

تقييم مبنى إداري ، مدينة الرياض

اسم العميل : صندوق سيكو السعودية ريت



السادة : صندوق سيكو السعودية ريت المحترمين

الموضوع : تقرير تقييم مبنى إداري بحي (الربيع) بمدينة (الرياض)

نحن شركة قيم وشريكه للتقييم العقاري نتقدم لكم بخالص الشكر والتقدير على اختياركم لنا ومنحكم ثقتكم الغالية لتقييم العقار الواقع في مدينة (الرياض) بحي (الربيع) بموجب التكليف الصادر منكم بتاريخ 2022/06/20م بناء على الترخيص الممنوح لنا من قبل الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين متبعين في ذلك النسخة الأخيرة من معايير التقييم الدولية 2022م والمتعارف عليها وقواعد واخلاقيات المهنة للوصول إلى التقييم النهائي الحيادي بناء على المعاينة الفعلية من فريق العمل ودراسة منطقة السوق المحيطة بالعقار وقد تم الوصول إلى القيمة السوقية باستخدام طرق التقييم المختلفة بما يحمله كل تقرير وعليه يسعدنا ان نتقدم لكم بشهادة التقييم العقاري الواردة ادناه.

بناءً على الدراسة المنجزة فإننا نرفق لكم نتائج القيمة السوقية للعقار (مبنى إداري) وعلى وضعها الراهن بتاريخ التقدير 2022/06/30م الواقعة بمدينة (الرياض) حي (الربيع)، بمبلغ وقدره فقط (142,000,000) مائة واثنان واربعون مليون ريال سعودي.

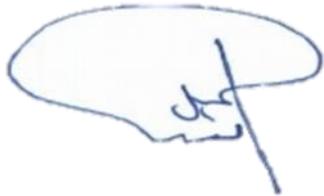
مع خالص الشكر والتقدير.....

اعتمد هذا التقرير

المدير التنفيذي

إسماعيل محمد الديخي

بموجب رخصة رقم / 1210000052




تقدير القيمة السوقية :
142,000,000 ريال سعودي

المقيم	العميل (صاحب التقرير)	المستفيد (مستخدم)	
القائمين بأعمال التقييم هم 1- اسماعيل محمد الديخي عضوية رقم 1210000052 2- شائق صالح ال شائق عضوية رقم 1210001415 3 - سالم محمد ال فائع عضوية رقم 1210000013 4 - حسام حسن عشي عضوية رقم 1210002501	صندوق سيكو السعودية ريت	صندوق سيكو السعودية ريت	
مالك العقار	الغرض من التقييم	العقار موضوع التقييم	عنوان العقار
شركة مشاعر ريت العقارية	تقييم دوري لصندوق المشاعر ريت	عبارة عن مبنى إداري بمساحة إجمالية للأرض 6155 متر مربع حسب الصك	الرياض - الربيع
معايير التقييم	أسلوب التقييم	تاريخ المعاينة	
الصادرة في العام ٢٠٢٢م (IVS) معايير التقييم الدولية	اسلوب التكلفة - أسلوب الدخل	2022/06/21	
نوع الملكية	أساس القيمة	تاريخ التقييم	
ملكية مطلقة	القيمة السوقية	2022/06/30	
رقم الصك وتاريخه	فرضية القيمة	تاريخ اصدار التقرير	
(393140003190 , 393140003189) في 1442/09/02	الاستخدام الحالي	2022/07/17	

- 01 الفرضيات والقيود المحددة للتقرير
- 02 نطاق العمل
- 03 نظرة عامة على الإقتصاد والقطاع العقاري بالمملكة العربية السعودية
- 04 دراسات الموقع
- 05 التقييم
- 06 تقدير القيمة
- 07 ملاحق



الفرضيات والقيود المحددة للتقرير

The specific assumptions
and limitations of the report

4

كون العقار مدر للدخل و بناءً على نوع العقار وخصائصه و على الغرض من التقييم فقد تم تقييم العقار بأسلوب الدخل (طريقة التدفقات النقدية المخصومة)

3

بناءً على الغرض من التقييم وهو (تقييم دوري لصندوق المشاعر ريت) فقد تم التقييم على أساس القيمة (القيمة السوقية) .

2

ان الغاية من اصدار هذا التقرير هو معرفة القيمة السوقية للعقار لغرض (تقييم دوري لصندوق المشاعر ريت) لمستخدم التقرير (صندوق سيكون السعودية ريت) مع الاخذ في الاعتبار ان مالك العقار هي (شركة صندوق مشاعر ريت)

1

وفقاً لتعريف معايير التقييم الدولية تُعد الافتراضات أمور منطقية يمكن قبولها كحقيقة في سياق أعمال التقييم دون التحقق او التدقيق فيها على نوع محدد كما أنها أمور تقبل بمجرد ذكرها وهذه الافتراضات ضرورية لفهم التقييم

8

تم معاينة العقار ظاهرياً ولم يتم فحص العقار إنشائياً أو يعتبر تقرير التقييم هذا صحيح فقط إذا كان يحمل ختم الشركة وتوقيع المقيمين المعتمدين بها.

7

لم يتم التحقق عن أي مستند قانوني للعقار الذي تم تقييمه أو بالنسبة للمسائل القانونية التي تتضمن الملكية أو الرهن وتم افتراض أن المعلومات حسب افادة العميل (مستندات الملكية) قائمة وسارية المفعول .

