

الراجحي ريت
alrajhi reit

تقرير تقييم

صندوق الراجحي ريت

مقدم من

شركة باركود للتقييم

موجه للسادة

صندوق الراجحي ريت

تاريخ التقرير

22 / 01 / 2025 م

جدول المحتويات

1 النظرة العامة على الاقتصاد السعودي

2 الافتراضات والمخاطر للصندوق

3 النظرة العامة على قيمة الصندوق

4 المبادئ الفنية والقانونية

5 أعضاء فريق العمل

6 العقارات بمنطقة الرياض

7 العقارات بمنطقة مكة

8 العقارات بمنطقة الشرقية

9 العقارات بمنطقة عسير

10 الخاتمة

النظرة العامة على الاقتصاد السعودي

الناتج المحلي للمملكة

1.016 تريليون ريال

نمو بمقدار 0.3 - %

معدل التضخم والبطالة

معدل التضخم 1.7 %

معدل البطالة 7.1 %

اجمالي عدد السكان

نسمة 32,175,224

التوزيع السكاني على المناطق

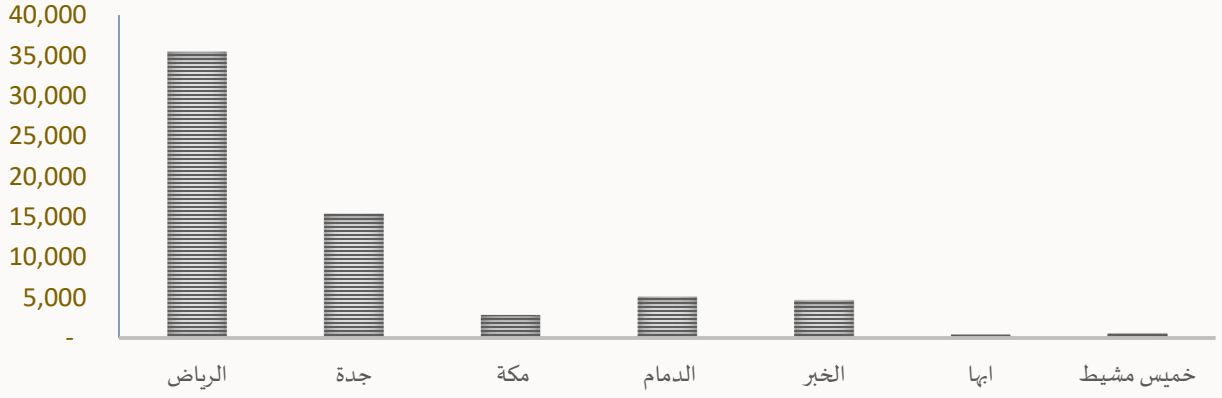


المصدر: الهيئة العامة للإحصاء

النظرة العامة على القطاع العقاري السعودي

القطاع المكتبي

عدد الصفقات الإيجارية للمكاتب من تاريخ 2023 الى يونيو 2024

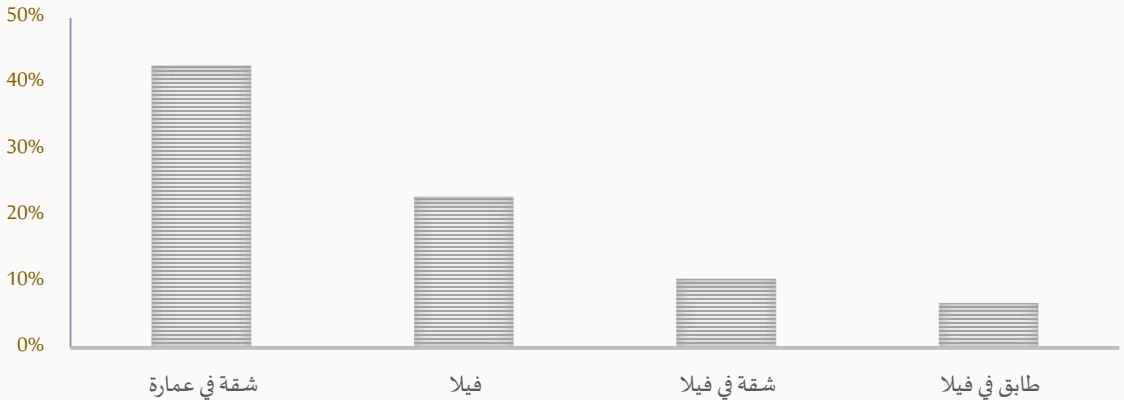


تزامناً مع زياد النمو في الطلب على المساحات المكتبية في منطقة الرياض باعتبارها العاصمة ومركز الأعمال، شهدت زيادة في أسعار الإيجارات، خاصة في المناطق الرئيسية مثل "حي الملك عبد الله المالي (KAFD) "و"العليا." نرى في عدد الصفقات الايجارية للمكاتب من تاريخ يوليو 2023 الى يوليو 2024 ارتفاع الصفقات في مدينة الرياض وجدة والخبر وذلك يوضح تمركز الصفقات المكاتب في المدن الحيوية وبالتحديد منطقة الرياض لما تشهده من زيادة دخول الشركات العالمية والاستثمار في السوق السعودي وادى ذلك بزيادة العرض والطلب معا بشكل مستمر .

المصدر: الهيئة العامة للإحصاء

القطاع السكني

التوزيع النسبي للمساكن المشغولة بحسب نوع السكن



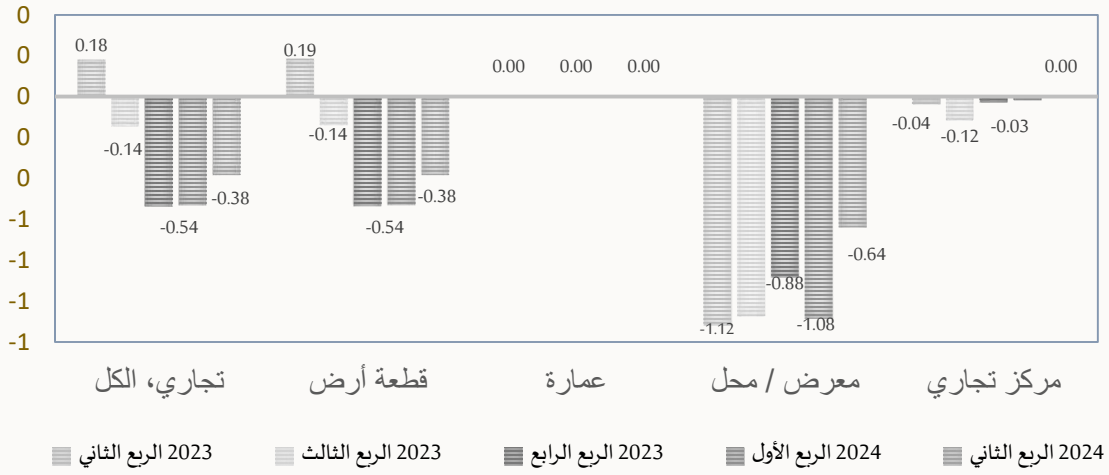
عزت الهيئة العامة للإحصاء التغيير في الرقم القياسي لأسعار العقارات في الربع الثالث 2024م إلى ارتفاع أسعار عقارات القطاع السكني بنسبة 1.6٪، حيث ارتفعت أسعار الأراضي السكنية بنسبة 1.6٪ على أساس سنوي وأسعار الشقق بنسبة 1.9% والفلل بنسبة 1.5%بلغ إجمالي عدد الوحدات العقارية في المملكة العربية السعودية 12,414,696 مليون وحدة. (65.8%) من الوحدات العقارية هي وحدات سكنية. المسكن الأكثر شيوعا هي شقة في عمارة بنسبة (50.6%) ويظهر ارتفاع عدد الشقق في عمارة في الرياض بنسبة 42%، بينما كان نسبة اشغال الفلل 23 % .

المصدر :الهيئة العامة للاحصاء

النظرة العامة على القطاع العقاري السعودي

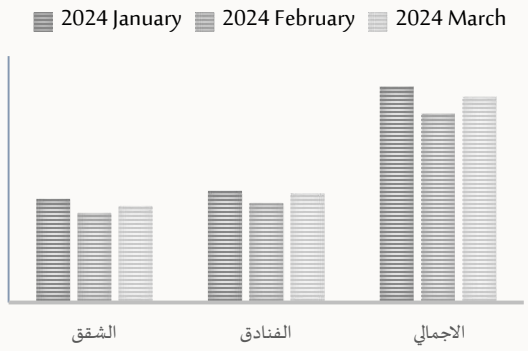
القطاع التجاري

الرقم القياسي لأسعار العقار التجارية حسب نوع العقار (التغير على أساس سنوي،%)

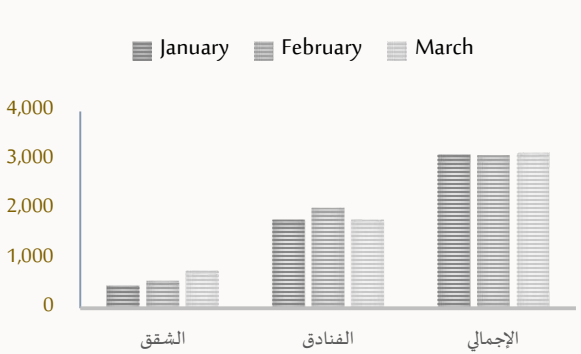


القطاع الفندقي

عدد السياح المحليين حسب نوع الإقامة (ألف سائح)



الرحلات السياحية الوافدة حسب نوع الإقامة(الف سائح)



قطاع التجزئة ونمو المراكز التجارية يتزايد الطلب على المساحات التجارية في المولات الحديثة والمجمعات متعددة الاستخدامات في المدن الكبرى مثل الرياض. انخفضت أسعار العقارات في القطاع التجاري بنسبة 0.4% متأثراً بانخفاض أسعار قطع الأراضي التجارية بنسبة ،0.4% وكذلك أسعار المعارض التجارية بنسبة ,0.6% في حين استقرت أسعار العمائر والمراكز التجارية في الربع الثاني من عام 2024م، وشهدت أسعار القطاع التجاري استقرارا ولم تسجل أي تغير نسبي يذكر، وذلك للانخفاض أسعار المعارض التجارية بنسبة ،0.1% في حين استقرت أسعار قطع الأراضي التجارية والعمائر والمراكز التجارية ولم تسجل أي تغير.

المصدر: الهيئة العامة للاحصاء

يشهد قطاع الفنادق في السوق العقارية السعودية نمواً ملحوظاً، خاصة في ظل رؤية السعودية 2030، التي تركز على تنويع الاقتصاد وتطوير السياحة ومع زيادة أعداد السياح مع فتح المملكة أبوابها للسياحة الدولية من خلال التأشيرات السياحية، يتوقع زيادة كبيرة في عدد السياح، مما يعزز الطلب على الفنادق. يظهر من خلال الرسم البياني معدل عدد السياح المحليين ومعدل اشغال الفنادق والشقق خلال الاشهر الاولى من سنة 2024 الزيادة ثم انخفاضها وعودتها في شهر مارس وذلك لارتباطه بعدة عوامل منها العوامل الاجتماعية والتعليمة .نرى معدل إشغال السياحة الوافدة للفنادق والشقق كان في سنة 2021 منخفض واخذ بالزيادة مع زيادة الإقبال خلال سنة 2022 وسنة2023 .

المصدر : وزارة السياحة

النظرة العامة على القطاع العقاري السعودي

القطاع المستودعات

ايجارات المستودعات المميزة في المملكة ، الربع الرابع 2023

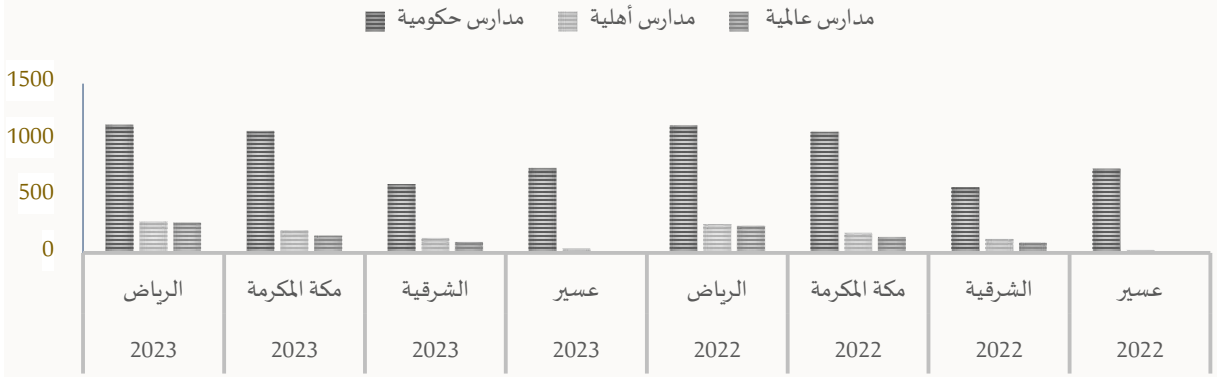


استثمارات في اللوجستيات ،مع توسع التجارة الإلكترونية، زاد الطلب على المستودعات ومراكز التوزيع الكبيرة. شركات البيع بالتجزئة تستثمر بشكل متزايد في البنية التحتية اللوجستية لدعم عمليات التوصيل السريع والفعال.تم تقدير سعر الإيجارات المميزة في المملكة في الربع الرابع من سنة 2023 حيث وصل في الرياض من 160الى 400 ريال سعودي للمتر مربع في السنة، وفي منطقة جدة من سعر 90الى 300 ريال سعودي للمتر المربع واما في الدمام حيث كان اعلى من الأسعار في منطقة جدة وتبدأ من 130الى 230 ريال للمتر المربع في السنة .

المصدر : ديلويت

القطاع التعليمي

اعداد المدارس الابتدائية للبنات عام 2022-2023



يعد التعليم أحد الركائز الأساسية لرؤية المملكة ،2030 وذلك من خلال تطوير المنظومة التعليمية والتربوية بجميع مكوناتها، والاستثمار في التعليم والتدريب وتأهيل المدرسين والقيادات التربوية وتدريبهم، حيث بلغ عدد المعلمين الذكور في وزارة التعليم 225,757معلماً، بينما بلغ عدد المعلمات 264,798 معلمةً . ويوضح الرسم البياني معدل ارتفاع عدد المدارس الحكومية والأهلية والعالمية بشكل ملحوظ خلال سنة 2023 حيث تزداد في المناطق الرئيسة مثل الرياض جدة الشرقية بشكل سريع وبشكل متوسط في منطقة مكة المكرمة وقليل في منطقة عسير .

المصدر: وزارة التعليم

الافتراضيات والمخاطر للصندوق

مخاطر الاقتصاد المحلي

قد تتأثر توقعات الصندوق بالتغيرات في الظروف الاقتصادية، بما في ذلك على سبيل المثال لا الحصر، معدلات التضخم واللوائح والقرارات الحكومية الجديدة والأحداث والاتجاهات السياسية.

مخاطر عدم وجود عقود طويلة الآجل

للحصول على عوائد مستقرة، من الضروري أن تضم محفظة الصندوق الاستثمار على عقارات لديها عقود إيجار طويلة الأجل بحيث تضمن حدوث التدفقات النقدية المطلوبة.

مخاطر تجديد العقود الحالية

تواجه الصناديق مخاطر تتمثل في احتمالية عدم القدرة على تجديد عقود الإيجار الحالية أو في حال كانت القيمة الإيجارية أقل من المتوقع، وهو ما قد يؤثر على دخل الصندوق.

عدم وجود ضمان لتحقيق الإيرادات مستقبلاً

يقصد بها عدم تحقيق معدلات الإشغال المتوقعة مستقبلاً، الأمر الذي من شأنه التأثير على إيرادات الصندوق.

مخاطر السوق العقاري

هي الظروف التي تؤثر على السوق العقاري من خلال حجم العرض والطلب ووجود منافسين جدد بالقطاعات المختلفة مما تؤثر على القيم الإيجارية ونسب الإشغال مستقبلاً.

النظرة العامة على قيمة الصندوق



1	الواحة مول		الخرج- غرناطة		تجزئة	
القيمة	117,870,000 ريال	الدخل	9,900,000 ريال	العائد	8.5 %	
2	راما بلازا		الرياض – الملك فيصل		تجزئة	
القيمة	74,170,000 ريال	الدخل	5,231,340 ريال	العائد	7.75 %	
3	لولو هايبر ماركت		الرياض - النهضة		تجزئة	
القيمة	235,410,000 ريال	الدخل	16,344,252 ريال	العائد	7.30 %	
4	مكتبة جرير		الرياض - الملز		تجزئة	
القيمة	71,153,000 ريال	الدخل	5,277,404 ريال	العائد	7 %	
5	مدارس براعم رواد الخليج العالمية		الرياض - الصحافة		تعليمي	
القيمة	22,440,000 ريال	الدخل	1,666,250 ريال	العائد	7 %	
6	مدارس رواد الخليج العالمية		الرياض – المغرزات		تعليمي	
القيمة	235,600,000 ريال	الدخل	17,495,625 ريال	العائد	7%	
7	مدرسة الفارس العالمية		الرياض - التعاون		تعليمي	
القيمة	159,515,000 ريال	الدخل	10,000,000 ريال	العائد	7 %	
8	مستشفى صحة السلام الطبي		الرياض - السلام		مستشفى	
القيمة	147,225,000 ريال	الدخل	11,073,300 ريال	العائد	7.00 %	
9	مستودعات لولو المركزية		الرياض - المصفاة		مستودعات	
القيمة	61,860,000 ريال	الدخل	4,250,400 ريال	العائد	7 %	
10	مستودعات اللؤلؤة		الرياض - المصانع		مستودعات	
القيمة	156,840,000 ريال	الدخل	9,375,262 ريال	العائد	7.30 %	

النظرة العامة على قيمة الصندوق

11	نرجس بلازا	الرياض - النرجس		تجزئة		
القيمة	61,370,000 ريال	الدخل	4,632,407 ريال	العائد	% 8.00	
12	الرياض افنيو مول	الرياض - المربع		برج تجاري		
القيمة	542,170,000 ريال	الدخل	37,485,000 ريال	العائد	% 7.00	
13	مركز الاندلس للأعمال	جدة - الرويس		برج تجاري		
القيمة	175,550,000 ريال	الدخل	17,285,404 ريال	العائد	% 7.5	
14	هايبر بنده - المروة	جدة - المروة		تجزئة		
القيمة	185,180,000 ريال	الدخل	12,716,158 ريال	العائد	% 7	
15	بنده - الروضة	جدة - الروضة		تجزئة		
القيمة	43,650,000 ريال	الدخل	3,133,892 ريال	العائد	% 7	
16	بنده – مدائن فهد	جدة - مدائن فهد		تجزئة		
القيمة	45,665,000 ريال	الدخل	3,278,813 ريال	العائد	% 7	
17	برج مكتبي	جدة - النهضة		برج تجاري		
القيمة	512,340,000 ريال	الدخل	33,000,000 ريال	العائد	% 7	
18	بلو تاور	الخبر - اليرموك		تجزئة		
القيمة	169,130,000 ريال	الدخل	13,133,061 ريال	العائد	% 8	
19	مدارس رواد الخليج العالمية	الدمام - الزهور		تجزئة		
القيمة	274,305,000 ريال	الدخل	20,369,906 ريال	العائد	% 7	
20	بنده – خميس مشيط	خميس مشيط - النسيم		تجزئة		
القيمة	48,660,000 ريال	الدخل	3,563,299 ريال	العائد	% 7.2	



المقدمة

بناء على تعميدكم لشركة باركود بتاريخ 2024/11/12 م لتقييم صندوق الراجحي ريت بمجموع 20 عقار الواقعين في منطقة الرياض و مكة و الشرقية وعسير, ، فقد قام فريق العمل بافتراض أن البيانات المقدمة من قبل العميل كاملة وصحيحة. فإن فريقنا قد أتم تنفيذ المهمة بعد معاينة الأصل ومراعاة جميع العناصر المؤثرة في القيمة ، وبالاستناد الى المعايير الدولية المعتمدة والأصول المهنية لعملية التقييم ، سعيا منا للوصول الى قيمة العقار المناسبة للغرض الذي أعد من أجله تقرير التقييم . ويعد هذا التقرير شهادة يمكن الاعتماد عليها في الغرض الذي نفذت مهمة التقييم هذه لأجله مع ملاحظة أن هذا التقرير وحدة واحدة لا يصح أن تُجزأ .

بينات العميل

صاحب الطلب (العميل)	صندوق الراجحي ريت (صندوق استثمار عقاري متداول (ريت) ويتكون من محفظة متنوعة من العقارات الموزعة في العديد من القطاعات والمناطق في المملكة).
مالك الأرض والمنفعة	شركة المخازن المميزة الثانية
المستفيد (مستخدم التقرير)	صندوق الراجحي ريت
المستخدمون الاخرون	تقرير عام منشور لمالكي وحدات الصندوق يستخدم من قبل مدير الصندوق (شركة الراجحي المالية) و هيئة سوق المال والمستثمرين والمراجعين الخارجيين.

غرض التقييم

كلف العميل (صندوق الراجحي ريت) شركة باركود بتقييم الأصل موضوع التقرير لتقدير قيمة العقار حسب معايير التقييم الدولية لغرض التقييم الدوري للصندوق، وبناءً عليه تم إعداد هذا التقرير.

نوع التقرير	ســـردي مفصـل
عملة التقرير	الريال السعودي
تاريخ نفاذ القيمة	31 / 12 / 2024 م

المبادئ الفنية والقانونية

1. القدرة على تقييم الأصل

تملك باركود كوادر مهنية قادرة على تقييم هذا النوع من الأصول ، ولديها الكفاءة المطلوبة للوصول إلى القيمة السوقية في التاريخ المطلوب ، وبناء على ذلك قبلت المهمة.

2. المعايير المهنية لمهمة التقييم

نفذت مهمة التقييم هذه استناداً على معايير التقييم الدولية IVS 2022 الصادرة عن مجلس معايير التقييم الدولية (IVSC) ترجمة هيئة المقيمين (تقييم) - 2022، ووفقا للإجراءات والقواعد المهنية المتعارف عليها في أعمال التقييم للأصول العقارية، والتي تقوم على التحليل والمقارنة والمعاينة المباشرة لكل عقار، والبحث قدر الإمكان عن المؤثرات والخصائص الإيجابية والسلبية للعين محل التقييم.

3. أسلوب التقييم

اعتمدنا في تقييم الصندوق على أساليب التقييم الثلاثة والتي تتناسب مع العقار وخصائصه وهي : أسلوب السوق، الدخل، والتكلفة. حيث أن أسلوب السوق إيجاد مؤشرات للقيمة عن طريق مقارنة الأصل الذي يتم تقييمه بأصول مماثلة. وأسلوب الدخل إيجاد مؤشر للقيمة من خلال تحويل التدفقات النقدية المستقبلية الى قيمة رأسمالية حالية. أما أسلوب التكلفة إيجاد مؤشر للقيمة باستخدام المبدأ الاقتصادي الذي ينص على أن المشتري لن يدفع أكثر من تكلفة الحصول على أصل منفعة مماثلة ، سواءً عن طريق الشراء او البناء.

4. أساس القيمة

أساس القيمة هو القيمة السوقية
وهي وفقا لتعريف معايير التقييم الدولية (IVS) :
المبلغ المقدر الذي ينبغي على أساسه "مبادلة الأصول أو الالتزامات في تاريخ التقييم بين مشتر راغب وبائع راغب في إطار معاملة على أساس محايد بعد تسويق مناسب حيث يتصرف كل طرف من الأطراف بمعرفة وحكمة دون قسر أو إجبار".

5. حدود المعاينة والفحص

لتنفيذ مهمة التقييم وتحقيق غرض هذا التقرير تمت معاينة الأعيان العقارية محل هذا التقرير ، والمناطق المجاورة لها ، والعقارات المشابهة إن وجدت ، مع ملاحظة أنه لا يعتد بهذه المعاينة لأغراض الفحص والاختبار الهندسي للمباني.

المبادئ الفنية والقانونية

6. مصادر المعلومات وطبيعتها

اعتمدنا في إعداد تقرير التقييم على مجموعة من المصادر والمعلومات والبيانات المكتبية التي نعتقد أنها تكافئ غرض ووقت التقييم.

7. وثائق التملك

تم الاطلاع على صورة الصكوك، وعليه فإننا نفترض سلامة الوثاق حسب خطاب العميل وعدم وجود ما ينافيه أو يعارضه ، وقد صدر التقرير بناءً على هذا ونخلي مسئوليتنا من كل ما ينافيه.

8. حرية التصرف في الملك (مطلقة)

بموجب المستندات المستلمة من العميل تم إفتراض عدم وجود أي موانع شرعية أو نظامية أو تجارية على العين العقارية تحول دون أي من التصرفات الناقلة للملكية أو المنفعة على حد سواء.

9. الاستخدامات القانونية المتاحة للعقار

فأن المواقع العقارات الخاصة بالصندوق ذات استخدامات مختلفة وهو : تجاري ، وسكني تجاري ، صناعي ، تعليمي.

10. امتيازات وثيقة التأمين

توجد وثائق تأمين , حيث التأمين بعضها تقع على مسؤولية المالك وبعضها مسؤولية المستأجر .

11. حدود المسؤولية والاستقلالية

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

المبادئ الفنية والقانونية

12. الملكية الفكرية وإعادة الاستخدام

يعد هذا التقرير شكلا ومضمونا ملكية فكرية لشركة باركود، ولا يجوز لأي طرف – يشمل هذا صاحب الطلب والمستفيد من التقرير – أن يعيد نشر كل أو بعض أجزاء التقرير دون الحصول على موافقة خطية من الشركة.

13. السرية وحفظ المعلومات

أُعد التقرير على طلب خاص ولغرض استشاري، ندرك الأهمية القصوى لصاحب الطلب في الحفاظ على معطيات ومخرجات التقرير وكتمانها، ونحن ملتزمون بذلك، ولن يتم استخدام المعلومات الخاصة بالعميل في غير التقرير، وتعد معلوماته ملكا خاصا لصاحبها وللمستخدمين المحددين في التقرير ولا يحق لأي طرف آخر الاطلاع عليها.

14. عملة التقرير

العملة المستخدمة في التقرير هي الريال السعودي.

15. نطاق بحث المقيم

اشتمل على البحث والتحليل لإعداد التقرير وفقا للغرض المقصود بالتوافق مع معايير التقييم الدولية. حيث تم فحص العقار من الداخل والخارج في يوم معاينة العقار وتم الحصول على كافة البيانات اللازمة لإعداد التقرير

المبادئ الفنية والقانونية

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 وبفئات العقار للعقارات التي تم تقييمها كما ويقرون بأن لديهم القدرة على إعداد التقرير دون أي صعوبات وفقا لمتطلبات معايير التقييم الدولية.

الاعتماد

رقم الترخيص	1210000001
تاريخ الترخيص	1437/03/01 هـ

أعضاء فريق العمل

اسم المقيم	رقم العضوية	نوع العضوية	التوقيع
عبدالكريم محمد أبانمي	1210000001	معتمد زميل – فرع العقار	
سلطان الحذيفي	1220000056	منتسب - فرع العقار	
غادة اليابس	1210002140	منتسب - فرع العقار	
بشاير النافع	1210002725	منتسب - فرع العقار	

باركود BARCODE اعتماد التقييم



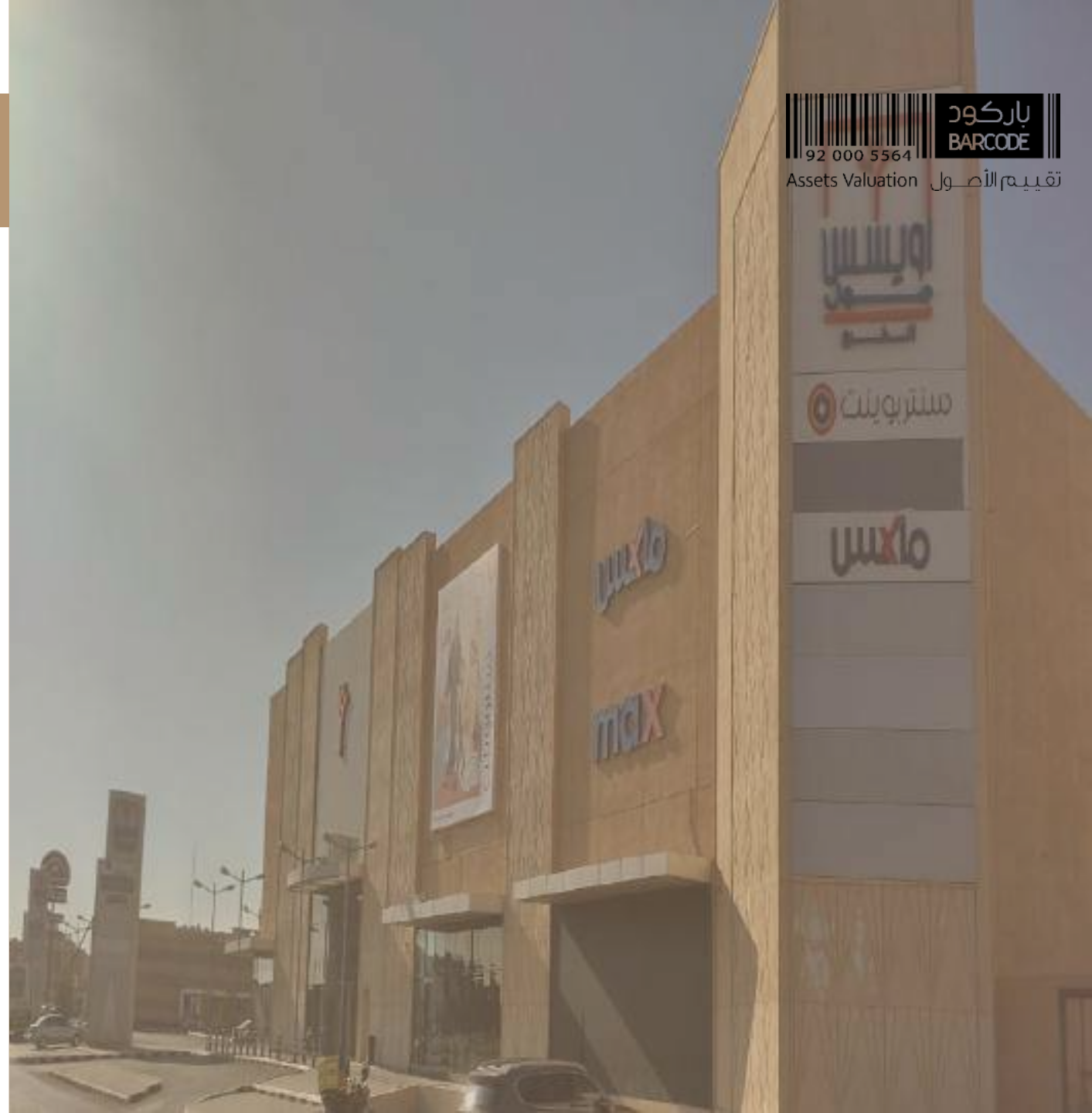
منطقة الرياض

باركود BARCODE
92 000 5564
تقييم الأصول Assets Valuation

الواحة مول

رقـــم التقـــرير:	DC24013253
تـاريـخ التقـــرير:	22 /01/ 2025 م
أسلوب التقييم:	أسلوب الدخل
أساس القيمـة:	القيمة السوقية
نـــوع العقـــار:	مركز تجاري
المـــوقـــــع:	حي غرناطه – مدينة الخرج

إجمالي القيمة السوقية	رقماً	117,870,000 ريال
	كتابة	مائة وسبعة عشر مليون وثمانمائة وسبعون ألف ريال سعودي





01

الملخص التنفيذي

الملخص التنفيذي

تجدون أدناه ملخص رأينا في القيمة للعقار ، حيث نؤكد قيامنا بالبحوث الضرورية وحصولنا على المعلومات اللازمة للقيام بهذا التقييم ، وللمزيد نأمل منكم الاطلاع على كامل التقرير حيث أن التقرير وحدة واحدة لا يصح أن تجزأ :

صاحب الطلب (العميل)	المستفيد (مستخدم التقرير)	الغرض من التقييم	فرضية القيمة
صندوق الراجحي ريت	صندوق الراجحي ريت و هيئة سوق المال	التقييم الدوري للصندوق	الاستخدام الحالي

عنوان العقار	نوع العقار	نوع الملكية
حي غرناطة - مدينة الخرج	مركز تجاري	ملكية مطلقة

اسم المالك (حسب الصكوك)	رقم الصكوك	تاريخ الصكوك	مساحة الأراضي (حسب الصك)
شركة المخازن المميزة الثانية	4933830006666&393383000667 &993383000668	1443/07/07 هـ	16,719.61 م^2

أساس القيمة	معايير التقييم	أسلوب التقييم
القيمة السوقية	معايير التقييم الدولية (IVS) ترجمة هيئة المقيمين (تقييم) - 2022	أسلوب الدخل – طريقة التدفقات النقدية المخصومة

تاريخ التعميد	تاريخ المعاينة	تاريخ القيمة
12 / 11 /2024 م	15 / 11 /2024 م	31 / 12 /2024 م

القيمة السوقية المقدرة رقماً	117,870,000 ريال سعودي
القيمة السوقية المقدرة كتابةً	مائة وسبعة عشر مليون وثمانمائة وسبعون ألف ريال سعودي

المقدمة

بناء على تعميدكم لشركة باركود بتاريخ 2024/11/12 م لتقييم مركز تجاري في مدينة الخرج رقم الصكوك (993383000668-493383000666-393383000667) , فإن فريقنا قد أتم تنفيذ المهمة بعد معاينة الأصل ومراعاة جميع العناصر المؤثرة في القيمة ، وبالاستناد الى المعايير الدولية المعتمدة والأصول المهنية لعملية التقييم ، سعيا منا للوصول الى قيمة العقار المناسبة للغرض الذي أعد من أجله تقرير التقييم . ويعد هذا التقرير شهادة يمكن الاعتماد عليها في الغرض الذي نفذت مهمة التقييم هذه لأجله مع ملاحظة أن هذا التقرير وحدة واحدة لا يصح أن تُجزأ .

بينات العميل

صاحب الطلب (العميل)	صندوق الراجحي ريت (صندوق استثمار عقاري متداول (ريت) ويتكون من محفظة متنوعة من العقارات الموزعة في العديد من القطاعات والمناطق في المملكة).
مالك الأرض والمنفعة	شركة المخازن المميزة الثانية
المستفيد (مستخدم التقرير)	صندوق الراجحي ريت
المستخدمون الاخرون	تقرير عام منشور لمالكي وحدات الصندوق يستخدم من قبل مدير الصندوق (شركة الراجحي المالية) و هيئة سوق المال والمستثمرين والمراجعين الخارجيين.

غرض التقييم

كلف العميل (صندوق الراجحي ريت) شركة باركود بتقييم الأصل موضوع التقرير لتقدير قيمة العقار حسب معايير التقييم الدولية لغرض التقييم الدوري للصندوق، وبناءً عليه تم إعداد هذا التقرير.

نوع التقرير	ســـردي مفصـل
عملة التقرير	الريال السعودي
تاريخ نفاذ القيمة	31 / 12 / 2024 م

وصف العقار

يقع العقار محل التقييم في حي غرناطة التابعة لمحافظة الخرج بمنطقة الرياض.

محافظة الخرج هي إحدى المحافظات الهامة في المملكة العربية السعودية، وتقع في جنوب شرق العاصمة الرياض، وتبلغ مساحتها 19,790 كلم2، ويبلغ عدد سكانها 332,243 نسمة، حسب احصائية الهيئة العامة للإحصاء لعام 2017، وتعد مدينة السيح عاصمة الخرج الحديثة ومركزها الإداري والاقتصادي.

يتكون العقار من مركز تجاري للبيع بالتجزئة بحالة جيدة جدا لدور أرضي و ألاول المقام عليه قطعة أرض مستطيلة الشكل بمساحة 16719.61 متر مربع. وبمساحة البناء إجمالية 17,060.92 متر مربع فقط, مع صافي المساحة التأجيرية 13,314 متر مربع. تم تزويدنا بشهادات إتمام البناء تفيد بأن البناء قد اكتمل في يوليو 2015 (15/9/1436 هـ) ، ولكن تم الانتهاء من أعمال تجهيزات معدات السلامة ، وفقًا لأنظمة الدفاع المدني في أغسطس 2015 (24/10/1436). بعمر بناء 7 سنوات حسب رخصة البناء .

يتكون المركز التجاري من 35 محل بالدور الاول بساحة متر مربع 9,062.88 و 3 محلات بالدور الاول بمساحة 7,988.04 متر مربع وسور بطول 96 متر، حسب رخصة البناء بأجمالي 17,156.92 متر مربع.

بيانات الارض

استخدام الأرض (حسب خطاب العميل)		مساحة الأرض (الصك)
تجاري		16,719.61 م^2

حدود العقار (حسب الصك)

الجهة	الحد	طول الحد
شمال	شارع عرض 20 م	156.8 م
الجهة	الحد	طول الحد
جنوب	قطعة رقم 151 م	96 م
الجهة	الحد	طول الحد
شرق	شارع عرض 60 م	175.05 م
الجهة	الحد	طول الحد
غرب	شارع عرض 30 م	90.8 م

شكل الأرض			
√	منتظم		غير منتظم
منسوب الأرض			
√	مستوي		غير مستوي
بناء القطعة المجاورة			
√	مبني		غير مبني



بيانات العقار

اسم المالك	رقم هوية المالك
شركة المخازن المميزة الثانية	1010418411

رقم الصك	تاريخ الصك
393383000667 493383000666 993383000668	1443/07/07 هـ

رقم رخصة البناء	تاريخ رخصة البناء
1434/652	1434/08/07 هـ

المنطقة	المدينة
الرياض	الخرج

رقم المخطط	رقم القطعة
1456	154 - 153 – 152

احداثيات الموقع
47.264710 24.129324

الملاحظات	تم الاطلاع على الثلاثة صكوك



صورة لرخصة البناء

الصور الفضائية



صورة جوية توضح موقع العقار على مستوى المدينة الخرج



صورة جوية توضح موقع العقار على مستوى الحي غرناطة

الخدمات و المرافق المتوفرة بالمنطقة المحيطة بالعقار:

المرافق المتواجدة بالموقع				
خدمات عامة	دوائر حكومية	☑ متوفر	☐ غير متوفر	
	بنوك	☑ متوفر	☐ غير متوفر	
	مراكز طبية	☑ متوفر	☐ غير متوفر	
خدمات تجارية	أسواق تجارية	☑ متوفر	☐ غير متوفر	
	مطاعم	☑ متوفر	☐ غير متوفر	
	محطات وقود	☑ متوفر	☐ غير متوفر	
خدمات البنية التحتية	شبكة الكهرباء	☑ متوفر	☐ غير متوفر	
	شبكة صرف صحي	☑ متوفر	☐ غير متوفر	
	شبكة المياه	☑ متوفر	☐ غير متوفر	
	شبكة هاتف	☑ متوفر	☐ غير متوفر	
	شبكة تصريف السيول	☑ متوفر	☐ غير متوفر	
المرافق العامة	مساجد	☑ متوفر	☐ غير متوفر	
	حدائق	☑ متوفر	☐ غير متوفر	
	خدمات تعليمية	☑ متوفر	☐ غير متوفر	

المرافق المتواجدة بالموقع		
السفلته	☑ متوفر	☐ غير متوفر
الرصف	☑ متوفر	☐ غير متوفر
الإنارة	☑ متوفر	☐ غير متوفر
التشجير	☐ متوفر	☑ غير متوفر
أخرى		

المرافق المتواجدة بالموقع		
ماء	☑ متوفر	☐ غير متوفر
هاتف	☑ متوفر	☐ غير متوفر
كهرباء	☑ متوفر	☐ غير متوفر
الصرف الصحي	☑ متوفر	☐ غير متوفر

ملاحظات	



02

بيانات و صور موقع العقار

صور العقار















04

دراسة وتحليل السوق

دراسة وتحليل السوق

بعد إجراء مسح ميداني لأسعار السوق الحالية للعقارات الواقعة في منطقة العقار محل التقييم و معرفة أسعار بيوع الأراضي للاستخدامات المشابهة تجدون أدناه عينات المسح للعقارات **على طريق الملك عبدالله**.

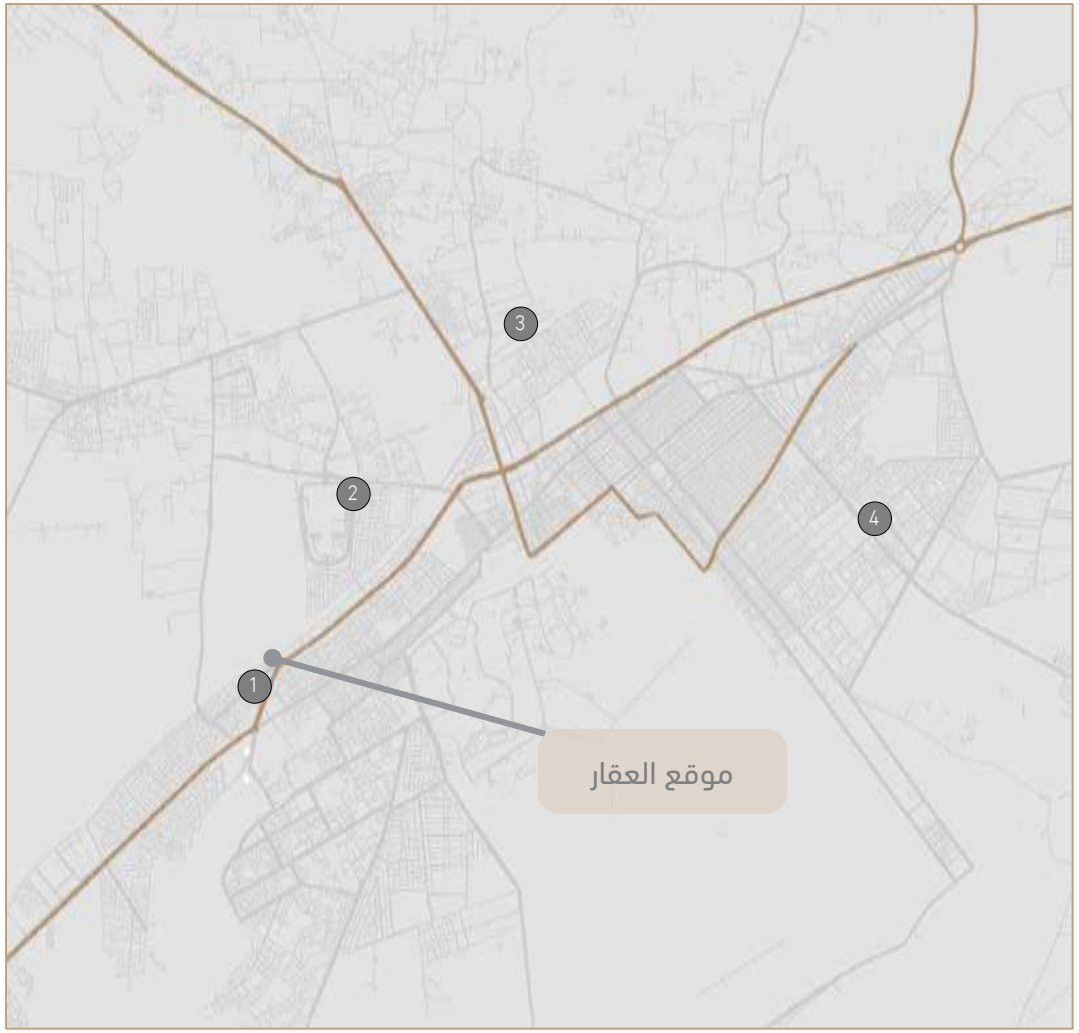


دراسة وتحليل السوق

تم عمل مسح ميداني لتحليل أسعار السوق للعقارات الواقعة في منطقة العقار سواءً عقارات مباعة أو مؤجرة أو معروضة وتجدون أدناه عينات المسح .

مسح الايجارات

م	العقار	الموقع	المساحة	متوسط السعر	الحالة
1	معرض	حي غرناطة	180 م2	666 ريال/م2	معروض
2	معرض	جنب الجامعة	100 م2	750 ريال/م2	معروض
3	معرض	طريق الملك عبدالعزيز	300 م2	500 ريال/م2	معروض
4	الجامعة سكوير	حي الزاهر	100 م2	300 ريال/م2	معروض
متوسط الايجارات				500 ريال/م2	



معدل العائد

العقار	الموقع	الدخل الاجمالي	سعر البيع	نسبة العائد
عمارة تجارية	حي الخزامي	660 الف	7.5 مليون	%8.88
مجمع الخرج بلازا	حي غرناطة	5,380 مليون	28.1 مليون	%8.50
عمارة تجارية	حي السليمان	300 الف	3.6 مليون	%8.33
وبذلك تم استخلاص معدل الرسملة الذي يتوافق مع العقار				% 8.5



05

تقدير القيمة

تقدير القيمة – أسلوب السوق (منهجية التقييم)

تعريف طريقة التقييم :

حيث يعد أسلوب السوق أكثر طرق التقييم شيوعا ويقوم أساسا على مقارنة العقار محل التقييم بعقارات مماثلة من السوق؛ لإيجاد القيمة الرأسمالية أو الإيجارية للعقار بصورة مباشرة. وتعتبر هذه الطريقة أن سعر السوق هو أفضل مؤشر للقيمة، و يمكن استنتاج سعر السوق من خلال البحث عن الأدلة و الشواهد المتوفرة عن المعاملات و الصفقات التي جرت مؤخراً في السوق لعقارات مماثلة للعقار محل التقييم و تطبيقها عليه مع الأخذ بعين الاعتبار التسويات الخاصة بالعوامل المتغيرة , مثل عمر العقار و موقعه .

و تعتمد طريقة المقارنة على مبدأ الاستبدال و هذا المبدأ مفاده أن المستثمر أو الشخص الحصيف لن يدفع في عقار سعرًا يتجاور السعر الذي يدفع في عقارات مماثلة و يتشابه هذا المبدأ مع مبدأ تكلفة الفرصة البديلة , حيث يتم في تطبيق الطريقة تقدير القيمة من خلال مقارنة الأصل مع صفقات أصول مطابقة أو مقارنة (مشابهة(تتوفر عنها معلومات سعرية.

و عند عدم توفر الصفقات التي يمكن أن يعتمد عليها يتم الأخذ بالاعتبار أيضاً لأسعار الأصول المشابهة المدرجة في القوائم المالية المعلنة أو المعروضة للبيع أو التأجير.

و بعد جمع الأدلة والشواهد الخاصة بالصفقات، تتم عملية التحليل لاستبعاد عمليات البيع أو التأجير غير السليمة والتحقق من عمليات البيع الفعلية. وتعتمد عوامل المقارنة المختارة على نوع العقار.

وهناك مراحل سبعة لتطبيق طريقة المقارنة وتكون قبل عمليات التسوية على الفروقات واستنتاج قيمة العقار محل التقييم، و المراحل كتالي:

المرحلة الأولى: تحديد إطار زمني لعملية التقييم

في معايير ومناهج التقييم على الرغم من عدم وجود قواعد محددة للمدة الزمنية، يتم تفضيل الصفقات أو العروض التي تمت في تاريخ مُقارب لتاريخ التقييم. ولكن المبيعات التي تعود إلى فترة زمنية طويلة على الرغم من أهميتها وفائدتها كدليل إرشادي لتقييم الاتجاهات قد تتضمن مستويات اقتصادية وظروف سوق مختلفة، تُؤدي الى تقييم غير عادل. وإذا كان هناك عدد كاف من المبيعات (من ثلاثة إلى خمسة) في فترة سنة من تاريخ التقييم، عندئذٍ يجب إعطائها وزن كبير في حساب مؤشر القيمة للعقار محل التقييم مع الأخذ بعين الاعتبار عمليات التسوية الأخرى. وقد يكون من الضروري الرجوع بالزمن لمدة أطول، ولا يمكن القيام بذلك بصورة آمنة إلا إذا لم تكن هناك تذبذبات كبيرة في المناخ الاقتصادي وعلى أسعار العقارات

المرحلة الثانية: تحديد منطقة السوق

تحديد المنطقة بناءً على رأي فريق التقييم و من السَائد أن تكون المنطقة الكبيرة أكثر فائدة عند تحديد الاتجاهات والقيم والحقائق التاريخية، غير أنه لا توجد مزايا محددة عند تضمين مناطق كبيرة ما لم تشتمل على عقارات مقارنة تم بيعها حديثًا.

المرحلة الثالثة: دراسة تفاصيل العقار محل التقييم

دراسة العقار محل التقييم من النواحي المادية (الحجم والمساحة والشكل والأرض والموقع، ونوعية العقار، إلخ)، ومن النواحي القانونية (ملكية مطلقة، أو حيازة إيجارية، أو قيود على الحق العقاري، إلخ). .

المرحلة الرابعة: تحديد العوامل التي تؤخذ في الاعتبار عند إجراء التسويات

تحديد عوامل المقارنة المهمة والتي تنطبق على جميع قطاعات العقارات قد تكون ذات طبيعة عامة أو محددة أو ذات طبيعة قانونية أو مادية، مثل : (نوع العقار ,حالة و ظروف السوق , الموقع , تواريخ المعاملات , أحكام و شروط التنظيم و التخطيط , الخصائص المادية و التي تتضمن مساحة الأرض و شكلها و تضاريسها و عمر المبنى و الصيانة و الحجم و التصميم و الاهلاك المادي و الوظيفي , الخصائص القانونية .

تقدير القيمة – أسلوب السوق (منهجية التقييم)

المرحلة الخامسة: جمع بيانات عن المبيعات القابلة للمقارنة

جمع ومقارنة المبيعات بعد تعيين الحدود الخاصة بالإطار الزمني والمنطقة. والمبيعات التي يعتمد عليها مأخوذة من مصادر رسمية (المبيعات المسجلة) . و عند الاعتماد على مقارنات عروض لدى الوسطاء أو الوكلاء العقاريين يجب أن يتم الأخذ بها بشيء من الاحتياط نظرًا لأن الأسعار المطلوبة عادة ما تكون متضخمة. كما يجب أن تكون جميع المعلومات الخاصة بالمقارنات مُشابهة للعقار محل التقييم.
و من مصادر البيانات القابلة للمقارنة المنشورات العقارية، والسجلات العمومية، والمشترين، والبائعين، والوسطاء والوكلاء العقاريين والمُقيّمين، إلخ.. وبعد ذلك تجري المقارنة بين المبيعات المقارنة والعقار محل التقييم بموجب عناصر المقارنة مع إجراء التسويات حسب الظروف والفروقات.

و لزيادة دقة استخدام طريقة المُقارنة، يجب مراعاة توفر التالي:

1-جمع المعلومات عن العقارات المُشابهة بعد تحديد الإطار الزمني وخصائص السوق.
2-إعطاء أولوية للمعاملات الحالية أو الحديثة على عقارات مُشابهة.
3-ضبط عوامل التشابه والاختلاف في العقارات المشابهة القابلة للمقارنة فيما يتعلق بعامل الوقت، وحالة السوق، والموقع، وشروط وأحكام التخطيط والتنظيم، والخصائص المادية والقانونية.
4-إجراء تسويات مقابل عناصر الاختلاف والتباين.

المرحلة السادسة: التحقق من المبيعات ومعالجة البيانات ذات الصلة

يتم التحقق من المقارنات وافتراض أن جميع المقارنات التي تم جمعها تستحق الأخذ بعين الاعتبار فيما عدا المقارنات التي جرت بموجب ظروف أو شروط غير اعتيادية مثل : البيع بالإجبار أو التسييل أو أي شروط و أحكام استثنائية .

المرحلة السابعة: تحليل المبيعات

تحليل المقارنات بعد جمع الأدلة والشواهد الخاصة بالمبيعات أو العروض ، تبدأ عملية التحليل المنهجي. ويجب استبعاد عمليات البيع غير السليمة والتحقق من عمليات البيع الفعلية. ويجب إثبات سعر كل عملية بيع حسب وحدات المقارنة المناسبة. وتعتمد وحدات المقارنة المختارة على نوعية العقار , و يتم اجراء التحليل وفق أحد الطرق : التحليل بناءً على مساحة الأرض , التحليل بناءً على المساحة المبنية , التحليل بناءً على طريقة الجمع (الأرض و المباني) ,

المرحلة الثامنة : إجراء تعديلات و تسويات مقابل فروق العقارات المقارنة .

في أغلب الأحيان، لا تتطابق العقارات المقارنة مع العقارات محل التقييم، حيث قد يتميز العقار المقارن بخصائص فريدة تميزه عن غيره سواء من موقع أو تصميم او مرافق وخدمات. أو العكس، قد تنقصه بعض هذه الخصائص مقارنة بالعقار محل التقييم. لذا، سيضطر المقيم لعمل تسويات بين العقارين (سواء كانت التسوية بالزيادة أو النقصان).بحسب خبراته العملية للوصول الى مؤشر واحد لقيمة العقار محل التقييم.

المرحلة التاسعة : التسويات و تقدير القيمة السوقية للعقار .

لتقدير قيمة العقار تتم عمليات تسوية بنسبة مئوية (بالنسبة للعناصر المختلفة التي لا يمكن تقدير قيمة نقدية بصفة مباشرة مثل واجهة الشارع وعرضه) وبتسوية بقيمة نقدية (بالنسبة للعناصر المختلفة التي يمكن تقدير قيمة نقدية بصفة مباشرة(
يحبذ بوجه عام اعتماد طريقة السوق أكثر من أي طريقة أخرى في أعمال التقييم للوصول إلى القيمة السوقية للعقار , وفي هذه الحالة يفضل إجراء تطابق وتسوية للقيم المختلفة التي تم تقديرها من كل طريقة من طرق التقييم لتكوين رأي خاص بالقيمة. ويتم اختيار القيمة الناتجة من الطريقة الأنسب في العادة كقيمة للعقار.

تقدير القيمة – طريقة المقارنة- :

لإيجاد قيمة الأرض تم إجراء مسح ميداني لأسعار السوق الحالية لعقارات مباعة وعقارات معروضة مماثلة للعقار موضع التقييم وحيث أنه من المستحيل إيجاد عقاريين متماثلين تم عمل التسويات المناسبة على أسعار العقارات المقارنة بخصم قيمة البنود التي تمثل ميزة للعقار المقارن وإضافة قيمة البنود التي تمثل ميزة للعقار موضع التقييم،

بنود المقارنة :

- حالة السوق ، فرق المساحة، افضلية الموقع ، عدد الواجهات
- وبناءً على ذلك تم التوصل إلى قيمة الأرض هي :

عناصر المقارنة	العقار المراد تقييمه	المقارن (1)		المقارن (2)		المقارن (3)		المقارن (4)	
تاريخ	2024	2024/04/24		2024/11/17		2024/11/17		2024/11/17	
سعر المتر المربع للمقارن (ريال/م2)		2,500		2,600		2,500		2,600	
مفاوضات البيع ، وضع السوق		0%	0	0%	0	0%	0	0%	0
سعر المتر المربع بعد ضبط حالة السوق (ريال/م2)		2,500.00		2,600.00		2,500.00		2,600.00	
مساحة الأرض	**16,719.61**	-10%	3,232.00	-5%	6,011.00	-5%	6,678.00	-20%	624.00
أفضلية الموقع	**طريق الملك عبدالله**	5%	طريق الملك عبدالعزيز	0%	طريق الملك عبدالله	0%	طريق الملك عبدالله	0%	طريق الملك عبدالله
عدد الواجهات	**3**	3%	2	3%	2	3%	2	3%	2
الضبط النسبي		-2%		-2%		-2%		-17%	
صافي سعر السوق بعد التسويات (م 2 / ريال)		2,450.00		2,548.00		2,450.00		2,158.00	
نسبة مشاركة كل مقارنة في القيمة		0%		0%		0%		100%	
صافي متوسط سعر الأرض (م 2 /ريال)	**2,158**								
صافي متوسط سعر الأرض بعد التقريب (م 2 /ريال)	**2,200**								

تقدير القيمة – أسلوب التكلفة (منهجية التقييم)

تعريف طريقة التقييم :

تم تقييم العقار بأسلوب التكلفة طريقة الإحلال

يعتبر أسلوب التكلفة أحد أساليب التقييم الأساسية بجانب أسلوبي السوق والدخل. ويُستخدم أسلوب التكلفة بصورة رئيسة لتحديد القيمة الرأسمالية للعقار في حالة عدم وجود أدلة وشواهد مباشرة يمكن الحصول عليها من أعمال التقييم أو مصادر معلومات أخرى مثل حسابات أو قيم تجارية. كما يُستخدم هذا الأسلوب لتقييم أنواع خاصة من العقارات المتخصصة التي يندر تبادل ملكيتها في سوق العقارات مثل عقارات المنشآت الترفيهية، ومنشآت الرعاية والتربية العامة، والمستشفيات العامة، والمساجد، والمؤسسات الخيرية الأخرى، وأصول ومنشآت القطاع العام كالحدائق العامة والمباني المدرسية والمنشآت الرياضية وغيرها.

كما يُستخدم كطريقة داعمة لطريقة التقييم الرئيسة والتحقق منها لحسم رأي المقيم بشأن القيمة. فهو أسلوب يحُدد القيمة من خلال تقدير تكلفة الأرض وتكلفة بناء عقار جديد بمنافع مساوية أو تجديد عقار جديد لنفس الاستخدام ويندرج تحت هذا الأسلوب طريقتان هما:

أ- طريقة إعادة الإنتاج: تكلفة إنتاج صورة افتراضية طبق الأصل من المبنى الحالي، مع استخدام نفس التصميم ومواد البناء للعقار محل التقييم.

ب- طريقة تكلفة الإحلال: التكلفة التقديرية لإنشاء مبنى بنفس المنافع والمرافق وباستخدام مواد بناء ومعايير وتصاميم ومخططات تستخدم حاليًا في السوق.

وتعتمد كلا الطريقتين على مبدأ الإحلال الذي يستند على أن المشتري الحصيف لا يدفع مقابل عقار ما سعراً يتجاوز تكلفة شراء موقع وإقامة مبنى عليه له منافع ومرافق مماثلة.

منهجية الطريقة:

عند استخدام طريقة التكلفة أو طريقة تكلفة الإحلال المهُلكة، يقوم المقُيّم بتقدير القيمة السوقية للأرض الفضاء، بالرجوع إلى قيمة الأراضي المقارنة، وإضافة هذه القيمة إلى تكلفة إعادة بناء مبنى جديد يمكن أن يقوم بوظيفة المبنى الحالي بعد إجراء تسويات مقابل تقادم وإهلاك المبنى الحالي بالنسبة للعقار الافتراضي الجديد وبالتالي، تتمثل العناصر الرئيسية الثلاثة لأسلوب التكلفة فيما يلي:

أ-قيمة الأرض:

وتم تفصيلها في الصفحات السابقة.

ب - قيمة البناء:

إن قيمة البناء تعني التكلفة الحالية للمبنى ناقصًا منها الإهلاك. ومن المفترض أن تكون قيمة البناء هي تكلفة إنشاء مبنى جديد، أي تكاليف إنشاء نفس المبنى اليوم مع خصم مخصصات مقابل أوجه القصور أو التقادم. وقد يستند تقدير تكلفة عقار ما إلى تقدير تكاليف إعادة الإنتاج أو تكاليف الإحلال.

ويمكن الاستعانة بأحد الأساليب التالية لتقدير تكاليف المباني.

1-أساليب تقدير تكلفة المباني:

أ-أسلوب وحدة المقارنة:

وهو الأسلوب الأسهل والأكثر استخداماً. ويعتمد على التحقق من مساحة المبنى محل التقييم أولاً ثم التحقق من تكلفة المتر المربع لإنشاء المبنى أي تكلفة مساحة الطوابق والأسوار والتصميم والتشطيبات كما يجب أن يتضمن السعر أرباح القائم بعملية البناء والتكاليف إلخ، بعد ذلك ترب مساحة العقار محل التقييم في السعر المناسب للوصول إلى تقدير مبدئي للتكلفة الحالية للمبنى، وأخيراً تجُرى تسويات خاصة بالتكاليف مقابل السمات والخصائص غير المشتركة.

ب-أسلوب تقييم كل وحدة (بند) على حدة.

وتعد هذه الطريقة أكثر تفصيلا لتقدير القيمة مقارنة بأسلوب مساحة الوحدة. وفي هذه الطريقة يقسم المبنى بأكمله إلى أجزاء يمكّن قياسها وحساب تكلفتها على أساس كل وحدة على حدة. على سبيل المثال، يمكن تقسيم تكلفة السطح إلى عنصرين، ثم يتم قياس كل عنصر وضربه في سعر الوحدة المعني لأغراض التوريد أو الإصلاح. ويجب أن يتضمن السعر أرباح القائم بأعمال البناء والمصروفات العامة والنثرية.

ج- أسلوب المسح الكمي (حصر الكميات).

غالبا ما يستخدم جراء المسح الكمي هذا الأسلوب ويعتمد على قياس وحساب جدول الكميات من المخططات الأفقية للمبنى وتسعير هذه الكميات حسب المواصفات المطلوبة. هو أسلوب دقيق ومفصل وغالبا ما يستخدمه جراء المسح الكمي والمقاولون. ويعتمد على قياس وحساب جدول الكميات من المساقط الأفقية والمخططات الهندسية والمعمارية للمبنى وتسعير هذه الكميات حسب المواصفات المطلوبة.

تقدير القيمة – أسلوب التكلفة (منهجية التقييم)

2-تقدير قيمة البناء

أ- حساب قيمة المباني الحديثة

يكون حساب قيمة المباني الحديثة من خلال تحديد نوعية المبنى أولاً، أي دائم أو شبه دائم أو مؤقت، وكذلك التشطيبات والهياكل، ومن ثم تحديد إجمالي مساحة البناء من المسقط الأفقي للمبنى. وإذا كانت تكلفة الإنشاءات متاحة، يكون تحليل تكلفة الإنشاء على أساس كل وحدة مع مقارنة وتحليل أنواع مماثلة من المباني بغرض الفحص والتحقق. وإن كان ذلك مناسبا تضرب تكلفة الوحدة في إجمالي مساحة المبنى للوصول إلى تكلفة البناء التي من المفترض أن تكون مساوية لقيمة المبنى.

وإذا كانت نتيجة التحليل غير مقبولة، تتم مراجعة وثائق ومستندات العقد للبحث عن البنود الشاذة أو الاتفاقات الخارجية الأخرى وإجراء التسويات اللازمة للوصول إلى تكلفة معقولة للإنشاءات.

القيمة الرأسمالية = قيمة الموقع + قيمة المبنى (بافتراض أن قيمة المبنى) = تكاليف البناء + بنود أخرى.

ب-المباني القديمة

تحديد التكلفة الحالية لإنشاء مبنى مماثل. يمكن الوصول إلى ذلك من خلال تحليل تكلفة إنشاء مباني مماثلة في المنطقة إن كان ذلك متاحًا أو استشارة المساح الكمي أو المهندس المختص بأعمال الإنشاءات باستخدام مواصفات المبنى محل التقييم. ومن ثم يحدد مستوى تقادم المبنى ونوعه، مادي أو وظيفي أو اقتصادي.

بالنسبة للمباني القديمة، يمكن حسابها بالمعادلة التالية:

القيمة الرأسمالية = قيمة الموقع + قيمة المبنى (بافتراض أن قيمة المبنى) = صافي تكلفة الإحلال

صافي تكلفة الإحلال = (تكلفة المبنى – الإهلاك)

أي أن القيمة الرأسمالية = قيمة الموقع + صافي تكلفة الإحلال أو القيمة الرأسمالية = قيمة الموقع + (تكلفة المبنى – الإهلاك).

ج-الإهلاك

يحدث الإهلاك عندما تصبح قيمة التحسينات أقل من تكلفة إعادة إنتاجها أو تجديدها. ويندرج تحت الإهلاك أو ما يسمى بالتقادم ثلاث أنواع وهي التقادم المادي وينجم عن إهلاك وتآكل الأصل على مدى عمره أو من فقدان القيمة بسبب قلة أعمال الصيانة. والتقادم الوظيفي ويحدث غالبًا عندما يكون المبنى الجديد أكفأ من المبنى الحالي الموجود. ويكون إما بسبب تغير متطلبات السوق أو وجود عيوب في التصميم الأصل أو بسبب التقدم التقني. وأخيرًا التقادم الاقتصادي وهو فقدان القيمة بسبب تأثيرات خارجية على العقار. ويشُار إليه بالتقادم الخارجي أو تقادم الموقع ويحدث بسبب التغيرات التي تطرأ على الخصائص المكانية للعقار وتأثيرات المنطقة بشكل عام.

تقدير القيمة – أسلوب التكلفة (منهجية التقييم)

وهناك ثلاث طرق لتحديد الإهلاك وهي:

1-التقييم بناء على أوضاع السوق.

يمكن تحديد الإهلاك بسهولة إذا توفرت معلومات موثوقة عن قيمة الأرض. وذلك لأن سعر البيع ناقصًا منه قيمة الأرض يعطي سعر التحسينات أو المباني. ويعتبر حساب الإهلاك بهذه الطريقة أكثر تنوعا من حسابه في تكلفة إعادة الإنتاج حيث أنه يقيس الإهلاك الناجم عن جميع المصادر. وبعّد حسابه يطبق مقدار الإهلاك للمتر المربع على العقار محل التقييم.

2-التقييم بناء على الافتراضات.

في حالة عدم توفر معلومات سوقية عن الإهلاك، من الممكن وضع افتراضات بشأن حدوثه مع الوقت. وفي بعض الدول، يفُترض تحديد الإهلاك في العادة وفق طريقة القسط الثابت

وتعتر هي الطريقة الأكثر شيوعًا لتقييم التقادم العمري. وتفترض هذه الطريقة معدل ثابت للإهلاك بداية من عمر الأصل وحتى نهايته. ويمكن حساب طريقة القسط الثابت باستخدام المعادلة التالية:

$$\frac{\text{العمر الحالي للمبنى}}{\text{العمر الاقتصادي (الاستخدامي) للمبنى}} \times 100$$

3-أسلوب التحليل

يتوقف أسلوب التحليل للإهلاك على الغرض من التقييم فغالبًا ما تستخدم طريقة القسط الثابت آنفة الذكر عند التقييم بغرض إعداد التقارير المالية. و تعد طريقة العمر الممتد و طريقة القسط المتناقص الأنسب في أغراض التقييم الأخرى عند استخدام أسلوب التكلفة.

يحدد المقُيّم في هذا الأسلوب مصادر الإهلاك ويقدرها.

تقدير القيمة – أسلوب التكلفة (منهجية التقييم)

و تم تقدير قيمة العقار بأسلوب التكلفة طريقة تكلفة الإحلال والتي تعتمد على تقدير قيمة الأرض مضافة إلى التكلفة الكلية لاستبدال وإنشاء المبنى بالأسعار السائدة في تاريخ التقييم بطريقة حساب سعر وحدة البناء حسب نوعية البناء وخصم قيمة الإهلاك الذي حدث منذ تاريخ إنشاءه وسيتم إجراء ذلك عبر المراحل التالية:-

1-إستخلاص قيمة الأرض بطريقة المقارنة

2-تقدير التكاليف المباشرة

3-تقدير التكاليف غير المباشرة

4-حساب الإهلاك للمبنى

أولاً: استخلاص قيمة الأرض بطريقة المقارنة:

في المرحلة الأولى يتم استخلاص قيمة الأرض حسب طريقة المقارنة حيث تم إجراء مسح وتحليل عينات لأسعار السوق الحالية لأراضي مباعة وأراضي معروضة مماثلة للعقار موضع التقييم وحيث أنه من المستحيل إيجاد عقارين متماثلين تم عمل التسويات المناسبة على أسعار الأراضي مقارنة بخصم قيمة البنود التي تمثل ميزة للأرض موضع التقييم

ثانيًا: تقدير التكاليف المباشرة:

بعد تقدير قيمة الأرض في المرحلة الأولى سيتم تقدير التكاليف المباشرة للبناء التي تشمل (تكلفة مواد البناء وتكلفة الأيدي العاملة)

ثالثًا: تقدير التكاليف غير المباشرة:

بعد تقدير التكاليف المباشرة في المرحلة الثانية يتم احتساب التكاليف غير المباشرة والتي تتضمن على سبيل المثال (تكاليف النقل – التركيب – الأتعاب المهنية – التصميم والاستشارات المعمارية والقانونية – الضرائب – تكاليف التمويل النفقات الأخرى مثل العمولات – النفقات العامة والرسوم والتصاريح – هامش الربح أو الربح التجاري مثل العائد للمستثمر)

تقدير القيمة بأسلوب التكلفة - :

تم تقدير قيمة العقار على أساس قيمة الأرض مضافة إلى التكلفة الكلية لإنشاء المبنى بالأسعار السائدة في تاريخ التقييم بطريقة حساب سعر وحدة البناء حسب نوعية البناء والتشطيبات وإجمالي مسطح البناء وخصم قيمة الاهلاك الذي حدث منذ تاريخ إنشاءه . وبذلك تكون قيمة العقار = قيمة الأرض + (تكلفة الإنشاء + هامش الربح – الاهلاك) قيمة الأرض تم التوصل إليها بعد إجراء مسح ميداني الأسعار السوق الحالية الأراضي مباعة وأراضي معروضة مماثلة الأرض العقار موقع التقييم وتم عمل التعديلات المناسبة على أسعار الأراضي المقارنة بخصم قيمة البنود التي تمثل ميزة لأرض المقارنة وإضافة قيمة البنود التي تمثل ميزة الأرض العقار موضع التقييم .

وبناءً على ذلك تم التوصل إلى أن قيمة العقار هي :

الوصف	المساحة	تكلفة المتر المربع	الإجمالي
الدور الأرضي	9062.88	2200	19,938,336.00
الدور الأول	7998.04	2200	17,595,688.00
الاسوار	96	450	43,200.00
إجمالي تكلفة البناء			37,577,224.00
مخاطر وارباح المطور		20%	7,515,444.80
اجمالي تكاليف البناء + أرباح المطور			45,092,668.80
معدل الاهلاك	9	22.50%	10,145,850.48
إجمالي تكاليف البناء بعد خصم الاهلاك			34,946,818.32
قيمة الأرض	16,719.61	2,200.00	36,783,142.00
القيمة السوقية للعقار بإسلوب التكلفة			**71,729,960.32**

* أسعار التكاليف للبناء حسب دليل الأسعار الاسترشادية لتكلفة الإنشاءات الصادر 2022 من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين .

تقدير القيمة – أسلوب الدخل (منهجية التقييم)

تعريف طريقة التقييم:

تم تقييم العقار بأسلوب الدخل طريقة التدفقات النقدية المخصومة (Discounted Cash Flows, DCF)
حيث أن أسلوب الدخل يقدم مؤشرا على القيمة عن طريق تحويل التدفقات النقدية المستقبلية إلى قيمة حالية واحدة. ووفقا لهذا الأسلوب يتم تحديد قيمة الأصل بالرجوع إلى قيمة الإيرادات أو التدفقات النقدية أو توفير التكاليف من الأصل.
وطريقة التدفقات النقدية هي أحد الطرق المعتمدة وفقا للمعايير الدولية للتقييم كأحد طرق أسلوب الدخل وهي طريقة مالية لتقدير قيمة أصل حيث يتم استخلاص مؤشر القيمة من خلال حساب القيمة الحالية للتدفقات النقدية المستقبلية.

وتتلخص خطوات طريقة التدفقات النقدية المخصومة كالتالي:

أولاً: تقدير التدفقات النقدية المستقبلية الناتجة عن دخل الأصل محل التقييم من خلال التسلسل التالي:

1. تقدير إجمالي الدخل والذي يشير الى أن اجمالي القيمة الإيجارية المتوقعة (على فرضية أن العقار مؤجر بنسبة 100% ولا توجد وحدات شاغرة) وقبل خصم نفقات الصيانة والتشغيل.
2. تقدير قيمة خسائر الائتمان والشواغر وهي الخسائر الناتجة عن عدم إشغال العقار بالكامل بالإضافة الى الخسائر الناتجة عن تعثر او عدم تسديد المستأجرين للقيمة الايجارية.
3. تقدير دخل الايجار الفعلي حيث يمثل قيمة الايجار الفعلية (الحقيقية) التي سيحصل عليها المالك (المؤجر) بعد خصم دخل الوحدات الشاغرة وخسائر الائتمان.
   دخل الايجار الفعلي = إجمالي الدخل – خسائر الائتمان والشواغر.
4. تقدير النفقات التشغيلية والرأس مالية حيث النفقات التشغيلية هي الخاصة بتأجير وصيانة العقار أما النفقات الرأس مالية فهي النفقات التي يتحملها المالك لترميم وتطوير العقار بهدف الحفاظ عليه في حالة مناسبة لتحقيق الدخل السنوي الملائم.
5. تقدير صافي الدخل التشغيلي والذي يمثل الدخل الفعلي بعد خصم النفقات التشغيلية والرأس مالية : صافي الدخل التشغيلي= الدخل الفعلي - النفقات التشغيلية والرأس مالية
6. تقدير النمو الذي يعتمد على نمو دخل العقار في المستقبل بالاعتماد على حالة العقار ومستوى التشطيبات الداخلية والخارجية، إضافة الى ظروف السوق ونسب التضخم المتوقعة كما يمكن الاعتماد على معدلات نمو صافي القيمة الايجارية لعقارات مشابهة للعقار محل التقييم

تقدير القيمة – أسلوب الدخل (منهجية التقييم)

ثانياً: تحديد معدل الخصم او معدل العائد المطلوب

1. تقدير معدل الرسملة وهو المعدل الذي يستعمل لتحويل الدخل الى قيمة، حيث أن هناك أكثر من طريقة لتقدير معدل الرسملة وأكثر هذه الطرق شيوعاً طريقة الاستخلاص من السوق والتي تعتمد على معلومات صافي دخل ومعلومات بيع لعقارات مشابهه لاستخلاص معدل الرسملة منها و من الطرق طريقة عائد المقرض والتي تعتمد على فرضية أن متطلبات الإقراض يمكن ان تستعمل لتقدير معدل الرسملة الكلي وذلك بضرب نسبة تغطية الدين في ثابت القرض العقاري وفي نسبة القرض للقيمة ومن الطرق أيضاً طريقة المسح السوقي والتي تتمثل في الدراسات المنشورة من الجهات الوطنية المعتمدة او من الشركات العقارية او الاستشارية الكبرى او البنوك.
2. تقدير معدل الخصم وهو معدل العائد المطلوب الذي يستخدم لخصم التدفقات النقدية المستقبلية لتقدير القيمة الحالية. والفرق بينه وبين معدل الرسملة أن معدل الرسملة يستعمل لتحويل الدخل الى قيمة في حين ان معدل الخصم هو معدل عائد يستعمل لحساب القيمة الحالية الناتجة عن العقار في المستقبل، يمكن تقدير معدل الخصم بأكثر من طريقة منها طريقة النموذج التراكمي (The build-up model) وغالبا ما يعكس هذا المعدل ثمن التخلي عن استهلاك حالي مقابل استهلاك مستقبلي (ثمن الانتظار او الوقت) بالإضافة الى علاوة للمخاطر منها علاوة مخاطر التضخم المتوقع في المستقبل وعلاوة مخاطر الاعمال وعلاوة مخاطر التمويل، عند حساب معدل الخصم للاستثمار العقاري بالاعتماد على النموذج التراكمي، تم الاخذ بعين الاعتبار العوامل المذكورة في المعادلة التالية: $r = r_f + r_s + r_u$
r_f معدل عائد السندات الحكومية لفترة استحقاق اكثر من سنة وهو يمثل معدل العائد الخالي من المخاطر
r_s علاوة المخاطر المتنظمة المرتبطة بالسوق (ارتفاع التضخم، تغيير لوائح الاستثمار ، ركود السوق، عدم اليقين الاقتصادي، المنافسة المحتملة في عرض العقار ...)
r_u علاوة المخاطر الغير منتظمة والمرتبطة بنوعية الاستثمار العقاري (موقع الاستثمار، نقص سيولة السوق للأصول كبيرة الحجم، التكاليف الإضافية لصيانة وتشغيل العقار....)

ثالثاً: تحديد فترة الاحتفاظ بالأصل والقيمة النهائية

ويعني بفترة الاحتفاظ المدة التي سيتم الاحتفاظ فيها بالأصل قبل بيعه أو التخارج منه أو انتهاء مدة الانتفاع منه وغيرها. ويتم بعد هذه المدة تحديد القيمة الاستردادية للعقار في حال لم يكن العقار عقد منفعة.

رابعاً: حساب القيمة الحالية للدخل المتوقع للأصل محل التقييم للوصول إلى القيمة الرأسمالية للعقار (بعد الاخذ بعين الاعتبار القيمة الزمنية للنقود)

يتم تقدير القيمة الحالية للعقار من خلال حساب القيمة الحالية للدخل الناتج عن العقار في المستقبل وذلك باستعمال المعادلة التالية :

القيمة الحالية للأصل = التدفق النقدي المبدئي + التدفقات النقدية للسنوات المستقبلية + قيمة الأصل في نهاية فترة الاحتفاظ

(1+معدل الخصم)^ الفترة (1+معدل الخصم)^ الفترة

ويتكرر المحدد باللون الأحمر حسب عدد فترات التدفقات المقدرة.

تقدير القيمة – أسلوب الدخل (التحليل)

بعد إجراء مسح ميداني لأسعار السوق الحالية لتوجه أسعار الإيجارات للعقارات الواقعة في منطقة العقار المراد تثمينه وبعد إجراء التعديلات اللازمة على هذه الأسعار لتعكس الفروق بين العقار محل التقييم والعقارات المقارنة مع الأخذ في الاعتبار أسعار التأجير الفعلية، نجد ان:

- **الدخل الإجمالي :**

تم اعتماد المعلومات المالية المزودة من العميل من (إجمالي الدخل والشواغر والمصاريف)

- **الشواغر المستديمة :**

العقار مؤجر بعقد واحد ولفترة 8 سنوات.

- **الدخل الفعال :**

الدخل الفعال هو الدخل الاجمالي الناتج بعد خصم قيمة الشواغر المستديمة في العقار.

- **إجمالي المصروفات :**

نسبة المصاريف 0% لتحمل المستأجر كامل المصاريف

- **صافي الدخل التشغيلي وتقدير النمو للتدفقات النقدية المستقبلية :**

حسب افادة العميل من قبل المستندات المرسلة إلينا بأنه الدخل الصافي هو 8,320,000 ريال في السنة 2024 و 9,900,000 من السنة 2025 الى السنة 2032 . وقد تم مراجعة منطقية الأسعار بالسوق

- **نسبة العائد على الاستثمار :**

اعتمدنا العائد على الاستثمار والذي نعتقد أنه يتناسب مع العقار بوضعه الحالي حيث تم تقديره بنسبة : 8.5% .

- **تحديد معدل الخصم او معدل العائد المطلوب**

تم حساب معدل الخصم بالنموذج التراكمي وفقاً للآتي:

النموذج التراكمي		
البند	النسبة	المصدر
معدل عائد السندات الحكومية	3.50%	البنك المركزي السعودي
معدل التضخم	3%	البنك المركزي السعودي
علاوة مخاطر السوق	2.50%	market-risk-premia.com
علاوة المخاطر الخاصة	1%	تقدير المقيم
معدل الخصم	10%	

تقدير القيمة – أسلوب الدخل (تقدير القيمة)

بعد إجراء مسح ميداني لأسعار السوق الحالية لتوجه أسعار الإيجارات للعقارات الواقعة في منطقة العقار المراد تثمينه تم تقدير معدل الرسملة بما يتناسب مع وضع العقار ونسبة الشواغر في المنطقة حسب تقدير المقيم وتحليل البيانات المالية للعقار المراد تثمينه. *إجمالي قيمة الدخل هي قيمة إيجار المبنى بالكامل للمالك (العميل) ، بأشغال 100% ، والمصاريف يتحملها المستأجر بالكامل.

وبناءً على ذلك تم التوصل إلى أن قيمة العقار هي :

- فرضيات التدفقات النقدية:

إجمالي الدخل	9,900,000	معدل الخصم	10%
فترة التدفقات النقدية	8	معدل الرسملة	8.5%
نسبة الاشغال	%100		
نسبة النمو	18.99% في سنة 2025		

الفترة	0	1	2	3	4	5	6	7
السنة	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032
نسبة النمو	18.99%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
إجمالي الدخل	9,900,000	9,900,000	9,900,000	9,900,000	9,900,000	9,900,000	9,900,000	9,900,000
نسبة الاشغال	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
نسبة الشواغر	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
خصم الشواغر	0	0	0	0	0	0	0	0
الدخل الفعال	9,900,000	9,900,000	9,900,000	9,900,000	9,900,000	9,900,000	9,900,000	9,900,000
إجمالي المصاريف	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
المصاريف	0	0	0	0	0	0	0	0
صافي الدخل	9,900,000	9,900,000	9,900,000	9,900,000	9,900,000	9,900,000	9,900,000	9,900,000
قيمة العقار المستقبلية	116,470,588							
صافي التدفق النقدي للعقار	9,900,000	9,900,000	9,900,000	9,900,000	9,900,000	9,900,000	9,900,000	126,370,588
معامل الخصم	1.00	0.91	0.83	0.75	0.68	0.62	0.56	0.51
القيمة الحالية للنقود	9,900,000	9,000,000	8,181,818	7,438,017	6,761,833	6,147,121	5,588,292	64,848,093
القيمة الحالية	**117,865,174**							
القيمة بعد التقريب	**117,870,000**							

المخاطر المؤثرة على العقار:

ومن المخاطر التي يمكن أن تؤثر على العقار التالي:

1	أصبح عمر البناء قديمًا وهناك خطر مستقبلي يتمثل في انخفاض القيمة بمجرد أن تكون مدة الإيجار غير المنتهية أقل من 5 سنوات.
2	مخاطر الإئتمان و عدم سداد الإيجار.
3	المخاطر الإدارية و التشغيلية.
4	مخاطر عدم الإستخدام الأعلى والأفضل للعقار.
5	مخاطر التخطيط و التنظيم.
6	مخاطر تغير السوق.
7	مخاطر التقادم وعدم الصيانة.
8	زيادة المنافسة من المشاريع المماثلة داخل المملكة العربية السعودية يمكن أن تؤثر سلبا على الطلب في المستقبل.

القيمة المرجحة - :

طريقة التقييم	القيمة (ريال السعودي)	نسبة الترجيح
اسلوب الدخل - التدفقات النقدية المخصومة	117,870,000 ريال	%100
التكلفة و المقارنات	71,729,960.32 ريال	%0

والرأي في القيمة : استنادًا إلى غرض التقييم وطبيعة العقار وخصائصه، كونه عقارا مدرًا للدخل مع مختلف العقود فإن تقييم العقار بطريقة التدفقات النقدية المخصومة تعتبر هذي أفضل طريقة لتقييم العقار وبالتالي سيتم ترجيح القيمة التي تم التوصل إليها بأسلوب الدخل بوزن نسبي 100% كأساسي للقيمة السوقية للعقار محل التقييم وهي :

القيمة النهائية للعقار بعد التقريب	رقماً	117,870,000 ريال
	كتابة	مائة وسبعة عشر مليون وثمانمائة وسبعون ألف ريال سعودي

المرفقات



صك رقم قطعة 152



صك رقم قطعة 153



صك رقم قطعة 154

المرفقات



صورة من عقود الايجار



صورة من عقود الايجار

راما بلازا

رقـــم التقـــرير:	DC24013246
تـاريـخ التقـــرير:	22 /01/ 2025 م
أسلوب التقييم:	أسلوب الدخل
أساس القيمـــة:	القيمة السوقية
نـــوع العقـــار:	مركز تجاري
المـــوقـــــع:	حي الملك فيصل– مدينة الرياض

إجمالي القيمة السوقية	رقماً	74,170,000 ريال
	كتابة	أربعة وسبعون مليون ومائة وسبعون ألف ريال سعودي





01

الملخص التنفيذي

الملخص التنفيذي

تجدون أدناه ملخص رأينا في القيمة للعقار ، حيث نؤكد قيامنا بالبحوث الضرورية وحصولنا على المعلومات اللازمة للقيام بهذا التقييم ، وللمزيد نأمل منكم الاطلاع على كامل التقرير حيث أن التقرير وحدة واحدة لا يصح أن تجزأ :

صاحب الطلب (العميل)	المستفيد (مستخدم التقرير)	الغرض من التقييم	فرضية القيمة
صندوق الراجحي ريت	صندوق الراجحي ريت و هيئة سوق المال	التقييم الدوري للصندوق	الاستخدام الحالي

عنوان العقار	نوع العقار	نوع الملكية
حي الملك فيصل - مدينة الرياض	مركز تجاري	مطلقة

اسم المالك (حسب الصكوك)	رقم الصكوك	تاريخ الصكوك	مساحة الأراضي (حسب الصك)
شركة المخازن المميزة الثانية	760001552717	1446/05/18 هـ	15,600 م^2

أساس القيمة	معايير التقييم	أسلوب التقييم
القيمة السوقية	معايير التقييم الدولية (IVS) ترجمة هيئة المقيمين (تقييم) - 2022	أسلوب الدخل – طريقة التدفقات النقدية المخصومة

تاريخ التعميد	تاريخ المعاينة	تاريخ القيمة
12 / 11 / 2024 م	15 / 11 / 2024 م	31 / 12 / 2024 م

القيمة السوقية المقدرة رقماً	74,170,000 ريال سعودي
القيمة السوقية المقدرة كتابةً	أربعة وسبعون مليون ومائة وسبعون ألف ريال سعودي

المقدمة

بناء على تعميدكم لشركة باركود بتاريخ 2024/11/12 م لتقييم مركز تجاري في مدينة الرياض رقم الصكوك (398514001976) , فإن فريقنا قد أتم تنفيذ المهمة بعد معاينة الأصل ومراعاة جميع العناصر المؤثرة في القيمة ، وبالاستناد الى المعايير الدولية المعتمدة والأصول المهنية لعملية التقييم ، سعيا منا للوصول الى قيمة العقار المناسبة للغرض الذي أعد من أجله تقرير التقييم . ويعد هذا التقرير شهادة يمكن الاعتماد عليها في الغرض الذي نفذت مهمة التقييم هذه لأجله مع ملاحظة أن هذا التقرير وحدة واحدة لا يصح أن تُجزأ .

بينات العميل

صاحب الطلب (العميل)	صندوق الراجحي ريت (صندوق استثمار عقاري متداول (ريت) ويتكون من محفظة متنوعة من العقارات الموزعة في العديد من القطاعات والمناطق في المملكة).
مالك الأرض والمنفعة	شركة المخازن المميزة الثانية
المستفيد (مستخدم التقرير)	صندوق الراجحي ريت
المستخدمون الاخرون	تقرير عام منشور لمالكي وحدات الصندوق يستخدم من قبل مدير الصندوق (شركة الراجحي المالية) و هيئة سوق المال والمستثمرين والمراجعين الخارجيين.

غرض التقييم

كلف العميل (صندوق الراجحي ريت) شركة باركود بتقييم الأصل موضوع التقرير لتقدير قيمة العقار حسب معايير التقييم الدولية لغرض التقييم الدوري للصندوق، وبناءً عليه تم إعداد هذا التقرير.

نوع التقرير	ســـردي مفصـل
عملة التقرير	الريال السعودي
تاريخ نفاذ القيمة	31 / 12 / 2024 م



02

بيانات و صور موقع العقار

وصف العقار

يقع العقار محل التقييم في حي الملك فيصل الواقع في مدينة الرياض.

يعتبر حي الملك فيصل من الأحياء الهادئة الموجودة في شرق الرياض، ويعد من الأحياء التابعة لبلدية الروضة، ويمتاز الحي بكثافته السكانية وتكامل الخدمات، أيضاً هو من الأحياء التي تمتاز بسهولة الدخول للحي والخروج منه وقربه من بعض الخدمات الشهيرة.

يقع حي الملك فيصل تحديداً في شرق مدينة الرياض وتقدر مساحة الحي بقرابة 5.17 كيلومتر مربع، حيث يحد الحي من جهة الشرق شارع عبدالرحمن الناصر وشارع الشيخ حسن بن حسين بن علي وأيضاً حي الخليج، ويحده من جهة الجنوب شارع الأمير بندر بن عبدالعزيز وحي الأندلس، ويحده من جهة الغرب شارع خالد بن الوليد وحي القدس، ويحده من جهة الشمال طريق الملك عبدالله وحي الحمراء.

العقار هو عبارة عن أرض مقام عليها مركز تجاري بمساحة إجمالية للأرض 15,600 متر مربع فقط حسب الصك و بمساحة إجمالية للمباني 9,822.42 متر مربع حسب رخصة البناء. بمساحة تأجيرية 8,529 متر مربع

العقار عبارة عن مبنى من طابقين يعرف باسم راما بلازا ، يتكون من 36 معارض للبيع بالتجزئة و 24 مكتب مع مواقف سطحية للسيارات تقع أمام المبنى على طول طريق عبد الرحمن الناصر. الساحة ترتكز على باندا هايبر ماركت. عمر العقار 9 عام.

بيانات الارض

استخدام الأرض (حسب خطاب العميل)		مساحة الأرض (حسب الصك)
تجاري		15,600 م^2

حدود العقار (حسب الصك)

الجهة	الحد	طول الحد
شمال	شارع عرض 40 م	60 م
جنوب	شارع عرض 20 م	60 م
شرق	شارع عرض 15 م	260 م
غرب	شارع عرض 30 م	260 م

شكل الأرض			
√	منتظم		غير منتظم
منسوب الأرض			
√	مستوي		غير مستوي
بناء القطعة المجاورة			
√	مبني		غير مبني



بيانات العقار

اسم المالك	رقم هوية المالك
شركة المخازن المميزة الثانية	1010418411

رقم الصك	تاريخ الصك
760001552717	1446/05/18 هـ

رقم رخصة البناء	تاريخ رخصة البناء
1432/261	1432/01/09 هـ

المنطقة	المدينة
الرياض	الرياض

رقم المخطط	رقم القطعة
1661	من 2057 الى 2076

احداثيات الموقع
46.791511 ,24.755997

الملاحظات	العقار يشهد شواغر كثيرة.


وثيقة تملك عقار

البيانات الأساسية

رقم الوثيقة	760001552717	تاريخ الوثيقة	1446/5/18
القيد	لا يوجد قيد	الحالة	فعال
تاريخ الوثيقة السابقة	1432/1/1	المساحة	15,000
نوع الصك	ملك رقمي	رقم الوثيقة السابقة	3981140003976

الملاك

رقم الهوية	الاسم	نسبة الملكية
7014431843	شركة المخازن المميزة الثانية شركة شخص واحد	% 100

العقار 1 من 20

رقم الهوية العقارية	نوع العقار	مساحة العقار (م²)	نوع الاستخدام
لا يوجد	قطعة أرض	-	لا يوجد

البلك	السكاوية / الدور
لا يوجد	لا يوجد

الموقع	مرجع العقار
لا يوجد	لا يوجد

رقم القطعة	رقم المخطط	الحي	المدينة
2075	1661	النادي الجديد	الرياض

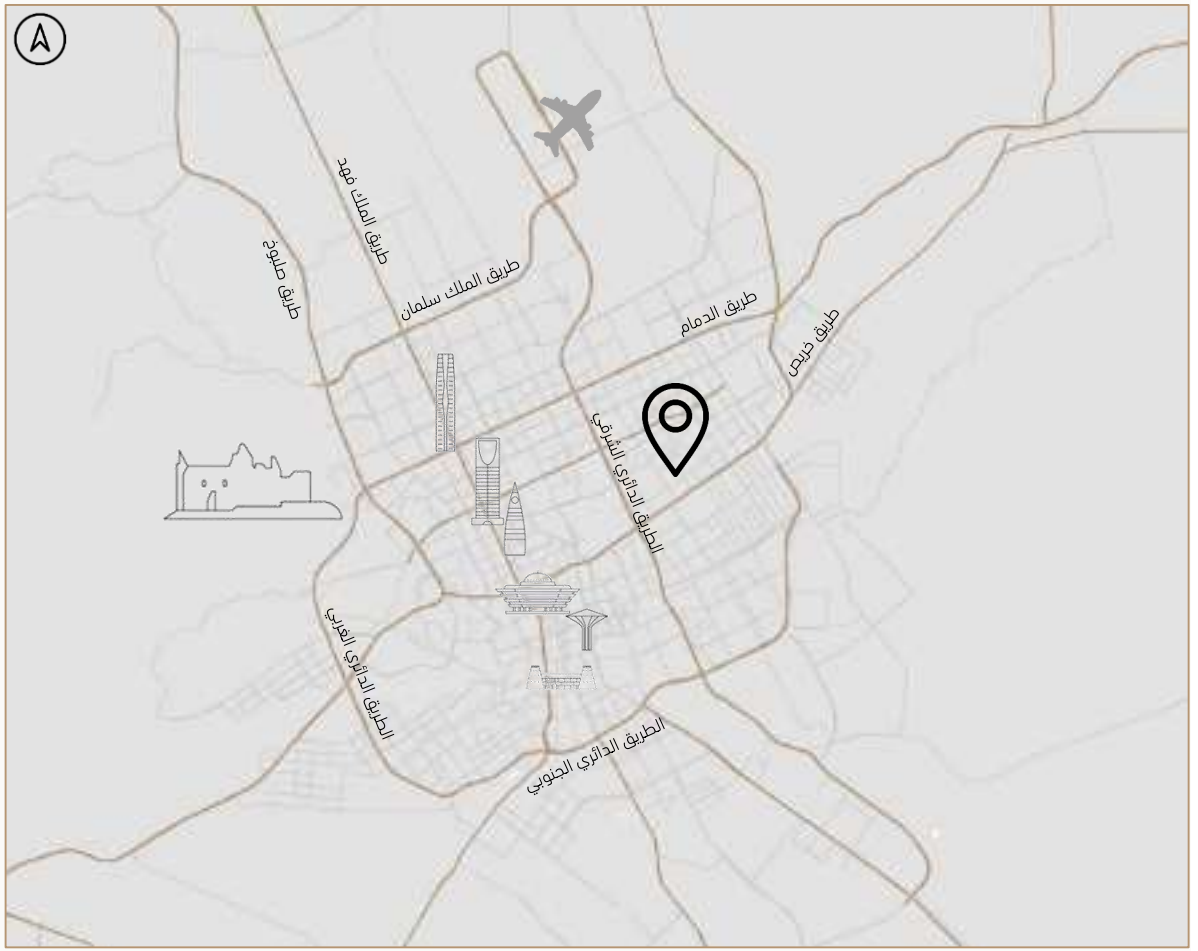
الحد	النوع	رقم الحد	الطول (م)
شمالاً			
جنوبا			
شرقا			
غربا			

صورة لوثيقة تملك


مشروع رأس الحمراء

صورة لرخصة البناء

الصور الفضائية



صورة جوية توضح موقع العقار على مستوى المدينة الرياض



صورة جوية توضح موقع العقار على مستوى الحي الملك فيصل

الخدمات و المرافق المتوفرة بالمنطقة المحيطة بالعقار:

المرافق المتواجدة بالموقع				
خدمات عامة	دوائر حكومية	☑ متوفر	☐ غير متوفر	
	بنوك	☑ متوفر	☐ غير متوفر	
	مراكز طبية	☑ متوفر	☐ غير متوفر	
خدمات تجارية	أسواق تجارية	☑ متوفر	☐ غير متوفر	
	مطاعم	☑ متوفر	☐ غير متوفر	
	محطات وقود	☑ متوفر	☐ غير متوفر	
خدمات البنية التحتية	شبكة الكهرباء	☑ متوفر	☐ غير متوفر	
	شبكة صرف صحي	☑ متوفر	☐ غير متوفر	
	شبكة المياه	☑ متوفر	☐ غير متوفر	
	شبكة هاتف	☑ متوفر	☐ غير متوفر	
	شبكة تصريف السيول	☑ متوفر	☐ غير متوفر	
المرافق العامة	مساجد	☑ متوفر	☐ غير متوفر	
	حدائق	☑ متوفر	☐ غير متوفر	
	خدمات تعليمية	☑ متوفر	☐ غير متوفر	

المرافق المتواجدة بالموقع		
السفلته	☑ متوفر	☐ غير متوفر
الرصف	☑ متوفر	☐ غير متوفر
الإنارة	☑ متوفر	☐ غير متوفر
التشجير	☑ متوفر	☐ غير متوفر
أخرى		

المرافق المتواجدة بالموقع		
ماء	☑ متوفر	☐ غير متوفر
هاتف	☑ متوفر	☐ غير متوفر
كهرباء	☑ متوفر	☐ غير متوفر
الصرف الصحي	☑ متوفر	☐ غير متوفر

ملاحظات	

صور العقار















04

دراسة وتحليل السوق

دراسة وتحليل السوق

بعد إجراء مسح ميداني لأسعار السوق الحالية للعقارات الواقعة في منطقة العقار محل التقييم و معرفة أسعار بيوع الأراضي للاستخدامات المشابهة تجدون أدناه عينات المسح للعقارات.



دراسة وتحليل السوق

تم عمل مسح ميداني لتحليل أسعار السوق للعقارات الواقعة في منطقة العقار سواءً عقارات مباعة أو مؤجرة أو معروضة وتجدون أدناه عينات المسح .

مسح الايجارات

م	العقار	الموقع	المساحة	متوسط السعر	الحالة
1	معرض تجاري	حي الملك فيصل	230 م2	653 ريال/م	معروض
2	معرض تجاري	حي الملك فيصل	1,120 م2	804 ريال/م2	معروض
3	معرض تجاري	حي الملك فيصل	55 م2	546 ريال/م2	معروض
4	معرض تجاري	حي الملك فيصل	186 م2	807 ريال/م2	معروض
5	مكتب تجاري	حي الملك فيصل	55 م2	865 ريال/م2	معروض
6	مكتب تجاري	حي الملك فيصل	63 م2	560 ريال/م2	معروض
7	مكتب تجاري	حي الملك فيصل	85 م2	500 ريال/م2	معروض
		متوسط الايجارات		950 ريال / م2	



معدل العائد

العقار	الموقع	الدخل الاجمالي	القيمة	نسبة العائد
مركز الأزدهار	حي الأزدهار	3.4 مليون	38 مليون	%8
آي – أوفيسيس	حي الربيع	10.9 مليون	135 مليون	%7
مركز التميز	حي غرناطة	5.3 مليون	85.3 مليون	% 8
	وبذلك تم استخلاص معدل الرسملة الذي يتوافق مع العقار			% 7.75

تقدير القيمة الايجارية للمعارض– طريقة المقارنة- :

لإيجاد قيمة الايجارية للمعارض تم إجراء مسح ميداني لأسعار السوق الحالية لعقارات مباعة وعقارات معروضة مماثلة للعقار موضع التقييم وحيث أنه من المستحيل إيجاد عقاريين متماثلين تم عمل التسويات المناسبة على أسعار العقارات المقارنة بخصم قيمة البنود التي تمثل ميزة للعقار المقارن وإضافة قيمة البنود التي تمثل ميزة للعقار موضع التقييم،

بنود المقارنة :

- فرق المساحة، افضلية الموقع
- وبناءً على ذلك تم التوصل إلى قيمة الايجارية للمعارض هي :

عناصر المقارنة	العقار المراد تقييمه	المقارن (1)		المقارن (2)		المقارن (3)		المقارن (3)	
تاريخ	2024	2024/11/17		2024/11/17		2024/11/17		2024/11/17	
سعر المتر المربع للمقارن (ريال/م2)		563		804		546		807	
مفاوضات البيع ، وضع السوق		0%	0	0%	0	0%	0	0%	0
سعر المتر المربع بعد ضبط حالة السوق (ريال/م2)		563.00		804.00		546.00		807.00	
متوسط المساحة	**100**	230	15%	1,120	25%	55	-5%	186	7%
أفضلية الموقع	**ممتاز**	ممتاز	0%	ممتاز	0%	ممتاز	0%	جيد	5%
الضبط النسبي		15%		25%		-5%		12%	
صافي سعر السوق بعد التسويات (م 2 / ريال)		647.45		1,005.00		518.70		903.84	
نسبة مشاركة كل مقارنة في القيمة		0%		50%		0%		50%	
صافي متوسط سعر الأرض بعد التقريب (م 2 /ريال)		**954**							

تقدير القيمة الايجارية للمكاتب – طريقة المقارنة- :

لإيجاد قيمة الايجارية للمكاتب تم إجراء مسح ميداني لأسعار السوق الحالية لعقارات مباعة وعقارات معروضة مماثلة للعقار موضع التقييم وحيث أنه من المستحيل إيجاد عقاريين متماثلين تم عمل التسويات المناسبة على أسعار العقارات المقارنة بخصم قيمة البنود التي تمثل ميزة للعقار المقارن وإضافة قيمة البنود التي تمثل ميزة للعقار موضع التقييم،

بنود المقارنة :

- حالة السوق ، فرق المساحة، افضلية الموقع
- وبناءً على ذلك تم التوصل إلى قيمة الايجارية للمكاتب هي :

عناصر المقارنة	العقار المراد تقييمه	المقارن (1)		المقارن (2)		المقارن (3)	
تاريخ	2024	2024/11/17		2024/11/17		2024/11/17	
سعر المتر المربع للمقارن (ريال/م2)		865		560		500	
مفاوضات البيع ، وضع السوق		0	0%	0	0%	0	0%
سعر المتر المربع بعد ضبط حالة السوق (ريال/م2)		865.00		560.00		500.00	
المساحة	**120**	55	-5%	63	-4%	85	-3%
أفضلية الموقع	**ممتاز**	ممتاز	0%	ممتاز	0%	جيد	3%
الضبط النسبي		-5%		-4%		0%	
صافي سعر السوق بعد التسويات (م 2 / ريال)		821.75		537.60		500.00	
نسبة مشاركة كل مقارنة في القيمة		0%		0%		100%	
صافي متوسط سعر الأرض بعد التقريب (م 2 /ريال)		**500**					



05

تقدير القيمة

تقدير القيمة – أسلوب السوق (منهجية التقييم)

تعريف طريقة التقييم :

حيث يعد أسلوب السوق أكثر طرق التقييم شيوعا ويقوم أساسا على مقارنة العقار محل التقييم بعقارات مماثلة من السوق؛ لإيجاد القيمة الرأسمالية أو الإيجارية للعقار بصورة مباشرة. وتعتبر هذه الطريقة أن سعر السوق هو أفضل مؤشر للقيمة، و يمكن استنتاج سعر السوق من خلال البحث عن الأدلة و الشواهد المتوفرة عن المعاملات و الصفقات التي جرت مؤخراً في السوق لعقارات مماثلة للعقار محل التقييم و تطبيقها عليه مع الأخذ بعين الاعتبار التسويات الخاصة بالعوامل المتغيرة , مثل عمر العقار و موقعه .

و تعتمد طريقة المقارنة على مبدأ الاستبدال و هذا المبدأ مفاده أن المستثمر أو الشخص الحصيف لن يدفع في عقار سعرًا يتجاور السعر الذي يدفع في عقارات مماثلة و يتشابه هذا المبدأ مع مبدأ تكلفة الفرصة البديلة , حيث يتم في تطبيق الطريقة تقدير القيمة من خلال مقارنة الأصل مع صفقات أصول مطابقة أو مقارنة (مشابهة(تتوفر عنها معلومات سعرية.

و عند عدم توفر الصفقات التي يمكن أن يعتمد عليها يتم الأخذ بالاعتبار أيضاً لأسعار الأصول المشابهة المدرجة في القوائم المالية المعلنة أو المعروضة للبيع أو التأجير.

و بعد جمع الأدلة والشواهد الخاصة بالصفقات، تتم عملية التحليل لاستبعاد عمليات البيع أو التأجير غير السليمة والتحقق من عمليات البيع الفعلية. وتعتمد عوامل المقارنة المختارة على نوع العقار.

وهناك مراحل سبعة لتطبيق طريقة المقارنة وتكون قبل عمليات التسوية على الفروقات واستنتاج قيمة العقار محل التقييم، و المراحل كتالي:

المرحلة الأولى: تحديد إطار زمني لعملية التقييم

في معايير ومناهج التقييم على الرغم من عدم وجود قواعد محددة للمدة الزمنية، يتم تفضيل الصفقات أو العروض التي تمت في تاريخ مُقارب لتاريخ التقييم. ولكن المبيعات التي تعود إلى فترة زمنية طويلة على الرغم من أهميتها وفائدتها كدليل إرشادي لتقييم الاتجاهات قد تتضمن مستويات اقتصادية وظروف سوق مختلفة، تُؤدي الى تقييم غير عادل. وإذا كان هناك عدد كاف من المبيعات (من ثلاثة إلى خمسة) في فترة سنة من تاريخ التقييم، عندئذٍ يجب إعطائها وزن كبير في حساب مؤشر القيمة للعقار محل التقييم مع الأخذ بعين الاعتبار عمليات التسوية الأخرى. وقد يكون من الضروري الرجوع بالزمن لمدة أطول، ولا يمكن القيام بذلك بصورة آمنة إلا إذا لم تكن هناك تذبذبات كبيرة في المناخ الاقتصادي وعلى أسعار العقارات

المرحلة الثانية: تحديد منطقة السوق

تحديد المنطقة بناءً على رأي فريق التقييم و من السّائد أن تكون المنطقة الكبيرة أكثر فائدة عند تحديد الاتجاهات والقيم والحقائق التاريخية، غير أنه لا توجد مزايا محددة عند تضمين مناطق كبيرة ما لم تشتمل على عقارات مقارنة تم بيعها حديثًا.

المرحلة الثالثة: دراسة تفاصيل العقار محل التقييم

دراسة العقار محل التقييم من النواحي المادية (الحجم والمساحة والشكل والأرض والموقع، ونوعية العقار، إلخ)، ومن النواحي القانونية (ملكية مطلقة، أو حيازة إيجارية، أو قيود على الحق العقاري، إلخ). .

المرحلة الرابعة: تحديد العوامل التي تؤخذ في الاعتبار عند إجراء التسويات

تحديد عوامل المقارنة المهمة والتي تنطبق على جميع قطاعات العقارات قد تكون ذات طبيعة عامة أو محددة أو ذات طبيعة قانونية أو مادية، مثل : (نوع العقار ,حالة و ظروف السوق , الموقع , تواريخ المعاملات , أحكام و شروط التنظيم و التخطيط , الخصائص المادية و التي تتضمن مساحة الأرض و شكلها و تضاريسها و عمر المبنى و الصيانة و الحجم و التصميم و الاهلاك المادي و الوظيفي , الخصائص القانونية .

تقدير القيمة – أسلوب السوق (منهجية التقييم)

المرحلة الخامسة: جمع بيانات عن المبيعات القابلة للمقارنة

جمع ومقارنة المبيعات بعد تعيين الحدود الخاصة بالإطار الزمني والمنطقة. والمبيعات التي يعتمد عليها مأخوذة من مصادر رسمية (المبيعات المسجلة) . و عند الاعتماد على مقارنات عروض لدى الوسطاء أو الوكلاء العقاريين يجب أن يتم الأخذ بها بشيء من الاحتياط نظرًا لأن الأسعار المطلوبة عادة ما تكون متضخمة. كما يجب أن تكون جميع المعلومات الخاصة بالمقارنات مُشابهة للعقار محل التقييم.
و من مصادر البيانات القابلة للمقارنة المنشورات العقارية، والسجلات العمومية، والمشترين، والبائعين، والوسطاء والوكلاء العقاريين والمُقيّمين، إلخ.. وبعد ذلك تجري المقارنة بين المبيعات المقارنة والعقار محل التقييم بموجب عناصر المقارنة مع إجراء التسويات حسب الظروف والفروقات.

و لزيادة دقة استخدام طريقة المُقارنة، يجب مراعاة توفر التالي:

1-جمع المعلومات عن العقارات المُشابهة بعد تحديد الإطار الزمني وخصائص السوق.
2-إعطاء أولوية للمعاملات الحالية أو الحديثة على عقارات مُشابهة.
3-ضبط عوامل التشابه والاختلاف في العقارات المشابهة القابلة للمقارنة فيما يتعلق بعامل الوقت، وحالة السوق، والموقع، وشروط وأحكام التخطيط والتنظيم، والخصائص المادية والقانونية.
4-إجراء تسويات مقابل عناصر الاختلاف والتباين.

المرحلة السادسة: التحقق من المبيعات ومعالجة البيانات ذات الصلة

يتم التحقق من المقارنات وافتراض أن جميع المقارنات التي تم جمعها تستحق الأخذ بعين الاعتبار فيما عدا المقارنات التي جرت بموجب ظروف أو شروط غير اعتيادية مثل : البيع بالإجبار أو التسييل أو أي شروط و أحكام استثنائية .

المرحلة السابعة: تحليل المبيعات

تحليل المقارنات بعد جمع الأدلة والشواهد الخاصة بالمبيعات أو العروض ، تبدأ عملية التحليل المنهجي. ويجب استبعاد عمليات البيع غير السليمة والتحقق من عمليات البيع الفعلية. ويجب إثبات سعر كل عملية بيع حسب وحدات المقارنة المناسبة. وتعتمد وحدات المقارنة المختارة على نوعية العقار , و يتم اجراء التحليل وفق أحد الطرق : التحليل بناءً على مساحة الأرض , التحليل بناءً على المساحة المبنية , التحليل بناءً على طريقة الجمع (الأرض و المباني) ,

المرحلة الثامنة : إجراء تعديلات و تسويات مقابل فروق العقارات المقارنة .

في أغلب الأحيان، لا تتطابق العقارات المقارنة مع العقارات محل التقييم، حيث قد يتميز العقار المقارن بخصائص فريدة تميزه عن غيره سواء من موقع أو تصميم او مرافق وخدمات. أو العكس، قد تنقصه بعض هذه الخصائص مقارنة بالعقار محل التقييم. لذا، سيضطر المقيم لعمل تسويات بين العقارين (سواء كانت التسوية بالزيادة أو النقصان).بحسب خبراته العملية للوصول الى مؤشر واحد لقيمة العقار محل التقييم.

المرحلة التاسعة : التسويات و تقدير القيمة السوقية للعقار .

لتقدير قيمة العقار تتم عمليات تسوية بنسبة مئوية (بالنسبة للعناصر المختلفة التي لا يمكن تقدير قيمة نقدية بصفة مباشرة مثل واجهة الشارع وعرضه) وبتسوية بقيمة نقدية (بالنسبة للعناصر المختلفة التي يمكن تقدير قيمة نقدية بصفة مباشرة(
يحبذ بوجه عام اعتماد طريقة السوق أكثر من أي طريقة أخرى في أعمال التقييم للوصول إلى القيمة السوقية للعقار , وفي هذه الحالة يفضل إجراء تطابق وتسوية للقيم المختلفة التي تم تقديرها من كل طريقة من طرق التقييم لتكوين رأي خاص بالقيمة. ويتم اختيار القيمة الناتجة من الطريقة الأنسب في العادة كقيمة للعقار.

تقدير القيمة – طريقة المقارنة- :

لإيجاد قيمة الأرض تم إجراء مسح ميداني لأسعار السوق الحالية لعقارات مباعة وعقارات معروضة مماثلة للعقار موضع التقييم وحيث أنه من المستحيل إيجاد عقاريين متماثلين تم عمل التسويات المناسبة على أسعار العقارات المقارنة بخصم قيمة البنود التي تمثل ميزة للعقار المقارن وإضافة قيمة البنود التي تمثل ميزة للعقار موضع التقييم،

بنود المقارنة :

- حالة السوق ، فرق المساحة، افضلية الموقع ، عدد الواجهات.
- وبناءً على ذلك تم التوصل إلى قيمة الأرض هي :

عناصر المقارنة	العقار المراد تقييمه	المقارن (1)		المقارن (2)		المقارن (3)		المقارن (3)	
تاريخ	2024	2024/05/06		2024/02/07		2024/11/07		2024/07/28	
سعر المتر المربع للمقارن (ريال/م2)		4,011		3,500		4,700		3,500	
مفاوضات البيع ، وضع السوق		0%	0	0%	0	0%	0	0%	0
سعر المتر المربع بعد ضبط حالة السوق (ريال/م2)		4,011.00		3,500.00		4,700.00		3,500.00	
مساحة الأرض	**15,600.00**	-15%	1,795.00	-20%	625.00	-15%	1,200.00	-15%	1,300.00
أفضلية الموقع	**جيد جداً**	-5%	ممتاز	0%	جيد جداً	-5%	ممتاز	10%	جيد
عدد الواجهات	**3**	0%	3	10%	1	0%	3	5%	2
الضبط النسبي		-20%		-10%		-20%		0%	
صافي سعر السوق بعد التسويات (م 2 / ريال)		3,208.80		3,150.00		3,760.00		3,500.00	
نسبة مشاركة كل مقارنة في القيمة		25%		25%		25%		25%	
صافي متوسط سعر الأرض (م 2 /ريال)	**3,405**								
صافي متوسط سعر الأرض بعد التقريب (م 2 /ريال)	**3,400**								

تقدير القيمة – أسلوب التكلفة (منهجية التقييم)

تعريف طريقة التقييم :

تم تقييم العقار بأسلوب التكلفة طريقة الإحلال

يعتبر أسلوب التكلفة أحد أساليب التقييم الأساسية بجانب أسلوبي السوق والدخل. ويُستخدم أسلوب التكلفة بصورة رئيسة لتحديد القيمة الرأسمالية للعقار في حالة عدم وجود أدلة وشواهد مباشرة يمكن الحصول عليها من أعمال التقييم أو مصادر معلومات أخرى مثل حسابات أو قيم تجارية. كما يُستخدم هذا الأسلوب لتقييم أنواع خاصة من العقارات المتخصصة التي يندر تبادل ملكيتها في سوق العقارات مثل عقارات المنشآت الترفيهية، ومنشآت الرعاية والتربية العامة، والمستشفيات العامة، والمساجد، والمؤسسات الخيرية الأخرى، وأصول ومنشآت القطاع العام كالحدائق العامة والمباني المدرسية والمنشآت الرياضية وغيرها.

كما يُستخدم كطريقة داعمة لطريقة التقييم الرئيسة والتحقق منها لحسم رأي المقيم بشأن القيمة. فهو أسلوب يحُدد القيمة من خلال تقدير تكلفة الأرض وتكلفة بناء عقار جديد بمنافع مساوية أو تجديد عقار جديد لنفس الاستخدام ويندرج تحت هذا الأسلوب طريقتان هما:

أ- طريقة إعادة الإنتاج: تكلفة إنتاج صورة افتراضية طبق الأصل من المبنى الحالي، مع استخدام نفس التصميم ومواد البناء للعقار محل التقييم.

ب- طريقة تكلفة الإحلال: التكلفة التقديرية لإنشاء مبنى بنفس المنافع والمرافق وباستخدام مواد بناء ومعايير وتصاميم ومخططات تستخدم حاليًا في السوق.

وتعتمد كلا الطريقتين على مبدأ الإحلال الذي يستند على أن المشتري الحصيف لا يدفع مقابل عقار ما سعراً يتجاوز تكلفة شراء موقع وإقامة مبنى عليه له منافع ومرافق مماثلة.

منهجية الطريقة:

عند استخدام طريقة التكلفة أو طريقة تكلفة الإحلال المهُلكة، يقوم المقُيّم بتقدير القيمة السوقية للأرض الفضاء، بالرجوع إلى قيمة الأراضي المقارنة، وإضافة هذه القيمة إلى تكلفة إعادة بناء مبنى جديد يمكن أن يقوم بوظيفة المبنى الحالي بعد إجراء تسويات مقابل تقادم وإهلاك المبنى الحالي بالنسبة للعقار الافتراضي الجديد وبالتالي، تتمثل العناصر الرئيسية الثلاثة لأسلوب التكلفة فيما يلي:

أ-قيمة الأرض:

وتم تفصيلها في الصفحات السابقة.

ب - قيمة البناء:

إن قيمة البناء تعني التكلفة الحالية للمبنى ناقصًا منها الإهلاك. ومن المفترض أن تكون قيمة البناء هي تكلفة إنشاء مبنى جديد، أي تكاليف إنشاء نفس المبنى اليوم مع خصم مخصصات مقابل أوجه القصور أو التقادم. وقد يستند تقدير تكلفة عقار ما إلى تقدير تكاليف إعادة الإنتاج أو تكاليف الإحلال.

ويمكن الاستعانة بأحد الأساليب التالية لتقدير تكاليف المباني.

1-أساليب تقدير تكلفة المباني:

أ-أسلوب وحدة المقارنة:

وهو الأسلوب الأسهل والأكثر استخداماً. ويعتمد على التحقق من مساحة المبنى محل التقييم أولاً ثم التحقق من تكلفة المتر المربع لإنشاء المبنى أي تكلفة مساحة الطوابق والأسوار والتصميم والتشطيبات كما يجب أن يتضمن السعر أرباح القائم بعملية البناء والتكاليف إلخ، بعد ذلك ترب مساحة العقار محل التقييم في السعر المناسب للوصول إلى تقدير مبدئي للتكلفة الحالية للمبنى، وأخيراً تجُرى تسويات خاصة بالتكاليف مقابل السمات والخصائص غير المشتركة.

ب-أسلوب تقييم كل وحدة (بند) على حدة.

وتعد هذه الطريقة أكثر تفصيلا لتقدير القيمة مقارنة بأسلوب مساحة الوحدة. وفي هذه الطريقة يقسم المبنى بأكمله إلى أجزاء يمكّن قياسها وحساب تكلفتها على أساس كل وحدة على حدة. على سبيل المثال، يمكن تقسيم تكلفة السطح إلى عنصرين، ثم يتم قياس كل عنصر وضربه في سعر الوحدة المعني لأغراض التوريد أو الإصلاح. ويجب أن يتضمن السعر أرباح القائم بأعمال البناء والمصروفات العامة والنثرية.

ج- أسلوب المسح الكمي (حصر الكميات).

غالبا ما يستخدم جراء المسح الكمي هذا الأسلوب ويعتمد على قياس وحساب جدول الكميات من المخططات الأفقية للمبنى وتسعير هذه الكميات حسب المواصفات المطلوبة. هو أسلوب دقيق ومفصل وغالبا ما يستخدمه جراء المسح الكمي والمقاولون. ويعتمد على قياس وحساب جدول الكميات من المساقط الأفقية والمخططات الهندسية والمعمارية للمبنى وتسعير هذه الكميات حسب المواصفات المطلوبة.

تقدير القيمة – أسلوب التكلفة (منهجية التقييم)

2-تقدير قيمة البناء

أ- حساب قيمة المباني الحديثة

يكون حساب قيمة المباني الحديثة من خلال تحديد نوعية المبنى أولاً، أي دائم أو شبه دائم أو مؤقت، وكذلك التشطيبات والهياكل، ومن ثم تحديد إجمالي مساحة البناء من المسقط الأفقي للمبنى. وإذا كانت تكلفة الإنشاءات متاحة، يكون تحليل تكلفة الإنشاء على أساس كل وحدة مع مقارنة وتحليل أنواع مماثلة من المباني بغرض الفحص والتحقق. وإن كان ذلك مناسبا تضرب تكلفة الوحدة في إجمالي مساحة المبنى للوصول إلى تكلفة البناء التي من المفترض أن تكون مساوية لقيمة المبنى.

وإذا كانت نتيجة التحليل غير مقبولة، تتم مراجعة وثائق ومستندات العقد للبحث عن البنود الشاذة أو الاتفاقات الخارجية الأخرى وإجراء التسويات اللازمة للوصول إلى تكلفة معقولة للإنشاءات.

القيمة الرأسمالية = قيمة الموقع + قيمة المبنى (بافتراض أن قيمة المبنى) = تكاليف البناء + بنود أخرى.

ب-المباني القديمة

تحديد التكلفة الحالية لإنشاء مبنى مماثل. يمكن الوصول إلى ذلك من خلال تحليل تكلفة إنشاء مباني مماثلة في المنطقة إن كان ذلك متاحًا أو استشارة المساح الكمي أو المهندس المختص بأعمال الإنشاءات باستخدام مواصفات المبنى محل التقييم. ومن ثم يحدد مستوى تقادم المبنى ونوعه، مادي أو وظيفي أو اقتصادي.

بالنسبة للمباني القديمة، يمكن حسابها بالمعادلة التالية:

القيمة الرأسمالية = قيمة الموقع + قيمة المبنى (بافتراض أن قيمة المبنى) = صافي تكلفة الإحلال

صافي تكلفة الإحلال = (تكلفة المبنى – الإهلاك)

أي أن القيمة الرأسمالية = قيمة الموقع + صافي تكلفة الإحلال أو القيمة الرأسمالية = قيمة الموقع + (تكلفة المبنى – الإهلاك).

ج-الإهلاك

يحدث الإهلاك عندما تصبح قيمة التحسينات أقل من تكلفة إعادة إنتاجها أو تجديدها. ويندرج تحت الإهلاك أو ما يسمى بالتقادم ثلاث أنواع وهي التقادم المادي وينجم عن إهلاك وتآكل الأصل على مدى عمره أو من فقدان القيمة بسبب قلة أعمال الصيانة. والتقادم الوظيفي ويحدث غالبًا عندما يكون المبنى الجديد أكفأ من المبنى الحالي الموجود. ويكون إما بسبب تغير متطلبات السوق أو وجود عيوب في التصميم الأصل أو بسبب التقدم التقني. وأخيرًا التقادم الاقتصادي وهو فقدان القيمة بسبب تأثيرات خارجية على العقار. ويشُار إليه بالتقادم الخارجي أو تقادم الموقع ويحدث بسبب التغيرات التي تطرأ على الخصائص المكانية للعقار وتأثيرات المنطقة بشكل عام.

تقدير القيمة – أسلوب التكلفة (منهجية التقييم)

وهناك ثلاث طرق لتحديد الإهلاك وهي:

1-التقييم بناء على أوضاع السوق.

يمكن تحديد الإهلاك بسهولة إذا توفرت معلومات موثوقة عن قيمة الأرض. وذلك لأن سعر البيع ناقصًا منه قيمة الأرض يعطي سعر التحسينات أو المباني. ويعتبر حساب الإهلاك بهذه الطريقة أكثر تنوعا من حسابه في تكلفة إعادة الإنتاج حيث أنه يقيس الإهلاك الناجم عن جميع المصادر. وبعّد حسابه يطبق مقدار الإهلاك للمتر المربع على العقار محل التقييم.

2-التقييم بناء على الافتراضات.

في حالة عدم توفر معلومات سوقية عن الإهلاك، من الممكن وضع افتراضات بشأن حدوثه مع الوقت. وفي بعض الدول، يفُترض تحديد الإهلاك في العادة وفق طريقة القسط الثابت

وتعتر هي الطريقة الأكثر شيوعًا لتقييم التقادم العمري. وتفترض هذه الطريقة معدل ثابت للإهلاك بداية من عمر الأصل وحتى نهايته. ويمكن حساب طريقة القسط الثابت باستخدام المعادلة التالية:

$$\frac{\text{العمر الحالي للمبنى}}{\text{العمر الاقتصادي (الاستخدامي) للمبنى}} \times 100$$

3-أسلوب التحليل

يتوقف أسلوب التحليل للإهلاك على الغرض من التقييم فغالبًا ما تستخدم طريقة القسط الثابت آنفة الذكر عند التقييم بغرض إعداد التقارير المالية. و تعد طريقة العمر الممتد و طريقة القسط المتناقص الأنسب في أغراض التقييم الأخرى عند استخدام أسلوب التكلفة.

يحدد المقُيّم في هذا الأسلوب مصادر الإهلاك ويقدرها.

تقدير القيمة – أسلوب التكلفة (منهجية التقييم)

و تم تقدير قيمة العقار بأسلوب التكلفة طريقة تكلفة الإحلال والتي تعتمد على تقدير قيمة الأرض مضافة إلى التكلفة الكلية لاستبدال وإنشاء المبنى بالأسعار السائدة في تاريخ التقييم بطريقة حساب سعر وحدة البناء حسب نوعية البناء وخصم قيمة الإهلاك الذي حدث منذ تاريخ إنشاءه وسيتم إجراء ذلك عبر المراحل التالية:-

1-إستخلاص قيمة الأرض بطريقة المقارنة

2-تقدير التكاليف المباشرة

3-تقدير التكاليف غير المباشرة

4-حساب الإهلاك للمبنى

أولاً: استخلاص قيمة الأرض بطريقة المقارنة:

في المرحلة الأولى يتم استخلاص قيمة الأرض حسب طريقة المقارنة حيث تم إجراء مسح وتحليل عينات لأسعار السوق الحالية لأراضي مباعة وأراضي معروضة مماثلة للعقار موضع التقييم وحيث أنه من المستحيل إيجاد عقارين متماثلين تم عمل التسويات المناسبة على أسعار الأراضي مقارنة بخصم قيمة البنود التي تمثل ميزة للأرض موضع التقييم

ثانيًا: تقدير التكاليف المباشرة:

بعد تقدير قيمة الأرض في المرحلة الأولى سيتم تقدير التكاليف المباشرة للبناء التي تشمل (تكلفة مواد البناء وتكلفة الأيدي العاملة)

ثالثًا: تقدير التكاليف غير المباشرة:

بعد تقدير التكاليف المباشرة في المرحلة الثانية يتم احتساب التكاليف غير المباشرة والتي تتضمن على سبيل المثال (تكاليف النقل – التركيب – الأتعاب المهنية – التصميم والاستشارات المعمارية والقانونية – الضرائب – تكاليف التمويل النفقات الأخرى مثل العمولات – النفقات العامة والرسوم والتصاريح – هامش الربح أو الربح التجاري مثل العائد للمستثمر)

تقدير القيمة بأسلوب التكلفة - :

تم تقدير قيمة العقار على أساس قيمة الأرض مضافة إلى التكلفة الكلية لإنشاء المبنى بالأسعار السائدة في تاريخ التقييم بطريقة حساب سعر وحدة البناء حسب نوعية البناء والتشطيبات وإجمالي مسطح البناء وخصم قيمة الاهلاك الذي حدث منذ تاريخ إنشاءه . وبذلك تكون قيمة العقار = قيمة الأرض + (تكلفة الإنشاء + هامش الربح – الاهلاك) قيمة الأرض تم التوصل إليها بعد إجراء مسح ميداني الأسعار السوق الحالية الأراضي مباعة وأراضي معروضة مماثلة الأرض العقار موقع التقييم وتم عمل التعديلات المناسبة على أسعار الأراضي المقارنة بخصم قيمة البنود التي تمثل ميزة لأرض المقارنة وإضافة قيمة البنود التي تمثل ميزة الأرض العقار موضع التقييم .

وبناءً على ذلك تم التوصل إلى أن قيمة العقار هي :

التوصيف	المساحة	سعر المتر المربع*	الإجمالي
الدور الارضي	5,703.10	2,000	11,406,200
أول مكتبي	2,421.82	1,800	4,359,276
ملاحق علوية	1,162.22	1,800	2,091,996
مطعم	207.38	1,800	373,284
غرفة كهرباء	20.00	1,300	26,000
الاسوار	308.00	450	138,600
اجمالي قيمة المباني قبل الأهلاك (ريال سعودي)			18,395,356
هامش ربح التطوير	% 20		3,679,071.20
إجمالي قيمة المباني مع هامش الربح (ريال سعودي)			22,074,427.20
الاهلاك	12	%30	6,622,328.16
قيمة المباني بعد الاهلاك (ريال سعودي)			15,452,099.04
قيمة الارض (ريال سعودي)	15,600	3400	53,040,000
القيمة النهائية			68,492,099.04

* أسعار التكاليف للبناء حسب دليل الأسعار الاسترشادية لتكلفة الإنشاءات الصادر 2021 من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين .

تقدير القيمة – أسلوب الدخل (منهجية التقييم)

تعريف طريقة التقييم:

تم تقييم العقار بأسلوب الدخل طريقة التدفقات النقدية المخصومة (Discounted Cash Flows, DCF)
حيث أن أسلوب الدخل يقدم مؤشرا على القيمة عن طريق تحويل التدفقات النقدية المستقبلية إلى قيمة حالية واحدة. ووفقا لهذا الأسلوب يتم تحديد قيمة الأصل بالرجوع إلى قيمة الإيرادات أو التدفقات النقدية أو توفير التكاليف من الأصل.
وطريقة التدفقات النقدية هي أحد الطرق المعتمدة وفقا للمعايير الدولية للتقييم كأحد طرق أسلوب الدخل وهي طريقة مالية لتقدير قيمة أصل حيث يتم استخلاص مؤشر القيمة من خلال حساب القيمة الحالية للتدفقات النقدية المستقبلية.

وتتلخص خطوات طريقة التدفقات النقدية المخصومة كالتالي:

أولاً: تقدير التدفقات النقدية المستقبلية الناتجة عن دخل الأصل محل التقييم من خلال التسلسل التالي:

1. تقدير إجمالي الدخل والذي يشير الى أن اجمالي القيمة الإيجارية المتوقعة (على فرضية أن العقار مؤجر بنسبة 100% ولا توجد وحدات شاغرة) وقبل خصم نفقات الصيانة والتشغيل.
2. تقدير قيمة خسائر الائتمان والشواغر وهي الخسائر الناتجة عن عدم إشغال العقار بالكامل بالإضافة الى الخسائر الناتجة عن تعثر او عدم تسديد المستأجرين للقيمة الايجارية.
3. تقدير دخل الايجار الفعلي حيث يمثل قيمة الايجار الفعلية (الحقيقية) التي سيحصل عليها المالك (المؤجر) بعد خصم دخل الوحدات الشاغرة وخسائر الائتمان.
   دخل الايجار الفعلي = إجمالي الدخل – خسائر الائتمان والشواغر.
4. تقدير النفقات التشغيلية والرأس مالية حيث النفقات التشغيلية هي الخاصة بتأجير وصيانة العقار أما النفقات الرأس مالية فهي النفقات التي يتحملها المالك لترميم وتطوير العقار بهدف الحفاظ عليه في حالة مناسبة لتحقيق الدخل السنوي الملائم.
5. تقدير صافي الدخل التشغيلي والذي يمثل الدخل الفعلي بعد خصم النفقات التشغيلية والرأس مالية : صافي الدخل التشغيلي= الدخل الفعلي - النفقات التشغيلية والرأس مالية
6. تقدير النمو الذي يعتمد على نمو دخل العقار في المستقبل بالاعتماد على حالة العقار ومستوى التشطيبات الداخلية والخارجية، إضافة الى ظروف السوق ونسب التضخم المتوقعة كما يمكن الاعتماد على معدلات نمو صافي القيمة الايجارية لعقارات مشابهة للعقار محل التقييم

تقدير القيمة – أسلوب الدخل (منهجية التقييم)

ثانياً: تحديد معدل الخصم او معدل العائد المطلوب

1. تقدير معدل الرسملة وهو المعدل الذي يستعمل لتحويل الدخل الى قيمة، حيث أن هناك أكثر من طريقة لتقدير معدل الرسملة وأكثر هذه الطرق شيوعاً طريقة الاستخلاص من السوق والتي تعتمد على معلومات صافي دخل ومعلومات بيع لعقارات مشابهه لاستخلاص معدل الرسملة منها و من الطرق طريقة عائد المقرض والتي تعتمد على فرضية أن متطلبات الإقراض يمكن ان تستعمل لتقدير معدل الرسملة الكلي وذلك بضرب نسبة تغطية الدين في ثابت القرض العقاري وفي نسبة القرض للقيمة ومن الطرق أيضاً طريقة المسح السوقي والتي تتمثل في الدراسات المنشورة من الجهات الوطنية المعتمدة او من الشركات العقارية او الاستشارية الكبرى او البنوك.
2. تقدير معدل الخصم وهو معدل العائد المطلوب الذي يستخدم لخصم التدفقات النقدية المستقبلية لتقدير القيمة الحالية. والفرق بينه وبين معدل الرسملة أن معدل الرسملة يستعمل لتحويل الدخل الى قيمة في حين ان معدل الخصم هو معدل عائد يستعمل لحساب القيمة الحالية الناتجة عن العقار في المستقبل، يمكن تقدير معدل الخصم بأكثر من طريقة منها طريقة النموذج التراكمي (The build-up model) وغالبا ما يعكس هذا المعدل ثمن التخلي عن استهلاك حالي مقابل استهلاك مستقبلي (ثمن الانتظار او الوقت) بالإضافة الى علاوة للمخاطر منها علاوة مخاطر التضخم المتوقع في المستقبل وعلاوة مخاطر الاعمال وعلاوة مخاطر التمويل، عند حساب معدل الخصم للاستثمار العقاري بالاعتماد على النموذج التراكمي، تم الاخذ بعين الاعتبار العوامل المذكورة في المعادلة التالية: $r = r_f + r_s + r_u$
r_f معدل عائد السندات الحكومية لفترة استحقاق اكثر من سنة وهو يمثل معدل العائد الخالي من المخاطر
r_s علاوة المخاطر المتنظمة المرتبطة بالسوق (ارتفاع التضخم، تغيير لوائح الاستثمار ، ركود السوق، عدم اليقين الاقتصادي، المنافسة المحتملة في عرض العقار ...)
r_u علاوة المخاطر الغير منتظمة والمرتبطة بنوعية الاستثمار العقاري (موقع الاستثمار، نقص سيولة السوق للأصول كبيرة الحجم، التكاليف الإضافية لصيانة وتشغيل العقار....)

ثالثاً: تحديد فترة الاحتفاظ بالأصل والقيمة النهائية

ويعني بفترة الاحتفاظ المدة التي سيتم الاحتفاظ فيها بالأصل قبل بيعه أو التخارج منه أو انتهاء مدة الانتفاع منه وغيرها. ويتم بعد هذه المدة تحديد القيمة الاستردادية للعقار في حال لم يكن العقار عقد منفعة.

رابعاً: حساب القيمة الحالية للدخل المتوقع للأصل محل التقييم للوصول إلى القيمة الرأسمالية للعقار (بعد الاخذ بعين الاعتبار القيمة الزمنية للنقود)

يتم تقدير القيمة الحالية للعقار من خلال حساب القيمة الحالية للدخل الناتج عن العقار في المستقبل وذلك باستعمال المعادلة التالية :

$$\text{القيمة الحالية للأصل} = \frac{\text{التدفق النقدي المبدئي}}{(1+\text{معدل الخصم})^{\text{الفترة}}} + \frac{\text{التدفقات النقدية للسنوات المستقبلية}}{(1+\text{معدل الخصم})^{\text{الفترة}}} + \frac{\text{قيمة الأصل في نهاية فترة الاحتفاظ}}{(1+\text{معدل الخصم})^{\text{الفترة}}}$$

ويتكرر المحدد باللون الأحمر حسب عدد فترات التدفقات المقدرة.

تقدير القيمة – أسلوب الدخل (التحليل)

بعد إجراء مسح ميداني لأسعار السوق الحالية لتوجه أسعار الإيجارات للعقارات الواقعة في منطقة العقار المراد تثمينه وبعد إجراء التعديلات اللازمة على هذه الأسعار لتعكس الفروق بين العقار محل التقييم والعقارات المقارنة مع الأخذ في الاعتبار أسعار التأجير الفعلية، نجد ان:

- **الدخل الإجمالي :**

تم اعتماد المعلومات المالية المزودة من العميل من (إجمالي الدخل والشواغر والمصاريف)

- **الشواغر المستديمة :**

نسبة الشواغر في العقار متغيره فانه تم افتراض نسبة الاشغال للسنة الاولى 80% و السنة الثانية والثالثة 85% اما ما تبقى 95%.

- **الدخل الفعال :**

الدخل الفعال هو الدخل الاجمالي الناتج بعد خصم قيمة الشواغر المستديمة في العقار.

- **إجمالي المصروفات :**

حسب المعلومات المالية المزودة من قبل العميل فإنه نسبة المصروفات 0 .

- **صافي الدخل التشغيلي وتقدير النمو للتدفقات النقدية المستقبلية :**

وهو الناتج من خصم قيمة المصاريف من الدخل الفعال. تم افتراض تجديد العقد بزيادة 5% بعد السنة الثالثة حسب تقدير المقيم. وقد تم مراجعة منطقية الأسعار بالسوق

- **نسبة العائد على الاستثمار :**

اعتمدنا العائد على الاستثمار والذي نعتقد أنه يتناسب مع العقار بوضعه الحالي حيث تم تقديره بنسبة : 7.75% .

- **تحديد معدل الخصم او معدل العائد المطلوب**

تم حساب معدل الخصم بالنموذج التراكمي وفقاً للآتي:

النموذج التراكمي		
البند	النسبة	المصدر
معدل عائد السندات الحكومية	3.50%	البنك المركزي السعودي
معدل التضخم	3%	البنك المركزي السعودي
علاوة مخاطر السوق	2.50%	market-risk-premia.com
علاوة المخاطر الخاصة	1%	تقدير المقيم
معدل الخصم	10%	

تقدير القيمة بأسلوب الدخل – طريقة التدفقات النقدية - :

بعد إجراء مسح ميداني لأسعار السوق الحالية لتوجه أسعار الإيجارات للعقارات الواقعة في منطقة العقار المراد تثمينه تم تقدير معدل الرسملة بما يتناسب مع وضع العقار ونسبة الشواغر في المنطقة حسب تقدير المقيم وتحليل البيانات المالية للعقار المراد تثمينه. وبناءً على ذلك تم التوصل إلى أن قيمة العقار هي .

فرضيات التدفقات النقدية:

إجمالي الدخل	5,231,340	معدل الخصم	%10	نسبة الاشغال	%95-%85-%80
فترة التدفقات النقدية	5	معدل الرسملة	%7.75	نسبة النمو	%5 لكل سنة

الفترة	0	1	2	3	4
السنة	2025	2026	2027	2028	2029
نسبة النمو	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%
إجمالي الدخل	5,231,340	5,492,907	5,767,552	6,055,930	6,358,726
نسبة الاشغال	80.00%	85.00%	85.00%	95.00%	95.00%
نسبة الشواغر	20.00%	15.00%	15.00%	5.00%	5.00%
خصم الشواغر	1,046,268	823,936	865,133	302,796	317,936
الدخل الفعال	4,185,072	4,668,971	4,902,419	5,753,133	6,040,790
إجمالي المصاريف	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
المصاريف	0	0	0	0	0
صافي الدخل	4,185,072	4,668,971	4,902,419	5,753,133	6,040,790
قيمة العقار المستقبلية			77,945,679		
صافي التدفق النقدي للعقار	4,185,072	4,668,971	4,902,419	5,753,133	83,986,469
معامل الخصم	1.00	0.91	0.83	0.75	0.68
القيمة الحالية للنقود	4,185,072	4,244,519	4,051,586	4,322,414	57,363,889
القيمة الحالية	**74,167,480**				
القيمة بعد التقريب	**74,170,000**				

المخاطر المؤثرة على العقار:

ومن المخاطر التي يمكن أن تؤثر على العقار التالي:

1	أصبح العقار قديماً بعقد إيجار واحد.
2	مخاطر الإئتمان و عدم سداد الإيجار.
3	المخاطر الإدارية و التشغيلية.
4	مخاطر عدم الإستخدام الأعلى والأفضل للعقار.
5	مخاطر التخطيط و التنظيم.
6	مخاطر تغير السوق.
7	مخاطر التقادم وعدم الصيانة.
8	زيادة المنافسة من المشاريع المماثلة داخل المملكة العربية السعودية يمكن أن تؤثر سلبا على الطلب في المستقبل.

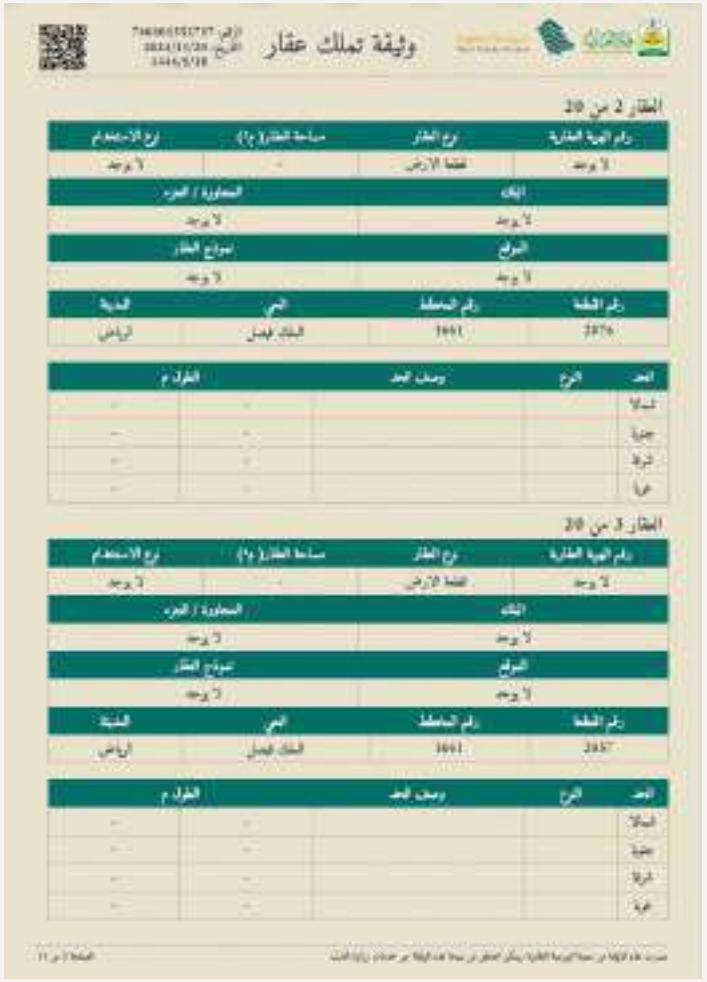
القيمة المرجحة - :

طريقة التقييم	القيمة (ريال السعودي)	نسبة الترجيح
اسلوب الدخل - التدفقات النقدية المخصومة	74,170,000 ريال	%100
التكلفة و المقارنات	68,492,099 ريال	%0

والرأي في القيمة : استنادًا إلى غرض التقييم وطبيعة العقار وخصائصه، كونه عقارا مدرًا للدخل مع مختلف العقود فإن تقييم العقار بطريقة التدفقات النقدية المخصومة تعتبر هذي أفضل طريقة لتقييم العقار وبالتالي سيتم ترجيح القيمة التي تم التوصل إليها بأسلوب الدخل بوزن نسبي 100% كأساسي للقيمة السوقية للعقار محل التقييم وهي :

القيمة النهائية للعقار بعد التقريب	رقماً	74,170,000 ريال
	كتابة	أربعة وسبعون مليون ومائة وسبعون ألف ريال سعودي

المرفقات


وثيقة تملك عقار

العقار 2 من 20

رقم الهوية العقارية	نوع العقار	مساحة العقار(م²)	نوع الاستخدام
لا يوجد	قطعة الأرض	-	لا يوجد

البلك	المجاورة / الجزء
لا يوجد	لا يوجد

الموقع	نموذج العقار
لا يوجد	لا يوجد

رقم القطعة	رقم المخطط	الحي	المدينة
2076	3661	الملك فيصل	الرياض

البعد	النوع	وصف البعد	الطول م
شمالاً			-
جنوبا			-
شرقا			-
غربا			-

العقار 3 من 20

رقم الهوية العقارية	نوع العقار	مساحة العقار(م²)	نوع الاستخدام
لا يوجد	قطعة الأرض	-	لا يوجد

البلك	المجاورة / الجزء
لا يوجد	لا يوجد

الموقع	نموذج العقار
لا يوجد	لا يوجد

رقم القطعة	رقم المخطط	الحي	المدينة
2657	3661	الملك فيصل	الرياض

البعد	النوع	وصف البعد	الطول م
شمالاً			-
جنوبا			-
شرقا			-
غربا			-

لوثيقة تملك 2076


وثيقة تملك عقار

البيانات الأساسية

رقم الوثيقة	7680815527[illegible]	تاريخ الوثيقة	1446/5/18
المالك	لا يوجد لورد	المالك	فعال
تاريخ الوثيقة السابقة	1441/8/13	المساحة	15,000
نوع العملة	SR ريال	رقم الوثيقة السابقة	0981140810978

الملاك

رقم الهوية	الاسم	نسبة الملك
7014451843	شركة المخازن المشروعة الفاتية شركة شخص واحد	% 100

العقار 1 من 20

رقم الهوية العقارية	نوع العقار	مساحة العقار(م²)	نوع الاستخدام
لا يوجد	قطعة الأرض	-	لا يوجد

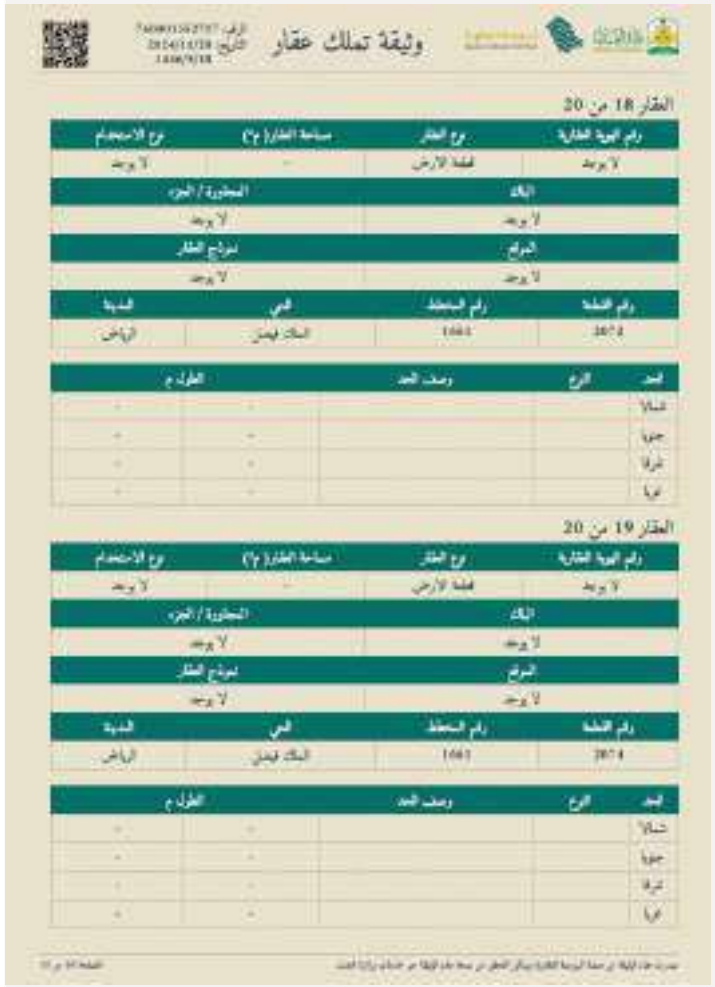
البلك	المجاورة / الجزء
لا يوجد	لا يوجد

الموقع	نموذج العقار
لا يوجد	لا يوجد

رقم القطعة	رقم المخطط	الحي	المدينة
2075	3661	الملك فيصل	الرياض

البعد	النوع	وصف البعد	الطول م
شمالاً			-
جنوبا			-
شرقا			-
غربا			-

لوثيقة تملك 2075


وثيقة تملك عقار

العقار 18 من 20

رقم الهوية العقارية	نوع العقار	مساحة العقار(م²)	نوع الاستخدام
لا يوجد	قطعة الأرض	-	لا يوجد

البلك	المجاورة / الجزء
لا يوجد	لا يوجد

الموقع	نموذج العقار
لا يوجد	لا يوجد

رقم القطعة	رقم المخطط	الحي	المدينة
2074	3661	الملك فيصل	الرياض

البعد	النوع	وصف البعد	الطول م
شمالاً			-
جنوبا			-
شرقا			-
غربا			-

العقار 19 من 20

رقم الهوية العقارية	نوع العقار	مساحة العقار(م²)	نوع الاستخدام
لا يوجد	قطعة الأرض	-	لا يوجد

البلك	المجاورة / الجزء
لا يوجد	لا يوجد

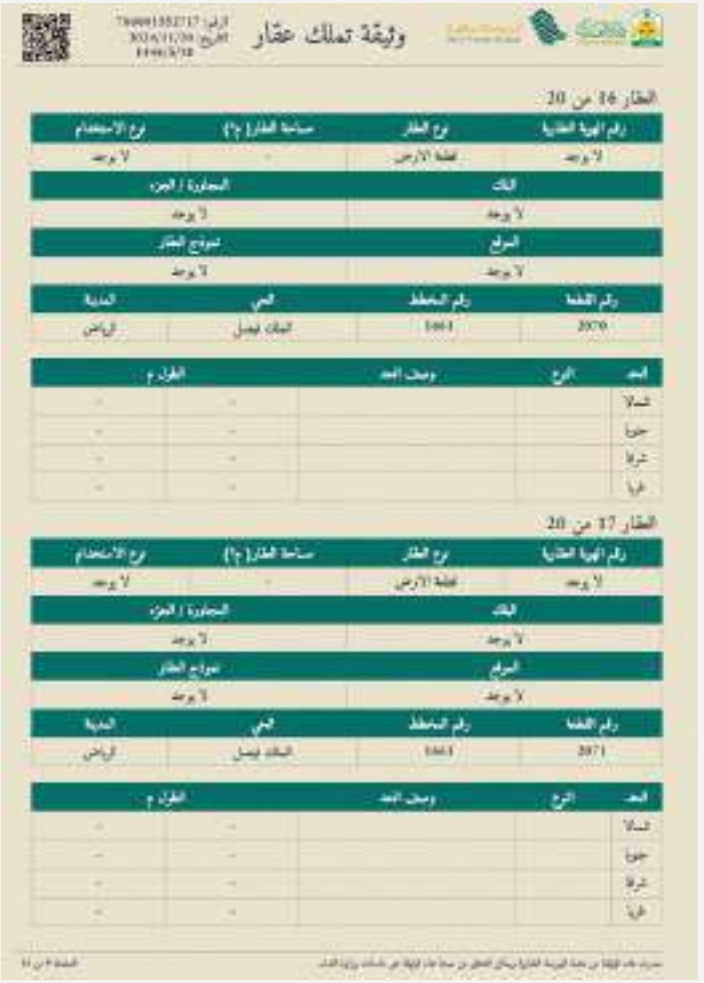
الموقع	نموذج العقار
لا يوجد	لا يوجد

رقم القطعة	رقم المخطط	الحي	المدينة
2074	3661	الملك فيصل	الرياض

البعد	النوع	وصف البعد	الطول م
شمالاً			-
جنوبا			-
شرقا			-
غربا			-

لوثيقة تملك 2072

المرفقات


وثيقة تملك عقار

العقار 16 من 20

رقم الهوية العقارية	نوع العقار	مساحة العقار (م²)	نوع الاستخدام
لا يوجد	قطعة الأرض	-	لا يوجد

الشمال	الجنوب / الجزء
لا يوجد	لا يوجد

الشرق	شوارع العقار
لا يوجد	لا يوجد

رقم القطعة	رقم المخطط	الحي	المدينة
3070	5463	الملك فيصل	الرياض

الحد	الترع	وصف الحد	الطول م
شمالا		-	-
جنوبا		-	-
شرقا		-	-
غربا		-	-

العقار 17 من 20

رقم الهوية العقارية	نوع العقار	مساحة العقار (م²)	نوع الاستخدام
لا يوجد	قطعة الأرض	-	لا يوجد

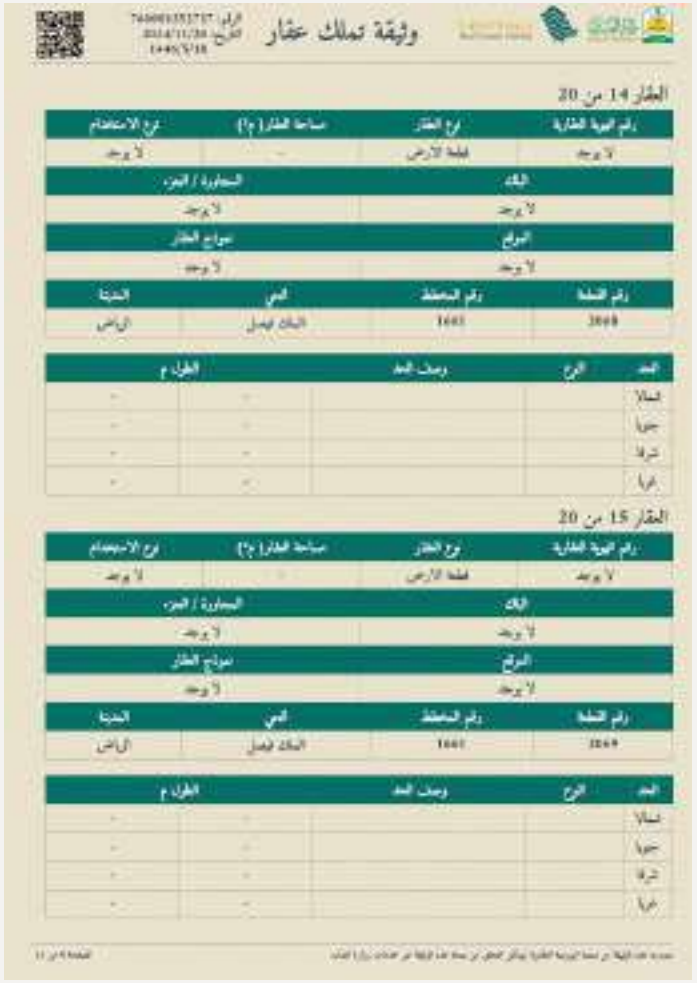
الشمال	الجنوب / الجزء
لا يوجد	لا يوجد

الشرق	شوارع العقار
لا يوجد	لا يوجد

رقم القطعة	رقم المخطط	الحي	المدينة
3071	5463	الملك فيصل	الرياض

الحد	الترع	وصف الحد	الطول م
شمالا		-	-
جنوبا		-	-
شرقا		-	-
غربا		-	-

لوثيقة تملك 2070


وثيقة تملك عقار

العقار 14 من 20

رقم الهوية العقارية	نوع العقار	مساحة العقار (م²)	نوع الاستخدام
لا يوجد	قطعة الأرض	-	لا يوجد

الشمال	الجنوب / الجزء
لا يوجد	لا يوجد

الشرق	شوارع العقار
لا يوجد	لا يوجد

رقم القطعة	رقم المخطط	الحي	المدينة
3068	5463	الملك فيصل	الرياض

الحد	الترع	وصف الحد	الطول م
شمالا		-	-
جنوبا		-	-
شرقا		-	-
غربا		-	-

العقار 15 من 20

رقم الهوية العقارية	نوع العقار	مساحة العقار (م²)	نوع الاستخدام
لا يوجد	قطعة الأرض	-	لا يوجد

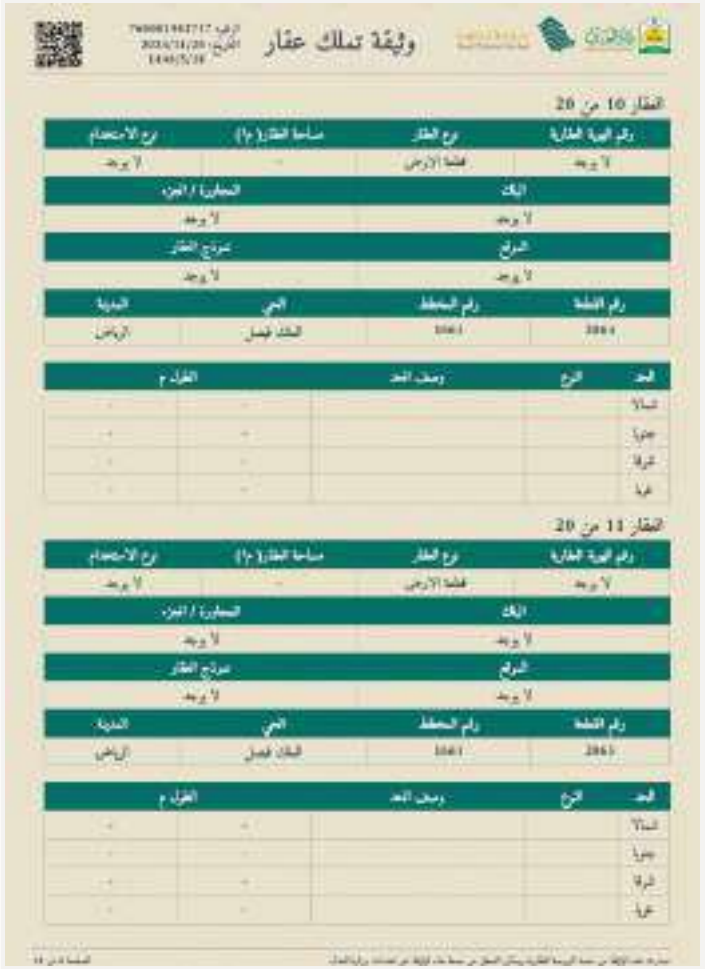
الشمال	الجنوب / الجزء
لا يوجد	لا يوجد

الشرق	شوارع العقار
لا يوجد	لا يوجد

رقم القطعة	رقم المخطط	الحي	المدينة
3069	5463	الملك فيصل	الرياض

الحد	الترع	وصف الحد	الطول م
شمالا		-	-
جنوبا		-	-
شرقا		-	-
غربا		-	-

لوثيقة تملك 2068


وثيقة تملك عقار

العقار 10 من 20

رقم الهوية العقارية	نوع العقار	مساحة العقار (م²)	نوع الاستخدام
لا يوجد	قطعة الأرض	-	لا يوجد

الشمال	الجنوب / الجزء
لا يوجد	لا يوجد

الشرق	شوارع العقار
لا يوجد	لا يوجد

رقم القطعة	رقم المخطط	الحي	المدينة
3064	5463	الملك فيصل	الرياض

الحد	الترع	وصف الحد	الطول م
شمالا		-	-
جنوبا		-	-
شرقا		-	-
غربا		-	-

العقار 11 من 20

رقم الهوية العقارية	نوع العقار	مساحة العقار (م²)	نوع الاستخدام
لا يوجد	قطعة الأرض	-	لا يوجد

الشمال	الجنوب / الجزء
لا يوجد	لا يوجد

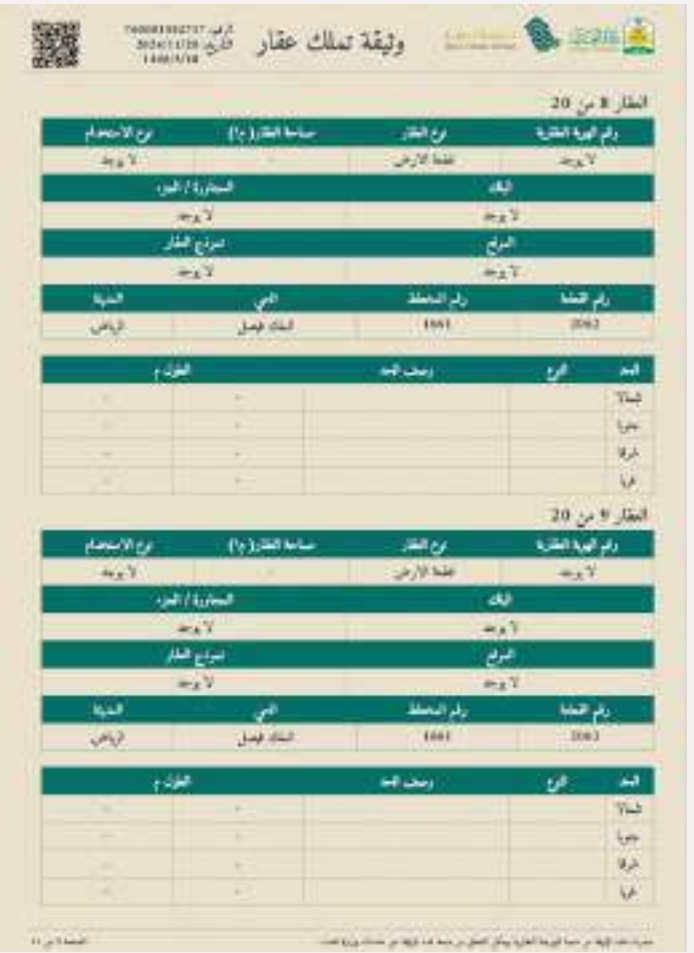
الشرق	شوارع العقار
لا يوجد	لا يوجد

رقم القطعة	رقم المخطط	الحي	المدينة
3065	5463	الملك فيصل	الرياض

الحد	الترع	وصف الحد	الطول م
شمالا		-	-
جنوبا		-	-
شرقا		-	-
غربا		-	-

لوثيقة تملك 2065

المرفقات


وثيقة تملك عقار

العقار 8 من 20

رقم الهوية العقارية	نوع العقار	مساحة العقار (م²)	نوع الاستخدام
لا يوجد	قطعة أرض	-	لا يوجد

الدور	البلكة / الجزء
لا يوجد	لا يوجد
الموقع	شوارع العقار
لا يوجد	لا يوجد

رقم القطعة	رقم المخطط	المدينة	الحي
2063	4661	الرياض	الملك فيصل

البعد	النوع	وصف البعد	الطول م	
شمالاً			-	-
جنوبا			-	-
شرقا			-	-
غربا			-	-

العقار 9 من 20

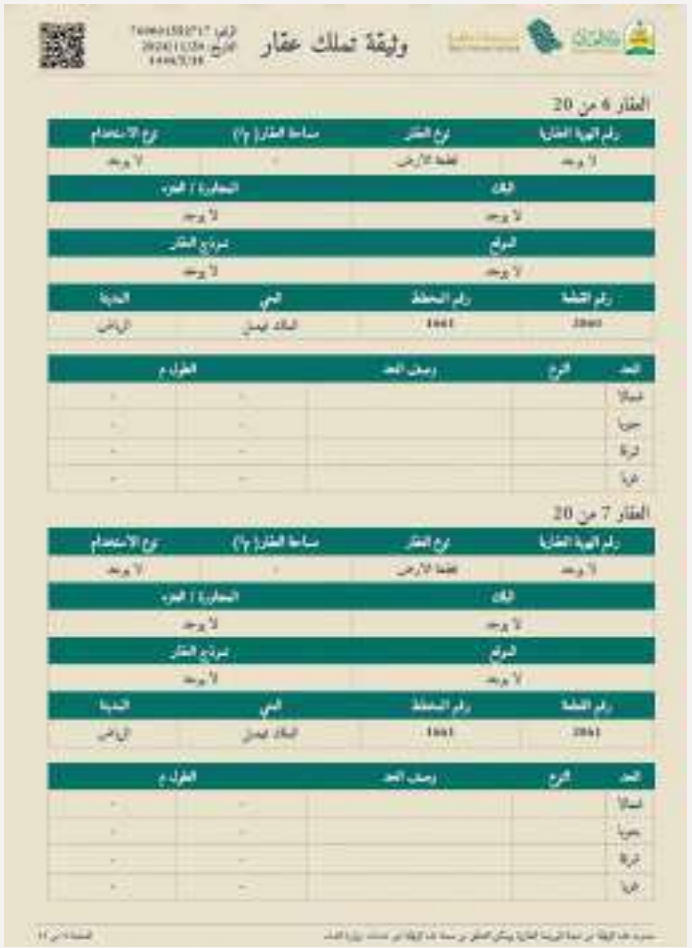
رقم الهوية العقارية	نوع العقار	مساحة العقار (م²)	نوع الاستخدام
لا يوجد	قطعة أرض	-	لا يوجد

الدور	البلكة / الجزء
لا يوجد	لا يوجد
الموقع	شوارع العقار
لا يوجد	لا يوجد

رقم القطعة	رقم المخطط	المدينة	الحي
2063	4661	الرياض	الملك فيصل

البعد	النوع	وصف البعد	الطول م	
شمالاً			-	-
جنوبا			-	-
شرقا			-	-
غربا			-	-

لوثيقة تملك 2063


وثيقة تملك عقار

العقار 6 من 20

رقم الهوية العقارية	نوع العقار	مساحة العقار (م²)	نوع الاستخدام
لا يوجد	قطعة أرض	-	لا يوجد

الدور	البلكة / الجزء
لا يوجد	لا يوجد
الموقع	شوارع العقار
لا يوجد	لا يوجد

رقم القطعة	رقم المخطط	المدينة	الحي
2060	4661	الرياض	الملك فيصل

البعد	النوع	وصف البعد	الطول م	
شمالاً			-	-
جنوبا			-	-
شرقا			-	-
غربا			-	-

العقار 7 من 20

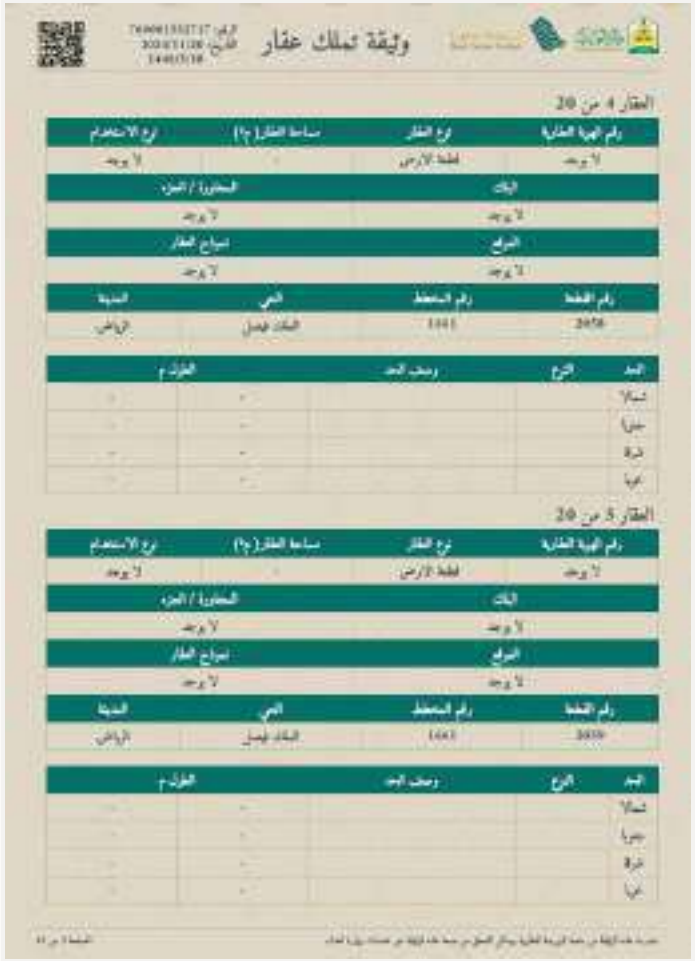
رقم الهوية العقارية	نوع العقار	مساحة العقار (م²)	نوع الاستخدام
لا يوجد	قطعة أرض	-	لا يوجد

الدور	البلكة / الجزء
لا يوجد	لا يوجد
الموقع	شوارع العقار
لا يوجد	لا يوجد

رقم القطعة	رقم المخطط	المدينة	الحي
2061	4661	الرياض	الملك فيصل

البعد	النوع	وصف البعد	الطول م	
شمالاً			-	-
جنوبا			-	-
شرقا			-	-
غربا			-	-

لوثيقة تملك 2060


وثيقة تملك عقار

العقار 4 من 20

رقم الهوية العقارية	نوع العقار	مساحة العقار (م²)	نوع الاستخدام
لا يوجد	قطعة أرض	-	لا يوجد

الدور	البلكة / الجزء
لا يوجد	لا يوجد
الموقع	شوارع العقار
لا يوجد	لا يوجد

رقم القطعة	رقم المخطط	المدينة	الحي
2058	4661	الرياض	الملك فيصل

البعد	النوع	وصف البعد	الطول م	
شمالاً			-	-
جنوبا			-	-
شرقا			-	-
غربا			-	-

العقار 5 من 20

رقم الهوية العقارية	نوع العقار	مساحة العقار (م²)	نوع الاستخدام
لا يوجد	قطعة أرض	-	لا يوجد

الدور	البلكة / الجزء
لا يوجد	لا يوجد
الموقع	شوارع العقار
لا يوجد	لا يوجد

رقم القطعة	رقم المخطط	المدينة	الحي
2059	4661	الرياض	الملك فيصل

البعد	النوع	وصف البعد	الطول م	
شمالاً			-	-
جنوبا			-	-
شرقا			-	-
غربا			-	-

لوثيقة تملك 2058

المرفقات



عينة من عقود الايجار



عينة من عقود الايجار



عينة من عقود الايجار

لولو هايبر ماركت

رقـــم التقـــرير:	DC24013248
تـاريـخ التقـــرير:	22 /01/ 2025 م
أسلوب التقييم:	أسلوب الدخل
أساس القيمـة:	القيمة السوقية
نـــوع العقـــار:	مركز تجاري
المـــوقـــــع:	حي النهضة – مدينة الرياض

إجمالي القيمة السوقية	رقماً	235,410,000 ريال
	كتابة	مئتان وخمسة وثلاثون مليون وأربعمائة وعشرة آلاف ريال سعودي



باركود BARCODE 92 000 5564
تقييم الأصـــول Assets Valuation



01

الملخص التنفيذي

الملخص التنفيذي

تجدون أدناه ملخص رأينا في القيمة للعقار ، حيث نؤكد قيامنا بالبحوث الضرورية وحصولنا على المعلومات اللازمة للقيام بهذا التقييم ، وللمزيد نأمل منكم الاطلاع على كامل التقرير حيث أن التقرير وحدة واحدة لا يصح أن تجزأ :

صاحب الطلب (العميل)	المستفيد (مستخدم التقرير)	الغرض من التقييم	فرضية القيمة
صندوق الراجحي ريت	صندوق الراجحي ريت و هيئة سوق المال	التقييم الدوري للصندوق	الاستخدام الحالي

عنوان العقار	نوع العقار	نوع الملكية
حي النهضة- مدينة الرياض	مركز تجاري	مقيدة برهن

اسم المالك (حسب الصكوك)	رقم الصكوك	تاريخ الصكوك	مساحة الأراضي (حسب الصك)
شركة المخازن المميزة الثانية	318001000841 & 618001000851	1441/01/30 & 1441/01/27 هـ	19,500م^2

أساس القيمة	معايير التقييم	أسلوب التقييم
القيمة السوقية	معايير التقييم الدولية (IVS) ترجمة هيئة المقيمين (تقييم) - 2022	أسلوب الدخل – طريقة التدفقات النقدية المخصومة

تاريخ التعميد	تاريخ المعاينة	تاريخ القيمة
12 / 11 / 2024 م	15 / 11 / 2024 م	31 / 12 / 2024 م

القيمة السوقية المقدرة رقماً	235,410,000 ريال سعودي
القيمة السوقية المقدرة كتابةً	مئتان وخمسة وثلاثون مليون وأربعمائة وعشرة آلاف ريال سعودي

المقدمة

بناء على تعميدكم لشركة باركود بتاريخ 2024/11/12 م لتقييم مركز تجاري في مدينة الرياض رقم الصكوك (618001000851 & 318001000841) , فإن فريقنا قد أتم تنفيذ المهمة بعد معاينة الأصل ومراعاة جميع العناصر المؤثرة في القيمة ، وبالاستناد الى المعايير الدولية المعتمدة والأصول المهنية لعملية التقييم ، سعيا منا للوصول الى قيمة العقار المناسبة للغرض الذي أعد من أجله تقرير التقييم . ويعد هذا التقرير شهادة يمكن الاعتماد عليها في الغرض الذي نفذت مهمة التقييم هذه لأجله مع ملاحظة أن هذا التقرير وحدة واحدة لا يصح أن تُجزأ .

