

MULKIA INVESTMENT

تقرير تقييم

صندوق مُلكيّة - عقارات الخليج ريت

مقدم من

شركة باركود للتقييم

موجه للسادة

صندوق مُلكيّة - عقارات الخليج ريت

تاريخ التقرير

31 / 12 / 2024 م

جدول المحتويات

1 النظرة العامة على الاقتصاد السعودي

2 الافتراضات والمخاطر للصندوق

3 النظرة العامة على قيمة الصندوق

4 المبادئ الفنية والقانونية

5 أعضاء فريق العمل

6 العقارات بمنطقة الرياض

7 العقارات بمنطقة مكة

8 العقارات بمنطقة الشرقية

9 العقارات بمنطقة عسير

10 الخاتمة

النظرة العامة على الاقتصاد السعودي

الناتج المحلي للمملكة

1.016 تريليون ريال

نمو بمقدار 0.3 - %

معدل التضخم والبطالة

معدل التضخم 1.7 %

معدل البطالة 7.1 %

اجمالي عدد السكان

نسمة 32,175,224

المصدر: الهيئة العامة للإحصاء

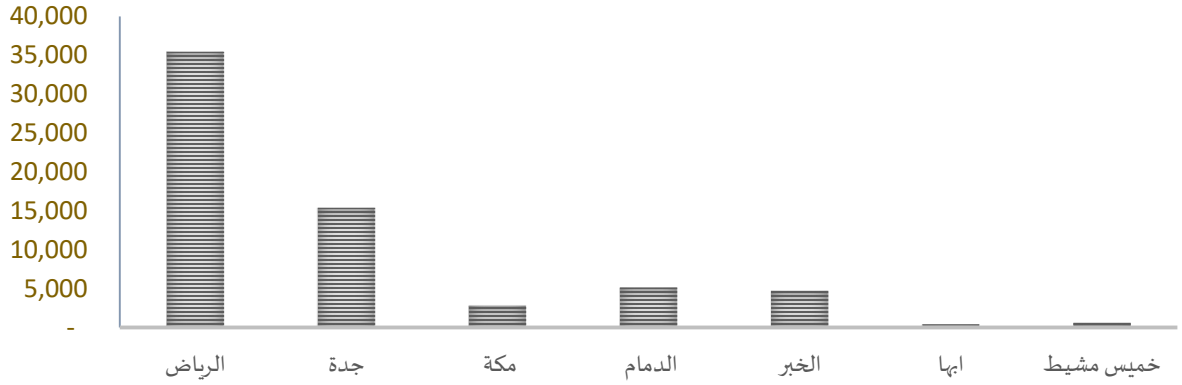
التوزيع السكاني على المناطق



النظرة العامة على القطاع العقاري السعودي

القطاع المكتبي

عدد الصفقات الإيجارية للمكاتب من تاريخ 2023 الى يونيو 2024

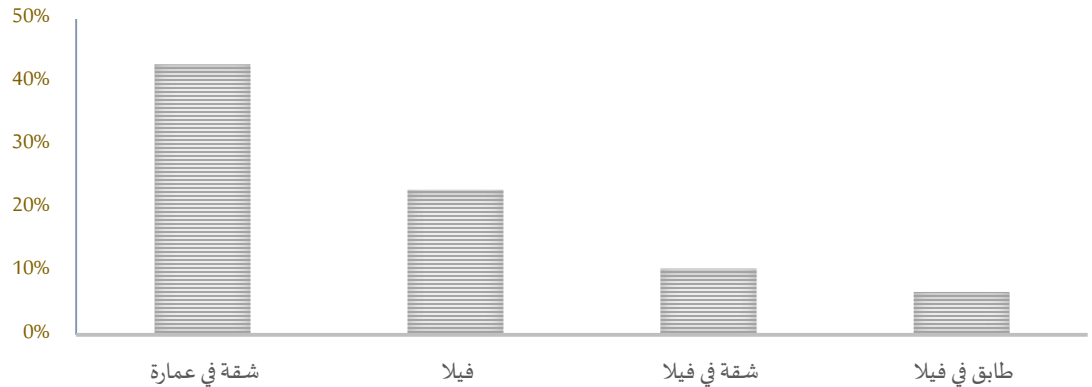


تزامناً مع زياد النمو في الطلب على المساحات المكتبية في منطقة الرياض باعتبارها العاصمة ومركز الأعمال، شهدت زيادة في أسعار الإيجارات، خاصة في المناطق الرئيسية مثل "حي الملك عبد الله المالي " (KAFD)و"العليا." نرى في عدد الصفقات الايجارية للمكاتب من تاريخ يوليو 2023 الى يوليو 2024 ارتفاع الصفقات في مدينة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

المصدر: الهيئة العامة للاحصاء

القطاع السكني

التوزيع النسبي للمساكن المشغولة بحسب نوع السكن



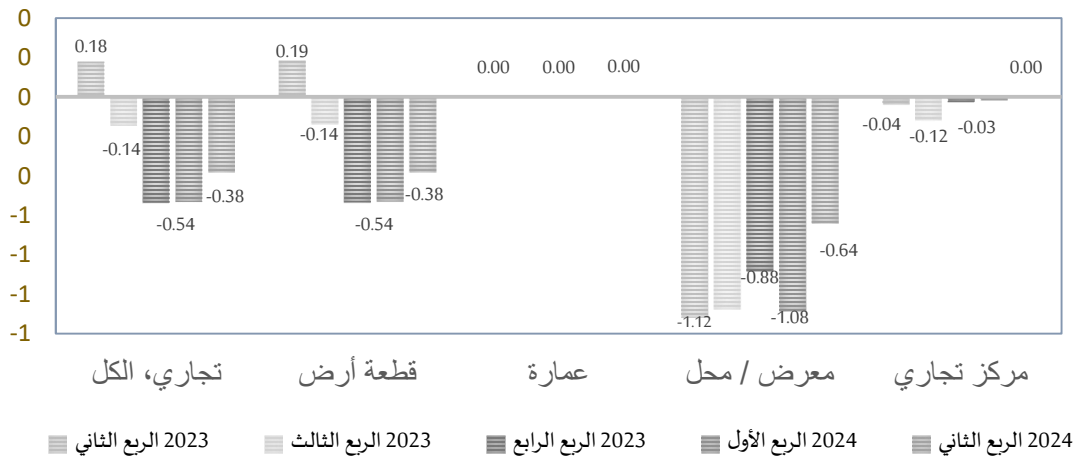
عزت الهيئة العامة للإحصاء التغيير في الرقم القياسي لأسعار العقارات في الربع الثالث 2024م إلى ارتفاع أسعار عقارات القطاع السكني بنسبة 1.6٪ ، حيث ارتفعت أسعار الأراضي السكنية بنسبة 1.6٪ على أساس سنوي وأسعار الشقق بنسبة 1.9% والفلل بنسبة 1.5%بلغ إجمالي عدد الوحدات العقارية في المملكة العربية السعودية 12,414,696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