6

القيم المقدرة في هذا التقرير هي للعقار قيد البحث وأي توزيع للقيمة على أجزاء العقار لن يكون صحيح ويجب ألا تستعمل هذه القيمة لأي أغراض أخرى إذ يمكن أن تكون غير صحيحة إذا استعملت كذلك.

5

المعلومات المقدمة بواسطة جهات أخرى خصوصاً فيما يتعلق بالتخطيط وامتلاك الأرض والاستئجار وغيرها والتي أسس عليها كل هذا التقرير أو جزء منه اعتبرت موثوق بها ولكن لم يتم تأكيد صحتها في كل الحالات كما لم يتم تقديم ضمان بالنسبة لصحة هذه المعلومات إذا ظهر عدم صحة هذه المعلومات فإن القيمة الواردة في هذا التقرير يمكن أن تتغير.

12

تم تقييم العقار وفقاً للمعايير الدولية 2022 م وتعتبر القيمة المقدرة في هذا التقرير هي للعقار قيد الدراسة وفي حالة تغيير الغرض من التقييم إذ يمكن ان تكون هذه القيم غير صحيحة.

11

الحدود والأطوال حسب افادة العميل (مستندات الملكية) والشركة غير مسئولة عن الحدود والاطوال وبالتالي المساحة الاجمالية للأرض مأخوذة حسب الصك والشركة غير مسئولة عن ذلك.

10

لا يجوز تضمين كل أو بعض من هذا التقرير أو الإشارة إليه في أي وثيقة أو تعميم أو بيان ينشر دون الرجوع لشركة قيم وشريكه للتقييم العقاري كما لا يجوز نشره بأي طريقة دون الموافقة الخطية المسبقة للشركة على الشكل والنص الذي يظهر به .

9

إن مسؤولية الشركة فيما يتعلق بالتقرير والتقييم مقصورة على العميل وهو الجهة صاحبة التقييم .

نطاق العمل

Scope of work



موضحة بالملخص التنفيذي	هوية المقيم العقاري
صندوق سيكو السعودية ريت	العميل
صندوق سيكو السعودية ريت	المستخدمين الاخرين
مبنى إداري	الاصل محل التقييم
تقييم دوري لصندوق المشاعر ريت	الغرض من التقييم
القيمة السوقية	اساس القيمة
أسلوب التكلفة - أسلوب الدخل	أسلوب التقييم
2022/06/22	تاريخ التقييم
تقرير يوضح منهجية وخطوات التقييم ونتائج التقييم ويشمل صور توضيحية لحدود للأصل موضع التقييم مع تفاصيل البيانات.	وصف التقرير

<p>تم جمع المعلومات الكافية عن طريق الزيارة الميدانية والمعاينة الظاهرة واجراء التحليلات وتم عمل دراسة من مواقع قريبة من موقع العقارات ومن مكاتب عقارية معتمدة في منطقة العقار والتحري من جميع المعلومات ودراستها بصورة دقيقة</p>	<p>نطاق بحث المقيم (102 معيار رقم)</p>
<p>القيمة السوقية وهي المبلغ المقدر الذي ينبغي على أساسه مبادلة العقار في تاريخ التقييم بين مشتري راغب وبائع راغب في أطار معاملة على أساس محايد بعد تسويق مناسب حيث يتصرف كل طرف من الأطراف على أساس من المعرفة والحكمة دون قسر او أجبار.</p>	<p>أساس القيمة (104 معيار رقم)</p>
<p>الريال السعودي</p>	<p>عملة التقييم</p>
<p>تم تنفيذ جميع الأعمال وفقاً لنظام المقيمين المعتمدين واللائحة التنفيذية ذات الصلة بالتقييم العقاري الصادرة عن الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين (تقييم). والنسخة الأخيرة من معايير التقييم الدولية (IVS) لعام ٢٠٢٢ التي نشرها مجلس معايير التقييم الدولية (IVSC) والقواعد المهنية المتعارف عليها في أعمال التقييم للأصول العقارية، والتي تقوم على التحليل والمقارنة والمعاينة المباشرة لكل عقار، والبحث قدر المكان عن المؤثرات وخصائص العقار محل التقييم.</p>	<p>معايير التقييم المتبعة</p>
<p>المعلومات الواردة بالتقرير صدرت من جهات رسمية أو مكاتب العقار بالمنطقة المستهدفة أو مكاتب متخصصة بالأبحاث و الدراسات وبالرجوع إلى قاعدة بيانات شركة قيم وشريكه للتقييم العقاري.</p>	<p>طبيعة ومصدر المعلومات</p>
<p>لا تتحمل شركتنا أي مسؤولية إزاء أية معلومات يتم استلامها من العميل والتي من المفترض سلامتها وإمكانية الاعتماد عليها ، كما لا تقر شركتنا بدقة أو اكتمال البيانات المتاحة و لا تعبر عن رأيها و لم تقم بعرض اي نوع من الضمانات لدقة البيانات أو اكتمالها إلا فيما أشارت إليه بوضوح في هذا التقرير.</p>	<p>الافتراضات المهمة او الافتراضات الخاصة</p>
<p>تعد عمليات التقييم والتقارير سرية للطرف الموجه وللمن يتم إحالتها إليه لغرض محدد مع عدم تحمل أي مسؤولية من أي نوع لأي طرف ثالث و لا يجوز نشر هذا التقرير كاملاً أو أي جزء منه أو الإشارة إليه في أي وثيقة أو بيان أو نشره دورية أو في أي وسيلة تواصل مع أي طرف ثالث دون الحصول على موافقة مسبقة مكتوبة بالشكل والسياق الذي تظهر فيه. من دواعي الحيطة والحذر أن تحتفظ الشركة والمقيم بالحق في إدخال أي تعديلات وعمل أي مراجعة على التقييم أو دعم نتيجة التقييم في ظل ظروف محددة. تحتفظ الشركة بالحق دون أي التزام بمراجعة حسابات التقييم وتعديل وتنقيح نتائجه على ضوء معلومات كانت موجودة في تاريخ التقييم لكنها اتضحت له لاحقاً</p>	<p>قيود استخدام التقرير</p>

