

الراجحي ريت
alrajhi reit

تقرير تقييم

صندوق الراجحي ريت

مقدم من

شركة باركود للتقييم

موجه للسادة

صندوق الراجحي ريت

تاريخ التقرير

15 / 07 / 2024 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

2.8 تريليون ريال

نمو بمقدار 8.3%

معدل التضخم والبطالة

معدل التضخم 3%

معدل البطالة 7.6%

اجمالي عدد السكان

نسمة 32,175,224

التوزيع السكاني على المناطق



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	115,470,000 ريال	الدخل	8,320,000 ريال	العائد	% 8.5	
2	أنوار بلازا		الرياض - الروضة		تجزئة	
القيمة	48,300,000 ريال	الدخل	3,065,350 ريال	العائد	% 8.00	
3	راما بلازا		الرياض – الملك فيصل		تجزئة	
القيمة	66,700,000 ريال	الدخل	5,733,807 ريال	العائد	% 7.80	
4	نرجس بلازا		الرياض - النرجس		تجزئة	
القيمة	65,500,000 ريال	الدخل	4,632,407 ريال	العائد	% 8.00	
5	لولو هايبر ماركت		الرياض - النهضة		تجزئة	
القيمة	235,400,000 ريال	الدخل	16,344,252 ريال	العائد	% 7.30	
6	مكتبة جرير		الرياض - الملز		تجزئة	
القيمة	62,500,000 ريال	الدخل	4,927,110 ريال	العائد	% 7	
7	مدارس براعم رواد الخليج العالمية		الرياض - الصحافة		تعليمي	
القيمة	22,000,000 ريال	الدخل	1,550,000 ريال	العائد	% 7	
8	مدارس رواد الخليج العالمية		الرياض – المغرزات		تعليمي	
القيمة	230,455,000 ريال	الدخل	16,275,000 ريال	العائد	%7	
9	مدرسة الفارس العالمية		الرياض - التعاون		تعليمي	
القيمة	159,420,000 ريال	الدخل	10,000,000 ريال	العائد	% 7	
10	مستشفى صحة السلام الطبي		الرياض - السلام		مستشفى	
القيمة	167,520,000 ريال	الدخل	12,295,500 ريال	العائد	% 7.00	
11	الرياض افنيو مول		الرياض - المربع		برج تجاري	
القيمة	491,000,000 ريال	الدخل	37,485,000 ريال	العائد	% 7.00	



النظرة العامة على قيمة الصندوق

12	مستودعات اللؤلؤة	الرياض - المصانع		مستودعات	
القيمة	151,358,000 ريال	الدخل	9,375,262 ريال	العائد	% 7.30
13	مستودعات لولو المركزية	الرياض - المصفاة		مستودعات	
القيمة	60,490,000 ريال	الدخل	4,250,400 ريال	العائد	% 7.50
14	بلو تاور	الخبر - اليرموك		تجزئة	
القيمة	168,440,000 ريال	الدخل	12,331,513 ريال	العائد	% 8.50
15	مدارس رواد الخليج العالمية	الدمام - الزهور		تجزئة	
القيمة	268,320,000 ريال	الدخل	18,948,750 ريال	العائد	% 7
16	بنده – خميس مشيط	خميس مشيط - النسيم		تجزئة	
القيمة	47,390,000 ريال	الدخل	3,156,065 ريال	العائد	% 7.2
17	هايبر بنده - المروة	جدة - المروة		تجزئة	
القيمة	177,100,000 ريال	الدخل	12,716,158 ريال	العائد	% 7
18	بنده - الروضة	جدة - الروضة		تجزئة	
القيمة	43,000,000 ريال	الدخل	3,133,893 ريال	العائد	% 7
19	بنده – مدائن فهد	جدة - مدائن فهد		تجزئة	
القيمة	44,420,000 ريال	الدخل	2,904,091 ريال	العائد	% 7
20	مركز الاندلس للأعمال	جدة - الرويس		برج تجاري	
القيمة	174,970,000 ريال	الدخل	16,339,728 ريال	العائد	% 7.5
21	برج مكتبي	جدة - النهضة		برج تجاري	
القيمة	516,700,000 ريال	الدخل	33,000,000 ريال	العائد	% 8.0



المقدمة

بناء على تعميدكم لشركة باركود بتاريخ 2024/06/01 م لتقييم صندوق الراجحي ريت بمجموع 21 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)	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

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 (VSC) 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



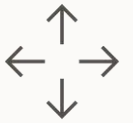
تم الاطلاع على صورة الصكوك، وعليه فإننا نفترض سلامة الوثاق حسب خطاب العميل وعدم وجود ما ينافيه أو يعارضه ، وقد صدر التقرير بناءً على هذا ونخلي مسئوليتنا من كل ما ينافيه.

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



لم يتم استلام وثيقة تأمين للعقار محل التقرير من العميل.

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

بـاركـود BARCODE اعتماد التقييم

أعضاء فريق العمل

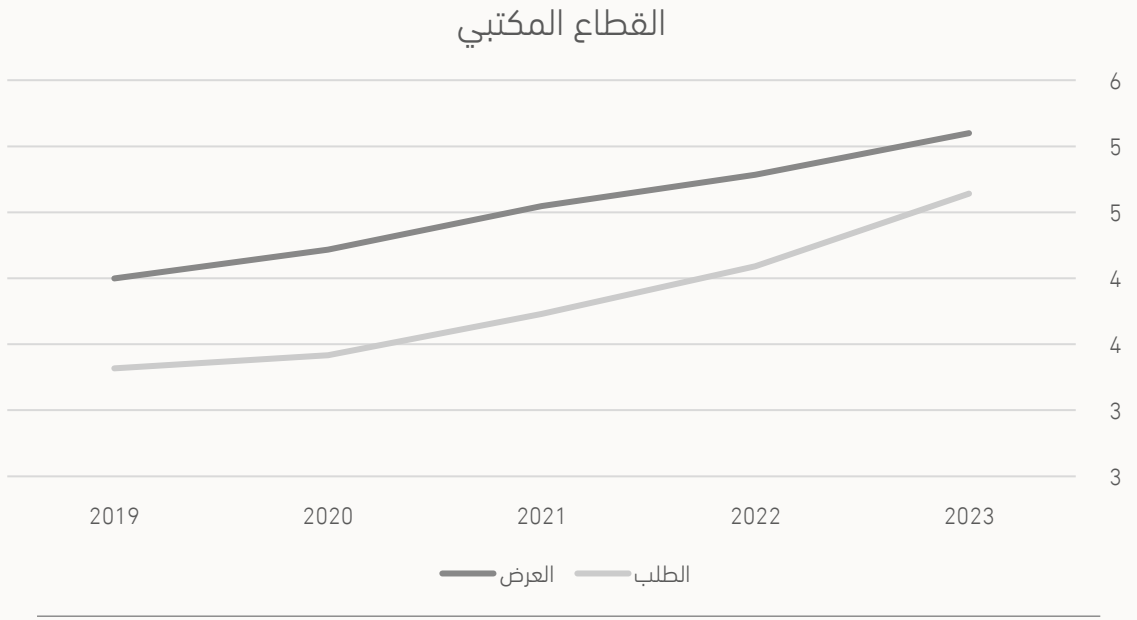
أسم المقيم	رقم العضوية	نوع العضوية	التوقيع
عبدالكريم محمد أبانمي	1210000001	معتمد زميل – فرع العقار	
سلطان الحذيفي	1220000056	منتسب - فرع العقار	
غادة اليابس	1210002140	منتسب - فرع العقار	
بشاير النافع	1210002725	منتسب - فرع العقار	

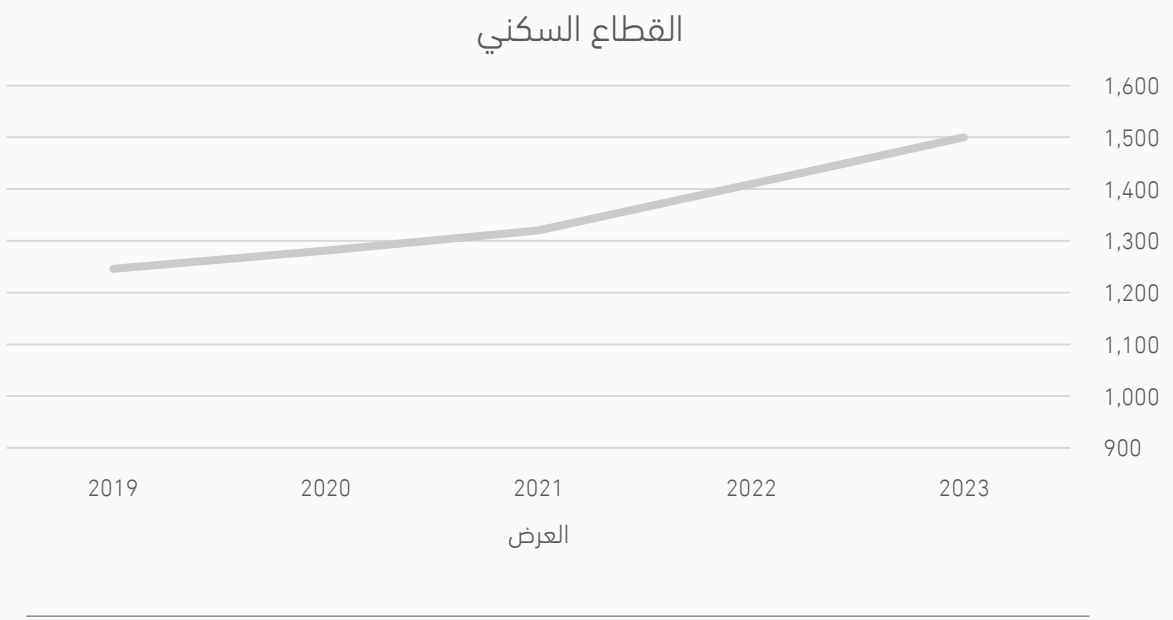


منطقة الرياض

باركود BARCODE
92 000 5564
تقييم الأصول Assets Valuation

القطاع العقاري بمدينة الرياض





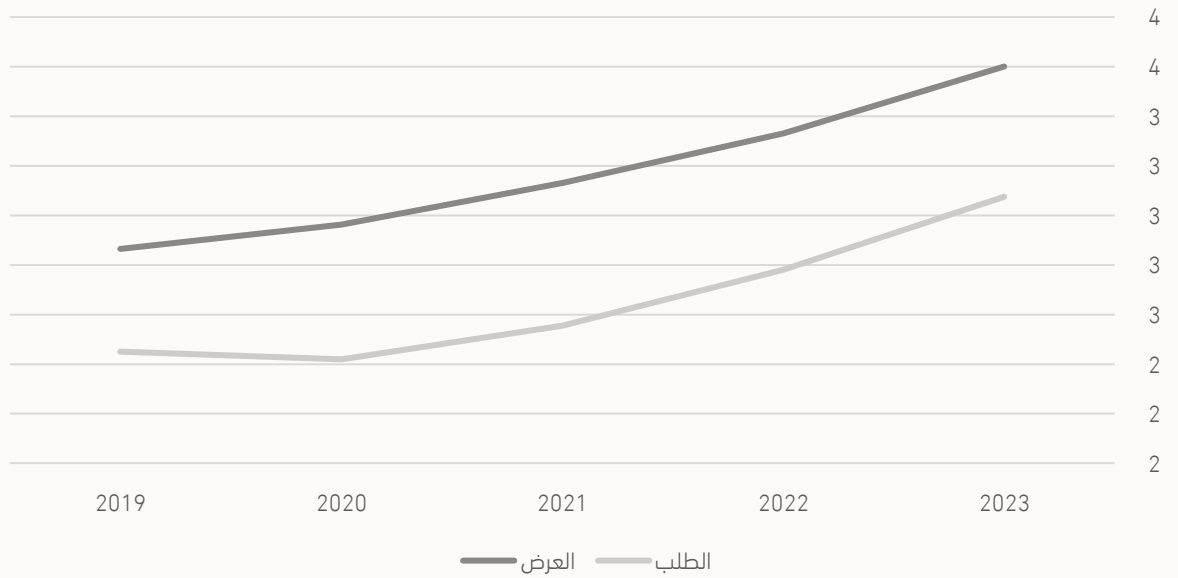
العلاقة بين العرض و الطلب طردية للقطاع المكتبي ومنذ عام 2020 لوحظ زيادة الارتفاع في الطلب والعرض حتى تقلصت الفجوة بين العرض و الطلب في عام 2023 بسبب الزيادة على الطلب في القطاع المكتبي.

لوحظ ان العرض من المساكن في مدينة الرياض ينمو سنويا بمتوسط 4%, وارتفعت وتيرة النمو في الوحدات السكنية المعروضة بين عامي 2021 و 2023.

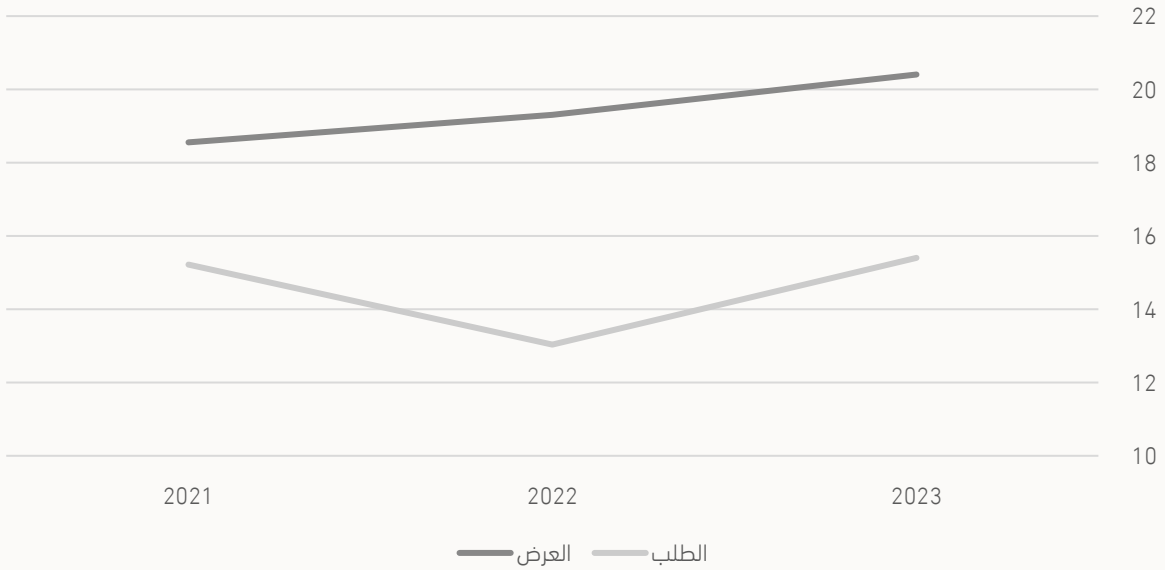
المصدر : التقارير الدورية للسوق العقاري بالمملكة

القطاع العقاري بمدينة الرياض

القطاع التجاري



القطاع الفندقي

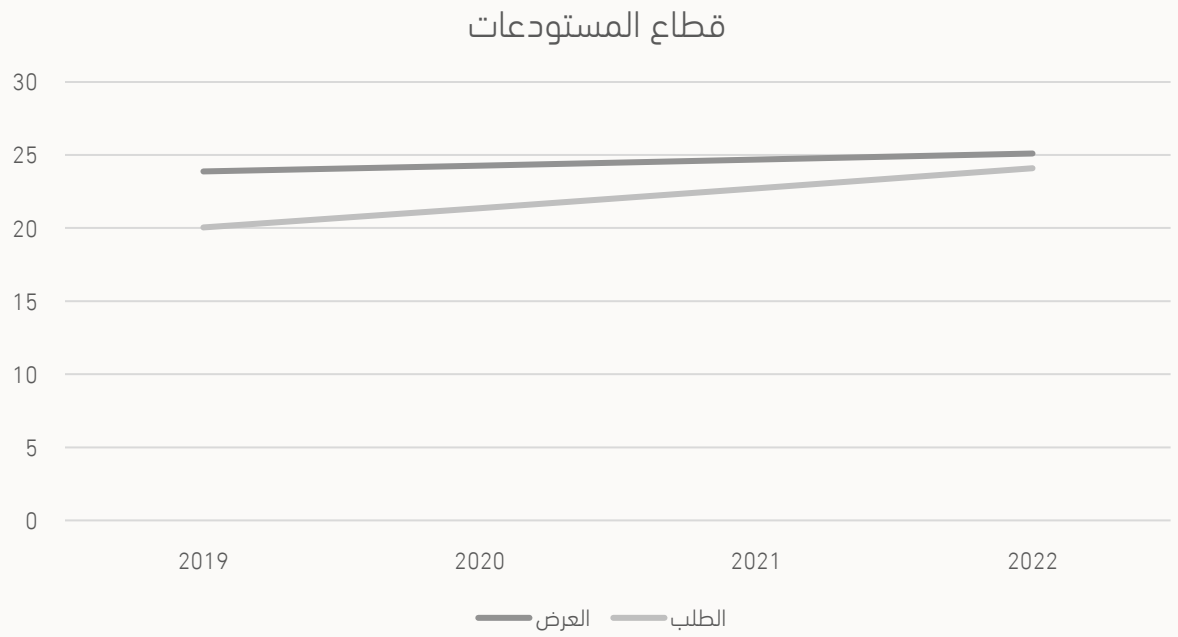


الطلب و العرض في ارتفاع مستمر على قطاع التجاري في مدينة الرياض ولوحظ ان هنالك زيادة في نسبة الارتفاع السنوي للطلب و العرض من عام 2020 الى عام 2023.

يوجد فجوه كبيرة بين حجم العرض الطلب حيث ان حجم العرض يستمر في الارتفاع بوتيرة ثابتة على عكس حجم الطلب, ولكن بعد عام 2022 ارتفع حجم الطلب لتتقلص الفجوة بين العرض و الطلب للقطاع الفندقي في مدينة الرياض.

المصدر : التقارير الدورية للسوق العقاري بالمملكة

القطاع العقاري بمدينة الرياض



المعروض لقطاع المستودعات في تزايد بسيط, بينما ارتفاع الطلب المتزايد بين عامي 2021 و 2022 نتيجة الطلب العالي على المتاجر الالكترونية و حاجة السوق الى توفر المستودعات مما قلص الفجوة بين الطلب و العرض لقطاع المستودعات.

المصدر : التقارير الدورية للسوق العقاري بالمملكة

الواحة مول

رقـــم التقـــرير:	DC23000081
تـاريـخ التقـــرير:	15 /07/ 2024 م
أسلوب التقييم:	أسلوب الدخل
أساس القيمـــة:	القيمة السوقية
نـــوع العقـــار:	مركز تجاري
المـــوقـــــــع:	حي غرناطه – مدينة الخرج

إجمالي قيمة السوقية	رقماً	115,470,000 ريال
	كتابة	مائة وخمسة عشر مليوناً وأربعمائة 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 صك)
شركة المخازن المميزة الثانية	4933830000666&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

تاريخ التعميد	تاريخ المعاينة	تاريخ القيمة
01 / 06 /2024 م	05 / 06 /2024 م	30 / 06 /2024 م

القيمة السوقية المقدرة رقماً	115,470,000 ريال سعودي
القيمة السوقية المقدرة كتابةً	مائة وخمسة عشر مليوناً وأربعمائة وسبعون ألف ريال سعودي

المقدمة

بناء على تعميدكم لشركة باركود بتاريخ 2024/06/01 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)	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

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 (حسب خطاب العميل)
تجاري		16,719.61 م^2

حدود العقار (حسب الصك)

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



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













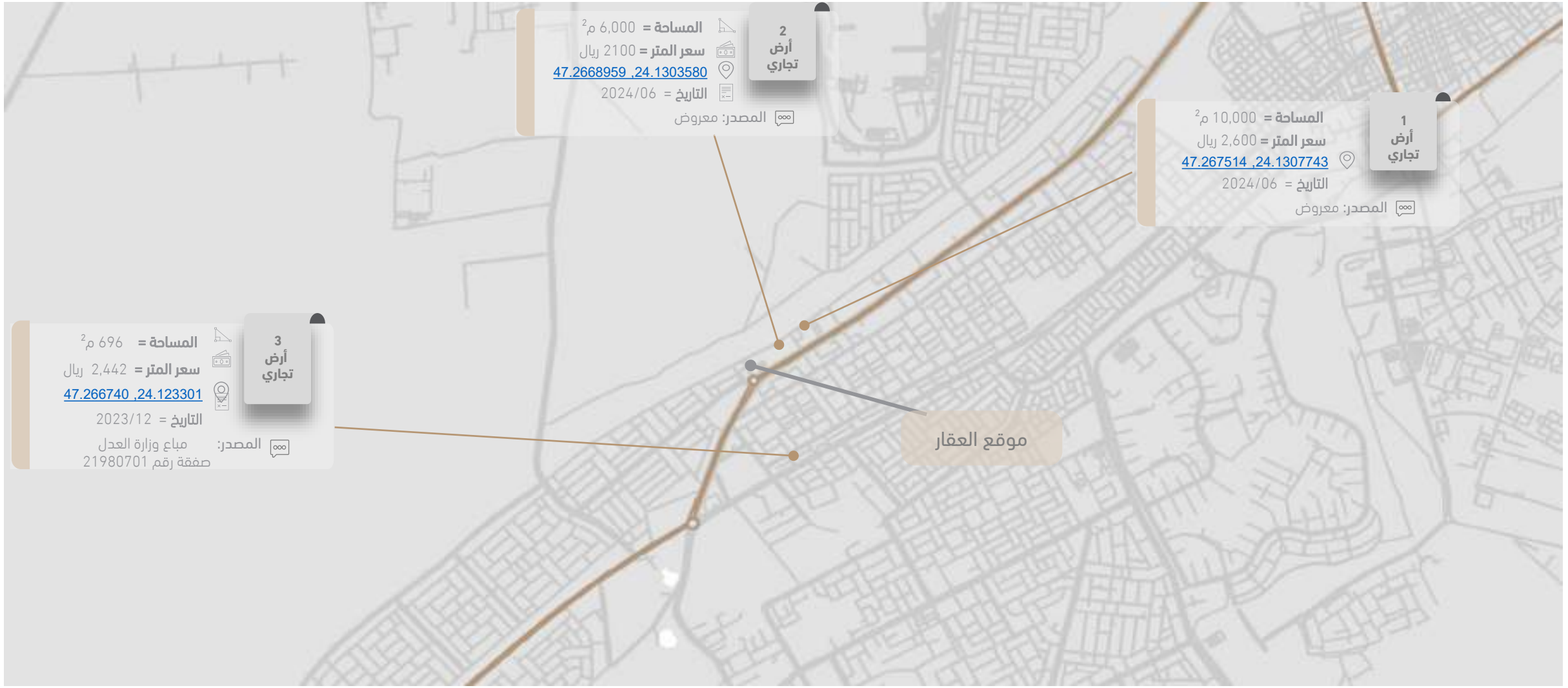


04

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 الخزامي	65 م2	1,153 ريال/م	معروض
2	مجمع مطاعم	جنوب الجامعة	100 م2	1,200 ريال/م2	معروض
3	ذا روف	طريق الملك عبدالعزيز	120 م2	1,250 ريال/م2	معروض
4	الجامعة سكوير	جنب الجامعة	100 م2	800 ريال/م2	معروض
متسوط الايجارات				1,100 ريال/م2	



معدل العائد

العقار	الموقع	الدخل الاجمالي	سعر البيع	نسبة العائد
عمارة تجارية	حي الخزامي	660 الف	7.5 مليون	%8.88
عمارة تجارية	حي الحمراء	805 الف	9 مليون	%8.90
عمارة تجارية	حي السليمان	300 الف	3.6 مليون	%8.33
معدل الرسملة				%8.70



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 ، عدد الشوارع
- وبناءً على ذلك تم التوصل إلى قيمة الأرض هي :

عناصر المقارنة	العقار المراد تقييمه	المقارن (1)		المقارن (2)	
تاريخ	2024	2024		2024	
سعر المتر المربع للمقارن (ريال/م2)		2,600		2,100	
مفاوضات البيع ، وضع السوق		-5%	-119.60	-5%	-96.60
سعر المتر المربع بعد ضبط حالة السوق (ريال/م2)		2,480.40		2,003.40	
مساحة الارض (م2)	16,719.61	6,000.00	-9%	10,000.00	-5%
سهولة الوصول	جيد	جيد	0%	جيد	0%
عدد الواجهات	3	2	3%	2	3%
توفر الخدمات	متوفرة	متوفرة	0%	متوفرة	0%
إستخدام الأرض	تجاري	تجاري	0%	تجاري	0%
الضبط النسبي		-6%		-2%	
صافي سعر السوق بعد التسويات (م 2 / ريال)		2,331.58		1,963.33	
نسبة مشاركة كل مقارنة في القيمة		60%		40%	
قيمة المتر المربع للعقار قيد التقييم بعد تطبيق المتوسط (ريال/م2)		2,184			
صافي متوسط سعر الأرض بعد التقريب (م 2 /ريال)		**2,190**			

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	9,062.88	2200	19,938,336
الدورالاول	7,998.04	2200	17,595,688
الاسوار	96	450	43,200
اجمالي قيمة المباني قبل الأهلاك (ريال سعودي)			37,577,224
هامش ربح التطوير	%20		7,515,445
إجمالي قيمة المباني مع هامش الربح (ريال سعودي)			45,092,669
الاهلاك	8	%20	9,018,534
قيمة المباني بعد الاهلاك (ريال سعودي)			36,074,135
قيمة الارض (ريال سعودي)	16,720	2,190	36,615,946
القيمة النهائية		72,690,081	

* 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 :

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

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)

- **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 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% ، والمصاريف يتحملها المستأجر بالكامل.

وبناءً على ذلك تم التوصل إلى أن قيمة العقار هي :

- فرضيات التدفقات النقدية:

إجمالي الدخل	8,320,000	معدل الخصم	10%	نسبة الاشغال	%100
فترة التدفقات النقدية	8	معدل الرسملة	8.5%	نسبة النمو	%18.99

السنة	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032
نسبة النمو	0.00%	18.99%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
أجمالي الدخل	8,320,000	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%	100%
الدخل الفعال	8,320,000	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 التشغيلية	0	0	0	0	0	0	0	0	0
صافي الدخل	8,320,000	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	8,320,000	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	0.47
القيمة الحالية للنقود	8,320,000	9,000,000	8,181,818	7,438,017	6,761,833	6,147,121	5,588,292	5,080,265	58,952,812
القيمة الحالية	115,470,158								

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	115,470,158 ريال	%100
التكلفة و المقارنات	76,067,005 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	115,470,000 ريال
	كتابة	مائة وخمسة عشر مليوناً وأربعمائة وسبعون ألف ريال سعودي

المرفقات



صك رقم قطعة 152



صك رقم قطعة 153



صك رقم قطعة 154

المرفقات



صورة من عقود الايجار

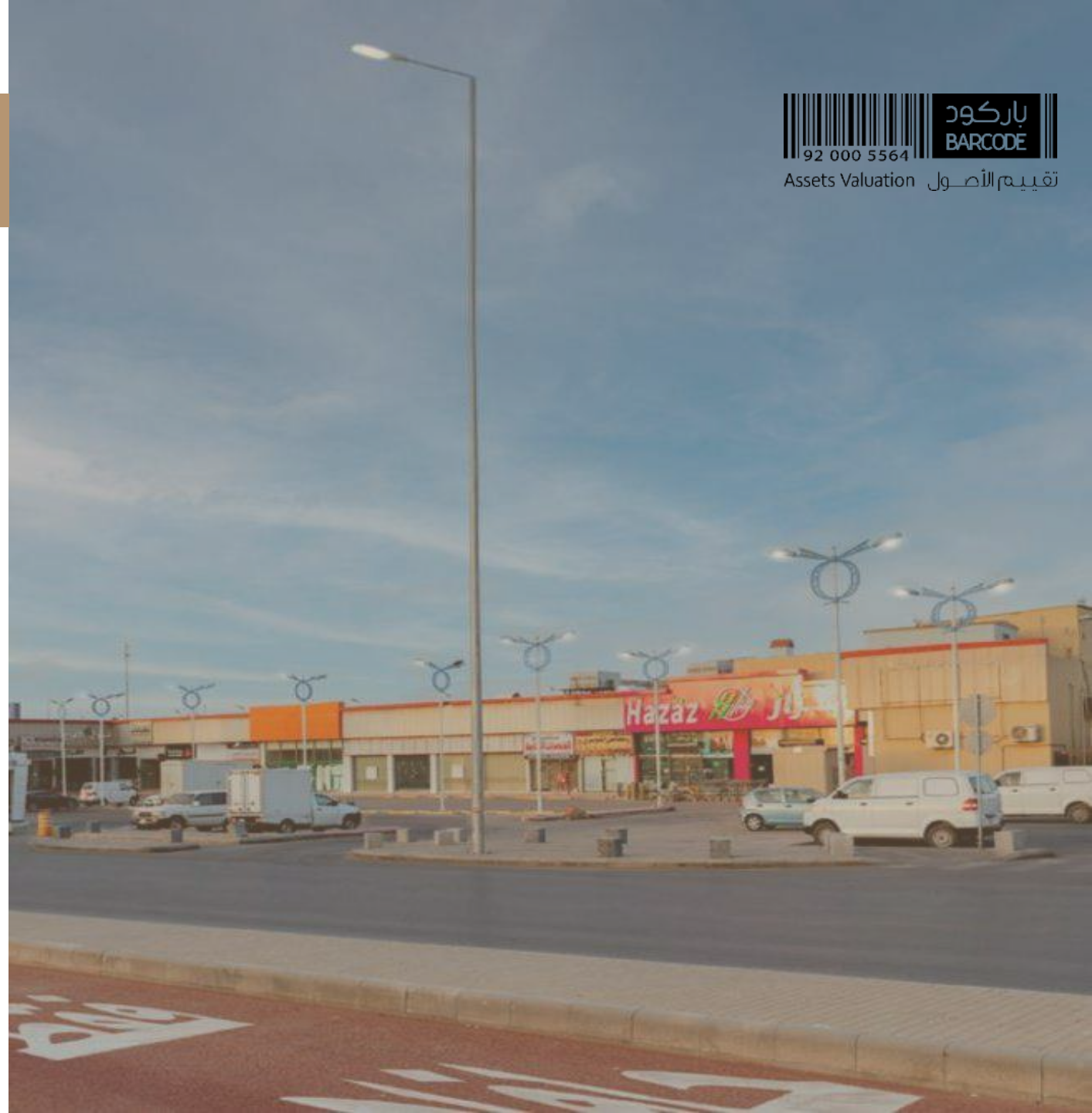


صورة من عقود الايجار

أنوار بلازا

رقـــم التقـــرير:	DC24012026
تـاريـخ التقـــرير:	15 /07/ 2024 م
أسلوب التقييم:	أسلوب الدخل
أساس القيمـــة:	القيمة السوقية
نـــوع العقـــار:	مركز تجاري
المـــوقـــــــع:	حي الروضة – مدينة الرياض

إجمالي قيمة السوقية	رقماً	48,300,000 ريال
	كتابة	ثمانية وأربعون مليون وثلاثمائة ألف ريال سعودي



باركود BARCODE
92 000 5564
Assets Valuation تقييم الأصول



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 الرياض	مركز تجاري	ملكية مطلقة

اسم المالك (حسب الصكوك)	رقم الصكوك	تاريخ الصكوك	مساحة الأراضي (حسب صك)
شركة المخازن المميزة الثانية	618001000848	1441/01/30 هـ	9,981.76 م^2

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

تاريخ التعميد	تاريخ المعاينة	تاريخ القيمة
01 / 06 / 2024 م	05 / 06 / 2024 م	30 / 06 / 2024 م

القيمة السوقية المقدرة رقماً	48,300,000 ريال
القيمة السوقية المقدرة كتابةً	ثمانية وأربعون مليون وثلاثمائة ألف ريال سعودي

المقدمة

بناء على تعميدكم لشركة باركود بتاريخ 2024/06/01 م لتقييم مركز تجاري في مدينة الرياض رقم الصكوك (6180010008480) , 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 الروضة بالمدينة الرياض.

يعتبر حي الروضة من الأحياء الشهيرة والقديمة التي تقع في شرق مدينة الرياض، ويعد من الأحياء التابعة لبلدية الروضة، وهو من الأحياء التي يوجد بها كثافة سكانية، ويميز الحي سهولة الدخول اليه و الخروج منه، وأيضاً يمتاز بتكامل الخدمات مثل: المدارس، والجوامع، واماكن الترفيه والتسوق، والخدمات الطبية.

يقع حي الروضة في شرق مدينة الرياض على الطريق الدائري الشرقي و طريق خريص، وتقدر مساحة الحي بقرابة 8.71 كيلومتر مربع، ويحد الحي من جهة الشرق شارع خالد بن الوليد وحي الأندلس، ويحده من جهة الجنوب طريق خريص وحي الريان، ويحده من جهة الغرب طريق الدائري الشرقي وحي الملك عبدالله، ويحده من جهة الشمال شارع عبدالرحمن الغافقي وحي القدس.

العقار هو عبارة عن أرض مقام عليها مركز تجاري بمساحة إجمالية للأرض 9,981.76 متر مربع فقط حسب الصك و بمساحة إجمالية للمباني 4,812.42 متر مربع حسب رخصة البناء. بمساحة تأجيرية 4,766 متر مربع

العقار عبارة عن مبنى من طابق واحد يعرف باسم أنوار بلازا ، يتكون من 24 معارض للبيع بالتجزئة مع مواقف سطحية للسيارات تقع أمام المبنى على طول طريق خالد بن الوليد. عمر العقار 11 عام.

بيانات الارض

استخدام الأرض (حسب خطاب العميل)		مساحة الأرض (حسب خطاب العميل)
تجاري		9,981.76 م^2

حدود العقار (حسب الصك)

الجهة	الحد	طول الحد
شمال	شارع عرض 15 م	100.41 م
الجهة	الحد	طول الحد
جنوب	شارع عرض 20 م	100.41 م
الجهة	الحد	طول الحد
شرق	شارع عرض 40 م	99.6 م
الجهة	الحد	طول الحد
غرب	جار	99.6 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
618001000848	1441/01/30 هـ

رقم رخصة البناء	تاريخ رخصة البناء
1430/9220	1430/06/30 هـ

المنطقة	المدينة
الرياض	الرياض

رقم المخطط	رقم القطعة
391	408

احداثيات الموقع
46.784618 ,24.732329

الملاحظات	العقار يشهد شواغر عالية.

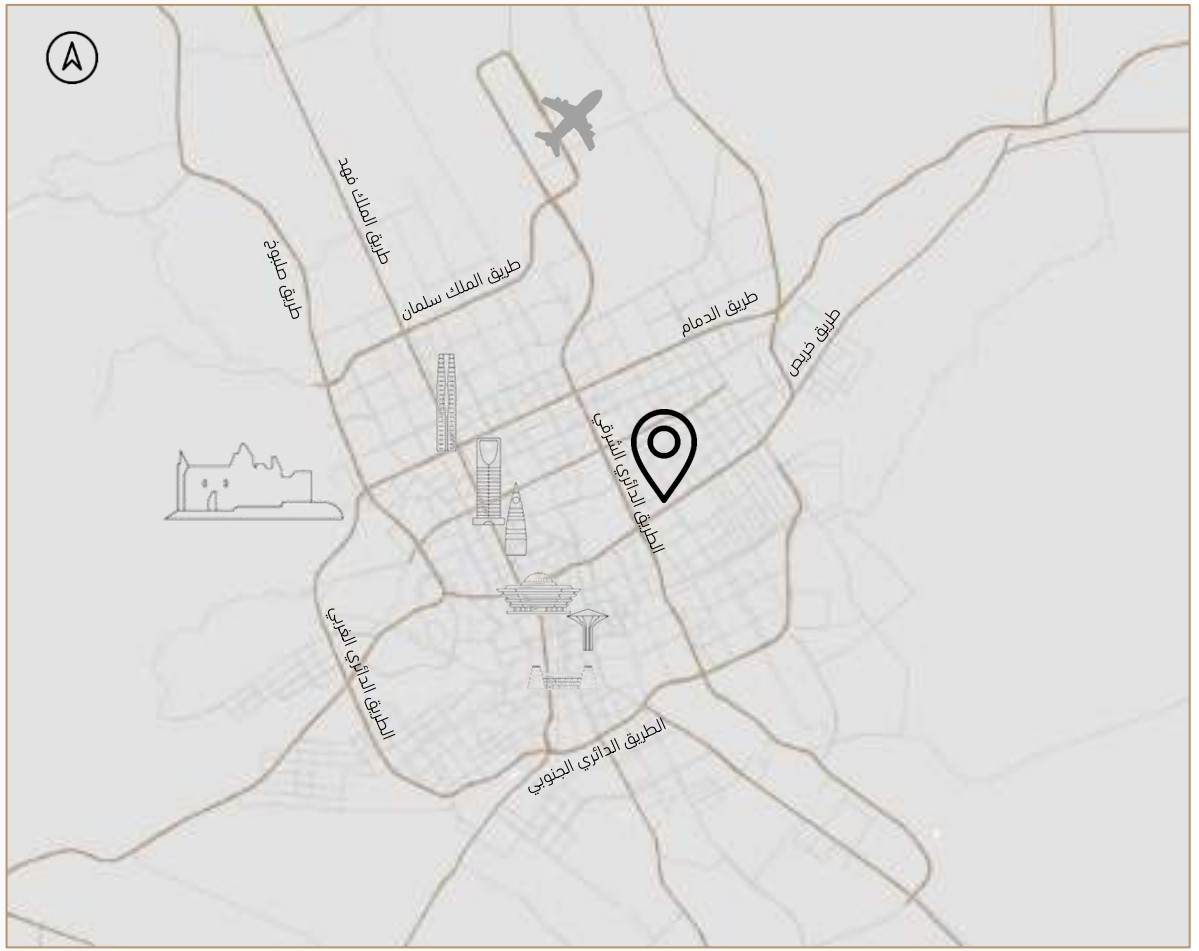


صورة لصك



صورة لرخصة البناء

الصور الفضائية



صورة جوية توضح موقع العقار على مستوى المدينة الرياض



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







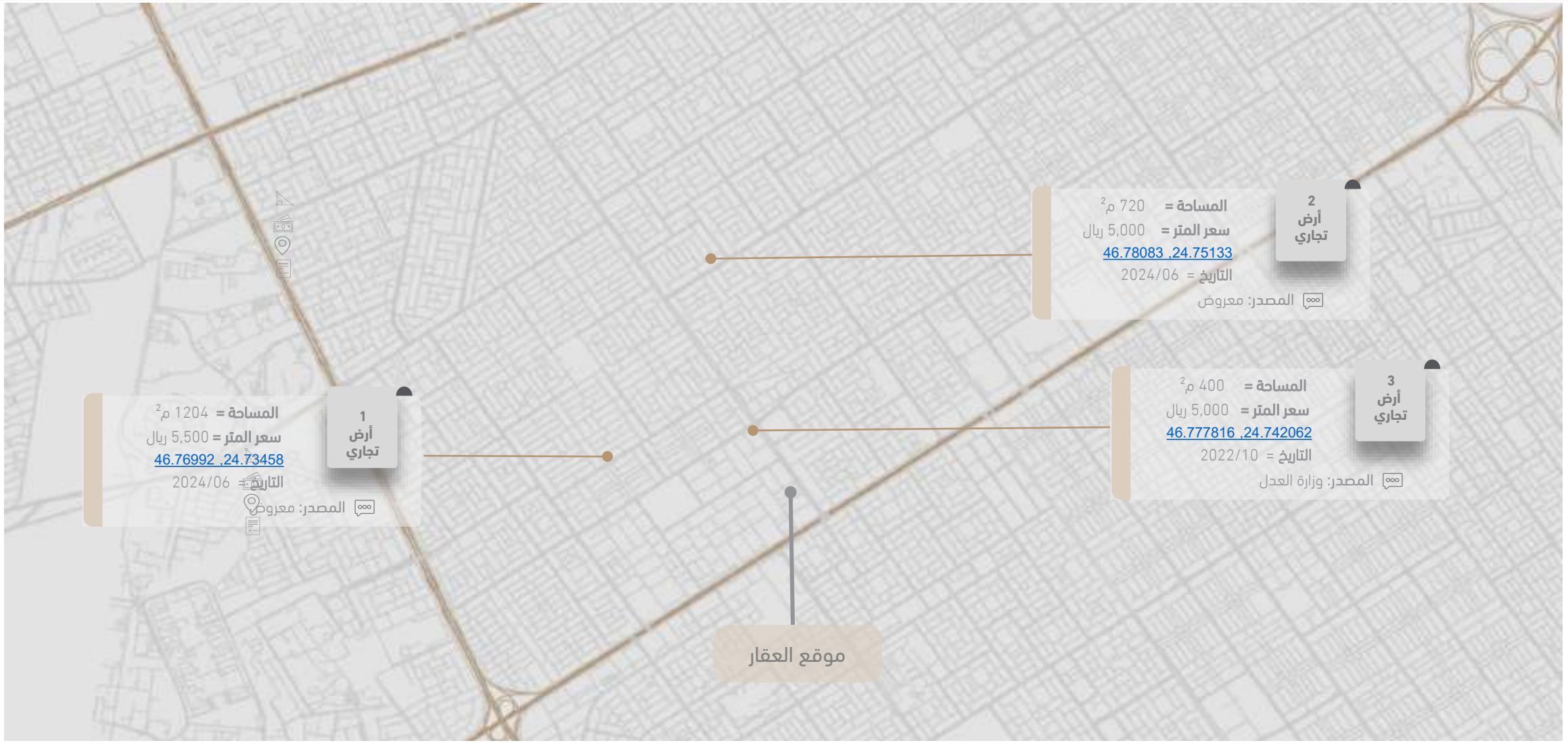



04

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، 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 الحمرا	100 م2	900 ريال/م2	معروض
2	معرض تجاري	حي الملك فيصل	1120 م2	714 ريال/م2	معروض
3	معرض تجاري	حي الاندلس	255م2	585 ريال/م2	معروض
4	معرض تجاري	حي الملك فيصل	750 م2	600 ريال/م2	معروض
5	معرض تجاري	حي الملك فيصل	240 م2	1125 ريال/م2	معروض
6	معرض تجاري	حي القدس	200 م2	1,600 ريال/م2	معروض
		متسوط الايجارات		920 ريال / م2	



معدل العائد

العقار	الموقع	الدخل الاجمالي	القيمة	نسبة العائد
ستي لايف بلازا	حي المونسية	8.5 مليون	105 مليون	%8
مركز بلازو التجاري	حي السليمانية	5.6 الف	70 مليون	%8
		معدل الرسملة		% 8

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)	
تاريخ	2024	2024		2024	
سعر المتر المربع للمقارن (ريال/م2)		555		1,600	
نوع القيمة (حد - سوم)	%0	%0	0.00	%0	0.00
سعر المتر المربع بعد ضبط حالة السوق (ريال/م2)	-	555		1,600	
متوسط مساحة المعارض (م 2)	100.00	360	%5-	125	%3-
أفضلية الموقع	متوسطة	افضل	%5-	متوسطة	%0
الضبط النسبي		%10-		%3-	
صافي سعر السوق بعد التسويات (م 2 / ريال)		499.50		1,552	
نسبة مشاركة كل مقارنة في القيمة		%50		%50	
قيمة المتر المربع للعقار قيد التقييم بعد تطبيق المتوسط (ريال/م2)		**1,025**			



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 .
- وبناءً على ذلك تم التوصل إلى قيمة الأرض هي :

عناصر المقارنة	العقار المراد تقييمه	المقارن (1)		المقارن (2)	
تاريخ	2024	2024		2024	
سعر المتر المربع للمقارن (ريال/م2)		5,500		5,000	
مفاوضات البيع ، وضع السوق		-5%	-275.00	-5%	-250.00
سعر المتر المربع بعد ضبط حالة السوق (ريال/م2)		5,225.00		4,750.00	
مساحة الارض (م2)	9,982	1,204.00	-11%	720.00	-15%
أفضلية الموقع	أفضل	متوسط	5%	متوسط	5%
عدد الواجهات	3	2	2%	1	4%
توفر الخدمات	متوفرة	متوفرة	0%	متوفرة	0%
إستخدام الأرض	تجاري	تجاري	0%	تجاري	0%
الضبط النسبي		-4%		-6%	
صافي سعر السوق بعد التسويات (م 2 / ريال)		5,016.00		4,465.00	
نسبة مشاركة كل مقارنة في القيمة		65%		35%	
قيمة المتر المربع للعقار قيد التقييم بعد تطبيق المتوسط (ريال/م2)		4,823			
صافي متوسط سعر الأرض بعد التقريب (م 2 /ريال)		**4,830**			

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 الارضي	4,498	1,800	8,096,400
غرفة كهرباء	30	1,300	39,000
الاسوار	294	450	132,489
اجمالي قيمة المباني قبل الأهلاك (ريال سعودي)			8,267,889
هامش ربح التطوير	%15		1,240,183
إجمالي قيمة المباني مع هامش الربح (ريال سعودي)			9,508,072
الاهلاك	15	%38	3,565,527
قيمة المباني بعد الاهلاك (ريال سعودي)			5,942,545
قيمة الارض (ريال سعودي)	9,982	4,830	48,211,901
القيمة النهائية	**54,154,446**		

* 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 :**

بحكم نسبة الشواغر العالية في العقار وكون الدخل الفعلي للعقار لا يعكس القيمة الفعلية فانه تم تقدير إجمالي الدخل حسب السوق: -تم تقسيم المعارض الى قسمين المعارض الكبيرة بمساحة 3,880 م2 في 550 ريال للمتر و الصالات الصغير بمساحة 887 م2 في 1050 ريال للمتر بإجمالي الدخل 3,065,350 ريال في السنة فعلى ذلك تم تقدير قيمة الدخل الاجمالي هو 3,065,350 ريال-

- **الشواغر المستديمة :**

حسب افادة العميل من قبل المستندات المرسلة إلينا بأن نسبة الاشغال للمركز التجاري = 5%. وتم افتراض نسبة الاشغال للسنة الاولى 60% و السنة الثانية 75 % والسنة الثالثة 80% اما ما تبقى 90%.

- **الدخل الفعال :**

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

- **إجمالي المصروفات :**

نسبة مصاريف الصيانة والتشغيل 5% حسب تقييم المقيم مقارنة بما هو دارج في السوق.

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

تم افتراض تجديد العقد بزيادة 5% بعد السنة الرابعة. 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 : 7.5% .

- **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 ومعرفة متوسط نسبة معدل الرسملة ونسبة الشواغر في المنطقة وتحليل البيانات المالية للعقار المراد تثمينه.

*بحكم الشواغر عالية للمركز التجاري تم تقدير إجمالي الدخل حسب السوق تم تقسيم المعارض الى قسمين للمعارض الكبيرة بمساحة 3,880 م2 في 550 ريال للمتر و الصالات الصغير بمساحة 887 م2 في 1050 ريال للمتر باجمالي الدخل 3,065,350 ريال في السنة مع اجمالي مصاريف سنوية بنسبة 5% ، وتم افتراض نسبة الاشغال للسنة الاولى 60% و السنة الثانية 75 % والسنة الثالثة 80% اما ما تبقى 90%.

وبناءً على ذلك تم التوصل إلى أن قيمة العقار هي ـ فرضيات التدفقات النقدية:

إجمالي الدخل	2,871,350	معدل الخصم	%10	نسبة الاشغال	%60-%75-%80-%90-%90
فترة التدفقات النقدية	5	معدل الرسملة	%8	نسبة النمو	%5 بعد السنة الرابعة

السنة	2024	2025	2026	2027	2028
نسبة النمو	%0.00	%0.00	%0.00	%0.00	%5.00
أجمالي الدخل	3,065,350	3,065,350	3,065,350	3,065,350	3,218,618
نسبة الاشغال	%60	%75	%80	%90	%90
الدخل الفعال	1,839,210	2,299,013	2,452,280	2,758,815	2,896,756
إجمالي المصاريف التشغيلية	91,961	114,951	122,614	137,941	144,838
صافي الدخل	1,747,250	2,184,062	2,329,666	2,620,874	2,751,918
قيمة العقار المستقبلية			34,398,975		
صافي التدفق النقدي للعقار	1,747,250	2,184,062	2,329,666	2,620,874	37,150,892
معامل الخصم	1.00	0.91	0.83	0.75	0.68
القيمة الحالية للنقود	1,747,250	1,985,511	1,925,344	1,969,102	25,374,559
القيمة الحالية	33,001,765				

المخاطر المؤثرة على العقار:

ومن المخاطر التي يمكن أن تؤثر على العقار التالي:

1	أصبح العقار يشهد شواغر كبيرة
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 والتي يمكن أن تؤثر سلبا على الطلب في المستقبل.
9	العقار حاليا شاغر بنسبة 5٪.

القيمة المرجحة - :

طريقة التقييم	القيمة (ريال السعودي)	نسبة الترجيح
تقييم العقار بأسلوب الدخل - التدفقات النقدية المخصومة	33,001,765 ريال	%0
تقييم العقار بأسلوب التكلفة – طريقة الاستبدال للمبنى وطريقة المقارنة للأرض	54,154,446 ريال	%0
تقييم الأرض بأسلوب السوق طريقة المقارنة	48,211,901 ريال	%100

القيمة السوقية للعقار بعد التقريب	رقماً	48,300,000 ريال
	كتابة	ثمانية وأربعون مليون وثلاثمائة ألف ريال سعودي

تم ترجيح القيمة باستخدام أسلوب السوق طريقة المقارنة للأرض بعد التحليل والأخذ في الاعتبار للتالي:

- نتيجة تقييم العقار بأسلوب الدخل 33 مليون ريال تقريباً
- نتيجة تقييم العقار بأسلوب التكلفة 54 مليون ريال تقريباً
- من أسلوب السوق نجد أن قيمة أرض العقار 48,211,901 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



عينة من عقود الايجار

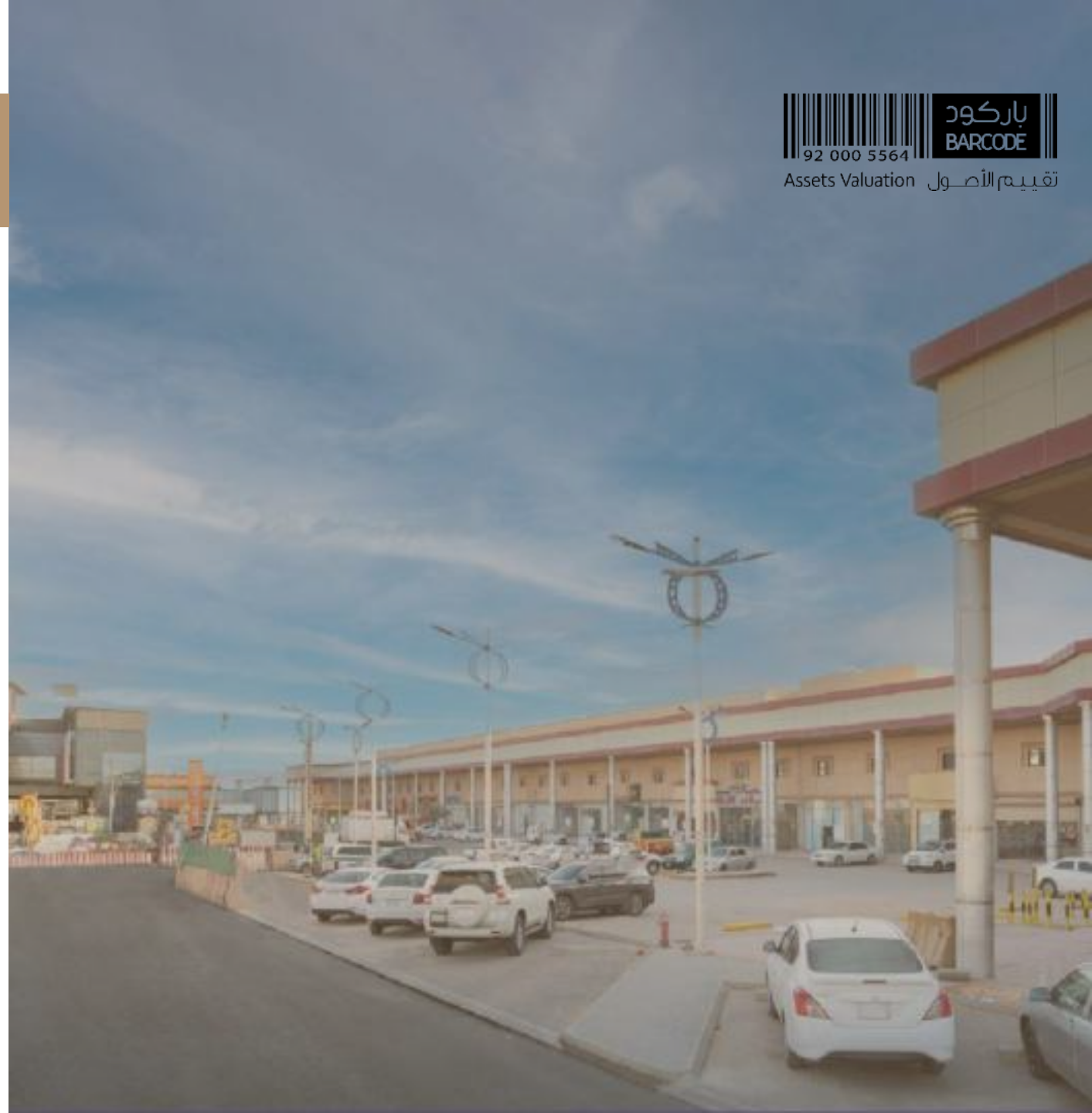


عينة من عقود الايجار

راما بلازا

رقـــم التقـــرير:	DC24012019
تـاريـخ التقـــرير:	15 /07/ 2024 م
أسلوب التقييم:	أسلوب الدخل
أساس القيمـــة:	القيمة السوقية
نـــوع العقـــار:	مركز تجاري
المـــوقـــــع:	حي الملك فيصل– مدينة الرياض

إجمالي قيمة السوقية	رقماً	66,700,000 ريال
	كتابة	ستة وستون مليوناً وسبعمائة 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	ملكية مطلقة

اسم المالك (حسب الصكوك)	رقم الصكوك	تاريخ الصكوك	مساحة الأراضي (حسب صك)
شركة المخازن المميزة الثانية	398514001976	1442/08/03 هـ	15,600 م^2

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

تاريخ التعميد	تاريخ المعاينة	تاريخ القيمة
01 / 06 / 2024 م	08 / 06 / 2024 م	30 / 06 / 2024 م

القيمة السوقية المقدرة رقماً	66,700,000 ريال سعودي
القيمة السوقية المقدرة كتابةً	ستة وستون مليوناً وسبعمائة ألف ريال سعودي

المقدمة

بناء على تعميدكم لشركة باركود بتاريخ 2024/06/01 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)	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 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 خطاب العميل)
تجاري		15,600 م^2

حدود العقار (حسب الصك)

الجهة	الحد	طول الحد
شمال	شارع عرض 40 م	60 م
الجهة	الحد	طول الحد
جنوب	شارع عرض 20 م	60 م
الجهة	الحد	طول الحد
شرق	شارع عرض 15 م	260 م
الجهة	الحد	طول الحد
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
398514001976	1442/08/03 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.

