تقرير تقييم عقاري

مقدم الى : صندوق ملكية عقارات الخليج ريت

ملكية
MULKIA INVESTMENT

عقار الجادة التجاري الفندقي

إفادة

السادة : صندوق ملكية عقارات الخليج ريت المحترمين

الموضوع : تقرير تقييم عقار الجادة التجاري الفندقي

نحن شركة قيم وشريكه للتقييم العقاري نتقدم لكم بخالص الشكر والتقدير على اختياركم لنا ومنحكم ثقتكم الغالية لتقييم العقار الواقع في مدينة **الرياض** حي **قرطبة** بموجب التكليف الصادر منكم بتاريخ **12/08/ 2024م** 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 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 لعقار الجادة التجاري الفندقي لغرض التقييم الدوري لأصول الصندوق وعلى وضعها الراهن بتاريخ التقدير **31 / 12 / 2024م، بمبلغ وقدره فقط (379,239,000) ثلاثمائة وتسعة وسبعون مليون ومائتان وتسعة وثلاثون ألف ريال سعودي.**

مع خالص الشكر والتقدير ،،،

اعتمد هذا التقرير المدير التنفيذي إسماعيل محمد الدبيخي
بموجب رخصة رقم / 1210000052 تاريخ 10 / 10 / 1443 هـ

قيم للتقييم
QIAM VALUATION
C.R: 1010927632

رمز إيداع تقرير التقييم
لدى الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين

قيم للتقييم
QIAM VALUATION

قائمة المحتويات

01 الفرضيات والقيود المحددة للتقرير

02 نطاق العمل

03 نظرة عامة على الاقتصاد والقطاع العقاري بالمملكة العربية السعودية

04 دراسات الموقع

05 التقييم

06 تقدير القيمة

07 ملاحق

الفرضيات و القيود المحددة للتقرير

The specific assumptions
and limitations of the report

الفرضيات والقيود المحددة

- لا تتحمل شركتنا أي مسؤولية إزاء أية معلومات يتم استلامها من العميل والتي من المفترض سلامتها وإمكانية الاعتماد عليها ، كما لا تقر شركتنا بدقة او اكتمال البيانات المتاحة ولا تعبر عن رأيها ولم تقم بعرض اي نوع من الضمانات لدقة البيانات أو اكتمالها إلا فيما أشارت إليه بوضوح في هذا التقرير.

.

- المعلومات المقدمة بواسطة جهات أخرى خصوصا فيما يتعلق بالتخطيط وامتلاك الأرض والاستئجار وغيرها والتي أسس عليها كل هذا التقرير أو جزء منه اعتبرت موثوق بها، ولكن لم يتم تأكيد صحتها جميعهخا 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.

- إن مسؤولية الشركة فيما يتعلق بالتقرير والتقييم مقصورة على العميل وهو الجهة صاحبة التقييم ، بعض البيانات المطلوب لم تستلم من العميل وفي حال توفر أي معلومات مخفية يمكن أن تؤثر على قيمة العقار .

- تقر شركة قيم للتقييم بعدم وجود تعارض مصالح مع مديري الصندوق وملاك ومديري العقار ومستأجري العقار و كافة الأطراف المباشرين والغير مباشرين بكل ما يخص الصندوق.

- 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

- 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

.

- بناءً على الغرض من التقييم وهو (تقييم دوري لصندوق ملكية عقارات الخليج ريت) فقد تم التقييم على أساس القيمة (القيمة العادلة).

- 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 والصك) قائمة وسارية المفعول

- 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

- بناءً على نوع العقار وخصائصه وعلى الغرض من التقييم فقد تم تقييم العقار بأسلوب التكلفة (طريقة الاحلال) وإسلوب الدخل (طريقة التدفقات النقدية المخصومة).

- تم معاينة العقار ظاهريا ولم يتم فحص العقار إنشائيا أو يعتبر تقرير التقييم هذا صحيح فقط إذا كان يحمل ختم الشركة وتوقيع المقيمين المعتمدين بها

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

نطاق العمل

Scope of Worck

نطاق العمل معيار رقم 101

هوية المقيم العقاري	العميل (صاحب التقرير)	المستخدمين الاخرين
▪ إسماعيل محمد الدبيخي - عضو أساسي زميل فرع العقار - 1210000052 ▪ سالم بن محمد ال فائع - عضو أساسي زميل فرع العقار - 1210000013 ▪ تركي سعيد الوادعي- عضو منتسب فرع العقار - 1210002981	صندوق ملكية عقارات الخليج ريت	صندوق ملكية ريت - هيئة سوق المال
الغرض من التقييم	**أساس القيمة**	**فرضية القيمة**
تقييم دوري لاصول صندوق ملكية عقارات الخليج ريت	القيمة العادلة	الاستخدام الحالي
الأصل محل التقييم	**أسلوب التقييم**	**نوع التقرير بالنسبة للعميل**
عقار تجاري فندقي (الجادة)	أسلوب الدخل (طريقة التدفقات النقدية المخصومة	استثماري او استخدام وفي بعض الحالات يكون العقار جزء مستخدم من قبل العميل وجزء مستثمر وله اعتبارات خاصة)
تاريخ المعاينة	**تاريخ التقييم (القياس)**	**تاريخ اصدار التقرير**
11 / 12 / 2024م	31 / 12 / 2024م	04 / 02 / 2025م

نطاق بحث المقيم معيار رقم 102

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.

تعريف أساس القيمة

القيمة العادلة وهي السعر الذي سيتم إستلامه لبيع أصل أو الذي سيتم دفعه لنقل ألتزام في معاملة تتم في ظروف إعتيادية منتظمة بين المشاركين في السوق في تاريخ القياس. "(هذا التعريف مقتبس من المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية (13)) فقرة رقم 9. كما يعرفها المعيار IVS 104 أسس القيمة فقرة 90 ضمن أسس أخرى للقيمة عن التقييم لأغراض الإدراج في التقارير المالية.

نطاق العمل معيار رقم 101

عملة التقرير

الريال السعودي

وصف نوع التقرير

تقرير سردي تفصيلي يوضح منهجية وخطوات التقييم ونتائج التقييم ويشمل صور توضيحية لحدود للأصل موضع التقييم مع تفاصيل البيانات .

معايير التقييم المتبعة

تم تنفيذ جميع الأعمال وفقًا لنظام المقيمين المعتمدين واللائحة التنفيذية ذات الصلة بالتقييم العقاري الصادرة عن معايير التقييم المتبعة التي نشرتها مجلة الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين (تقييم) والنسخة الأخيرة من معايير التقييم والمقيمين الذين يلتزمون بمتطلباته وقد تخضع التقييمات للمتابعة من قبل هذه الجهات وتتضمن المراجعة تطابق.2020 التقييم مع متطلبات معايير التقييم الدولية لعام 2022 م

طبيعة ومصدر المعلومات

المعلومات الواردة بالتقرير صدرت من جهات رسمية أو مكاتب العقار بالمنطقة المستهدفة أو مكاتب متخصصة بالأبحاث و الدراسات وبالرجوع إلى قاعدة بيانات شركة قيم للتقييم.

الافتراضات المهمة والافتراضات الخاصة

لا تتحمل شركتنا أي مسؤولية إزاء أية معلومات يتم استلامها من العميل والتي من المفترض سلامتها وإمكانية الاعتماد عليها , كما لا تقر شركتنا بدقة او اكتمال البيانات المتاحة و لا تعبر عن رأيها ولم تقم بعرض اي نوع من الضمانات لدقة البيانات أو اكتمالها إلا فيما أشارت إليه بوضوح في هذا التقرير

قيود إستخدام التقرير

تعد عمليات التقييم والتقارير سرية للطرف الموجه ولمن يتم إحالتها إليه لغرض محدد مع عدم تحمل أي مسؤولية من اي نوع لأي طرف ثالث و لا يجوز نشر هذا التقرير كاملاً أو أي جزء منه أو الاشارة إليه في أي وثيقة أو بيان أو نشره دورية أو في اي 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 لاحقا .

مراحل العمل

Step 01

الاجتماع بالعميل وتحديد نطاق العمل بما يتضمنه من غرض التقييم وأساس القيمة والأطراف المعنية و تاريخ التقييم و أي افتراضات خاصة أو هامة بما يتضمن وضوح التكليف و المخرجات المتوقعة منه.

Step 02

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.

Step 03

القيام بجمع البيانات السوقية المكتبية والميدانية وتحليلها للوصول إلى معرفة اتجاهات السوق السابقة والحالية والمؤشرات السوقية التي سيتم الاعتماد عليها عند تطبيق طرق التقييم.

Step 04

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.

Step 05

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

المعيار 102 : الامتثال للمعايير وأعمال البحث والاستقصاء

- تم تنفيذ أعمال التقييم وفقا لمبدأ المعيار 102 المتمثل في الامتثال للمعايير وأعمال البحث والاستقصاء وذلك في البنود الأتية:
- يتناسب أساس القيمة (القيمة العادلة) مع غرض التقييم (تقييم دوري لصندوق ملكية عقارات الخليج ريت).
- 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 غرض التقييم.
- قيوده البحث والاستقصاء التي تم القيام بها تشير الى القيود في نطاق العمل مع تحليل كافة مدخلات التقييم المذكورة في التقرير.
- تم التأكد من موثقية 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	الصك	موثوق	تم التحقق من صحة الصكوك
	رخصة البناء	موثوق	تم التحقق من صحة رخصة البناء في منصة بلدي
	عقود الايجار	موثوق	تم الاطلاع على العقود موثقة من منصة ايجار
السوق	أسعار المتر التجاري	موثوق	بناء على مسح السوق - المقابلات المباشرة - مكاتب معتمدة في منطقة العقار - بيانات الشركة الداخلية
	الخبرة العملية للمكاتب العقار	موثوق	معتمدة بسجلات رسمية في منطقة العقار
	أستقلالية المصدر	موثوق	مصدر مستقل وخارجي عن الأصل محل التقييم

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

الامتثال للمعايير وأعمال البحث والاستقصاء

01

تتناسب أعال البحث والاستقصاء التي تجري في إطار مهمة التقييم وغرض التقييم وأساس القيمة.

02

وإجراء عمليات حسابية وإجراء تحليلاتهم تجميع الأدلة الكافية عن طريق وسائل، مثل: الزيارة الميدانية، والمعاينة، والاستفسارات وضمان تعزيز أعمال التقييم على نحو ملائم ومرفق الحكم المهني للتأكد من كفاية المعلومات التي تم الحصول عليها والتي تفي بغرض التقييم.

03

في حال وجود قيود على البحث والاستقصاء الذي يقوم به المُقيّم لا تمكنه من تقييم المدخلات والفرضيات بشكل كاف تم توضيحها في الفرضيات الخاصة.

04

الاخذ في الحسبان مدى موثوقية المعلومات حتى لا تؤثر سلبًا على مصداقية رأي التقييم. وتم النظر في المدخلات المهمة المقدمة للمُقيّم (من العميل او من ينوب عنه) والبحث فيها وإثباتها.

05

النظر في مصداقية وموثوقية المعلومات المقدمة
تم الأخذ الأمور التالية في عين الاعتبار:
الغرض من التقييم.
أهمية المعلومات بالنسبة لنتيجة التقييم.
الخبرة العملية للمصدر فيما يتعلق بموضوع التقييم.
هل المصدر مستقلٌ عن الأصل محل التقييم أو المستفيد منه

06

سجيل كلّ من غرض التقييم، وأساس القيمة، ونطاق وحدود البحث والاستقصاء، ومصادر المعلومات التي يمكن الاعتماد عليها في نطاق العمل، والتي يجب إيصالها لكافة أطراف مهمة التقييم

الإطار النظامي عن معايير التقييم الدولية (IVS 2022)

الإطار العام : مبادي التقييم المتعارف عليها والمفاهيم التي ينبغي أتباعها عند تطبيق هذه المعايير فيما يخص الموضوعية والحكم التقديري والكفاءة وإمكانية الخروج عن المعايير الفقرة (60.1 -60.2) الخروج عن المعايير هي الحالة التي يجب فيها الإمتثال لمتطلب قاوني أو تشريعي أو تنظيمي يختلف عن بعض المتطلبات المذكورة في التقارير

60.3 تسمح بعض مؤسسات التقييم المهنية أو اللوائح التنظيمية بالإجراءات التي تخرج عن معايير التقييم الدولية وفي مثل هذه الظروف باستثناء ماورد وصفه في الفقرتين 60.1 و60.2 فلن يكون التقييم الناتج عن ذلك ممتثلاً للمعايير

المعايير العامة - معيار 101 نطاق العمل فقرة 20: التأكيد على أن التقييم سيعد وفقاً لمعايير التقييم الدولية وأن المقيم سيقدر مدى ملاءمة كافة المدخلات المهمة : يجب ذكر حالات الخروج عن معايير التقييم الدولية وطبيعتها

ملاحظة:

يعتبر تقييم العقارات بغرض تقييم إعداد التقارير المالية من ضمن حالات الخروج النظامي عن معايير التقييم الدولية وذلك لإستيفاء بعض المتطلبات لغرض التقييم المعني.

العقارات والعقارات الإستثمارية في إعداد التقارير المالية

توضيح الفرق بين العقارات والعقارات الأستثمارية في القوائم المالية

العقارات الإستثمارية في القوائم المالية	عرف المعيار الدولي للمحاسبة رقم 40 " العقارات الإستثمارية " IAS40 العقار الإستثماري على أنه أي عقار (أرض أو مبنى - أو جزء من مبنى - أو كلاهما) محتفظ به (من قبل المالك أو من قبل المستأجر على أنه أصل حق أستخدام) لكسب إيرادات الأيجار أو لإنماء رأس المال أو لكليهما ، وليس : -لإستخدامه في نتاج أو توريد سلع أو تقديم خدمات أو لأغراض إدارية أو - لبيعه في السياق العادي للأعمال	**العقارات المشمولة في بند العقارات والالات والمعدات في القوائم المالية**	عرف المعيار الدولي للمحاسبة رقم 16"العقارات والالات والمعدات "IFRS16 بأنها هي البنود الملموسة التي : - يحتفظ بها لأستخدامها في أنتاج أو توريد السلع أو الخدمات أو التي يحتفظ بها لتأجيرها للغير(بأستثناء العقارات الإستمارية) أو لإستخدامها في أغراض إدارية - يتوقع أستخدامها خلال أكثر من فترة واحدة

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

رؤية 2030

صاحب السمو الملكي **الأمير محمد بن سلمان بن عبد العزيز ال سعود** ولي العهد نائب رئيس مجلس الوزراء رئيس مجلس الشؤون الاقتصادية و التنمية.

> طموحنا ان نبنيَ وطناً أكثر ازدهاراً يجد فيه كل مواطن ما يتمناه فمستقبل وطننا الذي نبنيه معاً لن نقبل الا أن نجعله في مقدمة دول العالم بالتعليم والتأهيل بالفرص التي تتاح للجميع و الخدمات المتطورة في التوظيف و الرعاية الصحية و السكن والترفيه وغيره.

رؤية VISION 2030
المملكة العربية السعودية
KINGDOM OF SAUDI ARABIA

النمو الاقتصادي في المملكة العربية السعودية

شهد الاقتصاد السعودي خلال عصره الحديث نموًا على مستوى عدد كبير من القطاعات, مستغلاً بذلك الموارد الطبيعية في المملكة وموقعها الجغرافي والحضاري بين قارات العالم الثالث. 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, مدعومً بنظام مالي قوي وقطاع بنكي فعال, وشركات حكومية عملاقة تستند على كوادر سعودية ذات تأهيل عالٍ .

كما شهدت المملكة العربية السعودية 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 2030 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.

كما نجحت المملكة العربية السعودية 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 وتنميتيها وبعداً 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 ضل عدد من المبادرات الاستثمارية والعملاقة تحت مظلة صندوق الاستثمارات العامة, والشركات الرائدة. كما يتوقع أن تتسارع عجلة توطين المعرفة والتقنيات المبتكرة.

نظرة على قطاع الاعمال

قطاع السياحة

- في إطار رؤية المملكة 2030 والتي تهدف إلى وضع أسس فاعله ومرتكزات أساسية لمستقبل المملكة من المبادرات التيتستهدف تقليص الاعتماد الرئيسي على النفط من خلال قطاعات كثيرة لدعم الاقتصاد الوطني ومن ضمنها القطاع السياحينظرا لما يمثله هذا القطاع من بعد قيمي ومجتمعي وحضاري واقتصادي . مما يرتبط قطاع , السياحة بقطاع الفنادق ارتباطا وثيقا بالرؤية السعودية 2030 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 2030 مما يؤدي إلى رفع مشاركة القطاع الخاص في تحقيق رؤية المملكة 2030 , العمل كممثل للقطاع الخاص ضمن المنظومة الوطنية لمكاتب تحقيق الرؤية في الجهات الحكومية . ومنها سعي الرياض إلى التحول لمركز إقليمي للكيانات التجارية الدولية،تلك التي لديها تعاقدات مع جهات حكومية خصوصا برفض التعاقد مع أي شركة لا يوجد لها مقر إقليمي في السعودية بحلول عام 2024، جعلها تصدر قرارا سواء كانت هيئات أو مؤسسات أو صناديق استثمارية أو أجهزة.مما يزيد من الطلب على القطاع المكتبي.

قطاع التجزئة

- أن رؤية التحول الوطني للمملكة لمرحلة ما بعد النفط 2030م 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 ومن مستهدفات الرؤية بحلول 2030 , رفع نسبة الصادرات غير النفطية من 16% الى 50% , و تقدم ترتيب المملكة في مؤشر أداء الخدمات اللوجستية من المرتبة 49 الى 25 عالمياً والأولى اقليمياً , و الوصول بمساهمة القطاع الخاص في إجمالي الناتج المحلي من 40% الى 65%.

قطاع الإسكان

- قدمت رؤية 2030 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 47% في عام 2016 م وارتفعت الى 70% بنهاية المرحلة الاولى لبرنامج الاسكان عام 2021 م.

نظرة عامة على الاقتصاد والقطاع العقاري بمدينة الرياض

An overview of the economy and the real estate sector in the Riyadh city

المؤشرات الاجتماعية والخدمية والعقارية - مدينة الرياض - 2023م

المؤشرات الاجتماعية والخدمية:

1,973KM المساحة	7.67ML عدد السكان	4.78ML حجم القوى العاملة	1.2ML طالب وطالبة	+30ML مسافر	882 مدرسة حكومي وأهلي
7 الجامعات	112 مستشفى	4300 مصنع بالمنطقة	+70 الاسواق (مول)	+7.8K سائح وزائر	2 المطارات
28 فئة 3 نجوم	43 فئة 4 نجوم	20 فئة 5 نجوم	+20K غرفة فندقية	68% الاشغال الضيافة	110 عدد الفنادق

المؤشرات العقارية:

+71K صفقة منفذة	+7.6Billion إجمالي قيمة صفقات البيع	+101Billion إجمالي قيمة صفقات الايجار	+661K صفقة تأجير سكنية	+2.6Billion إجمالي قيمة الصفقات السكنية	+150ML مساحات تأجيرية تجارية / م2

دراسات الموقع

Site Studies

تحليل المخاطر المرتبطة بالعقار

نقاط القوة:

- قرب الموقع من مطار الملك خالد الدولي ومحطة القطار سار .
- الطرق المحورية الرئيسية المرتبطه بموقع العقار والتي تربطه بأنحاء مدينة الرياض **(طريق الثمامة ، طريق المطار).**
- التوسع العمراني الملحوظ شمال وشرق الرياض مع تنامي القوة الاقتصادية والسكانية المحيطة بالعقار.

نقاط الضعف:

- توجة مناطق الاعمال الى شمال وغرب مدينة الرياض.
- عرقلة الحركة المرورية باستمرار على طريق الثمامة .

الفرص :

- الاستفادة من قرب موقع العقار من مراكز الفعاليات .
- ندرة المشاريع السكنية والفندقية والإدارية المميزة التي تلبي حاجة السوق .

التحديات:

- تسعى لتطوير يلائم اقتصاد المملكة وتوجهه نحو الأسواق العالمية .
- التخلص من جميع أنواع المخاطر التي تهدد منطقة العقار .
- تحقيق الإيرادات هو العامل الأساسي في تقدير قيمة العقار .

بيانات الملكية

➢ بيانات صك الملكية

اسم المالك	رقم الصك	تاريخ الصك	نوع الملكية
شركة تمدين الأولى العقارية	381912000111	23 /11/ 1444 هـ	ملكية مطلقة
	781912000112	23 /11/ 1444 هـ	ملكية مطلقة
	798507018272	13 /07/ 1443 هـ	مرهون
	998507018273	13 /07/ 1443 هـ	مرهون

➢ الموقع- رقم القطعة - رقم المخطط - مساحة الأرض:

المدينة - الحي	رقم القطعة	رقم المخطط	مساحة الارض
الرياض - قرطبة	6 - 4 - 2 - 1	3115	21670,9 متر مربع

➢ الحدود والاطوال:

الحدود و الاطوال							
الحد الشمالي	طول الحد	الحد الجنوبي	طول الحد	الحد الشرقي	طول الحد	الحد الغربي	طول الحد
شارع عرض 46م	307,02	شارع عرض 20م	303,34	شارع عرض 28م	46,5	شارع عرض 20م	60,35

الافتراضات الخاصة بملكية العقار

يوجد صكين مرهونه لصالح شركة الراجحي للتطوير المحدودة و 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 عـدم تحقـق ذلـك يمكـن أن يتأثر رأي قيمة العقار

بيانات العقار والخدمات المتوفرة بمنطقة العقار

بيانات العقار

المدينة	الرياض	**حي**	قرطبة
شارع	طريق الثمامة	**نوع العقار**	مبنى تجاري فندقي
رقم المخطط	3115	**رقم القطعة**	1-2-4-6
مساحة الارض	21670,9 متر مربع	**مساحة المباني**	33102,39 متر مربع

الخدمات والمرافق المتوفرة بمنطقة العقار

شبكة الكهرباء	شبكة الهاتف	شبكة المياه	شبكة الصرف الصحي
✓	✓	✓	✓
شبكة تصريف مياه الامطار	مساجد	مستوصف	حديقة
✓	✓	✓	✓
أسواق عامة	دفاع مدني	مركز شرطة	مستشفى
✓	✓	✓	✓
فنادق	محطة وقود	مدارس	مراكز حكومية
✓	✓	✓	✓

العوامل المؤثرة على العقار

الوصف	محددات التأثير	عنصر التأثير
نظرة عامة على المنطقة	أهمية المنطقة	يقع العقار غرب شرق مدينة الرياض بحي قرطبة على طريق الثمامة مع سهولة وصول لطريق المطار
العوامل الطبيعية (البيئية)	تضاريس الأرض	مستوية
	التلوث	لا يوجد
العوامل التخطيطية (العمرانية)	الموقع من المدينة	شرق المدينة
	البنية التحتية	مكتملة
	تجهيزات البلدية	مكتملة
	خصائص الأرض	منتظمة الاضلاع والاطوال
أنظمة البناء	استخدام الأرض	سكني - تجاري - فندقي
	نسبة البناء - عدد الأدوار	ارضي + اول معامل بناء 1.2
عوامل اقتصادية	العرض والطلب	عالي
	أسعار الأراضي	مرتفعة
عوامل قانونية	العجز والتعديات على العقار	لا يوجد

وصف العقار

- تم تحديد مساحة مسطحات البناء بناء على **(رخصة البناء).**
- تم تحديد عمر العقار ب **(3)**سنة بناء على **(رخصة البناء).**
- حالة العقار في تاريخ التقييم **(2024/12/31)**
- عند معاينة العقار تبين لنا أنه عبارة عن **(مبنى تجاري فندقي)**, مفصلة على النحو التالي:

مكونات المبنى

#	الدور	المساحة (م2)	الاستخدام
1	قبو	3911,61	ترفيهي - مواقف
2	دور اول	4958,50	42 وحدة فندقية
3	دور ارضي	4790,37	42 وحدة فندقية
4	قبو ثاني	9376,60	ترفيهي - مواقف
5	ارضي تجاري	3018,90	1 معرض تجاري
6	اول تجاري	1293.33	معار ض
7	دور اول	1009,30	مطعم
8	اول مكتبي	1087,60	مكاتب
9	ملاحق علوية	1439,75	20 وحدة فندقية
10	ملاحق علوية	839,98	مكاتب
11	دور ارضي	1009,30	مطعم
12	اسوار	370,75	خدمات

وصف العقار

التشطيبات الداخلية

الارضيات	تكسية الجدران	الاسقف	الابواب
رخام - بورسلان	دهان	اسقف مستعارة شرائح جبسية	زجاج سكريت كهربائي
نوع العزل	**السلالم**	**الأطقم الصحية**	**النوافذ**
حراري - مائي	رخام	ذو جودة عالية	المنيوم وزجاج دبل

التشطيبات الخارجية

الارضيات	الأبواب	المرافق	الواجهات
رخام - جرانيت	زجاج سكريت كهربائي	مراكن زرع تجميلية	زجاجية - رخام - دهان مضاد للعوامل البيئية

الأنظمة الكهرو ميكانيكية والتكييف

نظام تغذية المياه	الاضاءة	التمديدات والمخارج الكهربائية	المصاعد	التكييف
نظام مضخات كهربائية اتوماتيكية	ذو جودة عالية موفر للطاقة	ذو جودة عالية	5 مصاعد	مركزي

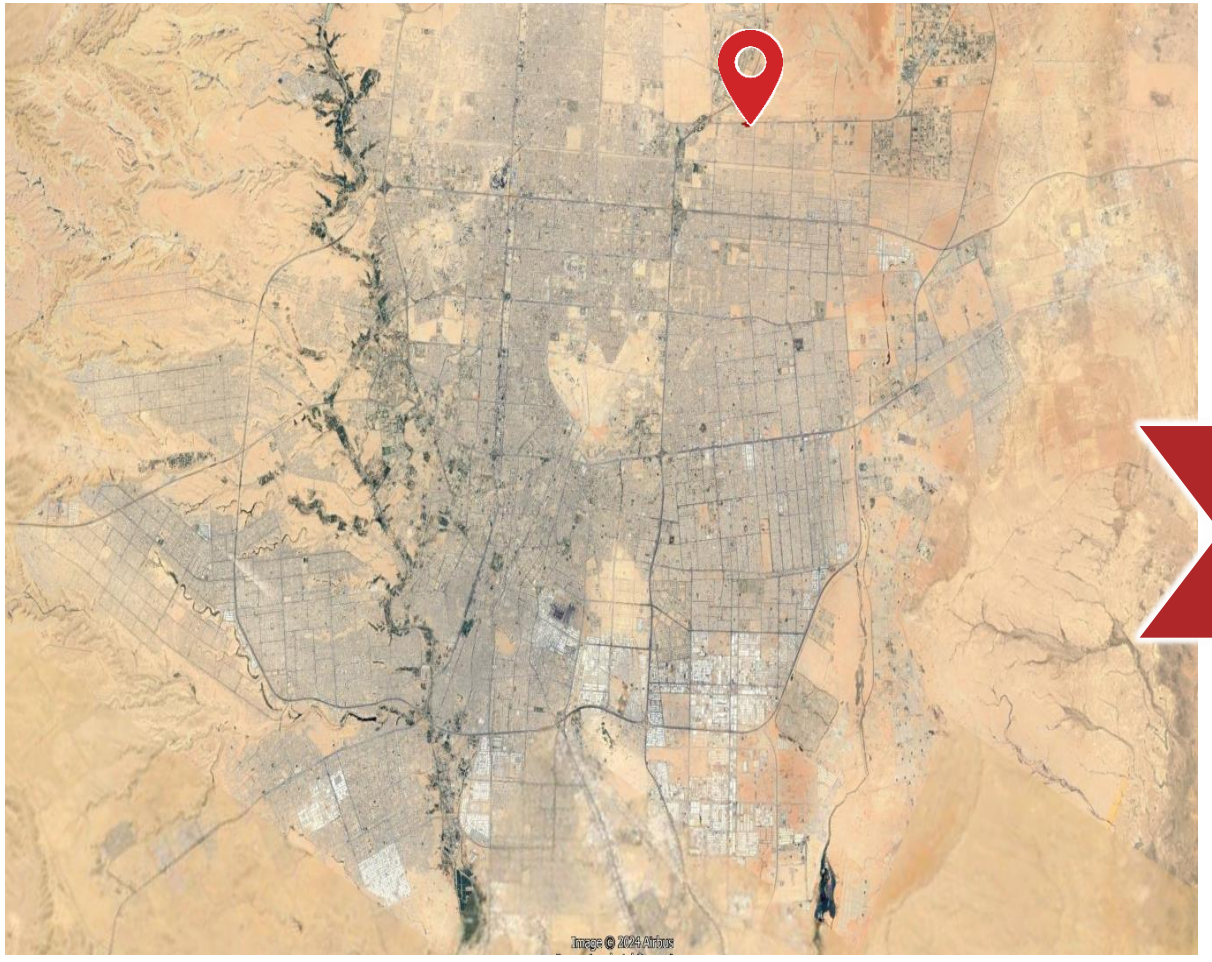
أنظمة الامن و السلامة - مرافق أخرى

أنظمة أمنية	أنظمة انذار واطفاء الحرائق	مواقف السيارات	مرافق
كاميرات مراقبة داخلية وخارجية - أجهزة تفتيش - غرفة تحكم و مراقبة	أنظمة استشعار الحرائق - خراطيم إطفاء الحرائق لكل أجزاء الفندق	قبو + خارجية	لا يوجد

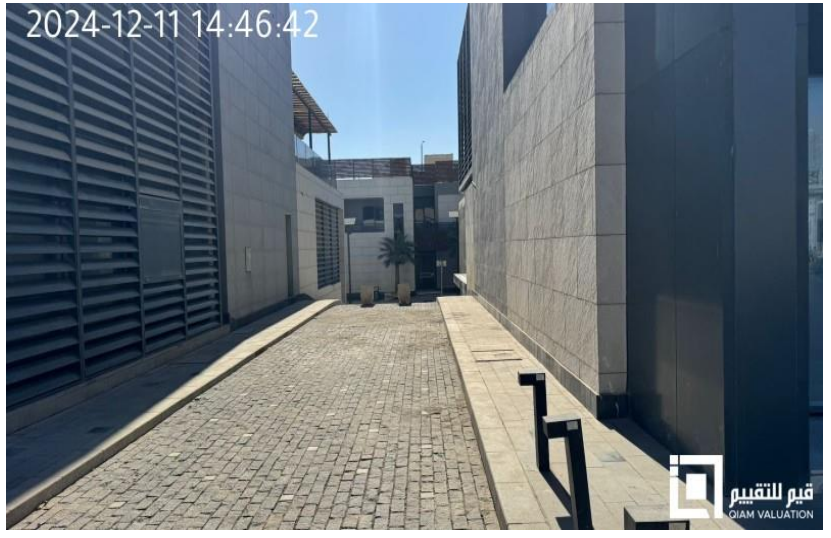
موقع العقار

يقع العقار بمدينة : **الرياض** حي : **قرطبة** شارع : **الثمامة**

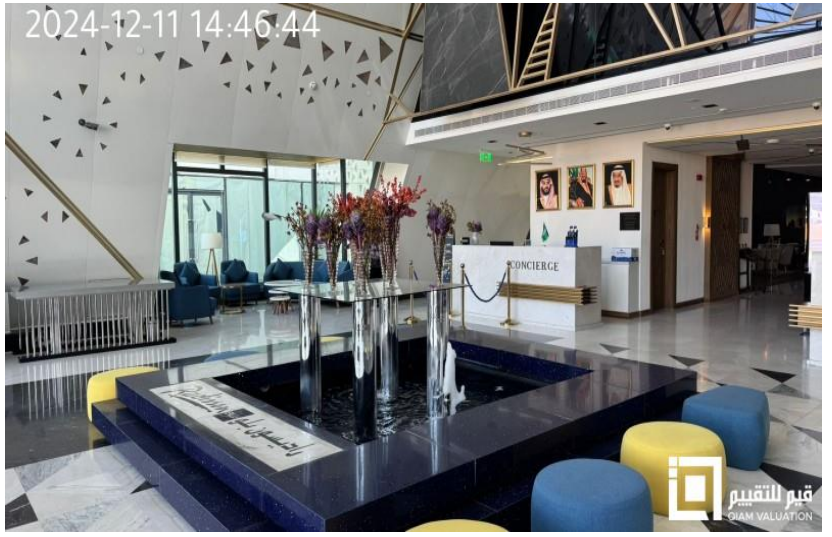
احداثيات الموقع	46.739509	E :	24.835668	N :

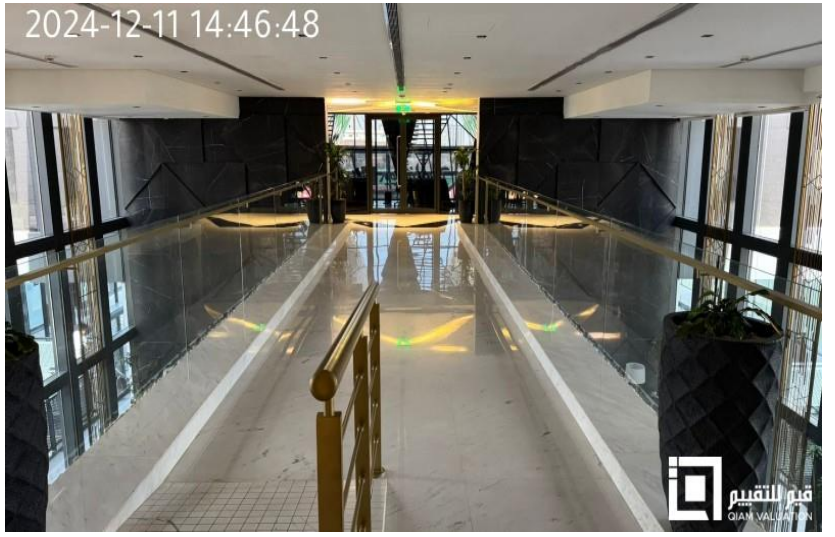


مسح فوتوغرافي للعقار



مسح فوتوغرافي للعقار





التقييم

Evaluation

أساليب التقييم

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 هنا عوامل متعلقة بالوقت, أو الإزعاج أو المخاطرأو أي عوامل أخر متعلقة. ويقدم الأسلوب مؤشرًا للقيمة عن طريق حساب التكلفة الحالية لاحال أو إعادة إنتاج الأصل, ومن ثم خصم الإهاك المادي وجميع أشكال التقادم الأخر.

أسلوب الدخل

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

أسلوب السوق

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

أسلوب السوق معيار رقم 105

هي طريقة تقدير قيمة عقار أو أملاك عقارية بالاعتماد على المقارنة السوقية بين العقار محل التقييم والعقارات المشابهة الموجودة في نفس منطقة والتي تم بيعها حديثا. ويتم استخلاص مؤشر القيمة للعقار محل التقييم من خلال تطبيق وحدات مقارنة مناسبة والقيام بتعديلات وعمليات تسوية على أسعار بيع العقارات المشابهة بناء على عناصر المقارنة .

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

- تم بيع الأصل محل التقييم مؤخرًا في معاملة مناسبة لأساس القيمة.
- أن يكون الأصل محل التقييم أو أصول مشابهة له يتم تداولها بنشاط في سوق مفتوح.
- توجد معاملات متكررةً أو حديثةً لأصول مشابهة يمكن ملاحظتها.

الخطوات الرئيسة في طريقة المعاملات المقارنة هي كما يلي:

- تحديد وحدات المقارنة التي يستخدمها المشاركون في السوق ذات الصلة.
- تحديد المعاملات المقارنة المتعلقة وحساب مقاييس التقييم الرئيسة لتلك المعاملات.
- إجراء تحليل مقارن متسق لأوجه التشابه والاختلاف النوعية والكمية بين الأصول المقارنة والأصل محل التقييم.
- إجراء التعديلات اللازمة إن وجدت على مقاييس التقييم لتعكس الفروق بين الأصل محل التقييم والأصول المقارنة.
- تطبيق مقاييس التقييم المعدلة على الأصل محل التقييم.
- تتم التسوية بين مؤشرات القيمة إذا تم استخدام أكثر من مقياس للتقييم.

.

أسلوب التكلفة معيار رقم 105

هو طريقة تقييم تقوم بحساب القيمة الرأسمالية او السوقية لعقار ما بجمع قيمة أرض العقار العقار مع قيمة المباني المقامة على الموقع.

ينبغي أن يطبق أسلوب التكلفة ويعطى الأولوية/وزن مهم في الحالات التالية:

- عندما يتمكن المشارك من إعادة إنتاج الأصل بنفس خصائص الأصل محل التقييم، دون قيود تنظيمية أو قانونية، وأن يتم إنتاج الأصل بسرعة كافية بحيث لا يضطر المشارك إلى دفع مبلغ إضافي لاستخدام الأصل فورًا.
- لا ينتج الأصل الدخل بطريقة مباشرة، والطبيعة الفريدة للأصل تجعل استخدام أسلوبي الدخل والسوق غير مجدي.
- يعتمد أساس القيمة المستخدمة على تكلفة الاحلال، مثل: قيمة الاحلال.

الطريقة المستخدمة من أسلوب التكلفة:

أ. طريقة تكلفة الاحلال: وهي طريقة الوصول إلى القيمة عن طريق حساب تكلفة أصل مماثل

طريقة تقدير قيمة المباني بطريقة القسط الثابت

- طريقة القسط الثابت : يتم حساب طريقة القسط الثابت بالقانون (العمر الحالي للمبنى / العمر الأفتراضي) * 100

.

أسلوب الدخل معيار رقم 105

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

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

.أ. عندما تكون قدرة الأصل على توليد الدخل هو العنصر الأساسي الذي يؤثر على القيمة من وجهة نظر المشاركين في السوق.
.ب. تتوفر توقعات معقولةً لمبلغ الإيرادات المستقبلية للأصل محل التقييم وتوقيتها ولكن لا يوجد سو 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 التدفقـات النقديـة المستقبلية إلى قيمة حالية, في عبارةٌ عن تطبيقات متنوعة في استخدام طريقة التدفقات النقدية المخصومة (DCF) والمفاهيم الواردة أدناه تنطبق جزئيًا أو كليًا على كافة طرق أسلوب الدخل.

طريقة التدفقات النقدية المخصومة (DCF):

هي طريقة مالية لتقدير قيمة اصل مالي او حقيقي ويتم استخلاص مؤشر القيمة من خلال حساب القيمة الحالية للتدفقات النقدية المستقبلية و يتم تطبيق طريقة التدفقات النقدية المخصومة لتقييم عقار او أملاك عقارية تدر دخلا بالاعتماد على توقع الدخل المستقبلي للعقار محل التقييم ويتم استخلاص مؤشر القيمة للعقار .من خلال حساب القيمة الحالية لصافي الدخل التشغيلي او صافي القيمة الايجارية المتوقعة للعقار.

طريقة الرسملة المباشرة:

يتم تطبيق طريقة الرسملة المباشرة في حال ان صافي القيمة الايجار 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.

طرق التقييم المستخدمة - التسلسل الهرمي للقيمة العادلة

طرق التقييم المستخدمة:

أساليب التقييم	أسلوب السوق	أسلوب التكلفة	أسلوب الدخل
الأسلوب المستخدم	**بشكل مساعد**	**بشكل مساعد**	**بشكل أساسي**
طرق التقييم المستخدمة	المقارنات المشابهة	تكلفة الاحلال	التدفقات النقدية المخصومة
أسباب الاستخدام / عدم الاستخدام	لمعرفة أسعار السوق للأراضي والوحدات	العقار عبارة عن مبنى تجاري فندقي	العقار مدر للدخل

التسلسل الهرمي:

التسلسل الهرمي للقيمة العادلة هو الذي يصنف مدخلات أساليب التقييم المستخدمة لقياس القيمة العادلة إلى ثلاث مستويات وهي كالتالي:

المستوى	التوضيح	بيان المدخلات	التصنيف	مصدرها	الحكم والتوثيق
الأول	هي الأسعار المعلنة (غير المعدلة) في أسواق نشطة للأصول أو الإلتزامات المطابقة الممكن الوصول إليها في تاريخ القياس وتعطى الأولية	----	----	----	----
الثاني	هي المدخلات بخلاف الأسعار المعلنة الواقعة ضمن المستوى الأول والتي يمكن رصدها للأصل أو الإلتزام سواء بشكل مباشر أو غير مباشر	العروض السكنية والسكنية تجارية في منطقة العقار	تصنف ضمن المستوى الثاني	مكاتب عقارية معتمدة في منطقة العقار	موثوقة حسب تحليل السوق المشابهة والتأكد منها بعد بحث وتحليل السوق -والمقابلات المباشرة - وأرشيف الشركة الداخلي للمعاملات والصفقات
الثالث	هي المدخلات التي لايمكن رصدها وتعطى الأولية الأدني	----	----	----	----

تقدير القيمة

Estimated value

تقدير قيمة الارض - أسلوب السوق - طريقة المقارنات

تقييم الأرض حسب أسلوب السوق - طريقة المقارنة بالبيوع المشابهة

البند		العقارات المقارنة					
عوامل التسويات	العقار محل التقييم	العقار المقارن 1		العقار المقارن 2			
		القيمة	التسوية	القيمة	التسوية		
سعر المتر المربع	***	7,000		8,000			
الحالة	***	معروض		معروض			
تاريخ التقييم / العرض	2024	2024		2024			
ظروف السوق	***	-5.00%	- 350	-5.00%	- 400		
شروط التمويل	***	0.00%	-	0.00%	-		
قيمة ظروف السوق	***	(350.00)		(400.00)			
القيمة بعد التسويات الأولية	***	6,650		7,600			
المساحة (م2)	21670.9	10,000	-5%	3,420	-12%		
سهولة الوصول	عالي	عالي	0%	عالي	0%		
موقع العقار	عالي	متوسط	10%	عالي	0%		
شكل الأرض	مستوية	مستوية	0%	مستوية	0%		
طبوغرافية الأرض	منتظمة الاضلاع	منتظمة الاضلاع	0%	منتظمة الاضلاع	0%		
الاستخدام	تجاري	تجاري	0%	تجاري	0%		
الشوارع المحيطة	4	4	0%	3	5%		
الإجمالي		5.00%		-7.00%			
قيمة التسوية للمتر المربع		333		-532			
قيمة المتر النهائية بعد التسوية		6,983		7,068			
صافي متوسط قيمة المتر (ريال / المتر)		7,025					
القيمة السوقية للأرض (ريال سعودي)		152,243,490					

تقدير قيمة العقار - أسلوب التكلفة - طريقة الاحلال

أولا : تكاليف البناء (التكاليف المباشرة)			
البند	المسطح م2	ريال / م2	القيمة (ريال)
القبو	13,288.21	2,200	29,234,062
المباني - فندقي	11,188.62	5,000	55,943,100
المباني - تجاري	6,330.83	2,200	13,927,826
المباني - مكتبي	1,927.58	2,200	4,240,676
السور	371	600	
الإجمالي (ريال)	33,106		103,568,054
ثانيا :التكاليف الأخرى (الغير مباشرة)			
الرسوم المهنية		2%	2,071,361
شبكة المرافق		2%	2,071,361
تكاليف الإدارة		2%	2,071,361
تكاليف التمويل (0سنوات / 0%)		0%	-
ربحية المطور		15%	15,535,208
الإجمالي (ريال)			21,749,291
إجمالي تكلفة المباني (ريال)			125,317,345

ثالثا : تكلفة الإهلاك		
العمر الافتراضي للعقار (سنة)	سنة	50
العمر الحالي للعقار (سنة)	سنة	3
العمر المتبقي للعقار (سنة)	سنة	47
معدل الاهلاك	%	6
قيمة الاهلاك	ريال	7,519,041
قيمة المبنى النهائية (ريال)		117,798,305

رابعاً : قيمة العقار حسب أسلوب التكلفة	
القيمة النهائية للأرض (ريال)	152,243,490
القيمة النهائية للمباني (ريال)	117,798,305
القيمة السوقية للعقار حسب أسلوب التكلفة (ريال)	270,041,795
القيمة السوقية للعقار حسب أسلوب التكلفة بعد التقريب (ريال)	270,042,000

أفتراضات طريقة المقارنات المشابهة

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

الضبط النسبي للمساحة : جرت العادة ان ترويج مساحة أقل من الأرض يحقق قيمة أعلى مقارنة بالأرض الأكبر مساحة وأحيانا العكس ، وهنا تم أفتراض تخصيص نسبة 5% لكل مضاعف وقد تختلف النسبة حسب تقدير وخبرة المقيم العقاري بالأعتماد على حالة السوق العقاري وخبرة المقيم.

حالة وظروف السوق: غالبا 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 للعقارات المقارنة (عالي , متوسط ,منخفض) وعليه تم أفتراض نسبة 5% لكل مستوى .

موقع العقار : الموقع هو مكان تواجد العقار سواء كان على واجهة طريق أو صف ثاني أو له طريقين أو مدخلين وله تاثير مباشر وعالى على قيمة العقار ، ونصفها (عالي , متوسط ,منخفض) وعليه تم أفتراض نسبة 5% لكل مستوى .

شكل الأرض: من الخصائص المادية التي توثر على العقار هو شكل الأرض هل هي منتظمة أو غير منتظمة ، وهنا تم أفتراض نسب 5% .

الأستخدام: تمت مراعاة التخطيط الخاص بالعقار حيث انه تخطيط (سكني , تجاري مكتبي , زراعي , صناعي)للعقار محل التقييم والعقارات المقارنة ومن الممكن اشتمال العقار على اكثر من استخدام ، وعليه تم أفتراض نسبة 5% حسب تصنيف الاستخدام .

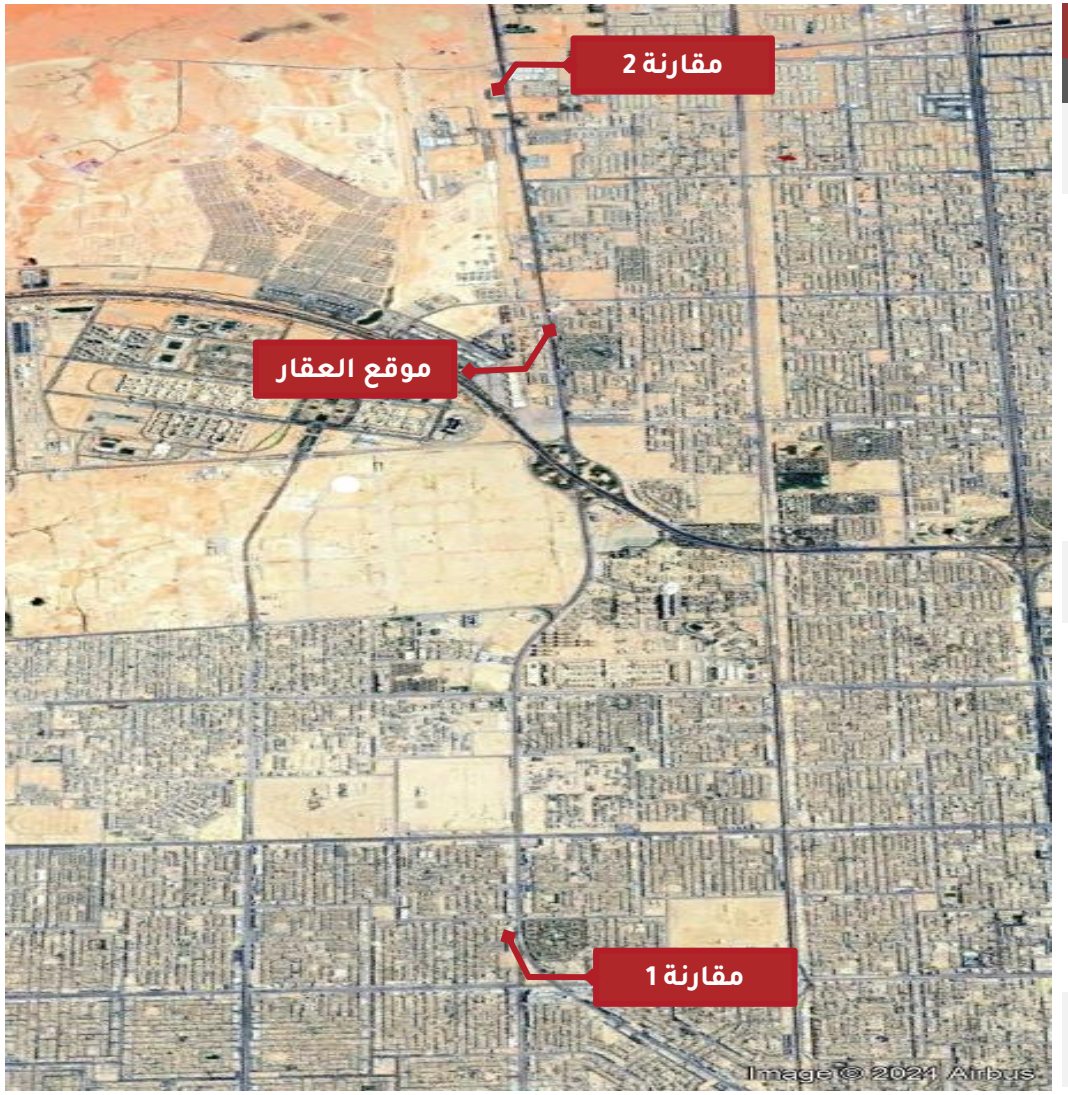
الشوارع المحيطة : يوثر الموقع على قيمة العقارات بصفة مباشرة أذا كان على شارع واحد أوشارعين وكذلك بمايوفره من أطلاله وتوفير مزايا مختلفة ، وهنا تم أفتراض نسبة 5% لكل شارع .

تحليل بيانات مسح السوق - الفندقي

المقارنات المشابهة - مسح السوق - غرف فندقية			
عوامل المقارنة	المقارنة 1	المقارنة 2	النتائج - العقار محل التقييم
الفندق	فندق هوليداي ان الرياض بزنس ديستريكس	فندق فيرمونت الرياض	فندق راديسون بلو الرياض قرطبة
التصنيف / نجوم	5	5	5
متوسط سعر الليله للغرف	750	1350	1050
معدل المصروفات السنوي	%40	%45	%43
معدل الاشغال السنوي	%65	%70	%68

المقارنات المشابهة - مسح السوق - فلل فندقية			
عوامل المقارنة	المقارنة 3	المقارنة 4	النتائج - العقار محل التقييم
الفندق	فندق فيتوري بالاس الرياض	ارجان بارك فلل فندقية	فندق راديسون بلو الرياض قرطبة
التصنيف / نجوم	5	5	5
متوسط سعر الليله للفيلا	2400	3650	3025
معدل المصروفات السنوي	%40	%35	%38
معدل الاشغال السنوي	%50	%50	%50

تحليل بيانات مسح السوق - المكتبي



تقدير قيمة المتر التأجيري - المكاتب الإدارية - حسب أسلوب السوق - طريقة المقارنة							
البند		العقارات المقارنة					
عوامل التسويات	العقار محل التقييم	العقار المقارن 1		العقار المقارن 2			
		القيمة	التسوية	القيمة	التسوية		
سعر المتر التأجيري	***	1,100		750			
الحالة	***	معروض		معروض			
تاريخ التقييم / العرض	2024	2024		2024			
ظروف السوق	***	-10.00%	- 110	-10.00%	- 75		
شروط التمويل	***	0.00%	-	0.00%	-		
قيمة ظروف السوق	***	(110.00)		(75.00)			
القيمة بعد التسويات الأولية	***	990		675			
المساحة (م2)	800.00	80	-10%	100	-10%		
سهولة الوصول	عالي	عالي	0%	متوسط	0%		
موقع العقار	متوسط	عالي	-5%	منخفض	5%		
توفر المواقف	عالي	عالي	5%	متوسط	0%		
التصميم	عالي	متوسط	5%	متوسط	5%		
الإجمالي		-5.00%		0.00%			
قيمة التسوية للمتر المربع		-50		-			
قيمة المتر النهائية بعد التسوية		941		675			
صافي متوسط قيمة المتر (ريال / المتر)		808					
صافي متوسط قيمة المتر (ريال / المتر) بعد التقريب		800					

تحليل بيانات مسح السوق - المكتبي

تقدير قيمة المتر التأجيري - المعارض التجارية - حسب أسلوب السوق - طريقة المقارنة							
البند	العقارات المقارنة						
عوامل التسويات	العقار محل التقييم	العقار المقارن 1			العقار المقارن 2		
		القيمة		التسوية	القيمة		التسوية
سعر المتر التأجيري	***	1,000			1,450		
الحالة	***	معروض			معروض		
تاريخ التقييم / العرض	2024	2024			2024		
ظروف السوق	***	-5.00%	-	50	-5.00%	-	73
شروط التمويل	***	0.00%	-		0.00%	-	
قيمة ظروف السوق	***	(50.00)			(72.50)		
القيمة بعد التسويات الأولية	***	950			1,378		
المساحة (م2)	164.00	216	0%		200	0%	
سهولة الوصول	عالي	عالي	0%		عالي	0%	
موقع العقار	عالي	عالي	0%		عالي	0%	
توفر المواقف	عالي	عالي	0%		عالي	5%	
التصميم	عالي	متوسط	10%		متوسط	10%	
الإجمالي		10.00%			15.00%		
قيمة التسوية للمتر المربع		95			207		
قيمة المتر النهائية بعد التسوية		1,045			1,584		
صافي متوسط قيمة المتر (ريال / المتر)		1,315					
صافي متوسط قيمة المتر (ريال / المتر) بعد التقريب		1,300					

تحليل بيانات الدخل للعقار محل التقييم

تحليل دخل الفندق				
البند	العدد	الايجار اليومي	عدد أيام السنة	إجمالي الايرادات
الغرف الفندقية	104	1050	365	39,858,000
فلل فندقية	16	3025	365	17,666,000
إيرادات أخرى (القاعات - نادي صحي)	5	4000	365	7,300,000
إجمالي الإيرادات السنوية				64,824,000
معدل الاشغال السنوي				63%
متوسط معدل المصروفات السنوي				58%

	الايجار السنوي - معارض مجمع الجادة	المساحة (متر مربع)	قيمة المتر	القيمة (ريال)
الجادة 1	شركة بوقا لتقديم الوجبات	769	1,229	945,000
الجادة 2	شركة خالد محمد المطيري الطبي	604	1312	792,550
الجادة 3	شركة الاغذية اللذيذة	611.5	1,313	802,594
الجادة 4	الشركة العربية للمستحضرات الدوائية	654	1,014	653,350
الجادة A5	شركة سكة الطيب	322.1	1,512	487,015
الجادة B5	شركة تخفيض العلامات التجارية (شركة شخص واحد)	291	1,320	384,120
الجادة 7	شركة العجلان الدولية	167.94	1,350	226,720
الجادة 8	شركة الاتصالات المتكاملة المتنقلة	167.71	1,723	288,900
الجادة 9	شركة الضوابط المتقدمة لتقنية المعلومات	167	1150	192,050
الجادة 10	مؤسسة سبل المساكن العقاري	117.39	1,269	149,016
الجادة 15	مؤسسة زاوية اللحوم لتجارة الأغذية	168	1,365	229,334
الجادة 16	شركة ناهز للاغذية	167.63	1145	192,050
الجادة 17	شركة جودة وتميز التجارية	149.91	1,500	224,866
الجادة B1-18	مؤسسة قهوة النافورة لتقديم المشروبات	166	1374	228,218
الجادة B2-18	مؤسسة قهوة النافورة لتقديم المشروبات	156	1462	228,218
الجادة 20	شركة إتمام الطبية	618.21	959	593,481
الجادة 21	شركة دنتكس الطبية	618.17	1,200	741,804
الجادة 22	شركة سعود عبدالعزيز الشعلان المحدودة	822	1100	904,200
مكاتب الجادة (9 مكاتب) 1927.58م	شركة رسن لتقنية المعلومات	300	2,319	695,672
الجادة 23	شركة الجادة الفندقية - شركة اتجاهات المزاج	306	883.39	270,000

تحليل بيانات أفتراضات التقييم - طريقات التدفقات النقدية المخصومة

معدل العائد التشغيلي:

تحليل معدل الرسملة - طريقة الإستخلاص من السوق بالنظر الى نشاط السوق وتقارير شركة قيم للاستثمارات المشابهة وكذلك بالنظر للتقارير الاقتصادية الصادرة من بعض مراكز الدراسات ومن مركز معلومات شركة قيم للتقييم فقد تبين لنا أن العائد في المنطقة يتراوح 8% -الى 7% وعليه فقد تم افتراض معدل العائد بمعدل 8% يوجد العديد من العوامل التي تؤثر على معدل العائد تتمثل في موقع المبنى وعمرة وحالته ووضع المستأجرين ودرجة المخاطر المرتبطة بالسداد يتأثر معدل الرسملة بمعدلات الطلب والعرض لنفس النوع من العقارات.

معدل الخصم:

معدل الخصم (طريقة النموذج التراكمي)		
معدل عائد السندات الحكومية	4.94	صندوق تداول السعودية
معدل التضخم (متوسط السنة الحالية)	2	البنك المركزي السعودي
علاوة مخاطر السوق (الركود والأنتعاش)	1.5	حسب حالة وظروف السوق
علاوة المخاطر الخاصة (التكاليف الناتجة للعقار)	1.5	حسب حالة وظروق العقار
معدل الخصم بجميع جميع البيانات أعلاه	10%	%

معدل النفقات التشغيلية والرأسمالية :

النفقات التشغيلية هي النفقات الخاصة بتأجير وصيانة العقار والنفقات الرأسمالية هي النفقات التي يتحملها المالك بهدف الحفاظ عليه في حالة جيدة لتحقيق الدخل السنوي الملائم وتمثل نسبة النفقات التشغيلية 10% - 15% بالنسبة لمشاريع مشابهة في المنطقة المحيطة حسب الحجم والخدمات المقدمة، العقار مؤجر بعقود تشمل بند بأن (المستأجر يتحمل الخدمات من الكهرباء والماء)، وعقود اخرى بأن المستأجر يدفع مبلغ مقطوع مقابل الخدمات التشغيلية المقدمة.
- يوجد عقد صيانة تم الاطلاع عليه وهو مايعكس النسبة المحتسبة.

الدخل التأجيري:

تم تحليل دخل العقار من خلال الاطلاع على العقود الخاصة بالعقار ومن خلال العقود المشابهة للعقار محل التقييم وتم مقارنة ذلك بالسوق للتحقق , وعليه تم اعتماد بيانات الدخل المستلمة من العميل واجمالي الدخل للمعارض التجارية والمكاتب بـ(9,882,690.58) ريال . وتحليل دخل الفندق حسب بيانات مسح السوق ..

الافتراضات:

افتراضات طريقة خصم التدفقات النقدية			
إجمالي الدخل التأجيري المكاتب والمعارض	**9,882,691**	**إجمالي دخل الفندق لعام 2024**	**64,824,000**
معدل الاشغار ومخاطر الائتمان المكاتب والمعارض	**5%**	**معدل الاشغال للفندق حسب بيانات العميل**	62%
معدل المصاريف التشغيلية المكاتب والمعارض	**10%**	**معدل المصاريف التشغيلية للفندق حسب بيانات العميل**	58%
معدل الخصم	**10.00%**	**معدل المصاريف التشغيلية للفندق حسب بيانات مسح السوق من السنة 3 حتى السنة 5**	**55%**
معدل الرسملة	**8%**	**معدل المصاريف التشغيلية للفندق حسب بيانات مسح السوق من السنة 6 حتى السنة 10**	50%
معدل النمو - كل 3 سنوات من السنة الثانية	**10%**		

حساب القيمة السوقية - طريقات التدفقات النقدية المخصومة

التدفقات النقدية - الداخلة		سنوات الاستثمار									القيمة الاستردادية
		2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033
		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
قيمة النمو المتوقعة		0.00%	10.00%	0.00%	0.00%	10.00%	0.00%	0.00%	10.00%	0.00%	0.00%
اجمالي دخل الفندق	64,824,000	64,824,000	71,306,400	71,306,400	71,306,400	78,437,040	78,437,040	78,437,040	86,280,744	86,280,744	86,280,744
معدل الاشغال	63%	40,600,000	44,660,001	44,660,001	44,660,001	49,126,001	49,126,001	49,126,001	54,038,601	54,038,601	54,038,601
إجمالي الدخل الفعلي		40,600,000	44,660,001	44,660,001	44,660,001	49,126,001	49,126,001	49,126,001	54,038,601	54,038,601	54,038,601
ناقص معدل المصاريف التشغيلية	58%	23,600,000	25,959,999	24,563,000	24,563,000	27,019,300	24,563,000	24,563,000	27,019,300	27,019,300	27,019,300
صافي الدخل التشغيلي للفندق		17,000,001	18,700,001	20,097,000	20,097,000	22,106,700	24,563,000	24,563,000	27,019,300	27,019,300	27,019,300
اجمالي الدخل التأجيري للمكاتب والمعارض	9,882,691	9,882,691	10,870,960	10,870,960	10,870,960	11,958,056	11,958,056	11,958,056	13,153,861	13,153,861	13,153,861
ناقص معدل الاشفار ومخاطر الائتمان	5%	494,135	543,548	543,548	543,548	597,903	597,903	597,903	657,693	657,693	657,693
اجمالي الدخل التأجيري الفعلي		9,388,556	10,327,412	10,327,412	10,327,412	11,360,153	11,360,153	11,360,153	12,496,168	12,496,168	12,496,168
ناقص معدل المصاريف التشغيلية	10%	938,856	1,032,741	1,032,741	1,032,741	1,136,015	1,136,015	1,136,015	1,249,617	1,249,617	1,249,617
صافي الدخل التشغيلي للمكاتب والمعارض		8,449,700	9,294,670	9,294,670	9,294,670	10,224,138	10,224,138	10,224,138	11,246,551	11,246,551	11,246,551
صافي الدخل التشغيلي لكامل العقار (NOI)		25,449,701	27,994,672	29,391,671	29,391,671	32,330,838	34,787,138	34,787,138	38,265,852	38,265,852	38,265,852
القيمة الاستردادية للمبني											
صافي التدفقات النقدية		25,449,701	27,994,672	29,391,671	29,391,671	32,330,838	34,787,138	34,787,138	38,265,852	38,265,852	38,265,852
معامل الخصم		0.9091	0.8264	0.7513	0.6830	0.6209	0.5645	0.5132	0.4665	0.4241	0.3855
القيمة الحالية للتدفقات النقدية		23,136,092	23,136,092	22,082,397	20,074,907	20,074,907	19,636,432	17,851,302	17,851,302	16,228,457	14,753,142
صافي القيمة الحالية للعقار											379,239,309

القيمة النهائية للعقار	379,239,309
القيمة النهائية للعقار (بعد التقريب)	379,239,000

القيمة النهائية للعقار

استنادا الى غرض التقييم وطبيعة العقار وخصائصه كونه عقار فندقي ومكتبي فإن تقييم العقار بأسلوب الدخل (طريقة التدفقات النقدية المخصومة) تعتبر أفضل طريقة لتقدير السعر في تاريخ القياس بتاريخ **2024/12/31** والتي تم التوصل اليها بأسلوب الدخل كأساس للقيمة العادلة للعقار محل التقييم وهي حسب الاتي :

السعر في تاريخ القياس رقماً (ريال سعودي)	السعر في تاريخ القياس كتابة (ريال سعودي)
379,239,000	ثلاثمائة وتسعة وسبعون مليون ومائتان وتسعة وثلاثون ألف فقط لا غير

اعتمد هذا التقرير المدير التنفيذي
اسماعيل محمد الدبيخي

قيم للتقييم
QIAM VALUATION
C.R: 1010927632

فريق العمل

إسماعيل الدبيخي
مقيم عقاري أساسي زميل
عضوية رقم 121000005

سالم محمد ال فائع
مقيم عقاري أساسي زميل
عضوية رقم 1210000013

تركي سعيد الوادعي
مقيم عقاري منتسب
عضوية رقم 1210002981

ملاحق

Attachments

المستندات المستلمة من العميل

وثيقة تملك عقار

الرقم: 381912000111
التاريخ: 1444/11/23

البيانات الأساسية

رقم الوثيقة	381912000111	تاريخ الوثيقة	1444/11/23
المصدر	الموثقين بالرياض 12	الحالة	فعال
المساحة(م²)	3,400	القيود	لايوجد قيود
نوع العملية	نقل ملكية	قيمة الصفقة	
رقم الوثيقة السابقة	210114036791	تاريخ الوثيقة السابقة	1438/6/9

الملاك

رقم الهوية	الاسم	الجنسية	نسبة التملك
7010776792	شركة تمدين الاولى العقارية شركة شخص واحد	-	100 %

العقار

رقم الهوية العقارية	نوع العقار	مساحة العقار(م²)
لا يوجد	لا يوجد	3,400

الموقع	نموذج العقار
لا يوجد	لا يوجد

رقم القطعة	رقم المخطط	الحي	المدينة
2	3115	قرطبة	الرياض

الحد	النوع	وصف الحد	الطول (م²)
شمالا	شارع	عرض 46م	50
جنوبا	شارع	عرض 20م	50
شرقا	قطعة	رقم 1	68
غربا	قطعة	رقم 3	68

صدرت هذة الوثيقة من البورصة العقارية. ويمكن التحقق من صحة هذة الوثيقة عبر الخدمات الالكترونية التابعة لوزارة العدل ووزارة الشؤون البلدية والقروية والإسكان. الصفحة 1 من 1

وثيقة تملك عقار

الرقم: 781912000112
التاريخ: 1444/11/23

البيانات الأساسية

رقم الوثيقة	781912000112	تاريخ الوثيقة	1444/11/23
المصدر	الموثقين بالرياض 12	الحالة	فعال
المساحة(م²)	4,485.2	القيود	لايوجد قيود
نوع العملية	نقل ملكية	قيمة الصفقة	
رقم الوثيقة السابقة	410114036790	تاريخ الوثيقة السابقة	1438/6/9

الملاك

رقم الهوية	الاسم	الجنسية	نسبة التملك
7010776792	شركة تمدين الاولى العقارية شركة شخص واحد	-	100 %

العقار

رقم الهوية العقارية	نوع العقار	مساحة العقار(م²)
لا يوجد	لا يوجد	4,485.2

الموقع	نموذج العقار
لا يوجد	لا يوجد

رقم القطعة	رقم المخطط	الحي	المدينة
1	3115	قرطبة	الرياض

الحد	النوع	وصف الحد	الطول (م²)
شمالا	شارع	عرض 46م	62.02
جنوبا	شارع	عرض 20م	50.52
شرقا	شارع	عرض 28م	46.5
غربا	قطعة	رقم 2	68

صدرت هذة الوثيقة من البورصة العقارية. ويمكن التحقق من صحة هذة الوثيقة عبر الخدمات الالكترونية التابعة لوزارة العدل ووزارة الشؤون البلدية والقروية والإسكان. الصفحة 1 من 1

بسم الله الرحمن الرحيم

المملكة العربية السعودية
وزارة العدل
[٢٧٧]

تاريخ الصك: ١٣/٧/١٤٤٣ هـ
رقم الصك: ٧٩٨٥٠٧٠١٨٢٧٢

صك

الحمد لله وحده والصلاة والسلام على من لا نبي بعده، وبعد: فإن قطعة الارض رقم 6 من البلك رقم 1 من المخطط رقم 3115 الواقع في حي قرطبة بمدينة الرياض . و قطعة الارض رقم 5 من البلك رقم 1 من المخطط رقم 3115 الواقعة في حي قرطبة بمدينة الرياض . وحدودها واطوالها : شمالا: شارع عرض 46م بطول 95 خمسة و تسعون متر + شطفه 7.37م جنوبا: شارع عرض 20م بطول 105.82 مائة و خمسة متر و اثنين و ثمانون سنتمتر شرقا: قطعة رقم 4 بطول 68 ثمانية و ستون متر غربا: شارع عرض20م بطول 63.25 ثلاثة و ستون متراً و خمسة و عشرون سنتمتراً ومساحتها 6985.7 ستةالاف و تسعمائة و خمسة و ثمانون متر مربعاً و سبعون سنتمتراً مربعاً حسب المخطط المملوكة لـ شركة تمدين الاولى العقارية بموجب سجل تجاري رقم 1010896622 بموجب الصك الصادر من الموثقين بالرياض6 برقم 293523003583 في 8 / 07 / 1443 قد تم رهنها وما أقيم أو سيقام عليها من بناء لصالح / شركة الراجحي للتطوير المحدودة (شركة شخص واحد) بموجب سجل تجاري رقم 1010158249 ضمانا للوفاء بـ 34087488 فقط اربعة و ثلاثون مليوناً و سبعة و ثمانون الفاً و اربعمائة و ثمانية و ثمانون ريالاً سعودياً لا غير. سبب الرهن : أداه ضمان للوفاء بالمديونية عقد شركة وفي حالة عدم السداد فللمرتهن بيع العقار بالقيمة التي تنتهي عندها الرغبات واستيفاء مافي ذمة الراهن من مبلغ وما نقص يرجع فيه عليه بعد اكمال مايلزم شرعاً. وعليه جرى التصديق تحريراً في 1443 / 07 / 13 لاعتماده ،وصلى الله على نبينا محمد وآله وصحبه وسلم.

صدرت هذه الوثيقة من وزارة العدل . ويجب التحقق من بياناتها وسريانها عبر الخدمات الإلكترونية لوزارة العدل

صفحة رقم 1 من 1

المستندات المستلمة من العميل

بسم الله الرحمن الرحيم

المملكة العربية السعودية
وزارة العدل
[٢٧٧]

تاريخ الصك: ١٣/٧/١٤٤٣ هـ
رقم الصك: ٧٩٨٥٠٧٠١٨٢٧٢

صك

الحمد لله وحده والصلاة والسلام على من لا نبي بعده، وبعد: فإن قطعة الارض رقم 6 من البلك رقم 1 من المخطط رقم 3115 الواقع في حي قرطبه بمدينة الرياض . و قطعة الارض رقم 5 من البلك رقم 1 من المخطط رقم 3115 الواقعة في حي قرطبة بمدينة الرياض . وحدودها واطوالها : شمالا: شارع عرض 46م بطول 95 خمسة و تسعون متر + شطفه 7.37م جنوبا: شارع عرض 20م بطول 105.82 مائة و خمسة متر و اثنين و ثمانون سنتمتر شرقا: قطعة رقم 4 بطول 68 ثمانية و ستون متر غربا: شارع عرض20م بطول 63.25 ثلاثة و ستون متراً و خمسة و عشرون سنتمتراً ومساحتها 6985.7 ستةالاف و تسعمائة و خمسة و ثمانون متر مربعاً و سبعون سنتمتراً مربعاً حسب المخطط المملوكة لـ شركة تمدين الاولى العقارية بموجب سجل تجاري رقم 1010896622 بموجب الصك الصادر من الموثقين بالرياض6 برقم 293523003583 في 8 / 07 / 1443 قد تم رهنها وما أقيم أو سيقام عليها من بناء لصالح / شركة الراجحي للتطوير المحدودة (شركة شخص واحد) بموجب سجل تجاري رقم 1010158249 ضمانا للوفاء بـ 34087488 فقط اربعة و ثلاثون مليوناً و سبعة و ثمانون الفاً و اربعمائة و ثمانية و ثمانون ريالاً سعودياً لا غير. سبب الرهن : أداة ضمان للوفاء بالمديونية عقد شركة وفي حالة عدم السداد فللمرتهن بيع العقار بالقيمة التي تنتهي عندها الرغبات .واستيفاء مافي ذمة الراهن من مبلغ وما نقص يرجع فيه عليه بعد اكمال مايلزم شرعاً. وعليه جرى التصديق تحريراً في 1443 / 07 / 13 لاعتماده ،وصلى الله على نبينا محمد وآله وصحبه وسلم.

صدرت هذه الوثيقة من وزارة العدل , ويجب التحقق من بياناتها وسريانها عبر الخدمات الإلكترونية لوزارة العدل

صفحة رقم 1 من 1

رخصة بناء فندق ٥ نجوم تجاري مكتبي+مطاعم

الرخصة الفورية

رقم الرخصة : ١٤٣٧/١٩٦٢
تاريخ الرخصة : ١٤٤٤/٠٣/٢٣
تاريخ الإنتهاء : ١٤٤٤/٠٣/٢٣
نوع الرخصة : تعديل رخصة

اسم المالك : احمد بن عبدالله بن عثمان السلامة
رقم الإثبات : ١٠٣٧٢٣٩٢١٥ تاريخه : مصدره :
رقم الصك : ٢١٠١١٠٠٣١٠٠٠ تاريخه : ١٤٣٦/٠٨/١٠
رقم القطعة : ١الي٦ رقم المخطط التنظيمي : ٣١١٥
الشارع : رقم العقار :
الحي : حي قرطبه نوع البناء : سكني
مساحة الأرض : ٢١٦٦٦.٤ م٢ محيط الأسوار: م ط النطاق العمراني : مرحلة ٢

الجهة	الحدود	الأبعاد	الإرتداد
شمال	شارع عرض ٤٦م	٣٠٧.٠٢	٦
شرق	شارع عرض ٢٨م	٤٩.٥	٥.٦
جنوب	شارع عرض ٢٠م	٣٠٣.٣٤	٤
غرب	شارع عرض ٢٠م	٦٠.٢٥	٤

مكونات البناء	عدد الوحدات	المساحة	الإستخدام
قبو	٠	٣٩١١.٦١	ترفيهي+مواقف
دور أول	٤٢	٤٩٥٨.٥٠	فندق
دور أرضي	٤٤	٤٧٩١.٣٧	فندق
قبو ثاني	٠	٩٣٧٩.٦٠	ترفيهي+مواقف
ارضي تجاري	١٨	٣٠١٨.٩٠	معارض
دور أول	٠	١٠٠٩.٣٠	مطعم
أول تجاري	٠	١٩٩٣.٣٢	معارض
أول مكتبي	٦	١٠٨٧.٦٠	مكاتب
ملاحق علوية	٢٠	١٤٣٩.٧٥	فندق
ملاحق علوية	٣	٨٣٩.٩٨	مكاتب
دور ارضي	٦	١٠٠٩.٣٠	مطعم
أسوار	١	٢٧٧.٦٥	خدمات

شارع عرض 46م
307.02
303.34
شارع عرض 20م

★ المستند الذي يجب الإلتزام به عند تنفيذ المنشأة هو رخصة البناء وان اختلفت المخططات المعتمدة
★ يجب الالتزام بتنفيذ العزل الحراري المنصوص عليه وفق كود البناء السعودي وذلك حسب تعميم وزير الشؤون البلدية والقروية رقم8585 تاريخ 17-2-1434 هـ
★ يلزم توفير غرفة كهرباء بأبعاد4*5م اذا تجاوزت مسطحات البناء حتى 1000م2

تم اخذ تعهد خطي من المالك بانه لن توصل له الخدمه الكهربائيه في حال عدم تنفيذ العزل الحراري طبقا لكود البناء السعودي

المكتب المصمم : عبدالمحسن ذياب الذياب لاستشارات الهندسة المعمارية
رقم الترخيص : ٣٠٣٦ رقم المشروع : ١٢ رمز النظام :
سدد الرسوم مبلغ وقدره : ١٤٨٥٢١ ريال بموجب الإيصال رقم : ٣٧٠٠٣٦٣٨٦٨ وتاريخ : ١٤٣٧/٠١/٠٩ هـ
مناسيب الشوارع المحيطة :

ملاحظات :
المكتب الهندسي: عبدالرحمن ذايب العريي لاستشارات الهندسة المعمارية مبلغ سداد: ١٠٠ رقم الفاتورة:٤٦٠٢٥٥٦٢٩٩ تاريخ الفاتورة:١٤٤٤/٠٣/٢٤
الرخصه عباره عن بدل فاقد+تجديد+تعديل مكونات بناء ١-نوع الرخصة : إصدار رخصة فورية ٢-نوع البناء : مسلح. ٣- بموجب التقرير المساحي رقم ٤٤٣٩/٤٧٧٠٠ بتاريخ ١٤٣٩/١٢/٠٤هـ الصادر من بلدية الروضة الفرعية. ٤- يملك العقار عبد العزيز محمد الفاسي بموجب الصك رقم ٩٠٢٩٧٤٨١١ بتصنيف ٣٥٦.٧٥ م٢ والمطلوب افراز قطعة رقم ٥- القطعة رقم ٥ بالصك رقم ٢١٠١١٠٠٣١٠٠٠ بتاريخ ١٤٣٨/٨/١٦هـ والقطعة ٥ بالصك رقم ٣١٠١١٠٠٣١٠٠١ بتاريخ ١٤٣٩/٨/١٠هـ والقطعة رقم ٤و٣ بالصك رقم ٢١٠١١٠٠٣١٠٠٦ بتاريخ ١٤٣٦/٨/١٠هـ والقطعة ٦و٥ بالصك رقم ٣١٠١١٠٠٣١٠٠٢ بتاريخ ١٤٣٩/٨/١٠هـ وتمام الطول الشمالي ٧٥و٣٠٧م شطفه ٧.٣٧م وتمام الطول الشرقي ١٨و٢٠٤م شطفه ٤٦.٥م والطول الجنوبي ٣٥و٣٠٣م شطفه ٨٥و٣٠٤م ٦- النفوذ والخروج جهة الشارع الرئيسي وفي حدود العمل التجاري ٨- ارتفاد الملاحق العلوية عن حد الدور الأول لا يقل عن ٢م من جهة الشوارع ٩-تقيد مواقف سيارات وفقا للمتطلبات بعد ٣م من حد الملكية ويكون بعرض ٣م تقل من المدخل والمخرج ١٠- يجب مراجعة الدفاع المدني وبلدية مكتب دار الرياض بالمنطقة قبل البدء بالتنفيذ وقبل صرف شهادة البناء ١١- يجب مراجعة الجهات ذات الاختصاص. ١٢- بموجب خطاب بلدية الروضة رقم ٣٧٠٠٢١٦٧٠٦ بتاريخ ١٤٣٧/٩/١٠ والمرفق بتطبيق شروط المطاعم. ١٣- بموجب شهادة التنسيق من شركة الكهرباء رقم ٥١١٦٠٧٤١ بتاريخ ٢٠١٥/١٢/٠٢م. ١٤- احداثيات الموقع: الشمال: ٢٤٤٢٣٠٧٩ الشرق: ٢٤٥٠١٠٨٨. ١٥- تجدد الرخصة من عمارة سكنية تجارية مكتبية مكون مقر بلدية+مطاعم الى مبنى فندقي تجاري مكتبي+مطاعم وتعدل عدد الوحدات بموجب المخططات المعتمده من مكتب عبد الرحمن العريي والمعتمده من من الهيئة العامة للسياحة والتراث الوطني ١٦-بموجب خطاب الاداره المركزيه لرقابه المباني والمنشآت رقم ٤٤٠٥٠٠٣٠٤٠ تاريخ ١٤٤١/٠٣/٢٤هـ ١٧-بموجب الكروكي المرفق تاريخ ١٤٤١/٠٩/٠٩هـ ١٨-الرخصه تشمل عدد ٠٦ عرفه للبنك و ٠٦ مخارج و٠٦ مطاعم و٠٦ مقاهي وباقي مواقف حسب المتطلبات المعتمده

رئيس قسم الرخص
م/ مبشر سعيد آل خرصان

مدير عام رخص البناء
م/ سعد عبدالله الموسى

مدير عام رخص البناء
م/ محمد الطيبي

الختم الرسمي

يجب الإلتزام بالشروط الموضحة خلف الرخصة

أي كشط او شطب يلغي هذه الرخصة.

المملكة العربية السعودية
وزارة الشؤون البلدية والقروية
أمانة منطقة الرياض
بلدية الروضه

رقم الشهادة : ١٨٠/١٤٤٢
التاريخ : ١٤٤٢٠٢٠٠٤
رقم الطلب : ٩٢٣٧٥/١٤٤١

شهادة إتمام البناء (شهادة الإشغال)
(الكتروني)

اسم المالك : احمد بن عبدالله بن عثمان السلامة
رقم الصك : ٢١٠١١٠٠٣١٠٠٠ تاريخه : ١٤٣٦٠٠٨٠١٠
رقم العقار : رقم القطعة : ١الي٦
رقم الرخصة : ١٩٦٢ تاريخ الإصدار : ١٤٣٧٠٢٠٠٣
رقم المخطط : ٣١١٥ نوع العقار : فندق ٥ نجوم تجاري مكتبي+مطاعم
حي : حي قرطبه شارع :
رقم صندوق التنمية العقارية : تاريخه :

سعادة / مدير عام مدير مكتب خدمات كهرباء خريص

السلام عليكم ورحمة الله وبركاته ... وبعد

نفيدكم أن المستفيد الموضح اسمه أعلاه قد اكمل بناء عقاره حسب الرخصة المدون رقمها وتاريخها بعاليه ولعدم وجود أي ملاحظات نأمل إكمال اللازم ، وتحفظ الأمانة بحق الرجوع عن الشهادة وقطع الخدمه في حالة ما إذا أخل صاحب المبنى بالشروط الموضحه برخصة البناء بعد إصدار الشهادة.

وتقبلوا تحياتنا

المراقب الفني
الإسم : فهد نايف علي العتيبي
التوقيع :
التاريخ : ١٤٤٢٠٠٢٠٠٥هـ

رئيس بلدية الروضه
الإسم : م/ محي محمد الفهد
التوقيع :
التاريخ : ١٤٤٢٠٢٠٠٥هـ

عينة من العقود التي تم الاطلاع عليها

العقد التجاري الموحد Unified Commercial Contract

الهيئة العامة للعقار REAL ESTATE GENERAL AUTHORITY
إيجار EJAR

يعتبر هذا العقد عقدًا موثقًا وسندًا تنفيذيًا بموجب قرار مجلس الوزراء رقم (١٣١) وتاريخ ١٤٣٥/٤/٣ هـ

١ بيانات العقد Contract Data

رقم سجل العقد:	20340589175 / 1-0	Contract No.	نوع العقد:	جديد	Contract Type
تاريخ إبرام العقد:	2024-03-19	Contract Sealing Date	مكان إبرام العقد:	الرياض	Contract Sealing Location
تاريخ بداية مدّة الإيجار:	2024-07-15	Tenancy Start Date	تاريخ نهاية مدّة الإيجار:	2034-07-14	Tenancy End Date
معلق بشرط	لا				Contract is conditional

٢ بيانات المؤجّر Lessor Data

نوع المنظمة:	التجارية	Organization Type	اسم الشّركة/المؤسّسة:	شركة تمدين الاولى العقارية شركة شخص واحد	Company name/Founder
رقم السّجل التّجاري:	1010896622	CR No.	الرقم الموحد	7010776792	Unified Number
جهة الإصدار:	-	Issued by	تاريخ السجل التجاري:	2017-10-04	CR Date

٣ بيانات مُمثّل المؤجر Lessor Representative Data

الاسم:	سلمان حسين بن يحيى معيدي				Name
الجنسيّة:	المملكة العربية السعودية	Nationality			
نوع الهويّة:	هوية وطنية	ID Type	رقم الهويّة:	1073134924	ID No.
رقم الجوّال:	+966556332153	Mobile No.	البريد الإلكتروني:	muaidis@mulkia.com.sa	Email
العنوان الوطني:	العلياء، الرياض				National Address

رقم سند التمثيل	نوع المستند	تاريخ الاصدار	تاريخ الانتهاء
	Type	Issue Date	Expiry Date
441361636	وكالة شرعية إلكترونية	2022-10-04	2025-08-31

٤ بيانات المستأجر Tenant Data

نوع المنظمة:	التجارية	Organization Type	اسم الشّركة/المؤسّسة:	مجمع خالد محمد المطيري الطبي	Company name/Founder
رقم السّجل التّجاري:	2050098463	CR No.	الرقم الموحد	7013639625	Unified Number
جهة الإصدار:	-	Issued by	تاريخ السجل التجاري:	2014-02-27	CR Date

1

العقد التجاري الموحد Unified Commercial Contract

وزارة الإسكان MINISTRY OF HOUSING
إيجار EJAR

يعتبر هذا العقد عقدًا موثقًا وسندًا تنفيذيًا بموجب قرار مجلس الوزراء رقم (١٣١) وتاريخ ١٤٣٥/٤/٣ هـ

١ بيانات العقد Contract Data

رقم سجل العقد:	20038215199	Contract No.	نوع العقد:	جديد	Contract Type
تاريخ إبرام العقد:	2021-08-03 12:17:59 UTC	Contract Sealing Date	مكان إبرام العقد:	الرياض	Contract Sealing Location
تاريخ بداية مدّة الإيجار:	2021-11-15	Tenancy Start Date	تاريخ نهاية مدّة الإيجار:	2030-11-14	Tenancy End Date
معلق بشرط	لا				Contract is conditional
طريقة دفع رسوم العقد:	الدفع عن طريق رصيد الوسيط العقاري	Ejar Fees Paid By			

٢ بيانات المؤجّر Lessor Data

الاسم:	احمد عبدالله عثمان السلامه				Name
الجنسيّة:	المملكة العربية السعودية	Nationality			
نوع الهويّة:	الهوية الوطنية	ID Type	رقم الهويّة:	1037239215	ID No.
رقم الجوّال:	+966505460067	Mobile No.	البريد الإلكتروني:	abdulaziz@asg-mena.com	Email
العنوان الوطني:	3738, 7901, Down Town, 47914, TABUK, تبوك				National Address

٣ بيانات مُمثّل المؤجر Lessor Representative Data

يمثل المؤجر بنفسه.	The lessor is represented by himself or herself.

٤ بيانات المستأجر Tenant Data

نوع المنظمة:	التجارية	Organization Type	اسم الشّركة/المؤسّسة:	شركة بوقا لتقديم الوجبات	Company name/Founder
رقم السّجل التّجاري:	1010595181	CR No.	الرقم الموحد	-	Unified Number
جهة الإصدار:	-	Issued by	تاريخ السجل التجاري:	2019-09-15	CR Date

٥ بيانات مُمثّل المستأجر Tenant Representative Data

الاسم:	تامر علي علوي سالم				Name
الجنسيّة:	المملكة العربية السعودية	Nationality			

1

قيم للتقييم
QIAM VALUATION

الإدارة العامة

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

+966 92 002 5832 www.qiam.com.sa info@qiam.com.sa

تقرير تقييم عقاري

مقدم الى : صندوق ملكية عقارات الخليج ريت

MULKIA INVESTMENT

مبنى الياسمين السكني

إفادة

السادة : صندوق ملكية عقارات الخليج ريت المحترمين

الموضوع : تقرير تقييم مبنى الياسمين السكني

نحن شركة قيم للتقييم العقاري نتقدم لكم بخالص الشكر والتقدير على اختياركم لنا ومنحكم ثقتكم الغالية لتقييم العقار الواقع في مدينة **الرياض** حي **الياسمين** بموجب التكليف الصادر منكم بتاريخ **2024/12/26م** 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 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 لعقار مبنى الياسمين السكني لغرض التقييم الدوري لأصول الصندوق وعلى وضعها الراهن بتاريخ التقدير **31 / 12 / 2024م،**

بمبلغ وقدره فقط (21,667,000) واحد و عشرون مليون وستمائة وسبعة وستون الف ريال سعودي.

مع خالص الشكر والتقدير ،،،

اعتمد هذا التقرير المدير التنفيذي إسماعيل محمد الدبيخي

بموجب رخصة رقم / 1210000052 تاريخ 10 / 10 / 1443 هـ

قيم للتقييم
QIAM VALUATION
C.R: 1010927632

رمز إيداع تقرير التقييم

لدى الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين

قيم للتقييم
QIAM VALUATION

قائمة المحتويات

01 الفرضيات والقيود المحددة للتقرير

02 نطاق العمل

03 نظرة عامة على الاقتصاد والقطاع العقاري بالمملكة العربية السعودية

04 دراسات الموقع

05 التقييم

06 تقدير القيمة

07 ملاحق

الفرضيات و القيود المحددة للتقرير

The specific assumptions and limitations of the report

الفرضيات والقيود المحددة

- لا تتحمل شركتنا أي مسؤولية إزاء أية معلومات يتم استلامها من العميل والتي من المفترض سلامتها وإمكانية الاعتماد عليها ، كما لا تقر شركتنا بدقة او اكتمال البيانات المتاحة ولا تعبر عن رأيها ولم تقم بعرض اي نوع من الضمانات لدقة البيانات أو اكتمالها إلا فيما أشارت إليه بوضوح في هذا التقرير.

- تقر شركة قيم للتقييم بعدم وجود تعارض مصالح مع مديري الصندوق وملاك ومديري العقار ومستأجري العقار و كافة الأطراف المباشرين والغير مباشرين بكل ما يخص الصندوق.

- بناءً على الغرض من التقييم وهو (تقييم دوري لصندوق ملكية عقارات الخليج ريت) فقد تم التقييم على أساس القيمة (القيمة العادلة).

- بناءً على نوع العقار وخصائصه وعلى الغرض من التقييم فقد تم تقييم العقار بأسلوب التكلفة (طريقة الاحلال) وإسلوب الدخل (طريقة الرسملة المباشرة)وذلك لان العقار مؤجر بعقد واحد وبقيمة ايجارية ثابته طيلة مدة العقد .

- المعلومات المقدمة بواسطة جهات أخرى خصوصا فيما يتعلق بالتخطيط وامتلاك الأرض والاستئجار وغيرها والتي أسس عليها كل هذا التقرير أو جزء منه اعتبرت موثوق بها، ولكن لم يتم تأكيد صحتها جميعهخا 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.

- 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

- 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 والصك) قائمة وسارية المفعول

- تم معاينة العقار ظاهريا ولم يتم فحص العقار إنشائيا أو يعتبر تقرير التقييم هذا صحيح فقط إذا كان يحمل ختم الشركة وتوقيع المقيمين المعتمدين بها

- إن مسؤولية الشركة فيما يتعلق بالتقرير والتقييم مقصورة على العميل وهو الجهة صاحبة التقييم ، بعض البيانات المطلوب لم تستلم من العميل وفي حال توفر أي معلومات مخفية يمكن أن تؤثر على قيمة العقار .

- 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 .

- 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

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

نطاق العمل

Scope of Worck

نطاق العمل معيار رقم 101

هوية المقيم العقاري	العميل (صاحب التقرير)	المستخدمين الاخرين
▪ إسماعيل محمد الدبيخي - عضو أساسي زميل فرع العقار - 1210000052 ▪ سالم بن محمد ال فائع - عضو أساسي زميل فرع العقار - 1210000013 ▪ تركي سعيد الوادعي- عضو منتسب فرع العقار - 1210002981	صندوق ملكية عقارات الخليج ريت	صندوق ملكية ريت - هيئة سوق المال
الغرض من التقييم	**أساس القيمة**	**فرضية القيمة**
تقييم دوري لاصول صندوق ملكية عقارات الخليج ريت	القيمة العادلة	الاستخدام الحالي
الأصل محل التقييم	**أسلوب التقييم**	**نوع التقرير بالنسبة للعميل**
مبنى الياسمين السكني	أسلوب الدخل (طريقة الرسملة المباشرة)	استثماري او استخدام وفي بعض الحالات يكون العقار جزء مستخدم من قبل العميل وجزء مستثمر وله اعتبارات خاصة)
تاريخ المعاينة	**تاريخ التقييم (القياس)**	**تاريخ اصدار التقرير**
09 / 12 / 2024م	31 / 12 / 2024م	04 / 02 / 2025م

نطاق بحث المقيم معيار رقم 102

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.

تعريف أساس القيمة

القيمة العادلة وهي السعر الذي سيتم إستلامه لبيع أصل أو الذي سيتم دفعه لنقل ألتزام في معاملة تتم في ظروف إعتيادية منتظمة بين المشاركين في السوق في تاريخ القياس. "(هذا التعريف مقتبس من المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية (13)) فقرة رقم 9. كما يعرفها المعيار IVS 104 أسس القيمة فقرة 90 ضمن أسس أخرى للقيمة عن التقييم لأغراض الإدراج في التقارير المالية.

نطاق العمل معيار رقم 101

عملة التقرير

الريال السعودي

وصف نوع التقرير

تقرير سردي تفصيلي يوضح منهجية وخطوات التقييم ونتائج التقييم ويشمل صور توضيحية لحدود للأصل موضع التقييم مع تفاصيل البيانات .

معايير التقييم المتبعة

تم تنفيذ جميع الأعمال وفقًا لنظام المقيمين المعتمدين واللائحة التنفيذية ذات الصلة بالتقييم العقاري الصادرة عن معايير التقييم المتبعة التي نشرتها مجلة الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين (تقييم) والنسخة الأخيرة من معايير التقييم والمقيمين الذين يلتزمون بمتطلباته وقد تخضع التقييمات للمتابعة من قبل هذه الجهات وتتضمن المراجعة تطابق.2020 التقييم مع متطلبات معايير التقييم الدولية لعام 2022 م

طبيعة ومصدر المعلومات

المعلومات الواردة بالتقرير صدرت من جهات رسمية أو مكاتب العقار بالمنطقة المستهدفة أو مكاتب متخصصة بالأبحاث و الدراسات وبالرجوع إلى قاعدة بيانات شركة قيم للتقييم.

الافتراضات المهمة والافتراضات الخاصة

لا تتحمل شركتنا أي مسؤولية إزاء أية معلومات يتم استلامها من العميل والتي من المفترض سلامتها وإمكانية الاعتماد عليها , كما لا تقر شركتنا بدقة او اكتمال البيانات المتاحة و لا تعبر عن رأيها ولم تقم بعرض اي نوع من الضمانات لدقة البيانات أو اكتمالها إلا فيما أشارت إليه بوضوح في هذا التقرير

قيود إستخدام التقرير

تعد عمليات التقييم والتقارير سرية للطرف الموجه ولمن يتم إحالتها إليه لغرض محدد مع عدم تحمل أي مسؤولية من اي نوع لأي طرف ثالث و لا يجوز نشر هذا التقرير كاملاً أو أي جزء منه أو الاشارة إليه في أي وثيقة أو بيان أو نشره دورية أو في اي 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 لاحقا .

مراحل العمل

Step 01

الاجتماع بالعميل وتحديد نطاق العمل بما يتضمنه من غرض التقييم وأساس القيمة والأطراف المعنية و تاريخ التقييم و أي افتراضات خاصة أو هامة بما يتضمن وضوح التكليف و المخرجات المتوقعة منه.

Step 02

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.

Step 03

القيام بجمع البيانات السوقية المكتبية والميدانية وتحليلها للوصول إلى معرفة اتجاهات السوق السابقة والحالية والمؤشرات السوقية التي سيتم الاعتماد عليها عند تطبيق طرق التقييم.

Step 04

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.

Step 05

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

المعيار 102 : الامتثال للمعايير وأعمال البحث والاستقصاء

- تم تنفيذ أعمال التقييم وفقا لمبدأ المعيار 102 المتمثل في الامتثال للمعايير وأعمال البحث والاستقصاء وذلك في البنود الأتية:
- يتناسب أساس القيمة (القيمة العادلة) مع غرض التقييم (تقييم دوري لصندوق ملكية عقارات الخليج ريت).
- 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 غرض التقييم.
- قيوده البحث والاستقصاء التي تم القيام بها تشير الى القيود في نطاق العمل مع تحليل كافة مدخلات التقييم المذكورة في التقرير.
- تم التأكد من موثقية 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	الصك	موثوق	تم التحقق من صحة الصكوك
	رخصة البناء	موثوق	تم التحقق من صحة رخصة البناء في منصة بلدي
	عقود الايجار	موثوق	تم الاطلاع على العقود موثقة من منصة ايجار
السوق	أسعار المتر التجاري	موثوق	بناء على مسح السوق - المقابلات المباشرة - مكاتب معتمدة في منطقة العقار - بيانات الشركة الداخلية
	الخبرة العملية للمكاتب العقار	موثوق	معتمدة بسجلات رسمية في منطقة العقار
	أستقلالية المصدر	موثوق	مصدر مستقل وخارجي عن الأصل محل التقييم

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

الامتثال للمعايير وأعمال البحث والاستقصاء

01

تتناسب أعال البحث والاستقصاء التي تجري في إطار مهمة التقييم وغرض التقييم وأساس القيمة.

02

وإجراء عمليات حسابية وإجراء تحليلاتهم تجميع الأدلة الكافية عن طريق وسائل، مثل: الزيارة الميدانية، والمعاينة، والاستفسارات وضمان تعزيز أعمال التقييم على نحو ملائم ومرفق الحكم المهني للتأكد من كفاية المعلومات التي تم الحصول عليها والتي تفي بغرض التقييم.

03

في حال وجود قيود على البحث والاستقصاء الذي يقوم به المُقيّم لا تمكنه من تقييم المدخلات والفرضيات بشكل كاف تم توضيحها في الفرضيات الخاصة.

04

الاخذ في الحسبان مدى موثوقية المعلومات حتى لا تؤثر سلبًا على مصداقية رأي التقييم. وتم النظر في المدخلات المهمة المقدمة للمُقيّم (من العميل او من ينوب عنه) والبحث فيها وإثباتها.

05

النظر في مصداقية وموثوقية المعلومات المقدمة
تم الأخذ الأمور التالية في عين الاعتبار:
الغرض من التقييم.
أهمية المعلومات بالنسبة لنتيجة التقييم.
الخبرة العملية للمصدر فيما يتعلق بموضوع التقييم.
هل المصدر مستقلٌ عن الأصل محل التقييم أو المستفيد منه

06

سجيل كلّ من غرض التقييم، وأساس القيمة، ونطاق وحدود البحث والاستقصاء، ومصادر المعلومات التي يمكن الاعتماد عليها في نطاق العمل، والتي يجب إيصالها لكافة أطراف مهمة التقييم

الإطار النظامي عن معايير التقييم الدولية (IVS 2022)

الإطار العام : مبادي التقييم المتعارف عليها والمفاهيم التي ينبغي أتباعها عند تطبيق هذه المعايير فيما يخص الموضوعية والحكم التقديري والكفاءة وإمكانية الخروج عن المعايير الفقرة (60.1 -60.2) الخروج عن المعايير هي الحالة التي يجب فيها الإمتثال لمتطلب قاوني أو تشريعي أو تنظيمي يختلف عن بعض المتطلبات المذكورة في التقارير

60.3 تسمح بعض مؤسسات التقييم المهنية أو اللوائح التنظيمية بالإجراءات التي تخرج عن معايير التقييم الدولية وفي مثل هذه الظروف باستثناء ماورد وصفه في الفقرتين 60.1 و60.2 فلن يكون التقييم الناتج عن ذلك ممتثلاً للمعايير

المعايير العامة - معيار 101 نطاق العمل فقرة 20: التأكيد على أن التقييم سيعد وفقاً لمعايير التقييم الدولية وأن المقيم سيقدر مدى ملاءمة كافة المدخلات المهمة : يجب ذكر حالات الخروج عن معايير التقييم الدولية وطبيعتها

ملاحظة:

يعتبر تقييم العقارات بغرض تقييم إعداد التقارير المالية من ضمن حالات الخروج النظامي عن معايير التقييم الدولية وذلك لإستيفاء بعض المتطلبات لغرض التقييم المعني.

العقارات والعقارات الإستثمارية في إعداد التقارير المالية

توضيح الفرق بين العقارات والعقارات الأستثمارية في القوائم المالية

العقارات الإستثمارية في القوائم المالية	عرف المعيار الدولي للمحاسبة رقم 40 " العقارات الإستثمارية " IAS40 العقار الإستثماري على أنه أي عقار (أرض أو مبنى - أو جزء من مبنى - أو كلاهما) محتفظ به (من قبل المالك أو من قبل المستأجر على أنه أصل حق أستخدام) لكسب إيرادات الأيجار أو لإنماء رأس المال أو لكليهما ، وليس : -لإستخدامه في نتاج أو توريد سلع أو تقديم خدمات أو لأغراض إدارية أو - لبيعه في السياق العادي للأعمال	**العقارات المشمولة في بند العقارات والالات والمعدات في القوائم المالية**	عرف المعيار الدولي للمحاسبة رقم 16"العقارات والالات والمعدات "IFRS16 بأنها هي البنود الملموسة التي : - يحتفظ بها لأستخدامها في أنتاج أو توريد السلع أو الخدمات أو التي يحتفظ بها لتأجيرها للغير(بأستثناء العقارات الإستمارية) أو لإستخدامها في أغراض إدارية - يتوقع أستخدامها خلال أكثر من فترة واحدة

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

رؤية 2030

صاحب السمو الملكي **الأمير محمد بن سلمان بن عبد العزيز ال سعود** ولي العهد نائب رئيس مجلس الوزراء رئيس مجلس الشؤون الاقتصادية و التنمية.

> طموحنا ان نبنيَ وطناً أكثر ازدهاراً يجد فيه كل مواطن ما يتمناه فمستقبل وطننا الذي نبنيه معاً لن نقبل الا أن نجعله في مقدمة دول العالم بالتعليم والتأهيل بالفرص التي تتاح للجميع و الخدمات المتطورة في التوظيف و الرعاية الصحية و السكن والترفيه وغيره.

رؤية VISION 2030
المملكة العربية السعودية
KINGDOM OF SAUDI ARABIA

النمو الاقتصادي في المملكة العربية السعودية

شهد الاقتصاد السعودي خلال عصره الحديث نموًا على مستوى عدد كبير من القطاعات, مستغلاً بذلك الموارد الطبيعية في المملكة وموقعها الجغرافي والحضاري بين قارات العالم الثالث. 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, مدعومً بنظام مالي قوي وقطاع بنكي فعال, وشركات حكومية عملاقة تستند على كوادر سعودية ذات تأهيل عالٍ .

كما شهدت المملكة العربية السعودية 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 2030 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.

كما نجحت المملكة العربية السعودية 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 وتنميتيها وبعداً 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 ضل عدد من المبادرات الاستثمارية والعملاقة تحت مظلة صندوق الاستثمارات العامة, والشركات الرائدة. كما يتوقع أن تتسارع عجلة توطين المعرفة والتقنيات المبتكرة.

نظرة على قطاع الاعمال

قطاع السياحة

- في إطار رؤية المملكة 2030 والتي تهدف إلى وضع أسس فاعله ومرتكزات أساسية لمستقبل المملكة من المبادرات التيتستهدف تقليص الاعتماد الرئيسي على النفط من خلال قطاعات كثيرة لدعم الاقتصاد الوطني ومن ضمنها القطاع السياحينظرا لما يمثله هذا القطاع من بعد قيمي ومجتمعي وحضاري واقتصادي . مما يرتبط قطاع , السياحة بقطاع الفنادق ارتباطا وثيقا بالرؤية السعودية 2030 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 2030 مما يؤدي إلى رفع مشاركة القطاع الخاص في تحقيق رؤية المملكة 2030 , العمل كممثل للقطاع الخاص ضمن المنظومة الوطنية لمكاتب تحقيق الرؤية في الجهات الحكومية . ومنها سعي الرياض إلى التحول لمركز إقليمي للكيانات التجارية الدولية،تلك التي لديها تعاقدات مع جهات حكومية خصوصا برفض التعاقد مع أي شركة لا يوجد لها مقر إقليمي في السعودية بحلول عام 2024، جعلها تصدر قرارا سواء كانت هيئات أو مؤسسات أو صناديق استثمارية أو أجهزة.مما يزيد من الطلب على القطاع المكتبي.

قطاع التجزئة

- أن رؤية التحول الوطني للمملكة لمرحلة ما بعد النفط 2030م 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 ومن مستهدفات الرؤية بحلول 2030 , رفع نسبة الصادرات غير النفطية من 16% الى 50% , و تقدم ترتيب المملكة في مؤشر أداء الخدمات اللوجستية من المرتبة 49 الى 25 عالمياً والأولى اقليمياً , و الوصول بمساهمة القطاع الخاص في إجمالي الناتج المحلي من 40% الى 65%.

قطاع الإسكان

- قدمت رؤية 2030 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 47% في عام 2016 م وارتفعت الى 70% بنهاية المرحلة الاولى لبرنامج الاسكان عام 2021 م.

نظرة عامة على الاقتصاد والقطاع العقاري بمدينة الرياض

An overview of the economy and the real estate sector in the Riyadh city

المؤشرات الاجتماعية والخدمية والعقارية - مدينة الرياض - 2023م

المؤشرات الاجتماعية والخدمية:

1,973KM المساحة	7.67ML عدد السكان	4.78ML حجم القوى العاملة	1.2ML طالب وطالبة	+30ML مسافر	882 مدرسة حكومي وأهلي
7 الجامعات	112 مستشفى	4300 مصنع بالمنطقة	+70 الاسواق (مول)	+7.8K سائح وزائر	2 المطارات
28 فئة 3 نجوم	43 فئة 4 نجوم	20 فئة 5 نجوم	+20K غرفة فندقية	68% الاشغال الضيافة	110 عدد الفنادق

المؤشرات العقارية:

+71K صفقة منفذة	+7.6Billion إجمالي قيمة صفقات البيع	+101Billion إجمالي قيمة صفقات الايجار	+661K صفقة تأجير سكنية	+2.6Billion إجمالي قيمة الصفقات السكنية	+150ML مساحات تأجيرية تجارية / م2

دراسات الموقع

Site Studies

تحليل المخاطر المرتبطة بالعقار

نقاط القوة:

- موقع العقار بشمال مدينة الرياض .
- قرب الموقع من الطرق المحورية الرئيسية والتي تربطه بأنحاء مدينة الرياض مثل **(طريق ابي بكر الصديق ، و طريق انس بن مالك).**
- التوسع العمراني الملحوظ شمال مدينة الرياض مع تنامي الطلب على السكن

نقاط الضعف:

- وجود الموقع على شارع تجاري ثانوي ..
- ضعف طول الواجهة الرئيسية للعقار

الفرص :

- الاستفادة من قرب موقع العقار من مراكز الفعاليات .
- ندرة المشاريع السكنية والفندقية والإدارية المميزة التي تلبي حاجة السوق .

التحديات:

- تسعى لتطوير يلائم اقتصاد المملكة وتوجهه نحو الأسواق العالمية .
- التخلص من جميع أنواع المخاطر التي تهدد منطقة العقار .
- تحقيق الإيرادات هو العامل الأساسي في تقدير قيمة العقار .

بيانات الملكية

➢ بيانات صك الملكية

اسم المالك	رقم الصك	تاريخ الصك	نوع الملكية
شركة تمدين الأولى العقارية	460002995533	25 /06/ 1446 هـ	مطلقة

➢ الموقع- رقم القطعة - رقم المخطط - مساحة الأرض:

المدينة - الحي	رقم القطعة	رقم المخطط	مساحة الارض
الرياض - الياسمين	16 بلك 3	3229	2309.76 متر مربع

➢ الحدود والاطوال:

الحدود و الاطوال							
الحد الشمالي	طول الحد	الحد الجنوبي	طول الحد	الحد الشرقي	طول الحد	الحد الغربي	طول الحد
ممر عرض 10م	69.99	قطعة رقم 15	69.99	شارع عرض 36م	33	شارع عرض 18م	33

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 عـدم تحقـق ذلـك يمكـن أن يتأثر رأي قيمة العقار

بيانات العقار والخدمات المتوفرة بمنطقة العقار

بيانات العقار

المدينة	الرياض	**حي**	الياسمين
شارع	شارع القادسية	**نوع العقار**	مبنى سكني
رقم المخطط	3115	**رقم القطعة**	16 بلك 3
مساحة الارض	2309.76 متر مربع	**مساحة المباني**	5422.98 متر مربع

الخدمات والمرافق المتوفرة بمنطقة العقار

شبكة الكهرباء	شبكة الهاتف	شبكة المياه	شبكة الصرف الصحي
✓	✓	✓	✓
شبكة تصريف مياه الامطار	مساجد	مستوصف	حديقة
✓	✓	✓	✓
أسواق عامة	دفاع مدني	مركز شرطة	مستشفى
✓	✓	✓	✓
فنادق	محطة وقود	مدارس	مراكز حكومية
✓	✓	✓	✓

العوامل المؤثرة على العقار

الوصف	محددات التأثير	عنصر التأثير
نظرة عامة على المنطقة	أهمية المنطقة	يقع العقار غرب شمال مدينة الرياض بحي الياسمين على شارع القادسية مع سهولة وصول لطريق ابي بكر الصديق وطريق انس بن مالك
العوامل الطبيعية (البيئية)	تضاريس الأرض	مستوية
	التلوث	لا يوجد
العوامل التخطيطية (العمرانية)	الموقع من المدينة	شمال المدينة
	البنية التحتية	مكتملة
	تجهيزات البلدية	مكتملة
	خصائص الأرض	منتظمة الاضلاع والاطوال
أنظمة البناء	استخدام الأرض	شقق سكنية
	نسبة البناء - عدد الأدوار	أرضي + دورين + 50% ملاحق علوية
عوامل اقتصادية	العرض والطلب	عالي
	أسعار الأراضي	مرتفعة
عوامل قانونية	العجز والتعديات على العقار	لا يوجد

وصف العقار

- تم تحديد مساحة مسطحات البناء بناء على **(رخصة البناء).**
- تم تحديد عمر العقار ب **(12)**سنة بناء على **(رخصة البناء).**
- رقم رخصة البناء **12739 / 1431** بتاريخ **24 / 07 / 1434 هـ**
- حالة العقار في تاريخ التقييم **(2024/12/31)**
- عند معاينة العقار تبين لنا أنه عبارة عن **(مبنى سكني)**, مفصلة علىالنحو التالي:

)

مكونات المبنى			
#	الدور	المساحة (م2)	الاستخدام
1	ارضي	1382	12 وحدة سكنية
2	دور اول	1620	12 وحدة سكنية
3	دور ثاني	1550	11 وحدة سكنية
4	ملحق علوي	731	7 وحدات سكنية
5	اسوار	139.98	خدمات

وصف العقار

التشطيبات الداخلية

الارضيات	تكسية الجدران	الاسقف	الابواب
رخام - بورسلان	دهان	اسقف مستعارة شرائح جبسية	خشب مقنو
نوع العزل	**السلالم**	**الأطقم الصحية**	**النوافذ**
حراري - مائي	رخام	ذو جودة عالية	المنيوم وزجاج دبل

التشطيبات الخارجية

الارضيات	الأبواب	المرافق	الواجهات
سيراميك	زجاج سكريت	مراكن زرع تجميلية	حجر

الأنظمة الكهرو ميكانيكية والتكييف

نظام تغذية المياه	الاضاءة	التمديدات والمخارج الكهربائية	المصاعد	التكييف
نظام مضخات كهربائية اتوماتيكية	ذو جودة عالية موفر للطاقة	ذو جودة عالية	2 مصاعد	اسبيلت منفصل

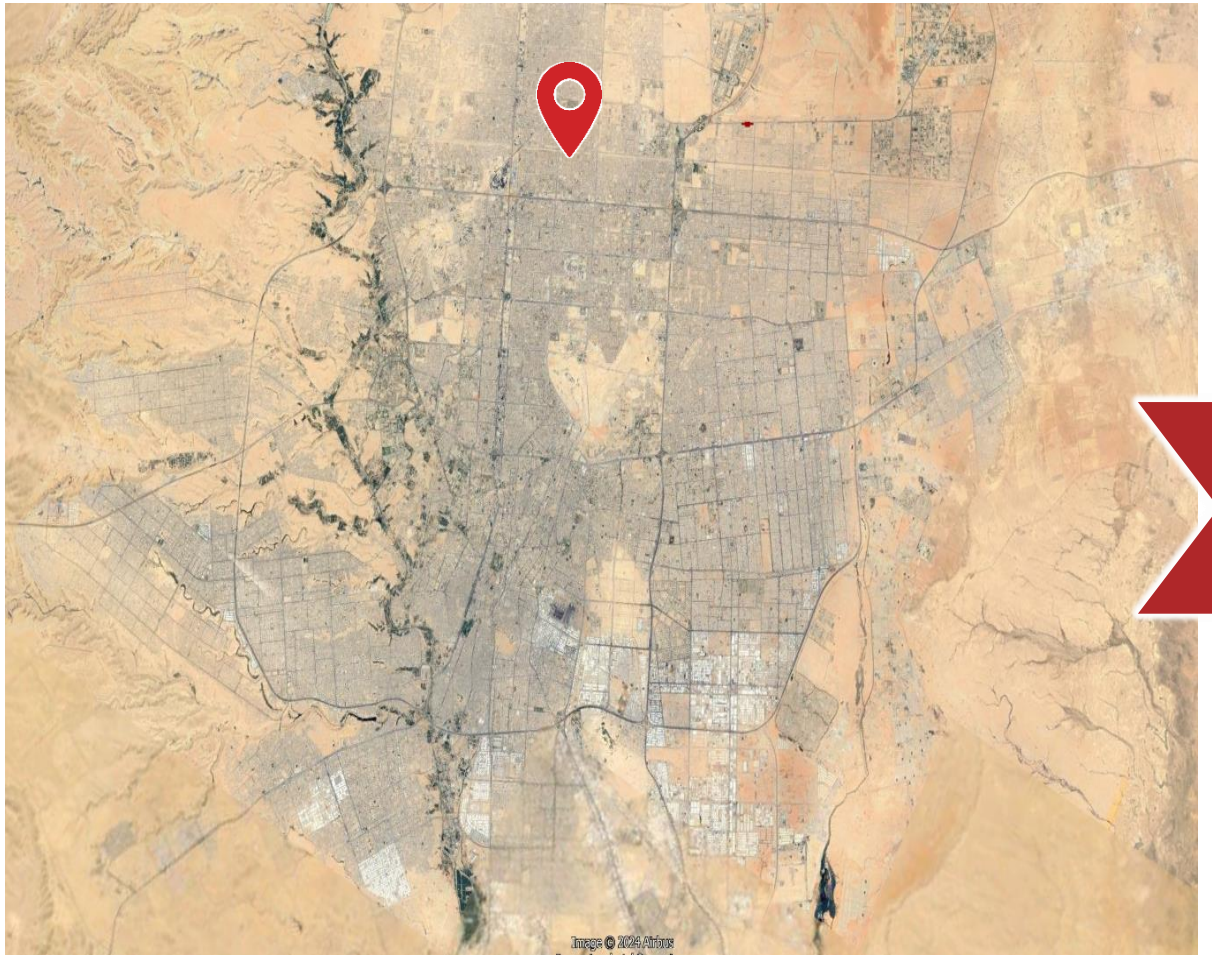
أنظمة الامن و السلامة - مرافق أخرى

أنظمة أمنية	أنظمة انذار واطفاء الحرائق	مواقف السيارات	مرافق
كاميرات مراقبة داخلية وخارجية	أنظمة استشعار الحرائق - خراطيم إطفاء الحرائق	خارجية	لا يوجد

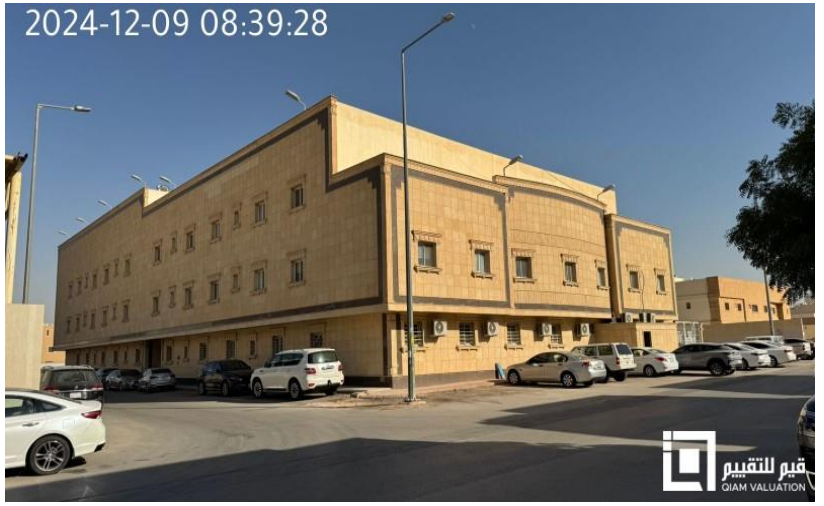
موقع العقار

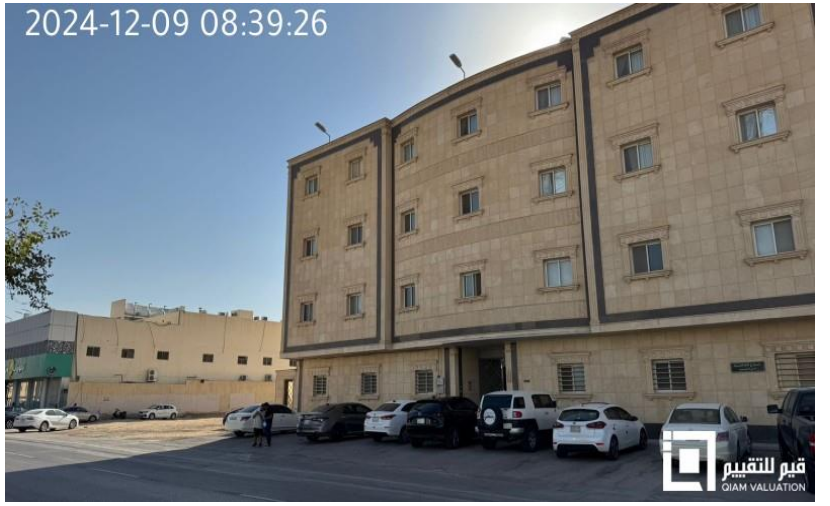
يقع العقار بمدينة : **الرياض** حي : **الياسمين** شارع : **القادسية**

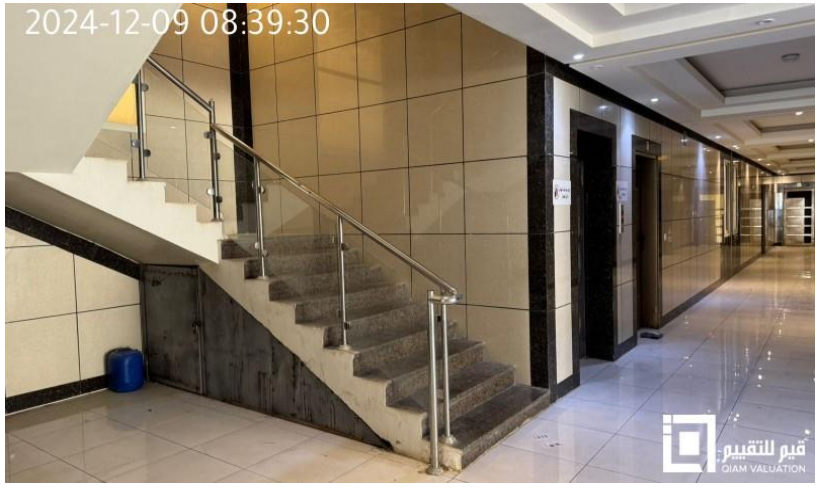
احداثيات الموقع	46.650461	E :	24.828662	N :



مسح فوتوغرافي للعقار







التقييم

Evaluation

أساليب التقييم

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 هنا عوامل متعلقة بالوقت, أو الإزعاج أو المخاطرأو أي عوامل أخر متعلقة. ويقدم الأسلوب مؤشرًا للقيمة عن طريق حساب التكلفة الحالية لاحال أو إعادة إنتاج الأصل, ومن ثم خصم الإهاك المادي وجميع أشكال التقادم الأخر.

أسلوب الدخل

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

أسلوب السوق

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

أسلوب السوق معيار رقم 105

هي طريقة تقدير قيمة عقار أو أملاك عقارية بالاعتماد على المقارنة السوقية بين العقار محل التقييم والعقارات المشابهة الموجودة في نفس منطقة والتي تم بيعها حديثا. ويتم استخلاص مؤشر القيمة للعقار محل التقييم من خلال تطبيق وحدات مقارنة مناسبة والقيام بتعديلات وعمليات تسوية على أسعار بيع العقارات المشابهة بناء على عناصر المقارنة .

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

- تم بيع الأصل محل التقييم مؤخرًا في معاملة مناسبة لأساس القيمة.
- أن يكون الأصل محل التقييم أو أصول مشابهة له يتم تداولها بنشاط في سوق مفتوح.
- توجد معاملات متكررةً أو حديثةً لأصول مشابهة يمكن ملاحظتها.

الخطوات الرئيسة في طريقة المعاملات المقارنة هي كما يلي:

- تحديد وحدات المقارنة التي يستخدمها المشاركون في السوق ذات الصلة.
- تحديد المعاملات المقارنة المتعلقة وحساب مقاييس التقييم الرئيسة لتلك المعاملات.
- إجراء تحليل مقارن متسق لأوجه التشابه والاختلاف النوعية والكمية بين الأصول المقارنة والأصل محل التقييم.
- إجراء التعديلات اللازمة إن وجدت على مقاييس التقييم لتعكس الفروق بين الأصل محل التقييم والأصول المقارنة.
- تطبيق مقاييس التقييم المعدلة على الأصل محل التقييم.
- تتم التسوية بين مؤشرات القيمة إذا تم استخدام أكثر من مقياس للتقييم.

.

أسلوب التكلفة معيار رقم 105

هو طريقة تقييم تقوم بحساب القيمة الرأسمالية او السوقية لعقار ما بجمع قيمة أرض العقار العقار مع قيمة المباني المقامة على الموقع.

ينبغي أن يطبق أسلوب التكلفة ويعطى الأولوية/وزن مهم في الحالات التالية:

- عندما يتمكن المشارك من إعادة إنتاج الأصل بنفس خصائص الأصل محل التقييم، دون قيود تنظيمية أو قانونية، وأن يتم إنتاج الأصل بسرعة كافية بحيث لا يضطر المشارك إلى دفع مبلغ إضافي لاستخدام الأصل فورًا.
- لا ينتج الأصل الدخل بطريقة مباشرة، والطبيعة الفريدة للأصل تجعل استخدام أسلوبي الدخل والسوق غير مجدي.
- يعتمد أساس القيمة المستخدمة على تكلفة الاحلال، مثل: قيمة الاحلال.

الطريقة المستخدمة من أسلوب التكلفة:

أ. طريقة تكلفة الاحلال: وهي طريقة الوصول إلى القيمة عن طريق حساب تكلفة أصل مماثل

طريقة تقدير قيمة المباني بطريقة القسط الثابت

- طريقة القسط الثابت : يتم حساب طريقة القسط الثابت بالقانون (العمر الحالي للمبنى / العمر الأفتراضي) * 100

.

أسلوب الدخل معيار رقم 105

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

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

.أ. عندما تكون قدرة الأصل على توليد الدخل هو العنصر الأساسي الذي يؤثر على القيمة من وجهة نظر المشاركين في السوق.
.ب. تتوفر توقعات معقولةً لمبلغ الإيرادات المستقبلية للأصل محل التقييم وتوقيتها ولكن لا يوجد سو 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 التدفقـات النقديـة المستقبلية إلى قيمة حالية, في عبارةٌ عن تطبيقات متنوعة في استخدام طريقة التدفقات النقدية المخصومة (DCF) والمفاهيم الواردة أدناه تنطبق جزئيًا أو كليًا على كافة طرق أسلوب الدخل.

طريقة التدفقات النقدية المخصومة (DCF):

هي طريقة مالية لتقدير قيمة اصل مالي او حقيقي ويتم استخلاص مؤشر القيمة من خلال حساب القيمة الحالية للتدفقات النقدية المستقبلية و يتم تطبيق طريقة التدفقات النقدية المخصومة لتقييم عقار او أملاك عقارية تدر دخلا بالاعتماد على توقع الدخل المستقبلي للعقار محل التقييم ويتم استخلاص مؤشر القيمة للعقار .من خلال حساب القيمة الحالية لصافي الدخل التشغيلي او صافي القيمة الايجارية المتوقعة للعقار.

طريقة الرسملة المباشرة:

يتم تطبيق طريقة الرسملة المباشرة في حال ان صافي القيمة الايجار 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.

طرق التقييم المستخدمة - التسلسل الهرمي للقيمة العادلة

طرق التقييم المستخدمة:

أساليب التقييم	أسلوب السوق	أسلوب التكلفة	أسلوب الدخل
الأسلوب المستخدم	**بشكل مساعد**	**بشكل مساعد**	**بشكل أساسي**
طرق التقييم المستخدمة	المقارنات المشابهة	تكلفة الاحلال	التدفقات النقدية المخصومة
أسباب الاستخدام / عدم الاستخدام	لمعرفة أسعار السوق للأراضي والوحدات	العقار عبارة عن مبنى تجاري فندقي	العقار مدر للدخل

التسلسل الهرمي:

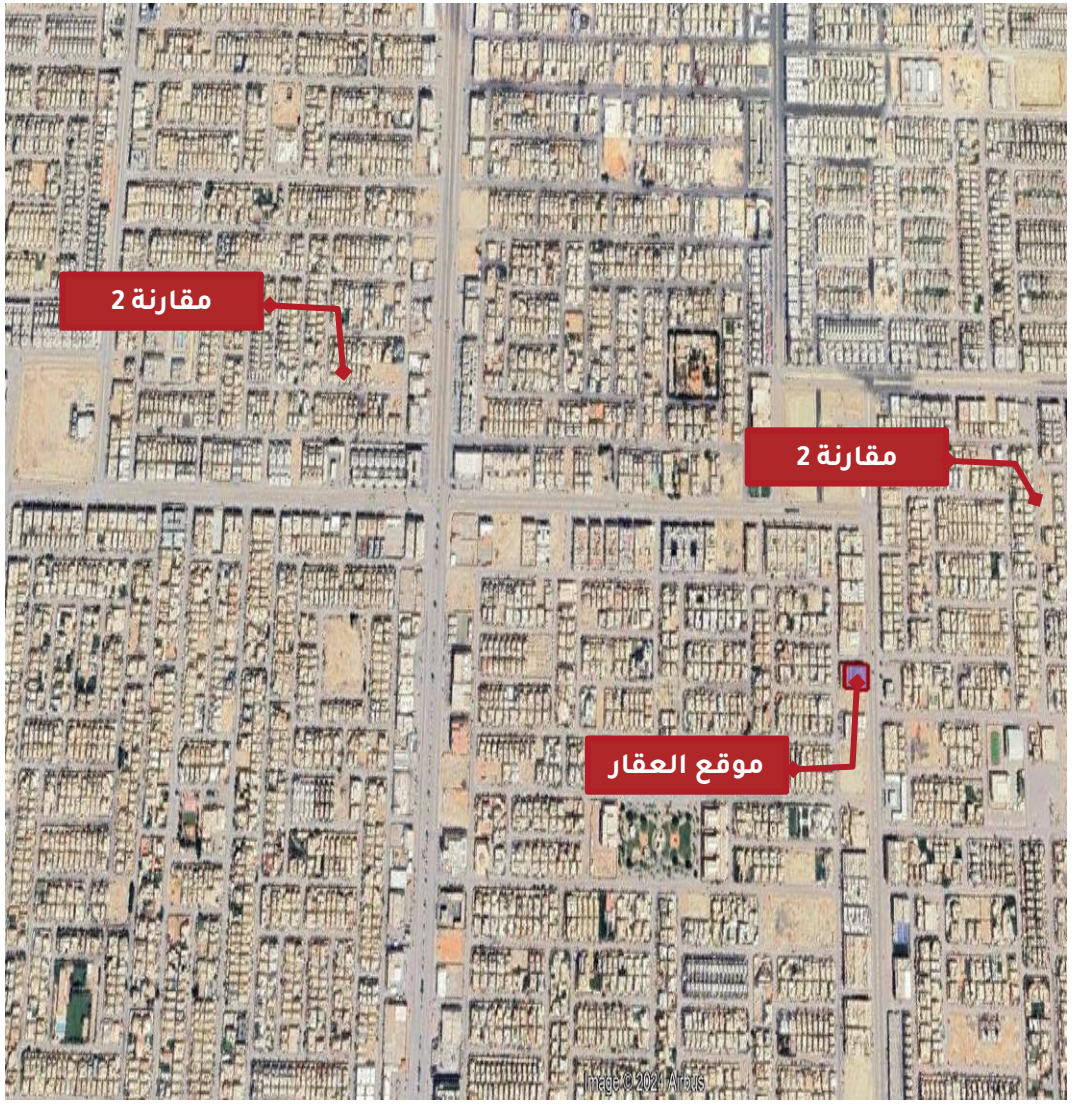
التسلسل الهرمي للقيمة العادلة هو الذي يصنف مدخلات أساليب التقييم المستخدمة لقياس القيمة العادلة إلى ثلاث مستويات وهي كالتالي:

المستوى	التوضيح	بيان المدخلات	التصنيف	مصدرها	الحكم والتوثيق
الأول	هي الأسعار المعلنة (غير المعدلة) في أسواق نشطة للأصول أو الإلتزامات المطابقة الممكن الوصول إليها في تاريخ القياس وتعطى الأولية	----	----	----	----
الثاني	هي المدخلات بخلاف الأسعار المعلنة الواقعة ضمن المستوى الأول والتي يمكن رصدها للأصل أو الإلتزام سواء بشكل مباشر أو غير مباشر	العروض السكنية والسكنية تجارية في منطقة العقار	تصنف ضمن المستوى الثاني	مكاتب عقارية معتمدة في منطقة العقار	موثوقة حسب تحليل السوق المشابهة والتأكد منها بعد بحث وتحليل السوق -والمقابلات المباشرة - وأرشيف الشركة الداخلي للمعاملات والصفقات
الثالث	هي المدخلات التي لايمكن رصدها وتعطى الأولية الأدني	----	----	----	----

تقدير القيمة

Estimated value

تقدير قيمة الارض - أسلوب السوق - طريقة المقارنات



تقييم الأرض حسب أسلوب السوق - طريقة المقارنة بالبيوع المشابهة						
البند	العقارات المقارنة					
عوامل التسويات	العقار محل التقييم	العقار المقارن 1		العقار المقارن 2		
		القيمة	التسوية	القيمة	التسوية	
سعر المتر المربع	***	8,500		8,500		
الحالة	***	معروض		معروض		
تاريخ التقييم / العرض	2024	2024		2024		
ظروف السوق	***	-5.00%	- 425	-5.00%	- 425	
شروط التمويل	***	0.00%	-	0.00%	-	
قيمة ظروف السوق	***	(425.00)		(425.00)		
القيمة بعد التسويات الأولية	***	8,075		8,075		
المساحة (م2)	2309.76	528	-10%	360	-15%	
سهولة الوصول	عالي	متوسط	5%	متوسط	5%	
موقع العقار	عالي	متوسط	5%	متوسط	5%	
شكل الأرض	مستوية	مستوية	0%	مستوية	0%	
طبوغرافية الأرض	منتظمة الاضلاع	منتظمة الاضلاع	0%	منتظمة الاضلاع	0%	
الاستخدام	سكني تجاري	سكني	15%	يكني	15%	
الشوارع المحيطة	3	2	5%	1	10%	
الإجمالي		20.00%		20.00%		
قيمة التسوية للمتر المربع		1,615		1,615		
قيمة المتر النهائية بعد التسوية		9,690		9,690		
صافي متوسط قيمة المتر (ريال / المتر)		9,690				
القيمة السوقية للأرض (ريال سعودي)		22,381,574				

أفتراضات طريقة المقارنات المشابهة

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

الضبط النسبي للمساحة : جرت العادة ان ترويج مساحة أقل من الأرض يحقق قيمة أعلى مقارنة بالأرض الأكبر مساحة وأحيانا العكس ، وهنا تم أفتراض تخصيص نسبة 5% لكل مضاعف وقد تختلف النسبة حسب تقدير وخبرة المقيم العقاري بالأعتماد على حالة السوق العقاري وخبرة المقيم.

حالة وظروف السوق: غالبا 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 للعقارات المقارنة (عالي , متوسط ,منخفض) وعليه تم أفتراض نسبة 5% لكل مستوى .

موقع العقار : الموقع هو مكان تواجد العقار سواء كان على واجهة طريق أو صف ثاني أو له طريقين أو مدخلين وله تاثير مباشر وعالى على قيمة العقار ، ونصفها (عالي , متوسط ,منخفض) وعليه تم أفتراض نسبة 5% لكل مستوى .

شكل الأرض: من الخصائص المادية التي توثر على العقار هو شكل الأرض هل هي منتظمة أو غير منتظمة ، وهنا تم أفتراض نسب 5% .

الأستخدام: تمت مراعاة التخطيط الخاص بالعقار حيث انه تخطيط (سكني , تجاري مكتبي , زراعي , صناعي)للعقار محل التقييم والعقارات المقارنة ومن الممكن اشتمال العقار على اكثر من استخدام ، وعليه تم أفتراض نسبة 5% حسب تصنيف الاستخدام .

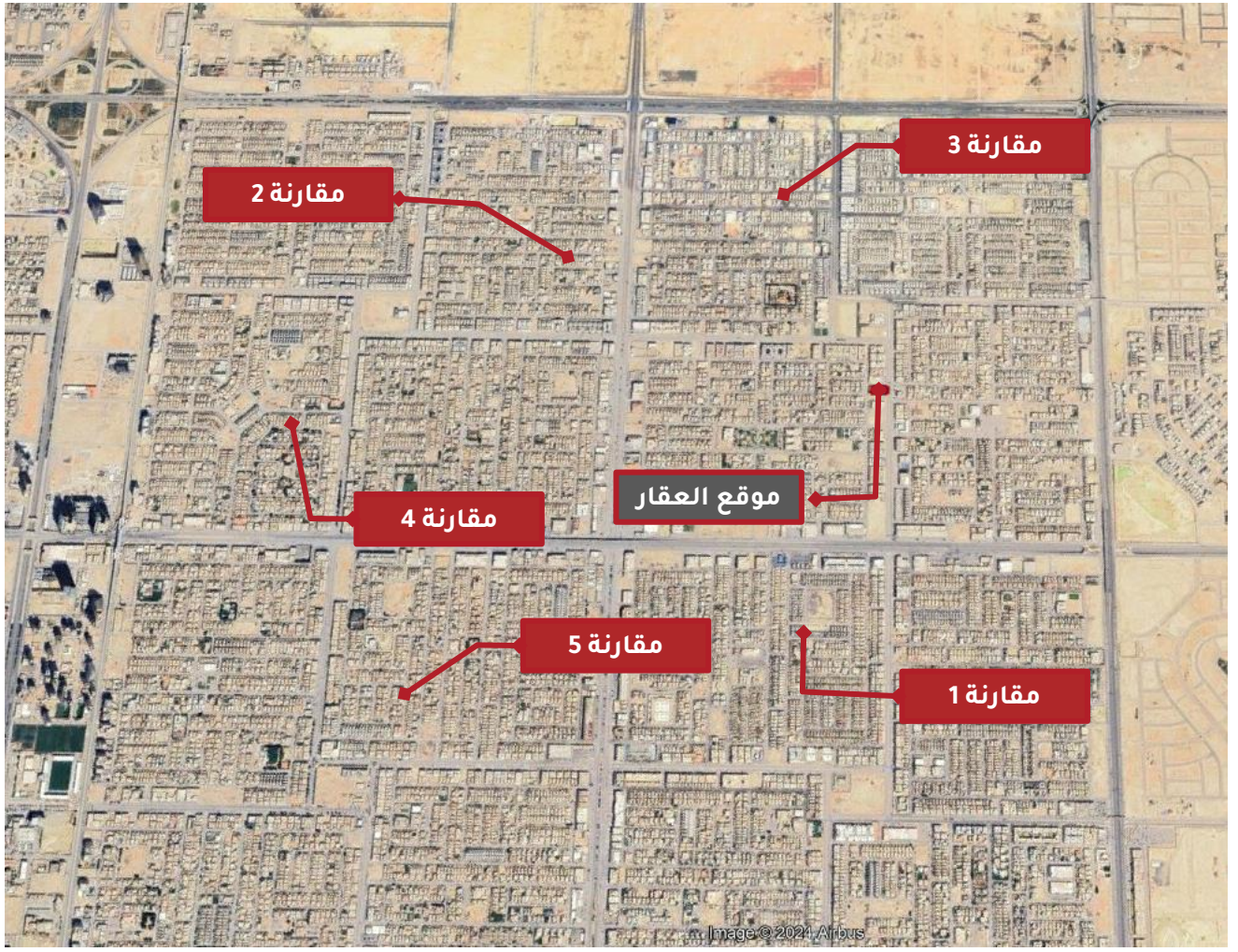
الشوارع المحيطة : يوثر الموقع على قيمة العقارات بصفة مباشرة أذا كان على شارع واحد أوشارعين وكذلك بمايوفره من أطلاله وتوفير مزايا مختلفة ، وهنا تم أفتراض نسبة 5% لكل شارع .

تقدير قيمة العقار - أسلوب التكلفة - طريقة الاحلال

أولا : تكاليف البناء (التكاليف المباشرة)			
البند	المسطح م2	ريال / م2	القيمة (ريال)
الدور الأرضي	1382	1,800	2,487,600
الدور الأول	1620	1,800	2,916,000
الدور الثاني	1550	1,800	2,790,000
الملحق العلوي	731	1,800	1,315,800
السور	139.98	500	69,990
الإجمالي (ريال)	5,423		9,579,390
ثانيا :التكاليف الأخرى (الغير مباشرة)			
الرسوم المهنية	2%		191,588
شبكة المرافق	2%		191,588
تكاليف الإدارة	2%		191,588
تكاليف التمويل (0سنوات / 0%)	0%		-
ربحية المطور	15%		1,436,909
الإجمالي (ريال)			2,011,672
إجمالي تكلفة المباني (ريال)			11,591,062

ثالثا : تكلفة الإهلاك		
العمر الافتراضي للعقار (سنة)	سنة	40
العمر الحالي للعقار (سنة)	سنة	12
العمر المتبقي للعقار (سنة)	سنة	28
معدل الاهلاك	%	30
قيمة الاهلاك	ريال	3,477,319
قيمة المبنى النهائية (ريال)		8,113,743
رابعاً : قيمة العقار حسب أسلوب التكلفة		
القيمة النهائية للأرض (ريال)		22,381,574
القيمة النهائية للمباني (ريال)		8,113,743
القيمة السوقية للعقار حسب أسلوب التكلفة (ريال)		30,495,318
القيمة السوقية للعقار حسب أسلوب التكلفة بعد التقريب (ريال)		30,495,000

تحليل بيانات مسح السوق - الوحدات السكنية



نتائج مسح السوق - الوحدات السكنية

#	المقارنة	المساحة (م2)	القيمة الايجارية
1	شقة سكنية	176	75,000
2	شقة سكنية	185	80,000
3	شقة سكنية	120	60,000
4	شقة سكنية	75	50,000
5	شقة سكنية	145	60,000

تحليل بيانات أفتراضات التقييم - طريقة الرسملة المباشرة

معدل العائد التشغيلي:

تحليل معدل الرسملة - طريقة الإستخلاص من السوق بالنظر الى نشاط السوق وتقارير شركة قيم للاستثمارات المشابهة وكذلك بالنظر للتقارير الاقتصادية الصادرة من بعض مراكز الدراسات ومن مركز معلومات شركة قيم للتقييم فقد تبين لنا أن العائد في المنطقة للمشاريع السكنية المشابهة يتراوح 6% -الى 7% وعليه فقد تم افتراض معدل العائد بمعدل 6% كما يوجد العديد من العوامل التي تؤثر على معدل العائد تتمثل في موقع المبنى وعمرة وحالته ووضع المستأجرين ودرجة المخاطر المرتبطة بالسداد يتأثر معدل الرسملة بمعدلات الطلب والعرض لنفس النوع من العقارات.

الدخل التأجيري:

تم تحليل دخل العقار من خلال الاطلاع على العقد الخاص بالعقار وتم مقارنة ذلك بالسوق حيث ان القيمة الايجارية للعقار 1,300,000 ريال .

معدل الاشغار ومخاطر الائتمان :

نظرا ان العقار مؤجر بعقد واحد فقد تم افتراض معدل الاشغار ومخاطر الائتمان بنسبة 0%

معدل المصاريف التشغيلية :

نظرا ان العقار مؤجر بعقد واحد مع الاخذ في الاعتبار تحمل المستأجر لجميع المصاريف والالتزامات الخاصة بالعقار فقد تم افتراض معدل المصاريف التشغيلية بنسبة 0%

حساب القيمة السوقية - طريقة الرسملة المباشرة

حساب القيمة السوقية - أسلوب الدخل - طريقة الرسملة المباشرة	
البند	القيمة
إجمالي الدخل التأجيري	1,300,000
معدل الاشغار ومخاطر الائتمان	0%
مجمل الدخل الفعلي	1,300,000
معدل المصاريف التشغيلية	0%
صافي الدخل التشغيلي	1,300,000
معدل العائد	6%
القيمة السوقية للعقار حسب طريقة رسملة الدخل (ريال / سعودي)	21,666,666
القيمة السوقية للعقار حسب طريقة رسملة الدخل (ريال / سعودي) بعد التقريب	21,667,000

القيمة النهائية للعقار

استنادا الى غرض التقييم وطبيعة العقار وخصائصه كونه عقار مبنى سكني مؤجر بعقد واحد فإن تقييم العقار بأسلوب الدخل (طريقة الرسملة المباشرة) تعتبر أفضل طريقة لتقدير السعر في تاريخ القياس بتاريخ **2024/12/31** والتي تم التوصل اليها بأسلوب الدخل كأساس للقيمة العادلة للعقار محل التقييم وهي حسب الاتي :

السعر في تاريخ القياس رقماً (ريال سعودي)	السعر في تاريخ القياس كتابة (ريال سعودي)
21,667,000	واحد و عشرون مليون وستمائة وسبعة وستون الف ريال فقط لا غير

اعتمد هذا التقرير المدير التنفيذي
اسماعيل محمد الدبيخي

قيم للتقييم
QIAM VALUATION
C.R: 1010927632

فريق العمل

إسماعيل الدبيخي
مقيم عقاري أساسي زميل
عضوية رقم 121000005

سالم محمد ال فائع
مقيم عقاري أساسي زميل
عضوية رقم 1210000013

تركي سعيد الوادعي
مقيم عقاري منتسب
عضوية رقم 1210002981

ملاحق

Attachments

المستندات المستلمة من العميل

وثيقة تملك عقار

الرقم: 460002995533
التاريخ: 2024/12/26
1446/6/25

البيانات الأساسية

رقم الوثيقة	460002995533	تاريخ الوثيقة	1446/6/25
القيود	لا يوجد قيود	الحالة	فعال
تاريخ الوثيقة السابقة	1443/3/13	المساحة	2,309.76
نوع العملية	فك رهن	رقم الوثيقة السابقة	493010005755

الملاك

رقم الهوية	الاسم	نسبة التملك
7010776792	شركة تمدين الاولى العقارية شركة شخص واحد	% 100

العقار

رقم الهوية العقارية	نوع العقار	مساحة العقار (م²)	نوع الاستخدام
لا يوجد	قطعة الارض	2,309.76	لا يوجد

البلك	المجاورة / الجزء
لا يوجد	لا يوجد

الموقع	نموذج العقار
لا يوجد	لا يوجد

رقم القطعة	رقم المخطط	الحي	المدينة
16	3229	الياسمين	الرياض

الحد	النوع	وصف الحد	الطول م	
شمالا	ممر	مشاة عرض 10م	69.99	تسعة و ستون متر و تسعة و تسعون سنتمتر
جنوبا	قطعة	رقم 15	69.99	تسعة و ستون متر و تسعة و تسعون سنتمتر
شرقا	شارع	عرض 36م	33	ثلاثة و ثلاثون متر
غربا	شارع	عرض 18م	33	ثلاثة و ثلاثون متر

صدرت هذه الوثيقة من منصة البورصة العقارية ويمكن التحقق من صحة هذه الوثيقة عبر خدمات وزارة العدل.

الصفحة 1 من 1

رخصة بناء عمارة سكنية(نظام البناء المطور)

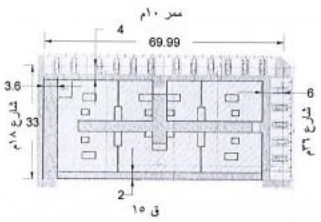
المملكة العربية السعودية
وزارة الشئون البلدية والقروية
أمانة منطقة الرياض
إدارة رخص البناء

رقم الرخصة : ١٤٣١/١٢٧٣٩
تاريخ الرخصة : ١٤٣١-٠٧-٢٤
تاريخ الإنتهاء : ١٤٣٤-٠٧-٢٤
نوع الرخصة : إصدار

اسم المالك : طارق محمد ناصر العودي
رقم الأثبات : ١٠٠١٥١٠٩٤٨ تاريخه : مصدره :
رقم الصك : ٨١٠١١٠٠٠٩٠٧٢ تاريخه : ١٤٣١-٠٣-٢٨
رقم القطعة : ١٦ رقم المخطط التنظيمي : ٣٢٢٩
الشارع : رقم العقار :
الحي : حي الياسمين نوع البناء : مسلح
مساحة الأرض : ٢٣٠٩,٧٦ م٢ محيط الأسوار: ٠ م / ط النطاق العمراني : مرحلة ١

الجهة	الحدود	الأبعاد	الإرتداد
شمال	ممر ١٠م	٦٩,٩٩	٤
شرق	شارع ٣٦م	٣٣	٦
جنوب	ق ١٥	٦٩,٩٩	٢
غرب	شارع ١٨م	٣٣	٣,٦

مكونات البناء	عدد الوحدات	المساحة	الإستخدام
أرضي سكني	١٢	١٣٨٢,٠٠	سكني
أول سكني	١٢	١٦٢٠,٠٠	سكني
ثاني سكني	١١	١٥٥٠,٠٠	سكني
غرفة كهرباء	٠	٢٠,٠٠	غرفة كهرباء
ملاحق علوية	٦	٧٣١,٠٠	سكني
أسوار	١	١٣٩,٩٨	خدمات



أمانة منطقة الرياض
الإدارة العامة للتخطيط العمراني
الرقم الموحد : ١٤٣١/١٤٩٨٦٧
التاريخ : ١٤٣١-٠٨-٠٦
المرفقات : صفر ٢١٨٨٧

المكتب المصمم : سواعد للهندسة المعمارية
رقم الترخيص : ٠/٣٢٢٥ رقم المشروع : ٢٤ رمز النظام : مناسيب الشوارع المحيطة : مستوي
سدد الرسوم مبلغ وقدره : ١٩١٩ ريال بموجب الإيصال رقم : ٣١٠١٤٩٢٥٠٦ وتاريخ : ١٤٣١-٠٧-٢١ هـ

ملاحظات : ١-بموجب التقرير المساحي رقم١٦٧٢٦/١٤٣١ بتاريخ١٤٣١-٠٤-١هـ الصادر من بلدية شمال الرياض الفرعية.
٢- نظام البناء المطور حالة رقم ٤ .
٣- ارتداد الدور الثاني عن الأول من الجهة الخلفية ٤م كحد أدنى .
٤- ارتداد الملاحق العلوية عن القطعه الخلفية لا يقل عن ١٠م من حد الملكية .
٥- لايسمح بعمل المداخل والمخارج لمواقف السيارات في الشوارع الخلفية اذا كان عرض الشارع أقل من ٢٠م .
٦-يمنع عمل فتحات الملاحق العلوية جهة المجاورين.
****

أمانة منطقة الرياض — الختم الرسمي — بلدية شمال الرياض

رئيس قسم الرخص — مدير إدارة الرخص — مدير عام التخطيط العمراني
م/ عبدالله بن محمد بابوتين — م/ علي بن احمد الدروي — م/ مساعدا ابراهيم المحيا

أي كشط أو شطب يلغي هذه الرخصة . يجب الإلتزام بالشروط الموضحة خلف الرخصة

٩٠٠٠١٣٠

شهادة إتمام البناء

المملكة العربية السعودية
وزارة الشئون البلدية والقروية
أمانة منطقة الرياض
بلدية شمال الرياض

رقم الشهادة : ٦٩٩٠/١٤٣٤
التاريخ : ١٤٣٤-١٢-٠٤
رقم الطلب : ٦١٦١٦/١٤٣٤

اسم المالك : طارق محمد ناصر العودي
رقم الصك : ٨١٠١١٠٠٠٩٠٧٢
رقم العقار : ١٢٧٣٩ تاريخه : ١٤٣١-٠٣-٢٨
رقم الرخصة : ٣٢٢٩ رقم القطعة : ١٦
رقم المخطط : حي الياسمين تاريخ الإصدار : ١٤٣١-٠٧-٢٤
حي : الياسمين شارع : عمارة سكنية(نظام البناء المطور) نوع العقار :
رقم صندوق التنمية العقارية : تاريخه :

سعادة / مدير عام شركة المياة الوطنية

السلام عليكم ورحمة الله وبركاته ... وبعد

نفيدكم أن المستفيد الموضح اسمه أعلاه قد اكمل بناء عقاره حسب الرخصة المدون رقمها وتاريخها بماليه ولعدم وجود أي ملاحظات نأمل إكمال اللازم ، وتحتفظ الأمانة بحق الرجوع عن الشهادة وقطع الخدمه في حالة ما إذا أخل صاحب المبنى بالشروط الموضحه برخصة البناء بعد إصدار الشهادة.

وتقبلوا تحياتنا

المراقب الفني	رئيس قسم مراقبة البناء	رئيس
الإسم	الاسم م/ مشعل بن أحمد السالم	الإسم م/ عمران بن سعد العريفي
التوقيع	التوقيع	التوقيع
التاريخ ١٤٣٤-١٢-٠٤هـ	التاريخ	التاريخ ١٤٣٤-١٢-٠٤هـ بلدية شمال الرياض

أي كشط أو تعديل يلغي هذه الشهادة

المستندات المستلمة من العميل

عقد إيجار الموحد
Ejar Unified Contract

إيجار EJAR
وزارة الإسكان

يعتبر هذا العقد عقدًا موثّقا وسنّدا تنفيذيًا بموجب قرار مجلس الوزراء رقم (١٢١) وتاريخ ١٤٣٥/٤/٣ هـ

١ بيانات العقد — Contract Data

رقم سجل العقد:	10473603359	Contract No.	نوع العقد:	جديد	Contract Type
تاريخ إبرام العقد:	2022-01-02	Contract Sealing Date	مكان إبرام العقد:	الرياض	Contract Sealing Location
تاريخ بداية مدّة الإيجار:	2022-09-05	Tenancy Start Date	تاريخ نهاية مدّة الإيجار:	2027-09-04	Tenancy End Date
طريقة دفع رسوم العقد:	الدفع عن طريق رصيد الوسيط العقاري	Ejar Fees Paid By			

٢ بيانات المؤجّر — Lessor Data

نوع المنظمة:	commercial	Organization Type	اسم الشّركة/المؤسّسة:	شركة تمدين الاولى العقارية	Company name/Founder
رقم السّجل التّجاري:	1010896622	CR No.	الرقم الموحد	7010776792	Unified Number
جهة الإصدار:	-	Issued by	تاريخ السجل التجاري:	2017-10-04	CR Date

٣ بيانات مُمثّل المؤجر — Lessor Representative Data

الاسم:	سلمان حسين بن يحيى معيدي	Name			
الجنسيّة:	المملكة العربية السعودية	Nationality			
نوع الهويّة:	هوية وطنية	ID Type	رقم الهويّة:	1073134924	ID No.
رقم الجوّال:	+966556332153	Mobile No.	البريد الإلكتروني:	muaidis@mulkia.com.sa	Email
رقم سند التمثيل Number	نوع المستند Type	تاريخ الاصدار Issue Date	تاريخ الانتهاء Expiry Date		
43661903	وكالة شرعية	2021-09-16	2022-09-05		

٤ بيانات المستأجر — Tenant Data

نوع المنظمة:	commercial	Organization Type	اسم الشّركة/المؤسّسة:	شركة روعة انجاز المحدودة (شركة شخص واحد)	Company name/Founder
رقم السّجل التّجاري:	1010635760	CR No.	الرقم الموحد	7017199436	Unified Number
جهة الإصدار:	-	Issued by	تاريخ السجل التجاري:	2020-05-14	CR Date

٥ بيانات مُمثّل المستأجر — Tenant Representative Data

الاسم:	محمد بن مفرح بن محمد القحطاني	Name			

الجنسيّة:	المملكة العربية السعودية	Nationality			
نوع الهويّة:	هوية وطنية	ID Type	رقم الهويّة:	1047130487	ID No.
رقم الجوّال:	+966554537750	Mobile No.	البريد الإلكتروني:		Email
رقم سند التمثيل Number	نوع المستند Type	تاريخ الاصدار Issue Date	تاريخ الانتهاء Expiry Date		
42111748	وكالة شرعية	2020-11-29	2025-10-06		

٦ بيانات المنشأة العقارية والوسيط — Brokerage Entity and Broker Data

اسم المنشأة العقارية:	(شركة روعة انجاز المحدودة (شركة شخص واحد	Brokerage Entity Name			
عنوان المنشأة العقارية:	نجم الدين الايوبي، 14929 ,6071 ,2998 الرياض، الرياض	Brokerage Entity Address			
رقم السّجل التّجاري:	1010635760	CR No.	رقم الهاتف:		Landline No.
			رقم الفاكس:		Fax No.
اسم الوسيط:	فيصل سعد ابن محمد القحطاني	BO Manager Name			
الجنسيّة:	المملكة العربية السعودية	Nationality			
نوع الهويّة:	الهوية الوطنية	ID Type	رقم الهويّة:	1044216578	ID No.
رقم الجوّال:	+966554537750	Mobile No.	البريد الإلكتروني:	null@null.com	Email

٧ بيانات صكوك التّملك — Title Deeds Data

رقم الصّك:	493010005755	Title Deed No:	جهة الإصدار:	-	Issuer:
تاريخ الإصدار:	2021-10-19	Issue Date:	مكان الإصدار:	-	Place of Issue:

٨ بيانات العقار — Property Data

العنوان الوطني:	الياسمين، 13326 ,الرياض، الرياض ,6697 ,2967	National Address			
نوع بناء العقار:	عمارة	Property Type	نوع استخدام العقار:	سكن عائلات	Property Usage
عدد الأدوار:	4	Number of Floors	عدد الوحدات:	40	Number of Units
عدد المصاعد:	-	Number of Elevators	عدد المواقف:	-	Number of Parking Lots

٩ بيانات الوحدات الإيجاريّة — Rental Units Data

نوع الوحدة:	شقّة	Unit Type	رقم الوحدة:	الدرجي	Unit No.
رقم الدّور:	1	Floor No.	مساحة الوحدة:		Unit Area
مؤثّثة:	-	Furnished	خزائن مطبخ مركّبة:	-	Kitchen Cabinets Installed
عدد وحدات التكييف	0	Number of AC units	نوع التكييف	-	AC types
رقم عدّاد الكهرباء	-	Electricity meter number	القراءة الحالّية	-	Current meter reading
رقم عدّاد الغاز	-	Gas meter number	القراءة الحالّية	-	Current meter reading

قيم للتقييم
QIAM VALUATION

الإدارة العامة

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

+966 92 002 5832 www.qiam.com.sa info@qiam.com.sa

تقرير تقييم عقاري

مقدم الى : صندوق ملكية عقارات الخليج ريت

مبنى النموذجية
للشقق الفندقية

MULKIA INVESTMENT

إفادة

السادة : صندوق ملكية عقارات الخليج ريت المحترمين

الموضوع : تقرير تقييم مبنى النموذجية للشقق الفندقية

نحن شركة قيم للتقييم العقاري نتقدم لكم بخالص الشكر والتقدير على اختياركم لنا ومنحكم ثقتكم الغالية لتقييم العقار الواقع في مدينة **الرياض** حي **النموذجية** بموجب التكليف الصادر منكم بتاريخ **2024/12/26م** 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 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 لعقار مبنى النموذجية للشقق الفندقية لغرض التقييم الدوري لأصول الصندوق وعلى وضعها الراهن بتاريخ التقدير **31 / 12 / 2024م**، **بمبلغ وقدره فقط (54,286,000) أربعة وخمسون مليون ومائتان وستة وثمانون الف ريال سعودي.**

مع خالص الشكر والتقدير ،،،

اعتمد هذا التقرير المدير التنفيذي إسماعيل محمد الدبيخي
بموجب رخصة رقم / 1210000052 تاريخ 10 / 10 / 1443 هـ

قيم للتقييم
QIAM VALUATION
C.R: 1010927632

رمز إيداع تقرير التقييم
لدى الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين

قيم للتقييم
QIAM VALUATION

قائمة المحتويات

01 الفرضيات والقيود المحددة للتقرير

02 نطاق العمل

03 نظرة عامة على الاقتصاد والقطاع العقاري بالمملكة العربية السعودية

04 دراسات الموقع

05 التقييم

06 تقدير القيمة

07 ملاحق

الفرضيات و القيود المحددة للتقرير

The specific assumptions
and limitations of the report

الفرضيات والقيود المحددة

- لا تتحمل شركتنا أي مسؤولية إزاء أية معلومات يتم استلامها من العميل والتي من المفترض سلامتها وإمكانية الاعتماد عليها ، كما لا تقر شركتنا بدقة او اكتمال البيانات المتاحة ولا تعبر عن رأيها ولم تقم بعرض اي نوع من الضمانات لدقة البيانات أو اكتمالها إلا فيما أشارت إليه بوضوح في هذا التقرير.