المصدر :الهيئة العامة للاحصاء

النظرة العامة على القطاع العقاري السعودي

القطاع التجاري

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

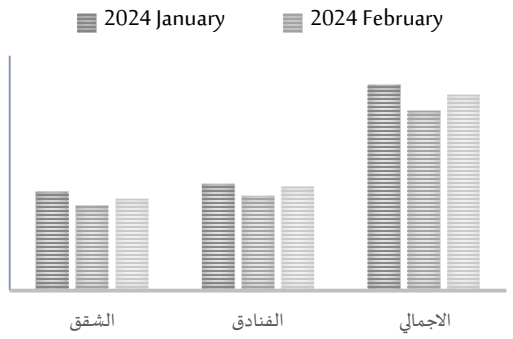


قطاع التجزئة ونمو المراكز التجارية يتزايد الطلب على المساحات التجارية في المولات الحديثة والمجمعات متعددة الاستخدامات في المدن الكبرى مثل الرياض. انخفضت أسعار العقارات في القطاع التجاري بنسبة 0.4% متأثراً بانخفاض أسعار قطع الأراضي التجارية بنسبة ،0.4% وكذلك أسعار المعارض التجارية بنسبة ,0.6% في حين استقرت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

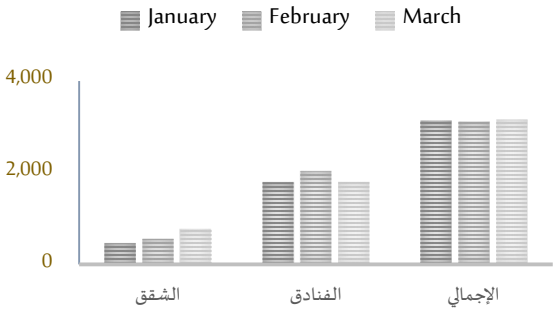
المصدر: الهيئة العامة للإحصاء

القطاع الفندقي

عدد السياح المحليين حسب نوع الإقامة (ألف سائح)



الرحلات السياحية الوافدة حسب نوع الإقامة(الف سائح)

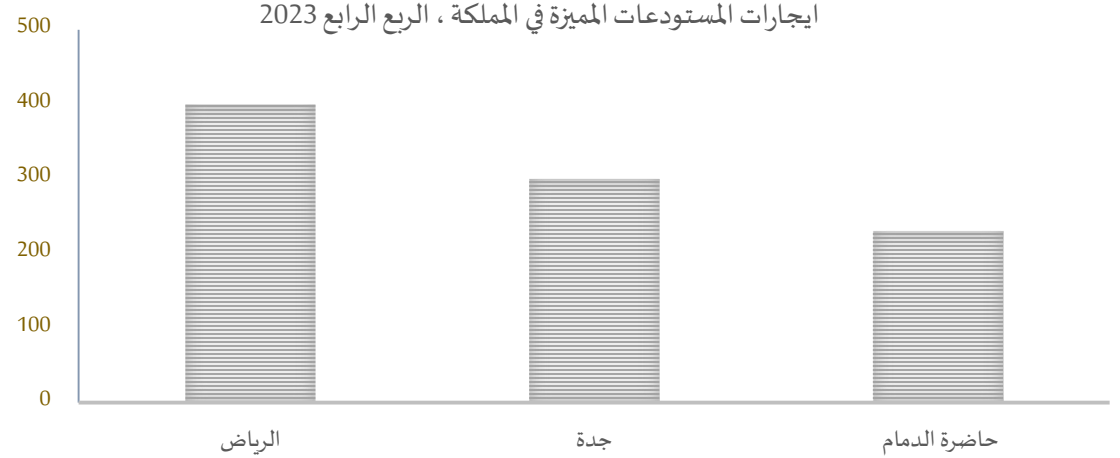


يشهد قطاع الفنادق في السوق العقارية السعودية نمواً ملحوظاً، خاصة في ظل رؤية السعودية 2030، التي تركز على تنويع الاقتصاد وتطوير السياحة ومع زيادة أعداد السياح مع فتح المملكة أبوابها للسياحة الدولية من خلال التأشيرات السياحية، يتوقع زيادة كبيرة في عدد السياح، مما يعزز الطلب على الفنادق. يظهر من خلال الرسم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