1

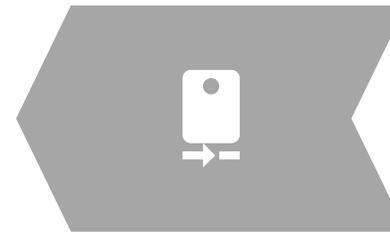
نطاق العمل



الاجتماع بالعميل و تحديد نطاق العمل بما يتضمنه من غرض التقييم و أساس القيمة و الأطراف المعنية و تاريخ التقييم و أي افتراضات خاصة أو هامة بما يتضمن وضوح التكلفة و المخرجات المتوقعة منه .

2

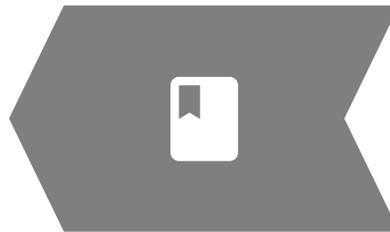
المعاينة و تحليل الموقع



معاينة العقار و التعرف على خصائصه و مواصفاته و مطابقة المستندات مع الواقع و تحليل موقع العقار و الاستخدامات المحيطة بالعقار مع تحديد نطاق البحث الجغرافي والأنشطة و المشاريع المناسبة.

3

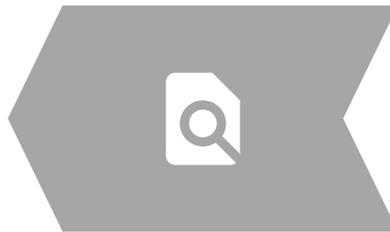
جمع و تحليل البيانات



القيام بجمع البيانات السوقية المكتوبة و الميدانية و تحليلها للوصول إلى معرفة اتجاهات السوق السابقة و الحالية و المؤشرات السوقية التي سيتم الاعتماد عليها عند تطبيق طرق التقييم .

4

تطبيق طريق التقييم



بناءً على نطاق العمل و تحليل السوق يتم تحديد طرق التقييم المناسبة و وضع كافة الافتراضات و المدخلات للقيام بالحسابات المالية للوصول إلى القيمة السوقية وفقاً للطرق المختارة .

5

إعداد التقارير



العمل على إعداد التقرير وفقاً لمعيار 101 لوصف التقرير ومعيار 103 إعداد التقرير.

نظرة عامة على الإقتصاد والقطاع العقاري بالمملكة العربية السعودية

An overview of the economy and
the real estate sector in the
Kingdom of Saudi Arabia

”

طموحنا أن نبني وطنًا أكثر ازدهارًا يجد فيه كل مواطن ما يتمناه، فمستقبل وطننا الذي نبنيه معًا لن نقبل إلا أن نجعله في مقدمة دول العالم، بالتعليم والتأهيل، بالفرص التي تتاح للجميع، والخدمات المتطورة، في التوظيف والرعاية الصحية والسكن والترفيه وغيره.

“

صاحب السمو الملكي

الأمير محمد بن سلمان بن عبدالعزيز آل سعود

ولي العهد نائب رئيس مجلس الوزراء رئيس مجلس الشؤون الاقتصادية والتنمية



شهد الاقتصاد السعودي خلال عصره الحديث نمواً على مستوى عدد كبير من القطاعات، مستغلاً بذلك الموارد الطبيعية في المملكة، وموقعها الجغرافي والحضاري بين قارات العالم الثلاث. نتج عن هذا النمو بناء قاعدة اقتصادية متينة، حيث أصبح ضمن أكبر عشرين اقتصاد عالمي وعضواً فاعلاً في مجموعة العشرين، وأحد اللاعبين الرئيسيين في الاقتصاد العالمي وأسواق النفط العالمية، مدعوماً بنظام مالي قوي وقطاع بنكي فعال، وشركات حكومية عملاقة تستند على كوادر سعودية ذات تأهيل عالٍ.

كما شهدت المملكة خلال السنوات الماضية إصلاحات هيكلية على الجانب الاقتصادي والمالي، مما يعزز من رفع معدلات النمو الاقتصادي مع الحفاظ على الاستقرار والاستدامة المالية.

وفي سبيل تطوير الاقتصاد وتنويعه وتخفيف الاعتماد على النفط، أطلقت المملكة العربية السعودية رؤية السعودية ٢٠٣٠ مرتكزة على العديد من الإصلاحات الاقتصادية والمالية، والتي استهدفت تحول هيكل الاقتصاد السعودي إلى اقتصاد متنوع ومستدام مبني على تعزيز الإنتاجية ورفع مساهمة القطاع الخاص، وتمكين القطاع الثالث.

