



WHITE CUBES

تقرير تقييم عقاري

سيكو المالية
سيكو السعودية ريت

مشروع مبنى مكثبي

مدينة الرياض
30 يونيو 2023

تقرير
تقييم

رؤية
VISION 2030
المملكة العربية السعودية
KINGDOM OF SAUDI ARABIA



الموضوع: تقدير القيمة العادلة لمشروع مبنى مكثبي في مدينة الرياض، المملكة العربية السعودية.

الأستاذ/ طارق عقل

السلام عليكم ورحمة الله وبركاته،
استناداً إلى طلبكم بتقييم الأصول موضوع التقييم بموجب التكليف الصادر من قبلكم بتاريخ 2023/05/29، فإننا نقدم لكم تقريراً مفصلاً عن العقار موضوع التقييم شاملاً دراسة عامة للسوق والاقتصاد وأسلوب التقييم المتبع. كما تتعهد شركة المكعبات البيضاء للاستشارات المهنية بالمحافظة على سرية المعلومات المقدمة من قبل العميل وتلتزم بالحيادية التامة في عملية التقييم وتقر بعدم وجود أي مصالح عامة مشتركة بينها وبين العميل أو مستخدم التقرير.

شركة المكعبات البيضاء للاستشارات المهنية

الأستاذ/ عصام بن محمد بن عبد الله الحسيني - رئيس الشركة
عضو زميل في الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين
ترخيص رقم: 1210000474
أصدر: 1437/08/01 انتهاء: 1447/08/24
رقم عضوية المنشأة في منصة (قيمة) - فرع العقار 11000171

قائمة المحتويات

5		الملخص التنفيذي
7		1. نطاق العمل
7	مقدمة	1.1
7	الغرض من التقييم	1.2
7	أساس القيمة	1.3
7	أساليب وطرق التقييم المتبعة	1.4
7	عملة التقييم	1.5
7	نطاق البحث	1.6
8	معاينة العقار محل التقييم	1.7
8	طبيعة ومصدر المعلومات	1.8
8	الافتراضات والاقتراضات الخاصة	1.9
9	قيود الاستخدام أو التوزيع أو النشر	1.10
9	الإشعارات القانونية	1.11
11		2. تفاصيل العقار موضوع التقييم
11	وصف العقار	2.1
11	المنطقة المحيطة بالعقار	2.2
11	سهولة الوصول	2.3
11	مرافق البنية التحتية	2.4
12	بيانات صك الملكية	2.5
13	رخصة البناء وتفاصيل المباني	2.6
14	صور العقار موضوع التقييم	2.7
16		3. مؤشرات السوق
16	مؤشرات الاقتصاد السعودي	3.1
16	تخصيص الموازنة لسنة 2021	3.2
17	نبذة عن القطاع	3.3
19		4. تقييم الأصول
19	طرق التقييم المتبعة لتقييم الأصل موضوع التقرير	4.1
20	التقييم بطريقة المقارنات السوقية	4.2
22	التقييم بطريقة التكلفة والإحلال	4.3
24	التقييم بطريقة التدفقات النقدية المخصومة حسب العقود الفعلية	4.4
26	التقييم بطريقة رسملة الدخل- حسب أسعار السوق	4.5
29	القيمة النهائية للعقار	4.6
29	ملاحظات	4.7
29	الأعضاء المشاركين في اعداد التقرير	4.8
31		5. الملحقات
31	صورة من صك الملكية ورخصة البناء	5.1
32	ترخيص مزاوله المهنة	5.2

WHITE CUBES
الملخص التنفيذي

الملخص
التنفيذي

الملخص التنفيذي

0401-23	رقم المرجع
	رمز الإيداع
تقرير مفصل.	نوع التقرير
شركة سيكو المالية.	اسم العميل
شركة سيكو المالية- مكتب المراجع القانوني.	مستخدم التقرير
المستثمرون أو الراغبون في الاستثمار.	مستخدمون آخرون
الإدراج في القوائم المالية.	الغرض من التقييم
مشروع مبنى مكاتب.	العقار موضوع التقييم
يقع العقار في حي الربيع، مدينة الرياض، المملكة العربية السعودية.	عنوان العقار
393140003189 - 393140003190	رقم صك الملكية
02/09/1442	تاريخ صك الملكية
مرهون.	نوع الملكية
مرهون لصالح بنك الرياض.	القيود
شركة مشاعر ريت العقارية.	المالك
تجاري.	استخدام الأرض
6,155.8 م ²	مساحة الأرض
23,220 م ²	مسطحات البناء
10,700 م ²	المساحة التأجيرية
القيمة العادلة.	أساس القيمة
الاستخدام الحالي للأصل موضوع التقييم.	فرضية القيمة
أسلوب السوق طريقة المقارنات السوقية، أسلوب التكلفة طريقة التكلفة والإحلال، وأسلوب الدخل - طريقة رسمة الدخل.	أسلوب التقييم المتبع
الريال السعودي.	عملة التقييم
138,000,000 ريال	القيمة النهائية للعقار
2023/08/06 م	تاريخ التقرير
2023/06/30 م	تاريخ التقييم
2023/06/01 م	تاريخ المعاينة
90 يوم من تاريخ المعاينة ما لم يحدث أي تغييرات اقتصادية تؤثر على الأصل محل التقييم.	مدة صلاحية التقرير



WHITE CUBES

نطاق العمل

نطاق
العمل

1. نطاق العمل

1.1 مقدمة

تم إعداد هذا التقرير من قبل شركة المكعبات البيضاء للاستشارات المهنية، وفقاً للمعايير التقييم الدولية الصادرة عام 2022 عن مجلس معايير التقييم الدولية IVSC ودليل الممارسة واللوائح الصادرة عن الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين (تقييم)، يحتوي تقرير التقييم جوانب مختلفة من العمل ويجب قراءة التقرير كاملاً لضمان وصول المعلومات بشكل أدق. ونسعد بتقديم خدماتنا للسادة شركة سيكو المالية لتقدير القيمة العادلة للعقار موضوع التقييم.

1.2 الغرض من التقييم

بناءً على طلب العميل قمنا بإجراء تقييم للأصول محل التقييم وذلك لغرض الإدراج في القوائم المالية.

1.3 أساس القيمة

حسب الغرض المذكور في الفقرة 1.2 فإن أساس القيمة المناسب والمعتمد في عملية التقييم هي القيمة العادلة للعقار.

يعرف المعيار المحاسبي الدولي رقم (13) القيمة العادلة على أنها السعر الذي يتم استلامه لبيع أصل أو دفعة لتحويل التزام في معاملة منظمة بين المشاركين في السوق في تاريخ القياس.

1.4 أساليب وطرق التقييم المتبعة

وفقاً لغرض التقييم، وبناءً على طلب العميل، سنقوم باستعمال أسلوب السوق طريقة المقارنات السوقية، أسلوب التكلفة طريقة التكلفة والإحلال وأسلوب الدخل طريقة رسملة الدخل.

1.5 عملة التقييم

جميع القيم المذكورة في التقرير مسجلة بالريال السعودي، ما لم يذكر خلاف ذلك.

1.6 نطاق البحث

قام فريق العمل لدينا بمسح ميداني بالمنطقة المحيطة للعقار موضوع التقييم والعقارات المشابهة والتأكد من صحتها.

1.7 معاينة العقار محل التقييم

نظام المعاينة هو زيارة وفحص الأصل واختبار أداءه والحصول على المعلومات الخاصة به من كميات وموصفات ومساحة الأرض ومساحات البناء والمساحات التأجيرية والخدمات والمرافق العامة ومكونات المشروع وغيرها وذلك لغرض ابداء الراي في قيمة العقار موضوع التقييم. وبناء على ذلك فإننا نؤكد انه تم معاينة الاصل موضوع التقييم بتاريخ 2023/06/01 بما يتضمنه من مواصفات. كما نفيد ان المعاينة التي تمت لا تشمل معاينة فنية للأصل وانما هي معاينة وتدوين كل ما تراه العين.