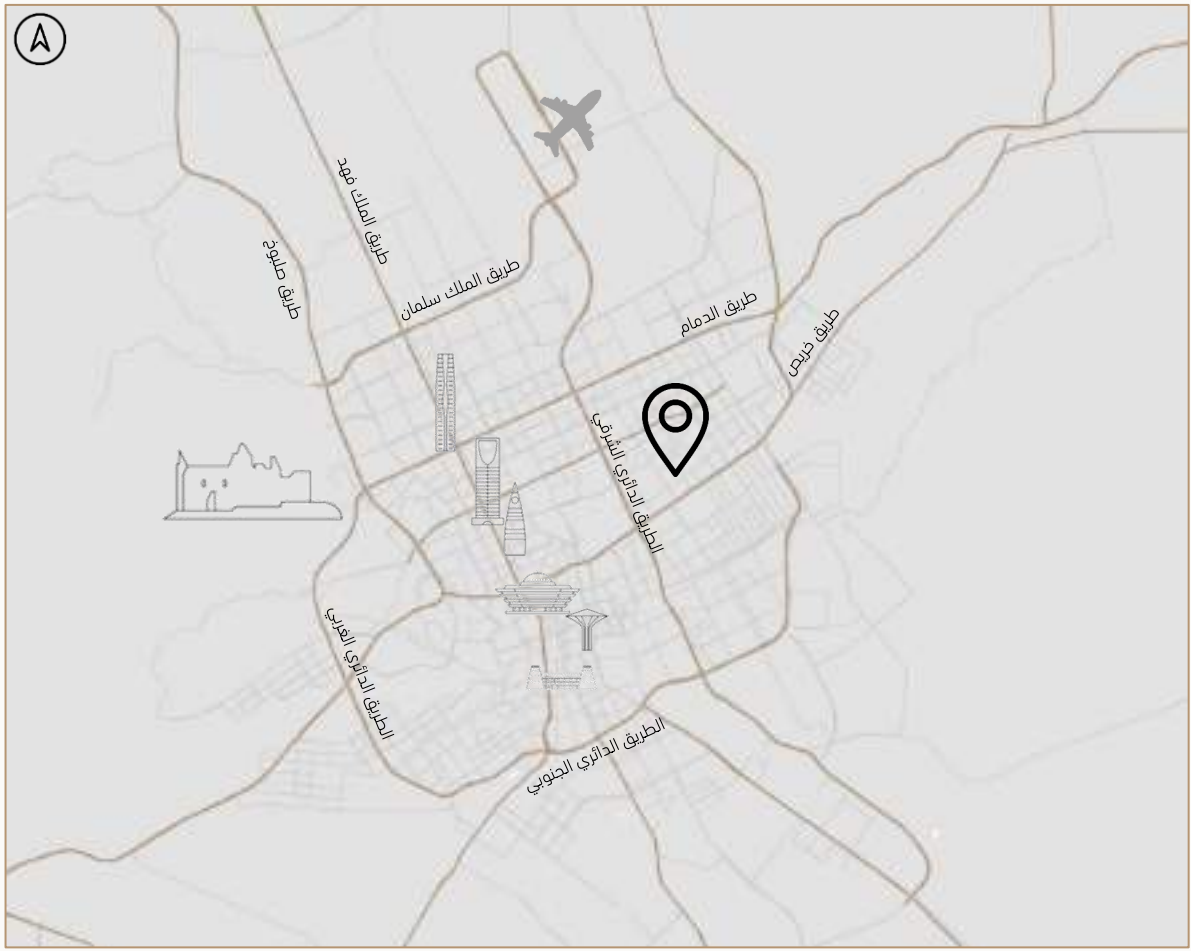


صورة لرخصة البناء

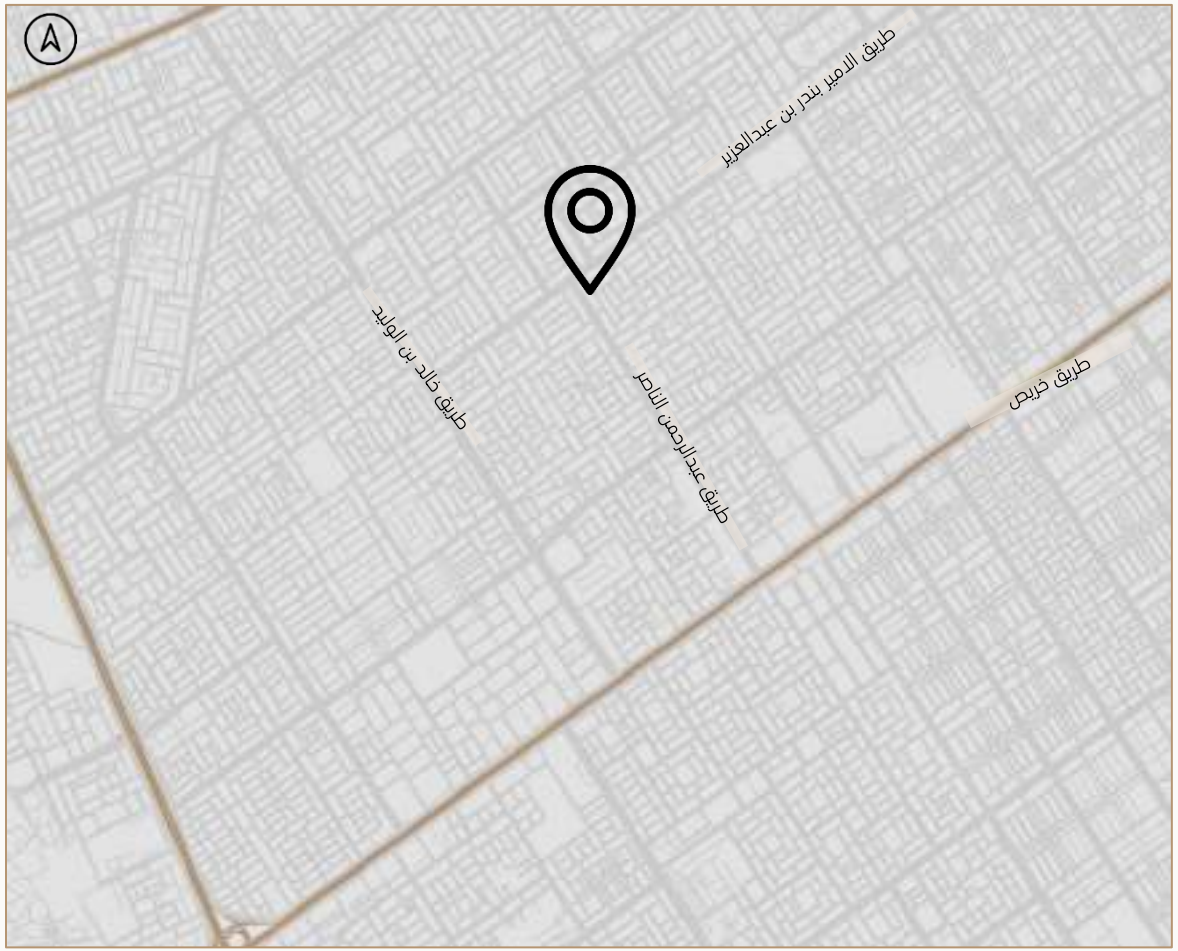


صورة لوثيقة تملك

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 القدس	48 م2	1,041 ريال/م	معروض
2	معرض تجاري	حي القدس	32 م2	1,156 ريال/م2	معروض
3	معرض تجاري	حي الملك فيصل	240 م2	1125 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	مكتب تجاري	حي الملك فيصل	75 م2	667 ريال/م2	معروض
متوسط الايجارات				816 ريال / م2	



معدل العائد

العقار	الموقع	الدخل الاجمالي	القيمة	نسبة العائد
ستي لايف بلازا	حي المونسية	8.5 مليون	105 مليون	%8
مركز بلازو التجاري	حي السليمانية	5.6 مليون	70 مليون	%8
معدل الرسملة				% 8

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)	
تاريخ	2024	2024		2024	
سعر المتر المربع للمقارن (ريال/م2)		1,156		1,042	
نوع القيمة (حد - سوم)	%0	0%	0.00	0%	0.00
سعر المتر المربع بعد ضبط حالة السوق (ريال/م2)		1,156.25		1,042.00	
متوسط مساحة المعارض (م 2)	100.00	32.00	8%	48.00	8%
أفضلية الموقع	متوسطة	افضل	-20%	متوسطة	-20%
الضبط النسبي		-12%		-12%	
صافي سعر السوق بعد التسويات (م 2 / ريال)		1,023.02		920.09	
نسبة مشاركة كل مقارنة في القيمة		50%		50%	
قيمة المتر المربع للعقار قيد التقييم بعد تطبيق المتوسط (ريال/م2)		971.55			

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)	
تاريخ	2024	2024		2024	
سعر المتر المربع للمقارن (ريال/م2)		667		444	
نوع القيمة (حد - سوم)	%0	0%	0.00	0%	0.00
سعر المتر المربع بعد ضبط حالة السوق (ريال/م2)		667.00		444.00	
متوسط مساحة المعارض (م 2)	120.00	90.00	3%	75.00	4%
أفضلية الموقع	متوسطة	افضل	-20%	افضل	-20%
الضبط النسبي		-17%		-16%	
صافي سعر السوق بعد التسويات (م 2 / ريال)		554.28		374.74	
نسبة مشاركة كل مقارنة في القيمة		%50		%50	
قيمة المتر المربع للعقار قيد التقييم بعد تطبيق المتوسط (ريال/م2)		465			



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)	
تاريخ	2024	2024		2024	
سعر المتر المربع للمقارن (ريال/م2)		3,500		3,500	
مفاوضات البيع ، وضع السوق		-5%	-175.00	-5%	-175.00
سعر المتر المربع بعد ضبط حالة السوق (ريال/م2)		3,325.00		3,325.00	
مساحة الارض (م2)	15,600	750.00	-15%	625.00	-15%
أفضلية الموقع	أفضل	متوسط	15%	متوسط	15%
عدد الواجهات	4	1	3%	1	3%
توفر الخدمات	متوفرة	متوفرة	0%	متوفرة	0%
إستخدام الأرض	تجاري	تجاري	0%	تجاري	0%
الضبط النسبي		2%		2%	
صافي سعر السوق بعد التسويات (م 2 / ريال)		3,401.48		3,401.48	
نسبة مشاركة كل مقارنة في القيمة		60%		40%	
قيمة المتر المربع للعقار قيد التقييم بعد تطبيق المتوسط (ريال/م2)		3,401			
صافي متوسط سعر الأرض بعد التقريب (م 2 /ريال)		**3,400**			

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 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		%15	2,759,303
إجمالي قيمة المباني مع هامش الربح (ريال سعودي)			21,154,659
الاهلاك	11	%28	5,817,531
قيمة المباني بعد الاهلاك (ريال سعودي)			15,337,128
قيمة الارض (ريال سعودي)	15,600	3400	53,040,000
القيمة النهائية			68,377,128

* 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 :**

حسب افادة العميل من قبل المستندات المرسلة إلينا بأنه نسبة الشواغر مرتفعة للمركز التجاري ولذلك تم تقدير إجمالي الدخل حسب السوق ، المكاتب بمساحة 2,893 م2 في 465 ريال للمتر اما المكتب فتم تقسيم المعارض الى قسمين للمعارض الكبيرة بمساحة 3,106 م2 في 622 ريال للمتر و الصالات الصغير بمساحة 2,530 م2 في 971 ريال للمتر ، بإجمالي الدخل 5,733,807 ريال في السنة

- **الشواغر المستديمة :**

نسبة الى انه الشواغر في العقار نسبتها مرتفعة فانه تم وتم افتراض نسبة الاشغال للسنة الاولى 75% و السنة الثانية 75 % والسنة الثالثة 80% والسنة الرابعة 90%اما ما تبقى 95%.

- **الدخل الفعال :**

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

- **إجمالي المصروفات :**

تم تقدير نسبة مصاريف الصيانة والتشغيل 5%حسب الدارج في السوق للعقارات المشابهة.

- **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 : 7.8% .

- **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.

وبناءً على ذلك تم التوصل إلى أن قيمة العقار هي .

فرضيات التدفقات النقدية:

إجمالي الدخل	5,733,807	معدل الخصم	%10	نسبة الاشغال	%95-%90-%80-%75-%75
فترة التدفقات النقدية	5	معدل الرسملة	%7.8	نسبة النمو	5% بعد السنة الثالثة

السنة	2024	2025	2026	2027	2028
نسبة النمو	0%	0%	5%	0%	0%
أجمالي الدخل	5,733,807	5,733,807	6,020,497	6,020,497	6,020,497
نسبة الاشغال	75%	75%	80%	90%	95%
الدخل الفعال	4,300,355	4,300,355	4,816,398	5,418,448	5,719,472
إجمالي المصاريف التشغيلية	215,018	215,018	240,820	270,922	285,974
صافي الدخل	4,085,337	4,085,337	4,575,578	5,147,525	5,433,499
قيمة العقار المستقبلية			69,660,242		
صافي التدفق النقدي للعقار	4,085,337	4,085,337	4,575,578	5,147,525	75,093,741
معامل الخصم	1.00	0.91	0.83	0.75	0.68
القيمة الحالية للنقود	4,085,337	3,713,943	3,781,469	3,867,412	51,290,035
القيمة الحالية	**66,738,197**				

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	66,738,197 ريال	%100
التكلفة و المقارنات	57,025,063 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	66,700,000 ريال
	كتابة	ستة وستون مليوناً وسبعمائة ألف ريال سعودي

المرفقات



وثيقة تملك عقار

البيانات الأساسية

رقم الوثيقة	3985148001976	تاريخ الوثيقة	1443/8/13
المصدر	الموظف بالرياض ٢	الحالة	فعال
المساحة(م٢)	15,680	النوع	براهون
نوع الصفة	نقل ملكية	قيمة الصفقة	
رقم الوثيقة السابقة	9101164532335	تاريخ الوثيقة السابقة	1437/1/22

القيود

القيد	الجهة الدائنة	الرقم المرجعي للقيد	قيمة الرهن
براهون	شركة الراجحي للتطوير العقارية شركة شخص واحد	7016997174	ريال 50,037,500

الملاك

رقم الهوية	الاسم	الجنسية	نسبة الملك
7004451843	شركة المنارات المميزة القابضة	-	100 %

عقار 1 من 20

رقم الهوية العقارية	نوع العقار	مساحة العقار (م٢)
لا يوجد	لا يوجد	-

الموقع	نموذج العقار
لا يوجد	لا يوجد

رقم القطعة	رقم المخطط	المدينة	الحي
3974	1041	الرياض	الملك فيصل

الحد	الوصف الحد	الطول (م٢)
شمالا	شارع	
جنوبا	شارع	
شرقا	شارع	
غربا	شارع	

عقار 2 من 20

رقم الهوية العقارية	نوع العقار	مساحة العقار (م٢)

لوثيقة تملك 2076



وثيقة تملك عقار

رقم الهوية العقارية	نوع العقار	مساحة العقار (م٢)
لا يوجد	لا يوجد	-

الموقع	نموذج العقار
لا يوجد	لا يوجد

رقم القطعة	رقم المخطط	المدينة	الحي
3975	1041	الرياض	الملك فيصل

الحد	الوصف الحد	الطول (م٢)
شمالا	شارع	
جنوبا	شارع	
شرقا	شارع	
غربا	شارع	

عقار 3 من 20

رقم الهوية العقارية	نوع العقار	مساحة العقار (م٢)
لا يوجد	لا يوجد	-

الموقع	نموذج العقار
لا يوجد	لا يوجد

رقم القطعة	رقم المخطط	المدينة	الحي
3973	1041	الرياض	الملك فيصل

الحد	الوصف الحد	الطول (م٢)
شمالا	شارع	
جنوبا	شارع	
شرقا	شارع	
غربا	شارع	

عقار 4 من 20

رقم الهوية العقارية	نوع العقار	مساحة العقار (م٢)
لا يوجد	لا يوجد	-

الموقع	نموذج العقار
لا يوجد	لا يوجد

لوثيقة تملك 2075



وثيقة تملك عقار

رقم القطعة	رقم المخطط	الحي	المدينة
3974	1041	الملك فيصل	الرياض

الحد	الوصف الحد	الطول (م٢)
شمالا	شارع	
جنوبا	شارع	
شرقا	شارع	
غربا	شارع	

عقار 5 من 20

رقم الهوية العقارية	نوع العقار	مساحة العقار (م٢)
لا يوجد	لا يوجد	-

الموقع	نموذج العقار
لا يوجد	لا يوجد

رقم القطعة	رقم المخطط	الحي	المدينة
3972	1041	الملك فيصل	الرياض

الحد	الوصف الحد	الطول (م٢)
شمالا	شارع	
جنوبا	شارع	
شرقا	شارع	
غربا	شارع	

عقار 6 من 20

رقم الهوية العقارية	نوع العقار	مساحة العقار (م٢)
لا يوجد	لا يوجد	-

الموقع	نموذج العقار
لا يوجد	لا يوجد

رقم القطعة	رقم المخطط	الحي	المدينة
3971	1041	الملك فيصل	الرياض

الحد	الوصف الحد	الطول (م٢)
شمالا	شارع	

لوثيقة تملك 2072

المرفقات


وثيقة تملك عقار

البعد	الاتجاه	وصف البعد	الطول (م)
جنوبا	شارع		
شرقا	شارع		
غربا	شارع		

عقار 7 من 20

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

الموقع	نموذج العقار
لا يوجد	لا يوجد

رقم القطعة	رقم المخطط	الحي	المدينة
2070	1661	الملك فيصل	الرياض

البعد	الاتجاه	وصف البعد	الطول (م)
شمالا	شارع		
جنوبا	شارع		
شرقا	شارع		
غربا	شارع		

عقار 8 من 20

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

الموقع	نموذج العقار
لا يوجد	لا يوجد

رقم القطعة	رقم المخطط	الحي	المدينة
2069	1661	الملك فيصل	الرياض

البعد	الاتجاه	وصف البعد	الطول (م)
شمالا	شارع		
جنوبا	شارع		
شرقا	شارع		
غربا	شارع		

عقار 9 من 20

لوثيقة تملك 2070


وثيقة تملك عقار

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

الموقع	نموذج العقار
لا يوجد	لا يوجد

رقم القطعة	رقم المخطط	الحي	المدينة
2068	1661	الملك فيصل	الرياض

البعد	الاتجاه	وصف البعد	الطول (م)
شمالا	شارع		
جنوبا	شارع		
شرقا	شارع		
غربا	شارع		

عقار 10 من 20

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

الموقع	نموذج العقار
لا يوجد	لا يوجد

رقم القطعة	رقم المخطط	الحي	المدينة
2067	1661	الملك فيصل	الرياض

البعد	الاتجاه	وصف البعد	الطول (م)
شمالا	شارع		
جنوبا	شارع		
شرقا	شارع		
غربا	شارع		

عقار 11 من 20

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

الموقع	نموذج العقار
لا يوجد	لا يوجد

لوثيقة تملك 2068


وثيقة تملك عقار

رقم القطعة	رقم المخطط	الحي	المدينة
2066	1661	الملك فيصل	الرياض

البعد	الاتجاه	وصف البعد	الطول (م)
شمالا	شارع		
جنوبا	شارع		
شرقا	شارع		
غربا	شارع		

عقار 12 من 20

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

الموقع	نموذج العقار
لا يوجد	لا يوجد

رقم القطعة	رقم المخطط	الحي	المدينة
2065	1661	الملك فيصل	الرياض

البعد	الاتجاه	وصف البعد	الطول (م)
شمالا	شارع		
جنوبا	شارع		
شرقا	شارع		
غربا	شارع		

عقار 13 من 20

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

الموقع	نموذج العقار
لا يوجد	لا يوجد

رقم القطعة	رقم المخطط	الحي	المدينة
2064	1661	الملك فيصل	الرياض

البعد	الاتجاه	وصف البعد	الطول (م)
شمالا	شارع		

لوثيقة تملك 2065

المرفقات



وثيقة تملك عقار

البند	النوع	وصف الحد	الطول (م)
جنوبا	شارع		
شرقا	شارع		
غربا	شارع		

عقار 14 من 20

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

الموقع	مواصفات العقار
لا يوجد	لا يوجد

رقم القطعة	رقم المخطط	المبنى	المدينة
2063	1661	المنطقة الوسطى	الرياض

البند	النوع	وصف الحد	الطول (م)
شمالا	شارع		
جنوبا	شارع		
شرقا	شارع		
غربا	شارع		

عقار 15 من 20

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

الموقع	مواصفات العقار
لا يوجد	لا يوجد

رقم القطعة	رقم المخطط	المبنى	المدينة
2063	1661	المنطقة الوسطى	الرياض

البند	النوع	وصف الحد	الطول (م)
شمالا	شارع		
جنوبا	شارع		
شرقا	شارع		
غربا	شارع		

عقار 16 من 20

لوثيقة تملك 2063



وثيقة تملك عقار

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

الموقع	مواصفات العقار
لا يوجد	لا يوجد

رقم القطعة	رقم المخطط	المبنى	المدينة
2061	1661	المنطقة الوسطى	الرياض

البند	النوع	وصف الحد	الطول (م)
شمالا	شارع		
جنوبا	شارع		
شرقا	شارع		
غربا	شارع		

عقار 17 من 20

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

الموقع	مواصفات العقار
لا يوجد	لا يوجد

رقم القطعة	رقم المخطط	المبنى	المدينة
2060	1661	المنطقة الوسطى	الرياض

البند	النوع	وصف الحد	الطول (م)
شمالا	شارع		
جنوبا	شارع		
شرقا	شارع		
غربا	شارع		

عقار 18 من 20

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

الموقع	مواصفات العقار
لا يوجد	لا يوجد

لوثيقة تملك 2060



وثيقة تملك عقار

رقم القطعة	رقم المخطط	المبنى	المدينة
2059	1661	المنطقة الوسطى	الرياض

البند	النوع	وصف الحد	الطول (م)
شمالا	شارع		
جنوبا	شارع		
شرقا	شارع		
غربا	شارع		

عقار 19 من 20

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

الموقع	مواصفات العقار
لا يوجد	لا يوجد

رقم القطعة	رقم المخطط	المبنى	المدينة
2058	1661	المنطقة الوسطى	الرياض

البند	النوع	وصف الحد	الطول (م)
شمالا	شارع		
جنوبا	شارع		
شرقا	شارع		
غربا	شارع		

عقار 20 من 20

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

الموقع	مواصفات العقار
لا يوجد	لا يوجد

رقم القطعة	رقم المخطط	المبنى	المدينة
2057	1661	المنطقة الوسطى	الرياض

البند	النوع	وصف الحد	الطول (م)
شمالا	شارع		

لوثيقة تملك 2058

المرفقات



عينة من عقود الايجار



عينة من عقود الايجار



عينة من عقود الايجار

نرجس بلازا

رقـــم التقـــرير:	DC24012020
تـاريـخ التقـــرير:	15 /07/ 2024 م
أسلوب التقييم:	أسلوب الدخل
أساس القيمـــة:	القيمة السوقية
نـــوع العقـــار:	مركز تجاري
المـــوقـــــــع:	حي النرجس– مدينة الرياض

إجمالي قيمة السوقية	رقماً	65,500,000 ريال
	كتابة	خمسة وستون مليون وخمسمائة 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 النرجس- مدينة الرياض	مركز تجاري	ملكية مطلقة

اسم المالك (حسب الصكوك)	رقم الصكوك	تاريخ الصكوك	مساحة الأراضي (حسب صك)
شركة المخازن المميزة الثانية	9180010000842	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

تاريخ التعميد	تاريخ المعاينة	تاريخ القيمة
01 / 06 / 2024 م	08 / 06 / 2024 م	30 / 06/ 2024 م

القيمة السوقية المقدرة رقماً	65,500,000 ريال سعودي
القيمة السوقية المقدرة كتابةً	خمسة وستون 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	

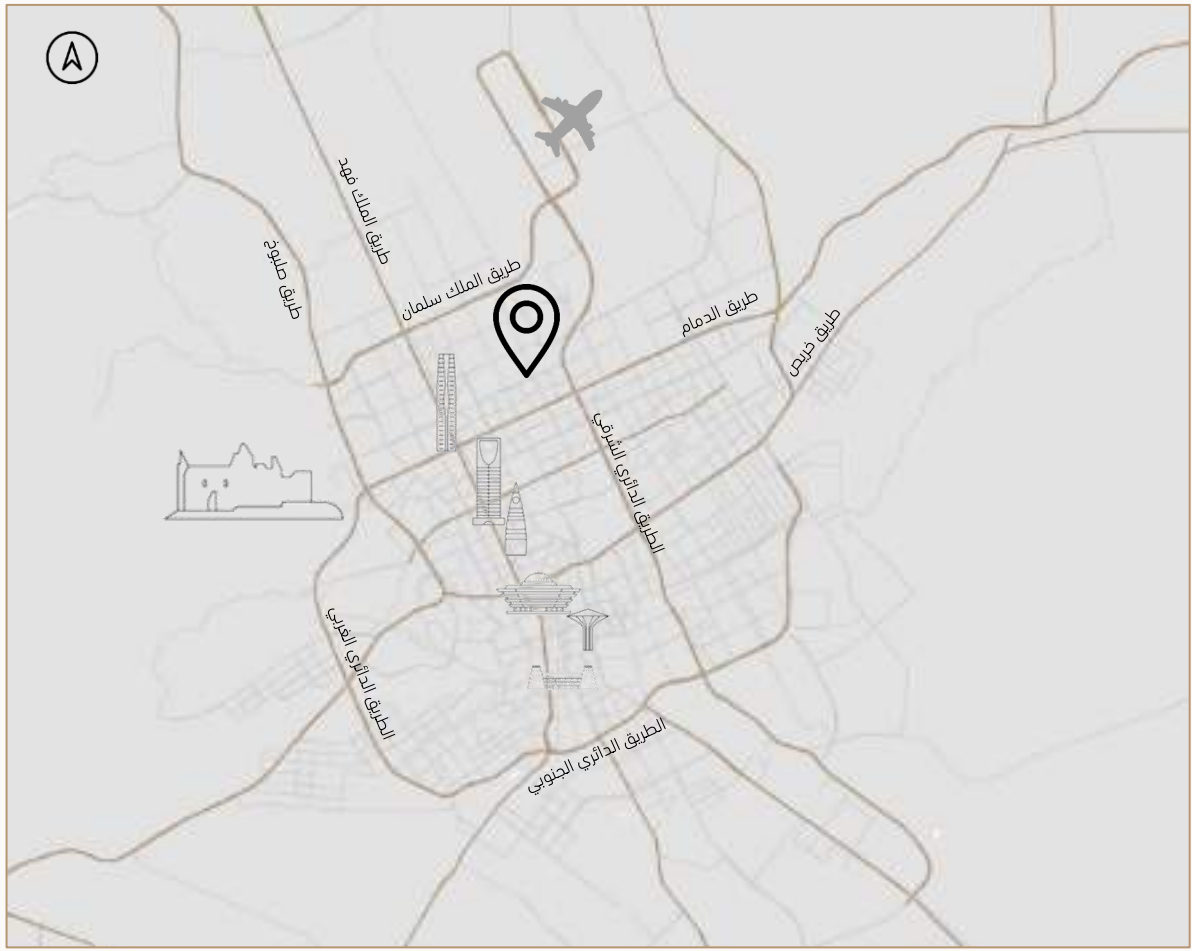


صورة لصك

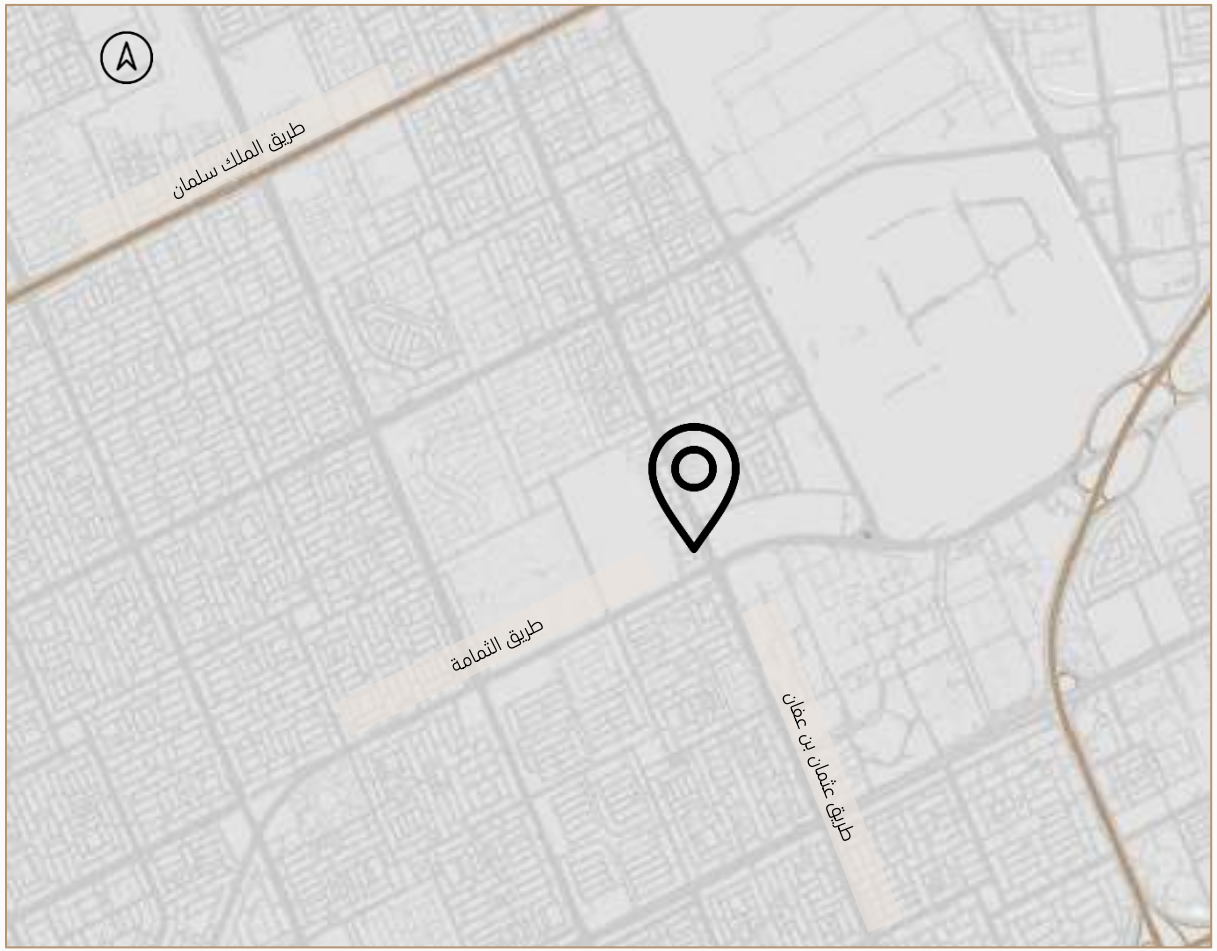


صورة لرخصة البناء

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	252 م2	1,588 ريال/م	معروض
2	معرض تجاري	حي النرجس	270 م2	1,111 ريال/م2	معروض
3	معرض تجاري	حي النرجس	63 م2	1,349 ريال/م2	معروض
4	مكتب تجاري	حي النرجس	90 م2	680 ريال/م2	معروض
5	مكتب تجاري	حي النرجس	200 م2	750 ريال/م2	معروض
		متوسط الايجارات		1095 ريال /م2	



معدل العائد

العقار	الموقع	الدخل الاجمالي	القيمة	نسبة العائد
ستي لايف بلازا	حي المونسية	8.5 مليون	105 مليون	%8
مركز بلازو التجاري	حي السليمانية	5.6 مليون	70 مليون	%8
		معدل الرسملة		% 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		2024	
سعر المتر المربع للمقارن (ريال/م2)		680		750	
نوع القيمة (حد - سوم)	%0	%0	0.00	%0	0.00
سعر المتر المربع بعد ضبط حالة السوق (ريال/م2)		680		750	
متوسط مساحة المكاتب (م 2)	200-70	90.00	0%	200.00	0%
أفضلية الموقع	متوسطة	أفضل	-5%	متوسطة	0%
توفر مواقف	ممتاز	ممتاز	0%	ممتاز	0%
سهولة الوصول	ممتاز	ممتاز	0%	ممتاز	0%
الضبط النسبي		-5%		0%	
صافي سعر السوق بعد التسويات (م 2 / ريال)		646.00		750.00	
نسبة مشاركة كل مقارنة في القيمة		50%		50%	
قيمة المتر المربع للعقار قيد التقييم بعد تطبيق المتوسط (ريال/م2)		698.00			

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)	
تاريخ	2024	2024		2024	
سعر المتر المربع للمقارن (ريال/م2)		1,588		1,111	
نوع القيمة (حد - سوم)	%0	0%	0.00	0%	0.00
سعر المتر المربع بعد ضبط حالة السوق (ريال/م2)		1,588.00		1,111.00	
متوسط مساحة المكاتب (م 2)	45-110	252.00	-10%	270.00	-10%
أفضلية الموقع	ممتاز	ممتاز	0%	ممتاز	0%
سهولة الوصول	ممتاز	ممتاز	0%	ممتاز	0%
الضبط النسبي		-10%		-10%	
صافي سعر السوق بعد التسويات (م 2 / ريال)		1,429.20		999.90	
نسبة مشاركة كل مقارنة في القيمة		50%		50%	
قيمة المتر المربع للعقار قيد التقييم بعد تطبيق المتوسط (ريال/م2)	1,214.55				



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)	
تاريخ	2024	2024		2024	
سعر المتر المربع للمقارن (ريال/م2)		7,800		8,000	
مفاوضات البيع ، وضع السوق		0%	0.00	0%	0.00
سعر المتر المربع بعد ضبط حالة السوق (ريال/م2)		7,800.00		8,000.00	
مساحة الارض (م2)	900.00	1,800.00	-10%	1,050.00	-15%
أفضلية الموقع	أفضل	جيد	3%	جيد	3%
عدد الواجهات	4	2	1%	1	2%
توفر الخدمات	متوفرة	متوفرة	0%	متوفرة	0%
إستخدام الأرض	تجاري	تجاري	0%	تجاري	0%
الضبط النسبي		-6%		-10%	
صافي سعر السوق بعد التسويات (م 2 / ريال)		7,324.20		7,192.00	
نسبة مشاركة كل مقارنة في القيمة		60%		40%	
قيمة المتر المربع للعقار قيد التقييم بعد تطبيق المتوسط (ريال/م2)		7,271.3			
صافي متوسط سعر الأرض بعد التقريب (م 2 /ريال)		**7,270**			

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	4,499	1600	7,198,400
أول مكتبي	886	1600	1,417,600
ملاحق علوية	89	1600	141,760
أسوار	224	450	100,800
اجمالي قيمة المباني قبل الأهلاك (ريال سعودي)			8,858,560
هامش ربح التطوير		%15	1,328,784
إجمالي قيمة المباني مع هامش الربح (ريال سعودي)			10,187,344
الاهلاك	14	%35	3,565,570
قيمة المباني بعد الاهلاك (ريال سعودي)			6,621,774
قيمة الارض (ريال سعودي)	9,000	7,270.0	65,430,000
القيمة النهائية	**72,051,774**		

* 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). 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% اول سنتين ، 95 % ما تبقى
فترة التدفقات النقدية	5	معدل الرسملة	%8	نسبة النمو	5% في السنة الثالثة بعد انتهاء العقد

السنة	2024	2025	2026	2027	2028
نسبة النمو	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
أجمالي الدخل	4,632,406	4,632,406	4,632,406	4,632,406	4,632,406
نسبة الاشغال	100%	100%	100%	100%	100%
الدخل الفعال	4,632,406	4,632,406	4,632,406	4,632,406	4,632,406
إجمالي المصاريف التشغيلية	0	0	0	0	0
صافي الدخل	4,632,406	4,632,406	4,632,406	4,632,406	4,632,406
قيمة العقار المستقبلية			57,905,075		
صافي التدفق النقدي للعقار	4,632,406	4,632,406	4,632,406	4,632,406	62,537,481
معامل الخصم	1.00	0.91	0.83	0.75	0.68
القيمة الحالية للنقود	4,632,406	4,211,278	3,828,435	3,480,395	42,713,941
القيمة الحالية	**58,866,455**				

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	58,866,455 ريال	%0
تقييم العقار بأسلوب التكلفة – طريقة الاستبدال للمبنى وطريقة المقارنة للأرض	72,051,774 ريال	%0
تقييم الأرض بأسلوب السوق طريقة المقارنة	65,430,000 ريال	%100

القيمة النهائية للعقار بعد التقريب	رقماً	65,500,000 ريال
	كتابة	خمسة وستون 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 Narjus Commercial Centre and the plot of land on which it is built, located of the Al Narjus area, Riyadh, Saudi Arabia

بخصوص "مركز النرجس التجاري" وقطعة الارض التي تم بناؤه، الكائنة في حي النرجس، مدينة الرياض، المملكة العربية السعودية

Dated 21/06/2015

بتاريخ 21/06/2015

Al Rajhi Capital Company

(to Lessor)

شركة الراجحي المالية

(مؤجر)

and

و

Al Tawasu Trading and General Contracting Company

(to Lessee)

شركة الطوزان للتجارة والمقاولات

(مستأجر)

صورة من عقد الايجار

لولو هايبر ماركت

رقـــم التقـــرير:	DC24012021
تـاريـخ التقـــرير:	15 /07/ 2024 م
أسلوب التقييم:	أسلوب الدخل
أساس القيمـــة:	القيمة السوقية
نـــوع العقـــار:	مركز تجاري
المـــوقـــــــع:	حي النهضة – مدينة الرياض

إجمالي قيمة السوقية	رقماً	235,400,000 ريال
	كتابة	مائتان وخمسة وثلاثون مليوناً وأربعمائة 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 النهضة- مدينة الرياض	مركز تجاري	ملكية مطلقة

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

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

تاريخ التعميد	تاريخ المعاينة	تاريخ القيمة
01 / 06 / 2024 م	08 / 06 / 2024 م	30 / 06 / 2024 م

القيمة السوقية المقدرة رقماً	235,400,000 ريال سعودي
القيمة السوقية المقدرة كتابةً	مائتان وخمسة وثلاثون مليوناً وأربعمائة ألف ريال سعودي

المقدمة

بناء على تعميدكم لشركة باركود بتاريخ 2024/06/01 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)	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 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.



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

حدود العقار (حسب الصك)

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

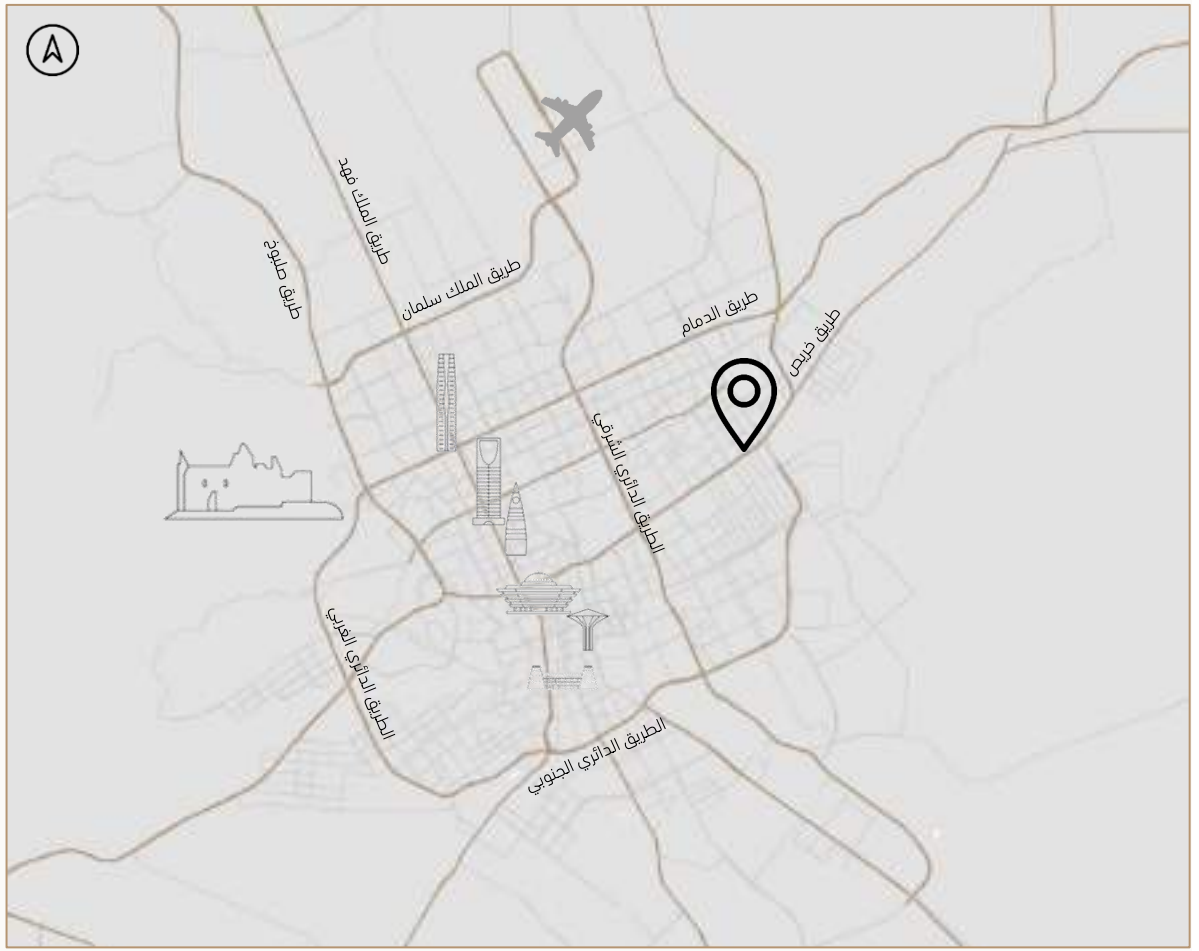


صورة لصك

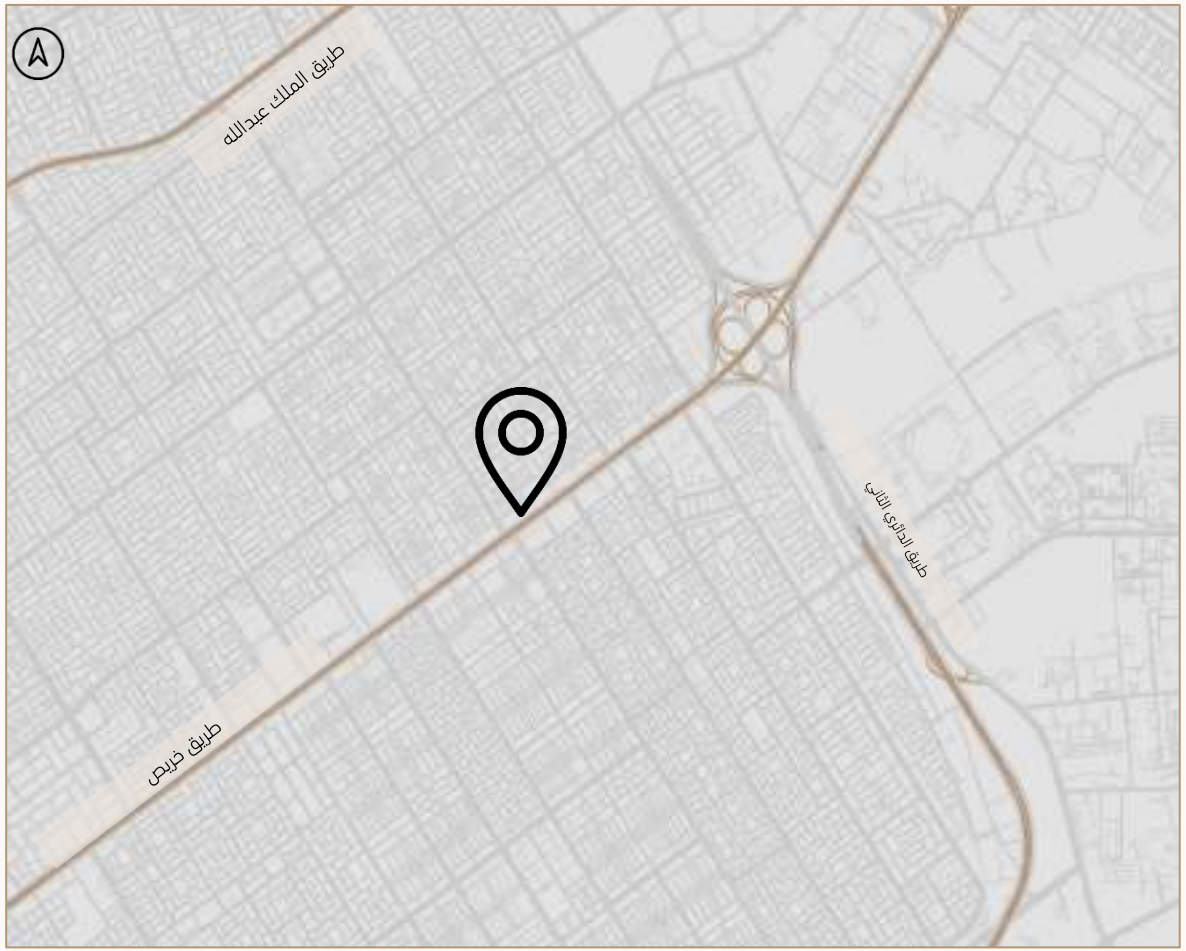


صورة لرخصة البناء

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/م	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
عمارة تجارية	حي المونسية	8 مليون	100 مليون	%8
عمارة تجارية	حي التعاون	6 مليون	80 مليون	%7.5
		معدل الرسملة		% 7.75



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)	
تاريخ	2024	2024		2024	
سعر المتر المربع للمقارن (ريال/م2)		6,000		5,720	
مفاوضات البيع ، وضع السوق		-5%	-300.00	-5%	-286.00
سعر المتر المربع بعد ضبط حالة السوق (ريال/م2)		5,700.00		5,434.00	
مساحة الارض (م2)	19,500	11,000.00	-5%	5,096.00	-12%
أفضلية الموقع	متوسط	متوسط	0%	متوسط	0%
عرض الواجهات	84	84	0%	80	0%
عدد الواجهات	3	4	-1%	2	1%
توفر الخدمات	متوفرة	متوفرة	0%	متوفرة	0%
إستخدام الأرض	تجاري	تجاري	0%	تجاري	0%
الضبط النسبي		-6%		-11%	
صافي سعر السوق بعد التسويات (م 2 / ريال)		5,358.00		4,836.26	
نسبة مشاركة كل مقارنة في القيمة		70%		30%	
قيمة المتر المربع للعقار قيد التقييم بعد تطبيق المتوسط (ريال/م2)		5,201			
صافي متوسط سعر الأرض بعد التقريب (م 2 /ريال)		**5,200**			

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
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		%15	9,252,428
إجمالي قيمة المباني مع هامش الربح (ريال سعودي)			70,935,278
الاهلاك	9	%23	17,733,819
قيمة المباني بعد الاهلاك (ريال سعودي)			53,201,458
قيمة الارض (ريال سعودي)	19,428	5200	101,025,600
القيمة النهائية		154,227,058	

* 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 6.5% 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 ومعرفة متوسط نسبة معدل الرسملة ونسبة الشواغر في المنطقة وتحليل البيانات المالية للعقار المراد تثمينه.

*إجمالي قيمة الدخل هي في حال الاشغال 100% هو 16,344,252 ، والمصاريف 0% سنوياً ونسبة النمو 6.5% 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	%6.50 بعد السنة الاولى

السنة	2024	2025	2026	2027	2028
نسبة النمو	0.00%	6.50%	0.00%	0.00%	0.00%
أجمالي الدخل	16,344,252	17,488,348	17,488,348	17,488,348	17,488,348
نسبة الاشغال	100%	100%	100%	100%	100%
الدخل الفعال	16,344,252	17,488,348	17,488,348	17,488,348	17,488,348
إجمالي المصاريف التشغيلية	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**				

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	235,407,044 ريال	%100
التكلفة و المقارنات	154,227,058 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	235,400,000 ريال
	كتابة	مائتان وخمسة وثلاثون مليوناً وأربعمائة ألف 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:	DC24012014
تـاريـخ التقـــرير:	15 /07/ 2024 م
أسلوب التقييم:	أسلوب الدخل
أساس القيمـــة:	القيمة السوقية
نـــوع العقـــار:	مركز تجاري
المـــوقـــــــع:	حي الملز – مدينة الرياض

إجمالي قيمة السوقية	رقماً	62,500,000 ريال
	كتابة	اثنان وستون مليوناً وخمسمائة 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 الملز- مدينة الرياض	مركز تجاري	ملكية مطلقة

اسم المالك (حسب الصكوك)	رقم الصكوك	تاريخ الصكوك	مساحة الأراضي (حسب صك)
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

تاريخ التعميد	تاريخ المعاينة	تاريخ القيمة
01 / 06 / 2024 م	05 / 06 / 2024 م	30 / 06 / 2024 م

القيمة السوقية المقدرة رقماً	62,500,000 ريال سعودي
القيمة السوقية المقدرة كتابةً	اثنان وستون مليوناً وخمسمائة ألف ريال سعودي

المقدمة

بناء على تعميدكم لشركة باركود بتاريخ 2024/06/01 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)	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 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.