ونجحت المملكة منذ إطلاق الرؤية في تنفيذ العديد من المبادرات الداعمة والإصلاحات الهيكلية لتمكين التحول الاقتصادي، وشمل هذا التحول عدة جهود رئيسية متمحورة حول بعدٍ قطاعي يشمل تعزيز المحتوى المحلي والصناعة الوطنية وإطلاق القطاعات الاقتصادية الواعدة وتنميتها، وبعدٍ تمكيني يهدف إلى تعظيم دور القطاع الخاص والمنشآت الصغيرة والمتوسطة، وتعزيز استدامة المالية العامة. ويتوقع أن تستمر وتيرة هذا التحول الهيكلي نحو نمو اقتصادي مستدام في السنوات المقبلة، خصوصاً في ظل عدد من المبادرات الاستثمارية والعملاقة، تحت مظلة صندوق الاستثمارات العامة، والشركات الرائدة. كما يتوقع أن تتسارع عجلة توطین المعرفة والتقنيات المبتكرة.



الناتج المحلي الإجمالي للربع الثاني 2021

1.5%

03

الناتج المحلي الإجمالي للربع الثاني 2021

1.5%

02

البطالة بين السعوديين للربع الأول 2021

11.7%

01

معدل مشاركة القوى العاملة وسط
السعوديين 2020

51.2%

04

نسبة مساهمة القطاع الخاص في الناتج
المحلي الاجمالي

41.1%

05

نسبة مساهمة القطاع الغير النفطي في
الإنتاج المحلي الاجمالي

58.9%

06

قطاع السياحة

في إطار رؤية المملكة ٢٠٣٠ والتي تهدف إلى وضع أسس فاعله ومركزات أساسية لمستقبل المملكة من المبادرات التي تستهدف تقليص الاعتماد الرئيسي على النفط ، من خلال قطاعات كثيرة لدعم الاقتصاد الوطني ومن ضمنها القطاع السياحي نظرا لما يمثله هذا القطاع من بعد قيمي ومجتمعي وحضاري واقتصادي . مما يرتبط قطاع السياحة بقطاع الفنادق ارتباطا وثيقا بالرؤية السعودية ٢٠٣٠ وهو يتمحور حول مساعده المعنيين بقطاع الضيافة والصناعات الغذائية والترفيهية على التخطيط للمستقبل.

قطاع المكاتب

تسهم المكاتب في تحقيق أهداف التحول الوطني السعودي نحو الازدهار والاستدامة من خلال التركيز على مستهدفات رؤية ٢٠٣٠ ، مما يؤدي إلى رفع مشاركة القطاع الخاص في تحقيق رؤية المملكة ٢٠٣٠ ، العمل كممثل للقطاع الخاص ضمن المنظومة الوطنية لمكاتب تحقيق الرؤية في الجهات الحكومية . ومنها سعي الرياض إلى التحول لمركز إقليمي للكيانات التجارية الدولية، جعلها تصدر قراراً برفض التعاقد مع أي شركة لا يوجد لها مقر إقليمي في السعودية بحلول عام ٢٠٢٤ ، خصوصاً تلك التي لديها تعاقدات مع جهات حكومية سواء كانت هيئات أو مؤسسات أو صناديق استثمارية أو أجهزة. مما يزيد من الطلب على القطاع المكثبي .

قطاع التجزئة

أن رؤية التحول الوطني للمملكة لمرحلة ما بعد النفط ٢٠٣٠م أولت اهتماما كبيرا بتنمية القطاع التجاري والصناعي في المملكة، حيث أن الرؤية تقوم على التركيز على تنمية وتطوير الصناعة المحلية من شأنه تحقيق عوائد اقتصادية كبيرة للاقتصاد السعودي، وم ن مستهدفات الرؤية بحلول ٢٠٣٠ ، رفع نسبة الصادرات غير النفطية من ١٦% إلى ٥٠% ، و تقدم ترتيب المملكة في مؤشر أداء الخدمات اللوجستية من المرتبة ٤٩ إلى ٢٥ عالمياً والأولى اقليمياً ، و الوصول بمساهمة القطاع الخاص في إجمالي الناتج المحلي من ٤٠% إلى ٦٥% .

قطاع الإسكان

قدمت رؤية ٢٠٣٠ حلولاً سكنية مستدامة ، تمكن الأسر السعودية من تملك المنازل المناسبة وفق احتياجاتهم وقدراتهم المالية . ولتحقيق ذلك طورت منظومة الإسكان من حيث الهيكلة والإجراءات وسياسات التعامل مع البنوك والقطاع الخاص ، ارتفاع نسب تملك الأسر السعودية للمساكن اذ لم تكن تتجاوز نسبة التملك الأسر السعودية للمساكن ٤٧% في عام ٢٠١٦ م ، وارتفعت إلى ٧٠% بنهاية المرحلة الاولى لبرنامج الاسكان عام ٢٠٢١م.