المصدر : وزارة السياحة

النظرة العامة على القطاع العقاري السعودي

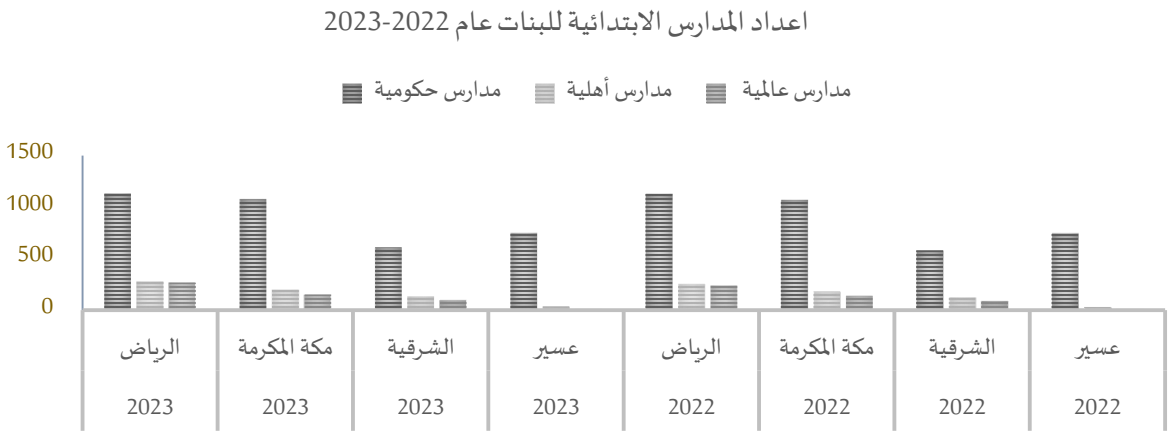
القطاع المستودعات



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

المصدر : ديلويت

القطاع التعليمي



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

المصدر: وزارة التعليم

الافتراضيات والمخاطر للصندوق

مخاطر الاقتصاد المحلي

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

مخاطر عدم وجود عقود طويلة الآجل

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

مخاطر تجديد العقود الحالية

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

عدم وجود ضمان لتحقيق الإيرادات مستقبلاً

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

مخاطر السوق العقاري

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

النظرة العامة على قيمة الصندوق



1	مجمع الجادة التجاري الفندقي	الرياض - قرطبة		فندقي	
القيمة	367,750,000 ريال	الدخل	51,347,694 ريال	العائد	7.50 %
2	مجمع ذا إيليت التجاري	الرياض - السليمانية		مركز تجاري	
القيمة	197,410,000 ريال	الدخل	14,000,000 ريال	العائد	7.5 %
3	مجمع فلل فيفيندا الفندقية	الرياض – الهدا		فندقي	
القيمة	147,580,000 ريال	الدخل	11,703,124 ريال	العائد	7.50 %
4	مبنى النموذجية	الرياض - النموذجية		فندقي	
القيمة	55,840,000 ريال	الدخل	3,800,000 ريال	العائد	7.50 %
5	مجمع التقنية (معرض - قطعة رقم 24-25)	الرياض - الفيصلية		صناعي و ورش	
القيمة	36,640,000 ريال	الدخل	2,600,000 ريال	العائد	7.50 %
6	مجمع التقنية (ورشة - بلك رقم 6)	الرياض - الفيصلية		صناعي و ورش	
القيمة	31,880,000 ريال	الدخل	2,205,000 ريال	العائد	7.50 %
7	مجمع التقنية (ورشة - بلك رقم 11)	الرياض - الفيصلية		صناعي و ورش	
القيمة	24,510,000 ريال	الدخل	1,579,050 ريال	العائد	7.50 %
8	مجمع التقنية (ورشة - بلك رقم 10)	الرياض - الفيصلية		صناعي و ورش	
القيمة	19,600,000 ريال	الدخل	1,320,000 ريال	العائد	7.50%
9	مجمع التقنية (ورشة - بلك رقم 7)	الرياض - الفيصلية		صناعي و ورش	
القيمة	13,590,000 ريال	الدخل	962,876 ريال	العائد	7.50 %
10	مجمع التقنية (ورشة - بلك رقم 9)	الرياض - الفيصلية		صناعي و ورش	
القيمة	12,270,000 ريال	الدخل	916,320 ريال	العائد	7.50 %

النظرة العامة على قيمة الصندوق

11	مبنى الياسمين السكني	الرياض - الياسمين		سكني	
القيمة	19,620,000 ريال	الدخل	1,300,000 ريال	العائد	7 %
12	مجمع ويست أفينيو مول	الدمام- الفيصلية		مركز تجاري	
القيمة	285,450,000 ريال	الدخل	23,203,327 ريال	العائد	7 %
13	محلات تجارية خميس مشيط	خميس مشيط – النزهة		محلات تجارية	
القيمة	7,370,000 ريال	الدخل	571,660 ريال	العائد	8.00 %
14	مبنى دينار التجاري المكتبي	جدة - الزهراء		مكتبي	
القيمة	117,970,000 ريال	الدخل	8,507,215 ريال	العائد	7 %
15	محلات تجارية الشراع	جدة - الشراع		محلات تجارية	
القيمة	11,693,630 ريال	الدخل	750,000 ريال	العائد	8.00 %
16	محل تجاري أبحر	جدة - أبحر الشمالية		محلات تجارية	
القيمة	6,670,000 ريال	الدخل	502,500 ريال	العائد	8.00 %
17	عقار المعذر - تجاري سكني	الرياض - المعذر		تجاري سكني	
القيمة	225,220,000 ريال	الدخل	20,000,000 ريال	العائد	8 %



المقدمة

بناء على تعميدكم لشركة باركود بتاريخ 14 / 11 / 2024 م لتقييم صندوق ملكية عقارات الخليج ريت بمجموع 17 عقار الواقعة في منطقة الرياض و مكة و الشرقية وعسير, ، فقد قام فريق العمل بافتراض أن البيانات المقدمة من قبل العميل كاملة وصحيحة. فإن فريقنا قد أتم تنفيذ المهمة بعد معاينة الأصل ومراعاة جميع العناصر المؤثرة في القيمة ، وبالاستناد الى المعايير الدولية المعتمدة والأصول المهنية لعملية التقييم ، سعيًا منا للوصول الى قيمة العقار المناسبة للغرض الذي أعد من أجله تقرير التقييم . ويعد هذا التقرير شهادة يمكن الاعتماد عليها في الغرض الذي نفذت مهمة التقييم هذه لأجله مع ملاحظة أن هذا التقرير وحدة واحدة لا يصح أن تُجزأ .

بينات العميل

صاحب الطلب (العميل)	صندوق ملكية عقارات الخليج ريت صندوق استثمار عقاري متداول مقفل متوافق مع الضوابط الشرعية، وتم إنشاؤه بموجب الأنظمة واللوائح المعمول بها في المملكة ويخضع للوائح وتعليمات هيئة السوق المالية
مالك الأرض والمنفعة	شركة تمدين الأولى العقارية
المستفيد (مستخدم التقرير)	صندوق ملكية عقارات الخليج ريت
المستخدمون الاخرون	تقرير عام منشور لمالكي وحدات الصندوق يستخدم من قبل مدير الصندوق للتقييم الدوري لعقارات صندوق ملكية عقارات الخليج ريت و هيئة سوق المال والمستثمرين والمراجعين الخارجيين.