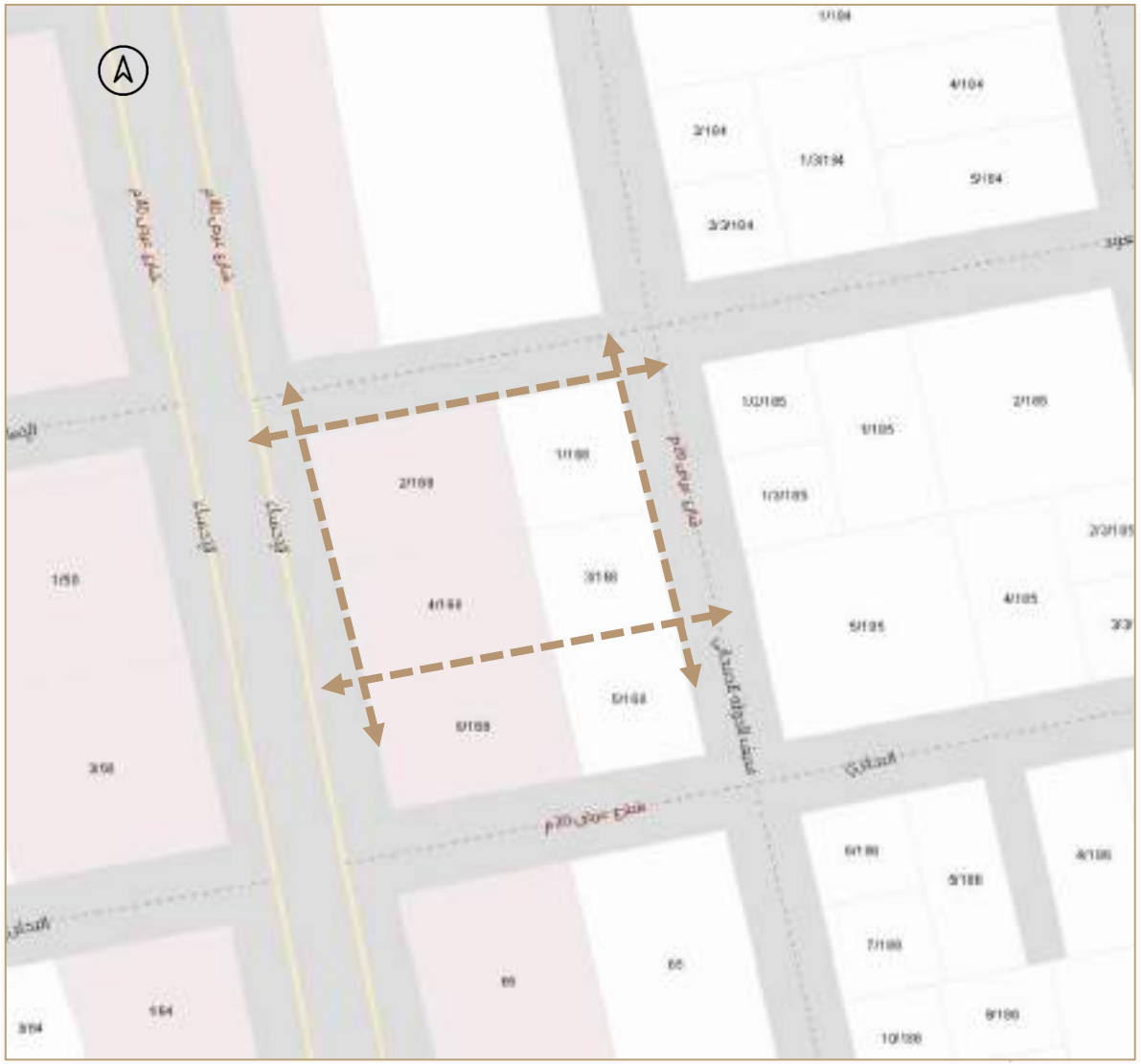
بيانات الارض

استخدام الأرض (حسب خطاب العميل)		مساحة الأرض (حسب خطاب العميل)
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	

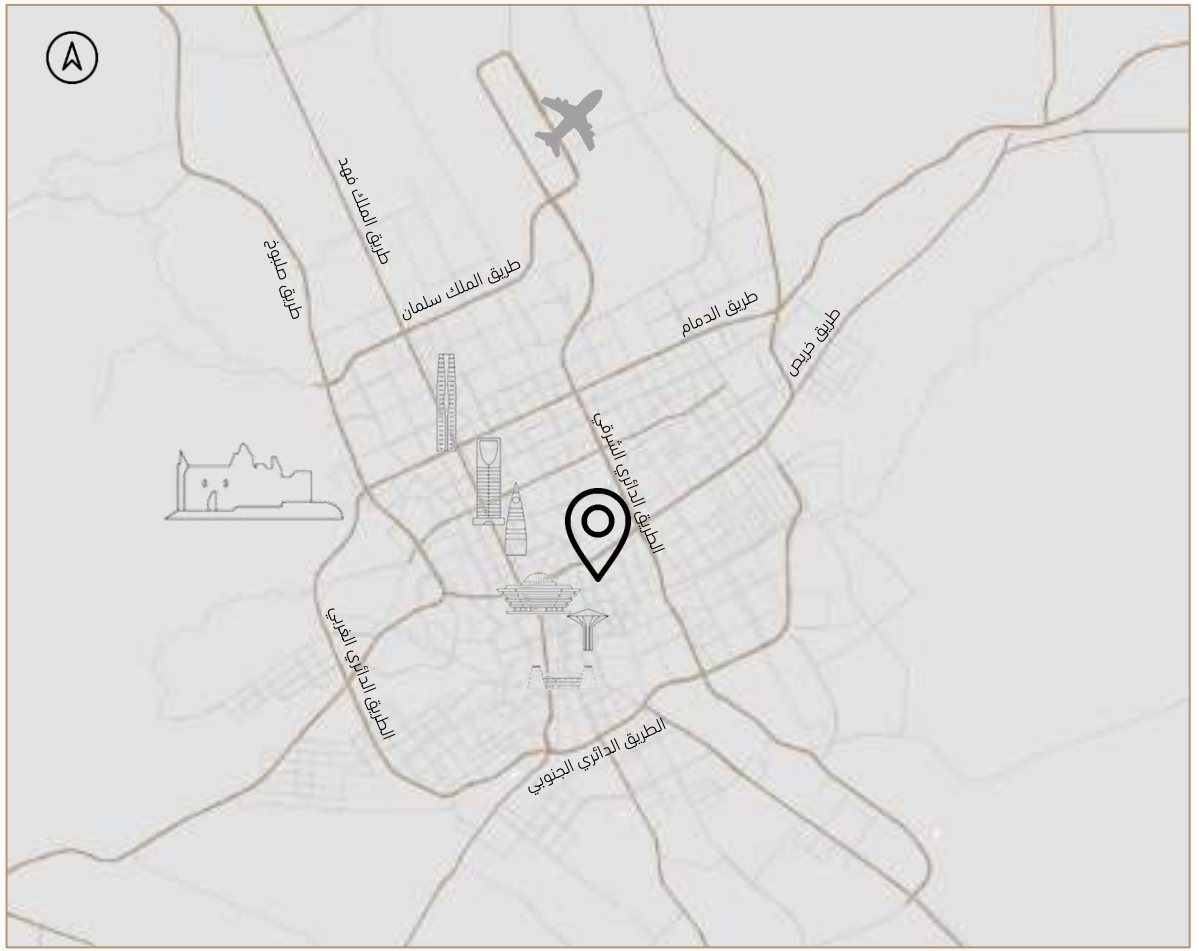


صورة لصك

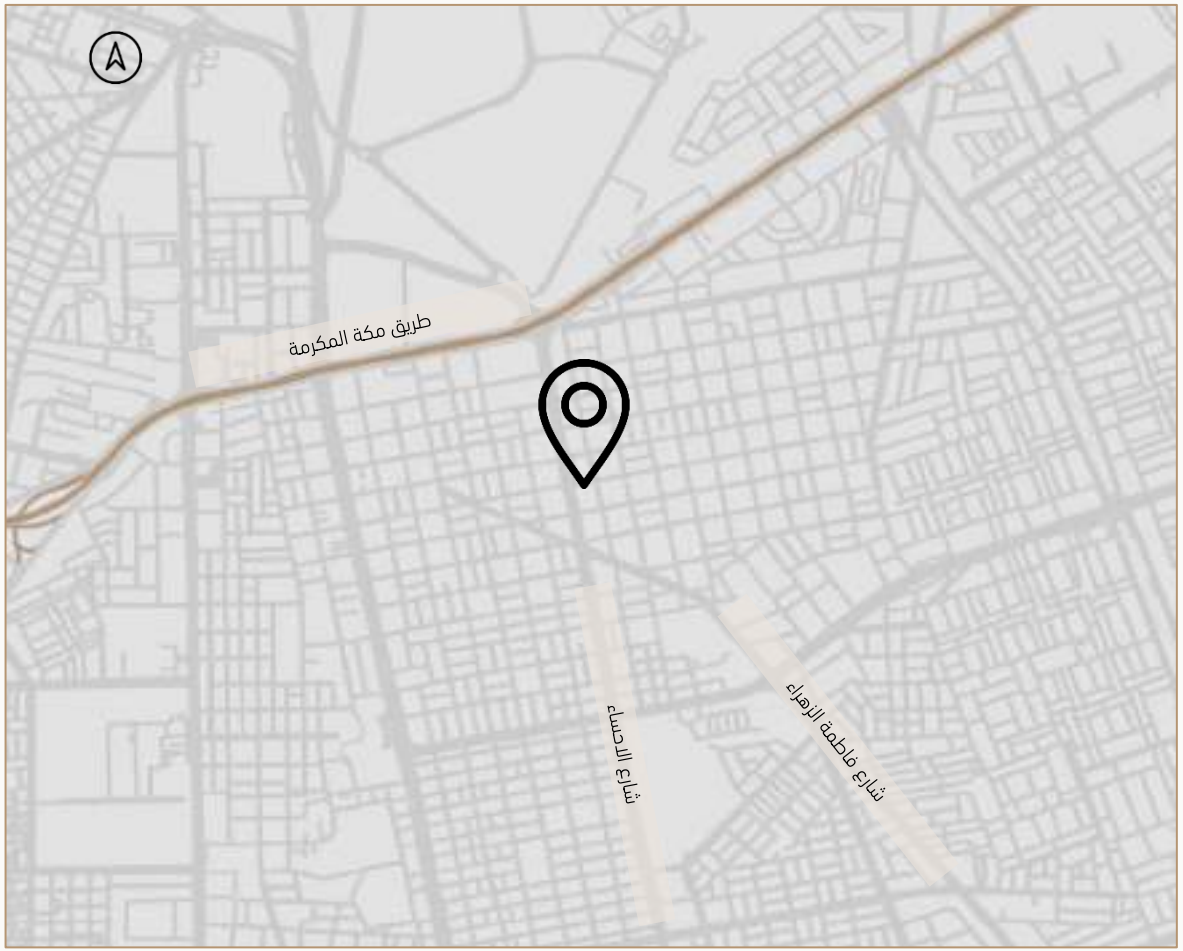


صورة لرخصة البناء

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	1,300 ريال/م	معروض
2	معرض تجاري	حي السلمانية	293 م2	1,000 ريال/م2	معروض
3	مكتب تجاري	حي الملز	260 م2	700 ريال/م2	معروض
4	مكتب تجاري	حي الملز	133 م2	700 ريال/م2	معروض
5	مكتب تجاري	حي الملز	175 م2	5000 ريال/م2	معروض
متوسط الايجارات				840 ريال/م2	



معدل العائد

العقار	الموقع	الدخل الاجمالي	القيمة	نسبة العائد
عمارة تجارية	حي الملز	350 الف	4.5 مليون	%7.7
عمارة تجارية	حي الملز	104 الف	1.4 مليون	%7.4
معدل الرسملة				% 7.3



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 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)	
تاريخ	2024	2024		2024	
سعر المتر المربع للمقارن (ريال/م2)		7,000		6,500	
مفاوضات البيع ، وضع السوق		0%	0.00	0%	0.00
سعر المتر المربع بعد ضبط حالة السوق (ريال/م2)		7,000.00		6,500.00	
مساحة الارض (م2)	4,953	2,407.00	-5%	563.00	-10%
أفضلية الموقع	متوسط	40-20-15	0%	30-15	3%
عدد الواجهات	3	3	0%	2	3%
توفر الخدمات	متوفرة	متوفرة	0%	متوفرة	0%
إستخدام الأرض	تجاري	تجاري	0%	تجاري	0%
الضبط النسبي		-5%		-4%	
صافي سعر السوق بعد التسويات (م 2 / ريال)		6,650.00		6,240.00	
نسبة مشاركة كل مقارنة في القيمة		50%		50%	
قيمة المتر المربع للعقار قيد التقييم بعد تطبيق المتوسط (ريال/م2)		6,445			
صافي متوسط سعر الأرض بعد التقريب (م 2 /ريال)		6,450			

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 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		**%15**	2,205,360
إجمالي قيمة المباني مع هامش الربح (ريال سعودي)			16,907,760
الاهلاك	30	%75	12,680,820
قيمة المباني بعد الاهلاك (ريال سعودي)			4,226,940
قيمة الارض (ريال سعودي)	4,953	6450	31,946,850
القيمة النهائية		**36,173,790**	

* 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 افتراض الدخل الاجمالي للعقار المراد تقييمه و هو 4,927,110 ريال حسب المساحة التأجيري المرسلة إلينا من قبل العميل و بافتراض سعر المتر التأجيري للصالات ب 1,200 ريال للمتر المربع. و 512 ريال للمتر المربع للمكاتب و تم افتراض تجديد العقد بزيادة 5%بعد السنة الثالثة. وقد تم مراجعة منطقية الأسعار بالسوق

- **الشواغر المستديمة :**

بأن العقار مؤجر بعدة عقود ولفترة 5 سنوات. تم تقدير نسبة الاشغال 96% لسنة الاولى و ما بعده 98%. حسب تقدير المقيم.

- **الدخل الفعال :**

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

- **إجمالي المصروفات :**

تم افتراض نسبة مصاريف الصيانة والتشغيل 15% . حسب تقدير المقيم للعقارات المشابهة

- **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 ومعرفة متوسط نسبة معدل الرسملة ونسبة الشواغر في المنطقة وتحليل البيانات المالية للعقار المراد تثمينه.

فرضيات التدفقات النقدية:

إجمالي الدخل	4,927,110	معدل الخصم	%10	نسبة الاشغال	96%لسنة الاولى، 98 % ما تبقى
فترة التدفقات النقدية	5	معدل الرسملة	%7.0	نسبة النمو	5% في السنة الأولى و الثالثة

السنة	2024	2025	2026	2027	2028	
نسبة النمو	0.00%	0.00%	5.00%	0.00%	0.00%	0.00%
أجمالي الدخل	4,927,110	4,927,110	5,173,466	5,173,466	5,173,466	5,173,466
نسبة الاشغال	96%	98%	98%	98%	98%	98%
الدخل الفعال	4,730,026	4,828,568	5,069,996	5,069,996	5,069,996	5,069,996
إجمالي المصاريف التشغيلية	709,504	724,285	760,499	760,499	760,499	760,499
صافي الدخل	4,020,522	4,104,283	4,309,497	4,309,497	4,309,497	4,309,497
قيمة العقار المستقبلية	61,564,239					
صافي التدفق النقدي للعقار	4,020,522	4,104,283	4,309,497	4,309,497	4,309,497	65,873,736
معامل الخصم	1.00	0.91	0.83	0.75	0.68	0.68
القيمة الحالية للنقود	4,020,522	3,731,166	3,561,568	3,237,789	2,943,444	44,992,648
القيمة الحالية	62,487,137					

المخاطر المؤثرة على العقار:

ومن المخاطر التي يمكن أن تؤثر على العقار التالي:

1	2 من أصل 14 وحدة شاغرة حاليا.
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	62,487,137 ريال	%100
التكلفة و المقارنات	36,173,790 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	62,500,000 ريال
	كتابة	إثنان وستون مليوناً وخمسمائة ألف ريال سعودي

مدارس براعم رواد الخليج العالمية



رقم التقرير:	DC24012017
تاريخ التقرير:	15 /07/ 2024 م
أسلوب التقييم:	أسلوب الدخل
أساس القيمة:	القيمة السوقية
نوع العقار:	تعليمي
الموقع:	حي الصحافة – مدينة الرياض

إجمالي قيمة السوقية	رقماً	22,000,000 ريال
	كتابة	إثنان وعشرون مليون 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 صك)
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 الدخل

تاريخ التعميد	تاريخ المعاينة	تاريخ القيمة
01 / 06 / 2024 م	08 / 06 / 2024 م	30 / 06 / 2024 م

القيمة السوقية المقدرة رقماً	22,000,000 ريال سعودي
القيمة السوقية المقدرة كتابةً	إثنان وعشرون مليون ريال سعودي

المقدمة

بناء على تعميدكم لشركة باركود بتاريخ 2024/06/01 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)	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 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 رخصة البناء)
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	-

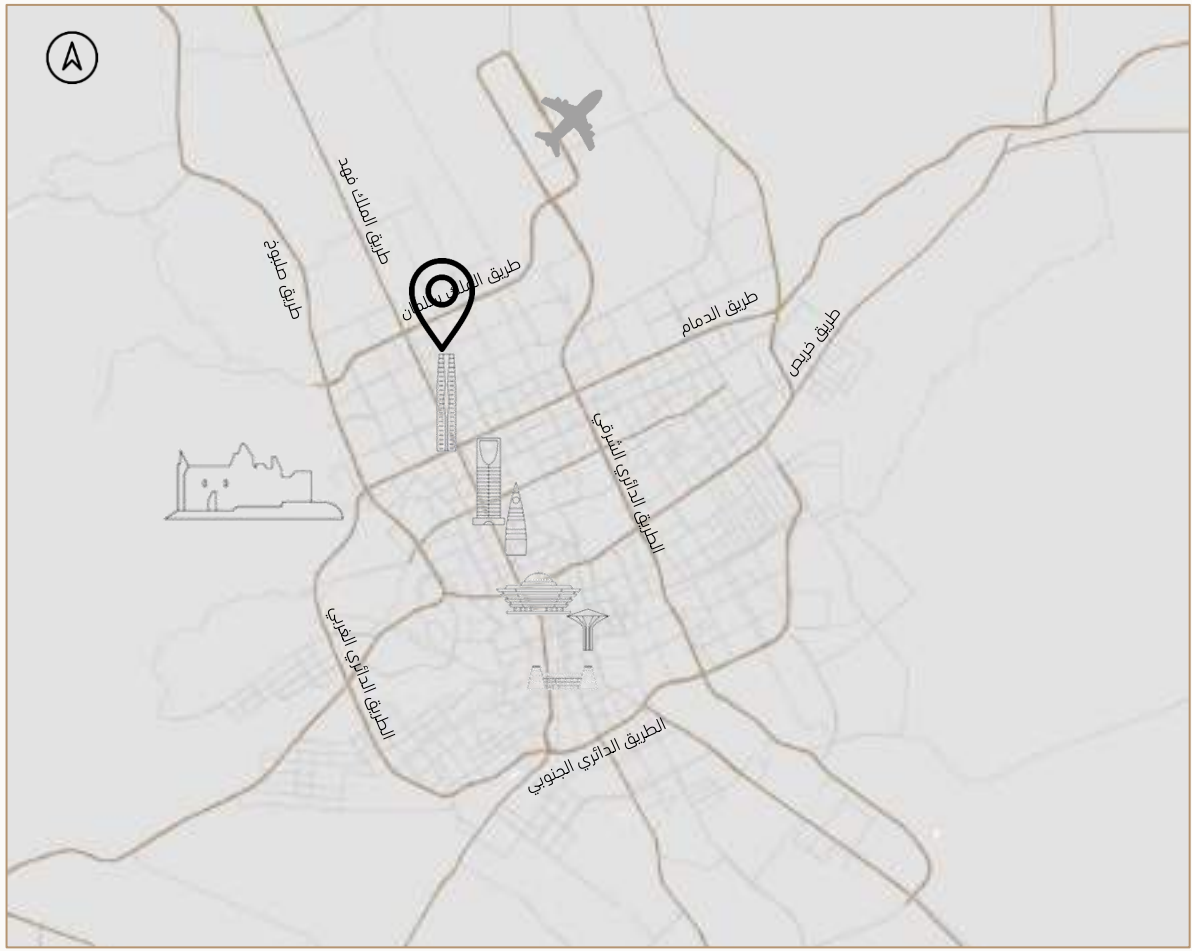


صورة لصك

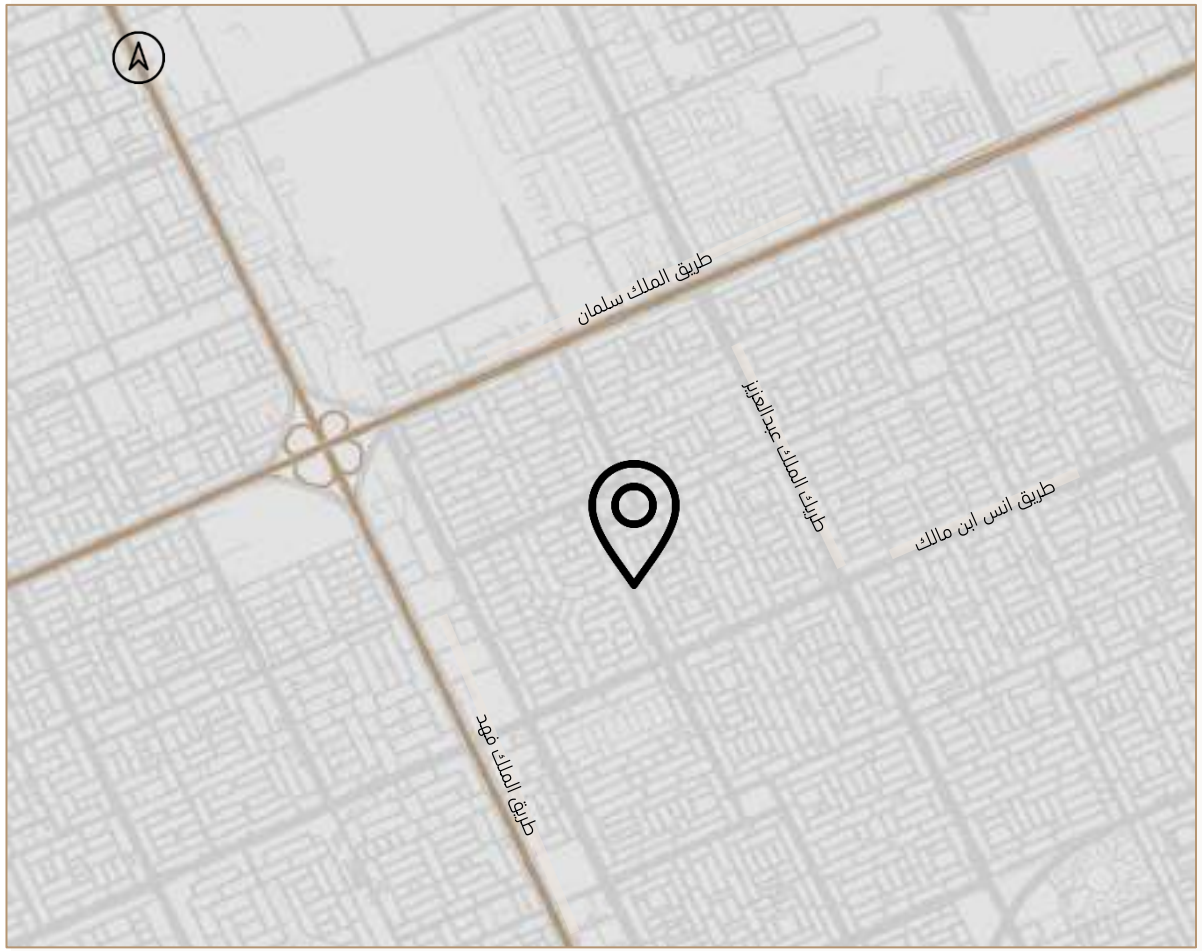


صورة لرخصة البناء

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













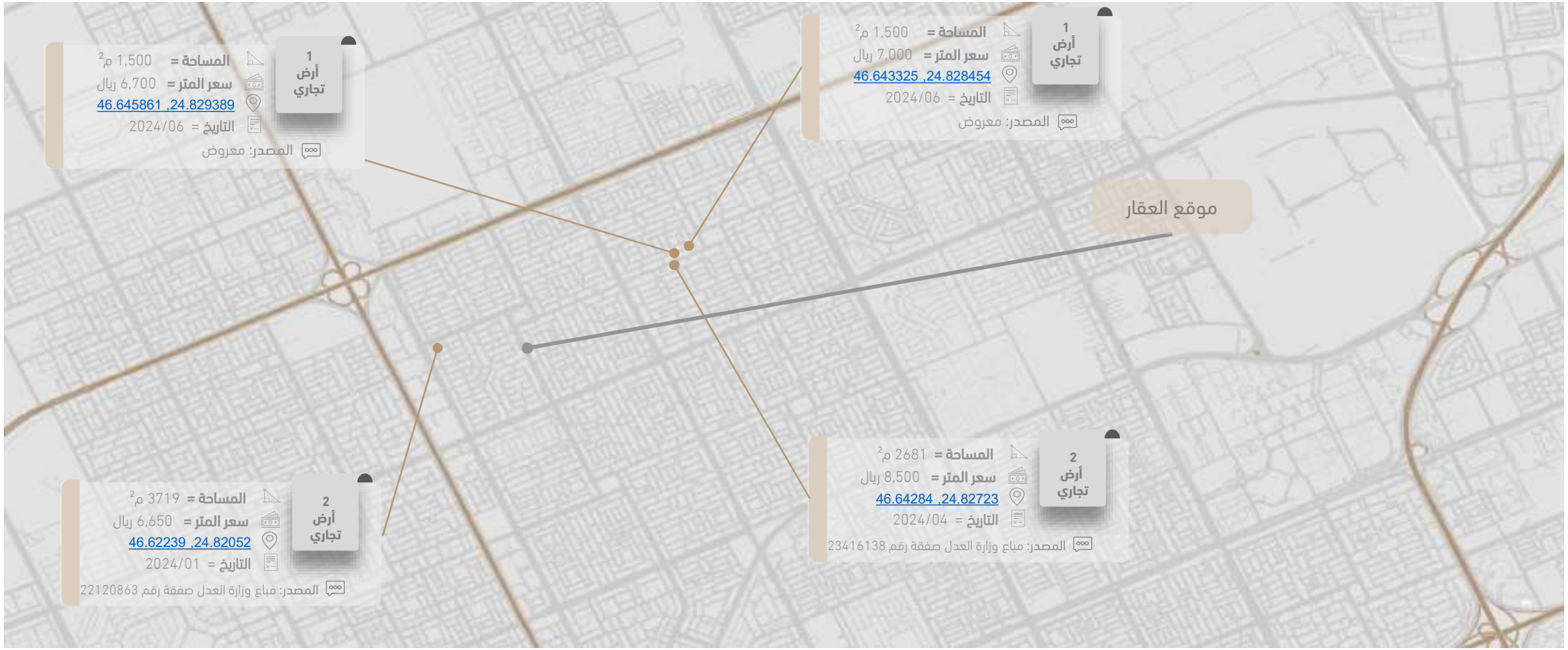


04

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
معدل الرسملة				% 7.5





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 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)	
تاريخ	2024	2024		2024	
سعر المتر المربع للمقارن (ريال/م2)		7,000		6,700	
مفاوضات البيع ، وضع السوق		0%	0.00	0%	0.00
سعر المتر المربع بعد ضبط حالة السوق (ريال/م2)		7,000		6,700	
مساحة الارض (م2)	1,830	1,500.00	-2%	1,500.00	-2%
أفضلية الموقع	متوسط	متوسط	0%	متوسط	0%
عدد الواجهات	3	2	5%	2	5%
توفر الخدمات	متوفر	متوفرة	0%	متوفرة	0%
إستخدام الأرض	تجاري سكني	تجاري سكني	0%	تجاري سكني	0%
الضبط النسبي		3%		3%	
صافي سعر السوق بعد التسويات (م 2 / ريال)		7,210.00		6,901.00	
نسبة مشاركة كل مقارنة في القيمة		50%		50%	
قيمة المتر المربع للعقار قيد التقييم بعد تطبيق المتوسط (ريال/م2)		7,056			
صافي متوسط سعر الأرض بعد التقريب (م 2 /ريال)		**7,000**			

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
القبو	681.00	3,000	2,043,000
الدور الارضي	924.00	2,800	2,587,200
الدور الاول	924.00	2,800	2,587,200
غرفة الكهرباء	20.00	1,300	26,000
السور	106.00	450	47,700
اجمالي قيمة المباني قبل الأهلاك (ريال سعودي)			7,291,100
هامش ربح التطوير	%15		1,093,665
إجمالي قيمة المباني مع هامش الربح (ريال سعودي)			8,384,765
الاهلاك	10	%25	2,096,191
قيمة المباني بعد الاهلاك (ريال سعودي)			6,288,574
قيمة الارض (ريال سعودي)	1,830	7,000	12,810,000
القيمة النهائية	19,098,574		

* 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 الثانية و السنة السابعة حسب العقد. وقد تم مراجعة منطقية الأسعار بالسوق

- **الشواغر المستديمة :**

العقار مؤجر بعقد واحد ولفترة متبقية 10 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 ومعرفة متوسط نسبة معدل الرسملة ونسبة الشواغر في المنطقة وتحليل البيانات المالية للعقار المراد تثمينه.

*إجمالي قيمة الدخل هي في حال الاشغال 100% هو 1,550,000 ، والمصاريف 0% سنوياً ونسبة النمو 15% بعد السنة السابعة حسب العقد.

وبناءً على ذلك تم التوصل إلى أن قيمة العقار هي :

- فرضيات التدفقات النقدية:

إجمالي الدخل	1,550,000	معدل الخصم	%10	نسبة الاشغال	%100
فترة التدفقات النقدية	10	معدل الرسملة	%7	نسبة النمو	%7.5 في السنة الثانية و السنة السابعة

السنة	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034
نسبة النمو	0.00%	7.50%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	7.50%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
أجمالي الدخل	1,550,000	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%	100%
الدخل الفعال	1,550,000	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 التشغيلية	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
صافي الدخل	1,550,000	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	25,588,843										
صافي التدفق النقدي للعقار	1,550,000	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	27,380,062
معامل الخصم	1.00	0.91	0.83	0.75	0.68	0.62	0.56	0.51	0.47	0.42	0.39
القيمة الحالية للنقود	1,550,000	1,514,773	1,377,066	1,251,878	1,138,071	1,034,610	1,011,096	919,179	835,617	759,652	10,556,199
القيمة الحالية	**21,948,141**										

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	21,948,141 ريال	%100
التكلفة و المقارنات	19,098,574 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	22,000,000 ريال
	كتابة	اثنان وعشرون مليون ريال سعودي

المرفقات



LEASE AGREEMENT

عقد الايجار

Dated _____

المبرمة بتاريخ _____

Pre-Bagel Warehouse Company 2

(as Lessor)

شركة المخازن المميزة الثانية

(بصفتها المؤجر)

And

و

Al Khaleej for Training and Education Company

(as Lessee)

شركة الخليج للتدريب والتعليم

(بصفتها المستأجر)

صورة من عقد الايجار

مدارس رواد الخليج العالمية

رقـــم التقـــرير:	DC24012018
تـاريـخ التقـــرير:	15 /07/ 2024 م
أسلوب التقييم:	أسلوب الدخل
أساس القيمـــة:	القيمة السوقية
نـــوع العقـــار:	تعليمي
المـــوقـــــــع:	حي المغرزات – مدينة الرياض

إجمالي قيمة السوقية	رقماً	230,455,000 ريال
	كتابة	مائتان وثلاثون مليوناً وأربعمائة وخمسة وخمسون 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 المغرزات - مدينة الرياض	مبنى تعليمي	ملكية مطلقة

اسم المالك (حسب الصكوك)	رقم الصكوك	تاريخ الصكوك	مساحة الأراضي (حسب صك)
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

تاريخ التعميد	تاريخ المعاينة	تاريخ القيمة
01 / 06 / 2024 م	08/ 06 / 2024 م	30 / 06 / 2024 م

القيمة السوقية المقدرة رقماً	230,455,000 ريال سعودي
القيمة السوقية المقدرة كتابةً	مائتان وثلاثون مليوناً وأربعمائة وخمسة وخمسون 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)	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 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.

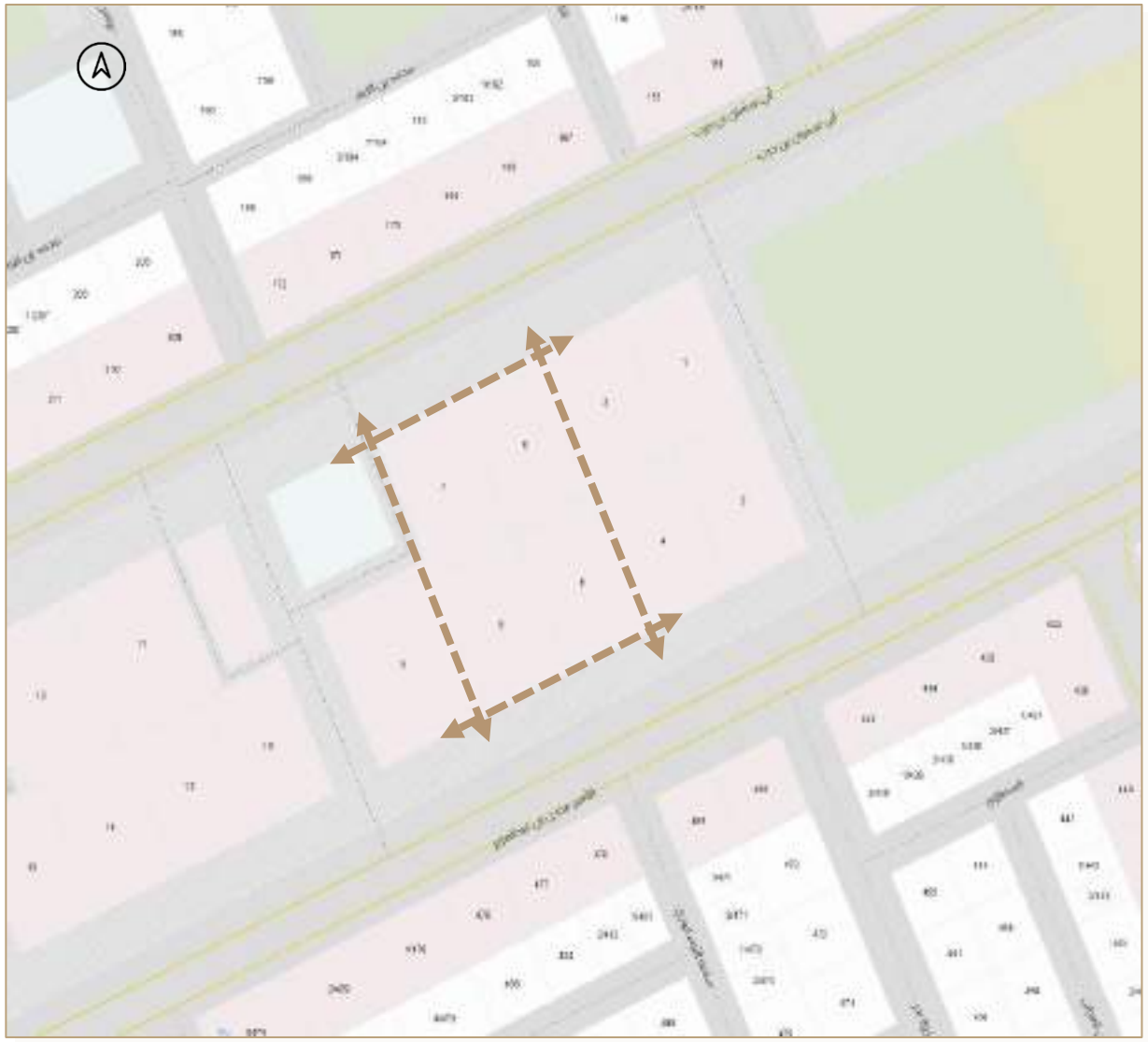
بيانات الارض

استخدام الأرض (حسب خطاب العميل)		مساحة الأرض (حسب رخصة البناء)
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

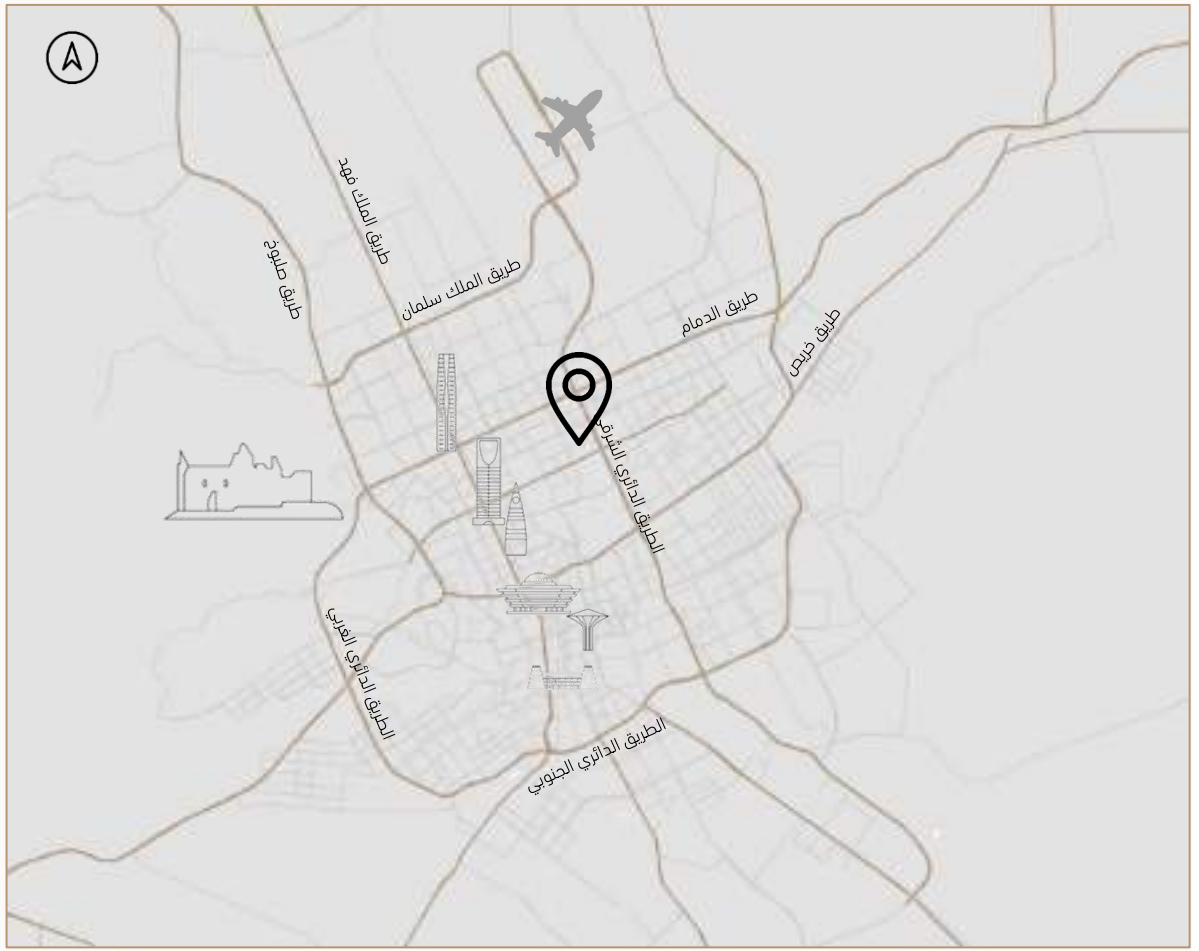


صورة لصك (2)

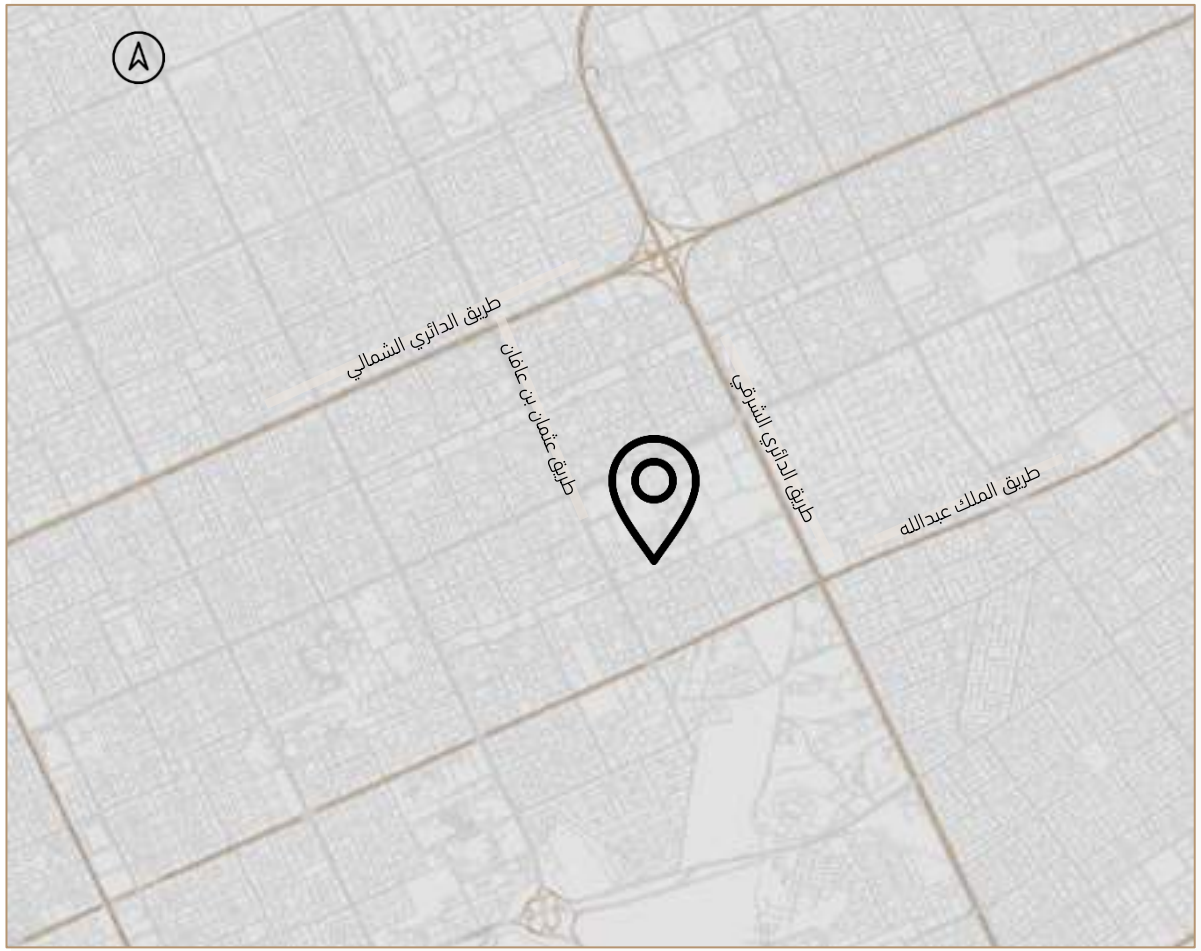


صورة لرخصة البناء (2)

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













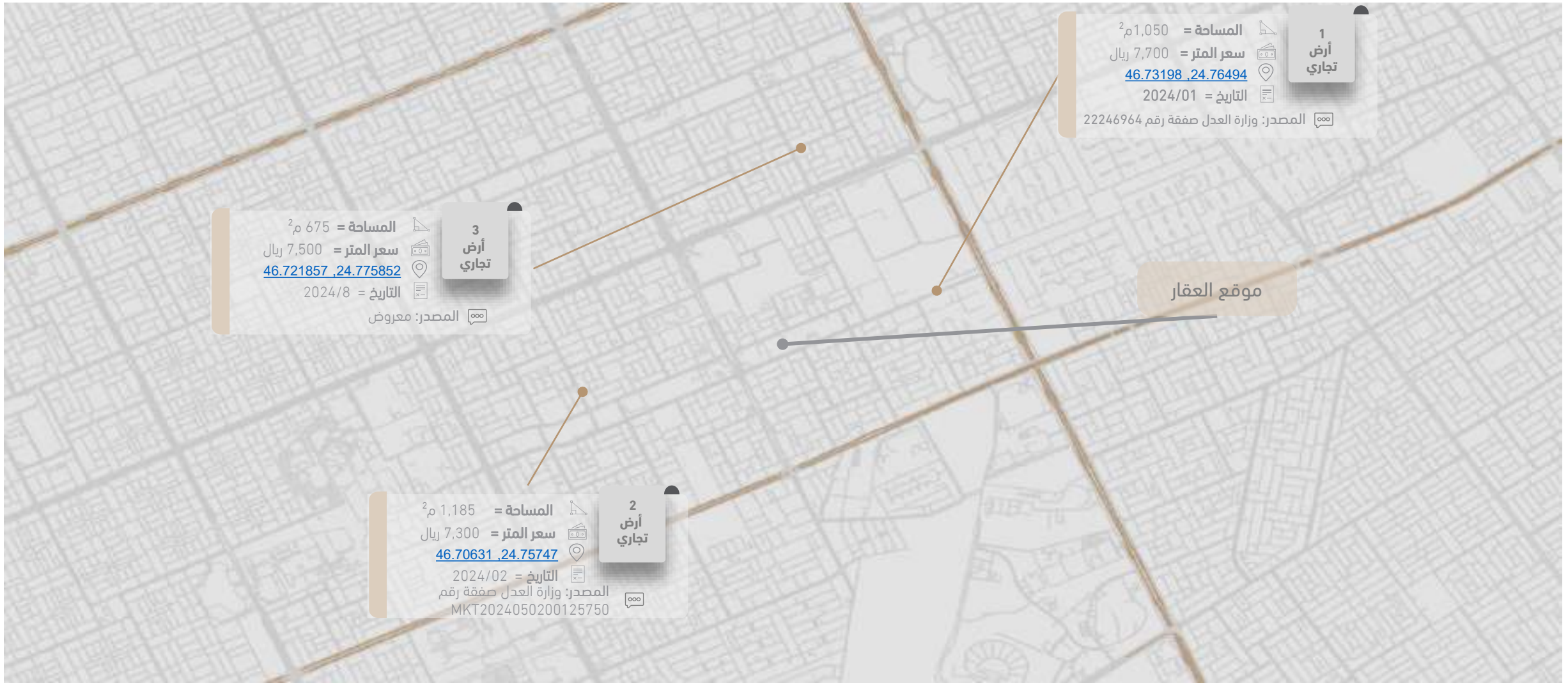


04

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
معدل الرسملة				% 7.5





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 سعراً 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)	
تاريخ	2024	2024		2024	
سعر المتر المربع للمقارن (ريال/م2)		8,000		7,500	
مفاوضات البيع ، وضع السوق		-5%	-400.00	-5%	-375.00
سعر المتر المربع بعد ضبط حالة السوق (ريال/م2)		7,600.00		7,125.00	
مساحة الارض (م2)	38,628	900.00	-20%	675.00	-20%
أفضلية الموقع	أفضل	متوسط	5%	متوسط	5%
عدد الواجهات	3	2	2%	1	4%
توفر الخدمات	متوفرة	متوفرة	0%	متوفرة	0%
إستخدام الأرض	تجاري	تجاري سكني	0%	تجاري سكني	0%
الضبط النسبي		-13%		-11%	
صافي سعر السوق بعد التسويات (م 2 / ريال)		6,634.80		6,355.50	
نسبة مشاركة كل مقارنة في القيمة		50%		50%	
قيمة المتر المربع للعقار قيد التقييم بعد تطبيق المتوسط (ريال/م2)		6,495			
صافي متوسط سعر الأرض بعد التقريب (م 2 /ريال)		**6,500**			

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
القبو	15,143.00	3,000	45,429,000
الدور الارضي	7,537.00	2,800	21,103,600
الدور الاول	7,957.00	2,800	22,279,600
الدور الثاني	7,957.00	2,800	22,279,600
غرفة الكهرباء	33.60	1,300	43,680
السور	364.00	450	163,800
اجمالي قيمة المباني قبل الأهلاك (ريال سعودي)			111,299,280
هامش ربح التطوير		%15	16,694,892
إجمالي قيمة المباني مع هامش الربح (ريال سعودي)			127,994,172
الاهلاك	8	%20	25,598,834
قيمة المباني بعد الاهلاك (ريال سعودي)			102,395,338
قيمة الارض (ريال سعودي)	15,960	6,500	103,739,350
القيمة النهائية		206,134,688	

* 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 16,275,000 ريال حسب ما تم تزيدنا من قبل العميل بزيادة العقد 7.5% بعد السنة الثانية و السنة السادسة حسب العقد.

- **الشواغر المستديمة :**

العقار مؤجر بعقد واحد ولفترة متبقية 10 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 ومعرفة متوسط نسبة معدل الرسملة ونسبة الشواغر في المنطقة 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% بعد السنة الثانية و السنة السابعة حسب العقد.

وبناءً على ذلك تم التوصل إلى أن قيمة العقار هي :

- فرضيات التدفقات النقدية:

إجمالي الدخل	16,275,000	معدل الخصم	%10	نسبة الاشغال	%100
فترة التدفقات النقدية	10	معدل الرسملة	%7.0	نسبة النمو	%7.5 في السنة الثانية و السنة السادسة

السنة	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034
نسبة النمو	0.00%	7.50%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	7.50%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
أجمالي الدخل	16,275,000	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%	100%
الدخل الفعال	16,275,000	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 التشغيلية	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
صافي الدخل	16,275,000	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	268,682,814										
صافي التدفق النقدي للعقار	16,275,000	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	287,490,611
معامل الخصم	1.00	0.91	0.83	0.75	0.68	0.62	0.56	0.51	0.47	0.42	0.39
القيمة الحالية للنقود	16,275,000	15,905,114	14,459,194	13,144,722	11,949,747	10,863,407	10,616,511	9,651,374	8,773,976	7,976,342	110,840,076
القيمة الحالية	**230,455,463**										

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	230,455,463 ريال	%100
التكلفة و المقارنات	206,134,688 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	230,455,000 ريال
	كتابة	مائتان وثلاثون مليوناً وأربعمائة وخمسة وخمسون ألف ريال سعودي

المرفقات



صك لرقم قطعة 1-4



صك لرقم قطعة 5-8

المرفقات



رخصة البناء



رخصة البناء

مدرسة الفارس العالمية

رقـــم التقـــرير:	DC24012015
تـاريـخ التقـــرير:	15 /07/ 2024 م
أسلوب التقييم:	أسلوب الدخل
أساس القيمـــة:	القيمة السوقية
نـــوع العقـــار:	تعليمي
المـــوقـــــــع:	حي التعاون – مدينة الرياض

إجمالي قيمة السوقية	رقماً	159,420,000 ريال
	كتابة	مائة وتسعة وخمسون مليوناً وأربعمائة 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 التعاون - مدينة الرياض	مبنى تعليمي	ملكية مطلقة

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

تاريخ التعميد	تاريخ المعاينة	تاريخ القيمة
01 / 06 / 2024 م	05 / 06 / 2024 م	30 / 06 / 2024 م

القيمة السوقية المقدرة رقماً	159,420,000 ريال
القيمة السوقية المقدرة كتابةً	مائة وتسعة وخمسون مليوناً وأربعمائة وعشرون ألف ريال سعودي

المقدمة

بناء على تعميدكم لشركة باركود بتاريخ 2024/06/01 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)	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 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.

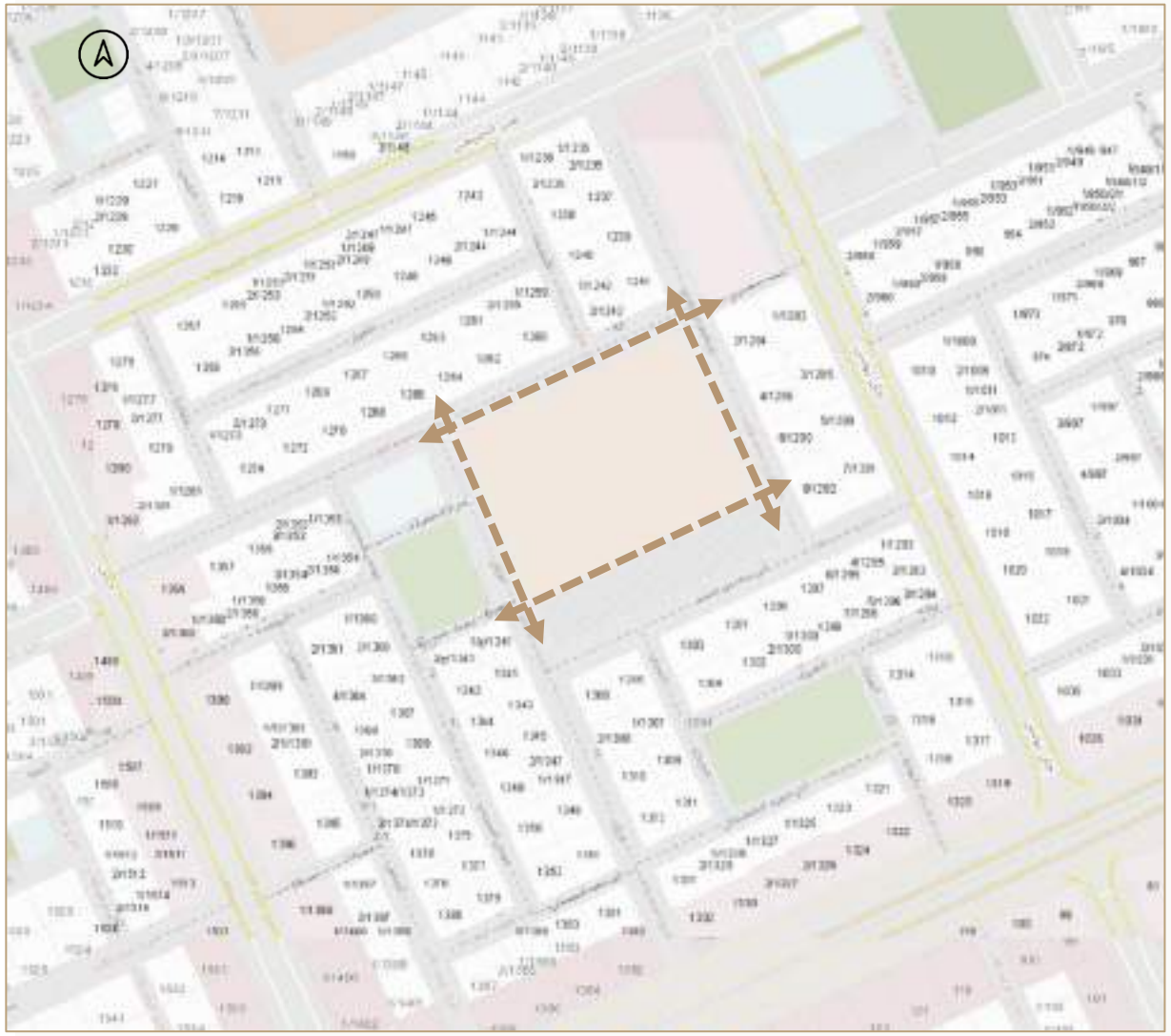
بيانات الارض

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	

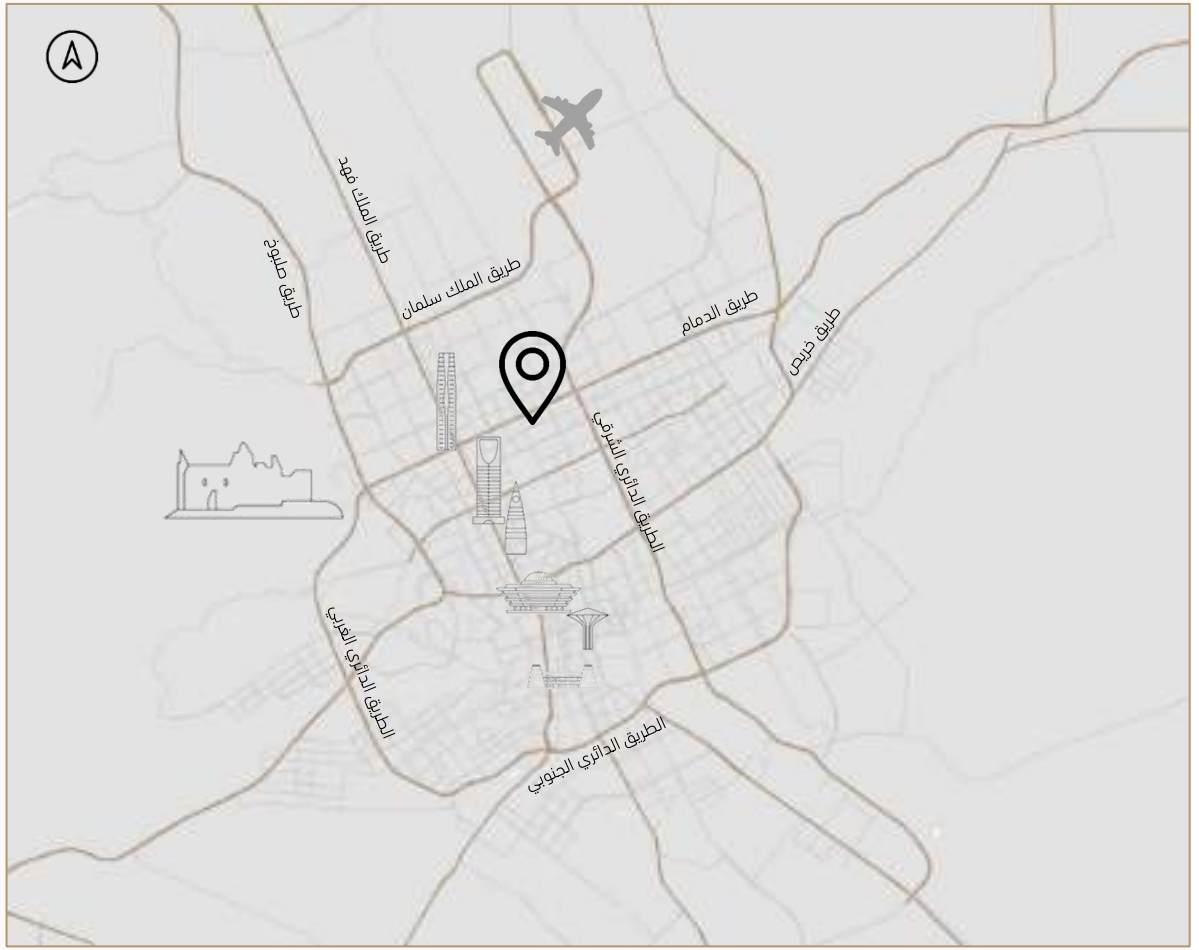

وثيقة تملك عقار

صورة وثية تملك عقار

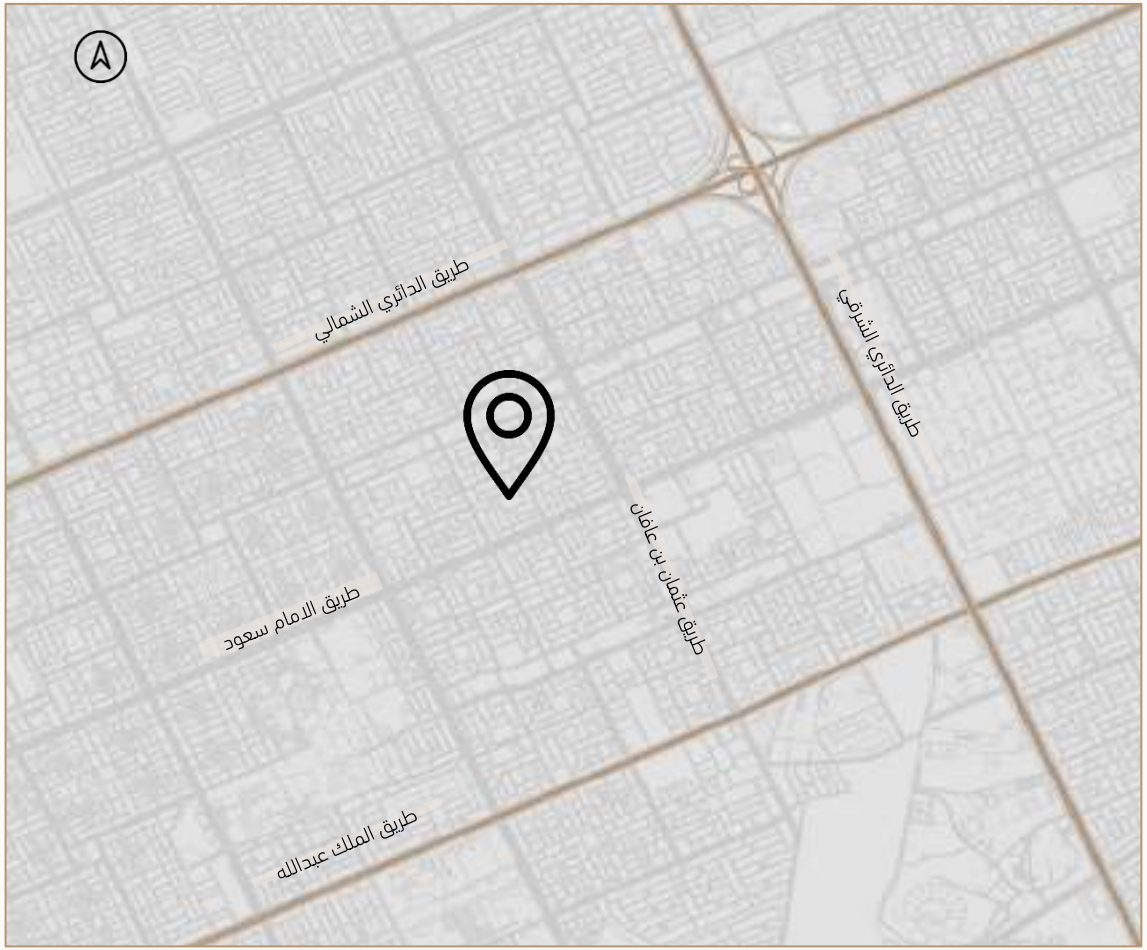


صورة لرخصة البناء

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

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 التعاون 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
معدل الرسملة				% 7.5





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 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)	
تاريخ	2024	2024		2024	
سعر المتر المربع للمقارن (ريال/م2)		7,000		6,200	
مفاوضات البيع ، وضع السوق		-5%	-350.00	-5%	-310.00
سعر المتر المربع بعد ضبط حالة السوق (ريال/م2)		6,650.00		5,890.00	
مساحة الارض (م2)	16,500	875.00	-20%	10,000.00	-12%
أفضلية الموقع	أفضل	متوسط	0%	متوسط	0%
عدد الواجهات	4	3	3%	4	0%
توفر الخدمات	متوفرة	متوفرة	0%	متوفرة	0%
إستخدام الأرض	مرفق تعليمي	سكني	-40%	سكني	-40%
الضبط النسبي		-57%		-52%	
صافي سعر السوق بعد التسويات (م 2 / ريال)		2,859.50		2,827.20	
نسبة مشاركة كل مقارنة في القيمة		40%		60%	
قيمة المتر المربع للعقار قيد التقييم بعد تطبيق المتوسط (ريال/م2)		2,840			
صافي متوسط سعر الأرض بعد التقريب (م 2 /ريال)		2,850			

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
القبو	10,300.00	3,000	30,900,000
الدور الارضي	8,731.00	2,800	24,446,800
الدور الاول	8,887.00	2,800	24,883,600
الدور الثاني	8,887.00	2,800	24,883,600
غرفة الكهرباء	50.00	1,300	65,000
السور	508.00	450	228,600
اجمالي قيمة المباني قبل الأهلاك (ريال سعودي)			105,407,600
هامش ربح التطوير	%15		15,811,140
إجمالي قيمة المباني مع هامش الربح (ريال سعودي)			121,218,740
الاهلاك	13	%33	39,396,091
قيمة المباني بعد الاهلاك (ريال سعودي)			81,822,650
قيمة الارض (ريال سعودي)	16,500	2,850	47,025,000
القيمة النهائية	128,847,650		

* 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 10,000,000 ريال حسب ما تم تزويدنا من قبل العميل.