بينات العميل

صاحب الطلب (العميل)	صندوق الراجحي ريت (صندوق استثمار عقاري متداول (ريت) ويتكون من محفظة متنوعة من العقارات الموزعة في العديد من القطاعات والمناطق في المملكة).
مالك الأرض والمنفعة	شركة المخازن المميزة الثانية
المستفيد (مستخدم التقرير)	صندوق الراجحي ريت
المستخدمون الاخرون	تقرير عام منشور لمالكي وحدات الصندوق يستخدم من قبل مدير الصندوق (شركة الراجحي المالية) و هيئة سوق المال والمستثمرين والمراجعين الخارجيين.

غرض التقييم

كلف العميل (صندوق الراجحي ريت) شركة باركود بتقييم الأصل موضوع التقرير لتقدير قيمة العقار حسب معايير التقييم الدولية لغرض التقييم الدوري للصندوق، وبناءً عليه تم إعداد هذا التقرير.

نوع التقرير	ســـردي مفصـل
عملة التقرير	الريال السعودي
تاريخ نفاذ القيمة	31 / 12 / 2024 م



02

بيانات و صور موقع العقار

وصف العقار

يقع العقار محل التقييم في حي النهضة الواقع في مدينة الرياض.

حي النهضة واحد من أبرز أحياء شرق الرياض والتي تتميز بوفرة الخدمات والمرافق التي تعتبر عامل رئيسي في استقطاب السكان كما يُعتبر موقع حي النهضة الرياض موقعاً مميزاً بالنسبة لأحياء الشرق حيث يرتبط بشكل جيد مع الأحياء المُحيطة والطرق الرئيسية الحيوية والتي ترتبط بشكل وثيق مع وسط العاصمة.

تتميز المنطقة بالهدوء والسكينة مما يجعلها مناسبة لسكن العائلات كما يُحيط بالمنطقة عدد من أبرز أحياء شرق الرياض منها حي الخليج والذي يحدها من الناحية الشمالية وحي المعيزيلة من الجهة الشرقية أما من الناحية الغربية فيجاورها حي الأندلس كما يحد الحي طريق خريص الحيوي.

العقار مقام على قطعة أرض مستطيلة الشكل بمساحة 19,500متر مربع. وبمساحة بمسطحات البناء إجمالي37,569.36 متر مربع فقط حسب رخصة البناء. العقار يتكون من طابق ارضي بالاضافة الى طابق اول وملاحق علوية مع الطابق السفلي كمواقف سيارات للزوار و الطابقين الأرضي والاول يستخدمان للبيع بالتجزئة و الملاحق العلوية كمكاتب. بنوع عقد واحد مع صك نوع مطلق الملكية. عمر المبنى 9 سنوات تقريبا حسب رخصة البناء. العقار يتكون من معرض للهايبر بالاضافة الى 20 محل وايضا يوجد 5 اكشاك.

بيانات الارض

استخدام الأرض (حسب خطاب العميل)		مساحة الأرض (حسب الصك)
تجاري		19,500م^2

حدود العقار (حسب الصك)

الجهة	الحد	طول الحد
شمال	شارع عرض 14 م	195 م
جنوب	شارع عرض 84 م	195 م
شرق	جار	100 م
غرب	جار	100 م

شكل الأرض			
√	منتظم		غير منتظم
منسوب الأرض			
√	مستوي		غير مستوي
بناء القطعة المجاورة			
√	مبني		غير مبني



بيانات العقار

اسم المالك	رقم هوية المالك
شركة المخازن المميزة الثانية	1010418411

رقم الصك	تاريخ الصك
318001000841 & 618001000851	1441/01/30 هـ

رقم رخصة البناء	تاريخ رخصة البناء
1432/22798	1432/12/26 هـ

المنطقة	المدينة
الرياض	الرياض

رقم المخطط	رقم القطعة
1353 /أ	من 542 الى 553

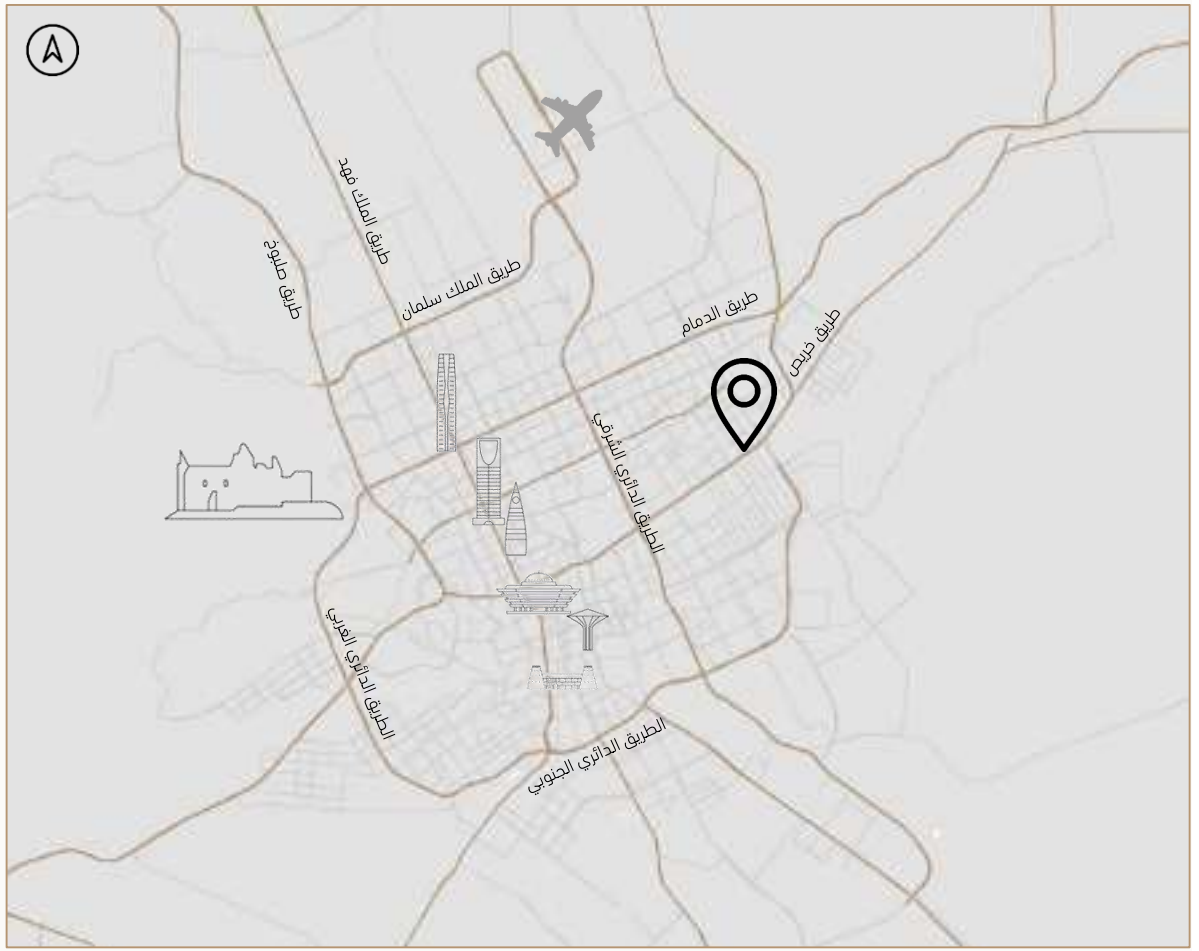
احداثيات الموقع
46.821379 ,24.752594

الملاحظات	تم الاطلاع على الصكين

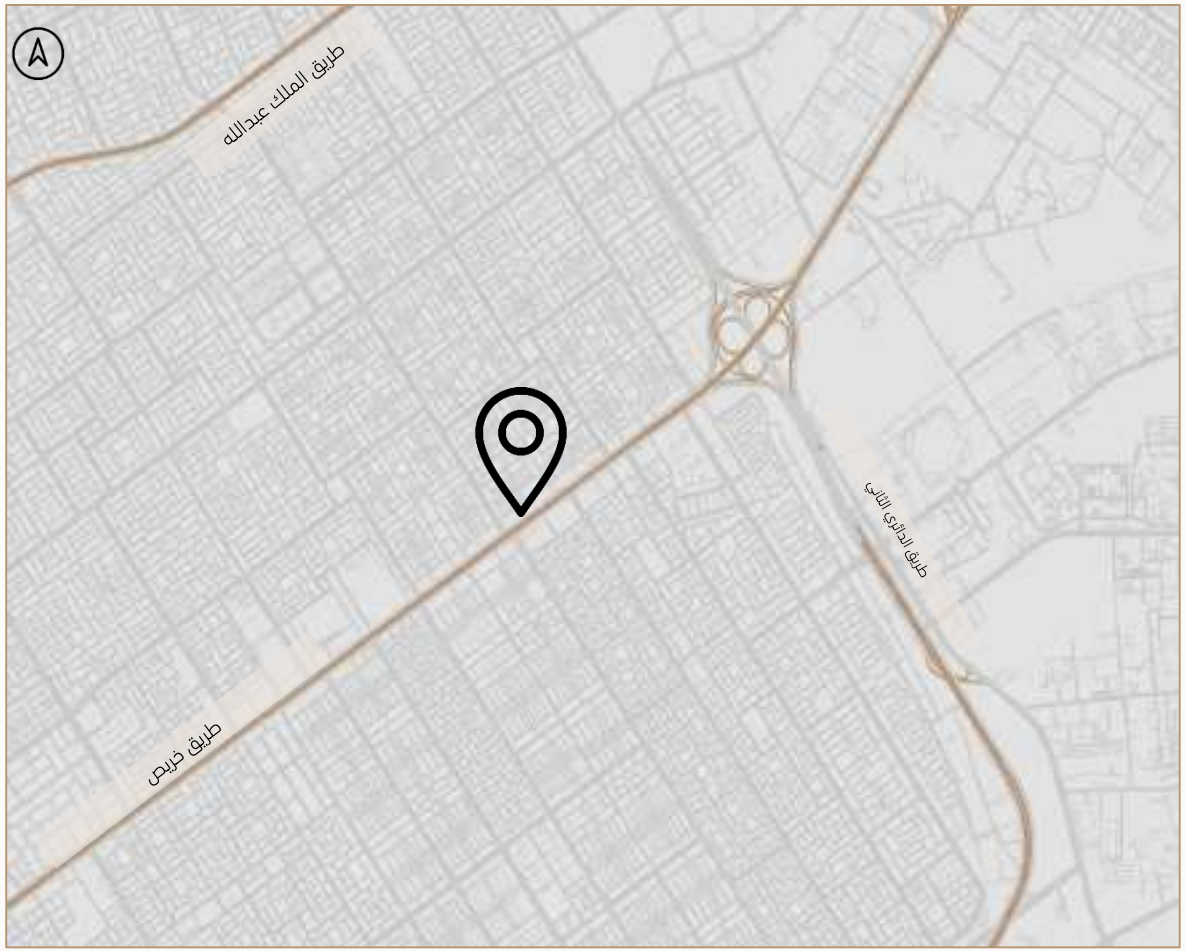


صورة لرخصة البناء

الصور الفضائية



صورة جوية توضح موقع العقار على مستوى المدينة الرياض



صورة جوية توضح موقع العقار على مستوى الحي النهضة

الخدمات و المرافق المتوفرة بالمنطقة المحيطة بالعقار:

المرافق المتواجدة بالموقع				
خدمات عامة	دوائر حكومية	☑ متوفر	☐ غير متوفر	
	بنوك	☑ متوفر	☐ غير متوفر	
	مراكز طبية	☑ متوفر	☐ غير متوفر	
خدمات تجارية	أسواق تجارية	☑ متوفر	☐ غير متوفر	
	مطاعم	☑ متوفر	☐ غير متوفر	
	محطات وقود	☑ متوفر	☐ غير متوفر	
خدمات البنية التحتية	شبكة الكهرباء	☑ متوفر	☐ غير متوفر	
	شبكة صرف صحي	☑ متوفر	☐ غير متوفر	
	شبكة المياه	☑ متوفر	☐ غير متوفر	
	شبكة هاتف	☑ متوفر	☐ غير متوفر	
	شبكة تصريف السيول	☑ متوفر	☐ غير متوفر	
المرافق العامة	مساجد	☑ متوفر	☐ غير متوفر	
	حدائق	☑ متوفر	☐ غير متوفر	
	خدمات تعليمية	☑ متوفر	☐ غير متوفر	

المرافق المتواجدة بالموقع		
السفلته	☑ متوفر	☐ غير متوفر
الرصف	☑ متوفر	☐ غير متوفر
الإنارة	☑ متوفر	☐ غير متوفر
التشجير	☑ متوفر	☐ غير متوفر
أخرى		

المرافق المتواجدة بالموقع		
ماء	☑ متوفر	☐ غير متوفر
هاتف	☑ متوفر	☐ غير متوفر
كهرباء	☑ متوفر	☐ غير متوفر
الصرف الصحي	☑ متوفر	☐ غير متوفر

ملاحظات	

صور العقار















04

دراسة وتحليل السوق

دراسة وتحليل السوق

بعد إجراء مسح ميداني لأسعار السوق الحالية للعقارات الواقعة في منطقة العقار محل التقييم و معرفة أسعار بيوع الأراضي للاستخدامات المشابهة تجدون أدناه عينات المسح للعقارات في حي النهضة والاحياء المجاورة بنفس خصائص العقار المراد تقيمة



دراسة وتحليل السوق

تم عمل مسح ميداني لتحليل أسعار السوق للعقارات الواقعة في منطقة العقار سواءً عقارات مباعة أو مؤجرة أو معروضة وتجدون أدناه عينات المسح .

مسح الايجارات

م	العقار	الموقع	المساحة	متوسط السعر	الحالة
1	معرض تجاري	حي النهضة	102 م2	1471 ريال/م2	معروض
2	معرض تجاري	حي الأندلس	53 م2	943 ريال/م2	معروض
3	مكتب تجاري	حي الملك فيصل	75 م2	667 ريال/م2	معروض
4	مكتب تجاري	حي الخليج	54 م2	463 ريال/م2	معروض
5	مكتب تجاري	حي الاندلس	90 م2	444 ريال/م2	معروض
6	مبنى تجاري منفصل	حي الروضة	2067م2	774 الف ريال	معروض
		متوسط الايجارات		793 ريال / م2	



معدل العائد

العقار	الموقع	الدخل الاجمالي	القيمة	نسبة العائد
هايبر بنده - اشبيلية	حي اشبيلية	6.1 مليون	78.7 مليون	% 7
ذا إيليت	حي السليمانية	16 مليون	201.5 مليون	% 7.94
مبنى الضيافة	حي النخيل	14.4 مليون	93 مليون	% 7.40
	وبذلك تم استخلاص معدل الرسملة الذي يتوافق مع العقار			% 7.30



05

تقدير القيمة

تقدير القيمة – أسلوب السوق (منهجية التقييم)

تعريف طريقة التقييم :

حيث يعد أسلوب السوق أكثر طرق التقييم شيوعا ويقوم أساسا على مقارنة العقار محل التقييم بعقارات مماثلة من السوق؛ لإيجاد القيمة الرأسمالية أو الإيجارية للعقار بصورة مباشرة. وتعتبر هذه الطريقة أن سعر السوق هو أفضل مؤشر للقيمة، و يمكن استنتاج سعر السوق من خلال البحث عن الأدلة و الشواهد المتوفرة عن المعاملات و الصفقات التي جرت مؤخراً في السوق لعقارات مماثلة للعقار محل التقييم و تطبيقها عليه مع الأخذ بعين الاعتبار التسويات الخاصة بالعوامل المتغيرة , مثل عمر العقار و موقعه .

و تعتمد طريقة المقارنة على مبدأ الاستبدال و هذا المبدأ مفاده أن المستثمر أو الشخص الحصيف لن يدفع في عقار سعرًا يتجاور السعر الذي يدفع في عقارات مماثلة و يتشابه هذا المبدأ مع مبدأ تكلفة الفرصة البديلة , حيث يتم في تطبيق الطريقة تقدير القيمة من خلال مقارنة الأصل مع صفقات أصول مطابقة أو مقارنة (مشابهة(تتوفر عنها معلومات سعرية.

و عند عدم توفر الصفقات التي يمكن أن يعتمد عليها يتم الأخذ بالاعتبار أيضاً لأسعار الأصول المشابهة المدرجة في القوائم المالية المعلنة أو المعروضة للبيع أو التأجير.

و بعد جمع الأدلة والشواهد الخاصة بالصفقات، تتم عملية التحليل لاستبعاد عمليات البيع أو التأجير غير السليمة والتحقق من عمليات البيع الفعلية. وتعتمد عوامل المقارنة المختارة على نوع العقار.

وهناك مراحل سبعة لتطبيق طريقة المقارنة وتكون قبل عمليات التسوية على الفروقات واستنتاج قيمة العقار محل التقييم، و المراحل كتالي:

المرحلة الأولى: تحديد إطار زمني لعملية التقييم

في معايير ومناهج التقييم على الرغم من عدم وجود قواعد محددة للمدة الزمنية، يتم تفضيل الصفقات أو العروض التي تمت في تاريخ مُقارب لتاريخ التقييم. ولكن المبيعات التي تعود إلى فترة زمنية طويلة على الرغم من أهميتها وفائدتها كدليل إرشادي لتقييم الاتجاهات قد تتضمن مستويات اقتصادية وظروف سوق مختلفة، تُؤدي الى تقييم غير عادل. وإذا كان هناك عدد كاف من المبيعات (من ثلاثة إلى خمسة) في فترة سنة من تاريخ التقييم، عندئذٍ يجب إعطائها وزن كبير في حساب مؤشر القيمة للعقار محل التقييم مع الأخذ بعين الاعتبار عمليات التسوية الأخرى. وقد يكون من الضروري الرجوع بالزمن لمدة أطول، ولا يمكن القيام بذلك بصورة آمنة إلا إذا لم تكن هناك تذبذبات كبيرة في المناخ الاقتصادي وعلى أسعار العقارات

المرحلة الثانية: تحديد منطقة السوق

تحديد المنطقة بناءً على رأي فريق التقييم و من السّائد أن تكون المنطقة الكبيرة أكثر فائدة عند تحديد الاتجاهات والقيم والحقائق التاريخية، غير أنه لا توجد مزايا محددة عند تضمين مناطق كبيرة ما لم تشتمل على عقارات مقارنة تم بيعها حديثًا.

المرحلة الثالثة: دراسة تفاصيل العقار محل التقييم

دراسة العقار محل التقييم من النواحي المادية (الحجم والمساحة والشكل والأرض والموقع، ونوعية العقار، إلخ)، ومن النواحي القانونية (ملكية مطلقة، أو حيازة إيجارية، أو قيود على الحق العقاري، إلخ). .

المرحلة الرابعة: تحديد العوامل التي تؤخذ في الاعتبار عند إجراء التسويات

تحديد عوامل المقارنة المهمة والتي تنطبق على جميع قطاعات العقارات قد تكون ذات طبيعة عامة أو محددة أو ذات طبيعة قانونية أو مادية، مثل : (نوع العقار ,حالة و ظروف السوق , الموقع , تواريخ المعاملات , أحكام و شروط التنظيم و التخطيط , الخصائص المادية و التي تتضمن مساحة الأرض و شكلها و تضاريسها و عمر المبنى و الصيانة و الحجم و التصميم و الاهلاك المادي و الوظيفي , الخصائص القانونية .

تقدير القيمة – أسلوب السوق (منهجية التقييم)

المرحلة الخامسة: جمع بيانات عن المبيعات القابلة للمقارنة

جمع ومقارنة المبيعات بعد تعيين الحدود الخاصة بالإطار الزمني والمنطقة. والمبيعات التي يعتمد عليها مأخوذة من مصادر رسمية (المبيعات المسجلة) . و عند الاعتماد على مقارنات عروض لدى الوسطاء أو الوكلاء العقاريين يجب أن يتم الأخذ بها بشيء من الاحتياط نظرًا لأن الأسعار المطلوبة عادة ما تكون متضخمة. كما يجب أن تكون جميع المعلومات الخاصة بالمقارنات مُشابهة للعقار محل التقييم.
و من مصادر البيانات القابلة للمقارنة المنشورات العقارية، والسجلات العمومية، والمشترين، والبائعين، والوسطاء والوكلاء العقاريين والمُقيّمين، إلخ.. وبعد ذلك تجري المقارنة بين المبيعات المقارنة والعقار محل التقييم بموجب عناصر المقارنة مع إجراء التسويات حسب الظروف والفروقات.

و لزيادة دقة استخدام طريقة المُقارنة، يجب مراعاة توفر التالي:

1-جمع المعلومات عن العقارات المُشابهة بعد تحديد الإطار الزمني وخصائص السوق.
2-إعطاء أولوية للمعاملات الحالية أو الحديثة على عقارات مُشابهة.
3-ضبط عوامل التشابه والاختلاف في العقارات المشابهة القابلة للمقارنة فيما يتعلق بعامل الوقت، وحالة السوق، والموقع، وشروط وأحكام التخطيط والتنظيم، والخصائص المادية والقانونية.
4-إجراء تسويات مقابل عناصر الاختلاف والتباين.

المرحلة السادسة: التحقق من المبيعات ومعالجة البيانات ذات الصلة

يتم التحقق من المقارنات وافتراض أن جميع المقارنات التي تم جمعها تستحق الأخذ بعين الاعتبار فيما عدا المقارنات التي جرت بموجب ظروف أو شروط غير اعتيادية مثل : البيع بالإجبار أو التسييل أو أي شروط و أحكام استثنائية .

المرحلة السابعة: تحليل المبيعات

تحليل المقارنات بعد جمع الأدلة والشواهد الخاصة بالمبيعات أو العروض ، تبدأ عملية التحليل المنهجي. ويجب استبعاد عمليات البيع غير السليمة والتحقق من عمليات البيع الفعلية. ويجب إثبات سعر كل عملية بيع حسب وحدات المقارنة المناسبة. وتعتمد وحدات المقارنة المختارة على نوعية العقار , و يتم اجراء التحليل وفق أحد الطرق : التحليل بناءً على مساحة الأرض , التحليل بناءً على المساحة المبنية , التحليل بناءً على طريقة الجمع (الأرض و المباني) ,

المرحلة الثامنة : إجراء تعديلات و تسويات مقابل فروق العقارات المقارنة .

في أغلب الأحيان، لا تتطابق العقارات المقارنة مع العقارات محل التقييم، حيث قد يتميز العقار المقارن بخصائص فريدة تميزه عن غيره سواء من موقع أو تصميم او مرافق وخدمات. أو العكس، قد تنقصه بعض هذه الخصائص مقارنة بالعقار محل التقييم. لذا، سيضطر المقيم لعمل تسويات بين العقارين (سواء كانت التسوية بالزيادة أو النقصان).بحسب خبراته العملية للوصول الى مؤشر واحد لقيمة العقار محل التقييم.

المرحلة التاسعة : التسويات و تقدير القيمة السوقية للعقار .

لتقدير قيمة العقار تتم عمليات تسوية بنسبة مئوية (بالنسبة للعناصر المختلفة التي لا يمكن تقدير قيمة نقدية بصفة مباشرة مثل واجهة الشارع وعرضه) وبتسوية بقيمة نقدية (بالنسبة للعناصر المختلفة التي يمكن تقدير قيمة نقدية بصفة مباشرة(
يحبذ بوجه عام اعتماد طريقة السوق أكثر من أي طريقة أخرى في أعمال التقييم للوصول إلى القيمة السوقية للعقار , وفي هذه الحالة يفضل إجراء تطابق وتسوية للقيم المختلفة التي تم تقديرها من كل طريقة من طرق التقييم لتكوين رأي خاص بالقيمة. ويتم اختيار القيمة الناتجة من الطريقة الأنسب في العادة كقيمة للعقار.

تقدير القيمة – طريقة المقارنة- :

لإيجاد قيمة الأرض تم إجراء مسح ميداني لأسعار السوق الحالية لعقارات مباعة وعقارات معروضة مماثلة للعقار موضع التقييم وحيث أنه من المستحيل إيجاد عقاريين متماثلين تم عمل التسويات المناسبة على أسعار العقارات المقارنة بخصم قيمة البنود التي تمثل ميزة للعقار المقارن وإضافة قيمة البنود التي تمثل ميزة للعقار موضع التقييم،

بنود المقارنة :

- فرق المساحة، افضلية الموقع ، عدد الواجهات ،
- وبناءً على ذلك تم التوصل إلى قيمة الأرض هي :

عناصر المقارنة	العقار المراد تقييمه	المقارن (1)		المقارن (2)		المقارن (3)		المقارن (3)	
تاريخ	2024	2024/09/30		2024/06/12		2023/12/14		2024/11/19	
سعر المتر المربع للمقارن (ريال/م2)		8,181		3,500		5,720		6,500	
مفاوضات البيع ، وضع السوق		0%	0	0%	0	0%	0	0%	0
سعر المتر المربع بعد ضبط حالة السوق (ريال/م2)		8,181.00		3,500.00		5,720.00		6,500.00	
مساحة الأرض	**19,500.00**	-15%	1,650.00	10%	35,600.00	-12%	5,069.00	-15%	1,800.00
أفضلية الموقع	**جيد جداً**	-10%	ممتاز	-10%	ممتاز	5%	جيد	5%	جيد
عدد الواجهات	**3**	0%	3	0%	3	5%	2	0%	3
الضبط النسبي		-25%		0%		-2%		-10%	
صافي سعر السوق بعد التسويات (م 2 / ريال)		6,135.75		3,500.00		5,605.60		5,850.00	
نسبة مشاركة كل مقارنة في القيمة		25%		25%		25%		25%	
صافي متوسط سعر الأرض (م 2 /ريال)		**5,273**							
صافي متوسط سعر الأرض بعد التقريب (م 2 /ريال)		**5,300**							

تقدير القيمة – أسلوب التكلفة (منهجية التقييم)

تعريف طريقة التقييم :

تم تقييم العقار بأسلوب التكلفة طريقة الإحلال

يعتبر أسلوب التكلفة أحد أساليب التقييم الأساسية بجانب أسلوبي السوق والدخل. ويُستخدم أسلوب التكلفة بصورة رئيسة لتحديد القيمة الرأسمالية للعقار في حالة عدم وجود أدلة وشواهد مباشرة يمكن الحصول عليها من أعمال التقييم أو مصادر معلومات أخرى مثل حسابات أو قيم تجارية. كما يُستخدم هذا الأسلوب لتقييم أنواع خاصة من العقارات المتخصصة التي يندر تبادل ملكيتها في سوق العقارات مثل عقارات المنشآت الترفيهية، ومنشآت الرعاية والتربية العامة، والمستشفيات العامة، والمساجد، والمؤسسات الخيرية الأخرى، وأصول ومنشآت القطاع العام كالحدائق العامة والمباني المدرسية والمنشآت الرياضية وغيرها.

كما يُستخدم كطريقة داعمة لطريقة التقييم الرئيسة والتحقق منها لحسم رأي المقيم بشأن القيمة. فهو أسلوب يحُدد القيمة من خلال تقدير تكلفة الأرض وتكلفة بناء عقار جديد بمنافع مساوية أو تجديد عقار جديد لنفس الاستخدام ويندرج تحت هذا الأسلوب طريقتان هما:

أ- طريقة إعادة الإنتاج: تكلفة إنتاج صورة افتراضية طبق الأصل من المبنى الحالي، مع استخدام نفس التصميم ومواد البناء للعقار محل التقييم.

ب- طريقة تكلفة الإحلال: التكلفة التقديرية لإنشاء مبنى بنفس المنافع والمرافق وباستخدام مواد بناء ومعايير وتصاميم ومخططات تستخدم حاليًا في السوق.

وتعتمد كلا الطريقتين على مبدأ الإحلال الذي يستند على أن المشتري الحصيف لا يدفع مقابل عقار ما سعراً يتجاوز تكلفة شراء موقع وإقامة مبنى عليه له منافع ومرافق مماثلة.

منهجية الطريقة:

عند استخدام طريقة التكلفة أو طريقة تكلفة الإحلال المهُلكة، يقوم المقُيّم بتقدير القيمة السوقية للأرض الفضاء، بالرجوع إلى قيمة الأراضي المقارنة، وإضافة هذه القيمة إلى تكلفة إعادة بناء مبنى جديد يمكن أن يقوم بوظيفة المبنى الحالي بعد إجراء تسويات مقابل تقادم وإهلاك المبنى الحالي بالنسبة للعقار الافتراضي الجديد وبالتالي، تتمثل العناصر الرئيسية الثلاثة لأسلوب التكلفة فيما يلي:

أ-قيمة الأرض:

وتم تفصيلها في الصفحات السابقة.

ب - قيمة البناء:

إن قيمة البناء تعني التكلفة الحالية للمبنى ناقصًا منها الإهلاك. ومن المفترض أن تكون قيمة البناء هي تكلفة إنشاء مبنى جديد، أي تكاليف إنشاء نفس المبنى اليوم مع خصم مخصصات مقابل أوجه القصور أو التقادم. وقد يستند تقدير تكلفة عقار ما إلى تقدير تكاليف إعادة الإنتاج أو تكاليف الإحلال.

ويمكن الاستعانة بأحد الأساليب التالية لتقدير تكاليف المباني.

1-أساليب تقدير تكلفة المباني:

أ-أسلوب وحدة المقارنة:

وهو الأسلوب الأسهل والأكثر استخداماً. ويعتمد على التحقق من مساحة المبنى محل التقييم أولاً ثم التحقق من تكلفة المتر المربع لإنشاء المبنى أي تكلفة مساحة الطوابق والأسوار والتصميم والتشطيبات كما يجب أن يتضمن السعر أرباح القائم بعملية البناء والتكاليف إلخ، بعد ذلك ترب مساحة العقار محل التقييم في السعر المناسب للوصول إلى تقدير مبدئي للتكلفة الحالية للمبنى، وأخيراً تجُرى تسويات خاصة بالتكاليف مقابل السمات والخصائص غير المشتركة.

ب-أسلوب تقييم كل وحدة (بند) على حدة.

وتعد هذه الطريقة أكثر تفصيلا لتقدير القيمة مقارنة بأسلوب مساحة الوحدة. وفي هذه الطريقة يقسم المبنى بأكمله إلى أجزاء يمكّن قياسها وحساب تكلفتها على أساس كل وحدة على حدة. على سبيل المثال، يمكن تقسيم تكلفة السطح إلى عنصرين، ثم يتم قياس كل عنصر وضربه في سعر الوحدة المعني لأغراض التوريد أو الإصلاح. ويجب أن يتضمن السعر أرباح القائم بأعمال البناء والمصروفات العامة والنثرية.

ج- أسلوب المسح الكمي (حصر الكميات).

غالبا ما يستخدم جراء المسح الكمي هذا الأسلوب ويعتمد على قياس وحساب جدول الكميات من المخططات الأفقية للمبنى وتسعير هذه الكميات حسب المواصفات المطلوبة. هو أسلوب دقيق ومفصل وغالبا ما يستخدمه جراء المسح الكمي والمقاولون. ويعتمد على قياس وحساب جدول الكميات من المساقط الأفقية والمخططات الهندسية والمعمارية للمبنى وتسعير هذه الكميات حسب المواصفات المطلوبة.

تقدير القيمة – أسلوب التكلفة (منهجية التقييم)

2-تقدير قيمة البناء

أ- حساب قيمة المباني الحديثة

يكون حساب قيمة المباني الحديثة من خلال تحديد نوعية المبنى أولاً، أي دائم أو شبه دائم أو مؤقت، وكذلك التشطيبات والهياكل، ومن ثم تحديد إجمالي مساحة البناء من المسقط الأفقي للمبنى. وإذا كانت تكلفة الإنشاءات متاحة، يكون تحليل تكلفة الإنشاء على أساس كل وحدة مع مقارنة وتحليل أنواع مماثلة من المباني بغرض الفحص والتحقق. وإن كان ذلك مناسبا تضرب تكلفة الوحدة في إجمالي مساحة المبنى للوصول إلى تكلفة البناء التي من المفترض أن تكون مساوية لقيمة المبنى.

وإذا كانت نتيجة التحليل غير مقبولة، تتم مراجعة وثائق ومستندات العقد للبحث عن البنود الشاذة أو الاتفاقات الخارجية الأخرى وإجراء التسويات اللازمة للوصول إلى تكلفة معقولة للإنشاءات.

القيمة الرأسمالية = قيمة الموقع + قيمة المبنى (بافتراض أن قيمة المبنى) = تكاليف البناء + بنود أخرى.

ب-المباني القديمة

تحديد التكلفة الحالية لإنشاء مبنى مماثل. يمكن الوصول إلى ذلك من خلال تحليل تكلفة إنشاء مباني مماثلة في المنطقة إن كان ذلك متاحًا أو استشارة المساح الكمي أو المهندس المختص بأعمال الإنشاءات باستخدام مواصفات المبنى محل التقييم. ومن ثم يحدد مستوى تقادم المبنى ونوعه، مادي أو وظيفي أو اقتصادي.

بالنسبة للمباني القديمة، يمكن حسابها بالمعادلة التالية:

القيمة الرأسمالية = قيمة الموقع + قيمة المبنى (بافتراض أن قيمة المبنى) = صافي تكلفة الإحلال

صافي تكلفة الإحلال = (تكلفة المبنى – الإهلاك)

أي أن القيمة الرأسمالية = قيمة الموقع + صافي تكلفة الإحلال أو القيمة الرأسمالية = قيمة الموقع + (تكلفة المبنى – الإهلاك).

ج-الإهلاك

يحدث الإهلاك عندما تصبح قيمة التحسينات أقل من تكلفة إعادة إنتاجها أو تجديدها. ويندرج تحت الإهلاك أو ما يسمى بالتقادم ثلاث أنواع وهي التقادم المادي وينجم عن إهلاك وتآكل الأصل على مدى عمره أو من فقدان القيمة بسبب قلة أعمال الصيانة. والتقادم الوظيفي ويحدث غالبًا عندما يكون المبنى الجديد أكفأ من المبنى الحالي الموجود. ويكون إما بسبب تغير متطلبات السوق أو وجود عيوب في التصميم الأصل أو بسبب التقدم التقني. وأخيرًا التقادم الاقتصادي وهو فقدان القيمة بسبب تأثيرات خارجية على العقار. ويشُار إليه بالتقادم الخارجي أو تقادم الموقع ويحدث بسبب التغيرات التي تطرأ على الخصائص المكانية للعقار وتأثيرات المنطقة بشكل عام.

تقدير القيمة – أسلوب التكلفة (منهجية التقييم)

وهناك ثلاث طرق لتحديد الإهلاك وهي:

1-التقييم بناء على أوضاع السوق.

يمكن تحديد الإهلاك بسهولة إذا توفرت معلومات موثوقة عن قيمة الأرض. وذلك لأن سعر البيع ناقصًا منه قيمة الأرض يعطي سعر التحسينات أو المباني. ويعتبر حساب الإهلاك بهذه الطريقة أكثر تنوعا من حسابه في تكلفة إعادة الإنتاج حيث أنه يقيس الإهلاك الناجم عن جميع المصادر. وبعّد حسابه يطبق مقدار الإهلاك للمتر المربع على العقار محل التقييم.

2-التقييم بناء على الافتراضات.

في حالة عدم توفر معلومات سوقية عن الإهلاك، من الممكن وضع افتراضات بشأن حدوثه مع الوقت. وفي بعض الدول، يفُترض تحديد الإهلاك في العادة وفق طريقة القسط الثابت

وتعتر هي الطريقة الأكثر شيوعًا لتقييم التقادم العمري. وتفترض هذه الطريقة معدل ثابت للإهلاك بداية من عمر الأصل وحتى نهايته. ويمكن حساب طريقة القسط الثابت باستخدام المعادلة التالية:

$$\frac{\text{العمر الحالي للمبنى}}{\text{العمر الاقتصادي (الاستخدامي) للمبنى}} \times 100$$

3-أسلوب التحليل

يتوقف أسلوب التحليل للإهلاك على الغرض من التقييم فغالبًا ما تستخدم طريقة القسط الثابت آنفة الذكر عند التقييم بغرض إعداد التقارير المالية. و تعد طريقة العمر الممتد و طريقة القسط المتناقص الأنسب في أغراض التقييم الأخرى عند استخدام أسلوب التكلفة.

يحدد المقُيّم في هذا الأسلوب مصادر الإهلاك ويقدرها.

تقدير القيمة – أسلوب التكلفة (منهجية التقييم)

و تم تقدير قيمة العقار بأسلوب التكلفة طريقة تكلفة الإحلال والتي تعتمد على تقدير قيمة الأرض مضافة إلى التكلفة الكلية لاستبدال وإنشاء المبنى بالأسعار السائدة في تاريخ التقييم بطريقة حساب سعر وحدة البناء حسب نوعية البناء وخصم قيمة الإهلاك الذي حدث منذ تاريخ إنشاءه وسيتم إجراء ذلك عبر المراحل التالية:-

1-إستخلاص قيمة الأرض بطريقة المقارنة

2-تقدير التكاليف المباشرة

3-تقدير التكاليف غير المباشرة

4-حساب الإهلاك للمبنى

أولاً: استخلاص قيمة الأرض بطريقة المقارنة:

في المرحلة الأولى يتم استخلاص قيمة الأرض حسب طريقة المقارنة حيث تم إجراء مسح وتحليل عينات لأسعار السوق الحالية لأراضي مباعة وأراضي معروضة مماثلة للعقار موضع التقييم وحيث أنه من المستحيل إيجاد عقارين متماثلين تم عمل التسويات المناسبة على أسعار الأراضي مقارنة بخصم قيمة البنود التي تمثل ميزة للأرض موضع التقييم

ثانيًا: تقدير التكاليف المباشرة:

بعد تقدير قيمة الأرض في المرحلة الأولى سيتم تقدير التكاليف المباشرة للبناء التي تشمل (تكلفة مواد البناء وتكلفة الأيدي العاملة)

ثالثًا: تقدير التكاليف غير المباشرة:

بعد تقدير التكاليف المباشرة في المرحلة الثانية يتم احتساب التكاليف غير المباشرة والتي تتضمن على سبيل المثال (تكاليف النقل – التركيب – الأتعاب المهنية – التصميم والاستشارات المعمارية والقانونية – الضرائب – تكاليف التمويل النفقات الأخرى مثل العمولات – النفقات العامة والرسوم والتصاريح – هامش الربح أو الربح التجاري مثل العائد للمستثمر)

تقدير القيمة بأسلوب التكلفة - :

تم تقدير قيمة العقار على أساس قيمة الأرض مضافة إلى التكلفة الكلية لإنشاء المبنى بالأسعار السائدة في تاريخ التقييم بطريقة حساب سعر وحدة البناء حسب نوعية البناء والتشطيبات وإجمالي مسطح البناء وخصم قيمة الاهلاك الذي حدث منذ تاريخ إنشاءه . وبذلك تكون قيمة العقار = قيمة الأرض + (تكلفة الإنشاء + هامش الربح – الاهلاك) قيمة الأرض تم التوصل إليها بعد إجراء مسح ميداني الأسعار السوق الحالية الأراضي مباعة وأراضي معروضة مماثلة الأرض العقار موقع التقييم وتم عمل التعديلات المناسبة على أسعار الأراضي المقارنة بخصم قيمة البنود التي تمثل ميزة لأرض المقارنة وإضافة قيمة البنود التي تمثل ميزة الأرض العقار موضع التقييم .

وبناءً على ذلك تم التوصل إلى أن قيمة العقار هي :

التوصيف	المساحة	سعر المتر المربع*	الإجمالي
القبو	1,100	2,500	2,750,000
الدور الارضي	13,266	2,000	26,532,000
الدور الاول	13,273	2,000	26,546,000
ملاحق علوية	2,884	2,000	5,768,000
الاسوار	193	450	86,850
اجمالي قيمة المباني قبل الأهلاك (ريال سعودي)			61,682,850
هامش ربح التطوير		%20	12,336,570
إجمالي قيمة المباني مع هامش الربح (ريال سعودي)			74,019,420.00
الاهلاك	10	%25	18,504,855
قيمة المباني بعد الاهلاك (ريال سعودي)			55,514,565
قيمة الارض (ريال سعودي)	19,500	5300	103,350,000
القيمة النهائية		158,864,565	

* أسعار التكاليف للبناء حسب دليل الأسعار الاسترشادية لتكلفة الإنشاءات الصادر 2021 من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين .

تقدير القيمة – أسلوب الدخل (منهجية التقييم)

تعريف طريقة التقييم:

تم تقييم العقار بأسلوب الدخل طريقة التدفقات النقدية المخصومة (Discounted Cash Flows, DCF)
حيث أن أسلوب الدخل يقدم مؤشرا على القيمة عن طريق تحويل التدفقات النقدية المستقبلية إلى قيمة حالية واحدة. ووفقا لهذا الأسلوب يتم تحديد قيمة الأصل بالرجوع إلى قيمة الإيرادات أو التدفقات النقدية أو توفير التكاليف من الأصل.
وطريقة التدفقات النقدية هي أحد الطرق المعتمدة وفقا للمعايير الدولية للتقييم كأحد طرق أسلوب الدخل وهي طريقة مالية لتقدير قيمة أصل حيث يتم استخلاص مؤشر القيمة من خلال حساب القيمة الحالية للتدفقات النقدية المستقبلية.

وتتلخص خطوات طريقة التدفقات النقدية المخصومة كالتالي:

أولاً: تقدير التدفقات النقدية المستقبلية الناتجة عن دخل الأصل محل التقييم من خلال التسلسل التالي:

1. تقدير إجمالي الدخل والذي يشير الى أن اجمالي القيمة الإيجارية المتوقعة (على فرضية أن العقار مؤجر بنسبة 100% ولا توجد وحدات شاغرة) وقبل خصم نفقات الصيانة والتشغيل.
2. تقدير قيمة خسائر الائتمان والشواغر وهي الخسائر الناتجة عن عدم إشغال العقار بالكامل بالإضافة الى الخسائر الناتجة عن تعثر او عدم تسديد المستأجرين للقيمة الايجارية.
3. تقدير دخل الايجار الفعلي حيث يمثل قيمة الايجار الفعلية (الحقيقية) التي سيحصل عليها المالك (المؤجر) بعد خصم دخل الوحدات الشاغرة وخسائر الائتمان.
   دخل الايجار الفعلي = إجمالي الدخل – خسائر الائتمان والشواغر.
4. تقدير النفقات التشغيلية والرأس مالية حيث النفقات التشغيلية هي الخاصة بتأجير وصيانة العقار أما النفقات الرأس مالية فهي النفقات التي يتحملها المالك لترميم وتطوير العقار بهدف الحفاظ عليه في حالة مناسبة لتحقيق الدخل السنوي الملائم.
5. تقدير صافي الدخل التشغيلي والذي يمثل الدخل الفعلي بعد خصم النفقات التشغيلية والرأس مالية : صافي الدخل التشغيلي= الدخل الفعلي - النفقات التشغيلية والرأس مالية
6. تقدير النمو الذي يعتمد على نمو دخل العقار في المستقبل بالاعتماد على حالة العقار ومستوى التشطيبات الداخلية والخارجية، إضافة الى ظروف السوق ونسب التضخم المتوقعة كما يمكن الاعتماد على معدلات نمو صافي القيمة الايجارية لعقارات مشابهة للعقار محل التقييم

تقدير القيمة – أسلوب الدخل (منهجية التقييم)

ثانياً: تحديد معدل الخصم او معدل العائد المطلوب

1. تقدير معدل الرسملة وهو المعدل الذي يستعمل لتحويل الدخل الى قيمة، حيث أن هناك أكثر من طريقة لتقدير معدل الرسملة وأكثر هذه الطرق شيوعاً طريقة الاستخلاص من السوق والتي تعتمد على معلومات صافي دخل ومعلومات بيع لعقارات مشابهه لاستخلاص معدل الرسملة منها و من الطرق طريقة عائد المقرض والتي تعتمد على فرضية أن متطلبات الإقراض يمكن ان تستعمل لتقدير معدل الرسملة الكلي وذلك بضرب نسبة تغطية الدين في ثابت القرض العقاري وفي نسبة القرض للقيمة ومن الطرق أيضاً طريقة المسح السوقي والتي تتمثل في الدراسات المنشورة من الجهات الوطنية المعتمدة او من الشركات العقارية او الاستشارية الكبرى او البنوك.
2. تقدير معدل الخصم وهو معدل العائد المطلوب الذي يستخدم لخصم التدفقات النقدية المستقبلية لتقدير القيمة الحالية. والفرق بينه وبين معدل الرسملة أن معدل الرسملة يستعمل لتحويل الدخل الى قيمة في حين ان معدل الخصم هو معدل عائد يستعمل لحساب القيمة الحالية الناتجة عن العقار في المستقبل، يمكن تقدير معدل الخصم بأكثر من طريقة منها طريقة النموذج التراكمي (The build-up model) وغالبا ما يعكس هذا المعدل ثمن التخلي عن استهلاك حالي مقابل استهلاك مستقبلي (ثمن الانتظار او الوقت) بالإضافة الى علاوة للمخاطر منها علاوة مخاطر التضخم المتوقع في المستقبل وعلاوة مخاطر الاعمال وعلاوة مخاطر التمويل، عند حساب معدل الخصم للاستثمار العقاري بالاعتماد على النموذج التراكمي، تم الاخذ بعين الاعتبار العوامل المذكورة في المعادلة التالية: $r = r_f + r_s + r_u$
r_f معدل عائد السندات الحكومية لفترة استحقاق اكثر من سنة وهو يمثل معدل العائد الخالي من المخاطر
r_s علاوة المخاطر المتنظمة المرتبطة بالسوق (ارتفاع التضخم، تغيير لوائح الاستثمار ، ركود السوق، عدم اليقين الاقتصادي، المنافسة المحتملة في عرض العقار ...)
r_u علاوة المخاطر الغير منتظمة والمرتبطة بنوعية الاستثمار العقاري (موقع الاستثمار، نقص سيولة السوق للأصول كبيرة الحجم، التكاليف الإضافية لصيانة وتشغيل العقار....)

ثالثاً: تحديد فترة الاحتفاظ بالأصل والقيمة النهائية

ويعني بفترة الاحتفاظ المدة التي سيتم الاحتفاظ فيها بالأصل قبل بيعه أو التخارج منه أو انتهاء مدة الانتفاع منه وغيرها. ويتم بعد هذه المدة تحديد القيمة الاستردادية للعقار في حال لم يكن العقار عقد منفعة.

رابعاً: حساب القيمة الحالية للدخل المتوقع للأصل محل التقييم للوصول إلى القيمة الرأسمالية للعقار (بعد الاخذ بعين الاعتبار القيمة الزمنية للنقود)

يتم تقدير القيمة الحالية للعقار من خلال حساب القيمة الحالية للدخل الناتج عن العقار في المستقبل وذلك باستعمال المعادلة التالية :

$$\text{القيمة الحالية للأصل} = \frac{\text{التدفق النقدي المبدئي}}{(1+\text{معدل الخصم})^{\text{الفترة}}} + \frac{\text{التدفقات النقدية للسنوات المستقبلية}}{(1+\text{معدل الخصم})^{\text{الفترة}}} + \frac{\text{قيمة الأصل في نهاية فترة الاحتفاظ}}{(1+\text{معدل الخصم})^{\text{الفترة}}}$$

ويتكرر المحدد باللون الأحمر حسب عدد فترات التدفقات المقدرة.

تقدير القيمة – أسلوب الدخل (التحليل)

بعد إجراء مسح ميداني لأسعار السوق الحالية لتوجه أسعار الإيجارات للعقارات الواقعة في منطقة العقار المراد تثمينه وبعد إجراء التعديلات اللازمة على هذه الأسعار لتعكس الفروق بين العقار محل التقييم والعقارات المقارنة مع الأخذ في الاعتبار أسعار التأجير الفعلية، نجد ان:

- **الدخل الإجمالي :**

الدخل الاجمالي للعقار المراد تقييمه هو 16,344,252 ريال حسب ما تم تزويدنا من قبل العميل بزيادة العقد 7% بعد السنة الأولى حسب افادة العميل . وقد تم مراجعة منطقية الأسعار بالسوق.

- **الشواغر المستديمة :**

العقار مؤجر بعقد واحد ولفترة 5 سنوات.

- **الدخل الفعال :**

الدخل الفعال هو الدخل الاجمالي الناتج بعد خصم قيمة الشواغر المستديمة في العقار.

- **إجمالي المصروفات :**

بحكم ان العقار مؤجر بعقد واحد تم اعتبار نسبة المصاريف 0%

- **صافي الدخل التشغيلي وتقدير النمو للتدفقات النقدية المستقبلية :**

وهو الناتج من خصم قيمة المصروفات من الدخل الفعال.

- **نسبة العائد على الاستثمار :**

اعتمدنا العائد على الاستثمار والذي نعتقد أنه يتناسب مع العقار بوضعه الحالي حيث تم تقديره بنسبة : 7.3% .

- **تحديد معدل الخصم او معدل العائد المطلوب**

تم حساب معدل الخصم بالنموذج التراكمي وفقاً للآتي:

النموذج التراكمي		
البند	النسبة	المصدر
معدل عائد السندات الحكومية	3.50%	البنك المركزي السعودي
معدل التضخم	3%	البنك المركزي السعودي
علاوة مخاطر السوق	2.50%	market-risk-premia.com
علاوة المخاطر الخاصة	1%	تقدير المقيم
معدل الخصم	10%	

تقدير القيمة – أسلوب الدخل (تقدير القيمة)

بعد إجراء مسح ميداني لأسعار السوق الحالية لتوجه أسعار الإيجارات للعقارات الواقعة في منطقة العقار المراد تثمينه تم تقدير معدل الرسملة بما يتناسب مع وضع العقار ونسبة الشواغر في المنطقة حسب تقدير المقيم وتحليل البيانات المالية للعقار المراد تثمينه. *إجمالي قيمة الدخل هي في حال الاشغال 100% هو 16,344,252 ، والمصاريف 0% سنوياً ونسبة النمو 7% بعد السنة الاولى.

وبناءً على ذلك تم التوصل إلى أن قيمة العقار هي :

- فرضيات التدفقات النقدية:

إجمالي الدخل	16,344,252	معدل الخصم	%10	نسبة الاشغال	%100
فترة التدفقات النقدية	5	معدل الرسملة	%7.3	نسبة النمو	7% بعد السنة الاولى

الفترة	0	1	2	3	4
السنة	2025	2026	2027	2028	2029
نسبة النمو	0.00%	7.00%	0.00%	0.00%	0.00%
إجمالي الدخل	16,344,252	17,488,348	17,488,348	17,488,348	17,488,348
نسبة الاشغال	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%
نسبة الشواغر	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
خصم الشواغر	0	0	0	0	0
الدخل الفعال	16,344,252	17,488,348	17,488,348	17,488,348	17,488,348
إجمالي المصاريف	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
المصاريف	0	0	0	0	0
صافي الدخل	16,344,252	17,488,348	17,488,348	17,488,348	17,488,348
قيمة العقار المستقبلية			239,566,411		
صافي التدفق النقدي للعقار	16,344,252	17,488,348	17,488,348	17,488,348	257,054,759
معامل الخصم	1.00	0.91	0.83	0.75	0.68
القيمة الحالية للنقود	16,344,252	15,898,498	14,453,180	13,139,255	175,571,859
القيمة الحالية	**235,407,044**				
القيمة بعد التقريب	**235,410,000**				

المخاطر المؤثرة على العقار:

ومن المخاطر التي يمكن أن تؤثر على العقار التالي:

1	أصبح العقار قديماً بعقد إيجار واحد.
2	مخاطر الإئتمان و عدم سداد الإيجار.
3	المخاطر الإدارية و التشغيلية.
4	مخاطر عدم الإستخدام الأعلى والأفضل للعقار.
5	مخاطر التخطيط و التنظيم.
6	مخاطر تغير السوق.
7	مخاطر التقادم وعدم الصيانة.
8	زيادة المنافسة من المشاريع المماثلة داخل المملكة العربية السعودية يمكن أن تؤثر سلبا على الطلب في المستقبل.
9	الاعتماد المستمر على التطورات السكنية المحيطة لتوفير الإقبال والنمو في المستقبل.

القيمة المرجحة - :

طريقة التقييم	القيمة (ريال السعودي)	نسبة الترجيح
اسلوب الدخل - التدفقات النقدية المخصومة	235,410,000 ريال	%100
التكلفة و المقارنات	158,864,565 ريال	%0

والرأي في القيمة : استنادًا إلى غرض التقييم وطبيعة العقار وخصائصه، كونه عقارا مدرًا للدخل فإن تقييم العقار بطريقة التدفقات النقدية المخصومة تعتبر هذي أفضل طريقة لتقييم العقار وبالتالي سيتم ترجيح القيمة التي تم التوصل إليها بأسلوب الدخل بوزن نسبي 100% كأساسي للقيمة السوقية للعقار محل التقييم وهي :

القيمة النهائية للعقار بعد التقريب	رقماً	235,410,000 ريال
	كتابة	مئتان وخمسة وثلاثون مليون وأربعمائة وعشرة آلاف ريال سعودي

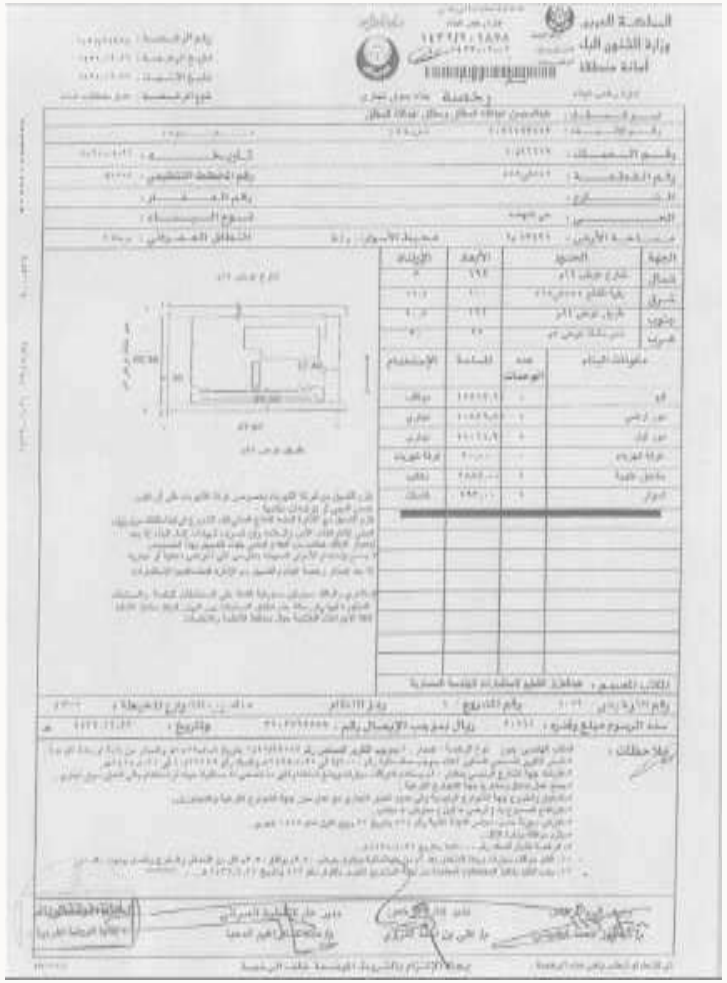
المرفقات



صك لرقم قطعة 548-553



صك لرقم قطعة 542-547



رخصة البناء

المرفقات



LEASE AGREEMENT

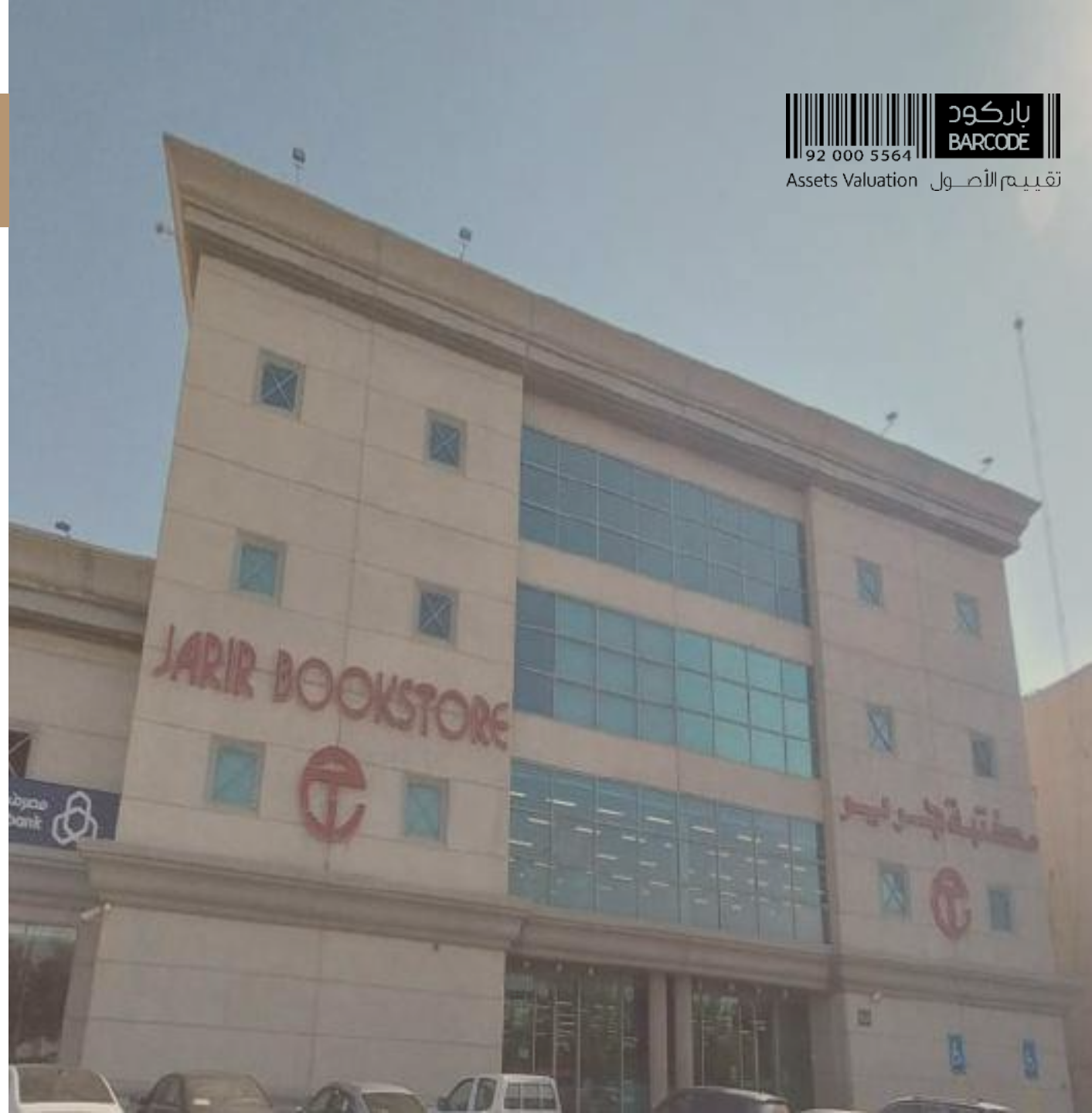
عقد الإيجار

صورة من عقد الايجار

مكتبة جرير

رقـــم التقـــرير:	DC24013240
تـاريـخ التقـــرير:	22 /01/ 2025 م
أسلوب التقييم:	أسلوب الدخل
أساس القيمـــة:	القيمة السوقية
نـــوع العقـــار:	مركز تجاري
المـــوقـــــــع:	حي الملز – مدينة الرياض

إجمالي القيمة السوقية	رقماً	71,153,000 ريال
	كتابة	واحد وسبعون مليون ومائة وثلاثة وخمسون ألف ريال سعودي



باركود BARCODE
92 000 5564
Assets Valuation تقييم الأصـــول



01

الملخص التنفيذي

الملخص التنفيذي

تجدون أدناه ملخص رأينا في القيمة للعقار ، حيث نؤكد قيامنا بالبحوث الضرورية وحصولنا على المعلومات اللازمة للقيام بهذا التقييم ، وللمزيد نأمل منكم الاطلاع على كامل التقرير حيث أن التقرير وحدة واحدة لا يصح أن تجزأ :

صاحب الطلب (العميل)	المستفيد (مستخدم التقرير)	الغرض من التقييم	فرضية القيمة
صندوق الراجحي ريت	صندوق الراجحي ريت و هيئة سوق المال	التقييم الدوري للصندوق	الاستخدام الحالي

عنوان العقار	نوع العقار	نوع الملكية
حي الملز- مدينة الرياض	مركز تجاري	مقيدة برهن

اسم المالك (حسب الصكوك)	رقم الصكوك	تاريخ الصكوك	مساحة الأراضي (حسب الصك)
شركة المخازن المميزة الثانية	418001000843	1441/01/27 هـ	4,953 م^2

أساس القيمة	معايير التقييم	أسلوب التقييم
القيمة السوقية	معايير التقييم الدولية (IVS) ترجمة هيئة المقيمين (تقييم) - 2022	أسلوب الدخل – طريقة التدفقات النقدية المخصومة

تاريخ التعميد	تاريخ المعاينة	تاريخ القيمة
12 / 11 / 2024 م	14 / 11 / 2024 م	31 / 12 / 2024 م

القيمة السوقية المقدرة رقماً	71,153,000 ريال سعودي
القيمة السوقية المقدرة كتابةً	واحد وسبعون مليون ومائة وثلاثة وخمسون ألف ريال سعودي

المقدمة

بناء على تعميدكم لشركة باركود بتاريخ 2024/11/12 م لتقييم مركز تجاري في مدينة الرياض رقم الصكوك (418001000843) , فإن فريقنا قد أتم تنفيذ المهمة بعد معاينة الأصل ومراعاة جميع العناصر المؤثرة في القيمة ، وبالاستناد الى المعايير الدولية المعتمدة والأصول المهنية لعملية التقييم ، سعيا منا للوصول الى قيمة العقار المناسبة للغرض الذي أعد من أجله تقرير التقييم . ويعد هذا التقرير شهادة يمكن الاعتماد عليها في الغرض الذي نفذت مهمة التقييم هذه لأجله مع ملاحظة أن هذا التقرير وحدة واحدة لا يصح أن تُجزأ .

بينات العميل

صاحب الطلب (العميل)	صندوق الراجحي ريت (صندوق استثمار عقاري متداول (ريت) ويتكون من محفظة متنوعة من العقارات الموزعة في العديد من القطاعات والمناطق في المملكة).
مالك الأرض والمنفعة	شركة المخازن المميزة الثانية
المستفيد (مستخدم التقرير)	صندوق الراجحي ريت
المستخدمون الاخرون	تقرير عام منشور لمالكي وحدات الصندوق يستخدم من قبل مدير الصندوق (شركة الراجحي المالية) و هيئة سوق المال والمستثمرين والمراجعين الخارجيين.

غرض التقييم

كلف العميل (صندوق الراجحي ريت) شركة باركود بتقييم الأصل موضوع التقرير لتقدير قيمة العقار حسب معايير التقييم الدولية لغرض التقييم الدوري للصندوق، وبناءً عليه تم إعداد هذا التقرير.

نوع التقرير	ســـردي مفصـل
عملة التقرير	الريال السعودي
تاريخ نفاذ القيمة	31 / 12 / 2024 م



02

بيانات و صور موقع العقار

وصف العقار



يقع العقار محل التقييم في حي الملز الواقع بمدينة الرياض.

يعد حي الملز من أقدم وأهم الأحياء والتابعة لبلدية الملز بمدينة الرياض، يشتهر الحي بوجود العديد من الجهات الحكومية والخدمات التجارية والصحية، ويمتاز الحي بموقع استراتيجي لكثرة مداخل ومخارج الحي على الطرق الرئيسية.

يقع حي الملز تحديداً في شرق مدينة الرياض وتقدر مساحة الحي بقرابة 8.67 كيلومتر مربع، ويحده من جهة الشرق طريق علي بن أبي طالب وحي الصفا، ويحده من جهة الجنوب طريق عمر بن الخطاب وحي ثليم، ويحده من جهة الغرب طريق الملك عبدالعزيز وحي المربع، ويحده من جهة الشمال طريق عمر بن عبدالعزيز وحي الضباط.

العقار هو عبارة مبنى تجاري متعدد الاستخدامات بمساحة إجمالية للأرض 4,953 متر مربع فقط حسب الصك . بتكون من دور ارضي و ثلاث طوابق متكررة ، في الطابق الأرضي مكتبة جرير و مصرف الراجحي ، اما باقي الطوابق يتكون من مكاتب تجارية. و بمساحة إجمالية للمباني 9,162 متر مربع حسب رخصة البناء.

بيانات الارض

استخدام الأرض (حسب خطاب العميل)		مساحة الأرض (حسب الصك)
تجاري		4,953 م^2

حدود العقار (حسب الصك)

الجهة	الحد	طول الحد
شمال	ممر عرض 8 م	76.2 م
الجهة	**شارع مختلف العرض**	**طول الحد**
جنوب	قطعة رقم 5 و 6	76.2 م
الجهة	**الحد**	**طول الحد**
شرق	شارع عرض 20 م	65 م
الجهة	**الحد**	**طول الحد**
غرب	شارع عرض 40 م	65 م

شكل الأرض			
√	منتظم		غير منتظم
منسوب الأرض			
√	مستوي		غير مستوي
بناء القطعة المجاورة			
√	مبني		غير مبني



بيانات العقار

اسم المالك	رقم هوية المالك
شركة المخازن المميزة الثانية	1010418411

رقم الصك	تاريخ الصك
418001000843	1441/01/27 هـ

رقم رخصة البناء	تاريخ رخصة البناء
497/1/2/27	1413/11/07 هـ

المنطقة	المدينة
الرياض	الرياض

رقم المخطط	رقم القطعة
315	من 1 الى 4

احداثيات الموقع
46.733693 ,24.688901

الملاحظات	

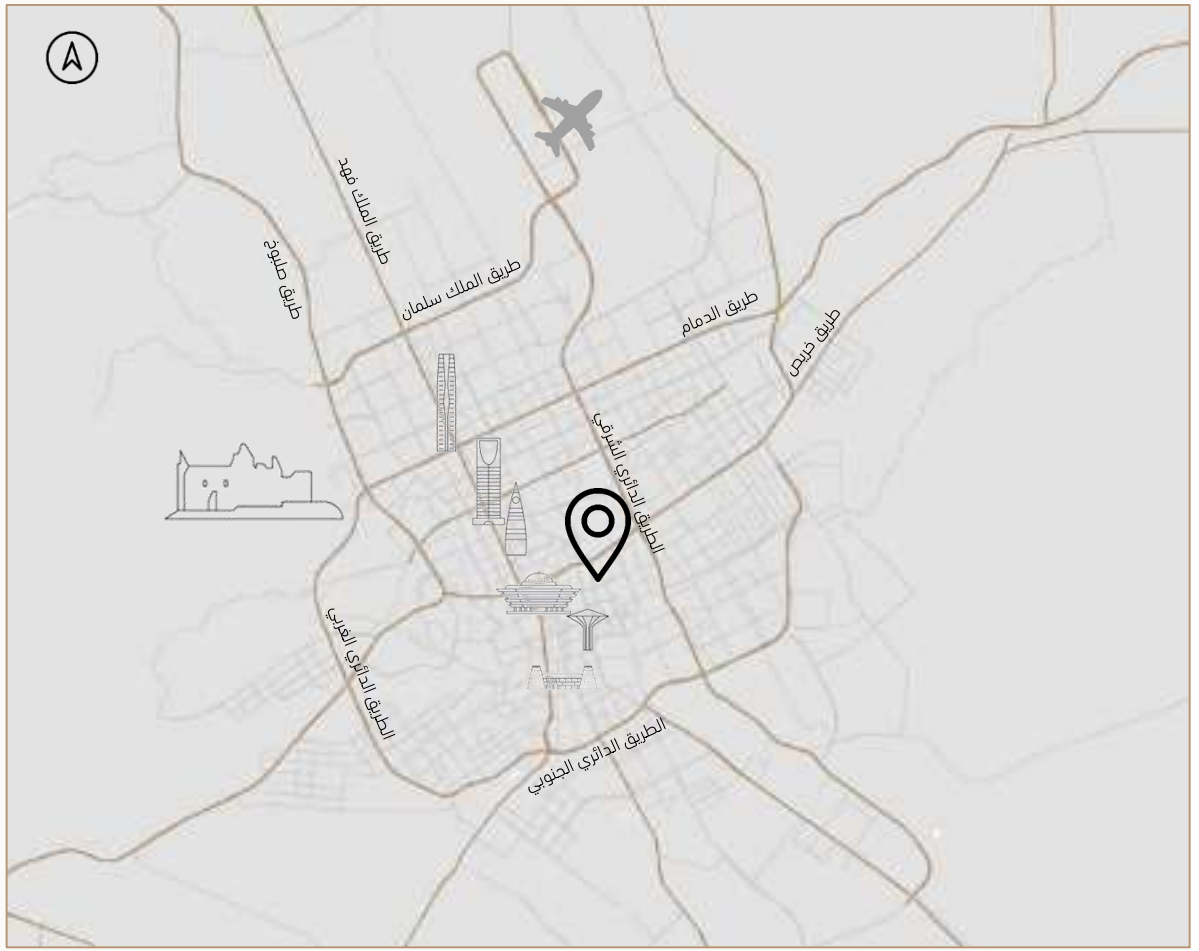


صورة لصك

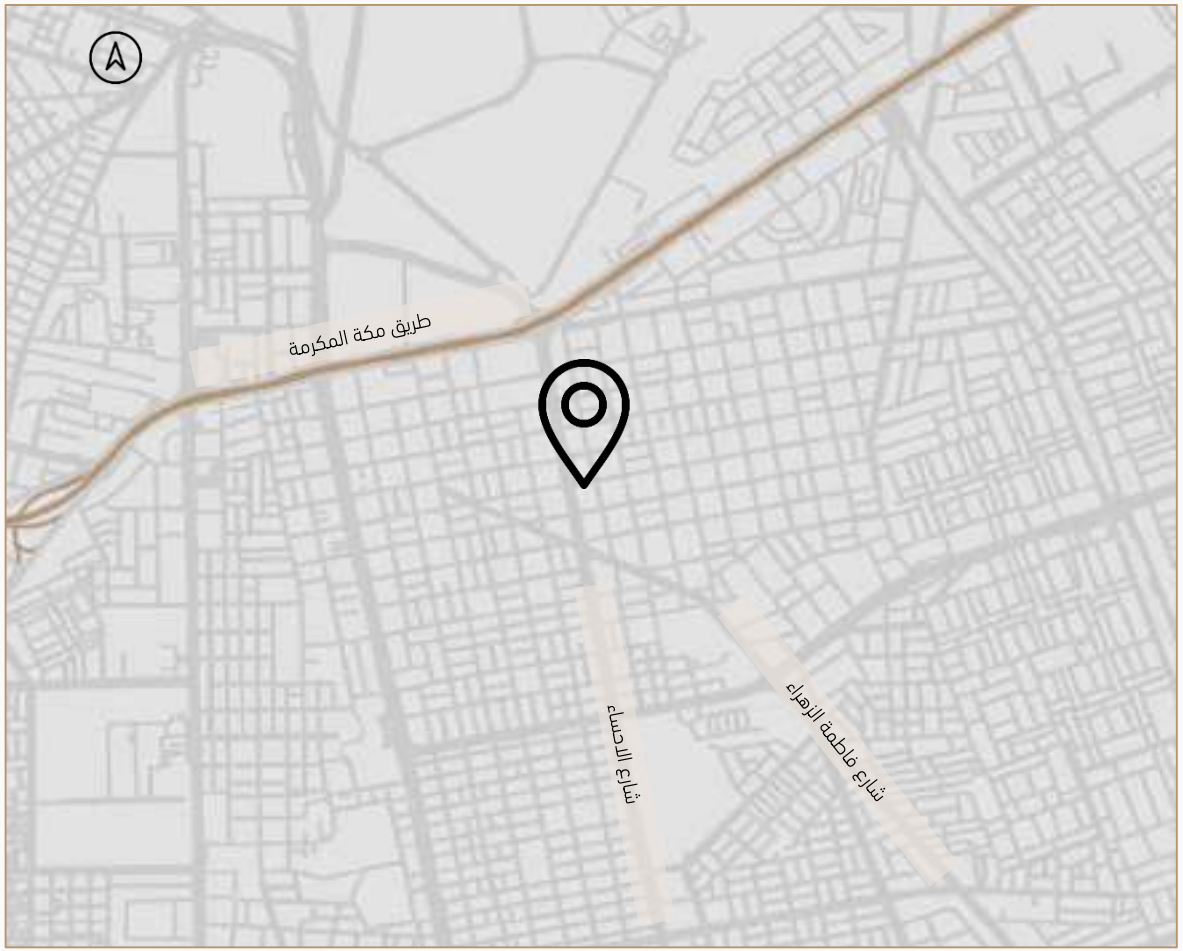


صورة لرخصة البناء

الصور الفضائية



صورة جوية توضح موقع العقار على مستوى المدينة الرياض



صورة جوية توضح موقع العقار على مستوى الحي الملز

الخدمات و المرافق المتوفرة بالمنطقة المحيطة بالعقار:

المرافق المتواجدة بالموقع				
خدمات عامة	دوائر حكومية	☑ متوفر	☐ غير متوفر	
	بنوك	☑ متوفر	☐ غير متوفر	
	مراكز طبية	☑ متوفر	☐ غير متوفر	
خدمات تجارية	أسواق تجارية	☑ متوفر	☐ غير متوفر	
	مطاعم	☑ متوفر	☐ غير متوفر	
	محطات وقود	☑ متوفر	☐ غير متوفر	
خدمات البنية التحتية	شبكة الكهرباء	☑ متوفر	☐ غير متوفر	
	شبكة صرف صحي	☑ متوفر	☐ غير متوفر	
	شبكة المياه	☑ متوفر	☐ غير متوفر	
	شبكة هاتف	☑ متوفر	☐ غير متوفر	
	شبكة تصريف السيول	☑ متوفر	☐ غير متوفر	
المرافق العامة	مساجد	☑ متوفر	☐ غير متوفر	
	حدائق	☑ متوفر	☐ غير متوفر	
	خدمات تعليمية	☑ متوفر	☐ غير متوفر	

المرافق المتواجدة بالموقع		
السفلته	☑ متوفر	☐ غير متوفر
الرصف	☑ متوفر	☐ غير متوفر
الإنارة	☑ متوفر	☐ غير متوفر
التشجير	☑ متوفر	☐ غير متوفر
أخرى		

المرافق المتواجدة بالموقع		
ماء	☑ متوفر	☐ غير متوفر
هاتف	☑ متوفر	☐ غير متوفر
كهرباء	☑ متوفر	☐ غير متوفر
الصرف الصحي	☑ متوفر	☐ غير متوفر

ملاحظات	

صور العقار















04

دراسة وتحليل السوق

دراسة وتحليل السوق

بعد إجراء مسح ميداني لأسعار السوق الحالية للعقارات الواقعة في منطقة العقار محل التقييم و معرفة أسعار بيوع الأراضي للاستخدامات المشابهة تجدون أدناه عينات المسح للعقارات في حي الملز والاحياء المجاورة بنفس خصائص العقار المراد تقيمة

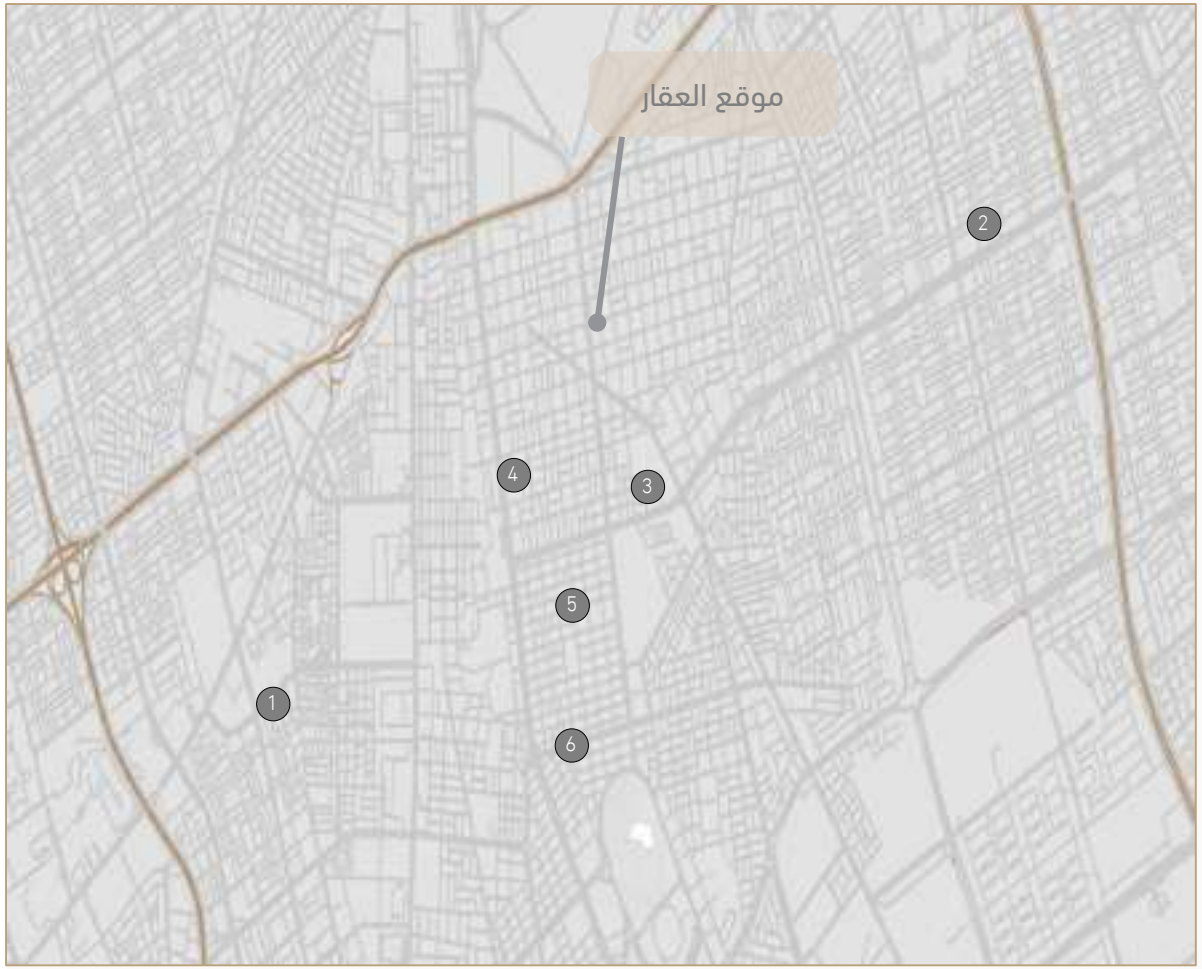


دراسة وتحليل السوق

تم عمل مسح ميداني لتحليل أسعار السوق للعقارات الواقعة في منطقة العقار سواءً عقارات مباعة أو مؤجرة أو معروضة وتجدون أدناه عينات المسح .

مسح الايجارات

م	العقار	الموقع	المساحة	متوسط السعر	الحالة
1	معرض تجاري	حي الملز	1334 م2	992 ريال/م	معروض
2	معرض تجاري	حي الملز	293 م2	905 ريال/م2	معروض
3	معرض تجاري	حي الملز	260 م2	1,578 ريال/م2	معروض
4	مكتب تجاري	حي الملز	133 م2	892 ريال/م2	معروض
5	مكتب تجاري	حي الملز	175 م2	706 ريال/م2	معروض
6	مكتب تجاري	حي الملز	175 م2	850 ريال/م2	معروض
		متوسط الايجارات		987 ريال/م2	



معدل العائد

العقار	الموقع	الدخل الاجمالي	القيمة	نسبة العائد
عمارة تجارية	حي الملز	500 الف	7 مليون	% 7.1
عمارة تجارية	حي الملز	200 الف	2.7 مليون	%7.4
وبذلك تم استخلاص معدل الرسملة الذي يتوافق مع العقار				% 7



05

تقدير القيمة –طريقة المقارنة -

تقدير القيمة – أسلوب السوق (منهجية التقييم)

تعريف طريقة التقييم :

حيث يعد أسلوب السوق أكثر طرق التقييم شيوعا ويقوم أساسا على مقارنة العقار محل التقييم بعقارات مماثلة من السوق؛ لإيجاد القيمة الرأسمالية أو الإيجارية للعقار بصورة مباشرة. وتعتبر هذه الطريقة أن سعر السوق هو أفضل مؤشر للقيمة، و يمكن استنتاج سعر السوق من خلال البحث عن الأدلة و الشواهد المتوفرة عن المعاملات و الصفقات التي جرت مؤخراً في السوق لعقارات مماثلة للعقار محل التقييم و تطبيقها عليه مع الأخذ بعين الاعتبار التسويات الخاصة بالعوامل المتغيرة , مثل عمر العقار و موقعه .

و تعتمد طريقة المقارنة على مبدأ الاستبدال و هذا المبدأ مفاده أن المستثمر أو الشخص الحصيف لن يدفع في عقار سعرًا يتجاور السعر الذي يدفع في عقارات مماثلة و يتشابه هذا المبدأ مع مبدأ تكلفة الفرصة البديلة , حيث يتم في تطبيق الطريقة تقدير القيمة من خلال مقارنة الأصل مع صفقات أصول مطابقة أو مقارنة (مشابهة(تتوفر عنها معلومات سعرية.

و عند عدم توفر الصفقات التي يمكن أن يعتمد عليها يتم الأخذ بالاعتبار أيضاً لأسعار الأصول المشابهة المدرجة في القوائم المالية المعلنة أو المعروضة للبيع أو التأجير.

و بعد جمع الأدلة والشواهد الخاصة بالصفقات، تتم عملية التحليل لاستبعاد عمليات البيع أو التأجير غير السليمة والتحقق من عمليات البيع الفعلية. وتعتمد عوامل المقارنة المختارة على نوع العقار.

وهناك مراحل سبعة لتطبيق طريقة المقارنة وتكون قبل عمليات التسوية على الفروقات واستنتاج قيمة العقار محل التقييم، و المراحل كتالي:

المرحلة الأولى: تحديد إطار زمني لعملية التقييم

في معايير ومناهج التقييم على الرغم من عدم وجود قواعد محددة للمدة الزمنية، يتم تفضيل الصفقات أو العروض التي تمت في تاريخ مُقارب لتاريخ التقييم. ولكن المبيعات التي تعود إلى فترة زمنية طويلة على الرغم من أهميتها وفائدتها كدليل إرشادي لتقييم الاتجاهات قد تتضمن مستويات اقتصادية وظروف سوق مختلفة، تُؤدي الى تقييم غير عادل. وإذا كان هناك عدد كاف من المبيعات (من ثلاثة إلى خمسة) في فترة سنة من تاريخ التقييم، عندئذٍ يجب إعطائها وزن كبير في حساب مؤشر القيمة للعقار محل التقييم مع الأخذ بعين الاعتبار عمليات التسوية الأخرى. وقد يكون من الضروري الرجوع بالزمن لمدة أطول، ولا يمكن القيام بذلك بصورة آمنة إلا إذا لم تكن هناك تذبذبات كبيرة في المناخ الاقتصادي وعلى أسعار العقارات

المرحلة الثانية: تحديد منطقة السوق

تحديد المنطقة بناءً على رأي فريق التقييم و من السَائد أن تكون المنطقة الكبيرة أكثر فائدة عند تحديد الاتجاهات والقيم والحقائق التاريخية، غير أنه لا توجد مزايا محددة عند تضمين مناطق كبيرة ما لم تشتمل على عقارات مقارنة تم بيعها حديثًا.

المرحلة الثالثة: دراسة تفاصيل العقار محل التقييم

دراسة العقار محل التقييم من النواحي المادية (الحجم والمساحة والشكل والأرض والموقع، ونوعية العقار، إلخ)، ومن النواحي القانونية (ملكية مطلقة، أو حيازة إيجارية، أو قيود على الحق العقاري، إلخ). .

المرحلة الرابعة: تحديد العوامل التي تؤخذ في الاعتبار عند إجراء التسويات

تحديد عوامل المقارنة المهمة والتي تنطبق على جميع قطاعات العقارات قد تكون ذات طبيعة عامة أو محددة أو ذات طبيعة قانونية أو مادية، مثل : (نوع العقار ,حالة و ظروف السوق , الموقع , تواريخ المعاملات , أحكام و شروط التنظيم و التخطيط , الخصائص المادية و التي تتضمن مساحة الأرض و شكلها و تضاريسها و عمر المبنى و الصيانة و الحجم و التصميم و الاهلاك المادي و الوظيفي , الخصائص القانونية .

تقدير القيمة – أسلوب السوق (منهجية التقييم)

المرحلة الخامسة: جمع بيانات عن المبيعات القابلة للمقارنة

جمع ومقارنة المبيعات بعد تعيين الحدود الخاصة بالإطار الزمني والمنطقة. والمبيعات التي يعتمد عليها مأخوذة من مصادر رسمية (المبيعات المسجلة) . و عند الاعتماد على مقارنات عروض لدى الوسطاء أو الوكلاء العقاريين يجب أن يتم الأخذ بها بشيء من الاحتياط نظرًا لأن الأسعار المطلوبة عادة ما تكون متضخمة. كما يجب أن تكون جميع المعلومات الخاصة بالمقارنات مُشابهة للعقار محل التقييم.
و من مصادر البيانات القابلة للمقارنة المنشورات العقارية، والسجلات العمومية، والمشترين، والبائعين، والوسطاء والوكلاء العقاريين والمُقيّمين، إلخ.. وبعد ذلك تجري المقارنة بين المبيعات المقارنة والعقار محل التقييم بموجب عناصر المقارنة مع إجراء التسويات حسب الظروف والفروقات.

و لزيادة دقة استخدام طريقة المُقارنة، يجب مراعاة توفر التالي:

1-جمع المعلومات عن العقارات المُشابهة بعد تحديد الإطار الزمني وخصائص السوق.
2-إعطاء أولوية للمعاملات الحالية أو الحديثة على عقارات مُشابهة.
3-ضبط عوامل التشابه والاختلاف في العقارات المشابهة القابلة للمقارنة فيما يتعلق بعامل الوقت، وحالة السوق، والموقع، وشروط وأحكام التخطيط والتنظيم، والخصائص المادية والقانونية.
4-إجراء تسويات مقابل عناصر الاختلاف والتباين.

المرحلة السادسة: التحقق من المبيعات ومعالجة البيانات ذات الصلة

يتم التحقق من المقارنات وافتراض أن جميع المقارنات التي تم جمعها تستحق الأخذ بعين الاعتبار فيما عدا المقارنات التي جرت بموجب ظروف أو شروط غير اعتيادية مثل : البيع بالإجبار أو التسييل أو أي شروط و أحكام استثنائية .

المرحلة السابعة: تحليل المبيعات

تحليل المقارنات بعد جمع الأدلة والشواهد الخاصة بالمبيعات أو العروض ، تبدأ عملية التحليل المنهجي. ويجب استبعاد عمليات البيع غير السليمة والتحقق من عمليات البيع الفعلية. ويجب إثبات سعر كل عملية بيع حسب وحدات المقارنة المناسبة. وتعتمد وحدات المقارنة المختارة على نوعية العقار , و يتم اجراء التحليل وفق أحد الطرق : التحليل بناءً على مساحة الأرض , التحليل بناءً على المساحة المبنية , التحليل بناءً على طريقة الجمع (الأرض و المباني) ,

المرحلة الثامنة : إجراء تعديلات و تسويات مقابل فروق العقارات المقارنة .

في أغلب الأحيان، لا تتطابق العقارات المقارنة مع العقارات محل التقييم، حيث قد يتميز العقار المقارن بخصائص فريدة تميزه عن غيره سواء من موقع أو تصميم او مرافق وخدمات. أو العكس، قد تنقصه بعض هذه الخصائص مقارنة بالعقار محل التقييم. لذا، سيضطر المقيم لعمل تسويات بين العقارين (سواء كانت التسوية بالزيادة أو النقصان).بحسب خبراته العملية للوصول الى مؤشر واحد لقيمة العقار محل التقييم.

المرحلة التاسعة : التسويات و تقدير القيمة السوقية للعقار .

لتقدير قيمة العقار تتم عمليات تسوية بنسبة مئوية (بالنسبة للعناصر المختلفة التي لا يمكن تقدير قيمة نقدية بصفة مباشرة مثل واجهة الشارع وعرضه) وبتسوية بقيمة نقدية (بالنسبة للعناصر المختلفة التي يمكن تقدير قيمة نقدية بصفة مباشرة(
يحبذ بوجه عام اعتماد طريقة السوق أكثر من أي طريقة أخرى في أعمال التقييم للوصول إلى القيمة السوقية للعقار , وفي هذه الحالة يفضل إجراء تطابق وتسوية للقيم المختلفة التي تم تقديرها من كل طريقة من طرق التقييم لتكوين رأي خاص بالقيمة. ويتم اختيار القيمة الناتجة من الطريقة الأنسب في العادة كقيمة للعقار.

تقدير القيمة – طريقة المقارنة- :

لإيجاد قيمة الأرض تم إجراء مسح ميداني لأسعار السوق الحالية لعقارات مباعة وعقارات معروضة مماثلة للعقار موضع التقييم وحيث أنه من المستحيل إيجاد عقاريين متماثلين تم عمل التسويات المناسبة على أسعار العقارات المقارنة بخصم قيمة البنود التي تمثل ميزة للعقار المقارن وإضافة قيمة البنود التي تمثل ميزة للعقار موضع التقييم،

بنود المقارنة :

- فرق المساحة، افضلية الموقع ، عدد الواجهات .
- وبناءً على ذلك تم التوصل إلى قيمة الأرض هي :

عناصر المقارنة	العقار المراد تقييمه	المقارن (1)		المقارن (2)		المقارن (3)		المقارن (3)	
تاريخ	2024	2024/01/03		2024/11/19		2024/11/19		2024/11/19	
سعر المتر المربع للمقارن (ريال/م2)		8,000		6,000		6,000		5,700	
مفاوضات البيع ، وضع السوق		0%	0	0%	0	0%	0	0%	0
سعر المتر المربع بعد ضبط حالة السوق (ريال/م2)		8,000.00		6,000.00		6,000.00		5,700.00	
مساحة الأرض	**4,953.00**	1,250.00	-7%	10,208.00	10%	2,500.00	-5%	2,100.00	-5%
أفضلية الموقع	**جيد جداً**	جيد جداً	0%	جيد جداً	0%	ممتاز	-5%	جيد	5%
عدد الواجهات	**3**	2	5%	4	-5%	2	5%	2	5%
الضبط النسبي		-2%		5%		-5%		5%	
صافي سعر السوق بعد التسويات (م 2 / ريال)		7,840.00		6,300.00		5,700.00		5,985.00	
نسبة مشاركة كل مقارنة في القيمة		25%		25%		25%		25%	
صافي متوسط سعر الأرض (م 2 /ريال)		**6,456**							
صافي متوسط سعر الأرض بعد التقريب (م 2 /ريال)		**6,500**							

تقدير القيمة – أسلوب التكلفة (منهجية التقييم)

تعريف طريقة التقييم :

تم تقييم العقار بأسلوب التكلفة طريقة الإحلال

يعتبر أسلوب التكلفة أحد أساليب التقييم الأساسية بجانب أسلوبي السوق والدخل. ويُستخدم أسلوب التكلفة بصورة رئيسة لتحديد القيمة الرأسمالية للعقار في حالة عدم وجود أدلة وشواهد مباشرة يمكن الحصول عليها من أعمال التقييم أو مصادر معلومات أخرى مثل حسابات أو قيم تجارية. كما يُستخدم هذا الأسلوب لتقييم أنواع خاصة من العقارات المتخصصة التي يندر تبادل ملكيتها في سوق العقارات مثل عقارات المنشآت الترفيهية، ومنشآت الرعاية والتربية العامة، والمستشفيات العامة، والمساجد، والمؤسسات الخيرية الأخرى، وأصول ومنشآت القطاع العام كالحدائق العامة والمباني المدرسية والمنشآت الرياضية وغيرها.

كما يُستخدم كطريقة داعمة لطريقة التقييم الرئيسة والتحقق منها لحسم رأي المقيم بشأن القيمة. فهو أسلوب يحُدد القيمة من خلال تقدير تكلفة الأرض وتكلفة بناء عقار جديد بمنافع مساوية أو تجديد عقار جديد لنفس الاستخدام ويندرج تحت هذا الأسلوب طريقتان هما:

أ- طريقة إعادة الإنتاج: تكلفة إنتاج صورة افتراضية طبق الأصل من المبنى الحالي، مع استخدام نفس التصميم ومواد البناء للعقار محل التقييم.

ب- طريقة تكلفة الإحلال: التكلفة التقديرية لإنشاء مبنى بنفس المنافع والمرافق وباستخدام مواد بناء ومعايير وتصاميم ومخططات تستخدم حاليًا في السوق.

وتعتمد كلا الطريقتين على مبدأ الإحلال الذي يستند على أن المشتري الحصيف لا يدفع مقابل عقار ما سعراً يتجاوز تكلفة شراء موقع وإقامة مبنى عليه له منافع ومرافق مماثلة.

منهجية الطريقة:

عند استخدام طريقة التكلفة أو طريقة تكلفة الإحلال المهُلكة، يقوم المقُيّم بتقدير القيمة السوقية للأرض الفضاء، بالرجوع إلى قيمة الأراضي المقارنة، وإضافة هذه القيمة إلى تكلفة إعادة بناء مبنى جديد يمكن أن يقوم بوظيفة المبنى الحالي بعد إجراء تسويات مقابل تقادم وإهلاك المبنى الحالي بالنسبة للعقار الافتراضي الجديد وبالتالي، تتمثل العناصر الرئيسية الثلاثة لأسلوب التكلفة فيما يلي:

أ-قيمة الأرض:

وتم تفصيلها في الصفحات السابقة.

ب - قيمة البناء:

إن قيمة البناء تعني التكلفة الحالية للمبنى ناقصًا منها الإهلاك. ومن المفترض أن تكون قيمة البناء هي تكلفة إنشاء مبنى جديد، أي تكاليف إنشاء نفس المبنى اليوم مع خصم مخصصات مقابل أوجه القصور أو التقادم. وقد يستند تقدير تكلفة عقار ما إلى تقدير تكاليف إعادة الإنتاج أو تكاليف الإحلال.

ويمكن الاستعانة بأحد الأساليب التالية لتقدير تكاليف المباني.

1-أساليب تقدير تكلفة المباني:

أ-أسلوب وحدة المقارنة:

وهو الأسلوب الأسهل والأكثر استخداماً. ويعتمد على التحقق من مساحة المبنى محل التقييم أولاً ثم التحقق من تكلفة المتر المربع لإنشاء المبنى أي تكلفة مساحة الطوابق والأسوار والتصميم والتشطيبات كما يجب أن يتضمن السعر أرباح القائم بعملية البناء والتكاليف إلخ، بعد ذلك ترب مساحة العقار محل التقييم في السعر المناسب للوصول إلى تقدير مبدئي للتكلفة الحالية للمبنى، وأخيراً تجُرى تسويات خاصة بالتكاليف مقابل السمات والخصائص غير المشتركة.

ب-أسلوب تقييم كل وحدة (بند) على حدة.

وتعد هذه الطريقة أكثر تفصيلا لتقدير القيمة مقارنة بأسلوب مساحة الوحدة. وفي هذه الطريقة يقسم المبنى بأكمله إلى أجزاء يمكّن قياسها وحساب تكلفتها على أساس كل وحدة على حدة. على سبيل المثال، يمكن تقسيم تكلفة السطح إلى عنصرين، ثم يتم قياس كل عنصر وضربه في سعر الوحدة المعني لأغراض التوريد أو الإصلاح. ويجب أن يتضمن السعر أرباح القائم بأعمال البناء والمصروفات العامة والنثرية.

ج- أسلوب المسح الكمي (حصر الكميات).

غالبا ما يستخدم جراء المسح الكمي هذا الأسلوب ويعتمد على قياس وحساب جدول الكميات من المخططات الأفقية للمبنى وتسعير هذه الكميات حسب المواصفات المطلوبة. هو أسلوب دقيق ومفصل وغالبا ما يستخدمه جراء المسح الكمي والمقاولون. ويعتمد على قياس وحساب جدول الكميات من المساقط الأفقية والمخططات الهندسية والمعمارية للمبنى وتسعير هذه الكميات حسب المواصفات المطلوبة.

تقدير القيمة – أسلوب التكلفة (منهجية التقييم)

2-تقدير قيمة البناء

أ- حساب قيمة المباني الحديثة

يكون حساب قيمة المباني الحديثة من خلال تحديد نوعية المبنى أولاً، أي دائم أو شبه دائم أو مؤقت، وكذلك التشطيبات والهياكل، ومن ثم تحديد إجمالي مساحة البناء من المسقط الأفقي للمبنى. وإذا كانت تكلفة الإنشاءات متاحة، يكون تحليل تكلفة الإنشاء على أساس كل وحدة مع مقارنة وتحليل أنواع مماثلة من المباني بغرض الفحص والتحقق. وإن كان ذلك مناسبا تضرب تكلفة الوحدة في إجمالي مساحة المبنى للوصول إلى تكلفة البناء التي من المفترض أن تكون مساوية لقيمة المبنى.

وإذا كانت نتيجة التحليل غير مقبولة، تتم مراجعة وثائق ومستندات العقد للبحث عن البنود الشاذة أو الاتفاقات الخارجية الأخرى وإجراء التسويات اللازمة للوصول إلى تكلفة معقولة للإنشاءات.

القيمة الرأسمالية = قيمة الموقع + قيمة المبنى (بافتراض أن قيمة المبنى) = تكاليف البناء + بنود أخرى.

ب-المباني القديمة

تحديد التكلفة الحالية لإنشاء مبنى مماثل. يمكن الوصول إلى ذلك من خلال تحليل تكلفة إنشاء مباني مماثلة في المنطقة إن كان ذلك متاحًا أو استشارة المساح الكمي أو المهندس المختص بأعمال الإنشاءات باستخدام مواصفات المبنى محل التقييم. ومن ثم يحدد مستوى تقادم المبنى ونوعه، مادي أو وظيفي أو اقتصادي.

بالنسبة للمباني القديمة، يمكن حسابها بالمعادلة التالية:

القيمة الرأسمالية = قيمة الموقع + قيمة المبنى (بافتراض أن قيمة المبنى) = صافي تكلفة الإحلال

صافي تكلفة الإحلال = (تكلفة المبنى – الإهلاك)

أي أن القيمة الرأسمالية = قيمة الموقع + صافي تكلفة الإحلال أو القيمة الرأسمالية = قيمة الموقع + (تكلفة المبنى – الإهلاك).

ج-الإهلاك

يحدث الإهلاك عندما تصبح قيمة التحسينات أقل من تكلفة إعادة إنتاجها أو تجديدها. ويندرج تحت الإهلاك أو ما يسمى بالتقادم ثلاث أنواع وهي التقادم المادي وينجم عن إهلاك وتآكل الأصل على مدى عمره أو من فقدان القيمة بسبب قلة أعمال الصيانة. والتقادم الوظيفي ويحدث غالبًا عندما يكون المبنى الجديد أكفأ من المبنى الحالي الموجود. ويكون إما بسبب تغير متطلبات السوق أو وجود عيوب في التصميم الأصل أو بسبب التقدم التقني. وأخيرًا التقادم الاقتصادي وهو فقدان القيمة بسبب تأثيرات خارجية على العقار. ويشُار إليه بالتقادم الخارجي أو تقادم الموقع ويحدث بسبب التغيرات التي تطرأ على الخصائص المكانية للعقار وتأثيرات المنطقة بشكل عام.

تقدير القيمة – أسلوب التكلفة (منهجية التقييم)

وهناك ثلاث طرق لتحديد الإهلاك وهي:

1-التقييم بناء على أوضاع السوق.

يمكن تحديد الإهلاك بسهولة إذا توفرت معلومات موثوقة عن قيمة الأرض. وذلك لأن سعر البيع ناقصًا منه قيمة الأرض يعطي سعر التحسينات أو المباني. ويعتبر حساب الإهلاك بهذه الطريقة أكثر تنوعا من حسابه في تكلفة إعادة الإنتاج حيث أنه يقيس الإهلاك الناجم عن جميع المصادر. وبعّد حسابه يطبق مقدار الإهلاك للمتر المربع على العقار محل التقييم.

2-التقييم بناء على الافتراضات.

في حالة عدم توفر معلومات سوقية عن الإهلاك، من الممكن وضع افتراضات بشأن حدوثه مع الوقت. وفي بعض الدول، يفُترض تحديد الإهلاك في العادة وفق طريقة القسط الثابت

وتعتر هي الطريقة الأكثر شيوعًا لتقييم التقادم العمري. وتفترض هذه الطريقة معدل ثابت للإهلاك بداية من عمر الأصل وحتى نهايته. ويمكن حساب طريقة القسط الثابت باستخدام المعادلة التالية:

$$\frac{\text{العمر الحالي للمبنى}}{\text{العمر الاقتصادي (الاستخدامي) للمبنى}} \times 100$$

3-أسلوب التحليل

يتوقف أسلوب التحليل للإهلاك على الغرض من التقييم فغالبًا ما تستخدم طريقة القسط الثابت آنفة الذكر عند التقييم بغرض إعداد التقارير المالية. و تعد طريقة العمر الممتد و طريقة القسط المتناقص الأنسب في أغراض التقييم الأخرى عند استخدام أسلوب التكلفة.

يحدد المقُيّم في هذا الأسلوب مصادر الإهلاك ويقدرها.

تقدير القيمة – أسلوب التكلفة (منهجية التقييم)

و تم تقدير قيمة العقار بأسلوب التكلفة طريقة تكلفة الإحلال والتي تعتمد على تقدير قيمة الأرض مضافة إلى التكلفة الكلية لاستبدال وإنشاء المبنى بالأسعار السائدة في تاريخ التقييم بطريقة حساب سعر وحدة البناء حسب نوعية البناء وخصم قيمة الإهلاك الذي حدث منذ تاريخ إنشاءه وسيتم إجراء ذلك عبر المراحل التالية:-

1-إستخلاص قيمة الأرض بطريقة المقارنة

2-تقدير التكاليف المباشرة

3-تقدير التكاليف غير المباشرة

4-حساب الإهلاك للمبنى

أولاً: استخلاص قيمة الأرض بطريقة المقارنة:

في المرحلة الأولى يتم استخلاص قيمة الأرض حسب طريقة المقارنة حيث تم إجراء مسح وتحليل عينات لأسعار السوق الحالية لأراضي مباعة وأراضي معروضة مماثلة للعقار موضع التقييم وحيث أنه من المستحيل إيجاد عقارين متماثلين تم عمل التسويات المناسبة على أسعار الأراضي مقارنة بخصم قيمة البنود التي تمثل ميزة للأرض موضع التقييم

ثانيًا: تقدير التكاليف المباشرة:

بعد تقدير قيمة الأرض في المرحلة الأولى سيتم تقدير التكاليف المباشرة للبناء التي تشمل (تكلفة مواد البناء وتكلفة الأيدي العاملة)

ثالثًا: تقدير التكاليف غير المباشرة:

بعد تقدير التكاليف المباشرة في المرحلة الثانية يتم احتساب التكاليف غير المباشرة والتي تتضمن على سبيل المثال (تكاليف النقل – التركيب – الأتعاب المهنية – التصميم والاستشارات المعمارية والقانونية – الضرائب – تكاليف التمويل النفقات الأخرى مثل العمولات – النفقات العامة والرسوم والتصاريح – هامش الربح أو الربح التجاري مثل العائد للمستثمر)

تقدير القيمة بأسلوب التكلفة - :

تم تقدير قيمة العقار على أساس قيمة الأرض مضافة إلى التكلفة الكلية لإنشاء المبنى بالأسعار السائدة في تاريخ التقييم بطريقة حساب سعر وحدة البناء حسب نوعية البناء والتشطيبات وإجمالي مسطح البناء وخصم قيمة الاهلاك الذي حدث منذ تاريخ إنشاءه . وبذلك تكون قيمة العقار = قيمة الأرض + (تكلفة الإنشاء + هامش الربح – الاهلاك) قيمة الأرض تم التوصل إليها بعد إجراء مسح ميداني الأسعار السوق الحالية الأراضي مباعة وأراضي معروضة مماثلة الأرض العقار موقع التقييم وتم عمل التعديلات المناسبة على أسعار الأراضي المقارنة بخصم قيمة البنود التي تمثل ميزة لأرض المقارنة وإضافة قيمة البنود التي تمثل ميزة الأرض العقار موضع التقييم .

وبناءً على ذلك تم التوصل إلى أن قيمة العقار هي :

التوصيف	المساحة	سعر المتر المربع*	الإجمالي
الدور الارضي	2,831	1,600	4,529,600
الدور الاول	2,831	1,600	4,529,600
الدور الثاني	1,750	1,600	2,800,000
الدور الملحق	1,750	1,600	2,800,000
أسوار	96	450	43,200
اجمالي قيمة المباني قبل الأهلاك (ريال سعودي)			14,702,400
هامش ربح التطوير	**%20**		2,940,480
إجمالي قيمة المباني مع هامش الربح (ريال سعودي)			17,642,880
الاهلاك	31	% 77.50	13,673,232
قيمة المباني بعد الاهلاك (ريال سعودي)			3,969,648
قيمة الارض (ريال سعودي)	4,953	6450	32,194,500
القيمة النهائية	**36,164,148**		

* أسعار التكاليف للبناء حسب دليل الأسعار الاسترشادية لتكلفة الإنشاءات الصادر 2021 من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين .

تقدير القيمة – أسلوب الدخل (منهجية التقييم)

تعريف طريقة التقييم:

تم تقييم العقار بأسلوب الدخل طريقة التدفقات النقدية المخصومة (Discounted Cash Flows, DCF)
حيث أن أسلوب الدخل يقدم مؤشرا على القيمة عن طريق تحويل التدفقات النقدية المستقبلية إلى قيمة حالية واحدة. ووفقا لهذا الأسلوب يتم تحديد قيمة الأصل بالرجوع إلى قيمة الإيرادات أو التدفقات النقدية أو توفير التكاليف من الأصل.
وطريقة التدفقات النقدية هي أحد الطرق المعتمدة وفقا للمعايير الدولية للتقييم كأحد طرق أسلوب الدخل وهي طريقة مالية لتقدير قيمة أصل حيث يتم استخلاص مؤشر القيمة من خلال حساب القيمة الحالية للتدفقات النقدية المستقبلية.

وتتلخص خطوات طريقة التدفقات النقدية المخصومة كالتالي:

أولاً: تقدير التدفقات النقدية المستقبلية الناتجة عن دخل الأصل محل التقييم من خلال التسلسل التالي:

1. تقدير إجمالي الدخل والذي يشير الى أن اجمالي القيمة الإيجارية المتوقعة (على فرضية أن العقار مؤجر بنسبة 100% ولا توجد وحدات شاغرة) وقبل خصم نفقات الصيانة والتشغيل.
2. تقدير قيمة خسائر الائتمان والشواغر وهي الخسائر الناتجة عن عدم إشغال العقار بالكامل بالإضافة الى الخسائر الناتجة عن تعثر او عدم تسديد المستأجرين للقيمة الايجارية.
3. تقدير دخل الايجار الفعلي حيث يمثل قيمة الايجار الفعلية (الحقيقية) التي سيحصل عليها المالك (المؤجر) بعد خصم دخل الوحدات الشاغرة وخسائر الائتمان.
   دخل الايجار الفعلي = إجمالي الدخل – خسائر الائتمان والشواغر.
4. تقدير النفقات التشغيلية والرأس مالية حيث النفقات التشغيلية هي الخاصة بتأجير وصيانة العقار أما النفقات الرأس مالية فهي النفقات التي يتحملها المالك لترميم وتطوير العقار بهدف الحفاظ عليه في حالة مناسبة لتحقيق الدخل السنوي الملائم.
5. تقدير صافي الدخل التشغيلي والذي يمثل الدخل الفعلي بعد خصم النفقات التشغيلية والرأس مالية : صافي الدخل التشغيلي= الدخل الفعلي - النفقات التشغيلية والرأس مالية
6. تقدير النمو الذي يعتمد على نمو دخل العقار في المستقبل بالاعتماد على حالة العقار ومستوى التشطيبات الداخلية والخارجية، إضافة الى ظروف السوق ونسب التضخم المتوقعة كما يمكن الاعتماد على معدلات نمو صافي القيمة الايجارية لعقارات مشابهة للعقار محل التقييم

تقدير القيمة – أسلوب الدخل (منهجية التقييم)

ثانياً: تحديد معدل الخصم او معدل العائد المطلوب

1. تقدير معدل الرسملة وهو المعدل الذي يستعمل لتحويل الدخل الى قيمة، حيث أن هناك أكثر من طريقة لتقدير معدل الرسملة وأكثر هذه الطرق شيوعاً طريقة الاستخلاص من السوق والتي تعتمد على معلومات صافي دخل ومعلومات بيع لعقارات مشابهه لاستخلاص معدل الرسملة منها و من الطرق طريقة عائد المقرض والتي تعتمد على فرضية أن متطلبات الإقراض يمكن ان تستعمل لتقدير معدل الرسملة الكلي وذلك بضرب نسبة تغطية الدين في ثابت القرض العقاري وفي نسبة القرض للقيمة ومن الطرق أيضاً طريقة المسح السوقي والتي تتمثل في الدراسات المنشورة من الجهات الوطنية المعتمدة او من الشركات العقارية او الاستشارية الكبرى او البنوك.
2. تقدير معدل الخصم وهو معدل العائد المطلوب الذي يستخدم لخصم التدفقات النقدية المستقبلية لتقدير القيمة الحالية. والفرق بينه وبين معدل الرسملة أن معدل الرسملة يستعمل لتحويل الدخل الى قيمة في حين ان معدل الخصم هو معدل عائد يستعمل لحساب القيمة الحالية الناتجة عن العقار في المستقبل، يمكن تقدير معدل الخصم بأكثر من طريقة منها طريقة النموذج التراكمي (The build-up model) وغالبا ما يعكس هذا المعدل ثمن التخلي عن استهلاك حالي مقابل استهلاك مستقبلي (ثمن الانتظار او الوقت) بالإضافة الى علاوة للمخاطر منها علاوة مخاطر التضخم المتوقع في المستقبل وعلاوة مخاطر الاعمال وعلاوة مخاطر التمويل، عند حساب معدل الخصم للاستثمار العقاري بالاعتماد على النموذج التراكمي، تم الاخذ بعين الاعتبار العوامل المذكورة في المعادلة التالية: $r = r_f + r_s + r_u$
r_f معدل عائد السندات الحكومية لفترة استحقاق اكثر من سنة وهو يمثل معدل العائد الخالي من المخاطر
r_s علاوة المخاطر المتنظمة المرتبطة بالسوق (ارتفاع التضخم، تغيير لوائح الاستثمار ، ركود السوق، عدم اليقين الاقتصادي، المنافسة المحتملة في عرض العقار ...)
r_u علاوة المخاطر الغير منتظمة والمرتبطة بنوعية الاستثمار العقاري (موقع الاستثمار، نقص سيولة السوق للأصول كبيرة الحجم، التكاليف الإضافية لصيانة وتشغيل العقار....)

ثالثاً: تحديد فترة الاحتفاظ بالأصل والقيمة النهائية

ويعني بفترة الاحتفاظ المدة التي سيتم الاحتفاظ فيها بالأصل قبل بيعه أو التخارج منه أو انتهاء مدة الانتفاع منه وغيرها. ويتم بعد هذه المدة تحديد القيمة الاستردادية للعقار في حال لم يكن العقار عقد منفعة.

رابعاً: حساب القيمة الحالية للدخل المتوقع للأصل محل التقييم للوصول إلى القيمة الرأسمالية للعقار (بعد الاخذ بعين الاعتبار القيمة الزمنية للنقود)

يتم تقدير القيمة الحالية للعقار من خلال حساب القيمة الحالية للدخل الناتج عن العقار في المستقبل وذلك باستعمال المعادلة التالية :

القيمة الحالية للأصل = التدفق النقدي المبدئي + التدفقات النقدية للسنوات المستقبلية + قيمة الأصل في نهاية فترة الاحتفاظ

(1+معدل الخصم)^ الفترة (1+معدل الخصم)^ الفترة

ويتكرر المحدد باللون الأحمر حسب عدد فترات التدفقات المقدرة.

تقدير القيمة – أسلوب الدخل (التحليل)

بعد إجراء مسح ميداني لأسعار السوق الحالية لتوجه أسعار الإيجارات للعقارات الواقعة في منطقة العقار المراد تثمينه وبعد إجراء التعديلات اللازمة على هذه الأسعار لتعكس الفروق بين العقار محل التقييم والعقارات المقارنة مع الأخذ في الاعتبار أسعار التأجير الفعلية، نجد ان:

- **الدخل الإجمالي :**

الدخل الاجمالي للعقار المراد تقييمه هو 5,277,404 ريال حسب ما تم تزويدنا من قبل العميل .

الشواغر المستديمة :

نسبة الاشغال في العقار حسب ما تم تزويدنا من قبل العميل تقدر بـ 87 % ، فانه تم افتراض نسبة الاشغال للسنة الثانية والثالثة 90% و السنة الرابعة 95% اما ما تبقى 99%.

- **الدخل الفعال :**

الدخل الفعال هو الدخل الاجمالي الناتج بعد خصم قيمة الشواغر المستديمة في العقار.

- **إجمالي المصروفات :**

تم اعتبار نسبة المصاريف 0% .

- **صافي الدخل التشغيلي وتقدير النمو للتدفقات النقدية المستقبلية :**

وهو الناتج من خصم قيمة المصروفات من الدخل الفعال

- **نسبة العائد على الاستثمار :**

اعتمدنا العائد على الاستثمار والذي نعتقد أنه يتناسب مع العقار بوضعه الحالي حيث تم تقديره بنسبة : 7% .

- **تحديد معدل الخصم او معدل العائد المطلوب**

تم حساب معدل الخصم بالنموذج التراكمي وفقاً للآتي:

النموذج التراكمي		
البند	النسبة	المصدر
معدل عائد السندات الحكومية	3.50%	البنك المركزي السعودي
معدل التضخم	3%	البنك المركزي السعودي
علاوة مخاطر السوق	2.50%	market-risk-premia.com
علاوة المخاطر الخاصة	1%	تقدير المقيم
معدل الخصم	10%	

تقدير القيمة بأسلوب الدخل – طريقة التدفقات النقدية - :

بعد إجراء مسح ميداني لأسعار السوق الحالية لتوجه أسعار الإيجارات للعقارات الواقعة في منطقة العقار المراد تثمينه تم تقدير معدل الرسملة بما يتناسب مع وضع العقار ونسبة الشواغر في المنطقة حسب تقدير المقيم وتحليل البيانات المالية للعقار المراد تثمينه. فرضيات التدفقات النقدية:

إجمالي الدخل	5,277,404	معدل الخصم	%10	نسبة الاشغال	%99-%95-%90-%87
فترة التدفقات النقدية	5	معدل الرسملة	%7.0	نسبة النمو	0

الفترة	0	1	2	3	4
السنة	2025	2026	2027	2028	2029
نسبة النمو	0%	0%	0%	0%	0%
إجمالي الدخل	5,277,404	5,277,404	5,277,404	5,277,404	5,277,404
نسبة الاشغال	87%	90%	90%	95%	99%
نسبة الشواغر	13%	10%	10%	5%	1%
خصم الشواغر	217,429	527,740	527,740	263,870	52,774
الدخل الفعال	4,595,720	4,749,664	4,749,664	5,013,534	5,224,630
إجمالي المصاريف	0%	0%	0%	0%	0%
المصاريف	0	0	0	0	0
صافي الدخل	4,595,720	4,749,664	4,749,664	5,013,534	5,224,630
قيمة العقار المستقبلية			74,637,571		
صافي التدفق النقدي للعقار	4,595,720	4,749,664	4,749,664	5,013,534	79,862,201
معامل الخصم	1.00	0.91	0.83	0.75	0.68
القيمة الحالية للنقود	4,595,720	4,317,876	3,925,342	3,766,742	54,546,958
القيمة الحالية	**71,152,638**				
القيمة بعد التقريب	**71,153,000**				

المخاطر المؤثرة على العقار:

ومن المخاطر التي يمكن أن تؤثر على العقار التالي:

1	مخاطر الإئتمان و عدم سداد الإيجار.
2	المخاطر الإدارية و التشغيلية.
3	مخاطر عدم الإستخدام الأعلى والأفضل للعقار.
4	مخاطر التخطيط و التنظيم.
5	مخاطر تغير السوق.
6	مخاطر التقادم وعدم الصيانة.
7	زيادة المنافسة من المشاريع المماثلة داخل المملكة العربية السعودية يمكن أن تؤثر سلبا على الطلب في المستقبل.

القيمة المرجحة - :

طريقة التقييم	القيمة (ريال السعودي)	نسبة الترجيح
اسلوب الدخل - التدفقات النقدية المخصومة	71,153,000 ريال	%100
التكلفة و المقارنات	36,164,148 ريال	%0

والرأي في القيمة : استنادًا إلى غرض التقييم وطبيعة العقار وخصائصه، كونه عقارا مدرًا للدخل مع مختلف العقود فإن تقييم العقار بطريقة التدفقات النقدية المخصومة تعتبر هذي أفضل طريقة لتقييم العقار وبالتالي سيتم ترجيح القيمة التي تم التوصل إليها بأسلوب الدخل بوزن نسبي 100% كأساسي للقيمة السوقية للعقار محل التقييم وهي :

القيمة النهائية للعقار بعد التقريب	رقماً	71,153,000 ريال
	كتابة	واحد وسبعون مليون ومائة وثلاثة وخمسون ألف ريال سعودي

مدارس براعم رواد الخليج العالمية

رقـــم التقـــرير:	DC24013244
تـاريـخ التقـــرير:	22 /01/ 2025 م
أسلوب التقييم:	أسلوب الدخل
أساس القيمـة:	القيمة السوقية
نـــوع العقـــار:	تعليمي
المـــوقـــــع:	حي الصحافة – مدينة الرياض

إجمالي القيمة السوقية	رقماً	22,440,000 ريال
	كتابة	اثنان وعشرون مليون وأربعمائة وأربعون ألف ريال سعودي





01

الملخص التنفيذي

الملخص التنفيذي

تجدون أدناه ملخص رأينا في القيمة للعقار ، حيث نؤكد قيامنا بالبحوث الضرورية وحصولنا على المعلومات اللازمة للقيام بهذا التقييم ، وللمزيد نأمل منكم الاطلاع على كامل التقرير حيث أن التقرير وحدة واحدة لا يصح أن تجزأ :

صاحب الطلب (العميل)	المستفيد (مستخدم التقرير)	الغرض من التقييم	فرضية القيمة
صندوق الراجحي ريت	صندوق الراجحي ريت و هيئة سوق المال	التقييم الدوري للصندوق	الاستخدام الحالي

عنوان العقار	نوع العقار	نوع الملكية
حي الصحافة - مدينة الرياض	مبنى تعليمي	ملكية مطلقة

اسم المالك (حسب الصكوك)	رقم الصكوك	تاريخ الصكوك	مساحة الأراضي (حسب الصك)
شركة المخازن المميزة الثانية	317807001087	1441/04/28 هـ	1,830 م^2

أساس القيمة	معايير التقييم	أسلوب التقييم
القيمة السوقية	معايير التقييم الدولية (IVS) ترجمة هيئة المقيمين (تقييم) - 2022	أسلوب التكلفة

تاريخ التعميد	تاريخ المعاينة	تاريخ القيمة
12 / 11 / 2024 م	13 / 11 / 2024 م	31 / 12 / 2024 م

القيمة السوقية المقدرة رقماً	22,440,000 ريال سعودي
القيمة السوقية المقدرة كتابةً	اثنان وعشرون مليون وأربعمائة وأربعون ألف ريال سعودي

المقدمة

بناء على تعميدكم لشركة باركود بتاريخ 2024/11/12 م لتقييم مبنى تعليمي في مدينة الرياض رقم الصكوك (317807001087) , فإن فريقنا قد أتم تنفيذ المهمة بعد معاينة الأصل ومراعاة جميع العناصر المؤثرة في القيمة ، وبالاستناد الى المعايير الدولية المعتمدة والأصول المهنية لعملية التقييم ، سعيا منا للوصول الى قيمة العقار المناسبة للغرض الذي أعد من أجله تقرير التقييم . ويعد هذا التقرير شهادة يمكن الاعتماد عليها في الغرض الذي نفذت مهمة التقييم هذه لأجله مع ملاحظة أن هذا التقرير وحدة واحدة لا يصح أن تُجزأ .

بينات العميل

صاحب الطلب (العميل)	صندوق الراجحي ريت (صندوق استثمار عقاري متداول (ريت) ويتكون من محفظة متنوعة من العقارات الموزعة في العديد من القطاعات والمناطق في المملكة).
مالك الأرض والمنفعة	شركة المخازن المميزة الثانية
المستفيد (مستخدم التقرير)	صندوق الراجحي ريت
المستخدمون الاخرون	تقرير عام منشور لمالكي وحدات الصندوق يستخدم من قبل مدير الصندوق (شركة الراجحي المالية) و هيئة سوق المال والمستثمرين والمراجعين الخارجيين.

غرض التقييم

كلف العميل (صندوق الراجحي ريت) شركة باركود بتقييم الأصل موضوع التقرير لتقدير قيمة العقار حسب معايير التقييم الدولية لغرض التقييم الدوري للصندوق، وبناءً عليه تم إعداد هذا التقرير.

نوع التقرير	ســـردي مفصـل
عملة التقرير	الريال السعودي
تاريخ نفاذ القيمة	31 / 12 / 2024 م



02

بيانات و صور موقع العقار

وصف العقار



يقع العقار محل التقييم في حي الصحافة (الياسمين) الواقع في مدينة الرياض .

يعد حي الياسمين من الأحياء الهادئة والراقية الموجودة في شمال مدينة الرياض، وهو من الأحياء التابعة لبلدية الشمال، ويمتاز الحي بالكثافة السكانية وتوفر جميع الخدمات كالمدارس وأماكن التسوق والجوامع والحدائق والخدمات الصحية، كما يتمتع بموقع استراتيجي ضمن أحياء شمال العاصمة حيث يسهل الوصول منه إلى أحياء مثل حي الملقا وحي النرجس، وأيضاً قربه من المطار وبعض الخدمات المهمة.

يقع حي الياسمين في شمال مدينة الرياض بمخرج 5 وتقدر مساحته بـ 12.78 كيلومتر مربع، يحد الحي من جهة الشرق طريق أبي بكر الصديق وحي النرجس، ويحده من جهة الجنوب طريق الثمامة وطريق أنس ابن مالك وحي الربيع، ويحده من جهة الغرب طريق الملك فهد وحي الملقا وحي الصحافة، ويحده من جهة الشمال طريق الملك سلمان وحي العارض.

العقار مقام على قطعة أرض مربعة الشكل بمساحة 1,830م^2. وبمساحة بمسطحات البناء إجمالي 2,549 متر مربع فقط حسب رخصة البناء.

المبنى عبارة عن مبنى تعليمي مكون من 2 طابقين و يوفر التعليم والمرافق في رياض الأطفال. يقع المبنى في الخلف من الطريق الرئيسي الذي يتصل بمواقف للسيارات أمام مبنى. يبدو أن المبنى مبنيي من الخرسانة المسلحة وكسوة الألواح كلادينج.

بيانات الارض

استخدام الأرض (حسب خطاب العميل)		مساحة الأرض (حسب الصك)
تجاري		1,830 م^2

حدود العقار (حسب الصك)

الجهة	الحد	طول الحد
شمال	شارع عرض 14 م	61 م
الجهة	**شارع مختلف العرض**	**طول الحد**
جنوب	قطعة رقم 4528 و 4536	61 م
الجهة	**الحد**	**طول الحد**
شرق	شارع عرض 15 م	30 م
الجهة	**الحد**	**طول الحد**
غرب	شارع عرض 36 م	30 م

شكل الأرض			
√	منتظم		غير منتظم
منسوب الأرض			
√	مستوي		غير مستوي
بناء القطعة المجاورة			
√	مبني		غير مبني



بيانات العقار

اسم المالك	رقم هوية المالك
شركة المخازن المميزة الثانية	1010418411

رقم الصك	تاريخ الصك
317807001087	1441/04/28 هـ

رقم رخصة البناء	تاريخ رخصة البناء
1433/7276	1433/04/11 هـ

المنطقة	المدينة
الرياض	الرياض

رقم المخطط	رقم القطعة
1637	4537 & 4529

احداثيات الموقع
46.632083 ,24.818743

الملاحظات	-

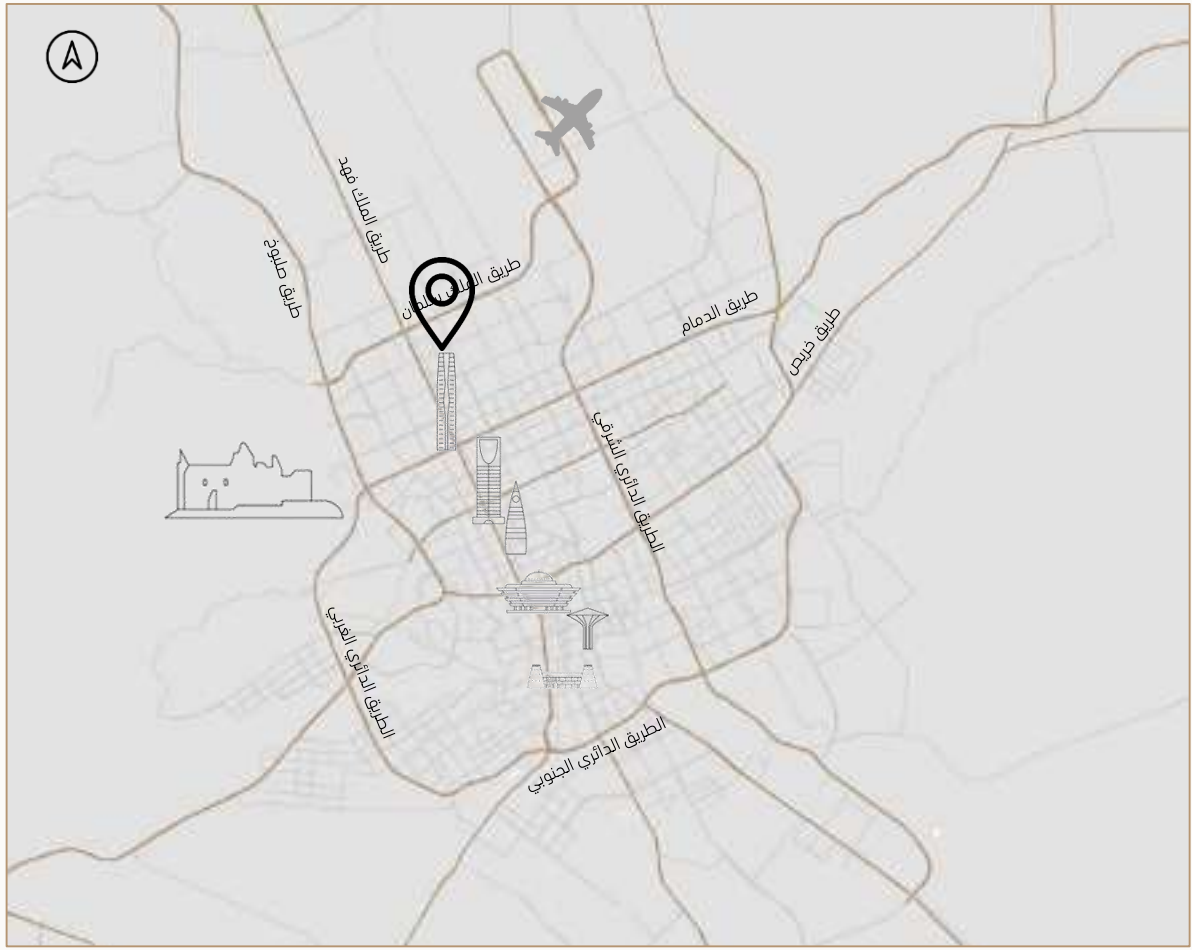


صورة لصك

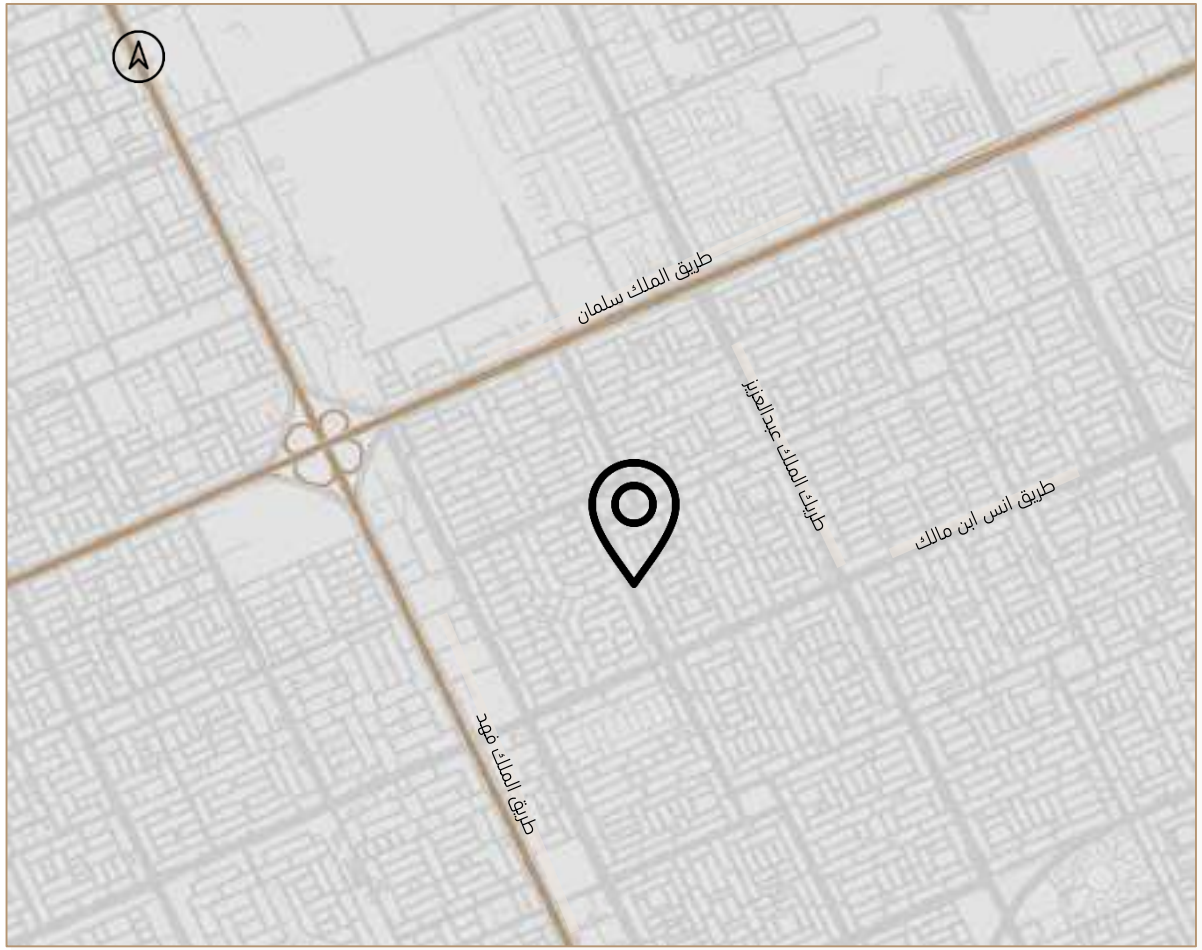


صورة لرخصة البناء

الصور الفضائية



صورة جوية توضح موقع العقار على مستوى المدينة الرياض



صورة جوية توضح موقع العقار على مستوى الحي الياسمين

الخدمات و المرافق المتوفرة بالمنطقة المحيطة بالعقار:

المرافق المتواجدة بالموقع				
خدمات عامة	دوائر حكومية	☑ متوفر	☐ غير متوفر	
	بنوك	☑ متوفر	☐ غير متوفر	
	مراكز طبية	☑ متوفر	☐ غير متوفر	
خدمات تجارية	أسواق تجارية	☑ متوفر	☐ غير متوفر	
	مطاعم	☑ متوفر	☐ غير متوفر	
	محطات وقود	☑ متوفر	☐ غير متوفر	
خدمات البنية التحتية	شبكة الكهرباء	☑ متوفر	☐ غير متوفر	
	شبكة صرف صحي	☑ متوفر	☐ غير متوفر	
	شبكة المياه	☑ متوفر	☐ غير متوفر	
	شبكة هاتف	☑ متوفر	☐ غير متوفر	
	شبكة تصريف السيول	☑ متوفر	☐ غير متوفر	
المرافق العامة	مساجد	☑ متوفر	☐ غير متوفر	
	حدائق	☑ متوفر	☐ غير متوفر	
	خدمات تعليمية	☑ متوفر	☐ غير متوفر	

المرافق المتواجدة بالموقع		
السفلته	☑ متوفر	☐ غير متوفر
الرصف	☑ متوفر	☐ غير متوفر
الإنارة	☑ متوفر	☐ غير متوفر
التشجير	☑ متوفر	☐ غير متوفر
أخرى		

المرافق المتواجدة بالموقع		
ماء	☑ متوفر	☐ غير متوفر
هاتف	☑ متوفر	☐ غير متوفر
كهرباء	☑ متوفر	☐ غير متوفر
الصرف الصحي	☑ متوفر	☐ غير متوفر

ملاحظات	

صور العقار













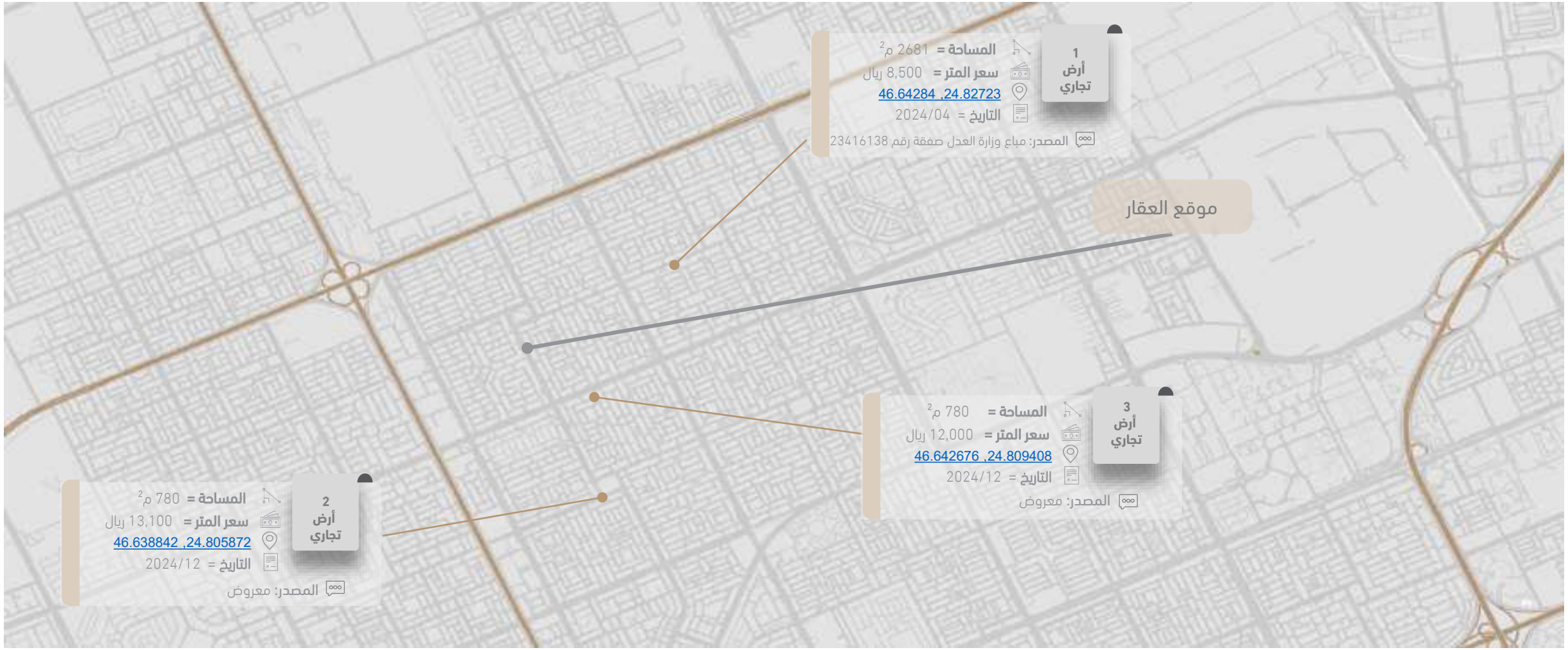


04

دراسة وتحليل السوق

دراسة وتحليل السوق

بعد إجراء مسح ميداني لأسعار السوق الحالية للعقارات الواقعة في منطقة العقار محل التقييم و معرفة أسعار بيوع الأراضي للاستخدامات المشابهة تجدون أدناه عينات المسح للعقارات في حي الصحافة بنفس خصائص العقار المراد تقيمة



دراسة وتحليل السوق

تم عمل مسح ميداني لتحليل أسعار السوق للعقارات الواقعة في منطقة العقار سواءً عقارات مباعة أو مؤجرة أو معروضة وتجدون أدناه عينات المسح .

معدل العائد

العقار	الموقع	الدخل الاجمالي	القيمة	نسبة العائد
مدرسة رواد الخليج	حي الملقا - الرياض	2.8 مليون	37 مليون	%7.8
مدارس الغد الأهلية	حي الملك عبدالله -الرياض	5.9 مليون	92 مليون	%6.45
مدرسة راود الخليج	حي حطين - الرياض	4 مليون	53 مليون	%7.6
مدراس أمجاد قرطبة	حي قرطبة - الرياض	8 مليون	109 مليون	%8
وبذلك تم استخلاص معدل الرسملة الذي يتوافق مع العقار				% 7





05

تقدير القيمة

تقدير القيمة – أسلوب السوق (منهجية التقييم)

تعريف طريقة التقييم :

حيث يعد أسلوب السوق أكثر طرق التقييم شيوعا ويقوم أساسا على مقارنة العقار محل التقييم بعقارات مماثلة من السوق؛ لإيجاد القيمة الرأسمالية أو الإيجارية للعقار بصورة مباشرة. وتعتبر هذه الطريقة أن سعر السوق هو أفضل مؤشر للقيمة، و يمكن استنتاج سعر السوق من خلال البحث عن الأدلة و الشواهد المتوفرة عن المعاملات و الصفقات التي جرت مؤخراً في السوق لعقارات مماثلة للعقار محل التقييم و تطبيقها عليه مع الأخذ بعين الاعتبار التسويات الخاصة بالعوامل المتغيرة , مثل عمر العقار و موقعه .

و تعتمد طريقة المقارنة على مبدأ الاستبدال و هذا المبدأ مفاده أن المستثمر أو الشخص الحصيف لن يدفع في عقار سعرًا يتجاور السعر الذي يدفع في عقارات مماثلة و يتشابه هذا المبدأ مع مبدأ تكلفة الفرصة البديلة , حيث يتم في تطبيق الطريقة تقدير القيمة من خلال مقارنة الأصل مع صفقات أصول مطابقة أو مقارنة (مشابهة(تتوفر عنها معلومات سعرية.

و عند عدم توفر الصفقات التي يمكن أن يعتمد عليها يتم الأخذ بالاعتبار أيضاً لأسعار الأصول المشابهة المدرجة في القوائم المالية المعلنة أو المعروضة للبيع أو التأجير.

و بعد جمع الأدلة والشواهد الخاصة بالصفقات، تتم عملية التحليل لاستبعاد عمليات البيع أو التأجير غير السليمة والتحقق من عمليات البيع الفعلية. وتعتمد عوامل المقارنة المختارة على نوع العقار.

وهناك مراحل سبعة لتطبيق طريقة المقارنة وتكون قبل عمليات التسوية على الفروقات واستنتاج قيمة العقار محل التقييم، و المراحل كتالي:

المرحلة الأولى: تحديد إطار زمني لعملية التقييم

في معايير ومناهج التقييم على الرغم من عدم وجود قواعد محددة للمدة الزمنية، يتم تفضيل الصفقات أو العروض التي تمت في تاريخ مُقارب لتاريخ التقييم. ولكن المبيعات التي تعود إلى فترة زمنية طويلة على الرغم من أهميتها وفائدتها كدليل إرشادي لتقييم الاتجاهات قد تتضمن مستويات اقتصادية وظروف سوق مختلفة، تُؤدي الى تقييم غير عادل. وإذا كان هناك عدد كاف من المبيعات (من ثلاثة إلى خمسة) في فترة سنة من تاريخ التقييم، عندئذٍ يجب إعطائها وزن كبير في حساب مؤشر القيمة للعقار محل التقييم مع الأخذ بعين الاعتبار عمليات التسوية الأخرى. وقد يكون من الضروري الرجوع بالزمن لمدة أطول، ولا يمكن القيام بذلك بصورة آمنة إلا إذا لم تكن هناك تذبذبات كبيرة في المناخ الاقتصادي وعلى أسعار العقارات

المرحلة الثانية: تحديد منطقة السوق

تحديد المنطقة بناءً على رأي فريق التقييم و من السّائد أن تكون المنطقة الكبيرة أكثر فائدة عند تحديد الاتجاهات والقيم والحقائق التاريخية، غير أنه لا توجد مزايا محددة عند تضمين مناطق كبيرة ما لم تشتمل على عقارات مقارنة تم بيعها حديثًا.

المرحلة الثالثة: دراسة تفاصيل العقار محل التقييم

دراسة العقار محل التقييم من النواحي المادية (الحجم والمساحة والشكل والأرض والموقع، ونوعية العقار، إلخ)، ومن النواحي القانونية (ملكية مطلقة، أو حيازة إيجارية، أو قيود على الحق العقاري، إلخ). .

المرحلة الرابعة: تحديد العوامل التي تؤخذ في الاعتبار عند إجراء التسويات

تحديد عوامل المقارنة المهمة والتي تنطبق على جميع قطاعات العقارات قد تكون ذات طبيعة عامة أو محددة أو ذات طبيعة قانونية أو مادية، مثل : (نوع العقار ,حالة و ظروف السوق , الموقع , تواريخ المعاملات , أحكام و شروط التنظيم و التخطيط , الخصائص المادية و التي تتضمن مساحة الأرض و شكلها و تضاريسها و عمر المبنى و الصيانة و الحجم و التصميم و الاهلاك المادي و الوظيفي , الخصائص القانونية .

تقدير القيمة – أسلوب السوق (منهجية التقييم)

المرحلة الخامسة: جمع بيانات عن المبيعات القابلة للمقارنة

جمع ومقارنة المبيعات بعد تعيين الحدود الخاصة بالإطار الزمني والمنطقة. والمبيعات التي يعتمد عليها مأخوذة من مصادر رسمية (المبيعات المسجلة) . و عند الاعتماد على مقارنات عروض لدى الوسطاء أو الوكلاء العقاريين يجب أن يتم الأخذ بها بشيء من الاحتياط نظرًا لأن الأسعار المطلوبة عادة ما تكون متضخمة. كما يجب أن تكون جميع المعلومات الخاصة بالمقارنات مُشابهة للعقار محل التقييم.

و من مصادر البيانات القابلة للمقارنة المنشورات العقارية، والسجلات العمومية، والمشترين، والبائعين، والوسطاء والوكلاء العقاريين والمُقيّمين، إلخ.. وبعد ذلك تجري المقارنة بين المبيعات المقارنة والعقار محل التقييم بموجب عناصر المقارنة مع إجراء التسويات حسب الظروف والفروقات.

و لزيادة دقة استخدام طريقة المُقارنة، يجب مراعاة توفر التالي:

1-جمع المعلومات عن العقارات المُشابهة بعد تحديد الإطار الزمني وخصائص السوق.
2-إعطاء أولوية للمعاملات الحالية أو الحديثة على عقارات مُشابهة.
3-ضبط عوامل التشابه والاختلاف في العقارات المشابهة القابلة للمقارنة فيما يتعلق بعامل الوقت، وحالة السوق، والموقع، وشروط وأحكام التخطيط والتنظيم، والخصائص المادية والقانونية.
4-إجراء تسويات مقابل عناصر الاختلاف والتباين.

المرحلة السادسة: التحقق من المبيعات ومعالجة البيانات ذات الصلة

يتم التحقق من المقارنات وافتراض أن جميع المقارنات التي تم جمعها تستحق الأخذ بعين الاعتبار فيما عدا المقارنات التي جرت بموجب ظروف أو شروط غير اعتيادية مثل : البيع بالإجبار أو التسييل أو أي شروط و أحكام استثنائية .

المرحلة السابعة: تحليل المبيعات

تحليل المقارنات بعد جمع الأدلة والشواهد الخاصة بالمبيعات أو العروض ، تبدأ عملية التحليل المنهجي. ويجب استبعاد عمليات البيع غير السليمة والتحقق من عمليات البيع الفعلية. ويجب إثبات سعر كل عملية بيع حسب وحدات المقارنة المناسبة. وتعتمد وحدات المقارنة المختارة على نوعية العقار , و يتم اجراء التحليل وفق أحد الطرق : التحليل بناءً على مساحة الأرض , التحليل بناءً على المساحة المبنية , التحليل بناءً على طريقة الجمع (الأرض و المباني) ,

المرحلة الثامنة : إجراء تعديلات و تسويات مقابل فروق العقارات المقارنة .

في أغلب الأحيان، لا تتطابق العقارات المقارنة مع العقارات محل التقييم، حيث قد يتميز العقار المقارن بخصائص فريدة تميزه عن غيره سواء من موقع أو تصميم او مرافق وخدمات. أو العكس، قد تنقصه بعض هذه الخصائص مقارنة بالعقار محل التقييم. لذا، سيضطر المقيم لعمل تسويات بين العقارين (سواء كانت التسوية بالزيادة أو النقصان).بحسب خبراته العملية للوصول الى مؤشر واحد لقيمة العقار محل التقييم.

المرحلة التاسعة : التسويات و تقدير القيمة السوقية للعقار .

لتقدير قيمة العقار تتم عمليات تسوية بنسبة مئوية (بالنسبة للعناصر المختلفة التي لا يمكن تقدير قيمة نقدية بصفة مباشرة مثل واجهة الشارع وعرضه) وبتسوية بقيمة نقدية (بالنسبة للعناصر المختلفة التي يمكن تقدير قيمة نقدية بصفة مباشرة(

يحبذ بوجه عام اعتماد طريقة السوق أكثر من أي طريقة أخرى في أعمال التقييم للوصول إلى القيمة السوقية للعقار , وفي هذه الحالة يفضل إجراء تطابق وتسوية للقيم المختلفة التي تم تقديرها من كل طريقة من طرق التقييم لتكوين رأي خاص بالقيمة. ويتم اختيار القيمة الناتجة من الطريقة الأنسب في العادة كقيمة للعقار.

تقدير القيمة – طريقة المقارنة- :

لإيجاد قيمة الأرض تم إجراء مسح ميداني لأسعار السوق الحالية لعقارات مباعة وعقارات معروضة مماثلة للعقار موضع التقييم وحيث أنه من المستحيل إيجاد عقاريين متماثلين تم عمل التسويات المناسبة على أسعار العقارات المقارنة بخصم قيمة البنود التي تمثل ميزة للعقار المقارن وإضافة قيمة البنود التي تمثل ميزة للعقار موضع التقييم،

بنود المقارنة :

- فرق المساحة، افضلية الموقع ، عدد الواجهات ،
- وبناءً على ذلك تم التوصل إلى قيمة الأرض هي :

عناصر المقارنة	العقار المراد تقييمه	المقارن (1)		المقارن (2)		المقارن (3)	
تاريخ	2024	2024/09/30		2024/11/19		2024/11/19	
سعر المتر المربع للمقارن (ريال/م2)		8,500		13,100		12,000	
مفاوضات البيع ، وضع السوق		0%	0	0%	0	0%	0
سعر المتر المربع بعد ضبط حالة السوق (ريال/م2)		8,500.00		13,100.00		12,000.00	
مساحة الأرض	**1,830.00**	2,681.00	5%	780.00	-10%	780.00	-10%
أفضلية الموقع	**جيد**	ممتاز	-10%	ممتاز	-10%	ممتاز	-10%
عدد الواجهات	**3**	3	0%	2	5%	2	5%
الضبط النسبي		-5%		-15%		-15%	
صافي سعر السوق بعد التسويات (م 2 / ريال)		8,075.00		11,135.00		10,200.00	
نسبة مشاركة كل مقارنة في القيمة		50%		25%		25%	
صافي متوسط سعر الأرض (م 2 /ريال)		**9,371**					
صافي متوسط سعر الأرض بعد التقريب (م 2 /ريال)		**9,400**					

تقدير القيمة – أسلوب التكلفة (منهجية التقييم)

تعريف طريقة التقييم :

تم تقييم العقار بأسلوب التكلفة طريقة الإحلال

يعتبر أسلوب التكلفة أحد أساليب التقييم الأساسية بجانب أسلوبي السوق والدخل. ويُستخدم أسلوب التكلفة بصورة رئيسة لتحديد القيمة الرأسمالية للعقار في حالة عدم وجود أدلة وشواهد مباشرة يمكن الحصول عليها من أعمال التقييم أو مصادر معلومات أخرى مثل حسابات أو قيم تجارية. كما يُستخدم هذا الأسلوب لتقييم أنواع خاصة من العقارات المتخصصة التي يندر تبادل ملكيتها في سوق العقارات مثل عقارات المنشآت الترفيهية، ومنشآت الرعاية والتربية العامة، والمستشفيات العامة، والمساجد، والمؤسسات الخيرية الأخرى، وأصول ومنشآت القطاع العام كالحدائق العامة والمباني المدرسية والمنشآت الرياضية وغيرها.

كما يُستخدم كطريقة داعمة لطريقة التقييم الرئيسة والتحقق منها لحسم رأي المقيم بشأن القيمة. فهو أسلوب يحُدد القيمة من خلال تقدير تكلفة الأرض وتكلفة بناء عقار جديد بمنافع مساوية أو تجديد عقار جديد لنفس الاستخدام ويندرج تحت هذا الأسلوب طريقتان هما:

أ- طريقة إعادة الإنتاج: تكلفة إنتاج صورة افتراضية طبق الأصل من المبنى الحالي، مع استخدام نفس التصميم ومواد البناء للعقار محل التقييم.

ب- طريقة تكلفة الإحلال: التكلفة التقديرية لإنشاء مبنى بنفس المنافع والمرافق وباستخدام مواد بناء ومعايير وتصاميم ومخططات تستخدم حاليًا في السوق.

وتعتمد كلا الطريقتين على مبدأ الإحلال الذي يستند على أن المشتري الحصيف لا يدفع مقابل عقار ما سعراً يتجاوز تكلفة شراء موقع وإقامة مبنى عليه له منافع ومرافق مماثلة.

منهجية الطريقة:

عند استخدام طريقة التكلفة أو طريقة تكلفة الإحلال المهُلكة، يقوم المقُيّم بتقدير القيمة السوقية للأرض الفضاء، بالرجوع إلى قيمة الأراضي المقارنة، وإضافة هذه القيمة إلى تكلفة إعادة بناء مبنى جديد يمكن أن يقوم بوظيفة المبنى الحالي بعد إجراء تسويات مقابل تقادم وإهلاك المبنى الحالي بالنسبة للعقار الافتراضي الجديد وبالتالي، تتمثل العناصر الرئيسية الثلاثة لأسلوب التكلفة فيما يلي:

أ-قيمة الأرض:

وتم تفصيلها في الصفحات السابقة.

ب - قيمة البناء:

إن قيمة البناء تعني التكلفة الحالية للمبنى ناقصًا منها الإهلاك. ومن المفترض أن تكون قيمة البناء هي تكلفة إنشاء مبنى جديد، أي تكاليف إنشاء نفس المبنى اليوم مع خصم مخصصات مقابل أوجه القصور أو التقادم. وقد يستند تقدير تكلفة عقار ما إلى تقدير تكاليف إعادة الإنتاج أو تكاليف الإحلال.

ويمكن الاستعانة بأحد الأساليب التالية لتقدير تكاليف المباني.

1-أساليب تقدير تكلفة المباني:

أ-أسلوب وحدة المقارنة:

وهو الأسلوب الأسهل والأكثر استخداماً. ويعتمد على التحقق من مساحة المبنى محل التقييم أولاً ثم التحقق من تكلفة المتر المربع لإنشاء المبنى أي تكلفة مساحة الطوابق والأسوار والتصميم والتشطيبات كما يجب أن يتضمن السعر أرباح القائم بعملية البناء والتكاليف إلخ، بعد ذلك ترب مساحة العقار محل التقييم في السعر المناسب للوصول إلى تقدير مبدئي للتكلفة الحالية للمبنى، وأخيراً تجُرى تسويات خاصة بالتكاليف مقابل السمات والخصائص غير المشتركة.

ب-أسلوب تقييم كل وحدة (بند) على حدة.

وتعد هذه الطريقة أكثر تفصيلا لتقدير القيمة مقارنة بأسلوب مساحة الوحدة. وفي هذه الطريقة يقسم المبنى بأكمله إلى أجزاء يمكّن قياسها وحساب تكلفتها على أساس كل وحدة على حدة. على سبيل المثال، يمكن تقسيم تكلفة السطح إلى عنصرين، ثم يتم قياس كل عنصر وضربه في سعر الوحدة المعني لأغراض التوريد أو الإصلاح. ويجب أن يتضمن السعر أرباح القائم بأعمال البناء والمصروفات العامة والنثرية.

ج- أسلوب المسح الكمي (حصر الكميات).

غالبا ما يستخدم جراء المسح الكمي هذا الأسلوب ويعتمد على قياس وحساب جدول الكميات من المخططات الأفقية للمبنى وتسعير هذه الكميات حسب المواصفات المطلوبة. هو أسلوب دقيق ومفصل وغالبا ما يستخدمه جراء المسح الكمي والمقاولون. ويعتمد على قياس وحساب جدول الكميات من المساقط الأفقية والمخططات الهندسية والمعمارية للمبنى وتسعير هذه الكميات حسب المواصفات المطلوبة.

تقدير القيمة – أسلوب التكلفة (منهجية التقييم)

2-تقدير قيمة البناء

أ- حساب قيمة المباني الحديثة

يكون حساب قيمة المباني الحديثة من خلال تحديد نوعية المبنى أولاً، أي دائم أو شبه دائم أو مؤقت، وكذلك التشطيبات والهياكل، ومن ثم تحديد إجمالي مساحة البناء من المسقط الأفقي للمبنى. وإذا كانت تكلفة الإنشاءات متاحة، يكون تحليل تكلفة الإنشاء على أساس كل وحدة مع مقارنة وتحليل أنواع مماثلة من المباني بغرض الفحص والتحقق. وإن كان ذلك مناسبا تضرب تكلفة الوحدة في إجمالي مساحة المبنى للوصول إلى تكلفة البناء التي من المفترض أن تكون مساوية لقيمة المبنى.

وإذا كانت نتيجة التحليل غير مقبولة، تتم مراجعة وثائق ومستندات العقد للبحث عن البنود الشاذة أو الاتفاقات الخارجية الأخرى وإجراء التسويات اللازمة للوصول إلى تكلفة معقولة للإنشاءات.

القيمة الرأسمالية = قيمة الموقع + قيمة المبنى (بافتراض أن قيمة المبنى) = تكاليف البناء + بنود أخرى.

ب-المباني القديمة

تحديد التكلفة الحالية لإنشاء مبنى مماثل. يمكن الوصول إلى ذلك من خلال تحليل تكلفة إنشاء مباني مماثلة في المنطقة إن كان ذلك متاحًا أو استشارة المساح الكمي أو المهندس المختص بأعمال الإنشاءات باستخدام مواصفات المبنى محل التقييم. ومن ثم يحدد مستوى تقادم المبنى ونوعه، مادي أو وظيفي أو اقتصادي.

بالنسبة للمباني القديمة، يمكن حسابها بالمعادلة التالية:

القيمة الرأسمالية = قيمة الموقع + قيمة المبنى (بافتراض أن قيمة المبنى) = صافي تكلفة الإحلال

صافي تكلفة الإحلال = (تكلفة المبنى – الإهلاك)

أي أن القيمة الرأسمالية = قيمة الموقع + صافي تكلفة الإحلال أو القيمة الرأسمالية = قيمة الموقع + (تكلفة المبنى – الإهلاك).

ج-الإهلاك

يحدث الإهلاك عندما تصبح قيمة التحسينات أقل من تكلفة إعادة إنتاجها أو تجديدها. ويندرج تحت الإهلاك أو ما يسمى بالتقادم ثلاث أنواع وهي التقادم المادي وينجم عن إهلاك وتآكل الأصل على مدى عمره أو من فقدان القيمة بسبب قلة أعمال الصيانة. والتقادم الوظيفي ويحدث غالبًا عندما يكون المبنى الجديد أكفأ من المبنى الحالي الموجود. ويكون إما بسبب تغير متطلبات السوق أو وجود عيوب في التصميم الأصل أو بسبب التقدم التقني. وأخيرًا التقادم الاقتصادي وهو فقدان القيمة بسبب تأثيرات خارجية على العقار. ويشُار إليه بالتقادم الخارجي أو تقادم الموقع ويحدث بسبب التغيرات التي تطرأ على الخصائص المكانية للعقار وتأثيرات المنطقة بشكل عام.

تقدير القيمة – أسلوب التكلفة (منهجية التقييم)

وهناك ثلاث طرق لتحديد الإهلاك وهي:

1-التقييم بناء على أوضاع السوق.

يمكن تحديد الإهلاك بسهولة إذا توفرت معلومات موثوقة عن قيمة الأرض. وذلك لأن سعر البيع ناقصًا منه قيمة الأرض يعطي سعر التحسينات أو المباني. ويعتبر حساب الإهلاك بهذه الطريقة أكثر تنوعا من حسابه في تكلفة إعادة الإنتاج حيث أنه يقيس الإهلاك الناجم عن جميع المصادر. وبعّد حسابه يطبق مقدار الإهلاك للمتر المربع على العقار محل التقييم.

2-التقييم بناء على الافتراضات.