مؤشرات الأداء الفندقية في المملكة العربية السعودية 2022م



مؤشرات الأداء الفندقية في المملكة العربية السعودية 2030م



إجمالي عدد الغرف
المتاحة

185.000

إجمالي عدد الفنادق

1151

متوسط معدل العائد

69%

معدل الغرف المتاحة
(مساكن حجاج)

28

معدل الغرف المتاحة
(فنادق)

24%

متوسط معدل
الاشغال

5.5%

دراسات الموقع

Site Studies



بيانات العقار			
الربيع	الحي	الرياض	المدينة
مبنى إداري	نوع العقار	التخصصي	شارع
2 + 3	رقم القطعة	3090	رقم المخطط
تجاري	استخدام الأرض حسب الأنظمة	6155 متر مربع	المساحة

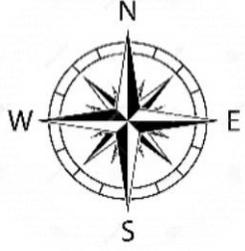
الخدمات والمرافق المتوفرة بمنطقة العقار			
شبكة الهاتف	شبكة صرف صحي	شبكة مياه	شبكة كهرباء
✓	✓	✓	✓
حديقة	شبكة تصريف مياه	أسواق عامة	مسجد
✓	✓	✓	✓
فنادق	الخدمات والمراكز الحكومية	خدمات طبية	مركز تجاري
✗	✗	✓	✓
دفاع مدني	محطة وقود	مطاعم	بنوك
✓	✓	✓	✓

الوصف	محددات التأثير	عنصر التأثير
يقع العقار في مدينة الرياض بحي الربيع مع سهولة وصول لطريق الثمامة	• أهمية المنطقة	• نظرة عامة على المنطقة
• مستوية . • لا يوجد مصادر تلوث بالمنطقة .	• تضاريس الأرض • التلوث	• العوامل الطبيعية (البيئية)
• الموقع شمال مدينة الرياض . • مكتملة . • مكتملة . • منتظمة الاضلاع .	• الموقع من المدينة • البنية التحتية • تجهيزات البلدية • خصائص الأرض	• العوامل التخطيطية (العمرانية)
• تجاري • %65	• استخدام الأرض • نسبة البناء - عدد الادوار	• أنظمة البناء
• عالي . • مرتفعة .	• العرض والطلب • أسعار الأراضي	• عوامل اقتصادية
• لا يوجد .	• العجز والتعديلات على العقار	• عوامل قانونية

التشطيبات الداخلية			
الارضيات	تكسية الجدران	الاسقف	الابواب
رخام - سيراميك	دهان	ديكورات جبسيه	خشب
نوع العزل	السلام	الأطقم الصحية	النوافذ
لا يوجد	رخام	ممتازة	المنيوم وزجاج عادي
التشطيبات الخارجية			
الارضيات	الأبواب	المرافق	الواجهات
بلاط	حديد	لا يوجد	حجر - دهان
الأنظمة الكهرو ميكانيكية والتكييف			
نظام تغذية المياه	الاضاءة	التمديدات والمخارج الكهربائية	المصاعد
لا يوجد	جيده	جيده	يوجد
التكييف	شباك + منفصل		
أنظمة الامن و السلامة - مرافق أخرى			
أنظمة أمنية	أنظمة انذار واطفاء الحرائق	مرافق	مرافق
لا يوجد	لا يوجد	لا يوجد	لا يوجد

- تم تحديد مساحة مسطحات البناء بناءً على (رخصة البناء) .
- تم تحديد عمر العقار بـ (5) سنة بناءً على (رخصة البناء) .
- حالة العقار في تاريخ التقييم (مأهول) .
- عند معاينة العقار تبين لنا انه عبارة عن (مبنى إداري) ، مفصلة على النحو التالي:

مكونات المبنى			
م	الدور	المساحة (م ²)	الاستخدام
1	قبو اول	6146.80	مواقف
2	قبو ثاني	6146.80	مواقف
3	الدور الارضي	2458.82	مكاتب
4	الدور الاول	2458.82	مكاتب
5	الدور الثاني	2458.82	مكاتب
6	الدور الثالث	2458.82	مكاتب
7	الملحق العلوي	908	مكاتب
الاجمالي	4 ادوار + 2 قبو مواقف	23,036.88	



شارع : طريق الثمامة

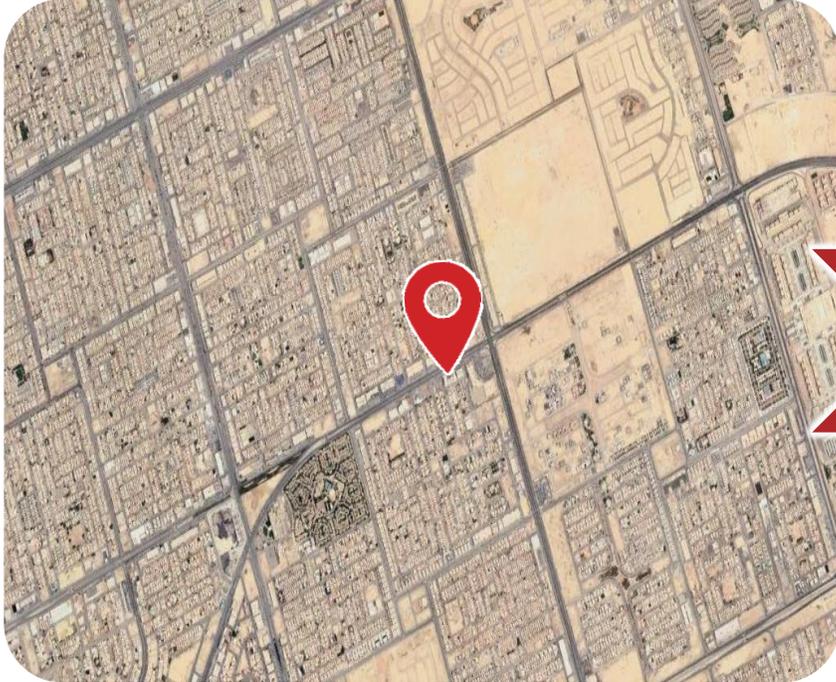
حي : الربيع

يقع العقار بمدينة : الرياض

N : 24.8087480

E : 46.6669810

احداثيات الموقع





معلومات صك الملكية

نوع الملكية	تاريخ الصك	رقم الصك	إسم المالك
100% ملكية	1442/09/02	393140003190 , 393140003189	شركة مشاعر ريت العقارية