- **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 :**

وهو الناتج من خصم قيمة المصروفات من الدخل الفعال.

- **نسبة العائد على الاستثمار :**

تم افتراض عند تجديد العقد في سنة 2027 بزيادة 18% . 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 ومعرفة متوسط نسبة معدل الرسملة ونسبة الشواغر في المنطقة 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	4	معدل الرسملة	%7.0	نسبة النمو	%18 بعد انتهاء العقد

السنة	2024	2025	2026	2027	2028
نسبة النمو	0.00%	0.00%	0.00%	18.00%	0%
أجمالي الدخل	10,000,000	10,000,000	10,000,000	11,800,000	11,800,000
نسبة الاشغال	100%	100%	100%	100%	100%
الدخل الفعال	10,000,000	10,000,000	10,000,000	11,800,000	11,800,000
إجمالي المصاريف التشغيلية	0	0	0	0	0
صافي الدخل	10,000,000	10,000,000	10,000,000	11,800,000	11,800,000
قيمة العقار المستقبلية	168,571,429				
صافي التدفق النقدي للعقار	10,000,000	10,000,000	10,000,000	11,800,000	180,371,429
معامل الخصم	1.00	0.91	0.83	0.75	0.68
القيمة الحالية للنقود	10,000,000	9,090,909	8,264,463	8,865,515	123,196,113
القيمة الحالية	**159,416,999**				

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	159,416,999 ريال	%100
التكلفة و المقارنات	128,847,650 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	159,420,000 ريال
	كتابة	مائة وتسعة وخمسون مليوناً وأربعمائة وعشرون ألف ريال سعودي

المرفقات



صورة من عقد الايجار

مستشفى صحة السلام الطبي

رقـــم التقـــرير:	DC24012022
تـاريـخ التقـــرير:	15 /07/ 2024 م
أسلوب التقييم:	أسلوب الدخل
أساس القيمـــة:	القيمة السوقية
نـــوع العقـــار:	مستشفى
المـــوقـــــــع:	حي السلام – مدينة الرياض

إجمالي قيمة السوقية	رقماً	167,520,000 ريال
	كتابة	مائة وسبعة وستون مليوناً وخمسمائة وعشرون 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 السلام- مدينة الرياض	مركز تجاري	ملكية مطلقة

اسم المالك (حسب الصكوك)	رقم الصكوك	تاريخ الصكوك	مساحة الأراضي (حسب صك)
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

تاريخ التعميد	تاريخ المعاينة	تاريخ القيمة
01 / 06 / 2024 م	18 / 10 / 2024 م	30 / 06 / 2024 م

القيمة السوقية المقدرة رقماً	167,520,000 ريال سعودي
القيمة السوقية المقدرة كتابةً	مائة وسبعة وستون مليوناً وخمسمائة وعشرون ألف ريال سعودي

المقدمة

بناء على تعميدكم لشركة باركود بتاريخ 2024/06/01 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)	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 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 رخصة البناء)
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 لصك

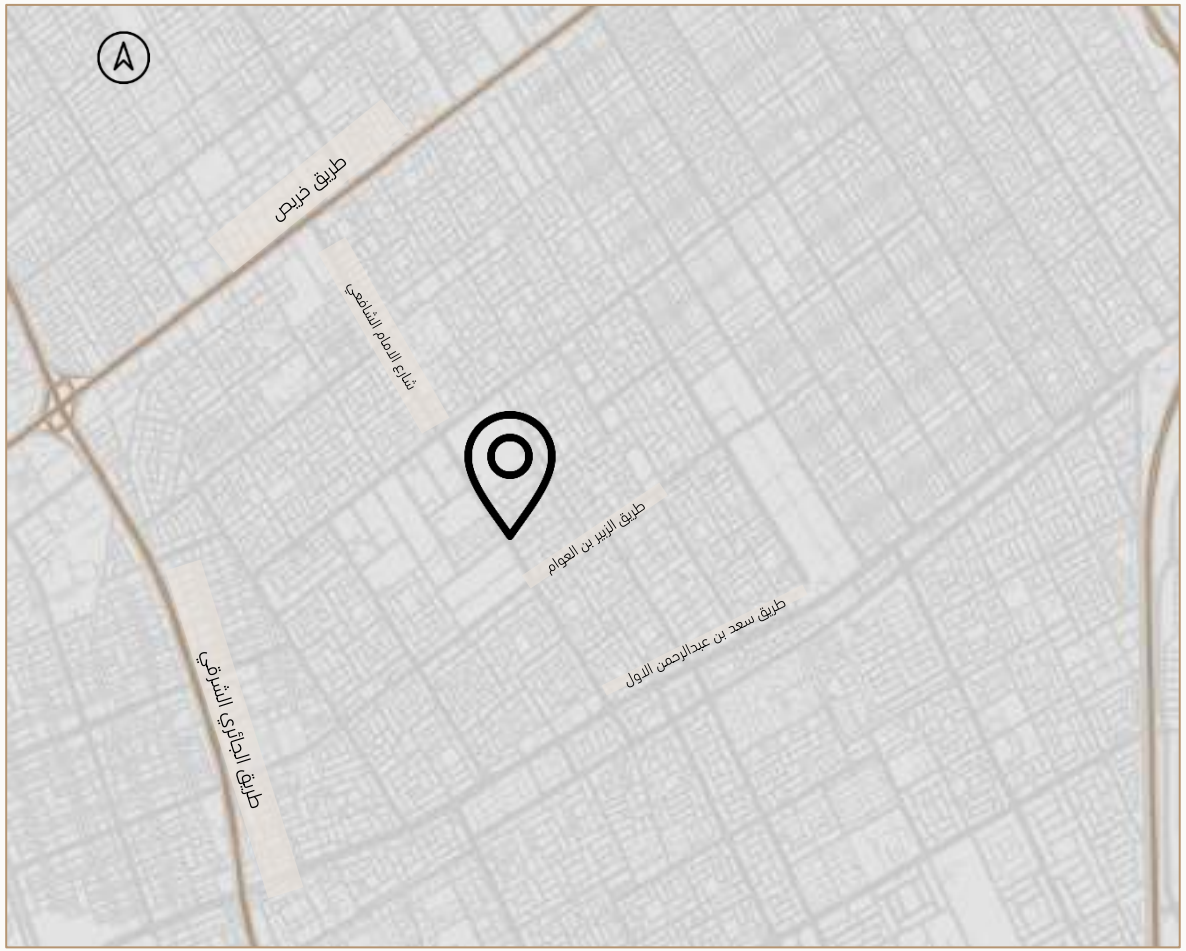


صورة لرخصة البناء

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













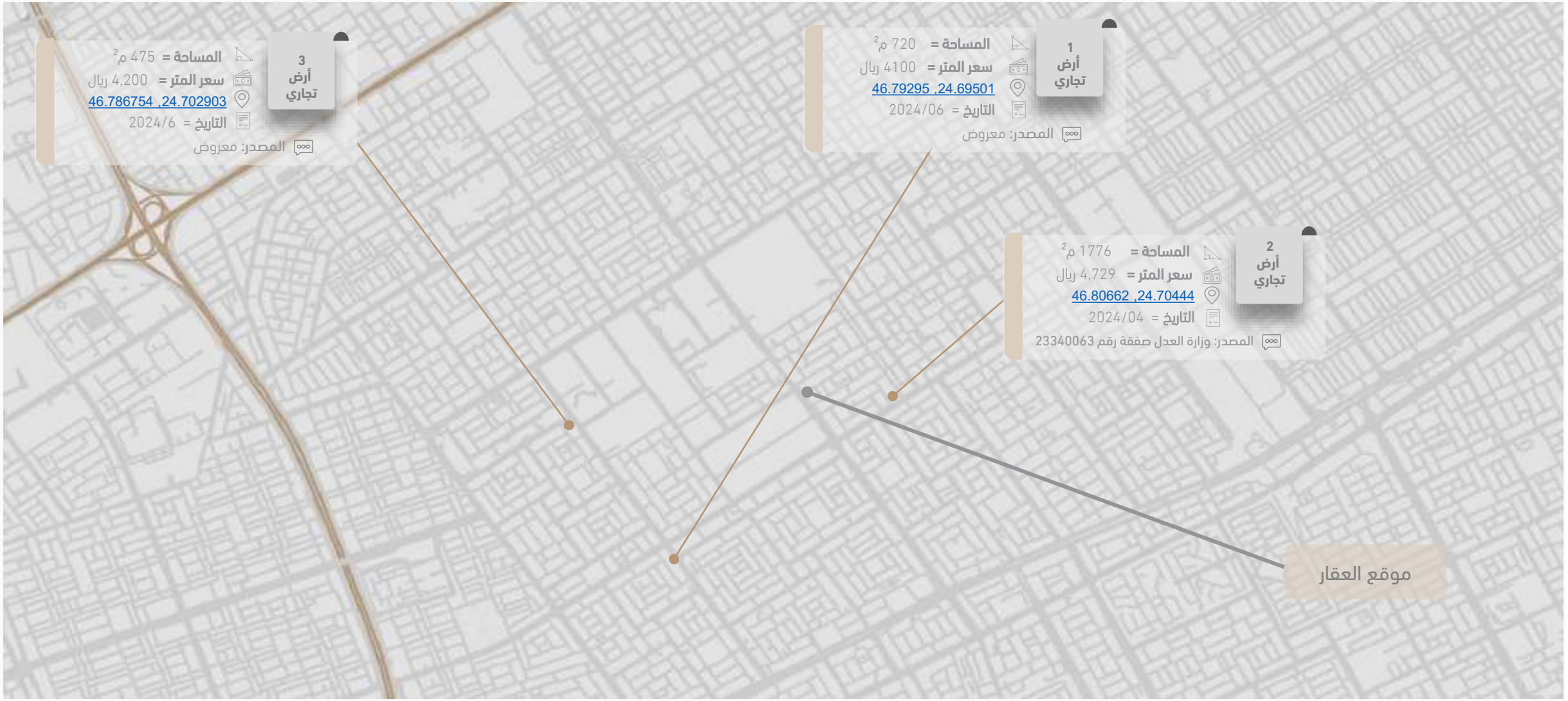


04

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 :

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

عناصر المقارنة	العقار المراد تقييمه	المقارن (1)		المقارن (2)	
تاريخ	2024	2024		2024	
سعر المتر المربع للمقارن (ريال/م2)		4,100		4,600	
عامل الوقت		05/2024		07/2024	
		0.00	0%	0.00	0%
مفاوضات البيع ، وضع السوق		-205.00	-5%	-230.00	-5%
سعر المتر المربع بعد ضبط حالة السوق (ريال/م2)		3,895.00		4,370.00	
مساحة الارض (م2)	9,982	720.00	-9%	1,776.00	-6%
أفضلية الموقع	متوسط	متوسط	0%	متوسط	0%
عدد الواجهات	متوسط	1	5%	2	3%
عرض الشوارع	40.0	30	5%	30.0	5%
	تجاري	تجاري	0%	تجاري	0%
الضبط النسبي		1%		2%	
صافي سعر السوق بعد التسويات (م 2 / ريال)		3,933.95		4,457.40	
نسبة مشاركة كل مقارنة في القيمة		50%		50%	
قيمة المتر المربع للعقار قيد التقييم بعد تطبيق المتوسط (ريال/م2)		4,196			
صافي متوسط سعر الأرض بعد التقريب (م 2 /ريال)		**4,200**			

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
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)	3,604	4200	15,135,120
القيمة النهائية	121,306,053		

* 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)و الدخل الاجمالي للعقار المراد تقييمه هو 12,295,500 ريال حسب العقد بزيادة العقد 5% بعد السنة الخامسة مع زيادة في السنة الاخيرة 13,555,789 ريال. 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 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 12,295,500 ريال ، والمصاريف 0% سنوياً ونسبة النمو 0%.

وبناءً على ذلك تم التوصل إلى أن قيمة العقار هي :

- فرضيات التدفقات النقدية:

إجمالي الدخل	12,295,500	معدل الخصم	%10	نسبة الاشغال	%100
فترة التدفقات النقدية	9	معدل الرسملة	%7.00	نسبة النمو	%0

السنة	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033
نسبة النمو	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
أجمالي الدخل	12,295,500	12,295,500	12,295,500	12,295,500	12,910,275	12,910,275	12,910,275	12,910,275	12,910,275	13,555,789
نسبة الاشغال	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
الدخل الفعال	12,295,500	12,295,500	12,295,500	12,295,500	12,910,275	12,910,275	12,910,275	12,910,275	12,910,275	13,555,789
إجمالي المصاريف التشغيلية	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
صافي الدخل	12,295,500	12,295,500	12,295,500	12,295,500	12,910,275	12,910,275	12,910,275	12,910,275	12,910,275	13,555,789
قيمة العقار المستقبلية	193,654,129									
صافي التدفق النقدي للعقار	12,295,500	12,295,500	12,295,500	12,295,500	12,910,275	12,910,275	12,910,275	12,910,275	12,910,275	207,209,918
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	12,295,500	11,177,727	10,161,570	9,237,791	8,817,892	8,016,265	7,287,514	6,625,012	6,022,739	87,877,233
القيمة الحالية	167,519,242									

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	167,519,242 ريال	%100
التكلفة و المقارنات	121,306,053 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	167,520,000 ريال
	كتابة	مائة وسبعة وستون مليوناً وخمسمائة وعشرون ألف ريال سعودي

المرفقات



صك لرقم قطعة 165



صك لرقم قطعة 166



صك لرقم قطعة 167



صك لرقم قطعة 168



صورة من عقد الايجار



صورة من عقد الايجار

مستودعات لولو المركزية

رقـــم التقـــرير:	DC24012023
تـاريـخ التقـــرير:	15 /07/ 2024 م
أسلوب التقييم:	أسلوب الدخل
أساس القيمـــة:	القيمة السوقية
نـــوع العقـــار:	مستودعات
المـــوقـــــــع:	حي المصفاة – مدينة الرياض

إجمالي قيمة السوقية	رقماً	60,490,000 ريال
	كتابة	ستون مليوناً وأربعمائة وتسعون ألف ريال سعودي



بركود 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 المصفاة - مدينة الرياض	مبنى مستودعي	ملكية مطلقة

اسم المالك (حسب الصكوك)	رقم الصكوك	تاريخ الصكوك	مساحة الأراضي (حسب صك)
شركة المخازن المميزة الثانية	6178030001763& 3178200005293& 3178030001753 &9178200005303 &2178220001833 &3178170001133	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

تاريخ التعميد	تاريخ المعاينة	تاريخ القيمة
01 / 06 / 2024 م	09 / 06 / 2024 م	30 / 06 / 2024 م

القيمة السوقية المقدرة رقماً	60,490,000 ريال سعودي
القيمة السوقية المقدرة كتابةً	ستون مليوناً وأربعمائة وتسعون ألف ريال سعودي

المقدمة

بناء على تعميدكم لشركة باركود بتاريخ 2024/06/01 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)	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 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 رخصة البناء)
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	686 -691

احداثيات الموقع
46.922884 ,24.507080

الملاحظات	تم الاطلاع على الستة صكوك

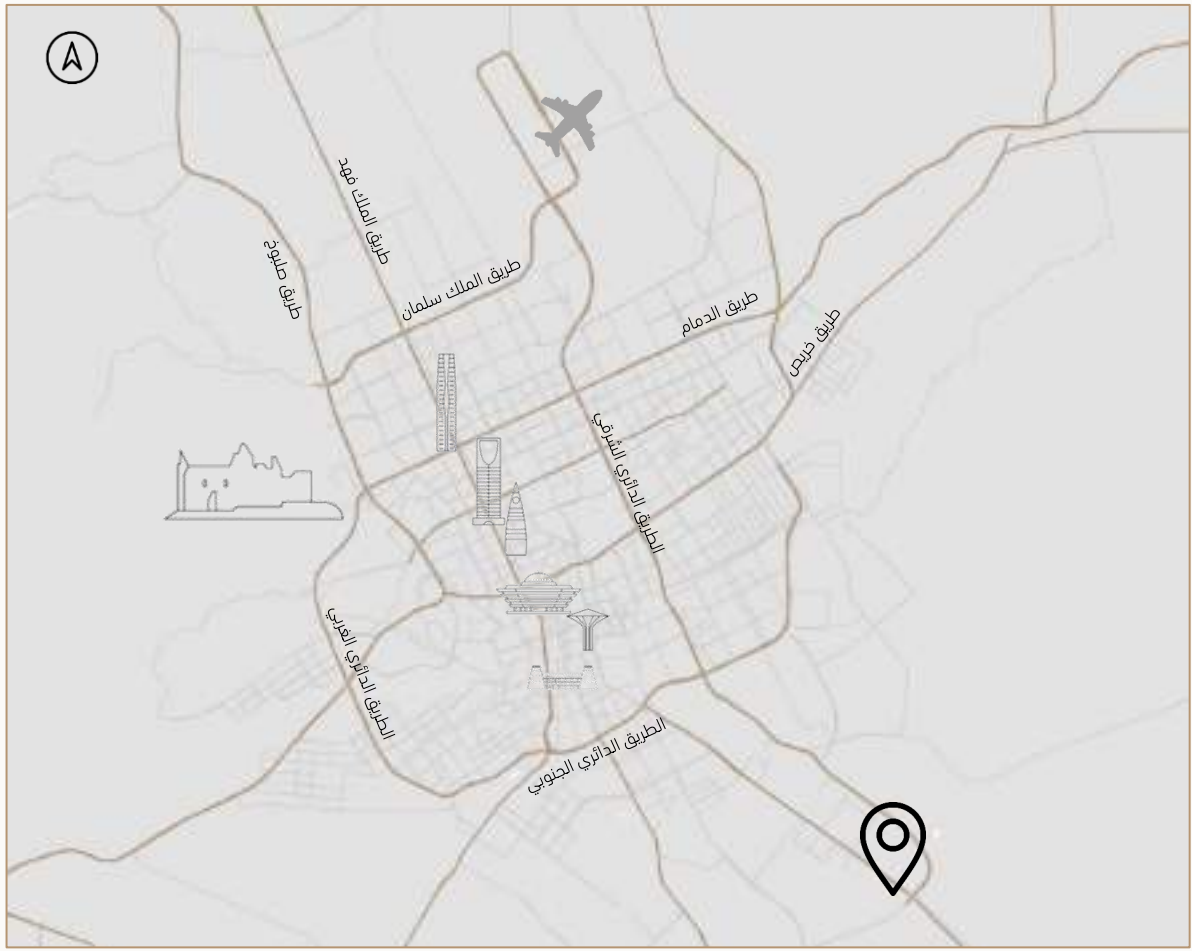


صورة لرخصة البناء (1)

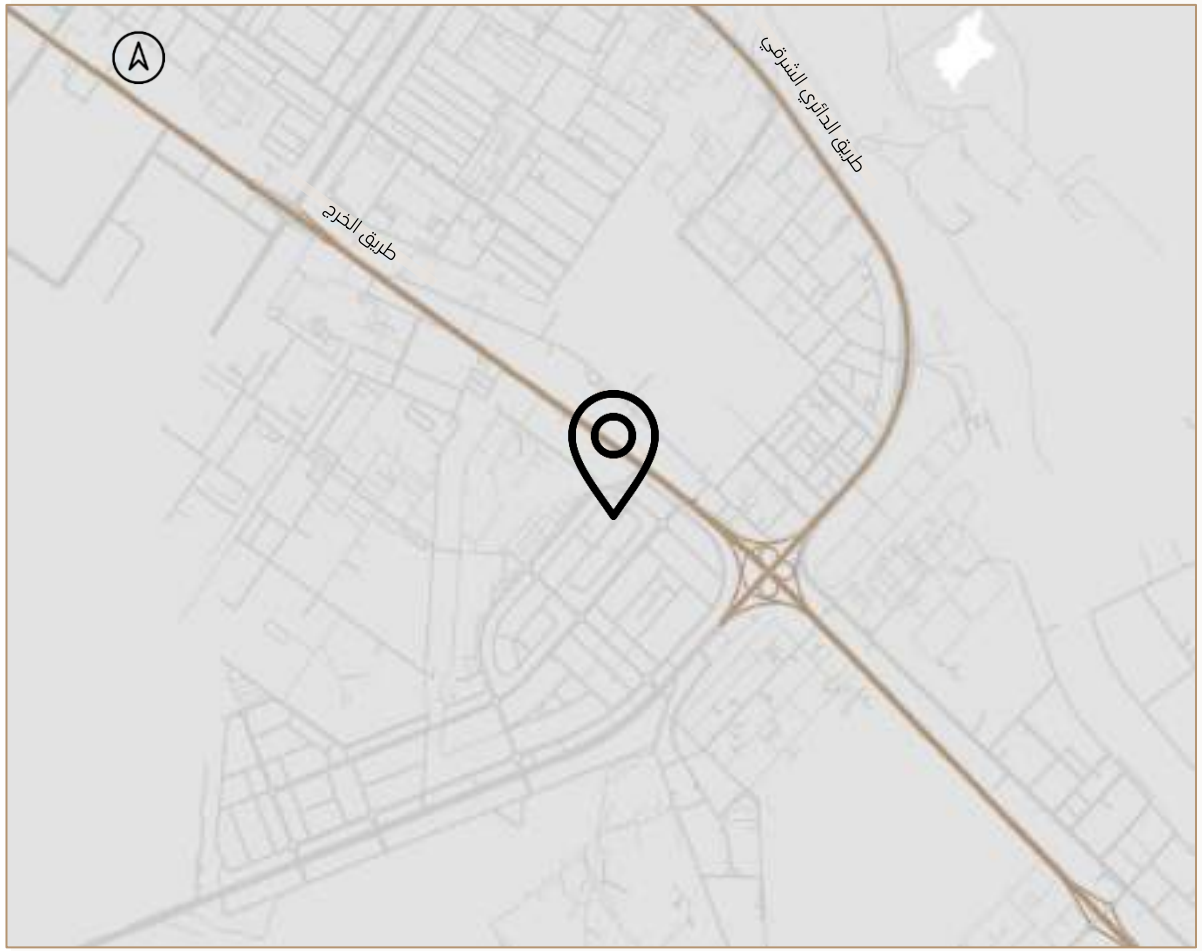


صورة لصك (6)

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:

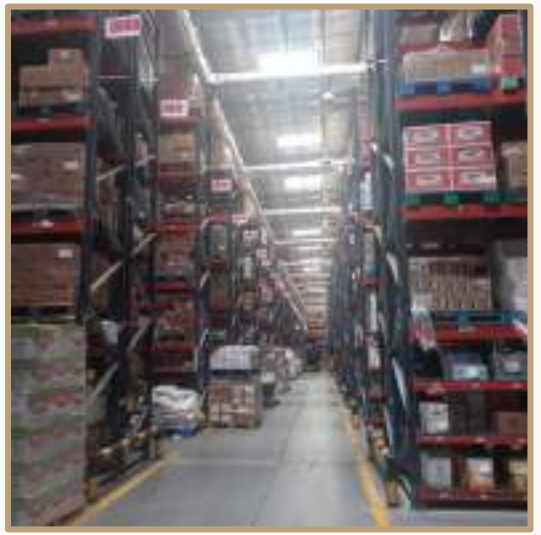
المرافق المتواجدة بالموقع				
خدمات عامة	دوائر حكومية	☑ متوفر	☐ غير متوفر	
	بنوك	☑ متوفر	☐ غير متوفر	
	مراكز طبية	☑ متوفر	☐ غير متوفر	
خدمات تجارية	أسواق تجارية	☑ متوفر	☐ غير متوفر	
	مطاعم	☑ متوفر	☐ غير متوفر	
	محطات وقود	☑ متوفر	☐ غير متوفر	
خدمات البنية التحتية	شبكة الكهرباء	☑ متوفر	☐ غير متوفر	
	شبكة 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













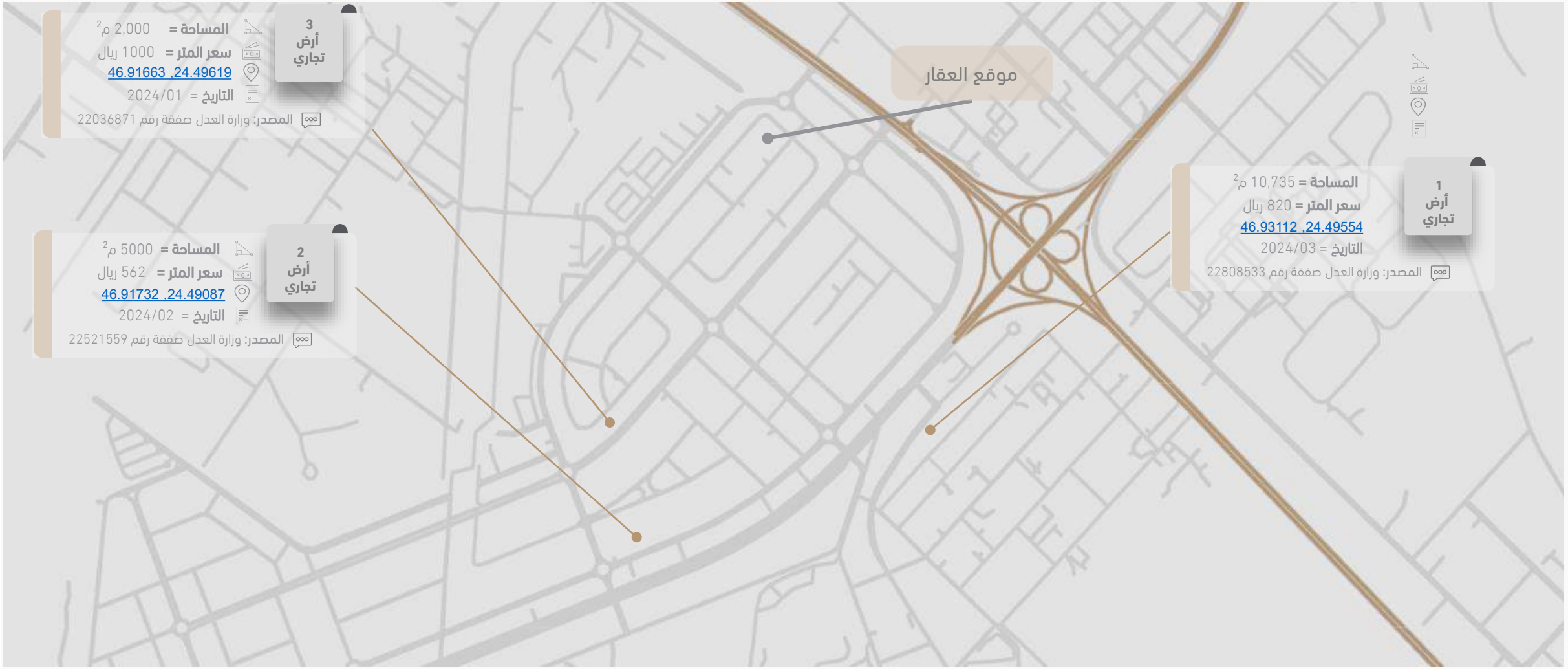


04

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	1,859 م2	200 ريال/م	معروض
2	مستودع	حي المصفاة	2,000 م2	175 ريال/م2	معروض
3	مستودع	حي المصفاة	2000 م2	200 ريال/م2	معروض
4	مستودع	حي المصفاة	2,003 م2	175 ريال/م2	معروض
متوسط الايجارات				187 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
معدل الرسملة				% 7.5



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 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)	
تاريخ	2024	2024		2024	
سعر المتر المربع للمقارن (ريال/م2)		562		1,000	
مفاوضات البيع ، وضع السوق		0%	0.00	0%	0.00
سعر المتر المربع بعد ضبط حالة السوق (ريال/م2)		562.00		1,000.00	
مساحة الارض (م2)	23,716	10,735.00	-5%	2,000.00	-8%
أفضلية الموقع	متوسط	متوسط	0%	متوسط	0%
الحي	المصفاة	المصفاة	0%	المصفاة	0%
الضبط النسبي		-5%		-8%	
صافي سعر السوق بعد التسويات (م 2 / ريال)		533.90		920.00	
نسبة مشاركة كل مقارنة في القيمة		45%		55%	
قيمة المتر المربع للعقار قيد التقييم بعد تطبيق المتوسط (ريال/م2)		746			
صافي متوسط سعر الأرض بعد التقريب (م 2 /ريال)		**750**			

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
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		%15	3,543,750
إجمالي قيمة المباني مع هامش الربح (ريال سعودي)			27,168,750
الاهلاك	7	%18	4,754,531
قيمة المباني بعد الاهلاك (ريال سعودي)			22,414,219
قيمة الارض (ريال سعودي)	23,716	750	17,787,218
القيمة النهائية	40,201,436		

* 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 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 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 المصاريف من الدخل الفعال.

- **نسبة العائد على الاستثمار :**

اعتمدنا العائد على الاستثمار والذي نعتقد أنه يتناسب مع العقار بوضعه الحالي حيث تم تقديره بنسبة : 7.5% .

- **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 ومعرفة متوسط نسبة معدل الرسملة ونسبة الشواغر في المنطقة 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	نسبة الاشغال	%100
فترة التدفقات النقدية	8	معدل الرسملة	%7.5	نسبة النمو	%12 في السنة الرابعة

السنة	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032
نسبة النمو	0.00%	0.00%	0.00%	12.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
أجمالي الدخل	4,250,400	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%	100%
الدخل الفعال	4,250,400	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 التشغيلية	0	0	0	0	0	0	0	0	0
صافي الدخل	4,250,400	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	4,250,400	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	0.47
القيمة الحالية للنقود	4,250,400	3,864,000	3,512,727	3,576,570	3,251,427	2,955,843	2,687,130	2,442,846	33,946,036
القيمة الحالية	60,486,980								

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	60,486,980 ريال	%100
التكلفة و المقارنات	40,201,436 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	60,490,000 ريال
	كتابة	ستون مليوناً وأربعمائة وتسعون 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

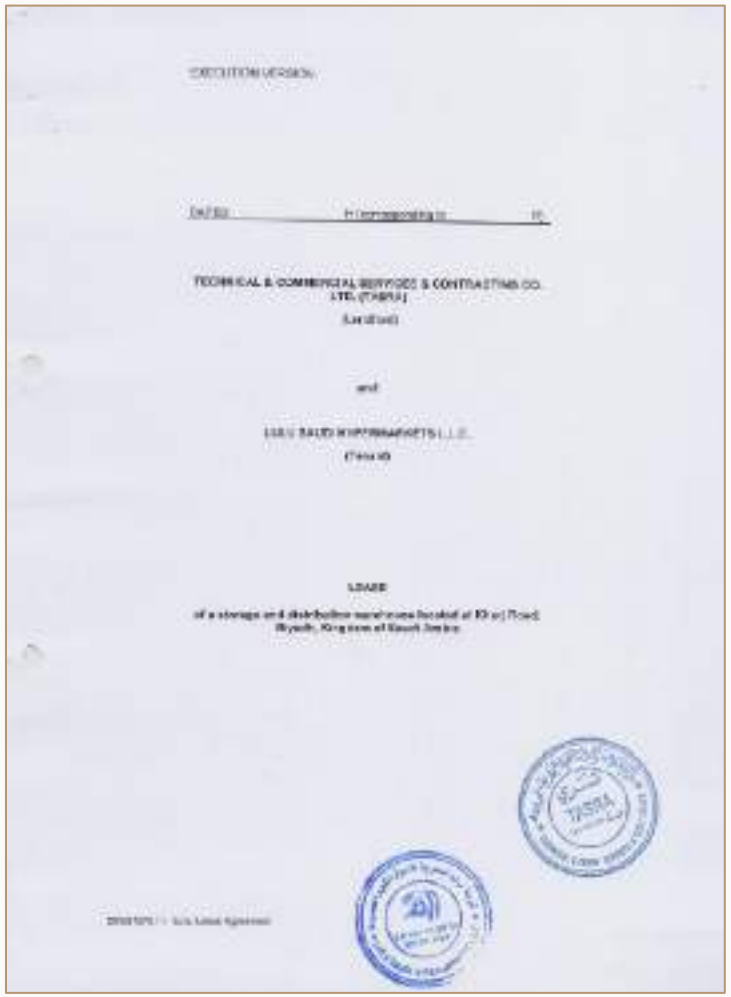


صك لرقم قطعة 686

المرفقات



صورة من عقد الايجار



صورة من عقد الايجار

مستودعات اللؤلؤة

رقـــم التقـــرير:	DC24012024
تـاريـخ التقـــرير:	15 /07/ 2024 م
أسلوب التقييم:	أسلوب الدخل
أساس القيمـــة:	القيمة السوقية
نـــوع العقـــار:	مستودعات
المـــوقـــــــع:	حي المصانع – مدينة الرياض

إجمالي قيمة السوقية	رقماً	151,358,000 ريال
	كتابة	مائة وواحد وخمسون مليوناً وثلاثمائة وثمانية 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 المصانع - مدينة الرياض	مستودعات	ملكية مطلقة

اسم المالك (حسب الصكوك)	رقم الصكوك	تاريخ الصكوك	مساحة الأراضي (حسب صك)
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

تاريخ التعميد	تاريخ المعاينة	تاريخ القيمة
01 / 06 / 2024 م	09 / 06 / 2024 م	30 / 06 / 2024 م

القيمة السوقية المقدرة رقماً	151,358,000 ريال سعودي
القيمة السوقية المقدرة كتابةً	مائة وواحد وخمسون مليوناً وثلاثمائة وثمانية وخمسون ألف ريال سعودي

المقدمة

بناء على تعميدكم لشركة باركود بتاريخ 2024/06/01 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)	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 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.

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

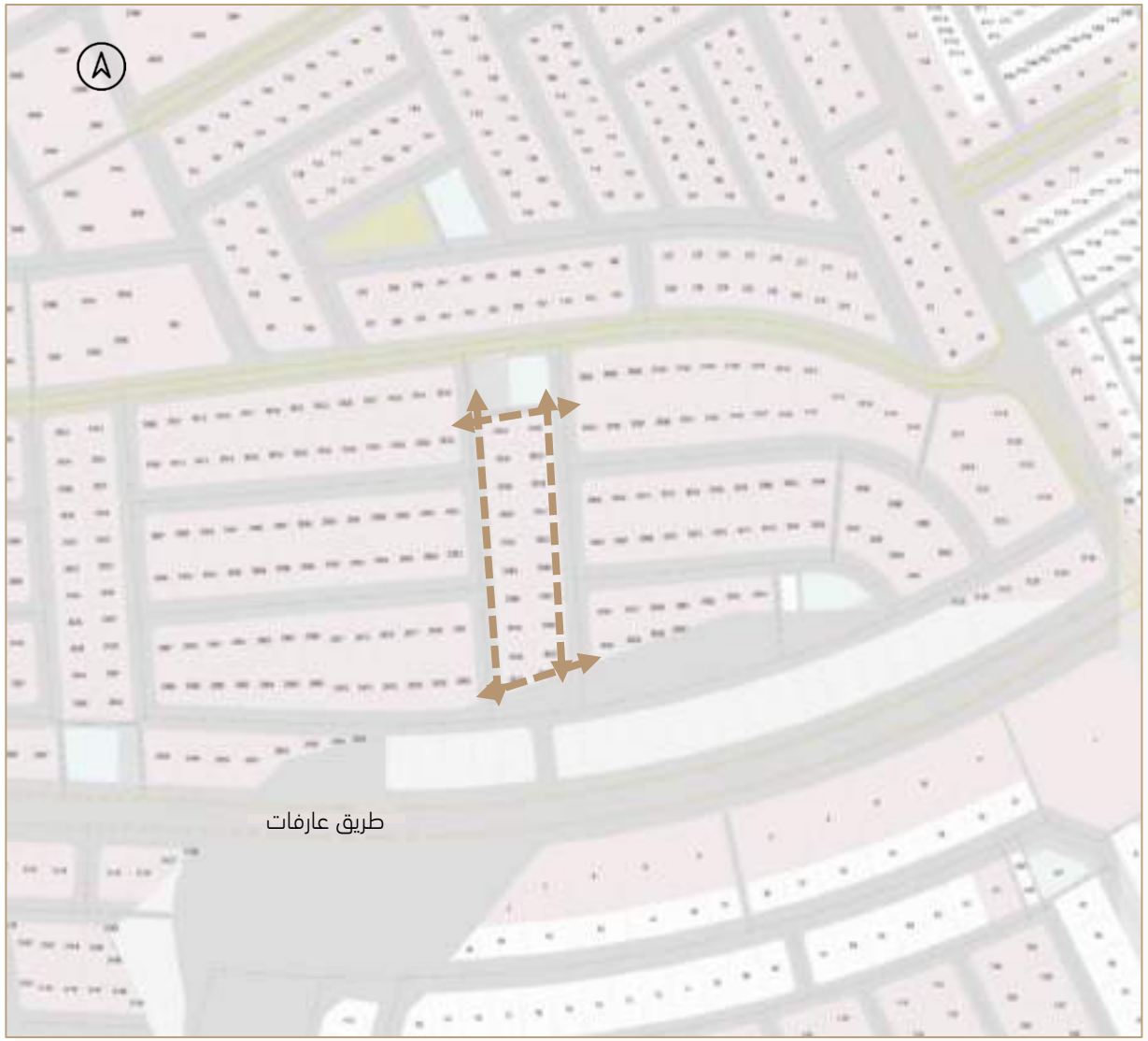
بيانات الارض

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



بيانات العقار

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

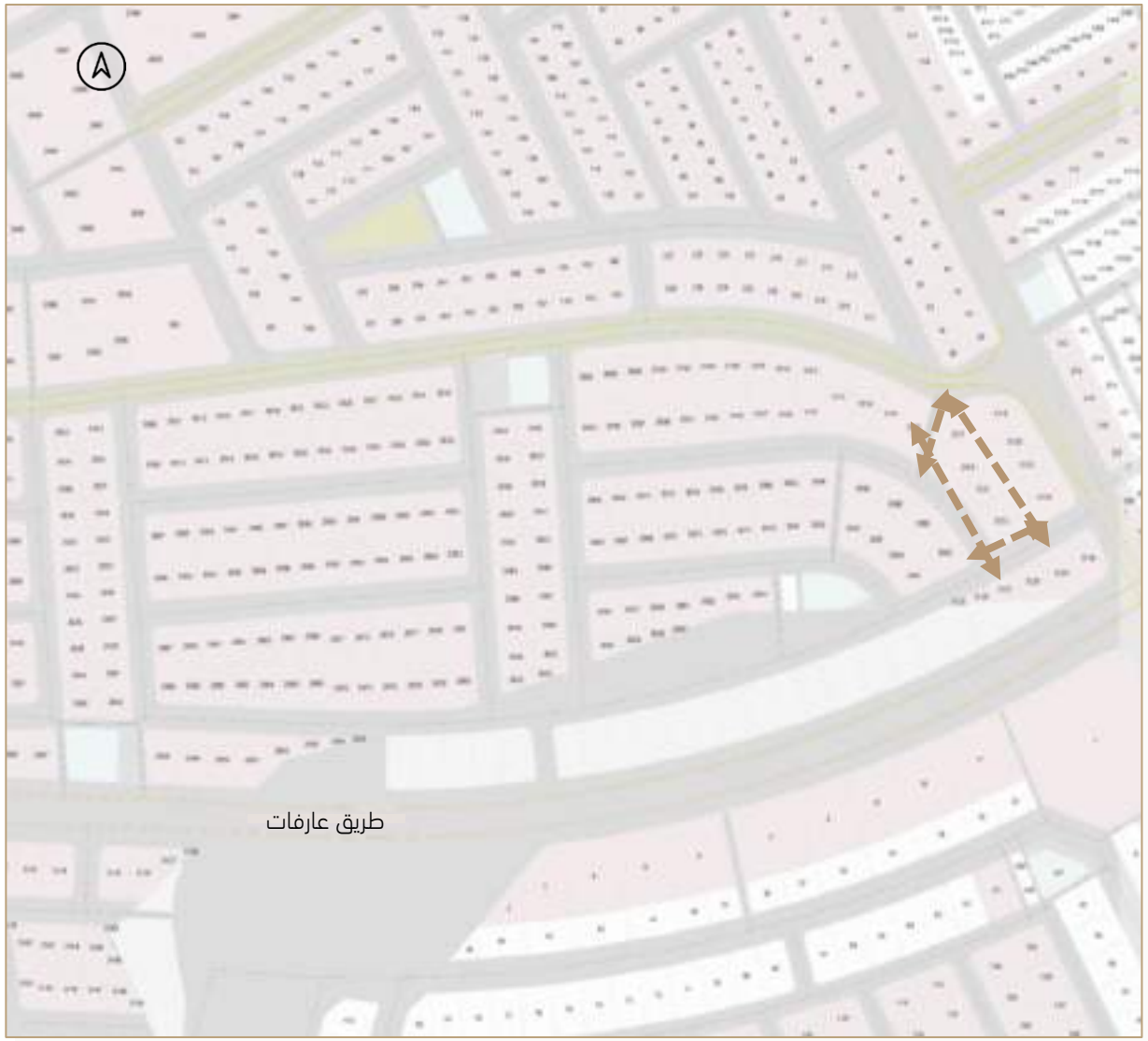
بيانات الارض

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
جنوب	شارع عرض 25 م	33.229 م
شرق	جار	138.28 م
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

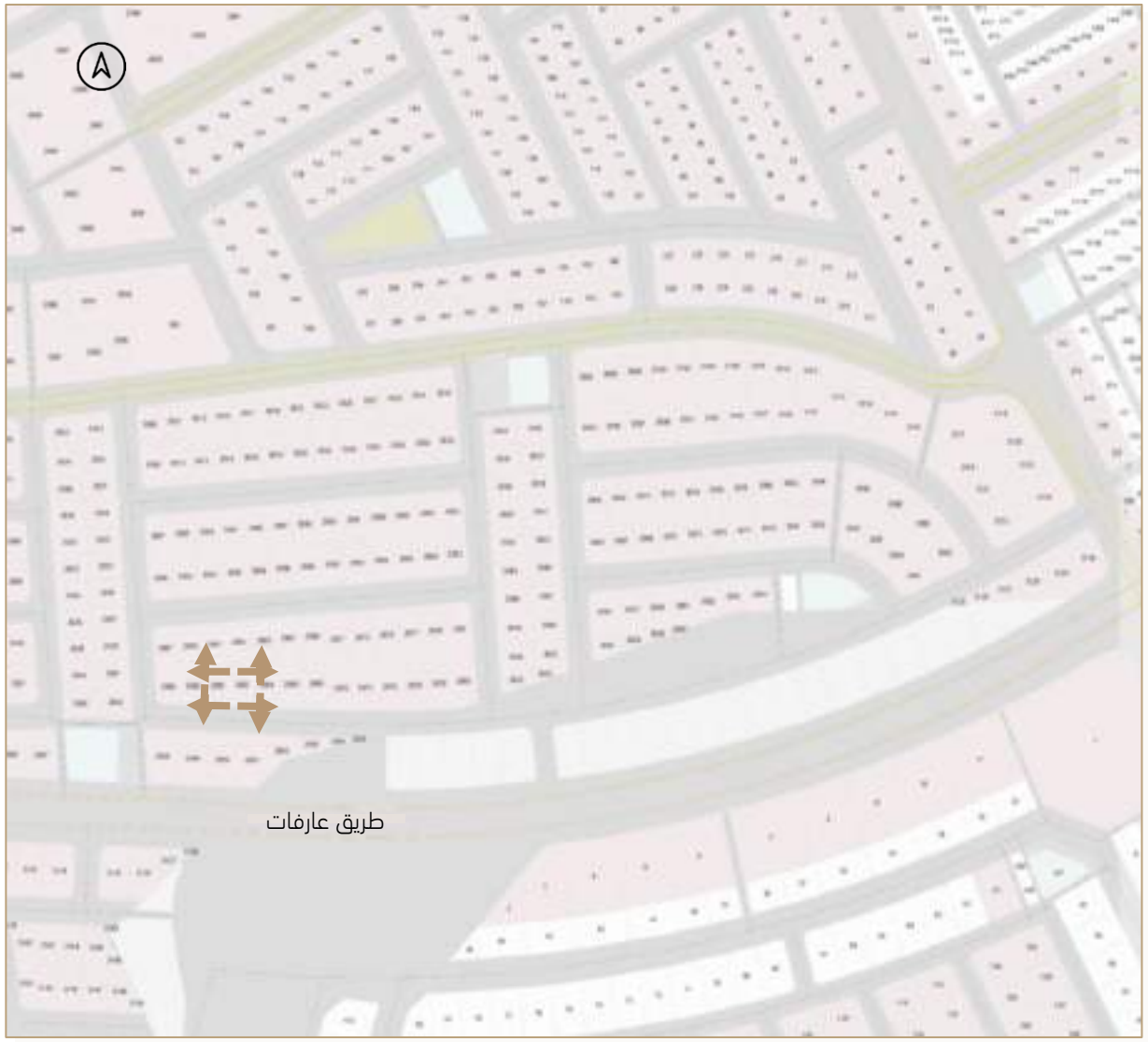
حدود العقار (حسب الصك) بمساحة (1,962.02 م2)

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

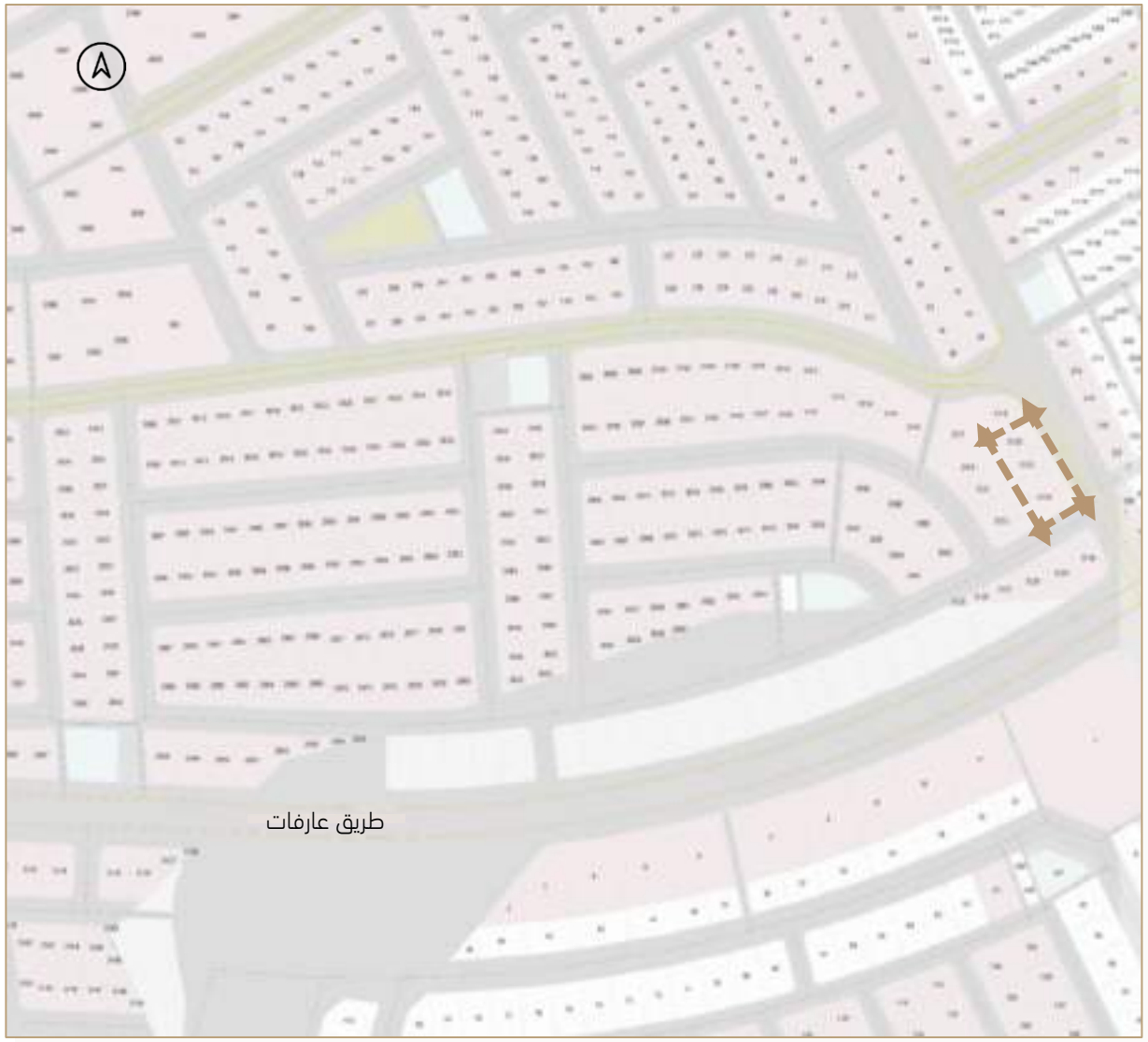
بيانات الارض

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
الجهة	الحد	طول الحد
جنوب	شارع عرض 25 م	52.9 م
الجهة	الحد	طول الحد
شرق	طريق الحائر عرض 40 م	88.01 +شطفة 7.1 م
الجهة	الحد	طول الحد
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