في حالة عدم توفر معلومات سوقية عن الإهلاك، من الممكن وضع افتراضات بشأن حدوثه مع الوقت. وفي بعض الدول، يفُترض تحديد الإهلاك في العادة وفق طريقة القسط الثابت

وتعتر هي الطريقة الأكثر شيوعًا لتقييم التقادم العمري. وتفترض هذه الطريقة معدل ثابت للإهلاك بداية من عمر الأصل وحتى نهايته. ويمكن حساب طريقة القسط الثابت باستخدام المعادلة التالية:

$$\frac{\text{العمر الحالي للمبنى}}{\text{العمر الاقتصادي (الاستخدامي) للمبنى}} \times 100$$

3-أسلوب التحليل

يتوقف أسلوب التحليل للإهلاك على الغرض من التقييم فغالبًا ما تستخدم طريقة القسط الثابت آنفة الذكر عند التقييم بغرض إعداد التقارير المالية. و تعد طريقة العمر الممتد و طريقة القسط المتناقص الأنسب في أغراض التقييم الأخرى عند استخدام أسلوب التكلفة.

يحدد المقُيّم في هذا الأسلوب مصادر الإهلاك ويقدرها.

تقدير القيمة – أسلوب التكلفة (منهجية التقييم)

و تم تقدير قيمة العقار بأسلوب التكلفة طريقة تكلفة الإحلال والتي تعتمد على تقدير قيمة الأرض مضافة إلى التكلفة الكلية لاستبدال وإنشاء المبنى بالأسعار السائدة في تاريخ التقييم بطريقة حساب سعر وحدة البناء حسب نوعية البناء وخصم قيمة الإهلاك الذي حدث منذ تاريخ إنشاءه وسيتم إجراء ذلك عبر المراحل التالية:-

1-إستخلاص قيمة الأرض بطريقة المقارنة

2-تقدير التكاليف المباشرة

3-تقدير التكاليف غير المباشرة

4-حساب الإهلاك للمبنى

أولاً: استخلاص قيمة الأرض بطريقة المقارنة:

في المرحلة الأولى يتم استخلاص قيمة الأرض حسب طريقة المقارنة حيث تم إجراء مسح وتحليل عينات لأسعار السوق الحالية لأراضي مباعة وأراضي معروضة مماثلة للعقار موضع التقييم وحيث أنه من المستحيل إيجاد عقارين متماثلين تم عمل التسويات المناسبة على أسعار الأراضي مقارنة بخصم قيمة البنود التي تمثل ميزة للأرض موضع التقييم

ثانيًا: تقدير التكاليف المباشرة:

بعد تقدير قيمة الأرض في المرحلة الأولى سيتم تقدير التكاليف المباشرة للبناء التي تشمل (تكلفة مواد البناء وتكلفة الأيدي العاملة)

ثالثًا: تقدير التكاليف غير المباشرة:

بعد تقدير التكاليف المباشرة في المرحلة الثانية يتم احتساب التكاليف غير المباشرة والتي تتضمن على سبيل المثال (تكاليف النقل – التركيب – الأتعاب المهنية – التصميم والاستشارات المعمارية والقانونية – الضرائب – تكاليف التمويل النفقات الأخرى مثل العمولات – النفقات العامة والرسوم والتصاريح – هامش الربح أو الربح التجاري مثل العائد للمستثمر)

تقدير القيمة بأسلوب التكلفة - :

تم تقدير قيمة العقار على أساس قيمة الأرض مضافة إلى التكلفة الكلية لإنشاء المبنى بالأسعار السائدة في تاريخ التقييم بطريقة حساب سعر وحدة البناء حسب نوعية البناء والتشطيبات وإجمالي مسطح البناء وخصم قيمة الاهلاك الذي حدث منذ تاريخ إنشاءه . وبذلك تكون قيمة العقار = قيمة الأرض + (تكلفة الإنشاء + هامش الربح – الاهلاك) قيمة الأرض تم التوصل إليها بعد إجراء مسح ميداني الأسعار السوق الحالية الأراضي مباعة وأراضي معروضة مماثلة الأرض العقار موقع التقييم وتم عمل التعديلات المناسبة على أسعار الأراضي المقارنة بخصم قيمة البنود التي تمثل ميزة لأرض المقارنة وإضافة قيمة البنود التي تمثل ميزة الأرض العقار موضع التقييم .

وبناءً على ذلك تم التوصل إلى أن قيمة العقار هي :

التوصيف	المساحة	سعر المتر المربع*	الإجمالي
القبو	681	3000	2,043,000
الدور الارضي	924	2800	2,587,200
الدور الاول	924	2800	2,587,200
غرفة الكهرباء	20	1300	26,000
السور	106	450	47,700
اجمالي قيمة المباني قبل الأهلاك (ريال سعودي)			7,291,100
هامش ربح التطوير	%20		1,458,220
إجمالي قيمة المباني مع هامش الربح (ريال سعودي)			8,749,320
الاهلاك	11	% 27.5	2,406,063
قيمة المباني بعد الاهلاك (ريال سعودي)			6,343,257
قيمة الارض (ريال سعودي)	1,830	9,400	17,202,000
القيمة النهائية	23,545,257		

* أسعار التكاليف للبناء حسب دليل الأسعار الاسترشادية لتكلفة الإنشاءات الصادر 2021 من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين .

تقدير القيمة – أسلوب الدخل (منهجية التقييم)

تعريف طريقة التقييم:

تم تقييم العقار بأسلوب الدخل طريقة التدفقات النقدية المخصومة (Discounted Cash Flows, DCF)
حيث أن أسلوب الدخل يقدم مؤشرا على القيمة عن طريق تحويل التدفقات النقدية المستقبلية إلى قيمة حالية واحدة. ووفقا لهذا الأسلوب يتم تحديد قيمة الأصل بالرجوع إلى قيمة الإيرادات أو التدفقات النقدية أو توفير التكاليف من الأصل.
وطريقة التدفقات النقدية هي أحد الطرق المعتمدة وفقا للمعايير الدولية للتقييم كأحد طرق أسلوب الدخل وهي طريقة مالية لتقدير قيمة أصل حيث يتم استخلاص مؤشر القيمة من خلال حساب القيمة الحالية للتدفقات النقدية المستقبلية.

وتتلخص خطوات طريقة التدفقات النقدية المخصومة كالتالي:

أولاً: تقدير التدفقات النقدية المستقبلية الناتجة عن دخل الأصل محل التقييم من خلال التسلسل التالي:

1. تقدير إجمالي الدخل والذي يشير الى أن اجمالي القيمة الإيجارية المتوقعة (على فرضية أن العقار مؤجر بنسبة 100% ولا توجد وحدات شاغرة) وقبل خصم نفقات الصيانة والتشغيل.
2. تقدير قيمة خسائر الائتمان والشواغر وهي الخسائر الناتجة عن عدم إشغال العقار بالكامل بالإضافة الى الخسائر الناتجة عن تعثر او عدم تسديد المستأجرين للقيمة الايجارية.
3. تقدير دخل الايجار الفعلي حيث يمثل قيمة الايجار الفعلية (الحقيقية) التي سيحصل عليها المالك (المؤجر) بعد خصم دخل الوحدات الشاغرة وخسائر الائتمان.
   دخل الايجار الفعلي = إجمالي الدخل – خسائر الائتمان والشواغر.
4. تقدير النفقات التشغيلية والرأس مالية حيث النفقات التشغيلية هي الخاصة بتأجير وصيانة العقار أما النفقات الرأس مالية فهي النفقات التي يتحملها المالك لترميم وتطوير العقار بهدف الحفاظ عليه في حالة مناسبة لتحقيق الدخل السنوي الملائم.
5. تقدير صافي الدخل التشغيلي والذي يمثل الدخل الفعلي بعد خصم النفقات التشغيلية والرأس مالية : صافي الدخل التشغيلي= الدخل الفعلي - النفقات التشغيلية والرأس مالية
6. تقدير النمو الذي يعتمد على نمو دخل العقار في المستقبل بالاعتماد على حالة العقار ومستوى التشطيبات الداخلية والخارجية، إضافة الى ظروف السوق ونسب التضخم المتوقعة كما يمكن الاعتماد على معدلات نمو صافي القيمة الايجارية لعقارات مشابهة للعقار محل التقييم

تقدير القيمة – أسلوب الدخل (منهجية التقييم)

ثانياً: تحديد معدل الخصم او معدل العائد المطلوب

1. تقدير معدل الرسملة وهو المعدل الذي يستعمل لتحويل الدخل الى قيمة، حيث أن هناك أكثر من طريقة لتقدير معدل الرسملة وأكثر هذه الطرق شيوعاً طريقة الاستخلاص من السوق والتي تعتمد على معلومات صافي دخل ومعلومات بيع لعقارات مشابهه لاستخلاص معدل الرسملة منها و من الطرق طريقة عائد المقرض والتي تعتمد على فرضية أن متطلبات الإقراض يمكن ان تستعمل لتقدير معدل الرسملة الكلي وذلك بضرب نسبة تغطية الدين في ثابت القرض العقاري وفي نسبة القرض للقيمة ومن الطرق أيضاً طريقة المسح السوقي والتي تتمثل في الدراسات المنشورة من الجهات الوطنية المعتمدة او من الشركات العقارية او الاستشارية الكبرى او البنوك.
2. تقدير معدل الخصم وهو معدل العائد المطلوب الذي يستخدم لخصم التدفقات النقدية المستقبلية لتقدير القيمة الحالية. والفرق بينه وبين معدل الرسملة أن معدل الرسملة يستعمل لتحويل الدخل الى قيمة في حين ان معدل الخصم هو معدل عائد يستعمل لحساب القيمة الحالية الناتجة عن العقار في المستقبل، يمكن تقدير معدل الخصم بأكثر من طريقة منها طريقة النموذج التراكمي (The build-up model) وغالبا ما يعكس هذا المعدل ثمن التخلي عن استهلاك حالي مقابل استهلاك مستقبلي (ثمن الانتظار او الوقت) بالإضافة الى علاوة للمخاطر منها علاوة مخاطر التضخم المتوقع في المستقبل وعلاوة مخاطر الاعمال وعلاوة مخاطر التمويل، عند حساب معدل الخصم للاستثمار العقاري بالاعتماد على النموذج التراكمي، تم الاخذ بعين الاعتبار العوامل المذكورة في المعادلة التالية: $r = r_f + r_s + r_u$
r_f معدل عائد السندات الحكومية لفترة استحقاق اكثر من سنة وهو يمثل معدل العائد الخالي من المخاطر
r_s علاوة المخاطر المتنظمة المرتبطة بالسوق (ارتفاع التضخم، تغيير لوائح الاستثمار ، ركود السوق، عدم اليقين الاقتصادي، المنافسة المحتملة في عرض العقار ...)
r_u علاوة المخاطر الغير منتظمة والمرتبطة بنوعية الاستثمار العقاري (موقع الاستثمار، نقص سيولة السوق للأصول كبيرة الحجم، التكاليف الإضافية لصيانة وتشغيل العقار....)

ثالثاً: تحديد فترة الاحتفاظ بالأصل والقيمة النهائية

ويعني بفترة الاحتفاظ المدة التي سيتم الاحتفاظ فيها بالأصل قبل بيعه أو التخارج منه أو انتهاء مدة الانتفاع منه وغيرها. ويتم بعد هذه المدة تحديد القيمة الاستردادية للعقار في حال لم يكن العقار عقد منفعة.

رابعاً: حساب القيمة الحالية للدخل المتوقع للأصل محل التقييم للوصول إلى القيمة الرأسمالية للعقار (بعد الاخذ بعين الاعتبار القيمة الزمنية للنقود)

يتم تقدير القيمة الحالية للعقار من خلال حساب القيمة الحالية للدخل الناتج عن العقار في المستقبل وذلك باستعمال المعادلة التالية :

$$\text{القيمة الحالية للأصل} = \text{التدفق النقدي المبدئي} + \frac{\text{التدفقات النقدية للسنوات المستقبلية}}{(1+\text{معدل الخصم})^{\text{الفترة}}} + \frac{\text{قيمة الأصل في نهاية فترة الاحتفاظ}}{(1+\text{معدل الخصم})^{\text{الفترة}}}$$

ويتكرر المحدد باللون الأحمر حسب عدد فترات التدفقات المقدرة.

تقدير القيمة – أسلوب الدخل (التحليل)

بعد إجراء مسح ميداني لأسعار السوق الحالية لتوجه أسعار الإيجارات للعقارات الواقعة في منطقة العقار المراد تثمينه وبعد إجراء التعديلات اللازمة على هذه الأسعار لتعكس الفروق بين العقار محل التقييم والعقارات المقارنة مع الأخذ في الاعتبار أسعار التأجير الفعلية، نجد ان:

- **الدخل الإجمالي :**

تم اعتماد المعلومات المالية المزودة من العميل من (إجمالي الدخل والشواغر والمصاريف). الدخل الاجمالي للعقار المراد تقييمه هو 1,550,000 ريال حسب ما تم تزويدنا من قبل العميل بزيادة العقد 7.5% بعد السنة الأولى و السنة السادسة حسب العقد. وقد تم مراجعة منطقية الأسعار بالسوق

- **الشواغر المستديمة :**

العقار مؤجر بعقد واحد ولفترة متبقية 9 سنوات.

- **الدخل الفعال :**

الدخل الفعال هو الدخل الاجمالي الناتج بعد خصم قيمة الشواغر المستديمة في العقار.

- **إجمالي المصروفات :**

بحكم ان العقار مؤجر بعقد واحد تم اعتبار نسبة المصاريف 0%

- **صافي الدخل التشغيلي وتقدير النمو للتدفقات النقدية المستقبلية :**

وهو الناتج من خصم قيمة المصروفات من الدخل الفعال للعقار .

- **نسبة العائد على الاستثمار :**

اعتمدنا العائد على الاستثمار والذي نعتقد أنه يتناسب مع العقار بوضعه الحالي حيث تم تقديره بنسبة : 7% .

- **تحديد معدل الخصم او معدل العائد المطلوب**

تم حساب معدل الخصم بالنموذج التراكمي وفقاً للآتي:

النموذج التراكمي		
البند	النسبة	المصدر
معدل عائد السندات الحكومية	3.50%	البنك المركزي السعودي
معدل التضخم	3%	البنك المركزي السعودي
علاوة مخاطر السوق	2.50%	market-risk-premia.com
علاوة المخاطر الخاصة	1%	تقدير المقيم
معدل الخصم	10%	

تقدير القيمة بأسلوب الدخل – طريقة التدفقات النقدية - :

بعد إجراء مسح ميداني لأسعار السوق الحالية لتوجه أسعار الإيجارات للعقارات الواقعة في منطقة العقار المراد تثمينه تم تقدير معدل الرسملة بما يتناسب مع وضع العقار ونسبة الشواغر في المنطقة حسب تقدير المقيم وتحليل البيانات المالية للعقار المراد تثمينه. *إجمالي قيمة الدخل هي في حال الاشغال 100% هو 1,550,000 ، والمصاريف 0% سنوياً ونسبة النمو 7.5% في السنة الأولى والسادسة حسب العقد.

وبناءً على ذلك تم التوصل إلى أن قيمة العقار هي :

- فرضيات التدفقات النقدية:

إجمالي الدخل	1,666,250	معدل الخصم	%10	نسبة الاشغال	%100
فترة التدفقات النقدية	10	معدل الرسملة	%7	نسبة النمو	%7.5 في السنة الأولى و السنة السادسة

الفترة	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9
السنة	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034
نسبة النمو	7.50%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	7.50%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
إجمالي الدخل	1,666,250	1,666,250	1,666,250	1,666,250	1,666,250	1,791,219	1,791,219	1,791,219	1,791,219	1,791,219
نسبة الاشغال	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
نسبة الشواغر	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
خصم الشواغر	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
الدخل الفعال	1,666,250	1,666,250	1,666,250	1,666,250	1,666,250	1,791,219	1,791,219	1,791,219	1,791,219	1,791,219
إجمالي المصاريف	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
المصاريف	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
صافي الدخل	1,666,250	1,666,250	1,666,250	1,666,250	1,666,250	1,791,219	1,791,219	1,791,219	1,791,219	1,791,219
قيمة العقار المستقبلية	25,588,839									
صافي التدفق النقدي للعقار	1,666,250	1,666,250	1,666,250	1,666,250	1,666,250	1,791,219	1,791,219	1,791,219	1,791,219	27,380,058
معامل الخصم	1.00	0.91	0.83	0.75	0.68	0.62	0.56	0.51	0.47	0.42
القيمة الحالية للنقود	1,666,250	1,514,773	1,377,066	1,251,878	1,138,071	1,011,096	1,011,096	919,178	835,617	11,611,817
القيمة الحالية	**22,437,953**									
القيمة بعد التقريب	**22,440,000**									

المخاطر المؤثرة على العقار:

ومن المخاطر التي يمكن أن تؤثر على العقار التالي:

1	أصبح العقار قديماً بعقد إيجار واحد.
2	مخاطر الإئتمان و عدم سداد الإيجار.
3	المخاطر الإدارية و التشغيلية.
4	مخاطر عدم الإستخدام الأعلى والأفضل للعقار.
5	مخاطر التخطيط و التنظيم.
6	مخاطر تغير السوق.
7	مخاطر التقادم وعدم الصيانة.
8	زيادة المنافسة من المشاريع المماثلة داخل المملكة العربية السعودية يمكن أن تؤثر سلبا على الطلب في المستقبل.
9	لم نلاحظ ميزانيات الدخل والإنفاق السنوية لتشغيل المدرسة ويعتمد تدفق الدخل طويل الأجل على قدرة مشغل المدرسة على تحمل الإيجار. في حالة فشل العمل ، قد يصبح مستوى الإيجار غير مقبول.

القيمة المرجحة - :

طريقة التقييم	القيمة (ريال السعودي)	نسبة الترجيح
اسلوب الدخل - التدفقات النقدية المخصومة	22,440,000 ريال	%100
التكلفة و المقارنات	23,545,257 ريال	%0

والرأي في القيمة : استنادًا إلى غرض التقييم وطبيعة العقار وخصائصه، كونه عقارا مدرًا للدخل مع مختلف العقود فإن تقييم العقار بطريقة التدفقات النقدية المخصومة تعتبر هذي أفضل طريقة لتقييم العقار وبالتالي سيتم ترجيح القيمة التي تم التوصل إليها بأسلوب الدخل بوزن نسبي 100% كأساسي للقيمة السوقية للعقار محل التقييم وهي :

القيمة النهائية للعقار بعد التقريب	رقماً	22,440,000 ريال
	كتابة	اثنان وعشرون مليون وأربعمائة وأربعون ألف ريال سعودي

المرفقات



LEASE AGREEMENT

عقد إيجار

صورة من عقد الايجار

مدارس رواد الخليج العالمية

رقـــم التقـــرير:	DC24013245
تـاريـخ التقـــرير:	22 /01/ 2025 م
أسلوب التقييم:	أسلوب الدخل
أساس القيمـــة:	القيمة السوقية
نـــوع العقـــار:	تعليمي
المـــوقـــــع:	حي المغرزات – مدينة الرياض

إجمالي القيمة السوقية	رقماً	235,600,000 ريال
	كتابة	مئتان وخمسة وثلاثون مليون وستمائة ألف ريال سعودي





01

الملخص التنفيذي

الملخص التنفيذي

تجدون أدناه ملخص رأينا في القيمة للعقار ، حيث نؤكد قيامنا بالبحوث الضرورية وحصولنا على المعلومات اللازمة للقيام بهذا التقييم ، وللمزيد نأمل منكم الاطلاع على كامل التقرير حيث أن التقرير وحدة واحدة لا يصح أن تجزأ :

صاحب الطلب (العميل)	المستفيد (مستخدم التقرير)	الغرض من التقييم	فرضية القيمة
صندوق الراجحي ريت	صندوق الراجحي ريت و هيئة سوق المال	التقييم الدوري للصندوق	الاستخدام الحالي

عنوان العقار	نوع العقار	نوع الملكية
حي المغرزات - مدينة الرياض	مبنى تعليمي	ملكية مطلقة

اسم المالك (حسب الصكوك)	رقم الصكوك	تاريخ الصكوك	مساحة الأراضي (حسب الصك)
شركة المخازن المميزة الثانية	417807001086 &417807001085	1441/04/28 هـ	15,959.9 م^2

أساس القيمة	معايير التقييم	أسلوب التقييم
القيمة السوقية	معايير التقييم الدولية (IVS) ترجمة هيئة المقيمين (تقييم) - 2022	أسلوب الدخل – طريقة التدفقات النقدية المخصومة

تاريخ التعميد	تاريخ المعاينة	تاريخ القيمة
12 / 11 / 2024 م	15 / 11 / 2024 م	31 / 12 / 2024 م

القيمة السوقية المقدرة رقماً	235,600,000 ريال سعودي
القيمة السوقية المقدرة كتابةً	مئتان وخمسة وثلاثون مليون وستمائة ألف ريال سعودي

المقدمة

بناء على تعميدكم لشركة باركود بتاريخ 2024/06/01 م لتقييم مبنى تعليمي في مدينة الرياض رقم الصكوك (417807001085& 417807001086) , فإن فريقنا قد أتم تنفيذ المهمة بعد معاينة الأصل ومراعاة جميع العناصر المؤثرة في القيمة ، وبالاستناد الى المعايير الدولية المعتمدة والأصول المهنية لعملية التقييم ، سعيا منا للوصول الى قيمة العقار المناسبة للغرض الذي أعد من أجله تقرير التقييم . ويعد هذا التقرير شهادة يمكن الاعتماد عليها في الغرض الذي نفذت مهمة التقييم هذه لأجله مع ملاحظة أن هذا التقرير وحدة واحدة لا يصح أن تُجزأ .

بينات العميل

صاحب الطلب (العميل)	صندوق الراجحي ريت (صندوق استثمار عقاري متداول (ريت) ويتكون من محفظة متنوعة من العقارات الموزعة في العديد من القطاعات والمناطق في المملكة).
مالك الأرض والمنفعة	شركة المخازن المميزة الثانية
المستفيد (مستخدم التقرير)	صندوق الراجحي ريت
المستخدمون الاخرون	تقرير عام منشور لمالكي وحدات الصندوق يستخدم من قبل مدير الصندوق (شركة الراجحي المالية) و هيئة سوق المال والمستثمرين والمراجعين الخارجيين.

غرض التقييم

كلف العميل (صندوق الراجحي ريت) شركة باركود بتقييم الأصل موضوع التقرير لتقدير قيمة العقار حسب معايير التقييم الدولية لغرض التقييم الدوري للصندوق، وبناءً عليه تم إعداد هذا التقرير.

نوع التقرير	ســـردي مفصـل
عملة التقرير	الريال السعودي
تاريخ نفاذ القيمة	31 / 12 / 2024 م



02

بيانات و صور موقع العقار

وصف العقار



يقع العقار محل التقييم في حي المغرزات الواقع في مدينة الرياض .

يعتبر حي المغرزات من الأحياء الهادئة التي تقع في شمال مدينة الرياض، ويعد من الأحياء التابعة لبلدية العليا، يمتاز الحي حيث يقع في مخرج 10 بموقعه المميز و تواجد العديد من الخدمات الحكومية، كما يمتاز بقرب الأماكن المهمة منه مثل: قيادة القوات البرية الملكية السعودية، متحف صقر الجزيرة للطيران، حديقة الأمير عبدالعزيز بن عياف، غرناطة مول، مستشفى الحمادي فرع النزهة، مركز الرياض الدولي للمؤتمرات والمعارض.

يقع حي المغرزات في شمال مدينة الرياض بمخرج 10 وتقدر مساحته بـ 4.03 كيلومتر مربع، يحده من جهة الشرق طريق الدائري الشرقي وحي الحمراء، ومن جهة الجنوب طريق الملك عبدالله و حي الملك عبدالله، ومن جهة الغرب طريق عثمان بن عفان وحي النزهة، ومن جهة الشمال طريق الإمام سعود بن عبدالعزيز بن محمد و حي الازدهار.

يتكون العقار مقام على قطعة أرض مربعة الشكل بمساحة 15,959.9م^2. وبمساحة بمسطحات البناء إجمالي 38,991.6 متر مربع فقط حسب رخصة البناء.

العقار عبارة عن مبنى تعليمي من 3 طوابق يقدم مناهج تعليمية لجميع الفئات العمرية. يحتوي المبنى على جميع المرافق التعليمية المتوقعة لمدرسة بهذا الحجم ، بما في ذلك مختبرات العلوم وغرف تكنولوجيا المعلومات والمرافق الرياضية والملاعب المظللة.

استخدام الأرض (حسب خطاب العميل)		مساحة الأرض (حسب الصك)
تجاري		15,959.9 م^2

حدود العقار (حسب رخصة البناء)

الجهة	الحد	طول الحد
شمال	مشاه 20 يليه شارع 36 م	145.09 م
الجهة	**شارع مختلف العرض**	**طول الحد**
جنوب	مشاه 20 يليه شارع 36 م	145.09 م
الجهة	**الحد**	**طول الحد**
شرق	ممر مشاة عرض 20 م	110 م
الجهة	**الحد**	**طول الحد**
غرب	مشاه عرض 10 م + القطعة 9	110 م

شكل الأرض			
√	منتظم		غير منتظم
منسوب الأرض			
√	مستوي		غير مستوي
بناء القطعة المجاورة			
√	مبني		غير مبني



بيانات العقار

اسم المالك	رقم هوية المالك
شركة المخازن المميزة الثانية	1010418411

رقم الصك	تاريخ الصك
417807001086 &417807001085	1441/04/28 هـ

رقم رخصة البناء	تاريخ رخصة البناء
1432/4252	1432/03/11 هـ

المنطقة	المدينة
الرياض	الرياض

رقم المخطط	رقم القطعة
3309	8-1

احداثيات الموقع
46.720090 ,24.761254

الملاحظات	تم الاطلاع على الصكين و رخصتين البناء

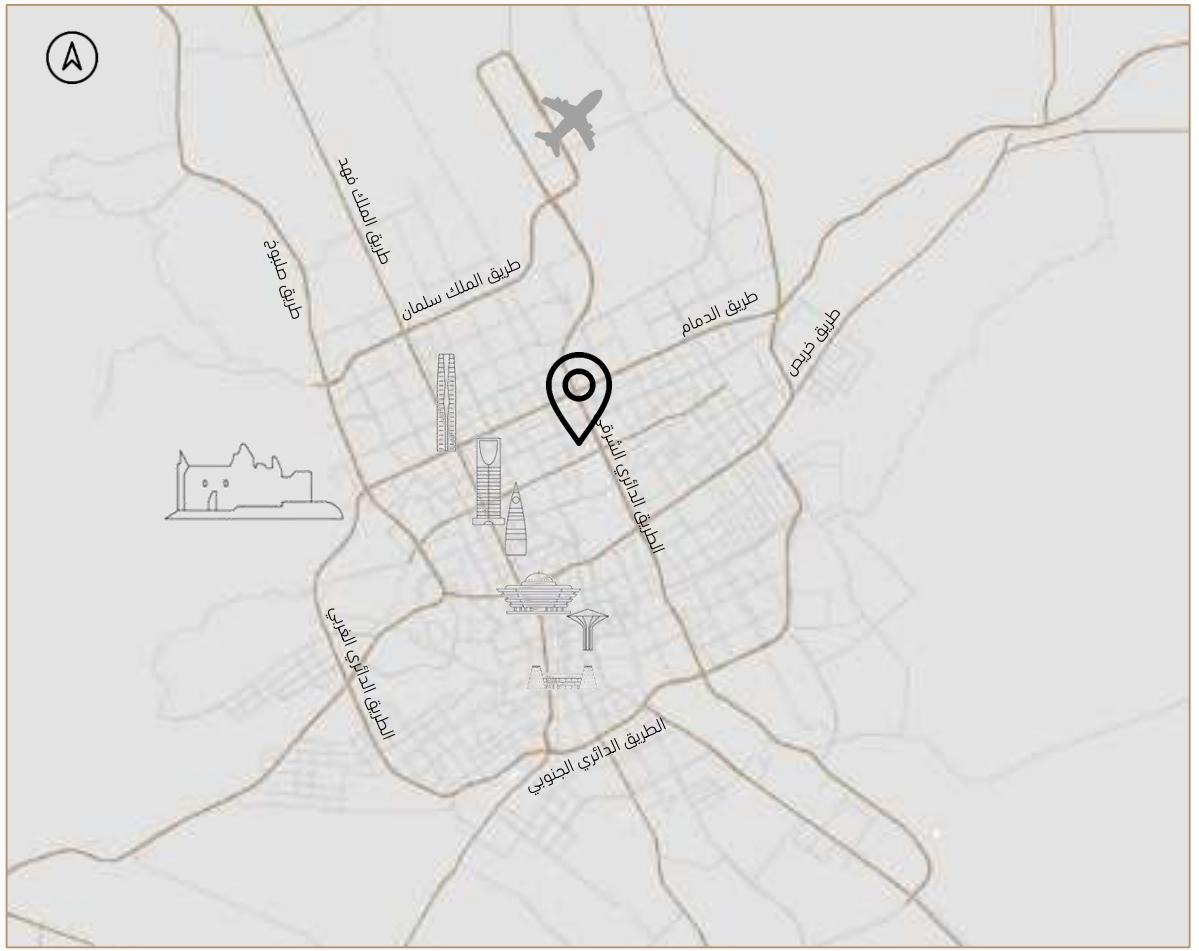


صورة لصك (2)

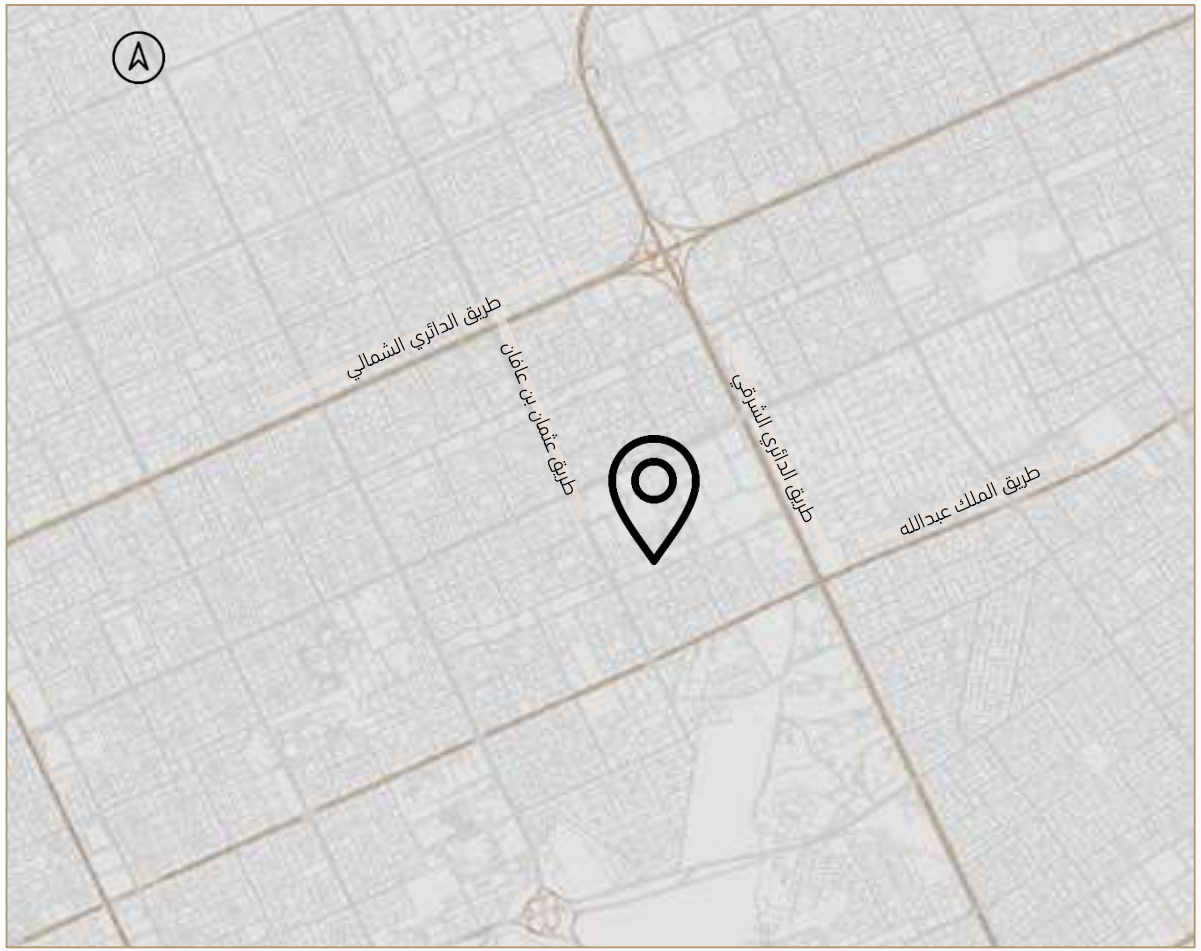


صورة لرخصة البناء (2)

الصور الفضائية



صورة جوية توضح موقع العقار على مستوى المدينة الرياض



صورة جوية توضح موقع العقار على مستوى الحي المغرزات

الخدمات و المرافق المتوفرة بالمنطقة المحيطة بالعقار:

المرافق المتواجدة بالموقع				
خدمات عامة	دوائر حكومية	☑ متوفر	☐ غير متوفر	
	بنوك	☑ متوفر	☐ غير متوفر	
	مراكز طبية	☑ متوفر	☐ غير متوفر	
خدمات تجارية	أسواق تجارية	☑ متوفر	☐ غير متوفر	
	مطاعم	☑ متوفر	☐ غير متوفر	
	محطات وقود	☑ متوفر	☐ غير متوفر	
خدمات البنية التحتية	شبكة الكهرباء	☑ متوفر	☐ غير متوفر	
	شبكة صرف صحي	☑ متوفر	☐ غير متوفر	
	شبكة المياه	☑ متوفر	☐ غير متوفر	
	شبكة هاتف	☑ متوفر	☐ غير متوفر	
	شبكة تصريف السيول	☑ متوفر	☐ غير متوفر	
المرافق العامة	مساجد	☑ متوفر	☐ غير متوفر	
	حدائق	☑ متوفر	☐ غير متوفر	
	خدمات تعليمية	☑ متوفر	☐ غير متوفر	

المرافق المتواجدة بالموقع		
السفلته	☑ متوفر	☐ غير متوفر
الرصف	☑ متوفر	☐ غير متوفر
الإنارة	☑ متوفر	☐ غير متوفر
التشجير	☑ متوفر	☐ غير متوفر
أخرى		

المرافق المتواجدة بالموقع		
ماء	☑ متوفر	☐ غير متوفر
هاتف	☑ متوفر	☐ غير متوفر
كهرباء	☑ متوفر	☐ غير متوفر
الصرف الصحي	☑ متوفر	☐ غير متوفر

ملاحظات	

صور العقار







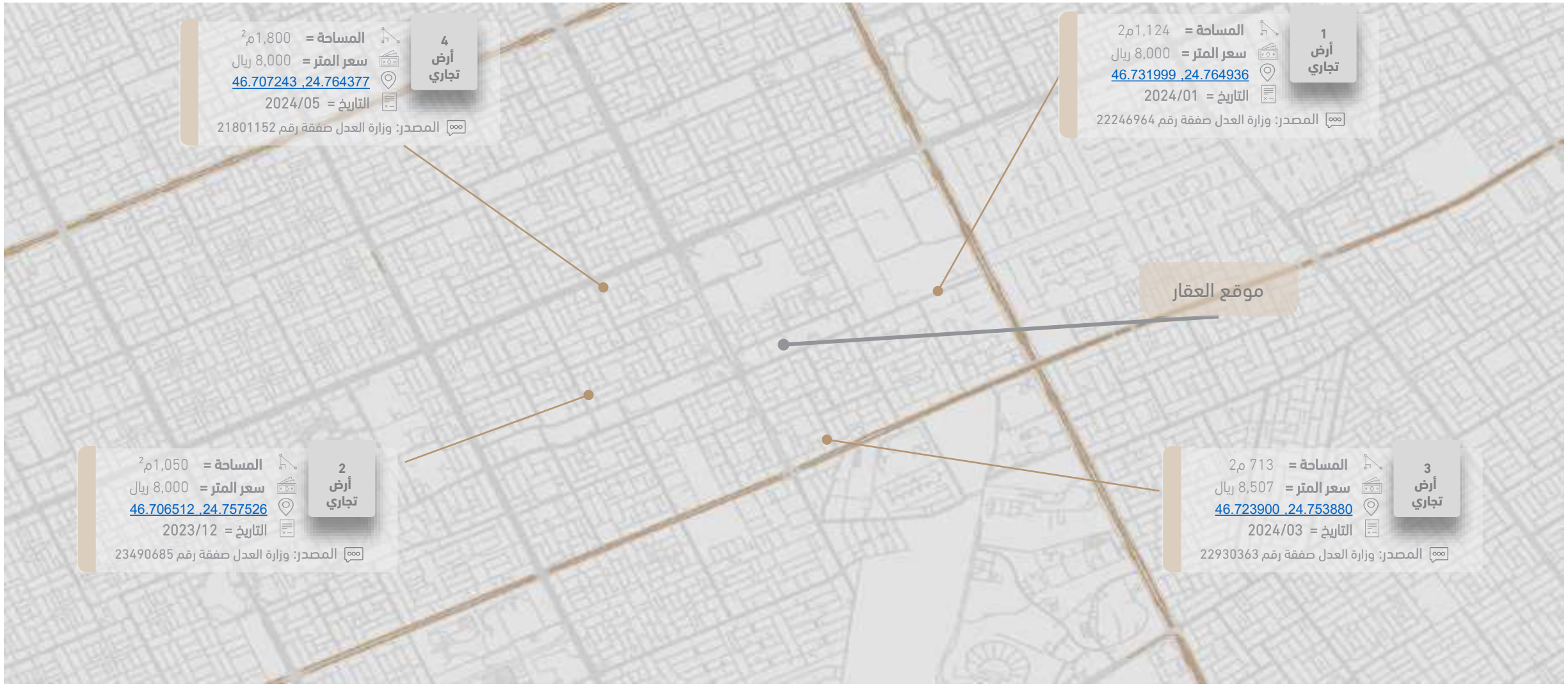



04

دراسة وتحليل السوق

دراسة وتحليل السوق

بعد إجراء مسح ميداني لأسعار السوق الحالية للعقارات الواقعة في منطقة العقار محل التقييم و معرفة أسعار بيوع الأراضي للاستخدامات المشابهة تجدون أدناه عينات المسح للعقارات في حي المغرزات والاحياء المجاورة بنفس خصائص العقار المراد تقيمة



دراسة وتحليل السوق

تم عمل مسح ميداني لتحليل أسعار السوق للعقارات الواقعة في منطقة العقار سواءً عقارات مباعة أو مؤجرة أو معروضة وتجدون أدناه عينات المسح .

معدل العائد

العقار	الموقع	الدخل الاجمالي	القيمة	نسبة العائد
مدرسة رواد الخليج	حي الملقا - الرياض	2.8 مليون	37 مليون	%7.8
مدارس الغد الأهلية	حي الملك عبدالله -الرياض	5.9 مليون	92 مليون	%6.45
مدرسة راود الخليج	حي حطين - الرياض	4 مليون	53 مليون	%7.6
مدراس أمجاد قرطبة	حي قرطبة - الرياض	8 مليون	109 مليون	%8
وبذلك تم استخلاص معدل الرسملة الذي يتوافق مع العقار				% 7





05

تقدير القيمة

تقدير القيمة – أسلوب السوق (منهجية التقييم)

تعريف طريقة التقييم :

حيث يعد أسلوب السوق أكثر طرق التقييم شيوعا ويقوم أساسا على مقارنة العقار محل التقييم بعقارات مماثلة من السوق؛ لإيجاد القيمة الرأسمالية أو الإيجارية للعقار بصورة مباشرة. وتعتبر هذه الطريقة أن سعر السوق هو أفضل مؤشر للقيمة، و يمكن استنتاج سعر السوق من خلال البحث عن الأدلة و الشواهد المتوفرة عن المعاملات و الصفقات التي جرت مؤخراً في السوق لعقارات مماثلة للعقار محل التقييم و تطبيقها عليه مع الأخذ بعين الاعتبار التسويات الخاصة بالعوامل المتغيرة , مثل عمر العقار و موقعه .

و تعتمد طريقة المقارنة على مبدأ الاستبدال و هذا المبدأ مفاده أن المستثمر أو الشخص الحصيف لن يدفع في عقار سعرًا يتجاور السعر الذي يدفع في عقارات مماثلة و يتشابه هذا المبدأ مع مبدأ تكلفة الفرصة البديلة , حيث يتم في تطبيق الطريقة تقدير القيمة من خلال مقارنة الأصل مع صفقات أصول مطابقة أو مقارنة (مشابهة(تتوفر عنها معلومات سعرية.

و عند عدم توفر الصفقات التي يمكن أن يعتمد عليها يتم الأخذ بالاعتبار أيضاً لأسعار الأصول المشابهة المدرجة في القوائم المالية المعلنة أو المعروضة للبيع أو التأجير.

و بعد جمع الأدلة والشواهد الخاصة بالصفقات، تتم عملية التحليل لاستبعاد عمليات البيع أو التأجير غير السليمة والتحقق من عمليات البيع الفعلية. وتعتمد عوامل المقارنة المختارة على نوع العقار.

وهناك مراحل سبعة لتطبيق طريقة المقارنة وتكون قبل عمليات التسوية على الفروقات واستنتاج قيمة العقار محل التقييم، و المراحل كتالي:

المرحلة الأولى: تحديد إطار زمني لعملية التقييم

في معايير ومناهج التقييم على الرغم من عدم وجود قواعد محددة للمدة الزمنية، يتم تفضيل الصفقات أو العروض التي تمت في تاريخ مُقارب لتاريخ التقييم. ولكن المبيعات التي تعود إلى فترة زمنية طويلة على الرغم من أهميتها وفائدتها كدليل إرشادي لتقييم الاتجاهات قد تتضمن مستويات اقتصادية وظروف سوق مختلفة، تُؤدي الى تقييم غير عادل. وإذا كان هناك عدد كاف من المبيعات (من ثلاثة إلى خمسة) في فترة سنة من تاريخ التقييم، عندئذٍ يجب إعطائها وزن كبير في حساب مؤشر القيمة للعقار محل التقييم مع الأخذ بعين الاعتبار عمليات التسوية الأخرى. وقد يكون من الضروري الرجوع بالزمن لمدة أطول، ولا يمكن القيام بذلك بصورة آمنة إلا إذا لم تكن هناك تذبذبات كبيرة في المناخ الاقتصادي وعلى أسعار العقارات

المرحلة الثانية: تحديد منطقة السوق

تحديد المنطقة بناءً على رأي فريق التقييم و من السَائد أن تكون المنطقة الكبيرة أكثر فائدة عند تحديد الاتجاهات والقيم والحقائق التاريخية، غير أنه لا توجد مزايا محددة عند تضمين مناطق كبيرة ما لم تشتمل على عقارات مقارنة تم بيعها حديثًا.

المرحلة الثالثة: دراسة تفاصيل العقار محل التقييم

دراسة العقار محل التقييم من النواحي المادية (الحجم والمساحة والشكل والأرض والموقع، ونوعية العقار، إلخ)، ومن النواحي القانونية (ملكية مطلقة، أو حيازة إيجارية، أو قيود على الحق العقاري، إلخ). .

المرحلة الرابعة: تحديد العوامل التي تؤخذ في الاعتبار عند إجراء التسويات

تحديد عوامل المقارنة المهمة والتي تنطبق على جميع قطاعات العقارات قد تكون ذات طبيعة عامة أو محددة أو ذات طبيعة قانونية أو مادية، مثل : (نوع العقار ,حالة و ظروف السوق , الموقع , تواريخ المعاملات , أحكام و شروط التنظيم و التخطيط , الخصائص المادية و التي تتضمن مساحة الأرض و شكلها و تضاريسها و عمر المبنى و الصيانة و الحجم و التصميم و الاهلاك المادي و الوظيفي , الخصائص القانونية .

تقدير القيمة – أسلوب السوق (منهجية التقييم)

المرحلة الخامسة: جمع بيانات عن المبيعات القابلة للمقارنة

جمع ومقارنة المبيعات بعد تعيين الحدود الخاصة بالإطار الزمني والمنطقة. والمبيعات التي يعتمد عليها مأخوذة من مصادر رسمية (المبيعات المسجلة) . و عند الاعتماد على مقارنات عروض لدى الوسطاء أو الوكلاء العقاريين يجب أن يتم الأخذ بها بشيء من الاحتياط نظرًا لأن الأسعار المطلوبة عادة ما تكون متضخمة. كما يجب أن تكون جميع المعلومات الخاصة بالمقارنات مُشابهة للعقار محل التقييم.
و من مصادر البيانات القابلة للمقارنة المنشورات العقارية، والسجلات العمومية، والمشترين، والبائعين، والوسطاء والوكلاء العقاريين والمُقيّمين، إلخ.. وبعد ذلك تجري المقارنة بين المبيعات المقارنة والعقار محل التقييم بموجب عناصر المقارنة مع إجراء التسويات حسب الظروف والفروقات.

و لزيادة دقة استخدام طريقة المُقارنة، يجب مراعاة توفر التالي:

1-جمع المعلومات عن العقارات المُشابهة بعد تحديد الإطار الزمني وخصائص السوق.
2-إعطاء أولوية للمعاملات الحالية أو الحديثة على عقارات مُشابهة.
3-ضبط عوامل التشابه والاختلاف في العقارات المشابهة القابلة للمقارنة فيما يتعلق بعامل الوقت، وحالة السوق، والموقع، وشروط وأحكام التخطيط والتنظيم، والخصائص المادية والقانونية.
4-إجراء تسويات مقابل عناصر الاختلاف والتباين.

المرحلة السادسة: التحقق من المبيعات ومعالجة البيانات ذات الصلة

يتم التحقق من المقارنات وافتراض أن جميع المقارنات التي تم جمعها تستحق الأخذ بعين الاعتبار فيما عدا المقارنات التي جرت بموجب ظروف أو شروط غير اعتيادية مثل : البيع بالإجبار أو التسييل أو أي شروط و أحكام استثنائية .

المرحلة السابعة: تحليل المبيعات

تحليل المقارنات بعد جمع الأدلة والشواهد الخاصة بالمبيعات أو العروض ، تبدأ عملية التحليل المنهجي. ويجب استبعاد عمليات البيع غير السليمة والتحقق من عمليات البيع الفعلية. ويجب إثبات سعر كل عملية بيع حسب وحدات المقارنة المناسبة. وتعتمد وحدات المقارنة المختارة على نوعية العقار , و يتم اجراء التحليل وفق أحد الطرق : التحليل بناءً على مساحة الأرض , التحليل بناءً على المساحة المبنية , التحليل بناءً على طريقة الجمع (الأرض و المباني) ,

المرحلة الثامنة : إجراء تعديلات و تسويات مقابل فروق العقارات المقارنة .

في أغلب الأحيان، لا تتطابق العقارات المقارنة مع العقارات محل التقييم، حيث قد يتميز العقار المقارن بخصائص فريدة تميزه عن غيره سواء من موقع أو تصميم او مرافق وخدمات. أو العكس، قد تنقصه بعض هذه الخصائص مقارنة بالعقار محل التقييم. لذا، سيضطر المقيم لعمل تسويات بين العقارين (سواء كانت التسوية بالزيادة أو النقصان).بحسب خبراته العملية للوصول الى مؤشر واحد لقيمة العقار محل التقييم.

المرحلة التاسعة : التسويات و تقدير القيمة السوقية للعقار .

لتقدير قيمة العقار تتم عمليات تسوية بنسبة مئوية (بالنسبة للعناصر المختلفة التي لا يمكن تقدير قيمة نقدية بصفة مباشرة مثل واجهة الشارع وعرضه) وبتسوية بقيمة نقدية (بالنسبة للعناصر المختلفة التي يمكن تقدير قيمة نقدية بصفة مباشرة(
يحبذ بوجه عام اعتماد طريقة السوق أكثر من أي طريقة أخرى في أعمال التقييم للوصول إلى القيمة السوقية للعقار , وفي هذه الحالة يفضل إجراء تطابق وتسوية للقيم المختلفة التي تم تقديرها من كل طريقة من طرق التقييم لتكوين رأي خاص بالقيمة. ويتم اختيار القيمة الناتجة من الطريقة الأنسب في العادة كقيمة للعقار.

تقدير القيمة – طريقة المقارنة- :

لإيجاد قيمة الأرض تم إجراء مسح ميداني لأسعار السوق الحالية لعقارات مباعة وعقارات معروضة مماثلة للعقار موضع التقييم وحيث أنه من المستحيل إيجاد عقاريين متماثلين تم عمل التسويات المناسبة على أسعار العقارات المقارنة بخصم قيمة البنود التي تمثل ميزة للعقار المقارن وإضافة قيمة البنود التي تمثل ميزة للعقار موضع التقييم،

بنود المقارنة :

حالة السوق ، فرق المساحة، افضلية الموقع ، عدد الواجهات.

- وبناءً على ذلك تم التوصل إلى قيمة الأرض هي :

عناصر المقارنة	العقار المراد تقييمه	المقارن (1)		المقارن (2)		المقارن (3)		المقارن (3)	
تاريخ	2024	2024/01/29		2024/05/02		2024/03/20		2023/12/11	
سعر المتر المربع للمقارن (ريال/م2)		8,000		8,000		8,507		8,000	
مفاوضات البيع ، وضع السوق		0%	0	0%	0	0%	0	0%	0
سعر المتر المربع بعد ضبط حالة السوق (ريال/م2)		8,000.00		8,000.00		8,507.00		8,000.00	
مساحة الأرض	**15,959.90**	-10%	1,124.00	-10%	1,800.00	-15%	713.00	-10%	1,050.00
أفضلية الموقع	**جيد**	0%	جيد	-5%	ممتاز	0%	جيد	-5%	ممتاز
عدد الواجهات	**2**	5%	1	10%	3	5%	1	0%	2
الضبط النسبي		-5%		-5%		-10%		-15%	
صافي سعر السوق بعد التسويات (م 2 / ريال)		7,600.00		7,600.00		7,656.30		6,800.00	
نسبة مشاركة كل مقارنة في القيمة		25%		25%		25%		25%	
صافي متوسط سعر الأرض (م 2 /ريال)		**7,414**							
صافي متوسط سعر الأرض بعد التقريب (م 2 /ريال)		**7,400**							

تقدير القيمة – أسلوب التكلفة (منهجية التقييم)

تعريف طريقة التقييم :

تم تقييم العقار بأسلوب التكلفة طريقة الإحلال

يعتبر أسلوب التكلفة أحد أساليب التقييم الأساسية بجانب أسلوبي السوق والدخل. ويُستخدم أسلوب التكلفة بصورة رئيسة لتحديد القيمة الرأسمالية للعقار في حالة عدم وجود أدلة وشواهد مباشرة يمكن الحصول عليها من أعمال التقييم أو مصادر معلومات أخرى مثل حسابات أو قيم تجارية. كما يُستخدم هذا الأسلوب لتقييم أنواع خاصة من العقارات المتخصصة التي يندر تبادل ملكيتها في سوق العقارات مثل عقارات المنشآت الترفيهية، ومنشآت الرعاية والتربية العامة، والمستشفيات العامة، والمساجد، والمؤسسات الخيرية الأخرى، وأصول ومنشآت القطاع العام كالحدائق العامة والمباني المدرسية والمنشآت الرياضية وغيرها.

كما يُستخدم كطريقة داعمة لطريقة التقييم الرئيسة والتحقق منها لحسم رأي المقيم بشأن القيمة. فهو أسلوب يحُدد القيمة من خلال تقدير تكلفة الأرض وتكلفة بناء عقار جديد بمنافع مساوية أو تجديد عقار جديد لنفس الاستخدام ويندرج تحت هذا الأسلوب طريقتان هما:

أ- طريقة إعادة الإنتاج: تكلفة إنتاج صورة افتراضية طبق الأصل من المبنى الحالي، مع استخدام نفس التصميم ومواد البناء للعقار محل التقييم.

ب- طريقة تكلفة الإحلال: التكلفة التقديرية لإنشاء مبنى بنفس المنافع والمرافق وباستخدام مواد بناء ومعايير وتصاميم ومخططات تستخدم حاليًا في السوق.

وتعتمد كلا الطريقتين على مبدأ الإحلال الذي يستند على أن المشتري الحصيف لا يدفع مقابل عقار ما سعراً يتجاوز تكلفة شراء موقع وإقامة مبنى عليه له منافع ومرافق مماثلة.

منهجية الطريقة:

عند استخدام طريقة التكلفة أو طريقة تكلفة الإحلال المهُلكة، يقوم المقُيّم بتقدير القيمة السوقية للأرض الفضاء، بالرجوع إلى قيمة الأراضي المقارنة، وإضافة هذه القيمة إلى تكلفة إعادة بناء مبنى جديد يمكن أن يقوم بوظيفة المبنى الحالي بعد إجراء تسويات مقابل تقادم وإهلاك المبنى الحالي بالنسبة للعقار الافتراضي الجديد وبالتالي، تتمثل العناصر الرئيسية الثلاثة لأسلوب التكلفة فيما يلي:

أ-قيمة الأرض:

وتم تفصيلها في الصفحات السابقة.

ب - قيمة البناء:

إن قيمة البناء تعني التكلفة الحالية للمبنى ناقصًا منها الإهلاك. ومن المفترض أن تكون قيمة البناء هي تكلفة إنشاء مبنى جديد، أي تكاليف إنشاء نفس المبنى اليوم مع خصم مخصصات مقابل أوجه القصور أو التقادم. وقد يستند تقدير تكلفة عقار ما إلى تقدير تكاليف إعادة الإنتاج أو تكاليف الإحلال.

ويمكن الاستعانة بأحد الأساليب التالية لتقدير تكاليف المباني.

1-أساليب تقدير تكلفة المباني:

أ-أسلوب وحدة المقارنة:

وهو الأسلوب الأسهل والأكثر استخداماً. ويعتمد على التحقق من مساحة المبنى محل التقييم أولاً ثم التحقق من تكلفة المتر المربع لإنشاء المبنى أي تكلفة مساحة الطوابق والأسوار والتصميم والتشطيبات كما يجب أن يتضمن السعر أرباح القائم بعملية البناء والتكاليف إلخ، بعد ذلك ترب مساحة العقار محل التقييم في السعر المناسب للوصول إلى تقدير مبدئي للتكلفة الحالية للمبنى، وأخيراً تجُرى تسويات خاصة بالتكاليف مقابل السمات والخصائص غير المشتركة.

ب-أسلوب تقييم كل وحدة (بند) على حدة.

وتعد هذه الطريقة أكثر تفصيلا لتقدير القيمة مقارنة بأسلوب مساحة الوحدة. وفي هذه الطريقة يقسم المبنى بأكمله إلى أجزاء يمكّن قياسها وحساب تكلفتها على أساس كل وحدة على حدة. على سبيل المثال، يمكن تقسيم تكلفة السطح إلى عنصرين، ثم يتم قياس كل عنصر وضربه في سعر الوحدة المعني لأغراض التوريد أو الإصلاح. ويجب أن يتضمن السعر أرباح القائم بأعمال البناء والمصروفات العامة والنثرية.

ج- أسلوب المسح الكمي (حصر الكميات).

غالبا ما يستخدم جراء المسح الكمي هذا الأسلوب ويعتمد على قياس وحساب جدول الكميات من المخططات الأفقية للمبنى وتسعير هذه الكميات حسب المواصفات المطلوبة. هو أسلوب دقيق ومفصل وغالبا ما يستخدمه جراء المسح الكمي والمقاولون. ويعتمد على قياس وحساب جدول الكميات من المساقط الأفقية والمخططات الهندسية والمعمارية للمبنى وتسعير هذه الكميات حسب المواصفات المطلوبة.

تقدير القيمة – أسلوب التكلفة (منهجية التقييم)

2-تقدير قيمة البناء

أ- حساب قيمة المباني الحديثة

يكون حساب قيمة المباني الحديثة من خلال تحديد نوعية المبنى أولاً، أي دائم أو شبه دائم أو مؤقت، وكذلك التشطيبات والهياكل، ومن ثم تحديد إجمالي مساحة البناء من المسقط الأفقي للمبنى. وإذا كانت تكلفة الإنشاءات متاحة، يكون تحليل تكلفة الإنشاء على أساس كل وحدة مع مقارنة وتحليل أنواع مماثلة من المباني بغرض الفحص والتحقق. وإن كان ذلك مناسبا تضرب تكلفة الوحدة في إجمالي مساحة المبنى للوصول إلى تكلفة البناء التي من المفترض أن تكون مساوية لقيمة المبنى.

وإذا كانت نتيجة التحليل غير مقبولة، تتم مراجعة وثائق ومستندات العقد للبحث عن البنود الشاذة أو الاتفاقات الخارجية الأخرى وإجراء التسويات اللازمة للوصول إلى تكلفة معقولة للإنشاءات.

القيمة الرأسمالية = قيمة الموقع + قيمة المبنى (بافتراض أن قيمة المبنى) = تكاليف البناء + بنود أخرى.

ب-المباني القديمة

تحديد التكلفة الحالية لإنشاء مبنى مماثل. يمكن الوصول إلى ذلك من خلال تحليل تكلفة إنشاء مباني مماثلة في المنطقة إن كان ذلك متاحًا أو استشارة المساح الكمي أو المهندس المختص بأعمال الإنشاءات باستخدام مواصفات المبنى محل التقييم. ومن ثم يحدد مستوى تقادم المبنى ونوعه، مادي أو وظيفي أو اقتصادي.

بالنسبة للمباني القديمة، يمكن حسابها بالمعادلة التالية:

القيمة الرأسمالية = قيمة الموقع + قيمة المبنى (بافتراض أن قيمة المبنى) = صافي تكلفة الإحلال

صافي تكلفة الإحلال = (تكلفة المبنى – الإهلاك)

أي أن القيمة الرأسمالية = قيمة الموقع + صافي تكلفة الإحلال أو القيمة الرأسمالية = قيمة الموقع + (تكلفة المبنى – الإهلاك).

ج-الإهلاك

يحدث الإهلاك عندما تصبح قيمة التحسينات أقل من تكلفة إعادة إنتاجها أو تجديدها. ويندرج تحت الإهلاك أو ما يسمى بالتقادم ثلاث أنواع وهي التقادم المادي وينجم عن إهلاك وتآكل الأصل على مدى عمره أو من فقدان القيمة بسبب قلة أعمال الصيانة. والتقادم الوظيفي ويحدث غالبًا عندما يكون المبنى الجديد أكفأ من المبنى الحالي الموجود. ويكون إما بسبب تغير متطلبات السوق أو وجود عيوب في التصميم الأصل أو بسبب التقدم التقني. وأخيرًا التقادم الاقتصادي وهو فقدان القيمة بسبب تأثيرات خارجية على العقار. ويشُار إليه بالتقادم الخارجي أو تقادم الموقع ويحدث بسبب التغيرات التي تطرأ على الخصائص المكانية للعقار وتأثيرات المنطقة بشكل عام.

تقدير القيمة – أسلوب التكلفة (منهجية التقييم)

وهناك ثلاث طرق لتحديد الإهلاك وهي:

1-التقييم بناء على أوضاع السوق.

يمكن تحديد الإهلاك بسهولة إذا توفرت معلومات موثوقة عن قيمة الأرض. وذلك لأن سعر البيع ناقصًا منه قيمة الأرض يعطي سعر التحسينات أو المباني. ويعتبر حساب الإهلاك بهذه الطريقة أكثر تنوعا من حسابه في تكلفة إعادة الإنتاج حيث أنه يقيس الإهلاك الناجم عن جميع المصادر. وبعّد حسابه يطبق مقدار الإهلاك للمتر المربع على العقار محل التقييم.

2-التقييم بناء على الافتراضات.

في حالة عدم توفر معلومات سوقية عن الإهلاك، من الممكن وضع افتراضات بشأن حدوثه مع الوقت. وفي بعض الدول، يفُترض تحديد الإهلاك في العادة وفق طريقة القسط الثابت

وتعتر هي الطريقة الأكثر شيوعًا لتقييم التقادم العمري. وتفترض هذه الطريقة معدل ثابت للإهلاك بداية من عمر الأصل وحتى نهايته. ويمكن حساب طريقة القسط الثابت باستخدام المعادلة التالية:

$$\frac{\text{العمر الحالي للمبنى}}{\text{العمر الاقتصادي (الاستخدامي) للمبنى}} \times 100$$

3-أسلوب التحليل

يتوقف أسلوب التحليل للإهلاك على الغرض من التقييم فغالبًا ما تستخدم طريقة القسط الثابت آنفة الذكر عند التقييم بغرض إعداد التقارير المالية. و تعد طريقة العمر الممتد و طريقة القسط المتناقص الأنسب في أغراض التقييم الأخرى عند استخدام أسلوب التكلفة.

يحدد المقُيّم في هذا الأسلوب مصادر الإهلاك ويقدرها.

تقدير القيمة – أسلوب التكلفة (منهجية التقييم)

و تم تقدير قيمة العقار بأسلوب التكلفة طريقة تكلفة الإحلال والتي تعتمد على تقدير قيمة الأرض مضافة إلى التكلفة الكلية لاستبدال وإنشاء المبنى بالأسعار السائدة في تاريخ التقييم بطريقة حساب سعر وحدة البناء حسب نوعية البناء وخصم قيمة الإهلاك الذي حدث منذ تاريخ إنشاءه وسيتم إجراء ذلك عبر المراحل التالية:-

1-إستخلاص قيمة الأرض بطريقة المقارنة

2-تقدير التكاليف المباشرة

3-تقدير التكاليف غير المباشرة

4-حساب الإهلاك للمبنى

أولاً: استخلاص قيمة الأرض بطريقة المقارنة:

في المرحلة الأولى يتم استخلاص قيمة الأرض حسب طريقة المقارنة حيث تم إجراء مسح وتحليل عينات لأسعار السوق الحالية لأراضي مباعة وأراضي معروضة مماثلة للعقار موضع التقييم وحيث أنه من المستحيل إيجاد عقارين متماثلين تم عمل التسويات المناسبة على أسعار الأراضي مقارنة بخصم قيمة البنود التي تمثل ميزة للأرض موضع التقييم

ثانيًا: تقدير التكاليف المباشرة:

بعد تقدير قيمة الأرض في المرحلة الأولى سيتم تقدير التكاليف المباشرة للبناء التي تشمل (تكلفة مواد البناء وتكلفة الأيدي العاملة)

ثالثًا: تقدير التكاليف غير المباشرة:

بعد تقدير التكاليف المباشرة في المرحلة الثانية يتم احتساب التكاليف غير المباشرة والتي تتضمن على سبيل المثال (تكاليف النقل – التركيب – الأتعاب المهنية – التصميم والاستشارات المعمارية والقانونية – الضرائب – تكاليف التمويل النفقات الأخرى مثل العمولات – النفقات العامة والرسوم والتصاريح – هامش الربح أو الربح التجاري مثل العائد للمستثمر)

تقدير القيمة بأسلوب التكلفة - :

تم تقدير قيمة العقار على أساس قيمة الأرض مضافة إلى التكلفة الكلية لإنشاء المبنى بالأسعار السائدة في تاريخ التقييم بطريقة حساب سعر وحدة البناء حسب نوعية البناء والتشطيبات وإجمالي مسطح البناء وخصم قيمة الاهلاك الذي حدث منذ تاريخ إنشاءه . وبذلك تكون قيمة العقار = قيمة الأرض + (تكلفة الإنشاء + هامش الربح – الاهلاك) قيمة الأرض تم التوصل إليها بعد إجراء مسح ميداني الأسعار السوق الحالية الأراضي مباعة وأراضي معروضة مماثلة الأرض العقار موقع التقييم وتم عمل التعديلات المناسبة على أسعار الأراضي المقارنة بخصم قيمة البنود التي تمثل ميزة لأرض المقارنة وإضافة قيمة البنود التي تمثل ميزة الأرض العقار موضع التقييم .

وبناءً على ذلك تم التوصل إلى أن قيمة العقار هي :

التوصيف	المساحة	سعر المتر المربع*	الإجمالي
القبو	15,143	3000	45,429,000
الدور الارضي	7,537	2800	21,103,600
الدور الاول	7,957	2800	22,279,600
الدور الثاني	7,957	2800	22,279,600
غرفة الكهرباء	33.60	1300	43,680
السور	364	450	163,800
اجمالي قيمة المباني قبل الأهلاك (ريال سعودي)			111,299,280
هامش ربح التطوير	%20		22,259,856
إجمالي قيمة المباني مع هامش الربح (ريال سعودي)			133,559,136
الاهلاك	9	% 22.50	30,050,805.60
قيمة المباني بعد الاهلاك (ريال سعودي)			103,508,330.40
قيمة الارض (ريال سعودي)	15,959.90	7,400	118,103,260
القيمة النهائية	221,611,591		

* أسعار التكاليف للبناء حسب دليل الأسعار الاسترشادية لتكلفة الإنشاءات الصادر 2021 من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين .

تقدير القيمة – أسلوب الدخل (منهجية التقييم)

تعريف طريقة التقييم:

تم تقييم العقار بأسلوب الدخل طريقة التدفقات النقدية المخصومة (Discounted Cash Flows, DCF)
حيث أن أسلوب الدخل يقدم مؤشرا على القيمة عن طريق تحويل التدفقات النقدية المستقبلية إلى قيمة حالية واحدة. ووفقا لهذا الأسلوب يتم تحديد قيمة الأصل بالرجوع إلى قيمة الإيرادات أو التدفقات النقدية أو توفير التكاليف من الأصل.
وطريقة التدفقات النقدية هي أحد الطرق المعتمدة وفقا للمعايير الدولية للتقييم كأحد طرق أسلوب الدخل وهي طريقة مالية لتقدير قيمة أصل حيث يتم استخلاص مؤشر القيمة من خلال حساب القيمة الحالية للتدفقات النقدية المستقبلية.

وتتلخص خطوات طريقة التدفقات النقدية المخصومة كالتالي:

أولاً: تقدير التدفقات النقدية المستقبلية الناتجة عن دخل الأصل محل التقييم من خلال التسلسل التالي:

1. تقدير إجمالي الدخل والذي يشير الى أن اجمالي القيمة الإيجارية المتوقعة (على فرضية أن العقار مؤجر بنسبة 100% ولا توجد وحدات شاغرة) وقبل خصم نفقات الصيانة والتشغيل.
2. تقدير قيمة خسائر الائتمان والشواغر وهي الخسائر الناتجة عن عدم إشغال العقار بالكامل بالإضافة الى الخسائر الناتجة عن تعثر او عدم تسديد المستأجرين للقيمة الايجارية.
3. تقدير دخل الايجار الفعلي حيث يمثل قيمة الايجار الفعلية (الحقيقية) التي سيحصل عليها المالك (المؤجر) بعد خصم دخل الوحدات الشاغرة وخسائر الائتمان.
   دخل الايجار الفعلي = إجمالي الدخل – خسائر الائتمان والشواغر.
4. تقدير النفقات التشغيلية والرأس مالية حيث النفقات التشغيلية هي الخاصة بتأجير وصيانة العقار أما النفقات الرأس مالية فهي النفقات التي يتحملها المالك لترميم وتطوير العقار بهدف الحفاظ عليه في حالة مناسبة لتحقيق الدخل السنوي الملائم.
5. تقدير صافي الدخل التشغيلي والذي يمثل الدخل الفعلي بعد خصم النفقات التشغيلية والرأس مالية : صافي الدخل التشغيلي= الدخل الفعلي - النفقات التشغيلية والرأس مالية
6. تقدير النمو الذي يعتمد على نمو دخل العقار في المستقبل بالاعتماد على حالة العقار ومستوى التشطيبات الداخلية والخارجية، إضافة الى ظروف السوق ونسب التضخم المتوقعة كما يمكن الاعتماد على معدلات نمو صافي القيمة الايجارية لعقارات مشابهة للعقار محل التقييم

تقدير القيمة – أسلوب الدخل (منهجية التقييم)

ثانياً: تحديد معدل الخصم او معدل العائد المطلوب

1. تقدير معدل الرسملة وهو المعدل الذي يستعمل لتحويل الدخل الى قيمة، حيث أن هناك أكثر من طريقة لتقدير معدل الرسملة وأكثر هذه الطرق شيوعاً طريقة الاستخلاص من السوق والتي تعتمد على معلومات صافي دخل ومعلومات بيع لعقارات مشابهه لاستخلاص معدل الرسملة منها و من الطرق طريقة عائد المقرض والتي تعتمد على فرضية أن متطلبات الإقراض يمكن ان تستعمل لتقدير معدل الرسملة الكلي وذلك بضرب نسبة تغطية الدين في ثابت القرض العقاري وفي نسبة القرض للقيمة ومن الطرق أيضاً طريقة المسح السوقي والتي تتمثل في الدراسات المنشورة من الجهات الوطنية المعتمدة او من الشركات العقارية او الاستشارية الكبرى او البنوك.
2. تقدير معدل الخصم وهو معدل العائد المطلوب الذي يستخدم لخصم التدفقات النقدية المستقبلية لتقدير القيمة الحالية. والفرق بينه وبين معدل الرسملة أن معدل الرسملة يستعمل لتحويل الدخل الى قيمة في حين ان معدل الخصم هو معدل عائد يستعمل لحساب القيمة الحالية الناتجة عن العقار في المستقبل، يمكن تقدير معدل الخصم بأكثر من طريقة منها طريقة النموذج التراكمي (The build-up model) وغالبا ما يعكس هذا المعدل ثمن التخلي عن استهلاك حالي مقابل استهلاك مستقبلي (ثمن الانتظار او الوقت) بالإضافة الى علاوة للمخاطر منها علاوة مخاطر التضخم المتوقع في المستقبل وعلاوة مخاطر الاعمال وعلاوة مخاطر التمويل، عند حساب معدل الخصم للاستثمار العقاري بالاعتماد على النموذج التراكمي، تم الاخذ بعين الاعتبار العوامل المذكورة في المعادلة التالية: $r = r_f + r_s + r_u$
r_f معدل عائد السندات الحكومية لفترة استحقاق اكثر من سنة وهو يمثل معدل العائد الخالي من المخاطر
r_s علاوة المخاطر المتنظمة المرتبطة بالسوق (ارتفاع التضخم، تغيير لوائح الاستثمار ، ركود السوق، عدم اليقين الاقتصادي، المنافسة المحتملة في عرض العقار ...)
r_u علاوة المخاطر الغير منتظمة والمرتبطة بنوعية الاستثمار العقاري (موقع الاستثمار، نقص سيولة السوق للأصول كبيرة الحجم، التكاليف الإضافية لصيانة وتشغيل العقار....)

ثالثاً: تحديد فترة الاحتفاظ بالأصل والقيمة النهائية

ويعني بفترة الاحتفاظ المدة التي سيتم الاحتفاظ فيها بالأصل قبل بيعه أو التخارج منه أو انتهاء مدة الانتفاع منه وغيرها. ويتم بعد هذه المدة تحديد القيمة الاستردادية للعقار في حال لم يكن العقار عقد منفعة.

رابعاً: حساب القيمة الحالية للدخل المتوقع للأصل محل التقييم للوصول إلى القيمة الرأسمالية للعقار (بعد الاخذ بعين الاعتبار القيمة الزمنية للنقود)

يتم تقدير القيمة الحالية للعقار من خلال حساب القيمة الحالية للدخل الناتج عن العقار في المستقبل وذلك باستعمال المعادلة التالية :

$$\text{القيمة الحالية للأصل} = \frac{\text{التدفق النقدي المبدئي}}{(1+\text{معدل الخصم})^{\text{الفترة}}} + \frac{\text{التدفقات النقدية للسنوات المستقبلية}}{(1+\text{معدل الخصم})^{\text{الفترة}}} + \frac{\text{قيمة الأصل في نهاية فترة الاحتفاظ}}{(1+\text{معدل الخصم})^{\text{الفترة}}}$$

ويتكرر المحدد باللون الأحمر حسب عدد فترات التدفقات المقدرة.

تقدير القيمة – أسلوب الدخل (التحليل)

بعد إجراء مسح ميداني لأسعار السوق الحالية لتوجه أسعار الإيجارات للعقارات الواقعة في منطقة العقار المراد تثمينه وبعد إجراء التعديلات اللازمة على هذه الأسعار لتعكس الفروق بين العقار محل التقييم والعقارات المقارنة مع الأخذ في الاعتبار أسعار التأجير الفعلية، نجد ان:

- **الدخل الإجمالي :**

تم اعتماد المعلومات المالية المزودة من العميل من (إجمالي الدخل والشواغر والمصاريف). الدخل الاجمالي للعقار المراد تقييمه هو 16,275,000 ريال حسب ما تم تزيدنا من قبل العميل بزيادة العقد 7.5% بعد السنة الأولى و السنة الخامسة حسب العقد.

- **الشواغر المستديمة :**

العقار مؤجر بعقد واحد ولفترة متبقية 9 سنوات.

- **الدخل الفعال :**

الدخل الفعال هو الدخل الاجمالي الناتج بعد خصم قيمة الشواغر المستديمة في العقار.

- **إجمالي المصروفات :**

بحكم ان العقار مؤجر بعقد واحد تم اعتبار نسبة المصاريف 0%

- **صافي الدخل التشغيلي وتقدير النمو للتدفقات النقدية المستقبلية :**

وهو الناتج من خصم قيمة المصروفات من الدخل الفعال.

- **نسبة العائد على الاستثمار :**

اعتمدنا العائد على الاستثمار والذي نعتقد أنه يتناسب مع العقار بوضعه الحالي حيث تم تقديره بنسبة : 7% .

- **تحديد معدل الخصم او معدل العائد المطلوب**

تم حساب معدل الخصم بالنموذج التراكمي وفقاً للآتي:

النموذج التراكمي		
البند	النسبة	المصدر
معدل عائد السندات الحكومية	3.50%	البنك المركزي السعودي
معدل التضخم	3%	البنك المركزي السعودي
علاوة مخاطر السوق	2.50%	market-risk-premia.com
علاوة المخاطر الخاصة	1%	تقدير المقيم
معدل الخصم	10%	

تقدير القيمة بأسلوب الدخل – طريقة التدفقات النقدية - :

بعد إجراء مسح ميداني لأسعار السوق الحالية لتوجه أسعار الإيجارات للعقارات الواقعة في منطقة العقار المراد تثمينه تم تقدير معدل الرسملة بما يتناسب مع وضع العقار ونسبة الشواغر حسب تقدير المقيم وتحليل البيانات المالية للعقار المراد تثمينه. *إجمالي قيمة الدخل هي في حال الاشغال 100% هو 16,275,000 ، والمصاريف 0% سنوياً ونسبة النمو 7.5% في السنة الأولى و السنة الخامسة حسب العقد.

وبناءً على ذلك تم التوصل إلى أن قيمة العقار هي :

- فرضيات التدفقات النقدية:

إجمالي الدخل	17,495,625	معدل الخصم	%10
فترة التدفقات النقدية	10	معدل الرسملة	%7
نسبة الاشغال	%100	نسبة النمو	%7.5 في السنة الأولى و السنة الخامسة

الفترة	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9
السنة	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034
نسبة النمو	7.50%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	7.50%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
إجمالي الدخل	17,495,625	17,495,625	17,495,625	17,495,625	17,495,625	18,807,797	18,807,797	18,807,797	18,807,797	18,807,797
نسبة الاشغال	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
نسبة الشواغر	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
خصم الشواغر	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
الدخل الفعال	17,495,625	17,495,625	17,495,625	17,495,625	17,495,625	18,807,797	18,807,797	18,807,797	18,807,797	18,807,797
إجمالي المصاريف	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
المصاريف	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
صافي الدخل	17,495,625	17,495,625	17,495,625	17,495,625	17,495,625	18,807,797	18,807,797	18,807,797	18,807,797	18,807,797
قيمة العقار المستقبلية	268,682,813									
صافي التدفق النقدي للعقار	17,495,625	17,495,625	17,495,625	17,495,625	17,495,625	18,807,797	18,807,797	18,807,797	18,807,797	287,490,609
معامل الخصم	1.00	0.91	0.83	0.75	0.68	0.62	0.56	0.51	0.47	0.42
القيمة الحالية للنقود	17,495,625	15,905,114	14,459,194	13,144,722	11,949,747	11,678,162	10,616,511	9,651,374	8,773,976	121,924,083
القيمة الحالية	**235,598,508**									
القيمة بعد التقريب	**235,600,000**									

المخاطر المؤثرة على العقار:

ومن المخاطر التي يمكن أن تؤثر على العقار التالي:

1	أصبح العقار قديماً بعقد إيجار واحد.
2	مخاطر الإئتمان و عدم سداد الإيجار.
3	المخاطر الإدارية و التشغيلية.
4	مخاطر عدم الإستخدام الأعلى والأفضل للعقار.
5	مخاطر التخطيط و التنظيم.
6	مخاطر تغير السوق.
7	مخاطر التقادم وعدم الصيانة.
8	زيادة المنافسة من المشاريع المماثلة داخل المملكة العربية السعودية يمكن أن تؤثر سلبا على الطلب في المستقبل.
9	لم نلاحظ ميزانيات الدخل والإنفاق السنوية لتشغيل المدرسة ويعتمد تدفق الدخل طويل الأجل على قدرة مشغل المدرسة على تحمل الإيجار. في حالة فشل العمل ، قد يصبح مستوى الإيجار غير مقبول.

القيمة المرجحة - :

طريقة التقييم	القيمة (ريال السعودي)	نسبة الترجيح
اسلوب الدخل - التدفقات النقدية المخصومة	235,600,000 ريال	%100
التكلفة و المقارنات	221,611,591 ريال	%0

والرأي في القيمة : استنادًا إلى غرض التقييم وطبيعة العقار وخصائصه، كونه عقارا مدرًا للدخل فإن تقييم العقار بطريقة التدفقات النقدية المخصومة تعتبر هذي أفضل طريقة لتقييم العقار وبالتالي سيتم ترجيح القيمة التي تم التوصل إليها بأسلوب الدخل بوزن نسبي 100% كأساسي للقيمة السوقية للعقار محل التقييم وهي :

القيمة النهائية للعقار بعد التقريب	رقماً	235,600,000 ريال
	كتابة	مئتان وخمسة وثلاثون مليون وستمائة ألف ريال سعودي

المرفقات



صك لرقم قطعة 1-4



صك لرقم قطعة 5-8

المرفقات



رخصة البناء



رخصة البناء

مدرسة الفارس العالمية

رقـــم التقـــرير:	DC24013242
تـاريـخ التقـــرير:	22 /01/ 2025 م
أسلوب التقييم:	أسلوب الدخل
أساس القيمـــة:	القيمة السوقية
نـــوع العقـــار:	تعليمي
المـــوقـــــــع:	حي التعاون – مدينة الرياض

إجمالي القيمة السوقية	رقماً	159,515,000 ريال
	كتابة	مائة وتسعة وخمسون مليون وخمسمائة وخمسة عشر ألف ريال سعودي





01

الملخص التنفيذي

الملخص التنفيذي

تجدون أدناه ملخص رأينا في القيمة للعقار ، حيث نؤكد قيامنا بالبحوث الضرورية وحصولنا على المعلومات اللازمة للقيام بهذا التقييم ، وللمزيد نأمل منكم الاطلاع على كامل التقرير حيث أن التقرير وحدة واحدة لا يصح أن تجزأ :

صاحب الطلب (العميل)	المستفيد (مستخدم التقرير)	الغرض من التقييم	فرضية القيمة
صندوق الراجحي ريت	صندوق الراجحي ريت و هيئة سوق المال	التقييم الدوري للصندوق	الاستخدام الحالي

عنوان العقار	نوع العقار	نوع الملكية
حي التعاون - مدينة الرياض	مبنى تعليمي	مقيدة برهن

اسم المالك (حسب الصكوك)	رقم الصكوك	تاريخ الصكوك	مساحة الأراضي (حسب صك)
شركة المخازن المميزة الثانية	398514001975	1442/08/03 هـ	16,500 م^2

أساس القيمة	معايير التقييم	أسلوب التقييم
القيمة السوقية	معايير التقييم الدولية (IVS) ترجمة هيئة المقيمين (تقييم) - 2022	أسلوب الدخل – طريقة التدفقات النقدية المخصومة

تاريخ التعميد	تاريخ المعاينة	تاريخ القيمة
12 / 11 / 2024 م	15 / 11 / 2024 م	31 / 12 / 2024 م

القيمة السوقية المقدرة رقماً	159,515,000 ريال
القيمة السوقية المقدرة كتابةً	مائة وتسعة وخمسون مليون وخمسمائة وخمسة عشر ألف ريال سعودي

المقدمة

بناء على تعميدكم لشركة باركود بتاريخ 2024/11/12 م لتقييم مبنى تعليمي في مدينة الرياض رقم الصكوك (398514001975) , فإن فريقنا قد أتم تنفيذ المهمة بعد معاينة الأصل ومراعاة جميع العناصر المؤثرة في القيمة ، وبالاستناد الى المعايير الدولية المعتمدة والأصول المهنية لعملية التقييم ، سعيا منا للوصول الى قيمة العقار المناسبة للغرض الذي أعد من أجله تقرير التقييم . ويعد هذا التقرير شهادة يمكن الاعتماد عليها في الغرض الذي نفذت مهمة التقييم هذه لأجله مع ملاحظة أن هذا التقرير وحدة واحدة لا يصح أن تُجزأ .

بينات العميل

صاحب الطلب (العميل)	صندوق الراجحي ريت (صندوق استثمار عقاري متداول (ريت) ويتكون من محفظة متنوعة من العقارات الموزعة في العديد من القطاعات والمناطق في المملكة).
مالك الأرض والمنفعة	شركة المخازن المميزة الثانية
المستفيد (مستخدم التقرير)	صندوق الراجحي ريت
المستخدمون الاخرون	تقرير عام منشور لمالكي وحدات الصندوق يستخدم من قبل مدير الصندوق (شركة الراجحي المالية) و هيئة سوق المال والمستثمرين والمراجعين الخارجيين.

غرض التقييم

كلف العميل (صندوق الراجحي ريت) شركة باركود بتقييم الأصل موضوع التقرير لتقدير قيمة العقار حسب معايير التقييم الدولية لغرض التقييم الدوري للصندوق، وبناءً عليه تم إعداد هذا التقرير.

نوع التقرير	ســـردي مفصـل
عملة التقرير	الريال السعودي
تاريخ نفاذ القيمة	31 / 12 / 2024 م



02

بيانات و صور موقع العقار

وصف العقار

يقع العقار محل التقييم في حي التعاون الواقع في مدينة الرياض .

يعتبر حي التعاون من الأحياء الهادئة والراقية في مدينة الرياض، ويعد من الأحياء التابعة لبلدية العليا، ويتوفر به كافة الخدمات والمرافق التي تلبي احتياجات المقيمين به مثل: المدارس والجوامع وأماكن الترفيه والتسوق ووجود الخدمات الطبية.

يقع حي التعاون تحديداً في شمال مدينة الرياض، وتقدر مساحة الحي بقرابة 4 كيلومتر مربع، ويحده من جهة الشرق طريق عثمان بن عفان وحي الازدهار، ويحده من جهة الجنوب طريق الإمام سعود بن عبدالعزيز بن محمد وحي النزهة، ويحده من جهة الغرب طريق أبي بكر الصديق وحي المصيف، ويحده من جهة الشمال طريق الدائري الشمالية وحي الوادي.

يتكون العقار مقام على قطعة أرض مربعة الشكل بمساحة 16,500م^2. وبمساحة بمسطحات البناء إجمالي 37,393 متر مربع فقط حسب رخصة البناء.

العقار عبارة عن مبنى تعليمي مكون من 3 طوابق يقدم منهجًا تعليميًا لجميع الفئات العمرية. يحتوي المبنى على جميع المرافق التعليمية المتوقعة لمدرسة بهذا الحجم ، بما في ذلك مختبرات العلوم وغرف تكنولوجيا المعلومات والمرافق الرياضية وحوض السباحة والملاعب المظللة.



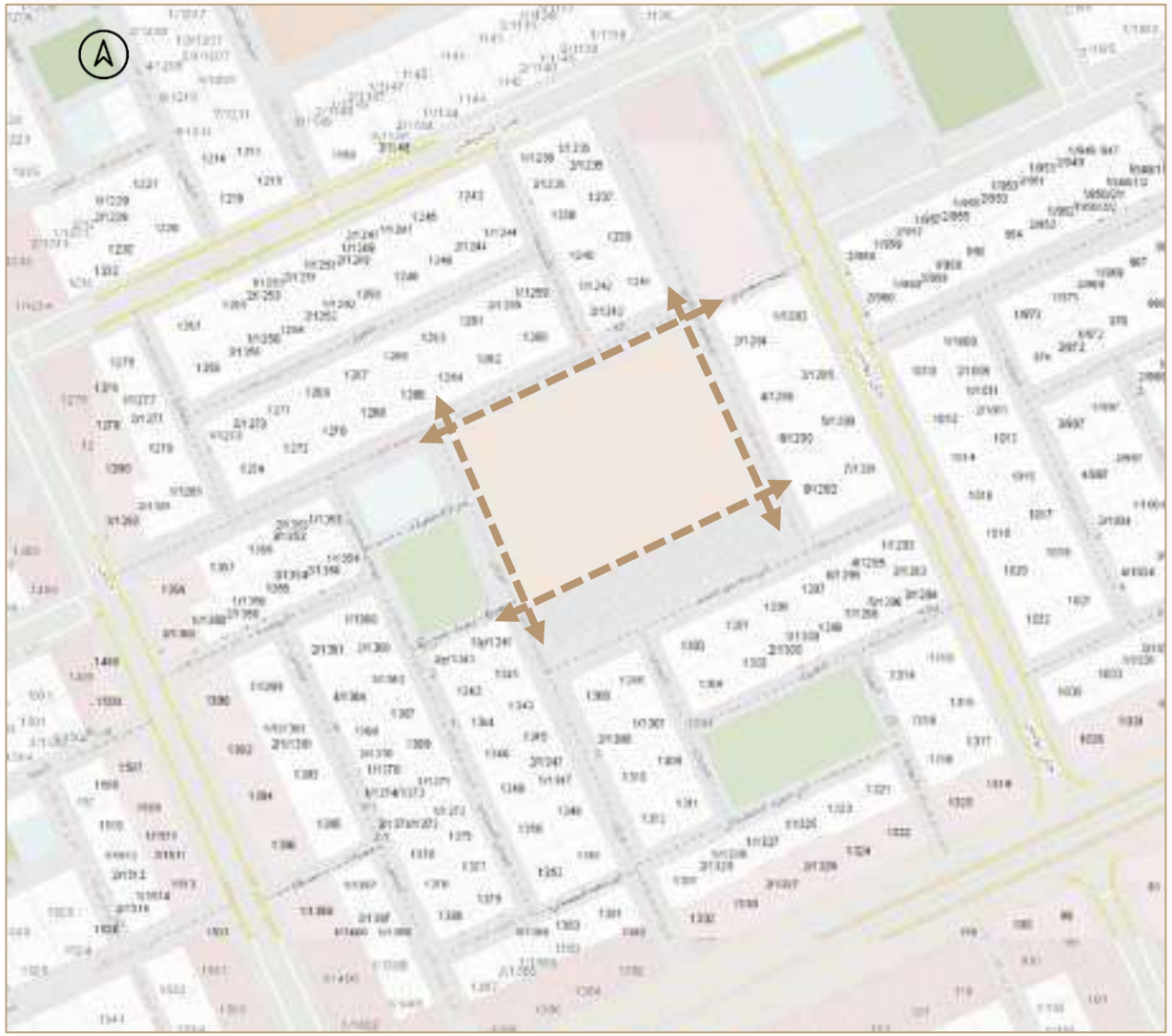
بيانات الارض

استخدام الأرض (حسب خطاب العميل)		مساحة الأرض (وثيقة تملك)
تعليمي		16,500 م^2

حدود العقار (وثيقة تملك)

الجهة	الحد	طول الحد
شمال	شارع 20م	150 م
الجهة	**شارع مختلف العرض**	**طول الحد**
جنوب	شارع 20م	150 م
الجهة	**الحد**	**طول الحد**
شرق	شارع 20م	110 م
الجهة	**الحد**	**طول الحد**
غرب	شارع 20م	110 م

شكل الأرض			
√	منتظم		غير منتظم
منسوب الأرض			
√	مستوي		غير مستوي
بناء القطعة المجاورة			
√	مبني		غير مبني



بيانات العقار

اسم المالك	رقم هوية المالك
شركة المخازن المميزة الثانية	7014451863

رقم الصك (وثيقة تملك)	تاريخ الصك
398514001975	1442/08/03 هـ

رقم رخصة البناء	تاريخ رخصة البناء
1427/10552	1428/02/06هـ

المنطقة	المدينة
الرياض	الرياض

رقم المخطط	رقم القطعة
1822	18

احداثيات الموقع
46.703905 ,24.768136

الملاحظات	

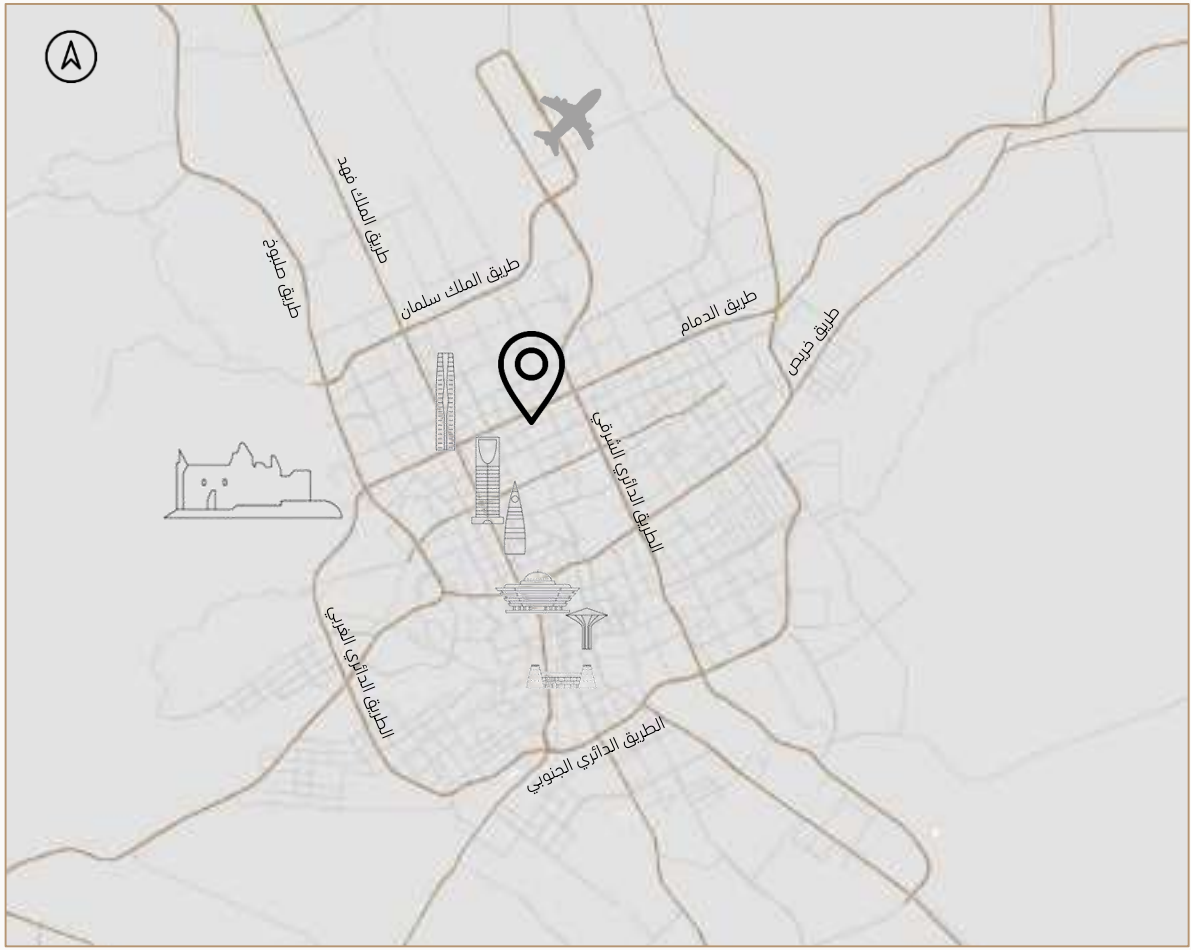

وثيقة تملك عقار

صورة وثية تملك عقار

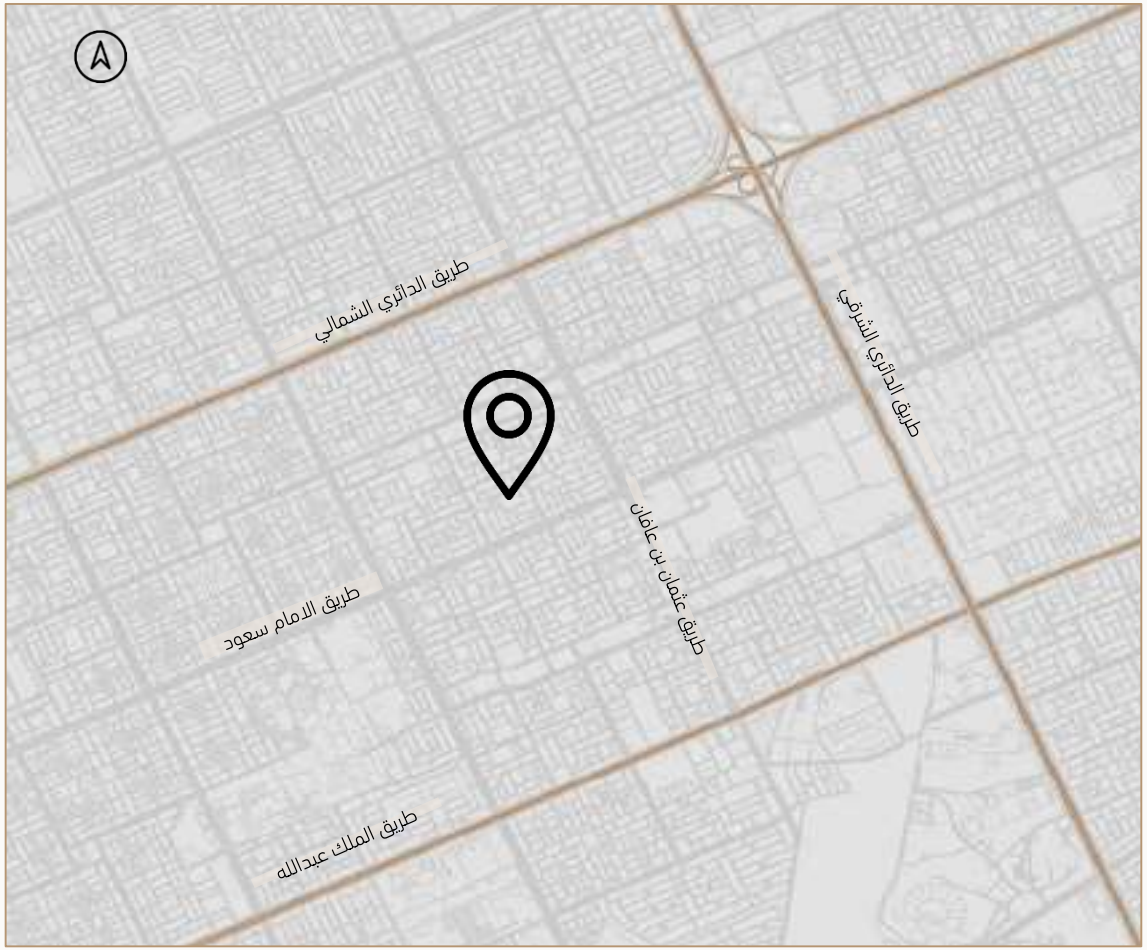


صورة لرخصة البناء

الصور الفضائية



صورة جوية توضح موقع العقار على مستوى المدينة الرياض



صورة جوية توضح موقع العقار على مستوى الحي التعاون

الخدمات و المرافق المتوفرة بالمنطقة المحيطة بالعقار:

المرافق المتواجدة بالموقع				
خدمات عامة	دوائر حكومية	☑ متوفر	☐ غير متوفر	
	بنوك	☑ متوفر	☐ غير متوفر	
	مراكز طبية	☑ متوفر	☐ غير متوفر	
خدمات تجارية	أسواق تجارية	☑ متوفر	☐ غير متوفر	
	مطاعم	☑ متوفر	☐ غير متوفر	
	محطات وقود	☑ متوفر	☐ غير متوفر	
خدمات البنية التحتية	شبكة الكهرباء	☑ متوفر	☐ غير متوفر	
	شبكة صرف صحي	☑ متوفر	☐ غير متوفر	
	شبكة المياه	☑ متوفر	☐ غير متوفر	
	شبكة هاتف	☑ متوفر	☐ غير متوفر	
	شبكة تصريف السيول	☑ متوفر	☐ غير متوفر	
المرافق العامة	مساجد	☑ متوفر	☐ غير متوفر	
	حدائق	☑ متوفر	☐ غير متوفر	
	خدمات تعليمية	☑ متوفر	☐ غير متوفر	

المرافق المتواجدة بالموقع		
السفلته	☑ متوفر	☐ غير متوفر
الرصف	☑ متوفر	☐ غير متوفر
الإنارة	☑ متوفر	☐ غير متوفر
التشجير	☑ متوفر	☐ غير متوفر
أخرى		

المرافق المتواجدة بالموقع		
ماء	☑ متوفر	☐ غير متوفر
هاتف	☑ متوفر	☐ غير متوفر
كهرباء	☑ متوفر	☐ غير متوفر
الصرف الصحي	☑ متوفر	☐ غير متوفر

ملاحظات	

صور العقار















04

دراسة وتحليل السوق

دراسة وتحليل السوق

تم عمل مسح ميداني لتحليل أسعار السوق للعقارات الواقعة في منطقة العقار سواءً عقارات مباعة أو مؤجرة أو معروضة وتجدون أدناه عينات المسح .

معدل العائد

العقار	الموقع	الدخل الاجمالي	القيمة	نسبة العائد
مدرسة رواد الخليج	حي الملقا - الرياض	2.8 مليون	37 مليون	%7.8
مدارس الغد الأهلية	حي الملك عبدالله -الرياض	5.9 مليون	92 مليون	%6.45
مدرسة راود الخليج	حي حطين - الرياض	4 مليون	53 مليون	%7.6
مدراس أمجاد قرطبة	حي قرطبة - الرياض	8 مليون	109 مليون	%8
وبذلك تم استخلاص معدل الرسملة الذي يتوافق مع العقار				% 7





05

تقدير القيمة

تقدير القيمة – أسلوب السوق (منهجية التقييم)

تعريف طريقة التقييم :

حيث يعد أسلوب السوق أكثر طرق التقييم شيوعا ويقوم أساسا على مقارنة العقار محل التقييم بعقارات مماثلة من السوق؛ لإيجاد القيمة الرأسمالية أو الإيجارية للعقار بصورة مباشرة. وتعتبر هذه الطريقة أن سعر السوق هو أفضل مؤشر للقيمة، و يمكن استنتاج سعر السوق من خلال البحث عن الأدلة و الشواهد المتوفرة عن المعاملات و الصفقات التي جرت مؤخراً في السوق لعقارات مماثلة للعقار محل التقييم و تطبيقها عليه مع الأخذ بعين الاعتبار التسويات الخاصة بالعوامل المتغيرة , مثل عمر العقار و موقعه .

و تعتمد طريقة المقارنة على مبدأ الاستبدال و هذا المبدأ مفاده أن المستثمر أو الشخص الحصيف لن يدفع في عقار سعرًا يتجاور السعر الذي يدفع في عقارات مماثلة و يتشابه هذا المبدأ مع مبدأ تكلفة الفرصة البديلة , حيث يتم في تطبيق الطريقة تقدير القيمة من خلال مقارنة الأصل مع صفقات أصول مطابقة أو مقارنة (مشابهة(تتوفر عنها معلومات سعرية.

و عند عدم توفر الصفقات التي يمكن أن يعتمد عليها يتم الأخذ بالاعتبار أيضاً لأسعار الأصول المشابهة المدرجة في القوائم المالية المعلنة أو المعروضة للبيع أو التأجير.

و بعد جمع الأدلة والشواهد الخاصة بالصفقات، تتم عملية التحليل لاستبعاد عمليات البيع أو التأجير غير السليمة والتحقق من عمليات البيع الفعلية. وتعتمد عوامل المقارنة المختارة على نوع العقار.

وهناك مراحل سبعة لتطبيق طريقة المقارنة وتكون قبل عمليات التسوية على الفروقات واستنتاج قيمة العقار محل التقييم، و المراحل كتالي:

المرحلة الأولى: تحديد إطار زمني لعملية التقييم

في معايير ومناهج التقييم على الرغم من عدم وجود قواعد محددة للمدة الزمنية، يتم تفضيل الصفقات أو العروض التي تمت في تاريخ مُقارب لتاريخ التقييم. ولكن المبيعات التي تعود إلى فترة زمنية طويلة على الرغم من أهميتها وفائدتها كدليل إرشادي لتقييم الاتجاهات قد تتضمن مستويات اقتصادية وظروف سوق مختلفة، تُؤدي الى تقييم غير عادل. وإذا كان هناك عدد كاف من المبيعات (من ثلاثة إلى خمسة) في فترة سنة من تاريخ التقييم، عندئذٍ يجب إعطائها وزن كبير في حساب مؤشر القيمة للعقار محل التقييم مع الأخذ بعين الاعتبار عمليات التسوية الأخرى. وقد يكون من الضروري الرجوع بالزمن لمدة أطول، ولا يمكن القيام بذلك بصورة آمنة إلا إذا لم تكن هناك تذبذبات كبيرة في المناخ الاقتصادي وعلى أسعار العقارات

المرحلة الثانية: تحديد منطقة السوق

تحديد المنطقة بناءً على رأي فريق التقييم و من السَائد أن تكون المنطقة الكبيرة أكثر فائدة عند تحديد الاتجاهات والقيم والحقائق التاريخية، غير أنه لا توجد مزايا محددة عند تضمين مناطق كبيرة ما لم تشتمل على عقارات مقارنة تم بيعها حديثًا.

المرحلة الثالثة: دراسة تفاصيل العقار محل التقييم

دراسة العقار محل التقييم من النواحي المادية (الحجم والمساحة والشكل والأرض والموقع، ونوعية العقار، إلخ)، ومن النواحي القانونية (ملكية مطلقة، أو حيازة إيجارية، أو قيود على الحق العقاري، إلخ). .

المرحلة الرابعة: تحديد العوامل التي تؤخذ في الاعتبار عند إجراء التسويات

تحديد عوامل المقارنة المهمة والتي تنطبق على جميع قطاعات العقارات قد تكون ذات طبيعة عامة أو محددة أو ذات طبيعة قانونية أو مادية، مثل : (نوع العقار ,حالة و ظروف السوق , الموقع , تواريخ المعاملات , أحكام و شروط التنظيم و التخطيط , الخصائص المادية و التي تتضمن مساحة الأرض و شكلها و تضاريسها و عمر المبنى و الصيانة و الحجم و التصميم و الاهلاك المادي و الوظيفي , الخصائص القانونية .

تقدير القيمة – أسلوب السوق (منهجية التقييم)

المرحلة الخامسة: جمع بيانات عن المبيعات القابلة للمقارنة

جمع ومقارنة المبيعات بعد تعيين الحدود الخاصة بالإطار الزمني والمنطقة. والمبيعات التي يعتمد عليها مأخوذة من مصادر رسمية (المبيعات المسجلة) . و عند الاعتماد على مقارنات عروض لدى الوسطاء أو الوكلاء العقاريين يجب أن يتم الأخذ بها بشيء من الاحتياط نظرًا لأن الأسعار المطلوبة عادة ما تكون متضخمة. كما يجب أن تكون جميع المعلومات الخاصة بالمقارنات مُشابهة للعقار محل التقييم.

و من مصادر البيانات القابلة للمقارنة المنشورات العقارية، والسجلات العمومية، والمشترين، والبائعين، والوسطاء والوكلاء العقاريين والمُقيّمين، إلخ.. وبعد ذلك تجري المقارنة بين المبيعات المقارنة والعقار محل التقييم بموجب عناصر المقارنة مع إجراء التسويات حسب الظروف والفروقات.

و لزيادة دقة استخدام طريقة المُقارنة، يجب مراعاة توفر التالي:

1-جمع المعلومات عن العقارات المُشابهة بعد تحديد الإطار الزمني وخصائص السوق.
2-إعطاء أولوية للمعاملات الحالية أو الحديثة على عقارات مُشابهة.
3-ضبط عوامل التشابه والاختلاف في العقارات المشابهة القابلة للمقارنة فيما يتعلق بعامل الوقت، وحالة السوق، والموقع، وشروط وأحكام التخطيط والتنظيم، والخصائص المادية والقانونية.
4-إجراء تسويات مقابل عناصر الاختلاف والتباين.

المرحلة السادسة: التحقق من المبيعات ومعالجة البيانات ذات الصلة

يتم التحقق من المقارنات وافتراض أن جميع المقارنات التي تم جمعها تستحق الأخذ بعين الاعتبار فيما عدا المقارنات التي جرت بموجب ظروف أو شروط غير اعتيادية مثل : البيع بالإجبار أو التسييل أو أي شروط و أحكام استثنائية .

المرحلة السابعة: تحليل المبيعات

تحليل المقارنات بعد جمع الأدلة والشواهد الخاصة بالمبيعات أو العروض ، تبدأ عملية التحليل المنهجي. ويجب استبعاد عمليات البيع غير السليمة والتحقق من عمليات البيع الفعلية. ويجب إثبات سعر كل عملية بيع حسب وحدات المقارنة المناسبة. وتعتمد وحدات المقارنة المختارة على نوعية العقار , و يتم اجراء التحليل وفق أحد الطرق : التحليل بناءً على مساحة الأرض , التحليل بناءً على المساحة المبنية , التحليل بناءً على طريقة الجمع (الأرض و المباني) ,

المرحلة الثامنة : إجراء تعديلات و تسويات مقابل فروق العقارات المقارنة .

في أغلب الأحيان، لا تتطابق العقارات المقارنة مع العقارات محل التقييم، حيث قد يتميز العقار المقارن بخصائص فريدة تميزه عن غيره سواء من موقع أو تصميم او مرافق وخدمات. أو العكس، قد تنقصه بعض هذه الخصائص مقارنة بالعقار محل التقييم. لذا، سيضطر المقيم لعمل تسويات بين العقارين (سواء كانت التسوية بالزيادة أو النقصان).بحسب خبراته العملية للوصول الى مؤشر واحد لقيمة العقار محل التقييم.

المرحلة التاسعة : التسويات و تقدير القيمة السوقية للعقار .

لتقدير قيمة العقار تتم عمليات تسوية بنسبة مئوية (بالنسبة للعناصر المختلفة التي لا يمكن تقدير قيمة نقدية بصفة مباشرة مثل واجهة الشارع وعرضه) وبتسوية بقيمة نقدية (بالنسبة للعناصر المختلفة التي يمكن تقدير قيمة نقدية بصفة مباشرة(

يحبذ بوجه عام اعتماد طريقة السوق أكثر من أي طريقة أخرى في أعمال التقييم للوصول إلى القيمة السوقية للعقار , وفي هذه الحالة يفضل إجراء تطابق وتسوية للقيم المختلفة التي تم تقديرها من كل طريقة من طرق التقييم لتكوين رأي خاص بالقيمة. ويتم اختيار القيمة الناتجة من الطريقة الأنسب في العادة كقيمة للعقار.

تقدير القيمة – طريقة المقارنة- :

حيث أن العقار مرفق تعليمي في مدينة الرياض, حي التعاون للوصول للقيمة تم العمل حسب الخطوات التالية :

أولًا : البحث عن عيّنات لأراضي مماثلة للاستخدام للعقار محل التقييم.

ثانيًا : أخذ عيّنات لأراضي سكنية في نفس الأحياء و تحديد متوسط سعر المتر .

ثالثًا : إيجاد الفرق بين متوسط سعر المتر للأراضي السكنيّة و متوسط سعر المتر للمرفق التعليمي .

رابعًا : أخذ عينّات من الأراضي السكنيّة المعروضة في مخطط العقار محل التقييم وايجاد متوسط سعر المتر .

خامسًا : الانطلاق من متوسط القيمة للعقار المراد تقييمه كسعر أساس لتقدير القيمة .

أولًا : البحث عن عيّنات لأراضي مماثلة للاستخدام للعقار محل التقييم.

لصعوبة إيجاد عيّنات في المنطقة و لعدم وجود عروض مقارنة أو مبيعات كافية و لوجود تباين في الأسعار في المنطقة تم إجراء مسح ميداني و تم أخذ عينة من أراضي مماثلة للاستخدام للعقار محل التقييم من مخططات قريبة للعقار (مدينة الرياض) و عيّنات لأراضي سكنيّة, لتحديد متوسط سعر المتر و لإيجاد نسبة الفرق بين متوسط المتر للأراضي السكنية و متوسط المتر للمرفق التعليمي .

الحي	نوع العينة	المساحة / م2	سعر المتر / ريال	القيمة الإجمالية	الإحداثيات	المصدر
حي الملك عبدالله	مرفق تعليمي	8,217	2,500	20,542,500 ريال	24.723875, 46.752150	تنفيذ - 2024/01
حي المونسية	مرفق تعليمي	11,340	1,800	20,412,000 ريال	24.829875, 46.759542	تنفيذ - 2024/03
حي الخليج	مرفق تعليمي	8,790	1,150	10,108,500 ريال	24.786624, 46.818235	تنفيذ - 2024/08

تقدير القيمة – طريقة المقارنة- :

ثانيًا : أخذ عيّنات لأراضي سكنية في نفس الأحياء و تحديد متوسط سعر المتر .

بعد أخذ عيّنات لمرافق تعليمية في المخططات المشابهة للمخطط المراد تقييمه و هي (حي الملك عبدالله وحي المونسيّة وحي الخليج), تم أخذ عينة من الأراضي السكنية المعروضة في نفس الأحياء وايجاد متوسط سعر المتر .

عيّنات من حي الملك عبدالله		
الإستخدام	المساحة / م2	سعر متر الأرض / ريال
سكني	700	6,500
سكني	420	6,100
سكني	540	6,000
سكني	900	5,800
سكني	2,250	5,700

عيّنات من حي المونسيّة		
الإستخدام	المساحة / م2	سعر متر الأرض / ريال
سكني	1,000	4,000
سكني	750	4,200
سكني	325	5,200
سكني	375	5,000
سكني	1,050	4,100

عيّنات من حي الخليج		
الإستخدام	المساحة / م2	سعر متر الأرض / ريال
سكني	225	3,600
سكني	445	2,950
سكني	600	2,800
سكني	670	2,880
سكني	324	3,220

حسب العيّنات المذكورة نصل إلى أن متوسط سعر المتر للأراضي (السكني)في حي الملك عبدالله **6,020 ريال /م2** ومتوسط سعر المتر للأراضي (السكني) في المونسيّة **4,500 ريال /م2** ومتوسط سعر المتر للأراضي (السكني) في الخليج **3,090 ريال /م2 .**

ثالثًا : إيجاد الفرق بين متوسط سعر المتر للأراضي السكنيّة و متوسط سعر المتر للمرفق التعليمي .

بعد مسح العيّنات من المخططات المجاورة (السكنية) و كذلك العيّنات (للمرافق التعليمية) تم أخذ متوسط متر الأراضي و إيجاد نسبة الفرق كما بالجدول أدناه :

متوسط سعر المتر السكني ومتوسط سعر المتر التعليمي	
متوسط سعر المتر للمرفق التعليمي (حي الملك عبدالله)	2,500 ريال
متوسط سعر المتر للمرفق السكني (حي الملك عبدالله)	6,020 ريال
متوسط سعر المتر للمرفق التعليمي (حي المونسيّة)	1,800 ريال
متوسط سعر المتر للمرفق السكني (حي المونسيّة)	4,500 ريال
متوسط سعر المتر للمرفق التعليمي (حي الخليج)	1,150 ريال
متوسط سعر المتر للمرفق السكني (حي الخليج)	3,090 ريال
متوسط سعر المتر للأراضي السكنية أعلى من متوسط سعر المتر للمرفق التعليمي بعد التقريب بنسبة	% 66

تقدير القيمة – طريقة المقارنة- :

رابعًا : أخذ عيّنات من الأراضي السكنيّة المعروضة في مخطط العقار محل التقييم وايجاد متوسط سعر المتر .

بعد إيجاد نسبة الفرق بين متوسط سعر المتر للمرفق التعليمي و متوسط سعر المتر للاستخدام السكني في مدينة الرياض، تم أخذ عينة من الأراضي السكنية المعروضة في نفس الحي وايجاد متوسط سعر المتر .

عيّنات من حي التعاون		
الإستخدام	المساحة / م2	سعر متر الأرض / ريال
سكني	900	8,500
سكني	600	9,000
سكني	820	8,600
سكني	790	8,700
سكني	750	8,900

حسب العينات المذكورة نتوصل إلى أن متوسط سعر المتر للأراضي السكنيّة في حي التعاون : **8,740 ريال .**

خامسًا : الانطلاق من متوسط القيمة للعقار المراد تقييمه كسعر أساس لتقدير القيمة .

بناءً على الحسابات السابقة, نجد أن متوسط سعر المتر للأراضي السكنية أعلى من متوسط سعر المتر للمرافق التعليمية بنسبة 66% بعد التقريب .و بذلك نتوصل الى أن سعر المتر للمرفق التعليمي في حي التعاون في مدينة الرياض تقدر بـ **3,000 ريال سعودي** .

مساحة الأرض / م2	سعر المتر / ريال	القيمة الإجمالية
16,500	3,000	49,500,000

تقدير القيمة – أسلوب التكلفة (منهجية التقييم)

تعريف طريقة التقييم :

تم تقييم العقار بأسلوب التكلفة طريقة الإحلال

يعتبر أسلوب التكلفة أحد أساليب التقييم الأساسية بجانب أسلوبي السوق والدخل. ويُستخدم أسلوب التكلفة بصورة رئيسة لتحديد القيمة الرأسمالية للعقار في حالة عدم وجود أدلة وشواهد مباشرة يمكن الحصول عليها من أعمال التقييم أو مصادر معلومات أخرى مثل حسابات أو قيم تجارية. كما يُستخدم هذا الأسلوب لتقييم أنواع خاصة من العقارات المتخصصة التي يندر تبادل ملكيتها في سوق العقارات مثل عقارات المنشآت الترفيهية، ومنشآت الرعاية والتربية العامة، والمستشفيات العامة، والمساجد، والمؤسسات الخيرية الأخرى، وأصول ومنشآت القطاع العام كالحدائق العامة والمباني المدرسية والمنشآت الرياضية وغيرها.

كما يُستخدم كطريقة داعمة لطريقة التقييم الرئيسة والتحقق منها لحسم رأي المقيم بشأن القيمة. فهو أسلوب يحُدد القيمة من خلال تقدير تكلفة الأرض وتكلفة بناء عقار جديد بمنافع مساوية أو تجديد عقار جديد لنفس الاستخدام ويندرج تحت هذا الأسلوب طريقتان هما:

أ- طريقة إعادة الإنتاج: تكلفة إنتاج صورة افتراضية طبق الأصل من المبنى الحالي، مع استخدام نفس التصميم ومواد البناء للعقار محل التقييم.

ب- طريقة تكلفة الإحلال: التكلفة التقديرية لإنشاء مبنى بنفس المنافع والمرافق وباستخدام مواد بناء ومعايير وتصاميم ومخططات تستخدم حاليًا في السوق.

وتعتمد كلا الطريقتين على مبدأ الإحلال الذي يستند على أن المشتري الحصيف لا يدفع مقابل عقار ما سعراً يتجاوز تكلفة شراء موقع وإقامة مبنى عليه له منافع ومرافق مماثلة.

منهجية الطريقة:

عند استخدام طريقة التكلفة أو طريقة تكلفة الإحلال المهُلكة، يقوم المقُيّم بتقدير القيمة السوقية للأرض الفضاء، بالرجوع إلى قيمة الأراضي المقارنة، وإضافة هذه القيمة إلى تكلفة إعادة بناء مبنى جديد يمكن أن يقوم بوظيفة المبنى الحالي بعد إجراء تسويات مقابل تقادم وإهلاك المبنى الحالي بالنسبة للعقار الافتراضي الجديد وبالتالي، تتمثل العناصر الرئيسية الثلاثة لأسلوب التكلفة فيما يلي:

أ-قيمة الأرض:

وتم تفصيلها في الصفحات السابقة.

ب - قيمة البناء:

إن قيمة البناء تعني التكلفة الحالية للمبنى ناقصًا منها الإهلاك. ومن المفترض أن تكون قيمة البناء هي تكلفة إنشاء مبنى جديد، أي تكاليف إنشاء نفس المبنى اليوم مع خصم مخصصات مقابل أوجه القصور أو التقادم. وقد يستند تقدير تكلفة عقار ما إلى تقدير تكاليف إعادة الإنتاج أو تكاليف الإحلال.

ويمكن الاستعانة بأحد الأساليب التالية لتقدير تكاليف المباني.

1-أساليب تقدير تكلفة المباني:

أ-أسلوب وحدة المقارنة:

وهو الأسلوب الأسهل والأكثر استخداماً. ويعتمد على التحقق من مساحة المبنى محل التقييم أولاً ثم التحقق من تكلفة المتر المربع لإنشاء المبنى أي تكلفة مساحة الطوابق والأسوار والتصميم والتشطيبات كما يجب أن يتضمن السعر أرباح القائم بعملية البناء والتكاليف إلخ، بعد ذلك ترب مساحة العقار محل التقييم في السعر المناسب للوصول إلى تقدير مبدئي للتكلفة الحالية للمبنى، وأخيراً تجُرى تسويات خاصة بالتكاليف مقابل السمات والخصائص غير المشتركة.

ب-أسلوب تقييم كل وحدة (بند) على حدة.

وتعد هذه الطريقة أكثر تفصيلا لتقدير القيمة مقارنة بأسلوب مساحة الوحدة. وفي هذه الطريقة يقسم المبنى بأكمله إلى أجزاء يمكّن قياسها وحساب تكلفتها على أساس كل وحدة على حدة. على سبيل المثال، يمكن تقسيم تكلفة السطح إلى عنصرين، ثم يتم قياس كل عنصر وضربه في سعر الوحدة المعني لأغراض التوريد أو الإصلاح. ويجب أن يتضمن السعر أرباح القائم بأعمال البناء والمصروفات العامة والنثرية.

ج- أسلوب المسح الكمي (حصر الكميات).

غالبا ما يستخدم جراء المسح الكمي هذا الأسلوب ويعتمد على قياس وحساب جدول الكميات من المخططات الأفقية للمبنى وتسعير هذه الكميات حسب المواصفات المطلوبة. هو أسلوب دقيق ومفصل وغالبا ما يستخدمه جراء المسح الكمي والمقاولون. ويعتمد على قياس وحساب جدول الكميات من المساقط الأفقية والمخططات الهندسية والمعمارية للمبنى وتسعير هذه الكميات حسب المواصفات المطلوبة.

تقدير القيمة – أسلوب التكلفة (منهجية التقييم)

2-تقدير قيمة البناء

أ- حساب قيمة المباني الحديثة

يكون حساب قيمة المباني الحديثة من خلال تحديد نوعية المبنى أولاً، أي دائم أو شبه دائم أو مؤقت، وكذلك التشطيبات والهياكل، ومن ثم تحديد إجمالي مساحة البناء من المسقط الأفقي للمبنى. وإذا كانت تكلفة الإنشاءات متاحة، يكون تحليل تكلفة الإنشاء على أساس كل وحدة مع مقارنة وتحليل أنواع مماثلة من المباني بغرض الفحص والتحقق. وإن كان ذلك مناسبا تضرب تكلفة الوحدة في إجمالي مساحة المبنى للوصول إلى تكلفة البناء التي من المفترض أن تكون مساوية لقيمة المبنى.

وإذا كانت نتيجة التحليل غير مقبولة، تتم مراجعة وثائق ومستندات العقد للبحث عن البنود الشاذة أو الاتفاقات الخارجية الأخرى وإجراء التسويات اللازمة للوصول إلى تكلفة معقولة للإنشاءات.

القيمة الرأسمالية = قيمة الموقع + قيمة المبنى (بافتراض أن قيمة المبنى) = تكاليف البناء + بنود أخرى.

ب-المباني القديمة

تحديد التكلفة الحالية لإنشاء مبنى مماثل. يمكن الوصول إلى ذلك من خلال تحليل تكلفة إنشاء مباني مماثلة في المنطقة إن كان ذلك متاحًا أو استشارة المساح الكمي أو المهندس المختص بأعمال الإنشاءات باستخدام مواصفات المبنى محل التقييم. ومن ثم يحدد مستوى تقادم المبنى ونوعه، مادي أو وظيفي أو اقتصادي.

بالنسبة للمباني القديمة، يمكن حسابها بالمعادلة التالية:

القيمة الرأسمالية = قيمة الموقع + قيمة المبنى (بافتراض أن قيمة المبنى) = صافي تكلفة الإحلال

صافي تكلفة الإحلال = (تكلفة المبنى – الإهلاك)

أي أن القيمة الرأسمالية = قيمة الموقع + صافي تكلفة الإحلال أو القيمة الرأسمالية = قيمة الموقع + (تكلفة المبنى – الإهلاك).

ج-الإهلاك

يحدث الإهلاك عندما تصبح قيمة التحسينات أقل من تكلفة إعادة إنتاجها أو تجديدها. ويندرج تحت الإهلاك أو ما يسمى بالتقادم ثلاث أنواع وهي التقادم المادي وينجم عن إهلاك وتآكل الأصل على مدى عمره أو من فقدان القيمة بسبب قلة أعمال الصيانة. والتقادم الوظيفي ويحدث غالبًا عندما يكون المبنى الجديد أكفأ من المبنى الحالي الموجود. ويكون إما بسبب تغير متطلبات السوق أو وجود عيوب في التصميم الأصل أو بسبب التقدم التقني. وأخيرًا التقادم الاقتصادي وهو فقدان القيمة بسبب تأثيرات خارجية على العقار. ويشُار إليه بالتقادم الخارجي أو تقادم الموقع ويحدث بسبب التغيرات التي تطرأ على الخصائص المكانية للعقار وتأثيرات المنطقة بشكل عام.

تقدير القيمة – أسلوب التكلفة (منهجية التقييم)

وهناك ثلاث طرق لتحديد الإهلاك وهي:

1-التقييم بناء على أوضاع السوق.

يمكن تحديد الإهلاك بسهولة إذا توفرت معلومات موثوقة عن قيمة الأرض. وذلك لأن سعر البيع ناقصًا منه قيمة الأرض يعطي سعر التحسينات أو المباني. ويعتبر حساب الإهلاك بهذه الطريقة أكثر تنوعا من حسابه في تكلفة إعادة الإنتاج حيث أنه يقيس الإهلاك الناجم عن جميع المصادر. وبعّد حسابه يطبق مقدار الإهلاك للمتر المربع على العقار محل التقييم.

2-التقييم بناء على الافتراضات.

في حالة عدم توفر معلومات سوقية عن الإهلاك، من الممكن وضع افتراضات بشأن حدوثه مع الوقت. وفي بعض الدول، يفُترض تحديد الإهلاك في العادة وفق طريقة القسط الثابت

وتعتر هي الطريقة الأكثر شيوعًا لتقييم التقادم العمري. وتفترض هذه الطريقة معدل ثابت للإهلاك بداية من عمر الأصل وحتى نهايته. ويمكن حساب طريقة القسط الثابت باستخدام المعادلة التالية:

$$\frac{\text{العمر الحالي للمبنى}}{\text{العمر الاقتصادي (الاستخدامي) للمبنى}} \times 100$$

3-أسلوب التحليل

يتوقف أسلوب التحليل للإهلاك على الغرض من التقييم فغالبًا ما تستخدم طريقة القسط الثابت آنفة الذكر عند التقييم بغرض إعداد التقارير المالية. و تعد طريقة العمر الممتد و طريقة القسط المتناقص الأنسب في أغراض التقييم الأخرى عند استخدام أسلوب التكلفة.

يحدد المقُيّم في هذا الأسلوب مصادر الإهلاك ويقدرها.

تقدير القيمة – أسلوب التكلفة (منهجية التقييم)

و تم تقدير قيمة العقار بأسلوب التكلفة طريقة تكلفة الإحلال والتي تعتمد على تقدير قيمة الأرض مضافة إلى التكلفة الكلية لاستبدال وإنشاء المبنى بالأسعار السائدة في تاريخ التقييم بطريقة حساب سعر وحدة البناء حسب نوعية البناء وخصم قيمة الإهلاك الذي حدث منذ تاريخ إنشاءه وسيتم إجراء ذلك عبر المراحل التالية:-

1-إستخلاص قيمة الأرض بطريقة المقارنة

2-تقدير التكاليف المباشرة

3-تقدير التكاليف غير المباشرة

4-حساب الإهلاك للمبنى

أولاً: استخلاص قيمة الأرض بطريقة المقارنة:

في المرحلة الأولى يتم استخلاص قيمة الأرض حسب طريقة المقارنة حيث تم إجراء مسح وتحليل عينات لأسعار السوق الحالية لأراضي مباعة وأراضي معروضة مماثلة للعقار موضع التقييم وحيث أنه من المستحيل إيجاد عقارين متماثلين تم عمل التسويات المناسبة على أسعار الأراضي مقارنة بخصم قيمة البنود التي تمثل ميزة للأرض موضع التقييم

ثانيًا: تقدير التكاليف المباشرة:

بعد تقدير قيمة الأرض في المرحلة الأولى سيتم تقدير التكاليف المباشرة للبناء التي تشمل (تكلفة مواد البناء وتكلفة الأيدي العاملة)

ثالثًا: تقدير التكاليف غير المباشرة:

بعد تقدير التكاليف المباشرة في المرحلة الثانية يتم احتساب التكاليف غير المباشرة والتي تتضمن على سبيل المثال (تكاليف النقل – التركيب – الأتعاب المهنية – التصميم والاستشارات المعمارية والقانونية – الضرائب – تكاليف التمويل النفقات الأخرى مثل العمولات – النفقات العامة والرسوم والتصاريح – هامش الربح أو الربح التجاري مثل العائد للمستثمر)

تقدير القيمة بأسلوب التكلفة - :

تم تقدير قيمة العقار على أساس قيمة الأرض مضافة إلى التكلفة الكلية لإنشاء المبنى بالأسعار السائدة في تاريخ التقييم بطريقة حساب سعر وحدة البناء حسب نوعية البناء والتشطيبات وإجمالي مسطح البناء وخصم قيمة الاهلاك الذي حدث منذ تاريخ إنشاءه . وبذلك تكون قيمة العقار = قيمة الأرض + (تكلفة الإنشاء + هامش الربح – الاهلاك) قيمة الأرض تم التوصل إليها بعد إجراء مسح ميداني الأسعار السوق الحالية الأراضي مباعة وأراضي معروضة مماثلة الأرض العقار موقع التقييم وتم عمل التعديلات المناسبة على أسعار الأراضي المقارنة بخصم قيمة البنود التي تمثل ميزة لأرض المقارنة وإضافة قيمة البنود التي تمثل ميزة الأرض العقار موضع التقييم .

وبناءً على ذلك تم التوصل إلى أن قيمة العقار هي :

التوصيف	المساحة	سعر المتر المربع*	الإجمالي
القبو	10,300	3,000	30,900,000
الدور الارضي	8,731	2,800	24,446,800
الدور الاول	8,887	2,800	24,883,600
الدور الثاني	8,887	2,800	24,883,600
غرفة الكهرباء	50	1,300	65,000
السور	508	450	228,600
اجمالي قيمة المباني قبل الأهلاك (ريال سعودي)			105,407,600
هامش ربح التطوير	%20		21,081,520
إجمالي قيمة المباني مع هامش الربح (ريال سعودي)			126,489,120
الاهلاك	14	% 35	44,271,192
قيمة المباني بعد الاهلاك (ريال سعودي)			82,217,928
قيمة الارض (ريال سعودي)	16,500	3,000	49,500,000
القيمة النهائية	131,717,928		

* أسعار التكاليف للبناء حسب دليل الأسعار الاسترشادية لتكلفة الإنشاءات الصادر 2021 من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين .

تقدير القيمة – أسلوب الدخل (منهجية التقييم)

تعريف طريقة التقييم:

تم تقييم العقار بأسلوب الدخل طريقة التدفقات النقدية المخصومة (Discounted Cash Flows, DCF)
حيث أن أسلوب الدخل يقدم مؤشرا على القيمة عن طريق تحويل التدفقات النقدية المستقبلية إلى قيمة حالية واحدة. ووفقا لهذا الأسلوب يتم تحديد قيمة الأصل بالرجوع إلى قيمة الإيرادات أو التدفقات النقدية أو توفير التكاليف من الأصل.
وطريقة التدفقات النقدية هي أحد الطرق المعتمدة وفقا للمعايير الدولية للتقييم كأحد طرق أسلوب الدخل وهي طريقة مالية لتقدير قيمة أصل حيث يتم استخلاص مؤشر القيمة من خلال حساب القيمة الحالية للتدفقات النقدية المستقبلية.

وتتلخص خطوات طريقة التدفقات النقدية المخصومة كالتالي:

أولاً: تقدير التدفقات النقدية المستقبلية الناتجة عن دخل الأصل محل التقييم من خلال التسلسل التالي:

1. تقدير إجمالي الدخل والذي يشير الى أن اجمالي القيمة الإيجارية المتوقعة (على فرضية أن العقار مؤجر بنسبة 100% ولا توجد وحدات شاغرة) وقبل خصم نفقات الصيانة والتشغيل.
2. تقدير قيمة خسائر الائتمان والشواغر وهي الخسائر الناتجة عن عدم إشغال العقار بالكامل بالإضافة الى الخسائر الناتجة عن تعثر او عدم تسديد المستأجرين للقيمة الايجارية.
3. تقدير دخل الايجار الفعلي حيث يمثل قيمة الايجار الفعلية (الحقيقية) التي سيحصل عليها المالك (المؤجر) بعد خصم دخل الوحدات الشاغرة وخسائر الائتمان.
   دخل الايجار الفعلي = إجمالي الدخل – خسائر الائتمان والشواغر.
4. تقدير النفقات التشغيلية والرأس مالية حيث النفقات التشغيلية هي الخاصة بتأجير وصيانة العقار أما النفقات الرأس مالية فهي النفقات التي يتحملها المالك لترميم وتطوير العقار بهدف الحفاظ عليه في حالة مناسبة لتحقيق الدخل السنوي الملائم.
5. تقدير صافي الدخل التشغيلي والذي يمثل الدخل الفعلي بعد خصم النفقات التشغيلية والرأس مالية : صافي الدخل التشغيلي= الدخل الفعلي - النفقات التشغيلية والرأس مالية
6. تقدير النمو الذي يعتمد على نمو دخل العقار في المستقبل بالاعتماد على حالة العقار ومستوى التشطيبات الداخلية والخارجية، إضافة الى ظروف السوق ونسب التضخم المتوقعة كما يمكن الاعتماد على معدلات نمو صافي القيمة الايجارية لعقارات مشابهة للعقار محل التقييم

ثانياً: تحديد معدل الخصم او معدل العائد المطلوب

1. تقدير معدل الرسملة وهو المعدل الذي يستعمل لتحويل الدخل الى قيمة، حيث أن هناك أكثر من طريقة لتقدير معدل الرسملة وأكثر هذه الطرق شيوعاً طريقة الاستخلاص من السوق والتي تعتمد على معلومات صافي دخل ومعلومات بيع لعقارات مشابهه لاستخلاص معدل الرسملة منها و من الطرق طريقة عائد المقرض والتي تعتمد على فرضية أن متطلبات الإقراض يمكن ان تستعمل لتقدير معدل الرسملة الكلي وذلك بضرب نسبة تغطية الدين في ثابت القرض العقاري وفي نسبة القرض للقيمة ومن الطرق أيضاً طريقة المسح السوقي والتي تتمثل في الدراسات المنشورة من الجهات الوطنية المعتمدة او من الشركات العقارية او الاستشارية الكبرى او البنوك.
2. تقدير معدل الخصم وهو معدل العائد المطلوب الذي يستخدم لخصم التدفقات النقدية المستقبلية لتقدير القيمة الحالية. والفرق بينه وبين معدل الرسملة أن معدل الرسملة يستعمل لتحويل الدخل الى قيمة في حين ان معدل الخصم هو معدل عائد يستعمل لحساب القيمة الحالية الناتجة عن العقار في المستقبل، يمكن تقدير معدل الخصم بأكثر من طريقة منها طريقة النموذج التراكمي (The build-up model) وغالبا ما يعكس هذا المعدل ثمن التخلي عن استهلاك حالي مقابل استهلاك مستقبلي (ثمن الانتظار او الوقت) بالإضافة الى علاوة للمخاطر منها علاوة مخاطر التضخم المتوقع في المستقبل وعلاوة مخاطر الاعمال وعلاوة مخاطر التمويل، عند حساب معدل الخصم للاستثمار العقاري بالاعتماد على النموذج التراكمي، تم الاخذ بعين الاعتبار العوامل المذكورة في المعادلة التالية: $r = r_f + r_s + r_u$
r_f معدل عائد السندات الحكومية لفترة استحقاق اكثر من سنة وهو يمثل معدل العائد الخالي من المخاطر
r_s علاوة المخاطر المتنظمة المرتبطة بالسوق (ارتفاع التضخم، تغيير لوائح الاستثمار ، ركود السوق، عدم اليقين الاقتصادي، المنافسة المحتملة في عرض العقار ...)
r_u علاوة المخاطر الغير منتظمة والمرتبطة بنوعية الاستثمار العقاري (موقع الاستثمار، نقص سيولة السوق للأصول كبيرة الحجم، التكاليف الإضافية لصيانة وتشغيل العقار....)

ثالثاً: تحديد فترة الاحتفاظ بالأصل والقيمة النهائية

ويعني بفترة الاحتفاظ المدة التي سيتم الاحتفاظ فيها بالأصل قبل بيعه أو التخارج منه أو انتهاء مدة الانتفاع منه وغيرها. ويتم بعد هذه المدة تحديد القيمة الاستردادية للعقار في حال لم يكن العقار عقد منفعة.

رابعاً: حساب القيمة الحالية للدخل المتوقع للأصل محل التقييم للوصول إلى القيمة الرأسمالية للعقار (بعد الاخذ بعين الاعتبار القيمة الزمنية للنقود)

يتم تقدير القيمة الحالية للعقار من خلال حساب القيمة الحالية للدخل الناتج عن العقار في المستقبل وذلك باستعمال المعادلة التالية :

$$\text{القيمة الحالية للأصل} = \frac{\text{التدفق النقدي المبدئي}}{(1+\text{معدل الخصم})^{\text{الفترة}}} + \frac{\text{التدفقات النقدية للسنوات المستقبلية}}{(1+\text{معدل الخصم})^{\text{الفترة}}} + \frac{\text{قيمة الأصل في نهاية فترة الاحتفاظ}}{(1+\text{معدل الخصم})^{\text{الفترة}}}$$

ويتكرر المحدد باللون الأحمر حسب عدد فترات التدفقات المقدرة.

تقدير القيمة – أسلوب الدخل (التحليل)

بعد إجراء مسح ميداني لأسعار السوق الحالية لتوجه أسعار الإيجارات للعقارات الواقعة في منطقة العقار المراد تثمينه وبعد إجراء التعديلات اللازمة على هذه الأسعار لتعكس الفروق بين العقار محل التقييم والعقارات المقارنة مع الأخذ في الاعتبار أسعار التأجير الفعلية، نجد ان:

- **الدخل الإجمالي :**

تم اعتماد المعلومات المالية المزودة من العميل من (إجمالي الدخل والشواغر والمصاريف). الدخل الاجمالي للعقار المراد تقييمه هو 10,000,000 ريال حسب ما تم تزويدنا من قبل العميل.

- **الشواغر المستديمة :**

العقار مؤجر بعقد واحد ولفترة متبقية 3 سنوات , وتم إفتراض تجديد العقد لمدة 4 سنوات .

- **الدخل الفعال :**

الدخل الفعال هو الدخل الاجمالي الناتج بعد خصم قيمة الشواغر المستديمة في العقار.

- **إجمالي المصروفات :**

بحكم ان العقار مؤجر بعقد واحد تم اعتبار نسبة المصاريف 0%

- **صافي الدخل التشغيلي وتقدير النمو للتدفقات النقدية المستقبلية :**

وهو الناتج من خصم قيمة المصروفات من الدخل الفعال.

- **نسبة العائد على الاستثمار :**

تم افتراض عند تجديد العقد في سنة 2027 بزيادة 22% . حسب تقدير المقيم.

- **تحديد معدل الخصم او معدل العائد المطلوب**

تم حساب معدل الخصم بالنموذج التراكمي وفقاً للآتي:

النموذج التراكمي		
البند	النسبة	المصدر
معدل عائد السندات الحكومية	3.50%	البنك المركزي السعودي
معدل التضخم	3%	البنك المركزي السعودي
علاوة مخاطر السوق	2.50%	market-risk-premia.com
علاوة المخاطر الخاصة	1%	تقدير المقيم
معدل الخصم	10%	

تقدير القيمة بأسلوب الدخل – طريقة التدفقات النقدية - :

بعد إجراء مسح ميداني لأسعار السوق الحالية لتوجه أسعار الإيجارات للعقارات الواقعة في منطقة العقار المراد تثمينه تم تقدير معدل الرسملة بما يتناسب مع وضع العقار ونسبة الشواغر في المنطقة حسب تقدير المقيم وتحليل البيانات المالية للعقار المراد تثمينه. *إجمالي قيمة الدخل هي في حال الاشغال 100% هو 10,000,000 ، والمصاريف 0% سنوياً .

وبناءً على ذلك تم التوصل إلى أن قيمة العقار هي :

- فرضيات التدفقات النقدية:

إجمالي الدخل	10, 000 ,000	معدل الخصم	%10	نسبة الاشغال	%100
فترة التدفقات النقدية	7	معدل الرسملة	%7.0	نسبة النمو	%22 بعد انتهاء العقد

الفترة	0	1	2	3	4	5	6
السنة	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031
نسبة النمو	0%	0%	22%	0%	0%	0%	0%
إجمالي الدخل	10,000,000	10,000,000	12,200,000	12,200,000	12,200,000	12,200,000	12,200,000
نسبة الاشغال	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
نسبة الشواغر	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
خصم الشواغر	0	0	0	0	0	0	0
الدخل الفعال	10,000,000	10,000,000	12,200,000	12,200,000	12,200,000	12,200,000	12,200,000
إجمالي المصاريف	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
المصاريف	0	0	0	0	0	0	0
صافي الدخل	10,000,000	10,000,000	12,200,000	12,200,000	12,200,000	12,200,000	12,200,000
قيمة العقار المستقبلية				174,285,714			
صافي التدفق النقدي للعقار	10,000,000	10,000,000	12,200,000	12,200,000	12,200,000	12,200,000	186,485,714
معامل الخصم	1.00	0.91	0.83	0.75	0.68	0.62	0.56
القيمة الحالية للنقود	10,000,000	9,090,909	10,082,645	9,166,041	8,332,764	7,575,240	105,266,324
القيمة الحالية	**159,513,923**						
القيمة بعد التقريب	**159,515,000**						

المخاطر المؤثرة على العقار:

ومن المخاطر التي يمكن أن تؤثر على العقار التالي:

1	أصبح العقار قديماً بعقد إيجار واحد.
2	مخاطر الإئتمان و عدم سداد الإيجار.
3	المخاطر الإدارية و التشغيلية.
4	مخاطر عدم الإستخدام الأعلى والأفضل للعقار.
5	مخاطر التخطيط و التنظيم.
6	مخاطر تغير السوق.
7	مخاطر التقادم وعدم الصيانة.
8	زيادة المنافسة من المشاريع المماثلة داخل المملكة العربية السعودية يمكن أن تؤثر سلبا على الطلب في المستقبل.
9	لم نلاحظ ميزانيات الدخل والإنفاق السنوية لتشغيل المدرسة ويعتمد تدفق الدخل طويل الأجل على قدرة مشغل المدرسة على تحمل الإيجار. في حالة فشل العمل ، قد يصبح مستوى الإيجار غير مقبول.

القيمة المرجحة - :

طريقة التقييم	القيمة (ريال السعودي)	نسبة الترجيح
اسلوب الدخل - التدفقات النقدية المخصومة	159,515,000 ريال	%100
التكلفة و المقارنات	131,717,928 ريال	%0

والرأي في القيمة : استنادًا إلى غرض التقييم وطبيعة العقار وخصائصه، كونه عقارا مدرًا للدخل فإن تقييم العقار بطريقة التدفقات النقدية المخصومة تعتبر هذي أفضل طريقة لتقييم العقار وبالتالي سيتم ترجيح القيمة التي تم التوصل إليها بأسلوب الدخل بوزن نسبي 100% كأساسي للقيمة السوقية للعقار محل التقييم وهي :

القيمة النهائية للعقار بعد التقريب	رقماً	159,515,000 ريال
	كتابة	مائة وتسعة وخمسون مليون وخمسمائة وخمسة عشر ألف ريال سعودي

المرفقات

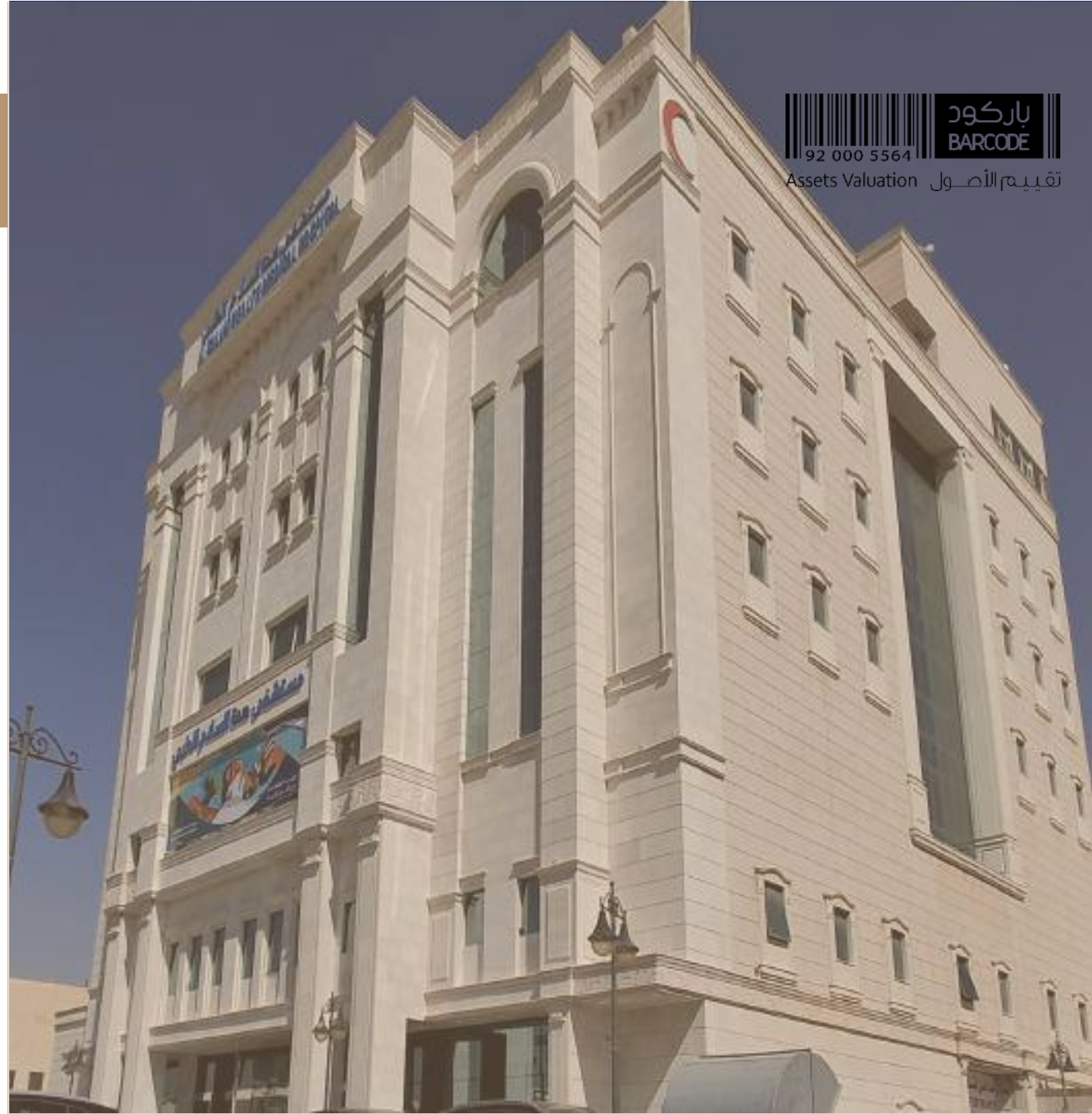

Dar Sawab
Commercial Investment Holding Co.
شركة دار صواب للاستثمارات التجارية القابضة

صورة من عقد الايجار

مستشفى صحة السلام الطبي

رقـــم التقـــرير:	DC24013249
تـاريـخ التقـــرير:	22 /01/ 2025 م
أسلوب التقييم:	أسلوب الدخل
أساس القيمـــة:	القيمة السوقية
نـــوع العقـــار:	مستشفى
المـــوقـــــــع:	حي السلام – مدينة الرياض

إجمالي القيمة السوقية	رقماً	147,225,000ريال
	كتابة	مائة وسبعة وأربعون مليون ومئتان وخمسة وعشرون ألف ريال سعودي





01

الملخص التنفيذي

الملخص التنفيذي

تجدون أدناه ملخص رأينا في القيمة للعقار ، حيث نؤكد قيامنا بالبحوث الضرورية وحصولنا على المعلومات اللازمة للقيام بهذا التقييم ، وللمزيد نأمل منكم الاطلاع على كامل التقرير حيث أن التقرير وحدة واحدة لا يصح أن تجزأ :

صاحب الطلب (العميل)	المستفيد (مستخدم التقرير)	الغرض من التقييم	فرضية القيمة
صندوق الراجحي ريت	صندوق الراجحي ريت و هيئة سوق المال	التقييم الدوري للصندوق	الاستخدام الحالي

عنوان العقار	نوع العقار	نوع الملكية
حي السلام- مدينة الرياض	مستشفى	ملكية مطلقة

اسم المالك (حسب الصكوك)	رقم الصكوك	تاريخ الصكوك	مساحة الأراضي (حسب الصك)
شركة المخازن المميزة الثانية	&810124039037 &310124039036 410124039039 &310124039038	1441/03/10 هـ	3.603.6 م^2

أساس القيمة	معايير التقييم	أسلوب التقييم
القيمة السوقية	معايير التقييم الدولية (IVS) ترجمة هيئة المقيمين (تقييم) - 2022	أسلوب الدخل – طريقة التدفقات النقدية المخصومة

تاريخ التعميد	تاريخ المعاينة	تاريخ القيمة
12 / 11 / 2024 م	15 / 11 / 2024 م	31 / 12 / 2024 م

القيمة السوقية المقدرة رقماً	147,225,000 ريال سعودي
القيمة السوقية المقدرة كتابةً	مائة وسبعة وأربعون مليون ومئتان وخمسة وعشرون ألف ريال سعودي

المقدمة

بناء على تعميدكم لشركة باركود بتاريخ 2024/11/12 م لتقييم مستشفى في مدينة الرياض رقم الصكوك (310124039036& 810124039037& 310124039038& 410124039039) , فإن فريقنا قد أتم تنفيذ المهمة بعد معاينة الأصل ومراعاة جميع العناصر المؤثرة في القيمة ، وبالاستناد الى المعايير الدولية المعتمدة والأصول المهنية لعملية التقييم ، سعيا منا للوصول الى قيمة العقار المناسبة للغرض الذي أعد من أجله تقرير التقييم . ويعد هذا التقرير شهادة يمكن الاعتماد عليها في الغرض الذي نفذت مهمة التقييم هذه لأجله مع ملاحظة أن هذا التقرير وحدة واحدة لا يصح أن تُجزأ .

بينات العميل

صاحب الطلب (العميل)	صندوق الراجحي ريت (صندوق استثمار عقاري متداول (ريت) ويتكون من محفظة متنوعة من العقارات الموزعة في العديد من القطاعات والمناطق في المملكة).
مالك الأرض والمنفعة	شركة المخازن المميزة الثانية
المستفيد (مستخدم التقرير)	صندوق الراجحي ريت
المستخدمون الاخرون	تقرير عام منشور لمالكي وحدات الصندوق يستخدم من قبل مدير الصندوق (شركة الراجحي المالية) و هيئة سوق المال والمستثمرين والمراجعين الخارجيين.

غرض التقييم

كلف العميل (صندوق الراجحي ريت) شركة باركود بتقييم الأصل موضوع التقرير لتقدير قيمة العقار حسب معايير التقييم الدولية لغرض التقييم الدوري للصندوق، وبناءً عليه تم إعداد هذا التقرير.

نوع التقرير	ســـردي مفصـل
عملة التقرير	الريال السعودي
تاريخ نفاذ القيمة	31 / 12 / 2024 م



02

بيانات و صور موقع العقار

وصف العقار

يقع العقار محل التقييم في حي السلام الواقع في مدينة الرياض.

يعتبر حي السلام من الأحياء الهادئة الرائعة والمرغوب فيها بشرق مدينة الرياض ويعد من الأحياء التابعة لبلدية النسيم، ويتميز الحي بالهدوء وبوفرة كافة مقومات السكن وشوارعه الواسعة، وأيضا توفر جميع الخدمات والمرافق

يقع حي السلام تحديداً في شرق مدينة الرياض، وتقدر مساحة الحي بقرابة 5.68 كيلومتر مربع، ويحده من جهة الشرق طريق عبدالرحمن بن عوف وحي النسيم الغربي، ويحده من جهة الجنوب طريق سعد بن عبدالرحمن الأول وحي السعادة، ويحده من جهة الغرب شارع الإمام الشافعي وحي الروابي، ويحده من جهة الشمال شارع الإمام أحمد بن حنبل وحي المنار.

العقار مقام على قطعة أرض بمساحة 3,603.6 متر مربع. وبمساحة بمسطحات البناء إجمالي 17,567.73 متر مربع فقط حسب رخصة البناء. العقار عبارة عن مستشفى في تعدد التخصصات يحتوي على 100 سرير التخصصات الرئيسية هي أمراض النساء والتوليد، طب الأطفال، الأمراض الباطنية، قسم الأنف والأذن والحنجرة والجراحة العامة. فهو مبنى مستقل يتكون من طابقين أرضيين + 6 طوابق علوية.

بيانات الارض

استخدام الأرض (حسب خطاب العميل)		مساحة الأرض (حسب الصك)
تجاري		3.603.6 م^2

حدود العقار (حسب رخصة البناء)

الجهة	الحد	طول الحد
شمال	شارع عرض 15 م	63.6 م
الجهة	**شارع مختلف العرض**	**طول الحد**
جنوب	شارع عرض 20 م	55 م
الجهة	**الحد**	**طول الحد**
شرق	ق رقم 163 و 164	56.25 م
الجهة	**الحد**	**طول الحد**
غرب	شارع عرض 40 م	45 م

شكل الأرض			
	منتظم	√	غير منتظم
منسوب الأرض			
√	مستوي		غير مستوي
بناء القطعة المجاورة			
√	مبني		غير مبني
☐ الملاحظات	ملاحظة هنالك اختلاف طفيف في مساحة الارض بين الصك و رخصة البناء		



بيانات العقار

اسم المالك	رقم هوية المالك
شركة المخازن المميزة الثانية	1010418411

رقم الصك	تاريخ الصك
&810124039037 &310124039036 410124039039 &310124039038	1441/03/10 هـ

رقم رخصة البناء	تاريخ رخصة البناء
1429/4972	1432/6/08 هـ

المنطقة	المدينة
الرياض	الرياض

رقم المخطط	رقم القطعة
2696	من 165 الى 168

احداثيات الموقع
46.802114 ,24.704016

الملاحظات	تم الاطلاع على الاربع صكوك



صورة لرخصة البناء

الصور الفضائية



صورة جوية توضح موقع العقار على مستوى المدينة الرياض



صورة جوية توضح موقع العقار على مستوى الحي السلام

الخدمات و المرافق المتوفرة بالمنطقة المحيطة بالعقار:

المرافق المتواجدة بالموقع				
خدمات عامة	دوائر حكومية	☑ متوفر	☐ غير متوفر	
	بنوك	☑ متوفر	☐ غير متوفر	
	مراكز طبية	☑ متوفر	☐ غير متوفر	
خدمات تجارية	أسواق تجارية	☑ متوفر	☐ غير متوفر	
	مطاعم	☑ متوفر	☐ غير متوفر	
	محطات وقود	☑ متوفر	☐ غير متوفر	
خدمات البنية التحتية	شبكة الكهرباء	☑ متوفر	☐ غير متوفر	
	شبكة صرف صحي	☑ متوفر	☐ غير متوفر	
	شبكة المياه	☑ متوفر	☐ غير متوفر	
	شبكة هاتف	☑ متوفر	☐ غير متوفر	
	شبكة تصريف السيول	☑ متوفر	☐ غير متوفر	
المرافق العامة	مساجد	☑ متوفر	☐ غير متوفر	
	حدائق	☑ متوفر	☐ غير متوفر	
	خدمات تعليمية	☑ متوفر	☐ غير متوفر	

المرافق المتواجدة بالموقع		
السفلته	☑ متوفر	☐ غير متوفر
الرصف	☑ متوفر	☐ غير متوفر
الإنارة	☑ متوفر	☐ غير متوفر
التشجير	☑ متوفر	☐ غير متوفر
أخرى		

المرافق المتواجدة بالموقع		
ماء	☑ متوفر	☐ غير متوفر
هاتف	☑ متوفر	☐ غير متوفر
كهرباء	☑ متوفر	☐ غير متوفر
الصرف الصحي	☑ متوفر	☐ غير متوفر

ملاحظات	

صور العقار















04

دراسة وتحليل السوق

دراسة وتحليل السوق

بعد إجراء مسح ميداني لأسعار السوق الحالية للعقارات الواقعة في منطقة العقار محل التقييم و معرفة أسعار بيوع الأراضي للاستخدامات المشابهة تجدون أدناه عينات المسح للعقارات في حي السلام بنفس خصائص العقار المراد تقيمة





05

تقدير القيمة

تقدير القيمة – أسلوب السوق (منهجية التقييم)

تعريف طريقة التقييم :

حيث يعد أسلوب السوق أكثر طرق التقييم شيوعا ويقوم أساسا على مقارنة العقار محل التقييم بعقارات مماثلة من السوق؛ لإيجاد القيمة الرأسمالية أو الإيجارية للعقار بصورة مباشرة. وتعتبر هذه الطريقة أن سعر السوق هو أفضل مؤشر للقيمة، و يمكن استنتاج سعر السوق من خلال البحث عن الأدلة و الشواهد المتوفرة عن المعاملات و الصفقات التي جرت مؤخراً في السوق لعقارات مماثلة للعقار محل التقييم و تطبيقها عليه مع الأخذ بعين الاعتبار التسويات الخاصة بالعوامل المتغيرة , مثل عمر العقار و موقعه .

و تعتمد طريقة المقارنة على مبدأ الاستبدال و هذا المبدأ مفاده أن المستثمر أو الشخص الحصيف لن يدفع في عقار سعرًا يتجاور السعر الذي يدفع في عقارات مماثلة و يتشابه هذا المبدأ مع مبدأ تكلفة الفرصة البديلة , حيث يتم في تطبيق الطريقة تقدير القيمة من خلال مقارنة الأصل مع صفقات أصول مطابقة أو مقارنة (مشابهة(تتوفر عنها معلومات سعرية.

و عند عدم توفر الصفقات التي يمكن أن يعتمد عليها يتم الأخذ بالاعتبار أيضاً لأسعار الأصول المشابهة المدرجة في القوائم المالية المعلنة أو المعروضة للبيع أو التأجير.

و بعد جمع الأدلة والشواهد الخاصة بالصفقات، تتم عملية التحليل لاستبعاد عمليات البيع أو التأجير غير السليمة والتحقق من عمليات البيع الفعلية. وتعتمد عوامل المقارنة المختارة على نوع العقار.

وهناك مراحل سبعة لتطبيق طريقة المقارنة وتكون قبل عمليات التسوية على الفروقات واستنتاج قيمة العقار محل التقييم، و المراحل كتالي:

المرحلة الأولى: تحديد إطار زمني لعملية التقييم

في معايير ومناهج التقييم على الرغم من عدم وجود قواعد محددة للمدة الزمنية، يتم تفضيل الصفقات أو العروض التي تمت في تاريخ مُقارب لتاريخ التقييم. ولكن المبيعات التي تعود إلى فترة زمنية طويلة على الرغم من أهميتها وفائدتها كدليل إرشادي لتقييم الاتجاهات قد تتضمن مستويات اقتصادية وظروف سوق مختلفة، تُؤدي الى تقييم غير عادل. وإذا كان هناك عدد كاف من المبيعات (من ثلاثة إلى خمسة) في فترة سنة من تاريخ التقييم، عندئذٍ يجب إعطائها وزن كبير في حساب مؤشر القيمة للعقار محل التقييم مع الأخذ بعين الاعتبار عمليات التسوية الأخرى. وقد يكون من الضروري الرجوع بالزمن لمدة أطول، ولا يمكن القيام بذلك بصورة آمنة إلا إذا لم تكن هناك تذبذبات كبيرة في المناخ الاقتصادي وعلى أسعار العقارات

المرحلة الثانية: تحديد منطقة السوق

تحديد المنطقة بناءً على رأي فريق التقييم و من السّائد أن تكون المنطقة الكبيرة أكثر فائدة عند تحديد الاتجاهات والقيم والحقائق التاريخية، غير أنه لا توجد مزايا محددة عند تضمين مناطق كبيرة ما لم تشتمل على عقارات مقارنة تم بيعها حديثًا.

المرحلة الثالثة: دراسة تفاصيل العقار محل التقييم

دراسة العقار محل التقييم من النواحي المادية (الحجم والمساحة والشكل والأرض والموقع، ونوعية العقار، إلخ)، ومن النواحي القانونية (ملكية مطلقة، أو حيازة إيجارية، أو قيود على الحق العقاري، إلخ). .

المرحلة الرابعة: تحديد العوامل التي تؤخذ في الاعتبار عند إجراء التسويات

تحديد عوامل المقارنة المهمة والتي تنطبق على جميع قطاعات العقارات قد تكون ذات طبيعة عامة أو محددة أو ذات طبيعة قانونية أو مادية، مثل : (نوع العقار ,حالة و ظروف السوق , الموقع , تواريخ المعاملات , أحكام و شروط التنظيم و التخطيط , الخصائص المادية و التي تتضمن مساحة الأرض و شكلها و تضاريسها و عمر المبنى و الصيانة و الحجم و التصميم و الاهلاك المادي و الوظيفي , الخصائص القانونية .

تقدير القيمة – أسلوب السوق (منهجية التقييم)

المرحلة الخامسة: جمع بيانات عن المبيعات القابلة للمقارنة

جمع ومقارنة المبيعات بعد تعيين الحدود الخاصة بالإطار الزمني والمنطقة. والمبيعات التي يعتمد عليها مأخوذة من مصادر رسمية (المبيعات المسجلة) . و عند الاعتماد على مقارنات عروض لدى الوسطاء أو الوكلاء العقاريين يجب أن يتم الأخذ بها بشيء من الاحتياط نظرًا لأن الأسعار المطلوبة عادة ما تكون متضخمة. كما يجب أن تكون جميع المعلومات الخاصة بالمقارنات مُشابهة للعقار محل التقييم.

و من مصادر البيانات القابلة للمقارنة المنشورات العقارية، والسجلات العمومية، والمشترين، والبائعين، والوسطاء والوكلاء العقاريين والمُقيّمين، إلخ.. وبعد ذلك تجري المقارنة بين المبيعات المقارنة والعقار محل التقييم بموجب عناصر المقارنة مع إجراء التسويات حسب الظروف والفروقات.

و لزيادة دقة استخدام طريقة المُقارنة، يجب مراعاة توفر التالي:

1-جمع المعلومات عن العقارات المُشابهة بعد تحديد الإطار الزمني وخصائص السوق.
2-إعطاء أولوية للمعاملات الحالية أو الحديثة على عقارات مُشابهة.
3-ضبط عوامل التشابه والاختلاف في العقارات المشابهة القابلة للمقارنة فيما يتعلق بعامل الوقت، وحالة السوق، والموقع، وشروط وأحكام التخطيط والتنظيم، والخصائص المادية والقانونية.
4-إجراء تسويات مقابل عناصر الاختلاف والتباين.

المرحلة السادسة: التحقق من المبيعات ومعالجة البيانات ذات الصلة

يتم التحقق من المقارنات وافتراض أن جميع المقارنات التي تم جمعها تستحق الأخذ بعين الاعتبار فيما عدا المقارنات التي جرت بموجب ظروف أو شروط غير اعتيادية مثل : البيع بالإجبار أو التسييل أو أي شروط و أحكام استثنائية .

المرحلة السابعة: تحليل المبيعات

تحليل المقارنات بعد جمع الأدلة والشواهد الخاصة بالمبيعات أو العروض ، تبدأ عملية التحليل المنهجي. ويجب استبعاد عمليات البيع غير السليمة والتحقق من عمليات البيع الفعلية. ويجب إثبات سعر كل عملية بيع حسب وحدات المقارنة المناسبة. وتعتمد وحدات المقارنة المختارة على نوعية العقار , و يتم اجراء التحليل وفق أحد الطرق : التحليل بناءً على مساحة الأرض , التحليل بناءً على المساحة المبنية , التحليل بناءً على طريقة الجمع (الأرض و المباني) ,

المرحلة الثامنة : إجراء تعديلات و تسويات مقابل فروق العقارات المقارنة .

في أغلب الأحيان، لا تتطابق العقارات المقارنة مع العقارات محل التقييم، حيث قد يتميز العقار المقارن بخصائص فريدة تميزه عن غيره سواء من موقع أو تصميم او مرافق وخدمات. أو العكس، قد تنقصه بعض هذه الخصائص مقارنة بالعقار محل التقييم. لذا، سيضطر المقيم لعمل تسويات بين العقارين (سواء كانت التسوية بالزيادة أو النقصان).بحسب خبراته العملية للوصول الى مؤشر واحد لقيمة العقار محل التقييم.

المرحلة التاسعة : التسويات و تقدير القيمة السوقية للعقار .

لتقدير قيمة العقار تتم عمليات تسوية بنسبة مئوية (بالنسبة للعناصر المختلفة التي لا يمكن تقدير قيمة نقدية بصفة مباشرة مثل واجهة الشارع وعرضه) وبتسوية بقيمة نقدية (بالنسبة للعناصر المختلفة التي يمكن تقدير قيمة نقدية بصفة مباشرة(

يحبذ بوجه عام اعتماد طريقة السوق أكثر من أي طريقة أخرى في أعمال التقييم للوصول إلى القيمة السوقية للعقار , وفي هذه الحالة يفضل إجراء تطابق وتسوية للقيم المختلفة التي تم تقديرها من كل طريقة من طرق التقييم لتكوين رأي خاص بالقيمة. ويتم اختيار القيمة الناتجة من الطريقة الأنسب في العادة كقيمة للعقار.