غرض التقييم

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

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

المبادئ الفنية والقانونية

1. القدرة على تقييم الأصل

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

2. المعايير المهنية لمهمة التقييم

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

3. أسلوب التقييم

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

4. أساس القيمة

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

5. حدود المعاينة والفحص

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

المبادئ الفنية والقانونية

6. مصادر المعلومات وطبيعتها

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

7. وثائق التملك

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

8. حرية التصرف في الملك (مطلقة)

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

9. الاستخدامات القانونية المتاحة للعقار

فإن المواقع العقارات الخاصة بالصندوق ذات استخدامات مختلفة وهو : تجاري ، وسكني تجاري ، صناعي و ورش و فندقي و متعدد الاستخدام.

10. امتيازات وثيقة التأمين

لم يتم استلام وثيقة تأمين للعقار محل التقرير.

11. حدود المسؤولية والاستقلالية

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

المبادئ الفنية والقانونية

12. الملكية الفكرية وإعادة الاستخدام

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

13. السرية وحفظ المعلومات

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

14. عملة التقرير

العملة المستخدمة في التقرير هي الريال السعودي.

15. نطاق بحث المقيم

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

المبادئ الفنية والقانونية

أعضاء فريق التقييم

أعضاء فريق العمل أصحاب خبرات سابقة لمثل هذا العمل وحاصلين على اعتمادات في التقييم من الجهات ذات الصلاحية، ولديهم الخبرة الكافية بالمناطق وبفئات العقار للعقارات التي تم تقييمها كما ويقرون بأن لديهم القدرة على إعداد التقرير دون أي صعوبات وفقًا لمتطلبات معايير التقييم الدولية.

الاعتماد

رقم الترخيص	1210000001
تاريخ الترخيص	1437/03/01 هـ

أعضاء فريق العمل

أسم المقيم	رقم العضوية	نوع العضوية	التوقيع
عبدالكريم محمد أبانمي	1210000001	معتمد زميل – فرع العقار	
سلطان الحذيفي	1220000056	منتسب - فرع العقار	
غادة اليابس	1210002140	منتسب - فرع العقار	
وائل عبدالرحيم	1220003628	منتسب - فرع العقار	



منطقة الرياض

باركود BARCODE
92 000 5564
تقييم الأصول Assets Valuation

مجمع الجادة التجاري الفندق

رقـــم التقـــرير:	DC24013264
تـاريـخ التقـــرير:	31 /12/ 2024 م
أسلوب التقييم:	أسلوب الدخل – طريقة التدفقات النقدية المخصومة -
أساس القيمـة:	القيمة السوقية
نـــوع العقـــار:	متعدد الاستخدام
المـــوقـــــع:	حي قرطبة – مدينة الرياض

إجمالي القيمة السوقية	رقماً	367,750,000 ريال
	كتابة	ثلاثمائة وسبعة وستون مليون وسبعمائة وخمسون ألف ريال فقط لاغير



باركود BARCODE
92 000 5564
Assets Valuation تقييم الأصـــول



01

الملخص التنفيذي

الملخص التنفيذي

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

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

عنوان العقار	نوع العقار	نوع الملكية
حي قرطبة - مدينة الرياض	متعدد الاستخدام	ملكية مطلقة ماعدا الصكوك 998507018273 - 798507018272 مقيدة برهن

اسم المالك (حسب الصكوك)	رقم الصكوك	تاريخ الصكوك	مساحة الأراضي (حسب الصك)
شركة تمدين الأولى العقارية	381912000111 – 781912000112 – 798507018272 - 998507018273	1443/07/13 - 1444/11/23	21,670.9 م^2

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

تاريخ التعميد	تاريخ المعاينة	تاريخ القيمة
14 / 11 / 2024 م	20 / 11 / 2024 م	31 / 12 / 2024 م

القيمة السوقية المقدرة رقماً	367,750,000 ريال
القيمة السوقية المقدرة كتابةً	ثلاثمائة وسبعة وستون مليون وسبعمائة وخمسون ألف ريال فقط لاغير



02

بيانات و صور موقع العقار

وصف العقار

يقع العقار محل التقييم في حي قرطبة التابعة لمدينة الرياض.

يعتبر حي قرطبة من أحد الأحياء التي تقع شمال شرق الرياض والقريبة من مطار الملك خالد الدولي، ويعد من الأحياء التابعة لبلدية الروضة، كما يمتاز الحي بوجود الكثير من المجمعات السكنية، ويتوفر بالحي جميع الخدمات والمرافق الطلوبة مثل: الجوامع والمدارس وأماكن الترفيه والتسوق والخدمات الطبية.

يقع حي قرطبة تحديداً في شمال شرق مدينة الرياض وتقدر مساحة الحي بقرابة 13.53 كيلومتر مربع، ويحد الحي من الجهة الشرقية طريق الشيخ حسن بن حسين بن علي وحي المونسية، ويحده من الجهة الجنوبية طريق الدمام وحي غرناطة وحي الشهداء، ويحده من الجهة الغربية طريق المطار وحي الفلاح وجامعة الإمام محمد بن سعود الإسلامية، ويحده من الجهة الشمالية طريق الثمامة وجامعة الأميرة نورة بنت عبدالرحمن.

يتكون الفندق من 104 غرفة وقاعات اجتماعات وقاعات أفراح ومطاعم ونادي صحي للرجال والنساء ومكاتب للمُشغل كما يتوفر فلل خارجية وعددها 16 فيلا مؤثثة بمسبح وموقف خاص لكل فيلا كما يتوفر مواقف سيارات بالقبو.

مواصفات المعارض والمكاتب: تتكون المعارض من 23 معرض وتفاصيلها كما هي في جدول 4 كما يتوفر مواقف سيارات خارجية خاصة بالمعارض. وتتكون المكاتب من 6 مكاتب مطلة على الجادة داخل المشروع .

مساحة الارض الواقع عليه الفندق هي 21,670.9 متر مربع حسب الصك و بمساحة مسطح البناء 32,736.24 متر مربع حسب رخصة البناء.