اسم الحي - رقم القطعة - رقم المخطط - مساحة الأرض

إجمالي مساحة الاراضي	رقم المخطط	رقم القطعة	إسم الحي
6155 متر مربع	3090	3 - 2	الربيع

الحدود والاطوال

الحدود و الاطوال							
الحد الشمالي	طول الحد	الحد الجنوبي	طول الحد	الحد الشرقي	طول الحد	الحد الغربي	طول الحد
طريق الثمامة عرض 60م	102م	شارع عرض 20 م	102 م	قطعة رقم 4	60.44 م	شارع عرض 20 م	60.36 م

الافتراضات الخاصة بملكية العقار

لأغراض هذا التقرير افترضنا وجود ملكية جيدة وسارية وخالية من أي عوائق أو رهون أو رسوم أو مصالح لأي أطراف ثالثة وما إلى ذلك، وفي حال عدم تحقق ذلك يمكن أن يتأثر رأي قيمة العقار، لذا نوصي بأن يتحقق المستشار القانوني للجهة من بيانات الملكية، ونؤكد أيضاً على عدم الاعتماد على الافتراضات الواردة أعلاه بشأن الملكية لحين تأكد المستشار القانوني من دقتها.



التقييم

Evaluation



أسلوب السوق

يقدم أسلوب السوق مؤشرًا على القيمة من خلال مقارنة الأصل مع أصول مطابقة أو مقارنة (مشابهة) تتوفر عنها معلومات سعرية.



أسلوب الدخل

يقدم أسلوب الدخل مؤشرًا للقيمة عن طريق تحويل التدفقات النقدية المستقبلية إلى قيمة حالية واحدة. ووفقًا لهذا الأسلوب يتم تحديد قيمة الأصل بالرجوع إلى قيمة الإيرادات والتدفقات النقدية التي يولدها الأصل أو التكاليف التي يوفرها.



أسلوب التكلفة

يقدم أسلوب التكلفة مؤشرًا للقيمة باستخدام المبدأ الاقتصادي الذي ينص على أن المشتري لن يدفع لأصل ما أكثر من تكلفة الحصول على أصل ذي منفعة مماثلة سواءً عن طريق الشراء أو البناء ما لم تكن هناك عوامل متعلقة بالوقت، أو الإزعاج أو المخاطر أو أي عوامل أخرى متعلقة. ويقدم الأسلوب مؤشرًا للقيمة عن طريق حساب التكلفة الحالية لاجال أو إعادة إنتاج الأصل، ومن ثم خصم الإهلاك المادي وجميع أشكال التقادم الأخرى.

يقدم أسلوب الدخل مؤشراً للقيمة عن طريق تحويل التدفقات النقدية المستقبلية إلى قيمة حالية واحدة. ووفقاً لهذا الأسلوب يتم تحديد قيمة الأصل بالرجوع إلى قيمة الإيرادات والتدفقات النقدية التي يولدها الأصل أو التكاليف التي يوفرها.

ينبغي تطبيق أسلوب الدخل وإعطاءه الأولوية أو وزن مهم في الحالات التالية:

- عندما تكون قدرة الأصل على توليد الدخل هو العنصر الأساسي الذي يؤثر على القيمة من وجهة نظر المشاركين في السوق.
- تتوفر توقعات معقولة لمبلغ الإيرادات المستقبلية للأصل محل التقييم وتوقيتها ولكن لا يوجد سوى عدد قليل من المقارنات السوقية ذات الصلة إن وجدت.

طرق أسلوب الدخل:

على الرغم من وجود العديد من الطرق لتطبيق أسلوب الدخل إلا أن الأساليب المتبعة في إطار أسلوب الدخل تعتمد بشكل كبير على خصم مبالغ التدفقات النقدية المستقبلية إلى قيمة حالية، فهي عبارة عن تطبيقات متنوعة في استخدام طريقة التدفقات النقدية المخصومة (DCF) والمفاهيم الواردة أدناه تنطبق جزئياً أو كلياً على كافة طرق أسلوب الدخل.

طريقة التدفقات النقدية المخصومة (DCF):

هي طريقة مالية لتقدير قيمة أصل مالي أو حقيقي ويتم استخلاص مؤشر القيمة من خلال حساب القيمة الحالية للتدفقات النقدية المستقبلية . ويتم تطبيق طريقة التدفقات النقدية المخصومة لتقييم عقار أو أملاك عقارية تدر دخلاً بالاعتماد على توقع الدخل المستقبلي للعقار محل التقييم ويتم استخلاص مؤشر القيمة للعقار من خلال حساب القيمة الحالية لصافي الدخل التشغيلي أو صافي القيمة الاجارية المتوقعة للعقار .

طريقة الرسملة المباشرة :

يتم تطبيق طريقة الرسملة المباشرة في حال ان صافي القيمة الاجار للعقار محل التقييم ثابتة ومتساوية للابد .