تقدير القيمة – طريقة المقارنة- :

لإيجاد قيمة الأرض تم إجراء مسح ميداني لأسعار السوق الحالية لعقارات مباعة وعقارات معروضة مماثلة للعقار موضع التقييم وحيث أنه من المستحيل إيجاد عقاريين متماثلين تم عمل التسويات المناسبة على أسعار العقارات المقارنة بخصم قيمة البنود التي تمثل ميزة للعقار المقارن وإضافة قيمة البنود التي تمثل ميزة للعقار موضع التقييم،

بنود المقارنة :

- فرق المساحة، افضلية الموقع ، عدد الواجهات ،
- وبناءً على ذلك تم التوصل إلى قيمة الأرض هي :

عناصر المقارنة	العقار المراد تقييمه	المقارن (1)		المقارن (2)		المقارن (3)		المقارن (3)	
تاريخ	2024	2024/10/29		2024/11/20		2024/11/20		2024/11/20	
سعر المتر المربع للمقارن (ريال/م2)		5,000		5,100		5,500		4,800	
مفاوضات البيع ، وضع السوق		0%	0	0%	0	0%	0	0%	0
سعر المتر المربع بعد ضبط حالة السوق (ريال/م2)		5,000.00		5,100.00		5,500.00		4,800.00	
مساحة الأرض	**3,603.60**	-7%	1,000.00	-15%	600.00	-15%	500.00	3%	2,800.00
أفضلية الموقع	**ممتاز**	3%	جيد	0%	ممتاز	3%	جيد	3%	جيد
عدد الواجهات	**3**	0%	3	3%	2	3%	2	0%	3
الضبط النسبي		-4%		-12%		-9%		6%	
صافي سعر السوق بعد التسويات (م 2 / ريال)		4,800.00		4,488.00		5,005.00		5,088.00	
نسبة مشاركة كل مقارنة في القيمة		25%		25%		25%		25%	
صافي متوسط سعر الأرض (م 2 /ريال)		**4,845**							
صافي متوسط سعر الأرض بعد التقريب (م 2 /ريال)		**4,800**							

تقدير القيمة – أسلوب التكلفة (منهجية التقييم)

تعريف طريقة التقييم :

تم تقييم العقار بأسلوب التكلفة طريقة الإحلال

يعتبر أسلوب التكلفة أحد أساليب التقييم الأساسية بجانب أسلوبي السوق والدخل. ويُستخدم أسلوب التكلفة بصورة رئيسة لتحديد القيمة الرأسمالية للعقار في حالة عدم وجود أدلة وشواهد مباشرة يمكن الحصول عليها من أعمال التقييم أو مصادر معلومات أخرى مثل حسابات أو قيم تجارية. كما يُستخدم هذا الأسلوب لتقييم أنواع خاصة من العقارات المتخصصة التي يندر تبادل ملكيتها في سوق العقارات مثل عقارات المنشآت الترفيهية، ومنشآت الرعاية والتربية العامة، والمستشفيات العامة، والمساجد، والمؤسسات الخيرية الأخرى، وأصول ومنشآت القطاع العام كالحدائق العامة والمباني المدرسية والمنشآت الرياضية وغيرها.

كما يُستخدم كطريقة داعمة لطريقة التقييم الرئيسة والتحقق منها لحسم رأي المقيم بشأن القيمة. فهو أسلوب يحُدد القيمة من خلال تقدير تكلفة الأرض وتكلفة بناء عقار جديد بمنافع مساوية أو تجديد عقار جديد لنفس الاستخدام ويندرج تحت هذا الأسلوب طريقتان هما:

أ- طريقة إعادة الإنتاج: تكلفة إنتاج صورة افتراضية طبق الأصل من المبنى الحالي، مع استخدام نفس التصميم ومواد البناء للعقار محل التقييم.

ب- طريقة تكلفة الإحلال: التكلفة التقديرية لإنشاء مبنى بنفس المنافع والمرافق وباستخدام مواد بناء ومعايير وتصاميم ومخططات تستخدم حاليًا في السوق.

وتعتمد كلا الطريقتين على مبدأ الإحلال الذي يستند على أن المشتري الحصيف لا يدفع مقابل عقار ما سعراً يتجاوز تكلفة شراء موقع وإقامة مبنى عليه له منافع ومرافق مماثلة.

منهجية الطريقة:

عند استخدام طريقة التكلفة أو طريقة تكلفة الإحلال المهُلكة، يقوم المقُيّم بتقدير القيمة السوقية للأرض الفضاء، بالرجوع إلى قيمة الأراضي المقارنة، وإضافة هذه القيمة إلى تكلفة إعادة بناء مبنى جديد يمكن أن يقوم بوظيفة المبنى الحالي بعد إجراء تسويات مقابل تقادم وإهلاك المبنى الحالي بالنسبة للعقار الافتراضي الجديد وبالتالي، تتمثل العناصر الرئيسية الثلاثة لأسلوب التكلفة فيما يلي:

أ-قيمة الأرض:

وتم تفصيلها في الصفحات السابقة.

ب - قيمة البناء:

إن قيمة البناء تعني التكلفة الحالية للمبنى ناقصًا منها الإهلاك. ومن المفترض أن تكون قيمة البناء هي تكلفة إنشاء مبنى جديد، أي تكاليف إنشاء نفس المبنى اليوم مع خصم مخصصات مقابل أوجه القصور أو التقادم. وقد يستند تقدير تكلفة عقار ما إلى تقدير تكاليف إعادة الإنتاج أو تكاليف الإحلال.

ويمكن الاستعانة بأحد الأساليب التالية لتقدير تكاليف المباني.

1-أساليب تقدير تكلفة المباني:

أ-أسلوب وحدة المقارنة:

وهو الأسلوب الأسهل والأكثر استخداماً. ويعتمد على التحقق من مساحة المبنى محل التقييم أولاً ثم التحقق من تكلفة المتر المربع لإنشاء المبنى أي تكلفة مساحة الطوابق والأسوار والتصميم والتشطيبات كما يجب أن يتضمن السعر أرباح القائم بعملية البناء والتكاليف إلخ، بعد ذلك ترب مساحة العقار محل التقييم في السعر المناسب للوصول إلى تقدير مبدئي للتكلفة الحالية للمبنى، وأخيراً تجُرى تسويات خاصة بالتكاليف مقابل السمات والخصائص غير المشتركة.

ب-أسلوب تقييم كل وحدة (بند) على حدة.

وتعد هذه الطريقة أكثر تفصيلا لتقدير القيمة مقارنة بأسلوب مساحة الوحدة. وفي هذه الطريقة يقسم المبنى بأكمله إلى أجزاء يمكّن قياسها وحساب تكلفتها على أساس كل وحدة على حدة. على سبيل المثال، يمكن تقسيم تكلفة السطح إلى عنصرين، ثم يتم قياس كل عنصر وضربه في سعر الوحدة المعني لأغراض التوريد أو الإصلاح. ويجب أن يتضمن السعر أرباح القائم بأعمال البناء والمصروفات العامة والنثرية.

ج- أسلوب المسح الكمي (حصر الكميات).

غالبا ما يستخدم جراء المسح الكمي هذا الأسلوب ويعتمد على قياس وحساب جدول الكميات من المخططات الأفقية للمبنى وتسعير هذه الكميات حسب المواصفات المطلوبة. هو أسلوب دقيق ومفصل وغالبا ما يستخدمه جراء المسح الكمي والمقاولون. ويعتمد على قياس وحساب جدول الكميات من المساقط الأفقية والمخططات الهندسية والمعمارية للمبنى وتسعير هذه الكميات حسب المواصفات المطلوبة.

تقدير القيمة – أسلوب التكلفة (منهجية التقييم)

2-تقدير قيمة البناء

أ- حساب قيمة المباني الحديثة

يكون حساب قيمة المباني الحديثة من خلال تحديد نوعية المبنى أولاً، أي دائم أو شبه دائم أو مؤقت، وكذلك التشطيبات والهياكل، ومن ثم تحديد إجمالي مساحة البناء من المسقط الأفقي للمبنى. وإذا كانت تكلفة الإنشاءات متاحة، يكون تحليل تكلفة الإنشاء على أساس كل وحدة مع مقارنة وتحليل أنواع مماثلة من المباني بغرض الفحص والتحقق. وإن كان ذلك مناسبا تضرب تكلفة الوحدة في إجمالي مساحة المبنى للوصول إلى تكلفة البناء التي من المفترض أن تكون مساوية لقيمة المبنى.

وإذا كانت نتيجة التحليل غير مقبولة، تتم مراجعة وثائق ومستندات العقد للبحث عن البنود الشاذة أو الاتفاقات الخارجية الأخرى وإجراء التسويات اللازمة للوصول إلى تكلفة معقولة للإنشاءات.

القيمة الرأسمالية = قيمة الموقع + قيمة المبنى (بافتراض أن قيمة المبنى) = تكاليف البناء + بنود أخرى.

ب-المباني القديمة

تحديد التكلفة الحالية لإنشاء مبنى مماثل. يمكن الوصول إلى ذلك من خلال تحليل تكلفة إنشاء مباني مماثلة في المنطقة إن كان ذلك متاحًا أو استشارة المساح الكمي أو المهندس المختص بأعمال الإنشاءات باستخدام مواصفات المبنى محل التقييم. ومن ثم يحدد مستوى تقادم المبنى ونوعه، مادي أو وظيفي أو اقتصادي.

بالنسبة للمباني القديمة، يمكن حسابها بالمعادلة التالية:

القيمة الرأسمالية = قيمة الموقع + قيمة المبنى (بافتراض أن قيمة المبنى) = صافي تكلفة الإحلال

صافي تكلفة الإحلال = (تكلفة المبنى – الإهلاك)

أي أن القيمة الرأسمالية = قيمة الموقع + صافي تكلفة الإحلال أو القيمة الرأسمالية = قيمة الموقع + (تكلفة المبنى – الإهلاك).

ج-الإهلاك

يحدث الإهلاك عندما تصبح قيمة التحسينات أقل من تكلفة إعادة إنتاجها أو تجديدها. ويندرج تحت الإهلاك أو ما يسمى بالتقادم ثلاث أنواع وهي التقادم المادي وينجم عن إهلاك وتآكل الأصل على مدى عمره أو من فقدان القيمة بسبب قلة أعمال الصيانة. والتقادم الوظيفي ويحدث غالبًا عندما يكون المبنى الجديد أكفأ من المبنى الحالي الموجود. ويكون إما بسبب تغير متطلبات السوق أو وجود عيوب في التصميم الأصل أو بسبب التقدم التقني. وأخيرًا التقادم الاقتصادي وهو فقدان القيمة بسبب تأثيرات خارجية على العقار. ويشُار إليه بالتقادم الخارجي أو تقادم الموقع ويحدث بسبب التغيرات التي تطرأ على الخصائص المكانية للعقار وتأثيرات المنطقة بشكل عام.

تقدير القيمة – أسلوب التكلفة (منهجية التقييم)

وهناك ثلاث طرق لتحديد الإهلاك وهي:

1-التقييم بناء على أوضاع السوق.

يمكن تحديد الإهلاك بسهولة إذا توفرت معلومات موثوقة عن قيمة الأرض. وذلك لأن سعر البيع ناقصًا منه قيمة الأرض يعطي سعر التحسينات أو المباني. ويعتبر حساب الإهلاك بهذه الطريقة أكثر تنوعا من حسابه في تكلفة إعادة الإنتاج حيث أنه يقيس الإهلاك الناجم عن جميع المصادر. وبعّد حسابه يطبق مقدار الإهلاك للمتر المربع على العقار محل التقييم.

2-التقييم بناء على الافتراضات.

في حالة عدم توفر معلومات سوقية عن الإهلاك، من الممكن وضع افتراضات بشأن حدوثه مع الوقت. وفي بعض الدول، يفُترض تحديد الإهلاك في العادة وفق طريقة القسط الثابت

وتعتر هي الطريقة الأكثر شيوعًا لتقييم التقادم العمري. وتفترض هذه الطريقة معدل ثابت للإهلاك بداية من عمر الأصل وحتى نهايته. ويمكن حساب طريقة القسط الثابت باستخدام المعادلة التالية:

$$\frac{\text{العمر الحالي للمبنى}}{\text{العمر الاقتصادي (الاستخدامي) للمبنى}} \times 100$$

3-أسلوب التحليل

يتوقف أسلوب التحليل للإهلاك على الغرض من التقييم فغالبًا ما تستخدم طريقة القسط الثابت آنفة الذكر عند التقييم بغرض إعداد التقارير المالية. و تعد طريقة العمر الممتد و طريقة القسط المتناقص الأنسب في أغراض التقييم الأخرى عند استخدام أسلوب التكلفة.

يحدد المقُيّم في هذا الأسلوب مصادر الإهلاك ويقدرها.

تقدير القيمة – أسلوب التكلفة (منهجية التقييم)

و تم تقدير قيمة العقار بأسلوب التكلفة طريقة تكلفة الإحلال والتي تعتمد على تقدير قيمة الأرض مضافة إلى التكلفة الكلية لاستبدال وإنشاء المبنى بالأسعار السائدة في تاريخ التقييم بطريقة حساب سعر وحدة البناء حسب نوعية البناء وخصم قيمة الإهلاك الذي حدث منذ تاريخ إنشاءه وسيتم إجراء ذلك عبر المراحل التالية:-

1-إستخلاص قيمة الأرض بطريقة المقارنة

2-تقدير التكاليف المباشرة

3-تقدير التكاليف غير المباشرة

4-حساب الإهلاك للمبنى

أولاً: استخلاص قيمة الأرض بطريقة المقارنة:

في المرحلة الأولى يتم استخلاص قيمة الأرض حسب طريقة المقارنة حيث تم إجراء مسح وتحليل عينات لأسعار السوق الحالية لأراضي مباعة وأراضي معروضة مماثلة للعقار موضع التقييم وحيث أنه من المستحيل إيجاد عقارين متماثلين تم عمل التسويات المناسبة على أسعار الأراضي مقارنة بخصم قيمة البنود التي تمثل ميزة للأرض موضع التقييم

ثانيًا: تقدير التكاليف المباشرة:

بعد تقدير قيمة الأرض في المرحلة الأولى سيتم تقدير التكاليف المباشرة للبناء التي تشمل (تكلفة مواد البناء وتكلفة الأيدي العاملة)

ثالثًا: تقدير التكاليف غير المباشرة:

بعد تقدير التكاليف المباشرة في المرحلة الثانية يتم احتساب التكاليف غير المباشرة والتي تتضمن على سبيل المثال (تكاليف النقل – التركيب – الأتعاب المهنية – التصميم والاستشارات المعمارية والقانونية – الضرائب – تكاليف التمويل النفقات الأخرى مثل العمولات – النفقات العامة والرسوم والتصاريح – هامش الربح أو الربح التجاري مثل العائد للمستثمر)

تقدير القيمة بأسلوب التكلفة - :

تم تقدير قيمة العقار على أساس قيمة الأرض مضافة إلى التكلفة الكلية لإنشاء المبنى بالأسعار السائدة في تاريخ التقييم بطريقة حساب سعر وحدة البناء حسب نوعية البناء والتشطيبات وإجمالي مسطح البناء وخصم قيمة الاهلاك الذي حدث منذ تاريخ إنشاءه . وبذلك تكون قيمة العقار = قيمة الأرض + (تكلفة الإنشاء + هامش الربح – الاهلاك) قيمة الأرض تم التوصل إليها بعد إجراء مسح ميداني الأسعار السوق الحالية الأراضي مباعة وأراضي معروضة مماثلة الأرض العقار موقع التقييم وتم عمل التعديلات المناسبة على أسعار الأراضي المقارنة بخصم قيمة البنود التي تمثل ميزة لأرض المقارنة وإضافة قيمة البنود التي تمثل ميزة الأرض العقار موضع التقييم .

وبناءً على ذلك تم التوصل إلى أن قيمة العقار هي :

التوصيف	المساحة	سعر المتر المربع*	الإجمالي
قبو ثاني	3,603.60	3,000	10,810,800
قبو أول	3,603.60	3,000	10,810,800
مزانين	1,072.39	8,000	8,579,120
دور ارضي	1,440.00	8,000	11,520,000
دور أول	1,422.00	8,000	11,376,000
دور ثاني	1,430.65	8,000	11,445,200
دور ثالث	1,430.65	8,000	11,445,200
دور رابع	1,398.03	8,000	11,184,240
دور خامس	1,398.03	8,000	11,184,240
ملاحق علوية	713.60	8,000	5,708,800
اسوار	55.00	450	24,750
	اجمالي قيمة المباني قبل الأهلاك (ريال سعودي)		104,089,150
هامش ربح التطوير	%20		20,817,830
	إجمالي قيمة المباني مع هامش الربح (ريال سعودي)		124,906,980
الاهلاك	6	%15	18,736,047
	قيمة المباني بعد الاهلاك (ريال سعودي)		106,170,933
قيمة الارض (ريال سعودي)	3,603.60	4,800	17,297,280
القيمة النهائية	123,468,213		

* أسعار التكاليف للبناء حسب دليل الأسعار الاسترشادية لتكلفة الإنشاءات الصادر 2021 من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين .

تقدير القيمة – أسلوب الدخل (منهجية التقييم)

تعريف طريقة التقييم:

تم تقييم العقار بأسلوب الدخل طريقة التدفقات النقدية المخصومة (Discounted Cash Flows, DCF)
حيث أن أسلوب الدخل يقدم مؤشرا على القيمة عن طريق تحويل التدفقات النقدية المستقبلية إلى قيمة حالية واحدة. ووفقا لهذا الأسلوب يتم تحديد قيمة الأصل بالرجوع إلى قيمة الإيرادات أو التدفقات النقدية أو توفير التكاليف من الأصل.
وطريقة التدفقات النقدية هي أحد الطرق المعتمدة وفقا للمعايير الدولية للتقييم كأحد طرق أسلوب الدخل وهي طريقة مالية لتقدير قيمة أصل حيث يتم استخلاص مؤشر القيمة من خلال حساب القيمة الحالية للتدفقات النقدية المستقبلية.

وتتلخص خطوات طريقة التدفقات النقدية المخصومة كالتالي:

أولاً: تقدير التدفقات النقدية المستقبلية الناتجة عن دخل الأصل محل التقييم من خلال التسلسل التالي:

1. تقدير إجمالي الدخل والذي يشير الى أن اجمالي القيمة الإيجارية المتوقعة (على فرضية أن العقار مؤجر بنسبة 100% ولا توجد وحدات شاغرة) وقبل خصم نفقات الصيانة والتشغيل.
2. تقدير قيمة خسائر الائتمان والشواغر وهي الخسائر الناتجة عن عدم إشغال العقار بالكامل بالإضافة الى الخسائر الناتجة عن تعثر او عدم تسديد المستأجرين للقيمة الايجارية.
3. تقدير دخل الايجار الفعلي حيث يمثل قيمة الايجار الفعلية (الحقيقية) التي سيحصل عليها المالك (المؤجر) بعد خصم دخل الوحدات الشاغرة وخسائر الائتمان.
   دخل الايجار الفعلي = إجمالي الدخل – خسائر الائتمان والشواغر.
4. تقدير النفقات التشغيلية والرأس مالية حيث النفقات التشغيلية هي الخاصة بتأجير وصيانة العقار أما النفقات الرأس مالية فهي النفقات التي يتحملها المالك لترميم وتطوير العقار بهدف الحفاظ عليه في حالة مناسبة لتحقيق الدخل السنوي الملائم.
5. تقدير صافي الدخل التشغيلي والذي يمثل الدخل الفعلي بعد خصم النفقات التشغيلية والرأس مالية : صافي الدخل التشغيلي= الدخل الفعلي - النفقات التشغيلية والرأس مالية
6. تقدير النمو الذي يعتمد على نمو دخل العقار في المستقبل بالاعتماد على حالة العقار ومستوى التشطيبات الداخلية والخارجية، إضافة الى ظروف السوق ونسب التضخم المتوقعة كما يمكن الاعتماد على معدلات نمو صافي القيمة الايجارية لعقارات مشابهة للعقار محل التقييم

ثانياً: تحديد معدل الخصم او معدل العائد المطلوب

1. تقدير معدل الرسملة وهو المعدل الذي يستعمل لتحويل الدخل الى قيمة، حيث أن هناك أكثر من طريقة لتقدير معدل الرسملة وأكثر هذه الطرق شيوعاً طريقة الاستخلاص من السوق والتي تعتمد على معلومات صافي دخل ومعلومات بيع لعقارات مشابهه لاستخلاص معدل الرسملة منها و من الطرق طريقة عائد المقرض والتي تعتمد على فرضية أن متطلبات الإقراض يمكن ان تستعمل لتقدير معدل الرسملة الكلي وذلك بضرب نسبة تغطية الدين في ثابت القرض العقاري وفي نسبة القرض للقيمة ومن الطرق أيضاً طريقة المسح السوقي والتي تتمثل في الدراسات المنشورة من الجهات الوطنية المعتمدة او من الشركات العقارية او الاستشارية الكبرى او البنوك.
2. تقدير معدل الخصم وهو معدل العائد المطلوب الذي يستخدم لخصم التدفقات النقدية المستقبلية لتقدير القيمة الحالية. والفرق بينه وبين معدل الرسملة أن معدل الرسملة يستعمل لتحويل الدخل الى قيمة في حين ان معدل الخصم هو معدل عائد يستعمل لحساب القيمة الحالية الناتجة عن العقار في المستقبل، يمكن تقدير معدل الخصم بأكثر من طريقة منها طريقة النموذج التراكمي (The build-up model) وغالبا ما يعكس هذا المعدل ثمن التخلي عن استهلاك حالي مقابل استهلاك مستقبلي (ثمن الانتظار او الوقت) بالإضافة الى علاوة للمخاطر منها علاوة مخاطر التضخم المتوقع في المستقبل وعلاوة مخاطر الاعمال وعلاوة مخاطر التمويل، عند حساب معدل الخصم للاستثمار العقاري بالاعتماد على النموذج التراكمي، تم الاخذ بعين الاعتبار العوامل المذكورة في المعادلة التالية: $r = r_f + r_s + r_u$
r_f معدل عائد السندات الحكومية لفترة استحقاق اكثر من سنة وهو يمثل معدل العائد الخالي من المخاطر
r_s علاوة المخاطر المتنظمة المرتبطة بالسوق (ارتفاع التضخم، تغيير لوائح الاستثمار ، ركود السوق، عدم اليقين الاقتصادي، المنافسة المحتملة في عرض العقار ...)
r_u علاوة المخاطر الغير منتظمة والمرتبطة بنوعية الاستثمار العقاري (موقع الاستثمار، نقص سيولة السوق للأصول كبيرة الحجم، التكاليف الإضافية لصيانة وتشغيل العقار....)

ثالثاً: تحديد فترة الاحتفاظ بالأصل والقيمة النهائية

ويعني بفترة الاحتفاظ المدة التي سيتم الاحتفاظ فيها بالأصل قبل بيعه أو التخارج منه أو انتهاء مدة الانتفاع منه وغيرها. ويتم بعد هذه المدة تحديد القيمة الاستردادية للعقار في حال لم يكن العقار عقد منفعة.

رابعاً: حساب القيمة الحالية للدخل المتوقع للأصل محل التقييم للوصول إلى القيمة الرأسمالية للعقار (بعد الاخذ بعين الاعتبار القيمة الزمنية للنقود)

يتم تقدير القيمة الحالية للعقار من خلال حساب القيمة الحالية للدخل الناتج عن العقار في المستقبل وذلك باستعمال المعادلة التالية :

القيمة الحالية للأصل = التدفق النقدي المبدئي + التدفقات النقدية للسنوات المستقبلية + قيمة الأصل في نهاية فترة الاحتفاظ

(1+معدل الخصم)^ الفترة (1+معدل الخصم)^ الفترة

ويتكرر المحدد باللون الأحمر حسب عدد فترات التدفقات المقدرة.

تقدير القيمة – أسلوب الدخل (التحليل)

بعد إجراء مسح ميداني لأسعار السوق الحالية لتوجه أسعار الإيجارات للعقارات الواقعة في منطقة العقار المراد تثمينه وبعد إجراء التعديلات اللازمة على هذه الأسعار لتعكس الفروق بين العقار محل التقييم والعقارات المقارنة مع الأخذ في الاعتبار أسعار التأجير الفعلية، نجد ان:

- **الدخل الإجمالي :**

تم اعتماد المعلومات المالية المزودة من العميل من (إجمالي الدخل والشواغر والمصاريف)و الدخل الاجمالي للعقار المراد تقييمه هو 11,073,300 ريال من تاريخ 01 / 01 / 2024 م الى تاريخ 31 / 12 / 2038 م حسب العقد بزيادة 5 % تقريباً لكل 5 سنوات حسب العقد وقد تم مراجعة منطقية الأسعار بالسوق.

- **الشواغر المستديمة :**

العقار مؤجر بعقد واحد ولفترة متبقية 14 سنة .

- **الدخل الفعال :**

الدخل الفعال هو الدخل الاجمالي الناتج بعد خصم قيمة الشواغر المستديمة في العقار.

- **إجمالي المصروفات :**

بحكم ان العقار مؤجر بعقد واحد تم اعتبار نسبة المصاريف 0%

- **صافي الدخل التشغيلي وتقدير النمو للتدفقات النقدية المستقبلية :**

وهو الناتج من خصم المصروفات من الدخل الفعال للعقار.

- **نسبة العائد على الاستثمار :**

ولعدم توفر شواهد لمعدل الرسملة تم اخذ اقل عائد يقبل به المستثمر في السوق وهو 7%

- **تحديد معدل الخصم او معدل العائد المطلوب**

تم حساب معدل الخصم بالنموذج التراكمي وفقاً للآتي:

النموذج التراكمي		
البند	النسبة	المصدر
معدل عائد السندات الحكومية	3.50%	البنك المركزي السعودي
معدل التضخم	3%	البنك المركزي السعودي
علاوة مخاطر السوق	2.50%	market-risk-premia.com
علاوة المخاطر الخاصة	1%	تقدير المقيم
معدل الخصم	10%	

تقدير القيمة بأسلوب الدخل – طريقة التدفقات النقدية - :

بعد إجراء مسح ميداني لأسعار السوق الحالية لتوجه أسعار الإيجارات للعقارات الواقعة في منطقة العقار المراد تثمينه ولعدم توفر شواهد لمعدل الرسملة تم اخذ اقل عائد يقبلة المستثمر مع ونسبة الشواغر في المنطقة وتحليل البيانات المالية للعقار المراد تثمينه. *إجمالي قيمة الدخل حسب العقد هي في حال الاشغال 100% هو 11,073,300ريال ، والمصاريف 0% سنوياً ونسبة النمو 5%.

وبناءً على ذلك تم التوصل إلى أن قيمة العقار هي :

- فرضيات التدفقات النقدية:

إجمالي الدخل	11,073,300	معدل الخصم	%10
فترة التدفقات النقدية	14	معدل الرسملة	% 7
نسبة الاشغال	%100		
نسبة النمو	5% لكل 5 سنوات		

الفترة	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
السنة	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038
نسبة النمو	0.00%	0.00%	0.00%	5%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	5.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	5%
إجمالي الدخل	11,073,300	11,073,300	11,073,300	11,626,966	11,626,966	11,626,966	11,626,966	11,626,966	12,208,314	12,208,314	12,208,314	12,208,314	12,208,314	12,818,728
نسبة الاشغال	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
نسبة الشواغر	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
خصم الشواغر	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
الدخل الفعال	11,073,300	11,073,300	11,073,300	11,626,966	11,626,966	11,626,966	11,626,966	11,626,966	12,208,314	12,208,314	12,208,314	12,208,314	12,208,314	12,818,728
إجمالي المصاريف	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
المصاريف	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
صافي الدخل	11,073,300	11,073,300	11,073,300	11,626,966	11,626,966	11,626,966	11,626,966	11,626,966	12,208,314	12,208,314	12,208,314	12,208,314	12,208,314	12,818,728
قيمة العقار المستقبلية	183,124,690													
صافي التدفق النقدي للعقار	11,073,300	11,073,300	11,073,300	11,626,966	11,626,966	11,626,966	11,626,966	11,626,966	12,208,314	12,208,314	12,208,314	12,208,314	12,208,314	195,943,419
معامل الخصم	1.00	0.91	0.83	0.75	0.68	0.62	0.56	0.51	0.47	0.42	0.39	0.35	0.32	0.29
القيمة الحالية للنقود	11,073,300	10,066,636	9,151,488	8,735,512	7,941,374	7,219,431	6,563,119	5,966,472	5,695,269	5,177,517	4,706,834	4,278,940	3,889,945	56,757,829
القيمة الحالية	**147,223,665**													
القيمة بعد التقريب	**147,225,000**													

المخاطر المؤثرة على العقار:

ومن المخاطر التي يمكن أن تؤثر على العقار التالي:

1	أصبح العقار قديماً بعقد إيجار واحد.
2	مخاطر الإئتمان و عدم سداد الإيجار.
3	المخاطر الإدارية و التشغيلية.
4	مخاطر عدم الإستخدام الأعلى والأفضل للعقار.
5	مخاطر التخطيط و التنظيم.
6	مخاطر تغير السوق.
7	مخاطر التقادم وعدم الصيانة.
8	زيادة المنافسة من المشاريع المماثلة داخل المملكة العربية السعودية يمكن أن تؤثر سلبا على الطلب في المستقبل.
9	للمستأجر خيار إنهاء عقد الإيجار في أي وقت مع مراعاة فترة إشعار تبلغ 270 يومًا.

القيمة المرجحة - :

طريقة التقييم	القيمة (ريال السعودي)	نسبة الترجيح
اسلوب الدخل - التدفقات النقدية المخصومة	147,225,000 ريال	%100
التكلفة و المقارنات	123,468,213 ريال	%0

والرأي في القيمة : استنادًا إلى غرض التقييم وطبيعة العقار وخصائصه، كونه عقارا مدرًا للدخل فإن تقييم العقار بطريقة التدفقات النقدية المخصومة تعتبر هذي أفضل طريقة لتقييم العقار وبالتالي سيتم ترجيح القيمة التي تم التوصل إليها بأسلوب الدخل بوزن نسبي 100% كأساسي للقيمة السوقية للعقار محل التقييم وهي :

القيمة النهائية للعقار بعد التقريب	رقماً	147,225,000ريال
	كتابة	مائة وسبعة وأربعون مليون ومئتان وخمسة وعشرون ألف ريال سعودي

المرفقات



صك لرقم قطعة 165



صك لرقم قطعة 166



صك لرقم قطعة 167



صك لرقم قطعة 168

المرفقات



صورة من عقد الايجار



صورة من عقد الايجار

مستودعات لولو المركزية

رقـــم التقـــرير:	DC24013250
تـاريـخ التقـــرير:	22 /01/ 2025 م
أسلوب التقييم:	أسلوب الدخل
أساس القيمـــة:	القيمة السوقية
نـــوع العقـــار:	مستودعات
المـــوقـــــــع:	حي المصفاة – مدينة الرياض

إجمالي القيمة السوقية	رقماً	61,860,000 ريال
	كتابة	واحد وستون مليون وثمانمائة وستون ألف ريال سعودي





01

الملخص التنفيذي

الملخص التنفيذي

تجدون أدناه ملخص رأينا في القيمة للعقار ، حيث نؤكد قيامنا بالبحوث الضرورية وحصولنا على المعلومات اللازمة للقيام بهذا التقييم ، وللمزيد نأمل منكم الاطلاع على كامل التقرير حيث أن التقرير وحدة واحدة لا يصح أن تجزأ :

صاحب الطلب (العميل)	المستفيد (مستخدم التقرير)	الغرض من التقييم	فرضية القيمة
صندوق الراجحي ريت	صندوق الراجحي ريت و هيئة سوق المال	التقييم الدوري للصندوق	الاستخدام الحالي

عنوان العقار	نوع العقار	نوع الملكية
حي المصفاة - مدينة الرياض	مبنى مستودع	مقيدة برهن

اسم المالك (حسب الصكوك)	رقم الصكوك	تاريخ الصكوك	مساحة الأراضي (حسب الصك)
شركة المخازن المميزة الثانية	6178030001760& 3178200005290& 3178030001750 &3178170001130 &2178220001830 &9178200005300	1441/02/24 & 1441/02/23 &1441/03/21	23,716.29 م^2

أساس القيمة	معايير التقييم	أسلوب التقييم
القيمة السوقية	معايير التقييم الدولية (IVS) ترجمة هيئة المقيمين (تقييم) - 2022	أسلوب الدخل – طريقة التدفقات النقدية المخصومة

تاريخ التعميد	تاريخ المعاينة	تاريخ القيمة
12 / 11 / 2024 م	16 / 11 / 2024 م	31 / 12 / 2024 م

القيمة السوقية المقدرة رقماً	61,860,000 ريال سعودي
القيمة السوقية المقدرة كتابةً	واحد وستون مليون وثمانمائة وستون ألف ريال سعودي

المقدمة

بناء على تعميدكم لشركة باركود بتاريخ 2024/11/12 م لتقييم مبنى مستودعي في مدينة الرياض رقم الصكوك (317803000175 &3178200005529 &6178030001760 & 9178200005300 &2178220001830 &3178170001130) , فإن فريقنا قد أتم تنفيذ المهمة بعد معاينة الأصل ومراعاة جميع العناصر المؤثرة في القيمة ، وبالاستناد الى المعايير الدولية المعتمدة والأصول المهنية لعملية التقييم ، سعيا منا للوصول الى قيمة العقار المناسبة للغرض الذي أعد من أجله تقرير التقييم . ويعد هذا التقرير شهادة يمكن الاعتماد عليها في الغرض الذي نفذت مهمة التقييم هذه لأجله مع ملاحظة أن هذا التقرير وحدة واحدة لا يصح أن تُجزأ .

بينات العميل

صاحب الطلب (العميل)	صندوق الراجحي ريت (صندوق استثمار عقاري متداول (ريت) ويتكون من محفظة متنوعة من العقارات الموزعة في العديد من القطاعات والمناطق في المملكة).
مالك الأرض والمنفعة	شركة المخازن المميزة الثانية
المستفيد (مستخدم التقرير)	صندوق الراجحي ريت
المستخدمون الاخرون	تقرير عام منشور لمالكي وحدات الصندوق يستخدم من قبل مدير الصندوق (شركة الراجحي المالية) و هيئة سوق المال والمستثمرين والمراجعين الخارجيين.

غرض التقييم

كلف العميل (صندوق الراجحي ريت) شركة باركود بتقييم الأصل موضوع التقرير لتقدير قيمة العقار حسب معايير التقييم الدولية لغرض التقييم الدوري للصندوق، وبناءً عليه تم إعداد هذا التقرير.

نوع التقرير	ســـردي مفصـل
عملة التقرير	الريال السعودي
تاريخ نفاذ القيمة	31 / 12 / 2024 م



02

بيانات و صور موقع العقار

وصف العقار



يقع العقار محل التقييم في حي المصفاة الواقع في مدينة الرياض .

يُعد حي المصفاة الرياض من الأحياء السكنية الهامة في العاصمة السعودية التي تتبع إلى بلدية العزيزية ويستحوذ على موقع مميز بين أهم الأحياء في جنوب الرياض، كما يضم مجموعة من العقارات المتنوعة التي يحرص موقع وصلت أفضل موقع عقار في المملكة العربية السعودية على عرض كافة الوحدات العقارية والأراضي المطروحة للبيع وكل ما يخص أماكن الإقامة بها.

مدينة البوابة الصناعية هي مشروع صناعي وتجاري وسكني مختلط. المنطقة المجاورة للعقار المعني مخصصة بشكل أساسي للاستخدام الصناعي. تتكون بعض المؤسسات البارزة في المنطقة المجاورة من مستودع بنده المركزي ، ومصفاة أرامكو السعودية ، والمنطقة الصناعية الجديدة ، وما إلى ذلك ، ويمكن الوصول إليها من وسط المدينة من خلال طريق الخرج المواجه للطريق الدائري الشرقي.

يتكون العقار مقام على قطعة أرض مربعة الشكل بمساحة 23,716.29 م^2.
وبمساحة بمسطحات البناء إجمالي 16,500 متر مربع فقط حسب رخصة البناء.

العقار عبارة عن مستودع للتخزين والتوزيع يُعرف باسم مستودعات لولو المركزية تقع على بعد حوالي 5 كيلومترات و 32 كيلومترًا جنوب غرب مصفاة أرامكو السعودية وحي العليا على التوالي. وتتكون من المستودع الرئيسي ومنطقة التخزين البارد وغرف إعادة التعبئة والمكاتب والخدمات الإدارية ومنطقة الاستلام والتسليم التي تشمل 22 رصيفًا للتحميل مع أبواب أوتوماتيكية بالكامل وأذرع رصيف وملاجئ رصيف.

بيانات الارض

استخدام الأرض (حسب خطاب العميل)		مساحة الأرض (حسب الصك)
تجاري		23,716.29 م^2

حدود العقار (حسب الصك)

الجهة	الحد	طول الحد
شمال	شارع عرض 20 م	164.1م
الجهة	**شارع مختلف العرض**	**طول الحد**
جنوب	شارع عرض 20 م	156.17 م
الجهة	**الحد**	**طول الحد**
شرق	شارع عرض 20 م	120.01 م
الجهة	**الحد**	**طول الحد**
غرب	قطعة رقم 692 و 693	159.92م

شكل الأرض			
√	منتظم		غير منتظم
منسوب الأرض			
√	مستوي		غير مستوي
بناء القطعة المجاورة			
√	مبني		غير مبني



بيانات العقار

اسم المالك	رقم هوية المالك
شركة المخازن المميزة الثانية	1010418411

رقم الصك	تاريخ الصك
61780&317820000529&317803000175 2178220001&917820000530&3000176 317817000113&83	1441/02/24 & 1441/02/23 &1441/03/21

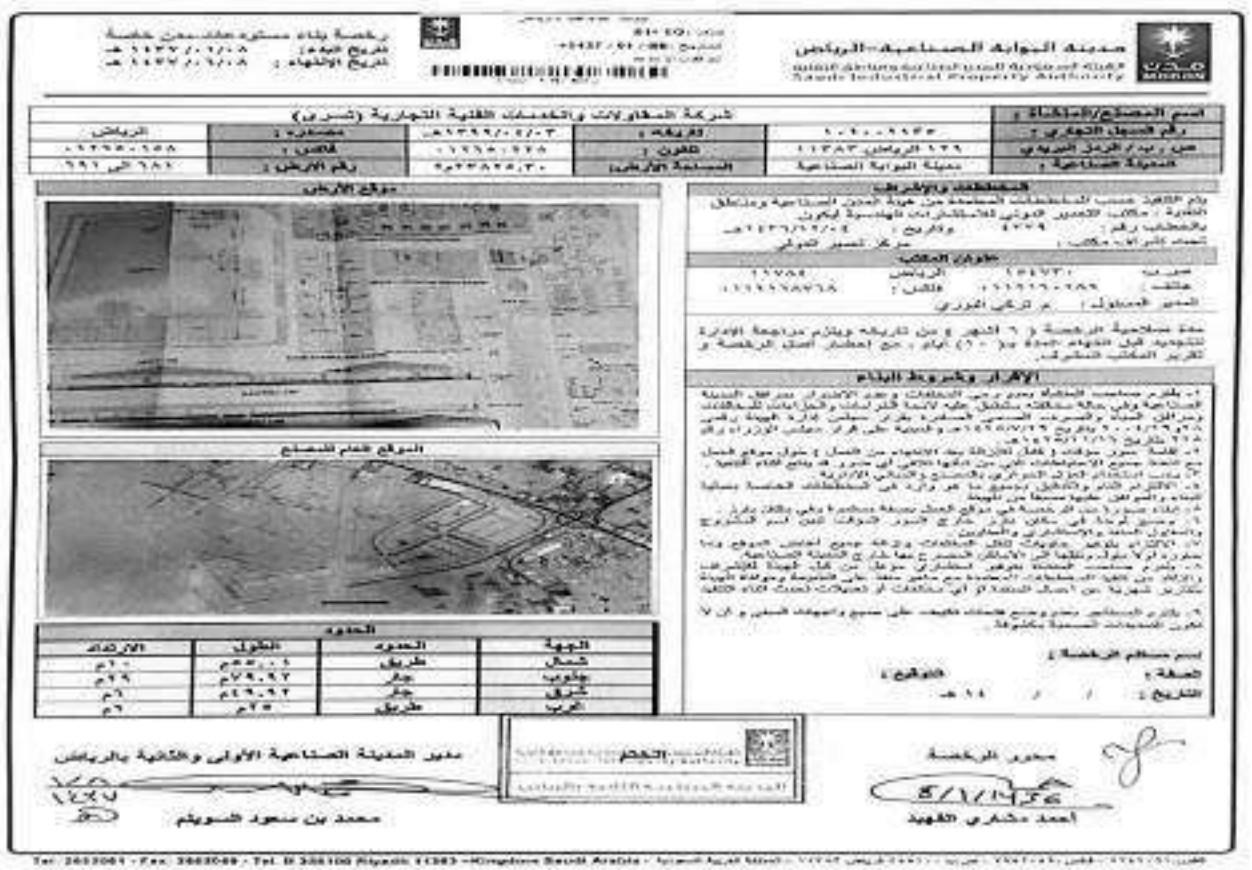
رقم رخصة البناء	تاريخ رخصة البناء
2/1/84	1437/01/08 هـ

المنطقة	المدينة
الرياض	الرياض

رقم المخطط	رقم القطعة
1/3880	691- 686

احداثيات الموقع
46.922884 ,24.507080

الملاحظات	تم الاطلاع على الستة صكوك

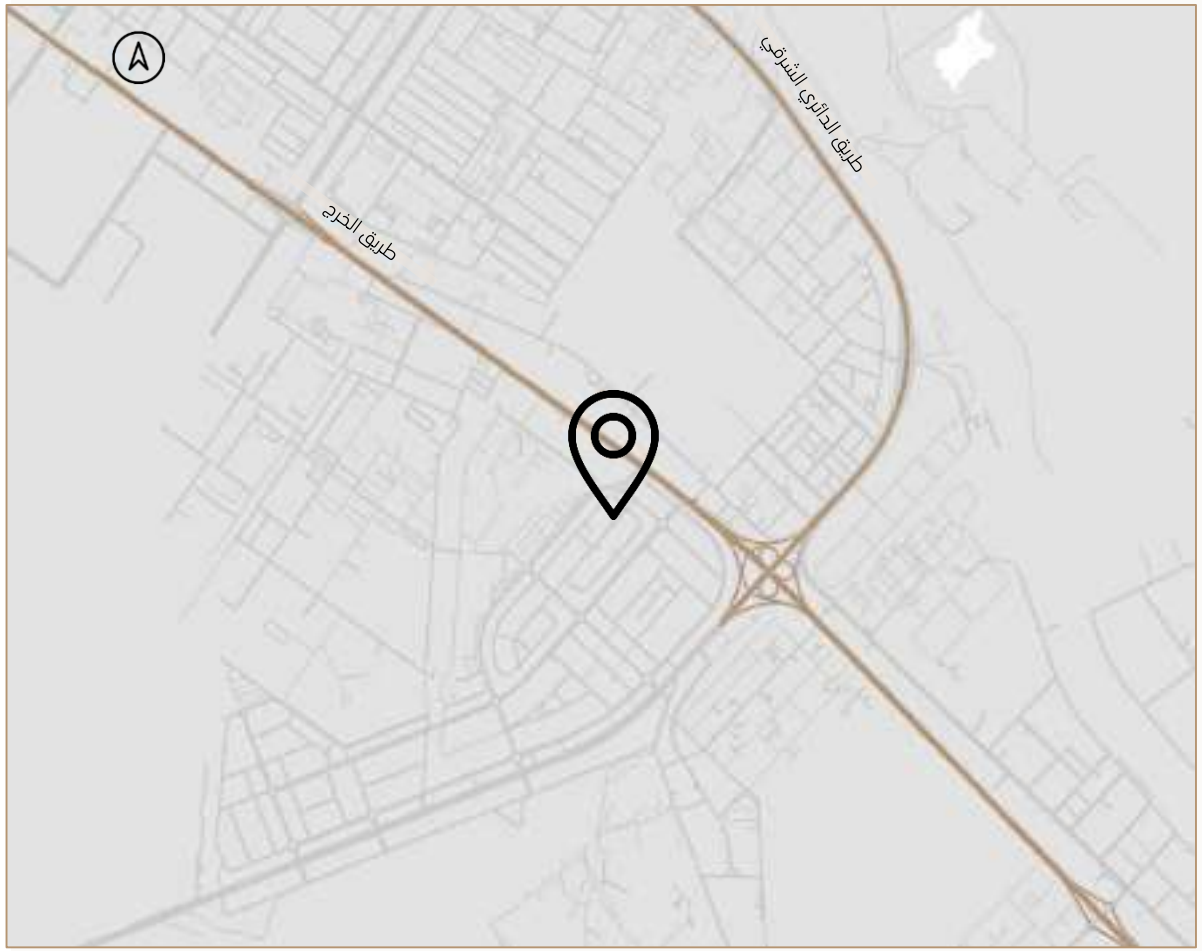


صورة لرخصة البناء (1)

الصور الفضائية



صورة جوية توضح موقع العقار على مستوى المدينة الرياض



صورة جوية توضح موقع العقار على مستوى الحي المصفاة

الخدمات و المرافق المتوفرة بالمنطقة المحيطة بالعقار:

المرافق المتواجدة بالموقع				
خدمات عامة	دوائر حكومية	☑ متوفر	☐ غير متوفر	
	بنوك	☑ متوفر	☐ غير متوفر	
	مراكز طبية	☑ متوفر	☐ غير متوفر	
خدمات تجارية	أسواق تجارية	☑ متوفر	☐ غير متوفر	
	مطاعم	☑ متوفر	☐ غير متوفر	
	محطات وقود	☑ متوفر	☐ غير متوفر	
خدمات البنية التحتية	شبكة الكهرباء	☑ متوفر	☐ غير متوفر	
	شبكة صرف صحي	☑ متوفر	☐ غير متوفر	
	شبكة المياه	☑ متوفر	☐ غير متوفر	
	شبكة هاتف	☑ متوفر	☐ غير متوفر	
	شبكة تصريف السيول	☑ متوفر	☐ غير متوفر	
المرافق العامة	مساجد	☑ متوفر	☐ غير متوفر	
	حدائق	☑ متوفر	☐ غير متوفر	
	خدمات مستودعية	☑ متوفر	☐ غير متوفر	

المرافق المتواجدة بالموقع		
السفلته	☑ متوفر	☐ غير متوفر
الرصف	☑ متوفر	☐ غير متوفر
الإنارة	☑ متوفر	☐ غير متوفر
التشجير	☑ متوفر	☐ غير متوفر
أخرى		

المرافق المتواجدة بالموقع		
ماء	☑ متوفر	☐ غير متوفر
هاتف	☑ متوفر	☐ غير متوفر
كهرباء	☑ متوفر	☐ غير متوفر
الصرف الصحي	☑ متوفر	☐ غير متوفر

ملاحظات	

صور العقار













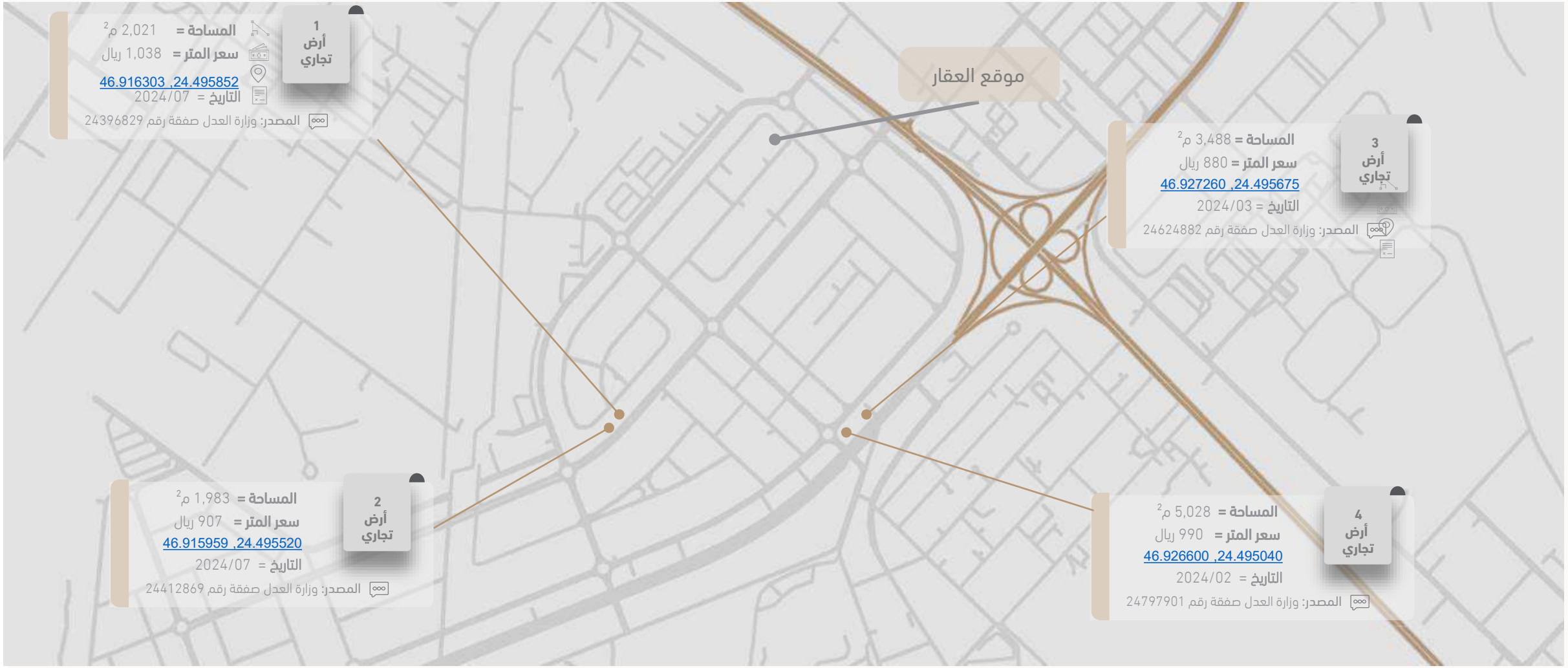


04

دراسة وتحليل السوق

دراسة وتحليل السوق

بعد إجراء مسح ميداني لأسعار السوق الحالية للعقارات الواقعة في منطقة العقار محل التقييم و معرفة أسعار بيوع الأراضي للاستخدامات المشابهة تجدون أدناه عينات المسح للعقارات في حي المصفاة بنفس خصائص العقار المراد تقيمة



دراسة وتحليل السوق

تم عمل مسح ميداني لتحليل أسعار السوق للعقارات الواقعة في منطقة العقار سواءً عقارات مباعة أو مؤجرة أو معروضة وتجدون أدناه عينات المسح .

مسح الايجارات

م	العقار	الموقع	المساحة	متوسط السعر	الحالة
1	مستودع	حي المصفاة	2,003 م2	199 ريال/م	معروض
2	مستودع	حي المصفاة	2,000 م2	250 ريال/م2	معروض
3	مستودع	حي المصفاة	1,763 م2	226 ريال/م2	معروض
متوسط الايجارات				200 ريال/م2	



معدل العائد

العقار	الموقع	الدخل الاجمالي	القيمة	نسبة العائد
مستودع	حي المصانع- الرياض	8.5 مليون	121.5 مليون	%7.5
مستودع	حي االمصفاة-الرياض	6 مليون	90 مليون	%7.2
مستودع	حي المشاعل- الرياض	6.1 مليون	85 مليون	%7.2
وبذلك تم استخلاص معدل الرسملة الذي يتوافق مع العقار				% 7



05

تقدير القيمة

تقدير القيمة – أسلوب السوق (منهجية التقييم)

تعريف طريقة التقييم :

حيث يعد أسلوب السوق أكثر طرق التقييم شيوعا ويقوم أساسا على مقارنة العقار محل التقييم بعقارات مماثلة من السوق؛ لإيجاد القيمة الرأسمالية أو الإيجارية للعقار بصورة مباشرة. وتعتبر هذه الطريقة أن سعر السوق هو أفضل مؤشر للقيمة، و يمكن استنتاج سعر السوق من خلال البحث عن الأدلة و الشواهد المتوفرة عن المعاملات و الصفقات التي جرت مؤخراً في السوق لعقارات مماثلة للعقار محل التقييم و تطبيقها عليه مع الأخذ بعين الاعتبار التسويات الخاصة بالعوامل المتغيرة , مثل عمر العقار و موقعه .

و تعتمد طريقة المقارنة على مبدأ الاستبدال و هذا المبدأ مفاده أن المستثمر أو الشخص الحصيف لن يدفع في عقار سعرًا يتجاور السعر الذي يدفع في عقارات مماثلة و يتشابه هذا المبدأ مع مبدأ تكلفة الفرصة البديلة , حيث يتم في تطبيق الطريقة تقدير القيمة من خلال مقارنة الأصل مع صفقات أصول مطابقة أو مقارنة (مشابهة(تتوفر عنها معلومات سعرية.

و عند عدم توفر الصفقات التي يمكن أن يعتمد عليها يتم الأخذ بالاعتبار أيضاً لأسعار الأصول المشابهة المدرجة في القوائم المالية المعلنة أو المعروضة للبيع أو التأجير.

و بعد جمع الأدلة والشواهد الخاصة بالصفقات، تتم عملية التحليل لاستبعاد عمليات البيع أو التأجير غير السليمة والتحقق من عمليات البيع الفعلية. وتعتمد عوامل المقارنة المختارة على نوع العقار.

وهناك مراحل سبعة لتطبيق طريقة المقارنة وتكون قبل عمليات التسوية على الفروقات واستنتاج قيمة العقار محل التقييم، و المراحل كتالي:

المرحلة الأولى: تحديد إطار زمني لعملية التقييم

في معايير ومناهج التقييم على الرغم من عدم وجود قواعد محددة للمدة الزمنية، يتم تفضيل الصفقات أو العروض التي تمت في تاريخ مُقارب لتاريخ التقييم. ولكن المبيعات التي تعود إلى فترة زمنية طويلة على الرغم من أهميتها وفائدتها كدليل إرشادي لتقييم الاتجاهات قد تتضمن مستويات اقتصادية وظروف سوق مختلفة، تُؤدي الى تقييم غير عادل. وإذا كان هناك عدد كاف من المبيعات (من ثلاثة إلى خمسة) في فترة سنة من تاريخ التقييم، عندئذٍ يجب إعطائها وزن كبير في حساب مؤشر القيمة للعقار محل التقييم مع الأخذ بعين الاعتبار عمليات التسوية الأخرى. وقد يكون من الضروري الرجوع بالزمن لمدة أطول، ولا يمكن القيام بذلك بصورة آمنة إلا إذا لم تكن هناك تذبذبات كبيرة في المناخ الاقتصادي وعلى أسعار العقارات

المرحلة الثانية: تحديد منطقة السوق

تحديد المنطقة بناءً على رأي فريق التقييم و من السّائد أن تكون المنطقة الكبيرة أكثر فائدة عند تحديد الاتجاهات والقيم والحقائق التاريخية، غير أنه لا توجد مزايا محددة عند تضمين مناطق كبيرة ما لم تشتمل على عقارات مقارنة تم بيعها حديثًا.

المرحلة الثالثة: دراسة تفاصيل العقار محل التقييم

دراسة العقار محل التقييم من النواحي المادية (الحجم والمساحة والشكل والأرض والموقع، ونوعية العقار، إلخ)، ومن النواحي القانونية (ملكية مطلقة، أو حيازة إيجارية، أو قيود على الحق العقاري، إلخ). .

المرحلة الرابعة: تحديد العوامل التي تؤخذ في الاعتبار عند إجراء التسويات

تحديد عوامل المقارنة المهمة والتي تنطبق على جميع قطاعات العقارات قد تكون ذات طبيعة عامة أو محددة أو ذات طبيعة قانونية أو مادية، مثل : (نوع العقار ,حالة و ظروف السوق , الموقع , تواريخ المعاملات , أحكام و شروط التنظيم و التخطيط , الخصائص المادية و التي تتضمن مساحة الأرض و شكلها و تضاريسها و عمر المبنى و الصيانة و الحجم و التصميم و الاهلاك المادي و الوظيفي , الخصائص القانونية .

تقدير القيمة – أسلوب السوق (منهجية التقييم)

المرحلة الخامسة: جمع بيانات عن المبيعات القابلة للمقارنة

جمع ومقارنة المبيعات بعد تعيين الحدود الخاصة بالإطار الزمني والمنطقة. والمبيعات التي يعتمد عليها مأخوذة من مصادر رسمية (المبيعات المسجلة) . و عند الاعتماد على مقارنات عروض لدى الوسطاء أو الوكلاء العقاريين يجب أن يتم الأخذ بها بشيء من الاحتياط نظرًا لأن الأسعار المطلوبة عادة ما تكون متضخمة. كما يجب أن تكون جميع المعلومات الخاصة بالمقارنات مُشابهة للعقار محل التقييم.

و من مصادر البيانات القابلة للمقارنة المنشورات العقارية، والسجلات العمومية، والمشترين، والبائعين، والوسطاء والوكلاء العقاريين والمُقيّمين، إلخ.. وبعد ذلك تجري المقارنة بين المبيعات المقارنة والعقار محل التقييم بموجب عناصر المقارنة مع إجراء التسويات حسب الظروف والفروقات.

و لزيادة دقة استخدام طريقة المُقارنة، يجب مراعاة توفر التالي:

1-جمع المعلومات عن العقارات المُشابهة بعد تحديد الإطار الزمني وخصائص السوق.
2-إعطاء أولوية للمعاملات الحالية أو الحديثة على عقارات مُشابهة.
3-ضبط عوامل التشابه والاختلاف في العقارات المشابهة القابلة للمقارنة فيما يتعلق بعامل الوقت، وحالة السوق، والموقع، وشروط وأحكام التخطيط والتنظيم، والخصائص المادية والقانونية.
4-إجراء تسويات مقابل عناصر الاختلاف والتباين.

المرحلة السادسة: التحقق من المبيعات ومعالجة البيانات ذات الصلة

يتم التحقق من المقارنات وافتراض أن جميع المقارنات التي تم جمعها تستحق الأخذ بعين الاعتبار فيما عدا المقارنات التي جرت بموجب ظروف أو شروط غير اعتيادية مثل : البيع بالإجبار أو التسييل أو أي شروط و أحكام استثنائية .

المرحلة السابعة: تحليل المبيعات

تحليل المقارنات بعد جمع الأدلة والشواهد الخاصة بالمبيعات أو العروض ، تبدأ عملية التحليل المنهجي. ويجب استبعاد عمليات البيع غير السليمة والتحقق من عمليات البيع الفعلية. ويجب إثبات سعر كل عملية بيع حسب وحدات المقارنة المناسبة. وتعتمد وحدات المقارنة المختارة على نوعية العقار , و يتم اجراء التحليل وفق أحد الطرق : التحليل بناءً على مساحة الأرض , التحليل بناءً على المساحة المبنية , التحليل بناءً على طريقة الجمع (الأرض و المباني) ,

المرحلة الثامنة : إجراء تعديلات و تسويات مقابل فروق العقارات المقارنة .

في أغلب الأحيان، لا تتطابق العقارات المقارنة مع العقارات محل التقييم، حيث قد يتميز العقار المقارن بخصائص فريدة تميزه عن غيره سواء من موقع أو تصميم او مرافق وخدمات. أو العكس، قد تنقصه بعض هذه الخصائص مقارنة بالعقار محل التقييم. لذا، سيضطر المقيم لعمل تسويات بين العقارين (سواء كانت التسوية بالزيادة أو النقصان).بحسب خبراته العملية للوصول الى مؤشر واحد لقيمة العقار محل التقييم.

المرحلة التاسعة : التسويات و تقدير القيمة السوقية للعقار .

لتقدير قيمة العقار تتم عمليات تسوية بنسبة مئوية (بالنسبة للعناصر المختلفة التي لا يمكن تقدير قيمة نقدية بصفة مباشرة مثل واجهة الشارع وعرضه) وبتسوية بقيمة نقدية (بالنسبة للعناصر المختلفة التي يمكن تقدير قيمة نقدية بصفة مباشرة(

يحبذ بوجه عام اعتماد طريقة السوق أكثر من أي طريقة أخرى في أعمال التقييم للوصول إلى القيمة السوقية للعقار , وفي هذه الحالة يفضل إجراء تطابق وتسوية للقيم المختلفة التي تم تقديرها من كل طريقة من طرق التقييم لتكوين رأي خاص بالقيمة. ويتم اختيار القيمة الناتجة من الطريقة الأنسب في العادة كقيمة للعقار.

تقدير القيمة – طريقة المقارنة- :

لإيجاد قيمة الأرض تم إجراء مسح ميداني لأسعار السوق الحالية لعقارات مباعة وعقارات معروضة مماثلة للعقار موضع التقييم وحيث أنه من المستحيل إيجاد عقاريين متماثلين تم عمل التسويات المناسبة على أسعار العقارات المقارنة بخصم قيمة البنود التي تمثل ميزة للعقار المقارن وإضافة قيمة البنود التي تمثل ميزة للعقار موضع التقييم،

بنود المقارنة :

- فرق المساحة، افضلية الموقع ، عدد الواجهات

وبناءً على ذلك تم التوصل إلى قيمة الأرض هي :

عناصر المقارنة	العقار المراد تقييمه	المقارن (1)		المقارن (2)		المقارن (3)		المقارن (4)	
تاريخ	2024	2024/07/09		2024/07/10		2024/07/29		2024/08/08	
سعر المتر المربع للمقارن (ريال/م2)		1,038		907		880		990	
مفاوضات البيع ، وضع السوق		0%	0	0%	0	0%	0	0%	0
سعر المتر المربع بعد ضبط حالة السوق (ريال/م2)		1,038.00		907.00		880.00		990.00	
مساحة الأرض	**23,716.29**	-20%	2,021.00	-20%	1,983.00	-15%	3,488.00	-10%	5,028.00
أفضلية الموقع	**جيد**	-5%	جيد جدا	-5%	جيد جدا	-10%	ممتاز	-10%	ممتاز
عدد الواجهات	**3**	10%	1	10%	1	5%	2	0%	3
الضبط النسبي		-15%		-15%		-20%		-20%	
صافي سعر السوق بعد التسويات (م 2 / ريال)		882.30		770.95		704.00		792.00	
نسبة مشاركة كل مقارنة في القيمة		25%		25%		25%		25%	
صافي متوسط سعر الأرض (م 2 /ريال)	**787**								
صافي متوسط سعر الأرض بعد التقريب (م 2 /ريال)	**800**								

تقدير القيمة – أسلوب التكلفة (منهجية التقييم)

تعريف طريقة التقييم :

تم تقييم العقار بأسلوب التكلفة طريقة الإحلال

يعتبر أسلوب التكلفة أحد أساليب التقييم الأساسية بجانب أسلوبي السوق والدخل. ويُستخدم أسلوب التكلفة بصورة رئيسة لتحديد القيمة الرأسمالية للعقار في حالة عدم وجود أدلة وشواهد مباشرة يمكن الحصول عليها من أعمال التقييم أو مصادر معلومات أخرى مثل حسابات أو قيم تجارية. كما يُستخدم هذا الأسلوب لتقييم أنواع خاصة من العقارات المتخصصة التي يندر تبادل ملكيتها في سوق العقارات مثل عقارات المنشآت الترفيهية، ومنشآت الرعاية والتربية العامة، والمستشفيات العامة، والمساجد، والمؤسسات الخيرية الأخرى، وأصول ومنشآت القطاع العام كالحدائق العامة والمباني المدرسية والمنشآت الرياضية وغيرها.

كما يُستخدم كطريقة داعمة لطريقة التقييم الرئيسة والتحقق منها لحسم رأي المقيم بشأن القيمة. فهو أسلوب يحُدد القيمة من خلال تقدير تكلفة الأرض وتكلفة بناء عقار جديد بمنافع مساوية أو تجديد عقار جديد لنفس الاستخدام ويندرج تحت هذا الأسلوب طريقتان هما:

أ- طريقة إعادة الإنتاج: تكلفة إنتاج صورة افتراضية طبق الأصل من المبنى الحالي، مع استخدام نفس التصميم ومواد البناء للعقار محل التقييم.

ب- طريقة تكلفة الإحلال: التكلفة التقديرية لإنشاء مبنى بنفس المنافع والمرافق وباستخدام مواد بناء ومعايير وتصاميم ومخططات تستخدم حاليًا في السوق.

وتعتمد كلا الطريقتين على مبدأ الإحلال الذي يستند على أن المشتري الحصيف لا يدفع مقابل عقار ما سعراً يتجاوز تكلفة شراء موقع وإقامة مبنى عليه له منافع ومرافق مماثلة.

منهجية الطريقة:

عند استخدام طريقة التكلفة أو طريقة تكلفة الإحلال المهُلكة، يقوم المقُيّم بتقدير القيمة السوقية للأرض الفضاء، بالرجوع إلى قيمة الأراضي المقارنة، وإضافة هذه القيمة إلى تكلفة إعادة بناء مبنى جديد يمكن أن يقوم بوظيفة المبنى الحالي بعد إجراء تسويات مقابل تقادم وإهلاك المبنى الحالي بالنسبة للعقار الافتراضي الجديد وبالتالي، تتمثل العناصر الرئيسية الثلاثة لأسلوب التكلفة فيما يلي:

أ-قيمة الأرض:

وتم تفصيلها في الصفحات السابقة.

ب - قيمة البناء:

إن قيمة البناء تعني التكلفة الحالية للمبنى ناقصًا منها الإهلاك. ومن المفترض أن تكون قيمة البناء هي تكلفة إنشاء مبنى جديد، أي تكاليف إنشاء نفس المبنى اليوم مع خصم مخصصات مقابل أوجه القصور أو التقادم. وقد يستند تقدير تكلفة عقار ما إلى تقدير تكاليف إعادة الإنتاج أو تكاليف الإحلال.

ويمكن الاستعانة بأحد الأساليب التالية لتقدير تكاليف المباني.

1-أساليب تقدير تكلفة المباني:

أ-أسلوب وحدة المقارنة:

وهو الأسلوب الأسهل والأكثر استخداماً. ويعتمد على التحقق من مساحة المبنى محل التقييم أولاً ثم التحقق من تكلفة المتر المربع لإنشاء المبنى أي تكلفة مساحة الطوابق والأسوار والتصميم والتشطيبات كما يجب أن يتضمن السعر أرباح القائم بعملية البناء والتكاليف إلخ، بعد ذلك ترب مساحة العقار محل التقييم في السعر المناسب للوصول إلى تقدير مبدئي للتكلفة الحالية للمبنى، وأخيراً تجُرى تسويات خاصة بالتكاليف مقابل السمات والخصائص غير المشتركة.

ب-أسلوب تقييم كل وحدة (بند) على حدة.

وتعد هذه الطريقة أكثر تفصيلا لتقدير القيمة مقارنة بأسلوب مساحة الوحدة. وفي هذه الطريقة يقسم المبنى بأكمله إلى أجزاء يمكّن قياسها وحساب تكلفتها على أساس كل وحدة على حدة. على سبيل المثال، يمكن تقسيم تكلفة السطح إلى عنصرين، ثم يتم قياس كل عنصر وضربه في سعر الوحدة المعني لأغراض التوريد أو الإصلاح. ويجب أن يتضمن السعر أرباح القائم بأعمال البناء والمصروفات العامة والنثرية.

ج- أسلوب المسح الكمي (حصر الكميات).

غالبا ما يستخدم جراء المسح الكمي هذا الأسلوب ويعتمد على قياس وحساب جدول الكميات من المخططات الأفقية للمبنى وتسعير هذه الكميات حسب المواصفات المطلوبة. هو أسلوب دقيق ومفصل وغالبا ما يستخدمه جراء المسح الكمي والمقاولون. ويعتمد على قياس وحساب جدول الكميات من المساقط الأفقية والمخططات الهندسية والمعمارية للمبنى وتسعير هذه الكميات حسب المواصفات المطلوبة.

تقدير القيمة – أسلوب التكلفة (منهجية التقييم)

2-تقدير قيمة البناء

أ- حساب قيمة المباني الحديثة

يكون حساب قيمة المباني الحديثة من خلال تحديد نوعية المبنى أولاً، أي دائم أو شبه دائم أو مؤقت، وكذلك التشطيبات والهياكل، ومن ثم تحديد إجمالي مساحة البناء من المسقط الأفقي للمبنى. وإذا كانت تكلفة الإنشاءات متاحة، يكون تحليل تكلفة الإنشاء على أساس كل وحدة مع مقارنة وتحليل أنواع مماثلة من المباني بغرض الفحص والتحقق. وإن كان ذلك مناسبا تضرب تكلفة الوحدة في إجمالي مساحة المبنى للوصول إلى تكلفة البناء التي من المفترض أن تكون مساوية لقيمة المبنى.

وإذا كانت نتيجة التحليل غير مقبولة، تتم مراجعة وثائق ومستندات العقد للبحث عن البنود الشاذة أو الاتفاقات الخارجية الأخرى وإجراء التسويات اللازمة للوصول إلى تكلفة معقولة للإنشاءات.

القيمة الرأسمالية = قيمة الموقع + قيمة المبنى (بافتراض أن قيمة المبنى) = تكاليف البناء + بنود أخرى.

ب-المباني القديمة

تحديد التكلفة الحالية لإنشاء مبنى مماثل. يمكن الوصول إلى ذلك من خلال تحليل تكلفة إنشاء مباني مماثلة في المنطقة إن كان ذلك متاحًا أو استشارة المساح الكمي أو المهندس المختص بأعمال الإنشاءات باستخدام مواصفات المبنى محل التقييم. ومن ثم يحدد مستوى تقادم المبنى ونوعه، مادي أو وظيفي أو اقتصادي.

بالنسبة للمباني القديمة، يمكن حسابها بالمعادلة التالية:

القيمة الرأسمالية = قيمة الموقع + قيمة المبنى (بافتراض أن قيمة المبنى) = صافي تكلفة الإحلال

صافي تكلفة الإحلال = (تكلفة المبنى – الإهلاك)

أي أن القيمة الرأسمالية = قيمة الموقع + صافي تكلفة الإحلال أو القيمة الرأسمالية = قيمة الموقع + (تكلفة المبنى – الإهلاك).

ج-الإهلاك

يحدث الإهلاك عندما تصبح قيمة التحسينات أقل من تكلفة إعادة إنتاجها أو تجديدها. ويندرج تحت الإهلاك أو ما يسمى بالتقادم ثلاث أنواع وهي التقادم المادي وينجم عن إهلاك وتآكل الأصل على مدى عمره أو من فقدان القيمة بسبب قلة أعمال الصيانة. والتقادم الوظيفي ويحدث غالبًا عندما يكون المبنى الجديد أكفأ من المبنى الحالي الموجود. ويكون إما بسبب تغير متطلبات السوق أو وجود عيوب في التصميم الأصل أو بسبب التقدم التقني. وأخيرًا التقادم الاقتصادي وهو فقدان القيمة بسبب تأثيرات خارجية على العقار. ويشُار إليه بالتقادم الخارجي أو تقادم الموقع ويحدث بسبب التغيرات التي تطرأ على الخصائص المكانية للعقار وتأثيرات المنطقة بشكل عام.

تقدير القيمة – أسلوب التكلفة (منهجية التقييم)

وهناك ثلاث طرق لتحديد الإهلاك وهي:

1-التقييم بناء على أوضاع السوق.

يمكن تحديد الإهلاك بسهولة إذا توفرت معلومات موثوقة عن قيمة الأرض. وذلك لأن سعر البيع ناقصًا منه قيمة الأرض يعطي سعر التحسينات أو المباني. ويعتبر حساب الإهلاك بهذه الطريقة أكثر تنوعا من حسابه في تكلفة إعادة الإنتاج حيث أنه يقيس الإهلاك الناجم عن جميع المصادر. وبعّد حسابه يطبق مقدار الإهلاك للمتر المربع على العقار محل التقييم.

2-التقييم بناء على الافتراضات.

في حالة عدم توفر معلومات سوقية عن الإهلاك، من الممكن وضع افتراضات بشأن حدوثه مع الوقت. وفي بعض الدول، يفُترض تحديد الإهلاك في العادة وفق طريقة القسط الثابت

وتعتر هي الطريقة الأكثر شيوعًا لتقييم التقادم العمري. وتفترض هذه الطريقة معدل ثابت للإهلاك بداية من عمر الأصل وحتى نهايته. ويمكن حساب طريقة القسط الثابت باستخدام المعادلة التالية:

$$\frac{\text{العمر الحالي للمبنى}}{\text{العمر الاقتصادي (الاستخدامي) للمبنى}} \times 100$$

3-أسلوب التحليل

يتوقف أسلوب التحليل للإهلاك على الغرض من التقييم فغالبًا ما تستخدم طريقة القسط الثابت آنفة الذكر عند التقييم بغرض إعداد التقارير المالية. و تعد طريقة العمر الممتد و طريقة القسط المتناقص الأنسب في أغراض التقييم الأخرى عند استخدام أسلوب التكلفة.

يحدد المقُيّم في هذا الأسلوب مصادر الإهلاك ويقدرها.

تقدير القيمة – أسلوب التكلفة (منهجية التقييم)

و تم تقدير قيمة العقار بأسلوب التكلفة طريقة تكلفة الإحلال والتي تعتمد على تقدير قيمة الأرض مضافة إلى التكلفة الكلية لاستبدال وإنشاء المبنى بالأسعار السائدة في تاريخ التقييم بطريقة حساب سعر وحدة البناء حسب نوعية البناء وخصم قيمة الإهلاك الذي حدث منذ تاريخ إنشاءه وسيتم إجراء ذلك عبر المراحل التالية:-

1-إستخلاص قيمة الأرض بطريقة المقارنة

2-تقدير التكاليف المباشرة

3-تقدير التكاليف غير المباشرة

4-حساب الإهلاك للمبنى

أولاً: استخلاص قيمة الأرض بطريقة المقارنة:

في المرحلة الأولى يتم استخلاص قيمة الأرض حسب طريقة المقارنة حيث تم إجراء مسح وتحليل عينات لأسعار السوق الحالية لأراضي مباعة وأراضي معروضة مماثلة للعقار موضع التقييم وحيث أنه من المستحيل إيجاد عقارين متماثلين تم عمل التسويات المناسبة على أسعار الأراضي مقارنة بخصم قيمة البنود التي تمثل ميزة للأرض موضع التقييم

ثانيًا: تقدير التكاليف المباشرة:

بعد تقدير قيمة الأرض في المرحلة الأولى سيتم تقدير التكاليف المباشرة للبناء التي تشمل (تكلفة مواد البناء وتكلفة الأيدي العاملة)

ثالثًا: تقدير التكاليف غير المباشرة:

بعد تقدير التكاليف المباشرة في المرحلة الثانية يتم احتساب التكاليف غير المباشرة والتي تتضمن على سبيل المثال (تكاليف النقل – التركيب – الأتعاب المهنية – التصميم والاستشارات المعمارية والقانونية – الضرائب – تكاليف التمويل النفقات الأخرى مثل العمولات – النفقات العامة والرسوم والتصاريح – هامش الربح أو الربح التجاري مثل العائد للمستثمر)

تقدير القيمة بأسلوب التكلفة - :

تم تقدير قيمة العقار على أساس قيمة الأرض مضافة إلى التكلفة الكلية لإنشاء المبنى بالأسعار السائدة في تاريخ التقييم بطريقة حساب سعر وحدة البناء حسب نوعية البناء والتشطيبات وإجمالي مسطح البناء وخصم قيمة الاهلاك الذي حدث منذ تاريخ إنشاءه . وبذلك تكون قيمة العقار = قيمة الأرض + (تكلفة الإنشاء + هامش الربح – الاهلاك) قيمة الأرض تم التوصل إليها بعد إجراء مسح ميداني الأسعار السوق الحالية الأراضي مباعة وأراضي معروضة مماثلة الأرض العقار موقع التقييم وتم عمل التعديلات المناسبة على أسعار الأراضي المقارنة بخصم قيمة البنود التي تمثل ميزة لأرض المقارنة وإضافة قيمة البنود التي تمثل ميزة الأرض العقار موضع التقييم .

وبناءً على ذلك تم التوصل إلى أن قيمة العقار هي :

التوصيف	المساحة	سعر المتر المربع*	الإجمالي
المستودعات	13,500	1,250	16,875,000
منطقة التبريد	1,500	2,500	3,750,000
منطقة التحميل والتنزيل	1,500	2,000	3,000,000
اجمالي قيمة المباني قبل الأهلاك (ريال سعودي)			23,625,000
هامش ربح التطوير	%20		4,725,000
إجمالي قيمة المباني مع هامش الربح (ريال سعودي)			28,350,000
الاهلاك	8	%20	5,670,000
قيمة المباني بعد الاهلاك (ريال سعودي)			22,680,000
قيمة الارض (ريال سعودي)	23,716	800	18,972,800
القيمة النهائية	41,652,800		

* أسعار التكاليف للبناء حسب دليل الأسعار الاسترشادية لتكلفة الإنشاءات الصادر 2021 من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين .

تقدير القيمة – أسلوب الدخل (منهجية التقييم)

تعريف طريقة التقييم:

تم تقييم العقار بأسلوب الدخل طريقة التدفقات النقدية المخصومة (Discounted Cash Flows, DCF)
حيث أن أسلوب الدخل يقدم مؤشرا على القيمة عن طريق تحويل التدفقات النقدية المستقبلية إلى قيمة حالية واحدة. ووفقا لهذا الأسلوب يتم تحديد قيمة الأصل بالرجوع إلى قيمة الإيرادات أو التدفقات النقدية أو توفير التكاليف من الأصل.
وطريقة التدفقات النقدية هي أحد الطرق المعتمدة وفقا للمعايير الدولية للتقييم كأحد طرق أسلوب الدخل وهي طريقة مالية لتقدير قيمة أصل حيث يتم استخلاص مؤشر القيمة من خلال حساب القيمة الحالية للتدفقات النقدية المستقبلية.

وتتلخص خطوات طريقة التدفقات النقدية المخصومة كالتالي:

أولاً: تقدير التدفقات النقدية المستقبلية الناتجة عن دخل الأصل محل التقييم من خلال التسلسل التالي:

1. تقدير إجمالي الدخل والذي يشير الى أن اجمالي القيمة الإيجارية المتوقعة (على فرضية أن العقار مؤجر بنسبة 100% ولا توجد وحدات شاغرة) وقبل خصم نفقات الصيانة والتشغيل.
2. تقدير قيمة خسائر الائتمان والشواغر وهي الخسائر الناتجة عن عدم إشغال العقار بالكامل بالإضافة الى الخسائر الناتجة عن تعثر او عدم تسديد المستأجرين للقيمة الايجارية.
3. تقدير دخل الايجار الفعلي حيث يمثل قيمة الايجار الفعلية (الحقيقية) التي سيحصل عليها المالك (المؤجر) بعد خصم دخل الوحدات الشاغرة وخسائر الائتمان.
   دخل الايجار الفعلي = إجمالي الدخل – خسائر الائتمان والشواغر.
4. تقدير النفقات التشغيلية والرأس مالية حيث النفقات التشغيلية هي الخاصة بتأجير وصيانة العقار أما النفقات الرأس مالية فهي النفقات التي يتحملها المالك لترميم وتطوير العقار بهدف الحفاظ عليه في حالة مناسبة لتحقيق الدخل السنوي الملائم.
5. تقدير صافي الدخل التشغيلي والذي يمثل الدخل الفعلي بعد خصم النفقات التشغيلية والرأس مالية : صافي الدخل التشغيلي= الدخل الفعلي - النفقات التشغيلية والرأس مالية
6. تقدير النمو الذي يعتمد على نمو دخل العقار في المستقبل بالاعتماد على حالة العقار ومستوى التشطيبات الداخلية والخارجية، إضافة الى ظروف السوق ونسب التضخم المتوقعة كما يمكن الاعتماد على معدلات نمو صافي القيمة الايجارية لعقارات مشابهة للعقار محل التقييم

تقدير القيمة – أسلوب الدخل (منهجية التقييم)

ثانياً: تحديد معدل الخصم او معدل العائد المطلوب

1. تقدير معدل الرسملة وهو المعدل الذي يستعمل لتحويل الدخل الى قيمة، حيث أن هناك أكثر من طريقة لتقدير معدل الرسملة وأكثر هذه الطرق شيوعاً طريقة الاستخلاص من السوق والتي تعتمد على معلومات صافي دخل ومعلومات بيع لعقارات مشابهه لاستخلاص معدل الرسملة منها و من الطرق طريقة عائد المقرض والتي تعتمد على فرضية أن متطلبات الإقراض يمكن ان تستعمل لتقدير معدل الرسملة الكلي وذلك بضرب نسبة تغطية الدين في ثابت القرض العقاري وفي نسبة القرض للقيمة ومن الطرق أيضاً طريقة المسح السوقي والتي تتمثل في الدراسات المنشورة من الجهات الوطنية المعتمدة او من الشركات العقارية او الاستشارية الكبرى او البنوك.
2. تقدير معدل الخصم وهو معدل العائد المطلوب الذي يستخدم لخصم التدفقات النقدية المستقبلية لتقدير القيمة الحالية. والفرق بينه وبين معدل الرسملة أن معدل الرسملة يستعمل لتحويل الدخل الى قيمة في حين ان معدل الخصم هو معدل عائد يستعمل لحساب القيمة الحالية الناتجة عن العقار في المستقبل، يمكن تقدير معدل الخصم بأكثر من طريقة منها طريقة النموذج التراكمي (The build-up model) وغالبا ما يعكس هذا المعدل ثمن التخلي عن استهلاك حالي مقابل استهلاك مستقبلي (ثمن الانتظار او الوقت) بالإضافة الى علاوة للمخاطر منها علاوة مخاطر التضخم المتوقع في المستقبل وعلاوة مخاطر الاعمال وعلاوة مخاطر التمويل، عند حساب معدل الخصم للاستثمار العقاري بالاعتماد على النموذج التراكمي، تم الاخذ بعين الاعتبار العوامل المذكورة في المعادلة التالية: $r = r_f + r_s + r_u$
r_f معدل عائد السندات الحكومية لفترة استحقاق اكثر من سنة وهو يمثل معدل العائد الخالي من المخاطر
r_s علاوة المخاطر المتنظمة المرتبطة بالسوق (ارتفاع التضخم، تغيير لوائح الاستثمار ، ركود السوق، عدم اليقين الاقتصادي، المنافسة المحتملة في عرض العقار ...)
r_u علاوة المخاطر الغير منتظمة والمرتبطة بنوعية الاستثمار العقاري (موقع الاستثمار، نقص سيولة السوق للأصول كبيرة الحجم، التكاليف الإضافية لصيانة وتشغيل العقار....)

ثالثاً: تحديد فترة الاحتفاظ بالأصل والقيمة النهائية

ويعني بفترة الاحتفاظ المدة التي سيتم الاحتفاظ فيها بالأصل قبل بيعه أو التخارج منه أو انتهاء مدة الانتفاع منه وغيرها. ويتم بعد هذه المدة تحديد القيمة الاستردادية للعقار في حال لم يكن العقار عقد منفعة.

رابعاً: حساب القيمة الحالية للدخل المتوقع للأصل محل التقييم للوصول إلى القيمة الرأسمالية للعقار (بعد الاخذ بعين الاعتبار القيمة الزمنية للنقود)

يتم تقدير القيمة الحالية للعقار من خلال حساب القيمة الحالية للدخل الناتج عن العقار في المستقبل وذلك باستعمال المعادلة التالية :

القيمة الحالية للأصل = التدفق النقدي المبدئي + التدفقات النقدية للسنوات المستقبلية + قيمة الأصل في نهاية فترة الاحتفاظ

(1+معدل الخصم)^ الفترة (1+معدل الخصم)^ الفترة

ويتكرر المحدد باللون الأحمر حسب عدد فترات التدفقات المقدرة.

تقدير القيمة – أسلوب الدخل (التحليل)

بعد إجراء مسح ميداني لأسعار السوق الحالية لتوجه أسعار الإيجارات للعقارات الواقعة في منطقة العقار المراد تثمينه وبعد إجراء التعديلات اللازمة على هذه الأسعار لتعكس الفروق بين العقار محل التقييم والعقارات المقارنة مع الأخذ في الاعتبار أسعار التأجير الفعلية، نجد ان:

- **الدخل الإجمالي :**

تم اعتماد المعلومات المالية المزودة من العميل من (إجمالي الدخل والشواغر والمصاريف). الدخل الاجمالي للعقار المراد تقييمه هو 4,250,400 ريال حسب ما تم تزويدنا به من قبل العميل بزيادة 12% في بداية السنة السابعة حسب العقد. وقد تم مراجعة منطقية الأسعار بالسوق.

- **الشواغر المستديمة :**

العقار مؤجر بعقد واحد ولفترة متبقية 8 سنوات.

- **الدخل الفعال :**

الدخل الفعال هو الدخل الاجمالي الناتج بعد خصم قيمة الشواغر المستديمة في العقار.

- **إجمالي المصروفات :**

بحكم ان العقار مؤجر بعقد واحد تم اعتبار نسبة المصاريف 0%

- **صافي الدخل التشغيلي وتقدير النمو للتدفقات النقدية المستقبلية :**

وهو الناتج من خصم قيمة المصاريف من الدخل الفعال.

- **نسبة العائد على الاستثمار :**

اعتمدنا العائد على الاستثمار والذي نعتقد أنه يتناسب مع العقار بوضعه الحالي حيث تم تقديره بنسبة : 7 % .

- **تحديد معدل الخصم او معدل العائد المطلوب**

تم حساب معدل الخصم بالنموذج التراكمي وفقاً للآتي:

النموذج التراكمي		
البند	النسبة	المصدر
معدل عائد السندات الحكومية	3.50%	البنك المركزي السعودي
معدل التضخم	3%	البنك المركزي السعودي
علاوة مخاطر السوق	2.50%	market-risk-premia.com
علاوة المخاطر الخاصة	1%	تقدير المقيم
معدل الخصم	10%	

تقدير القيمة بأسلوب الدخل – طريقة التدفقات النقدية - :

بعد إجراء مسح ميداني لأسعار السوق الحالية لتوجه أسعار الإيجارات للعقارات الواقعة في منطقة العقار المراد تثمينه تم تقدير معدل الرسملة بما يتناسب مع وضع العقار ونسبة الشواغر في المنطقة حسب تقدير المقيم وتحليل البيانات المالية للعقار المراد تثمينه. *إجمالي قيمة الدخل هي في حال الاشغال 100% هو 4,250,400 ، والمصاريف 0% سنوياً ونسبة النمو 12% بعد السنة السابعة حسب العقد.

وبناءً على ذلك تم التوصل إلى أن قيمة العقار هي :

- فرضيات التدفقات النقدية:

إجمالي الدخل	4,250,400	معدل الخصم	%10
فترة التدفقات النقدية	8	معدل الرسملة	%7
نسبة الاشغال	%100		
نسبة النمو	12% في السنة الثالثة		

الفترة	0	1	2	3	4	5	6	7
السنة	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032
نسبة النمو	0.00%	0.00%	12.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
إجمالي الدخل	4,250,400	4,250,400	4,760,415	4,760,415	4,760,415	4,760,415	4,760,415	4,760,415
نسبة الاشغال	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
نسبة الشواغر	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
خصم الشواغر	0	0	0	0	0	0	0	0
الدخل الفعال	4,250,400	4,250,400	4,760,415	4,760,415	4,760,415	4,760,415	4,760,415	4,760,415
إجمالي المصاريف	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
المصاريف	0	0	0	0	0	0	0	0
صافي الدخل	4,250,400	4,250,400	4,760,415	4,760,415	4,760,415	4,760,415	4,760,415	4,760,415
قيمة العقار المستقبلية	68,005,929							
صافي التدفق النقدي للعقار	4,250,400	4,250,400	4,760,415	4,760,415	4,760,415	4,760,415	4,760,415	72,766,344
معامل الخصم	1.00	0.91	0.83	0.75	0.68	0.62	0.56	0.51
القيمة الحالية للنقود	4,250,400	3,864,000	3,934,227	3,576,570	3,251,427	2,955,843	2,687,130	37,340,640
القيمة الحالية	**61,860,238**							
القيمة بعد التقريب	**61,860,000**							

المخاطر المؤثرة على العقار:

ومن المخاطر التي يمكن أن تؤثر على العقار التالي:

1	أصبح العقار قديماً بعقد إيجار واحد.
2	مخاطر الإئتمان و عدم سداد الإيجار.
3	المخاطر الإدارية و التشغيلية.
4	مخاطر عدم الإستخدام الأعلى والأفضل للعقار.
5	مخاطر التخطيط و التنظيم.
6	مخاطر تغير السوق.
7	مخاطر التقادم وعدم الصيانة.
8	زيادة المنافسة من المشاريع المماثلة داخل المملكة العربية السعودية يمكن أن تؤثر سلبا على الطلب في المستقبل.
9	التخزين عالي المواصفات قد لا يناسب مع غالبية المستأجرين الحاليين في السوق السعودي.

القيمة المرجحة - :

طريقة التقييم	القيمة (ريال السعودي)	نسبة الترجيح
اسلوب الدخل - التدفقات النقدية المخصومة	61,860,000 ريال	%100
التكلفة و المقارنات	41,652,800 ريال	%0

والرأي في القيمة : استنادًا إلى غرض التقييم وطبيعة العقار وخصائصه، كونه عقارا مدرًا للدخل فإن تقييم العقار بطريقة التدفقات النقدية المخصومة تعتبر هذي أفضل طريقة لتقييم العقار وبالتالي سيتم ترجيح القيمة التي تم التوصل إليها بأسلوب الدخل بوزن نسبي 100% كأساسي للقيمة السوقية للعقار محل التقييم وهي :

القيمة النهائية للعقار بعد التقريب	رقماً	61,860,000 ريال
	كتابة	واحد وستون مليون وثمانمائة وستون ألف ريال سعودي

المرفقات



صك لرقم قطعة 687



صك لرقم قطعة 689



صك لرقم قطعة 691

المرفقات



صك لرقم قطعة 690



صك لرقم قطعة 688

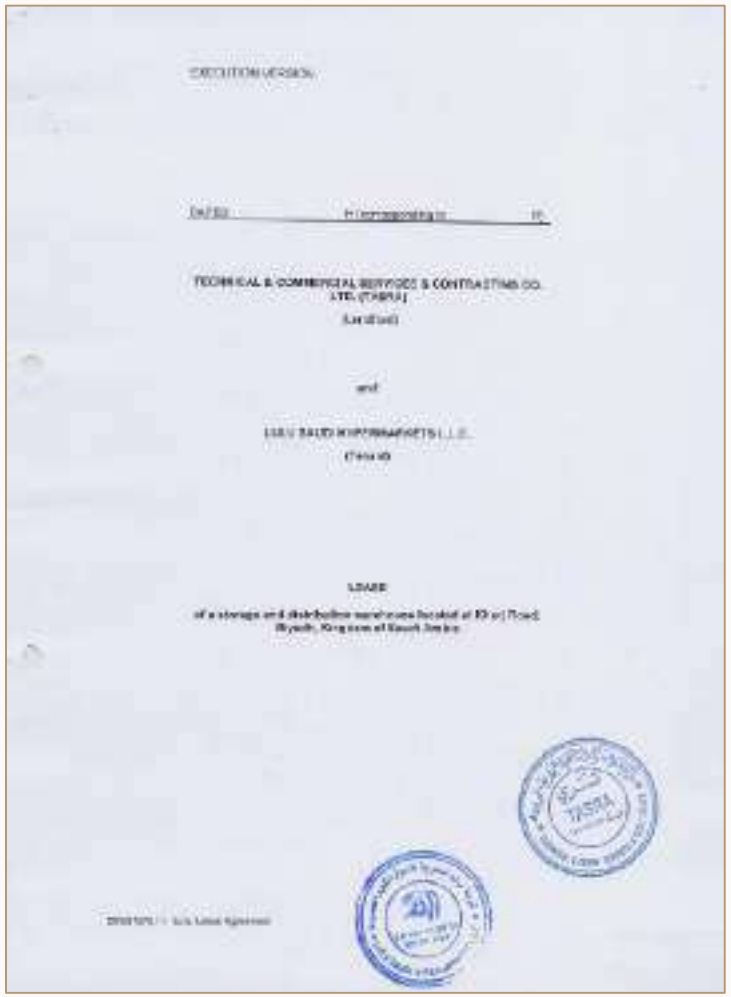


صك لرقم قطعة 686

المرفقات



صورة من عقد الايجار



صورة من عقد الايجار

مستودعات اللؤلؤة

رقـــم التقـــرير:	DC24013251
تـاريـخ التقـــرير:	22 /01/ 2025 م
أسلوب التقييم:	أسلوب الدخل
أساس القيمـــة:	القيمة السوقية
نـــوع العقـــار:	مستودعات
المـــوقـــــع:	حي المصانع – مدينة الرياض

إجمالي القيمة السوقية	رقماً	156,840,000 ريال
	كتابة	مائة وستة وخمسون مليون وثمانمائة وأربعون ألف ريال سعودي





01

الملخص التنفيذي

الملخص التنفيذي

تجدون أدناه ملخص رأينا في القيمة للعقار ، حيث نؤكد قيامنا بالبحوث الضرورية وحصولنا على المعلومات اللازمة للقيام بهذا التقييم ، وللمزيد نأمل منكم الاطلاع على كامل التقرير حيث أن التقرير وحدة واحدة لا يصح أن تجزأ :

صاحب الطلب (العميل)	المستفيد (مستخدم التقرير)	الغرض من التقييم	فرضية القيمة
صندوق الراجحي ريت	صندوق الراجحي ريت و هيئة سوق المال	التقييم الدوري للصندوق	الاستخدام الحالي

عنوان العقار	نوع العقار	نوع الملكية
حي المصانع - مدينة الرياض	مستودعات	ملكية مطلقة

اسم المالك (حسب الصكوك)	رقم الصكوك	تاريخ الصكوك	مساحة الأراضي (حسب الصك)
شركة المخازن المميزة الثانية	810120045121, 417816000168,317805000162,410115053582,317815000171,210107049290,317817000112,317803000174,317821000166	1439/06/18 &1441/03/06 1441/02/24& 1441/03/21& 1441/02/23&	94,908.60 م^2

أساس القيمة	معايير التقييم	أسلوب التقييم
القيمة السوقية	معايير التقييم الدولية (IVS) ترجمة هيئة المقيمين (تقييم) - 2022	أسلوب الدخل – طريقة التدفقات النقدية المخصومة

تاريخ التعميد	تاريخ المعاينة	تاريخ القيمة
12 / 11 / 2024 م	15 / 12 / 2024 م	31 / 12 / 2024 م

القيمة السوقية المقدرة رقماً	156,840,000 ريال سعودي
القيمة السوقية المقدرة كتابةً	مائة وستة وخمسون مليون وثمانمائة وأربعون ألف ريال سعودي

المقدمة

بناء على تعميدكم لشركة باركود بتاريخ 2024/11/12 م لتقييم مبنى مستودعي في مدينة الرياض رقم الصكوك (810120045121, 417816000168, 317805000162, 410115053582, 317815000171, 210107049290, 317817000112, 317803000174, 317821000166) , فإن فريقنا قد أتم تنفيذ المهمة بعد معاينة الأصل ومراعاة جميع العناصر المؤثرة في القيمة ، وبالاستناد الى المعايير الدولية المعتمدة والأصول المهنية لعملية التقييم ، سعيا منا للوصول الى قيمة العقار المناسبة للغرض الذي أعد من أجله تقرير التقييم . ويعد هذا التقرير شهادة يمكن الاعتماد عليها في الغرض الذي نفذت مهمة التقييم هذه لأجله مع ملاحظة أن هذا التقرير وحدة واحدة لا يصح أن تُجزأ .

بينات العميل

صاحب الطلب (العميل)	صندوق الراجحي ريت (صندوق استثمار عقاري متداول (ريت) ويتكون من محفظة متنوعة من العقارات الموزعة في العديد من القطاعات والمناطق في المملكة).
مالك الأرض والمنفعة	شركة المخازن المميزة الثانية
المستفيد (مستخدم التقرير)	صندوق الراجحي ريت
المستخدمون الاخرون	تقرير عام منشور لمالكي وحدات الصندوق يستخدم من قبل مدير الصندوق (شركة الراجحي المالية) و هيئة سوق المال والمستثمرين والمراجعين الخارجيين.

غرض التقييم

كلف العميل (صندوق الراجحي ريت) شركة باركود بتقييم الأصل موضوع التقرير لتقدير قيمة العقار حسب معايير التقييم الدولية لغرض التقييم الدوري للصندوق، وبناءً عليه تم إعداد هذا التقرير.

نوع التقرير	ســـردي مفصـل
عملة التقرير	الريال السعودي
تاريخ نفاذ القيمة	31 / 12 / 2024 م



02

بيانات و صور موقع العقار

وصف العقار

يقع العقار محل التقييم في حي المصانع الواقع في مدينة الرياض .

يقع الحي في جنوب الرياض مخرج 22، وقد استفاد حي المصانع الرياض من هذا الموقع الاستراتيجي المتميز من نواحي عقارية متعددة، وبخاصة توسطه عددًا من أهم الطرق الرئيسية والأحياء المركزية.

حيث تتمثل حدود حي المصانع في: أحياء اليمامة والمنفوحة والطريق الدائري الجنوبي من الجهة الشمالية. حي عريض وحي المنصورية من الجهة الجنوبية. حي العزيزية وحي الدار البيضاء وطريق الحائر من الجهة الشرقية. حي الشفا وتلال الشفا وصناعية الشفا ووادي حنيفة من الجهة الغربية.

يتكون العقار مقام على عدة قطع أراضي مختلفة بمساحة 94,908.60 م^2.
العقار عبارة عن مجمع صناعي يتكون من 208 مستودعات حسب المعلومات المقدمة. تم بناء المستودعات بشكل أساسي من إطار فولاذي مع جدران خارجية من الخرسانة المطلية وألواح حديدية مجلفنة وطويلة وسقف من الحديد المجلفن المطلي مسبقًا لإطارات الأسقف الفولاذية والأبواب الرئيسية الفولاذية المطلية.
تبلغ مساحة المستودعات الإجمالية 80359.08 متر مربع وتم تشييدها حوالي عام 1427.
العقار يحتوي على مساحة مستودعية 74,401 متر مربع و على مكاتب 1,170 متر مربع و على 73 وحدة سكنية من غرفة واحد بإجمالي مساحة 3,349 متر مربع.



بيانات العقار

اسم المالك	رقم هوية المالك
شركة المخازن المميزة الثانية	1010418411

رقم الصك	تاريخ الصك
210107049290	1439/06/18 هـ

رقم رخصة البناء	تاريخ رخصة البناء
1424/9595	1424/11/28 هـ

المنطقة	المدينة
الرياض	الرياض

رقم المخطط	رقم القطعة
3085	من 3034 الى 3051

احداثيات الموقع
46.751690 ,24.561986

الملاحظات	



صورة لصك



صورة لرخصة البناء

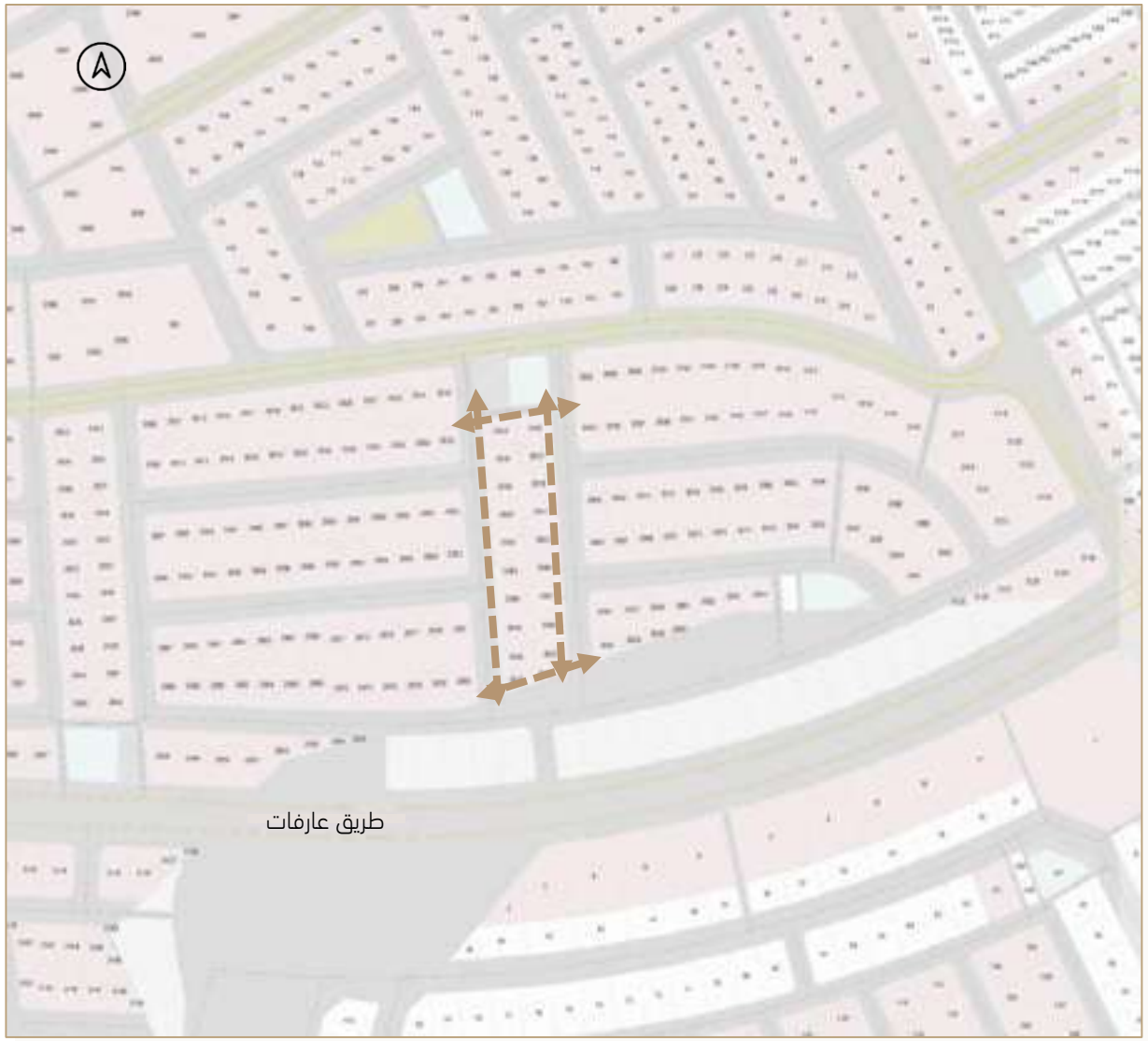
بيانات الارض

استخدام الأرض (حسب خطاب العميل)		إجمالي مساحة الأرض (حسب الصك)
تجارية صناعي		94,908.60 م^2

حدود العقار (حسب الصك) بمساحة (16,650 م2)

الجهة	الحد	طول الحد
شمال	ممر مشاة عرض 10 م	70 م
الجهة	الحد	طول الحد
جنوب	جار	70 م
الجهة	الحد	طول الحد
شرق	شارع عرض 25 م	238 م
الجهة	الحد	طول الحد
غرب	شارع عرض 25 م	238 م

شكل الأرض			
√	منتظم		غير منتظم
منسوب الأرض			
	مستوي	√	غير مستوي
بناء القطعة المجاورة			
√	مبني		غير مبني



اسم المالك	رقم هوية المالك
شركة المخازن المميزة الثانية	1010418411

رقم الصك	تاريخ الصك
317803000174	1441/03/21& 1441/06/18 &1441/03/06 1441/02/23& 1441/02/24&

رقم رخصة البناء	تاريخ رخصة البناء
1426/2513	1426/03/15 هـ

المنطقة	المدينة
الرياض	الرياض

رقم المخطط	رقم القطعة
3085	3123-3121-3119-3117

احداثيات الموقع
46.751690 ,24.561986

الملاحظات	



صورة لصك



صورة لرخصة البناء

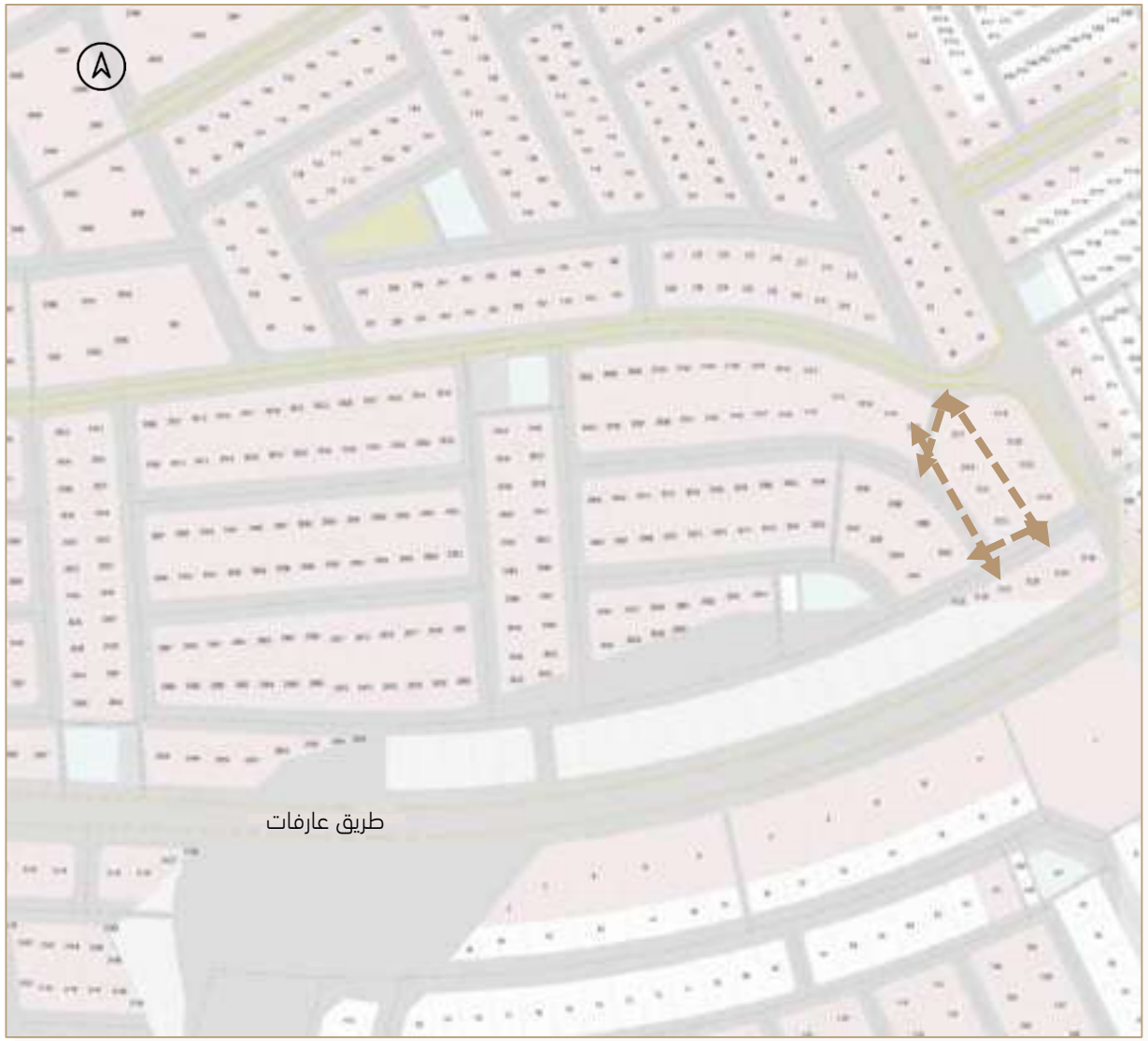
بيانات الارض

استخدام الأرض (حسب خطاب العميل)		إجمالي مساحة الأرض (حسب الصك)
تجارية صناعي		94,908.60 م^2

حدود العقار (حسب الصك) بمساحة (6,773.43 م2)

الجهة	الحد	طول الحد
شمال	شارع عرض 30 م	27.03 م
الجهة	الحد	طول الحد
جنوب	شارع عرض 25 م	33.229 م
الجهة	الحد	طول الحد
شرق	جار	138.28 م
الجهة	الحد	طول الحد
غرب	شارع عرض 25 م + ممر مشاة عرض 10 م	101.78 +61.75 م

شكل الأرض			
√	منتظم		غير منتظم
منسوب الأرض			
	مستوي	√	غير مستوي
بناء القطعة المجاورة			
√	مبني		غير مبني



بيانات العقار

اسم المالك	رقم هوية المالك
شركة المخازن المميزة الثانية	1010418411

رقم الصك	تاريخ الصك
317805000162	1441/03/06 هـ

رقم رخصة البناء	تاريخ رخصة البناء
1424/5792	1424/07/11 هـ

المنطقة	المدينة
الرياض	الرياض

رقم المخطط	رقم القطعة
3085	3059-3057-3055

احداثيات الموقع
46.751690 ,24.561986

الملاحظات	



صورة لصك



صورة لرخصة البناء

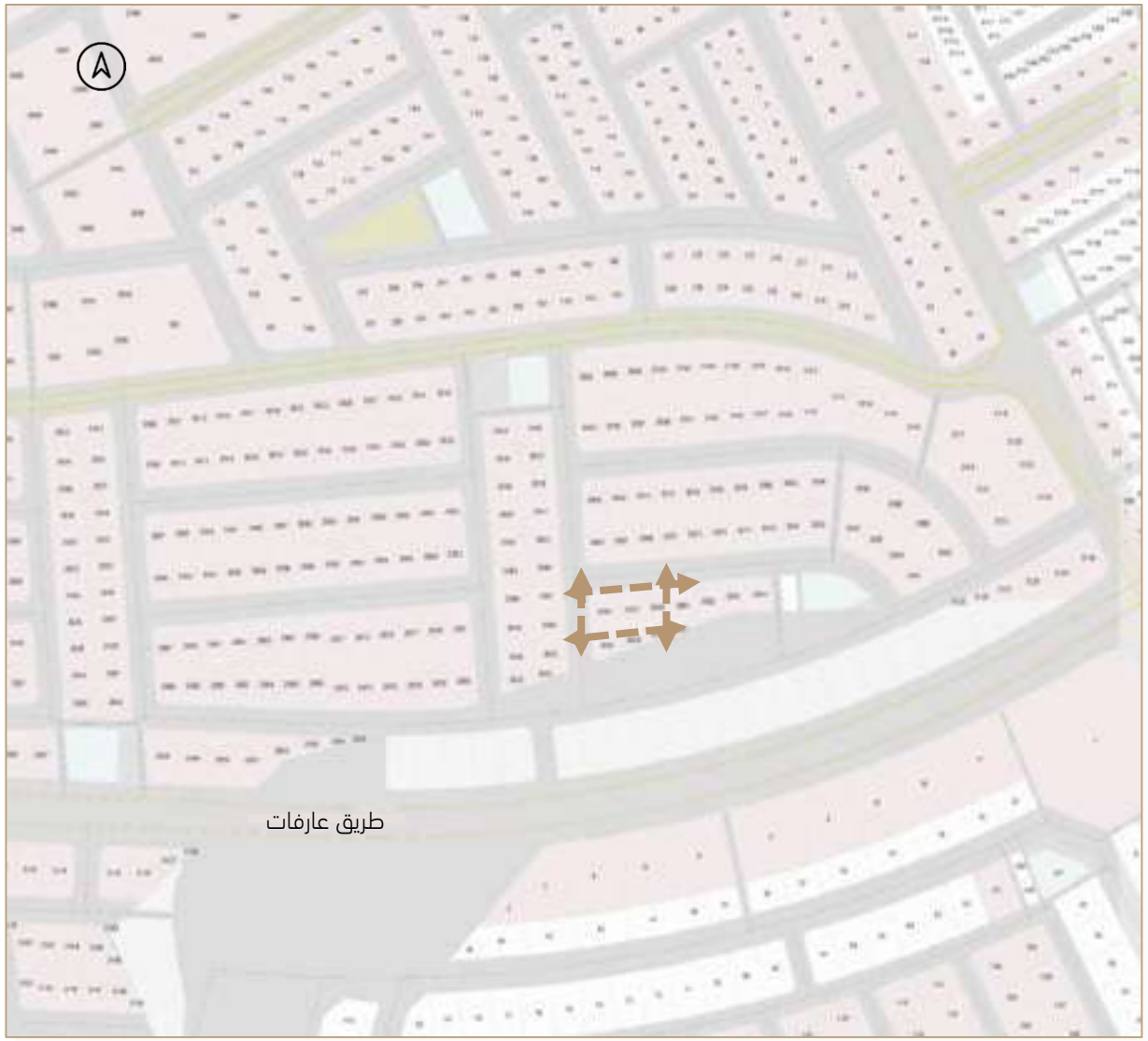
بيانات الارض

استخدام الأرض (حسب خطاب العميل)		إجمالي مساحة الأرض (حسب الصك)
تجارية صناعي		94,908.60 م^2

حدود العقار (حسب الصك) بمساحة (3,267.5 م2)

الجهة	الحد	طول الحد
شمال	شارع عرض 25 م	77 م
الجهة	الحد	طول الحد
جنوب	جار	82 م
الجهة	الحد	طول الحد
شرق	جار	40 م
الجهة	الحد	طول الحد
غرب	شارع عرض 25 م	35 م

شكل الأرض			
√	منتظم		غير منتظم
منسوب الأرض			
	مستوي	√	غير مستوي
بناء القطعة المجاورة			
√	مبني		غير مبني



اسم المالك	رقم هوية المالك
شركة المخازن المميزة الثانية	1010418411

رقم الصك	تاريخ الصك
317815000171	1441/02/24 هـ

رقم رخصة البناء	تاريخ رخصة البناء
1425/474	1425/01/15 هـ

المنطقة	المدينة
الرياض	الرياض

رقم المخطط	رقم القطعة
3085	من 3085 الى 3092

احداثيات الموقع
46.751690 ,24.561986

الملاحظات	



صورة لصك



صورة لرخصة البناء

بيانات الارض

استخدام الأرض (حسب خطاب العميل)		إجمالي مساحة الأرض (حسب الصك)
تجارية صناعي		94,908.60 م^2

حدود العقار (حسب الصك) بمساحة (9,932.02 م2)

الجهة	الحد	طول الحد
شمال	شارع عرض 25 م	161.32 م
الجهة	الحد	طول الحد
جنوب	شارع عرض 25 م	76.82 م
الجهة	الحد	طول الحد
شرق	شارع عرض 25 م	70.18 +شطافتين 6.94 + 6.69 م
الجهة	الحد	طول الحد
غرب	ممر مشاة عرض 10م	80.24 م

شكل الأرض			
√	منتظم		غير منتظم
منسوب الأرض			
	مستوي	√	غير مستوي
بناء القطعة المجاورة			
√	مبني		غير مبني



بيانات العقار

اسم المالك	رقم هوية المالك
شركة المخازن المميزة الثانية	1010418411

رقم الصك	تاريخ الصك
317817000112	1441/02/24 هـ

رقم رخصة البناء	تاريخ رخصة البناء
1425/5364	1425/07/15 هـ

المنطقة	المدينة
الرياض	الرياض

رقم المخطط	رقم القطعة
3085	2962-2960

احداثيات الموقع
46.751690 ,24.561986

الملاحظات	



صورة لصك



صورة لرخصة البناء

بيانات الارض

استخدام الأرض (حسب خطاب العميل)		إجمالي مساحة الأرض (حسب الصك)
تجارية صناعي		94,908.60 م^2

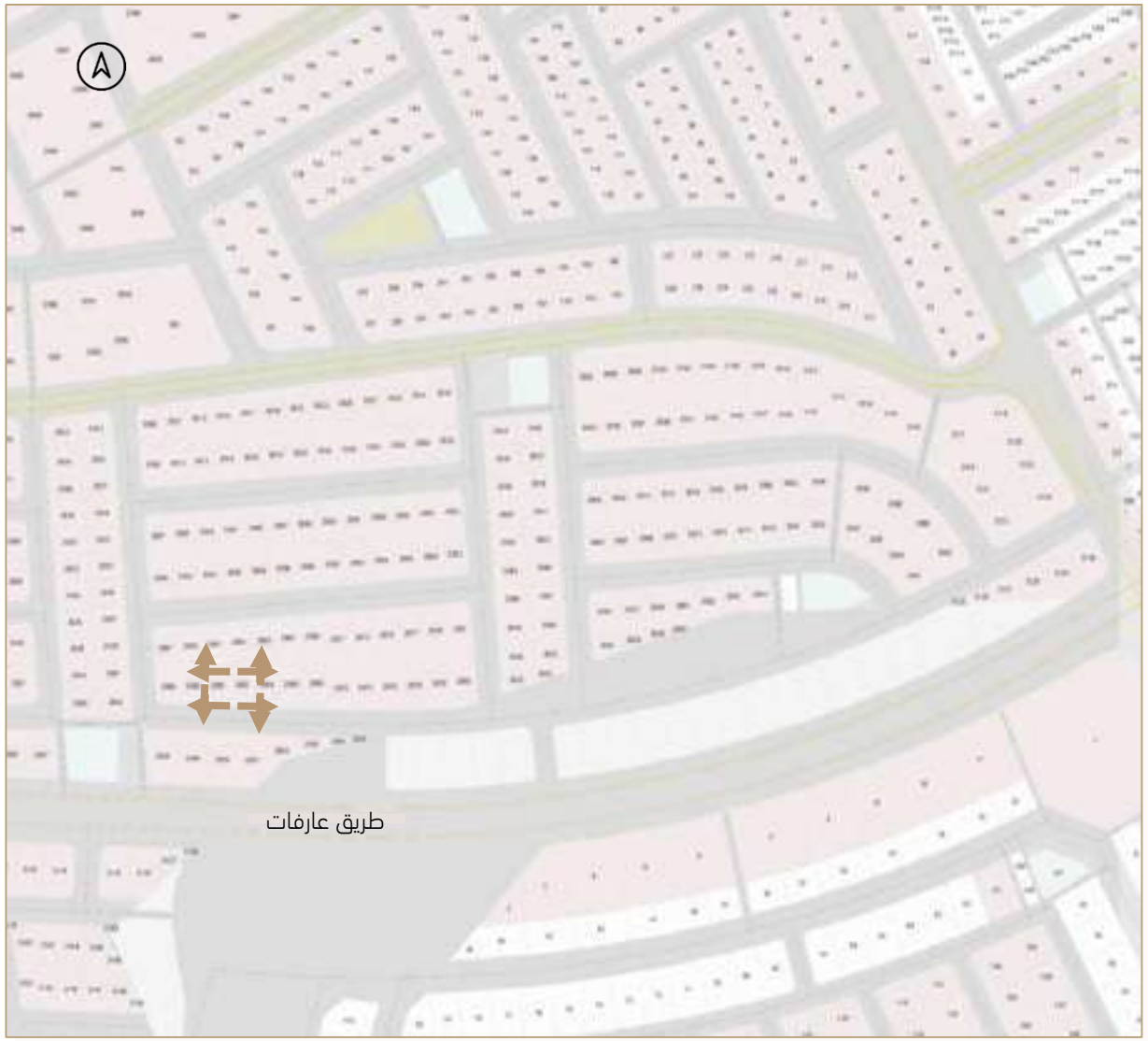
حدود العقار (حسب الصك) بمساحة (1,962.02 م2)

الجهة	الحد	طول الحد
شمال	جار	50 م
جنوب	شارع عرض 25 م	50 م
شرق	جار	42.08 م
غرب	جار	36.4 م

شكل الأرض			
√	منتظم		غير منتظم

منسوب الأرض			
	مستوي	√	غير مستوي

بناء القطعة المجاورة			
√	مبني		غير مبني



بيانات العقار

اسم المالك	رقم هوية المالك
شركة المخازن المميزة الثانية	1010418411

رقم الصك	تاريخ الصك
317821000166	1441/03/21 هـ

رقم رخصة البناء	تاريخ رخصة البناء
1425/5364	1430/07/04هـ

المنطقة	المدينة
الرياض	الرياض

رقم المخطط	رقم القطعة
3085	3124-3122-3120

احداثيات الموقع
46.751690 ,24.561986

الملاحظات	



صورة لصك



صورة لرخصة البناء

بيانات الارض

استخدام الأرض (حسب خطاب العميل)		إجمالي مساحة الأرض (حسب الصك)
تجارية صناعي		94,908.60 م^2

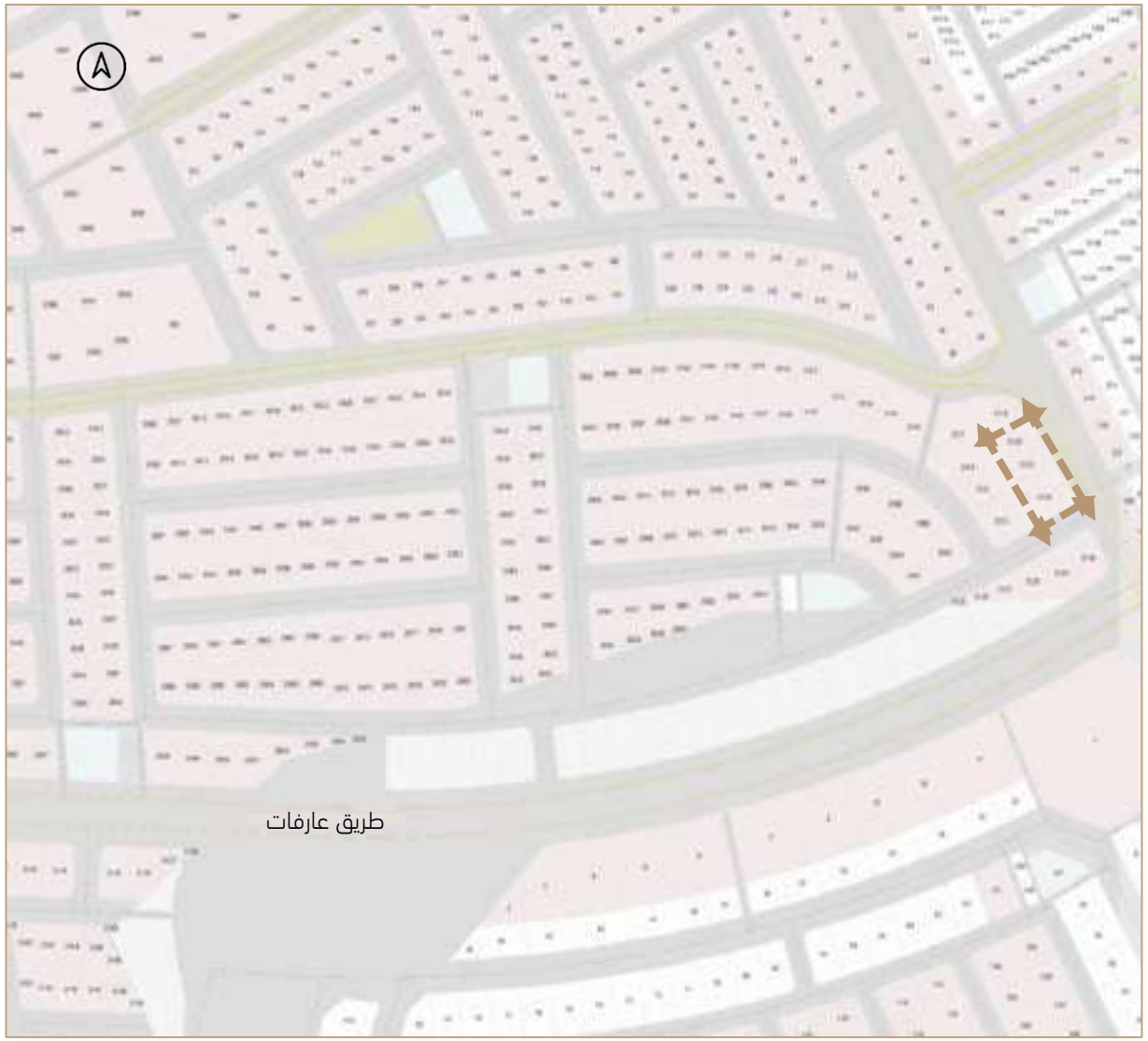
حدود العقار (حسب الصك) بمساحة (5,024.96 م2)

الجهة	الحد	طول الحد
شمال	جار	48.67 م
جنوب	شارع عرض 25 م	52.9 م
شرق	طريق الحائر عرض 40 م	88.01 +شطفة 7.1 م
غرب	جار	138.28 م

شكل الأرض			
√	منتظم		غير منتظم

منسوب الأرض			
	مستوي	√	غير مستوي

بناء القطعة المجاورة			
√	مبني		غير مبني



بيانات العقار

اسم المالك	رقم هوية المالك
شركة المخازن المميزة الثانية	1010418411

رقم الصك	تاريخ الصك
410115053582	1439/06/18 هـ

رقم رخصة البناء	تاريخ رخصة البناء
1425/470	1425/01/15هـ

المنطقة	المدينة
الرياض	الرياض

رقم المخطط	رقم القطعة
3085	من 3065 الى 3084

احداثيات الموقع
46.751690 ,24.561986

الملاحظات	



صورة لصك



صورة لرخصة البناء

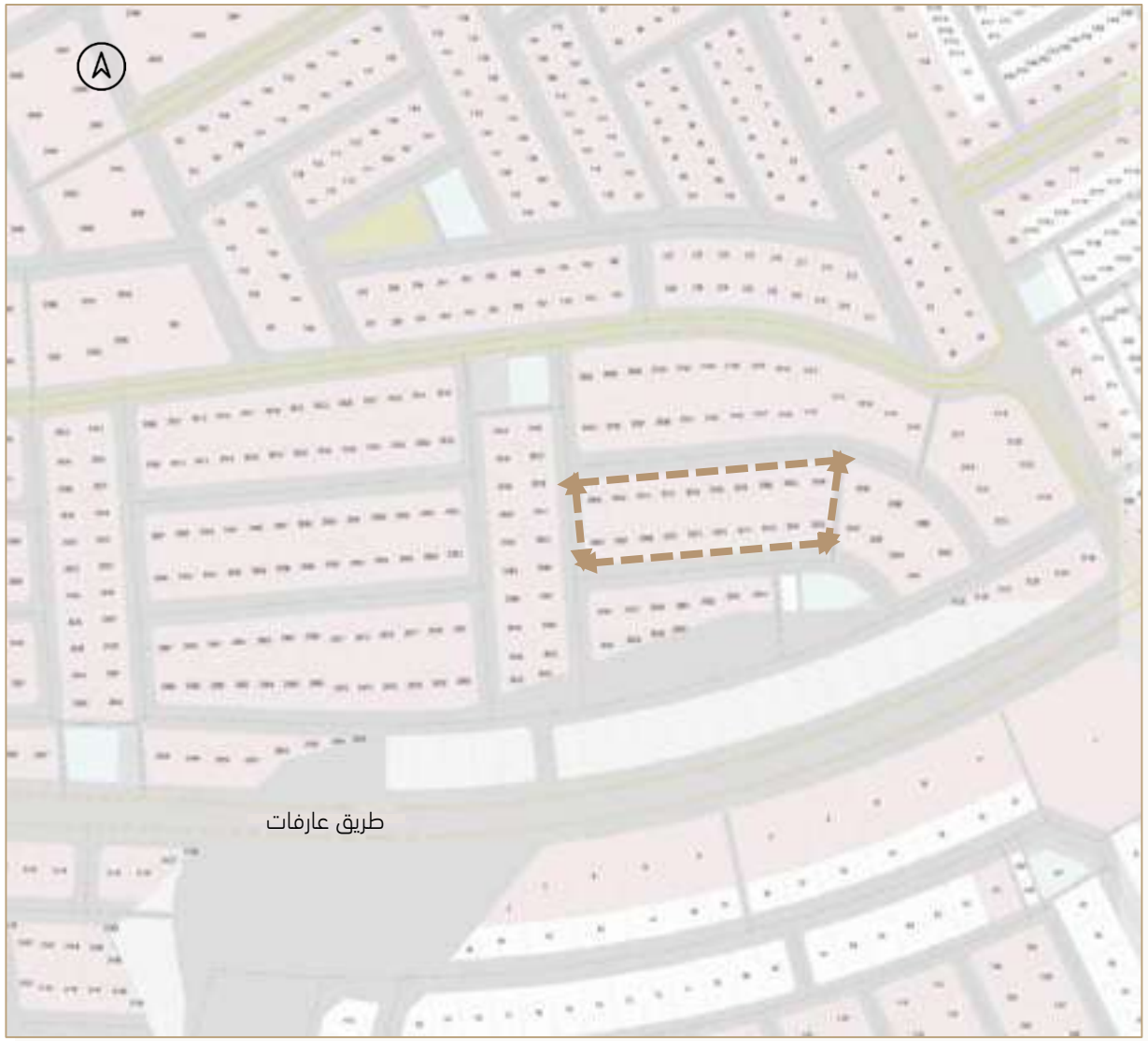
بيانات الارض

استخدام الأرض (حسب خطاب العميل)		إجمالي مساحة الأرض (حسب الصك)
تجارية صناعي		94,908.60 م^2

حدود العقار (حسب الصك) بمساحة (20,266.68 م2)

الجهة	الحد	طول الحد
شمال	شارع عرض 25 م	255.58 م
الجهة	الحد	طول الحد
جنوب	شارع عرض 25 م	241.94 م
الجهة	الحد	طول الحد
شرق	شارع عرض 25 م	80 م
الجهة	الحد	طول الحد
غرب	ممر مشاة عرض 10م	70م +شطفتين 7.07+7.07 م

شكل الأرض			
√	منتظم		غير منتظم
منسوب الأرض			
	مستوي	√	غير مستوي
بناء القطعة المجاورة			
√	مبني		غير مبني



بيانات العقار

اسم المالك	رقم هوية المالك
شركة المخازن المميزة الثانية	1010418411

رقم الصك	تاريخ الصك
417816000168	1439/03/21 هـ

رقم رخصة البناء	تاريخ رخصة البناء
1432/16357	1432/08/30 هـ

المنطقة	المدينة
الرياض	الرياض

رقم المخطط	رقم القطعة
3085	3061

احداثيات الموقع
46.751690 ,24.561986

الملاحظات	



صورة لصك



صورة لرخصة البناء

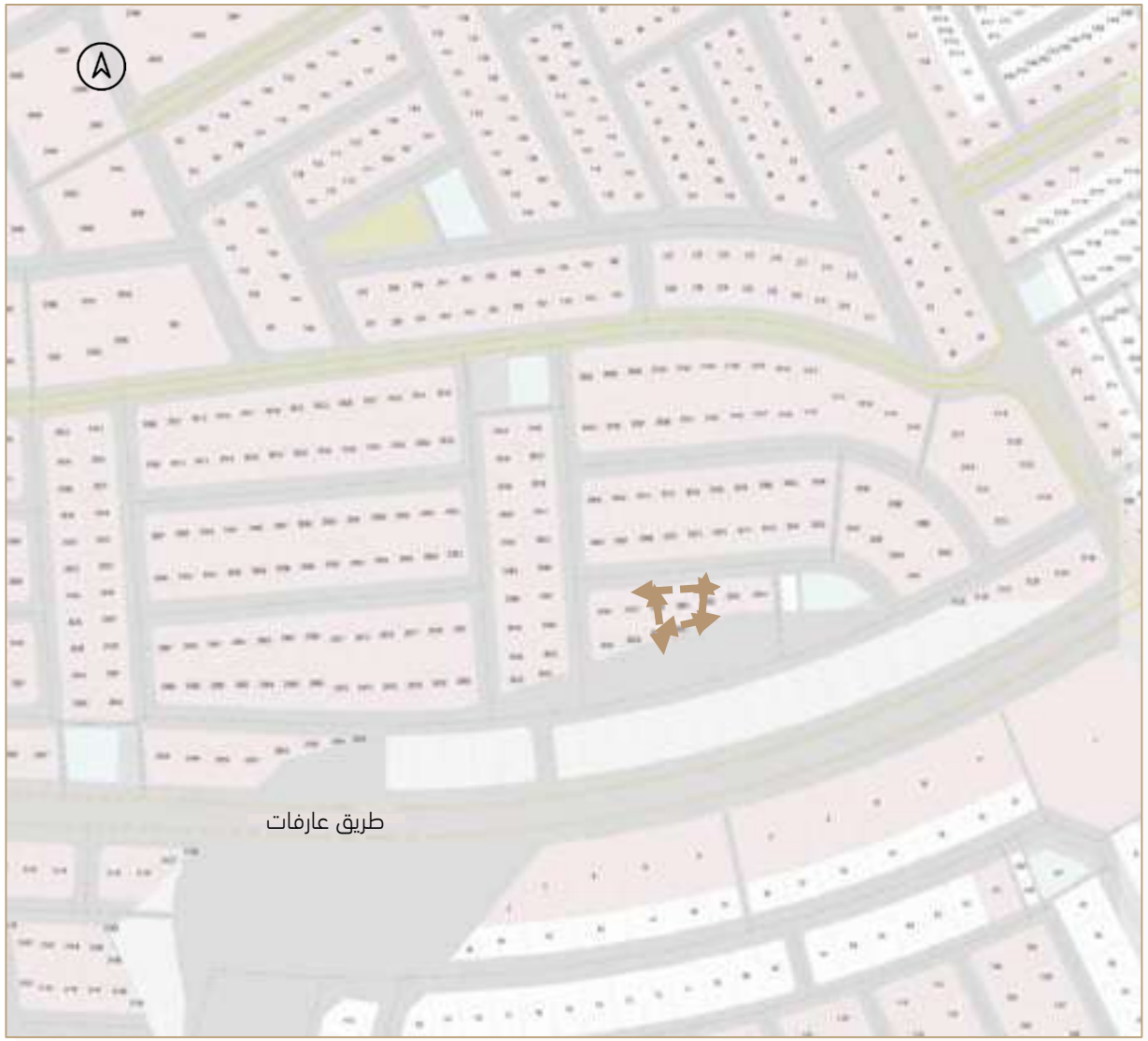
بيانات الارض

استخدام الأرض (حسب خطاب العميل)		إجمالي مساحة الأرض (حسب الصك)
تجارية صناعي		94,908.60 م^2

حدود العقار (حسب الصك) بمساحة (1,038.25 م2)

الجهة	الحد	طول الحد
شمال	شارع عرض 25 م	26 م
الجهة	الحد	طول الحد
جنوب	شوطار	22.37 م
الجهة	الحد	طول الحد
شرق	شوطار	42.82 م
الجهة	الحد	طول الحد
غرب	جار	40 م

شكل الأرض			
√	منتظم		غير منتظم
منسوب الأرض			
	مستوي	√	غير مستوي
بناء القطعة المجاورة			
√	مبني		غير مبني



بيانات العقار

اسم المالك	رقم هوية المالك
شركة المخازن المميزة الثانية	1010418411

رقم الصك	تاريخ الصك
810120045121	1439/06/18 هـ

رقم رخصة البناء	تاريخ رخصة البناء
1425/467	1425/01/15 هـ

المنطقة	المدينة
الرياض	الرياض

رقم المخطط	رقم القطعة
3085	من 3093 الى 3116

احداثيات الموقع
46.751690 ,24.561986

الملاحظات	



صورة لصك



صورة لرخصة البناء

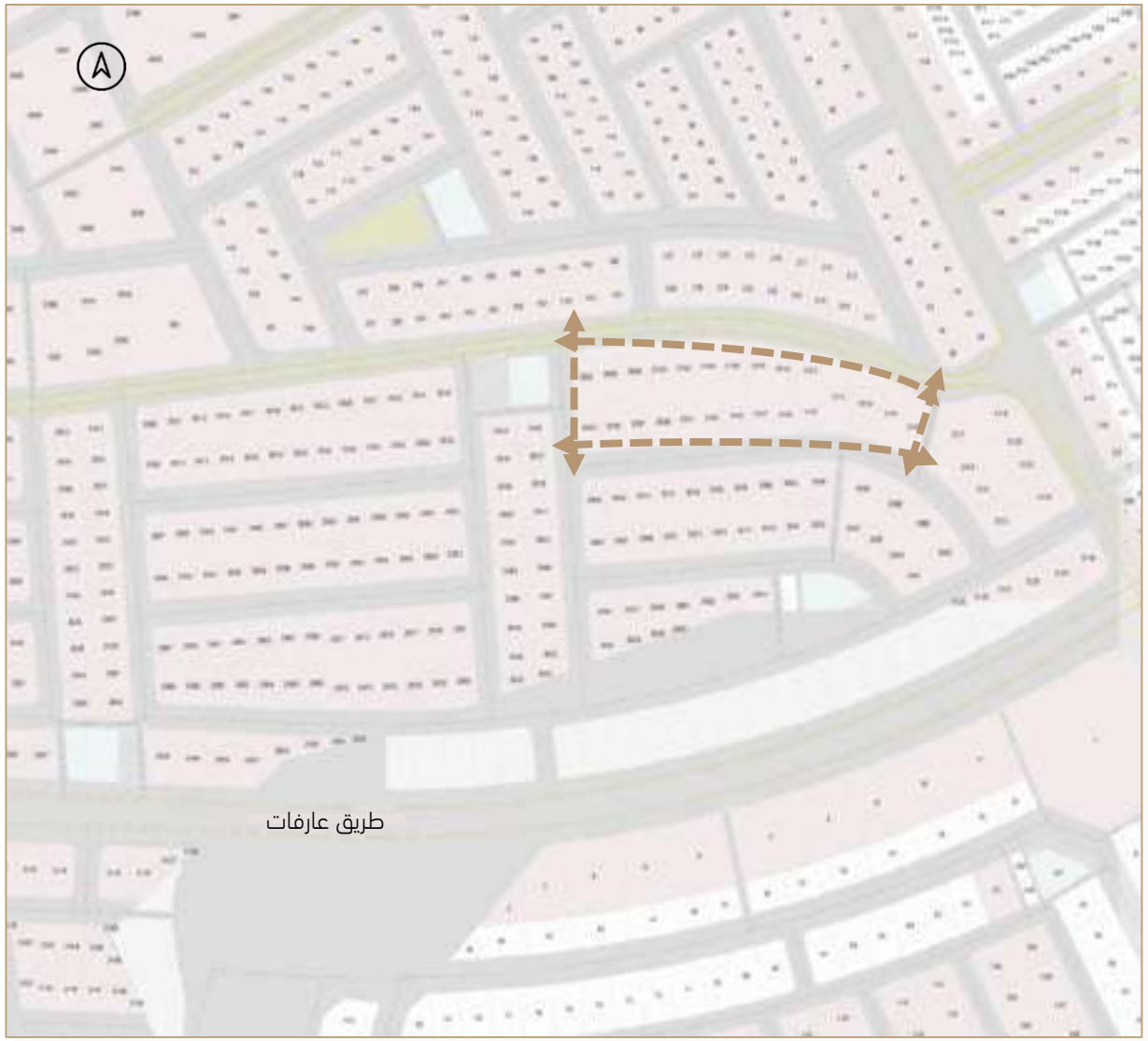
بيانات الارض

استخدام الأرض (حسب خطاب العميل)		إجمالي مساحة الأرض (حسب الصك)
تجارية صناعي		94,908.60 م^2

حدود العقار (حسب الصك) بمساحة (29,993.66 م2)

الجهة	الحد	طول الحد
شمال	شارع عرض 30 م	منحنى 364.71 م
الجهة	الحد	طول الحد
جنوب	شارع عرض 25 م	منحنى 344.42 م
الجهة	الحد	طول الحد
شرق	شارع عرض 10 م	58.72 م
الجهة	الحد	طول الحد
غرب	شارع عرض 25 م	850.7 م +شطفة 7.21 م+ 7.07 م

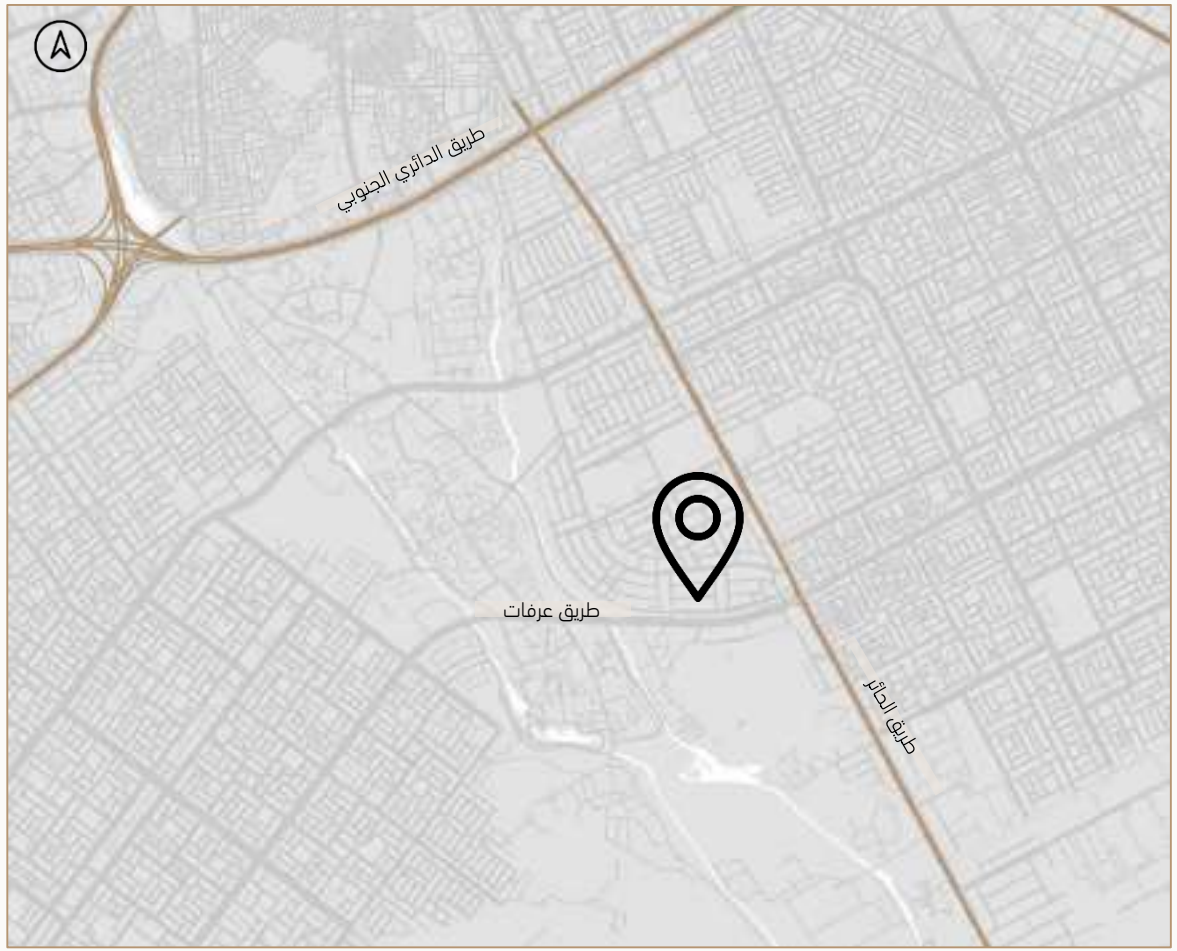
شكل الأرض			
√	منتظم		غير منتظم
منسوب الأرض			
	مستوي	√	غير مستوي
بناء القطعة المجاورة			
√	مبني		غير مبني



الصور الفضائية



صورة جوية توضح موقع العقار على مستوى المدينة الرياض



صورة جوية توضح موقع العقار على مستوى الحي المصانع

الخدمات و المرافق المتوفرة بالمنطقة المحيطة بالعقار:

المرافق المتواجدة بالموقع				
خدمات عامة	دوائر حكومية	☑ متوفر	☐ غير متوفر	
	بنوك	☑ متوفر	☐ غير متوفر	
	مراكز طبية	☑ متوفر	☐ غير متوفر	
خدمات تجارية	أسواق تجارية	☑ متوفر	☐ غير متوفر	
	مطاعم	☑ متوفر	☐ غير متوفر	
	محطات وقود	☑ متوفر	☐ غير متوفر	
خدمات البنية التحتية	شبكة الكهرباء	☑ متوفر	☐ غير متوفر	
	شبكة صرف صحي	☑ متوفر	☐ غير متوفر	
	شبكة المياه	☑ متوفر	☐ غير متوفر	
	شبكة هاتف	☑ متوفر	☐ غير متوفر	
	شبكة تصريف السيول	☑ متوفر	☐ غير متوفر	
المرافق العامة	مساجد	☑ متوفر	☐ غير متوفر	
	حدائق	☑ متوفر	☐ غير متوفر	
	خدمات مستودعية	☑ متوفر	☐ غير متوفر	

المرافق المتواجدة بالموقع				
السفلته	☑ متوفر	☐ غير متوفر		
الرصف	☑ متوفر	☐ غير متوفر		
الإنارة	☑ متوفر	☐ غير متوفر		
التشجير	☑ متوفر	☐ غير متوفر		
أخرى				

المرافق المتواجدة بالموقع				
ماء	☑ متوفر	☐ غير متوفر		
هاتف	☑ متوفر	☐ غير متوفر		
كهرباء	☑ متوفر	☐ غير متوفر		
الصرف الصحي	☑ متوفر	☐ غير متوفر		

ملاحظات	

صور العقار










04

دراسة وتحليل السوق

دراسة وتحليل السوق

بعد إجراء مسح ميداني لأسعار السوق الحالية للعقارات الواقعة في منطقة العقار محل التقييم و معرفة أسعار بيوع الأراضي للاستخدامات المشابهة تجدون أدناه عينات المسح للعقارات في حي المصانع بنفس خصائص العقار المراد تقيمة



دراسة وتحليل السوق

تم عمل مسح ميداني لتحليل أسعار السوق للعقارات الواقعة في منطقة العقار سواءً عقارات مباعة أو مؤجرة أو معروضة وتجدون أدناه عينات المسح .

مسح الايجارات

م	العقار	الموقع	المساحة	متوسط السعر	الحالة
1	مستودع	مستودعات دار البيضاء	1,100 م2	209 ريال/م	معروض
2	مستودع	مستودعات دار البيضاء	3,350 م2	238 ريال/م2	معروض
3	مستودع	مستودعات المصانع	1,200 م2	250 ريال/م2	معروض
متوسط الايجارات				304 ريال /م2	



معدل العائد

العقار	الموقع	الدخل الاجمالي	القيمة	نسبة العائد
مستودع	حي المصانع- الرياض	1.5 مليون	18 مليون	%8
مستودع	حي السلي-الرياض	11.3 مليون	142.1 مليون	%8
مستودع	حي المشاعل- الرياض	6.1 مليون	85 مليون	%7.2
وبذلك تم استخلاص معدل الرسملة الذي يتوافق مع العقار				% 7.30



05

تقدير القيمة

تقدير القيمة – أسلوب السوق (منهجية التقييم)

تعريف طريقة التقييم :

حيث يعد أسلوب السوق أكثر طرق التقييم شيوعا ويقوم أساسا على مقارنة العقار محل التقييم بعقارات مماثلة من السوق؛ لإيجاد القيمة الرأسمالية أو الإيجارية للعقار بصورة مباشرة. وتعتبر هذه الطريقة أن سعر السوق هو أفضل مؤشر للقيمة، و يمكن استنتاج سعر السوق من خلال البحث عن الأدلة و الشواهد المتوفرة عن المعاملات و الصفقات التي جرت مؤخراً في السوق لعقارات مماثلة للعقار محل التقييم و تطبيقها عليه مع الأخذ بعين الاعتبار التسويات الخاصة بالعوامل المتغيرة , مثل عمر العقار و موقعه .

و تعتمد طريقة المقارنة على مبدأ الاستبدال و هذا المبدأ مفاده أن المستثمر أو الشخص الحصيف لن يدفع في عقار سعرًا يتجاور السعر الذي يدفع في عقارات مماثلة و يتشابه هذا المبدأ مع مبدأ تكلفة الفرصة البديلة , حيث يتم في تطبيق الطريقة تقدير القيمة من خلال مقارنة الأصل مع صفقات أصول مطابقة أو مقارنة (مشابهة(تتوفر عنها معلومات سعرية.

و عند عدم توفر الصفقات التي يمكن أن يعتمد عليها يتم الأخذ بالاعتبار أيضاً لأسعار الأصول المشابهة المدرجة في القوائم المالية المعلنة أو المعروضة للبيع أو التأجير.

و بعد جمع الأدلة والشواهد الخاصة بالصفقات، تتم عملية التحليل لاستبعاد عمليات البيع أو التأجير غير السليمة والتحقق من عمليات البيع الفعلية. وتعتمد عوامل المقارنة المختارة على نوع العقار.

وهناك مراحل سبعة لتطبيق طريقة المقارنة وتكون قبل عمليات التسوية على الفروقات واستنتاج قيمة العقار محل التقييم، و المراحل كتالي:

المرحلة الأولى: تحديد إطار زمني لعملية التقييم

في معايير ومناهج التقييم على الرغم من عدم وجود قواعد محددة للمدة الزمنية، يتم تفضيل الصفقات أو العروض التي تمت في تاريخ مُقارب لتاريخ التقييم. ولكن المبيعات التي تعود إلى فترة زمنية طويلة على الرغم من أهميتها وفائدتها كدليل إرشادي لتقييم الاتجاهات قد تتضمن مستويات اقتصادية وظروف سوق مختلفة، تُؤدي الى تقييم غير عادل. وإذا كان هناك عدد كاف من المبيعات (من ثلاثة إلى خمسة) في فترة سنة من تاريخ التقييم، عندئذٍ يجب إعطائها وزن كبير في حساب مؤشر القيمة للعقار محل التقييم مع الأخذ بعين الاعتبار عمليات التسوية الأخرى. وقد يكون من الضروري الرجوع بالزمن لمدة أطول، ولا يمكن القيام بذلك بصورة آمنة إلا إذا لم تكن هناك تذبذبات كبيرة في المناخ الاقتصادي وعلى أسعار العقارات

المرحلة الثانية: تحديد منطقة السوق

تحديد المنطقة بناءً على رأي فريق التقييم و من السَائد أن تكون المنطقة الكبيرة أكثر فائدة عند تحديد الاتجاهات والقيم والحقائق التاريخية، غير أنه لا توجد مزايا محددة عند تضمين مناطق كبيرة ما لم تشتمل على عقارات مقارنة تم بيعها حديثًا.

المرحلة الثالثة: دراسة تفاصيل العقار محل التقييم

دراسة العقار محل التقييم من النواحي المادية (الحجم والمساحة والشكل والأرض والموقع، ونوعية العقار، إلخ)، ومن النواحي القانونية (ملكية مطلقة، أو حيازة إيجارية، أو قيود على الحق العقاري، إلخ). .

المرحلة الرابعة: تحديد العوامل التي تؤخذ في الاعتبار عند إجراء التسويات

تحديد عوامل المقارنة المهمة والتي تنطبق على جميع قطاعات العقارات قد تكون ذات طبيعة عامة أو محددة أو ذات طبيعة قانونية أو مادية، مثل : (نوع العقار ,حالة و ظروف السوق , الموقع , تواريخ المعاملات , أحكام و شروط التنظيم و التخطيط , الخصائص المادية و التي تتضمن مساحة الأرض و شكلها و تضاريسها و عمر المبنى و الصيانة و الحجم و التصميم و الاهلاك المادي و الوظيفي , الخصائص القانونية .

تقدير القيمة – أسلوب السوق (منهجية التقييم)

المرحلة الخامسة: جمع بيانات عن المبيعات القابلة للمقارنة

جمع ومقارنة المبيعات بعد تعيين الحدود الخاصة بالإطار الزمني والمنطقة. والمبيعات التي يعتمد عليها مأخوذة من مصادر رسمية (المبيعات المسجلة) . و عند الاعتماد على مقارنات عروض لدى الوسطاء أو الوكلاء العقاريين يجب أن يتم الأخذ بها بشيء من الاحتياط نظرًا لأن الأسعار المطلوبة عادة ما تكون متضخمة. كما يجب أن تكون جميع المعلومات الخاصة بالمقارنات مُشابهة للعقار محل التقييم.

و من مصادر البيانات القابلة للمقارنة المنشورات العقارية، والسجلات العمومية، والمشترين، والبائعين، والوسطاء والوكلاء العقاريين والمُقيّمين، إلخ.. وبعد ذلك تجري المقارنة بين المبيعات المقارنة والعقار محل التقييم بموجب عناصر المقارنة مع إجراء التسويات حسب الظروف والفروقات.

و لزيادة دقة استخدام طريقة المُقارنة، يجب مراعاة توفر التالي:

1-جمع المعلومات عن العقارات المُشابهة بعد تحديد الإطار الزمني وخصائص السوق.
2-إعطاء أولوية للمعاملات الحالية أو الحديثة على عقارات مُشابهة.
3-ضبط عوامل التشابه والاختلاف في العقارات المشابهة القابلة للمقارنة فيما يتعلق بعامل الوقت، وحالة السوق، والموقع، وشروط وأحكام التخطيط والتنظيم، والخصائص المادية والقانونية.
4-إجراء تسويات مقابل عناصر الاختلاف والتباين.

المرحلة السادسة: التحقق من المبيعات ومعالجة البيانات ذات الصلة

يتم التحقق من المقارنات وافتراض أن جميع المقارنات التي تم جمعها تستحق الأخذ بعين الاعتبار فيما عدا المقارنات التي جرت بموجب ظروف أو شروط غير اعتيادية مثل : البيع بالإجبار أو التسييل أو أي شروط و أحكام استثنائية .

المرحلة السابعة: تحليل المبيعات

تحليل المقارنات بعد جمع الأدلة والشواهد الخاصة بالمبيعات أو العروض ، تبدأ عملية التحليل المنهجي. ويجب استبعاد عمليات البيع غير السليمة والتحقق من عمليات البيع الفعلية. ويجب إثبات سعر كل عملية بيع حسب وحدات المقارنة المناسبة. وتعتمد وحدات المقارنة المختارة على نوعية العقار , و يتم اجراء التحليل وفق أحد الطرق : التحليل بناءً على مساحة الأرض , التحليل بناءً على المساحة المبنية , التحليل بناءً على طريقة الجمع (الأرض و المباني) ,

المرحلة الثامنة : إجراء تعديلات و تسويات مقابل فروق العقارات المقارنة .

في أغلب الأحيان، لا تتطابق العقارات المقارنة مع العقارات محل التقييم، حيث قد يتميز العقار المقارن بخصائص فريدة تميزه عن غيره سواء من موقع أو تصميم او مرافق وخدمات. أو العكس، قد تنقصه بعض هذه الخصائص مقارنة بالعقار محل التقييم. لذا، سيضطر المقيم لعمل تسويات بين العقارين (سواء كانت التسوية بالزيادة أو النقصان).بحسب خبراته العملية للوصول الى مؤشر واحد لقيمة العقار محل التقييم.

المرحلة التاسعة : التسويات و تقدير القيمة السوقية للعقار .

لتقدير قيمة العقار تتم عمليات تسوية بنسبة مئوية (بالنسبة للعناصر المختلفة التي لا يمكن تقدير قيمة نقدية بصفة مباشرة مثل واجهة الشارع وعرضه) وبتسوية بقيمة نقدية (بالنسبة للعناصر المختلفة التي يمكن تقدير قيمة نقدية بصفة مباشرة(

يحبذ بوجه عام اعتماد طريقة السوق أكثر من أي طريقة أخرى في أعمال التقييم للوصول إلى القيمة السوقية للعقار , وفي هذه الحالة يفضل إجراء تطابق وتسوية للقيم المختلفة التي تم تقديرها من كل طريقة من طرق التقييم لتكوين رأي خاص بالقيمة. ويتم اختيار القيمة الناتجة من الطريقة الأنسب في العادة كقيمة للعقار.

تقدير القيمة – طريقة المقارنة- :

لإيجاد قيمة الأرض تم إجراء مسح ميداني لأسعار السوق الحالية لعقارات مباعة وعقارات معروضة مماثلة للعقار موضع التقييم وحيث أنه من المستحيل إيجاد عقاريين متماثلين تم عمل التسويات المناسبة على أسعار العقارات المقارنة بخصم قيمة البنود التي تمثل ميزة للعقار المقارن وإضافة قيمة البنود التي تمثل ميزة للعقار موضع التقييم،

بنود المقارنة :

- فرق المساحة، افضلية الموقع ، عدد الواجهات
- وبناءً على ذلك تم التوصل إلى قيمة الأرض هي :

عناصر المقارنة	العقار المراد تقييمه	المقارن (1)		المقارن (2)		المقارن (3)		المقارن (4)	
تاريخ	2024	2024/02/26		2024/10/21		2024/05/19		2024/09/18	
سعر المتر المربع للمقارن (ريال/م2)		1,400		1,650		1,000		1,150	
مفاوضات البيع ، وضع السوق		0%	0	0%	0	0%	0	0%	0
سعر المتر المربع بعد ضبط حالة السوق (ريال/م2)		1,400.00		1,650.00		1,000.00		1,150.00	
مساحة الأرض	**94,908.60**	2,556.00	-5%	5,600.00	-5%	1,100.00	-10%	1,100.00	-5%
أفضلية الموقع	**جيد جدا**	جيد	20%	جيد	20%	جيد	20%	جيد	20%
عدد الواجهات	**3**	1	10%	1	10%	1	10%	2	5%
الضبط النسبي		25%		25%		20%		20%	
صافي سعر السوق بعد التسويات (م 2 / ريال)		1,750.00		2,062.50		1,200.00		1,380.00	
نسبة مشاركة كل مقارنة في القيمة		25%		25%		25%		25%	
صافي متوسط سعر الأرض (م 2 /ريال)		**1,598**							
صافي متوسط سعر الأرض بعد التقريب (م 2 /ريال)		**1,600**							

تقدير القيمة – أسلوب التكلفة (منهجية التقييم)

تعريف طريقة التقييم :

تم تقييم العقار بأسلوب التكلفة طريقة الإحلال

يعتبر أسلوب التكلفة أحد أساليب التقييم الأساسية بجانب أسلوبي السوق والدخل. ويُستخدم أسلوب التكلفة بصورة رئيسة لتحديد القيمة الرأسمالية للعقار في حالة عدم وجود أدلة وشواهد مباشرة يمكن الحصول عليها من أعمال التقييم أو مصادر معلومات أخرى مثل حسابات أو قيم تجارية. كما يُستخدم هذا الأسلوب لتقييم أنواع خاصة من العقارات المتخصصة التي يندر تبادل ملكيتها في سوق العقارات مثل عقارات المنشآت الترفيهية، ومنشآت الرعاية والتربية العامة، والمستشفيات العامة، والمساجد، والمؤسسات الخيرية الأخرى، وأصول ومنشآت القطاع العام كالحدائق العامة والمباني المدرسية والمنشآت الرياضية وغيرها.

كما يُستخدم كطريقة داعمة لطريقة التقييم الرئيسة والتحقق منها لحسم رأي المقيم بشأن القيمة. فهو أسلوب يحُدد القيمة من خلال تقدير تكلفة الأرض وتكلفة بناء عقار جديد بمنافع مساوية أو تجديد عقار جديد لنفس الاستخدام ويندرج تحت هذا الأسلوب طريقتان هما:

أ- طريقة إعادة الإنتاج: تكلفة إنتاج صورة افتراضية طبق الأصل من المبنى الحالي، مع استخدام نفس التصميم ومواد البناء للعقار محل التقييم.

ب- طريقة تكلفة الإحلال: التكلفة التقديرية لإنشاء مبنى بنفس المنافع والمرافق وباستخدام مواد بناء ومعايير وتصاميم ومخططات تستخدم حاليًا في السوق.

وتعتمد كلا الطريقتين على مبدأ الإحلال الذي يستند على أن المشتري الحصيف لا يدفع مقابل عقار ما سعراً يتجاوز تكلفة شراء موقع وإقامة مبنى عليه له منافع ومرافق مماثلة.

منهجية الطريقة:

عند استخدام طريقة التكلفة أو طريقة تكلفة الإحلال المهُلكة، يقوم المقُيّم بتقدير القيمة السوقية للأرض الفضاء، بالرجوع إلى قيمة الأراضي المقارنة، وإضافة هذه القيمة إلى تكلفة إعادة بناء مبنى جديد يمكن أن يقوم بوظيفة المبنى الحالي بعد إجراء تسويات مقابل تقادم وإهلاك المبنى الحالي بالنسبة للعقار الافتراضي الجديد وبالتالي، تتمثل العناصر الرئيسية الثلاثة لأسلوب التكلفة فيما يلي:

أ-قيمة الأرض:

وتم تفصيلها في الصفحات السابقة.

ب - قيمة البناء:

إن قيمة البناء تعني التكلفة الحالية للمبنى ناقصًا منها الإهلاك. ومن المفترض أن تكون قيمة البناء هي تكلفة إنشاء مبنى جديد، أي تكاليف إنشاء نفس المبنى اليوم مع خصم مخصصات مقابل أوجه القصور أو التقادم. وقد يستند تقدير تكلفة عقار ما إلى تقدير تكاليف إعادة الإنتاج أو تكاليف الإحلال.

ويمكن الاستعانة بأحد الأساليب التالية لتقدير تكاليف المباني.

1-أساليب تقدير تكلفة المباني:

أ-أسلوب وحدة المقارنة:

وهو الأسلوب الأسهل والأكثر استخداماً. ويعتمد على التحقق من مساحة المبنى محل التقييم أولاً ثم التحقق من تكلفة المتر المربع لإنشاء المبنى أي تكلفة مساحة الطوابق والأسوار والتصميم والتشطيبات كما يجب أن يتضمن السعر أرباح القائم بعملية البناء والتكاليف إلخ، بعد ذلك ترب مساحة العقار محل التقييم في السعر المناسب للوصول إلى تقدير مبدئي للتكلفة الحالية للمبنى، وأخيراً تجُرى تسويات خاصة بالتكاليف مقابل السمات والخصائص غير المشتركة.

ب-أسلوب تقييم كل وحدة (بند) على حدة.

وتعد هذه الطريقة أكثر تفصيلا لتقدير القيمة مقارنة بأسلوب مساحة الوحدة. وفي هذه الطريقة يقسم المبنى بأكمله إلى أجزاء يمكّن قياسها وحساب تكلفتها على أساس كل وحدة على حدة. على سبيل المثال، يمكن تقسيم تكلفة السطح إلى عنصرين، ثم يتم قياس كل عنصر وضربه في سعر الوحدة المعني لأغراض التوريد أو الإصلاح. ويجب أن يتضمن السعر أرباح القائم بأعمال البناء والمصروفات العامة والنثرية.

ج- أسلوب المسح الكمي (حصر الكميات).

غالبا ما يستخدم جراء المسح الكمي هذا الأسلوب ويعتمد على قياس وحساب جدول الكميات من المخططات الأفقية للمبنى وتسعير هذه الكميات حسب المواصفات المطلوبة. هو أسلوب دقيق ومفصل وغالبا ما يستخدمه جراء المسح الكمي والمقاولون. ويعتمد على قياس وحساب جدول الكميات من المساقط الأفقية والمخططات الهندسية والمعمارية للمبنى وتسعير هذه الكميات حسب المواصفات المطلوبة.

تقدير القيمة – أسلوب التكلفة (منهجية التقييم)

2-تقدير قيمة البناء

أ- حساب قيمة المباني الحديثة

يكون حساب قيمة المباني الحديثة من خلال تحديد نوعية المبنى أولاً، أي دائم أو شبه دائم أو مؤقت، وكذلك التشطيبات والهياكل، ومن ثم تحديد إجمالي مساحة البناء من المسقط الأفقي للمبنى. وإذا كانت تكلفة الإنشاءات متاحة، يكون تحليل تكلفة الإنشاء على أساس كل وحدة مع مقارنة وتحليل أنواع مماثلة من المباني بغرض الفحص والتحقق. وإن كان ذلك مناسبا تضرب تكلفة الوحدة في إجمالي مساحة المبنى للوصول إلى تكلفة البناء التي من المفترض أن تكون مساوية لقيمة المبنى.

وإذا كانت نتيجة التحليل غير مقبولة، تتم مراجعة وثائق ومستندات العقد للبحث عن البنود الشاذة أو الاتفاقات الخارجية الأخرى وإجراء التسويات اللازمة للوصول إلى تكلفة معقولة للإنشاءات.

القيمة الرأسمالية = قيمة الموقع + قيمة المبنى (بافتراض أن قيمة المبنى) = تكاليف البناء + بنود أخرى.

ب-المباني القديمة

تحديد التكلفة الحالية لإنشاء مبنى مماثل. يمكن الوصول إلى ذلك من خلال تحليل تكلفة إنشاء مباني مماثلة في المنطقة إن كان ذلك متاحًا أو استشارة المساح الكمي أو المهندس المختص بأعمال الإنشاءات باستخدام مواصفات المبنى محل التقييم. ومن ثم يحدد مستوى تقادم المبنى ونوعه، مادي أو وظيفي أو اقتصادي.

بالنسبة للمباني القديمة، يمكن حسابها بالمعادلة التالية:

القيمة الرأسمالية = قيمة الموقع + قيمة المبنى (بافتراض أن قيمة المبنى) = صافي تكلفة الإحلال

صافي تكلفة الإحلال = (تكلفة المبنى – الإهلاك)

أي أن القيمة الرأسمالية = قيمة الموقع + صافي تكلفة الإحلال أو القيمة الرأسمالية = قيمة الموقع + (تكلفة المبنى – الإهلاك).

ج-الإهلاك

يحدث الإهلاك عندما تصبح قيمة التحسينات أقل من تكلفة إعادة إنتاجها أو تجديدها. ويندرج تحت الإهلاك أو ما يسمى بالتقادم ثلاث أنواع وهي التقادم المادي وينجم عن إهلاك وتآكل الأصل على مدى عمره أو من فقدان القيمة بسبب قلة أعمال الصيانة. والتقادم الوظيفي ويحدث غالبًا عندما يكون المبنى الجديد أكفأ من المبنى الحالي الموجود. ويكون إما بسبب تغير متطلبات السوق أو وجود عيوب في التصميم الأصل أو بسبب التقدم التقني. وأخيرًا التقادم الاقتصادي وهو فقدان القيمة بسبب تأثيرات خارجية على العقار. ويشُار إليه بالتقادم الخارجي أو تقادم الموقع ويحدث بسبب التغيرات التي تطرأ على الخصائص المكانية للعقار وتأثيرات المنطقة بشكل عام.