1.8 طبيعة ومصدر المعلومات

قام فريق العمل لدينا بمسح ميداني وذلك للتأكد من صحة بعض المعلومات السوقية لغرض التقييم المذكور والتي شملت أسعار الاصول في المنطقة المحيطة ونسب الإشغال ومعلومات مرتبطة بالأصل موضوع التقييم وذلك للوصول للقيمة العادلة الفعلية. وخلال عملية البحث الميداني تم الاستناد على بعض المصادر كالتالي:

- صك الملكية ورخصة البناء المقدمة من قبل العميل.
- المسح الميداني.
- معاينة الموقع.
- قاعدة البيانات التاريخية لدينا الخاصة بالأصول المشابهة للعقار موضوع التقييم.
- وكلاء المبيعات المختصين بنفس نوع الاصول موضوع التقييم.

1.9 الافتراضات والافتراضات الخاصة

وفقاً لتعريف معايير التقييم الدولية "تعد الافتراضات أمور منطقية يمكن قبولها كحقيقة في سياق أعمال التقييم دون التحقق أو التدقيق فيها على نحو محدد، كما أنها أمور تقبل بمجرد ذكرها، وهذه الافتراضات ضرورية لفهم عملية التقييم أو المشورة المقدمة. أما الافتراضات الخاصة عبارة عن افتراضات تختلف عن الحقائق الفعلية الموجودة في تاريخ التقييم.

- تم افتراض أن جميع المعلومات المستلمة من العميل سواء كانت شفوية او خطية هي معلومات صحيحة ومحدثة لغاية تاريخ التقييم.
- هذا التقرير هو تقرير تقييم وليس مسح هيكلية. لذلك، لم نقوم بفحص المرافق، وفحص الخدمات، واختبار التربة، وما إلى ذلك.
- تستند جميع المدخلات المستخدمة في منهجيات التقييم إلى بيانات السوق المجمعّة باستخدام معرفتنا وخبرتنا في السوق ذات الصلة.
- تستند مخرجات هذا التقرير (القيمة النهائية) إلى الافتراضات المستخدمة والمستندات المستلمة من العميل وبيانات السوق المتاحة. ومع ذلك، فإن تقديرات المخرجات تظهر قيمة إرشادية للممتلكات / العقارات الخاضعة.

1.10 قيود الاستخدام او التوزيع او النشر

أعدت شركة المكعبات البيضاء للاستشارات المهنية هذا التقرير لتقدير القيمة العادلة للأصول محل التقييم ولا يجوز نقل هذا التقرير ومحتوياته أو الإشارة إليه أو عرضه في أي حال من الأحوال على أي أطراف أخرى باستثناء ما هو منصوص عليه في خطاب التعاقد، وفي حال رغبة العميل استعمال هذا التقرير لأي سبب بخلاف ما هو مذكور في هذا التقرير فعليه الحصول على موافقة خطية مسبقة من قبلنا لهذا الغرض.

1.11 الاشعارات القانونية

نحن لسنا على علم ولم يتم إخبارنا بأي إشعارات قانونية يتم تقديمها على الممتلكات، سواء كانت جارية أو معلقة في المحاكم.


WHITE CUBES
تفاصيل العقار

تفاصيل
العقار

2. تفاصيل العقار موضوع التقييم

2.1 وصف العقار

العقار موضوع التقييم هو عبارة مكاتب، يقع في حي الربيع، مدينة الرياض. مساحة الأرض الاجمالية للعقار 6,155.8م2 واجمالي مسطحات البناء 23,220 م2. العقار عبارة عن مبنى مكثبي. بناء على المعاينة الميدانية التي اجراها فريق عملنا، المشروع يقع على ثلاث شوارع، مع اطلالة مباشرة على طريق الثمامة من جهة الشمال.

2.2 المنطقة المحيطة بالعقار

بناءً على المعاينة الميدانية اتضح أن العقار موضوع التقييم محاط بمباني سكنية وتجارية.

2.3 سهولة الوصول

تعتبر سهولة الوصول للعقار عالية وذلك استناداً على موقعه الحالي حيث يقع على طريق الثمامة.

2.4 مرافق البنية التحتية

جميع مرافق البنية التحتية متوفرة في المنطقة المحيطة وموصولة بالعقار الموضوع التقييم.



2.5 بيانات صك الملكية

قام العميل بتزويدنا بصورة من صك الملكية الخاص بالعقار موضوع التقييم

المدينة	الرياض	مساحة الأرض	3,076.42 م ²
الحي	الربيع	رقم القطعة	3
نوع الصك	الالكتروني	رقم البلك	2
رقم الصك	393140003189	رقم المخطط	3090
تاريخ الصك	02/09/1442	المالك	شركة مشاعر ريت العقارية
قيمة الصك	غير متوفر	نوع الملكية	ملكية مطلقة
تاريخ آخر معاملة	02/09/1442	القيود	مرهون
أصدر من قبل	وزارة العدل		
الجهة الشمالية	شارع عرض 60 متر	الجهة الشرقية	ملكية خاصة
الجهة الجنوبية	شارع عرض 20 متر	الجهة الغربية	ملكية خاصة
المدينة	الرياض	مساحة الأرض	3,079.38 م ²
الحي	الربيع	رقم القطعة	2
نوع الصك	الالكتروني	رقم البلك	2
رقم الصك	393140003190	رقم المخطط	3090
تاريخ الصك	02/09/1442	المالك	شركة مشاعر ريت العقارية
قيمة الصك	غير متوفر	نوع الملكية	ملكية مطلقة
تاريخ آخر معاملة	02/09/1442	القيود	مرهون
أصدر من قبل	وزارة العدل		
الجهة الشمالية	شارع عرض 60 متر	الجهة الشرقية	ملكية خاصة
الجهة الجنوبية	شارع عرض 20 متر	الجهة الغربية	شارع عرض 20 متر

ملاحظة: زدونا العميل بنسخة من صك الملكية والتي يفترض أنها صحيحة وموثقة. ليس في نطاق عملنا اجراء تشخيص قانوني على أي مستند قانوني. كما لم يرد لعلنا صدور أي مستندات او قرارات حكومية من شأنها فرض قيود على العقار موضوع التقييم.

2.6 رخصة البناء وتفاصيل المباني

لم يتم تزويدنا بنسخة من رخصة البناء للعقار موضوع التقييم، ولكن تم إفادتنا من قبل العميل بأن إجمالي مساحة مسطحات البناء 23,220 م²