.

- المعلومات المقدمة بواسطة جهات أخرى خصوصا فيما يتعلق بالتخطيط وامتلاك الأرض والاستئجار وغيرها والتي أسس عليها كل هذا التقرير أو جزء منه اعتبرت موثوق بها، ولكن لم يتم تأكيد صحتها جميعهخا 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.

- إن مسؤولية الشركة فيما يتعلق بالتقرير والتقييم مقصورة على العميل وهو الجهة صاحبة التقييم ، بعض البيانات المطلوب لم تستلم من العميل وفي حال توفر أي معلومات مخفية يمكن أن تؤثر على قيمة العقار .

- تقر شركة قيم للتقييم بعدم وجود تعارض مصالح مع مديري الصندوق وملاك ومديري العقار ومستأجري العقار و كافة الأطراف المباشرين والغير مباشرين بكل ما يخص الصندوق.

- 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

- 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

.

- بناءً على الغرض من التقييم وهو (تقييم دوري لصندوق ملكية عقارات الخليج ريت) فقد تم التقييم على أساس القيمة (القيمة العادلة).

- 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 والصك) قائمة وسارية المفعول

- 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

- بناءً على نوع العقار وخصائصه وعلى الغرض من التقييم فقد تم تقييم العقار بأسلوب التكلفة (طريقة الاحلال) وإسلوب الدخل (طريقة الرسملة المباشرة) وذلك بسبب ان العقار مؤجر بعقد واحد وبقية ايجارية ثابته طيلة مدة العقد .

- تم معاينة العقار ظاهريا ولم يتم فحص العقار إنشائيا أو يعتبر تقرير التقييم هذا صحيح فقط إذا كان يحمل ختم الشركة وتوقيع المقيمين المعتمدين بها

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

نطاق العمل

Scope of Worck

نطاق العمل معيار رقم 101

هوية المقيم العقاري	العميل (صاحب التقرير)	المستخدمين الاخرين
▪ إسماعيل محمد الدبيخي - عضو أساسي زميل فرع العقار - 1210000052 ▪ سالم بن محمد ال فائع - عضو أساسي زميل فرع العقار - 1210000013 ▪ تركي سعيد الوادعي- عضو منتسب فرع العقار - 1210002981	صندوق ملكية عقارات الخليج ريت	صندوق ملكية ريت - هيئة سوق المال
الغرض من التقييم	**أساس القيمة**	**فرضية القيمة**
تقييم دوري لاصول صندوق ملكية عقارات الخليج ريت	القيمة العادلة	الاستخدام الحالي
الأصل محل التقييم	**أسلوب التقييم**	**نوع التقرير بالنسبة للعميل**
مبنى النموذجية للشقق الفندقية	أسلوب الدخل (طريقة الرسملة المباشرة)	استثماري او استخدام وفي بعض الحالات يكون العقار جزء مستخدم من قبل العميل وجزء مستثمر وله اعتبارات خاصة)
تاريخ المعاينة	**تاريخ التقييم (القياس)**	**تاريخ اصدار التقرير**
09 / 12 / 2024م	31 / 12 / 2024م	04 / 02 / 2025م

نطاق بحث المقيم معيار رقم 102

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.

تعريف أساس القيمة

القيمة العادلة وهي السعر الذي سيتم إستلامه لبيع أصل أو الذي سيتم دفعه لنقل ألتزام في معاملة تتم في ظروف إعتيادية منتظمة بين المشاركين في السوق في تاريخ القياس. "(هذا التعريف مقتبس من المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية (13)) فقرة رقم 9. كما يعرفها المعيار IVS 104 أسس القيمة فقرة 90 ضمن أسس أخرى للقيمة عن التقييم لأغراض الإدراج في التقارير المالية.

نطاق العمل معيار رقم 101

عملة التقرير

الريال السعودي

وصف نوع التقرير

تقرير سردي تفصيلي يوضح منهجية وخطوات التقييم ونتائج التقييم ويشمل صور توضيحية لحدود للأصل موضع التقييم مع تفاصيل البيانات .

معايير التقييم المتبعة

تم تنفيذ جميع الأعمال وفقًا لنظام المقيمين المعتمدين واللائحة التنفيذية ذات الصلة بالتقييم العقاري الصادرة عن معايير التقييم المتبعة التي نشرتها مجلة الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين (تقييم) والنسخة الأخيرة من معايير التقييم والمقيمين الذين يلتزمون بمتطلباته وقد تخضع التقييمات للمتابعة من قبل هذه الجهات وتتضمن المراجعة تطابق.2020 التقييم مع متطلبات معايير التقييم الدولية لعام 2022 م

طبيعة ومصدر المعلومات

المعلومات الواردة بالتقرير صدرت من جهات رسمية أو مكاتب العقار بالمنطقة المستهدفة أو مكاتب متخصصة بالأبحاث و الدراسات وبالرجوع إلى قاعدة بيانات شركة قيم للتقييم.

الافتراضات المهمة والافتراضات الخاصة

لا تتحمل شركتنا أي مسؤولية إزاء أية معلومات يتم استلامها من العميل والتي من المفترض سلامتها وإمكانية الاعتماد عليها , كما لا تقر شركتنا بدقة او اكتمال البيانات المتاحة و لا تعبر عن رأيها ولم تقم بعرض اي نوع من الضمانات لدقة البيانات أو اكتمالها إلا فيما أشارت إليه بوضوح في هذا التقرير

قيود إستخدام التقرير

تعد عمليات التقييم والتقارير سرية للطرف الموجه ولمن يتم إحالتها إليه لغرض محدد مع عدم تحمل أي مسؤولية من اي نوع لأي طرف ثالث و لا يجوز نشر هذا التقرير كاملاً أو أي جزء منه أو الاشارة إليه في أي وثيقة أو بيان أو نشره دورية أو في اي 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 لاحقا .

مراحل العمل

Step 01

الاجتماع بالعميل وتحديد نطاق العمل بما يتضمنه من غرض التقييم وأساس القيمة والأطراف المعنية و تاريخ التقييم و أي افتراضات خاصة أو هامة بما يتضمن وضوح التكليف و المخرجات المتوقعة منه.

Step 02

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.

Step 03

القيام بجمع البيانات السوقية المكتبية والميدانية وتحليلها للوصول إلى معرفة اتجاهات السوق السابقة والحالية والمؤشرات السوقية التي سيتم الاعتماد عليها عند تطبيق طرق التقييم.

Step 04

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.

Step 05

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

المعيار 102 : الامتثال للمعايير وأعمال البحث والاستقصاء

- تم تنفيذ أعمال التقييم وفقا لمبدأ المعيار 102 المتمثل في الامتثال للمعايير وأعمال البحث والاستقصاء وذلك في البنود الأتية:
- يتناسب أساس القيمة (القيمة العادلة) مع غرض التقييم (تقييم دوري لصندوق ملكية عقارات الخليج ريت).
- 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 غرض التقييم.
- قيوده البحث والاستقصاء التي تم القيام بها تشير الى القيود في نطاق العمل مع تحليل كافة مدخلات التقييم المذكورة في التقرير.
- تم التأكد من موثقية 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	الصك	موثوق	تم التحقق من صحة الصكوك
	رخصة البناء	موثوق	تم التحقق من صحة رخصة البناء في منصة بلدي
	عقود الايجار	موثوق	تم الاطلاع على العقود موثقة من منصة ايجار
السوق	أسعار المتر التجاري	موثوق	بناء على مسح السوق - المقابلات المباشرة - مكاتب معتمدة في منطقة العقار - بيانات الشركة الداخلية
	الخبرة العملية للمكاتب العقار	موثوق	معتمدة بسجلات رسمية في منطقة العقار
	أستقلالية المصدر	موثوق	مصدر مستقل وخارجي عن الأصل محل التقييم

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

الامتثال للمعايير وأعمال البحث والاستقصاء

01

تتناسب أعال البحث والاستقصاء التي تجري في إطار مهمة التقييم وغرض التقييم وأساس القيمة.

02

وإجراء عمليات حسابية وإجراء تحليلاتهم تجميع الأدلة الكافية عن طريق وسائل، مثل: الزيارة الميدانية، والمعاينة، والاستفسارات وضمان تعزيز أعمال التقييم على نحو ملائم ومرفق الحكم المهني للتأكد من كفاية المعلومات التي تم الحصول عليها والتي تفي بغرض التقييم.

03

في حال وجود قيود على البحث والاستقصاء الذي يقوم به المُقيّم لا تمكنه من تقييم المدخلات والفرضيات بشكل كاف تم توضيحها في الفرضيات الخاصة.

04

الاخذ في الحسبان مدى موثوقية المعلومات حتى لا تؤثر سلبًا على مصداقية رأي التقييم. وتم النظر في المدخلات المهمة المقدمة للمُقيّم (من العميل او من ينوب عنه) والبحث فيها وإثباتها.

05

النظر في مصداقية وموثوقية المعلومات المقدمة
تم الأخذ الأمور التالية في عين الاعتبار:
الغرض من التقييم.
أهمية المعلومات بالنسبة لنتيجة التقييم.
الخبرة العملية للمصدر فيما يتعلق بموضوع التقييم.
هل المصدر مستقلٌ عن الأصل محل التقييم أو المستفيد منه

06

سجيل كلّ من غرض التقييم، وأساس القيمة، ونطاق وحدود البحث والاستقصاء، ومصادر المعلومات التي يمكن الاعتماد عليها في نطاق العمل، والتي يجب إيصالها لكافة أطراف مهمة التقييم

الإطار النظامي عن معايير التقييم الدولية (IVS 2022)

الإطار العام : مبادي التقييم المتعارف عليها والمفاهيم التي ينبغي أتباعها عند تطبيق هذه المعايير فيما يخص الموضوعية والحكم التقديري والكفاءة وإمكانية الخروج عن المعايير الفقرة (60.1 -60.2) الخروج عن المعايير هي الحالة التي يجب فيها الإمتثال لمتطلب قاوني أو تشريعي أو تنظيمي يختلف عن بعض المتطلبات المذكورة في التقارير

60.3 تسمح بعض مؤسسات التقييم المهنية أو اللوائح التنظيمية بالإجراءات التي تخرج عن معايير التقييم الدولية وفي مثل هذه الظروف باستثناء ماورد وصفه في الفقرتين 60.1 و60.2 فلن يكون التقييم الناتج عن ذلك ممتثلاً للمعايير

المعايير العامة - معيار 101 نطاق العمل فقرة 20: التأكيد على أن التقييم سيعد وفقاً لمعايير التقييم الدولية وأن المقيم سيقدر مدى ملاءمة كافة المدخلات المهمة : يجب ذكر حالات الخروج عن معايير التقييم الدولية وطبيعتها

ملاحظة:

يعتبر تقييم العقارات بغرض تقييم إعداد التقارير المالية من ضمن حالات الخروج النظامي عن معايير التقييم الدولية وذلك لإستيفاء بعض المتطلبات لغرض التقييم المعني.

العقارات والعقارات الإستثمارية في إعداد التقارير المالية

توضيح الفرق بين العقارات والعقارات الأستثمارية في القوائم المالية

العقارات الإستثمارية في القوائم المالية	عرف المعيار الدولي للمحاسبة رقم 40 " العقارات الإستثمارية " IAS40 العقار الإستثماري على أنه أي عقار (أرض أو مبنى - أو جزء من مبنى - أو كلاهما) محتفظ به (من قبل المالك أو من قبل المستأجر على أنه أصل حق أستخدام) لكسب إيرادات الأيجار أو لإنماء رأس المال أو لكليهما ، وليس : -لإستخدامه في نتاج أو توريد سلع أو تقديم خدمات أو لأغراض إدارية أو - لبيعه في السياق العادي للأعمال	**العقارات المشمولة في بند العقارات والالات والمعدات في القوائم المالية**	عرف المعيار الدولي للمحاسبة رقم 16"العقارات والالات والمعدات "IFRS16 بأنها هي البنود الملموسة التي : - يحتفظ بها لأستخدامها في أنتاج أو توريد السلع أو الخدمات أو التي يحتفظ بها لتأجيرها للغير(بأستثناء العقارات الإستمارية) أو لإستخدامها في أغراض إدارية - يتوقع أستخدامها خلال أكثر من فترة واحدة

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

رؤية 2030

صاحب السمو الملكي **الأمير محمد بن سلمان بن عبد العزيز ال سعود** ولي العهد نائب رئيس مجلس الوزراء رئيس مجلس الشؤون الاقتصادية و التنمية.

> طموحنا ان نبنيَ وطناً أكثر ازدهاراً يجد فيه كل مواطن ما يتمناه فمستقبل وطننا الذي نبنيه معاً لن نقبل الا أن نجعله في مقدمة دول العالم بالتعليم والتأهيل بالفرص التي تتاح للجميع و الخدمات المتطورة في التوظيف و الرعاية الصحية و السكن والترفيه وغيره.

رؤية VISION 2030
المملكة العربية السعودية
KINGDOM OF SAUDI ARABIA

النمو الاقتصادي في المملكة العربية السعودية

شهد الاقتصاد السعودي خلال عصره الحديث نموًا على مستوى عدد كبير من القطاعات, مستغلاً بذلك الموارد الطبيعية في المملكة وموقعها الجغرافي والحضاري بين قارات العالم الثالث. 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, مدعومً بنظام مالي قوي وقطاع بنكي فعال, وشركات حكومية عملاقة تستند على كوادر سعودية ذات تأهيل عالٍ .

كما شهدت المملكة العربية السعودية 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 2030 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.

كما نجحت المملكة العربية السعودية 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 وتنميتيها وبعداً 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 ضل عدد من المبادرات الاستثمارية والعملاقة تحت مظلة صندوق الاستثمارات العامة, والشركات الرائدة. كما يتوقع أن تتسارع عجلة توطين المعرفة والتقنيات المبتكرة.

نظرة على قطاع الاعمال

قطاع السياحة

- في إطار رؤية المملكة 2030 والتي تهدف إلى وضع أسس فاعله ومرتكزات أساسية لمستقبل المملكة من المبادرات التيتستهدف تقليص الاعتماد الرئيسي على النفط من خلال قطاعات كثيرة لدعم الاقتصاد الوطني ومن ضمنها القطاع السياحينظرا لما يمثله هذا القطاع من بعد قيمي ومجتمعي وحضاري واقتصادي . مما يرتبط قطاع , السياحة بقطاع الفنادق ارتباطا وثيقا بالرؤية السعودية 2030 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 2030 مما يؤدي إلى رفع مشاركة القطاع الخاص في تحقيق رؤية المملكة 2030 , العمل كممثل للقطاع الخاص ضمن المنظومة الوطنية لمكاتب تحقيق الرؤية في الجهات الحكومية . ومنها سعي الرياض إلى التحول لمركز إقليمي للكيانات التجارية الدولية،تلك التي لديها تعاقدات مع جهات حكومية خصوصا برفض التعاقد مع أي شركة لا يوجد لها مقر إقليمي في السعودية بحلول عام 2024، جعلها تصدر قرارا سواء كانت هيئات أو مؤسسات أو صناديق استثمارية أو أجهزة.مما يزيد من الطلب على القطاع المكتبي.

قطاع التجزئة

- أن رؤية التحول الوطني للمملكة لمرحلة ما بعد النفط 2030م 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 ومن مستهدفات الرؤية بحلول 2030 , رفع نسبة الصادرات غير النفطية من 16% الى 50% , و تقدم ترتيب المملكة في مؤشر أداء الخدمات اللوجستية من المرتبة 49 الى 25 عالمياً والأولى اقليمياً , و الوصول بمساهمة القطاع الخاص في إجمالي الناتج المحلي من 40% الى 65%.

قطاع الإسكان

- قدمت رؤية 2030 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 47% في عام 2016 م وارتفعت الى 70% بنهاية المرحلة الاولى لبرنامج الاسكان عام 2021 م.

نظرة عامة على الاقتصاد والقطاع العقاري بمدينة الرياض

An overview of the economy and the real estate sector in the Riyadh city

المؤشرات الاجتماعية والخدمية والعقارية - مدينة الرياض - 2023م

المؤشرات الاجتماعية والخدمية:

1,973KM المساحة	7.67ML عدد السكان	4.78ML حجم القوى العاملة	1.2ML طالب وطالبة	+30ML مسافر	882 مدرسة حكومي وأهلي
7 الجامعات	112 مستشفى	4300 مصنع بالمنطقة	+70 الاسواق (مول)	+7.8K سائح وزائر	2 المطارات
28 فئة 3 نجوم	43 فئة 4 نجوم	20 فئة 5 نجوم	+20K غرفة فندقية	68% الاشغال الضيافة	110 عدد الفنادق

المؤشرات العقارية:

+71K صفقة منفذة	+7.6Billion إجمالي قيمة صفقات البيع	+101Billion إجمالي قيمة صفقات الايجار	+661K صفقة تأجير سكنية	+2.6Billion إجمالي قيمة الصفقات السكنية	+150ML مساحات تأجيرية تجارية / م2

دراسات الموقع

Site Studies

تحليل المخاطر المرتبطة بالعقار

نقاط القوة:

- موقع العقار بوسط مدينة الرياض .
- قرب الموقع من الطرق المحورية الرئيسية والتي تربطه بأنحاء مدينة الرياض مثل **(طريق الملك فهد ، و طريق الملك خالد).**
- قرب الموقع من مراكز الاعمال والوزارات والمستشفيات الكبرى

نقاط الضعف:

- وجود الموقع على شارع تجاري ثانوي ..
- شكل الأرض الغير منتظم

الفرص :

- الاستفادة من قرب موقع العقار من مراكز الاعمال والوزارات والمستشفيات الكبرى .
- ندرة المشاريع السكنية والفندقية والإدارية المميزة التي تلبي حاجة السوق بمنطقة العقار .

التحديات:

- تسعى لتطوير يلائم اقتصاد المملكة وتوجهه نحو الأسواق العالمية .
- التخلص من جميع أنواع المخاطر التي تهدد منطقة العقار .
- تحقيق الإيرادات هو العامل الأساسي في تقدير قيمة العقار .
- موقع العقار ضمن الاحياء القديمة بالمدينة

بيانات الملكية

➢ بيانات صك الملكية

اسم المالك	رقم الصك	تاريخ الصك	نوع الملكية
شركة تمدين الأولى العقارية	693010004593 393010004586	12 /11/ 1443 هـ 12 /11/ 1443 هـ	مطلقة

➢ الموقع- رقم القطعة - رقم المخطط - مساحة الأرض:

المدينة - الحي	رقم القطعة	رقم المخطط	مساحة الارض
الرياض - النموذجية	بدون	بدون	3061.75 متر مربع

➢ الحدود والاطوال:

الحدود و الاطوال							
الحد الشمالي	طول الحد	الحد الجنوبي	طول الحد	الحد الشرقي	طول الحد	الحد الغربي	طول الحد
ممر عرض 32م	59.5	شارع عرض 20 م	56.58	جار	60	جار	40.75

الافتراضات الخاصة بملكية العقار

العقار محل التقييم مرهون لصالح شركة الراجحي للتطوير المحدودة و 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 عـدم تحقـق ذلـك يمكـن أن يتأثر رأي قيمة العقار

بيانات العقار والخدمات المتوفرة بمنطقة العقار

بيانات العقار

المدينة	الرياض	**حي**	النموذجية
شارع	فهد بن سلمان بن عبدالعزيز	**نوع العقار**	مبنى شقق فندقية
رقم المخطط	بدون	**رقم القطعة**	بدون
مساحة الارض	3061.75 متر مربع	**مساحة المباني**	11613 متر مربع

الخدمات والمرافق المتوفرة بمنطقة العقار

شبكة الكهرباء	شبكة الهاتف	شبكة المياه	شبكة الصرف الصحي
✓	✓	✓	✓
شبكة تصريف مياه الامطار	مساجد	مستوصف	حديقة
✓	✓	✓	✓
أسواق عامة	دفاع مدني	مركز شرطة	مستشفى
✓	✓	✓	✓
فنادق	محطة وقود	مدارس	مراكز حكومية
✓	✓	✓	✓

العوامل المؤثرة على العقار

الوصف	محددات التأثير	عنصر التأثير
نظرة عامة على المنطقة	أهمية المنطقة	يقع العقار شمال مدينة الرياض بحي النموذجية على شارع الأمير فهد بن سلمان بن عبدالعزيز مع سهولة وصول لطريق الملك فهد
العوامل الطبيعية (البيئية)	تضاريس الأرض	مستوية
	التلوث	لا يوجد
العوامل التخطيطية (العمرانية)	الموقع من المدينة	وسط المدينة
	البنية التحتية	مكتملة
	تجهيزات البلدية	مكتملة
	خصائص الأرض	غير منتظمة الاضلاع والاطوال
أنظمة البناء	استخدام الأرض	سكني - تجاري - مكتبي
	نسبة البناء - عدد الأدوار	أرضي + 3 أدوار + 50% ملاحق علوية
عوامل اقتصادية	العرض والطلب	متوسط
	أسعار الأراضي	متوسطة
عوامل قانونية	العجز والتعديات على العقار	لا يوجد

وصف العقار

- تم تحديد مساحة مسطحات البناء بناء على **(رخصة البناء).**
- تم تحديد عمر العقار ب **(10)**سنة بناء على **(رخصة البناء).**
- رقم رخصة البناء **15058 / 1434** بتاريخ **18 / 07 / 1434 هـ**
- حالة العقار في تاريخ التقييم **(2024/12/31)**
- عند معاينة العقار تبين لنا أنه عبارة عن **(مبنى شقق فندقية)**, مفصلة علىالنحو التالي:

)

مكونات المبنى

#	الدور	المساحة (م2)	الاستخدام
1	قبو	2665	مواقف
2	دور ارضي	1837	وحدات فندقية
3	دور اول	1990	وحدات فندقية
4	دور ثاني	1990	وحدات فندقية
5	دور ثالث	1990	وحدات فندقية
6	ملحق علوي	995	وحدات فندقية
7	اسوار	146	خدمات

وصف العقار

التشطيبات الداخلية

الارضيات	تكسية الجدران	الاسقف	الابواب
رخام - بورسلان	دهان	اسقف مستعارة شرائح جبسية	خشب مقنو
نوع العزل	**السلالم**	**الأطقم الصحية**	**النوافذ**
حراري - مائي	رخام	ذو جودة عالية	المنيوم وزجاج دبل

التشطيبات الخارجية

الارضيات	الأبواب	المرافق	الواجهات
رخام	زجاج سكريت كهربائي	مراكن زرع تجميلية	زجاج - دهان

الأنظمة الكهرو ميكانيكية والتكييف

نظام تغذية المياه	الاضاءة	التمديدات والمخارج الكهربائية	المصاعد	التكييف
نظام مضخات كهربائية اتوماتيكية	ذو جودة عالية موفر للطاقة	ذو جودة عالية	2 مصاعد	مركزي

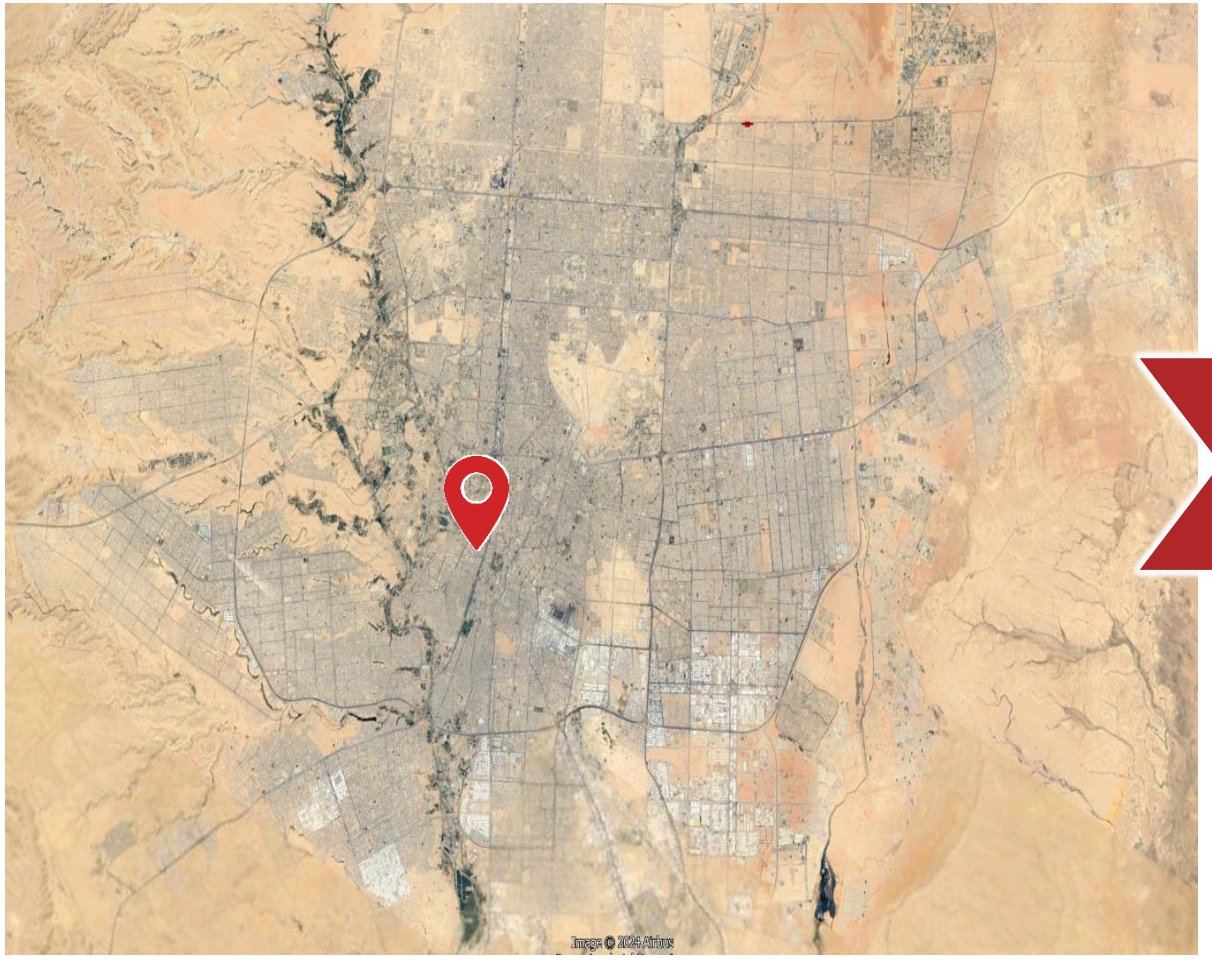
أنظمة الامن و السلامة - مرافق أخرى

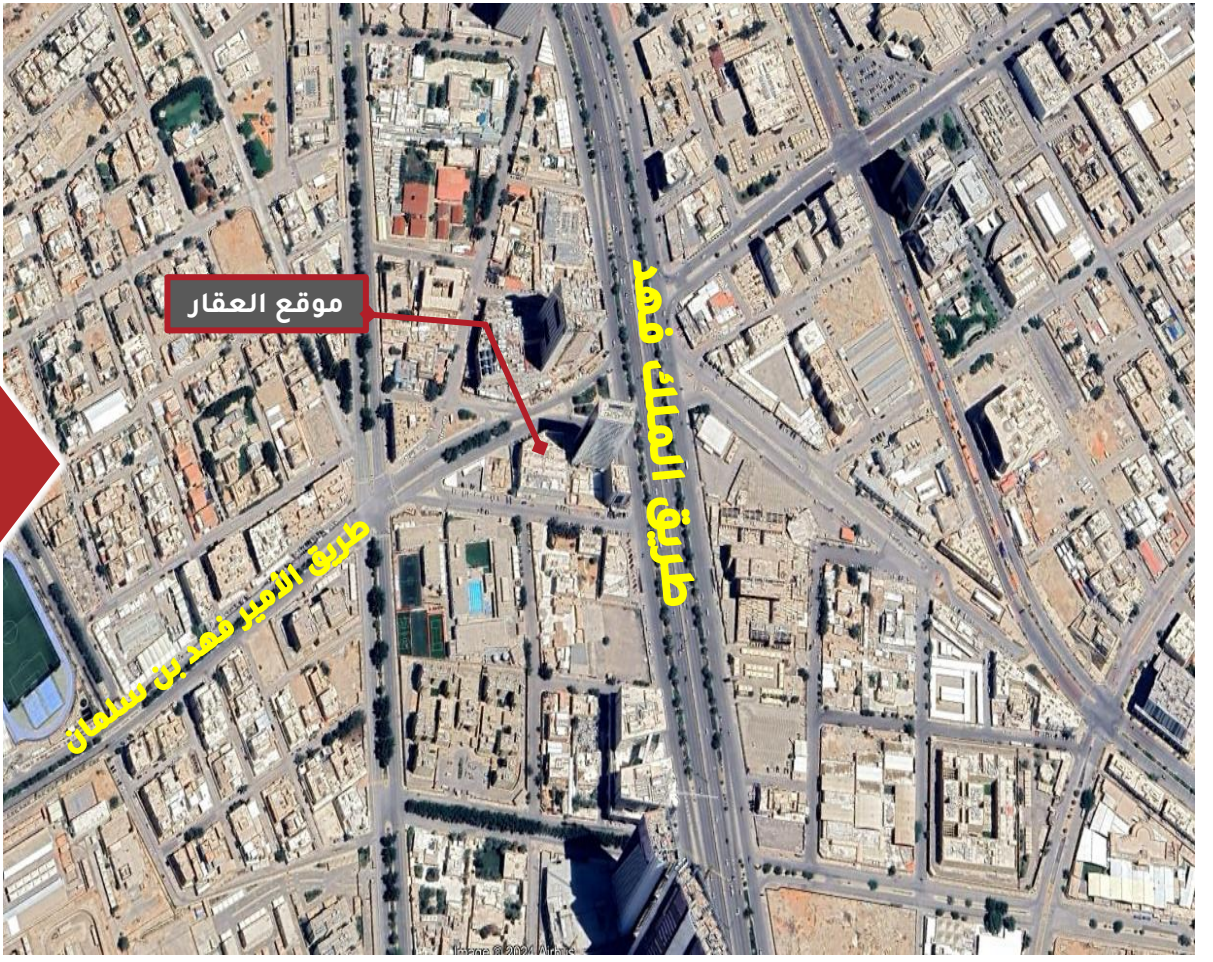
أنظمة أمنية	أنظمة انذار واطفاء الحرائق	مواقف السيارات	مرافق
كاميرات مراقبة داخلية وخارجية	أنظمة استشعار الحرائق - خراطيم إطفاء الحرائق	قبو - خارجية	لا يوجد

موقع العقار

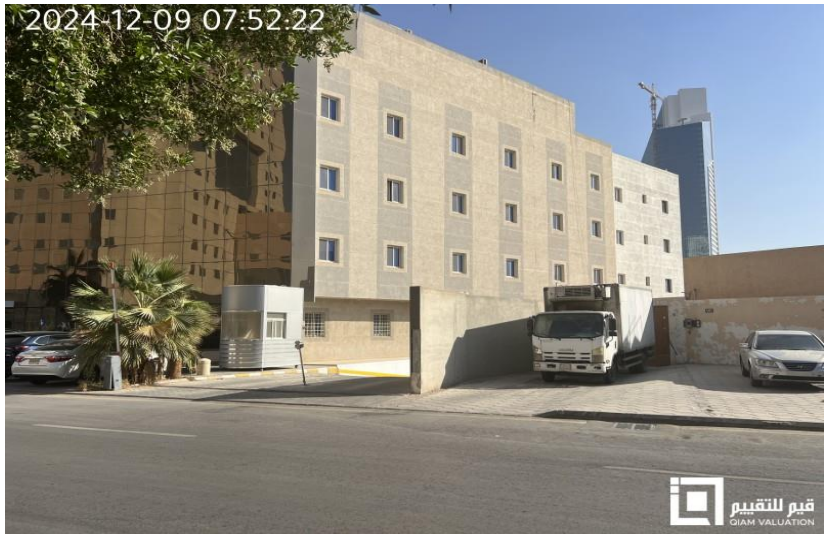
يقع العقار بمدينة : **الرياض** حي : **النموذجية** شارع : **الأمير فهد بن سلمان**

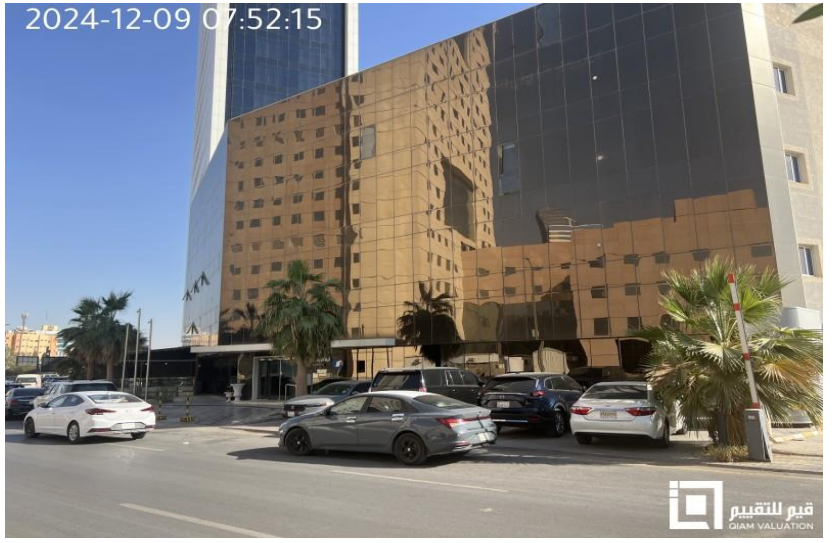
احداثيات الموقع	46.69408	E :	24.65791	N :

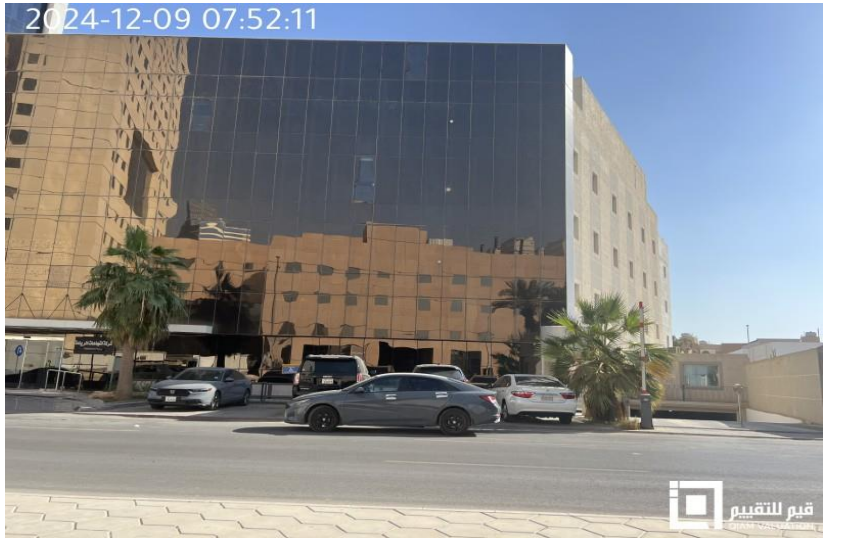


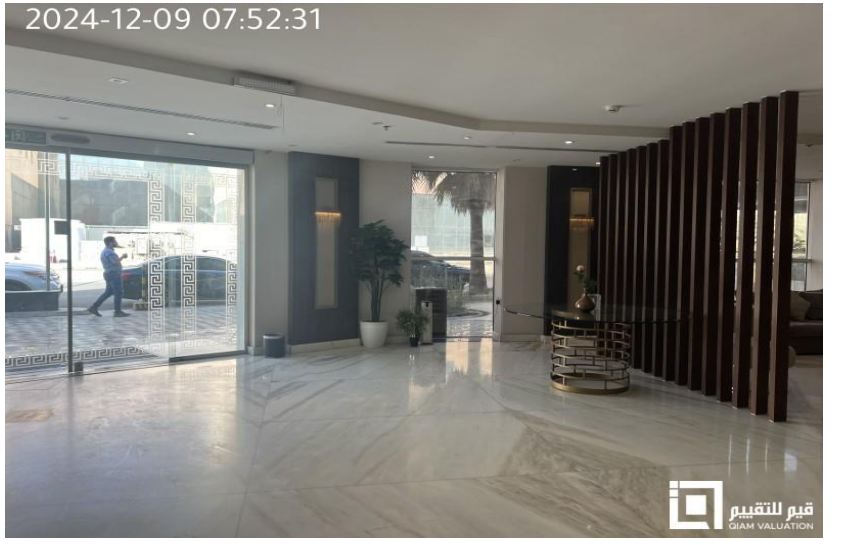


مسح فوتوغرافي للعقار









التقييم

Evaluation

أساليب التقييم

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 هنا عوامل متعلقة بالوقت, أو الإزعاج أو المخاطرأو أي عوامل أخر متعلقة. ويقدم الأسلوب مؤشرًا للقيمة عن طريق حساب التكلفة الحالية لاحال أو إعادة إنتاج الأصل, ومن ثم خصم الإهاك المادي وجميع أشكال التقادم الأخر.

أسلوب الدخل

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

أسلوب السوق

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

أسلوب السوق معيار رقم 105

هي طريقة تقدير قيمة عقار أو أملاك عقارية بالاعتماد على المقارنة السوقية بين العقار محل التقييم والعقارات المشابهة الموجودة في نفس منطقة والتي تم بيعها حديثا. ويتم استخلاص مؤشر القيمة للعقار محل التقييم من خلال تطبيق وحدات مقارنة مناسبة والقيام بتعديلات وعمليات تسوية على أسعار بيع العقارات المشابهة بناء على عناصر المقارنة .

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

- تم بيع الأصل محل التقييم مؤخرًا في معاملة مناسبة لأساس القيمة.
- أن يكون الأصل محل التقييم أو أصول مشابهة له يتم تداولها بنشاط في سوق مفتوح.
- توجد معاملات متكررةً أو حديثةً لأصول مشابهة يمكن ملاحظتها.

الخطوات الرئيسة في طريقة المعاملات المقارنة هي كما يلي:

- تحديد وحدات المقارنة التي يستخدمها المشاركون في السوق ذات الصلة.
- تحديد المعاملات المقارنة المتعلقة وحساب مقاييس التقييم الرئيسة لتلك المعاملات.
- إجراء تحليل مقارن متسق لأوجه التشابه والاختلاف النوعية والكمية بين الأصول المقارنة والأصل محل التقييم.
- إجراء التعديلات اللازمة إن وجدت على مقاييس التقييم لتعكس الفروق بين الأصل محل التقييم والأصول المقارنة.
- تطبيق مقاييس التقييم المعدلة على الأصل محل التقييم.
- تتم التسوية بين مؤشرات القيمة إذا تم استخدام أكثر من مقياس للتقييم.

.

أسلوب التكلفة معيار رقم 105

هو طريقة تقييم تقوم بحساب القيمة الرأسمالية او السوقية لعقار ما بجمع قيمة أرض العقار العقار مع قيمة المباني المقامة على الموقع.

ينبغي أن يطبق أسلوب التكلفة ويعطى الأولوية/وزن مهم في الحالات التالية:

- عندما يتمكن المشارك من إعادة إنتاج الأصل بنفس خصائص الأصل محل التقييم، دون قيود تنظيمية أو قانونية، وأن يتم إنتاج الأصل بسرعة كافية بحيث لا يضطر المشارك إلى دفع مبلغ إضافي لاستخدام الأصل فورًا.
- لا ينتج الأصل الدخل بطريقة مباشرة، والطبيعة الفريدة للأصل تجعل استخدام أسلوبي الدخل والسوق غير مجدي.
- يعتمد أساس القيمة المستخدمة على تكلفة الاحلال، مثل: قيمة الاحلال.

الطريقة المستخدمة من أسلوب التكلفة:

أ. طريقة تكلفة الاحلال: وهي طريقة الوصول إلى القيمة عن طريق حساب تكلفة أصل مماثل

طريقة تقدير قيمة المباني بطريقة القسط الثابت

- طريقة القسط الثابت : يتم حساب طريقة القسط الثابت بالقانون (العمر الحالي للمبنى / العمر الأفتراضي) * 100

.

أسلوب الدخل معيار رقم 105

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

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

.أ. عندما تكون قدرة الأصل على توليد الدخل هو العنصر الأساسي الذي يؤثر على القيمة من وجهة نظر المشاركين في السوق.
.ب. تتوفر توقعات معقولةً لمبلغ الإيرادات المستقبلية للأصل محل التقييم وتوقيتها ولكن لا يوجد سو 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 التدفقـات النقديـة المستقبلية إلى قيمة حالية, في عبارةٌ عن تطبيقات متنوعة في استخدام طريقة التدفقات النقدية المخصومة (DCF) والمفاهيم الواردة أدناه تنطبق جزئيًا أو كليًا على كافة طرق أسلوب الدخل.

طريقة التدفقات النقدية المخصومة (DCF):

هي طريقة مالية لتقدير قيمة اصل مالي او حقيقي ويتم استخلاص مؤشر القيمة من خلال حساب القيمة الحالية للتدفقات النقدية المستقبلية و يتم تطبيق طريقة التدفقات النقدية المخصومة لتقييم عقار او أملاك عقارية تدر دخلا بالاعتماد على توقع الدخل المستقبلي للعقار محل التقييم ويتم استخلاص مؤشر القيمة للعقار .من خلال حساب القيمة الحالية لصافي الدخل التشغيلي او صافي القيمة الايجارية المتوقعة للعقار.

طريقة الرسملة المباشرة:

يتم تطبيق طريقة الرسملة المباشرة في حال ان صافي القيمة الايجار 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.

طرق التقييم المستخدمة - التسلسل الهرمي للقيمة العادلة

طرق التقييم المستخدمة:

أساليب التقييم	أسلوب السوق	أسلوب التكلفة	أسلوب الدخل
الأسلوب المستخدم	**بشكل مساعد**	**بشكل مساعد**	**بشكل أساسي**
طرق التقييم المستخدمة	المقارنات المشابهة	تكلفة الاحلال	التدفقات النقدية المخصومة
أسباب الاستخدام / عدم الاستخدام	لمعرفة أسعار السوق للأراضي والوحدات	العقار عبارة عن مبنى تجاري فندقي	العقار مدر للدخل

التسلسل الهرمي:

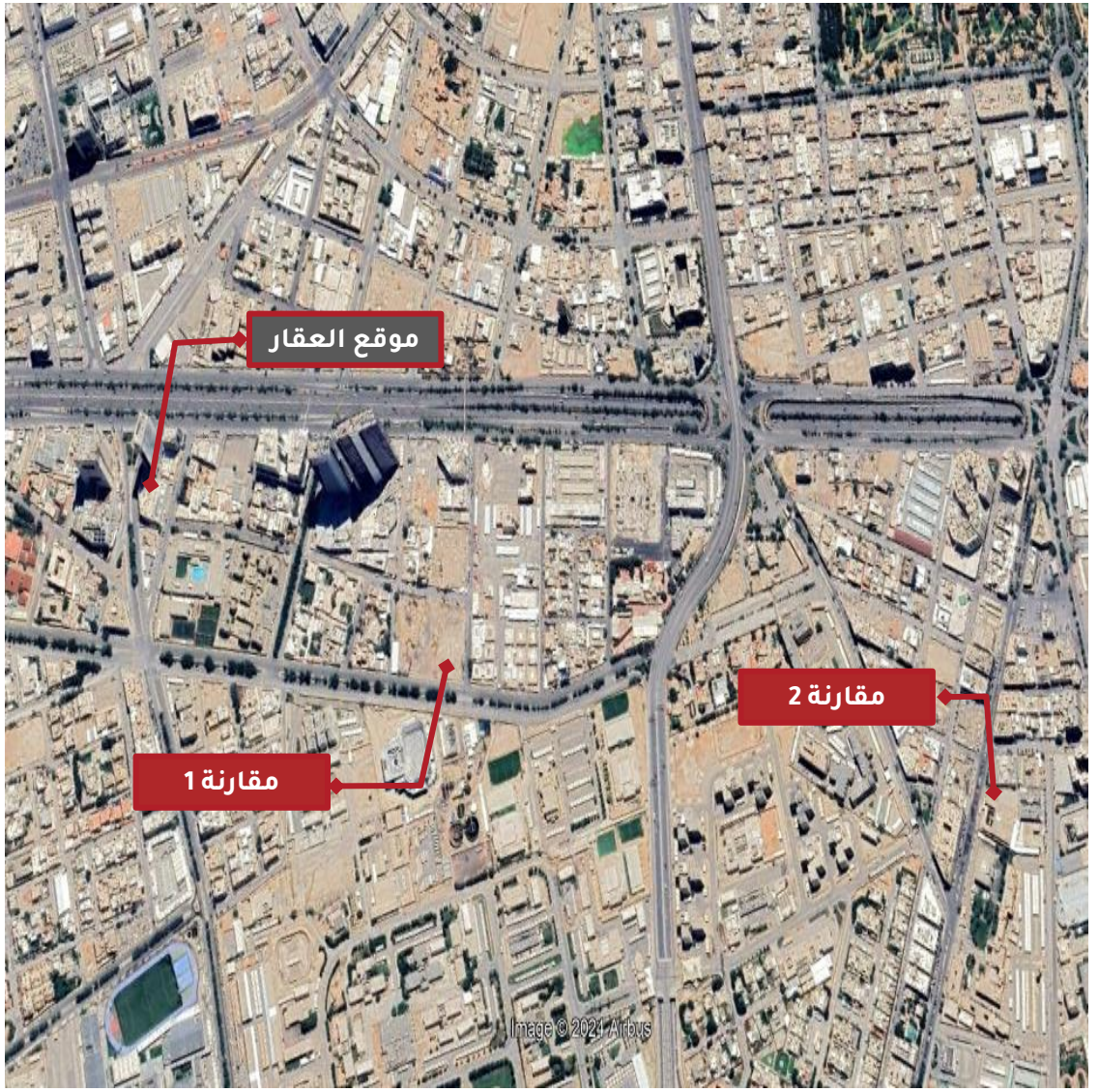
التسلسل الهرمي للقيمة العادلة هو الذي يصنف مدخلات أساليب التقييم المستخدمة لقياس القيمة العادلة إلى ثلاث مستويات وهي كالتالي:

المستوى	التوضيح	بيان المدخلات	التصنيف	مصدرها	الحكم والتوثيق
الأول	هي الأسعار المعلنة (غير المعدلة) في أسواق نشطة للأصول أو الإلتزامات المطابقة الممكن الوصول إليها في تاريخ القياس وتعطى الأولية	----	----	----	----
الثاني	هي المدخلات بخلاف الأسعار المعلنة الواقعة ضمن المستوى الأول والتي يمكن رصدها للأصل أو الإلتزام سواء بشكل مباشر أو غير مباشر	العروض السكنية والسكنية تجارية في منطقة العقار	تصنف ضمن المستوى الثاني	مكاتب عقارية معتمدة في منطقة العقار	موثوقة حسب تحليل السوق المشابهة والتأكد منها بعد بحث وتحليل السوق -والمقابلات المباشرة - وأرشيف الشركة الداخلي للمعاملات والصفقات
الثالث	هي المدخلات التي لايمكن رصدها وتعطى الأولية الأدني	----	----	----	----

تقدير القيمة

Estimated value

تقدير قيمة الارض - أسلوب السوق - طريقة المقارنات



تقييم الأرض حسب أسلوب السوق - طريقة المقارنة بالبيوع المشابهة

البند	العقارات المقارنة					
عوامل التسويات	العقار محل التقييم	العقار المقارن 1		العقار المقارن 2		
		القيمة	التسوية	القيمة	التسوية	
سعر المتر المربع	***	6,000		5,000		
الحالة	***	معروض		معروض		
تاريخ التقييم / العرض	2024	2024		2024		
ظروف السوق	***	-10.00%	600 -	-10.00%	500 -	
شروط التمويل	***	0.00%	-	0.00%	-	
قيمة ظروف السوق	***	(600.00)		(500.00)		
القيمة بعد التسويات الأولية	***	5,400		4,500		
المساحة (م2)	3061.75	872	-10%	2,834	0%	
سهولة الوصول	عالي	متوسط	5%	عالي	0%	
موقع العقار	عالي	متوسط	5%	عالي	0%	
شكل الأرض	مستوية	مستوية	0%	مستوية	0%	
طبوغرافية الأرض	غيرمنتظمة الاضلاع	منتظمة الاضلاع	-5%	غير منتظمة الاضلاع	5%	
الاستخدام	سكني تجاري	سكني تجاري	0%	سكني تجاري	0%	
الشوارع المحيطة	2	2	0%	2	0%	
الإجمالي		-5.00%		5.00%		
قيمة التسوية للمتر المربع		270-		225		
قيمة المتر النهائية بعد التسوية		5,130		4,725		
صافي متوسط قيمة المتر (ريال / المتر)		4,928				
القيمة السوقية للأرض (ريال سعودي)		15,086,773				

أفتراضات طريقة المقارنات المشابهة

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

الضبط النسبي للمساحة : جرت العادة ان ترويج مساحة أقل من الأرض يحقق قيمة أعلى مقارنة بالأرض الأكبر مساحة وأحيانا العكس ، وهنا تم أفتراض تخصيص نسبة 5% لكل مضاعف وقد تختلف النسبة حسب تقدير وخبرة المقيم العقاري بالأعتماد على حالة السوق العقاري وخبرة المقيم.

حالة وظروف السوق: غالبا 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 للعقارات المقارنة (عالي , متوسط ,منخفض) وعليه تم أفتراض نسبة 5% لكل مستوى .

موقع العقار : الموقع هو مكان تواجد العقار سواء كان على واجهة طريق أو صف ثاني أو له طريقين أو مدخلين وله تاثير مباشر وعالى على قيمة العقار ، ونصفها (عالي , متوسط ,منخفض) وعليه تم أفتراض نسبة 5% لكل مستوى .

شكل الأرض: من الخصائص المادية التي توثر على العقار هو شكل الأرض هل هي منتظمة أو غير منتظمة ، وهنا تم أفتراض نسب 5% .

الأستخدام: تمت مراعاة التخطيط الخاص بالعقار حيث انه تخطيط (سكني , تجاري مكتبي , زراعي , صناعي)للعقار محل التقييم والعقارات المقارنة ومن الممكن اشتمال العقار على اكثر من استخدام ، وعليه تم أفتراض نسبة 5% حسب تصنيف الاستخدام .

الشوارع المحيطة : يوثر الموقع على قيمة العقارات بصفة مباشرة أذا كان على شارع واحد أوشارعين وكذلك بمايوفره من أطلاله وتوفير مزايا مختلفة ، وهنا تم أفتراض نسبة 5% لكل شارع .

تقدير قيمة العقار - أسلوب التكلفة - طريقة الاحلال

أولا : تكاليف البناء (التكاليف المباشرة)			
البند	المسطح م2	ريال / م2	القيمة (ريال)
قبو	2665	2,400	6,396,000
دور ارضي	1837	3,200	5,878,400
دور اول	1990	3,200	6,368,000
دور ثاني	1990	3,200	6,368,000
دور ثالث	1990	3,200	6,368,000
ملاحق علوية	995	3,200	3,184,000
السور	146	500	73,000
الإجمالي (ريال)	11,613		34,635,400

ثانيا :التكاليف الأخرى (الغير مباشرة)		
الرسوم المهنية	2%	692,708
شبكة المرافق	2%	692,708
تكاليف الإدارة	2%	692,708
تكاليف التمويل (0سنوات / 0%)	0%	-
ربحية المطور	15%	5,195,310
الإجمالي (ريال)		7,273,434
إجمالي تكلفة المباني (ريال)		41,908,834

ثالثا : تكلفة الإهلاك		
العمر الافتراضي للعقار (سنة)	سنة	50
العمر الحالي للعقار (سنة)	سنة	10
العمر المتبقي للعقار (سنة)	سنة	40
معدل الاهلاك	%	20
قيمة الاهلاك	ريال	8,381,767
قيمة المبنى النهائية (ريال)		33,527,067

رابعاً : قيمة العقار حسب أسلوب التكلفة	
القيمة النهائية للأرض (ريال)	15,086,773
القيمة النهائية للمباني (ريال)	33,527,067
القيمة السوقية للعقار حسب أسلوب التكلفة (ريال)	48,613,840
القيمة السوقية للعقار حسب أسلوب التكلفة بعد التقريب (ريال)	48,614,000

تحليل بيانات مسح السوق - الوحدات السكنية

نتائج مسح السوق - الوحدات السكنية

#	المقارنة	المساحة (م2)	القيمة الايجارية
1	شقة مفرزشة	60	48,000
2	شقة سكنية	120	70,000
3	شقة سكنية	105	57,000
4	شقة مفروشة	70	75,600

تحليل بيانات أفتراضات التقييم - طريقة الرسملة المباشرة

معدل العائد التشغيلي:

تحليل معدل الرسملة - طريقة الإستخلاص من السوق بالنظر الى نشاط السوق وتقارير شركة قيم للاستثمارات المشابهة وكذلك بالنظر للتقارير الاقتصادية الصادرة من بعض مراكز الدراسات ومن مركز معلومات شركة قيم للتقييم فقد تبين لنا أن العائد في المنطقة للمشاريع السكنية المشابهة يتراوح 7% -الى 8% وعليه فقد تم افتراض معدل العائد بمعدل 7.5% كما يوجد العديد من العوامل التي تؤثر على معدل العائد تتمثل في موقع المبنى وعمرة وحالته ووضع المستأجرين ودرجة المخاطر المرتبطة بالسداد يتأثر معدل الرسملة بمعدلات الطلب والعرض لنفس النوع من العقارات.

الدخل التأجيري:

تم تحليل دخل العقار من خلال الاطلاع على العقد الخاص بالعقار وتم مقارنة ذلك بالسوق للتحقق حيث ان القيمة الايجارية للعقار 3,800,000 ريال بعقد واحد وبقيمة ايجارية ثابته طيلة مدة العقد ..

معدل الاشغار ومخاطر الائتمان :

نظرا ان العقار مؤجر بعقد واحد فقد تم افتراض معدل الاشغار ومخاطر الائتمان بنسبة 0%

معدل المصاريف التشغيلية :

نظرا ان العقار مؤجر بعقد واحد مع الاخذ في الاعتبار تحمل المستأجر لجميع المصاريف والالتزامات الخاصة بالعقار فقد تم افتراض معدل المصاريف التشغيلية بنسبة 0%

حساب القيمة السوقية - طريقة الرسملة المباشرة

حساب القيمة السوقية - أسلوب الدخل - طريقة الرسملة المباشرة	
البند	القيمة
إجمالي الدخل التأجيري	3,800,000
معدل الاشغار ومخاطر الائتمان	0%
مجمل الدخل الفعلي	3,800,000
معدل المصاريف التشغيلية	0%
صافي الدخل التشغيلي	3,800,000
معدل العائد	7%
القيمة السوقية للعقار حسب طريقة رسملة الدخل	54,285,714
القيمة السوقية للعقار حسب طريقة رسملة الدخل (بعد التقريب)	54,286,000

القيمة النهائية للعقار

استنادا الى غرض التقييم وطبيعة العقار وخصائصه كونه عقار مبنى سكني مؤجر بعقد واحد فإن تقييم العقار بأسلوب الدخل (طريقة الرسملة المباشرة) تعتبر أفضل طريقة لتقدير السعر في تاريخ القياس بتاريخ **2024/12/31** والتي تم التوصل اليها بأسلوب الدخل كأساس للقيمة العادلة للعقار محل التقييم وهي حسب الاتي :

السعر في تاريخ القياس رقماً (ريال سعودي)	السعر في تاريخ القياس كتابة (ريال سعودي)
54,286,000	أربعة وخمسون مليون ومائتان وستة وثمانون الف فقط لا غير

اعتمد هذا التقرير المدير التنفيذي
اسماعيل محمد الدبيخي

قيم للتقييم
QIAM VALUATION
C.R: 1010927632

فريق العمل

إسماعيل الدبيخي
مقيم عقاري أساسي زميل
عضوية رقم 121000005

سالم محمد ال فائع
مقيم عقاري أساسي زميل
عضوية رقم 1210000013

تركي سعيد الوادعي
مقيم عقاري منتسب
عضوية رقم 1210002981

ملاحق

Attachments

المستندات المستلمة من العميل

وزارة العدل

ابراهيم عمر محمد الحسين
الرياض
ترخيص رقم 39/999

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

صك رهـــن

الحمد لله وحده والصلاة والسلام على من لا نبي بعده، وبعد:
فإن قطعة الارض رقم بدون الواقع في حي النموذجية بمدينة الرياض . وحدودها واطوالها :
شمالا: شارع عرض 32 م بطول 25.2 خمسة و عشر ون متر و عشر ون سنتمتر
جنوبا: شارع عرض 20 م بطول 27.85 سبعة و عشر ون متر و خمسة و ثمانون سنتمتر
شرقا: جار بطول 60 ستون متر
غربا: جار بطول 58.9 ثمانية و خمسون متر و تسعون سنتمتر
ومساحتها 1557.49 ألف و خمسمائة و سبعة و خمسون متر مربعا و تسعة و أربعون سنتمترا مربعا المملوكة لـ شركة تمدين الاولى العقارية بموجب سجل تجاري رقم 1010896622 بموجب الصك الصادر من الموثقين بالرياض6 برقم 393598002674 في 24 / 07 / 1442 قد تم رهنها وما أقيم أو سيقام عليها من بناء لصالح / شركة الراجحي للتطوير المحدودة بموجب سجل تجاري رقم 1010158249 ضمانا للوفاء بـ 11421938 فقط أحد عشر مليونا و أربعمائة و واحد و عشرون ألفا و تسعمائة و ثمانية و ثلاثون ريالاً سعوديا لا غير. تسدد على أقساط شهرية عددها 1 قيمة كل قسط 11421938 فقط أحد عشر مليونا و أربعمائة و واحد و عشرون ألفا و تسعمائة و ثمانية و ثلاثون ريالاً سعوديا لا غير. تاريخ حلول القسط 1442/11/13 سبب الرهن : كضمان لما وجب عليهم من مستحقات مالية بمبلغ وقدره (11421938) لصالح شركة الراجحي للتطوير المحدودة على أن يكون السداد على قسط واحد بعد سبع سنوات ويدفع بتاريخ 30-12-2027م وفي حالة عدم السداد فللمرتهن بيع العقار بالقيمة التي تنتهي عندها الرغبات عندها الرغبات ,واستيفاء مافي ذمة الراهن من مبلغ وما نقص يرجع فيه عليه بعد اكمال مايلزم شرعا. وعليه جرى التصديق تحريراً في 1442 / 11 / 12 لاعتماده ،وصلى الله على نبينا محمد وآله وصحبه وسلم.

الختم الرسمي

الموثق
ابراهيم عمر محمد الحسين

رقم التسلسلي: 2779

وزارة العدل

ابراهيم عمر محمد الحسين
الرياض
ترخيص رقم 39/999

رقم الصك: 393010004586
التاريـــــخ: 1442/11/12 هـ

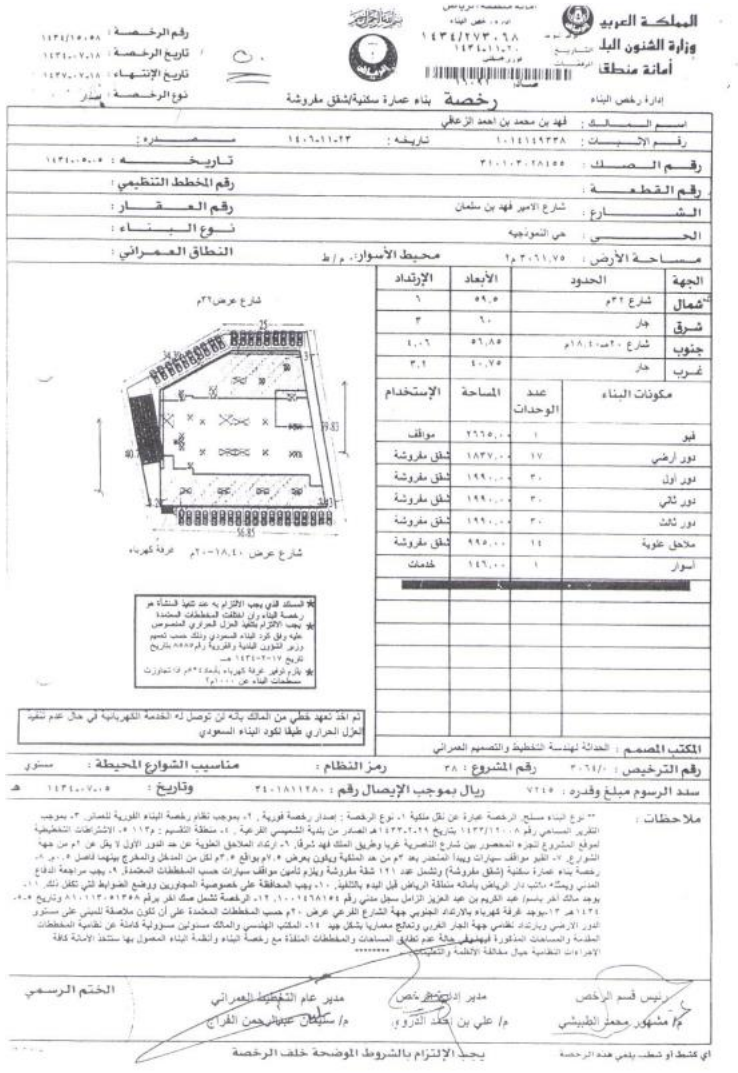
صك رهـــن

الحمد لله وحده والصلاة والسلام على من لا نبي بعده، وبعد:
فإن قطعة الارض رقم بدون الواقع في حي النموذجية بمدينة الرياض . وحدودها واطوالها :
شمالا: شارع الامير فهد بن سلمان عرض 32 م بطول 34.3 اربعة و ثلاثون متر و ثلاثون سنتمتر
جنوبا: شارع الشهاب الغساني عرض 20 م +18.40 م بطول 29 تسعة و عشر ون متر
شرقا: جار بطول 58.9 ثمانية و خمسون متر و تسعون سنتمتر
غربا: جار بطول 40.75 اربعون متر و خمسة و سبعون سنتمتر
ومساحتها 1504.26 ألف و خمسمائة و أربعة متر مربعا و ستة و عشر ون سنتمتراً مربعا المملوكة لـ شركة تمدين الاولى العقارية بموجب سجل تجاري رقم 1010896622 بموجب الصك الصادر من الموثقين بالرياض6 برقم 393598002677 في 24 / 07 / 1442 قد تم رهنها وما أقيم أو سيقام عليها من بناء لصالح / شركة الراجحي للتطوير المحدودة بموجب سجل تجاري رقم 1010158249 ضمانا للوفاء بـ 11421938 فقط أحد عشر مليونا و أربعمائة و واحد و عشرون ألفا و تسعمائة و ثمانية و ثلاثون ريالاً سعوديا لا غير. تسدد على أقساط شهرية عددها 1 قيمة كل قسط 11421938 فقط أحد عشر مليونا و أربعمائة و واحد و عشرون ألفا و تسعمائة و ثمانية و ثلاثون ريالاً سعوديا لا غير. تاريخ حلول القسط 1442/11/13 سبب الرهن : كضمان لما وجب عليهم من مستحقات مالية بمبلغ وقدره (11421938) لصالح شركة الراجحي للتطوير المحدودة على أن يكون السداد على قسط واحد بعد سبع سنوات ويدفع بتاريخ 30-12-2027م وفي حالة عدم السداد فللمرتهن بيع العقار بالقيمة التي تنتهي عندها الرغبات ,واستيفاء مافي ذمة الراهن من مبلغ وما نقص يرجع فيه عليه بعد اكمال مايلزم شرعا. وعليه جرى التصديق تحريراً في 1442 / 11 / 12 لاعتماده ،وصلى الله على نبينا محمد وآله وصحبه وسلم.

الختم الرسمي

الموثق
ابراهيم عمر محمد الحسين

رقم التسلسلي: 2772


المملكة العربية السعودية
وزارة الشئون البلدية والقروية
أمانة منطقة الرياض
رخصة بناء عمارة سكنية/شقق مفروشة
إدارة رخص البناء
اسم المالك: فهد بن محمد بن أحمد الزعفي
رقم الصك: 393010004586
تاريخه: 1440/06/11
رقم القطعة:
الشارع: شارع الامير فهد بن سلمان
الحي: حي النموذجية
مساحة الأرض: 2011.75 م2
محيط الأسوار: م / ط
النطاق العمراني:
الجهة | الحدود | الأبعاد | الإرتداد
شمال | شارع 32م | 59.5 | 9
شرق | جار | 60 | 3
جنوب | شارع 20م+18.4م | 61.85 | 4.06
غرب | جار | 40.75 | 3.2
مكونات البناء | عدد الوحدات | المساحة | الإستخدام
قبو | 1 | 2165.00 | مواقف
دور أرضي | 17 | 1837.00 | شقق مفروشة
دور أول | 30 | 1991.00 | شقق مفروشة
دور ثاني | 30 | 1991.00 | شقق مفروشة
دور ثالث | 30 | 1991.00 | شقق مفروشة
ملاحق علوية | 14 | 995.00 | شقق مفروشة
أسوار | 1 | 146.00 | خدمات
المكتب المصمم: الحداثة لهندسة التخطيط والتصميم العمراني
رقم الترخيص: 3064/ر
رقم المشروع: 38
رمز النظام:
مناسيب الشوارع المحيطة:
سند الرسوم مبلغ وقدره: 7215 ريال بموجب الإيصال رقم: 3410181124801
وتاريخ: 1434/07/05 هـ
ملاحظات:
رئيس قسم الرخص: م/ مشهور محمد المطيشي
مدير الإدارة العامة: م/ علي بن أحمد الدرويش
مدير عام التخطيط العمراني: م/ سليمان عبدالرحمن الفراج
الختم الرسمي
يجب الإلتزام بالشروط الموضحة خلف الرخصة

المستندات المستلمة من العميل

العقد التجاري الموحد
Unified Commercial Contract

إيجار EJAR

يعتبر هذا العقد عقدًا موثقًا وسندًا تنفيذيًا بموجب قرار مجلس الوزراء رقم (١٣١) وتاريخ ١٤٣٥/٤/٣ هـ

١ بيانات العقد — Contract Data

رقم سجل العقد:	20715659137 / 1	Contract No.	نوع العقد:	جديد	Contract Type
تاريخ إبرام العقد:	2022-01-11	Contract Sealing Date	مكان إبرام العقد:	الرياض	Contract Sealing Location
تاريخ بداية مدّة الإيجار:	2022-08-26	Tenancy Start Date	تاريخ نهاية مدّة الإيجار:	2027-08-25	Tenancy End Date
معلق بشرط				لا	Contract is conditional
طريقة دفع رسوم العقد:	الدفع عن طريق رصيد الوسيط العقاري	Ejar Fees Paid By			

٢ بيانات المؤجّر — Lessor Data

نوع المنظمة:	التجارية	Organization Type	اسم الشركة/المؤسسة:	شركة تمدين الاولى العقارية	Company name/Founder
رقم السّجل التّجاري:	1010896622	CR No.	الرقم الموحد	7010776792	Unified Number
جهة الإصدار:	-	Issued by	تاريخ السجل التجاري:	2017-10-04	CR Date

٣ بيانات مُمثّل المؤجر — Lessor Representative Data

الاسم:	سلمان حسين بن يحيى معيدي				Name
الجنسيّة:	المملكة العربية السعودية	Nationality			
نوع الهويّة:	هوية وطنية	ID Type	رقم الهويّة:	1073134924	ID No.
رقم الجوّال:	+966556332153	Mobile No.	البريد الإلكتروني:	muaidis@mulkia.com.sa	Email
العنوان الوطني:	الرياض، الرياض				National Address
رقم سند التمثيل Number	نوع المستند Type	تاريخ الاصدار Issue Date	تاريخ الانتهاء Expiry Date		
8	أخرى	-	2022-07-01		

٤ بيانات المستأجر — Tenant Data

نوع المنظمة:	التجارية	Organization Type	اسم الشركة/المؤسسة:	شركة اتجاهات الريادة للتجارة شركة شخص واحد	Company name/Founder
رقم السّجل التّجاري:	1010404675	CR No.	الرقم الموحد	7004085168	Unified Number

الأجرة السنوية للخدمات العامة: (يدخل ضمن القيمة الإيجارية لعقد الإيجار)	0.0	General Services Amount:	واقي تشمل على:	-	General Services Included:
دورة سداد الايجار	ربعي	Rent payment cycle	عدد دفعات الإيجار:	20	Number of Rent Payments:
دفعة الإيجار الأولى: (تشمل العربون)	1092500.0	First rental payment: (Includes deposit)	مبلغ ضريبة القيمة المضافة على القيمة الإيجارية:	2850000.0	VAT on rental value:
الرّقم المسلسل No.	الرقم الضريبي Vat number	نوع الهوية ID Type	رقم الهوية أو السجل التجاري ID/CR Number		
1	310199293800003	رقم التسجيل	1010896622		
القيمة السّنوية للإيجار:	3800000.0	Annual Rent:			
اجمالي قيمة العقد:	21850000.0				Total Contract value
يشمل: القيمة الإيجارية، ومبلغ العربون، ومبلغ ضريبة القيمة المضافة -إن وجدت- وقيمة الخدمات العامة، والأجرة السنوية لـ(الغاز والكهرباء والمياه والصرف الصحي إذا حُددت كمبالغ ثابتة) .					
طرق الدفع المعتمدة	الدفع عن طريق الوسيط العقاري/المؤجر أو الدفع إلكترونيا من خلال قنوات الدفع المتاحة				Approved payment methods

١٣ جدول سداد الدفعات — Rent Payments Schedule

الرّقم المسلسل No.	قيمة الإيجار Rent value	ضريبة القيمة المضافة VAT	قيمة المبالغ الثابتة Services	إجمالي القيمة Total value	تاريخ الإصدار (م) Issued Date(AD)	تاريخ الاستحقاق (م) Due Date(AD)	تاريخ الإصدار (هـ) Issued Date(AH)	تاريخ الاستحقاق (هـ) Due Date(AH)
1	950000.0	142500.0	0.0	1092500.0	2022-08-26	2022-09-05	1444-01-28	1444-02-09
2	950000.0	142500.0	0.0	1092500.0	2022-11-26	2022-12-06	1444-05-02	1444-05-12
3	950000.0	142500.0	0.0	1092500.0	2023-02-26	2023-03-08	1444-08-06	1444-08-16
4	950000.0	142500.0	0.0	1092500.0	2023-05-26	2023-06-05	1444-11-06	1444-11-16
5	950000.0	142500.0	0.0	1092500.0	2023-08-26	2023-09-05	1445-02-10	1445-02-20
6	950000.0	142500.0	0.0	1092500.0	2023-11-26	2023-12-06	1445-05-12	1445-05-22
7	950000.0	142500.0	0.0	1092500.0	2024-02-26	2024-03-07	1445-08-16	1445-08-26
8	950000.0	142500.0	0.0	1092500.0	2024-05-26	2024-06-05	1445-11-18	1445-11-28
9	950000.0	142500.0	0.0	1092500.0	2024-08-26	2024-09-05	1446-02-22	1446-03-02
10	950000.0	142500.0	0.0	1092500.0	2024-11-26	2024-12-06	1446-05-24	1446-06-05
11	950000.0	142500.0	0.0	1092500.0	2025-02-26	2025-03-08	1446-08-27	1446-09-08
12	950000.0	142500.0	0.0	1092500.0	2025-05-26	2025-06-05	1446-11-28	1446-12-09
13	950000.0	142500.0	0.0	1092500.0	2025-08-26	2025-09-05	1447-03-03	1447-03-13
14	950000.0	142500.0	0.0	1092500.0	2025-11-26	2025-12-06	1447-06-05	1447-06-15
15	950000.0	142500.0	0.0	1092500.0	2026-02-26	2026-03-08	1447-09-09	1447-09-19
16	950000.0	142500.0	0.0	1092500.0	2026-05-26	2026-06-05	1447-12-09	1447-12-19
17	950000.0	142500.0	0.0	1092500.0	2026-08-26	2026-09-05	1448-03-13	1448-03-23

الرّقم المسلسل No.	قيمة الإيجار Rent value	ضريبة القيمة المضافة VAT	قيمة المبالغ الثابتة Services	إجمالي القيمة Total value	تاريخ الإصدار (م) Issued Date(AD)	تاريخ الاستحقاق (م) Due Date(AD)	تاريخ الإصدار (هـ) Issued Date(AH)	تاريخ الاستحقاق (هـ) Due Date(AH)
18	950000.0	142500.0	0.0	1092500.0	2026-11-26	2026-12-06	1448-06-16	1448-06-26
19	950000.0	142500.0	0.0	1092500.0	2027-02-26	2027-03-08	1448-09-19	1448-09-29
20	950000.0	142500.0	0.0	1092500.0	2027-05-26	2027-06-05	1448-12-20	1448-12-30

قيمة إيجارية متغيرة سنوياً: لا

١٤ التزامات الطرفين — Parties Obligations

يتم تحديد الطرف الذي يتحمل الالتزامات التالية بالاختيار بين (المستأجر / المؤجر)

تحول التزامات الأطراف بعد تحديدها إلى المادة الخامسة تحت (التزامات المؤجر / التزامات المستأجر / أحكام عامة)

١٥ مواد العقد — Contract Terms

المادة الأولى: البيانات السابقة على إلتزامات الأطراف

تعد البيانات السابقة على إلتزامات الأطراف والمحددة في البنود من (1-14) جزء لا يتجزأ من هذا العقد ومفسرة ومكملة له.

المادة الثانية: محل العقد

اتفق المؤجر والمستأجر بموجب هذا العقد على تأجير الوحدة الإيجارية المحددة بالبند رقم(٩) وفقا للشروط والأحكام والإلتزامات المنصوص عليها في هذا العقد. ويقر المستأجر بمعاينته للوحدة الإيجارية، وقبوله للتعاقد حسب الأوصاف المذكورة، وأنها صالحة للنشاط التجاري المتفق عليه في البند رقم (10).

المادة الثالثة: مدة الإيجار وتجديد العقد

٣-١ مدّة هذا العقد (1825) يومًا تبدأ من تاريخ 1444-01-28 هـ الموافق 2022-08-26 م، وتنتهي بتاريخ 1449-03-23 هـ الموافق 2027-08-25 م. وفي حال وجود اختلاف بين التاريخين الهجري والميلادي، يُعمل بالتاريخ الميلادي في جميع بنود العقد.

٣-٢ تنتهي مدّة الإيجار مع انتهاء مدّة العقد. وإذا رغب الطّرفان بالتّجديد، فتتمّ كتابة عقد جديد يُتّفق عليه الطّرفان.

المادة الرابعة: الأجرة

إجمالي قيمة العقد (21850000.0) ريالًا سعوديًا. يلتزم المستأجر بدفعها للمؤجر بحسب ما هو مذكور في البند رقم (١٢) من هذا العقد وكما هو مجدول في البند (١٣) من هذا العقد.

المادة الخامسة: الإلتزامات تقسم الى (التزامات المؤجر / التزامات المستأجر/ أحكام عامه) بعد تحديدها في (البند 12)

٥-١ التزامات المستأجر

٥-١-١ يلتزم المستأجر بدفع قيمة الأجرة في المواعيد المتّفق عليها.

٥-١-٢ يلتزم المستأجر بالتقيد بمساحة ومواصفات اللوحة الخاصة بالوحدة الإيجارية والمحددة في البند (9) من هذا العقد.

٥-١-٣ يلتزم المستأجر أن يفتتح ويباشر نشاطه التجاري خلال مدة لا تتجاوز (5) يوماً من تاريخ العقد وفي حالة انتهاء هذه المدة دون افتتاح الوحدة الإيجارية وبدء النشاط التجاري وبعد عدم تجاوبه مع اشعار المؤجر خلال (5) يوماً فيحق للمؤجر فسخ العقد من جهته دون الحاجة إلى إنذار أو حكم قضائي ويحق للمؤجر حينها تأجير الوحدة الإيجارية للغير مع المحافظة على حقوق المستأجر بالمطالبة بباقي قيمة العقد المدفوعة بعد خصم العربون والسعي وقيمة الإيجار ومصاريف الخدمات العامة من تاريخ بداية الإيجار إلى تاريخ الفسخ والإخلاء.

٥-١-٤ يلتزم المستأجر بتسليم الوحدات الإيجارية للمؤجر عند انتهاء مدة إيجار هذا العقد.

٥-١-٥ يلتزم المستأجر باستعمال الوحدات الإيجارية محل هذا العقد الاستعمال المعتاد له وطبقا للأنظمة والأعراف والتقاليد المرعية في المملكة العربية السعودية، وتحمل جميع الجزاءات التي قد تفرض عليه من الجهات المختصة.

٥-١-٦ يلتزم المستأجر بالمحافظة على الأجزاء والمرافق المشتركة التابعة للعقار المشتمل على الوحدات الإيجارية المؤجرة مثل دورات المياه المشتركة والأسطح ومخارج الطوارئ والمصاعد والسلالم والممرات وغيرها، وأن يستعملها استعمالا صالحًا للغرض المخصص لها.

٥-١-٧ يلتزم المستأجر بجميع تكاليف الصيانة الاستهلاكية المعتادة المترتبة على الانتفاع بالوحدات الإيجارية. فيما عدا أعمال الصيانة المفصلة في المادة السابقة.

٥-١-٨ الالتزام بدفع قيمة خدمات الكهرباء والمياه والغاز والخدمات الأخرى المتعلقة بالوحدات الإيجارية الموصوفة خلال فترة سريان هذا العقد بحسب ما تم الاتفاق عليه في البند(12) من هذا العقد.

قيم للتقييم
QIAM VALUATION

الإدارة العامة

الرياض 11666 , طريق عثمان بن عفان , مبنى رقم 8484 , مكتب رقم 6
info@qiam.com.sa www.qiam.com.sa +966 92 002 5832

تقرير تقييم عقاري

مقدم الى : صندوق ملكية عقارات الخليج ريت

ملكية
MULKIA INVESTMENT

مجمع ذا ايليت مول

إفادة

السادة : صندوق ملكية عقارات الخليج ريت المحترمين

الموضوع : تقرير تقييم مجمع ذا ايليت مول

نحن شركة قيم للتقييم العقاري نتقدم لكم بخالص الشكر والتقدير على اختياركم لنا ومنحكم ثقتكم الغالية لتقييم العقار الواقع في مدينة **الرياض** حي **السليمانية** بموجب التكليف الصادر منكم بتاريخ **2024/12/08م** 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 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 لعقار مجمع ذا ايليت مول لغرض التقييم الدوري لأصول الصندوق وعلى وضعها الراهن بتاريخ التقدير **31 / 12 / 2024م، بمبلغ وقدره فقط (190,253,000) مائة وتسعون مليون ومائتان وثلاثة وخمسون الف ريال سعودي.**

مع خالص الشكر والتقدير،،،

اعتمد هذا التقرير المدير التنفيذي إسماعيل محمد الدبيخي
بموجب رخصة رقم / 1210000052 تاريخ 10 / 10 / 1443 هـ

قيم للتقييم
QIAM VALUATION
C.R: 1010927632

رمز إيداع تقرير التقييم
لدى الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين

قيم للتقييم
QIAM VALUATION

قائمة المحتويات

01 الفرضيات والقيود المحددة للتقرير

02 نطاق العمل

03 نظرة عامة على الاقتصاد والقطاع العقاري بالمملكة العربية السعودية

04 دراسات الموقع

05 التقييم

06 تقدير القيمة

07 ملاحق

الفرضيات و القيود المحددة للتقرير

The specific assumptions
and limitations of the report

الفرضيات والقيود المحددة

- لا تتحمل شركتنا أي مسؤولية إزاء أية معلومات يتم استلامها من العميل والتي من المفترض سلامتها وإمكانية الاعتماد عليها ، كما لا تقر شركتنا بدقة او اكتمال البيانات المتاحة ولا تعبر عن رأيها ولم تقم بعرض اي نوع من الضمانات لدقة البيانات أو اكتمالها إلا فيما أشارت إليه بوضوح في هذا التقرير.

.

- المعلومات المقدمة بواسطة جهات أخرى خصوصا فيما يتعلق بالتخطيط وامتلاك الأرض والاستئجار وغيرها والتي أسس عليها كل هذا التقرير أو جزء منه اعتبرت موثوق بها، ولكن لم يتم تأكيد صحتها جميعهخا 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.

- إن مسؤولية الشركة فيما يتعلق بالتقرير والتقييم مقصورة على العميل وهو الجهة صاحبة التقييم ، بعض البيانات المطلوب لم تستلم من العميل وفي حال توفر أي معلومات مخفية يمكن أن تؤثر على قيمة العقار .

- تقر شركة قيم للتقييم بعدم وجود تعارض مصالح مع مديري الصندوق وملاك ومديري العقار ومستأجري العقار و كافة الأطراف المباشرين والغير مباشرين بكل ما يخص الصندوق.

- 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

- 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

.

- بناءً على الغرض من التقييم وهو (تقييم دوري لصندوق ملكية عقارات الخليج ريت) فقد تم التقييم على أساس القيمة (القيمة العادلة).

- 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 والصك) قائمة وسارية المفعول

- 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

- بناءً على نوع العقار وخصائصه وعلى الغرض من التقييم فقد تم تقييم العقار بأسلوب التكلفة (طريقة الاحلال) وإسلوب الدخل (التدفقات النقدية المخصومة) وذلك لان العقار محل التقييم مؤجر بعقد واحد وبقيمة ايجارية ثابته طيلة مدة العقد .

- تم معاينة العقار ظاهريا ولم يتم فحص العقار إنشائيا أو يعتبر تقرير التقييم هذا صحيح فقط إذا كان يحمل ختم الشركة وتوقيع المقيمين المعتمدين بها

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

نطاق العمل

Scope of Worck

نطاق العمل معيار رقم 101

هوية المقيم العقاري	العميل (صاحب التقرير)	المستخدمين الاخرين
▪ إسماعيل محمد الدبيخي - عضو أساسي زميل فرع العقار - 1210000052 ▪ سالم بن محمد ال فائع - عضو أساسي زميل فرع العقار - 1210000013 ▪ تركي سعيد الوادعي- عضو منتسب فرع العقار - 1210002981	صندوق ملكية عقارات الخليج ريت	صندوق ملكية ريت - هيئة سوق المال
الغرض من التقييم	**أساس القيمة**	**فرضية القيمة**
تقييم دوري لاصول صندوق ملكية عقارات الخليج ريت	القيمة العادلة	الاستخدام الحالي
الأصل محل التقييم	**أسلوب التقييم**	**نوع التقرير بالنسبة للعميل**
مجمع ذا ايليت مول	أسلوب الدخل (طريقة التدفقات النقدية المخصومة)	استثماري او استخدام وفي بعض الحالات يكون العقار جزء مستخدم من قبل العميل وجزء مستثمر وله اعتبارات خاصة)
تاريخ المعاينة	**تاريخ التقييم (القياس)**	**تاريخ اصدار التقرير**
09 / 12 / 2024م	31 / 12 / 2024م	04 / 02 / 2025م

نطاق بحث المقيم معيار رقم 102

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.

تعريف أساس القيمة

القيمة العادلة وهي السعر الذي سيتم إستلامه لبيع أصل أو الذي سيتم دفعه لنقل ألتزام في معاملة تتم في ظروف إعتيادية منتظمة بين المشاركين في السوق في تاريخ القياس. "(هذا التعريف مقتبس من المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية (13)) فقرة رقم 9. كما يعرفها المعيار IVS 104 أسس القيمة فقرة 90 ضمن أسس أخرى للقيمة عن التقييم لأغراض الإدراج في التقارير المالية.

نطاق العمل معيار رقم 101

عملة التقرير

الريال السعودي

وصف نوع التقرير

تقرير سردي تفصيلي يوضح منهجية وخطوات التقييم ونتائج التقييم ويشمل صور توضيحية لحدود للأصل موضع التقييم مع تفاصيل البيانات .

معايير التقييم المتبعة

تم تنفيذ جميع الأعمال وفقًا لنظام المقيمين المعتمدين واللائحة التنفيذية ذات الصلة بالتقييم العقاري الصادرة عن معايير التقييم المتبعة التي نشرتها مجلة الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين (تقييم) والنسخة الأخيرة من معايير التقييم والمقيمين الذين يلتزمون بمتطلباته وقد تخضع التقييمات للمتابعة من قبل هذه الجهات وتتضمن المراجعة تطابق.2020 التقييم مع متطلبات معايير التقييم الدولية لعام 2022 م

طبيعة ومصدر المعلومات

المعلومات الواردة بالتقرير صدرت من جهات رسمية أو مكاتب العقار بالمنطقة المستهدفة أو مكاتب متخصصة بالأبحاث و الدراسات وبالرجوع إلى قاعدة بيانات شركة قيم للتقييم.

الافتراضات المهمة والافتراضات الخاصة

لا تتحمل شركتنا أي مسؤولية إزاء أية معلومات يتم استلامها من العميل والتي من المفترض سلامتها وإمكانية الاعتماد عليها , كما لا تقر شركتنا بدقة او اكتمال البيانات المتاحة و لا تعبر عن رأيها ولم تقم بعرض اي نوع من الضمانات لدقة البيانات أو اكتمالها إلا فيما أشارت إليه بوضوح في هذا التقرير

قيود إستخدام التقرير

تعد عمليات التقييم والتقارير سرية للطرف الموجه ولمن يتم إحالتها إليه لغرض محدد مع عدم تحمل أي مسؤولية من اي نوع لأي طرف ثالث و لا يجوز نشر هذا التقرير كاملاً أو أي جزء منه أو الاشارة إليه في أي وثيقة أو بيان أو نشره دورية أو في اي 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 لاحقا .

مراحل العمل

Step 01

الاجتماع بالعميل وتحديد نطاق العمل بما يتضمنه من غرض التقييم وأساس القيمة والأطراف المعنية و تاريخ التقييم و أي افتراضات خاصة أو هامة بما يتضمن وضوح التكليف و المخرجات المتوقعة منه.

Step 02

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.

Step 03

القيام بجمع البيانات السوقية المكتبية والميدانية وتحليلها للوصول إلى معرفة اتجاهات السوق السابقة والحالية والمؤشرات السوقية التي سيتم الاعتماد عليها عند تطبيق طرق التقييم.

Step 04

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.

Step 05

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

المعيار 102 : الامتثال للمعايير وأعمال البحث والاستقصاء

- تم تنفيذ أعمال التقييم وفقا لمبدأ المعيار 102 المتمثل في الامتثال للمعايير وأعمال البحث والاستقصاء وذلك في البنود الأتية:
- يتناسب أساس القيمة (القيمة العادلة) مع غرض التقييم (تقييم دوري لصندوق ملكية عقارات الخليج ريت).
- 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 غرض التقييم.
- قيوده البحث والاستقصاء التي تم القيام بها تشير الى القيود في نطاق العمل مع تحليل كافة مدخلات التقييم المذكورة في التقرير.
- تم التأكد من موثقية 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	الصك	موثوق	تم التحقق من صحة الصكوك
	رخصة البناء	موثوق	تم التحقق من صحة رخصة البناء في منصة بلدي
	عقود الايجار	موثوق	تم الاطلاع على العقود موثقة من منصة ايجار
السوق	أسعار المتر التجاري	موثوق	بناء على مسح السوق - المقابلات المباشرة - مكاتب معتمدة في منطقة العقار - بيانات الشركة الداخلية
	الخبرة العملية للمكاتب العقار	موثوق	معتمدة بسجلات رسمية في منطقة العقار
	أستقلالية المصدر	موثوق	مصدر مستقل وخارجي عن الأصل محل التقييم

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

الامتثال للمعايير وأعمال البحث والاستقصاء

01

تتناسب أعال البحث والاستقصاء التي تجري في إطار مهمة التقييم وغرض التقييم وأساس القيمة.

02

وإجراء عمليات حسابية وإجراء تحليلاتهم تجميع الأدلة الكافية عن طريق وسائل، مثل: الزيارة الميدانية، والمعاينة، والاستفسارات وضمان تعزيز أعمال التقييم على نحو ملائم ومرفق الحكم المهني للتأكد من كفاية المعلومات التي تم الحصول عليها والتي تفي بغرض التقييم.

03

في حال وجود قيود على البحث والاستقصاء الذي يقوم به المُقيّم لا تمكنه من تقييم المدخلات والفرضيات بشكل كاف تم توضيحها في الفرضيات الخاصة.

04

الاخذ في الحسبان مدى موثوقية المعلومات حتى لا تؤثر سلبًا على مصداقية رأي التقييم. وتم النظر في المدخلات المهمة المقدمة للمُقيّم (من العميل او من ينوب عنه) والبحث فيها وإثباتها.

05

النظر في مصداقية وموثوقية المعلومات المقدمة
تم الأخذ الأمور التالية في عين الاعتبار:
الغرض من التقييم.
أهمية المعلومات بالنسبة لنتيجة التقييم.
الخبرة العملية للمصدر فيما يتعلق بموضوع التقييم.
هل المصدر مستقلٌ عن الأصل محل التقييم أو المستفيد منه

06

سجيل كلّ من غرض التقييم، وأساس القيمة، ونطاق وحدود البحث والاستقصاء، ومصادر المعلومات التي يمكن الاعتماد عليها في نطاق العمل، والتي يجب إيصالها لكافة أطراف مهمة التقييم

الإطار النظامي عن معايير التقييم الدولية (IVS 2022)

الإطار العام : مبادي التقييم المتعارف عليها والمفاهيم التي ينبغي أتباعها عند تطبيق هذه المعايير فيما يخص الموضوعية والحكم التقديري والكفاءة وإمكانية الخروج عن المعايير الفقرة (60.1 -60.2) الخروج عن المعايير هي الحالة التي يجب فيها الإمتثال لمتطلب قاوني أو تشريعي أو تنظيمي يختلف عن بعض المتطلبات المذكورة في التقارير

60.3 تسمح بعض مؤسسات التقييم المهنية أو اللوائح التنظيمية بالإجراءات التي تخرج عن معايير التقييم الدولية وفي مثل هذه الظروف باستثناء ماورد وصفه في الفقرتين 60.1 و60.2 فلن يكون التقييم الناتج عن ذلك ممتثلاً للمعايير

المعايير العامة - معيار 101 نطاق العمل فقرة 20: التأكيد على أن التقييم سيعد وفقاً لمعايير التقييم الدولية وأن المقيم سيقدر مدى ملاءمة كافة المدخلات المهمة : يجب ذكر حالات الخروج عن معايير التقييم الدولية وطبيعتها

ملاحظة:

يعتبر تقييم العقارات بغرض تقييم إعداد التقارير المالية من ضمن حالات الخروج النظامي عن معايير التقييم الدولية وذلك لإستيفاء بعض المتطلبات لغرض التقييم المعني.

العقارات والعقارات الإستثمارية في إعداد التقارير المالية

توضيح الفرق بين العقارات والعقارات الأستثمارية في القوائم المالية

العقارات الإستثمارية في القوائم المالية	عرف المعيار الدولي للمحاسبة رقم 40 " العقارات الإستثمارية " IAS40 العقار الإستثماري على أنه أي عقار (أرض أو مبنى - أو جزء من مبنى - أو كلاهما) محتفظ به (من قبل المالك أو من قبل المستأجر على أنه أصل حق أستخدام) لكسب إيرادات الأيجار أو لإنماء رأس المال أو لكليهما ، وليس : -لإستخدامه في نتاج أو توريد سلع أو تقديم خدمات أو لأغراض إدارية أو - لبيعه في السياق العادي للأعمال	**العقارات المشمولة في بند العقارات والالات والمعدات في القوائم المالية**	عرف المعيار الدولي للمحاسبة رقم 16"العقارات والالات والمعدات "IFRS16 بأنها هي البنود الملموسة التي : - يحتفظ بها لأستخدامها في أنتاج أو توريد السلع أو الخدمات أو التي يحتفظ بها لتأجيرها للغير(بأستثناء العقارات الإستمارية) أو لإستخدامها في أغراض إدارية - يتوقع أستخدامها خلال أكثر من فترة واحدة

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

رؤية 2030

صاحب السمو الملكي **الأمير محمد بن سلمان بن عبد العزيز ال سعود** ولي العهد نائب رئيس مجلس الوزراء رئيس مجلس الشؤون الاقتصادية و التنمية.

> طموحنا ان نبنيَ وطناً أكثر ازدهاراً يجد فيه كل مواطن ما يتمناه فمستقبل وطننا الذي نبنيه معاً لن نقبل الا أن نجعله في مقدمة دول العالم بالتعليم والتأهيل بالفرص التي تتاح للجميع و الخدمات المتطورة في التوظيف و الرعاية الصحية و السكن والترفيه وغيره.

رؤية VISION 2030
المملكة العربية السعودية
KINGDOM OF SAUDI ARABIA

النمو الاقتصادي في المملكة العربية السعودية

شهد الاقتصاد السعودي خلال عصره الحديث نموًا على مستوى عدد كبير من القطاعات, مستغلاً بذلك الموارد الطبيعية في المملكة وموقعها الجغرافي والحضاري بين قارات العالم الثالث. 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, مدعومً بنظام مالي قوي وقطاع بنكي فعال, وشركات حكومية عملاقة تستند على كوادر سعودية ذات تأهيل عالٍ .

كما شهدت المملكة العربية السعودية 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 2030 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.

كما نجحت المملكة العربية السعودية 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 وتنميتيها وبعداً 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 ضل عدد من المبادرات الاستثمارية والعملاقة تحت مظلة صندوق الاستثمارات العامة, والشركات الرائدة. كما يتوقع أن تتسارع عجلة توطين المعرفة والتقنيات المبتكرة.

رؤية VISION 2030
المملكة العربية السعودية
KINGDOM OF SAUDI ARABIA

نظرة على قطاع الاعمال

قطاع السياحة

- في إطار رؤية المملكة 2030 والتي تهدف إلى وضع أسس فاعله ومرتكزات أساسية لمستقبل المملكة من المبادرات التيتستهدف تقليص الاعتماد الرئيسي على النفط من خلال قطاعات كثيرة لدعم الاقتصاد الوطني ومن ضمنها القطاع السياحينظرا لما يمثله هذا القطاع من بعد قيمي ومجتمعي وحضاري واقتصادي . مما يرتبط قطاع , السياحة بقطاع الفنادق ارتباطا وثيقا بالرؤية السعودية 2030 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 2030 مما يؤدي إلى رفع مشاركة القطاع الخاص في تحقيق رؤية المملكة 2030 , العمل كممثل للقطاع الخاص ضمن المنظومة الوطنية لمكاتب تحقيق الرؤية في الجهات الحكومية . ومنها سعي الرياض إلى التحول لمركز إقليمي للكيانات التجارية الدولية،تلك التي لديها تعاقدات مع جهات حكومية خصوصا برفض التعاقد مع أي شركة لا يوجد لها مقر إقليمي في السعودية بحلول عام 2024، جعلها تصدر قرارا سواء كانت هيئات أو مؤسسات أو صناديق استثمارية أو أجهزة.مما يزيد من الطلب على القطاع المكتبي.

قطاع التجزئة

- أن رؤية التحول الوطني للمملكة لمرحلة ما بعد النفط 2030م 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 ومن مستهدفات الرؤية بحلول 2030 , رفع نسبة الصادرات غير النفطية من 16% الى 50% , و تقدم ترتيب المملكة في مؤشر أداء الخدمات اللوجستية من المرتبة 49 الى 25 عالمياً والأولى اقليمياً , و الوصول بمساهمة القطاع الخاص في إجمالي الناتج المحلي من 40% الى 65%.

قطاع الإسكان

- قدمت رؤية 2030 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 47% في عام 2016 م وارتفعت الى 70% بنهاية المرحلة الاولى لبرنامج الاسكان عام 2021 م.

نظرة عامة على الاقتصاد والقطاع العقاري بمدينة الرياض

An overview of the economy and the real estate sector in the Riyadh city

المؤشرات الاجتماعية والخدمية والعقارية - مدينة الرياض - 2023م

المؤشرات الاجتماعية والخدمية:

1,973KM المساحة	7.67ML عدد السكان	4.78ML حجم القوى العاملة	1.2ML طالب وطالبة	+30ML مسافر	882 مدرسة حكومي وأهلي
7 الجامعات	112 مستشفى	4300 مصنع بالمنطقة	+70 الاسواق (مول)	+7.8K سائح وزائر	2 المطارات
28 فئة 3 نجوم	43 فئة 4 نجوم	20 فئة 5 نجوم	+20K غرفة فندقية	68% الاشغال الضيافة	110 عدد الفنادق

المؤشرات العقارية:

+71K صفقة منفذة	+7.6Billion إجمالي قيمة صفقات البيع	+101Billion إجمالي قيمة صفقات الايجار	+661K صفقة تأجير سكنية	+2.6Billion إجمالي قيمة الصفقات السكنية	+150ML مساحات تأجيرية تجارية / م2

دراسات الموقع

Site Studies

تحليل المخاطر المرتبطة بالعقار

نقاط القوة:

- موقع العقار بوسط مدينة الرياض .
- قرب الموقع من الطرق المحورية الرئيسية والتي تربطه بأنحاء مدينة الرياض مثل **(طريق الملك عبدالعزيز ، و طريق خريص).**
- قرب الموقع من مراكز الاعمال والوزارات والمستشفيات الكبرى .

نقاط الضعف:

- وجود الموقع على شارع تجاري ثانوي ..

الفرص :

- الاستفادة من قرب موقع العقار من مراكز الاعمال والوزارات والمستشفيات الكبرى .
- ندرة المشاريع السكنية والفندقية والإدارية المميزة التي تلبي حاجة السوق بمنطقة العقار .

التحديات:

- تسعى لتطوير يلائم اقتصاد المملكة وتوجهه نحو الأسواق العالمية .
- التخلص من جميع أنواع المخاطر التي تهدد منطقة العقار .
- تحقيق الإيرادات هو العامل الأساسي في تقدير قيمة العقار .
- موقع العقار ضمن الاحياء القديمة بالمدينة

بيانات الملكية

➢ بيانات صك الملكية

اسم المالك	رقم الصك	تاريخ الصك	نوع الملكية
شركة تمدين الأولى العقارية	793010004585	12 /11/ 1442 هـ	مرهون

➢ الموقع- رقم القطعة - رقم المخطط - مساحة الأرض:

المدينة - الحي	رقم القطعة	رقم المخطط	مساحة الارض
الرياض - السليمانية	49 / س	689	9600 متر مربع

➢ الحدود والاطوال:

الحدود و الاطوال							
الحد الشمالي	طول الحد	الحد الجنوبي	طول الحد	الحد الشرقي	طول الحد	الحد الغربي	طول الحد
ممر عرض 39.5م	96	حديقة + شارع عرض 13 م	96	شارع عرض 13.5م	100	شارع عرض 40م	100

الافتراضات الخاصة بملكية العقار

العقار مرهون لصالح شركة الراجحي للتطوير المحدودة و 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 عـدم تحقـق ذلـك يمكـن أن يتأثر رأي قيمة العقار

بيانات العقار والخدمات المتوفرة بمنطقة العقار

بيانات العقار

المدينة	الرياض	**حي**	السليمانية
شارع	الأمير عبدالعزيز بن مساعد بن جلوي	**نوع العقار**	مجمع تجاري
رقم المخطط	689	**رقم القطعة**	49 / س
مساحة الارض	9600 متر مربع	**مساحة المباني**	21909 متر مربع

الخدمات والمرافق المتوفرة بمنطقة العقار

شبكة الكهرباء	شبكة الهاتف	شبكة المياه	شبكة الصرف الصحي
✓	✓	✓	✓
شبكة تصريف مياه الامطار	مساجد	مستوصف	حديقة
✓	✓	✓	✓
أسواق عامة	دفاع مدني	مركز شرطة	مستشفى
✓	✓	✓	✓
فنادق	محطة وقود	مدارس	مراكز حكومية
✓	✓	✓	✓

العوامل المؤثرة على العقار

الوصف	محددات التأثير	عنصر التأثير
نظرة عامة على المنطقة	أهمية المنطقة	يقع العقار وسط مدينة مدينة الرياض بحي السليمانية على شارع الأمير عبدالعزيز بن مساعد بن جلوي مع سهولة وصول لطريق الملك عبدالعزيز
العوامل الطبيعية (البيئية)	تضاريس الأرض	مستوية
	التلوث	لا يوجد
العوامل التخطيطية (العمرانية)	الموقع من المدينة	وسط المدينة
	البنية التحتية	مكتملة
	تجهيزات البلدية	مكتملة
	خصائص الأرض	منتظمة الاضلاع والاطوال
أنظمة البناء	استخدام الأرض	سكني - تجاري
	نسبة البناء - عدد الأدوار	65% - ثلاثة ادوار
عوامل اقتصادية	العرض والطلب	متوسط
	أسعار الأراضي	متوسطة
عوامل قانونية	العجز والتعديات على العقار	لا يوجد

وصف العقار

- تم تحديد مساحة مسطحات البناء بناء على **(رخصة البناء).**
- تم تحديد عمر العقار ب **(7)**سنة بناء على **(رخصة البناء).**
- رقم رخصة البناء **544 / 1436** بتاريخ **13 / 01 / 1436 هـ**
- حالة العقار في تاريخ التقييم **(2024/12/31)**
- عند معاينة العقار تبين لنا أنه عبارة عن **(مجمع تجاري مكتبي)**, مفصلة علىالنحو التالي:

)

مكونات المبنى

#	الدور	المساحة (م2)	الاستخدام
1	قبو	9586.5	مواقف
2	دور ارضي تجاري	4703.30	معارض تجارية
3	دور ميزانين تجاري	2349.60	معارض تجارية
4	دور اول تجاري	3406.60	مكاتب إدارية
5	ملحق علوي	1679	مكاتب ادارية
6	اسوار	184	خدمات

وصف العقار

التشطيبات الداخلية

الارضيات	تكسية الجدران	الاسقف	الابواب
رخام - بورسلان	دهان	اسقف مستعارة شرائح جبسية	خشب مقنو
نوع العزل	**السلالم**	**الأطقم الصحية**	**النوافذ**
حراري - مائي	رخام	ذو جودة عالية	المنيوم وزجاج دبل

التشطيبات الخارجية

الارضيات	الأبواب	المرافق	الواجهات
رخام	زجاج سكريت كهربائي	مراكن زرع تجميلية	حجر - دهان

الأنظمة الكهرو ميكانيكية والتكييف

نظام تغذية المياه	الاضاءة	التمديدات والمخارج الكهربائية	المصاعد	التكييف
نظام مضخات كهربائية اتوماتيكية	ذو جودة عالية موفر للطاقة	ذو جودة عالية	6 مصاعد	مركزي

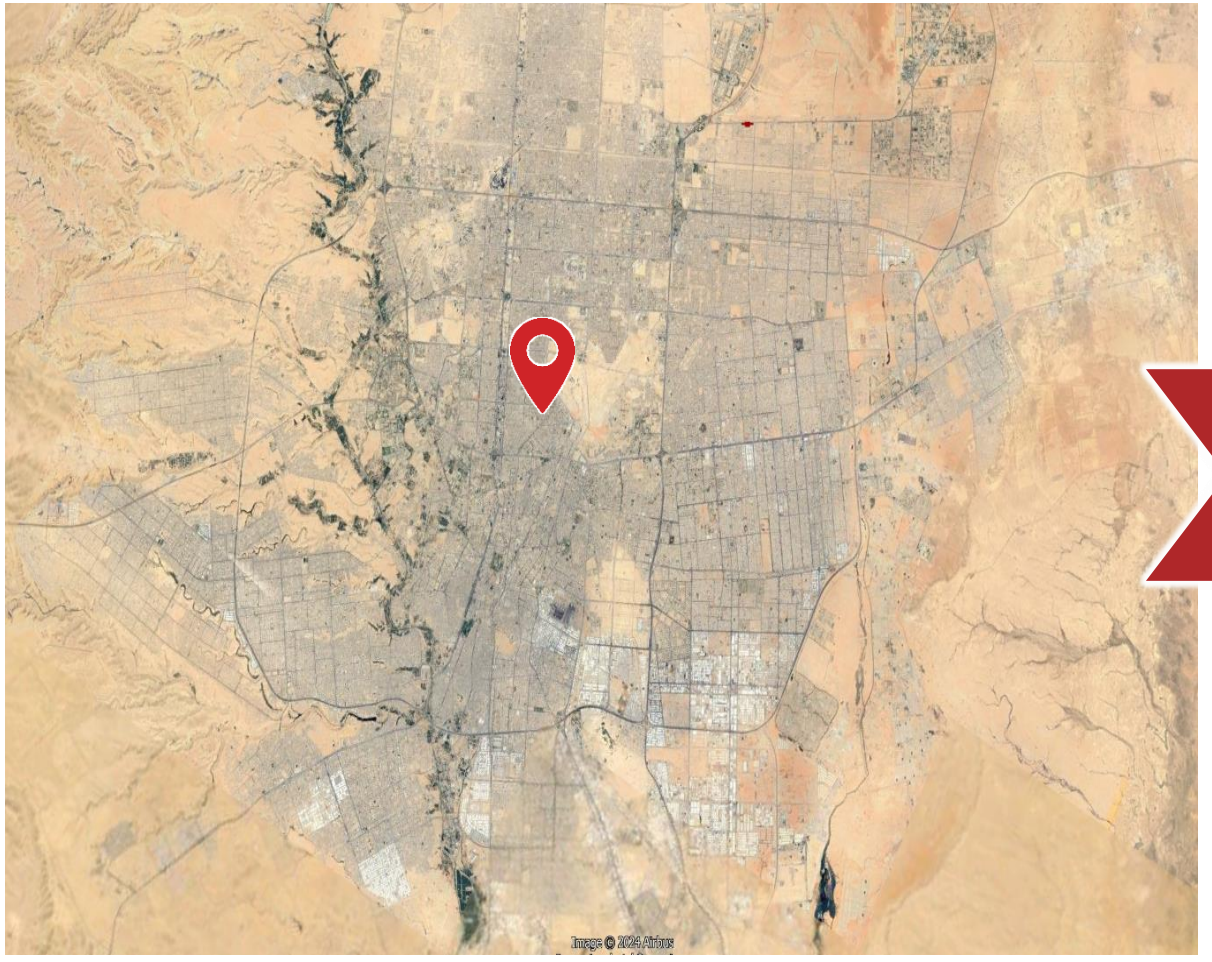
أنظمة الامن و السلامة - مرافق أخرى

أنظمة أمنية	أنظمة انذار واطفاء الحرائق	مواقف السيارات	مرافق
كاميرات مراقبة داخلية وخارجية	أنظمة استشعار الحرائق - خراطيم إطفاء الحرائق	قبو - خارجية	لا يوجد

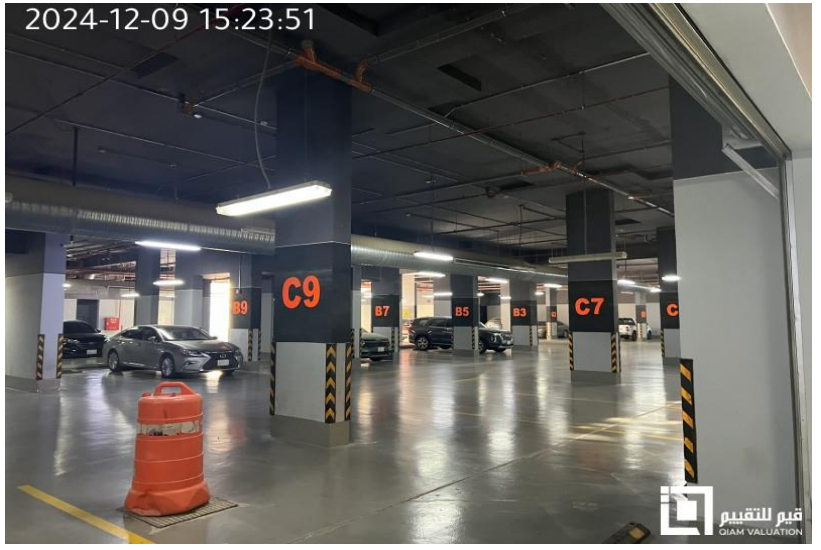
موقع العقار

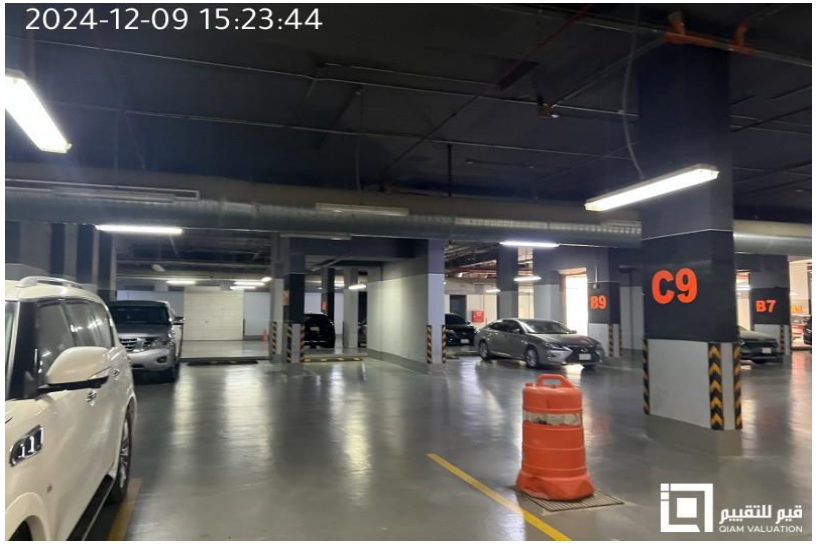
يقع العقار بمدينة : **الرياض** حي : **السليمانية** شارع : **الأمير عبدالعزيز بن مساعد بن جلوي**

احداثيات الموقع	46.707888	E :	24.706418	N :



مسح فوتوغرافي للعقار





التقييم

Evaluation

أساليب التقييم

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 هنا عوامل متعلقة بالوقت, أو الإزعاج أو المخاطرأو أي عوامل أخر متعلقة. ويقدم الأسلوب مؤشرًا للقيمة عن طريق حساب التكلفة الحالية لاحال أو إعادة إنتاج الأصل, ومن ثم خصم الإهاك المادي وجميع أشكال التقادم الأخر.

أسلوب الدخل

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

أسلوب السوق

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

أسلوب السوق معيار رقم 105

هي طريقة تقدير قيمة عقار أو أملاك عقارية بالاعتماد على المقارنة السوقية بين العقار محل التقييم والعقارات المشابهة الموجودة في نفس منطقة والتي تم بيعها حديثا. ويتم استخلاص مؤشر القيمة للعقار محل التقييم من خلال تطبيق وحدات مقارنة مناسبة والقيام بتعديلات وعمليات تسوية على أسعار بيع العقارات المشابهة بناء على عناصر المقارنة .

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

- تم بيع الأصل محل التقييم مؤخرًا في معاملة مناسبة لأساس القيمة.
- أن يكون الأصل محل التقييم أو أصول مشابهة له يتم تداولها بنشاط في سوق مفتوح.
- توجد معاملات متكررةً أو حديثةً لأصول مشابهة يمكن ملاحظتها.

الخطوات الرئيسة في طريقة المعاملات المقارنة هي كما يلي:

- تحديد وحدات المقارنة التي يستخدمها المشاركون في السوق ذات الصلة.
- تحديد المعاملات المقارنة المتعلقة وحساب مقاييس التقييم الرئيسة لتلك المعاملات.
- إجراء تحليل مقارن متسق لأوجه التشابه والاختلاف النوعية والكمية بين الأصول المقارنة والأصل محل التقييم.
- إجراء التعديلات اللازمة إن وجدت على مقاييس التقييم لتعكس الفروق بين الأصل محل التقييم والأصول المقارنة.
- تطبيق مقاييس التقييم المعدلة على الأصل محل التقييم.
- تتم التسوية بين مؤشرات القيمة إذا تم استخدام أكثر من مقياس للتقييم.

.

أسلوب التكلفة معيار رقم 105

هو طريقة تقييم تقوم بحساب القيمة الرأسمالية او السوقية لعقار ما بجمع قيمة أرض العقار العقار مع قيمة المباني المقامة على الموقع.

ينبغي أن يطبق أسلوب التكلفة ويعطى الأولوية/وزن مهم في الحالات التالية:

- عندما يتمكن المشارك من إعادة إنتاج الأصل بنفس خصائص الأصل محل التقييم، دون قيود تنظيمية أو قانونية، وأن يتم إنتاج الأصل بسرعة كافية بحيث لا يضطر المشارك إلى دفع مبلغ إضافي لاستخدام الأصل فورًا.
- لا ينتج الأصل الدخل بطريقة مباشرة، والطبيعة الفريدة للأصل تجعل استخدام أسلوبي الدخل والسوق غير مجدي.
- يعتمد أساس القيمة المستخدمة على تكلفة الاحلال، مثل: قيمة الاحلال.

الطريقة المستخدمة من أسلوب التكلفة:

أ. طريقة تكلفة الاحلال: وهي طريقة الوصول إلى القيمة عن طريق حساب تكلفة أصل مماثل

طريقة تقدير قيمة المباني بطريقة القسط الثابت

- طريقة القسط الثابت : يتم حساب طريقة القسط الثابت بالقانون (العمر الحالي للمبنى / العمر الأفتراضي) * 100

.

أسلوب الدخل معيار رقم 105

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

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

.أ. عندما تكون قدرة الأصل على توليد الدخل هو العنصر الأساسي الذي يؤثر على القيمة من وجهة نظر المشاركين في السوق.
.ب. تتوفر توقعات معقولةً لمبلغ الإيرادات المستقبلية للأصل محل التقييم وتوقيتها ولكن لا يوجد سو 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 التدفقـات النقديـة المستقبلية إلى قيمة حالية, في عبارةٌ عن تطبيقات متنوعة في استخدام طريقة التدفقات النقدية المخصومة (DCF) والمفاهيم الواردة أدناه تنطبق جزئيًا أو كليًا على كافة طرق أسلوب الدخل.

طريقة التدفقات النقدية المخصومة (DCF):

هي طريقة مالية لتقدير قيمة اصل مالي او حقيقي ويتم استخلاص مؤشر القيمة من خلال حساب القيمة الحالية للتدفقات النقدية المستقبلية و يتم تطبيق طريقة التدفقات النقدية المخصومة لتقييم عقار او أملاك عقارية تدر دخلا بالاعتماد على توقع الدخل المستقبلي للعقار محل التقييم ويتم استخلاص مؤشر القيمة للعقار .من خلال حساب القيمة الحالية لصافي الدخل التشغيلي او صافي القيمة الايجارية المتوقعة للعقار.

طريقة الرسملة المباشرة:

يتم تطبيق طريقة الرسملة المباشرة في حال ان صافي القيمة الايجار 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.

طرق التقييم المستخدمة - التسلسل الهرمي للقيمة العادلة

طرق التقييم المستخدمة:

أساليب التقييم	أسلوب السوق	أسلوب التكلفة	أسلوب الدخل
الأسلوب المستخدم	**بشكل مساعد**	**بشكل مساعد**	**بشكل أساسي**
طرق التقييم المستخدمة	المقارنات المشابهة	تكلفة الاحلال	التدفقات النقدية المخصومة
أسباب الاستخدام / عدم الاستخدام	لمعرفة أسعار السوق للأراضي والوحدات	العقار عبارة عن مبنى تجاري فندقي	العقار مدر للدخل

التسلسل الهرمي:

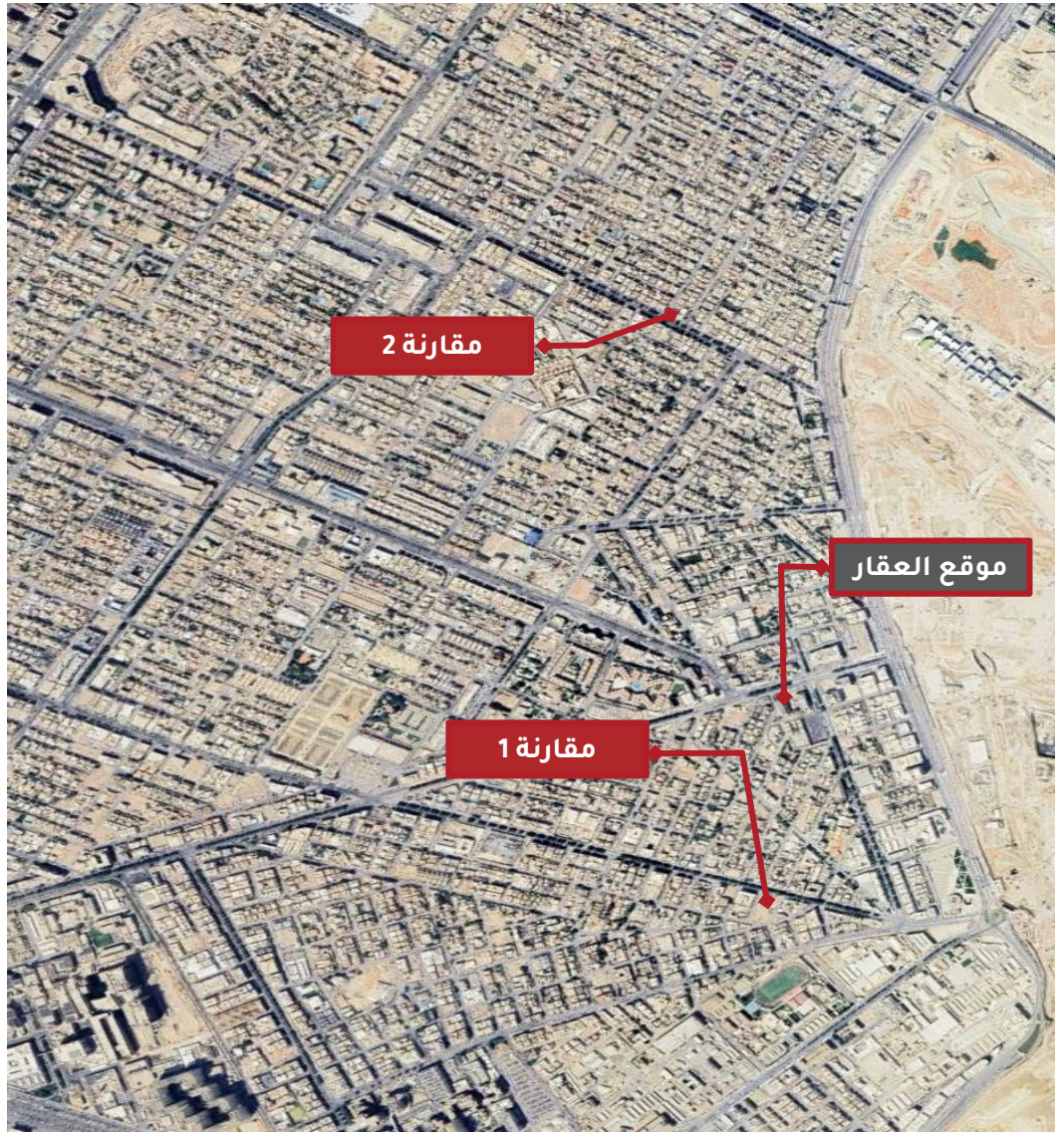
التسلسل الهرمي للقيمة العادلة هو الذي يصنف مدخلات أساليب التقييم المستخدمة لقياس القيمة العادلة إلى ثلاث مستويات وهي كالتالي:

المستوى	التوضيح	بيان المدخلات	التصنيف	مصدرها	الحكم والتوثيق
الأول	هي الأسعار المعلنة (غير المعدلة) في أسواق نشطة للأصول أو الإلتزامات المطابقة الممكن الوصول إليها في تاريخ القياس وتعطى الأولية	----	----	----	----
الثاني	هي المدخلات بخلاف الأسعار المعلنة الواقعة ضمن المستوى الأول والتي يمكن رصدها للأصل أو الإلتزام سواء بشكل مباشر أو غير مباشر	العروض السكنية والسكنية تجارية في منطقة العقار	تصنف ضمن المستوى الثاني	مكاتب عقارية معتمدة في منطقة العقار	موثوقة حسب تحليل السوق المشابهة والتأكد منها بعد بحث وتحليل السوق -والمقابلات المباشرة - وأرشيف الشركة الداخلي للمعاملات والصفقات
الثالث	هي المدخلات التي لايمكن رصدها وتعطى الأولية الأدني	----	----	----	----

تقدير القيمة

Estimated value

تقدير قيمة الارض - أسلوب السوق - طريقة المقارنات



تقييم الأرض حسب أسلوب السوق - طريقة المقارنة بالبيوع المشابهة						
البند	العقارات المقارنة					
عوامل التسويات	العقار محل التقييم	العقار المقارن 1		العقار المقارن 2		
		القيمة	التسوية	القيمة	التسوية	
سعر المتر المربع	***	6,000		12,000		
الحالة	***	معروض		معروض		
تاريخ التقييم / العرض	2024	2024		2024		
ظروف السوق	***	-5.00%	- 300	-5.00%	- 600	
شروط التمويل	***	0.00%	-	0.00%	-	
قيمة ظروف السوق	***	(300.00)		(600.00)		
القيمة بعد التسويات الأولية	***	5,700		11,400		
المساحة (م2)	9600.00	1,980	-12%	2,200	-10%	
سهولة الوصول	متوسط	متوسط	0%	عالي	-10%	
موقع العقار	متوسط	متوسط	0%	عالي	-10%	
شكل الأرض	مستوية	مستوية	0%	مستوية	0%	
طبوغرافية الأرض	منتظمة الاضلاع	منتظمة الاضلاع	0%	منتظمة الاضلاع	0%	
الاستخدام	سكني تجاري	سكني	25%	سكني تجاري	0%	
الشوارع المحيطة	4	2	10%	3	5%	
الإجمالي		23.00%		-25.00%		
قيمة التسوية للمتر المربع		1,311		2,850-		
قيمة المتر النهائية بعد التسوية		7,011		8,550		
صافي متوسط قيمة المتر (ريال / المتر)		7,781				
القيمة السوقية للأرض (ريال سعودي)		74,692,800				

أفتراضات طريقة المقارنات المشابهة

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

الضبط النسبي للمساحة : جرت العادة ان ترويج مساحة أقل من الأرض يحقق قيمة أعلى مقارنة بالأرض الأكبر مساحة وأحيانا العكس ، وهنا تم أفتراض تخصيص نسبة 5% لكل مضاعف وقد تختلف النسبة حسب تقدير وخبرة المقيم العقاري بالأعتماد على حالة السوق العقاري وخبرة المقيم.

حالة وظروف السوق: غالبا 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 للعقارات المقارنة (عالي , متوسط ,منخفض) وعليه تم أفتراض نسبة 5% لكل مستوى .

موقع العقار : الموقع هو مكان تواجد العقار سواء كان على واجهة طريق أو صف ثاني أو له طريقين أو مدخلين وله تاثير مباشر وعالى على قيمة العقار ، ونصفها (عالي , متوسط ,منخفض) وعليه تم أفتراض نسبة 5% لكل مستوى .

شكل الأرض: من الخصائص المادية التي توثر على العقار هو شكل الأرض هل هي منتظمة أو غير منتظمة ، وهنا تم أفتراض نسب 5% .

الأستخدام: تمت مراعاة التخطيط الخاص بالعقار حيث انه تخطيط (سكني , تجاري مكتبي , زراعي , صناعي)للعقار محل التقييم والعقارات المقارنة ومن الممكن اشتمال العقار على اكثر من استخدام ، وعليه تم أفتراض نسبة 5% حسب تصنيف الاستخدام .

الشوارع المحيطة : يوثر الموقع على قيمة العقارات بصفة مباشرة أذا كان على شارع واحد أوشارعين وكذلك بمايوفره من أطلاله وتوفير مزايا مختلفة ، وهنا تم أفتراض نسبة 5% لكل شارع .

تقدير قيمة العقار - أسلوب التكلفة - طريقة الاحلال

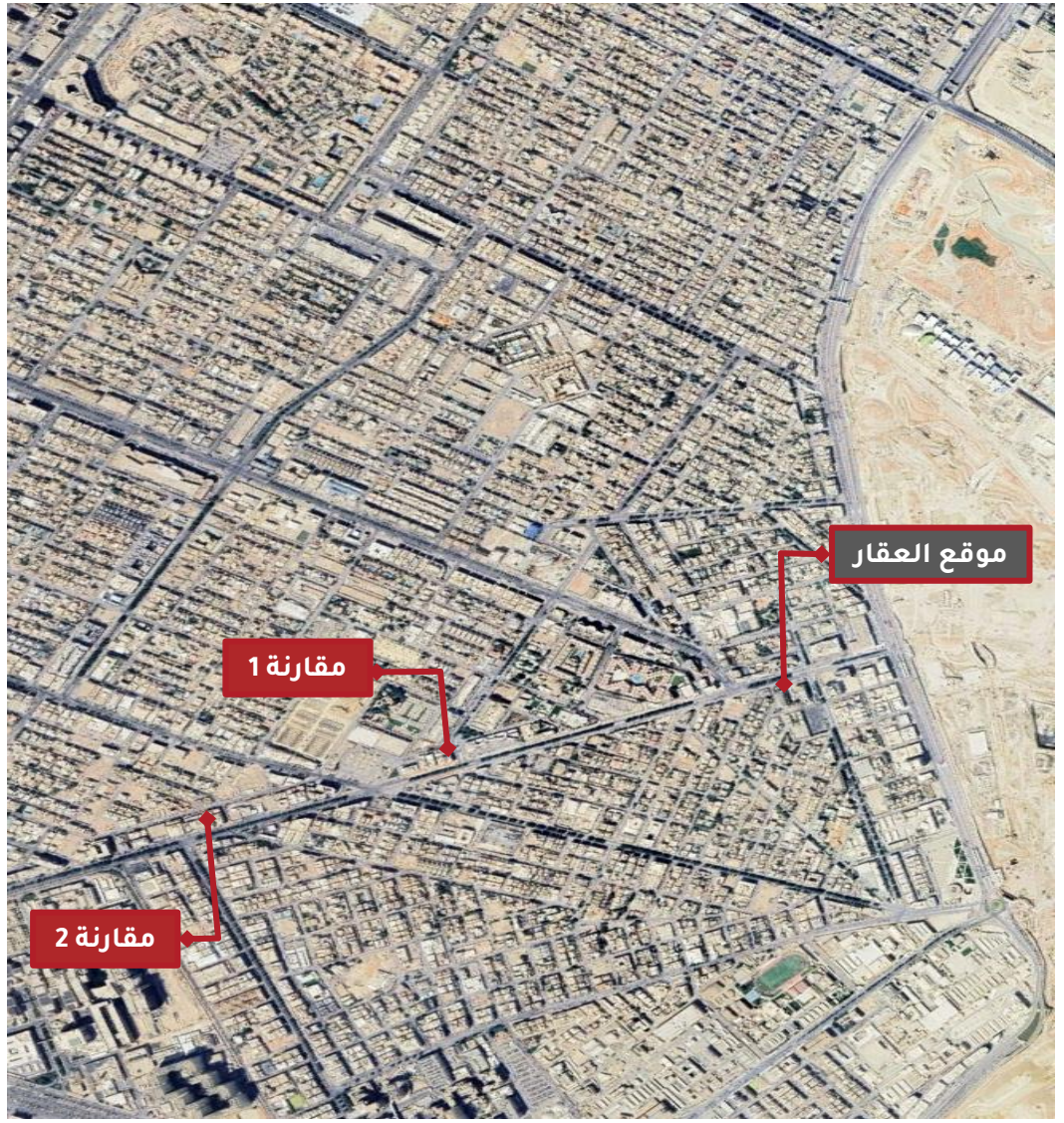
أولا : تكاليف البناء (التكاليف المباشرة)			
البند	المسطح م2	ريال / م2	القيمة (ريال)
قبو	9586.5	2,400	23,007,600
ارضي تجاري	4703.3	3,200	15,050,560
ميزانيين تجاري	2349.6	3,200	7,518,720
اول تجاري	3406.6	3,200	10,901,120
ملاحق علوية	1679	3,200	5,372,800
السور	184	500	92,000
الإجمالي (ريال)	21,909		61,942,800

ثانيا :التكاليف الأخرى (الغير مباشرة)		
الرسوم المهنية	2%	1,238,856
شبكة المرافق	2%	1,238,856
تكاليف الإدارة	2%	1,238,856
تكاليف التمويل (0سنوات / 0%)	0%	-
ربحية المطور	15%	9,291,420
الإجمالي (ريال)		13,007,988
إجمالي تكلفة المباني (ريال)		74,950,788

ثالثا : تكلفة الإهلاك		
العمر الافتراضي للعقار (سنة)	سنة	50
العمر الحالي للعقار (سنة)	سنة	8
العمر المتبقي للعقار (سنة)	سنة	42
معدل الاهلاك	%	16
قيمة الاهلاك	ريال	11,992,126
قيمة المبنى النهائية (ريال)		62,958,662

رابعاً : قيمة العقار حسب أسلوب التكلفة	
القيمة النهائية للأرض (ريال)	74,692,800
القيمة النهائية للمباني (ريال)	62,958,662
القيمة السوقية للعقار حسب أسلوب التكلفة (ريال)	137,651,462
القيمة السوقية للعقار حسب أسلوب التكلفة بعد التقريب (ريال)	137,651,000

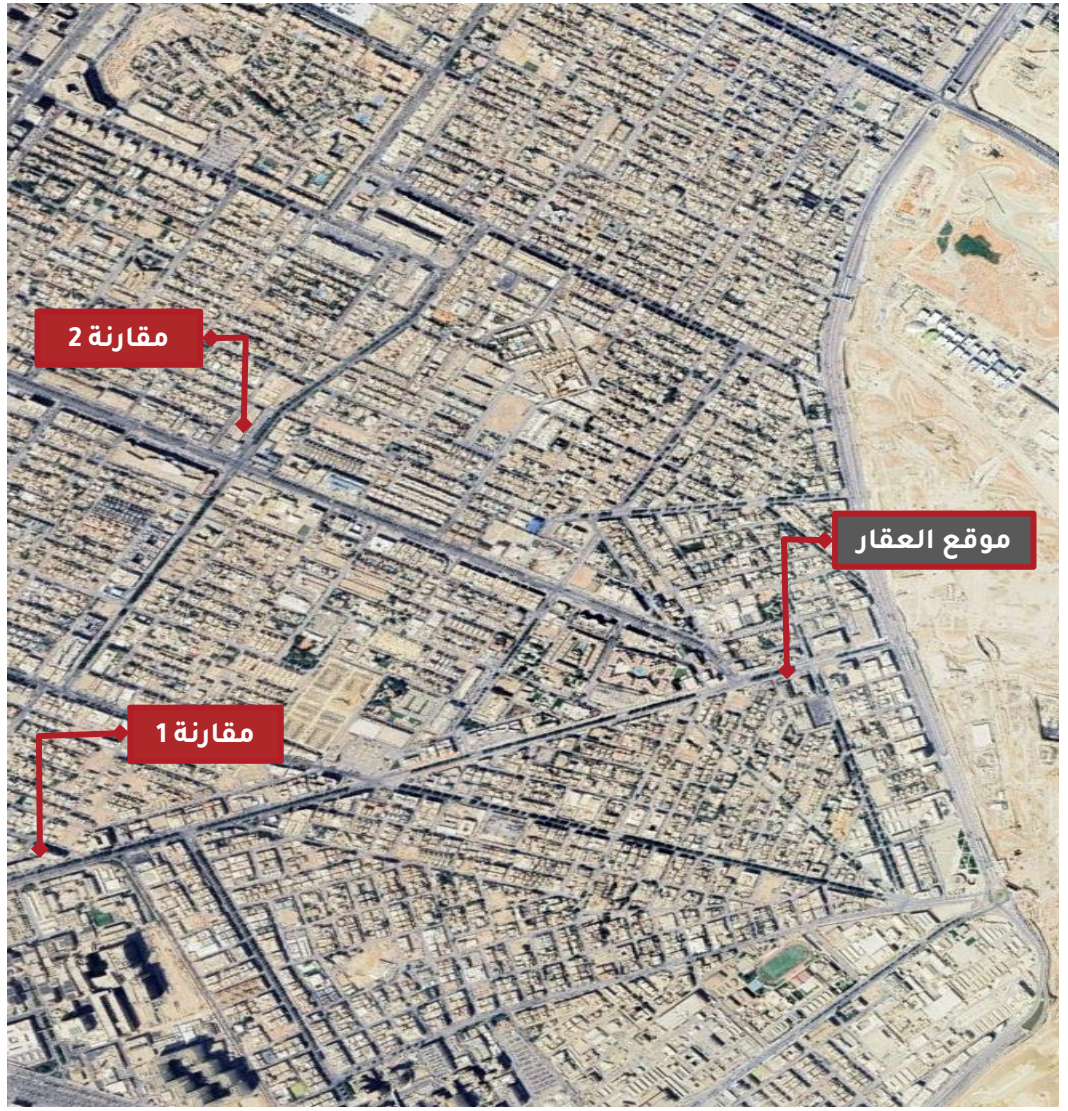
تقدير قيمة المتر التأجيري - أسلوب السوق - طريقة المقارنات - التجاري



تقدير قيمة المتر التأجيري - المعارض التجارية - حسب أسلوب السوق - طريقة المقارنة

البند		العقارات المقارنة					
عوامل التسويات	العقار محل التقييم	العقار المقارن 1		العقار المقارن 2			
		القيمة	التسوية	القيمة	التسوية		
سعر المتر التأجيري	***	1,650		2,350			
الحالة	***	مؤجر		مؤجر			
تاريخ التقييم / العرض	2024	2024		2024			
ظروف السوق	***	-10.00%	- 165	-10.00%	- 235		
شروط التمويل	***	0.00%	-	0.00%	-		
قيمة ظروف السوق	***	(165.00)		(235.00)			
القيمة بعد التسويات الأولية	***	1,485		2,115			
المساحة (م2)	398	42	-15%	166	-3%		
سهولة الوصول	عالي	متوسط	5%	متوسط	5%		
موقع العقار	عالي	متوسط	5%	متوسط	5%		
توفر المواقف	عالي	متوسط	5%	عالي	5%		
التصميم	عالي	متوسط	10%	عالي	0%		
الإجمالي		10.00%		12.00%			
قيمة التسوية للمتر المربع		149		254			
قيمة المتر النهائية بعد التسوية		1,634		2,369			
صافي متوسط قيمة المتر (ريال / المتر)		2,001					
صافي متوسط قيمة المتر (ريال / المتر) بعد التقريب		2,000					

تقدير قيمة المتر التأجيري - أسلوب السوق - طريقة المقارنات - الاداري



تقدير قيمة المتر التأجيري - المكاتب الإدارية - حسب أسلوب السوق - طريقة المقارنة

البند	العقارات المقارنة			
عوامل التسويات	العقار محل التقييم	العقار المقارن 1		العقار المقارن 2	
		القيمة	التسوية	القيمة	التسوية
سعر المتر التأجيري	***	1,250		1,400	
الحالة	***	مؤجر		مؤجر	
تاريخ التقييم / العرض	2024	2024		2024	
ظروف السوق	***	0.00%	-	0.00%	-
شروط التمويل	***	0.00%	-	0.00%	-
قيمة ظروف السوق	***	-		-	
القيمة بعد التسويات الأولية	***	1,250		1,400	
المساحة (م2)	164.00	40	-10%	150	0%
سهولة الوصول	عالي	متوسط	5%	متوسط	5%
موقع العقار	عالي	متوسط	10%	متوسط	5%
توفر المواقف	عالي	متوسط	10%	متوسط	10%
التصميم	عالي	متوسط	10%	متوسط	10%
الإجمالي		25.00%		30.00%	
قيمة التسوية للمتر المربع		313		420	
قيمة المتر النهائية بعد التسوية		1,563		1,820	
صافي متوسط قيمة المتر (ريال / المتر)		1,691			
صافي متوسط قيمة المتر (ريال / المتر) بعد التقريب		1,700			

تحليل بيانات أفتراضات التقييم - طريقة التدفقات النقدية المخصومة

معدل العائد التشغيلي:

تحليل معدل الرسملة - طريقة الإستخلاص من السوق بالنظر الى نشاط السوق وتقارير شركة قيم للاستثمارات المشابهة وكذلك بالنظر للتقارير الاقتصادية الصادرة من بعض مراكز الدراسات ومن مركز معلومات شركة قيم للتقييم فقد تبين لنا أن العائد في المنطقة للمشاريع السكنية المشابهة يتراوح 7% -الى 8% وعليه فقد تم افتراض معدل العائد بمعدل 7.5% كما يوجد العديد من العوامل التي تؤثر على معدل العائد تتمثل في موقع المبنى وعمرة وحالته ووضع المستأجرين ودرجة المخاطر المرتبطة بالسداد يتأثر معدل الرسملة بمعدلات الطلب والعرض لنفس النوع من العقارات.

معدل المصاريف التشغيلية :

نظرا ان العقار مؤجر بعقد واحد مع الاخذ في الاعتبار تحمل المستأجر لجميع المصاريف والالتزامات الخاصة بالعقار فقد تم افتراض معدل المصاريف التشغيلية بنسبة 0% لسنة 2024م وبناء على معطيات بيانات مسح السوق فقد تبين لنا ان معدل المصاريف التشغيلية تتراوح مابين 10% الى 15% وبناء عليه فقد تم افتراض معدل 15% لسنة 2025م حتى نهاية فترة التدفقات النقدية .

معدل الاشغار ومخاطر الائتمان :

نظرا ان العقار مؤجر بعقد واحد فقد تم افتراض معدل الاشغار ومخاطر الائتمان بنسبة 0% لسنة 2024م وبناء على معطيات بيانات مسح السوق فقد تبين لنا ان معدل الاشغار بمعدل 5% لسنة 2025م حتى نهاية فترة التدفقات النقدية .

الدخل التأجيري:

تم تحليل دخل العقار من خلال الاطلاع على العقد الخاص بالعقار وتم مقارنة ذلك بالسوق للتحقق حيث ان القيمة الايجارية للعقار 16,000,000 ريال ومؤجر بعقد واحد بقيمة ثابته وتم افتراض ذلك في دخل سنة 2024م وبناء قرب انتهاء العقد فقد تم تقدير الدخل لعام 2025 بناء على معطيات بيانات السوق حيث تم افتراض الدخل بقيمة 18,608,800 ريال وبمعدل نمو لكل ثلاثة سنوات بنسبة 6% .

معدل الخصم :

معدل الخصم (طريقة النموذج التراكمي)		
معدل عائد السندات الحكومية	4.94	صندوق تداول السعودية
معدل التضخم (متوسط السنة الحالية)	2	البنك المركزي السعودي
علاوة مخاطر السوق (الركود والأنتعاش)	1	حسب حالة وظروف السوق
علاوة المخاطر الخاصة (التكاليف الناتجة للعقار)	1	حسب حالة وظروف العقار
معدل الخصم بجميع جميع البيانات أعلاه	9	%

افتراضات طريقة التدفقات النقدية المخصومة:

افتراضات طريقة خصم التدفقات النقدية			
إجمالي الدخل التأجيري	18,608,800	معدل الخصم	9.00%
معدل الاشغار ومخاطر الائتمان	5%	معدل الرسملة	7.5%
معدل المصاريف التشغيلية	15%	معدل النمو - كل ثلاثة سنوات	6%

بيان الدخل السنوي للعقار				
البند	عدد الوحدات	المساحة (م2)	قيمة تأجير المتر (ريال / المتر)	القيمة الايجارية (ريال / سعودي)
المكاتب	14	3839	1,700	6,526,300
المعارض	14	5370	2,000	10,740,000
إجمالي الدخل السنوي للعقار (ريال / سعودي)				17,266,300

تقدير قيمة العقار - أسلوب الدخل - طريقة التدفقات النقدية المخصومة

التدفقات النقدية - الداخلة		سنوات الاستثمار									القيمة الاستردادية
		2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033
		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
قيمة النمو المتوقعة		0.00%	0.00%	0.00%	6.00%	0.00%	0.00%	6.00%	0.00%	0.00%	6.00%
اجمالي الدخل التأجيري	17,266,300	16,000,000	17,266,300	17,266,300	18,302,278	18,302,278	18,302,278	19,400,415	19,400,415	19,400,415	20,564,440
ناقص معدل الاشفار ومخاطر الائتمان	5%	-	863,315	863,315	915,114	915,114	915,114	970,021	970,021	970,021	1,028,222
اجمالي الدخل التأجيري الفعلي		16,000,000	16,402,985	16,402,985	17,387,164	17,387,164	17,387,164	18,430,394	18,430,394	18,430,394	19,536,218
ناقص معدل المصاريف التشغيلية	15%	0	2,460,448	2,460,448	2,608,075	2,608,075	2,608,075	2,764,559	2,764,559	2,764,559	2,930,433
صافي الدخل التشغيلي NOI		16,000,000	13,942,537	13,942,537	14,779,089	14,779,089	14,779,089	15,665,835	15,665,835	15,665,835	16,605,785
القيمة الاستردادية للمبني											
صافي التدفقات النقدية		16,000,000	13,942,537	13,942,537	14,779,089	14,779,089	14,779,089	15,665,835	15,665,835	15,665,835	16,605,785
معامل الخصم		0.9174	0.8417	0.7722	0.7084	0.6499	0.5963	0.5470	0.5019	0.4604	0.4224
القيمة الحالية للتدفقات النقدية		14,678,899	11,735,155	10,766,197	10,469,880	9,605,394	8,812,288	8,569,748	7,862,154	7,212,986	7,014,463
صافي القيمة الحالية للعقار											190,253,337

القيمة النهائية للعقار	190,253,337
القيمة النهائية للعقار (بعد التقريب)	190,253,000

القيمة النهائية للعقار

استنادا الى غرض التقييم وطبيعة العقار وخصائصه كونه عقار مجمع تجاري اداري مؤجر بعقد واحد فإن تقييم العقار بأسلوب الدخل (طريقة التدفقات النقدية المخصومة) تعتبر أفضل طريقة لتقدير السعر في تاريخ القياس بتاريخ **2024/12/31** والتي تم التوصل اليها بأسلوب الدخل كأساس للقيمة العادلة للعقار محل التقييم وهي حسب الاتي :

السعر في تاريخ القياس رقماً (ريال سعودي)	السعر في تاريخ القياس كتابة (ريال سعودي)
190,253,000	مائة وتسعون مليون ومائتان وثلاثة وخمسون الف فقط لا غير

اعتمد هذا التقرير المدير التنفيذي
اسماعيل محمد الدبيخي

قيم للتقييم
QIAM VALUATION
C.R: 1010927632

فريق العمل

إسماعيل الدبيخي
مقيم عقاري أساسي زميل
عضوية رقم 1210000052

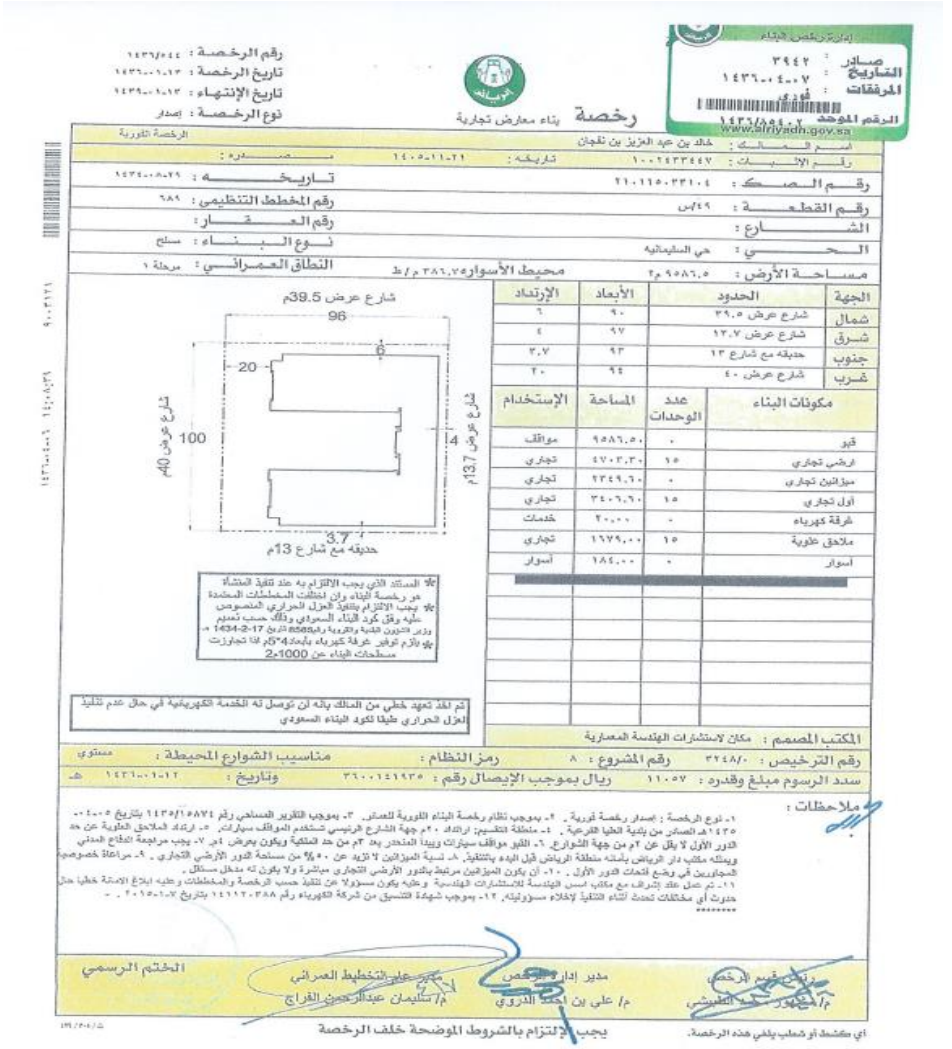
سالم محمد ال فائع
مقيم عقاري أساسي زميل
عضوية رقم 1210000013

تركي سعيد الوادعي
مقيم عقاري منتسب
عضوية رقم 1210002981

ملاحق

Attachments

المستندات المستلمة من العميل



رخصة بناء معارض تجارية

رقم الرخصة : ١٤٣٦/٠٤٤
تاريخ الرخصة : ١٤٣٦-٠١-١٣
تاريخ الإنتهاء : ١٤٣٩-٠١-١٣
نوع الرخصة : إصدار

صادر : ٣٩٤٢
التاريخ : ١٤٣٦-٠٤-٠٧
المرفقات : فوتو
الرقم الموحد ١٤٣٦/٠٩٤٠٠٢
www.alriyadh.gov.sa

الرخصة الثورية

اسم المالك : خالد بن عبد العزيز بن نفجان
رقم الهوية : ١٠٠٢٤٣٣٤٤٧ تاريخه : ١٤٠٥-١١-٢١ مصدره :
رقم الصك : ٢١٠١١٥٠٣٣١٠٤ تاريخه : ١٤٣٤-٠٨-٢٩
رقم القطعة : ٤٩/س رقم المخطط التنظيمي : ٦٨٩
الشارع : رقم العقار :
الحي : حي السليمانيه نوع البناء : سلح
مساحة الأرض : ٩٥٨٦.٥ م٢ محيط الأسوار ٣٨٦.٧٤ م / ط النطاق العمراني : مرحلة ١

الجهة	الحدود	الأبعاد	الإرتداد
شمال	شارع عرض ٣٩.٥	٩٠	٦
شرق	شارع عرض ١٣.٧	٩٧	٤
جنوب	حديقه مع شارع ١٣	٩٣	٣.٧
غرب	شارع عرض ٤٠	٩٤	٢٠

مكونات البناء	عدد الوحدات	المساحة	الإستخدام
قبو	٠	٩٥٨٦.٥٠	مواقف
ارضي تجاري	١٥	٤٧٠٣.٣٠	تجاري
ميزانين تجاري	٠	٢٣٤٩.٦٠	تجاري
اول تجاري	١٥	٣٤٠٦.٦٠	تجاري
غرفة كهرباء	٠	٢٠.٠٠	خدمات
ملاحق علوية	١٥	١٦٧٩.٠٠	تجاري
أسوار	٠	١٨٤.٠٠	أسوار

شارع عرض 39.5م
96
20
100
شارع عرض 40م
4
شارع عرض 13.7م
3.7
حديقه مع شارع 13م

* المستند الذي يجب الإلتزام به عند تنفيذ المنشأة
* يجب الإلتزام بالعزل الحراري المنصوص عليه وفق كود البناء السعودي و ذلك حسب تعميم وزير الشؤون البلدية والقروية رقم 85859 في 1434-2-17 هـ.
* يلزم توفير غرفة كهرباء بأبعاد 4*5م اذا تجاوزت مسطحات البناء عن 1000-2

تم أخذ تعهد خطي من المالك بأنه لن توصل له الخدمة الكهربائية في حال عدم تنفيذ العزل الحراري طبقا لكود البناء السعودي

المكتب المصمم : مكان لاستشارات الهندسة المعمارية
رقم الترخيص : ٣٢٤٨/٠ رقم المشروع : ٨ رمز النظام : مناسيب الشوارع المحيطة : مستوي
سدد الرسوم مبلغ وقدره : ١١٠٥٧ ريال بموجب الإيصال رقم : ٣٦٠٠١٤١٩٣٥ وتاريخ : ١٤٣٦-٠١-١٢ هـ

ملاحظات :
١- نوع الرخصة : إصدار رخصة ثورية . ٢- بموجب نظام رخصة البناء الثورية للصادر ٣- بموجب التقرير المساحي رقم ١٤٣٥/١٥٨٧١ بتاريخ ١٤٣٥-٠٢-١٤٣٥ هـ الصادر من بلدية الطيا الفرعية . ٤- منطقة تنظيم ارتفاع ٢٠م جهة الشارع الرئيسي تستخدم المواقف سيارات . ٥- ارتفاع الملاحق العلوية عن حد الدور الأول لا يقل عن ٢م من جهة الشوارع. ٦- القبو مواقف سيارات ويبدأ المنحدر بعد ٣م من حد الملكية ويكون بعرض ٥م. ٧- يجب مراجعة الدفاع المدني وبلدية مكتب دار الرياض بأمانه منطقة الرياض قبل البدء بالتنفيذ. ٨- نسبة الميزانين لا تزيد عن ٤٠% من مساحة الدور الأرضي التجاري . ٩- مراعاة خصوصية المجاورين في وضع فتحات الدور الأول . ١٠- أن يكون الميزانين مرتبط بالدور الأرضي التجاري مباشرة ولا يكون له مداخل مستقلة . ١١- تم عمل عقد إشراف مع مكاتب أسس الهندسة للاستشارات الهندسية وعليه يكون مسئولا عن تنفيذ حسب الرخصة والمخططات وعليه ابلاغ الامانة خطيا حال حدوث أي مخالفات تحدث أثناء التنفيذ لإخلاء مسؤوليته. ١٢- بموجب شهادة التشغيل من شركة الكهرباء رقم ١٤١٦٢٠٣٨٨ بتاريخ ٢٠١٥-٠١-٠٧ .