طريقة القيمة المتبقية:

طريقة القيمة المتبقية تعتبر وسيلة لتقييم العقارات التي يمكن تقديرها بتحديد أفضل تطوير مناسب للموقع والملكية ومن ثم التنبؤ بقيمة مثل هذا التطوير بعد أن يتم الانتهاء منه .

أسلوب الدخل	أسلوب التكلفة	أسلوب السوق	اساليب التقييم
تم استخدام أسلوب الدخل بشكل أساسي	تم استخدام أسلوب الدخل بشكل مساعد	تم استخدام أسلوب الدخل بشكل مساعد	الأسلوب المستخدم
طريقة التدفقات النقدية المخصصة	طريقة تكلفة الاطلاق	المسح الميداني (طريقة المقارنات - اسعار الاراضي المعروضة)	طرق التقييم المستخدمة
كون العقار محل التقييم مدر للدخل	طبيعة العقار وكون الارض مقام عليها مبنى	طريقة اساسية لمعرفة العقارات المماثلة في السوق	أسباب الاستخدام

تقدير القيمة

Estimated value



تقييم الأرض حسب أسلوب السوق - طريقة المقارنة بالبيع المشابهة					
العقارات المقارنة			العقار محل التقييم		
العقار المقارن ٢	العقار المقارن ١	العقار المقارن ٢	العقار المقارن ١	العقار المقارن ٢	العقار المقارن ١
التسوية	القيمة	التسوية	القيمة	التسوية	القيمة
	8,750		6,900	***	سعر المتر المربع
معروض		معروض		***	الحالة
26/06/22		26/05/22		26/06/22	تاريخ التقييم / العرض
- 438	-5.00%	-345	-5.00%	***	ظروف السوق
-	0.00%	-	0.00%	***	شروط التمويل
	(437.50)		(345.00)	***	قيمة ظروف السوق
	8,313		6,555	***	القيمة بعد التسويات الأولية
-5%	2,287	5%	7,930	6155.80	المساحة (م ^٢)
0%	عالي	0%	عالي	عالي	سهولة الوصول
0%	عالي	0%	عالي	عالي	موقع العقار
0%	مستوية	0%	مستوية	مستوية	شكل الأرض
0%	منتظمة الاضلاع	0%	منتظمة الاضلاع	منتظمة الاضلاع	طوبوغرافية الأرض
0%	تجاري	0%	تجاري	تجاري	الاستخدام
10%	2	-5%	4	3	الشوارع المحيطة
5.00%	416	0.00%	-	الإجمالي	
	8,728		6,555	قيمة التسوية للمتر المربع	
				قيمة المتر النهائية بعد التسوية	
			7,642	صافي متوسط قيمة المتر (ريال / المتر)	
			47,039,930	القيمة السوقية للأرض (ريال سعودي)	

تقدير قيمة العقار - أسلوب التكلفة - طريقة تكلفة الاحلال

ثالثاً: تكلفة الإهلاك		
40	سنة	العمر الافتراضي للعقار (سنة)
2	سنة	العمر الحالي للعقار (سنة)
38	سنة	العمر المتبقي للعقار (سنة)
5	%	معدل الاهلاك
3,658,422	ريال	قيمة الاهلاك
69,510,016		قيمة المبنى النهائية (ريال)

رابعاً: قيمة العقار حسب أسلوب التكلفة	
47,039,930	القيمة النهائية للأرض (ريال)
69,510,016	القيمة النهائية للمباني (ريال)
116,549,947	القيمة السوقية للعقار حسب أسلوب التكلفة (ريال)
116,550,000	القيمة السوقية للعقار حسب أسلوب التكلفة بعد التقريب (ريال)

أولاً: تكاليف البناء (التكاليف المباشرة)			
البند	المسطح م ^٢	ريال / م ^٢	القيمة (ريال)
القبو	12,293.60	2,500	30,734,000
مسطحات المباني	9,933.28	3,000	29,799,840
الملاحق العلوية	908.00	2,800	2,542,400
أخرى	-	-	-
السور	60	-	-
الإجمالي (ريال)	23,195		63,076,240
ثانياً: التكاليف الأخرى (الغير مباشرة)			
الرسوم المهنية	2%		1,261,525
شبكة المرافق	2%		1,261,525
تكاليف الإدارة	2%		1,261,525
تكاليف التمويل (0 سنوات / %)	0%		-
ربحية المطور	10%		6,307,624
الإجمالي (ريال)			10,092,198
إجمالي تكلفة المباني (ريال)			73,168,438

إيرادات العقار

تم تقدير إيرادات العقار حسب بيانات مسح السوق للعقارات المشابهة (10,450,000) ريال سعودي وبافتراض صحته

نسبة الشواغر:

من خلال أعمال المسح والمعاينة تبين إن متوسط الإشغال في هذه المنطقة حوالي **95%** وتم اعتمادها حسب وضع السوق .

النفقات التشغيلية والرأسمالية:

النفقات التشغيلية هي النفقات الخاصة بتأجير وصيانة العقار والنفقات الرأسمالية هي النفقات التي يتحملها المالك لترميم وتطوير العقار بهدف الحفاظ عليه في حالة مناسبة لتحقيق الدخل السنوي الملائم ، وتمثل نسبة النفقات التشغيلية 30% الى 40 % بالنسبة لمشاريع مشابهة في المنطقة المحيطة وتشمل تكاليف نفقات الخدمات المشتركة والنظافة والصيانة للمبنى و نفقات إدارة والتشغيل ومراقبة الأمن فيما تعلق بتقييم العقار نجد أن النفقات التشغيلية والرأسمالية **37%** وتم تقديرها حسب وضع وتحليل السوق للعقارات المشابهة.