WHITE CUBES

مؤشرات السوق

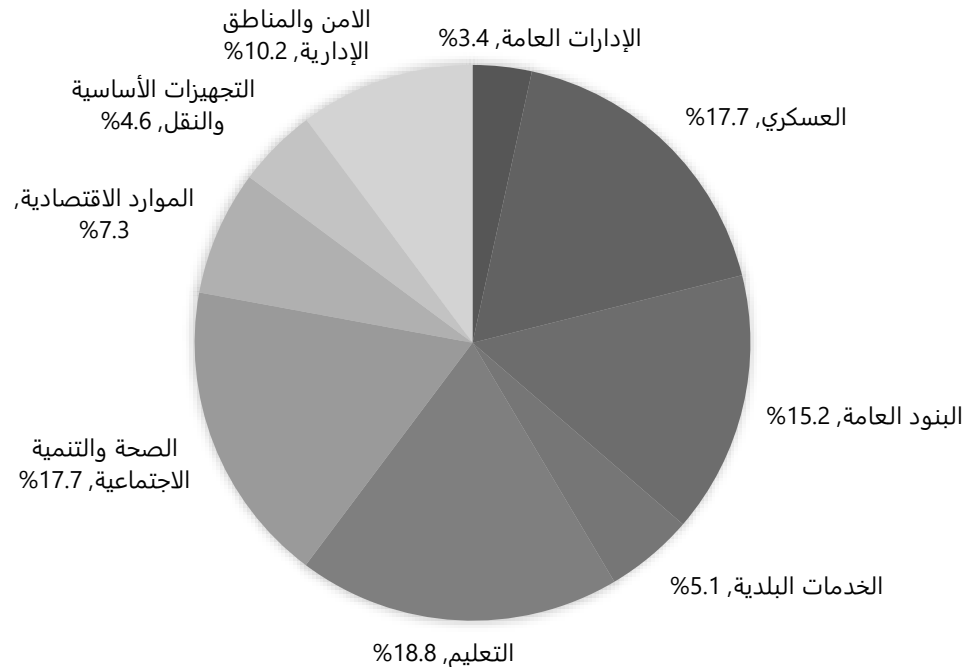
مؤشرات
السوق

3. مؤشرات السوق

3.1 مؤشرات الاقتصاد السعودي

المؤشرات الاقتصادية	فعلي 2022	ميزانية 2023	تقديرات 2024	تقديرات 2025
إجمالي الإيرادات	1,234	1,130	1,146	1,205
إجمالي النفقات	1,132	1,114	1,125	1,134
فائض الميزانية	102	16	21	71
الدين	985	951	959	962
نمو الناتج المحلي الحقيقي	8.50%	3.10%	5.70%	4.50%
الناتج المحلي الإجمالي الاسمي	3,957	3,869	3,966	4,247
التضخم	2.60%	2.10%	2.10%	2.00%

3.2 تخصيص الموازنة لسنة 2021



37 مليار ريال سعودي	الإدارات العامة
259 مليار ريال سعودي	العسكري
105 مليار ريال سعودي	البنود العامة
63 مليار ريال سعودي	الخدمات البلدية
189 مليار ريال سعودي	التعليم
189 مليار ريال سعودي	الصحة والتنمية الاجتماعية
72 مليار ريال سعودي	الموارد الاقتصادية
34 مليار ريال سعودي	التجهيزات الأساسية والنقل
165 مليار ريال سعودي	الامن والمناطق الإدارية

المصدر: وزارة المالية

3.3 نبذة عن القطاع

في التالي سنقوم بإدراج معلومات عامة عن القطاع العقاري والمرتبطة بالعقار موضوع هذا التقييم والتي من شأنها إعطاء نظرة مبدئية عن هذا القطاع. هذه المعلومات والمؤشرات تم تقديرها بناء على خبرتنا واستنادا على أداء القطاع الحالي وبعض البيانات التاريخية التي تم رصدها من قبلنا، إضافة الى التغييرات الحالية للاقتصاد بشكل عام.

مؤشر يعني هبوط في الأداء الحالي مقارنة بالعام السابق
مؤشر يعني ارتفاع في الأداء الحالي مقارنة بالعام السابق
مؤشر يعني استقرار في الأداء الحالي مقارنة بالعام السابق



اداء القطاع بشكل عام

استقرار القطاع بشكل عام

من 2022 إلى 2023	التوقعات المستقبلية	من 2022 إلى 2023	التوقعات المستقبلية
↔	↑	↔	↑
قيم الأراضي المعنية بالقطاع		الدخل الاجاري للقطاع	
↔	↑	↔	↑
مستويات الطلب لهذا القطاع		رغبة المستثمرين في هذا القطاع	
↔	↑	↔	↑
معدلات ونسب الاشغال لهذا القطاع		التغيرات الإيجابية لهذا القطاع	
↔	↑	↔	↑

تحليل فريق عمل WHITECUBES



WHITE CUBES

تقييم الأصول

تقييم
الأصول

4. تقييم الأصول

4.1 طرق التقييم المتبعة لتقييم الأصل موضوع التقرير

بالإشارة إلى غرض التقييم المذكور أعلاه، مع الأخذ في الاعتبار طبيعة الأصل موضوع التقييم، سوف نستخدم الطرق التالية المحددة لتقدير القيمة العادلة للأصل

الارض المبنى كامل العقار	أسلوب السوق		أسلوب التكلفة		أسلوب الدخل	
	المقارنات السوقية	المقارنات السوقية	التكلفة والإحلال	التدفقات النقدية المخصومة	الأرباح	رسملة الدخل
	✓	---	---	---	---	---
	---	---	✓	---	---	---
	---	---	---	✓	---	✓

طريقة المقارنات السوقية

في طريقة المقارنات السوقية سنقوم بجمع المعلومات سواء عن طريق المسح الميداني او الوكلاء المحليين لمعرفة أسعار العروض والبيع الفعلي للأصول المشابهة للأصل موضوع التقييم في نفس المنطقة. اما بالنسبة للأصول المعروضة للبيع فنقوم باختبار حساسية الأسعار المعروضة لمعرفة مدى تناسبها مع السوق المحيطة ومن ثم سنقوم بعمل تحليل المقارنات لهذه الأصول وذلك من اجل مقارنتها مع العقار موضوع التقييم من حيث المساحة والموقع، عدد الشوارع المحيطة والاطلالة، منسوب الأرض، نوعية المباني والخدمات وغيرها من عناصر المقارنات الاخرى

طريقة التكلفة

طريقة تكلفة الإحلال المهلكة، نقوم بتقدير القيمة العادلة للأرض الفضاء، بالرجوع الى قيمة الأراضي المقارنة، وإضافة هذه القيمة إلى تكلفة إعادة بناء مبنى جديد يمكن أن يقوم بوظيفة المبنى الحالي بعد إجراء تسويات مقابل تقادم وإهلاك المبنى الحالي بالنسبة للعقار الافتراضي الجديد. وبالتالي تتمثل العناصر الرئيسية الثلاث لأسلوب التكلفة كما يلي:

- قيمة الأرض باستخدام المقارنات السوقية.
- قيمة البناء.
-

طريقة رسملة الدخل:

التقييم حسب مقدار الدخل الذي يمكن أن يولده الأصل. وبالتالي، يتم استخدام هذه الطريقة لجميع الأصول التي تولد دخلاً منتظماً. حيث يتم حساب الدخل وفقاً للخطوات التالية:

- تقدير الدخل الإجمالي السنوي المحتمل للأصل من خلال إجراء دراسات السوق لتحديد ما يمكن أن تكسبه الملكية، وهو ما قد لا يكون مماثلاً لما تكسبه حالياً.
- يتم حساب الدخل الإجمالي الفعلي عن طريق طرح معدل الشواغر وفقدان الإيجار على النحو المقدر من قبل المقيم باستخدام دراسات السوق.
- يتم بعد ذلك احتساب صافي إيرادات التشغيل عن طريق طرح مصروفات التشغيل السنوية من إجمالي الدخل الفعلي.
- استعمال معدل رسملة مناسب لصافي الإيرادات التشغيلية لتقدير قيمة العقار السوقية تبعاً.