تقدير القيمة – أسلوب التكلفة (منهجية التقييم)

وهناك ثلاث طرق لتحديد الإهلاك وهي:

1-التقييم بناء على أوضاع السوق.

يمكن تحديد الإهلاك بسهولة إذا توفرت معلومات موثوقة عن قيمة الأرض. وذلك لأن سعر البيع ناقصًا منه قيمة الأرض يعطي سعر التحسينات أو المباني. ويعتبر حساب الإهلاك بهذه الطريقة أكثر تنوعا من حسابه في تكلفة إعادة الإنتاج حيث أنه يقيس الإهلاك الناجم عن جميع المصادر. وبعّد حسابه يطبق مقدار الإهلاك للمتر المربع على العقار محل التقييم.

2-التقييم بناء على الافتراضات.

في حالة عدم توفر معلومات سوقية عن الإهلاك، من الممكن وضع افتراضات بشأن حدوثه مع الوقت. وفي بعض الدول، يفُترض تحديد الإهلاك في العادة وفق طريقة القسط الثابت

وتعتر هي الطريقة الأكثر شيوعًا لتقييم التقادم العمري. وتفترض هذه الطريقة معدل ثابت للإهلاك بداية من عمر الأصل وحتى نهايته. ويمكن حساب طريقة القسط الثابت باستخدام المعادلة التالية:

$$\frac{\text{العمر الحالي للمبنى}}{\text{العمر الاقتصادي (الاستخدامي) للمبنى}} \times 100$$

3-أسلوب التحليل

يتوقف أسلوب التحليل للإهلاك على الغرض من التقييم فغالبًا ما تستخدم طريقة القسط الثابت آنفة الذكر عند التقييم بغرض إعداد التقارير المالية. و تعد طريقة العمر الممتد و طريقة القسط المتناقص الأنسب في أغراض التقييم الأخرى عند استخدام أسلوب التكلفة.

يحدد المقُيّم في هذا الأسلوب مصادر الإهلاك ويقدرها.

تقدير القيمة – أسلوب التكلفة (منهجية التقييم)

و تم تقدير قيمة العقار بأسلوب التكلفة طريقة تكلفة الإحلال والتي تعتمد على تقدير قيمة الأرض مضافة إلى التكلفة الكلية لاستبدال وإنشاء المبنى بالأسعار السائدة في تاريخ التقييم بطريقة حساب سعر وحدة البناء حسب نوعية البناء وخصم قيمة الإهلاك الذي حدث منذ تاريخ إنشاءه وسيتم إجراء ذلك عبر المراحل التالية:-

1-إستخلاص قيمة الأرض بطريقة المقارنة

2-تقدير التكاليف المباشرة

3-تقدير التكاليف غير المباشرة

4-حساب الإهلاك للمبنى

أولاً: استخلاص قيمة الأرض بطريقة المقارنة:

في المرحلة الأولى يتم استخلاص قيمة الأرض حسب طريقة المقارنة حيث تم إجراء مسح وتحليل عينات لأسعار السوق الحالية لأراضي مباعة وأراضي معروضة مماثلة للعقار موضع التقييم وحيث أنه من المستحيل إيجاد عقارين متماثلين تم عمل التسويات المناسبة على أسعار الأراضي مقارنة بخصم قيمة البنود التي تمثل ميزة للأرض موضع التقييم

ثانيًا: تقدير التكاليف المباشرة:

بعد تقدير قيمة الأرض في المرحلة الأولى سيتم تقدير التكاليف المباشرة للبناء التي تشمل (تكلفة مواد البناء وتكلفة الأيدي العاملة)

ثالثًا: تقدير التكاليف غير المباشرة:

بعد تقدير التكاليف المباشرة في المرحلة الثانية يتم احتساب التكاليف غير المباشرة والتي تتضمن على سبيل المثال (تكاليف النقل – التركيب – الأتعاب المهنية – التصميم والاستشارات المعمارية والقانونية – الضرائب – تكاليف التمويل النفقات الأخرى مثل العمولات – النفقات العامة والرسوم والتصاريح – هامش الربح أو الربح التجاري مثل العائد للمستثمر)

تقدير القيمة بأسلوب التكلفة - :

تم تقدير قيمة العقار على أساس قيمة الأرض مضافة إلى التكلفة الكلية لإنشاء المبنى بالأسعار السائدة في تاريخ التقييم بطريقة حساب سعر وحدة البناء حسب نوعية البناء والتشطيبات وإجمالي مسطح البناء وخصم قيمة الاهلاك الذي حدث منذ تاريخ إنشاءه . وبذلك تكون قيمة العقار = قيمة الأرض + (تكلفة الإنشاء + هامش الربح – الاهلاك) قيمة الأرض تم التوصل إليها بعد إجراء مسح ميداني الأسعار السوق الحالية الأراضي مباعة وأراضي معروضة مماثلة الأرض العقار موقع التقييم وتم عمل التعديلات المناسبة على أسعار الأراضي المقارنة بخصم قيمة البنود التي تمثل ميزة لأرض المقارنة وإضافة قيمة البنود التي تمثل ميزة الأرض العقار موضع التقييم .

وبناءً على ذلك تم التوصل إلى أن قيمة العقار هي :

التوصيف	المساحة	سعر المتر المربع*	الإجمالي
المستودعات	80,359	800	64,287,200
دور الارضي	3,293	1,000	3,293,000
دور الاول	2,874	1,000	2,874,000
ملاحق علوي	287	1,000	287,400
غرفة الكهرباء	50	600	30,000
الاسوار	313	450	140,652
اجمالي قيمة المباني قبل الأهلاك (ريال سعودي)			70,912,050
هامش ربح التطوير	%20		14,182,410
إجمالي قيمة المباني مع هامش الربح (ريال سعودي)			85,094,460
الاهلاك	14	%56	47,652,897
قيمة المباني بعد الاهلاك (ريال سعودي)			37,441,562
قيمة الارض (ريال سعودي)	94,908.6	1600	151,853,760
القيمة النهائية	189,295,322		

* أسعار التكاليف للبناء حسب دليل الأسعار الاسترشادية لتكلفة الإنشاءات الصادر 2021 من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين .

تقدير القيمة – أسلوب الدخل (منهجية التقييم)

تعريف طريقة التقييم:

تم تقييم العقار بأسلوب الدخل طريقة التدفقات النقدية المخصومة (Discounted Cash Flows, DCF)
حيث أن أسلوب الدخل يقدم مؤشرا على القيمة عن طريق تحويل التدفقات النقدية المستقبلية إلى قيمة حالية واحدة. ووفقا لهذا الأسلوب يتم تحديد قيمة الأصل بالرجوع إلى قيمة الإيرادات أو التدفقات النقدية أو توفير التكاليف من الأصل.
وطريقة التدفقات النقدية هي أحد الطرق المعتمدة وفقا للمعايير الدولية للتقييم كأحد طرق أسلوب الدخل وهي طريقة مالية لتقدير قيمة أصل حيث يتم استخلاص مؤشر القيمة من خلال حساب القيمة الحالية للتدفقات النقدية المستقبلية.

وتتلخص خطوات طريقة التدفقات النقدية المخصومة كالتالي:

أولاً: تقدير التدفقات النقدية المستقبلية الناتجة عن دخل الأصل محل التقييم من خلال التسلسل التالي:

1. تقدير إجمالي الدخل والذي يشير الى أن اجمالي القيمة الإيجارية المتوقعة (على فرضية أن العقار مؤجر بنسبة 100% ولا توجد وحدات شاغرة) وقبل خصم نفقات الصيانة والتشغيل.
2. تقدير قيمة خسائر الائتمان والشواغر وهي الخسائر الناتجة عن عدم إشغال العقار بالكامل بالإضافة الى الخسائر الناتجة عن تعثر او عدم تسديد المستأجرين للقيمة الايجارية.
3. تقدير دخل الايجار الفعلي حيث يمثل قيمة الايجار الفعلية (الحقيقية) التي سيحصل عليها المالك (المؤجر) بعد خصم دخل الوحدات الشاغرة وخسائر الائتمان.
   دخل الايجار الفعلي = إجمالي الدخل – خسائر الائتمان والشواغر.
4. تقدير النفقات التشغيلية والرأس مالية حيث النفقات التشغيلية هي الخاصة بتأجير وصيانة العقار أما النفقات الرأس مالية فهي النفقات التي يتحملها المالك لترميم وتطوير العقار بهدف الحفاظ عليه في حالة مناسبة لتحقيق الدخل السنوي الملائم.
5. تقدير صافي الدخل التشغيلي والذي يمثل الدخل الفعلي بعد خصم النفقات التشغيلية والرأس مالية : صافي الدخل التشغيلي= الدخل الفعلي - النفقات التشغيلية والرأس مالية
6. تقدير النمو الذي يعتمد على نمو دخل العقار في المستقبل بالاعتماد على حالة العقار ومستوى التشطيبات الداخلية والخارجية، إضافة الى ظروف السوق ونسب التضخم المتوقعة كما يمكن الاعتماد على معدلات نمو صافي القيمة الايجارية لعقارات مشابهة للعقار محل التقييم

تقدير القيمة – أسلوب الدخل (منهجية التقييم)

ثانياً: تحديد معدل الخصم او معدل العائد المطلوب

1. تقدير معدل الرسملة وهو المعدل الذي يستعمل لتحويل الدخل الى قيمة، حيث أن هناك أكثر من طريقة لتقدير معدل الرسملة وأكثر هذه الطرق شيوعاً طريقة الاستخلاص من السوق والتي تعتمد على معلومات صافي دخل ومعلومات بيع لعقارات مشابهه لاستخلاص معدل الرسملة منها و من الطرق طريقة عائد المقرض والتي تعتمد على فرضية أن متطلبات الإقراض يمكن ان تستعمل لتقدير معدل الرسملة الكلي وذلك بضرب نسبة تغطية الدين في ثابت القرض العقاري وفي نسبة القرض للقيمة ومن الطرق أيضاً طريقة المسح السوقي والتي تتمثل في الدراسات المنشورة من الجهات الوطنية المعتمدة او من الشركات العقارية او الاستشارية الكبرى او البنوك.
2. تقدير معدل الخصم وهو معدل العائد المطلوب الذي يستخدم لخصم التدفقات النقدية المستقبلية لتقدير القيمة الحالية. والفرق بينه وبين معدل الرسملة أن معدل الرسملة يستعمل لتحويل الدخل الى قيمة في حين ان معدل الخصم هو معدل عائد يستعمل لحساب القيمة الحالية الناتجة عن العقار في المستقبل، يمكن تقدير معدل الخصم بأكثر من طريقة منها طريقة النموذج التراكمي (The build-up model) وغالبا ما يعكس هذا المعدل ثمن التخلي عن استهلاك حالي مقابل استهلاك مستقبلي (ثمن الانتظار او الوقت) بالإضافة الى علاوة للمخاطر منها علاوة مخاطر التضخم المتوقع في المستقبل وعلاوة مخاطر الاعمال وعلاوة مخاطر التمويل، عند حساب معدل الخصم للاستثمار العقاري بالاعتماد على النموذج التراكمي، تم الاخذ بعين الاعتبار العوامل المذكورة في المعادلة التالية: $r = r_f + r_s + r_u$
r_f معدل عائد السندات الحكومية لفترة استحقاق اكثر من سنة وهو يمثل معدل العائد الخالي من المخاطر
r_s علاوة المخاطر المتنظمة المرتبطة بالسوق (ارتفاع التضخم، تغيير لوائح الاستثمار ، ركود السوق، عدم اليقين الاقتصادي، المنافسة المحتملة في عرض العقار ...)
r_u علاوة المخاطر الغير منتظمة والمرتبطة بنوعية الاستثمار العقاري (موقع الاستثمار، نقص سيولة السوق للأصول كبيرة الحجم، التكاليف الإضافية لصيانة وتشغيل العقار....)

ثالثاً: تحديد فترة الاحتفاظ بالأصل والقيمة النهائية

ويعني بفترة الاحتفاظ المدة التي سيتم الاحتفاظ فيها بالأصل قبل بيعه أو التخارج منه أو انتهاء مدة الانتفاع منه وغيرها. ويتم بعد هذه المدة تحديد القيمة الاستردادية للعقار في حال لم يكن العقار عقد منفعة.

رابعاً: حساب القيمة الحالية للدخل المتوقع للأصل محل التقييم للوصول إلى القيمة الرأسمالية للعقار (بعد الاخذ بعين الاعتبار القيمة الزمنية للنقود)

يتم تقدير القيمة الحالية للعقار من خلال حساب القيمة الحالية للدخل الناتج عن العقار في المستقبل وذلك باستعمال المعادلة التالية :

القيمة الحالية للأصل = التدفق النقدي المبدئي + التدفقات النقدية للسنوات المستقبلية + قيمة الأصل في نهاية فترة الاحتفاظ

(1+معدل الخصم)^ الفترة (1+معدل الخصم)^ الفترة

ويتكرر المحدد باللون الأحمر حسب عدد فترات التدفقات المقدرة.

تقدير القيمة – أسلوب الدخل (التحليل)

بعد إجراء مسح ميداني لأسعار السوق الحالية لتوجه أسعار الإيجارات للعقارات الواقعة في منطقة العقار المراد تثمينه وبعد إجراء التعديلات اللازمة على هذه الأسعار لتعكس الفروق بين العقار محل التقييم والعقارات المقارنة مع الأخذ في الاعتبار أسعار التأجير الفعلية، نجد ان:

- **الدخل الإجمالي :**

تم اعتماد المعلومات المالية المزودة من العميل من (إجمالي الدخل والشواغر والمصاريف). الدخل الاجمالي للعقار المراد تقييمه هو 9,375,262 ريال حسب ما تم تزويدنا به من قبل العميل بزيادة 7% في بداية السنة الثالثة حسب العقد. وقد تم مراجعة منطقية الأسعار بالسوق.

- **الشواغر المستديمة :**

العقار مؤجر بعقد واحد ولفترة متبقية 5 سنوات.

- **الدخل الفعال :**

الدخل الفعال هو الدخل الاجمالي الناتج بعد خصم قيمة الشواغر المستديمة في العقار.

- **إجمالي المصروفات :**

بحكم ان العقار مؤجر بعقد واحد تم اعتبار نسبة المصاريف 0%

- **صافي الدخل التشغيلي وتقدير النمو للتدفقات النقدية المستقبلية :**

وهو الناتج من خصم قيمة المصاريف من الدخل الفعال.

- **نسبة العائد على الاستثمار :**

اعتمدنا العائد على الاستثمار والذي نعتقد أنه يتناسب مع العقار بوضعه الحالي حيث تم تقديره بنسبة : 7.3% .

- **تحديد معدل الخصم او معدل العائد المطلوب**

تم حساب معدل الخصم بالنموذج التراكمي وفقاً للآتي:

النموذج التراكمي		
البند	النسبة	المصدر
معدل عائد السندات الحكومية	3.50%	البنك المركزي السعودي
معدل التضخم	3%	البنك المركزي السعودي
علاوة مخاطر السوق	2.50%	market-risk-premia.com
علاوة المخاطر الخاصة	1%	تقدير المقيم
معدل الخصم	10%	

تقدير القيمة بأسلوب الدخل – طريقة التدفقات النقدية - :

بعد إجراء مسح ميداني لأسعار السوق الحالية لتوجه أسعار الإيجارات للعقارات الواقعة في منطقة العقار المراد تثمينه تم تقدير معدل الرسملة بما يتناسب مع وضع العقار ونسبة الشواغر في المنطقة حسب تقدير المقيم وتحليل البيانات المالية للعقار المراد تثمينه. *إجمالي قيمة الدخل هي في حال الاشغال 100% هو 9,375,262 ، والمصاريف 0% سنوياً ونسبة النمو 7% في بداية السنة الثانية حسب العقد.

وبناءً على ذلك تم التوصل إلى أن قيمة العقار هي :

- فرضيات التدفقات النقدية:

إجمالي الدخل	9,375,262	معدل الخصم	%10	نسبة الاشغال	%100
فترة التدفقات النقدية	5	معدل الرسملة	%7.3	نسبة النمو	7% في بداية السنة الثانية و 10% عند تجديد العقد

الفترة	0	1	2	3	4
السنة	2025	2026	2027	2028	2029
نسبة النمو	7.00%	0.00%	0.00%	10.00%	0.00%
إجمالي الدخل	10,031,530	10,031,530	10,031,530	11,034,683	11,034,683
نسبة الاشغال	100%	100%	100%	100%	100%
نسبة الشواغر	0%	0%	0%	0%	0%
خصم الشواغر	0	0	0	0	0
الدخل الفعال	10,031,530	10,031,530	10,031,530	11,034,683	11,034,683
إجمالي المصاريف	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
المصاريف	0	0	0	0	0
صافي الدخل	10,031,530	10,031,530	10,031,530	11,034,683	11,034,683
قيمة العقار المستقبلية	151,160,046				
صافي التدفق النقدي للعقار	10,031,530	10,031,530	10,031,530	162,194,730	11,034,683
معامل الخصم	1.00	0.91	0.83	0.75	0.68
القيمة الحالية للنقود	10,031,530	9,119,573	8,290,521	121,859,301	7,536,837
القيمة الحالية	**156,837,763**				
القيمة بعد التقريب	**156,840,000**				

المخاطر المؤثرة على العقار:

ومن المخاطر التي يمكن أن تؤثر على العقار التالي:

1	أصبح العقار قديماً بعقد إيجار واحد.
2	مخاطر الإئتمان و عدم سداد الإيجار.
3	المخاطر الإدارية و التشغيلية.
4	مخاطر عدم الإستخدام الأعلى والأفضل للعقار.
5	مخاطر التخطيط و التنظيم.
6	مخاطر تغير السوق.
7	مخاطر التقادم وعدم الصيانة.
8	زيادة المنافسة من المشاريع المماثلة داخل المملكة العربية السعودية يمكن أن تؤثر سلبا على الطلب في المستقبل.

القيمة المرجحة - :

طريقة التقييم	القيمة (ريال السعودي)	نسبة الترجيح
اسلوب الدخل - التدفقات النقدية المخصومة	156,840,000 ريال	%100
التكلفة و المقارنات	189,295,322 ريال	%0

والرأي في القيمة : استنادًا إلى غرض التقييم وطبيعة العقار وخصائصه، كونه عقارا مدرًا للدخل فإن تقييم العقار بطريقة التدفقات النقدية المخصومة تعتبر هذي أفضل طريقة لتقييم العقار وبالتالي سيتم ترجيح القيمة التي تم التوصل إليها بأسلوب الدخل بوزن نسبي 100% كأساسي للقيمة السوقية للعقار محل التقييم وهي :

القيمة النهائية للعقار بعد التقريب	رقماً	156,840,000 ريال
	كتابة	مائة وستة وخمسون مليون وثمانمائة وأربعون ألف ريال سعودي



ASSIGNMENT AGREEMENT

THIS ASSIGNMENT AGREEMENT (the "Agreement") is made on the 8th March 2023.

صورة من عقد الايجار



THIS RENEWAL AND AMENDMENT AGREEMENT ("Agreement") is made on the 8th March 2023

BETWEEN

(1) PRIVILEGED WAREHOUSE COMPANY 2, a Saudi limited liability company formed and existing under the laws of the Kingdom of Saudi Arabia, with commercial register no. 1010492931, issued in the city of Riyadh, on 1/12/1428 H, and VAT registration number [redacted], with its address being at King Fahad Road, P.O. Box 5561, postal code 11432, represented for the purpose of signing this Agreement by Ahmed Al Mohsen, in his capacity as Manager of the company (the "Lessor"); and

(2) HAWAJ REAL ESTATE COMPANY, a company registered in Riyadh, with commercial register no. 1010298735, issued in the city of Riyadh, and VAT registration number 300020892100003, with its headquarters being in Riyadh, represented for the purpose of signing this Agreement by Mr. Abdullah Mohammed Mohammed Alhaber, in his capacity as authorized person (the "Lessee"),

each a "Party" and together the "Parties".

Recitals

(A) On 22 February 2018 the Lessor and the Lessee entered into a lease of the Al Lakab Warehouses and the plot of land on which they are built, located in Al Masani District, Riyadh, Saudi Arabia, as amended by a Rent Amendment Agreement dated 23 November 2020 (together, the "Lease") and a related service agency agreement (the "Service Agency Agreement" and, together with the Lease, the "Lease Documents").

(B) The Parties wish to extend the Term of

صورة من عقد الايجار

نرجس بلازا

رقـــم التقـــرير:	DC24012020
تـاريـخ التقـــرير:	22 /01/ 2025 م
أسلوب التقييم:	أسلوب الدخل
أساس القيمـــة:	القيمة السوقية
نـــوع العقـــار:	مركز تجاري
المـــوقـــــع:	حي النرجس– مدينة الرياض

إجمالي قيمة السوقية	رقماً	121,500,000 ريال
	كتابة	مائة وواحد وعشرون مليون وخمسمائة ألف ريال سعودي



بـاركـود BARCODE
92 000 5564
تقييم الأصـــول Assets Valuation



01

الملخص التنفيذي

الملخص التنفيذي

تجدون أدناه ملخص رأينا في القيمة للعقار ، حيث نؤكد قيامنا بالبحوث الضرورية وحصولنا على المعلومات اللازمة للقيام بهذا التقييم ، وللمزيد نأمل منكم الاطلاع على كامل التقرير حيث أن التقرير وحدة واحدة لا يصح أن تجزأ :

صاحب الطلب (العميل)	المستفيد (مستخدم التقرير)	الغرض من التقييم	فرضية القيمة
صندوق الراجحي ريت	صندوق الراجحي ريت و هيئة سوق المال	التقييم الدوري للصندوق	الاستخدام الحالي

عنوان العقار	نوع العقار	نوع الملكية
حي النرجس- مدينة الرياض	مركز تجاري	ملكية مطلقة

اسم المالك (حسب الصكوك)	رقم الصكوك	تاريخ الصكوك	مساحة الأراضي (حسب صك)
شركة المخازن المميزة الثانية	918001000842	1441/01/27 هـ	9,000 م^2

أساس القيمة	معايير التقييم	أسلوب التقييم
القيمة السوقية	معايير التقييم الدولية (IVS) ترجمة هيئة المقيمين (تقييم) - 2022	أسلوب الدخل – طريقة التدفقات النقدية المخصومة

تاريخ التعميد	تاريخ المعاينة	تاريخ القيمة
12 / 11 / 2024 م	15 / 12 / 2024 م	31 / 12/ 2024 م

القيمة السوقية المقدرة رقماً	121,500,000 ريال سعودي
القيمة السوقية المقدرة كتابةً	مائة وواحد وعشرون مليون وخمسمائة ألف ريال سعودي

المقدمة

بناء على تعميدكم لشركة باركود بتاريخ 2024/06/01 م لتقييم مركز تجاري في مدينة الرياض رقم الصكوك (918001000842) , فإن فريقنا قد أتم تنفيذ المهمة بعد معاينة الأصل ومراعاة جميع العناصر المؤثرة في القيمة ، وبالاستناد الى المعايير الدولية المعتمدة والأصول المهنية لعملية التقييم ، سعيا منا للوصول الى قيمة العقار المناسبة للغرض الذي أعد من أجله تقرير التقييم . ويعد هذا التقرير شهادة يمكن الاعتماد عليها في الغرض الذي نفذت مهمة التقييم هذه لأجله مع ملاحظة أن هذا التقرير وحدة واحدة لا يصح أن تُجزأ .

بينات العميل

صاحب الطلب (العميل)	صندوق الراجحي ريت (صندوق استثمار عقاري متداول (ريت) ويتكون من محفظة متنوعة من العقارات الموزعة في العديد من القطاعات والمناطق في المملكة).
مالك الأرض والمنفعة	شركة المخازن المميزة الثانية
المستفيد (مستخدم التقرير)	تقرير عام منشور لمالكي وحدات الصندوق يستخدم من قبل مدير الصندوق (شركة الراجحي المالية) لتقييم الدوري لعقارات صندوق الراجحي ريت و هيئة سوق المال.

غرض التقييم

كلف العميل (صندوق الراجحي ريت) شركة باركود بتقييم الأصل موضوع التقرير لتقدير قيمة العقار حسب معايير التقييم الدولية لغرض التقييم الدوري للصندوق، وبناءً عليه تم إعداد هذا التقرير

نوع التقرير	ســـردي مفصـل
عملة التقرير	الريال السعودي
تاريخ نفاذ القيمة	30 / 06 / 2024 م



02

بيانات و صور موقع العقار

وصف العقار

يقع العقار محل التقييم في حي النرجس الواقع بمدينة الرياض.

يقع حي النرجس في شمال مدينة الرياض في مخرج 7 وتقدر مساحته بـ 48.49 كيلومتر مربع، يحد الحي من جهة الشرق طريق الأمير فيصل بن بندر بن عبدالعزيز وجامعة الأميرة نورة، ومن جهة الجنوب طريق الثمامة و حي الندى وجامعة الإمام محمد بن سعود الإسلامية، ومن جهة الغرب طريق أبي بكر الصديق وحي الياسمين و حي العارض، ومن جهة الشمال بنبان ومنتزه الملك سلمان البري.

العقار هو عبارة عن أرض مقام عليها هايبر ماركت مع مبنى مجاور بمساحة إجمالية للأرض 9,000 متر مربع فقط حسب الصك و بمساحة إجمالية للمباني 5,697.6 متر مربع حسب رخصة البناء.

العقار عبارة عن معارض للبيع بالتجزئة مدعومة بمكاتب مع مواقف سطحية للسيارات تقع أمام المبنى على طول طريق عثمان بن عفان. ويتركز على الساحة أسواق التميمي.

بيانات الارض

استخدام الأرض (حسب خطاب العميل)		مساحة الأرض (حسب خطاب العميل)
تجاري		9,000 م^2

حدود العقار (حسب الصك)

الجهة	الحد	طول الحد
شمال	ممر عرض 8 م	60 م
جنوب	شارع عرض 15 م	60 م
شرق	شارع عرض 80 م	150م
غرب	شارع عرض 15 م	150م

شكل الأرض			
√	منتظم		غير منتظم
منسوب الأرض			
√	مستوي		غير مستوي
بناء القطعة المجاورة			
√	مبني		غير مبني



بيانات العقار

اسم المالك	رقم هوية المالك
شركة المخازن المميزة الثانية	1010418411

رقم الصك	تاريخ الصك
918001000842	1441/01/27 هـ

رقم رخصة البناء	تاريخ رخصة البناء
1431/671	1431/01/18 هـ

المنطقة	المدينة
الرياض	الرياض

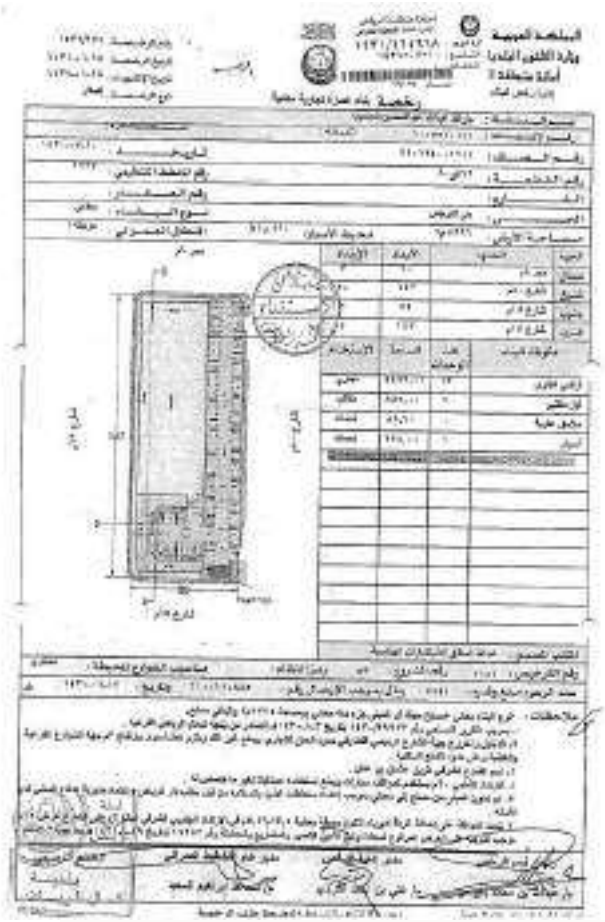
رقم المخطط	رقم القطعة
2737	من 69 الى 80

احداثيات الموقع
46.686339 ,24.819222

الملاحظات	

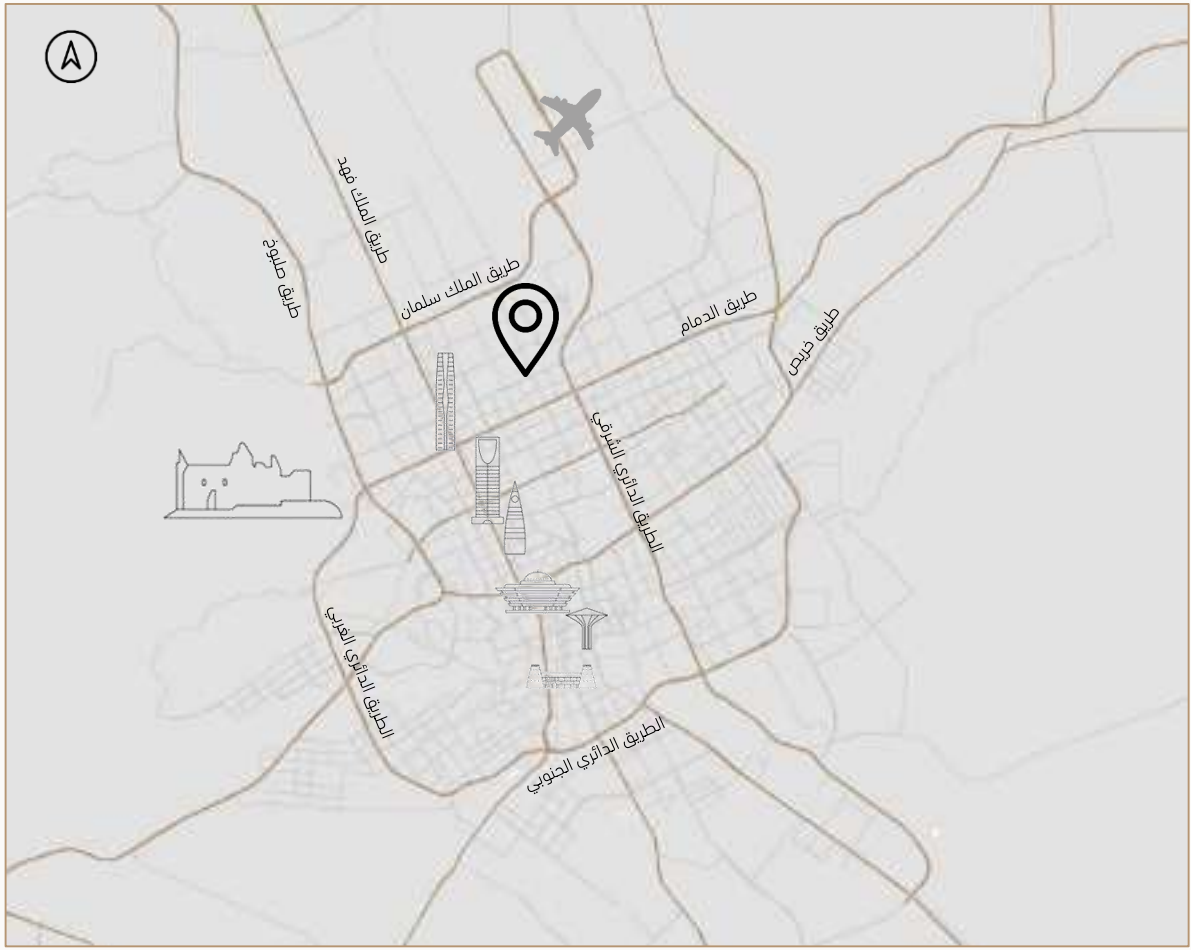


صورة لصك

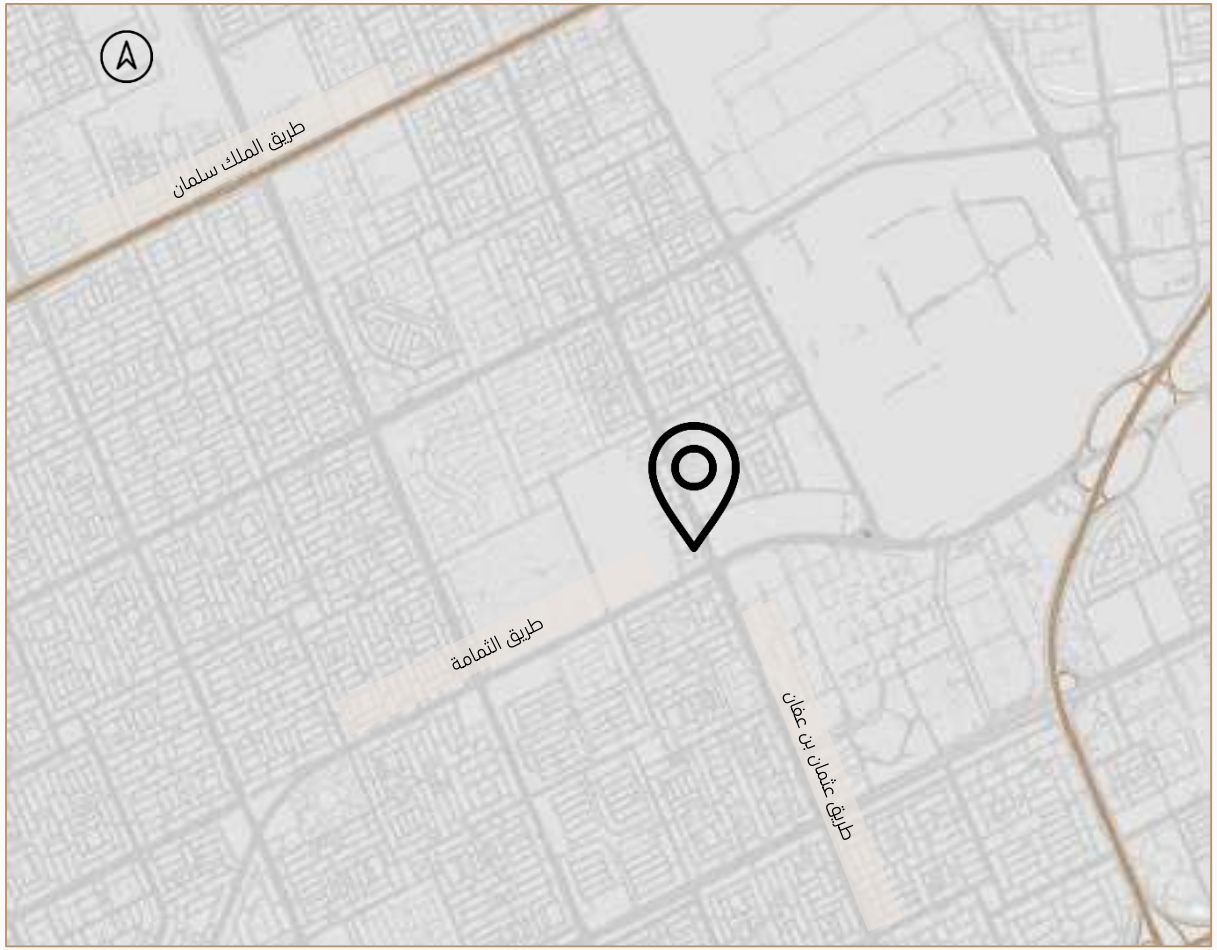


صورة لرخصة البناء

الصور الفضائية



صورة جوية توضح موقع العقار على مستوى المدينة الرياض



صورة جوية توضح موقع العقار على مستوى الحي النرجس

الخدمات و المرافق المتوفرة بالمنطقة المحيطة بالعقار:

المرافق المتواجدة بالموقع				
خدمات عامة	دوائر حكومية	☑ متوفر	☐ غير متوفر	
	بنوك	☑ متوفر	☐ غير متوفر	
	مراكز طبية	☑ متوفر	☐ غير متوفر	
خدمات تجارية	أسواق تجارية	☑ متوفر	☐ غير متوفر	
	مطاعم	☑ متوفر	☐ غير متوفر	
	محطات وقود	☑ متوفر	☐ غير متوفر	
خدمات البنية التحتية	شبكة الكهرباء	☑ متوفر	☐ غير متوفر	
	شبكة صرف صحي	☑ متوفر	☐ غير متوفر	
	شبكة المياه	☑ متوفر	☐ غير متوفر	
	شبكة هاتف	☑ متوفر	☐ غير متوفر	
	شبكة تصريف السيول	☑ متوفر	☐ غير متوفر	
المرافق العامة	مساجد	☑ متوفر	☐ غير متوفر	
	حدائق	☑ متوفر	☐ غير متوفر	
	خدمات تعليمية	☑ متوفر	☐ غير متوفر	

المرافق المتواجدة بالموقع		
السفلته	☑ متوفر	☐ غير متوفر
الرصف	☑ متوفر	☐ غير متوفر
الإنارة	☑ متوفر	☐ غير متوفر
التشجير	☐ متوفر	☑ غير متوفر
أخرى		

المرافق المتواجدة بالموقع		
ماء	☑ متوفر	☐ غير متوفر
هاتف	☑ متوفر	☐ غير متوفر
كهرباء	☑ متوفر	☐ غير متوفر
الصرف الصحي	☑ متوفر	☐ غير متوفر

ملاحظات	

صور العقار















04

دراسة وتحليل السوق

دراسة وتحليل السوق

بعد إجراء مسح ميداني لأسعار السوق الحالية للعقارات الواقعة في منطقة العقار محل التقييم و معرفة أسعار بيوع الأراضي للاستخدامات المشابهة تجدون أدناه عينات المسح للعقارات، على طريق عثمان بن عفان



دراسة وتحليل السوق

تم عمل مسح ميداني لتحليل أسعار السوق للعقارات الواقعة في منطقة العقار سواءً عقارات مباعة أو مؤجرة أو معروضة وتجدون أدناه عينات المسح .

مسح الايجارات

م	العقار	الموقع	المساحة	متوسط السعر	الحالة
1	معرض تجاري	حي النرجس	266 م2	1250 ريال/م	معروض
2	معرض تجاري	حي النرجس	200 م2	946 ريال/م2	معروض
3	معرض تجاري	حي الفلاح	63 م2	1000 ريال/م2	معروض
4	مكتب تجاري	حي النرجس	88 م2	700 ريال/م2	معروض
5	مكتب تجاري	حي الوادي	72 م2	1388 ريال/م2	معروض
متوسط الايجارات				1060 ريال /م2	



معدل العائد

العقار	الموقع	الدخل الاجمالي	القيمة	نسبة العائد
مجمع الراشد سترب مول	حي النرجس	1,210 مليون	13,440 مليون	%8
آي – أوفيسيس	حي الربيع	10,910 مليون	135 مليون	%8
وبذلك تم استخلاص معدل الرسملة الذي يتوافق مع العقار				% 8

تقدير القيمة الايجارية للمكاتب– طريقة المقارنة- :

لإيجاد قيمة الايجارية السوقية للمعارض تم إجراء مسح ميداني لأسعار السوق الحالية لعقارات مباعة وعقارات معروضة مماثلة للعقار موضع التقييم وحيث أنه من المستحيل إيجاد عقاريين متماثلين تم عمل التسويات المناسبة على أسعار العقارات المقارنة بخصم قيمة البنود التي تمثل ميزة للعقار المقارن وإضافة قيمة البنود التي تمثل ميزة للعقار موضع التقييم،

بنود المقارنة :

- فرق المساحة، افضلية الموقع ، توفر مواقف ، سولة الوصول
- وبناءً على ذلك تم التوصل إلى قيمة الايجارية للمعارض هي :

عناصر المقارنة	العقار المراد تقييمه	المقارن (1)		المقارن (2)	
تاريخ	2024	2024/12/24		2024/12/24	
سعر المتر المربع للمقارن (ريال/م2)		700		1,388	
مفاوضات البيع ، وضع السوق		0%	0	0%	0
سعر المتر المربع بعد ضبط حالة السوق (ريال/م2)		700.00		1,388.00	
متوسط المساحة	200-70	88	0%	72	0%
أفضلية الموقع	جيد جداً	جيد	5%	ممتاز	-5%
الضبط النسبي		5%		-5%	
صافي سعر السوق بعد التسويات (م 2 / ريال)		735.00		1,318.60	
نسبة مشاركة كل مقارنة في القيمة		50%		50%	
صافي متوسط سعر الأرض (م 2 /ريال)		1,027			

تقدير القيمة الايجارية للمعارض– طريقة المقارنة- :

لإيجاد قيمة الايجارية السوقية للمعارض تم إجراء مسح ميداني لأسعار السوق الحالية لعقارات مباعة وعقارات معروضة مماثلة للعقار موضع التقييم وحيث أنه من المستحيل إيجاد عقاريين متماثلين تم عمل التسويات المناسبة على أسعار العقارات المقارنة بخصم قيمة البنود التي تمثل ميزة للعقار المقارن وإضافة قيمة البنود التي تمثل ميزة للعقار موضع التقييم،

بنود المقارنة :

- فرق المساحة، افضلية الموقع ، سهولة الوصول
- وبناءً على ذلك تم التوصل إلى قيمة الايجارية للمكاتب هي :

عناصر المقارنة	العقار المراد تقييمه	المقارن (1)		المقارن (2)		المقارن (3)	
تاريخ	2024	2024/12/24		2024/12/24		2024/11/17	
سعر المتر المربع للمقارن (ريال/م2)		1,250		946		1,000	
مفاوضات البيع ، وضع السوق		0%	0	0%	0	0%	0
سعر المتر المربع بعد ضبط حالة السوق (ريال/م2)		1,250.00		946.00		1,000.00	
متوسط المساحة	**100**	266	10%	200	5%	60	-5%
أفضلية الموقع	**ممتاز**	جيد جدا	5%	جيد	10%	جيد جدا	5%
الضبط النسبي		15%		15%		0%	
صافي سعر السوق بعد التسويات (م 2 / ريال)		1,437.50		1,087.90		1,000.00	
نسبة مشاركة كل مقارنة في القيمة		60%		20%		20%	
صافي متوسط سعر الأرض (م 2 /ريال)		**1,280**					



05

تقدير القيمة

تقدير القيمة – أسلوب السوق (منهجية التقييم)

تعريف طريقة التقييم :

حيث يعد أسلوب السوق أكثر طرق التقييم شيوعا ويقوم أساسا على مقارنة العقار محل التقييم بعقارات مماثلة من السوق؛ لإيجاد القيمة الرأسمالية أو الإيجارية للعقار بصورة مباشرة. وتعتبر هذه الطريقة أن سعر السوق هو أفضل مؤشر للقيمة، و يمكن استنتاج سعر السوق من خلال البحث عن الأدلة و الشواهد المتوفرة عن المعاملات و الصفقات التي جرت مؤخراً في السوق لعقارات مماثلة للعقار محل التقييم و تطبيقها عليه مع الأخذ بعين الاعتبار التسويات الخاصة بالعوامل المتغيرة , مثل عمر العقار و موقعه .

و تعتمد طريقة المقارنة على مبدأ الاستبدال و هذا المبدأ مفاده أن المستثمر أو الشخص الحصيف لن يدفع في عقار سعرًا يتجاور السعر الذي يدفع في عقارات مماثلة و يتشابه هذا المبدأ مع مبدأ تكلفة الفرصة البديلة , حيث يتم في تطبيق الطريقة تقدير القيمة من خلال مقارنة الأصل مع صفقات أصول مطابقة أو مقارنة (مشابهة(تتوفر عنها معلومات سعرية.

و عند عدم توفر الصفقات التي يمكن أن يعتمد عليها يتم الأخذ بالاعتبار أيضاً لأسعار الأصول المشابهة المدرجة في القوائم المالية المعلنة أو المعروضة للبيع أو التأجير.

و بعد جمع الأدلة والشواهد الخاصة بالصفقات، تتم عملية التحليل لاستبعاد عمليات البيع أو التأجير غير السليمة والتحقق من عمليات البيع الفعلية. وتعتمد عوامل المقارنة المختارة على نوع العقار.

وهناك مراحل سبعة لتطبيق طريقة المقارنة وتكون قبل عمليات التسوية على الفروقات واستنتاج قيمة العقار محل التقييم، و المراحل كتالي:

المرحلة الأولى: تحديد إطار زمني لعملية التقييم

في معايير ومناهج التقييم على الرغم من عدم وجود قواعد محددة للمدة الزمنية، يتم تفضيل الصفقات أو العروض التي تمت في تاريخ مُقارب لتاريخ التقييم. ولكن المبيعات التي تعود إلى فترة زمنية طويلة على الرغم من أهميتها وفائدتها كدليل إرشادي لتقييم الاتجاهات قد تتضمن مستويات اقتصادية وظروف سوق مختلفة، تُؤدي الى تقييم غير عادل. وإذا كان هناك عدد كاف من المبيعات (من ثلاثة إلى خمسة) في فترة سنة من تاريخ التقييم، عندئذٍ يجب إعطائها وزن كبير في حساب مؤشر القيمة للعقار محل التقييم مع الأخذ بعين الاعتبار عمليات التسوية الأخرى. وقد يكون من الضروري الرجوع بالزمن لمدة أطول، ولا يمكن القيام بذلك بصورة آمنة إلا إذا لم تكن هناك تذبذبات كبيرة في المناخ الاقتصادي وعلى أسعار العقارات

المرحلة الثانية: تحديد منطقة السوق

تحديد المنطقة بناءً على رأي فريق التقييم و من السَائد أن تكون المنطقة الكبيرة أكثر فائدة عند تحديد الاتجاهات والقيم والحقائق التاريخية، غير أنه لا توجد مزايا محددة عند تضمين مناطق كبيرة ما لم تشتمل على عقارات مقارنة تم بيعها حديثًا.

المرحلة الثالثة: دراسة تفاصيل العقار محل التقييم

دراسة العقار محل التقييم من النواحي المادية (الحجم والمساحة والشكل والأرض والموقع، ونوعية العقار، إلخ)، ومن النواحي القانونية (ملكية مطلقة، أو حيازة إيجارية، أو قيود على الحق العقاري، إلخ). .

المرحلة الرابعة: تحديد العوامل التي تؤخذ في الاعتبار عند إجراء التسويات

تحديد عوامل المقارنة المهمة والتي تنطبق على جميع قطاعات العقارات قد تكون ذات طبيعة عامة أو محددة أو ذات طبيعة قانونية أو مادية، مثل : (نوع العقار ,حالة و ظروف السوق , الموقع , تواريخ المعاملات , أحكام و شروط التنظيم و التخطيط , الخصائص المادية و التي تتضمن مساحة الأرض و شكلها و تضاريسها و عمر المبنى و الصيانة و الحجم و التصميم و الاهلاك المادي و الوظيفي , الخصائص القانونية .

تقدير القيمة – أسلوب السوق (منهجية التقييم)

المرحلة الخامسة: جمع بيانات عن المبيعات القابلة للمقارنة

جمع ومقارنة المبيعات بعد تعيين الحدود الخاصة بالإطار الزمني والمنطقة. والمبيعات التي يعتمد عليها مأخوذة من مصادر رسمية (المبيعات المسجلة) . و عند الاعتماد على مقارنات عروض لدى الوسطاء أو الوكلاء العقاريين يجب أن يتم الأخذ بها بشيء من الاحتياط نظرًا لأن الأسعار المطلوبة عادة ما تكون متضخمة. كما يجب أن تكون جميع المعلومات الخاصة بالمقارنات مُشابهة للعقار محل التقييم.
و من مصادر البيانات القابلة للمقارنة المنشورات العقارية، والسجلات العمومية، والمشترين، والبائعين، والوسطاء والوكلاء العقاريين والمُقيّمين، إلخ.. وبعد ذلك تجري المقارنة بين المبيعات المقارنة والعقار محل التقييم بموجب عناصر المقارنة مع إجراء التسويات حسب الظروف والفروقات.

و لزيادة دقة استخدام طريقة المُقارنة، يجب مراعاة توفر التالي:

1-جمع المعلومات عن العقارات المُشابهة بعد تحديد الإطار الزمني وخصائص السوق.
2-إعطاء أولوية للمعاملات الحالية أو الحديثة على عقارات مُشابهة.
3-ضبط عوامل التشابه والاختلاف في العقارات المشابهة القابلة للمقارنة فيما يتعلق بعامل الوقت، وحالة السوق، والموقع، وشروط وأحكام التخطيط والتنظيم، والخصائص المادية والقانونية.
4-إجراء تسويات مقابل عناصر الاختلاف والتباين.

المرحلة السادسة: التحقق من المبيعات ومعالجة البيانات ذات الصلة

يتم التحقق من المقارنات وافتراض أن جميع المقارنات التي تم جمعها تستحق الأخذ بعين الاعتبار فيما عدا المقارنات التي جرت بموجب ظروف أو شروط غير اعتيادية مثل : البيع بالإجبار أو التسييل أو أي شروط و أحكام استثنائية .

المرحلة السابعة: تحليل المبيعات

تحليل المقارنات بعد جمع الأدلة والشواهد الخاصة بالمبيعات أو العروض ، تبدأ عملية التحليل المنهجي. ويجب استبعاد عمليات البيع غير السليمة والتحقق من عمليات البيع الفعلية. ويجب إثبات سعر كل عملية بيع حسب وحدات المقارنة المناسبة. وتعتمد وحدات المقارنة المختارة على نوعية العقار , و يتم اجراء التحليل وفق أحد الطرق : التحليل بناءً على مساحة الأرض , التحليل بناءً على المساحة المبنية , التحليل بناءً على طريقة الجمع (الأرض و المباني) ,

المرحلة الثامنة : إجراء تعديلات و تسويات مقابل فروق العقارات المقارنة .

في أغلب الأحيان، لا تتطابق العقارات المقارنة مع العقارات محل التقييم، حيث قد يتميز العقار المقارن بخصائص فريدة تميزه عن غيره سواء من موقع أو تصميم او مرافق وخدمات. أو العكس، قد تنقصه بعض هذه الخصائص مقارنة بالعقار محل التقييم. لذا، سيضطر المقيم لعمل تسويات بين العقارين (سواء كانت التسوية بالزيادة أو النقصان).بحسب خبراته العملية للوصول الى مؤشر واحد لقيمة العقار محل التقييم.

المرحلة التاسعة : التسويات و تقدير القيمة السوقية للعقار .

لتقدير قيمة العقار تتم عمليات تسوية بنسبة مئوية (بالنسبة للعناصر المختلفة التي لا يمكن تقدير قيمة نقدية بصفة مباشرة مثل واجهة الشارع وعرضه) وبتسوية بقيمة نقدية (بالنسبة للعناصر المختلفة التي يمكن تقدير قيمة نقدية بصفة مباشرة(
يحبذ بوجه عام اعتماد طريقة السوق أكثر من أي طريقة أخرى في أعمال التقييم للوصول إلى القيمة السوقية للعقار , وفي هذه الحالة يفضل إجراء تطابق وتسوية للقيم المختلفة التي تم تقديرها من كل طريقة من طرق التقييم لتكوين رأي خاص بالقيمة. ويتم اختيار القيمة الناتجة من الطريقة الأنسب في العادة كقيمة للعقار.

تقدير القيمة – طريقة المقارنة- :

لإيجاد قيمة الأرض تم إجراء مسح ميداني لأسعار السوق الحالية لعقارات مباعة وعقارات معروضة مماثلة للعقار موضع التقييم وحيث أنه من المستحيل إيجاد عقاريين متماثلين تم عمل التسويات المناسبة على أسعار العقارات المقارنة بخصم قيمة البنود التي تمثل ميزة للعقار المقارن وإضافة قيمة البنود التي تمثل ميزة للعقار موضع التقييم،

بنود المقارنة :

- فرق المساحة، افضلية الموقع ، عدد الواجهات .

وبناءً على ذلك تم التوصل إلى قيمة الأرض هي :

عناصر المقارنة	العقار المراد تقييمه	المقارن (1)		المقارن (2)		المقارن (3)		المقارن (3)	
تاريخ	2024	2024/12/02		2024/09/04		2024/12/24		2024/12/24	
سعر المتر المربع للمقارن (ريال/م2)		19,000		15,000		18,000		15,000	
مفاوضات البيع ، وضع السوق		0%	0	0%	0	0%	0	0%	0
سعر المتر المربع بعد ضبط حالة السوق (ريال/م2)		19,000.00		15,000.00		18,000.00		15,000.00	
مساحة الأرض	**9,000.00**	-10%	4,810.00	-20%	1,050.00	-30%	750.00	-20%	1,050.00
أفضلية الموقع	**ممتاز**	-20%	ممتاز	0%	ممتاز	0%	ممتاز	5%	جيد جدا
عدد الواجهات	**4**	5%	2	5%	2	10%	1	5%	2
الضبط النسبي		-25%		-15%		-20%		-10%	
صافي سعر السوق بعد التسويات (م 2 / ريال)		14,250.00		12,750.00		14,400.00		13,500.00	
نسبة مشاركة كل مقارنة في القيمة		50%		50%		0%		0%	
صافي متوسط سعر الأرض (م 2 /ريال)		**13,500**							

تقدير القيمة – أسلوب التكلفة (منهجية التقييم)

تعريف طريقة التقييم :

تم تقييم العقار بأسلوب التكلفة طريقة الإحلال

يعتبر أسلوب التكلفة أحد أساليب التقييم الأساسية بجانب أسلوبي السوق والدخل. ويُستخدم أسلوب التكلفة بصورة رئيسة لتحديد القيمة الرأسمالية للعقار في حالة عدم وجود أدلة وشواهد مباشرة يمكن الحصول عليها من أعمال التقييم أو مصادر معلومات أخرى مثل حسابات أو قيم تجارية. كما يُستخدم هذا الأسلوب لتقييم أنواع خاصة من العقارات المتخصصة التي يندر تبادل ملكيتها في سوق العقارات مثل عقارات المنشآت الترفيهية، ومنشآت الرعاية والتربية العامة، والمستشفيات العامة، والمساجد، والمؤسسات الخيرية الأخرى، وأصول ومنشآت القطاع العام كالحدائق العامة والمباني المدرسية والمنشآت الرياضية وغيرها.

كما يُستخدم كطريقة داعمة لطريقة التقييم الرئيسة والتحقق منها لحسم رأي المقيم بشأن القيمة. فهو أسلوب يحُدد القيمة من خلال تقدير تكلفة الأرض وتكلفة بناء عقار جديد بمنافع مساوية أو تجديد عقار جديد لنفس الاستخدام ويندرج تحت هذا الأسلوب طريقتان هما:

أ- طريقة إعادة الإنتاج: تكلفة إنتاج صورة افتراضية طبق الأصل من المبنى الحالي، مع استخدام نفس التصميم ومواد البناء للعقار محل التقييم.

ب- طريقة تكلفة الإحلال: التكلفة التقديرية لإنشاء مبنى بنفس المنافع والمرافق وباستخدام مواد بناء ومعايير وتصاميم ومخططات تستخدم حاليًا في السوق.

وتعتمد كلا الطريقتين على مبدأ الإحلال الذي يستند على أن المشتري الحصيف لا يدفع مقابل عقار ما سعراً يتجاوز تكلفة شراء موقع وإقامة مبنى عليه له منافع ومرافق مماثلة.

منهجية الطريقة:

عند استخدام طريقة التكلفة أو طريقة تكلفة الإحلال المهُلكة، يقوم المقُيّم بتقدير القيمة السوقية للأرض الفضاء، بالرجوع إلى قيمة الأراضي المقارنة، وإضافة هذه القيمة إلى تكلفة إعادة بناء مبنى جديد يمكن أن يقوم بوظيفة المبنى الحالي بعد إجراء تسويات مقابل تقادم وإهلاك المبنى الحالي بالنسبة للعقار الافتراضي الجديد وبالتالي، تتمثل العناصر الرئيسية الثلاثة لأسلوب التكلفة فيما يلي:

أ-قيمة الأرض:

وتم تفصيلها في الصفحات السابقة.

ب - قيمة البناء:

إن قيمة البناء تعني التكلفة الحالية للمبنى ناقصًا منها الإهلاك. ومن المفترض أن تكون قيمة البناء هي تكلفة إنشاء مبنى جديد، أي تكاليف إنشاء نفس المبنى اليوم مع خصم مخصصات مقابل أوجه القصور أو التقادم. وقد يستند تقدير تكلفة عقار ما إلى تقدير تكاليف إعادة الإنتاج أو تكاليف الإحلال.

ويمكن الاستعانة بأحد الأساليب التالية لتقدير تكاليف المباني.

1-أساليب تقدير تكلفة المباني:

أ-أسلوب وحدة المقارنة:

وهو الأسلوب الأسهل والأكثر استخداماً. ويعتمد على التحقق من مساحة المبنى محل التقييم أولاً ثم التحقق من تكلفة المتر المربع لإنشاء المبنى أي تكلفة مساحة الطوابق والأسوار والتصميم والتشطيبات كما يجب أن يتضمن السعر أرباح القائم بعملية البناء والتكاليف إلخ، بعد ذلك ترب مساحة العقار محل التقييم في السعر المناسب للوصول إلى تقدير مبدئي للتكلفة الحالية للمبنى، وأخيراً تجُرى تسويات خاصة بالتكاليف مقابل السمات والخصائص غير المشتركة.

ب-أسلوب تقييم كل وحدة (بند) على حدة.

وتعد هذه الطريقة أكثر تفصيلا لتقدير القيمة مقارنة بأسلوب مساحة الوحدة. وفي هذه الطريقة يقسم المبنى بأكمله إلى أجزاء يمكّن قياسها وحساب تكلفتها على أساس كل وحدة على حدة. على سبيل المثال، يمكن تقسيم تكلفة السطح إلى عنصرين، ثم يتم قياس كل عنصر وضربه في سعر الوحدة المعني لأغراض التوريد أو الإصلاح. ويجب أن يتضمن السعر أرباح القائم بأعمال البناء والمصروفات العامة والنثرية.

ج- أسلوب المسح الكمي (حصر الكميات).

غالبا ما يستخدم جراء المسح الكمي هذا الأسلوب ويعتمد على قياس وحساب جدول الكميات من المخططات الأفقية للمبنى وتسعير هذه الكميات حسب المواصفات المطلوبة. هو أسلوب دقيق ومفصل وغالبا ما يستخدمه جراء المسح الكمي والمقاولون. ويعتمد على قياس وحساب جدول الكميات من المساقط الأفقية والمخططات الهندسية والمعمارية للمبنى وتسعير هذه الكميات حسب المواصفات المطلوبة.

تقدير القيمة – أسلوب التكلفة (منهجية التقييم)

2-تقدير قيمة البناء

أ- حساب قيمة المباني الحديثة

يكون حساب قيمة المباني الحديثة من خلال تحديد نوعية المبنى أولاً، أي دائم أو شبه دائم أو مؤقت، وكذلك التشطيبات والهياكل، ومن ثم تحديد إجمالي مساحة البناء من المسقط الأفقي للمبنى. وإذا كانت تكلفة الإنشاءات متاحة، يكون تحليل تكلفة الإنشاء على أساس كل وحدة مع مقارنة وتحليل أنواع مماثلة من المباني بغرض الفحص والتحقق. وإن كان ذلك مناسبا تضرب تكلفة الوحدة في إجمالي مساحة المبنى للوصول إلى تكلفة البناء التي من المفترض أن تكون مساوية لقيمة المبنى.

وإذا كانت نتيجة التحليل غير مقبولة، تتم مراجعة وثائق ومستندات العقد للبحث عن البنود الشاذة أو الاتفاقات الخارجية الأخرى وإجراء التسويات اللازمة للوصول إلى تكلفة معقولة للإنشاءات.

القيمة الرأسمالية = قيمة الموقع + قيمة المبنى (بافتراض أن قيمة المبنى) = تكاليف البناء + بنود أخرى.

ب-المباني القديمة

تحديد التكلفة الحالية لإنشاء مبنى مماثل. يمكن الوصول إلى ذلك من خلال تحليل تكلفة إنشاء مباني مماثلة في المنطقة إن كان ذلك متاحًا أو استشارة المساح الكمي أو المهندس المختص بأعمال الإنشاءات باستخدام مواصفات المبنى محل التقييم. ومن ثم يحدد مستوى تقادم المبنى ونوعه، مادي أو وظيفي أو اقتصادي.

بالنسبة للمباني القديمة، يمكن حسابها بالمعادلة التالية:

القيمة الرأسمالية = قيمة الموقع + قيمة المبنى (بافتراض أن قيمة المبنى) = صافي تكلفة الإحلال

صافي تكلفة الإحلال = (تكلفة المبنى – الإهلاك)

أي أن القيمة الرأسمالية = قيمة الموقع + صافي تكلفة الإحلال أو القيمة الرأسمالية = قيمة الموقع + (تكلفة المبنى – الإهلاك).

ج-الإهلاك

يحدث الإهلاك عندما تصبح قيمة التحسينات أقل من تكلفة إعادة إنتاجها أو تجديدها. ويندرج تحت الإهلاك أو ما يسمى بالتقادم ثلاث أنواع وهي التقادم المادي وينجم عن إهلاك وتآكل الأصل على مدى عمره أو من فقدان القيمة بسبب قلة أعمال الصيانة. والتقادم الوظيفي ويحدث غالبًا عندما يكون المبنى الجديد أكفأ من المبنى الحالي الموجود. ويكون إما بسبب تغير متطلبات السوق أو وجود عيوب في التصميم الأصل أو بسبب التقدم التقني. وأخيرًا التقادم الاقتصادي وهو فقدان القيمة بسبب تأثيرات خارجية على العقار. ويشُار إليه بالتقادم الخارجي أو تقادم الموقع ويحدث بسبب التغيرات التي تطرأ على الخصائص المكانية للعقار وتأثيرات المنطقة بشكل عام.

تقدير القيمة – أسلوب التكلفة (منهجية التقييم)

وهناك ثلاث طرق لتحديد الإهلاك وهي:

1-التقييم بناء على أوضاع السوق.

يمكن تحديد الإهلاك بسهولة إذا توفرت معلومات موثوقة عن قيمة الأرض. وذلك لأن سعر البيع ناقصًا منه قيمة الأرض يعطي سعر التحسينات أو المباني. ويعتبر حساب الإهلاك بهذه الطريقة أكثر تنوعا من حسابه في تكلفة إعادة الإنتاج حيث أنه يقيس الإهلاك الناجم عن جميع المصادر. وبعّد حسابه يطبق مقدار الإهلاك للمتر المربع على العقار محل التقييم.

2-التقييم بناء على الافتراضات.

في حالة عدم توفر معلومات سوقية عن الإهلاك، من الممكن وضع افتراضات بشأن حدوثه مع الوقت. وفي بعض الدول، يفُترض تحديد الإهلاك في العادة وفق طريقة القسط الثابت

وتعتر هي الطريقة الأكثر شيوعًا لتقييم التقادم العمري. وتفترض هذه الطريقة معدل ثابت للإهلاك بداية من عمر الأصل وحتى نهايته. ويمكن حساب طريقة القسط الثابت باستخدام المعادلة التالية:

$$\frac{\text{العمر الحالي للمبنى}}{\text{العمر الاقتصادي (الاستخدامي) للمبنى}} \times 100$$

3-أسلوب التحليل

يتوقف أسلوب التحليل للإهلاك على الغرض من التقييم فغالبًا ما تستخدم طريقة القسط الثابت آنفة الذكر عند التقييم بغرض إعداد التقارير المالية. و تعد طريقة العمر الممتد و طريقة القسط المتناقص الأنسب في أغراض التقييم الأخرى عند استخدام أسلوب التكلفة.

يحدد المقُيّم في هذا الأسلوب مصادر الإهلاك ويقدرها.

تقدير القيمة – أسلوب التكلفة (منهجية التقييم)

و تم تقدير قيمة العقار بأسلوب التكلفة طريقة تكلفة الإحلال والتي تعتمد على تقدير قيمة الأرض مضافة إلى التكلفة الكلية لاستبدال وإنشاء المبنى بالأسعار السائدة في تاريخ التقييم بطريقة حساب سعر وحدة البناء حسب نوعية البناء وخصم قيمة الإهلاك الذي حدث منذ تاريخ إنشاءه وسيتم إجراء ذلك عبر المراحل التالية:-

1-إستخلاص قيمة الأرض بطريقة المقارنة

2-تقدير التكاليف المباشرة

3-تقدير التكاليف غير المباشرة

4-حساب الإهلاك للمبنى

أولاً: استخلاص قيمة الأرض بطريقة المقارنة:

في المرحلة الأولى يتم استخلاص قيمة الأرض حسب طريقة المقارنة حيث تم إجراء مسح وتحليل عينات لأسعار السوق الحالية لأراضي مباعة وأراضي معروضة مماثلة للعقار موضع التقييم وحيث أنه من المستحيل إيجاد عقارين متماثلين تم عمل التسويات المناسبة على أسعار الأراضي مقارنة بخصم قيمة البنود التي تمثل ميزة للأرض موضع التقييم

ثانيًا: تقدير التكاليف المباشرة:

بعد تقدير قيمة الأرض في المرحلة الأولى سيتم تقدير التكاليف المباشرة للبناء التي تشمل (تكلفة مواد البناء وتكلفة الأيدي العاملة)

ثالثًا: تقدير التكاليف غير المباشرة:

بعد تقدير التكاليف المباشرة في المرحلة الثانية يتم احتساب التكاليف غير المباشرة والتي تتضمن على سبيل المثال (تكاليف النقل – التركيب – الأتعاب المهنية – التصميم والاستشارات المعمارية والقانونية – الضرائب – تكاليف التمويل النفقات الأخرى مثل العمولات – النفقات العامة والرسوم والتصاريح – هامش الربح أو الربح التجاري مثل العائد للمستثمر)

تقدير القيمة بأسلوب التكلفة - :

تم تقدير قيمة العقار على أساس قيمة الأرض مضافة إلى التكلفة الكلية لإنشاء المبنى بالأسعار السائدة في تاريخ التقييم بطريقة حساب سعر وحدة البناء حسب نوعية البناء والتشطيبات وإجمالي مسطح البناء وخصم قيمة الاهلاك الذي حدث منذ تاريخ إنشاءه . وبذلك تكون قيمة العقار = قيمة الأرض + (تكلفة الإنشاء + هامش الربح – الاهلاك) قيمة الأرض تم التوصل إليها بعد إجراء مسح ميداني الأسعار السوق الحالية الأراضي مباعة وأراضي معروضة مماثلة الأرض العقار موقع التقييم وتم عمل التعديلات المناسبة على أسعار الأراضي المقارنة بخصم قيمة البنود التي تمثل ميزة لأرض المقارنة وإضافة قيمة البنود التي تمثل ميزة الأرض العقار موضع التقييم .

وبناءً على ذلك تم التوصل إلى أن قيمة العقار هي :

تكاليف البناء			
البند	المساحة	تكلفة المتر المربع	الإجمالي
الدور الأرضي	4499	1600	7,198,400.00
أول مكتبي	886	1600	1,417,600.00
ملاحق علوية	89	1600	142,400.00
أسوار	224	450	100,800.00
إجمالي تكلفة البناء		8,859,200.00	
مخاطروارباح المطور		15%	1,328,880.00
اجمالي تكاليف البناء + أرباح المطور		10,188,080.00	
معدل الاهلاك		37.50%	3,820,530.00
إجمالي تكاليف البناء بعد خصم الاهلاك		6,367,550.00	
قيمة الأرض	9,000.00	13,500.00	121,500,000.00
القيمة السوقية للعقاربإسلوب التكلفة			**127,867,550.00**

* أسعار التكاليف للبناء حسب دليل الأسعار الاسترشادية لتكلفة الإنشاءات الصادر 2021 من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين .

تقدير القيمة – أسلوب الدخل (منهجية التقييم)

تعريف طريقة التقييم:

تم تقييم العقار بأسلوب الدخل طريقة التدفقات النقدية المخصومة (Discounted Cash Flows, DCF)
حيث أن أسلوب الدخل يقدم مؤشرا على القيمة عن طريق تحويل التدفقات النقدية المستقبلية إلى قيمة حالية واحدة. ووفقا لهذا الأسلوب يتم تحديد قيمة الأصل بالرجوع إلى قيمة الإيرادات أو التدفقات النقدية أو توفير التكاليف من الأصل.
وطريقة التدفقات النقدية هي أحد الطرق المعتمدة وفقا للمعايير الدولية للتقييم كأحد طرق أسلوب الدخل وهي طريقة مالية لتقدير قيمة أصل حيث يتم استخلاص مؤشر القيمة من خلال حساب القيمة الحالية للتدفقات النقدية المستقبلية.

وتتلخص خطوات طريقة التدفقات النقدية المخصومة كالتالي:

أولاً: تقدير التدفقات النقدية المستقبلية الناتجة عن دخل الأصل محل التقييم من خلال التسلسل التالي:

1. تقدير إجمالي الدخل والذي يشير الى أن اجمالي القيمة الإيجارية المتوقعة (على فرضية أن العقار مؤجر بنسبة 100% ولا توجد وحدات شاغرة) وقبل خصم نفقات الصيانة والتشغيل.
2. تقدير قيمة خسائر الائتمان والشواغر وهي الخسائر الناتجة عن عدم إشغال العقار بالكامل بالإضافة الى الخسائر الناتجة عن تعثر او عدم تسديد المستأجرين للقيمة الايجارية.
3. تقدير دخل الايجار الفعلي حيث يمثل قيمة الايجار الفعلية (الحقيقية) التي سيحصل عليها المالك (المؤجر) بعد خصم دخل الوحدات الشاغرة وخسائر الائتمان.
   دخل الايجار الفعلي = إجمالي الدخل – خسائر الائتمان والشواغر.
4. تقدير النفقات التشغيلية والرأس مالية حيث النفقات التشغيلية هي الخاصة بتأجير وصيانة العقار أما النفقات الرأس مالية فهي النفقات التي يتحملها المالك لترميم وتطوير العقار بهدف الحفاظ عليه في حالة مناسبة لتحقيق الدخل السنوي الملائم.
5. تقدير صافي الدخل التشغيلي والذي يمثل الدخل الفعلي بعد خصم النفقات التشغيلية والرأس مالية : صافي الدخل التشغيلي= الدخل الفعلي - النفقات التشغيلية والرأس مالية
6. تقدير النمو الذي يعتمد على نمو دخل العقار في المستقبل بالاعتماد على حالة العقار ومستوى التشطيبات الداخلية والخارجية، إضافة الى ظروف السوق ونسب التضخم المتوقعة كما يمكن الاعتماد على معدلات نمو صافي القيمة الايجارية لعقارات مشابهة للعقار محل التقييم

تقدير القيمة – أسلوب الدخل (منهجية التقييم)

ثانياً: تحديد معدل الخصم او معدل العائد المطلوب

1. تقدير معدل الرسملة وهو المعدل الذي يستعمل لتحويل الدخل الى قيمة، حيث أن هناك أكثر من طريقة لتقدير معدل الرسملة وأكثر هذه الطرق شيوعاً طريقة الاستخلاص من السوق والتي تعتمد على معلومات صافي دخل ومعلومات بيع لعقارات مشابهه لاستخلاص معدل الرسملة منها و من الطرق طريقة عائد المقرض والتي تعتمد على فرضية أن متطلبات الإقراض يمكن ان تستعمل لتقدير معدل الرسملة الكلي وذلك بضرب نسبة تغطية الدين في ثابت القرض العقاري وفي نسبة القرض للقيمة ومن الطرق أيضاً طريقة المسح السوقي والتي تتمثل في الدراسات المنشورة من الجهات الوطنية المعتمدة او من الشركات العقارية او الاستشارية الكبرى او البنوك.
2. تقدير معدل الخصم وهو معدل العائد المطلوب الذي يستخدم لخصم التدفقات النقدية المستقبلية لتقدير القيمة الحالية. والفرق بينه وبين معدل الرسملة أن معدل الرسملة يستعمل لتحويل الدخل الى قيمة في حين ان معدل الخصم هو معدل عائد يستعمل لحساب القيمة الحالية الناتجة عن العقار في المستقبل، يمكن تقدير معدل الخصم بأكثر من طريقة منها طريقة النموذج التراكمي (The build-up model) وغالبا ما يعكس هذا المعدل ثمن التخلي عن استهلاك حالي مقابل استهلاك مستقبلي (ثمن الانتظار او الوقت) بالإضافة الى علاوة للمخاطر منها علاوة مخاطر التضخم المتوقع في المستقبل وعلاوة مخاطر الاعمال وعلاوة مخاطر التمويل، عند حساب معدل الخصم للاستثمار العقاري بالاعتماد على النموذج التراكمي، تم الاخذ بعين الاعتبار العوامل المذكورة في المعادلة التالية: $r = r_f + r_s + r_u$
r_f معدل عائد السندات الحكومية لفترة استحقاق اكثر من سنة وهو يمثل معدل العائد الخالي من المخاطر
r_s علاوة المخاطر المتنظمة المرتبطة بالسوق (ارتفاع التضخم، تغيير لوائح الاستثمار ، ركود السوق، عدم اليقين الاقتصادي، المنافسة المحتملة في عرض العقار ...)
r_u علاوة المخاطر الغير منتظمة والمرتبطة بنوعية الاستثمار العقاري (موقع الاستثمار، نقص سيولة السوق للأصول كبيرة الحجم، التكاليف الإضافية لصيانة وتشغيل العقار....)

ثالثاً: تحديد فترة الاحتفاظ بالأصل والقيمة النهائية

ويعني بفترة الاحتفاظ المدة التي سيتم الاحتفاظ فيها بالأصل قبل بيعه أو التخارج منه أو انتهاء مدة الانتفاع منه وغيرها. ويتم بعد هذه المدة تحديد القيمة الاستردادية للعقار في حال لم يكن العقار عقد منفعة.

رابعاً: حساب القيمة الحالية للدخل المتوقع للأصل محل التقييم للوصول إلى القيمة الرأسمالية للعقار (بعد الاخذ بعين الاعتبار القيمة الزمنية للنقود)

يتم تقدير القيمة الحالية للعقار من خلال حساب القيمة الحالية للدخل الناتج عن العقار في المستقبل وذلك باستعمال المعادلة التالية :

القيمة الحالية للأصل = التدفق النقدي المبدئي + التدفقات النقدية للسنوات المستقبلية + قيمة الأصل في نهاية فترة الاحتفاظ

(1+معدل الخصم)^ الفترة (1+معدل الخصم)^ الفترة

ويتكرر المحدد باللون الأحمر حسب عدد فترات التدفقات المقدرة.

تقدير القيمة – أسلوب الدخل (التحليل)

بعد إجراء مسح ميداني لأسعار السوق الحالية لتوجه أسعار الإيجارات للعقارات الواقعة في منطقة العقار المراد تثمينه وبعد إجراء التعديلات اللازمة على هذه الأسعار لتعكس الفروق بين العقار محل التقييم والعقارات المقارنة مع الأخذ في الاعتبار أسعار التأجير الفعلية، نجد ان:

- **الدخل الإجمالي :**

تم اعتماد المعلومات المالية المزودة من العميل من (إجمالي الدخل والشواغر والمصاريف). وتم افتراض تجديد العقد لمدة وقيمة مماثلة.

- **الشواغر المستديمة :**

العقار مؤجر بعقد واحد ولفترة متبقية سنتين. وتم افتراض تجديد العقد لمدة وقيمة مماثلة.

- **الدخل الفعال :**

الدخل الفعال هو الدخل الاجمالي الناتج بعد خصم قيمة الشواغر المستديمة في العقار.

- **إجمالي المصروفات :**

بحكم ان العقار مؤجر بعقد واحد تم اعتبار نسبة المصاريف 0%

- **صافي الدخل التشغيلي وتقدير النمو للتدفقات النقدية المستقبلية :**

حسب افادة العميل من قبل المستندات المرسلة إلينا بأنه الدخل الصافي هو 4,632,407 ريال حتى السنة 3/2025 وتم افتراض تجديد العقد لمدة وقيمة مماثلة.

- **نسبة العائد على الاستثمار :**

اعتمدنا العائد على الاستثمار والذي نعتقد أنه يتناسب مع العقار بوضعه الحالي حيث تم تقديره بنسبة : 8% .

- **تحديد معدل الخصم او معدل العائد المطلوب**

تم حساب معدل الخصم بالنموذج التراكمي وفقاً للآتي:

النموذج التراكمي		
البند	النسبة	المصدر
معدل عائد السندات الحكومية	3.50%	البنك المركزي السعودي
معدل التضخم	3%	البنك المركزي السعودي
علاوة مخاطر السوق	2.50%	market-risk-premia.com
علاوة المخاطر الخاصة	1%	تقدير المقيم
معدل الخصم	10%	

تقدير القيمة بأسلوب الدخل – طريقة التدفقات النقدية - :

بعد إجراء مسح ميداني لأسعار السوق الحالية لتوجه أسعار الإيجارات للعقارات الواقعة في منطقة العقار المراد تثمينه ومعرفة متوسط نسبة معدل الرسملة ونسبة الشواغر في المنطقة وتحليل البيانات المالية للعقار المراد تثمينه.

*إجمالي قيمة الدخل هي قيمة إيجار المبنى بالكامل للمالك (العميل) ، بأشغال 100% حتى انتهاء العقد ، والمصاريف يتحملها المستأجر بالكامل.

وبناءً على ذلك تم التوصل إلى أن قيمة العقار هي :

- فرضيات التدفقات النقدية:

إجمالي الدخل	4,632,407	معدل الخصم	%10	نسبة الاشغال	%100
فترة التدفقات النقدية	5	معدل الرسملة	%8	نسبة النمو	%5 في السنة الثالثة بعد انتهاء العقد

الفترة	0	1	2	3	4
السنة	2025	2026	2027	2028	2029
نسبة النمو	0%	0%	5%	0%	0%
إجمالي الدخل	4,632,406	4,632,406	4,864,026	4,864,026	4,864,026
نسبة الاشغال	100%	100%	100%	100%	100%
نسبة الشواغر	0%	0%	0%	0%	0%
خصم الشواغر	0	0	0	0	0
الدخل الفعال	4,632,406	4,632,406	4,864,026	4,864,026	4,864,026
إجمالي المصاريف	0%	0%	0%	0%	0%
المصاريف	0	0	0	0	0
صافي الدخل	4,632,406	4,632,406	4,864,026	4,864,026	4,864,026
قيمة العقار المستقبلية			60,800,329		
صافي التدفق النقدي للعقار	4,632,406	4,632,406	4,864,026	4,864,026	65,664,355
معامل الخصم	1.00	0.91	0.83	0.75	0.68
القيمة الحالية للنقود	4,632,406	4,211,278	4,019,856	3,654,415	44,849,638
القيمة الحالية	**61,367,594**				

المخاطر المؤثرة على العقار:

ومن المخاطر التي يمكن أن تؤثر على العقار التالي:

1	أصبح العقار قديماً بعقد إيجار واحد.
2	مخاطر الإئتمان و عدم سداد الإيجار.
3	المخاطر الإدارية و التشغيلية.
4	مخاطر عدم الإستخدام الأعلى والأفضل للعقار.
5	مخاطر التخطيط و التنظيم.
6	مخاطر تغير السوق.
7	مخاطر التقادم وعدم الصيانة.
8	زيادة المنافسة من المشاريع المماثلة داخل المملكة العربية السعودية يمكن أن تؤثر سلبا على الطلب في المستقبل.

القيمة المرجحة - :

طريقة التقييم	القيمة (ريال السعودي)	نسبة الترجيح
تقييم العقار بأسلوب الدخل - التدفقات النقدية المخصومة	61,370,000 ريال	%0
تقييم العقار بأسلوب التكلفة – طريقة الاستبدال للمبنى وطريقة المقارنة للأرض	127,867,550ريال	%0
تقييم الأرض بأسلوب السوق طريقة المقارنة	121,500,000 ريال	%100

القيمة النهائية للعقار بعد التقريب	رقماً	121,500,000 ريال
	كتابة	مائة وواحد وعشرون مليون وخمسمائة ألف ريال سعودي

تم ترجيح القيمة باستخدام أسلوب السوق طريقة المقارنة للأرض بعد التحليل والأخذ في الاعتبار للتالي:

- نتيجة تقييم العقار بأسلوب الدخل 58 مليون ريال تقريباً
- نتيجة تقييم العقار بأسلوب التكلفة 72 مليون ريال تقريباً
- من أسلوب السوق نجد أن قيمة أرض العقار 65,430,000 ريال والتي تم الوصول إليها من خلال طريقة المقارنة
- العقار تجاري والهدف منه توليد الدخل لذلك الطريقة الأمثل لتقييمه هي أحد طرق أسلوب الدخل، ولكن من خلال التحليل نقّدر أن المشروع الحالي ليس أعلى وأفضل استخدام للأرض وقد يكون الاستخدام الأعلى بإنشاء مبنى بأدوار أكثر حسب ما يسمح به نظام الشارع لذلك لم يتم الاخذ بعين الاعتبار وجود المبنى في التقييم.
- **ليس من المنطقي أن المشاركين في السوق يدفعون قيمة للعقار أقل من قيمة الأرض لذلك تم ترجيح أن القيمة السوقية هي قيمة الأرض فقط.**

المرفقات



LEASE AGREEMENT

عقد الايجار

in relation to the Al Nayas Commercial Centre and the plot of land on which it is built located of the Al Nayas area, Riyadh, Saudi Arabia

بخصوص "المركز التجاري النايص" وقطعة الارض التي تم بناؤه عليها الكائنة في حي النايص بمدينة الرياض، المملكة العربية السعودية

Dated 21/06/2015

بتاريخ 21/06/2015

Al Rajhi Capital Company

(as Lessor)

شركة الراجحي المالية

(بصفته المؤجر)

and

و

Al Tawfeer Trading and General Contracting Company

(as Lessee)

شركة الوفير للتجارة والمقاولات

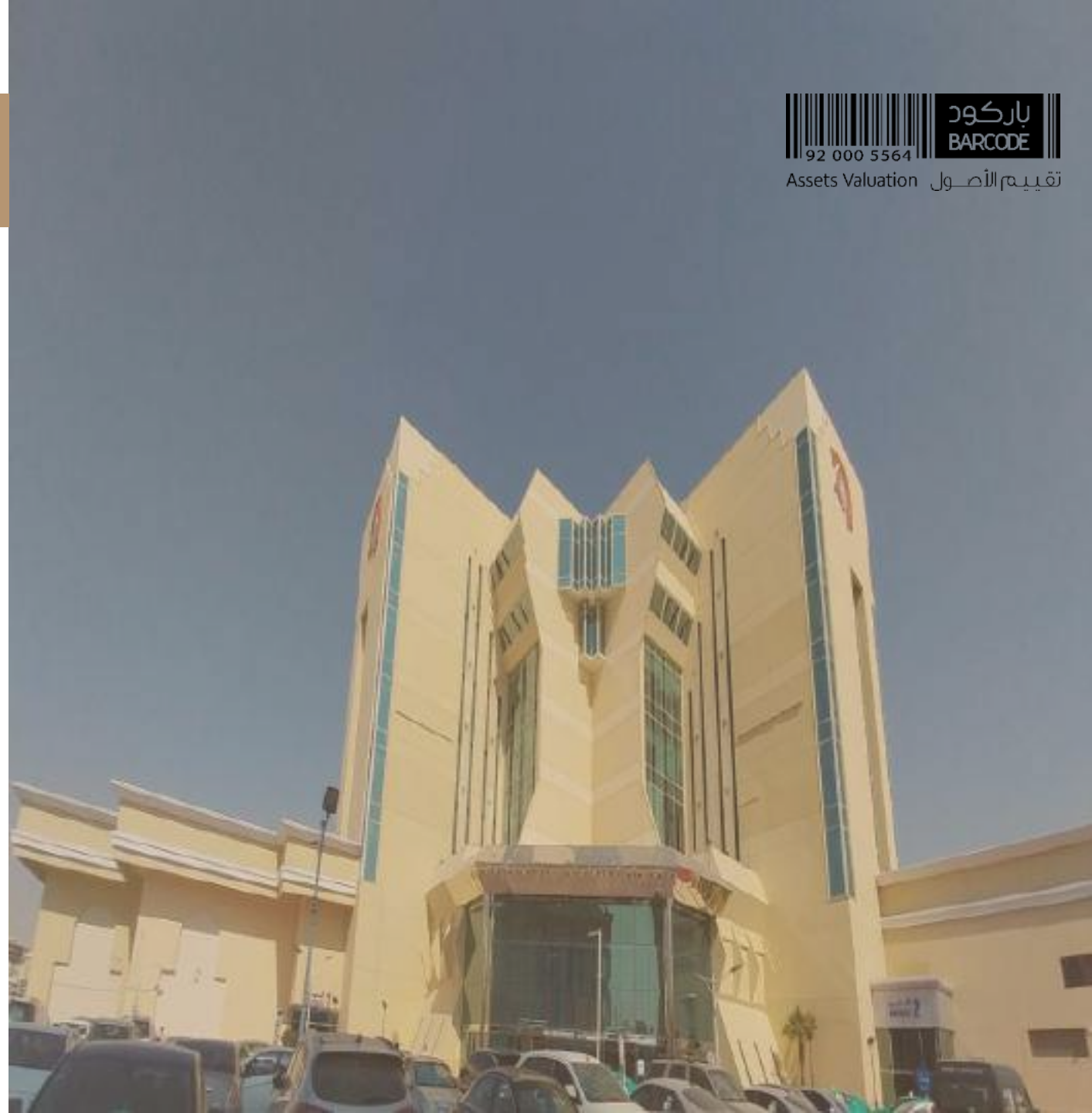
(بصفتها المستأجر)

صورة من عقد الايجار

الرياض افينو مول

رقـــم التقـــرير:	DC24013261
تـاريـخ التقـــرير:	22 /01/ 2025 م
أسلوب التقييم:	أسلوب الدخل
أساس القيمـــة:	القيمة السوقية
نـــوع العقـــار:	مركز تجاري
المـــوقـــــــع:	حي المربع – مدينة الرياض

إجمالي القيمة السوقية	رقماً	542,170,000 ريال
	كتابة	خمسمائة واثنان وأربعون مليون ومائة وسبعون ألف ريال سعودي





01

الملخص التنفيذي

الملخص التنفيذي

تجدون أدناه ملخص رأينا في القيمة للعقار ، حيث نؤكد قيامنا بالبحوث الضرورية وحصولنا على المعلومات اللازمة للقيام بهذا التقييم ، وللمزيد نأمل منكم الاطلاع على كامل التقرير حيث أن التقرير وحدة واحدة لا يصح أن تجزأ :

صاحب الطلب (العميل)	المستفيد (مستخدم التقرير)	الغرض من التقييم	فرضية القيمة
صندوق الراجحي ريت	صندوق الراجحي ريت و هئية سوق المال	التقييم الدوري للصندوق	الاستخدام الحالي

عنوان العقار	نوع العقار	نوع الملكية
حي المربع- مدينة الرياض	مركز تجاري	ملكية مطلقة

اسم المالك (حسب الصكوك)	رقم الصكوك	تاريخ الصكوك	مساحة الأراضي (حسب الصك)
شركة المخازن المميزة الثانية	318503001821	1445/01/21 هـ	27,842.27 م^2

أساس القيمة	معايير التقييم	أسلوب التقييم
القيمة السوقية	معايير التقييم الدولية (IVS) ترجمة هيئة المقيمين (تقييم) - 2022	أسلوب الدخل – طريقة التدفقات النقدية المخصومة

تاريخ التعميد	تاريخ المعاينة	تاريخ القيمة
12 / 11 / 2024 م	22 / 11 / 2024 م	31 / 12 / 2024 م

القيمة السوقية المقدرة رقماً	542,170,000 ريال سعودي
القيمة السوقية المقدرة كتابةً	خمسمائة واثنان وأربعون مليون ومائة وسبعون ألف ريال سعودي

المقدمة

بناء على تعميدكم لشركة باركود بتاريخ 2024/11/12 م لتقييم مركز تجاري في مدينة الرياض رقم الصكوك (318503001821) , فإن فريقنا قد أتم تنفيذ المهمة بعد معاينة الأصل ومراعاة جميع العناصر المؤثرة في القيمة ، وبالاستناد الى المعايير الدولية المعتمدة والأصول المهنية لعملية التقييم ، سعيا منا للوصول الى قيمة العقار المناسبة للغرض الذي أعد من أجله تقرير التقييم . ويعد هذا التقرير شهادة يمكن الاعتماد عليها في الغرض الذي نفذت مهمة التقييم هذه لأجله مع ملاحظة أن هذا التقرير وحدة واحدة لا يصح أن تُجزأ .

بينات العميل

صاحب الطلب (العميل)	صندوق الراجحي ريت (صندوق استثمار عقاري متداول (ريت) ويتكون من محفظة متنوعة من العقارات الموزعة في العديد من القطاعات والمناطق في المملكة).
مالك الأرض والمنفعة	شركة المخازن المميزة الثانية
المستفيد (مستخدم التقرير)	صندوق الراجحي ريت
المستخدمون الاخرون	تقرير عام منشور لمالكي وحدات الصندوق يستخدم من قبل مدير الصندوق (شركة الراجحي المالية) و هيئة سوق المال والمستثمرين والمراجعين الخارجيين.

غرض التقييم

كلف العميل (صندوق الراجحي ريت) شركة باركود بتقييم الأصل موضوع التقرير لتقدير قيمة العقار حسب معايير التقييم الدولية لغرض التقييم الدوري للصندوق، وبناءً عليه تم إعداد هذا التقرير.

نوع التقرير	ســـردي مفصـل
عملة التقرير	الريال السعودي
تاريخ نفاذ القيمة	31 / 12 / 2024 م



02

بيانات و صور موقع العقار

وصف العقار



يقع العقار محل التقييم في حي المربع التابعة لمدينة الرياض.

يعتبر من أقدم وأشهر الأحياء في الرياض، ويمتاز بوجود متحف الملك عبدالعزيز التاريخي وهو يعد معلماً وطنياً على مستوى المملكة، ويضم أيضاً قصر المربع الذي كان قديماً مقراً لإقامة مؤسس المملكة العربية السعودية الملك عبدالعزيز بن عبدالرحمن آل سعود -رحمه الله- مع أسرته، ثم أصبح فيما بعد مركزاً لجميع القرارات الإدارية وكذلك مقراً لاستقبال ضيوف الملك، وعرف بإسم الديوان.

يقع حي المربع تحديداً في وسط مدينة الرياض، وتقدر مساحة الحي بقرابة 4.88 كيلومتر مربع. ويحد الحي من الجهة الشرقية طريق الملك عبدالعزيز وحي الملز، ويحده من الجهة الجنوبية طريق الملك سعود وحي الفوطة، ويحده من الجهة الغربية طريق الملك فهد وحي النموذجية، ويحده من الجهة الشمالية طريق الملك سعود وحي السليمانية.

العقار هو عبارة مبنى تجاري متعدد الاستخدامات بمساحة إجمالية للأرض 27,842.27 متر مربع فقط حسب الصك . بتكون من قبو و دور ارضي ميزانيين و ست طوابق متكررة. إجمالية مساحة البناء 72,401 متر مربع حسب رخصة البناء.

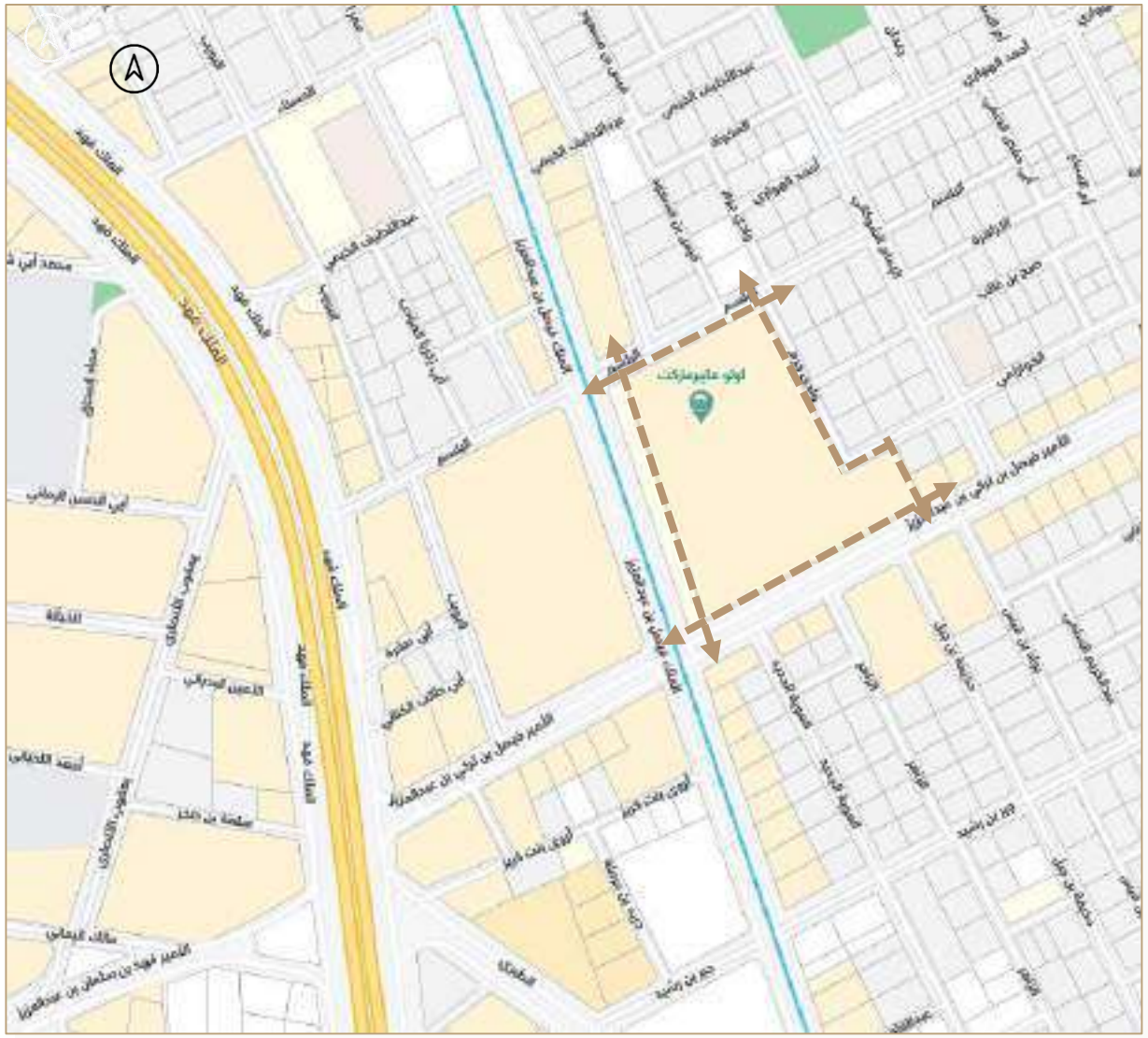
بيانات الارض

استخدام الأرض (حسب خطاب العميل)		مساحة الأرض (حسب الصك)
تجاري		27,842.27 م^2

حدود العقار (حسب الصك)

الجهة	الحد	طول الحد
شمال	شارع عرض 20 م	121.39 م
الجهة	**شارع مختلف العرض**	**طول الحد**
جنوب	شارع عرض 32 م	190.53 م
الجهة	**الحد**	**طول الحد**
شرق	شارع بعرض 10م + شارع عرض 14 م + القطعتين أرقام 91/9 و رقم 91/12	48.22 م
الجهة	**الحد**	**طول الحد**
غرب	مواقف سيارات + شارع عرض 36 م	193.53 م

شكل الأرض		
√	منتظم	غير منتظم
منسوب الأرض		
√	مستوي	غير مستوي
بناء القطعة المجاورة		
√	مبني	غير مبني



بيانات العقار

اسم المالك	رقم هوية المالك
شركة المخازن المميزة الثانية	7014451863

رقم الصك	تاريخ الصك
318503001821	1445/01/21 هـ

رقم رخصة البناء	تاريخ رخصة البناء
1425/8749	1436/07/15 هـ

المنطقة	المدينة
الرياض	الرياض

رقم المخطط	رقم القطعة
1212	90/91/1/91/10/100/1/100/101

احداثيات الموقع
46.703774 ,24.664052

الملاحظات	



وثيقة تملك عقار

الرقم: 318503001821
التاريخ: 1445/1/21

البيانات الأساسية

رقم الوثيقة	318503001821	تاريخ الوثيقة	1445/1/21
المصدر	مركز ناجز للخدمات العدلية	الحالة	فعال
المساحة(م²)	27,842.27	القيود	لايوجد قيود
رقم الوثيقة السابقة	399071001450	تاريخ الوثيقة السابقة	1445/1/20
نوع العملية	نقل ملكية	قيمة الصفقة	465000000

الملاك

رقم الهوية	الاسم	الجنسية	نسبة التملك
7014451863	شركة المخازن المميزة الثانية	-	100 %

العقار

رقم الهوية العقارية	نوع العقار	مساحة العقار(م²)	نوع الاستخدام
لا يوجد	قطعة الارض	27,842.27	لا يوجد

الموقع	نموذج العقار
لا يوجد	لا يوجد

رقم القطعة	رقم المخطط	الحي	المدينة
100 / 10 / 91 / 1 / 91 / 5	1212	المربع	الرياض

الحد	النوع	وصف الحد	الطول (م²)
شمالا	شارع	عرض 20م	121.39
جنوبا	شارع	عرض 32م	190.53
شرقا	شارع	عرض 10م + شارع عرض 14م + القطعتين أرقام 91/ 9 ورقم 91/ 12	143.5148.22 + 44.69 م
غربا	مواقف	سيارات + شارع عرض 36م	193.53

صدرت هذه الوثيقة من البوصلة العقارية. ويمكن التحقق من صحة هذه الوثيقة عبر الخدمات الالكترونية التابعة لوزارة العدل ووزارة الشؤون البلدية والقروية والإسكان.

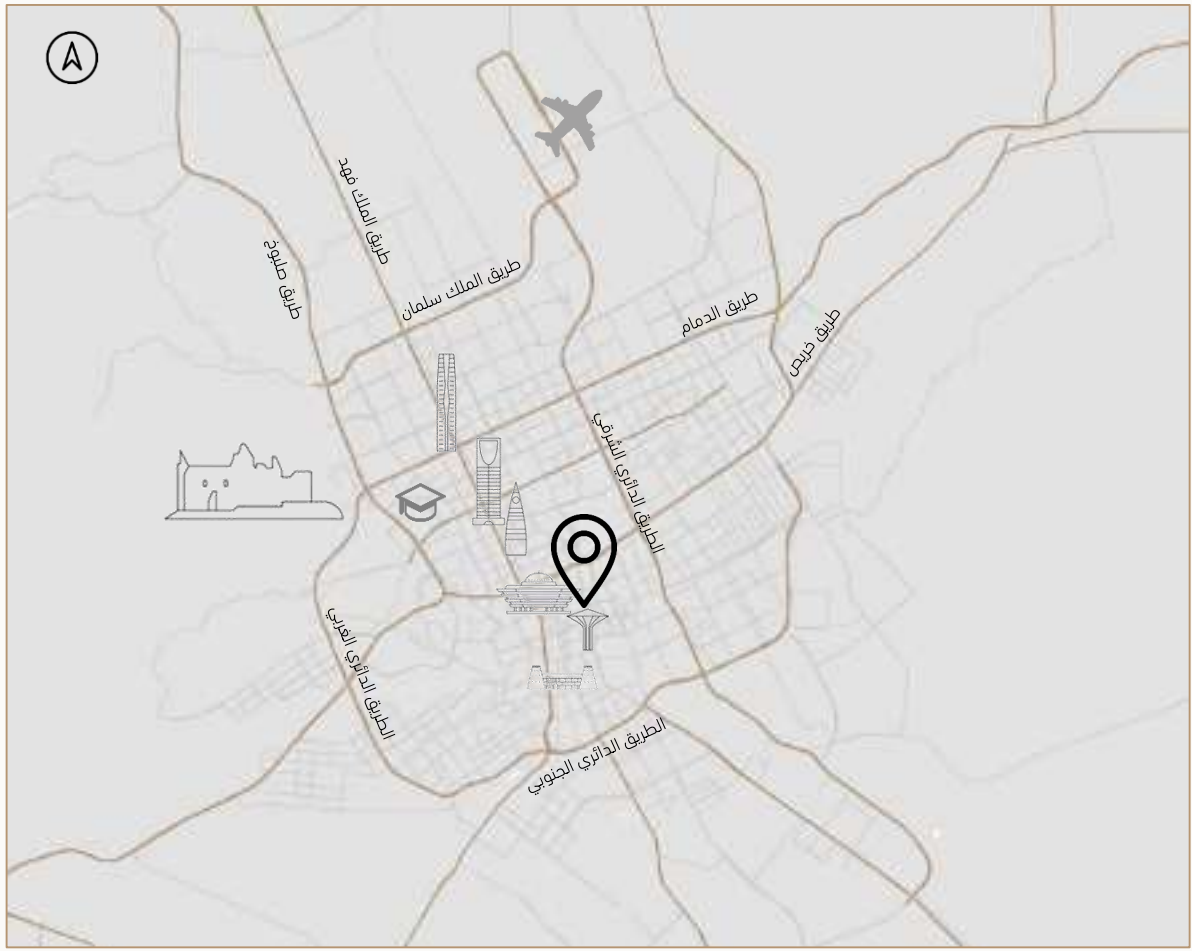
الصفحة 1 من 1

صورة للصك

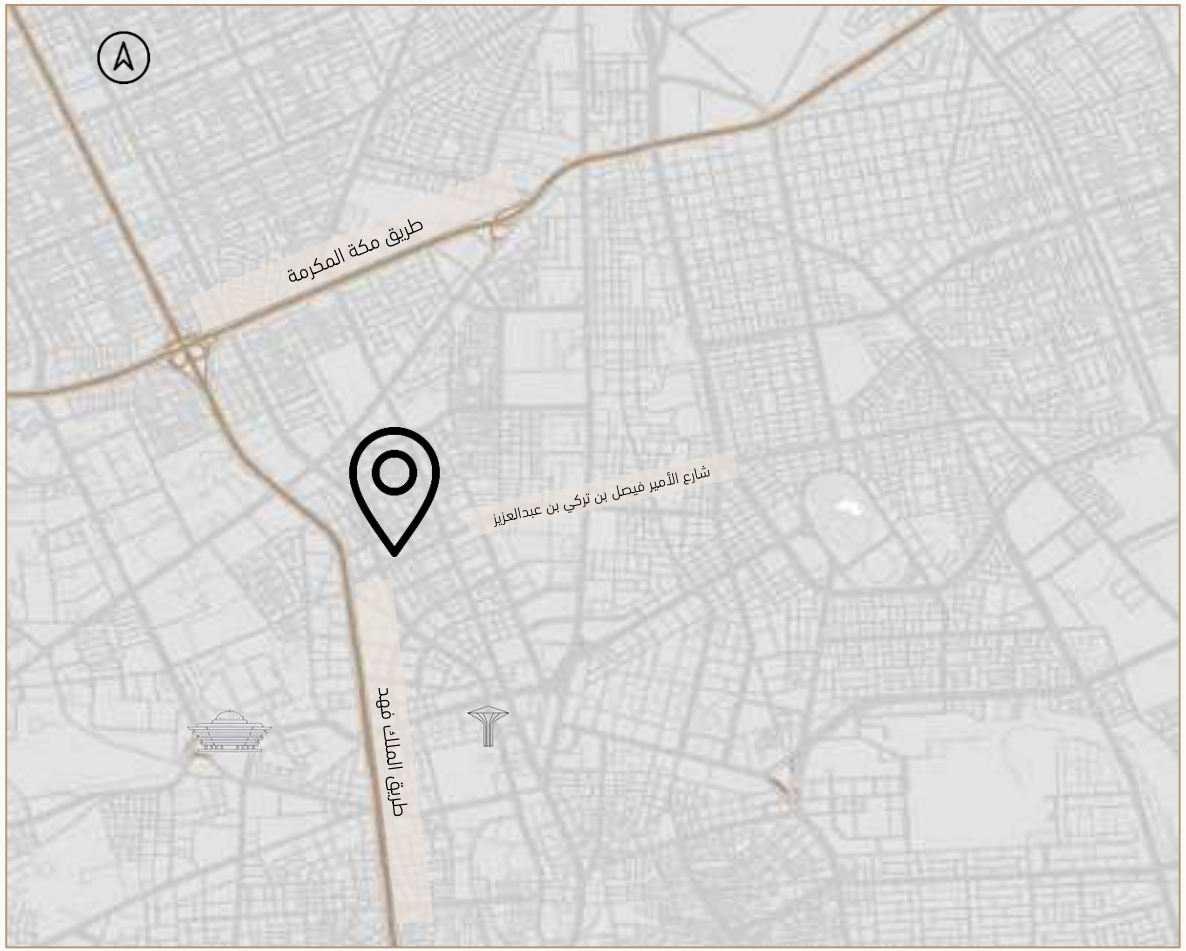


صورة لرخصة البناء

الصور الفضائية



صورة جوية توضح موقع العقار على مستوى المدينة الرياض



صورة جوية توضح موقع العقار على مستوى الحي المربع

الخدمات و المرافق المتوفرة بالمنطقة المحيطة بالعقار:

المرافق المتواجدة بالموقع				
خدمات عامة	دوائر حكومية	☑ متوفر	☐ غير متوفر	
	بنوك	☑ متوفر	☐ غير متوفر	
	مراكز طبية	☑ متوفر	☐ غير متوفر	
خدمات تجارية	أسواق تجارية	☑ متوفر	☐ غير متوفر	
	مطاعم	☑ متوفر	☐ غير متوفر	
	محطات وقود	☑ متوفر	☐ غير متوفر	
خدمات البنية التحتية	شبكة الكهرباء	☑ متوفر	☐ غير متوفر	
	شبكة صرف صحي	☑ متوفر	☐ غير متوفر	
	شبكة المياه	☑ متوفر	☐ غير متوفر	
	شبكة هاتف	☑ متوفر	☐ غير متوفر	
	شبكة تصريف السيول	☑ متوفر	☐ غير متوفر	
المرافق العامة	مساجد	☑ متوفر	☐ غير متوفر	
	حدائق	☑ متوفر	☐ غير متوفر	
	خدمات تعليمية	☑ متوفر	☐ غير متوفر	

المرافق المتواجدة بالموقع		
السفلته	☑ متوفر	☐ غير متوفر
الرصف	☑ متوفر	☐ غير متوفر
الإنارة	☑ متوفر	☐ غير متوفر
التشجير	☑ متوفر	☐ غير متوفر
أخرى		

المرافق المتواجدة بالموقع		
ماء	☑ متوفر	☐ غير متوفر
هاتف	☑ متوفر	☐ غير متوفر
كهرباء	☑ متوفر	☐ غير متوفر
الصرف الصحي	☑ متوفر	☐ غير متوفر

ملاحظات	

صور العقار













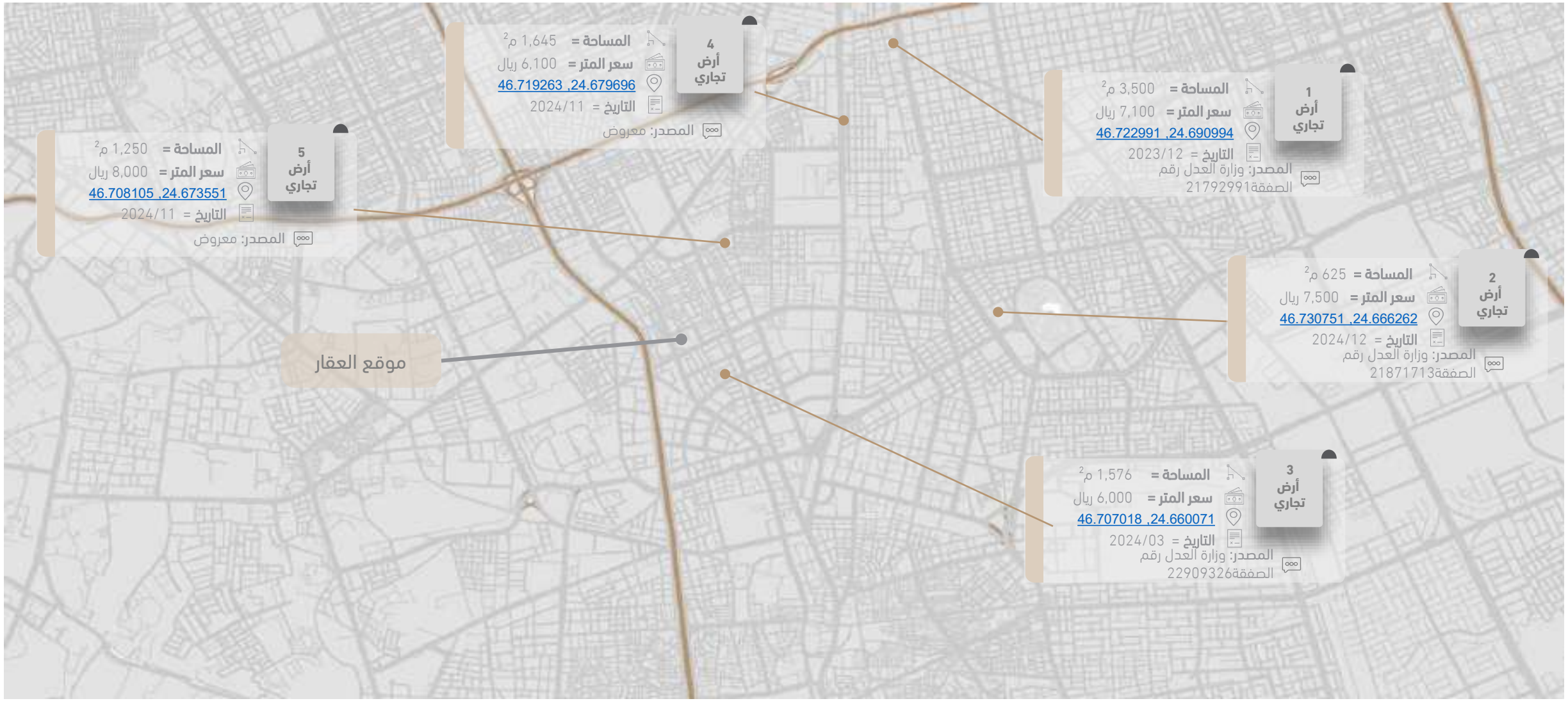


04

دراسة وتحليل السوق

دراسة وتحليل السوق

بعد إجراء مسح ميداني لأسعار السوق الحالية للعقارات الواقعة في منطقة العقار محل التقييم و معرفة أسعار بيوع الأراضي للاستخدامات المشابهة تجدون أدناه عينات المسح للعقارات في حي المربع بنفس خصائص العقار المراد تقيمة



دراسة وتحليل السوق

تم عمل مسح ميداني لتحليل أسعار السوق للعقارات الواقعة في منطقة العقار سواءً عقارات مباعة أو مؤجرة أو معروضة وتجدون أدناه عينات المسح .

مسح الايجارات

م	العقار	الموقع	المساحة	متوسط السعر	الحالة
1	معرض تجاري	حي المربع	215 م2	1,745 ريال/م	معروض
2	معرض تجاري	حي المربع	360 م2	1,500 ريال/م2	معروض
3	معرض تجاري	حي المربع	1174 م2	1,023 ريال/م2	معروض
4	مكتب تجاري	حي الوزارات	140 م2	740 ريال/م2	معروض
5	مكتب تجاري	حي المربع	187 م2	720 ريال/م2	معروض
6	مكتب تجاري	حي الفوطة	155 م2	645 ريال/م2	معروض
		متوسط الايجارات		1032 ريال /م2	



معدل العائد

العقار	الموقع	الدخل الاجمالي	القيمة	نسبة العائد
مركز الستين التجاري	حي الضباط	4,260,000	52,125,000	%8
ذا إيليت	حي السلمانية	16,000,000	201,500,000	%7.94
وبذلك تم استخلاص معدل الرسملة الذي يتوافق مع العقار				% 7



05

تقدير القيمة

تقدير القيمة – أسلوب السوق (منهجية التقييم)

تعريف طريقة التقييم :

حيث يعد أسلوب السوق أكثر طرق التقييم شيوعا ويقوم أساسا على مقارنة العقار محل التقييم بعقارات مماثلة من السوق؛ لإيجاد القيمة الرأسمالية أو الإيجارية للعقار بصورة مباشرة. وتعتبر هذه الطريقة أن سعر السوق هو أفضل مؤشر للقيمة، و يمكن استنتاج سعر السوق من خلال البحث عن الأدلة و الشواهد المتوفرة عن المعاملات و الصفقات التي جرت مؤخراً في السوق لعقارات مماثلة للعقار محل التقييم و تطبيقها عليه مع الأخذ بعين الاعتبار التسويات الخاصة بالعوامل المتغيرة , مثل عمر العقار و موقعه .

و تعتمد طريقة المقارنة على مبدأ الاستبدال و هذا المبدأ مفاده أن المستثمر أو الشخص الحصيف لن يدفع في عقار سعرًا يتجاور السعر الذي يدفع في عقارات مماثلة و يتشابه هذا المبدأ مع مبدأ تكلفة الفرصة البديلة , حيث يتم في تطبيق الطريقة تقدير القيمة من خلال مقارنة الأصل مع صفقات أصول مطابقة أو مقارنة (مشابهة(تتوفر عنها معلومات سعرية.

و عند عدم توفر الصفقات التي يمكن أن يعتمد عليها يتم الأخذ بالاعتبار أيضاً لأسعار الأصول المشابهة المدرجة في القوائم المالية المعلنة أو المعروضة للبيع أو التأجير.

و بعد جمع الأدلة والشواهد الخاصة بالصفقات، تتم عملية التحليل لاستبعاد عمليات البيع أو التأجير غير السليمة والتحقق من عمليات البيع الفعلية. وتعتمد عوامل المقارنة المختارة على نوع العقار.

وهناك مراحل سبعة لتطبيق طريقة المقارنة وتكون قبل عمليات التسوية على الفروقات واستنتاج قيمة العقار محل التقييم، و المراحل كتالي:

المرحلة الأولى: تحديد إطار زمني لعملية التقييم

في معايير ومناهج التقييم على الرغم من عدم وجود قواعد محددة للمدة الزمنية، يتم تفضيل الصفقات أو العروض التي تمت في تاريخ مُقارب لتاريخ التقييم. ولكن المبيعات التي تعود إلى فترة زمنية طويلة على الرغم من أهميتها وفائدتها كدليل إرشادي لتقييم الاتجاهات قد تتضمن مستويات اقتصادية وظروف سوق مختلفة، تُؤدي الى تقييم غير عادل. وإذا كان هناك عدد كاف من المبيعات (من ثلاثة إلى خمسة) في فترة سنة من تاريخ التقييم، عندئذٍ يجب إعطائها وزن كبير في حساب مؤشر القيمة للعقار محل التقييم مع الأخذ بعين الاعتبار عمليات التسوية الأخرى. وقد يكون من الضروري الرجوع بالزمن لمدة أطول، ولا يمكن القيام بذلك بصورة آمنة إلا إذا لم تكن هناك تذبذبات كبيرة في المناخ الاقتصادي وعلى أسعار العقارات

المرحلة الثانية: تحديد منطقة السوق

تحديد المنطقة بناءً على رأي فريق التقييم و من السّائد أن تكون المنطقة الكبيرة أكثر فائدة عند تحديد الاتجاهات والقيم والحقائق التاريخية، غير أنه لا توجد مزايا محددة عند تضمين مناطق كبيرة ما لم تشتمل على عقارات مقارنة تم بيعها حديثًا.

المرحلة الثالثة: دراسة تفاصيل العقار محل التقييم

دراسة العقار محل التقييم من النواحي المادية (الحجم والمساحة والشكل والأرض والموقع، ونوعية العقار، إلخ)، ومن النواحي القانونية (ملكية مطلقة، أو حيازة إيجارية، أو قيود على الحق العقاري، إلخ). .

المرحلة الرابعة: تحديد العوامل التي تؤخذ في الاعتبار عند إجراء التسويات

تحديد عوامل المقارنة المهمة والتي تنطبق على جميع قطاعات العقارات قد تكون ذات طبيعة عامة أو محددة أو ذات طبيعة قانونية أو مادية، مثل : (نوع العقار ,حالة و ظروف السوق , الموقع , تواريخ المعاملات , أحكام و شروط التنظيم و التخطيط , الخصائص المادية و التي تتضمن مساحة الأرض و شكلها و تضاريسها و عمر المبنى و الصيانة و الحجم و التصميم و الاهلاك المادي و الوظيفي , الخصائص القانونية .

تقدير القيمة – أسلوب السوق (منهجية التقييم)

المرحلة الخامسة: جمع بيانات عن المبيعات القابلة للمقارنة

جمع ومقارنة المبيعات بعد تعيين الحدود الخاصة بالإطار الزمني والمنطقة. والمبيعات التي يعتمد عليها مأخوذة من مصادر رسمية (المبيعات المسجلة) . و عند الاعتماد على مقارنات عروض لدى الوسطاء أو الوكلاء العقاريين يجب أن يتم الأخذ بها بشيء من الاحتياط نظرًا لأن الأسعار المطلوبة عادة ما تكون متضخمة. كما يجب أن تكون جميع المعلومات الخاصة بالمقارنات مُشابهة للعقار محل التقييم.

و من مصادر البيانات القابلة للمقارنة المنشورات العقارية، والسجلات العمومية، والمشترين، والبائعين، والوسطاء والوكلاء العقاريين والمُقيّمين، إلخ.. وبعد ذلك تجري المقارنة بين المبيعات المقارنة والعقار محل التقييم بموجب عناصر المقارنة مع إجراء التسويات حسب الظروف والفروقات.

و لزيادة دقة استخدام طريقة المُقارنة، يجب مراعاة توفر التالي:

1-جمع المعلومات عن العقارات المُشابهة بعد تحديد الإطار الزمني وخصائص السوق.
2-إعطاء أولوية للمعاملات الحالية أو الحديثة على عقارات مُشابهة.
3-ضبط عوامل التشابه والاختلاف في العقارات المشابهة القابلة للمقارنة فيما يتعلق بعامل الوقت، وحالة السوق، والموقع، وشروط وأحكام التخطيط والتنظيم، والخصائص المادية والقانونية.
4-إجراء تسويات مقابل عناصر الاختلاف والتباين.

المرحلة السادسة: التحقق من المبيعات ومعالجة البيانات ذات الصلة

يتم التحقق من المقارنات وافتراض أن جميع المقارنات التي تم جمعها تستحق الأخذ بعين الاعتبار فيما عدا المقارنات التي جرت بموجب ظروف أو شروط غير اعتيادية مثل : البيع بالإجبار أو التسييل أو أي شروط و أحكام استثنائية .

المرحلة السابعة: تحليل المبيعات

تحليل المقارنات بعد جمع الأدلة والشواهد الخاصة بالمبيعات أو العروض ، تبدأ عملية التحليل المنهجي. ويجب استبعاد عمليات البيع غير السليمة والتحقق من عمليات البيع الفعلية. ويجب إثبات سعر كل عملية بيع حسب وحدات المقارنة المناسبة. وتعتمد وحدات المقارنة المختارة على نوعية العقار , و يتم اجراء التحليل وفق أحد الطرق : التحليل بناءً على مساحة الأرض , التحليل بناءً على المساحة المبنية , التحليل بناءً على طريقة الجمع (الأرض و المباني) ,

المرحلة الثامنة : إجراء تعديلات و تسويات مقابل فروق العقارات المقارنة .

في أغلب الأحيان، لا تتطابق العقارات المقارنة مع العقارات محل التقييم، حيث قد يتميز العقار المقارن بخصائص فريدة تميزه عن غيره سواء من موقع أو تصميم او مرافق وخدمات. أو العكس، قد تنقصه بعض هذه الخصائص مقارنة بالعقار محل التقييم. لذا، سيضطر المقيم لعمل تسويات بين العقارين (سواء كانت التسوية بالزيادة أو النقصان).بحسب خبراته العملية للوصول الى مؤشر واحد لقيمة العقار محل التقييم.

المرحلة التاسعة : التسويات و تقدير القيمة السوقية للعقار .

لتقدير قيمة العقار تتم عمليات تسوية بنسبة مئوية (بالنسبة للعناصر المختلفة التي لا يمكن تقدير قيمة نقدية بصفة مباشرة مثل واجهة الشارع وعرضه) وبتسوية بقيمة نقدية (بالنسبة للعناصر المختلفة التي يمكن تقدير قيمة نقدية بصفة مباشرة(

يحبذ بوجه عام اعتماد طريقة السوق أكثر من أي طريقة أخرى في أعمال التقييم للوصول إلى القيمة السوقية للعقار , وفي هذه الحالة يفضل إجراء تطابق وتسوية للقيم المختلفة التي تم تقديرها من كل طريقة من طرق التقييم لتكوين رأي خاص بالقيمة. ويتم اختيار القيمة الناتجة من الطريقة الأنسب في العادة كقيمة للعقار.

تقدير القيمة – طريقة المقارنة- :

لإيجاد قيمة الأرض تم إجراء مسح ميداني لأسعار السوق الحالية لعقارات مباعة وعقارات معروضة مماثلة للعقار موضع التقييم وحيث أنه من المستحيل إيجاد عقاريين متماثلين تم عمل التسويات المناسبة على أسعار العقارات المقارنة بخصم قيمة البنود التي تمثل ميزة للعقار المقارن وإضافة قيمة البنود التي تمثل ميزة للعقار موضع التقييم،

بنود المقارنة :

- فرق المساحة، افضلية الموقع ، عدد الواجهات ،
- وبناءً على ذلك تم التوصل إلى قيمة الأرض هي :

عناصر المقارنة	العقار المراد تقييمه	المقارن (1)		المقارن (2)		المقارن (3)		المقارن (4)	
تاريخ	2024	2023/12/10		2023/12/21		2024/03/19		2024/11/20	
سعر المتر المربع للمقارن (ريال/م2)		7,100		7,500		6,000		6,100	
مفاوضات البيع ، وضع السوق		0%	0	0%	0	0%	0	0%	0
سعر المتر المربع بعد ضبط حالة السوق (ريال/م2)		7,100.00		7,500.00		6,000.00		6,100.00	
مساحة الأرض	**27,842.27**	-15%	3,500.00	-20%	625.00	-15%	1,576.00	-15%	1,645.00
أفضلية الموقع	**جيد جداً**	-10%	ممتاز	-10%	ممتاز	10%	جيد	10%	جيد
عدد الواجهات	**4**	5%	3	5%	3	0%	4	5%	3
الضبط النسبي		-20%		-25%		-5%		0%	
صافي سعر السوق بعد التسويات (م 2 / ريال)		5,680.00		5,625.00		5,700.00		6,100.00	
نسبة مشاركة كل مقارنة في القيمة		25%		25%		25%		25%	
صافي متوسط سعر الأرض (م 2 /ريال)		**5,776**							
صافي متوسط سعر الأرض بعد التقريب (م 2 /ريال)		**5,800**							

تقدير القيمة – أسلوب التكلفة (منهجية التقييم)

تعريف طريقة التقييم :

تم تقييم العقار بأسلوب التكلفة طريقة الإحلال

يعتبر أسلوب التكلفة أحد أساليب التقييم الأساسية بجانب أسلوبي السوق والدخل. ويُستخدم أسلوب التكلفة بصورة رئيسة لتحديد القيمة الرأسمالية للعقار في حالة عدم وجود أدلة وشواهد مباشرة يمكن الحصول عليها من أعمال التقييم أو مصادر معلومات أخرى مثل حسابات أو قيم تجارية. كما يُستخدم هذا الأسلوب لتقييم أنواع خاصة من العقارات المتخصصة التي يندر تبادل ملكيتها في سوق العقارات مثل عقارات المنشآت الترفيهية، ومنشآت الرعاية والتربية العامة، والمستشفيات العامة، والمساجد، والمؤسسات الخيرية الأخرى، وأصول ومنشآت القطاع العام كالحدائق العامة والمباني المدرسية والمنشآت الرياضية وغيرها.

كما يُستخدم كطريقة داعمة لطريقة التقييم الرئيسة والتحقق منها لحسم رأي المقيم بشأن القيمة. فهو أسلوب يحُدد القيمة من خلال تقدير تكلفة الأرض وتكلفة بناء عقار جديد بمنافع مساوية أو تجديد عقار جديد لنفس الاستخدام ويندرج تحت هذا الأسلوب طريقتان هما:

أ- طريقة إعادة الإنتاج: تكلفة إنتاج صورة افتراضية طبق الأصل من المبنى الحالي، مع استخدام نفس التصميم ومواد البناء للعقار محل التقييم.

ب- طريقة تكلفة الإحلال: التكلفة التقديرية لإنشاء مبنى بنفس المنافع والمرافق وباستخدام مواد بناء ومعايير وتصاميم ومخططات تستخدم حاليًا في السوق.

وتعتمد كلا الطريقتين على مبدأ الإحلال الذي يستند على أن المشتري الحصيف لا يدفع مقابل عقار ما سعراً يتجاوز تكلفة شراء موقع وإقامة مبنى عليه له منافع ومرافق مماثلة.

منهجية الطريقة:

عند استخدام طريقة التكلفة أو طريقة تكلفة الإحلال المهُلكة، يقوم المقُيّم بتقدير القيمة السوقية للأرض الفضاء، بالرجوع إلى قيمة الأراضي المقارنة، وإضافة هذه القيمة إلى تكلفة إعادة بناء مبنى جديد يمكن أن يقوم بوظيفة المبنى الحالي بعد إجراء تسويات مقابل تقادم وإهلاك المبنى الحالي بالنسبة للعقار الافتراضي الجديد وبالتالي، تتمثل العناصر الرئيسية الثلاثة لأسلوب التكلفة فيما يلي:

أ-قيمة الأرض:

وتم تفصيلها في الصفحات السابقة.

ب - قيمة البناء:

إن قيمة البناء تعني التكلفة الحالية للمبنى ناقصًا منها الإهلاك. ومن المفترض أن تكون قيمة البناء هي تكلفة إنشاء مبنى جديد، أي تكاليف إنشاء نفس المبنى اليوم مع خصم مخصصات مقابل أوجه القصور أو التقادم. وقد يستند تقدير تكلفة عقار ما إلى تقدير تكاليف إعادة الإنتاج أو تكاليف الإحلال.

ويمكن الاستعانة بأحد الأساليب التالية لتقدير تكاليف المباني.

1-أساليب تقدير تكلفة المباني:

أ-أسلوب وحدة المقارنة:

وهو الأسلوب الأسهل والأكثر استخداماً. ويعتمد على التحقق من مساحة المبنى محل التقييم أولاً ثم التحقق من تكلفة المتر المربع لإنشاء المبنى أي تكلفة مساحة الطوابق والأسوار والتصميم والتشطيبات كما يجب أن يتضمن السعر أرباح القائم بعملية البناء والتكاليف إلخ، بعد ذلك ترب مساحة العقار محل التقييم في السعر المناسب للوصول إلى تقدير مبدئي للتكلفة الحالية للمبنى، وأخيراً تجُرى تسويات خاصة بالتكاليف مقابل السمات والخصائص غير المشتركة.

ب-أسلوب تقييم كل وحدة (بند) على حدة.

وتعد هذه الطريقة أكثر تفصيلا لتقدير القيمة مقارنة بأسلوب مساحة الوحدة. وفي هذه الطريقة يقسم المبنى بأكمله إلى أجزاء يمكّن قياسها وحساب تكلفتها على أساس كل وحدة على حدة. على سبيل المثال، يمكن تقسيم تكلفة السطح إلى عنصرين، ثم يتم قياس كل عنصر وضربه في سعر الوحدة المعني لأغراض التوريد أو الإصلاح. ويجب أن يتضمن السعر أرباح القائم بأعمال البناء والمصروفات العامة والنثرية.

ج- أسلوب المسح الكمي (حصر الكميات).

غالبا ما يستخدم جراء المسح الكمي هذا الأسلوب ويعتمد على قياس وحساب جدول الكميات من المخططات الأفقية للمبنى وتسعير هذه الكميات حسب المواصفات المطلوبة. هو أسلوب دقيق ومفصل وغالبا ما يستخدمه جراء المسح الكمي والمقاولون. ويعتمد على قياس وحساب جدول الكميات من المساقط الأفقية والمخططات الهندسية والمعمارية للمبنى وتسعير هذه الكميات حسب المواصفات المطلوبة.

تقدير القيمة – أسلوب التكلفة (منهجية التقييم)

2-تقدير قيمة البناء

أ- حساب قيمة المباني الحديثة

يكون حساب قيمة المباني الحديثة من خلال تحديد نوعية المبنى أولاً، أي دائم أو شبه دائم أو مؤقت، وكذلك التشطيبات والهياكل، ومن ثم تحديد إجمالي مساحة البناء من المسقط الأفقي للمبنى. وإذا كانت تكلفة الإنشاءات متاحة، يكون تحليل تكلفة الإنشاء على أساس كل وحدة مع مقارنة وتحليل أنواع مماثلة من المباني بغرض الفحص والتحقق. وإن كان ذلك مناسبا تضرب تكلفة الوحدة في إجمالي مساحة المبنى للوصول إلى تكلفة البناء التي من المفترض أن تكون مساوية لقيمة المبنى.

وإذا كانت نتيجة التحليل غير مقبولة، تتم مراجعة وثائق ومستندات العقد للبحث عن البنود الشاذة أو الاتفاقات الخارجية الأخرى وإجراء التسويات اللازمة للوصول إلى تكلفة معقولة للإنشاءات.

القيمة الرأسمالية = قيمة الموقع + قيمة المبنى (بافتراض أن قيمة المبنى) = تكاليف البناء + بنود أخرى.

ب-المباني القديمة

تحديد التكلفة الحالية لإنشاء مبنى مماثل. يمكن الوصول إلى ذلك من خلال تحليل تكلفة إنشاء مباني مماثلة في المنطقة إن كان ذلك متاحًا أو استشارة المساح الكمي أو المهندس المختص بأعمال الإنشاءات باستخدام مواصفات المبنى محل التقييم. ومن ثم يحدد مستوى تقادم المبنى ونوعه، مادي أو وظيفي أو اقتصادي.

بالنسبة للمباني القديمة، يمكن حسابها بالمعادلة التالية:

القيمة الرأسمالية = قيمة الموقع + قيمة المبنى (بافتراض أن قيمة المبنى) = صافي تكلفة الإحلال

صافي تكلفة الإحلال = (تكلفة المبنى – الإهلاك)

أي أن القيمة الرأسمالية = قيمة الموقع + صافي تكلفة الإحلال أو القيمة الرأسمالية = قيمة الموقع + (تكلفة المبنى – الإهلاك).

ج-الإهلاك

يحدث الإهلاك عندما تصبح قيمة التحسينات أقل من تكلفة إعادة إنتاجها أو تجديدها. ويندرج تحت الإهلاك أو ما يسمى بالتقادم ثلاث أنواع وهي التقادم المادي وينجم عن إهلاك وتآكل الأصل على مدى عمره أو من فقدان القيمة بسبب قلة أعمال الصيانة. والتقادم الوظيفي ويحدث غالبًا عندما يكون المبنى الجديد أكفأ من المبنى الحالي الموجود. ويكون إما بسبب تغير متطلبات السوق أو وجود عيوب في التصميم الأصل أو بسبب التقدم التقني. وأخيرًا التقادم الاقتصادي وهو فقدان القيمة بسبب تأثيرات خارجية على العقار. ويشُار إليه بالتقادم الخارجي أو تقادم الموقع ويحدث بسبب التغيرات التي تطرأ على الخصائص المكانية للعقار وتأثيرات المنطقة بشكل عام.

تقدير القيمة – أسلوب التكلفة (منهجية التقييم)

وهناك ثلاث طرق لتحديد الإهلاك وهي:

1-التقييم بناء على أوضاع السوق.

يمكن تحديد الإهلاك بسهولة إذا توفرت معلومات موثوقة عن قيمة الأرض. وذلك لأن سعر البيع ناقصًا منه قيمة الأرض يعطي سعر التحسينات أو المباني. ويعتبر حساب الإهلاك بهذه الطريقة أكثر تنوعا من حسابه في تكلفة إعادة الإنتاج حيث أنه يقيس الإهلاك الناجم عن جميع المصادر. وبعّد حسابه يطبق مقدار الإهلاك للمتر المربع على العقار محل التقييم.

2-التقييم بناء على الافتراضات.

في حالة عدم توفر معلومات سوقية عن الإهلاك، من الممكن وضع افتراضات بشأن حدوثه مع الوقت. وفي بعض الدول، يفُترض تحديد الإهلاك في العادة وفق طريقة القسط الثابت

وتعتر هي الطريقة الأكثر شيوعًا لتقييم التقادم العمري. وتفترض هذه الطريقة معدل ثابت للإهلاك بداية من عمر الأصل وحتى نهايته. ويمكن حساب طريقة القسط الثابت باستخدام المعادلة التالية:

$$\frac{\text{العمر الحالي للمبنى}}{\text{العمر الاقتصادي (الاستخدامي) للمبنى}} \times 100$$

3-أسلوب التحليل

يتوقف أسلوب التحليل للإهلاك على الغرض من التقييم فغالبًا ما تستخدم طريقة القسط الثابت آنفة الذكر عند التقييم بغرض إعداد التقارير المالية. و تعد طريقة العمر الممتد و طريقة القسط المتناقص الأنسب في أغراض التقييم الأخرى عند استخدام أسلوب التكلفة.

يحدد المقُيّم في هذا الأسلوب مصادر الإهلاك ويقدرها.

تقدير القيمة – أسلوب التكلفة (منهجية التقييم)

و تم تقدير قيمة العقار بأسلوب التكلفة طريقة تكلفة الإحلال والتي تعتمد على تقدير قيمة الأرض مضافة إلى التكلفة الكلية لاستبدال وإنشاء المبنى بالأسعار السائدة في تاريخ التقييم بطريقة حساب سعر وحدة البناء حسب نوعية البناء وخصم قيمة الإهلاك الذي حدث منذ تاريخ إنشاءه وسيتم إجراء ذلك عبر المراحل التالية:-

1-إستخلاص قيمة الأرض بطريقة المقارنة

2-تقدير التكاليف المباشرة

3-تقدير التكاليف غير المباشرة

4-حساب الإهلاك للمبنى

أولاً: استخلاص قيمة الأرض بطريقة المقارنة:

في المرحلة الأولى يتم استخلاص قيمة الأرض حسب طريقة المقارنة حيث تم إجراء مسح وتحليل عينات لأسعار السوق الحالية لأراضي مباعة وأراضي معروضة مماثلة للعقار موضع التقييم وحيث أنه من المستحيل إيجاد عقارين متماثلين تم عمل التسويات المناسبة على أسعار الأراضي مقارنة بخصم قيمة البنود التي تمثل ميزة للأرض موضع التقييم

ثانيًا: تقدير التكاليف المباشرة:

بعد تقدير قيمة الأرض في المرحلة الأولى سيتم تقدير التكاليف المباشرة للبناء التي تشمل (تكلفة مواد البناء وتكلفة الأيدي العاملة)

ثالثًا: تقدير التكاليف غير المباشرة:

بعد تقدير التكاليف المباشرة في المرحلة الثانية يتم احتساب التكاليف غير المباشرة والتي تتضمن على سبيل المثال (تكاليف النقل – التركيب – الأتعاب المهنية – التصميم والاستشارات المعمارية والقانونية – الضرائب – تكاليف التمويل النفقات الأخرى مثل العمولات – النفقات العامة والرسوم والتصاريح – هامش الربح أو الربح التجاري مثل العائد للمستثمر)

تقدير القيمة القيمة بأسلوب التكلفة - :

تم تقدير قيمة العقار على أساس قيمة الأرض مضافة إلى التكلفة الكلية لإنشاء المبنى بالأسعار السائدة في تاريخ التقييم بطريقة حساب سعر وحدة البناء حسب نوعية البناء والتشطيبات وإجمالي مسطح البناء وخصم قيمة الاهلاك الذي حدث منذ تاريخ إنشاءه . وبذلك تكون قيمة العقار = قيمة الأرض + (تكلفة الإنشاء + هامش الربح – الاهلاك) قيمة الأرض تم التوصل إليها بعد إجراء مسح ميداني الأسعار السوق الحالية الأراضي مباعة وأراضي معروضة مماثلة الأرض العقار موقع التقييم وتم عمل التعديلات المناسبة على أسعار الأراضي المقارنة بخصم قيمة البنود التي تمثل ميزة لأرض المقارنة وإضافة قيمة البنود التي تمثل ميزة الأرض العقار موضع التقييم .

وبناءً على ذلك تم التوصل إلى أن قيمة العقار هي :

التوصيف	المساحة	سعر المتر المربع *	الإجمالي
القبو	24,916	2,700	67,273,200
الدور الارضي	16,992	2,500	42,480,000
ميزانين	18,397	2,500	45,992,50
الدور الاول	2,016	2,500	5,040,000
الدور الثاني	2,016	2,500	5,040,000
الدور الثالث	2,016	2,500	5,040,000
الدور الرابع	2,016	2,500	5,040,000
الدور الخامس	2,016	2,500	5,040,000
الدور السادس	2,016	2,500	5,040,000
	اجمالي قيمة المباني قبل الأهلاك (ريال سعودي)		185,985,700
هامش ربح التطوير	**20%**		37,197,140
	إجمالي قيمة المباني مع هامش الربح (ريال سعودي)		223,182,840
الاهلاك	**18**	45%	100,432,278
	قيمة المباني بعد الاهلاك (ريال سعودي)		122,750,562
قيمة الارض (ريال سعودي)	27,842.27	5800	161,485,166
القيمة النهائية	**284,235,728**		

* أسعار التكاليف للبناء حسب دليل الأسعار الاسترشادية لتكلفة الإنشاءات الصادر 2022 من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين .

تقدير القيمة – أسلوب الدخل (منهجية التقييم)

تعريف طريقة التقييم:

تم تقييم العقار بأسلوب الدخل طريقة التدفقات النقدية المخصومة (Discounted Cash Flows, DCF)
حيث أن أسلوب الدخل يقدم مؤشرا على القيمة عن طريق تحويل التدفقات النقدية المستقبلية إلى قيمة حالية واحدة. ووفقا لهذا الأسلوب يتم تحديد قيمة الأصل بالرجوع إلى قيمة الإيرادات أو التدفقات النقدية أو توفير التكاليف من الأصل.
وطريقة التدفقات النقدية هي أحد الطرق المعتمدة وفقا للمعايير الدولية للتقييم كأحد طرق أسلوب الدخل وهي طريقة مالية لتقدير قيمة أصل حيث يتم استخلاص مؤشر القيمة من خلال حساب القيمة الحالية للتدفقات النقدية المستقبلية.

وتتلخص خطوات طريقة التدفقات النقدية المخصومة كالتالي:

أولاً: تقدير التدفقات النقدية المستقبلية الناتجة عن دخل الأصل محل التقييم من خلال التسلسل التالي:

1. تقدير إجمالي الدخل والذي يشير الى أن اجمالي القيمة الإيجارية المتوقعة (على فرضية أن العقار مؤجر بنسبة 100% ولا توجد وحدات شاغرة) وقبل خصم نفقات الصيانة والتشغيل.
2. تقدير قيمة خسائر الائتمان والشواغر وهي الخسائر الناتجة عن عدم إشغال العقار بالكامل بالإضافة الى الخسائر الناتجة عن تعثر او عدم تسديد المستأجرين للقيمة الايجارية.
3. تقدير دخل الايجار الفعلي حيث يمثل قيمة الايجار الفعلية (الحقيقية) التي سيحصل عليها المالك (المؤجر) بعد خصم دخل الوحدات الشاغرة وخسائر الائتمان.
   دخل الايجار الفعلي = إجمالي الدخل – خسائر الائتمان والشواغر.
4. تقدير النفقات التشغيلية والرأس مالية حيث النفقات التشغيلية هي الخاصة بتأجير وصيانة العقار أما النفقات الرأس مالية فهي النفقات التي يتحملها المالك لترميم وتطوير العقار بهدف الحفاظ عليه في حالة مناسبة لتحقيق الدخل السنوي الملائم.
5. تقدير صافي الدخل التشغيلي والذي يمثل الدخل الفعلي بعد خصم النفقات التشغيلية والرأس مالية : صافي الدخل التشغيلي= الدخل الفعلي - النفقات التشغيلية والرأس مالية
6. تقدير النمو الذي يعتمد على نمو دخل العقار في المستقبل بالاعتماد على حالة العقار ومستوى التشطيبات الداخلية والخارجية، إضافة الى ظروف السوق ونسب التضخم المتوقعة كما يمكن الاعتماد على معدلات نمو صافي القيمة الايجارية لعقارات مشابهة للعقار محل التقييم

ثانياً: تحديد معدل الخصم او معدل العائد المطلوب

1. تقدير معدل الرسملة وهو المعدل الذي يستعمل لتحويل الدخل الى قيمة، حيث أن هناك أكثر من طريقة لتقدير معدل الرسملة وأكثر هذه الطرق شيوعاً طريقة الاستخلاص من السوق والتي تعتمد على معلومات صافي دخل ومعلومات بيع لعقارات مشابهه لاستخلاص معدل الرسملة منها و من الطرق طريقة عائد المقرض والتي تعتمد على فرضية أن متطلبات الإقراض يمكن ان تستعمل لتقدير معدل الرسملة الكلي وذلك بضرب نسبة تغطية الدين في ثابت القرض العقاري وفي نسبة القرض للقيمة ومن الطرق أيضاً طريقة المسح السوقي والتي تتمثل في الدراسات المنشورة من الجهات الوطنية المعتمدة او من الشركات العقارية او الاستشارية الكبرى او البنوك.
2. تقدير معدل الخصم وهو معدل العائد المطلوب الذي يستخدم لخصم التدفقات النقدية المستقبلية لتقدير القيمة الحالية. والفرق بينه وبين معدل الرسملة أن معدل الرسملة يستعمل لتحويل الدخل الى قيمة في حين ان معدل الخصم هو معدل عائد يستعمل لحساب القيمة الحالية الناتجة عن العقار في المستقبل، يمكن تقدير معدل الخصم بأكثر من طريقة منها طريقة النموذج التراكمي (The build-up model) وغالبا ما يعكس هذا المعدل ثمن التخلي عن استهلاك حالي مقابل استهلاك مستقبلي (ثمن الانتظار او الوقت) بالإضافة الى علاوة للمخاطر منها علاوة مخاطر التضخم المتوقع في المستقبل وعلاوة مخاطر الاعمال وعلاوة مخاطر التمويل، عند حساب معدل الخصم للاستثمار العقاري بالاعتماد على النموذج التراكمي، تم الاخذ بعين الاعتبار العوامل المذكورة في المعادلة التالية: $r = r_f + r_s + r_u$
r_f معدل عائد السندات الحكومية لفترة استحقاق اكثر من سنة وهو يمثل معدل العائد الخالي من المخاطر
r_s علاوة المخاطر المتنظمة المرتبطة بالسوق (ارتفاع التضخم، تغيير لوائح الاستثمار ، ركود السوق، عدم اليقين الاقتصادي، المنافسة المحتملة في عرض العقار ...)
r_u علاوة المخاطر الغير منتظمة والمرتبطة بنوعية الاستثمار العقاري (موقع الاستثمار، نقص سيولة السوق للأصول كبيرة الحجم، التكاليف الإضافية لصيانة وتشغيل العقار....)

ثالثاً: تحديد فترة الاحتفاظ بالأصل والقيمة النهائية

ويعني بفترة الاحتفاظ المدة التي سيتم الاحتفاظ فيها بالأصل قبل بيعه أو التخارج منه أو انتهاء مدة الانتفاع منه وغيرها. ويتم بعد هذه المدة تحديد القيمة الاستردادية للعقار في حال لم يكن العقار عقد منفعة.

رابعاً: حساب القيمة الحالية للدخل المتوقع للأصل محل التقييم للوصول إلى القيمة الرأسمالية للعقار (بعد الاخذ بعين الاعتبار القيمة الزمنية للنقود)

يتم تقدير القيمة الحالية للعقار من خلال حساب القيمة الحالية للدخل الناتج عن العقار في المستقبل وذلك باستعمال المعادلة التالية :

$$\text{القيمة الحالية للأصل} = \frac{\text{التدفق النقدي المبدئي}}{(1+\text{معدل الخصم})^{\text{الفترة}}} + \frac{\text{التدفقات النقدية للسنوات المستقبلية}}{(1+\text{معدل الخصم})^{\text{الفترة}}} + \frac{\text{قيمة الأصل في نهاية فترة الاحتفاظ}}{(1+\text{معدل الخصم})^{\text{الفترة}}}$$

ويتكرر المحدد باللون الأحمر حسب عدد فترات التدفقات المقدرة.

تقدير القيمة – أسلوب الدخل (التحليل)

بعد إجراء مسح ميداني لأسعار السوق الحالية لتوجه أسعار الإيجارات للعقارات الواقعة في منطقة العقار المراد تثمينه وبعد إجراء التعديلات اللازمة على هذه الأسعار لتعكس الفروق بين العقار محل التقييم والعقارات المقارنة مع الأخذ في الاعتبار أسعار التأجير الفعلية، نجد ان:

- **الدخل الإجمالي وتقدير النمو للتدفقات النقدية المستقبلية :**

الدخل الاجمالي للعقار المراد تقييمه حسب العقد المزود من العميل هو 37,485,000 للسنوات 2025 و 2026 بـ 39,359,250 من العام 2027 حتى 2030 بـ 41,327,213 من العام 2031 وحتى 2034 بـ 43,393,573 من العام 2035 وحتى 2038 بـ 45,563,252 من العام 2039 وحتى نهاية العقد

- **الشواغر المستديمة :**

العقار مؤجر بعقد واحد ولفترة 25 سنة مضى منها 8 سنوات.

- **الدخل الفعال :**

الدخل الفعال هو الدخل الاجمالي الناتج بعد خصم قيمة الشواغر المستديمة في العقار.

- **إجمالي المصروفات :**

بحكم ان العقار مؤجر بعقد واحد تم اعتبار نسبة المصاريف 0%

- **صافي الدخل :**

وهو الناتج من خصم قيمة المصروفات من الدخل الفعال للعقار.

- **نسبة العائد على الاستثمار :**

اعتمدنا العائد على الاستثمار والذي نعتقد أنه يتناسب مع العقار بوضعه الحالي حيث تم تقديره بنسبة : 7% .

- **تحديد معدل الخصم او معدل العائد المطلوب**

تم حساب معدل الخصم بالنموذج التراكمي وفقاً للآتي:

النموذج التراكمي		
البند	النسبة	المصدر
معدل عائد السندات الحكومية	3.50%	البنك المركزي السعودي
معدل التضخم	3%	البنك المركزي السعودي
علاوة مخاطر السوق	1.50%	market-risk-premia.com
علاوة المخاطر الخاصة	1%	تقدير المقيم
معدل الخصم	10%	

تقدير القيمة أسلوب الدخل – طريقة التدفقات النقدية - :

بعد إجراء مسح ميداني لأسعار السوق الحالية لتوجه أسعار الإيجارات للعقارات الواقعة في منطقة العقار المراد تثمينه تم تقدير معدل الرسملة بما يتناسب مع وضع العقار ونسبة الشواغر في المنطقة حسب تقدير المقيم وتحليل البيانات المالية للعقار المراد تثمينه. *إجمالي قيمة الدخل في حال الاشغال 100% هو 37,485,000 في الفترة 0,1 و 39,359,250 في الفترة 2,3,4,5 و 41,327,213 في الفترة 6,7,8,9 و 43,393,573 في الفترة 10,11,12,13 و 45,563,252 في الفترة 14,15,16 وحتى نهاية العقد * حسب العقد المزود من العميل ، والمصاريف 0% سنوياً.

وبناءً على ذلك تم التوصل إلى أن قيمة العقار هي :

- فرضيات التدفقات النقدية:

إجمالي الدخل	37,485,000	معدل الخصم	%10	نسبة الاشغال	%100
فترة التدفقات النقدية	17	معدل الرسملة	%7	نسبة النمو	% 5

الفترة	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16
السنة	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041
نسبة النمو	0.00%	0.00%	5.00%	0.00%	0.00%	0.00%	5.00%	0.00%	0.00%	0.00%	5.00%	0.00%	0.00%	0.00%	5.00%	0.00%	0.00%
إجمالي الدخل	37,485,000	37,485,000	39,359,250	39,359,250	39,359,250	39,359,250	41,327,213	41,327,213	41,327,213	41,327,213	43,393,573	43,393,573	43,393,573	43,393,573	45,563,252	45,563,252	45,563,252
نسبة الاشغال	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
نسبة الشواغر	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
خصم الشواغر	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
الدخل الفعال	37,485,000	37,485,000	39,359,250	39,359,250	39,359,250	39,359,250	41,327,213	41,327,213	41,327,213	41,327,213	43,393,573	43,393,573	43,393,573	43,393,573	45,563,252	45,563,252	45,563,252
إجمالي المصاريف	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
المصاريف	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
صافي الدخل	37,485,000	37,485,000	39,359,250	39,359,250	39,359,250	39,359,250	41,327,213	41,327,213	41,327,213	41,327,213	43,393,573	43,393,573	43,393,573	43,393,573	45,563,252	45,563,252	45,563,252
قيمة العقار المستقبلية	650,903,597																
صافي التدفق النقدي للعقار	37,485,000	37,485,000	39,359,250	39,359,250	39,359,250	39,359,250	41,327,213	41,327,213	41,327,213	41,327,213	43,393,573	43,393,573	43,393,573	43,393,573	45,563,252	45,563,252	696,466,849
معامل الخصم	1.00	0.92	0.84	0.77	0.71	0.65	0.60	0.55	0.50	0.46	0.42	0.39	0.36	0.33	0.30	0.27	0.25
القيمة الحالية للنقود	37,485,000	34,389,908	33,127,893	30,392,563	27,883,085	25,580,812	24,642,067	22,607,400	20,740,734	19,028,197	18,329,914	16,816,435	15,427,922	14,154,057	13,634,642	12,508,846	175,418,940
القيمة الحالية	**542,168,415**																
القيمة بعد التقريب	**542,170,000**																

القيمة المرجحة - :

طريقة التقييم	القيمة (ريال السعودي)	نسبة الترجيح
اسلوب الدخل - التدفقات النقدية المخصومة	542,170,000 ريال	%100
التكلفة و المقارنات	284,235,728 ريال	%0

ورأي في القيمة : استنادًا إلى غرض التقييم وطبيعة العقار وخصائصه، كونه عقارا مدرًا للدخل مع مختلف العقود فإن تقييم العقار بطريقة التدفقات النقدية المخصومة تعتبر أفضل من طريقة الاحلال وبالتالي سيتم ترجيح القيمة التي تم التوصل إليها بأسلوب الدخل بوزن نسبي 100% كأساسي للقيمة السوقية للعقار محل التقييم وهي :

القيمة النهائية للعقار بعد التقريب	رقماً	542,170,000 ريال
	كتابة	خمسمائة واثنان وأربعون مليون ومائة وسبعون ألف ريال سعودي

المرفقات



صورة من صك الملكية



صورة من عقد الايجار



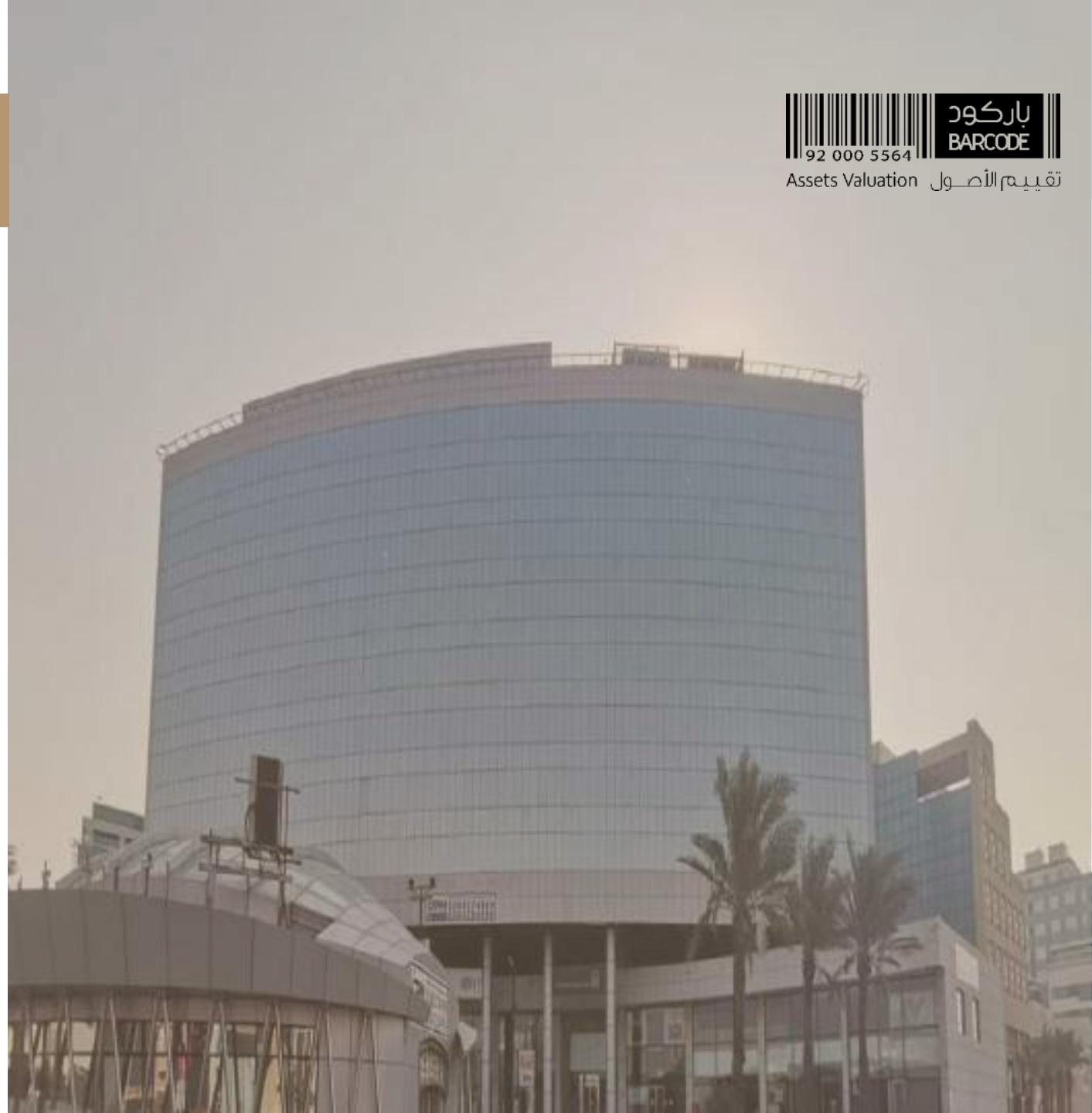
منطقة مكة

باركود BARCODE
92 000 5564
تقييم الأصول Assets Valuation

مركز الاندلس للأعمال

رقـــم التقـــرير:	DC24013258
تـاريـخ التقـــرير:	22 /01/ 2025 م
أسلوب التقييم:	أسلوب الدخل
أساس القيمـــة:	القيمة السوقية
نـــوع العقـــار:	مركز تجاري
المـــوقـــــــع:	حي الرويس– مدينة جدة

إجمالي القيمة السوقية	رقماً	175,550,000 ريال
	كتابة	مائة وخمسة وسبعون مليون وخمسمائة وخمسون ألف ريال سعودي





01

الملخص التنفيذي

الملخص التنفيذي

تجدون أدناه ملخص رأينا في القيمة للعقار ، حيث نؤكد قيامنا بالبحوث الضرورية وحصولنا على المعلومات اللازمة للقيام بهذا التقييم ، وللمزيد نأمل منكم الاطلاع على كامل التقرير حيث أن التقرير وحدة واحدة لا يصح أن تجزأ :

صاحب الطلب (العميل)	المستفيد (مستخدم التقرير)	الغرض من التقييم	فرضية القيمة
صندوق الراجحي ريت	صندوق الراجحي ريت و هيئة سوق المال	التقييم الدوري للصندوق	الاستخدام الحالي

عنوان العقار	نوع العقار	نوع الملكية
حي الرويس - مدينة جدة	مركز تجاري	ملكية مطلقة

اسم المالك (حسب الصكوك)	رقم الصكوك	تاريخ الصكوك	مساحة الأرض (حسب الصك)
شركة صندوق الخليج للتطوير والاستثمار العقاري	993788008646	1446/05/10 هـ	9,565.85 م^2

أساس القيمة	معايير التقييم	أسلوب التقييم
القيمة السوقية	معايير التقييم الدولية (IVS) ترجمة هيئة المقيمين (تقييم) - 2022	أسلوب الدخل - طريقة التدفقات النقدية المخصومة

تاريخ التعميد	تاريخ المعاينة	تاريخ القيمة
12 / 11 / 2024 م	14 / 11 / 2024 م	31 / 12 / 2024 م

القيمة السوقية المقدرة رقماً	175,550,000 ريال سعودي
القيمة السوقية المقدرة كتابةً	مائة وخمسة وسبعون مليون وخمسمائة وخمسون ألف ريال سعودي

المقدمة

بناء على تعميدكم لشركة باركود بتاريخ 2024/11/12 م لتقييم مركز تجاري في مدينة جدة رقم الصكوك (320204046689) , فإن فريقنا قد أتم تنفيذ المهمة بعد معاينة الأصل ومراعاة جميع العناصر المؤثرة في القيمة ، وبالاستناد الى المعايير الدولية المعتمدة والأصول المهنية لعملية التقييم ، سعيا منا للوصول الى قيمة العقار المناسبة للغرض الذي أعد من أجله تقرير التقييم . ويعد هذا التقرير شهادة يمكن الاعتماد عليها في الغرض الذي نفذت مهمة التقييم هذه لأجله مع ملاحظة أن هذا التقرير وحدة واحدة لا يصح أن تُجزأ .

بينات العميل

صاحب الطلب (العميل)	صندوق الراجحي ريت (صندوق استثمار عقاري متداول (ريت) ويتكون من محفظة متنوعة من العقارات الموزعة في العديد من القطاعات والمناطق في المملكة).
مالك الأرض والمنفعة	شركة المخازن المميزة الثانية
المستفيد (مستخدم التقرير)	صندوق الراجحي ريت
المستخدمون الاخرون	تقرير عام منشور لمالكي وحدات الصندوق يستخدم من قبل مدير الصندوق (شركة الراجحي المالية) و هيئة سوق المال والمستثمرين والمراجعين الخارجيين.

غرض التقييم

كلف العميل (صندوق الراجحي ريت) شركة باركود بتقييم الأصل موضوع التقرير لتقدير قيمة العقار حسب معايير التقييم الدولية لغرض التقييم الدوري للصندوق، وبناءً عليه تم إعداد هذا التقرير.

نوع التقرير	ســـردي مفصـل
عملة التقرير	الريال السعودي
تاريخ نفاذ القيمة	31 / 12 / 2024 م



02

بيانات و صور موقع العقار

وصف العقار



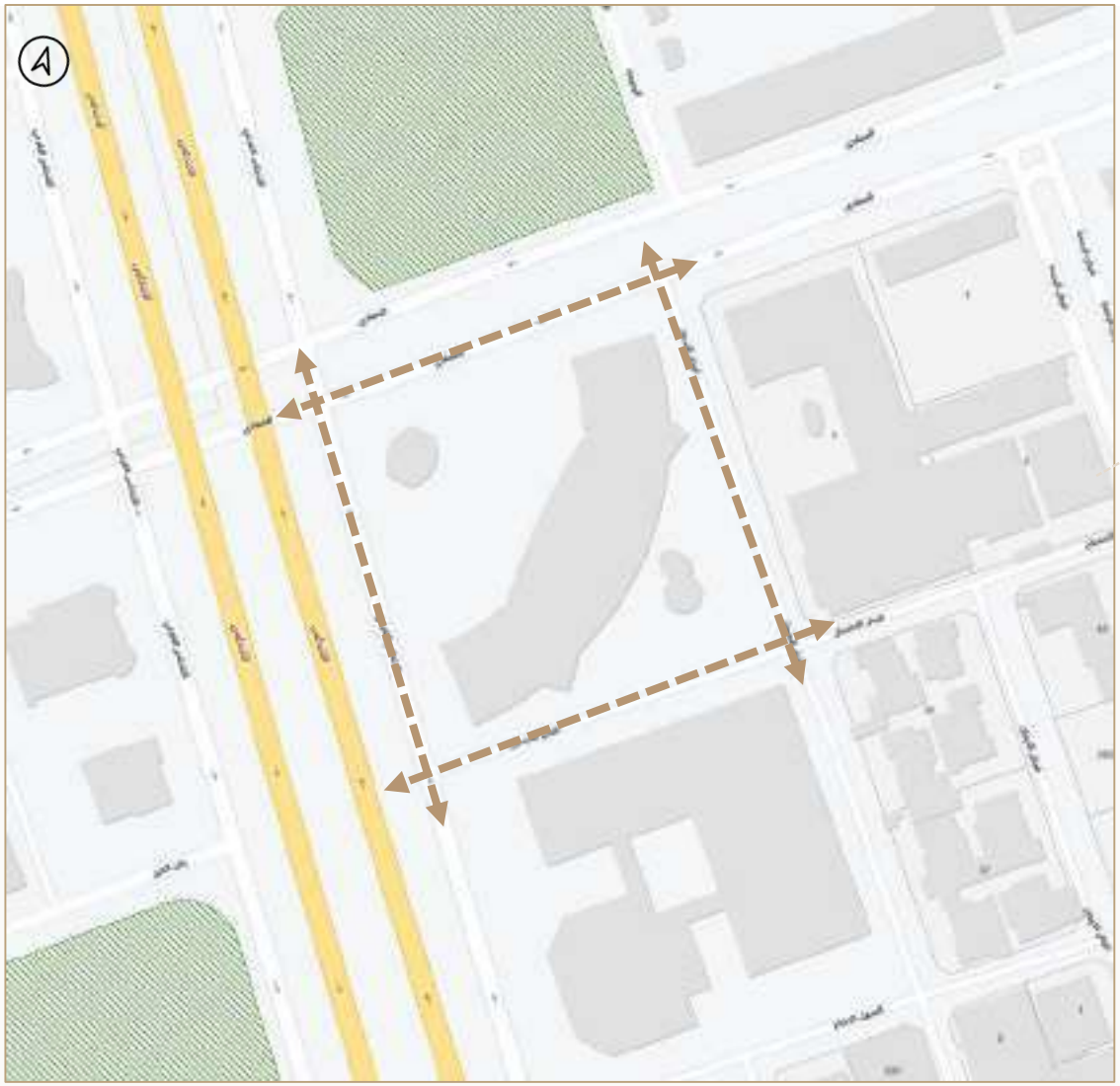
يقع العقار محل التقييم في حي الرويس الواقع في مدينة جدة بمنطقة مكة.

يُشتهر حي الرويس كأحد أفضل أحياء جدة القديمة والذي يلقى اهتمام كبير في ناحية تطوير عقار جدة حي الرويس ضمن مشروع تطوير حي الرويس بجدة سواء في المشروعات السكنية أو الترفيهية، حيث يزخر بعدد كبير من أماكن الإقامة الفاخرة المحفوفة بشتى الخدمات والمرافق الداعمة لسكانه والمستثمرين من أماكن التسوق والمؤسسات التعليمية والطبية المتكاملة وغيرهم الكثير.

يقع حي الرويس شمال جدة ويمتاز الحي بوفرة الخدمات والهدوء كما يتميز بمجاورة عدد من أبرز الأحياء السكنية في المنطقة ومنها حي الحمراء وحي الشرفية بالإضافة إلى البغدادية الغربية كما يتخلل الحي عدد من أهم شوارع وأكثرها حيوية مثل شارع حائل جدة بالإضافة إلى طريق الكورنيش الممتد على طول الأحياء الساحلية في مدينة جدة.

العقار مقام على قطعة أرض بمساحة 9,565.85 متر مربع. متكون من دور ارضي مع ثمانية ادوار متكررة بمسطحات البناء إجمالي 33,426.34 متر مربع فقط حسب رخصة البناء و مع مساحة التأجيرية 19,743.25 متر مربع مع صك نوع مطلق الملكية. عمر المبنى 11 سنة تقريبا حسب رخصة البناء.

العقار عبارة عن مبنى مكاتب به صالات عرض تقع في الطابق الأرضي. المبنى ج يوجد به 40٪ شاغر كما في تاريخ التقييم.