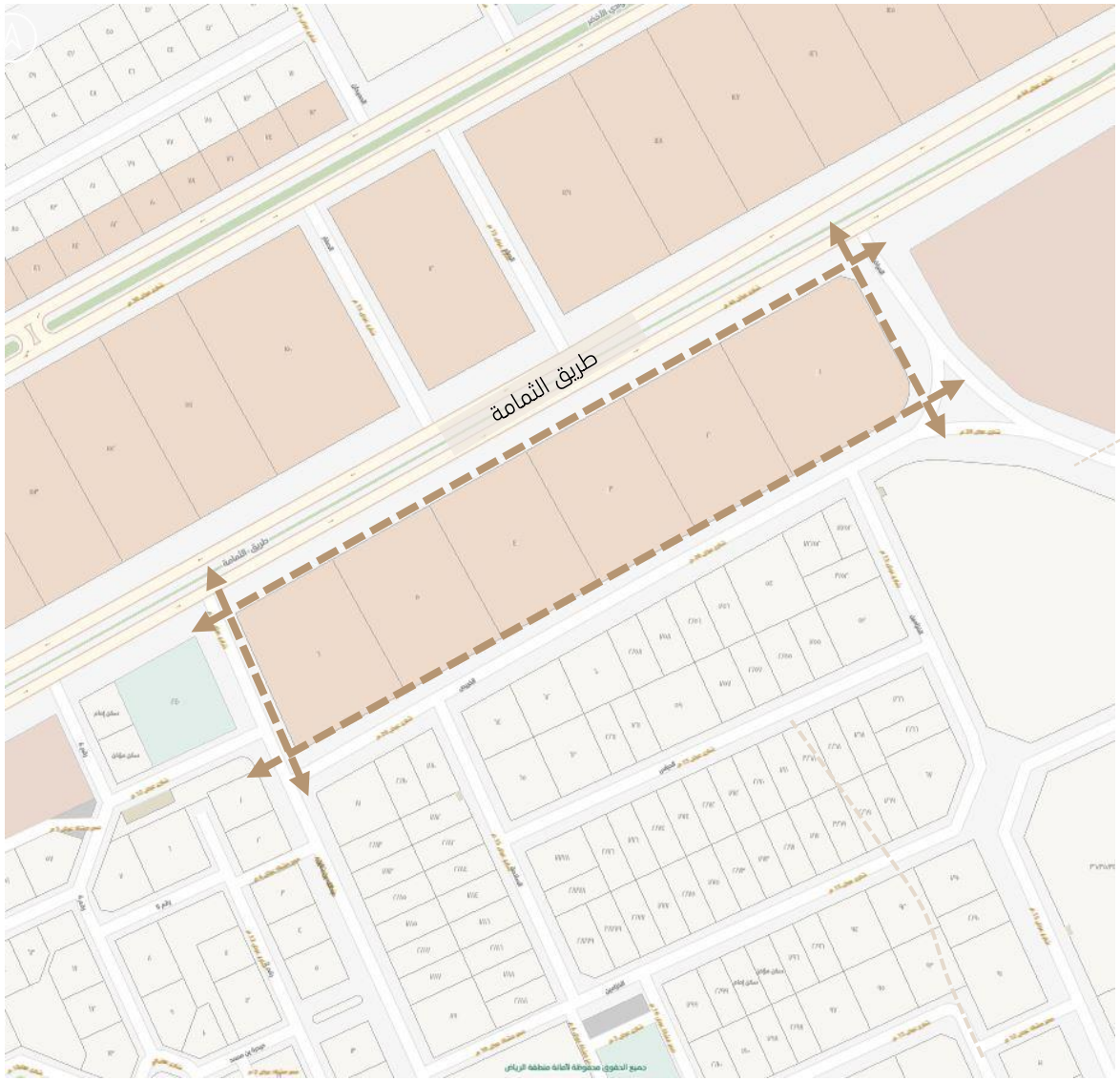
بيانات الارض

استخدام الأرض		مساحة الأراضي (حسب الصك)
تجاري		21,670.9 م^2

حدود العقار (حسب الصك 781912000112)

الجهة	الحد	طول الحد
شمال	شارع عرض 46 م	62.02 + شطفة 7.07 م
جنوب	شارع عرض 20 م	50.52 + شطفة 13.85 م
شرق	شارع عرض 28 م	46.5 + شطفة 11.8 م
غرب	قطعة رقم 2	68 م