مدير قسم الرخص م/ المعجل ... الطيش
مدير إدارة الرخص م/ علي بن أحمد الدروي
مشرف على التخطيط العمراني م/ سليمان عبدالرحمن الفراج
الختم الرسمي

اي مكشط أو شطب يلغي هذه الرخصة.
يجب الالتزام بالشروط الموضحة خلف الرخصة

وزارة العدل

ابراهيم عمر محمد الحسين
الرياض
ترخيص رقم 39/999

رقم الصك: 793010004585
التاريـــــخ: 1442/11/12 هـ

صك رهـــن

الحمد لله وحده والصلاة والسلام على من لا نبي بعده، وبعد:
فإن قطعة الارض رقم 49 / س من المخطط رقم 689 الواقع في حي السليمانية بمدينة الرياض . وحدودها واطوالها :
شمالا: شارع عرض 39.5م بطول 96 ستة و تسعون متر
جنوبا: حديقة مع شارع 13م بطول 96 ستة و تسعون متر
شرقا: شارع عرض 13.7م بطول 100 مائة متر
غربا: شارع عرض 40م بطول 100 مائة متر
ومساحتها 9600 تسعةالاف و ستمائة متر مربعا المملوكة لـ شركة تمدين الاولى العقارية بموجب سجل تجاري رقم 1010896622 بموجب الصك الصادر من الموثقين بالرياض6 برقم 593598002681 في 24 / 07 / 1442 قد تم رهنها وما أقيم او سيقام عليها من بناء لصالح / شركة الراجحي للتطوير المحدودة بموجب سجل تجاري رقم 1010158249 ضمانا للوفاء بـ 79953565 فقط تسعة و سبعون مليونا و تسعمائة و ثلاثة و خمسون الفا و خمسمائة و خمسة و ستون ريالا سعوديا لا غير. تسدد على اقساط شهرية عددها 1 قيمة كل قسط 79953565 فقط تسعة و سبعون مليونا و تسعمائة و ثلاثة و خمسون الفا و خمسمائة و خمسة و ستون ريالا سعوديا لا غير. تاريخ حلول القسط 1442/11/13 سبب الرهن : كضمان لما وجب عليهم من مستحقات مالية بمبلغ وقدره (79953565) لصالح شركة الراجحي للتطوير المحدودة على أن يكون السداد على قسط واحد بعد سبع سنوات ويدفع بتاريخ 30-12-2027م وفي حالة عدم السداد فللمرتهن بيع العقار بالقيمة التي تنتهي عندها الرغبات. واستيفاء مافي ذمة الراهن من مبلغ وما نقص يرجع فيه عليه بعد اكمال مايلزم شرعاً. وعليه جرى التصديق تحريراً في 1442 / 11 / 12 لاعتماده .وصلى الله على نبينا محمد وآله وصحبه وسلم.

الختم الرسمي

الموثق
ابراهيم عمر محمد الحسين

الرقم التسلسلي: 2771

المستندات المستلمة من العميل

العقد الموحد
التجاري
Unified Commercial Contract

وزارة الإسكان
إيجار EJAR

يعتبر هذا العقد عقدًا موثّقًا وسندًا تنفيذيًا بموجب قرار مجلس الوزراء رقم (١٣١) وتاريخ ١٤٣٥/٤/٣ هـ

١ بيانات العقد — Contract Data

رقم سجل العقد:	20269757823	Contract No.	نوع العقد:	جديد	Contract Type
تاريخ إبرام العقد:	2021-12-08	Contract Sealing Date	مكان إبرام العقد:	الرياض	Contract Sealing Location
تاريخ بداية مدّة الإيجار:	2022-02-20	Tenancy Start Date	تاريخ نهاية مدّة الإيجار:	2025-02-19	Tenancy End Date
معلق بشرط	لا				Contract is conditional
طريقة دفع رسوم العقد:	الدفع عن طريق رصيد الوسيط العقاري	Ejar Fees Paid By			

٢ بيانات المؤجّر — Lessor Data

نوع المنظمة:	commercial	Organization Type	اسم الشّركة/المؤسّسة:	شركة تمدين الاولى العقارية	Company name/Founder
رقم السّجل التّجاري:	1010896622	CR No.	الرقم الموحد	7010776792	Unified Number
جهة الإصدار:	-	Issued by	تاريخ السجل التجاري:	2017-10-04	CR Date

٣ بيانات ممثّل المؤجر — Lessor Representative Data

الاسم:	سلمان حسين بن يحيى معيدي				Name
الجنسيّة:	المملكة العربية السعودية	Nationality			
نوع الهويّة:	هوية وطنية	ID Type	رقم الهويّة:	1073134924	ID No.
رقم الجوّال:	+966556332153	Mobile No.	البريد الإلكتروني:	muaidis@mulkia.com.sa	Email
العنوان الوطني:	الرياض، الرياض				National Address

رقم سند التمثيل Number	نوع المستند Type	تاريخ الاصدار Issue Date	تاريخ الانتهاء Expiry Date
43661903	وكالة شرعية إلكترونية	2021-09-16	2022-09-05

٤ بيانات المستأجر — Tenant Data

نوع المنظمة:	commercial	Organization Type	اسم الشّركة/المؤسّسة:	شركة المشاريع الأولى المحدودة (شركة شخص واحد)	Company name/Founder
رقم السّجل التّجاري:	1010269036	CR No.	الرقم الموحد	7001890933	Unified Number
جهة الإصدار:	-	Issued by	تاريخ السجل التجاري:	2009-06-03	CR Date

الأجرة السنوية للخدمات العامة: (يدخل ضمن القيمة الإيجارية لعقد الإيجار)	0.0	General Services Amount:	والتي تشمل على: - General Services Included:
دورة سداد الايجار	نصف سنوي	Rent payment cycle	عدد دفعات الإيجار: 6 Number of Rent Payments:
دفعة الإيجار الأولى: (تشمل العربون)	9200000.0	First rental payment: (Includes deposit)	مبلغ ضريبة القيمة المضافة على القيمة الإيجارية: 7200000.0 VAT on rental value:

الرّقم المتسلسل No.	الرقم الضريبي Vat number	نوع الهوية ID Type	رقم الهوية أو السجل التجاري ID/CR Number
1	310199293800003	رقم التسجيل	1010896622

القيمة السّنوية للإيجار:	16000000.0	Annual Rent:
اجمالي قيمة العقد:	55200000.0	Total Contract value

يشمل: القيمة الإيجارية، ومبلغ العربون، ومبلغ ضريبة القيمة المضافة -إن وجدت- وقيمة الخدمات العامة، والأجرة السنوية ل(الغاز والكهرباء والمياه والصرف الصحي إذا حُددت كمبالغ ثابتة) .

طرق الدفع المعتمدة	الدفع عن طريق الوسيط العقاري/المؤجر أو الدفع إلكترونيا من خلال قنوات الدفع المتاحة Approved payment methods

١٣ جدول سداد الدفعات — Rent Payments Schedule

الرّقم المتسلسل No.	قيمة الإيجار Rent value	ضريبة القيمة المضافة VAT	قيمة المبالغ الثابتة Services	إجمالي القيمة Total value	تاريخ الإصدار (م) Issued Date(AD)	تاريخ الاستحقاق (م) Due Date(AD)	تاريخ الإصدار (هـ) Issued Date(AH)	تاريخ الاستحقاق (هـ) Due Date(AH)
1	8000000.0	1200000.0	0.0	9200000.0	2022-02-20	2022-03-02	1443-07-19	1443-07-29
2	8000000.0	1200000.0	0.0	9200000.0	2022-08-20	2022-08-30	1444-01-22	1444-02-03
3	8000000.0	1200000.0	0.0	9200000.0	2023-02-20	2023-03-02	1444-07-29	1444-08-10
4	8000000.0	1200000.0	0.0	9200000.0	2023-08-20	2023-08-30	1445-02-04	1445-02-14
5	8000000.0	1200000.0	0.0	9200000.0	2024-02-20	2024-03-01	1445-08-10	1445-08-20
6	8000000.0	1200000.0	0.0	9200000.0	2024-08-20	2024-08-30	1446-02-16	1446-02-26

قيمة إيجارية متغيرة سنوياً: -

١٤ التزامات الطرفين — Parties Obligations

يتم تحديد الطرف الذي يتحمل الالتزامات التالية بالاختيار بين (المستأجر / المؤجر)

تحول التزامات الأطراف بعد تحديدها إلى المادة الخامسة تحت (التزامات المؤجر / التزامات المستأجر / أحكام عامة)

١٥ مواد العقد — Contract Terms

المادة الأولى: البيانات السابقة على إلتزامات الأطراف

تعد البيانات السابقة على إلتزامات الأطراف والمحددة في البنود من (1-14) جزء لا يتجزأ من هذا العقد ومفسرة ومكملة له.

المادة الثانية: محل العقد

اتفق المؤجر والمستأجر بموجب هذا العقد على تأجير الوحدة الإيجارية المحددة بالبند رقم(9) وفقا للشروط والأحكام والإلتزامات المنصوص عليها في هذا العقد. ويقر المستأجر بمعاينته للوحدة الإيجارية، وقبوله للتعاقد حسب الأوصاف المذكورة، وأنها صالحة للنشاط التجاري المتفق عليه في البند رقم (10).

المادة الثالثة: مدة الإيجار وتجديد العقد

قيم للتقييم
QIAM VALUATION

الإدارة العامة

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

+966 92 002 5832 www.qiam.com.sa info@qiam.com.sa

تقرير تقييم عقاري

مقدم الى : صندوق ملكية عقارات الخليج ريت

ملكية
MULKIA INVESTMENT

عقار المعذر

إفادة

السادة : صندوق ملكية عقارات الخليج ريت المحترمين

الموضوع : تقرير تقييم عقار المعذر

نحن شركة قيم للتقييم العقاري نتقدم لكم بخالص الشكر والتقدير على اختياركم لنا ومنحكم ثقتكم الغالية لتقييم العقار الواقع في مدينة **الرياض** حي **المعذر** بموجب التكليف الصادر منكم بتاريخ **2024/12/08م** 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 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 لعقار المعذر لغرض التقييم الدوري لأصول الصندوق وعلى وضعها الراهن بتاريخ التقدير **31 / 12 / 2024م،**

بمبلغ وقدره فقط (222,222,000) مائتان واثنان وعشرون مليون ومائتان واثنان وعشرون الف ريال سعودي.

مع خالص الشكر والتقدير ،،،

اعتمد هذا التقرير المدير التنفيذي إسماعيل محمد الدبيخي

بموجب رخصة رقم / 1210000052 تاريخ 10 / 10 / 1443 هـ

قيم للتقييم
QIAM VALUATION
C.R: 1010927632

رمز إيداع تقرير التقييم

لدى الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين

قيم للتقييم
QIAM VALUATION

قائمة المحتويات

01 الفرضيات والقيود المحددة للتقرير

02 نطاق العمل

03 نظرة عامة على الاقتصاد والقطاع العقاري بالمملكة العربية السعودية

04 دراسات الموقع

05 التقييم

06 تقدير القيمة

07 ملاحق

الفرضيات و القيود المحددة للتقرير

The specific assumptions and limitations of the report

الفرضيات والقيود المحددة

- لا تتحمل شركتنا أي مسؤولية إزاء أية معلومات يتم استلامها من العميل والتي من المفترض سلامتها وإمكانية الاعتماد عليها ، كما لا تقر شركتنا بدقة او اكتمال البيانات المتاحة ولا تعبر عن رأيها ولم تقم بعرض اي نوع من الضمانات لدقة البيانات أو اكتمالها إلا فيما أشارت إليه بوضوح في هذا التقرير.

.

- المعلومات المقدمة بواسطة جهات أخرى خصوصا فيما يتعلق بالتخطيط وامتلاك الأرض والاستئجار وغيرها والتي أسس عليها كل هذا التقرير أو جزء منه اعتبرت موثوق بها، ولكن لم يتم تأكيد صحتها جميعهخا 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.

- إن مسؤولية الشركة فيما يتعلق بالتقرير والتقييم مقصورة على العميل وهو الجهة صاحبة التقييم ، بعض البيانات المطلوب لم تستلم من العميل وفي حال توفر أي معلومات مخفية يمكن أن تؤثر على قيمة العقار .

- تقر شركة قيم للتقييم بعدم وجود تعارض مصالح مع مديري الصندوق وملاك ومديري العقار ومستأجري العقار و كافة الأطراف المباشرين والغير مباشرين بكل ما يخص الصندوق.

- 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

- 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

.

- بناءً على الغرض من التقييم وهو (تقييم دوري لصندوق ملكية عقارات الخليج ريت) فقد تم التقييم على أساس القيمة (القيمة العادلة).

- 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 والصك) قائمة وسارية المفعول

- 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

- بناءً على نوع العقار وخصائصه وعلى الغرض من التقييم فقد تم تقييم العقار بأسلوب التكلفة (طريقة الاحلال) وإسلوب الدخل (طريقة الرسملة المباشرة) وذلك بسبب ان العقار مؤجر بعقد واحد وبقية ايجارية ثابته طيلة مدة العقد .

- تم معاينة العقار ظاهريا ولم يتم فحص العقار إنشائيا أو يعتبر تقرير التقييم هذا صحيح فقط إذا كان يحمل ختم الشركة وتوقيع المقيمين المعتمدين بها

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

نطاق العمل

Scope of Worck

نطاق العمل معيار رقم 101

هوية المقيم العقاري	العميل (صاحب التقرير)	المستخدمين الاخرين
▪ إسماعيل محمد الدبيخي - عضو أساسي زميل فرع العقار - 1210000052 ▪ سالم بن محمد ال فائع - عضو أساسي زميل فرع العقار - 1210000013 ▪ تركي سعيد الوادعي- عضو منتسب فرع العقار - 1210002981	صندوق ملكية عقارات الخليج ريت	صندوق ملكية ريت - هيئة سوق المال
الغرض من التقييم	**أساس القيمة**	**فرضية القيمة**
تقييم دوري لاصول صندوق ملكية عقارات الخليج ريت	القيمة العادلة	الاستخدام الحالي
الأصل محل التقييم	**أسلوب التقييم**	**نوع التقرير بالنسبة للعميل**
عقار المعذر	أسلوب الدخل (طريقة الرسملة المباشرة)	استثماري او استخدام وفي بعض الحالات يكون العقار جزء مستخدم من قبل العميل وجزء مستثمر وله اعتبارات خاصة)
تاريخ المعاينة	**تاريخ التقييم (القياس)**	**تاريخ اصدار التقرير**
09 / 12 / 2024م	31 / 12 / 2024م	04 / 02 / 2025م

نطاق بحث المقيم معيار رقم 102

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.

تعريف أساس القيمة

القيمة العادلة وهي السعر الذي سيتم إستلامه لبيع أصل أو الذي سيتم دفعه لنقل ألتزام في معاملة تتم في ظروف إعتيادية منتظمة بين المشاركين في السوق في تاريخ القياس. "(هذا التعريف مقتبس من المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية (13)) فقرة رقم 9. كما يعرفها المعيار IVS 104 أسس القيمة فقرة 90 ضمن أسس أخرى للقيمة عن التقييم لأغراض الإدراج في التقارير المالية.

نطاق العمل معيار رقم 101

عملة التقرير

الريال السعودي

وصف نوع التقرير

تقرير سردي تفصيلي يوضح منهجية وخطوات التقييم ونتائج التقييم ويشمل صور توضيحية لحدود للأصل موضع التقييم مع تفاصيل البيانات .

معايير التقييم المتبعة

تم تنفيذ جميع الأعمال وفقًا لنظام المقيمين المعتمدين واللائحة التنفيذية ذات الصلة بالتقييم العقاري الصادرة عن معايير التقييم المتبعة التي نشرتها مجلة الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين (تقييم) والنسخة الأخيرة من معايير التقييم والمقيمين الذين يلتزمون بمتطلباته وقد تخضع التقييمات للمتابعة من قبل هذه الجهات وتتضمن المراجعة تطابق.2020 التقييم مع متطلبات معايير التقييم الدولية لعام 2022 م

طبيعة ومصدر المعلومات

المعلومات الواردة بالتقرير صدرت من جهات رسمية أو مكاتب العقار بالمنطقة المستهدفة أو مكاتب متخصصة بالأبحاث و الدراسات وبالرجوع إلى قاعدة بيانات شركة قيم للتقييم.

الافتراضات المهمة والافتراضات الخاصة

لا تتحمل شركتنا أي مسؤولية إزاء أية معلومات يتم استلامها من العميل والتي من المفترض سلامتها وإمكانية الاعتماد عليها , كما لا تقر شركتنا بدقة او اكتمال البيانات المتاحة و لا تعبر عن رأيها ولم تقم بعرض اي نوع من الضمانات لدقة البيانات أو اكتمالها إلا فيما أشارت إليه بوضوح في هذا التقرير

قيود إستخدام التقرير

تعد عمليات التقييم والتقارير سرية للطرف الموجه ولمن يتم إحالتها إليه لغرض محدد مع عدم تحمل أي مسؤولية من اي نوع لأي طرف ثالث و لا يجوز نشر هذا التقرير كاملاً أو أي جزء منه أو الاشارة إليه في أي وثيقة أو بيان أو نشره دورية أو في اي 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 لاحقا .

مراحل العمل

Step 01

الاجتماع بالعميل وتحديد نطاق العمل بما يتضمنه من غرض التقييم وأساس القيمة والأطراف المعنية و تاريخ التقييم و أي افتراضات خاصة أو هامة بما يتضمن وضوح التكليف و المخرجات المتوقعة منه.

Step 02

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.

Step 03

القيام بجمع البيانات السوقية المكتبية والميدانية وتحليلها للوصول إلى معرفة اتجاهات السوق السابقة والحالية والمؤشرات السوقية التي سيتم الاعتماد عليها عند تطبيق طرق التقييم.

Step 04

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.

Step 05

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

المعيار 102 : الامتثال للمعايير وأعمال البحث والاستقصاء

- تم تنفيذ أعمال التقييم وفقا لمبدأ المعيار 102 المتمثل في الامتثال للمعايير وأعمال البحث والاستقصاء وذلك في البنود الأتية:
- يتناسب أساس القيمة (القيمة العادلة) مع غرض التقييم (تقييم دوري لصندوق ملكية عقارات الخليج ريت).
- 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 غرض التقييم.
- قيوده البحث والاستقصاء التي تم القيام بها تشير الى القيود في نطاق العمل مع تحليل كافة مدخلات التقييم المذكورة في التقرير.
- تم التأكد من موثقية 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	الصك	موثوق	تم التحقق من صحة الصكوك
	رخصة البناء	موثوق	تم التحقق من صحة رخصة البناء في منصة بلدي
	عقود الايجار	موثوق	تم الاطلاع على العقود موثقة من منصة ايجار
السوق	أسعار المتر التجاري	موثوق	بناء على مسح السوق - المقابلات المباشرة - مكاتب معتمدة في منطقة العقار - بيانات الشركة الداخلية
	الخبرة العملية للمكاتب العقار	موثوق	معتمدة بسجلات رسمية في منطقة العقار
	أستقلالية المصدر	موثوق	مصدر مستقل وخارجي عن الأصل محل التقييم

الإمتثال للمعايير و أعمال البحث و الإستقصاء

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

الامتثال للمعايير وأعمال البحث والاستقصاء

01

تتناسب أعال البحث والاستقصاء التي تجري في إطار مهمة التقييم وغرض التقييم وأساس القيمة.

02

وإجراء عمليات حسابية وإجراء تحليلاتهم تجميع الأدلة الكافية عن طريق وسائل، مثل: الزيارة الميدانية، والمعاينة، والاستفسارات وضمان تعزيز أعمال التقييم على نحو ملائم ومرفق الحكم المهني للتأكد من كفاية المعلومات التي تم الحصول عليها والتي تفي بغرض التقييم.

03

في حال وجود قيود على البحث والاستقصاء الذي يقوم به المُقيّم لا تمكنه من تقييم المدخلات والفرضيات بشكل كاف تم توضيحها في الفرضيات الخاصة.

04

الاخذ في الحسبان مدى موثوقية المعلومات حتى لا تؤثر سلبًا على مصداقية رأي التقييم. وتم النظر في المدخلات المهمة المقدمة للمُقيّم (من العميل او من ينوب عنه) والبحث فيها وإثباتها.

05

النظر في مصداقية وموثوقية المعلومات المقدمة
تم الأخذ الأمور التالية في عين الاعتبار:
الغرض من التقييم.
أهمية المعلومات بالنسبة لنتيجة التقييم.
الخبرة العملية للمصدر فيما يتعلق بموضوع التقييم.
هل المصدر مستقلٌ عن الأصل محل التقييم أو المستفيد منه

06

سجيل كلّ من غرض التقييم، وأساس القيمة، ونطاق وحدود البحث والاستقصاء، ومصادر المعلومات التي يمكن الاعتماد عليها في نطاق العمل، والتي يجب إيصالها لكافة أطراف مهمة التقييم

الإطار النظامي عن معايير التقييم الدولية (IVS 2022)

الإطار العام : مبادي التقييم المتعارف عليها والمفاهيم التي ينبغي أتباعها عند تطبيق هذه المعايير فيما يخص الموضوعية والحكم التقديري والكفاءة وإمكانية الخروج عن المعايير الفقرة (60.1 -60.2) الخروج عن المعايير هي الحالة التي يجب فيها الإمتثال لمتطلب قاوني أو تشريعي أو تنظيمي يختلف عن بعض المتطلبات المذكورة في التقارير

60.3 تسمح بعض مؤسسات التقييم المهنية أو اللوائح التنظيمية بالإجراءات التي تخرج عن معايير التقييم الدولية وفي مثل هذه الظروف باستثناء ماورد وصفه في الفقرتين 60.1 و60.2 فلن يكون التقييم الناتج عن ذلك ممتثلاً للمعايير

المعايير العامة - معيار 101 نطاق العمل فقرة 20: التأكيد على أن التقييم سيعد وفقاً لمعايير التقييم الدولية وأن المقيم سيقدر مدى ملاءمة كافة المدخلات المهمة : يجب ذكر حالات الخروج عن معايير التقييم الدولية وطبيعتها

ملاحظة:

يعتبر تقييم العقارات بغرض تقييم إعداد التقارير المالية من ضمن حالات الخروج النظامي عن معايير التقييم الدولية وذلك لإستيفاء بعض المتطلبات لغرض التقييم المعني.

العقارات والعقارات الإستثمارية في إعداد التقارير المالية

توضيح الفرق بين العقارات والعقارات الأستثمارية في القوائم المالية

العقارات الإستثمارية في القوائم المالية	عرف المعيار الدولي للمحاسبة رقم 40 " العقارات الإستثمارية " IAS40 العقار الإستثماري على أنه أي عقار (أرض أو مبنى - أو جزء من مبنى - أو كلاهما) محتفظ به (من قبل المالك أو من قبل المستأجر على أنه أصل حق أستخدام) لكسب إيرادات الأيجار أو لإنماء رأس المال أو لكليهما ، وليس : -لإستخدامه في نتاج أو توريد سلع أو تقديم خدمات أو لأغراض إدارية أو - لبيعه في السياق العادي للأعمال	**العقارات المشمولة في بند العقارات والالات والمعدات في القوائم المالية**	عرف المعيار الدولي للمحاسبة رقم 16"العقارات والالات والمعدات "IFRS16 بأنها هي البنود الملموسة التي : - يحتفظ بها لأستخدامها في أنتاج أو توريد السلع أو الخدمات أو التي يحتفظ بها لتأجيرها للغير(بأستثناء العقارات الإستمارية) أو لإستخدامها في أغراض إدارية - يتوقع أستخدامها خلال أكثر من فترة واحدة

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

رؤية 2030

صاحب السمو الملكي **الأمير محمد بن سلمان بن عبد العزيز ال سعود** ولي العهد نائب رئيس مجلس الوزراء رئيس مجلس الشؤون الاقتصادية و التنمية.

”

طموحنا ان نبنيَ وطناً أكثر ازدهاراً يجد فيه كل مواطن ما يتمناه فمستقبل وطننا الذي نبنيه معاً لن نقبل الا أن نجعله في مقدمة دول العالم بالتعليم والتأهيل بالفرص التي تتاح للجميع و الخدمات المتطورة في التوظيف و الرعاية الصحية و السكن والترفيه وغيره.

“

رؤية VISION 2030
المملكة العربية السعودية
KINGDOM OF SAUDI ARABIA

النمو الاقتصادي في المملكة العربية السعودية

شهد الاقتصاد السعودي خلال عصره الحديث نموًا على مستوى عدد كبير من القطاعات, مستغلاً بذلك الموارد الطبيعية في المملكة وموقعها الجغرافي والحضاري بين قارات العالم الثالث. 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, مدعومً بنظام مالي قوي وقطاع بنكي فعال, وشركات حكومية عملاقة تستند على كوادر سعودية ذات تأهيل عالٍ .

كما شهدت المملكة العربية السعودية 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 2030 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.

كما نجحت المملكة العربية السعودية 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 وتنميتيها وبعداً 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 ضل عدد من المبادرات الاستثمارية والعملاقة تحت مظلة صندوق الاستثمارات العامة, والشركات الرائدة. كما يتوقع أن تتسارع عجلة توطين المعرفة والتقنيات المبتكرة.

نظرة على قطاع الاعمال

قطاع السياحة

- في إطار رؤية المملكة 2030 والتي تهدف إلى وضع أسس فاعله ومرتكزات أساسية لمستقبل المملكة من المبادرات التيتستهدف تقليص الاعتماد الرئيسي على النفط من خلال قطاعات كثيرة لدعم الاقتصاد الوطني ومن ضمنها القطاع السياحينظرا لما يمثله هذا القطاع من بعد قيمي ومجتمعي وحضاري واقتصادي . مما يرتبط قطاع , السياحة بقطاع الفنادق ارتباطا وثيقا بالرؤية السعودية 2030 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 2030 مما يؤدي إلى رفع مشاركة القطاع الخاص في تحقيق رؤية المملكة 2030 , العمل كممثل للقطاع الخاص ضمن المنظومة الوطنية لمكاتب تحقيق الرؤية في الجهات الحكومية . ومنها سعي الرياض إلى التحول لمركز إقليمي للكيانات التجارية الدولية،تلك التي لديها تعاقدات مع جهات حكومية خصوصا برفض التعاقد مع أي شركة لا يوجد لها مقر إقليمي في السعودية بحلول عام 2024، جعلها تصدر قرارا سواء كانت هيئات أو مؤسسات أو صناديق استثمارية أو أجهزة.مما يزيد من الطلب على القطاع المكتبي.

قطاع التجزئة

- أن رؤية التحول الوطني للمملكة لمرحلة ما بعد النفط 2030م 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 ومن مستهدفات الرؤية بحلول 2030 , رفع نسبة الصادرات غير النفطية من 16% الى 50% , و تقدم ترتيب المملكة في مؤشر أداء الخدمات اللوجستية من المرتبة 49 الى 25 عالمياً والأولى اقليمياً , و الوصول بمساهمة القطاع الخاص في إجمالي الناتج المحلي من 40% الى 65%.

قطاع الإسكان

- قدمت رؤية 2030 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 47% في عام 2016 م وارتفعت الى 70% بنهاية المرحلة الاولى لبرنامج الاسكان عام 2021 م.

نظرة عامة على الاقتصاد والقطاع العقاري بمدينة الرياض

An overview of the economy and the real estate sector in the Riyadh city

المؤشرات الاجتماعية والخدمية والعقارية - مدينة الرياض - 2023م

المؤشرات الاجتماعية والخدمية:

1,973KM المساحة	7.67ML عدد السكان	4.78ML حجم القوى العاملة	1.2ML طالب وطالبة	+30ML مسافر	882 مدرسة حكومي وأهلي
7 الجامعات	112 مستشفى	4300 مصنع بالمنطقة	+70 الاسواق (مول)	+7.8K سائح وزائر	2 المطارات
28 فئة 3 نجوم	43 فئة 4 نجوم	20 فئة 5 نجوم	+20K غرفة فندقية	68% الاشغال الضيافة	110 عدد الفنادق

المؤشرات العقارية:

+71K صفقة منفذة	+7.6Billion إجمالي قيمة صفقات البيع	+101Billion إجمالي قيمة صفقات الايجار	+661K صفقة تأجير سكنية	+2.6Billion إجمالي قيمة الصفقات السكنية	+150ML مساحات تأجيرية تجارية / م2

دراسات الموقع

Site Studies

تحليل المخاطر المرتبطة بالعقار

نقاط القوة:

- موقع العقار بوسط مدينة الرياض .
- قرب الموقع من الطرق المحورية الرئيسية والتي تربطه بأنحاء مدينة الرياض مثل **(طريق الملك فهد ، و طريق مكة المكرمة).**
- قرب الموقع من مراكز الاعمال والوزارات والمستشفيات الكبرى

نقاط الضعف:

- وجود الموقع على شارع تجاري رئيسي .
- شكل الأرض الغير منتظم

الفرص :

- الاستفادة من قرب موقع العقار من مراكز الاعمال والوزارات والمستشفيات الكبرى .
- ندرة المشاريع السكنية والفندقية والإدارية المميزة التي تلبي حاجة السوق بمنطقة العقار .

التحديات:

- تسعى لتطوير يلائم اقتصاد المملكة وتوجهه نحو الأسواق العالمية .
- التخلص من جميع أنواع المخاطر التي تهدد منطقة العقار .
- تحقيق الإيرادات هو العامل الأساسي في تقدير قيمة العقار .
- موقع العقار ضمن الاحياء متوسطة الملائة المالية بالمدينة

بيانات الملكية

بيانات صك الملكية

اسم المالك	رقم الصك	تاريخ الصك	نوع الملكية
شركة تمدين الأولى العقارية	499020006711 999020006710	04 /02/ 1446 هـ 04 /02/ 1446 هـ	مرهون

الموقع- رقم القطعة - رقم المخطط - مساحة الأرض:

المدينة - الحي	رقم القطعة	رقم المخطط	مساحة الارض
الرياض - المعذر	1 / 168	1569	3069.37 متر مربع
الرياض - المعذر	1 / 170	1569	6217.47 متر مربع

الحدود والاطوال:

الحدود و الاطوال							
رقم القطعة	الحد الشمالي	طول الحد	الحد الجنوبي	طول الحد	الحد الشرقي	طول الحد	الحد الغربي	طول الحد
1 / 170	شارع عرض 17.46م	50	شارع عرض 40 م	101.6	قطعة 169 وملتقى شوارع	70.13	شارع عرض 20م	109.56
1 / 168	قطعة 167	50	شارع عرض 17.46م	50	شارع عرض 15م	61.02	شارع عرض 20م	61.76

الافتراضات الخاصة بملكية العقار

العقار محل التقييم مرهون لصالح شركة الراجحي للتطوير المحدودة و 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 عـدم تحقـق ذلـك يمكـن أن يتأثر رأي قيمة العقار

بيانات العقار والخدمات المتوفرة بمنطقة العقار

بيانات العقار

المدينة	الرياض	**حي**	المعذر
شارع	الملك سعود	**نوع العقار**	مبنى سكني + ارض مواقف سيارات
رقم المخطط	1569	**رقم القطعة**	1 / 168 - 1 / 170
مساحة الارض	6217.47 متر مربع و 3069.37 متر مربع	**مساحة المباني**	55,420 متر مربع

الخدمات والمرافق المتوفرة بمنطقة العقار

شبكة الكهرباء	شبكة الهاتف	شبكة المياه	شبكة الصرف الصحي
✓	✓	✓	✓
شبكة تصريف مياه الامطار	مساجد	مستوصف	حديقة
✓	✓	✓	✓
أسواق عامة	دفاع مدني	مركز شرطة	مستشفى
✓	✓	✓	✓
فنادق	محطة وقود	مدارس	مراكز حكومية
✓	✓	✓	✓

العوامل المؤثرة على العقار

الوصف	محددات التأثير	عنصر التأثير
نظرة عامة على المنطقة	أهمية المنطقة	يقع العقار وسط مدينة الرياض بحي المعذر على شارع الملك سعود مع سهولة وصول لطريق الملك فهد
العوامل الطبيعية (البيئية)	تضاريس الأرض	مستوية
	التلوث	لا يوجد
العوامل التخطيطية (العمرانية)	الموقع من المدينة	وسط المدينة
	البنية التحتية	مكتملة
	تجهيزات البلدية	مكتملة
	خصائص الأرض	غير منتظمة الاضلاع والاطوال
أنظمة البناء	استخدام الأرض	سكني - تجاري - مكتبي
	نسبة البناء - عدد الأدوار	أرضي + 11 أدوار + 50% ملاحق علوية
عوامل اقتصادية	العرض والطلب	متوسط
	أسعار الأراضي	متوسطة
عوامل قانونية	العجز والتعديات على العقار	لا يوجد

وصف العقار

- تم تحديد مساحة مسطحات البناء بناء على **(رخصة البناء).**
- يوجد خطاء في رخصة البناء حيث لم يتم تدوين الدور العاشر وهو موجود حسب الواقع .
- تم تحديد عمر العقار ب **(7)**سنة بناء على **(رخصة البناء).**
- رقم رخصة البناء **16964 / 1433** بتاريخ **25 / 02 / 1437 هـ**
- حالة العقار في تاريخ التقييم **(2024/12/31)**
- عند معاينة العقار تبين لنا أنه عبارة عن **(مبنى سكني + أرض خلفية مخصصة كمواقف سيارات)**, مفصلة على النحو التالي:

مكونات المبنى

#	الدور	المساحة (م2)	الاستخدام
1	قبو	6217.47	مواقف سيارات
2	دور ارضي	2721.50	8 معارض تجارية
3	دور اول	4033.50	18 وحدة سكنية
4	دور ثاني	4033.50	18 وحدة سكنية
5	دور ثالث	4033.50	18 وحدة سكنية
6	دور رابع	4033.50	18 وحدة سكنية
7	دور خامس	4033.50	18 وحدة سكنية
8	دور سادس	4033.50	18 وحدة سكنية
9	دور سابع	4033.50	18 وحدة سكنية
10	دور ثامن	4033.50	18 وحدة سكنية
11	دور تاسع	4033.50	18 وحدة سكنية
12	دور عاشر	4033.50	18 وحدة سكنية
13	ملحق علوي	2012.70	7 وحدات سكنية + مسبح + نادي صحي
14	غرفة كهرباء	100	خدمات

وصف العقار

التشطيبات الداخلية

الارضيات	تكسية الجدران	الاسقف	الابواب
رخام - بورسلان	دهان	اسقف مستعارة شرائح جبسية	خشب مقنو
نوع العزل	**السلالم**	**الأطقم الصحية**	**النوافذ**
حراري - مائي	رخام	ذو جودة عالية	المنيوم وزجاج دبل

التشطيبات الخارجية

الارضيات	الأبواب	المرافق	الواجهات
رخام	زجاج سكريت كهربائي	مراكن زرع تجميلية	زجاج - دهان

الأنظمة الكهرو ميكانيكية والتكييف

نظام تغذية المياه	الاضاءة	التمديدات والمخارج الكهربائية	المصاعد	التكييف
نظام مضخات كهربائية اتوماتيكية	ذو جودة عالية موفر للطاقة	ذو جودة عالية	2 مصاعد	مركزي

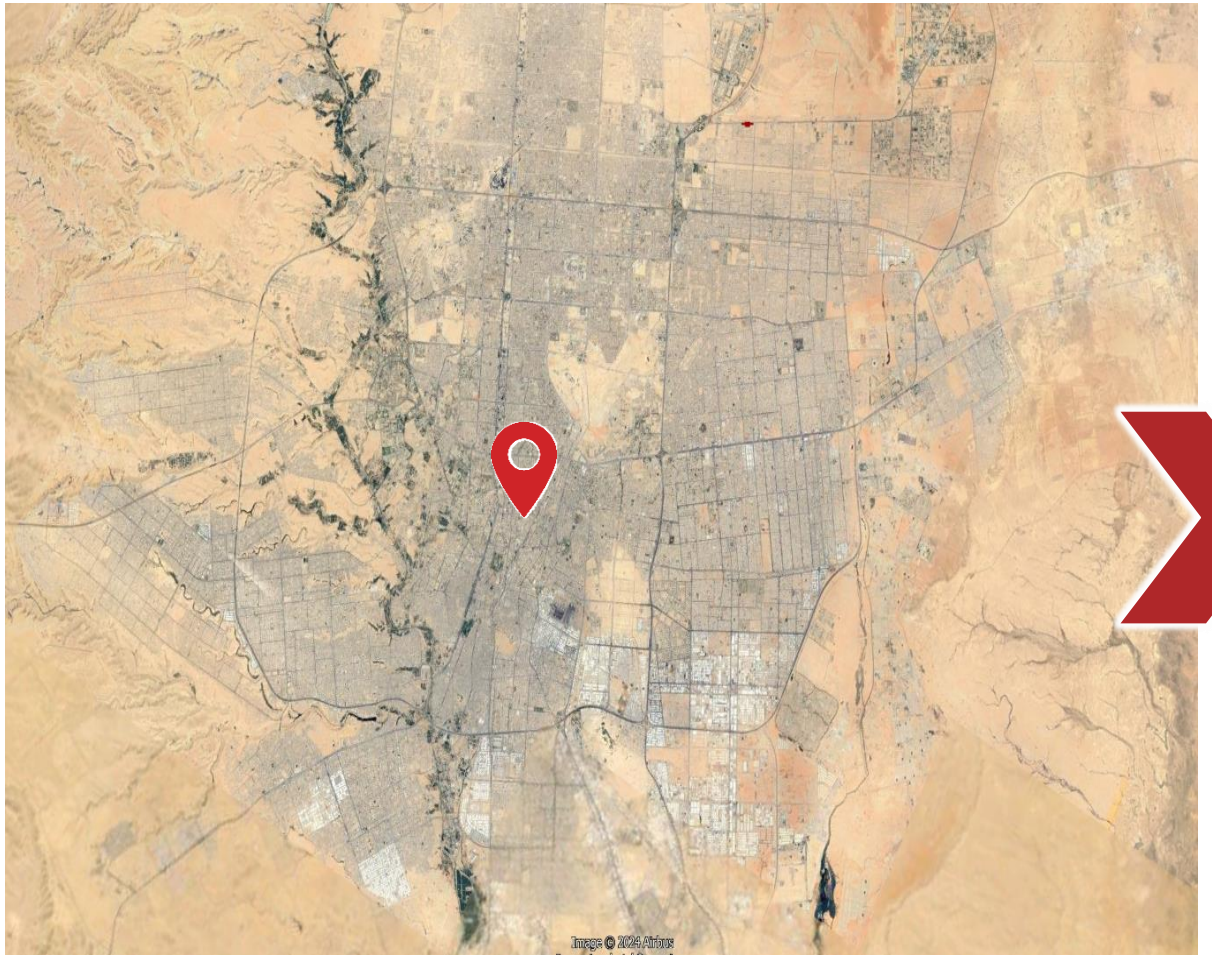
أنظمة الامن و السلامة - مرافق أخرى

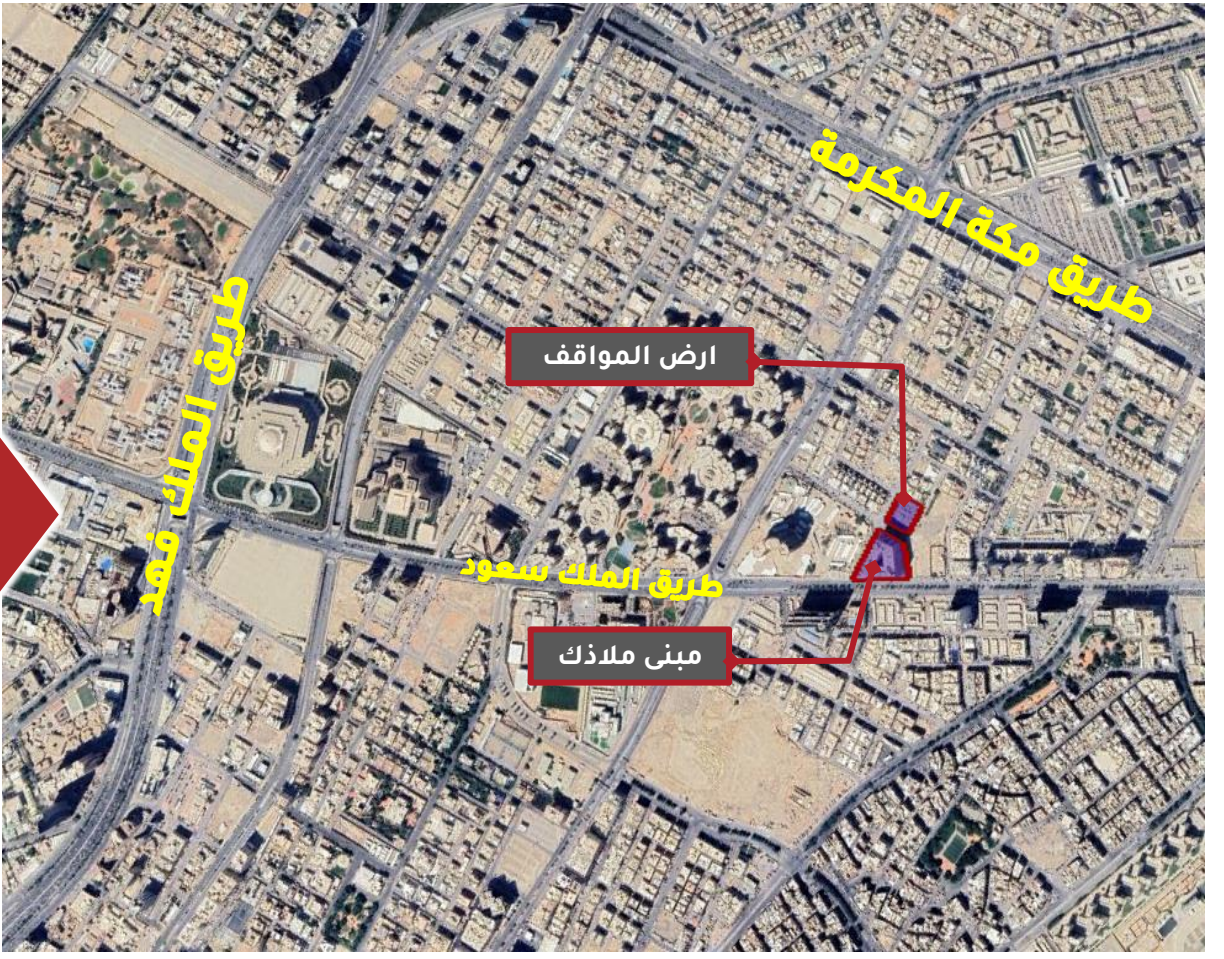
أنظمة أمنية	أنظمة انذار واطفاء الحرائق	مواقف السيارات	مرافق
كاميرات مراقبة داخلية وخارجية	أنظمة استشعار الحرائق - خراطيم إطفاء الحرائق	قبو - خارجية	لا يوجد

موقع العقار

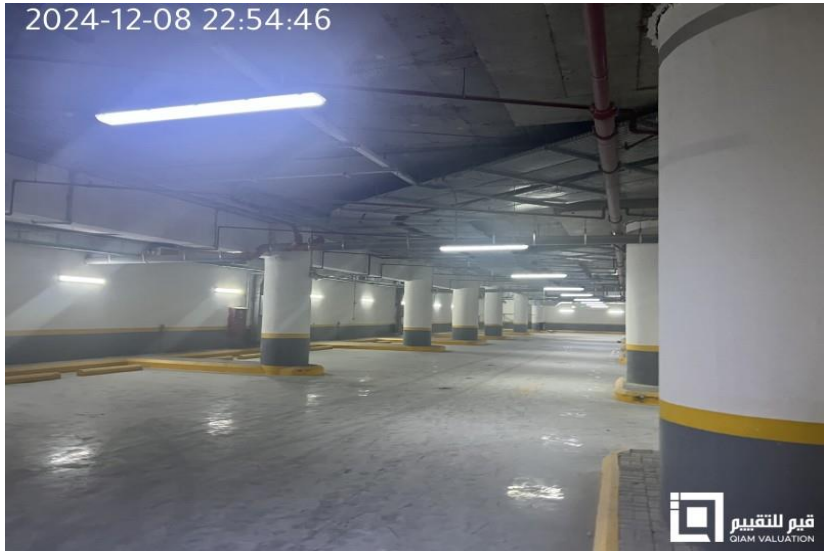
يقع العقار بمدينة : **الرياض** حي : **المعذر** شارع : **الملك سعود**

احداثيات الموقع	46.704917	E :	24.678306	N :

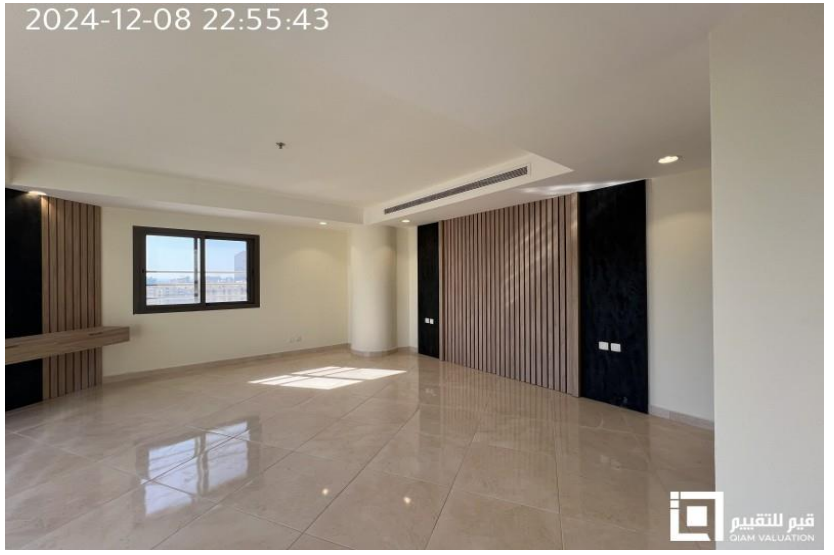


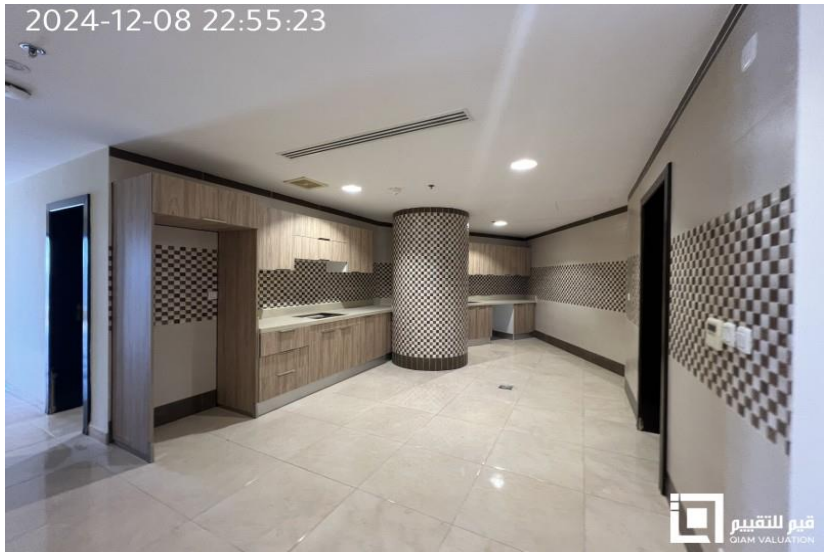


مسح فوتوغرافي للعقار



مسح فوتوغرافي للعقار





التقييم

Evaluation

أساليب التقييم

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 هنا عوامل متعلقة بالوقت, أو الإزعاج أو المخاطرأو أي عوامل أخر متعلقة. ويقدم الأسلوب مؤشرًا للقيمة عن طريق حساب التكلفة الحالية لاحال أو إعادة إنتاج الأصل, ومن ثم خصم الإهاك المادي وجميع أشكال التقادم الأخر.

أسلوب الدخل

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

أسلوب السوق

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

أسلوب السوق معيار رقم 105

هي طريقة تقدير قيمة عقار أو أملاك عقارية بالاعتماد على المقارنة السوقية بين العقار محل التقييم والعقارات المشابهة الموجودة في نفس منطقة والتي تم بيعها حديثا. ويتم استخلاص مؤشر القيمة للعقار محل التقييم من خلال تطبيق وحدات مقارنة مناسبة والقيام بتعديلات وعمليات تسوية على أسعار بيع العقارات المشابهة بناء على عناصر المقارنة .

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

- تم بيع الأصل محل التقييم مؤخرًا في معاملة مناسبة لأساس القيمة.
- أن يكون الأصل محل التقييم أو أصول مشابهة له يتم تداولها بنشاط في سوق مفتوح.
- توجد معاملات متكررةً أو حديثةً لأصول مشابهة يمكن ملاحظتها.

الخطوات الرئيسة في طريقة المعاملات المقارنة هي كما يلي:

- تحديد وحدات المقارنة التي يستخدمها المشاركون في السوق ذات الصلة.
- تحديد المعاملات المقارنة المتعلقة وحساب مقاييس التقييم الرئيسة لتلك المعاملات.
- إجراء تحليل مقارن متسق لأوجه التشابه والاختلاف النوعية والكمية بين الأصول المقارنة والأصل محل التقييم.
- إجراء التعديلات اللازمة إن وجدت على مقاييس التقييم لتعكس الفروق بين الأصل محل التقييم والأصول المقارنة.
- تطبيق مقاييس التقييم المعدلة على الأصل محل التقييم.
- تتم التسوية بين مؤشرات القيمة إذا تم استخدام أكثر من مقياس للتقييم.

.

أسلوب التكلفة معيار رقم 105

هو طريقة تقييم تقوم بحساب القيمة الرأسمالية او السوقية لعقار ما بجمع قيمة أرض العقار العقار مع قيمة المباني المقامة على الموقع.

ينبغي أن يطبق أسلوب التكلفة ويعطى الأولوية/وزن مهم في الحالات التالية:

- عندما يتمكن المشارك من إعادة إنتاج الأصل بنفس خصائص الأصل محل التقييم، دون قيود تنظيمية أو قانونية، وأن يتم إنتاج الأصل بسرعة كافية بحيث لا يضطر المشارك إلى دفع مبلغ إضافي لاستخدام الأصل فورًا.
- لا ينتج الأصل الدخل بطريقة مباشرة، والطبيعة الفريدة للأصل تجعل استخدام أسلوبي الدخل والسوق غير مجدي.
- يعتمد أساس القيمة المستخدمة على تكلفة الاحلال، مثل: قيمة الاحلال.

الطريقة المستخدمة من أسلوب التكلفة:

أ. طريقة تكلفة الاحلال: وهي طريقة الوصول إلى القيمة عن طريق حساب تكلفة أصل مماثل

طريقة تقدير قيمة المباني بطريقة القسط الثابت

- طريقة القسط الثابت : يتم حساب طريقة القسط الثابت بالقانون (العمر الحالي للمبنى / العمر الأفتراضي) * 100

.

أسلوب الدخل معيار رقم 105

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

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

.أ. عندما تكون قدرة الأصل على توليد الدخل هو العنصر الأساسي الذي يؤثر على القيمة من وجهة نظر المشاركين في السوق.
.ب. تتوفر توقعات معقولةً لمبلغ الإيرادات المستقبلية للأصل محل التقييم وتوقيتها ولكن لا يوجد سو 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 التدفقـات النقديـة المستقبلية إلى قيمة حالية, في عبارةٌ عن تطبيقات متنوعة في استخدام طريقة التدفقات النقدية المخصومة (DCF) والمفاهيم الواردة أدناه تنطبق جزئيًا أو كليًا على كافة طرق أسلوب الدخل.

طريقة التدفقات النقدية المخصومة (DCF):

هي طريقة مالية لتقدير قيمة اصل مالي او حقيقي ويتم استخلاص مؤشر القيمة من خلال حساب القيمة الحالية للتدفقات النقدية المستقبلية و يتم تطبيق طريقة التدفقات النقدية المخصومة لتقييم عقار او أملاك عقارية تدر دخلا بالاعتماد على توقع الدخل المستقبلي للعقار محل التقييم ويتم استخلاص مؤشر القيمة للعقار .من خلال حساب القيمة الحالية لصافي الدخل التشغيلي او صافي القيمة الايجارية المتوقعة للعقار.

طريقة الرسملة المباشرة:

يتم تطبيق طريقة الرسملة المباشرة في حال ان صافي القيمة الايجار 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.

طرق التقييم المستخدمة - التسلسل الهرمي للقيمة العادلة

طرق التقييم المستخدمة:

أساليب التقييم	أسلوب السوق	أسلوب التكلفة	أسلوب الدخل
الأسلوب المستخدم	**بشكل مساعد**	**بشكل مساعد**	**بشكل أساسي**
طرق التقييم المستخدمة	المقارنات المشابهة	تكلفة الاحلال	التدفقات النقدية المخصومة
أسباب الاستخدام / عدم الاستخدام	لمعرفة أسعار السوق للأراضي والوحدات	العقار عبارة عن مبنى تجاري فندقي	العقار مدر للدخل

التسلسل الهرمي:

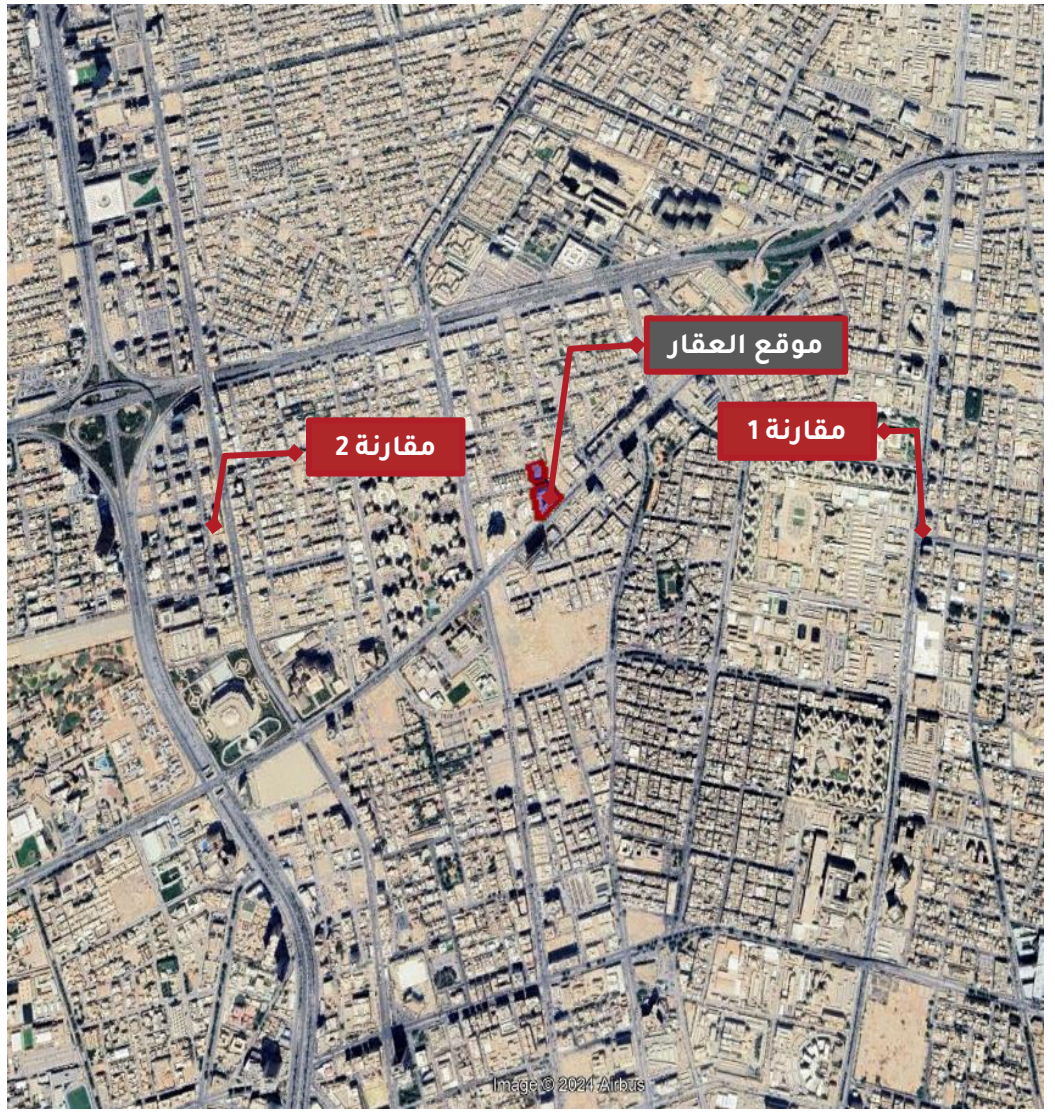
التسلسل الهرمي للقيمة العادلة هو الذي يصنف مدخلات أساليب التقييم المستخدمة لقياس القيمة العادلة إلى ثلاث مستويات وهي كالتالي:

المستوى	التوضيح	بيان المدخلات	التصنيف	مصدرها	الحكم والتوثيق
الأول	هي الأسعار المعلنة (غير المعدلة) في أسواق نشطة للأصول أو الإلتزامات المطابقة الممكن الوصول إليها في تاريخ القياس وتعطى الأولية	----	----	----	----
الثاني	هي المدخلات بخلاف الأسعار المعلنة الواقعة ضمن المستوى الأول والتي يمكن رصدها للأصل أو الإلتزام سواء بشكل مباشر أو غير مباشر	العروض السكنية والسكنية تجارية في منطقة العقار	تصنف ضمن المستوى الثاني	مكاتب عقارية معتمدة في منطقة العقار	موثوقة حسب تحليل السوق المشابهة والتأكد منها بعد بحث وتحليل السوق -والمقابلات المباشرة - وأرشيف الشركة الداخلي للمعاملات والصفقات
الثالث	هي المدخلات التي لايمكن رصدها وتعطى الأولية الأدني	----	----	----	----

تقدير القيمة

Estimated value

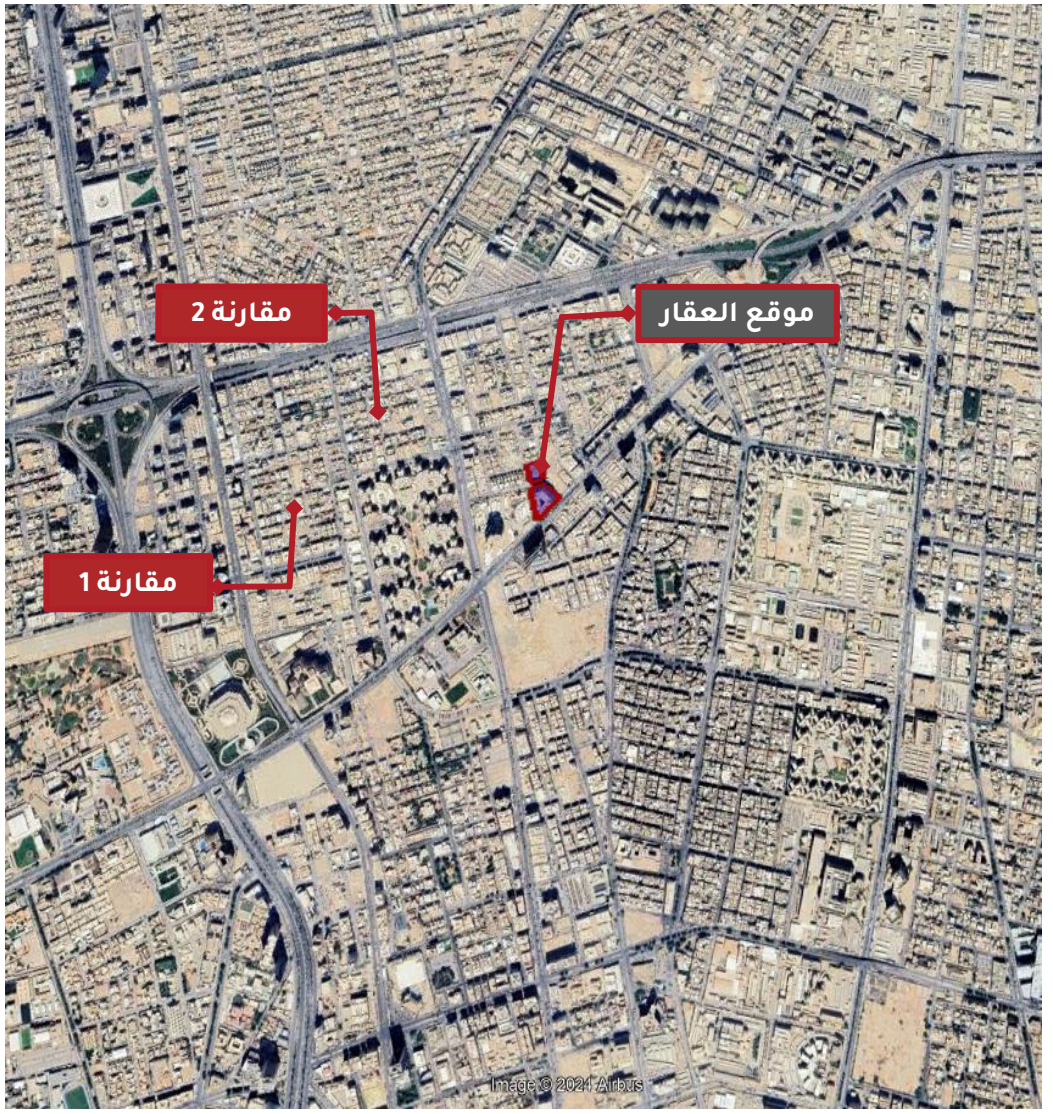
تقدير قيمة أرض (المبنى) - أسلوب السوق - طريقة المقارنات



تقييم الأرض حسب أسلوب السوق - طريقة المقارنة بالبيوع المشابهة

البند		العقارات المقارنة					
		العقار المقارن 1			العقار المقارن 2		
عوامل التسويات	العقار محل التقييم	القيمة		التسوية	القيمة		التسوية
سعر المتر المربع	***	12,000			18,000		
الحالة	***	معروض			معروض		
تاريخ التقييم / العرض	2024	2024			2024		
ظروف السوق	***	-10.00%	-	1,200	-10.00%	-	1,800
شروط التمويل	***	0.00%	-		0.00%	-	
قيمة ظروف السوق	***	(1,200.00)			(1,800.00)		
القيمة بعد التسويات الأولية	***	10,800			16,200		
المساحة (م2)	6217.47	1,978	-7%		1,867	-7%	
سهولة الوصول	عالي	عالي	0%		عالي	0%	
موقع العقار	متوسط	منخفض	5%		عالي	-10%	
شكل الأرض	مستوية	مستوية	0%		مستوية	0%	
طبوغرافية الأرض	غيرمنتظمة الاضلاع	منتظمة الاضلاع	-5%		منتظمة الاضلاع	-5%	
الاستخدام	سكني تجاري	سكني تجاري	0%		سكني تجاري	0%	
الشوارع المحيطة	3	3	0%		3	0%	
الإجمالي		-7.00%			-22.00%		
قيمة التسوية للمتر المربع		756-			3,564-		
قيمة المتر النهائية بعد التسوية		10,044			12,636		
صافي متوسط قيمة المتر (ريال / المتر)		11,340					
القيمة السوقية للأرض (ريال سعودي)		70,506,110					

تقدير قيمة أرض(المواقف) - أسلوب السوق - طريقة المقارنات



تقييم الأرض حسب أسلوب السوق - طريقة المقارنة بالبيوع المشابهة							
البند		العقارات المقارنة					
عوامل التسويات	العقار محل التقييم	العقار المقارن 1		العقار المقارن 2			
		القيمة	التسوية	القيمة	التسوية		
سعر المتر المربع	***	6,500		7,000			
الحالة	***	معروض		معروض			
تاريخ التقييم / العرض	2024	2024		2024			
ظروف السوق	***	-5.00%	- 325	-5.00%	- 350		
شروط التمويل	***	0.00%	-	0.00%	-		
قيمة ظروف السوق	***	(325.00)		(350.00)			
القيمة بعد التسويات الأولية	***	6,175		6,650			
المساحة (م2)	3069.37	1,990	-7%	750	-10%		
سهولة الوصول	عالي	متوسط	5%	متوسط	5%		
موقع العقار	عالي	متوسط	5%	متوسط	5%		
شكل الأرض	مستوية	مستوية	0%	مستوية	0%		
طبوغرافية الأرض	منتظمة الاضلاع	منتظمة الاضلاع	0%	منتظمة الاضلاع	0%		
الاستخدام	سكني	سكني	0%	سكني تجاري	0%		
الشوارع المحيطة	3	2	5%	2	5%		
الإجمالي		8.00%		5.00%			
قيمة التسوية للمتر المربع		494		333			
قيمة المتر النهائية بعد التسوية		6,669		6,983			
صافي متوسط قيمة المتر (ريال / المتر)		6,826					
القيمة السوقية للأرض (ريال سعودي)		20,950,752					
القيمة السوقية للأرض (ريال سعودي) بعد التقريب		20,951,000					

أفتراضات طريقة المقارنات المشابهة

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

الضبط النسبي للمساحة : جرت العادة ان ترويج مساحة أقل من الأرض يحقق قيمة أعلى مقارنة بالأرض الأكبر مساحة وأحيانا العكس ، وهنا تم أفتراض تخصيص نسبة 5% لكل مضاعف وقد تختلف النسبة حسب تقدير وخبرة المقيم العقاري بالأعتماد على حالة السوق العقاري وخبرة المقيم.

حالة وظروف السوق: غالبا 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 للعقارات المقارنة (عالي , متوسط ,منخفض) وعليه تم أفتراض نسبة 5% لكل مستوى .

موقع العقار : الموقع هو مكان تواجد العقار سواء كان على واجهة طريق أو صف ثاني أو له طريقين أو مدخلين وله تاثير مباشر وعالى على قيمة العقار ، ونصفها (عالي , متوسط ,منخفض) وعليه تم أفتراض نسبة 5% لكل مستوى .

شكل الأرض: من الخصائص المادية التي توثر على العقار هو شكل الأرض هل هي منتظمة أو غير منتظمة ، وهنا تم أفتراض نسب 5% .

الأستخدام: تمت مراعاة التخطيط الخاص بالعقار حيث انه تخطيط (سكني , تجاري مكتبي , زراعي , صناعي)للعقار محل التقييم والعقارات المقارنة ومن الممكن اشتمال العقار على اكثر من استخدام ، وعليه تم أفتراض نسبة 5% حسب تصنيف الاستخدام .

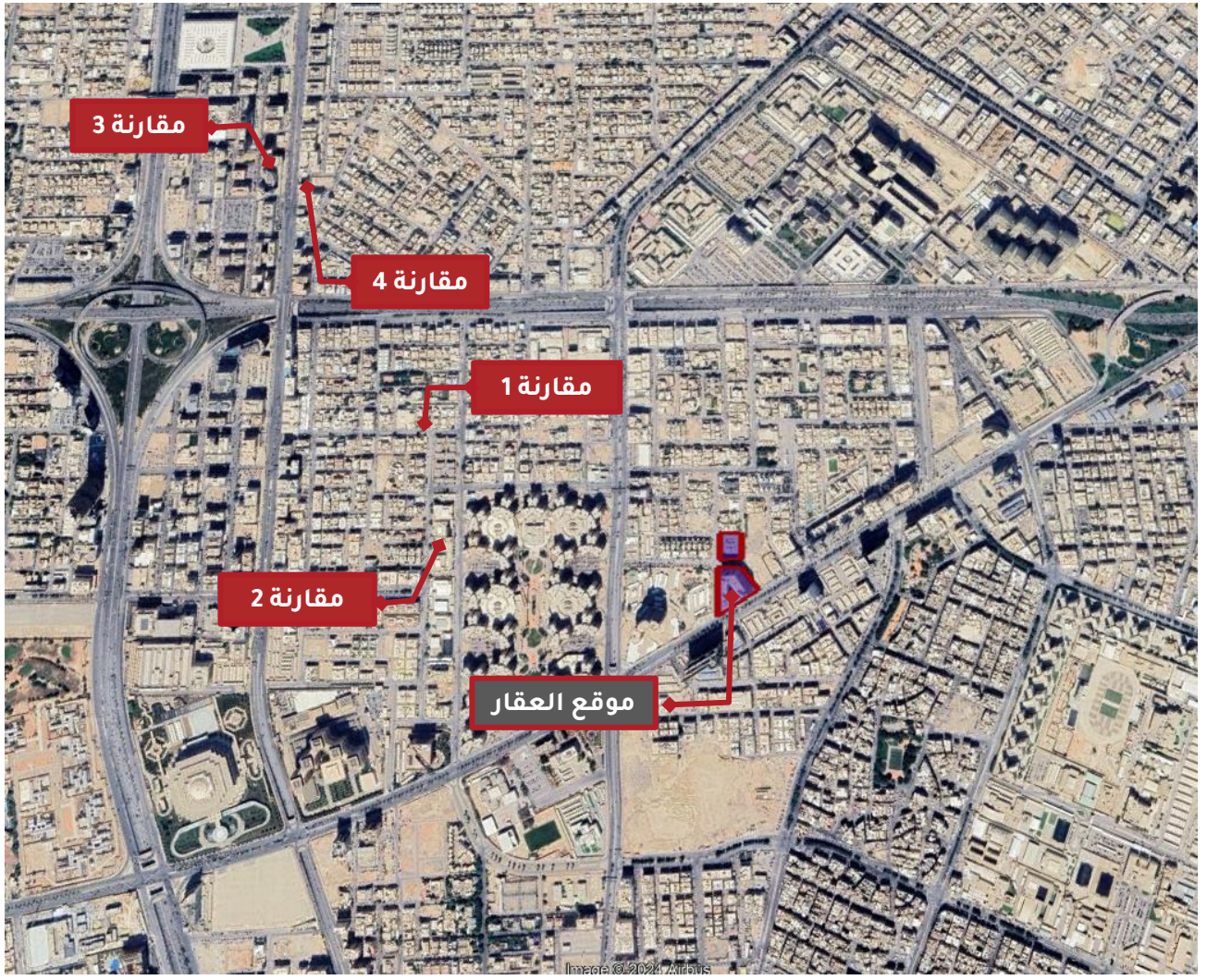
الشوارع المحيطة : يوثر الموقع على قيمة العقارات بصفة مباشرة أذا كان على شارع واحد أوشارعين وكذلك بمايوفره من أطلاله وتوفير مزايا مختلفة ، وهنا تم أفتراض نسبة 5% لكل شارع .

تقدير قيمة العقار - أسلوب التكلفة - طريقة الاحلال

أولا : تكاليف البناء (التكاليف المباشرة)			
البند	المسطح م2	ريال / م2	القيمة (ريال)
قبو	6217.47	2,200	13,678,434
دور ارضي	2721.5	2,800	7,620,200
الأدوار 1 - 2 - 3 - 4 - 5 - 6 - 7 - 8 - 9 - 10 - 11	44368.5	2,800	124,231,800
ملحق علوي	2012.7	2,800	5,635,560
غرفة كهرباء	100	1,000	100,000
الإجمالي (ريال)	55,420		151,265,994
ثانيا :التكاليف الأخرى (الغير مباشرة)			
الرسوم المهنية		1%	1,512,660
شبكة المرافق		1%	1,512,660
تكاليف الإدارة		1%	1,512,660
تكاليف التمويل (0سنوات / 0%)		0%	-
ربحية المطور		15%	22,689,899
الإجمالي (ريال)			27,227,879
إجمالي تكلفة المباني (ريال)			**178,493,873**

ثالثا : تكلفة الإهلاك		
العمر الافتراضي للعقار (سنة)	سنة	50
العمر الحالي للعقار (سنة)	سنة	7
العمر المتبقي للعقار (سنة)	سنة	43
معدل الاهلاك	%	14
قيمة الاهلاك	ريال	24,989,142
قيمة المبنى النهائية (ريال)		153,504,731
رابعاً : قيمة العقار حسب أسلوب التكلفة		
القيمة النهائية لأرض المبنى (ريال)		70,506,110
القيمة النهائية لأرض مواقف السيارات (ريال)		20,951,000
القيمة النهائية للمباني (ريال)		153,504,731
القيمة السوقية للعقار حسب أسلوب التكلفة (ريال)		**244,961,841**
القيمة السوقية للعقار حسب أسلوب التكلفة بعد التقريب (ريال)		**244,962,000**

تحليل بيانات مسح السوق - الوحدات السكنية



نتائج مسح السوق - الوحدات السكنية

#	المقارنة	المساحة (م2)	قيمة المتر التأجيري	القيمة الايجارية
1	شقة سكنية	150	453	68,000
2	شقة سكنية	220	454	100,000
3	معرض تجاري	63	873	55,000
4	معرض تجاري	300	833	250,000

تحليل بيانات أفتراضات التقييم - طريقة الرسملة المباشرة

معدل العائد التشغيلي:

تحليل معدل الرسملة - طريقة الإستخلاص من السوق بالنظر الى نشاط السوق وتقارير شركة قيم للاستثمارات المشابهة وكذلك بالنظر للتقارير الاقتصادية الصادرة من بعض مراكز الدراسات ومن مركز معلومات شركة قيم للتقييم فقد تبين لنا أن العائد في المنطقة للمشاريع السكنية المشابهة يتراوح 8% -الى 9% وعليه فقد تم افتراض معدل العائد بمعدل 9% لوجود العديد من العوامل التي تؤثر على معدل العائد تتمثل في موقع المبنى وعمرة وحالته ووضع المستأجرين ودرجة المخاطر المرتبطة بالسداد ومدة العقد الحالي يتأثر معدل الرسملة بمعدلات الطلب والعرض لنفس النوع من العقارات.

الدخل التأجيري:

تم تحليل دخل العقار من خلال الاطلاع على العقود الخاصة بالعقار وتم مقارنة ذلك بالسوق للتحقق حيث ان القيمة الايجارية للعقار 20,000,000 ريال بعقد واحد وبقيمة ايجارية ثابته طيلة مدة العقد ..

معدل الاشغار ومخاطر الائتمان :

نظرا ان العقار مؤجر بعقد واحد فقد تم افتراض معدل الاشغار ومخاطر الائتمان بنسبة 0%

معدل المصاريف التشغيلية :

نظرا ان العقار مؤجر بعقد واحد مع الاخذ في الاعتبار تحمل المستأجر لجميع المصاريف والالتزامات الخاصة بالعقار فقد تم افتراض معدل المصاريف التشغيلية بنسبة 0%

بيان الدخل السنوي للعقار

البند	عدد الوحدات	المساحة (م2)	قيمة تأجير المتر (ريال / المتر)	القيمة الايجارية (ريال / سعودي)
الشقق السكنية	205	37104.96	472	17,500,000
المعارض التجارية	8	2721.5	919	2,500,000
إجمالي الدخل السنوي للعقار (ريال / سعودي)				20,000,000

حساب القيمة السوقية - طريقة الرسملة المباشرة

حساب القيمة السوقية - أسلوب الدخل - طريقة الرسملة المباشرة

البند	القيمة
إجمالي الدخل التأجيري	20,000,000
معدل الاشغار ومخاطر الائتمان	0%
مجمل الدخل الفعلي	20,000,000
معدل المصاريف التشغيلية	0%
صافي الدخل التشغيلي	20,000,000
معدل العائد	9%
القيمة السوقية للعقار حسب طريقة رسملة الدخل	222,222,222
القيمة السوقية للعقار حسب طريقة رسملة الدخل (بعد التقريب)	222,222,000

القيمة النهائية للعقار

استنادا الى غرض التقييم وطبيعة العقار وخصائصه كونه عقار **برج سكني + ارض مخصصة كمواقف سيارات** مؤجرة بعقد واحد فإن تقييم العقار بأسلوب الدخل (طريقة الرسملة المباشرة) تعتبر أفضل طريقة لتقدير السعر في تاريخ القياس بتاريخ **2024/12/31** والتي تم التوصل اليها بأسلوب الدخل للمبنى وأسلوب السوق للأرض الخلفية كأساس للقيمة العادلة للعقار محل التقييم وهي حسب الاتي :

سعر (مبنى ملاذك) في تاريخ القياس رقماً (ريال سعودي)	سعر (مبنى ملاذك) في تاريخ القياس كتابة (ريال سعودي)
222,222,000	مائتان واثنان وعشرون مليون ومائتان واثنان وعشرون الف فقط لا غير

اعتمد هذا التقرير المدير التنفيذي
اسماعيل محمد الدبيخي

قيم للتقييم
QIAM VALUATION
C.R: 1010927632

فريق العمل

إسماعيل الدبيخي
مقيم عقاري أساسي زميل
عضوية رقم 121000005

سالم محمد ال فائع
مقيم عقاري أساسي زميل
عضوية رقم 1210000013

تركي سعيد الوادعي
مقيم عقاري منتسب
عضوية رقم 1210002981

ملاحق

Attachments

المستندات المستلمة من العميل

وثيقة تملك عقار

الرقم: 999020006710
التاريخ: 2024/08/08
1446/2/4

البيانات الأساسية

رقم الوثيقة	999020006710	تاريخ الوثيقة	1446/2/4
القيود	مرهون	الحالة	فعال
تاريخ الوثيقة السابقة	1446/1/17	المساحة	6,217.47
نوع العملية	صفقة بتمويل	رقم الوثيقة السابقة	981968000268

القيود

القيد	الجهة المرتهنة	رقم المنشأة	قيمة الرهن	تاريخ الاستحقاق
مرهون	شركة الراجحي المصرفية للاستثمار	7000102744	ر.س 141,670,712	

الملاك

رقم الهوية	الاسم	نسبة التملك
7010776792	شركة تمدين الاولى العقارية شركة شخص واحد	% 100

العقار

رقم الهوية العقارية	نوع العقار	مساحة العقار(م²)	نوع الاستخدام
لا يوجد	قطعة الارض	6,217.47	لا يوجد
البلك		المجاورة / الجزء	
لا يوجد		لا يوجد	
الموقع		نموذج العقار	
لا يوجد		لا يوجد	

رقم القطعة	رقم المخطط	الحي	المدينة
1 / 170	1569	المعذر	الرياض

الحد	النوع	وصف الحد	الطول م²
شمالا	شارع	مستحدث عرض 17.46م	50
جنوبا	شارع	عرض 40م	101.6
شرقا	قطعة	رقم 169 + ملتقى شوارع	منكسر 3.76م +66.83م
غربا	شارع	عرض 20م	109.56

صدرت هذه الوثيقة من منصة البورصة العقارية ويمكن التحقق من صحة هذه الوثيقة عبر خدمات وزارة العدل.

الصفحة 1 من 1

وثيقة تملك عقار

الرقم: 499020006711
التاريخ: 2024/08/08
1446/2/4

البيانات الأساسية

رقم الوثيقة	499020006711	تاريخ الوثيقة	1446/2/4
القيود	مرهون	الحالة	فعال
تاريخ الوثيقة السابقة	1446/1/17	المساحة	3,069.37
نوع العملية	صفقة بتمويل	رقم الوثيقة السابقة	381968000267

القيود

القيد	الجهة المرتهنة	رقم المنشأة	قيمة الرهن	تاريخ الاستحقاق
مرهون	شركة الراجحي المصرفية للاستثمار	7000102744	ر.س 69,938,388	

الملاك

رقم الهوية	الاسم	نسبة التملك
7010776792	شركة تمدين الاولى العقارية شركة شخص واحد	% 100

العقار

رقم الهوية العقارية	نوع العقار	مساحة العقار(م²)	نوع الاستخدام
لا يوجد	قطعة الارض	3,069.37	لا يوجد
البلك		المجاورة / الجزء	
لا يوجد		لا يوجد	
الموقع		نموذج العقار	
لا يوجد		لا يوجد	

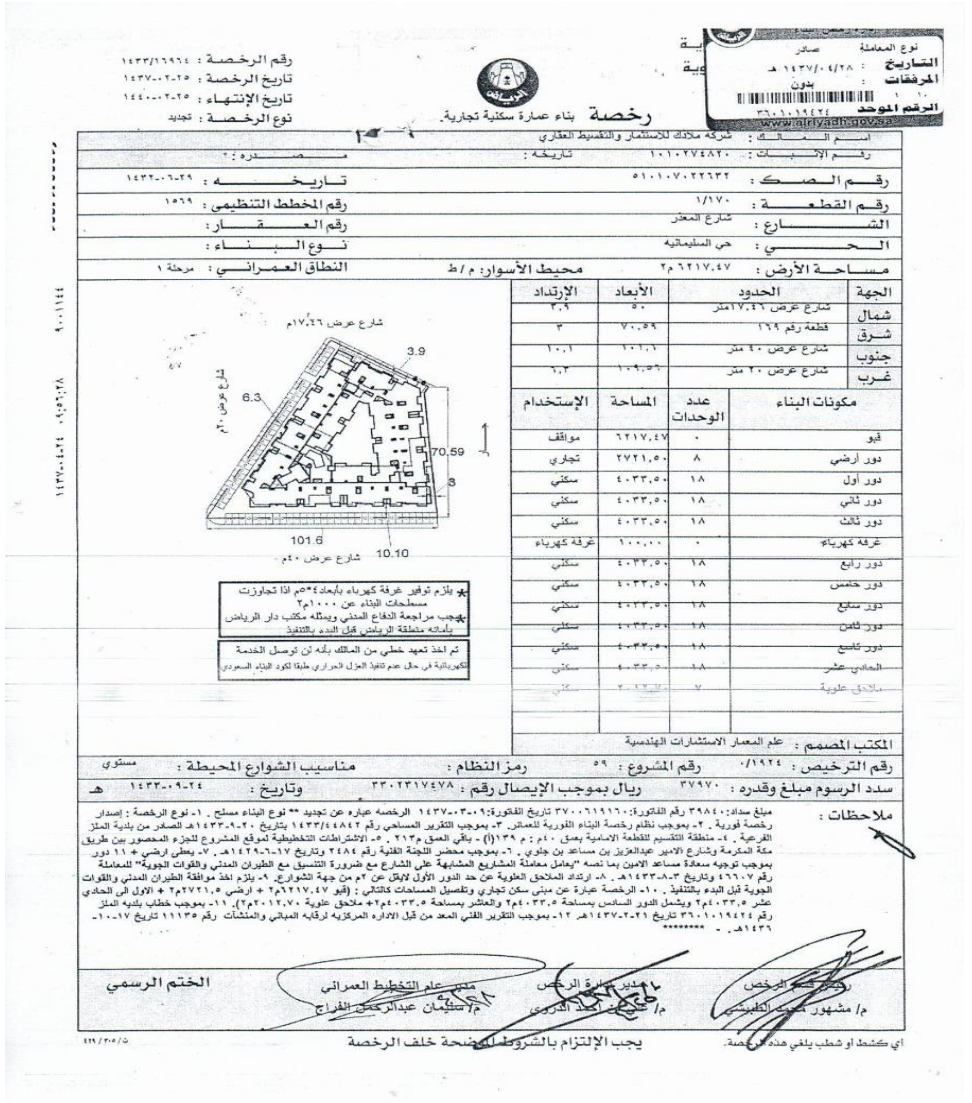
رقم القطعة	رقم المخطط	الحي	المدينة
1 / 168	1569	المعذر	الرياض

الحد	النوع	وصف الحد	الطول م²
شمالا	قطعة	رقم 167	50
جنوبا	شارع	مستحدث بعرض 17.46م	50
شرقا	شارع	عرض 15م	61.02
غربا	شارع	عرض 20م	61.76

صدرت هذه الوثيقة من منصة البورصة العقارية ويمكن التحقق من صحة هذه الوثيقة عبر خدمات وزارة العدل.

الصفحة 1 من 1

المستندات المستلمة من العميل



رخصة بناء عمارة سكنية تجارية.

نوع المعاملة : صادر
التاريخ : ١٤٣٧/٠٤/٢٨ هـ
المرفقات : بدون
الرقم الموحد : ٣٦٠١٠١٩٤٢٤

رقم الرخصة : ١٤٣٣/١٦٩٦٤
تاريخ الرخصة : ١٤٣٧-٠٢-٢٥
تاريخ الإنتهاء : ١٤٤٠-٠٢-٢٥
نوع الرخصة : تجديد

اسم المالك	شركة ملاذك للاستثمار والتقسيط العقاري
رقم الإثبات	١٠١٠٢٧٤٨٢٠
رقم الصك	٥١٠١٠٧٠٢٢٦٣٢
رقم القطعة	١/١٧٠
الشارع	شارع المعذر
الحي	حي السليمانية
مساحة الأرض	٦٢١٧,٤٧ م٢

الجهة	الحدود	الأبعاد	الإرتداد
شمال	شارع عرض ١٧,٤٦متر	٥٠	٣,٩
شرق	قطعة رقم ١٦٩	٧٠,٥٩	٣
جنوب	شارع عرض ٤٠ متر	١٠١,١	١٠,١
غرب	شارع عرض ٢٠ متر	١٠٩,٥٦	٦,٣

مكونات البناء	عدد الوحدات	المساحة	الإستخدام
قبو	٠	٦٢١٧,٤٧	مواقف
دور أرضي	٨	٢٧٢١,٥٠	تجاري
دور أول	١٨	٤٠٣٣,٥٠	سكني
دور ثاني	١٨	٤٠٣٣,٥٠	سكني
دور ثالث	١٨	٤٠٣٣,٥٠	سكني
غرفة كهرباء	٠	١٠٠,٠٠	غرفة كهرباء
دور رابع	١٨	٤٠٣٣,٥٠	سكني
دور خامس	١٨	٤٠٣٣,٥٠	سكني
دور سابع	١٨	٤٠٣٣,٥٠	سكني
دور ثامن	١٨	٤٠٣٣,٥٠	سكني
دور تاسع	١٨	٤٠٣٣,٥٠	سكني
العاشر عشر	١٨	٤٠٣٣,٥٠	سكني
ملاحق علوية	٧	٢٠٣٣,٥٠	سكني

المكتب المصمم : علم المعمار الاستشارات الهندسية

رقم الترخيص : ٠/١٩٢٤ رقم المشروع : ٥٩ رمز النظام : مناسيب الشوارع المحيطة : مستوى

سدد الرسوم مبلغ وقدره : ٣٧٩٧٠ ريال بموجب الإيصال رقم : ٣٣٠٢٣١٤٧٨ وتاريخ : ١٤٣٣-٠٩-٢٤ هـ

ملاحظات :
مبلغ سداد: ٣٩٨٤٠ رقم الفاتورة: ٣٧٠٠٦١٩١٦٠ تاريخ الفاتورة: ١٤٣٧-٠٣-٠٩ الرخصه عباره عن تجديد ** نوع البناء مسلح . ١- نوع الرخصة : إصدار رخصة فورية . ٢- بموجب نظام رخصة البناء الفورية للمعاقر. ٣- بموجب التقرير المساحي رقم ١٤٣٣/٤٨٤٢ بتاريخ ١٤٣٣-٠٩-٢٠هـ الصادر من بلدية الملز الفرعية . ٤- منطقة التقسيم للقطعة الامامية بعمق ١٠م : م ١٣٩ (أ) - باقي العمق م٢١٣ . ٥- الاشتراطات التنظيمية لموقع المشروع للجزء المحصور بين طريق مكة المكرمة وشارع الامير عبدالعزيز بن مساعد بن جلوي . ٦- بموجب محضر اللجنة الفنية رقم ٢٤٨٤ وتاريخ ١٤٢٩-٠٦-١٧هـ . ٧- يعطى ارضي + ١١ دور بموجب توجيه سعادة مساعد الامين بما نصه "يعامل معاملة المشاريع المشابهة على الشارع مع ضرورة التنسيق مع الطيران المدني والقوات الجوية" للمعاملة رقم ١٦٦٠٧ وتاريخ ١٤٣٣-٠٨-٠٣هـ . ٨- ارتداد الملاحق العلوية عن حد الدور الأول لايقل عن ٣م من جهة الشوارع. ٩- يلزم اخذ موافقة الطيران المدني والقوات الجوية قبل البدء بالتنفيذ . ١٠- الرخصة عبارة عن مبنى سكن تجاري وتفصيل المساحات كالتالي : (قبو ٦٢١٧,٤٧م٢ + ارضي ٢٧٢١,٥م٢ + الاول الى الحادي عشر ٤٠٣٣,٥م٢ ويشمل الدور السادس بمساحة ٤٠٣٣,٥م٢ والعاشر بمساحة ٢٠٣٣,٥م٢+ ملاحق علوية ٢٠١٢,٧٠م٢). ١١- بموجب خطاب بلديه الملز رقم ٣٦٠١٠١٩٤٢٤ تاريخ ١٤٣٧-٠٢-٢١هـ ١٢- بموجب التقرير الفني المعد من قبل الاداره المركزيه لرقابه المباني والمنشآت رقم ١١١٣٥ تاريخ ١٤٣٧-٠٢-١٧ ١٤٣٦هـ - ********

الختم الرسمي

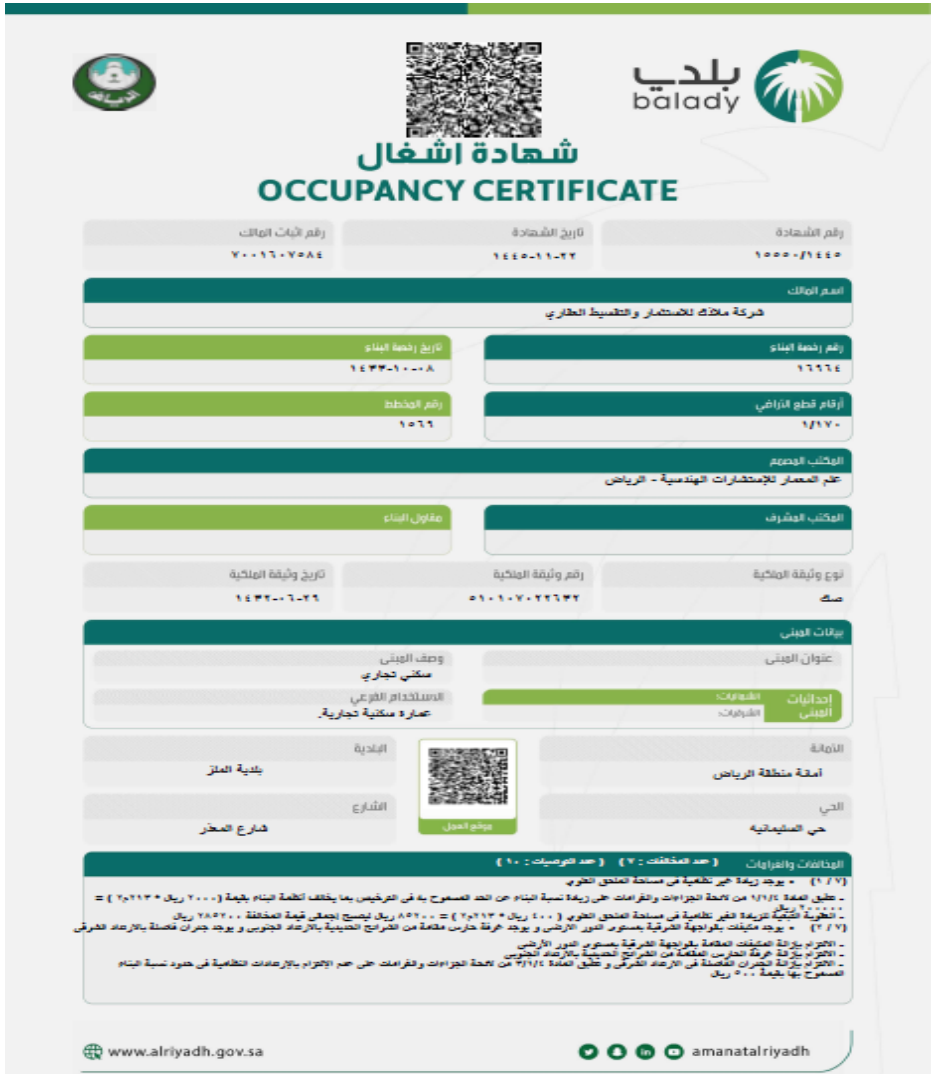
مدير عام التخطيط العمراني
م/ سليمان عبدالرحمن الفراج

مدير ادارة الرخص
م/ [illegible] الدروي

رئيس قسم الرخص
م/ مشهور [illegible] الكثيري

اي كشط او شطب يلغي هذه الرخصة.

يجب الإلتزام بالشروط الموضحة خلف الرخصة



بلدي
balady

شهادة اشغال
OCCUPANCY CERTIFICATE

رقم الشهادة	تاريخ الشهادة	رقم الثبات العالمي
١٥٥٥٠/١٤٤٥	١٤٤٥-١١-٢٢	٧٠٠١٩٦٠٧٥٨٤

اسم العالك
شركة ملاذك للاستثمار والتقسيط العقاري

رقم رخصة البناء	تاريخ رخصة البناء
١٦٩٦٤	١٤٣٣-١٠-٠٨

أرقام قطع الاراضي	رقم المخطط
١/١٧٠	١٥٦٩

المكتب المصمم
علم المعمار للإستشارات الهندسية - الرياض

المكتب المشرف	مقاول البناء

نوع وثيقة الملكية	رقم وثيقة الملكية	تاريخ وثيقة الملكية
صك	٥١٠١٠٧٠٢٢٦٣٢	١٤٣٢-٠٦-٢٩

بيانات المبنى

عنوان المبنى	وصف المبنى
إحداثيات المبنى	الاستخدام الفرعي: عمارة سكنية تجارية.

المنطقة	البلدية
أمانة منطقة الرياض	بلدية الملز
الحي: حي السليمانية	الشارع: شارع المعذر

موقع العمل

المخالفات والغرامات (عدد المخالفات : ٢) (عدد التوصيات : ١٠)

(٢/١) - يوجد زيادة غير نظامية في مساحة المنحنى الخلفي
- تطبق المادة ١/١٧٤ من لائحة الجزاءات والغرامات على زيادة نسبة البناء عن الحد المسموح به في الترخيص بما يخالف أنظمة البناء بقيمة (٢٠٠٠ ريال ٢م٢١٣٠) = ٢٦٠٠٠٠٠ ريال
- أنظمة البناء تتريدة الغير نظامية في مساحة المنحنى الخلفي (٤٠٠ ريال ٢م٢١٣٠) = ٨٥٢٠٠٠ ريال يصبح إجمالي قيمة المخالفة ٢٨٥٢٠٠ ريال

(٢/٢) - يوجد مثيفات بالواجهة الشرقية بمستوى الدور الأرضي و يوجد غرفة حارس ملاصقة من الشرائح الجنوبي و يوجد جدران فاصلة بالارصاد الشرقي
- الالتزام بإزالة المثيفات الملاصقة بالواجهة الشرقية بمستوى الدور الأرضي
- الالتزام بإزالة غرفة الحارس المخالفة من الشرائح الجنوبي بالارصاد الشرقي
- الالتزام بإزالة الجدران الفاصلة في الارصاد الشرقي و تطبق المادة ١/١٧٤ من لائحة الجزاءات والغرامات على عدم الإلتزام بالإرصادات النظامية في حدود نسبة البناء المسموح بها بقيمة ٥٠٠ ريال

www.alriyadh.gov.sa
amanatalriyadh

المستندات المستلمة من العميل

عقـــد إيجـــار
TENANCY CONTRACT

REGA الهيئة العامة للعقار
REAL ESTATE GENERAL AUTHORITY

إيجار EJAR

يعتبر هذا العقد عقدا موثّقا وسنّدا
تنفيذًا بموجب قرار مجلس الوزراء رقم (١٣١) وتاريخ ١٤٣٥/٤/٣ هـ

1	بيانات العقد				Contract Data
رقم سجل العقد:	10290767384 / 1-0	Contract No.	نوع العقد:	جديد	Contract Type
تاريخ إبرام العقد:	2024-10-13	Contract Sealing Date	مكان إبرام العقد:	الرياض	Contract Sealing Location
تاريخ بداية مدّة الإيجار:	2024-09-06	Tenancy Start Date	تاريخ نهاية مدّة الإيجار:	2029-09-05	Tenancy End Date
2	بيانات المؤجّر				Lessor Data
نوع المنظمة:	التجارية	Organization Type	اسم الشّركة/المؤسّسة:	شركة تمدين الاولى العقارية شركة شخص واحد	Company name/Founder
رقم السّجل التّجاري:	1010896622	CR No.	الرقم الموحد	7010776792	Unified Number
جهة الإصدار:	-	Issued by	تاريخ السجل التجاري:	2017-10-04	CR Date
3	بيانات مُمثّل المؤجّر				Lessor Representative Data
الاسم:	منى محمد بن خالد العتيبي				Name
الجنسيّة:	المملكة العربية السعودية	Nationality			
نوع الهويّة:	هوية وطنية	ID Type	رقم الهويّة:	1038893804	ID No.
رقم الجوّال:	+966553350422	Mobile No.	البريد الإلكتروني:	null@null.com	Email
العنوان الوطني:	الرياض، الرياض				National Address
رقم سند التمثيل Number	نوع المستند Type	تاريخ الاصدار Issue Date	تاريخ الانتهاء Expiry Date		
46313345	وكالة شرعية إلكترونية	2024-07-21	2029-05-28		
4	بيانات المستأجر				Tenant Data
نوع المنظمة:	التجارية	Organization Type	اسم الشّركة/المؤسّسة:	شركة أبراج المربع للتطوير والاستثمار العقاري شركة مساهمة مبسطة	Company name/Founder
رقم السّجل التّجاري:	1010474456	CR No.	الرقم الموحد	7005025874	Unified Number
جهة الإصدار:	-	Issued by	تاريخ السجل التجاري:	2018-10-03	CR Date
5	بيانات مُمثّل المستأجر				Tenant Representative Data
الاسم:	عبدالعزيز عبدالرحمن مهنا اليابس				Name
الجنسيّة:	المملكة العربية السعودية	Nationality			
نوع الهويّة:	هوية وطنية	ID Type	رقم الهويّة:	1023043159	ID No.

10	صلاحيات المستأجر	Tenant Authority
	الصلاحية	
١	يحق للمستأجر تأجير الوحدة الإيجارية الموصوفة في البند رقم (٩) أو جزء منها للغير	
٢	مراجعة الجهات الحكومية والرسمية والجهات المعنية فيما يخص الوحدة العقارية المستأجرة	
٣	إجراء الترميمات والتحسينات على الوحدة الإيجارية التي لا تحدث تغييرات أساسية على العقار	
٤	تعديل الوحدة الإيجارية سواء بالزيادة أو النقصان أو التغيير	

11	البيانات الماليّة					Financial Data
أجرة السّعي (لا تدخل ضمن القيمة الإجمالية لعقد الإيجار):	-					Brokerage Fee (Not included in total contract amount):
مبلغ الضّمان (لا يدخل ضمن القيمة الإجمالية لعقد الإيجار):	-					Security Deposit (Not included in total contract amount):
أجرة الكهرباء	-	Electricity Annual Amount	-	أجرة الغاز	-	Gas Annual Amount
أجرة المياه	-	Water Annual Amount	-	أجرة المواقف	-	Parking Annual Amount
قيمة الإيجار	17500000.00	Annual Rent	عدد المواقف المستأجرة:			Parking Lots Rented:
دفعة الإيجار الدّورية:	8750000.00	Regular Rent Payment:	دورة سداد الايجار	نصف سنوى		Rent payment cycle
دفعة الإيجار الأخيرة:	8750000.00	Last Rent Payment:	عدد دفعات الإيجار:	10		Number of Rent Payments:
اجمالي قيمة العقد:	87500000.00					Total Contract value
قنوات الدفع المتاحة	مدى سداد					Available payment methods

12	جدول سداد الدُّفعات						Rent Payments Schedule
الرّقم المتسلسل No.	تاريخ الاستحقاق (م) Due Date(AD)	نهاية مهلة السداد (م) End of payment deadline(AD)	الفترة الإيجارية Rental Period	تاريخ الاستحقاق (هـ) Due Date(AH)	نهاية مهلة السداد (هـ) End of payment deadline(AH)	القيمة Amount
1	2024-09-06	2024-10-06	181يوم	1446-03-03	1446-04-03	8750000.00
2	2025-03-06	2025-04-05	184يوم	1446-09-06	1446-10-07	8750000.00
3	2025-09-06	2025-10-06	181يوم	1447-03-14	1447-04-14	8750000.00
4	2026-03-06	2026-04-05	184يوم	1447-09-17	1447-10-17	8750000.00
5	2026-09-06	2026-10-06	181يوم	1448-03-24	1448-04-25	8750000.00
6	2027-03-06	2027-04-05	184يوم	1448-09-27	1448-10-28	8750000.00
7	2027-09-06	2027-10-06	182يوم	1449-04-05	1449-05-06	8750000.00
8	2028-03-06	2028-04-05	184يوم	1449-10-10	1449-11-10	8750000.00
9	2028-09-06	2028-10-06	181يوم	1450-04-16	1450-05-17	8750000.00

المستندات المستلمة من العميل

العقد الموحد
Unified Commercial Contract

REGA الهيئة العامة للعقار
REAL ESTATE GENERAL AUTHORITY

إيجار EJAR

يعتبر هذا العقد عقدا موثقا وسندا تنفيذيا بموجب قرار مجلس الوزراء رقم (١٣١) وتاريخ ١٤٣٥/٤/٣ هـ

١ بيانات العقد — Contract Data

رقم سجل العقد:	20277100162 / 1-0	Contract No.	نوع العقد:	جديد	Contract Type
تاريخ إبرام العقد:	2024-09-29	Contract Sealing Date	مكان إبرام العقد:	الرياض	Contract Sealing Location
تاريخ بداية مدّة الإيجار:	2024-09-06	Tenancy Start Date	تاريخ نهاية مدّة الإيجار:	2029-09-05	Tenancy End Date
معلق بشرط		لا			Contract is conditional

٢ بيانات المؤجّر — Lessor Data

نوع المنظمة:	التجارية	Organization Type	اسم الشّركة/المؤسّسة:	شركة تمدين الاولى العقارية شركة شخص واحد	Company name/Founder
رقم السّجل التّجاري:	1010896622	CR No.	الرقم الموحد	7010776792	Unified Number
جهة الإصدار:	-	Issued by	تاريخ السجل التجاري:	2017-10-04	CR Date

٣ بيانات مُمثّل المؤجر — Lessor Representative Data

الاسم:	منى محمد بن خالد العتيبي				Name
الجنسيّة:	المملكة العربية السعودية	Nationality			
نوع الهويّة:	هوية وطنية	ID Type	رقم الهويّة:	1038893804	ID No.
رقم الجوّال:	+966553350422	Mobile No.	البريد الإلكتروني:	null@null.com	Email
العنوان الوطني:	الرياض، الرياض				National Address
رقم سند التمثيل Number	نوع المستند Type	تاريخ الاصدار Issue Date	تاريخ الانتهاء Expiry Date		
46313345	وكالة شرعية إلكترونية	2024-07-21	2029-05-28		

٤ بيانات المستأجر — Tenant Data

نوع المنظمة:	التجارية	Organization Type	اسم الشّركة/المؤسّسة:	شركة أبراج المربع للتطوير والاستثمار العقاري شركة مساهمة مبسطة	Company name/Founder
رقم السّجل التّجاري:	1010474456	CR No.	الرقم الموحد	7005025874	Unified Number
جهة الإصدار:	-	Issued by	تاريخ السجل التجاري:	2018-10-03	CR Date

مبلغ تجهيز الوحدة الإيجارية (لا يدخل ضمن القيمة الإجمالية لعقد الإيجار):	-	ريال لكل متر مربع من مساحة الوحدة الإيجارية	Unit Finishing Fee (Not included in total contract amount):
مبلغ العربون المُتفق عليه (يدخل ضمن القيمة الإجمالية لعقد الإيجار):	-		Retainer Fee (Included in total contract amount):
الأجرة السّنوية للكهرباء:	-	Electricity Annual Amount:	الأجرة السّنوية للغاز:	-	Gas Annual Amount:
الأجرة السّنوية للمياه:	-	Water Annual Amount:			
الأجرة السنوية للخدمات العامة: (يدخل ضمن القيمة الإيجارية لعقد الإيجار)	0.0	General Services Amount:	والتي تشمل على:	-	General Services Included:
دورة سداد الايجار	نصف سنوي	Rent payment cycle	عدد دفعات الإيجار:	10	Number of Rent Payments:
دفعة الإيجار الأولى: (تشمل العربون)	1437500.00	First rental payment: (Includes deposit)	مبلغ ضريبة القيمة المضافة على القيمة الإيجارية:	1875000.00	VAT on rental value:

الرّقم المتسلسل No.	الرقم الضريبي Vat number	نوع الهوية ID Type	رقم الهوية أو السجل التجاري ID/CR Number
1	310199293800003	tin_number	3101992938

القيمة السّنوية للإيجار:	2500000.00	Annual Rent:	
اجمالي قيمة العقد:	14375000.00		Total Contract value

يشمل: القيمة الإيجارية، ومبلغ العربون، ومبلغ ضريبة القيمة المضافة -إن وجدت- وقيمة الخدمات العامة، والأجرة السنوية ل(الغاز والكهرباء والمياه والصرف الصحي إذا حُددت كمبالغ ثابتة) .

طرق الدفع المعتمدة	الدفع عن طريق الوسيط العقاري/المؤجر أو الدفع إلكترونيا من خلال قنوات الدفع المتاحة	Approved payment methods

١٣ جدول سداد الدفعات — Rent Payments Schedule

الرّقم المتسلسل No.	قيمة الإيجار Rent value	ضريبة القيمة المضافة VAT	قيمة المبالغ الثابتة Services	إجمالي القيمة Total value	تاريخ الإصدار (م) Issued Date(AD)	تاريخ الاستحقاق (م) Due Date(AD)	تاريخ الإصدار (هـ) Issued Date(AH)	تاريخ الاستحقاق (هـ) Due Date(AH)
1	1250000.00	187500.00	0.00	1437500.00	2024-09-06	2024-09-16	1446-03-03	1446-03-13
2	1250000.00	187500.00	0.00	1437500.00	2025-03-06	2025-03-16	1446-09-06	1446-09-16
3	1250000.00	187500.00	0.00	1437500.00	2025-09-06	2025-09-16	1447-03-14	1447-03-24
4	1250000.00	187500.00	0.00	1437500.00	2026-03-06	2026-03-16	1447-09-17	1447-09-27
5	1250000.00	187500.00	0.00	1437500.00	2026-09-06	2026-09-16	1448-03-24	1448-04-05
6	1250000.00	187500.00	0.00	1437500.00	2027-03-06	2027-03-16	1448-09-27	1448-10-08
7	1250000.00	187500.00	0.00	1437500.00	2027-09-06	2027-09-16	1449-04-05	1449-04-15
8	1250000.00	187500.00	0.00	1437500.00	2028-03-06	2028-03-16	1449-10-10	1449-10-20
9	1250000.00	187500.00	0.00	1437500.00	2028-09-06	2028-09-16	1450-04-16	1450-04-26
10	1250000.00	187500.00	0.00	1437500.00	2029-03-06	2029-03-16	1450-10-21	1450-11-01

قيم للتقييم
QIAM VALUATION

الإدارة العامة

الرياض 11666 , طريق عثمان بن عفان , مبنى رقم 8484 , مكتب رقم6
info@qiam.com.sa www.qiam.com.sa +966 92 002 5832

تقرير تقييم عقاري

مقدم الى : صندوق ملكية عقارات الخليج ريت

مجمع فلل
فيفيندا الفندقية

MULKIA INVESTMENT

إفادة

السادة : صندوق ملكية عقارات الخليج ريت المحترمين

الموضوع : تقرير تقييم مجمع فلل فيفيندا الفندقية

نحن شركة قيم للتقييم العقاري نتقدم لكم بخالص الشكر والتقدير على اختياركم لنا ومنحكم ثقتكم الغالية لتقييم العقار الواقع في مدينة **الرياض** حي **الهدا** بموجب التكليف الصادر منكم بتاريخ **2024/12/08م** 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 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 لعقار مجمع فلل فيفيندا الفندقية لغرض التقييم الدوري لأصول الصندوق وعلى وضعها الراهن بتاريخ التقدير **31 / 12 / 2024م**، **بمبلغ وقدره فقط (140,190,000) مائة واربعون مليون ومائة وتسعون الف ريال سعودي.**

مع خالص الشكر والتقدير،،،

اعتمد هذا التقرير المدير التنفيذي إسماعيل محمد الدبيخي
بموجب رخصة رقم / 1210000052 تاريخ 10 / 10 / 1443 هـ

قيم للتقييم
QIAM VALUATION
C.R: 1010927632

رمز إيداع تقرير التقييم
لدى الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين

قيم للتقييم
QIAM VALUATION

قائمة المحتويات

01 الفرضيات والقيود المحددة للتقرير

02 نطاق العمل

03 نظرة عامة على الاقتصاد والقطاع العقاري بالمملكة العربية السعودية

04 دراسات الموقع

05 التقييم

06 تقدير القيمة

07 ملاحق

الفرضيات و القيود المحددة للتقرير

The specific assumptions and limitations of the report

الفرضيات والقيود المحددة

- لا تتحمل شركتنا أي مسؤولية إزاء أية معلومات يتم استلامها من العميل والتي من المفترض سلامتها وإمكانية الاعتماد عليها ، كما لا تقر شركتنا بدقة او اكتمال البيانات المتاحة ولا تعبر عن رأيها ولم تقم بعرض اي نوع من الضمانات لدقة البيانات أو اكتمالها إلا فيما أشارت إليه بوضوح في هذا التقرير.

.

- المعلومات المقدمة بواسطة جهات أخرى خصوصا فيما يتعلق بالتخطيط وامتلاك الأرض والاستئجار وغيرها والتي أسس عليها كل هذا التقرير أو جزء منه اعتبرت موثوق بها، ولكن لم يتم تأكيد صحتها جميعهخا 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.

- إن مسؤولية الشركة فيما يتعلق بالتقرير والتقييم مقصورة على العميل وهو الجهة صاحبة التقييم ، بعض البيانات المطلوب لم تستلم من العميل وفي حال توفر أي معلومات مخفية يمكن أن تؤثر على قيمة العقار .

- تقر شركة قيم للتقييم بعدم وجود تعارض مصالح مع مديري الصندوق وملاك ومديري العقار ومستأجري العقار و كافة الأطراف المباشرين والغير مباشرين بكل ما يخص الصندوق.

- 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

- 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

.

- بناءً على الغرض من التقييم وهو (تقييم دوري لصندوق ملكية عقارات الخليج ريت) فقد تم التقييم على أساس القيمة (القيمة العادلة).

- 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 والصك) قائمة وسارية المفعول

- 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

- بناءً على نوع العقار وخصائصه وعلى الغرض من التقييم فقد تم تقييم العقار بأسلوب التكلفة (طريقة الاحلال) وإسلوب الدخل (التدفقات النقدية المخصومة).

- تم معاينة العقار ظاهريا ولم يتم فحص العقار إنشائيا أو يعتبر تقرير التقييم هذا صحيح فقط إذا كان يحمل ختم الشركة وتوقيع المقيمين المعتمدين بها

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

نطاق العمل

Scope of Worck

نطاق العمل معيار رقم 101

هوية المقيم العقاري	العميل (صاحب التقرير)	المستخدمين الاخرين
▪ إسماعيل محمد الدبيخي - عضو أساسي زميل فرع العقار - 1210000052 ▪ سالم بن محمد ال فائع - عضو أساسي زميل فرع العقار - 1210000013 ▪ تركي سعيد الوادعي- عضو منتسب فرع العقار - 1210002981	صندوق ملكية عقارات الخليج ريت	صندوق ملكية ريت - هيئة سوق المال
الغرض من التقييم	**أساس القيمة**	**فرضية القيمة**
تقييم دوري لاصول صندوق ملكية عقارات الخليج ريت	القيمة العادلة	الاستخدام الحالي
الأصل محل التقييم	**أسلوب التقييم**	**نوع التقرير بالنسبة للعميل**
مجمع فلل فيفيندا الفندقية	أسلوب الدخل (طريقة التدفقات النقدية المخصومة)	استثماري او استخدام وفي بعض الحالات يكون العقار جزء مستخدم من قبل العميل وجزء مستثمر وله اعتبارات خاصة)
تاريخ المعاينة	**تاريخ التقييم (القياس)**	**تاريخ اصدار التقرير**
09 / 12 / 2024م	31 / 12 / 2024م	04 / 02 / 2025م

نطاق بحث المقيم معيار رقم 102

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.

تعريف أساس القيمة

القيمة العادلة وهي السعر الذي سيتم إستلامه لبيع أصل أو الذي سيتم دفعه لنقل ألتزام في معاملة تتم في ظروف إعتيادية منتظمة بين المشاركين في السوق في تاريخ القياس. "(هذا التعريف مقتبس من المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية (13)) فقرة رقم 9. كما يعرفها المعيار IVS 104 أسس القيمة فقرة 90 ضمن أسس أخرى للقيمة عن التقييم لأغراض الإدراج في التقارير المالية.

نطاق العمل معيار رقم 101

عملة التقرير

الريال السعودي

وصف نوع التقرير

تقرير سردي تفصيلي يوضح منهجية وخطوات التقييم ونتائج التقييم ويشمل صور توضيحية لحدود للأصل موضع التقييم مع تفاصيل البيانات .

معايير التقييم المتبعة

تم تنفيذ جميع الأعمال وفقًا لنظام المقيمين المعتمدين واللائحة التنفيذية ذات الصلة بالتقييم العقاري الصادرة عن معايير التقييم المتبعة التي نشرتها مجلة الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين (تقييم) والنسخة الأخيرة من معايير التقييم والمقيمين الذين يلتزمون بمتطلباته وقد تخضع التقييمات للمتابعة من قبل هذه الجهات وتتضمن المراجعة تطابق.2020 التقييم مع متطلبات معايير التقييم الدولية لعام 2022 م

طبيعة ومصدر المعلومات

المعلومات الواردة بالتقرير صدرت من جهات رسمية أو مكاتب العقار بالمنطقة المستهدفة أو مكاتب متخصصة بالأبحاث و الدراسات وبالرجوع إلى قاعدة بيانات شركة قيم للتقييم.

الافتراضات المهمة والافتراضات الخاصة

لا تتحمل شركتنا أي مسؤولية إزاء أية معلومات يتم استلامها من العميل والتي من المفترض سلامتها وإمكانية الاعتماد عليها , كما لا تقر شركتنا بدقة او اكتمال البيانات المتاحة و لا تعبر عن رأيها ولم تقم بعرض اي نوع من الضمانات لدقة البيانات أو اكتمالها إلا فيما أشارت إليه بوضوح في هذا التقرير

قيود إستخدام التقرير

تعد عمليات التقييم والتقارير سرية للطرف الموجه ولمن يتم إحالتها إليه لغرض محدد مع عدم تحمل أي مسؤولية من اي نوع لأي طرف ثالث و لا يجوز نشر هذا التقرير كاملاً أو أي جزء منه أو الاشارة إليه في أي وثيقة أو بيان أو نشره دورية أو في اي 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 لاحقا .

مراحل العمل

Step 01

الاجتماع بالعميل وتحديد نطاق العمل بما يتضمنه من غرض التقييم وأساس القيمة والأطراف المعنية و تاريخ التقييم و أي افتراضات خاصة أو هامة بما يتضمن وضوح التكليف و المخرجات المتوقعة منه.

Step 02

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.

Step 03

القيام بجمع البيانات السوقية المكتبية والميدانية وتحليلها للوصول إلى معرفة اتجاهات السوق السابقة والحالية والمؤشرات السوقية التي سيتم الاعتماد عليها عند تطبيق طرق التقييم.

Step 04

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.

Step 05

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

المعيار 102 : الامتثال للمعايير وأعمال البحث والاستقصاء

- تم تنفيذ أعمال التقييم وفقا لمبدأ المعيار 102 المتمثل في الامتثال للمعايير وأعمال البحث والاستقصاء وذلك في البنود الأتية:
- يتناسب أساس القيمة (القيمة العادلة) مع غرض التقييم (تقييم دوري لصندوق ملكية عقارات الخليج ريت).
- 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 غرض التقييم.
- قيوده البحث والاستقصاء التي تم القيام بها تشير الى القيود في نطاق العمل مع تحليل كافة مدخلات التقييم المذكورة في التقرير.
- تم التأكد من موثقية 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	الصك	موثوق	تم التحقق من صحة الصكوك
	رخصة البناء	موثوق	تم التحقق من صحة رخصة البناء في منصة بلدي
	عقود الايجار	موثوق	تم الاطلاع على العقود موثقة من منصة ايجار
السوق	أسعار المتر التجاري	موثوق	بناء على مسح السوق - المقابلات المباشرة - مكاتب معتمدة في منطقة العقار - بيانات الشركة الداخلية
	الخبرة العملية للمكاتب العقار	موثوق	معتمدة بسجلات رسمية في منطقة العقار
	أستقلالية المصدر	موثوق	مصدر مستقل وخارجي عن الأصل محل التقييم

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

الامتثال للمعايير وأعمال البحث والاستقصاء

01

تتناسب أعال البحث والاستقصاء التي تجري في إطار مهمة التقييم وغرض التقييم وأساس القيمة.

02

وإجراء عمليات حسابية وإجراء تحليلاتهم تجميع الأدلة الكافية عن طريق وسائل، مثل: الزيارة الميدانية، والمعاينة، والاستفسارات وضمان تعزيز أعمال التقييم على نحو ملائم ومرفق الحكم المهني للتأكد من كفاية المعلومات التي تم الحصول عليها والتي تفي بغرض التقييم.

03

في حال وجود قيود على البحث والاستقصاء الذي يقوم به المُقيّم لا تمكنه من تقييم المدخلات والفرضيات بشكل كاف تم توضيحها في الفرضيات الخاصة.

04

الاخذ في الحسبان مدى موثوقية المعلومات حتى لا تؤثر سلبًا على مصداقية رأي التقييم. وتم النظر في المدخلات المهمة المقدمة للمُقيّم (من العميل او من ينوب عنه) والبحث فيها وإثباتها.

05

النظر في مصداقية وموثوقية المعلومات المقدمة
تم الأخذ الأمور التالية في عين الاعتبار:
الغرض من التقييم.
أهمية المعلومات بالنسبة لنتيجة التقييم.
الخبرة العملية للمصدر فيما يتعلق بموضوع التقييم.
هل المصدر مستقلٌ عن الأصل محل التقييم أو المستفيد منه

06

سجيل كلّ من غرض التقييم، وأساس القيمة، ونطاق وحدود البحث والاستقصاء، ومصادر المعلومات التي يمكن الاعتماد عليها في نطاق العمل، والتي يجب إيصالها لكافة أطراف مهمة التقييم

الإطار النظامي عن معايير التقييم الدولية (IVS 2022)

الإطار العام : مبادي التقييم المتعارف عليها والمفاهيم التي ينبغي أتباعها عند تطبيق هذه المعايير فيما يخص الموضوعية والحكم التقديري والكفاءة وإمكانية الخروج عن المعايير الفقرة (60.1 -60.2) الخروج عن المعايير هي الحالة التي يجب فيها الإمتثال لمتطلب قاوني أو تشريعي أو تنظيمي يختلف عن بعض المتطلبات المذكورة في التقارير

60.3 تسمح بعض مؤسسات التقييم المهنية أو اللوائح التنظيمية بالإجراءات التي تخرج عن معايير التقييم الدولية وفي مثل هذه الظروف باستثناء ماورد وصفه في الفقرتين 60.1 و60.2 فلن يكون التقييم الناتج عن ذلك ممتثلاً للمعايير

المعايير العامة - معيار 101 نطاق العمل فقرة 20: التأكيد على أن التقييم سيعد وفقاً لمعايير التقييم الدولية وأن المقيم سيقدر مدى ملاءمة كافة المدخلات المهمة : يجب ذكر حالات الخروج عن معايير التقييم الدولية وطبيعتها

ملاحظة:

يعتبر تقييم العقارات بغرض تقييم إعداد التقارير المالية من ضمن حالات الخروج النظامي عن معايير التقييم الدولية وذلك لإستيفاء بعض المتطلبات لغرض التقييم المعني.

العقارات والعقارات الإستثمارية في إعداد التقارير المالية

توضيح الفرق بين العقارات والعقارات الأستثمارية في القوائم المالية

العقارات الإستثمارية في القوائم المالية	عرف المعيار الدولي للمحاسبة رقم 40 " العقارات الإستثمارية " IAS40 العقار الإستثماري على أنه أي عقار (أرض أو مبنى - أو جزء من مبنى - أو كلاهما) محتفظ به (من قبل المالك أو من قبل المستأجر على أنه أصل حق أستخدام) لكسب إيرادات الأيجار أو لإنماء رأس المال أو لكليهما ، وليس : -لإستخدامه في نتاج أو توريد سلع أو تقديم خدمات أو لأغراض إدارية أو - لبيعه في السياق العادي للأعمال	**العقارات المشمولة في بند العقارات والالات والمعدات في القوائم المالية**	عرف المعيار الدولي للمحاسبة رقم 16"العقارات والالات والمعدات "IFRS16 بأنها هي البنود الملموسة التي : - يحتفظ بها لأستخدامها في أنتاج أو توريد السلع أو الخدمات أو التي يحتفظ بها لتأجيرها للغير(بأستثناء العقارات الإستمارية) أو لإستخدامها في أغراض إدارية - يتوقع أستخدامها خلال أكثر من فترة واحدة

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

رؤية 2030

صاحب السمو الملكي **الأمير محمد بن سلمان بن عبد العزيز ال سعود** ولي العهد نائب رئيس مجلس الوزراء رئيس مجلس الشؤون الاقتصادية و التنمية.

> طموحنا ان نبنيَ وطناً أكثر ازدهاراً يجد فيه كل مواطن ما يتمناه فمستقبل وطننا الذي نبنيه معاً لن نقبل الا أن نجعله في مقدمة دول العالم بالتعليم والتأهيل بالفرص التي تتاح للجميع و الخدمات المتطورة في التوظيف و الرعاية الصحية و السكن والترفيه وغيره.

رؤية VISION 2030
المملكة العربية السعودية
KINGDOM OF SAUDI ARABIA

النمو الاقتصادي في المملكة العربية السعودية

شهد الاقتصاد السعودي خلال عصره الحديث نموًا على مستوى عدد كبير من القطاعات, مستغلاً بذلك الموارد الطبيعية في المملكة وموقعها الجغرافي والحضاري بين قارات العالم الثالث. 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, مدعومً بنظام مالي قوي وقطاع بنكي فعال, وشركات حكومية عملاقة تستند على كوادر سعودية ذات تأهيل عالٍ .

كما شهدت المملكة العربية السعودية 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 2030 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.

كما نجحت المملكة العربية السعودية 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 وتنميتيها وبعداً 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 ضل عدد من المبادرات الاستثمارية والعملاقة تحت مظلة صندوق الاستثمارات العامة, والشركات الرائدة. كما يتوقع أن تتسارع عجلة توطين المعرفة والتقنيات المبتكرة.

رؤية VISION 2030
المملكة العربية السعودية
KINGDOM OF SAUDI ARABIA

نظرة على قطاع الاعمال

قطاع السياحة

- في إطار رؤية المملكة 2030 والتي تهدف إلى وضع أسس فاعله ومرتكزات أساسية لمستقبل المملكة من المبادرات التيتستهدف تقليص الاعتماد الرئيسي على النفط من خلال قطاعات كثيرة لدعم الاقتصاد الوطني ومن ضمنها القطاع السياحينظرا لما يمثله هذا القطاع من بعد قيمي ومجتمعي وحضاري واقتصادي . مما يرتبط قطاع , السياحة بقطاع الفنادق ارتباطا وثيقا بالرؤية السعودية 2030 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 2030 مما يؤدي إلى رفع مشاركة القطاع الخاص في تحقيق رؤية المملكة 2030 , العمل كممثل للقطاع الخاص ضمن المنظومة الوطنية لمكاتب تحقيق الرؤية في الجهات الحكومية . ومنها سعي الرياض إلى التحول لمركز إقليمي للكيانات التجارية الدولية،تلك التي لديها تعاقدات مع جهات حكومية خصوصا برفض التعاقد مع أي شركة لا يوجد لها مقر إقليمي في السعودية بحلول عام 2024، جعلها تصدر قرارا سواء كانت هيئات أو مؤسسات أو صناديق استثمارية أو أجهزة.مما يزيد من الطلب على القطاع المكتبي.

قطاع التجزئة

- أن رؤية التحول الوطني للمملكة لمرحلة ما بعد النفط 2030م 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 ومن مستهدفات الرؤية بحلول 2030 , رفع نسبة الصادرات غير النفطية من 16% الى 50% , و تقدم ترتيب المملكة في مؤشر أداء الخدمات اللوجستية من المرتبة 49 الى 25 عالمياً والأولى اقليمياً , و الوصول بمساهمة القطاع الخاص في إجمالي الناتج المحلي من 40% الى 65%.

قطاع الإسكان

- قدمت رؤية 2030 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 47% في عام 2016 م وارتفعت الى 70% بنهاية المرحلة الاولى لبرنامج الاسكان عام 2021 م.

نظرة عامة على الاقتصاد والقطاع العقاري بمدينة الرياض

An overview of the economy and the real estate sector in the Riyadh city

المؤشرات الاجتماعية والخدمية والعقارية - مدينة الرياض - 2023م

المؤشرات الاجتماعية والخدمية:

1,973KM المساحة	7.67ML عدد السكان	4.78ML حجم القوى العاملة	1.2ML طالب وطالبة	+30ML مسافر	882 مدرسة حكومي وأهلي
7 الجامعات	112 مستشفى	4300 مصنع بالمنطقة	+70 الاسواق (مول)	+7.8K سائح وزائر	2 المطارات
28 فئة 3 نجوم	43 فئة 4 نجوم	20 فئة 5 نجوم	+20K غرفة فندقية	68% الاشغال الضيافة	110 عدد الفنادق

المؤشرات العقارية:

+71K صفقة منفذة	+7.6Billion إجمالي قيمة صفقات البيع	+101Billion إجمالي قيمة صفقات الايجار	+661K صفقة تأجير سكنية	+2.6Billion إجمالي قيمة الصفقات السكنية	+150ML مساحات تأجيرية تجارية / م2

دراسات الموقع

Site Studies

تحليل المخاطر المرتبطة بالعقار

نقاط القوة:

- موقع العقار بوسط مدينة الرياض .
- قرب الموقع من الطرق المحورية الرئيسية والتي تربطه بأنحاء مدينة الرياض مثل **(طريق الديوان ، طريق خريص).**
- قرب الموقع من مراكز الاعمال والوزارات والمواقع الاثرية والفعاليات .

نقاط الضعف:

- وجود الموقع على شارع تجاري ثانوي ..

الفرص :

- الاستفادة من قرب موقع العقار من مراكز الاعمال والوزارات والمواقع الاثرية والفعاليات
- ندرة المشاريع السكنية والفندقية والإدارية المميزة التي تلبي حاجة السوق بمنطقة العقار .

التحديات:

- تسعى لتطوير يلائم اقتصاد المملكة وتوجهه نحو الأسواق العالمية .
- التخلص من جميع أنواع المخاطر التي تهدد منطقة العقار .
- تحقيق الإيرادات هو العامل الأساسي في تقدير قيمة العقار .

بيانات الملكية

➢ بيانات صك الملكية

اسم المالك	رقم الصك	تاريخ الصك	نوع الملكية
شركة تمدين الأولى العقارية	393010004592	12 /11/ 1442 هـ	مطلقة

➢ الموقع- رقم القطعة - رقم المخطط - مساحة الأرض:

المدينة - الحي	رقم القطعة	رقم المخطط	مساحة الارض
الرياض - الهدا	1 / 5	بدون	10000 متر مربع

➢ الحدود والاطوال:

الحدود و الاطوال							
الحد الشمالي	طول الحد	الحد الجنوبي	طول الحد	الحد الشرقي	طول الحد	الحد الغربي	طول الحد
ممر عرض 20م	97.88	شارع عرض 40م	98.42	شارع عرض 20م	97	قطعة رقم 6 / 1	107

الافتراضات الخاصة بملكية العقار

العقار محل التقييم مرهون لصالح شركة الراجحي للتطوير المحدودة 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 عـدم تحقـق ذلـك يمكـن أن يتأثر رأي قيمة العقار

بيانات العقار والخدمات المتوفرة بمنطقة العقار

بيانات العقار

المدينة	الرياض	**حي**	الهدا
شارع	طريق الأمير فيصل بن فهد	**نوع العقار**	مجمع فلل فندقية
رقم المخطط	بدون	**رقم القطعة**	1 / 5
مساحة الارض	10000 متر مربع	**مساحة المباني**	7747 متر مربع

الخدمات والمرافق المتوفرة بمنطقة العقار

شبكة الكهرباء	شبكة الهاتف	شبكة المياه	شبكة الصرف الصحي
✓	✓	✓	✓
شبكة تصريف مياه الامطار	مساجد	مستوصف	حديقة
✓	✓	✓	✓
أسواق عامة	دفاع مدني	مركز شرطة	مستشفى
✓	✓	✓	✓
فنادق	محطة وقود	مدارس	مراكز حكومية
✓	✓	✓	✓

العوامل المؤثرة على العقار

الوصف	محددات التأثير	عنصر التأثير
نظرة عامة على المنطقة	أهمية المنطقة	يقع العقار وسط غرب مدينة مدينة الرياض بحي الهدا على شارع الملك سعود مع سهولة وصول لطريق الديوان
العوامل الطبيعية (البيئية)	تضاريس الأرض	مستوية
	التلوث	لا يوجد
العوامل التخطيطية (العمرانية)	الموقع من المدينة	وسط غرب المدينة
	البنية التحتية	مكتملة
	تجهيزات البلدية	مكتملة
	خصائص الأرض	منتظمة الاضلاع والاطوال
أنظمة البناء	استخدام الأرض	سكني
	نسبة البناء - عدد الأدوار	سكني فلل ارضي + اول + 50% ملاحق علوية
عوامل اقتصادية	العرض والطلب	متوسط
	أسعار الأراضي	متوسطة
عوامل قانونية	العجز والتعديات على العقار	لا يوجد

وصف العقار

- تم تحديد مساحة مسطحات البناء بناء على **(رخصة البناء).**
- تم تحديد عمر العقار ب **(9)**سنة بناء على **(رخصة البناء).**
- رقم رخصة البناء **5961 / 1434** بتاريخ **23 / 03 / 1434 هـ**
- حالة العقار في تاريخ التقييم **(2024/12/31)**
- عند معاينة العقار تبين لنا أنه عبارة عن **(مجمع فلل فندقية)**, مفصلة علىالنحو التالي:

مكونات المبنى

#	الدور	المساحة (م2)	الاستخدام
1	قبو	138	مواقف
2	دور ارضي سكني	3070	فلل سكنية
3	دور اول سكني	3586	فلل سكنية
4	غرفة كهرباء	20	خدمات
5	ملحق علوي	552	فلل سكنية
6	اسوار	400.65	خدمات

وصف العقار

التشطيبات الداخلية

الارضيات	تكسية الجدران	الاسقف	الابواب
رخام - بورسلان	دهان	اسقف مستعارة شرائح جبسية	خشب مقنو
نوع العزل	**السلالم**	**الأطقم الصحية**	**النوافذ**
حراري - مائي	رخام	ذو جودة عالية	المنيوم وزجاج دبل

التشطيبات الخارجية

الارضيات	الأبواب	المرافق	الواجهات
رخام	زجاج سكريت كهربائي	مراكن زرع تجميلية	حجر - دهان

الأنظمة الكهرو ميكانيكية والتكييف

نظام تغذية المياه	الاضاءة	التمديدات والمخارج الكهربائية	المصاعد	التكييف
نظام مضخات كهربائية اتوماتيكية	ذو جودة عالية موفر للطاقة	ذو جودة عالية	-	مركزي

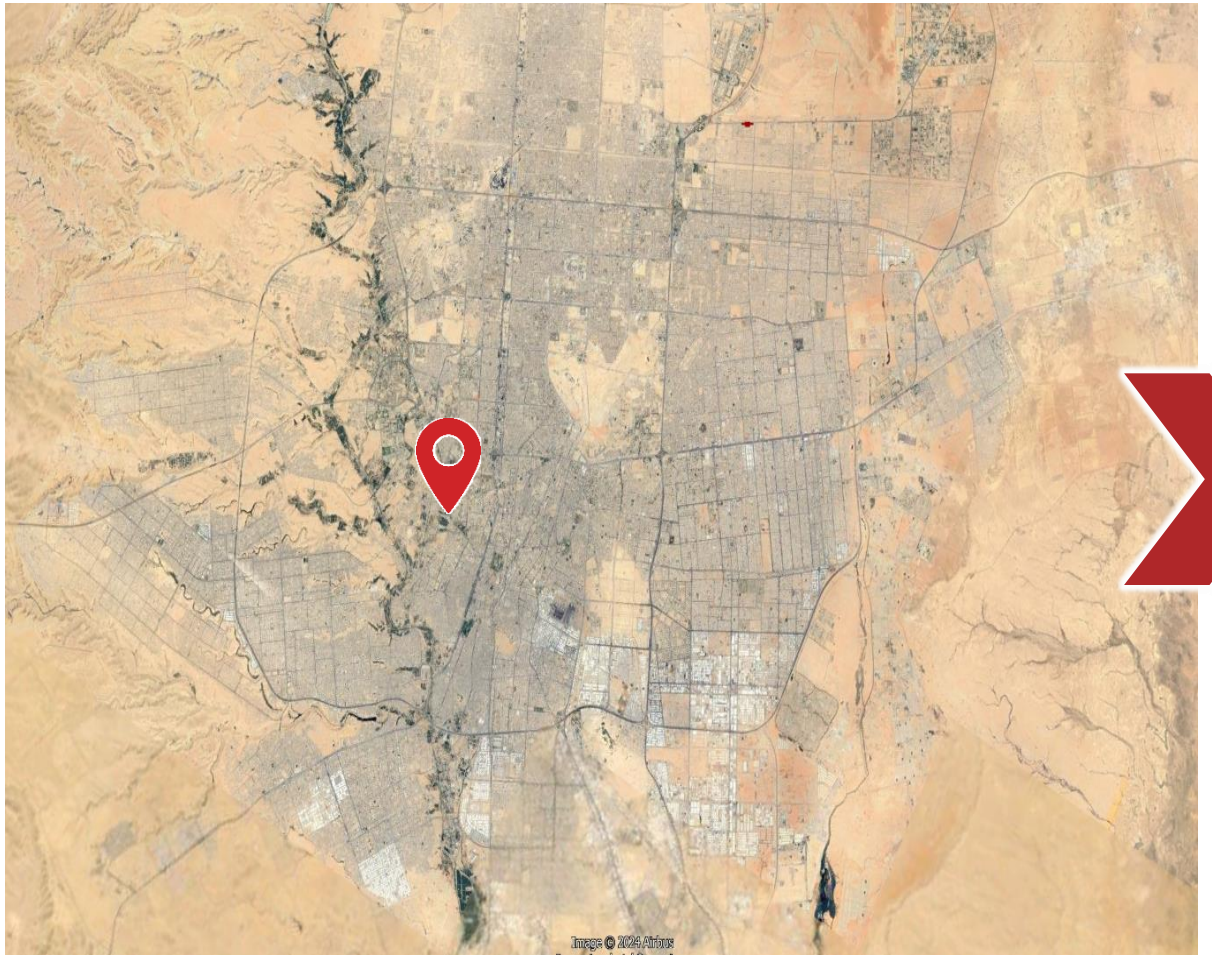
أنظمة الامن و السلامة - مرافق أخرى

أنظمة أمنية	أنظمة انذار واطفاء الحرائق	مواقف السيارات	مرافق
كاميرات مراقبة داخلية وخارجية	أنظمة استشعار الحرائق - خراطيم إطفاء الحرائق	قبو - خارجية	مسابح خاصة لبعض الفلل

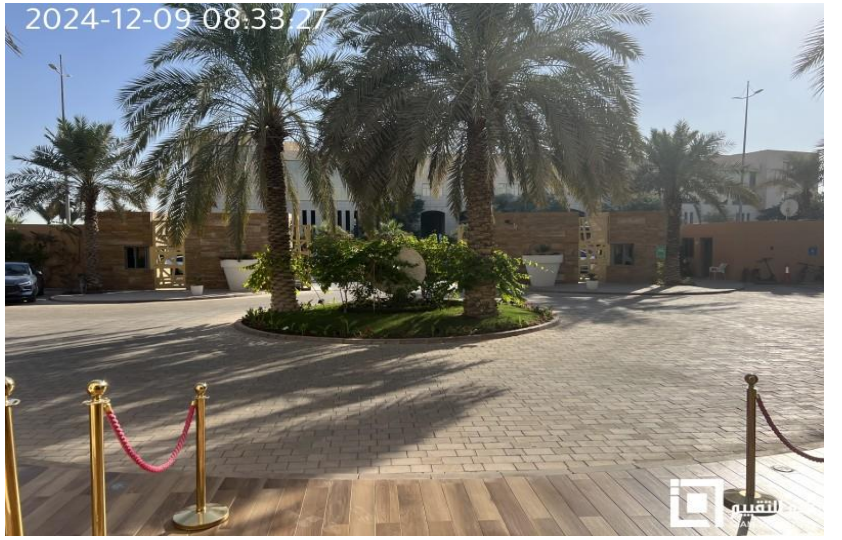
موقع العقار

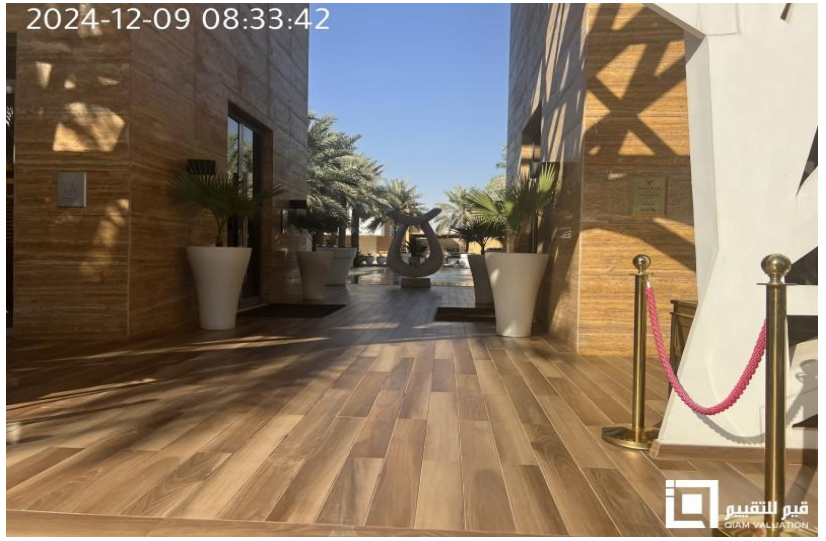
يقع العقار بمدينة : **الرياض** حي : **الهدا** شارع : **الملك سعود**

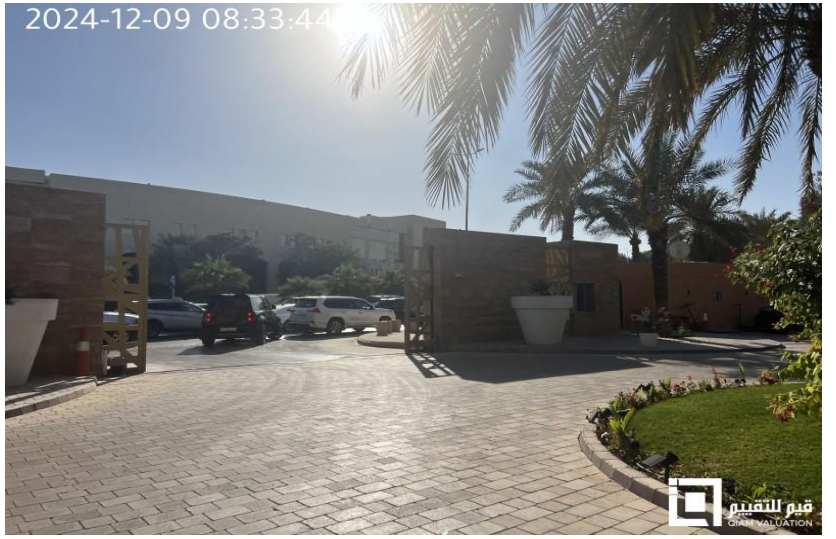
احداثيات الموقع	46.6478	E :	24.65039	N :



مسح فوتوغرافي للعقار







التقييم

Evaluation

أساليب التقييم

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 هنا عوامل متعلقة بالوقت, أو الإزعاج أو المخاطرأو أي عوامل أخر متعلقة. ويقدم الأسلوب مؤشرًا للقيمة عن طريق حساب التكلفة الحالية لاحال أو إعادة إنتاج الأصل, ومن ثم خصم الإهاك المادي وجميع أشكال التقادم الأخر.

أسلوب الدخل

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

أسلوب السوق

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

أسلوب السوق معيار رقم 105

هي طريقة تقدير قيمة عقار أو أملاك عقارية بالاعتماد على المقارنة السوقية بين العقار محل التقييم والعقارات المشابهة الموجودة في نفس منطقة والتي تم بيعها حديثا. ويتم استخلاص مؤشر القيمة للعقار محل التقييم من خلال تطبيق وحدات مقارنة مناسبة والقيام بتعديلات وعمليات تسوية على أسعار بيع العقارات المشابهة بناء على عناصر المقارنة .

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

- تم بيع الأصل محل التقييم مؤخرًا في معاملة مناسبة لأساس القيمة.
- أن يكون الأصل محل التقييم أو أصول مشابهة له يتم تداولها بنشاط في سوق مفتوح.
- توجد معاملات متكررةً أو حديثةً لأصول مشابهة يمكن ملاحظتها.

الخطوات الرئيسة في طريقة المعاملات المقارنة هي كما يلي:

- تحديد وحدات المقارنة التي يستخدمها المشاركون في السوق ذات الصلة.
- تحديد المعاملات المقارنة المتعلقة وحساب مقاييس التقييم الرئيسة لتلك المعاملات.
- إجراء تحليل مقارن متسق لأوجه التشابه والاختلاف النوعية والكمية بين الأصول المقارنة والأصل محل التقييم.
- إجراء التعديلات اللازمة إن وجدت على مقاييس التقييم لتعكس الفروق بين الأصل محل التقييم والأصول المقارنة.
- تطبيق مقاييس التقييم المعدلة على الأصل محل التقييم.
- تتم التسوية بين مؤشرات القيمة إذا تم استخدام أكثر من مقياس للتقييم.

.

أسلوب التكلفة معيار رقم 105

هو طريقة تقييم تقوم بحساب القيمة الرأسمالية او السوقية لعقار ما بجمع قيمة أرض العقار العقار مع قيمة المباني المقامة على الموقع.

ينبغي أن يطبق أسلوب التكلفة ويعطى الأولوية/وزن مهم في الحالات التالية:

- عندما يتمكن المشارك من إعادة إنتاج الأصل بنفس خصائص الأصل محل التقييم، دون قيود تنظيمية أو قانونية، وأن يتم إنتاج الأصل بسرعة كافية بحيث لا يضطر المشارك إلى دفع مبلغ إضافي لاستخدام الأصل فورًا.
- لا ينتج الأصل الدخل بطريقة مباشرة، والطبيعة الفريدة للأصل تجعل استخدام أسلوبي الدخل والسوق غير مجدي.
- يعتمد أساس القيمة المستخدمة على تكلفة الاحلال، مثل: قيمة الاحلال.

الطريقة المستخدمة من أسلوب التكلفة:

أ. طريقة تكلفة الاحلال: وهي طريقة الوصول إلى القيمة عن طريق حساب تكلفة أصل مماثل

طريقة تقدير قيمة المباني بطريقة القسط الثابت

- طريقة القسط الثابت : يتم حساب طريقة القسط الثابت بالقانون (العمر الحالي للمبنى / العمر الأفتراضي) * 100

.

أسلوب الدخل معيار رقم 105

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

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

.أ. عندما تكون قدرة الأصل على توليد الدخل هو العنصر الأساسي الذي يؤثر على القيمة من وجهة نظر المشاركين في السوق.
.ب. تتوفر توقعات معقولةً لمبلغ الإيرادات المستقبلية للأصل محل التقييم وتوقيتها ولكن لا يوجد سو 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 التدفقـات النقديـة المستقبلية إلى قيمة حالية, في عبارةٌ عن تطبيقات متنوعة في استخدام طريقة التدفقات النقدية المخصومة (DCF) والمفاهيم الواردة أدناه تنطبق جزئيًا أو كليًا على كافة طرق أسلوب الدخل.

طريقة التدفقات النقدية المخصومة (DCF):

هي طريقة مالية لتقدير قيمة اصل مالي او حقيقي ويتم استخلاص مؤشر القيمة من خلال حساب القيمة الحالية للتدفقات النقدية المستقبلية و يتم تطبيق طريقة التدفقات النقدية المخصومة لتقييم عقار او أملاك عقارية تدر دخلا بالاعتماد على توقع الدخل المستقبلي للعقار محل التقييم ويتم استخلاص مؤشر القيمة للعقار .من خلال حساب القيمة الحالية لصافي الدخل التشغيلي او صافي القيمة الايجارية المتوقعة للعقار.

طريقة الرسملة المباشرة:

يتم تطبيق طريقة الرسملة المباشرة في حال ان صافي القيمة الايجار 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.

طرق التقييم المستخدمة - التسلسل الهرمي للقيمة العادلة

طرق التقييم المستخدمة:

أساليب التقييم	أسلوب السوق	أسلوب التكلفة	أسلوب الدخل
الأسلوب المستخدم	**بشكل مساعد**	**بشكل مساعد**	**بشكل أساسي**
طرق التقييم المستخدمة	المقارنات المشابهة	تكلفة الاحلال	التدفقات النقدية المخصومة
أسباب الاستخدام / عدم الاستخدام	لمعرفة أسعار السوق للأراضي والوحدات	العقار عبارة عن مبنى تجاري فندقي	العقار مدر للدخل

التسلسل الهرمي:

التسلسل الهرمي للقيمة العادلة هو الذي يصنف مدخلات أساليب التقييم المستخدمة لقياس القيمة العادلة إلى ثلاث مستويات وهي كالتالي:

المستوى	التوضيح	بيان المدخلات	التصنيف	مصدرها	الحكم والتوثيق
الأول	هي الأسعار المعلنة (غير المعدلة) في أسواق نشطة للأصول أو الإلتزامات المطابقة الممكن الوصول إليها في تاريخ القياس وتعطى الأولية	----	----	----	----
الثاني	هي المدخلات بخلاف الأسعار المعلنة الواقعة ضمن المستوى الأول والتي يمكن رصدها للأصل أو الإلتزام سواء بشكل مباشر أو غير مباشر	العروض السكنية والسكنية تجارية في منطقة العقار	تصنف ضمن المستوى الثاني	مكاتب عقارية معتمدة في منطقة العقار	موثوقة حسب تحليل السوق المشابهة والتأكد منها بعد بحث وتحليل السوق -والمقابلات المباشرة - وأرشيف الشركة الداخلي للمعاملات والصفقات
الثالث	هي المدخلات التي لايمكن رصدها وتعطى الأولية الأدني	----	----	----	----

تقدير القيمة

Estimated value

تقدير قيمة الارض - أسلوب السوق - طريقة المقارنات

تقييم الأرض حسب أسلوب السوق - طريقة المقارنة بالبيوع المشابهة

البند		العقارات المقارنة					
عوامل التسويات	العقار محل التقييم	العقار المقارن 1			العقار المقارن 2		
		القيمة		التسوية	القيمة		التسوية
سعر المتر المربع	***	6,800			6,750		
الحالة	***	معروض			معروض		
تاريخ التقييم / العرض	2024	2024			2024		
ظروف السوق	***	%10.00-	-	680	%10.00-	-	675
شروط التمويل	***	%0.00		-	%0.00		-
قيمة ظروف السوق	***	(680.00)			(675.00)		
القيمة بعد التسويات الأولية	***	6,120			6,075		
المساحة (م2)	10000.00	1,618		%13-	2,000		%10-
سهولة الوصول	عالي	متوسط		%5	متوسط		%5
موقع العقار	عالي	متوسط		%5	متوسط		%5
شكل الأرض	مستوية	مستوية		%0	مستوية		%0
طبوغرافية الأرض	منتظمة الاضلاع	منتظمة الاضلاع		%0	منتظمة الاضلاع		%0
الاستخدام	سكني تجاري	سكني		%10	سكني		%10
الشوارع المحيطة	3	1		%10	3		%0
الإجمالي		%17.50			%10.00		
قيمة التسوية للمتر المربع		1,071			608		
قيمة المتر النهائية بعد التسوية		7,191			6,683		
صافي متوسط قيمة المتر (ريال / المتر)		6,937					
القيمة السوقية للأرض (ريال سعودي)		69,367,500					

أفتراضات طريقة المقارنات المشابهة

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

الضبط النسبي للمساحة : جرت العادة ان ترويج مساحة أقل من الأرض يحقق قيمة أعلى مقارنة بالأرض الأكبر مساحة وأحيانا العكس ، وهنا تم أفتراض تخصيص نسبة 5% لكل مضاعف وقد تختلف النسبة حسب تقدير وخبرة المقيم العقاري بالأعتماد على حالة السوق العقاري وخبرة المقيم.

حالة وظروف السوق: غالبا 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 للعقارات المقارنة (عالي , متوسط ,منخفض) وعليه تم أفتراض نسبة 5% لكل مستوى .

موقع العقار : الموقع هو مكان تواجد العقار سواء كان على واجهة طريق أو صف ثاني أو له طريقين أو مدخلين وله تاثير مباشر وعالى على قيمة العقار ، ونصفها (عالي , متوسط ,منخفض) وعليه تم أفتراض نسبة 5% لكل مستوى .

شكل الأرض: من الخصائص المادية التي توثر على العقار هو شكل الأرض هل هي منتظمة أو غير منتظمة ، وهنا تم أفتراض نسب 5% .

الأستخدام: تمت مراعاة التخطيط الخاص بالعقار حيث انه تخطيط (سكني , تجاري مكتبي , زراعي , صناعي)للعقار محل التقييم والعقارات المقارنة ومن الممكن اشتمال العقار على اكثر من استخدام ، وعليه تم أفتراض نسبة 5% حسب تصنيف الاستخدام .

الشوارع المحيطة : يوثر الموقع على قيمة العقارات بصفة مباشرة أذا كان على شارع واحد أوشارعين وكذلك بمايوفره من أطلاله وتوفير مزايا مختلفة ، وهنا تم أفتراض نسبة 5% لكل شارع .