4.2 التقييم بطريقة المقارنات السوقية

تهدف هذه الطريقة إلى جمع البيانات والمعلومات حول المبيعات الفعلية و / أو العروض الحالية لخصائص مماثلة داخل السوق المحيطة، ثم إجراء التعديلات اللازمة على هذه المقارنات من حيث المساحة والموقع والشكل، والجودة، والمحتوى، وغيرها. فيما يلي ملخص لعملية التقييم باستخدام الطريقة المقارنة والتعديلات التي تم إجراؤها على المقارنات المتاحة

خصائص المقارنات								
العينة الثالثة	العينة الثانية	العينة الأولى	العقار موضوع التقييم					
معرض الرياض	معرض الرياض	معرض الرياض	-----	نوع العرض				
SAR 56,673,750	SAR 52,389,800	SAR 37,500,000	الرياض	المدينة				
مسح ميداني	مسح ميداني	مسح ميداني	-----	قيمة البيع				
6,667.50	6,389.00	5,000.00	صك الملكية	مصدر المعلومة				
SAR 8,500	SAR 8,200	SAR 7,500	6,155.80	المساحة				
				-----	ر.س / م ²			
تسويات ظروف السوق								
العينة الثالثة	العينة الثانية	العينة الأولى	العقار موضوع التقييم					
SAR 8,500	SAR 8,200	SAR 7,500	-----	سعر المتر قبل التسويات				
0.00%	0.00%	0.00%	-----	التمويل				
0.00%	0.00%	0.00%	-----	ظروف التسوق				
0.00%	0.00%	0.00%	-----	إجمالي نسبة التسويات				
SAR 0	SAR 0	SAR 0		إجمالي قيمة التسويات				
SAR 8,500	SAR 8,200	SAR 7,500		سعر المتر بعد التسويات				
تسويات الموقع								
العينة الثالثة	العينة الثانية	العينة الأولى	العقار موضوع التقييم					
0.00%	0.00%	0.00%	6,155.80	المساحة				
0.00%	0.00%	0.00%	عالي	جاذبية الموقع				
0.00%	0.00%	0.00%	جيد	الوصول للموقع				
0.00%	0.00%	0.00%	60	عرض الشارع				
0.00%	-2.50%	0.00%	3	عدد الشوارع				
0.00%	0.00%	0.00%	منتظم	شكل الأرض				
0.00%	0.00%	0.00%	نعم	القرب من الشارع الرئيسي				
0.00%	-2.50%	0.00%		اجمالي نسب التسويات				
SAR 0.0	-SAR 205.0	SAR 0.0		اجمالي قيمة التسويات				
SAR 8,500.0	SAR 7,995.0	SAR 7,500.0		السعر بعد التسويات				
90%	5%	5%		الوزن المرجح				
SAR 7,650.00	SAR 399.75	SAR 375.00		ر.س / م ²				
				SAR 8,425	قيمة تقريبية			
				SAR 8,400				

تحليل حساسية					قيمة العقار
10%	5%	0%	-5%	-10%	
6,156	6,156	6,156	6,156	6,156	مساحة الأرض
SAR 9,240.0	SAR 8,820.0	SAR 8,400.0	SAR 7,980.0	SAR 7,560.0	رس / م ²
SAR 56,879,592	SAR 54,294,156	SAR 51,708,720	SAR 49,123,284	SAR 46,537,848	قيمة العقار

SAR 51,708,720

بناء على العينات الميدانية التي تم الحصول عليها وبلاستعانة ببعض الخبراء العقاريين في المنطقة فان متوسط أسعار العقارات المشابهة تتراوح بين 8,000 الى 8,500 ريال/ م². سنعتمد في تقييمنا على متوسط السعر 8,400 ريال/ م². وعند المقارنة بنتيجة تحليل المقارنات وجدنا ان قيمة العقار تقع ضمن نفس النطاق وقريبة من المتوسط العام.



4.3 التقييم بطريقة التكلفة والإحلال

متوسط التكلفة	الى (ر.س / م ²)	من (ر.س / م ²)	
SAR 1,300	SAR 1,400	SAR 1,200	الهيكل الانشائي - اعمال خرسانية
SAR 800	SAR 900	SAR 700	اعمال الالكتروميكانيك
SAR 1,000	SAR 1,100	SAR 900	اعمال التشطيبات
SAR 0	SAR 0	SAR 0	الملحقات
SAR 0	SAR 0	SAR 0	الفرش
SAR 100	SAR 120	SAR 80	تحسينات الموقع
20%	22%	18%	ربحية المطور
الأرض			
اجمالي القيمة		ر.س / م ²	مساحة الأرض
SAR 51,708,720		SAR 8,400	6,155.80
مكونات المبنى			
اجمالي مسطحات البناء	عدد الأدوار	الوحدة	الأدوار العلوية
23,220.00	1	م ²	
		23,220.00	اجمالي مسطحات البناء

تكاليف التطوير					
التكاليف المباشرة للأدوار العلوية					
اجمالي التكلفة	نسبة الإنجاز	الإجمالي	ر.س / م ²	المساحة	
SAR 30,186,000	100%	SAR 30,186,000	SAR 1,300	23,220.00	الهيكل الانشائي - اعمال خرسانية
SAR 18,576,000	100%	SAR 18,576,000	SAR 800	23,220.00	اعمال الالكتروميكانيك
SAR 23,220,000	100%	SAR 23,220,000	SAR 1,000	23,220.00	اعمال التشطيبات
SAR 0	100%	SAR 0	SAR 0	23,220.00	الملحقات
SAR 0	100%	SAR 0	SAR 0	23,220.00	الفرش
SAR 615,580	100%	SAR 615,580	SAR 100	6,155.80	تحسينات الموقع
SAR 72,597,580	100.00%	SAR 72,597,580			الإجمالي
التكاليف الغير مباشرة					
اجمالي التكاليف الغير مباشرة	النسبة	اجمالي التكاليف المباشرة			
SAR 72,598	0.10%	SAR 72,597,580			تكاليف أولية للمشروع
SAR 362,988	0.50%	SAR 72,597,580			تكاليف التصميم
SAR 725,976	1.00%	SAR 72,597,580			تكاليف الاستشاري الهندسي
SAR 3,629,879	5.00%	SAR 72,597,580			تكاليف الإدارة
SAR 3,629,879	5.00%	SAR 72,597,580			نثرات
SAR 0	0.00%	SAR 72,597,580			أخرى
SAR 8,421,319.28	11.60%				اجمالي التكلفة
23,220.00	اجمالي مسطحات البناء			SAR 72,597,580	التكاليف المباشرة
SAR 3,489	ر.س / م ²			SAR 8,421,319.28	التكاليف الغير مباشرة
100.0%	نسبة الإنجاز للمبنى			SAR 81,018,899.28	اجمالي تكاليف الانشاءات

قيمة التطوير			
2.50%	الاهلاك السنوي	SAR 81,018,899	اجمالي تكاليف التطوير
3	العمر الفعلي	100.00%	نسبة الإنجاز
7.50%	اجمالي نسبة الاهلاك	20.0%	نسبة ربحية المطور
0.00%	نسبة التحسين والترميم	SAR 16,203,780	ربح المطور
7.50%	صافي نسبة الاهلاك	SAR 91,146,262	اجمالي قيمة التطوير
SAR 74,942,482	التكلفة بعد الاهلاك	40	العمر الاقتصادي

القيمة التقريبية	اجمالي القيمة	قيمة الأرض	قيمة التطوير
SAR 142,850,000	SAR 142,854,982	SAR 51,708,720	SAR 91,146,262

4.4 التقييم بطريقة التدفقات النقدية المخصومة حسب العقود الفعلية

تحليل مصاريف التشغيل والصيانة

بلغت نسبة المصاريف التشغيلية للعقارات المشابهة ما بين 10% الى 20% من اجمالي الدخل المتوقع للعقار. وتعتمد هذه النسب على حالة وجودة العقار ونوعية الخدمات والمرافق العامة المتوفرة في العقار نفسه. وتنقسم هذه النسب الى عدة بنود رئيسية كما في التالي:

مصاريف الإدارة	5% الى 7%
مصاريف التشغيل والصيانة	5% الى 6%
مصاريف فواتير الخدمات العامة	3% الى 4%
مصاريف نثرية أخرى	2% الى 3%

مصاريف التشغيل والصيانة الخاصة بالعقار

لم يزدنا المالك بتفاصيل تكاليف صيانة وتشغيل المشروع الفعلية وبناء على ذلك سيتم افتراض متوسطات السوق للمشاريع المشابهة. حيث بلغت نسبة المصاريف التشغيلية للعقارات المشابهة 15% من اجمالي الدخل المتوقع للعقار. وتعتمد هذه النسب على حالة وجودة العقار ونوعية الخدمات والمرافق العامة المتوفرة في العقار نفسه.