استخدام الأرض (حسب خطاب العميل)		مساحة الأرض (حسب الصك)
تجاري		9,565.85 م^2

حدود العقار (حسب الصك)

الجهة	الحد	طول الحد
شمال	شارع عرض 34.60 متر	75 م
الجهة	الحد	طول الحد
جنوب	شارع عرض 12 متر	91 م
الجهة	الحد	طول الحد
شرق	شارع عرض 12 متر	102.24 م
الجهة	الحد	طول الحد
غرب	شارع عرض 80 متر	102 م

شكل الأرض			
√	منتظم		غير منتظم
منسوب الأرض			
√	مستوي		غير مستوي
بناء القطعة المجاورة			
√	مبني		غير مبني

بيانات العقار

اسم المالك	رقم هوية المالك
شركة صندوق الخليج للتطوير والاستثمار العقاري	1010893165

رقم الصك	تاريخ الصك
993788008646	1446/05/10 هـ

رقم رخصة البناء	تاريخ رخصة البناء
1420 001358	1420/06/19 هـ

المنطقة	المدينة
مكة	جدة

رقم المخطط	رقم القطعة
----	54-53-49-48

احداثيات الموقع
39.167448 ,21.515382

الملاحظات	


وثيقة تملك عقار

البيانات الأساسية

رقم الوثيقة		نوع الوثيقة	
التاريخ		الحالة	
تاريخ الوثيقة السابقة	1437/12/13	الدرجة	38.61
نوع العملية	رهن	رقم الوثيقة السابقة	

القيود

القيد	الجهة المرتهنة	رقم المستند	قيمة الرهن	تاريخ الاستحقاق
مرهونة	شركة الراجحي المصرفية للاستثمار	7000182744	ر.س 800,000,000	

الملاك

رقم الهوية	الاسم	حصة الملكية
7011403843	شركة الشقاري القابضة شركة شخص واحد	0.000

العقار

رقم الهوية العقارية	نوع العقار	مساحة العقار (م²)	نوع الاستخدام
لا يوجد	قطعة أرض	38,611	لا يوجد

القاع	المحاور / الجدد
لا يوجد	لا يوجد

البوائق	جوانب العقار
لا يوجد	لا يوجد

رقم القطعة	رقم المخطط	اسم الحي	المدينة
4	4/4 (ج / ش)	الشرفية	جدة

البند	النوع	وصف الحد		الطول م
شمالاً	شارع	عرض 36.0 م	142	مائة واثنين و عشرة متر تقريباً جنوب غرب يطول 142.0 م
جنوباً	شارع	عرض 12 م	142	مائة و اثنين و عشرون متر تقريباً شمال غرب يطول 142.0 م
شرقاً	شارع	الأراضي المجاورة عرض 60 م	317.0	ثلاثمائة و سبعة عشر متر و خمسون سنتيمتر تقريباً جنوب غرب يطول 317.0 م

صورة لصك

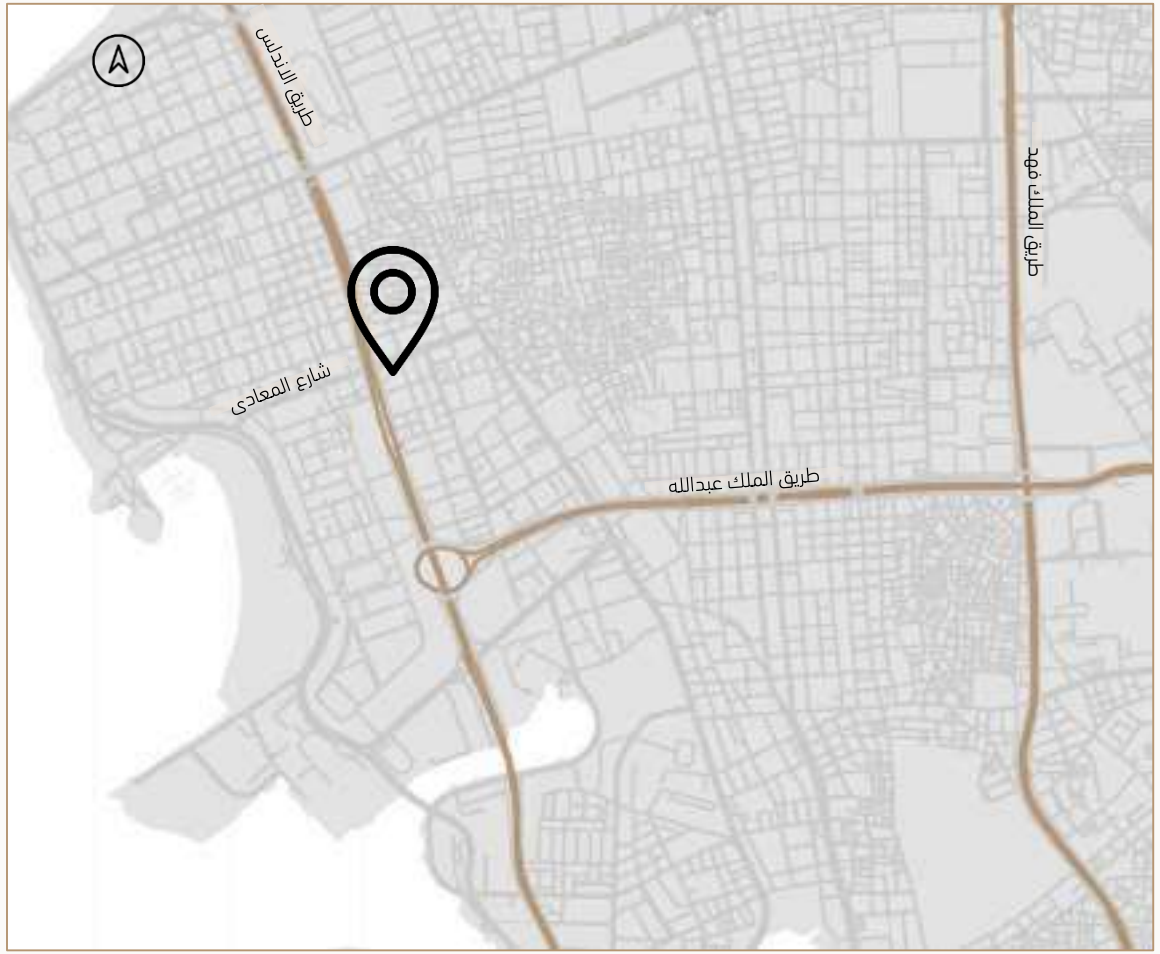


صورة لرخصة البناء

الصور الفضائية



صورة جوية توضح موقع العقار على مستوى المدينة جدة



صورة جوية توضح موقع العقار على مستوى الحي الوريس

الخدمات و المرافق المتوفرة بالمنطقة المحيطة بالعقار:

المرافق المتواجدة بالموقع				
خدمات عامة	دوائر حكومية	☑ متوفر	☐ غير متوفر	
	بنوك	☑ متوفر	☐ غير متوفر	
	مراكز طبية	☑ متوفر	☐ غير متوفر	
خدمات تجارية	أسواق تجارية	☑ متوفر	☐ غير متوفر	
	مطاعم	☑ متوفر	☐ غير متوفر	
	محطات وقود	☑ متوفر	☐ غير متوفر	
خدمات البنية التحتية	شبكة الكهرباء	☑ متوفر	☐ غير متوفر	
	شبكة صرف صحي	☑ متوفر	☐ غير متوفر	
	شبكة المياه	☑ متوفر	☐ غير متوفر	
	شبكة هاتف	☑ متوفر	☐ غير متوفر	
	شبكة تصريف السيول	☑ متوفر	☐ غير متوفر	
المرافق العامة	مساجد	☑ متوفر	☐ غير متوفر	
	حدائق	☑ متوفر	☐ غير متوفر	
	خدمات تعليمية	☑ متوفر	☐ غير متوفر	

المرافق المتواجدة بالموقع		
السفلته	☑ متوفر	☐ غير متوفر
الرصف	☑ متوفر	☐ غير متوفر
الإنارة	☑ متوفر	☐ غير متوفر
التشجير	☐ متوفر	☑ غير متوفر
أخرى		

المرافق المتواجدة بالموقع		
ماء	☑ متوفر	☐ غير متوفر
هاتف	☑ متوفر	☐ غير متوفر
كهرباء	☑ متوفر	☐ غير متوفر
الصرف الصحي	☑ متوفر	☐ غير متوفر

ملاحظات	

صور العقار







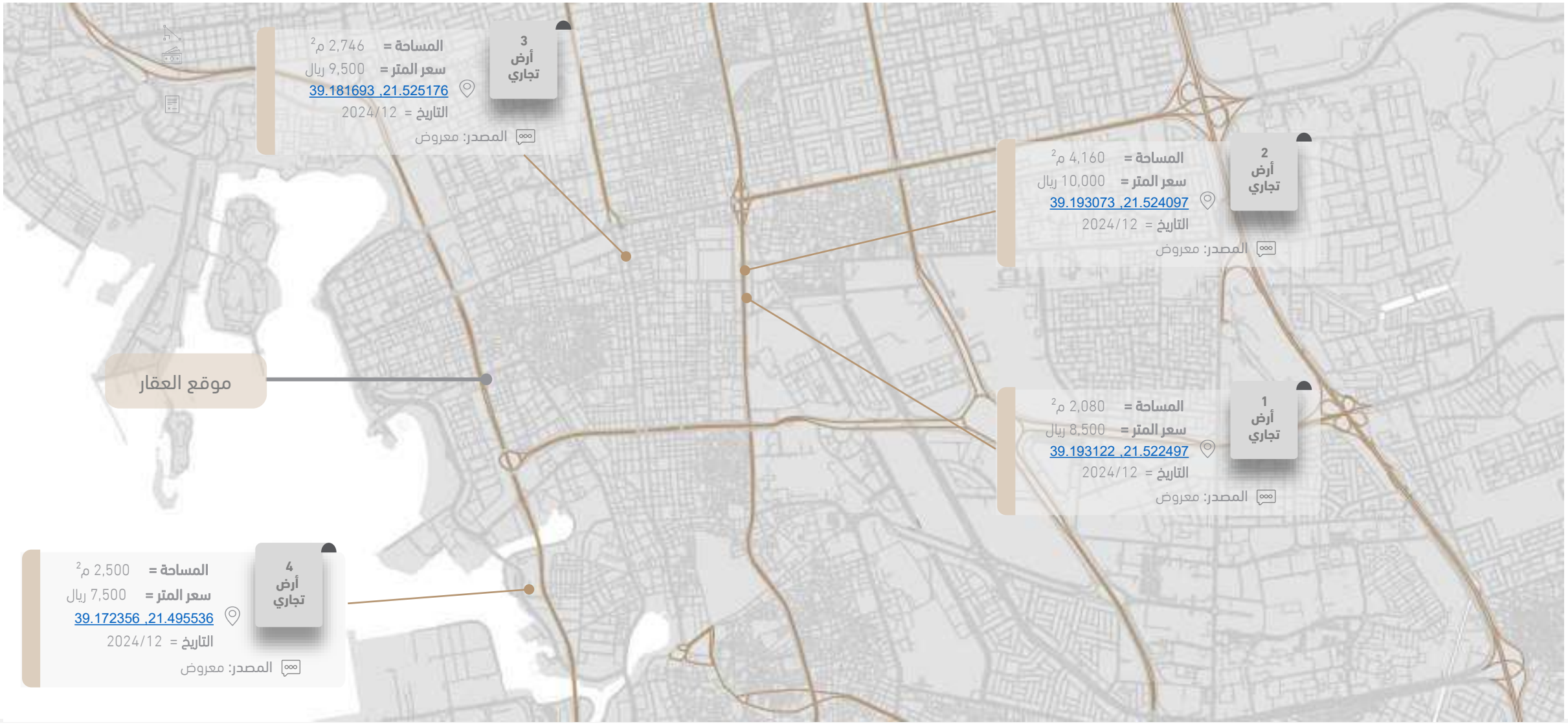



04

دراسة وتحليل السوق

دراسة وتحليل السوق

بعد إجراء مسح ميداني لأسعار السوق الحالية للعقارات الواقعة في منطقة العقار محل التقييم و معرفة أسعار بيوع الأراضي للاستخدامات المشابهة تجدون أدناه عينات المسح للعقارات.



دراسة وتحليل السوق

تم عمل مسح ميداني لتحليل أسعار السوق للعقارات الواقعة في منطقة العقار سواءً عقارات مباعة أو مؤجرة أو معروضة وتجدون أدناه عينات المسح .

مسح الايجارات

م	العقار	الموقع	المساحة	متوسط السعر	الحالة
1	معرض تجاري	شارع فلسطين	230 م2	1,305 ريال/م	معروض
2	معرض تجاري	طريق المدينة المنورة	420 م2	953 ريال/م	معروض
3	معرض تجاري	شارع فلسطين	95 م2	1,053 ريال/م	معروض
4	مكاتب تجاري	طريق الملك عبدالله	734 م2	900 ريال/م	معروض
5	مكاتب تجاري	طريق المدينة المنورة	400 م2	600 ريال/م	معروض
6	مكاتب تجاري	طريق الملك عبدالله	224 م2	759 ريال/م	معروض
		متوسط الايجارات		1,050 ريال/م2	



معدل العائد

العقار	الموقع	الدخل الاجمالي	سعر البيع	نسبة العائد
مبنى تجاري	حي الرويس	1.875 مليون	25 مليون	% 8
مبنى تجاري	حي الرويس	840 الف	12 مليون	% 7
وبذلك تم استخلاص معدل الرسملة الذي يتوافق مع العقار				% 7.5

تقدير القيمة الايجارية للمعارض – طريقة المقارنة- :

لإيجاد قيمة الأرض تم إجراء مسح ميداني لأسعار السوق الحالية لعقارات مباعة وعقارات معروضة مماثلة للعقار موضع التقييم وحيث أنه من المستحيل إيجاد عقاريين متماثلين تم عمل التسويات المناسبة على أسعار العقارات المقارنة بخصم قيمة البنود التي تمثل ميزة للعقار المقارن وإضافة قيمة البنود التي تمثل ميزة للعقار موضع التقييم،

بنود المقارنة :

- فرق المساحة، افضلية الموقع .
- وبناءً على ذلك تم التوصل إلى قيمة الايجارية للمعارض هي :

عناصر المقارنة	العقار المراد تقييمه	المقارن (1)		المقارن (2)		المقارن (3)	
تاريخ	2024	2024/11/21		2024/11/21		2024/11/21	
سعر المتر المربع للمقارن (ريال/م2)		1,305		953		1,053	
مفاوضات البيع ، وضع السوق		0%	0	0%	0	0%	0
سعر المتر المربع بعد ضبط حالة السوق (ريال/م2)		1,305.00		953.00		1,053.00	
المساحة	**450**	230	-10%	420	0%	95	-20%
أفضلية الموقع	**ممتاز**	ممتاز	0%	جيد	5%	ممتاز	0%
الضبط النسبي		-10%		5%		-20%	
صافي سعر السوق بعد التسويات (م 2 / ريال)		1,174.50		1,000.65		842.40	
نسبة مشاركة كل مقارنة في القيمة		25%		25%		50%	
صافي متوسط سعر الأرض (م 2 /ريال)		**965**					

تقدير القيمة الايجارية للمكاتب – طريقة المقارنة- :

لإيجاد قيمة الأرض تم إجراء مسح ميداني لأسعار السوق الحالية لعقارات مباعة وعقارات معروضة مماثلة للعقار موضع التقييم وحيث أنه من المستحيل إيجاد عقاريين متماثلين تم عمل التسويات المناسبة على أسعار العقارات المقارنة بخصم قيمة البنود التي تمثل ميزة للعقار المقارن وإضافة قيمة البنود التي تمثل ميزة للعقار موضع التقييم،

بنود المقارنة :

- فرق المساحة، افضلية الموقع
- وبناءً على ذلك تم التوصل إلى قيمة الايجارية للمكاتب هي :

عناصر المقارنة	العقار المراد تقييمه	المقارن (1)		المقارن (2)		المقارن (3)	
تاريخ	2024	2024/11/21		2024/11/21		2024/11/21	
سعر المتر المربع للمقارن (ريال/م2)		900		600		759	
مفاوضات البيع ، وضع السوق		0%	0	0%	0	0%	0
سعر المتر المربع بعد ضبط حالة السوق (ريال/م2)		900.00		600.00		759.00	
المساحة	**280**	734	10%	400	5%	224	0%
أفضلية الموقع	**جيد**	ممتاز	-10%	جيد	0%	جيد	0%
الضبط النسبي		0%		5%		0%	
صافي سعر السوق بعد التسويات (م 2 / ريال)		900.00		630.00		759.00	
نسبة مشاركة كل مقارنة في القيمة		25%		25%		50%	
صافي متوسط سعر الأرض بعد التقريب (م 2 /ريال)		**800**					



05

تقدير القيمة

تقدير القيمة – أسلوب السوق (منهجية التقييم)

تعريف طريقة التقييم :

حيث يعد أسلوب السوق أكثر طرق التقييم شيوعا ويقوم أساسا على مقارنة العقار محل التقييم بعقارات مماثلة من السوق؛ لإيجاد القيمة الرأسمالية أو الإيجارية للعقار بصورة مباشرة. وتعتبر هذه الطريقة أن سعر السوق هو أفضل مؤشر للقيمة، و يمكن استنتاج سعر السوق من خلال البحث عن الأدلة و الشواهد المتوفرة عن المعاملات و الصفقات التي جرت مؤخراً في السوق لعقارات مماثلة للعقار محل التقييم و تطبيقها عليه مع الأخذ بعين الاعتبار التسويات الخاصة بالعوامل المتغيرة , مثل عمر العقار و موقعه .

و تعتمد طريقة المقارنة على مبدأ الاستبدال و هذا المبدأ مفاده أن المستثمر أو الشخص الحصيف لن يدفع في عقار سعرًا يتجاور السعر الذي يدفع في عقارات مماثلة و يتشابه هذا المبدأ مع مبدأ تكلفة الفرصة البديلة , حيث يتم في تطبيق الطريقة تقدير القيمة من خلال مقارنة الأصل مع صفقات أصول مطابقة أو مقارنة (مشابهة(تتوفر عنها معلومات سعرية.

و عند عدم توفر الصفقات التي يمكن أن يعتمد عليها يتم الأخذ بالاعتبار أيضاً لأسعار الأصول المشابهة المدرجة في القوائم المالية المعلنة أو المعروضة للبيع أو التأجير.

و بعد جمع الأدلة والشواهد الخاصة بالصفقات، تتم عملية التحليل لاستبعاد عمليات البيع أو التأجير غير السليمة والتحقق من عمليات البيع الفعلية. وتعتمد عوامل المقارنة المختارة على نوع العقار.

وهناك مراحل سبعة لتطبيق طريقة المقارنة وتكون قبل عمليات التسوية على الفروقات واستنتاج قيمة العقار محل التقييم، و المراحل كتالي:

المرحلة الأولى: تحديد إطار زمني لعملية التقييم

في معايير ومناهج التقييم على الرغم من عدم وجود قواعد محددة للمدة الزمنية، يتم تفضيل الصفقات أو العروض التي تمت في تاريخ مُقارب لتاريخ التقييم. ولكن المبيعات التي تعود إلى فترة زمنية طويلة على الرغم من أهميتها وفائدتها كدليل إرشادي لتقييم الاتجاهات قد تتضمن مستويات اقتصادية وظروف سوق مختلفة، تُؤدي الى تقييم غير عادل. وإذا كان هناك عدد كاف من المبيعات (من ثلاثة إلى خمسة) في فترة سنة من تاريخ التقييم، عندئذٍ يجب إعطائها وزن كبير في حساب مؤشر القيمة للعقار محل التقييم مع الأخذ بعين الاعتبار عمليات التسوية الأخرى. وقد يكون من الضروري الرجوع بالزمن لمدة أطول، ولا يمكن القيام بذلك بصورة آمنة إلا إذا لم تكن هناك تذبذبات كبيرة في المناخ الاقتصادي وعلى أسعار العقارات

المرحلة الثانية: تحديد منطقة السوق

تحديد المنطقة بناءً على رأي فريق التقييم و من السّائد أن تكون المنطقة الكبيرة أكثر فائدة عند تحديد الاتجاهات والقيم والحقائق التاريخية، غير أنه لا توجد مزايا محددة عند تضمين مناطق كبيرة ما لم تشتمل على عقارات مقارنة تم بيعها حديثًا.

المرحلة الثالثة: دراسة تفاصيل العقار محل التقييم

دراسة العقار محل التقييم من النواحي المادية (الحجم والمساحة والشكل والأرض والموقع، ونوعية العقار، إلخ)، ومن النواحي القانونية (ملكية مطلقة، أو حيازة إيجارية، أو قيود على الحق العقاري، إلخ). .

المرحلة الرابعة: تحديد العوامل التي تؤخذ في الاعتبار عند إجراء التسويات

تحديد عوامل المقارنة المهمة والتي تنطبق على جميع قطاعات العقارات قد تكون ذات طبيعة عامة أو محددة أو ذات طبيعة قانونية أو مادية، مثل : (نوع العقار ,حالة و ظروف السوق , الموقع , تواريخ المعاملات , أحكام و شروط التنظيم و التخطيط , الخصائص المادية و التي تتضمن مساحة الأرض و شكلها و تضاريسها و عمر المبنى و الصيانة و الحجم و التصميم و الاهلاك المادي و الوظيفي , الخصائص القانونية .

تقدير القيمة – أسلوب السوق (منهجية التقييم)

المرحلة الخامسة: جمع بيانات عن المبيعات القابلة للمقارنة

جمع ومقارنة المبيعات بعد تعيين الحدود الخاصة بالإطار الزمني والمنطقة. والمبيعات التي يعتمد عليها مأخوذة من مصادر رسمية (المبيعات المسجلة) . و عند الاعتماد على مقارنات عروض لدى الوسطاء أو الوكلاء العقاريين يجب أن يتم الأخذ بها بشيء من الاحتياط نظرًا لأن الأسعار المطلوبة عادة ما تكون متضخمة. كما يجب أن تكون جميع المعلومات الخاصة بالمقارنات مُشابهة للعقار محل التقييم.

و من مصادر البيانات القابلة للمقارنة المنشورات العقارية، والسجلات العمومية، والمشترين، والبائعين، والوسطاء والوكلاء العقاريين والمُقيّمين، إلخ.. وبعد ذلك تجري المقارنة بين المبيعات المقارنة والعقار محل التقييم بموجب عناصر المقارنة مع إجراء التسويات حسب الظروف والفروقات.

و لزيادة دقة استخدام طريقة المُقارنة، يجب مراعاة توفر التالي:

1-جمع المعلومات عن العقارات المُشابهة بعد تحديد الإطار الزمني وخصائص السوق.
2-إعطاء أولوية للمعاملات الحالية أو الحديثة على عقارات مُشابهة.
3-ضبط عوامل التشابه والاختلاف في العقارات المشابهة القابلة للمقارنة فيما يتعلق بعامل الوقت، وحالة السوق، والموقع، وشروط وأحكام التخطيط والتنظيم، والخصائص المادية والقانونية.
4-إجراء تسويات مقابل عناصر الاختلاف والتباين.

المرحلة السادسة: التحقق من المبيعات ومعالجة البيانات ذات الصلة

يتم التحقق من المقارنات وافتراض أن جميع المقارنات التي تم جمعها تستحق الأخذ بعين الاعتبار فيما عدا المقارنات التي جرت بموجب ظروف أو شروط غير اعتيادية مثل : البيع بالإجبار أو التسييل أو أي شروط و أحكام استثنائية .

المرحلة السابعة: تحليل المبيعات

تحليل المقارنات بعد جمع الأدلة والشواهد الخاصة بالمبيعات أو العروض ، تبدأ عملية التحليل المنهجي. ويجب استبعاد عمليات البيع غير السليمة والتحقق من عمليات البيع الفعلية. ويجب إثبات سعر كل عملية بيع حسب وحدات المقارنة المناسبة. وتعتمد وحدات المقارنة المختارة على نوعية العقار , و يتم اجراء التحليل وفق أحد الطرق : التحليل بناءً على مساحة الأرض , التحليل بناءً على المساحة المبنية , التحليل بناءً على طريقة الجمع (الأرض و المباني) ,

المرحلة الثامنة : إجراء تعديلات و تسويات مقابل فروق العقارات المقارنة .

في أغلب الأحيان، لا تتطابق العقارات المقارنة مع العقارات محل التقييم، حيث قد يتميز العقار المقارن بخصائص فريدة تميزه عن غيره سواء من موقع أو تصميم او مرافق وخدمات. أو العكس، قد تنقصه بعض هذه الخصائص مقارنة بالعقار محل التقييم. لذا، سيضطر المقيم لعمل تسويات بين العقارين (سواء كانت التسوية بالزيادة أو النقصان).بحسب خبراته العملية للوصول الى مؤشر واحد لقيمة العقار محل التقييم.

المرحلة التاسعة : التسويات و تقدير القيمة السوقية للعقار .

لتقدير قيمة العقار تتم عمليات تسوية بنسبة مئوية (بالنسبة للعناصر المختلفة التي لا يمكن تقدير قيمة نقدية بصفة مباشرة مثل واجهة الشارع وعرضه) وبتسوية بقيمة نقدية (بالنسبة للعناصر المختلفة التي يمكن تقدير قيمة نقدية بصفة مباشرة(

يحبذ بوجه عام اعتماد طريقة السوق أكثر من أي طريقة أخرى في أعمال التقييم للوصول إلى القيمة السوقية للعقار , وفي هذه الحالة يفضل إجراء تطابق وتسوية للقيم المختلفة التي تم تقديرها من كل طريقة من طرق التقييم لتكوين رأي خاص بالقيمة. ويتم اختيار القيمة الناتجة من الطريقة الأنسب في العادة كقيمة للعقار.

تقدير القيمة – طريقة المقارنة- :

لإيجاد قيمة الأرض تم إجراء مسح ميداني لأسعار السوق الحالية لعقارات مباعة وعقارات معروضة مماثلة للعقار موضع التقييم وحيث أنه من المستحيل إيجاد عقاريين متماثلين تم عمل التسويات المناسبة على أسعار العقارات المقارنة بخصم قيمة البنود التي تمثل ميزة للعقار المقارن وإضافة قيمة البنود التي تمثل ميزة للعقار موضع التقييم،

بنود المقارنة :

- فرق المساحة، افضلية الموقع ، عدد الواجهات
- وبناءً على ذلك تم التوصل إلى قيمة الأرض هي :

عناصر المقارنة	العقار المراد تقييمه	المقارن (1)		المقارن (2)		المقارن (3)		المقارن (3)	
تاريخ	2024	2024/11/21		2024/11/21		2024/11/21		2024/11/21	
سعر المتر المربع للمقارن (ريال/م2)		8,500		10,000		9,500		7,500	
مفاوضات البيع ، وضع السوق		0%	0	0%	0	0%	0	0%	0
سعر المتر المربع بعد ضبط حالة السوق (ريال/م2)		8,500.00		10,000.00		9,500.00		7,500.00	
مساحة الأرض	**9,565.85**	-5%	2,080.00	-3%	4,160.00	-5%	2,746.00	-5%	2,500.00
أفضلية الموقع	**جيد جداً**	ممتاز	-3%	ممتاز	-3%	جيد	10%	جيدجداً	0%
عدد الواجهات	**4**	2	10%	2	10%	2	10%	2	10%
الضبط النسبي		2%		4%		15%		5%	
صافي سعر السوق بعد التسويات (م 2 / ريال)		8,670.00		10,400.00		10,925.00		7,875.00	
نسبة مشاركة كل مقارنة في القيمة		25%		50%		25%		0%	
صافي متوسط سعر الأرض (م 2 /ريال)		**10,099**							
صافي متوسط سعر الأرض بعد التقريب (م 2 /ريال)		**10,000**							

تقدير القيمة – أسلوب التكلفة (منهجية التقييم)

تعريف طريقة التقييم :

تم تقييم العقار بأسلوب التكلفة طريقة الإحلال

يعتبر أسلوب التكلفة أحد أساليب التقييم الأساسية بجانب أسلوبي السوق والدخل. ويُستخدم أسلوب التكلفة بصورة رئيسة لتحديد القيمة الرأسمالية للعقار في حالة عدم وجود أدلة وشواهد مباشرة يمكن الحصول عليها من أعمال التقييم أو مصادر معلومات أخرى مثل حسابات أو قيم تجارية. كما يُستخدم هذا الأسلوب لتقييم أنواع خاصة من العقارات المتخصصة التي يندر تبادل ملكيتها في سوق العقارات مثل عقارات المنشآت الترفيهية، ومنشآت الرعاية والتربية العامة، والمستشفيات العامة، والمساجد، والمؤسسات الخيرية الأخرى، وأصول ومنشآت القطاع العام كالحدائق العامة والمباني المدرسية والمنشآت الرياضية وغيرها.

كما يُستخدم كطريقة داعمة لطريقة التقييم الرئيسة والتحقق منها لحسم رأي المقيم بشأن القيمة. فهو أسلوب يحُدد القيمة من خلال تقدير تكلفة الأرض وتكلفة بناء عقار جديد بمنافع مساوية أو تجديد عقار جديد لنفس الاستخدام ويندرج تحت هذا الأسلوب طريقتان هما:

أ- طريقة إعادة الإنتاج: تكلفة إنتاج صورة افتراضية طبق الأصل من المبنى الحالي، مع استخدام نفس التصميم ومواد البناء للعقار محل التقييم.

ب- طريقة تكلفة الإحلال: التكلفة التقديرية لإنشاء مبنى بنفس المنافع والمرافق وباستخدام مواد بناء ومعايير وتصاميم ومخططات تستخدم حاليًا في السوق.

وتعتمد كلا الطريقتين على مبدأ الإحلال الذي يستند على أن المشتري الحصيف لا يدفع مقابل عقار ما سعراً يتجاوز تكلفة شراء موقع وإقامة مبنى عليه له منافع ومرافق مماثلة.

منهجية الطريقة:

عند استخدام طريقة التكلفة أو طريقة تكلفة الإحلال المهُلكة، يقوم المقُيّم بتقدير القيمة السوقية للأرض الفضاء، بالرجوع إلى قيمة الأراضي المقارنة، وإضافة هذه القيمة إلى تكلفة إعادة بناء مبنى جديد يمكن أن يقوم بوظيفة المبنى الحالي بعد إجراء تسويات مقابل تقادم وإهلاك المبنى الحالي بالنسبة للعقار الافتراضي الجديد وبالتالي، تتمثل العناصر الرئيسية الثلاثة لأسلوب التكلفة فيما يلي:

أ-قيمة الأرض:

وتم تفصيلها في الصفحات السابقة.

ب - قيمة البناء:

إن قيمة البناء تعني التكلفة الحالية للمبنى ناقصًا منها الإهلاك. ومن المفترض أن تكون قيمة البناء هي تكلفة إنشاء مبنى جديد، أي تكاليف إنشاء نفس المبنى اليوم مع خصم مخصصات مقابل أوجه القصور أو التقادم. وقد يستند تقدير تكلفة عقار ما إلى تقدير تكاليف إعادة الإنتاج أو تكاليف الإحلال.

ويمكن الاستعانة بأحد الأساليب التالية لتقدير تكاليف المباني.

1-أساليب تقدير تكلفة المباني:

أ-أسلوب وحدة المقارنة:

وهو الأسلوب الأسهل والأكثر استخداماً. ويعتمد على التحقق من مساحة المبنى محل التقييم أولاً ثم التحقق من تكلفة المتر المربع لإنشاء المبنى أي تكلفة مساحة الطوابق والأسوار والتصميم والتشطيبات كما يجب أن يتضمن السعر أرباح القائم بعملية البناء والتكاليف إلخ، بعد ذلك ترب مساحة العقار محل التقييم في السعر المناسب للوصول إلى تقدير مبدئي للتكلفة الحالية للمبنى، وأخيراً تجُرى تسويات خاصة بالتكاليف مقابل السمات والخصائص غير المشتركة.

ب-أسلوب تقييم كل وحدة (بند) على حدة.

وتعد هذه الطريقة أكثر تفصيلا لتقدير القيمة مقارنة بأسلوب مساحة الوحدة. وفي هذه الطريقة يقسم المبنى بأكمله إلى أجزاء يمكّن قياسها وحساب تكلفتها على أساس كل وحدة على حدة. على سبيل المثال، يمكن تقسيم تكلفة السطح إلى عنصرين، ثم يتم قياس كل عنصر وضربه في سعر الوحدة المعني لأغراض التوريد أو الإصلاح. ويجب أن يتضمن السعر أرباح القائم بأعمال البناء والمصروفات العامة والنثرية.

ج- أسلوب المسح الكمي (حصر الكميات).

غالبا ما يستخدم جراء المسح الكمي هذا الأسلوب ويعتمد على قياس وحساب جدول الكميات من المخططات الأفقية للمبنى وتسعير هذه الكميات حسب المواصفات المطلوبة. هو أسلوب دقيق ومفصل وغالبا ما يستخدمه جراء المسح الكمي والمقاولون. ويعتمد على قياس وحساب جدول الكميات من المساقط الأفقية والمخططات الهندسية والمعمارية للمبنى وتسعير هذه الكميات حسب المواصفات المطلوبة.

تقدير القيمة – أسلوب التكلفة (منهجية التقييم)

2-تقدير قيمة البناء

أ- حساب قيمة المباني الحديثة

يكون حساب قيمة المباني الحديثة من خلال تحديد نوعية المبنى أولاً، أي دائم أو شبه دائم أو مؤقت، وكذلك التشطيبات والهياكل، ومن ثم تحديد إجمالي مساحة البناء من المسقط الأفقي للمبنى. وإذا كانت تكلفة الإنشاءات متاحة، يكون تحليل تكلفة الإنشاء على أساس كل وحدة مع مقارنة وتحليل أنواع مماثلة من المباني بغرض الفحص والتحقق. وإن كان ذلك مناسبا تضرب تكلفة الوحدة في إجمالي مساحة المبنى للوصول إلى تكلفة البناء التي من المفترض أن تكون مساوية لقيمة المبنى.

وإذا كانت نتيجة التحليل غير مقبولة، تتم مراجعة وثائق ومستندات العقد للبحث عن البنود الشاذة أو الاتفاقات الخارجية الأخرى وإجراء التسويات اللازمة للوصول إلى تكلفة معقولة للإنشاءات.

القيمة الرأسمالية = قيمة الموقع + قيمة المبنى (بافتراض أن قيمة المبنى) = تكاليف البناء + بنود أخرى.

ب-المباني القديمة

تحديد التكلفة الحالية لإنشاء مبنى مماثل. يمكن الوصول إلى ذلك من خلال تحليل تكلفة إنشاء مباني مماثلة في المنطقة إن كان ذلك متاحًا أو استشارة المساح الكمي أو المهندس المختص بأعمال الإنشاءات باستخدام مواصفات المبنى محل التقييم. ومن ثم يحدد مستوى تقادم المبنى ونوعه، مادي أو وظيفي أو اقتصادي.

بالنسبة للمباني القديمة، يمكن حسابها بالمعادلة التالية:

القيمة الرأسمالية = قيمة الموقع + قيمة المبنى (بافتراض أن قيمة المبنى) = صافي تكلفة الإحلال

صافي تكلفة الإحلال = (تكلفة المبنى – الإهلاك)

أي أن القيمة الرأسمالية = قيمة الموقع + صافي تكلفة الإحلال أو القيمة الرأسمالية = قيمة الموقع + (تكلفة المبنى – الإهلاك).

ج-الإهلاك

يحدث الإهلاك عندما تصبح قيمة التحسينات أقل من تكلفة إعادة إنتاجها أو تجديدها. ويندرج تحت الإهلاك أو ما يسمى بالتقادم ثلاث أنواع وهي التقادم المادي وينجم عن إهلاك وتآكل الأصل على مدى عمره أو من فقدان القيمة بسبب قلة أعمال الصيانة. والتقادم الوظيفي ويحدث غالبًا عندما يكون المبنى الجديد أكفأ من المبنى الحالي الموجود. ويكون إما بسبب تغير متطلبات السوق أو وجود عيوب في التصميم الأصل أو بسبب التقدم التقني. وأخيرًا التقادم الاقتصادي وهو فقدان القيمة بسبب تأثيرات خارجية على العقار. ويشُار إليه بالتقادم الخارجي أو تقادم الموقع ويحدث بسبب التغيرات التي تطرأ على الخصائص المكانية للعقار وتأثيرات المنطقة بشكل عام.

تقدير القيمة – أسلوب التكلفة (منهجية التقييم)

وهناك ثلاث طرق لتحديد الإهلاك وهي:

1-التقييم بناء على أوضاع السوق.

يمكن تحديد الإهلاك بسهولة إذا توفرت معلومات موثوقة عن قيمة الأرض. وذلك لأن سعر البيع ناقصًا منه قيمة الأرض يعطي سعر التحسينات أو المباني. ويعتبر حساب الإهلاك بهذه الطريقة أكثر تنوعا من حسابه في تكلفة إعادة الإنتاج حيث أنه يقيس الإهلاك الناجم عن جميع المصادر. وبعّد حسابه يطبق مقدار الإهلاك للمتر المربع على العقار محل التقييم.

2-التقييم بناء على الافتراضات.

في حالة عدم توفر معلومات سوقية عن الإهلاك، من الممكن وضع افتراضات بشأن حدوثه مع الوقت. وفي بعض الدول، يفُترض تحديد الإهلاك في العادة وفق طريقة القسط الثابت

وتعتر هي الطريقة الأكثر شيوعًا لتقييم التقادم العمري. وتفترض هذه الطريقة معدل ثابت للإهلاك بداية من عمر الأصل وحتى نهايته. ويمكن حساب طريقة القسط الثابت باستخدام المعادلة التالية:

$$\frac{\text{العمر الحالي للمبنى}}{\text{العمر الاقتصادي (الاستخدامي) للمبنى}} \times 100$$

3-أسلوب التحليل

يتوقف أسلوب التحليل للإهلاك على الغرض من التقييم فغالبًا ما تستخدم طريقة القسط الثابت آنفة الذكر عند التقييم بغرض إعداد التقارير المالية. و تعد طريقة العمر الممتد و طريقة القسط المتناقص الأنسب في أغراض التقييم الأخرى عند استخدام أسلوب التكلفة.

يحدد المقُيّم في هذا الأسلوب مصادر الإهلاك ويقدرها.

تقدير القيمة – أسلوب التكلفة (منهجية التقييم)

و تم تقدير قيمة العقار بأسلوب التكلفة طريقة تكلفة الإحلال والتي تعتمد على تقدير قيمة الأرض مضافة إلى التكلفة الكلية لاستبدال وإنشاء المبنى بالأسعار السائدة في تاريخ التقييم بطريقة حساب سعر وحدة البناء حسب نوعية البناء وخصم قيمة الإهلاك الذي حدث منذ تاريخ إنشاءه وسيتم إجراء ذلك عبر المراحل التالية:-

1-إستخلاص قيمة الأرض بطريقة المقارنة

2-تقدير التكاليف المباشرة

3-تقدير التكاليف غير المباشرة

4-حساب الإهلاك للمبنى

أولاً: استخلاص قيمة الأرض بطريقة المقارنة:

في المرحلة الأولى يتم استخلاص قيمة الأرض حسب طريقة المقارنة حيث تم إجراء مسح وتحليل عينات لأسعار السوق الحالية لأراضي مباعة وأراضي معروضة مماثلة للعقار موضع التقييم وحيث أنه من المستحيل إيجاد عقارين متماثلين تم عمل التسويات المناسبة على أسعار الأراضي مقارنة بخصم قيمة البنود التي تمثل ميزة للأرض موضع التقييم

ثانيًا: تقدير التكاليف المباشرة:

بعد تقدير قيمة الأرض في المرحلة الأولى سيتم تقدير التكاليف المباشرة للبناء التي تشمل (تكلفة مواد البناء وتكلفة الأيدي العاملة)

ثالثًا: تقدير التكاليف غير المباشرة:

بعد تقدير التكاليف المباشرة في المرحلة الثانية يتم احتساب التكاليف غير المباشرة والتي تتضمن على سبيل المثال (تكاليف النقل – التركيب – الأتعاب المهنية – التصميم والاستشارات المعمارية والقانونية – الضرائب – تكاليف التمويل النفقات الأخرى مثل العمولات – النفقات العامة والرسوم والتصاريح – هامش الربح أو الربح التجاري مثل العائد للمستثمر)

تقدير القيمة بأسلوب التكلفة - :

تم تقدير قيمة العقار على أساس قيمة الأرض مضافة إلى التكلفة الكلية لإنشاء المبنى بالأسعار السائدة في تاريخ التقييم بطريقة حساب سعر وحدة البناء حسب نوعية البناء والتشطيبات وإجمالي مسطح البناء وخصم قيمة الاهلاك الذي حدث منذ تاريخ إنشاءه . وبذلك تكون قيمة العقار = قيمة الأرض + (تكلفة الإنشاء + هامش الربح – الاهلاك) قيمة الأرض تم التوصل إليها بعد إجراء مسح ميداني الأسعار السوق الحالية الأراضي مباعة وأراضي معروضة مماثلة الأرض العقار موقع التقييم وتم عمل التعديلات المناسبة على أسعار الأراضي المقارنة بخصم قيمة البنود التي تمثل ميزة لأرض المقارنة وإضافة قيمة البنود التي تمثل ميزة الأرض العقار موضع التقييم .

وبناءً على ذلك تم التوصل إلى أن قيمة العقار هي :

التوصيف	المساحة	سعر المتر المربع *	الإجمالي
قبو	5,110.00	3,500	17,885,000
دور ارضي	2,093.04	2,500	5,232,600
مواقف سيارات خارجية	1,606.00	250	401,500
ميزانين	4,367.30	2,500	10,918,250
الدور اول	4,527.60	2,500	11,319,000
الدور الثاني و الثالث	4,402.40	2,500	11,006,000
المطعم	314.00	2,500	785,000
ادوار متكررة	11,006.00	2,500	27,515,000
	اجمالي قيمة المباني قبل الأهلاك (ريال سعودي)		85,062,350
هامش ربح التطوير	%20		17,012,470
	إجمالي قيمة المباني مع هامش الربح (ريال سعودي)		102,074,820
الاهلاك	12	%30	30,622,446
	قيمة المباني بعد الاهلاك (ريال سعودي)		71,452,374
قيمة الارض (ريال سعودي)	9,565.85	10,000	95,658,500
القيمة النهائية	**167,110,874**		

* أسعار التكاليف للبناء حسب دليل الأسعار الاسترشادية لتكلفة الإنشاءات الصادر 2022 من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين .

تقدير القيمة – أسلوب الدخل (منهجية التقييم)

تعريف طريقة التقييم:

تم تقييم العقار بأسلوب الدخل طريقة التدفقات النقدية المخصومة (Discounted Cash Flows, DCF)
حيث أن أسلوب الدخل يقدم مؤشرا على القيمة عن طريق تحويل التدفقات النقدية المستقبلية إلى قيمة حالية واحدة. ووفقا لهذا الأسلوب يتم تحديد قيمة الأصل بالرجوع إلى قيمة الإيرادات أو التدفقات النقدية أو توفير التكاليف من الأصل.
وطريقة التدفقات النقدية هي أحد الطرق المعتمدة وفقا للمعايير الدولية للتقييم كأحد طرق أسلوب الدخل وهي طريقة مالية لتقدير قيمة أصل حيث يتم استخلاص مؤشر القيمة من خلال حساب القيمة الحالية للتدفقات النقدية المستقبلية.

وتتلخص خطوات طريقة التدفقات النقدية المخصومة كالتالي:

أولاً: تقدير التدفقات النقدية المستقبلية الناتجة عن دخل الأصل محل التقييم من خلال التسلسل التالي:

1. تقدير إجمالي الدخل والذي يشير الى أن اجمالي القيمة الإيجارية المتوقعة (على فرضية أن العقار مؤجر بنسبة 100% ولا توجد وحدات شاغرة) وقبل خصم نفقات الصيانة والتشغيل.
2. تقدير قيمة خسائر الائتمان والشواغر وهي الخسائر الناتجة عن عدم إشغال العقار بالكامل بالإضافة الى الخسائر الناتجة عن تعثر او عدم تسديد المستأجرين للقيمة الايجارية.
3. تقدير دخل الايجار الفعلي حيث يمثل قيمة الايجار الفعلية (الحقيقية) التي سيحصل عليها المالك (المؤجر) بعد خصم دخل الوحدات الشاغرة وخسائر الائتمان.
   دخل الايجار الفعلي = إجمالي الدخل – خسائر الائتمان والشواغر.
4. تقدير النفقات التشغيلية والرأس مالية حيث النفقات التشغيلية هي الخاصة بتأجير وصيانة العقار أما النفقات الرأس مالية فهي النفقات التي يتحملها المالك لترميم وتطوير العقار بهدف الحفاظ عليه في حالة مناسبة لتحقيق الدخل السنوي الملائم.
5. تقدير صافي الدخل التشغيلي والذي يمثل الدخل الفعلي بعد خصم النفقات التشغيلية والرأس مالية : صافي الدخل التشغيلي= الدخل الفعلي - النفقات التشغيلية والرأس مالية
6. تقدير النمو الذي يعتمد على نمو دخل العقار في المستقبل بالاعتماد على حالة العقار ومستوى التشطيبات الداخلية والخارجية، إضافة الى ظروف السوق ونسب التضخم المتوقعة كما يمكن الاعتماد على معدلات نمو صافي القيمة الايجارية لعقارات مشابهة للعقار محل التقييم

ثانياً: تحديد معدل الخصم او معدل العائد المطلوب

1. تقدير معدل الرسملة وهو المعدل الذي يستعمل لتحويل الدخل الى قيمة، حيث أن هناك أكثر من طريقة لتقدير معدل الرسملة وأكثر هذه الطرق شيوعاً طريقة الاستخلاص من السوق والتي تعتمد على معلومات صافي دخل ومعلومات بيع لعقارات مشابهه لاستخلاص معدل الرسملة منها و من الطرق طريقة عائد المقرض والتي تعتمد على فرضية أن متطلبات الإقراض يمكن ان تستعمل لتقدير معدل الرسملة الكلي وذلك بضرب نسبة تغطية الدين في ثابت القرض العقاري وفي نسبة القرض للقيمة ومن الطرق أيضاً طريقة المسح السوقي والتي تتمثل في الدراسات المنشورة من الجهات الوطنية المعتمدة او من الشركات العقارية او الاستشارية الكبرى او البنوك.
2. تقدير معدل الخصم وهو معدل العائد المطلوب الذي يستخدم لخصم التدفقات النقدية المستقبلية لتقدير القيمة الحالية. والفرق بينه وبين معدل الرسملة أن معدل الرسملة يستعمل لتحويل الدخل الى قيمة في حين ان معدل الخصم هو معدل عائد يستعمل لحساب القيمة الحالية الناتجة عن العقار في المستقبل، يمكن تقدير معدل الخصم بأكثر من طريقة منها طريقة النموذج التراكمي (The build-up model) وغالبا ما يعكس هذا المعدل ثمن التخلي عن استهلاك حالي مقابل استهلاك مستقبلي (ثمن الانتظار او الوقت) بالإضافة الى علاوة للمخاطر منها علاوة مخاطر التضخم المتوقع في المستقبل وعلاوة مخاطر الاعمال وعلاوة مخاطر التمويل، عند حساب معدل الخصم للاستثمار العقاري بالاعتماد على النموذج التراكمي، تم الاخذ بعين الاعتبار العوامل المذكورة في المعادلة التالية: $r = r_f + r_s + r_u$
r_f معدل عائد السندات الحكومية لفترة استحقاق اكثر من سنة وهو يمثل معدل العائد الخالي من المخاطر
r_s علاوة المخاطر المتنظمة المرتبطة بالسوق (ارتفاع التضخم، تغيير لوائح الاستثمار ، ركود السوق، عدم اليقين الاقتصادي، المنافسة المحتملة في عرض العقار ...)
r_u علاوة المخاطر الغير منتظمة والمرتبطة بنوعية الاستثمار العقاري (موقع الاستثمار، نقص سيولة السوق للأصول كبيرة الحجم، التكاليف الإضافية لصيانة وتشغيل العقار....)

ثالثاً: تحديد فترة الاحتفاظ بالأصل والقيمة النهائية

ويعني بفترة الاحتفاظ المدة التي سيتم الاحتفاظ فيها بالأصل قبل بيعه أو التخارج منه أو انتهاء مدة الانتفاع منه وغيرها. ويتم بعد هذه المدة تحديد القيمة الاستردادية للعقار في حال لم يكن العقار عقد منفعة.

رابعاً: حساب القيمة الحالية للدخل المتوقع للأصل محل التقييم للوصول إلى القيمة الرأسمالية للعقار (بعد الاخذ بعين الاعتبار القيمة الزمنية للنقود)

يتم تقدير القيمة الحالية للعقار من خلال حساب القيمة الحالية للدخل الناتج عن العقار في المستقبل وذلك باستعمال المعادلة التالية :

القيمة الحالية للأصل = التدفق النقدي المبدئي + التدفقات النقدية للسنوات المستقبلية + قيمة الأصل في نهاية فترة الاحتفاظ

(1+معدل الخصم)^ الفترة (1+معدل الخصم)^ الفترة

ويتكرر المحدد باللون الأحمر حسب عدد فترات التدفقات المقدرة.

تقدير القيمة – أسلوب الدخل (التحليل)

بعد إجراء مسح ميداني لأسعار السوق الحالية لتوجه أسعار الإيجارات للعقارات الواقعة في منطقة العقار المراد تثمينه وبعد إجراء التعديلات اللازمة على هذه الأسعار لتعكس الفروق بين العقار محل التقييم والعقارات المقارنة مع الأخذ في الاعتبار أسعار التأجير الفعلية، نجد ان:

- **الدخل الإجمالي :**

حسب بيانات العميل من قبل المستندات المرسلة إلينا بأن إجمالي الدخل 17,285,404 ريال بنسبة إشغال 100 % .

- **الشواغر المستديمة :**

بحكم الشواغر عالية للمركز التجاري تم تقدير معدلات الأشغال المتوقعة للسنوات المستقبلية بناء على حجم الطلب وتأثير المشاريع النوعية بالمنطقة المحيطة. حيث من المتوقع أن يبلغ معدل الاشغال لعام 2025 نسبة 49% وفي عام 2026م يتوقع أن يبلغ معدل الأشغال 55% وفي عام 2027م بـ 65% بنمو سنوي يقدر بـ 3 % وفي عام 2028م بـ 70 % وفي عام 2029م بـ 80% .

الدخل الفعال :

الدخل الفعال هو الدخل الاجمالي الناتج بعد خصم قيمة الشواغر المستديمة في العقار.

- **إجمالي المصروفات :**

تم اعتبار نسبة المصاريف 0% .

- **صافي الدخل التشغيلي وتقدير النمو للتدفقات النقدية المستقبلية :**

وهو الناتج من خصم المصروفات من الدخل الفعال للعقار.

- **نسبة العائد على الاستثمار :**

اعتمدنا العائد على الاستثمار والذي نعتقد أنه يتناسب مع العقار بوضعه الحالي حيث تم تقديره بنسبة : 7.5% .

- **تحديد معدل الخصم او معدل العائد المطلوب**

تم حساب معدل الخصم بالنموذج التراكمي وفقاً للآتي:

النموذج التراكمي		
البند	النسبة	المصدر
معدل عائد السندات الحكومية	3.50%	البنك المركزي السعودي
معدل التضخم	3%	البنك المركزي السعودي
علاوة مخاطر السوق	2.50%	market-risk-premia.com
علاوة المخاطر الخاصة	1%	تقدير المقيم
معدل الخصم	% 10	

تقدير القيمة بأسلوب الدخل – طريقة التدفقات النقدية - :

بعد إجراء مسح ميداني لأسعار السوق الحالية لتوجه أسعار الإيجارات للعقارات الواقعة في منطقة العقار المراد تثمينه تم تقدير معدل الرسملة بما يتناسب مع وضع العقار ونسبة الشواغر في المنطقة حسب تقدير المقيم وتحليل البيانات المالية للعقار المراد تثمينه.

فرضيات التدفقات النقدية:

إجمالي الدخل	17,285,404	معدل الخصم	%10	نسبة الاشغال	% 49
فترة التدفقات النقدية	5	معدل الرسملة	%7.5	نسبة النمو	% 3

الفترة	0	1	2	3	4
السنة	2025	2026	2027	2028	2029
نسبة النمو	0%	0%	3%	0%	0%
إجمالي الدخل	17,285,404	17,285,404	17,803,966	17,803,966	17,803,966
نسبة الاشغال	49%	55%	65%	70%	80%
نسبة الشواغر	51%	45%	35%	30%	20%
خصم الشواغر	8,746,453	7,778,432	6,231,388	5,341,190	3,560,793
الدخل الفعال	8,538,951	9,506,972	11,572,578	12,462,776	14,243,173
إجمالي المصاريف	0%	0%	0%	0%	0%
المصاريف	0	0	0	0	0
صافي الدخل	8,538,951	9,506,972	11,572,578	12,462,776	14,243,173
قيمة العقار المستقبلية			189,908,972		
صافي التدفق النقدي للعقار	8,538,951	9,506,972	11,572,578	12,462,776	204,152,145
معامل الخصم	1.00	0.91	0.83	0.75	0.68
القيمة الحالية للنقود	8,538,951	8,642,702	9,564,114	9,363,468	139,438,662
القيمة الحالية	**175,547,898**				
القيمة بعد التقريب	**175,550,000**				

المخاطر المؤثرة على العقار:

ومن المخاطر التي يمكن أن تؤثر على العقار التالي:

1	مخاطر الإئتمان و عدم سداد الإيجار.
2	المخاطر الإدارية و التشغيلية.
3	مخاطر عدم الإستخدام الأعلى والأفضل للعقار.
4	مخاطر التخطيط و التنظيم.
5	مخاطر تغير السوق.
6	مخاطر التقادم وعدم الصيانة.
7	زيادة المنافسة من المشاريع المماثلة داخل المملكة العربية السعودية يمكن أن تؤثر سلبا على الطلب في المستقبل.
8	العقار حاليا شاغر بنسبة 50٪ تقريباً.

القيمة المرجحة - :

طريقة التقييم	القيمة (ريال السعودي)	نسبة الترجيح
اسلوب الدخل - التدفقات النقدية المخصومة	175,550,000 ريال	%100
التكلفة و المقارنات	167,110,874 ريال	%0

والرأي في القيمة : استنادًا إلى غرض التقييم وطبيعة العقار وخصائصه، كونه عقارا مدرًا للدخل مع مختلف العقود فإن تقييم العقار بطريقة التدفقات النقدية المخصومة تعتبر هذي أفضل طريقة لتقييم العقار وبالتالي سيتم ترجيح القيمة التي تم التوصل إليها بأسلوب الدخل بوزن نسبي 100% كأساسي للقيمة السوقية للعقار محل التقييم وهي :

القيمة النهائية للعقار بعد التقريب	رقماً	175,550,000 ريال
	كتابة	مائة وخمسة وسبعون مليون وخمسمائة وخمسون ألف ريال سعودي

المرفقات



عينة من عقود الايجار



عينة من عقود الايجار



عينة من عقود الايجار

هايبر بنده - المروة

رقـــم التقـــرير:	DC24013257
تـاريـخ التقـــرير:	22 /01/ 2025 م
أسلوب التقييم:	أسلوب الدخل
أساس القيمـــة:	القيمة السوقية
نـــوع العقـــار:	مركز تجاري
المـــوقـــــع:	حي المروة – مدينة جدة

إجمالي القيمة السوقية	رقماً	185,180,000 ريال
	كتابة	مائة وخمسة وثمانون مليون ومائة وثمانون ألف ريال سعودي



باركود BARCODE
92 000 5564
Assets Valuation تقييم الأصـــول



01

الملخص التنفيذي

الملخص التنفيذي

تجدون أدناه ملخص رأينا في القيمة للعقار ، حيث نؤكد قيامنا بالبحوث الضرورية وحصولنا على المعلومات اللازمة للقيام بهذا التقييم ، وللمزيد نأمل منكم الاطلاع على كامل التقرير حيث أن التقرير وحدة واحدة لا يصح أن تجزأ :

صاحب الطلب (العميل)	المستفيد (مستخدم التقرير)	الغرض من التقييم	فرضية القيمة
صندوق الراجحي ريت	صندوق الراجحي ريت و هيئة سوق المال	التقييم الدوري للصندوق	الاستخدام الحالي

عنوان العقار	نوع العقار	نوع الملكية
حي المروة - مدينة جدة	مركز تجاري	ملكية مطلقة

اسم المالك (حسب الصكوك)	رقم الصكوك	تاريخ الصكوك	مساحة الأراضي (حسب الصك)
شركة المخازن المميزة الثانية	420205025490	1437/03/13 هـ	38,641 م^2

أساس القيمة	معايير التقييم	أسلوب التقييم
القيمة السوقية	معايير التقييم الدولية (IVS) ترجمة هيئة المقيمين (تقييم) - 2022	أسلوب الدخل – طريقة التدفقات النقدية المخصومة

تاريخ التعميد	تاريخ المعاينة	تاريخ القيمة
12 / 11 / 2024 م	14 / 11 / 2024 م	31 / 12 / 2024 م

القيمة السوقية المقدرة رقماً	185,180,000 ريال سعودي
القيمة السوقية المقدرة كتابةً	مائة وخمسة وثمانون مليون ومائة وثمانون ألف ريال سعودي

المقدمة

بناء على تعميدكم لشركة باركود بتاريخ 2024/11/12 م لتقييم مركز تجاري في مدينة جدة رقم الصكوك (420205025490) , فإن فريقنا قد أتم تنفيذ المهمة بعد معاينة الأصل ومراعاة جميع العناصر المؤثرة في القيمة ، وبالاستناد الى المعايير الدولية المعتمدة والأصول المهنية لعملية التقييم ، سعيا منا للوصول الى قيمة العقار المناسبة للغرض الذي أعد من أجله تقرير التقييم . ويعد هذا التقرير شهادة يمكن الاعتماد عليها في الغرض الذي نفذت مهمة التقييم هذه لأجله مع ملاحظة أن هذا التقرير وحدة واحدة لا يصح أن تُجزأ .

بينات العميل

صاحب الطلب (العميل)	صندوق الراجحي ريت (صندوق استثمار عقاري متداول (ريت) ويتكون من محفظة متنوعة من العقارات الموزعة في العديد من القطاعات والمناطق في المملكة).
مالك الأرض والمنفعة	شركة المخازن المميزة الثانية
المستفيد (مستخدم التقرير)	صندوق الراجحي ريت
المستخدمون الاخرون	تقرير عام منشور لمالكي وحدات الصندوق يستخدم من قبل مدير الصندوق (شركة الراجحي المالية) و هيئة سوق المال والمستثمرين والمراجعين الخارجيين.

غرض التقييم

كلف العميل (صندوق الراجحي ريت) شركة باركود بتقييم الأصل موضوع التقرير لتقدير قيمة العقار حسب معايير التقييم الدولية لغرض التقييم الدوري للصندوق، وبناءً عليه تم إعداد هذا التقرير.

نوع التقرير	ســـردي مفصـل
عملة التقرير	الريال السعودي
تاريخ نفاذ القيمة	31 / 12 / 2024 م



02

بيانات و صور موقع العقار

وصف العقار



يقع العقار محل التقييم في حي المروة الواقع في مدينة جدة بمنطقة مكة.

يعد حي المروة واحد من الأحياء الجديدة والراقية في مدينة جدة، حيث يمتاز الحي بالهدوء والشوارع الواسعة وتوفر جميع الخدمات، ويتمتع أيضاً بموقع استراتيجي قريب جداً من مطار الملك خالد الدولي وتحده طرق رئيسية، كما يمتاز الحي بمداخله ومخارجه السهله، ويعد أحد الأحياء التابعة لبلدية المطار الفرعية.

يقع حي المروة شمال جدة، وتقدر مساحة الحي بقرابة 10.56 كيلومتر مربع، ويحده من جهة الشرق حي بريمان، ويحده من جهة الجنوب شارع الشيخ عبدالعزيز بن باز وحي الصفا، ويحده من جهة الغرب طريق الأمير ماجد وحي الربوة، ويحده من جهة الشمال طريق النزهة ومطار الملك عبدالعزيز الدولي.

يتكون العقار مقام على قطعة أرض مستطيلة الشكل بمساحة 38,641 متر مربع. وبمساحة بمسطحات البناء إجمالي 15,247.72 متر مربع فقط. حسب رخصة البناء و بنوع عقد واحد مع صك نوع مطلق الملكية. عمر المبنى 14 سنة تقريبا حسب رخصة البناء.

العقار عبارة عن مبنى مستقل. يشغل هايبر بنده العقار بشكل أساسي ، من خلال فحصنا أن المستأجر لديه مساحة تأجير فرعية ان ريست هوم و ملاهي قوس المرح ومقهى بارن. يوفر مكان الإقامة موقف سيارات واسع.

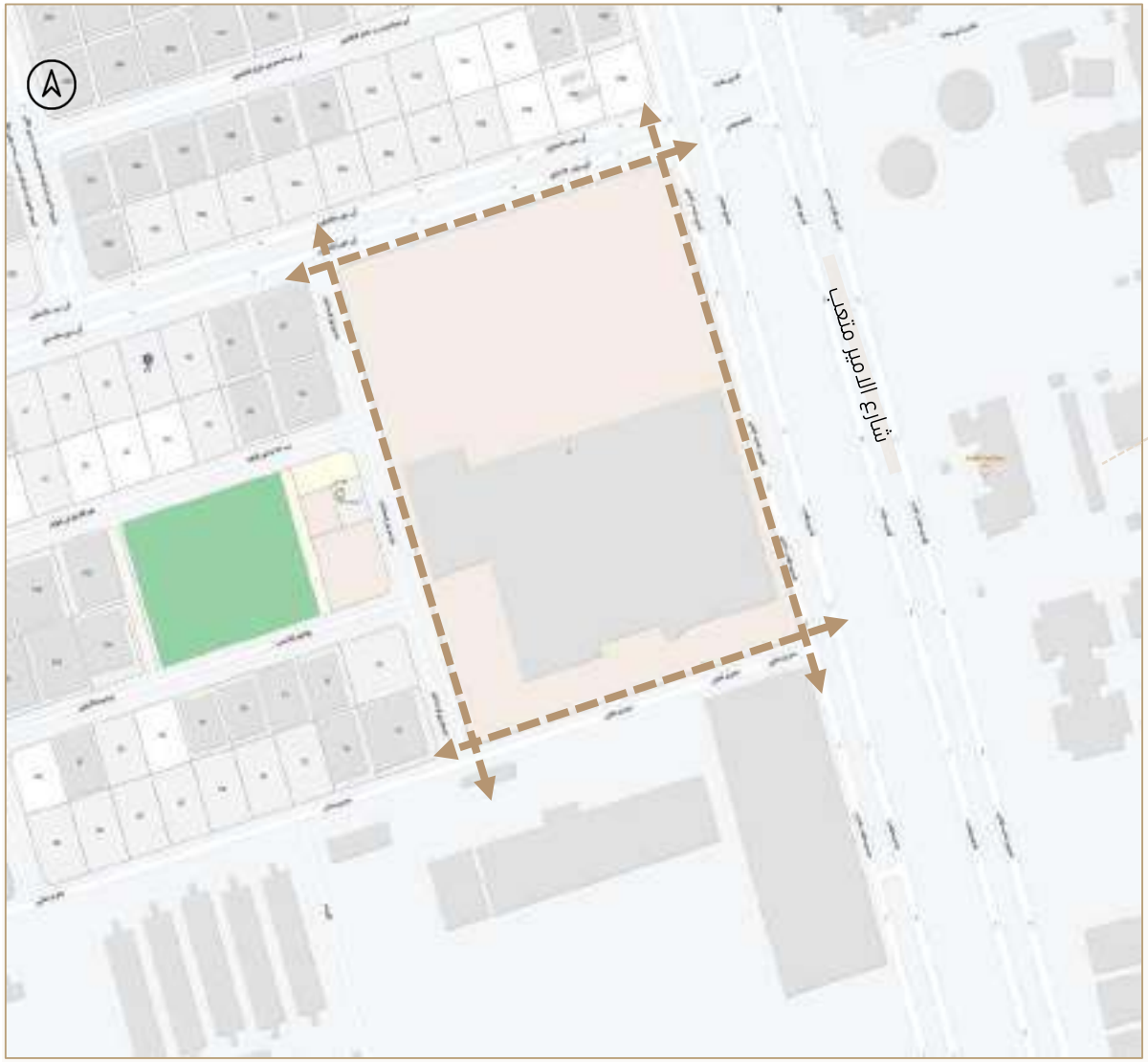
بيانات الارض

استخدام الأرض (حسب خطاب العميل)		مساحة الأرض (حسب الصك)
تجاري		38,641 م^2

حدود العقار (حسب الصك)

الجهة	الحد	طول الحد
شمال	شارع عرض 26.5 م	162 م + 7.07 م
جنوب	شارع عرض 12 م	162 م + 4.24م
شرق	شارع الأمير متعب عرض 80 م	217.5 م + 7.07م
غرب	شارع عرض 16 م	221.5 م + 4.24 م

شكل الأرض			
√	منتظم		غير منتظم
منسوب الأرض			
√	مستوي		غير مستوي
بناء القطعة المجاورة			
√	مبني		غير مبني



اسم المالك	رقم هوية المالك
شركة المخازن المميزة الثانية	1010418411

رقم الصك	تاريخ الصك
420205025490	1437/03/13 هـ

رقم رخصة البناء	تاريخ رخصة البناء
23528	1429/05/23 هـ

المنطقة	المدينة
مكة	جدة

رقم المخطط	رقم القطعة
432/ج/س	1

احداثيات الموقع
39.198300 ,21.609568

الملاحظات	



صورة لصك

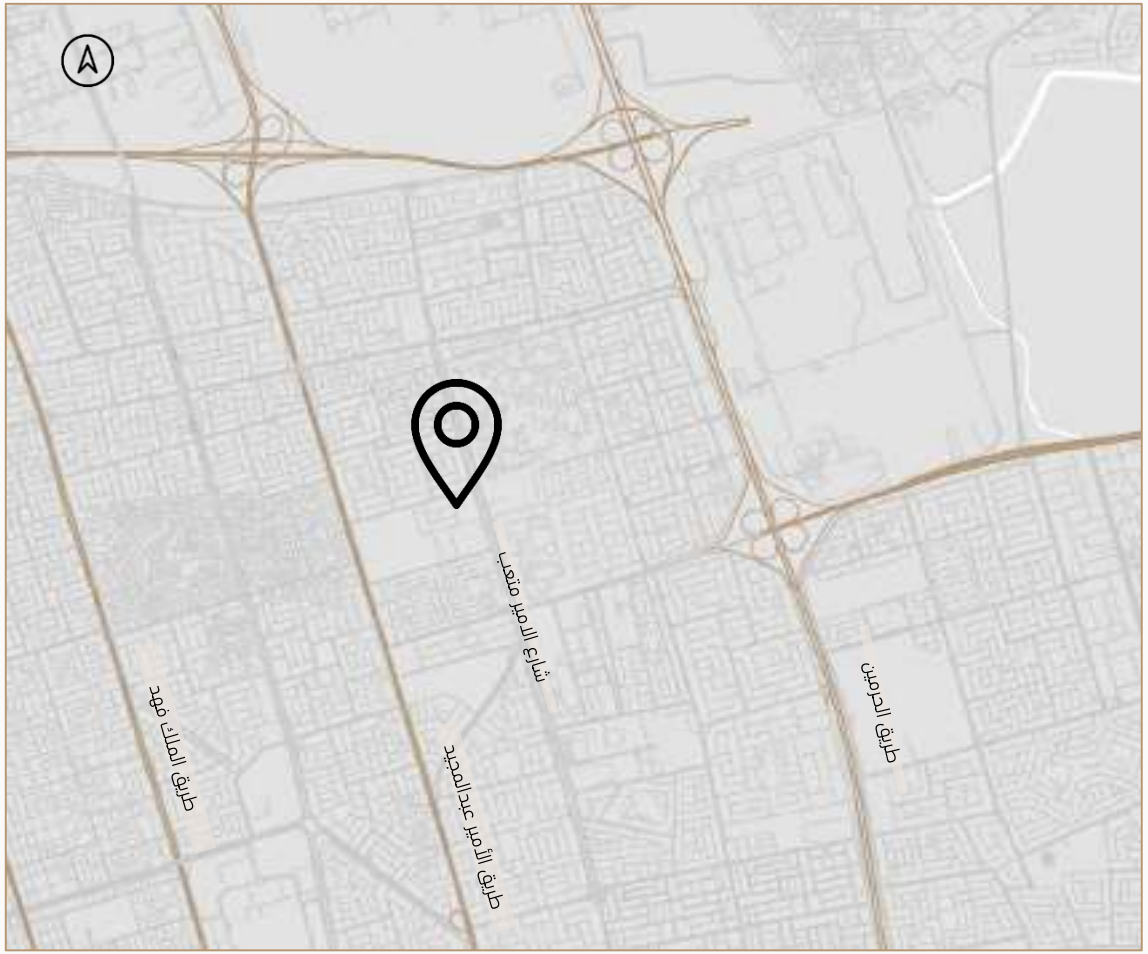


صورة لرخصة البناء

الصور الفضائية



صورة جوية توضح موقع العقار على مستوى المدينة جدة



صورة جوية توضح موقع العقار على مستوى الحي المروة

الخدمات و المرافق المتوفرة بالمنطقة المحيطة بالعقار:

المرافق المتواجدة بالموقع				
خدمات عامة	دوائر حكومية	☑ متوفر	☐ غير متوفر	
	بنوك	☑ متوفر	☐ غير متوفر	
	مراكز طبية	☑ متوفر	☐ غير متوفر	
خدمات تجارية	أسواق تجارية	☑ متوفر	☐ غير متوفر	
	مطاعم	☑ متوفر	☐ غير متوفر	
	محطات وقود	☑ متوفر	☐ غير متوفر	
خدمات البنية التحتية	شبكة الكهرباء	☑ متوفر	☐ غير متوفر	
	شبكة صرف صحي	☑ متوفر	☐ غير متوفر	
	شبكة المياه	☑ متوفر	☐ غير متوفر	
	شبكة هاتف	☑ متوفر	☐ غير متوفر	
	شبكة تصريف السيول	☑ متوفر	☐ غير متوفر	
المرافق العامة	مساجد	☑ متوفر	☐ غير متوفر	
	حدائق	☑ متوفر	☐ غير متوفر	
	خدمات تعليمية	☑ متوفر	☐ غير متوفر	

المرافق المتواجدة بالموقع		
السفلته	☑ متوفر	☐ غير متوفر
الرصف	☑ متوفر	☐ غير متوفر
الإنارة	☑ متوفر	☐ غير متوفر
التشجير	☐ متوفر	☑ غير متوفر
أخرى		

المرافق المتواجدة بالموقع		
ماء	☑ متوفر	☐ غير متوفر
هاتف	☑ متوفر	☐ غير متوفر
كهرباء	☑ متوفر	☐ غير متوفر
الصرف الصحي	☑ متوفر	☐ غير متوفر

ملاحظات	

صور العقار















04

دراسة وتحليل السوق

دراسة وتحليل السوق

بعد إجراء مسح ميداني لأسعار السوق الحالية للعقارات الواقعة في منطقة العقار محل التقييم و معرفة أسعار بيوع الأراضي للاستخدامات المشابهة تجدون أدناه عينات المسح للعقارات.

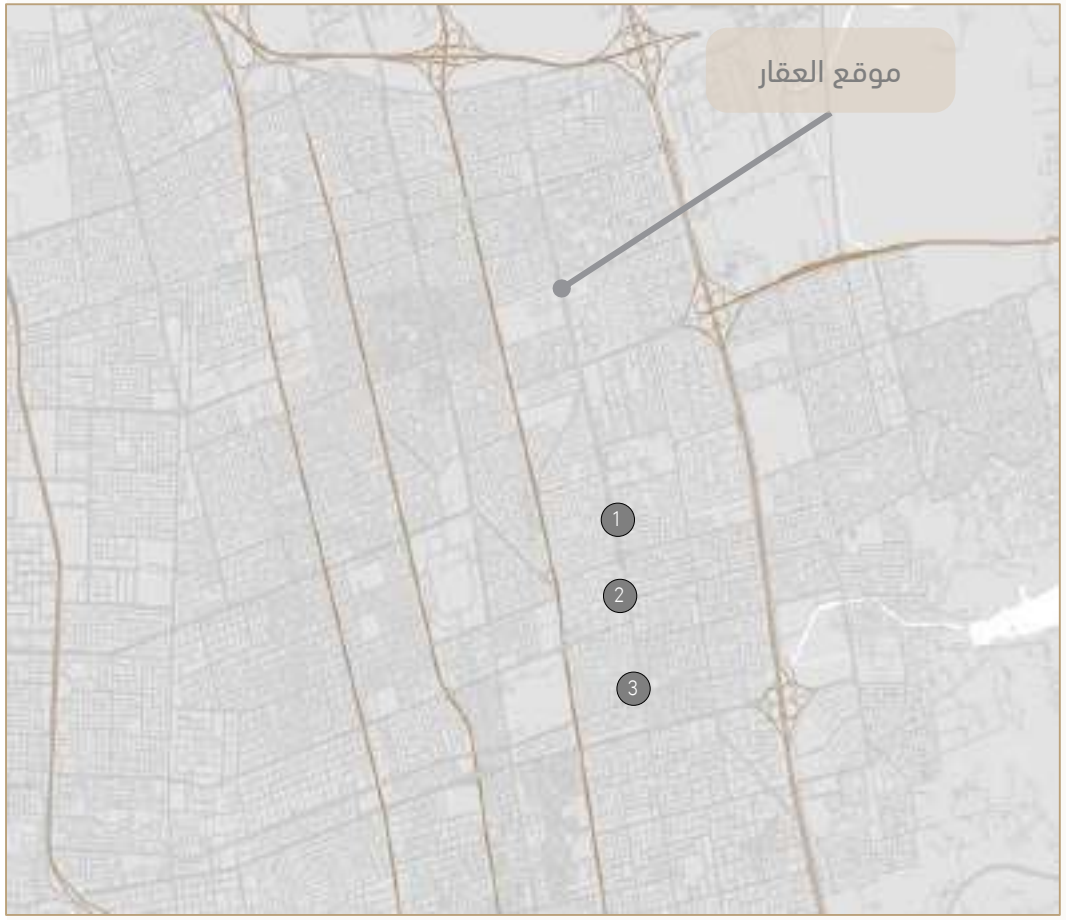


دراسة وتحليل السوق

تم عمل مسح ميداني لتحليل أسعار السوق للعقارات الواقعة في منطقة العقار سواءً عقارات مباعة أو مؤجرة أو معروضة وتجدون أدناه عينات المسح .

مسح الايجارات

م	العقار	الموقع	المساحة	متوسط السعر	الحالة
1	معرض تجاري	طريق الأمير ماجد	950 م2	1,200 ريال/م	معروض
2	معرض تجاري	طريق الأمير ماجد	280 م2	1,400 ريال/م2	معروض
3	معرض تجاري	طريق الأمير ماجد	425 م2	1,000 ريال/م2	معروض
متوسط الايجارات				1,250 ريال/م2	



معدل العائد

العقار	الموقع	الدخل الاجمالي	سعر البيع	نسبة العائد
مبنى تجاري	حي المروة	8.4 مليون	124.4 مليون	%7.5
مبنى تجاري	حي المروة	600 الف	7.6 مليون	%7.89
وبذلك تم استخلاص معدل الرسملة الذي يتوافق مع العقار				% 7



05

تقدير القيمة

تقدير القيمة – أسلوب السوق (منهجية التقييم)

تعريف طريقة التقييم :

حيث يعد أسلوب السوق أكثر طرق التقييم شيوعا ويقوم أساسا على مقارنة العقار محل التقييم بعقارات مماثلة من السوق؛ لإيجاد القيمة الرأسمالية أو الإيجارية للعقار بصورة مباشرة. وتعتبر هذه الطريقة أن سعر السوق هو أفضل مؤشر للقيمة، و يمكن استنتاج سعر السوق من خلال البحث عن الأدلة و الشواهد المتوفرة عن المعاملات و الصفقات التي جرت مؤخراً في السوق لعقارات مماثلة للعقار محل التقييم و تطبيقها عليه مع الأخذ بعين الاعتبار التسويات الخاصة بالعوامل المتغيرة , مثل عمر العقار و موقعه .

و تعتمد طريقة المقارنة على مبدأ الاستبدال و هذا المبدأ مفاده أن المستثمر أو الشخص الحصيف لن يدفع في عقار سعرًا يتجاور السعر الذي يدفع في عقارات مماثلة و يتشابه هذا المبدأ مع مبدأ تكلفة الفرصة البديلة , حيث يتم في تطبيق الطريقة تقدير القيمة من خلال مقارنة الأصل مع صفقات أصول مطابقة أو مقارنة (مشابهة(تتوفر عنها معلومات سعرية.

و عند عدم توفر الصفقات التي يمكن أن يعتمد عليها يتم الأخذ بالاعتبار أيضاً لأسعار الأصول المشابهة المدرجة في القوائم المالية المعلنة أو المعروضة للبيع أو التأجير.

و بعد جمع الأدلة والشواهد الخاصة بالصفقات، تتم عملية التحليل لاستبعاد عمليات البيع أو التأجير غير السليمة والتحقق من عمليات البيع الفعلية. وتعتمد عوامل المقارنة المختارة على نوع العقار.

وهناك مراحل سبعة لتطبيق طريقة المقارنة وتكون قبل عمليات التسوية على الفروقات واستنتاج قيمة العقار محل التقييم، و المراحل كتالي:

المرحلة الأولى: تحديد إطار زمني لعملية التقييم

في معايير ومناهج التقييم على الرغم من عدم وجود قواعد محددة للمدة الزمنية، يتم تفضيل الصفقات أو العروض التي تمت في تاريخ مُقارب لتاريخ التقييم. ولكن المبيعات التي تعود إلى فترة زمنية طويلة على الرغم من أهميتها وفائدتها كدليل إرشادي لتقييم الاتجاهات قد تتضمن مستويات اقتصادية وظروف سوق مختلفة، تُؤدي الى تقييم غير عادل. وإذا كان هناك عدد كاف من المبيعات (من ثلاثة إلى خمسة) في فترة سنة من تاريخ التقييم، عندئذٍ يجب إعطائها وزن كبير في حساب مؤشر القيمة للعقار محل التقييم مع الأخذ بعين الاعتبار عمليات التسوية الأخرى. وقد يكون من الضروري الرجوع بالزمن لمدة أطول، ولا يمكن القيام بذلك بصورة آمنة إلا إذا لم تكن هناك تذبذبات كبيرة في المناخ الاقتصادي وعلى أسعار العقارات

المرحلة الثانية: تحديد منطقة السوق

تحديد المنطقة بناءً على رأي فريق التقييم و من السَائد أن تكون المنطقة الكبيرة أكثر فائدة عند تحديد الاتجاهات والقيم والحقائق التاريخية، غير أنه لا توجد مزايا محددة عند تضمين مناطق كبيرة ما لم تشتمل على عقارات مقارنة تم بيعها حديثًا.

المرحلة الثالثة: دراسة تفاصيل العقار محل التقييم

دراسة العقار محل التقييم من النواحي المادية (الحجم والمساحة والشكل والأرض والموقع، ونوعية العقار، إلخ)، ومن النواحي القانونية (ملكية مطلقة، أو حيازة إيجارية، أو قيود على الحق العقاري، إلخ). .

المرحلة الرابعة: تحديد العوامل التي تؤخذ في الاعتبار عند إجراء التسويات

تحديد عوامل المقارنة المهمة والتي تنطبق على جميع قطاعات العقارات قد تكون ذات طبيعة عامة أو محددة أو ذات طبيعة قانونية أو مادية، مثل : (نوع العقار ,حالة و ظروف السوق , الموقع , تواريخ المعاملات , أحكام و شروط التنظيم و التخطيط , الخصائص المادية و التي تتضمن مساحة الأرض و شكلها و تضاريسها و عمر المبنى و الصيانة و الحجم و التصميم و الاهلاك المادي و الوظيفي , الخصائص القانونية .

تقدير القيمة – أسلوب السوق (منهجية التقييم)

المرحلة الخامسة: جمع بيانات عن المبيعات القابلة للمقارنة

جمع ومقارنة المبيعات بعد تعيين الحدود الخاصة بالإطار الزمني والمنطقة. والمبيعات التي يعتمد عليها مأخوذة من مصادر رسمية (المبيعات المسجلة) . و عند الاعتماد على مقارنات عروض لدى الوسطاء أو الوكلاء العقاريين يجب أن يتم الأخذ بها بشيء من الاحتياط نظرًا لأن الأسعار المطلوبة عادة ما تكون متضخمة. كما يجب أن تكون جميع المعلومات الخاصة بالمقارنات مُشابهة للعقار محل التقييم.
و من مصادر البيانات القابلة للمقارنة المنشورات العقارية، والسجلات العمومية، والمشترين، والبائعين، والوسطاء والوكلاء العقاريين والمُقيّمين، إلخ.. وبعد ذلك تجري المقارنة بين المبيعات المقارنة والعقار محل التقييم بموجب عناصر المقارنة مع إجراء التسويات حسب الظروف والفروقات.

و لزيادة دقة استخدام طريقة المُقارنة، يجب مراعاة توفر التالي:

1-جمع المعلومات عن العقارات المُشابهة بعد تحديد الإطار الزمني وخصائص السوق.
2-إعطاء أولوية للمعاملات الحالية أو الحديثة على عقارات مُشابهة.
3-ضبط عوامل التشابه والاختلاف في العقارات المشابهة القابلة للمقارنة فيما يتعلق بعامل الوقت، وحالة السوق، والموقع، وشروط وأحكام التخطيط والتنظيم، والخصائص المادية والقانونية.
4-إجراء تسويات مقابل عناصر الاختلاف والتباين.

المرحلة السادسة: التحقق من المبيعات ومعالجة البيانات ذات الصلة

يتم التحقق من المقارنات وافتراض أن جميع المقارنات التي تم جمعها تستحق الأخذ بعين الاعتبار فيما عدا المقارنات التي جرت بموجب ظروف أو شروط غير اعتيادية مثل : البيع بالإجبار أو التسييل أو أي شروط و أحكام استثنائية .

المرحلة السابعة: تحليل المبيعات

تحليل المقارنات بعد جمع الأدلة والشواهد الخاصة بالمبيعات أو العروض ، تبدأ عملية التحليل المنهجي. ويجب استبعاد عمليات البيع غير السليمة والتحقق من عمليات البيع الفعلية. ويجب إثبات سعر كل عملية بيع حسب وحدات المقارنة المناسبة. وتعتمد وحدات المقارنة المختارة على نوعية العقار , و يتم اجراء التحليل وفق أحد الطرق : التحليل بناءً على مساحة الأرض , التحليل بناءً على المساحة المبنية , التحليل بناءً على طريقة الجمع (الأرض و المباني) ,

المرحلة الثامنة : إجراء تعديلات و تسويات مقابل فروق العقارات المقارنة .

في أغلب الأحيان، لا تتطابق العقارات المقارنة مع العقارات محل التقييم، حيث قد يتميز العقار المقارن بخصائص فريدة تميزه عن غيره سواء من موقع أو تصميم او مرافق وخدمات. أو العكس، قد تنقصه بعض هذه الخصائص مقارنة بالعقار محل التقييم. لذا، سيضطر المقيم لعمل تسويات بين العقارين (سواء كانت التسوية بالزيادة أو النقصان).بحسب خبراته العملية للوصول الى مؤشر واحد لقيمة العقار محل التقييم.

المرحلة التاسعة : التسويات و تقدير القيمة السوقية للعقار .

لتقدير قيمة العقار تتم عمليات تسوية بنسبة مئوية (بالنسبة للعناصر المختلفة التي لا يمكن تقدير قيمة نقدية بصفة مباشرة مثل واجهة الشارع وعرضه) وبتسوية بقيمة نقدية (بالنسبة للعناصر المختلفة التي يمكن تقدير قيمة نقدية بصفة مباشرة(
يحبذ بوجه عام اعتماد طريقة السوق أكثر من أي طريقة أخرى في أعمال التقييم للوصول إلى القيمة السوقية للعقار , وفي هذه الحالة يفضل إجراء تطابق وتسوية للقيم المختلفة التي تم تقديرها من كل طريقة من طرق التقييم لتكوين رأي خاص بالقيمة. ويتم اختيار القيمة الناتجة من الطريقة الأنسب في العادة كقيمة للعقار.

تقدير القيمة – طريقة المقارنة- :

لإيجاد قيمة الأرض تم إجراء مسح ميداني لأسعار السوق الحالية لعقارات مباعة وعقارات معروضة مماثلة للعقار موضع التقييم وحيث أنه من المستحيل إيجاد عقاريين متماثلين تم عمل التسويات المناسبة على أسعار العقارات المقارنة بخصم قيمة البنود التي تمثل ميزة للعقار المقارن وإضافة قيمة البنود التي تمثل ميزة للعقار موضع التقييم،

بنود المقارنة :

- فرق المساحة، افضلية الموقع
- وبناءً على ذلك تم التوصل إلى قيمة الأرض هي :

عناصر المقارنة	العقار المراد تقييمه	المقارن (1)		المقارن (2)		المقارن (3)	
تاريخ	2024	2024/11/21		2024/11/21		2024/11/21	
سعر المتر المربع للمقارن (ريال/م2)		4,000		3,200		3,300	
مفاوضات البيع ، وضع السوق		0%	0	0%	0	0%	0
سعر المتر المربع بعد ضبط حالة السوق (ريال/م2)		4,000.00		3,200.00		3,300.00	
مساحة الأرض	**38,641.00**	20,000.00	-5%	32,233.00	-5%	42,000.00	5%
أفضلية الموقع	**ممتاز**	ممتاز	0%	جيد	20%	جيد	10%
الضبط النسبي		-5%		15%		15%	
صافي سعر السوق بعد التسويات (م 2 / ريال)		3,800.00		3,680.00		3,795.00	
نسبة مشاركة كل مقارنة في القيمة		25%		50%		25%	
صافي متوسط سعر الأرض (م 2 /ريال)		**3,739**					
صافي متوسط سعر الأرض بعد التقريب (م 2 /ريال)		**3,740**					

تقدير القيمة – أسلوب التكلفة (منهجية التقييم)

تعريف طريقة التقييم :

تم تقييم العقار بأسلوب التكلفة طريقة الإحلال

يعتبر أسلوب التكلفة أحد أساليب التقييم الأساسية بجانب أسلوبي السوق والدخل. ويُستخدم أسلوب التكلفة بصورة رئيسة لتحديد القيمة الرأسمالية للعقار في حالة عدم وجود أدلة وشواهد مباشرة يمكن الحصول عليها من أعمال التقييم أو مصادر معلومات أخرى مثل حسابات أو قيم تجارية. كما يُستخدم هذا الأسلوب لتقييم أنواع خاصة من العقارات المتخصصة التي يندر تبادل ملكيتها في سوق العقارات مثل عقارات المنشآت الترفيهية، ومنشآت الرعاية والتربية العامة، والمستشفيات العامة، والمساجد، والمؤسسات الخيرية الأخرى، وأصول ومنشآت القطاع العام كالحدائق العامة والمباني المدرسية والمنشآت الرياضية وغيرها.

كما يُستخدم كطريقة داعمة لطريقة التقييم الرئيسة والتحقق منها لحسم رأي المقيم بشأن القيمة. فهو أسلوب يحُدد القيمة من خلال تقدير تكلفة الأرض وتكلفة بناء عقار جديد بمنافع مساوية أو تجديد عقار جديد لنفس الاستخدام ويندرج تحت هذا الأسلوب طريقتان هما:

أ- طريقة إعادة الإنتاج: تكلفة إنتاج صورة افتراضية طبق الأصل من المبنى الحالي، مع استخدام نفس التصميم ومواد البناء للعقار محل التقييم.

ب- طريقة تكلفة الإحلال: التكلفة التقديرية لإنشاء مبنى بنفس المنافع والمرافق وباستخدام مواد بناء ومعايير وتصاميم ومخططات تستخدم حاليًا في السوق.

وتعتمد كلا الطريقتين على مبدأ الإحلال الذي يستند على أن المشتري الحصيف لا يدفع مقابل عقار ما سعراً يتجاوز تكلفة شراء موقع وإقامة مبنى عليه له منافع ومرافق مماثلة.

منهجية الطريقة:

عند استخدام طريقة التكلفة أو طريقة تكلفة الإحلال المهُلكة، يقوم المقُيّم بتقدير القيمة السوقية للأرض الفضاء، بالرجوع إلى قيمة الأراضي المقارنة، وإضافة هذه القيمة إلى تكلفة إعادة بناء مبنى جديد يمكن أن يقوم بوظيفة المبنى الحالي بعد إجراء تسويات مقابل تقادم وإهلاك المبنى الحالي بالنسبة للعقار الافتراضي الجديد وبالتالي، تتمثل العناصر الرئيسية الثلاثة لأسلوب التكلفة فيما يلي:

أ-قيمة الأرض:

وتم تفصيلها في الصفحات السابقة.

ب - قيمة البناء:

إن قيمة البناء تعني التكلفة الحالية للمبنى ناقصًا منها الإهلاك. ومن المفترض أن تكون قيمة البناء هي تكلفة إنشاء مبنى جديد، أي تكاليف إنشاء نفس المبنى اليوم مع خصم مخصصات مقابل أوجه القصور أو التقادم. وقد يستند تقدير تكلفة عقار ما إلى تقدير تكاليف إعادة الإنتاج أو تكاليف الإحلال.

ويمكن الاستعانة بأحد الأساليب التالية لتقدير تكاليف المباني.

1-أساليب تقدير تكلفة المباني:

أ-أسلوب وحدة المقارنة:

وهو الأسلوب الأسهل والأكثر استخداماً. ويعتمد على التحقق من مساحة المبنى محل التقييم أولاً ثم التحقق من تكلفة المتر المربع لإنشاء المبنى أي تكلفة مساحة الطوابق والأسوار والتصميم والتشطيبات كما يجب أن يتضمن السعر أرباح القائم بعملية البناء والتكاليف إلخ، بعد ذلك ترب مساحة العقار محل التقييم في السعر المناسب للوصول إلى تقدير مبدئي للتكلفة الحالية للمبنى، وأخيراً تجُرى تسويات خاصة بالتكاليف مقابل السمات والخصائص غير المشتركة.

ب-أسلوب تقييم كل وحدة (بند) على حدة.

وتعد هذه الطريقة أكثر تفصيلا لتقدير القيمة مقارنة بأسلوب مساحة الوحدة. وفي هذه الطريقة يقسم المبنى بأكمله إلى أجزاء يمكّن قياسها وحساب تكلفتها على أساس كل وحدة على حدة. على سبيل المثال، يمكن تقسيم تكلفة السطح إلى عنصرين، ثم يتم قياس كل عنصر وضربه في سعر الوحدة المعني لأغراض التوريد أو الإصلاح. ويجب أن يتضمن السعر أرباح القائم بأعمال البناء والمصروفات العامة والنثرية.

ج- أسلوب المسح الكمي (حصر الكميات).

غالبا ما يستخدم جراء المسح الكمي هذا الأسلوب ويعتمد على قياس وحساب جدول الكميات من المخططات الأفقية للمبنى وتسعير هذه الكميات حسب المواصفات المطلوبة. هو أسلوب دقيق ومفصل وغالبا ما يستخدمه جراء المسح الكمي والمقاولون. ويعتمد على قياس وحساب جدول الكميات من المساقط الأفقية والمخططات الهندسية والمعمارية للمبنى وتسعير هذه الكميات حسب المواصفات المطلوبة.

تقدير القيمة – أسلوب التكلفة (منهجية التقييم)

2-تقدير قيمة البناء

أ- حساب قيمة المباني الحديثة

يكون حساب قيمة المباني الحديثة من خلال تحديد نوعية المبنى أولاً، أي دائم أو شبه دائم أو مؤقت، وكذلك التشطيبات والهياكل، ومن ثم تحديد إجمالي مساحة البناء من المسقط الأفقي للمبنى. وإذا كانت تكلفة الإنشاءات متاحة، يكون تحليل تكلفة الإنشاء على أساس كل وحدة مع مقارنة وتحليل أنواع مماثلة من المباني بغرض الفحص والتحقق. وإن كان ذلك مناسبا تضرب تكلفة الوحدة في إجمالي مساحة المبنى للوصول إلى تكلفة البناء التي من المفترض أن تكون مساوية لقيمة المبنى.

وإذا كانت نتيجة التحليل غير مقبولة، تتم مراجعة وثائق ومستندات العقد للبحث عن البنود الشاذة أو الاتفاقات الخارجية الأخرى وإجراء التسويات اللازمة للوصول إلى تكلفة معقولة للإنشاءات.

القيمة الرأسمالية = قيمة الموقع + قيمة المبنى (بافتراض أن قيمة المبنى) = تكاليف البناء + بنود أخرى.

ب-المباني القديمة

تحديد التكلفة الحالية لإنشاء مبنى مماثل. يمكن الوصول إلى ذلك من خلال تحليل تكلفة إنشاء مباني مماثلة في المنطقة إن كان ذلك متاحًا أو استشارة المساح الكمي أو المهندس المختص بأعمال الإنشاءات باستخدام مواصفات المبنى محل التقييم. ومن ثم يحدد مستوى تقادم المبنى ونوعه، مادي أو وظيفي أو اقتصادي.

بالنسبة للمباني القديمة، يمكن حسابها بالمعادلة التالية:

القيمة الرأسمالية = قيمة الموقع + قيمة المبنى (بافتراض أن قيمة المبنى) = صافي تكلفة الإحلال

صافي تكلفة الإحلال = (تكلفة المبنى – الإهلاك)

أي أن القيمة الرأسمالية = قيمة الموقع + صافي تكلفة الإحلال أو القيمة الرأسمالية = قيمة الموقع + (تكلفة المبنى – الإهلاك).

ج-الإهلاك

يحدث الإهلاك عندما تصبح قيمة التحسينات أقل من تكلفة إعادة إنتاجها أو تجديدها. ويندرج تحت الإهلاك أو ما يسمى بالتقادم ثلاث أنواع وهي التقادم المادي وينجم عن إهلاك وتآكل الأصل على مدى عمره أو من فقدان القيمة بسبب قلة أعمال الصيانة. والتقادم الوظيفي ويحدث غالبًا عندما يكون المبنى الجديد أكفأ من المبنى الحالي الموجود. ويكون إما بسبب تغير متطلبات السوق أو وجود عيوب في التصميم الأصل أو بسبب التقدم التقني. وأخيرًا التقادم الاقتصادي وهو فقدان القيمة بسبب تأثيرات خارجية على العقار. ويشُار إليه بالتقادم الخارجي أو تقادم الموقع ويحدث بسبب التغيرات التي تطرأ على الخصائص المكانية للعقار وتأثيرات المنطقة بشكل عام.

تقدير القيمة – أسلوب التكلفة (منهجية التقييم)

وهناك ثلاث طرق لتحديد الإهلاك وهي:

1-التقييم بناء على أوضاع السوق.

يمكن تحديد الإهلاك بسهولة إذا توفرت معلومات موثوقة عن قيمة الأرض. وذلك لأن سعر البيع ناقصًا منه قيمة الأرض يعطي سعر التحسينات أو المباني. ويعتبر حساب الإهلاك بهذه الطريقة أكثر تنوعا من حسابه في تكلفة إعادة الإنتاج حيث أنه يقيس الإهلاك الناجم عن جميع المصادر. وبعّد حسابه يطبق مقدار الإهلاك للمتر المربع على العقار محل التقييم.

2-التقييم بناء على الافتراضات.

في حالة عدم توفر معلومات سوقية عن الإهلاك، من الممكن وضع افتراضات بشأن حدوثه مع الوقت. وفي بعض الدول، يفُترض تحديد الإهلاك في العادة وفق طريقة القسط الثابت

وتعتر هي الطريقة الأكثر شيوعًا لتقييم التقادم العمري. وتفترض هذه الطريقة معدل ثابت للإهلاك بداية من عمر الأصل وحتى نهايته. ويمكن حساب طريقة القسط الثابت باستخدام المعادلة التالية:

$$\frac{\text{العمر الحالي للمبنى}}{\text{العمر الاقتصادي (الاستخدامي) للمبنى}} \times 100$$

3-أسلوب التحليل

يتوقف أسلوب التحليل للإهلاك على الغرض من التقييم فغالبًا ما تستخدم طريقة القسط الثابت آنفة الذكر عند التقييم بغرض إعداد التقارير المالية. و تعد طريقة العمر الممتد و طريقة القسط المتناقص الأنسب في أغراض التقييم الأخرى عند استخدام أسلوب التكلفة.

يحدد المقُيّم في هذا الأسلوب مصادر الإهلاك ويقدرها.

تقدير القيمة – أسلوب التكلفة (منهجية التقييم)

و تم تقدير قيمة العقار بأسلوب التكلفة طريقة تكلفة الإحلال والتي تعتمد على تقدير قيمة الأرض مضافة إلى التكلفة الكلية لاستبدال وإنشاء المبنى بالأسعار السائدة في تاريخ التقييم بطريقة حساب سعر وحدة البناء حسب نوعية البناء وخصم قيمة الإهلاك الذي حدث منذ تاريخ إنشاءه وسيتم إجراء ذلك عبر المراحل التالية:-

1-إستخلاص قيمة الأرض بطريقة المقارنة

2-تقدير التكاليف المباشرة

3-تقدير التكاليف غير المباشرة

4-حساب الإهلاك للمبنى

أولاً: استخلاص قيمة الأرض بطريقة المقارنة:

في المرحلة الأولى يتم استخلاص قيمة الأرض حسب طريقة المقارنة حيث تم إجراء مسح وتحليل عينات لأسعار السوق الحالية لأراضي مباعة وأراضي معروضة مماثلة للعقار موضع التقييم وحيث أنه من المستحيل إيجاد عقارين متماثلين تم عمل التسويات المناسبة على أسعار الأراضي مقارنة بخصم قيمة البنود التي تمثل ميزة للأرض موضع التقييم

ثانيًا: تقدير التكاليف المباشرة:

بعد تقدير قيمة الأرض في المرحلة الأولى سيتم تقدير التكاليف المباشرة للبناء التي تشمل (تكلفة مواد البناء وتكلفة الأيدي العاملة)

ثالثًا: تقدير التكاليف غير المباشرة:

بعد تقدير التكاليف المباشرة في المرحلة الثانية يتم احتساب التكاليف غير المباشرة والتي تتضمن على سبيل المثال (تكاليف النقل – التركيب – الأتعاب المهنية – التصميم والاستشارات المعمارية والقانونية – الضرائب – تكاليف التمويل النفقات الأخرى مثل العمولات – النفقات العامة والرسوم والتصاريح – هامش الربح أو الربح التجاري مثل العائد للمستثمر)

تقدير القيمة بأسلوب التكلفة - :

تم تقدير قيمة العقار على أساس قيمة الأرض مضافة إلى التكلفة الكلية لإنشاء المبنى بالأسعار السائدة في تاريخ التقييم بطريقة حساب سعر وحدة البناء حسب نوعية البناء والتشطيبات وإجمالي مسطح البناء وخصم قيمة الاهلاك الذي حدث منذ تاريخ إنشاءه . وبذلك تكون قيمة العقار = قيمة الأرض + (تكلفة الإنشاء + هامش الربح – الاهلاك) قيمة الأرض تم التوصل إليها بعد إجراء مسح ميداني الأسعار السوق الحالية الأراضي مباعة وأراضي معروضة مماثلة الأرض العقار موقع التقييم وتم عمل التعديلات المناسبة على أسعار الأراضي المقارنة بخصم قيمة البنود التي تمثل ميزة لأرض المقارنة وإضافة قيمة البنود التي تمثل ميزة الأرض العقار موضع التقييم .

وبناءً على ذلك تم التوصل إلى أن قيمة العقار هي :

التوصيف	المساحة	سعر المتر المربع	الإجمالي
الدور ارضي	12,773.07	1600	20,436,912
معارض	1,590.00	1600	2,544,000
مواقف سيارات	5,612.00	250	1,403,000
اجمالي قيمة المباني قبل الأهلاك (ريال سعودي)			24,383,912
هامش ربح التطوير		%20	4,876,782.40
إجمالي قيمة المباني مع هامش الربح (ريال سعودي)			29,260,694.40
الاهلاك	15	38%	10,972,760.40
قيمة المباني بعد الاهلاك (ريال سعودي)			18,287,934
قيمة الارض (ريال سعودي)	38,641	3,740	144,517,340
القيمة النهائية	**162,805,274**		

* أسعار التكاليف للبناء حسب دليل الأسعار الاسترشادية لتكلفة الإنشاءات الصادر 2021 من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين .

تقدير القيمة – أسلوب الدخل (منهجية التقييم)

تعريف طريقة التقييم:

تم تقييم العقار بأسلوب الدخل طريقة التدفقات النقدية المخصومة (Discounted Cash Flows, DCF)
حيث أن أسلوب الدخل يقدم مؤشرا على القيمة عن طريق تحويل التدفقات النقدية المستقبلية إلى قيمة حالية واحدة. ووفقا لهذا الأسلوب يتم تحديد قيمة الأصل بالرجوع إلى قيمة الإيرادات أو التدفقات النقدية أو توفير التكاليف من الأصل.
وطريقة التدفقات النقدية هي أحد الطرق المعتمدة وفقا للمعايير الدولية للتقييم كأحد طرق أسلوب الدخل وهي طريقة مالية لتقدير قيمة أصل حيث يتم استخلاص مؤشر القيمة من خلال حساب القيمة الحالية للتدفقات النقدية المستقبلية.

وتتلخص خطوات طريقة التدفقات النقدية المخصومة كالتالي:

أولاً: تقدير التدفقات النقدية المستقبلية الناتجة عن دخل الأصل محل التقييم من خلال التسلسل التالي:

1. تقدير إجمالي الدخل والذي يشير الى أن اجمالي القيمة الإيجارية المتوقعة (على فرضية أن العقار مؤجر بنسبة 100% ولا توجد وحدات شاغرة) وقبل خصم نفقات الصيانة والتشغيل.
2. تقدير قيمة خسائر الائتمان والشواغر وهي الخسائر الناتجة عن عدم إشغال العقار بالكامل بالإضافة الى الخسائر الناتجة عن تعثر او عدم تسديد المستأجرين للقيمة الايجارية.
3. تقدير دخل الايجار الفعلي حيث يمثل قيمة الايجار الفعلية (الحقيقية) التي سيحصل عليها المالك (المؤجر) بعد خصم دخل الوحدات الشاغرة وخسائر الائتمان.
   دخل الايجار الفعلي = إجمالي الدخل – خسائر الائتمان والشواغر.
4. تقدير النفقات التشغيلية والرأس مالية حيث النفقات التشغيلية هي الخاصة بتأجير وصيانة العقار أما النفقات الرأس مالية فهي النفقات التي يتحملها المالك لترميم وتطوير العقار بهدف الحفاظ عليه في حالة مناسبة لتحقيق الدخل السنوي الملائم.
5. تقدير صافي الدخل التشغيلي والذي يمثل الدخل الفعلي بعد خصم النفقات التشغيلية والرأس مالية : صافي الدخل التشغيلي= الدخل الفعلي - النفقات التشغيلية والرأس مالية
6. تقدير النمو الذي يعتمد على نمو دخل العقار في المستقبل بالاعتماد على حالة العقار ومستوى التشطيبات الداخلية والخارجية، إضافة الى ظروف السوق ونسب التضخم المتوقعة كما يمكن الاعتماد على معدلات نمو صافي القيمة الايجارية لعقارات مشابهة للعقار محل التقييم

ثانياً: تحديد معدل الخصم او معدل العائد المطلوب

1. تقدير معدل الرسملة وهو المعدل الذي يستعمل لتحويل الدخل الى قيمة، حيث أن هناك أكثر من طريقة لتقدير معدل الرسملة وأكثر هذه الطرق شيوعاً طريقة الاستخلاص من السوق والتي تعتمد على معلومات صافي دخل ومعلومات بيع لعقارات مشابهه لاستخلاص معدل الرسملة منها و من الطرق طريقة عائد المقرض والتي تعتمد على فرضية أن متطلبات الإقراض يمكن ان تستعمل لتقدير معدل الرسملة الكلي وذلك بضرب نسبة تغطية الدين في ثابت القرض العقاري وفي نسبة القرض للقيمة ومن الطرق أيضاً طريقة المسح السوقي والتي تتمثل في الدراسات المنشورة من الجهات الوطنية المعتمدة او من الشركات العقارية او الاستشارية الكبرى او البنوك.
2. تقدير معدل الخصم وهو معدل العائد المطلوب الذي يستخدم لخصم التدفقات النقدية المستقبلية لتقدير القيمة الحالية. والفرق بينه وبين معدل الرسملة أن معدل الرسملة يستعمل لتحويل الدخل الى قيمة في حين ان معدل الخصم هو معدل عائد يستعمل لحساب القيمة الحالية الناتجة عن العقار في المستقبل، يمكن تقدير معدل الخصم بأكثر من طريقة منها طريقة النموذج التراكمي (The build-up model) وغالبا ما يعكس هذا المعدل ثمن التخلي عن استهلاك حالي مقابل استهلاك مستقبلي (ثمن الانتظار او الوقت) بالإضافة الى علاوة للمخاطر منها علاوة مخاطر التضخم المتوقع في المستقبل وعلاوة مخاطر الاعمال وعلاوة مخاطر التمويل، عند حساب معدل الخصم للاستثمار العقاري بالاعتماد على النموذج التراكمي، تم الاخذ بعين الاعتبار العوامل المذكورة في المعادلة التالية: $r = r_f + r_s + r_u$
r_f معدل عائد السندات الحكومية لفترة استحقاق اكثر من سنة وهو يمثل معدل العائد الخالي من المخاطر
r_s علاوة المخاطر المتنظمة المرتبطة بالسوق (ارتفاع التضخم، تغيير لوائح الاستثمار ، ركود السوق، عدم اليقين الاقتصادي، المنافسة المحتملة في عرض العقار ...)
r_u علاوة المخاطر الغير منتظمة والمرتبطة بنوعية الاستثمار العقاري (موقع الاستثمار، نقص سيولة السوق للأصول كبيرة الحجم، التكاليف الإضافية لصيانة وتشغيل العقار....)

ثالثاً: تحديد فترة الاحتفاظ بالأصل والقيمة النهائية

ويعني بفترة الاحتفاظ المدة التي سيتم الاحتفاظ فيها بالأصل قبل بيعه أو التخارج منه أو انتهاء مدة الانتفاع منه وغيرها. ويتم بعد هذه المدة تحديد القيمة الاستردادية للعقار في حال لم يكن العقار عقد منفعة.

رابعاً: حساب القيمة الحالية للدخل المتوقع للأصل محل التقييم للوصول إلى القيمة الرأسمالية للعقار (بعد الاخذ بعين الاعتبار القيمة الزمنية للنقود)

يتم تقدير القيمة الحالية للعقار من خلال حساب القيمة الحالية للدخل الناتج عن العقار في المستقبل وذلك باستعمال المعادلة التالية :

$$\text{القيمة الحالية للأصل} = \frac{\text{التدفق النقدي المبدئي}}{(1+\text{معدل الخصم})^{\text{الفترة}}} + \frac{\text{التدفقات النقدية للسنوات المستقبلية}}{(1+\text{معدل الخصم})^{\text{الفترة}}} + \frac{\text{قيمة الأصل في نهاية فترة الاحتفاظ}}{(1+\text{معدل الخصم})^{\text{الفترة}}}$$

ويتكرر المحدد باللون الأحمر حسب عدد فترات التدفقات المقدرة.

تقدير القيمة – أسلوب الدخل (التحليل)

بعد إجراء مسح ميداني لأسعار السوق الحالية لتوجه أسعار الإيجارات للعقارات الواقعة في منطقة العقار المراد تثمينه وبعد إجراء التعديلات اللازمة على هذه الأسعار لتعكس الفروق بين العقار محل التقييم والعقارات المقارنة مع الأخذ في الاعتبار أسعار التأجير الفعلية، نجد ان:

- **الدخل الإجمالي :**

تم اعتماد المعلومات المالية المزودة من العميل من (إجمالي الدخل والشواغر والمصاريف)

- **الشواغر المستديمة :**

العقار مؤجر بعقد واحد ولفترة متبقية 3 سنوات.

- **الدخل الفعال :**

الدخل الفعال هو الدخل الاجمالي الناتج بعد خصم قيمة الشواغر المستديمة في العقار.

- **إجمالي المصروفات :**

بحكم ان العقار مؤجر بعقد واحد تم اعتبار نسبة المصاريف 0%

- **صافي الدخل التشغيلي وتقدير النمو للتدفقات النقدية المستقبلية :**

حسب افادة العميل من قبل المستندات المرسلة إلينا بأنه الدخل الصافي هو 12,716,158 ريال في السنة 2025. وقد تم مراجعة منطقية الأسعار بالسوق.

- **نسبة العائد على الاستثمار :**

اعتمدنا العائد على الاستثمار والذي نعتقد أنه يتناسب مع العقار بوضعه الحالي حيث تم تقديره بنسبة : 7% .

- **تحديد معدل الخصم او معدل العائد المطلوب**

تم حساب معدل الخصم بالنموذج التراكمي وفقاً للآتي:

النموذج التراكمي		
البند	النسبة	المصدر
معدل عائد السندات الحكومية	3.50%	البنك المركزي السعودي
معدل التضخم	3%	البنك المركزي السعودي
علاوة مخاطر السوق	1.50%	market-risk-premia.com
علاوة المخاطر الخاصة	1%	تقدير المقيم
معدل الخصم	10%	

تقدير القيمة بأسلوب الدخل – طريقة التدفقات النقدية - :

بعد إجراء مسح ميداني لأسعار السوق الحالية لتوجه أسعار الإيجارات للعقارات الواقعة في منطقة العقار المراد تثمينه تم تقدير معدل الرسملة بما يتناسب مع وضع العقار ونسبة الشواغر في المنطقة حسب تقدير المقيم وتحليل البيانات المالية للعقار المراد تثمينه. *إجمالي قيمة الدخل هي قيمة إيجار المبنى بالكامل للمالك (العميل) ، بأشغال 100% ، والمصاريف يتحملها المستأجر بالكامل.

وبناءً على ذلك تم التوصل إلى أن قيمة العقار هي :

- فرضيات التدفقات النقدية:

إجمالي الدخل	12,716,158	معدل الخصم	% 9	نسبة الاشغال	%100
فترة التدفقات النقدية	4	معدل الرسملة	% 7	نسبة النمو	%00.0

الفترة	0	1	2	3
السنة	2025	2026	2027	2028
نسبة النمو	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
إجمالي الدخل	12,716,158	12,716,158	12,716,158	12,716,158
نسبة الاشغال	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%
نسبة الشواغر	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
خصم الشواغر	0	0	0	0
الدخل الفعال	12,716,158	12,716,158	12,716,158	12,716,158
إجمالي المصاريف	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
المصاريف	0	0	0	0
صافي الدخل	12,716,158	12,716,158	12,716,158	12,716,158
قيمة العقار المستقبلية	181,659,400			
صافي التدفق النقدي للعقار	12,716,158	12,716,158	12,716,158	194,375,558
معامل الخصم	1.00	0.92	0.84	0.77
القيمة الحالية للنقود	12,716,158	11,666,200	10,702,936	150,093,595
القيمة الحالية	**185,178,889**			
القيمة بعد التقريب	**185,180,000**			

المخاطر المؤثرة على العقار:

ومن المخاطر التي يمكن أن تؤثر على العقار التالي:

1	العقار يعتمد على عقد إيجار واحد
2	مخاطر الإئتمان و عدم سداد الإيجار.
3	المخاطر الإدارية و التشغيلية.
4	مخاطر عدم الإستخدام الأعلى والأفضل للعقار.
5	مخاطر التخطيط و التنظيم.
6	مخاطر تغير السوق.
7	مخاطر التقادم وعدم الصيانة.
8	زيادة المنافسة من المشاريع المماثلة داخل المملكة العربية السعودية يمكن أن تؤثر سلبا على الطلب في المستقبل.
9	أصبح عمر البناء قديمًا وهناك خطر مستقبلي يتمثل في انخفاض القيمة بمجرد أن تكون مدة الإيجار غير المنتهية أقل من 5 سنوات.

القيمة المرجحة - :

طريقة التقييم	القيمة (ريال السعودي)	نسبة الترجيح
اسلوب الدخل - التدفقات النقدية المخصومة	185,180,000 ريال	%100
التكلفة و المقارنات	162,805,274 ريال	%0

والرأي في القيمة : استنادًا إلى غرض التقييم وطبيعة العقار وخصائصه، كونه عقارا مدرًا للدخل فإن تقييم العقار بطريقة التدفقات النقدية المخصومة تعتبر هذي أفضل طريقة لتقييم العقار وبالتالي سيتم ترجيح القيمة التي تم التوصل إليها بأسلوب الدخل بوزن نسبي 100% كأساسي للقيمة السوقية للعقار محل التقييم وهي :

القيمة النهائية للعقار بعد التقريب	رقماً	185,180,000 ريال
	كتابة	مائة وخمسة وثمانون مليون ومائة وثمانون ألف ريال سعودي

المرفقات



صورة من عقد الايجار

بنده - الروضة

رقـــم التقـــرير:	DC24013256
تـاريـخ التقـــرير:	22 /01/ 2025 م
أسلوب التقييم:	أسلوب الدخل
أساس القيمـــة:	القيمة السوقية
نـــوع العقـــار:	مركز تجاري
المـــوقـــــــع:	حي الروضة – مدينة جدة

إجمالي القيمة السوقية	رقماً	43,650,000 ريال
	كتابة	ثلاثة وأربعون مليون وستمائة وخمسون ألف ريال سعودي





01

الملخص التنفيذي

الملخص التنفيذي

تجدون أدناه ملخص رأينا في القيمة للعقار ، حيث نؤكد قيامنا بالبحوث الضرورية وحصولنا على المعلومات اللازمة للقيام بهذا التقييم ، وللمزيد نأمل منكم الاطلاع على كامل التقرير حيث أن التقرير وحدة واحدة لا يصح أن تجزأ :

صاحب الطلب (العميل)	المستفيد (مستخدم التقرير)	الغرض من التقييم	فرضية القيمة
صندوق الراجحي ريت	صندوق الراجحي ريت و هيئة سوق المال	التقييم الدوري للصندوق	الاستخدام الحالي

عنوان العقار	نوع العقار	نوع الملكية
حي الروضة - مدينة جدة	مركز تجاري	ملكية مطلقة

اسم المالك (حسب الصكوك)	رقم الصكوك	تاريخ الصكوك	مساحة الأراضي (حسب الصك)
شركة المخازن المميزة الثانية	720206030558	1441/04/18 هـ	9,929.79 م^2

أساس القيمة	معايير التقييم	أسلوب التقييم
القيمة السوقية	معايير التقييم الدولية (IVS) ترجمة هيئة المقيمين (تقييم) - 2022	أسلوب الدخل – طريقة التدفقات النقدية المخصومة

تاريخ التعميد	تاريخ المعاينة	تاريخ القيمة
12 / 11 / 2024 م	14 / 11 / 2024 م	31 / 12 / 2024 م

القيمة السوقية المقدرة رقماً	43,650,000 ريال سعودي
القيمة السوقية المقدرة كتابةً	ثلاثة وأربعون مليون وستمائة وخمسون ألف سعودي

المقدمة

بناء على تعميدكم لشركة باركود بتاريخ 2024/11/12 م لتقييم مركز تجاري في مدينة جدة رقم الصكوك (720206030558) , فإن فريقنا قد أتم تنفيذ المهمة بعد معاينة الأصل ومراعاة جميع العناصر المؤثرة في القيمة ، وبالاستناد الى المعايير الدولية المعتمدة والأصول المهنية لعملية التقييم ، سعيا منا للوصول الى قيمة العقار المناسبة للغرض الذي أعد من أجله تقرير التقييم . ويعد هذا التقرير شهادة يمكن الاعتماد عليها في الغرض الذي نفذت مهمة التقييم هذه لأجله مع ملاحظة أن هذا التقرير وحدة واحدة لا يصح أن تُجزأ .

بينات العميل

صاحب الطلب (العميل)	صندوق الراجحي ريت (صندوق استثمار عقاري متداول (ريت) ويتكون من محفظة متنوعة من العقارات الموزعة في العديد من القطاعات والمناطق في المملكة).
مالك الأرض والمنفعة	شركة المخازن المميزة الثانية
المستفيد (مستخدم التقرير)	صندوق الراجحي ريت
المستخدمون الاخرون	تقرير عام منشور لمالكي وحدات الصندوق يستخدم من قبل مدير الصندوق (شركة الراجحي المالية) و هيئة سوق المال والمستثمرين والمراجعين الخارجيين.

غرض التقييم

كلف العميل (صندوق الراجحي ريت) شركة باركود بتقييم الأصل موضوع التقرير لتقدير قيمة العقار حسب معايير التقييم الدولية لغرض التقييم الدوري للصندوق، وبناءً عليه تم إعداد هذا التقرير.

نوع التقرير	ســـردي مفصـل
عملة التقرير	الريال السعودي
تاريخ نفاذ القيمة	31 / 12 / 2024 م



02

بيانات و صور موقع العقار

وصف العقار

يقع العقار محل التقييم في حي الروضة الواقع في مدينة جدة بمنطقة مكة.

يتبع حي الروضة بلدية جده الجديدة ويتميز بموقع فريد بالقرب من أهم المراكز والمعالم البارزة في المدينة حيث يقع في الشمال الغربي لجده.

ويحده شارع التحلية من جهة الجنوب، أما جهة الشمال فيحده شارع صاري، كما يقع شارع المدينة المنورة من الشرق، ومن أشهر شوارع الحي شارع الكيال حي الروضة جدة كما يُعد حي السلامة هو أقرب الأحياء له.

يتكون العقار مقام على قطعة أرض مستطيلة الشكل بمساحة 9,929.79 متر مربع. وبمساحة بمسطحات البناء إجمالي 3,300.40 متر مربع فقط. حسب رخصة البناء و بنوع عقد واحد مع صك نوع مطلق الملكية. عمر المبنى 16 سنة تقريبا حسب رخصة البناء.

العقار عبارة عن مبنى من طابق واحد يستخدم كسوبر ماركت بنده. نلاحظ من خلال التفتيش الذي أجريناه أن بنده هي المحتل الوحيد للعقار وأنه لم تكن هناك إيجارات فرعية. يوفر العقار مساحة واسعة لوقوف السيارات.



بيانات الارض

استخدام الأرض (حسب خطاب العميل)		مساحة الأرض (حسب الصك)
تجاري		9,929.79 م^2

حدود العقار (حسب الصك)

الجهة	الحد	طول الحد
شمال	شارع عرض 12 م	94م + 4.24 م
الجهة	الحد	طول الحد
جنوب	شارع عرض 25 م	90م + 7.07 م
الجهة	الحد	طول الحد
شرق	شارع عرض 12 م	91.72م + 7.07 م
الجهة	الحد	طول الحد
غرب	شارع عرض 12 م	91.56م+ 4.25 م

شكل الأرض			
√	منتظم		غير منتظم
منسوب الأرض			
√	مستوي		غير مستوي
بناء القطعة المجاورة			
√	مبني		غير مبني



بيانات العقار

اسم المالك	رقم هوية المالك
شركة المخازن المميزة الثانية	1010418411

رقم الصك	تاريخ الصك
720206030558	1441/04/18 هـ

رقم رخصة البناء	تاريخ رخصة البناء
004221	1425/11/10 هـ

المنطقة	المدينة
مكة	جدة

رقم المخطط	رقم القطعة
----	23/24

احداثيات الموقع
39.163655 ,21.574950

الملاحظات	



صورة لصك

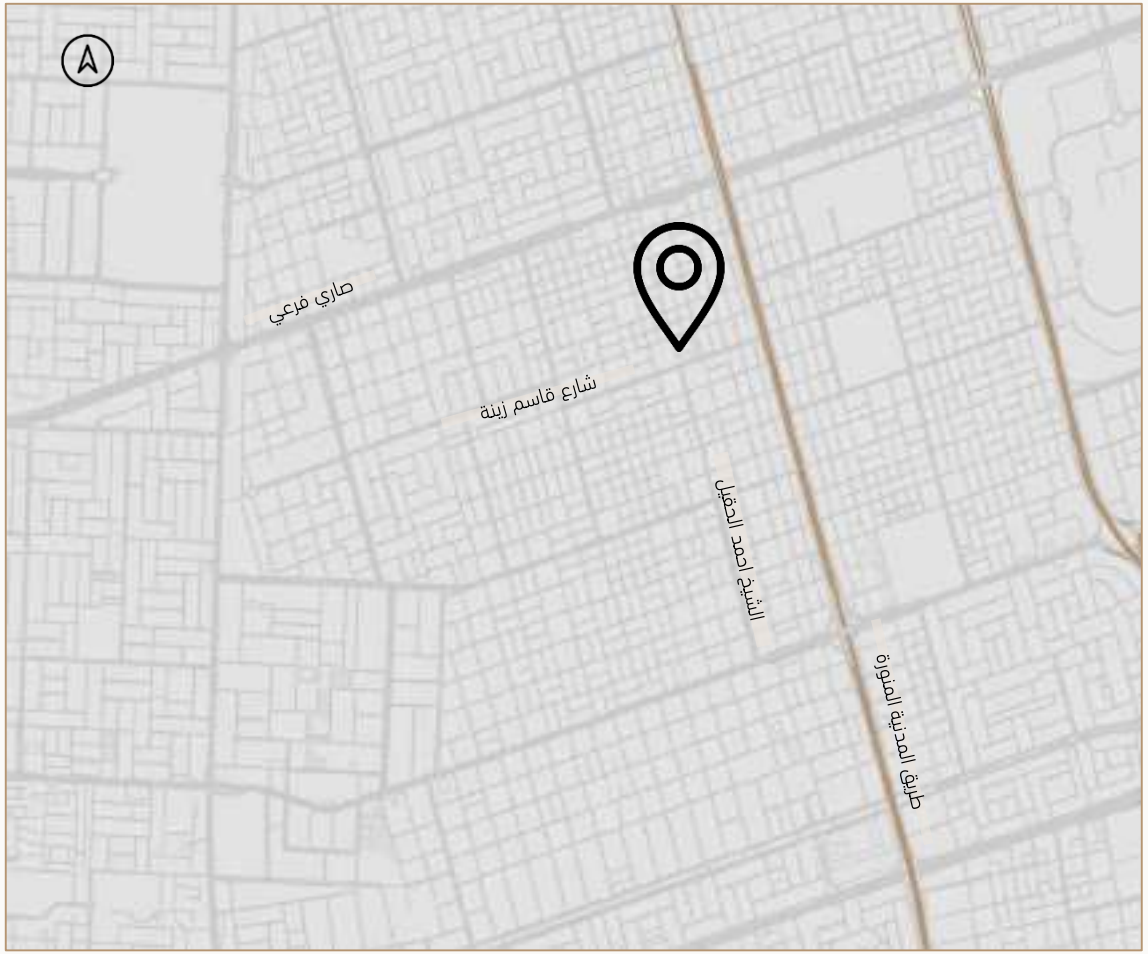


صورة لرخصة البناء

الصور الفضائية



صورة جوية توضح موقع العقار على مستوى المدينة جدة



صورة جوية توضح موقع العقار على مستوى الحي الروضة

الخدمات و المرافق المتوفرة بالمنطقة المحيطة بالعقار:

المرافق المتواجدة بالموقع				
خدمات عامة	دوائر حكومية	☑ متوفر	☐ غير متوفر	
	بنوك	☑ متوفر	☐ غير متوفر	
	مراكز طبية	☑ متوفر	☐ غير متوفر	
خدمات تجارية	أسواق تجارية	☑ متوفر	☐ غير متوفر	
	مطاعم	☑ متوفر	☐ غير متوفر	
	محطات وقود	☑ متوفر	☐ غير متوفر	
خدمات البنية التحتية	شبكة الكهرباء	☑ متوفر	☐ غير متوفر	
	شبكة صرف صحي	☑ متوفر	☐ غير متوفر	
	شبكة المياه	☑ متوفر	☐ غير متوفر	
	شبكة هاتف	☑ متوفر	☐ غير متوفر	
	شبكة تصريف السيول	☑ متوفر	☐ غير متوفر	
المرافق العامة	مساجد	☑ متوفر	☐ غير متوفر	
	حدائق	☑ متوفر	☐ غير متوفر	
	خدمات تعليمية	☑ متوفر	☐ غير متوفر	

المرافق المتواجدة بالموقع		
السفلته	☑ متوفر	☐ غير متوفر
الرصف	☑ متوفر	☐ غير متوفر
الإنارة	☑ متوفر	☐ غير متوفر
التشجير	☐ متوفر	☑ غير متوفر
أخرى		

المرافق المتواجدة بالموقع		
ماء	☑ متوفر	☐ غير متوفر
هاتف	☑ متوفر	☐ غير متوفر
كهرباء	☑ متوفر	☐ غير متوفر
الصرف الصحي	☑ متوفر	☐ غير متوفر

ملاحظات	

صور العقار













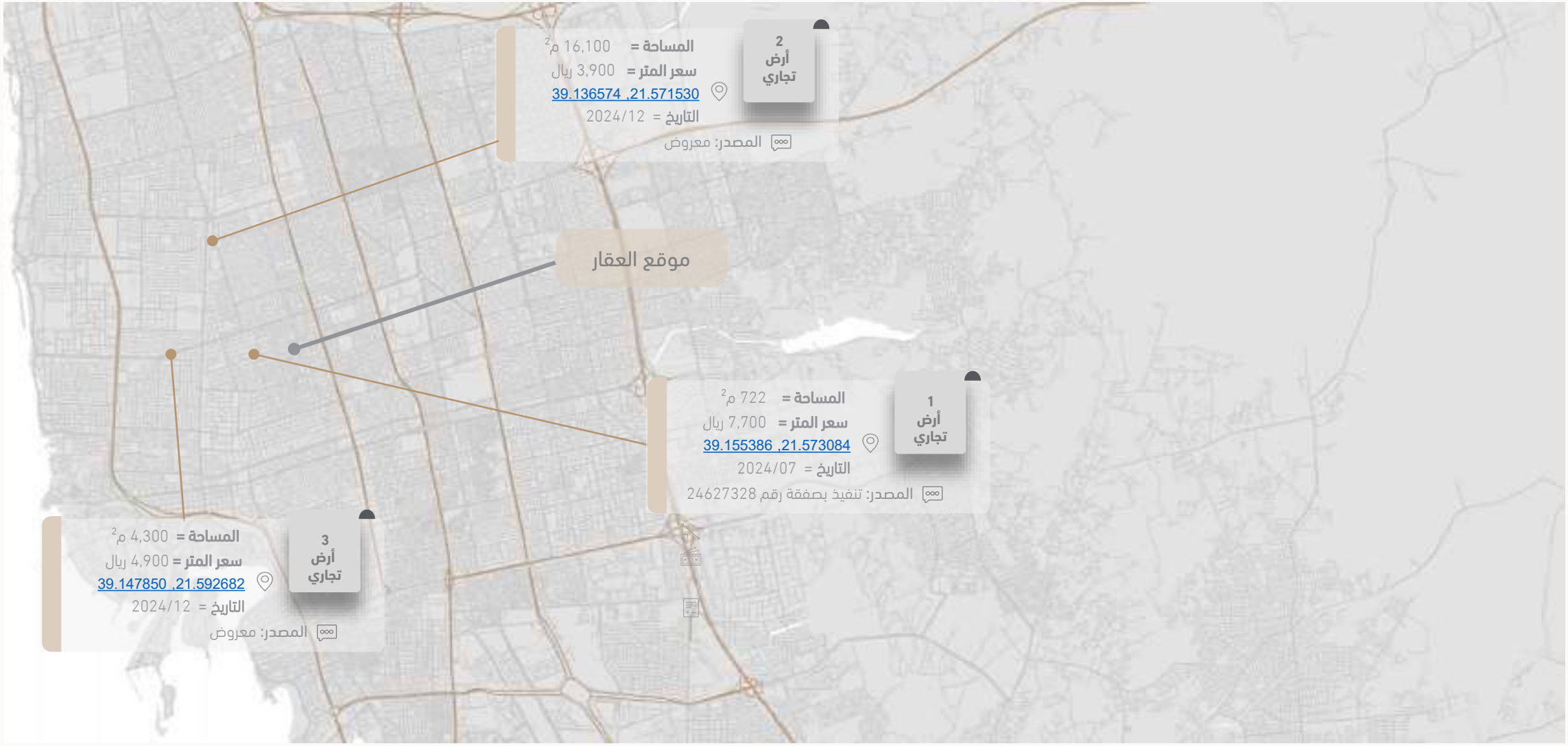


04

دراسة وتحليل السوق

دراسة وتحليل السوق

بعد إجراء مسح ميداني لأسعار السوق الحالية للعقارات الواقعة في منطقة العقار محل التقييم و معرفة أسعار بيوع الأراضي للاستخدامات المشابهة تجدون أدناه عينات المسح للعقارات.

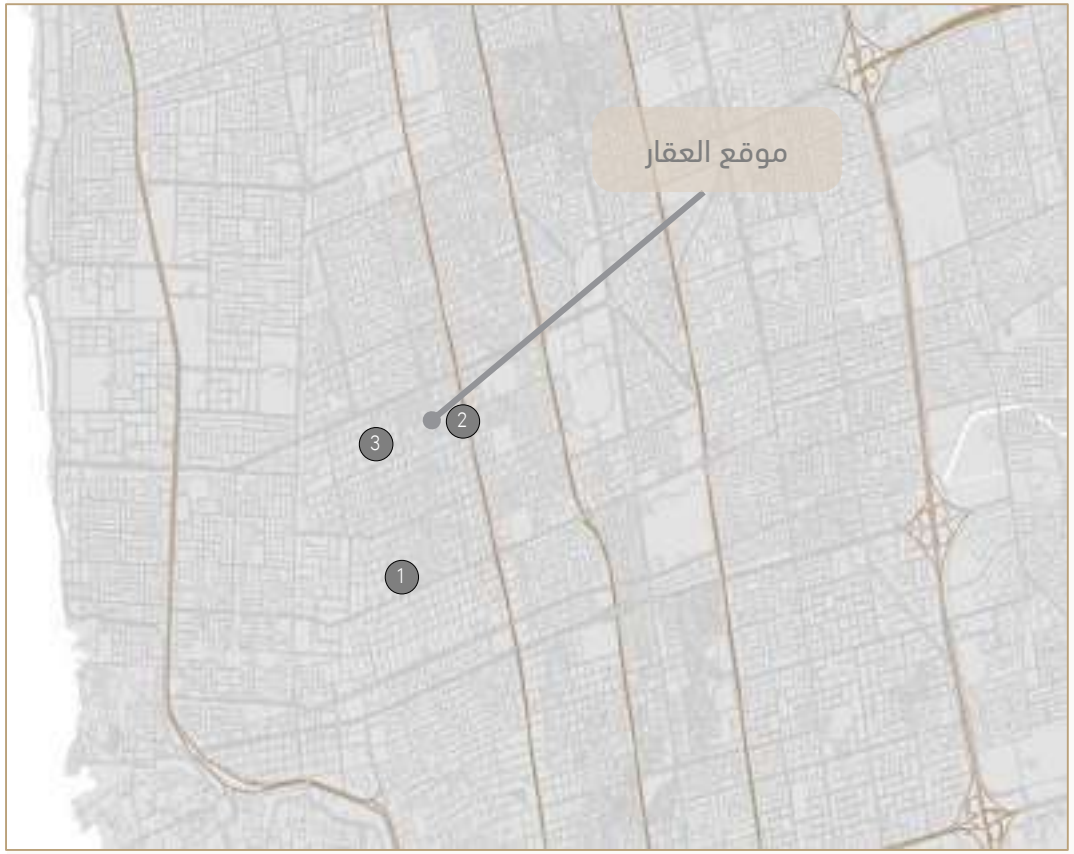


دراسة وتحليل السوق

تم عمل مسح ميداني لتحليل أسعار السوق للعقارات الواقعة في منطقة العقار سواءً عقارات مباعة أو مؤجرة أو معروضة وتجدون أدناه عينات المسح .

مسح الايجارات

م	العقار	الموقع	المساحة	متوسط السعر	الحالة
1	معرض تجاري	شارع صاري فرعي	110 م2	1500 ريال/م	معروض
2	معرض تجاري	شارع صقر قريش	40 م2	1500 ريال/م	معروض
3	معرض تجاري	شارع صقر قريش	75 م2	1500 ريال/م	معروض
متوسط الايجارات				1500 ريال/م2	



معدل العائد

العقار	الموقع	الدخل الاجمالي	سعر البيع	نسبة العائد
مبنى تجاري	حي الروضة	1.05 مليون	7.77 مليون	%7.4
مبنى تجاري	حي الروضة	1.3 مليون	18 مليون	%7.2
وبذلك تم استخلاص معدل الرسملة الذي يتوافق مع العقار				% 7



05

تقدير القيمة

تقدير القيمة – أسلوب السوق (منهجية التقييم)

تعريف طريقة التقييم :

حيث يعد أسلوب السوق أكثر طرق التقييم شيوعا ويقوم أساسا على مقارنة العقار محل التقييم بعقارات مماثلة من السوق؛ لإيجاد القيمة الرأسمالية أو الإيجارية للعقار بصورة مباشرة. وتعتبر هذه الطريقة أن سعر السوق هو أفضل مؤشر للقيمة، و يمكن استنتاج سعر السوق من خلال البحث عن الأدلة و الشواهد المتوفرة عن المعاملات و الصفقات التي جرت مؤخراً في السوق لعقارات مماثلة للعقار محل التقييم و تطبيقها عليه مع الأخذ بعين الاعتبار التسويات الخاصة بالعوامل المتغيرة , مثل عمر العقار و موقعه .

و تعتمد طريقة المقارنة على مبدأ الاستبدال و هذا المبدأ مفاده أن المستثمر أو الشخص الحصيف لن يدفع في عقار سعرًا يتجاور السعر الذي يدفع في عقارات مماثلة و يتشابه هذا المبدأ مع مبدأ تكلفة الفرصة البديلة , حيث يتم في تطبيق الطريقة تقدير القيمة من خلال مقارنة الأصل مع صفقات أصول مطابقة أو مقارنة (مشابهة(تتوفر عنها معلومات سعرية.

و عند عدم توفر الصفقات التي يمكن أن يعتمد عليها يتم الأخذ بالاعتبار أيضاً لأسعار الأصول المشابهة المدرجة في القوائم المالية المعلنة أو المعروضة للبيع أو التأجير.

و بعد جمع الأدلة والشواهد الخاصة بالصفقات، تتم عملية التحليل لاستبعاد عمليات البيع أو التأجير غير السليمة والتحقق من عمليات البيع الفعلية. وتعتمد عوامل المقارنة المختارة على نوع العقار.

وهناك مراحل سبعة لتطبيق طريقة المقارنة وتكون قبل عمليات التسوية على الفروقات واستنتاج قيمة العقار محل التقييم، و المراحل كتالي:

المرحلة الأولى: تحديد إطار زمني لعملية التقييم

في معايير ومناهج التقييم على الرغم من عدم وجود قواعد محددة للمدة الزمنية، يتم تفضيل الصفقات أو العروض التي تمت في تاريخ مُقارب لتاريخ التقييم. ولكن المبيعات التي تعود إلى فترة زمنية طويلة على الرغم من أهميتها وفائدتها كدليل إرشادي لتقييم الاتجاهات قد تتضمن مستويات اقتصادية وظروف سوق مختلفة، تُؤدي الى تقييم غير عادل. وإذا كان هناك عدد كاف من المبيعات (من ثلاثة إلى خمسة) في فترة سنة من تاريخ التقييم، عندئذٍ يجب إعطائها وزن كبير في حساب مؤشر القيمة للعقار محل التقييم مع الأخذ بعين الاعتبار عمليات التسوية الأخرى. وقد يكون من الضروري الرجوع بالزمن لمدة أطول، ولا يمكن القيام بذلك بصورة آمنة إلا إذا لم تكن هناك تذبذبات كبيرة في المناخ الاقتصادي وعلى أسعار العقارات

المرحلة الثانية: تحديد منطقة السوق

تحديد المنطقة بناءً على رأي فريق التقييم و من السَائد أن تكون المنطقة الكبيرة أكثر فائدة عند تحديد الاتجاهات والقيم والحقائق التاريخية، غير أنه لا توجد مزايا محددة عند تضمين مناطق كبيرة ما لم تشتمل على عقارات مقارنة تم بيعها حديثًا.

المرحلة الثالثة: دراسة تفاصيل العقار محل التقييم

دراسة العقار محل التقييم من النواحي المادية (الحجم والمساحة والشكل والأرض والموقع، ونوعية العقار، إلخ)، ومن النواحي القانونية (ملكية مطلقة، أو حيازة إيجارية، أو قيود على الحق العقاري، إلخ). .

المرحلة الرابعة: تحديد العوامل التي تؤخذ في الاعتبار عند إجراء التسويات

تحديد عوامل المقارنة المهمة والتي تنطبق على جميع قطاعات العقارات قد تكون ذات طبيعة عامة أو محددة أو ذات طبيعة قانونية أو مادية، مثل : (نوع العقار ,حالة و ظروف السوق , الموقع , تواريخ المعاملات , أحكام و شروط التنظيم و التخطيط , الخصائص المادية و التي تتضمن مساحة الأرض و شكلها و تضاريسها و عمر المبنى و الصيانة و الحجم و التصميم و الاهلاك المادي و الوظيفي , الخصائص القانونية .

تقدير القيمة – أسلوب السوق (منهجية التقييم)

المرحلة الخامسة: جمع بيانات عن المبيعات القابلة للمقارنة

جمع ومقارنة المبيعات بعد تعيين الحدود الخاصة بالإطار الزمني والمنطقة. والمبيعات التي يعتمد عليها مأخوذة من مصادر رسمية (المبيعات المسجلة) . و عند الاعتماد على مقارنات عروض لدى الوسطاء أو الوكلاء العقاريين يجب أن يتم الأخذ بها بشيء من الاحتياط نظرًا لأن الأسعار المطلوبة عادة ما تكون متضخمة. كما يجب أن تكون جميع المعلومات الخاصة بالمقارنات مُشابهة للعقار محل التقييم.

و من مصادر البيانات القابلة للمقارنة المنشورات العقارية، والسجلات العمومية، والمشترين، والبائعين، والوسطاء والوكلاء العقاريين والمُقيّمين، إلخ.. وبعد ذلك تجري المقارنة بين المبيعات المقارنة والعقار محل التقييم بموجب عناصر المقارنة مع إجراء التسويات حسب الظروف والفروقات.

و لزيادة دقة استخدام طريقة المُقارنة، يجب مراعاة توفر التالي:

1-جمع المعلومات عن العقارات المُشابهة بعد تحديد الإطار الزمني وخصائص السوق.
2-إعطاء أولوية للمعاملات الحالية أو الحديثة على عقارات مُشابهة.
3-ضبط عوامل التشابه والاختلاف في العقارات المشابهة القابلة للمقارنة فيما يتعلق بعامل الوقت، وحالة السوق، والموقع، وشروط وأحكام التخطيط والتنظيم، والخصائص المادية والقانونية.
4-إجراء تسويات مقابل عناصر الاختلاف والتباين.

المرحلة السادسة: التحقق من المبيعات ومعالجة البيانات ذات الصلة

يتم التحقق من المقارنات وافتراض أن جميع المقارنات التي تم جمعها تستحق الأخذ بعين الاعتبار فيما عدا المقارنات التي جرت بموجب ظروف أو شروط غير اعتيادية مثل : البيع بالإجبار أو التسييل أو أي شروط و أحكام استثنائية .

المرحلة السابعة: تحليل المبيعات

تحليل المقارنات بعد جمع الأدلة والشواهد الخاصة بالمبيعات أو العروض ، تبدأ عملية التحليل المنهجي. ويجب استبعاد عمليات البيع غير السليمة والتحقق من عمليات البيع الفعلية. ويجب إثبات سعر كل عملية بيع حسب وحدات المقارنة المناسبة. وتعتمد وحدات المقارنة المختارة على نوعية العقار , و يتم اجراء التحليل وفق أحد الطرق : التحليل بناءً على مساحة الأرض , التحليل بناءً على المساحة المبنية , التحليل بناءً على طريقة الجمع (الأرض و المباني) ,

المرحلة الثامنة : إجراء تعديلات و تسويات مقابل فروق العقارات المقارنة .

في أغلب الأحيان، لا تتطابق العقارات المقارنة مع العقارات محل التقييم، حيث قد يتميز العقار المقارن بخصائص فريدة تميزه عن غيره سواء من موقع أو تصميم او مرافق وخدمات. أو العكس، قد تنقصه بعض هذه الخصائص مقارنة بالعقار محل التقييم. لذا، سيضطر المقيم لعمل تسويات بين العقارين (سواء كانت التسوية بالزيادة أو النقصان).بحسب خبراته العملية للوصول الى مؤشر واحد لقيمة العقار محل التقييم.

المرحلة التاسعة : التسويات و تقدير القيمة السوقية للعقار .

لتقدير قيمة العقار تتم عمليات تسوية بنسبة مئوية (بالنسبة للعناصر المختلفة التي لا يمكن تقدير قيمة نقدية بصفة مباشرة مثل واجهة الشارع وعرضه) وبتسوية بقيمة نقدية (بالنسبة للعناصر المختلفة التي يمكن تقدير قيمة نقدية بصفة مباشرة(

يحبذ بوجه عام اعتماد طريقة السوق أكثر من أي طريقة أخرى في أعمال التقييم للوصول إلى القيمة السوقية للعقار , وفي هذه الحالة يفضل إجراء تطابق وتسوية للقيم المختلفة التي تم تقديرها من كل طريقة من طرق التقييم لتكوين رأي خاص بالقيمة. ويتم اختيار القيمة الناتجة من الطريقة الأنسب في العادة كقيمة للعقار.

تقدير القيمة – طريقة المقارنة- :

لإيجاد قيمة الأرض تم إجراء مسح ميداني لأسعار السوق الحالية لعقارات مباعة وعقارات معروضة مماثلة للعقار موضع التقييم وحيث أنه من المستحيل إيجاد عقاريين متماثلين تم عمل التسويات المناسبة على أسعار العقارات المقارنة بخصم قيمة البنود التي تمثل ميزة للعقار المقارن وإضافة قيمة البنود التي تمثل ميزة للعقار موضع التقييم،

بنود المقارنة :

- فرق المساحة، افضلية الموقع ، عدد الواجهات
- وبناءً على ذلك تم التوصل إلى قيمة الأرض هي :

عناصر المقارنة	العقار المراد تقييمه	المقارن (1)		المقارن (2)		المقارن (3)	
تاريخ	2024	2024/07/29		2024/11/21		2024/11/21	
سعر المتر المربع للمقارن (ريال/م2)		7,700		3,900		4,900	
مفاوضات البيع ، وضع السوق		0%	0	0%	0	0%	0
سعر المتر المربع بعد ضبط حالة السوق (ريال/م2)		7,700.00		3,900.00		4,900.00	
مساحة الأرض	**9,929.79**	722.00	-20%	16,100.00	5%	4,300.00	-7%
أفضلية الموقع	**ممتاز**	ممتاز	0%	**جيد**	3%	ممتاز	0%
عدد الواجهات	**4**	3	3%	2	6%	4	0%
الضبط النسبي		-17%		14%		-7%	
صافي سعر السوق بعد التسويات (م 2 / ريال)		6,391.00		4,446.00		4,557.00	
نسبة مشاركة كل مقارنة في القيمة		0%		50%		50%	
صافي متوسط سعر الأرض (م 2 /ريال)		**4,502**					
صافي متوسط سعر الأرض بعد التقريب (م 2 /ريال)		**4,500**					

تقدير القيمة – أسلوب التكلفة (منهجية التقييم)

تعريف طريقة التقييم :

تم تقييم العقار بأسلوب التكلفة طريقة الإحلال

يعتبر أسلوب التكلفة أحد أساليب التقييم الأساسية بجانب أسلوبي السوق والدخل. ويُستخدم أسلوب التكلفة بصورة رئيسة لتحديد القيمة الرأسمالية للعقار في حالة عدم وجود أدلة وشواهد مباشرة يمكن الحصول عليها من أعمال التقييم أو مصادر معلومات أخرى مثل حسابات أو قيم تجارية. كما يُستخدم هذا الأسلوب لتقييم أنواع خاصة من العقارات المتخصصة التي يندر تبادل ملكيتها في سوق العقارات مثل عقارات المنشآت الترفيهية، ومنشآت الرعاية والتربية العامة، والمستشفيات العامة، والمساجد، والمؤسسات الخيرية الأخرى، وأصول ومنشآت القطاع العام كالحدائق العامة والمباني المدرسية والمنشآت الرياضية وغيرها.

كما يُستخدم كطريقة داعمة لطريقة التقييم الرئيسة والتحقق منها لحسم رأي المقيم بشأن القيمة. فهو أسلوب يحُدد القيمة من خلال تقدير تكلفة الأرض وتكلفة بناء عقار جديد بمنافع مساوية أو تجديد عقار جديد لنفس الاستخدام ويندرج تحت هذا الأسلوب طريقتان هما:

أ- طريقة إعادة الإنتاج: تكلفة إنتاج صورة افتراضية طبق الأصل من المبنى الحالي، مع استخدام نفس التصميم ومواد البناء للعقار محل التقييم.

ب- طريقة تكلفة الإحلال: التكلفة التقديرية لإنشاء مبنى بنفس المنافع والمرافق وباستخدام مواد بناء ومعايير وتصاميم ومخططات تستخدم حاليًا في السوق.

وتعتمد كلا الطريقتين على مبدأ الإحلال الذي يستند على أن المشتري الحصيف لا يدفع مقابل عقار ما سعراً يتجاوز تكلفة شراء موقع وإقامة مبنى عليه له منافع ومرافق مماثلة.

منهجية الطريقة:

عند استخدام طريقة التكلفة أو طريقة تكلفة الإحلال المهُلكة، يقوم المقُيّم بتقدير القيمة السوقية للأرض الفضاء، بالرجوع إلى قيمة الأراضي المقارنة، وإضافة هذه القيمة إلى تكلفة إعادة بناء مبنى جديد يمكن أن يقوم بوظيفة المبنى الحالي بعد إجراء تسويات مقابل تقادم وإهلاك المبنى الحالي بالنسبة للعقار الافتراضي الجديد وبالتالي، تتمثل العناصر الرئيسية الثلاثة لأسلوب التكلفة فيما يلي:

أ-قيمة الأرض:

وتم تفصيلها في الصفحات السابقة.

ب - قيمة البناء:

إن قيمة البناء تعني التكلفة الحالية للمبنى ناقصًا منها الإهلاك. ومن المفترض أن تكون قيمة البناء هي تكلفة إنشاء مبنى جديد، أي تكاليف إنشاء نفس المبنى اليوم مع خصم مخصصات مقابل أوجه القصور أو التقادم. وقد يستند تقدير تكلفة عقار ما إلى تقدير تكاليف إعادة الإنتاج أو تكاليف الإحلال.

ويمكن الاستعانة بأحد الأساليب التالية لتقدير تكاليف المباني.

1-أساليب تقدير تكلفة المباني:

أ-أسلوب وحدة المقارنة:

وهو الأسلوب الأسهل والأكثر استخداماً. ويعتمد على التحقق من مساحة المبنى محل التقييم أولاً ثم التحقق من تكلفة المتر المربع لإنشاء المبنى أي تكلفة مساحة الطوابق والأسوار والتصميم والتشطيبات كما يجب أن يتضمن السعر أرباح القائم بعملية البناء والتكاليف إلخ، بعد ذلك ترب مساحة العقار محل التقييم في السعر المناسب للوصول إلى تقدير مبدئي للتكلفة الحالية للمبنى، وأخيراً تجُرى تسويات خاصة بالتكاليف مقابل السمات والخصائص غير المشتركة.

ب-أسلوب تقييم كل وحدة (بند) على حدة.

وتعد هذه الطريقة أكثر تفصيلا لتقدير القيمة مقارنة بأسلوب مساحة الوحدة. وفي هذه الطريقة يقسم المبنى بأكمله إلى أجزاء يمكّن قياسها وحساب تكلفتها على أساس كل وحدة على حدة. على سبيل المثال، يمكن تقسيم تكلفة السطح إلى عنصرين، ثم يتم قياس كل عنصر وضربه في سعر الوحدة المعني لأغراض التوريد أو الإصلاح. ويجب أن يتضمن السعر أرباح القائم بأعمال البناء والمصروفات العامة والنثرية.

ج- أسلوب المسح الكمي (حصر الكميات).

غالبا ما يستخدم جراء المسح الكمي هذا الأسلوب ويعتمد على قياس وحساب جدول الكميات من المخططات الأفقية للمبنى وتسعير هذه الكميات حسب المواصفات المطلوبة. هو أسلوب دقيق ومفصل وغالبا ما يستخدمه جراء المسح الكمي والمقاولون. ويعتمد على قياس وحساب جدول الكميات من المساقط الأفقية والمخططات الهندسية والمعمارية للمبنى وتسعير هذه الكميات حسب المواصفات المطلوبة.

تقدير القيمة – أسلوب التكلفة (منهجية التقييم)

2-تقدير قيمة البناء

أ- حساب قيمة المباني الحديثة

يكون حساب قيمة المباني الحديثة من خلال تحديد نوعية المبنى أولاً، أي دائم أو شبه دائم أو مؤقت، وكذلك التشطيبات والهياكل، ومن ثم تحديد إجمالي مساحة البناء من المسقط الأفقي للمبنى. وإذا كانت تكلفة الإنشاءات متاحة، يكون تحليل تكلفة الإنشاء على أساس كل وحدة مع مقارنة وتحليل أنواع مماثلة من المباني بغرض الفحص والتحقق. وإن كان ذلك مناسبا تضرب تكلفة الوحدة في إجمالي مساحة المبنى للوصول إلى تكلفة البناء التي من المفترض أن تكون مساوية لقيمة المبنى.

وإذا كانت نتيجة التحليل غير مقبولة، تتم مراجعة وثائق ومستندات العقد للبحث عن البنود الشاذة أو الاتفاقات الخارجية الأخرى وإجراء التسويات اللازمة للوصول إلى تكلفة معقولة للإنشاءات.

القيمة الرأسمالية = قيمة الموقع + قيمة المبنى (بافتراض أن قيمة المبنى) = تكاليف البناء + بنود أخرى.

ب-المباني القديمة

تحديد التكلفة الحالية لإنشاء مبنى مماثل. يمكن الوصول إلى ذلك من خلال تحليل تكلفة إنشاء مباني مماثلة في المنطقة إن كان ذلك متاحًا أو استشارة المساح الكمي أو المهندس المختص بأعمال الإنشاءات باستخدام مواصفات المبنى محل التقييم. ومن ثم يحدد مستوى تقادم المبنى ونوعه، مادي أو وظيفي أو اقتصادي.

بالنسبة للمباني القديمة، يمكن حسابها بالمعادلة التالية:

القيمة الرأسمالية = قيمة الموقع + قيمة المبنى (بافتراض أن قيمة المبنى) = صافي تكلفة الإحلال

صافي تكلفة الإحلال = (تكلفة المبنى – الإهلاك)

أي أن القيمة الرأسمالية = قيمة الموقع + صافي تكلفة الإحلال أو القيمة الرأسمالية = قيمة الموقع + (تكلفة المبنى – الإهلاك).

ج-الإهلاك

يحدث الإهلاك عندما تصبح قيمة التحسينات أقل من تكلفة إعادة إنتاجها أو تجديدها. ويندرج تحت الإهلاك أو ما يسمى بالتقادم ثلاث أنواع وهي التقادم المادي وينجم عن إهلاك وتآكل الأصل على مدى عمره أو من فقدان القيمة بسبب قلة أعمال الصيانة. والتقادم الوظيفي ويحدث غالبًا عندما يكون المبنى الجديد أكفأ من المبنى الحالي الموجود. ويكون إما بسبب تغير متطلبات السوق أو وجود عيوب في التصميم الأصل أو بسبب التقدم التقني. وأخيرًا التقادم الاقتصادي وهو فقدان القيمة بسبب تأثيرات خارجية على العقار. ويشُار إليه بالتقادم الخارجي أو تقادم الموقع ويحدث بسبب التغيرات التي تطرأ على الخصائص المكانية للعقار وتأثيرات المنطقة بشكل عام.

تقدير القيمة – أسلوب التكلفة (منهجية التقييم)

وهناك ثلاث طرق لتحديد الإهلاك وهي:

1-التقييم بناء على أوضاع السوق.

يمكن تحديد الإهلاك بسهولة إذا توفرت معلومات موثوقة عن قيمة الأرض. وذلك لأن سعر البيع ناقصًا منه قيمة الأرض يعطي سعر التحسينات أو المباني. ويعتبر حساب الإهلاك بهذه الطريقة أكثر تنوعا من حسابه في تكلفة إعادة الإنتاج حيث أنه يقيس الإهلاك الناجم عن جميع المصادر. وبعّد حسابه يطبق مقدار الإهلاك للمتر المربع على العقار محل التقييم.

2-التقييم بناء على الافتراضات.

في حالة عدم توفر معلومات سوقية عن الإهلاك، من الممكن وضع افتراضات بشأن حدوثه مع الوقت. وفي بعض الدول، يفُترض تحديد الإهلاك في العادة وفق طريقة القسط الثابت

وتعتر هي الطريقة الأكثر شيوعًا لتقييم التقادم العمري. وتفترض هذه الطريقة معدل ثابت للإهلاك بداية من عمر الأصل وحتى نهايته. ويمكن حساب طريقة القسط الثابت باستخدام المعادلة التالية:

$$\frac{\text{العمر الحالي للمبنى}}{\text{العمر الاقتصادي (الاستخدامي) للمبنى}} \times 100$$

3-أسلوب التحليل

يتوقف أسلوب التحليل للإهلاك على الغرض من التقييم فغالبًا ما تستخدم طريقة القسط الثابت آنفة الذكر عند التقييم بغرض إعداد التقارير المالية. و تعد طريقة العمر الممتد و طريقة القسط المتناقص الأنسب في أغراض التقييم الأخرى عند استخدام أسلوب التكلفة.

يحدد المقُيّم في هذا الأسلوب مصادر الإهلاك ويقدرها.

تقدير القيمة – أسلوب التكلفة (منهجية التقييم)

و تم تقدير قيمة العقار بأسلوب التكلفة طريقة تكلفة الإحلال والتي تعتمد على تقدير قيمة الأرض مضافة إلى التكلفة الكلية لاستبدال وإنشاء المبنى بالأسعار السائدة في تاريخ التقييم بطريقة حساب سعر وحدة البناء حسب نوعية البناء وخصم قيمة الإهلاك الذي حدث منذ تاريخ إنشاءه وسيتم إجراء ذلك عبر المراحل التالية:-

1-إستخلاص قيمة الأرض بطريقة المقارنة

2-تقدير التكاليف المباشرة

3-تقدير التكاليف غير المباشرة

4-حساب الإهلاك للمبنى

أولاً: استخلاص قيمة الأرض بطريقة المقارنة:

في المرحلة الأولى يتم استخلاص قيمة الأرض حسب طريقة المقارنة حيث تم إجراء مسح وتحليل عينات لأسعار السوق الحالية لأراضي مباعة وأراضي معروضة مماثلة للعقار موضع التقييم وحيث أنه من المستحيل إيجاد عقارين متماثلين تم عمل التسويات المناسبة على أسعار الأراضي مقارنة بخصم قيمة البنود التي تمثل ميزة للأرض موضع التقييم

ثانيًا: تقدير التكاليف المباشرة:

بعد تقدير قيمة الأرض في المرحلة الأولى سيتم تقدير التكاليف المباشرة للبناء التي تشمل (تكلفة مواد البناء وتكلفة الأيدي العاملة)

ثالثًا: تقدير التكاليف غير المباشرة:

بعد تقدير التكاليف المباشرة في المرحلة الثانية يتم احتساب التكاليف غير المباشرة والتي تتضمن على سبيل المثال (تكاليف النقل – التركيب – الأتعاب المهنية – التصميم والاستشارات المعمارية والقانونية – الضرائب – تكاليف التمويل النفقات الأخرى مثل العمولات – النفقات العامة والرسوم والتصاريح – هامش الربح أو الربح التجاري مثل العائد للمستثمر)

تقدير القيمة بأسلوب التكلفة - :

تم تقدير قيمة العقار على أساس قيمة الأرض مضافة إلى التكلفة الكلية لإنشاء المبنى بالأسعار السائدة في تاريخ التقييم بطريقة حساب سعر وحدة البناء حسب نوعية البناء والتشطيبات وإجمالي مسطح البناء وخصم قيمة الاهلاك الذي حدث منذ تاريخ إنشاءه . وبذلك تكون قيمة العقار = قيمة الأرض + (تكلفة الإنشاء + هامش الربح – الاهلاك) قيمة الأرض تم التوصل إليها بعد إجراء مسح ميداني الأسعار السوق الحالية الأراضي مباعة وأراضي معروضة مماثلة الأرض العقار موقع التقييم وتم عمل التعديلات المناسبة على أسعار الأراضي المقارنة بخصم قيمة البنود التي تمثل ميزة لأرض المقارنة وإضافة قيمة البنود التي تمثل ميزة الأرض العقار موضع التقييم .

وبناءً على ذلك تم التوصل إلى أن قيمة العقار هي :

التوصيف	المساحة	سعر المتر المربع*	الإجمالي
الدور ارضي	3,110.90	1600	4,977,440
مزانين	139.50	1600	223,200
مواقف سيارات	2,355.00	250	588,750
اجمالي قيمة المباني قبل الأهلاك (ريال سعودي)			5,789,390
هامش ربح التطوير	% 20		1,157,878
إجمالي قيمة المباني مع هامش الربح (ريال سعودي)			6,947,268
الاهلاك	17	%43	2,952,588.90
قيمة المباني بعد الاهلاك (ريال سعودي)			3,994,679.10
قيمة الارض (ريال سعودي)	9,930	4,500	44,684,055
القيمة النهائية	**48,678,734**		

* أسعار التكاليف للبناء حسب دليل الأسعار الاسترشادية لتكلفة الإنشاءات الصادر 2021 من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين .

تقدير القيمة – أسلوب الدخل (منهجية التقييم)

تعريف طريقة التقييم:

تم تقييم العقار بأسلوب الدخل طريقة التدفقات النقدية المخصومة (Discounted Cash Flows, DCF)
حيث أن أسلوب الدخل يقدم مؤشرا على القيمة عن طريق تحويل التدفقات النقدية المستقبلية إلى قيمة حالية واحدة. ووفقا لهذا الأسلوب يتم تحديد قيمة الأصل بالرجوع إلى قيمة الإيرادات أو التدفقات النقدية أو توفير التكاليف من الأصل.
وطريقة التدفقات النقدية هي أحد الطرق المعتمدة وفقا للمعايير الدولية للتقييم كأحد طرق أسلوب الدخل وهي طريقة مالية لتقدير قيمة أصل حيث يتم استخلاص مؤشر القيمة من خلال حساب القيمة الحالية للتدفقات النقدية المستقبلية.

وتتلخص خطوات طريقة التدفقات النقدية المخصومة كالتالي:

أولاً: تقدير التدفقات النقدية المستقبلية الناتجة عن دخل الأصل محل التقييم من خلال التسلسل التالي:

1. تقدير إجمالي الدخل والذي يشير الى أن اجمالي القيمة الإيجارية المتوقعة (على فرضية أن العقار مؤجر بنسبة 100% ولا توجد وحدات شاغرة) وقبل خصم نفقات الصيانة والتشغيل.
2. تقدير قيمة خسائر الائتمان والشواغر وهي الخسائر الناتجة عن عدم إشغال العقار بالكامل بالإضافة الى الخسائر الناتجة عن تعثر او عدم تسديد المستأجرين للقيمة الايجارية.
3. تقدير دخل الايجار الفعلي حيث يمثل قيمة الايجار الفعلية (الحقيقية) التي سيحصل عليها المالك (المؤجر) بعد خصم دخل الوحدات الشاغرة وخسائر الائتمان.
   دخل الايجار الفعلي = إجمالي الدخل – خسائر الائتمان والشواغر.
4. تقدير النفقات التشغيلية والرأس مالية حيث النفقات التشغيلية هي الخاصة بتأجير وصيانة العقار أما النفقات الرأس مالية فهي النفقات التي يتحملها المالك لترميم وتطوير العقار بهدف الحفاظ عليه في حالة مناسبة لتحقيق الدخل السنوي الملائم.
5. تقدير صافي الدخل التشغيلي والذي يمثل الدخل الفعلي بعد خصم النفقات التشغيلية والرأس مالية : صافي الدخل التشغيلي= الدخل الفعلي - النفقات التشغيلية والرأس مالية
6. تقدير النمو الذي يعتمد على نمو دخل العقار في المستقبل بالاعتماد على حالة العقار ومستوى التشطيبات الداخلية والخارجية، إضافة الى ظروف السوق ونسب التضخم المتوقعة كما يمكن الاعتماد على معدلات نمو صافي القيمة الايجارية لعقارات مشابهة للعقار محل التقييم

تقدير القيمة – أسلوب الدخل (منهجية التقييم)

ثانياً: تحديد معدل الخصم او معدل العائد المطلوب

1. تقدير معدل الرسملة وهو المعدل الذي يستعمل لتحويل الدخل الى قيمة، حيث أن هناك أكثر من طريقة لتقدير معدل الرسملة وأكثر هذه الطرق شيوعاً طريقة الاستخلاص من السوق والتي تعتمد على معلومات صافي دخل ومعلومات بيع لعقارات مشابهه لاستخلاص معدل الرسملة منها و من الطرق طريقة عائد المقرض والتي تعتمد على فرضية أن متطلبات الإقراض يمكن ان تستعمل لتقدير معدل الرسملة الكلي وذلك بضرب نسبة تغطية الدين في ثابت القرض العقاري وفي نسبة القرض للقيمة ومن الطرق أيضاً طريقة المسح السوقي والتي تتمثل في الدراسات المنشورة من الجهات الوطنية المعتمدة او من الشركات العقارية او الاستشارية الكبرى او البنوك.
2. تقدير معدل الخصم وهو معدل العائد المطلوب الذي يستخدم لخصم التدفقات النقدية المستقبلية لتقدير القيمة الحالية. والفرق بينه وبين معدل الرسملة أن معدل الرسملة يستعمل لتحويل الدخل الى قيمة في حين ان معدل الخصم هو معدل عائد يستعمل لحساب القيمة الحالية الناتجة عن العقار في المستقبل، يمكن تقدير معدل الخصم بأكثر من طريقة منها طريقة النموذج التراكمي (The build-up model) وغالبا ما يعكس هذا المعدل ثمن التخلي عن استهلاك حالي مقابل استهلاك مستقبلي (ثمن الانتظار او الوقت) بالإضافة الى علاوة للمخاطر منها علاوة مخاطر التضخم المتوقع في المستقبل وعلاوة مخاطر الاعمال وعلاوة مخاطر التمويل، عند حساب معدل الخصم للاستثمار العقاري بالاعتماد على النموذج التراكمي، تم الاخذ بعين الاعتبار العوامل المذكورة في المعادلة التالية: $r = r_f + r_s + r_u$
r_f معدل عائد السندات الحكومية لفترة استحقاق اكثر من سنة وهو يمثل معدل العائد الخالي من المخاطر
r_s علاوة المخاطر المتنظمة المرتبطة بالسوق (ارتفاع التضخم، تغيير لوائح الاستثمار ، ركود السوق، عدم اليقين الاقتصادي، المنافسة المحتملة في عرض العقار ...)
r_u علاوة المخاطر الغير منتظمة والمرتبطة بنوعية الاستثمار العقاري (موقع الاستثمار، نقص سيولة السوق للأصول كبيرة الحجم، التكاليف الإضافية لصيانة وتشغيل العقار....)

ثالثاً: تحديد فترة الاحتفاظ بالأصل والقيمة النهائية

ويعني بفترة الاحتفاظ المدة التي سيتم الاحتفاظ فيها بالأصل قبل بيعه أو التخارج منه أو انتهاء مدة الانتفاع منه وغيرها. ويتم بعد هذه المدة تحديد القيمة الاستردادية للعقار في حال لم يكن العقار عقد منفعة.

رابعاً: حساب القيمة الحالية للدخل المتوقع للأصل محل التقييم للوصول إلى القيمة الرأسمالية للعقار (بعد الاخذ بعين الاعتبار القيمة الزمنية للنقود)

يتم تقدير القيمة الحالية للعقار من خلال حساب القيمة الحالية للدخل الناتج عن العقار في المستقبل وذلك باستعمال المعادلة التالية :

القيمة الحالية للأصل = التدفق النقدي المبدئي + التدفقات النقدية للسنوات المستقبلية + قيمة الأصل في نهاية فترة الاحتفاظ

(1+معدل الخصم)^ الفترة (1+معدل الخصم)^ الفترة

ويتكرر المحدد باللون الأحمر حسب عدد فترات التدفقات المقدرة.