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

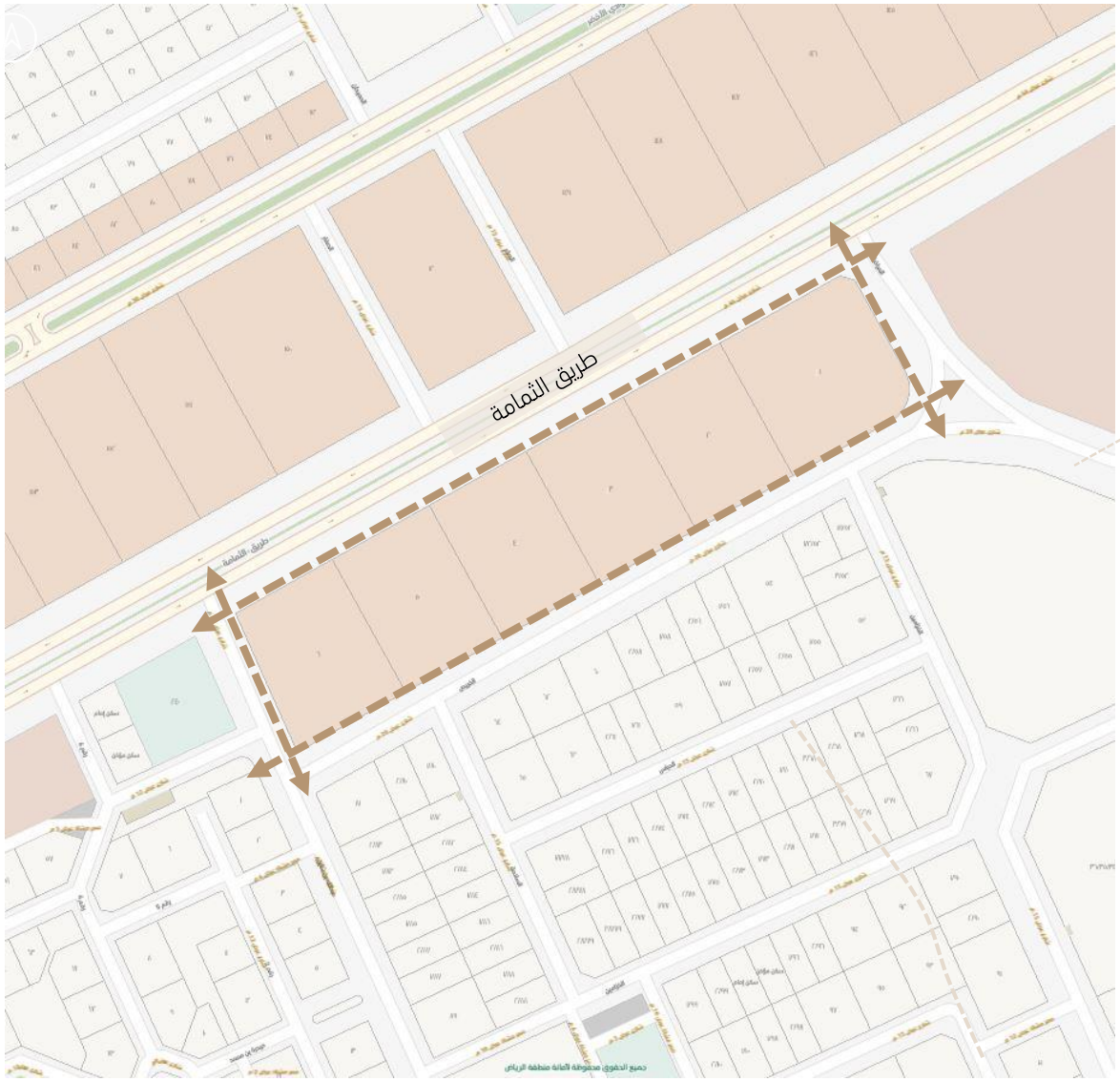


استخدام الأرض		مساحة الأراضي (حسب الصك)
تجاري		21,670.9 م^2

حدود العقار (حسب الصك 381912000111)

الجهة	الحد	طول الحد
شمال	شارع عرض 46 م	50 م
جنوب	شارع عرض 20 م	50 م
شرق	قطعة رقم 1	68 م
غرب	قطعة رقم 3	68 م

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



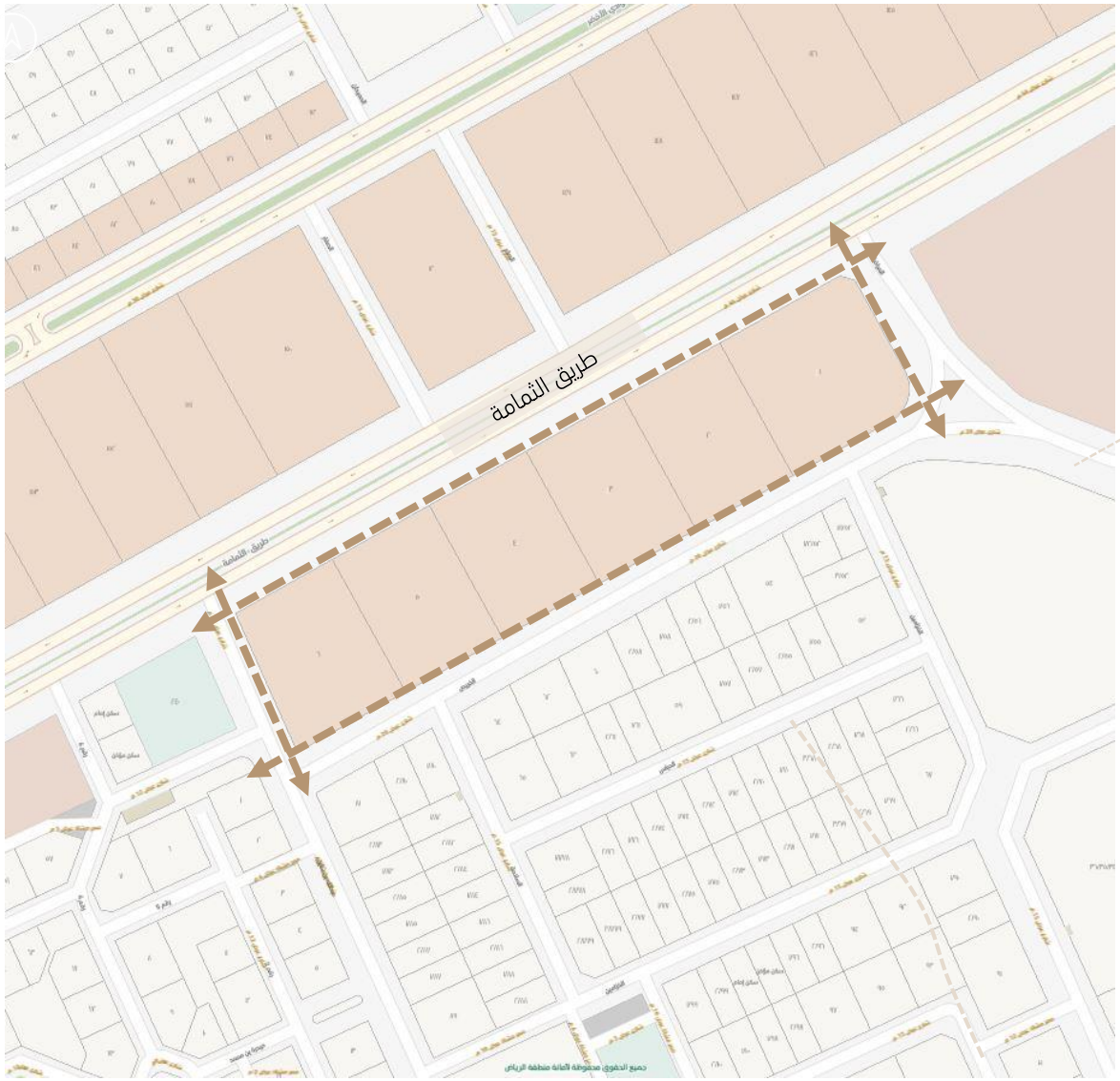
بيانات الارض

استخدام الأرض		مساحة الأراضي (حسب الصك)
تجاري		21,670.9 م^2

حدود العقار (حسب الصك 798507018272)

الجهة	الحد	طول الحد
شمال	شارع عرض 46 م	95 م + شطفة 7.73 م
الجهة	الحد	طول الحد
جنوب	شارع عرض 20 م	105.82 م
الجهة	الحد	طول الحد
شرق	قطعة رقم 4	68 م
الجهة	الحد	طول الحد
غرب	شارع عرض 20 م	63.25 م