تحليل معدل الرسملة حسب السوق

بناء على الصفقات التي تمت مؤخرا من عمليات بيع عقارات مشابهه وصناديق عقارية، وجدنا ان معدل العائد التشغيلي او ما يسمى بمعدل الرسملة الذي يتم على أساسه المبادلة التجارية لعقارات مشابهه يتراوح من 7% الى 8%. حيث يتأثر هذا المتوسط ارتفاعا وهبوطا بعدة عوامل منها جودة تشطيبات المبنى والموقع العام ومدى سهولة الوصول للعقار والعمر الفعلي للعقار وحجم المشروع ومدى ثبات الدخل فيه. إضافة الى ما سبق، فان معدلات الرسملة تتأثر أيضا بشكل مباشر بمعدلات العرض والطلب لنفس النوع من العقارات

معدل الرسملة المستعمل في التقييم

بالنسبة الى معدل الرسملة المستعمل في التقييم سنقوم بالاستناد على متوسطات معدل الرسملة حسب السوق ومن ثم عمل بعض التسويات استنادا على وضع العقار من حيث مواصفاته وموقعه وبعض العناصر المهمة الأخرى.

العينة 4	العينة 3	العينة 2	العينة 1	
331,328,000.00	726,455,000.00	65,240,000.00	190,596,000.00	سعر البيع
29,156,864.00	58,116,400.00	4,893,000.00	14,771,190.00	إجمالي الدخل
8.80%	8.00%	7.50%	7.75%	معدل الرسملة
			8.01%	متوسط معدل الرسملة
			8.00%	معدل الرسملة التقريبي

ان معدل الرسملة التقديري للعقار والذي سيتم الاستناد عليه في عملية التقييم بطريقة التدفقات النقدية المخصومة هو 8.0% والذي سيطبق لاحقا على صافي الدخل التشغيلي للعقار.

2025	2024	2023		التدفقات النقدية المخصومة
2	1	0		
0.0%	0.0%	0.0%		النمو
				الإيرادات المتوقعة
3,162,500	3,162,500	3,162,500	SAR	البسمة
2,750,000	2,500,000	2,500,000	SAR	أملك
5,000,000	4,500,000	4,500,000	SAR	تكافل الراجحي
10,912,500	10,162,500	10,162,500		إجمالي الإيرادات
				المصاريف
1,636,875	1,524,375	1,524,375	15.0%	المصاريف التشغيلية
1,636,875	1,524,375	1,524,375		إجمالي المصاريف
9,275,625	8,638,125	8,638,125		الدخل التشغيلي
132,508,929			7.0%	القيمة الاستردادية
0.86	0.93	1.00	8.000%	معدل الخصم
121,557,402	7,998,264	8,638,125		القيمة الحالية
138,193,791				القيمة السوقية للأصل

4.5 التقييم بطريقة رسملة الدخل - حسب أسعار السوق

تحليل معدل الرسملة حسب السوق

بناء على الصفقات التي تمت مؤخرا من عمليات بيع عقارات مشابهة وصناديق عقارية، وجدنا ان معدل العائد التشغيلي او ما يسمى بمعدل الرسملة الذي يتم على أساسه المبادلة التجارية لعقارات مشابهة يتراوح من 7% الى 8%. حيث يتأثر هذا المتوسط ارتفاعا وهبوطا بعدة عوامل منها جودة تشطيبات المبنى والموقع العام ومدى سهولة الوصول للعقار والعمر الفعلي للعقار وحجم المشروع ومدى ثبات الدخل فيه. إضافة الى ما سبق، فان معدلات الرسملة تتأثر أيضا بشكل مباشر بمعدلات العرض والطلب لنفس النوع من العقارات

المقارنة	وحدة المكاتب سعر الايجار / الوحدة
العينة الأولى	850 SAR/ Sqm
العينة الثانية	800 SAR/ Sqm
العينة الثالثة	850 SAR/ Sqm
المتوسط	850 SAR/ Sqm



تحليل مصاريف التشغيل والصيانة

بلغت نسبة المصاريف التشغيلية للعقارات المشابهة ما بين 15% الى 20% من اجمالي الدخل المتوقع للعقار. وتعتمد هذه النسب على حالة جودة العقار ونوعية الخدمات والمرافق العامة المتوفرة في العقار نفسه. وتنقسم هذه النسب الى عدة بنود رئيسية كما في التالي:

مصاريف الإدارة	5% الى 7%
مصاريف التشغيل والصيانة	5% الى 6%
مصاريف فواتير الخدمات العامة	3% الى 4%
مصاريف نثرية اخرى	2% الى 3%

مصاريف التشغيل والصيانة الخاصة بالعقار

لم يزدنا المالك بتفاصيل تكاليف صيانة وتشغيل المشروع الفعلية وبناء على ذلك سيتم افتراض متوسطات السوق للمشاريع المشابهة. حيث بلغت نسبة المصاريف التشغيلية للعقارات المشابهة 15% من اجمالي الدخل المتوقع للعقار. وتعتمد هذه النسب على حالة جودة العقار ونوعية الخدمات والمرافق العامة المتوفرة في العقار نفسه.

تحليل معدل الرسملة حسب السوق

بناء على الصفقات التي تمت مؤخرا من عمليات بيع عقارات مشابهه وصناديق عقارية، وجدنا ان معدل العائد التشغيلي او ما يسمى بمعدل الرسملة الذي يتم على أساسه المبادلة التجارية لعقارات مشابهه يتراوح من 7% الى 8%. حيث يتأثر هذا المتوسط ارتفاعا وهبوطا بعدة عوامل منها جودة تشطيبات المبنى والموقع العام ومدى سهولة الوصول للعقار والعمر الفعلي للعقار وحجم المشروع ومدى ثبات الدخل فيه. إضافة الى ما سبق، فان معدلات الرسملة تتأثر أيضا بشكل مباشر بمعدلات العرض والطلب لنفس النوع من العقارات

معدل الرسملة المستعمل في التقييم

بالنسبة الى معدل الرسملة المستعمل في التقييم سنقوم بالاستناد على متوسطات معدل الرسملة حسب السوق ومن ثم عمل بعض التسويات استنادا على وضع العقار من حيث مواصفاته وموقعه وبعض العناصر المهمة الأخرى.

معدل الرسملة المستعمل في التقييم

بالنسبة الى معدل الرسملة المستعمل في التقييم سنقوم بالاستناد على متوسطات معدل الرسملة حسب السوق ومن ثم عمل بعض التسويات استنادا على وضع العقار من حيث التالي:

- سهولة الوصول للعقار
- الحالة العامة للعقار
- الموقع العام للعقار
- نوعية وجودة التشطيبات
- نوعية وتواجد فريق الإدارة في المشروع
- الخدمات والمرافق العامة

العينة 4	العينة 3	العينة 2	العينة 1	
331,328,000.00	726,455,000.00	65,240,000.00	190,596,000.00	سعر البيع
29,156,864.00	58,116,400.00	4,893,000.00	14,771,190.00	إجمالي الدخل
8.80%	8.00%	7.50%	7.75%	معدل الرسملة
			8.01%	متوسط معدل الرسملة
			8.00%	معدل الرسملة التقريبي

ان معدل الرسملة التقديري للعقار والذي سيتم الاستناد عليه في عملية التقييم هو 8.0% والذي سيطبق لاحقا على صافي الدخل التشغيلي للعقار.