نسبة الشواغر: معدل الرسملة:

معدل الرسملة هو معدل يستعمل لتحويل الدخل الى قيمة ويستعمل في تقدير القيمة الإستردادية للعقار وهناك أكثر من طريقة لاشتقاق معدل الرسملة فان كل طريقة من هذه الطرق تعتمد على استخدام الماضي القريب كوسيلة لتوقع المستقبل.

في هذا التقرير تم تقدير معدل الرسملة بطريقة المسح السوقي وذلك حسب صناديق ريت المشابهة للعقار محل التقييم في منطقة العقار وقت التقييم هو **7%**.

معدل الخصم:

عدة عوامل مهمة تحدد معدل الخصم من أهمها معدل التضخم، والذي يعتبر العنصر الرئيسي لتحديد معدل الخصم. بالإضافة الى معدل مخاطر السوق والذي يتم تحديثه حسب ظروف السوق والعقار قيد التقييم، ومعدل عائد السندات الحكومية ، تم افتراض معدل الخصم بواقع **9%** وفق النموذج التراكمي حسب الآتي :

3.7%	عائد السندات الحكومية
2% + 2.3%	المخاطر المنتظمة (مخاطر التضخم + مخاطر السوق)
1%	المخاطر الغير منتظمة (مخاطر العقار محل التقييم)

بيان الدخل السنوي للعقار				
رقم الوحدة	نوع الوحدة	المساحة (م ²)	قيمة تأجير المتر (ريال / المتر)	القيمة الايجارية (ريال / سعودي)
1	مكاتب ادارية	2910	859	2750000
2	مكاتب ادارية	2500	1265	3162500
3	مكاتب ادارية	5300	973	5000000
إجمالي الدخل السنوي للعقار (ريال / سعودي)				10912500

تقدير قيمة العقار - أسلوب الدخل - طريقة التدفقات النقدية المخصومة

افتراضات طريقة خصم التدفقات النقدية			
9%	معدل الخصم	10,912,500	إجمالي الدخل التآجيري
7%	معدل الرسملة	0%	معدل المصاريف التشغيلية والراسمالية
0%	معدل النمو - سنوي من السنة الثانية	0%	معدل الاشغار ومخاطر الائتمان
		5	فترة التدفقات النقدية (سنوات)

القيمة الاستردادية	سنوات الاستثمار						التدفقات النقدية - الداخلة
	2027	2026	2025	2024	2023	2022	
	6	5	4	3	2	1	
	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	قيمة النمو المتوقعة
	10,912,500	10,912,500	10,912,500	10,912,500	10,912,500	10,912,500	اجمالي الدخل التآجيري
	0%	0%	0%	0%	0%	0%	ناقص معدل الاشغار ومخاطر الائتمان
	0	0	0	0	0	0	قيمة الشواغر السنوية
	10,912,500	10,912,500	10,912,500	10,912,500	10,912,500	10,912,500	اجمالي الدخل التآجيري الفعلي
	0	0	0	0	0	0	ناقص معدل المصاريف التشغيلية والراسمالية
	10,912,500	10,912,500	10,912,500	10,912,500	10,912,500	10,912,500	صافي الدخل التشغيلي للمبني (NOI)
155,892,857							القيمة الاستردادية للمبني
155,892,857	10,912,500	10,912,500	10,912,500	10,912,500	10,912,500	10,912,500	صافي التدفقات النقدية
0.5963	0.5963	0.6499	0.7084	0.7722	0.8417	0.9174	معامل الخصم
92,953,817	6,506,767	7,092,376	7,730,690	8,426,452	9,184,833	10,011,468	القيمة الحالية للتدفقات النقدية
141,906,404							صافي القيمة الحالية للعقار

141,906,404

القيمة النهائية للعقار

142,000,000

القيمة النهائية للعقار (بعد التقريب)

استناداً الى غرض التقييم وطبيعة العقار وخصائصه كونه عقاراً مدرجاً للدخل فإن تقييم العقار بطريقة التدفقات النقدية المخصومة تعتبر أفضل من طريقة الاحلال وبالتالي سيتم ترجيح القيمة التي تم التوصل اليها بأسلوب الدخل كأساس للقيمة السوقية للعقار محل التقييم بتاريخ ٢٠٢٢/٠٦/٢٣ م هي حسب الآتي :

القيمة السوقية رقماً	القيمة السوقية كتابة
142,000,000	مائة واثنان واربعون مليون ريال سعودي

اعتمد هذا التقرير

المدير التنفيذي
إسماعيل محمد الدبيخي



ملاحق

Attachments





حسام حسن عشي
مقيم عقاري منتسب
عضوية رقم 1210002501

سالم محمد ال فائع
مقيم عقاري أساسي زميل
عضوية رقم 1210000013

شائق صالح شائق
مقيم عقاري أساسي زميل
عضوية رقم 1210001415

إسماعيل الديخي
مقيم عقاري أساسي زميل
عضوية رقم 1210000052



قيم للتقييم
QIAM VALUATION

الإدارة العامة :

الرياض 11666 ، طريق عثمان بن عفان ، مبنى رقم 8484 ، مكتب رقم 6

920025832

info@qiam.com.sa

www.qiam.com.sa