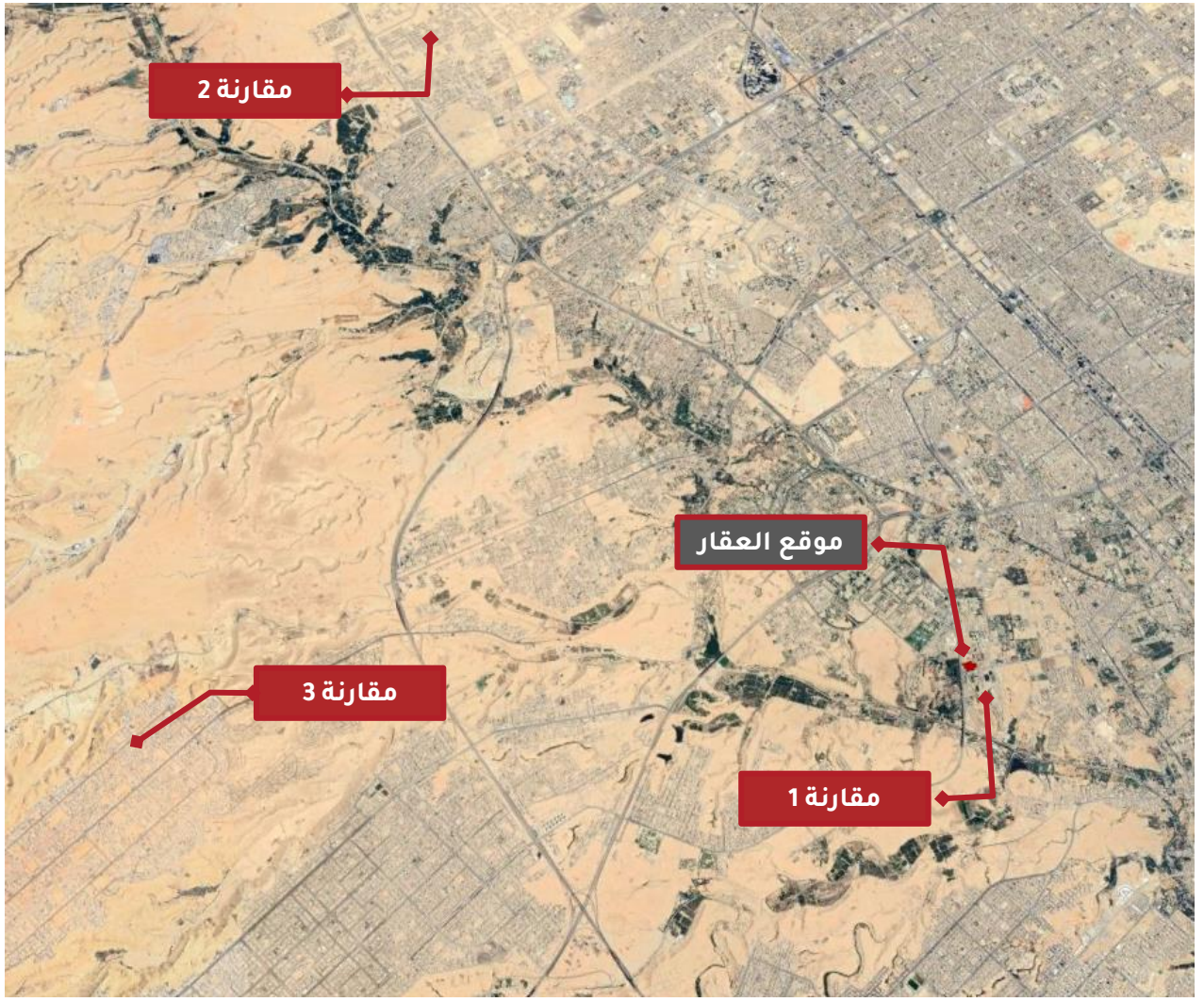
تقدير قيمة العقار - أسلوب التكلفة - طريقة الاحلال

أولا : تكاليف البناء (التكاليف المباشرة)			
البند	المسطح م2	ريال / م2	القيمة (ريال)
قبو	138	2,400	331,200
ارضي سكني	3070	5,000	15,350,000
اول سكني	3586	5,000	17,930,000
ملاحق علوية	552	5,000	2,760,000
السور	400.65	1,000	400,650
الإجمالي (ريال)	7,747		36,771,850
ثانيا :التكاليف الأخرى (الغير مباشرة)			
الرسوم المهنية	%2		735,437
شبكة المرافق	%2		735,437
تكاليف الإدارة	%2		735,437
تكاليف التمويل (0سنوات / 0%)	%0		-
ربحية المطور	%15		5,515,778
الإجمالي (ريال)			7,722,089
إجمالي تكلفة المباني (ريال)			44,493,939

ثالثا : تكلفة الإهلاك		
العمر الافتراضي للعقار (سنة)	سنة	50
العمر الحالي للعقار (سنة)	سنة	8
العمر المتبقي للعقار (سنة)	سنة	42
معدل الاهلاك	%	16
قيمة الاهلاك	ريال	7,119,030
قيمة المبنى النهائية (ريال)		37,374,908

رابعاً : قيمة العقار حسب أسلوب التكلفة	
القيمة النهائية للأرض (ريال)	69,367,500
القيمة النهائية للمباني (ريال)	37,374,908
القيمة السوقية للعقار حسب أسلوب التكلفة (ريال)	106,742,408
القيمة السوقية للعقار حسب أسلوب التكلفة بعد التقريب (ريال)	106,742,000

تحليل بيانات مسح السوق



نتائج مسح السوق - الفلل الفندقية

#	المقارنة	الفندق	سعر التأجير اليومي
1	فيلا فندقية	لاكاسا الفندقية	3000
2	فيلا فندقية	بريرا الفندقية	4500
3	فيلا فندقية	لاكشري الفندقية	3000

تحليل بيانات أفتراضات التقييم - طريقة التدفقات النقدية المخصومة

معدل العائد التشغيلي:

تحليل معدل الرسملة - طريقة الإستخلاص من السوق بالنظر الى نشاط السوق وتقارير شركة قيم للاستثمارات المشابهة وكذلك بالنظر للتقارير الاقتصادية الصادرة من بعض مراكز الدراسات ومن مركز معلومات شركة قيم للتقييم فقد تبين لنا أن العائد في المنطقة للمشاريع السكنية المشابهة يتراوح 7% -الى 8% وعليه فقد تم افتراض معدل العائد بمعدل 8% كما يوجد العديد من العوامل التي تؤثر على معدل العائد تتمثل في موقع المبنى وعمرة وحالته ووضع المستأجرين ودرجة المخاطر المرتبطة بالسداد يتأثر معدل الرسملة بمعدلات الطلب والعرض لنفس النوع من العقارات.

الدخل التأجيري:

تم تحليل دخل العقار من خلال الاطلاع على العقد الخاص بالعقار وتم مقارنة ذلك بالسوق حيث ان القيمة الايجارية للعقار 11,703,124 ريال للفترة من 2024 حتى 2027 وتزيد القيمة الايجارية بنسبة 7% لكل ثلاثة سنوات حسب العقد .

معدل الاشغار ومخاطر الائتمان :

نظرا ان العقار مؤجر بعقد واحد فقد تم افتراض معدل الاشغال بنسبة 100%

معدل المصاريف التشغيلية :

نظرا ان العقار مؤجر بعقد واحد مع الاخذ في الاعتبار تحمل المستأجر لجميع المصاريف والالتزامات الخاصة بالعقار فقد تم افتراض معدل المصاريف التشغيلية بنسبة 0%

معدل الخصم:

معدل الخصم (طريقة النموذج التراكمي)		
معدل عائد السندات الحكومية	4.94	صندوق تداول السعودية
معدل التضخم (متوسط السنة الحالية)	2	البنك المركزي السعودي
علاوة مخاطر السوق (الركود والأنتعاش)	1.5	حسب حالة وظروف السوق
علاوة المخاطر الخاصة (التكاليف الناتجة للعقار)	1.5	حسب حالة وظروق العقار
معدل الخصم بجميع جميع البيانات أعلاه	%10	%

الافتراضات:

افتراضات طريقة خصم التدفقات النقدية			
إجمالي دخل الفندق	11,703,124	معدل الخصم	%10
معدل الاشغال	%100	معدل الرسملة	%8
معدل المصاريف التشغيلية	%0	معدل النمو - سنوي من السنة الثالثة حسب العقد	%7

تقدير القيمة السوقية - حسب طريقة التدفقات النقدية المخصومة

التدفقات النقدية - الداخلة		سنوات الاستثمار									القيمة الاستردادية
		2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033
		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
قيمة النمو المتوقعة		%0.00	%0.00	%0.00	%7.00	%0.00	%0.00	%0.00	%0.00	%7.00	%0.00
إجمالي القيمة الايجارية	11,703,124	11,703,124	11,703,124	11,703,124	12,522,343	12,522,343	12,522,343	12,522,343	12,522,343	13,398,907	13,398,907
معدل الاشغال	%100	11,703,124	11,703,124	11,703,124	12,522,343	12,522,343	12,522,343	12,522,343	12,522,343	13,398,907	13,398,907
إجمالي الدخل الفعلي		11,703,124	11,703,124	11,703,124	12,522,343	12,522,343	12,522,343	12,522,343	12,522,343	13,398,907	
ناقص معدل المصاريف التشغيلية	%0	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
صافي الدخل التشغيلي للمجمع (NOI)		11,703,124	11,703,124	11,703,124	12,522,343	12,522,343	12,522,343	12,522,343	12,522,343	13,398,907	13,398,907
القيمة الاستردادية للمبني											
صافي التدفقات النقدية		11,703,124	11,703,124	11,703,124	12,522,343	12,522,343	12,522,343	12,522,343	12,522,343	13,398,907	13,398,907
معامل الخصم		0.9091	0.8264	0.7513	0.6830	0.6209	0.5645	0.5132	0.4665	0.4241	0.3855
القيمة الحالية للتدفقات النقدية		10,639,204	9,672,003	8,792,730	8,552,929	7,775,390	7,068,536	6,425,942	5,841,765	5,682,444	5,165,859
صافي القيمة الحالية للعقار											140,190,033

القيمة النهائية للعقار	140,190,033
القيمة النهائية للعقار (بعد التقريب)	140,190,000

القيمة النهائية للعقار

استنادا الى غرض التقييم وطبيعة العقار وخصائصه كونه عقار مجمع فلل فندقية مؤجر بعقد واحد فإن تقييم العقار بأسلوب الدخل (طريقة التدفقات النقدية المخصومة) تعتبر أفضل طريقة لتقدير السعر في تاريخ القياس بتاريخ **2024/12/31** والتي تم التوصل اليها بأسلوب الدخل كأساس للقيمة العادلة للعقار محل التقييم وهي حسب الاتي :

السعر في تاريخ القياس رقماً (ريال سعودي)	السعر في تاريخ القياس كتابة (ريال سعودي)
140,190,000	مائة واربعون مليون ومائة وتسعون الف فقط لا غير

اعتمد هذا التقرير المدير التنفيذي
اسماعيل محمد الدبيخي

قيم للتقييم
QIAM VALUATION
C.R: 1010927632

فريق العمل

إسماعيل الدبيخي
مقيم عقاري أساسي زميل
عضوية رقم1210000052

سالم محمد ال فائع
مقيم عقاري أساسي زميل
عضوية رقم 1210000013

تركي سعيد الوادعي
مقيم عقاري منتسب
عضوية رقم 1210002981

ملاحق

Attachments

المستندات المستلمة من العميل

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

رقم الرخصة : ١٤٣٤/٥٩٦١
تاريخ الرخصة : ١٤٣٤-٠٣-٢٣
تاريخ الإنتهاء : ١٤٣٧-٠٣-٢٣
نوع الرخصة : تعديل مخططات البناء

رخصة — بناء مجمع سكني

اسم المالك : عبد الله حمود الفهد الرشيد
رقم الإثبات : ١٠٥٣٣٤٦٦٥٤
تاريخه : ـــــ
صادره : ـــــ
رقم الصك : ٣١٠١٢٤٠٠٩٥٦٨
تاريخه : ١٤٣٢-٠٦-٠٨
رقم القطعة : شارع الامير فيصل بن فهد
رقم المخطط التنظيمي : ـــــ
الشارع : حي الهدا
رقم العقار : ـــــ
الحي : ١٠٠٠٠ م٢
نوع البناء : ـــــ
مساحة الأرض : محيط الأسوار: م / ط
النطاق العمراني : ـــــ

الجهة	الحدود	الأبعاد	الإرتداد
شمال	شارع ٢٠م	٩٧.٨٨	٤
شرق	شارع ٢٠م	٩٧	٤
جنوب	شارع ٢٠م	٩٨.٤٢	٦
غرب	القطعة ١/٦	١٠٠.٣٥	٢

مكونات البناء	عدد الوحدات	المساحة	الإستخدام
قبو	٠	١٣٨.٠٠	مواقف
أرضي سكني	٢٤	٣٠٧٠.٠٠	سكني
أول سكني	٢٤	٣٥٨٦.٠٠	سكني
غرفة كهرباء	٠	٢٠.٠٠	غرفة كهرباء
ملاحق علوية	٨	٥٥٢.٠٠	سكني
اسوار	١	٤٠٠.٦٥	خدمات

المكتب المصمم : بدر فهد السديري للهندسة المعمارية
رقم الترخيص : ٠/٣٣١٩ رقم المشروع : ٥ رمز النظام : مناسيب الشوارع المحيطة : مستوي
سدد الرسوم مبلغ وقدره : ٢٤٨٤ ريال بموجب الإيصال رقم : ٣٤٠٠٧٩٥٢٩٤ وتاريخ : ١٤٣٤-٠٣-٢٣ هـ

ملاحظات :
مبلغ سداد:٤٧ رقم الفاتورة:٣٤٠١٠٠٨٥٨٩ تاريخ الفاتورة:١٤٣٤-٠٤-١٤ ١-بموجب التقرير المساحي برقم/٥٥٩٦٠/١٤٣٣تاريخ ١٤٣٣-١٢-٢٥هـ الصادر من بلدية الشميسي الفرعية. ٢-بموجب محضر اللجنة الفنية برقم١٨٢٩ تاريخ ١٤٢٢-١١-٠١هـ. ٣-الموقع مؤجر لصالح/شركة فرص للاستثمار والتطوير العقاري بموجب عقد الإيجار المبرم بينهما بتاريخ ١٤٣٣-١٠-٢٢هـ. ٤-تم الاعتماد بموجب خطاب ادارة التخطيط رقم٢٤٩٣ تاريخ ١٤٣٤-٠٣-١٠هـ والمخطط الأولي المعتمد من ادارة التخطيط والمرفق بالمعاملة رقم٤١٠٢ تاريخ ١٤٣٤-٠٣-١٠هـ. ٥-يجب التقيد بتنفيذ المخططات المعتمدة من قبل اعتماد لجنة المشاريع الكبرى رقم٦ تاريخ١٨-٠٣-١٤٣٤هـ. ٦-يلتزم المالك بإكمال جميع الخدمات واكمال بناء جميع المباني قبل صرف شهادات اتمام البناء ولايحق له البيع والتأجير قبل اعتماد المخطط التنظيمي النهائي للمشروع. ٧-تمت الموافقة على استخدام ساحة للتخزين بالقبو على أن لاتزيد عن المساحة المحددة وهي ٢م٧٨ بموجب اعتماد مخططات الأمن والسلامة من قبل مكتب دار الرياض للاستشارات الهندسية بأمانة منطقة الرياض ٨-الرخصة عبارة عن مجمع قلل مكونة من ٢٤ الة
نموذج(أ):عدد القلل٨يتكون من ارضي٢م١٠٩.٠٥+أول ٢م١٤١.٤ +نموذج (ب)-عدد القلل٤يتكون من أرضي٢م١١٢+أول ٢م١٣٢.٩+ملحق علوي ٢م٧٤.١-نموذج (ج)عدد القلل ٢ قلة سكنية يتكون من دور أرضي٢م٢٤٤.٥+دور أول٢م١٥٢.٩-نموذج(د)-عدد القلل ٢ يتكون من دور أرضي٢م١١٠.٦+دور أول٢م١٤١.٦٥+ملحق٢م٧٢.١٢-نموذج هـ عدد القلل ١ يتكون من دور أرضي٢م١٣٤.٥+أول٢م١٥٧.٢+ملحق٢م٥٥.٤٤-نموذج(و)عدد القلل السكنية ١ يتكون من أرضي٢م١٨٤+أول٢م١٩٧.٩+ملحق علوي٢م٥٦.١٦-نموذج من عدد القلل٦ يتكون من أرضي٢م٧٧.٥٤+أول٢م٢٩٤+أول٢م٢٩٤+مبنى الخدمات قبو٢م١٣٨+أرضي٢م٧٣.٥-مبنى الحراسات ٢م٦٧.٧ -

وزير قسم الرخص
م/ منصور محمد الطبيشي

مدير إدارة الرخص
م/ علي بن احمد الدروي

مدير عام التخطيط العمراني
م/ سليمان عبدالرحمن الفراج

الختم الرسمي

اي كشط او شطب يلغي هذه الرخصة .

يجب الإلتزام بالشروط الموضحة خلف الرخصة

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

رقم الصك: 393010004592
التاريـــــخ: 1442/11/12 هـ

صك رهـــن

الحمد لله وحده والصلاة والسلام على من لا نبي بعده، وبعد:
فإن قطعة الارض رقم 5 / 1 الواقع في حي الهدا بمدينة الرياض . وحدودها واطوالها :
شمالا: شارع عرض20م بطول 97.88 سبعة و تسعون متر و ثمانية و ثمانون سنتمتر
جنوبا: شارع عرض 40 متر بطول 98.42 ثمانية و تسعون متر و اثنين و اربعون سنتمتر
شرقا: شارع عرض 20 متر بطول 97 سبعة و تسعون متر
غربا: قطعة رقم 6/ 1 بطول 107.35 مائة و سبعة متراً و خمسة و ثلاثون سنتمتراً
ومساحتها 10000 عشرة الاف متر مربعاً المجزاء حسب المحضر رقم 1829 في 1/ 11/ 1422هـ والمفيد برقم 725/ 31 في 4/ 1/ 1431 هـ . المملوكة لـ شركة تمدين الاولى العقارية بموجب سجل تجاري رقم 1010896622 بموجب الصك الصادر من الموثقين بالرياض6 برقم 393598002679 في 24 / 07 / 1442 قد تم رهنها وما اقيم أو سيقام عليها من بناء لصالح / شركة الراجحي للتطوير المحدودة بموجب سجل تجاري رقم 1010158249 ضمانا للوفاء بـ 48638419 فقط ثمانية و أربعون مليونا و ستمائة و ثمانية و ثلاثون ألفا و أربعمائة و تسعة عشر ريالاً سعودياً لا غير. تسدد على أقساط شهرية عددها 1 قيمة كل قسط 48638419 فقط ثمانية و أربعون مليونا و ستمائة و ثمانية و ثلاثون ألفا و أربعمائة و تسعة عشر ريالاً سعودياً لا غير. تاريخ حلول القسط 1442/11/13 سبب الرهن : كضمان لما وجب عليهم من مستحقات مالية بمبلغ وقدره (48638419) لصالح شركة الراجحي للتطوير المحدودة على أن يكون السداد على قسط واحد بعد سبع سنوات ويدفع بتاريخ 30-12-2027م وفي حالة عدم السداد فللمرتهن بيع العقار بالقيمة التي تنتهي عندها الرغبات" .واستيفاء مافي ذمة الراهن من مبلغ وما نقص يرجع فيه عليه بعد اكمال مايلزم شرعاً. وعليه جرى التصديق تحريراً في 1442 / 11 / 12 لاعتماده ،وصلى الله على نبينا محمد وآله وصحبه وسلم.

الختم الرسمي

الموثق
ابراهيم عمر محمد الحسين

الرقم التسلسلي: 2778

المستندات المستلمة من العميل

العقد التجاري الموحد
Unified Commercial Contract

وزارة الإسكان MINISTRY OF HOUSING
إيجار EJAR

يعتبر هذا العقد عقداً موثقاً وسنداً تنفيذياً بموجب قرار مجلس الوزراء رقم (٣٤١) وتاريخ ١٤٣٥/٨/٣ هـ.

بنود العقد

١ بيانات العقد

رقم سجل العقد	300002468668 / 1-0	نوع العقد	جديد
تاريخ إبرام العقد	2021-03-15	مكان إبرام العقد	الرياض
تاريخ بداية مدة الايجار	2020-10-28	تاريخ نهاية مدة الايجار	2037-10-27
معلق بشرط	لا		
الشرط المعلق عليه بداية الإيجار:	-		
طريقة دفع رسوم العقد:	الدفع عن طريق رصيد الوسيط العقاري		

٢ بيانات المؤجّر

الاسم	شركة تمدين الاولى العقارية ويمثلها سلمان حسين بن يحيى معيدي		
الجنسيّة	السعودية	نوع الهويّة	هوية وطنية
رقم الهويّة	1073134924	رقم نسخة الهويّة	4
رقم الجوال	00966556332153	البريد الإلكتروني	muaidis@mulkia.com.sa
العنوان الوطني	2239 , الامير محمد بن عبدالعزيز , العليا , الرياض , -		
رقم الوكالة:	411561630	جهة إصدار الوكالة:	
تاريخ إصدار الوكالة:	1441/07/15	مكان إصدار الوكالة:	
تاريخ إنتهاء الوكالة:	1446/09/10		

٣ بيانات المستأجر

اسم الشّركة/المؤسسة:	شركة فرص للاستثمار والتطوير العقاري مساهمة مقفلة		
رقم السّجل التّجاري:	1010223681	تاريخ السجل التجاري:	1427/09/04
رقم الرخصة:	-	رقم الهاتف:	-
البريد الإلكتروني:	-	رقم الفاكس:	-
العنوان الوطني:	-		
اسم مالك المؤسسة	محمد صالح حمد المالك		
الجنسيّة	السعودية	نوع الهويّة	هوية وطنية
رقم الهويّة	1012971949	رقم نسخة الهويّة	
رقم الجوال	00966544666333	البريد الإلكتروني	almalik@forus.com.sa
العنوان الوطني	7315 , الملك فهد , العليا , الرياض , -		
بيانات ممثل المستأجر:	المستأجر ممثل لنفسه		

٤ بيانات المنشأة العقارية والوسيط

اسم المنشأة العقارية

رقم المتسلسل	قيمة الإيجار	ضريبة القيمة المضافة	قيمة المبالغ الثابتة	إجمالي القيمة	تاريخ الإصدار (م)	تاريخ الاستحقاق (م)	تاريخ الإصدار (هـ)	تاريخ الاستحقاق (هـ)
1	2734375.00	410156.25	-	3144531.25	2020-10-13	2020-10-28	1442/02/26	1442/03/11
2	2734375.00	410156.25	-	3144531.25	2021-01-13	2021-01-28	1442/05/29	1442/06/15
3	2734375.00	410156.25	-	3144531.25	2021-04-13	2021-04-28	1442/09/01	1442/09/16
4	2734375.00	410156.25	-	3144531.25	2021-07-13	2021-07-28	1442/12/03	1442/12/18
5	2734375.00	410156.25	-	3144531.25	2021-10-13	2021-10-28	1443/03/07	1443/03/22
6	2734375.00	410156.25	-	3144531.25	2022-01-13	2022-01-28	1443/06/10	1443/06/25
7	2734375.00	410156.25	-	3144531.25	2022-04-13	2022-04-28	1443/09/12	1443/09/27
8	2734375.00	410156.25	-	3144531.25	2022-07-13	2022-07-28	1443/12/14	1443/12/29
9	2925781.00	438867.15	-	3364648.15	2022-10-13	2022-10-28	1444/03/17	1444/04/03
10	2925781.00	438867.15	-	3364648.15	2023-01-13	2023-01-28	1444/06/20	1444/07/06
11	2925781.00	438867.15	-	3364648.15	2023-04-13	2023-04-28	1444/09/22	1444/10/08
12	2925781.00	438867.15	-	3364648.15	2023-07-13	2023-07-28	1444/12/25	1445/01/10
13	2925781.00	438867.15	-	3364648.15	2023-10-13	2023-10-28	1445/03/28	1445/04/13
14	2925781.00	438867.15	-	3364648.15	2024-01-13	2024-01-28	1445/07/01	1445/07/16
15	2925781.00	438867.15	-	3364648.15	2024-04-13	2024-04-28	1445/10/04	1445/10/19
16	2925781.00	438867.15	-	3364648.15	2024-07-13	2024-07-28	1446/01/07	1446/01/22
17	2925781.00	438867.15	-	3364648.15	2024-10-13	2024-10-28	1446/04/10	1446/04/25
18	2925781.00	438867.15	-	3364648.15	2025-01-13	2025-01-28	1446/07/13	1446/07/28
19	2925781.00	438867.15	-	3364648.15	2025-04-13	2025-04-28	1446/10/15	1446/10/30
20	2925781.00	438867.15	-	3364648.15	2025-07-13	2025-07-28	1447/01/18	1447/02/03
21	2925781.00	438867.15	-	3364648.15	2025-10-13	2025-10-28	1447/04/21	1447/05/06
22	2925781.00	438867.15	-	3364648.15	2026-01-13	2026-01-28	1447/07/24	1447/08/09
23	2925781.00	438867.15	-	3364648.15	2026-04-13	2026-04-28	1447/10/25	1447/11/11
24	2925781.00	438867.15	-	3364648.15	2026-07-13	2026-07-28	1448/01/28	1448/02/14
25	2925781.00	438867.15	-	3364648.15	2026-10-13	2026-10-28	1448/05/02	1448/05/17
26	2925781.00	438867.15	-	3364648.15	2027-01-13	2027-01-28	1448/08/05	1448/08/20
27	2925781.00	438867.15	-	3364648.15	2027-04-13	2027-04-28	1448/11/06	1448/11/21
28	2925781.00	438867.15	-	3364648.15	2027-07-13	2027-07-28	1449/02/09	1449/02/24
29	3130586.00	469587.90	-	3600173.90	2027-10-13	2027-10-28	1449/05/13	1449/05/28
30	3130586.00	469587.90	-	3600173.90	2028-01-13	2028-01-28	1449/08/16	1449/09/01
31	3130586.00	469587.90	-	3600173.90	2028-04-13	2028-04-28	1449/11/18	1449/12/03
32	3130586.00	469587.90	-	3600173.90	2028-07-13	2028-07-28	1450/02/20	1450/03/06
33	3130586.00	469587.90	-	3600173.90	2028-10-13	2028-10-28	1450/05/24	1450/06/10
34	3130586.00	469587.90	-	3600173.90	2029-01-13	2029-01-28	1450/08/28	1450/09/13
35	3130586.00	469587.90	-	3600173.90	2029-04-13	2029-04-28	1450/11/29	1450/12/14
36	3130586.00	469587.90	-	3600173.90	2029-07-13	2029-07-28	1451/03/01	1451/03/16
37	3130586.00	469587.90	-	3600173.90	2029-10-13	2029-10-28	1451/06/05	1451/06/20
38	3130586.00	469587.90	-	3600173.90	2030-01-13	2030-01-28	1451/09/09	1451/09/24
39	3130586.00	469587.90	-	3600173.90	2030-04-13	2030-04-28	1451/12/10	1451/12/25
40	3130586.00	469587.90	-	3600173.90	2030-07-13	2030-07-28	1452/03/12	1452/03/27
41	3130586.00	469587.90	-	3600173.90	2030-10-13	2030-10-28	1452/06/15	1452/07/01
42	3130586.00	469587.90	-	3600173.90	2031-01-13	2031-01-28	1452/09/19	1452/10/05
43	3130586.00	469587.90	-	3600173.90	2031-04-13	2031-04-28	1452/12/21	1453/01/06
44	3130586.00	469587.90	-	3600173.90	2031-07-13	2031-07-28	1453/03/23	1453/04/08
45	3130586.00	469587.90	-	3600173.90	2031-10-13	2031-10-28	1453/06/26	1453/07/12
46	3130586.00	469587.90	-	3600173.90	2032-01-13	2032-01-28	1453/09/30	1453/10/15
47	3130586.00	469587.90	-	3600173.90	2032-04-13	2032-04-28	1454/01/03	1454/01/18
48	3130586.00	469587.90	-	3600173.90	2032-07-13	2032-07-28	1454/04/05	1454/04/20
49	3349727.00	502459.05	-	3852186.05	2032-10-13	2032-10-28	1454/07/08	1454/07/23
50	3349727.00	502459.05	-	3852186.05	2033-01-13	2033-01-28	1454/10/12	1454/10/27
51	3349727.00	502459.05	-	3852186.05	2033-04-13	2033-04-28	1455/01/13	1455/01/28
52	3349727.00	502459.05	-	3852186.05	2033-07-13	2033-07-28	1455/04/16	1455/05/01
53	3349727.00	502459.05	-	3852186.05	2033-10-13	2033-10-28	1455/07/19	1455/08/05
54	3349727.00	502459.05	-	3852186.05	2034-01-13	2034-01-28	1455/10/22	1455/11/08
55	3349727.00	502459.05	-	3852186.05	2034-04-13	2034-04-28	1456/01/24	1456/02/09
56	3349727.00	502459.05	-	3852186.05	2034-07-13	2034-07-28	1456/04/27	1456/05/12
57	3349727.00	502459.05	-	3852186.05	2034-10-13	2034-10-28	1456/08/01	1456/08/16
58	3349727.00	502459.05	-	3852186.05	2035-01-13	2035-01-28	1456/11/03	1456/11/18
59	3349727.00	502459.05	-	3852186.05	2035-04-13	2035-04-28	1457/02/05	1457/02/20
60	3349727.00	502459.05	-	3852186.05	2035-07-13	2035-07-28	1457/05/08	1457/05/23
61	3349727.00	502459.05	-	3852186.05	2035-10-13	2035-10-28	1457/08/12	1457/08/27
62	3349727.00	502459.05	-	3852186.05	2036-01-13	2036-01-28	1457/11/15	1457/11/30
63	3349727.00	502459.05	-	3852186.05	2036-04-13	2036-04-28	1458/02/16	1458/03/02
64	3349727.00	502459.05	-	3852186.05	2036-07-13	2036-07-28	1458/05/19	1458/06/05
65	3349727.00	502459.05	-	3852186.05	2036-10-13	2036-10-28	1458/08/23	1458/09/09
66	3349727.00	502459.05	-	3852186.05	2037-01-13	2037-01-28	1458/11/26	1458/12/12
67	3349727.00	502459.05	-	3852186.05	2037-04-13	2037-04-28	1459/02/27	1459/03/12
68	3349733.00	502459.95	-	3852192.95	2037-07-13	2037-07-28	1459/05/29	1459/06/15

١٢ التزامات الطرفين

يتم تحديد الطرف الذي يتحمل الالتزامات التالية بالاختيار بين (المستأجر / المؤجر)

تدول التزامات الأطراف بعد تحديدها إلى المادة الخامسة تحت (التزامات المؤجر / التزامات المستأجر / أحكام عامة)

١٣ مواد العقد

المادة الأولى: البيانات السابقة على إلتزامات الأطراف

تعد البيانات السابقة على إلتزامات الأطراف والمحددة في البنود من (1-12) جزء لا يتجزأ من هذا العقد ومفسرة ومكملة له.

المادة الثانية: محل العقد

اتفق المؤجر والمستأجر بموجب هذا العقد على تأجير الوحدة الإيجارية المحددة بالبند رقم (7) وفقا للشروط والأحكام والإلتزامات المنصوص عليها في هذا العقد. ويقر المستأجر بمعاينته للوحدة الإيجارية، وقبوله للتعاقد حسب الأوصاف المذكورة، وأنها صالحة للنشاط التجاري المتفق عليه في البند رقم (8).

المادة الثالثة: مدة الإيجار وتجديد العقد

٣-١ مدّة هذا العقد (6209) يوما تبدأ من تاريخ 2020-10-28 م الموافق 1442/03/11 هـ وتنتهي بتاريخ 2037-10-27 م الموافق 1459/09/18 هـ. وفي حال وجود اختلاف بين التاريخين الهجري والميلادي، يُعمل بالتاريخ الميلادي في جميع بنود العقد.

قيم للتقييم
QIAM VALUATION

الإدارة العامة

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

+966 92 002 5832 www.qiam.com.sa info@qiam.com.sa

تقرير تقييم عقاري

مقدم الى : صندوق ملكية عقارات الخليج ريت

مجمع التقنية التجاري
بلك 6

MULKIA INVESTMENT

إفادة

السادة : صندوق ملكية عقارات الخليج ريت المحترمين

الموضوع : تقرير تقييم مجمع التقنية التجاري - بلك 6

نحن شركة قيم للتقييم العقاري نتقدم لكم بخالص الشكر والتقدير على اختياركم لنا ومنحكم ثقتكم الغالية لتقييم العقار الواقع في مدينة **الرياض** حي **الفيصلية** بموجب التكليف الصادر منكم بتاريخ **2024/12/08م** 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 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 لعقار مجمع التقنية التجاري **بلك 6** لغرض التقييم الدوري لأصول الصندوق وعلى وضعها الراهن بتاريخ التقدير **31 / 12 / 2024م**، **بمبلغ وقدره فقط (31,237,000) واحد وثلاثون مليون ومائتان وسبعة وثلاثون الف ريال سعودي.**

مع خالص الشكر والتقدير،،،

اعتمد هذا التقرير المدير التنفيذي إسماعيل محمد الدبيخي
بموجب رخصة رقم / 1210000052 تاريخ 10 / 10 / 1443 هـ

قيم للتقييم
QIAM VALUATION
C.R: 1010927632

رمز إيداع تقرير التقييم
لدى الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين

قيم للتقييم
QIAM VALUATION

قائمة المحتويات

01 الفرضيات والقيود المحددة للتقرير

02 نطاق العمل

03 نظرة عامة على الاقتصاد والقطاع العقاري بالمملكة العربية السعودية

04 دراسات الموقع

05 التقييم

06 تقدير القيمة

07 ملاحق

الفرضيات و القيود المحددة للتقرير

The specific assumptions
and limitations of the report

الفرضيات والقيود المحددة

- لا تتحمل شركتنا أي مسؤولية إزاء أية معلومات يتم استلامها من العميل والتي من المفترض سلامتها وإمكانية الاعتماد عليها ، كما لا تقر شركتنا بدقة او اكتمال البيانات المتاحة ولا تعبر عن رأيها ولم تقم بعرض اي نوع من الضمانات لدقة البيانات أو اكتمالها إلا فيما أشارت إليه بوضوح في هذا التقرير.

.

- المعلومات المقدمة بواسطة جهات أخرى خصوصا فيما يتعلق بالتخطيط وامتلاك الأرض والاستئجار وغيرها والتي أسس عليها كل هذا التقرير أو جزء منه اعتبرت موثوق بها، ولكن لم يتم تأكيد صحتها جميعهخا 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.

- إن مسؤولية الشركة فيما يتعلق بالتقرير والتقييم مقصورة على العميل وهو الجهة صاحبة التقييم ، بعض البيانات المطلوب لم تستلم من العميل وفي حال توفر أي معلومات مخفية يمكن أن تؤثر على قيمة العقار .

- تقر شركة قيم للتقييم بعدم وجود تعارض مصالح مع مديري الصندوق وملاك ومديري العقار ومستأجري العقار و كافة الأطراف المباشرين والغير مباشرين بكل ما يخص الصندوق.

- 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

- 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

.

- بناءً على الغرض من التقييم وهو (تقييم دوري لصندوق ملكية عقارات الخليج ريت) فقد تم التقييم على أساس القيمة (القيمة العادلة).

- 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 والصك) قائمة وسارية المفعول

- 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

- بناءً على نوع العقار وخصائصه وعلى الغرض من التقييم فقد تم تقييم العقار بأسلوب التكلفة (طريقة الاحلال) وإسلوب الدخل (التدفقات النقدية المخصومة).

- تم معاينة العقار ظاهريا ولم يتم فحص العقار إنشائيا أو يعتبر تقرير التقييم هذا صحيح فقط إذا كان يحمل ختم الشركة وتوقيع المقيمين المعتمدين بها

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

نطاق العمل

Scope of Worck

نطاق العمل معيار رقم 101

هوية المقيم العقاري	العميل (صاحب التقرير)	المستخدمين الاخرين
▪ إسماعيل محمد الدبيخي - عضو أساسي زميل فرع العقار - 1210000052 ▪ سالم بن محمد ال فائع - عضو أساسي زميل فرع العقار - 1210000013 ▪ تركي سعيد الوادعي- عضو منتسب فرع العقار - 1210002981	صندوق ملكية عقارات الخليج ريت	صندوق ملكية ريت - هيئة سوق المال
الغرض من التقييم	**أساس القيمة**	**فرضية القيمة**
تقييم دوري لاصول صندوق ملكية عقارات الخليج ريت	القيمة العادلة	الاستخدام الحالي
الأصل محل التقييم	**أسلوب التقييم**	**نوع التقرير بالنسبة للعميل**
مجمع التقنية التجاري - بلك 6	أسلوب الدخل (طريقة التدفقات النقدية المخصومة)	استثماري او استخدام وفي بعض الحالات يكون العقار جزء مستخدم من قبل العميل وجزء مستثمر وله اعتبارات خاصة)
تاريخ المعاينة	**تاريخ التقييم (القياس)**	**تاريخ اصدار التقرير**
09 / 12 / 2024م	31 / 12 / 2024م	04 / 02 / 2025م

نطاق بحث المقيم معيار رقم 102

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.

تعريف أساس القيمة

القيمة العادلة وهي السعر الذي سيتم إستلامه لبيع أصل أو الذي سيتم دفعه لنقل ألتزام في معاملة تتم في ظروف إعتيادية منتظمة بين المشاركين في السوق في تاريخ القياس. "(هذا التعريف مقتبس من المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية (13)) فقرة رقم 9. كما يعرفها المعيار IVS 104 أسس القيمة فقرة 90 ضمن أسس أخرى للقيمة عن التقييم لأغراض الإدراج في التقارير المالية.

نطاق العمل معيار رقم 101

عملة التقرير

الريال السعودي

وصف نوع التقرير

تقرير سردي تفصيلي يوضح منهجية وخطوات التقييم ونتائج التقييم ويشمل صور توضيحية لحدود للأصل موضع التقييم مع تفاصيل البيانات .

معايير التقييم المتبعة

تم تنفيذ جميع الأعمال وفقًا لنظام المقيمين المعتمدين واللائحة التنفيذية ذات الصلة بالتقييم العقاري الصادرة عن معايير التقييم المتبعة التي نشرتها مجلة الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين (تقييم) والنسخة الأخيرة من معايير التقييم والمقيمين الذين يلتزمون بمتطلباته وقد تخضع التقييمات للمتابعة من قبل هذه الجهات وتتضمن المراجعة تطابق.2020 التقييم مع متطلبات معايير التقييم الدولية لعام 2022 م

طبيعة ومصدر المعلومات

المعلومات الواردة بالتقرير صدرت من جهات رسمية أو مكاتب العقار بالمنطقة المستهدفة أو مكاتب متخصصة بالأبحاث و الدراسات وبالرجوع إلى قاعدة بيانات شركة قيم للتقييم.

الافتراضات المهمة والافتراضات الخاصة

لا تتحمل شركتنا أي مسؤولية إزاء أية معلومات يتم استلامها من العميل والتي من المفترض سلامتها وإمكانية الاعتماد عليها , كما لا تقر شركتنا بدقة او اكتمال البيانات المتاحة و لا تعبر عن رأيها ولم تقم بعرض اي نوع من الضمانات لدقة البيانات أو اكتمالها إلا فيما أشارت إليه بوضوح في هذا التقرير

قيود إستخدام التقرير

تعد عمليات التقييم والتقارير سرية للطرف الموجه ولمن يتم إحالتها إليه لغرض محدد مع عدم تحمل أي مسؤولية من اي نوع لأي طرف ثالث و لا يجوز نشر هذا التقرير كاملاً أو أي جزء منه أو الاشارة إليه في أي وثيقة أو بيان أو نشره دورية أو في اي 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 لاحقا .

مراحل العمل

Step 01

الاجتماع بالعميل وتحديد نطاق العمل بما يتضمنه من غرض التقييم وأساس القيمة والأطراف المعنية و تاريخ التقييم و أي افتراضات خاصة أو هامة بما يتضمن وضوح التكليف و المخرجات المتوقعة منه.

Step 02

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.

Step 03

القيام بجمع البيانات السوقية المكتبية والميدانية وتحليلها للوصول إلى معرفة اتجاهات السوق السابقة والحالية والمؤشرات السوقية التي سيتم الاعتماد عليها عند تطبيق طرق التقييم.

Step 04

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.

Step 05

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

المعيار 102 : الامتثال للمعايير وأعمال البحث والاستقصاء

- تم تنفيذ أعمال التقييم وفقا لمبدأ المعيار 102 المتمثل في الامتثال للمعايير وأعمال البحث والاستقصاء وذلك في البنود الأتية:
- يتناسب أساس القيمة (القيمة العادلة) مع غرض التقييم (تقييم دوري لصندوق ملكية عقارات الخليج ريت).
- 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 غرض التقييم.
- قيوده البحث والاستقصاء التي تم القيام بها تشير الى القيود في نطاق العمل مع تحليل كافة مدخلات التقييم المذكورة في التقرير.
- تم التأكد من موثقية 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	الصك	موثوق	تم التحقق من صحة الصكوك
	رخصة البناء	موثوق	تم التحقق من صحة رخصة البناء في منصة بلدي
	عقود الايجار	موثوق	تم الاطلاع على العقود موثقة من منصة ايجار
السوق	أسعار المتر التجاري	موثوق	بناء على مسح السوق - المقابلات المباشرة - مكاتب معتمدة في منطقة العقار - بيانات الشركة الداخلية
	الخبرة العملية للمكاتب العقار	موثوق	معتمدة بسجلات رسمية في منطقة العقار
	أستقلالية المصدر	موثوق	مصدر مستقل وخارجي عن الأصل محل التقييم

الإمتثال للمعايير و أعمال البحث و الإستقصاء

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

الامتثال للمعايير وأعمال البحث والاستقصاء

01

تتناسب أعال البحث والاستقصاء التي تجري في إطار مهمة التقييم وغرض التقييم وأساس القيمة.

02

وإجراء عمليات حسابية وإجراء تحليلاتهم تجميع الأدلة الكافية عن طريق وسائل، مثل: الزيارة الميدانية، والمعاينة، والاستفسارات وضمان تعزيز أعمال التقييم على نحو ملائم ومرفق الحكم المهني للتأكد من كفاية المعلومات التي تم الحصول عليها والتي تفي بغرض التقييم.

03

في حال وجود قيود على البحث والاستقصاء الذي يقوم به المُقيّم لا تمكنه من تقييم المدخلات والفرضيات بشكل كاف تم توضيحها في الفرضيات الخاصة.

04

الاخذ في الحسبان مدى موثوقية المعلومات حتى لا تؤثر سلبًا على مصداقية رأي التقييم. وتم النظر في المدخلات المهمة المقدمة للمُقيّم (من العميل او من ينوب عنه) والبحث فيها وإثباتها.

05

النظر في مصداقية وموثوقية المعلومات المقدمة
تم الأخذ الأمور التالية في عين الاعتبار:
الغرض من التقييم.
أهمية المعلومات بالنسبة لنتيجة التقييم.
الخبرة العملية للمصدر فيما يتعلق بموضوع التقييم.
هل المصدر مستقلٌ عن الأصل محل التقييم أو المستفيد منه

06

سجيل كلّ من غرض التقييم، وأساس القيمة، ونطاق وحدود البحث والاستقصاء، ومصادر المعلومات التي يمكن الاعتماد عليها في نطاق العمل، والتي يجب إيصالها لكافة أطراف مهمة التقييم

الإطار النظامي عن معايير التقييم الدولية (IVS 2022)

الإطار العام : مبادي التقييم المتعارف عليها والمفاهيم التي ينبغي أتباعها عند تطبيق هذه المعايير فيما يخص الموضوعية والحكم التقديري والكفاءة وإمكانية الخروج عن المعايير الفقرة (60.1 -60.2) الخروج عن المعايير هي الحالة التي يجب فيها الإمتثال لمتطلب قاوني أو تشريعي أو تنظيمي يختلف عن بعض المتطلبات المذكورة في التقارير

60.3 تسمح بعض مؤسسات التقييم المهنية أو اللوائح التنظيمية بالإجراءات التي تخرج عن معايير التقييم الدولية وفي مثل هذه الظروف باستثناء ماورد وصفه في الفقرتين 60.1 و60.2 فلن يكون التقييم الناتج عن ذلك ممتثلاً للمعايير

المعايير العامة - معيار 101 نطاق العمل فقرة 20: التأكيد على أن التقييم سيعد وفقاً لمعايير التقييم الدولية وأن المقيم سيقدر مدى ملاءمة كافة المدخلات المهمة : يجب ذكر حالات الخروج عن معايير التقييم الدولية وطبيعتها

ملاحظة:

يعتبر تقييم العقارات بغرض تقييم إعداد التقارير المالية من ضمن حالات الخروج النظامي عن معايير التقييم الدولية وذلك لإستيفاء بعض المتطلبات لغرض التقييم المعني.

العقارات والعقارات الإستثمارية في إعداد التقارير المالية

توضيح الفرق بين العقارات والعقارات الأستثمارية في القوائم المالية

العقارات الإستثمارية في القوائم المالية	عرف المعيار الدولي للمحاسبة رقم 40 " العقارات الإستثمارية " IAS40 العقار الإستثماري على أنه أي عقار (أرض أو مبنى - أو جزء من مبنى - أو كلاهما) محتفظ به (من قبل المالك أو من قبل المستأجر على أنه أصل حق أستخدام) لكسب إيرادات الأيجار أو لإنماء رأس المال أو لكليهما ، وليس : -لإستخدامه في نتاج أو توريد سلع أو تقديم خدمات أو لأغراض إدارية أو - لبيعه في السياق العادي للأعمال	**العقارات المشمولة في بند العقارات والالات والمعدات في القوائم المالية**	عرف المعيار الدولي للمحاسبة رقم 16"العقارات والالات والمعدات "IFRS16 بأنها هي البنود الملموسة التي : - يحتفظ بها لأستخدامها في أنتاج أو توريد السلع أو الخدمات أو التي يحتفظ بها لتأجيرها للغير(بأستثناء العقارات الإستمارية) أو لإستخدامها في أغراض إدارية - يتوقع أستخدامها خلال أكثر من فترة واحدة

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

رؤية 2030

صاحب السمو الملكي **الأمير محمد بن سلمان بن عبد العزيز ال سعود** ولي العهد نائب رئيس مجلس الوزراء رئيس مجلس الشؤون الاقتصادية و التنمية.

> طموحنا ان نبنيَ وطناً أكثر ازدهاراً يجد فيه كل مواطن ما يتمناه فمستقبل وطننا الذي نبنيه معاً لن نقبل الا أن نجعله في مقدمة دول العالم بالتعليم والتأهيل بالفرص التي تتاح للجميع و الخدمات المتطورة في التوظيف و الرعاية الصحية و السكن والترفيه وغيره.

رؤية VISION 2030
المملكة العربية السعودية
KINGDOM OF SAUDI ARABIA

النمو الاقتصادي في المملكة العربية السعودية

شهد الاقتصاد السعودي خلال عصره الحديث نموًا على مستوى عدد كبير من القطاعات, مستغلاً بذلك الموارد الطبيعية في المملكة وموقعها الجغرافي والحضاري بين قارات العالم الثالث. 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, مدعومً بنظام مالي قوي وقطاع بنكي فعال, وشركات حكومية عملاقة تستند على كوادر سعودية ذات تأهيل عالٍ .

كما شهدت المملكة العربية السعودية 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 2030 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.

كما نجحت المملكة العربية السعودية 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 وتنميتيها وبعداً 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 ضل عدد من المبادرات الاستثمارية والعملاقة تحت مظلة صندوق الاستثمارات العامة, والشركات الرائدة. كما يتوقع أن تتسارع عجلة توطين المعرفة والتقنيات المبتكرة.

رؤية VISION 2030
المملكة العربية السعودية
KINGDOM OF SAUDI ARABIA

نظرة على قطاع الاعمال

قطاع السياحة

- في إطار رؤية المملكة 2030 والتي تهدف إلى وضع أسس فاعله ومرتكزات أساسية لمستقبل المملكة من المبادرات التيتستهدف تقليص الاعتماد الرئيسي على النفط من خلال قطاعات كثيرة لدعم الاقتصاد الوطني ومن ضمنها القطاع السياحينظرا لما يمثله هذا القطاع من بعد قيمي ومجتمعي وحضاري واقتصادي . مما يرتبط قطاع , السياحة بقطاع الفنادق ارتباطا وثيقا بالرؤية السعودية 2030 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 2030 مما يؤدي إلى رفع مشاركة القطاع الخاص في تحقيق رؤية المملكة 2030 , العمل كممثل للقطاع الخاص ضمن المنظومة الوطنية لمكاتب تحقيق الرؤية في الجهات الحكومية . ومنها سعي الرياض إلى التحول لمركز إقليمي للكيانات التجارية الدولية،تلك التي لديها تعاقدات مع جهات حكومية خصوصا برفض التعاقد مع أي شركة لا يوجد لها مقر إقليمي في السعودية بحلول عام 2024، جعلها تصدر قرارا سواء كانت هيئات أو مؤسسات أو صناديق استثمارية أو أجهزة.مما يزيد من الطلب على القطاع المكتبي.

قطاع التجزئة

- أن رؤية التحول الوطني للمملكة لمرحلة ما بعد النفط 2030م 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 ومن مستهدفات الرؤية بحلول 2030 , رفع نسبة الصادرات غير النفطية من 16% الى 50% , و تقدم ترتيب المملكة في مؤشر أداء الخدمات اللوجستية من المرتبة 49 الى 25 عالمياً والأولى اقليمياً , و الوصول بمساهمة القطاع الخاص في إجمالي الناتج المحلي من 40% الى 65%.

قطاع الإسكان

- قدمت رؤية 2030 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 47% في عام 2016 م وارتفعت الى 70% بنهاية المرحلة الاولى لبرنامج الاسكان عام 2021 م.

نظرة عامة على الاقتصاد والقطاع العقاري بمدينة الرياض

An overview of the economy and the real estate sector in the Riyadh city

المؤشرات الاجتماعية والخدمية والعقارية - مدينة الرياض - 2023م

المؤشرات الاجتماعية والخدمية:

1,973KM المساحة	7.67ML عدد السكان	4.78ML حجم القوى العاملة	1.2ML طالب وطالبة	+30ML مسافر	882 مدرسة حكومي وأهلي
7 الجامعات	112 مستشفى	4300 مصنع بالمنطقة	+70 الاسواق (مول)	+7.8K سائح وزائر	2 المطارات
28 فئة 3 نجوم	43 فئة 4 نجوم	20 فئة 5 نجوم	+20K غرفة فندقية	68% الاشغال الضيافة	110 عدد الفنادق

المؤشرات العقارية:

+71K صفقة منفذة	+7.6Billion إجمالي قيمة صفقات البيع	+101Billion إجمالي قيمة صفقات الايجار	+661K صفقة تأجير سكنية	+2.6Billion إجمالي قيمة الصفقات السكنية	+150ML مساحات تأجيرية تجارية / م2

دراسات الموقع

Site Studies

تحليل المخاطر المرتبطة بالعقار

نقاط القوة:

- موقع العقار بمنطقة الصناعة والتخزين بالقرب من الطريق الدائري الشرقي ..
- قرب الموقع من الطرق المحورية الرئيسية والتي تربطه بأنحاء مدينة الرياض مثل **(طريق الدائري الشرقي ، طريق الدائري الجنوبي).**
- قرب الموقع من مراكز تجارة التخزين والصناعة بمدينة الرياض .

نقاط الضعف:

- تغيير انظمة البناء في منطقة العقار ..

الفرص :

- الاستفادة من قرب موقع العقار من مراكز الاعمال والوزارات والمواقع الاثرية والفعاليات
- ندرة المشاريع السكنية والفندقية والإدارية المميزة التي تلبي حاجة السوق بمنطقة العقار .

التحديات:

- تسعى لتطوير يلائم اقتصاد المملكة وتوجهه نحو الأسواق العالمية .
- التخلص من جميع أنواع المخاطر التي تهدد منطقة العقار .
- تحقيق الإيرادات هو العامل الأساسي في تقدير قيمة العقار .

بيانات الملكية

➢ بيانات صك الملكية

اسم المالك	رقم الصك	تاريخ الصك	نوع الملكية
شركة تمدين الأولى العقارية	393010005763	13 /03/ 1443 هـ	مرهون

➢ الموقع- رقم القطعة - رقم المخطط - مساحة الأرض:

المدينة - الحي	رقم القطعة	رقم المخطط	مساحة الارض
الرياض - الفيصلية	من قطعة 556 حتى قطعة 577	3251	14713.87 متر مربع

➢ الحدود والاطوال:

الحدود و الاطوال							
الحد الشمالي	طول الحد	الحد الجنوبي	طول الحد	الحد الشرقي	طول الحد	الحد الغربي	طول الحد
شارع عرض 20م	89.34	شارع عرض 25م	57.61	شارع عرض 25م	203.11	شارع عرض 25م	214.14

الافتراضات الخاصة بملكية العقار

لأغراض هذا التقرير افترضنا وجود ملكية جيدة وسارية وخالية من أي عوائق كما ان العقار مرهون لصالح شركة الراجحي للتطوير المحدودة

بيانات العقار والخدمات المتوفرة بمنطقة العقار

بيانات العقار

المدينة	الرياض	**حي**	الفيصلية
شارع	غير مسمى	**نوع العقار**	صناعي ورش
رقم المخطط	3251	**رقم القطعة**	من 556 حتى 577
مساحة الارض	14713.87 متر مربع	**مساحة المباني**	12045 متر مربع

الخدمات والمرافق المتوفرة بمنطقة العقار

شبكة الكهرباء	شبكة الهاتف	شبكة المياه	شبكة الصرف الصحي
✓	✓	✓	✓
شبكة تصريف مياه الامطار	مساجد	مستوصف	حديقة
✓	✓	✓	✓
أسواق عامة	دفاع مدني	مركز شرطة	مستشفى
✓	✓	✓	✓
فنادق	محطة وقود	مدارس	مراكز حكومية
✓	✓	✓	✓

العوامل المؤثرة على العقار

الوصف	محددات التأثير	عنصر التأثير
نظرة عامة على المنطقة	أهمية المنطقة	يقع العقار جنوب مدينة الرياض بحي الفيصلية مع سهولة وصول لطريق الدائري الشرقي
العوامل الطبيعية (البيئية)	تضاريس الأرض	مستوية
	التلوث	لا يوجد
العوامل التخطيطية (العمرانية)	الموقع من المدينة	جنوب المدينة
	البنية التحتية	مكتملة
	تجهيزات البلدية	مكتملة
	خصائص الأرض	منتظمة الاضلاع والاطوال
أنظمة البناء	استخدام الأرض	تجاري - صناعي
	نسبة البناء - عدد الأدوار	70% - دورين
عوامل اقتصادية	العرض والطلب	متوسط
	أسعار الأراضي	متوسطة
عوامل قانونية	العجز والتعديات على العقار	لا يوجد

وصف العقار

- تم تحديد مساحة مسطحات البناء بناء على **(رخصة البناء).**
- تم تحديد عمر العقار ب **(10)**سنة بناء على **(رخصة البناء).**
- رقم رخصة البناء **10137 / 1432** بتاريخ **01 / 06 / 1432 هـ**
- حالة العقار في تاريخ التقييم **(2024/12/31)**
- عند معاينة العقار تبين لنا أنه عبارة عن **(ورشة سيارات)**, مفصلة علىالنحو التالي:

مكونات المبنى

#	الدور	المساحة (م2)	الاستخدام
1	دور ارضي	12045	ورشة صيانة سيارات

وصف العقار

التشطيبات الداخلية

الارضيات	تكسية الجدران	الاسقف	الابواب
صبة ابوكسي - بلاط	دهان - هنجر حديد	هنجر حديد	حديد سحب
نوع العزل	**السلالم**	**الأطقم الصحية**	**النوافذ**
حراري - مائي	---	---	---

التشطيبات الخارجية

الارضيات	الأبواب	المرافق	الواجهات
اسفلت	زجاج سكريت كهربائي - حديد سحب	----	هنجر حديد

الأنظمة الكهرو ميكانيكية والتكييف

نظام تغذية المياه	الاضاءة	التمديدات والمخارج الكهربائية	المصاعد	التكييف
نظام مضخات كهربائية اتوماتيكية	ذو جودة عالية موفر للطاقة	ذو جودة عالية	-	مركزي

أنظمة الامن و السلامة - مرافق أخرى

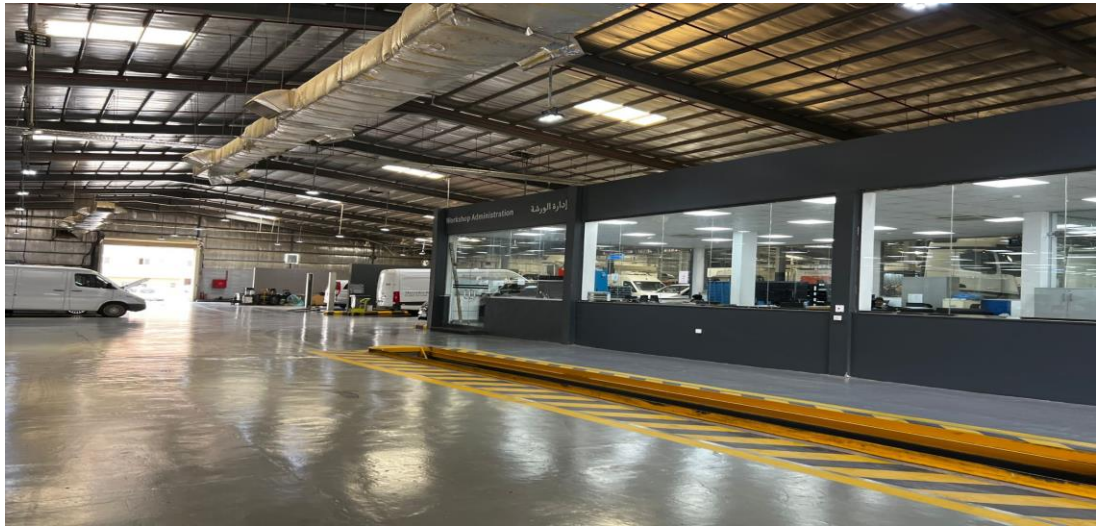
أنظمة أمنية	أنظمة انذار واطفاء الحرائق	مواقف السيارات	مرافق
كاميرات مراقبة داخلية وخارجية	أنظمة استشعار الحرائق - خراطيم إطفاء الحرائق	خارجية	لايوجد

موقع العقار

يقع العقار بمدينة : **الرياض** حي : **الفيصلية** شارع : **غير مسمى**

احداثيات الموقع	46.798832	E :	24.636006	N :

مسح فوتوغرافي للعقار



التقييم

Evaluation

أساليب التقييم

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 هنا عوامل متعلقة بالوقت, أو الإزعاج أو المخاطرأو أي عوامل أخر متعلقة. ويقدم الأسلوب مؤشرًا للقيمة عن طريق حساب التكلفة الحالية لاحال أو إعادة إنتاج الأصل, ومن ثم خصم الإهاك المادي وجميع أشكال التقادم الأخر.

أسلوب الدخل

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

أسلوب السوق

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

أساليب التقييم المستخدمة

➢ أسلوب السوق (معيار 105)

هي طريقة تقدير قيمة عقار أو أملاك عقارية بالاعتماد على المقارنة السوقية بين العقار محل التقييم والعقارات المشابهة الموجودة في نفس منطقة العقار والتي تم بيعها حديثا. ويتم استخلاص مؤشر القيمة للعقار محل التقييم من خلال تطبيق وحدات مقارنة مناسبة والقيام بتعديلات وعمليات تسوية على أسعار بيع العقارات المشابهة بناء على عناصر المقارنة .

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

- تم بيع الأصل محل التقييم مؤخرًا في معاملة مناسبة لأساس القيمة.
- أن يكون الأصل محل التقييم أو أصول مشابهة له يتم تداولها بنشاط في سوق مفتوح.
- توجد معاملات متكررة أو حديثة لأصول مشابهة يمكن ملاحظتها.

الخطوات الرئيسة في طريقة المعاملات المقارنة هي كما يلي:

- تحديد وحدات المقارنة التي يستخدمها المشاركون في السوق ذات الصلة.
- تحديد المعاملات المقارنة المتعلقة وحساب مقاييس التقييم الرئيسة لتلك المعاملات.
- إجراء تحليل مقارن متسق لأوجه التشابه والاختلاف النوعية والكمية بين الأصول المقارنة والأصل محل التقييم.
- إجراء التعديلات اللازمة إن وجدت على مقاييس التقييم لتعكس الفروق بين الأصل محل التقييم والأصول المقارنة.
- تطبيق مقاييس التقييم المعدلة على الأصل محل التقييم.
- تتم التسوية بين مؤشرات القيمة إذا تم استخدام أكثر من مقياس للتقييم.

➢ أسلوب التكلفة (معيار 105)

هو طريقة تقييم تقوم بحساب القيمة الرأسمالية او السوقية لعقار ما بجمع قيمة أرض العقار مع قيمة المباني المقامة على الموقع.

ينبغي أن يطبق أسلوب التكلفة ويعطى الأولوية/وزن مهم في الحالات التالية:

- عندما يتمكن المشارك من إعادة إنتاج الأصل بنفس خصائص الأصل محل التقييم، دون قيود تنظيمية أو قانونية، وأن يتم إنتاج الأصل بسرعة كافية بحيث لا يضطر المشارك إلى دفع مبلغ إضافي لاستخدام الأصل فورًا.
- ا ينتج الأصل الدخل بطريقة مباشرة، والطبيعة الفريدة للأصل تجعل استخدام أسلوبي الدخل والسوق غير مجدي.
- يعتمد أساس القيمة المستخدمة على تكلفة الاحلال، مثل: قيمة الاحلال.

الطريقة المستخدمة من أسلوب التكلفة:

أ. طريقة تكلفة الاحلال: وهي طريقة الوصول إلى القيمة عن طريق حساب تكلفة أصل مماثل

طريقة تقدير قيمة المباني بطريقة القسط الثابت

- طريقة القسط الثابت : يتم حساب طريقة القسط الثابت بالقانون (العمر الحالي للمبنى / العمر الافتراضي)

➢ أسلوب الدخل (معيار 105)

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

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

.أ. عندما تكون قدرة الأصل على توليد الدخل هو العنصر الأساسي الذي يؤثر على القيمة من وجهة نظر المشاركين في السوق.

.ب. تتوفر توقعات معقولةً لمبلغ الإيرادات المستقبلية للأصل محل التقييم وتوقيتها ولكن لا يوجد سو عدد قليل من المقارنات السوقية ذات الصلة إن وجدت.

طرق أسلوب الدخل:

طريقة التدفقات النقدية المخصومة (DCF):

هي طريقة مالية لتقدير قيمة اصل مالي او حقيقي ويتم استخلاص مؤشر القيمة من خلال حساب القيمة الحالية للتدفقات النقدية المستقبلية و يتم تطبيق طريقة
التدفقات النقدية المخصومة لتقييم عقار او أملاك عقارية تدر دخلا بالاعتماد على توقع الدخل المستقبلي للعقار محل التقييم ويتم استخلاص مؤشر القيمة للعقار

.من خلال حساب القيمة الحالية لصافي الدخل التشغيلي او صافي القيمة الايجارية المتوقعة للعقار.

طريقة الرسملة المباشرة:

يتم تطبيق طريقة الرسملة المباشرة في حال ان صافي القيمة الايجار 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.

طرق التقييم المستخدمة - التسلسل الهرمي للقيمة العادلة

طرق التقييم المستخدمة:

أساليب التقييم	أسلوب السوق	أسلوب التكلفة	أسلوب الدخل
الأسلوب المستخدم	**بشكل مساعد**	**بشكل مساعد**	**بشكل أساسي**
طرق التقييم المستخدمة	المقارنات المشابهة	تكلفة الاحلال	التدفقات النقدية المخصومة
أسباب الاستخدام / عدم الاستخدام	لمعرفة أسعار السوق للأراضي والوحدات	العقار عبارة عن مبنى تجاري فندقي	العقار مدر للدخل

التسلسل الهرمي:

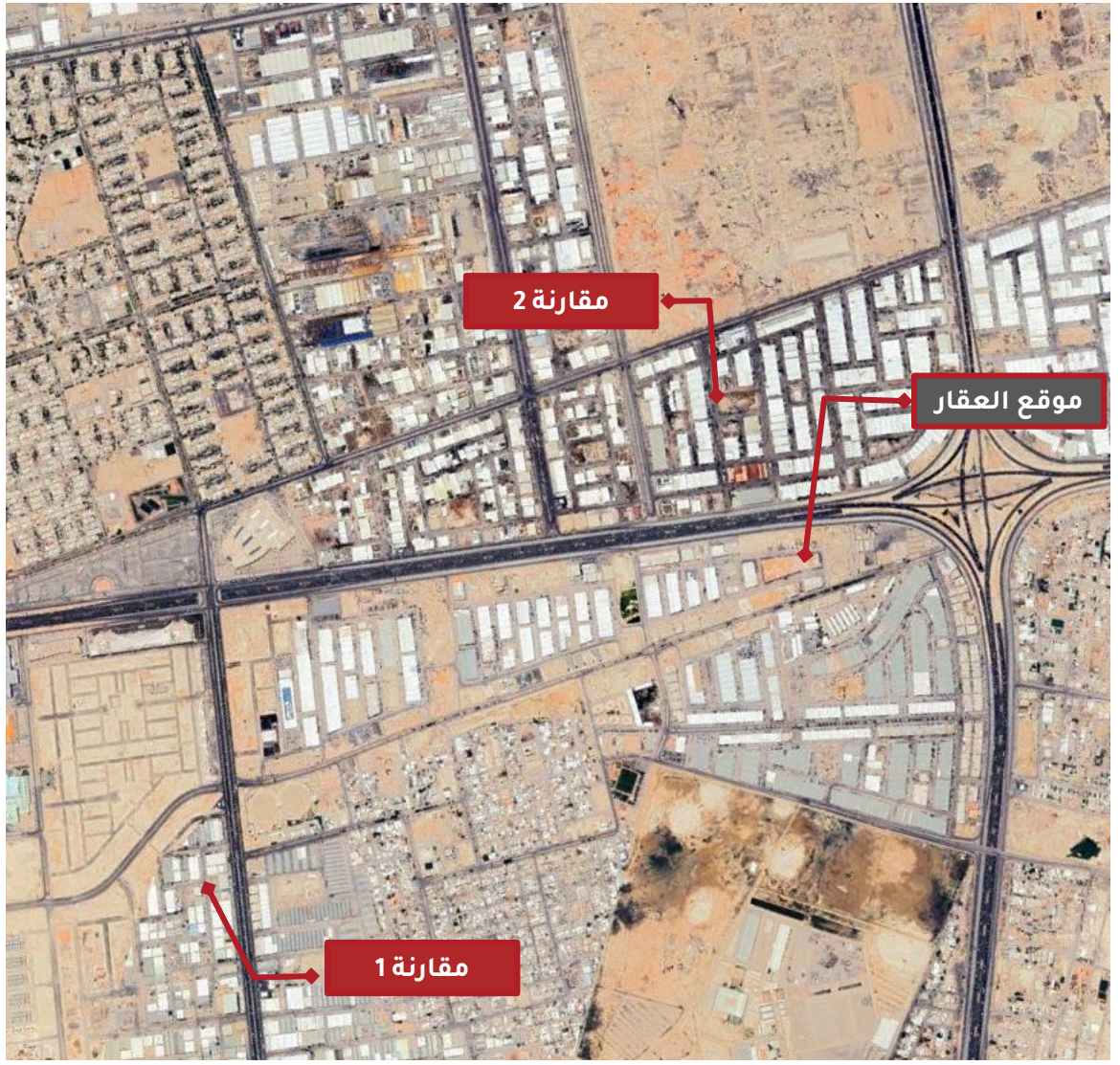
التسلسل الهرمي للقيمة العادلة هو الذي يصنف مدخلات أساليب التقييم المستخدمة لقياس القيمة العادلة إلى ثلاث مستويات وهي كالتالي:

المستوى	التوضيح	بيان المدخلات	التصنيف	مصدرها	الحكم والتوثيق
الأول	هي الأسعار المعلنة (غير المعدلة) في أسواق نشطة للأصول أو الإلتزامات المطابقة الممكن الوصول إليها في تاريخ القياس وتعطى الأولية	----	----	----	----
الثاني	هي المدخلات بخلاف الأسعار المعلنة الواقعة ضمن المستوى الأول والتي يمكن رصدها للأصل أو الإلتزام سواء بشكل مباشر أو غير مباشر	العروض السكنية والسكنية تجارية في منطقة العقار	تصنف ضمن المستوى الثاني	مكاتب عقارية معتمدة في منطقة العقار	موثوقة حسب تحليل السوق المشابهة والتأكد منها بعد بحث وتحليل السوق -والمقابلات المباشرة - وأرشيف الشركة الداخلي للمعاملات والصفقات
الثالث	هي المدخلات التي لايمكن رصدها وتعطى الأولية الأدني	----	----	----	----

تقدير القيمة

Estimated value

تقدير قيمة الارض - أسلوب السوق - طريقة المقارنات



تقييم الأرض حسب أسلوب السوق - طريقة المقارنة بالبيوع المشابهة

البند		العقارات المقارنة					
عوامل التسويات	العقار محل التقييم	العقار المقارن 1			العقار المقارن 2		
		القيمة		التسوية	القيمة		التسوية
سعر المتر المربع	***	2,400			2,100		
الحالة	***	معروض			معروض		
تاريخ التقييم / العرض	2024	2024			2024		
ظروف السوق	***	%10.00-	-	240	%10.00-	-	210
شروط التمويل	***	%0.00		-	%0.00		-
قيمة ظروف السوق	***	(240.00)			(210.00)		
القيمة بعد التسويات الأولية	***	2,160			1,890		
المساحة (م2)	14713.87	1,373		%15-	1,446		%15-
سهولة الوصول	عالي	عالي		%0	متوسط		%5
موقع العقار	عالي	عالي		%0	متوسط		%5
شكل الأرض	غير منتظمة	منتظمة		%5-	منتظمة		%5-
منسوب الأرض	مستوية	مستوية		%0	مستوية		%0
الاستخدام	صناعي	صناعي		%0	صناعي		%0
الشوارع المحيطة	4	3		%5	2		%10
الإجمالي		%15.00-			%0.00		
قيمة التسوية للمتر المربع		-324			-		
قيمة المتر النهائية بعد التسوية		1,836			1,890		
صافي متوسط قيمة المتر (ريال / المتر)		1,863					
القيمة السوقية للأرض (ريال سعودي)		27,411,940					

أفتراضات طريقة المقارنات المشابهة

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

الضبط النسبي للمساحة : جرت العادة ان ترويج مساحة أقل من الأرض يحقق قيمة أعلى مقارنة بالأرض الأكبر مساحة وأحيانا العكس ، وهنا تم أفتراض تخصيص نسبة 5% لكل مضاعف وقد تختلف النسبة حسب تقدير وخبرة المقيم العقاري بالأعتماد على حالة السوق العقاري وخبرة المقيم.

حالة وظروف السوق: غالبا 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 للعقارات المقارنة (عالي , متوسط ,منخفض) وعليه تم أفتراض نسبة 5% لكل مستوى .

موقع العقار : الموقع هو مكان تواجد العقار سواء كان على واجهة طريق أو صف ثاني أو له طريقين أو مدخلين وله تاثير مباشر وعالى على قيمة العقار ، ونصفها (عالي , متوسط ,منخفض) وعليه تم أفتراض نسبة 5% لكل مستوى .

شكل الأرض: من الخصائص المادية التي توثر على العقار هو شكل الأرض هل هي منتظمة أو غير منتظمة ، وهنا تم أفتراض نسب 5% .

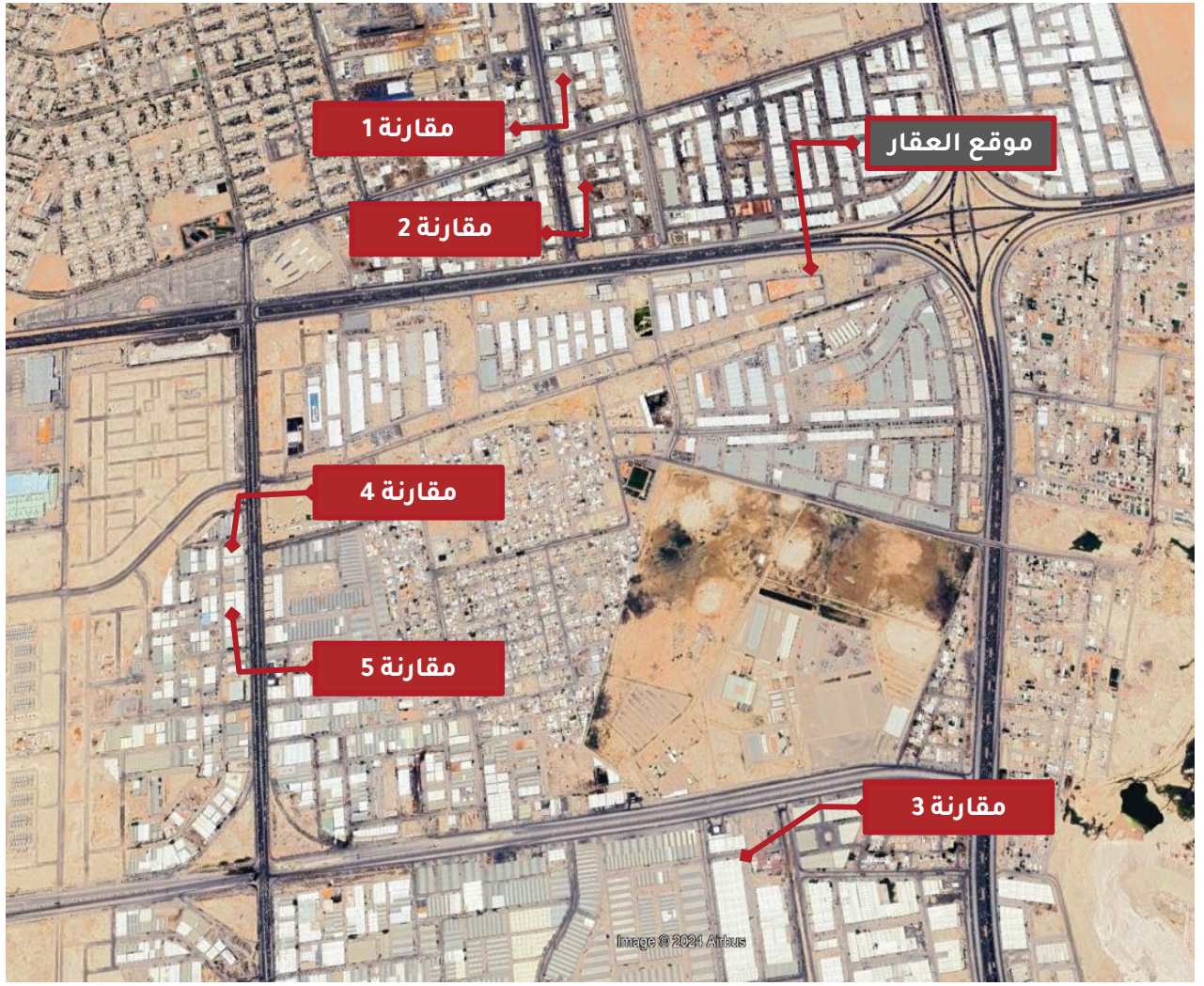
الأستخدام: تمت مراعاة التخطيط الخاص بالعقار حيث انه تخطيط (سكني , تجاري مكتبي , زراعي , صناعي)للعقار محل التقييم والعقارات المقارنة ومن الممكن اشتمال العقار على اكثر من استخدام ، وعليه تم أفتراض نسبة 5% حسب تصنيف الاستخدام .

الشوارع المحيطة : يوثر الموقع على قيمة العقارات بصفة مباشرة أذا كان على شارع واحد أوشارعين وكذلك بمايوفره من أطلاله وتوفير مزايا مختلفة ، وهنا تم أفتراض نسبة 5% لكل شارع .

تقدير قيمة العقار - أسلوب التكلفة - طريقة الاحلال

البند	المسطح م2	ريال / م2	القيمة (ريال)
أولا : تكاليف البناء (التكاليف المباشرة)			
دور ارضي	12045	850	10,238,250
الإجمالي (ريال)	12,045		10,238,250
ثانيا :التكاليف الأخرى (الغير مباشرة)			
الرسوم المهنية	%2		204,765
شبكة المرافق	%2		204,765
تكاليف الإدارة	%2		204,765
تكاليف التمويل (0سنوات / 0%)	%0		-
ربحية المطور	%15		1,535,738
الإجمالي (ريال)			2,150,033
إجمالي تكلفة المباني (ريال)			12,388,283
ثالثا : تكلفة الإهلاك			
العمر الافتراضي للعقار (سنة)	سنة		30
العمر الحالي للعقار (سنة)	سنة		10
العمر المتبقي للعقار (سنة)	سنة		20
معدل الاهلاك	%		33
قيمة الاهلاك	ريال		4,129,428
قيمة المبنى النهائية (ريال)			8,258,855
رابعاً : قيمة العقار حسب أسلوب التكلفة			
القيمة النهائية للأرض (ريال)			27,411,940
القيمة النهائية للمباني (ريال)			8,258,855
القيمة السوقية للعقار حسب أسلوب التكلفة (ريال)			35,670,795
القيمة السوقية للعقار حسب أسلوب التكلفة بعد التقريب (ريال)			35,671,000

تحليل بيانات مسح السوق



نتائج مسح السوق - القيم الايجارية - الورش والمستودعات

#	المقارنة	المساحة م2	سعر التأجير للمتر
1	مستودع	2062	170
2	مستوع	2020	140
3	مستودع	1325	188
4	ورشة	1800	240
5	ورشة	1200	250

تحليل بيانات أفتراضات التقييم - طريقة الرسملة المباشرة

معدل العائد التشغيلي:

تحليل معدل الرسملة - طريقة الإستخلاص من السوق بالنظر الى نشاط السوق وتقارير شركة قيم للاستثمارات المشابهة وكذلك بالنظر للتقارير الاقتصادية الصادرة من بعض مراكز الدراسات ومن مركز معلومات شركة قيم للتقييم فقد تبين لنا أن العائد في المنطقة للمشاريع السكنية المشابهة يتراوح 7% -الى 8% وعليه فقد تم افتراض معدل العائد بمعدل 7% كما يوجد العديد من العوامل التي تؤثر على معدل العائد تتمثل في موقع المبنى وعمرة وحالته ووضع المستأجرين ودرجة المخاطر المرتبطة بالسداد يتأثر معدل الرسملة بمعدلات الطلب والعرض لنفس النوع من العقارات.

الدخل التأجيري:

تم تحليل دخل العقار من خلال الاطلاع على العقد الخاص بالعقار وتم مقارنة ذلك بالسوق حيث ان القيمة الايجارية للعقار 2,100,000 ريال حتى عام 2025 ثم يزيد بنسبة 5% للفترة من 2025 حتى 2029 وتزيد القيمة الايجارية بنسبة 5% حتى نهاية العقد وفي نهاية العقد تم افتراض زيادة بنسبة نمو 15% لارتفاع القيمة الايجارية في منطقة العقار

معدل الاشغار ومخاطر الائتمان :

نظرا ان العقار مؤجر بعقد واحد فقد تم افتراض معدل الاشغال بنسبة 100%

معدل المصاريف التشغيلية :

نظرا ان العقار مؤجر بعقد واحد مع الاخذ في الاعتبار تحمل المستأجر لجميع المصاريف والالتزامات الخاصة بالعقار فقد تم افتراض معدل المصاريف التشغيلية بنسبة 0%

معدل الخصم:

معدل الخصم (طريقة النموذج التراكمي)		
معدل عائد السندات الحكومية	4.94	صندوق تداول السعودية
معدل التضخم (متوسط السنة الحالية)	2	البنك المركزي السعودي
علاوة مخاطر السوق (الركود والأنتعاش)	1	حسب حالة وظروف السوق
علاوة المخاطر الخاصة (التكاليف الناتجة للعقار)	1	حسب حالة وظروق العقار
معدل الخصم بجميع جميع البيانات أعلاه	9%	%

الافتراضات:

افتراضات طريقة خصم التدفقات النقدية			
إجمالي دخل العقار	2,100,000	معدل الخصم	%9
معدل الاشغال	%100	معدل الرسملة	%7
معدل المصاريف التشغيلية	%0	معدل النمو - من السنة الرابعة	%5

تقدير القيمة السوقية - حسب طريقة التدفقات النقدية المخصومة

التدفقات النقدية - الداخلة		سنوات الاستثمار									القيمة الاستردادية
		2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	
		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	
قيمة النمو المتوقعة		%0.00	%5.00	%0.00	%0.00	%0.00	%4.99	%0.00	%0.00	%15.00	%0.00	
إجمالي القيمة الايجارية	2,100,000	2,100,000	2,205,000	2,205,000	2,205,000	2,205,000	2,315,000	2,315,000	2,315,000	2,662,250	2,662,250	
معدل الاشغال	%100	2,100,000	2,205,000	2,205,000	2,205,000	2,205,000	2,315,000	2,315,000	2,315,000	2,662,250	2,662,250	
إجمالي الدخل الفعلي		2,100,000	2,205,000	2,205,000	2,205,000	2,205,000	2,315,000	2,315,000	2,315,000	2,662,250	2,662,250	
ناقص معدل المصاريف التشغيلية	%0	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
صافي الدخل التشغيلي للمجمع (NOI)		2,100,000	2,205,000	2,205,000	2,205,000	2,205,000	2,315,000	2,315,000	2,315,000	2,662,250	2,662,250	
القيمة الاستردادية للمبني												
صافي التدفقات النقدية		2,100,000	2,205,000	2,205,000	2,205,000	2,205,000	2,315,000	2,315,000	2,315,000	2,662,250	2,662,250	
معامل الخصم		0.9174	0.8417	0.7722	0.7084	0.6499	0.5963	0.5470	0.5019	0.4604	0.4224	0.4224
القيمة الحالية للتدفقات النقدية		1,926,606	1,855,904	1,702,665	1,562,078	1,433,099	1,380,359	1,266,384	1,161,820	1,225,774	1,124,563	16,597,433
صافي القيمة الحالية للعقار												31,236,684

القيمة النهائية للعقار	31,236,684
القيمة النهائية للعقار (بعد التقريب)	31,237,000

القيمة النهائية للعقار

استنادا الى غرض التقييم وطبيعة العقار وخصائصه كونه عقار (مبنى صناعي) مؤجر بعقد واحد فإن تقييم العقار بأسلوب الدخل (طريقة التدفقات النقدية المخصومة) تعتبر أفضل طريقة لتقدير السعر في تاريخ القياس بتاريخ **2024/12/31** والتي تم التوصل اليها بأسلوب الدخل كأساس للقيمة العادلة للعقار محل التقييم وهي حسب الاتي :

السعر في تاريخ القياس رقماً (ريال سعودي)	السعر في تاريخ القياس كتابة (ريال سعودي)
31,237,000	واحد وثلاثون مليون ومائتان وسبعة وثلاثون الف فقط لا غير

اعتمد هذا التقرير المدير التنفيذي
اسماعيل محمد الدبيخي

قيم للتقييم
QIAM VALUATION
C.R: 1010927632

فريق العمل

إسماعيل الدبيخي
مقيم عقاري أساسي زميل
عضوية رقم 1210000052

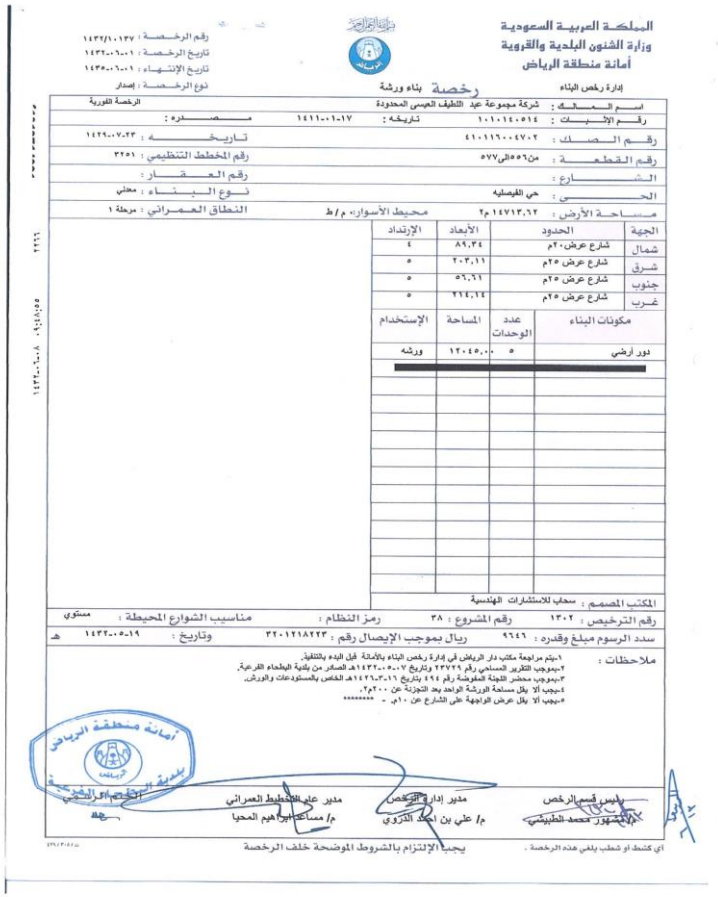
سالم محمد ال فائع
مقيم عقاري أساسي زميل
عضوية رقم 1210000013

تركي سعيد الوادعي
مقيم عقاري منتسب
عضوية رقم 1210002981

ملاحق

Attachments

المستندات المستلمة من العميل



المملكة العربية السعودية
وزارة الشئون البلدية والقروية
أمانة منطقة الرياض

رخصة بناء ورشة

إدارة رخص البناء

رقم الرخصة : ١٤٣٢/١٠١٣٧
تاريخ الرخصة : ١٤٣٢-٠٦-٠١
تاريخ الإنتهاء : ١٤٣٥-٠٦-٠١
نوع الرخصة : إصدار

اسم المالك :	شركة مجموعة عبد اللطيف العيسى المحدودة		الرخصة للتورية
رقم الإثبات :	١٠١٠١١٤٠٥١٤	تاريخه : ١٤١١-٠١-١٧	مصدره :
رقم الصك :	٤١٠١١٦٠٠٤٧٠٢		تاريخه : ١٤٢٩-٠٧-٢٣
رقم القطعة :	من٥٦٥ الى٥٧٧		رقم المخطط التنظيمي : ٣٢٥١
الشارع :			رقم العقار :
الحي :	حي الفيصليه		نوع البناء : مغلق
مساحة الأرض :	١٤٧١٣,٦٢ م٢	محيط الأسوار: م / ط	النطاق العمراني : مرحلة ١

الجهة	الحدود	الأبعاد	الإرتداد
شمال	شارع عرض٤٠م	٨٩,٣٤	٤
شرق	شارع عرض ٢٥م	٢٠٣,١١	٥
جنوب	شارع عرض ٢٥م	٥٦,٢١	٥
غرب	شارع عرض ٢٥م	٢٢٤,١٤	٥

مكونات البناء	عدد الوحدات	المساحة	الإستخدام
دور أرضي	٥	١٢٠٤٥,٠٠	ورشه

المكتب المصمم : سحب للاستشارات الهندسية

رقم الترخيص : ١٣٠٢ رقم المشروع : ٣٨ رمز النظام : مناسيب الشوارع المحيطة : مستوي

سدد الرسوم مبلغ وقدره : ٩٦٤٦ ريال بموجب الإيصال رقم : ٣٢٠١٢١٨٢٢٣ وتاريخ : ١٤٣٢-٠٥-١٩ هـ

ملاحظات :
١-يتم مراجعة مكتب دار الرياض في إدارة رخص البناء بالأمانة قبل البدء بالتنفيذ.
٢-بموجب التقرير المساحي رقم ٢٣٧٢٩ وتاريخ ١٤٣٢-٠٥-٠٧ هـ للصادر من بلدية البطحاء الفرعية.
٣-بموجب محضر اللجنة المفوضة رقم ٤٩٤ بتاريخ ١٤٢٦-٠٣-١٦ هـ الخاص بالمستودعات والورش.
٤-يجب الا يقل مساحة الورشة الواحد بعد التجزئة عن ٢٤٠٠م.
٥-يجب الا يقل عرض الواجهة على الشارع عن ١٠م. ********

رئيس قسم الرخص
م/ المشهور محمد الطيبي

مدير إدارة الرخص
م/ علي بن ابكر الدروي

مدير عام التخطيط العمراني
م/ مساعد ابو ابراهيم المحيا

اي كشط او شطب يلغي هذه الرخصة .

يجب الإلتزام بالشروط الموضحة خلف الرخصة

وزارة العدل

ابراهيم عمر محمد الحسين
الرياض
ترخيص رقم 39/999

رقم الصك: 393010005763
التاريـــــخ: 1443/03/13 هـ

صك رهـــن

الحمد لله وحده والصلاة والسلام على من لا نبي بعده، وبعد:
فإن قطعة الارض رقم 556 من المخطط رقم 3251 الواقع في حي الفيصلية بمدينة الرياض . و قطعة الارض رقم 557 من المخطط رقم 3251 الواقع في حي الفيصلية بمدينة الرياض . و قطعة الارض رقم 558 من المخطط رقم 3251 الواقع في حي الفيصلية بمدينة الرياض . و قطعة الارض رقم 559 من المخطط رقم 3251 الواقع في حي الفيصلية بمدينة الرياض . و قطعة الارض رقم 560 من المخطط رقم 3251 الواقع في حي الفيصلية بمدينة الرياض . و قطعة الارض رقم 561 من المخطط رقم 3251 الواقع في حي الفيصلية بمدينة الرياض . و قطعة الارض رقم 562 من المخطط رقم 3251 الواقع في حي الفيصلية بمدينة الرياض . و قطعة الارض رقم 563 من المخطط رقم 3251 الواقع في حي الفيصلية بمدينة الرياض . و قطعة الارض رقم 564 من المخطط رقم 3251 الواقع في حي الفيصلية بمدينة الرياض . و قطعة الارض رقم 565 من المخطط رقم 3251 الواقع في حي الفيصلية بمدينة الرياض . و قطعة الارض رقم 566 من المخطط رقم 3251 الواقع في حي الفيصلية بمدينة الرياض . و قطعة الارض رقم 567 من المخطط رقم 3251 الواقع في حي الفيصلية بمدينة الرياض . و قطعة الارض رقم 568 من المخطط رقم 3251 الواقع في حي الفيصلية بمدينة الرياض . و قطعة الارض رقم 569 من المخطط رقم 3251 الواقع في حي الفيصلية بمدينة الرياض . و قطعة الارض رقم 570 من المخطط رقم 3251 الواقع في حي الفيصلية بمدينة الرياض . و قطعة الارض رقم 571 من المخطط رقم 3251 الواقع في حي الفيصلية بمدينة الرياض . و قطعة الارض رقم 572 من المخطط رقم 3251 الواقع في حي الفيصلية بمدينة الرياض . و قطعة الارض رقم 573 من المخطط رقم 3251 الواقع في حي الفيصلية بمدينة الرياض . و قطعة الارض رقم 574 من المخطط رقم 3251 الواقع في حي الفيصلية بمدينة الرياض . و قطعة الارض رقم 575 من المخطط رقم 3251 الواقع في حي الفيصلية بمدينة الرياض . و قطعة الارض رقم 576 من المخطط رقم 3251 الواقع في حي الفيصلية بمدينة الرياض . و قطعة الارض رقم 577 من المخطط رقم 3251 الواقع في حي الفيصلية بمدينة الرياض . وحدودها واطوالها :
شمالا: شارع عرض 20 م بطول 89.34 تسعة و ثمانون متر و اربعة و ثلاثون سنتمتر
جنوبا: شارع عرض 25 م بطول 43.2 ثلاثة و اربعون متر و عشر ون سنتمتر + منكسر شرقا بطول 14.41 م
شرقا: شارع عرض 25 م بطول 203.11 مئتين و ثلاثة متر و احد عشر سنتمتر
غربا: شارع عرض 25 م بطول 214.14 مئتين و اربعة عشر مترا و اربعة عشر سنتمتراً
ومساحتها 14713.87 أربعة عشر ألفا و سبعمائة و ثلاثة عشر متر مربعا و سبعة و ثمانون سنتمتراً مربعا المملوكة لـ شركة تمدين الاولى العقارية بموجب سجل تجاري رقم 1010896622 بموجب الصك الصادر من كتابة العدل الاولى بالرياض برقم 810122048100 في 17 / 01 / 1443 هـ ثم رهنها وما أقيم أو سيقام عليها من بناء لصالح / شركة الراجحي للتطوير المحدودة بموجب سجل تجاري رقم 1010158249 ضمانا للوفاء بـ 23870968 فقط ثلاثة و عشرون مليونا و ثمانمائة و سبعون الفا و ثمانية و ستون ريالاً سعودياً لا غير. تسدد على أقساط شهرية عددها 1 قيمة كل قسط تاريخ حلول القسط 1443/03/14 سبب الرهن : أداة ضمان للوفاء بالمديونية عقد رقم 22455468 ومبلغ 23870968 يحل بتاريخ 30-12-2028م) سداد المديونية أو جزء منها قبل حلول كل الدين المضمون(والسداد على قسط واحد بمبلغ 23870968 وفي حالة حدم السداد فللمرتهن بيع العقار بالقيمة التي تنتهي عندها الرغبات واستيفاء مالي ذمة الراهن من مبلغ وما نقص يرجع فيه عليه بعد اكمال مايلزم شرعا. وعليه جرى التصديق تحريراً في 1443 / 03 / 13 لاعتماده ،وصلى الله على نبينا محمد وآله وصحبه وسلم.

الموثق
ابراهيم عمر محمد الحسين

الختم الرسمي

الرقم التسلسلي: 725

المستندات المستلمة من العميل

Unified العقد
Commercial التجاري
Contract الموحد

وزارة الإسكان
إيجار EJAR

يعتبر هذا العقد عقدًا موثقًا وستدا تنفيذيًا بموجب قرار مجلس الوزراء رقم (١٣١) وتاريخ ١٤٣٥/٤/٣ هـ

١ بيانات العقد — Contract Data

رقم سجل العقد:	20745637513	Contract No.	نوع العقد:	جديد	Contract Type
تاريخ إبرام العقد:	2021-09-22	Contract Sealing Date	مكان إبرام العقد:	الرياض	Contract Sealing Location
تاريخ بداية مدّة الإيجار:	2021-12-22	Tenancy Start Date	تاريخ نهاية مدّة الإيجار:	2031-12-21	Tenancy End Date
معلق بشرط			نعم		Contract is conditional

الشرط المعلق عليه بداية الإيجار: تعليق العقد بدفع الايجار

طريقة دفع رسوم العقد:	المؤجر	Ejar Fees Paid By	

٢ بيانات المؤجّر — Lessor Data

نوع المنظمة:	commercial	Organization Type	اسم الشركة/المؤسسة:	شركة تمدين الاولى العقارية	Company name/Founder
رقم السّجل التّجاري:	1010896622	CR No.	الرقم الموحد	7010776792	Unified Number
جهة الإصدار:	-	Issued by	تاريخ السجل التجاري:	2017-10-04	CR Date

٣ بيانات مُمثّل المؤجر — Lessor Representative Data

الاسم:	سلمان حسين بن يحيى معيدي				Name
الجنسيّة:	المملكة العربية السعودية	Nationality			
نوع الهويّة:	هوية وطنية	ID Type	رقم الهويّة:	1073134924	ID No.
رقم الجوّال:	+966556332153	Mobile No.	البريد الإلكتروني:	muaidis@mulkia.com.sa	Email
العنوان الوطني:	الرياض, الرياض				National Address

رقم سند التمثيل Number	نوع المستند Type	تاريخ الاصدار Issue Date	تاريخ الانتهاء Expiry Date
43661903	وكالة شرعية إلكترونية	2021-09-16	2022-09-05

٤ بيانات المستأجر — Tenant Data

نوع المنظمة:	commercial	Organization Type	اسم الشركة/المؤسسة:	مؤسسة آرتس العقارية	Company name/Founder
رقم السّجل التّجاري:	1010713552	CR No.	الرقم الموحد	7010433642	Unified Number

الأجرة السّنوية للمياه:	0	Water Annual Amount:			
الأجرة السنوية للخدمات العامة: (يدخل ضمن القيمة الإيجارية لعقد الإيجار)	0.0	General Services Amount:	والتي تشمل على:	-	General Services Included:
دورة سداد الايجار	حسب اختيار العميل لدفعة السداد	Rent payment cycle	عدد دفعات الإيجار:	10	Number of Rent Payments:
دفعة الإيجار الأولى: (تشمل العربون)	2415000.0	First rental payment: (Includes deposit)	مبلغ ضريبة القيمة المضافة على القيمة الإيجارية:	3309750.0	VAT on rental value:
الرّقم المتسلسل No.	الرقم الضريبي Vat number	نوع الهوية ID Type	رقم الهوية أو السجل التجاري ID/CR Number		
1	310199293800003	رقم التسجيل	1010896622		
القيمة السّنوية للإيجار:	2206500.0	Annual Rent:			
اجمالي قيمة العقد:	25374750.0				Total Contract value

يشمل: القيمة الإيجارية، ومبلغ العربون، ومبلغ ضريبة القيمة المضافة -إن وجدت- وقيمة الخدمات العامة، والأجرة السنوية لـ(الغاز والكهرباء والمياه والصرف الصحي إذا حُددت كمبالغ ثابتة) .

طرق الدفع المعتمدة	الدفع عن طريق الوسيط العقاري/المؤجر أو الدفع إلكترونيًا من خلال قنوات الدفع المتاحة	Approved payment methods

١٣ جدول سداد الدفعات — Rent Payments Schedule

الرّقم المتسلسل No.	قيمة الإيجار Rent value	ضريبة القيمة المضافة VAT	قيمة المبالغ الثابتة Services	إجمالي القيمة Total value	تاريخ الإصدار (م) Issued Date(AD)	تاريخ الاستحقاق (م) Due Date(AD)	تاريخ الإصدار (هـ) Issued Date(AH)	تاريخ الاستحقاق (هـ) Due Date(AH)
1	2100000.0	315000.0	0.0	2415000.0	2021-12-22	2022-01-01	1443-05-18	1443-05-28
2	2100000.0	315000.0	0.0	2415000.0	2022-12-22	2023-01-01	1444-05-28	1444-06-08
3	2100000.0	315000.0	0.0	2415000.0	2023-12-22	2024-01-01	1445-06-09	1445-06-19
4	2205000.0	330750.0	0.0	2535750.0	2024-12-22	2025-01-01	1446-06-21	1446-07-01
5	2205000.0	330750.0	0.0	2535750.0	2025-12-22	2026-01-01	1447-07-02	1447-07-12
6	2205000.0	330750.0	0.0	2535750.0	2026-12-22	2027-01-01	1448-07-13	1448-07-23
7	2205000.0	330750.0	0.0	2535750.0	2027-12-22	2028-01-01	1449-07-24	1449-08-04
8	2315000.0	347250.0	0.0	2662250.0	2028-12-22	2029-01-01	1450-08-06	1450-08-16
9	2315000.0	347250.0	0.0	2662250.0	2029-12-22	2030-01-01	1451-08-16	1451-08-26
10	2315000.0	347250.0	0.0	2662250.0	2030-12-22	2031-01-01	1452-08-27	1452-09-07

قيمة إيجارية متغيرة سنوياً: -

١٤ التزامات الطرفين — Parties Obligations

يتم تحديد الطرف الذي يتحمل الالتزامات التالية بالاختيار بين (المستأجر / المؤجر)

تحول التزامات الأطراف بعد تحديدها إلى المادة الخامسة تحت (التزامات المؤجر / التزامات المستأجر / أحكام عامة)

١٥ مواد العقد — Contract Terms

قيم للتقييم
QIAM VALUATION

الإدارة العامة

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

+966 92 002 5832 www.qiam.com.sa info@qiam.com.sa

تقرير تقييم عقاري

مقدم الى : صندوق ملكية عقارات الخليج ريت

مجمع التقنية التجاري
بلك 7

MULKIA INVESTMENT

إفادة

السادة : صندوق ملكية عقارات الخليج ريت المحترمين

الموضوع : تقرير تقييم مجمع التقنية التجاري - بلك 7

نحن شركة قيم للتقييم العقاري نتقدم لكم بخالص الشكر والتقدير على اختياركم لنا ومنحكم ثقتكم الغالية لتقييم العقار الواقع في مدينة **الرياض** حي **الفيصلية** بموجب التكليف الصادر منكم بتاريخ**08 /12/ 2024م** 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 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 لعقار مجمع التقنية التجاري **بلك 7** لغرض التقييم الدوري لأصول الصندوق وعلى وضعها الراهن بتاريخ التقدير **31 / 12 / 2024م، بمبلغ وقدره فقط (13,502,000) ثلاثة عشر مليون وخمسمائة والفان ريال سعودي.**

مع خالص الشكر والتقدير،،،

اعتمد هذا التقرير المدير التنفيذي إسماعيل محمد الدبيخي
بموجب رخصة رقم / 1210000052 تاريخ 10 / 10 / 1443 هـ

قيم للتقييم
QIAM VALUATION
C.R: 1010927632

رمز إيداع تقرير التقييم
لدى الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين

قيم للتقييم
QIAM VALUATION

قائمة المحتويات

01 الفرضيات والقيود المحددة للتقرير

02 نطاق العمل

03 نظرة عامة على الاقتصاد والقطاع العقاري بالمملكة العربية السعودية

04 دراسات الموقع

05 التقييم

06 تقدير القيمة

07 ملاحق

الفرضيات و القيود المحددة للتقرير

The specific assumptions and limitations of the report

الفرضيات والقيود المحددة

- لا تتحمل شركتنا أي مسؤولية إزاء أية معلومات يتم استلامها من العميل والتي من المفترض سلامتها وإمكانية الاعتماد عليها ، كما لا تقر شركتنا بدقة او اكتمال البيانات المتاحة ولا تعبر عن رأيها ولم تقم بعرض اي نوع من الضمانات لدقة البيانات أو اكتمالها إلا فيما أشارت إليه بوضوح في هذا التقرير.

.

- المعلومات المقدمة بواسطة جهات أخرى خصوصا فيما يتعلق بالتخطيط وامتلاك الأرض والاستئجار وغيرها والتي أسس عليها كل هذا التقرير أو جزء منه اعتبرت موثوق بها، ولكن لم يتم تأكيد صحتها جميعهخا 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.

- إن مسؤولية الشركة فيما يتعلق بالتقرير والتقييم مقصورة على العميل وهو الجهة صاحبة التقييم ، بعض البيانات المطلوب لم تستلم من العميل وفي حال توفر أي معلومات مخفية يمكن أن تؤثر على قيمة العقار .

- تقر شركة قيم للتقييم بعدم وجود تعارض مصالح مع مديري الصندوق وملاك ومديري العقار ومستأجري العقار و كافة الأطراف المباشرين والغير مباشرين بكل ما يخص الصندوق.

- 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

- 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

.

- بناءً على الغرض من التقييم وهو (تقييم دوري لصندوق ملكية عقارات الخليج ريت) فقد تم التقييم على أساس القيمة (القيمة العادلة).

- 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 والصك) قائمة وسارية المفعول

- 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

- بناءً على نوع العقار وخصائصه وعلى الغرض من التقييم فقد تم تقييم العقار بأسلوب التكلفة (طريقة الاحلال) وإسلوب الدخل (التدفقات النقدية المخصومة).

- تم معاينة العقار ظاهريا ولم يتم فحص العقار إنشائيا أو يعتبر تقرير التقييم هذا صحيح فقط إذا كان يحمل ختم الشركة وتوقيع المقيمين المعتمدين بها

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

نطاق العمل

Scope of Worck

نطاق العمل معيار رقم 101

هوية المقيم العقاري	العميل (صاحب التقرير)	المستخدمين الاخرين
▪ إسماعيل محمد الدبيخي - عضو أساسي زميل فرع العقار - 1210000052 ▪ سالم بن محمد ال فائع - عضو أساسي زميل فرع العقار - 1210000013 ▪ تركي سعيد الوادعي- عضو منتسب فرع العقار - 1210002981	صندوق ملكية عقارات الخليج ريت	صندوق ملكية ريت - هيئة سوق المال
الغرض من التقييم	**أساس القيمة**	**فرضية القيمة**
تقييم دوري لاصول صندوق ملكية عقارات الخليج ريت	القيمة العادلة	الاستخدام الحالي
الأصل محل التقييم	**أسلوب التقييم**	**نوع التقرير بالنسبة للعميل**
مجمع التقنية التجاري - بلك 7	أسلوب الدخل (طريقة التدفقات النقدية المخصومة)	استثماري او استخدام وفي بعض الحالات يكون العقار جزء مستخدم من قبل العميل وجزء مستثمر وله اعتبارات خاصة)
تاريخ المعاينة	**تاريخ التقييم (القياس)**	**تاريخ اصدار التقرير**
09 / 12 / 2024م	31 / 12 / 2024م	04 / 02 / 2025م

نطاق بحث المقيم معيار رقم 102

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.

تعريف أساس القيمة

القيمة العادلة وهي السعر الذي سيتم إستلامه لبيع أصل أو الذي سيتم دفعه لنقل ألتزام في معاملة تتم في ظروف إعتيادية منتظمة بين المشاركين في السوق في تاريخ القياس. "(هذا التعريف مقتبس من المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية (13)) فقرة رقم 9. كما يعرفها المعيار IVS 104 أسس القيمة فقرة 90 ضمن أسس أخرى للقيمة عن التقييم لأغراض الإدراج في التقارير المالية.

نطاق العمل معيار رقم 101

عملة التقرير

الريال السعودي

وصف نوع التقرير

تقرير سردي تفصيلي يوضح منهجية وخطوات التقييم ونتائج التقييم ويشمل صور توضيحية لحدود للأصل موضع التقييم مع تفاصيل البيانات .

معايير التقييم المتبعة

تم تنفيذ جميع الأعمال وفقًا لنظام المقيمين المعتمدين واللائحة التنفيذية ذات الصلة بالتقييم العقاري الصادرة عن معايير التقييم المتبعة التي نشرتها مجلة الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين (تقييم) والنسخة الأخيرة من معايير التقييم والمقيمين الذين يلتزمون بمتطلباته وقد تخضع التقييمات للمتابعة من قبل هذه الجهات وتتضمن المراجعة تطابق.2020 التقييم مع متطلبات معايير التقييم الدولية لعام 2022 م

طبيعة ومصدر المعلومات

المعلومات الواردة بالتقرير صدرت من جهات رسمية أو مكاتب العقار بالمنطقة المستهدفة أو مكاتب متخصصة بالأبحاث و الدراسات وبالرجوع إلى قاعدة بيانات شركة قيم للتقييم.

الافتراضات المهمة والافتراضات الخاصة

لا تتحمل شركتنا أي مسؤولية إزاء أية معلومات يتم استلامها من العميل والتي من المفترض سلامتها وإمكانية الاعتماد عليها , كما لا تقر شركتنا بدقة او اكتمال البيانات المتاحة و لا تعبر عن رأيها ولم تقم بعرض اي نوع من الضمانات لدقة البيانات أو اكتمالها إلا فيما أشارت إليه بوضوح في هذا التقرير

قيود إستخدام التقرير

تعد عمليات التقييم والتقارير سرية للطرف الموجه ولمن يتم إحالتها إليه لغرض محدد مع عدم تحمل أي مسؤولية من اي نوع لأي طرف ثالث و لا يجوز نشر هذا التقرير كاملاً أو أي جزء منه أو الاشارة إليه في أي وثيقة أو بيان أو نشره دورية أو في اي 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 لاحقا .

مراحل العمل

Step 01

الاجتماع بالعميل وتحديد نطاق العمل بما يتضمنه من غرض التقييم وأساس القيمة والأطراف المعنية و تاريخ التقييم و أي افتراضات خاصة أو هامة بما يتضمن وضوح التكليف و المخرجات المتوقعة منه.

Step 02

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.

Step 03

القيام بجمع البيانات السوقية المكتبية والميدانية وتحليلها للوصول إلى معرفة اتجاهات السوق السابقة والحالية والمؤشرات السوقية التي سيتم الاعتماد عليها عند تطبيق طرق التقييم.

Step 04

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.

Step 05

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

المعيار 102 : الامتثال للمعايير وأعمال البحث والاستقصاء

- تم تنفيذ أعمال التقييم وفقا لمبدأ المعيار 102 المتمثل في الامتثال للمعايير وأعمال البحث والاستقصاء وذلك في البنود الأتية:
- يتناسب أساس القيمة (القيمة العادلة) مع غرض التقييم (تقييم دوري لصندوق ملكية عقارات الخليج ريت).
- 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 غرض التقييم.
- قيوده البحث والاستقصاء التي تم القيام بها تشير الى القيود في نطاق العمل مع تحليل كافة مدخلات التقييم المذكورة في التقرير.
- تم التأكد من موثقية 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	الصك	موثوق	تم التحقق من صحة الصكوك
	رخصة البناء	موثوق	تم التحقق من صحة رخصة البناء في منصة بلدي
	عقود الايجار	موثوق	تم الاطلاع على العقود موثقة من منصة ايجار
السوق	أسعار المتر التجاري	موثوق	بناء على مسح السوق - المقابلات المباشرة - مكاتب معتمدة في منطقة العقار - بيانات الشركة الداخلية
	الخبرة العملية للمكاتب العقار	موثوق	معتمدة بسجلات رسمية في منطقة العقار
	أستقلالية المصدر	موثوق	مصدر مستقل وخارجي عن الأصل محل التقييم

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

الامتثال للمعايير وأعمال البحث والاستقصاء

01

تتناسب أعال البحث والاستقصاء التي تجري في إطار مهمة التقييم وغرض التقييم وأساس القيمة.

02

وإجراء عمليات حسابية وإجراء تحليلاتهم تجميع الأدلة الكافية عن طريق وسائل، مثل: الزيارة الميدانية، والمعاينة، والاستفسارات وضمان تعزيز أعمال التقييم على نحو ملائم ومرفق الحكم المهني للتأكد من كفاية المعلومات التي تم الحصول عليها والتي تفي بغرض التقييم.

03

في حال وجود قيود على البحث والاستقصاء الذي يقوم به المُقيّم لا تمكنه من تقييم المدخلات والفرضيات بشكل كاف تم توضيحها في الفرضيات الخاصة.

04

الاخذ في الحسبان مدى موثوقية المعلومات حتى لا تؤثر سلبًا على مصداقية رأي التقييم. وتم النظر في المدخلات المهمة المقدمة للمُقيّم (من العميل او من ينوب عنه) والبحث فيها وإثباتها.

05

النظر في مصداقية وموثوقية المعلومات المقدمة
تم الأخذ الأمور التالية في عين الاعتبار:
الغرض من التقييم.
أهمية المعلومات بالنسبة لنتيجة التقييم.
الخبرة العملية للمصدر فيما يتعلق بموضوع التقييم.
هل المصدر مستقلٌ عن الأصل محل التقييم أو المستفيد منه

06

سجيل كلّ من غرض التقييم، وأساس القيمة، ونطاق وحدود البحث والاستقصاء، ومصادر المعلومات التي يمكن الاعتماد عليها في نطاق العمل، والتي يجب إيصالها لكافة أطراف مهمة التقييم

الإطار النظامي عن معايير التقييم الدولية (IVS 2022)

الإطار العام : مبادي التقييم المتعارف عليها والمفاهيم التي ينبغي أتباعها عند تطبيق هذه المعايير فيما يخص الموضوعية والحكم التقديري والكفاءة وإمكانية الخروج عن المعايير الفقرة (60.1 -60.2) الخروج عن المعايير هي الحالة التي يجب فيها الإمتثال لمتطلب قاوني أو تشريعي أو تنظيمي يختلف عن بعض المتطلبات المذكورة في التقارير

60.3 تسمح بعض مؤسسات التقييم المهنية أو اللوائح التنظيمية بالإجراءات التي تخرج عن معايير التقييم الدولية وفي مثل هذه الظروف باستثناء ماورد وصفه في الفقرتين 60.1 و60.2 فلن يكون التقييم الناتج عن ذلك ممتثلاً للمعايير

المعايير العامة - معيار 101 نطاق العمل فقرة 20: التأكيد على أن التقييم سيعد وفقاً لمعايير التقييم الدولية وأن المقيم سيقدر مدى ملاءمة كافة المدخلات المهمة : يجب ذكر حالات الخروج عن معايير التقييم الدولية وطبيعتها

ملاحظة:

يعتبر تقييم العقارات بغرض تقييم إعداد التقارير المالية من ضمن حالات الخروج النظامي عن معايير التقييم الدولية وذلك لإستيفاء بعض المتطلبات لغرض التقييم المعني.

العقارات والعقارات الإستثمارية في إعداد التقارير المالية

توضيح الفرق بين العقارات والعقارات الأستثمارية في القوائم المالية

العقارات الإستثمارية في القوائم المالية	عرف المعيار الدولي للمحاسبة رقم 40 " العقارات الإستثمارية " IAS40 العقار الإستثماري على أنه أي عقار (أرض أو مبنى - أو جزء من مبنى - أو كلاهما) محتفظ به (من قبل المالك أو من قبل المستأجر على أنه أصل حق أستخدام) لكسب إيرادات الأيجار أو لإنماء رأس المال أو لكليهما ، وليس : -لإستخدامه في نتاج أو توريد سلع أو تقديم خدمات أو لأغراض إدارية أو - لبيعه في السياق العادي للأعمال	**العقارات المشمولة في بند العقارات والالات والمعدات في القوائم المالية**	عرف المعيار الدولي للمحاسبة رقم 16"العقارات والالات والمعدات "IFRS16 بأنها هي البنود الملموسة التي : - يحتفظ بها لأستخدامها في أنتاج أو توريد السلع أو الخدمات أو التي يحتفظ بها لتأجيرها للغير(بأستثناء العقارات الإستمارية) أو لإستخدامها في أغراض إدارية - يتوقع أستخدامها خلال أكثر من فترة واحدة

دراسات الموقع

Site Studies

تحليل المخاطر المرتبطة بالعقار

نقاط القوة:

- موقع العقار بمنطقة الصناعة والتخزين بالقرب من الطريق الدائري الشرقي ..
- قرب الموقع من الطرق المحورية الرئيسية والتي تربطه بأنحاء مدينة الرياض مثل **(طريق الدائري الشرقي ، طريق الدائري الجنوبي).**
- قرب الموقع من مراكز تجارة التخزين والصناعة بمدينة الرياض .

نقاط الضعف:

- تغيير انظمة البناء في منطقة العقار ..

الفرص :

- الاستفادة من قرب موقع العقار من مراكز الاعمال والوزارات والمواقع الاثرية والفعاليات
- ندرة المشاريع السكنية والفندقية والإدارية المميزة التي تلبي حاجة السوق بمنطقة العقار .

التحديات:

- تسعى لتطوير يلائم اقتصاد المملكة وتوجهه نحو الأسواق العالمية .
- التخلص من جميع أنواع المخاطر التي تهدد منطقة العقار .
- تحقيق الإيرادات هو العامل الأساسي في تقدير قيمة العقار .

بيانات الملكية

➢ بيانات صك الملكية

اسم المالك	رقم الصك	تاريخ الصك	نوع الملكية
شركة تمدين الأولى العقارية	393010004591	12 /11/ 1442 هـ	مرهون

➢ الموقع- رقم القطعة - رقم المخطط - مساحة الأرض:

المدينة - الحي	رقم القطعة	رقم المخطط	مساحة الارض
الرياض - الفيصلية	من قطعة 546 حتى قطعة 555	3251	4865.5 متر مربع

➢ الحدود والاطوال:

الحدود و الاطوال							
الحد الشمالي	طول الحد	الحد الجنوبي	طول الحد	الحد الشرقي	طول الحد	الحد الغربي	طول الحد
شارع عرض 20م	101.75	شارع عرض 20	92.87	شارع عرض 25م	50	شارع عرض 25م	50.8

الافتراضات الخاصة بملكية العقار

لأغراض هذا التقرير افترضنا وجود ملكية جيدة وسارية وخالية من أي عوائق كما ان العقار مرهون لصالح شركة الراجحي للتطوير المحدودة

بيانات العقار والخدمات المتوفرة بمنطقة العقار

بيانات العقار

المدينة	الرياض	**حي**	الفيصلية
شارع	غير مسمى	**نوع العقار**	صناعي ورش
رقم المخطط	3251	**رقم القطعة**	من 546 حتى 555
مساحة الارض	4865.5 متر مربع	**مساحة المباني**	3663.78 متر مربع

الخدمات والمرافق المتوفرة بمنطقة العقار

شبكة الكهرباء	شبكة الهاتف	شبكة المياه	شبكة الصرف الصحي
✓	✓	✓	✓
شبكة تصريف مياه الامطار	مساجد	مستوصف	حديقة
✓	✓	✓	✓
أسواق عامة	دفاع مدني	مركز شرطة	مستشفى
✓	✓	✓	✓
فنادق	محطة وقود	مدارس	مراكز حكومية
✓	✓	✓	✓

العوامل المؤثرة على العقار

الوصف	محددات التأثير	عنصر التأثير
نظرة عامة على المنطقة	أهمية المنطقة	يقع العقار جنوب مدينة الرياض بحي الفيصلية مع سهولة وصول لطريق الدائري الشرقي
العوامل الطبيعية (البيئية)	تضاريس الأرض	مستوية
	التلوث	لا يوجد
العوامل التخطيطية (العمرانية)	الموقع من المدينة	جنوب المدينة
	البنية التحتية	مكتملة
	تجهيزات البلدية	مكتملة
	خصائص الأرض	منتظمة الاضلاع والاطوال
أنظمة البناء	استخدام الأرض	تجاري - صناعي
	نسبة البناء - عدد الأدوار	70% - دورين
عوامل اقتصادية	العرض والطلب	متوسط
	أسعار الأراضي	متوسطة
عوامل قانونية	العجز والتعديات على العقار	لا يوجد

وصف العقار

- تم تحديد مساحة مسطحات البناء بناء على **(رخصة البناء).**
- تم تحديد عمر العقار ب **(10)**سنة بناء على **(رخصة البناء).**
- رقم رخصة البناء **10144 / 1432** بتاريخ **01 / 06 / 1432 هـ**
- حالة العقار في تاريخ التقييم **(2024/12/31)**
- عند معاينة العقار تبين لنا أنه عبارة عن **(ورشة سيارات)**, مفصلة علىالنحو التالي:

مكونات المبنى

#	الدور	المساحة (م2)	الاستخدام
1	دور ارضي	3663.78	ورشة صيانة سيارات

وصف العقار

التشطيبات الداخلية

الارضيات	تكسية الجدران	الاسقف	الابواب
صبة ابوكسي - بلاط	دهان - هنجر حديد	هنجر حديد	حديد سحب
نوع العزل	**السلالم**	**الأطقم الصحية**	**النوافذ**
حراري - مائي	---	---	---

التشطيبات الخارجية

الارضيات	الأبواب	المرافق	الواجهات
اسفلت	زجاج سكريت كهربائي - حديد سحب	----	هنجر حديد

الأنظمة الكهرو ميكانيكية والتكييف

نظام تغذية المياه	الاضاءة	التمديدات والمخارج الكهربائية	المصاعد	التكييف
نظام مضخات كهربائية اتوماتيكية	ذو جودة عالية موفر للطاقة	ذو جودة عالية	-	مركزي

أنظمة الامن و السلامة - مرافق أخرى

أنظمة أمنية	أنظمة انذار واطفاء الحرائق	مواقف السيارات	مرافق
كاميرات مراقبة داخلية وخارجية	أنظمة استشعار الحرائق - خراطيم إطفاء الحرائق	خارجية	لايوجد

موقع العقار

يقع العقار بمدينة : **الرياض** حي : **الفيصلية** شارع : **غير مسمى**

احداثيات الموقع	46.798171	E :	24.636959	N :

مسح فوتوغرافي للعقار

التقييم

Evaluation

أساليب التقييم

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 هنا عوامل متعلقة بالوقت, أو الإزعاج أو المخاطرأو أي عوامل أخر متعلقة. ويقدم الأسلوب مؤشرًا للقيمة عن طريق حساب التكلفة الحالية لاحال أو إعادة إنتاج الأصل, ومن ثم خصم الإهاك المادي وجميع أشكال التقادم الأخر.

أسلوب الدخل

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

أسلوب السوق

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

أساليب التقييم المستخدمة

➢ أسلوب السوق (معيار 105)

هي طريقة تقدير قيمة عقار أو أملاك عقارية بالاعتماد على المقارنة السوقية بين العقار محل التقييم والعقارات المشابهة الموجودة في نفس منطقة العقار والتي تم بيعها حديثا. ويتم استخلاص مؤشر القيمة للعقار محل التقييم من خلال تطبيق وحدات مقارنة مناسبة والقيام بتعديلات وعمليات تسوية على أسعار بيع العقارات المشابهة بناء على عناصر المقارنة .

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

- تم بيع الأصل محل التقييم مؤخرًا في معاملة مناسبة لأساس القيمة.
- أن يكون الأصل محل التقييم أو أصول مشابهة له يتم تداولها بنشاط في سوق مفتوح.
- توجد معاملات متكررة أو حديثة لأصول مشابهة يمكن ملاحظتها.

الخطوات الرئيسة في طريقة المعاملات المقارنة هي كما يلي:

- تحديد وحدات المقارنة التي يستخدمها المشاركون في السوق ذات الصلة.
- تحديد المعاملات المقارنة المتعلقة وحساب مقاييس التقييم الرئيسة لتلك المعاملات.
- إجراء تحليل مقارن متسق لأوجه التشابه والاختلاف النوعية والكمية بين الأصول المقارنة والأصل محل التقييم.
- إجراء التعديلات اللازمة إن وجدت على مقاييس التقييم لتعكس الفروق بين الأصل محل التقييم والأصول المقارنة.
- تطبيق مقاييس التقييم المعدلة على الأصل محل التقييم.
- تتم التسوية بين مؤشرات القيمة إذا تم استخدام أكثر من مقياس للتقييم.

➢ أسلوب التكلفة (معيار 105)

هو طريقة تقييم تقوم بحساب القيمة الرأسمالية او السوقية لعقار ما بجمع قيمة أرض العقار مع قيمة المباني المقامة على الموقع.

ينبغي أن يطبق أسلوب التكلفة ويعطى الأولوية/وزن مهم في الحالات التالية:

- عندما يتمكن المشارك من إعادة إنتاج الأصل بنفس خصائص الأصل محل التقييم، دون قيود تنظيمية أو قانونية، وأن يتم إنتاج الأصل بسرعة كافية بحيث لا يضطر المشارك إلى دفع مبلغ إضافي لاستخدام الأصل فورًا.
- ا ينتج الأصل الدخل بطريقة مباشرة، والطبيعة الفريدة للأصل تجعل استخدام أسلوبي الدخل والسوق غير مجدي.
- يعتمد أساس القيمة المستخدمة على تكلفة الاحلال، مثل: قيمة الاحلال.

الطريقة المستخدمة من أسلوب التكلفة:

أ. طريقة تكلفة الاحلال: وهي طريقة الوصول إلى القيمة عن طريق حساب تكلفة أصل مماثل

طريقة تقدير قيمة المباني بطريقة القسط الثابت

- طريقة القسط الثابت : يتم حساب طريقة القسط الثابت بالقانون (العمر الحالي للمبنى / العمر الافتراضي)

➢ أسلوب الدخل (معيار 105)

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

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

.أ. عندما تكون قدرة الأصل على توليد الدخل هو العنصر الأساسي الذي يؤثر على القيمة من وجهة نظر المشاركين في السوق.

.ب. تتوفر توقعات معقولةً لمبلغ الإيرادات المستقبلية للأصل محل التقييم وتوقيتها ولكن لا يوجد سو عدد قليل من المقارنات السوقية ذات الصلة إن وجدت.

طرق أسلوب الدخل:

طريقة التدفقات النقدية المخصومة (DCF):

هي طريقة مالية لتقدير قيمة اصل مالي او حقيقي ويتم استخلاص مؤشر القيمة من خلال حساب القيمة الحالية للتدفقات النقدية المستقبلية و يتم تطبيق طريقة
التدفقات النقدية المخصومة لتقييم عقار او أملاك عقارية تدر دخلا بالاعتماد على توقع الدخل المستقبلي للعقار محل التقييم ويتم استخلاص مؤشر القيمة للعقار

.من خلال حساب القيمة الحالية لصافي الدخل التشغيلي او صافي القيمة الايجارية المتوقعة للعقار.

طريقة الرسملة المباشرة:

يتم تطبيق طريقة الرسملة المباشرة في حال ان صافي القيمة الايجار 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.

طرق التقييم المستخدمة - التسلسل الهرمي للقيمة العادلة

طرق التقييم المستخدمة:

أساليب التقييم	أسلوب السوق	أسلوب التكلفة	أسلوب الدخل
الأسلوب المستخدم	**بشكل مساعد**	**بشكل مساعد**	**بشكل أساسي**
طرق التقييم المستخدمة	المقارنات المشابهة	تكلفة الاحلال	التدفقات النقدية المخصومة
أسباب الاستخدام / عدم الاستخدام	لمعرفة أسعار السوق للأراضي والوحدات	العقار عبارة عن مبنى تجاري فندقي	العقار مدر للدخل

التسلسل الهرمي:

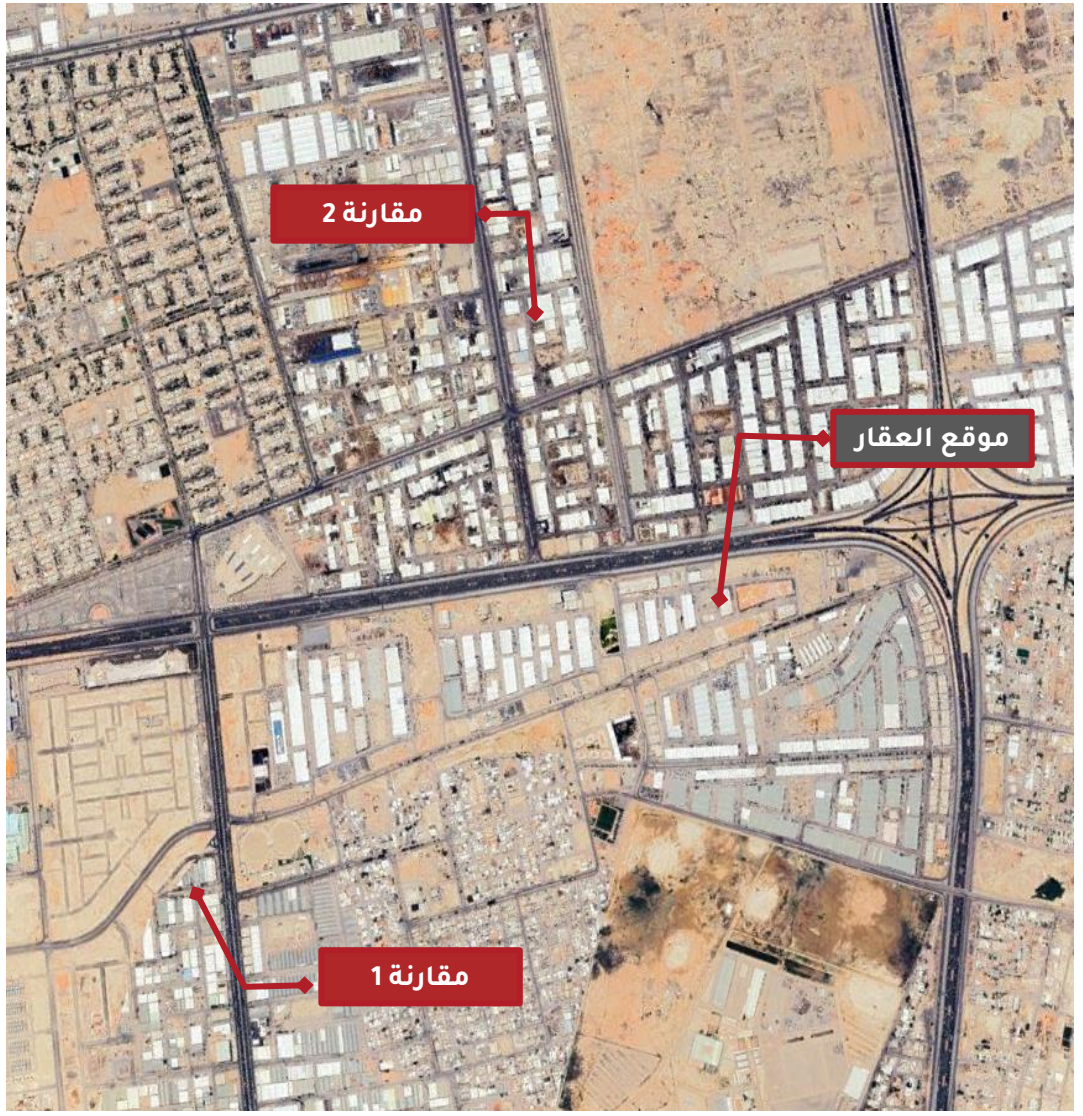
التسلسل الهرمي للقيمة العادلة هو الذي يصنف مدخلات أساليب التقييم المستخدمة لقياس القيمة العادلة إلى ثلاث مستويات وهي كالتالي:

المستوى	التوضيح	بيان المدخلات	التصنيف	مصدرها	الحكم والتوثيق
الأول	هي الأسعار المعلنة (غير المعدلة) في أسواق نشطة للأصول أو الإلتزامات المطابقة الممكن الوصول إليها في تاريخ القياس وتعطى الأولية	----	----	----	----
الثاني	هي المدخلات بخلاف الأسعار المعلنة الواقعة ضمن المستوى الأول والتي يمكن رصدها للأصل أو الإلتزام سواء بشكل مباشر أو غير مباشر	العروض السكنية والسكنية تجارية في منطقة العقار	تصنف ضمن المستوى الثاني	مكاتب عقارية معتمدة في منطقة العقار	موثوقة حسب تحليل السوق المشابهة والتأكد منها بعد بحث وتحليل السوق -والمقابلات المباشرة - وأرشيف الشركة الداخلي للمعاملات والصفقات
الثالث	هي المدخلات التي لايمكن رصدها وتعطى الأولية الأدني	----	----	----	----

تقدير القيمة

Estimated value

تقدير قيمة الارض - أسلوب السوق - طريقة المقارنات



تقييم الأرض حسب أسلوب السوق - طريقة المقارنة بالبيوع المشابهة							
البند		العقارات المقارنة					
عوامل التسويات	العقار محل التقييم	العقار المقارن 1			العقار المقارن 2		
		القيمة		التسوية	القيمة		التسوية
سعر المتر المربع	***	2,400			2,100		
الحالة	***	معروض			معروض		
تاريخ التقييم / العرض	2024	2024			2024		
ظروف السوق	***	%5.00-	-	120	%5.00-	-	105
شروط التمويل	***	%0.00		-	%0.00		-
قيمة ظروف السوق	***	(120.00)			(105.00)		
القيمة بعد التسويات الأولية	***	2,280			1,995		
المساحة (م2)	4865.50	1,373		%7-	1,446		%7-
سهولة الوصول	عالي	عالي		%0	متوسط		%5
موقع العقار	عالي	عالي		%0	متوسط		%5
شكل الأرض	منتظمة	منتظمة		%0	منتظمة		%0
منسوب الأرض	مستوية	مستوية		%0	مستوية		%0
الاستخدام	صناعي	صناعي		%0	صناعي		%0
الشوارع المحيطة	4	3		%5	2		%10
الإجمالي		%2.00-			%13.00		
قيمة التسوية للمتر المربع		-46			259		
قيمة المتر النهائية بعد التسوية		2,234			2,254		
صافي متوسط قيمة المتر (ريال / المتر)		2,244					
القيمة السوقية للأرض (ريال سعودي)		10,920,007					

أفتراضات طريقة المقارنات المشابهة

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

الضبط النسبي للمساحة : جرت العادة ان ترويج مساحة أقل من الأرض يحقق قيمة أعلى مقارنة بالأرض الأكبر مساحة وأحيانا العكس ، وهنا تم أفتراض تخصيص نسبة 5% لكل مضاعف وقد تختلف النسبة حسب تقدير وخبرة المقيم العقاري بالأعتماد على حالة السوق العقاري وخبرة المقيم.

حالة وظروف السوق: غالبا 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 للعقارات المقارنة (عالي , متوسط ,منخفض) وعليه تم أفتراض نسبة 5% لكل مستوى .

موقع العقار : الموقع هو مكان تواجد العقار سواء كان على واجهة طريق أو صف ثاني أو له طريقين أو مدخلين وله تاثير مباشر وعالى على قيمة العقار ، ونصفها (عالي , متوسط ,منخفض) وعليه تم أفتراض نسبة 5% لكل مستوى .

شكل الأرض: من الخصائص المادية التي توثر على العقار هو شكل الأرض هل هي منتظمة أو غير منتظمة ، وهنا تم أفتراض نسب 5% .

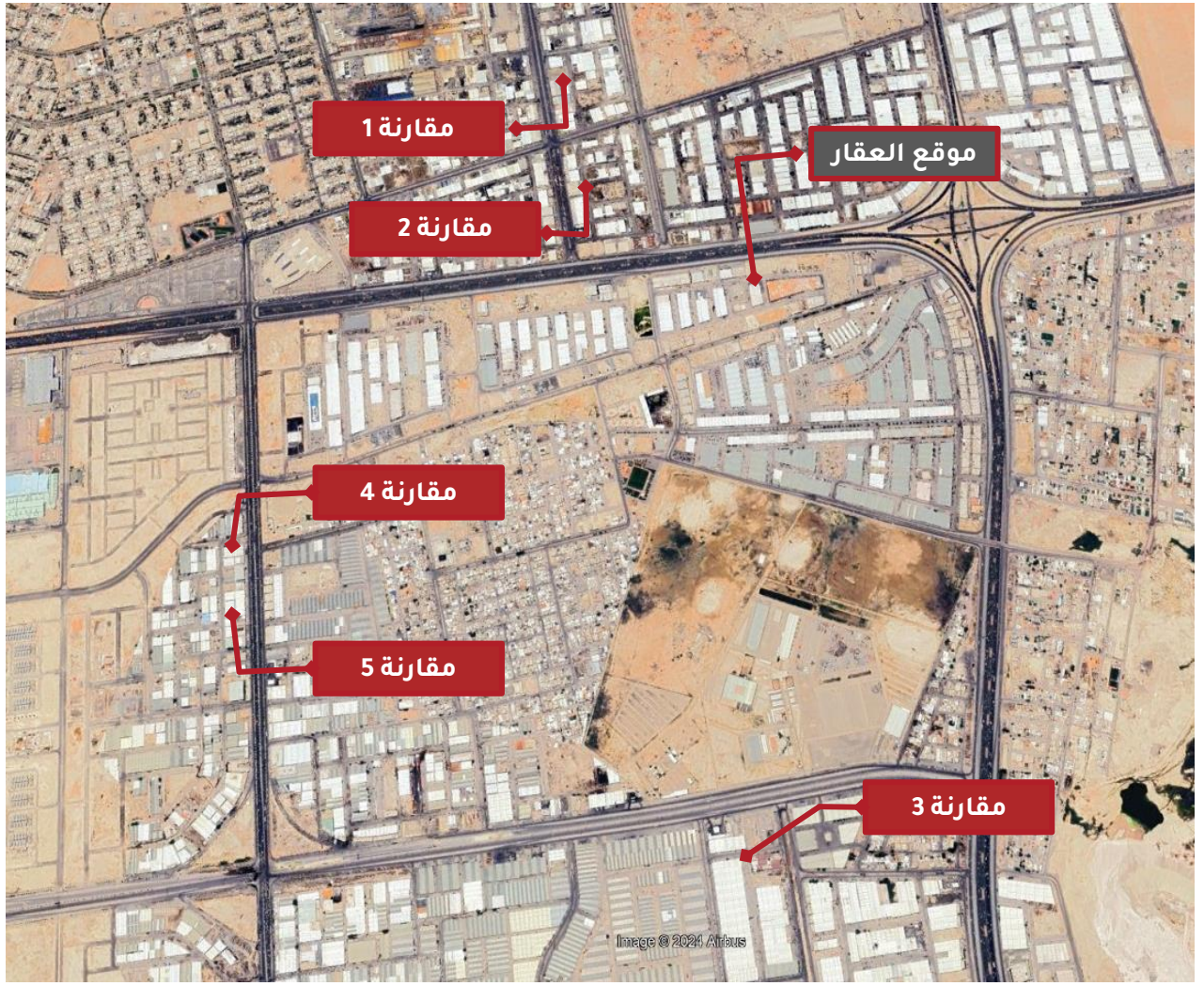
الأستخدام: تمت مراعاة التخطيط الخاص بالعقار حيث انه تخطيط (سكني , تجاري مكتبي , زراعي , صناعي)للعقار محل التقييم والعقارات المقارنة ومن الممكن اشتمال العقار على اكثر من استخدام ، وعليه تم أفتراض نسبة 5% حسب تصنيف الاستخدام .

الشوارع المحيطة : يوثر الموقع على قيمة العقارات بصفة مباشرة أذا كان على شارع واحد أوشارعين وكذلك بمايوفره من أطلاله وتوفير مزايا مختلفة ، وهنا تم أفتراض نسبة 5% لكل شارع .

تقدير قيمة العقار - أسلوب التكلفة - طريقة الاحلال

أولا : تكاليف البناء (التكاليف المباشرة)			
البند	المسطح م2	ريال / م2	القيمة (ريال)
دور ارضي	3664	800	2,931,200
الإجمالي (ريال)	3,664		2,931,200
ثانيا :التكاليف الأخرى (الغير مباشرة)			
الرسوم المهنية	%2		58,624
شبكة المرافق	%2		58,624
تكاليف الإدارة	%2		58,624
تكاليف التمويل (0سنوات / 0%)	%0		-
ربحية المطور	%15		439,680
الإجمالي (ريال)			615,552
إجمالي تكلفة المباني (ريال)			3,546,752
ثالثا : تتكلفة الإهلاك			
العمر الافتراضي للعقار (سنة)	سنة		30
العمر الحالي للعقار (سنة)	سنة		10
العمر المتبقي للعقار (سنة)	سنة		20
معدل الاهلاك	%		33
قيمة الاهلاك	ريال		1,182,251
قيمة المبنى النهائية (ريال)			2,364,501
رابعاً : قيمة العقار حسب أسلوب التكلفة			
القيمة النهائية للأرض (ريال)			10,920,007
القيمة النهائية للمباني (ريال)			2,364,501
القيمة السوقية للعقار حسب أسلوب التكلفة (ريال)			13,284,508
القيمة السوقية للعقار حسب أسلوب التكلفة بعد التقريب (ريال)			13,285,000

تحليل بيانات مسح السوق



نتائج مسح السوق - القيم الايجارية - الورش والمستودعات

#	المقارنة	المساحة م2	سعر التأجير للمتر
1	مستودع	2062	170
2	مستوع	2020	140
3	مستودع	1325	188
4	ورشة	1800	240
5	ورشة	1200	250

تحليل بيانات أفتراضات التقييم - طريقة الرسملة المباشرة

معدل العائد التشغيلي:

تحليل معدل الرسملة - طريقة الإستخلاص من السوق بالنظر الى نشاط السوق وتقارير شركة قيم للاستثمارات المشابهة وكذلك بالنظر للتقارير الاقتصادية الصادرة من بعض مراكز الدراسات ومن مركز معلومات شركة قيم للتقييم فقد تبين لنا أن العائد في المنطقة للمشاريع السكنية المشابهة يتراوح 7% -الى 8% وعليه فقد تم افتراض معدل العائد بمعدل 7% كما يوجد العديد من العوامل التي تؤثر على معدل العائد تتمثل في موقع المبنى وعمرة وحالته ووضع المستأجرين ودرجة المخاطر المرتبطة بالسداد يتأثر معدل الرسملة بمعدلات الطلب والعرض لنفس النوع من العقارات.

الدخل التأجيري:

تم تحليل دخل العقار من خلال الاطلاع على العقود الخاصة بالعقار وتم مقارنة ذلك بالسوق حيث ان القيمة الايجارية للعقار لكامل العقود هو 962,876 ريال للفترة من 2024 حتى 2027 وتزيد القيمة الايجارية بنسبة 5% حتى نهاية العقد وفي نهاية العقد تم افتراض زيادة بنسبة نمو 15% لارتفاع القيمة الايجارية في منطقة العقار

معدل الاشغار ومخاطر الائتمان :

نظرا ان العقار مؤجر بعقدين فقد تم افتراض معدل الاشغال بنسبة 100%

معدل المصاريف التشغيلية :

نظرا ان العقار مؤجر بعقدين مع الاخذ في الاعتبار تحمل المستأجر لجميع المصاريف والالتزامات الخاصة بالعقار فقد تم افتراض معدل المصاريف التشغيلية بنسبة 0%

معدل الخصم:

معدل الخصم (طريقة النموذج التراكمي)		
معدل عائد السندات الحكومية	4.94	صندوق تداول السعودية
معدل التضخم (متوسط السنة الحالية)	2	البنك المركزي السعودي
علاوة مخاطر السوق (الركود والأنتعاش)	1	حسب حالة وظروف السوق
علاوة المخاطر الخاصة (التكاليف الناتجة للعقار)	1.5	حسب حالة وظروف العقار
معدل الخصم بجميع جميع البيانات أعلاه	9.5%	%

الافتراضات:

افتراضات طريقة خصم التدفقات النقدية			
إجمالي دخل العقار	962,876	معدل الخصم	%9.5
معدل الاشغال	%100	معدل الرسملة	%7
معدل المصاريف التشغيلية	%0	معدل النمو - من السنة الرابعة	%5

تقدير القيمة السوقية - حسب طريقة التدفقات النقدية المخصومة

التدفقات النقدية - الداخلة		سنوات الاستثمار 2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	القيمة الاستردادية
		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	
قيمة النمو المتوقعة		%0.00	%0.00	%0.00	%5.19	%0.00	%0.00	%0.00	%15.00	%0.00	%0.00	
إجمالي القيمة الايجارية	962,876	962,876	962,876	962,876	1,012,876	1,012,876	1,012,876	1,012,876	1,164,808	-	-	
معدل الاشغال	%100	962,876	962,876	962,876	1,012,876	1,012,876	1,012,876	1,012,876	1,164,808	-	-	
إجمالي الدخل الفعلي		962,876	962,876	962,876	1,012,876	1,012,876	1,012,876	1,012,876	1,164,808	-	-	
ناقص معدل المصاريف التشغيلية	%0	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
صافي الدخل التشغيلي للمجمع (NOI)		962,876	962,876	962,876	1,012,876	1,012,876	1,012,876	1,012,876	1,164,808	-	-	
القيمة الاستردادية للمبني												
صافي التدفقات النقدية		962,876	962,876	962,876	1,012,876	1,012,876	1,012,876	1,012,876	1,164,808	0	0	
معامل الخصم		0.9132	0.8340	0.7617	0.6956	0.6352	0.5801	0.5298	0.4838	0.4418	0.4035	0.4035
القيمة الحالية للتدفقات النقدية		879,339	803,049	733,378	704,531	643,407	587,586	536,608	563,561	0	0	8,050,878
صافي القيمة الحالية للعقار												13,502,338

القيمة النهائية للعقار	13,502,338
القيمة النهائية للعقار (بعد التقريب)	13,502,000

القيمة النهائية للعقار

استنادا الى غرض التقييم وطبيعة العقار وخصائصه كونه عقار مبنى صناعي مؤجر بعقد واحد فإن تقييم العقار بأسلوب الدخل (الدفقات النقدية المخصومة) تعتبر أفضل طريقة لتقدير السعر في تاريخ القياس بتاريخ **2024/12/31** والتي تم التوصل اليها بأسلوب الدخل كأساس للقيمة العادلة للعقار محل التقييم وهي حسب الاتي :

السعر في تاريخ القياس رقماً (ريال سعودي)	السعر في تاريخ القياس كتابة (ريال سعودي)
13,502,000	ثلاثة عشر مليون وخمسمائة والفان فقط لا غير

اعتمد هذا التقرير المدير التنفيذي
اسماعيل محمد الدبيخي

قيم للتقييم
QIAM VALUATION
C.R: 1010927632

فريق العمل

إسماعيل الدبيخي
مقيم عقاري أساسي زميل
عضوية رقم 1210000052

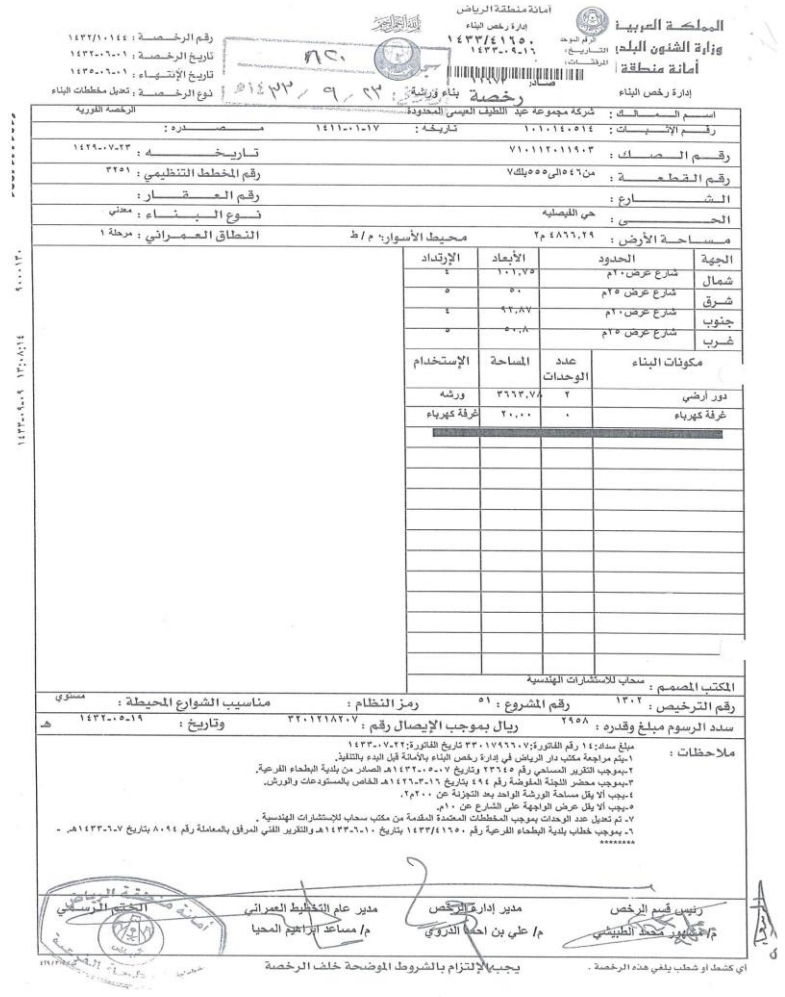
سالم محمد ال فائع
مقيم عقاري أساسي زميل
عضوية رقم 1210000013

تركي سعيد الوادعي
مقيم عقاري منتسب
عضوية رقم 1210002981

ملاحق

Attachments

المستندات المستلمة من العميل



المملكة العربية السعودية
وزارة الشئون البلدية والقروية
أمانة منطقة الرياض
أمانة منطقة الرياض
إدارة رخص البناء
رقم الوحد الموحد للتراخيص والمرفقات: ١٤٣٣/٤١٩٥٠ ١٤٣٣٠٠٩٠١٦
صادر
رخصة بناء ورشة
إدارة رخص البناء
رقم الرخصة : ١٤٣٢/١٠١٤٤
تاريخ الرخصة : ١٤٣٢٠٠٩٠٠١
تاريخ الإنتهاء : ١٤٣٥٠٠٩٠٠١
نوع الرخصة : تعديل مخططات البناء
الرخصة الفورية

اسم المالك :	شركة مجموعة عبد اللطيف العيسى المحدودة		
رقم الإثبات :	١٠١٠١٤٠٥٠١٤	تاريخه : ١٤١١٠٠٦١٧	مصدره :
رقم الصك :	٧١٠١١٢٠١١٩٠٣		تاريخه : ١٤٢٩٠٠٧٠٢٣
رقم القطعة :	من٥٤٦الى٥٥٥لك٧		رقم المخطط التنظيمي : ٣٢٥١
الشارع :			رقم العقار :
الحي :	حي الفيصلية		نوع البناء : معدني
مساحة الأرض :	٤٨٦٦.٢٩ م٢	محيط الأسوار: م / ط	النطاق العمراني : مرحلة ١

الجهة	الحدود	الأبعاد	الإرتداد
شمال	شارع عرض٢٠م	١٠١.٧٥	٤
شرق	شارع عرض ٢٥م	٥٠	٥
جنوب	شارع عرض٢٠م	٩٢.٨٧	٤
غرب	شارع عرض ٢٥م	٥٠.٨	٥

مكونات البناء	عدد الوحدات	المساحة	الإستخدام
دور ارضي	٢	٣٦٦٣.٧٨	ورشه
غرفة كهرباء	٠	٢٠.٠٠	غرفة كهرباء

المكتب المصمم : سحاب للاستشارات الهندسية
رقم الترخيص : ١٣٠٢ رقم المشروع : ٥١ رمز النظام : مناسيب الشوارع المحيطة : مستوي
سدد الرسوم مبلغ وقدره : ٢٩٥٨ ريال بموجب الإيصال رقم : ٣٢٠١٢١٨٢٠٧ وتاريخ : ١٤٣٢٠٠٥٠١٩ هـ

ملاحظات :
مبلغ سداد:١٤ رقم الفاتورة:٣٣٠١٧٩٦٦٠٧ تاريخ الفاتورة:١٤٣٣٠٠٧٠٢٢
١-يتم مراجعة مكتب دار الرياض في إدارة رخص البناء بالأمانة قبل البدء بالتنفيذ.
٢-بموجب التقرير المساحي رقم ٢٣٤٥ وتاريخ ١٤٣٢٠٠٥٠٠٧هـ الصادر من بلدية البطحاء الفرعية.
٣-بموجب محضر اللجنة المفوضة رقم ٤٩٤ بتاريخ ١٤٢٩٠٣٠١٦هـ الخاص بالمستودعات والورش.
٤-يجب ألا يقل مساحة الورشة الواحد بعد التجزئة عن ٢٠٠م٢.
٥-يجب ألا يقل عرض الواجهة على الشارع عن ١٠م.
٧- تم تعديل عدد الوحدات بموجب المخططات المعتمدة المقدمة من مكتب سحاب للإستشارات الهندسية .
٦- بموجب خطاب بلدية البطحاء الفرعية رقم ١٤٣٣/٤١٦٥٠ بتاريخ ١٤٣٣٠٦٠١٠هـ والتقرير الفني المرفق بالمعاملة رقم ٨٠٩٤ بتاريخ ١٤٣٣٠٦٠٧هـ .
****

رئيس قسم الرخص م/ الشهور محمد الطيشي
مدير إدارة الرخص م/ علي بن احمد الدروي
مدير عام التخطيط العمراني م/ مساعد ابراهيم المحيا
الختم الرسمي
أي كشط او شطب يلغي هذه الرخصة . يجب الإلتزام بالشروط الموضحة خلف الرخصة

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

رقم الصك: 393010004591
التاريـــــخ: 1442/11/12 هـ

صك رهـــن

الحمد لله وحده والصلاة والسلام على من لا نبي بعده، وبعد:
فإن قطعة الارض رقم 546 من المخطط رقم 3251 الواقع في حي الفيصلية بمدينة الرياض . و قطعة الارض رقم 547 من المخطط رقم 3251 الواقع في حي الفيصلية بمدينة الرياض . و قطعة الارض رقم 548 من المخطط رقم 3251 الواقع في حي الفيصلية بمدينة الرياض . و قطعة الارض رقم 549 من المخطط رقم 3251 الواقع في حي الفيصلية بمدينة الرياض . و قطعة الارض رقم 550 من المخطط رقم 3251 الواقع في حي الفيصلية بمدينة الرياض . و قطعة الارض رقم 551 من المخطط رقم 3251 الواقع في حي الفيصلية بمدينة الرياض . و قطعة الارض رقم 552 من المخطط رقم 3251 الواقع في حي الفيصلية بمدينة الرياض . و قطعة الارض رقم 553 من المخطط رقم 3251 الواقع في حي الفيصلية بمدينة الرياض . و قطعة الارض رقم 554 من المخطط رقم 3251 الواقع في حي الفيصلية بمدينة الرياض . و قطعة الارض رقم 555 من المخطط رقم 3251 الواقع في حي الفيصلية بمدينة الرياض . وحدودها واطوالها :
شمالا: شارع عرض 20 م بطول 101.75 مائة و واحد متر و خمسة و سبعون سنتمتر
جنوبا: شارع عرض 20 م بطول 92.87 اثنين و تسعون متر و سبعة و ثمانون سنتمتر
شرقا: شارع عرض 25 م بطول 50 خمسون متر
غربا: شارع عرض 25 م بطول 50.8 خمسون متراً و ثمانون سنتمتراً
ومساحتها 4865.5 أربعةالاف و ثمانمائة و خمسة و ستون متر مربعاً و خمسون سنتمتراً مربعاً المملوكة لـ شركة تمدين الاولى العقارية بموجب سجل تجاري رقم 1010896622 بموجب الصك الصادر من الموثقين بالرياض6 برقم 393598002682 في 24 / 07 / 1442 قد تم رهنها وما أقيم أو سيقام عليها من بناء لصالح / شركة الراجحي للتطوير المحدودة بموجب سجل تجاري رقم 1010158249 ضمانا للوفاء بـ 5158295 فقط خمسة ملايين و مائة و ثمانية و خمسون الفا و منتان و خمسة و تسعون ريالاً سعودياً لا غير. تسدد على أقساط شهرية عددها 1 قيمة كل قسط 5158295 فقط خمسة ملايين و مائة و ثمانية و خمسون الفا و منتان و خمسة و تسعون ريالاً سعودياً لا غير. تاريخ حلول القسط 1442/11/13 سبب الرهن : كضمان لما وجب عليهم من مستحقات مالية بمبلغ وقدره (5158295) لصالح شركة الراجحي للتطوير المحدودة على أن يكون السداد على قسط واحد بعد سبع سنوات ويدفع بتاريخ 30-12-2027م وفي حالة عدم السداد فللمرتهن بيع العقار بالقيمة التي تنتهي عندها الرغبات. واستيفاء ماقي ذمة الراهن من مبلغ وما نقص يرجع فيه عليه بعد اكمال مايلزم شرعاً. وعليه جرى التصديق تحريراً في 1442 / 11 / 12 لاعتماده .وصلى الله على نبينا محمد وآله وصحبه وسلم.

الختم الرسمي
الموثق
ابراهيم عمر محمد الحسين

الرقم التسلسلي: 2777

المستندات المستلمة من العميل

العقد التجاري الموحد
Unified Commercial Contract

إيجار EJAR
وزارة الشؤون البلدية والقروية والإسكان

يعتبر هذا العقد عقدًا موثّقًا وسندًا تنفيذيًا بموجب قرار مجلس الوزراء رقم (١٣١) وتاريخ ١٤٣٥/٤/٣ هـ.