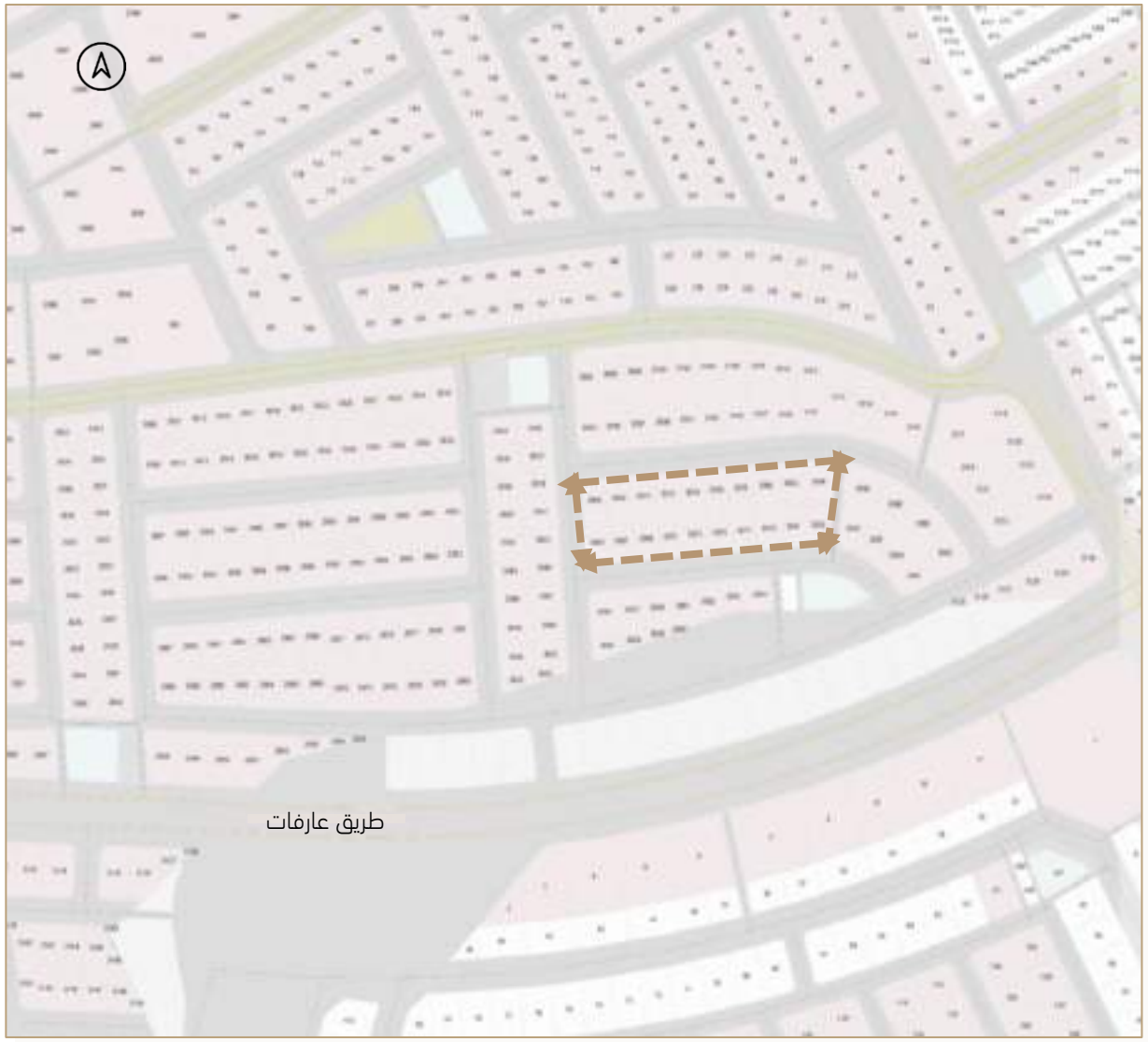
بيانات الارض

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



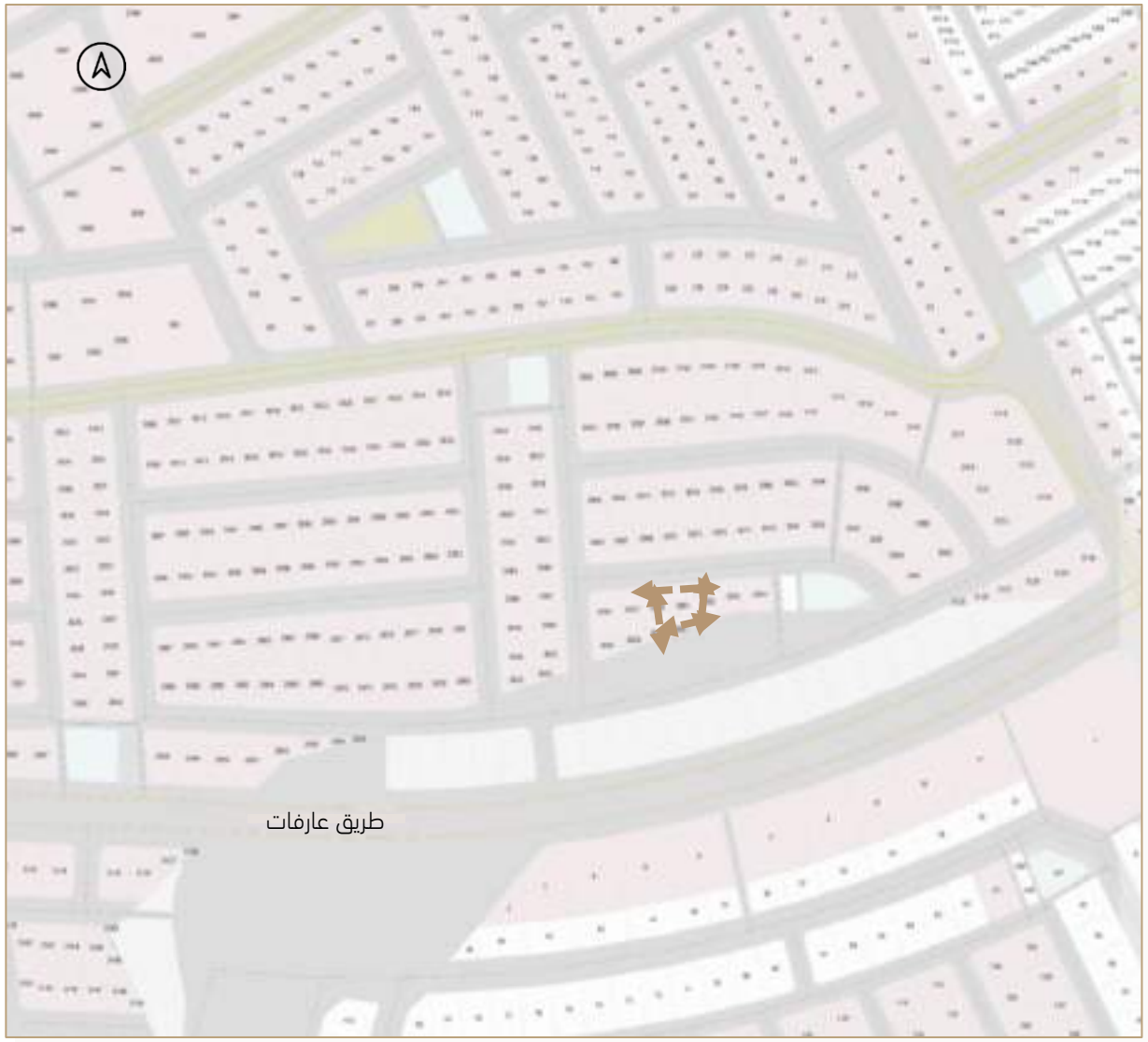
صورة لرخصة البناء

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



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

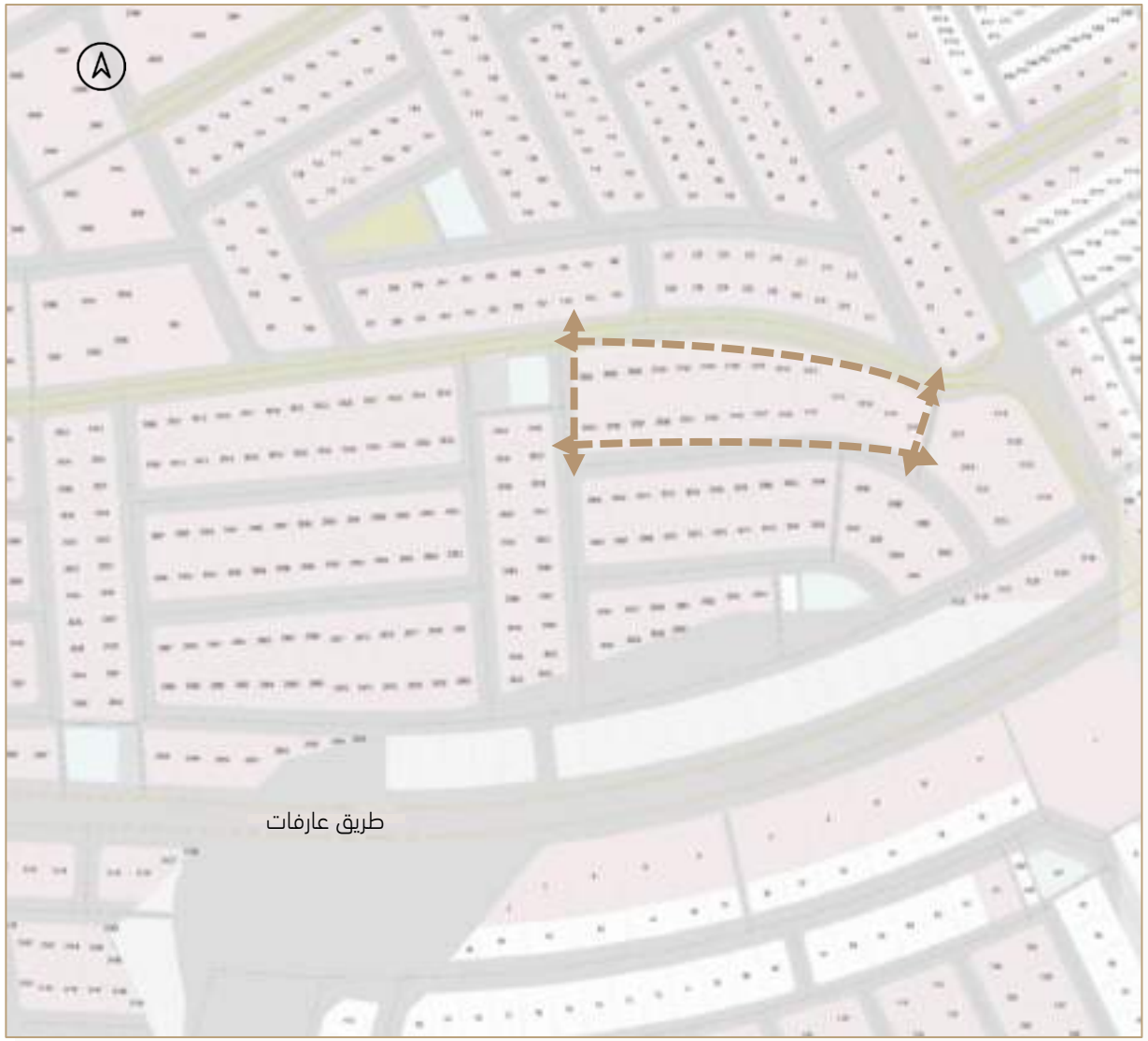
حدود العقار (حسب الصك) بمساحة (29,993.66 م2)

الجهة	الحد	طول الحد
شمال	شارع عرض 30 م	منحنى 364.71 م
جنوب	شارع عرض 25 م	منحنى 344.42 م
شرق	شارع عرض 10 م	58.72 م
غرب	شارع عرض 25 م	850.7 م +شطفة 7.21 م+ 7.07 م

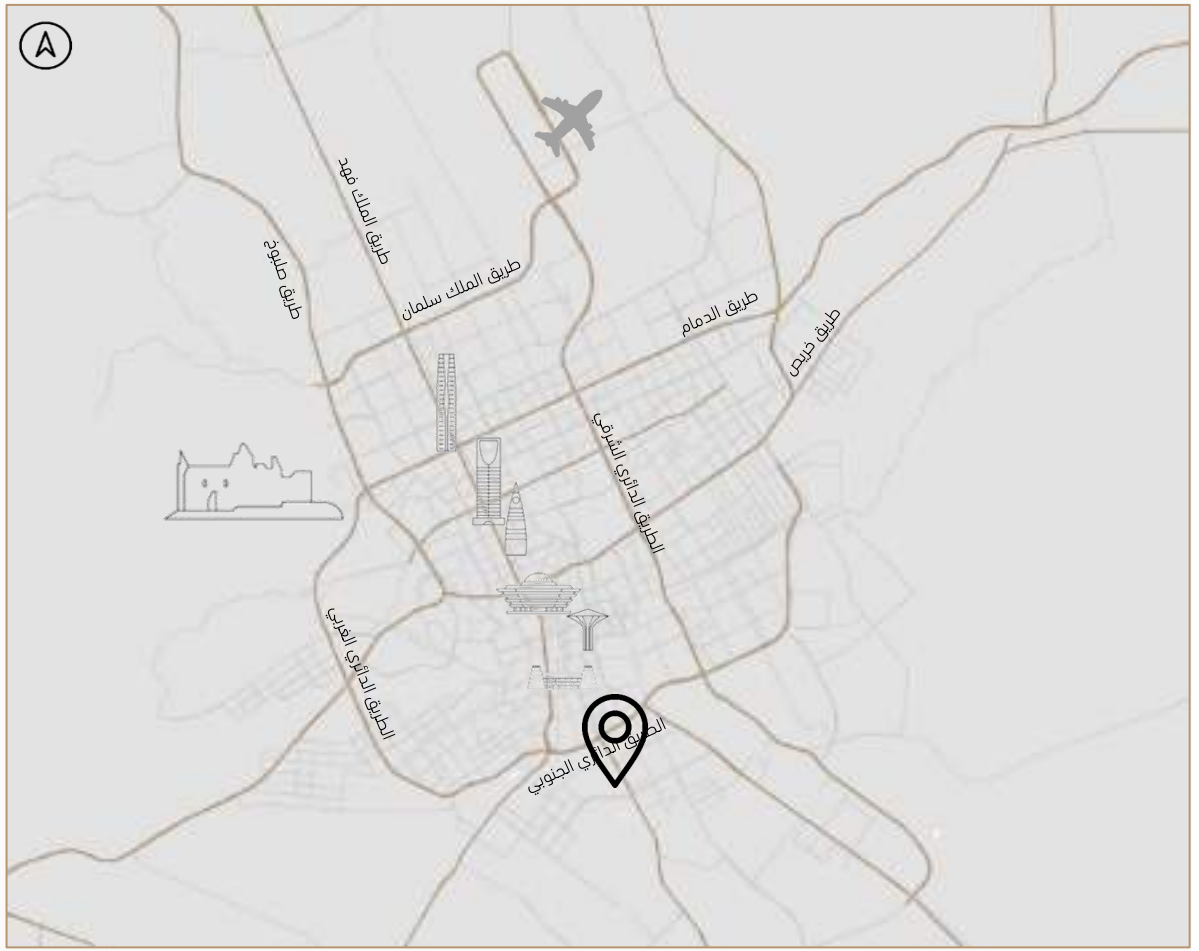
شكل الأرض			
√	منتظم		غير منتظم

منسوب الأرض			
	مستوي	√	غير مستوي

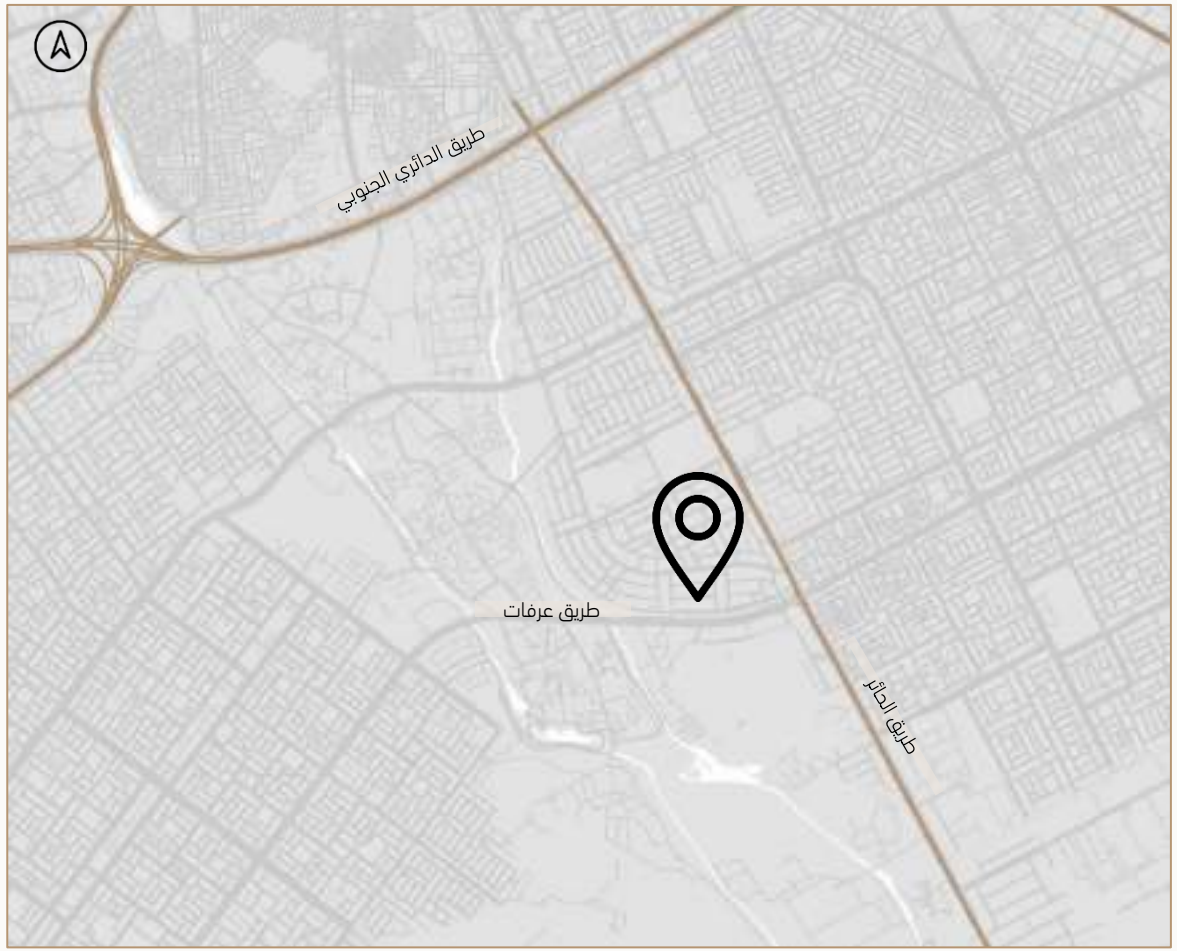
بناء القطعة المجاورة			
√	مبني		غير مبني



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	صناعية دار البيضاء	4,400 م2	170 ريال/م	معروض
2	مستودع	صناعية الشفا	562 م2	116ريال/م2	معروض
3	مستودع	مستودعات المروة	750 م2	180 ريال/م2	معروض
4	مستودع	مستودعات المروة	300 م2	200 ريال/م2	معروض
متوسط الايجارات				666 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
معدل الرسملة				% 7.5



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 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 ، موقع العقار،
- وبناءً على ذلك تم التوصل إلى قيمة الأرض هي :

عناصر المقارنة	العقار المراد تقييمه	المقارن (1)		المقارن (2)	
تاريخ	2024	2024		2024	
سعر المتر المربع للمقارن (ريال/م2)		2,800		2,200	
مفاوضات البيع ، وضع السوق		-5%	-140.00	-5%	-110.00
سعر المتر المربع بعد ضبط حالة السوق (ريال/م2)		2,660.00		2,090.00	
مساحة الارض (م2)	94,909	875.00	-20%	3,041.00	-20%
أفضلية الموقع	متوسط	أفضل	-15%	أفضل	-15%
الحي	المصانع	المصانع	0%	المصانع	0%
توفر الخدمات	متوفرة	متوفرة	0%	متوفرة	0%
إستخدام الأرض	تجارية صناعي	تجاري	0%	تجاري	0%
الضبط النسبي		-35%		-35%	
صافي سعر السوق بعد التسويات (م 2 / ريال)		1,736.98		1,364.77	
نسبة مشاركة كل مقارنة في القيمة		50%		50%	
قيمة المتر المربع للعقار قيد التقييم بعد تطبيق المتوسط (ريال/م2)		1,551			
صافي متوسط سعر الأرض بعد التقريب (م 2 /ريال)		**1,550**			

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
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)			70,912,252
هامش ربح التطوير	%15		10,636,838
إجمالي قيمة المباني مع هامش الربح (ريال سعودي)			81,549,090
الاهلاك	14	%56	45,667,490
قيمة المباني بعد الاهلاك (ريال سعودي)			35,881,600
قيمة الارض (ريال سعودي)	94,908.6	1550	147,108,330
القيمة النهائية	182,989,930		

* 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 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 ومعرفة متوسط نسبة معدل الرسملة ونسبة الشواغر في المنطقة 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 الثالثة 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 الثالثة و 10% عند تجديد العقد

السنة	2024	2025	2026	2027	2028	2029
نسبة النمو	0.00%	0.00%	7.00%	0.00%	10.00%	0.00%
أجمالي الدخل	9,375,262	9,375,262	10,031,530	10,031,530	11,034,683	11,034,683
نسبة الاشغال	100%	100%	100%	100%	100%	100%
الدخل الفعال	9,375,262	9,375,262	10,031,530	10,031,530	11,034,683	11,034,683
إجمالي المصاريف التشغيلية	0	0	0	0	0	0
صافي الدخل	9,375,262	9,375,262	10,031,530	10,031,530	11,034,683	11,034,683
قيمة العقار المستقبلية	151,160,046					
صافي التدفق النقدي للعقار	9,375,262	9,375,262	10,031,530	10,031,530	162,194,730	11,034,683
معامل الخصم	1.00	0.91	0.83	0.75	0.68	0.62
القيمة الحالية للنقود	9,375,262	8,522,965	8,290,521	7,536,837	110,781,183	6,851,670
القيمة الحالية	151,358,439					

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	151,358,439 ريال	%100
التكلفة و المقارنات	182,989,930 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	151,358,000 ريال
	كتابة	مائة وواحد وخمسون مليوناً وثلاثمائة وثمانية وخمسون ألف ريال سعودي

المرفقات



صورة من عقد الايجار



صورة من عقد الايجار

الرياض افينو مول

رقـــم التقـــرير:	DC24012034
تـاريـخ التقـــرير:	15 /07/ 2024 م
أسلوب التقييم:	أسلوب الدخل
أساس القيمـــة:	القيمة السوقية
نـــوع العقـــار:	مركز تجاري
المـــوقـــــــع:	حي المربع – مدينة الرياض

إجمالي قيمة السوقية	رقماً	491,000,000 ريال
	كتابة	أربعمائة وواحد وتسعون مليون ريال سعودي



باركود BARCODE
92 000 5564
Assets Valuation تقييم الأصول



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 صك)
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	بأسلوب الدخل

تاريخ التعميد	تاريخ المعاينة	تاريخ القيمة
01 / 06 / 2024 م	09 / 06 / 2024 م	30 / 06 / 2024 م

القيمة السوقية المقدرة رقماً	491,000,000 ريال سعودي
القيمة السوقية المقدرة كتابةً	أربعمائة وواحد وتسعون مليون ريال سعودي

المقدمة

بناء على تعميدكم لشركة باركود بتاريخ 2024/06/01 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)	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 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.

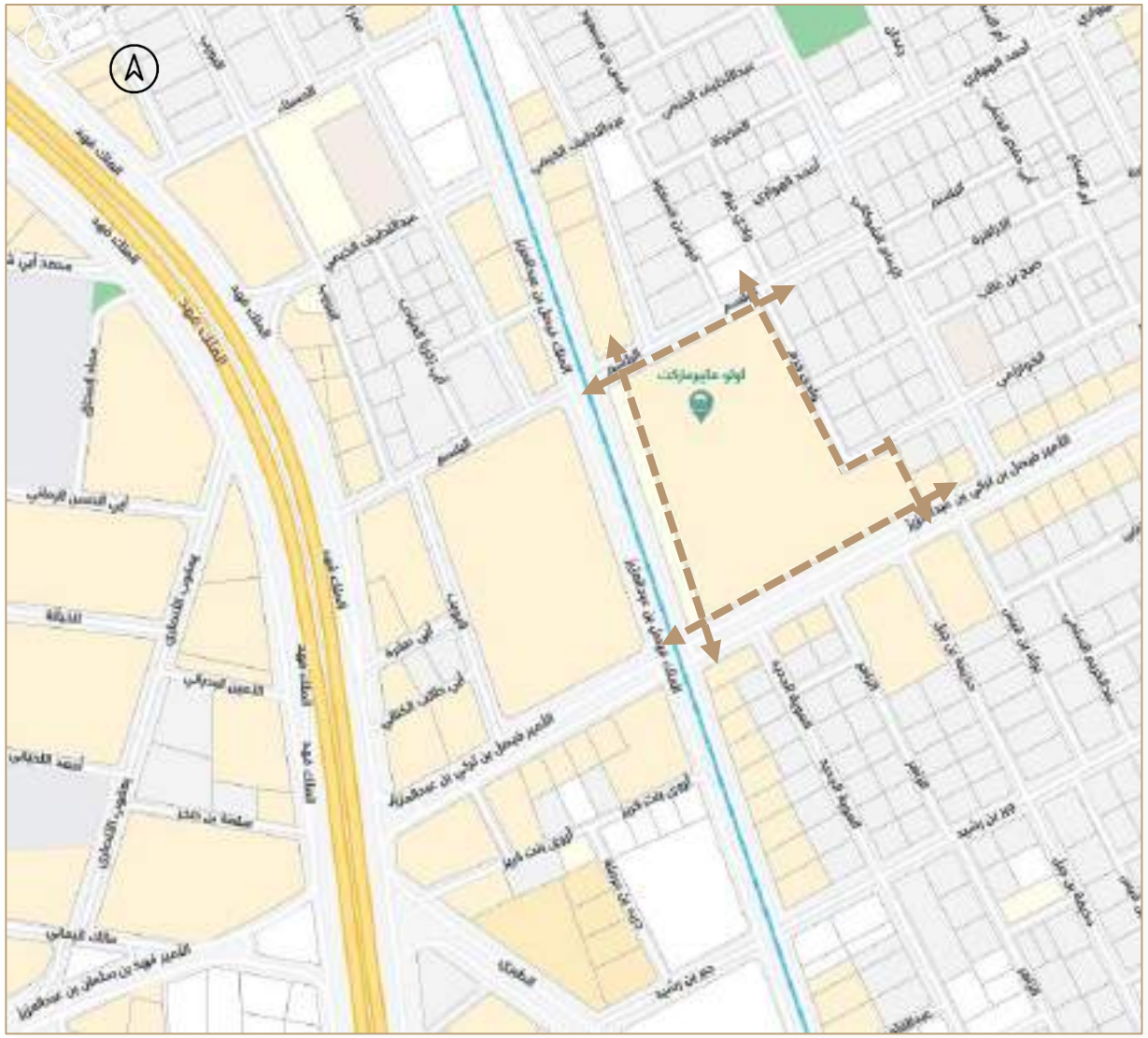
بيانات الارض

استخدام الأرض (حسب خطاب العميل)		مساحة الأرض (حسب خطاب العميل)
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	

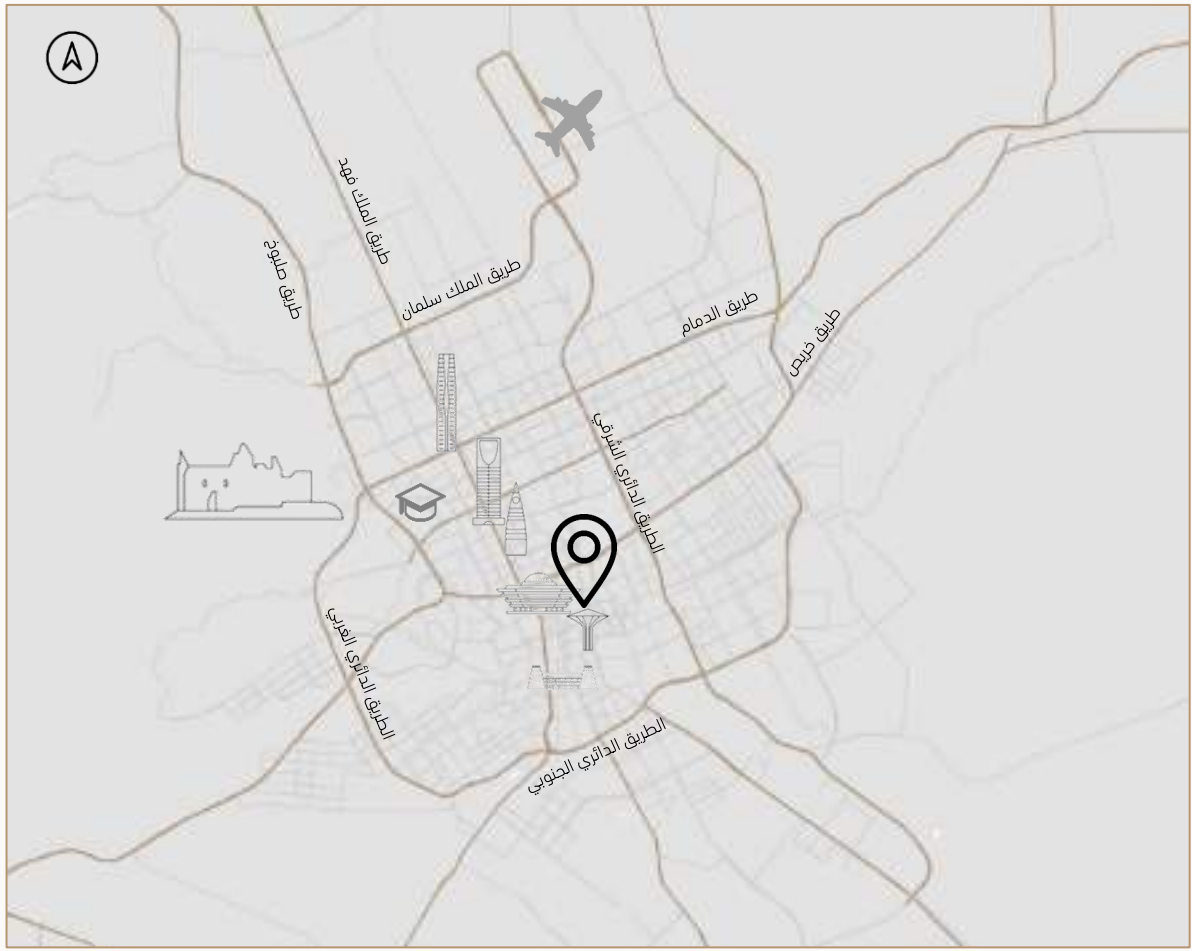


صورة لصك

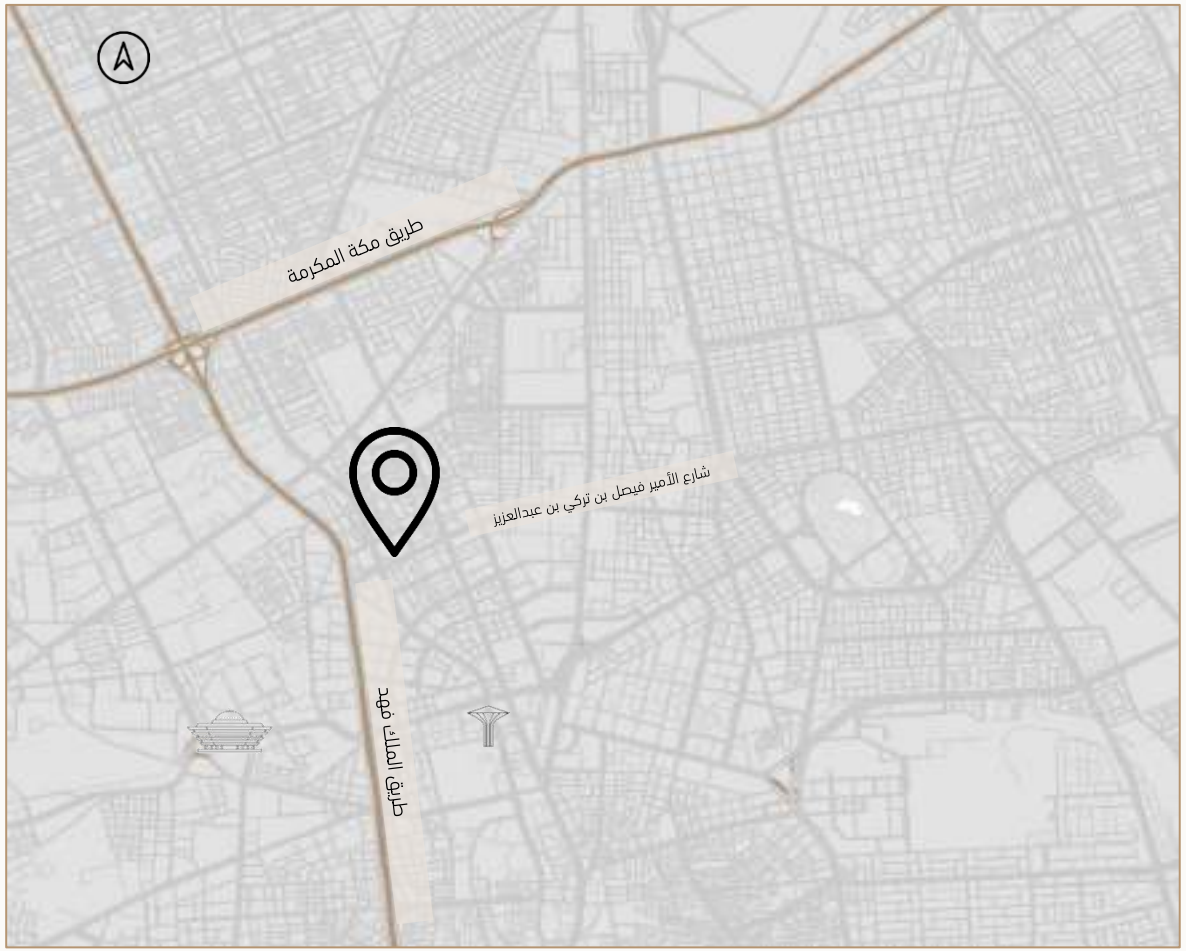


صورة لرخصة البناء

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













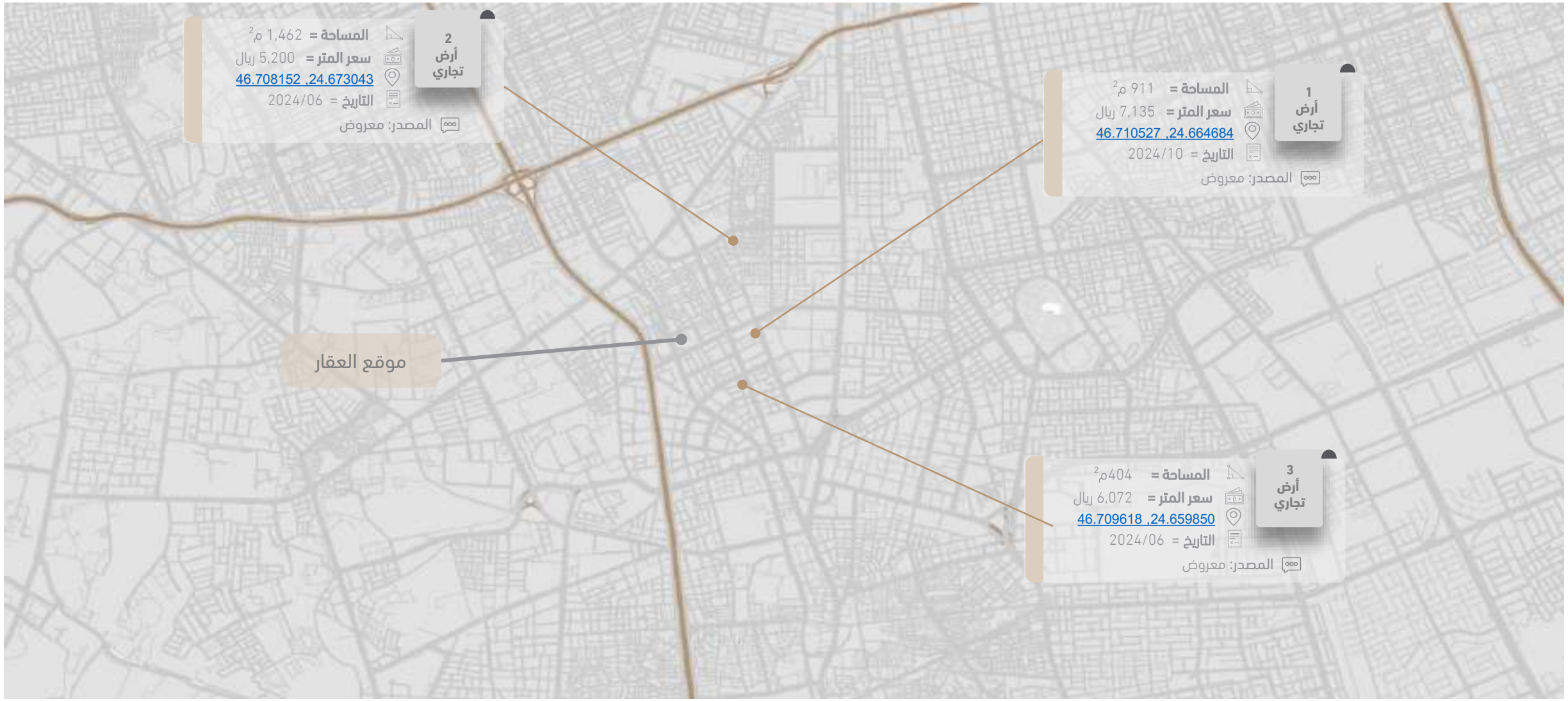


04

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 السلمانية	293 م2	1000 ريال/م	معروض
2	معرض تجاري	حي السلمانية	300 م2	1,600 ريال/م2	معروض
3	معرض تجاري	حي الملز	49 م2	1,020 ريال/م2	معروض
4	مكتب تجاري	حي المربع	240 م2	459 ريال/م2	معروض
5	مكتب تجاري	حي المربع	65 م2	501 ريال/م2	معروض
6	مكتب تجاري	حي السلمانية	211 م2	650 ريال/م2	معروض
		متوسط الايجارات		841 ريال /م2	



معدل العائد

العقار	الموقع	الدخل الاجمالي	القيمة	نسبة العائد
عمارة تجارية	حي المربع	400 الف	5 مليون	%8
عمارة تجارية	حي المربع	840 الف	11.5 مليون	%7.3
		معدل الرسملة		% 7.5



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 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)	
تاريخ	2024	2024		2024	
سعر المتر المربع للمقارن (ريال/م2)		7,135		5,200	
مفاوضات البيع ، وضع السوق		-5%	-356.75	-5%	-260.00
سعر المتر المربع بعد ضبط حالة السوق (ريال/م2)		6,778.25		4,940.00	
مساحة الارض (م2)	27,842	911.00	-12%	1,462.00	-12%
أفضلية الموقع	أفضل	متوسط	5%	متوسط	5%
عدد الواجهات	4	2	3%	2	3%
توفر الخدمات	متوفرة	متوفرة	0%	متوفرة	0%
إستخدام الأرض	تجاري	تجاري	0%	تجاري	0%
الضبط النسبي		-4%		-4%	
صافي سعر السوق بعد التسويات (م 2 / ريال)		6,500.34		4,737.46	
نسبة مشاركة كل مقارنة في القيمة		50%		50%	
قيمة المتر المربع للعقار قيد التقييم بعد تطبيق المتوسط (ريال/م2)		5,619			
صافي متوسط سعر الأرض بعد التقريب (م 2 /ريال)		5,620			

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 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
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)	27,889	5620	156,738,259
القيمة النهائية	**279,488,821**		

* 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 :

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

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 2024 و 2025 و 2026 و 39,359,250 من العام 2027 حتى 2030 و 41,327,213 من العام 2031 وحتى 2034 و 43,393,573 من العام 2035 وحتى 2038 و 45,563,252 من العام 2039 وحتى نهاية العقد

- **الشواغر المستديمة :**

العقار مؤجر بعقد واحد ولفترة 25 سنة مضى منها 7 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	2.50%	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 ومعرفة متوسط نسبة معدل الرسملة ونسبة الشواغر في المنطقة وتحليل البيانات المالية للعقار المراد تثمينه.

*إجمالي قيمة الدخل في حال الاشغال 100% هو 37,485,000 في الفترة 7,8,9,10 و 39,359,250 في الفترة 11,12,13,14 و 41,327,213 في الفترة 15,16,17,18 و 43,393,573 في الفترة 19,20,21,22 و 45,563,252 في الفترة 23 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	9.0%	نسبة الاشغال	%100
فترة التدفقات النقدية	18	معدل الرسملة	%7	نسبة النمو	0%

السنة	2024	2025	2026	2027	2028	2031	2032	2035	2036	2039	2040	2041
نسبة النمو	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
أجمالي الدخل	37,485,000	37,485,000	37,485,000	39,359,250	39,359,250	41,327,213	41,327,213	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%
الدخل الفعال	37,485,000	37,485,000	37,485,000	39,359,250	39,359,250	41,327,213	41,327,213	43,393,573	43,393,573	45,563,252	45,563,252	45,563,252
إجمالي المصاريف التشغيلية	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
صافي الدخل	37,485,000	37,485,000	37,485,000	39,359,250	39,359,250	41,327,213	41,327,213	43,393,573	43,393,573	45,563,252	45,563,252	45,563,252
قيمة العقار المستقبلية	650,903,600											
صافي التدفق النقدي للعقار	37,485,000	37,485,000	37,485,000	39,359,250	39,359,250	41,327,213	41,327,213	43,393,573	43,393,573	45,563,252	45,563,252	696,466,852
معامل الخصم	1.00	0.91	0.83	0.75	0.68	0.51	0.47	0.35	0.32	0.24	0.22	0.20
القيمة الحالية للنقود	37,485,000	34,077,273	30,979,339	29,571,187	26,882,897	21,207,395	19,279,450	15,209,183	13,826,530	10,907,480	9,915,891	137,792,254
القيمة الحالية	491,246,805											

القيمة المرجحة - :

طريقة التقييم	القيمة (ريال السعودي)
طريقة الدخل - التدفقات النقدية المخصومة	491,246,805 ريال
التكلفة و المقارنات	279,488,821 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	491,000,000 ريال
	كتابة	أربعمائة وواحد وتسعون مليون ريال سعودي

المرفقات


وثيقة صك عقار

صورة من صك الملكية



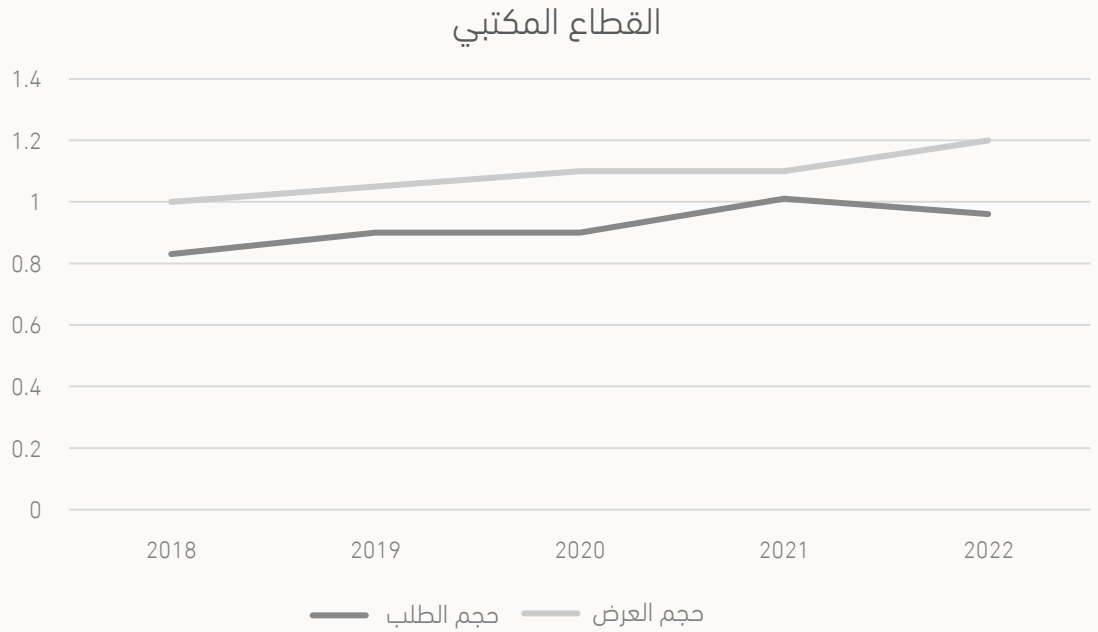
صورة من عقد الايجار

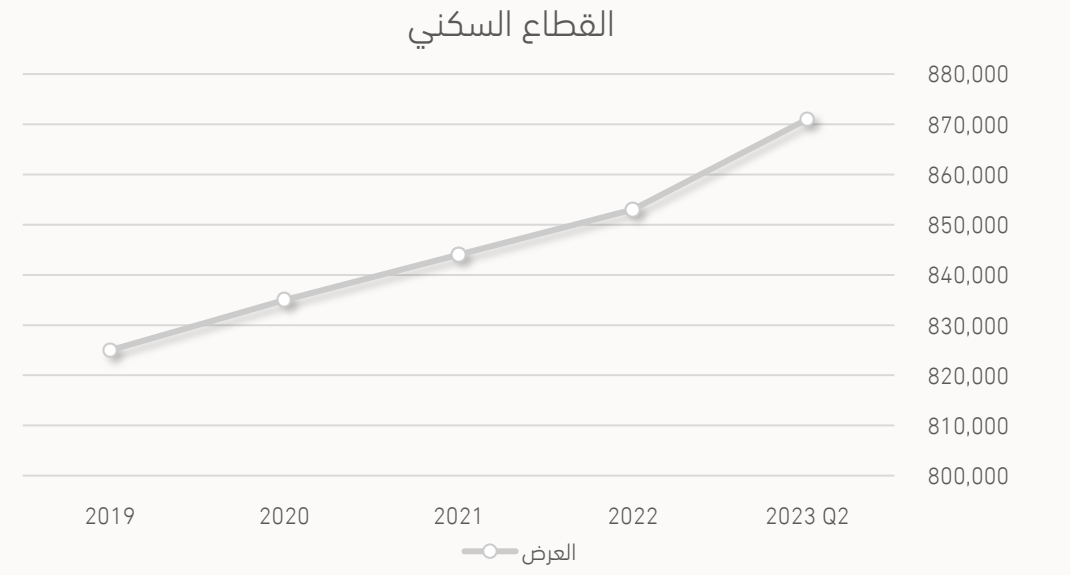


منطقة مكة

باركود BARCODE
92 000 5564
تقييم الأصول Assets Valuation

القطاع العقاري بمدينة جدة



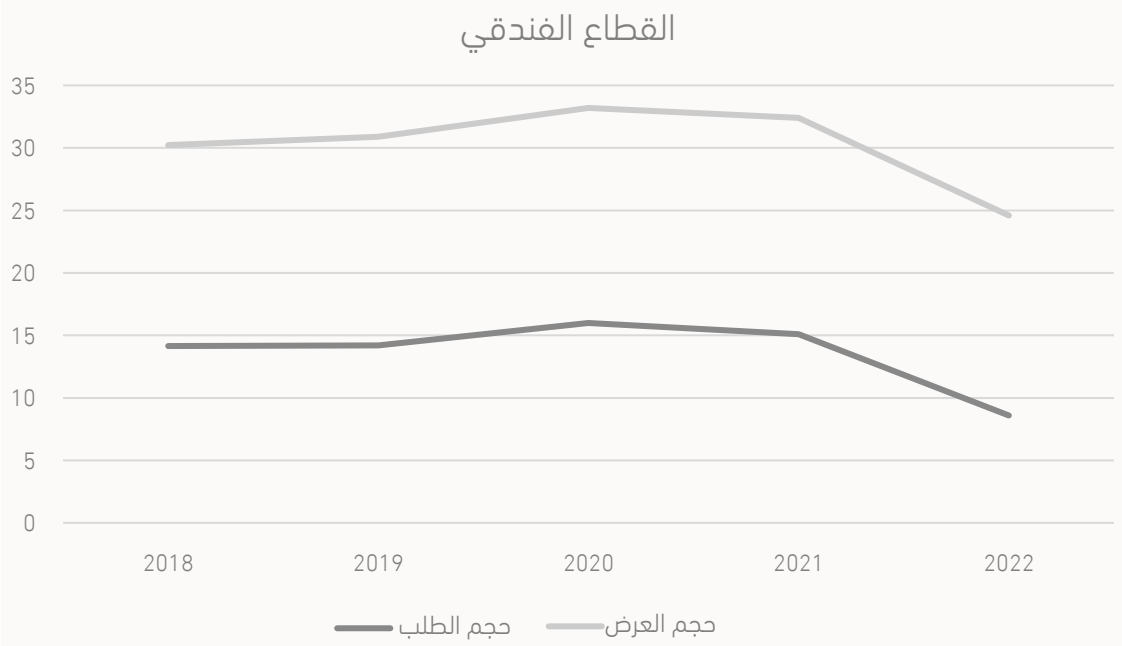


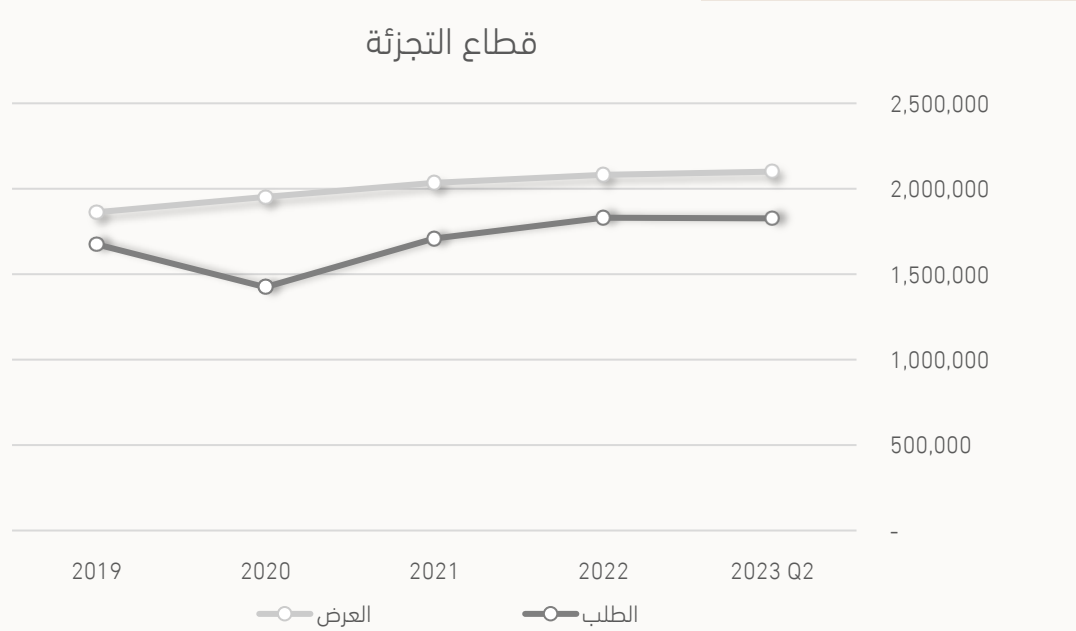
ارتفع متوسط ايجارات المساحة من الفئة أ بنسبة 15% عن العام 2022 ليصل إلى 1,199 ريال/م^2 ويزداد الطلب في عام 2023 على المساحات المكتبية عالية الجودة ذات الإدارة الجيدة والمملوكة لشخص واحد واستقر متوسط نسبة الإشغال على مستوى المدينة عند 8% من العام 2023

من المتوقع الاستمرار في حجم الطلب الحالي من قبل السكان، وارتفع الطلب على السكن بسبب التطويرات الحاصلة في المدينة, كما أن الطلب الحالي على الوحدات الصغيرة والمتوسطة, ويتأثر السوق بتسهيلات التمويل العقاري في زيادة الطلب على الوحدات السكنية المدعومة.

المصدر : التقارير الدورية للسوق العقاري بالمملكة

القطاع العقاري بمدينة جدة



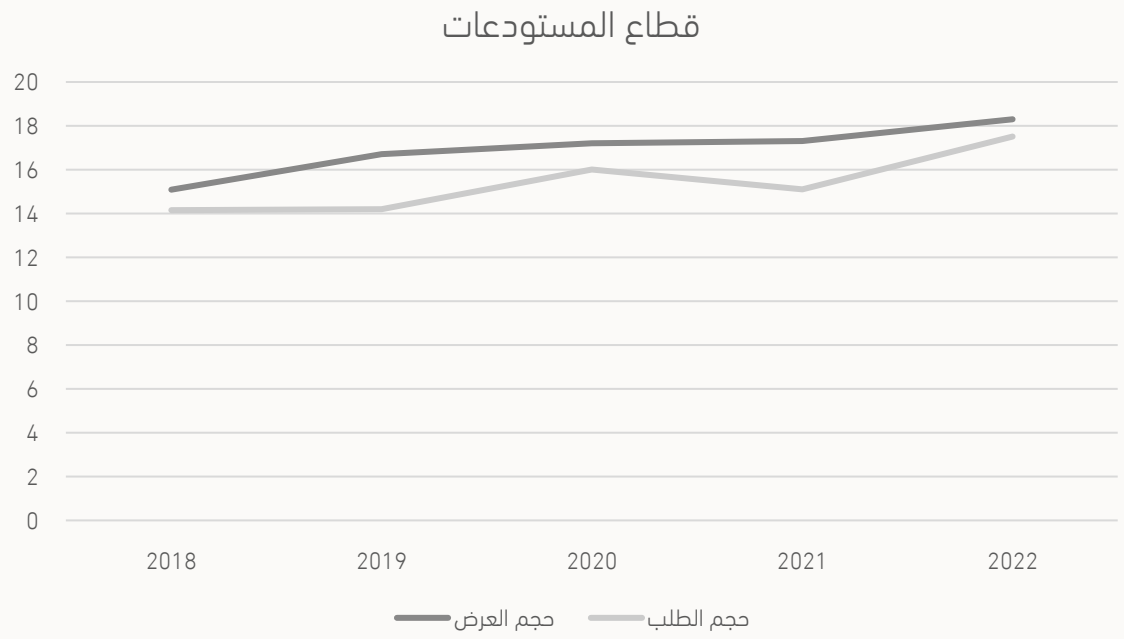


تم دخول 300 غرفة فندقية جديدة خلال الربع الأول من العام 2023 وارتفعت الإيرادات لكل غرفة متاحة في المدينة الى 296 ريال سعودي ويقدر معدل الاشغال في المدينة 54% خلال الربع الأول من العام ويسعى ملاك مشاريع الضيافة جذب مشغلين من العلامات التجارية الجديدة التي ليس لديها وجود في السوق.

انخفض متوسط إيجارات مراكز التسوق الإقليمية الكبرى بنسبة 17%, وارتفع في مراكز التسوق الإقليمية بنسبة 1% ,ومن المتوقع انخفاض الأسعار الإيجارية بعد تسليم المشاريع الحالية, ويعمل المطورون على تحسين تجارب العملاء بسبب التجارة الالكترونية, وتعتبر العروض الترفيهية والأطعمة والمشروبات هي عناصر الجذب حالياً في القطاع

المصدر : التقارير الدورية للسوق العقاري بالمملكة

القطاع العقاري بمدينة جدة



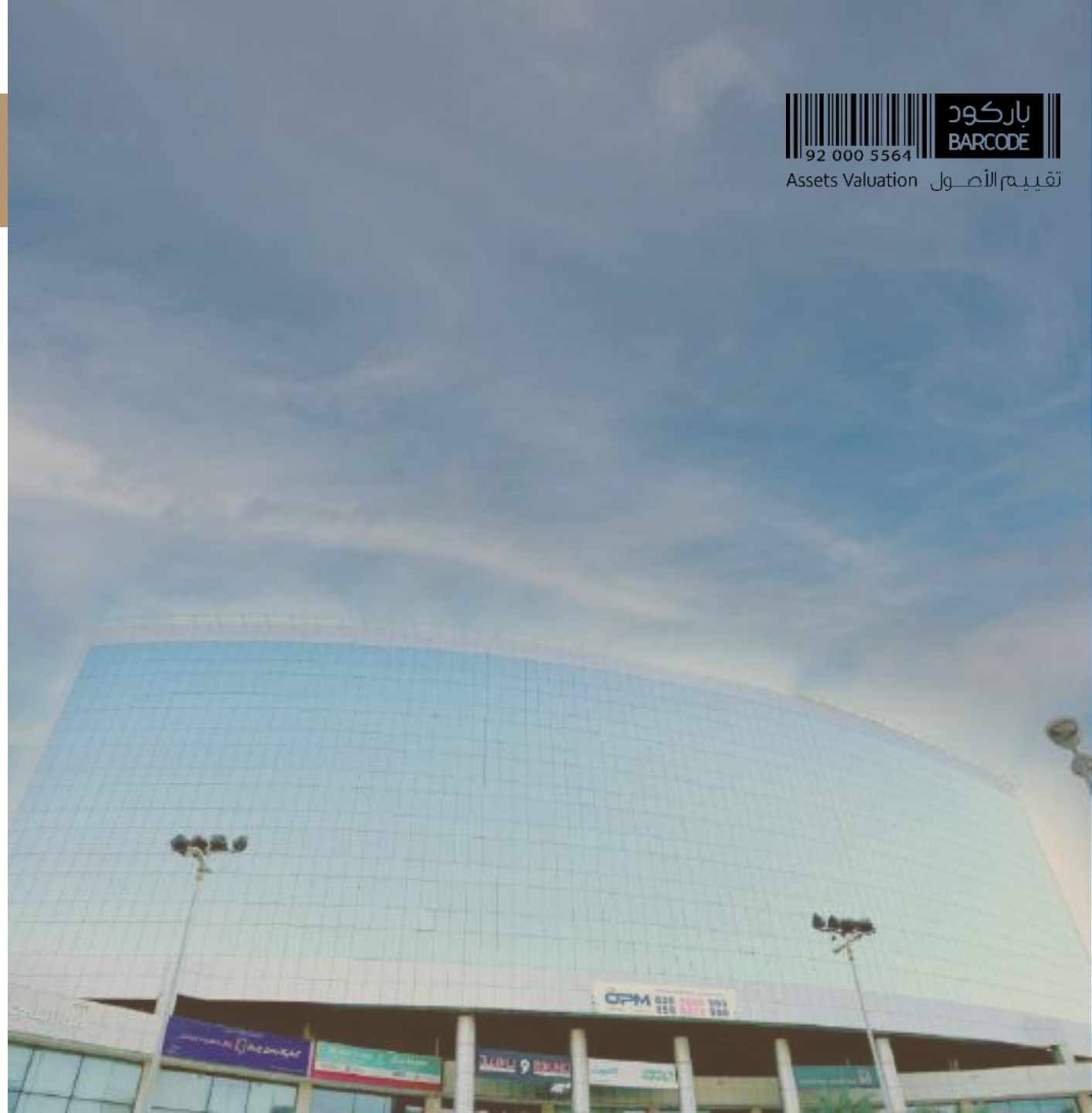
من المتوقع أن ينمو مخزون المستودعات بنحو 8% بحلول عام 2025. كما يوجد ندرة في العرض للمستودعات الحديثة ذات الجودة العالية, مما أدى الى ارتفاع أسعارها التأجيرية، كما يتوقع أن تضيف المشاريع الكبيرة حوالي 45,000 متر مربع من المخزون الجديد.