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



استخدام الأرض		مساحة الأراضي (حسب الصك)
تجاري		21,670.9 م^2

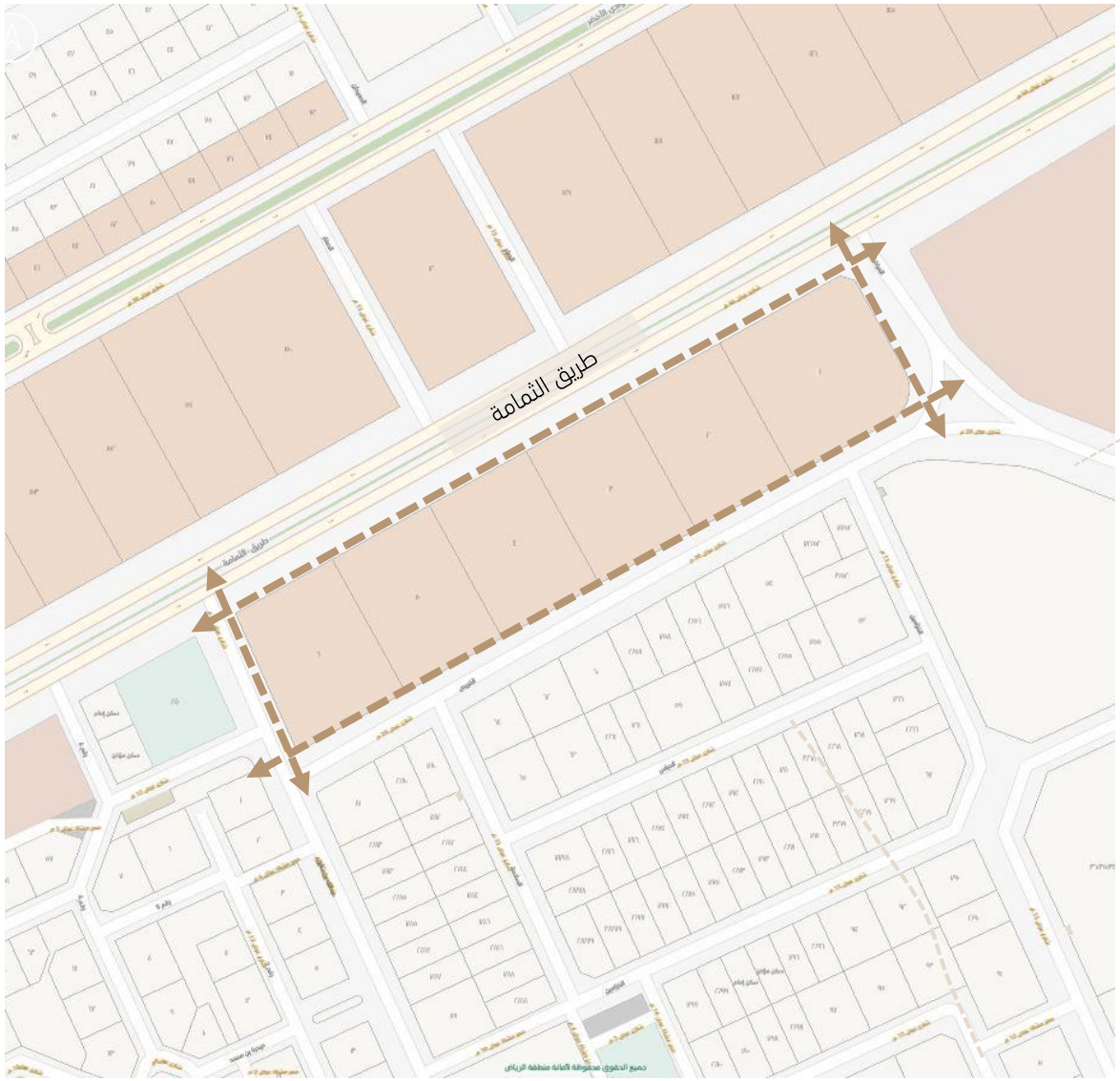
حدود العقار (حسب الصك 998507018273)

الجهة	الحد	طول الحد
شمال	شارع عرض 46 م	100 م
جنوب	شارع عرض 20 م	100 م
شرق	قطعة رقم 2	68 م
غرب	قطعة رقم 5	68 م

شكل الأرض			
√	منتظم		غير منتظم

منسوب الأرض			
√	مستوي		غير مستوي

بناء القطعة المجاورة			
√	مبني		غير مبني



بيانات العقار

اسم المالك	رقم هوية المالك
شركة تمدين الأولى العقارية	7010776792

رقم الصك	تاريخ الصك
381912000111 – 781912000112 – 798507018272 - 998507018273	1443/07/13 - 1444/11/23