دخل المشروع					
الإيرادات			الكمية		
اجمالي الإيرادات	ايجار الوحدة	رس / م	عدد الوحدات	المساحة التجارية	نوع الوحدة
SAR 13,910,000	SAR 0	SAR 1,300	0	10,700	مكتب
SAR 13,910,000	اجمالي الإيرادات				
تكاليف التشغيل والإدارة والصيانة					
اجمالي التكاليف	الشواغر	الصيانة	الخدمات	الإدارة	نوع الوحدة
14.00%	5.00%	3.00%	3.00%	3.00%	مكتب
14.00%	إجمالي التكاليف				
صافي الدخل التشغيلي					
صافي الدخل التشغيلي	اجمالي التكاليف		اجمالي الإيرادات		نوع الوحدة
SAR 11,962,600	14.00%		SAR 13,910,000		مكتب
SAR 11,962,600	الإجمالي				
SAR 13,910,000					اجمالي الإيرادات للمشروع
-SAR 1,947,400					اجمالي تكاليف التشغيل والصيانة
SAR 11,962,600.00					صافي الدخل التشغيلي
القيمة التقريبية للعقار	قيمة العقار		معدل الرسملة		صافي الدخل التشغيلي
SAR 150,000,000.00	SAR 149,532,500.00		8.00%		SAR 11,962,600.00

4.6 القيمة النهائية للعقار

بناء على جميع المعطيات الواردة في هذا التقرير فان رأينا في قيمة العقار بناء على غرض التقييم وفي زمن التقييم وباستعمال طريقة التدفقات النقدية المخصومة- حسب العقود الفعلية هو كالتالي:

قيمة العقار: 138,000,000 ريال
مائة وثمانية وثلاثون مليوناً ريال سعودي.

4.7 ملاحظات

تم اصدار هذا التقرير بناء على جميع المعطيات الواردة لنا من العميل او أي طرف اخر ذو علاقة في مهمة التقييم وبفرضية صحة جميع هذه المعلومات الواردة لنا. كما ان جميع القيم المذكورة في هذا التقرير تعبر عن الرأي الناتج عن عملية التقييم الممثلة لمعايير التقييم الدولية، وهي تقديرات مبنية على معلومات أولية تم جمعها من قبل فريق العمل لدينا وتم افتراض صحتها. أي تغييرات في أي معلومة واردة في التقرير من شأنها ان تؤثر على القيمة النهائية المذكورة للعقار موضوع التقييم.

4.8 الأعضاء المشاركون في اعداد التقرير



عضوية المنشأة - فرع العقار
عضوية رقم: 11000171

الأستاذ/ ناصر العريفي
مقيم



عضو منتسب - فرع العقار
عضوية رقم: 1210002399

الأستاذة/ فرح عصام الحسيني
مدير التقييم



عضو منتسب - فرع العقار
عضوية رقم: 1210001964

الأستاذ/ نبيل محمد الحسيني
المدير التنفيذي



عضو منتسب - فرع العقار
عضوية رقم: 1210002782

الأستاذ/ عصام محمد الحسيني
رئيس الشركة




عضو زميل - فرع العقار
عضوية رقم: 1210000474

WHITE CUBES
ملحات

ملحات

5. الملحقات

5.1 صورة من صك الملكية ورخصة البناء



 وزارة البلدية والتخطيط العمراني
 [٢٧٧]

تاريخ الصك: ١٤٤٢/٩/٢ هـ
 رقم الصك: ٢٨٢١٤...٤١٩٠

صك

الحمد لله وحده والصلاة والسلام على من لا نبي بعده وبعد: فإن قطعة الأرض رقم 2 من الشك رقم 2 من المخطط رقم 3090 الواقع في حي الربيع بمدينة الرياض، وخطها وطولها: شمالاً: شارع التخصصي عرض 60م بطول 51 وأحد وخصون متر جنوباً، شارع عرض 20م بطول 51 وأحد وخصون متر شرقاً؛ قطعة رقم 3 بطول 80.4 ستون متر و أربعون سنتيمتر غرباً؛ شارع عرض 20م بطول 60.36 ستون متر و ستة و ثلاثون سنتيمتر و مسطحاً، ومساحة 3079.38 لاقعة لاقع و تسعة و سبعون متر مربعاً و ثمانية و ثلاثون سنتيمتر مربعاً المملوكة لـ شركة مشاهير ريت العقارية بموجب سجل تجاري رقم 1010923452 بموجب أتمسك الصادر من كتابة العدل الآتي بالرياض بركم 310108054426 في 16 / 08 / 1442 قد تم زيارتها وما فهم أو سألهم عليها من بناء لصالح بنك الرياض بموجب سجل تجاري رقم 1010001054 ضمناً لتقائه بـ 33811000 فقط لاقعة و ثلاثون مليوناً و ثمانمائة و أحد عشر ألف ريال سعودي لا غير. سبب الرهن: بموجب عقد التمويل المدون من الهيئة الشرعية برقم 98 وذلك كضمان لقرانه بجزء من الأقساط والمستحقات المالية على أن يتم السداد لاقعة واحدة بتاريخ 2024-06-09 وفي حالة عدم السداد يتم بيع العقار بالقيمة التي تنتهي عليها الرهنات، واستيفاء مائة الراهن من مبلغ وما نقص برجع فيه عليه بعد اكتمال سدادهم شرعاً، وعليه جرى التصديق كالتالي في 02/ 09 / 1442 لاتخاذ ما يوصى الله على لينا محمد وآله وصحبه وسلم.

صدرت هذا الصك من وزارة العدل، ويطلب من يملكها من قبل الجهات الإلكترونية لوزارة العدل
 نسخة رقم 1 من 1


 وزارة البلدية والتخطيط العمراني
 [٢٧٧]

تاريخ الصك: ١٤٤٢/٩/٢ هـ
 رقم الصك: ٢٨٢١٤...٤١٩٠

صك

الحمد لله وحده والصلاة والسلام على من لا نبي بعده وبعد: فإن قطعة الأرض رقم 3 من الشك رقم 2 من المخطط رقم 3090 الواقع في حي الربيع بمدينة الرياض، وخطها وطولها: شمالاً: شارع التخصصي عرض 60م بطول 51 وأحد وخصون متر جنوباً، شارع عرض 20م بطول 51 وأحد وخصون متر شرقاً؛ قطعة رقم 4 بطول 60.44 ستون متر و أربعة و أربعون سنتيمتر غرباً؛ قطعة رقم 2 بطول 60.44 ستون متر و أربعة و أربعون سنتيمتر ومساحتها 3076.42 لاقعة لاقع و تسعة و سبعون متر مربعاً و ثمانية و ثلاثون سنتيمتر مربعاً المملوكة لـ شركة مشاهير ريت العقارية بموجب سجل تجاري رقم 1010929452 بموجب أتمسك الصادر من المظالم بالرياض برقم 310108054426 في 16 / 08 / 1442 قد تم زيارتها وما فهم أو سألهم عليها من بناء لصالح بنك الرياض بموجب سجل تجاري رقم 1010001054 ضمناً لقرانه بـ 33811000 فقط لاقعة و ثلاثون مليوناً و ثمانمائة و أحد عشر ألف ريال سعودي لا غير. سبب الرهن: بموجب عقد التمويل المدون من الهيئة الشرعية برقم 98 وذلك كضمان لقرانه بجزء من الأقساط والمستحقات المالية على أن يتم السداد لاقعة واحدة بتاريخ 2024-06-09 وفي حالة عدم السداد يتم بيع العقار بالقيمة التي تنتهي عليها الرهنات، واستيفاء مائة الراهن من مبلغ وما نقص برجع فيه عليه بعد اكتمال سدادهم شرعاً، وعليه جرى التصديق كالتالي في 02/ 09 / 1442 لاتخاذ ما يوصى الله على لينا محمد وآله وصحبه وسلم.