المصدر : التقارير الدورية للسوق العقاري بالمملكة

مركز الاندلس للأعمال

رقـــم التقـــرير:	DC24012031
تـاريـخ التقـــرير:	15 /07/ 2024 م
أسلوب التقييم:	أسلوب الدخل
أساس القيمـــة:	القيمة السوقية
نـــوع العقـــار:	مركز تجاري
المـــوقـــــــع:	حي الرويس– مدينة جدة

إجمالي قيمة السوقية	رقماً	174,970,000 ريال
	كتابة	مائة وأربعة وسبعون مليوناً وتسعمائة 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 الرويس - مدينة جدة	مركز تجاري	ملكية مطلقة

اسم المالك (حسب الصكوك)	رقم الصكوك	تاريخ الصكوك	مساحة الأراضي (حسب صك)
شركة صندوق الخليج للتطوير والاستثمار العقاري	320204046689	1442/02/10 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

تاريخ التعميد	تاريخ المعاينة	تاريخ القيمة
01 / 06 / 2024 م	04 / 06 / 2024 م	30 / 06 / 2024 م

القيمة السوقية المقدرة رقماً	174,970,000 ريال سعودي
القيمة السوقية المقدرة كتابةً	مائة وأربعة وسبعون مليوناً وتسعمائة وسبعون ألف ريال سعودي

المقدمة

بناء على تعميدكم لشركة باركود بتاريخ 2024/06/01 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 صندوق الخليج للتطوير والاستثمار العقاري
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 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.

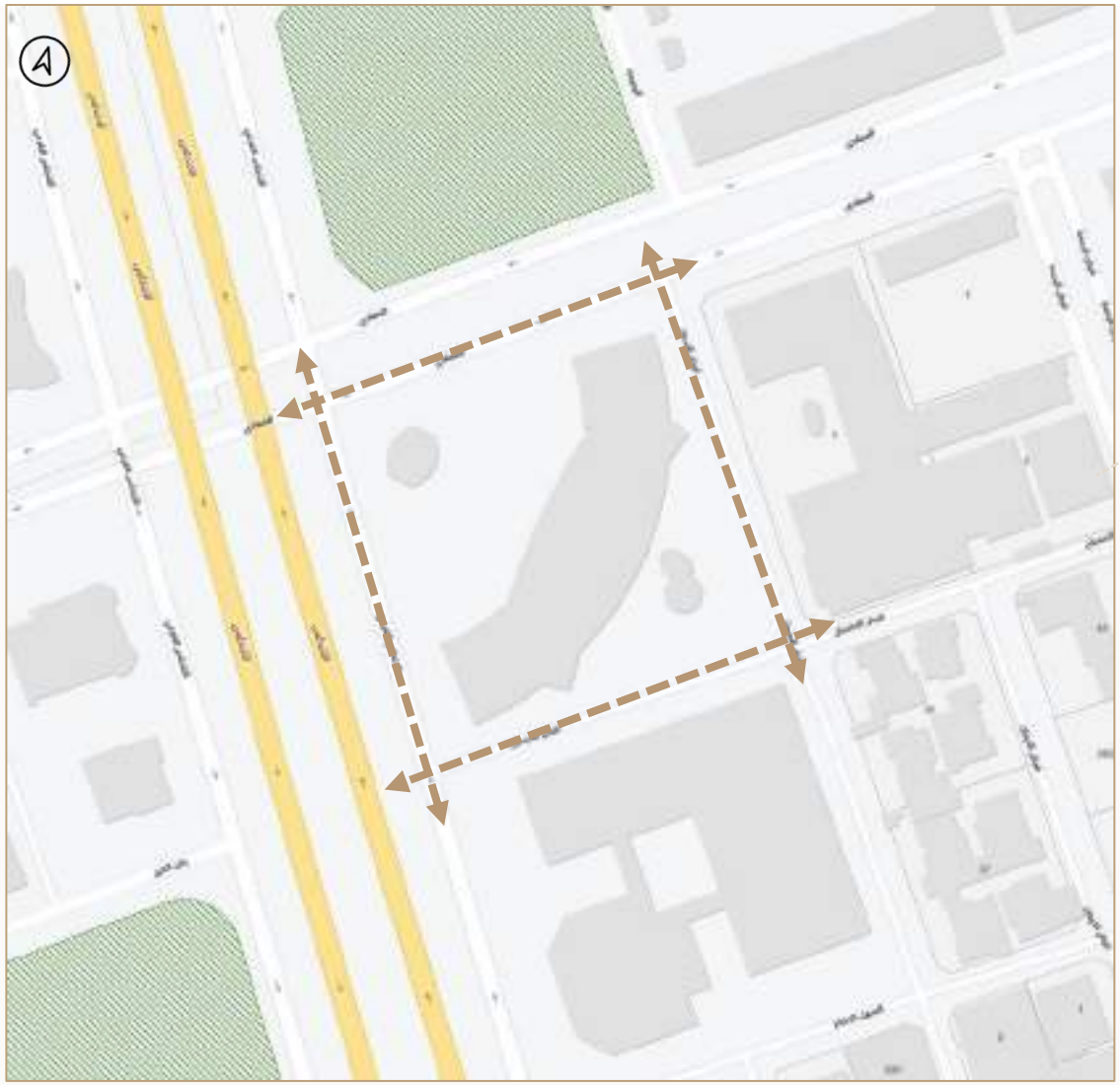
بيانات الارض

استخدام الأرض (حسب خطاب العميل)		مساحة الأرض (حسب خطاب العميل)
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
320204046689	1442/02/10 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	



صورة لصك

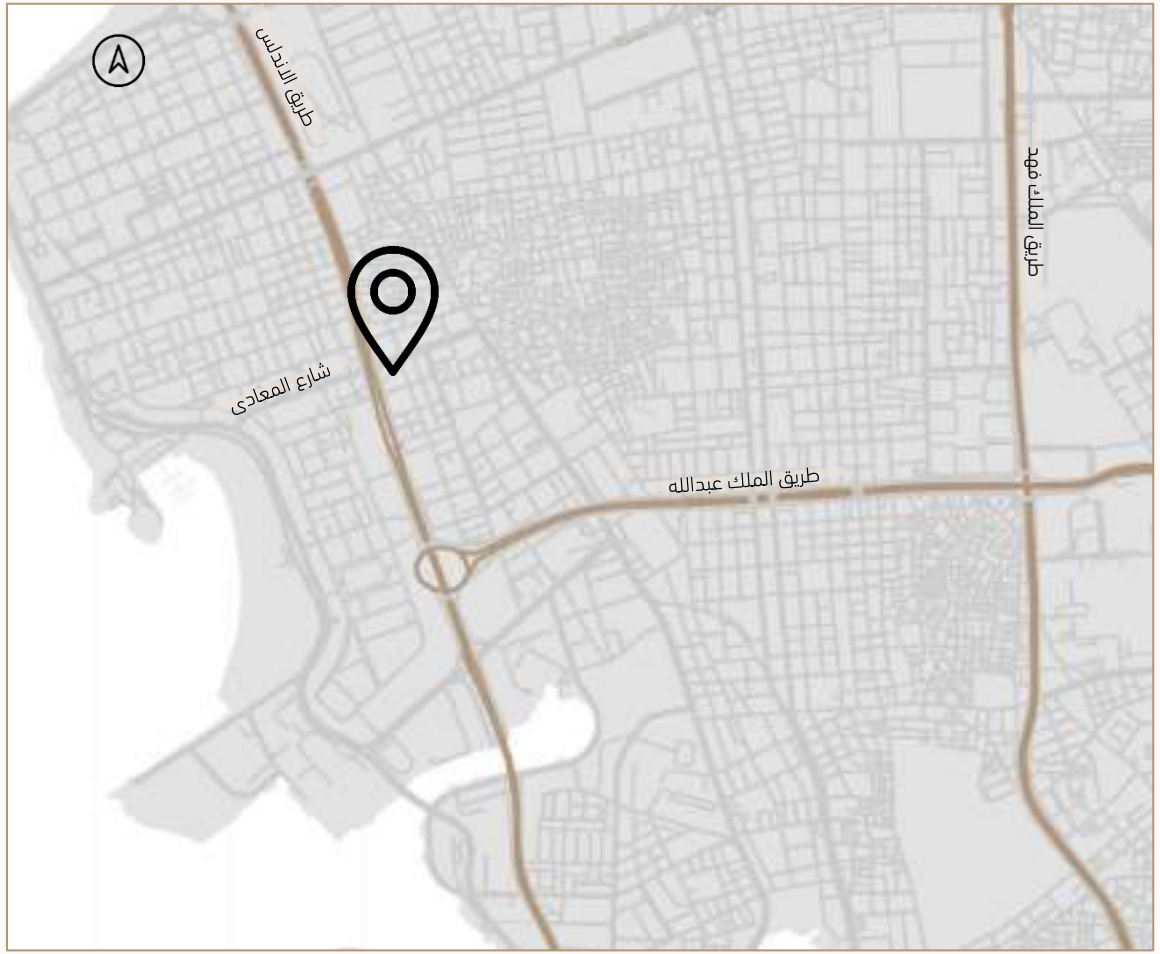


صورة لرخصة البناء

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	طريق الاندلس	222 م2	1,100 ريال/م	معروض
2	معرض تجاري	طريق المعادي	90 م2	1,400 ريال/م	معروض
3	معرض تجاري	طريق الاندلس	110 م2	1,300 ريال/م	معروض
4	مكاتب تجاري	طريق الاندلس	78 م2	750 ريال/م	معروض
5	مكاتب تجاري	طريق الاندلس	55 م2	800 ريال/م	معروض
6	مكاتب تجاري	طريق الاندلس	45 م2	850 ريال/م	معروض
متوسط الايجارات				1,025 ريال/م2	



معدل العائد

العقار	الموقع	الدخل الاجمالي	سعر البيع	نسبة العائد
مبنى تجاري	حي الرويس	1.875 مليون	25 مليون	%8.00
مبنى تجاري	حي الرويس	840 الف	12 مليون	%7.00
معدل الرسملة				%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 :

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

عناصر المقارنة	العقار المراد تقييمه	المقارن (1)		المقارن (2)	
تاريخ	2024	2024		2024	
سعر المتر المربع للمقارن (ريال/م2)		1,250		1,590	
مفاوضات البيع ، وضع السوق	%0	%10-	125.00-	%10-	159.00-
سعر المتر المربع بعد ضبط حالة السوق (ريال/م2)	-	1,125.00		1,431.00	
متوسط مساحة المعارض (م 2)	450	160.00	%15-	88.00	%20-
أفضلية الموقع	متوسطة	افضل	%10-	افضل	%10-
الضبط النسبي		%25-		%30-	
صافي سعر السوق بعد التسويات (م 2 / ريال)		843.75		1,001.70	
نسبة مشاركة كل مقارنة في القيمة		%50		%50	
قيمة المتر المربع للعقار قيد التقييم بعد تطبيق المتوسط (ريال/م2)		**920**			

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 :

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

عناصر المقارنة	العقار المراد تقييمه	المقارن (1)		المقارن (2)	
تاريخ	2024	2024		2024	
سعر المتر المربع للمقارن (ريال/م2)		670		875	
مفاوضات البيع ، وضع السوق	%0	%0	0.00	%0	0.00
سعر المتر المربع بعد ضبط حالة السوق (ريال/م2)	-	670.00		875.00	
متوسط مساحة المعارض (م 2)	280.00	224.00	%0	400.00	%5
أفضلية الموقع	ممتاز	جيد	%5	جيد	%5
	مركز تجاري	مركز تجاري	%0	مبنى مكتبي	%10-
الضبط النسبي		%5		%0	
صافي سعر السوق بعد التسويات (م 2 / ريال)		703.50		875.00	
نسبة مشاركة كل مقارنة في القيمة		%50		%50	
قيمة المتر المربع للعقار قيد التقييم بعد تطبيق المتوسط (ريال/م2)		**790**			



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)	
تاريخ	2024	2024		2024	
سعر المتر المربع للمقارن (ريال/م2)		8,800		11,000	
مفاوضات البيع ، وضع السوق		0.00	0%	0.00	0%
سعر المتر المربع بعد ضبط حالة السوق (ريال/م2)		8,800.00		11,000.00	
مساحة الارض (م2)	9,565.85	9,630.00	0%	2,530.00	-9%
أفضلية الموقع	ممتاز	ممتاز	0%	ممتاز	0%
عدد الواجهات الرئيسية	2	1	5%	1	5%
توفر الخدمات	متوفرة	متوفرة	0%	متوفرة	0%
إستخدام الأرض	تجاري	تجاري	0%	تجاري	0%
الضبط النسبي		5%		-4%	
صافي سعر السوق بعد التسويات (م 2 / ريال)		9,240.00		10,560.00	
نسبة مشاركة كل مقارنة في القيمة		50%		50%	
قيمة المتر المربع للعقار قيد التقييم بعد تطبيق المتوسط (ريال/م2)		9,900			
صافي متوسط سعر الأرض بعد التقريب (م 2 /ريال)		**9,900**			

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
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	%15		12,759,353
	إجمالي قيمة المباني مع هامش الربح (ريال سعودي)		97,821,703
الاهلاك	12	%30	29,346,511
	قيمة المباني بعد الاهلاك (ريال سعودي)		68,475,192
قيمة الارض (ريال سعودي)	9,565.85	9,900	94,701,915
القيمة النهائية	**163,177,107**		

* 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 :

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

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 :**

حسب افادة العميل من قبل المستندات المرسلة إلينا بأنه الشواغر عالية للمركز التجاري تم تقدير إجمالي الدخل حسب السوق المعارض بمساحة 5,712 م2 في 920 ريال للمتر و المكاتب بمساحة 14,031 م2 في 790 ريال للمتر بإجمالي الدخل 16,339,728 ريال في السنة. وقد تم مراجعة منطقية الأسعار بالسوق.

- **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 55% وفي عام 2026م يتوقع أن يبلغ معدل الأشغال 60% بنمو سنوي يقدر بـ5%، كما من المتوقع أن يبلغ معدلات النمو السنوية لسنتي 2027م و 2028 ما نسبته 10% بسبب تأثير المشاريع المرتبطة بالرؤية والتي ستؤثر بزيادة معلات الطلب بالمدينة والمنطقة بشكل خاص أذ يتوقع أن يبلغ معدل الاشغال عام 2027م نسبة 70% وفي عام 2028م 80%.

- **الدخل الفعال :**

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

- **إجمالي المصروفات :**

تم اعتبار نسبة المصاريف 5% حسب الدارج في السوق للعقارات المشابهة.

- **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	2%	تقدير المقيم
معدل الخصم	% 11	

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.

فرضيات التدفقات النقدية:

إجمالي الدخل	16,339,728	معدل الخصم	%11	نسبة الاشغال	50%
فترة التدفقات النقدية	5	معدل الرسملة	%7.5	نسبة النمو	% 5

السنة	2024	2025	2026	2027	2028
نسبة النمو	0.0%	5.0%	0.00%	0.00%	0.00%
أجمالي الدخل	16,339,728	17,156,714	17,156,714	17,156,714	17,156,714
نسبة الاشغال	50%	55%	60%	70%	80%
الدخل الفعال	8,169,864	9,436,193	10,294,028	12,009,700	13,725,371
إجمالي المصاريف التشغيلية	408,493	471,810	514,701	600,485	0
صافي الدخل	7,761,371	8,964,383	9,779,327	11,409,215	13,725,371
قيمة العقار المستقبلية	183,004,948				
صافي التدفق النقدي للعقار	7,761,371	8,964,383	9,779,327	194,414,163	13,725,371
معامل الخصم	1.00	0.90	0.81	0.73	0.66
القيمة الحالية للنقود	7,761,371	8,076,021	7,937,121	142,153,960	9,041,327
القيمة الحالية	**174,969,800**				

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	174,969,800 ريال	%100
التكلفة و المقارنات	163,177,107 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	174,970,000 ريال
	كتابة	مائة وأربعة وسبعون مليوناً وتسعمائة وسبعون ألف ريال سعودي

المرفقات



عينة من عقود الايجار



عينة من عقود الايجار



عينة من عقود الايجار

هايبر بنده - المروة

رقـــم التقـــرير:	DC24012030
تـاريـخ التقـــرير:	15 /07/ 2024 م
أسلوب التقييم:	أسلوب الدخل
أساس القيمـــة:	القيمة السوقية
نـــوع العقـــار:	مركز تجاري
المـــوقـــــــع:	حي المروة – مدينة جدة

إجمالي قيمة السوقية	رقماً	177,100,000 ريال
	كتابة	مائة وسبعة وسبعون مليوناً ومائة 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 صك)
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	بأسلوب الدخل

تاريخ التعميد	تاريخ المعاينة	تاريخ القيمة
01 / 06 / 2024 م	04 / 06 / 2024 م	30 / 06 / 2024 م

القيمة السوقية المقدرة رقماً	177,100,000 ريال سعودي
القيمة السوقية المقدرة كتابةً	مائة وسبعة وسبعون مليوناً ومائة ألف ريال سعودي

المقدمة

بناء على تعميدكم لشركة باركود بتاريخ 2024/06/01 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)	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 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.



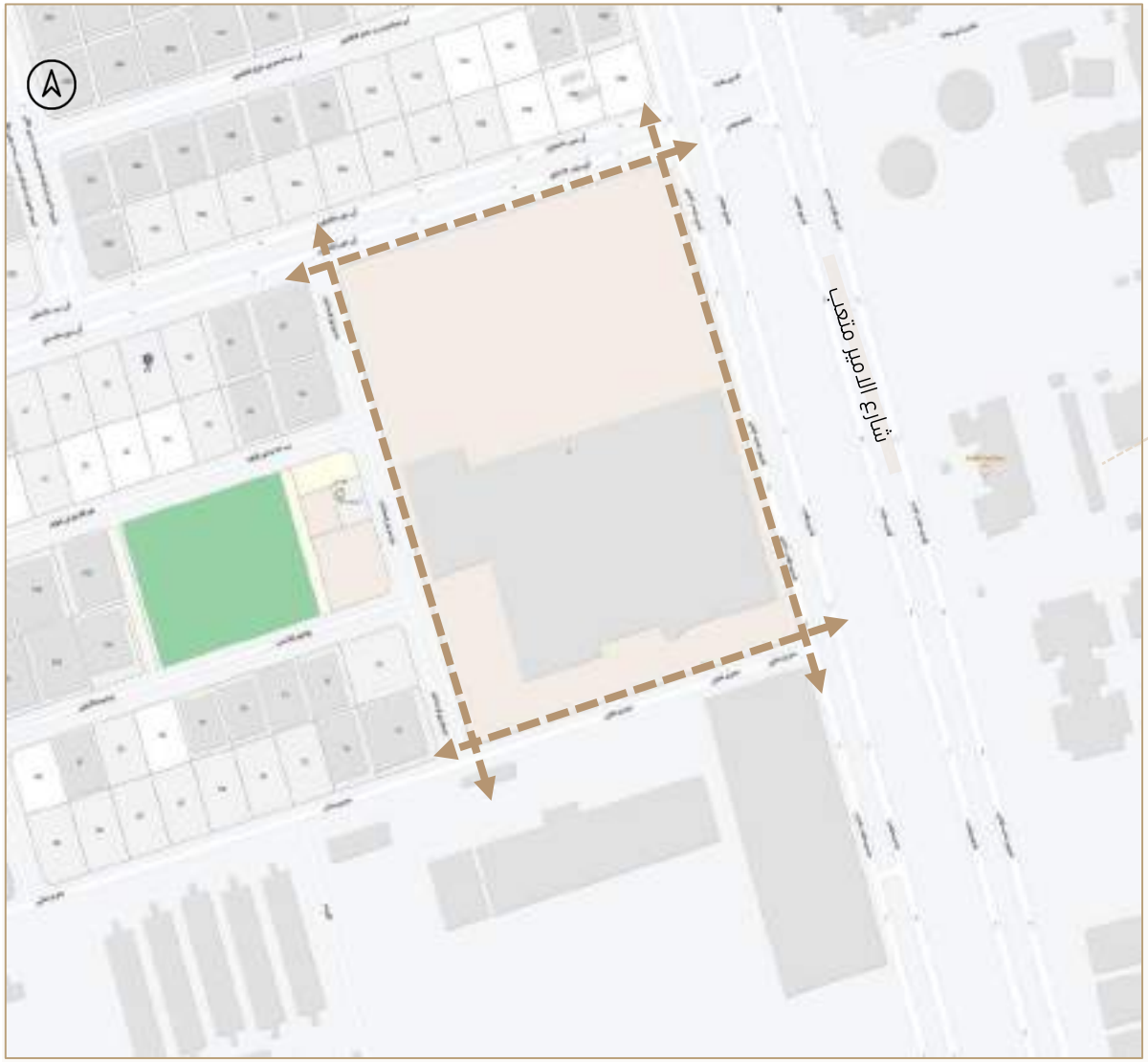
بيانات الارض

استخدام الأرض (حسب خطاب العميل)		مساحة الأرض (حسب خطاب العميل)
تجاري		38,641 م^2

حدود العقار (حسب الصك)

الجهة	الحد	طول الحد
شمال	شارع عرض 26.5 م	162 م + 7.07 م
الجهة	الحد	طول الحد
جنوب	شارع عرض 12 م	162 م + 4.24م
الجهة	الحد	طول الحد
شرق	شارع الأمير متعب عرض 80 م	217.5 م + 7.07م
الجهة	الحد	طول الحد
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

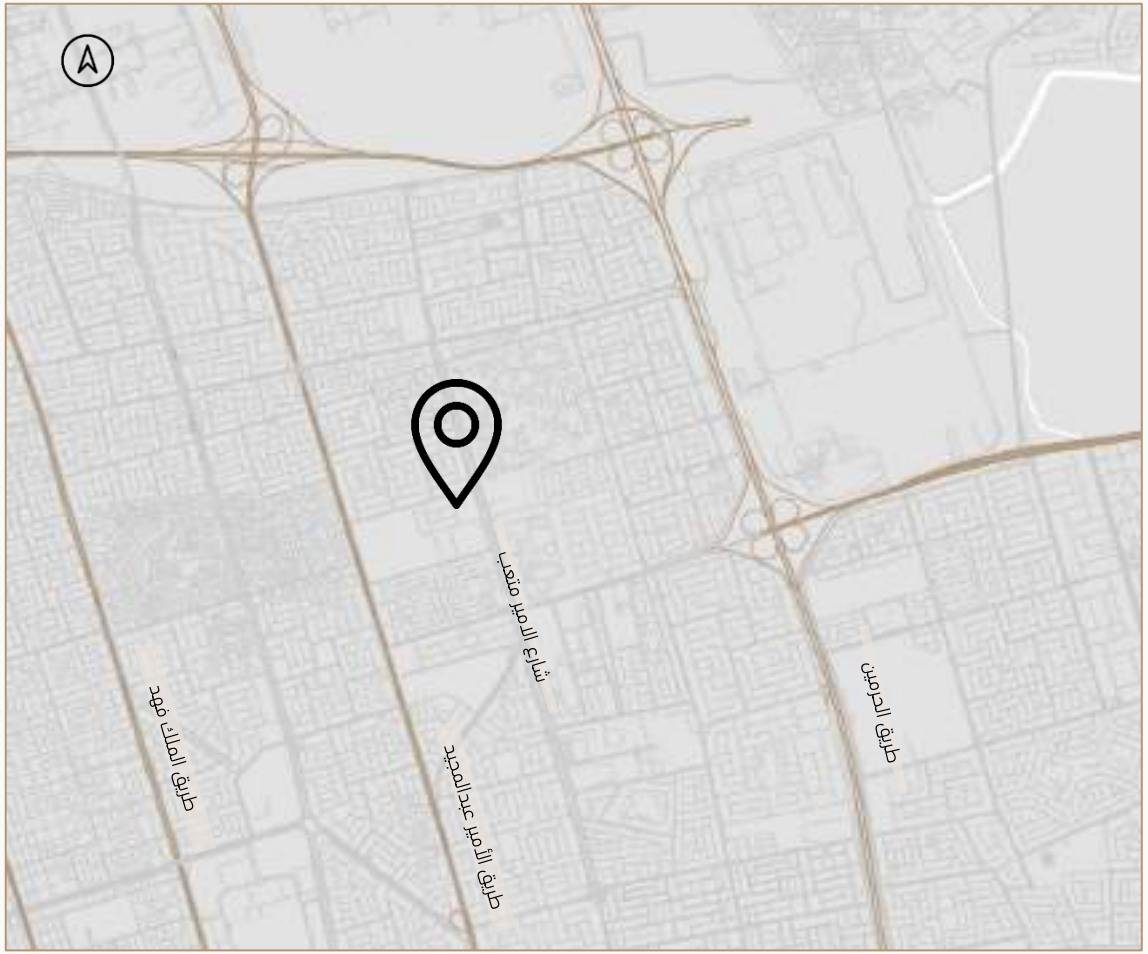


صورة لرخصة البناء

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













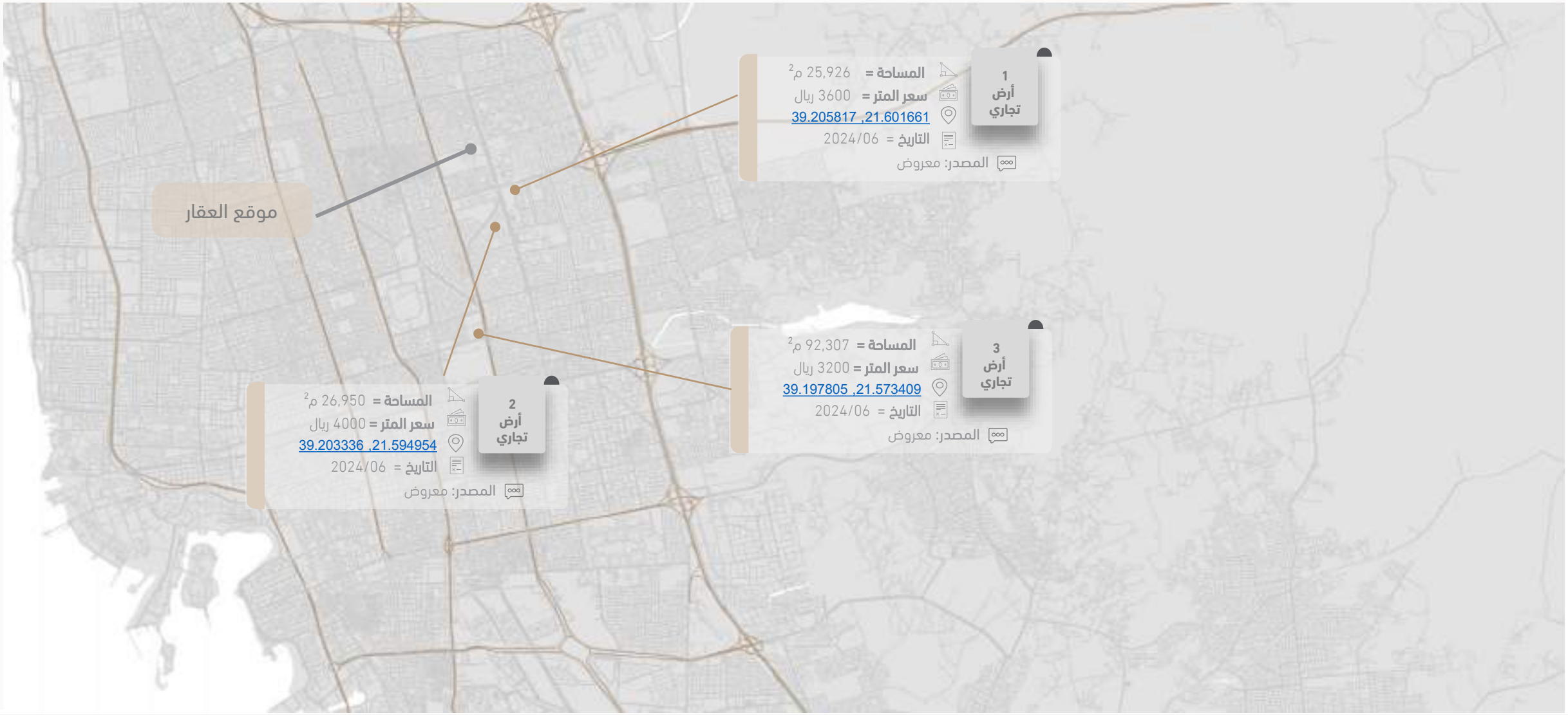


04

دراسة وتحليل السوق

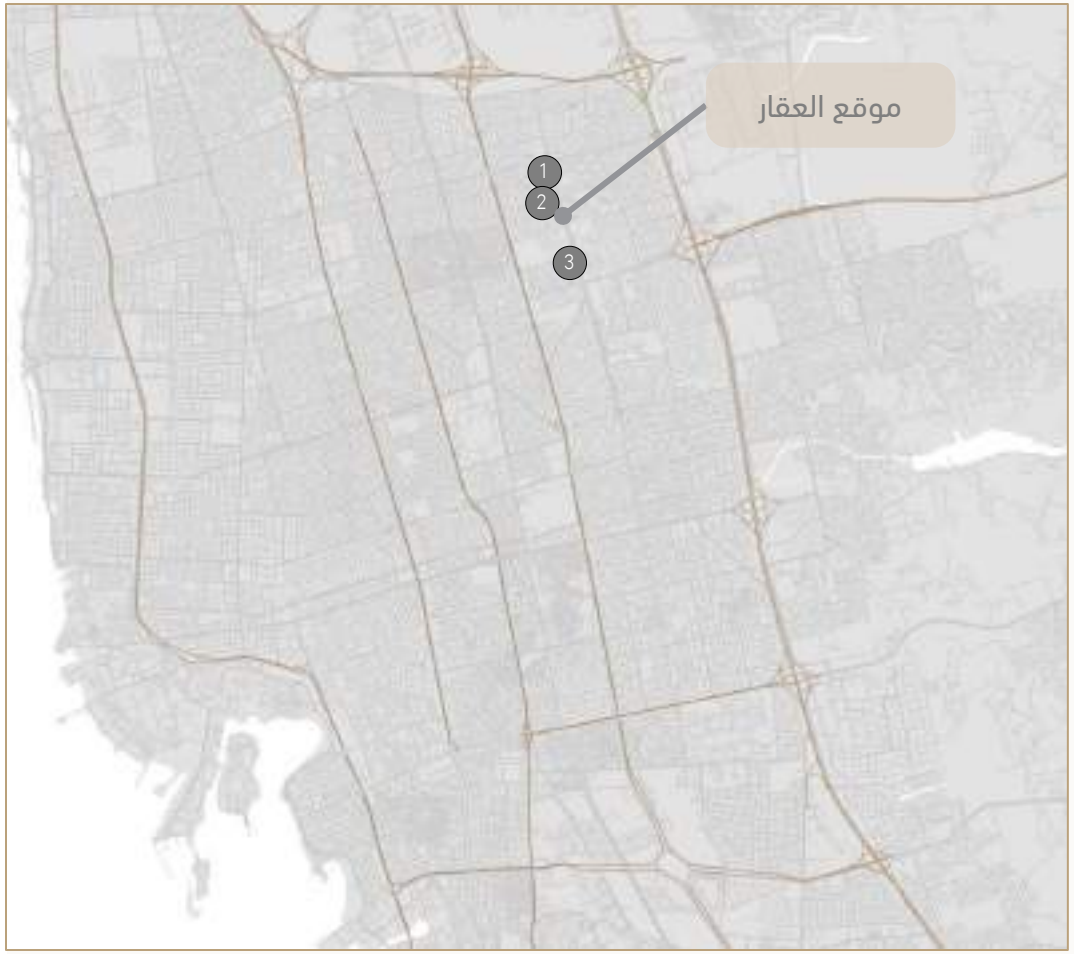
دراسة وتحليل السوق

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 متعب	360 م2	1250 ريال/م	معروض
2	معرض تجاري	طريق الأمير متعب	355 م2	1350 ريال/م2	معروض
3	معرض تجاري	طريق الأمير متعب	215 م2	1100 ريال/م2	معروض
متوسط الايجارات				1,233 ريال/م2	

معدل العائد

العقار	الموقع	الدخل الاجمالي	سعر البيع	نسبة العائد
مبنى تجاري	حي المروة	307 الف	4 مليون	%7.40
مبنى تجاري	حي المروة	600 الف	7.6 مليون	%7.89
معدل الرسملة				%7.5



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 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)	
تاريخ	2024	2024		2024	
سعر المتر المربع للمقارن (ريال/م2)		4,000		3,600	
مفاوضات البيع ، وضع السوق		0%	0.00	0%	0.00
سعر المتر المربع بعد ضبط حالة السوق (ريال/م2)		4,000.00		3,600.00	
مساحة الارض (م2)	38,641	26,950.00	-8%	25,926.00	-8%
أفضلية الموقع	متوسط	متوسط	0%	اقل	5%
عدد الواجهات	4	4	0%	2	3%
توفر الخدمات	متوفرة	متوفرة	0%	متوفرة	0%
إستخدام الأرض	تجاري	تجاري	0%	تجاري	0%
الضبط النسبي		-8%		0%	
صافي سعر السوق بعد التسويات (م 2 / ريال)		3,680.00		3,614.40	
نسبة مشاركة كل مقارنة في القيمة		50%		50%	
قيمة المتر المربع للعقار قيد التقييم بعد تطبيق المتوسط (ريال/م2)		3,642			
صافي متوسط سعر الأرض بعد التقريب (م 2 /ريال)		3,650			

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	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	%15		3,657,587
إجمالي قيمة المباني مع هامش الربح (ريال سعودي)			28,041,499
الاهلاك	15	38%	10,515,562
قيمة المباني بعد الاهلاك (ريال سعودي)			17,525,937
قيمة الارض (ريال سعودي)	38,641	3,650	141,039,650
القيمة النهائية	**158,565,587**		

* 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 :**

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 12,716,158 ريال في السنة 2024. 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 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% ، 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	7.0%	نسبة النمو	%00.0

السنة	2024	2025	2026	2027	2028
نسبة النمو	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
أجمالي الدخل	12,716,158	12,716,158	12,716,158	12,716,158	12,716,158
نسبة الاشغال	100%	100%	100%	100%	100%
الدخل الفعال	12,716,158	12,716,158	12,716,158	12,716,158	12,716,158
إجمالي المصاريف التشغيلية	0	0	0	0	0
صافي الدخل	12,716,158	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	12,716,158	194,375,558
معامل الخصم	1.00	0.91	0.83	0.75	0.68
القيمة الحالية للنقود	12,716,158	11,560,144	10,509,221	9,553,838	132,761,122
القيمة الحالية			**177,100,482**		

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	177,100,482 ريال	%100
التكلفة و المقارنات	158,565,587 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	177,100,000 ريال
	كتابة	مائة وسبعة وسبعون مليوناً ومائة ألف ريال سعودي

المرفقات



صورة من عقد الايجار

بنده - الروضة

رقـــم التقـــرير:	DC24012029
تـاريـخ التقـــرير:	15 /07/ 2024 م
أسلوب التقييم:	أسلوب الدخل
أساس القيمـــة:	القيمة السوقية
نـــوع العقـــار:	مركز تجاري
المـــوقـــــــع:	حي الروضة – مدينة جدة

إجمالي قيمة السوقية	رقماً	43,000,000 ريال
	كتابة	ثلاثة وأربعون مليون 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 الروضة - مدينة جدة	مركز تجاري	ملكية مطلقة

اسم المالك (حسب الصكوك)	رقم الصكوك	تاريخ الصكوك	مساحة الأراضي (حسب صك)
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

تاريخ التعميد	تاريخ المعاينة	تاريخ القيمة
01 / 06 / 2024 م	04 / 06 / 2024 م	30 / 06 / 2024 م

القيمة السوقية المقدرة رقماً	43,000,000 ريال سعودي
القيمة السوقية المقدرة كتابةً	ثلاثة وأربعون مليون ريال سعودي

المقدمة

بناء على تعميدكم لشركة باركود بتاريخ 2024/06/01 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)	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 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.

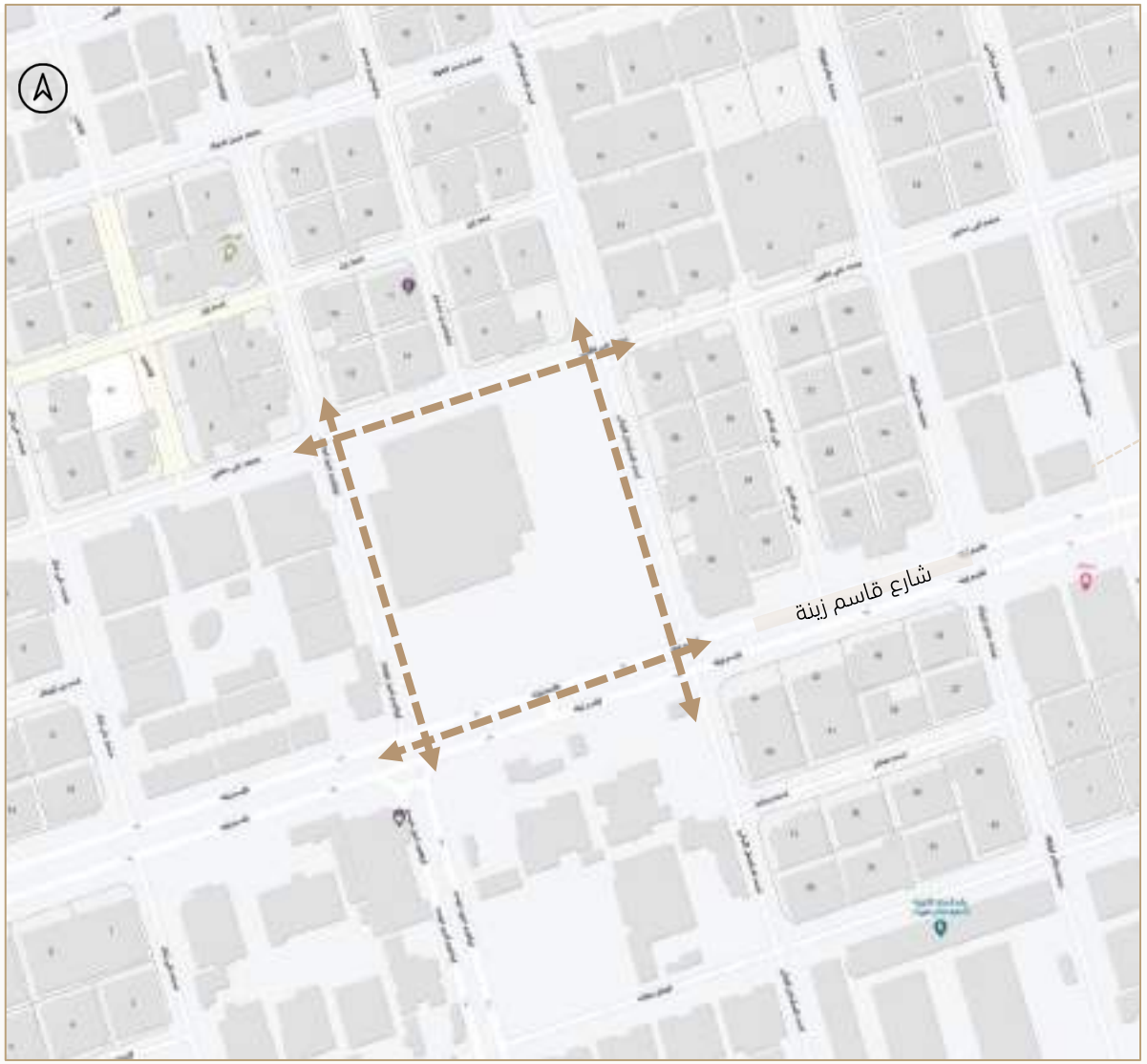


استخدام الأرض (حسب خطاب العميل)		مساحة الأرض (حسب خطاب العميل)
تجاري		9,929.79 م^2

حدود العقار (حسب الصك)

الجهة	الحد	طول الحد
شمال	شارع عرض 12 م	94م + 4.24 م
جنوب	شارع عرض 25 م	90م + 7.07 م
شرق	شارع عرض 12 م	91.72م + 7.07 م
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



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

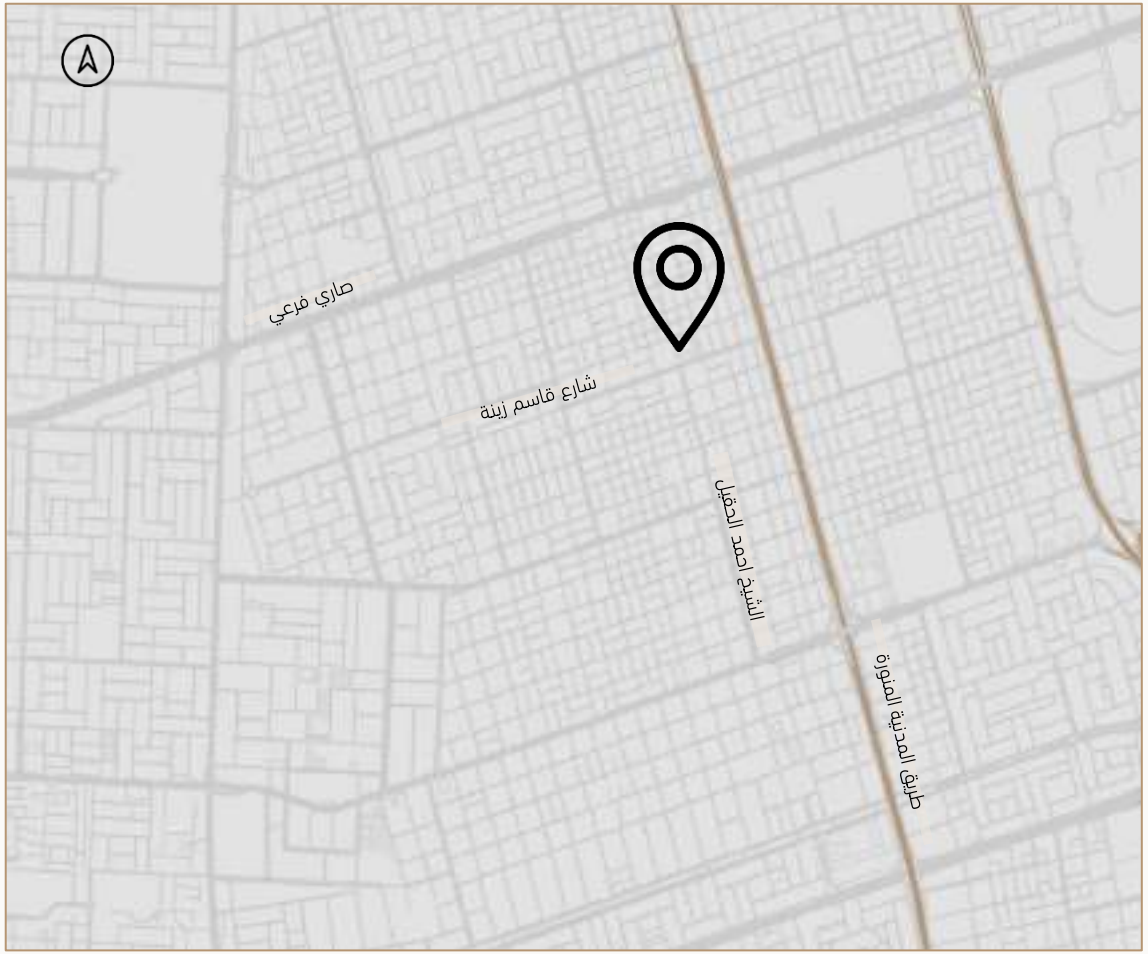


صورة لرخصة البناء

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













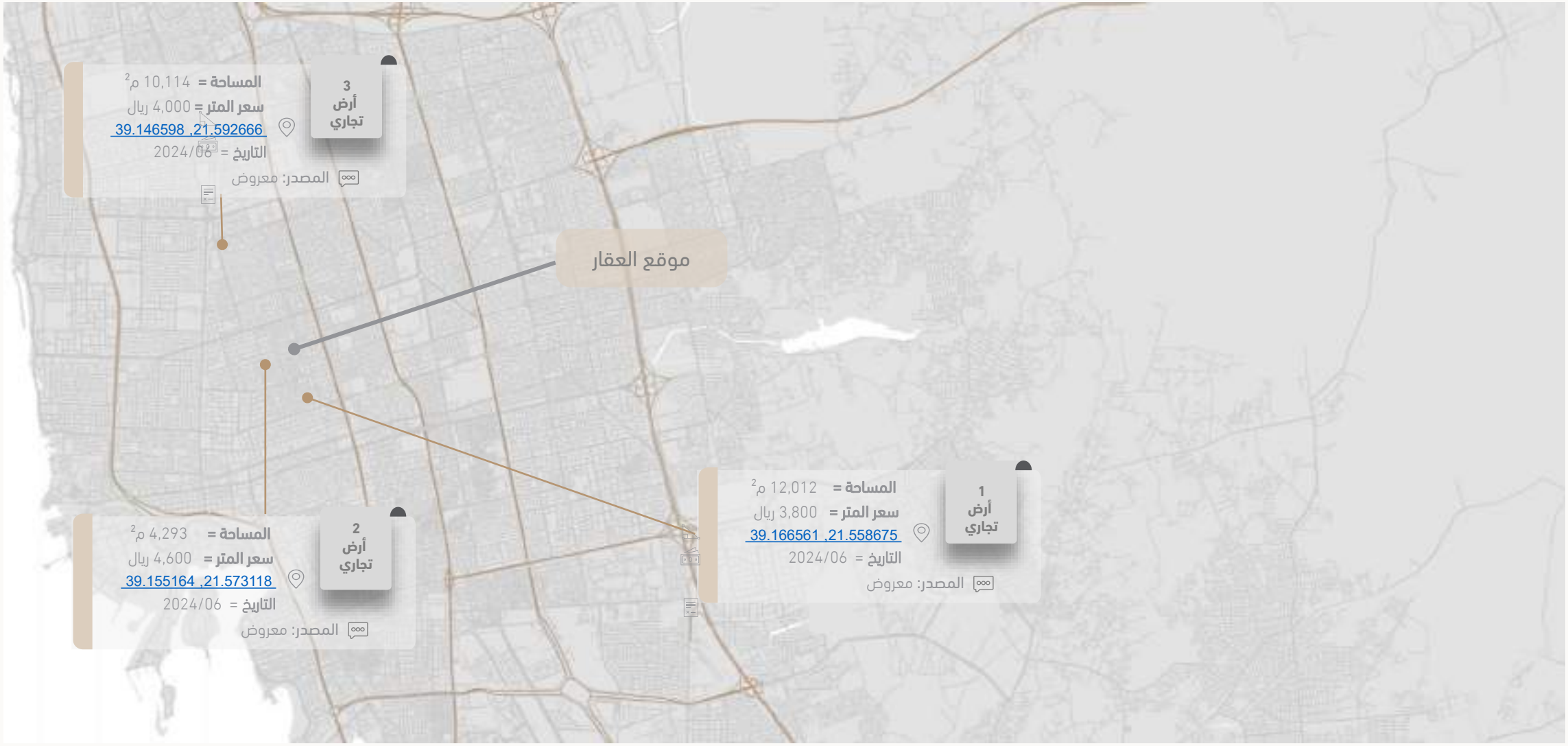


04

دراسة وتحليل السوق

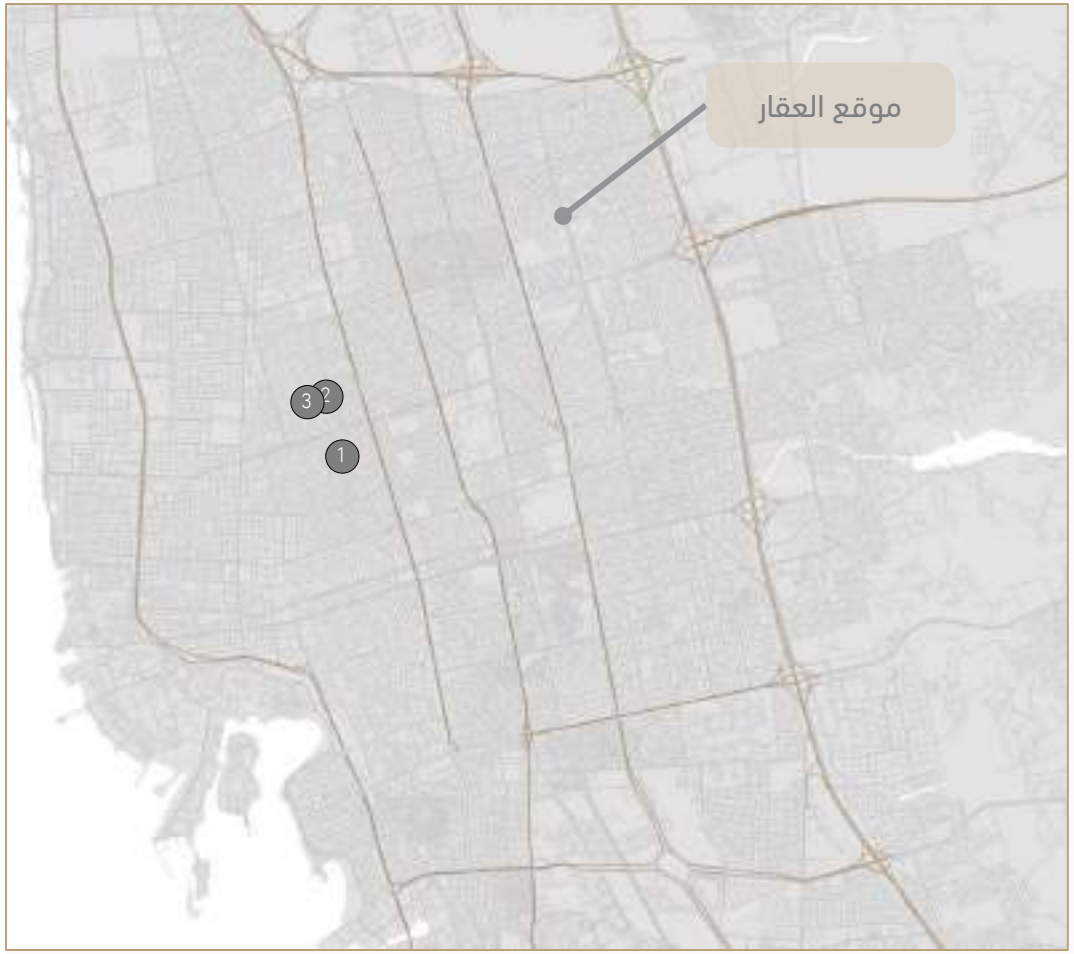
دراسة وتحليل السوق

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 الف	18 مليون	%7.2
معدل الرسملة				%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)	
تاريخ	2024	2024		2024	
سعر المتر المربع للمقارن (ريال/م2)		4,600		4,000	
مفاوضات البيع ، وضع السوق		0%	0.00	0%	0.00
سعر المتر المربع بعد ضبط حالة السوق (ريال/م2)		4,600.00		4,000.00	
مساحة الارض (م2)	9,930	4,293.00	-3%	10,114.00	0%
أفضلية الموقع	متوسط	متوسط	0%	متوسط	0%
عدد الواجهات	4	3	3%	4	0%
توفر الخدمات	متوفرة	متوفر	0%	متوفر	0%
إستخدام الأرض	تجاري	تجاري	0%	تجاري	0%
الضبط النسبي		0%		0%	
صافي سعر السوق بعد التسويات (م 2 / ريال)		4,590.80		4,000.00	
نسبة مشاركة كل مقارنة في القيمة		50%		50%	
قيمة المتر المربع للعقار قيد التقييم بعد تطبيق المتوسط (ريال/م2)		4,295			
صافي متوسط سعر الأرض بعد التقريب (م 2 /ريال)		**4,300**			

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	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		%15	868,409
إجمالي قيمة المباني مع هامش الربح (ريال سعودي)			6,657,799
الاهلاك	17	%43	2,829,564
قيمة المباني بعد الاهلاك (ريال سعودي)			3,828,234
قيمة الارض (ريال سعودي)	9,930	4,300	42,698,097
القيمة النهائية	**46,526,331**		

* 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 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 2024. 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 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% ، والمصاريف يتحملها المستأجر بالكامل.

وبناءً على ذلك تم التوصل إلى أن قيمة العقار هي :

- فرضيات التدفقات النقدية:

إجمالي الدخل	3,133,893	معدل الخصم	10%	نسبة الاشغال	%100
فترة التدفقات النقدية	5	معدل الرسملة	%7.0	نسبة النمو	%00.0

السنة	2024	2025	2026	2027	2028	2029
نسبة النمو	%0.00	%0.00	%0.00	%0.00	%0.00	%0.00
أجمالي الدخل	3,133,893	3,133,893	3,133,893	3,133,893	3,133,893	3,133,893
نسبة الاشغال	100%	100%	100%	100%	100%	100%
الدخل الفعال	3,133,893	3,133,893	3,133,893	3,133,893	3,133,893	3,133,893
إجمالي المصاريف التشغيلية	0	0	0	0	0	0
صافي الدخل	3,133,893	3,133,893	3,133,893	3,133,893	3,133,893	3,133,893
قيمة العقار المستقبلية	44,769,900					
صافي التدفق النقدي للعقار	3,133,893	3,133,893	3,133,893	3,133,893	3,133,893	47,903,793
معامل الخصم	1.00	0.91	0.83	0.75	0.68	0.62
القيمة الحالية للنقود	3,133,893	2,848,994	2,589,994	2,354,540	2,140,491	29,744,487
القيمة الحالية	42,812,399					

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	42,812,399 ريال	%100
التكلفة و المقارنات	46,526,331 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	43,000,000 ريال
	كتابة	ثلاثة وأربعون مليون ريال سعودي

المرفقات



صورة من عقد الايجار

بنده – مدائن فهد

رقـــم التقـــرير:	DC24012032
تـاريـخ التقـــرير:	15 /07/ 2024 م
أسلوب التقييم:	أسلوب الدخل
أساس القيمـــة:	القيمة السوقية
نـــوع العقـــار:	مركز تجاري
المـــوقـــــع:	حي مدائن فهد – مدينة جدة

إجمالي قيمة السوقية	رقماً	44,420,000 ريال
	كتابة	أربعة وأربعون مليوناً وأربعمائة وعشرون 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 مدائن فهد - مدينة جدة	مركز تجاري	ملكية مطلقة

اسم المالك (حسب الصكوك)	رقم الصكوك	تاريخ الصكوك	مساحة الأراضي (حسب صك)
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

تاريخ التعميد	تاريخ المعاينة	تاريخ القيمة
01 / 06 / 2024 م	04 / 06 / 2024 م	30 / 06 / 2024 م

القيمة السوقية المقدرة رقماً	44,420,000 ريال سعودي
القيمة السوقية المقدرة كتابةً	أربعة وأربعون مليوناً وأربعمائة وعشرون ألف ريال سعودي

المقدمة

بناء على تعميدكم لشركة باركود بتاريخ 2024/06/01 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)	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 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.