تقدير القيمة – أسلوب الدخل (التحليل)

بعد إجراء مسح ميداني لأسعار السوق الحالية لتوجه أسعار الإيجارات للعقارات الواقعة في منطقة العقار المراد تثمينه وبعد إجراء التعديلات اللازمة على هذه الأسعار لتعكس الفروق بين العقار محل التقييم والعقارات المقارنة مع الأخذ في الاعتبار أسعار التأجير الفعلية، نجد ان:

- **الدخل الإجمالي :**

تم اعتماد المعلومات المالية المزودة من العميل من (إجمالي الدخل والشواغر والمصاريف)

- **الشواغر المستديمة :**

العقار مؤجر بعقد واحد ولفترة متبقية 5 سنوات.

- **الدخل الفعال :**

الدخل الفعال هو الدخل الاجمالي الناتج بعد خصم قيمة الشواغر المستديمة في العقار.

- **إجمالي المصروفات :**

بحكم ان العقار مؤجر بعقد واحد تم اعتبار نسبة المصاريف 0%

- **صافي الدخل التشغيلي وتقدير النمو للتدفقات النقدية المستقبلية :**

حسب افادة العميل من قبل المستندات المرسلة إلينا بأنه الدخل الصافي هو 3,133,893 ريال في السنة 2025. وقد تم مراجعة منطقية الأسعار بالسوق.

- **نسبة العائد على الاستثمار :**

اعتمدنا العائد على الاستثمار والذي نعتقد أنه يتناسب مع العقار بوضعه الحالي حيث تم تقديره بنسبة : 7% .

- **تحديد معدل الخصم او معدل العائد المطلوب**

تم حساب معدل الخصم بالنموذج التراكمي وفقاً للآتي:

النموذج التراكمي		
البند	النسبة	المصدر
معدل عائد السندات الحكومية	3.50%	البنك المركزي السعودي
معدل التضخم	3%	البنك المركزي السعودي
علاوة مخاطر السوق	2.50%	market-risk-premia.com
علاوة المخاطر الخاصة	1%	تقدير المقيم
معدل الخصم	10%	

تقدير القيمة بأسلوب الدخل – طريقة التدفقات النقدية - :

بعد إجراء مسح ميداني لأسعار السوق الحالية لتوجه أسعار الإيجارات للعقارات الواقعة في منطقة العقار المراد تثمينه تم تقدير معدل الرسملة بما يتناسب مع وضع العقار ونسبة الشواغر في المنطقة حسب تقدير المقيم وتحليل البيانات المالية للعقار المراد تثمينه. *إجمالي قيمة الدخل هي قيمة إيجار المبنى بالكامل للمالك (العميل) ، بأشغال 100% ، والمصاريف يتحملها المستأجر بالكامل.

وبناءً على ذلك تم التوصل إلى أن قيمة العقار هي :

- فرضيات التدفقات النقدية:

إجمالي الدخل	3,133,892	معدل الخصم	% 10	نسبة الاشغال	%100
فترة التدفقات النقدية	5	معدل الرسملة	% 7	نسبة النمو	%00.0

الفترة	0	1	2	3	4
السنة	2025	2026	2027	2028	2029
نسبة النمو	0%	0%	0%	0%	0%
إجمالي الدخل	3,133,892	3,133,892	3,133,892	3,133,892	3,133,892
نسبة الاشغال	100%	100%	100%	100%	100%
نسبة الشواغر	0%	0%	0%	0%	0%
خصم الشواغر	0	0	0	0	0
الدخل الفعال	3,133,892	3,133,892	3,133,892	3,133,892	3,133,892
إجمالي المصاريف	0%	0%	0%	0%	0%
المصاريف	0	0	0	0	0
صافي الدخل	3,133,892	3,133,892	3,133,892	3,133,892	3,133,892
قيمة العقار المستقبلية			44,769,886		
صافي التدفق النقدي للعقار	3,133,892	3,133,892	3,133,892	3,133,892	47,903,778
معامل الخصم	1.00	0.91	0.83	0.75	0.68
القيمة الحالية للنقود	3,133,892	2,848,993	2,589,993	2,354,539	32,718,925
القيمة الحالية	**43,646,342**				
القيمة بعد التقريب	**43,650,000**				

المخاطر المؤثرة على العقار:

ومن المخاطر التي يمكن أن تؤثر على العقار التالي:

1	العقار يعتمد على عقد إيجار واحد
2	مخاطر الإئتمان و عدم سداد الإيجار.
3	المخاطر الإدارية و التشغيلية.
4	مخاطر عدم الإستخدام الأعلى والأفضل للعقار.
5	مخاطر التخطيط و التنظيم.
6	مخاطر تغير السوق.
7	مخاطر التقادم وعدم الصيانة.
8	زيادة المنافسة من المشاريع المماثلة داخل المملكة العربية السعودية يمكن أن تؤثر سلبا على الطلب في المستقبل.
9	أصبح عمر البناء قديمًا وهناك خطر مستقبلي يتمثل في انخفاض القيمة بمجرد أن تكون مدة الإيجار غير المنتهية أقل من 5 سنوات.

القيمة المرجحة - :

طريقة التقييم	القيمة (ريال السعودي)	نسبة الترجيح
اسلوب الدخل - التدفقات النقدية المخصومة	43,650,000 ريال	%100
التكلفة و المقارنات	48,678,734 ريال	%0

والرأي في القيمة : استنادًا إلى غرض التقييم وطبيعة العقار وخصائصه، كونه عقارا مدرًا للدخل فإن تقييم العقار بطريقة التدفقات النقدية المخصومة تعتبر هذي أفضل طريقة لتقييم العقار وبالتالي سيتم ترجيح القيمة التي تم التوصل إليها بأسلوب الدخل بوزن نسبي 100% كأساسي للقيمة السوقية للعقار محل التقييم وهي :

القيمة النهائية للعقار بعد التقريب	رقماً	43,650,000 ريال
	كتابة	ثلاثة وأربعون مليون وستمائة وخمسون ألف ريال سعودي

المرفقات



صورة من عقد الايجار

بنده – مدائن فهد

رقـــم التقـــرير:	DC24013259
تـاريـخ التقـــرير:	22 /01/ 2025 م
أسلوب التقييم:	أسلوب الدخل
أساس القيمـــة:	القيمة السوقية
نـــوع العقـــار:	مركز تجاري
المـــوقـــــع:	حي مدائن فهد – مدينة جدة

إجمالي القيمة السوقية	رقماً	45,665,000 ريال
	كتابة	خمسة وأربعون مليون وستمائة وخمسة وستون ألف ريال سعودي





01

الملخص التنفيذي

الملخص التنفيذي

تجدون أدناه ملخص رأينا في القيمة للعقار ، حيث نؤكد قيامنا بالبحوث الضرورية وحصولنا على المعلومات اللازمة للقيام بهذا التقييم ، وللمزيد نأمل منكم الاطلاع على كامل التقرير حيث أن التقرير وحدة واحدة لا يصح أن تجزأ :

صاحب الطلب (العميل)	المستفيد (مستخدم التقرير)	الغرض من التقييم	فرضية القيمة
صندوق الراجحي ريت	صندوق الراجحي ريت و هيئة سوق المال	التقييم الدوري للصندوق	الاستخدام الحالي

عنوان العقار	نوع العقار	نوع الملكية
حي مدائن فهد - مدينة جدة	مركز تجاري	ملكية مطلقة

اسم المالك (حسب الصكوك)	رقم الصكوك	تاريخ الصكوك	مساحة الأراضي (حسب الصك)
شركة المخازن المميزة الثانية	320224003715 & 220211031329	1437/03/24 - 1441/04/18 هـ	11,873.92 م^2

أساس القيمة	معايير التقييم	أسلوب التقييم
القيمة السوقية	معايير التقييم الدولية (IVS) ترجمة هيئة المقيمين (تقييم) - 2022	أسلوب الدخل – طريقة التدفقات النقدية المخصومة

تاريخ التعميد	تاريخ المعاينة	تاريخ القيمة
12 / 11 / 2024 م	14 / 11 / 2024 م	31 / 12 / 2024 م

القيمة السوقية المقدرة رقماً	45,665,000 ريال سعودي
القيمة السوقية المقدرة كتابةً	خمسة وأربعون مليون وستمائة وخمسة وستون ألف ريال سعودي

المقدمة

بناء على تعميدكم لشركة باركود بتاريخ 2024/11/12 م لتقييم مركز تجاري في مدينة جدة رقم الصكوك (220211031329 & 32022400371) , فإن فريقنا قد أتم تنفيذ المهمة بعد معاينة الأصل ومراعاة جميع العناصر المؤثرة في القيمة ، وبالاستناد الى المعايير الدولية المعتمدة والأصول المهنية لعملية التقييم ، سعيا منا للوصول الى قيمة العقار المناسبة للغرض الذي أعد من أجله تقرير التقييم . ويعد هذا التقرير شهادة يمكن الاعتماد عليها في الغرض الذي نفذت مهمة التقييم هذه لأجله مع ملاحظة أن هذا التقرير وحدة واحدة لا يصح أن تُجزأ .

بينات العميل

صاحب الطلب (العميل)	صندوق الراجحي ريت (صندوق استثمار عقاري متداول (ريت) ويتكون من محفظة متنوعة من العقارات الموزعة في العديد من القطاعات والمناطق في المملكة).
مالك الأرض والمنفعة	شركة المخازن المميزة الثانية
المستفيد (مستخدم التقرير)	صندوق الراجحي ريت
المستخدمون الاخرون	تقرير عام منشور لمالكي وحدات الصندوق يستخدم من قبل مدير الصندوق (شركة الراجحي المالية) و هيئة سوق المال والمستثمرين والمراجعين الخارجيين.

غرض التقييم

كلف العميل (صندوق الراجحي ريت) شركة باركود بتقييم الأصل موضوع التقرير لتقدير قيمة العقار حسب معايير التقييم الدولية لغرض التقييم الدوري للصندوق، وبناءً عليه تم إعداد هذا التقرير.

نوع التقرير	ســـردي مفصـل
عملة التقرير	الريال السعودي
تاريخ نفاذ القيمة	31 / 12 / 2024 م



02

بيانات و صور موقع العقار

وصف العقار

يقع العقار محل التقييم في حي مدائن فهد الواقع في مدينة جدة بمنطقة مكة.

حي مدائن الفهد جدة يُعد واحدًا من بين الأحياء الشهيرة التي تقع في جنوب جدة، ويتبع بلدية الجامعة الفرعية التي تضم العديد من الأحياء الأخرى مثل حي الوزيرية وحي الروابي وحي الجامعة وحي السليمانية.

يقع حي مدائن الفهد وسط عددًا من الأحياء المتميزة بالمنطقة الجنوبية، فيحيط به حي الجامعة من الناحية الشمالية وحي الفاروق من الناحية الشرقية.

وكذلك حي الوزيرية وحي المحجر من الناحية الجنوبية، كما يقع حي النزلة اليمانية على الحدود الغربية له.ويتميز موقع مدائن الفهد بكونه محاط بـ 4 طرق رئيسية على حدوده الأربعة.

يتكون العقار مقام على قطعة أرض مستطيلة الشكل بمساحة 11,873.92 متر مربع. وبمساحة بمسطحات البناء إجمالي 3,838 متر مربع فقط. حسب رخصة البناء و بنوع عقد واحد مع صك نوع مطلق الملكية. عمر المبنى 16 سنة تقريبا حسب رخصة البناء.

العقار عبارة عن مبنى تجاري من طابق واحد يعرف باسم بنده ماركت - مدائن الفهد بجدة. تم تشييده من الهياكل الفولاذية ذات الجدران الخارجية المصنوعة من الخرسانة المطلية والزجاج ، وأرضيات بلاط الجرانيت ، والسقف المكشوف ، والجدران الداخلية المغطاة والمطلية والمدخل الرئيسي الزجاجي الأوتوماتيكي وأبواب الخروج. المواقف الخارجية: أكثر من 90 موقف سيارة.

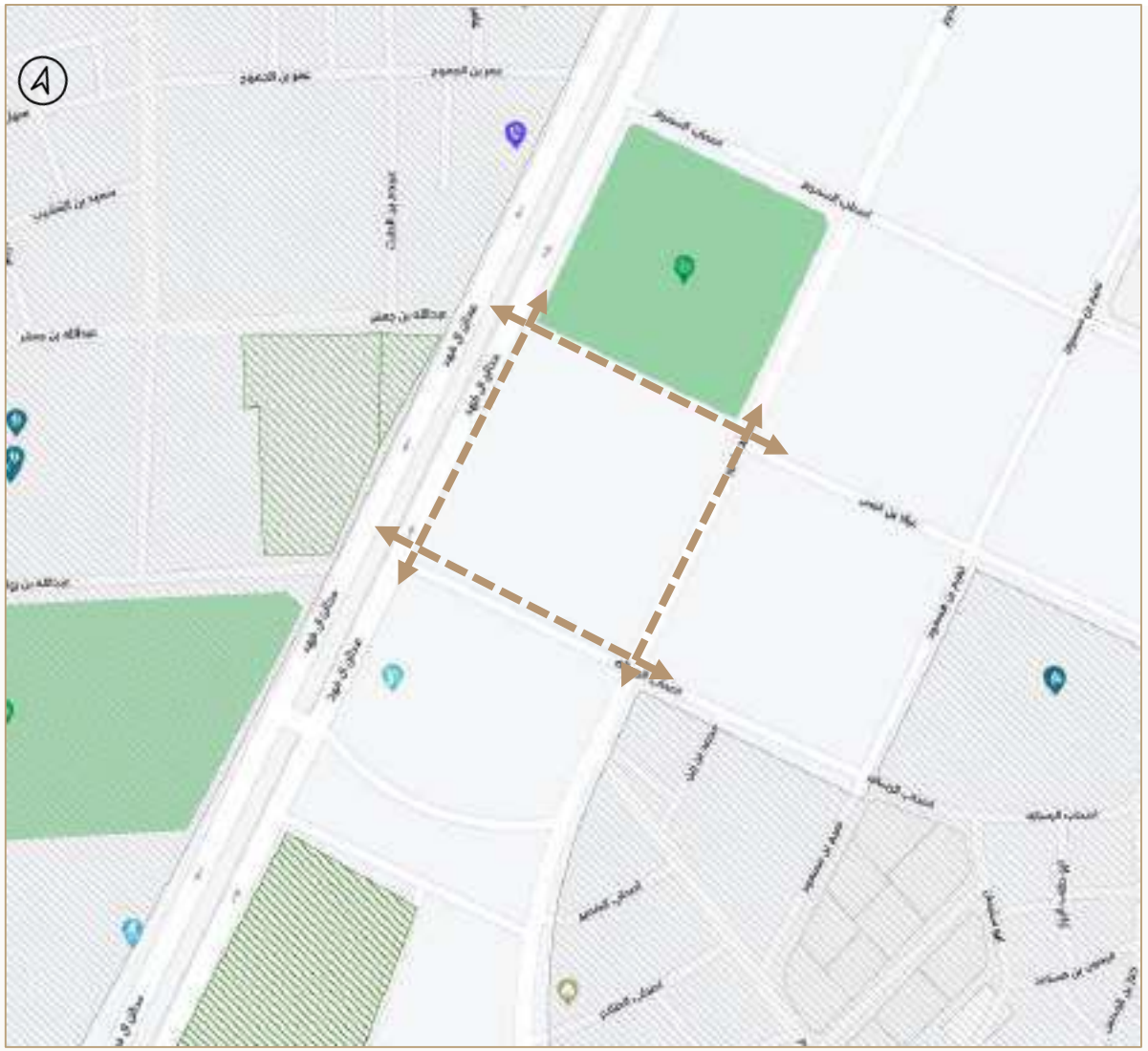
بيانات الارض

استخدام الأرض (حسب خطاب العميل)		مساحة الأرض (حسب الصك)
تجاري		11,873.92 م^2

حدود العقار (حسب الصك)

الجهة	الحد	طول الحد
شمال	جار	105 م
الجهة	الحد	طول الحد
جنوب	شارع عرض 15 م	99 م + 4.24 م
الجهة	الحد	طول الحد
شرق	شارع عرض 15 م	115 م
الجهة	الحد	طول الحد
غرب	شارع عرض 15 م	113.3 م

شكل الأرض			
√	منتظم		غير منتظم
منسوب الأرض			
√	مستوي		غير مستوي
بناء القطعة المجاورة			
√	مبني		غير مبني



اسم المالك	رقم هوية المالك
شركة المخازن المميزة الثانية	1010418411

رقم الصك	تاريخ الصك
320224003715 & 220211031329	1441/04/18 - 1437/03/24 هـ

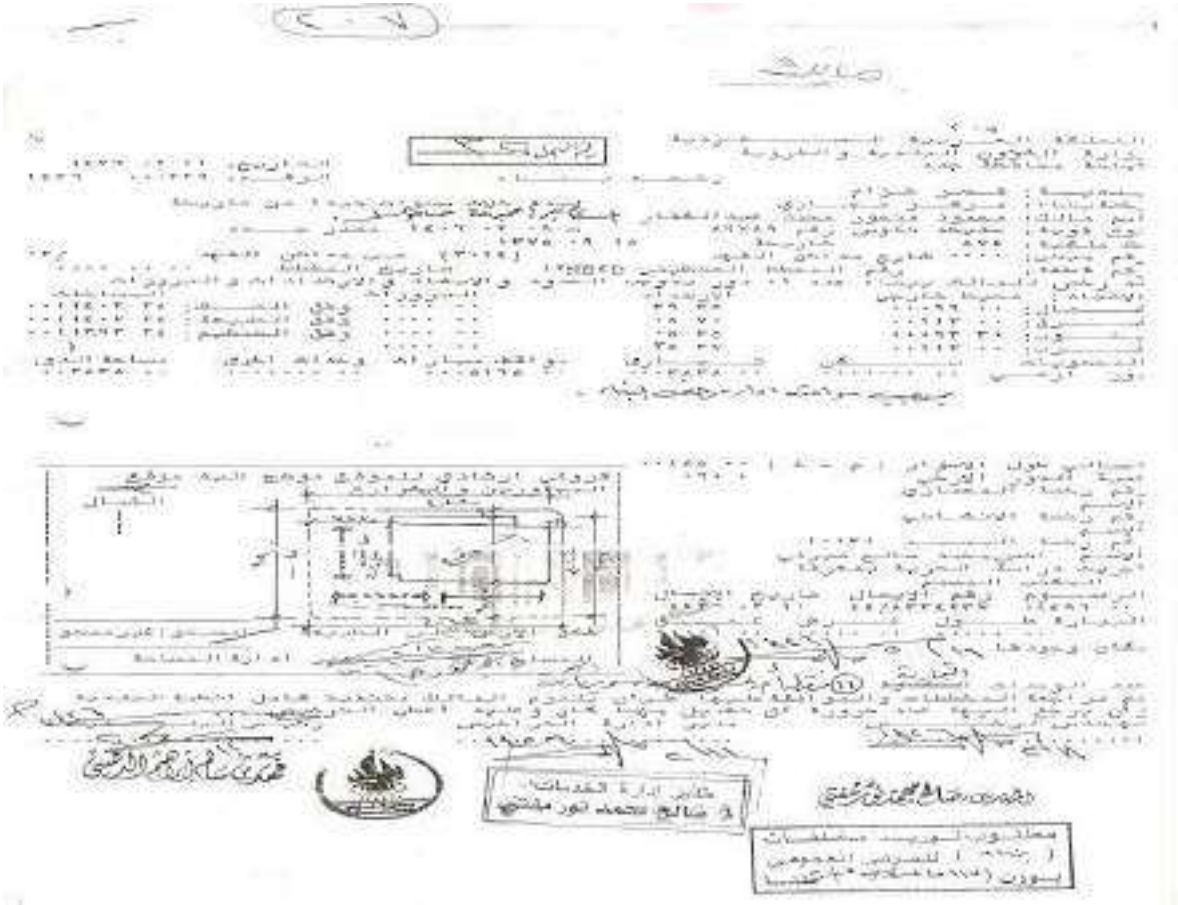
رقم رخصة البناء	تاريخ رخصة البناء
1426 000226	1426/02/11 هـ

المنطقة	المدينة
مكة	جدة

رقم المخطط	رقم القطعة
----	-----

احداثيات الموقع
39.224810 ,21.464457

الملاحظات	تم الاطلاع على الصكين

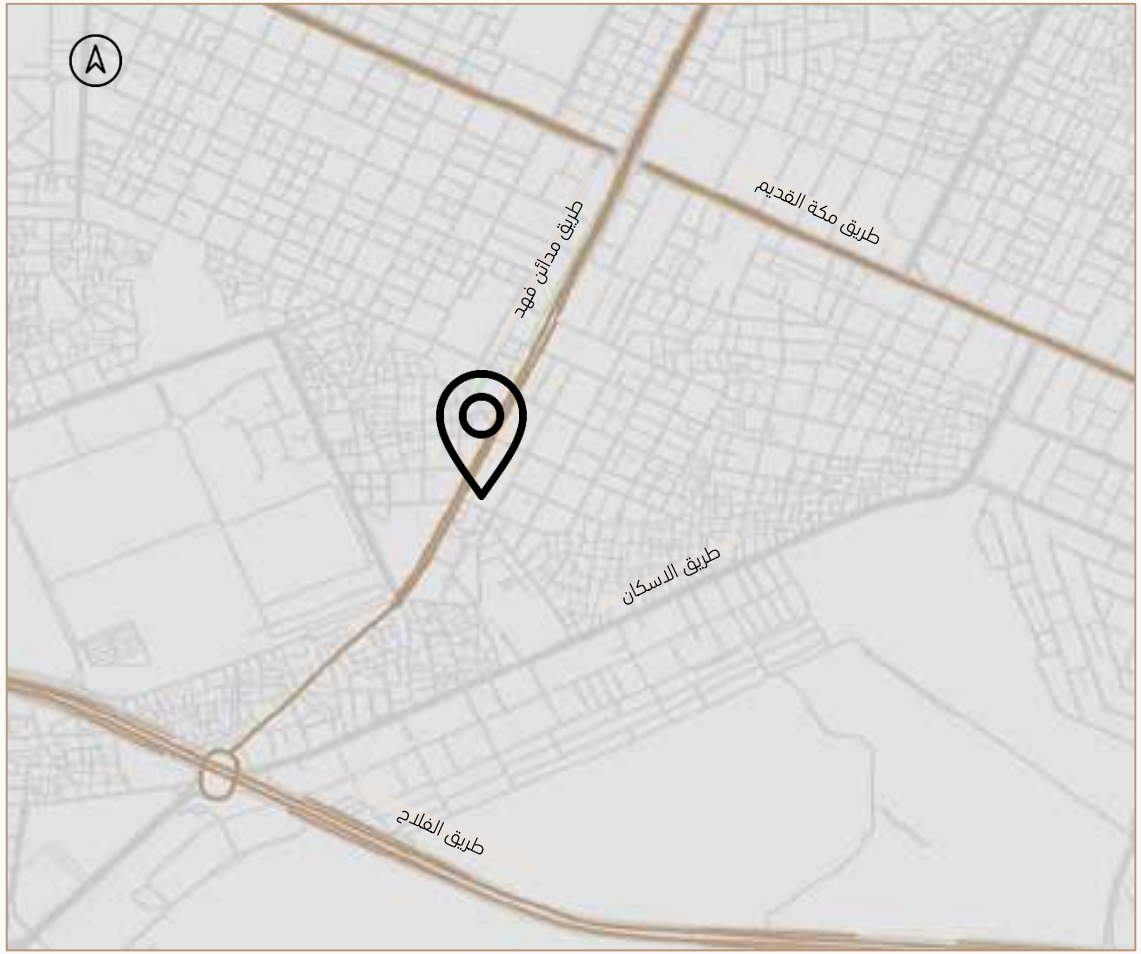


صورة لرخصة البناء

الصور الفضائية



صورة جوية توضح موقع العقار على مستوى المدينة جدة



صورة جوية توضح موقع العقار على مستوى الحي مدائن فهد

الخدمات و المرافق المتوفرة بالمنطقة المحيطة بالعقار:

المرافق المتواجدة بالموقع				
خدمات عامة	دوائر حكومية	☑ متوفر	☐ غير متوفر	
	بنوك	☑ متوفر	☐ غير متوفر	
	مراكز طبية	☑ متوفر	☐ غير متوفر	
خدمات تجارية	أسواق تجارية	☑ متوفر	☐ غير متوفر	
	مطاعم	☑ متوفر	☐ غير متوفر	
	محطات وقود	☑ متوفر	☐ غير متوفر	
خدمات البنية التحتية	شبكة الكهرباء	☑ متوفر	☐ غير متوفر	
	شبكة صرف صحي	☑ متوفر	☐ غير متوفر	
	شبكة المياه	☑ متوفر	☐ غير متوفر	
	شبكة هاتف	☑ متوفر	☐ غير متوفر	
	شبكة تصريف السيول	☑ متوفر	☐ غير متوفر	
المرافق العامة	مساجد	☑ متوفر	☐ غير متوفر	
	حدائق	☑ متوفر	☐ غير متوفر	
	خدمات تعليمية	☑ متوفر	☐ غير متوفر	

المرافق المتواجدة بالموقع		
السفلته	☑ متوفر	☐ غير متوفر
الرصف	☑ متوفر	☐ غير متوفر
الإنارة	☑ متوفر	☐ غير متوفر
التشجير	☐ متوفر	☑ غير متوفر
أخرى		

المرافق المتواجدة بالموقع		
ماء	☑ متوفر	☐ غير متوفر
هاتف	☑ متوفر	☐ غير متوفر
كهرباء	☑ متوفر	☐ غير متوفر
الصرف الصحي	☑ متوفر	☐ غير متوفر

ملاحظات	

صور العقار















04

دراسة وتحليل السوق

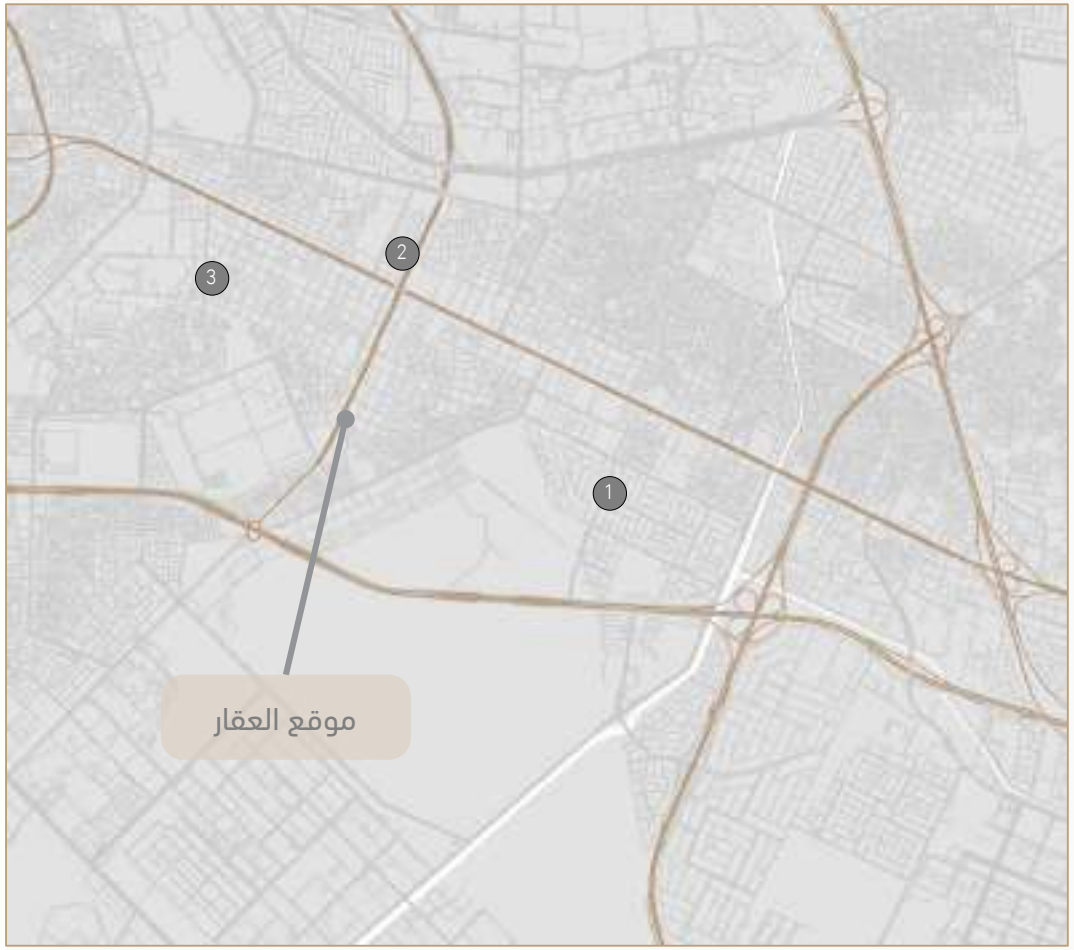
دراسة وتحليل السوق

بعد إجراء مسح ميداني لأسعار السوق الحالية للعقارات الواقعة في منطقة العقار محل التقييم و معرفة أسعار بيوع الأراضي للاستخدامات المشابهة تجدون أدناه عينات المسح للعقارات.



دراسة وتحليل السوق

تم عمل مسح ميداني لتحليل أسعار السوق للعقارات الواقعة في منطقة العقار سواءً عقارات مباعة أو مؤجرة أو معروضة وتجدون أدناه عينات المسح .



مسح الايجارات

م	العقار	الموقع	المساحة	متوسط السعر	الحالة
1	معرض تجاري	شارع صاري فرعي	30 م2	1,000 ريال/م	معروض
2	معرض تجاري	شارع صقر قريش	833 م2	840 ريال/م	معروض
3	معرض تجاري	شارع صقر قريش	1,300 م2	1,000 ريال/م	معروض
		متوسط الايجارات		800 ريال/م2	

معدل العائد

العقار	الموقع	الدخل الاجمالي	سعر البيع	نسبة العائد
مبنى تجاري	حي السلام	1.05 مليون	12 مليون	%8.75
مبنى تجاري	حي مدائن فهد	1.3 مليون	18 مليون	%7.2
وبذلك تم استخلاص معدل الرسملة الذي يتوافق مع العقار				% 7



05

تقدير القيمة

تقدير القيمة – أسلوب السوق (منهجية التقييم)

تعريف طريقة التقييم :

حيث يعد أسلوب السوق أكثر طرق التقييم شيوعا ويقوم أساسا على مقارنة العقار محل التقييم بعقارات مماثلة من السوق؛ لإيجاد القيمة الرأسمالية أو الإيجارية للعقار بصورة مباشرة. وتعتبر هذه الطريقة أن سعر السوق هو أفضل مؤشر للقيمة، و يمكن استنتاج سعر السوق من خلال البحث عن الأدلة و الشواهد المتوفرة عن المعاملات و الصفقات التي جرت مؤخراً في السوق لعقارات مماثلة للعقار محل التقييم و تطبيقها عليه مع الأخذ بعين الاعتبار التسويات الخاصة بالعوامل المتغيرة , مثل عمر العقار و موقعه .

و تعتمد طريقة المقارنة على مبدأ الاستبدال و هذا المبدأ مفاده أن المستثمر أو الشخص الحصيف لن يدفع في عقار سعرًا يتجاور السعر الذي يدفع في عقارات مماثلة و يتشابه هذا المبدأ مع مبدأ تكلفة الفرصة البديلة , حيث يتم في تطبيق الطريقة تقدير القيمة من خلال مقارنة الأصل مع صفقات أصول مطابقة أو مقارنة (مشابهة(تتوفر عنها معلومات سعرية.

و عند عدم توفر الصفقات التي يمكن أن يعتمد عليها يتم الأخذ بالاعتبار أيضاً لأسعار الأصول المشابهة المدرجة في القوائم المالية المعلنة أو المعروضة للبيع أو التأجير.

و بعد جمع الأدلة والشواهد الخاصة بالصفقات، تتم عملية التحليل لاستبعاد عمليات البيع أو التأجير غير السليمة والتحقق من عمليات البيع الفعلية. وتعتمد عوامل المقارنة المختارة على نوع العقار.

وهناك مراحل سبعة لتطبيق طريقة المقارنة وتكون قبل عمليات التسوية على الفروقات واستنتاج قيمة العقار محل التقييم، و المراحل كتالي:

المرحلة الأولى: تحديد إطار زمني لعملية التقييم

في معايير ومناهج التقييم على الرغم من عدم وجود قواعد محددة للمدة الزمنية، يتم تفضيل الصفقات أو العروض التي تمت في تاريخ مُقارب لتاريخ التقييم. ولكن المبيعات التي تعود إلى فترة زمنية طويلة على الرغم من أهميتها وفائدتها كدليل إرشادي لتقييم الاتجاهات قد تتضمن مستويات اقتصادية وظروف سوق مختلفة، تُؤدي الى تقييم غير عادل. وإذا كان هناك عدد كاف من المبيعات (من ثلاثة إلى خمسة) في فترة سنة من تاريخ التقييم، عندئذٍ يجب إعطائها وزن كبير في حساب مؤشر القيمة للعقار محل التقييم مع الأخذ بعين الاعتبار عمليات التسوية الأخرى. وقد يكون من الضروري الرجوع بالزمن لمدة أطول، ولا يمكن القيام بذلك بصورة آمنة إلا إذا لم تكن هناك تذبذبات كبيرة في المناخ الاقتصادي وعلى أسعار العقارات

المرحلة الثانية: تحديد منطقة السوق

تحديد المنطقة بناءً على رأي فريق التقييم و من السّائد أن تكون المنطقة الكبيرة أكثر فائدة عند تحديد الاتجاهات والقيم والحقائق التاريخية، غير أنه لا توجد مزايا محددة عند تضمين مناطق كبيرة ما لم تشتمل على عقارات مقارنة تم بيعها حديثًا.

المرحلة الثالثة: دراسة تفاصيل العقار محل التقييم

دراسة العقار محل التقييم من النواحي المادية (الحجم والمساحة والشكل والأرض والموقع، ونوعية العقار، إلخ)، ومن النواحي القانونية (ملكية مطلقة، أو حيازة إيجارية، أو قيود على الحق العقاري، إلخ). .

المرحلة الرابعة: تحديد العوامل التي تؤخذ في الاعتبار عند إجراء التسويات

تحديد عوامل المقارنة المهمة والتي تنطبق على جميع قطاعات العقارات قد تكون ذات طبيعة عامة أو محددة أو ذات طبيعة قانونية أو مادية، مثل : (نوع العقار ,حالة و ظروف السوق , الموقع , تواريخ المعاملات , أحكام و شروط التنظيم و التخطيط , الخصائص المادية و التي تتضمن مساحة الأرض و شكلها و تضاريسها و عمر المبنى و الصيانة و الحجم و التصميم و الاهلاك المادي و الوظيفي , الخصائص القانونية .

تقدير القيمة – أسلوب السوق (منهجية التقييم)

المرحلة الخامسة: جمع بيانات عن المبيعات القابلة للمقارنة

جمع ومقارنة المبيعات بعد تعيين الحدود الخاصة بالإطار الزمني والمنطقة. والمبيعات التي يعتمد عليها مأخوذة من مصادر رسمية (المبيعات المسجلة) . و عند الاعتماد على مقارنات عروض لدى الوسطاء أو الوكلاء العقاريين يجب أن يتم الأخذ بها بشيء من الاحتياط نظرًا لأن الأسعار المطلوبة عادة ما تكون متضخمة. كما يجب أن تكون جميع المعلومات الخاصة بالمقارنات مُشابهة للعقار محل التقييم.
و من مصادر البيانات القابلة للمقارنة المنشورات العقارية، والسجلات العمومية، والمشترين، والبائعين، والوسطاء والوكلاء العقاريين والمُقيّمين، إلخ.. وبعد ذلك تجري المقارنة بين المبيعات المقارنة والعقار محل التقييم بموجب عناصر المقارنة مع إجراء التسويات حسب الظروف والفروقات.

و لزيادة دقة استخدام طريقة المُقارنة، يجب مراعاة توفر التالي:

1-جمع المعلومات عن العقارات المُشابهة بعد تحديد الإطار الزمني وخصائص السوق.
2-إعطاء أولوية للمعاملات الحالية أو الحديثة على عقارات مُشابهة.
3-ضبط عوامل التشابه والاختلاف في العقارات المشابهة القابلة للمقارنة فيما يتعلق بعامل الوقت، وحالة السوق، والموقع، وشروط وأحكام التخطيط والتنظيم، والخصائص المادية والقانونية.
4-إجراء تسويات مقابل عناصر الاختلاف والتباين.

المرحلة السادسة: التحقق من المبيعات ومعالجة البيانات ذات الصلة

يتم التحقق من المقارنات وافتراض أن جميع المقارنات التي تم جمعها تستحق الأخذ بعين الاعتبار فيما عدا المقارنات التي جرت بموجب ظروف أو شروط غير اعتيادية مثل : البيع بالإجبار أو التسييل أو أي شروط و أحكام استثنائية .

المرحلة السابعة: تحليل المبيعات

تحليل المقارنات بعد جمع الأدلة والشواهد الخاصة بالمبيعات أو العروض ، تبدأ عملية التحليل المنهجي. ويجب استبعاد عمليات البيع غير السليمة والتحقق من عمليات البيع الفعلية. ويجب إثبات سعر كل عملية بيع حسب وحدات المقارنة المناسبة. وتعتمد وحدات المقارنة المختارة على نوعية العقار , و يتم اجراء التحليل وفق أحد الطرق : التحليل بناءً على مساحة الأرض , التحليل بناءً على المساحة المبنية , التحليل بناءً على طريقة الجمع (الأرض و المباني) ,

المرحلة الثامنة : إجراء تعديلات و تسويات مقابل فروق العقارات المقارنة .

في أغلب الأحيان، لا تتطابق العقارات المقارنة مع العقارات محل التقييم، حيث قد يتميز العقار المقارن بخصائص فريدة تميزه عن غيره سواء من موقع أو تصميم او مرافق وخدمات. أو العكس، قد تنقصه بعض هذه الخصائص مقارنة بالعقار محل التقييم. لذا، سيضطر المقيم لعمل تسويات بين العقارين (سواء كانت التسوية بالزيادة أو النقصان).بحسب خبراته العملية للوصول الى مؤشر واحد لقيمة العقار محل التقييم.

المرحلة التاسعة : التسويات و تقدير القيمة السوقية للعقار .

لتقدير قيمة العقار تتم عمليات تسوية بنسبة مئوية (بالنسبة للعناصر المختلفة التي لا يمكن تقدير قيمة نقدية بصفة مباشرة مثل واجهة الشارع وعرضه) وبتسوية بقيمة نقدية (بالنسبة للعناصر المختلفة التي يمكن تقدير قيمة نقدية بصفة مباشرة(
يحبذ بوجه عام اعتماد طريقة السوق أكثر من أي طريقة أخرى في أعمال التقييم للوصول إلى القيمة السوقية للعقار , وفي هذه الحالة يفضل إجراء تطابق وتسوية للقيم المختلفة التي تم تقديرها من كل طريقة من طرق التقييم لتكوين رأي خاص بالقيمة. ويتم اختيار القيمة الناتجة من الطريقة الأنسب في العادة كقيمة للعقار.

تقدير القيمة – طريقة المقارنة- :

لإيجاد قيمة الأرض تم إجراء مسح ميداني لأسعار السوق الحالية لعقارات مباعة وعقارات معروضة مماثلة للعقار موضع التقييم وحيث أنه من المستحيل إيجاد عقاريين متماثلين تم عمل التسويات المناسبة على أسعار العقارات المقارنة بخصم قيمة البنود التي تمثل ميزة للعقار المقارن وإضافة قيمة البنود التي تمثل ميزة للعقار موضع التقييم،

بنود المقارنة :

- فرق المساحة، افضلية الموقع ، عدد الواجهات
- وبناءً على ذلك تم التوصل إلى قيمة الأرض هي :

عناصر المقارنة	العقار المراد تقييمه	المقارن (1)		المقارن (2)		المقارن (3)		المقارن (4)	
تاريخ	2024	2024/11/21		2024/11/21		2024/11/21		2024/11/21	
سعر المتر المربع للمقارن (ريال/م2)		3,500		5,000		5,200		7,875	
مفاوضات البيع ، وضع السوق		0%	0	0%	0	0%	0	0%	0
سعر المتر المربع بعد ضبط حالة السوق (ريال/م2)		3,500.00		5,000.00		5,200.00		7,875.00	
مساحة الأرض	**11,873.92**	24,400.00	5%	2,880.00	-10%	2,125.00	-10%	1,270.00	-15%
أفضلية الموقع	**ممتاز**	جيد جداً	3%	ممتاز	0%	ممتاز	0%	جيد	5%
عدد الواجهات	**4**	3	3%	2	6%	3	3%	3	3%
الضبط النسبي		11%		-4%		-7%		-7%	
صافي سعر السوق بعد التسويات (م 2 / ريال)		3,885.00		4,800.00		4,836.00		7,323.75	
نسبة مشاركة كل مقارنة في القيمة		50%		50%		0%		0%	
صافي متوسط سعر الأرض (م 2 /ريال)		**4,343**							
صافي متوسط سعر الأرض بعد التقريب (م 2 /ريال)		**4,300**							

تقدير القيمة – أسلوب التكلفة (منهجية التقييم)

تعريف طريقة التقييم :

تم تقييم العقار بأسلوب التكلفة طريقة الإحلال

يعتبر أسلوب التكلفة أحد أساليب التقييم الأساسية بجانب أسلوبي السوق والدخل. ويُستخدم أسلوب التكلفة بصورة رئيسة لتحديد القيمة الرأسمالية للعقار في حالة عدم وجود أدلة وشواهد مباشرة يمكن الحصول عليها من أعمال التقييم أو مصادر معلومات أخرى مثل حسابات أو قيم تجارية. كما يُستخدم هذا الأسلوب لتقييم أنواع خاصة من العقارات المتخصصة التي يندر تبادل ملكيتها في سوق العقارات مثل عقارات المنشآت الترفيهية، ومنشآت الرعاية والتربية العامة، والمستشفيات العامة، والمساجد، والمؤسسات الخيرية الأخرى، وأصول ومنشآت القطاع العام كالحدائق العامة والمباني المدرسية والمنشآت الرياضية وغيرها.

كما يُستخدم كطريقة داعمة لطريقة التقييم الرئيسة والتحقق منها لحسم رأي المقيم بشأن القيمة. فهو أسلوب يحُدد القيمة من خلال تقدير تكلفة الأرض وتكلفة بناء عقار جديد بمنافع مساوية أو تجديد عقار جديد لنفس الاستخدام ويندرج تحت هذا الأسلوب طريقتان هما:

أ- طريقة إعادة الإنتاج: تكلفة إنتاج صورة افتراضية طبق الأصل من المبنى الحالي، مع استخدام نفس التصميم ومواد البناء للعقار محل التقييم.

ب- طريقة تكلفة الإحلال: التكلفة التقديرية لإنشاء مبنى بنفس المنافع والمرافق وباستخدام مواد بناء ومعايير وتصاميم ومخططات تستخدم حاليًا في السوق.

وتعتمد كلا الطريقتين على مبدأ الإحلال الذي يستند على أن المشتري الحصيف لا يدفع مقابل عقار ما سعراً يتجاوز تكلفة شراء موقع وإقامة مبنى عليه له منافع ومرافق مماثلة.

منهجية الطريقة:

عند استخدام طريقة التكلفة أو طريقة تكلفة الإحلال المهُلكة، يقوم المقُيّم بتقدير القيمة السوقية للأرض الفضاء، بالرجوع إلى قيمة الأراضي المقارنة، وإضافة هذه القيمة إلى تكلفة إعادة بناء مبنى جديد يمكن أن يقوم بوظيفة المبنى الحالي بعد إجراء تسويات مقابل تقادم وإهلاك المبنى الحالي بالنسبة للعقار الافتراضي الجديد وبالتالي، تتمثل العناصر الرئيسية الثلاثة لأسلوب التكلفة فيما يلي:

أ-قيمة الأرض:

وتم تفصيلها في الصفحات السابقة.

ب - قيمة البناء:

إن قيمة البناء تعني التكلفة الحالية للمبنى ناقصًا منها الإهلاك. ومن المفترض أن تكون قيمة البناء هي تكلفة إنشاء مبنى جديد، أي تكاليف إنشاء نفس المبنى اليوم مع خصم مخصصات مقابل أوجه القصور أو التقادم. وقد يستند تقدير تكلفة عقار ما إلى تقدير تكاليف إعادة الإنتاج أو تكاليف الإحلال.

ويمكن الاستعانة بأحد الأساليب التالية لتقدير تكاليف المباني.

1-أساليب تقدير تكلفة المباني:

أ-أسلوب وحدة المقارنة:

وهو الأسلوب الأسهل والأكثر استخداماً. ويعتمد على التحقق من مساحة المبنى محل التقييم أولاً ثم التحقق من تكلفة المتر المربع لإنشاء المبنى أي تكلفة مساحة الطوابق والأسوار والتصميم والتشطيبات كما يجب أن يتضمن السعر أرباح القائم بعملية البناء والتكاليف إلخ، بعد ذلك ترب مساحة العقار محل التقييم في السعر المناسب للوصول إلى تقدير مبدئي للتكلفة الحالية للمبنى، وأخيراً تجُرى تسويات خاصة بالتكاليف مقابل السمات والخصائص غير المشتركة.

ب-أسلوب تقييم كل وحدة (بند) على حدة.

وتعد هذه الطريقة أكثر تفصيلا لتقدير القيمة مقارنة بأسلوب مساحة الوحدة. وفي هذه الطريقة يقسم المبنى بأكمله إلى أجزاء يمكّن قياسها وحساب تكلفتها على أساس كل وحدة على حدة. على سبيل المثال، يمكن تقسيم تكلفة السطح إلى عنصرين، ثم يتم قياس كل عنصر وضربه في سعر الوحدة المعني لأغراض التوريد أو الإصلاح. ويجب أن يتضمن السعر أرباح القائم بأعمال البناء والمصروفات العامة والنثرية.

ج- أسلوب المسح الكمي (حصر الكميات).

غالبا ما يستخدم جراء المسح الكمي هذا الأسلوب ويعتمد على قياس وحساب جدول الكميات من المخططات الأفقية للمبنى وتسعير هذه الكميات حسب المواصفات المطلوبة. هو أسلوب دقيق ومفصل وغالبا ما يستخدمه جراء المسح الكمي والمقاولون. ويعتمد على قياس وحساب جدول الكميات من المساقط الأفقية والمخططات الهندسية والمعمارية للمبنى وتسعير هذه الكميات حسب المواصفات المطلوبة.

تقدير القيمة – أسلوب التكلفة (منهجية التقييم)

2-تقدير قيمة البناء

أ- حساب قيمة المباني الحديثة

يكون حساب قيمة المباني الحديثة من خلال تحديد نوعية المبنى أولاً، أي دائم أو شبه دائم أو مؤقت، وكذلك التشطيبات والهياكل، ومن ثم تحديد إجمالي مساحة البناء من المسقط الأفقي للمبنى. وإذا كانت تكلفة الإنشاءات متاحة، يكون تحليل تكلفة الإنشاء على أساس كل وحدة مع مقارنة وتحليل أنواع مماثلة من المباني بغرض الفحص والتحقق. وإن كان ذلك مناسبا تضرب تكلفة الوحدة في إجمالي مساحة المبنى للوصول إلى تكلفة البناء التي من المفترض أن تكون مساوية لقيمة المبنى.

وإذا كانت نتيجة التحليل غير مقبولة، تتم مراجعة وثائق ومستندات العقد للبحث عن البنود الشاذة أو الاتفاقات الخارجية الأخرى وإجراء التسويات اللازمة للوصول إلى تكلفة معقولة للإنشاءات.

القيمة الرأسمالية = قيمة الموقع + قيمة المبنى (بافتراض أن قيمة المبنى) = تكاليف البناء + بنود أخرى.

ب-المباني القديمة

تحديد التكلفة الحالية لإنشاء مبنى مماثل. يمكن الوصول إلى ذلك من خلال تحليل تكلفة إنشاء مباني مماثلة في المنطقة إن كان ذلك متاحًا أو استشارة المساح الكمي أو المهندس المختص بأعمال الإنشاءات باستخدام مواصفات المبنى محل التقييم. ومن ثم يحدد مستوى تقادم المبنى ونوعه، مادي أو وظيفي أو اقتصادي.

بالنسبة للمباني القديمة، يمكن حسابها بالمعادلة التالية:

القيمة الرأسمالية = قيمة الموقع + قيمة المبنى (بافتراض أن قيمة المبنى) = صافي تكلفة الإحلال

صافي تكلفة الإحلال = (تكلفة المبنى – الإهلاك)

أي أن القيمة الرأسمالية = قيمة الموقع + صافي تكلفة الإحلال أو القيمة الرأسمالية = قيمة الموقع + (تكلفة المبنى – الإهلاك).

ج-الإهلاك

يحدث الإهلاك عندما تصبح قيمة التحسينات أقل من تكلفة إعادة إنتاجها أو تجديدها. ويندرج تحت الإهلاك أو ما يسمى بالتقادم ثلاث أنواع وهي التقادم المادي وينجم عن إهلاك وتآكل الأصل على مدى عمره أو من فقدان القيمة بسبب قلة أعمال الصيانة. والتقادم الوظيفي ويحدث غالبًا عندما يكون المبنى الجديد أكفأ من المبنى الحالي الموجود. ويكون إما بسبب تغير متطلبات السوق أو وجود عيوب في التصميم الأصل أو بسبب التقدم التقني. وأخيرًا التقادم الاقتصادي وهو فقدان القيمة بسبب تأثيرات خارجية على العقار. ويشُار إليه بالتقادم الخارجي أو تقادم الموقع ويحدث بسبب التغيرات التي تطرأ على الخصائص المكانية للعقار وتأثيرات المنطقة بشكل عام.

تقدير القيمة – أسلوب التكلفة (منهجية التقييم)

وهناك ثلاث طرق لتحديد الإهلاك وهي:

1-التقييم بناء على أوضاع السوق.

يمكن تحديد الإهلاك بسهولة إذا توفرت معلومات موثوقة عن قيمة الأرض. وذلك لأن سعر البيع ناقصًا منه قيمة الأرض يعطي سعر التحسينات أو المباني. ويعتبر حساب الإهلاك بهذه الطريقة أكثر تنوعا من حسابه في تكلفة إعادة الإنتاج حيث أنه يقيس الإهلاك الناجم عن جميع المصادر. وبعّد حسابه يطبق مقدار الإهلاك للمتر المربع على العقار محل التقييم.

2-التقييم بناء على الافتراضات.

في حالة عدم توفر معلومات سوقية عن الإهلاك، من الممكن وضع افتراضات بشأن حدوثه مع الوقت. وفي بعض الدول، يفُترض تحديد الإهلاك في العادة وفق طريقة القسط الثابت

وتعتر هي الطريقة الأكثر شيوعًا لتقييم التقادم العمري. وتفترض هذه الطريقة معدل ثابت للإهلاك بداية من عمر الأصل وحتى نهايته. ويمكن حساب طريقة القسط الثابت باستخدام المعادلة التالية:

$$\frac{\text{العمر الحالي للمبنى}}{\text{العمر الاقتصادي (الاستخدامي) للمبنى}} \times 100$$

3-أسلوب التحليل

يتوقف أسلوب التحليل للإهلاك على الغرض من التقييم فغالبًا ما تستخدم طريقة القسط الثابت آنفة الذكر عند التقييم بغرض إعداد التقارير المالية. و تعد طريقة العمر الممتد و طريقة القسط المتناقص الأنسب في أغراض التقييم الأخرى عند استخدام أسلوب التكلفة.

يحدد المقُيّم في هذا الأسلوب مصادر الإهلاك ويقدرها.

تقدير القيمة – أسلوب التكلفة (منهجية التقييم)

و تم تقدير قيمة العقار بأسلوب التكلفة طريقة تكلفة الإحلال والتي تعتمد على تقدير قيمة الأرض مضافة إلى التكلفة الكلية لاستبدال وإنشاء المبنى بالأسعار السائدة في تاريخ التقييم بطريقة حساب سعر وحدة البناء حسب نوعية البناء وخصم قيمة الإهلاك الذي حدث منذ تاريخ إنشاءه وسيتم إجراء ذلك عبر المراحل التالية:-

1-إستخلاص قيمة الأرض بطريقة المقارنة

2-تقدير التكاليف المباشرة

3-تقدير التكاليف غير المباشرة

4-حساب الإهلاك للمبنى

أولاً: استخلاص قيمة الأرض بطريقة المقارنة:

في المرحلة الأولى يتم استخلاص قيمة الأرض حسب طريقة المقارنة حيث تم إجراء مسح وتحليل عينات لأسعار السوق الحالية لأراضي مباعة وأراضي معروضة مماثلة للعقار موضع التقييم وحيث أنه من المستحيل إيجاد عقارين متماثلين تم عمل التسويات المناسبة على أسعار الأراضي مقارنة بخصم قيمة البنود التي تمثل ميزة للأرض موضع التقييم

ثانيًا: تقدير التكاليف المباشرة:

بعد تقدير قيمة الأرض في المرحلة الأولى سيتم تقدير التكاليف المباشرة للبناء التي تشمل (تكلفة مواد البناء وتكلفة الأيدي العاملة)

ثالثًا: تقدير التكاليف غير المباشرة:

بعد تقدير التكاليف المباشرة في المرحلة الثانية يتم احتساب التكاليف غير المباشرة والتي تتضمن على سبيل المثال (تكاليف النقل – التركيب – الأتعاب المهنية – التصميم والاستشارات المعمارية والقانونية – الضرائب – تكاليف التمويل النفقات الأخرى مثل العمولات – النفقات العامة والرسوم والتصاريح – هامش الربح أو الربح التجاري مثل العائد للمستثمر)

تقدير القيمة بأسلوب التكلفة - :

تم تقدير قيمة العقار على أساس قيمة الأرض مضافة إلى التكلفة الكلية لإنشاء المبنى بالأسعار السائدة في تاريخ التقييم بطريقة حساب سعر وحدة البناء حسب نوعية البناء والتشطيبات وإجمالي مسطح البناء وخصم قيمة الاهلاك الذي حدث منذ تاريخ إنشاءه . وبذلك تكون قيمة العقار = قيمة الأرض + (تكلفة الإنشاء + هامش الربح – الاهلاك) قيمة الأرض تم التوصل إليها بعد إجراء مسح ميداني الأسعار السوق الحالية الأراضي مباعة وأراضي معروضة مماثلة الأرض العقار موقع التقييم وتم عمل التعديلات المناسبة على أسعار الأراضي المقارنة بخصم قيمة البنود التي تمثل ميزة لأرض المقارنة وإضافة قيمة البنود التي تمثل ميزة الأرض العقار موضع التقييم .

وبناءً على ذلك تم التوصل إلى أن قيمة العقار هي :

التوصيف	المساحة	سعر المتر المربع*	الإجمالي
الدور ارضي	3,838.00	1,600	6,140,800
مواقف سيارات	5,165.00	250	1,291,250
اجمالي قيمة المباني قبل الأهلاك (ريال سعودي)			7,432,050
هامش ربح التطوير		% 20	1,486,410
إجمالي قيمة المباني مع هامش الربح (ريال سعودي)			8,918,460
الاهلاك	17	%43	3,790,345.50
قيمة المباني بعد الاهلاك (ريال سعودي)			5,128,114.50
قيمة الارض (ريال سعودي)	11,873.92	4,300	51,057,856
القيمة النهائية	**56,185,971**		

* أسعار التكاليف للبناء حسب دليل الأسعار الاسترشادية لتكلفة الإنشاءات الصادر 2021 من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين .

تقدير القيمة – أسلوب الدخل (منهجية التقييم)

تعريف طريقة التقييم:

تم تقييم العقار بأسلوب الدخل طريقة التدفقات النقدية المخصومة (Discounted Cash Flows, DCF)
حيث أن أسلوب الدخل يقدم مؤشرا على القيمة عن طريق تحويل التدفقات النقدية المستقبلية إلى قيمة حالية واحدة. ووفقا لهذا الأسلوب يتم تحديد قيمة الأصل بالرجوع إلى قيمة الإيرادات أو التدفقات النقدية أو توفير التكاليف من الأصل.
وطريقة التدفقات النقدية هي أحد الطرق المعتمدة وفقا للمعايير الدولية للتقييم كأحد طرق أسلوب الدخل وهي طريقة مالية لتقدير قيمة أصل حيث يتم استخلاص مؤشر القيمة من خلال حساب القيمة الحالية للتدفقات النقدية المستقبلية.

وتتلخص خطوات طريقة التدفقات النقدية المخصومة كالتالي:

أولاً: تقدير التدفقات النقدية المستقبلية الناتجة عن دخل الأصل محل التقييم من خلال التسلسل التالي:

1. تقدير إجمالي الدخل والذي يشير الى أن اجمالي القيمة الإيجارية المتوقعة (على فرضية أن العقار مؤجر بنسبة 100% ولا توجد وحدات شاغرة) وقبل خصم نفقات الصيانة والتشغيل.
2. تقدير قيمة خسائر الائتمان والشواغر وهي الخسائر الناتجة عن عدم إشغال العقار بالكامل بالإضافة الى الخسائر الناتجة عن تعثر او عدم تسديد المستأجرين للقيمة الايجارية.
3. تقدير دخل الايجار الفعلي حيث يمثل قيمة الايجار الفعلية (الحقيقية) التي سيحصل عليها المالك (المؤجر) بعد خصم دخل الوحدات الشاغرة وخسائر الائتمان.
   دخل الايجار الفعلي = إجمالي الدخل – خسائر الائتمان والشواغر.
4. تقدير النفقات التشغيلية والرأس مالية حيث النفقات التشغيلية هي الخاصة بتأجير وصيانة العقار أما النفقات الرأس مالية فهي النفقات التي يتحملها المالك لترميم وتطوير العقار بهدف الحفاظ عليه في حالة مناسبة لتحقيق الدخل السنوي الملائم.
5. تقدير صافي الدخل التشغيلي والذي يمثل الدخل الفعلي بعد خصم النفقات التشغيلية والرأس مالية : صافي الدخل التشغيلي= الدخل الفعلي - النفقات التشغيلية والرأس مالية
6. تقدير النمو الذي يعتمد على نمو دخل العقار في المستقبل بالاعتماد على حالة العقار ومستوى التشطيبات الداخلية والخارجية، إضافة الى ظروف السوق ونسب التضخم المتوقعة كما يمكن الاعتماد على معدلات نمو صافي القيمة الايجارية لعقارات مشابهة للعقار محل التقييم

تقدير القيمة – أسلوب الدخل (منهجية التقييم)

ثانياً: تحديد معدل الخصم او معدل العائد المطلوب

1. تقدير معدل الرسملة وهو المعدل الذي يستعمل لتحويل الدخل الى قيمة، حيث أن هناك أكثر من طريقة لتقدير معدل الرسملة وأكثر هذه الطرق شيوعاً طريقة الاستخلاص من السوق والتي تعتمد على معلومات صافي دخل ومعلومات بيع لعقارات مشابهه لاستخلاص معدل الرسملة منها و من الطرق طريقة عائد المقرض والتي تعتمد على فرضية أن متطلبات الإقراض يمكن ان تستعمل لتقدير معدل الرسملة الكلي وذلك بضرب نسبة تغطية الدين في ثابت القرض العقاري وفي نسبة القرض للقيمة ومن الطرق أيضاً طريقة المسح السوقي والتي تتمثل في الدراسات المنشورة من الجهات الوطنية المعتمدة او من الشركات العقارية او الاستشارية الكبرى او البنوك.
2. تقدير معدل الخصم وهو معدل العائد المطلوب الذي يستخدم لخصم التدفقات النقدية المستقبلية لتقدير القيمة الحالية. والفرق بينه وبين معدل الرسملة أن معدل الرسملة يستعمل لتحويل الدخل الى قيمة في حين ان معدل الخصم هو معدل عائد يستعمل لحساب القيمة الحالية الناتجة عن العقار في المستقبل، يمكن تقدير معدل الخصم بأكثر من طريقة منها طريقة النموذج التراكمي (The build-up model) وغالبا ما يعكس هذا المعدل ثمن التخلي عن استهلاك حالي مقابل استهلاك مستقبلي (ثمن الانتظار او الوقت) بالإضافة الى علاوة للمخاطر منها علاوة مخاطر التضخم المتوقع في المستقبل وعلاوة مخاطر الاعمال وعلاوة مخاطر التمويل، عند حساب معدل الخصم للاستثمار العقاري بالاعتماد على النموذج التراكمي، تم الاخذ بعين الاعتبار العوامل المذكورة في المعادلة التالية: $r = r_f + r_s + r_u$
r_f معدل عائد السندات الحكومية لفترة استحقاق اكثر من سنة وهو يمثل معدل العائد الخالي من المخاطر
r_s علاوة المخاطر المتنظمة المرتبطة بالسوق (ارتفاع التضخم، تغيير لوائح الاستثمار ، ركود السوق، عدم اليقين الاقتصادي، المنافسة المحتملة في عرض العقار ...)
r_u علاوة المخاطر الغير منتظمة والمرتبطة بنوعية الاستثمار العقاري (موقع الاستثمار، نقص سيولة السوق للأصول كبيرة الحجم، التكاليف الإضافية لصيانة وتشغيل العقار....)

ثالثاً: تحديد فترة الاحتفاظ بالأصل والقيمة النهائية

ويعني بفترة الاحتفاظ المدة التي سيتم الاحتفاظ فيها بالأصل قبل بيعه أو التخارج منه أو انتهاء مدة الانتفاع منه وغيرها. ويتم بعد هذه المدة تحديد القيمة الاستردادية للعقار في حال لم يكن العقار عقد منفعة.

رابعاً: حساب القيمة الحالية للدخل المتوقع للأصل محل التقييم للوصول إلى القيمة الرأسمالية للعقار (بعد الاخذ بعين الاعتبار القيمة الزمنية للنقود)

يتم تقدير القيمة الحالية للعقار من خلال حساب القيمة الحالية للدخل الناتج عن العقار في المستقبل وذلك باستعمال المعادلة التالية :

القيمة الحالية للأصل = التدفق النقدي المبدئي + التدفقات النقدية للسنوات المستقبلية + قيمة الأصل في نهاية فترة الاحتفاظ

(1+معدل الخصم)^ الفترة (1+معدل الخصم)^ الفترة

ويتكرر المحدد باللون الأحمر حسب عدد فترات التدفقات المقدرة.

تقدير القيمة – أسلوب الدخل (التحليل)

بعد إجراء مسح ميداني لأسعار السوق الحالية لتوجه أسعار الإيجارات للعقارات الواقعة في منطقة العقار المراد تثمينه وبعد إجراء التعديلات اللازمة على هذه الأسعار لتعكس الفروق بين العقار محل التقييم والعقارات المقارنة مع الأخذ في الاعتبار أسعار التأجير الفعلية، نجد ان:

- **الدخل الإجمالي :**

تم اعتماد المعلومات المالية المزودة من العميل من (إجمالي الدخل والشواغر والمصاريف)

- **الشواغر المستديمة :**

العقار مؤجر بعقد واحد ولفترة متبقية 4 سنوات.

- **الدخل الفعال :**

الدخل الفعال هو الدخل الاجمالي الناتج بعد خصم قيمة الشواغر المستديمة في العقار.

- **إجمالي المصروفات :**

بحكم ان العقار مؤجر بعقد واحد تم اعتبار نسبة المصاريف 0%

- **صافي الدخل التشغيلي وتقدير النمو للتدفقات النقدية المستقبلية :**

حسب افادة العميل من قبل المستندات المرسلة إلينا بأنه الدخل الصافي هو 2,904,091 ريال وبزيادة بنسبة 12.90 % في السنة 2025م حسب مستندات عقود العميل وقد تم مراجعة منطقية الأسعار بالسوق.

- **نسبة العائد على الاستثمار :**

اعتمدنا العائد على الاستثمار والذي نعتقد أنه يتناسب مع العقار بوضعه الحالي حيث تم تقديره بنسبة : 7% .

- **تحديد معدل الخصم او معدل العائد المطلوب**

تم حساب معدل الخصم بالنموذج التراكمي وفقاً للآتي:

النموذج التراكمي		
البند	النسبة	المصدر
معدل عائد السندات الحكومية	3.50%	البنك المركزي السعودي
معدل التضخم	3%	البنك المركزي السعودي
علاوة مخاطر السوق	2.50%	market-risk-premia.com
علاوة المخاطر الخاصة	1%	تقدير المقيم
معدل الخصم	10%	

تقدير القيمة بأسلوب الدخل – طريقة التدفقات النقدية - :

بعد إجراء مسح ميداني لأسعار السوق الحالية لتوجه أسعار الإيجارات للعقارات الواقعة في منطقة العقار المراد تثمينه تم تقدير معدل الرسملة بما يتناسب مع وضع العقار ونسبة الشواغر في المنطقة حسب تقدير المقيم وتحليل البيانات المالية للعقار المراد تثمينه. *إجمالي قيمة الدخل هي قيمة إيجار المبنى بالكامل للمالك (العميل) ، بأشغال 100% ، والمصاريف يتحملها المستأجر بالكامل.

وبناءً على ذلك تم التوصل إلى أن قيمة العقار هي :

- فرضيات التدفقات النقدية:

إجمالي الدخل	3,278,813	معدل الخصم	%10	نسبة الاشغال	%100
فترة التدفقات النقدية	5	معدل الرسملة	%7	نسبة النمو	%12.90

الفترة	0	1	2	3	4
السنة	2025	2026	2027	2028	2029
نسبة النمو	12.9%	0%	0%	0%	0%
إجمالي الدخل	3,278,813	3,278,813	3,278,813	3,278,813	3,278,813
نسبة الاشغال	100%	100%	100%	100%	100%
نسبة الشواغر	0%	0%	0%	0%	0%
خصم الشواغر	0	0	0	0	0
الدخل الفعال	3,278,813	3,278,813	3,278,813	3,278,813	3,278,813
إجمالي المصاريف	0%	0%	0%	0%	0%
المصاريف	0	0	0	0	0
صافي الدخل	3,278,813	3,278,813	3,278,813	3,278,813	3,278,813
قيمة العقار المستقبلية			46,840,186		
صافي التدفق النقدي للعقار	3,278,813	3,278,813	3,278,813	3,278,813	50,118,999
معامل الخصم	1.00	0.91	0.83	0.75	0.68
القيمة الحالية للنقود	3,278,813	2,980,739	2,709,763	2,463,421	34,231,950
القيمة الحالية	**45,664,686**				
القيمة بعد التقريب	**45,665,000**				

المخاطر المؤثرة على العقار:

ومن المخاطر التي يمكن أن تؤثر على العقار التالي:

1	العقار يعتمد على عقد إيجار واحد
2	مخاطر الإئتمان و عدم سداد الإيجار.
3	المخاطر الإدارية و التشغيلية.
4	مخاطر عدم الإستخدام الأعلى والأفضل للعقار.
5	مخاطر التخطيط و التنظيم.
6	مخاطر تغير السوق.
7	مخاطر التقادم وعدم الصيانة.
8	زيادة المنافسة من المشاريع المماثلة داخل المملكة العربية السعودية يمكن أن تؤثر سلبا على الطلب في المستقبل.
9	أصبح عمر البناء قديمًا وهناك خطر مستقبلي يتمثل في انخفاض القيمة بمجرد أن تكون مدة الإيجار غير المنتهية أقل من 5 سنوات.

القيمة المرجحة - :

طريقة التقييم	القيمة (ريال السعودي)	نسبة الترجيح
اسلوب الدخل - التدفقات النقدية المخصومة	45,665,000 ريال	%100
التكلفة و المقارنات	56,185,971 ريال	%0

والرأي في القيمة : استنادًا إلى غرض التقييم وطبيعة العقار وخصائصه، كونه عقارا مدرًا للدخل فإن تقييم العقار بطريقة التدفقات النقدية المخصومة تعتبر هذي أفضل طريقة لتقييم العقار وبالتالي سيتم ترجيح القيمة التي تم التوصل إليها بأسلوب الدخل بوزن نسبي 100% كأساسي للقيمة السوقية للعقار محل التقييم وهي :

القيمة النهائية للعقار بعد التقريب	رقماً	45,665,000 ريال
	كتابة	خمسة وأربعون مليون وستمائة وخمسة وستون ألف ريال سعودي

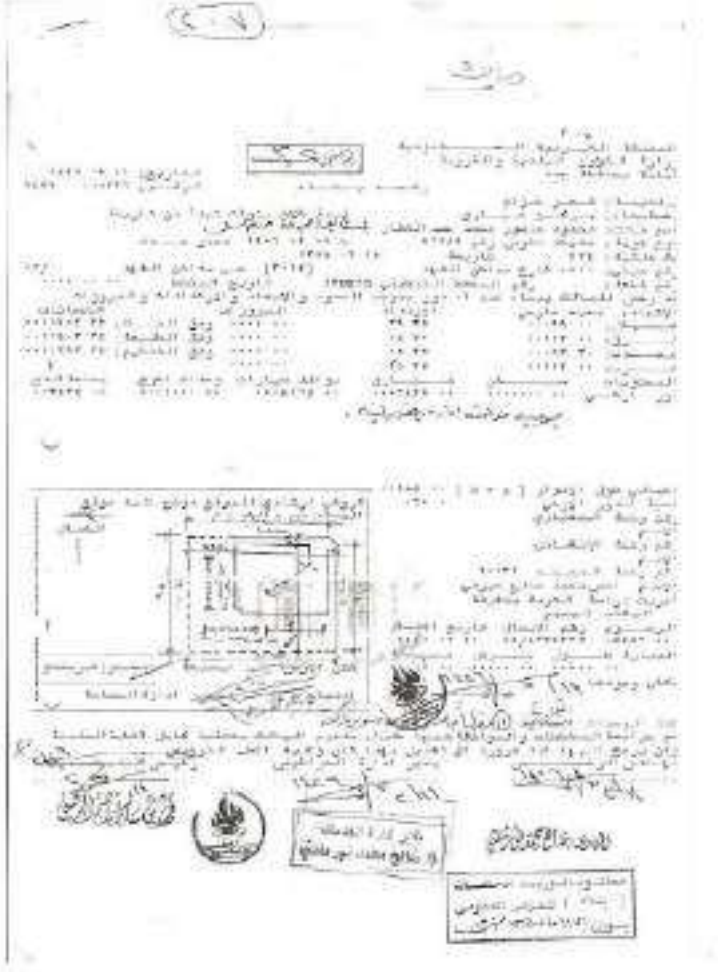
المرفقات



صورة لصك



صورة لصك



صورة لرخصة البناء

المرفقات



صورة من عقد الايجار

برج مكتبي حي النهضة



رقم التقرير:	DC24013260
تاريخ التقرير:	22 /01/ 2025 م
أسلوب التقييم:	أسلوب الدخل
أساس القيمة:	القيمة السوقية
نوع العقار:	مبنى مكتبي
الموقع:	حي النهضة – مدينة جدة

إجمالي القيمة السوقية	رقماً	512,340,000 ريال
	كتابة	خمسمائة واثنا عشر مليون وثلاثمائة وأربعون ألف ريال سعودي



01

الملخص التنفيذي

الملخص التنفيذي

تجدون أدناه ملخص رأينا في القيمة للعقار ، حيث نؤكد قيامنا بالبحوث الضرورية وحصولنا على المعلومات اللازمة للقيام بهذا التقييم ، وللمزيد نأمل منكم الاطلاع على كامل التقرير حيث أن التقرير وحدة واحدة لا يصح أن تجزأ :

صاحب الطلب (العميل)	المستفيد (مستخدم التقرير)	الغرض من التقييم	فرضية القيمة
صندوق الراجحي ريت	صندوق الراجحي ريت و هئية سوق المال	التقييم الدوري للصندوق	الاستخدام الحالي

عنوان العقار	نوع العقار	نوع الملكية
حي النهضة - مدينة جدة	برج مكتبي	ملكية مطلقة

اسم المالك (حسب الصكوك)	رقم الصكوك	تاريخ الصكوك	مساحة الأراضي (حسب الصك)
شركة المخازن المميزة الثانية	693813010234	1446/05/11 هـ	19,410.51 م^2

أساس القيمة	معايير التقييم	أسلوب التقييم
القيمة السوقية	معايير التقييم الدولية (IVS) ترجمة هيئة المقيمين (تقييم) - 2022	أسلوب الدخل – طريقة التدفقات النقدية المخصومة

تاريخ التعميد	تاريخ المعاينة	تاريخ القيمة
12 / 11 / 2024 م	14 / 11 / 2024 م	31 / 12 / 2024 م

القيمة السوقية المقدرة رقماً	512,340,000 ريال
القيمة السوقية المقدرة كتابةً	خمسمائة واثنا عشر مليون وثلاثمائة وأربعون ألف ريال سعودي

المقدمة

بناء على تعميدكم لشركة باركود بتاريخ 2024/11/12 م لتقييم مركز تجاري في مدينة جدة رقم الصكوك (693813010234) , فإن فريقنا قد أتم تنفيذ المهمة بعد معاينة الأصل ومراعاة جميع العناصر المؤثرة في القيمة ، وبالاستناد الى المعايير الدولية المعتمدة والأصول المهنية لعملية التقييم ، سعيا منا للوصول الى قيمة العقار المناسبة للغرض الذي أعد من أجله تقرير التقييم . ويعد هذا التقرير شهادة يمكن الاعتماد عليها في الغرض الذي نفذت مهمة التقييم هذه لأجله مع ملاحظة أن هذا التقرير وحدة واحدة لا يصح أن تُجزأ .

بينات العميل

صاحب الطلب (العميل)	صندوق الراجحي ريت (صندوق استثمار عقاري متداول (ريت) ويتكون من محفظة متنوعة من العقارات الموزعة في العديد من القطاعات والمناطق في المملكة).
مالك الأرض والمنفعة	شركة المخازن المميزة الثانية
المستفيد (مستخدم التقرير)	صندوق الراجحي ريت
المستخدمون الاخرون	تقرير عام منشور لمالكي وحدات الصندوق يستخدم من قبل مدير الصندوق (شركة الراجحي المالية) و هيئة سوق المال والمستثمرين والمراجعين الخارجيين.

غرض التقييم

كلف العميل (صندوق الراجحي ريت) شركة باركود بتقييم الأصل موضوع التقرير لتقدير قيمة العقار حسب معايير التقييم الدولية لغرض التقييم الدوري للصندوق، وبناءً عليه تم إعداد هذا التقرير.

نوع التقرير	ســـردي مفصـل
عملة التقرير	الريال السعودي
تاريخ نفاذ القيمة	31 / 12 / 2024 م



02

بيانات و صور موقع العقار

وصف العقار



يقع العقار محل التقييم في حي النهضة التابعة لمدينة جدة بمنطقة مكة.

يقع حي النهضة جده في موقع استراتيجي بالقرب من عدد من أبرز أحياء شمال جدة حيث يجاور كل من حي الزهراء وحي الشاطئ وحي المحمدية وحي النعيم كما يقع الحي على امتداد طريق الملك عبدالله أحد أكثر الطرق حيوية والذي يفصل بينه وبين حي الشاطئ الواقع على امتداد ساحل البحر الأحمر وأحد أبرز المواقع السياحية في مدينة جدة.

يعتبر حي النهضة جدة من أحد أرقى الأحياء السكنية الواقعة شمال الجدة ويمتاز الحي بوفرة الخدمات التعليمية والصحية مثل مستوصف النهضة جدة، كما يحتضن الحي عدداً جيداً من العقارات السكنية للبيع أو الإيجار بأسعار مناسبة مثل شقق للإيجار حي النهضة جدة مما يجعلها أحد أبرز مواقع الجذب السكاني.

يتكون العقار مقام على قطعة أرض بمساحة 19,410.51 متر مربع. متكون من دور ارضي مع اربعة ادوار متكررة بمسطحات البناء إجمالي 566,624.00 متر مربع فقط حسب رخصة البناء و مع صك نوع مطلق الملكية. عمر المبنى 10 سنة تقريبا حسب جوجل ارث.

* العقار عبارة عن مبنى إداري مكون من دور أرضي و 4 أدوار متكررة .
* المركز بالكامل يخص وزارة العدل حاليّا .

بيانات الارض

استخدام الأرض (حسب خطاب العميل)		مساحة الأرض (حسب الصك)
تجاري مكتبي		19,410.51 م^2

حدود العقار (حسب الصك)

الجهة	الحد	طول الحد
شمال	شارع عرض 12 متر	59 م ثم ينكسر جنوب غرب بطول 4.24م
جنوب	شارع عرض 12 متر	82 م ثم ينكسر شمال شرق بطول 4.24م
شرق	شارع الأمير سلطان عرض 52 متر	264 م ثم ينكسر شمال غرب بطول 4.24م
غرب	شارع عرض 12 متر	264 م ثم ينكسر جنوب شرق بطول 4.24م

شكل الأرض			
√	منتظم		غير منتظم
منسوب الأرض			
√	مستوي		غير مستوي
بناء القطعة المجاورة			
√	مبني		غير مبني



بيانات العقار

اسم المالك	رقم هوية المالك
شركة المخازن المميزة الثانية	7014451863

رقم الصك	تاريخ الصك
693813010234	1446/05/11 هـ

رقم رخصة البناء	تاريخ رخصة البناء
4400215210	1444/06/23 هـ

المنطقة	المدينة
مكة	جدة

رقم المخطط	رقم القطعة
----	-662-661-660-659-658-657-656-655 -670-669-668-667-666-665-664-663 672-671

احداثيات الموقع
39.138991 ,21.614993

الملاحظات	



صورة لرخصة البناء



صورة لصك

الصور الفضائية



صورة جوية توضح موقع العقار على مستوى المدينة جدة



صورة جوية توضح موقع العقار على مستوى الحي النهضة

الخدمات و المرافق المتوفرة بالمنطقة المحيطة بالعقار:

المرافق المتواجدة بالموقع				
خدمات عامة	دوائر حكومية	☑ متوفر	☐ غير متوفر	
	بنوك	☑ متوفر	☐ غير متوفر	
	مراكز طبية	☑ متوفر	☐ غير متوفر	
خدمات تجارية	أسواق تجارية	☑ متوفر	☐ غير متوفر	
	مطاعم	☑ متوفر	☐ غير متوفر	
	محطات وقود	☑ متوفر	☐ غير متوفر	
خدمات البنية التحتية	شبكة الكهرباء	☑ متوفر	☐ غير متوفر	
	شبكة صرف صحي	☑ متوفر	☐ غير متوفر	
	شبكة المياه	☑ متوفر	☐ غير متوفر	
	شبكة هاتف	☑ متوفر	☐ غير متوفر	
	شبكة تصريف السيول	☑ متوفر	☐ غير متوفر	
المرافق العامة	مساجد	☑ متوفر	☐ غير متوفر	
	حدائق	☑ متوفر	☐ غير متوفر	
	خدمات تعليمية	☑ متوفر	☐ غير متوفر	

المرافق المتواجدة بالموقع		
السفلته	☑ متوفر	☐ غير متوفر
الرصف	☑ متوفر	☐ غير متوفر
الإنارة	☑ متوفر	☐ غير متوفر
التشجير	☐ متوفر	☑ غير متوفر
أخرى		

المرافق المتواجدة بالموقع		
ماء	☑ متوفر	☐ غير متوفر
هاتف	☑ متوفر	☐ غير متوفر
كهرباء	☑ متوفر	☐ غير متوفر
الصرف الصحي	☑ متوفر	☐ غير متوفر

ملاحظات	

صور العقار















04

دراسة وتحليل السوق

دراسة وتحليل السوق

بعد إجراء مسح ميداني لأسعار السوق الحالية للعقارات الواقعة في منطقة العقار محل التقييم و معرفة أسعار بيوع الأراضي للاستخدامات المشابهة تجدون أدناه عينات المسح للعقارات.



دراسة وتحليل السوق

تم عمل مسح ميداني لتحليل أسعار السوق للعقارات الواقعة في منطقة العقار سواءً عقارات مباعة أو مؤجرة أو معروضة وتجدون أدناه عينات المسح .

مسح الايجارات

م	العقار	الموقع	المساحة	متوسط السعر	الحالة
1	معرض تجاري	شارع الامير سلطان	80 م2	1,438 ريال/م	معروض
2	معرض تجاري	شارع الامير سلطان	250 م2	1,500 ريال/م	معروض
3	معرض تجاري	شارع الامير سلطان	400 م2	1,700 ريال/م	معروض
4	مكاتب تجاري	شارع الامير سلطان	130م2	835 ريال/م	معروض
5	مكاتب تجاري	شارع الامير سلطان	165 م2	850 ريال/م	معروض
6	مكاتب تجاري	شارع الامير سلطان	80 م2	750 ريال/م	معروض
متوسط الايجارات				1,275 ريال/م2	



معدل العائد

العقار	الموقع	الدخل الاجمالي	سعر البيع	نسبة العائد
مبنى تجاري مكتبي	شارع الامير سلطان	1.5 مليون	18 مليون	%8.33
مبنى تجاري مكتبي	شارع الامير سلطان	2.9 مليون	30 مليون	%9.67
مبنى تجاري مكتبي	شارع الامير سلطان	1.5 مليون	24 مليون	%6.25
وبذلك تم استخلاص معدل الرسملة الذي يتوافق مع العقار				% 7



05

تقدير القيمة

تقدير القيمة – أسلوب السوق (منهجية التقييم)

تعريف طريقة التقييم :

حيث يعد أسلوب السوق أكثر طرق التقييم شيوعا ويقوم أساسا على مقارنة العقار محل التقييم بعقارات مماثلة من السوق؛ لإيجاد القيمة الرأسمالية أو الإيجارية للعقار بصورة مباشرة. وتعتبر هذه الطريقة أن سعر السوق هو أفضل مؤشر للقيمة، و يمكن استنتاج سعر السوق من خلال البحث عن الأدلة و الشواهد المتوفرة عن المعاملات و الصفقات التي جرت مؤخراً في السوق لعقارات مماثلة للعقار محل التقييم و تطبيقها عليه مع الأخذ بعين الاعتبار التسويات الخاصة بالعوامل المتغيرة , مثل عمر العقار و موقعه .

و تعتمد طريقة المقارنة على مبدأ الاستبدال و هذا المبدأ مفاده أن المستثمر أو الشخص الحصيف لن يدفع في عقار سعرًا يتجاور السعر الذي يدفع في عقارات مماثلة و يتشابه هذا المبدأ مع مبدأ تكلفة الفرصة البديلة , حيث يتم في تطبيق الطريقة تقدير القيمة من خلال مقارنة الأصل مع صفقات أصول مطابقة أو مقارنة (مشابهة(تتوفر عنها معلومات سعرية.

و عند عدم توفر الصفقات التي يمكن أن يعتمد عليها يتم الأخذ بالاعتبار أيضاً لأسعار الأصول المشابهة المدرجة في القوائم المالية المعلنة أو المعروضة للبيع أو التأجير.

و بعد جمع الأدلة والشواهد الخاصة بالصفقات، تتم عملية التحليل لاستبعاد عمليات البيع أو التأجير غير السليمة والتحقق من عمليات البيع الفعلية. وتعتمد عوامل المقارنة المختارة على نوع العقار.

وهناك مراحل سبعة لتطبيق طريقة المقارنة وتكون قبل عمليات التسوية على الفروقات واستنتاج قيمة العقار محل التقييم، و المراحل كتالي:

المرحلة الأولى: تحديد إطار زمني لعملية التقييم

في معايير ومناهج التقييم على الرغم من عدم وجود قواعد محددة للمدة الزمنية، يتم تفضيل الصفقات أو العروض التي تمت في تاريخ مُقارب لتاريخ التقييم. ولكن المبيعات التي تعود إلى فترة زمنية طويلة على الرغم من أهميتها وفائدتها كدليل إرشادي لتقييم الاتجاهات قد تتضمن مستويات اقتصادية وظروف سوق مختلفة، تُؤدي الى تقييم غير عادل. وإذا كان هناك عدد كاف من المبيعات (من ثلاثة إلى خمسة) في فترة سنة من تاريخ التقييم، عندئذٍ يجب إعطائها وزن كبير في حساب مؤشر القيمة للعقار محل التقييم مع الأخذ بعين الاعتبار عمليات التسوية الأخرى. وقد يكون من الضروري الرجوع بالزمن لمدة أطول، ولا يمكن القيام بذلك بصورة آمنة إلا إذا لم تكن هناك تذبذبات كبيرة في المناخ الاقتصادي وعلى أسعار العقارات

المرحلة الثانية: تحديد منطقة السوق

تحديد المنطقة بناءً على رأي فريق التقييم و من السّائد أن تكون المنطقة الكبيرة أكثر فائدة عند تحديد الاتجاهات والقيم والحقائق التاريخية، غير أنه لا توجد مزايا محددة عند تضمين مناطق كبيرة ما لم تشتمل على عقارات مقارنة تم بيعها حديثًا.

المرحلة الثالثة: دراسة تفاصيل العقار محل التقييم

دراسة العقار محل التقييم من النواحي المادية (الحجم والمساحة والشكل والأرض والموقع، ونوعية العقار، إلخ)، ومن النواحي القانونية (ملكية مطلقة، أو حيازة إيجارية، أو قيود على الحق العقاري، إلخ). .

المرحلة الرابعة: تحديد العوامل التي تؤخذ في الاعتبار عند إجراء التسويات

تحديد عوامل المقارنة المهمة والتي تنطبق على جميع قطاعات العقارات قد تكون ذات طبيعة عامة أو محددة أو ذات طبيعة قانونية أو مادية، مثل : (نوع العقار ,حالة و ظروف السوق , الموقع , تواريخ المعاملات , أحكام و شروط التنظيم و التخطيط , الخصائص المادية و التي تتضمن مساحة الأرض و شكلها و تضاريسها و عمر المبنى و الصيانة و الحجم و التصميم و الاهلاك المادي و الوظيفي , الخصائص القانونية .

تقدير القيمة – أسلوب السوق (منهجية التقييم)

المرحلة الخامسة: جمع بيانات عن المبيعات القابلة للمقارنة

جمع ومقارنة المبيعات بعد تعيين الحدود الخاصة بالإطار الزمني والمنطقة. والمبيعات التي يعتمد عليها مأخوذة من مصادر رسمية (المبيعات المسجلة) . و عند الاعتماد على مقارنات عروض لدى الوسطاء أو الوكلاء العقاريين يجب أن يتم الأخذ بها بشيء من الاحتياط نظرًا لأن الأسعار المطلوبة عادة ما تكون متضخمة. كما يجب أن تكون جميع المعلومات الخاصة بالمقارنات مُشابهة للعقار محل التقييم.
و من مصادر البيانات القابلة للمقارنة المنشورات العقارية، والسجلات العمومية، والمشترين، والبائعين، والوسطاء والوكلاء العقاريين والمُقيّمين، إلخ.. وبعد ذلك تجري المقارنة بين المبيعات المقارنة والعقار محل التقييم بموجب عناصر المقارنة مع إجراء التسويات حسب الظروف والفروقات.

و لزيادة دقة استخدام طريقة المُقارنة، يجب مراعاة توفر التالي:

1-جمع المعلومات عن العقارات المُشابهة بعد تحديد الإطار الزمني وخصائص السوق.
2-إعطاء أولوية للمعاملات الحالية أو الحديثة على عقارات مُشابهة.
3-ضبط عوامل التشابه والاختلاف في العقارات المشابهة القابلة للمقارنة فيما يتعلق بعامل الوقت، وحالة السوق، والموقع، وشروط وأحكام التخطيط والتنظيم، والخصائص المادية والقانونية.
4-إجراء تسويات مقابل عناصر الاختلاف والتباين.

المرحلة السادسة: التحقق من المبيعات ومعالجة البيانات ذات الصلة

يتم التحقق من المقارنات وافتراض أن جميع المقارنات التي تم جمعها تستحق الأخذ بعين الاعتبار فيما عدا المقارنات التي جرت بموجب ظروف أو شروط غير اعتيادية مثل : البيع بالإجبار أو التسييل أو أي شروط و أحكام استثنائية .

المرحلة السابعة: تحليل المبيعات

تحليل المقارنات بعد جمع الأدلة والشواهد الخاصة بالمبيعات أو العروض ، تبدأ عملية التحليل المنهجي. ويجب استبعاد عمليات البيع غير السليمة والتحقق من عمليات البيع الفعلية. ويجب إثبات سعر كل عملية بيع حسب وحدات المقارنة المناسبة. وتعتمد وحدات المقارنة المختارة على نوعية العقار , و يتم اجراء التحليل وفق أحد الطرق : التحليل بناءً على مساحة الأرض , التحليل بناءً على المساحة المبنية , التحليل بناءً على طريقة الجمع (الأرض و المباني) ,

المرحلة الثامنة : إجراء تعديلات و تسويات مقابل فروق العقارات المقارنة .

في أغلب الأحيان، لا تتطابق العقارات المقارنة مع العقارات محل التقييم، حيث قد يتميز العقار المقارن بخصائص فريدة تميزه عن غيره سواء من موقع أو تصميم او مرافق وخدمات. أو العكس، قد تنقصه بعض هذه الخصائص مقارنة بالعقار محل التقييم. لذا، سيضطر المقيم لعمل تسويات بين العقارين (سواء كانت التسوية بالزيادة أو النقصان).بحسب خبراته العملية للوصول الى مؤشر واحد لقيمة العقار محل التقييم.

المرحلة التاسعة : التسويات و تقدير القيمة السوقية للعقار .

لتقدير قيمة العقار تتم عمليات تسوية بنسبة مئوية (بالنسبة للعناصر المختلفة التي لا يمكن تقدير قيمة نقدية بصفة مباشرة مثل واجهة الشارع وعرضه) وبتسوية بقيمة نقدية (بالنسبة للعناصر المختلفة التي يمكن تقدير قيمة نقدية بصفة مباشرة(
يحبذ بوجه عام اعتماد طريقة السوق أكثر من أي طريقة أخرى في أعمال التقييم للوصول إلى القيمة السوقية للعقار , وفي هذه الحالة يفضل إجراء تطابق وتسوية للقيم المختلفة التي تم تقديرها من كل طريقة من طرق التقييم لتكوين رأي خاص بالقيمة. ويتم اختيار القيمة الناتجة من الطريقة الأنسب في العادة كقيمة للعقار.

تقدير القيمة – طريقة المقارنة- :

لإيجاد قيمة الأرض تم إجراء مسح ميداني لأسعار السوق الحالية لعقارات مباعة وعقارات معروضة مماثلة للعقار موضع التقييم وحيث أنه من المستحيل إيجاد عقاريين متماثلين تم عمل التسويات المناسبة على أسعار العقارات المقارنة بخصم قيمة البنود التي تمثل ميزة للعقار المقارن وإضافة قيمة البنود التي تمثل ميزة للعقار موضع التقييم،

بنود المقارنة :

- فرق المساحة, افضلية الموقع.
- وبناءً على ذلك تم التوصل إلى قيمة الأرض هي :

عناصر المقارنة	العقار المراد تقييمه	المقارن (1)		المقارن (2)		المقارن (3)		المقارن (4)	
تاريخ	2024	2024/06/15		2024/10/13		2024/11/21		2024/11/21	
سعر المتر المربع للمقارن (ريال/م2)		7,500		10,000		7,000		6,000	
مفاوضات البيع ، وضع السوق		0%	0	0%	0	0%	0	0%	0
سعر المتر المربع بعد ضبط حالة السوق (ريال/م2)		7,500.00		10,000.00		7,000.00		6,000.00	
مساحة الأرض	**19,410.51**	-10%	3,974.00	-15%	644.00	0%	17,235.00	0%	20,000.00
أفضلية الموقع	**جيد**	-10%	ممتاز	-10%	ممتاز	0%	جيد	0%	جيد
عدد الواجهات	**4**	5%	3	10%	2	5%	3	0%	4
الضبط النسبي		-15%		-15%		5%		0%	
صافي سعر السوق بعد التسويات (م 2 / ريال)		6,375.00		8,500.00		7,350.00		6,000.00	
نسبة مشاركة كل مقارنة في القيمة		25%		25%		25%		25%	
صافي متوسط سعر الأرض (م 2 /ريال)	**7,056**								
صافي متوسط سعر الأرض بعد التقريب (م 2 /ريال)	**7,000**								

تقدير القيمة – أسلوب التكلفة (منهجية التقييم)

تعريف طريقة التقييم :

تم تقييم العقار بأسلوب التكلفة طريقة الإحلال

يعتبر أسلوب التكلفة أحد أساليب التقييم الأساسية بجانب أسلوبي السوق والدخل. ويُستخدم أسلوب التكلفة بصورة رئيسة لتحديد القيمة الرأسمالية للعقار في حالة عدم وجود أدلة وشواهد مباشرة يمكن الحصول عليها من أعمال التقييم أو مصادر معلومات أخرى مثل حسابات أو قيم تجارية. كما يُستخدم هذا الأسلوب لتقييم أنواع خاصة من العقارات المتخصصة التي يندر تبادل ملكيتها في سوق العقارات مثل عقارات المنشآت الترفيهية، ومنشآت الرعاية والتربية العامة، والمستشفيات العامة، والمساجد، والمؤسسات الخيرية الأخرى، وأصول ومنشآت القطاع العام كالحدائق العامة والمباني المدرسية والمنشآت الرياضية وغيرها.

كما يُستخدم كطريقة داعمة لطريقة التقييم الرئيسة والتحقق منها لحسم رأي المقيم بشأن القيمة. فهو أسلوب يحُدد القيمة من خلال تقدير تكلفة الأرض وتكلفة بناء عقار جديد بمنافع مساوية أو تجديد عقار جديد لنفس الاستخدام ويندرج تحت هذا الأسلوب طريقتان هما:

أ- طريقة إعادة الإنتاج: تكلفة إنتاج صورة افتراضية طبق الأصل من المبنى الحالي، مع استخدام نفس التصميم ومواد البناء للعقار محل التقييم.

ب- طريقة تكلفة الإحلال: التكلفة التقديرية لإنشاء مبنى بنفس المنافع والمرافق وباستخدام مواد بناء ومعايير وتصاميم ومخططات تستخدم حاليًا في السوق.

وتعتمد كلا الطريقتين على مبدأ الإحلال الذي يستند على أن المشتري الحصيف لا يدفع مقابل عقار ما سعراً يتجاوز تكلفة شراء موقع وإقامة مبنى عليه له منافع ومرافق مماثلة.

منهجية الطريقة:

عند استخدام طريقة التكلفة أو طريقة تكلفة الإحلال المهُلكة، يقوم المقُيّم بتقدير القيمة السوقية للأرض الفضاء، بالرجوع إلى قيمة الأراضي المقارنة، وإضافة هذه القيمة إلى تكلفة إعادة بناء مبنى جديد يمكن أن يقوم بوظيفة المبنى الحالي بعد إجراء تسويات مقابل تقادم وإهلاك المبنى الحالي بالنسبة للعقار الافتراضي الجديد وبالتالي، تتمثل العناصر الرئيسية الثلاثة لأسلوب التكلفة فيما يلي:

أ-قيمة الأرض:

وتم تفصيلها في الصفحات السابقة.

ب - قيمة البناء:

إن قيمة البناء تعني التكلفة الحالية للمبنى ناقصًا منها الإهلاك. ومن المفترض أن تكون قيمة البناء هي تكلفة إنشاء مبنى جديد، أي تكاليف إنشاء نفس المبنى اليوم مع خصم مخصصات مقابل أوجه القصور أو التقادم. وقد يستند تقدير تكلفة عقار ما إلى تقدير تكاليف إعادة الإنتاج أو تكاليف الإحلال.

ويمكن الاستعانة بأحد الأساليب التالية لتقدير تكاليف المباني.

1-أساليب تقدير تكلفة المباني:

أ-أسلوب وحدة المقارنة:

وهو الأسلوب الأسهل والأكثر استخداماً. ويعتمد على التحقق من مساحة المبنى محل التقييم أولاً ثم التحقق من تكلفة المتر المربع لإنشاء المبنى أي تكلفة مساحة الطوابق والأسوار والتصميم والتشطيبات كما يجب أن يتضمن السعر أرباح القائم بعملية البناء والتكاليف إلخ، بعد ذلك ترب مساحة العقار محل التقييم في السعر المناسب للوصول إلى تقدير مبدئي للتكلفة الحالية للمبنى، وأخيراً تجُرى تسويات خاصة بالتكاليف مقابل السمات والخصائص غير المشتركة.

ب-أسلوب تقييم كل وحدة (بند) على حدة.

وتعد هذه الطريقة أكثر تفصيلا لتقدير القيمة مقارنة بأسلوب مساحة الوحدة. وفي هذه الطريقة يقسم المبنى بأكمله إلى أجزاء يمكّن قياسها وحساب تكلفتها على أساس كل وحدة على حدة. على سبيل المثال، يمكن تقسيم تكلفة السطح إلى عنصرين، ثم يتم قياس كل عنصر وضربه في سعر الوحدة المعني لأغراض التوريد أو الإصلاح. ويجب أن يتضمن السعر أرباح القائم بأعمال البناء والمصروفات العامة والنثرية.

ج- أسلوب المسح الكمي (حصر الكميات).

غالبا ما يستخدم جراء المسح الكمي هذا الأسلوب ويعتمد على قياس وحساب جدول الكميات من المخططات الأفقية للمبنى وتسعير هذه الكميات حسب المواصفات المطلوبة. هو أسلوب دقيق ومفصل وغالبا ما يستخدمه جراء المسح الكمي والمقاولون. ويعتمد على قياس وحساب جدول الكميات من المساقط الأفقية والمخططات الهندسية والمعمارية للمبنى وتسعير هذه الكميات حسب المواصفات المطلوبة.

تقدير القيمة – أسلوب التكلفة (منهجية التقييم)

2-تقدير قيمة البناء

أ- حساب قيمة المباني الحديثة

يكون حساب قيمة المباني الحديثة من خلال تحديد نوعية المبنى أولاً، أي دائم أو شبه دائم أو مؤقت، وكذلك التشطيبات والهياكل، ومن ثم تحديد إجمالي مساحة البناء من المسقط الأفقي للمبنى. وإذا كانت تكلفة الإنشاءات متاحة، يكون تحليل تكلفة الإنشاء على أساس كل وحدة مع مقارنة وتحليل أنواع مماثلة من المباني بغرض الفحص والتحقق. وإن كان ذلك مناسبا تضرب تكلفة الوحدة في إجمالي مساحة المبنى للوصول إلى تكلفة البناء التي من المفترض أن تكون مساوية لقيمة المبنى.

وإذا كانت نتيجة التحليل غير مقبولة، تتم مراجعة وثائق ومستندات العقد للبحث عن البنود الشاذة أو الاتفاقات الخارجية الأخرى وإجراء التسويات اللازمة للوصول إلى تكلفة معقولة للإنشاءات.

القيمة الرأسمالية = قيمة الموقع + قيمة المبنى (بافتراض أن قيمة المبنى) = تكاليف البناء + بنود أخرى.

ب-المباني القديمة

تحديد التكلفة الحالية لإنشاء مبنى مماثل. يمكن الوصول إلى ذلك من خلال تحليل تكلفة إنشاء مباني مماثلة في المنطقة إن كان ذلك متاحًا أو استشارة المساح الكمي أو المهندس المختص بأعمال الإنشاءات باستخدام مواصفات المبنى محل التقييم. ومن ثم يحدد مستوى تقادم المبنى ونوعه، مادي أو وظيفي أو اقتصادي.

بالنسبة للمباني القديمة، يمكن حسابها بالمعادلة التالية:

القيمة الرأسمالية = قيمة الموقع + قيمة المبنى (بافتراض أن قيمة المبنى) = صافي تكلفة الإحلال

صافي تكلفة الإحلال = (تكلفة المبنى – الإهلاك)

أي أن القيمة الرأسمالية = قيمة الموقع + صافي تكلفة الإحلال أو القيمة الرأسمالية = قيمة الموقع + (تكلفة المبنى – الإهلاك).

ج-الإهلاك

يحدث الإهلاك عندما تصبح قيمة التحسينات أقل من تكلفة إعادة إنتاجها أو تجديدها. ويندرج تحت الإهلاك أو ما يسمى بالتقادم ثلاث أنواع وهي التقادم المادي وينجم عن إهلاك وتآكل الأصل على مدى عمره أو من فقدان القيمة بسبب قلة أعمال الصيانة. والتقادم الوظيفي ويحدث غالبًا عندما يكون المبنى الجديد أكفأ من المبنى الحالي الموجود. ويكون إما بسبب تغير متطلبات السوق أو وجود عيوب في التصميم الأصل أو بسبب التقدم التقني. وأخيرًا التقادم الاقتصادي وهو فقدان القيمة بسبب تأثيرات خارجية على العقار. ويشُار إليه بالتقادم الخارجي أو تقادم الموقع ويحدث بسبب التغيرات التي تطرأ على الخصائص المكانية للعقار وتأثيرات المنطقة بشكل عام.

تقدير القيمة – أسلوب التكلفة (منهجية التقييم)

وهناك ثلاث طرق لتحديد الإهلاك وهي:

1-التقييم بناء على أوضاع السوق.

يمكن تحديد الإهلاك بسهولة إذا توفرت معلومات موثوقة عن قيمة الأرض. وذلك لأن سعر البيع ناقصًا منه قيمة الأرض يعطي سعر التحسينات أو المباني. ويعتبر حساب الإهلاك بهذه الطريقة أكثر تنوعا من حسابه في تكلفة إعادة الإنتاج حيث أنه يقيس الإهلاك الناجم عن جميع المصادر. وبعّد حسابه يطبق مقدار الإهلاك للمتر المربع على العقار محل التقييم.

2-التقييم بناء على الافتراضات.

في حالة عدم توفر معلومات سوقية عن الإهلاك، من الممكن وضع افتراضات بشأن حدوثه مع الوقت. وفي بعض الدول، يفُترض تحديد الإهلاك في العادة وفق طريقة القسط الثابت

وتعتر هي الطريقة الأكثر شيوعًا لتقييم التقادم العمري. وتفترض هذه الطريقة معدل ثابت للإهلاك بداية من عمر الأصل وحتى نهايته. ويمكن حساب طريقة القسط الثابت باستخدام المعادلة التالية:

$$\frac{\text{العمر الحالي للمبنى}}{\text{العمر الاقتصادي (الاستخدامي) للمبنى}} \times 100$$

3-أسلوب التحليل

يتوقف أسلوب التحليل للإهلاك على الغرض من التقييم فغالبًا ما تستخدم طريقة القسط الثابت آنفة الذكر عند التقييم بغرض إعداد التقارير المالية. و تعد طريقة العمر الممتد و طريقة القسط المتناقص الأنسب في أغراض التقييم الأخرى عند استخدام أسلوب التكلفة.

يحدد المقُيّم في هذا الأسلوب مصادر الإهلاك ويقدرها.

تقدير القيمة – أسلوب التكلفة (منهجية التقييم)

و تم تقدير قيمة العقار بأسلوب التكلفة طريقة تكلفة الإحلال والتي تعتمد على تقدير قيمة الأرض مضافة إلى التكلفة الكلية لاستبدال وإنشاء المبنى بالأسعار السائدة في تاريخ التقييم بطريقة حساب سعر وحدة البناء حسب نوعية البناء وخصم قيمة الإهلاك الذي حدث منذ تاريخ إنشاءه وسيتم إجراء ذلك عبر المراحل التالية:-

1-إستخلاص قيمة الأرض بطريقة المقارنة

2-تقدير التكاليف المباشرة

3-تقدير التكاليف غير المباشرة

4-حساب الإهلاك للمبنى

أولاً: استخلاص قيمة الأرض بطريقة المقارنة:

في المرحلة الأولى يتم استخلاص قيمة الأرض حسب طريقة المقارنة حيث تم إجراء مسح وتحليل عينات لأسعار السوق الحالية لأراضي مباعة وأراضي معروضة مماثلة للعقار موضع التقييم وحيث أنه من المستحيل إيجاد عقارين متماثلين تم عمل التسويات المناسبة على أسعار الأراضي مقارنة بخصم قيمة البنود التي تمثل ميزة للأرض موضع التقييم

ثانيًا: تقدير التكاليف المباشرة:

بعد تقدير قيمة الأرض في المرحلة الأولى سيتم تقدير التكاليف المباشرة للبناء التي تشمل (تكلفة مواد البناء وتكلفة الأيدي العاملة)

ثالثًا: تقدير التكاليف غير المباشرة:

بعد تقدير التكاليف المباشرة في المرحلة الثانية يتم احتساب التكاليف غير المباشرة والتي تتضمن على سبيل المثال (تكاليف النقل – التركيب – الأتعاب المهنية – التصميم والاستشارات المعمارية والقانونية – الضرائب – تكاليف التمويل النفقات الأخرى مثل العمولات – النفقات العامة والرسوم والتصاريح – هامش الربح أو الربح التجاري مثل العائد للمستثمر)

تقدير القيمة القيمة بأسلوب التكلفة - :

تم تقدير قيمة العقار على أساس قيمة الأرض مضافة إلى التكلفة الكلية لإنشاء المبنى بالأسعار السائدة في تاريخ التقييم بطريقة حساب سعر وحدة البناء حسب نوعية البناء والتشطيبات وإجمالي مسطح البناء وخصم قيمة الاهلاك الذي حدث منذ تاريخ إنشاءه . وبذلك تكون قيمة العقار = قيمة الأرض + (تكلفة الإنشاء + هامش الربح – الاهلاك) قيمة الأرض تم التوصل إليها بعد إجراء مسح ميداني الأسعار السوق الحالية الأراضي مباعة وأراضي معروضة مماثلة الأرض العقار موقع التقييم وتم عمل التعديلات المناسبة على أسعار الأراضي المقارنة بخصم قيمة البنود التي تمثل ميزة لأرض المقارنة وإضافة قيمة البنود التي تمثل ميزة الأرض العقار موضع التقييم .

وبناءً على ذلك تم التوصل إلى أن قيمة العقار هي :

التوصيف	المساحة	سعر المتر المربع *	الإجمالي
قبو	13,642.00	3,500	47,747,000
دور ارضي	7,059.00	2,500	17,647,500
دور مسروق	4,292.00	2,500	10,730,000
دور اول	7,472.00	2,500	18,680,000
دور ثاني	7,472.00	2,500	18,680,000
دور ثالث	7,472.00	2,500	18,680,000
دور رابع	7,472.00	2,500	18,680,000
ملحق علوي	1,743.43	2,500	4,358,575
اجمالي قيمة المباني قبل الأهلاك (ريال سعودي)			155,203,075
هامش ربح التطوير		%20	31,040,615
إجمالي قيمة المباني مع هامش الربح (ريال سعودي)			186,243,690
الاهلاك	14	%35	65,185,291.50
قيمة المباني بعد الاهلاك (ريال سعودي)			121,058,398.50
قيمة الارض (ريال سعودي)	19,410.51	7,000	135,873,570
القيمة النهائية		**256,931,969**	

* أسعار التكاليف للبناء حسب دليل الأسعار الاسترشادية لتكلفة الإنشاءات الصادر 2022 من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين .

تقدير القيمة – أسلوب الدخل (منهجية التقييم)

تعريف طريقة التقييم:

تم تقييم العقار بأسلوب الدخل طريقة التدفقات النقدية المخصومة (Discounted Cash Flows, DCF)
حيث أن أسلوب الدخل يقدم مؤشرا على القيمة عن طريق تحويل التدفقات النقدية المستقبلية إلى قيمة حالية واحدة. ووفقا لهذا الأسلوب يتم تحديد قيمة الأصل بالرجوع إلى قيمة الإيرادات أو التدفقات النقدية أو توفير التكاليف من الأصل.
وطريقة التدفقات النقدية هي أحد الطرق المعتمدة وفقا للمعايير الدولية للتقييم كأحد طرق أسلوب الدخل وهي طريقة مالية لتقدير قيمة أصل حيث يتم استخلاص مؤشر القيمة من خلال حساب القيمة الحالية للتدفقات النقدية المستقبلية.

وتتلخص خطوات طريقة التدفقات النقدية المخصومة كالتالي:

أولاً: تقدير التدفقات النقدية المستقبلية الناتجة عن دخل الأصل محل التقييم من خلال التسلسل التالي:

1. تقدير إجمالي الدخل والذي يشير الى أن اجمالي القيمة الإيجارية المتوقعة (على فرضية أن العقار مؤجر بنسبة 100% ولا توجد وحدات شاغرة) وقبل خصم نفقات الصيانة والتشغيل.
2. تقدير قيمة خسائر الائتمان والشواغر وهي الخسائر الناتجة عن عدم إشغال العقار بالكامل بالإضافة الى الخسائر الناتجة عن تعثر او عدم تسديد المستأجرين للقيمة الايجارية.
3. تقدير دخل الايجار الفعلي حيث يمثل قيمة الايجار الفعلية (الحقيقية) التي سيحصل عليها المالك (المؤجر) بعد خصم دخل الوحدات الشاغرة وخسائر الائتمان.
   دخل الايجار الفعلي = إجمالي الدخل – خسائر الائتمان والشواغر.
4. تقدير النفقات التشغيلية والرأس مالية حيث النفقات التشغيلية هي الخاصة بتأجير وصيانة العقار أما النفقات الرأس مالية فهي النفقات التي يتحملها المالك لترميم وتطوير العقار بهدف الحفاظ عليه في حالة مناسبة لتحقيق الدخل السنوي الملائم.
5. تقدير صافي الدخل التشغيلي والذي يمثل الدخل الفعلي بعد خصم النفقات التشغيلية والرأس مالية : صافي الدخل التشغيلي= الدخل الفعلي - النفقات التشغيلية والرأس مالية
6. تقدير النمو الذي يعتمد على نمو دخل العقار في المستقبل بالاعتماد على حالة العقار ومستوى التشطيبات الداخلية والخارجية، إضافة الى ظروف السوق ونسب التضخم المتوقعة كما يمكن الاعتماد على معدلات نمو صافي القيمة الايجارية لعقارات مشابهة للعقار محل التقييم

ثانياً: تحديد معدل الخصم او معدل العائد المطلوب

1. تقدير معدل الرسملة وهو المعدل الذي يستعمل لتحويل الدخل الى قيمة، حيث أن هناك أكثر من طريقة لتقدير معدل الرسملة وأكثر هذه الطرق شيوعاً طريقة الاستخلاص من السوق والتي تعتمد على معلومات صافي دخل ومعلومات بيع لعقارات مشابهه لاستخلاص معدل الرسملة منها و من الطرق طريقة عائد المقرض والتي تعتمد على فرضية أن متطلبات الإقراض يمكن ان تستعمل لتقدير معدل الرسملة الكلي وذلك بضرب نسبة تغطية الدين في ثابت القرض العقاري وفي نسبة القرض للقيمة ومن الطرق أيضاً طريقة المسح السوقي والتي تتمثل في الدراسات المنشورة من الجهات الوطنية المعتمدة او من الشركات العقارية او الاستشارية الكبرى او البنوك.
2. تقدير معدل الخصم وهو معدل العائد المطلوب الذي يستخدم لخصم التدفقات النقدية المستقبلية لتقدير القيمة الحالية. والفرق بينه وبين معدل الرسملة أن معدل الرسملة يستعمل لتحويل الدخل الى قيمة في حين ان معدل الخصم هو معدل عائد يستعمل لحساب القيمة الحالية الناتجة عن العقار في المستقبل، يمكن تقدير معدل الخصم بأكثر من طريقة منها طريقة النموذج التراكمي (The build-up model) وغالبا ما يعكس هذا المعدل ثمن التخلي عن استهلاك حالي مقابل استهلاك مستقبلي (ثمن الانتظار او الوقت) بالإضافة الى علاوة للمخاطر منها علاوة مخاطر التضخم المتوقع في المستقبل وعلاوة مخاطر الاعمال وعلاوة مخاطر التمويل، عند حساب معدل الخصم للاستثمار العقاري بالاعتماد على النموذج التراكمي، تم الاخذ بعين الاعتبار العوامل المذكورة في المعادلة التالية: $r = r_f + r_s + r_u$
r_f معدل عائد السندات الحكومية لفترة استحقاق اكثر من سنة وهو يمثل معدل العائد الخالي من المخاطر
r_s علاوة المخاطر المتنظمة المرتبطة بالسوق (ارتفاع التضخم، تغيير لوائح الاستثمار ، ركود السوق، عدم اليقين الاقتصادي، المنافسة المحتملة في عرض العقار ...)
r_u علاوة المخاطر الغير منتظمة والمرتبطة بنوعية الاستثمار العقاري (موقع الاستثمار، نقص سيولة السوق للأصول كبيرة الحجم، التكاليف الإضافية لصيانة وتشغيل العقار....)

ثالثاً: تحديد فترة الاحتفاظ بالأصل والقيمة النهائية

ويعني بفترة الاحتفاظ المدة التي سيتم الاحتفاظ فيها بالأصل قبل بيعه أو التخارج منه أو انتهاء مدة الانتفاع منه وغيرها. ويتم بعد هذه المدة تحديد القيمة الاستردادية للعقار في حال لم يكن العقار عقد منفعة.

رابعاً: حساب القيمة الحالية للدخل المتوقع للأصل محل التقييم للوصول إلى القيمة الرأسمالية للعقار (بعد الاخذ بعين الاعتبار القيمة الزمنية للنقود)

يتم تقدير القيمة الحالية للعقار من خلال حساب القيمة الحالية للدخل الناتج عن العقار في المستقبل وذلك باستعمال المعادلة التالية :

القيمة الحالية للأصل = التدفق النقدي المبدئي + التدفقات النقدية للسنوات المستقبلية + قيمة الأصل في نهاية فترة الاحتفاظ

(1+معدل الخصم)^ الفترة (1+معدل الخصم)^ الفترة

ويتكرر المحدد باللون الأحمر حسب عدد فترات التدفقات المقدرة.

تقدير القيمة – أسلوب الدخل (التحليل)

بعد إجراء مسح ميداني لأسعار السوق الحالية لتوجه أسعار الإيجارات للعقارات الواقعة في منطقة العقار المراد تثمينه وبعد إجراء التعديلات اللازمة على هذه الأسعار لتعكس الفروق بين العقار محل التقييم والعقارات المقارنة مع الأخذ في الاعتبار أسعار التأجير الفعلية، نجد ان:

- **الدخل الإجمالي :**

تم اعتماد المعلومات المالية المزودة من العميل من (إجمالي الدخل والشواغر والمصاريف), الدخل الاجمالي للعقار المراد تقييمه حسب المستندات المزودة من العميل هو 33,000,000 ريال حتى السنة 2025 . العقار مؤجر بعقد واحد ولفترة 3 سنوات. تم افتراض تجديد العقد لمدة خمس سنوات بزيادة 15% في العقد.

- **الشواغر المستديمة :**

العقار مؤجر بعقد واحد ولفترة 3 سنوات.

- **الدخل الفعال :**

الدخل الفعال هو الدخل الاجمالي الناتج بعد خصم قيمة الشواغر المستديمة في العقار.

- **إجمالي المصروفات :**

حسب العقود المزودة من قبل العميل يتحمل المالك جميع مصاريف الصيانة وتقدر التكاليف بـ 84,000 ريال.

- **صافي الدخل التشغيلي وتقدير النمو للتدفقات النقدية المستقبلية :**

صافي الدخل بعد خصم المصروفات =32,916,000 ريال سعودي.

- **نسبة العائد على الاستثمار :**

اعتمدنا العائد على الاستثمار والذي نعتقد أنه يتناسب مع العقار بوضعه الحالي حيث تم تقديره بنسبة : 7% .

- **تحديد معدل الخصم او معدل العائد المطلوب**

تم حساب معدل الخصم بالنموذج التراكمي وفقاً للآتي:

النموذج التراكمي		
البند	النسبة	المصدر
معدل عائد السندات الحكومية	3.50%	البنك المركزي السعودي
معدل التضخم	3%	البنك المركزي السعودي
علاوة مخاطر السوق	2.50%	market-risk-premia.com
علاوة المخاطر الخاصة	1%	تقدير المقيم
معدل الخصم	10%	

تقدير القيمة – أسلوب الدخل (تقدير القيمة)

بعد إجراء مسح ميداني لأسعار السوق الحالية لتوجه أسعار الإيجارات للعقارات الواقعة في منطقة العقار المراد تثمينه تم تقدير معدل الرسملة بما يتناسب مع وضع العقار ونسبة الشواغر في المنطقة حسب تقدير المقيم وتحليل البيانات المالية للعقار المراد تثمينه. *إجمالي قيمة الدخل هي قيمة إيجار المبنى بالكامل 33,000,000 ريال حسب العقد المزود من قبل العميل. ، بأشغال 100% وبناءً على ذلك تم التوصل إلى أن قيمة العقار هي ـ

فرضيات التدفقات النقدية:

إجمالي الدخل	33,000,000 ريال سعودي	معدل الخصم	% 10	نسبة الاشغال	%100
فترة التدفقات النقدية	6	معدل الرسملة	% 7	نسبة النمو	% 15.00

الفترة	0	1	2	3	4	5
السنة	2025	2026	2027	2028	2029	2030
نسبة النمو	0%	15%	0%	0%	0%	0%
إجمالي الدخل	33,000,000	37,950,000	37,950,000	37,950,000	37,950,000	37,950,000
نسبة الاشغال	100%	100%	100%	100%	100%	100%
الدخل الفعال	33,000,000	37,950,000	37,950,000	37,950,000	37,950,000	37,950,000
المصاريف	84,000	84,000	84,000	84,000	84,000	84,000
صافي الدخل	32,916,000	37,866,000	37,866,000	37,866,000	37,866,000	37,866,000
قيمة العقار المستقبلية	540,942,857					
صافي التدفق النقدي للعقار	32,916,000	37,866,000	37,866,000	37,866,000	37,866,000	578,808,857
معامل الخصم	1.00	0.91	0.83	0.75	0.68	0.62
القيمة الحالية للنقود	32,916,000	34,423,636	31,294,215	28,449,286	25,862,988	359,394,761
القيمة الحالية	**512,340,886**					
القيمة بعد التقريب	**512,340,000**					

المخاطر المؤثرة على العقار:

ومن المخاطر التي يمكن أن تؤثر على العقار التالي:

1	العقار يعتمد على عقد إيجار واحد ولمدة 3 سنوات فقط.
2	مخاطر خروج المستأجر بعد انتهاء مدة العقد وصعوبة إيجاد مستأجرين.
3	مخاطر الإئتمان و عدم سداد الإيجار.
4	المخاطر الإدارية و التشغيلية.
5	مخاطر عدم الإستخدام الأعلى والأفضل للعقار.
6	مخاطر التخطيط و التنظيم.
7	مخاطر تغير السوق.
8	مخاطر التقادم وعدم الصيانة.
9	زيادة المنافسة من المشاريع المماثلة داخل المملكة العربية السعودية يمكن أن تؤثر سلبا على الطلب في المستقبل.

القيمة المرجحة - :

طريقة التقييم	القيمة (ريال السعودي)
طريقة الدخل - التدفقات النقدية المخصومة	512,340,000 ريال
التكلفة و المقارنات	256,931,969 ريال

ورأي في القيمة : استنادًا إلى غرض التقييم وطبيعة العقار وخصائصه، كونه عقارا مدرًا للدخل مع مختلف العقود فإن تقييم العقار بطريقة التدفقات النقدية المخصومة تعتبر أفضل من طريقة الاحلال وبالتالي سيتم ترجيح القيمة التي تم التوصل إليها بأسلوب الدخل بوزن نسبي 100% كأساسي للقيمة السوقية للعقار محل التقييم وهي :

القيمة النهائية للعقار بعد التقريب	رقماً	512,340,000 ريال
	كتابة	خمسمائة واثنا عشر مليون وثلاثمائة وأربعون ألف ريال سعودي

المرفقات



وثيقة تملك عقار

البيانات الأساسية

رقم الوثيقة	928209865980	تاريخ الوثيقة	1444/12/10
الحي	كورنيش الحمدانية الأولى جدة	المدينة	فيلا
المساحة(م²)	19,438.51	الشوارع	لا يوجد شوارع
نوع الصك	ملك مكتبة	قيمة الصفقة	
رقم الوثيقة السابقة	6282/60/38046	تاريخ الوثيقة السابقة	1439/10/10

الملاك

رقم الهوية	الاسم	الجنسية	نسبة الملك
7014401843	شركة المخازن المتميزة الكاملة	-	99.9999 %

عقار 1 من 18

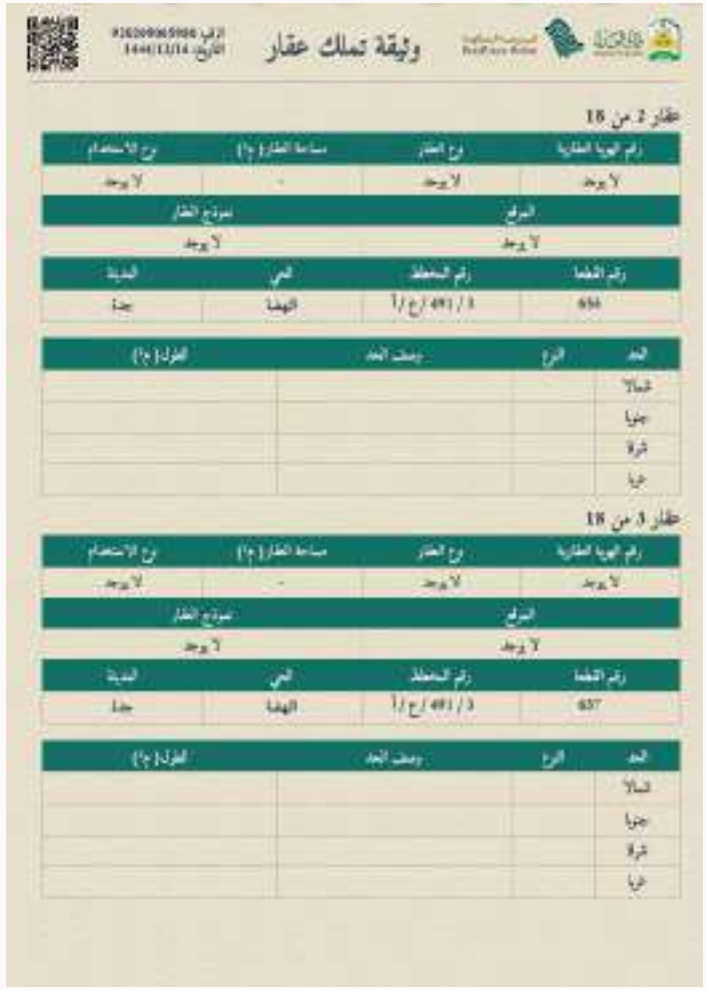
رقم الهوية العقارية	نوع العقار	مساحة العقار(م²)	نوع الاستخدام
لا يوجد	لا يوجد	-	لا يوجد

الموقع	نموذج العقار
لا يوجد	لا يوجد

رقم القطعة	رقم المخطط	الحي	المدينة
655	3 / 491 / ع / أ	البهجة	جدة

البعد	النوع	وصف البعد	الطول(م)
شمالا			
جنوبا			
شرقا			
غربا			

صك قطعة رقم 655



وثيقة تملك عقار

عقار 2 من 18

رقم الهوية العقارية	نوع العقار	مساحة العقار(م²)	نوع الاستخدام
لا يوجد	لا يوجد	-	لا يوجد

الموقع	نموذج العقار
لا يوجد	لا يوجد

رقم القطعة	رقم المخطط	الحي	المدينة
656	3 / 491 / ع / أ	البهجة	جدة

البعد	النوع	وصف البعد	الطول(م)
شمالا			
جنوبا			
شرقا			
غربا			

عقار 3 من 18

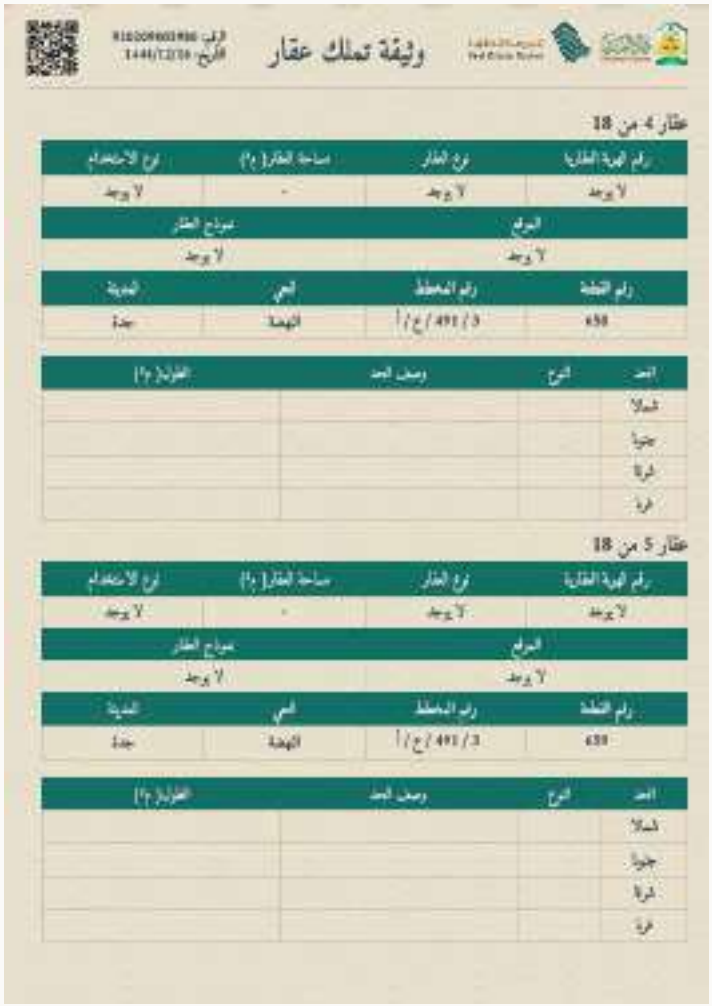
رقم الهوية العقارية	نوع العقار	مساحة العقار(م²)	نوع الاستخدام
لا يوجد	لا يوجد	-	لا يوجد

الموقع	نموذج العقار
لا يوجد	لا يوجد

رقم القطعة	رقم المخطط	الحي	المدينة
657	3 / 491 / ع / أ	البهجة	جدة

البعد	النوع	وصف البعد	الطول(م)
شمالا			
جنوبا			
شرقا			
غربا			

صك قطعة رقم 656 & 657



وثيقة تملك عقار

عقار 4 من 18

رقم الهوية العقارية	نوع العقار	مساحة العقار(م²)	نوع الاستخدام
لا يوجد	لا يوجد	-	لا يوجد

الموقع	نموذج العقار
لا يوجد	لا يوجد

رقم القطعة	رقم المخطط	الحي	المدينة
658	3 / 491 / ع / أ	البهجة	جدة

البعد	النوع	وصف البعد	الطول(م)
شمالا			
جنوبا			
شرقا			
غربا			

عقار 5 من 18

رقم الهوية العقارية	نوع العقار	مساحة العقار(م²)	نوع الاستخدام
لا يوجد	لا يوجد	-	لا يوجد

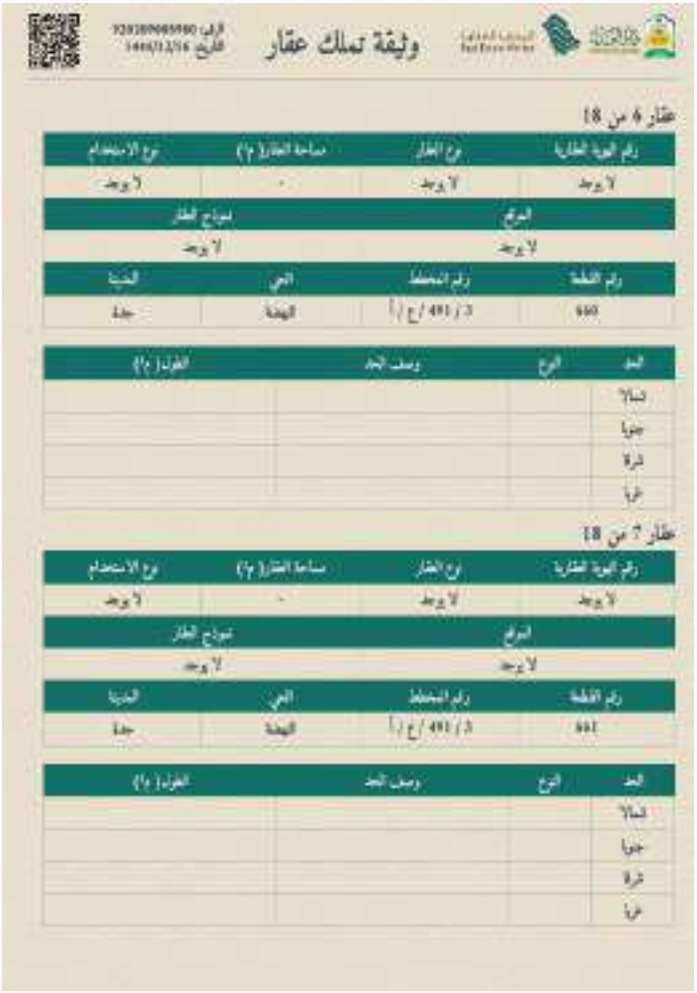
الموقع	نموذج العقار
لا يوجد	لا يوجد

رقم القطعة	رقم المخطط	الحي	المدينة
659	3 / 491 / ع / أ	البهجة	جدة

البعد	النوع	وصف البعد	الطول(م)
شمالا			
جنوبا			
شرقا			
غربا			

صك قطعة رقم 658 &659

المرفقات



وثيقة تملك عقار

عقار 6 من 18

رقم الهوية العقارية	نوع العقار	مساحة العقار (م²)	نوع الاستخدام
لا يوجد	لا يوجد	-	لا يوجد

الرقم	نموذج العقار
لا يوجد	لا يوجد

رقم القطعة	رقم المخطط	الحي	المدينة
660	3 / 491 / ع / أ	البهجة	جدة

الحد	النوع	وصف الحد	الطول (م)
شمالا			
جنوبا			
شرقا			
غربا			

عقار 7 من 18

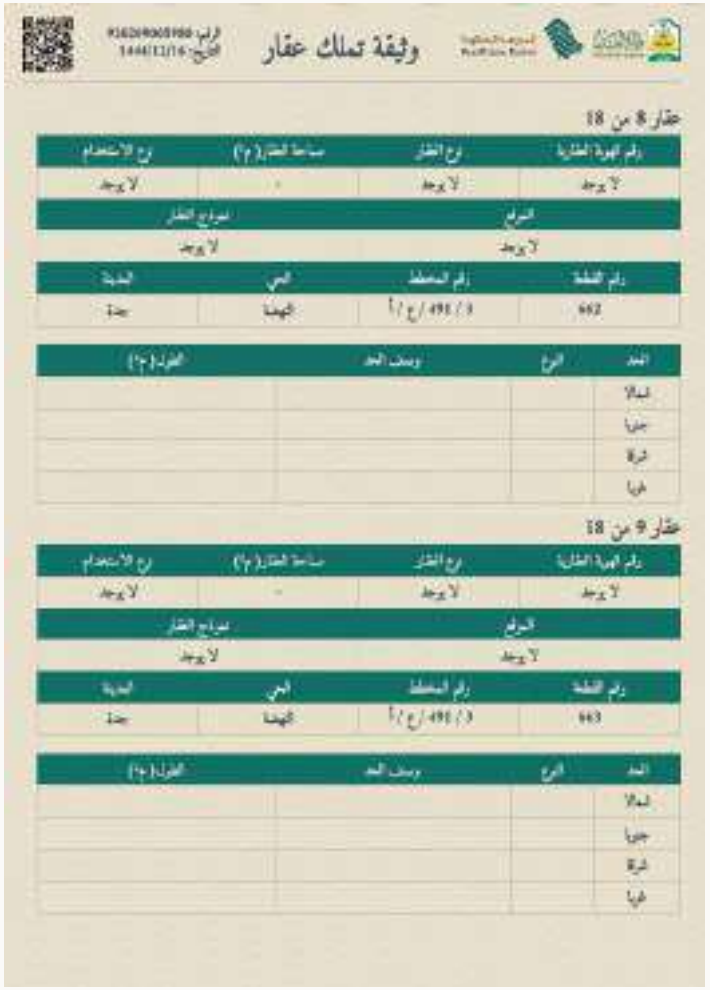
رقم الهوية العقارية	نوع العقار	مساحة العقار (م²)	نوع الاستخدام
لا يوجد	لا يوجد	-	لا يوجد

الرقم	نموذج العقار
لا يوجد	لا يوجد

رقم القطعة	رقم المخطط	الحي	المدينة
661	3 / 491 / ع / أ	البهجة	جدة

الحد	النوع	وصف الحد	الطول (م)
شمالا			
جنوبا			
شرقا			
غربا			

صك قطعة رقم 660 & 661



وثيقة تملك عقار

عقار 8 من 18

رقم الهوية العقارية	نوع العقار	مساحة العقار (م²)	نوع الاستخدام
لا يوجد	لا يوجد	-	لا يوجد

الرقم	نموذج العقار
لا يوجد	لا يوجد

رقم القطعة	رقم المخطط	الحي	المدينة
662	3 / 491 / ع / أ	البهجة	جدة

الحد	النوع	وصف الحد	الطول (م)
شمالا			
جنوبا			
شرقا			
غربا			

عقار 9 من 18

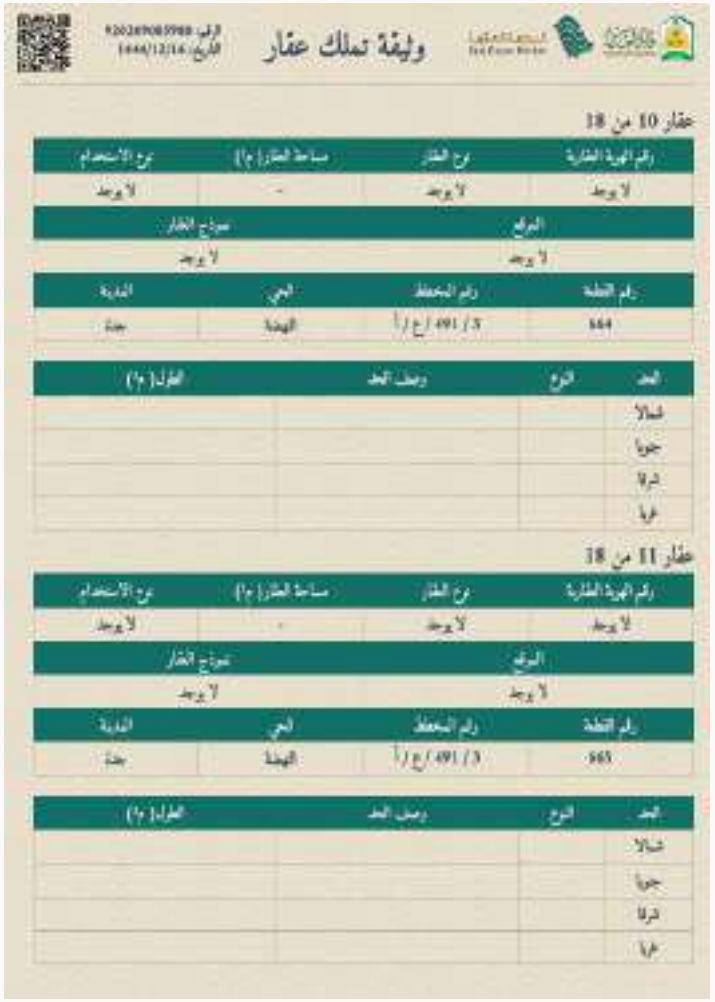
رقم الهوية العقارية	نوع العقار	مساحة العقار (م²)	نوع الاستخدام
لا يوجد	لا يوجد	-	لا يوجد

الرقم	نموذج العقار
لا يوجد	لا يوجد

رقم القطعة	رقم المخطط	الحي	المدينة
663	3 / 491 / ع / أ	البهجة	جدة

الحد	النوع	وصف الحد	الطول (م)
شمالا			
جنوبا			
شرقا			
غربا			

صك قطعة رقم 662 & 663



وثيقة تملك عقار

عقار 10 من 18

رقم الهوية العقارية	نوع العقار	مساحة العقار (م²)	نوع الاستخدام
لا يوجد	لا يوجد	-	لا يوجد

الرقم	نموذج العقار
لا يوجد	لا يوجد

رقم القطعة	رقم المخطط	الحي	المدينة
664	3 / 491 / ع / أ	البهجة	جدة

الحد	النوع	وصف الحد	الطول (م)
شمالا			
جنوبا			
شرقا			
غربا			

عقار 11 من 18

رقم الهوية العقارية	نوع العقار	مساحة العقار (م²)	نوع الاستخدام
لا يوجد	لا يوجد	-	لا يوجد

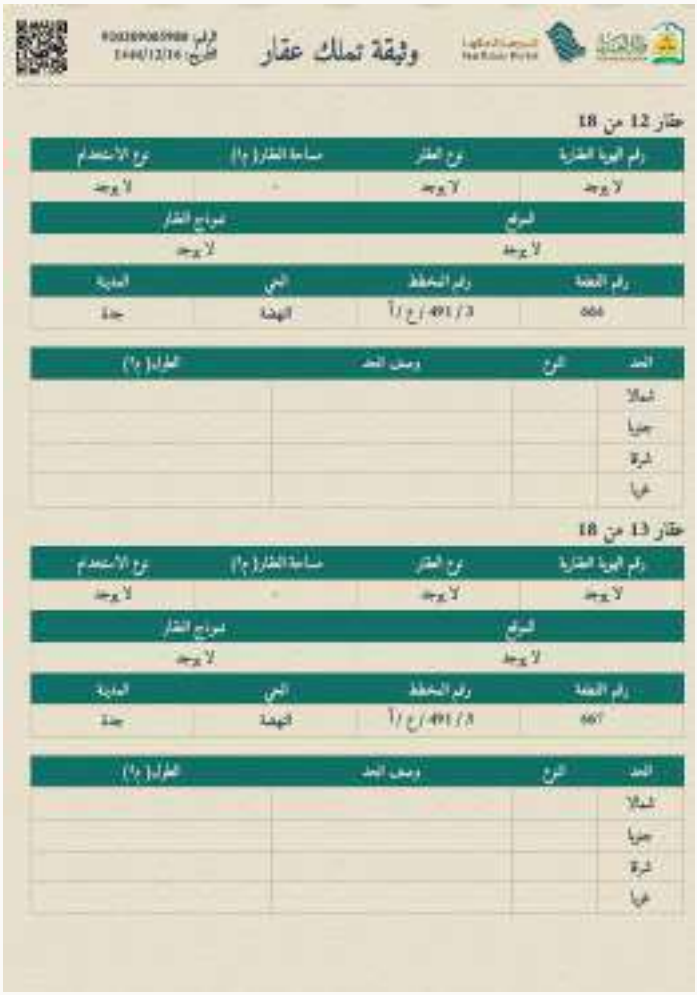
الرقم	نموذج العقار
لا يوجد	لا يوجد

رقم القطعة	رقم المخطط	الحي	المدينة
665	3 / 491 / ع / أ	البهجة	جدة

الحد	النوع	وصف الحد	الطول (م)
شمالا			
جنوبا			
شرقا			
غربا			

صك قطعة رقم 664 & 665

المرفقات



وثيقة تملك عقار

عقار 12 من 18

رقم الهوية العقارية	نوع العقار	مساحة العقار(م²)	نوع الاستخدام
لا يوجد	لا يوجد	-	لا يوجد

الموقع	نموذج العقار
لا يوجد	لا يوجد

رقم القطعة	رقم المخطط	الحي	المدينة
666	3 / 491 / ع / أ	النهضة	جدة

الحد	النوع	وصف الحد	الطول(م)
شمالا			
جنوبا			
شرقا			
غربا			

عقار 13 من 18

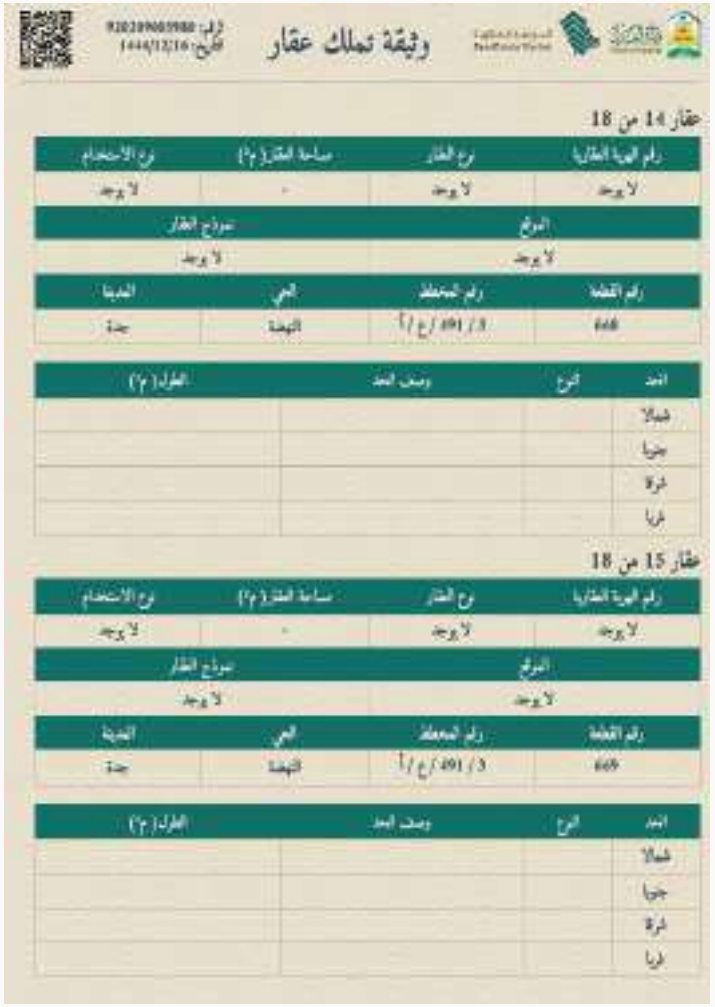
رقم الهوية العقارية	نوع العقار	مساحة العقار(م²)	نوع الاستخدام
لا يوجد	لا يوجد	-	لا يوجد

الموقع	نموذج العقار
لا يوجد	لا يوجد

رقم القطعة	رقم المخطط	الحي	المدينة
667	3 / 491 / ع / أ	النهضة	جدة

الحد	النوع	وصف الحد	الطول(م)
شمالا			
جنوبا			
شرقا			
غربا			

صك قطعة رقم 666 & 667



وثيقة تملك عقار

عقار 14 من 18

رقم الهوية العقارية	نوع العقار	مساحة العقار(م²)	نوع الاستخدام
لا يوجد	لا يوجد	-	لا يوجد

الموقع	نموذج العقار
لا يوجد	لا يوجد

رقم القطعة	رقم المخطط	الحي	المدينة
668	3 / 491 / ع / أ	النهضة	جدة

الحد	النوع	وصف الحد	الطول(م)
شمالا			
جنوبا			
شرقا			
غربا			

عقار 15 من 18

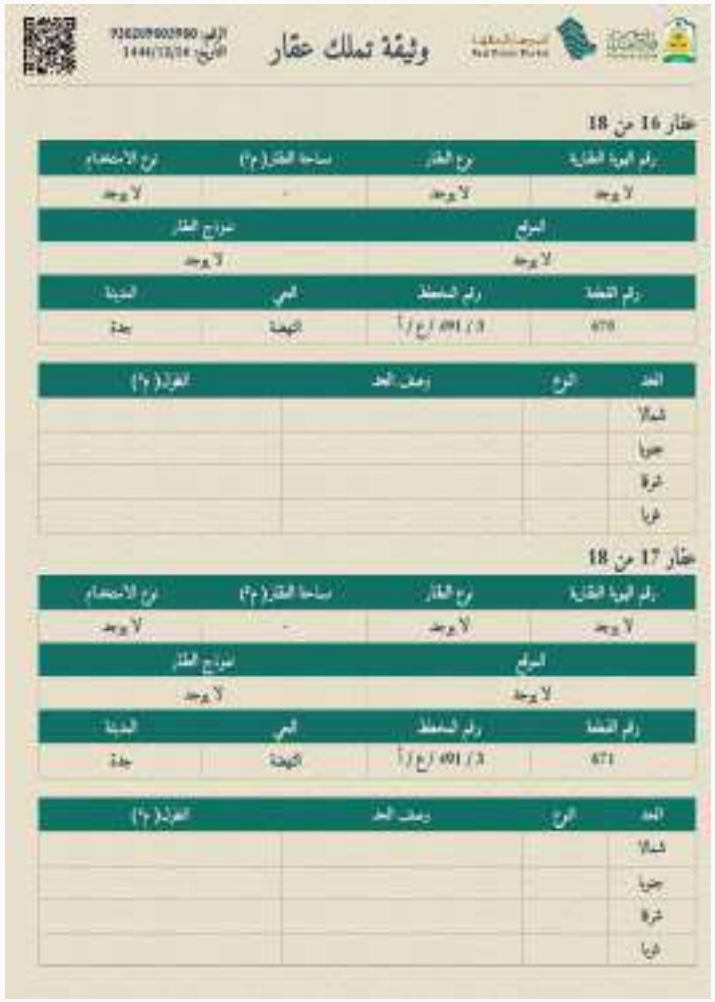
رقم الهوية العقارية	نوع العقار	مساحة العقار(م²)	نوع الاستخدام
لا يوجد	لا يوجد	-	لا يوجد

الموقع	نموذج العقار
لا يوجد	لا يوجد

رقم القطعة	رقم المخطط	الحي	المدينة
669	3 / 491 / ع / أ	النهضة	جدة

الحد	النوع	وصف الحد	الطول(م)
شمالا			
جنوبا			
شرقا			
غربا			

صك قطعة رقم 668 & 669



وثيقة تملك عقار

عقار 16 من 18

رقم الهوية العقارية	نوع العقار	مساحة العقار(م²)	نوع الاستخدام
لا يوجد	لا يوجد	-	لا يوجد

الموقع	نموذج العقار
لا يوجد	لا يوجد

رقم القطعة	رقم المخطط	الحي	المدينة
670	3 / 491 / ع / أ	النهضة	جدة

الحد	النوع	وصف الحد	الطول(م)
شمالا			
جنوبا			
شرقا			
غربا			

عقار 17 من 18

رقم الهوية العقارية	نوع العقار	مساحة العقار(م²)	نوع الاستخدام
لا يوجد	لا يوجد	-	لا يوجد

الموقع	نموذج العقار
لا يوجد	لا يوجد

رقم القطعة	رقم المخطط	الحي	المدينة
671	3 / 491 / ع / أ	النهضة	جدة

الحد	النوع	وصف الحد	الطول(م)
شمالا			
جنوبا			
شرقا			
غربا			

صك قطعة رقم 670 & 671

المرفقات



وثيقة تملك عقار

عقار 18 من 18

رقم الهيئة العقارية	نوع العقار	مساحة العقار (م²)	نوع الاستخدام
لا يوجد	لا يوجد	-	لا يوجد

الموقع	نموذج العقار
لا يوجد	لا يوجد

رقم القطعة	رقم المخطط	الحي	المدينة
672	3 / 491 / ع / أ	النهضة	جدة

الحد	النوع	وصف الحد	الطول (م)
شمالاً			
جنوبا			
شرقاً			
غربا			

صك قطعة رقم 672

المرفقات



صورة من عقد الايجار



منطقة الشرقية

باركود BARCODE
92 000 5564
تقييم الأصول Assets Valuation

بلو تاور

رقـــم التقـــرير:	DC24013254
تـاريـخ التقـــرير:	22 /01/ 2025 م
أسلوب التقييم:	أسلوب الدخل
أساس القيمـــة:	القيمة السوقية
نـــوع العقـــار:	مركز تجاري
المـــوقـــــــع:	حي اليرموك – مدينة الخبر

إجمالي القيمة السوقية	رقماً	169,130,000 ريال
	كتابة	مائة وتسعة وستون مليون ومائة وثلاثون ألف ريال سعودي





01

الملخص التنفيذي

الملخص التنفيذي

تجدون أدناه ملخص رأينا في القيمة للعقار ، حيث نؤكد قيامنا بالبحوث الضرورية وحصولنا على المعلومات اللازمة للقيام بهذا التقييم ، وللمزيد نأمل منكم الاطلاع على كامل التقرير حيث أن التقرير وحدة واحدة لا يصح أن تجزأ :

صاحب الطلب (العميل)	المستفيد (مستخدم التقرير)	الغرض من التقييم	فرضية القيمة
صندوق الراجحي ريت	صندوق الراجحي ريت و هيئة سوق المال	التقييم الدوري للصندوق	الاستخدام الحالي

عنوان العقار	نوع العقار	نوع الملكية
حي اليرموك- مدينة الخبر	برج تجاري	مقيدة برهن

اسم المالك (حسب الصكوك)	رقم الصكوك	تاريخ الصكوك	مساحة الأراضي (حسب الصك)
شركة المخازن المميزة الثانية	430203012523	1441/04/14 هـ	5,464 م^2

أساس القيمة	معايير التقييم	أسلوب التقييم
القيمة السوقية	معايير التقييم الدولية (IVS) ترجمة هيئة المقيمين (تقييم) - 2022	أسلوب الدخل – طريقة التدفقات النقدية المخصومة

تاريخ التعميد	تاريخ المعاينة	تاريخ القيمة
12 / 11 / 2024 م	17 / 11 / 2024 م	31 / 12 / 2024 م

القيمة السوقية المقدرة رقماً	169,130,000 ريال سعودي
القيمة السوقية المقدرة كتابةً	مائة وتسعة وستون مليون ومائة وثلاثون ألف ريال سعودي

المقدمة

بناء على تعميدكم لشركة باركود بتاريخ 2024/11/12 م لتقييم برج تجاري في مدينة الخبر رقم الصكوك (430203012523) , فإن فريقنا قد أتم تنفيذ المهمة بعد معاينة الأصل ومراعاة جميع العناصر المؤثرة في القيمة ، وبالاستناد الى المعايير الدولية المعتمدة والأصول المهنية لعملية التقييم ، سعيا منا للوصول الى قيمة العقار المناسبة للغرض الذي أعد من أجله تقرير التقييم . ويعد هذا التقرير شهادة يمكن الاعتماد عليها في الغرض الذي نفذت مهمة التقييم هذه لأجله مع ملاحظة أن هذا التقرير وحدة واحدة لا يصح أن تُجزأ .

بينات العميل

صاحب الطلب (العميل)	صندوق الراجحي ريت (صندوق استثمار عقاري متداول (ريت) ويتكون من محفظة متنوعة من العقارات الموزعة في العديد من القطاعات والمناطق في المملكة).
مالك الأرض والمنفعة	شركة المخازن المميزة الثانية
المستفيد (مستخدم التقرير)	صندوق الراجحي ريت
المستخدمون الاخرون	تقرير عام منشور لمالكي وحدات الصندوق يستخدم من قبل مدير الصندوق (شركة الراجحي المالية) و هيئة سوق المال والمستثمرين والمراجعين الخارجيين.

غرض التقييم

كلف العميل (صندوق الراجحي ريت) شركة باركود بتقييم الأصل موضوع التقرير لتقدير قيمة العقار حسب معايير التقييم الدولية لغرض التقييم الدوري للصندوق، وبناءً عليه تم إعداد هذا التقرير.

نوع التقرير	ســـردي مفصـل
عملة التقرير	الريال السعودي
تاريخ نفاذ القيمة	31 / 12 / 2024 م



02

بيانات و صور موقع العقار

وصف العقار



يقع العقار محل التقييم في حي اليرموك الواقع في مدينة الخبر.

يعتبر حي اليرموك من احياء الخبر الراقية بشقيه السكني شمالاً والتجاري جنوباً ويفصل بينهما طريق الملك سلمان، يقع في الحي العديد من المعالم الشهيرة لمدينة الخبر مثل فندق القصيبي وفندق هولدي ان وفندق الموفنبيك وأسواق الدانوب وعدد من المتاجر الشهيرة، كما يقع في الحي العديد من الأبراج الشهيرة مثل برج سمو وبرج اسكوت وغيرها.
يتميز الجزء السكني من الحي بالهدوء والتنظيم وتكامل الخدمات والمرافق، تغلب على الحي نوعية المساكن من نوع الفلل السكنية، وتبلغ مساحة الحي 1.4 مليون م2.

يقع العقار المعني في الركن الشمالي الشرقي من طريق الملك فيصل والشارع 13 ، داخل حي اليرموك ، الخبر ، المملكة العربية السعودية. يقع على بعد حوالي 500 متر جنوب فندق هوليداي إن الخبر - الكورنيش ، وحوالي 750 متر جنوب شرق الخبر مول وحوالي 1.50 كيلومتر شمال غرب برج كورنيش الخبر والخليج العربي.

يتكون العقار مقام على قطعة أرض مستطيلة الشكل بمساحة 5,464متر مربع.
وبمساحة بمسطحات البناء إجمالي33,591.91 متر مربع فقط حسب رخصة البناء.
العقار عباره عن برجين تتكون من معارض ومكاتب و ٢ قبو ودور ارضي وميزانين و ٨ ادوار متكرره وملحق علوي. كل برج له مدخل خاص ومنفصل ماعدا القبو للبرجين
كل برج فيه ٦ معارض في الدور الارضي والميزانين من الدور الاول الى الثامن كل دور فيه ٦ مكاتب ، الملحق علوي غرفتين سكن عمال ومطعم بين البرجين.
المساحة التأجيرة للبرج 20,486 متر مربع.

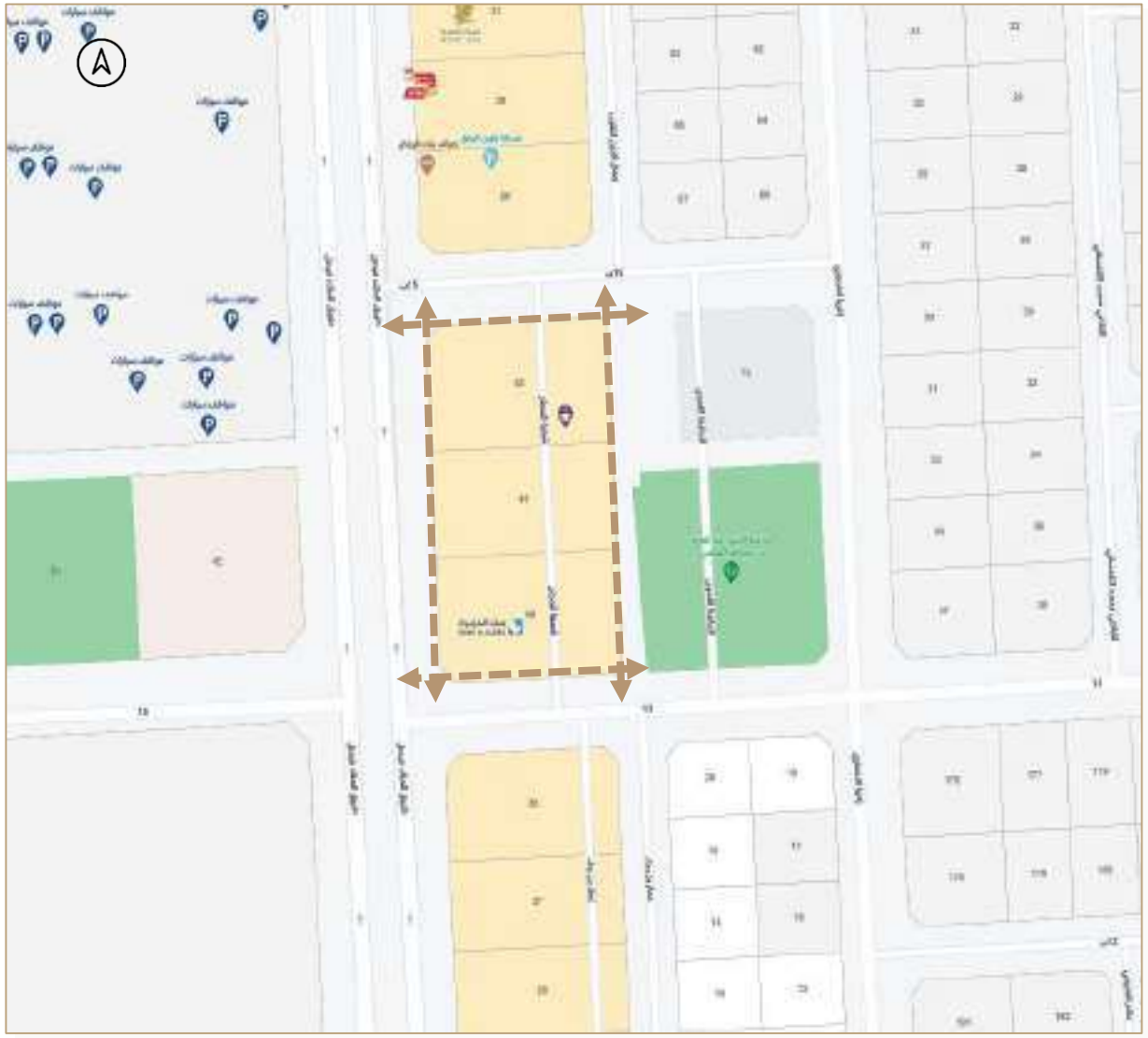
بيانات الارض

استخدام الأرض (حسب خطاب العميل)		مساحة الأرض (حسب الصك)
تجاري		5,464م^2

حدود العقار (حسب الصك)

الجهة	الحد	طول الحد
شمال	شارع عرض 20 متر	55 م
الجهة	شارع مختلف العرض	طول الحد
جنوب	شارع عرض 20 متر	55 م
الجهة	الحد	طول الحد
شرق	نافذ عرض 8 متر ومواقف	100 م
الجهة	الحد	طول الحد
غرب	شارع الخبر الدمام البحري عرض 22 متر	100 م

شكل الأرض			
√	منتظم		غير منتظم
منسوب الأرض			
√	مستوي		غير مستوي
بناء القطعة المجاورة			
√	مبني		غير مبني



اسم المالك	رقم هوية المالك
شركة المخازن المميزة الثانية	1010418411

رقم الصك	تاريخ الصك
430203012523	1441/04/14 هـ

رقم رخصة البناء	تاريخ رخصة البناء
428/10461	1432/08/08 هـ

المنطقة	المدينة
الشرقية	الخبر

رقم المخطط	رقم القطعة
2/5	40 – 41 - 42

احداثيات الموقع
50.217351 ,26.311958

الملاحظات	
	اجمالي المعارض 12 معرض - اجمالي المكاتب 96 مكتب - 27 مكتب شاغر و 1 معرض شاغر - 8 مكاتب غير مشطبه (عظم) - المواقف تسع لـ 200 موقف سيارة - يوجد مطعم في الملحق العلوي تقدر مساحته 550م٢ غير مشطب وغير مذكور في رخصة البناء - مساحة الدور الاول والثاني غير صحيحه في الرخصه مع الواقع.



صورة لصك



صورة لرخصة البناء

الصور الفضائية



صورة جوية توضح موقع العقار على مستوى المدينة الخبر



صورة جوية توضح موقع العقار على مستوى الحي اليرموك

الخدمات و المرافق المتوفرة بالمنطقة المحيطة بالعقار:

المرافق المتواجدة بالموقع				
خدمات عامة	دوائر حكومية	☑ متوفر	☐ غير متوفر	
	بنوك	☑ متوفر	☐ غير متوفر	
	مراكز طبية	☑ متوفر	☐ غير متوفر	
خدمات تجارية	أسواق تجارية	☑ متوفر	☐ غير متوفر	
	مطاعم	☑ متوفر	☐ غير متوفر	
	محطات وقود	☑ متوفر	☐ غير متوفر	
خدمات البنية التحتية	شبكة الكهرباء	☑ متوفر	☐ غير متوفر	
	شبكة صرف صحي	☑ متوفر	☐ غير متوفر	
	شبكة المياه	☑ متوفر	☐ غير متوفر	
	شبكة هاتف	☑ متوفر	☐ غير متوفر	
	شبكة تصريف السيول	☑ متوفر	☐ غير متوفر	
المرافق العامة	مساجد	☑ متوفر	☐ غير متوفر	
	حدائق	☑ متوفر	☐ غير متوفر	
	خدمات تعليمية	☑ متوفر	☐ غير متوفر	

المرافق المتواجدة بالموقع		
السفلته	☑ متوفر	☐ غير متوفر
الرصف	☑ متوفر	☐ غير متوفر
الإنارة	☑ متوفر	☐ غير متوفر
التشجير	☑ متوفر	☐ غير متوفر
أخرى		

المرافق المتواجدة بالموقع		
ماء	☑ متوفر	☐ غير متوفر
هاتف	☑ متوفر	☐ غير متوفر
كهرباء	☑ متوفر	☐ غير متوفر
الصرف الصحي	☑ متوفر	☐ غير متوفر

ملاحظات	

صور العقار










04

دراسة وتحليل السوق

دراسة وتحليل السوق

بعد إجراء مسح ميداني لأسعار السوق الحالية للعقارات الواقعة في منطقة العقار محل التقييم و معرفة أسعار بيوع الأراضي للاستخدامات المشابهة تجدون أدناه عينات المسح للعقارات في حي اليرموك بنفس خصائص العقار المراد تقيمة



دراسة وتحليل السوق

تم عمل مسح ميداني لتحليل أسعار السوق للعقارات الواقعة في منطقة العقار سواءً عقارات مباعة أو مؤجرة أو معروضة وتجدون أدناه عينات المسح .

مسح الايجارات

م	العقار	الموقع	المساحة	متوسط السعر	الحالة
1	معرض تجاري	على طريق الأمير تركي	222 م2	833 ريال/م	معروض
2	معرض تجاري	على طريق الأمير تركي	120 م2	1,333 ريال/م2	معروض
3	معرض تجاري	على طريق الملك سلمان	240 م2	1,083 ريال/م2	معروض
4	مكتب تجاري	على طريق الأمير تركي	200 م2	750 ريال/م2	معروض
5	مكتب تجاري	على طريق الأمير تركي	117 م2	854 ريال/م2	معروض
6	مكتب تجاري	على طريق الملك سلمان	123 م2	950 ريال/م2	معروض
		متوسط الايجارات		1,150 ريال/م2	



معدل العائد

العقار1	الموقع	الدخل الاجمالي	القيمة	نسبة العائد
أسكوت	حي اليرموك	20 مليون	254 مليون	%8
عمارة تجارية	حي اليرموك	38 مليون	3.4 مليون	%8.5
	وبذلك تم استخلاص معدل الرسملة الذي يتوافق مع العقار			% 8

تقدير القيمة الايجارية للمعارض– طريقة المقارنة- :

لإيجاد قيمة الايجارية المعرض تم إجراء مسح ميداني لأسعار السوق الحالية لعقارات معروضة مماثلة للعقار موضع التقييم وحيث أنه من المستحيل إيجاد عقاريين متماثلين تم عمل التسويات المناسبة على أسعار العقارات المقارنة بخصم قيمة البنود التي تمثل ميزة للعقار المقارن وإضافة قيمة البنود التي تمثل ميزة للعقار موضع التقييم،

بنود المقارنة :

- فرق المساحة، افضلية الموقع ، نوع العقار
- وبناءً على ذلك تم التوصل إلى قيمة الايجارية للمعرض هي :

عناصر المقارنة	العقار المراد تقييمه	المقارن (1)		المقارن (2)		المقارن (3)	
تاريخ	2024	2024/11/21		2024/11/21		2024/11/21	
سعر المتر المربع للمقارن (ريال/م2)		833		1,333		1,083	
مفاوضات البيع ، وضع السوق		0%	0	0%	0	0%	0
سعر المتر المربع بعد ضبط حالة السوق (ريال/م2)		833.00		1,333.00		1,083.00	
المساحة	**300**	222	-5%	120	-10%	240	-5%
نوع العقار	**برج مكتبي**	مجمع تجاري	-15%	مجمع تجاري	-15%	برج مكتبي	0%
أفضلية الموقع	**ممتاز**	ممتاز	0%	ممتاز	0%	جيد جدا	10%
الضبط النسبي		-20%		-25%		5%	
صافي سعر السوق بعد التسويات (م 2 / ريال)		666.40		999.75		1,137.15	
نسبة مشاركة كل مقارنة في القيمة		50%		25%		25%	
صافي متوسط سعر الأرض (م 2 /ريال)		**867**					
صافي متوسط سعر الأرض بعد التقريب (م 2 /ريال)		**900**					

تقدير القيمة الايجارية للمكاتب – طريقة المقارنة- :

لإيجاد قيمة الايجارية للمكاتب تم إجراء مسح ميداني لأسعار السوق الحالية لعقارات معروضة مماثلة للعقار موضع التقييم وحيث أنه من المستحيل إيجاد عقاريين متماثلين تم عمل التسويات المناسبة على أسعار العقارات المقارنة بخصم قيمة البنود التي تمثل ميزة للعقار المقارن وإضافة قيمة البنود التي تمثل ميزة للعقار موضع التقييم،

بنود المقارنة :

- حالة السوق ، فرق المساحة، افضلية الموقع ،
- وبناءً على ذلك تم التوصل إلى قيمة الأرض هي :

عناصر المقارنة	العقار المراد تقييمه	المقارن (1)		المقارن (2)		المقارن (3)	
تاريخ	2024	2024/11/21		2024/11/21		2024/11/21	
سعر المتر المربع للمقارن (ريال/م2)		750		854		950	
مفاوضات البيع ، وضع السوق		0%	0	0%	0	0%	0
سعر المتر المربع بعد ضبط حالة السوق (ريال/م2)		750.00		854.00		950.00	
متوسط المساحة	**185**	200	5%	117	-10%	123	-10%
أفضلية الموقع	**ممتاز**	جيد جدا	2%	جيد جدا	2%	ممتاز	0%
الضبط النسبي		7%		-8%		-10%	
صافي سعر السوق بعد التسويات (م 2 / ريال)		802.50		785.68		855.00	
نسبة مشاركة كل مقارنة في القيمة		20%		60%		20%	
صافي متوسط سعر الأرض (م 2 /ريال)		**803**					
صافي متوسط سعر الأرض بعد التقريب (م 2 /ريال)		**800**					



05

تقدير القيمة

تقدير القيمة – أسلوب السوق (منهجية التقييم)

تعريف طريقة التقييم :

حيث يعد أسلوب السوق أكثر طرق التقييم شيوعا ويقوم أساسا على مقارنة العقار محل التقييم بعقارات مماثلة من السوق؛ لإيجاد القيمة الرأسمالية أو الإيجارية للعقار بصورة مباشرة. وتعتبر هذه الطريقة أن سعر السوق هو أفضل مؤشر للقيمة، و يمكن استنتاج سعر السوق من خلال البحث عن الأدلة و الشواهد المتوفرة عن المعاملات و الصفقات التي جرت مؤخراً في السوق لعقارات مماثلة للعقار محل التقييم و تطبيقها عليه مع الأخذ بعين الاعتبار التسويات الخاصة بالعوامل المتغيرة , مثل عمر العقار و موقعه .