١ بيانات العقد

Contract Data

رقم سجل العقد:	20121519953 / 1	Contract No.	نوع العقد:	جديد	Contract Type
تاريخ إبرام العقد:	2022-01-19	Contract Sealing Date	مكان إبرام العقد:	الرياض	Contract Sealing Location
تاريخ بداية مدّة الإيجار:	2022-02-01	Tenancy Start Date	تاريخ نهاية مدّة الإيجار:	2032-01-31	Tenancy End Date
معلق بشرط	لا				Contract is conditional
طريقة دفع رسوم العقد:	الدفع عن طريق رصيد الوسيط العقاري	Ejar Fees Paid By			

٢ بيانات المؤجّر

Lessor Data

نوع المنظمة:	التجارية	Organization Type	اسم الشّركة/المؤسّسة:	شركة تمدين الاولى العقارية شركة شخص واحد	Company name/Founder
رقم السّجل التّجاري:	1010896622	CR No.	الرقم الموحد	7010776792	Unified Number
جهة الإصدار:	-	Issued by	تاريخ السجل التجاري:	2017-10-04	CR Date

٣ بيانات مُمثّل المؤجر

Lessor Representative Data

الاسم:	سلمان حسين بن يحيى معيدي				Name
الجنسيّة:	المملكة العربية السعودية	Nationality			
نوع الهويّة:	هوية وطنية	ID Type	رقم الهويّة:	1073134924	ID No.
رقم الجوّال:	+966556332153	Mobile No.	البريد الإلكتروني:	muaidis@mulkia.com.sa	Email
العنوان الوطني:	الرياض، الرياض				National Address
رقم سند التمثيل Number	نوع المستند Type	تاريخ الاصدار Issue Date	تاريخ الانتهاء Expiry Date		
43661903	وكالة شرعية إلكترونية	2021-09-16	2022-09-05		

٤ بيانات المستأجر

Tenant Data

نوع المنظمة:	التجارية	Organization Type	اسم الشّركة/المؤسّسة:	شركة بترومين	Company name/Founder
رقم السّجل التّجاري:	1010429804	CR No.	الرقم الموحد	7013609123	Unified Number

مبلغ تجهيز الوحدة الإيجارية (لا يدخل ضمن القيمة الإجمالية لعقد الإيجار):	-	ريال لكل متر مربع من مساحة الوحدة الإيجارية	Unit Finishing Fee (Not included in total contract amount):
مبلغ العربون المُتفق عليه (يدخل ضمن القيمة الإجمالية لعقد الإيجار):	-		Retainer Fee (Included in total contract amount):
الأجرة السّنوية للكهرباء:	-	Electricity Annual Amount:	الأجرة السّنوية للغاز:	-	Gas Annual Amount:
الأجرة السّنوية للمياه:	-	Water Annual Amount:			
الأجرة السنوية للخدمات العامة: (يدخل ضمن القيمة الإيجارية لعقد الإيجار)	0.0	General Services Amount:	والتي تشمل على:	-	General Services Included:
دورة سداد الايجار	سنوي	Rent payment cycle	عدد دفعات الإيجار:	10	Number of Rent Payments:
دفعة الإيجار الأولى: (تشمل العربون)	575000.0	First rental payment: (Includes deposit)	مبلغ ضريبة القيمة المضافة على القيمة الإيجارية:	847500.0	VAT on rental value:
الرّقم المسلسل No.	الرقم الضريبي Vat number	نوع الهوية ID Type	رقم الهوية أو السجل التجاري ID/CR Number		
1	310199293800003	رقم التسجيل	1010896622		
القيمة السّنوية للإيجار:	500000.0	Annual Rent:			
اجمالي قيمة العقد:	6497500.0				Total Contract value

يشمل: القيمة الإيجارية، ومبلغ العربون، ومبلغ ضريبة القيمة المضافة -إن وجدت- وقيمة الخدمات العامة، والأجرة السنوية لـ(الغاز والكهرباء، والمياه والصرف الصحي إذا حُددت كمبالغ ثابتة) .

طرق الدفع المعتمدة	الدفع عن طريق الوسيط العقاري/المؤجر أو الدفع إلكترونيا من خلال قنوات الدفع المتاحة	Approved payment methods

١٣ جدول سداد الدفعات

Rent Payments Schedule

الرقم المسلسل No.	قيمة الإيجار Rent value	ضريبة القيمة المضافة VAT	قيمة المبالغ الثابتة Services	إجمالي القيمة Total value	تاريخ الإصدار (م) Issued Date(AD)	تاريخ الاستحقاق (م) Due Date(AD)	تاريخ الإصدار (هـ) Issued Date(AH)	تاريخ الاستحقاق (هـ) Due Date(AH)
1	500000.0	75000.0	0.0	575000.0	2022-02-01	2022-02-11	1443-06-29	1443-07-10
2	500000.0	75000.0	0.0	575000.0	2023-02-01	2023-02-11	1444-07-10	1444-07-20
3	550000.0	82500.0	0.0	632500.0	2024-02-01	2024-02-11	1445-07-20	1445-08-01
4	550000.0	82500.0	0.0	632500.0	2025-02-01	2025-02-11	1446-08-02	1446-08-12
5	550000.0	82500.0	0.0	632500.0	2026-02-01	2026-02-11	1447-08-13	1447-08-23
6	600000.0	90000.0	0.0	690000.0	2027-02-01	2027-02-11	1448-08-24	1448-09-04
7	600000.0	90000.0	0.0	690000.0	2028-02-01	2028-02-11	1449-09-05	1449-09-15
8	600000.0	90000.0	0.0	690000.0	2029-02-01	2029-02-11	1450-09-17	1450-09-27
9	600000.0	90000.0	0.0	690000.0	2030-02-01	2030-02-11	1451-09-28	1451-10-08
10	600000.0	90000.0	0.0	690000.0	2031-02-01	2031-02-11	1452-10-09	1452-10-19

قيمة إيجارية متغيرة سنوياً: نعم

السنة الأولى	السنة الثانية	السنة الثالثة	السنة الرابعة	السنة الخامسة	السنة السادسة	السنة السابعة	السنة الثامنة	السنة التاسعة	السنة العاشرة
0	0	+10%	+10%	+10%	+20%	+20%	+20%	+20%	+20%

١٤ التزامات الطرفين

Parties Obligations

يتم تحديد الطرف الذي يتحمل الالتزامات التالية بالاختيار بين (المستأجر / المؤجر)

تحول التزامات الأطراف بعد تحديدها إلى المادة الخامسة تحت (التزامات المؤجر / التزامات المستأجر / أحكام عامة)

١٥ مواد العقد

Contract Terms

المادة الأولى: البيانات السابقة على إلتزامات الأطراف

تعد البيانات السابقة على إلتزامات الأطراف والمحددة في البنود من (1-14) جزء لا يتجزأ من هذا العقد ومفسرة ومكملة له.

المادة الثانية: محل العقد

اتفق المؤجر والمستأجر بموجب هذا العقد على تأجير الوحدة الإيجارية المحددة بالبند رقم(9) وفقا للشروط والأحكام والإلتزامات المنصوص عليها في هذا العقد. ويقر المستأجر بمعاينته للوحدة الإيجارية، وقبوله للتعاقد حسب الأوصاف المذكورة، وأنها صالحة للنشاط التجاري المتفق عليه في البند رقم (10).

المادة الثالثة: مدة الإيجار وتجديد العقد

٣-١ مدّة هذا العقد (3651) يومًا تبدأ من تاريخ 1443-06-29 هـ الموافق 2022-02-01 م. وتنتهي بتاريخ 1453-18-10 هـ الموافق 2032-01-31 م. وفي حال وجود اختلاف بين التاريخين الهجري والميلادي، يُعمل بالتاريخ الميلادي في جميع بنود العقد.

٣-٢ تنتهي مدّة الإيجار مع انتهاء مدّة العقد. وإذا رغب الطّرفان بالتّجديد، فتتمّ كتابة عقد جديد يتّفق عليه الطّرفان.

المادة الرابعة: الأجرة

إجمالي قيمة العقد (6497500.0) ريال سعودي، يلتزم المستأجر بدفعها للمؤجر بحسب ما هو مذكور في البند رقم (١٢) من هذا العقد وكما هو مجدول في البند (١٣) من هذا العقد.

المادة الخامسة: الإلتزامات تقسم الى (التزامات المؤجر / التزامات المستأجر/ أحكام عامه) بعد تحديدها في (البند 12)

٥-١ التزامات المستأجر

٥-١-١ يلتزم المستأجر بدفع قيمة الأجرة في المواعيد المتّفق عليها.

٥-١-٢ يلتزم المستأجر بالتقيد بمساحة ومواصفات اللوحة الخاصة بالوحدة الإيجارية والمحددة في البند (9) من هذا العقد.

٥-١-٣ يلتزم المستأجر أن يفتتح ويباشر نشاطه التجاري خلال مدة لا تتجاوز (10) يوماً من تاريخ العقد وفي حالة انتهاء هذه المدة دون افتتاح الوحدة الإيجارية وبدء النشاط التجاري وبعد عدم تجاوبه مع أشعار المؤجر خلال (10) يوماً فيحق للمؤجر فسخ العقد من جهته دون الحاجة إلى إنذار أو حكم قضائي ويحق للمؤجر حينها تأجير الوحدة الإيجارية للغير مع المحافظة على حقوق المستأجر بالمطالبة بباقي قيمة العقد المدفوعة بعد خصم العربون والسعي وقيمة الإيجار ومصاريف الخدمات العامة من تاريخ بداية الإيجار إلى تاريخ الفسخ والإخلاء.

٥-١-٤ يلتزم المستأجر بتسليم الوحدات الإيجارية للمؤجر عند انتهاء مدة إيجار هذا العقد.

٥-١-٥ يلتزم المستأجر باستعمال الوحدات الإيجارية محل هذا العقد الاستعمال المعتاد له وطبقا للأنظمة والأعراف والتقاليد المرعية في المملكة العربية السعودية، وتحمل جميع الجزاءات التي قد تفرض عليه من الجهات المختصة.

٥-١-٦ يلتزم المستأجر بالمحافظة على الأجزاء والمرافق المشتركة التابعة للعقار المشتمل على الوحدات الإيجارية المؤجرة مثل دورات المياه المشتركة والأسطح ومخارج الطوارئ والمصاعد والسلالم والممرات وغيرها، وأن يستعملها استعمالا صالحًا للغرض المخصص لها.

٥-١-٧ يلتزم المستأجر بجميع تكاليف الصيانة الاستهلاكية المعتادة المترتبة على الانتفاع بالوحدات الإيجارية، فيما عدا أعمال الصيانة المفصلة في المادة السابقة.

٥-١-٨ الالتزام بدفع قيمة خدمات الكهرباء والمياه والغاز والخدمات الأخرى المتعلقة بالوحدات الإيجارية الموصوفة خلال فترة سريان هذا العقد بحسب ما تم الاتفاق عليه في البند(12) من هذا العقد.

٥-١-٩ يلتزم المستأجر باتخاذ الاحتياطات اللازمة لمنع تعرض الوحدة الإيجارية وكافة ملحقاتها والمتواجدين فيها سواءً من تابعيه أو عملائه أو لتربه لأي ضرر كان بسبب من أسباب القوة القاهرة أو ناتج عن انقطاع الكهرباء أو المياه أو أجهزة التكييف أو أي خلل بالتجهيزات الميكانيكية أو الكهربائية أو أي عملية احتيال أو نصب أو سرقة وخلافه.

٥-١-١٠ يلتزم المستأجر بالحصول على بوليصة تأمين شامل تعاونية (موافقة لأحكام الشريعة الإسلامية) للوحدة الإيجارية وكافة ممتلكاته من ديكور وبضائع موجودة بالوحدة الإيجارية وذلك ضد جميع الأخطار (مثل الحريق وتسرب المياه والفيضانات والسرقة والسطو والكوارث الطبيعية والحروب وأعمال الشغب وغيرها من المخاطر والأضرار) التي قد تصيب المؤجر أو الوحدة الإيجارية أو الغير بسبب المستأجر أو أحد تابعيه. وتسلم نسخة من بوليصة التأمين أو تجديدها للمؤجر.

٥-١-١١ يلتزم المستأجر بالمحافظة على جميع التجهيزات الميكانيكية والكهربائية. ومراعاة الأحمال الكهربائية في المجمع وغيرها من التجهيزات التي وضعها المؤجر

المستندات المستلمة من العميل

العقد التجاري الموحد
Unified Commercial Contract

إيجار EJAR

يعتبر هذا العقد عقدًا موثّقا وسنّدا تنفيذيًا بموجب قرار مجلس الوزراء رقم (١٣١) وتاريخ ١٤٣٥/٤/٣ هـ

١ بيانات العقد

رقم سجل العقد:	20056724995 / 1	Contract No.	نوع العقد:	جديد	Contract Type
تاريخ إبرام العقد:	2022-06-22	Contract Sealing Date	مكان إبرام العقد:	الرياض	Contract Sealing Location
تاريخ بداية مدّة الإيجار:	2022-09-01	Tenancy Start Date	تاريخ نهاية مدّة الإيجار:	2027-08-31	Tenancy End Date
معلق بشرط		لا			Contract is conditional
طريقة دفع رسوم العقد:	الدفع عن طريق رصيد الوسيط العقاري	Ejar Fees Paid By			

٢ بيانات المؤجّر

نوع المنظمة:	التجارية	Organization Type	اسم الشّركة/المؤسّسة:	شركة تمدين الاولى العقارية شركة شخص واحد	Company name/Founder
رقم السّجل التّجاري:	1010896622	CR No.	الرقم الموحد	7010776792	Unified Number
جهة الإصدار:	-	Issued by	تاريخ السجل التجاري:	2017-10-04	CR Date

٣ بيانات مُمثّل المؤجر

الاسم:	سلمان حسين بن يحيى معيدي				Name
الجنسيّة:	المملكة العربية السعودية	Nationality			
نوع الهويّة:	هوية وطنية	ID Type	رقم الهويّة:	1073134924	ID No.
رقم الجوّال:	+966556332153	Mobile No.	البريد الإلكتروني:	muaidis@mulkia.com.sa	Email
العنوان الوطني:	الرياض، الرياض				National Address
رقم سند التمثيل Number	نوع المستند Type	تاريخ الاصدار Issue Date	تاريخ الانتهاء Expiry Date		
43661903	وكالة شرعية إلكترونية	2021-09-16	2022-09-05		

٤ بيانات المستأجر

نوع المنظمة:	التجارية	Organization Type	اسم الشّركة/المؤسّسة:	شركة مراكب للتجارة	Company name/Founder
رقم السّجل التّجاري:	2050110560	CR No.	الرقم الموحد	7003536419	Unified Number

مبلغ تجهيز الوحدة الإيجارية (لا يدخل ضمن القيمة الإجمالية لعقد الإيجار):	-				Unit Finishing Fee (Not included in total contract amount):
مبلغ العربون المُتفق عليه (يدخل ضمن القيمة الإجمالية لعقد الإيجار):	-				Retainer Fee (Included in total contract amount):
الأجرة السّنوية للكهرباء:	-	Electricity Annual Amount:	الأجرة السّنوية للغاز:	-	Gas Annual Amount:
الأجرة السّنوية للمياه:	-	Water Annual Amount:			
الأجرة السنوية للخدمات العامة: (يدخل ضمن القيمة الإيجارية لعقد الإيجار)	0.0	General Services Amount:	والتي تشمل على:	-	General Services Included:
دورة سداد الايجار	نصف سنوي	Rent payment cycle	عدد دفعات الإيجار:	10	Number of Rent Payments:
دفعة الإيجار الأولى: (تشمل العربون)	237403.00	First rental payment: (Includes deposit)	مبلغ ضريبة القيمة المضافة على القيمة الإيجارية:	309656.25	VAT on rental value:
الرّقم المتسلسل No.	الرقم الضريبي Vat number	نوع الهوية ID Type	رقم هوية أو السجل التجاري ID/CR Number		
1	310199293800003	رقم التسجيل	1010896622		
القيمة السّنوية للإيجار:	412875.00	Annual Rent:			
اجمالي قيمة العقد:	2374031.00				Total Contract value
يشمل: القيمة الإيجارية، ومبلغ العربون، ومبلغ ضريبة القيمة المضافة -إن وجدت- وقيمة الخدمات العامة، والأجرة السنوية لـ(الغاز والكهرباء والمياه والصرف الصحي إذا حُددت كمبالغ ثابتة) .					
طرق الدفع المعتمدة	الدفع عن طريق الوسيط العقاري/المؤجر أو الدفع إلكترونيا من خلال قنوات الدفع المتاحة				Approved payment methods

١٣ جدول سداد الدفعات

Rent Payments Schedule

الرّقم المتسلسل No.	قيمة الإيجار Rent value	ضريبة القيمة المضافة VAT	قيمة المبالغ الثابتة Services	إجمالي القيمة Total value	تاريخ الإصدار (م) Issued Date(AD)	تاريخ الاستحقاق (م) Due Date(AD)	تاريخ الإصدار (هـ) Issued Date(AH)	تاريخ الاستحقاق (هـ) Due Date(AH)
1	206438.00	30965.70	0.00	237403.00	2022-09-01	2022-09-11	1444-02-05	1444-02-15
2	206438.00	30965.70	0.00	237403.00	2023-03-01	2023-03-11	1444-08-09	1444-08-19
3	206438.00	30965.70	0.00	237403.00	2023-09-01	2023-09-11	1445-02-16	1445-02-26
4	206438.00	30965.70	0.00	237403.00	2024-03-01	2024-03-11	1445-08-20	1445-09-01
5	206438.00	30965.70	0.00	237403.00	2024-09-01	2024-09-11	1446-02-28	1446-03-08
6	206438.00	30965.70	0.00	237403.00	2025-03-01	2025-03-11	1446-09-01	1446-09-11
7	206438.00	30965.70	0.00	237403.00	2025-09-01	2025-09-11	1447-03-09	1447-03-19
8	206438.00	30965.70	0.00	237403.00	2026-03-01	2026-03-11	1447-09-12	1447-09-22
9	206438.00	30965.70	0.00	237403.00	2026-09-01	2026-09-11	1448-03-19	1448-03-29

الرّقم المتسلسل No.	قيمة الإيجار Rent value	ضريبة القيمة المضافة VAT	قيمة المبالغ الثابتة Services	إجمالي القيمة Total value	تاريخ الإصدار (م) Issued Date(AD)	تاريخ الاستحقاق (م) Due Date(AD)	تاريخ الإصدار (هـ) Issued Date(AH)	تاريخ الاستحقاق (هـ) Due Date(AH)
10	206433.00	30964.95	0.00	237404.00	2027-03-01	2027-03-11	1448-09-22	1448-10-03

قيمة إيجارية متغيرة سنوياً: لا

١٤ التزامات الطرفين

Parties Obligations

يتم تحديد الطرف الذي يتحمل الالتزامات التالية بالاختيار بين (المستأجر / المؤجر)

تحول التزامات الأطراف بعد تحديدها إلى المادة الخامسة تحت (التزامات المؤجر / التزامات المستأجر / أحكام عامة)

١٥ مواد العقد

Contract Terms

المادة الأولى: البيانات السابقة على إلتزامات الأطراف

تعد البيانات السابقة على إلتزامات الأطراف والمحددة في البنود من (1-14) جزء لا يتجزأ من هذا العقد ومفسرة ومكملة له.

المادة الثانية: محل العقد

اتفق المؤجر والمستأجر بموجب هذا العقد على تأجير الوحدة الإيجارية المحددة بالبند رقم(٩) وفقا للشروط والأحكام والإلتزامات المنصوص عليها في هذا العقد. وبعد المستأجر بمعاينته للوحدة الإيجارية، وقبوله للتعاقد حسب الأوصاف المذكورة، وأنها صالحة للنشاط التجاري المتفق عليه في البند رقم (10).

المادة الثالثة: مدة الإيجار وتجديد العقد

٣-١ مدّة هذا العقد (1825) يومًا تبدأ من تاريخ 1444-02-05 هـ الموافق 2022-09-01 م، وتنتهي بتاريخ 1449-03-29 هـ الموافق 2027-08-31 م. وفي حال وجود اختلاف بين التاريخين الهجري والميلادي، يعمل بالتاريخ الميلادي في جميع بنود العقد.

٣-٢ تتجدّد مدّة الإيجار تلقائيًا لمدّة مماثلة ما لم يخطر أحد الطّرفين الطّرف الآخر برغبته إنهاء العقد قبل (60) يومًا من تاريخ انتهاء مدّة الإيجار.

المادة الرابعة: الأجرة

إجمالي قيمة العقد (2374031.00) ريالًا سعوديًا، يلتزم المستأجر بدفعها للمؤجر بحسب ما هو مذكور في البند رقم (١٢) من هذا العقد وكما هو مجدول في البند (١٣) من هذا العقد.

المادة الخامسة: الإلتزامات تقسم الى (التزامات المؤجر / التزامات المستأجر/ أحكام عامه) بعد تحديدها في (البند 12)

٥-١ التزامات المستأجر

٥-١-١ يلتزم المستأجر بدفع قيمة الأجرة في المواعيد المتّفق عليها.

٥-١-٢ يلتزم المستأجر بالتقيد بمساحة ومواصفات اللوحة الخاصة بالوحدة الإيجارية والمحددة في البند (9) من هذا العقد.

٥-١-٣ يلتزم المستأجر أن يفتتح ويباشر نشاطه التجاري خلال مدة لا تتجاوز (١) يوماً من تاريخ العقد وفي حالة انتهاء هذه المدة دون افتتاح الوحدة الإيجارية وبدء النشاط التجاري وبعد عدم تجاوبه مع اشعار المؤجر خلال (١) يوماً فيحق للمؤجر فسخ العقد من جهته دون الحاجة إلى إنذار أو حكم قضائي ويحق للمؤجر حينها تأجير الوحدة الإيجارية للغير مع المحافظة على حقوق المستأجر بالمطالبة بباقي قيمة العقد المدفوعة بعد خصم العربون والسعي وقيمة الإيجار ومصاريف الخدمات العامة من تاريخ بداية الإيجار إلى تاريخ الفسخ والإخلاء.

٥-١-٤ يلتزم المستأجر بتسليم الوحدات الإيجارية للمؤجر عند انتهاء مدة إيجار هذا العقد.

٥-١-٥ يلتزم المستأجر باستعمال الوحدات الإيجارية محل هذا العقد الاستعمال المعتاد له وطبقا للأنظمة والأعراف والتقاليد المرعية في المملكة العربية السعودية، وتحمل جميع الجزاءات التي قد تفرض عليه من الجهات المختصة.

٥-١-٦ يلتزم المستأجر بالمحافظة على الأجزاء والمرافق المشتركة التابعة للعقار المشتمل على الوحدات الإيجارية المؤجرة مثل دورات المياه المشتركة والأسطح ومخارج الطوارئ والمصاعد والسلالم والممرات وغيرها، وأن يستعملها استعمالا صالحًا للغرض المخصص لها.

٥-١-٧ يلتزم المستأجر بجميع تكاليف الصيانة الاستهلاكية المعتادة المترتبة على الانتفاع بالوحدات الإيجارية، فيما عدا أعمال الصيانة المفصلة في المادة السابقة.

٥-١-٨ الالتزام بدفع قيمة خدمات الكهرباء والمياه والغاز والخدمات الأخرى المتعلقة بالوحدات الإيجارية الموضوعة خلال فترة سريان هذا العقد بحسب ما تم الاتفاق عليه في البند(12) من هذا العقد.

٥-١-٩ يلتزم المستأجر باتخاذ الاحتياطات اللازمة لمنع تعرض الوحدة الإيجارية وكافة ملحقاتها والمتواجدين فيها سواء من تابعيه أو عملائه أو زائريه لأي ضرر كان بسبب من أسباب القوة القاهرة أو ناتج عن انقطاع الكهرباء أو المياه أو أجهزة التكييف أو أي خلل بالتجهيزات الميكانيكية أو الكهربائية أو أي عملية احتيال أو نصب أو سرقة وخلافه.

٥-١-١٠ يلتزم المستأجر بالحصول على بوليصة تأمين شامل تعاونية (موافقة لأحكام الشريعة الإسلامية) للوحدة الإيجارية وكافة ممتلكاته من ديكور وبضائع موجودة بالوحدة الإيجارية وذلك ضد جميع الأخطار (مثل الحريق وتسرب المياه والفيضانات والسرقة والسطو والكوارث الطبيعية والحروب وأعمال الشغب وغيرها من المخاطر والأضرار) التي قد تصيب المؤجر أو الوحدة الإيجارية أو الغير بسبب المستأجر أو أحد تابعيه، وتسلم نسخة من بوليصة التأمين أو تجديدها للمؤجر.

قيم للتقييم
QIAM VALUATION

الإدارة العامة

الرياض 11666 , طريق عثمان بن عفان , مبنى رقم 8484 , مكتب رقم6

info@qiam.com.sa www.qiam.com.sa +966 92 002 5832

تقرير تقييم عقاري

مقدم الى : صندوق ملكية عقارات الخليج ريت

مجمع التقنية التجاري
بلك 9

MULKIA INVESTMENT

إفادة

السادة : صندوق ملكية عقارات الخليج ريت المحترمين

الموضوع : تقرير تقييم مجمع التقنية التجاري - بلك 9

نحن شركة قيم للتقييم العقاري نتقدم لكم بخالص الشكر والتقدير على اختياركم لنا ومنحكم ثقتكم الغالية لتقييم العقار الواقع في مدينة **الرياض** حي **الفيصلية** بموجب التكليف الصادر منكم بتاريخ **2024/12/08م** 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 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 لعقار مجمع التقنية التجاري **بلك 9** لغرض التقييم الدوري لأصول الصندوق وعلى وضعها الراهن بتاريخ التقدير **31 / 12 / 2024م**، **بمبلغ وقدره فقط (12,672,000) اثنا عشر مليون وستمائة واثنان وسبعون ألف ريال سعودي.**

مع خالص الشكر والتقدير،،،

اعتمد هذا التقرير المدير التنفيذي إسماعيل محمد الدبيخي
بموجب رخصة رقم / 1210000052 تاريخ 10 / 10 / 1443 هـ

قيم للتقييم
QIAM VALUATION
C.R: 1010927632

رمز إيداع تقرير التقييم
لدى الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين

قيم للتقييم
QIAM VALUATION

قائمة المحتويات

01 الفرضيات والقيود المحددة للتقرير

02 نطاق العمل

03 نظرة عامة على الاقتصاد والقطاع العقاري بالمملكة العربية السعودية

04 دراسات الموقع

05 التقييم

06 تقدير القيمة

07 ملاحق

الفرضيات و القيود المحددة للتقرير

The specific assumptions and limitations of the report

الفرضيات والقيود المحددة

- لا تتحمل شركتنا أي مسؤولية إزاء أية معلومات يتم استلامها من العميل والتي من المفترض سلامتها وإمكانية الاعتماد عليها ، كما لا تقر شركتنا بدقة او اكتمال البيانات المتاحة ولا تعبر عن رأيها ولم تقم بعرض اي نوع من الضمانات لدقة البيانات أو اكتمالها إلا فيما أشارت إليه بوضوح في هذا التقرير.

.

- المعلومات المقدمة بواسطة جهات أخرى خصوصا فيما يتعلق بالتخطيط وامتلاك الأرض والاستئجار وغيرها والتي أسس عليها كل هذا التقرير أو جزء منه اعتبرت موثوق بها، ولكن لم يتم تأكيد صحتها جميعهخا 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.

- إن مسؤولية الشركة فيما يتعلق بالتقرير والتقييم مقصورة على العميل وهو الجهة صاحبة التقييم ، بعض البيانات المطلوب لم تستلم من العميل وفي حال توفر أي معلومات مخفية يمكن أن تؤثر على قيمة العقار .

- تقر شركة قيم للتقييم بعدم وجود تعارض مصالح مع مديري الصندوق وملاك ومديري العقار ومستأجري العقار و كافة الأطراف المباشرين والغير مباشرين بكل ما يخص الصندوق.

- 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

- 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

.

- بناءً على الغرض من التقييم وهو (تقييم دوري لصندوق ملكية عقارات الخليج ريت) فقد تم التقييم على أساس القيمة (القيمة العادلة).

- 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 والصك) قائمة وسارية المفعول

- 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

- بناءً على نوع العقار وخصائصه وعلى الغرض من التقييم فقد تم تقييم العقار بأسلوب التكلفة (طريقة الاحلال) وإسلوب الدخل (التدفقات النقدية المخصومة).

- تم معاينة العقار ظاهريا ولم يتم فحص العقار إنشائيا أو يعتبر تقرير التقييم هذا صحيح فقط إذا كان يحمل ختم الشركة وتوقيع المقيمين المعتمدين بها

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

نطاق العمل

Scope of Worck

نطاق العمل معيار رقم 101

هوية المقيم العقاري	العميل (صاحب التقرير)	المستخدمين الاخرين
▪ إسماعيل محمد الدبيخي - عضو أساسي زميل فرع العقار - 1210000052 ▪ سالم بن محمد ال فائع - عضو أساسي زميل فرع العقار - 1210000013 ▪ تركي سعيد الوادعي- عضو منتسب فرع العقار - 1210002981	صندوق ملكية عقارات الخليج ريت	صندوق ملكية ريت - هيئة سوق المال
الغرض من التقييم	**أساس القيمة**	**فرضية القيمة**
تقييم دوري لاصول صندوق ملكية عقارات الخليج ريت	القيمة العادلة	الاستخدام الحالي
الأصل محل التقييم	**أسلوب التقييم**	**نوع التقرير بالنسبة للعميل**
مجمع التقنية التجاري - بلك 9	أسلوب الدخل (طريقة التدفقات النقدية المخصومة)	استثماري او استخدام وفي بعض الحالات يكون العقار جزء مستخدم من قبل العميل وجزء مستثمر وله اعتبارات خاصة)
تاريخ المعاينة	**تاريخ التقييم (القياس)**	**تاريخ اصدار التقرير**
09 / 12 / 2024م	31 / 12 / 2024م	04 / 02 / 2025م

نطاق بحث المقيم معيار رقم 102

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.

تعريف أساس القيمة

القيمة العادلة وهي السعر الذي سيتم إستلامه لبيع أصل أو الذي سيتم دفعه لنقل ألتزام في معاملة تتم في ظروف إعتيادية منتظمة بين المشاركين في السوق في تاريخ القياس. "(هذا التعريف مقتبس من المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية (13)) فقرة رقم 9. كما يعرفها المعيار IVS 104 أسس القيمة فقرة 90 ضمن أسس أخرى للقيمة عن التقييم لأغراض الإدراج في التقارير المالية.

نطاق العمل معيار رقم 101

عملة التقرير

الريال السعودي

وصف نوع التقرير

تقرير سردي تفصيلي يوضح منهجية وخطوات التقييم ونتائج التقييم ويشمل صور توضيحية لحدود للأصل موضع التقييم مع تفاصيل البيانات .

معايير التقييم المتبعة

تم تنفيذ جميع الأعمال وفقًا لنظام المقيمين المعتمدين واللائحة التنفيذية ذات الصلة بالتقييم العقاري الصادرة عن معايير التقييم المتبعة التي نشرتها مجلة الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين (تقييم) والنسخة الأخيرة من معايير التقييم والمقيمين الذين يلتزمون بمتطلباته وقد تخضع التقييمات للمتابعة من قبل هذه الجهات وتتضمن المراجعة تطابق.2020 التقييم مع متطلبات معايير التقييم الدولية لعام 2022 م

طبيعة ومصدر المعلومات

المعلومات الواردة بالتقرير صدرت من جهات رسمية أو مكاتب العقار بالمنطقة المستهدفة أو مكاتب متخصصة بالأبحاث و الدراسات وبالرجوع إلى قاعدة بيانات شركة قيم للتقييم.

الافتراضات المهمة والافتراضات الخاصة

لا تتحمل شركتنا أي مسؤولية إزاء أية معلومات يتم استلامها من العميل والتي من المفترض سلامتها وإمكانية الاعتماد عليها , كما لا تقر شركتنا بدقة او اكتمال البيانات المتاحة و لا تعبر عن رأيها ولم تقم بعرض اي نوع من الضمانات لدقة البيانات أو اكتمالها إلا فيما أشارت إليه بوضوح في هذا التقرير

قيود إستخدام التقرير

تعد عمليات التقييم والتقارير سرية للطرف الموجه ولمن يتم إحالتها إليه لغرض محدد مع عدم تحمل أي مسؤولية من اي نوع لأي طرف ثالث و لا يجوز نشر هذا التقرير كاملاً أو أي جزء منه أو الاشارة إليه في أي وثيقة أو بيان أو نشره دورية أو في اي 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 لاحقا .

مراحل العمل

Step 01

الاجتماع بالعميل وتحديد نطاق العمل بما يتضمنه من غرض التقييم وأساس القيمة والأطراف المعنية و تاريخ التقييم و أي افتراضات خاصة أو هامة بما يتضمن وضوح التكليف و المخرجات المتوقعة منه.

Step 02

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.

Step 03

القيام بجمع البيانات السوقية المكتبية والميدانية وتحليلها للوصول إلى معرفة اتجاهات السوق السابقة والحالية والمؤشرات السوقية التي سيتم الاعتماد عليها عند تطبيق طرق التقييم.

Step 04

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.

Step 05

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

المعيار 102 : الامتثال للمعايير وأعمال البحث والاستقصاء

- تم تنفيذ أعمال التقييم وفقا لمبدأ المعيار 102 المتمثل في الامتثال للمعايير وأعمال البحث والاستقصاء وذلك في البنود الأتية:
- يتناسب أساس القيمة (القيمة العادلة) مع غرض التقييم (تقييم دوري لصندوق ملكية عقارات الخليج ريت).
- 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 غرض التقييم.
- قيوده البحث والاستقصاء التي تم القيام بها تشير الى القيود في نطاق العمل مع تحليل كافة مدخلات التقييم المذكورة في التقرير.
- تم التأكد من موثقية 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	الصك	موثوق	تم التحقق من صحة الصكوك
	رخصة البناء	موثوق	تم التحقق من صحة رخصة البناء في منصة بلدي
	عقود الايجار	موثوق	تم الاطلاع على العقود موثقة من منصة ايجار
السوق	أسعار المتر التجاري	موثوق	بناء على مسح السوق - المقابلات المباشرة - مكاتب معتمدة في منطقة العقار - بيانات الشركة الداخلية
	الخبرة العملية للمكاتب العقار	موثوق	معتمدة بسجلات رسمية في منطقة العقار
	أستقلالية المصدر	موثوق	مصدر مستقل وخارجي عن الأصل محل التقييم

الإمتثال للمعايير و أعمال البحث و الإستقصاء

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

الامتثال للمعايير وأعمال البحث والاستقصاء

01

تتناسب أعال البحث والاستقصاء التي تجري في إطار مهمة التقييم وغرض التقييم وأساس القيمة.

02

وإجراء عمليات حسابية وإجراء تحليلاتهم تجميع الأدلة الكافية عن طريق وسائل، مثل: الزيارة الميدانية، والمعاينة، والاستفسارات وضمان تعزيز أعمال التقييم على نحو ملائم ومرفق الحكم المهني للتأكد من كفاية المعلومات التي تم الحصول عليها والتي تفي بغرض التقييم.

03

في حال وجود قيود على البحث والاستقصاء الذي يقوم به المُقيّم لا تمكنه من تقييم المدخلات والفرضيات بشكل كاف تم توضيحها في الفرضيات الخاصة.

04

الاخذ في الحسبان مدى موثوقية المعلومات حتى لا تؤثر سلبًا على مصداقية رأي التقييم. وتم النظر في المدخلات المهمة المقدمة للمُقيّم (من العميل او من ينوب عنه) والبحث فيها وإثباتها.

05

النظر في مصداقية وموثوقية المعلومات المقدمة
تم الأخذ الأمور التالية في عين الاعتبار:
الغرض من التقييم.
أهمية المعلومات بالنسبة لنتيجة التقييم.
الخبرة العملية للمصدر فيما يتعلق بموضوع التقييم.
هل المصدر مستقلٌ عن الأصل محل التقييم أو المستفيد منه

06

سجيل كلّ من غرض التقييم، وأساس القيمة، ونطاق وحدود البحث والاستقصاء، ومصادر المعلومات التي يمكن الاعتماد عليها في نطاق العمل، والتي يجب إيصالها لكافة أطراف مهمة التقييم

الإطار النظامي عن معايير التقييم الدولية (IVS 2022)

الإطار العام : مبادي التقييم المتعارف عليها والمفاهيم التي ينبغي أتباعها عند تطبيق هذه المعايير فيما يخص الموضوعية والحكم التقديري والكفاءة وإمكانية الخروج عن المعايير الفقرة (60.1 -60.2) الخروج عن المعايير هي الحالة التي يجب فيها الإمتثال لمتطلب قاوني أو تشريعي أو تنظيمي يختلف عن بعض المتطلبات المذكورة في التقارير

60.3 تسمح بعض مؤسسات التقييم المهنية أو اللوائح التنظيمية بالإجراءات التي تخرج عن معايير التقييم الدولية وفي مثل هذه الظروف باستثناء ماورد وصفه في الفقرتين 60.1 و60.2 فلن يكون التقييم الناتج عن ذلك ممتثلاً للمعايير

المعايير العامة - معيار 101 نطاق العمل فقرة 20: التأكيد على أن التقييم سيعد وفقاً لمعايير التقييم الدولية وأن المقيم سيقدر مدى ملاءمة كافة المدخلات المهمة : يجب ذكر حالات الخروج عن معايير التقييم الدولية وطبيعتها

ملاحظة:

يعتبر تقييم العقارات بغرض تقييم إعداد التقارير المالية من ضمن حالات الخروج النظامي عن معايير التقييم الدولية وذلك لإستيفاء بعض المتطلبات لغرض التقييم المعني.

العقارات والعقارات الإستثمارية في إعداد التقارير المالية

توضيح الفرق بين العقارات والعقارات الأستثمارية في القوائم المالية

العقارات الإستثمارية في القوائم المالية	عرف المعيار الدولي للمحاسبة رقم 40 " العقارات الإستثمارية " IAS40 العقار الإستثماري على أنه أي عقار (أرض أو مبنى - أو جزء من مبنى - أو كلاهما) محتفظ به (من قبل المالك أو من قبل المستأجر على أنه أصل حق أستخدام) لكسب إيرادات الأيجار أو لإنماء رأس المال أو لكليهما ، وليس : -لإستخدامه في نتاج أو توريد سلع أو تقديم خدمات أو لأغراض إدارية أو - لبيعه في السياق العادي للأعمال	**العقارات المشمولة في بند العقارات والالات والمعدات في القوائم المالية**	عرف المعيار الدولي للمحاسبة رقم 16"العقارات والالات والمعدات "IFRS16 بأنها هي البنود الملموسة التي : - يحتفظ بها لأستخدامها في أنتاج أو توريد السلع أو الخدمات أو التي يحتفظ بها لتأجيرها للغير(بأستثناء العقارات الإستمارية) أو لإستخدامها في أغراض إدارية - يتوقع أستخدامها خلال أكثر من فترة واحدة

دراسات الموقع

Site Studies

تحليل المخاطر المرتبطة بالعقار

نقاط القوة:

- موقع العقار بمنطقة الصناعة والتخزين بالقرب من الطريق الدائري الشرقي ..
- قرب الموقع من الطرق المحورية الرئيسية والتي تربطه بأنحاء مدينة الرياض مثل **(طريق الدائري الشرقي ، طريق الدائري الجنوبي).**
- قرب الموقع من مراكز تجارة التخزين والصناعة بمدينة الرياض .

نقاط الضعف:

- تغيير انظمة البناء في منطقة العقار ..

الفرص :

- الاستفادة من قرب موقع العقار من مراكز الاعمال والوزارات والمواقع الاثرية والفعاليات
- ندرة المشاريع السكنية والفندقية والإدارية المميزة التي تلبي حاجة السوق بمنطقة العقار .

التحديات:

- تسعى لتطوير يلائم اقتصاد المملكة وتوجهه نحو الأسواق العالمية .
- التخلص من جميع أنواع المخاطر التي تهدد منطقة العقار .
- تحقيق الإيرادات هو العامل الأساسي في تقدير قيمة العقار .

بيانات الملكية

➢ بيانات صك الملكية

اسم المالك	رقم الصك	تاريخ الصك	نوع الملكية
شركة تمدين الأولى العقارية	393010005756	13 /03/ 1443 هـ	مرهون

➢ الموقع- رقم القطعة - رقم المخطط - مساحة الأرض:

المدينة - الحي	رقم القطعة	رقم المخطط	مساحة الارض
الرياض - الفيصلية	من قطعة 534 حتى قطعة 545	3251	6098.38 متر مربع

➢ الحدود والاطوال:

الحدود و الاطوال							
الحد الشمالي	طول الحد	الحد الجنوبي	طول الحد	الحد الشرقي	طول الحد	الحد الغربي	طول الحد
شارع عرض 20م	126.61	شارع عرض 20	117.72	شارع عرض 25م	50	شارع عرض 25م	50.8

الافتراضات الخاصة بملكية العقار

لأغراض هذا التقرير افترضنا وجود ملكية جيدة وسارية وخالية من أي عوائق كما ان العقار مرهون لصالح شركة الراجحي للتطوير المحدودة

بيانات العقار والخدمات المتوفرة بمنطقة العقار

بيانات العقار

المدينة	الرياض	**حي**	الفيصلية
شارع	غير مسمى	**نوع العقار**	صناعي ورش
رقم المخطط	3251	**رقم القطعة**	من 534 حتى 545
مساحة الارض	6098.38 متر مربع	**مساحة المباني**	4711 متر مربع

الخدمات والمرافق المتوفرة بمنطقة العقار

شبكة الكهرباء	شبكة الهاتف	شبكة المياه	شبكة الصرف الصحي
✓	✓	✓	✓
شبكة تصريف مياه الامطار	مساجد	مستوصف	حديقة
✓	✓	✓	✓
أسواق عامة	دفاع مدني	مركز شرطة	مستشفى
✓	✓	✓	✓
فنادق	محطة وقود	مدارس	مراكز حكومية
✓	✓	✓	✓

العوامل المؤثرة على العقار

الوصف	محددات التأثير	عنصر التأثير
نظرة عامة على المنطقة	أهمية المنطقة	يقع العقار جنوب مدينة الرياض بحي الفيصلية مع سهولة وصول لطريق الدائري الشرقي
العوامل الطبيعية (البيئية)	تضاريس الأرض	مستوية
	التلوث	لا يوجد
العوامل التخطيطية (العمرانية)	الموقع من المدينة	جنوب المدينة
	البنية التحتية	مكتملة
	تجهيزات البلدية	مكتملة
	خصائص الأرض	منتظمة الاضلاع والاطوال
أنظمة البناء	استخدام الأرض	تجاري - صناعي
	نسبة البناء - عدد الأدوار	70% - دورين
عوامل اقتصادية	العرض والطلب	متوسط
	أسعار الأراضي	متوسطة
عوامل قانونية	العجز والتعديات على العقار	لا يوجد

وصف العقار

- تم تحديد مساحة مسطحات البناء بناء على **(رخصة البناء).**
- تم تحديد عمر العقار ب **(10)**سنة بناء على **(رخصة البناء).**
- رقم رخصة البناء **10124/ 1432** بتاريخ **01 / 06 / 1432 هـ**
- حالة العقار في تاريخ التقييم **(2024/12/31)**
- عند معاينة العقار تبين لنا أنه عبارة عن **(ورشة سيارات)**, مفصلة علىالنحو التالي:

مكونات المبنى

#	الدور	المساحة (م2)	الاستخدام
1	دور ارضي	4711	ورشة صيانة سيارات

وصف العقار

التشطيبات الداخلية

الارضيات	تكسية الجدران	الاسقف	الابواب
صبة ابوكسي - بلاط	دهان - هنجر حديد	هنجر حديد	حديد سحب
نوع العزل	**السلالم**	**الأطقم الصحية**	**النوافذ**
حراري - مائي	---	---	---

التشطيبات الخارجية

الارضيات	الأبواب	المرافق	الواجهات
اسفلت	زجاج سكريت كهربائي - حديد سحب	----	هنجر حديد

الأنظمة الكهرو ميكانيكية والتكييف

نظام تغذية المياه	الاضاءة	التمديدات والمخارج الكهربائية	المصاعد	التكييف
نظام مضخات كهربائية اتوماتيكية	ذو جودة عالية موفر للطاقة	ذو جودة عالية	-	مركزي

أنظمة الامن و السلامة - مرافق أخرى

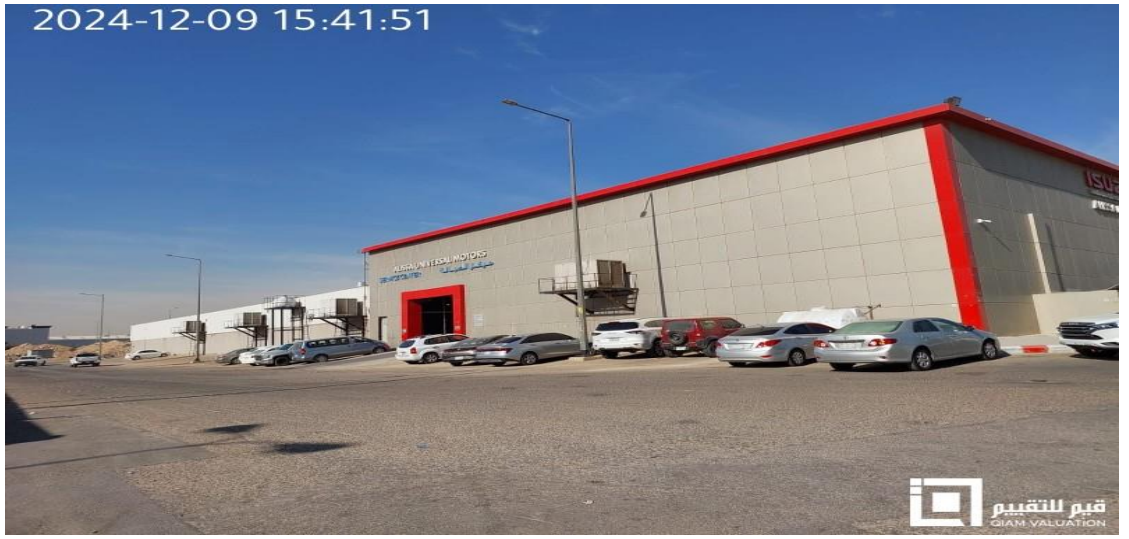
أنظمة أمنية	أنظمة انذار واطفاء الحرائق	مواقف السيارات	مرافق
كاميرات مراقبة داخلية وخارجية	أنظمة استشعار الحرائق - خراطيم إطفاء الحرائق	خارجية	لايوجد

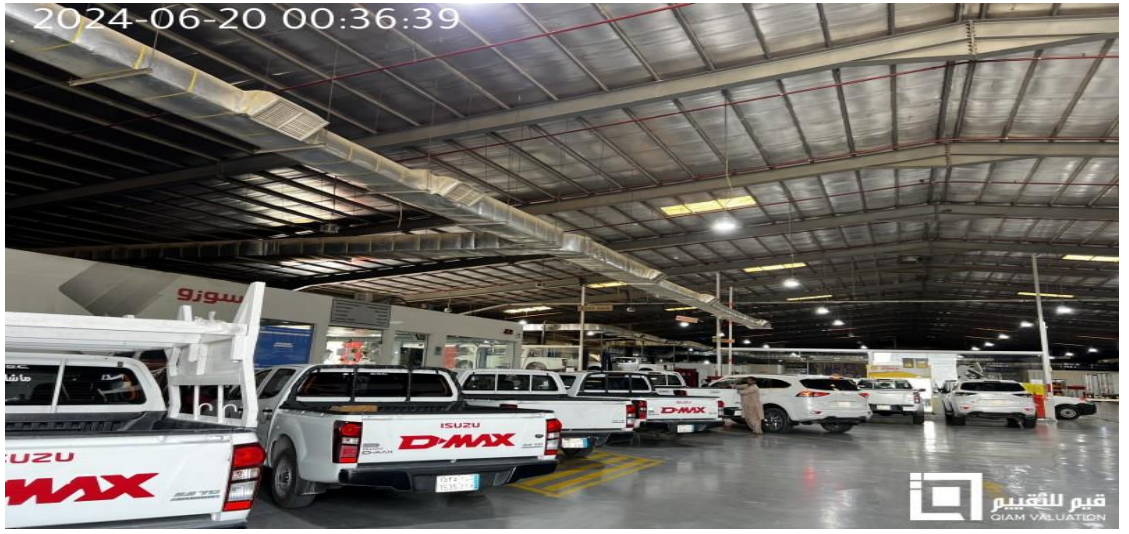
موقع العقار

يقع العقار بمدينة : **الرياض** حي : **الفيصلية** شارع : **غير مسمى**

احداثيات الموقع	46.797479	E :	24.638114	N :

مسح فوتوغرافي للعقار





التقييم

Evaluation

أساليب التقييم

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 هنا عوامل متعلقة بالوقت, أو الإزعاج أو المخاطرأو أي عوامل أخر متعلقة. ويقدم الأسلوب مؤشرًا للقيمة عن طريق حساب التكلفة الحالية لاحال أو إعادة إنتاج الأصل, ومن ثم خصم الإهاك المادي وجميع أشكال التقادم الأخر.

أسلوب الدخل

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

أسلوب السوق

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

أساليب التقييم المستخدمة

➢ أسلوب السوق (معيار 105)

هي طريقة تقدير قيمة عقار أو أملاك عقارية بالاعتماد على المقارنة السوقية بين العقار محل التقييم والعقارات المشابهة الموجودة في نفس منطقة العقار والتي تم بيعها حديثا. ويتم استخلاص مؤشر القيمة للعقار محل التقييم من خلال تطبيق وحدات مقارنة مناسبة والقيام بتعديلات وعمليات تسوية على أسعار بيع العقارات المشابهة بناء على عناصر المقارنة .

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

- تم بيع الأصل محل التقييم مؤخرًا في معاملة مناسبة لأساس القيمة.
- أن يكون الأصل محل التقييم أو أصول مشابهة له يتم تداولها بنشاط في سوق مفتوح.
- توجد معاملات متكررة أو حديثة لأصول مشابهة يمكن ملاحظتها.

الخطوات الرئيسة في طريقة المعاملات المقارنة هي كما يلي:

- تحديد وحدات المقارنة التي يستخدمها المشاركون في السوق ذات الصلة.
- تحديد المعاملات المقارنة المتعلقة وحساب مقاييس التقييم الرئيسة لتلك المعاملات.
- إجراء تحليل مقارن متسق لأوجه التشابه والاختلاف النوعية والكمية بين الأصول المقارنة والأصل محل التقييم.
- إجراء التعديلات اللازمة إن وجدت على مقاييس التقييم لتعكس الفروق بين الأصل محل التقييم والأصول المقارنة.
- تطبيق مقاييس التقييم المعدلة على الأصل محل التقييم.
- تتم التسوية بين مؤشرات القيمة إذا تم استخدام أكثر من مقياس للتقييم.

➢ أسلوب التكلفة (معيار 105)

هو طريقة تقييم تقوم بحساب القيمة الرأسمالية او السوقية لعقار ما بجمع قيمة أرض العقار مع قيمة المباني المقامة على الموقع.

ينبغي أن يطبق أسلوب التكلفة ويعطى الأولوية/وزن مهم في الحالات التالية:

- عندما يتمكن المشارك من إعادة إنتاج الأصل بنفس خصائص الأصل محل التقييم، دون قيود تنظيمية أو قانونية، وأن يتم إنتاج الأصل بسرعة كافية بحيث لا يضطر المشارك إلى دفع مبلغ إضافي لاستخدام الأصل فورًا.
- ا ينتج الأصل الدخل بطريقة مباشرة، والطبيعة الفريدة للأصل تجعل استخدام أسلوبي الدخل والسوق غير مجدي.
- يعتمد أساس القيمة المستخدمة على تكلفة الاحلال، مثل: قيمة الاحلال.

الطريقة المستخدمة من أسلوب التكلفة:

أ. طريقة تكلفة الاحلال: وهي طريقة الوصول إلى القيمة عن طريق حساب تكلفة أصل مماثل

طريقة تقدير قيمة المباني بطريقة القسط الثابت

- طريقة القسط الثابت : يتم حساب طريقة القسط الثابت بالقانون (العمر الحالي للمبنى / العمر الافتراضي)

➢ أسلوب الدخل (معيار 105)

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

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

.أ. عندما تكون قدرة الأصل على توليد الدخل هو العنصر الأساسي الذي يؤثر على القيمة من وجهة نظر المشاركين في السوق.

.ب. تتوفر توقعات معقولةً لمبلغ الإيرادات المستقبلية للأصل محل التقييم وتوقيتها ولكن لا يوجد سو عدد قليل من المقارنات السوقية ذات الصلة إن وجدت.

طرق أسلوب الدخل:

طريقة التدفقات النقدية المخصومة (DCF):

هي طريقة مالية لتقدير قيمة اصل مالي او حقيقي ويتم استخلاص مؤشر القيمة من خلال حساب القيمة الحالية للتدفقات النقدية المستقبلية و يتم تطبيق طريقة
التدفقات النقدية المخصومة لتقييم عقار او أملاك عقارية تدر دخلا بالاعتماد على توقع الدخل المستقبلي للعقار محل التقييم ويتم استخلاص مؤشر القيمة للعقار

.من خلال حساب القيمة الحالية لصافي الدخل التشغيلي او صافي القيمة الايجارية المتوقعة للعقار.

طريقة الرسملة المباشرة:

يتم تطبيق طريقة الرسملة المباشرة في حال ان صافي القيمة الايجار 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.

طرق التقييم المستخدمة - التسلسل الهرمي للقيمة العادلة

طرق التقييم المستخدمة:

أساليب التقييم	أسلوب السوق	أسلوب التكلفة	أسلوب الدخل
الأسلوب المستخدم	**بشكل مساعد**	**بشكل مساعد**	**بشكل أساسي**
طرق التقييم المستخدمة	المقارنات المشابهة	تكلفة الاحلال	التدفقات النقدية المخصومة
أسباب الاستخدام / عدم الاستخدام	لمعرفة أسعار السوق للأراضي والوحدات	العقار عبارة عن مبنى تجاري فندقي	العقار مدر للدخل

التسلسل الهرمي:

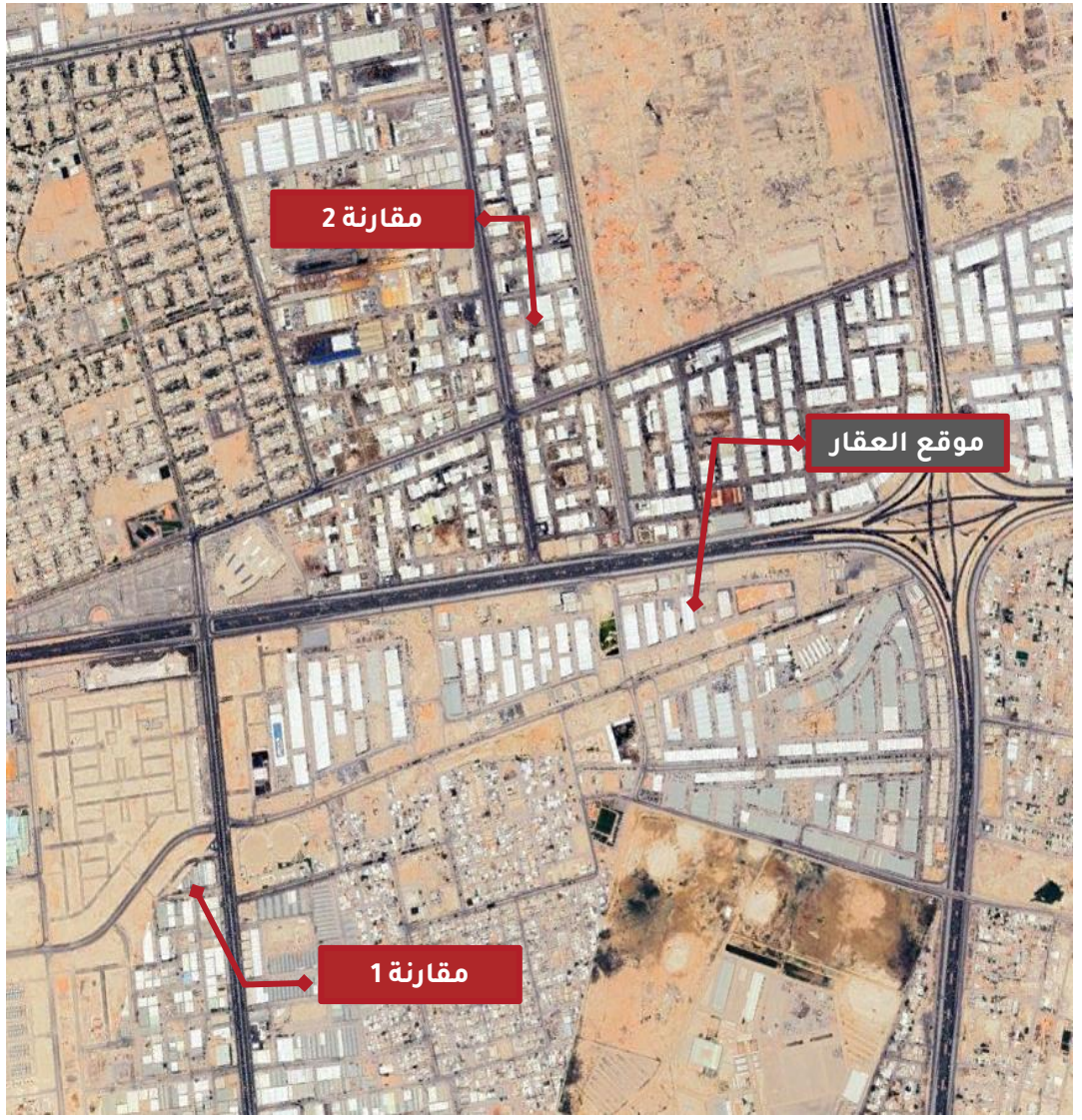
التسلسل الهرمي للقيمة العادلة هو الذي يصنف مدخلات أساليب التقييم المستخدمة لقياس القيمة العادلة إلى ثلاث مستويات وهي كالتالي:

المستوى	التوضيح	بيان المدخلات	التصنيف	مصدرها	الحكم والتوثيق
الأول	هي الأسعار المعلنة (غير المعدلة) في أسواق نشطة للأصول أو الإلتزامات المطابقة الممكن الوصول إليها في تاريخ القياس وتعطى الأولية	----	----	----	----
الثاني	هي المدخلات بخلاف الأسعار المعلنة الواقعة ضمن المستوى الأول والتي يمكن رصدها للأصل أو الإلتزام سواء بشكل مباشر أو غير مباشر	العروض السكنية والسكنية تجارية في منطقة العقار	تصنف ضمن المستوى الثاني	مكاتب عقارية معتمدة في منطقة العقار	موثوقة حسب تحليل السوق المشابهة والتأكد منها بعد بحث وتحليل السوق -والمقابلات المباشرة - وأرشيف الشركة الداخلي للمعاملات والصفقات
الثالث	هي المدخلات التي لايمكن رصدها وتعطى الأولية الأدني	----	----	----	----

تقدير القيمة

Estimated value

تقدير قيمة الارض - أسلوب السوق - طريقة المقارنات



تقييم الأرض حسب أسلوب السوق - طريقة المقارنة بالبيوع المشابهة

البند	العقارات المقارنة					
عوامل التسويات	العقار محل التقييم	العقار المقارن 1		العقار المقارن 2		
		القيمة	التسوية	القيمة	التسوية	
سعر المتر المربع	***	2,400		2,100		
الحالة	***	معروض		معروض		
تاريخ التقييم / العرض	2024	2024		2024		
ظروف السوق	***	-5.00%	- 120	-5.00%	- 105	
شروط التمويل	***	0.00%	-	0.00%	-	
قيمة ظروف السوق	***	(120.00)		(105.00)		
القيمة بعد التسويات الأولية	***	2,280		1,995		
المساحة (م2)	6098.38	1,373	-10%	1,446	-10%	
سهولة الوصول	عالي	عالي	0%	متوسط	5%	
موقع العقار	عالي	عالي	0%	متوسط	5%	
شكل الأرض	منتظمة	منتظمة	0%	منتظمة	0%	
منسوب الأرض	مستوية	مستوية	0%	مستوية	0%	
الاستخدام	صناعي	صناعي	0%	صناعي	0%	
الشوارع المحيطة	4	3	5%	2	10%	
الإجمالي		-5.00%		10.00%		
قيمة التسوية للمتر المربع		-114		200		
قيمة المتر النهائية بعد التسوية		2,166		2,195		
صافي متوسط قيمة المتر (ريال / المتر)		2,180				
القيمة السوقية للأرض (ريال سعودي)		13,295,993				

أفتراضات طريقة المقارنات المشابهة

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

الضبط النسبي للمساحة : جرت العادة ان ترويج مساحة أقل من الأرض يحقق قيمة أعلى مقارنة بالأرض الأكبر مساحة وأحيانا العكس ، وهنا تم أفتراض تخصيص نسبة 5% لكل مضاعف وقد تختلف النسبة حسب تقدير وخبرة المقيم العقاري بالأعتماد على حالة السوق العقاري وخبرة المقيم.

حالة وظروف السوق: غالبا 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 للعقارات المقارنة (عالي , متوسط ,منخفض) وعليه تم أفتراض نسبة 5% لكل مستوى .

موقع العقار : الموقع هو مكان تواجد العقار سواء كان على واجهة طريق أو صف ثاني أو له طريقين أو مدخلين وله تاثير مباشر وعالى على قيمة العقار ، ونصفها (عالي , متوسط ,منخفض) وعليه تم أفتراض نسبة 5% لكل مستوى .

شكل الأرض: من الخصائص المادية التي توثر على العقار هو شكل الأرض هل هي منتظمة أو غير منتظمة ، وهنا تم أفتراض نسب 5% .

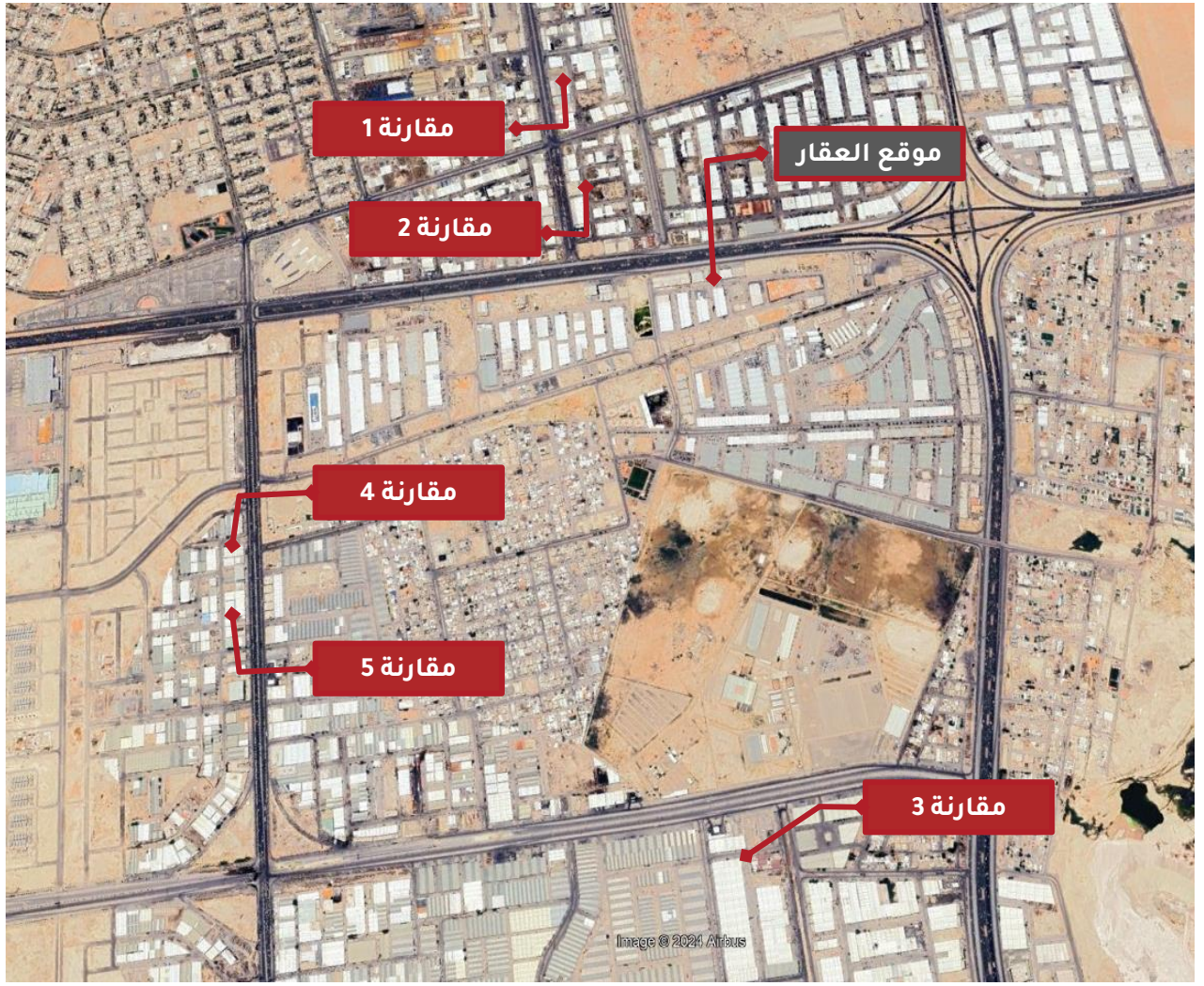
الأستخدام: تمت مراعاة التخطيط الخاص بالعقار حيث انه تخطيط (سكني , تجاري مكتبي , زراعي , صناعي)للعقار محل التقييم والعقارات المقارنة ومن الممكن اشتمال العقار على اكثر من استخدام ، وعليه تم أفتراض نسبة 5% حسب تصنيف الاستخدام .

الشوارع المحيطة : يوثر الموقع على قيمة العقارات بصفة مباشرة أذا كان على شارع واحد أوشارعين وكذلك بمايوفره من أطلاله وتوفير مزايا مختلفة ، وهنا تم أفتراض نسبة 5% لكل شارع .

تقدير قيمة العقار - أسلوب التكلفة - طريقة الاحلال

أولا : تكاليف البناء (التكاليف المباشرة)			
البند	المسطح م2	ريال / م2	القيمة (ريال)
دور ارضي	4711	700	3,297,700
الإجمالي (ريال)	4,711		3,297,700
ثانيا :التكاليف الأخرى (الغير مباشرة)			
الرسوم المهنية	%2		65,954
شبكة المرافق	%2		65,954
تكاليف الإدارة	%2		65,954
تكاليف التمويل (0سنوات / 0%)	%0		-
ربحية المطور	%15		494,655
الإجمالي (ريال)			692,517
إجمالي تكلفة المباني (ريال)			3,990,217
ثالثا : تكلفة الإهلاك			
العمر الافتراضي للعقار (سنة)	سنة		30
العمر الحالي للعقار (سنة)	سنة		12
العمر المتبقي للعقار (سنة)	سنة		18
معدل الاهلاك	%		40
قيمة الاهلاك	ريال		1,596,087
قيمة المبنى النهائية (ريال)			2,394,130
رابعاً : قيمة العقار حسب أسلوب التكلفة			
القيمة النهائية للأرض (ريال)			13,295,993
القيمة النهائية للمباني (ريال)			2,394,130
القيمة السوقية للعقار حسب أسلوب التكلفة (ريال)			15,690,123
القيمة السوقية للعقار حسب أسلوب التكلفة بعد التقريب (ريال)			15,690,000

تحليل بيانات مسح السوق



نتائج مسح السوق - القيم الايجارية - الورش والمستودعات

#	المقارنة	المساحة م2	سعر التأجير للمتر
1	مستودع	2062	170
2	مستوع	2020	140
3	مستودع	1325	188
4	ورشة	1800	240
5	ورشة	1200	250

تحليل بيانات أفتراضات التقييم - طريقة الرسملة المباشرة

معدل العائد التشغيلي:

تحليل معدل الرسملة - طريقة الإستخلاص من السوق بالنظر الى نشاط السوق وتقارير شركة قيم للاستثمارات المشابهة وكذلك بالنظر للتقارير الاقتصادية الصادرة من بعض مراكز الدراسات ومن مركز معلومات شركة قيم للتقييم فقد تبين لنا أن العائد في المنطقة للمشاريع السكنية المشابهة يتراوح 7% -الى 8% وعليه فقد تم افتراض معدل العائد بمعدل 7% كما يوجد العديد من العوامل التي تؤثر على معدل العائد تتمثل في موقع المبنى وعمرة وحالته ووضع المستأجرين ودرجة المخاطر المرتبطة بالسداد يتأثر معدل الرسملة بمعدلات الطلب والعرض لنفس النوع من العقارات.

الدخل التأجيري:

تم تحليل دخل العقار من خلال الاطلاع على العقود الخاصة بالعقار وتم مقارنة ذلك بالسوق حيث ان القيمة الايجارية للعقار لكامل العقود هو 763,600 ريال وينتهي العقد في شهر 12 لعام 2024م وتم افتراض ان قيمة المتر التأجيري للعقار هو 190 ريال بناء على بيانات مسح السوق من بداية عام 2025م ونمو بمعدل 5% كل ثلاثة سنوات

.

معدل الاشغار ومخاطر الائتمان :

نظرا ان العقار مؤجر بعقد واحد فقد تم افتراض معدل الاشغال بنسبة 100%

معدل المصاريف التشغيلية :

نظرا ان العقار مؤجر بعقد واحد مع الاخذ في الاعتبار تحمل المستأجر لجميع المصاريف والالتزامات الخاصة بالعقار فقد تم افتراض معدل المصاريف التشغيلية بنسبة 0%

معدل الخصم:

معدل الخصم (طريقة النموذج التراكمي)		
معدل عائد السندات الحكومية	4.94	صندوق تداول السعودية
معدل التضخم (متوسط السنة الحالية)	2	البنك المركزي السعودي
علاوة مخاطر السوق (الركود والأنتعاش)	1	حسب حالة وظروف السوق
علاوة المخاطر الخاصة (التكاليف الناتجة للعقار)	1.5	حسب حالة وظروف العقار
معدل الخصم بجميع جميع البيانات أعلاه	%9.5	%

الافتراضات:

افتراضات طريقة خصم التدفقات النقدية			
إجمالي دخل العقار	895,090	معدل الخصم	%9.5
معدل الاشغال	%100	معدل الرسملة	%7
معدل المصاريف التشغيلية	%0	معدل النمو - من السنة الرابعة	%5

تقدير القيمة السوقية - حسب طريقة التدفقات النقدية المخصومة

التدفقات النقدية - الداخلة		سنوات الاستثمار									القيمة الاستردادية
		2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034
		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
قيمة النمو المتوقعة		%0.00	%0.00	%0.00	%5.00	%0.00	%0.00	%0.00	%5.00	%0.00	%0.00
إجمالي القيمة الايجارية	895,090	895,090	895,090	895,090	939,845	939,845	939,845	939,845	986,837	986,837	986,837
معدل الاشغال	%100	895,090	895,090	895,090	939,845	939,845	939,845	939,845	986,837	986,837	986,837
إجمالي الدخل الفعلي		895,090	895,090	895,090	939,845	939,845	939,845	939,845	986,837	986,837	986,837
ناقص معدل المصاريف التشغيلية	%0	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
صافي الدخل التشغيلي للمجمع ((NOI		895,090	895,090	895,090	939,845	939,845	939,845	939,845	986,837	986,837	986,837
القيمة الاستردادية للمبني											
صافي التدفقات النقدية		895,090	895,090	895,090	939,845	939,845	939,845	939,845	986,837	986,837	986,837
معامل الخصم		0.9132	0.8340	0.7617	0.6956	0.6352	0.5801	0.5298	0.4838	0.4418	0.4035
القيمة الحالية للتدفقات النقدية		817,434	746,515	681,749	653,732	597,015	545,219	497,917	477,455	436,032	398,203
صافي القيمة الحالية للعقار											12,672,055

القيمة النهائية للعقار	12,672,055
القيمة النهائية للعقار (بعد التقريب)	12,672,000

القيمة النهائية للعقار

استنادا الى غرض التقييم وطبيعة العقار وخصائصه كونه عقار مبنى صناعي مؤجر بعقد واحد فإن تقييم العقار بأسلوب الدخل (الدفقات النقدية المخصومة) تعتبر أفضل طريقة لتقدير السعر في تاريخ القياس بتاريخ **2024/12/31** والتي تم التوصل اليها بأسلوب الدخل كأساس للقيمة العادلة للعقار محل التقييم وهي حسب الاتي :

السعر في تاريخ القياس رقماً (ريال سعودي)	السعر في تاريخ القياس كتابة (ريال سعودي)
12,672,000	اثنا عشر مليون وستمائة واثنان وسبعون الف فقط لا غير

اعتمد هذا التقرير المدير التنفيذي
اسماعيل محمد الدبيخي

قيم للتقييم
QIAM VALUATION
C.R: 1010927632

فريق العمل

إسماعيل الدبيخي
مقيم عقاري أساسي زميل
عضوية رقم 1210000052

سالم محمد ال فائع
مقيم عقاري أساسي زميل
عضوية رقم 1210000013

تركي سعيد الوادعي
مقيم عقاري منتسب
عضوية رقم 1210002981

ملاحق

Attachments

المستندات المستلمة من العميل

المملكة العربية السعودية
وزارة الشئون البلدية والقروية
أمانة منطقة الرياض

رقم الرخصة : ١٤٣٢/١٠١٢٤
تاريخ الرخصة : ١٤٣٢-٠٦-٠١
تاريخ الإنتهاء : ١٤٣٥-٠٦-٠١
نوع الرخصة : إصدار

إدارة رخص البناء

رخصة بناء فرعية

اسم المالك :	شركة مجموعة عبد اللطيف العيسى المحدودة		الرخصة الفورية
رقم الإثبات :	١٠١٠١٤٠٥١٤	تاريخه : ١٤١١-٠١-١٧	مصدره :
رقم الصك :	(٩١٠١٠٥٠١٣٢١٠)		تاريخه : ١٤٢٩-٠٧-٢٣
رقم القطعة :	من٥٣٤الى٥٤٥		رقم المخطط التنظيمي : ٣٢٥١
الشارع :			رقم العقار :
الحي :	حي الفيصليه		نوع البناء : معلن
مساحة الأرض :	٦٠٨٩,٣٧ م٢	محيط الأسوار : م/ط	النطاق العمراني : مرحلة ١

الجهة	الحدود	الأبعاد	الإرتداد
شمال	شارع ٢٠	١٢٦,٦١	٤
شرق	شارع ٢٥	٥٠	٥
جنوب	شارع ٢٠	١١٧,٧٢	٤
غرب	شارع ٢٥	٥٠,٨	٥

مكونات البناء	عدد الوحدات	المساحة	الإستخدام
دور ارضي	٨	٤٧١١,٠٠	ورشه

المكتب المصمم : سحاب للاستشارات الهندسية

رقم الترخيص : ١٣٠٢ رقم المشروع : ٤٤ رمز النظام : مناسيب الشوارع المحيطة : ممتوي

سدد الرسوم مبلغ وقدره : ٣٧٧٩ ريال بموجب الإيصال رقم : ٣٢٠١٢١٨٢٤٩ وتاريخ : ١٤٣٢-٠٥-١٩ هـ

ملاحظات :
١-يتم مراجعة مكتب دار الرياض في إدارة رخص البناء بالأمانة قبل البدء بالتنفيذ.
٢-بموجب التقرير المساحي رقم ٢٥٤٤١ وتاريخ ١٤٣٢-٠٥-١٥هـ الصادر من بلدية البطحاء الفرعية.
٣-بموجب محضر اللجنة المفوضة رقم ٤٩٤ بتاريخ ١٤٢٦-٠٣-١٦هـ الخاص بالمستودعات والورش.
٤-يجب الا يقل مساحة الوريشة الواحد بعد التوزعة عن ٢٥٠م.
٥-يجب الا يقل عرض الواجهة على الشارع عن ١٠م. - ********

رئيس فرع الرخص
م/ المشهور محمد الطيبش

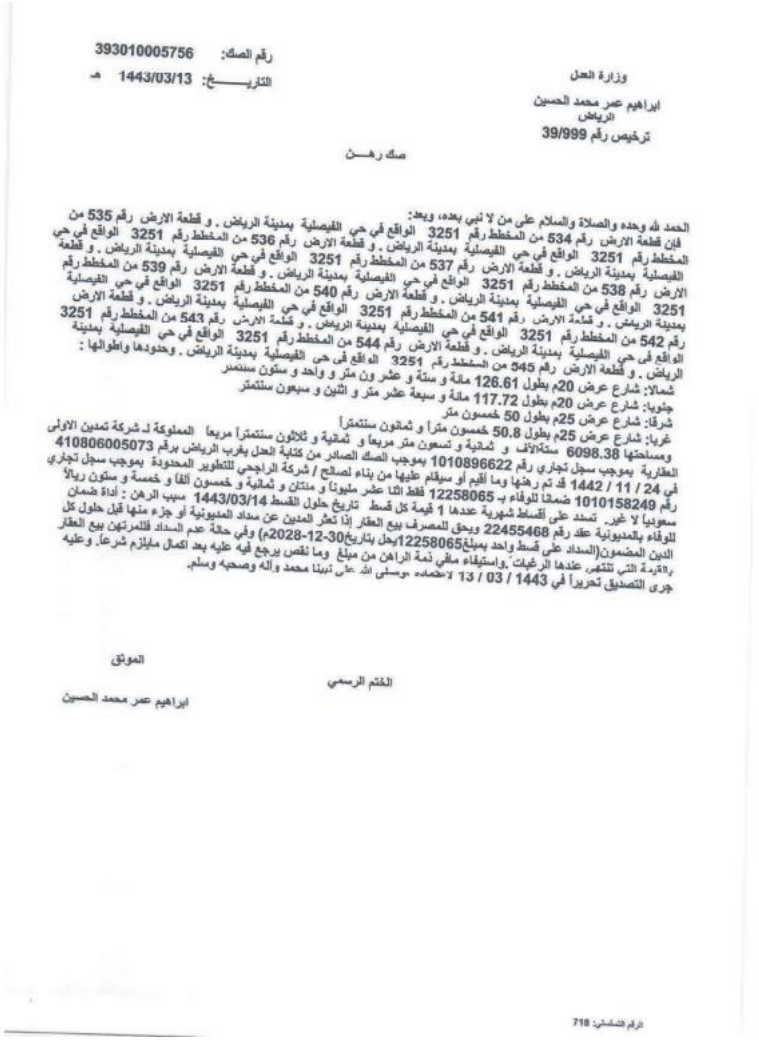
مدير إدارة الرخص
م/ علي بن احمد الدروي

مدير عام التخطيط العمراني
م/ مساعد ابراهيم المحيا

الختم الرسمي

اي كشط او شطب يلغي هذه الرخصة .

يجب الإلتزام بالشروط الموضحة خلف الرخصة



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

رقم الصك: 393010005756
التاريخ: 1443/03/13 هـ

صك رهن

الحمد لله وحده والصلاة والسلام على من لا نبي بعده، وبعد:
فإن قطعة الارض رقم 534 من المخطط رقم 3251 الواقع في حي الفيصلية بمدينة الرياض . و قطعة الارض رقم 535 من المخطط رقم 3251 الواقع في حي الفيصلية بمدينة الرياض . و قطعة الارض رقم 536 من المخطط رقم 3251 الواقع في حي الفيصلية بمدينة الرياض . و قطعة الارض رقم 537 من المخطط رقم 3251 الواقع في حي الفيصلية بمدينة الرياض . و قطعة الارض رقم 538 من المخطط رقم 3251 الواقع في حي الفيصلية بمدينة الرياض . و قطعة الارض رقم 539 من المخطط رقم 3251 الواقع في حي الفيصلية بمدينة الرياض . و قطعة الارض رقم 540 من المخطط رقم 3251 الواقع في حي الفيصلية بمدينة الرياض . و قطعة الارض رقم 541 من المخطط رقم 3251 الواقع في حي الفيصلية بمدينة الرياض . و قطعة الارض رقم 543 من المخطط رقم 3251 الواقع في حي الفيصلية بمدينة الرياض . و قطعة الارض رقم 544 من المخطط رقم 3251 الواقع في حي الفيصلية بمدينة الرياض . و قطعة الارض رقم 545 من المخطط رقم 3251 الواقع في حي الفيصلية بمدينة الرياض . وحدودها واطوالها :
شمالا: شارع عرض 20م بطول 126.61 مائة و ستة و عشر ون متر و واحد و ستون سنتمتر
جنوبا: شارع عرض 20م بطول 117.72 مائة و سبعة عشر متر و اثنين و سبعون سنتمتر
شرقا: شارع عرض 25م بطول 50 خمسون متر
غربا: شارع عرض 25م بطول 50.8 خمسون متراً و ثمانون سنتمتراً مربعاً المملوكة لـ شركة تمدين الاولى ومساحتها 6098.38 ستةالاف و ثمانية و تسعون متر مربعا و ثمانية و ثلاثون سنتمتراً مربعا العقارية بموجب سجل تجاري رقم 1010896622 بموجب الصك الصادر من كتابة العدل بغرب الرياض برقم 410806005073 في 24 / 11 / 1442 قد تم رهنها وما اقيم أو سيقام عليها من بناء لصالح / شركة الراجحي للتطوير المحدودة بموجب سجل تجاري رقم 1010158249 ضمانا للوفاء بـ 12258065 فقط اثنا عشر مليونا و مئتان و ثمانية و خمسون الفا و خمسة و ستون ريالاً سعودياً لا غير. تسدد على اقساط شهرية عددها 1 قيمة كل قسط تاريخ حلول القسط 1443/03/14 سبب الرهن : أداة ضمان للوفاء بالمديونية عقد رقم 22455468 ويحق للمصرف بيع العقار إذا تعثر المدين عن سداد المديونية أو جزء منها قبل حلول كل الدين المضمون(السداد على قسط واحد بمبلغ12258065يحل بتاريخ30-12-2028م) وفي حالة عدم السداد فللمرتهن بيع العقار بالطريقة التي تتفق عندها الرغبات ,واستيفاء مافي ذمة الراهن من مبلغ وما نقص يرجع فيه عليه بعد اكمال مايلزم شرعاً. وعليه جرى التصديق تحريراً في 1443 / 03 / 13 لاعتماده ،وصلى الله على نبينا محمد وآله وصحبه وسلم.

الموثق

الختم الرسمي

ابراهيم عمر محمد الحسين

المستندات المستلمة من العميل

Unified العقد التجاري Commercial Contract الموحد

وزارة الإسكان

إيجار EJAR

يعتبر هذا العقد عقدًا موثّقًا وسنّدا تنفيذيًا بموجب قرار مجلس الوزراء رقم (١٣١) وتاريخ ١٤٣٥/٤/٣ هـ

١ بيانات العقد — Contract Data

رقم سجل العقد:	20223258597	Contract No.	نوع العقد:	جديد	Contract Type
تاريخ إبرام العقد:	2021-10-10	Contract Sealing Date	مكان إبرام العقد:	الرياض	Contract Sealing Location
تاريخ بداية مدّة الإيجار:	2021-12-22	Tenancy Start Date	تاريخ نهاية مدّة الإيجار:	2024-12-21	Tenancy End Date
معلق بشرط:				نعم	Contract is conditional

الشرط المعلق عليه بداية الإيجار: العقد معلق بدفع الايجار

طريقة دفع رسوم العقد:	المؤجر	Ejar Fees Paid By	

٢ بيانات المؤجّر — Lessor Data

نوع المنظمة:	commercial	Organization Type	اسم الشّركة/المؤسّسة:	شركة تمدين الاولى العقارية	Company name/Founder
رقم السّجل التّجاري:	1010896622	CR No.	الرقم الموحد	7010776792	Unified Number
جهة الإصدار:	-	Issued by	تاريخ السجل التجاري:	2017-10-04	CR Date

٣ بيانات ممثّل المؤجر — Lessor Representative Data

الاسم:	سلمان حسين بن يحيى معيدي				Name
الجنسيّة:	المملكة العربية السعودية	Nationality			
نوع الهويّة:	هوية وطنية	ID Type	رقم الهويّة:	1073134924	ID No.
رقم الجوّال:	+966556332153	Mobile No.	البريد الإلكتروني:	muaidis@mutkia.com.sa	Email
العنوان الوطني:	الرياض، الرياض				National Address

رقم سند التمثيل Number	نوع المستند Type	تاريخ الاصدار Issue Date	تاريخ الانتهاء Expiry Date
43661903	وكالة شرعية إلكترونية	2021-09-16	2022-09-05

٤ بيانات المستأجر — Tenant Data

نوع المنظمة:	commercial	Organization Type	اسم الشّركة/المؤسّسة:	شركة العيسى العالمية للسيارات	Company name/Founder
رقم السّجل التّجاري:	1010269251	CR No.	الرقم الموحد	7001751077	Unified Number

الرّقم المتسلسل No.	الرقم الضريبي Vat number	نوع الهوية ID Type	رقم الهوية أو السجل التجاري ID/CR Number
1	310199293800003	رقم التسجيل	1010896622

القيمة السّنوية للإيجار: **763600.0** Annual Rent:

اجمالي قيمة العقد: **2634420.0** Total Contract value

يشمل: القيمة الإيجارية، ومبلغ العربون، ومبلغ ضريبة القيمة المضافة -إن وجدت-، وقيمة الخدمات العامة، والأجرة السنوية لـ(الغاز والكهرباء والمياه والصرف الصحي إذا حُددت كمبالغ ثابتة) .

طرق الدفع المعتمدة — Approved payment methods: **الدفع عن طريق الوسيط العقاري/المؤجر أو الدفع إلكترونيا من خلال قنوات الدفع المتاحة**

١٣ جدول سداد الدفعات — Rent Payments Schedule

الرّقم المتسلسل No.	قيمة الإيجار Rent value	ضريبة القيمة المضافة VAT	قيمة المبالغ الثابتة Services	إجمالي القيمة Total value	تاريخ الإصدار (م) Issued Date(AD)	تاريخ الاستحقاق (م) Due Date(AD)	تاريخ الإصدار (هـ) Issued Date(AH)	تاريخ الاستحقاق (هـ) Due Date(AH)
1	381800.0	57270.0	0.0	439070.0	2021-12-22	2022-01-01	1443-05-18	1443-05-28
2	381800.0	57270.0	0.0	439070.0	2022-06-22	2022-07-02	1443-11-23	1443-12-03
3	381800.0	57270.0	0.0	439070.0	2022-12-22	2023-01-01	1444-05-28	1444-06-08
4	381800.0	57270.0	0.0	439070.0	2023-06-22	2023-07-02	1444-12-04	1444-12-14
5	381800.0	57270.0	0.0	439070.0	2023-12-22	2024-01-01	1445-06-09	1445-06-19
6	381800.0	57270.0	0.0	439070.0	2024-06-22	2024-07-02	1445-12-16	1445-12-26

قيمة إيجارية متغيرة سنوياً: -

١٤ التزامات الطرفين — Parties Obligations

يتم تحديد الطرف الذي يتحمل الالتزامات التالية بالاختيار بين (المستأجر / المؤجر)

تحول التزامات الأطراف بعد تحديدها إلى المادة الخامسة تحت (التزامات المؤجر / التزامات المستأجر / أحكام عامة)

١٥ مواد العقد — Contract Terms

المادة الأولى: البيانات السابقة على إلتزامات الأطراف

تعد البيانات السابقة على إلتزامات الأطراف والمحددة في البنود من (1-14) جزء لا يتجزأ من هذا العقد ومفسرة ومكملة له.

المادة الثانية: محل العقد

اتفق المؤجر والمستأجر بموجب هذا العقد على تأجير الوحدة الإيجارية المحددة بالبند رقم(9) وفقا للشروط والأحكام والإلتزامات المنصوص عليها في هذا العقد. ويقر المستأجر بمعاينته للوحدة الإيجارية، وقبوله للتعاقد حسب الأوصاف المذكورة، وأنها صالحة للنشاط التجاري المتفق عليه في البند رقم (10).

المادة الثالثة: مدة الإيجار وتجديد العقد

٣-١ مدّة هذا العقد (1095) يومًا تبدأ من تاريخ 1443-05-18 هـ الموافق 2021-12-22 م، وتنتهي بتاريخ 1446-06-20 هـ الموافق 2024-12-21 م. وفي حال وجود اختلاف بين التاريخين الهجري والميلادي، يُعمل بالتاريخ الميلادي في جميع بنود العقد.

٣-٢ تنتهي مدّة الإيجار مع انتهاء مدّة العقد. وإذا رغب الطّرفان بالتّجديد، فتتمّ كتابة عقد جديد يُتّفق عليه الطّرفان.

المادة الرابعة: الأجرة

إجمالي قيمة العقد (2634420.0) ريال سعودي، يلتزم المستأجر بدفعها للمؤجر بحسب ما هو مذكور في البند رقم (١٢) من هذا العقد وكما هو مجدول في البند (١٣) من هذا العقد.

المادة الخامسة: الإلتزامات تقسم الى (التزامات المؤجر / التزامات المستأجر/ أحكام عامه) بعد تحديدها في (البند 12)

قيم للتقييم
QIAM VALUATION

الإدارة العامة

الرياض 11666 , طريق عثمان بن عفان , مبنى رقم 8484 , مكتب رقم6
info@qiam.com.sa www.qiam.com.sa +966 92 002 5832

تقرير تقييم عقاري

مقدم الى : صندوق ملكية عقارات الخليج ريت

مجمع التقنية التجاري
بلك 10

MULKIA INVESTMENT

إفادة

السادة : صندوق ملكية عقارات الخليج ريت المحترمين

الموضوع : تقرير تقييم مجمع التقنية التجاري - بلك 10

نحن شركة قيم للتقييم العقاري نتقدم لكم بخالص الشكر والتقدير على اختياركم لنا ومنحكم ثقتكم الغالية لتقييم العقار الواقع في مدينة **الرياض** حي **الفيصلية** بموجب التكليف الصادر منكم بتاريخ**08 /2024/12م** 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 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 لعقار مجمع التقنية التجاري **بلك 10** لغرض التقييم الدوري لأصول الصندوق وعلى وضعها الراهن بتاريخ التقدير **31 / 12 / 2024م، بمبلغ وقدره فقط (19,417,000) تسعة عشر مليون واربعمائة وسبعة عشر ألف ريال سعودي.**

مع خالص الشكر والتقدير،،،

اعتمد هذا التقرير المدير التنفيذي إسماعيل محمد الدبيخي
بموجب رخصة رقم / 1210000052 تاريخ 10 / 10 / 1443 هـ

قيم للتقييم
QIAM VALUATION
C.R: 1010927632

رمز إيداع تقرير التقييم
لدى الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين

قيم للتقييم
QIAM VALUATION

قائمة المحتويات

01 الفرضيات والقيود المحددة للتقرير

02 نطاق العمل

03 نظرة عامة على الاقتصاد والقطاع العقاري بالمملكة العربية السعودية

04 دراسات الموقع

05 التقييم

06 تقدير القيمة

07 ملاحق

الفرضيات و القيود المحددة للتقرير

The specific assumptions and limitations of the report

الفرضيات والقيود المحددة

- لا تتحمل شركتنا أي مسؤولية إزاء أية معلومات يتم استلامها من العميل والتي من المفترض سلامتها وإمكانية الاعتماد عليها ، كما لا تقر شركتنا بدقة او اكتمال البيانات المتاحة ولا تعبر عن رأيها ولم تقم بعرض اي نوع من الضمانات لدقة البيانات أو اكتمالها إلا فيما أشارت إليه بوضوح في هذا التقرير.

.

- المعلومات المقدمة بواسطة جهات أخرى خصوصا فيما يتعلق بالتخطيط وامتلاك الأرض والاستئجار وغيرها والتي أسس عليها كل هذا التقرير أو جزء منه اعتبرت موثوق بها، ولكن لم يتم تأكيد صحتها جميعهخا 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.

- إن مسؤولية الشركة فيما يتعلق بالتقرير والتقييم مقصورة على العميل وهو الجهة صاحبة التقييم ، بعض البيانات المطلوب لم تستلم من العميل وفي حال توفر أي معلومات مخفية يمكن أن تؤثر على قيمة العقار .

- تقر شركة قيم للتقييم بعدم وجود تعارض مصالح مع مديري الصندوق وملاك ومديري العقار ومستأجري العقار و كافة الأطراف المباشرين والغير مباشرين بكل ما يخص الصندوق.

- 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

- 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

.

- بناءً على الغرض من التقييم وهو (تقييم دوري لصندوق ملكية عقارات الخليج ريت) فقد تم التقييم على أساس القيمة (القيمة العادلة).

- 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 والصك) قائمة وسارية المفعول

- 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

- بناءً على نوع العقار وخصائصه وعلى الغرض من التقييم فقد تم تقييم العقار بأسلوب التكلفة (طريقة الاحلال) وإسلوب الدخل (التدفقات النقدية المخصومة).

- تم معاينة العقار ظاهريا ولم يتم فحص العقار إنشائيا أو يعتبر تقرير التقييم هذا صحيح فقط إذا كان يحمل ختم الشركة وتوقيع المقيمين المعتمدين بها

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

نطاق العمل

Scope of Worck

نطاق العمل معيار رقم 101

هوية المقيم العقاري	العميل (صاحب التقرير)	المستخدمين الاخرين
▪ إسماعيل محمد الدبيخي - عضو أساسي زميل فرع العقار - 1210000052 ▪ سالم بن محمد ال فائع - عضو أساسي زميل فرع العقار - 1210000013 ▪ تركي سعيد الوادعي- عضو منتسب فرع العقار - 1210002981	صندوق ملكية عقارات الخليج ريت	صندوق ملكية ريت - هيئة سوق المال
الغرض من التقييم	**أساس القيمة**	**فرضية القيمة**
تقييم دوري لاصول صندوق ملكية عقارات الخليج ريت	القيمة العادلة	الاستخدام الحالي
الأصل محل التقييم	**أسلوب التقييم**	**نوع التقرير بالنسبة للعميل**
مجمع التقنية التجاري - بلك 10	أسلوب الدخل (طريقة التدفقات النقدية المخصومة)	استثماري او استخدام وفي بعض الحالات يكون العقار جزء مستخدم من قبل العميل وجزء مستثمر وله اعتبارات خاصة)
تاريخ المعاينة	**تاريخ التقييم (القياس)**	**تاريخ اصدار التقرير**
09 / 12 / 2024م	31 / 12 / 2024م	04 / 02 / 2025م

نطاق بحث المقيم معيار رقم 102

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.

تعريف أساس القيمة

القيمة العادلة وهي السعر الذي سيتم إستلامه لبيع أصل أو الذي سيتم دفعه لنقل ألتزام في معاملة تتم في ظروف إعتيادية منتظمة بين المشاركين في السوق في تاريخ القياس. "(هذا التعريف مقتبس من المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية (13)) فقرة رقم 9. كما يعرفها المعيار IVS 104 أسس القيمة فقرة 90 ضمن أسس أخرى للقيمة عن التقييم لأغراض الإدراج في التقارير المالية.

نطاق العمل معيار رقم 101

عملة التقرير

الريال السعودي

وصف نوع التقرير

تقرير سردي تفصيلي يوضح منهجية وخطوات التقييم ونتائج التقييم ويشمل صور توضيحية لحدود للأصل موضع التقييم مع تفاصيل البيانات .

معايير التقييم المتبعة

تم تنفيذ جميع الأعمال وفقًا لنظام المقيمين المعتمدين واللائحة التنفيذية ذات الصلة بالتقييم العقاري الصادرة عن معايير التقييم المتبعة التي نشرتها مجلة الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين (تقييم) والنسخة الأخيرة من معايير التقييم والمقيمين الذين يلتزمون بمتطلباته وقد تخضع التقييمات للمتابعة من قبل هذه الجهات وتتضمن المراجعة تطابق.2020 التقييم مع متطلبات معايير التقييم الدولية لعام 2022 م

طبيعة ومصدر المعلومات

المعلومات الواردة بالتقرير صدرت من جهات رسمية أو مكاتب العقار بالمنطقة المستهدفة أو مكاتب متخصصة بالأبحاث و الدراسات وبالرجوع إلى قاعدة بيانات شركة قيم للتقييم.

الافتراضات المهمة والافتراضات الخاصة

لا تتحمل شركتنا أي مسؤولية إزاء أية معلومات يتم استلامها من العميل والتي من المفترض سلامتها وإمكانية الاعتماد عليها , كما لا تقر شركتنا بدقة او اكتمال البيانات المتاحة و لا تعبر عن رأيها ولم تقم بعرض اي نوع من الضمانات لدقة البيانات أو اكتمالها إلا فيما أشارت إليه بوضوح في هذا التقرير

قيود إستخدام التقرير

تعد عمليات التقييم والتقارير سرية للطرف الموجه ولمن يتم إحالتها إليه لغرض محدد مع عدم تحمل أي مسؤولية من اي نوع لأي طرف ثالث و لا يجوز نشر هذا التقرير كاملاً أو أي جزء منه أو الاشارة إليه في أي وثيقة أو بيان أو نشره دورية أو في اي 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 لاحقا .

مراحل العمل

Step 01

الاجتماع بالعميل وتحديد نطاق العمل بما يتضمنه من غرض التقييم وأساس القيمة والأطراف المعنية و تاريخ التقييم و أي افتراضات خاصة أو هامة بما يتضمن وضوح التكليف و المخرجات المتوقعة منه.

Step 02

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.

Step 03

القيام بجمع البيانات السوقية المكتبية والميدانية وتحليلها للوصول إلى معرفة اتجاهات السوق السابقة والحالية والمؤشرات السوقية التي سيتم الاعتماد عليها عند تطبيق طرق التقييم.

Step 04

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.

Step 05

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

المعيار 102 : الامتثال للمعايير وأعمال البحث والاستقصاء

- تم تنفيذ أعمال التقييم وفقا لمبدأ المعيار 102 المتمثل في الامتثال للمعايير وأعمال البحث والاستقصاء وذلك في البنود الأتية:
- يتناسب أساس القيمة (القيمة العادلة) مع غرض التقييم (تقييم دوري لصندوق ملكية عقارات الخليج ريت).
- 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 غرض التقييم.
- قيوده البحث والاستقصاء التي تم القيام بها تشير الى القيود في نطاق العمل مع تحليل كافة مدخلات التقييم المذكورة في التقرير.
- تم التأكد من موثقية 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	الصك	موثوق	تم التحقق من صحة الصكوك
	رخصة البناء	موثوق	تم التحقق من صحة رخصة البناء في منصة بلدي
	عقود الايجار	موثوق	تم الاطلاع على العقود موثقة من منصة ايجار
السوق	أسعار المتر التجاري	موثوق	بناء على مسح السوق - المقابلات المباشرة - مكاتب معتمدة في منطقة العقار - بيانات الشركة الداخلية
	الخبرة العملية للمكاتب العقار	موثوق	معتمدة بسجلات رسمية في منطقة العقار
	أستقلالية المصدر	موثوق	مصدر مستقل وخارجي عن الأصل محل التقييم

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

الامتثال للمعايير وأعمال البحث والاستقصاء

01

تتناسب أعال البحث والاستقصاء التي تجري في إطار مهمة التقييم وغرض التقييم وأساس القيمة.

02

وإجراء عمليات حسابية وإجراء تحليلاتهم تجميع الأدلة الكافية عن طريق وسائل، مثل: الزيارة الميدانية، والمعاينة، والاستفسارات وضمان تعزيز أعمال التقييم على نحو ملائم ومرفق الحكم المهني للتأكد من كفاية المعلومات التي تم الحصول عليها والتي تفي بغرض التقييم.

03

في حال وجود قيود على البحث والاستقصاء الذي يقوم به المُقيّم لا تمكنه من تقييم المدخلات والفرضيات بشكل كاف تم توضيحها في الفرضيات الخاصة.

04

الاخذ في الحسبان مدى موثوقية المعلومات حتى لا تؤثر سلبًا على مصداقية رأي التقييم. وتم النظر في المدخلات المهمة المقدمة للمُقيّم (من العميل او من ينوب عنه) والبحث فيها وإثباتها.

05

النظر في مصداقية وموثوقية المعلومات المقدمة
تم الأخذ الأمور التالية في عين الاعتبار:
الغرض من التقييم.
أهمية المعلومات بالنسبة لنتيجة التقييم.
الخبرة العملية للمصدر فيما يتعلق بموضوع التقييم.
هل المصدر مستقلٌ عن الأصل محل التقييم أو المستفيد منه

06

سجيل كلّ من غرض التقييم، وأساس القيمة، ونطاق وحدود البحث والاستقصاء، ومصادر المعلومات التي يمكن الاعتماد عليها في نطاق العمل، والتي يجب إيصالها لكافة أطراف مهمة التقييم

الإطار النظامي عن معايير التقييم الدولية (IVS 2022)

الإطار العام : مبادي التقييم المتعارف عليها والمفاهيم التي ينبغي أتباعها عند تطبيق هذه المعايير فيما يخص الموضوعية والحكم التقديري والكفاءة وإمكانية الخروج عن المعايير الفقرة (60.1 -60.2) الخروج عن المعايير هي الحالة التي يجب فيها الإمتثال لمتطلب قاوني أو تشريعي أو تنظيمي يختلف عن بعض المتطلبات المذكورة في التقارير

60.3 تسمح بعض مؤسسات التقييم المهنية أو اللوائح التنظيمية بالإجراءات التي تخرج عن معايير التقييم الدولية وفي مثل هذه الظروف باستثناء ماورد وصفه في الفقرتين 60.1 و60.2 فلن يكون التقييم الناتج عن ذلك ممتثلاً للمعايير

المعايير العامة - معيار 101 نطاق العمل فقرة 20: التأكيد على أن التقييم سيعد وفقاً لمعايير التقييم الدولية وأن المقيم سيقدر مدى ملاءمة كافة المدخلات المهمة : يجب ذكر حالات الخروج عن معايير التقييم الدولية وطبيعتها

ملاحظة:

يعتبر تقييم العقارات بغرض تقييم إعداد التقارير المالية من ضمن حالات الخروج النظامي عن معايير التقييم الدولية وذلك لإستيفاء بعض المتطلبات لغرض التقييم المعني.

العقارات والعقارات الإستثمارية في إعداد التقارير المالية

توضيح الفرق بين العقارات والعقارات الأستثمارية في القوائم المالية

العقارات الإستثمارية في القوائم المالية	عرف المعيار الدولي للمحاسبة رقم 40 " العقارات الإستثمارية " IAS40 العقار الإستثماري على أنه أي عقار (أرض أو مبنى - أو جزء من مبنى - أو كلاهما) محتفظ به (من قبل المالك أو من قبل المستأجر على أنه أصل حق أستخدام) لكسب إيرادات الأيجار أو لإنماء رأس المال أو لكليهما ، وليس : -لإستخدامه في نتاج أو توريد سلع أو تقديم خدمات أو لأغراض إدارية أو - لبيعه في السياق العادي للأعمال	**العقارات المشمولة في بند العقارات والالات والمعدات في القوائم المالية**	عرف المعيار الدولي للمحاسبة رقم 16"العقارات والالات والمعدات "IFRS16 بأنها هي البنود الملموسة التي : - يحتفظ بها لأستخدامها في أنتاج أو توريد السلع أو الخدمات أو التي يحتفظ بها لتأجيرها للغير(بأستثناء العقارات الإستمارية) أو لإستخدامها في أغراض إدارية - يتوقع أستخدامها خلال أكثر من فترة واحدة

دراسات الموقع

Site Studies

تحليل المخاطر المرتبطة بالعقار

نقاط القوة:

- موقع العقار بمنطقة الصناعة والتخزين بالقرب من الطريق الدائري الشرقي ..
- قرب الموقع من الطرق المحورية الرئيسية والتي تربطه بأنحاء مدينة الرياض مثل **(طريق الدائري الشرقي ، طريق الدائري الجنوبي).**
- قرب الموقع من مراكز تجارة التخزين والصناعة بمدينة الرياض .

نقاط الضعف:

- تغيير انظمة البناء في منطقة العقار ..

الفرص :

- الاستفادة من قرب موقع العقار من مراكز الاعمال والوزارات والمواقع الاثرية والفعاليات
- ندرة المشاريع السكنية والفندقية والإدارية المميزة التي تلبي حاجة السوق بمنطقة العقار .

التحديات:

- تسعى لتطوير يلائم اقتصاد المملكة وتوجهه نحو الأسواق العالمية .
- التخلص من جميع أنواع المخاطر التي تهدد منطقة العقار .
- تحقيق الإيرادات هو العامل الأساسي في تقدير قيمة العقار .

بيانات الملكية

➢ بيانات صك الملكية

اسم المالك	رقم الصك	تاريخ الصك	نوع الملكية
شركة تمدين الأولى العقارية	793010004590	12 /11/ 1442 هـ	مرهون

➢ الموقع- رقم القطعة - رقم المخطط - مساحة الأرض:

المدينة - الحي	رقم القطعة	رقم المخطط	مساحة الارض
الرياض - الفيصلية	من قطعة 522 حتى قطعة 533	3251	6729.88 متر مربع

➢ الحدود والاطوال:

الحدود و الاطوال							
الحد الشمالي	طول الحد	الحد الجنوبي	طول الحد	الحد الشرقي	طول الحد	الحد الغربي	طول الحد
شارع عرض 20م	139.04	شارع عرض 20	130.15	شارع عرض 25م	50	شارع عرض 25م	50.8

الافتراضات الخاصة بملكية العقار

لأغراض هذا التقرير افترضنا وجود ملكية جيدة وسارية وخالية من أي عوائق كما ان العقار مرهون لصالح شركة الراجحي للتطوير المحدودة

بيانات العقار والخدمات المتوفرة بمنطقة العقار

بيانات العقار

المدينة	الرياض	**حي**	الفيصلية
شارع	غير مسمى	**نوع العقار**	صناعي ورش
رقم المخطط	3251	**رقم القطعة**	من 522 حتى 533
مساحة الارض	6729.88 متر مربع	**مساحة المباني**	5233 متر مربع

الخدمات والمرافق المتوفرة بمنطقة العقار

شبكة الكهرباء	شبكة الهاتف	شبكة المياه	شبكة الصرف الصحي
✓	✓	✓	✓
شبكة تصريف مياه الامطار	مساجد	مستوصف	حديقة
✓	✓	✓	✓
أسواق عامة	دفاع مدني	مركز شرطة	مستشفى
✓	✓	✓	✓
فنادق	محطة وقود	مدارس	مراكز حكومية
✓	✓	✓	✓

العوامل المؤثرة على العقار

الوصف	محددات التأثير	عنصر التأثير
نظرة عامة على المنطقة	أهمية المنطقة	يقع العقار جنوب مدينة الرياض بحي الفيصلية مع سهولة وصول لطريق الدائري الشرقي
العوامل الطبيعية (البيئية)	تضاريس الأرض	مستوية
	التلوث	لا يوجد
العوامل التخطيطية (العمرانية)	الموقع من المدينة	جنوب المدينة
	البنية التحتية	مكتملة
	تجهيزات البلدية	مكتملة
	خصائص الأرض	منتظمة الاضلاع والاطوال
أنظمة البناء	استخدام الأرض	تجاري - صناعي
	نسبة البناء - عدد الأدوار	70% - دورين
عوامل اقتصادية	العرض والطلب	متوسط
	أسعار الأراضي	متوسطة
عوامل قانونية	العجز والتعديات على العقار	لا يوجد

وصف العقار

- تم تحديد مساحة مسطحات البناء بناء على **(رخصة البناء).**
- تم تحديد عمر العقار ب **(10)**سنة بناء على **(رخصة البناء).**
- رقم رخصة البناء **10131 / 1432** بتاريخ **01 / 06 / 1432 هـ**
- حالة العقار في تاريخ التقييم **(2024/12/31)**
- عند معاينة العقار تبين لنا أنه عبارة عن **(ورشة سيارات)**, مفصلة علىالنحو التالي:

مكونات المبنى

#	الدور	المساحة (م2)	الاستخدام
1	دور ارضي	5233	ورشة صيانة سيارات

وصف العقار

التشطيبات الداخلية

الارضيات	تكسية الجدران	الاسقف	الابواب
صبة ابوكسي - بلاط	دهان - هنجر حديد	هنجر حديد	حديد سحب
نوع العزل	**السلالم**	**الأطقم الصحية**	**النوافذ**
حراري - مائي	---	---	---

التشطيبات الخارجية

الارضيات	الأبواب	المرافق	الواجهات
اسفلت	زجاج سكريت كهربائي - حديد سحب	----	هنجر حديد

الأنظمة الكهرو ميكانيكية والتكييف

نظام تغذية المياه	الاضاءة	التمديدات والمخارج الكهربائية	المصاعد	التكييف
نظام مضخات كهربائية اتوماتيكية	ذو جودة عالية موفر للطاقة	ذو جودة عالية	-	مركزي

أنظمة الامن و السلامة - مرافق أخرى

أنظمة أمنية	أنظمة انذار واطفاء الحرائق	مواقف السيارات	مرافق
كاميرات مراقبة داخلية وخارجية	أنظمة استشعار الحرائق - خراطيم إطفاء الحرائق	خارجية	لايوجد

موقع العقار

يقع العقار بمدينة : **الرياض** حي : **الفيصلية** شارع : **غير مسمى**

احداثيات الموقع	46.797186	E :	24.638605	N :

مسح فوتوغرافي للعقار

التقييم

Evaluation

أساليب التقييم

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 هنا عوامل متعلقة بالوقت, أو الإزعاج أو المخاطرأو أي عوامل أخر متعلقة. ويقدم الأسلوب مؤشرًا للقيمة عن طريق حساب التكلفة الحالية لاحال أو إعادة إنتاج الأصل, ومن ثم خصم الإهاك المادي وجميع أشكال التقادم الأخر.

أسلوب الدخل

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

أسلوب السوق

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

أساليب التقييم المستخدمة

➢ أسلوب السوق (معيار 105)

هي طريقة تقدير قيمة عقار أو أملاك عقارية بالاعتماد على المقارنة السوقية بين العقار محل التقييم والعقارات المشابهة الموجودة في نفس منطقة العقار والتي تم بيعها حديثا. ويتم استخلاص مؤشر القيمة للعقار محل التقييم من خلال تطبيق وحدات مقارنة مناسبة والقيام بتعديلات وعمليات تسوية على أسعار بيع العقارات المشابهة بناء على عناصر المقارنة .

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

- تم بيع الأصل محل التقييم مؤخرًا في معاملة مناسبة لأساس القيمة.
- أن يكون الأصل محل التقييم أو أصول مشابهة له يتم تداولها بنشاط في سوق مفتوح.
- توجد معاملات متكررة أو حديثة لأصول مشابهة يمكن ملاحظتها.

الخطوات الرئيسة في طريقة المعاملات المقارنة هي كما يلي:

- تحديد وحدات المقارنة التي يستخدمها المشاركون في السوق ذات الصلة.
- تحديد المعاملات المقارنة المتعلقة وحساب مقاييس التقييم الرئيسة لتلك المعاملات.
- إجراء تحليل مقارن متسق لأوجه التشابه والاختلاف النوعية والكمية بين الأصول المقارنة والأصل محل التقييم.
- إجراء التعديلات اللازمة إن وجدت على مقاييس التقييم لتعكس الفروق بين الأصل محل التقييم والأصول المقارنة.
- تطبيق مقاييس التقييم المعدلة على الأصل محل التقييم.
- تتم التسوية بين مؤشرات القيمة إذا تم استخدام أكثر من مقياس للتقييم.

➢ أسلوب التكلفة (معيار 105)

هو طريقة تقييم تقوم بحساب القيمة الرأسمالية او السوقية لعقار ما بجمع قيمة أرض العقار مع قيمة المباني المقامة على الموقع.

ينبغي أن يطبق أسلوب التكلفة ويعطى الأولوية/وزن مهم في الحالات التالية:

- عندما يتمكن المشارك من إعادة إنتاج الأصل بنفس خصائص الأصل محل التقييم، دون قيود تنظيمية أو قانونية، وأن يتم إنتاج الأصل بسرعة كافية بحيث لا يضطر المشارك إلى دفع مبلغ إضافي لاستخدام الأصل فورًا.
- ا ينتج الأصل الدخل بطريقة مباشرة، والطبيعة الفريدة للأصل تجعل استخدام أسلوبي الدخل والسوق غير مجدي.
- يعتمد أساس القيمة المستخدمة على تكلفة الاحلال، مثل: قيمة الاحلال.

الطريقة المستخدمة من أسلوب التكلفة:

أ. طريقة تكلفة الاحلال: وهي طريقة الوصول إلى القيمة عن طريق حساب تكلفة أصل مماثل

طريقة تقدير قيمة المباني بطريقة القسط الثابت

- طريقة القسط الثابت : يتم حساب طريقة القسط الثابت بالقانون (العمر الحالي للمبنى / العمر الافتراضي)

➢ أسلوب الدخل (معيار 105)

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

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

.أ. عندما تكون قدرة الأصل على توليد الدخل هو العنصر الأساسي الذي يؤثر على القيمة من وجهة نظر المشاركين في السوق.

.ب. تتوفر توقعات معقولةً لمبلغ الإيرادات المستقبلية للأصل محل التقييم وتوقيتها ولكن لا يوجد سو عدد قليل من المقارنات السوقية ذات الصلة إن وجدت.

طرق أسلوب الدخل:

طريقة التدفقات النقدية المخصومة (DCF):

هي طريقة مالية لتقدير قيمة اصل مالي او حقيقي ويتم استخلاص مؤشر القيمة من خلال حساب القيمة الحالية للتدفقات النقدية المستقبلية و يتم تطبيق طريقة
التدفقات النقدية المخصومة لتقييم عقار او أملاك عقارية تدر دخلا بالاعتماد على توقع الدخل المستقبلي للعقار محل التقييم ويتم استخلاص مؤشر القيمة للعقار

.من خلال حساب القيمة الحالية لصافي الدخل التشغيلي او صافي القيمة الايجارية المتوقعة للعقار.

طريقة الرسملة المباشرة:

يتم تطبيق طريقة الرسملة المباشرة في حال ان صافي القيمة الايجار 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.

طرق التقييم المستخدمة - التسلسل الهرمي للقيمة العادلة

طرق التقييم المستخدمة:

أساليب التقييم	أسلوب السوق	أسلوب التكلفة	أسلوب الدخل
الأسلوب المستخدم	**بشكل مساعد**	**بشكل مساعد**	**بشكل أساسي**
طرق التقييم المستخدمة	المقارنات المشابهة	تكلفة الاحلال	التدفقات النقدية المخصومة
أسباب الاستخدام / عدم الاستخدام	لمعرفة أسعار السوق للأراضي والوحدات	العقار عبارة عن مبنى تجاري فندقي	العقار مدر للدخل

التسلسل الهرمي:

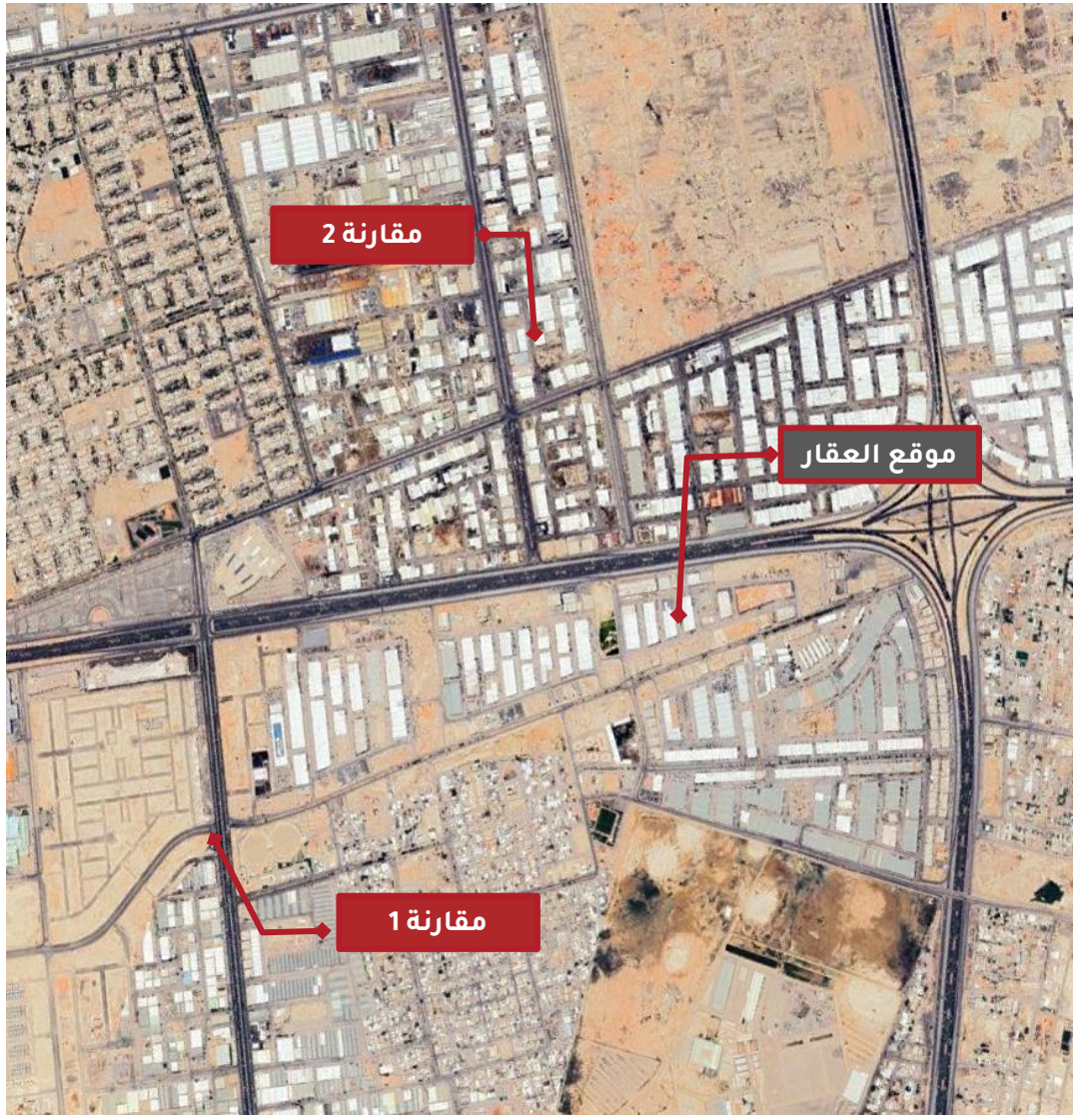
التسلسل الهرمي للقيمة العادلة هو الذي يصنف مدخلات أساليب التقييم المستخدمة لقياس القيمة العادلة إلى ثلاث مستويات وهي كالتالي:

المستوى	التوضيح	بيان المدخلات	التصنيف	مصدرها	الحكم والتوثيق
الأول	هي الأسعار المعلنة (غير المعدلة) في أسواق نشطة للأصول أو الإلتزامات المطابقة الممكن الوصول إليها في تاريخ القياس وتعطى الأولية	----	----	----	----
الثاني	هي المدخلات بخلاف الأسعار المعلنة الواقعة ضمن المستوى الأول والتي يمكن رصدها للأصل أو الإلتزام سواء بشكل مباشر أو غير مباشر	العروض السكنية والسكنية تجارية في منطقة العقار	تصنف ضمن المستوى الثاني	مكاتب عقارية معتمدة في منطقة العقار	موثوقة حسب تحليل السوق المشابهة والتأكد منها بعد بحث وتحليل السوق -والمقابلات المباشرة - وأرشيف الشركة الداخلي للمعاملات والصفقات
الثالث	هي المدخلات التي لايمكن رصدها وتعطى الأولية الأدني	----	----	----	----

تقدير القيمة

Estimated value

تقدير قيمة الارض - أسلوب السوق - طريقة المقارنات



تقييم الأرض حسب أسلوب السوق - طريقة المقارنة بالبيوع المشابهة

البند		العقارات المقارنة					
عوامل التسويات	العقار محل التقييم	العقار المقارن 1		العقار المقارن 2			
		القيمة	التسوية	القيمة	التسوية		
سعر المتر المربع	***	2,400		2,100			
الحالة	***	معروض		معروض			
تاريخ التقييم / العرض	2024	2024		2024			
ظروف السوق	***	-5.00%	120 -	-5.00%	105 -		
شروط التمويل	***	0.00%	-	0.00%	-		
قيمة ظروف السوق	***	(120.00)		(105.00)			
القيمة بعد التسويات الأولية	***	2,280		1,995			
المساحة (م2)	6729.88	1,373	-11%	1,446	-11%		
سهولة الوصول	عالي	عالي	0%	متوسط	5%		
موقع العقار	عالي	عالي	0%	متوسط	5%		
شكل الأرض	منتظمة	منتظمة	0%	منتظمة	0%		
منسوب الأرض	مستوية	مستوية	0%	مستوية	0%		
الاستخدام	صناعي	صناعي	0%	صناعي	0%		
الشوارع المحيطة	4	3	5%	2	10%		
الإجمالي		-6.00%		9.00%			
قيمة التسوية للمتر المربع		-137		180			
قيمة المتر النهائية بعد التسوية		2,143		2,175			
صافي متوسط قيمة المتر (ريال / المتر)		2,159					
القيمة السوقية للأرض (ريال سعودي)		14,528,970					

أفتراضات طريقة المقارنات المشابهة

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

الضبط النسبي للمساحة : جرت العادة ان ترويج مساحة أقل من الأرض يحقق قيمة أعلى مقارنة بالأرض الأكبر مساحة وأحيانا العكس ، وهنا تم أفتراض تخصيص نسبة 5% لكل مضاعف وقد تختلف النسبة حسب تقدير وخبرة المقيم العقاري بالأعتماد على حالة السوق العقاري وخبرة المقيم.

حالة وظروف السوق: غالبا 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 للعقارات المقارنة (عالي , متوسط ,منخفض) وعليه تم أفتراض نسبة 5% لكل مستوى .

موقع العقار : الموقع هو مكان تواجد العقار سواء كان على واجهة طريق أو صف ثاني أو له طريقين أو مدخلين وله تاثير مباشر وعالى على قيمة العقار ، ونصفها (عالي , متوسط ,منخفض) وعليه تم أفتراض نسبة 5% لكل مستوى .

شكل الأرض: من الخصائص المادية التي توثر على العقار هو شكل الأرض هل هي منتظمة أو غير منتظمة ، وهنا تم أفتراض نسب 5% .

الأستخدام: تمت مراعاة التخطيط الخاص بالعقار حيث انه تخطيط (سكني , تجاري مكتبي , زراعي , صناعي)للعقار محل التقييم والعقارات المقارنة ومن الممكن اشتمال العقار على اكثر من استخدام ، وعليه تم أفتراض نسبة 5% حسب تصنيف الاستخدام .

الشوارع المحيطة : يوثر الموقع على قيمة العقارات بصفة مباشرة أذا كان على شارع واحد أوشارعين وكذلك بمايوفره من أطلاله وتوفير مزايا مختلفة ، وهنا تم أفتراض نسبة 5% لكل شارع .

تقدير قيمة العقار - أسلوب التكلفة - طريقة الاحلال

أولا : تكاليف البناء (التكاليف المباشرة)			
البند	المسطح م2	ريال / م2	القيمة (ريال)
دور ارضي	4233	700	2,963,100
الإجمالي (ريال)	4,233		2,963,100
ثانيا :التكاليف الأخرى (الغير مباشرة)			
الرسوم المهنية	%2		59,262
شبكة المرافق	%2		59,262
تكاليف الإدارة	%2		59,262
تكاليف التمويل (0سنوات / 0%)	%0		-
ربحية المطور	%15		444,465
الإجمالي (ريال)			622,251
إجمالي تكلفة المباني (ريال)			3,585,351
ثالثا : تكلفة الإهلاك			
العمر الافتراضي للعقار (سنة)	سنة		30
العمر الحالي للعقار (سنة)	سنة		10
العمر المتبقي للعقار (سنة)	سنة		20
معدل الاهلاك	%		33
قيمة الاهلاك	ريال		1,195,117
قيمة المبنى النهائية (ريال)			2,390,234
رابعاً : قيمة العقار حسب أسلوب التكلفة			
القيمة النهائية للأرض (ريال)			14,528,970
القيمة النهائية للمباني (ريال)			2,390,234
القيمة السوقية للعقار حسب أسلوب التكلفة (ريال)			16,919,204
القيمة السوقية للعقار حسب أسلوب التكلفة بعد التقريب (ريال)			16,919,000

تحليل بيانات مسح السوق

نتائج مسح السوق - القيم الايجارية - الورش والمستودعات

#	المقارنة	المساحة م2	سعر التأجير للمتر
1	مستودع	2062	170
2	مستوع	2020	140
3	مستودع	1325	188
4	ورشة	1800	240
5	ورشة	1200	250

تحليل بيانات أفتراضات التقييم - طريقة الرسملة المباشرة

معدل العائد التشغيلي:

تحليل معدل الرسملة - طريقة الإستخلاص من السوق بالنظر الى نشاط السوق وتقارير شركة قيم للاستثمارات المشابهة وكذلك بالنظر للتقارير الاقتصادية الصادرة من بعض مراكز الدراسات ومن مركز معلومات شركة قيم للتقييم فقد تبين لنا أن العائد في المنطقة للمشاريع السكنية المشابهة يتراوح 7% -الى 8% وعليه فقد تم افتراض معدل العائد بمعدل 7% كما يوجد العديد من العوامل التي تؤثر على معدل العائد تتمثل في موقع المبنى وعمرة وحالته ووضع المستأجرين ودرجة المخاطر المرتبطة بالسداد يتأثر معدل الرسملة بمعدلات الطلب والعرض لنفس النوع من العقارات.

الدخل التأجيري:

تم تحليل دخل العقار من خلال الاطلاع على العقد الخاص بالعقار وتم مقارنة ذلك بالسوق حيث ان القيمة الايجارية للعقار هو 1,200,000 ريال للفترة من 2024 حتى 2025 وتزيد القيمة الايجارية بنسبة 10% حتى نهاية العقد وفي نهاية العقد تم افتراض زيادة بنسبة نمو 15% لارتفاع القيمة الايجارية في منطقة العقار

معدل الاشغار ومخاطر الائتمان :

نظرا ان العقار مؤجر بعقد واحد فقد تم افتراض معدل الاشغال بنسبة 100%

معدل المصاريف التشغيلية :

نظرا ان العقار مؤجر بعقد واحد مع الاخذ في الاعتبار تحمل المستأجر لجميع المصاريف والالتزامات الخاصة بالعقار فقد تم افتراض معدل المصاريف التشغيلية بنسبة 0%

معدل الخصم:

معدل الخصم (طريقة النموذج التراكمي)		
معدل عائد السندات الحكومية	4.94	صندوق تداول السعودية
معدل التضخم (متوسط السنة الحالية)	2	البنك المركزي السعودي
علاوة مخاطر السوق (الركود والأنتعاش)	1	حسب حالة وظروف السوق
علاوة المخاطر الخاصة (التكاليف الناتجة للعقار)	1.5	حسب حالة وظروف العقار
معدل الخصم بجميع جميع البيانات أعلاه	9.5	%

الافتراضات:

افتراضات طريقة خصم التدفقات النقدية			
إجمالي دخل العقار	1,200,000	معدل الخصم	%9.5
معدل الاشغال	%100	معدل الرسملة	%7
معدل المصاريف التشغيلية	%0	معدل النمو - من السنة الثانية	%10

تقدير القيمة السوقية - حسب طريقة التدفقات النقدية المخصومة

التدفقات النقدية - الداخلة		سنوات الاستثمار 2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	القيمة الاسترادية
		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	
قيمة النمو المتوقعة		%0.00	%10.00	%0.00	%15.00	%0.00	%0.00	%0.00	%0.00	%0.00	%0.00	
إجمالي القيمة الايجارية	1,200,000	1,200,000	1,320,000	1,320,000	1,518,000	1,518,000	1,518,000	1,518,000	1,518,000	1,518,000	1,518,000	
معدل الاشغال	%100	1,200,000	1,320,000	1,320,000	1,518,000	1,518,000	1,518,000	1,518,000	1,518,000	1,518,000	1,518,000	
إجمالي الدخل الفعلي		1,200,000	1,320,000	1,320,000	1,518,000	1,518,000	1,518,000	1,518,000	1,518,000	1,518,000	1,518,000	
ناقص معدل المصاريف التشغيلية	%0	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
صافي الدخل التشغيلي للمجمع NOI))		1,200,000	1,320,000	1,320,000	1,518,000	1,518,000	1,518,000	1,518,000	1,518,000	1,518,000	1,518,000	
القيمة الاستردادية للمبني												
صافي التدفقات النقدية		1,200,000	1,320,000	1,320,000	1,518,000	1,518,000	1,518,000	1,518,000	1,518,000	1,518,000	1,518,000	
معامل الخصم		0.9132	0.8340	0.7617	0.6956	0.6352	0.5801	0.5298	0.4838	0.4418	0.4035	0.4035
القيمة الحالية للتدفقات النقدية		1,095,890	1,100,894	1,005,383	1,055,882	964,276	880,617	804,216	734,444	670,725	612,535	10,492,060
صافي القيمة الحالية للعقار												19,416,923

القيمة النهائية للعقار	19,416,923
القيمة النهائية للعقار (بعد التقريب)	19,417,000

القيمة النهائية للعقار

استنادا الى غرض التقييم وطبيعة العقار وخصائصه كونه عقار مبنى صناعي مؤجر بعقد واحد فإن تقييم العقار بأسلوب الدخل (الدفقات النقدية المخصومة) تعتبر أفضل طريقة لتقدير السعر في تاريخ القياس بتاريخ **2024/12/31** والتي تم التوصل اليها بأسلوب الدخل كأساس للقيمة العادلة للعقار محل التقييم وهي حسب الاتي :

السعر في تاريخ القياس رقماً (ريال سعودي)	السعر في تاريخ القياس كتابة (ريال سعودي)
19,417,000	تسعة عشر مليون واربعمائة وسبعة عشر الف ريال فقط لا غير

اعتمد هذا التقرير المدير التنفيذي
اسماعيل محمد الدبيخي

قيم للتقييم
QIAM VALUATION
C.R: 1010927632

فريق العمل

إسماعيل الدبيخي
مقيم عقاري أساسي زميل
عضوية رقم 1210000052

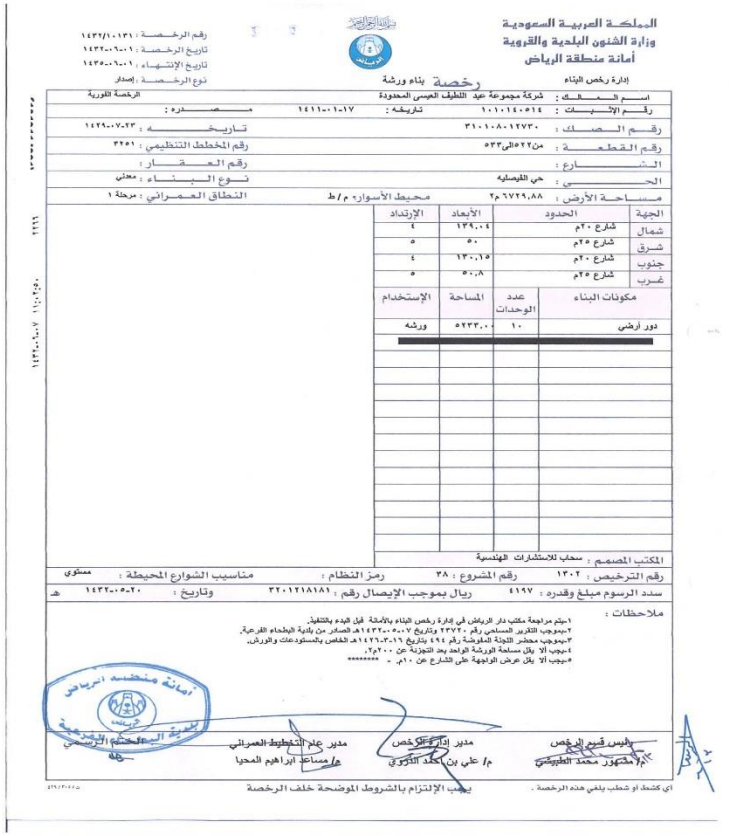
سالم محمد ال فائع
مقيم عقاري أساسي زميل
عضوية رقم 1210000013

تركي سعيد الوادعي
مقيم عقاري منتسب
عضوية رقم 1210002981

ملاحق

Attachments

المستندات المستلمة من العميل



المملكة العربية السعودية
وزارة الشئون البلدية والقروية
أمانة منطقة الرياض

رخصة بناء ورشة

رقم الرخصة : ١٤٣٢/١٠١٣١
تاريخ الرخصة : ١٤٣٢٠٠٠٠١
تاريخ الإنتهاء : ١٤٣٥٠٠٠٠١
نوع الرخصة : إصدار

إدارة رخص البناء

اسم المالك :	شركة مجموعة عبد اللطيف العيسى المحدودة		الرخصة الفورية
رقم الإثبات :	١٠١٠١٤٠٥١٤	تاريخه : ١٤١١٠٠١٠١٧	مصدره :
رقم الصك :	٣١٠١٠٨٠١٢٧٣٠		تاريخه : ١٤٢٩٠٠٧٠٢٣
رقم القطعة :	من٥٢٢الى٥٣٣		رقم المخطط التنظيمي : ٣٢٥١
الشارع :			رقم العقار :
الحي :	حي الفيصلية		نوع البناء : معدني
مساحة الأرض :	٦٧٢٩,٨٨ م٢	محيط الأسوار : م / ط	النطاق العمراني : مرحلة ١

الجهة	الحدود	الأبعاد	الإرتداد
شمال	شارع ٢٠م	١٣٩,٠٤	٤
شرق	شارع ٢٥م	٥٠	٥
جنوب	شارع ٢٠م	١٣٠,١٥	٤
غرب	شارع ٢٥م	٥٠,٨	٥

مكونات البناء	عدد الوحدات	المساحة	الإستخدام
دور ارضي	١٠	٥٢٣٣,٠٠	ورشه

المكتب المصمم : سحاب للاستشارات الهندسية

رقم الترخيص : ١٣٠٢ رقم المشروع : ٣٨ رمز النظام : مناسيب الشوارع المحيطة : مستوى

سدد الرسوم مبلغ وقدره : ٤١٩٧ ريال بموجب الإيصال رقم : ٣٢٠١٢١٨١٨١ وتاريخ : ١٤٣٢٠٠٥٠٢٠ هـ

ملاحظات :
١-يتم مراجعة مكتب دار الرياض في إدارة رخص البناء بالأمانة قبل البدء بالتنفيذ.
٢-بموجب التقرير المساحي رقم ٢٣٧٢٠ وتاريخ ١٤٣٢٠٠٥٠٧ هـ الصادر من بلدية البطحاء الفرعية.
٣-بموجب محضر اللجنة المفوضة رقم ١٩٤ بتاريخ ١٤٢١٠٣٠١٦ هـ الخاص بالمستودعات والورش.
٤-يجب الا يقل مسلحة الوريثة الواحد بعد التجزئة عن ٢٠٠م٢.
٥-يجب الا يقل عرض الواجهة على الشارع عن ١٠م. ********

أمانة منطقة الرياض
بلدية الشمال الفرعية

رئيس قسم الرخص
م/ مشهور محمد الطويرقي

مدير إدارة الرخص
م/ علي بن محمد الدوري

مدير عام التخطيط العمراني
م/ مساعد ابراهيم المحيا

اي كشط او شطب يلغي هذه الرخصة . يجب الإلتزام بالشروط الموضحة خلف الرخصة

وزارة العدل

ابراهيم عمر محمد الحسين
الرياض
ترخيص رقم 39/999

رقم الصك: 793010004590
التاريـــــخ: 1442/11/12 هـ

صك رهـــن

الحمد لله وحده والصلاة والسلام على من لا نبي بعده، وبعد:
فإن قطعة الارض رقم 522 من المخطط رقم 3251 الواقع في حي الفيصلية بمدينة الرياض . و قطعة الارض رقم 523 من المخطط رقم 3251 الواقع في حي الفيصلية بمدينة الرياض . و قطعة الارض رقم 524 من المخطط رقم 3251 الواقع في حي الفيصلية بمدينة الرياض . و قطعة الارض رقم 525 من المخطط رقم 3251 الواقع في حي الفيصلية بمدينة الرياض . و قطعة الارض رقم 526 من المخطط رقم 3251 الواقع في حي الفيصلية بمدينة الرياض . و قطعة الارض رقم 527 من المخطط رقم 3251 الواقع في حي الفيصلية بمدينة الرياض . و قطعة الارض رقم 528 من المخطط رقم 3251 الواقع في حي الفيصلية بمدينة الرياض . و قطعة الارض رقم 529 من المخطط رقم 3251 الواقع في حي الفيصلية بمدينة الرياض . و قطعة الارض رقم 530 من المخطط رقم 3251 الواقع في حي الفيصلية بمدينة الرياض . و قطعة الارض رقم 531 من المخطط رقم 3251 الواقع في حي الفيصلية بمدينة الرياض . و قطعة الارض رقم 532 من المخطط رقم 3251 الواقع في حي الفيصلية بمدينة الرياض . و قطعة الارض رقم 533 من المخطط رقم 3251 الواقع في حي الفيصلية بمدينة الرياض . وحدودها واطوالها :
شمالا: شارع 20م بطول 139.04 مائة و تسعة و ثلاثون متر و اربعة سنتمتر
جنوبا: شارع 20م بطول 130.15 مائة و ثلاثون متر و خمسة عشر سنتمتر
شرقا: شارع 25م بطول 50 خمسون متر
غربا: شارع 25م بطول 50.8 خمسون متراً و ثمانون سنتمتراً
ومساحتها 6729.88 ستةالاف و سبعمائة و تسعة و عشرون متر مربعاً و ثمانية و ثمانون سنتمتراً مربعا بلك 10 المملوكة لـ شركة تمدين الاولى العقارية بموجب سجل تجاري رقم 1010896622 بموجب الصك الصادر من الموثقين بالرياض6 برقم 693598002680 في 24 / 07 / 1442 قد تم رهنها وما أقيم أو سيقام عليها من بناء لصالح / شركة الراجحي للتطوير المحدودة بموجب سجل تجاري رقم 1010158249 ضمانا للوفاء بـ 4951963 فقط أربعة ملايين و تسعمائة و واحد و خمسون ألفا و تسعمائة و ثلاثة و ستون ريالاً سعودياً لا غير. تسدد على أقساط شهرية عددها 1 قيمة كل قسط 4951963 فقط أربعة ملايين و تسعمائة و واحد و خمسون ألفا و تسعمائة و ثلاثة و ستون ريالاً سعودياً لا غير. تاريخ حلول القسط 1442/11/13 سبب الرهن : كضمان لما وجب عليهم من مستحقات مالية بمبلغ وقدره (4951963) لصالح شركة الراجحي للتطوير المحدودة على أن يكون السداد على قسط واحد بعد سبع سنوات ويدفع بتاريخ 30-12-2027م وفي حالة عدم السداد فللمرتهن بيع العقار بالقيمة التي تنتهي عندها الرغبات ،واستيفاء مافي ذمة الراهن من مبلغ وما نقص يرجع فيه عليه بعد افصال مايلزم شرعاً. وعليه جرى التصديق تحريراً في 1442 / 11 / 12 لاعتماده ،وصلى الله على نبينا محمد وآله وصحبه وسلم.

الختم الرسمي

الموثق
ابراهيم عمر محمد الحسين

الرقم التسلسلي: 2776

المستندات المستلمة من العميل

Unified العقد
Commercial التجاري
Contract الموحد

إيجار EJAR

يعتبر هذا العقد عقدًا موثّقًا وسنّدًا تنفيذيًا بموجب قرار مجلس الوزراء رقم (١٣١) وتاريخ ١٤٣٥/٤/٣ هـ

١ بيانات العقد / Contract Data

رقم سجل العقد:	20117094703 / 2	Contract No.	نوع العقد:	جديد	Contract Type
تاريخ إبرام العقد:	2022-11-10	Contract Sealing Date	مكان إبرام العقد:	الرياض	Contract Sealing Location
تاريخ بداية مدّة الإيجار:	2022-10-26	Tenancy Start Date	تاريخ نهاية مدّة الإيجار:	2027-10-25	Tenancy End Date
معلق بشرط	لا				Contract is conditional
طريقة دفع رسوم العقد:	المؤجر	Ejar Fees Paid By			

٢ بيانات المؤجّر / Lessor Data

نوع المنظمة:	التجارية	Organization Type	اسم الشّركة/المؤسّسة:	شركة تعدين الدولي العقارية شركة شخص واحد	Company name/Founder
رقم السّجل التّجاري:	1010896622	CR No.	الرقم الموحد	7010776792	Unified Number
جهة الإصدار:	-	Issued by	تاريخ السجل التجاري:	2017-10-04	CR Date

٣ بيانات ممثّل المؤجر / Lessor Representative Data

الاسم:	سلمان حسين بن يحيى معيدي				Name
الجنسيّة:	المملكة العربية السعودية	Nationality			
نوع الهويّة:	هوية وطنية	ID Type	رقم الهويّة:	1073134924	ID No.
رقم الجوّال:	+966556332153	Mobile No.	البريد الإلكتروني:	muaidis@mulkia.com.sa	Email
العنوان الوطني:					National Address
رقم سند التمثيل	441361636	نوع المستند Type	تاريخ الاصدار Issue Date	2022-10-04	تاريخ الانتهاء Expiry Date
				2025-08-31	

٤ بيانات المستأجر / Tenant Data

نوع المنظمة:	التجارية	Organization Type	اسم الشّركة/المؤسّسة:	شركة محمد يوسف ناغي للسيارات	Company name/Founder
رقم السّجل التّجاري:	4030065137	CR No.	الرقم الموحد	7009395323	Unified Number

مبلغ الإشراف الهندسي (لا يدخل ضمن القيمة الإجمالية لعقد الإيجار):	-	ريال لكل متر مربع من مساحة الوحدة الإيجارية	Engineering Supervision Fee (Not included in total contract amount):		
مبلغ تجهيز الوحدة الإيجارية (لا يدخل ضمن القيمة الإجمالية لعقد الإيجار):	-	ريال لكل متر مربع من مساحة الوحدة الإيجارية	Unit Finishing Fee (Not included in total contract amount):		
مبلغ العربون المُتفق عليه (يدخل ضمن القيمة الإجمالية لعقد الإيجار):	-		Retainer Fee (Included in total contract amount):		
الأجرة السّنوية للكهرباء:	-	Electricity Annual Amount:	الأجرة السّنوية للغاز:	-	Gas Annual Amount:
الأجرة السّنوية للمياه:	-	Water Annual Amount:			
الأجرة السنوية للخدمات العامة: (يدخل ضمن القيمة الإيجارية لعقد الإيجار)	0.0	General Services Amount:	والتي تشمل على:	-	General Services Included:
دورة سداد الايجار	سنوي	Rent payment cycle	عدد دفعات الإيجار:	5	Number of Rent Payments:
دفعة الإيجار الأولى: (تشمل العربون)	1380000.00	First rental payment: (Includes deposit)	مبلغ ضريبة القيمة المضافة على القيمة الإيجارية:	936000.00	VAT on rental value:
الرّقم المتسلسل No.	الرقم الضريبي Vat number	نوع الهوية ID Type	رقم الهوية أو السجل التجاري ID/CR Number		
1	310199293800003	رقم التسجيل	1010896622		
القيمة السّنوية للإيجار:	1200000.00	Annual Rent:			
اجمالي قيمة العقد:	7176000.00				Total Contract value
يشمل: القيمة الإيجارية، ومبلغ العربون، ومبلغ ضريبة القيمة المضافة -إن وجدت- وقيمة الخدمات العامة، والأجرة السنوية لـ(الغاز والكهرباء، والمياه والصرف الصحي إذا حُددت كمبالغ ثابتة) .					
طرق الدفع المعتمدة	الدفع عن طريق الوسيط العقاري/المؤجر أو الدفع إلكترونيا من خلال قنوات الدفع المتاحة				Approved payment methods

١٣ جدول سداد الدفعات / Rent Payments Schedule

الرّقم المتسلسل No.	قيمة الإيجار Rent value	ضريبة القيمة المضافة VAT	قيمة المبالغ الثابتة Services	إجمالي القيمة Total value	تاريخ الإصدار (م) Issued Date(AD)	تاريخ الاستحقاق (م) Due Date(AD)	تاريخ الإصدار (هـ) Issued Date(AH)	تاريخ الاستحقاق (هـ) Due Date(AH)
1	1200000.00	180000.00	0.00	1380000.00	2022-10-26	2022-11-05	1444-04-01	1444-04-11
2	1200000.00	180000.00	0.00	1380000.00	2023-10-26	2023-11-05	1445-04-11	1445-04-21
3	1200000.00	180000.00	0.00	1380000.00	2024-10-26	2024-11-05	1446-04-23	1446-05-03
4	1320000.00	198000.00	0.00	1518000.00	2025-10-26	2025-11-05	1447-05-04	1447-05-14
5	1320000.00	198000.00	0.00	1518000.00	2026-10-26	2026-11-05	1448-05-15	1448-05-25

قيمة إيجارية متغيرة سنوياً: نعم

السنة الأولى	السنة الثانية	السنة الثالثة	السنة الرابعة	السنة الخامسة
0	0	0	+10%	+10%

١٤ التزامات الطرفين / Parties Obligations

يتم تحديد الطرف الذي يتحمل الالتزامات التالية بالاختيار بين (المستأجر / المؤجر)

تحول التزامات الأطراف بعد تحديدها إلى المادة الخامسة تحت (التزامات المؤجر / التزامات المستأجر / أحكام عامة)

١٥ مواد العقد / Contract Terms

المادة الأولى: البيانات السابقة على إلتزامات الأطراف

تعد البيانات السابقة على إلتزامات الأطراف والمحددة في البنود من (1-14) جزء لا يتجزأ من هذا العقد ومفسرة ومكملة له.

المادة الثانية: محل العقد

اتفق المؤجر والمستأجر بموجب هذا العقد على تأجير الوحدة الإيجارية المحددة بالبند رقم(٩) وفقا للشروط والأحكام والإلتزامات المنصوص عليها في هذا العقد. ويقر المستأجر بمعاينته للوحدة الإيجارية، وقبوله للتعاقد حسب الأوصاف المذكورة، وأنها صالحة للنشاط التجاري المتفق عليه في البند رقم (10).

المادة الثالثة: مدة الإيجار وتجديد العقد

٣-١ مدّة هذا العقد (1825) يومًا تبدأ من تاريخ 1444-04-01 هـ الموافق 2022-10-26 م، وتنتهي بتاريخ 1449-05-25 هـ الموافق 2027-10-25 م. وفي حال وجود اختلاف بين التاريخين الهجري والميلادي، يُعمل بالتاريخ الميلادي في جميع بنود العقد.

٣-٢ تنتهي مدّة الإيجار مع انتهاء مدّة العقد. وإذا رغب الطّرفان بالتّجديد، فتتمّ كتابة عقد جديد يتّفق عليه الطّرفان.

المادة الرابعة: الأجرة

إجمالي قيمة العقد (7176000.00) ريال سعودي، يلتزم المستأجر بدفعها للمؤجر حسب ما هو مذكور في البند رقم (١٢) من هذا العقد وكما هو مجدول في البند (١٣) من هذا العقد.

المادة الخامسة: الإلتزامات تنقسم الى التزامات المؤجر / التزامات المستأجر/ أحكام عامه) بعد تحديدها في (البند 12)

٥-١ التزامات المستأجر

٥-١-١ يلتزم المستأجر بدفع قيمة الأجرة في المواعيد المتّفق عليها.

٥-١-٢ يلتزم المستأجر بالتقيد بمساحة ومواصفات اللوحة الخاصة بالوحدة الإيجارية والمحددة في البند (9) من هذا العقد.

٥-١-٣ يلتزم المستأجر أن يفتتح ويباشر نشاطه التجاري خلال مدة لا تتجاوز (30) يوماً من تاريخ العقد وفي حالة انتهاء هذه المدة دون افتتاح الوحدة الإيجارية وبدء النشاط التجاري وبعد عدم تجاوبه مع أشعار المؤجر خلال (30) يوماً فيحق للمؤجر فسخ العقد من جهته دون الحاجة إلى إنذار أو حكم قضائي ويحق للمؤجر حينها تأجير الوحدة الإيجارية للغير مع المحافظة على حقوق المستأجر بالمطالبة بباقي قيمة العقد المدفوعة بعد خصم العربون والسعي وقيمة الإيجار ومصاريف الخدمات العامة من تاريخ بداية الإيجار إلى تاريخ الفسخ والإخلاء.

٥-١-٤ يلتزم المستأجر بتسليم الوحدات الإيجارية للمؤجر عند انتهاء مدة إيجار هذا العقد.

٥-١-٥ يلتزم المستأجر باستعمال الوحدات الإيجارية محل هذا العقد الاستعمال المعتاد له وطبقا للأنظمة والأعراف والتقاليد المرعية في المملكة العربية السعودية، وتحمل جميع الجزاءات التي قد تفرض عليه من الجهات المختصة.

٥-١-٦ يلتزم المستأجر بالمحافظة على الأجزاء والمرافق المشتركة التابعة للعقار المشتمل على الوحدات الإيجارية المؤجرة مثل دورات المياه المشتركة والأسطح ومخارج الطوارئ والمصاعد والسلالم والممرات وغيرها، وأن يستعملها استعمالا صالحًا للغرض المخصص لها.

٥-١-٧ يلتزم المستأجر بجميع تكاليف الصيانة الاستهلاكية المعتادة المترتبة على الانتفاع بالوحدات الإيجارية فيما عدا أعمال الصيانة المفصلة في المادة السابقة.

٥-١-٨ الالتزام بدفع قيمة خدمات الكهرباء والمياه والغاز والخدمات الأخرى المتعلقة بالوحدات الإيجارية الموصوفة داخل فترة سريان هذا العقد بحسب ما تم الاتفاق عليه في البند(12) من هذا العقد.

٥-١-٩ يلتزم المستأجر باتخاذ الاحتياطات اللازمة لمنع تعرض الوحدة الإيجارية وكافة ملحقاتها والمتواجدين فيها سواء من تابعيه أو عملائه أو زائريه لأي ضرر كان بسبب من أسباب القوة القاهرة أو تانج عن انقطاع الكهرباء أو المياه أو أجهزة التكييف أو أي خلل بالتجهيزات الميكانيكية أو الكهربائية أو أي عملية احتيال أو نصب أو سرقة وخلافه.

٥-١-١٠ يلتزم المستأجر بالمحافظة على جميع التجهيزات الميكانيكية والكهربائية، ومراعاة الأحمال الكهربائية في المجمع وغيرها من التجهيزات التي وضعها المؤجر في الوحدة الإيجارية والعقار.

٥-١-١١ يلتزم المستأجر وموظفيه بعدم التدخين في الممرات وردهات العقار والتقيد بالتدخين في الأماكن المخصصة لذلك.

٥-١-١٢ يلتزم المستأجر بإلقاء المخلفات في المكان المخصص لذلك، وعدم رمي أي مواد صلبة أو زيوت في مجاري الصرف الصحي.

قيم للتقييم
QIAM VALUATION

الإدارة العامة

الرياض 11666 , طريق عثمان بن عفان , مبنى رقم 8484 , مكتب رقم6
info@qiam.com.sa www.qiam.com.sa +966 92 002 5832

تقرير تقييم عقاري

مقدم الى : صندوق ملكية عقارات الخليج ريت

مجمع التقنية التجاري
بلك 11

MULKIA INVESTMENT

إفادة

السادة : صندوق ملكية عقارات الخليج ريت المحترمين

الموضوع : تقرير تقييم مجمع التقنية التجاري - بلك 11

نحن شركة قيم للتقييم العقاري نتقدم لكم بخالص الشكر والتقدير على اختياركم لنا ومنحكم ثقتكم الغالية لتقييم العقار الواقع في مدينة **الرياض** حي **الفيصلية** بموجب التكليف الصادر منكم بتاريخ **2024/12/08م** 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 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 لعقار مجمع التقنية التجاري **بلك 11** لغرض التقييم الدوري لأصول الصندوق وعلى وضعها الراهن بتاريخ التقدير **31 / 12 / 2024م**، **بمبلغ وقدره فقط (23,359,000) ثلاثة وعشرون مليون وثلاثمائة وتسعة وخمسون ألف ريال سعودي.**

مع خالص الشكر والتقدير ،،،

اعتمد هذا التقرير المدير التنفيذي إسماعيل محمد الدبيخي
بموجب رخصة رقم / 1210000052 تاريخ 10 / 10 / 1443 هـ

قيم للتقييم
QIAM VALUATION
C.R: 1010927632

رمز إيداع تقرير التقييم
لدى الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين

قيم للتقييم
QIAM VALUATION

قائمة المحتويات

01 الفرضيات والقيود المحددة للتقرير

02 نطاق العمل

03 نظرة عامة على الاقتصاد والقطاع العقاري بالمملكة العربية السعودية

04 دراسات الموقع

05 التقييم

06 تقدير القيمة

07 ملاحق

الفرضيات و القيود المحددة للتقرير

The specific assumptions and limitations of the report

الفرضيات والقيود المحددة

- لا تتحمل شركتنا أي مسؤولية إزاء أية معلومات يتم استلامها من العميل والتي من المفترض سلامتها وإمكانية الاعتماد عليها ، كما لا تقر شركتنا بدقة او اكتمال البيانات المتاحة ولا تعبر عن رأيها ولم تقم بعرض اي نوع من الضمانات لدقة البيانات أو اكتمالها إلا فيما أشارت إليه بوضوح في هذا التقرير.