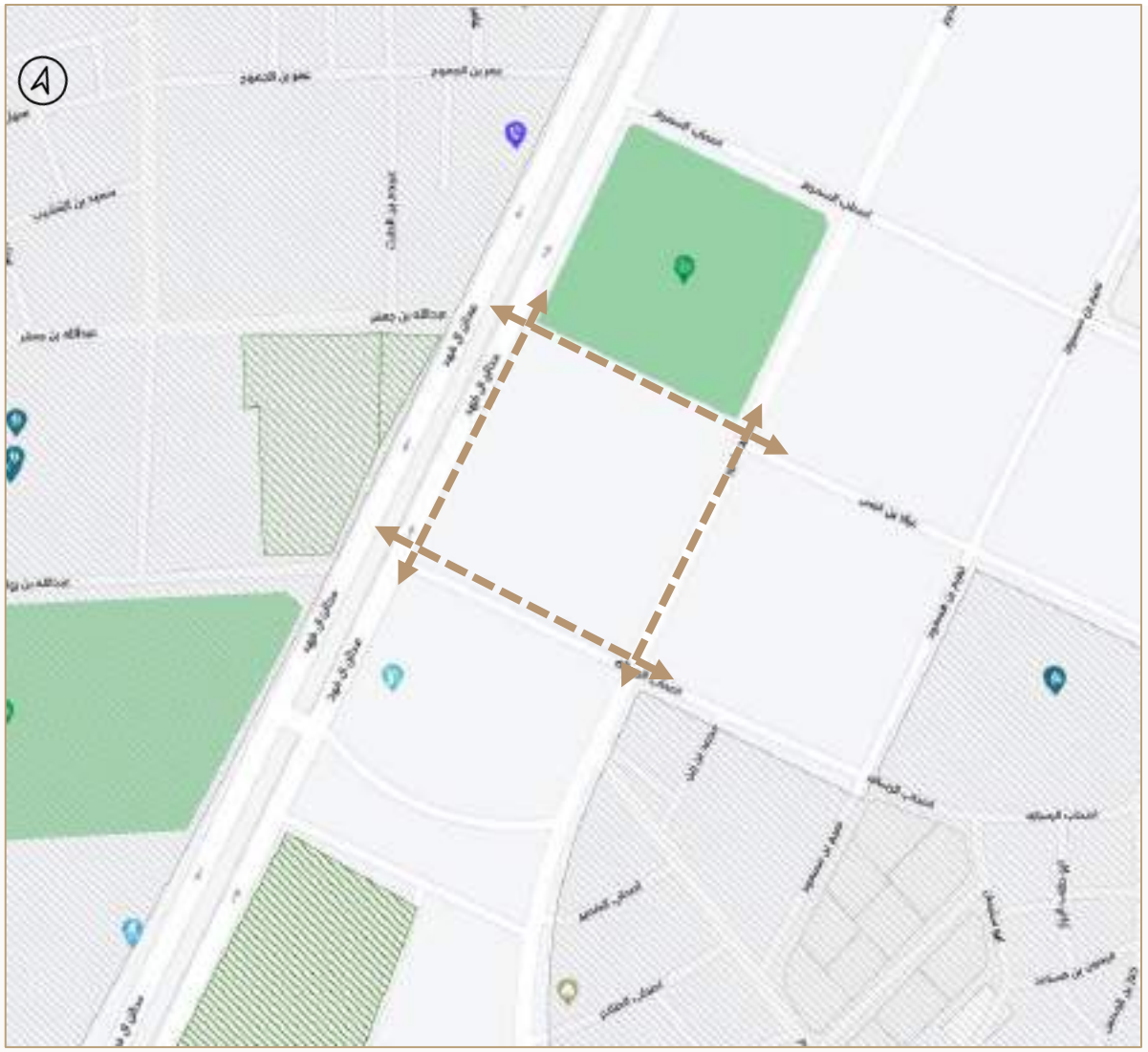
بيانات الارض

استخدام الأرض (حسب خطاب العميل)		مساحة الأرض (حسب خطاب العميل)
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

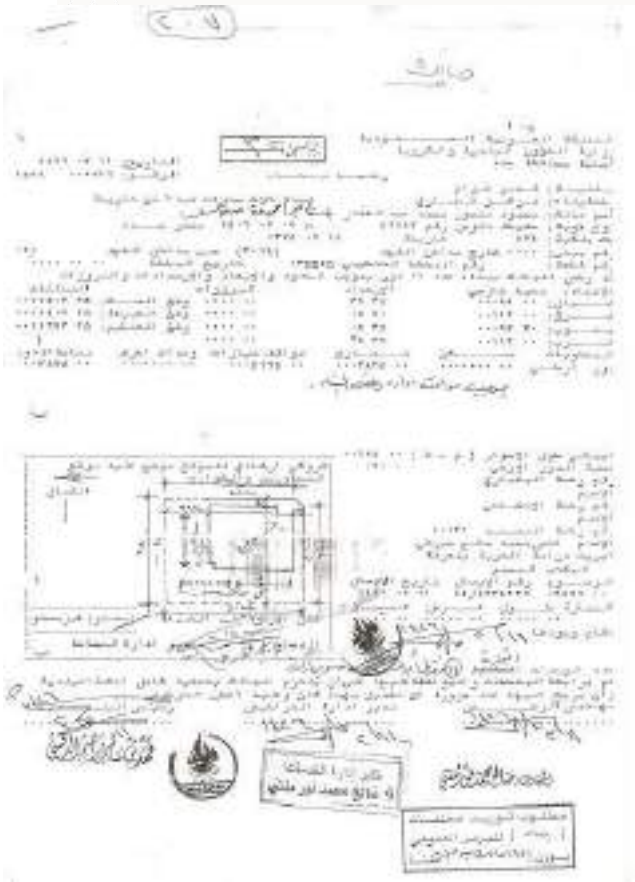
رقم المخطط	رقم القطعة
----	-----

احداثيات الموقع
39.224810 ,21.464457

الملاحظات	تم الاطلاع على الصكين



صورة لصك (2)

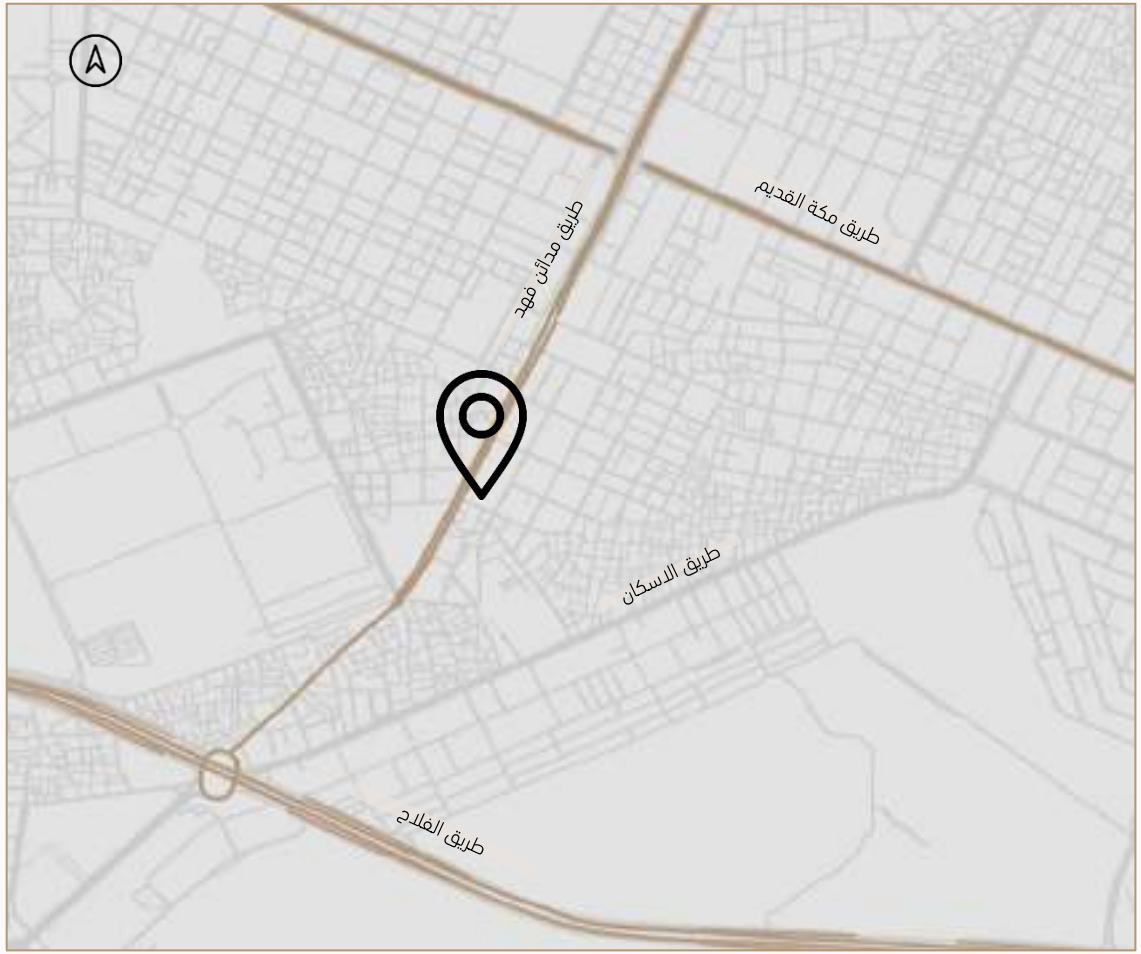


صورة لرخصة البناء

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

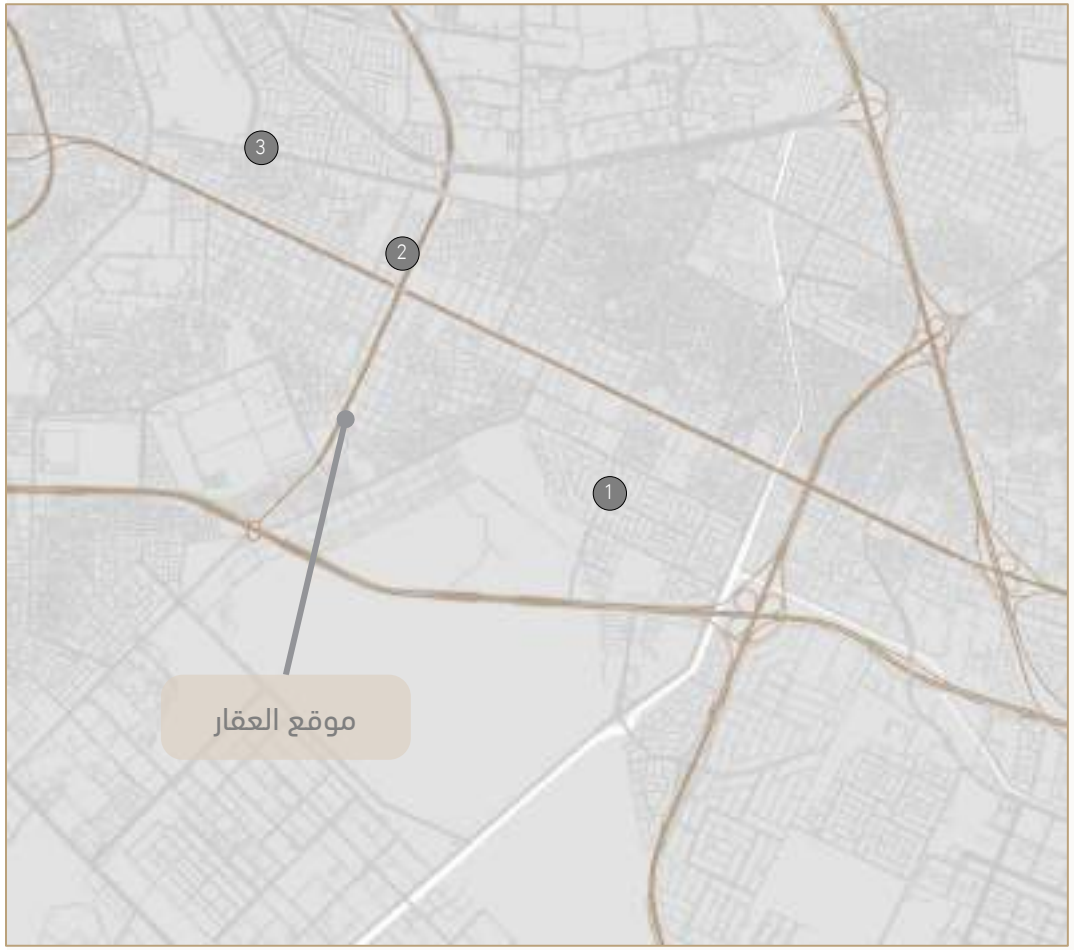
دراسة وتحليل السوق

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	300 م2	650 ريال/م	معروض
2	معرض تجاري	شارع صقر قريش	120م2	700 ريال/م	معروض
3	معرض تجاري	شارع صقر قريش	4275 م2	200 ريال/م	معروض
متوسط الايجارات				516 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 الف	18 مليون	%7.2
معدل الرسملة				%8



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)	
تاريخ	2024	2024		2024	
سعر المتر المربع للمقارن (ريال/م2)		3,900		4,600	
مفاوضات البيع ، وضع السوق		0%	0.00	0%	0.00
سعر المتر المربع بعد ضبط حالة السوق (ريال/م2)		3,900.00		4,600.00	
مساحة الارض (م2)	11,873.92	10,170.00	-3%	2,766.00	-12%
أفضلية الموقع	متوسط	متوسط	0%	افضل	-3%
عدد الواجهات	3	4	0%	2	3%
توفر الخدمات	متوفرة	متوفر	0%	متوفر	0%
إستخدام الأرض	تجاري	تجاري	0%	تجاري	0%
الضبط النسبي		-3%		-13%	
صافي سعر السوق بعد التسويات (م 2 / ريال)		3,783.00		4,025.00	
نسبة مشاركة كل مقارنة في القيمة		50%		50%	
قيمة المتر المربع للعقار قيد التقييم بعد تطبيق المتوسط (ريال/م2)		3,904			
صافي متوسط سعر الأرض بعد التقريب (م 2 /ريال)		**3,900**			

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	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		%15	1,114,808
إجمالي قيمة المباني مع هامش الربح (ريال سعودي)			8,546,858
الاهلاك	17	%43	3,632,414
قيمة المباني بعد الاهلاك (ريال سعودي)			5,128,115
قيمة الارض (ريال سعودي)	11,873.92	3,900	46,308,288
القيمة النهائية		**51,222,731**	

* 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)

- **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 2,904,091 ريال في السنة 2024. وبزيادة بنسبة 11.3 % بعد السنة الأولى 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 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% ، والمصاريف يتحملها المستأجر بالكامل.

وبناءً على ذلك تم التوصل إلى أن قيمة العقار هي :

- فرضيات التدفقات النقدية:

إجمالي الدخل	2,904,091	معدل الخصم	%10	نسبة الاشغال	%100
فترة التدفقات النقدية	5	معدل الرسملة	%7	نسبة النمو	%11.3

السنة3	2024	2025	2026	2027	2028	2029
نسبة النمو	%0.00	%11.3	%0.00	%0.00	%0.00	%0.00
أجمالي الدخل	2,904,091	3,278,813	3,278,813	3,278,813	3,278,813	3,278,813
نسبة الاشغال	100%	100%	100%	100%	100%	100%
الدخل الفعال	2,904,091	3,278,813	3,278,813	3,278,813	3,278,813	3,278,813
إجمالي المصاريف التشغيلية	0	0	0	0	0	0
صافي الدخل	2,904,091	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	2,904,091	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	0.62
القيمة الحالية للنقود	2,904,091	2,980,739	2,709,763	2,463,421	2,239,473	31,119,955
القيمة الحالية	44,417,442					

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	44,417,442 ريال	%100
التكلفة و المقارنات	51,436,403 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	44,420,000 ريال
	كتابة	أربعة وأربعون مليوناً وأربعمائة وعشرون ألف ريال سعودي

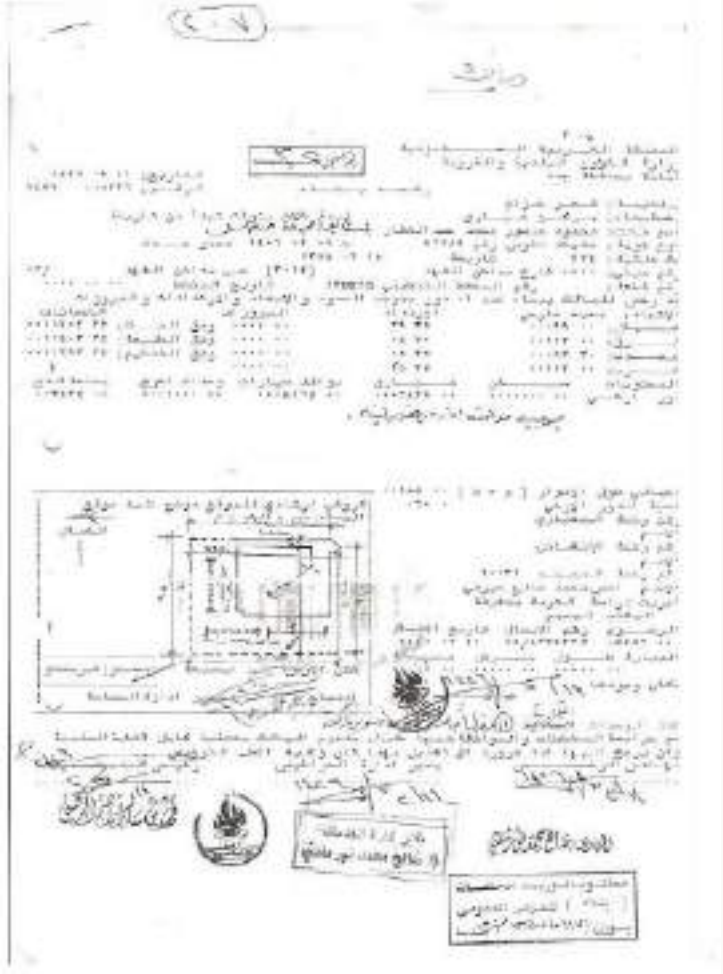
المرفقات



صورة لصك



صورة لصك



صورة لرخصة البناء

المرفقات



صورة من عقد الايجار

برج مكتبي حي النهضة



رقم التقرير:	DC24012033
تاريخ التقرير:	15 /07/ 2024 م
أسلوب التقييم:	أسلوب الدخل
أساس القيمة:	القيمة السوقية
نوع العقار:	مبنى مكتبي
الموقع:	حي النهضة – مدينة جدة

إجمالي قيمة السوقية	رقماً	516,700,000 ريال
	كتابة	خمسمائة وستة عشر مليوناً وسبعمائة ألفاً 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	مبنى مكتبي	ملكية مطلقة

اسم المالك (حسب الصكوك)	رقم الصكوك	تاريخ الصكوك	مساحة الأراضي (حسب صك)
شركة المخازن المميزة الثانية	920209005980	1444/06/12 هـ	19,410.51 م^2

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

تاريخ التعميد	تاريخ المعاينة	تاريخ القيمة
01 / 10 / 2024 م	04 / 06 / 2024 م	30/ 06 / 2024 م

القيمة السوقية المقدرة رقماً	516,700,000 ريال سعودي
القيمة السوقية المقدرة كتابةً	خمسمائة وستة عشر مليوناً وسبعمائة ألفاً ريال سعودي

المقدمة

بناء على تعميدكم لشركة باركود بتاريخ 2024/06/01 م لتقييم مركز تجاري في مدينة جدة رقم الصكوك (920209005980) , 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 العقاري ، 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 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 حاليًا .

بيانات الارض

استخدام الأرض (حسب خطاب العميل)		مساحة الأرض (حسب خطاب العميل)
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



اسم المالك	رقم هوية المالك
شركة المخازن المميزة الثانية	7014451863

رقم الصك	تاريخ الصك
920209005980	1444/12/16 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 لصك



صورة لرخصة البناء

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	210 م2	1,600 ريال/م	معروض
2	معرض تجاري	شارع الامير سلطان	180 م2	1,700 ريال/م	معروض
3	معرض تجاري	شارع الامير سلطان	90 م2	1800 ريال/م	معروض
4	مكاتب تجاري	شارع الامير سلطان	130م2	800 ريال/م	معروض
5	مكاتب تجاري	شارع الامير سلطان	165 م2	850 ريال/م	معروض
6	مكاتب تجاري	شارع الامير سلطان	80 م2	900 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
معدل الرسملة				%8



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)	
تاريخ	2024	2024		2024	
سعر المتر المربع للمقارن (ريال/م2)		6,900		6,300	
مفاوضات البيع ، وضع السوق		0%	0.00	0%	0.00
سعر المتر المربع بعد ضبط حالة السوق (ريال/م2)		6,900.00		6,300.00	
مساحة الارض (م2)	19,410.51	19,949.00	0%	24,372.00	6%
افضلية الموقع	ممتاز	ممتاز	0%	ممتاز	0%
توفر الخدمات	متوفرة	متوفرة	0%	متوفرة	0%
استخدام الأرض	تجاري	تجاري	0%	تجاري	0%
الضبط النسبي		0%		6%	
صافي سعر السوق بعد التسويات (م 2 / ريال)		6,900.00		6,678.00	
نسبة مشاركة كل مقارنة في القيمة		50%		50%	
قيمة المتر المربع للعقار قيد التقييم بعد تطبيق المتوسط (ريال/م2)		6,789			
صافي متوسط سعر الأرض بعد التقريب (م 2 /ريال)		**6,800**			

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 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
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	65,185,292
قيمة المباني بعد الاهلاك (ريال سعودي)			121,058,399
قيمة الارض (ريال سعودي)	19,410.51	6,800	131,991,468
القيمة النهائية	**253,049,867**		

* 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), الدخل الاجمالي للعقار المراد تقييمه حسب المستندات المزودة من العميل هو 33,000,000 ريال حتى السنة 2025 . العقار مؤجر بعد واحد ولفترة 3 سنوات. تم افتراض تجديد العقد لمدة خمس سنوات بزيادة 15% في العقد.

- **الشواغر المستديمة :**

العقار مؤجر بعد 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 : 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 ومعرفة متوسط نسبة معدل الرسملة ونسبة الشواغر في المنطقة 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 .

فرضيات التدفقات النقدية:

إجمالي الدخل	33,000,000 ريال سعودي	معدل الخصم	10 %	نسبة الاشغال	%100
فترة التدفقات النقدية	7	معدل الرسملة	%8	نسبة النمو	% 15.00

السنة	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
نسبة النمو	0.0%	0.0%	15.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
أجمالي الدخل	33,000,000	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%	100%
الدخل الفعال	33,000,000	33,000,000	37,950,000	37,950,000	37,950,000	37,950,000	37,950,000
إجمالي المصاريف التشغيلية	84,000	84,000	84,000	84,000	84,000	0	0
صافي الدخل	32,916,000	32,916,000	37,866,000	37,866,000	37,866,000	37,950,000	37,950,000
قيمة العقار المستقبلية	473,325,000						
صافي التدفق النقدي للعقار	32,916,000	32,916,000	37,866,000	37,866,000	511,191,000	37,950,000	37,950,000
معامل الخصم	1.00	0.91	0.83	0.75	0.68	0.62	0.56
القيمة الحالية للنقود	32,916,000	29,923,636	31,294,215	28,449,286	349,150,331	23,563,964	21,421,786
القيمة الحالية	516,719,219						

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	516,719,219 ريال
التكلفة و المقارنات	253,049,867 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	516,700,000 ريال
	كتابة	خمسمائة وستة عشر مليوناً وسبعمائة ألفاً ريال سعودي

المرفقات



وثيقة تملك عقار

البيانات الأساسية

رقم الوثيقة	926209005980	تاريخ الوثيقة	1444/12/16
الحدود	كتابة العدل الأولى بجدة	الحالة	فعال
المساحة(م²)	19,438.51	القيود	لا يوجد قيود
نوع الصك	ملك مكتبة	قيمة الصفقة	
رقم الوثيقة السابقة	6282160108046	تاريخ الوثيقة السابقة	1439/10/10

الملاك

رقم الهوية	الاسم	الجنسية	نسبة الملك
7014401843	شركة المخازن المميزة الكاملة	-	99.0000 %

عقار 1 من 18

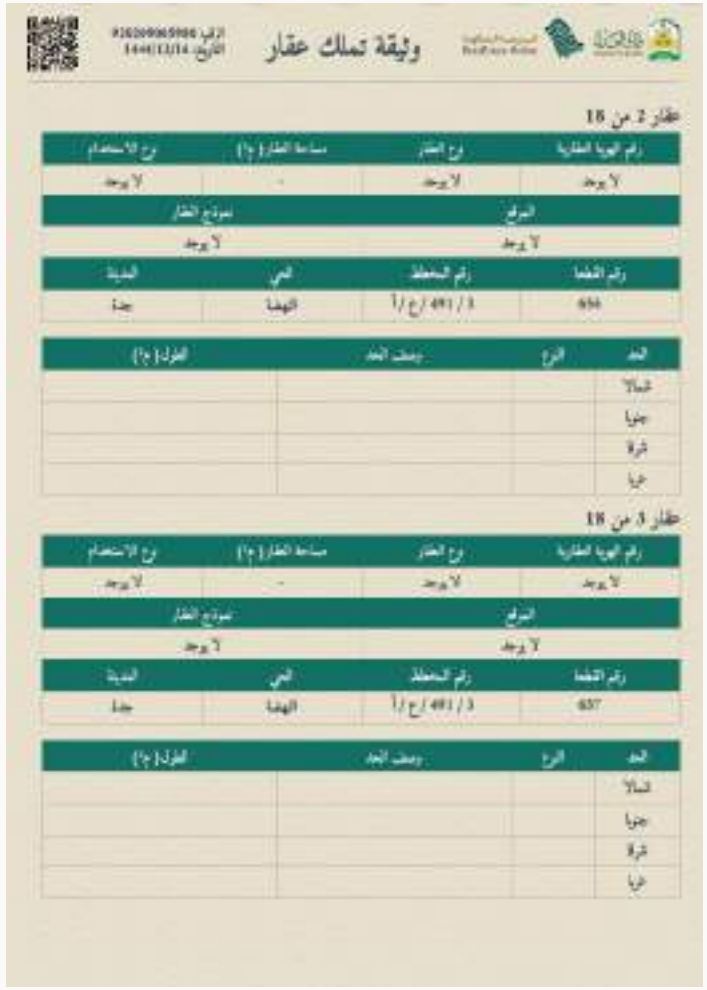
رقم الهوية العقارية	نوع العقار	مساحة العقار(م²)	نوع الاستخدام
لا يوجد	لا يوجد	-	لا يوجد

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(م²)
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(م²)
شمالا			
جنوبا			
شرقا			
غربا			

عقار 3 من 18

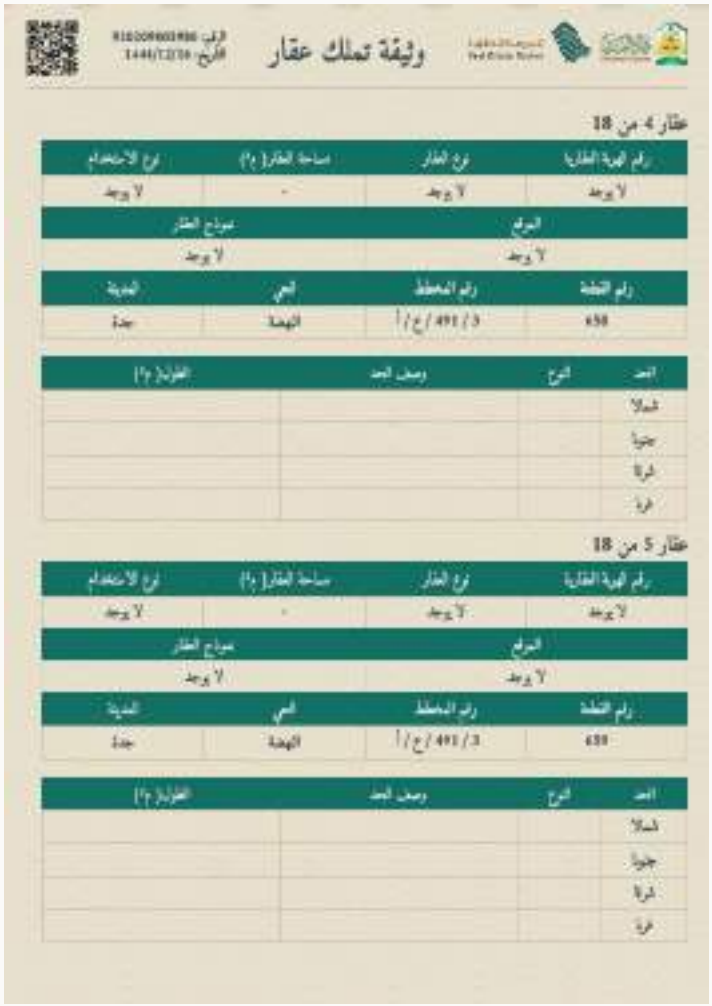
رقم الهوية العقارية	نوع العقار	مساحة العقار(م²)	نوع الاستخدام
لا يوجد	لا يوجد	-	لا يوجد

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(م²)
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(م²)
شمالا			
جنوبا			
شرقا			
غربا			

عقار 5 من 18

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

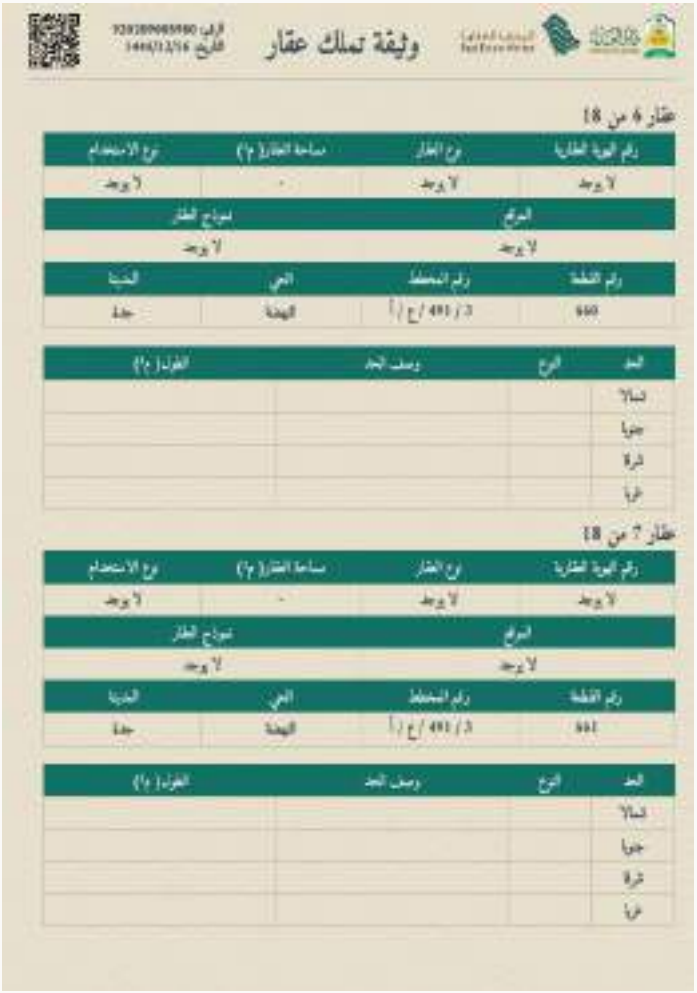
الموقع	نموذج العقار
لا يوجد	لا يوجد

رقم القطعة	رقم المخطط	الحي	المدينة
659	3 / 491 / ع / أ	البهجة	جدة

البعد	النوع	وصف البعد	الطول(م²)
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

الموقع	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

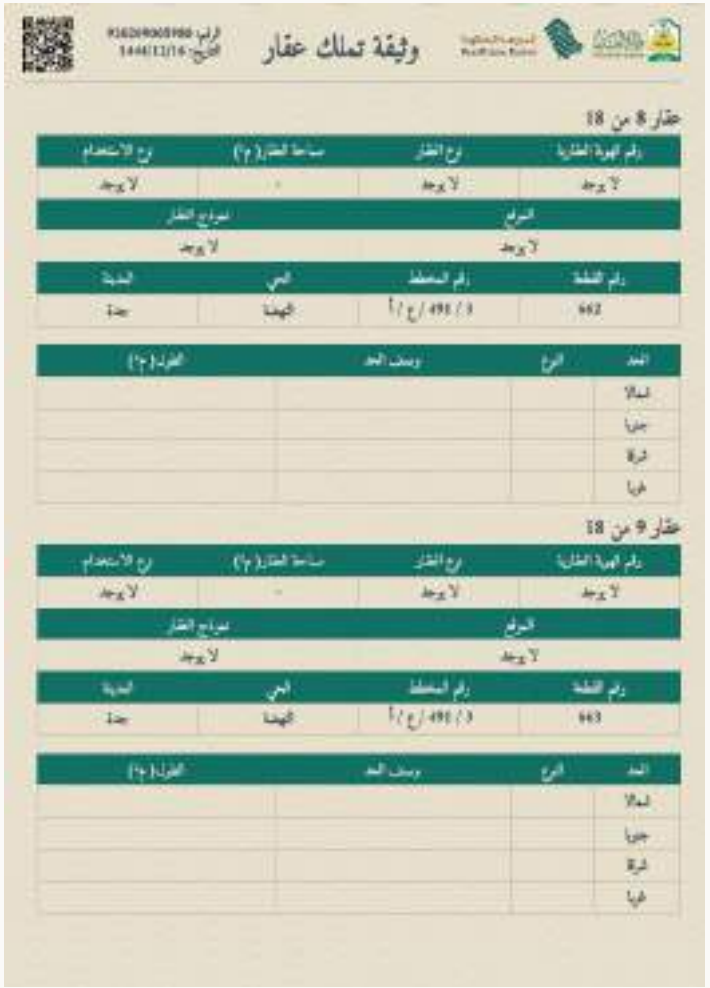
رقم الهوية العقارية	نوع العقار	مساحة العقار (م²)	نوع الاستخدام
لا يوجد	لا يوجد	-	لا يوجد

الموقع	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

الموقع	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

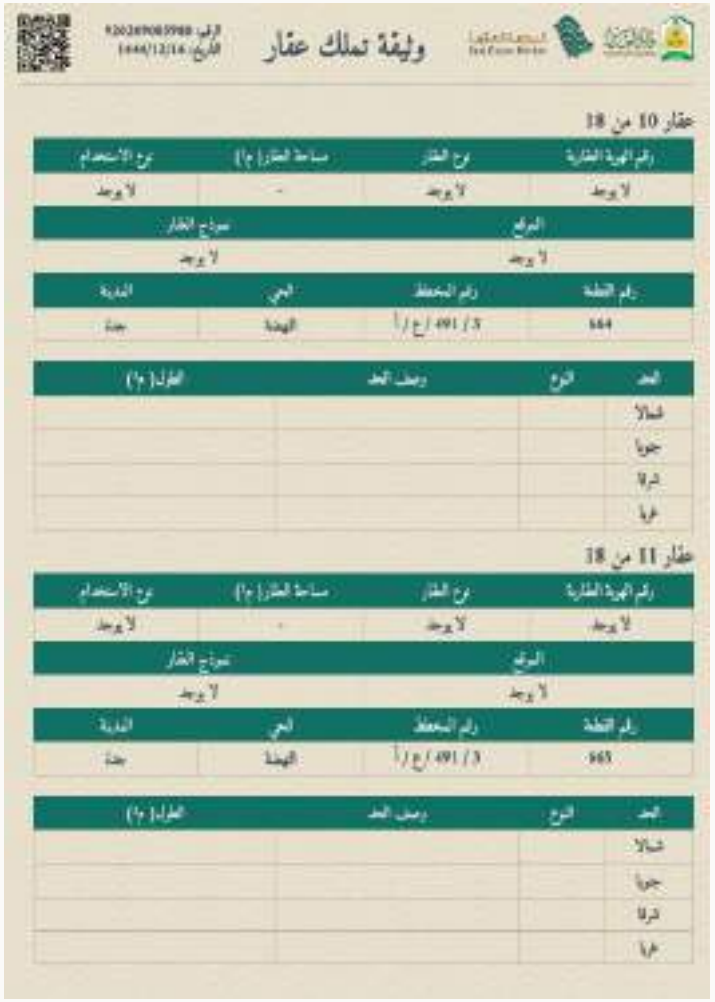
رقم الهوية العقارية	نوع العقار	مساحة العقار (م²)	نوع الاستخدام
لا يوجد	لا يوجد	-	لا يوجد

الموقع	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

الموقع	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

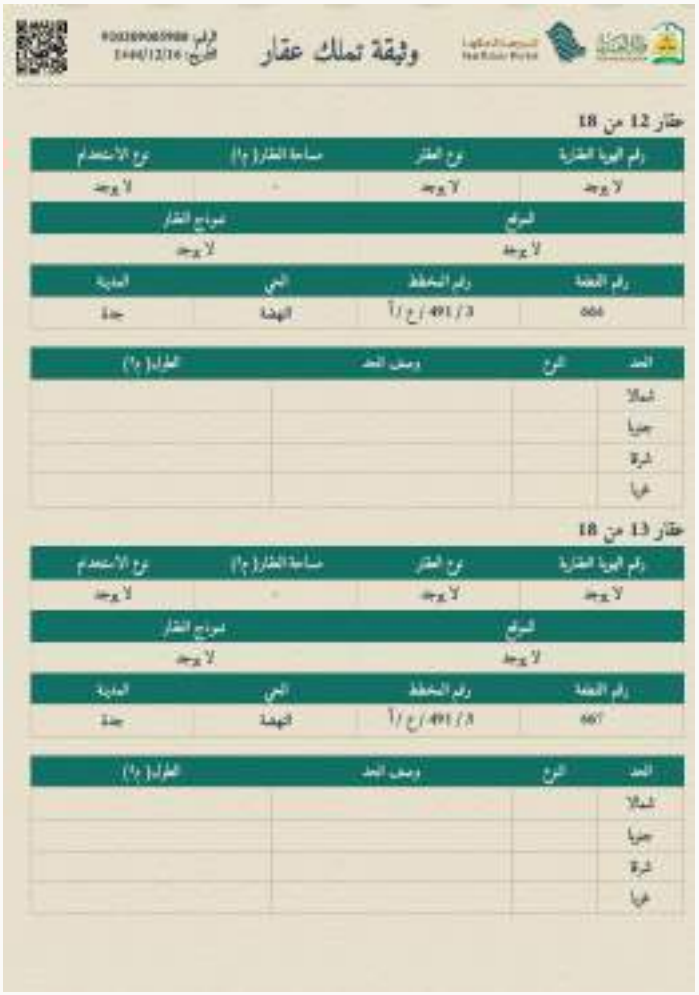
الموقع	نموذج العقار
لا يوجد	لا يوجد

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

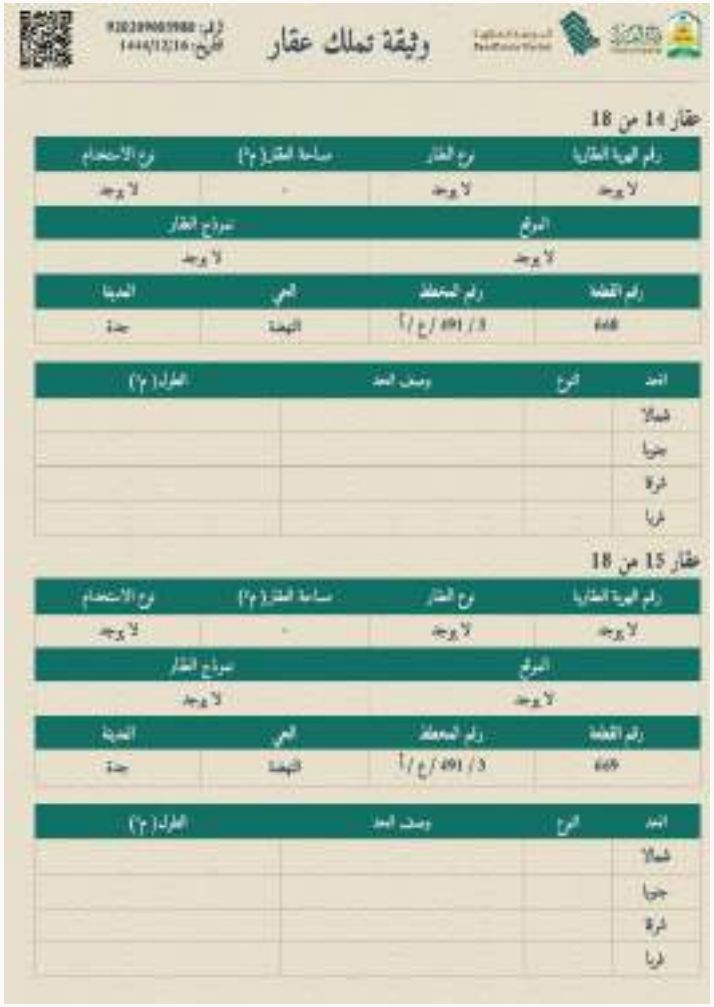
رقم الهوية العقارية	نوع العقار	مساحة العقار(م²)	نوع الاستخدام
لا يوجد	لا يوجد	-	لا يوجد

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

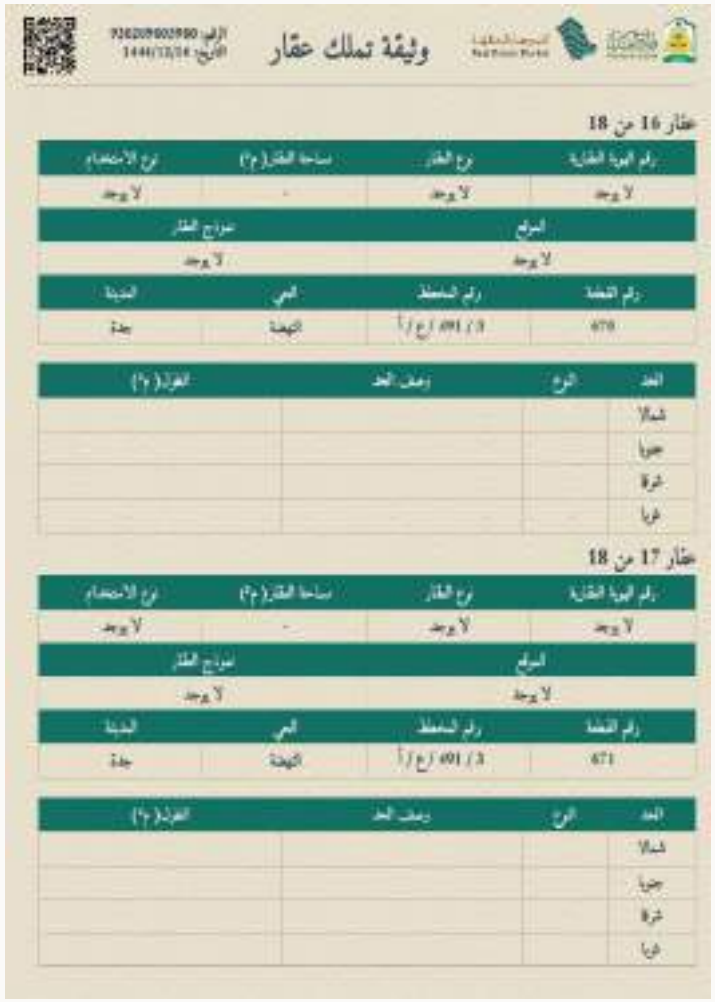
رقم الهوية العقارية	نوع العقار	مساحة العقار(م²)	نوع الاستخدام
لا يوجد	لا يوجد	-	لا يوجد

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 ر ع / أ	النهضة	جدة

الحد	النوع	وصف الحد	الطول (م)
شمالاً			
جنوبا			
شرقاً			
غربا			

صك قطعة رقم 672

المرفقات



صورة من عقد الايجار

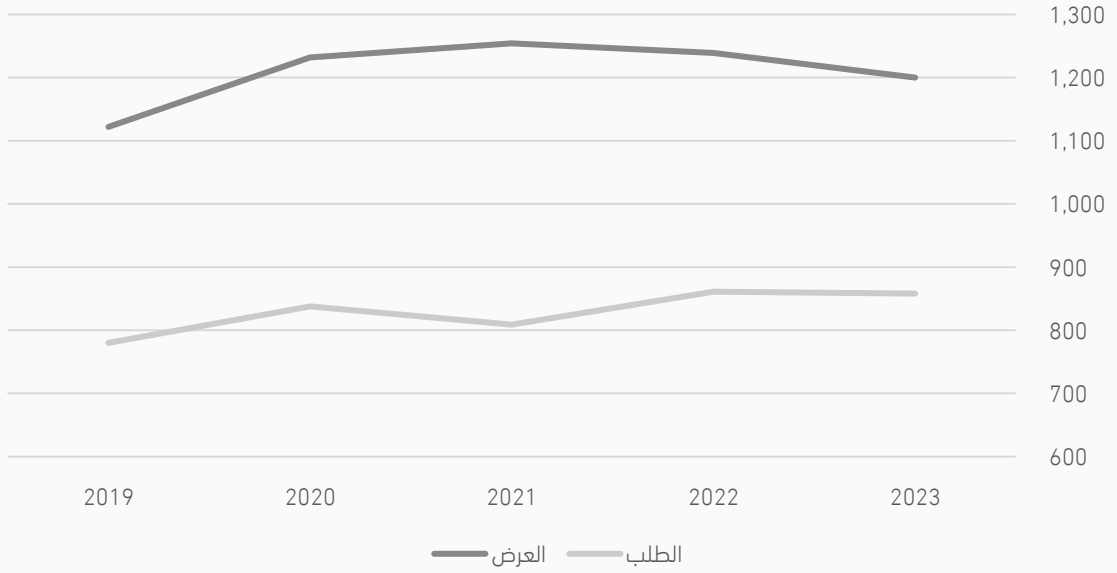


منطقة الشرقية

باركود BARCODE
92 000 5564
تقييم الأصول Assets Valuation

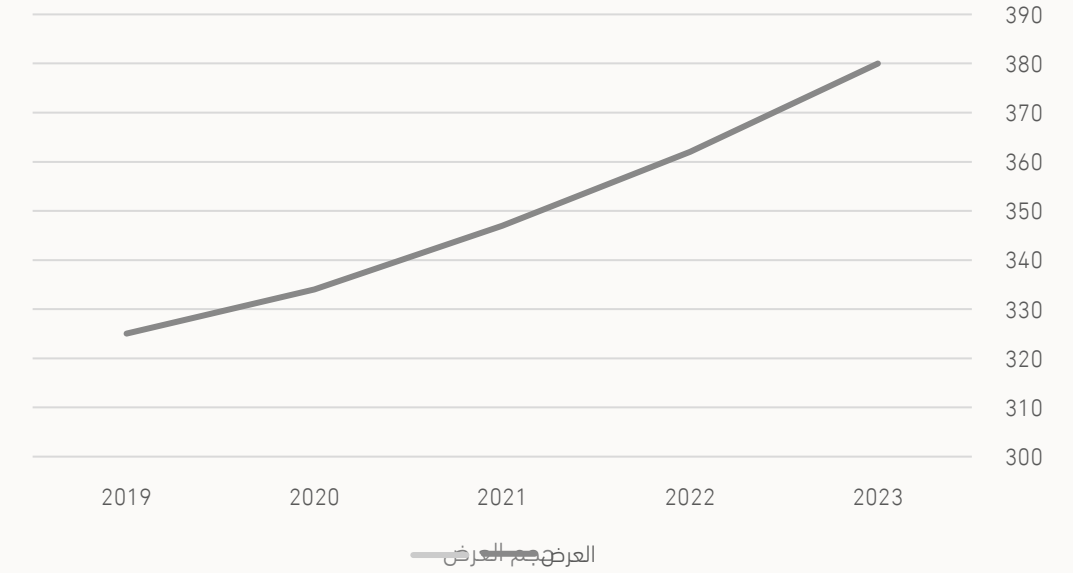
القطاع العقاري بالمنطقة الشرقية

القطاع المكتبي



انخفض اجمالي المعروض من المساحات المكتبية في مدينة الرياض من عام 2021 الى عام 2023, مما أدى الى تقلص الفجوة بين العرض و الطلب للقطاع المكتبي في مدينة الرياض لعام 2023 عن الأعوام السابقة.

القطاع السكني

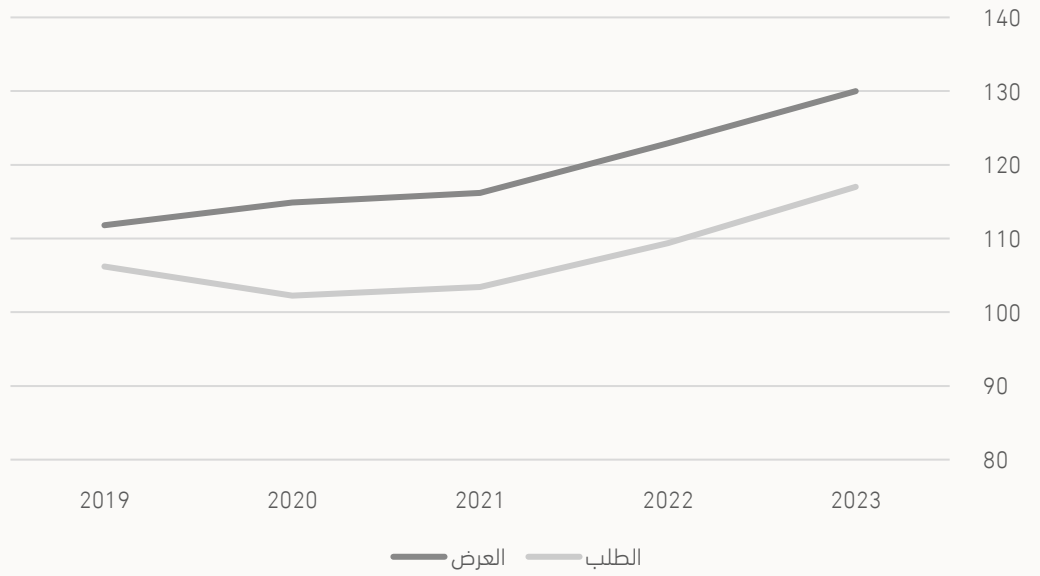


استمر حجم العرض على القطاع السكني بالصعود نتيجة تسهيلات القروض العقارية وحجم المعروض من المطورين ويعادل متوسط النمو السنوي للمساكن المعروضة 3% لكل عام.

المصدر : التقارير الدورية للسوق العقاري بالمملكة

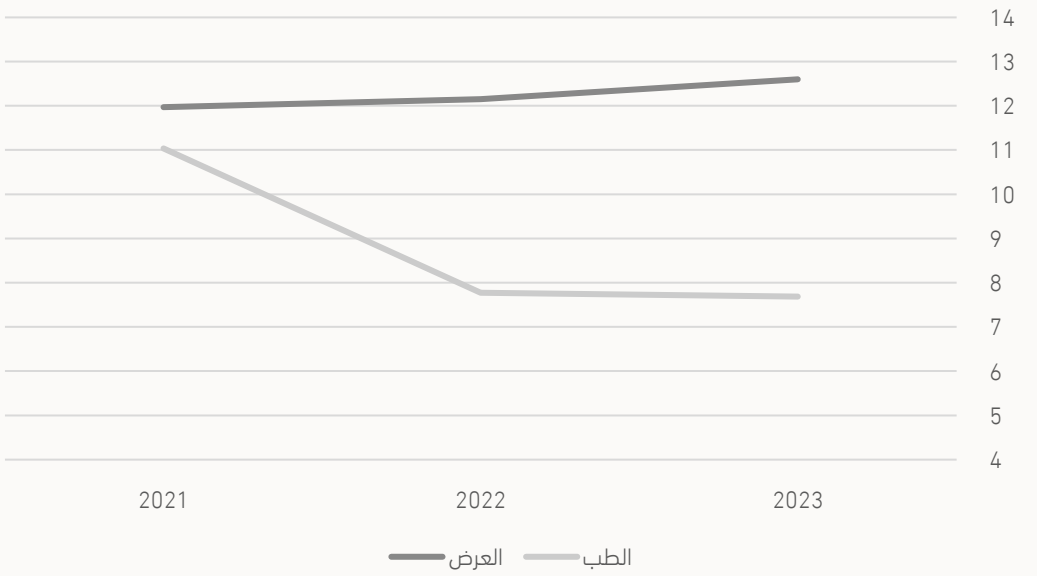
القطاع العقاري بالمنطقة الشرقية

القطاع التجاري



انخفض حجم الطلب لعام 2020وبعد ذلك صعدا بشكل طردي ملحوظ مع ارتفاع حجم الطلب العالي ، بينما تأثر حجم الطلب بالهبوط بشكل كبير بسبب جائحة كورونا مما أثر على نسب الإشغال للقطاع بالمنطقة الشرقية.

القطاع الفندقي



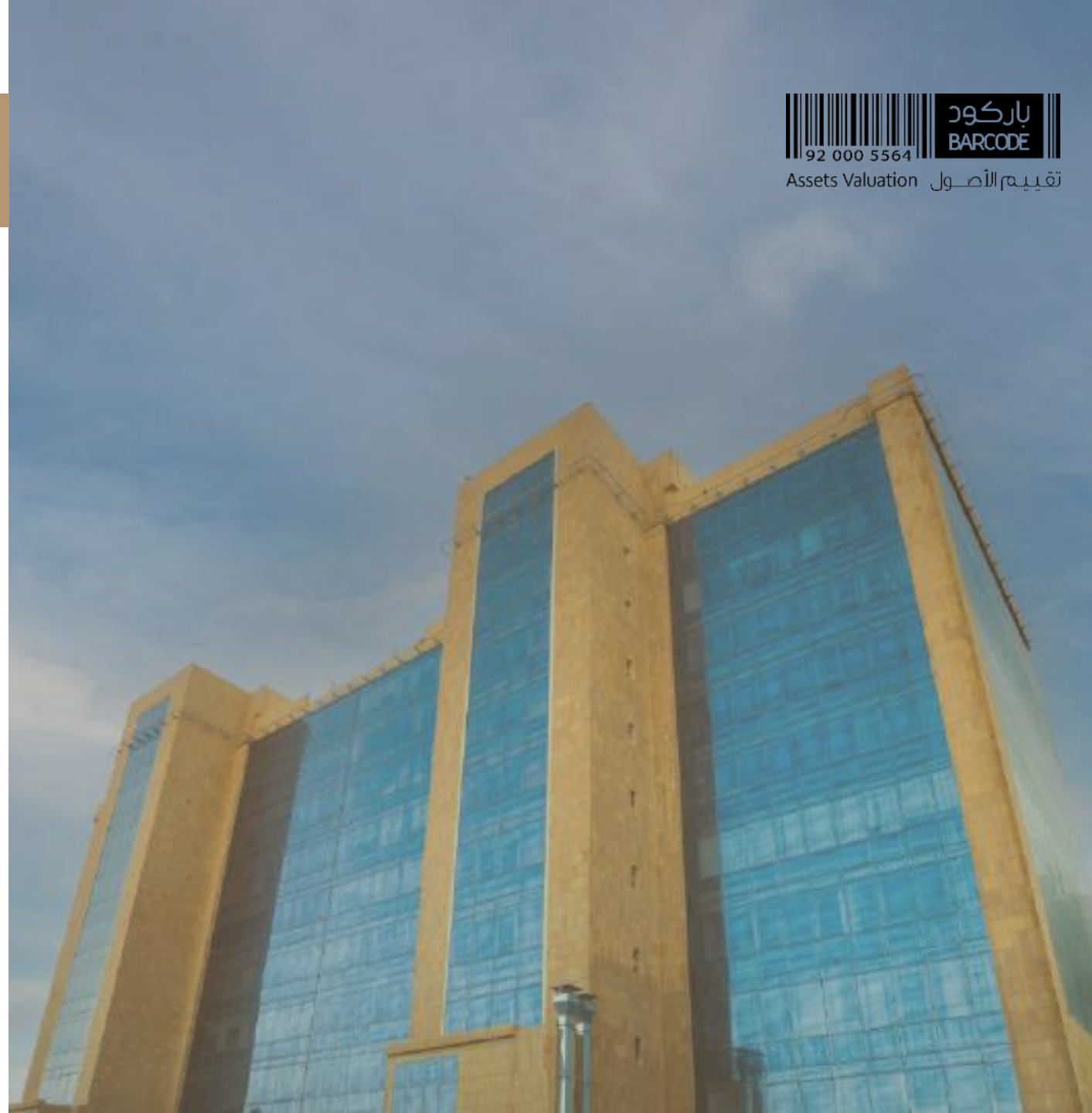
يرتفع المعروض من الغرف بسبب ولادة مشاريع جديدة بقطاع الضيافة, مما أدى الى منافسة قوية مقرونة بجودة الخدمات واسم المشغل, ولوحظ انخفاض الطلب على القطاع الفندقي لعام 2023.