و تعتمد طريقة المقارنة على مبدأ الاستبدال و هذا المبدأ مفاده أن المستثمر أو الشخص الحصيف لن يدفع في عقار سعرًا يتجاور السعر الذي يدفع في عقارات مماثلة و يتشابه هذا المبدأ مع مبدأ تكلفة الفرصة البديلة , حيث يتم في تطبيق الطريقة تقدير القيمة من خلال مقارنة الأصل مع صفقات أصول مطابقة أو مقارنة (مشابهة(تتوفر عنها معلومات سعرية.

و عند عدم توفر الصفقات التي يمكن أن يعتمد عليها يتم الأخذ بالاعتبار أيضاً لأسعار الأصول المشابهة المدرجة في القوائم المالية المعلنة أو المعروضة للبيع أو التأجير.

و بعد جمع الأدلة والشواهد الخاصة بالصفقات، تتم عملية التحليل لاستبعاد عمليات البيع أو التأجير غير السليمة والتحقق من عمليات البيع الفعلية. وتعتمد عوامل المقارنة المختارة على نوع العقار.

وهناك مراحل سبعة لتطبيق طريقة المقارنة وتكون قبل عمليات التسوية على الفروقات واستنتاج قيمة العقار محل التقييم، و المراحل كتالي:

المرحلة الأولى: تحديد إطار زمني لعملية التقييم

في معايير ومناهج التقييم على الرغم من عدم وجود قواعد محددة للمدة الزمنية، يتم تفضيل الصفقات أو العروض التي تمت في تاريخ مُقارب لتاريخ التقييم. ولكن المبيعات التي تعود إلى فترة زمنية طويلة على الرغم من أهميتها وفائدتها كدليل إرشادي لتقييم الاتجاهات قد تتضمن مستويات اقتصادية وظروف سوق مختلفة، تُؤدي الى تقييم غير عادل. وإذا كان هناك عدد كاف من المبيعات (من ثلاثة إلى خمسة) في فترة سنة من تاريخ التقييم، عندئذٍ يجب إعطائها وزن كبير في حساب مؤشر القيمة للعقار محل التقييم مع الأخذ بعين الاعتبار عمليات التسوية الأخرى. وقد يكون من الضروري الرجوع بالزمن لمدة أطول، ولا يمكن القيام بذلك بصورة آمنة إلا إذا لم تكن هناك تذبذبات كبيرة في المناخ الاقتصادي وعلى أسعار العقارات

المرحلة الثانية: تحديد منطقة السوق

تحديد المنطقة بناءً على رأي فريق التقييم و من السَائد أن تكون المنطقة الكبيرة أكثر فائدة عند تحديد الاتجاهات والقيم والحقائق التاريخية، غير أنه لا توجد مزايا محددة عند تضمين مناطق كبيرة ما لم تشتمل على عقارات مقارنة تم بيعها حديثًا.

المرحلة الثالثة: دراسة تفاصيل العقار محل التقييم

دراسة العقار محل التقييم من النواحي المادية (الحجم والمساحة والشكل والأرض والموقع، ونوعية العقار، إلخ)، ومن النواحي القانونية (ملكية مطلقة، أو حيازة إيجارية، أو قيود على الحق العقاري، إلخ). .

المرحلة الرابعة: تحديد العوامل التي تؤخذ في الاعتبار عند إجراء التسويات

تحديد عوامل المقارنة المهمة والتي تنطبق على جميع قطاعات العقارات قد تكون ذات طبيعة عامة أو محددة أو ذات طبيعة قانونية أو مادية، مثل : (نوع العقار ,حالة و ظروف السوق , الموقع , تواريخ المعاملات , أحكام و شروط التنظيم و التخطيط , الخصائص المادية و التي تتضمن مساحة الأرض و شكلها و تضاريسها و عمر المبنى و الصيانة و الحجم و التصميم و الاهلاك المادي و الوظيفي , الخصائص القانونية .

تقدير القيمة – أسلوب السوق (منهجية التقييم)

المرحلة الخامسة: جمع بيانات عن المبيعات القابلة للمقارنة

جمع ومقارنة المبيعات بعد تعيين الحدود الخاصة بالإطار الزمني والمنطقة. والمبيعات التي يعتمد عليها مأخوذة من مصادر رسمية (المبيعات المسجلة) . و عند الاعتماد على مقارنات عروض لدى الوسطاء أو الوكلاء العقاريين يجب أن يتم الأخذ بها بشيء من الاحتياط نظرًا لأن الأسعار المطلوبة عادة ما تكون متضخمة. كما يجب أن تكون جميع المعلومات الخاصة بالمقارنات مُشابهة للعقار محل التقييم.
و من مصادر البيانات القابلة للمقارنة المنشورات العقارية، والسجلات العمومية، والمشترين، والبائعين، والوسطاء والوكلاء العقاريين والمُقيّمين، إلخ.. وبعد ذلك تجري المقارنة بين المبيعات المقارنة والعقار محل التقييم بموجب عناصر المقارنة مع إجراء التسويات حسب الظروف والفروقات.

و لزيادة دقة استخدام طريقة المُقارنة، يجب مراعاة توفر التالي:

1-جمع المعلومات عن العقارات المُشابهة بعد تحديد الإطار الزمني وخصائص السوق.
2-إعطاء أولوية للمعاملات الحالية أو الحديثة على عقارات مُشابهة.
3-ضبط عوامل التشابه والاختلاف في العقارات المشابهة القابلة للمقارنة فيما يتعلق بعامل الوقت، وحالة السوق، والموقع، وشروط وأحكام التخطيط والتنظيم، والخصائص المادية والقانونية.
4-إجراء تسويات مقابل عناصر الاختلاف والتباين.

المرحلة السادسة: التحقق من المبيعات ومعالجة البيانات ذات الصلة

يتم التحقق من المقارنات وافتراض أن جميع المقارنات التي تم جمعها تستحق الأخذ بعين الاعتبار فيما عدا المقارنات التي جرت بموجب ظروف أو شروط غير اعتيادية مثل : البيع بالإجبار أو التسييل أو أي شروط و أحكام استثنائية .

المرحلة السابعة: تحليل المبيعات

تحليل المقارنات بعد جمع الأدلة والشواهد الخاصة بالمبيعات أو العروض ، تبدأ عملية التحليل المنهجي. ويجب استبعاد عمليات البيع غير السليمة والتحقق من عمليات البيع الفعلية. ويجب إثبات سعر كل عملية بيع حسب وحدات المقارنة المناسبة. وتعتمد وحدات المقارنة المختارة على نوعية العقار , و يتم اجراء التحليل وفق أحد الطرق : التحليل بناءً على مساحة الأرض , التحليل بناءً على المساحة المبنية , التحليل بناءً على طريقة الجمع (الأرض و المباني) ,

المرحلة الثامنة : إجراء تعديلات و تسويات مقابل فروق العقارات المقارنة .

في أغلب الأحيان، لا تتطابق العقارات المقارنة مع العقارات محل التقييم، حيث قد يتميز العقار المقارن بخصائص فريدة تميزه عن غيره سواء من موقع أو تصميم او مرافق وخدمات. أو العكس، قد تنقصه بعض هذه الخصائص مقارنة بالعقار محل التقييم. لذا، سيضطر المقيم لعمل تسويات بين العقارين (سواء كانت التسوية بالزيادة أو النقصان).بحسب خبراته العملية للوصول الى مؤشر واحد لقيمة العقار محل التقييم.

المرحلة التاسعة : التسويات و تقدير القيمة السوقية للعقار .

لتقدير قيمة العقار تتم عمليات تسوية بنسبة مئوية (بالنسبة للعناصر المختلفة التي لا يمكن تقدير قيمة نقدية بصفة مباشرة مثل واجهة الشارع وعرضه) وبتسوية بقيمة نقدية (بالنسبة للعناصر المختلفة التي يمكن تقدير قيمة نقدية بصفة مباشرة(
يحبذ بوجه عام اعتماد طريقة السوق أكثر من أي طريقة أخرى في أعمال التقييم للوصول إلى القيمة السوقية للعقار , وفي هذه الحالة يفضل إجراء تطابق وتسوية للقيم المختلفة التي تم تقديرها من كل طريقة من طرق التقييم لتكوين رأي خاص بالقيمة. ويتم اختيار القيمة الناتجة من الطريقة الأنسب في العادة كقيمة للعقار.

تقدير القيمة – طريقة المقارنة- :

لإيجاد قيمة الأرض تم إجراء مسح ميداني لأسعار السوق الحالية لعقارات مباعة وعقارات معروضة مماثلة للعقار موضع التقييم وحيث أنه من المستحيل إيجاد عقاريين متماثلين تم عمل التسويات المناسبة على أسعار العقارات المقارنة بخصم قيمة البنود التي تمثل ميزة للعقار المقارن وإضافة قيمة البنود التي تمثل ميزة للعقار موضع التقييم،

بنود المقارنة :

- فرق المساحة ، عدد الواجهات ،
- وبناءً على ذلك تم التوصل إلى قيمة الأرض هي :

عناصر المقارنة	العقار المراد تقييمه	المقارن (1)		المقارن (2)		المقارن (3)		المقارن (4)	
تاريخ	2024	2024/03/28		2024/04/25		2024/11/24		2024/11/24	
سعر المتر المربع للمقارن (ريال/م2)		6,500		7,680		7,457		6,500	
مفاوضات البيع ، وضع السوق		0%	0	0%	0	0%	0	0%	0
سعر المتر المربع بعد ضبط حالة السوق (ريال/م2)		6,500.00		7,680.00		7,457.00		6,500.00	
مساحة الأرض	**5,464.00**	-5%	2,230.00	-5%	3,084.00	-15%	1,341.00	-5%	5,000.00
عدد الوجهات	**4**	5%	2	10%	3	5%	3	10%	2
الضبط النسبي		0%		5%		-10%		5%	
صافي سعر السوق بعد التسويات (م 2 / ريال)		6,500.00		8,064.00		6,711.30		6,825.00	
نسبة مشاركة كل مقارنة في القيمة		50%		25%		25%		0%	
صافي متوسط سعر الأرض (م 2 /ريال)		**6,944**							
صافي متوسط سعر الأرض بعد التقريب (م 2 /ريال)		**6,900**							

تقدير القيمة – أسلوب التكلفة (منهجية التقييم)

تعريف طريقة التقييم :

تم تقييم العقار بأسلوب التكلفة طريقة الإحلال

يعتبر أسلوب التكلفة أحد أساليب التقييم الأساسية بجانب أسلوبي السوق والدخل. ويُستخدم أسلوب التكلفة بصورة رئيسة لتحديد القيمة الرأسمالية للعقار في حالة عدم وجود أدلة وشواهد مباشرة يمكن الحصول عليها من أعمال التقييم أو مصادر معلومات أخرى مثل حسابات أو قيم تجارية. كما يُستخدم هذا الأسلوب لتقييم أنواع خاصة من العقارات المتخصصة التي يندر تبادل ملكيتها في سوق العقارات مثل عقارات المنشآت الترفيهية، ومنشآت الرعاية والتربية العامة، والمستشفيات العامة، والمساجد، والمؤسسات الخيرية الأخرى، وأصول ومنشآت القطاع العام كالحدائق العامة والمباني المدرسية والمنشآت الرياضية وغيرها.

كما يُستخدم كطريقة داعمة لطريقة التقييم الرئيسة والتحقق منها لحسم رأي المقيم بشأن القيمة. فهو أسلوب يحُدد القيمة من خلال تقدير تكلفة الأرض وتكلفة بناء عقار جديد بمنافع مساوية أو تجديد عقار جديد لنفس الاستخدام ويندرج تحت هذا الأسلوب طريقتان هما:

أ- طريقة إعادة الإنتاج: تكلفة إنتاج صورة افتراضية طبق الأصل من المبنى الحالي، مع استخدام نفس التصميم ومواد البناء للعقار محل التقييم.

ب- طريقة تكلفة الإحلال: التكلفة التقديرية لإنشاء مبنى بنفس المنافع والمرافق وباستخدام مواد بناء ومعايير وتصاميم ومخططات تستخدم حاليًا في السوق.

وتعتمد كلا الطريقتين على مبدأ الإحلال الذي يستند على أن المشتري الحصيف لا يدفع مقابل عقار ما سعراً يتجاوز تكلفة شراء موقع وإقامة مبنى عليه له منافع ومرافق مماثلة.

منهجية الطريقة:

عند استخدام طريقة التكلفة أو طريقة تكلفة الإحلال المهُلكة، يقوم المقُيّم بتقدير القيمة السوقية للأرض الفضاء، بالرجوع إلى قيمة الأراضي المقارنة، وإضافة هذه القيمة إلى تكلفة إعادة بناء مبنى جديد يمكن أن يقوم بوظيفة المبنى الحالي بعد إجراء تسويات مقابل تقادم وإهلاك المبنى الحالي بالنسبة للعقار الافتراضي الجديد وبالتالي، تتمثل العناصر الرئيسية الثلاثة لأسلوب التكلفة فيما يلي:

أ-قيمة الأرض:

وتم تفصيلها في الصفحات السابقة.

ب - قيمة البناء:

إن قيمة البناء تعني التكلفة الحالية للمبنى ناقصًا منها الإهلاك. ومن المفترض أن تكون قيمة البناء هي تكلفة إنشاء مبنى جديد، أي تكاليف إنشاء نفس المبنى اليوم مع خصم مخصصات مقابل أوجه القصور أو التقادم. وقد يستند تقدير تكلفة عقار ما إلى تقدير تكاليف إعادة الإنتاج أو تكاليف الإحلال.

ويمكن الاستعانة بأحد الأساليب التالية لتقدير تكاليف المباني.

1-أساليب تقدير تكلفة المباني:

أ-أسلوب وحدة المقارنة:

وهو الأسلوب الأسهل والأكثر استخداماً. ويعتمد على التحقق من مساحة المبنى محل التقييم أولاً ثم التحقق من تكلفة المتر المربع لإنشاء المبنى أي تكلفة مساحة الطوابق والأسوار والتصميم والتشطيبات كما يجب أن يتضمن السعر أرباح القائم بعملية البناء والتكاليف إلخ، بعد ذلك ترب مساحة العقار محل التقييم في السعر المناسب للوصول إلى تقدير مبدئي للتكلفة الحالية للمبنى، وأخيراً تجُرى تسويات خاصة بالتكاليف مقابل السمات والخصائص غير المشتركة.

ب-أسلوب تقييم كل وحدة (بند) على حدة.

وتعد هذه الطريقة أكثر تفصيلا لتقدير القيمة مقارنة بأسلوب مساحة الوحدة. وفي هذه الطريقة يقسم المبنى بأكمله إلى أجزاء يمكّن قياسها وحساب تكلفتها على أساس كل وحدة على حدة. على سبيل المثال، يمكن تقسيم تكلفة السطح إلى عنصرين، ثم يتم قياس كل عنصر وضربه في سعر الوحدة المعني لأغراض التوريد أو الإصلاح. ويجب أن يتضمن السعر أرباح القائم بأعمال البناء والمصروفات العامة والنثرية.

ج- أسلوب المسح الكمي (حصر الكميات).

غالبا ما يستخدم جراء المسح الكمي هذا الأسلوب ويعتمد على قياس وحساب جدول الكميات من المخططات الأفقية للمبنى وتسعير هذه الكميات حسب المواصفات المطلوبة. هو أسلوب دقيق ومفصل وغالبا ما يستخدمه جراء المسح الكمي والمقاولون. ويعتمد على قياس وحساب جدول الكميات من المساقط الأفقية والمخططات الهندسية والمعمارية للمبنى وتسعير هذه الكميات حسب المواصفات المطلوبة.

تقدير القيمة – أسلوب التكلفة (منهجية التقييم)

2-تقدير قيمة البناء

أ- حساب قيمة المباني الحديثة

يكون حساب قيمة المباني الحديثة من خلال تحديد نوعية المبنى أولاً، أي دائم أو شبه دائم أو مؤقت، وكذلك التشطيبات والهياكل، ومن ثم تحديد إجمالي مساحة البناء من المسقط الأفقي للمبنى. وإذا كانت تكلفة الإنشاءات متاحة، يكون تحليل تكلفة الإنشاء على أساس كل وحدة مع مقارنة وتحليل أنواع مماثلة من المباني بغرض الفحص والتحقق. وإن كان ذلك مناسبا تضرب تكلفة الوحدة في إجمالي مساحة المبنى للوصول إلى تكلفة البناء التي من المفترض أن تكون مساوية لقيمة المبنى.

وإذا كانت نتيجة التحليل غير مقبولة، تتم مراجعة وثائق ومستندات العقد للبحث عن البنود الشاذة أو الاتفاقات الخارجية الأخرى وإجراء التسويات اللازمة للوصول إلى تكلفة معقولة للإنشاءات.

القيمة الرأسمالية = قيمة الموقع + قيمة المبنى (بافتراض أن قيمة المبنى) = تكاليف البناء + بنود أخرى.

ب-المباني القديمة

تحديد التكلفة الحالية لإنشاء مبنى مماثل. يمكن الوصول إلى ذلك من خلال تحليل تكلفة إنشاء مباني مماثلة في المنطقة إن كان ذلك متاحًا أو استشارة المساح الكمي أو المهندس المختص بأعمال الإنشاءات باستخدام مواصفات المبنى محل التقييم. ومن ثم يحدد مستوى تقادم المبنى ونوعه، مادي أو وظيفي أو اقتصادي.

بالنسبة للمباني القديمة، يمكن حسابها بالمعادلة التالية:

القيمة الرأسمالية = قيمة الموقع + قيمة المبنى (بافتراض أن قيمة المبنى) = صافي تكلفة الإحلال

صافي تكلفة الإحلال = (تكلفة المبنى – الإهلاك)

أي أن القيمة الرأسمالية = قيمة الموقع + صافي تكلفة الإحلال أو القيمة الرأسمالية = قيمة الموقع + (تكلفة المبنى – الإهلاك).

ج-الإهلاك

يحدث الإهلاك عندما تصبح قيمة التحسينات أقل من تكلفة إعادة إنتاجها أو تجديدها. ويندرج تحت الإهلاك أو ما يسمى بالتقادم ثلاث أنواع وهي التقادم المادي وينجم عن إهلاك وتآكل الأصل على مدى عمره أو من فقدان القيمة بسبب قلة أعمال الصيانة. والتقادم الوظيفي ويحدث غالبًا عندما يكون المبنى الجديد أكفأ من المبنى الحالي الموجود. ويكون إما بسبب تغير متطلبات السوق أو وجود عيوب في التصميم الأصل أو بسبب التقدم التقني. وأخيرًا التقادم الاقتصادي وهو فقدان القيمة بسبب تأثيرات خارجية على العقار. ويشُار إليه بالتقادم الخارجي أو تقادم الموقع ويحدث بسبب التغيرات التي تطرأ على الخصائص المكانية للعقار وتأثيرات المنطقة بشكل عام.

تقدير القيمة – أسلوب التكلفة (منهجية التقييم)

وهناك ثلاث طرق لتحديد الإهلاك وهي:

1-التقييم بناء على أوضاع السوق.

يمكن تحديد الإهلاك بسهولة إذا توفرت معلومات موثوقة عن قيمة الأرض. وذلك لأن سعر البيع ناقصًا منه قيمة الأرض يعطي سعر التحسينات أو المباني. ويعتبر حساب الإهلاك بهذه الطريقة أكثر تنوعا من حسابه في تكلفة إعادة الإنتاج حيث أنه يقيس الإهلاك الناجم عن جميع المصادر. وبعّد حسابه يطبق مقدار الإهلاك للمتر المربع على العقار محل التقييم.

2-التقييم بناء على الافتراضات.

في حالة عدم توفر معلومات سوقية عن الإهلاك، من الممكن وضع افتراضات بشأن حدوثه مع الوقت. وفي بعض الدول، يفُترض تحديد الإهلاك في العادة وفق طريقة القسط الثابت

وتعتر هي الطريقة الأكثر شيوعًا لتقييم التقادم العمري. وتفترض هذه الطريقة معدل ثابت للإهلاك بداية من عمر الأصل وحتى نهايته. ويمكن حساب طريقة القسط الثابت باستخدام المعادلة التالية:

$$\frac{\text{العمر الحالي للمبنى}}{\text{العمر الاقتصادي (الاستخدامي) للمبنى}} \times 100$$

3-أسلوب التحليل

يتوقف أسلوب التحليل للإهلاك على الغرض من التقييم فغالبًا ما تستخدم طريقة القسط الثابت آنفة الذكر عند التقييم بغرض إعداد التقارير المالية. و تعد طريقة العمر الممتد و طريقة القسط المتناقص الأنسب في أغراض التقييم الأخرى عند استخدام أسلوب التكلفة.

يحدد المقُيّم في هذا الأسلوب مصادر الإهلاك ويقدرها.

تقدير القيمة – أسلوب التكلفة (منهجية التقييم)

و تم تقدير قيمة العقار بأسلوب التكلفة طريقة تكلفة الإحلال والتي تعتمد على تقدير قيمة الأرض مضافة إلى التكلفة الكلية لاستبدال وإنشاء المبنى بالأسعار السائدة في تاريخ التقييم بطريقة حساب سعر وحدة البناء حسب نوعية البناء وخصم قيمة الإهلاك الذي حدث منذ تاريخ إنشاءه وسيتم إجراء ذلك عبر المراحل التالية:-

1-إستخلاص قيمة الأرض بطريقة المقارنة

2-تقدير التكاليف المباشرة

3-تقدير التكاليف غير المباشرة

4-حساب الإهلاك للمبنى

أولاً: استخلاص قيمة الأرض بطريقة المقارنة:

في المرحلة الأولى يتم استخلاص قيمة الأرض حسب طريقة المقارنة حيث تم إجراء مسح وتحليل عينات لأسعار السوق الحالية لأراضي مباعة وأراضي معروضة مماثلة للعقار موضع التقييم وحيث أنه من المستحيل إيجاد عقارين متماثلين تم عمل التسويات المناسبة على أسعار الأراضي مقارنة بخصم قيمة البنود التي تمثل ميزة للأرض موضع التقييم

ثانيًا: تقدير التكاليف المباشرة:

بعد تقدير قيمة الأرض في المرحلة الأولى سيتم تقدير التكاليف المباشرة للبناء التي تشمل (تكلفة مواد البناء وتكلفة الأيدي العاملة)

ثالثًا: تقدير التكاليف غير المباشرة:

بعد تقدير التكاليف المباشرة في المرحلة الثانية يتم احتساب التكاليف غير المباشرة والتي تتضمن على سبيل المثال (تكاليف النقل – التركيب – الأتعاب المهنية – التصميم والاستشارات المعمارية والقانونية – الضرائب – تكاليف التمويل النفقات الأخرى مثل العمولات – النفقات العامة والرسوم والتصاريح – هامش الربح أو الربح التجاري مثل العائد للمستثمر)

تقدير القيمة بأسلوب التكلفة - :

تم تقدير قيمة العقار على أساس قيمة الأرض مضافة إلى التكلفة الكلية لإنشاء المبنى بالأسعار السائدة في تاريخ التقييم بطريقة حساب سعر وحدة البناء حسب نوعية البناء والتشطيبات وإجمالي مسطح البناء وخصم قيمة الاهلاك الذي حدث منذ تاريخ إنشاءه . وبذلك تكون قيمة العقار = قيمة الأرض + (تكلفة الإنشاء + هامش الربح – الاهلاك) قيمة الأرض تم التوصل إليها بعد إجراء مسح ميداني الأسعار السوق الحالية الأراضي مباعة وأراضي معروضة مماثلة الأرض العقار موقع التقييم وتم عمل التعديلات المناسبة على أسعار الأراضي المقارنة بخصم قيمة البنود التي تمثل ميزة لأرض المقارنة وإضافة قيمة البنود التي تمثل ميزة الأرض العقار موضع التقييم .

وبناءً على ذلك تم التوصل إلى أن قيمة العقار هي :

التوصيف	المساحة	سعر المتر المربع*	الإجمالي
القبو	11,000.00	3,250	35,750,000
الدور الارضي	2,696.33	2,750	7,414,908
ميزانين	1,572.26	2,750	4,323,715
الدور الاول	1,468.79	2,750	4,039,173
الدور الثاني	1,468.79	2,750	4,039,173
الدور الثالث	2,468.79	2,750	6,789,173
الدور الرابع	2,468.79	2,750	6,789,173
الدور الخامس	2,468.79	2,750	6,789,173
الدور السادس	2,468.79	2,750	6,789,173
الدور السابع	2,468.79	2,750	6,789,173
الدور الثامن	2,468.79	2,750	6,789,173
ملاحق علوية	400.00	2,750	1,100,000
الوارش	173.03	500	86,515
اجمالي قيمة المباني قبل الأهلاك (ريال سعودي)			97,488,518
هامش ربح التطوير	% 20		19,497,703.50
إجمالي قيمة المباني مع هامش الربح (ريال سعودي)			116,986,221
الاهلاك	11	%28	32,171,210.78
قيمة المباني بعد الاهلاك (ريال سعودي)			84,815,010.23
قيمة الارض (ريال سعودي)	5,464	6,900	37,701,600
القيمة النهائية	122,516,610		

* أسعار التكاليف للبناء حسب دليل الأسعار الاسترشادية لتكلفة الإنشاءات الصادر 2021 من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين .

تقدير القيمة – أسلوب الدخل (منهجية التقييم)

تعريف طريقة التقييم:

تم تقييم العقار بأسلوب الدخل طريقة التدفقات النقدية المخصومة (Discounted Cash Flows, DCF)
حيث أن أسلوب الدخل يقدم مؤشرا على القيمة عن طريق تحويل التدفقات النقدية المستقبلية إلى قيمة حالية واحدة. ووفقا لهذا الأسلوب يتم تحديد قيمة الأصل بالرجوع إلى قيمة الإيرادات أو التدفقات النقدية أو توفير التكاليف من الأصل.
وطريقة التدفقات النقدية هي أحد الطرق المعتمدة وفقا للمعايير الدولية للتقييم كأحد طرق أسلوب الدخل وهي طريقة مالية لتقدير قيمة أصل حيث يتم استخلاص مؤشر القيمة من خلال حساب القيمة الحالية للتدفقات النقدية المستقبلية.

وتتلخص خطوات طريقة التدفقات النقدية المخصومة كالتالي:

أولاً: تقدير التدفقات النقدية المستقبلية الناتجة عن دخل الأصل محل التقييم من خلال التسلسل التالي:

1. تقدير إجمالي الدخل والذي يشير الى أن اجمالي القيمة الإيجارية المتوقعة (على فرضية أن العقار مؤجر بنسبة 100% ولا توجد وحدات شاغرة) وقبل خصم نفقات الصيانة والتشغيل.
2. تقدير قيمة خسائر الائتمان والشواغر وهي الخسائر الناتجة عن عدم إشغال العقار بالكامل بالإضافة الى الخسائر الناتجة عن تعثر او عدم تسديد المستأجرين للقيمة الايجارية.
3. تقدير دخل الايجار الفعلي حيث يمثل قيمة الايجار الفعلية (الحقيقية) التي سيحصل عليها المالك (المؤجر) بعد خصم دخل الوحدات الشاغرة وخسائر الائتمان.
   دخل الايجار الفعلي = إجمالي الدخل – خسائر الائتمان والشواغر.
4. تقدير النفقات التشغيلية والرأس مالية حيث النفقات التشغيلية هي الخاصة بتأجير وصيانة العقار أما النفقات الرأس مالية فهي النفقات التي يتحملها المالك لترميم وتطوير العقار بهدف الحفاظ عليه في حالة مناسبة لتحقيق الدخل السنوي الملائم.
5. تقدير صافي الدخل التشغيلي والذي يمثل الدخل الفعلي بعد خصم النفقات التشغيلية والرأس مالية : صافي الدخل التشغيلي= الدخل الفعلي - النفقات التشغيلية والرأس مالية
6. تقدير النمو الذي يعتمد على نمو دخل العقار في المستقبل بالاعتماد على حالة العقار ومستوى التشطيبات الداخلية والخارجية، إضافة الى ظروف السوق ونسب التضخم المتوقعة كما يمكن الاعتماد على معدلات نمو صافي القيمة الايجارية لعقارات مشابهة للعقار محل التقييم

ثانياً: تحديد معدل الخصم او معدل العائد المطلوب

1. تقدير معدل الرسملة وهو المعدل الذي يستعمل لتحويل الدخل الى قيمة، حيث أن هناك أكثر من طريقة لتقدير معدل الرسملة وأكثر هذه الطرق شيوعاً طريقة الاستخلاص من السوق والتي تعتمد على معلومات صافي دخل ومعلومات بيع لعقارات مشابهه لاستخلاص معدل الرسملة منها و من الطرق طريقة عائد المقرض والتي تعتمد على فرضية أن متطلبات الإقراض يمكن ان تستعمل لتقدير معدل الرسملة الكلي وذلك بضرب نسبة تغطية الدين في ثابت القرض العقاري وفي نسبة القرض للقيمة ومن الطرق أيضاً طريقة المسح السوقي والتي تتمثل في الدراسات المنشورة من الجهات الوطنية المعتمدة او من الشركات العقارية او الاستشارية الكبرى او البنوك.
2. تقدير معدل الخصم وهو معدل العائد المطلوب الذي يستخدم لخصم التدفقات النقدية المستقبلية لتقدير القيمة الحالية. والفرق بينه وبين معدل الرسملة أن معدل الرسملة يستعمل لتحويل الدخل الى قيمة في حين ان معدل الخصم هو معدل عائد يستعمل لحساب القيمة الحالية الناتجة عن العقار في المستقبل، يمكن تقدير معدل الخصم بأكثر من طريقة منها طريقة النموذج التراكمي (The build-up model) وغالبا ما يعكس هذا المعدل ثمن التخلي عن استهلاك حالي مقابل استهلاك مستقبلي (ثمن الانتظار او الوقت) بالإضافة الى علاوة للمخاطر منها علاوة مخاطر التضخم المتوقع في المستقبل وعلاوة مخاطر الاعمال وعلاوة مخاطر التمويل، عند حساب معدل الخصم للاستثمار العقاري بالاعتماد على النموذج التراكمي، تم الاخذ بعين الاعتبار العوامل المذكورة في المعادلة التالية: $r = r_f + r_s + r_u$
r_f معدل عائد السندات الحكومية لفترة استحقاق اكثر من سنة وهو يمثل معدل العائد الخالي من المخاطر
r_s علاوة المخاطر المتنظمة المرتبطة بالسوق (ارتفاع التضخم، تغيير لوائح الاستثمار ، ركود السوق، عدم اليقين الاقتصادي، المنافسة المحتملة في عرض العقار ...)
r_u علاوة المخاطر الغير منتظمة والمرتبطة بنوعية الاستثمار العقاري (موقع الاستثمار، نقص سيولة السوق للأصول كبيرة الحجم، التكاليف الإضافية لصيانة وتشغيل العقار....)

ثالثاً: تحديد فترة الاحتفاظ بالأصل والقيمة النهائية

ويعني بفترة الاحتفاظ المدة التي سيتم الاحتفاظ فيها بالأصل قبل بيعه أو التخارج منه أو انتهاء مدة الانتفاع منه وغيرها. ويتم بعد هذه المدة تحديد القيمة الاستردادية للعقار في حال لم يكن العقار عقد منفعة.

رابعاً: حساب القيمة الحالية للدخل المتوقع للأصل محل التقييم للوصول إلى القيمة الرأسمالية للعقار (بعد الاخذ بعين الاعتبار القيمة الزمنية للنقود)

يتم تقدير القيمة الحالية للعقار من خلال حساب القيمة الحالية للدخل الناتج عن العقار في المستقبل وذلك باستعمال المعادلة التالية :

$$\text{القيمة الحالية للأصل} = \text{التدفق النقدي المبدئي} + \frac{\text{التدفقات النقدية للسنوات المستقبلية}}{(1+\text{معدل الخصم})^{\text{الفترة}}} + \frac{\text{قيمة الأصل في نهاية فترة الاحتفاظ}}{(1+\text{معدل الخصم})^{\text{الفترة}}}$$

ويتكرر المحدد باللون الأحمر حسب عدد فترات التدفقات المقدرة.

تقدير القيمة – أسلوب الدخل (التحليل)

بعد إجراء مسح ميداني لأسعار السوق الحالية لتوجه أسعار الإيجارات للعقارات الواقعة في منطقة العقار المراد تثمينه وبعد إجراء التعديلات اللازمة على هذه الأسعار لتعكس الفروق بين العقار محل التقييم والعقارات المقارنة مع الأخذ في الاعتبار أسعار التأجير الفعلية، نجد ان:

- **الدخل الإجمالي :**

تم اعتماد المعلومات المالية المزودة من العميل من (إجمالي الدخل والشواغر والمصاريف), الدخل الاجمالي للعقار المراد تقييمه و هو 13,194,720 ريال والعقد ينتهي في عام 2028 ،حسب ما تم تزويدنا من قبل العميل.وقد تم مراجعة منطقية الأسعار بالسوق.

- **الشواغر المستديمة :**

العقار مؤجر بعقد واحد ولفترة 4 سنوات.

- **الدخل الفعال :**

الدخل الفعال هو الدخل الاجمالي الناتج بعد خصم قيمة الشواغر المستديمة في العقار.

- **إجمالي المصروفات :**

بحكم ان العقار مؤجر بعقد واحد تم اعتبار نسبة المصاريف 0%

- **صافي الدخل التشغيلي وتقدير النمو للتدفقات النقدية المستقبلية :**

صافي الدخل للعقار المراد تقييمه هو 13,194,720 ريال.

- **نسبة العائد على الاستثمار :**

اعتمدنا العائد على الاستثمار والذي نعتقد أنه يتناسب مع العقار بوضعه الحالي حيث تم تقديره بنسبة : 8% .

- **تحديد معدل الخصم او معدل العائد المطلوب**

تم حساب معدل الخصم بالنموذج التراكمي وفقاً للآتي:

النموذج التراكمي		
البند	النسبة	المصدر
معدل عائد السندات الحكومية	3.50%	البنك المركزي السعودي
معدل التضخم	3%	البنك المركزي السعودي
علاوة مخاطر السوق	2.50%	market-risk-premia.com
علاوة المخاطر الخاصة	1%	تقدير المقيم
معدل الخصم	10%	

تقدير القيمة – أسلوب الدخل (تقدير القيمة)

بعد إجراء مسح ميداني لأسعار السوق الحالية لتوجه أسعار الإيجارات للعقارات الواقعة في منطقة العقار المراد تثمينه تم تقدير معدل الرسملة بما يتناسب مع وضع العقار ونسبة الشواغر في المنطقة حسب تقدير المقيم وتحليل البيانات المالية للعقار المراد تثمينه. *إجمالي قيمة الدخل هي في حال الاشغال 100% هو 13,194,720 ، والمصاريف 0% سنوياً و نسبة النمو 7% في بداية السنة الأولى.

وبناءً على ذلك تم التوصل إلى أن قيمة العقار هي :

- فرضيات التدفقات النقدية:

إجمالي الدخل	13,194,720	معدل الخصم	%10	نسبة الاشغال	%100
فترة التدفقات النقدية	4	معدل الرسملة	%8	نسبة النمو	7% في بداية السنة

الفترة	0	1	2	3
السنة	2025	2026	2027	2028
نسبة النمو	7%	7%	7%	0%
إجمالي الدخل	14,052,377	15,036,043	16,088,566	16,088,566
نسبة الاشغال	100%	100%	100%	100%
نسبة الشواغر	0%	0%	0%	0%
خصم الشواغر	0	0	0	0
الدخل الفعال	14,052,377	15,036,043	16,088,566	16,088,566
إجمالي المصاريف	0%	0%	0%	0%
المصاريف	0	0	0	0
صافي الدخل	14,052,377	15,036,043	16,088,566	16,088,566
قيمة العقار المستقبلية	201,107,077			
صافي التدفق النقدي للعقار	14,052,377	15,036,043	16,088,566	217,195,644
معامل الخصم	1.00	0.91	0.83	0.75
القيمة الحالية للنقود	14,052,377	13,669,130	13,296,336	163,182,302
القيمة الحالية	**204,200,144**			
القيمة بعد التقريب	**204,200,000**			

المخاطر المؤثرة على العقار:

ومن المخاطر التي يمكن أن تؤثر على العقار التالي:

1	العقار يعتمد على عقد إيجار واحد
2	مخاطر الإئتمان و عدم سداد الإيجار.
3	المخاطر الإدارية و التشغيلية.
4	مخاطر عدم الإستخدام الأعلى والأفضل للعقار.
5	مخاطر التخطيط و التنظيم.
6	مخاطر تغير السوق.
7	مخاطر التقادم وعدم الصيانة.
8	زيادة المنافسة من المشاريع المماثلة داخل المملكة العربية السعودية يمكن أن تؤثر سلبا على الطلب في المستقبل.

القيمة المرجحة - :

طريقة التقييم	القيمة (ريال السعودي)	نسبة الترجيح
اسلوب الدخل - التدفقات النقدية المخصومة	169,130,000 ريال	%100
التكلفة و المقارنات	122,516,610 ريال	%0

والرأي في القيمة : استنادًا إلى غرض التقييم وطبيعة العقار وخصائصه، كونه عقارا مدرًا للدخل فإن تقييم العقار بطريقة التدفقات النقدية المخصومة تعتبر هذي أفضل طريقة لتقييم العقار وبالتالي سيتم ترجيح القيمة التي تم التوصل إليها بأسلوب الدخل بوزن نسبي 100% كأساسي للقيمة السوقية للعقار محل التقييم وهي :

القيمة النهائية للعقار بعد التقريب	رقماً	169,130,000 ريال
	كتابة	مائة وتسعة وستون مليون ومائة وثلاثون ألف ريال سعودي

المرفقات



صورة من عقد الايجار

مدارس رواد الخليج العالمية



رقـــم التقـــرير:	DC24013255
تـاريـخ التقـــرير:	22 /01/ 2025 م
أسلوب التقييم:	أسلوب الدخل
أساس القيمـــة:	القيمة السوقية
نـــوع العقـــار:	تعليمي
المـــوقـــــــع:	حي الزهور – مدينة الدمام

إجمالي القيمة السوقية	رقماً	274,305,000 ريال
	كتابة	مئتان وأربعة وسبعون مليون وثلاثمائة وخمسة ألف ريال سعودي



01

الملخص التنفيذي

الملخص التنفيذي

تجدون أدناه ملخص رأينا في القيمة للعقار ، حيث نؤكد قيامنا بالبحوث الضرورية وحصولنا على المعلومات اللازمة للقيام بهذا التقييم ، وللمزيد نأمل منكم الاطلاع على كامل التقرير حيث أن التقرير وحدة واحدة لا يصح أن تجزأ :

صاحب الطلب (العميل)	المستفيد (مستخدم التقرير)	الغرض من التقييم	فرضية القيمة
صندوق الراجحي ريت	صندوق الراجحي ريت و هيئة سوق المال	التقييم الدوري للصندوق	الاستخدام الحالي

عنوان العقار	نوع العقار	نوع الملكية
حي الزهور- مدينة الدمام	مبنى تعليمي	ملكية مطلقة

اسم المالك (حسب الصكوك)	رقم الصكوك	تاريخ الصكوك	مساحة الأراضي (حسب الصك)
شركة المخازن المميزة الثانية	7301120178899& 3301130164856 6301060287078& 2301080235908&	1441/04/27 هـ	20,213 م^2

أساس القيمة	معايير التقييم	أسلوب التقييم
القيمة السوقية	معايير التقييم الدولية (IVS) ترجمة هيئة المقيمين (تقييم) - 2022	أسلوب الدخل – طريقة التدفقات النقدية المخصومة

تاريخ التعميد	تاريخ المعاينة	تاريخ القيمة
12 / 11 / 2024 م	17 / 11 / 2024 م	31 / 12 / 2024 م

القيمة السوقية المقدرة رقماً	274,305,000 ريال سعودي
القيمة السوقية المقدرة كتابةً	مئتان وأربعة وسبعون مليون وثلاثمائة وخمسة ألف ريال سعودي

المقدمة

بناء على تعميدكم لشركة باركود بتاريخ 2024/11/12 م لتقييم مبنى تعليمي في مدينة الدمام رقم الصكوك (330113016485 &730112017899 &2301080235900 &6301060287070) , فإن فريقنا قد أتم تنفيذ المهمة بعد معاينة الأصل ومراعاة جميع العناصر المؤثرة في القيمة ، وبالاستناد الى المعايير الدولية المعتمدة والأصول المهنية لعملية التقييم ، سعيا منا للوصول الى قيمة العقار المناسبة للغرض الذي أعد من أجله تقرير التقييم . ويعد هذا التقرير شهادة يمكن الاعتماد عليها في الغرض الذي نفذت مهمة التقييم هذه لأجله مع ملاحظة أن هذا التقرير وحدة واحدة لا يصح أن تُجزأ .

بينات العميل

صاحب الطلب (العميل)	صندوق الراجحي ريت (صندوق استثمار عقاري متداول (ريت) ويتكون من محفظة متنوعة من العقارات الموزعة في العديد من القطاعات والمناطق في المملكة).
مالك الأرض والمنفعة	شركة المخازن المميزة الثانية
المستفيد (مستخدم التقرير)	صندوق الراجحي ريت
المستخدمون الاخرون	تقرير عام منشور لمالكي وحدات الصندوق يستخدم من قبل مدير الصندوق (شركة الراجحي المالية) و هيئة سوق المال والمستثمرين والمراجعين الخارجيين.

غرض التقييم

كلف العميل (صندوق الراجحي ريت) شركة باركود بتقييم الأصل موضوع التقرير لتقدير قيمة العقار حسب معايير التقييم الدولية لغرض التقييم الدوري للصندوق، وبناءً عليه تم إعداد هذا التقرير.

نوع التقرير	ســـردي مفصـل
عملة التقرير	الريال السعودي
تاريخ نفاذ القيمة	31 / 12 / 2024 م



02

بيانات و صور موقع العقار

وصف العقار

يقع العقار محل التقييم في حي الزهور الواقع في مدينة الدمام.

يمتلك حي الزهور الدمام موقع حيوي يوفر على السّكان سرعة وسهولة التنقل بين أحياء الدمام المختلفة نظراً لكونه يقع بين مجموعة من طرق الدمام الرئيسية التي تصل بين الحي والأحياء الأخرى.

يقع حي الزهور بالدمام في قلب مدينة الدمام ويُحيط به شارع 18 من ناحية الشرق كما يقع شارع الملك عبد العزيز جهة الجنوب ومن ناحية الغرب يقع شارع عمار بن ياسر في حين أن طريق الخليج يُحيط بحي الزهور من جهة الشمال.

يتكون العقار مقام على قطعة أرض مربعة الشكل بمساحة 20,213 م^2. وبمساحة بمسطحات البناء إجمالي25,797 متر مربع فقط حسب رخصة البناء.

العقار عبارة عن مبنى تعليمي مكون من 4 طوابق يقدم مناهج تعليمية لجميع الفئات العمرية. يحتوي المبنى على جميع المرافق التعليمية المتوقعة لمدرسة بهذا الحجم ، بما في ذلك مختبرات العلوم وغرف تكنولوجيا المعلومات والمرافق الرياضية والملاعب المظللة. يضم العقار أيضًا أماكن إقامة للموظفين ذات جودة عالية والتي تشمل مرافق حمام السباحة وصالة الألعاب الرياضية. القسم الاول مدرسة بنين دور ارضي ودور اول ودور ثاني. القسم الثاني مدرسة بنات القديمه يوجد دور ارضي ودور اول وثاني. والجديدة قبو ودور ارضي واول وثاني (عمارتين متصله بجسر). القسم الثالث سكن الموظفين نص قبو ودور ارضي ودور اول وثاني.





استخدام الأرض (حسب خطاب العميل)		مساحة الأرض (حسب الصك)
تجاري		20,213 م^2

حدود العقار (حسب الصك)

الجهة	الحد	طول الحد
شمال	شارع عرض 20 م	150 م
الجهة	شارع مختلف العرض	طول الحد
جنوب	قطعة رقم 30 -31	150م
الجهة	الحد	طول الحد
شرق	شارع عرض 30 م	135م
الجهة	الحد	طول الحد
غرب	شارع عرض 20 م	135م

شكل الأرض			
√	منتظم		غير منتظم
منسوب الأرض			
√	مستوي		غير مستوي
بناء القطعة المجاورة			
√	مبني		غير مبني

اسم المالك	رقم هوية المالك
شركة المخازن المميزة الثانية	1010418411

رقم الصك	تاريخ الصك
7301120017899& 330113016485 6301060028707& 2301080023590&	1441/04/27 هـ

رقم رخصة البناء	تاريخ رخصة البناء
427/010348	1431/11/17 هـ

المنطقة	المدينة
الشرقية	الدمام

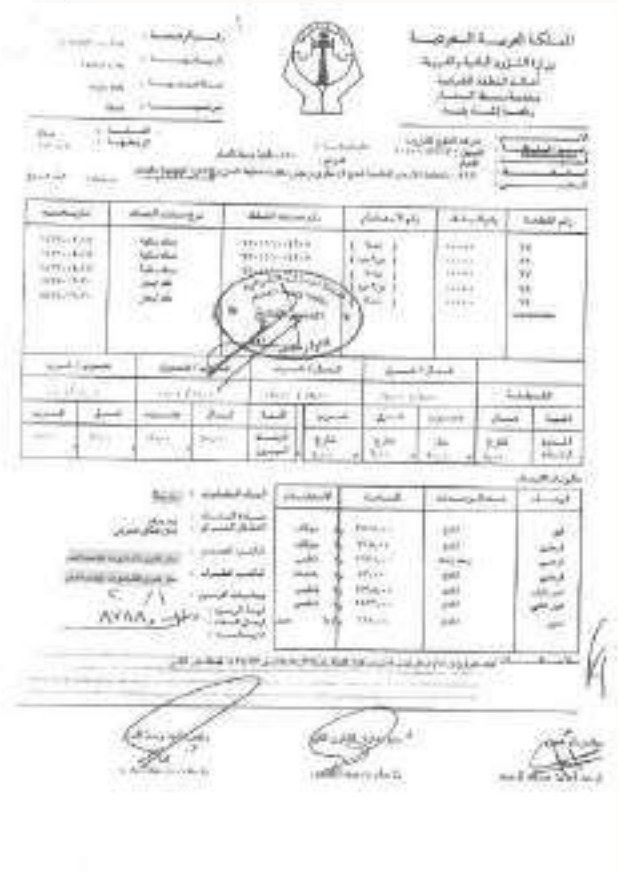
رقم المخطط	رقم القطعة
1/41	30/1- 29- 28/1 -27 -26 -25

احداثيات الموقع
50.088246 ,26.453156

الملاحظات	تم الاطلاع على الاربعة صكوك و اربعة رخص البناء

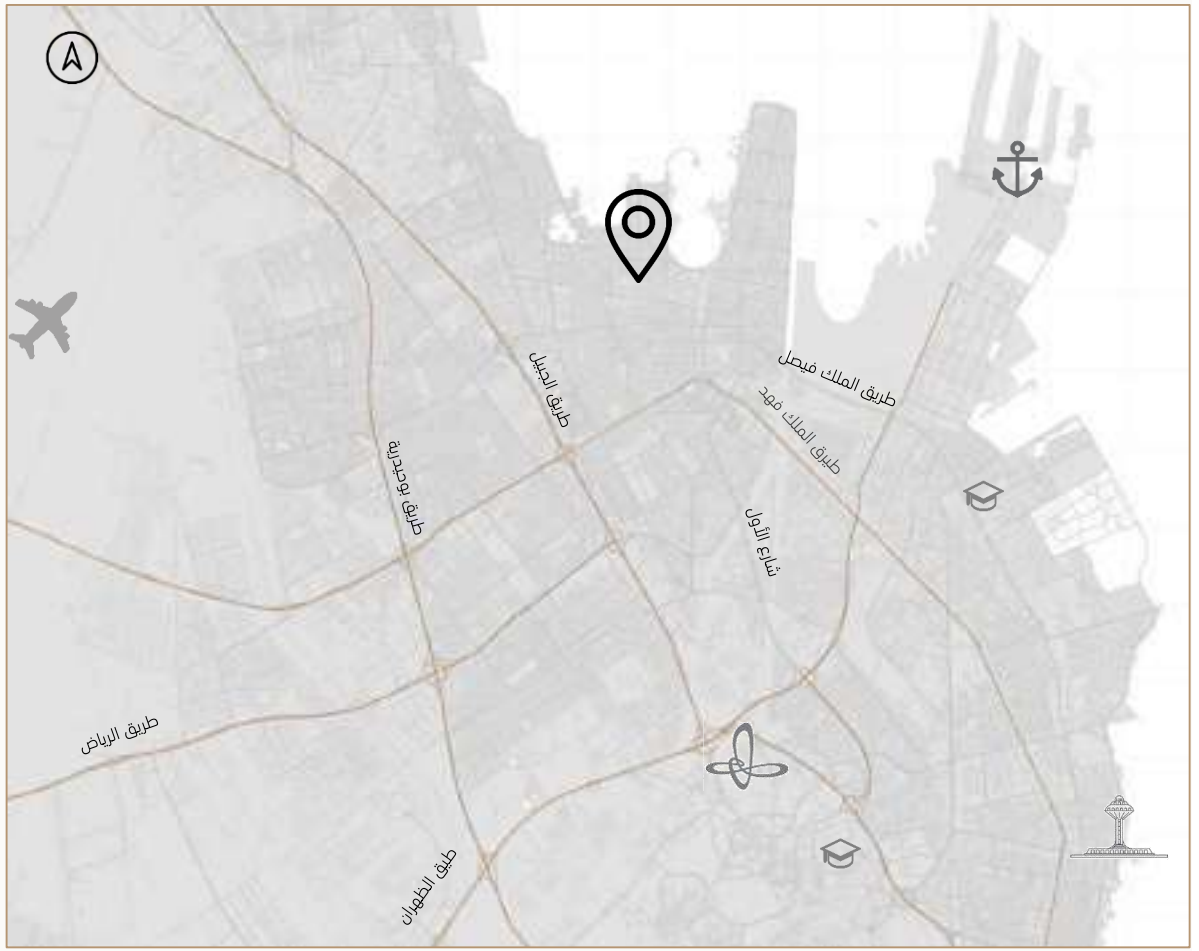


صورة للصك (4)

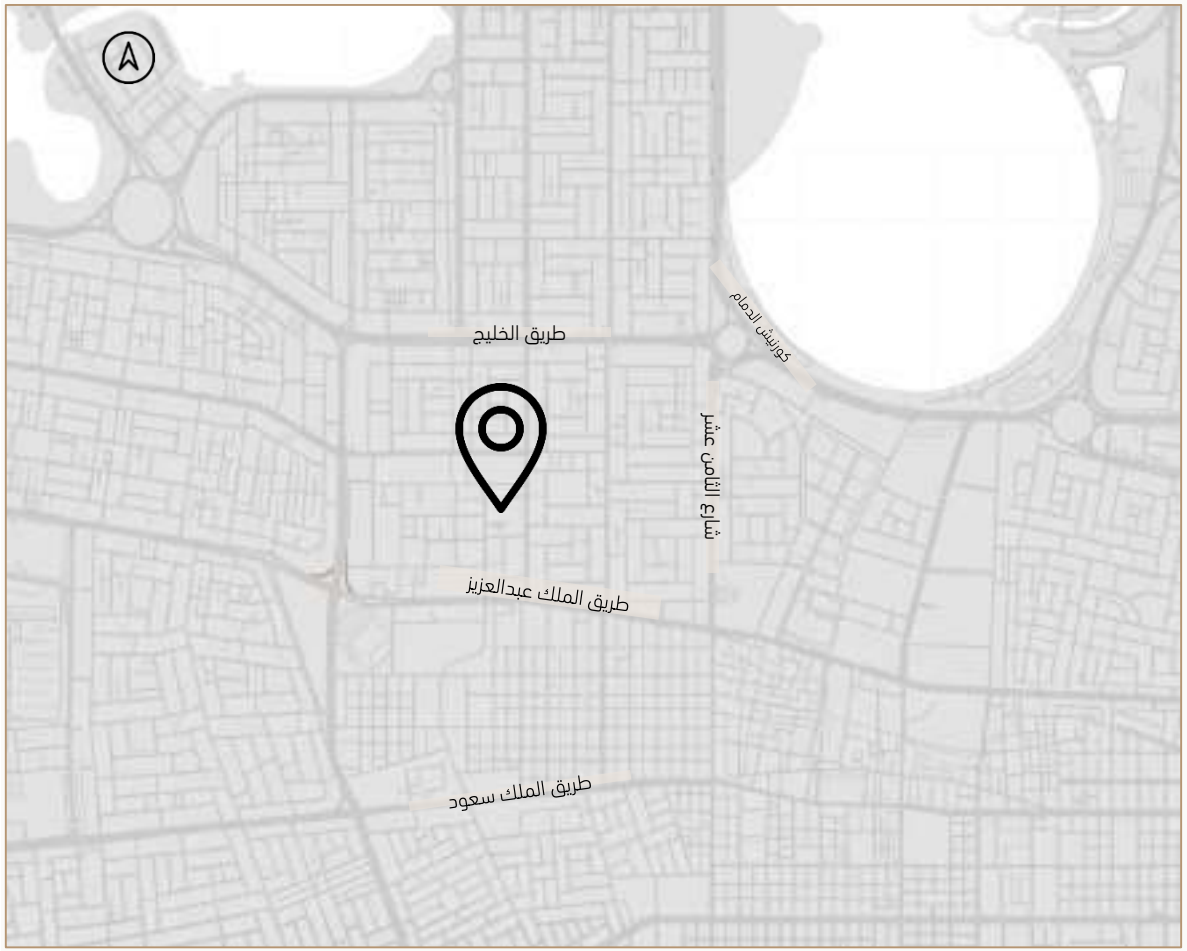


صورة لرخصة البناء (4)

الصور الفضائية



صورة جوية توضح موقع العقار على مستوى المدينة الدمام



صورة جوية توضح موقع العقار على مستوى الحي الزهور

الخدمات و المرافق المتوفرة بالمنطقة المحيطة بالعقار:

المرافق المتواجدة بالموقع				
خدمات عامة	دوائر حكومية	☑ متوفر	☐ غير متوفر	
	بنوك	☑ متوفر	☐ غير متوفر	
	مراكز طبية	☑ متوفر	☐ غير متوفر	
خدمات تجارية	أسواق تجارية	☑ متوفر	☐ غير متوفر	
	مطاعم	☑ متوفر	☐ غير متوفر	
	محطات وقود	☑ متوفر	☐ غير متوفر	
خدمات البنية التحتية	شبكة الكهرباء	☑ متوفر	☐ غير متوفر	
	شبكة صرف صحي	☑ متوفر	☐ غير متوفر	
	شبكة المياه	☑ متوفر	☐ غير متوفر	
	شبكة هاتف	☑ متوفر	☐ غير متوفر	
	شبكة تصريف السيول	☑ متوفر	☐ غير متوفر	
المرافق العامة	مساجد	☑ متوفر	☐ غير متوفر	
	حدائق	☑ متوفر	☐ غير متوفر	
	خدمات تعليمية	☑ متوفر	☐ غير متوفر	

المرافق المتواجدة بالموقع		
السفلته	☑ متوفر	☐ غير متوفر
الرصف	☑ متوفر	☐ غير متوفر
الإنارة	☑ متوفر	☐ غير متوفر
التشجير	☑ متوفر	☐ غير متوفر
أخرى		

المرافق المتواجدة بالموقع		
ماء	☑ متوفر	☐ غير متوفر
هاتف	☑ متوفر	☐ غير متوفر
كهرباء	☑ متوفر	☐ غير متوفر
الصرف الصحي	☑ متوفر	☐ غير متوفر

ملاحظات	

صور العقار













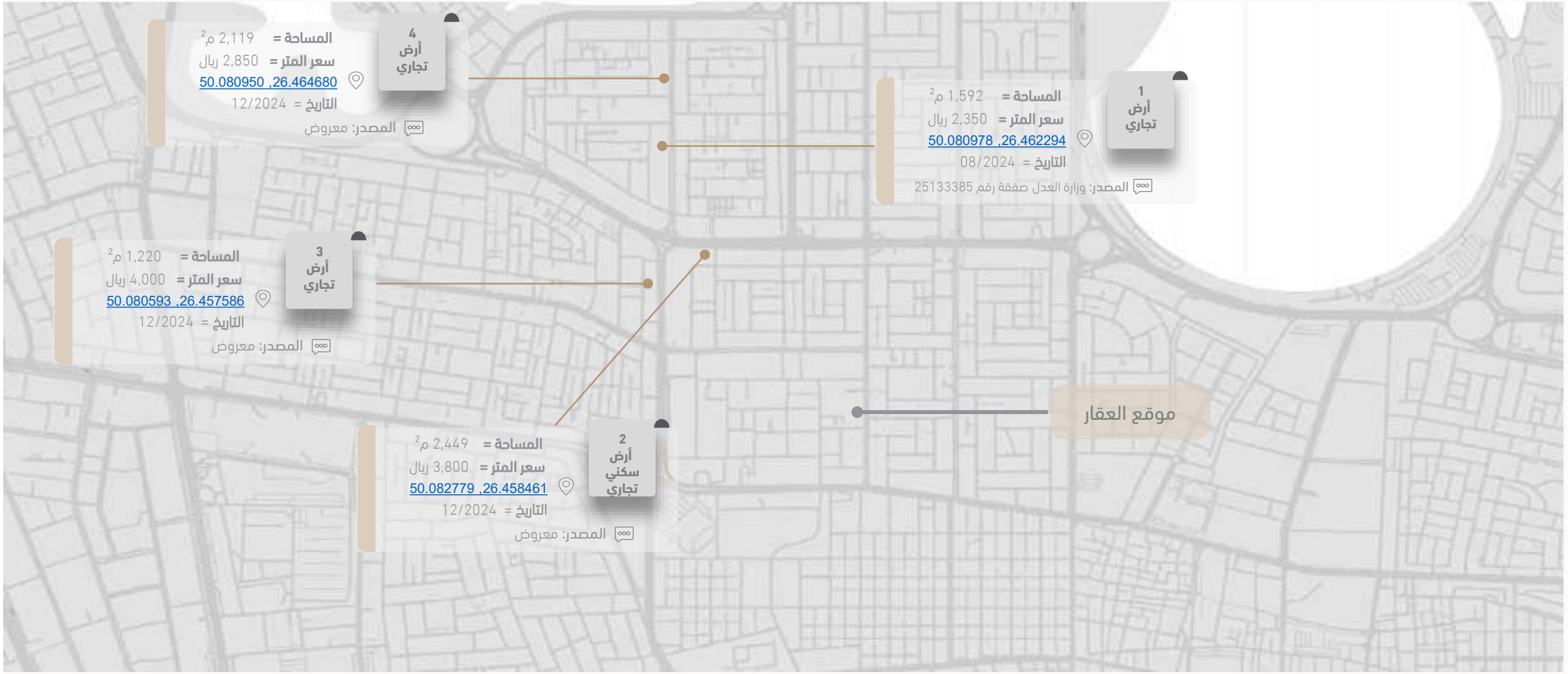


04

دراسة وتحليل السوق

دراسة وتحليل السوق

بعد إجراء مسح ميداني لأسعار السوق الحالية للعقارات الواقعة في منطقة العقار محل التقييم و معرفة أسعار بيوع الأراضي للاستخدامات المشابهة تجدون أدناه عينات المسح للعقارات في حي الزهور بنفس خصائص العقار المراد تقيمة



دراسة وتحليل السوق

تم عمل مسح ميداني لتحليل أسعار السوق و معدلات العائد للعقارات المشابة سواءً عقارات مباعة أو مؤجرة أو معروضة وتجدون أدناه عينات المسح .

معدل العائد

العقار	الموقع	الدخل الاجمالي	القيمة	نسبة العائد
مدرسة رواد الخليج	حي الملقا - الرياض	2.8 مليون	37 مليون	%7.8
مدارس الغد الأهلية	حي الملك عبدالله -الرياض	5.9 مليون	92 مليون	%6.45
مدرسة راود الخليج	حي حيطن - الرياض	4 مليون	53 مليون	%7.6
مدراس أمجاد قرطبة	حي قرطبة - الرياض	8 مليون	109 مليون	%8
وبذلك تم استخلاص معدل الرسملة الذي يتوافق مع العقار				% 7





05

تقدير القيمة

تقدير القيمة – أسلوب السوق (منهجية التقييم)

تعريف طريقة التقييم :

حيث يعد أسلوب السوق أكثر طرق التقييم شيوعا ويقوم أساسا على مقارنة العقار محل التقييم بعقارات مماثلة من السوق؛ لإيجاد القيمة الرأسمالية أو الإيجارية للعقار بصورة مباشرة. وتعتبر هذه الطريقة أن سعر السوق هو أفضل مؤشر للقيمة، و يمكن استنتاج سعر السوق من خلال البحث عن الأدلة و الشواهد المتوفرة عن المعاملات و الصفقات التي جرت مؤخراً في السوق لعقارات مماثلة للعقار محل التقييم و تطبيقها عليه مع الأخذ بعين الاعتبار التسويات الخاصة بالعوامل المتغيرة , مثل عمر العقار و موقعه .

و تعتمد طريقة المقارنة على مبدأ الاستبدال و هذا المبدأ مفاده أن المستثمر أو الشخص الحصيف لن يدفع في عقار سعرًا يتجاور السعر الذي يدفع في عقارات مماثلة و يتشابه هذا المبدأ مع مبدأ تكلفة الفرصة البديلة , حيث يتم في تطبيق الطريقة تقدير القيمة من خلال مقارنة الأصل مع صفقات أصول مطابقة أو مقارنة (مشابهة(تتوفر عنها معلومات سعرية.

و عند عدم توفر الصفقات التي يمكن أن يعتمد عليها يتم الأخذ بالاعتبار أيضاً لأسعار الأصول المشابهة المدرجة في القوائم المالية المعلنة أو المعروضة للبيع أو التأجير.

و بعد جمع الأدلة والشواهد الخاصة بالصفقات، تتم عملية التحليل لاستبعاد عمليات البيع أو التأجير غير السليمة والتحقق من عمليات البيع الفعلية. وتعتمد عوامل المقارنة المختارة على نوع العقار.

وهناك مراحل سبعة لتطبيق طريقة المقارنة وتكون قبل عمليات التسوية على الفروقات واستنتاج قيمة العقار محل التقييم، و المراحل كتالي:

المرحلة الأولى: تحديد إطار زمني لعملية التقييم

في معايير ومناهج التقييم على الرغم من عدم وجود قواعد محددة للمدة الزمنية، يتم تفضيل الصفقات أو العروض التي تمت في تاريخ مُقارب لتاريخ التقييم. ولكن المبيعات التي تعود إلى فترة زمنية طويلة على الرغم من أهميتها وفائدتها كدليل إرشادي لتقييم الاتجاهات قد تتضمن مستويات اقتصادية وظروف سوق مختلفة، تُؤدي الى تقييم غير عادل. وإذا كان هناك عدد كاف من المبيعات (من ثلاثة إلى خمسة) في فترة سنة من تاريخ التقييم، عندئذٍ يجب إعطائها وزن كبير في حساب مؤشر القيمة للعقار محل التقييم مع الأخذ بعين الاعتبار عمليات التسوية الأخرى. وقد يكون من الضروري الرجوع بالزمن لمدة أطول، ولا يمكن القيام بذلك بصورة آمنة إلا إذا لم تكن هناك تذبذبات كبيرة في المناخ الاقتصادي وعلى أسعار العقارات

المرحلة الثانية: تحديد منطقة السوق

تحديد المنطقة بناءً على رأي فريق التقييم و من السَائد أن تكون المنطقة الكبيرة أكثر فائدة عند تحديد الاتجاهات والقيم والحقائق التاريخية، غير أنه لا توجد مزايا محددة عند تضمين مناطق كبيرة ما لم تشتمل على عقارات مقارنة تم بيعها حديثًا.

المرحلة الثالثة: دراسة تفاصيل العقار محل التقييم

دراسة العقار محل التقييم من النواحي المادية (الحجم والمساحة والشكل والأرض والموقع، ونوعية العقار، إلخ)، ومن النواحي القانونية (ملكية مطلقة، أو حيازة إيجارية، أو قيود على الحق العقاري، إلخ). .

المرحلة الرابعة: تحديد العوامل التي تؤخذ في الاعتبار عند إجراء التسويات

تحديد عوامل المقارنة المهمة والتي تنطبق على جميع قطاعات العقارات قد تكون ذات طبيعة عامة أو محددة أو ذات طبيعة قانونية أو مادية، مثل : (نوع العقار ,حالة و ظروف السوق , الموقع , تواريخ المعاملات , أحكام و شروط التنظيم و التخطيط , الخصائص المادية و التي تتضمن مساحة الأرض و شكلها و تضاريسها و عمر المبنى و الصيانة و الحجم و التصميم و الاهلاك المادي و الوظيفي , الخصائص القانونية .

تقدير القيمة – أسلوب السوق (منهجية التقييم)

المرحلة الخامسة: جمع بيانات عن المبيعات القابلة للمقارنة

جمع ومقارنة المبيعات بعد تعيين الحدود الخاصة بالإطار الزمني والمنطقة. والمبيعات التي يعتمد عليها مأخوذة من مصادر رسمية (المبيعات المسجلة) . و عند الاعتماد على مقارنات عروض لدى الوسطاء أو الوكلاء العقاريين يجب أن يتم الأخذ بها بشيء من الاحتياط نظرًا لأن الأسعار المطلوبة عادة ما تكون متضخمة. كما يجب أن تكون جميع المعلومات الخاصة بالمقارنات مُشابهة للعقار محل التقييم.

و من مصادر البيانات القابلة للمقارنة المنشورات العقارية، والسجلات العمومية، والمشترين، والبائعين، والوسطاء والوكلاء العقاريين والمُقيّمين، إلخ.. وبعد ذلك تجري المقارنة بين المبيعات المقارنة والعقار محل التقييم بموجب عناصر المقارنة مع إجراء التسويات حسب الظروف والفروقات.

و لزيادة دقة استخدام طريقة المُقارنة، يجب مراعاة توفر التالي:

1-جمع المعلومات عن العقارات المُشابهة بعد تحديد الإطار الزمني وخصائص السوق.
2-إعطاء أولوية للمعاملات الحالية أو الحديثة على عقارات مُشابهة.
3-ضبط عوامل التشابه والاختلاف في العقارات المشابهة القابلة للمقارنة فيما يتعلق بعامل الوقت، وحالة السوق، والموقع، وشروط وأحكام التخطيط والتنظيم، والخصائص المادية والقانونية.
4-إجراء تسويات مقابل عناصر الاختلاف والتباين.

المرحلة السادسة: التحقق من المبيعات ومعالجة البيانات ذات الصلة

يتم التحقق من المقارنات وافتراض أن جميع المقارنات التي تم جمعها تستحق الأخذ بعين الاعتبار فيما عدا المقارنات التي جرت بموجب ظروف أو شروط غير اعتيادية مثل : البيع بالإجبار أو التسييل أو أي شروط و أحكام استثنائية .

المرحلة السابعة: تحليل المبيعات

تحليل المقارنات بعد جمع الأدلة والشواهد الخاصة بالمبيعات أو العروض ، تبدأ عملية التحليل المنهجي. ويجب استبعاد عمليات البيع غير السليمة والتحقق من عمليات البيع الفعلية. ويجب إثبات سعر كل عملية بيع حسب وحدات المقارنة المناسبة. وتعتمد وحدات المقارنة المختارة على نوعية العقار , و يتم اجراء التحليل وفق أحد الطرق : التحليل بناءً على مساحة الأرض , التحليل بناءً على المساحة المبنية , التحليل بناءً على طريقة الجمع (الأرض و المباني) ,

المرحلة الثامنة : إجراء تعديلات و تسويات مقابل فروق العقارات المقارنة .

في أغلب الأحيان، لا تتطابق العقارات المقارنة مع العقارات محل التقييم، حيث قد يتميز العقار المقارن بخصائص فريدة تميزه عن غيره سواء من موقع أو تصميم او مرافق وخدمات. أو العكس، قد تنقصه بعض هذه الخصائص مقارنة بالعقار محل التقييم. لذا، سيضطر المقيم لعمل تسويات بين العقارين (سواء كانت التسوية بالزيادة أو النقصان).بحسب خبراته العملية للوصول الى مؤشر واحد لقيمة العقار محل التقييم.

المرحلة التاسعة : التسويات و تقدير القيمة السوقية للعقار .

لتقدير قيمة العقار تتم عمليات تسوية بنسبة مئوية (بالنسبة للعناصر المختلفة التي لا يمكن تقدير قيمة نقدية بصفة مباشرة مثل واجهة الشارع وعرضه) وبتسوية بقيمة نقدية (بالنسبة للعناصر المختلفة التي يمكن تقدير قيمة نقدية بصفة مباشرة(

يحبذ بوجه عام اعتماد طريقة السوق أكثر من أي طريقة أخرى في أعمال التقييم للوصول إلى القيمة السوقية للعقار , وفي هذه الحالة يفضل إجراء تطابق وتسوية للقيم المختلفة التي تم تقديرها من كل طريقة من طرق التقييم لتكوين رأي خاص بالقيمة. ويتم اختيار القيمة الناتجة من الطريقة الأنسب في العادة كقيمة للعقار.

تقدير القيمة – طريقة المقارنة- :

لإيجاد قيمة الأرض تم إجراء مسح ميداني لأسعار السوق الحالية لعقارات مباعة وعقارات معروضة مماثلة للعقار موضع التقييم وحيث أنه من المستحيل إيجاد عقاريين متماثلين تم عمل التسويات المناسبة على أسعار العقارات المقارنة بخصم قيمة البنود التي تمثل ميزة للعقار المقارن وإضافة قيمة البنود التي تمثل ميزة للعقار موضع التقييم،

بنود المقارنة :

- فرق المساحة، افضلية الموقع ، عدد الواجهات ،
- وبناءً على ذلك تم التوصل إلى قيمة الأرض هي :

عناصر المقارنة	العقار المراد تقييمه	المقارن (1)		المقارن (2)		المقارن (3)		المقارن (4)	
تاريخ	2024	2024/08/29		2024/10/25		2024/11/25		2024/11/25	
سعر المتر المربع للمقارن (ريال/م2)		2,350		3,800		4,000		2,850	
مفاوضات البيع ، وضع السوق		0%	0	0%	0	0%	0	0%	0
سعر المتر المربع بعد ضبط حالة السوق (ريال/م2)		2,350.00		3,800.00		4,000.00		2,850.00	
مساحة الأرض	**20,213.00**	-15%	1,592.00	-10%	2,449.00	-15%	1,220.00	-10%	2,119.00
أفضلية الموقع	**جيد**	0%	جيد	-10%	ممتاز	-10%	ممتاز	0%	جيد
عدد الواجهات	**3**	5%	2	0%	3	5%	2	0%	3
الضبط النسبي		-10%		-20%		-20%		-10%	
صافي سعر السوق بعد التسويات (م 2 / ريال)		2,115.00		3,040.00		3,200.00		2,565.00	
نسبة مشاركة كل مقارنة في القيمة		50%		50%		0%		0%	
صافي متوسط سعر الأرض (م 2 /ريال)		**2,578**							
صافي متوسط سعر الأرض بعد التقريب (م 2 /ريال)		**2,600**							

تقدير القيمة – أسلوب التكلفة (منهجية التقييم)

تعريف طريقة التقييم :

تم تقييم العقار بأسلوب التكلفة طريقة الإحلال

يعتبر أسلوب التكلفة أحد أساليب التقييم الأساسية بجانب أسلوبي السوق والدخل. ويُستخدم أسلوب التكلفة بصورة رئيسة لتحديد القيمة الرأسمالية للعقار في حالة عدم وجود أدلة وشواهد مباشرة يمكن الحصول عليها من أعمال التقييم أو مصادر معلومات أخرى مثل حسابات أو قيم تجارية. كما يُستخدم هذا الأسلوب لتقييم أنواع خاصة من العقارات المتخصصة التي يندر تبادل ملكيتها في سوق العقارات مثل عقارات المنشآت الترفيهية، ومنشآت الرعاية والتربية العامة، والمستشفيات العامة، والمساجد، والمؤسسات الخيرية الأخرى، وأصول ومنشآت القطاع العام كالحدائق العامة والمباني المدرسية والمنشآت الرياضية وغيرها.

كما يُستخدم كطريقة داعمة لطريقة التقييم الرئيسة والتحقق منها لحسم رأي المقيم بشأن القيمة. فهو أسلوب يحُدد القيمة من خلال تقدير تكلفة الأرض وتكلفة بناء عقار جديد بمنافع مساوية أو تجديد عقار جديد لنفس الاستخدام ويندرج تحت هذا الأسلوب طريقتان هما:

أ- طريقة إعادة الإنتاج: تكلفة إنتاج صورة افتراضية طبق الأصل من المبنى الحالي، مع استخدام نفس التصميم ومواد البناء للعقار محل التقييم.

ب- طريقة تكلفة الإحلال: التكلفة التقديرية لإنشاء مبنى بنفس المنافع والمرافق وباستخدام مواد بناء ومعايير وتصاميم ومخططات تستخدم حاليًا في السوق.

وتعتمد كلا الطريقتين على مبدأ الإحلال الذي يستند على أن المشتري الحصيف لا يدفع مقابل عقار ما سعراً يتجاوز تكلفة شراء موقع وإقامة مبنى عليه له منافع ومرافق مماثلة.

منهجية الطريقة:

عند استخدام طريقة التكلفة أو طريقة تكلفة الإحلال المهُلكة، يقوم المقُيّم بتقدير القيمة السوقية للأرض الفضاء، بالرجوع إلى قيمة الأراضي المقارنة، وإضافة هذه القيمة إلى تكلفة إعادة بناء مبنى جديد يمكن أن يقوم بوظيفة المبنى الحالي بعد إجراء تسويات مقابل تقادم وإهلاك المبنى الحالي بالنسبة للعقار الافتراضي الجديد وبالتالي، تتمثل العناصر الرئيسية الثلاثة لأسلوب التكلفة فيما يلي:

أ-قيمة الأرض:

وتم تفصيلها في الصفحات السابقة.

ب - قيمة البناء:

إن قيمة البناء تعني التكلفة الحالية للمبنى ناقصًا منها الإهلاك. ومن المفترض أن تكون قيمة البناء هي تكلفة إنشاء مبنى جديد، أي تكاليف إنشاء نفس المبنى اليوم مع خصم مخصصات مقابل أوجه القصور أو التقادم. وقد يستند تقدير تكلفة عقار ما إلى تقدير تكاليف إعادة الإنتاج أو تكاليف الإحلال.

ويمكن الاستعانة بأحد الأساليب التالية لتقدير تكاليف المباني.

1-أساليب تقدير تكلفة المباني:

أ-أسلوب وحدة المقارنة:

وهو الأسلوب الأسهل والأكثر استخداماً. ويعتمد على التحقق من مساحة المبنى محل التقييم أولاً ثم التحقق من تكلفة المتر المربع لإنشاء المبنى أي تكلفة مساحة الطوابق والأسوار والتصميم والتشطيبات كما يجب أن يتضمن السعر أرباح القائم بعملية البناء والتكاليف إلخ، بعد ذلك ترب مساحة العقار محل التقييم في السعر المناسب للوصول إلى تقدير مبدئي للتكلفة الحالية للمبنى، وأخيراً تجُرى تسويات خاصة بالتكاليف مقابل السمات والخصائص غير المشتركة.

ب-أسلوب تقييم كل وحدة (بند) على حدة.

وتعد هذه الطريقة أكثر تفصيلا لتقدير القيمة مقارنة بأسلوب مساحة الوحدة. وفي هذه الطريقة يقسم المبنى بأكمله إلى أجزاء يمكّن قياسها وحساب تكلفتها على أساس كل وحدة على حدة. على سبيل المثال، يمكن تقسيم تكلفة السطح إلى عنصرين، ثم يتم قياس كل عنصر وضربه في سعر الوحدة المعني لأغراض التوريد أو الإصلاح. ويجب أن يتضمن السعر أرباح القائم بأعمال البناء والمصروفات العامة والنثرية.

ج- أسلوب المسح الكمي (حصر الكميات).

غالبا ما يستخدم جراء المسح الكمي هذا الأسلوب ويعتمد على قياس وحساب جدول الكميات من المخططات الأفقية للمبنى وتسعير هذه الكميات حسب المواصفات المطلوبة. هو أسلوب دقيق ومفصل وغالبا ما يستخدمه جراء المسح الكمي والمقاولون. ويعتمد على قياس وحساب جدول الكميات من المساقط الأفقية والمخططات الهندسية والمعمارية للمبنى وتسعير هذه الكميات حسب المواصفات المطلوبة.

تقدير القيمة – أسلوب التكلفة (منهجية التقييم)

2-تقدير قيمة البناء

أ- حساب قيمة المباني الحديثة

يكون حساب قيمة المباني الحديثة من خلال تحديد نوعية المبنى أولاً، أي دائم أو شبه دائم أو مؤقت، وكذلك التشطيبات والهياكل، ومن ثم تحديد إجمالي مساحة البناء من المسقط الأفقي للمبنى. وإذا كانت تكلفة الإنشاءات متاحة، يكون تحليل تكلفة الإنشاء على أساس كل وحدة مع مقارنة وتحليل أنواع مماثلة من المباني بغرض الفحص والتحقق. وإن كان ذلك مناسبا تضرب تكلفة الوحدة في إجمالي مساحة المبنى للوصول إلى تكلفة البناء التي من المفترض أن تكون مساوية لقيمة المبنى.

وإذا كانت نتيجة التحليل غير مقبولة، تتم مراجعة وثائق ومستندات العقد للبحث عن البنود الشاذة أو الاتفاقات الخارجية الأخرى وإجراء التسويات اللازمة للوصول إلى تكلفة معقولة للإنشاءات.

القيمة الرأسمالية = قيمة الموقع + قيمة المبنى (بافتراض أن قيمة المبنى) = تكاليف البناء + بنود أخرى.

ب-المباني القديمة

تحديد التكلفة الحالية لإنشاء مبنى مماثل. يمكن الوصول إلى ذلك من خلال تحليل تكلفة إنشاء مباني مماثلة في المنطقة إن كان ذلك متاحًا أو استشارة المساح الكمي أو المهندس المختص بأعمال الإنشاءات باستخدام مواصفات المبنى محل التقييم. ومن ثم يحدد مستوى تقادم المبنى ونوعه، مادي أو وظيفي أو اقتصادي.

بالنسبة للمباني القديمة، يمكن حسابها بالمعادلة التالية:

القيمة الرأسمالية = قيمة الموقع + قيمة المبنى (بافتراض أن قيمة المبنى) = صافي تكلفة الإحلال

صافي تكلفة الإحلال = (تكلفة المبنى – الإهلاك)

أي أن القيمة الرأسمالية = قيمة الموقع + صافي تكلفة الإحلال أو القيمة الرأسمالية = قيمة الموقع + (تكلفة المبنى – الإهلاك).

ج-الإهلاك

يحدث الإهلاك عندما تصبح قيمة التحسينات أقل من تكلفة إعادة إنتاجها أو تجديدها. ويندرج تحت الإهلاك أو ما يسمى بالتقادم ثلاث أنواع وهي التقادم المادي وينجم عن إهلاك وتآكل الأصل على مدى عمره أو من فقدان القيمة بسبب قلة أعمال الصيانة. والتقادم الوظيفي ويحدث غالبًا عندما يكون المبنى الجديد أكفأ من المبنى الحالي الموجود. ويكون إما بسبب تغير متطلبات السوق أو وجود عيوب في التصميم الأصل أو بسبب التقدم التقني. وأخيرًا التقادم الاقتصادي وهو فقدان القيمة بسبب تأثيرات خارجية على العقار. ويشُار إليه بالتقادم الخارجي أو تقادم الموقع ويحدث بسبب التغيرات التي تطرأ على الخصائص المكانية للعقار وتأثيرات المنطقة بشكل عام.

تقدير القيمة – أسلوب التكلفة (منهجية التقييم)

وهناك ثلاث طرق لتحديد الإهلاك وهي:

1-التقييم بناء على أوضاع السوق.

يمكن تحديد الإهلاك بسهولة إذا توفرت معلومات موثوقة عن قيمة الأرض. وذلك لأن سعر البيع ناقصًا منه قيمة الأرض يعطي سعر التحسينات أو المباني. ويعتبر حساب الإهلاك بهذه الطريقة أكثر تنوعا من حسابه في تكلفة إعادة الإنتاج حيث أنه يقيس الإهلاك الناجم عن جميع المصادر. وبعّد حسابه يطبق مقدار الإهلاك للمتر المربع على العقار محل التقييم.

2-التقييم بناء على الافتراضات.

في حالة عدم توفر معلومات سوقية عن الإهلاك، من الممكن وضع افتراضات بشأن حدوثه مع الوقت. وفي بعض الدول، يفُترض تحديد الإهلاك في العادة وفق طريقة القسط الثابت

وتعتر هي الطريقة الأكثر شيوعًا لتقييم التقادم العمري. وتفترض هذه الطريقة معدل ثابت للإهلاك بداية من عمر الأصل وحتى نهايته. ويمكن حساب طريقة القسط الثابت باستخدام المعادلة التالية:

$$\frac{\text{العمر الحالي للمبنى}}{\text{العمر الاقتصادي (الاستخدامي) للمبنى}} \times 100$$

3-أسلوب التحليل

يتوقف أسلوب التحليل للإهلاك على الغرض من التقييم فغالبًا ما تستخدم طريقة القسط الثابت آنفة الذكر عند التقييم بغرض إعداد التقارير المالية. و تعد طريقة العمر الممتد و طريقة القسط المتناقص الأنسب في أغراض التقييم الأخرى عند استخدام أسلوب التكلفة.

يحدد المقُيّم في هذا الأسلوب مصادر الإهلاك ويقدرها.

تقدير القيمة – أسلوب التكلفة (منهجية التقييم)

و تم تقدير قيمة العقار بأسلوب التكلفة طريقة تكلفة الإحلال والتي تعتمد على تقدير قيمة الأرض مضافة إلى التكلفة الكلية لاستبدال وإنشاء المبنى بالأسعار السائدة في تاريخ التقييم بطريقة حساب سعر وحدة البناء حسب نوعية البناء وخصم قيمة الإهلاك الذي حدث منذ تاريخ إنشاءه وسيتم إجراء ذلك عبر المراحل التالية:-

1-إستخلاص قيمة الأرض بطريقة المقارنة

2-تقدير التكاليف المباشرة

3-تقدير التكاليف غير المباشرة

4-حساب الإهلاك للمبنى

أولاً: استخلاص قيمة الأرض بطريقة المقارنة:

في المرحلة الأولى يتم استخلاص قيمة الأرض حسب طريقة المقارنة حيث تم إجراء مسح وتحليل عينات لأسعار السوق الحالية لأراضي مباعة وأراضي معروضة مماثلة للعقار موضع التقييم وحيث أنه من المستحيل إيجاد عقارين متماثلين تم عمل التسويات المناسبة على أسعار الأراضي مقارنة بخصم قيمة البنود التي تمثل ميزة للأرض موضع التقييم

ثانيًا: تقدير التكاليف المباشرة:

بعد تقدير قيمة الأرض في المرحلة الأولى سيتم تقدير التكاليف المباشرة للبناء التي تشمل (تكلفة مواد البناء وتكلفة الأيدي العاملة)

ثالثًا: تقدير التكاليف غير المباشرة:

بعد تقدير التكاليف المباشرة في المرحلة الثانية يتم احتساب التكاليف غير المباشرة والتي تتضمن على سبيل المثال (تكاليف النقل – التركيب – الأتعاب المهنية – التصميم والاستشارات المعمارية والقانونية – الضرائب – تكاليف التمويل النفقات الأخرى مثل العمولات – النفقات العامة والرسوم والتصاريح – هامش الربح أو الربح التجاري مثل العائد للمستثمر)

تقدير القيمة بأسلوب التكلفة - :

تم تقدير قيمة العقار على أساس قيمة الأرض مضافة إلى التكلفة الكلية لإنشاء المبنى بالأسعار السائدة في تاريخ التقييم بطريقة حساب سعر وحدة البناء حسب نوعية البناء والتشطيبات وإجمالي مسطح البناء وخصم قيمة الاهلاك الذي حدث منذ تاريخ إنشاءه . وبذلك تكون قيمة العقار = قيمة الأرض + (تكلفة الإنشاء + هامش الربح – الاهلاك) قيمة الأرض تم التوصل إليها بعد إجراء مسح ميداني الأسعار السوق الحالية الأراضي مباعة وأراضي معروضة مماثلة الأرض العقار موقع التقييم وتم عمل التعديلات المناسبة على أسعار الأراضي المقارنة بخصم قيمة البنود التي تمثل ميزة لأرض المقارنة وإضافة قيمة البنود التي تمثل ميزة الأرض العقار موضع التقييم .

وبناءً على ذلك تم التوصل إلى أن قيمة العقار هي :

التوصيف	المساحة	سعر المتر المربع	الإجمالي
القبو	3,465.00	3,800	13,167,000
الدور الارضي	7,950.00	3,300	26,235,000
الدور الاول	6,478.00	3,300	21,377,400
الدور الثاني	7,186.00	3,300	23,713,800
الدور الثالث	718.00	3,300	2,369,400
السور	315.00	3,300	1,039,500
الوارش	758.00	3,300	2,501,400
اجمالي قيمة المباني قبل الأهلاك (ريال سعودي)			90,403,500
هامش ربح التطوير	% 20		18,080,700
إجمالي قيمة المباني مع هامش الربح (ريال سعودي)			108,484,200
الاهلاك	14	% 35	37,969,470
قيمة المباني بعد الاهلاك (ريال سعودي)			70,514,730
قيمة الارض (ريال سعودي)	20,213	2,600	52,553,800
القيمة النهائية	123,068,530		

* أسعار التكاليف للبناء حسب دليل الأسعار الاسترشادية لتكلفة الإنشاءات الصادر 2021 من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين .

تقدير القيمة – أسلوب الدخل (منهجية التقييم)

تعريف طريقة التقييم:

تم تقييم العقار بأسلوب الدخل طريقة التدفقات النقدية المخصومة (Discounted Cash Flows, DCF)
حيث أن أسلوب الدخل يقدم مؤشرا على القيمة عن طريق تحويل التدفقات النقدية المستقبلية إلى قيمة حالية واحدة. ووفقا لهذا الأسلوب يتم تحديد قيمة الأصل بالرجوع إلى قيمة الإيرادات أو التدفقات النقدية أو توفير التكاليف من الأصل.
وطريقة التدفقات النقدية هي أحد الطرق المعتمدة وفقا للمعايير الدولية للتقييم كأحد طرق أسلوب الدخل وهي طريقة مالية لتقدير قيمة أصل حيث يتم استخلاص مؤشر القيمة من خلال حساب القيمة الحالية للتدفقات النقدية المستقبلية.

وتتلخص خطوات طريقة التدفقات النقدية المخصومة كالتالي:

أولاً: تقدير التدفقات النقدية المستقبلية الناتجة عن دخل الأصل محل التقييم من خلال التسلسل التالي:

1. تقدير إجمالي الدخل والذي يشير الى أن اجمالي القيمة الإيجارية المتوقعة (على فرضية أن العقار مؤجر بنسبة 100% ولا توجد وحدات شاغرة) وقبل خصم نفقات الصيانة والتشغيل.
2. تقدير قيمة خسائر الائتمان والشواغر وهي الخسائر الناتجة عن عدم إشغال العقار بالكامل بالإضافة الى الخسائر الناتجة عن تعثر او عدم تسديد المستأجرين للقيمة الايجارية.
3. تقدير دخل الايجار الفعلي حيث يمثل قيمة الايجار الفعلية (الحقيقية) التي سيحصل عليها المالك (المؤجر) بعد خصم دخل الوحدات الشاغرة وخسائر الائتمان.
   دخل الايجار الفعلي = إجمالي الدخل – خسائر الائتمان والشواغر.
4. تقدير النفقات التشغيلية والرأس مالية حيث النفقات التشغيلية هي الخاصة بتأجير وصيانة العقار أما النفقات الرأس مالية فهي النفقات التي يتحملها المالك لترميم وتطوير العقار بهدف الحفاظ عليه في حالة مناسبة لتحقيق الدخل السنوي الملائم.
5. تقدير صافي الدخل التشغيلي والذي يمثل الدخل الفعلي بعد خصم النفقات التشغيلية والرأس مالية : صافي الدخل التشغيلي= الدخل الفعلي - النفقات التشغيلية والرأس مالية
6. تقدير النمو الذي يعتمد على نمو دخل العقار في المستقبل بالاعتماد على حالة العقار ومستوى التشطيبات الداخلية والخارجية، إضافة الى ظروف السوق ونسب التضخم المتوقعة كما يمكن الاعتماد على معدلات نمو صافي القيمة الايجارية لعقارات مشابهة للعقار محل التقييم

تقدير القيمة – أسلوب الدخل (منهجية التقييم)

ثانياً: تحديد معدل الخصم او معدل العائد المطلوب

1. تقدير معدل الرسملة وهو المعدل الذي يستعمل لتحويل الدخل الى قيمة، حيث أن هناك أكثر من طريقة لتقدير معدل الرسملة وأكثر هذه الطرق شيوعاً طريقة الاستخلاص من السوق والتي تعتمد على معلومات صافي دخل ومعلومات بيع لعقارات مشابهه لاستخلاص معدل الرسملة منها و من الطرق طريقة عائد المقرض والتي تعتمد على فرضية أن متطلبات الإقراض يمكن ان تستعمل لتقدير معدل الرسملة الكلي وذلك بضرب نسبة تغطية الدين في ثابت القرض العقاري وفي نسبة القرض للقيمة ومن الطرق أيضاً طريقة المسح السوقي والتي تتمثل في الدراسات المنشورة من الجهات الوطنية المعتمدة او من الشركات العقارية او الاستشارية الكبرى او البنوك.
2. تقدير معدل الخصم وهو معدل العائد المطلوب الذي يستخدم لخصم التدفقات النقدية المستقبلية لتقدير القيمة الحالية. والفرق بينه وبين معدل الرسملة أن معدل الرسملة يستعمل لتحويل الدخل الى قيمة في حين ان معدل الخصم هو معدل عائد يستعمل لحساب القيمة الحالية الناتجة عن العقار في المستقبل، يمكن تقدير معدل الخصم بأكثر من طريقة منها طريقة النموذج التراكمي (The build-up model) وغالبا ما يعكس هذا المعدل ثمن التخلي عن استهلاك حالي مقابل استهلاك مستقبلي (ثمن الانتظار او الوقت) بالإضافة الى علاوة للمخاطر منها علاوة مخاطر التضخم المتوقع في المستقبل وعلاوة مخاطر الاعمال وعلاوة مخاطر التمويل، عند حساب معدل الخصم للاستثمار العقاري بالاعتماد على النموذج التراكمي، تم الاخذ بعين الاعتبار العوامل المذكورة في المعادلة التالية: $r = r_f + r_s + r_u$
r_f معدل عائد السندات الحكومية لفترة استحقاق اكثر من سنة وهو يمثل معدل العائد الخالي من المخاطر
r_s علاوة المخاطر المتنظمة المرتبطة بالسوق (ارتفاع التضخم، تغيير لوائح الاستثمار ، ركود السوق، عدم اليقين الاقتصادي، المنافسة المحتملة في عرض العقار ...)
r_u علاوة المخاطر الغير منتظمة والمرتبطة بنوعية الاستثمار العقاري (موقع الاستثمار، نقص سيولة السوق للأصول كبيرة الحجم، التكاليف الإضافية لصيانة وتشغيل العقار....)

ثالثاً: تحديد فترة الاحتفاظ بالأصل والقيمة النهائية

ويعني بفترة الاحتفاظ المدة التي سيتم الاحتفاظ فيها بالأصل قبل بيعه أو التخارج منه أو انتهاء مدة الانتفاع منه وغيرها. ويتم بعد هذه المدة تحديد القيمة الاستردادية للعقار في حال لم يكن العقار عقد منفعة.

رابعاً: حساب القيمة الحالية للدخل المتوقع للأصل محل التقييم للوصول إلى القيمة الرأسمالية للعقار (بعد الاخذ بعين الاعتبار القيمة الزمنية للنقود)

يتم تقدير القيمة الحالية للعقار من خلال حساب القيمة الحالية للدخل الناتج عن العقار في المستقبل وذلك باستعمال المعادلة التالية :

القيمة الحالية للأصل = التدفق النقدي المبدئي + التدفقات النقدية للسنوات المستقبلية + قيمة الأصل في نهاية فترة الاحتفاظ

(1+معدل الخصم)^ الفترة (1+معدل الخصم)^ الفترة

ويتكرر المحدد باللون الأحمر حسب عدد فترات التدفقات المقدرة.

تقدير القيمة – أسلوب الدخل (التحليل)

بعد إجراء مسح ميداني لأسعار السوق الحالية لتوجه أسعار الإيجارات للعقارات الواقعة في منطقة العقار المراد تثمينه وبعد إجراء التعديلات اللازمة على هذه الأسعار لتعكس الفروق بين العقار محل التقييم والعقارات المقارنة مع الأخذ في الاعتبار أسعار التأجير الفعلية، نجد ان:

- **الدخل الإجمالي :**

تم اعتماد المعلومات المالية المزودة من العميل من (إجمالي الدخل والشواغر والمصاريف)

- **الشواغر المستديمة :**

العقار مؤجر بعقد واحد المتبقي من الفترة هو 9 سنوات .

- **الدخل الفعال :**

الدخل الفعال هو الدخل الاجمالي الناتج بعد خصم قيمة الشواغر المستديمة في العقار.

- **إجمالي المصروفات :**

بحكم ان العقار مؤجر بعقد واحد تم اعتبار نسبة المصاريف 0%

- **صافي الدخل التشغيلي وتقدير النمو للتدفقات النقدية المستقبلية :**

الدخل الاجمالي للعقار المراد تقييمه هو 18,948,750 ريال حسب ما تم تزويدنا من قبل العميل بزيادة العقد 7.5% بعد السنة الاولى و السنة الخامسة حسب العقد. وقد تم مراجعة منطقية الأسعار بالسوق.

- **نسبة العائد على الاستثمار :**

اعتمدنا العائد على الاستثمار والذي نعتقد أنه يتناسب مع العقار بوضعه الحالي حيث تم تقديره بنسبة : 7% .

- **تحديد معدل الخصم او معدل العائد المطلوب**

تم حساب معدل الخصم بالنموذج التراكمي وفقاً للآتي:

النموذج التراكمي		
البند	النسبة	المصدر
معدل عائد السندات الحكومية	3.50%	البنك المركزي السعودي
معدل التضخم	3%	البنك المركزي السعودي
علاوة مخاطر السوق	2.50%	market-risk-premia.com
علاوة المخاطر الخاصة	1%	تقدير المقيم
معدل الخصم	10%	

تقدير القيمة – أسلوب الدخل (تقدير القيمة)

بعد إجراء مسح ميداني لأسعار السوق الحالية لتوجه أسعار الإيجارات للعقارات الواقعة في منطقة العقار المراد تثمينه تم تقدير معدل الرسملة بما يتناسب مع وضع العقار ونسبة الشواغر في المنطقة حسب تقدير المقيم وتحليل البيانات المالية للعقار المراد تثمينه. *إجمالي قيمة الدخل هي في حال الاشغال 100% هو 18,948,750 ، والمصاريف 0% سنوياً ونسبة النمو 15% بعد السنة السادسة حسب العقد.

وبناءً على ذلك تم التوصل إلى أن قيمة العقار هي :

- فرضيات التدفقات النقدية:

إجمالي الدخل	20,369,906 ريال سعودي	معدل الخصم	%10	نسبة الاشغال	%100
فترة التدفقات النقدية	10	معدل الرسملة	%7	نسبة النمو	%7.5 بعد السنة الاولى و السنة الخامسة

الفترة	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9
السنة	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034
نسبة النمو	7.50%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	7.50%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
إجمالي الدخل	20,369,906	20,369,906	20,369,906	20,369,906	20,369,906	21,897,649	21,897,649	21,897,649	21,897,649	21,897,649
نسبة الاشغال	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%
نسبة الشواغر	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
خصم الشواغر	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
الدخل الفعال	20,369,906	20,369,906	20,369,906	20,369,906	20,369,906	21,897,649	21,897,649	21,897,649	21,897,649	21,897,649
إجمالي المصاريف	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
المصاريف	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
صافي الدخل	20,369,906	20,369,906	20,369,906	20,369,906	20,369,906	21,897,649	21,897,649	21,897,649	21,897,649	21,897,649
قيمة العقار المستقبلية	312,823,560									
صافي التدفق النقدي للعقار	20,369,906	20,369,906	20,369,906	20,369,906	20,369,906	21,897,649	21,897,649	21,897,649	21,897,649	334,721,209
معامل الخصم	1.00	0.91	0.83	0.75	0.68	0.62	0.56	0.51	0.47	0.42
القيمة الحالية للنقود	20,369,906	18,518,097	16,834,633	15,304,212	13,912,920	13,596,717	12,360,652	11,236,956	10,215,415	141,954,468
القيمة الحالية	**274,303,977**									
القيمة بعد التقريب	**274,305,000**									

المخاطر المؤثرة على العقار:

ومن المخاطر التي يمكن أن تؤثر على العقار التالي:

1	أصبح العقار قديماً بعقد إيجار واحد.
2	مخاطر الإئتمان و عدم سداد الإيجار.
3	المخاطر الإدارية و التشغيلية.
4	مخاطر عدم الإستخدام الأعلى والأفضل للعقار.
5	مخاطر التخطيط و التنظيم.
6	مخاطر تغير السوق.
7	مخاطر التقادم وعدم الصيانة.
8	زيادة المنافسة من المشاريع المماثلة داخل المملكة العربية السعودية يمكن أن تؤثر سلبا على الطلب في المستقبل.
9	لم نلاحظ ميزانيات الدخل والإنفاق السنوية لتشغيل المدرسة ويعتمد تدفق الدخل طويل الأجل على قدرة مشغل المدرسة على تحمل الإيجار. في حالة فشل العمل ، قد يصبح مستوى الإيجار غير مقبول.

القيمة المرجحة - :

طريقة التقييم	القيمة (ريال السعودي)	نسبة الترجيح
اسلوب الدخل - التدفقات النقدية المخصومة	274,305,000 ريال	%100
التكلفة و المقارنات	123,068,530 ريال	%0

والرأي في القيمة : استنادًا إلى غرض التقييم وطبيعة العقار وخصائصه، كونه عقارا مدرًا للدخل فإن تقييم العقار بطريقة التدفقات النقدية المخصومة تعتبر هذي أفضل طريقة لتقييم العقار وبالتالي سيتم ترجيح القيمة التي تم التوصل إليها بأسلوب الدخل بوزن نسبي 100% كأساسي للقيمة السوقية للعقار محل التقييم وهي :

القيمة النهائية للعقار بعد التقريب	رقماً	274,305,000 ريال
	كتابة	مئتان وأربعة وسبعون مليون وثلاثمائة وخمسة ألف ريال سعودي

المرفقات



صك لرقم القطعة 1/30



صك لرقم القطعة 25 – 26 - 27



صك لرقم القطعة 1/28



صك لرقم القطعة 29

المرفقات



رخصة البناء 1



رخصة البناء 2



رخصة البناء 3



رخصة البناء 4



LEASE AGREEMENT

in relation to land and buildings on which the school known as Kuwait Al-Khaleej International School is built, located in Dammam, Saudi Arabia

dated _____

Privileged Warehouse Company 3

(as Lessor)

and

Al-Khaleej for Training and Education Company

(as Lessee)

عقد الايجار

فيما يتعلق بالأرض والمباني التي تم بناء المدرسة المعروفة باسم مدرسة روضة الخليج العالمية عليها، الكائنة في حي الدمام المملكة العربية السعودية

المبرمة بتاريخ _____

شركة المخازن المميزة الثالثة

(يسمى المؤجر)

و

شركة الخليج للتدريب والتعليم

(يسمى المستأجر)

صورة من عقد الايجار



منطقة عسير

بـاركـود BARCODE
92 000 5564
Assets Valuation تقييم الأصول

بنده – خميس مشيط

رقـــم التقـــرير:	DC24013252
تـاريـخ التقـــرير:	22 /01 / 2025 م
أسلوب التقييم:	أسلوب الدخل
أساس القيمـــة:	القيمة السوقية
نـــوع العقـــار:	مركز تجاري
المـــوقـــــــع:	حي النسيم – مدينة خميس مشيط

إجمالي القيمة السوقية	رقماً	48,660,000 ريال
	كتابة	ثمانية وأربعون مليون وستمائة وستون ألف ريال سعودي



باركود BARCODE 92 000 5564
تقييم الأصـــول Assets Valuation



01

الملخص التنفيذي

الملخص التنفيذي

تجدون أدناه ملخص رأينا في القيمة للعقار ، حيث نؤكد قيامنا بالبحوث الضرورية وحصولنا على المعلومات اللازمة للقيام بهذا التقييم ، وللمزيد نأمل منكم الاطلاع على كامل التقرير حيث أن التقرير وحدة واحدة لا يصح أن تجزأ :

صاحب الطلب (العميل)	المستفيد (مستخدم التقرير)	الغرض من التقييم	فرضية القيمة
صندوق الراجحي ريت	صندوق الراجحي ريت و هيئة سوق المال	التقييم الدوري للصندوق	الاستخدام الحالي

عنوان العقار	نوع العقار	نوع الملكية
حي النسيم- مدينة خميس مشيط	مركز تجاري	ملكية مطلقة

اسم المالك (حسب الصكوك)	رقم الصكوك	تاريخ الصكوك	مساحة الأرض (حسب الصك)
شركة المخازن المميزة الثانية	471708002889	1437/03/12 هـ	19,000 م^2

أساس القيمة	معايير التقييم	أسلوب التقييم
القيمة السوقية	معايير التقييم الدولية (IVS) ترجمة هيئة المقيمين (تقييم) - 2022	أسلوب الدخل – طريقة التدفقات النقدية المخصومة

تاريخ التعميد	تاريخ المعاينة	تاريخ القيمة
12 / 11 / 2024 م	18 / 11 / 2024 م	31 / 12 / 2024 م

القيمة السوقية المقدرة رقماً	48,660,000 ريال سعودي
القيمة السوقية المقدرة كتابةً	ثمانية وأربعون مليون وستمائة وستون ألف ريال سعودي

المقدمة

بناء على تعميدكم لشركة باركود بتاريخ 2024/11/12 م لتقييم مركز تجاري في مدينة خميس مشيط رقم الصكوك (471708002889) , فإن فريقنا قد أتم تنفيذ المهمة بعد معاينة الأصل ومراعاة جميع العناصر المؤثرة في القيمة ، وبالاستناد الى المعايير الدولية المعتمدة والأصول المهنية لعملية التقييم ، سعيا منا للوصول الى قيمة العقار المناسبة للغرض الذي أعد من أجله تقرير التقييم . ويعد هذا التقرير شهادة يمكن الاعتماد عليها في الغرض الذي نفذت مهمة التقييم هذه لأجله مع ملاحظة أن هذا التقرير وحدة واحدة لا يصح أن تُجزأ .

بينات العميل

صاحب الطلب (العميل)	صندوق الراجحي ريت (صندوق استثمار عقاري متداول (ريت) ويتكون من محفظة متنوعة من العقارات الموزعة في العديد من القطاعات والمناطق في المملكة).
مالك الأرض والمنفعة	شركة المخازن المميزة الثانية
المستفيد (مستخدم التقرير)	صندوق الراجحي ريت
المستخدمون الاخرون	تقرير عام منشور لمالكي وحدات الصندوق يستخدم من قبل مدير الصندوق (شركة الراجحي المالية) و هيئة سوق المال والمستثمرين والمراجعين الخارجيين.

غرض التقييم

كلف العميل (صندوق الراجحي ريت) شركة باركود بتقييم الأصل موضوع التقرير لتقدير قيمة العقار حسب معايير التقييم الدولية لغرض التقييم الدوري للصندوق، وبناءً عليه تم إعداد هذا التقرير.

نوع التقرير	ســـردي مفصـل
عملة التقرير	الريال السعودي
تاريخ نفاذ القيمة	31 / 12 / 2024 م



02

بيانات و صور موقع العقار

وصف العقار

يقع العقار محل التقييم في حي النسيم الواقع مدينة خميس مشيط بمنطقة عسير.

خميس مشيط مدينة سعودية والعاصمة الإدارية لمحافظة خميس مشيط، تقع في منطقة عسير جنوب غرب المملكة العربية السعودية، تقع على ارتفاع 1850م من سطح البحر، للمدينة أهمية سياحية وتجارية هامة في منطقة عسير حيث تتميز بطقسها المعتدل صيفاً، وكثرة الأمطار، واحتوائها المنتزهات الطبيعية. وتعد مدينة السيح عاصمة خميس مشيط الحديثة ومركزها الإداري والاقتصادي بعد ابها.

العقار عبارة عن عبارة عن أرض مقام عليها مبنى من طابق واحد يشغله هايبر ماركت بنده. يوفر العقار مساحة واسعة. يحتوي العقار أيضًا على منطقة تحميل وتفريغ في الجنوب.

العقار مقام على قطعة أرض مستطيلة الشكل بمساحة 19,000متر مربع. وبمساحة بمسطحات البناء إجمالي5,456.27 متر مربع فقط. حسب رخصة البناء و بنوع عقد واحد مع صك نوع مطلق الملكية. عمر المبنى 13 سنة تقريبا حسب رخصة البناء

بيانات الارض

استخدام الأرض (حسب خطاب العميل)		مساحة الأرض (حسب الصك)
تجاري		19,000 م^2

حدود العقار (حسب الصك)

الجهة	الحد	طول الحد
شمال	طريق الخميس تندحة الرياض عرض 84 م	200 م
الجهة	الحد	طول الحد
جنوب	شارع عرض 20 م	200 م
الجهة	الحد	طول الحد
شرق	شارع عرض 20 م	100م
الجهة	الحد	طول الحد
غرب	شارع عرض 27 م	90 م

شكل الأرض			
√	منتظم		غير منتظم
منسوب الأرض			
√	مستوي		غير مستوي
بناء القطعة المجاورة			
√	مبني		غير مبني



اسم المالك	رقم هوية المالك
شركة المخازن المميزة الثانية	1010418411

رقم الصك	تاريخ الصك
471708002889	1437/03/12 هـ

رقم رخصة البناء	تاريخ رخصة البناء
8 / 108 / ج 3 / 1429	1429/01/27هـ

المنطقة	المدينة
عسير	خميس مشيط

رقم المخطط	رقم القطعة
1424 / 715 / ع / 2	بدون

احداثيات الموقع
42.760250 ,18.297420

الملاحظات	

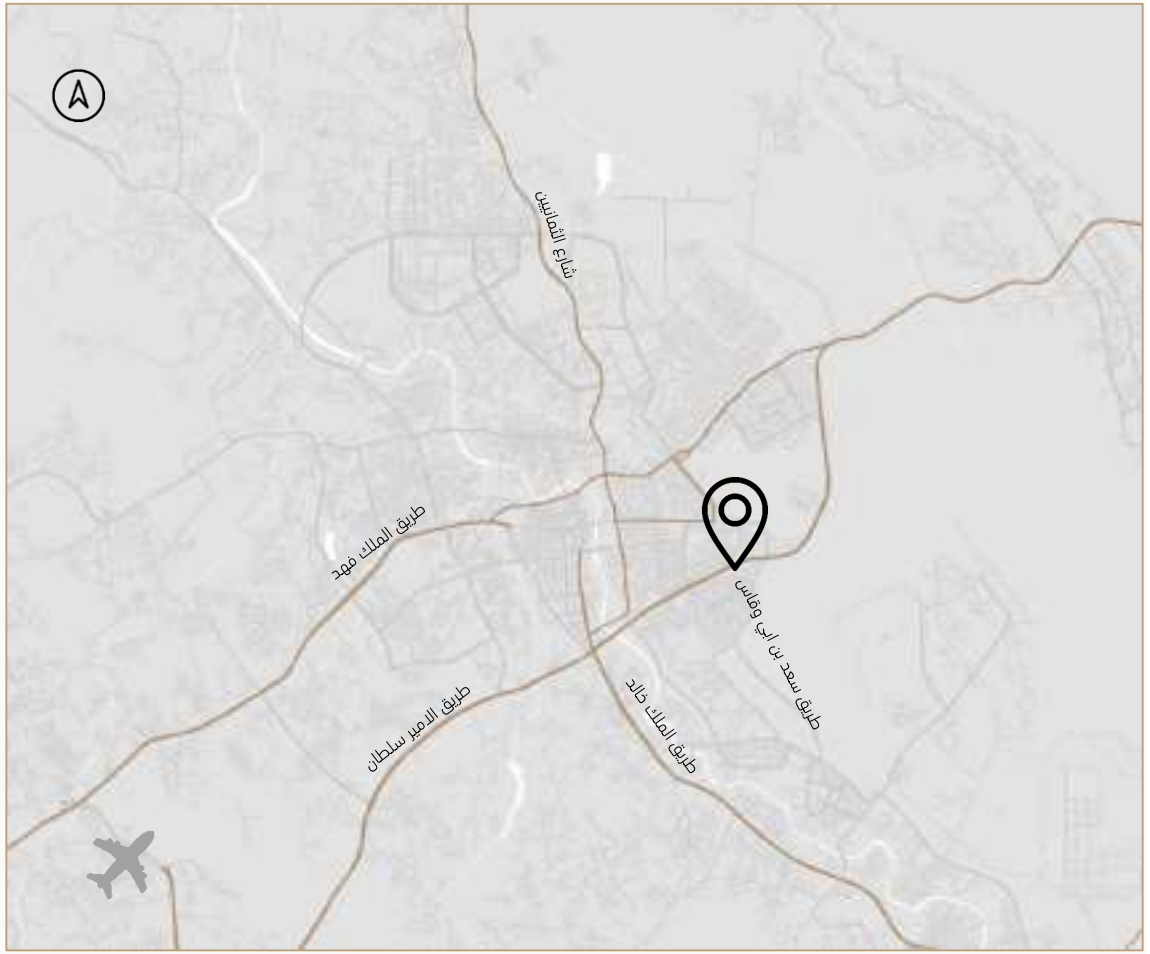


صورة لرخصة البناء

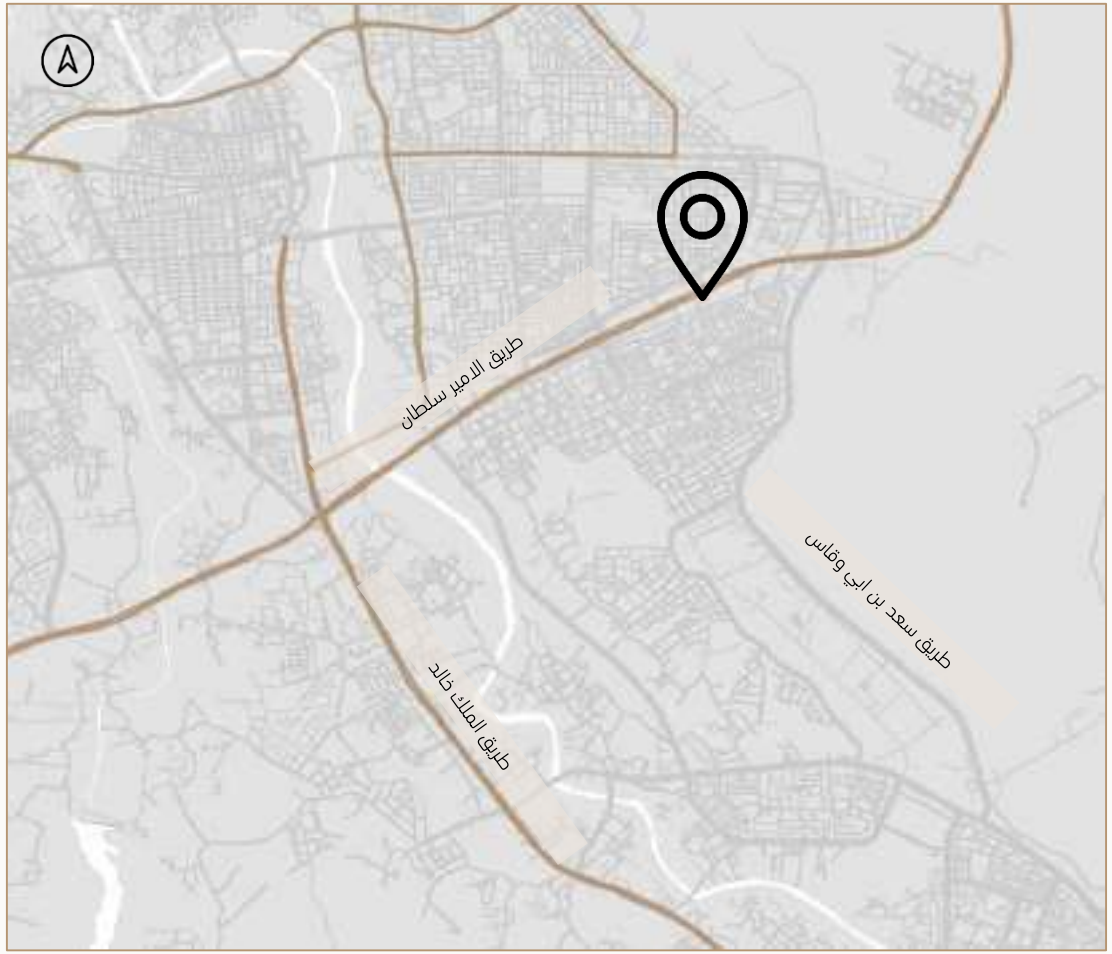


صورة للصك

الصور الفضائية



صورة جوية توضح موقع العقار على مستوى المدينة خميس مشيط



صورة جوية توضح موقع العقار على مستوى الحي النسيم

الخدمات و المرافق المتوفرة بالمنطقة المحيطة بالعقار:

المرافق المتواجدة بالموقع				
خدمات عامة	دوائر حكومية	☑ متوفر	☐ غير متوفر	
	بنوك	☑ متوفر	☐ غير متوفر	
	مراكز طبية	☑ متوفر	☐ غير متوفر	
خدمات تجارية	أسواق تجارية	☑ متوفر	☐ غير متوفر	
	مطاعم	☑ متوفر	☐ غير متوفر	
	محطات وقود	☑ متوفر	☐ غير متوفر	
خدمات البنية التحتية	شبكة الكهرباء	☑ متوفر	☐ غير متوفر	
	شبكة صرف صحي	☑ متوفر	☐ غير متوفر	
	شبكة المياه	☑ متوفر	☐ غير متوفر	
	شبكة هاتف	☑ متوفر	☐ غير متوفر	
	شبكة تصريف السيول	☑ متوفر	☐ غير متوفر	
المرافق العامة	مساجد	☑ متوفر	☐ غير متوفر	
	حدائق	☑ متوفر	☐ غير متوفر	
	خدمات تعليمية	☑ متوفر	☐ غير متوفر	

المرافق المتواجدة بالموقع		
السفلته	☑ متوفر	☐ غير متوفر
الرصف	☑ متوفر	☐ غير متوفر
الإنارة	☑ متوفر	☐ غير متوفر
التشجير	☐ متوفر	☑ غير متوفر
أخرى		

المرافق المتواجدة بالموقع		
ماء	☑ متوفر	☐ غير متوفر
هاتف	☑ متوفر	☐ غير متوفر
كهرباء	☑ متوفر	☐ غير متوفر
الصرف الصحي	☑ متوفر	☐ غير متوفر

ملاحظات	

صور العقار













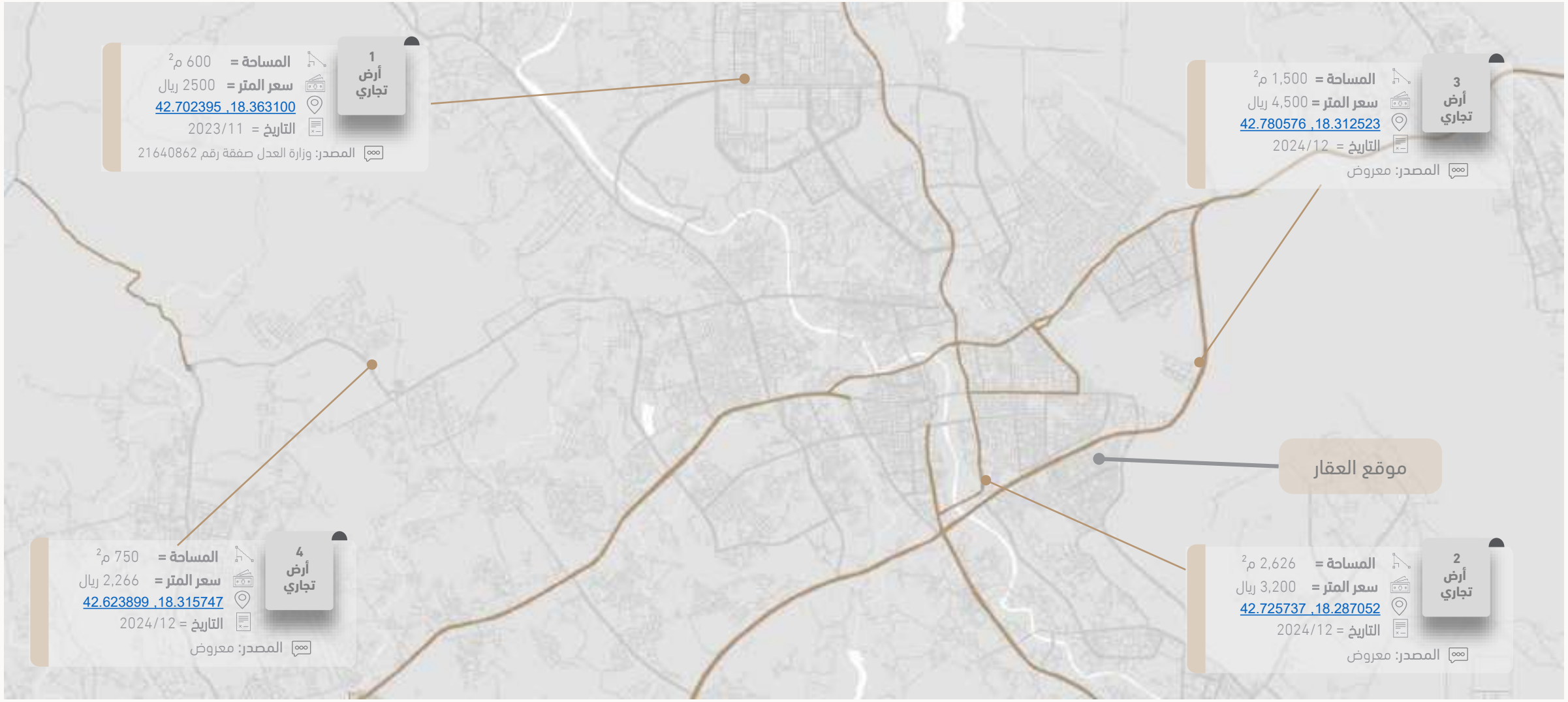


04

دراسة وتحليل السوق

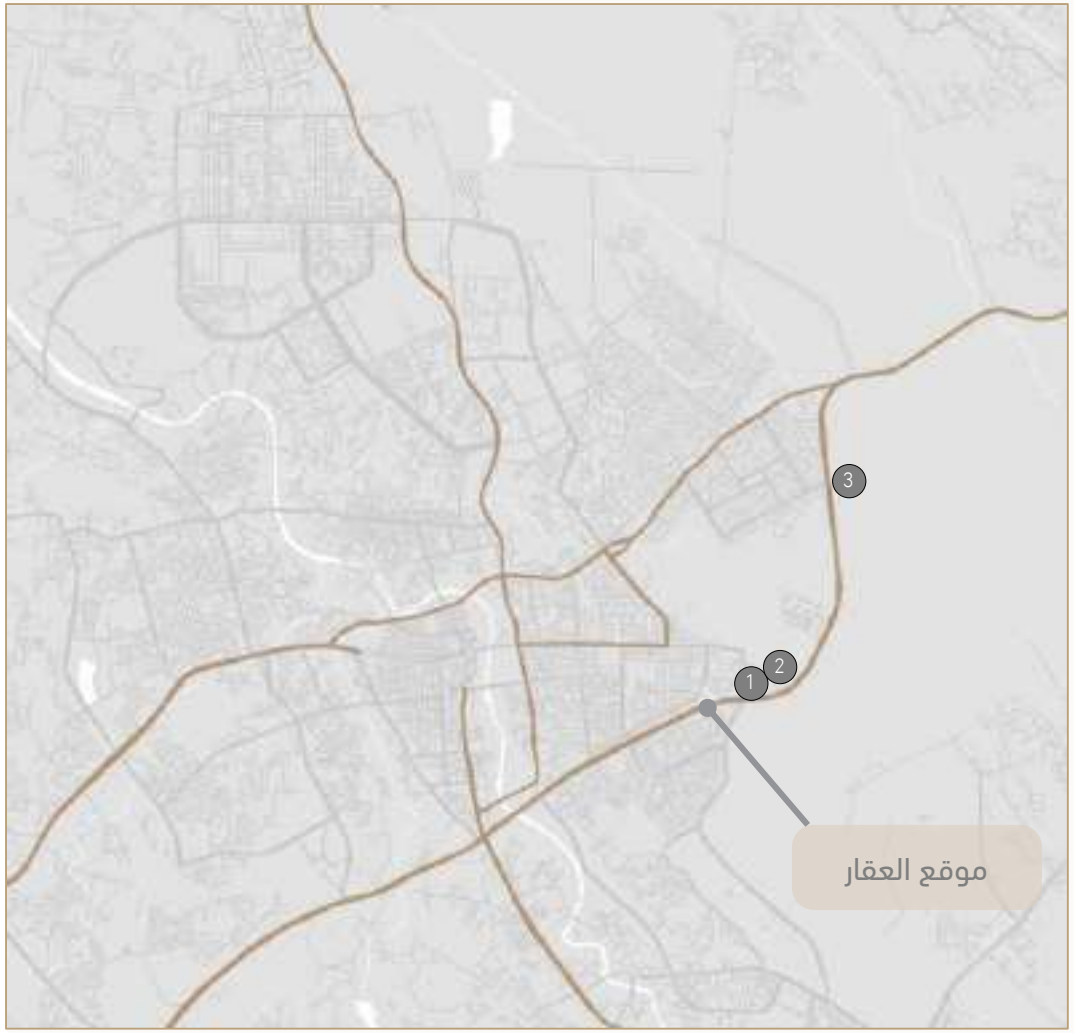
دراسة وتحليل السوق

بعد إجراء مسح ميداني لأسعار السوق الحالية للعقارات الواقعة في منطقة العقار محل التقييم و معرفة أسعار بيوع الأراضي للاستخدامات المشابهة تجدون أدناه عينات المسح للعقارات.



دراسة وتحليل السوق

تم عمل مسح ميداني لتحليل أسعار السوق للعقارات الواقعة في منطقة العقار سواءً عقارات مباعة أو مؤجرة أو معروضة وتجدون أدناه عينات المسح .



مسح الايجارات

م	العقار	الموقع	المساحة	متوسط السعر	الحالة
1	معرض تجاري	طريق الأمير سلطان	121 م2	1,000 ريال/م2	معروض
2	معرض تجاري	طريق الأمير سلطان	1,829 م2	600 ريال/م2	معروض
3	معرض تجاري	طريق الأمير سلطان	440 م2	700 ريال/م2	معروض

معدل العائد

العقار	الموقع	الدخل الاجمالي	سعر البيع	نسبة العائد
مبنى تجاري	حي الموسى	100 الف	1.3 مليون	%7.60
مبنى تجاري	حي الموسى	190 الف	2.2 مليون	%8.60
مبنى تجاري	حي الموسى	84.2 مليون	372 مليون	%8.50
وبذلك تم استخلاص معدل الرسملة الذي يتوافق مع العقار				% 7.2



05

تقدير القيمة

تقدير القيمة – أسلوب السوق (منهجية التقييم)

تعريف طريقة التقييم :

حيث يعد أسلوب السوق أكثر طرق التقييم شيوعا ويقوم أساسا على مقارنة العقار محل التقييم بعقارات مماثلة من السوق؛ لإيجاد القيمة الرأسمالية أو الإيجارية للعقار بصورة مباشرة. وتعتبر هذه الطريقة أن سعر السوق هو أفضل مؤشر للقيمة، و يمكن استنتاج سعر السوق من خلال البحث عن الأدلة و الشواهد المتوفرة عن المعاملات و الصفقات التي جرت مؤخراً في السوق لعقارات مماثلة للعقار محل التقييم و تطبيقها عليه مع الأخذ بعين الاعتبار التسويات الخاصة بالعوامل المتغيرة , مثل عمر العقار و موقعه .

و تعتمد طريقة المقارنة على مبدأ الاستبدال و هذا المبدأ مفاده أن المستثمر أو الشخص الحصيف لن يدفع في عقار سعرًا يتجاور السعر الذي يدفع في عقارات مماثلة و يتشابه هذا المبدأ مع مبدأ تكلفة الفرصة البديلة , حيث يتم في تطبيق الطريقة تقدير القيمة من خلال مقارنة الأصل مع صفقات أصول مطابقة أو مقارنة (مشابهة(تتوفر عنها معلومات سعرية.

و عند عدم توفر الصفقات التي يمكن أن يعتمد عليها يتم الأخذ بالاعتبار أيضاً لأسعار الأصول المشابهة المدرجة في القوائم المالية المعلنة أو المعروضة للبيع أو التأجير.

و بعد جمع الأدلة والشواهد الخاصة بالصفقات، تتم عملية التحليل لاستبعاد عمليات البيع أو التأجير غير السليمة والتحقق من عمليات البيع الفعلية. وتعتمد عوامل المقارنة المختارة على نوع العقار.

وهناك مراحل سبعة لتطبيق طريقة المقارنة وتكون قبل عمليات التسوية على الفروقات واستنتاج قيمة العقار محل التقييم، و المراحل كتالي:

المرحلة الأولى: تحديد إطار زمني لعملية التقييم

في معايير ومناهج التقييم على الرغم من عدم وجود قواعد محددة للمدة الزمنية، يتم تفضيل الصفقات أو العروض التي تمت في تاريخ مُقارب لتاريخ التقييم. ولكن المبيعات التي تعود إلى فترة زمنية طويلة على الرغم من أهميتها وفائدتها كدليل إرشادي لتقييم الاتجاهات قد تتضمن مستويات اقتصادية وظروف سوق مختلفة، تُؤدي الى تقييم غير عادل. وإذا كان هناك عدد كاف من المبيعات (من ثلاثة إلى خمسة) في فترة سنة من تاريخ التقييم، عندئذٍ يجب إعطائها وزن كبير في حساب مؤشر القيمة للعقار محل التقييم مع الأخذ بعين الاعتبار عمليات التسوية الأخرى. وقد يكون من الضروري الرجوع بالزمن لمدة أطول، ولا يمكن القيام بذلك بصورة آمنة إلا إذا لم تكن هناك تذبذبات كبيرة في المناخ الاقتصادي وعلى أسعار العقارات

المرحلة الثانية: تحديد منطقة السوق

تحديد المنطقة بناءً على رأي فريق التقييم و من السَائد أن تكون المنطقة الكبيرة أكثر فائدة عند تحديد الاتجاهات والقيم والحقائق التاريخية، غير أنه لا توجد مزايا محددة عند تضمين مناطق كبيرة ما لم تشتمل على عقارات مقارنة تم بيعها حديثًا.

المرحلة الثالثة: دراسة تفاصيل العقار محل التقييم

دراسة العقار محل التقييم من النواحي المادية (الحجم والمساحة والشكل والأرض والموقع، ونوعية العقار، إلخ)، ومن النواحي القانونية (ملكية مطلقة، أو حيازة إيجارية، أو قيود على الحق العقاري، إلخ). .

المرحلة الرابعة: تحديد العوامل التي تؤخذ في الاعتبار عند إجراء التسويات

تحديد عوامل المقارنة المهمة والتي تنطبق على جميع قطاعات العقارات قد تكون ذات طبيعة عامة أو محددة أو ذات طبيعة قانونية أو مادية، مثل : (نوع العقار ,حالة و ظروف السوق , الموقع , تواريخ المعاملات , أحكام و شروط التنظيم و التخطيط , الخصائص المادية و التي تتضمن مساحة الأرض و شكلها و تضاريسها و عمر المبنى و الصيانة و الحجم و التصميم و الاهلاك المادي و الوظيفي , الخصائص القانونية .

تقدير القيمة – أسلوب السوق (منهجية التقييم)

المرحلة الخامسة: جمع بيانات عن المبيعات القابلة للمقارنة

جمع ومقارنة المبيعات بعد تعيين الحدود الخاصة بالإطار الزمني والمنطقة. والمبيعات التي يعتمد عليها مأخوذة من مصادر رسمية (المبيعات المسجلة) . و عند الاعتماد على مقارنات عروض لدى الوسطاء أو الوكلاء العقاريين يجب أن يتم الأخذ بها بشيء من الاحتياط نظرًا لأن الأسعار المطلوبة عادة ما تكون متضخمة. كما يجب أن تكون جميع المعلومات الخاصة بالمقارنات مُشابهة للعقار محل التقييم.
و من مصادر البيانات القابلة للمقارنة المنشورات العقارية، والسجلات العمومية، والمشترين، والبائعين، والوسطاء والوكلاء العقاريين والمُقيّمين، إلخ.. وبعد ذلك تجري المقارنة بين المبيعات المقارنة والعقار محل التقييم بموجب عناصر المقارنة مع إجراء التسويات حسب الظروف والفروقات.

و لزيادة دقة استخدام طريقة المُقارنة، يجب مراعاة توفر التالي:

1-جمع المعلومات عن العقارات المُشابهة بعد تحديد الإطار الزمني وخصائص السوق.
2-إعطاء أولوية للمعاملات الحالية أو الحديثة على عقارات مُشابهة.
3-ضبط عوامل التشابه والاختلاف في العقارات المشابهة القابلة للمقارنة فيما يتعلق بعامل الوقت، وحالة السوق، والموقع، وشروط وأحكام التخطيط والتنظيم، والخصائص المادية والقانونية.
4-إجراء تسويات مقابل عناصر الاختلاف والتباين.

المرحلة السادسة: التحقق من المبيعات ومعالجة البيانات ذات الصلة

يتم التحقق من المقارنات وافتراض أن جميع المقارنات التي تم جمعها تستحق الأخذ بعين الاعتبار فيما عدا المقارنات التي جرت بموجب ظروف أو شروط غير اعتيادية مثل : البيع بالإجبار أو التسييل أو أي شروط و أحكام استثنائية .

المرحلة السابعة: تحليل المبيعات

تحليل المقارنات بعد جمع الأدلة والشواهد الخاصة بالمبيعات أو العروض ، تبدأ عملية التحليل المنهجي. ويجب استبعاد عمليات البيع غير السليمة والتحقق من عمليات البيع الفعلية. ويجب إثبات سعر كل عملية بيع حسب وحدات المقارنة المناسبة. وتعتمد وحدات المقارنة المختارة على نوعية العقار , و يتم اجراء التحليل وفق أحد الطرق : التحليل بناءً على مساحة الأرض , التحليل بناءً على المساحة المبنية , التحليل بناءً على طريقة الجمع (الأرض و المباني) ,

المرحلة الثامنة : إجراء تعديلات و تسويات مقابل فروق العقارات المقارنة .

في أغلب الأحيان، لا تتطابق العقارات المقارنة مع العقارات محل التقييم، حيث قد يتميز العقار المقارن بخصائص فريدة تميزه عن غيره سواء من موقع أو تصميم او مرافق وخدمات. أو العكس، قد تنقصه بعض هذه الخصائص مقارنة بالعقار محل التقييم. لذا، سيضطر المقيم لعمل تسويات بين العقارين (سواء كانت التسوية بالزيادة أو النقصان).بحسب خبراته العملية للوصول الى مؤشر واحد لقيمة العقار محل التقييم.

المرحلة التاسعة : التسويات و تقدير القيمة السوقية للعقار .

لتقدير قيمة العقار تتم عمليات تسوية بنسبة مئوية (بالنسبة للعناصر المختلفة التي لا يمكن تقدير قيمة نقدية بصفة مباشرة مثل واجهة الشارع وعرضه) وبتسوية بقيمة نقدية (بالنسبة للعناصر المختلفة التي يمكن تقدير قيمة نقدية بصفة مباشرة(
يحبذ بوجه عام اعتماد طريقة السوق أكثر من أي طريقة أخرى في أعمال التقييم للوصول إلى القيمة السوقية للعقار , وفي هذه الحالة يفضل إجراء تطابق وتسوية للقيم المختلفة التي تم تقديرها من كل طريقة من طرق التقييم لتكوين رأي خاص بالقيمة. ويتم اختيار القيمة الناتجة من الطريقة الأنسب في العادة كقيمة للعقار.

تقدير القيمة – طريقة المقارنة- :

لإيجاد قيمة الأرض تم إجراء مسح ميداني لأسعار السوق الحالية لعقارات مباعة وعقارات معروضة مماثلة للعقار موضع التقييم وحيث أنه من المستحيل إيجاد عقاريين متماثلين تم عمل التسويات المناسبة على أسعار العقارات المقارنة بخصم قيمة البنود التي تمثل ميزة للعقار المقارن وإضافة قيمة البنود التي تمثل ميزة للعقار موضع التقييم،

بنود المقارنة :

- فرق المساحة، افضلية الموقع ، عدد الواجهات .

وبناءً على ذلك تم التوصل إلى قيمة الأرض هي :

عناصر المقارنة	العقار المراد تقييمه	المقارن (1)		المقارن (2)		المقارن (3)		المقارن (4)	
تاريخ	2024	2023/11/28		2024/11/24		2024/11/24		2024/11/24	
سعر المتر المربع للمقارن (ريال/م2)		2,250		3,200		4,500		2,266	
مفاوضات البيع ، وضع السوق		0%	0	0%	0	0%	0	0%	0
سعر المتر المربع بعد ضبط حالة السوق (ريال/م2)		2,250.00		3,200.00		4,500.00		2,266.00	
مساحة الأرض	**19,000.00**	-15%	600.00	-15%	2,626.00	-15%	1,500.00	-15%	750.00
أفضلية الموقع	**ممتاز**	0%	جيد جدا	0%	ممتاز	0%	ممتاز	10%	جيد
عدد الواجهات	**3**	5%	1	5%	1	5%	1	0%	3
الضبط النسبي		-10%		-10%		-10%		-5%	
صافي سعر السوق بعد التسويات (م 2 / ريال)		2,025.00		2,880.00		4,050.00		2,152.70	
نسبة مشاركة كل مقارنة في القيمة		70%		10%		10%		10%	
صافي متوسط سعر الأرض (م 2 /ريال)		**2,326**							
صافي متوسط سعر الأرض بعد التقريب (م 2 /ريال)		**2,300**							

تقدير القيمة – أسلوب التكلفة (منهجية التقييم)

تعريف طريقة التقييم :

تم تقييم العقار بأسلوب التكلفة طريقة الإحلال

يعتبر أسلوب التكلفة أحد أساليب التقييم الأساسية بجانب أسلوبي السوق والدخل. ويُستخدم أسلوب التكلفة بصورة رئيسة لتحديد القيمة الرأسمالية للعقار في حالة عدم وجود أدلة وشواهد مباشرة يمكن الحصول عليها من أعمال التقييم أو مصادر معلومات أخرى مثل حسابات أو قيم تجارية. كما يُستخدم هذا الأسلوب لتقييم أنواع خاصة من العقارات المتخصصة التي يندر تبادل ملكيتها في سوق العقارات مثل عقارات المنشآت الترفيهية، ومنشآت الرعاية والتربية العامة، والمستشفيات العامة، والمساجد، والمؤسسات الخيرية الأخرى، وأصول ومنشآت القطاع العام كالحدائق العامة والمباني المدرسية والمنشآت الرياضية وغيرها.

كما يُستخدم كطريقة داعمة لطريقة التقييم الرئيسة والتحقق منها لحسم رأي المقيم بشأن القيمة. فهو أسلوب يحُدد القيمة من خلال تقدير تكلفة الأرض وتكلفة بناء عقار جديد بمنافع مساوية أو تجديد عقار جديد لنفس الاستخدام ويندرج تحت هذا الأسلوب طريقتان هما:

أ- طريقة إعادة الإنتاج: تكلفة إنتاج صورة افتراضية طبق الأصل من المبنى الحالي، مع استخدام نفس التصميم ومواد البناء للعقار محل التقييم.

ب- طريقة تكلفة الإحلال: التكلفة التقديرية لإنشاء مبنى بنفس المنافع والمرافق وباستخدام مواد بناء ومعايير وتصاميم ومخططات تستخدم حاليًا في السوق.

وتعتمد كلا الطريقتين على مبدأ الإحلال الذي يستند على أن المشتري الحصيف لا يدفع مقابل عقار ما سعراً يتجاوز تكلفة شراء موقع وإقامة مبنى عليه له منافع ومرافق مماثلة.

منهجية الطريقة:

عند استخدام طريقة التكلفة أو طريقة تكلفة الإحلال المهُلكة، يقوم المقُيّم بتقدير القيمة السوقية للأرض الفضاء، بالرجوع إلى قيمة الأراضي المقارنة، وإضافة هذه القيمة إلى تكلفة إعادة بناء مبنى جديد يمكن أن يقوم بوظيفة المبنى الحالي بعد إجراء تسويات مقابل تقادم وإهلاك المبنى الحالي بالنسبة للعقار الافتراضي الجديد وبالتالي، تتمثل العناصر الرئيسية الثلاثة لأسلوب التكلفة فيما يلي:

أ-قيمة الأرض:

وتم تفصيلها في الصفحات السابقة.

ب - قيمة البناء:

إن قيمة البناء تعني التكلفة الحالية للمبنى ناقصًا منها الإهلاك. ومن المفترض أن تكون قيمة البناء هي تكلفة إنشاء مبنى جديد، أي تكاليف إنشاء نفس المبنى اليوم مع خصم مخصصات مقابل أوجه القصور أو التقادم. وقد يستند تقدير تكلفة عقار ما إلى تقدير تكاليف إعادة الإنتاج أو تكاليف الإحلال.

ويمكن الاستعانة بأحد الأساليب التالية لتقدير تكاليف المباني.

1-أساليب تقدير تكلفة المباني:

أ-أسلوب وحدة المقارنة:

وهو الأسلوب الأسهل والأكثر استخداماً. ويعتمد على التحقق من مساحة المبنى محل التقييم أولاً ثم التحقق من تكلفة المتر المربع لإنشاء المبنى أي تكلفة مساحة الطوابق والأسوار والتصميم والتشطيبات كما يجب أن يتضمن السعر أرباح القائم بعملية البناء والتكاليف إلخ، بعد ذلك ترب مساحة العقار محل التقييم في السعر المناسب للوصول إلى تقدير مبدئي للتكلفة الحالية للمبنى، وأخيراً تجُرى تسويات خاصة بالتكاليف مقابل السمات والخصائص غير المشتركة.

ب-أسلوب تقييم كل وحدة (بند) على حدة.

وتعد هذه الطريقة أكثر تفصيلا لتقدير القيمة مقارنة بأسلوب مساحة الوحدة. وفي هذه الطريقة يقسم المبنى بأكمله إلى أجزاء يمكّن قياسها وحساب تكلفتها على أساس كل وحدة على حدة. على سبيل المثال، يمكن تقسيم تكلفة السطح إلى عنصرين، ثم يتم قياس كل عنصر وضربه في سعر الوحدة المعني لأغراض التوريد أو الإصلاح. ويجب أن يتضمن السعر أرباح القائم بأعمال البناء والمصروفات العامة والنثرية.

ج- أسلوب المسح الكمي (حصر الكميات).

غالبا ما يستخدم جراء المسح الكمي هذا الأسلوب ويعتمد على قياس وحساب جدول الكميات من المخططات الأفقية للمبنى وتسعير هذه الكميات حسب المواصفات المطلوبة. هو أسلوب دقيق ومفصل وغالبا ما يستخدمه جراء المسح الكمي والمقاولون. ويعتمد على قياس وحساب جدول الكميات من المساقط الأفقية والمخططات الهندسية والمعمارية للمبنى وتسعير هذه الكميات حسب المواصفات المطلوبة.

تقدير القيمة – أسلوب التكلفة (منهجية التقييم)

2-تقدير قيمة البناء

أ- حساب قيمة المباني الحديثة

يكون حساب قيمة المباني الحديثة من خلال تحديد نوعية المبنى أولاً، أي دائم أو شبه دائم أو مؤقت، وكذلك التشطيبات والهياكل، ومن ثم تحديد إجمالي مساحة البناء من المسقط الأفقي للمبنى. وإذا كانت تكلفة الإنشاءات متاحة، يكون تحليل تكلفة الإنشاء على أساس كل وحدة مع مقارنة وتحليل أنواع مماثلة من المباني بغرض الفحص والتحقق. وإن كان ذلك مناسبا تضرب تكلفة الوحدة في إجمالي مساحة المبنى للوصول إلى تكلفة البناء التي من المفترض أن تكون مساوية لقيمة المبنى.

وإذا كانت نتيجة التحليل غير مقبولة، تتم مراجعة وثائق ومستندات العقد للبحث عن البنود الشاذة أو الاتفاقات الخارجية الأخرى وإجراء التسويات اللازمة للوصول إلى تكلفة معقولة للإنشاءات.

القيمة الرأسمالية = قيمة الموقع + قيمة المبنى (بافتراض أن قيمة المبنى) = تكاليف البناء + بنود أخرى.

ب-المباني القديمة

تحديد التكلفة الحالية لإنشاء مبنى مماثل. يمكن الوصول إلى ذلك من خلال تحليل تكلفة إنشاء مباني مماثلة في المنطقة إن كان ذلك متاحًا أو استشارة المساح الكمي أو المهندس المختص بأعمال الإنشاءات باستخدام مواصفات المبنى محل التقييم. ومن ثم يحدد مستوى تقادم المبنى ونوعه، مادي أو وظيفي أو اقتصادي.

بالنسبة للمباني القديمة، يمكن حسابها بالمعادلة التالية:

القيمة الرأسمالية = قيمة الموقع + قيمة المبنى (بافتراض أن قيمة المبنى) = صافي تكلفة الإحلال

صافي تكلفة الإحلال = (تكلفة المبنى – الإهلاك)

أي أن القيمة الرأسمالية = قيمة الموقع + صافي تكلفة الإحلال أو القيمة الرأسمالية = قيمة الموقع + (تكلفة المبنى – الإهلاك).

ج-الإهلاك

يحدث الإهلاك عندما تصبح قيمة التحسينات أقل من تكلفة إعادة إنتاجها أو تجديدها. ويندرج تحت الإهلاك أو ما يسمى بالتقادم ثلاث أنواع وهي التقادم المادي وينجم عن إهلاك وتآكل الأصل على مدى عمره أو من فقدان القيمة بسبب قلة أعمال الصيانة. والتقادم الوظيفي ويحدث غالبًا عندما يكون المبنى الجديد أكفأ من المبنى الحالي الموجود. ويكون إما بسبب تغير متطلبات السوق أو وجود عيوب في التصميم الأصل أو بسبب التقدم التقني. وأخيرًا التقادم الاقتصادي وهو فقدان القيمة بسبب تأثيرات خارجية على العقار. ويشُار إليه بالتقادم الخارجي أو تقادم الموقع ويحدث بسبب التغيرات التي تطرأ على الخصائص المكانية للعقار وتأثيرات المنطقة بشكل عام.

تقدير القيمة – أسلوب التكلفة (منهجية التقييم)

وهناك ثلاث طرق لتحديد الإهلاك وهي:

1-التقييم بناء على أوضاع السوق.

يمكن تحديد الإهلاك بسهولة إذا توفرت معلومات موثوقة عن قيمة الأرض. وذلك لأن سعر البيع ناقصًا منه قيمة الأرض يعطي سعر التحسينات أو المباني. ويعتبر حساب الإهلاك بهذه الطريقة أكثر تنوعا من حسابه في تكلفة إعادة الإنتاج حيث أنه يقيس الإهلاك الناجم عن جميع المصادر. وبعّد حسابه يطبق مقدار الإهلاك للمتر المربع على العقار محل التقييم.

2-التقييم بناء على الافتراضات.

في حالة عدم توفر معلومات سوقية عن الإهلاك، من الممكن وضع افتراضات بشأن حدوثه مع الوقت. وفي بعض الدول، يفُترض تحديد الإهلاك في العادة وفق طريقة القسط الثابت

وتعتر هي الطريقة الأكثر شيوعًا لتقييم التقادم العمري. وتفترض هذه الطريقة معدل ثابت للإهلاك بداية من عمر الأصل وحتى نهايته. ويمكن حساب طريقة القسط الثابت باستخدام المعادلة التالية:

$$\frac{\text{العمر الحالي للمبنى}}{\text{العمر الاقتصادي (الاستخدامي) للمبنى}} \times 100$$

3-أسلوب التحليل

يتوقف أسلوب التحليل للإهلاك على الغرض من التقييم فغالبًا ما تستخدم طريقة القسط الثابت آنفة الذكر عند التقييم بغرض إعداد التقارير المالية. و تعد طريقة العمر الممتد و طريقة القسط المتناقص الأنسب في أغراض التقييم الأخرى عند استخدام أسلوب التكلفة.

يحدد المقُيّم في هذا الأسلوب مصادر الإهلاك ويقدرها.

تقدير القيمة – أسلوب التكلفة (منهجية التقييم)

و تم تقدير قيمة العقار بأسلوب التكلفة طريقة تكلفة الإحلال والتي تعتمد على تقدير قيمة الأرض مضافة إلى التكلفة الكلية لاستبدال وإنشاء المبنى بالأسعار السائدة في تاريخ التقييم بطريقة حساب سعر وحدة البناء حسب نوعية البناء وخصم قيمة الإهلاك الذي حدث منذ تاريخ إنشاءه وسيتم إجراء ذلك عبر المراحل التالية:-

1-إستخلاص قيمة الأرض بطريقة المقارنة

2-تقدير التكاليف المباشرة

3-تقدير التكاليف غير المباشرة

4-حساب الإهلاك للمبنى

أولاً: استخلاص قيمة الأرض بطريقة المقارنة:

في المرحلة الأولى يتم استخلاص قيمة الأرض حسب طريقة المقارنة حيث تم إجراء مسح وتحليل عينات لأسعار السوق الحالية لأراضي مباعة وأراضي معروضة مماثلة للعقار موضع التقييم وحيث أنه من المستحيل إيجاد عقارين متماثلين تم عمل التسويات المناسبة على أسعار الأراضي مقارنة بخصم قيمة البنود التي تمثل ميزة للأرض موضع التقييم

ثانيًا: تقدير التكاليف المباشرة:

بعد تقدير قيمة الأرض في المرحلة الأولى سيتم تقدير التكاليف المباشرة للبناء التي تشمل (تكلفة مواد البناء وتكلفة الأيدي العاملة)

ثالثًا: تقدير التكاليف غير المباشرة:

بعد تقدير التكاليف المباشرة في المرحلة الثانية يتم احتساب التكاليف غير المباشرة والتي تتضمن على سبيل المثال (تكاليف النقل – التركيب – الأتعاب المهنية – التصميم والاستشارات المعمارية والقانونية – الضرائب – تكاليف التمويل النفقات الأخرى مثل العمولات – النفقات العامة والرسوم والتصاريح – هامش الربح أو الربح التجاري مثل العائد للمستثمر)

تقدير القيمة بأسلوب التكلفة - :

تم تقدير قيمة العقار على أساس قيمة الأرض مضافة إلى التكلفة الكلية لإنشاء المبنى بالأسعار السائدة في تاريخ التقييم بطريقة حساب سعر وحدة البناء حسب نوعية البناء والتشطيبات وإجمالي مسطح البناء وخصم قيمة الهالك الذي حدث منذ تاريخ إنشاءه . وبذلك تكون قيمة العقار = قيمة الأرض + (تكلفة الإنشاء + هامش الربح – الاهلاك) قيمة الأرض تم التوصل إليها بعد إجراء مسح ميداني الأسعار السوق الحالية الأراضي مباعة وأراضي معروضة مماثلة الأرض العقار موقع التقييم وتم عمل التعديلات المناسبة على أسعار الأراضي المقارنة بخصم قيمة البنود التي تمثل ميزة لأرض المقارنة وإضافة قيمة البنود التي تمثل ميزة الأرض العقار موضع التقييم .

وبناءً على ذلك تم التوصل إلى أن قيمة العقار هي :

التوصيف	المساحة	سعر المتر المربع *	الإجمالي
الدور ارضي	5,456.27	1600	8,730,032
مواقف سيارات	1,049.00	250	262,250
اجمالي قيمة المباني قبل الأهلاك (ريال سعودي)			8,992,282
هامش ربح التطوير		%20	1,798,456.40
إجمالي قيمة المباني مع هامش الربح (ريال سعودي)			10,790,738.40
الاهلاك	14	%35	3,776,758.44
قيمة المباني بعد الاهلاك (ريال سعودي)			7,013,979.96
قيمة الارض (ريال سعودي)	19,000	2300	43,700,000
القيمة النهائية		**50,713,980**	

* أسعار التكاليف للبناء حسب دليل الأسعار الاسترشادية لتكلفة الإنشاءات الصادر 2021 من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين .

تقدير القيمة – أسلوب الدخل (منهجية التقييم)

تعريف طريقة التقييم:

تم تقييم العقار بأسلوب الدخل طريقة التدفقات النقدية المخصومة (Discounted Cash Flows, DCF)
حيث أن أسلوب الدخل يقدم مؤشرا على القيمة عن طريق تحويل التدفقات النقدية المستقبلية إلى قيمة حالية واحدة. ووفقا لهذا الأسلوب يتم تحديد قيمة الأصل بالرجوع إلى قيمة الإيرادات أو التدفقات النقدية أو توفير التكاليف من الأصل.
وطريقة التدفقات النقدية هي أحد الطرق المعتمدة وفقا للمعايير الدولية للتقييم كأحد طرق أسلوب الدخل وهي طريقة مالية لتقدير قيمة أصل حيث يتم استخلاص مؤشر القيمة من خلال حساب القيمة الحالية للتدفقات النقدية المستقبلية.

وتتلخص خطوات طريقة التدفقات النقدية المخصومة كالتالي:

أولاً: تقدير التدفقات النقدية المستقبلية الناتجة عن دخل الأصل محل التقييم من خلال التسلسل التالي:

1. تقدير إجمالي الدخل والذي يشير الى أن اجمالي القيمة الإيجارية المتوقعة (على فرضية أن العقار مؤجر بنسبة 100% ولا توجد وحدات شاغرة) وقبل خصم نفقات الصيانة والتشغيل.
2. تقدير قيمة خسائر الائتمان والشواغر وهي الخسائر الناتجة عن عدم إشغال العقار بالكامل بالإضافة الى الخسائر الناتجة عن تعثر او عدم تسديد المستأجرين للقيمة الايجارية.
3. تقدير دخل الايجار الفعلي حيث يمثل قيمة الايجار الفعلية (الحقيقية) التي سيحصل عليها المالك (المؤجر) بعد خصم دخل الوحدات الشاغرة وخسائر الائتمان.
   دخل الايجار الفعلي = إجمالي الدخل – خسائر الائتمان والشواغر.
4. تقدير النفقات التشغيلية والرأس مالية حيث النفقات التشغيلية هي الخاصة بتأجير وصيانة العقار أما النفقات الرأس مالية فهي النفقات التي يتحملها المالك لترميم وتطوير العقار بهدف الحفاظ عليه في حالة مناسبة لتحقيق الدخل السنوي الملائم.
5. تقدير صافي الدخل التشغيلي والذي يمثل الدخل الفعلي بعد خصم النفقات التشغيلية والرأس مالية : صافي الدخل التشغيلي= الدخل الفعلي - النفقات التشغيلية والرأس مالية
6. تقدير النمو الذي يعتمد على نمو دخل العقار في المستقبل بالاعتماد على حالة العقار ومستوى التشطيبات الداخلية والخارجية، إضافة الى ظروف السوق ونسب التضخم المتوقعة كما يمكن الاعتماد على معدلات نمو صافي القيمة الايجارية لعقارات مشابهة للعقار محل التقييم

ثانياً: تحديد معدل الخصم او معدل العائد المطلوب

1. تقدير معدل الرسملة وهو المعدل الذي يستعمل لتحويل الدخل الى قيمة، حيث أن هناك أكثر من طريقة لتقدير معدل الرسملة وأكثر هذه الطرق شيوعاً طريقة الاستخلاص من السوق والتي تعتمد على معلومات صافي دخل ومعلومات بيع لعقارات مشابهه لاستخلاص معدل الرسملة منها و من الطرق طريقة عائد المقرض والتي تعتمد على فرضية أن متطلبات الإقراض يمكن ان تستعمل لتقدير معدل الرسملة الكلي وذلك بضرب نسبة تغطية الدين في ثابت القرض العقاري وفي نسبة القرض للقيمة ومن الطرق أيضاً طريقة المسح السوقي والتي تتمثل في الدراسات المنشورة من الجهات الوطنية المعتمدة او من الشركات العقارية او الاستشارية الكبرى او البنوك.
2. تقدير معدل الخصم وهو معدل العائد المطلوب الذي يستخدم لخصم التدفقات النقدية المستقبلية لتقدير القيمة الحالية. والفرق بينه وبين معدل الرسملة أن معدل الرسملة يستعمل لتحويل الدخل الى قيمة في حين ان معدل الخصم هو معدل عائد يستعمل لحساب القيمة الحالية الناتجة عن العقار في المستقبل، يمكن تقدير معدل الخصم بأكثر من طريقة منها طريقة النموذج التراكمي (The build-up model) وغالبا ما يعكس هذا المعدل ثمن التخلي عن استهلاك حالي مقابل استهلاك مستقبلي (ثمن الانتظار او الوقت) بالإضافة الى علاوة للمخاطر منها علاوة مخاطر التضخم المتوقع في المستقبل وعلاوة مخاطر الاعمال وعلاوة مخاطر التمويل، عند حساب معدل الخصم للاستثمار العقاري بالاعتماد على النموذج التراكمي، تم الاخذ بعين الاعتبار العوامل المذكورة في المعادلة التالية: $r = r_f + r_s + r_u$
r_f معدل عائد السندات الحكومية لفترة استحقاق اكثر من سنة وهو يمثل معدل العائد الخالي من المخاطر
r_s علاوة المخاطر المتنظمة المرتبطة بالسوق (ارتفاع التضخم، تغيير لوائح الاستثمار ، ركود السوق، عدم اليقين الاقتصادي، المنافسة المحتملة في عرض العقار ...)
r_u علاوة المخاطر الغير منتظمة والمرتبطة بنوعية الاستثمار العقاري (موقع الاستثمار، نقص سيولة السوق للأصول كبيرة الحجم، التكاليف الإضافية لصيانة وتشغيل العقار....)

ثالثاً: تحديد فترة الاحتفاظ بالأصل والقيمة النهائية

ويعني بفترة الاحتفاظ المدة التي سيتم الاحتفاظ فيها بالأصل قبل بيعه أو التخارج منه أو انتهاء مدة الانتفاع منه وغيرها. ويتم بعد هذه المدة تحديد القيمة الاستردادية للعقار في حال لم يكن العقار عقد منفعة.

رابعاً: حساب القيمة الحالية للدخل المتوقع للأصل محل التقييم للوصول إلى القيمة الرأسمالية للعقار (بعد الاخذ بعين الاعتبار القيمة الزمنية للنقود)

يتم تقدير القيمة الحالية للعقار من خلال حساب القيمة الحالية للدخل الناتج عن العقار في المستقبل وذلك باستعمال المعادلة التالية :

القيمة الحالية للأصل = التدفق النقدي المبدئي + التدفقات النقدية للسنوات المستقبلية / (1+معدل الخصم)^ الفترة + قيمة الأصل في نهاية فترة الاحتفاظ / (1+معدل الخصم)^ الفترة

ويتكرر المحدد باللون الأحمر حسب عدد فترات التدفقات المقدرة.

تقدير القيمة – أسلوب الدخل (التحليل)

بعد إجراء مسح ميداني لأسعار السوق الحالية لتوجه أسعار الإيجارات للعقارات الواقعة في منطقة العقار المراد تثمينه وبعد إجراء التعديلات اللازمة على هذه الأسعار لتعكس الفروق بين العقار محل التقييم والعقارات المقارنة مع الأخذ في الاعتبار أسعار التأجير الفعلية، نجد ان:

- **الدخل الإجمالي :**

تم اعتماد المعلومات المالية المزودة من العميل من (إجمالي الدخل والشواغر والمصاريف)

- **الشواغر المستديمة :**

العقار مؤجر بعقد واحد ولفترة متبقية 4 سنوات.

- **الدخل الفعال :**

الدخل الفعال هو الدخل الاجمالي الناتج بعد خصم قيمة الشواغر المستديمة في العقار.

- **إجمالي المصروفات :**

بحكم ان العقار مؤجر بعقد واحد تم اعتبار نسبة المصاريف 0%

- **صافي الدخل التشغيلي وتقدير النمو للتدفقات النقدية المستقبلية :**

حسب افادة العميل من قبل المستندات المرسلة إلينا بأنه الدخل الصافي هو 3,156,065 ريال في السنة 2024. ونسبة نمو 12.90 % في الأعوام من 2025 الى 2029 وقد تم مراجعة منطقية الأسعار بالسوق.

- **نسبة العائد على الاستثمار :**

اعتمدنا العائد على الاستثمار والذي نعتقد أنه يتناسب مع العقار بوضعه الحالي حيث تم تقديره بنسبة : 7.2% .

- **تحديد معدل الخصم او معدل العائد المطلوب**

تم حساب معدل الخصم بالنموذج التراكمي وفقاً للآتي:

النموذج التراكمي		
البند	النسبة	المصدر
معدل عائد السندات الحكومية	3.50%	البنك المركزي السعودي
معدل التضخم	3%	البنك المركزي السعودي
علاوة مخاطر السوق	2.50%	market-risk-premia.com
علاوة المخاطر الخاصة	1%	تقدير المقيم
معدل الخصم	10%	

تقدير القيمة – أسلوب الدخل (تقدير القيمة)

بعد إجراء مسح ميداني لأسعار السوق الحالية لتوجه أسعار الإيجارات للعقارات الواقعة في منطقة العقار المراد تثمينه تم تقدير معدل الرسملة بما يتناسب مع وضع العقار ونسبة الشواغر في المنطقة حسب تقدير المقيم وتحليل البيانات المالية للعقار المراد تثمينه. *إجمالي قيمة الدخل هي قيمة إيجار المبنى بالكامل للمالك (العميل) ، بأشغال 100% ، والمصاريف يتحملها المستأجر بالكامل.

وبناءً على ذلك تم التوصل إلى أن قيمة العقار هي :

- فرضيات التدفقات النقدية:

إجمالي الدخل	3,563,299	معدل الخصم	%10	نسبة الاشغال	%100
فترة التدفقات النقدية	5	معدل الرسملة	%7.20	نسبة النمو	%12.90

الفترة	0	1	2	3	4
السنة	2025	2026	2027	2028	2029
نسبة النمو	12.90%	0%	0%	0%	0%
إجمالي الدخل	3,563,299	3,563,299	3,563,299	3,563,299	3,563,299
نسبة الاشغال	100%	100%	100%	100%	100%
نسبة الشواغر	0%	0%	0%	0%	0%
خصم الشواغر	0	0	0	0	0
الدخل الفعال	3,563,299	3,563,299	3,563,299	3,563,299	3,563,299
إجمالي المصاريف	0%	0%	0%	0%	0%
المصاريف	0	0	0	0	0
صافي الدخل	3,563,299	3,563,299	3,563,299	3,563,299	3,563,299
قيمة العقار المستقبلية			49,490,264		
صافي التدفق النقدي للعقار	3,563,299	3,563,299	3,563,299	3,563,299	53,053,563
معامل الخصم	1.00	0.91	0.83	0.75	0.68
القيمة الحالية للنقود	3,563,299	3,239,363	2,944,875	2,677,159	36,236,297
القيمة الحالية	**48,660,994**				
القيمة بعد التقريب	**48,660,000**				

المخاطر المؤثرة على العقار:

ومن المخاطر التي يمكن أن تؤثر على العقار التالي:

1	العقار يعتمد على عقد إيجار واحد
2	مخاطر الإئتمان و عدم سداد الإيجار.
3	المخاطر الإدارية و التشغيلية.
4	مخاطر عدم الإستخدام الأعلى والأفضل للعقار.
5	مخاطر التخطيط و التنظيم.
6	مخاطر تغير السوق.
7	مخاطر التقادم وعدم الصيانة.
8	زيادة المنافسة من المشاريع المماثلة داخل المملكة العربية السعودية يمكن أن تؤثر سلبا على الطلب في المستقبل.
9	أصبح عمر البناء قديمًا وهناك خطر مستقبلي يتمثل في انخفاض القيمة بمجرد أن تكون مدة الإيجار غير المنتهية أقل من 5 سنوات.
10	في نظر المستثمرين ل خميس مشيط على أنها مدينة أقل شهرة مقارنة بالمدن الأخرى في سوق المملكة العربية السعودية.

القيمة المرجحة - :

طريقة التقييم	القيمة (ريال السعودي)	نسبة الترجيح
اسلوب الدخل - التدفقات النقدية المخصومة	48,660,000 ريال	%100
التكلفة و المقارنات	50,713,980 ريال	%0

والرأي في القيمة : استنادًا إلى غرض التقييم وطبيعة العقار وخصائصه، كونه عقارا مدرًا للدخل فإن تقييم العقار بطريقة التدفقات النقدية المخصومة تعتبر هذي أفضل طريقة لتقييم العقار وبالتالي سيتم ترجيح القيمة التي تم التوصل إليها بأسلوب الدخل بوزن نسبي 100% كأساسي للقيمة السوقية للعقار محل التقييم وهي :

القيمة النهائية للعقار بعد التقريب	رقماً	48,660,000 ريال
	كتابة	ثمانية وأربعون مليون وستمائة وستون ألف ريال سعودي

المرفقات



صورة من عقد الايجار

الخاتمة

في نهاية التقرير نود أن نؤكد لكم أن :

- التحليلات والاستنتاجات تقتصر فقط على الافتراضات والظروف المفصح عنها .
- ليس لمقيمي باركود أي مصلحة في التقييم .
- لدى المقيمين جميع المؤهلات اللازمة لإعداد هذا التقرير .
- توجد الخبرة اللازمة لدى فريق العمل في هذا النوع من التقييم .
- تمت معاينة المواقع من قبل فريق باركود .

نحن على ثقة بأننا قد أجرينا التقييم وفقاً لمعايير التقييم الدولية ، وفي حال وجود أي استفسارات نأمل منكم التواصل من خلا أحد العناوين أدناه

rfp@barcode-sa.com
www.barcode-sa.com
الرقم الموحد :
920005564

الرياض
تقاطع طريق الجامعة مع طريق عثمان بن عفان.
(966) 11 4000 111

جدة
شارع الأمير سلطان شمال دوار التاريخ
(966) 12 6544 363

الخبر
شارع الأمير فيصل بن فهد (شارع البيبسي)
920005564