.

- المعلومات المقدمة بواسطة جهات أخرى خصوصا فيما يتعلق بالتخطيط وامتلاك الأرض والاستئجار وغيرها والتي أسس عليها كل هذا التقرير أو جزء منه اعتبرت موثوق بها، ولكن لم يتم تأكيد صحتها جميعهخا 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.

- إن مسؤولية الشركة فيما يتعلق بالتقرير والتقييم مقصورة على العميل وهو الجهة صاحبة التقييم ، بعض البيانات المطلوب لم تستلم من العميل وفي حال توفر أي معلومات مخفية يمكن أن تؤثر على قيمة العقار .

- تقر شركة قيم للتقييم بعدم وجود تعارض مصالح مع مديري الصندوق وملاك ومديري العقار ومستأجري العقار و كافة الأطراف المباشرين والغير مباشرين بكل ما يخص الصندوق.

- 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

- 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

.

- بناءً على الغرض من التقييم وهو (تقييم دوري لصندوق ملكية عقارات الخليج ريت) فقد تم التقييم على أساس القيمة (القيمة العادلة).

- 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 والصك) قائمة وسارية المفعول

- 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

- بناءً على نوع العقار وخصائصه وعلى الغرض من التقييم فقد تم تقييم العقار بأسلوب التكلفة (طريقة الاحلال) وإسلوب الدخل (التدفقات النقدية المخصومة).

- تم معاينة العقار ظاهريا ولم يتم فحص العقار إنشائيا أو يعتبر تقرير التقييم هذا صحيح فقط إذا كان يحمل ختم الشركة وتوقيع المقيمين المعتمدين بها

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

نطاق العمل

Scope of Worck

نطاق العمل معيار رقم 101

هوية المقيم العقاري	العميل (صاحب التقرير)	المستخدمين الاخرين
▪ إسماعيل محمد الدبيخي - عضو أساسي زميل فرع العقار - 1210000052 ▪ سالم بن محمد ال فائع - عضو أساسي زميل فرع العقار - 1210000013 ▪ تركي سعيد الوادعي- عضو منتسب فرع العقار - 1210002981	صندوق ملكية عقارات الخليج ريت	صندوق ملكية ريت - هيئة سوق المال
الغرض من التقييم	**أساس القيمة**	**فرضية القيمة**
تقييم دوري لاصول صندوق ملكية عقارات الخليج ريت	القيمة العادلة	الاستخدام الحالي
الأصل محل التقييم	**أسلوب التقييم**	**نوع التقرير بالنسبة للعميل**
مجمع التقنية التجاري - بلك 11	أسلوب الدخل (طريقة التدفقات النقدية المخصومة)	استثماري او استخدام وفي بعض الحالات يكون العقار جزء مستخدم من قبل العميل وجزء مستثمر وله اعتبارات خاصة)
تاريخ المعاينة	**تاريخ التقييم (القياس)**	**تاريخ اصدار التقرير**
09 / 12 / 2024م	31 / 12 / 2024م	04 / 02 / 2025م

نطاق بحث المقيم معيار رقم 102

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.

تعريف أساس القيمة

القيمة العادلة وهي السعر الذي سيتم إستلامه لبيع أصل أو الذي سيتم دفعه لنقل ألتزام في معاملة تتم في ظروف إعتيادية منتظمة بين المشاركين في السوق في تاريخ القياس. "(هذا التعريف مقتبس من المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية (13)) فقرة رقم 9. كما يعرفها المعيار IVS 104 أسس القيمة فقرة 90 ضمن أسس أخرى للقيمة عن التقييم لأغراض الإدراج في التقارير المالية.

نطاق العمل معيار رقم 101

عملة التقرير

الريال السعودي

وصف نوع التقرير

تقرير سردي تفصيلي يوضح منهجية وخطوات التقييم ونتائج التقييم ويشمل صور توضيحية لحدود للأصل موضع التقييم مع تفاصيل البيانات .

معايير التقييم المتبعة

تم تنفيذ جميع الأعمال وفقًا لنظام المقيمين المعتمدين واللائحة التنفيذية ذات الصلة بالتقييم العقاري الصادرة عن معايير التقييم المتبعة التي نشرتها مجلة الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين (تقييم) والنسخة الأخيرة من معايير التقييم والمقيمين الذين يلتزمون بمتطلباته وقد تخضع التقييمات للمتابعة من قبل هذه الجهات وتتضمن المراجعة تطابق.2020 التقييم مع متطلبات معايير التقييم الدولية لعام 2022 م

طبيعة ومصدر المعلومات

المعلومات الواردة بالتقرير صدرت من جهات رسمية أو مكاتب العقار بالمنطقة المستهدفة أو مكاتب متخصصة بالأبحاث و الدراسات وبالرجوع إلى قاعدة بيانات شركة قيم للتقييم.

الافتراضات المهمة والافتراضات الخاصة

لا تتحمل شركتنا أي مسؤولية إزاء أية معلومات يتم استلامها من العميل والتي من المفترض سلامتها وإمكانية الاعتماد عليها , كما لا تقر شركتنا بدقة او اكتمال البيانات المتاحة و لا تعبر عن رأيها ولم تقم بعرض اي نوع من الضمانات لدقة البيانات أو اكتمالها إلا فيما أشارت إليه بوضوح في هذا التقرير

قيود إستخدام التقرير

تعد عمليات التقييم والتقارير سرية للطرف الموجه ولمن يتم إحالتها إليه لغرض محدد مع عدم تحمل أي مسؤولية من اي نوع لأي طرف ثالث و لا يجوز نشر هذا التقرير كاملاً أو أي جزء منه أو الاشارة إليه في أي وثيقة أو بيان أو نشره دورية أو في اي 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 لاحقا .

مراحل العمل

Step 01

الاجتماع بالعميل وتحديد نطاق العمل بما يتضمنه من غرض التقييم وأساس القيمة والأطراف المعنية و تاريخ التقييم و أي افتراضات خاصة أو هامة بما يتضمن وضوح التكليف و المخرجات المتوقعة منه.

Step 02

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.

Step 03

القيام بجمع البيانات السوقية المكتبية والميدانية وتحليلها للوصول إلى معرفة اتجاهات السوق السابقة والحالية والمؤشرات السوقية التي سيتم الاعتماد عليها عند تطبيق طرق التقييم.

Step 04

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.

Step 05

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

المعيار 102 : الامتثال للمعايير وأعمال البحث والاستقصاء

- تم تنفيذ أعمال التقييم وفقا لمبدأ المعيار 102 المتمثل في الامتثال للمعايير وأعمال البحث والاستقصاء وذلك في البنود الأتية:
- يتناسب أساس القيمة (القيمة العادلة) مع غرض التقييم (تقييم دوري لصندوق ملكية عقارات الخليج ريت).
- 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 غرض التقييم.
- قيوده البحث والاستقصاء التي تم القيام بها تشير الى القيود في نطاق العمل مع تحليل كافة مدخلات التقييم المذكورة في التقرير.
- تم التأكد من موثقية 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	الصك	موثوق	تم التحقق من صحة الصكوك
	رخصة البناء	موثوق	تم التحقق من صحة رخصة البناء في منصة بلدي
	عقود الايجار	موثوق	تم الاطلاع على العقود موثقة من منصة ايجار
السوق	أسعار المتر التجاري	موثوق	بناء على مسح السوق - المقابلات المباشرة - مكاتب معتمدة في منطقة العقار - بيانات الشركة الداخلية
	الخبرة العملية للمكاتب العقار	موثوق	معتمدة بسجلات رسمية في منطقة العقار
	أستقلالية المصدر	موثوق	مصدر مستقل وخارجي عن الأصل محل التقييم

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

الامتثال للمعايير وأعمال البحث والاستقصاء

01

تتناسب أعال البحث والاستقصاء التي تجري في إطار مهمة التقييم وغرض التقييم وأساس القيمة.

02

وإجراء عمليات حسابية وإجراء تحليلاتهم تجميع الأدلة الكافية عن طريق وسائل، مثل: الزيارة الميدانية، والمعاينة، والاستفسارات وضمان تعزيز أعمال التقييم على نحو ملائم ومرفق الحكم المهني للتأكد من كفاية المعلومات التي تم الحصول عليها والتي تفي بغرض التقييم.

03

في حال وجود قيود على البحث والاستقصاء الذي يقوم به المُقيّم لا تمكنه من تقييم المدخلات والفرضيات بشكل كاف تم توضيحها في الفرضيات الخاصة.

04

الاخذ في الحسبان مدى موثوقية المعلومات حتى لا تؤثر سلبًا على مصداقية رأي التقييم. وتم النظر في المدخلات المهمة المقدمة للمُقيّم (من العميل او من ينوب عنه) والبحث فيها وإثباتها.

05

النظر في مصداقية وموثوقية المعلومات المقدمة
تم الأخذ الأمور التالية في عين الاعتبار:
الغرض من التقييم.
أهمية المعلومات بالنسبة لنتيجة التقييم.
الخبرة العملية للمصدر فيما يتعلق بموضوع التقييم.
هل المصدر مستقلٌ عن الأصل محل التقييم أو المستفيد منه

06

سجيل كلّ من غرض التقييم، وأساس القيمة، ونطاق وحدود البحث والاستقصاء، ومصادر المعلومات التي يمكن الاعتماد عليها في نطاق العمل، والتي يجب إيصالها لكافة أطراف مهمة التقييم

الإطار النظامي عن معايير التقييم الدولية (IVS 2022)

الإطار العام : مبادي التقييم المتعارف عليها والمفاهيم التي ينبغي أتباعها عند تطبيق هذه المعايير فيما يخص الموضوعية والحكم التقديري والكفاءة وإمكانية الخروج عن المعايير الفقرة (60.1 -60.2) الخروج عن المعايير هي الحالة التي يجب فيها الإمتثال لمتطلب قاوني أو تشريعي أو تنظيمي يختلف عن بعض المتطلبات المذكورة في التقارير

60.3 تسمح بعض مؤسسات التقييم المهنية أو اللوائح التنظيمية بالإجراءات التي تخرج عن معايير التقييم الدولية وفي مثل هذه الظروف باستثناء ماورد وصفه في الفقرتين 60.1 و60.2 فلن يكون التقييم الناتج عن ذلك ممتثلاً للمعايير

المعايير العامة - معيار 101 نطاق العمل فقرة 20: التأكيد على أن التقييم سيعد وفقاً لمعايير التقييم الدولية وأن المقيم سيقدر مدى ملاءمة كافة المدخلات المهمة : يجب ذكر حالات الخروج عن معايير التقييم الدولية وطبيعتها

ملاحظة:

يعتبر تقييم العقارات بغرض تقييم إعداد التقارير المالية من ضمن حالات الخروج النظامي عن معايير التقييم الدولية وذلك لإستيفاء بعض المتطلبات لغرض التقييم المعني.

العقارات والعقارات الإستثمارية في إعداد التقارير المالية

توضيح الفرق بين العقارات والعقارات الأستثمارية في القوائم المالية

العقارات الإستثمارية في القوائم المالية	عرف المعيار الدولي للمحاسبة رقم 40 " العقارات الإستثمارية " IAS40 العقار الإستثماري على أنه أي عقار (أرض أو مبنى - أو جزء من مبنى - أو كلاهما) محتفظ به (من قبل المالك أو من قبل المستأجر على أنه أصل حق أستخدام) لكسب إيرادات الأيجار أو لإنماء رأس المال أو لكليهما ، وليس : -لإستخدامه في نتاج أو توريد سلع أو تقديم خدمات أو لأغراض إدارية أو - لبيعه في السياق العادي للأعمال	**العقارات المشمولة في بند العقارات والالات والمعدات في القوائم المالية**	عرف المعيار الدولي للمحاسبة رقم 16"العقارات والالات والمعدات "IFRS16 بأنها هي البنود الملموسة التي : - يحتفظ بها لأستخدامها في أنتاج أو توريد السلع أو الخدمات أو التي يحتفظ بها لتأجيرها للغير(بأستثناء العقارات الإستمارية) أو لإستخدامها في أغراض إدارية - يتوقع أستخدامها خلال أكثر من فترة واحدة

دراسات الموقع

Site Studies

تحليل المخاطر المرتبطة بالعقار

نقاط القوة:

- موقع العقار بمنطقة الصناعة والتخزين بالقرب من الطريق الدائري الشرقي ..
- قرب الموقع من الطرق المحورية الرئيسية والتي تربطه بأنحاء مدينة الرياض مثل **(طريق الدائري الشرقي ، طريق الدائري الجنوبي).**
- قرب الموقع من مراكز تجارة التخزين والصناعة بمدينة الرياض .

نقاط الضعف:

- تغيير انظمة البناء في منطقة العقار ..

الفرص :

- الاستفادة من قرب موقع العقار من مراكز الاعمال والوزارات والمواقع الاثرية والفعاليات
- ندرة المشاريع السكنية والفندقية والإدارية المميزة التي تلبي حاجة السوق بمنطقة العقار .

التحديات:

- تسعى لتطوير يلائم اقتصاد المملكة وتوجهه نحو الأسواق العالمية .
- التخلص من جميع أنواع المخاطر التي تهدد منطقة العقار .
- تحقيق الإيرادات هو العامل الأساسي في تقدير قيمة العقار .

بيانات الملكية

➢ بيانات صك الملكية

اسم المالك	رقم الصك	تاريخ الصك	نوع الملكية
شركة تمدين الأولى العقارية	793010004587	12 /11/ 1442 هـ	مرهون

➢ الموقع- رقم القطعة - رقم المخطط - مساحة الأرض:

المدينة - الحي	رقم القطعة	رقم المخطط	مساحة الارض
الرياض - الفيصلية	من قطعة 508 حتى قطعة 521	3251	7341.13 متر مربع

➢ الحدود والاطوال:

الحدود و الاطوال							
الحد الشمالي	طول الحد	الحد الجنوبي	طول الحد	الحد الشرقي	طول الحد	الحد الغربي	طول الحد
شارع عرض 20م	151.47	شارع عرض 20	141.58	شارع عرض 25م	50	شارع عرض 25م	50.8

الافتراضات الخاصة بملكية العقار

لأغراض هذا التقرير افترضنا وجود ملكية جيدة وسارية وخالية من أي عوائق كما ان العقار مرهون لصالح شركة الراجحي للتطوير المحدودة

بيانات العقار والخدمات المتوفرة بمنطقة العقار

بيانات العقار

المدينة	الرياض	**حي**	الفيصلية
شارع	غير مسمى	**نوع العقار**	صناعي ورش
رقم المخطط	3251	**رقم القطعة**	من 508 حتى 522
مساحة الارض	7341.13 متر مربع	**مساحة المباني**	5733 متر مربع

الخدمات والمرافق المتوفرة بمنطقة العقار

شبكة الكهرباء	شبكة الهاتف	شبكة المياه	شبكة الصرف الصحي
✓	✓	✓	✓
شبكة تصريف مياه الامطار	مساجد	مستوصف	حديقة
✓	✓	✓	✓
أسواق عامة	دفاع مدني	مركز شرطة	مستشفى
✓	✓	✓	✓
فنادق	محطة وقود	مدارس	مراكز حكومية
✓	✓	✓	✓

العوامل المؤثرة على العقار

الوصف	محددات التأثير	عنصر التأثير
نظرة عامة على المنطقة	أهمية المنطقة	يقع العقار جنوب مدينة الرياض بحي الفيصلية مع سهولة وصول لطريق الدائري الشرقي
العوامل الطبيعية (البيئية)	تضاريس الأرض	مستوية
	التلوث	لا يوجد
العوامل التخطيطية (العمرانية)	الموقع من المدينة	جنوب المدينة
	البنية التحتية	مكتملة
	تجهيزات البلدية	مكتملة
	خصائص الأرض	منتظمة الاضلاع والاطوال
أنظمة البناء	استخدام الأرض	تجاري - صناعي
	نسبة البناء - عدد الأدوار	70% - دورين
عوامل اقتصادية	العرض والطلب	متوسط
	أسعار الأراضي	متوسطة
عوامل قانونية	العجز والتعديات على العقار	لا يوجد

وصف العقار

- تم تحديد مساحة مسطحات البناء بناء على **(رخصة البناء).**
- تم تحديد عمر العقار ب **(10)**سنة بناء على **(رخصة البناء).**
- رقم رخصة البناء **10149 / 1432** بتاريخ **01 / 06 / 1432 هـ**
- حالة العقار في تاريخ التقييم **(2024/12/31)**
- عند معاينة العقار تبين لنا أنه عبارة عن **(ورشة سيارات)**, مفصلة علىالنحو التالي:

مكونات المبنى

#	الدور	المساحة (م2)	الاستخدام
1	دور ارضي	5733	ورشة صيانة سيارات

وصف العقار

التشطيبات الداخلية

الارضيات	تكسية الجدران	الاسقف	الابواب
صبة ابوكسي - بلاط	دهان - هنجر حديد	هنجر حديد	حديد سحب
نوع العزل	**السلالم**	**الأطقم الصحية**	**النوافذ**
حراري - مائي	---	---	---

التشطيبات الخارجية

الارضيات	الأبواب	المرافق	الواجهات
اسفلت	زجاج سكريت كهربائي - حديد سحب	----	هنجر حديد

الأنظمة الكهرو ميكانيكية والتكييف

نظام تغذية المياه	الاضاءة	التمديدات والمخارج الكهربائية	المصاعد	التكييف
نظام مضخات كهربائية اتوماتيكية	ذو جودة عالية موفر للطاقة	ذو جودة عالية	-	مركزي

أنظمة الامن و السلامة - مرافق أخرى

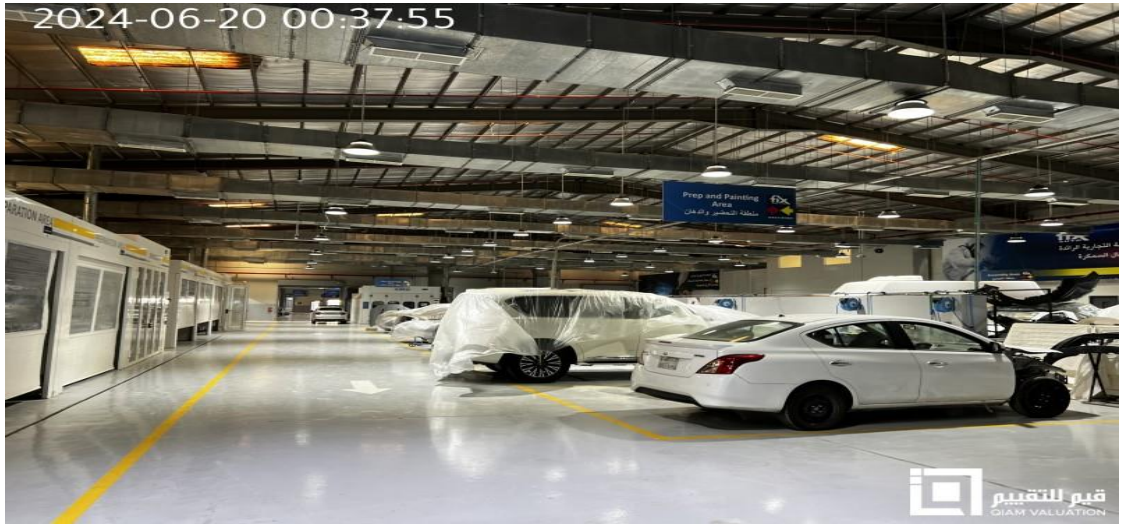
أنظمة أمنية	أنظمة انذار واطفاء الحرائق	مواقف السيارات	مرافق
كاميرات مراقبة داخلية وخارجية	أنظمة استشعار الحرائق - خراطيم إطفاء الحرائق	خارجية	لايوجد

موقع العقار

يقع العقار بمدينة : **الرياض** حي : **الفيصلية** شارع : **غير مسمى**

احداثيات الموقع	46.796821	E :	24.639196	N :

مسح فوتوغرافي للعقار



التقييم

Evaluation

أساليب التقييم

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 هنا عوامل متعلقة بالوقت, أو الإزعاج أو المخاطرأو أي عوامل أخر متعلقة. ويقدم الأسلوب مؤشرًا للقيمة عن طريق حساب التكلفة الحالية لاحال أو إعادة إنتاج الأصل, ومن ثم خصم الإهاك المادي وجميع أشكال التقادم الأخر.

أسلوب الدخل

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

أسلوب السوق

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

أساليب التقييم المستخدمة

➢ أسلوب السوق (معيار 105)

هي طريقة تقدير قيمة عقار أو أملاك عقارية بالاعتماد على المقارنة السوقية بين العقار محل التقييم والعقارات المشابهة الموجودة في نفس منطقة العقار والتي تم بيعها حديثا. ويتم استخلاص مؤشر القيمة للعقار محل التقييم من خلال تطبيق وحدات مقارنة مناسبة والقيام بتعديلات وعمليات تسوية على أسعار بيع العقارات المشابهة بناء على عناصر المقارنة .

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

- تم بيع الأصل محل التقييم مؤخرًا في معاملة مناسبة لأساس القيمة.
- أن يكون الأصل محل التقييم أو أصول مشابهة له يتم تداولها بنشاط في سوق مفتوح.
- توجد معاملات متكررة أو حديثة لأصول مشابهة يمكن ملاحظتها.

الخطوات الرئيسة في طريقة المعاملات المقارنة هي كما يلي:

- تحديد وحدات المقارنة التي يستخدمها المشاركون في السوق ذات الصلة.
- تحديد المعاملات المقارنة المتعلقة وحساب مقاييس التقييم الرئيسة لتلك المعاملات.
- إجراء تحليل مقارن متسق لأوجه التشابه والاختلاف النوعية والكمية بين الأصول المقارنة والأصل محل التقييم.
- إجراء التعديلات اللازمة إن وجدت على مقاييس التقييم لتعكس الفروق بين الأصل محل التقييم والأصول المقارنة.
- تطبيق مقاييس التقييم المعدلة على الأصل محل التقييم.
- تتم التسوية بين مؤشرات القيمة إذا تم استخدام أكثر من مقياس للتقييم.

➢ أسلوب التكلفة (معيار 105)

هو طريقة تقييم تقوم بحساب القيمة الرأسمالية او السوقية لعقار ما بجمع قيمة أرض العقار مع قيمة المباني المقامة على الموقع.

ينبغي أن يطبق أسلوب التكلفة ويعطى الأولوية/وزن مهم في الحالات التالية:

- عندما يتمكن المشارك من إعادة إنتاج الأصل بنفس خصائص الأصل محل التقييم، دون قيود تنظيمية أو قانونية، وأن يتم إنتاج الأصل بسرعة كافية بحيث لا يضطر المشارك إلى دفع مبلغ إضافي لاستخدام الأصل فورًا.
- ا ينتج الأصل الدخل بطريقة مباشرة، والطبيعة الفريدة للأصل تجعل استخدام أسلوبي الدخل والسوق غير مجدي.
- يعتمد أساس القيمة المستخدمة على تكلفة الاحلال، مثل: قيمة الاحلال.

الطريقة المستخدمة من أسلوب التكلفة:

أ. طريقة تكلفة الاحلال: وهي طريقة الوصول إلى القيمة عن طريق حساب تكلفة أصل مماثل

طريقة تقدير قيمة المباني بطريقة القسط الثابت

- طريقة القسط الثابت : يتم حساب طريقة القسط الثابت بالقانون (العمر الحالي للمبنى / العمر الافتراضي)

➢ أسلوب الدخل (معيار 105)

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

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

.أ. عندما تكون قدرة الأصل على توليد الدخل هو العنصر الأساسي الذي يؤثر على القيمة من وجهة نظر المشاركين في السوق.

.ب. تتوفر توقعات معقولةً لمبلغ الإيرادات المستقبلية للأصل محل التقييم وتوقيتها ولكن لا يوجد سو عدد قليل من المقارنات السوقية ذات الصلة إن وجدت.

طرق أسلوب الدخل:

طريقة التدفقات النقدية المخصومة (DCF):

هي طريقة مالية لتقدير قيمة اصل مالي او حقيقي ويتم استخلاص مؤشر القيمة من خلال حساب القيمة الحالية للتدفقات النقدية المستقبلية و يتم تطبيق طريقة
التدفقات النقدية المخصومة لتقييم عقار او أملاك عقارية تدر دخلا بالاعتماد على توقع الدخل المستقبلي للعقار محل التقييم ويتم استخلاص مؤشر القيمة للعقار

.من خلال حساب القيمة الحالية لصافي الدخل التشغيلي او صافي القيمة الايجارية المتوقعة للعقار.

طريقة الرسملة المباشرة:

يتم تطبيق طريقة الرسملة المباشرة في حال ان صافي القيمة الايجار 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.

طرق التقييم المستخدمة - التسلسل الهرمي للقيمة العادلة

طرق التقييم المستخدمة:

أساليب التقييم	أسلوب السوق	أسلوب التكلفة	أسلوب الدخل
الأسلوب المستخدم	**بشكل مساعد**	**بشكل مساعد**	**بشكل أساسي**
طرق التقييم المستخدمة	المقارنات المشابهة	تكلفة الاحلال	التدفقات النقدية المخصومة
أسباب الاستخدام / عدم الاستخدام	لمعرفة أسعار السوق للأراضي والوحدات	العقار عبارة عن مبنى تجاري فندقي	العقار مدر للدخل

التسلسل الهرمي:

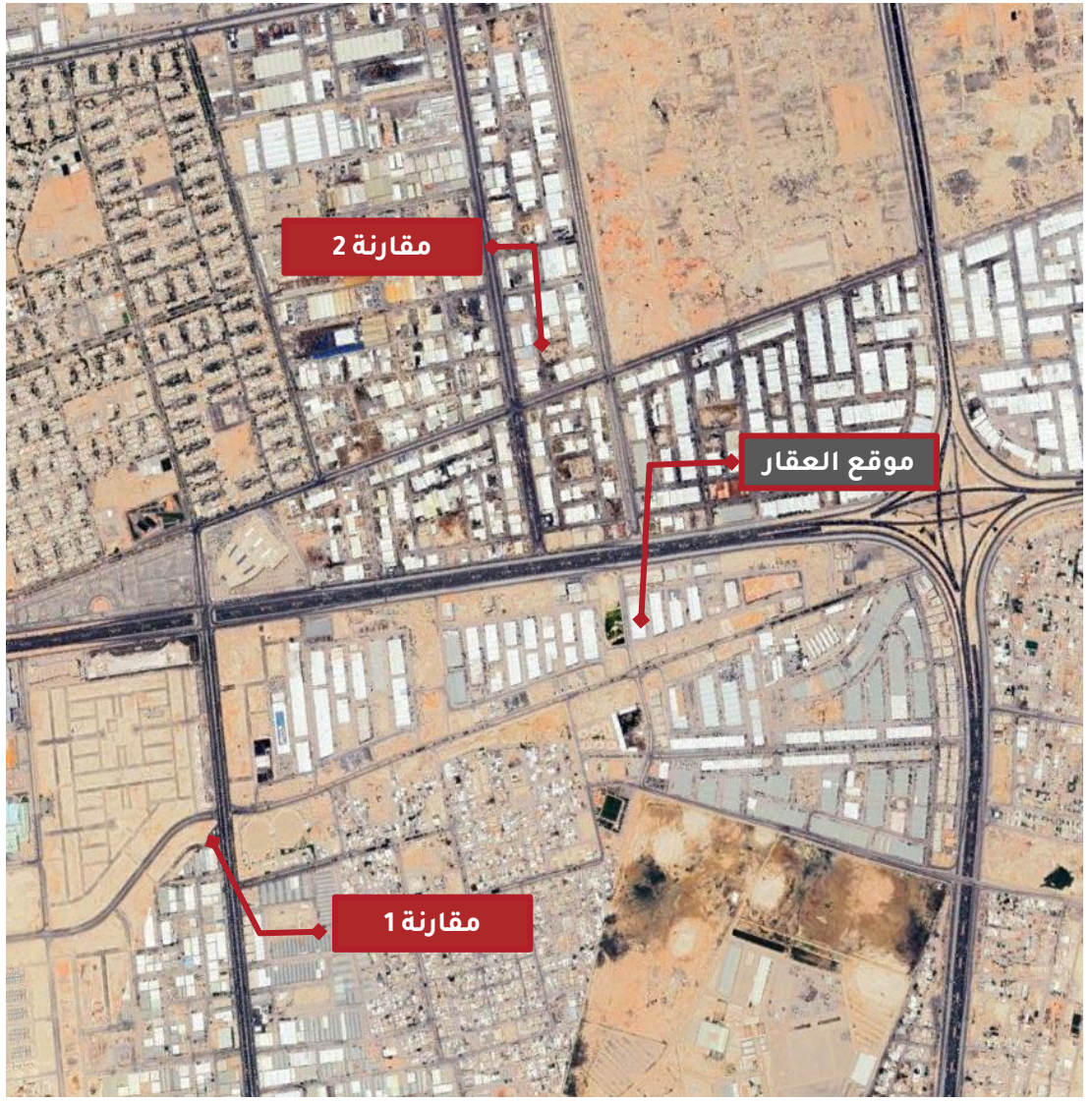
التسلسل الهرمي للقيمة العادلة هو الذي يصنف مدخلات أساليب التقييم المستخدمة لقياس القيمة العادلة إلى ثلاث مستويات وهي كالتالي:

المستوى	التوضيح	بيان المدخلات	التصنيف	مصدرها	الحكم والتوثيق
الأول	هي الأسعار المعلنة (غير المعدلة) في أسواق نشطة للأصول أو الإلتزامات المطابقة الممكن الوصول إليها في تاريخ القياس وتعطى الأولية	----	----	----	----
الثاني	هي المدخلات بخلاف الأسعار المعلنة الواقعة ضمن المستوى الأول والتي يمكن رصدها للأصل أو الإلتزام سواء بشكل مباشر أو غير مباشر	العروض السكنية والسكنية تجارية في منطقة العقار	تصنف ضمن المستوى الثاني	مكاتب عقارية معتمدة في منطقة العقار	موثوقة حسب تحليل السوق المشابهة والتأكد منها بعد بحث وتحليل السوق -والمقابلات المباشرة - وأرشيف الشركة الداخلي للمعاملات والصفقات
الثالث	هي المدخلات التي لايمكن رصدها وتعطى الأولية الأدني	----	----	----	----

تقدير القيمة

Estimated value

تقدير قيمة الارض - أسلوب السوق - طريقة المقارنات



تقييم الأرض حسب أسلوب السوق - طريقة المقارنة بالبيوع المشابهة

البند	العقارات المقارنة					
عوامل التسويات	العقار محل التقييم	العقار المقارن 1		العقار المقارن 2		
		القيمة	التسوية	القيمة	التسوية	
سعر المتر المربع	***	2,400		2,100		
الحالة	***	معروض		معروض		
تاريخ التقييم / العرض	2024	2024		2024		
ظروف السوق	***	%5.00-	120 -	%5.00-	105 -	
شروط التمويل	***	%0.00	-	%0.00	-	
قيمة ظروف السوق	***	(120.00)		(105.00)		
القيمة بعد التسويات الأولية	***	2,280		1,995		
المساحة (م2)	7341.13	1,373	%11-	1,446	%11-	
سهولة الوصول	عالي	عالي	%0	متوسط	%5	
موقع العقار	عالي	عالي	%0	متوسط	%5	
شكل الأرض	منتظمة	منتظمة	%0	منتظمة	%0	
منسوب الأرض	مستوية	مستوية	%0	مستوية	%0	
الاستخدام	صناعي	صناعي	%0	صناعي	%0	
الشوارع المحيطة	4	3	%5	2	%10	
الإجمالي		%6.00-		%9.00		
قيمة التسوية للمتر المربع		-137		180		
قيمة المتر النهائية بعد التسوية		2,143		2,175		
صافي متوسط قيمة المتر (ريال / المتر)		2,159				
القيمة السوقية للأرض (ريال سعودي)		15,848,582				

أفتراضات طريقة المقارنات المشابهة

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

الضبط النسبي للمساحة : جرت العادة ان ترويج مساحة أقل من الأرض يحقق قيمة أعلى مقارنة بالأرض الأكبر مساحة وأحيانا العكس ، وهنا تم أفتراض تخصيص نسبة 5% لكل مضاعف وقد تختلف النسبة حسب تقدير وخبرة المقيم العقاري بالأعتماد على حالة السوق العقاري وخبرة المقيم.

حالة وظروف السوق: غالبا 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 للعقارات المقارنة (عالي , متوسط ,منخفض) وعليه تم أفتراض نسبة 5% لكل مستوى .

موقع العقار : الموقع هو مكان تواجد العقار سواء كان على واجهة طريق أو صف ثاني أو له طريقين أو مدخلين وله تاثير مباشر وعالى على قيمة العقار ، ونصفها (عالي , متوسط ,منخفض) وعليه تم أفتراض نسبة 5% لكل مستوى .

شكل الأرض: من الخصائص المادية التي توثر على العقار هو شكل الأرض هل هي منتظمة أو غير منتظمة ، وهنا تم أفتراض نسب 5% .

الأستخدام: تمت مراعاة التخطيط الخاص بالعقار حيث انه تخطيط (سكني , تجاري مكتبي , زراعي , صناعي)للعقار محل التقييم والعقارات المقارنة ومن الممكن اشتمال العقار على اكثر من استخدام ، وعليه تم أفتراض نسبة 5% حسب تصنيف الاستخدام .

الشوارع المحيطة : يوثر الموقع على قيمة العقارات بصفة مباشرة أذا كان على شارع واحد أوشارعين وكذلك بمايوفره من أطلاله وتوفير مزايا مختلفة ، وهنا تم أفتراض نسبة 5% لكل شارع .

تقدير قيمة العقار - أسلوب التكلفة - طريقة الاحلال

البند	المسطح م2	ريال / م2	القيمة (ريال)
أولا : تكاليف البناء (التكاليف المباشرة)			
دور ارضي	5733	700	4,013,100
الإجمالي (ريال)	5,733		4,013,100
ثانيا :التكاليف الأخرى (الغير مباشرة)			
الرسوم المهنية	%2		80,262
شبكة المرافق	%2		80,262
تكاليف الإدارة	%2		80,262
تكاليف التمويل (0سنوات / 0%)	%0		-
ربحية المطور	%15		601,965
الإجمالي (ريال)			842,751
إجمالي تكلفة المباني (ريال)			4,855,851
ثالثا : تكلفة الإهلاك			
العمر الافتراضي للعقار (سنة)	سنة		30
العمر الحالي للعقار (سنة)	سنة		10
العمر المتبقي للعقار (سنة)	سنة		20
معدل الاهلاك	%		33
قيمة الاهلاك	ريال		1,618,617
قيمة المبنى النهائية (ريال)			3,237,234
رابعاً : قيمة العقار حسب أسلوب التكلفة			
القيمة النهائية للأرض (ريال)			15,848,582
القيمة النهائية للمباني (ريال)			3,237,234
القيمة السوقية للعقار حسب أسلوب التكلفة (ريال)			19,085,816
القيمة السوقية للعقار حسب أسلوب التكلفة بعد التقريب (ريال)			19,086,000

تحليل بيانات مسح السوق

نتائج مسح السوق - القيم الايجارية - الورش والمستودعات

#	المقارنة	المساحة م2	سعر التأجير للمتر
1	مستودع	2062	170
2	مستوع	2020	140
3	مستودع	1325	188
4	ورشة	1800	240
5	ورشة	1200	250

تحليل بيانات أفتراضات التقييم - طريقة الرسملة المباشرة

معدل العائد التشغيلي:

تحليل معدل الرسملة - طريقة الإستخلاص من السوق بالنظر الى نشاط السوق وتقارير شركة قيم للاستثمارات المشابهة وكذلك بالنظر للتقارير الاقتصادية الصادرة من بعض مراكز الدراسات ومن مركز معلومات شركة قيم للتقييم فقد تبين لنا أن العائد في المنطقة للمشاريع السكنية المشابهة يتراوح 7% -الى 8% وعليه فقد تم افتراض معدل العائد بمعدل7% كما يوجد العديد من العوامل التي تؤثر على معدل العائد تتمثل في موقع المبنى وعمرة وحالته ووضع المستأجرين ودرجة المخاطر المرتبطة بالسداد يتأثر معدل الرسملة بمعدلات الطلب والعرض لنفس النوع من العقارات.

الدخل التأجيري:

تم تحليل دخل العقار من خلال الاطلاع على العقد الخاص بالعقار وتم مقارنة ذلك بالسوق حيث ان القيمة الايجارية للعقار هو 1,579,050 ريال حتى نهاية العقد وفي نهاية العقد تم افتراض زيادة بنسبة نمو 15% لارتفاع القيمة الايجارية في منطقة العقار

معدل الخصم:

معدل الخصم (طريقة النموذج التراكمي)		
معدل عائد السندات الحكومية	4.94	صندوق تداول السعودية
معدل التضخم (متوسط السنة الحالية)	1.8	البنك المركزي السعودي
علاوة مخاطر السوق (الركود والأنتعاش)	1	حسب حالة وظروف السوق
علاوة المخاطر الخاصة (التكاليف الناتجة للعقار)	1.5	حسب حالة وظروق العقار
معدل الخصم بجميع جميع البيانات أعلاه	9.5	%

معدل الاشغار ومخاطر الائتمان :

نظرا ان العقار مؤجر بعقد واحد فقد تم افتراض معدل الاشغال بنسبة 100%

الافتراضات:

افتراضات طريقة خصم التدفقات النقدية			
إجمالي دخل العقار	1,579,050	معدل الخصم	%9.5
معدل الاشغال	%100	معدل الرسملة	%7
معدل المصاريف التشغيلية	%0	معدل النمو - من السنة الرابعة	%15

معدل المصاريف التشغيلية :

نظرا ان العقار مؤجر بعقد واحد مع الاخذ في الاعتبار تحمل المستأجر لجميع المصاريف والالتزامات الخاصة بالعقار فقد تم افتراض معدل المصاريف التشغيلية بنسبة 0%

تقدير القيمة السوقية - حسب طريقة التدفقات النقدية المخصومة

التدفقات النقدية - الداخلة		سنوات الاستثمار 2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	القيمة الاستردادية
		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	
قيمة النمو المتوقعة		%0.00	%0.00	%0.00	%15.00	%0.00	%0.00	%0.00	%0.00	%0.00	%0.00	
إجمالي القيمة الايجارية	1,579,050	1,579,050	1,579,050	1,579,050	1,815,908	1,815,908	1,815,908	1,815,908	1,815,908	1,815,908	1,815,908	
معدل الاشغال	%100	1,579,050	1,579,050	1,579,050	1,815,908	1,815,908	1,815,908	1,815,908	1,815,908	1,815,908	1,815,908	
إجمالي الدخل الفعلي		1,579,050	1,579,050	1,579,050	1,815,908	1,815,908	1,815,908	1,815,908	1,815,908	1,815,908	1,815,908	
ناقص معدل المصاريف التشغيلية	%0	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
صافي الدخل التشغيلي للمجمع (NOI)		1,579,050	1,579,050	1,579,050	1,815,908	1,815,908	1,815,908	1,815,908	1,815,908	1,815,908	1,815,908	
القيمة الاستردادية للمبني												
صافي التدفقات النقدية		1,579,050	1,579,050	1,579,050	1,815,908	1,815,908	1,815,908	1,815,908	1,815,908	1,815,908	1,815,908	
معامل الخصم		0.9132	0.8340	0.7617	0.6956	0.6352	0.5801	0.5298	0.4838	0.4418	0.4035	0.4035
القيمة الحالية للتدفقات النقدية		1,442,055	1,316,945	1,202,690	1,263,099	1,153,515	1,053,438	962,044	878,579	802,355	732,744	12,551,127
صافي القيمة الحالية للعقار												23,358,590

القيمة النهائية للعقار	23,358,590
القيمة النهائية للعقار (بعد التقريب)	23,359,000

القيمة النهائية للعقار

استنادا الى غرض التقييم وطبيعة العقار وخصائصه كونه عقار مبنى صناعي مؤجر بعقد واحد فإن تقييم العقار بأسلوب الدخل (الدفقات النقدية المخصومة) تعتبر أفضل طريقة لتقدير السعر في تاريخ القياس بتاريخ **2024/12/31** والتي تم التوصل اليها بأسلوب الدخل كأساس للقيمة العادلة للعقار محل التقييم وهي حسب الاتي :

السعر في تاريخ القياس رقماً (ريال سعودي)	السعر في تاريخ القياس كتابة (ريال سعودي)
23,359,000	ثلاثة وعشرون مليون وثلاثمائة وتسعة وخمسون ألف فقط لا غير

اعتمد هذا التقرير المدير التنفيذي
اسماعيل محمد الدبيخي

قيم للتقييم
QIAM VALUATION
C.R: 1010927632

فريق العمل

إسماعيل الدبيخي
مقيم عقاري أساسي زميل
عضوية رقم 1210000052

سالم محمد ال فائع
مقيم عقاري أساسي زميل
عضوية رقم 1210000013

تركي سعيد الوادعي
مقيم عقاري منتسب
عضوية رقم 1210002981

ملاحق

Attachments

المستندات المستلمة من العميل

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

رقم الصك: 793010004587
التاريـــــخ: 1442/11/12 هـ

صك رهـــن

الحمد لله وحده والصلاة والسلام على من لا نبي بعده، وبعد:
فإن قطعة الارض رقم 508 من المخطط رقم 3251 الواقع في حي الفيصلية بمدينة الرياض . و قطعة الارض رقم 509 من المخطط رقم 3251 الواقع في حي الفيصلية بمدينة الرياض . و قطعة الارض رقم 510 من المخطط رقم 3251 الواقع في حي الفيصلية بمدينة الرياض . و قطعة الارض رقم 511 من المخطط رقم 3251 الواقع في حي الفيصلية بمدينة الرياض . و قطعة الارض رقم 512 من المخطط رقم 3251 الواقع في حي الفيصلية بمدينة الرياض . و قطعة الارض رقم 513 من المخطط رقم 3251 الواقع في حي الفيصلية بمدينة الرياض . و قطعة الارض رقم 514 من المخطط رقم 3251 الواقع في حي الفيصلية بمدينة الرياض . و قطعة الارض رقم 515 من المخطط رقم 3251 الواقع في حي الفيصلية بمدينة الرياض . و قطعة الارض رقم 516 من المخطط رقم 3251 الواقع في حي الفيصلية بمدينة الرياض . و قطعة الارض رقم 517 من المخطط رقم 3251 الواقع في حي الفيصلية بمدينة الرياض . و قطعة الارض رقم 518 من المخطط رقم 3251 الواقع في حي الفيصلية بمدينة الرياض . و قطعة الارض رقم 519 من المخطط رقم 3251 الواقع في حي الفيصلية بمدينة الرياض . و قطعة الارض رقم 520 من المخطط رقم 3251 الواقع في حي الفيصلية بمدينة الرياض . و قطعة الارض رقم 521 من المخطط رقم 3251 الواقع في حي الفيصلية بمدينة الرياض ، وحدودها واطوالها :
شمالا: شارع عرض 20م بطول 151.47 مائة و واحد و خمسون متر و سبعة و اربعون سنتمتر
جنوبا: شارع عرض 20م بطول 141.58 مائة و واحد و اربعون متر و ثمانية و خمسون سنتمتر
شرقا: شارع عرض 25م بطول 50 خمسون متر
غربا: شارع عرض 25م بطول 50.8 خمسون متراً و ثمانون سنتمتراً
ومساحتها 7341.13 سبعةالاف و ثلاثمائة و واحد و اربعون متر مربعاً و ثلاثة عشر سنتمتراً مربعاً المملوكة لـ شركة تمدين الاولى العقارية بموجب سجل تجاري رقم 1010896622 بموجب الصك الصادر من الموثقين بالرياض6 برقم 393598002672 في 24 / 07 / 1442 قد تم رهنها وما أقيم أو سيقام عليها من بناء لصالح / شركة الراجحي للتطوير المحدودة بموجب سجل تجاري رقم 1010158249 ضمانا للوفاء بـ 7404732 فقط سبعة ملايين و أربعمائة و أربعة ألفاً و سبعمائة و اثنان و ثلاثون ريالاً سعودياً لا غير. تسدد على أقساط شهرية عددها 1 قيمة كل قسط 7404732 فقط سبعة ملايين و أربعمائة و أربعة ألفا و سبعمائة و اثنان و ثلاثون ريالاً سعودياً لا غير. تاريخ حلول القسط 1442/11/13 سبب الرهن : كضمان لما وجب عليهم من مستحقات مالية بمبلغ وقدره (7404732) لصالح شركة الراجحي للتطوير المحدودة حتى أن يكون السداد على قسط واحد بعد سبع سنوات، ودافع بتاريخ 2027-12-30م وفي حالة عدم السداد فللمرتهن بيع العقار بالقيمة التي تنتهي عندها الرغبات، واستيفاء مافي ذمة الراهن من مبلغ وما نقص يرجع فيه عليه بعد اكمال مايلزم شرعاً. وعليه جرى التصديق تحريراً في 1442 / 11 / 12 لاعتماده ،وصلى الله على نبينا محمد وآله وصحبه وسلم.

الختم الرسمي
الموثق
ابراهيم عمر محمد الحسين

الرقم التسلسلي: 2773

المملكة العربية السعودية
وزارة الشئون البلدية والقروية
أمانة منطقة الرياض

إدارة رخص البناء
رخصة بناء ورشة

رقم الرخصة: ١٤٣٢/١٠١٤٩
تاريخ الرخصة: ١٤٣٢٠٦٠٠١
تاريخ الإنتهاء: ١٤٣٥٠٦٠٠١
نوع الرخصة: إصدار

اسم المالك: شركة مجموعة عبد اللطيف العيسى المحدودة — الرخصة الفورية
رقم الإثبات: ١٠١٠١٤٠٥١٤ تاريخه: ١٤١١٠١٠١٧ مصدره:
رقم الصك: ٣١٠١٠٥٠١٣٢٠٩ تاريخه: ١٤٢٩٠٧٠٢٣
رقم القطعة: من٥٠٨الى٥٢١ رقم المخطط التنظيمي: ٣٢٥١
الشارع: رقم العقار:
الحي: حي الفيصليه نوع البناء: معدني
مساحة الأرض: ٧٣١٤,٠٧ م٢ محيط الأسوار: ٠ م/ط النطاق العمراني: مرحلة ١

الجهة	الحدود	الأبعاد	الإرتداد
شمال	شارع ٢٠	١٥١,٤٧	٤
شرق	شارع ٢٥	٥٠	٥
جنوب	شارع ٢٠	١٤١,٥٨	٤
غرب	شارع ٢٥	٥٠,٨	٥

مكونات البناء	عدد الوحدات	المساحة	الإستخدام
دور أرضي	١٠	٥٧٣٣,٠٠	ورشه

المكتب المصمم: سحاب للاستشارات الهندسية
رقم الترخيص: ١٣٠٢ رقم المشروع: ٣٨ رمز النظام: مناسيب الشوارع المحيطة: مستوى
سدد الرسوم مبلغ وقدره: ٤٥٩٧ ريال بموجب الإيصال رقم: ٣٢٠١٢١٨٢١٥ وتاريخ: ١٤٣٢٠٥٠٢٠ هـ

ملاحظات:
١-يتم مراجعة مكتب دار الرياض في إدارة رخص البناء بالأمانة قبل البدء بالتنفيذ.
٢-بموجب التقرير المساحي رقم ٢٣٧٠٧ وتاريخ ١٤٣٢٠٠٥٠٧ هـ الصادر من بلدية البطحاء الفرعية.
٣-بموجب محضر اللجنة المفوضة رقم ٤٩٤ بتاريخ ١٤٢٩٠٣٠١٦ هـ الخاص بالمستودعات والورش.
٤-يجب الا يقل مساحة الورشة الواحد بعد التجزئة عن ٢٠٠م٢.
٥-يجب الا يقل عرض الواجهة على الشارع عن ١٠م. ********

أمانة منطقة الرياض — بلدية البطحاء الفرعية

رئيس قسم الرخص: م/ المشهور محمد الطبيشي
مدير إدارة الرخص: م/ علي بن أحمد الدروي
مدير عام التخطيط العمراني: م/ مساعد ابراهيم المحيا
الختم الرسمي

أي كشط او شطب يلغي هذه الرخصة. يجب الإلتزام بالشروط الموضحة خلف الرخصة

المستندات المستلمة من العميل

العقد التجاري الموحد
Unified Commercial Contract

إيجار EJAR
الهيئة العامة للعقار REAL ESTATE GENERAL AUTHORITY

يعتبر هذا العقد عقدًا موثّقًا وسندًا تنفيذيًا بموجب قرار مجلس الوزراء رقم (١٣١) وتاريخ ١٤٣٥/٤/٣ هـ

١ بيانات العقد

رقم سجل العقد:	20983950069 / 1	Contract No.	نوع العقد:	جديد	Contract Type
تاريخ إبرام العقد:	2023-02-21	Contract Sealing Date	مكان إبرام العقد:	الرياض	Contract Sealing Location
تاريخ بداية مدّة الإيجار:	2023-01-01	Tenancy Start Date	تاريخ نهاية مدّة الإيجار:	2027-12-31	Tenancy End Date
معلق بشرط				لا	Contract is conditional
طريقة دفع رسوم العقد:	المؤجر	Ejar Fees Paid By			

٢ بيانات المؤجّر

نوع المنظمة:	التجارية	Organization Type	اسم الشركة/المؤسسة:	شركة تعدين الاولى العقارية شركة شخص واحد	Company name/Founder
رقم السّجل التّجاري:	1010896622	CR No.	الرقم الموحد	7010776792	Unified Number
جهة الإصدار:	-	Issued by	تاريخ السجل التجاري:	2017-10-04	CR Date

٣ بيانات مُمثّل المؤجر

الاسم:	سلمان حسين بن يحيى معيدي				Name
الجنسيّة:	المملكة العربية السعودية	Nationality			
نوع الهويّة:	هوية وطنية	ID Type	رقم الهويّة:	1073134924	ID No.
رقم الجوّال:	+966556332153	Mobile No.	البريد الإلكتروني:	muaidis@mulkia.com.sa	Email
العنوان الوطني:					National Address
رقم سند التمثيل Number	نوع المستند Type	تاريخ الاصدار Issue Date	تاريخ الانتهاء Expiry Date		
441361636	وكالة شرعية	2022-10-04	2025-08-31		

٤ بيانات المستأجر

نوع المنظمة:	التجارية	Organization Type	اسم الشركة/المؤسسة:	الشركة الخليجية للسيارات (شركة شخص واحد)	Company name/Founder

القيمة السّنوية للإيجار:	1579050.00	Annual Rent:
اجمالي قيمة العقد:	9079538.00	Total Contract value

يشمل: القيمة الإيجارية، ومبلغ العربون، ومبلغ ضريبة القيمة المضافة -إن وجدت- وقيمة الخدمات العامة، والأجرة السنوية لـ(الغاز والكهرباء، والمياه والصرف الصحي إذا حُددت كمبالغ ثابتة) .

طرق الدفع المعتمدة	الدفع عن طريق الوسيط العقاري/المؤجر أو الدفع إلكترونيا من خلال قنوات الدفع المتاحة	Approved payment methods

١٣ جدول سداد الدفعات — Rent Payments Schedule

الرقم المتسلسل No	قيمة الإيجار Rent value	ضريبة القيمة المضافة VAT	قيمة المبالغ الثابتة Services	إجمالي القيمة Total value	تاريخ الإصدار (م) Issued Date(AD)	تاريخ الاستحقاق (م) Due Date(AD)	تاريخ الإصدار (هـ) Issued Date(AH)	تاريخ الاستحقاق (هـ) Due Date(AH)
1	789525.00	118428.75	0.00	907953.00	2023-01-01	2023-01-11	1444-06-08	1444-06-18
2	789525.00	118428.75	0.00	907953.00	2023-07-01	2023-07-11	1444-12-13	1444-12-23
3	789525.00	118428.75	0.00	907953.00	2024-01-01	2024-01-11	1445-06-19	1445-06-29
4	789525.00	118428.75	0.00	907953.00	2024-07-01	2024-07-11	1445-12-25	1446-01-05
5	789525.00	118428.75	0.00	907953.00	2025-01-01	2025-01-11	1446-07-01	1446-07-11
6	789525.00	118428.75	0.00	907953.00	2025-07-01	2025-07-11	1447-01-06	1447-01-16
7	789525.00	118428.75	0.00	907953.00	2026-01-01	2026-01-11	1447-07-12	1447-07-22
8	789525.00	118428.75	0.00	907953.00	2026-07-01	2026-07-11	1448-01-16	1448-01-26
9	789525.00	118428.75	0.00	907953.00	2027-01-01	2027-01-11	1448-07-23	1448-08-03
10	789525.00	118428.75	0.00	907961.00	2027-07-01	2027-07-11	1449-01-26	1449-02-07

قيمة إيجارية متغيرة سنوياً: لا.

١٤ التزامات الطرفين — Parties Obligations

يتم تحديد الطرف الذي يتحمل الالتزامات التالية بالاختيار بين (المستأجر / المؤجر)
تحول التزامات الأطراف بعد تحديدها إلى المادة الخامسة تحت (التزامات المؤجر / التزامات المستأجر / أحكام عامة)

١٥ مواد العقد — Contract Terms

المادة الأولى: البيانات السابقة على إلتزامات الأطراف

تعد البيانات السابقة على إلتزامات الأطراف والمحددة في البنود من (1-14) جزءً لا يتجزأ من هذا العقد ومفسرة ومكملة له.

المادة الثانية: محل العقد

اتفق المؤجر والمستأجر بموجب هذا العقد على تأجير الوحدة الإيجارية المحددة بالبند رقم(٩) وفقا للشروط والأحكام والإلتزامات المنصوص عليها في هذا العقد. ويقر المستأجر بمعاينته للوحدة الإيجارية، وقبوله للتعاقد حسب الأوصاف المذكورة، وأنها صالحة للنشاط التجاري المتفق عليه في البند رقم (10).

المادة الثالثة: مدة الإيجار وتجديد العقد

٣-١ مدّة هذا العقد (1825) يومًا تبدأ من تاريخ 1444-06-08 هـ الموافق 2023-01-01 م، وتنتهي بتاريخ 1449-08-03 هـ الموافق 2027-12-31 م. وفي حال وجود اختلاف بين التاريخين الهجري والميلادي، يُعمل بالتاريخ الميلادي في جميع بنود العقد.

٣-٢ تنتهي مدّة الإيجار مع انتهاء مدّة العقد. وإذا رغب الطّرفان بالتّجديد، فتتمّ كتابة عقدٍ جديدٍ يتّفق عليه الطّرفان.

المادة الرابعة: الأجرة

إجمالي قيمة العقد (9079538.00) ريال سعودي. يلتزم المستأجر بدفعها للمؤجر بحسب ما هو مذكور في البند رقم (١٢) من هذا العقد وكما هو مجدول في البند (١٣) من هذا العقد.

قيم للتقييم
QIAM VALUATION

الإدارة العامة

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

+966 92 002 5832 www.qiam.com.sa info@qiam.com.sa

تقرير تقييم عقاري

مقدم الى : صندوق ملكية عقارات الخليج ريت

مجمع التقنية التجاري
بلك 24 و 25

MULKIA INVESTMENT

إفادة

السادة : صندوق ملكية عقارات الخليج ريت المحترمين

الموضوع : تقرير تقييم مجمع التقنية التجاري - بلك 24 و 25

نحن شركة قيم للتقييم العقاري نتقدم لكم بخالص الشكر والتقدير على اختياركم لنا ومنحكم ثقتكم الغالية لتقييم العقار الواقع في مدينة **الرياض** حي **الفيصلية** بموجب التكليف الصادر منكم بتاريخ**08 /12/ 2024م** 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 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 لعقار مجمع التقنية التجاري **بلك 24 و 25** لغرض التقييم الدوري لأصول الصندوق وعلى وضعها الراهن بتاريخ التقدير **31 / 12 / 2024م، بمبلغ وقدره فقط (37,073,000) سبعة وثلاثون مليون وثلاثة وسبعون ألف ريال سعودي.**

مع خالص الشكر والتقدير،،،

اعتمد هذا التقرير المدير التنفيذي إسماعيل محمد الدبيخي
بموجب رخصة رقم / 1210000052 تاريخ 10 / 10 / 1443 هـ

قيم للتقييم
QIAM VALUATION
C.R: 1010927632

رمز إيداع تقرير التقييم
لدى الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين

قيم للتقييم
QIAM VALUATION

قائمة المحتويات

01 الفرضيات والقيود المحددة للتقرير

02 نطاق العمل

03 نظرة عامة على الاقتصاد والقطاع العقاري بالمملكة العربية السعودية

04 دراسات الموقع

05 التقييم

06 تقدير القيمة

07 ملاحق

الفرضيات و القيود المحددة للتقرير

The specific assumptions and limitations of the report

الفرضيات والقيود المحددة

- لا تتحمل شركتنا أي مسؤولية إزاء أية معلومات يتم استلامها من العميل والتي من المفترض سلامتها وإمكانية الاعتماد عليها ، كما لا تقر شركتنا بدقة او اكتمال البيانات المتاحة ولا تعبر عن رأيها ولم تقم بعرض اي نوع من الضمانات لدقة البيانات أو اكتمالها إلا فيما أشارت إليه بوضوح في هذا التقرير.

.

- المعلومات المقدمة بواسطة جهات أخرى خصوصا فيما يتعلق بالتخطيط وامتلاك الأرض والاستئجار وغيرها والتي أسس عليها كل هذا التقرير أو جزء منه اعتبرت موثوق بها، ولكن لم يتم تأكيد صحتها جميعهخا 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.

- إن مسؤولية الشركة فيما يتعلق بالتقرير والتقييم مقصورة على العميل وهو الجهة صاحبة التقييم ، بعض البيانات المطلوب لم تستلم من العميل وفي حال توفر أي معلومات مخفية يمكن أن تؤثر على قيمة العقار .

- تقر شركة قيم للتقييم بعدم وجود تعارض مصالح مع مديري الصندوق وملاك ومديري العقار ومستأجري العقار و كافة الأطراف المباشرين والغير مباشرين بكل ما يخص الصندوق.

- 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

- 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

.

- بناءً على الغرض من التقييم وهو (تقييم دوري لصندوق ملكية عقارات الخليج ريت) فقد تم التقييم على أساس القيمة (القيمة العادلة).

- 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 والصك) قائمة وسارية المفعول

- 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

- بناءً على نوع العقار وخصائصه وعلى الغرض من التقييم فقد تم تقييم العقار بأسلوب التكلفة (طريقة الاحلال) وإسلوب الدخل (التدفقات النقدية المخصومة).

- تم معاينة العقار ظاهريا ولم يتم فحص العقار إنشائيا أو يعتبر تقرير التقييم هذا صحيح فقط إذا كان يحمل ختم الشركة وتوقيع المقيمين المعتمدين بها

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

نطاق العمل

Scope of Worck

نطاق العمل معيار رقم 101

هوية المقيم العقاري	العميل (صاحب التقرير)	المستخدمين الاخرين
▪ إسماعيل محمد الدبيخي - عضو أساسي زميل فرع العقار - 1210000052 ▪ سالم بن محمد ال فائع - عضو أساسي زميل فرع العقار - 1210000013 ▪ تركي سعيد الوادعي- عضو منتسب فرع العقار - 1210002981	صندوق ملكية عقارات الخليج ريت	صندوق ملكية ريت - هيئة سوق المال
الغرض من التقييم	**أساس القيمة**	**فرضية القيمة**
تقييم دوري لاصول صندوق ملكية عقارات الخليج ريت	القيمة العادلة	الاستخدام الحالي
الأصل محل التقييم	**أسلوب التقييم**	**نوع التقرير بالنسبة للعميل**
مجمع التقنية التجاري - بلك 24 و 25	أسلوب الدخل (طريقة التدفقات النقدية المخصومة)	استثماري او استخدام وفي بعض الحالات يكون العقار جزء مستخدم من قبل العميل وجزء مستثمر وله اعتبارات خاصة)
تاريخ المعاينة	**تاريخ التقييم (القياس)**	**تاريخ اصدار التقرير**
09 / 12 / 2024م	31 / 12 / 2024م	04 / 02 / 2025م

نطاق بحث المقيم معيار رقم 102

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.

تعريف أساس القيمة

القيمة العادلة وهي السعر الذي سيتم إستلامه لبيع أصل أو الذي سيتم دفعه لنقل ألتزام في معاملة تتم في ظروف إعتيادية منتظمة بين المشاركين في السوق في تاريخ القياس. "(هذا التعريف مقتبس من المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية (13)) فقرة رقم 9. كما يعرفها المعيار IVS 104 أسس القيمة فقرة 90 ضمن أسس أخرى للقيمة عن التقييم لأغراض الإدراج في التقارير المالية.

نطاق العمل معيار رقم 101

عملة التقرير

الريال السعودي

وصف نوع التقرير

تقرير سردي تفصيلي يوضح منهجية وخطوات التقييم ونتائج التقييم ويشمل صور توضيحية لحدود للأصل موضع التقييم مع تفاصيل البيانات .

معايير التقييم المتبعة

تم تنفيذ جميع الأعمال وفقًا لنظام المقيمين المعتمدين واللائحة التنفيذية ذات الصلة بالتقييم العقاري الصادرة عن معايير التقييم المتبعة التي نشرتها مجلة الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين (تقييم) والنسخة الأخيرة من معايير التقييم والمقيمين الذين يلتزمون بمتطلباته وقد تخضع التقييمات للمتابعة من قبل هذه الجهات وتتضمن المراجعة تطابق.2020 التقييم مع متطلبات معايير التقييم الدولية لعام 2022 م

طبيعة ومصدر المعلومات

المعلومات الواردة بالتقرير صدرت من جهات رسمية أو مكاتب العقار بالمنطقة المستهدفة أو مكاتب متخصصة بالأبحاث و الدراسات وبالرجوع إلى قاعدة بيانات شركة قيم للتقييم.

الافتراضات المهمة والافتراضات الخاصة

لا تتحمل شركتنا أي مسؤولية إزاء أية معلومات يتم استلامها من العميل والتي من المفترض سلامتها وإمكانية الاعتماد عليها , كما لا تقر شركتنا بدقة او اكتمال البيانات المتاحة و لا تعبر عن رأيها ولم تقم بعرض اي نوع من الضمانات لدقة البيانات أو اكتمالها إلا فيما أشارت إليه بوضوح في هذا التقرير

قيود إستخدام التقرير

تعد عمليات التقييم والتقارير سرية للطرف الموجه ولمن يتم إحالتها إليه لغرض محدد مع عدم تحمل أي مسؤولية من اي نوع لأي طرف ثالث و لا يجوز نشر هذا التقرير كاملاً أو أي جزء منه أو الاشارة إليه في أي وثيقة أو بيان أو نشره دورية أو في اي 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 لاحقا .

مراحل العمل

Step 01

الاجتماع بالعميل وتحديد نطاق العمل بما يتضمنه من غرض التقييم وأساس القيمة والأطراف المعنية و تاريخ التقييم و أي افتراضات خاصة أو هامة بما يتضمن وضوح التكليف و المخرجات المتوقعة منه.

Step 02

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.

Step 03

القيام بجمع البيانات السوقية المكتبية والميدانية وتحليلها للوصول إلى معرفة اتجاهات السوق السابقة والحالية والمؤشرات السوقية التي سيتم الاعتماد عليها عند تطبيق طرق التقييم.

Step 04

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.

Step 05

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

المعيار 102 : الامتثال للمعايير وأعمال البحث والاستقصاء

- تم تنفيذ أعمال التقييم وفقا لمبدأ المعيار 102 المتمثل في الامتثال للمعايير وأعمال البحث والاستقصاء وذلك في البنود الأتية:
- يتناسب أساس القيمة (القيمة العادلة) مع غرض التقييم (تقييم دوري لصندوق ملكية عقارات الخليج ريت).
- 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 غرض التقييم.
- قيوده البحث والاستقصاء التي تم القيام بها تشير الى القيود في نطاق العمل مع تحليل كافة مدخلات التقييم المذكورة في التقرير.
- تم التأكد من موثقية 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	الصك	موثوق	تم التحقق من صحة الصكوك
	رخصة البناء	موثوق	تم التحقق من صحة رخصة البناء في منصة بلدي
	عقود الايجار	موثوق	تم الاطلاع على العقود موثقة من منصة ايجار
السوق	أسعار المتر التجاري	موثوق	بناء على مسح السوق - المقابلات المباشرة - مكاتب معتمدة في منطقة العقار - بيانات الشركة الداخلية
	الخبرة العملية للمكاتب العقار	موثوق	معتمدة بسجلات رسمية في منطقة العقار
	أستقلالية المصدر	موثوق	مصدر مستقل وخارجي عن الأصل محل التقييم

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

الامتثال للمعايير وأعمال البحث والاستقصاء

01

تتناسب أعال البحث والاستقصاء التي تجري في إطار مهمة التقييم وغرض التقييم وأساس القيمة.

02

وإجراء عمليات حسابية وإجراء تحليلاتهم تجميع الأدلة الكافية عن طريق وسائل، مثل: الزيارة الميدانية، والمعاينة، والاستفسارات وضمان تعزيز أعمال التقييم على نحو ملائم ومرفق الحكم المهني للتأكد من كفاية المعلومات التي تم الحصول عليها والتي تفي بغرض التقييم.

03

في حال وجود قيود على البحث والاستقصاء الذي يقوم به المُقيّم لا تمكنه من تقييم المدخلات والفرضيات بشكل كاف تم توضيحها في الفرضيات الخاصة.

04

الاخذ في الحسبان مدى موثوقية المعلومات حتى لا تؤثر سلبًا على مصداقية رأي التقييم. وتم النظر في المدخلات المهمة المقدمة للمُقيّم (من العميل او من ينوب عنه) والبحث فيها وإثباتها.

05

النظر في مصداقية وموثوقية المعلومات المقدمة
تم الأخذ الأمور التالية في عين الاعتبار:
الغرض من التقييم.
أهمية المعلومات بالنسبة لنتيجة التقييم.
الخبرة العملية للمصدر فيما يتعلق بموضوع التقييم.
هل المصدر مستقلٌ عن الأصل محل التقييم أو المستفيد منه

06

سجيل كلّ من غرض التقييم، وأساس القيمة، ونطاق وحدود البحث والاستقصاء، ومصادر المعلومات التي يمكن الاعتماد عليها في نطاق العمل، والتي يجب إيصالها لكافة أطراف مهمة التقييم

الإطار النظامي عن معايير التقييم الدولية (IVS 2022)

الإطار العام : مبادي التقييم المتعارف عليها والمفاهيم التي ينبغي أتباعها عند تطبيق هذه المعايير فيما يخص الموضوعية والحكم التقديري والكفاءة وإمكانية الخروج عن المعايير الفقرة (60.1 -60.2) الخروج عن المعايير هي الحالة التي يجب فيها الإمتثال لمتطلب قاوني أو تشريعي أو تنظيمي يختلف عن بعض المتطلبات المذكورة في التقارير

60.3 تسمح بعض مؤسسات التقييم المهنية أو اللوائح التنظيمية بالإجراءات التي تخرج عن معايير التقييم الدولية وفي مثل هذه الظروف باستثناء ماورد وصفه في الفقرتين 60.1 و60.2 فلن يكون التقييم الناتج عن ذلك ممتثلاً للمعايير

المعايير العامة - معيار 101 نطاق العمل فقرة 20: التأكيد على أن التقييم سيعد وفقاً لمعايير التقييم الدولية وأن المقيم سيقدر مدى ملاءمة كافة المدخلات المهمة : يجب ذكر حالات الخروج عن معايير التقييم الدولية وطبيعتها

ملاحظة:

يعتبر تقييم العقارات بغرض تقييم إعداد التقارير المالية من ضمن حالات الخروج النظامي عن معايير التقييم الدولية وذلك لإستيفاء بعض المتطلبات لغرض التقييم المعني.

العقارات والعقارات الإستثمارية في إعداد التقارير المالية

توضيح الفرق بين العقارات والعقارات الأستثمارية في القوائم المالية

العقارات الإستثمارية في القوائم المالية	عرف المعيار الدولي للمحاسبة رقم 40 " العقارات الإستثمارية " IAS40 العقار الإستثماري على أنه أي عقار (أرض أو مبنى - أو جزء من مبنى - أو كلاهما) محتفظ به (من قبل المالك أو من قبل المستأجر على أنه أصل حق أستخدام) لكسب إيرادات الأيجار أو لإنماء رأس المال أو لكليهما ، وليس : -لإستخدامه في نتاج أو توريد سلع أو تقديم خدمات أو لأغراض إدارية أو - لبيعه في السياق العادي للأعمال	**العقارات المشمولة في بند العقارات والالات والمعدات في القوائم المالية**	عرف المعيار الدولي للمحاسبة رقم 16"العقارات والالات والمعدات "IFRS16 بأنها هي البنود الملموسة التي : - يحتفظ بها لأستخدامها في أنتاج أو توريد السلع أو الخدمات أو التي يحتفظ بها لتأجيرها للغير(بأستثناء العقارات الإستمارية) أو لإستخدامها في أغراض إدارية - يتوقع أستخدامها خلال أكثر من فترة واحدة

دراسات الموقع

Site Studies

تحليل المخاطر المرتبطة بالعقار

نقاط القوة:

- موقع العقار بمنطقة الصناعة والتخزين بالقرب من الطريق الدائري الشرقي ..
- قرب الموقع من الطرق المحورية الرئيسية والتي تربطه بأنحاء مدينة الرياض مثل **(طريق الدائري الشرقي ، طريق الدائري الجنوبي).**
- قرب الموقع من مراكز تجارة التخزين والصناعة بمدينة الرياض .

نقاط الضعف:

- تغيير انظمة البناء في منطقة العقار ..

الفرص :

- الاستفادة من قرب موقع العقار من مراكز الاعمال والوزارات والمواقع الاثرية والفعاليات
- ندرة المشاريع السكنية والفندقية والإدارية المميزة التي تلبي حاجة السوق بمنطقة العقار .

التحديات:

- تسعى لتطوير يلائم اقتصاد المملكة وتوجهه نحو الأسواق العالمية .
- التخلص من جميع أنواع المخاطر التي تهدد منطقة العقار .
- تحقيق الإيرادات هو العامل الأساسي في تقدير قيمة العقار .

بيانات الملكية

➢ بيانات صك الملكية

اسم المالك	رقم الصك	تاريخ الصك	نوع الملكية
شركة تمدين الأولى العقارية	693010005751	13 /03/ 1443 هـ	مرهون

➢ الموقع- رقم القطعة - رقم المخطط - مساحة الأرض:

المدينة - الحي	رقم القطعة	رقم المخطط	مساحة الارض
الرياض - الفيصلية	قطعة 24 وقطعة رقم 25	3251	6000 متر مربع

➢ الحدود والاطوال:

الحدود و الاطوال							
الحد الشمالي	طول الحد	الحد الجنوبي	طول الحد	الحد الشرقي	طول الحد	الحد الغربي	طول الحد
ممر عرض 10م	60	قطعة رقم 26	60	شارع عرض 100م	100	شارع عرض 25م	100

الافتراضات الخاصة بملكية العقار

لأغراض هذا التقرير افترضنا وجود ملكية جيدة وسارية وخالية من أي عوائق كما ان العقار مرهون لصالح شركة الراجحي للتطوير المحدودة

بيانات العقار والخدمات المتوفرة بمنطقة العقار

بيانات العقار

المدينة	الرياض	**حي**	الفيصلية
شارع	غير مسمى	**نوع العقار**	تجاري صناعي ورش
رقم المخطط	3251	**رقم القطعة**	24 و 25
مساحة الارض	6000 متر مربع	**مساحة المباني**	5288 متر مربع

الخدمات والمرافق المتوفرة بمنطقة العقار

شبكة الكهرباء	شبكة الهاتف	شبكة المياه	شبكة الصرف الصحي
✓	✓	✓	✓
شبكة تصريف مياه الامطار	مساجد	مستوصف	حديقة
✓	✓	✓	✓
أسواق عامة	دفاع مدني	مركز شرطة	مستشفى
✓	✓	✓	✓
فنادق	محطة وقود	مدارس	مراكز حكومية
✓	✓	✓	✓

العوامل المؤثرة على العقار

الوصف	محددات التأثير	عنصر التأثير
نظرة عامة على المنطقة	أهمية المنطقة	يقع العقار جنوب مدينة الرياض بحي الفيصلية مع سهولة وصول لطريق الدائري الشرقي
العوامل الطبيعية (البيئية)	تضاريس الأرض	مستوية
	التلوث	لا يوجد
العوامل التخطيطية (العمرانية)	الموقع من المدينة	جنوب المدينة
	البنية التحتية	مكتملة
	تجهيزات البلدية	مكتملة
	خصائص الأرض	منتظمة الاضلاع والاطوال
أنظمة البناء	استخدام الأرض	تجاري - صناعي
	نسبة البناء - عدد الأدوار	70% - دورين
عوامل اقتصادية	العرض والطلب	متوسط
	أسعار الأراضي	متوسطة
عوامل قانونية	العجز والتعديات على العقار	لا يوجد

وصف العقار

- تم تحديد مساحة مسطحات البناء بناء على **(رخصة البناء).**
- تم تحديد عمر العقار ب **(10)**سنة بناء على **(رخصة البناء).**
- رقم رخصة البناء **17964 / 1432** بتاريخ **09 / 10 / 1432 هـ**
- حالة العقار في تاريخ التقييم **(2024/12/31)**
- عند معاينة العقار تبين لنا أنه عبارة عن **(معرض سيارات - مركز صيانة)**, مفصلة علىالنحو التالي:

مكونات المبنى

#	الدور	المساحة (م2)	الاستخدام
1	دور ارضي	3600	تجاري
2	ميزانين	1568	تجاري
3	سور	120	خدمات

وصف العقار

التشطيبات الداخلية

الارضيات	تكسية الجدران	الاسقف	الابواب
صبة ابوكسي - رخام	دهان - هنجر حديد	هنجر حديد	زجاج سكريت
نوع العزل	**السلالم**	**الأطقم الصحية**	**النوافذ**
حراري - مائي	رخام	---	زجاج دبل

التشطيبات الخارجية

الارضيات	الأبواب	المرافق	الواجهات
بلاط	زجاج سكريت كهربائي - حديد سحب	----	زجاج سكريت - هنجر حديد

الأنظمة الكهرو ميكانيكية والتكييف

نظام تغذية المياه	الاضاءة	التمديدات والمخارج الكهربائية	المصاعد	التكييف
نظام مضخات كهربائية اتوماتيكية	ذو جودة عالية موفر للطاقة	ذو جودة عالية	-	مركزي

أنظمة الامن و السلامة - مرافق أخرى

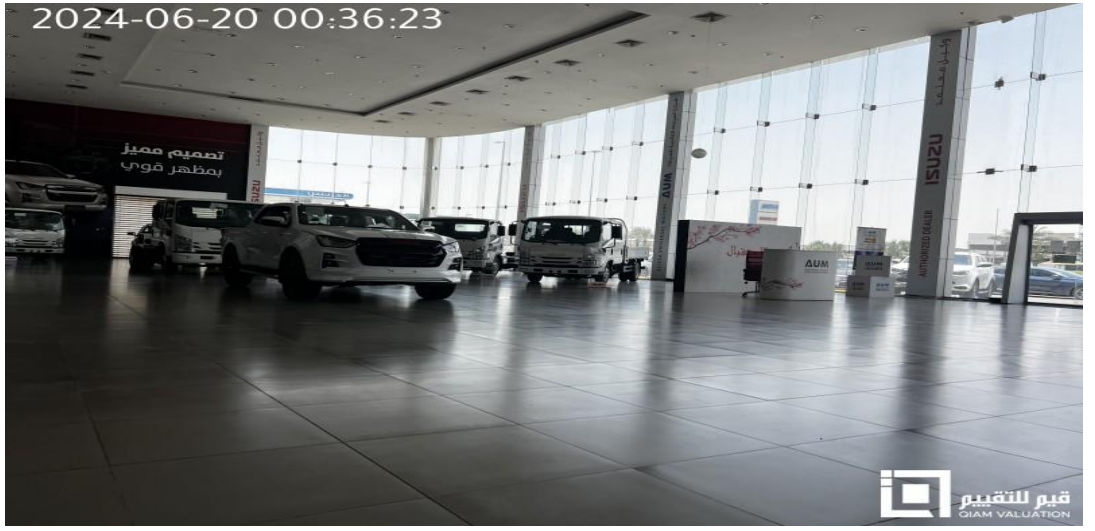
أنظمة أمنية	أنظمة انذار واطفاء الحرائق	مواقف السيارات	مرافق
كاميرات مراقبة داخلية وخارجية	أنظمة استشعار الحرائق - خراطيم إطفاء الحرائق	خارجية	لايوجد

موقع العقار

يقع العقار بمدينة : **الرياض** حي : **الفيصلية** شارع : **الدائري الشرقي**

احداثيات الموقع	46.798864	E :	24.638110	N :

مسح فوتوغرافي للعقار



التقييم

Evaluation

أساليب التقييم

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 هنا عوامل متعلقة بالوقت, أو الإزعاج أو المخاطرأو أي عوامل أخر متعلقة. ويقدم الأسلوب مؤشرًا للقيمة عن طريق حساب التكلفة الحالية لاحال أو إعادة إنتاج الأصل, ومن ثم خصم الإهاك المادي وجميع أشكال التقادم الأخر.

أسلوب الدخل

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

أسلوب السوق

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

أساليب التقييم المستخدمة

➢ أسلوب السوق (معيار 105)

هي طريقة تقدير قيمة عقار أو أملاك عقارية بالاعتماد على المقارنة السوقية بين العقار محل التقييم والعقارات المشابهة الموجودة في نفس منطقة العقار والتي تم بيعها حديثا. ويتم استخلاص مؤشر القيمة للعقار محل التقييم من خلال تطبيق وحدات مقارنة مناسبة والقيام بتعديلات وعمليات تسوية على أسعار بيع العقارات المشابهة بناء على عناصر المقارنة .

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

- تم بيع الأصل محل التقييم مؤخرًا في معاملة مناسبة لأساس القيمة.
- أن يكون الأصل محل التقييم أو أصول مشابهة له يتم تداولها بنشاط في سوق مفتوح.
- توجد معاملات متكررة أو حديثة لأصول مشابهة يمكن ملاحظتها.

الخطوات الرئيسة في طريقة المعاملات المقارنة هي كما يلي:

- تحديد وحدات المقارنة التي يستخدمها المشاركون في السوق ذات الصلة.
- تحديد المعاملات المقارنة المتعلقة وحساب مقاييس التقييم الرئيسة لتلك المعاملات.
- إجراء تحليل مقارن متسق لأوجه التشابه والاختلاف النوعية والكمية بين الأصول المقارنة والأصل محل التقييم.
- إجراء التعديلات اللازمة إن وجدت على مقاييس التقييم لتعكس الفروق بين الأصل محل التقييم والأصول المقارنة.
- تطبيق مقاييس التقييم المعدلة على الأصل محل التقييم.
- تتم التسوية بين مؤشرات القيمة إذا تم استخدام أكثر من مقياس للتقييم.

➢ أسلوب التكلفة (معيار 105)

هو طريقة تقييم تقوم بحساب القيمة الرأسمالية او السوقية لعقار ما بجمع قيمة أرض العقار مع قيمة المباني المقامة على الموقع.

ينبغي أن يطبق أسلوب التكلفة ويعطى الأولوية/وزن مهم في الحالات التالية:

- عندما يتمكن المشارك من إعادة إنتاج الأصل بنفس خصائص الأصل محل التقييم، دون قيود تنظيمية أو قانونية، وأن يتم إنتاج الأصل بسرعة كافية بحيث لا يضطر المشارك إلى دفع مبلغ إضافي لاستخدام الأصل فورًا.
- ا ينتج الأصل الدخل بطريقة مباشرة، والطبيعة الفريدة للأصل تجعل استخدام أسلوبي الدخل والسوق غير مجدي.
- يعتمد أساس القيمة المستخدمة على تكلفة الاحلال، مثل: قيمة الاحلال.

الطريقة المستخدمة من أسلوب التكلفة:

أ. طريقة تكلفة الاحلال: وهي طريقة الوصول إلى القيمة عن طريق حساب تكلفة أصل مماثل

طريقة تقدير قيمة المباني بطريقة القسط الثابت

- طريقة القسط الثابت : يتم حساب طريقة القسط الثابت بالقانون (العمر الحالي للمبنى / العمر الافتراضي)

➢ أسلوب الدخل (معيار 105)

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

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

.أ. عندما تكون قدرة الأصل على توليد الدخل هو العنصر الأساسي الذي يؤثر على القيمة من وجهة نظر المشاركين في السوق.

.ب. تتوفر توقعات معقولةً لمبلغ الإيرادات المستقبلية للأصل محل التقييم وتوقيتها ولكن لا يوجد سو عدد قليل من المقارنات السوقية ذات الصلة إن وجدت.

طرق أسلوب الدخل:

طريقة التدفقات النقدية المخصومة (DCF):

هي طريقة مالية لتقدير قيمة اصل مالي او حقيقي ويتم استخلاص مؤشر القيمة من خلال حساب القيمة الحالية للتدفقات النقدية المستقبلية و يتم تطبيق طريقة
التدفقات النقدية المخصومة لتقييم عقار او أملاك عقارية تدر دخلا بالاعتماد على توقع الدخل المستقبلي للعقار محل التقييم ويتم استخلاص مؤشر القيمة للعقار

.من خلال حساب القيمة الحالية لصافي الدخل التشغيلي او صافي القيمة الايجارية المتوقعة للعقار.

طريقة الرسملة المباشرة:

يتم تطبيق طريقة الرسملة المباشرة في حال ان صافي القيمة الايجار 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.

طرق التقييم المستخدمة - التسلسل الهرمي للقيمة العادلة

طرق التقييم المستخدمة:

أساليب التقييم	أسلوب السوق	أسلوب التكلفة	أسلوب الدخل
الأسلوب المستخدم	**بشكل مساعد**	**بشكل مساعد**	**بشكل أساسي**
طرق التقييم المستخدمة	المقارنات المشابهة	تكلفة الاحلال	التدفقات النقدية المخصومة
أسباب الاستخدام / عدم الاستخدام	لمعرفة أسعار السوق للأراضي والوحدات	العقار عبارة عن مبنى تجاري فندقي	العقار مدر للدخل

التسلسل الهرمي:

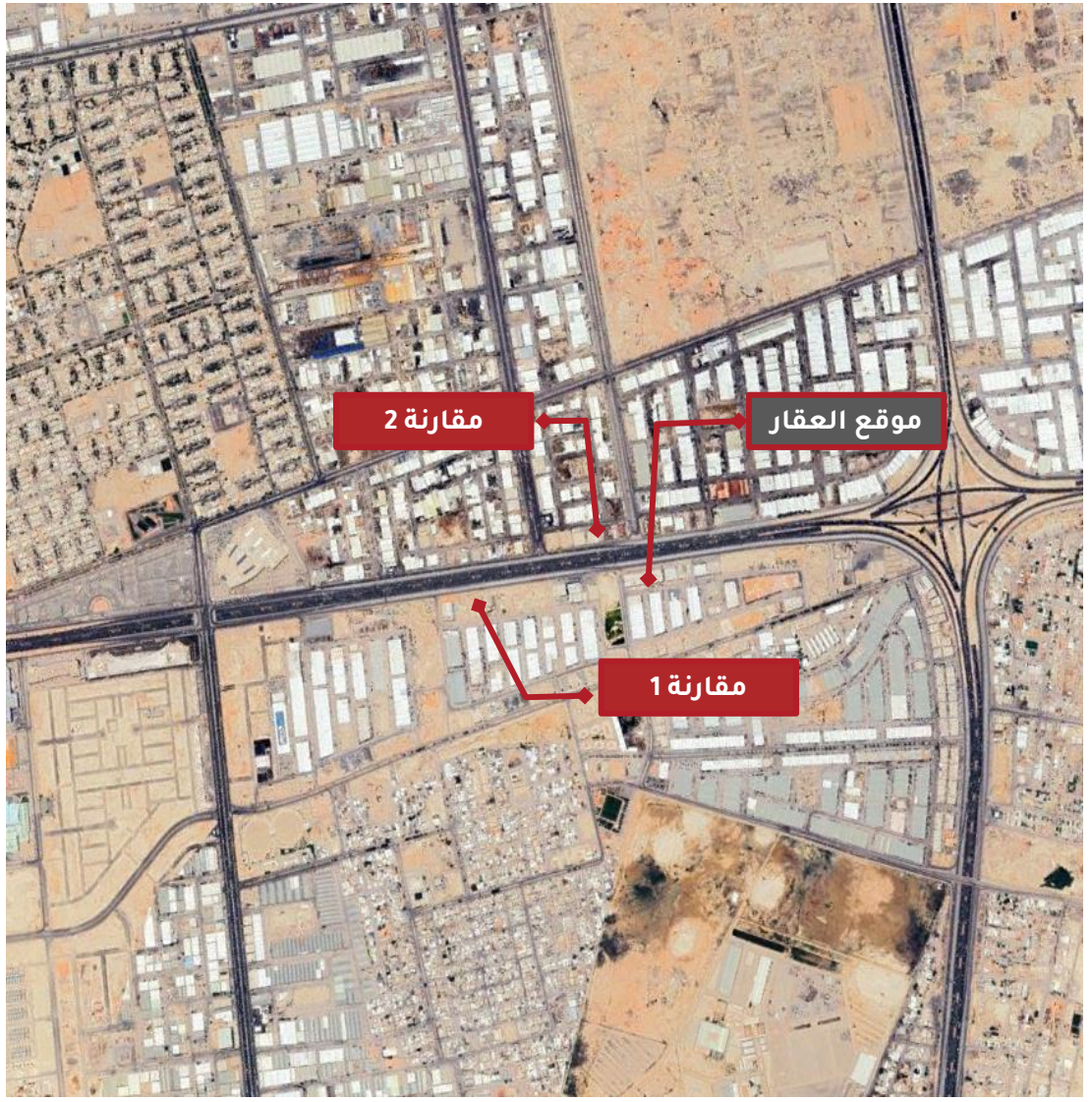
التسلسل الهرمي للقيمة العادلة هو الذي يصنف مدخلات أساليب التقييم المستخدمة لقياس القيمة العادلة إلى ثلاث مستويات وهي كالتالي:

المستوى	التوضيح	بيان المدخلات	التصنيف	مصدرها	الحكم والتوثيق
الأول	هي الأسعار المعلنة (غير المعدلة) في أسواق نشطة للأصول أو الإلتزامات المطابقة الممكن الوصول إليها في تاريخ القياس وتعطى الأولية	----	----	----	----
الثاني	هي المدخلات بخلاف الأسعار المعلنة الواقعة ضمن المستوى الأول والتي يمكن رصدها للأصل أو الإلتزام سواء بشكل مباشر أو غير مباشر	العروض السكنية والسكنية تجارية في منطقة العقار	تصنف ضمن المستوى الثاني	مكاتب عقارية معتمدة في منطقة العقار	موثوقة حسب تحليل السوق المشابهة والتأكد منها بعد بحث وتحليل السوق -والمقابلات المباشرة - وأرشيف الشركة الداخلي للمعاملات والصفقات
الثالث	هي المدخلات التي لايمكن رصدها وتعطى الأولية الأدني	----	----	----	----

تقدير القيمة

Estimated value

تقدير قيمة الارض - أسلوب السوق - طريقة المقارنات



تقييم الأرض حسب أسلوب السوق - طريقة المقارنة بالبيوع المشابهة

البند	العقارات المقارنة					
عوامل التسويات	العقار محل التقييم	العقار المقارن 1		العقار المقارن 2		
		القيمة	التسوية	القيمة	التسوية	
سعر المتر المربع	***	4,000		5,000		
الحالة	***	معروض		معروض		
تاريخ التقييم / العرض	2024	2024		2024		
ظروف السوق	***	%5.00-	200 -	%5.00-	250 -	
شروط التمويل	***	%0.00	-	%0.00	-	
قيمة ظروف السوق	***	(200.00)		(250.00)		
القيمة بعد التسويات الأولية	***	3,800		4,750		
المساحة (م2)	6000	4,339	%2-	2,684	%3-	
سهولة الوصول	عالي	عالي	%0	متوسط	%5	
موقع العقار	عالي	عالي	%0	متوسط	%5	
شكل الأرض	منتظمة	منتظمة	%0	منتظمة	%0	
منسوب الأرض	مستوية	مستوية	%0	مستوية	%0	
الاستخدام	صناعي	صناعي	%0	صناعي	%0	
الشوارع المحيطة	3	1	%10	3	%0	
الإجمالي		%8.00		%7.00		
قيمة التسوية للمتر المربع		304		333		
قيمة المتر النهائية بعد التسوية		4,104		5,083		
صافي متوسط قيمة المتر (ريال / المتر)		4,593				
القيمة السوقية للأرض (ريال سعودي)		27,559,500				

أفتراضات طريقة المقارنات المشابهة

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

الضبط النسبي للمساحة : جرت العادة ان ترويج مساحة أقل من الأرض يحقق قيمة أعلى مقارنة بالأرض الأكبر مساحة وأحيانا العكس ، وهنا تم أفتراض تخصيص نسبة 5% لكل مضاعف وقد تختلف النسبة حسب تقدير وخبرة المقيم العقاري بالأعتماد على حالة السوق العقاري وخبرة المقيم.

حالة وظروف السوق: غالبا 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 للعقارات المقارنة (عالي , متوسط ,منخفض) وعليه تم أفتراض نسبة 5% لكل مستوى .

موقع العقار : الموقع هو مكان تواجد العقار سواء كان على واجهة طريق أو صف ثاني أو له طريقين أو مدخلين وله تاثير مباشر وعالى على قيمة العقار ، ونصفها (عالي , متوسط ,منخفض) وعليه تم أفتراض نسبة 5% لكل مستوى .

شكل الأرض: من الخصائص المادية التي توثر على العقار هو شكل الأرض هل هي منتظمة أو غير منتظمة ، وهنا تم أفتراض نسب 5% .

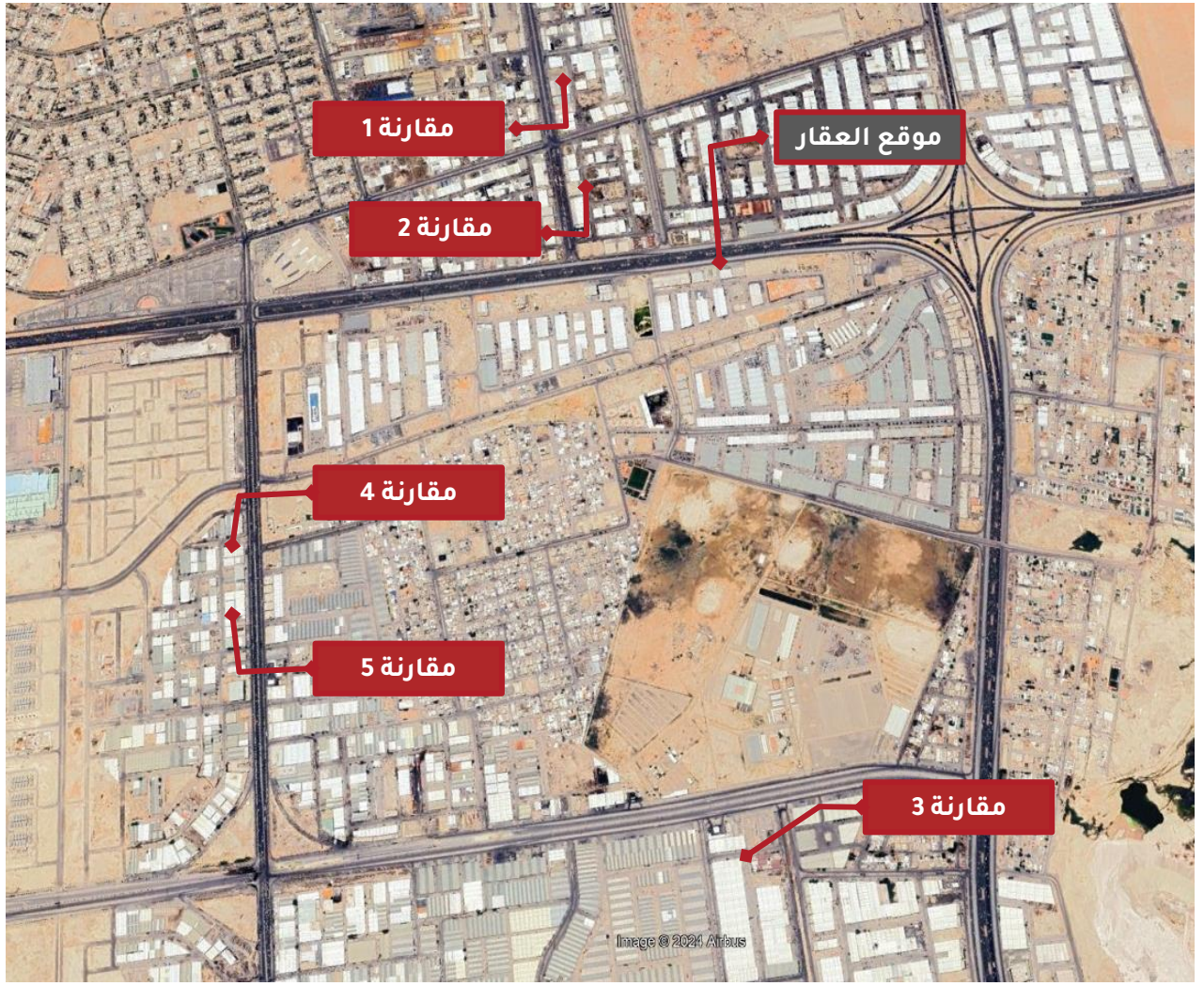
الأستخدام: تمت مراعاة التخطيط الخاص بالعقار حيث انه تخطيط (سكني , تجاري مكتبي , زراعي , صناعي)للعقار محل التقييم والعقارات المقارنة ومن الممكن اشتمال العقار على اكثر من استخدام ، وعليه تم أفتراض نسبة 5% حسب تصنيف الاستخدام .

الشوارع المحيطة : يوثر الموقع على قيمة العقارات بصفة مباشرة أذا كان على شارع واحد أوشارعين وكذلك بمايوفره من أطلاله وتوفير مزايا مختلفة ، وهنا تم أفتراض نسبة 5% لكل شارع .

تقدير قيمة العقار - أسلوب التكلفة - طريقة الاحلال

أولا : تكاليف البناء (التكاليف المباشرة)			
البند	المسطح م2	ريال / م2	القيمة (ريال)
دور ارضي	3600	1500	5,400,000
الميزانين	1568	1500	2,352,000
السور	120	600	72,000
الإجمالي (ريال)	120		7,824,000
ثانيا :التكاليف الأخرى (الغير مباشرة)			
الرسوم المهنية	%2		156,480
شبكة المرافق	%2		156,480
تكاليف الإدارة	%2		156,480
تكاليف التمويل (0سنوات / 0%)	%0		-
ربحية المطور	%15		1,173,600
الإجمالي (ريال)			1,643,040
إجمالي تكلفة المباني (ريال)			9,467,040
ثالثا : تكلفة الإهلاك			
العمر الافتراضي للعقار (سنة)	سنة		40
العمر الحالي للعقار (سنة)	سنة		10
العمر المتبقي للعقار (سنة)	سنة		30
معدل الاهلاك	%		25
قيمة الاهلاك	ريال		2,366,760
قيمة المبنى النهائية (ريال)			7,100,280
رابعاً : قيمة العقار حسب أسلوب التكلفة			
القيمة النهائية للأرض (ريال)			27,559,500
القيمة النهائية للمباني (ريال)			7,100,280
القيمة السوقية للعقار حسب أسلوب التكلفة (ريال)			34,659,780
القيمة السوقية للعقار حسب أسلوب التكلفة بعد التقريب (ريال)			34,660,000

تحليل بيانات مسح السوق



نتائج مسح السوق - القيم الايجارية - الورش والمستودعات

#	المقارنة	المساحة م2	سعر التأجير للمتر
1	مستودع	2062	170
2	مستوع	2020	140
3	مستودع	1325	188
4	ورشة	1800	240
5	ورشة	1200	250

تحليل بيانات أفتراضات التقييم - طريقة الرسملة المباشرة

معدل العائد التشغيلي:

تحليل معدل الرسملة - طريقة الإستخلاص من السوق بالنظر الى نشاط السوق وتقارير شركة قيم للاستثمارات المشابهة وكذلك بالنظر للتقارير الاقتصادية الصادرة من بعض مراكز الدراسات ومن مركز معلومات شركة قيم للتقييم فقد تبين لنا أن العائد في المنطقة للمشاريع السكنية المشابهة يتراوح 7% -الى 8% وعليه فقد تم افتراض معدل العائد بمعدل 7% كما يوجد العديد من العوامل التي تؤثر على معدل العائد تتمثل في موقع المبنى وعمرة وحالته ووضع المستأجرين ودرجة المخاطر المرتبطة بالسداد يتأثر معدل الرسملة بمعدلات الطلب والعرض لنفس النوع من العقارات.

الدخل التأجيري:

تم تحليل دخل العقار من خلال الاطلاع على العقود الخاصة بالعقار وتم مقارنة ذلك بالسوق حيث ان القيمة الايجارية للعقار لكامل العقود هو 2,600,000 ريال وينتهي العقد في عام 2026م وتم افتراض زيادة بنسبة نمو 10% لارتفاع القيمة الايجارية في منطقة العقار من بداية عام 2027م .

معدل الاشغار ومخاطر الائتمان :

نظرا ان العقار مؤجر بعقدين فقد تم افتراض معدل الاشغال بنسبة 100%

معدل المصاريف التشغيلية :

نظرا ان العقار مؤجر بعقدين مع الاخذ في الاعتبار تحمل المستأجر لجميع المصاريف والالتزامات الخاصة بالعقار فقد تم افتراض معدل المصاريف التشغيلية بنسبة 0%

معدل الخصم:

معدل الخصم (طريقة النموذج التراكمي)		
معدل عائد السندات الحكومية	4.94	صندوق تداول السعودية
معدل التضخم (متوسط السنة الحالية)	2	البنك المركزي السعودي
علاوة مخاطر السوق (الركود والأنتعاش)	1	حسب حالة وظروف السوق
علاوة المخاطر الخاصة (التكاليف الناتجة للعقار)	1.5	حسب حالة وظروف العقار
معدل الخصم بجميع جميع البيانات أعلاه	9.5	%

الافتراضات:

افتراضات طريقة خصم التدفقات النقدية			
إجمالي دخل العقار	2,600,000	معدل الخصم	%9.5
معدل الاشغال	%100	معدل الرسملة	%7
معدل المصاريف التشغيلية	%0	معدل النمو - من السنة الرابعة	%15

تقدير القيمة السوقية - حسب طريقة التدفقات النقدية المخصومة

التدفقات النقدية - الداخلة		سنوات الاستثمار 2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	القيمة الاستردادية
		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	
قيمة النمو المتوقعة		%0.00	%0.00	%0.00	%10.00	%0.00	%0.00	%0.00	%0.00	%0.00	%0.00	
إجمالي القيمة الايجارية	2,600,000	2,600,000	2,600,000	2,600,000	2,860,000	2,860,000	2,860,000	2,860,000	2,860,000	2,860,000	2,860,000	
معدل الاشغال	%100	2,600,000	2,600,000	2,600,000	2,860,000	2,860,000	2,860,000	2,860,000	2,860,000	2,860,000	2,860,000	
إجمالي الدخل الفعلي		2,600,000	2,600,000	2,600,000	2,860,000	2,860,000	2,860,000	2,860,000	2,860,000	2,860,000	2,860,000	
ناقص معدل المصاريف التشغيلية	%0	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
صافي الدخل التشغيلي للمجمع (NOI)		2,600,000	2,600,000	2,600,000	2,860,000	2,860,000	2,860,000	2,860,000	2,860,000	2,860,000	2,860,000	
القيمة الاستردادية للمبني												
صافي التدفقات النقدية		2,600,000	2,600,000	2,600,000	2,860,000	2,860,000	2,860,000	2,860,000	2,860,000	2,860,000	2,860,000	
معامل الخصم		0.9132	0.8340	0.7617	0.6956	0.6352	0.5801	0.5298	0.4838	0.4418	0.4035	0.4035
القيمة الحالية للتدفقات النقدية		2,374,429	2,168,429	1,980,300	1,989,342	1,816,751	1,659,133	1,515,190	1,383,735	1,263,685	1,154,051	19,767,650
صافي القيمة الحالية للعقار												37,072,696

القيمة النهائية للعقار	37,072,696
القيمة النهائية للعقار(بعد التقريب)	37,073,000

القيمة النهائية للعقار

استنادا الى غرض التقييم وطبيعة العقار وخصائصه كونه عقار مبنى صناعي مؤجر بعقد واحد فإن تقييم العقار بأسلوب الدخل (الدفقات النقدية المخصومة) تعتبر أفضل طريقة لتقدير السعر في تاريخ القياس بتاريخ **2024/12/31** والتي تم التوصل اليها بأسلوب الدخل كأساس للقيمة العادلة للعقار محل التقييم وهي حسب الاتي :

السعر في تاريخ القياس رقماً (ريال سعودي)	السعر في تاريخ القياس كتابة (ريال سعودي)
37,073,000	سبعة وثلاثون مليون وثلاثة وسبعون ألف فقط لا غير

اعتمد هذا التقرير المدير التنفيذي
اسماعيل محمد الدبيخي

قيم للتقييم
QIAM VALUATION
C.R: 1010927632

فريق العمل

إسماعيل الدبيخي
مقيم عقاري أساسي زميل
عضوية رقم 1210000052

سالم محمد ال فائع
مقيم عقاري أساسي زميل
عضوية رقم 1210000013

تركي سعيد الوادعي
مقيم عقاري منتسب
عضوية رقم 1210002981

ملاحق

Attachments

المستندات المستلمة من العميل

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

أمانة منطقة الرياض
إدارة رخص البناء
١٤٣٤/٢٤٦٧٣
١٤٣٤٠٢٠٠٥

رقم الرخصة : ١٤٣٢/١٧٩٦٤
تاريخ الرخصة : ١٤٣٢٠١٠٠٠٩
تاريخ الإنتهاء : ١٤٣٥٠١٠٠٠٩
نوع الرخصة : تعديل مخططات البناء

رخصة بناء معارض تجارية

اسم المالك : شركة مجموعة عبد اللطيف العيسى المحدودة
رقم الإثبات : ١٠١٠١٤٠٥١٤ تاريخه : ١٤٤١٠٠١٠١٧ مصدره :
رقم الصك : (٢١٠١١٦٠٠٤٧٥٢) تاريخه : ١٤٢٩٠٧٠٢٤
رقم القطعة : ٢٤و٢٥-
رقم المخطط التنظيمي : ٣٢٥١
الشارع :
رقم العقار :
الحي : حي الفيصلية
نوع البناء : معدن+مسلح
مساحة الأرض : ٦٠٠٠ م٢ محيط الأسوار: م / ط
النطاق العمراني : مرحلة ١

الجهة	الحدود	الأبعاد	الإرتداد
شمال	شارع عرض١٠م	٦٠	٤
شرق	شارع عرض١٠٠م	١٠٠	١٥
جنوب	القطعة رقم٢٦	٦٠	٢
غرب	شارع عرض٢٥م	١٠٠	٥

مكونات البناء	عدد الوحدات	المساحة	الإستخدام
ميزانين	٠	١٥٦٨,٠٠	تجاري
دور أرضي	٢	٣٦٠٠,٠٠	تجاري
غرفة كهرباء	٠	٢٠,٠٠	غرفة كهرباء
اسوار	١	١٢٠,٠٠	خدمات

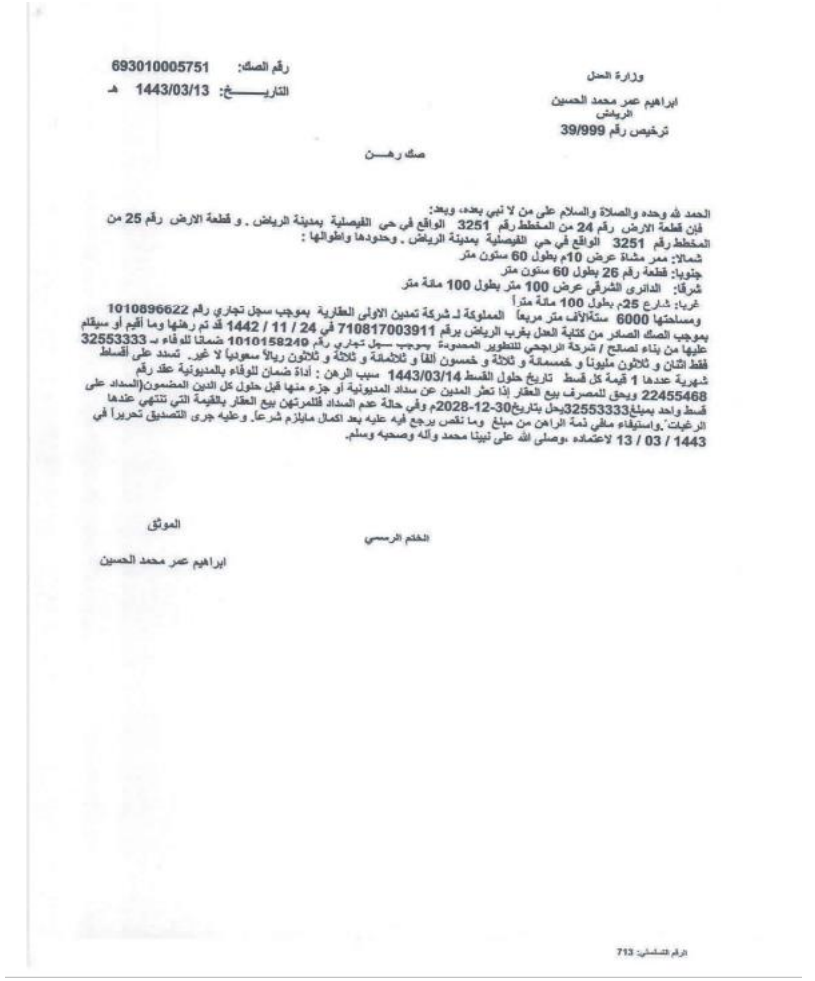
شارع عرض١٠م
شارع عرض٢٥م
15
100
4
60
محطة معدنية

المكتب المصمم : سحاب للاستشارات الهندسية
رقم الترخيص : ١٣٠٢ رقم المشروع : رمز النظام : مناسيب الشوارع المحيطة : مستوي
سدد الرسوم مبلغ وقدره : ريال بموجب الإيصال رقم : وتاريخ : هـ

ملاحظات :
المكتب الهندسي: بدون مبلغ سداد: ٢٩٥٤ رقم الفاتورة: ٣٢٠١٢١٨٢٧٢ تاريخ الفاتورة: ١٤٣٢٠٥١٩هـ لتسديد رسوم الرخصة
*الرخصة عبارة عن اصدار
١-بموجب التقرير المساحي برقم(١٤٣٢/٢٣٦٣٩) تاريخ ١٤٣٢٠٥٠٧هـ الصادر من بلدية البطحاء الفرعية . ٢-منطقة التقسيم :م ١١١. ٣-الدخول والخروج جهة الشارع الرئيسي . ٤-اعطي الموافقة بموجب اعتماد المخططات من قبل مكتب دار الرياض للاستشارات الهندسية والذي يمثل الدفاع المدني لدى الامانة. ٥-اسم الشارع :الطريق الدائري الشرقي . ٦-الارتداد بين المباني لايقل عن ٤م . ٧-بموجب خطاب وزارة النقل رقم ٢/٢٢٢٢١ تاريخ ١٤٣٢٠٩١٦هـ. ٨-يوجد غرفة كهرباء في الارتداد الغربي البالغ ٤م على شارع عرض٢٥م بموجب المخططات المعتمدة على أن تكون ملاصقة للمبنى وعلى مستوى الدور الأرضي وبارتداد نظامي جهة الجار الجنوبي وتعالج معماريا بشكل جيد . ٩-المشروع عبارة عن مبنيين تجاريين والارتداد بينهما لا يقل عن ٤م . ١٠-تم زيادة مساحة الميزانين النظامية بمساحة (١٠٨م٢) بموجب قرار اللجنة المفوضة رقم ٨٦٦ وتاريخ ١٤٣٣٠٩١٠٢٩هـ . ١١-المستند الذي يجب الالتزام به عند تلقيه المنشأة هو رخصة البناء وان اختلفت عن المخططات المعتمدة. ********

رئيس قسم الرخص م/ مشهور محمد الطنيشي
مدير إدارة الرخص م/ علي بن احمد الدروي
مدير عام التخطيط العمراني م/ سليمان عبدالرحمن الفراج
الختم الرسمي

اي كشط او شطب يلغي هذه الرخصة . يجب الإلتزام بالشروط الموضحة خلف الرخصة



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

رقم الصك: 693010005751
التاريخ: 1443/03/13 هـ

صك رهـــن

الحمد لله وحده والصلاة والسلام على من لا نبي بعده، وبعد:
فإن قطعة الارض رقم 24 من المخطط رقم 3251 الواقع في حي الفيصلية بمدينة الرياض . و قطعة الارض رقم 25 من المخطط رقم 3251 الواقع في حي الفيصلية بمدينة الرياض . وحدودها واطوالها :
شمالا: ممر مشاة عرض 10م بطول 60 ستون متر
جنوبا: قطعة رقم 26 بطول 60 ستون متر
شرقا: الدائري الشرقي عرض 100 متر بطول 100 مائة متر
غربا: شارع 25م بطول 100 مائة متراً
ومساحتها 6000 ستةالاف متر مربعاً المملوكة لـ شركة تمدين الاولى العقارية بموجب سجل تجاري رقم 1010896622 بموجب الصك الصادر من كتابة العدل بغرب الرياض برقم 710817003911 في 24 / 11 / 1442 قد تم رهنها وما أقيم أو سيقام عليها من بناء لصالح / شركة الراجحي للتطوير المحدودة بموجب سجل تجاري رقم 1010158249 ضمانا لله قاه بـ 32553333 فقط اثنان و ثلاثون مليونا و خمسمائة و ثلاثة و خمسون الفا و ثلاثمائة و ثلاثة و ثلاثون ريالاً سعودياً لا غير. تسدد على أقساط شهرية عددها 1 قيمة كل قسط تاريخ حلول القسط 1443/03/14 سبب الرهن : أداة ضمان للوفاء بالمديونية عقد رقم 22455468 ويحق للمصرف بيع العقار إذا تعثر المدين عن سداد المديونية أو جزء منها قبل حلول كل الدين المضمون(المسداد على قسط واحد بمبلغ32553333يحل بتاريخ30-12-2028م وفي حالة عدم السداد فللمرتهن بيع العقار بالقيمة التي تنتهي عندها الرغبات"واستيفاء مافي ذمة الراهن من مبلغ وما نقص يرجع فيه عليه بعد اكمال مايلزم شرعا. وعليه جرى التصديق تحريراً في 13 / 03 / 1443 لاعتماده ،وصلى الله على نبينا محمد وآله وصحبه وسلم.

الموثق
ابراهيم عمر محمد الحسين

الختم الرسمي

الرقم التسلسلي: 713

المستندات المستلمة من العميل

Unified العقد التجاري Commercial Contract الموحد

الهيئة العامة للعقار REAL ESTATE GENERAL AUTHORITY

إيجار EJAR

يعتبر هذا العقد عقدًا موثّقًا وسندًا تنفيذيًا بموجب قرار مجلس الوزراء رقم (١٣١) وتاريخ ١٤٣٥/٤/٣ هـ

١ بيانات العقد — Contract Data

رقم سجل العقد:	20523819982 / 2	نوع العقد:	جديد	Contract No.	Contract Type
تاريخ إبرام العقد:	2023-08-14	مكان إبرام العقد:	الرياض	Contract Sealing Date	Contract Sealing Location
تاريخ بداية مدّة الإيجار:	2023-11-15	تاريخ نهاية مدّة الإيجار:	2026-11-14	Tenancy Start Date	Tenancy End Date
معلق بشرط		لا			Contract is conditional

٢ بيانات المؤجّر — Lessor Data

نوع المنظمة:	التجارية	اسم الشّركة/المؤسّسة:	شركة تمدين الاولى العقارية شركة شخص واحد	Organization Type	Company name/Founder
رقم السّجل التّجاري:	1010896622	الرقم الموحد	7010776792	CR No.	Unified Number
جهة الإصدار:	-	تاريخ السجل التجاري:	2017-10-04	Issued by	CR Date

٣ بيانات ممثّل المؤجر — Lessor Representative Data

الاسم:	سلمان حسين بن يحيى معيدي			Name	
الجنسيّة:	المملكة العربية السعودية	Nationality			
نوع الهويّة:	هوية وطنية	ID Type	1073134924	رقم الهويّة:	ID No.
رقم الجوّال:	+966556332153	Mobile No.	muaidis@mulkia.com.sa	البريد الإلكتروني:	Email
العنوان الوطني:		National Address			

٤ بيانات المستأجر — Tenant Data

نوع المنظمة:	التجارية	اسم الشّركة/المؤسّسة:	شركة يوسف بن احمد كاتو المحدودة	Organization Type	Company name/Founder
رقم السّجل التّجاري:	2050000443	الرقم الموحد	7000074570	CR No.	Unified Number
جهة الإصدار:	كتابة عدل	تاريخ السجل التجاري:	1957-08-11	Issued by	CR Date

٥ بيانات ممثّل المستأجر — Tenant Representative Data

الاسم:	رامي محمدسعيد مساعد الجدعاني		Name

الأجرة السّنوية للكهرباء:	-	Electricity Annual Amount:	Gas Annual Amount: - الأجرة السّنوية للغاز:
الأجرة السّنوية للمياه:	-	Water Annual Amount:	
الأجرة السنوية للخدمات العامة: (يدخل ضمن القيمة الإيجارية لعقد الإيجار)	0.0	General Services Amount:	General Services Included: - والتي تشمل على:
دورة سداد الايجار	نصف سنوي	Rent payment cycle	عدد دفعات الإيجار: 6 Number of Rent Payments:
دفعة الإيجار الأولى: (تشمل العربون)	805000.00	First rental payment: (Includes deposit)	مبلغ ضريبة القيمة المضافة على القيمة الإيجارية: 630000.00 VAT on rental value:

الرّقم المتسلسل No.	الرقم الضريبي Vat number	نوع الهوية ID Type	رقم الهوية أو السجل التجاري ID/CR Number
1	310199293800003	tin_number	3101992938

القيمة السّنوية للإيجار:	1400000.00	Annual Rent:	
اجمالي قيمة العقد:	4830000.00		Total Contract value

يشمل: القيمة الإيجارية، ومبلغ العربون، ومبلغ ضريبة القيمة المضافة -إن وجدت- وقيمة الخدمات العامة، والأجرة السنوية ل(الغاز والكهرباء والمياه والصرف الصحي إذا حُددت كمبالغ ثابتة) .

طرق الدفع المعتمدة: الدفع عن طريق الوسيط العقاري/المؤجر أو الدفع إلكترونيا من خلال قنوات الدفع المتاحة — Approved payment methods

١٣ جدول سداد الدفعات — Rent Payments Schedule

الرّقم المتسلسل No.	قيمة الإيجار Rent value	ضريبة القيمة المضافة VAT	قيمة المبالغ الثابتة Services	إجمالي القيمة Total value	تاريخ الإصدار (م) Issued Date(AD)	تاريخ الاستحقاق (م) Due Date(AD)	تاريخ الإصدار (هـ) Issued Date(AH)	تاريخ الاستحقاق (هـ) Due Date(AH)
1	700000.00	105000.00	0.00	805000.00	2023-11-15	2023-11-25	1445-05-01	1445-05-11
2	700000.00	105000.00	0.00	805000.00	2024-05-15	2024-05-25	1445-11-07	1445-11-17
3	700000.00	105000.00	0.00	805000.00	2024-11-15	2024-11-25	1446-05-13	1446-05-23
4	700000.00	105000.00	0.00	805000.00	2025-05-15	2025-05-25	1446-11-17	1446-11-27
5	700000.00	105000.00	0.00	805000.00	2025-11-15	2025-11-25	1447-05-24	1447-06-04
6	700000.00	105000.00	0.00	805000.00	2026-05-15	2026-05-25	1447-11-28	1447-12-08

قيمة إيجارية متغيرة سنوياً: لا

١٤ التزامات الطرفين — Parties Obligations

يتم تحديد الطرف الذي يتحمل الالتزامات التالية بالاختيار بين (المستأجر / المؤجر)

تحول التزامات الأطراف بعد تحديدها إلى المادة الخامسة تحت (التزامات المؤجر / التزامات المستأجر / أحكام عامة)

١٥ مواد العقد — Contract Terms

المادة الأولى: البيانات السابقة على إلتزامات الأطراف

تعد البيانات السابقة على إلتزامات الأطراف والمحددة في البنود من (1-14) جزء لا يتجزأ من هذا العقد ومفسرة ومكملة له.

المستندات المستلمة من العميل

Unified العقد التجاري Commercial Contract الموحد

وزارة الإسكان

إيجار EJAR

يعتبر هذا العقد عقدًا موثقًا وسندًا تنفيذيًا بموجب قرار مجلس الوزراء رقم (١٣١) وتاريخ ١٤٣٥/٤/٣ هـ

١ بيانات العقد — Contract Data

رقم سجل العقد:	207340081 82	Contract No.	
تاريخ إبرام العقد:	2021-10-10	Contract Sealing Date	
تاريخ بداية مدّة الإيجار:	2021-12-22	Tenancy Start Date	
معلق بشرط	نعم	Contract is conditional	
الشرط المعلق عليه بداية الإيجار: العقد معلق بدفع الايجار			
طريقة دفع رسوم العقد:	المؤجر	Ejar Fees Paid By	

٢ بيانات المؤجّر — Lessor Data

نوع المنظمة:	commercial	Organization Type	
رقم السّجل التّجاري:	1010896622	CR No.	
جهة الإصدار:	-	Issued by	
اسم الشّركة/المؤسّسة:	شركة تمدين الاولى العقارية	Company name/Founder	
الرقم الموحد	7010776792	Unified Number	
تاريخ السجل التجاري:	2017-10-04	CR Date	

٣ بيانات ممثّل المؤجر — Lessor Representative Data

الاسم:	سلمان حسين بن يحيى معيدي	Name	
الجنسيّة:	المملكة العربية السعودية	Nationality	
نوع الهويّة:	هوية وطنية	ID Type	
رقم الهويّة:	1073134924	ID No.	
رقم الجوّال:	+966556332153	Mobile No.	
البريد الإلكتروني:	muaidis@mulkia.com.sa	Email	
العنوان الوطني:	الرياض، الرياض	National Address	

رقم سند التمثيل Number	نوع المستند Type	تاريخ الاصدار Issue Date	تاريخ الانتهاء Expiry Date
43661903	وكالة شرعية إلكترونية	2021-09-16	2022-09-05

٤ بيانات المستأجر — Tenant Data

نوع المنظمة:	commercial	Organization Type	
رقم السّجل التّجاري:	1010269251	CR No.	
اسم الشّركة/المؤسّسة:	شركة العيسى العالمية للسيارات	Company name/Founder	
الرقم الموحد	7001751077	Unified Number	

1

مبلغ تجهيز الوحدة الإيجارية (لا يدخل ضمن القيمة الإجمالية لعقد الإيجار):	0.0	Unit Finishing Fee (Not included in total contract amount):	ريال لكل متر مربع من مساحة الوحدة الإيجارية
مبلغ العربون المتفق عليه (يدخل ضمن القيمة الإجمالية لعقد الإيجار):	0.0	Retainer Fee (Included in total contract amount):	
الأجرة السّنوية للكهرباء:	0	Electricity Annual Amount:	الأجرة السّنوية للغاز: 0 Gas Annual Amount:
الأجرة السّنوية للمياه:	0	Water Annual Amount:	
الأجرة السنوية للخدمات العامة: (يدخل ضمن القيمة الإيجارية لعقد الإيجار)	0.0	General Services Amount:	والتي تشمل على: - General Services Included:
دورة سداد الايجار	نصف سنوي	Rent payment cycle	عدد دفعات الإيجار: 6 Number of Rent Payments:
دفعة الإيجار الأولى: (تشمل العربون)	690000.0	First rental payment: (Includes deposit)	مبلغ ضريبة القيمة المضافة على القيمة الإيجارية: 540000.0 VAT on rental value:

الرّقم المسلسل No.	الرقم الضريبي Vat number	نوع الهوية ID Type	رقم السجل/الهوية/السجل التجاري ID/CR Number
1	310199293800003	رقم التسجيل	1010896622

القيمة السّنوية للإيجار:	1200000.0	Annual Rent:	
اجمالي قيمة العقد:	4140000.0		Total Contract value

يشمل: القيمة الإيجارية، ومبلغ العربون، ومبلغ ضريبة القيمة المضافة -إن وجدت- وقيمة الخدمات العامة، والأجرة السنوية لـ(الغاز والكهرباء والمياه والصرف الصحي إذا حُددت كمبالغ ثابتة) .

طرق الدفع المعتمدة	الدفع عن طريق الوسيط العقاري/المؤجر أو الدفع إلكترونيا من خلال قنوات الدفع المتاحة	Approved payment methods

١٣ جدول سداد الدفعات — Rent Payments Schedule

الرّقم المسلسل No.	قيمة الإيجار Rent value	ضريبة القيمة المضافة VAT	قيمة المبالغ الثابتة Services	إجمالي القيمة Total value	تاريخ الإصدار (م) Issued Date(AD)	تاريخ الاستحقاق (م) Due Date(AD)	تاريخ الإصدار (هـ) Issued Date(AH)	تاريخ الاستحقاق (هـ) Due Date(AH)
1	600000.0	90000.0	0.0	690000.0	2021-12-22	2022-01-01	1443-05-18	1443-05-28
2	600000.0	90000.0	0.0	690000.0	2022-06-22	2022-07-02	1443-11-23	1443-12-03
3	600000.0	90000.0	0.0	690000.0	2022-12-22	2023-01-01	1444-05-28	1444-06-08
4	600000.0	90000.0	0.0	690000.0	2023-06-22	2023-07-02	1444-12-04	1444-12-14
5	600000.0	90000.0	0.0	690000.0	2023-12-22	2024-01-01	1445-06-09	1445-06-19
6	600000.0	90000.0	0.0	690000.0	2024-06-22	2024-07-02	1445-12-16	1445-12-26

قيمة إيجارية متغيرة سنوياً: -

١٤ التزامات الطرفين — Parties Obligations

يتم تحديد الطرف الذي يتحمل الالتزامات التالية بالاختيار بين (المستأجر / المؤجر)

تحول التزامات الأطراف بعد تحديدها إلى المادة الخامسة تحت (التزامات المؤجر / التزامات المستأجر / أحكام عامة)

4

قيم للتقييم
QIAM VALUATION

الإدارة العامة

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

+966 92 002 5832 www.qiam.com.sa info@qiam.com.sa

تقرير تقييم عقاري

مقدم الى : صندوق ملكية عقارات الخليج ريت

MULKIA INVESTMENT

ويست افنيو مول

إفادة

السادة : صندوق ملكية عقارات الخليج ريت المحترمين

الموضوع : تقرير تقييم مجمع تجاري ويست افنيو مول

نحن شركة قيم للتقييم العقاري نتقدم لكم بخالص الشكر والتقدير على اختياركم لنا ومنحكم ثقتكم الغالية لتقييم العقار الواقع في مدينة **الدمام** حي **الفيصلية** بموجب التكليف الصادر منكم بتاريخ **2024/12/08م** 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 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 لعقار مجمع تجاري ويست افنيو مول لغرض التقييم الدوري لأصول الصندوق وعلى وضعها الراهن بتاريخ التقدير **31 / 12 / 2024م، بمبلغ وقدره فقط (281.882,000) مائتان وواحد وثمانون مليون وثمانمائة واثنان وثمانون الف ريال سعودي.**

مع خالص الشكر والتقدير ،،،

اعتمد هذا التقرير المدير التنفيذي إسماعيل محمد الدبيخي
بموجب رخصة رقم / 1210000052 تاريخ 10 / 10 / 1443 هـ

قيم للتقييم
QIAM VALUATION
C.R: 1010927632

رمز إيداع تقرير التقييم
لدى الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين

قيم للتقييم
QIAM VALUATION

قائمة المحتويات

01 الفرضيات والقيود المحددة للتقرير

02 نطاق العمل

03 نظرة عامة على الاقتصاد والقطاع العقاري بالمملكة العربية السعودية

04 دراسات الموقع

05 التقييم

06 تقدير القيمة

07 ملاحق

الفرضيات و القيود المحددة للتقرير

The specific assumptions
and limitations of the report

الفرضيات والقيود المحددة

- لا تتحمل شركتنا أي مسؤولية إزاء أية معلومات يتم استلامها من العميل والتي من المفترض سلامتها وإمكانية الاعتماد عليها ، كما لا تقر شركتنا بدقة او اكتمال البيانات المتاحة ولا تعبر عن رأيها ولم تقم بعرض اي نوع من الضمانات لدقة البيانات أو اكتمالها إلا فيما أشارت إليه بوضوح في هذا التقرير.

.

- المعلومات المقدمة بواسطة جهات أخرى خصوصا فيما يتعلق بالتخطيط وامتلاك الأرض والاستئجار وغيرها والتي أسس عليها كل هذا التقرير أو جزء منه اعتبرت موثوق بها، ولكن لم يتم تأكيد صحتها جميعهخا 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.

- إن مسؤولية الشركة فيما يتعلق بالتقرير والتقييم مقصورة على العميل وهو الجهة صاحبة التقييم ، بعض البيانات المطلوب لم تستلم من العميل وفي حال توفر أي معلومات مخفية يمكن أن تؤثر على قيمة العقار .

- تقر شركة قيم للتقييم بعدم وجود تعارض مصالح مع مديري الصندوق وملاك ومديري العقار ومستأجري العقار و كافة الأطراف المباشرين والغير مباشرين بكل ما يخص الصندوق.

- 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

- 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

.

- بناءً على الغرض من التقييم وهو (تقييم دوري لصندوق ملكية عقارات الخليج ريت) فقد تم التقييم على أساس القيمة (القيمة العادلة).

- 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 والصك) قائمة وسارية المفعول

- 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

- بناءً على نوع العقار وخصائصه وعلى الغرض من التقييم فقد تم تقييم العقار بأسلوب التكلفة (طريقة الاحلال) وإسلوب الدخل (التدفقات النقدية المخصومة).

- تم معاينة العقار ظاهريا ولم يتم فحص العقار إنشائيا أو يعتبر تقرير التقييم هذا صحيح فقط إذا كان يحمل ختم الشركة وتوقيع المقيمين المعتمدين بها

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

نطاق العمل

Scope of Worck

نطاق العمل معيار رقم 101

هوية المقيم العقاري	العميل (صاحب التقرير)	المستخدمين الاخرين
▪ إسماعيل محمد الدبيخي - عضو أساسي زميل فرع العقار - 1210000052 ▪ سالم بن محمد ال فائع - عضو أساسي زميل فرع العقار - 1210000013 ▪ نضال احمد الغامدي- عضو منتسب - فرع العقار - 1210000135	صندوق ملكية عقارات الخليج ريت	صندوق ملكية ريت - هيئة سوق المال
الغرض من التقييم	**أساس القيمة**	**فرضية القيمة**
تقييم دوري لاصول صندوق ملكية عقارات الخليج ريت	القيمة العادلة	الاستخدام الحالي
الأصل محل التقييم	**أسلوب التقييم**	**نوع التقرير بالنسبة للعميل**
مجمع تجاري ويست افنيو مول	أسلوب الدخل (طريقة التدفقات النقدية المخصومة)	استثماري او استخدام وفي بعض الحالات يكون العقار جزء مستخدم من قبل العميل وجزء مستثمر وله اعتبارات خاصة)
تاريخ المعاينة	**تاريخ التقييم (القياس)**	**تاريخ اصدار التقرير**
11 / 12 / 2024م	31 / 12 / 2024م	04 / 02 / 2025م

نطاق بحث المقيم معيار رقم 102

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.

تعريف أساس القيمة

القيمة العادلة وهي السعر الذي سيتم إستلامه لبيع أصل أو الذي سيتم دفعه لنقل ألتزام في معاملة تتم في ظروف إعتيادية منتظمة بين المشاركين في السوق في تاريخ القياس. "(هذا التعريف مقتبس من المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية (13)) فقرة رقم 9. كما يعرفها المعيار IVS 104 أسس القيمة فقرة 90 ضمن أسس أخرى للقيمة عن التقييم لأغراض الإدراج في التقارير المالية.

نطاق العمل معيار رقم 101

عملة التقرير

الريال السعودي

وصف نوع التقرير

تقرير سردي تفصيلي يوضح منهجية وخطوات التقييم ونتائج التقييم ويشمل صور توضيحية لحدود للأصل موضع التقييم مع تفاصيل البيانات .

معايير التقييم المتبعة

تم تنفيذ جميع الأعمال وفقًا لنظام المقيمين المعتمدين واللائحة التنفيذية ذات الصلة بالتقييم العقاري الصادرة عن معايير التقييم المتبعة التي نشرتها مجلة الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين (تقييم) والنسخة الأخيرة من معايير التقييم والمقيمين الذين يلتزمون بمتطلباته وقد تخضع التقييمات للمتابعة من قبل هذه الجهات وتتضمن المراجعة تطابق.2020 التقييم مع متطلبات معايير التقييم الدولية لعام 2022 م

طبيعة ومصدر المعلومات

المعلومات الواردة بالتقرير صدرت من جهات رسمية أو مكاتب العقار بالمنطقة المستهدفة أو مكاتب متخصصة بالأبحاث و الدراسات وبالرجوع إلى قاعدة بيانات شركة قيم للتقييم.

الافتراضات المهمة والافتراضات الخاصة

لا تتحمل شركتنا أي مسؤولية إزاء أية معلومات يتم استلامها من العميل والتي من المفترض سلامتها وإمكانية الاعتماد عليها , كما لا تقر شركتنا بدقة او اكتمال البيانات المتاحة و لا تعبر عن رأيها ولم تقم بعرض اي نوع من الضمانات لدقة البيانات أو اكتمالها إلا فيما أشارت إليه بوضوح في هذا التقرير

قيود إستخدام التقرير

تعد عمليات التقييم والتقارير سرية للطرف الموجه ولمن يتم إحالتها إليه لغرض محدد مع عدم تحمل أي مسؤولية من اي نوع لأي طرف ثالث و لا يجوز نشر هذا التقرير كاملاً أو أي جزء منه أو الاشارة إليه في أي وثيقة أو بيان أو نشره دورية أو في اي 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 لاحقا .

مراحل العمل

Step 01

الاجتماع بالعميل وتحديد نطاق العمل بما يتضمنه من غرض التقييم وأساس القيمة والأطراف المعنية و تاريخ التقييم و أي افتراضات خاصة أو هامة بما يتضمن وضوح التكليف و المخرجات المتوقعة منه.

Step 02

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.

Step 03

القيام بجمع البيانات السوقية المكتبية والميدانية وتحليلها للوصول إلى معرفة اتجاهات السوق السابقة والحالية والمؤشرات السوقية التي سيتم الاعتماد عليها عند تطبيق طرق التقييم.

Step 04

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.

Step 05

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

المعيار 102 : الامتثال للمعايير وأعمال البحث والاستقصاء

- تم تنفيذ أعمال التقييم وفقا لمبدأ المعيار 102 المتمثل في الامتثال للمعايير وأعمال البحث والاستقصاء وذلك في البنود الأتية:
- يتناسب أساس القيمة (القيمة العادلة) مع غرض التقييم (تقييم دوري لصندوق ملكية عقارات الخليج ريت).
- 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 غرض التقييم.
- قيوده البحث والاستقصاء التي تم القيام بها تشير الى القيود في نطاق العمل مع تحليل كافة مدخلات التقييم المذكورة في التقرير.
- تم التأكد من موثقية 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	الصك	موثوق	تم التحقق من صحة الصكوك
	رخصة البناء	موثوق	تم التحقق من صحة رخصة البناء في منصة بلدي
	عقود الايجار	موثوق	تم الاطلاع على العقود موثقة من منصة ايجار
السوق	أسعار المتر التجاري	موثوق	بناء على مسح السوق - المقابلات المباشرة - مكاتب معتمدة في منطقة العقار - بيانات الشركة الداخلية
	الخبرة العملية للمكاتب العقار	موثوق	معتمدة بسجلات رسمية في منطقة العقار
	أستقلالية المصدر	موثوق	مصدر مستقل وخارجي عن الأصل محل التقييم

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

الامتثال للمعايير وأعمال البحث والاستقصاء

01

تتناسب أعال البحث والاستقصاء التي تجري في إطار مهمة التقييم وغرض التقييم وأساس القيمة.

02

وإجراء عمليات حسابية وإجراء تحليلاتهم تجميع الأدلة الكافية عن طريق وسائل، مثل: الزيارة الميدانية، والمعاينة، والاستفسارات وضمان تعزيز أعمال التقييم على نحو ملائم ومرفق الحكم المهني للتأكد من كفاية المعلومات التي تم الحصول عليها والتي تفي بغرض التقييم.

03

في حال وجود قيود على البحث والاستقصاء الذي يقوم به المُقيّم لا تمكنه من تقييم المدخلات والفرضيات بشكل كاف تم توضيحها في الفرضيات الخاصة.

04

الاخذ في الحسبان مدى موثوقية المعلومات حتى لا تؤثر سلبًا على مصداقية رأي التقييم. وتم النظر في المدخلات المهمة المقدمة للمُقيّم (من العميل او من ينوب عنه) والبحث فيها وإثباتها.

05

النظر في مصداقية وموثوقية المعلومات المقدمة
تم الأخذ الأمور التالية في عين الاعتبار:
الغرض من التقييم.
أهمية المعلومات بالنسبة لنتيجة التقييم.
الخبرة العملية للمصدر فيما يتعلق بموضوع التقييم.
هل المصدر مستقلٌ عن الأصل محل التقييم أو المستفيد منه

06

سجيل كلّ من غرض التقييم، وأساس القيمة، ونطاق وحدود البحث والاستقصاء، ومصادر المعلومات التي يمكن الاعتماد عليها في نطاق العمل، والتي يجب إيصالها لكافة أطراف مهمة التقييم

الإطار النظامي عن معايير التقييم الدولية (IVS 2022)

الإطار العام : مبادي التقييم المتعارف عليها والمفاهيم التي ينبغي أتباعها عند تطبيق هذه المعايير فيما يخص الموضوعية والحكم التقديري والكفاءة وإمكانية الخروج عن المعايير الفقرة (60.1 -60.2) الخروج عن المعايير هي الحالة التي يجب فيها الإمتثال لمتطلب قاوني أو تشريعي أو تنظيمي يختلف عن بعض المتطلبات المذكورة في التقارير

60.3 تسمح بعض مؤسسات التقييم المهنية أو اللوائح التنظيمية بالإجراءات التي تخرج عن معايير التقييم الدولية وفي مثل هذه الظروف باستثناء ماورد وصفه في الفقرتين 60.1 و60.2 فلن يكون التقييم الناتج عن ذلك ممتثلاً للمعايير

المعايير العامة - معيار 101 نطاق العمل فقرة 20: التأكيد على أن التقييم سيعد وفقاً لمعايير التقييم الدولية وأن المقيم سيقدر مدى ملاءمة كافة المدخلات المهمة : يجب ذكر حالات الخروج عن معايير التقييم الدولية وطبيعتها

ملاحظة:

يعتبر تقييم العقارات بغرض تقييم إعداد التقارير المالية من ضمن حالات الخروج النظامي عن معايير التقييم الدولية وذلك لإستيفاء بعض المتطلبات لغرض التقييم المعني.

العقارات والعقارات الإستثمارية في إعداد التقارير المالية

توضيح الفرق بين العقارات والعقارات الأستثمارية في القوائم المالية

العقارات الإستثمارية في القوائم المالية	عرف المعيار الدولي للمحاسبة رقم 40 " العقارات الإستثمارية " IAS40 العقار الإستثماري على أنه أي عقار (أرض أو مبنى - أو جزء من مبنى - أو كلاهما) محتفظ به (من قبل المالك أو من قبل المستأجر على أنه أصل حق أستخدام) لكسب إيرادات الأيجار أو لإنماء رأس المال أو لكليهما ، وليس : -لإستخدامه في نتاج أو توريد سلع أو تقديم خدمات أو لأغراض إدارية أو - لبيعه في السياق العادي للأعمال	**العقارات المشمولة في بند العقارات والالات والمعدات في القوائم المالية**	عرف المعيار الدولي للمحاسبة رقم 16"العقارات والالات والمعدات "IFRS16 بأنها هي البنود الملموسة التي : - يحتفظ بها لأستخدامها في أنتاج أو توريد السلع أو الخدمات أو التي يحتفظ بها لتأجيرها للغير(بأستثناء العقارات الإستمارية) أو لإستخدامها في أغراض إدارية - يتوقع أستخدامها خلال أكثر من فترة واحدة

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

رؤية 2030

صاحب السمو الملكي **الأمير محمد بن سلمان بن عبد العزيز ال سعود** ولي العهد نائب رئيس مجلس الوزراء رئيس مجلس الشؤون الاقتصادية و التنمية.

> طموحنا ان نبنيَ وطناً أكثر ازدهاراً يجد فيه كل مواطن ما يتمناه فمستقبل وطننا الذي نبنيه معاً لن نقبل الا أن نجعله في مقدمة دول العالم بالتعليم والتأهيل بالفرص التي تتاح للجميع و الخدمات المتطورة في التوظيف و الرعاية الصحية و السكن والترفيه وغيره.

رؤية VISION 2030
المملكة العربية السعودية
KINGDOM OF SAUDI ARABIA

النمو الاقتصادي في المملكة العربية السعودية

شهد الاقتصاد السعودي خلال عصره الحديث نموًا على مستوى عدد كبير من القطاعات, مستغلاً بذلك الموارد الطبيعية في المملكة وموقعها الجغرافي والحضاري بين قارات العالم الثالث. 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, مدعومً بنظام مالي قوي وقطاع بنكي فعال, وشركات حكومية عملاقة تستند على كوادر سعودية ذات تأهيل عالٍ .

كما شهدت المملكة العربية السعودية 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 2030 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.

كما نجحت المملكة العربية السعودية 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 وتنميتيها وبعداً 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 ضل عدد من المبادرات الاستثمارية والعملاقة تحت مظلة صندوق الاستثمارات العامة, والشركات الرائدة. كما يتوقع أن تتسارع عجلة توطين المعرفة والتقنيات المبتكرة.

نظرة على قطاع الاعمال

قطاع السياحة

- في إطار رؤية المملكة 2030 والتي تهدف إلى وضع أسس فاعله ومرتكزات أساسية لمستقبل المملكة من المبادرات التيتستهدف تقليص الاعتماد الرئيسي على النفط من خلال قطاعات كثيرة لدعم الاقتصاد الوطني ومن ضمنها القطاع السياحينظرا لما يمثله هذا القطاع من بعد قيمي ومجتمعي وحضاري واقتصادي . مما يرتبط قطاع , السياحة بقطاع الفنادق ارتباطا وثيقا بالرؤية السعودية 2030 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 2030 مما يؤدي إلى رفع مشاركة القطاع الخاص في تحقيق رؤية المملكة 2030 , العمل كممثل للقطاع الخاص ضمن المنظومة الوطنية لمكاتب تحقيق الرؤية في الجهات الحكومية . ومنها سعي الرياض إلى التحول لمركز إقليمي للكيانات التجارية الدولية،تلك التي لديها تعاقدات مع جهات حكومية خصوصا برفض التعاقد مع أي شركة لا يوجد لها مقر إقليمي في السعودية بحلول عام 2024، جعلها تصدر قرارا سواء كانت هيئات أو مؤسسات أو صناديق استثمارية أو أجهزة.مما يزيد من الطلب على القطاع المكتبي.

قطاع التجزئة

- أن رؤية التحول الوطني للمملكة لمرحلة ما بعد النفط 2030م 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 ومن مستهدفات الرؤية بحلول 2030 , رفع نسبة الصادرات غير النفطية من 16% الى 50% , و تقدم ترتيب المملكة في مؤشر أداء الخدمات اللوجستية من المرتبة 49 الى 25 عالمياً والأولى اقليمياً , و الوصول بمساهمة القطاع الخاص في إجمالي الناتج المحلي من 40% الى 65%.

قطاع الإسكان

- قدمت رؤية 2030 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 47% في عام 2016 م وارتفعت الى 70% بنهاية المرحلة الاولى لبرنامج الاسكان عام 2021 م.

نظرة عامة على الاقتصاد والقطاع العقاري بمدينة الدمام

An overview of the economy and the real estate sector in the ALDAMMAM city

المؤشرات الاجتماعية والخدمية والعقارية - مدينة خميس مشيط - 2023م

المؤشرات الاجتماعية والخدمية:

800KM المساحة	+1.5K عدد السكان	+1.8ML حجم القوى العاملة	+5ML مسافر	2 جامعة و كلية	91 مدرسة حكومي وأهلي
+1.8ML سائح وزائر	6 مستشفى	265 مصنع	+28 الاسواق والمراكز التجارية	1 مطارات	1 مواني٫

المؤشرات العقارية:

+11.8K صفقة منفذة	+19.5Billion إجمالي قيمة الصفقات المنفذة	+9.1K صفقة تأجير	+144ML إجمالي قيمة صفقات التأجير

دراسات الموقع

Site Studies

تحليل المخاطر المرتبطة بالعقار

نقاط القوة:

- موقع العقار المميز على طريق الملك عبدالله المتقاطع مع طريق عمر بن الخطاب .
- قرب الموقع من الطرق المحورية الرئيسية والتي تربطه بأنحاء المنطقة الشرقية

مثل **(طريق طريق الملك عبدالله وطريق الظهران الجبيل السريع)** ..

نقاط الضعف:

- مخاطر تغيير نظام البناء في منطقة العقار .

الفرص :

- الاستفادة من قرب موقع العقار بالقرب اكبر المراكز التجارية المهمة في المدينة .
- ندرة المشاريع التجارية المميزة التي تلبي حاجة السوق بمنطقة العقار .

التحديات:

- تسعى لتطوير يلائم اقتصاد المملكة وتوجهه نحو الأسواق العالمية .
- التخلص من جميع أنواع المخاطر التي تهدد منطقة العقار .
- تحقيق الإيرادات هو العامل الأساسي في تقدير قيمة العقار .

بيانات الملكية

➢ بيانات صك الملكية

اسم المالك	رقم الصك	تاريخ الصك	نوع الملكية
شركة تمدين الأولى العقارية	330129001945	16 /06/ 1443 هـ	مرهون

➢ الموقع- رقم القطعة - رقم المخطط - مساحة الأرض:

المدينة - الحي	رقم القطعة	رقم المخطط	مساحة الارض
الدمام حي الفيصلية	5 بلك 2	1330	57215.32 متر مربع

➢ الحدود والاطوال:

الحدود و الاطوال							
الحد الشمالي	طول الحد	الحد الجنوبي	طول الحد	الحد الشرقي	طول الحد	الحد الغربي	طول الحد
ممر عرض 30م	174.4	شارع عرض 20م	187.43	شارع عرض 60م	353.04	شارع عرض 20م	334.03

الافتراضات الخاصة بملكية العقار

العقار محل التقييم مرهون لصالح شركة الراجحي للتطوير المحدودة و 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

بيانات العقار والخدمات المتوفرة بمنطقة العقار

بيانات العقار

المدينة	الدمام	**حي**	الفيصلية
شارع	طريق عمر بن الخطاب	**نوع العقار**	مجمع تجاري
رقم المخطط	1330	**رقم القطعة**	5 بلك 2
مساحة الارض	57215.32 متر مربع	**مساحة المباني**	81,873 متر مربع

الخدمات والمرافق المتوفرة بمنطقة العقار

شبكة الكهرباء	شبكة الهاتف	شبكة المياه	شبكة الصرف الصحي
✓	✓	✓	✓
شبكة تصريف مياه الامطار	مساجد	مستوصف	حديقة
✓	✓	✓	✓
أسواق عامة	دفاع مدني	مركز شرطة	مستشفى
✓	✓	✓	✓
فنادق	محطة وقود	مدارس	مراكز حكومية
✓	✓	✓	✓

العوامل المؤثرة على العقار

الوصف	محددات التأثير	عنصر التأثير
نظرة عامة على المنطقة	أهمية المنطقة	يقع العقار غرب مدينة الدمام بحي الفيصلية على طريق عمر بن الخطاب المتقاطع مع طريق الملك عبيدالله
العوامل الطبيعية (البيئية)	تضاريس الأرض	مستوية
	التلوث	لا يوجد
العوامل التخطيطية (العمرانية)	الموقع من المدينة	غرب المدينة
	البنية التحتية	مكتملة
	تجهيزات البلدية	مكتملة
	خصائص الأرض	منتظمة الاضلاع والاطوال
أنظمة البناء	استخدام الأرض	تجاري متعدد الاستخدامات
	نسبة البناء - عدد الأدوار	ارضي تجاري + 3 أدوار متكرر + 50% ملاحق علوي
عوامل اقتصادية	العرض والطلب	متوسط
	أسعار الأراضي	متوسطة
عوامل قانونية	العجز والتعديات على العقار	لا يوجد

وصف العقار

- تم تحديد مساحة مسطحات البناء بناء على **(رخصة البناء).**
- تم تحديد عمر العقار ب **(6)**سنة بناء على **(رخصة البناء).**
- رقم رخصة البناء **002353 / 1436** بتاريخ **20 / 09 / 1436 هـ**
- حالة العقار في تاريخ التقييم **(2024/12/31)**
- عند معاينة العقار تبين لنا أنه عبارة عن **(مجمع تجاري مول)**, مفصلة علىالنحو التالي:

مكونات المبنى

#	الدور	المساحة (م2)	الاستخدام
1	قبو 1	19481	مواقف
2	قبو 2	6993	خدمات
3	دور ارضي 1	31105	معارض تجارية
4	دور ارضي 2	18378	مواقف
5	ميزانين	419	معارض تجارية
6	دور اول	2000	معارض تجارية
7	دور ثاني	2000	معارض تجارية

وصف العقار

التشطيبات الداخلية

الارضيات	تكسية الجدران	الاسقف	الابواب
رخام - بورسلان	دهان	اسقف مستعارة شرائح جبسية	خشب مقنو
نوع العزل	**السلالم**	**الأطقم الصحية**	**النوافذ**
حراري - مائي	رخام	ذو جودة عالية	المنيوم وزجاج دبل

التشطيبات الخارجية

الارضيات	الأبواب	المرافق	الواجهات
رخام	زجاج سكريت كهربائي	مراكن زرع تجميلية	حجر - دهان

الأنظمة الكهرو ميكانيكية والتكييف

نظام تغذية المياه	الاضاءة	التمديدات والمخارج الكهربائية	المصاعد	التكييف
نظام مضخات كهربائية اتوماتيكية	ذو جودة عالية موفر للطاقة	ذو جودة عالية	4	مركزي

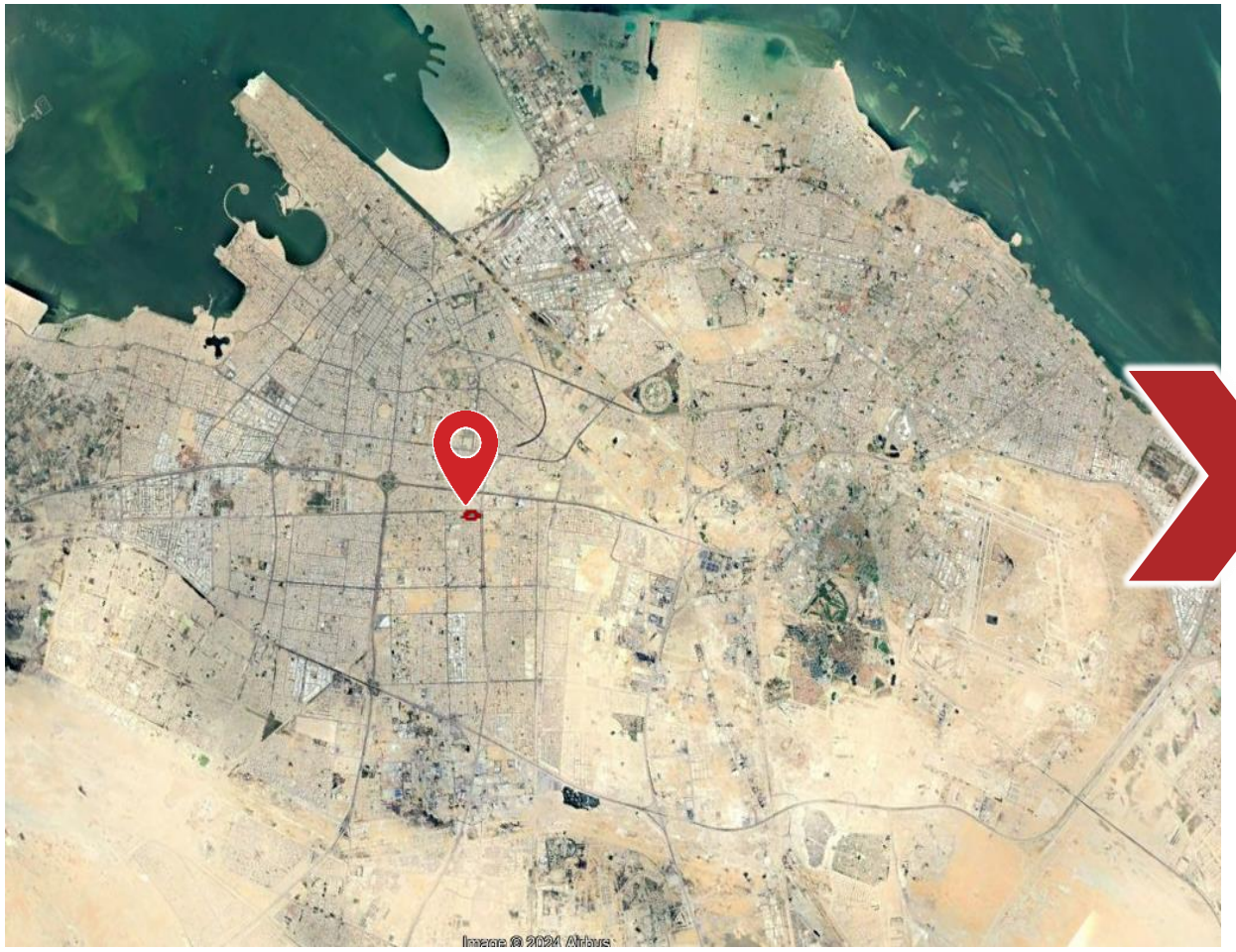
أنظمة الامن و السلامة - مرافق أخرى

أنظمة أمنية	أنظمة انذار واطفاء الحرائق	مواقف السيارات	مرافق
كاميرات مراقبة داخلية وخارجية	أنظمة استشعار الحرائق - خراطيم إطفاء الحرائق	قبو - خارجية	مسابح خاصة لبعض الفلل

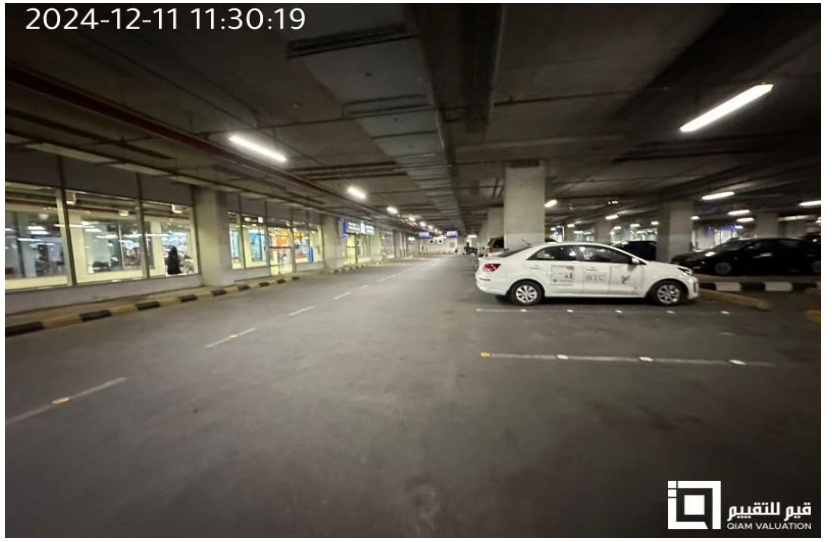
موقع العقار

يقع العقار بمدينة : **الدمام** حي : **الفيصلية** شارع : **عمر بن الخطاب**

احداثيات الموقع	50.075157	E :	26.387497	N :



مسح فوتوغرافي للعقار



التقييم

Evaluation

أساليب التقييم

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 هنا عوامل متعلقة بالوقت, أو الإزعاج أو المخاطرأو أي عوامل أخر متعلقة. ويقدم الأسلوب مؤشرًا للقيمة عن طريق حساب التكلفة الحالية لاحال أو إعادة إنتاج الأصل, ومن ثم خصم الإهاك المادي وجميع أشكال التقادم الأخر.