صدرت هذا الصك من وزارة العدل، ويطلب من يملكها من قبل الجهات الإلكترونية لوزارة العدل
 نسخة رقم 1 من 1



ترخيص مزاولة مهنة لفرع تقييم العقارات

المقر الرئيسي: الرياض

فئة العضوية: أساسي

رقم الترخيص 1210000474 تاريخ إصداره 1437/8/1 هـ تاريخ انتهائه 1447/8/24 هـ

يرخص **عصام محمد عبدالله الحسيني** (سعودي الجنسية) سجل مدني رقم 1044275947 لمزاولة المهنة وقد منح هذا الترخيص بعد أن استوفى شروط القيد الواردة في المادة الخامسة من نظام المقيمين المعتمدين الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/43) وتاريخ 1433/07/9 هـ بموجب قرار لجنة قيد المقيمين رقم (95/ق/3/42) وتاريخ 1442/5/22 هـ

رئيس لجنة قيد المقيمين

أ. وليد بن عبدالله الرويشد

ختم الوزارة





WHITE CUBES

تقييم مبنى اداري

اسم العميل : صندوق سيكو السعودية ريت

السادة : صندوق سيكو السعودية ريت المحترمين
الموضوع : تقرير تقييم مبنى اداري بحي الربيع بمدينة (الرياض)

نحن شركة قيم وشريكه للتقييم العقاري نتقدم لكم بخالص الشكر والتقدير على اختياركم لنا ومنحكم ثقتمك الغالية لتقييم العقار الواقع في مدينة الرياض حي الربيع بموجب التكاليف الصادر منكم بتاريخ 2023/05/28 بناء على الترخيص الممنوح لنا من قبل الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين متبعين في ذلك النسخة الأخيرة من معايير التقييم الدولية ٢٢٠٢ م 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 تقدير السعر العادل 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 تقدير السعر العادل للعقار مبنى اداري وعلى وضعها الراهن بتاريخ التقدير 2023/06/30 م الواقعة بمدينة الرياض ، بمبلغ وقدره فقط (147,320,000) مائة وسبعة واربعون مليون وثلاثمائة وعشرون الف ريال سعودي.

مع خالص الشكر والتقدير

اعتمد هذا التقرير المدير التنفيذي إسماعيل محمد الديخي
بموجب رخصة رقم / ٥٢.....١٢١ تاريخ ١٠-١-١٤٤٣هـ



الملخص التنفيذي

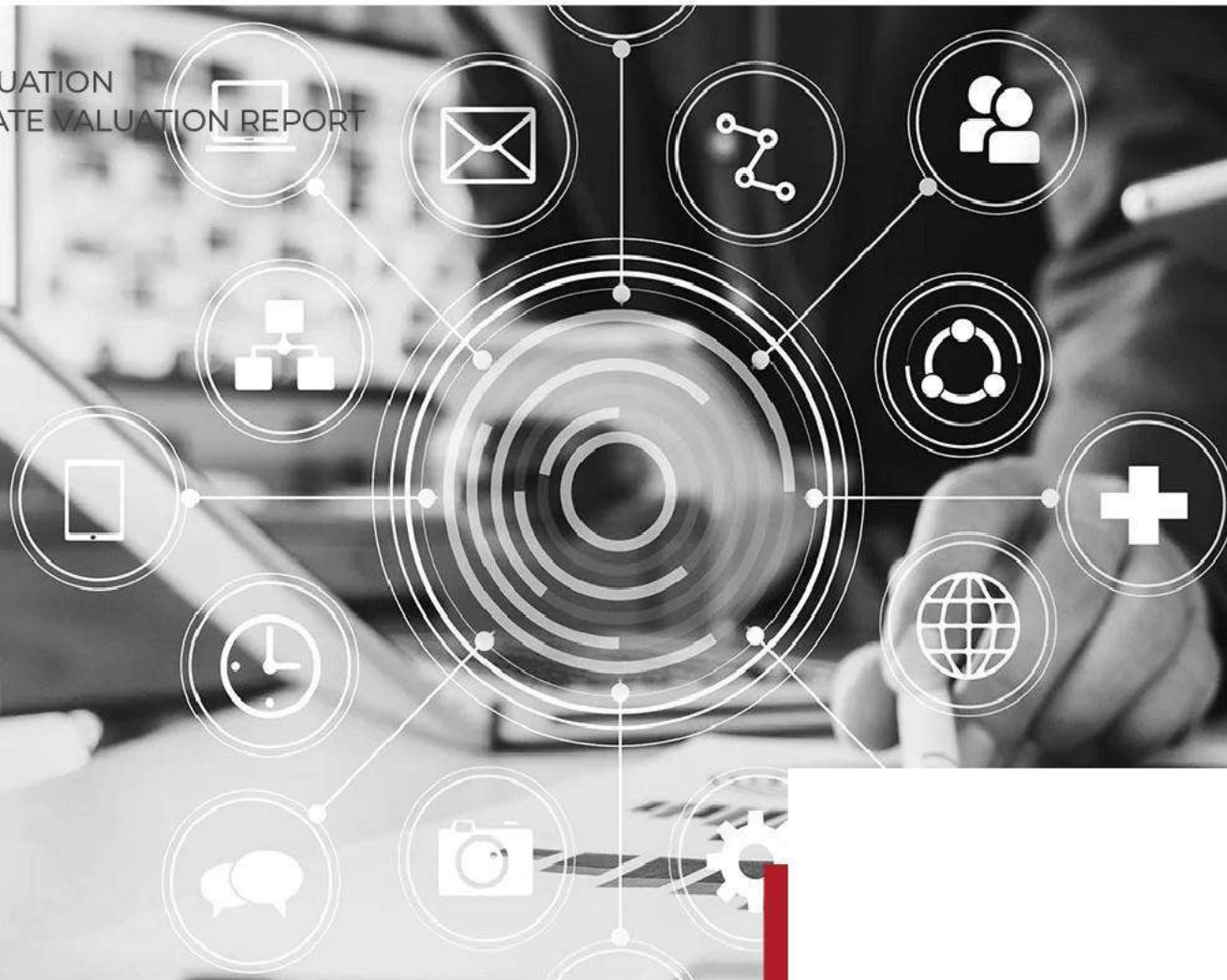
تقدير السعر العادل : 147,320,000 ريال سعودي

المقيم		
سالم محمد ال فائع عضوية رقم ١٢١٠٠٠٠٠٣٣	اسماعيل محمد الدبيخي عضوية رقم ١٢١٠٠٠٠٠٥٢	شائق بن صالح الشائق عضوية رقم ١٢١٠٠٠٠٤١٥
حسام حسن عشي عضوية رقم ١٢١٠٠٠٢٥٠١		
مالك العقار	المستفيد (مستخدم التقرير)	العميل (صاحب التقرير)
شركة مشاعر ريت العقارية	صندوق سيكو السعودية ريت	صندوق سيكو السعودية ريت
عنوان العقار	العقار موضوع التقييم	الغرض من التقييم
الرياض - حي الربيع	مبنى اداري	تقييم دوري لصندوق المشاعر ريت
تاريخ المعاينة	اسلوب التقييم	معايير التقييم
2023/05/29	أسلوب التكلفة + أسلوب الدخل	معايير التقييم الدولية ومعايير التقييم المحاسبية (IFRS)
تاريخ التقييم	أساس القيمة	نوع الملكية
2023/06/30	القيمة العادلة	ملكية مطلقة
تاريخ اصدار التقرير	فرضية التقييم	رقم الصك و تاريخه
2023/07/20	الاستخدام الحالي	(393140003189 , 393140003190) في 1442/09/02



الفرضيات و القيود المحددة للتقرير

The specific assumptions
and limitations of the report



■ نطاق العمل

Scope of Worck



QIAM VALUATION
REAL ESTATE VALUATION REPORT

■ الإمتثال للمعايير و أعمال البحث و الإستقصاء

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

المعيار ١٠٢: الامتثال للمعايير وأعمال البحث والاستقصاء

- تم تنفيذ أعمال التقييم وفقاً لمبدأ المعيار ١٠٢ المتمثل في الامتثال للمعايير وأعمال البحث والاستقصاء وذلك في البنود الآتية:
- يتناسب أساس القيمة (القيمة العادلة) مع غرض التقييم (تقييم دوري لصندوق المشاعري).
- تجميع الأدلة عن طريق الزيارات الميدانية وقت معاينة العقار مع الاستفسارات المطروحة وقت التقييم لعض المكاتب المعتمدة في منطقة العقار.
- تم تجميع الأدلة من الزيارات الميدانية وعمل تحليل وإجراءات عمليات حسابية وذلك لضمان تعزيز أعمال التقييم على نحو ملائم.
- تم الحكم على البيانات التي تم الاستشهاد بها للتأكد من كفاية جميع هذه المعلومات التي تم الحصول عليها للتأكد أنها تكفي لغرض التقييم.
- قيوده البحث والاستقصاء التي تم القيام بها تشير إلى القيود في نطاق العمل مع تحليل كافة مدخلات التقييم المذكورة في التقرير.
- تم التأكد من موثوقية المعلومات المقدمة من المكاتب العقارية في منطقة العقار وهي مكاتب معتمدة ومرخصة في منطقة العقار.