المصدر : التقارير الدورية للسوق العقاري بالمملكة

بلو تاور

رقـــم التقـــرير:	DC24012027
تـاريـخ التقـــرير:	15 /07/ 2024 م
أسلوب التقييم:	أسلوب الدخل
أساس القيمـــة:	القيمة السوقية
نـــوع العقـــار:	مركز تجاري
المـــوقـــــــع:	حي اليرموك – مدينة الخبر

إجمالي قيمة السوقية	رقماً	168,440,000 ريال
	كتابة	مائة وثمانية وستون مليوناً وأربعمائة وأربعون ألفاً 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	ملكية مطلقة

اسم المالك (حسب الصكوك)	رقم الصكوك	تاريخ الصكوك	مساحة الأراضي (حسب صك)
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

تاريخ التعميد	تاريخ المعاينة	تاريخ القيمة
01 / 06 / 2024 م	05 / 06 / 2024 م	30 / 06 / 2024 م

القيمة السوقية المقدرة رقماً	168,440,000 ريال سعودي
القيمة السوقية المقدرة كتابةً	مائة وثمانية وستون مليوناً وأربعمائة وأربعون ألفاً ريال سعودي

المقدمة

بناء على تعميدكم لشركة باركود بتاريخ 2024/06/01 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)	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 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.

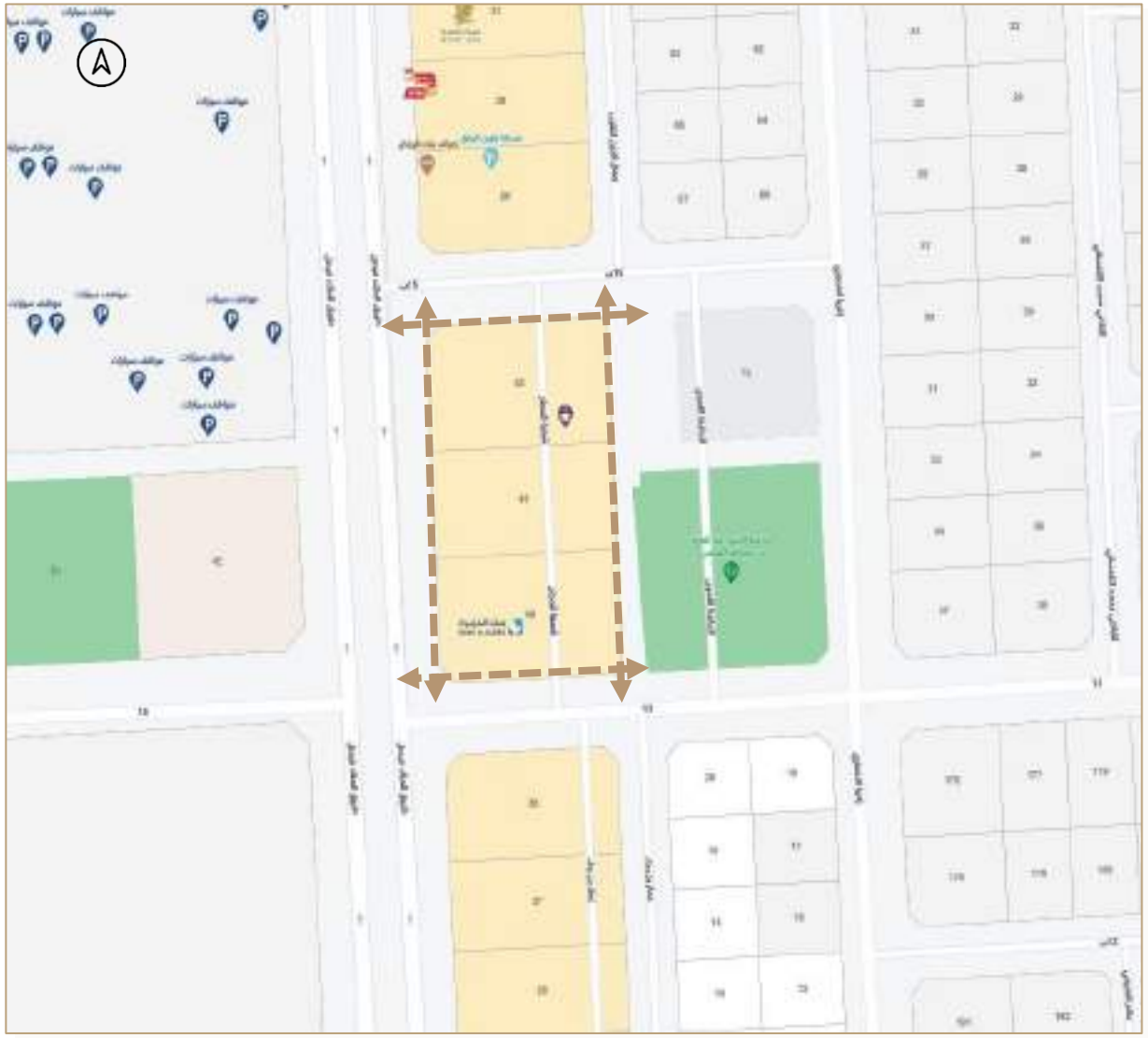
بيانات الارض

استخدام الأرض (حسب خطاب العميل)		مساحة الأرض (حسب رخصة البناء)
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



بيانات العقار

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.

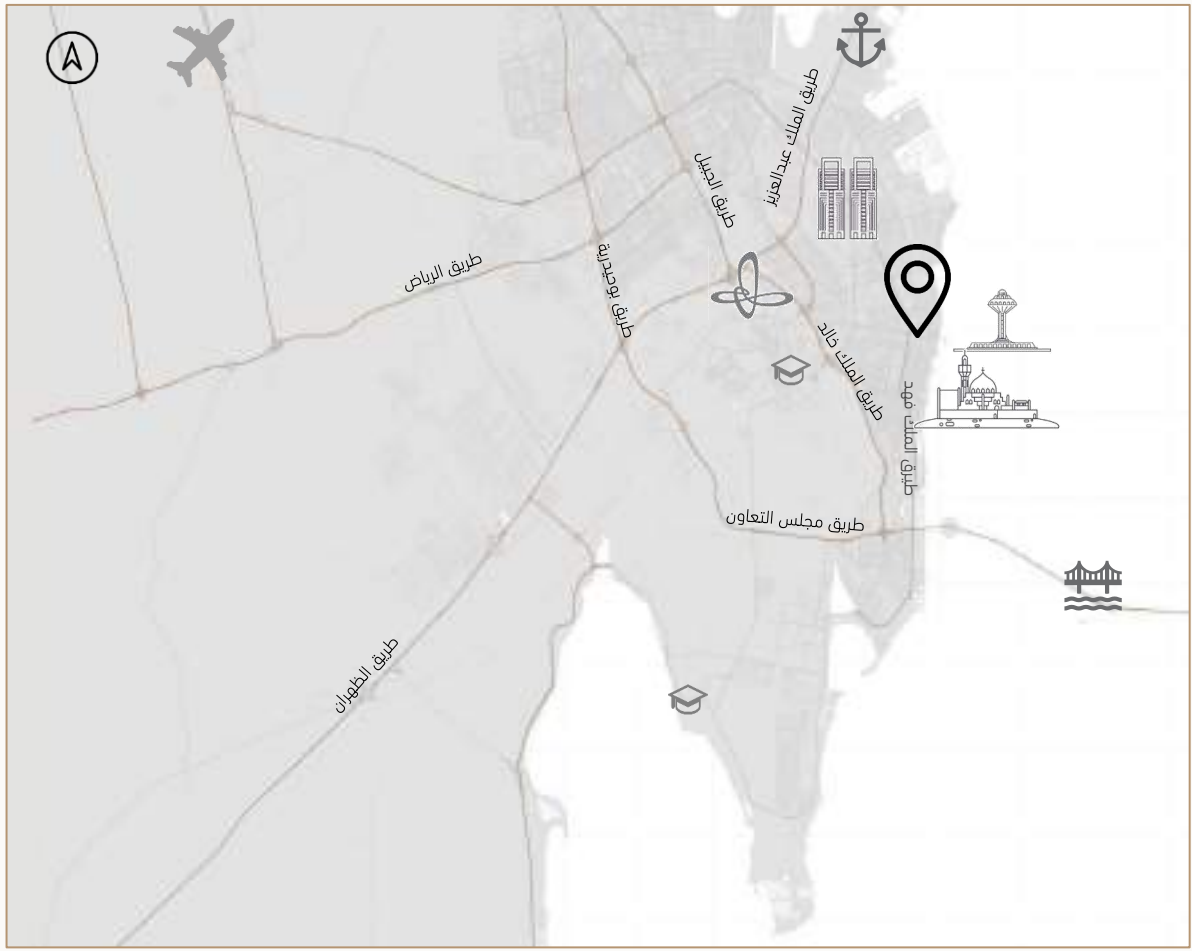


صورة لصك



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







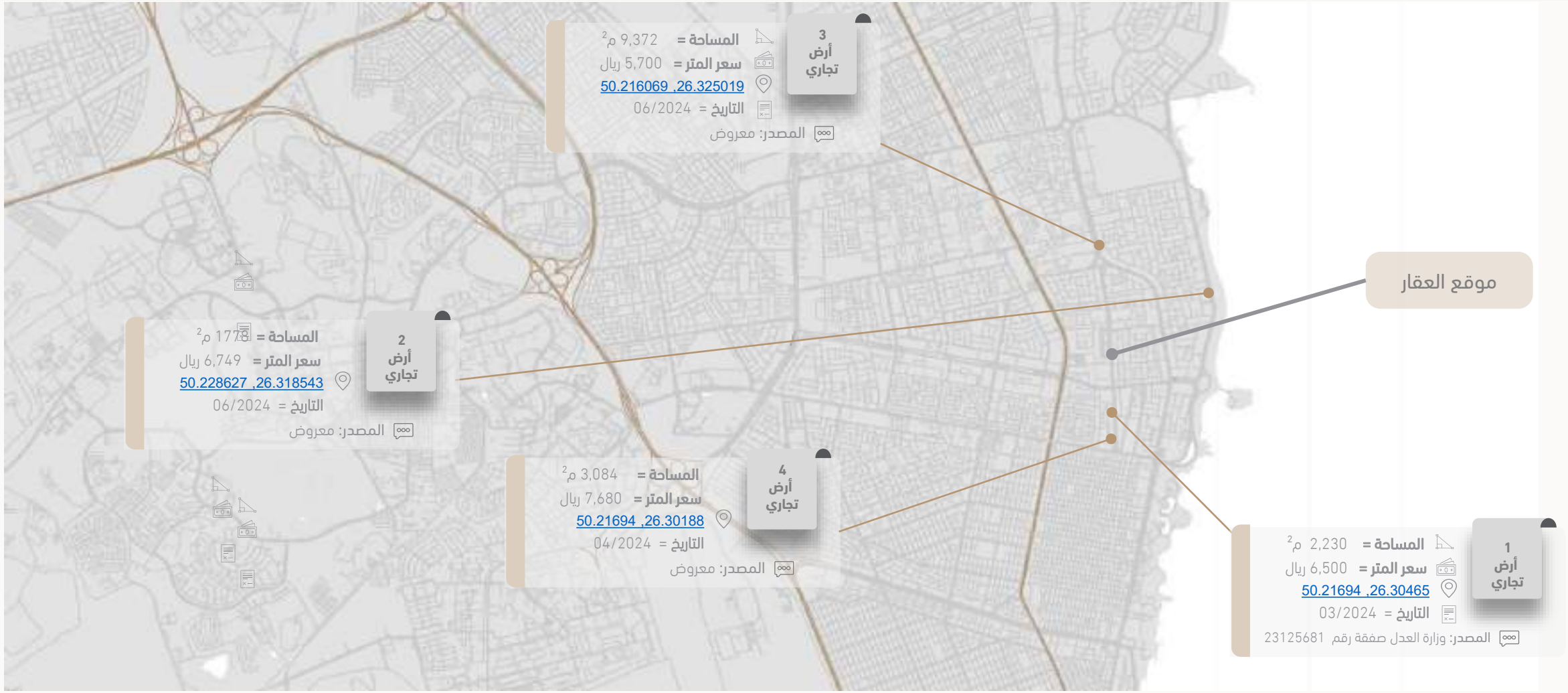



04

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	234 م2	1,495 ريال/م	معروض
2	معرض تجاري	على طريق الأمير تركي	360 م2	1,527 ريال/م2	معروض
3	معرض تجاري	على طريق الأمير تركي	193م2	1,641 ريال/م2	معروض
4	مكتب تجاري	على طريق الملك سلمان	135 م2	650 ريال/م2	معروض
5	مكتب تجاري	على طريق الملك سلمان	98 م2	650 ريال/م2	معروض
6	مكتب تجاري	على طريق الأمير تركي	192 م2	850 الف ريال	تنفيذ
		متوسط الايجارات		1,135 ريال/م2	



معدل العائد

العقار	الموقع	الدخل الاجمالي	القيمة	نسبة العائد
أسكوت	حي اليرموك	20 مليون	254 مليون	%8
عمارة تجارية	حي التعاون	2.7 مليون	30 مليون	%9
		معدل الرسملة		% 8.5

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 :

- حالة السوق ، فرق المساحة، افضلية الموقع ، نوع المعرض، نوع العقار
- وبناءً على ذلك تم التوصل إلى قيمة الايجارية للمعرض هي :

عناصر المقارنة	العقار المراد تقييمه	المقارن (1)		المقارن (2)	
تاريخ	2024	2024		2024	
سعر المتر المربع للمقارن (ريال/م2)		1,495		1,641	
مفاوضات البيع ، وضع السوق		-10%	-149.50	-10%	-164.10
سعر المتر المربع بعد ضبط حالة السوق (ريال/م2)		1,345.50		1,476.90	
مساحة المعرض (م2)	300	234.00	-5%	193.00	-20%
الموقع	طريق الملك فيصل	طريق الأمير تركي	-15%	طريق الأمير تركي	-15%
نوع المعرض	ميزانيين	ميزانيين	0%	دور اول	-5%
نوع العقار	برج مكتبي	مجمع تجاري	-15%	مجمع تجاري	-15%
الضبط النسبي		-35%		-55%	
صافي سعر السوق بعد التسويات (م 2 / ريال)		874.58		664.61	
نسبة مشاركة كل مقارنة في القيمة		70%		30%	
قيمة المتر المربع للعقار قيد التقييم بعد تطبيق المتوسط (ريال/م2)		812			
صافي متوسط سعر الأرض بعد التقريب (م 2 /ريال)		**800**			

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)	
تاريخ	2024	2024		2024	
سعر المتر المربع للمقارن (ريال/م2)		1,495		1,641	
مفاوضات البيع ، وضع السوق		%10-	149.50-	%10-	164.10-
سعر المتر المربع بعد ضبط حالة السوق (ريال/م2)		1,345.50		1,476.90	
مساحة المعرض (م2)	185	135.00	%10	192.00	%10
الموقع	طريق الملك فيصل	طريق الملك سلمان	%5-	طريق الأمير تركي	%5-
الضبط النسبي		%35-		%55-	
صافي سعر السوق بعد التسويات (م 2 / ريال)		874.58		664.61	
نسبة مشاركة كل مقارنة في القيمة		%70		%30	
قيمة المتر المربع للعقار قيد التقييم بعد تطبيق المتوسط (ريال/م2)		708			
صافي متوسط سعر الأرض بعد التقريب (م 2 /ريال)		**700**			



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)	
تاريخ	2024	2024		2024	
سعر المتر المربع للمقارن (ريال/م2)		7,680		6,749	
مفاوضات البيع ، وضع السوق		-5%	-384.00	-5%	-337.45
سعر المتر المربع بعد ضبط حالة السوق (ريال/م2)		7,296.00		6,411.55	
مساحة الارض (م2)	5,464	3,084.00	-3%	1,778.00	-7%
أفضلية الموقع	متوسط	افضل	0%	افضل	0%
عدد الواجهات	4	2	2%	1	3%
توفر الخدمات	متوفرة	متوفرة	0%	متوفرة	0%
إستخدام الأرض	تجاري	تجاري	0%	تجاري	0%
الضبط النسبي		-1%		-4%	
صافي سعر السوق بعد التسويات (م 2 / ريال)		7,223.04		6,167.91	
نسبة مشاركة كل مقارنة في القيمة		50%		50%	
قيمة المتر المربع للعقار قيد التقييم بعد تطبيق المتوسط (ريال/م2)		6,669			
صافي متوسط سعر الأرض بعد التقريب (م 2 /ريال)		**6,700**			

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
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	%15		14,623,278
إجمالي قيمة المباني مع هامش الربح (ريال سعودي)			112,111,795
الاهلاك	11	%28	30,830,744
قيمة المباني بعد الاهلاك (ريال سعودي)			81,281,051
قيمة الارض (ريال سعودي)	5,464	6700	36,608,800
القيمة النهائية	**117,889,851**		

* 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 و هو 12,331,513 ريال والعقد ينتهي في عام 2023 ،حسب ما تم تزويدنا من قبل العميل. وتم افتراض تجديد العقد لمدة مماثلة بزيادة العقد 5 % في بداية السنة الأولى للعقد الجديد. ليصبح اجمالي الدخل للعام 2024 = 12,948,089 ريال 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 :**

صافي الدخل للعقار المراد تقييمه هو 12,948,089 ريال.

- **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 ومعرفة متوسط نسبة معدل الرسملة ونسبة الشواغر في المنطقة وتحليل البيانات المالية للعقار المراد تثمينه.

*إجمالي قيمة الدخل هي في حال الاشغال 100% هو 12,331,513 ، والمصاريف 0% سنوياً و نسبة النمو 5% في بداية السنة الأولى.

وبناءً على ذلك تم التوصل إلى أن قيمة العقار هي :

- فرضيات التدفقات النقدية:

إجمالي الدخل	12,948,089	معدل الخصم	%10	نسبة الاشغال	%100 لسنة الاولى
فترة التدفقات النقدية	5	معدل الرسملة	%8.50	نسبة النمو	%5 في بداية السنة

السنة	2024	2025	2026	2027	2028
نسبة النمو	5.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
أجمالي الدخل	12,948,089	12,948,089	12,948,089	12,948,089	12,948,089
نسبة الاشغال	100%	100%	100%	100%	100%
الدخل الفعال	12,948,089	12,948,089	12,948,089	12,948,089	12,948,089
إجمالي المصاريف التشغيلية	0	0	0	0	0
صافي الدخل	12,948,089	12,948,089	12,948,089	12,948,089	12,948,089
قيمة العقار المستقبلية	152,330,455				
صافي التدفق النقدي للعقار	12,948,089	12,948,089	12,948,089	165,278,543	12,948,089
معامل الخصم	1.00	0.91	0.83	0.75	0.68
القيمة الحالية للنقود	12,948,089	11,770,990	10,700,900	124,176,216	8,843,719
القيمة الحالية	**168,439,913**				

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	168,439,913 ريال	%100
التكلفة و المقارنات	117,889,851 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	168,440,000 ريال
	كتابة	مائة وثمانية وستون مليوناً وأربعمائة وأربعون ألفاً ريال سعودي

المرفقات



صورة من عقد الايجار

مدارس رواد الخليج العالمية

رقـــم التقـــرير:	DC24012028
تـاريـخ التقـــرير:	15 /07/ 2024 م
أسلوب التقييم:	أسلوب الدخل
أساس القيمـــة:	القيمة السوقية
نـــوع العقـــار:	تعليمي
المـــوقـــــــع:	حي الزهور – مدينة الدمام

إجمالي قيمة السوقية	رقماً	268,320,000 ريال
	كتابة	مائتان وثمانية وستون مليوناً وثلاثمائة 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 الزهور- مدينة الدمام	مبنى تعليمي	ملكية مطلقة

اسم المالك (حسب الصكوك)	رقم الصكوك	تاريخ الصكوك	مساحة الأراضي (حسب صك)
شركة المخازن المميزة الثانية	7301120178998 330113016485 6301060287078 230108023590	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

تاريخ التعميد	تاريخ المعاينة	تاريخ القيمة
01 / 06 / 2024 م	05 / 06 / 2024 م	30 / 06 / 2024 م

القيمة السوقية المقدرة رقماً	268,320,000 ريال سعودي
القيمة السوقية المقدرة كتابةً	مائتان وثمانية وستون مليوناً وثلاثمائة وعشرون ألف ريال سعودي

المقدمة

بناء على تعميدكم لشركة باركود بتاريخ 2024/06/01 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)	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 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.

بيانات الارض

استخدام الأرض (حسب خطاب العميل)		مساحة الأرض (حسب رخصة البناء)
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



بيانات العقار

اسم المالك	رقم هوية المالك
شركة المخازن المميزة الثانية	1010418411

رقم الصك	تاريخ الصك
7301120017899& 330113016485 6301060028707& 2301080235590&	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

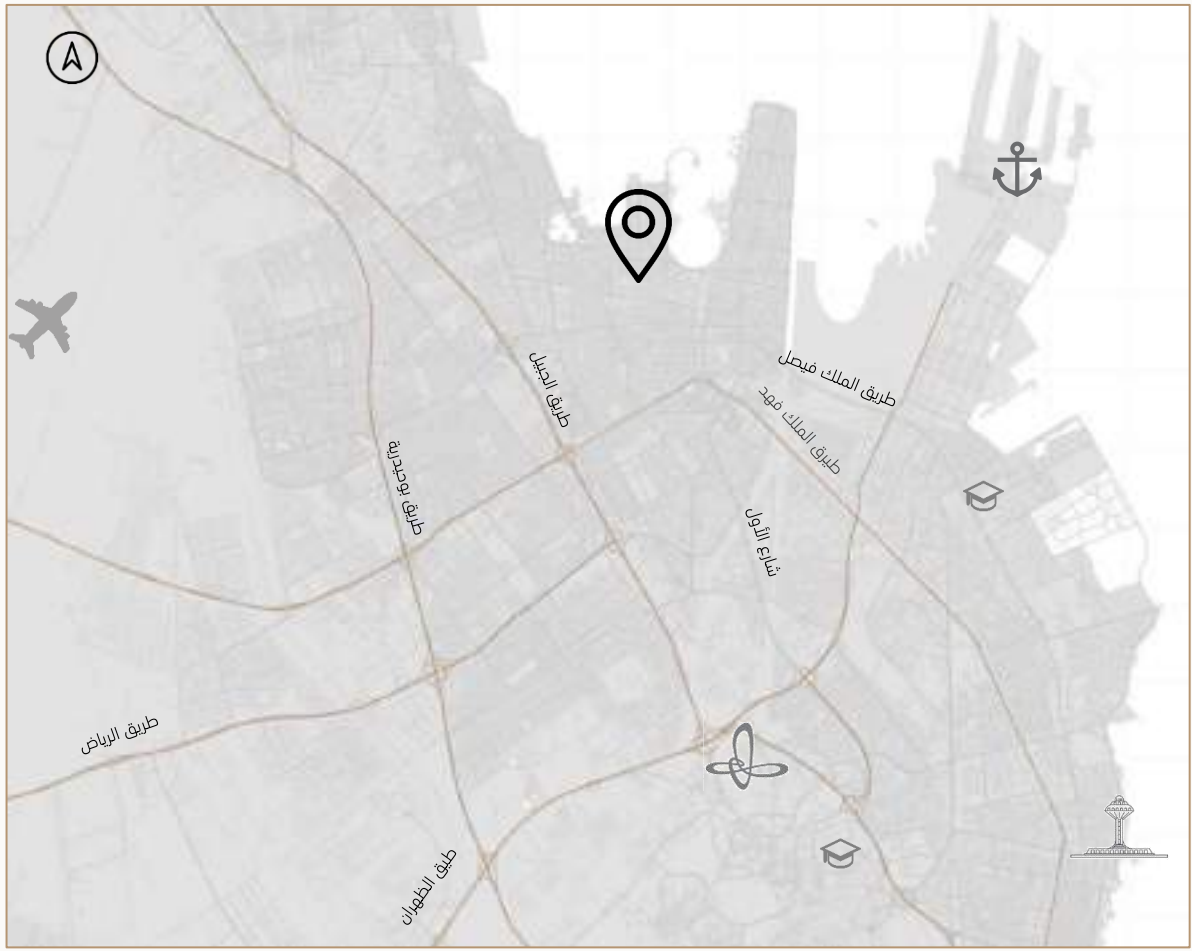


صورة لصك (4)



صورة لرخصة البناء (4)

الصور الفضائية



صورة جوية توضح موقع العقار على مستوى الحي الزهور

صورة جوية توضح موقع العقار على مستوى المدينة الدمام

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













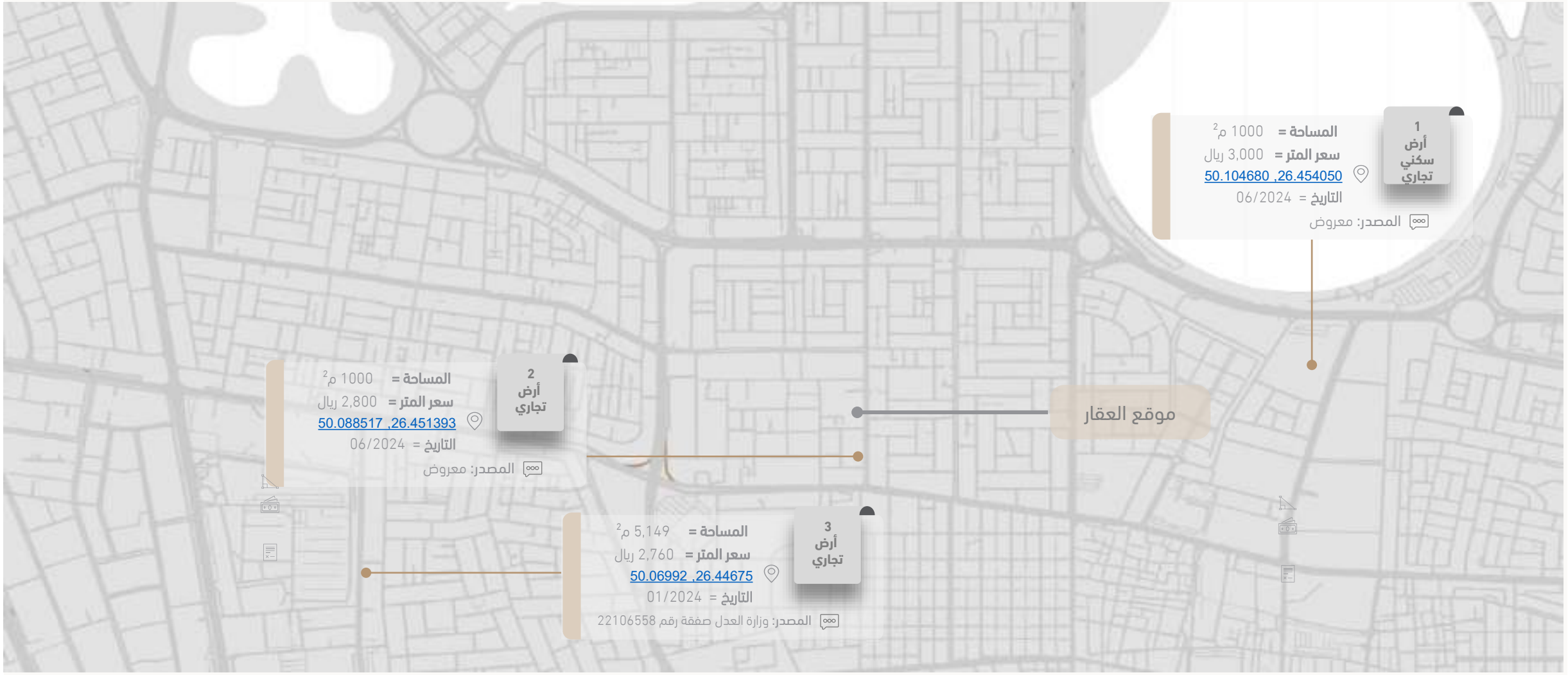


04

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

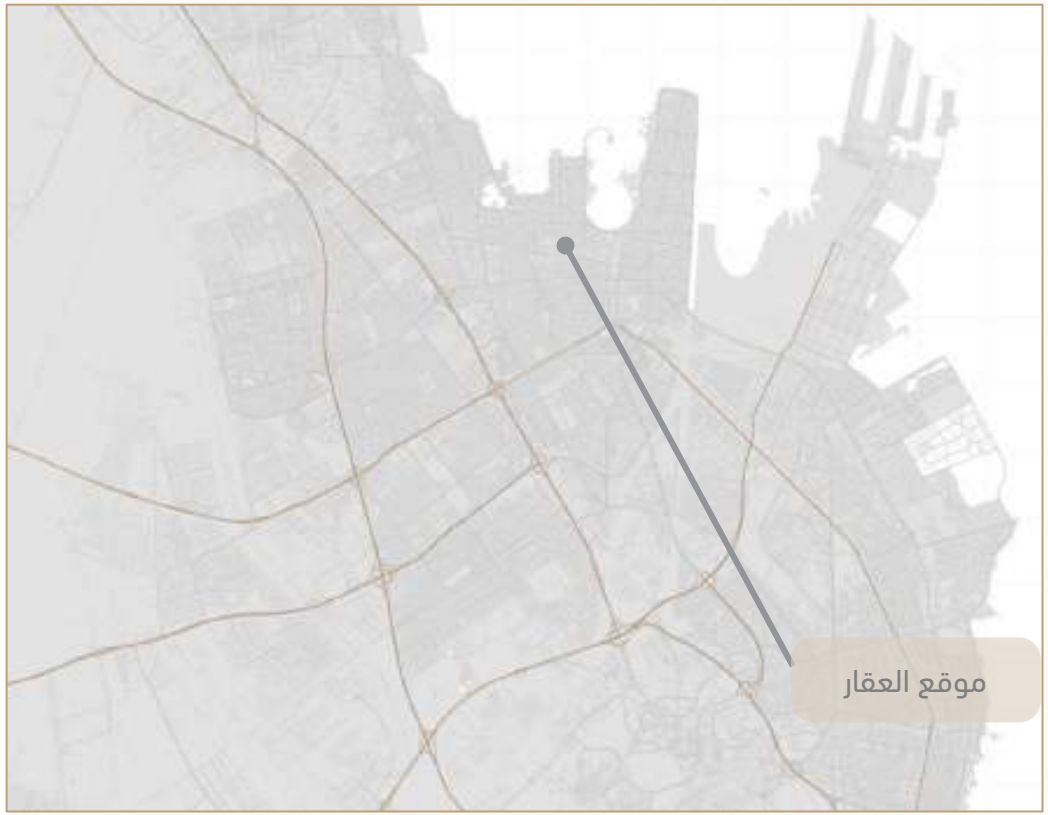


دراسة وتحليل السوق

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
معدل الرسملة				% 7.5





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 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)	
تاريخ	2024	2024		2024	
سعر المتر المربع للمقارن (ريال/م2)		2,800		2,760	
مفاوضات البيع ، وضع السوق		-5%	-140.00	-5%	-138.00
سعر المتر المربع بعد ضبط حالة السوق (ريال/م2)		2,660.00		2,622.00	
مساحة الارض (م2)	20,213	1,000.00	-10%	5,149.00	-7%
أفضلية الموقع	متوسط	متوسط	0%	افضل	-3%
عدد الواجهات	4	1	3%	2	2%
توفر الخدمات	متوفرة	متوفرة	0%	متوفرة	0%
إستخدام الأرض	تجاري	تجاري	0%	تجاري	0%
الضبط النسبي		-7%		-8%	
صافي سعر السوق بعد التسويات (م 2 / ريال)		2,473.80		2,412.24	
نسبة مشاركة كل مقارنة في القيمة		50%		50%	
قيمة المتر المربع للعقار قيد التقييم بعد تطبيق المتوسط (ريال/م2)		2,443			
صافي متوسط سعر الأرض بعد التقريب (م 2 /ريال)		**2,450**			

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
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	%15		13,560,525
إجمالي قيمة المباني مع هامش الربح (ريال سعودي)			103,964,025
الاهلاك	13	%33	33,788,308
قيمة المباني بعد الاهلاك (ريال سعودي)			70,175,717
قيمة الارض (ريال سعودي)	20,213	2,450	49,521,850
القيمة النهائية		119,697,567	

* 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 :**

العقار مؤجر بعقد واحد المتبقي من الفترة هو 10 عام .

- **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 السادسة 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 ومعرفة متوسط نسبة معدل الرسملة ونسبة الشواغر في المنطقة 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	18,948,750 ريال سعودي	معدل الخصم	%10	نسبة الاشغال	%100
فترة التدفقات النقدية	10	معدل الرسملة	%7.0	نسبة النمو	%7.5 بعد السنة الاولى و السنة السادسة

السنة	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034
نسبة النمو	0.00%	7.50%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	7.50%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
أجمالي الدخل	18,948,750	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%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
الدخل الفعال	18,948,750	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 التشغيلية	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
صافي الدخل	18,948,750	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	312,823,557										
صافي التدفق النقدي للعقار	18,948,750	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	334,721,206
معامل الخصم	1.00	0.91	0.83	0.75	0.68	0.62	0.56	0.51	0.47	0.42	0.39
القيمة الحالية للنقود	18,948,750	18,518,096	16,834,633	15,304,212	13,912,920	12,648,109	12,360,652	11,236,956	10,215,415	9,286,741	129,049,515
القيمة الحالية	268,315,999										

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	268,315,999 ريال	%100
التكلفة و المقارنات	119,697,567 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	268,320,000 ريال
	كتابة	مائتان وثمانية وستون مليوناً وثلاثمائة وعشرون ألف ريال سعودي

المرفقات



صك لرقم قطعة 1/30



صك لرقم قطعة 25-27



صك لرقم قطعة 1/28



صك لرقم قطعة 29

المرفقات



رخصة البناء 1



رخصة البناء 2



رخصة البناء 3



رخصة البناء 4

المرفقات



LEASE AGREEMENT

عقد الايجار

in relation to land and buildings on which the school known as Kuwait Al-Khaleej International School is built, located in Dammam, Saudi Arabia.

فيما يتعلق بالأرض والمباني التي تم بناء المدرسة المعروفة باسم مدرسة وفد الخليج العالمية عليها، الكائنة في مدينة الدمام المملكة العربية السعودية

dated _____

المبرمة بتاريخ _____

Privileged Warehouse Company 3

(as Lessor)

شركة المخازن المميزة الثالثة

(بصفتها المؤجر)

and

و

Al-Khaleej for Training and Education Company

(as Lessee)

شركة الخليج للتدريب والتعليم

(بصفتها المستأجر)

صورة من عقد الايجار



منطقة عسير

بـاركـود BARCODE
92 000 5564
تقييم الأصـول Assets Valuation

بنده – خميس مشيط

رقـــم التقـــرير:	DC24012025
تـاريـخ التقـــرير:	15 /07/ 2024 م
أسلوب التقييم:	أسلوب الدخل
أساس القيمـــة:	القيمة السوقية
نـــوع العقـــار:	مركز تجاري
المـــوقـــــــع:	حي النسيم – مدينة خميس مشيط

إجمالي قيمة السوقية	رقماً	47,390,000 ريال
	كتابة	سبعة وأربعون مليوناً وثلاثمائة وتسعون ألف ريال سعودي



باركود BARCODE
92 000 5564
Assets Valuation تقييم الأصول



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 الأراضي (حسب صك)
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

تاريخ التعميد	تاريخ المعاينة	تاريخ القيمة
01 / 06 / 2024 م	05 / 06 / 2024 م	30 / 06 / 2024 م

القيمة السوقية المقدرة رقماً	47,390,000 ريال سعودي
القيمة السوقية المقدرة كتابةً	سبعة وأربعون مليوناً وثلاثمائة وتسعون ألف ريال سعودي

المقدمة

بناء على تعميدكم لشركة باركود بتاريخ 2024/06/01 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)	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 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

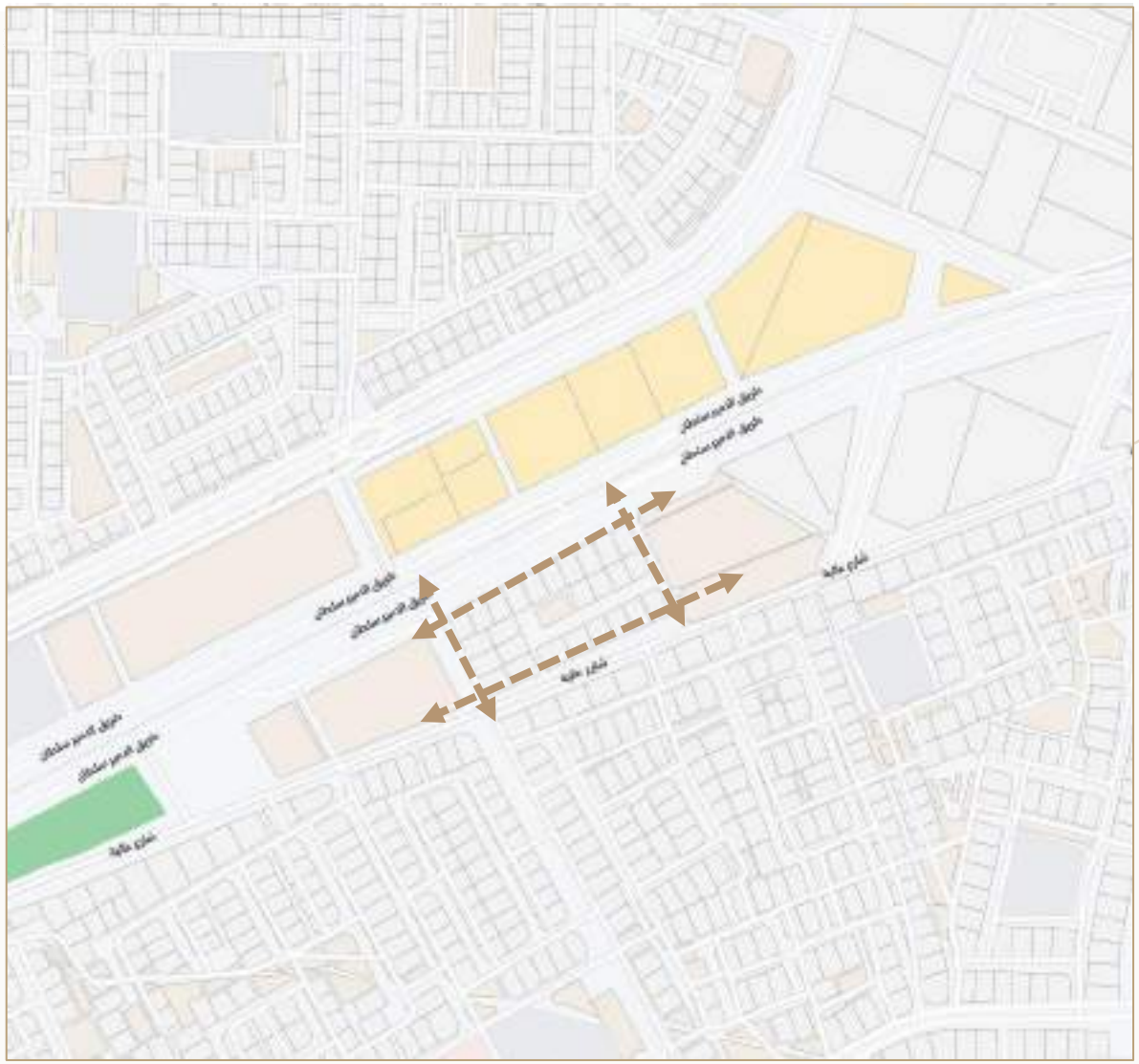
بيانات الارض

استخدام الأرض (حسب خطاب العميل)		مساحة الأرض (حسب خطاب العميل)
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/J3/1429	1429/01/27هـ

المنطقة	المدينة
عسير	خميس مشيط

رقم المخطط	رقم القطعة
4 / 715 / ع / 2	بدون

احداثيات الموقع
42.760250 ,18.297420



صورة لرخصة البناء



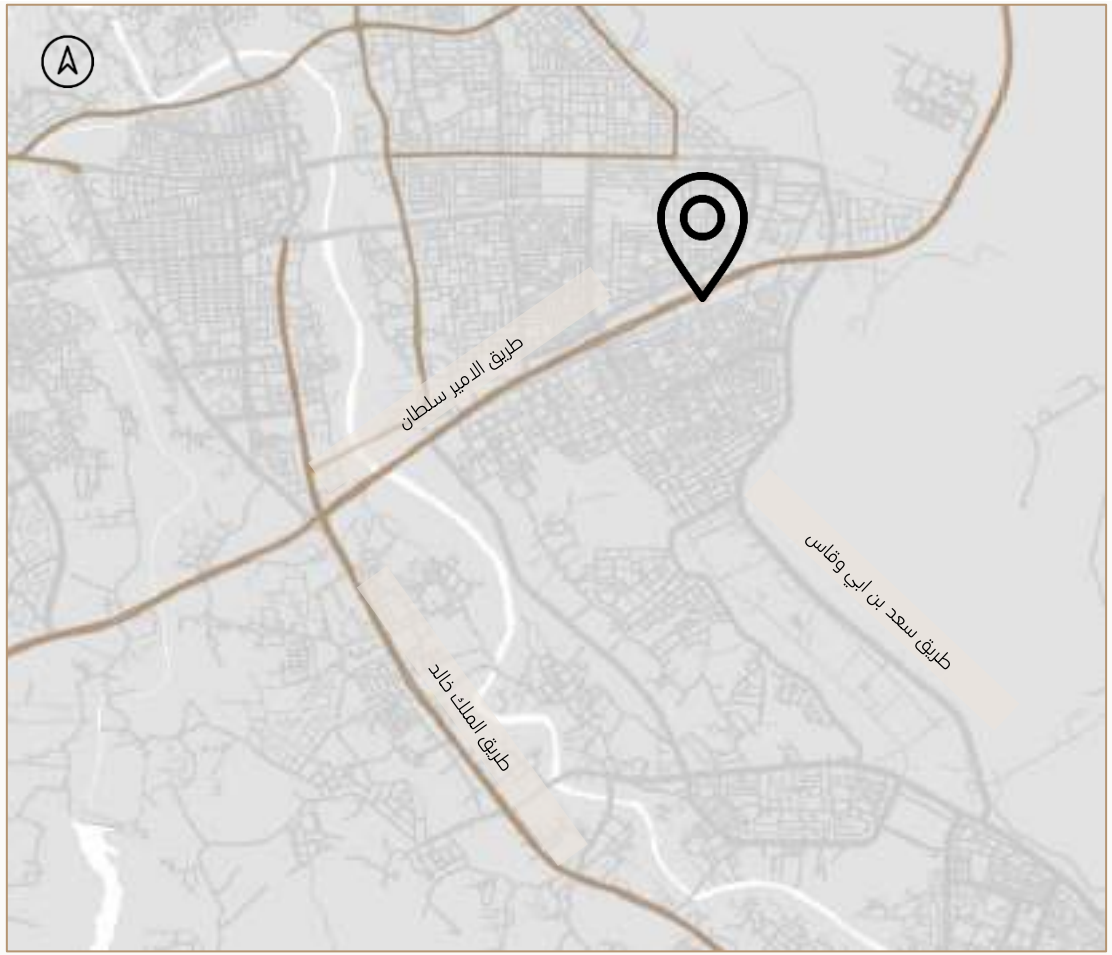
صورة لصك

الملاحظات	

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













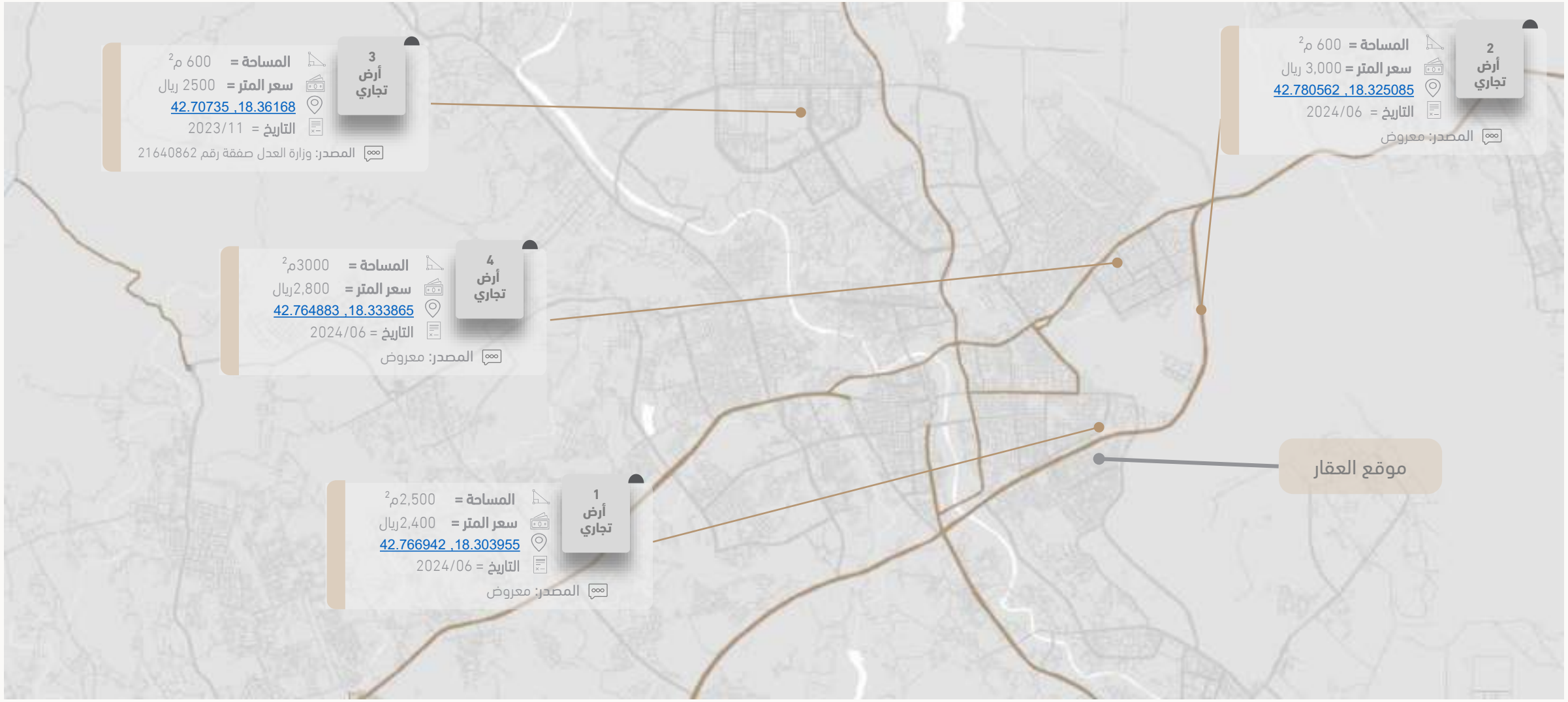


04

دراسة وتحليل السوق

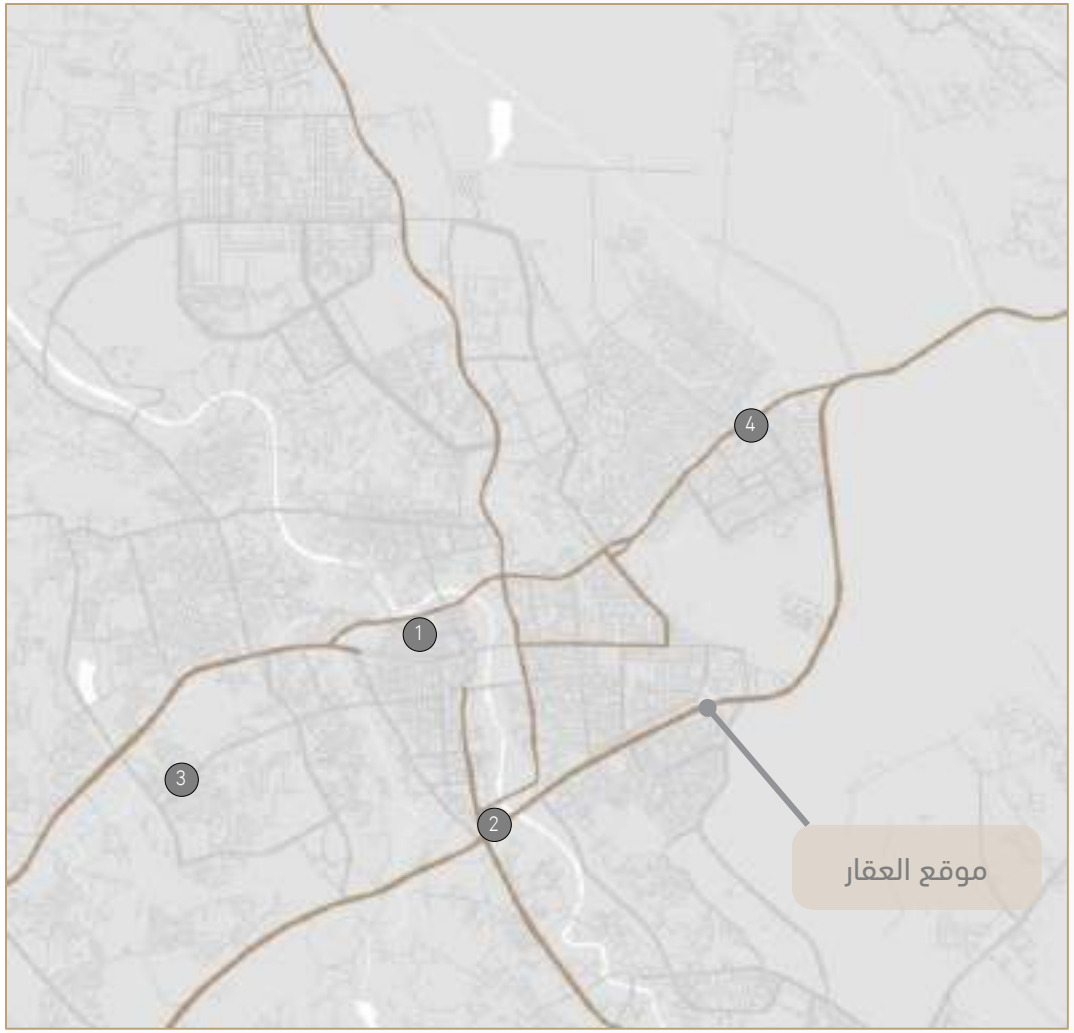
دراسة وتحليل السوق

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	حي المنتزة	200 م2	650 ريال/م	معروض
2	معرض تجاري	حي السد	108م2	970 ريال/م2	معروض
3	معرض تجاري	حي إيتارة	164 م2	1,341 ريال/م2	معروض
4	معرض تجاري	جنب الجامعة	400 م2	750 ريال/م2	معروض

معدل العائد

العقار	الموقع	الدخل الاجمالي	سعر البيع	نسبة العائد
مبنى تجارية	حي الموسى	100 الف	1.3 مليون	%7.60
مبنى تجارية	حي الموسى	190 الف	2.2 مليون	%8.60
معدل الرسملة				%8.10



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 :

- مفاوضات البيع ، وضع 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)	
تاريخ	2024	2024		2024	
سعر المتر المربع للمقارن (ريال/م2)		2,400		2,800	
مفاوضات البيع ، وضع السوق		-5%	-120.00	-5%	-140.00
سعر المتر المربع بعد ضبط حالة السوق (ريال/م2)		2,280.00		2,660.00	
مساحة الارض (م2)	19,000	2,500.00	-10%	3,000.00	-10%
أفضلية الموقع	أفضل	جيد	4%	ممتاز	0%
عدد الواجهات	4	2	2%	3	1%
توفر الخدمات	متوفرة	متوفرة	0%	متوفرة	0%
إستخدام الأرض	تجاري	تجاري	0%	تجاري	0%
الضبط النسبي		-4%		-9%	
صافي سعر السوق بعد التسويات (م 2 / ريال)		2,188.80		2,420.60	
نسبة مشاركة كل مقارنة في القيمة		50%		50%	
قيمة المتر المربع للعقار قيد التقييم بعد تطبيق المتوسط (ريال/م2)		2,305			
صافي متوسط سعر الأرض بعد التقريب (م 2 /ريال)		**2,300**			

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		%15	1,348,842
إجمالي قيمة المباني مع هامش الربح (ريال سعودي)			10,341,124
الاهلاك	14	%35	3,619,394
قيمة المباني بعد الاهلاك (ريال سعودي)			6,721,731
قيمة الارض (ريال سعودي)	19,000	2300	43,700,000
القيمة النهائية	**50,421,731**		

* 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)

- **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 3,156,065 ريال في السنة 2024. ونسبة نمو 11.6 % 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 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% ، والمصاريف يتحملها المستأجر بالكامل.

وبناءً على ذلك تم التوصل إلى أن قيمة العقار هي :

- فرضيات التدفقات النقدية:

إجمالي الدخل	3,156,065	معدل الخصم	%10	نسبة الاشغال	%100
فترة التدفقات النقدية	5	معدل الرسملة	7.2%	نسبة النمو	%11.43

السنة	2024	2025	2026	2027	2028	2029
نسبة النمو	0.00%	11.43%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
أجمالي الدخل	3,156,065	3,563,299	3,563,299	3,563,299	3,563,299	3,563,299
نسبة الاشغال	100%	100%	100%	100%	100%	100%
الدخل الفعال	3,156,065	3,563,299	3,563,299	3,563,299	3,563,299	3,563,299
إجمالي المصاريف التشغيلية	0	0	0	0	0	0
صافي الدخل	3,156,065	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	3,156,065	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	0.62
القيمة الحالية للنقود	3,156,065	3,239,363	2,944,875	2,677,159	2,433,781	32,942,088
القيمة الحالية	47,393,332					

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	47,393,332 ريال	%100
التكلفة و المقارنات	50,421,731 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	47,390,000 ريال
	كتابة	سبعة وأربعون مليوناً وثلاثمائة وتسعون ألف ريال سعودي

المرفقات



العقد التجاري غير الموحد
Un-unified Commercial Contract

إيجار EJAR

الهيئة العامة للعقار

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