أسلوب الدخل

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

أسلوب السوق

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

أسلوب السوق معيار رقم 105

هي طريقة تقدير قيمة عقار أو أملاك عقارية بالاعتماد على المقارنة السوقية بين العقار محل التقييم والعقارات المشابهة الموجودة في نفس منطقة والتي تم بيعها حديثا. ويتم استخلاص مؤشر القيمة للعقار محل التقييم من خلال تطبيق وحدات مقارنة مناسبة والقيام بتعديلات وعمليات تسوية على أسعار بيع العقارات المشابهة بناء على عناصر المقارنة .

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

- تم بيع الأصل محل التقييم مؤخرًا في معاملة مناسبة لأساس القيمة.
- أن يكون الأصل محل التقييم أو أصول مشابهة له يتم تداولها بنشاط في سوق مفتوح.
- توجد معاملات متكررةً أو حديثةً لأصول مشابهة يمكن ملاحظتها.

الخطوات الرئيسة في طريقة المعاملات المقارنة هي كما يلي:

- تحديد وحدات المقارنة التي يستخدمها المشاركون في السوق ذات الصلة.
- تحديد المعاملات المقارنة المتعلقة وحساب مقاييس التقييم الرئيسة لتلك المعاملات.
- إجراء تحليل مقارن متسق لأوجه التشابه والاختلاف النوعية والكمية بين الأصول المقارنة والأصل محل التقييم.
- إجراء التعديلات اللازمة إن وجدت على مقاييس التقييم لتعكس الفروق بين الأصل محل التقييم والأصول المقارنة.
- تطبيق مقاييس التقييم المعدلة على الأصل محل التقييم.
- تتم التسوية بين مؤشرات القيمة إذا تم استخدام أكثر من مقياس للتقييم.

.

أسلوب التكلفة معيار رقم 105

هو طريقة تقييم تقوم بحساب القيمة الرأسمالية او السوقية لعقار ما بجمع قيمة أرض العقار العقار مع قيمة المباني المقامة على الموقع.

ينبغي أن يطبق أسلوب التكلفة ويعطى الأولوية/وزن مهم في الحالات التالية:

- عندما يتمكن المشارك من إعادة إنتاج الأصل بنفس خصائص الأصل محل التقييم، دون قيود تنظيمية أو قانونية، وأن يتم إنتاج الأصل بسرعة كافية بحيث لا يضطر المشارك إلى دفع مبلغ إضافي لاستخدام الأصل فورًا.
- لا ينتج الأصل الدخل بطريقة مباشرة، والطبيعة الفريدة للأصل تجعل استخدام أسلوبي الدخل والسوق غير مجدي.
- يعتمد أساس القيمة المستخدمة على تكلفة الاحلال، مثل: قيمة الاحلال.

الطريقة المستخدمة من أسلوب التكلفة:

أ. طريقة تكلفة الاحلال: وهي طريقة الوصول إلى القيمة عن طريق حساب تكلفة أصل مماثل

طريقة تقدير قيمة المباني بطريقة القسط الثابت

- طريقة القسط الثابت : يتم حساب طريقة القسط الثابت بالقانون (العمر الحالي للمبنى / العمر الأفتراضي) * 100

.

أسلوب الدخل معيار رقم 105

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

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

.أ. عندما تكون قدرة الأصل على توليد الدخل هو العنصر الأساسي الذي يؤثر على القيمة من وجهة نظر المشاركين في السوق.
.ب. تتوفر توقعات معقولةً لمبلغ الإيرادات المستقبلية للأصل محل التقييم وتوقيتها ولكن لا يوجد سو 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 التدفقـات النقديـة المستقبلية إلى قيمة حالية, في عبارةٌ عن تطبيقات متنوعة في استخدام طريقة التدفقات النقدية المخصومة (DCF) والمفاهيم الواردة أدناه تنطبق جزئيًا أو كليًا على كافة طرق أسلوب الدخل.

طريقة التدفقات النقدية المخصومة (DCF):

هي طريقة مالية لتقدير قيمة اصل مالي او حقيقي ويتم استخلاص مؤشر القيمة من خلال حساب القيمة الحالية للتدفقات النقدية المستقبلية و يتم تطبيق طريقة التدفقات النقدية المخصومة لتقييم عقار او أملاك عقارية تدر دخلا بالاعتماد على توقع الدخل المستقبلي للعقار محل التقييم ويتم استخلاص مؤشر القيمة للعقار .من خلال حساب القيمة الحالية لصافي الدخل التشغيلي او صافي القيمة الايجارية المتوقعة للعقار.

طريقة الرسملة المباشرة:

يتم تطبيق طريقة الرسملة المباشرة في حال ان صافي القيمة الايجار 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.

طرق التقييم المستخدمة - التسلسل الهرمي للقيمة العادلة

طرق التقييم المستخدمة:

أساليب التقييم	أسلوب السوق	أسلوب التكلفة	أسلوب الدخل
الأسلوب المستخدم	**بشكل مساعد**	**بشكل مساعد**	**بشكل اساسي**
طرق التقييم المستخدمة	المقارنات المشابهة	تكلفة الاحلال	طريقة التدفقات النقدية المخصومة
أسباب الاستخدام / عدم الاستخدام	لمعرفة أسعار السوق للأراضي والوحدات	العقار عبارة عن معارض تجارية	العقار مدر للدخل

التسلسل الهرمي:

التسلسل الهرمي للقيمة العادلة هو الذي يصنف مدخلات أساليب التقييم المستخدمة لقياس القيمة العادلة إلى ثلاث مستويات وهي كالتالي:

المستوى	التوضيح	بيان المدخلات	التصنيف	مصدرها	الحكم والتوثيق
الأول	هي الأسعار المعلنة (غير المعدلة) في أسواق نشطة للأصول أو الإلتزامات المطابقة الممكن الوصول إليها في تاريخ القياس وتعطى الأولية	----	----	----	----
الثاني	هي المدخلات بخلاف الأسعار المعلنة الواقعة ضمن المستوى الأول والتي يمكن رصدها للأصل أو الإلتزام سواء بشكل مباشر أو غير مباشر	العروض السكنية والسكنية تجارية في منطقة العقار	تصنف ضمن المستوى الثاني	مكاتب عقارية معتمدة في منطقة العقار	موثوقة حسب تحليل السوق المشابهة والتأكد منها بعد بحث وتحليل السوق -والمقابلات المباشرة - وأرشيف الشركة الداخلي للمعاملات والصفقات
الثالث	هي المدخلات التي لايمكن رصدها وتعطى الأولية الأدني	----	----	----	----

تقدير القيمة

Estimated value

تقدير قيمة الارض - أسلوب السوق - طريقة المقارنات

تقييم الأرض حسب أسلوب السوق - طريقة المقارنة بالبيوع المشابهة						
البند	العقارات المقارنة					
عوامل التسويات	العقار محل التقييم	العقار المقارن 1		العقار المقارن 2		
		القيمة	التسوية	القيمة	التسوية	
سعر المتر المربع	***	5,000		4,200		
الحالة	***	معروض		معروض		
تاريخ التقييم / العرض	2024	2024		2024		
ظروف السوق	***	-15.00%	- 750	-15.00%	- 630	
شروط التمويل	***	0.00%	-	0.00%	-	
قيمة ظروف السوق	***	(750.00)		(630.00)		
القيمة بعد التسويات الأولية	***	4,250		3,570		
المساحة (م2)	57215.32	2,575	-22%	1,440	-25%	
سهولة الوصول	عالي	عالي	0%	عالي	0%	
موقع العقار	عالي	عالي	0%	عالي	0%	
شكل الأرض	منتظمة	منتظمة	0%	منتظمة	0%	
طول الواجهة التجارية	متوسط	عالي	-5%	عالي	-5%	
الاستخدام	سكني تجاري	سكني تجاري	0%	سكني تجاري	0%	
الشوارع المحيطة	3	2	5%	2	5%	
الإجمالي		-22.00%		-25.00%		
قيمة التسوية للمتر المربع		-935		-893		
قيمة المتر النهائية بعد التسوية		3,315		2,678		
صافي متوسط قيمة المتر (ريال / المتر)		2,996				
القيمة السوقية للأرض (ريال سعودي)		171,431,403				

أفتراضات طريقة المقارنات المشابهة

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

الضبط النسبي للمساحة : جرت العادة ان ترويج مساحة أقل من الأرض يحقق قيمة أعلى مقارنة بالأرض الأكبر مساحة وأحيانا العكس ، وهنا تم أفتراض تخصيص نسبة 5% لكل مضاعف وقد تختلف النسبة حسب تقدير وخبرة المقيم العقاري بالأعتماد على حالة السوق العقاري وخبرة المقيم.

حالة وظروف السوق: غالبا 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 للعقارات المقارنة (عالي , متوسط ,منخفض) وعليه تم أفتراض نسبة 5% لكل مستوى .

موقع العقار : الموقع هو مكان تواجد العقار سواء كان على واجهة طريق أو صف ثاني أو له طريقين أو مدخلين وله تاثير مباشر وعالى على قيمة العقار ، ونصفها (عالي , متوسط ,منخفض) وعليه تم أفتراض نسبة 5% لكل مستوى .

شكل الأرض: من الخصائص المادية التي توثر على العقار هو شكل الأرض هل هي منتظمة أو غير منتظمة ، وهنا تم أفتراض نسب 5% .

الأستخدام: تمت مراعاة التخطيط الخاص بالعقار حيث انه تخطيط (سكني , تجاري مكتبي , زراعي , صناعي)للعقار محل التقييم والعقارات المقارنة ومن الممكن اشتمال العقار على اكثر من استخدام ، وعليه تم أفتراض نسبة 5% حسب تصنيف الاستخدام .

الشوارع المحيطة : يوثر الموقع على قيمة العقارات بصفة مباشرة أذا كان على شارع واحد أوشارعين وكذلك بمايوفره من أطلاله وتوفير مزايا مختلفة ، وهنا تم أفتراض نسبة 5% لكل شارع .

تقدير قيمة العقار - أسلوب التكلفة - طريقة الاحلال

أولا : تكاليف البناء (التكاليف المباشرة)			
البند	المسطح م2	ريال / م2	القيمة (ريال)
قبو 1 مواقف داخلية	19481	2,200	42,858,200
قبو 2 مواقف داخلية	6993	2,200	15,384,600
ارضي 1	31105	2,500	77,762,500
ارضي 2 مواقف خارجية	18378	150	2,756,700
ميزانين	419	2,500	1,047,500
دور اول	2000	2,500	5,000,000
دور ثاني	2000	2,500	5,000,000
وارش	961	800	768,800
سور	536	800	428,800
الإجمالي (ريال)	81,873		151,007,100

ثانيا :التكاليف الأخرى (الغير مباشرة)		
الرسوم المهنية	2%	3,020,142
شبكة المرافق	2%	3,020,142
تكاليف الإدارة	2%	3,020,142
تكاليف التمويل (0سنوات / 0%)	0%	-
ربحية المطور	15%	22,651,065
الإجمالي (ريال)		31,711,491
إجمالي تكلفة المباني (ريال)		182,718,591

ثالثا : تكلفة الإهلاك		
العمر الافتراضي للعقار (سنة)	سنة	40
العمر الحالي للعقار (سنة)	سنة	6
العمر المتبقي للعقار (سنة)	سنة	34
معدل الاهلاك	%	15
قيمة الاهلاك	ريال	27,407,789
قيمة المبنى النهائية (ريال)		155,310,802

رابعاً : قيمة العقار حسب أسلوب التكلفة	
القيمة النهائية للأرض (ريال)	171,431,403
القيمة النهائية للمباني (ريال)	155,310,802
القيمة السوقية للعقار حسب أسلوب التكلفة (ريال)	326,742,205
القيمة السوقية للعقار حسب أسلوب التكلفة بعد التقريب (ريال)	326,742,000

دخل العقار حسب بيانات الدخل المرسلة من العميل

تحليل أسعار التأجير حسب نتائج بيانات مسح السوق		
نوع العقار	متوسط المساحة (م2)	متوسط قيمة التأجير (ريال / المتر)
معرض كبير	500 - 300	1,300
معرض صغير	150 - 100	1,500
أكشاك	15	4,000
معارض هايبر	5000 - 2500	550

حساب الدخل للعقار محل التقييم (حسب بيانات مسح السوق)			
البند	المساحة التأجيرية (م2)	متوسط قيمة المتر التأجيري (ريال / المتر)	إجمالي القيمة الايجارية (ريال)
الوحدات المؤجرة	28200	1,200	33,840,000
الوحدات الشاغرة	4063	1200	4,875,600
إجمالي الدخل التأجيري			38,715,600

حساب الدخل للعقار محل التقييم			
البند	المساحة التأجيرية (م2)	متوسط قيمة المتر التأجيري (ريال / المتر)	إجمالي القيمة الايجارية (ريال)
الوحدات المؤجرة	28200	647.81	18,268,326
الوحدات الشاغرة	4063	1400	5,688,200
إجمالي الدخل التأجيري			23,956,526

تحليل بيانات أفتراضات التقييم - طريقة الرسملة المباشرة

معدل العائد التشغيلي:

تحليل معدل الرسملة - طريقة الإستخلاص من السوق بالنظر الى نشاط السوق وتقارير شركة قيم للاستثمارات المشابهة وكذلك بالنظر للتقارير الاقتصادية الصادرة من بعض مراكز الدراسات ومن مركز معلومات شركة قيم للتقييم فقد تبين لنا أن العائد في المنطقة للمشاريع السكنية المشابهة يتراوح 7% -الى 8% وعليه فقد تم افتراض معدل العائد بمعدل 7.5% كما يوجد العديد من العوامل التي تؤثر على معدل العائد تتمثل في موقع المبنى وعمرة وحالته ووضع المستأجرين ودرجة المخاطر المرتبطة بالسداد يتأثر معدل الرسملة بمعدلات الطلب والعرض لنفس النوع من العقارات.

معدل الاشغار ومخاطر الائتمان :

بالنظر الى نشاط السوق وتقارير شركة قيم للاستثمارات المشابهة فتبين لنا معدل الاشغار تتراوح ما بين 5% حتى 10% وعليه تم افتراض معدل الاشغال بمعدل 87% بناء على بيانات الدخل المستلمة من العميل .

الدخل التأجيري:

بناء على بيانات الدخل المرسلة من العميل تبين لنا ان الدخل الحالي للعقار بناء على الوحدات المؤجرة هي (18,268,326 ريال) وتم افتراضها للسنة الأولى وتم افتراض تأجير باقي الوحدات بناء على أسعار السوق وعكسها من لسنة 2025م .

معدل النمو :

بالنظر الى نشاط السوق والعقود المشابهة تبين لنا ان معدل النمو للعقود هو 2% لكل سنة وتم افتراض ذلك من عام 2027م حتى نهاية فترة التدفقات كما تم افتراض نمو بنسبة 10% لسنة 2026م ليتماشى مع أسعار السوق الدارجة ..

معدل المصاريف التشغيلية :

بالنظر الى نشاط السوق وتقارير شركة قيم للاستثمارات المشابهة فتبين لنا معدل الاشغار هي ما بين 10% حتى 20% وبناء عليه تم افتراض 15% كمعدل للمصاريف التشغيلية .

معدل الخصم:

معدل الخصم (طريقة النموذج التراكمي)		
معدل عائد السندات الحكومية	4.94	صندوق تداول السعودية
معدل التضخم (متوسط السنة الحالية)	2	البنك المركزي السعودي
علاوة مخاطر السوق (الركود والأنتعاش)	1	حسب حالة وظروف السوق
علاوة المخاطر الخاصة (التكاليف الناتجة للعقار)	0.5	حسب حالة وظروق العقار
معدل الخصم بجميع جميع البيانات أعلاه	8.5	%

الافتراضات:

افتراضات طريقة خصم التدفقات النقدية			
إجمالي دخل العقار	23,956,526	معدل الخصم	%8.5
معدل الاشغال	%87	معدل الرسملة	%7.5
معدل المصاريف التشغيلية	%15	معدل النمو - سنوي من عام 2027م	%2

تقدير القيمة السوقية - حسب طريقة التدفقات النقدية المخصومة

التدفقات النقدية - الداخلة		سنوات الاستثمار									القيمة الاستردادية
		2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033
		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
قيمة النمو المتوقعة		0.00%	0.00%	10.00%	2.00%	2.00%	2.00%	2.00%	2.00%	2.00%	2.00%
إجمالي القيمة الايجارية	23,956,526	18,268,326	23,956,526	26,352,179	26,879,222	27,416,807	27,965,143	28,524,446	29,094,935	29,676,833	30,270,370
معدل الاشغال	87%	-	20,842,178	22,926,395	23,384,923	23,852,622	24,329,674	24,816,268	25,312,593	25,818,845	30,270,370
إجمالي الدخل الفعلي		18,268,326	20,842,178	22,926,395	23,384,923	23,852,622	24,329,674	24,816,268	25,312,593	25,818,845	30,270,370
ناقص معدل المصاريف التشغيلية	15%	2,740,249	3,126,327	3,438,959	3,507,738	3,577,893	3,649,451	3,722,440	3,796,889	3,872,827	4,540,555
صافي الدخل التشغيلي NOI		15,528,077	17,715,851	19,487,436	19,877,185	20,274,728	20,680,223	21,093,828	21,515,704	21,946,018	25,729,814
القيمة الاستردادية للمبني											
صافي التدفقات النقدية		15,528,077	17,715,851	19,487,436	19,877,185	20,274,728	20,680,223	21,093,828	21,515,704	21,946,018	25,729,814
معامل الخصم		0.9217	0.8495	0.7829	0.7216	0.6650	0.6129	0.5649	0.5207	0.4799	0.4423
القيمة الحالية للتدفقات النقدية		14,311,592	15,048,823	15,256,872	14,342,865	13,483,615	12,675,841	11,916,459	11,202,570	10,531,448	11,379,922
صافي القيمة الحالية للعقار											281,882,296

القيمة النهائية للعقار	281,882,296
القيمة النهائية للعقار (بعد التقريب)	281.882,000

القيمة النهائية للعقار

استنادا الى غرض التقييم وطبيعة العقار وخصائصه كونه عقار مجمع تجاري (مول) فإن تقييم العقار بأسلوب الدخل (طريقة التدفقات النقدية المخصومة) تعتبر أفضل طريقة لتقدير السعر في تاريخ القياس بتاريخ **2024/12/31** والتي تم التوصل اليها بأسلوب الدخل كأساس للقيمة العادلة للعقار محل التقييم وهي حسب الاتي :

السعر في تاريخ القياس رقماً (ريال سعودي)	السعر في تاريخ القياس كتابة (ريال سعودي)
281.882,000	مائتان وواحد وثمانون مليون وثمانمائة واثنان وثمانون ألف فقط لا غير

اعتمد هذا التقرير المدير التنفيذي
اسماعيل محمد الدبيخي

قيم للتقييم
QIAM VALUATION
C.R: 1010927632

فريق العمل

إسماعيل الدبيخي
مقيم عقاري أساسي زميل
عضوية رقم 1210000052

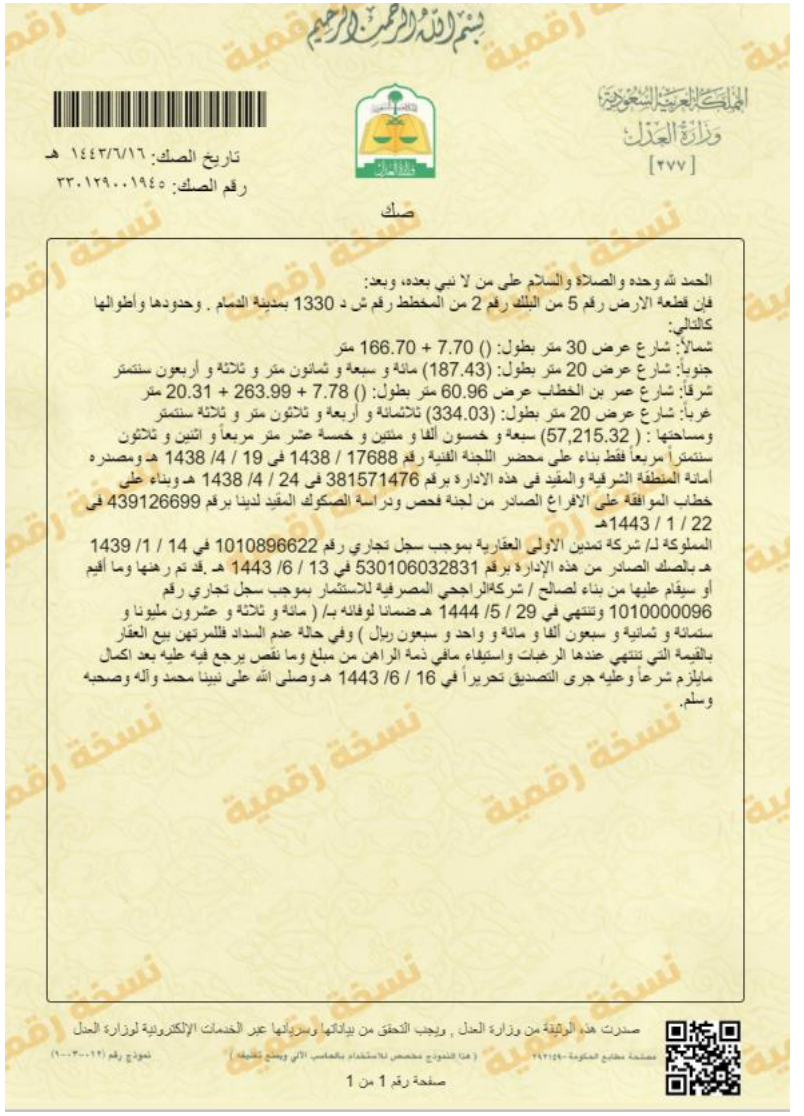
سالم محمد ال فائع
مقيم عقاري أساسي زميل
عضوية رقم 1210000013

نضال احمد الغامدي
مقيم عقاري منتسب
عضوية رقم 1210000135

ملاحق

Attachments

المستندات المستلمة من العميل



بسم الله الرحمن الرحيم

المملكة العربية السعودية
وزارة العدل
[٢٧٧]

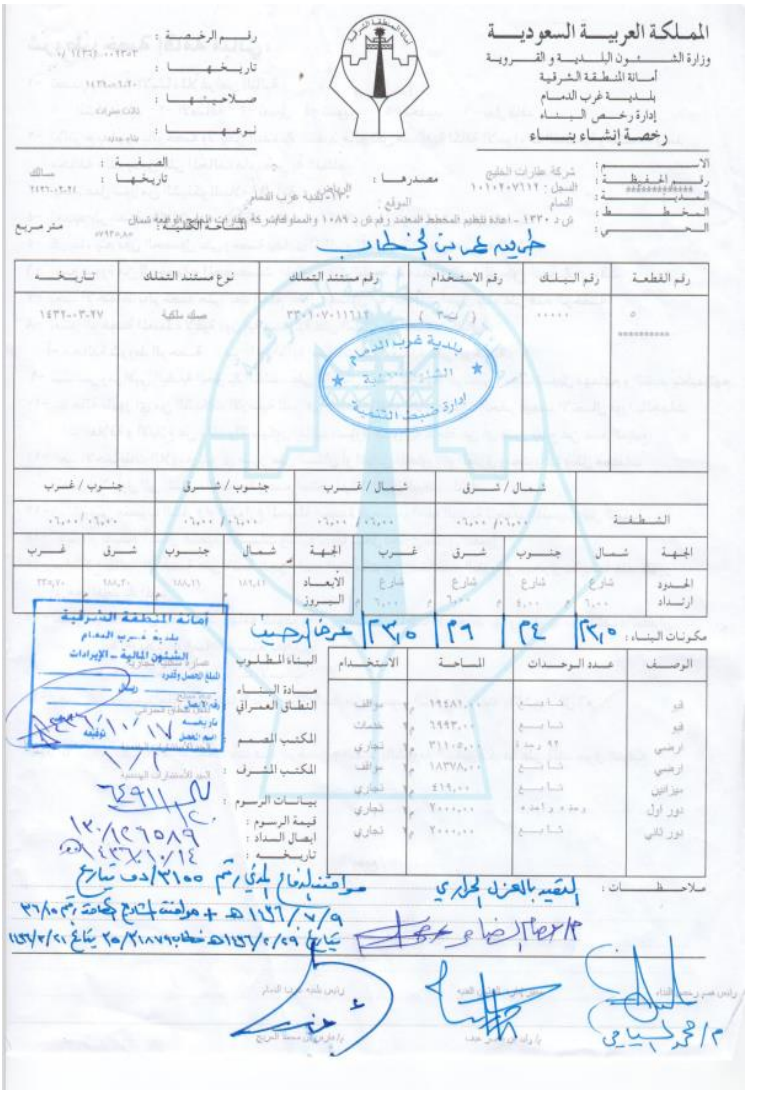
تاريخ الصك: ١٤٤٣/٦/١٦ هـ
رقم الصك: ٣٣٠١٢٩٠٠١٩٤٥

صك

الحمد لله وحده والصلاة والسلام على من لا نبي بعده، وبعد:
فإن قطعة الارض رقم 5 من البلك رقم 2 من المخطط رقم ش د 1330 بمدينة الدمام . وحدودها وأطوالها كالتالي:
شمالاً: شارع عرض 30 متر بطول: () 7.70 + 166.70 متر
جنوباً: شارع عرض 20 متر بطول: (187.43) مائة و سبعة و ثمانون متر و ثلاثة و أربعون سنتمتر
شرقاً: شارع عمر بن الخطاب عرض 60.96 متر بطول: () 7.78 + 263.99 + 20.31 متر
غرباً: شارع عرض 20 متر بطول: (334.03) ثلاثمائة و أربعة و ثلاثون متر و ثلاثة سنتمتر
ومساحتها : (57,215.32) سبعة و خمسون ألفا و مئتين و خمسة عشر متر مربعاً و اثنين و ثلاثون سنتمتراً مربعاً فقط بناء على محضر اللجنة الفنية رقم 17688 / 1438 في 19 / 4/ 1438 هـ ومصدره أمانة المنطقة الشرقية والمقيد في هذه الادارة برقم 381571476 في 24 / 4/ 1438 هـ وبناء على خطاب الموافقة على الافراغ الصادر من لجنة فحص ودراسة الصكوك المقيد لدينا برقم 439126699 في 22 / 1 / 1443هـ
المملوكة لـ/ شركة تمدين الأولى العقارية بموجب سجل تجاري رقم 1010896622 في 14 / 1 / 1439 هـ بالصك الصادر من هذه الإدارة برقم 530106032831 في 13 / 6/ 1443 هـ .قد تم رهنها وما أقيم أو سيقام عليها من بناء لصالح / شركةالراجحي المصرفية للاستثمار بموجب سجل تجاري رقم 1010000096 وتنتهي في 29 / 5/ 1444 هـ ضمانا لوفائه بـ/ (مائة و ثلاثة و عشرون مليونا و ستمائة و ثمانية و سبعون ألفا و مائة و واحد و سبعون ريال) وفي حالة عدم السداد فللمرتهن بيع العقار بالقيمة التي تنتهي عندها الرغبات واستيفاء مافي ذمة الراهن من مبلغ وما نقص يرجع فيه عليه بعد اكمال مايلزم شرعا وعليه جرى التصديق تحريراً في 16 / 6/ 1443 هـ وصلى الله على نبينا محمد وآله وصحبه وسلم.

صدرت هذه الوثيقة من وزارة العدل , ويجب التحقق من بياناتها وسريانها عبر الخدمات الإلكترونية لوزارة العدل
صفحة مطابع الحكومة-٢٤٢١٥٩ (هذا النموذج مخصص للاستخدام بالحاسب الآلي ويمنع تعديله) نموذج رقم (٣٠-٠١٢-٠١)

صفحة رقم 1 من 1



المملكة العربية السعودية
وزارة الشؤون البلدية والقروية
أمانة المنطقة الشرقية
بلدية غرب الدمام
إدارة رخص البناء
رخصة إنشاء بناء

طريق عمر بن الخطاب

أمانة المنطقة الشرقية
بلدية غرب الدمام
الشؤون المالية - الإيرادات

المملكة العربية السعودية
وزارة الشؤون البلدية والقروية
أمانة المنطقة الشرقية
بلدية غرب الدمام
إدارة رخص البناء
رخصة إنشاء بناء

طريق عمر بن الخطاب

أمانة المنطقة الشرقية
بلدية غرب الدمام
الشؤون المالية - الإيرادات

عينة من العقود التي تم الاطلاع عليها

العقد التجاري الموحد Unified Commercial Contract

الهيئة العامة للعقار REAL ESTATE GENERAL AUTHORITY
إيجار EJAR

لا يعد هذا العقد سندًا تنفيذيًا؛ لوجود بنود أو شروط إضافية

١ بيانات العقد

Contract Data					
رقم سجل العقد:	20018994084 / 1-0	Contract No.	نوع العقد:	جديد	Contract Type
تاريخ إبرام العقد:	2024-01-30	Contract Sealing Date	مكان إبرام العقد:	الدمام	Contract Sealing Location
تاريخ بداية مدّة الإيجار:	2023-08-10	Tenancy Start Date	تاريخ نهاية مدّة الإيجار:	2027-08-09	Tenancy End Date
معلق بشرط		لا			Contract is conditional

٢ بيانات المؤجّر

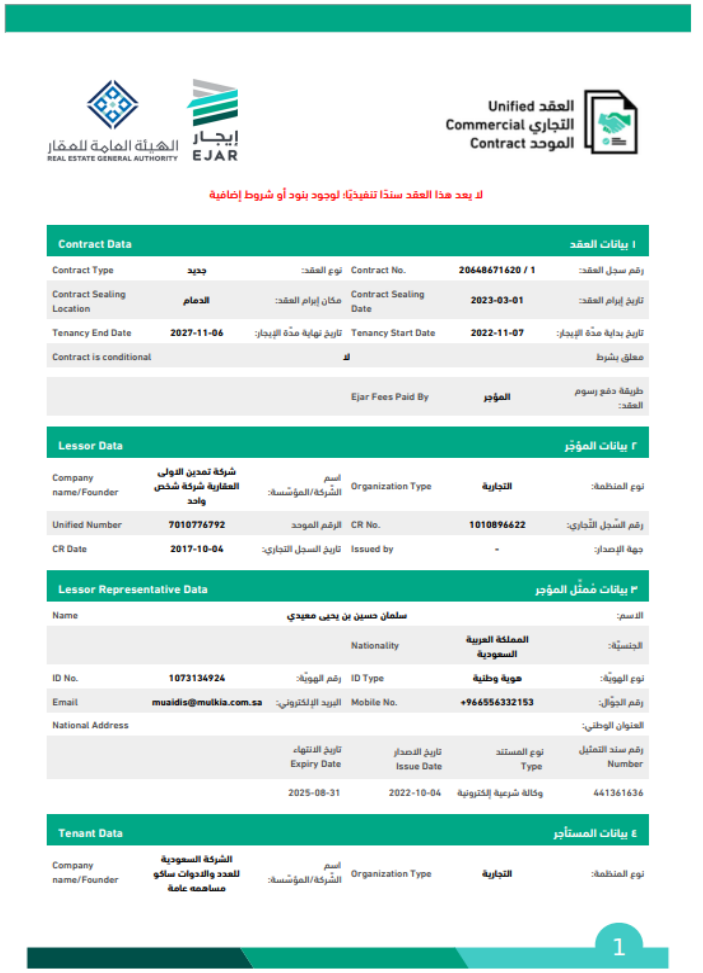
Lessor Data					
نوع المنظمة:	التجارية	Organization Type	اسم الشّركة/المؤسّسة:	شركة تمدين الاولى العقارية شركة شخص واحد	Company name/Founder
رقم السّجل التّجاري:	1010896622	CR No.	الرقم الموحد	7010776792	Unified Number
جهة الإصدار:	-	Issued by	تاريخ السجل التجاري:	2017-10-04	CR Date

٣ بيانات ممثّل المؤجر

Lessor Representative Data					
الاسم:	سلمان حسين بن يحيى معيدي				Name
الجنسيّة:	المملكة العربية السعودية	Nationality			
نوع الهويّة:	هوية وطنية	ID Type	رقم الهويّة:	1073134924	ID No.
رقم الجوّال:	+966556332153	Mobile No.	البريد الإلكتروني:	muaidis@mulkia.com.sa	Email
العنوان الوطني:	العلياء، الرياض				National Address
رقم سند التمثيل Number	نوع المستند Type	تاريخ الاصدار Issue Date	تاريخ الانتهاء Expiry Date		
441361636	وكالة شرعية إلكترونية	2022-10-04	2025-08-31		

٤ بيانات المستأجر

Tenant Data					
نوع المنظمة:	التجارية	Organization Type	اسم الشّركة/المؤسّسة:	شركة الشايع الدولية للتجارة	Company name/Founder
رقم السّجل التّجاري:	2050094953	CR No.	الرقم الموحد	7013619528	Unified Number
جهة الإصدار:	-	Issued by	تاريخ السجل التجاري:	2013-10-21	CR Date



العقد التجاري الموحد Unified Commercial Contract

الهيئة العامة للعقار REAL ESTATE GENERAL AUTHORITY
إيجار EJAR

لا يعد هذا العقد سندًا تنفيذيًا؛ لوجود بنود أو شروط إضافية

١ بيانات العقد

Contract Data					
رقم سجل العقد:	20648671620 / 1	Contract No.	نوع العقد:	جديد	Contract Type
تاريخ إبرام العقد:	2023-03-01	Contract Sealing Date	مكان إبرام العقد:	الدمام	Contract Sealing Location
تاريخ بداية مدّة الإيجار:	2022-11-07	Tenancy Start Date	تاريخ نهاية مدّة الإيجار:	2027-11-06	Tenancy End Date
معلق بشرط		لا			Contract is conditional
طريقة دفع رسوم العقد:	المؤجر	Ejar Fees Paid By			

٢ بيانات المؤجّر

Lessor Data					
نوع المنظمة:	التجارية	Organization Type	اسم الشّركة/المؤسّسة:	شركة تمدين الاولى العقارية شركة شخص واحد	Company name/Founder
رقم السّجل التّجاري:	1010896622	CR No.	الرقم الموحد	7010776792	Unified Number
جهة الإصدار:	-	Issued by	تاريخ السجل التجاري:	2017-10-04	CR Date

٣ بيانات ممثّل المؤجر

Lessor Representative Data					
الاسم:	سلمان حسين بن يحيى معيدي				Name
الجنسيّة:	المملكة العربية السعودية	Nationality			
نوع الهويّة:	هوية وطنية	ID Type	رقم الهويّة:	1073134924	ID No.
رقم الجوّال:	+966556332153	Mobile No.	البريد الإلكتروني:	muaidis@mulkia.com.sa	Email
العنوان الوطني:					National Address
رقم سند التمثيل Number	نوع المستند Type	تاريخ الاصدار Issue Date	تاريخ الانتهاء Expiry Date		
441361636	وكالة شرعية إلكترونية	2022-10-04	2025-08-31		

٤ بيانات المستأجر

Tenant Data					
نوع المنظمة:	التجارية	Organization Type	اسم الشّركة/المؤسّسة:	الشركة السعودية للعدد والادوات سأكو مساهمه عامة	Company name/Founder

العقد التجاري الموحد Unified Commercial Contract

الهيئة العامة للعقار REAL ESTATE GENERAL AUTHORITY
إيجار EJAR

يعتبر هذا العقد عقدًا موثّقًا وسندًا تنفيذيًا بموجب قرار مجلس الوزراء رقم (١٣١) وتاريخ ١٤٣٥/٤/٣ هـ

١ بيانات العقد

Contract Data					
رقم سجل العقد:	20309434154 / 1	Contract No.	نوع العقد:	جديد	Contract Type
تاريخ إبرام العقد:	2023-05-17	Contract Sealing Date	مكان إبرام العقد:	الدمام	Contract Sealing Location
تاريخ بداية مدّة الإيجار:	2023-05-16	Tenancy Start Date	تاريخ نهاية مدّة الإيجار:	2024-05-15	Tenancy End Date
معلق بشرط		لا			Contract is conditional

٢ بيانات المؤجّر

Lessor Data					
نوع المنظمة:	التجارية	Organization Type	اسم الشّركة/المؤسّسة:	شركة تمدين الاولى العقارية شركة شخص واحد	Company name/Founder
رقم السّجل التّجاري:	1010896622	CR No.	الرقم الموحد	7010776792	Unified Number
جهة الإصدار:	-	Issued by	تاريخ السجل التجاري:	2017-10-04	CR Date

٣ بيانات ممثّل المؤجر

Lessor Representative Data					
الاسم:	سلمان حسين بن يحيى معيدي				Name
الجنسيّة:	المملكة العربية السعودية	Nationality			
نوع الهويّة:	هوية وطنية	ID Type	رقم الهويّة:	1073134924	ID No.
رقم الجوّال:	+966556332153	Mobile No.	البريد الإلكتروني:	muaidis@mulkia.com.sa	Email
العنوان الوطني:					National Address
رقم سند التمثيل Number	نوع المستند Type	تاريخ الاصدار Issue Date	تاريخ الانتهاء Expiry Date		
441361636	وكالة شرعية إلكترونية	2022-10-04	2025-08-31		

٤ بيانات المستأجر

Tenant Data					
نوع المنظمة:	التجارية	Organization Type	اسم الشّركة/المؤسّسة:	الشركه العالميه للمواد الأستهلاكيه والأغذيه المحدوده	Company name/Founder
رقم السّجل التّجاري:	2050029957	CR No.	الرقم الموحد	7013191684	Unified Number
جهة الإصدار:	-	Issued by	تاريخ السجل التجاري:	1995-06-18	CR Date

قيم للتقييم
QIAM VALUATION

الإدارة العامة

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

+966 92 002 5832 www.qiam.com.sa info@qiam.com.sa

تقرير تقييم عقاري

مقدم الى : صندوق ملكية عقارات الخليج ريت

MULKIA INVESTMENT

مبنى دينار التجاري

إفادة

السادة : صندوق ملكية عقارات الخليج ريت المحترمين

الموضوع : تقرير تقييم مبنى دينار التجاري

نحن شركة قيم للتقييم العقاري نتقدم لكم بخالص الشكر والتقدير على اختياركم لنا ومنحكم ثقتكم الغالية لتقييم العقار الواقع في مدينة **جدة** حي **الزهراء** بموجب التكليف الصادر منكم بتاريخ **2024/12/06م** 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 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 لعقار مبنى دينار التجاري لغرض التقييم الدوري لأصول الصندوق وعلى وضعها الراهن بتاريخ التقدير **31 / 12 / 2024م، بمبلغ وقدره فقط (118,816,000) مائة وثمانية عشر مليون وثمانمائة وستة عشر الف ريال سعودي.**

مع خالص الشكر والتقدير ،،،

اعتمد هذا التقرير المدير التنفيذي إسماعيل محمد الدبيخي
بموجب رخصة رقم / 1210000052 تاريخ 10 / 10 / 1443 هـ

قيم للتقييم
QIAM VALUATION
C.R: 1010927632

رمز إيداع تقرير التقييم
لدى الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين

قيم للتقييم
QIAM VALUATION

قائمة المحتويات

01 الفرضيات والقيود المحددة للتقرير

02 نطاق العمل

03 نظرة عامة على الاقتصاد والقطاع العقاري بالمملكة العربية السعودية

04 دراسات الموقع

05 التقييم

06 تقدير القيمة

07 ملاحق

الفرضيات و القيود المحددة للتقرير

The specific assumptions
and limitations of the report

الفرضيات والقيود المحددة

- لا تتحمل شركتنا أي مسؤولية إزاء أية معلومات يتم استلامها من العميل والتي من المفترض سلامتها وإمكانية الاعتماد عليها ، كما لا تقر شركتنا بدقة او اكتمال البيانات المتاحة ولا تعبر عن رأيها ولم تقم بعرض اي نوع من الضمانات لدقة البيانات أو اكتمالها إلا فيما أشارت إليه بوضوح في هذا التقرير.

.

- المعلومات المقدمة بواسطة جهات أخرى خصوصا فيما يتعلق بالتخطيط وامتلاك الأرض والاستئجار وغيرها والتي أسس عليها كل هذا التقرير أو جزء منه اعتبرت موثوق بها، ولكن لم يتم تأكيد صحتها جميعهخا 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.

- إن مسؤولية الشركة فيما يتعلق بالتقرير والتقييم مقصورة على العميل وهو الجهة صاحبة التقييم ، بعض البيانات المطلوب لم تستلم من العميل وفي حال توفر أي معلومات مخفية يمكن أن تؤثر على قيمة العقار .

- تقر شركة قيم للتقييم بعدم وجود تعارض مصالح مع مديري الصندوق وملاك ومديري العقار ومستأجري العقار و كافة الأطراف المباشرين والغير مباشرين بكل ما يخص الصندوق.

- 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

- 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

.

- بناءً على الغرض من التقييم وهو (تقييم دوري لصندوق ملكية عقارات الخليج ريت) فقد تم التقييم على أساس القيمة (القيمة العادلة).

- 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 والصك) قائمة وسارية المفعول

- 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

- بناءً على نوع العقار وخصائصه وعلى الغرض من التقييم فقد تم تقييم العقار بأسلوب التكلفة (طريقة الاحلال) وإسلوب الدخل (التدفقات النقدية المخصومة).

- تم معاينة العقار ظاهريا ولم يتم فحص العقار إنشائيا أو يعتبر تقرير التقييم هذا صحيح فقط إذا كان يحمل ختم الشركة وتوقيع المقيمين المعتمدين بها

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

نطاق العمل

Scope of Worck

نطاق العمل معيار رقم 101

هوية المقيم العقاري	العميل (صاحب التقرير)	المستخدمين الاخرين
▪ إسماعيل محمد الدبيخي - عضو أساسي زميل فرع العقار - 1210000052 ▪ سالم بن محمد ال فائع - عضو أساسي زميل فرع العقار - 1210000013 ▪ وليد محمد قليسي - عضو أساسي زميل فرع العقار - 1220001145	صندوق ملكية عقارات الخليج ريت	صندوق ملكية ريت - هيئة سوق المال
الغرض من التقييم	**أساس القيمة**	**فرضية القيمة**
تقييم دوري لاصول صندوق ملكية عقارات الخليج ريت	القيمة العادلة	الاستخدام الحالي
الأصل محل التقييم	**أسلوب التقييم**	**نوع التقرير بالنسبة للعميل**
مبنى دينار التجاري	أسلوب الدخل (طريقة التدفقات النقدية المخصومة)	استثماري او استخدام وفي بعض الحالات يكون العقار جزء مستخدم من قبل العميل وجزء مستثمر وله اعتبارات خاصة)
تاريخ المعاينة	**تاريخ التقييم (القياس)**	**تاريخ اصدار التقرير**
06 / 12 / 2024م	31 / 12 / 2024م	04 / 02 / 2025م

نطاق بحث المقيم معيار رقم 102

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.

تعريف أساس القيمة

القيمة العادلة وهي السعر الذي سيتم إستلامه لبيع أصل أو الذي سيتم دفعه لنقل ألتزام في معاملة تتم في ظروف إعتيادية منتظمة بين المشاركين في السوق في تاريخ القياس. "(هذا التعريف مقتبس من المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية (13)) فقرة رقم 9. كما يعرفها المعيار IVS 104 أسس القيمة فقرة 90 ضمن أسس أخرى للقيمة عن التقييم لأغراض الإدراج في التقارير المالية.

نطاق العمل معيار رقم 101

عملة التقرير

الريال السعودي

وصف نوع التقرير

تقرير سردي تفصيلي يوضح منهجية وخطوات التقييم ونتائج التقييم ويشمل صور توضيحية لحدود للأصل موضع التقييم مع تفاصيل البيانات .

معايير التقييم المتبعة

تم تنفيذ جميع الأعمال وفقًا لنظام المقيمين المعتمدين واللائحة التنفيذية ذات الصلة بالتقييم العقاري الصادرة عن معايير التقييم المتبعة التي نشرتها مجلة الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين (تقييم) والنسخة الأخيرة من معايير التقييم والمقيمين الذين يلتزمون بمتطلباته وقد تخضع التقييمات للمتابعة من قبل هذه الجهات وتتضمن المراجعة تطابق.2020 التقييم مع متطلبات معايير التقييم الدولية لعام 2022 م

طبيعة ومصدر المعلومات

المعلومات الواردة بالتقرير صدرت من جهات رسمية أو مكاتب العقار بالمنطقة المستهدفة أو مكاتب متخصصة بالأبحاث و الدراسات وبالرجوع إلى قاعدة بيانات شركة قيم للتقييم.

الافتراضات المهمة والافتراضات الخاصة

لا تتحمل شركتنا أي مسؤولية إزاء أية معلومات يتم استلامها من العميل والتي من المفترض سلامتها وإمكانية الاعتماد عليها , كما لا تقر شركتنا بدقة او اكتمال البيانات المتاحة و لا تعبر عن رأيها ولم تقم بعرض اي نوع من الضمانات لدقة البيانات أو اكتمالها إلا فيما أشارت إليه بوضوح في هذا التقرير

قيود إستخدام التقرير

تعد عمليات التقييم والتقارير سرية للطرف الموجه ولمن يتم إحالتها إليه لغرض محدد مع عدم تحمل أي مسؤولية من اي نوع لأي طرف ثالث و لا يجوز نشر هذا التقرير كاملاً أو أي جزء منه أو الاشارة إليه في أي وثيقة أو بيان أو نشره دورية أو في اي 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 لاحقا .

مراحل العمل

Step 01

الاجتماع بالعميل وتحديد نطاق العمل بما يتضمنه من غرض التقييم وأساس القيمة والأطراف المعنية و تاريخ التقييم و أي افتراضات خاصة أو هامة بما يتضمن وضوح التكليف و المخرجات المتوقعة منه.

Step 02

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.

Step 03

القيام بجمع البيانات السوقية المكتبية والميدانية وتحليلها للوصول إلى معرفة اتجاهات السوق السابقة والحالية والمؤشرات السوقية التي سيتم الاعتماد عليها عند تطبيق طرق التقييم.

Step 04

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.

Step 05

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

المعيار 102 : الامتثال للمعايير وأعمال البحث والاستقصاء

- تم تنفيذ أعمال التقييم وفقا لمبدأ المعيار 102 المتمثل في الامتثال للمعايير وأعمال البحث والاستقصاء وذلك في البنود الأتية:
- يتناسب أساس القيمة (القيمة العادلة) مع غرض التقييم (تقييم دوري لصندوق ملكية عقارات الخليج ريت).
- 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 غرض التقييم.
- قيوده البحث والاستقصاء التي تم القيام بها تشير الى القيود في نطاق العمل مع تحليل كافة مدخلات التقييم المذكورة في التقرير.
- تم التأكد من موثقية 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	الصك	موثوق	تم التحقق من صحة الصكوك
	رخصة البناء	موثوق	تم التحقق من صحة رخصة البناء في منصة بلدي
	عقود الايجار	موثوق	تم الاطلاع على العقود موثقة من منصة ايجار
السوق	أسعار المتر التجاري	موثوق	بناء على مسح السوق - المقابلات المباشرة - مكاتب معتمدة في منطقة العقار - بيانات الشركة الداخلية
	الخبرة العملية للمكاتب العقار	موثوق	معتمدة بسجلات رسمية في منطقة العقار
	أستقلالية المصدر	موثوق	مصدر مستقل وخارجي عن الأصل محل التقييم

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

الامتثال للمعايير وأعمال البحث والاستقصاء

01

تتناسب أعال البحث والاستقصاء التي تجري في إطار مهمة التقييم وغرض التقييم وأساس القيمة.

02

وإجراء عمليات حسابية وإجراء تحليلاتهم تجميع الأدلة الكافية عن طريق وسائل، مثل: الزيارة الميدانية، والمعاينة، والاستفسارات وضمان تعزيز أعمال التقييم على نحو ملائم ومرفق الحكم المهني للتأكد من كفاية المعلومات التي تم الحصول عليها والتي تفي بغرض التقييم.

03

في حال وجود قيود على البحث والاستقصاء الذي يقوم به المُقيّم لا تمكنه من تقييم المدخلات والفرضيات بشكل كاف تم توضيحها في الفرضيات الخاصة.

04

الاخذ في الحسبان مدى موثوقية المعلومات حتى لا تؤثر سلبًا على مصداقية رأي التقييم. وتم النظر في المدخلات المهمة المقدمة للمُقيّم (من العميل او من ينوب عنه) والبحث فيها وإثباتها.

05

النظر في مصداقية وموثوقية المعلومات المقدمة
تم الأخذ الأمور التالية في عين الاعتبار:
الغرض من التقييم.
أهمية المعلومات بالنسبة لنتيجة التقييم.
الخبرة العملية للمصدر فيما يتعلق بموضوع التقييم.
هل المصدر مستقلٌ عن الأصل محل التقييم أو المستفيد منه

06

سجيل كلّ من غرض التقييم، وأساس القيمة، ونطاق وحدود البحث والاستقصاء، ومصادر المعلومات التي يمكن الاعتماد عليها في نطاق العمل، والتي يجب إيصالها لكافة أطراف مهمة التقييم

الإطار النظامي عن معايير التقييم الدولية (IVS 2022)

الإطار العام : مبادي التقييم المتعارف عليها والمفاهيم التي ينبغي أتباعها عند تطبيق هذه المعايير فيما يخص الموضوعية والحكم التقديري والكفاءة وإمكانية الخروج عن المعايير الفقرة (60.1 -60.2) الخروج عن المعايير هي الحالة التي يجب فيها الإمتثال لمتطلب قاوني أو تشريعي أو تنظيمي يختلف عن بعض المتطلبات المذكورة في التقارير

60.3 تسمح بعض مؤسسات التقييم المهنية أو اللوائح التنظيمية بالإجراءات التي تخرج عن معايير التقييم الدولية وفي مثل هذه الظروف باستثناء ماورد وصفه في الفقرتين 60.1 و60.2 فلن يكون التقييم الناتج عن ذلك ممتثلاً للمعايير

المعايير العامة - معيار 101 نطاق العمل فقرة 20: التأكيد على أن التقييم سيعد وفقاً لمعايير التقييم الدولية وأن المقيم سيقدر مدى ملاءمة كافة المدخلات المهمة : يجب ذكر حالات الخروج عن معايير التقييم الدولية وطبيعتها

ملاحظة:

يعتبر تقييم العقارات بغرض تقييم إعداد التقارير المالية من ضمن حالات الخروج النظامي عن معايير التقييم الدولية وذلك لإستيفاء بعض المتطلبات لغرض التقييم المعني.

العقارات والعقارات الإستثمارية في إعداد التقارير المالية

توضيح الفرق بين العقارات والعقارات الأستثمارية في القوائم المالية

العقارات الإستثمارية في القوائم المالية	عرف المعيار الدولي للمحاسبة رقم 40 " العقارات الإستثمارية " IAS40 العقار الإستثماري على أنه أي عقار (أرض أو مبنى - أو جزء من مبنى - أو كلاهما) محتفظ به (من قبل المالك أو من قبل المستأجر على أنه أصل حق أستخدام) لكسب إيرادات الأيجار أو لإنماء رأس المال أو لكليهما ، وليس : -لإستخدامه في نتاج أو توريد سلع أو تقديم خدمات أو لأغراض إدارية أو - لبيعه في السياق العادي للأعمال	**العقارات المشمولة في بند العقارات والالات والمعدات في القوائم المالية**	عرف المعيار الدولي للمحاسبة رقم 16"العقارات والالات والمعدات "IFRS16 بأنها هي البنود الملموسة التي : - يحتفظ بها لأستخدامها في أنتاج أو توريد السلع أو الخدمات أو التي يحتفظ بها لتأجيرها للغير(بأستثناء العقارات الإستمارية) أو لإستخدامها في أغراض إدارية - يتوقع أستخدامها خلال أكثر من فترة واحدة

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

رؤية 2030

صاحب السمو الملكي **الأمير محمد بن سلمان بن عبد العزيز ال سعود** ولي العهد نائب رئيس مجلس الوزراء رئيس مجلس الشؤون الاقتصادية و التنمية.

> طموحنا ان نبنيَ وطناً أكثر ازدهاراً يجد فيه كل مواطن ما يتمناه فمستقبل وطننا الذي نبنيه معاً لن نقبل الا أن نجعله في مقدمة دول العالم بالتعليم والتأهيل بالفرص التي تتاح للجميع و الخدمات المتطورة في التوظيف و الرعاية الصحية و السكن والترفيه وغيره.

رؤية VISION 2030
المملكة العربية السعودية
KINGDOM OF SAUDI ARABIA

النمو الاقتصادي في المملكة العربية السعودية

شهد الاقتصاد السعودي خلال عصره الحديث نموًا على مستوى عدد كبير من القطاعات, مستغلاً بذلك الموارد الطبيعية في المملكة وموقعها الجغرافي والحضاري بين قارات العالم الثالث. 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, مدعومً بنظام مالي قوي وقطاع بنكي فعال, وشركات حكومية عملاقة تستند على كوادر سعودية ذات تأهيل عالٍ .

كما شهدت المملكة العربية السعودية 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 2030 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.

كما نجحت المملكة العربية السعودية 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 وتنميتيها وبعداً 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 ضل عدد من المبادرات الاستثمارية والعملاقة تحت مظلة صندوق الاستثمارات العامة, والشركات الرائدة. كما يتوقع أن تتسارع عجلة توطين المعرفة والتقنيات المبتكرة.

نظرة على قطاع الاعمال

قطاع السياحة

- في إطار رؤية المملكة 2030 والتي تهدف إلى وضع أسس فاعله ومرتكزات أساسية لمستقبل المملكة من المبادرات التيتستهدف تقليص الاعتماد الرئيسي على النفط من خلال قطاعات كثيرة لدعم الاقتصاد الوطني ومن ضمنها القطاع السياحينظرا لما يمثله هذا القطاع من بعد قيمي ومجتمعي وحضاري واقتصادي . مما يرتبط قطاع , السياحة بقطاع الفنادق ارتباطا وثيقا بالرؤية السعودية 2030 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 2030 مما يؤدي إلى رفع مشاركة القطاع الخاص في تحقيق رؤية المملكة 2030 , العمل كممثل للقطاع الخاص ضمن المنظومة الوطنية لمكاتب تحقيق الرؤية في الجهات الحكومية . ومنها سعي الرياض إلى التحول لمركز إقليمي للكيانات التجارية الدولية،تلك التي لديها تعاقدات مع جهات حكومية خصوصا برفض التعاقد مع أي شركة لا يوجد لها مقر إقليمي في السعودية بحلول عام 2024، جعلها تصدر قرارا سواء كانت هيئات أو مؤسسات أو صناديق استثمارية أو أجهزة.مما يزيد من الطلب على القطاع المكتبي.

قطاع التجزئة

- أن رؤية التحول الوطني للمملكة لمرحلة ما بعد النفط 2030م 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 ومن مستهدفات الرؤية بحلول 2030 , رفع نسبة الصادرات غير النفطية من 16% الى 50% , و تقدم ترتيب المملكة في مؤشر أداء الخدمات اللوجستية من المرتبة 49 الى 25 عالمياً والأولى اقليمياً , و الوصول بمساهمة القطاع الخاص في إجمالي الناتج المحلي من 40% الى 65%.

قطاع الإسكان

- قدمت رؤية 2030 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 47% في عام 2016 م وارتفعت الى 70% بنهاية المرحلة الاولى لبرنامج الاسكان عام 2021 م.

نظرة عامة على الاقتصاد والقطاع العقاري بمدينة جدة

An overview of the economy and the real estate sector in the Jeddah city

المؤشرات الاجتماعية والخدمية والعقارية - مدينة جدة - 2023م

المؤشرات الاجتماعية والخدمية:

770KM المساحة	4,7ML عدد السكان	1,215ML حجم القوى العاملة	+45ML مسافر	14 جامعة و كلية	470 مدرسة حكومي وأهلي
+7.8K سائح وزائر	52 مستشفى	1457 مصنع	+300 الاسواق والمراكز التجارية	3 مطارات	2 موانئ

المؤشرات العقارية:

+91K صفقة منفذة	+55Billion إجمالي قيمة الصفقات المنفذة	+83,5K صفقة تأجير	+2,8Billion إجمالي قيمة صفقات التأجير

شركة قيم للتقييم - ترخيص رقم 1210000052 تاريخ الانتهاء 1447/05/03هـ سجل تجاري رقم 1010927632 تاريخ الانتهاء 1449/03/15 هـ الرقم الموحد 920025832 - مكتب رقم 7 مبنى رقم 8484 طريق عثمان بن عفان - الرياض 11666

مؤشرات قطاع الضيافة والإداري والتجزئة - مدينة جدة - 2023م

مؤشرات قطاع الضيافة :

42 فئة 3 نجوم	27 فئة 4 نجوم	25 فئة 5 نجوم	94 عدد الفنادق	+16K غرفة فندقية	62% الاشغال

مؤشرات القطاع الإداري :

+1,250ML مساحات تأجيرية تجارية / م2	+1000SR متوسط قيمة المتر التأجيري فئة A	+600SR متوسط قيمة المتر التأجيري فئة B	+300SR متوسط قيمة المتر التأجيري فئة C	82% الاشغال

مؤشرات القطاع الإداري :

+2ML مساحات تأجيرية تجارية / م2	+2600SR متوسط قيمة المتر التأجيري فئة A	+1500SR متوسط قيمة المتر التأجيري فئة B	+900SR متوسط قيمة المتر التأجيري فئة C	80% الاشغال

دراسات الموقع

Site Studies

تحليل المخاطر المرتبطة بالعقار

نقاط القوة:

- موقع العقار المميز على طريق الأمير سلطان .
- قرب الموقع من الطرق المحورية الرئيسية والتي تربطه بأنحاء مدينة جدة مثل **(طريق الملك عبدالعزيز، طريق المدينة المنورة).**
- قرب الموقع من مراكز الاعمال والوزارات والفعاليات .

نقاط الضعف:

- مخاطر تغيير نظام البناء في منطقة العقار .

الفرص :

- الاستفادة من قرب موقع العقار من مراكز الاعمال والوزارات والمواقع الاثرية والفعاليات
- ندرة المشاريع السكنية والفندقية والإدارية المميزة التي تلبي حاجة السوق بمنطقة العقار .

التحديات:

- تسعى لتطوير يلائم اقتصاد المملكة وتوجهه نحو الأسواق العالمية .
- التخلص من جميع أنواع المخاطر التي تهدد منطقة العقار .
- تحقيق الإيرادات هو العامل الأساسي في تقدير قيمة العقار .

بيانات الملكية

➢ بيانات صك الملكية

اسم المالك	رقم الصك	تاريخ الصك	نوع الملكية
شركة تمدين الأولى العقارية	393010004588	12 /11/ 1442 هـ	مرهون

➢ الموقع- رقم القطعة - رقم المخطط - مساحة الأرض:

المدينة - الحي	رقم القطعة	رقم المخطط	مساحة الارض
جدة - الزهراء	177	3 / 526 / ع	4761.5 متر مربع

➢ الحدود والاطوال:

الحدود و الاطوال							
الحد الشمالي	طول الحد	الحد الجنوبي	طول الحد	الحد الشرقي	طول الحد	الحد الغربي	طول الحد
ممر عرض 15م	41	قطعة رقم 183	47	شارع عرض 70م	105	قطعة رقم 178-179-181-182	109

الافتراضات الخاصة بملكية العقار

العقار محل التقييم مرهون لصالح شركة الراجحي للتطوير المحدودة و 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 عـدم تحقـق ذلـك يمكـن أن يتأثر رأي قيمة العقار

بيانات العقار والخدمات المتوفرة بمنطقة العقار

بيانات العقار

المدينة	جدة	**حي**	الزهراء
شارع	طريق الأمير سلطان	**نوع العقار**	مبنى تجاري اداري
رقم المخطط	3 / 526 / ع	**رقم القطعة**	177
مساحة الارض	4761.5 متر مربع	**مساحة المباني**	17359 متر مربع

الخدمات والمرافق المتوفرة بمنطقة العقار

شبكة الكهرباء	شبكة الهاتف	شبكة المياه	شبكة الصرف الصحي
✓	✓	✓	✓
شبكة تصريف مياه الامطار	مساجد	مستوصف	حديقة
✓	✓	✓	✓
أسواق عامة	دفاع مدني	مركز شرطة	مستشفى
✓	✓	✓	✓
فنادق	محطة وقود	مدارس	مراكز حكومية
✓	✓	✓	✓

العوامل المؤثرة على العقار

الوصف	محددات التأثير	عنصر التأثير
نظرة عامة على المنطقة	أهمية المنطقة	يقع العقار غرب مدينة جدة بحي الزهراء على شارع الأمير سلطان مع سهولة وصول لطريق الملك عبدالعزيز
العوامل الطبيعية (البيئية)	تضاريس الأرض	مستوية
	التلوث	لا يوجد
العوامل التخطيطية (العمرانية)	الموقع من المدينة	غرب المدينة
	البنية التحتية	مكتملة
	تجهيزات البلدية	مكتملة
	خصائص الأرض	منتظمة الاضلاع والاطوال
أنظمة البناء	استخدام الأرض	سكني - تجاري - اداري متعدد الاستخدامات
	نسبة البناء - عدد الأدوار	حسب معامل كتلة البناء بحد اقصى 12 طابق
عوامل اقتصادية	العرض والطلب	متوسط
	أسعار الأراضي	متوسطة
عوامل قانونية	العجز والتعديات على العقار	لا يوجد

وصف العقار

- تم تحديد مساحة مسطحات البناء بناء على **(رخصة البناء).**
- تم تحديد عمر العقار ب **(17)**سنة بناء على **(رخصة البناء).**
- رقم رخصة البناء **1420000609** بتاريخ **24 / 03 / 1424 هـ**
- حالة العقار في تاريخ التقييم **(2024/12/31)**
- عند معاينة العقار تبين لنا أنه عبارة عن **(مبنى تجاري اداري)**، مفصلة علىالنحو التالي:

)

مكونات المبنى

#	الدور	المساحة (م2)	الاستخدام
1	قبو	3935	مواقف
2	دور ارضي	3991	تجاري
3	دور ميزانيين	2150	تجاري
4	دور اول	2983	اداري
5	دور ثاني	2983	اداري
6	ملحق علوي	1124.40	اداري
7	اسوار	193	خدمات

وصف العقار

التشطيبات الداخلية

الارضيات	تكسية الجدران	الاسقف	الابواب
رخام - بورسلان	دهان	اسقف مستعارة شرائح جبسية	خشب مقنو
نوع العزل	**السلالم**	**الأطقم الصحية**	**النوافذ**
حراري - مائي	رخام	ذو جودة عالية	المنيوم وزجاج دبل

التشطيبات الخارجية

الارضيات	الأبواب	المرافق	الواجهات
رخام	زجاج سكريت كهربائي	مراكن زرع تجميلية	زجاج - كلادينج - دهان

الأنظمة الكهرو ميكانيكية والتكييف

نظام تغذية المياه	الاضاءة	التمديدات والمخارج الكهربائية	المصاعد	التكييف
نظام مضخات كهربائية اتوماتيكية	ذو جودة عالية موفر للطاقة	ذو جودة عالية	4	مركزي

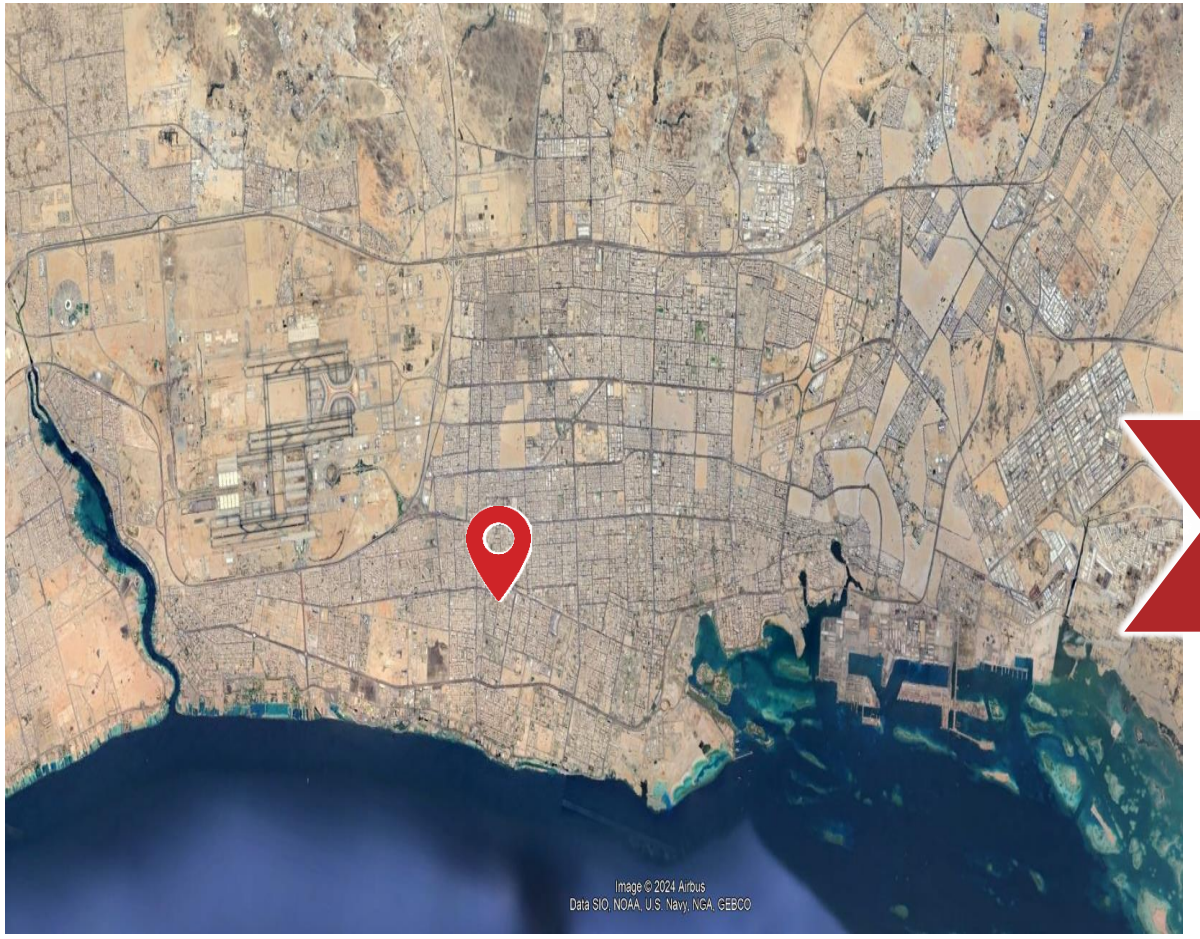
أنظمة الامن و السلامة - مرافق أخرى

أنظمة أمنية	أنظمة انذار واطفاء الحرائق	مواقف السيارات	مرافق
كاميرات مراقبة داخلية وخارجية	أنظمة استشعار الحرائق - خراطيم إطفاء الحرائق	قبو - خارجية	لايوجد

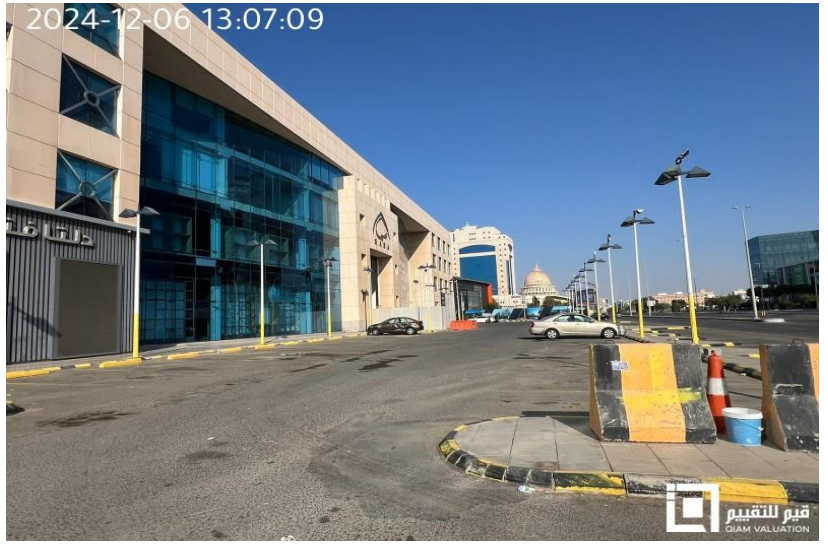
موقع العقار

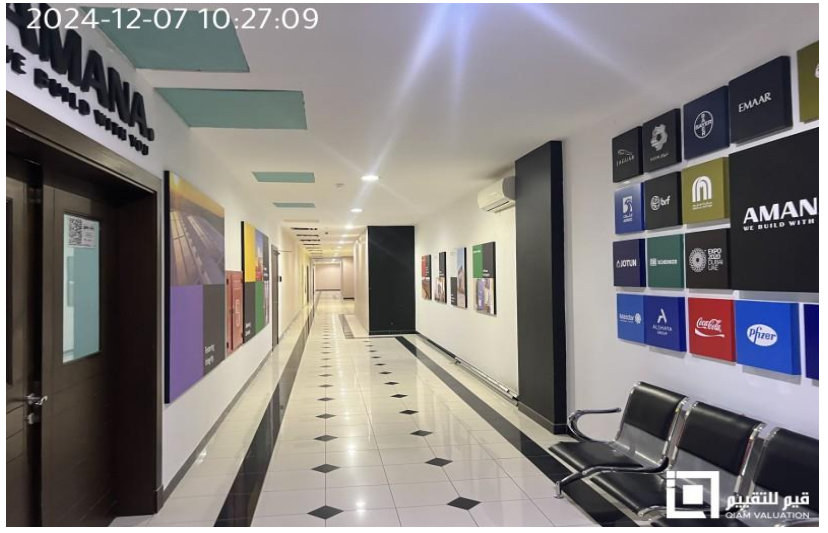
يقع العقار بمدينة : **جدة** حي : **الزهراء** شارع : **الأمير سلطان**

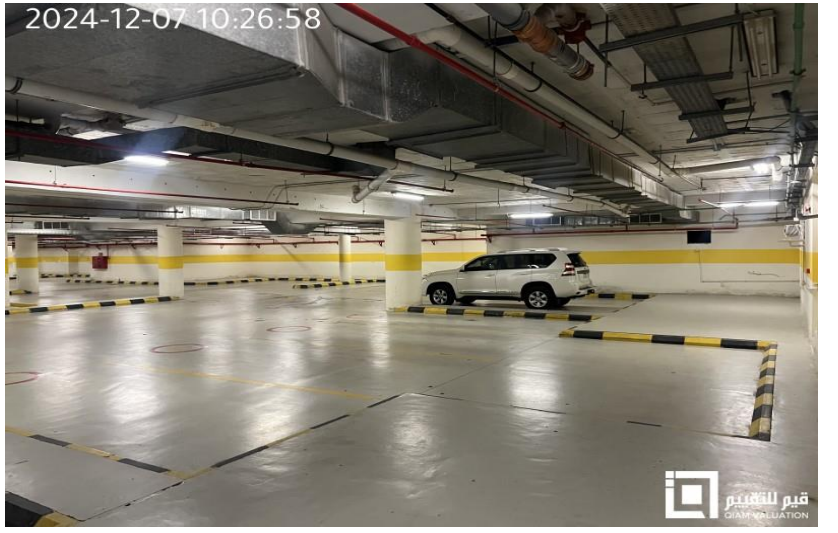
احداثيات الموقع	39.14234	E :	21.60216	N :



مسح فوتوغرافي للعقار







التقييم

Evaluation

أساليب التقييم

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 هنا عوامل متعلقة بالوقت, أو الإزعاج أو المخاطرأو أي عوامل أخر متعلقة. ويقدم الأسلوب مؤشرًا للقيمة عن طريق حساب التكلفة الحالية لاحال أو إعادة إنتاج الأصل, ومن ثم خصم الإهاك المادي وجميع أشكال التقادم الأخر.

أسلوب الدخل

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

أسلوب السوق

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

أسلوب السوق معيار رقم 105

هي طريقة تقدير قيمة عقار أو أملاك عقارية بالاعتماد على المقارنة السوقية بين العقار محل التقييم والعقارات المشابهة الموجودة في نفس منطقة والتي تم بيعها حديثا. ويتم استخلاص مؤشر القيمة للعقار محل التقييم من خلال تطبيق وحدات مقارنة مناسبة والقيام بتعديلات وعمليات تسوية على أسعار بيع العقارات المشابهة بناء على عناصر المقارنة .

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

- تم بيع الأصل محل التقييم مؤخرًا في معاملة مناسبة لأساس القيمة.
- أن يكون الأصل محل التقييم أو أصول مشابهة له يتم تداولها بنشاط في سوق مفتوح.
- توجد معاملات متكررةً أو حديثةً لأصول مشابهة يمكن ملاحظتها.

الخطوات الرئيسة في طريقة المعاملات المقارنة هي كما يلي:

- تحديد وحدات المقارنة التي يستخدمها المشاركون في السوق ذات الصلة.
- تحديد المعاملات المقارنة المتعلقة وحساب مقاييس التقييم الرئيسة لتلك المعاملات.
- إجراء تحليل مقارن متسق لأوجه التشابه والاختلاف النوعية والكمية بين الأصول المقارنة والأصل محل التقييم.
- إجراء التعديلات اللازمة إن وجدت على مقاييس التقييم لتعكس الفروق بين الأصل محل التقييم والأصول المقارنة.
- تطبيق مقاييس التقييم المعدلة على الأصل محل التقييم.
- تتم التسوية بين مؤشرات القيمة إذا تم استخدام أكثر من مقياس للتقييم.

.

أسلوب التكلفة معيار رقم 105

هو طريقة تقييم تقوم بحساب القيمة الرأسمالية او السوقية لعقار ما بجمع قيمة أرض العقار العقار مع قيمة المباني المقامة على الموقع.

ينبغي أن يطبق أسلوب التكلفة ويعطى الأولوية/وزن مهم في الحالات التالية:

- عندما يتمكن المشارك من إعادة إنتاج الأصل بنفس خصائص الأصل محل التقييم، دون قيود تنظيمية أو قانونية، وأن يتم إنتاج الأصل بسرعة كافية بحيث لا يضطر المشارك إلى دفع مبلغ إضافي لاستخدام الأصل فورًا.
- لا ينتج الأصل الدخل بطريقة مباشرة، والطبيعة الفريدة للأصل تجعل استخدام أسلوبي الدخل والسوق غير مجدي.
- يعتمد أساس القيمة المستخدمة على تكلفة الاحلال، مثل: قيمة الاحلال.

الطريقة المستخدمة من أسلوب التكلفة:

أ. طريقة تكلفة الاحلال: وهي طريقة الوصول إلى القيمة عن طريق حساب تكلفة أصل مماثل

طريقة تقدير قيمة المباني بطريقة القسط الثابت

- طريقة القسط الثابت : يتم حساب طريقة القسط الثابت بالقانون (العمر الحالي للمبنى / العمر الأفتراضي) * 100

.

أسلوب الدخل معيار رقم 105

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

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

.أ. عندما تكون قدرة الأصل على توليد الدخل هو العنصر الأساسي الذي يؤثر على القيمة من وجهة نظر المشاركين في السوق.
.ب. تتوفر توقعات معقولةً لمبلغ الإيرادات المستقبلية للأصل محل التقييم وتوقيتها ولكن لا يوجد سو 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 التدفقـات النقديـة المستقبلية إلى قيمة حالية, في عبارةٌ عن تطبيقات متنوعة في استخدام طريقة التدفقات النقدية المخصومة (DCF) والمفاهيم الواردة أدناه تنطبق جزئيًا أو كليًا على كافة طرق أسلوب الدخل.

طريقة التدفقات النقدية المخصومة (DCF):

هي طريقة مالية لتقدير قيمة اصل مالي او حقيقي ويتم استخلاص مؤشر القيمة من خلال حساب القيمة الحالية للتدفقات النقدية المستقبلية و يتم تطبيق طريقة التدفقات النقدية المخصومة لتقييم عقار او أملاك عقارية تدر دخلا بالاعتماد على توقع الدخل المستقبلي للعقار محل التقييم ويتم استخلاص مؤشر القيمة للعقار .من خلال حساب القيمة الحالية لصافي الدخل التشغيلي او صافي القيمة الايجارية المتوقعة للعقار.

طريقة الرسملة المباشرة:

يتم تطبيق طريقة الرسملة المباشرة في حال ان صافي القيمة الايجار 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.

طرق التقييم المستخدمة - التسلسل الهرمي للقيمة العادلة

طرق التقييم المستخدمة:

أساليب التقييم	أسلوب السوق	أسلوب التكلفة	أسلوب الدخل
الأسلوب المستخدم	**بشكل مساعد**	**بشكل مساعد**	**بشكل أساسي**
طرق التقييم المستخدمة	المقارنات المشابهة	تكلفة الاحلال	التدفقات النقدية المخصومة
أسباب الاستخدام / عدم الاستخدام	لمعرفة أسعار السوق للأراضي والوحدات	العقار عبارة عن مبنى تجاري اداري	العقار مدر للدخل

التسلسل الهرمي:

التسلسل الهرمي للقيمة العادلة هو الذي يصنف مدخلات أساليب التقييم المستخدمة لقياس القيمة العادلة إلى ثلاث مستويات وهي كالتالي:

المستوى	التوضيح	بيان المدخلات	التصنيف	مصدرها	الحكم والتوثيق
الأول	هي الأسعار المعلنة (غير المعدلة) في أسواق نشطة للأصول أو الإلتزامات المطابقة الممكن الوصول إليها في تاريخ القياس وتعطى الأولية	----	----	----	----
الثاني	هي المدخلات بخلاف الأسعار المعلنة الواقعة ضمن المستوى الأول والتي يمكن رصدها للأصل أو الإلتزام سواء بشكل مباشر أو غير مباشر	العروض السكنية والسكنية تجارية في منطقة العقار	تصنف ضمن المستوى الثاني	مكاتب عقارية معتمدة في منطقة العقار	موثوقة حسب تحليل السوق المشابهة والتأكد منها بعد بحث وتحليل السوق -والمقابلات المباشرة - وأرشيف الشركة الداخلي للمعاملات والصفقات
الثالث	هي المدخلات التي لايمكن رصدها وتعطى الأولية الأدني	----	----	----	----

تقدير القيمة

Estimated value

تقدير قيمة الارض - أسلوب السوق - طريقة المقارنات

تقييم الأرض حسب أسلوب السوق - طريقة المقارنة بالبيوع المشابهة

البند	العقارات المقارنة					
عوامل التسويات	العقار محل التقييم	العقار المقارن 1		العقار المقارن 2		
		القيمة	التسوية	القيمة	التسوية	
سعر المتر المربع	***	18,000		16,690		
الحالة	***	معروض		معروض		
تاريخ التقييم / العرض	2024	2024		2024		
ظروف السوق	***	-5.00%	- 900	-5.00%	- 835	
شروط التمويل	***	0.00%	-	0.00%	-	
قيمة ظروف السوق	***	(900.00)		(834.50)		
القيمة بعد التسويات الأولية	***	17,100		15,856		
المساحة (م2)	4761.50	2,144	-5%	1,378	-10%	
سهولة الوصول	عالي	عالي	0%	عالي	0%	
موقع العقار	عالي	عالي	0%	عالي	10%	
شكل الأرض	مستوية	مستوية	0%	مستوية	0%	
طول الواجهة التجارية	عالي	عالي	0%	عالي	0%	
الاستخدام	سكني تجاري	سكني تجاري	0%	سكني تجاري	0%	
الشوارع المحيطة	2	2	0%	2	0%	
الإجمالي		-5.00%		0.00%		
قيمة التسوية للمتر المربع		-855		-		
قيمة المتر النهائية بعد التسوية		16,245		15,856		
صافي متوسط قيمة المتر (ريال / المتر)		16,050				
القيمة السوقية للأرض (ريال سعودي)		76,423,265				

أفتراضات طريقة المقارنات المشابهة

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

الضبط النسبي للمساحة : جرت العادة ان ترويج مساحة أقل من الأرض يحقق قيمة أعلى مقارنة بالأرض الأكبر مساحة وأحيانا العكس ، وهنا تم أفتراض تخصيص نسبة 5% لكل مضاعف وقد تختلف النسبة حسب تقدير وخبرة المقيم العقاري بالأعتماد على حالة السوق العقاري وخبرة المقيم.

حالة وظروف السوق: غالبا 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 للعقارات المقارنة (عالي , متوسط ,منخفض) وعليه تم أفتراض نسبة 5% لكل مستوى .

موقع العقار : الموقع هو مكان تواجد العقار سواء كان على واجهة طريق أو صف ثاني أو له طريقين أو مدخلين وله تاثير مباشر وعالى على قيمة العقار ، ونصفها (عالي , متوسط ,منخفض) وعليه تم أفتراض نسبة 5% لكل مستوى .

شكل الأرض: من الخصائص المادية التي توثر على العقار هو شكل الأرض هل هي منتظمة أو غير منتظمة ، وهنا تم أفتراض نسب 5% .

الأستخدام: تمت مراعاة التخطيط الخاص بالعقار حيث انه تخطيط (سكني , تجاري مكتبي , زراعي , صناعي)للعقار محل التقييم والعقارات المقارنة ومن الممكن اشتمال العقار على اكثر من استخدام ، وعليه تم أفتراض نسبة 5% حسب تصنيف الاستخدام .

الشوارع المحيطة : يوثر الموقع على قيمة العقارات بصفة مباشرة أذا كان على شارع واحد أوشارعين وكذلك بمايوفره من أطلاله وتوفير مزايا مختلفة ، وهنا تم أفتراض نسبة 5% لكل شارع .

تقدير قيمة العقار - أسلوب التكلفة - طريقة الاحلال

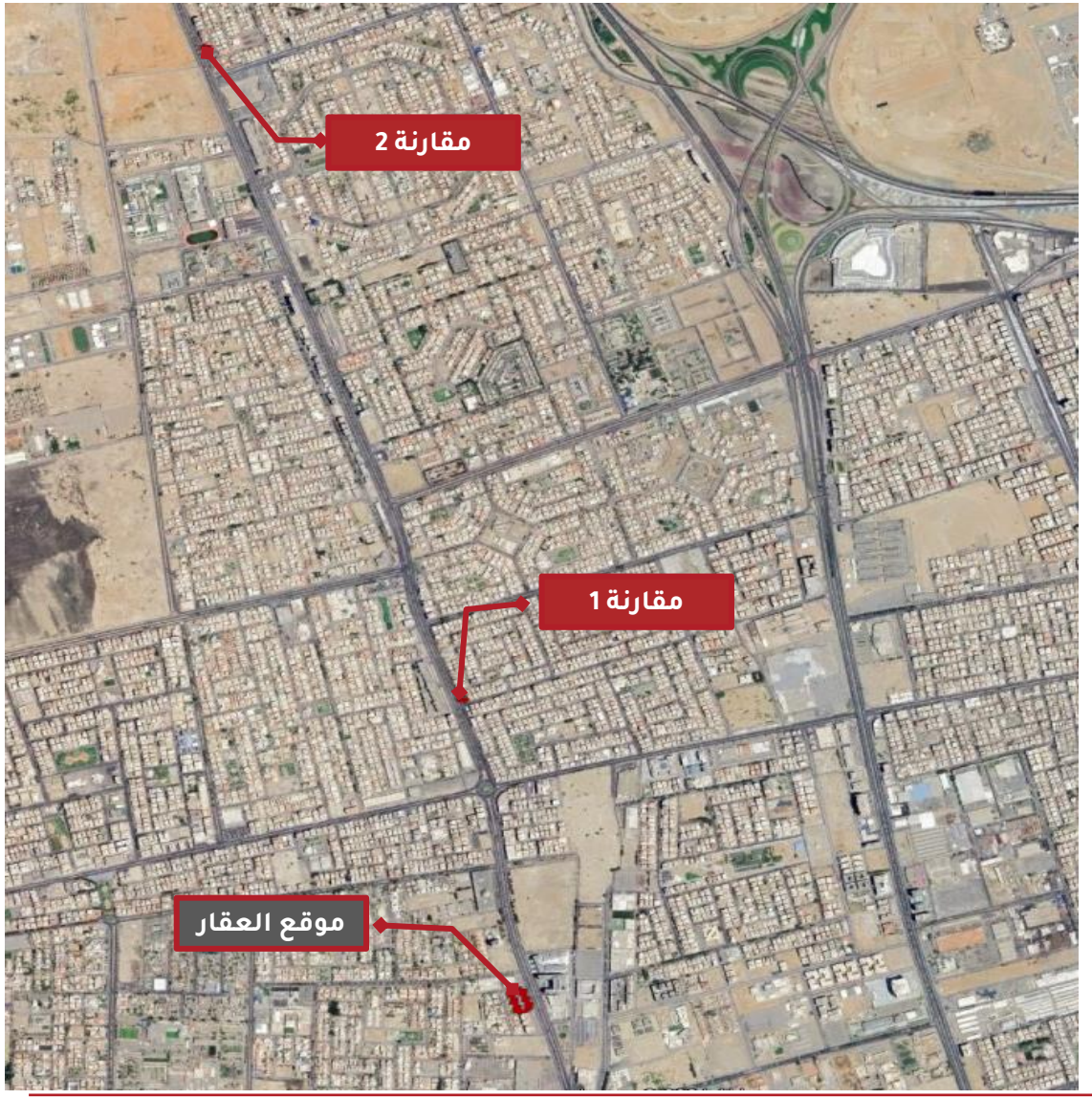
أولا : تكاليف البناء (التكاليف المباشرة)			
البند	المسطح م2	ريال / م2	القيمة (ريال)
قبو	3935	2,400	9,444,000
الدور الأرضي	3991	2,200	8,780,200
الميزانيين	2150	2,200	4,730,000
الدور الأول	2983	2,200	6,562,600
الدور الثاني	2983	2,200	6,562,600
ملاحق علوية	1124.4	2,200	2,473,680
السور	193	600	115,800
الإجمالي (ريال)	17,359		38,668,880

ثانيا :التكاليف الأخرى (الغير مباشرة)		
الرسوم المهنية	2%	773,378
شبكة المرافق	2%	773,378
تكاليف الإدارة	2%	773,378
تكاليف التمويل (0سنوات / 0%)	0%	-
ربحية المطور	15%	5,800,332
الإجمالي (ريال)		8,120,465
إجمالي تكلفة المباني (ريال)		46,789,345

ثالثا : تكلفة الإهلاك		
العمر الافتراضي للعقار (سنة)	سنة	40
العمر الحالي للعقار (سنة)	سنة	17
العمر المتبقي للعقار (سنة)	سنة	23
معدل الاهلاك	%	43
قيمة الاهلاك	ريال	19,885,472
قيمة المبنى النهائية (ريال)		26,903,873

رابعاً : قيمة العقار حسب أسلوب التكلفة	
القيمة النهائية للأرض (ريال)	76,423,265
القيمة النهائية للمباني (ريال)	26,903,873
القيمة السوقية للعقار حسب أسلوب التكلفة (ريال)	103,327,139
القيمة السوقية للعقار حسب أسلوب التكلفة بعد التقريب (ريال)	103,327,000

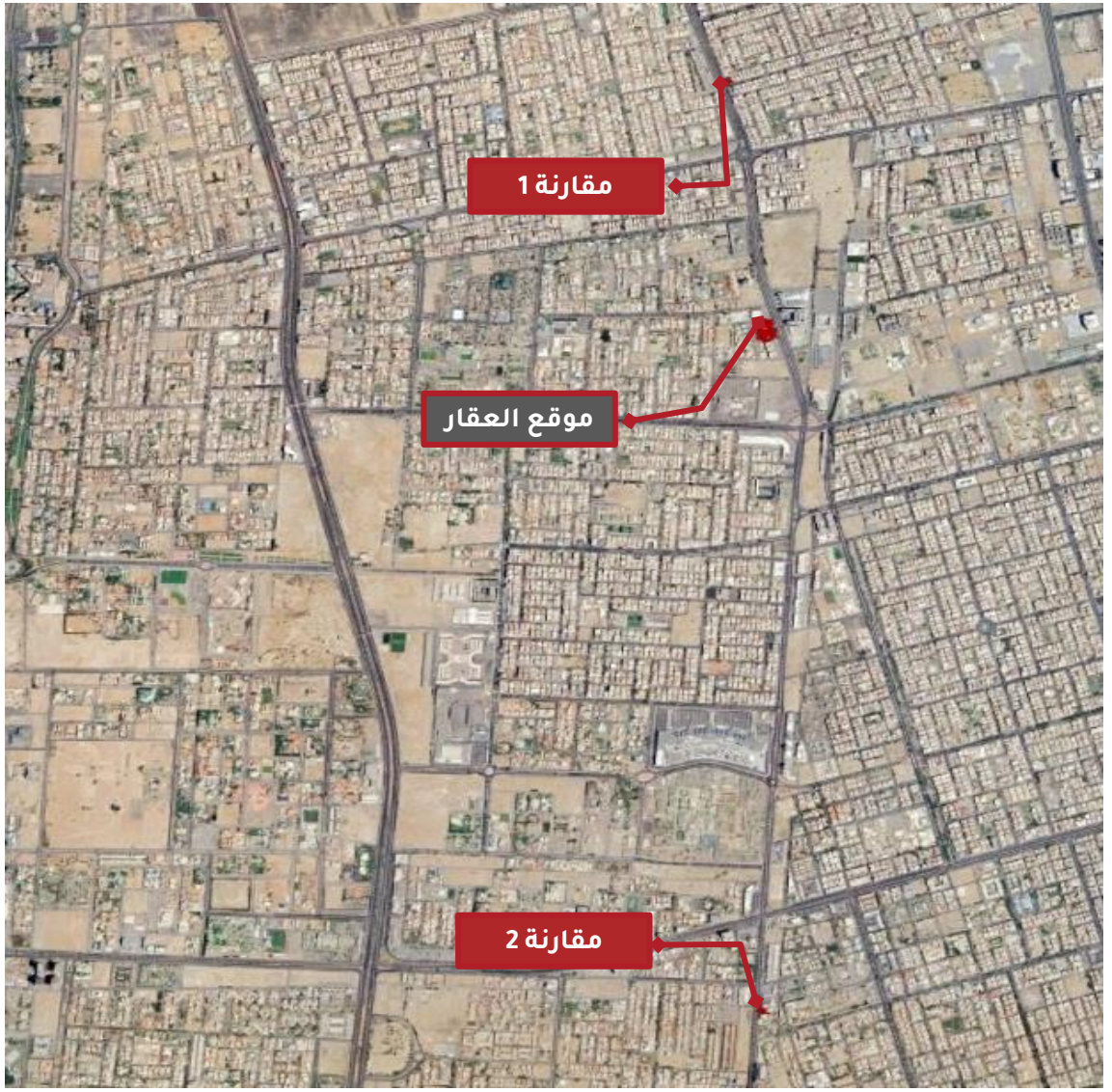
تحليل بيانات مسح السوق - المعارض التجارية



تقدير قيمة المتر التأجيري - المعارض التجارية - حسب أسلوب السوق - طريقة المقارنة

البند		العقارات المقارنة					
عوامل التسويات	العقار محل التقييم	العقار المقارن 1		العقار المقارن 2			
		القيمة	التسوية	القيمة	التسوية		
سعر المتر التأجيري	***	1,400		1,200			
الحالة	***	معروض		معروض			
تاريخ التقييم / العرض	2024	2024		2024			
ظروف السوق	***	%0.00	-	%0.00	-		
شروط التمويل	***	%0.00	-	%0.00	-		
قيمة ظروف السوق	***	-		-			
القيمة بعد التسويات الأولية	***	1,400		1,200			
المساحة (م2)	300.00	150	%5-	250	%0		
سهولة الوصول	عالى	عالى	%0	متوسط	%5		
موقع العقار	عالى	عالى	%0	متوسط	%5		
توفر المواقف	عالى	عالى	%0	متوسط	%5		
التصميم	عالي	عالي	%0	متوسط	%5		
الإجمالي		%5.00-		%20.00			
قيمة التسوية للمتر المربع		-70		240			
قيمة المتر النهائية بعد التسوية		1,330		1,440			
صافي متوسط قيمة المتر (ريال / المتر)		1,385					
صافي متوسط قيمة المتر (ريال / المتر) بعد التقريب		1,400					

تحليل بيانات مسح السوق - المكاتب الادارية



تقدير قيمة المتر التأجيري - المكاتب الإدارية - حسب أسلوب السوق - طريقة المقارنة

البند		العقارات المقارنة				
عوامل التسويات	العقار محل التقييم	العقار المقارن 1		العقار المقارن 2		
		القيمة	التسوية	القيمة	التسوية	
سعر المتر التأجيري	***	860		700		
الحالة	***	معروض		معروض		
تاريخ التقييم / العرض	2024	2024		2024		
ظروف السوق	***	%0.00	-	%0.00	-	
شروط التمويل	***	%0.00	-	%0.00	-	
قيمة ظروف السوق	***	-			-	
القيمة بعد التسويات الأولية	***	860		700		
المساحة (م2)	230.00	181	%2-	165	%2-	
سهولة الوصول	عالي	عالي	%0	عالي	%0	
موقع العقار	عالي	عالي	%0	عالي	%0	
توفر المواقف	عالي	عالي	%0	عالي	%0	
التصميم	عالي	عالي	%0	عالي	%0	
الإجمالي		%2.00-		%2.00-		
قيمة التسوية للمتر المربع		-17		-14		
قيمة المتر النهائية بعد التسوية		843		686		
صافي متوسط قيمة المتر (ريال / المتر)		764				
صافي متوسط قيمة المتر (ريال / المتر) بعد التقريب		750				

تحليل بيانات أفتراضات التقييم - طريقة الرسملة المباشرة

معدل العائد التشغيلي:

تحليل معدل الرسملة - طريقة الإستخلاص من السوق بالنظر الى نشاط السوق وتقارير شركة قيم للاستثمارات المشابهة وكذلك بالنظر للتقارير الاقتصادية الصادرة من بعض مراكز الدراسات ومن مركز معلومات شركة قيم للتقييم فقد تبين لنا أن العائد في المنطقة للمشاريع السكنية المشابهة يتراوح 7% -الى 8% وعليه فقد تم افتراض معدل العائد بمعدل 8% كما يوجد العديد من العوامل التي تؤثر على معدل العائد تتمثل في موقع المبنى وعمرة وحالته ووضع المستأجرين ودرجة المخاطر المرتبطة بالسداد يتأثر معدل الرسملة بمعدلات الطلب والعرض لنفس النوع من العقارات.

معدل الاشغار ومخاطر الائتمان :

بناء على بيانات مسح السوق فإن معدل الاشغال في العقارات المشابهة هي 95%

معدل المصاريف التشغيلية :

بناء على بيانات مسح السوق فإن معدل المصاريف التشغيلية في العقارات المشابهة هي 15% ونظرا ان العقار مؤجر بعقود مع الاخذ في الاعتبار تحمل المستأجرين لنسبة من مصاريف الخدمات بنسبة 5% وعليه فقد تم افتراض معدل المصاريف التشغيلية بنسبة10%

الدخل التأجيري:

تم تحليل دخل العقار من خلال الاطلاع على العقود الخاصة بالعقار وتبين لنا اشغار جزء من العقار من مستأجر واحد يمثل 35% من الدخل كما ان الايجار ات الحالية لا تعكس وضع السوق ولقرب انتهاء مدة العقود الحالية والقيمة الايجارية حسب السوق هي منطقية بالنسبة للوضع الحالي وعليه فقد تم الاعتماد في حساب القيمة الايجارية حسب العقود والاشغار الحالي لعام 2024م ومن عام 2025م تم اعتماد الدخل حسب بيانات مسح السوق مع احتساب معدل نمو بمعدل6% لكل 3 سنوات .

معدل الخصم:

معدل الخصم (طريقة النموذج التراكمي)		
معدل عائد السندات الحكومية	4.94	صندوق تداول السعودية
معدل التضخم (متوسط السنة الحالية)	2	البنك المركزي السعودي
علاوة مخاطر السوق (الركود والأنتعاش)	1	حسب حالة وظروف السوق
علاوة المخاطر الخاصة (التكاليف الناتجة للعقار)	1	حسب حالة وظروف العقار
معدل الخصم بجميع جميع البيانات أعلاه	9	%

الافتراضات:

افتراضات طريقة خصم التدفقات النقدية			
إجمالي دخل العقار	10,577,900	معدل الخصم	%9
معدل الاشغال	%95	معدل الرسملة	%8
معدل المصاريف التشغيلية	%10	معدل النمو - كل ثلاثة سنوات	%6

بيان الدخل السنوي للعقار (حسب بيانات مسح السوق)				
البند	عدد الوحدات	المساحة (م2)	قيمة تأجير المتر (ريال / المتر)	القيمة الايجارية (ريال / سعودي)
المعارض	6	2836	1,400	3,970,400
المكاتب	29	8630	750	6,472,500
غرف	10	100	600	60,000
برج اتصالات	1	1	75,000	75,000
إجمالي الدخل السنوي للعقار (ريال / سعودي)				10,577,900

تقدير القيمة السوقية - حسب طريقة التدفقات النقدية المخصومة

التدفقات النقدية - الداخلة		2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	القيمة الاستردادية
		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	
قيمة النمو المتوقعة		0.00%	0.00%	6.00%	0.00%	0.00%	6.00%	0.00%	0.00%	6.00%	0.00%	
إجمالي القيمة الايجارية	10,577,900	4,554,645	10,577,900	11,212,574	11,212,574	11,212,574	11,885,328	11,885,328	11,885,328	12,598,448	12,598,448	
معدل الاشغال	95%	4,326,913	10,049,005	10,651,945	10,651,945	10,651,945	11,291,062	11,291,062	11,291,062	11,968,526	11,968,526	
إجمالي الدخل الفعلي		4,326,913	10,049,005	10,651,945	10,651,945	10,651,945	11,291,062	11,291,062	11,291,062	11,968,526	11,968,526	
ناقص معدل المصاريف التشغيلية	10%	432,691	1,004,901	1,065,195	1,065,195	1,065,195	1,129,106	1,129,106	1,129,106	1,196,853	1,196,853	
صافي الدخل التشغيلي للمجمع NOI))		3,894,221	9,044,105	9,586,751	9,586,751	9,586,751	10,161,956	10,161,956	10,161,956	10,771,673	10,771,673	
القيمة الاستردادية للمبني												
صافي التدفقات النقدية		3,894,221	9,044,105	9,586,751	9,586,751	9,586,751	10,161,956	10,161,956	10,161,956	10,771,673	10,771,673	
معامل الخصم		0.9217	0.8495	0.7829	0.7216	0.6650	0.6129	0.5649	0.5207	0.4799	0.4423	0.4423
القيمة الحالية للتدفقات النقدية		3,589,144	7,682,562	7,505,545	6,917,553	6,375,625	6,228,721	5,740,757	5,291,020	5,169,107	4,764,154	59,551,924
صافي القيمة الحالية للعقار												118,816,112

القيمة النهائية للعقار	118,816,112
القيمة النهائية للعقار(بعد التقريب)	118,816,000

القيمة النهائية للعقار

استنادا الى غرض التقييم وطبيعة العقار وخصائصه كونه عقار مبنى تجاري اداري فإن تقييم العقار بأسلوب الدخل (طريقة التدفقات النقدية المخصومة) تعتبر أفضل طريقة لتقدير السعر في تاريخ القياس بتاريخ **2024/12/31** والتي تم التوصل اليها بأسلوب الدخل كأساس للقيمة العادلة للعقار محل التقييم وهي حسب الاتي :

السعر في تاريخ القياس رقماً (ريال سعودي)	السعر في تاريخ القياس كتابة (ريال سعودي)
118,816,000	مائة وثمانية عشر مليون وثمانمائة وستة عشر الف فقط لا غير

اعتمد هذا التقرير المدير التنفيذي
اسماعيل محمد الدبيخي

قيم للتقييم
QIAM VALUATION
C.R: 1010927632

فريق العمل

إسماعيل الدبيخي
مقيم عقاري أساسي زميل
عضوية رقم 1210000052

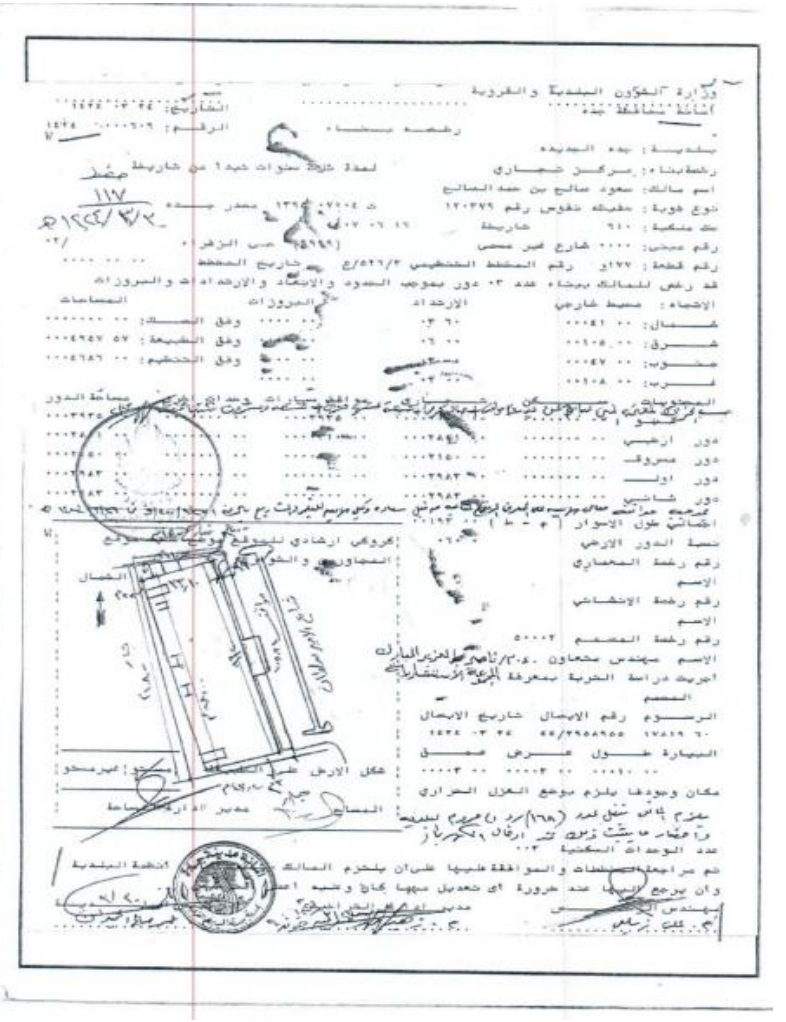
سالم محمد ال فائع
مقيم عقاري أساسي زميل
عضوية رقم 1210000013

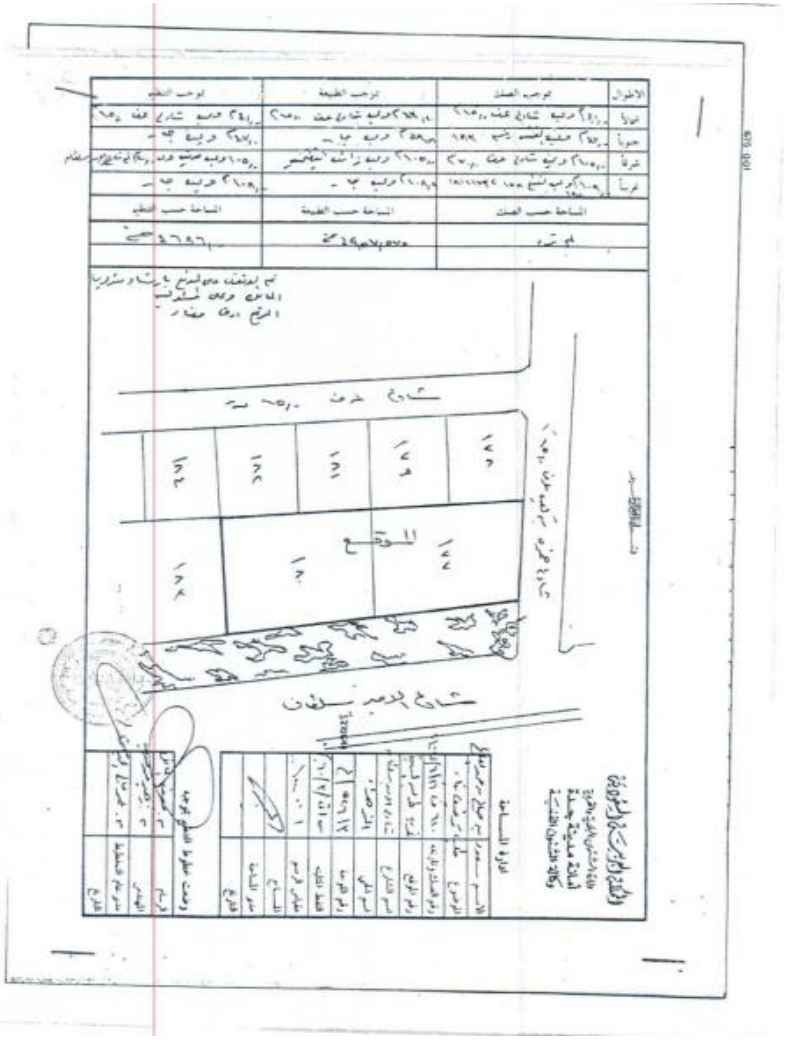
وليد محمد قليسي
مقيم عقاري أساسي زميل
عضوية رقم 1220001145

ملاحق

Attachments

المستندات المستلمة من العميل





وزارة العدل

ابراهيم عمر محمد الحسين
الرياض

ترخيص رقم 39/999

رقم الصك: 393010004588

التاريـــــخ: 1442/11/12 هـ

صك رهـــن

الحمد لله وحده والصلاة والسلام على من لا نبي بعده، وبعد:
فإن مركز تجاري المقام على الأرضا وبناء رقم 177 من المخطط رقم 3 / 526/ ع الواقع في حي الزهراء بمدينة جدة . و مركز تجاري المقام على الأرضا وبناء رقم 180 من المخطط رقم 3 / 526/ ع الواقع في حي الزهراء بمدينة جدة . وحدودها واطوالها :
شمالا: شارع عرض 15م بطول 41 واحد و أربعون متر
جنوبا: قطعة رقم 183 بطول 47 سبعة و أربعون متر
شرقا: شارع السبعين مترا بطول 105 مائة و خمسة متر
غربا: قطعة رقم 178 و 179 و 181 و 182 بطول 109 مائة و تسعة متر
ومساحتها 4761.5 أربعةالاف و سبعمائة و واحد و ستون متر مربعاً و خمسون سنتمتراً مربعا المملوكة لـ شركة تمدين الاولى العقارية بموجب سجل تجاري رقم 1010896622 بموجب الصك الصادر من الموثقين بالرياض6 برقم 993598002675 في 24 / 07 / 1442 قد تم رهنها وما أقيم أو سيقام عليها من بناء لصالح / شركة الراجحي للتطوير المحدودة بموجب سجل تجاري رقم 1010158249 ضمانا للوفاء بـ 49970978 فقط تسعة و أربعون مليونا و تسعمائة و سبعون ألفا و تسعمائة و ثمانية و سبعون ريالاً سعوديا لا غير. تسدد على أقساط شهرية عددها 1 قيمة كل قسط 49970978 فقط تسعة و أربعون مليونا و تسعمائة و سبعون ألفا و تسعمائة و ثمانية و سبعون ريالاً سعوديا لا غير. تاريخ حلول القسط 1442/11/13 سبب الرهن : كضمان لما وجب عليهم من مستحقات مالية بمبلغ وقدره (49970978) لصالح شركة الراجحي للتطوير المحدودة على أن يكون السداد على قسط واحد بعد سبع سنوات ويدفع بتاريخ 30-12-2027م وفي حالة عدم السداد فللمرتهن بيع العقار بالقيمة التي تنتهي عندها الرغبات ،واستيفاء مافي ذمة الراهن من مبلغ وما نقص يرجع فيه عليه بعد اكمال مايلزم شرعاً. وعليه جرى التصديق تحريراً في 1442 / 11 / 12 لاعتماده ،وصلى الله على نبينا محمد وآله وصحبه وسلم.

الختم الرسمي

الموثق

ابراهيم عمر محمد الحسين

الرقم التسلسلي: 2774

عينة من العقود التي تم الاطلاع عليها

Unified العقد التجاري Commercial Contract الموحد

الهيئة العامة للعقار REAL ESTATE GENERAL AUTHORITY — إيجار EJAR

يعتبر هذا العقد عقدًا موثّقا وسنّدا تنفيذيًا بموجب قرار مجلس الوزراء رقم (١٣١) وتاريخ ١٤٣٥/٤/٣ هـ

١ بيانات العقد — Contract Data

رقم سجل العقد:	20146257354 / 1	Contract No.	نوع العقد:	جديد	Contract Type
تاريخ إبرام العقد:	2023-08-20	Contract Sealing Date	مكان إبرام العقد:	جدة	Contract Sealing Location
تاريخ بداية مدّة الإيجار:	2023-05-01	Tenancy Start Date	تاريخ نهاية مدّة الإيجار:	2024-04-30	Tenancy End Date
معلق بشرط		لا			Contract is conditional

٢ بيانات المؤجّر — Lessor Data

نوع المنظمة:	التجارية	Organization Type	اسم الشّركة/المؤسّسة:	شركة صبا العقارية المحدودة	Company name/Founder
رقم السّجل التّجاري:	1010437473	CR No.	الرقم الموحد	7014896273	Unified Number
جهة الإصدار:	-	Issued by	تاريخ السجل التجاري:	2015-09-10	CR Date

٣ بيانات مُمثّل المؤجر — Lessor Representative Data

الاسم:	خالد يوسف ابراهيم السلوم				Name
الجنسيّة:	المملكة العربية السعودية	Nationality			
نوع الهويّة:	هوية وطنية	ID Type	رقم الهويّة:	1002760260	ID No.
رقم الجوّال:	+966531441000	Mobile No.	البريد الإلكتروني:	hussein.bahamid@sabahome.com	Email
العنوان الوطني:					National Address

رقم سند التمثيل Number	نوع المستند Type	تاريخ الاصدار Issue Date	تاريخ الانتهاء Expiry Date
-	أخرى	-	2024-02-10

٤ بيانات المستأجر — Tenant Data

نوع المنظمة:	التجارية	Organization Type	اسم الشّركة/المؤسّسة:	شركة النبته الخضراء لتقديم المشروبات	Company name/Founder
رقم السّجل التّجاري:	4650201645	CR No.	الرقم الموحد	7004443458	Unified Number
جهة الإصدار:	-	Issued by	تاريخ السجل التجاري:	2018-07-22	CR Date

Unified العقد التجاري Commercial Contract الموحد

الهيئة العامة للعقار REAL ESTATE GENERAL AUTHORITY — إيجار EJAR

يعتبر هذا العقد عقدًا موثّقا وسنّدا تنفيذيًا بموجب قرار مجلس الوزراء رقم (١٣١) وتاريخ ١٤٣٥/٤/٣ هـ

١ بيانات العقد — Contract Data

رقم سجل العقد:	20063057026 / 1-0	Contract No.	نوع العقد:	جديد	Contract Type
تاريخ إبرام العقد:	2024-03-07	Contract Sealing Date	مكان إبرام العقد:	جدة	Contract Sealing Location
تاريخ بداية مدّة الإيجار:	2024-04-10	Tenancy Start Date	تاريخ نهاية مدّة الإيجار:	2026-04-09	Tenancy End Date
معلق بشرط		لا			Contract is conditional

٢ بيانات المؤجّر — Lessor Data

نوع المنظمة:	التجارية	Organization Type	اسم الشّركة/المؤسّسة:	شركة تمدين الاولى العقارية شركة شخص واحد	Company name/Founder
رقم السّجل التّجاري:	1010896622	CR No.	الرقم الموحد	7010776792	Unified Number
جهة الإصدار:	-	Issued by	تاريخ السجل التجاري:	2017-10-04	CR Date

٣ بيانات مُمثّل المؤجر — Lessor Representative Data

الاسم:	سلمان حسين بن يحيى معيدي				Name
الجنسيّة:	المملكة العربية السعودية	Nationality			
نوع الهويّة:	هوية وطنية	ID Type	رقم الهويّة:	1073134924	ID No.
رقم الجوّال:	+966556332153	Mobile No.	البريد الإلكتروني:	muaidis@mulkia.com.sa	Email
العنوان الوطني:	العلياء، الرياض				National Address

٤ بيانات المستأجر — Tenant Data

نوع المنظمة:	التجارية	Organization Type	اسم الشّركة/المؤسّسة:	شركة حمزة محمد الديري للمقاولات شركة شخص واحد	Company name/Founder
رقم السّجل التّجاري:	4030199041	CR No.	الرقم الموحد	7001614119	Unified Number
جهة الإصدار:	-	Issued by	تاريخ السجل التجاري:	2010-03-24	CR Date

٥ بيانات مُمثّل المستأجر — Tenant Representative Data

الاسم:	عمر محمد الديري

Unified العقد التجاري Commercial Contract الموحد

الهيئة العامة للعقار REAL ESTATE GENERAL AUTHORITY — إيجار EJAR

يعتبر هذا العقد عقدًا موثّقا وسنّدا تنفيذيًا بموجب قرار مجلس الوزراء رقم (١٣١) وتاريخ ١٤٣٥/٤/٣ هـ

١ بيانات العقد — Contract Data

رقم سجل العقد:	20443024064 / 1-0	Contract No.	نوع العقد:	جديد	Contract Type
تاريخ إبرام العقد:	2024-03-14	Contract Sealing Date	مكان إبرام العقد:	جدة	Contract Sealing Location
تاريخ بداية مدّة الإيجار:	2024-04-01	Tenancy Start Date	تاريخ نهاية مدّة الإيجار:	2025-03-31	Tenancy End Date
معلق بشرط		لا			Contract is conditional

٢ بيانات المؤجّر — Lessor Data

نوع المنظمة:	التجارية	Organization Type	اسم الشّركة/المؤسّسة:	شركة تمدين الاولى العقارية شركة شخص واحد	Company name/Founder
رقم السّجل التّجاري:	1010896622	CR No.	الرقم الموحد	7010776792	Unified Number
جهة الإصدار:	-	Issued by	تاريخ السجل التجاري:	2017-10-04	CR Date

٣ بيانات مُمثّل المؤجر — Lessor Representative Data

الاسم:	سلمان حسين بن يحيى معيدي				Name
الجنسيّة:	المملكة العربية السعودية	Nationality			
نوع الهويّة:	هوية وطنية	ID Type	رقم الهويّة:	1073134924	ID No.
رقم الجوّال:	+966556332153	Mobile No.	البريد الإلكتروني:	muaidis@mulkia.com.sa	Email
العنوان الوطني:	العلياء، الرياض				National Address

٤ بيانات المستأجر — Tenant Data

نوع المنظمة:	التجارية	Organization Type	اسم الشّركة/المؤسّسة:	شركة دلتا للتسويق	Company name/Founder
رقم السّجل التّجاري:	4030238140	CR No.	الرقم الموحد	7007097483	Unified Number
جهة الإصدار:	-	Issued by	تاريخ السجل التجاري:	2012-12-24	CR Date

٥ بيانات مُمثّل المستأجر — Tenant Representative Data

الاسم:	حسان ابراهيم يوسف اكبر علي رضا

قيم للتقييم
QIAM VALUATION

الإدارة العامة

الرياض 11666 , طريق عثمان بن عفان , مبنى رقم 8484 , مكتب رقم6
+966 92 002 5832 www.qiam.com.sa info@qiam.com.sa

تقرير تقييم عقاري

مقدم الى : صندوق ملكية عقارات الخليج ريت

ملكية
MULKIA INVESTMENT

معرض تجاري - أبحر
مطعم برجر كنج

إفادة

السادة : صندوق ملكية عقارات الخليج ريت المحترمين

الموضوع : تقرير تقييم معرض تجاري - ابحر - مطعم برجر كنج

نحن شركة قيم للتقييم العقاري نتقدم لكم بخالص الشكر والتقدير على اختياركم لنا ومنحكم ثقتكم الغالية لتقييم العقار الواقع في مدينة **جدة** حي **ابحر الشمالية** بموجب التكليف الصادر منكم بتاريخ **2024/12/06م** 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 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 لعقار معرض تجاري(مطعم برجر كنج)لغرض التقييم الدوري لأصول الصندوق وعلى وضعها الراهن بتاريخ التقدير **2024/12/31م، بمبلغ وقدره فقط (7,750,000) سبعة مليون وسبعمائة وخمسون الف ريال سعودي.**

مع خالص الشكر والتقدير ،،،

اعتمد هذا التقرير المدير التنفيذي إسماعيل محمد الدبيخي

بموجب رخصة رقم / 1210000052 تاريخ 10 / 10 / 1443 هـ

قيم للتقييم
QIAM VALUATION
C.R: 1010927632

رمز إيداع تقرير التقييم

لدى الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين

قيم للتقييم
QIAM VALUATION

قائمة المحتويات

01 الفرضيات والقيود المحددة للتقرير

02 نطاق العمل

03 نظرة عامة على الاقتصاد والقطاع العقاري بالمملكة العربية السعودية

04 دراسات الموقع

05 التقييم

06 تقدير القيمة

07 ملاحق

الفرضيات و القيود المحددة للتقرير

The specific assumptions and limitations of the report

الفرضيات والقيود المحددة

- لا تتحمل شركتنا أي مسؤولية إزاء أية معلومات يتم استلامها من العميل والتي من المفترض سلامتها وإمكانية الاعتماد عليها ، كما لا تقر شركتنا بدقة او اكتمال البيانات المتاحة ولا تعبر عن رأيها ولم تقم بعرض اي نوع من الضمانات لدقة البيانات أو اكتمالها إلا فيما أشارت إليه بوضوح في هذا التقرير.

.

- المعلومات المقدمة بواسطة جهات أخرى خصوصا فيما يتعلق بالتخطيط وامتلاك الأرض والاستئجار وغيرها والتي أسس عليها كل هذا التقرير أو جزء منه اعتبرت موثوق بها، ولكن لم يتم تأكيد صحتها جميعهخا 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.

- إن مسؤولية الشركة فيما يتعلق بالتقرير والتقييم مقصورة على العميل وهو الجهة صاحبة التقييم ، بعض البيانات المطلوب لم تستلم من العميل وفي حال توفر أي معلومات مخفية يمكن أن تؤثر على قيمة العقار .

- تقر شركة قيم للتقييم بعدم وجود تعارض مصالح مع مديري الصندوق وملاك ومديري العقار ومستأجري العقار و كافة الأطراف المباشرين والغير مباشرين بكل ما يخص الصندوق.

- 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

- 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

.

- بناءً على الغرض من التقييم وهو (تقييم دوري لصندوق ملكية عقارات الخليج ريت) فقد تم التقييم على أساس القيمة (القيمة العادلة).

- 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 والصك) قائمة وسارية المفعول

- 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

- بناءً على نوع العقار وخصائصه وعلى الغرض من التقييم فقد تم تقييم العقار إسلوب الدخل (التدفقات النقدية المخصومة).

- تم معاينة العقار ظاهريا ولم يتم فحص العقار إنشائيا أو يعتبر تقرير التقييم هذا صحيح فقط إذا كان يحمل ختم الشركة وتوقيع المقيمين المعتمدين بها

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

نطاق العمل

Scope of Worck

نطاق العمل معيار رقم 101

هوية المقيم العقاري	العميل (صاحب التقرير)	المستخدمين الاخرين
▪ إسماعيل محمد الدبيخي - عضو أساسي زميل فرع العقار - 1210000052 ▪ سالم بن محمد ال فائع - عضو أساسي زميل فرع العقار - 1210000013 ▪ وليد محمد قليسي - عضو أساسي زميل فرع العقار - 1220001145	صندوق ملكية عقارات الخليج ريت	صندوق ملكية ريت - هيئة سوق المال
الغرض من التقييم	**أساس القيمة**	**فرضية القيمة**
تقييم دوري لاصول صندوق ملكية عقارات الخليج ريت	القيمة العادلة	الاستخدام الحالي
الأصل محل التقييم	**أسلوب التقييم**	**نوع التقرير بالنسبة للعميل**
معرض تجاري (مطعم برجر كنج)	أسلوب الدخل (طريقة التدفقات النقدية المخصومة)	استثماري او استخدام وفي بعض الحالات يكون العقار جزء مستخدم من قبل العميل وجزء مستثمر وله اعتبارات خاصة)
تاريخ المعاينة	**تاريخ التقييم (القياس)**	**تاريخ اصدار التقرير**
06 / 12 / 2024م	31 / 12 / 2024م	04 / 02 / 2025م

نطاق بحث المقيم معيار رقم 102

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.

تعريف أساس القيمة

القيمة العادلة وهي السعر الذي سيتم إستلامه لبيع أصل أو الذي سيتم دفعه لنقل ألتزام في معاملة تتم في ظروف إعتيادية منتظمة بين المشاركين في السوق في تاريخ القياس. "(هذا التعريف مقتبس من المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية (13)) فقرة رقم 9. كما يعرفها المعيار IVS 104 أسس القيمة فقرة 90 ضمن أسس أخرى للقيمة عن التقييم لأغراض الإدراج في التقارير المالية.

نطاق العمل معيار رقم 101

عملة التقرير

الريال السعودي

وصف نوع التقرير

تقرير سردي تفصيلي يوضح منهجية وخطوات التقييم ونتائج التقييم ويشمل صور توضيحية لحدود للأصل موضع التقييم مع تفاصيل البيانات .

معايير التقييم المتبعة

تم تنفيذ جميع الأعمال وفقًا لنظام المقيمين المعتمدين واللائحة التنفيذية ذات الصلة بالتقييم العقاري الصادرة عن معايير التقييم المتبعة التي نشرتها مجلة الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين (تقييم) والنسخة الأخيرة من معايير التقييم والمقيمين الذين يلتزمون بمتطلباته وقد تخضع التقييمات للمتابعة من قبل هذه الجهات وتتضمن المراجعة تطابق.2020 التقييم مع متطلبات معايير التقييم الدولية لعام 2022 م

طبيعة ومصدر المعلومات

المعلومات الواردة بالتقرير صدرت من جهات رسمية أو مكاتب العقار بالمنطقة المستهدفة أو مكاتب متخصصة بالأبحاث و الدراسات وبالرجوع إلى قاعدة بيانات شركة قيم للتقييم.

الافتراضات المهمة والافتراضات الخاصة

لا تتحمل شركتنا أي مسؤولية إزاء أية معلومات يتم استلامها من العميل والتي من المفترض سلامتها وإمكانية الاعتماد عليها , كما لا تقر شركتنا بدقة او اكتمال البيانات المتاحة و لا تعبر عن رأيها ولم تقم بعرض اي نوع من الضمانات لدقة البيانات أو اكتمالها إلا فيما أشارت إليه بوضوح في هذا التقرير

قيود إستخدام التقرير

تعد عمليات التقييم والتقارير سرية للطرف الموجه ولمن يتم إحالتها إليه لغرض محدد مع عدم تحمل أي مسؤولية من اي نوع لأي طرف ثالث و لا يجوز نشر هذا التقرير كاملاً أو أي جزء منه أو الاشارة إليه في أي وثيقة أو بيان أو نشره دورية أو في اي 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 لاحقا .

مراحل العمل

Step 01

الاجتماع بالعميل وتحديد نطاق العمل بما يتضمنه من غرض التقييم وأساس القيمة والأطراف المعنية و تاريخ التقييم و أي افتراضات خاصة أو هامة بما يتضمن وضوح التكليف و المخرجات المتوقعة منه.

Step 02

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.

Step 03

القيام بجمع البيانات السوقية المكتبية والميدانية وتحليلها للوصول إلى معرفة اتجاهات السوق السابقة والحالية والمؤشرات السوقية التي سيتم الاعتماد عليها عند تطبيق طرق التقييم.

Step 04

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.

Step 05

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

المعيار 102 : الامتثال للمعايير وأعمال البحث والاستقصاء

- تم تنفيذ أعمال التقييم وفقا لمبدأ المعيار 102 المتمثل في الامتثال للمعايير وأعمال البحث والاستقصاء وذلك في البنود الأتية:
- يتناسب أساس القيمة (القيمة العادلة) مع غرض التقييم (تقييم دوري لصندوق ملكية عقارات الخليج ريت).
- 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 غرض التقييم.
- قيوده البحث والاستقصاء التي تم القيام بها تشير الى القيود في نطاق العمل مع تحليل كافة مدخلات التقييم المذكورة في التقرير.
- تم التأكد من موثقية 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	الصك	موثوق	تم التحقق من صحة الصكوك
	رخصة البناء	موثوق	تم التحقق من صحة رخصة البناء في منصة بلدي
	عقود الايجار	موثوق	تم الاطلاع على العقود موثقة من منصة ايجار
السوق	أسعار المتر التجاري	موثوق	بناء على مسح السوق - المقابلات المباشرة - مكاتب معتمدة في منطقة العقار - بيانات الشركة الداخلية
	الخبرة العملية للمكاتب العقار	موثوق	معتمدة بسجلات رسمية في منطقة العقار
	أستقلالية المصدر	موثوق	مصدر مستقل وخارجي عن الأصل محل التقييم

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

الامتثال للمعايير وأعمال البحث والاستقصاء

01

تتناسب أعال البحث والاستقصاء التي تجري في إطار مهمة التقييم وغرض التقييم وأساس القيمة.

02

وإجراء عمليات حسابية وإجراء تحليلاتهم تجميع الأدلة الكافية عن طريق وسائل، مثل: الزيارة الميدانية، والمعاينة، والاستفسارات وضمان تعزيز أعمال التقييم على نحو ملائم ومرفق الحكم المهني للتأكد من كفاية المعلومات التي تم الحصول عليها والتي تفي بغرض التقييم.

03

في حال وجود قيود على البحث والاستقصاء الذي يقوم به المُقيّم لا تمكنه من تقييم المدخلات والفرضيات بشكل كاف تم توضيحها في الفرضيات الخاصة.

04

الاخذ في الحسبان مدى موثوقية المعلومات حتى لا تؤثر سلبًا على مصداقية رأي التقييم. وتم النظر في المدخلات المهمة المقدمة للمُقيّم (من العميل او من ينوب عنه) والبحث فيها وإثباتها.

05

النظر في مصداقية وموثوقية المعلومات المقدمة
تم الأخذ الأمور التالية في عين الاعتبار:
الغرض من التقييم.
أهمية المعلومات بالنسبة لنتيجة التقييم.
الخبرة العملية للمصدر فيما يتعلق بموضوع التقييم.
هل المصدر مستقلٌ عن الأصل محل التقييم أو المستفيد منه

06

سجيل كلّ من غرض التقييم، وأساس القيمة، ونطاق وحدود البحث والاستقصاء، ومصادر المعلومات التي يمكن الاعتماد عليها في نطاق العمل، والتي يجب إيصالها لكافة أطراف مهمة التقييم

الإطار النظامي عن معايير التقييم الدولية (IVS 2022)

الإطار العام : مبادي التقييم المتعارف عليها والمفاهيم التي ينبغي أتباعها عند تطبيق هذه المعايير فيما يخص الموضوعية والحكم التقديري والكفاءة وإمكانية الخروج عن المعايير الفقرة (60.1 -60.2) الخروج عن المعايير هي الحالة التي يجب فيها الإمتثال لمتطلب قاوني أو تشريعي أو تنظيمي يختلف عن بعض المتطلبات المذكورة في التقارير

60.3 تسمح بعض مؤسسات التقييم المهنية أو اللوائح التنظيمية بالإجراءات التي تخرج عن معايير التقييم الدولية وفي مثل هذه الظروف باستثناء ماورد وصفه في الفقرتين 60.1 و60.2 فلن يكون التقييم الناتج عن ذلك ممتثلاً للمعايير

المعايير العامة - معيار 101 نطاق العمل فقرة 20: التأكيد على أن التقييم سيعد وفقاً لمعايير التقييم الدولية وأن المقيم سيقدر مدى ملاءمة كافة المدخلات المهمة : يجب ذكر حالات الخروج عن معايير التقييم الدولية وطبيعتها

ملاحظة:

يعتبر تقييم العقارات بغرض تقييم إعداد التقارير المالية من ضمن حالات الخروج النظامي عن معايير التقييم الدولية وذلك لإستيفاء بعض المتطلبات لغرض التقييم المعني.

العقارات والعقارات الإستثمارية في إعداد التقارير المالية

توضيح الفرق بين العقارات والعقارات الأستثمارية في القوائم المالية

العقارات الإستثمارية في القوائم المالية	عرف المعيار الدولي للمحاسبة رقم 40 " العقارات الإستثمارية " IAS40 العقار الإستثماري على أنه أي عقار (أرض أو مبنى - أو جزء من مبنى - أو كلاهما) محتفظ به (من قبل المالك أو من قبل المستأجر على أنه أصل حق أستخدام) لكسب إيرادات الأيجار أو لإنماء رأس المال أو لكليهما ، وليس : -لإستخدامه في نتاج أو توريد سلع أو تقديم خدمات أو لأغراض إدارية أو - لبيعه في السياق العادي للأعمال	**العقارات المشمولة في بند العقارات والالات والمعدات في القوائم المالية**	عرف المعيار الدولي للمحاسبة رقم 16"العقارات والالات والمعدات "IFRS16 بأنها هي البنود الملموسة التي : - يحتفظ بها لأستخدامها في أنتاج أو توريد السلع أو الخدمات أو التي يحتفظ بها لتأجيرها للغير(بأستثناء العقارات الإستمارية) أو لإستخدامها في أغراض إدارية - يتوقع أستخدامها خلال أكثر من فترة واحدة

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

رؤية 2030

صاحب السمو الملكي **الأمير محمد بن سلمان بن عبد العزيز ال سعود** ولي العهد نائب رئيس مجلس الوزراء رئيس مجلس الشؤون الاقتصادية و التنمية.

> طموحنا ان نبنيَ وطناً أكثر ازدهاراً يجد فيه كل مواطن ما يتمناه فمستقبل وطننا الذي نبنيه معاً لن نقبل الا أن نجعله في مقدمة دول العالم بالتعليم والتأهيل بالفرص التي تتاح للجميع و الخدمات المتطورة في التوظيف و الرعاية الصحية و السكن والترفيه وغيره.

رؤية VISION 2030
المملكة العربية السعودية
KINGDOM OF SAUDI ARABIA

النمو الاقتصادي في المملكة العربية السعودية

شهد الاقتصاد السعودي خلال عصره الحديث نموًا على مستوى عدد كبير من القطاعات, مستغلاً بذلك الموارد الطبيعية في المملكة وموقعها الجغرافي والحضاري بين قارات العالم الثالث. 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, مدعومً بنظام مالي قوي وقطاع بنكي فعال, وشركات حكومية عملاقة تستند على كوادر سعودية ذات تأهيل عالٍ .

كما شهدت المملكة العربية السعودية 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 2030 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.

كما نجحت المملكة العربية السعودية 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 وتنميتيها وبعداً 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 ضل عدد من المبادرات الاستثمارية والعملاقة تحت مظلة صندوق الاستثمارات العامة, والشركات الرائدة. كما يتوقع أن تتسارع عجلة توطين المعرفة والتقنيات المبتكرة.

نظرة على قطاع الاعمال

قطاع السياحة

- في إطار رؤية المملكة 2030 والتي تهدف إلى وضع أسس فاعله ومرتكزات أساسية لمستقبل المملكة من المبادرات التيتستهدف تقليص الاعتماد الرئيسي على النفط من خلال قطاعات كثيرة لدعم الاقتصاد الوطني ومن ضمنها القطاع السياحينظرا لما يمثله هذا القطاع من بعد قيمي ومجتمعي وحضاري واقتصادي . مما يرتبط قطاع , السياحة بقطاع الفنادق ارتباطا وثيقا بالرؤية السعودية 2030 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 2030 مما يؤدي إلى رفع مشاركة القطاع الخاص في تحقيق رؤية المملكة 2030 , العمل كممثل للقطاع الخاص ضمن المنظومة الوطنية لمكاتب تحقيق الرؤية في الجهات الحكومية . ومنها سعي الرياض إلى التحول لمركز إقليمي للكيانات التجارية الدولية،تلك التي لديها تعاقدات مع جهات حكومية خصوصا برفض التعاقد مع أي شركة لا يوجد لها مقر إقليمي في السعودية بحلول عام 2024، جعلها تصدر قرارا سواء كانت هيئات أو مؤسسات أو صناديق استثمارية أو أجهزة.مما يزيد من الطلب على القطاع المكتبي.

قطاع التجزئة

- أن رؤية التحول الوطني للمملكة لمرحلة ما بعد النفط 2030م 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 ومن مستهدفات الرؤية بحلول 2030 , رفع نسبة الصادرات غير النفطية من 16% الى 50% , و تقدم ترتيب المملكة في مؤشر أداء الخدمات اللوجستية من المرتبة 49 الى 25 عالمياً والأولى اقليمياً , و الوصول بمساهمة القطاع الخاص في إجمالي الناتج المحلي من 40% الى 65%.

قطاع الإسكان

- قدمت رؤية 2030 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 47% في عام 2016 م وارتفعت الى 70% بنهاية المرحلة الاولى لبرنامج الاسكان عام 2021 م.

نظرة عامة على الاقتصاد والقطاع العقاري بمدينة جدة

An overview of the economy and the real estate sector in the Jeddah city

المؤشرات الاجتماعية والخدمية والعقارية - مدينة جدة - 2023م

المؤشرات الاجتماعية والخدمية:

770KM المساحة	4,7ML عدد السكان	1,215ML حجم القوى العاملة	+45ML مسافر	14 جامعة و كلية	470 مدرسة حكومي وأهلي
+7.8K سائح وزائر	52 مستشفى	1457 مصنع	+300 الاسواق والمراكز التجارية	3 مطارات	2 موانئ

المؤشرات العقارية:

+91K صفقة منفذة	+55Billion إجمالي قيمة الصفقات المنفذة	+83,5K صفقة تأجير	+2,8Billion إجمالي قيمة صفقات التأجير

مؤشرات قطاع الضيافة والإداري والتجزئة - مدينة جدة - 2023م

مؤشرات قطاع الضيافة :

42 فئة 3 نجوم	27 فئة 4 نجوم	25 فئة 5 نجوم	94 عدد الفنادق	+16K غرفة فندقية	62% الاشغال

مؤشرات القطاع الإداري :

+1,250ML مساحات تأجيرية تجارية / م2	+1000SR متوسط قيمة المتر التأجيري فئة A	+600SR متوسط قيمة المتر التأجيري فئة B	+300SR متوسط قيمة المتر التأجيري فئة C	82% الاشغال

مؤشرات القطاع الإداري :

+2ML مساحات تأجيرية تجارية / م2	+2600SR متوسط قيمة المتر التأجيري فئة A	+1500SR متوسط قيمة المتر التأجيري فئة B	+900SR متوسط قيمة المتر التأجيري فئة C	80% الاشغال

دراسات الموقع

Site Studies

تحليل المخاطر المرتبطة بالعقار

نقاط القوة:

- موقع العقار المميز بشمال مدينة جدة .
- قرب الموقع من الطرق المحورية الرئيسية والتي تربطه بأنحاء مدينة جدة مثل **(طريق عبدالله الفيصل ، طريق الأمير نايف).**
- الكثافة السكانية المحيطة بموقع العقار .

نقاط الضعف:

- مخاطر تغيير نظام البناء في منطقة العقار .
- اعتماد القيمة السوقية على قيمة العقد التأجيري .

الفرص :

- الاستفادة من قرب موقع العقار بإقامة مطعم ذات براند مميز
- ندرة المشاريع التجارية المميزة التي تلبي حاجة السوق بمنطقة العقار .

التحديات:

- تسعى لتطوير يلائم اقتصاد المملكة وتوجهه نحو الأسواق العالمية .
- التخلص من جميع أنواع المخاطر التي تهدد منطقة العقار .
- تحقيق الإيرادات هو العامل الأساسي في تقدير قيمة العقار .

بيانات الملكية

➢ بيانات صك الملكية

اسم المالك	رقم الصك	تاريخ الصك	نوع الملكية
شركة تمدين الأولى العقارية	893010005753	13 /03/ 1443 هـ	مرهون

➢ الموقع- رقم القطعة - رقم المخطط - مساحة الأرض:

المدينة - الحي	رقم القطعة	رقم المخطط	مساحة الارض
جدة - ابحر الشمالية	204	230 / ب	552 متر مربع

➢ الحدود والاطوال:

الحدود و الاطوال							
الحد الشمالي	طول الحد	الحد الجنوبي	طول الحد	الحد الشرقي	طول الحد	الحد الغربي	طول الحد
قطعة رقم 202	24	قطعة رقم 206	24	قطعة رقم 203	23	شارع عرض 52م	23

الافتراضات الخاصة بملكية العقار

العقار محل التقييم مرهون لصالح شركة الراجحي للتطوير المحدودة و لأغراض هذا التقرير افترضنا وجود ملكية جيدة وسارية وخالية من أي عوائق، أو رسوم، أو مصالح لأي أطراف ثالثة وما إلى ذلك, وفي حال عدم تحقق ذلك يمكن أن يتأثر رأي قيمة العقار

بيانات العقار والخدمات المتوفرة بمنطقة العقار

بيانات العقار			
المدينة	جدة	**حي**	ابحر الشمالية
شارع	طريق عابر القارات	**نوع العقار**	معرض تجاري
رقم المخطط	230 / ب	**رقم القطعة**	204
مساحة الارض	552 متر مربع	**مساحة المباني**	180 متر مربع

الخدمات والمرافق المتوفرة بمنطقة العقار			
شبكة الكهرباء	شبكة الهاتف	شبكة المياه	شبكة الصرف الصحي
✓	✓	✓	✓
شبكة تصريف مياه الامطار	مساجد	مستوصف	حديقة
✓	✓	✓	✓
أسواق عامة	دفاع مدني	مركز شرطة	مستشفى
✓	✓	✓	✓
فنادق	محطة وقود	مدارس	مراكز حكومية
✓	✓	✓	✓

العوامل المؤثرة على العقار

الوصف	محددات التأثير	عنصر التأثير
نظرة عامة على المنطقة	أهمية المنطقة	يقع العقار شمال غرب مدينة جدة بحي ابحر الشمالية على شارع اعبر القارات مع سهولة وصول لطريق الأمير عبدالله الفيصل
العوامل الطبيعية (البيئية)	تضاريس الأرض	مستوية
	التلوث	لا يوجد
العوامل التخطيطية (العمرانية)	الموقع من المدينة	شمال غرب المدينة
	البنية التحتية	مكتملة
	تجهيزات البلدية	مكتملة
	خصائص الأرض	منتظمة الاضلاع والاطوال
أنظمة البناء	استخدام الأرض	سكني - تجاري متعدد الاستخدامات
	نسبة البناء - عدد الأدوار	65% - ارضي تجاري + ميزانين + دورين وملحق
عوامل اقتصادية	العرض والطلب	متوسط
	أسعار الأراضي	متوسطة
عوامل قانونية	العجز والتعديات على العقار	لا يوجد

وصف العقار

- تم تحديد مساحة مسطحات البناء بناء على **(رخصة البناء).**
- تم تحديد عمر العقار ب **(6)**سنة بناء على **(رخصة البناء).**
- رقم رخصة البناء **3700105020** بتاريخ **22 / 01 / 1438 هـ**
- حالة العقار في تاريخ التقييم **(2024/12/31)**
- عند معاينة العقار تبين لنا أنه عبارة عن **(معرض تجاري)**, مفصلة علىالنحو التالي:

مكونات المبنى

#	الدور	المساحة (م2)	الاستخدام
1	دور ارضي	180.06	مطعم برجر كنج (خدمة درايف ثرو)

وصف العقار

التشطيبات الداخلية

الارضيات	تكسية الجدران	الاسقف	الابواب
سيراميك - بورسلان	دهان	اسقف مستعارة شرائح جبسية	زجاج
نوع العزل	**السلالم**	**الأطقم الصحية**	**النوافذ**
حراري - مائي	--	ذو جودة عالية	المنيوم وزجاج دبل

التشطيبات الخارجية

الارضيات	الأبواب	المرافق	الواجهات
سيراميك	زجاج سكريت	مراكن زرع تجميلية	زجاج - دهان

الأنظمة الكهرو ميكانيكية والتكييف

نظام تغذية المياه	الاضاءة	التمديدات والمخارج الكهربائية	المصاعد	التكييف
نظام مضخات كهربائية اتوماتيكية	ذو جودة عالية موفر للطاقة	ذو جودة عالية	لا يوجد	مركزي

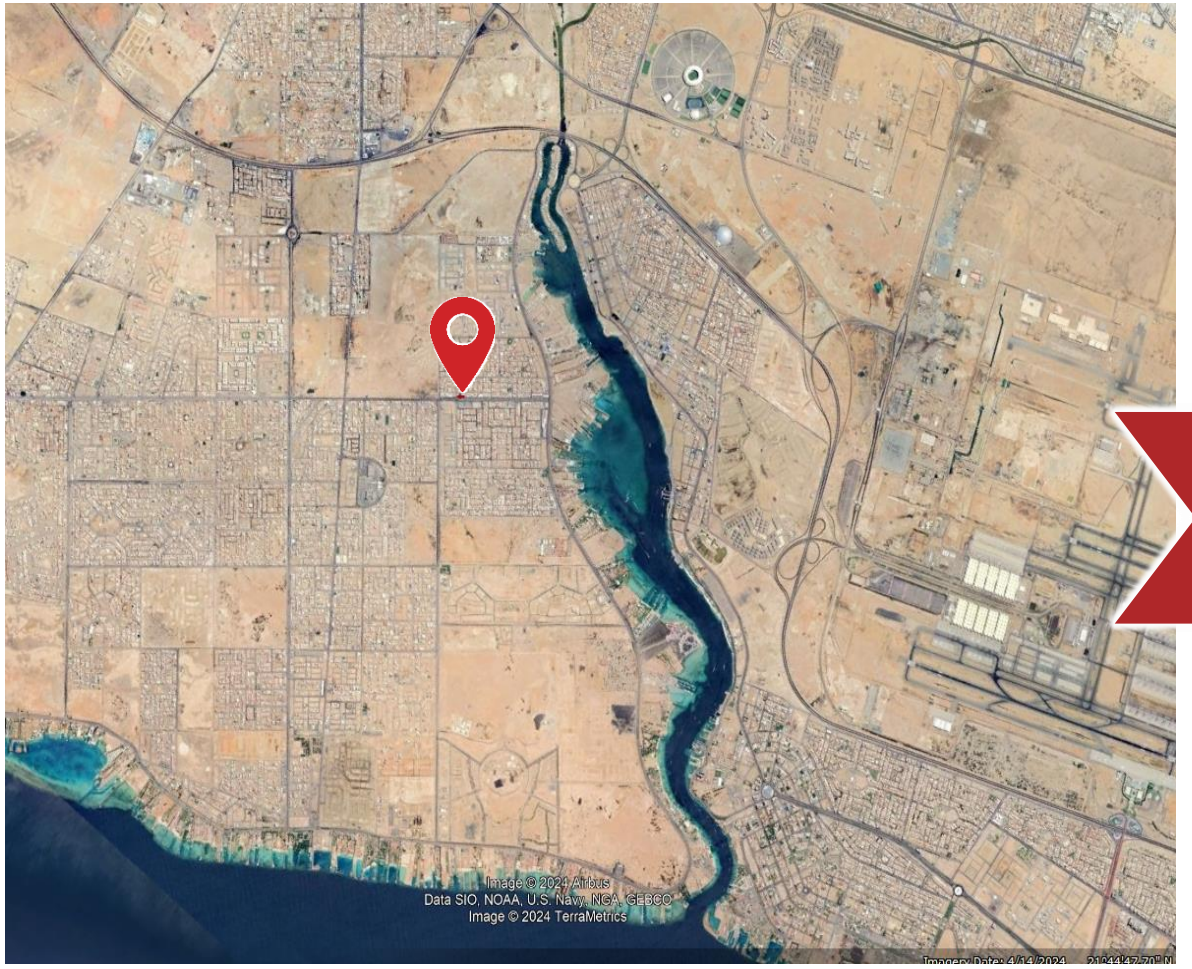
أنظمة الامن و السلامة - مرافق أخرى

أنظمة أمنية	أنظمة انذار واطفاء الحرائق	مواقف السيارات	مرافق
كاميرات مراقبة داخلية وخارجية	أنظمة استشعار الحرائق - خراطيم إطفاء الحرائق	خارجية	لايوجد

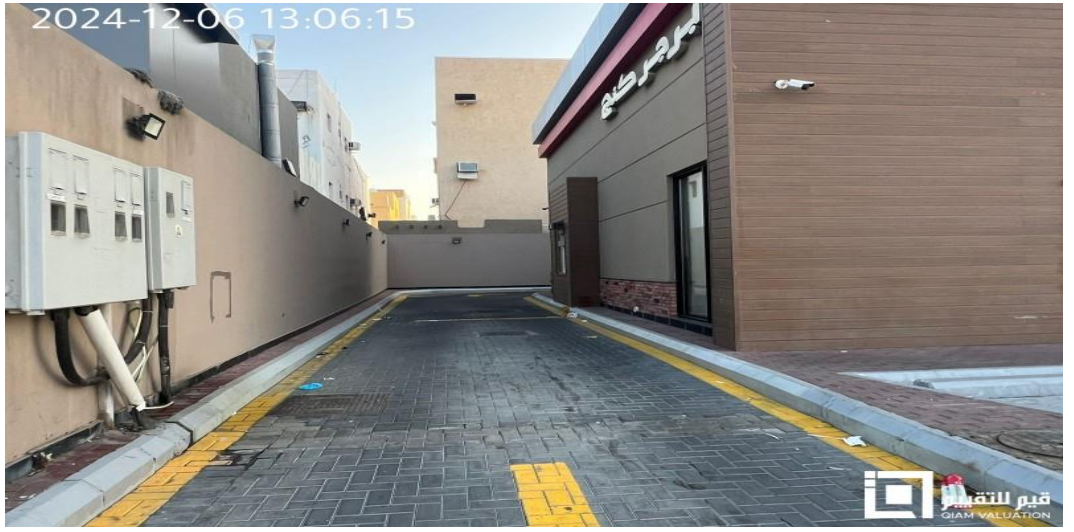
موقع العقار

يقع العقار بمدينة : **جدة** حي : **ابحر الشمالية** شارع : **عابر القارات**

احداثيات الموقع	39.11471	E :	21.76406	N :



مسح فوتوغرافي للعقار



التقييم

Evaluation

أساليب التقييم

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 هنا عوامل متعلقة بالوقت, أو الإزعاج أو المخاطرأو أي عوامل أخر متعلقة. ويقدم الأسلوب مؤشرًا للقيمة عن طريق حساب التكلفة الحالية لاحال أو إعادة إنتاج الأصل, ومن ثم خصم الإهاك المادي وجميع أشكال التقادم الأخر.

أسلوب الدخل

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

أسلوب السوق

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

أسلوب السوق معيار رقم 105

هي طريقة تقدير قيمة عقار أو أملاك عقارية بالاعتماد على المقارنة السوقية بين العقار محل التقييم والعقارات المشابهة الموجودة في نفس منطقة والتي تم بيعها حديثا. ويتم استخلاص مؤشر القيمة للعقار محل التقييم من خلال تطبيق وحدات مقارنة مناسبة والقيام بتعديلات وعمليات تسوية على أسعار بيع العقارات المشابهة بناء على عناصر المقارنة .

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

- تم بيع الأصل محل التقييم مؤخرًا في معاملة مناسبة لأساس القيمة.
- أن يكون الأصل محل التقييم أو أصول مشابهة له يتم تداولها بنشاط في سوق مفتوح.
- توجد معاملات متكررةً أو حديثةً لأصول مشابهة يمكن ملاحظتها.

الخطوات الرئيسة في طريقة المعاملات المقارنة هي كما يلي:

- تحديد وحدات المقارنة التي يستخدمها المشاركون في السوق ذات الصلة.
- تحديد المعاملات المقارنة المتعلقة وحساب مقاييس التقييم الرئيسة لتلك المعاملات.
- إجراء تحليل مقارن متسق لأوجه التشابه والاختلاف النوعية والكمية بين الأصول المقارنة والأصل محل التقييم.
- إجراء التعديلات اللازمة إن وجدت على مقاييس التقييم لتعكس الفروق بين الأصل محل التقييم والأصول المقارنة.
- تطبيق مقاييس التقييم المعدلة على الأصل محل التقييم.
- تتم التسوية بين مؤشرات القيمة إذا تم استخدام أكثر من مقياس للتقييم.

.

أسلوب التكلفة معيار رقم 105

هو طريقة تقييم تقوم بحساب القيمة الرأسمالية او السوقية لعقار ما بجمع قيمة أرض العقار العقار مع قيمة المباني المقامة على الموقع.

ينبغي أن يطبق أسلوب التكلفة ويعطى الأولوية/وزن مهم في الحالات التالية:

- عندما يتمكن المشارك من إعادة إنتاج الأصل بنفس خصائص الأصل محل التقييم، دون قيود تنظيمية أو قانونية، وأن يتم إنتاج الأصل بسرعة كافية بحيث لا يضطر المشارك إلى دفع مبلغ إضافي لاستخدام الأصل فورًا.
- لا ينتج الأصل الدخل بطريقة مباشرة، والطبيعة الفريدة للأصل تجعل استخدام أسلوبي الدخل والسوق غير مجدي.
- يعتمد أساس القيمة المستخدمة على تكلفة الاحلال، مثل: قيمة الاحلال.

الطريقة المستخدمة من أسلوب التكلفة:

أ. طريقة تكلفة الاحلال: وهي طريقة الوصول إلى القيمة عن طريق حساب تكلفة أصل مماثل

طريقة تقدير قيمة المباني بطريقة القسط الثابت

- طريقة القسط الثابت : يتم حساب طريقة القسط الثابت بالقانون (العمر الحالي للمبنى / العمر الأفتراضي) * 100

.

أسلوب الدخل معيار رقم 105

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

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

.أ. عندما تكون قدرة الأصل على توليد الدخل هو العنصر الأساسي الذي يؤثر على القيمة من وجهة نظر المشاركين في السوق.
.ب. تتوفر توقعات معقولةً لمبلغ الإيرادات المستقبلية للأصل محل التقييم وتوقيتها ولكن لا يوجد سو 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 التدفقـات النقديـة المستقبلية إلى قيمة حالية, في عبارةٌ عن تطبيقات متنوعة في استخدام طريقة التدفقات النقدية المخصومة (DCF) والمفاهيم الواردة أدناه تنطبق جزئيًا أو كليًا على كافة طرق أسلوب الدخل.

طريقة التدفقات النقدية المخصومة (DCF):

هي طريقة مالية لتقدير قيمة اصل مالي او حقيقي ويتم استخلاص مؤشر القيمة من خلال حساب القيمة الحالية للتدفقات النقدية المستقبلية و يتم تطبيق طريقة التدفقات النقدية المخصومة لتقييم عقار او أملاك عقارية تدر دخلا بالاعتماد على توقع الدخل المستقبلي للعقار محل التقييم ويتم استخلاص مؤشر القيمة للعقار .من خلال حساب القيمة الحالية لصافي الدخل التشغيلي او صافي القيمة الايجارية المتوقعة للعقار.

طريقة الرسملة المباشرة:

يتم تطبيق طريقة الرسملة المباشرة في حال ان صافي القيمة الايجار 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.