الحكم على موثوقية المعلومات المقدمة والتي تم أخذها في التقرير

الجهة	البيانات والمعلومات	الحكم	أسباب الحكم
العميل	العقود	لا توجد عقود مرفقة من قبل العميل	تم التحقق من الصك المرسل من قبل العميل
	بيانات الإيجار	لا توجد بيانات مرفقة من قبل العميل عن الإيجار	
	الصك + بيان أكسل	-	
السوق	أسعار المتر السكني والسكني تجاري	موثوقة	بناءً على مسح السوق - المقابلات المباشرة
	الغرض من التقييم	الإدراج في القوائم المالية	- التقارير الرسمية المعلنة - بيانات الشركة الداخلية
	الخبرة العملية للمكاتب العقار	موثوقة	مكاتب مختصة ببيع وشراء العقارات ومعتمدة بسجلات رسمية في منطقة العقار
	استقلالية المصدر	موثوق	مصدر مستغل وخارجي عن الأصل محل التقييم



■ 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



QIAM VALUATION
REAL ESTATE VALUATION REPORT



دراسات الموقع ■

Site Studies

وصف العقار

- تم تحديد مساحة مسطحات البناء بناء على (رخصة البناء).
- تم تحديد عمر العقار ب (5)سنة بناء على (رخصة البناء).
- حالة العقار في تاريخ التقييم (2023/06/30)
- عند معاينة العقار تبين لنا أنه عبارة عن (مبنى اداري)، مفصلة على النحو التالي:

مكونات المبنى			
م	الدور	المساحة (م2)	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		23,036.88	4 ادوار + 2 قبو مواقف

مسح فوتوغرافي للعقار



مسح فوتوغرافي للعقار

معلومات صك الملكية:

اسم المالك	رقم الصك	تاريخ الصك	نوع الملكية
صندوق المشاعر ريت العقارية	393140003190 , 393140003189	1442\09\02	100% ملكية

اسم الحي - رقم القطعة - رقم المخطط - مساحة الأرض:

اسم الحي	رقم القطعة	رقم المخطط	إجمالي مساحة الاراضي
الربيع	2+3	3090	6155 متر مربع

الحدود و الاطوال:

الحدود و الاطوال							
الحد الشمالي	طول الحد	الحد الجنوبي	طول الحد	الحد الشرقي	طول الحد	الحد الغربي	طول الحد
طريق الثمامة عرض ٦٠	102	شارع عرض ٢٠	102	قطعة رقم ٤	60.44	شارع عرض ٢٠	60

الافتراضات الخاصة بملكية العقار

لأغراض هذا التقرير افتترضنا 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



QIAM VALUATION
REAL ESTATE VALUATION REPORT



Evaluation

التقييم ■



تقدير القيمة ■

Estimated value

أفتراضات طريقة المقارنات المشابهة

بناءً على الأسلوب المستخدم في حساب القيمة السوقية وهو أسلوب السوق (طريقة المقارنات المشابهة) يجب اتخاذ خطوات بعض الإجراءات للحصول على تسويات دقيقة وهي كالتالي :

- تحديد العوامل التي تؤثر على قيمة العقار محل التقييم.

- مقارنة سمات وخصائص كل عقار مقارنة مع العقار محل التقييم وتحديد الفرق في كل عنصر من عناصر المقارنة بين العقار المقارن والعقار محل التقييم.

- إجراء التسويات مقابل كل عنصر غير متماثل.

التوصل إلى صافي التسوية لكل عقار مقارنة وتطبيقه على سعر الوحدة للوصول إلى نطاق سعر الوحدة بعد التسوية للعقار محل التقييم.

- على أساس المدى السعري يحدد المُقيّم أكثر سعر معقول للوحدة في العقار محل التقييم ، ويتم اختيار سعر الوحدة بعد التسوية من أفضل عقار مقارنة بصورة معتادة باعتباره أكثر

سعر معقول للوحدة في العقار محل التقييم.

أفتراضات طريقة المقارنات المشابهة

بناءً على الأسلوب المستخدم في حساب القيمة السوقية وهو أسلوب السوق (طريقة المقارنات المشابهة) تم إفتراض الآتي :

الضبط النسبي للمساحة: جرت العادة ان ترويح مساحة أقل من الأرض يحقق قيمة أعلى مقارنة بالأرض الأكبر مساحة وأحياناً العكس ، وهنا تم إفتراض تخصيص نسبة ٥% لكل مضاعف ، وقد تختلف النسبة حسب تقدير وخبرة المقيم العقاري بالأعتماد على حالة السوق العقاري وخبرة المقيم.

حالة وظروف السوق: غالباً ما تتم الإشارة إلى التسويات مقابل حالة وظروف السوق بالتسوية (الزمنية) أو في حالة عملية التفاوض على القيمة المعروضة وقد تتغير ظروف السوق مع تغير الوقت ، وتكون النسبة متغيره حسب حاله السوق .

سهولة الوصول: حركة الوصول للعقار محل للتقييم سهلة وكذلك سهولة الوصول للمقارنات المقارنة (عالي ، متوسط ،منخفض) **وعليه تم إفتراض نسبة ٥% لكل مستوى .**

موقع العقار: الموقع هو مكان تواجد العقار سواء كان على واجهة طريق أو صف ثاني أو له طريقتين أو مدخلين وله تأثير مباشر وعالي على قيمة العقار ، ونصفها (عالي ، متوسط ،منخفض) **وعليه تم إفتراض نسبة ٥% لكل مستوى .**

شكل الأرض: من الخصائص المادية التي تؤثر على العقار هو شكل الأرض هل هي منتظمة أو غير منتظمة ، **وهنا تم إفتراض نسب ٥% .**

الاستخدام: تمت مراعاة التخطيط الخاص بالعقار حيث انه تخطيط (سكني ، تجاري مكتبي ، زراعي ، صناعي) للعقار محل التقييم والمقارنات المقارنة ومن الممكن اشتغال العقار على أكثر من استخدام ، **وعليه تم إفتراض نسبة ٥% حسب تصنيف الاستخدام .**

الشوارع المحيطة: يؤثر الموقع على قيمة المقارنات بصفة مباشرة إذا كان على شارع واحد أوشارعين وكذلك بما يوفره من أطلاله وتوفير مزايا مختلفة ، **وهنا تم إفتراض نسبة ٥% لكل شارع .**

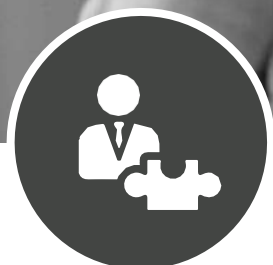


ملاحق ■

Attachments



حسام حسن عشي
مقيم عقاري منتسب
عضوية رقم ٢٥٠١٢٠٠٠١٢١



سالم محمد ال فائع
مقيم عقاري أساسي زميل
عضوية رقم ١٣٠٠٠٠٠١٢١



شائق صالح شائق
مقيم عقاري أساسي زميل
عضوية رقم ١٤١٥٠٠٠١٢١



إسماعيل الديبخي
مقيم عقاري أساسي زميل
عضوية رقم ٥٠٠٠٠٠٠١٢١