طرق التقييم المستخدمة - التسلسل الهرمي للقيمة العادلة

طرق التقييم المستخدمة:

أساليب التقييم	أسلوب السوق	أسلوب التكلفة	أسلوب الدخل
الأسلوب المستخدم	---	---	بشكل أساسي
طرق التقييم المستخدمة	---	---	التدفقات النقدية المخصومة
أسباب الاستخدام / عدم الاستخدام	---	---	العقار مؤجر بعقد طويل الاجل

التسلسل الهرمي:

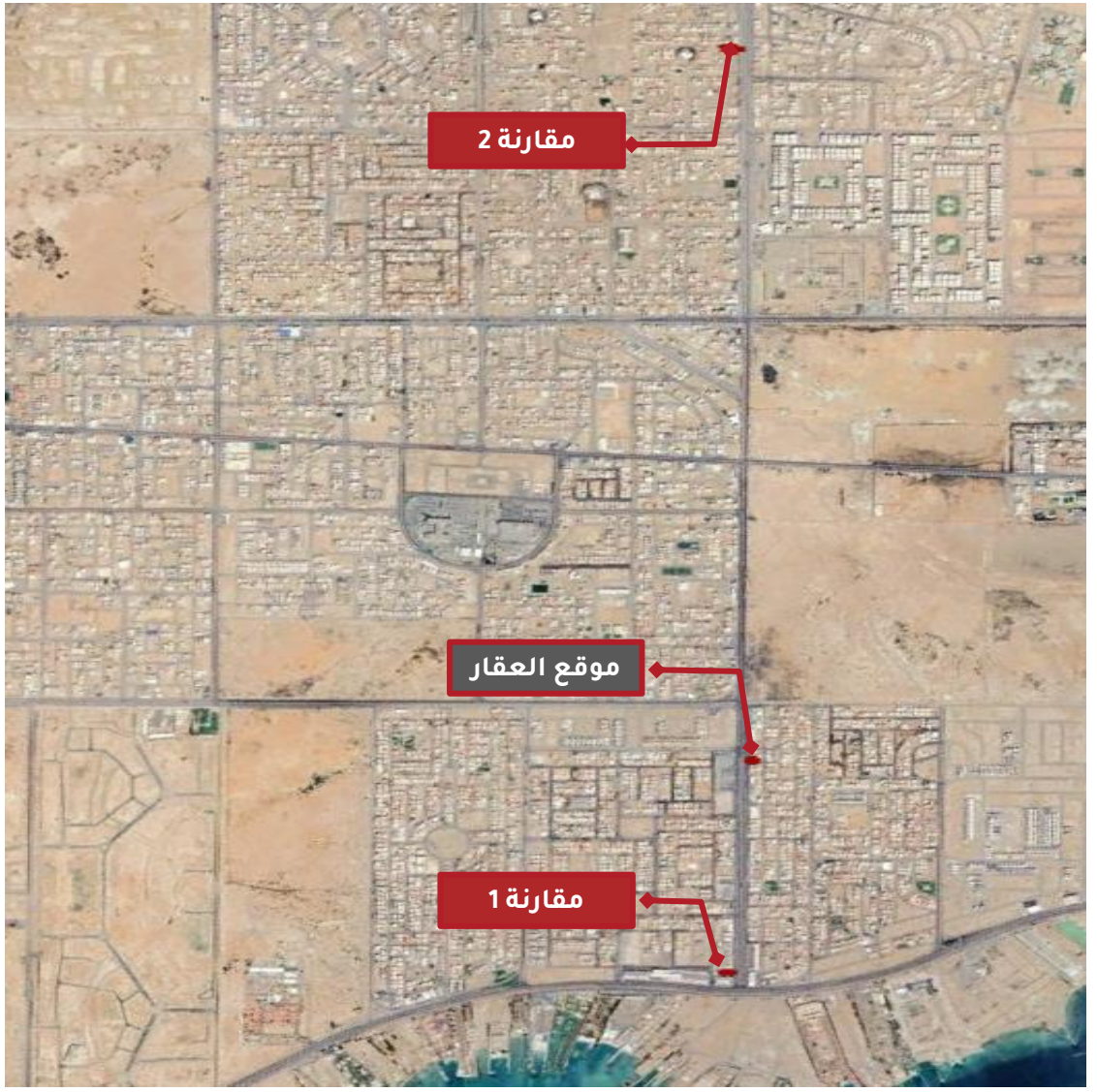
التسلسل الهرمي للقيمة العادلة هو الذي يصنف مدخلات أساليب التقييم المستخدمة لقياس القيمة العادلة إلى ثلاث مستويات وهي كالتالي:

المستوى	التوضيح	بيان المدخلات	التصنيف	مصدرها	الحكم والتوثيق
الأول	هي الأسعار المعلنة (غير المعدلة) في أسواق نشطة للأصول أو الإلتزامات المطابقة الممكن الوصول إليها في تاريخ القياس وتعطى الأولية	----	----	----	----
الثاني	هي المدخلات بخلاف الأسعار المعلنة الواقعة ضمن المستوى الأول والتي يمكن رصدها للأصل أو الإلتزام سواء بشكل مباشر أو غير مباشر	العروض السكنية والسكنية تجارية في منطقة العقار	تصنف ضمن المستوى الثاني	مكاتب عقارية معتمدة في منطقة العقار	موثوقة حسب تحليل السوق المشابهة والتأكد منها بعد بحث وتحليل السوق -والمقابلات المباشرة - وأرشيف الشركة الداخلي للمعاملات والصفقات
الثالث	هي المدخلات التي لايمكن رصدها وتعطى الأولية الأدني	----	----	----	----

تقدير القيمة

Estimated value

تحليل بيانات مسح السوق - تأجير الاراضي



تقدير قيمة المتر التأجيري - الأراضي التجارية - حسب أسلوب السوق - طريقة المقارنة

البند		العقارات المقارنة				
عوامل التسويات	العقار محل التقييم	العقار المقارن 1		العقار المقارن 2		
		القيمة	التسوية	القيمة	التسوية	
سعر المتر التأجيري	***	550		530		
الحالة	***	معروض		معروض		
تاريخ التقييم / العرض	2024	2024		2024		
ظروف السوق	***	%0.00	-	%0.00	-	
شروط التمويل	***	%0.00	-	%0.00	-	
قيمة ظروف السوق	***	-		-		
القيمة بعد التسويات الأولية	***	550		530		
المساحة (م2)	552.00	1,090	%5	9 45	%5	
سهولة الوصول	عالي	عالي	%0	متوسط	%5	
موقع العقار	عالي	عالي	%0	منخفض	%10	
توفر المواقف	عالي	عالي	%0	متوسط	%5	
شكل الأرض	عالي	متوسط	%10	متوسط	%10	
الإجمالي		%15.00		%35.00		
قيمة التسوية للمتر المربع		83		186		
قيمة المتر النهائية بعد التسوية		633		716		
صافي متوسط قيمة المتر (ريال / المتر)		674				
صافي متوسط قيمة المتر (ريال / المتر) بعد التقريب		700				

تحليل بيانات أفتراضات التقييم - طريقة الرسملة المباشرة

معدل العائد التشغيلي:

تحليل معدل الرسملة - طريقة الإستخلاص من السوق بالنظر الى نشاط السوق وتقارير شركة قيم للاستثمارات المشابهة وكذلك بالنظر للتقارير الاقتصادية الصادرة من بعض مراكز الدراسات ومن مركز معلومات شركة قيم للتقييم فقد تبين لنا أن العائد في المنطقة للأراضي التجارية المشابهة يتراوح 5% -الى 6% وعليه فقد تم افتراض معدل العائد بمعدل 5.5% كما يوجد العديد من العوامل التي تؤثر على معدل العائد تتمثل في موقع المبنى وعمرة وحالته ووضع المستأجرين ودرجة المخاطر المرتبطة بالسداد يتأثر معدل الرسملة بمعدلات الطلب والعرض لنفس النوع من العقارات.

معدل الخصم:

معدل الخصم (طريقة النموذج التراكمي)		
معدل عائد السندات الحكومية	4.94	صندوق تداول السعودية
معدل التضخم (متوسط السنة الحالية)	2	البنك المركزي السعودي
علاوة مخاطر السوق (الركود والأنتعاش)	1	حسب حالة وظروف السوق
علاوة المخاطر الخاصة (التكاليف الناتجة للعقار)	1	حسب حالة وظروف العقار
معدل الخصم بجميع جميع البيانات أعلاه	%9	%

معدل الاشغار ومخاطر الائتمان :

نظرا ان العقار مؤجر بعقد واحد فقد تم افتراض معدل الاشغال بنسبة 100%

معدل المصاريف التشغيلية :

بناء على العقد المبرم الخاص بالأرض فتبين لنا ان جميع المصاريف التشغيلية والرأسمالية يتحملها المستأجر وعليه فقد تم افتراض معدل المصاريف التشغيلية بنسبة0%

الافتراضات:

افتراضات طريقة خصم التدفقات النقدية			
إجمالي الدخل	502,500	معدل الخصم	9%
معدل الاشغال	%100	معدل الرسملة	%5.5
معدل المصاريف التشغيلية	%0	معدل النمو - سنوي من السنة الرابعة حسب العقد	%10.15

الدخل التأجيري:

تم تحليل دخل العقار من خلال الاطلاع على عقد الايجار الخاص بالأرض محل التقييم وبعد التحقق من قيمة الايجار لمسح السوق للعقارات المشابهة تم الاعتماد على القيمة الايجارية الموضحة بالعقد في حساب القيمة السوقية مع الاخذ في الاعتبار نسبة النمو الموضحة في العقد .

تقدير القيمة السوقية - حسب طريقة التدفقات النقدية المخصومة

التدفقات النقدية - الداخلة		سنوات الاستثمار												القيمة الاستردادية
		2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036
		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
قيمة النمو المتوقعة		0.00%	0.00%	0.00%	10.15%	0.00%	0.00%	0.00%	9.76%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
إجمالي القيمة الايجارية	502,500	502,500	502,500	502,500	553,500	553,500	553,500	553,500	607,500	607,500	607,500	607,500	607,500	607,500
معدل الاشغال	100%	502,500	502,500	502,500	553,500	553,500	553,500	553,500	607,500	607,500	607,500	607,500	607,500	607,500
إجمالي الدخل الفعلي		502,500	502,500	502,500	553,500	553,500	553,500	553,500	607,500	607,500	607,500	607,500	607,500	607,500
ناقص معدل المصاريف التشغيلية	0%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
صافي الدخل التشغيلي NOI		502,500	502,500	502,500	553,500	553,500	553,500	553,500	607,500	607,500	607,500	607,500	607,500	607,500
القيمة الاستردادية للمبني														
صافي التدفقات النقدية		502,500	502,500	502,500	553,500	553,500	553,500	553,500	607,500	607,500	607,500	607,500	607,500	607,500
معامل الخصم		0.9174	0.8417	0.7722	0.7084	0.6499	0.5963	0.5470	0.5019	0.4604	0.4224	0.3875	0.3555	0.3262
القيمة الحالية للتدفقات النقدية		461,009	422,944	388,022	392,114	359,737	330,034	302,784	304,884	279,710	256,614	235,426	215,987	198,153
صافي القيمة الحالية للعقار														7,750,208

القيمة النهائية للعقار	7,750,208
القيمة النهائية للعقار(بعد التقريب)	7,750,000

القيمة النهائية للعقار

استنادا الى غرض التقييم وطبيعة العقار وخصائصه كونه عقار مبنى تجاري مؤجر بعقد واحد فإن تقييم العقار بأسلوب الدخل (طريقة التدفقات النقدية المخصومة) تعتبر أفضل طريقة لتقدير السعر في تاريخ القياس بتاريخ **2024/12/31** والتي تم التوصل اليها بأسلوب الدخل كأساس للقيمة العادلة للعقار محل التقييم وهي حسب الاتي :

السعر في تاريخ القياس رقماً (ريال سعودي)	السعر في تاريخ القياس كتابة (ريال سعودي)
7,750,000	سبعة مليون وسبعمائة وخمسون الف ريال فقط لا غير

اعتمد هذا التقرير المدير التنفيذي
اسماعيل محمد الدبيخي

قيم للتقييم
QIAM VALUATION
C.R: 1010927632

فريق العمل

إسماعيل الدبيخي
مقيم عقاري أساسي زميل
عضوية رقم 1210000052

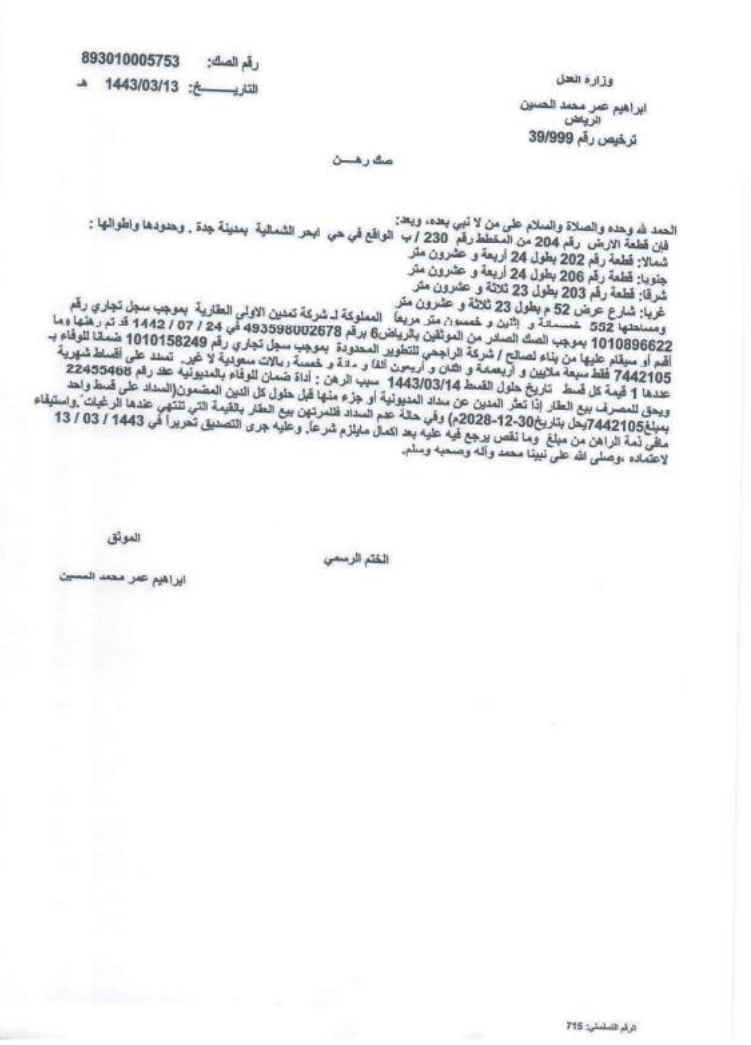
سالم محمد ال فائع
مقيم عقاري أساسي زميل
عضوية رقم 1210000013

وليد محمد قليسي
مقيم عقاري أساسي زميل
عضوية رقم 1220001145

ملاحق

Attachments

المستندات المستلمة من العميل



رقم الصك: 893010005753
التاريـــــخ: 1443/03/13 هـ

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

صك رهـــن

الحمد لله وحده والصلاة والسلام على من لا نبي بعده، وبعد:
فإن قطعة الارض رقم 204 من المخطط رقم 230 / ب الواقع في حي ابحر الشمالية بمدينة جدة . وحدودها واطوالها :
شمالا: قطعة رقم 202 بطول 24 أربعة و عشرون متر
جنوبا: قطعة رقم 206 بطول 24 أربعة و عشرون متر
شرقا: قطعة رقم 203 بطول 23 ثلاثة و عشرون متر
غربا: شارع عرض 52 م بطول 23 ثلاثة و عشرون متر
ومسنحتها 552 خمسمائة و اثنين و خمسون متر مربعا المملوكة لـ شركة تمدين الاولى العقارية بموجب سجل تجاري رقم 1010896622 بموجب الصك الصادر من الموثقين بالرياض6 برقم 493598002678 في 1442 / 07 / 24 قد تم رهنها وما أقيم أو سيقام عليها من بناء لصالح / شركة الراجحي للتطوير المحدودة بموجب سجل تجاري رقم 1010158249 ضمانا للوفاء بـ 7442105 فقط سبعة ملايين و اربعمائة و اثنان و اربعون ألفا و مائة و خمسة وثلاث سعودية لا غير. تسدد على أقساط شهرية عددها 1 قيمة كل قسط تاريخ حلول القسط 1443/03/14 سبب الرهن : أداة ضمان للوفاء بالمديونيه عقد رقم 22455465 ويحق للمصرف بيع العقار إذا تعثر المدين عن سداد المديونية أو جزء منها قبل حلول كل الدين المضمون(السداد على قسط واحد بمبلغ7442105محل بتاريخ30-12-2028م) وفي حالة عدم السداد فللمرتهن بيع العقار بالقيمة التي تنتهي عندها الرغبات ,واستيفاء مافي ذمة الراهن من مبلغ وما نقص يرجع فيه عليه بعد اكمال مايلزم شرعاً. وعليه جرى التصديق تحريراً في 1443 / 03 / 13
لاعتماده ،وصلى الله على نبينا محمد وآله وصحبه وسلم.

الموثق

الختم الرسمي

ابراهيم عمر محمد الحسين

الرقم التسلسلي: 715

المملـــكة العربية السعودية
وزارة الشؤون البلدية والقروية
امـــــــانة محافظة جدة
إدارة رخـص البـــــناء

أمانة جدة

رخـصة بنـاء

إصدار رخصة بناء تجارية

رقم الرخصة	3700105020	التاريخ	1438/محرم/22	صلاحيتها	1441/محرم/21
الاستخدام	اسم صاحب الرخصة		رقم السجل	رقم الصك	تاريخ الصك
رخصة بناء محلات تجارية	ابراهيم محمد ابراهيم الحديثي جوال رقم 0509514889		1013739105	320219014668	5/ذو القعدة/1437
البلدية	رقم الكروكي	رقم المخطط	رقم القطعة	الحي	اسم الشارع	مساحة الارض
ذهبان الفرعية	3701618516	230 /ب	204	أبحر الشمالية	غير مسمى	552

الجهة	الحدود	الارتداد
الشمال	بطول 24.00 متر يحدها القطعة رقم 202	4.75
الشرق	بطول 23.00 متر يحدها القطعة رقم 203	4
الجنوب	بطول 24.00 متر يحدها القطعة رقم 206	4.75
الغرب	بطول 23 متر يحدها شارع عرض 52.00متر	6

جميع التعهدات الواردة بالمعاملة الالكترونية تعتبر ملزمة على المكتب الهندسي والمالك كل فيما يخصه وعلى جميع المكاتب الهندسية ضرورة إطلاع المالك على جميع التعهدات وتعتبر من مسئولياتهم. يجب الالتزام بتنفيذ العزل الحراري وفق قيم العزل الحراري المحددة بخطط العزل الحراري للمبنى
اصدار رخصة البناء لا يعني الموافقة على الهوية مالم يتم التوفيق مع الضوابط المحددة/الالتزام بإشتراطات تركيب الواجهات المكسوة بالألمنيوم (الكلادينج) لجميع المباني حسب التعميم/يجب الالتزام التام بمعالجة كشف الجوار/ يجب الالتزام بتوفير متطلبات الوقاية من الحريق للمباني /يجب الالتزام باشتراطات ذوي الاحتياجات الخاصة/عدم الإضرار بالمجاورين عند تنفيذ الأعمال و إستخدام سواتر الخيش المؤقتة على الشدات والسقايل للمحافظة على النظافة وسلامة المارة وتحقيق خصوصية للمنازل المجاورة والالتزام بعدم كشف الجوار

المساحات وعدد الوحدات وموقف السيارات								
محتويات المبنى	سكني		تجاري		اخرى		إجمالي	
	عدد	مساحة	عدد	مساحة	عدد	مساحة	عدد	مساحة
فابق ارضي	0	0	2	180.06	0	0	2	180.06

عدد المواقف 6 عدد غرف الكهرباء لا يوجد

احداثيات الكروكي
الشماليات
2406832.2737
الشرقيات
512061.6324

المكتب الهندسي
حصاد البناء للاستشارات الهندسية
المكتب المشرف
حصاد البناء للاستشارات الهندسية
قيمة رسوم الرخصة
178.85

المدقق الإداري
أحمد سعد علوان الغامدي
مهندس الدراسة
عبدالرحمن احمد محمد الأسمري
اعتماد مدير النجارك/إدارك
عاصم اسامة احمد سمارة
مدير ادارة رخص البناء
فرقارس بن أحمد رجب

طول السور	60
عدد الوحدات	2
عدد الأدوار	1

ختم الامانه

الكروكي الارشادي

تعتبر الشروط العامة المدونة خلف نموذج رخصة البناء جزء لا يتجزأ من هذه الرخصة وعلى المالك التقيد بما نصت عليه هذه الشروط وتقع تحت مسئوليته

2 | 1

عينة من العقود التي تم الاطلاع عليها

Unified العقد التجاري الموحد Commercial Contract

إيجار EJAR

وزارة الشؤون البلدية والقروية والإسكان

يعتبر هذا العقد عقدًا موثّقا وسنّدا تنفيذيًا بموجب قرار مجلس الوزراء رقم (١٣١) وتاريخ ١٤٣٥/٤/٣ هـ

١ بيانات العقد — Contract Data

رقم سجل العقد:	20200782393 / 1	Contract No.	نوع العقد:	جديد	Contract Type
تاريخ إبرام العقد:	2022-08-31	Contract Sealing Date	مكان إبرام العقد:	جدة	Contract Sealing Location
تاريخ بداية مدّة الإيجار:	2022-09-16	Tenancy Start Date	تاريخ نهاية مدّة الإيجار:	2037-09-15	Tenancy End Date
معلق بشرط				لا	Contract is conditional
طريقة دفع رسوم العقد:	المؤجر	Ejar Fees Paid By			

٢ بيانات المؤجّر — Lessor Data

نوع المنظمة:	التجارية	Organization Type	اسم الشّركة/المؤسّسة:	شركة تمدين الاولى العقارية شركة شخص واحد	Company name/Founder
رقم السّجل التّجاري:	1010896622	CR No.	الرقم الموحد	7010776792	Unified Number
جهة الإصدار:	-	Issued by	تاريخ السجل التجاري:	2017-10-04	CR Date

٣ بيانات ممثّل المؤجر — Lessor Representative Data

الاسم:	سلمان حسين بن يحيى معيدي				Name
الجنسيّة:	المملكة العربية السعودية	Nationality			
نوع الهويّة:	هوية وطنية	ID Type	رقم الهويّة:	1073134924	ID No.
رقم الجوّال:	+966556332153	Mobile No.	البريد الإلكتروني:	muaidis@mulkia.com.sa	Email
العنوان الوطني:					National Address

رقم سند التمثيل Number	نوع المستند Type	تاريخ الاصدار Issue Date	تاريخ الانتهاء Expiry Date
43661903	وكالة شرعية إلكترونية	2021-09-16	2022-09-05

٤ بيانات المستأجر — Tenant Data

نوع المنظمة:	التجارية	Organization Type	اسم الشّركة/المؤسّسة:	شركة العليان للخدمات الفنّانية شركة شخص واحد	Company name/Founder

مبلغ الإشراف الهندسي (لا يدخل ضمن القيمة الإجمالية لعقد الإيجار):	-									Engineering Supervision Fee (Not included in total contract amount):	ريال لكل متر مربع من مساحة الوحدة الإيجارية
مبلغ تجهيز الوحدة الإيجارية (لا يدخل ضمن القيمة الإجمالية لعقد الإيجار):	-									Unit Finishing Fee (Not included in total contract amount):	ريال لكل متر مربع من مساحة الوحدة الإيجارية
مبلغ العربون المُتفق عليه (يدخل ضمن القيمة الإجمالية لعقد الإيجار):	-									Retainer Fee (Included in total contract amount):	
الأجرة السّنوية للكهرباء:	Electricity Annual Amount:	-	الأجرة السّنوية للغاز:	-						Gas Annual Amount:	
الأجرة السّنوية للمياه:	Water Annual Amount:	-									
الأجرة السنوية للخدمات العامة: (يدخل ضمن القيمة الإيجارية لعقد الإيجار)	General Services Amount:	0.0	والتي تشمل على:	-						General Services Included:	
دورة سداد الايجار	Rent payment cycle	سنوي	عدد دفعات الإيجار:	15						Number of Rent Payments:	
دفعة الإيجار الأولى: (تشمل العربون)	First rental payment: (Includes deposit)	577875.00	مبلغ ضريبة القيمة المضافة على القيمة الإيجارية:	1247625.00						VAT on rental value:	
الرّقم المسلسل No.	الرقم الضريبي Vat number	نوع الهوية ID Type	رقم الهوية أو السجل التجاري ID/CR Number								
1	310199293800003	رقم التسجيل	1010896622								
القيمة السّنوية للإيجار:	Annual Rent:	502500.00									
اجمالي قيمة العقد:	9565125.00									Total Contract value	

يشمل: القيمة الإيجارية، ومبلغ العربون، ومبلغ ضريبة القيمة المضافة -إن وجدت- وقيمة الخدمات العامة، والأجرة السنوية لـ(الغاز والكهرباء والمياه والصرف الصحي إذا حُددت كمبالغ ثابتة) .

طرق الدفع المعتمدة	الدفع عن طريق الوسيط العقاري/المؤجر أو الدفع إلكترونيا من خلال قنوات الدفع المتاحة		Approved payment methods

١٣ جدول سداد الدفعات — Rent Payments Schedule

الرّقم المسلسل No.	قيمة الإيجار Rent value	ضريبة القيمة المضافة VAT	قيمة المبالغ الثابتة Services	إجمالي القيمة Total value	تاريخ الإصدار (م) Issued Date(AD)	تاريخ الاستحقاق (م) Due Date(AD)	تاريخ الإصدار (هـ) Issued Date(AH)	تاريخ الاستحقاق (هـ) Due Date(AH)
1	502500.00	75375.00	0.00	577875.00	2022-09-16	2022-09-26	1444-02-20	1444-02-30
2	502500.00	75375.00	0.00	577875.00	2023-09-16	2023-09-26	1445-03-01	1445-03-11
3	502500.00	75375.00	0.00	577875.00	2024-09-16	2024-09-26	1446-03-13	1446-03-23
4	502500.00	75375.00	0.00	577875.00	2025-09-16	2025-09-26	1447-03-24	1447-04-04
5	502500.00	75375.00	0.00	577875.00	2026-09-16	2026-09-26	1448-04-05	1448-04-15
6	553500.00	83025.00	0.00	636525.00	2027-09-16	2027-09-26	1449-04-15	1449-04-25
7	553500.00	83025.00	0.00	636525.00	2028-09-16	2028-09-26	1450-04-26	1450-05-07
8	553500.00	83025.00	0.00	636525.00	2029-09-16	2029-09-26	1451-05-07	1451-05-17
9	553500.00	83025.00	0.00	636525.00	2030-09-16	2030-09-26	1452-05-18	1452-05-28
10	553500.00	83025.00	0.00	636525.00	2031-09-16	2031-09-26	1453-05-28	1453-06-09
11	607500.00	91125.00	0.00	698625.00	2032-09-16	2032-09-26	1454-06-11	1454-06-21
12	607500.00	91125.00	0.00	698625.00	2033-09-16	2033-09-26	1455-06-22	1455-07-02
13	607500.00	91125.00	0.00	698625.00	2034-09-16	2034-09-26	1456-07-03	1456-07-13
14	607500.00	91125.00	0.00	698625.00	2035-09-16	2035-09-26	1457-07-14	1457-07-24
15	607500.00	91125.00	0.00	698625.00	2036-09-16	2036-09-26	1458-07-25	1458-08-06

قيمة إيجارية متغيرة سنوياً: نعم

السنة الأولى	السنة الثانية	السنة الثالثة	السنة الرابعة	السنة الخامسة	السنة السادسة	السنة السابعة	السنة الثامنة	السنة التاسعة	السنة العاشرة	السنة الحادية عشر
0	0	0	0	0	+10.1492537%	+10.1492537%	+10.1492537%	+10.1492537%	+10.1492537%	+20.8955224%

١٤ التزامات الطرفين — Parties Obligations

يتم تحديد الطرف الذي يتحمل الالتزامات التالية بالاختيار بين (المستأجر / المؤجر)

تحول التزامات الأطراف بعد تحديدها إلى المادة الخامسة تحت (التزامات المؤجر / التزامات المستأجر / أحكام عامة)

١٥ مواد العقد — Contract Terms

المادة الأولى: البيانات السابقة على إلتزامات الأطراف

تعد البيانات السابقة على إلتزامات الأطراف والمحددة في البنود من (1-14) جزء لا يتجزأ من هذا العقد ومفسرة ومكملة له.

المادة الثانية: محل العقد

اتفق المؤجر والمستأجر بموجب هذا العقد على تأجير الوحدة الإيجارية المحددة بالبند رقم(٩) وفقا للشروط والأحكام والإلتزامات المنصوص عليها في هذا العقد. ويقر المستأجر بمعاينته للوحدة الإيجارية، وقبوله للتعاقد حسب الأوصاف المذكورة، وأنها صالحة للنشاط التجاري المتفق عليه في البند رقم (10).

المادة الثالثة: مدة الإيجار وتجديد العقد

٣-١ مدّة هذا العقد (5478) يوماً تبدأ من تاريخ 1444-02-20 هـ الموافق 2022-09-16 م، وتنتهي بتاريخ 1459-08-05 هـ الموافق 2037-09-15 م. وفي حال وجود اختلاف بين التاريخين الهجري والميلادي، يعمل بالتاريخ الميلادي في جميع بنود العقد.

٣-٢ تنتهي مدّة الإيجار مع انتهاء مدّة العقد. وإذا رغب الطّرفان بالتّجديد، فتتمّ كتابة عقد جديد يتّفق عليه الطّرفان.

المادة الرابعة: الأجرة

إجمالي قيمة العقد (9565125.00) ريال سعودي، يلتزم المستأجر بدفعها للمؤجر بحسب ما هو مذكور في البند رقم (١٢) من هذا العقد وكما هو مجدول في البند (١٣) من هذا العقد.

المادة الخامسة: الإلتزامات تقسم الى (التزامات المؤجر / التزامات المستأجر/ أحكام عامه) بعد تحديدها في (البند 12)

٥-١ التزامات المستأجر

٥-١-١ يلتزم المستأجر بدفع قيمة الأجرة في المواعيد المتّفق عليها.

٥-١-٢ يلتزم المستأجر بالتنفيذ بمساحة ومواصفات اللوحة الخاصة بالوحدة الإيجارية والمحددة في البند (9) من هذا العقد.

٥-١-٣ يلتزم المستأجر أن يفتتح ويباشر نشاطه التجاري خلال مدة لا تتجاوز (30) يوماً من تاريخ العقد وفي حالة انتهاء هذه المدة دون افتتاح الوحدة الإيجارية وبدء النشاط التجاري وبعد عدم تجاوبه مع أشعار المؤجر خلال (30) يوماً فيحق للمؤجر فسخ العقد من جهته دون الحاجة إلى إنذار أو حكم قضائي ويحق للمؤجر حينها تأجير الوحدة الإيجارية للغير مع المحافظة على حقوق المستأجر بالمطالبة بباقي قيمة العقد المدفوعة بعد خصم العربون والسعي وقيمة الإيجار ومصاريف

قيم للتقييم
QIAM VALUATION

الإدارة العامة

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

+966 92 002 5832 www.qiam.com.sa info@qiam.com.sa

تقرير تقييم عقاري

مقدم الى : صندوق ملكية عقارات الخليج ريت

ملكية
MULKIA INVESTMENT

معارض تجارية
الشراع

إفادة

السادة : صندوق ملكية عقارات الخليج ريت المحترمين

الموضوع : تقرير تقييم معارض تجارية الشراع

نحن شركة قيم للتقييم العقاري نتقدم لكم بخالص الشكر والتقدير على اختياركم لنا ومنحكم ثقتكم الغالية لتقييم العقار الواقع في مدينة **جدة** حي **الشراع** بموجب التكليف الصادر منكم بتاريخ **12/06/ 2024م** 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 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 لعقار معارض تجارية الشراع لغرض التقييم الدوري لأصول الصندوق وعلى وضعها الراهن بتاريخ التقدير **31 / 12 / 2024م، بمبلغ وقدره فقط (14,156,000) أربعة عشر مليون ومائة وستة وخمسون الف ريال سعودي.**

مع خالص الشكر والتقدير ،،،

اعتمد هذا التقرير المدير التنفيذي إسماعيل محمد الدبيخي
بموجب رخصة رقم / 1210000052 تاريخ 10 / 10 / 1443 هـ

قيم للتقييم
QIAM VALUATION
C.R: 1010927632

رمز إيداع تقرير التقييم
لدى الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين

قيم للتقييم
QIAM VALUATION

قائمة المحتويات

01 الفرضيات والقيود المحددة للتقرير

02 نطاق العمل

03 نظرة عامة على الاقتصاد والقطاع العقاري بالمملكة العربية السعودية

04 دراسات الموقع

05 التقييم

06 تقدير القيمة

07 ملاحق

الفرضيات و القيود المحددة للتقرير

The specific assumptions and limitations of the report

الفرضيات والقيود المحددة

- لا تتحمل شركتنا أي مسؤولية إزاء أية معلومات يتم استلامها من العميل والتي من المفترض سلامتها وإمكانية الاعتماد عليها ، كما لا تقر شركتنا بدقة او اكتمال البيانات المتاحة ولا تعبر عن رأيها ولم تقم بعرض اي نوع من الضمانات لدقة البيانات أو اكتمالها إلا فيما أشارت إليه بوضوح في هذا التقرير.

- المعلومات المقدمة بواسطة جهات أخرى خصوصا فيما يتعلق بالتخطيط وامتلاك الأرض والاستئجار وغيرها والتي أسس عليها كل هذا التقرير أو جزء منه اعتبرت موثوق بها، ولكن لم يتم تأكيد صحتها جميعهخا 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.

- إن مسؤولية الشركة فيما يتعلق بالتقرير والتقييم مقصورة على العميل وهو الجهة صاحبة التقييم ، بعض البيانات المطلوب لم تستلم من العميل وفي حال توفر أي معلومات مخفية يمكن أن تؤثر على قيمة العقار .

- تقر شركة قيم للتقييم بعدم وجود تعارض مصالح مع مديري الصندوق وملاك ومديري العقار ومستأجري العقار و كافة الأطراف المباشرين والغير مباشرين بكل ما يخص الصندوق.

- 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

- 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

- بناءً على الغرض من التقييم وهو (تقييم دوري لصندوق ملكية عقارات الخليج ريت) فقد تم التقييم على أساس القيمة (القيمة العادلة).

- 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 والصك) قائمة وسارية المفعول

- 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

- بناءً على نوع العقار وخصائصه وعلى الغرض من التقييم فقد تم تقييم العقار بأسلوب التكلفة (طريقة الاحلال) **ولم يتم تقييم العقار بأسلوب الدخل لعدم اكتمال بناء العقار بشكل كامل وهو قيد الانشاء ولم يتم تأجيره بشكل كامل وعليه تم التقييم بأسلوب التكلفة فقط .**

- تم معاينة العقار ظاهريا ولم يتم فحص العقار إنشائيا أو يعتبر تقرير التقييم هذا صحيح فقط إذا كان يحمل ختم الشركة وتوقيع المقيمين المعتمدين بها

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

نطاق العمل

Scope of Worck

نطاق العمل معيار رقم 101

هوية المقيم العقاري	العميل (صاحب التقرير)	المستخدمين الاخرين
▪ إسماعيل محمد الدبيخي - عضو أساسي زميل فرع العقار - 1210000052 ▪ سالم بن محمد ال فائع - عضو أساسي زميل فرع العقار - 1210000013 ▪ وليد محمد قليسي - عضو أساسي زميل فرع العقار - 1220001145	صندوق ملكية عقارات الخليج ريت	صندوق ملكية ريت - هيئة سوق المال
الغرض من التقييم	**أساس القيمة**	**فرضية القيمة**
تقييم دوري لاصول صندوق ملكية عقارات الخليج ريت	القيمة العادلة	الاستخدام الحالي
الأصل محل التقييم	**أسلوب التقييم**	**نوع التقرير بالنسبة للعميل**
معارض تجارية الشراع	أسلوب التكلفة (طريقة تكلفة الاحلال)	استثماري او استخدام وفي بعض الحالات يكون العقار جزء مستخدم من قبل العميل وجزء مستثمر وله اعتبارات خاصة)
تاريخ المعاينة	**تاريخ التقييم (القياس)**	**تاريخ اصدار التقرير**
06 / 06 / 2024م	31 / 12 / 2024م	04 / 02 / 2025م

نطاق بحث المقيم معيار رقم 102

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.

تعريف أساس القيمة

القيمة العادلة وهي السعر الذي سيتم إستلامه لبيع أصل أو الذي سيتم دفعه لنقل ألتزام في معاملة تتم في ظروف إعتيادية منتظمة بين المشاركين في السوق في تاريخ القياس. "(هذا التعريف مقتبس من المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية (13)) فقرة رقم 9. كما يعرفها المعيار IVS 104 أسس القيمة فقرة 90 ضمن أسس أخرى للقيمة عن التقييم لأغراض الإدراج في التقارير المالية.

نطاق العمل معيار رقم 101

عملة التقرير

الريال السعودي

وصف نوع التقرير

تقرير سردي تفصيلي يوضح منهجية وخطوات التقييم ونتائج التقييم ويشمل صور توضيحية لحدود للأصل موضع التقييم مع تفاصيل البيانات .

معايير التقييم المتبعة

تم تنفيذ جميع الأعمال وفقًا لنظام المقيمين المعتمدين واللائحة التنفيذية ذات الصلة بالتقييم العقاري الصادرة عن معايير التقييم المتبعة التي نشرتها مجلة الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين (تقييم) والنسخة الأخيرة من معايير التقييم والمقيمين الذين يلتزمون بمتطلباته وقد تخضع التقييمات للمتابعة من قبل هذه الجهات وتتضمن المراجعة تطابق.2020 التقييم مع متطلبات معايير التقييم الدولية لعام 2022 م

طبيعة ومصدر المعلومات

المعلومات الواردة بالتقرير صدرت من جهات رسمية أو مكاتب العقار بالمنطقة المستهدفة أو مكاتب متخصصة بالأبحاث و الدراسات وبالرجوع إلى قاعدة بيانات شركة قيم للتقييم.

الافتراضات المهمة والافتراضات الخاصة

لا تتحمل شركتنا أي مسؤولية إزاء أية معلومات يتم استلامها من العميل والتي من المفترض سلامتها وإمكانية الاعتماد عليها , كما لا تقر شركتنا بدقة او اكتمال البيانات المتاحة و لا تعبر عن رأيها ولم تقم بعرض اي نوع من الضمانات لدقة البيانات أو اكتمالها إلا فيما أشارت إليه بوضوح في هذا التقرير

قيود إستخدام التقرير

تعد عمليات التقييم والتقارير سرية للطرف الموجه ولمن يتم إحالتها إليه لغرض محدد مع عدم تحمل أي مسؤولية من اي نوع لأي طرف ثالث و لا يجوز نشر هذا التقرير كاملاً أو أي جزء منه أو الاشارة إليه في أي وثيقة أو بيان أو نشره دورية أو في اي 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 لاحقا .

مراحل العمل

Step 01

الاجتماع بالعميل وتحديد نطاق العمل بما يتضمنه من غرض التقييم وأساس القيمة والأطراف المعنية و تاريخ التقييم و أي افتراضات خاصة أو هامة بما يتضمن وضوح التكليف و المخرجات المتوقعة منه.

Step 02

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.

Step 03

القيام بجمع البيانات السوقية المكتبية والميدانية وتحليلها للوصول إلى معرفة اتجاهات السوق السابقة والحالية والمؤشرات السوقية التي سيتم الاعتماد عليها عند تطبيق طرق التقييم.

Step 04

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.

Step 05

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

المعيار 102 : الامتثال للمعايير وأعمال البحث والاستقصاء

- تم تنفيذ أعمال التقييم وفقا لمبدأ المعيار 102 المتمثل في الامتثال للمعايير وأعمال البحث والاستقصاء وذلك في البنود الأتية:
- يتناسب أساس القيمة (القيمة العادلة) مع غرض التقييم (تقييم دوري لصندوق ملكية عقارات الخليج ريت).
- 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 غرض التقييم.
- قيوده البحث والاستقصاء التي تم القيام بها تشير الى القيود في نطاق العمل مع تحليل كافة مدخلات التقييم المذكورة في التقرير.
- تم التأكد من موثقية 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	الصك	موثوق	تم التحقق من صحة الصكوك
	رخصة البناء	موثوق	تم التحقق من صحة رخصة البناء في منصة بلدي
	عقود الايجار	موثوق	تم الاطلاع على العقود موثقة من منصة ايجار
السوق	أسعار المتر التجاري	موثوق	بناء على مسح السوق - المقابلات المباشرة - مكاتب معتمدة في منطقة العقار - بيانات الشركة الداخلية
	الخبرة العملية للمكاتب العقار	موثوق	معتمدة بسجلات رسمية في منطقة العقار
	أستقلالية المصدر	موثوق	مصدر مستقل وخارجي عن الأصل محل التقييم

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

الامتثال للمعايير وأعمال البحث والاستقصاء

01

تتناسب أعال البحث والاستقصاء التي تجري في إطار مهمة التقييم وغرض التقييم وأساس القيمة.

02

وإجراء عمليات حسابية وإجراء تحليلاتهم تجميع الأدلة الكافية عن طريق وسائل، مثل: الزيارة الميدانية، والمعاينة، والاستفسارات وضمان تعزيز أعمال التقييم على نحو ملائم ومرفق الحكم المهني للتأكد من كفاية المعلومات التي تم الحصول عليها والتي تفي بغرض التقييم.

03

في حال وجود قيود على البحث والاستقصاء الذي يقوم به المُقيّم لا تمكنه من تقييم المدخلات والفرضيات بشكل كاف تم توضيحها في الفرضيات الخاصة.

04

الاخذ في الحسبان مدى موثوقية المعلومات حتى لا تؤثر سلبًا على مصداقية رأي التقييم. وتم النظر في المدخلات المهمة المقدمة للمُقيّم (من العميل او من ينوب عنه) والبحث فيها وإثباتها.

05

النظر في مصداقية وموثوقية المعلومات المقدمة
تم الأخذ الأمور التالية في عين الاعتبار:
الغرض من التقييم.
أهمية المعلومات بالنسبة لنتيجة التقييم.
الخبرة العملية للمصدر فيما يتعلق بموضوع التقييم.
هل المصدر مستقلٌ عن الأصل محل التقييم أو المستفيد منه

06

سجيل كلّ من غرض التقييم، وأساس القيمة، ونطاق وحدود البحث والاستقصاء، ومصادر المعلومات التي يمكن الاعتماد عليها في نطاق العمل، والتي يجب إيصالها لكافة أطراف مهمة التقييم

الإطار النظامي عن معايير التقييم الدولية (IVS 2022)

الإطار العام : مبادي التقييم المتعارف عليها والمفاهيم التي ينبغي أتباعها عند تطبيق هذه المعايير فيما يخص الموضوعية والحكم التقديري والكفاءة وإمكانية الخروج عن المعايير الفقرة (60.1 -60.2) الخروج عن المعايير هي الحالة التي يجب فيها الإمتثال لمتطلب قاوني أو تشريعي أو تنظيمي يختلف عن بعض المتطلبات المذكورة في التقارير

60.3 تسمح بعض مؤسسات التقييم المهنية أو اللوائح التنظيمية بالإجراءات التي تخرج عن معايير التقييم الدولية وفي مثل هذه الظروف باستثناء ماورد وصفه في الفقرتين 60.1 و60.2 فلن يكون التقييم الناتج عن ذلك ممتثلاً للمعايير

المعايير العامة - معيار 101 نطاق العمل فقرة 20: التأكيد على أن التقييم سيعد وفقاً لمعايير التقييم الدولية وأن المقيم سيقدر مدى ملاءمة كافة المدخلات المهمة : يجب ذكر حالات الخروج عن معايير التقييم الدولية وطبيعتها

ملاحظة:

يعتبر تقييم العقارات بغرض تقييم إعداد التقارير المالية من ضمن حالات الخروج النظامي عن معايير التقييم الدولية وذلك لإستيفاء بعض المتطلبات لغرض التقييم المعني.

العقارات والعقارات الإستثمارية في إعداد التقارير المالية

توضيح الفرق بين العقارات والعقارات الأستثمارية في القوائم المالية

العقارات الإستثمارية في القوائم المالية	عرف المعيار الدولي للمحاسبة رقم 40 " العقارات الإستثمارية " IAS40 العقار الإستثماري على أنه أي عقار (أرض أو مبنى - أو جزء من مبنى - أو كلاهما) محتفظ به (من قبل المالك أو من قبل المستأجر على أنه أصل حق أستخدام) لكسب إيرادات الأيجار أو لإنماء رأس المال أو لكليهما ، وليس : -لإستخدامه في نتاج أو توريد سلع أو تقديم خدمات أو لأغراض إدارية أو - لبيعه في السياق العادي للأعمال	**العقارات المشمولة في بند العقارات والالات والمعدات في القوائم المالية**	عرف المعيار الدولي للمحاسبة رقم 16"العقارات والالات والمعدات "IFRS16 بأنها هي البنود الملموسة التي : - يحتفظ بها لأستخدامها في أنتاج أو توريد السلع أو الخدمات أو التي يحتفظ بها لتأجيرها للغير(بأستثناء العقارات الإستمارية) أو لإستخدامها في أغراض إدارية - يتوقع أستخدامها خلال أكثر من فترة واحدة

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

رؤية 2030

صاحب السمو الملكي **الأمير محمد بن سلمان بن عبد العزيز ال سعود** ولي العهد نائب رئيس مجلس الوزراء رئيس مجلس الشؤون الاقتصادية و التنمية.

> طموحنا ان نبنيَ وطناً أكثر ازدهاراً يجد فيه كل مواطن ما يتمناه فمستقبل وطننا الذي نبنيه معاً لن نقبل الا أن نجعله في مقدمة دول العالم بالتعليم والتأهيل بالفرص التي تتاح للجميع و الخدمات المتطورة في التوظيف و الرعاية الصحية و السكن والترفيه وغيره.

رؤية VISION 2030
المملكة العربية السعودية
KINGDOM OF SAUDI ARABIA

النمو الاقتصادي في المملكة العربية السعودية

شهد الاقتصاد السعودي خلال عصره الحديث نموًا على مستوى عدد كبير من القطاعات, مستغلاً بذلك الموارد الطبيعية في المملكة وموقعها الجغرافي والحضاري بين قارات العالم الثالث. 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, مدعومً بنظام مالي قوي وقطاع بنكي فعال, وشركات حكومية عملاقة تستند على كوادر سعودية ذات تأهيل عالٍ .

كما شهدت المملكة العربية السعودية 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 2030 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.

كما نجحت المملكة العربية السعودية 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 وتنميتيها وبعداً 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 ضل عدد من المبادرات الاستثمارية والعملاقة تحت مظلة صندوق الاستثمارات العامة, والشركات الرائدة. كما يتوقع أن تتسارع عجلة توطين المعرفة والتقنيات المبتكرة.

نظرة على قطاع الاعمال

قطاع السياحة

- في إطار رؤية المملكة 2030 والتي تهدف إلى وضع أسس فاعله ومرتكزات أساسية لمستقبل المملكة من المبادرات التيتستهدف تقليص الاعتماد الرئيسي على النفط من خلال قطاعات كثيرة لدعم الاقتصاد الوطني ومن ضمنها القطاع السياحينظرا لما يمثله هذا القطاع من بعد قيمي ومجتمعي وحضاري واقتصادي . مما يرتبط قطاع , السياحة بقطاع الفنادق ارتباطا وثيقا بالرؤية السعودية 2030 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 2030 مما يؤدي إلى رفع مشاركة القطاع الخاص في تحقيق رؤية المملكة 2030 , العمل كممثل للقطاع الخاص ضمن المنظومة الوطنية لمكاتب تحقيق الرؤية في الجهات الحكومية . ومنها سعي الرياض إلى التحول لمركز إقليمي للكيانات التجارية الدولية،تلك التي لديها تعاقدات مع جهات حكومية خصوصا برفض التعاقد مع أي شركة لا يوجد لها مقر إقليمي في السعودية بحلول عام 2024، جعلها تصدر قرارا سواء كانت هيئات أو مؤسسات أو صناديق استثمارية أو أجهزة.مما يزيد من الطلب على القطاع المكتبي.

قطاع التجزئة

- أن رؤية التحول الوطني للمملكة لمرحلة ما بعد النفط 2030م 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 ومن مستهدفات الرؤية بحلول 2030 , رفع نسبة الصادرات غير النفطية من 16% الى 50% , و تقدم ترتيب المملكة في مؤشر أداء الخدمات اللوجستية من المرتبة 49 الى 25 عالمياً والأولى اقليمياً , و الوصول بمساهمة القطاع الخاص في إجمالي الناتج المحلي من 40% الى 65%.

قطاع الإسكان

- قدمت رؤية 2030 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 47% في عام 2016 م وارتفعت الى 70% بنهاية المرحلة الاولى لبرنامج الاسكان عام 2021 م.

نظرة عامة على الاقتصاد والقطاع العقاري بمدينة جدة

An overview of the economy and the real estate sector in the Jeddah city

المؤشرات الاجتماعية والخدمية والعقارية - مدينة جدة - 2023م

المؤشرات الاجتماعية والخدمية:

770KM المساحة	4,7ML عدد السكان	1,215ML حجم القوى العاملة	+45ML مسافر	14 جامعة و كلية	470 مدرسة حكومي وأهلي
+7.8K سائح وزائر	52 مستشفى	1457 مصنع	+300 الاسواق والمراكز التجارية	3 مطارات	2 موانئ

المؤشرات العقارية:

+91K صفقة منفذة	+55Billion إجمالي قيمة الصفقات المنفذة	+83,5K صفقة تأجير	+2,8Billion إجمالي قيمة صفقات التأجير

مؤشرات قطاع الضيافة والإداري والتجزئة - مدينة جدة - 2023م

مؤشرات قطاع الضيافة :

42 فئة 3 نجوم	27 فئة 4 نجوم	25 فئة 5 نجوم	94 عدد الفنادق	+16K غرفة فندقية	62% الاشغال

مؤشرات القطاع الإداري :

+1,250ML مساحات تأجيرية تجارية / م2	+1000SR متوسط قيمة المتر التأجيري فئة A	+600SR متوسط قيمة المتر التأجيري فئة B	+300SR متوسط قيمة المتر التأجيري فئة C	82% الاشغال

مؤشرات القطاع الإداري :

+2ML مساحات تأجيرية تجارية / م2	+2600SR متوسط قيمة المتر التأجيري فئة A	+1500SR متوسط قيمة المتر التأجيري فئة B	+900SR متوسط قيمة المتر التأجيري فئة C	80% الاشغال

دراسات الموقع

Site Studies

تحليل المخاطر المرتبطة بالعقار

نقاط القوة:

- موقع العقار المميز على طريق الأمير عبدالمجيد شمال مدينة جدة .
- قرب الموقع من الطرق المحورية الرئيسية والتي تربطه بأنحاء مدينة جدة مثل **(طريق المدينة المنورة** .

نقاط الضعف:

- مخاطر تغيير نظام البناء في منطقة العقار .

الفرص :

- الاستفادة من قرب موقع العقار بالقرب من الاحياء الجديدة شمال جدة .
- ندرة المشاريع التجارية المميزة التي تلبي حاجة السوق بمنطقة العقار .

التحديات:

- تسعى لتطوير يلائم اقتصاد المملكة وتوجهه نحو الأسواق العالمية .
- التخلص من جميع أنواع المخاطر التي تهدد منطقة العقار .
- تحقيق الإيرادات هو العامل الأساسي في تقدير قيمة العقار .

بيانات الملكية

➢ بيانات صك الملكية

اسم المالك	رقم الصك	تاريخ الصك	نوع الملكية
شركة تمدين الأولى العقارية	793010005754	13 /03/ 1443 هـ	مرهون

➢ الموقع- رقم القطعة - رقم المخطط - مساحة الأرض:

المدينة - الحي	رقم القطعة	رقم المخطط	مساحة الارض
جدة - الشراع	270,/ ب	3 / 505 /ت	1995.5 متر مربع

➢ الحدود والاطوال:

الحدود و الاطوال							
الحد الشمالي	طول الحد	الحد الجنوبي	طول الحد	الحد الشرقي	طول الحد	الحد الغربي	طول الحد
ممر عرض 52م	41.24	قطعة رقم 185	40	شارع عرض 10م	47	قطعة رقم 268 و 249	50

الافتراضات الخاصة بملكية العقار

العقار محل التقييم مرهون لصالح شركة الراجحي للتطوير المحدودة و 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 عـدم تحقـق ذلـك يمكـن أن يتأثر رأي قيمة العقار

بيانات العقار والخدمات المتوفرة بمنطقة العقار

بيانات العقار

المدينة	جدة	**حي**	الشراع
شارع	طريق الأمير عبالمجيد بن عبدالعزيز	**نوع العقار**	معارض تجارية
رقم المخطط	3 / 505 / ت	**رقم القطعة**	220 / ب
مساحة الارض	1995.5 متر مربع	**مساحة المباني**	544.6 متر مربع

الخدمات والمرافق المتوفرة بمنطقة العقار

شبكة الكهرباء	شبكة الهاتف	شبكة المياه	شبكة الصرف الصحي
✓	✓	✓	✓
شبكة تصريف مياه الامطار	مساجد	مستوصف	حديقة
✓	✓	✓	✓
أسواق عامة	دفاع مدني	مركز شرطة	مستشفى
✓	✓	✓	✓
فنادق	محطة وقود	مدارس	مراكز حكومية
✓	✓	✓	✓

العوامل المؤثرة على العقار

الوصف	محددات التأثير	عنصر التأثير
نظرة عامة على المنطقة	أهمية المنطقة	يقع العقار شمال غرب مدينة جدة بحي الشراع على شارع الأمير عبدالمجيد مع سهولة وصول لطريق المدينة المنورة
العوامل الطبيعية (البيئية)	تضاريس الأرض	مستوية
	التلوث	لا يوجد
العوامل التخطيطية (العمرانية)	الموقع من المدينة	شمال غرب المدينة
	البنية التحتية	مكتملة
	تجهيزات البلدية	مكتملة
	خصائص الأرض	منتظمة الاضلاع والاطوال
أنظمة البناء	استخدام الأرض	سكني - تجاري متعدد الاستخدامات
	نسبة البناء - عدد الأدوار	65% - ارضي تجاري + ميزانين + دورين وملحق علوي
عوامل اقتصادية	العرض والطلب	متوسط
	أسعار الأراضي	متوسطة
عوامل قانونية	العجز والتعديات على العقار	لا يوجد

وصف العقار

- تم تحديد مساحة مسطحات البناء بناء على **(رخصة البناء).**
- تم تحديد عمر العقار ب **(0)**سنة بناء على **(رخصة البناء).**
- رقم رخصة البناء **4400195566** بتاريخ **19 / 06 / 1444 هـ**
- حالة العقار في تاريخ التقييم **(2024/12/31**)
- عند معاينة العقار تبين لنا أنه عبارة عن **(معارض تجارية)**, مفصلة علىالنحو التالي:

(

مكونات المبنى			
#	الدور	المساحة (م2)	الاستخدام
1	دور ارضي	544.6	معارض تجارية
2	اسوار	90	خدمات

وصف العقار

التشطيبات الداخلية

الارضيات	تكسية الجدران	الاسقف	الابواب
بورسلان	دهان	اسقف مستعارة شرائح جبسية	زجاج
نوع العزل	**السلالم**	**الأطقم الصحية**	**النوافذ**
حراري - مائي	لا يوجد	لايوجد	المنيوم وزجاج دبل

التشطيبات الخارجية

الارضيات	الأبواب	المرافق	الواجهات
بلاط	زجاج سكريت	لايوجد	دهان

الأنظمة الكهرو ميكانيكية والتكييف

نظام تغذية المياه	الاضاءة	التمديدات والمخارج الكهربائية	المصاعد	التكييف
لايوجد	لايوجد	قيد التركيب	لايوجد	قيد التركيب

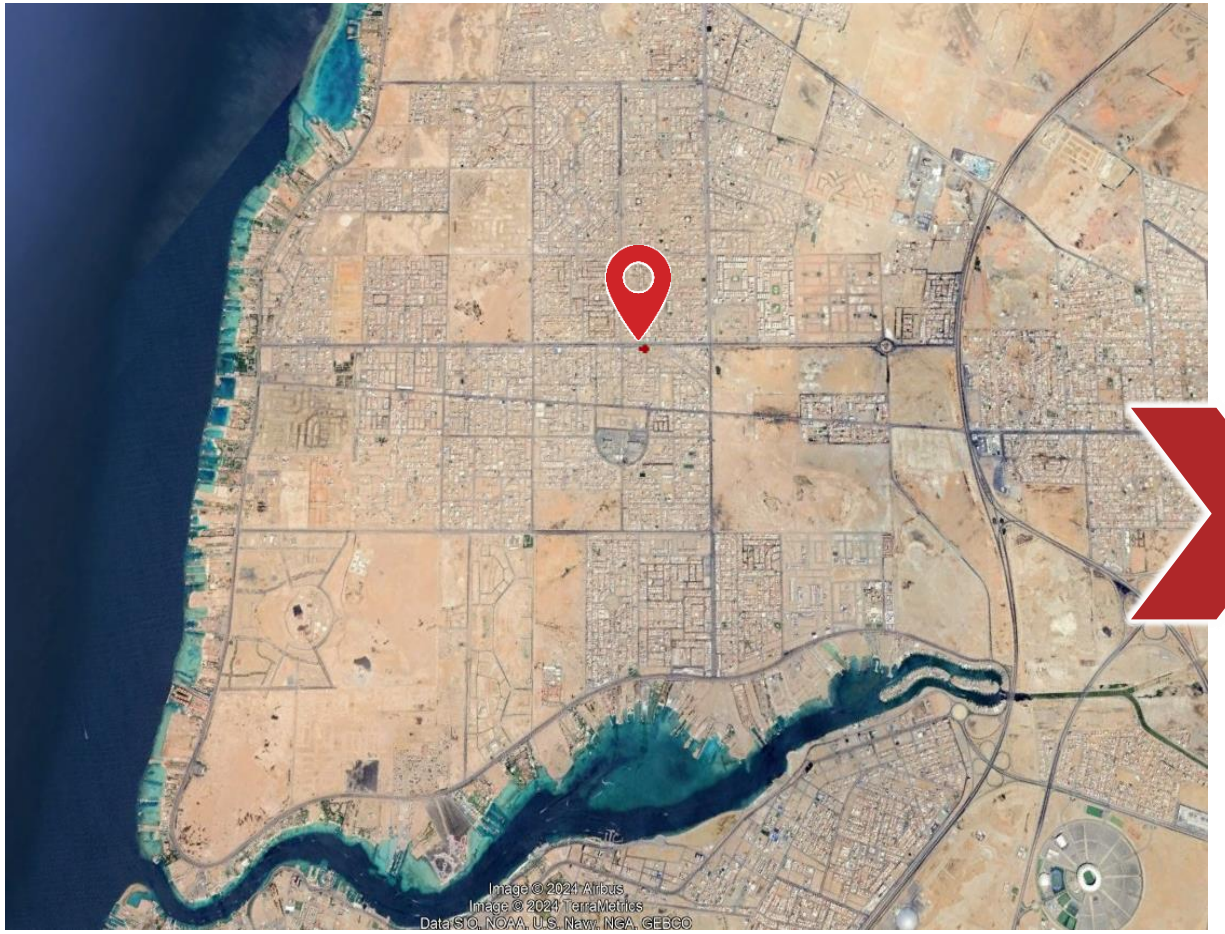
أنظمة الامن و السلامة - مرافق أخرى

أنظمة أمنية	أنظمة انذار واطفاء الحرائق	مواقف السيارات	مرافق
لايوجد	لايوجد	-خارجية	لايوجد

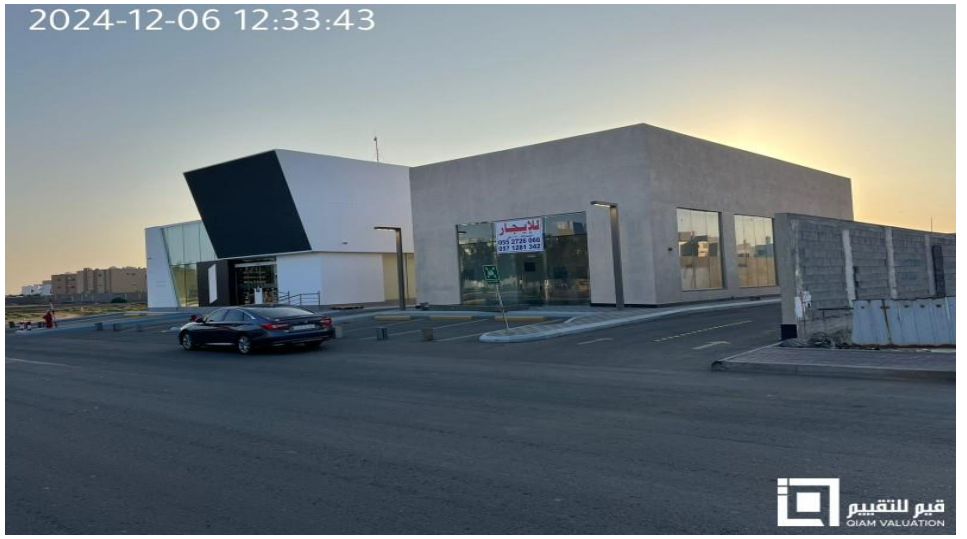
موقع العقار

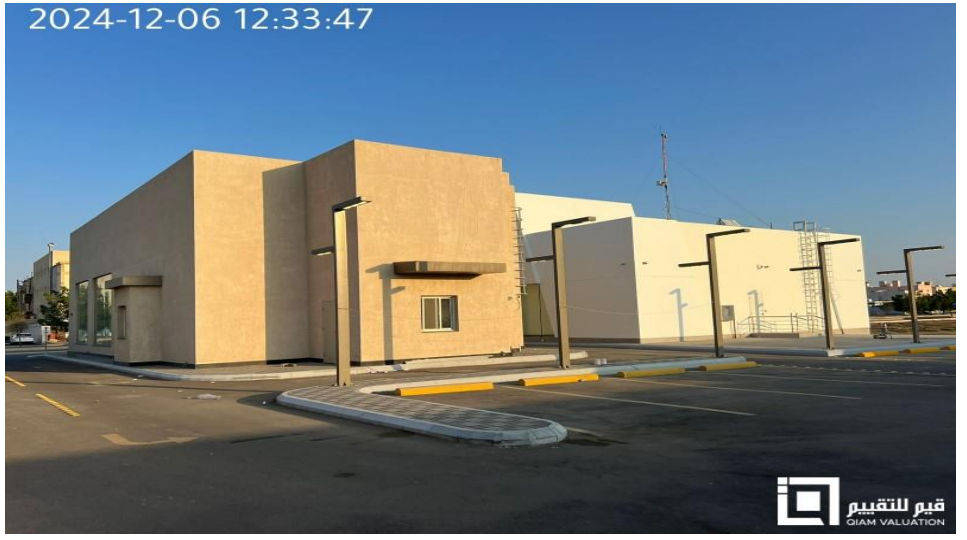
يقع العقار بمدينة : **جدة** حي : **الشراع** شارع : **الأمير عبدالمجيد بن عبدالعزيز**

احداثيات الموقع	39.09493	E :	21.77618	N :



مسح فوتوغرافي للعقار





التقييم

Evaluation

أساليب التقييم

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 هنا عوامل متعلقة بالوقت, أو الإزعاج أو المخاطرأو أي عوامل أخر متعلقة. ويقدم الأسلوب مؤشرًا للقيمة عن طريق حساب التكلفة الحالية لاحال أو إعادة إنتاج الأصل, ومن ثم خصم الإهاك المادي وجميع أشكال التقادم الأخر.

أسلوب الدخل

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

أسلوب السوق

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

أسلوب السوق معيار رقم 105

هي طريقة تقدير قيمة عقار أو أملاك عقارية بالاعتماد على المقارنة السوقية بين العقار محل التقييم والعقارات المشابهة الموجودة في نفس منطقة والتي تم بيعها حديثا. ويتم استخلاص مؤشر القيمة للعقار محل التقييم من خلال تطبيق وحدات مقارنة مناسبة والقيام بتعديلات وعمليات تسوية على أسعار بيع العقارات المشابهة بناء على عناصر المقارنة .

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

- تم بيع الأصل محل التقييم مؤخرًا في معاملة مناسبة لأساس القيمة.
- أن يكون الأصل محل التقييم أو أصول مشابهة له يتم تداولها بنشاط في سوق مفتوح.
- توجد معاملات متكررةً أو حديثةً لأصول مشابهة يمكن ملاحظتها.

الخطوات الرئيسة في طريقة المعاملات المقارنة هي كما يلي:

- تحديد وحدات المقارنة التي يستخدمها المشاركون في السوق ذات الصلة.
- تحديد المعاملات المقارنة المتعلقة وحساب مقاييس التقييم الرئيسة لتلك المعاملات.
- إجراء تحليل مقارن متسق لأوجه التشابه والاختلاف النوعية والكمية بين الأصول المقارنة والأصل محل التقييم.
- إجراء التعديلات اللازمة إن وجدت على مقاييس التقييم لتعكس الفروق بين الأصل محل التقييم والأصول المقارنة.
- تطبيق مقاييس التقييم المعدلة على الأصل محل التقييم.
- تتم التسوية بين مؤشرات القيمة إذا تم استخدام أكثر من مقياس للتقييم.

.

أسلوب التكلفة معيار رقم 105

هو طريقة تقييم تقوم بحساب القيمة الرأسمالية او السوقية لعقار ما بجمع قيمة أرض العقار العقار مع قيمة المباني المقامة على الموقع.

ينبغي أن يطبق أسلوب التكلفة ويعطى الأولوية/وزن مهم في الحالات التالية:

- عندما يتمكن المشارك من إعادة إنتاج الأصل بنفس خصائص الأصل محل التقييم، دون قيود تنظيمية أو قانونية، وأن يتم إنتاج الأصل بسرعة كافية بحيث لا يضطر المشارك إلى دفع مبلغ إضافي لاستخدام الأصل فورًا.
- لا ينتج الأصل الدخل بطريقة مباشرة، والطبيعة الفريدة للأصل تجعل استخدام أسلوبي الدخل والسوق غير مجدي.
- يعتمد أساس القيمة المستخدمة على تكلفة الاحلال، مثل: قيمة الاحلال.

الطريقة المستخدمة من أسلوب التكلفة:

أ. طريقة تكلفة الاحلال: وهي طريقة الوصول إلى القيمة عن طريق حساب تكلفة أصل مماثل

طريقة تقدير قيمة المباني بطريقة القسط الثابت

- طريقة القسط الثابت : يتم حساب طريقة القسط الثابت بالقانون (العمر الحالي للمبنى / العمر الأفتراضي) * 100

.

أسلوب الدخل معيار رقم 105

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

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

.أ. عندما تكون قدرة الأصل على توليد الدخل هو العنصر الأساسي الذي يؤثر على القيمة من وجهة نظر المشاركين في السوق.
.ب. تتوفر توقعات معقولةً لمبلغ الإيرادات المستقبلية للأصل محل التقييم وتوقيتها ولكن لا يوجد سو 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 التدفقـات النقديـة المستقبلية إلى قيمة حالية, في عبارةٌ عن تطبيقات متنوعة في استخدام طريقة التدفقات النقدية المخصومة (DCF) والمفاهيم الواردة أدناه تنطبق جزئيًا أو كليًا على كافة طرق أسلوب الدخل.

طريقة التدفقات النقدية المخصومة (DCF):

هي طريقة مالية لتقدير قيمة اصل مالي او حقيقي ويتم استخلاص مؤشر القيمة من خلال حساب القيمة الحالية للتدفقات النقدية المستقبلية و يتم تطبيق طريقة التدفقات النقدية المخصومة لتقييم عقار او أملاك عقارية تدر دخلا بالاعتماد على توقع الدخل المستقبلي للعقار محل التقييم ويتم استخلاص مؤشر القيمة للعقار .من خلال حساب القيمة الحالية لصافي الدخل التشغيلي او صافي القيمة الايجارية المتوقعة للعقار.

طريقة الرسملة المباشرة:

يتم تطبيق طريقة الرسملة المباشرة في حال ان صافي القيمة الايجار 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.

طرق التقييم المستخدمة - التسلسل الهرمي للقيمة العادلة

طرق التقييم المستخدمة:

أساليب التقييم	أسلوب السوق	أسلوب التكلفة	أسلوب الدخل
الأسلوب المستخدم	**بشكل مساعد**	**بشكل اساسي**	**---**
طرق التقييم المستخدمة	المقارنات المشابهة	تكلفة الاحلال	----
أسباب الاستخدام / عدم الاستخدام	لمعرفة أسعار السوق للأراضي والوحدات	العقار عبارة عن معارض تجارية	----

التسلسل الهرمي:

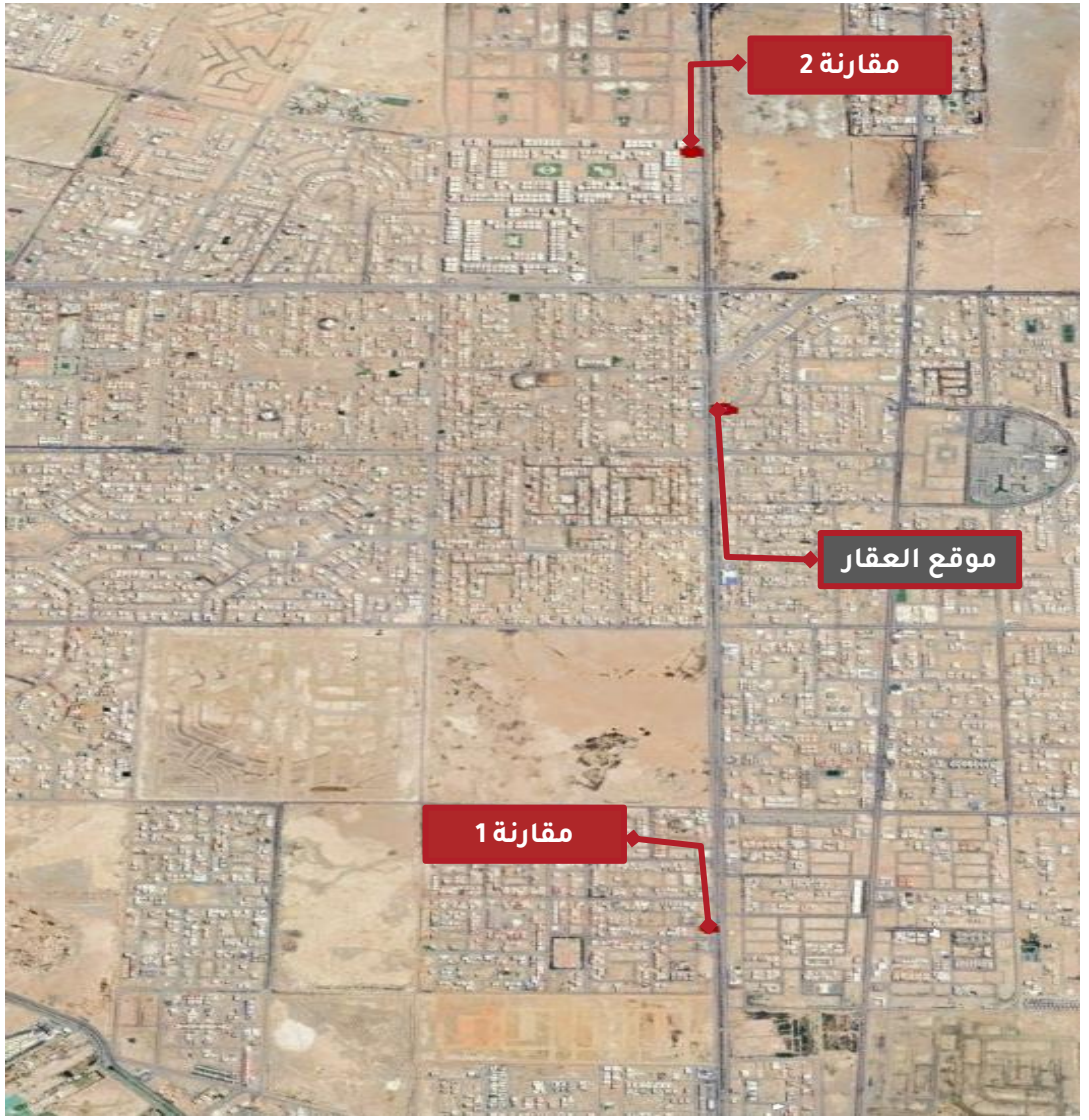
التسلسل الهرمي للقيمة العادلة هو الذي يصنف مدخلات أساليب التقييم المستخدمة لقياس القيمة العادلة إلى ثلاث مستويات وهي كالتالي:

المستوى	التوضيح	بيان المدخلات	التصنيف	مصدرها	الحكم والتوثيق
الأول	هي الأسعار المعلنة (غير المعدلة) في أسواق نشطة للأصول أو الإلتزامات المطابقة الممكن الوصول إليها في تاريخ القياس وتعطى الأولية	----	----	----	----
الثاني	هي المدخلات بخلاف الأسعار المعلنة الواقعة ضمن المستوى الأول والتي يمكن رصدها للأصل أو الإلتزام سواء بشكل مباشر أو غير مباشر	العروض السكنية والسكنية تجارية في منطقة العقار	تصنف ضمن المستوى الثاني	مكاتب عقارية معتمدة في منطقة العقار	موثوقة حسب تحليل السوق المشابهة والتأكد منها بعد بحث وتحليل السوق -والمقابلات المباشرة - وأرشيف الشركة الداخلي للمعاملات والصفقات
الثالث	هي المدخلات التي لايمكن رصدها وتعطى الأولية الأدني	----	----	----	----

تقدير القيمة

Estimated value

تقدير قيمة الارض - أسلوب السوق - طريقة المقارنات



تقييم الأرض حسب أسلوب السوق - طريقة المقارنة بالبيوع المشابهة

البند		العقارات المقارنة				
عوامل التسويات	العقار محل التقييم	العقار المقارن 1		العقار المقارن 2		
		القيمة	التسوية	القيمة	التسوية	
سعر المتر المربع	***	7,200		56,200		
الحالة	***	منفذ		منفذ		
تاريخ التقييم / العرض	2024	2024		2024		
ظروف السوق	***	0.00%	-	0.00%	-	
شروط التمويل	***	0.00%	-	0.00%	-	
قيمة ظروف السوق	***	5-		5-		
القيمة بعد التسويات الأولية	***	7,200		56,200		
المساحة (م2)	1995.50	5625	-7%	51,744	0%	
سهولة الوصول	عالي	عالي	0%	عالي	0%	
موقع العقار	عالي	عالي	0%	عالي	0%	
شكل الأرض	مستوية	مستوية	0%	مستوية	0%	
طول الواجهة التجارية	متوسط	عالي	-5%	متوسط	-5%	
الاستخدام	سكني تجاري	سكني تجاري	0%	سكني تجاري	0%	
الشوارع المحيطة	2	2	0%	1	5%	
الإجمالي		-12.00%		0.00%		
قيمة التسوية للمتر المربع		864-		-		
قيمة المتر النهائية بعد التسوية		6,336		6,200		
صافي متوسط قيمة المتر (ريال / المتر)		6,268				
القيمة السوقية للأرض (ريال سعودي)		12,507,794				

أفتراضات طريقة المقارنات المشابهة

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

الضبط النسبي للمساحة : جرت العادة ان ترويج مساحة أقل من الأرض يحقق قيمة أعلى مقارنة بالأرض الأكبر مساحة وأحيانا العكس ، وهنا تم أفتراض تخصيص نسبة 5% لكل مضاعف وقد تختلف النسبة حسب تقدير وخبرة المقيم العقاري بالأعتماد على حالة السوق العقاري وخبرة المقيم.

حالة وظروف السوق: غالبا 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 للعقارات المقارنة (عالي , متوسط ,منخفض) وعليه تم أفتراض نسبة 5% لكل مستوى .

موقع العقار : الموقع هو مكان تواجد العقار سواء كان على واجهة طريق أو صف ثاني أو له طريقين أو مدخلين وله تاثير مباشر وعالى على قيمة العقار ، ونصفها (عالي , متوسط ,منخفض) وعليه تم أفتراض نسبة 5% لكل مستوى .

شكل الأرض: من الخصائص المادية التي توثر على العقار هو شكل الأرض هل هي منتظمة أو غير منتظمة ، وهنا تم أفتراض نسب 5% .

الأستخدام: تمت مراعاة التخطيط الخاص بالعقار حيث انه تخطيط (سكني , تجاري مكتبي , زراعي , صناعي)للعقار محل التقييم والعقارات المقارنة ومن الممكن اشتمال العقار على اكثر من استخدام ، وعليه تم أفتراض نسبة 5% حسب تصنيف الاستخدام .

الشوارع المحيطة : يوثر الموقع على قيمة العقارات بصفة مباشرة أذا كان على شارع واحد أوشارعين وكذلك بمايوفره من أطلاله وتوفير مزايا مختلفة ، وهنا تم أفتراض نسبة 5% لكل شارع .

تقدير قيمة العقار - أسلوب التكلفة - طريقة الاحلال

أولا : تكاليف البناء (التكاليف المباشرة)			
البند	المسطح م2	ريال / م2	القيمة (ريال)
الدور الأرضي	544.6	2,200	1,198,120
المواقف	1451	100	145,100
السور	90	600	54,000
الإجمالي (ريال)	2,086		1,397,220
ثانيا :التكاليف الأخرى (الغير مباشرة)			
الرسوم المهنية		2%	27,944
شبكة المرافق		2%	27,944
تكاليف الإدارة		2%	27,944
تكاليف التمويل (0سنوات / 0%)		0%	-
ربحية المطور		15%	209,583
الإجمالي (ريال)			293,416
إجمالي تكلفة المباني (ريال)			**1,690,636**

ثالثا : تكلفة الإهلاك		
العمر الافتراضي للعقار (سنة)	سنة	40
العمر الحالي للعقار (سنة)	سنة	1
العمر المتبقي للعقار (سنة)	سنة	39
معدل الاهلاك	%	3
قيمة الاهلاك	ريال	42,266
قيمة المبنى النهائية (ريال)		**1,648,370**
رابعاً : قيمة العقار حسب أسلوب التكلفة		
القيمة النهائية للأرض (ريال)		12,507,794
القيمة النهائية للمباني (ريال)		1,648,370
القيمة السوقية للعقار حسب أسلوب التكلفة (ريال)		**14,156,164**
القيمة السوقية للعقار حسب أسلوب التكلفة بعد التقريب (ريال)		**14,156,000**

القيمة النهائية للعقار

استنادا الى غرض التقييم وطبيعة العقار وخصائصه كونه عقار معارض تجارية ولعدم الاستغلال الاعلى والأمثل للعقار فقد تقييم العقار بأسلوب التكلفة (طريقة تكلفة الاحلال) حيث تعتبر أفضل طريقة لتقدير السعر في تاريخ القياس بتاريخ **2024/12/31** والتي تم التوصل اليها بأسلوب الدخل كأساس للقيمة العادلة للعقار محل التقييم وهي حسب الاتي :

السعر في تاريخ القياس رقماً (ريال سعودي)	السعر في تاريخ القياس كتابة (ريال سعودي)
14,156,000	أربعة عشر مليون ومائة وستة وخمسون الف ريال فقط لا غير

اعتمد هذا التقرير المدير التنفيذي
اسماعيل محمد الدبيخي

قيم للتقييم
QIAM VALUATION
C.R: 1010927632

فريق العمل

إسماعيل الدبيخي
مقيم عقاري أساسي زميل
عضوية رقم 1210000052

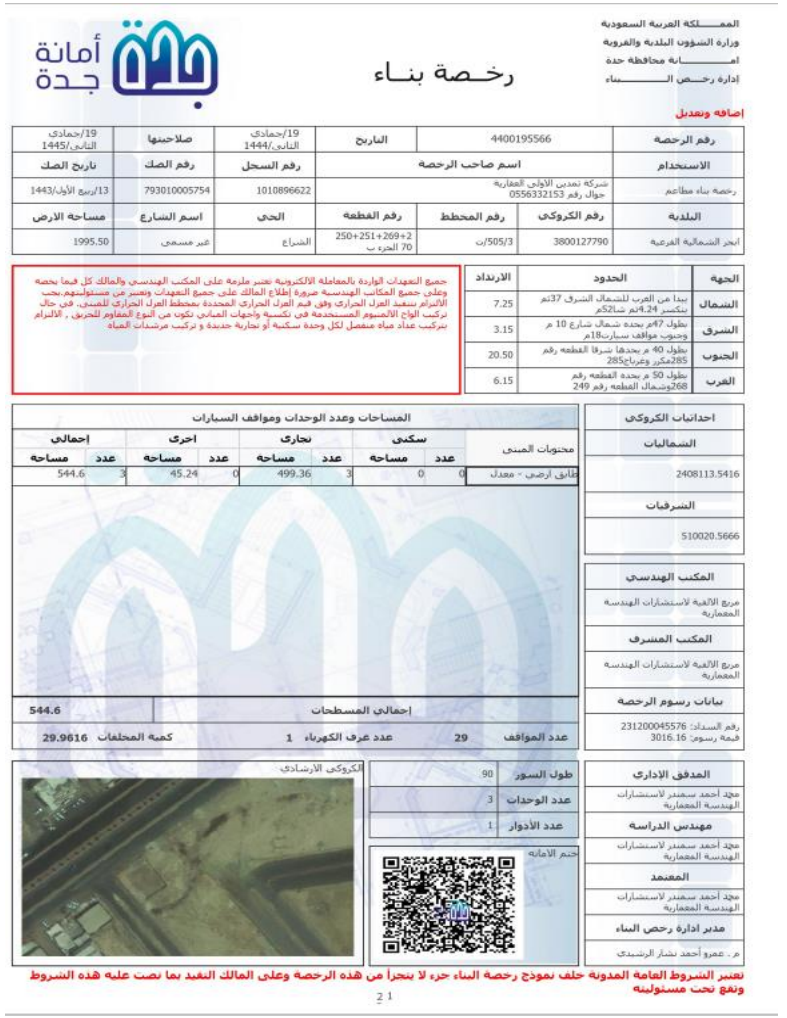
سالم محمد ال فائع
مقيم عقاري أساسي زميل
عضوية رقم 1210000013

وليد محمد قليسي
مقيم عقاري أساسي زميل
عضوية رقم 1220001145

ملاحق

Attachments

المستندات المستلمة من العميل



المملكة العربية السعودية
وزارة الشؤون البلدية والقروية
امـــــانة محافظة جدة
إدارة رخـــص البـــــناء

أمانة جدة

رخـصة بنـاء

إضافه وتعديل

رقم الرخصة	4400195566	التاريخ	19/جمادى الثاني/1444	صلاحيتها	19/جمادى الثاني/1445
الاستخدام	اسم صاحب الرخصة		رقم السجل	رقم الصك	تاريخ الصك
رخصة بناء مطاعم	شركة تعديين الأولى العقارية جوال رقم 0556332153		1010896622	793010005754	13/ربيع الأول/1443
البلدية	رقم الكروكي	رقم المخطط	رقم القطعه	الحي	اسم الشارع	مساحة الارض
انجر الشمالية الفرعية	3800127790	505/3/ت	250+251+269+2 70 الجزء ب	الشراع	غير مسمى	1995.50

الجهه	الحدود	الارتداد
الشمال	ببدا من الغرب للشمال الشرق 37م بتكسر 29.4م شمال52م	7.25
الشرق	بطول 47م بحده شمال شارع 10 م وجنوب مواقف سيارات18م	3.15
الجنوب	بطول 40 م بحدها شرقا القطعه رقم 285مكرر وغرباق285	20.50
الغرب	بطول 50 م بحده القطعه رقم 268وشمال القطعه رقم 249	6.15

جميع التعهدات الواردة بالمعاملة الالكترونية تعتبر ملزمة على المكتب الهندسي والمالك كل فيما يخصه وعلى جميع المكاتب الهندسية ضرورة إطلاع المالك على جميع التعهدات وتعتبر من مسئولياتهم بحجب الالتزام بتعهد العزل الحراري وفق قيم العزل الحراري المحددة بمخطط العزل الحراري للمبنى، في حال تركيب الواح الالمنيوم المستخدمة في تكسية واجهات المباني تكون من النوع المقاوم للحريق , الالتزام بتركيب عداد مياه منفصل لكل وحدة سكنية أو تجارية جديدة و تركيب مرشدات المياه

احداثيات الكروكي
الشماليات
2408113.5416
الشرقيات
510020.5666

المساحات وعدد الوحدات ومواقف السيارات

محتويات المبنى	سكني		تجاري		اخرى		إجمالي	
	عدد	مساحة	عدد	مساحة	عدد	مساحة	عدد	مساحة
طابق أرضي - معدل	0	0	3	499.36	0	45.24	3	544.6

إجمالي المسطحات					
544.6					
عدد المواقف	29	عدد غرف الكهرباء	1	كمية المحلفات	29.9616

المكتب الهندسي
مربع الالفية لاستشارات الهندسة المعمارية
المكتب المشرف
مربع الالفية لاستشارات الهندسة المعمارية
بيانات رسوم الرخصه
رقم السداد: 231200045576 قيمة رسوم: 3016.16

المدقق الإداري
معهد أحمد سهيمر لاستشارات الهندسة المعمارية
مهندس الدراسة
معهد أحمد سهيمر لاستشارات الهندسة المعمارية
المعتمد
معهد أحمد سهيمر لاستشارات الهندسة المعمارية
مدير ادارة رخص البناء
م . عمرو أحمد نشار الرشيدي

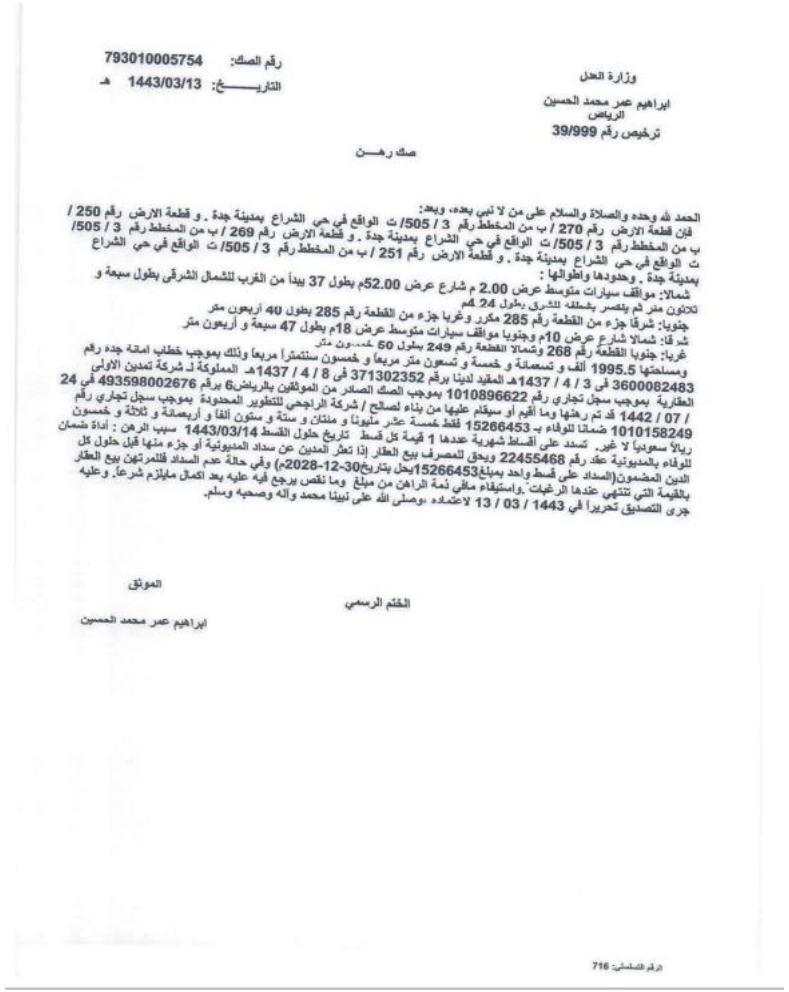
طول السور	90
عدد الوحدات	3
عدد الأدوار	1

الكروكي الارشادي

ختم الامانه

تعتبر الشروط العامة المدونة خلف نموذج رخصة البناء حرء لا ينجزأ من هذه الرخصة وعلى المالك التقيد بما نصت عليه هذه الشروط ونقع تحت مسئوليته

2 1



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

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

صك رهـــن

الحمد لله وحده والصلاة والسلام على من لا نبي بعده، وبعد:
فإن قطعة الارض رقم 270 / ب من المخطط رقم 3 / 505/ ت الواقع في حي الشراع بمدينة جدة . و قطعة الارض رقم 250 / ب من المخطط رقم 3 / 505/ ت الواقع في حي الشراع بمدينة جدة . و قطعة الارض رقم 269 / ب من المخطط رقم 3 / 505/ ت الواقع في حي الشراع بمدينة جدة . و قطعة الارض رقم 251 / ب من المخطط رقم 3 / 505/ ت الواقع في حي الشراع بمدينة جدة . وحدودها وأطوالها :
شمالا: مواقف سيارات متوسط عرض 2.00 م شارع عرض 52.00م بطول 37 يبدأ من الغرب للشمال الشرقي بطول سبعة و ثلاثون متر ثم ينكسر بشكله للشرق بطول 24 م
جنوبا: شرقا جزء من القطعة رقم 285 مكرر وغربا جزء من القطعة رقم 285 بطول 40 أربعون متر
شرقا: شمالا شارع عرض 10م وجنوبا مواقف سيارات متوسط عرض 18م بطول 47 سبعة و أربعون متر
غربا: جنوبا القطعة رقم 268 وشمالا القطعة رقم 249 بطول 50 خمسون متر
ومساحتها 1995.5 ألف و تسعمائة و خمسة و تسعون متر مربعا و خمسون سنتمترا مربعا وذلك بموجب خطاب امانة جده رقم 3600082483 في 3 / 4 / 1437هـ المقيد لدينا برقم 371302352 في 8 / 4 / 1437هـ المملوكة لـ شركة تعدين الاولى العقارية بموجب سجل تجاري رقم 1010896622 بموجب الصك الصادر من الموثقين بالرياض6 برقم 493598002676 في 24 / 07 / 1442 قد تم رهنها وما أقيم أو سيقام عليها من بناء لصالح / شركة الراجحي للتطوير المحدودة بموجب سجل تجاري رقم 1010158249 ضمانا للوفاء بـ 15266453 فقط خمسة عشر مليونا و مئتان و ستة و ستون ألفا و أربعمائة و ثلاثة و خمسون ريالاً سعودياً لا غير. تسدد على أقساط شهرية عددها 1 قيمة كل قسط تاريخ حلول القسط 1443/03/14 سبب الرهن : اداة ضمان للوفاء بالمديونية عقد رقم 22455468 ويحق للمصرف بيع العقار إذا تعثر المدين عن سداد المديونية أو جزء منها قبل حلول كل الدين المضمون(السداد على قسط واحد بمبلغ15266453يحل بتاريخ30-12-2028م) وفي حالة عدم السداد فللمرتهن بيع العقار بالقيمة التي تنتهي عندها الرغبات واستيفاء مافي ذمة الراهن من مبلغ وما نقص يرجع فيه عليه بعد اكمال مايلزم شرعاً. وعليه جرى التصديق تحريراً في 1443 / 03 / 13 لاعتماده ،وصلى الله على نبينا محمد وآله وصحبه وسلم.

الموثق
الختم الرسمي
ابراهيم عمر محمد الحسين

الرقم التسلسلي: 716

قيم للتقييم
QIAM VALUATION

الإدارة العامة

الرياض 11666 , طريق عثمان بن عفان , مبنى رقم 8484 , مكتب رقم6

info@qiam.com.sa www.qiam.com.sa +966 92 002 5832

تقرير تقييم عقاري

مقدم الى : صندوق ملكية عقارات الخليج ريت

ملكية
MULKIA INVESTMENT

معارض تجارية
خميس مشيط

إفادة

السادة : صندوق ملكية عقارات الخليج ريت المحترمين

الموضوع : تقرير تقييم معارض تجارية خميس مشيط

نحن شركة قيم للتقييم العقاري نتقدم لكم بخالص الشكر والتقدير على اختياركم لنا ومنحكم ثقتكم الغالية لتقييم العقار الواقع في مدينة **خميس مشيط** حي **طريق الملك خالد** بموجب التكليف الصادر منكم بتاريخ**2024/12/08م** 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 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 لعقار معارض تجارية لغرض التقييم الدوري لأصول الصندوق وعلى وضعها الراهن بتاريخ التقدير **31 / 12 / 2024م، بمبلغ وقدره فقط (6,896,000) ستة مليون وثمانمائة وستة وتسعون ألف ريال سعودي.**

مع خالص الشكر والتقدير ،،،

اعتمد هذا التقرير المدير التنفيذي إسماعيل محمد الدبيخي
بموجب رخصة رقم / 1210000052 تاريخ 10 / 10 / 1443 هـ

قيم للتقييم
QIAM VALUATION
C.R: 1010927632

رمز إيداع تقرير التقييم
لدى الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين

قيم للتقييم
QIAM VALUATION

قائمة المحتويات

01 الفرضيات والقيود المحددة للتقرير

02 نطاق العمل

03 نظرة عامة على الاقتصاد والقطاع العقاري بالمملكة العربية السعودية

04 دراسات الموقع

05 التقييم

06 تقدير القيمة

07 ملاحق

الفرضيات و القيود المحددة للتقرير

The specific assumptions and limitations of the report

الفرضيات والقيود المحددة

- لا تتحمل شركتنا أي مسؤولية إزاء أية معلومات يتم استلامها من العميل والتي من المفترض سلامتها وإمكانية الاعتماد عليها ، كما لا تقر شركتنا بدقة او اكتمال البيانات المتاحة ولا تعبر عن رأيها ولم تقم بعرض اي نوع من الضمانات لدقة البيانات أو اكتمالها إلا فيما أشارت إليه بوضوح في هذا التقرير.

.

- المعلومات المقدمة بواسطة جهات أخرى خصوصا فيما يتعلق بالتخطيط وامتلاك الأرض والاستئجار وغيرها والتي أسس عليها كل هذا التقرير أو جزء منه اعتبرت موثوق بها، ولكن لم يتم تأكيد صحتها جميعهخا 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.

- إن مسؤولية الشركة فيما يتعلق بالتقرير والتقييم مقصورة على العميل وهو الجهة صاحبة التقييم ، بعض البيانات المطلوب لم تستلم من العميل وفي حال توفر أي معلومات مخفية يمكن أن تؤثر على قيمة العقار .

- تقر شركة قيم للتقييم بعدم وجود تعارض مصالح مع مديري الصندوق وملاك ومديري العقار ومستأجري العقار و كافة الأطراف المباشرين والغير مباشرين بكل ما يخص الصندوق.

- 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

- 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

.

- بناءً على الغرض من التقييم وهو (تقييم دوري لصندوق ملكية عقارات الخليج ريت) فقد تم التقييم على أساس القيمة (القيمة العادلة).

- 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 والصك) قائمة وسارية المفعول

- 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

- بناءً على نوع العقار وخصائصه وعلى الغرض من التقييم فقد تم تقييم العقار بأسلوب التكلفة (طريقة الاحلال) وإسلوب الدخل (التدفقات النقدية المخصومة).

- تم معاينة العقار ظاهريا ولم يتم فحص العقار إنشائيا أو يعتبر تقرير التقييم هذا صحيح فقط إذا كان يحمل ختم الشركة وتوقيع المقيمين المعتمدين بها

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

نطاق العمل

Scope of Worck

نطاق العمل معيار رقم 101

هوية المقيم العقاري	العميل (صاحب التقرير)	المستخدمين الاخرين
▪ إسماعيل محمد الدبيخي - عضو أساسي زميل فرع العقار - 1210000052 ▪ سالم بن محمد ال فائع - عضو أساسي زميل فرع العقار - 1210000013 ▪ الوليد خالد موسى - عضو منتسب - فرع العقار - 1210001381	صندوق ملكية عقارات الخليج ريت	صندوق ملكية ريت - هيئة سوق المال
الغرض من التقييم	**أساس القيمة**	**فرضية القيمة**
تقييم دوري لاصول صندوق ملكية عقارات الخليج ريت	القيمة العادلة	الاستخدام الحالي
الأصل محل التقييم	**أسلوب التقييم**	**نوع التقرير بالنسبة للعميل**
معارض تجارية	أسلوب التكلفة (طريقة تكلفة الاحلال)	استثماري او استخدام وفي بعض الحالات يكون العقار جزء مستخدم من قبل العميل وجزء مستثمر وله اعتبارات خاصة)
تاريخ المعاينة	**تاريخ التقييم (القياس)**	**تاريخ اصدار التقرير**
08 / 12 / 2024م	31 / 12 / 2024م	04 / 02 / 2025م

نطاق بحث المقيم معيار رقم 102

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.

تعريف أساس القيمة

القيمة العادلة وهي السعر الذي سيتم إستلامه لبيع أصل أو الذي سيتم دفعه لنقل ألتزام في معاملة تتم في ظروف إعتيادية منتظمة بين المشاركين في السوق في تاريخ القياس. "(هذا التعريف مقتبس من المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية (13)) فقرة رقم 9. كما يعرفها المعيار IVS 104 أسس القيمة فقرة 90 ضمن أسس أخرى للقيمة عن التقييم لأغراض الإدراج في التقارير المالية.

نطاق العمل معيار رقم 101

عملة التقرير

الريال السعودي

وصف نوع التقرير

تقرير سردي تفصيلي يوضح منهجية وخطوات التقييم ونتائج التقييم ويشمل صور توضيحية لحدود للأصل موضع التقييم مع تفاصيل البيانات .

معايير التقييم المتبعة

تم تنفيذ جميع الأعمال وفقًا لنظام المقيمين المعتمدين واللائحة التنفيذية ذات الصلة بالتقييم العقاري الصادرة عن معايير التقييم المتبعة التي نشرتها مجلة الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين (تقييم) والنسخة الأخيرة من معايير التقييم والمقيمين الذين يلتزمون بمتطلباته وقد تخضع التقييمات للمتابعة من قبل هذه الجهات وتتضمن المراجعة تطابق.2020 التقييم مع متطلبات معايير التقييم الدولية لعام 2022 م

طبيعة ومصدر المعلومات

المعلومات الواردة بالتقرير صدرت من جهات رسمية أو مكاتب العقار بالمنطقة المستهدفة أو مكاتب متخصصة بالأبحاث و الدراسات وبالرجوع إلى قاعدة بيانات شركة قيم للتقييم.

الافتراضات المهمة والافتراضات الخاصة

لا تتحمل شركتنا أي مسؤولية إزاء أية معلومات يتم استلامها من العميل والتي من المفترض سلامتها وإمكانية الاعتماد عليها , كما لا تقر شركتنا بدقة او اكتمال البيانات المتاحة و لا تعبر عن رأيها ولم تقم بعرض اي نوع من الضمانات لدقة البيانات أو اكتمالها إلا فيما أشارت إليه بوضوح في هذا التقرير

قيود إستخدام التقرير

تعد عمليات التقييم والتقارير سرية للطرف الموجه ولمن يتم إحالتها إليه لغرض محدد مع عدم تحمل أي مسؤولية من اي نوع لأي طرف ثالث و لا يجوز نشر هذا التقرير كاملاً أو أي جزء منه أو الاشارة إليه في أي وثيقة أو بيان أو نشره دورية أو في اي 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 لاحقا .

مراحل العمل

Step 01

الاجتماع بالعميل وتحديد نطاق العمل بما يتضمنه من غرض التقييم وأساس القيمة والأطراف المعنية و تاريخ التقييم و أي افتراضات خاصة أو هامة بما يتضمن وضوح التكليف و المخرجات المتوقعة منه.

Step 02

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.

Step 03

القيام بجمع البيانات السوقية المكتبية والميدانية وتحليلها للوصول إلى معرفة اتجاهات السوق السابقة والحالية والمؤشرات السوقية التي سيتم الاعتماد عليها عند تطبيق طرق التقييم.

Step 04

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.

Step 05

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

المعيار 102 : الامتثال للمعايير وأعمال البحث والاستقصاء

- تم تنفيذ أعمال التقييم وفقا لمبدأ المعيار 102 المتمثل في الامتثال للمعايير وأعمال البحث والاستقصاء وذلك في البنود الأتية:
- يتناسب أساس القيمة (القيمة العادلة) مع غرض التقييم (تقييم دوري لصندوق ملكية عقارات الخليج ريت).
- 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 غرض التقييم.
- قيوده البحث والاستقصاء التي تم القيام بها تشير الى القيود في نطاق العمل مع تحليل كافة مدخلات التقييم المذكورة في التقرير.
- تم التأكد من موثقية 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	الصك	موثوق	تم التحقق من صحة الصكوك
	رخصة البناء	موثوق	تم التحقق من صحة رخصة البناء في منصة بلدي
	عقود الايجار	--	---
السوق	أسعار المتر التجاري	موثوق	بناء على مسح السوق - المقابلات المباشرة - مكاتب معتمدة في منطقة العقار - بيانات الشركة الداخلية
	الخبرة العملية للمكاتب العقار	موثوق	معتمدة بسجلات رسمية في منطقة العقار
	أستقلالية المصدر	موثوق	مصدر مستقل وخارجي عن الأصل محل التقييم

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

الامتثال للمعايير وأعمال البحث والاستقصاء

01

تتناسب أعال البحث والاستقصاء التي تجري في إطار مهمة التقييم وغرض التقييم وأساس القيمة.

02

وإجراء عمليات حسابية وإجراء تحليلاتهم تجميع الأدلة الكافية عن طريق وسائل، مثل: الزيارة الميدانية، والمعاينة، والاستفسارات وضمان تعزيز أعمال التقييم على نحو ملائم ومرفق الحكم المهني للتأكد من كفاية المعلومات التي تم الحصول عليها والتي تفي بغرض التقييم.

03

في حال وجود قيود على البحث والاستقصاء الذي يقوم به المُقيّم لا تمكنه من تقييم المدخلات والفرضيات بشكل كاف تم توضيحها في الفرضيات الخاصة.

04

الاخذ في الحسبان مدى موثوقية المعلومات حتى لا تؤثر سلبًا على مصداقية رأي التقييم. وتم النظر في المدخلات المهمة المقدمة للمُقيّم (من العميل او من ينوب عنه) والبحث فيها وإثباتها.

05

النظر في مصداقية وموثوقية المعلومات المقدمة
تم الأخذ الأمور التالية في عين الاعتبار:
الغرض من التقييم.
أهمية المعلومات بالنسبة لنتيجة التقييم.
الخبرة العملية للمصدر فيما يتعلق بموضوع التقييم.
هل المصدر مستقلٌ عن الأصل محل التقييم أو المستفيد منه

06

سجيل كلّ من غرض التقييم، وأساس القيمة، ونطاق وحدود البحث والاستقصاء، ومصادر المعلومات التي يمكن الاعتماد عليها في نطاق العمل، والتي يجب إيصالها لكافة أطراف مهمة التقييم

الإطار النظامي عن معايير التقييم الدولية (IVS 2022)

الإطار العام : مبادي التقييم المتعارف عليها والمفاهيم التي ينبغي أتباعها عند تطبيق هذه المعايير فيما يخص الموضوعية والحكم التقديري والكفاءة وإمكانية الخروج عن المعايير الفقرة (60.1 -60.2) الخروج عن المعايير هي الحالة التي يجب فيها الإمتثال لمتطلب قاوني أو تشريعي أو تنظيمي يختلف عن بعض المتطلبات المذكورة في التقارير

60.3 تسمح بعض مؤسسات التقييم المهنية أو اللوائح التنظيمية بالإجراءات التي تخرج عن معايير التقييم الدولية وفي مثل هذه الظروف باستثناء ماورد وصفه في الفقرتين 60.1 و60.2 فلن يكون التقييم الناتج عن ذلك ممتثلاً للمعايير

المعايير العامة - معيار 101 نطاق العمل فقرة 20: التأكيد على أن التقييم سيعد وفقاً لمعايير التقييم الدولية وأن المقيم سيقدر مدى ملاءمة كافة المدخلات المهمة : يجب ذكر حالات الخروج عن معايير التقييم الدولية وطبيعتها

ملاحظة:

يعتبر تقييم العقارات بغرض تقييم إعداد التقارير المالية من ضمن حالات الخروج النظامي عن معايير التقييم الدولية وذلك لإستيفاء بعض المتطلبات لغرض التقييم المعني.

العقارات والعقارات الإستثمارية في إعداد التقارير المالية

توضيح الفرق بين العقارات والعقارات الأستثمارية في القوائم المالية

العقارات الإستثمارية في القوائم المالية	عرف المعيار الدولي للمحاسبة رقم 40 " العقارات الإستثمارية " IAS40 العقار الإستثماري على أنه أي عقار (أرض أو مبنى - أو جزء من مبنى - أو كلاهما) محتفظ به (من قبل المالك أو من قبل المستأجر على أنه أصل حق أستخدام) لكسب إيرادات الأيجار أو لإنماء رأس المال أو لكليهما ، وليس : -لإستخدامه في نتاج أو توريد سلع أو تقديم خدمات أو لأغراض إدارية أو - لبيعه في السياق العادي للأعمال	**العقارات المشمولة في بند العقارات والالات والمعدات في القوائم المالية**	عرف المعيار الدولي للمحاسبة رقم 16"العقارات والالات والمعدات "IFRS16 بأنها هي البنود الملموسة التي : - يحتفظ بها لأستخدامها في أنتاج أو توريد السلع أو الخدمات أو التي يحتفظ بها لتأجيرها للغير(بأستثناء العقارات الإستمارية) أو لإستخدامها في أغراض إدارية - يتوقع أستخدامها خلال أكثر من فترة واحدة

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

رؤية 2030

صاحب السمو الملكي **الأمير محمد بن سلمان بن عبد العزيز ال سعود** ولي العهد نائب رئيس مجلس الوزراء رئيس مجلس الشؤون الاقتصادية و التنمية.

> طموحنا ان نبنيَ وطناً أكثر ازدهاراً يجد فيه كل مواطن ما يتمناه فمستقبل وطننا الذي نبنيه معاً لن نقبل الا أن نجعله في مقدمة دول العالم بالتعليم والتأهيل بالفرص التي تتاح للجميع و الخدمات المتطورة في التوظيف و الرعاية الصحية و السكن والترفيه وغيره.

رؤية VISION 2030
المملكة العربية السعودية
KINGDOM OF SAUDI ARABIA

النمو الاقتصادي في المملكة العربية السعودية

شهد الاقتصاد السعودي خلال عصره الحديث نموًا على مستوى عدد كبير من القطاعات, مستغلاً بذلك الموارد الطبيعية في المملكة وموقعها الجغرافي والحضاري بين قارات العالم الثالث. 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, مدعومً بنظام مالي قوي وقطاع بنكي فعال, وشركات حكومية عملاقة تستند على كوادر سعودية ذات تأهيل عالٍ .

كما شهدت المملكة العربية السعودية 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 2030 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.

كما نجحت المملكة العربية السعودية 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 وتنميتيها وبعداً 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 ضل عدد من المبادرات الاستثمارية والعملاقة تحت مظلة صندوق الاستثمارات العامة, والشركات الرائدة. كما يتوقع أن تتسارع عجلة توطين المعرفة والتقنيات المبتكرة.

نظرة على قطاع الاعمال

قطاع السياحة

- في إطار رؤية المملكة 2030 والتي تهدف إلى وضع أسس فاعله ومرتكزات أساسية لمستقبل المملكة من المبادرات التيتستهدف تقليص الاعتماد الرئيسي على النفط من خلال قطاعات كثيرة لدعم الاقتصاد الوطني ومن ضمنها القطاع السياحينظرا لما يمثله هذا القطاع من بعد قيمي ومجتمعي وحضاري واقتصادي . مما يرتبط قطاع , السياحة بقطاع الفنادق ارتباطا وثيقا بالرؤية السعودية 2030 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 2030 مما يؤدي إلى رفع مشاركة القطاع الخاص في تحقيق رؤية المملكة 2030 , العمل كممثل للقطاع الخاص ضمن المنظومة الوطنية لمكاتب تحقيق الرؤية في الجهات الحكومية . ومنها سعي الرياض إلى التحول لمركز إقليمي للكيانات التجارية الدولية،تلك التي لديها تعاقدات مع جهات حكومية خصوصا برفض التعاقد مع أي شركة لا يوجد لها مقر إقليمي في السعودية بحلول عام 2024، جعلها تصدر قرارا سواء كانت هيئات أو مؤسسات أو صناديق استثمارية أو أجهزة.مما يزيد من الطلب على القطاع المكتبي.

قطاع التجزئة

- أن رؤية التحول الوطني للمملكة لمرحلة ما بعد النفط 2030م 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 ومن مستهدفات الرؤية بحلول 2030 , رفع نسبة الصادرات غير النفطية من 16% الى 50% , و تقدم ترتيب المملكة في مؤشر أداء الخدمات اللوجستية من المرتبة 49 الى 25 عالمياً والأولى اقليمياً , و الوصول بمساهمة القطاع الخاص في إجمالي الناتج المحلي من 40% الى 65%.

قطاع الإسكان

- قدمت رؤية 2030 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 47% في عام 2016 م وارتفعت الى 70% بنهاية المرحلة الاولى لبرنامج الاسكان عام 2021 م.

نظرة عامة على الاقتصاد والقطاع العقاري بمدينة خميس مشيط

An overview of the economy and the real estate sector in the Kamis Moshit city

المؤشرات الاجتماعية والخدمية والعقارية - مدينة خميس مشيط - 2023م

المؤشرات الاجتماعية والخدمية:

500KM المساحة	+601K عدد السكان	220K حجم القوى العاملة	+10ML مسافر	2 جامعة و كلية	88 مدرسة حكومي وأهلي
+1.8ML سائح وزائر	4 مستشفى	265 مصنع	+24 الاسواق والمراكز التجارية	1 مطارات	

المؤشرات العقارية:

+4.2K صفقة منفذة	+2.8Billion إجمالي قيمة الصفقات المنفذة	+2521K صفقة تأجير	+33ML إجمالي قيمة صفقات التأجير

دراسات الموقع

Site Studies

تحليل المخاطر المرتبطة بالعقار

نقاط القوة:

- موقع العقار المميز على طريق الملك خالد .
- قرب الموقع من الطرق المحورية الرئيسية والتي تربطه بأنحاء منطقة عسير مثل **(طريق الأمير سلطان وطريق الملك عبدالله وطريق الملك فهد**.

نقاط الضعف:

- مخاطر تغيير نظام البناء في منطقة العقار .

الفرص :

- الاستفادة من قرب موقع العقار بالقرب اكبر المراكز التجارية المهمة في المحافظة .
- ندرة المشاريع التجارية المميزة التي تلبي حاجة السوق بمنطقة العقار .

التحديات:

- تسعى لتطوير يلائم اقتصاد المملكة وتوجهه نحو الأسواق العالمية .
- التخلص من جميع أنواع المخاطر التي تهدد منطقة العقار .
- تحقيق الإيرادات هو العامل الأساسي في تقدير قيمة العقار .

بيانات الملكية

➢ بيانات صك الملكية

اسم المالك	رقم الصك	تاريخ الصك	نوع الملكية
شركة تمدين الأولى العقارية	393010005752	13 /03/ 1443 هـ	مرهون

➢ الموقع- رقم القطعة - رقم المخطط - مساحة الأرض:

المدينة - الحي	رقم القطعة	رقم المخطط	مساحة الارض
خميس مشيط - طريق الملك خالد	بدون	بدون	1500 متر مربع

➢ الحدود والاطوال:

الحدود و الاطوال							
الحد الشمالي	طول الحد	الحد الجنوبي	طول الحد	الحد الشرقي	طول الحد	الحد الغربي	طول الحد
ممر عرض 20م	30	شارع عرض 20م	30	شارع عرض 16م	50	شارع عرض 64م	50

الافتراضات الخاصة بملكية العقار

العقار محل التقييم مرهون لصالح شركة الراجحي للتطوير المحدودة و 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 عـدم تحقـق ذلـك يمكـن أن يتأثر رأي قيمة العقار

بيانات العقار والخدمات المتوفرة بمنطقة العقار

بيانات العقار			
المدينة	خميس مشيط	**حي**	طريق الملك خالد
شارع	طريق الملك خالد	**نوع العقار**	معارض تجارية
رقم المخطط	بدون	**رقم القطعة**	بدون
مساحة الارض	1500 متر مربع	**مساحة المباني**	567.2 متر مربع

الخدمات والمرافق المتوفرة بمنطقة العقار			
شبكة الكهرباء	شبكة الهاتف	شبكة المياه	شبكة الصرف الصحي
✓	✓	✓	✓
شبكة تصريف مياه الامطار	مساجد	مستوصف	حديقة
✓	✓	✓	✓
أسواق عامة	دفاع مدني	مركز شرطة	مستشفى
✓	✓	✓	✓
فنادق	محطة وقود	مدارس	مراكز حكومية
✓	✓	✓	✓

العوامل المؤثرة على العقار

الوصف	محددات التأثير	عنصر التأثير
نظرة عامة على المنطقة	أهمية المنطقة	يقع العقار جنوب مدينة خميس مشيط على طريق الملك خالد مع سهولة وصول لطريق الأمير سلطان
العوامل الطبيعية (البيئية)	تضاريس الأرض	مستوية
	التلوث	لا يوجد
العوامل التخطيطية (العمرانية)	الموقع من المدينة	جنوب المدينة
	البنية التحتية	مكتملة
	تجهيزات البلدية	مكتملة
	خصائص الأرض	منتظمة الاضلاع والاطوال
أنظمة البناء	استخدام الأرض	سكني - تجاري - اداري (متعدد الاستخدامات
	نسبة البناء - عدد الأدوار	65% - بحد اقصى اربعة أدوار وملحق
عوامل اقتصادية	العرض والطلب	متوسط
	أسعار الأراضي	متوسطة
عوامل قانونية	العجز والتعديات على العقار	لا يوجد

وصف العقار

- تم تحديد مساحة مسطحات البناء بناء على **(رخصة البناء).**
- تم تحديد عمر العقار ب **(6)**سنة بناء على **(رخصة البناء).**
- رقم رخصة البناء **450614241889** بتاريخ **17 / 07 / 1437 هـ**
- حالة العقار في تاريخ التقييم **(2024/12/31**)
- عند معاينة العقار تبين لنا أنه عبارة عن **(معارض تجارية)**, مفصلة علىالنحو التالي:

)

مكونات المبنى

#	الدور	المساحة (م2)	الاستخدام
1	دور ارضي	567.2	معارض تجارية
2	اسوار	160	خدمات

وصف العقار

التشطيبات الداخلية

الارضيات	تكسية الجدران	الاسقف	الابواب
بورسلان	دهان	اسقف مستعارة شرائح جبسية	زجاج
نوع العزل	**السلالم**	**الأطقم الصحية**	**النوافذ**
حراري - مائي	لا يوجد	لايوجد	المنيوم وزجاج دبل

التشطيبات الخارجية

الارضيات	الأبواب	المرافق	الواجهات
بلاط	زجاج سكريت	لايوجد	دهان

الأنظمة الكهرو ميكانيكية والتكييف

نظام تغذية المياه	الاضاءة	التمديدات والمخارج الكهربائية	المصاعد	التكييف
لايوجد	لايوجد	قيد التركيب	لايوجد	قيد التركيب

أنظمة الامن و السلامة - مرافق أخرى

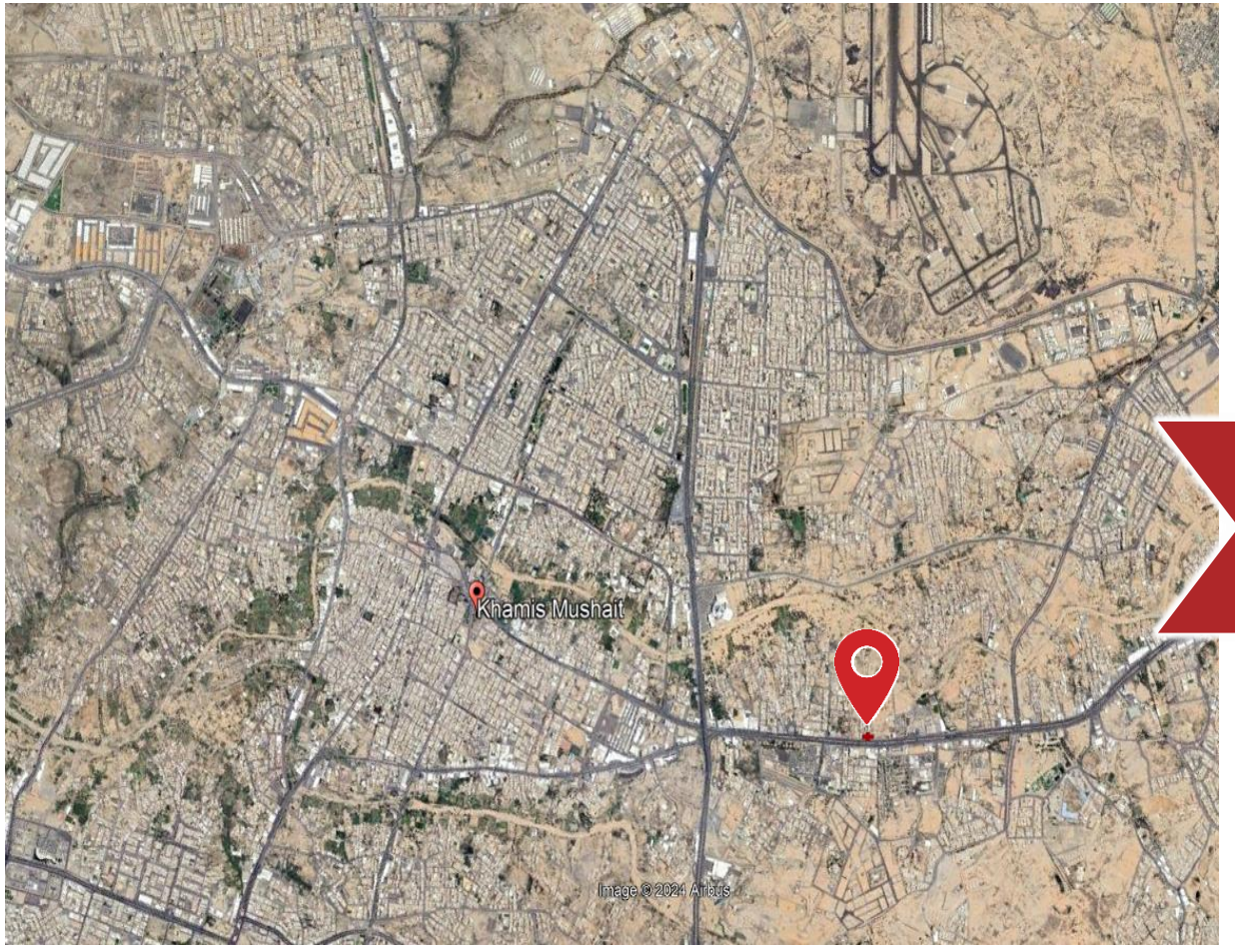
أنظمة أمنية	أنظمة انذار واطفاء الحرائق	مواقف السيارات	مرافق
لايوجد	لايوجد	-خارجية	لايوجد

موقع العقار

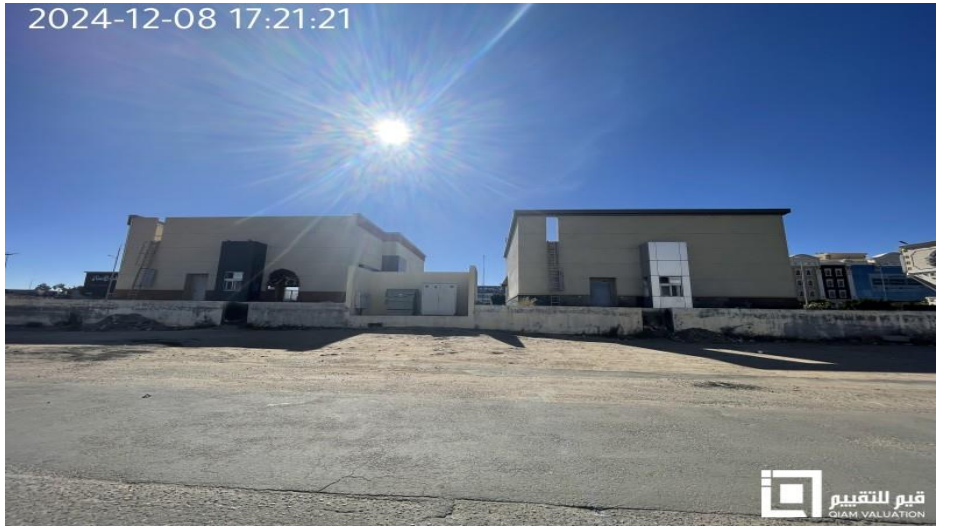
يقع العقار بمدينة : **خميس مشيط**

شارع : **الملك خالد**

احداثيات الموقع	42.73898	E :	18.27093	N :



مسح فوتوغرافي للعقار



التقييم

Evaluation

أساليب التقييم

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 هنا عوامل متعلقة بالوقت, أو الإزعاج أو المخاطرأو أي عوامل أخر متعلقة. ويقدم الأسلوب مؤشرًا للقيمة عن طريق حساب التكلفة الحالية لاحال أو إعادة إنتاج الأصل, ومن ثم خصم الإهاك المادي وجميع أشكال التقادم الأخر.

أسلوب الدخل

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

أسلوب السوق

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

أسلوب السوق معيار رقم 105

هي طريقة تقدير قيمة عقار أو أملاك عقارية بالاعتماد على المقارنة السوقية بين العقار محل التقييم والعقارات المشابهة الموجودة في نفس منطقة والتي تم بيعها حديثا. ويتم استخلاص مؤشر القيمة للعقار محل التقييم من خلال تطبيق وحدات مقارنة مناسبة والقيام بتعديلات وعمليات تسوية على أسعار بيع العقارات المشابهة بناء على عناصر المقارنة .

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

- تم بيع الأصل محل التقييم مؤخرًا في معاملة مناسبة لأساس القيمة.
- أن يكون الأصل محل التقييم أو أصول مشابهة له يتم تداولها بنشاط في سوق مفتوح.
- توجد معاملات متكررةً أو حديثةً لأصول مشابهة يمكن ملاحظتها.

الخطوات الرئيسة في طريقة المعاملات المقارنة هي كما يلي:

- تحديد وحدات المقارنة التي يستخدمها المشاركون في السوق ذات الصلة.
- تحديد المعاملات المقارنة المتعلقة وحساب مقاييس التقييم الرئيسة لتلك المعاملات.
- إجراء تحليل مقارن متسق لأوجه التشابه والاختلاف النوعية والكمية بين الأصول المقارنة والأصل محل التقييم.
- إجراء التعديلات اللازمة إن وجدت على مقاييس التقييم لتعكس الفروق بين الأصل محل التقييم والأصول المقارنة.
- تطبيق مقاييس التقييم المعدلة على الأصل محل التقييم.
- تتم التسوية بين مؤشرات القيمة إذا تم استخدام أكثر من مقياس للتقييم.

.

أسلوب التكلفة معيار رقم 105

هو طريقة تقييم تقوم بحساب القيمة الرأسمالية او السوقية لعقار ما بجمع قيمة أرض العقار العقار مع قيمة المباني المقامة على الموقع.

ينبغي أن يطبق أسلوب التكلفة ويعطى الأولوية/وزن مهم في الحالات التالية:

- عندما يتمكن المشارك من إعادة إنتاج الأصل بنفس خصائص الأصل محل التقييم، دون قيود تنظيمية أو قانونية، وأن يتم إنتاج الأصل بسرعة كافية بحيث لا يضطر المشارك إلى دفع مبلغ إضافي لاستخدام الأصل فورًا.
- لا ينتج الأصل الدخل بطريقة مباشرة، والطبيعة الفريدة للأصل تجعل استخدام أسلوبي الدخل والسوق غير مجدي.
- يعتمد أساس القيمة المستخدمة على تكلفة الاحلال، مثل: قيمة الاحلال.

الطريقة المستخدمة من أسلوب التكلفة:

أ. طريقة تكلفة الاحلال: وهي طريقة الوصول إلى القيمة عن طريق حساب تكلفة أصل مماثل

طريقة تقدير قيمة المباني بطريقة القسط الثابت

- طريقة القسط الثابت : يتم حساب طريقة القسط الثابت بالقانون (العمر الحالي للمبنى / العمر الأفتراضي) * 100

.

أسلوب الدخل معيار رقم 105

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

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

.أ. عندما تكون قدرة الأصل على توليد الدخل هو العنصر الأساسي الذي يؤثر على القيمة من وجهة نظر المشاركين في السوق.
.ب. تتوفر توقعات معقولةً لمبلغ الإيرادات المستقبلية للأصل محل التقييم وتوقيتها ولكن لا يوجد سو 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 التدفقـات النقديـة المستقبلية إلى قيمة حالية, في عبارةٌ عن تطبيقات متنوعة في استخدام طريقة التدفقات النقدية المخصومة (DCF) والمفاهيم الواردة أدناه تنطبق جزئيًا أو كليًا على كافة طرق أسلوب الدخل.

طريقة التدفقات النقدية المخصومة (DCF):

هي طريقة مالية لتقدير قيمة اصل مالي او حقيقي ويتم استخلاص مؤشر القيمة من خلال حساب القيمة الحالية للتدفقات النقدية المستقبلية و يتم تطبيق طريقة التدفقات النقدية المخصومة لتقييم عقار او أملاك عقارية تدر دخلا بالاعتماد على توقع الدخل المستقبلي للعقار محل التقييم ويتم استخلاص مؤشر القيمة للعقار .من خلال حساب القيمة الحالية لصافي الدخل التشغيلي او صافي القيمة الايجارية المتوقعة للعقار.

طريقة الرسملة المباشرة:

يتم تطبيق طريقة الرسملة المباشرة في حال ان صافي القيمة الايجار 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.

طرق التقييم المستخدمة - التسلسل الهرمي للقيمة العادلة

طرق التقييم المستخدمة:

أساليب التقييم	أسلوب السوق	أسلوب التكلفة	أسلوب الدخل
الأسلوب المستخدم	**بشكل مساعد**	**بشكل مساعد**	**بشكل اساسي**
طرق التقييم المستخدمة	المقارنات المشابهة	تكلفة الاحلال	طريقة التدفقات النقدية المخصومة
أسباب الاستخدام / عدم الاستخدام	لمعرفة أسعار السوق للأراضي والوحدات	العقار عبارة عن معارض تجارية	العقار مدر للدخل

التسلسل الهرمي:

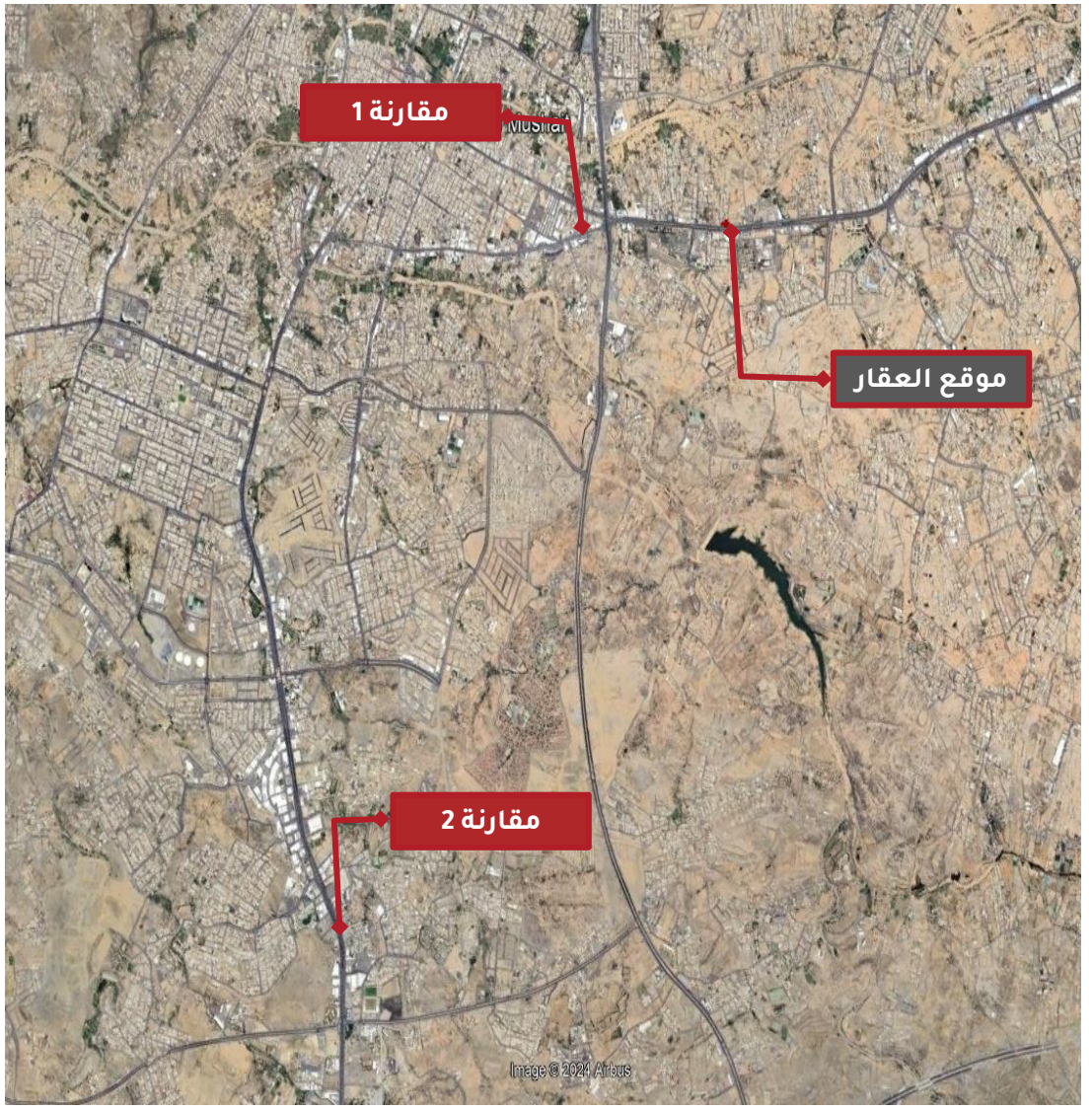
التسلسل الهرمي للقيمة العادلة هو الذي يصنف مدخلات أساليب التقييم المستخدمة لقياس القيمة العادلة إلى ثلاث مستويات وهي كالتالي:

المستوى	التوضيح	بيان المدخلات	التصنيف	مصدرها	الحكم والتوثيق
الأول	هي الأسعار المعلنة (غير المعدلة) في أسواق نشطة للأصول أو الإلتزامات المطابقة الممكن الوصول إليها في تاريخ القياس وتعطى الأولية	----	----	----	----
الثاني	هي المدخلات بخلاف الأسعار المعلنة الواقعة ضمن المستوى الأول والتي يمكن رصدها للأصل أو الإلتزام سواء بشكل مباشر أو غير مباشر	العروض السكنية والسكنية تجارية في منطقة العقار	تصنف ضمن المستوى الثاني	مكاتب عقارية معتمدة في منطقة العقار	موثوقة حسب تحليل السوق المشابهة والتأكد منها بعد بحث وتحليل السوق -والمقابلات المباشرة - وأرشيف الشركة الداخلي للمعاملات والصفقات
الثالث	هي المدخلات التي لايمكن رصدها وتعطى الأولية الأدني	----	----	----	----

تقدير القيمة

Estimated value

تقدير قيمة الارض - أسلوب السوق - طريقة المقارنات



تقييم الأرض حسب أسلوب السوق - طريقة المقارنة بالبيوع المشابهة							
البند		العقارات المقارنة					
عوامل التسويات	العقار محل التقييم	العقار المقارن 1		العقار المقارن 2			
		القيمة	التسوية	القيمة		التسوية	
سعر المتر المربع	***	3,200		4,400			
الحالة	***	معروض		معروض			
تاريخ التقييم / العرض	2024	2024		2024			
ظروف السوق	***	-5.00%	160 -	-5.00%		220 -	
شروط التمويل	***	0.00%	-	0.00%		-	
قيمة ظروف السوق	***	(160.00)		(220.00)			
القيمة بعد التسويات الأولية	***	3,040		4,180			
المساحة (م2)	1500.00	2,626	%3	2,400		%3	
سهولة الوصول	عالي	منخفض	%10	عالي		%5-	
موقع العقار	عالي	منخفض	%10	عالي		%5-	
شكل الأرض	منتظمة	منتظمة	%0	منتظمة		%0	
طول الواجهة التجارية	متوسط	متوسط	%0	متوسط		%0	
الاستخدام	سكني تجاري	سكني تجاري	%0	سكني تجاري		%0	
الشوارع المحيطة		2	%5	3		%0	
الإجمالي		%28.00		%7.00-			
قيمة التسوية للمتر المربع		851		-293			
قيمة المتر النهائية بعد التسوية		3,891		3,887			
صافي متوسط قيمة المتر (ريال / المتر)		3,889					
القيمة السوقية للأرض (ريال سعودي)		5,833,950					

أفتراضات طريقة المقارنات المشابهة

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

الضبط النسبي للمساحة : جرت العادة ان ترويج مساحة أقل من الأرض يحقق قيمة أعلى مقارنة بالأرض الأكبر مساحة وأحيانا العكس ، وهنا تم أفتراض تخصيص نسبة 5% لكل مضاعف وقد تختلف النسبة حسب تقدير وخبرة المقيم العقاري بالأعتماد على حالة السوق العقاري وخبرة المقيم.

حالة وظروف السوق: غالبا 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 للعقارات المقارنة (عالي , متوسط ,منخفض) وعليه تم أفتراض نسبة 5% لكل مستوى .

موقع العقار : الموقع هو مكان تواجد العقار سواء كان على واجهة طريق أو صف ثاني أو له طريقين أو مدخلين وله تاثير مباشر وعالى على قيمة العقار ، ونصفها (عالي , متوسط ,منخفض) وعليه تم أفتراض نسبة 5% لكل مستوى .

شكل الأرض: من الخصائص المادية التي توثر على العقار هو شكل الأرض هل هي منتظمة أو غير منتظمة ، وهنا تم أفتراض نسب 5% .

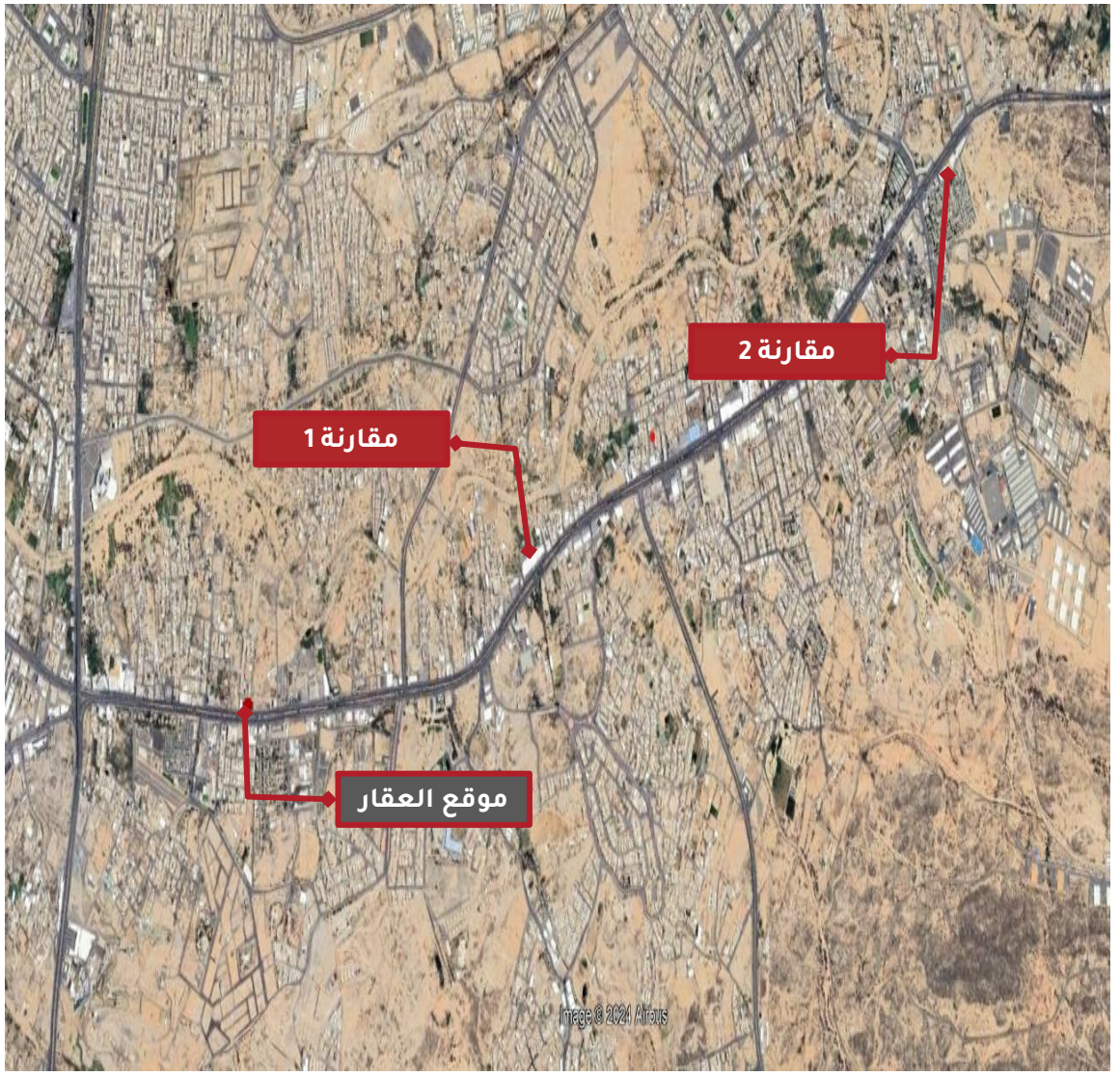
الأستخدام: تمت مراعاة التخطيط الخاص بالعقار حيث انه تخطيط (سكني , تجاري مكتبي , زراعي , صناعي)للعقار محل التقييم والعقارات المقارنة ومن الممكن اشتمال العقار على اكثر من استخدام ، وعليه تم أفتراض نسبة 5% حسب تصنيف الاستخدام .

الشوارع المحيطة : يوثر الموقع على قيمة العقارات بصفة مباشرة أذا كان على شارع واحد أوشارعين وكذلك بمايوفره من أطلاله وتوفير مزايا مختلفة ، وهنا تم أفتراض نسبة 5% لكل شارع .

تقدير قيمة العقار - أسلوب التكلفة - طريقة الاحلال

أولا : تكاليف البناء (التكاليف المباشرة)			
البند	المسطح م2	ريال / م2	القيمة (ريال)
الدور الأرضي	567.2	1,600	907,520
السور	160	600	96,000
الإجمالي (ريال)	727		1,003,520
ثانيا :التكاليف الأخرى (الغير مباشرة)			
الرسوم المهنية	%2		20,070
شبكة المرافق	%2		20,070
تكاليف الإدارة	%2		20,070
تكاليف التمويل (0سنوات / 0%)	%0		-
ربحية المطور	%15		150,528
الإجمالي (ريال)			210,739
إجمالي تكلفة المباني (ريال)			1,214,259
ثالثا : تكلفة الإهلاك			
العمر الافتراضي للعقار (سنة)	سنة		40
العمر الحالي للعقار (سنة)	سنة		5
العمر المتبقي للعقار (سنة)	سنة		35
معدل الاهلاك	%		13
قيمة الاهلاك	ريال		151,782
قيمة المبنى النهائية (ريال)			1,062,477
رابعاً : قيمة العقار حسب أسلوب التكلفة			
القيمة النهائية للأرض (ريال)			5,833,950
القيمة النهائية للمباني (ريال)			1,062,477
القيمة السوقية للعقار حسب أسلوب التكلفة (ريال)			6,896,427
القيمة السوقية للعقار حسب أسلوب التكلفة بعد التقريب (ريال)			6,896,000

تقدير قيمة المتر التأجيري للمعارض التجارية - طريقة المقارنات



تقدير قيمة المتر التأجيري - المعارض التجارية - حسب أسلوب السوق - طريقة المقارنة						
البند		العقارات المقارنة				
عوامل التسويات	العقار محل التقييم	العقار المقارن 1		العقار المقارن 2		
		القيمة	التسوية	القيمة	التسوية	
سعر المتر التأجيري	***	850		1,200		
الحالة	***	مؤجر		مؤجر		
تاريخ التقييم / العرض	2024	2024		2024		
ظروف السوق	***	%0.00	-	%0.00	-	
شروط التمويل	***	%0.00	-	%0.00	-	
قيمة ظروف السوق	***	-				-
القيمة بعد التسويات الأولية	***	850		1,200		
المساحة (م2)	283.50	180	%5-	80	%10-	
سهولة الوصول	عالي	عالي	%0	عالي	%0	
موقع العقار	عالي	عالي	%0	عالي	%0	
توفر المواقف	عالي	متوسط	%5	متوسط	%5	
التصميم	عالي	متوسط	%5	متوسط	%5	
الإجمالي		%5.00		%0.00		
قيمة التسوية للمتر المربع		43		-		
قيمة المتر النهائية بعد التسوية		893		1,200		
صافي متوسط قيمة المتر (ريال / المتر)		1,046				
صافي متوسط قيمة المتر (ريال / المتر) بعد التقريب		1,000				

تحليل بيانات أفتراضات التقييم - طريقة التدفقات النقدية المخصومة

معدل العائد التشغيلي:

تحليل معدل الرسملة - طريقة الإستخلاص من السوق بالنظر الى نشاط السوق وتقارير شركة قيم للاستثمارات المشابهة وكذلك بالنظر للتقارير الاقتصادية الصادرة من بعض مراكز الدراسات ومن مركز معلومات شركة قيم للتقييم فقد تبين لنا أن العائد في المنطقة للمشاريع السكنية المشابهة يتراوح 7% -الى 8% وعليه فقد تم افتراض معدل العائد بمعدل 7.5% كما يوجد العديد من العوامل التي تؤثر على معدل العائد تتمثل في موقع المبنى وعمرة وحالته ووضع المستأجرين ودرجة المخاطر المرتبطة بالسداد يتأثر معدل الرسملة بمعدلات الطلب والعرض لنفس النوع من العقارات.

معدل الخصم:

معدل الخصم (طريقة النموذج التراكمي)		
معدل عائد السندات الحكومية	4.94	صندوق تداول السعودية
معدل التضخم (متوسط السنة الحالية)	2	البنك المركزي السعودي
علاوة مخاطر السوق (الركود والأنتعاش)	1.5	حسب حالة وظروف السوق
علاوة المخاطر الخاصة (التكاليف الناتجة للعقار)	1.5	حسب حالة وظروف العقار
معدل الخصم بجميع جميع البيانات أعلاه	10	%

معدل الاشغار ومخاطر الائتمان :

في حالة العقار محل التقييم فقد تم افتراض معدل الاشغال بنسبة 100%

معدل المصاريف التشغيلية :

بناء على بيانات مسح السوق فإن معدل المصاريف التشغيلية في العقارات المشابهة هي 0% نظرا ان المعارض التجارية تؤجر بعقود مع تحمل المستأجرين للمصاريف التشغيلية .

الدخل التأجيري:

تم تحليل دخل العقار من خلال بيانات مسح السوق مع احتساب معدل نمو بمعدل 6% لكل 3 سنوات .

الافتراضات:

افتراضات طريقة خصم التدفقات النقدية			
إجمالي دخل العقار	567,000	معدل الخصم	%10
معدل الاشغال	%100	معدل الرسملة	%7.5
معدل المصاريف التشغيلية	%0	معدل النمو - سنوي من السنة الرابعة حسب العقد	%6

بيان الدخل السنوي للعقار (حسب بيانات مسح السوق			
البند	المساحة (م2)	قيمة تأجير المتر (ريال / المتر)	القيمة الايجارية (ريال / سعودي)
معرض 1	283.5	1,000	283,500
معرض 2	283.5	1,000	283,500
إجمالي الدخل السنوي للعقار (ريال / سعودي)			567,000

تقدير القيمة السوقية - حسب طريقة التدفقات النقدية المخصومة

التدفقات النقدية - الداخلة		سنوات الاستثمار									القيمة الاستردادية
		2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033
		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
قيمة النمو المتوقعة		%0.00	%0.00	%0.00	%6.00	%0.00	%0.00	%0.00	%6.00	%0.00	%0.00
إجمالي القيمة الايجارية	567,000	567,000	567,000	567,000	601,020	601,020	601,020	601,020	637,081	637,081	637,081
معدل الاشغال	%100	567,000	567,000	567,000	601,020	601,020	601,020	601,020	637,081	637,081	637,081
إجمالي الدخل الفعلي		567,000	567,000	567,000	601,020	601,020	601,020	601,020	637,081	637,081	637,081
ناقص معدل المصاريف التشغيلية	%0	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
صافي الدخل التشغيلي NOI		567,000	567,000	567,000	601,020	601,020	601,020	601,020	637,081	637,081	637,081
القيمة الاستردادية للمبني											
صافي التدفقات النقدية		567,000	567,000	567,000	601,020	601,020	601,020	601,020	637,081	637,081	637,081
معامل الخصم		0.9091	0.8264	0.7513	0.6830	0.6209	0.5645	0.5132	0.4665	0.4241	0.3855
القيمة الحالية للتدفقات النقدية		515,455	468,595	425,995	410,505	373,186	339,260	308,418	297,203	270,185	245,622
صافي القيمة الحالية للعقار											6,929,390

القيمة النهائية للعقار	6,929,390
القيمة النهائية للعقار (بعد التقريب)	6,929,000

القيمة النهائية للعقار

استنادا الى غرض التقييم وطبيعة العقار وخصائصه كونه عقار معارض تجارية (**غير مؤجرة ولعدم وجود دخل**) فإن تقييم العقار بأسلوب التكلفة (طريقة تكلفة الاحلال) تعتبر أفضل طريقة لتقدير السعر في تاريخ القياس بتاريخ **2024/12/31** والتي تم التوصل اليها بأسلوب التكلفة كأساس للقيمة العادلة للعقار محل التقييم وهي حسب الاتي :

السعر في تاريخ القياس رقماً (ريال سعودي)	السعر في تاريخ القياس كتابة (ريال سعودي)
6,896,000	ستة مليون وثمانمائة وستة وتسعون الف ريال فقط لا غير

اعتمد هذا التقرير المدير التنفيذي
اسماعيل محمد الدبيخي

قيم للتقييم
QIAM VALUATION
C.R: 1010927632

فريق العمل

إسماعيل الدبيخي
مقيم عقاري أساسي زميل
عضوية رقم 1210000052

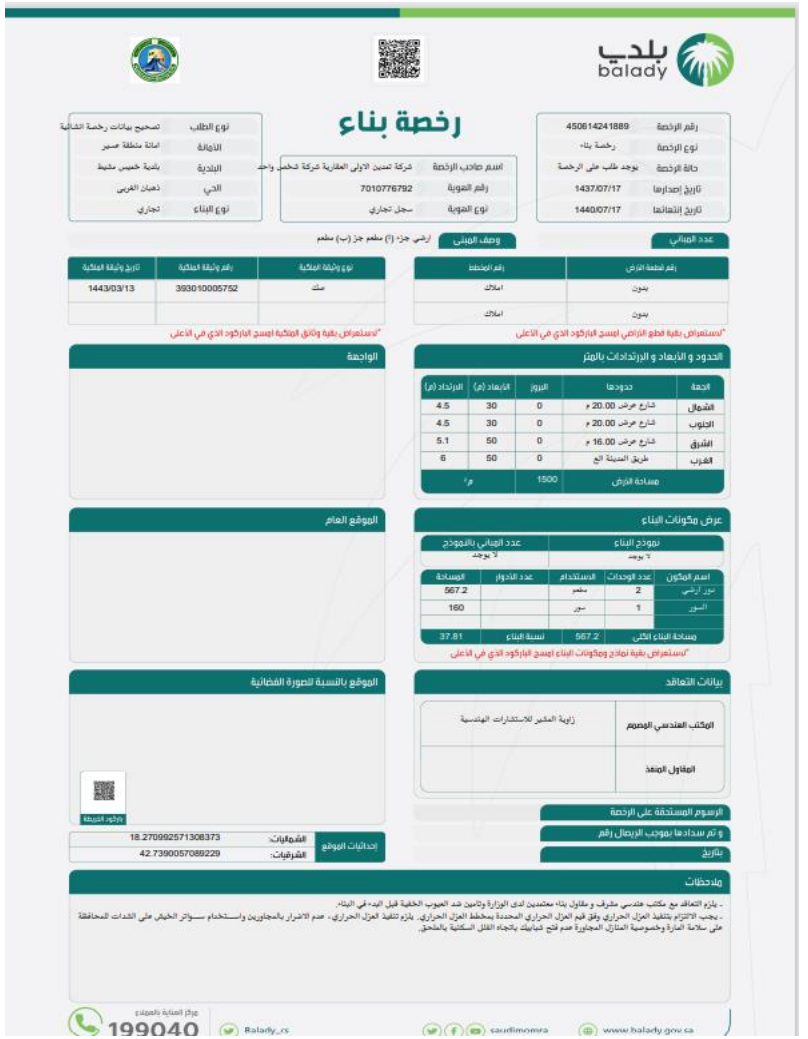
سالم محمد ال فائع
مقيم عقاري أساسي زميل
عضوية رقم 1210000013

الوليد خالد موسى
مقيم عقاري منتسب
عضوية رقم 1210001381

ملاحق

Attachments

المستندات المستلمة من العميل



بلدي
balady

رخصة بناء

رقم الرخصة	4506142418889
نوع الرخصة	رخصة بناء
حالة الرخصة	يوجد طلب على الرخصة
تاريخ إصدارها	1437/07/17
تاريخ إنتهائها	1440/07/17

اسم صاحب الرخصة	شركة تعدين الاولى العقارية شركة شخص واحد
رقم الهوية	7010776792
نوع الهوية	سجل تجاري

نوع الطلب	تصحيح بيانات رخصة السابقة
الامانة	امانة منطقة عسير
البلدية	بلدية خميس مشيط
الحي	ذهبان الغربي
نوع البناء	تجاري

عدد المباني | وصف المبنى: ارضي جزء (أ) سطح جزء (ب) سطح

رقم قطعة الارض	رقم المخطط
بدون	املاك
بدون	املاك

نوع وثيقة الملكية	رقم وثيقة الملكية	تاريخ وثيقة الملكية
صك	3931010005752	1443/03/13

*لاستعراض بقية قطع الاراضي اضغط الباركود الذي في الاعلى

الحدود و الأبعاد و الارتدادات بالمتر

الجهة	حدودها	البروز	الأبعاد (م)	الارتداد (م)
الشمال	شارع عرض 20.00 م	0	30	4.5
الجنوب	شارع عرض 20.00 م	0	30	4.5
الشرق	شارع عرض 16.00 م	0	50	5.1
الغرب	طريق المدينة الع	0	50	6
مساحة الارض		1500	م²	

الواجهة

الموقع العام

عرض مكونات البناء

نموذج البناء	عدد المباني بالنموذج
لا يوجد	لا يوجد

اسم المكون	عدد الوحدات	الاستخدام	عدد الادوار	المساحة
دور ارضي	2	سكن		567.2
السور	1	سور		160
مساحة البناء الكلي	567.2	نسبة البناء		37.81

*لاستعراض بقية نماذج ومكونات البناء اضغط الباركود الذي في الاعلى

الموقع بالنسبة للصورة الفضائية

الباركود الشبيه

إحداثيات الموقع: الشماليات: 18.270992571308373 | الشرقيات: 42.73900570892229

بيانات التعاقد

المكتب الهندسي المصمم	زاوية المثمر للاستشارات الهندسية
المقاول المنفذ	

الرسوم المستحقة على الرخصة

و تم سدادها بموجب الربصال رقم

بتاريخ

ملاحظات

- يلزم التعاقد مع مكتب هندسي مشرف و مقاول بناء معتمدين لدى الوزارة وتامين ضد العيوب الخفية قبل البدء في البناء.
- يجب الالتزام بتنفيذ العزل الحراري وفق قيم العزل الحراري المحددة بمخطط العزل الحراري. يلزم تنفيذ العزل الحراري ، عدم الاضرار بالمجاورين واستخدام ستواتر الخيش على النوافذ المحافظة على سلامة العمارة وخصوصية المنازل المجاورة عدم فتح شبابيك باتجاه المنازل السكنية بالمخطط.

مركز العناية بالعملاء 199040 | Balady_cs | saudimoamra | www.balady.gov.sa

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

رقم الصك: 3931010005752
التاريـــــخ: 1443/03/13 هـ

صك رهـــن

الحمد لله وحده والصلاة والسلام على من لا نبي بعده، وبعد:
فإن الجزء المتبقى من المستودع المقام على الارض الواقعة على طريق المدينة العسكرية بمدينة خميس مشيط . وحدودها واطوالها :

شمالا: شارع عرضه 20م بطول 30 ثلاثون متر
جنوبا: شارع عرضه 20م بطول 30 ثلاثون متر
شرقا: شارع عرضه 16م بطول 50 خمسون متر
غربا: طريق المدينة العسكرية عرضه 64م بطول 50 خمسون متر
ومساحتها 1500 الف و خمسمائة متر مربعاً المملوكه لـ شركة تعدين الاولى العقارية بموجب سجل تجاري رقم 1010896622 بموجب الصك الصادر من الموثقين بالرياض6 برقم 293598002673 في 24 / 07 / 1442 قد تم رهنها وما اقيم أو سيقام عليها من بناء لصالح / شركة الراجحي التطوير المحدودة بموجب سجل تجاري رقم 1010158249 ضمانا للوفاء بـ 14042105 فقط أربعة عشر مليونا و اثنان و أربعون ألفاً و مائة و خمسة ريالات سعودية لا غير. تسدد على أقساط شهرية عددها 1 قيمة كل قسط تاريخ حلول القسط 1443/03/14 سبب الرهن : أداة ضمان للوفاء بالمديونية عقد رقم 22455468 ويحق للمصرف بيع العقار إذا تعثر المدين عن سداد المديونية أو جزء منها قبل حلول كل الدين المضمون(السداد على قسط واحد بمبلغ14042105يحل بتاريخ30-12-2028م وفي حالة عدم السداد فللمرتهن بيع العقار بالقيمة التي تنتهي عندها الرغبات واستيفاء باقي ذمة الراهن من مبلغ وما تقص يرجع فيه عليه بعد اكمال مايلزم شرعا. وعليه جرى التصديق تحريراً في 1443 / 03 / 13 لاعتماده ،وصلى الله على نبينا محمد وآله وصحبه وسلم.

الموثق
الختم الرسمي
ابراهيم عمر محمد الحسين

الرقم التسلسلي: 714

قيم للتقييم
QIAM VALUATION

الإدارة العامة

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

+966 92 002 5832 www.qiam.com.sa info@qiam.com.sa