رقم رخصة البناء	تاريخ رخصة البناء
1437/1962	1442/03/23هـ

الحي	المدينة
قرطبة	الرياض

رقم المخطط	رقم القطعة
3115	1 -2 – 3- 4- 5 - 6

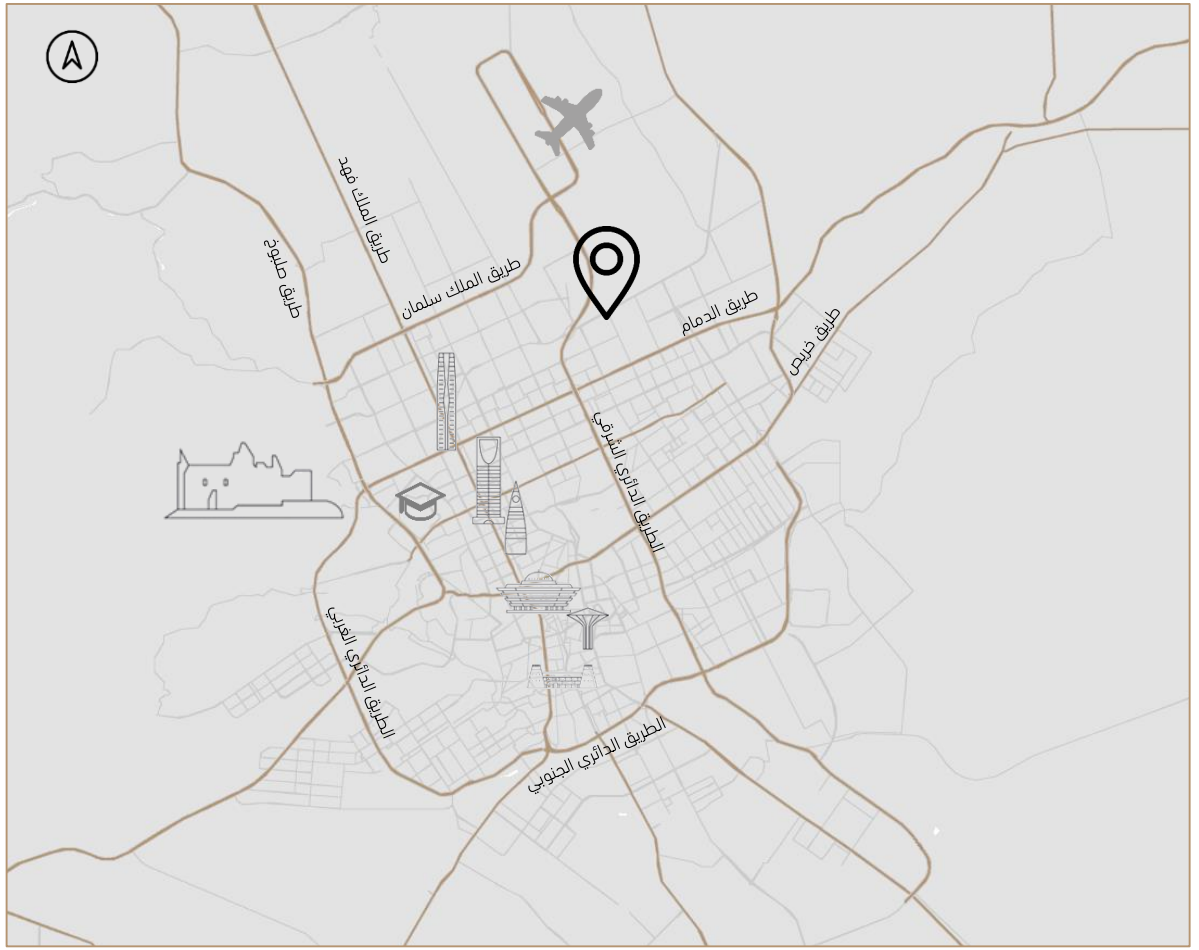
احداثيات الموقع
46.739725 ,24.835741


رخصة بناء

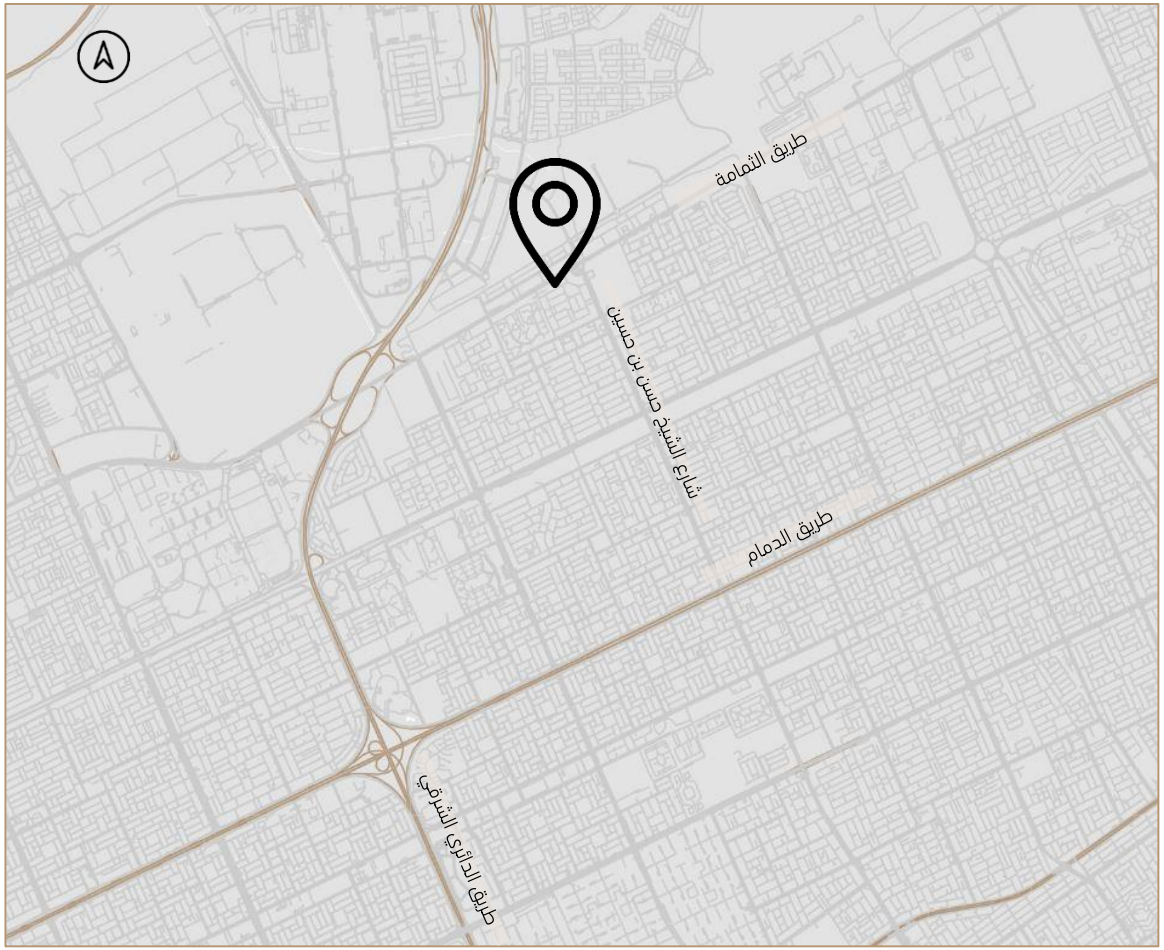
صورة لرخصة البناء

الملاحظات

الصور الفضائية



صورة جوية توضح موقع العقار على مستوى مدينة الرياض



صورة جوية توضح موقع العقار على مستوى حي قرطبة

الخدمات و المرافق المتوفرة بالمنطقة المحيطة بالعقار:

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

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

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

ملاحظات	

صور العقار















04

دراسة وتحليل السوق

دراسة وتحليل السوق

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

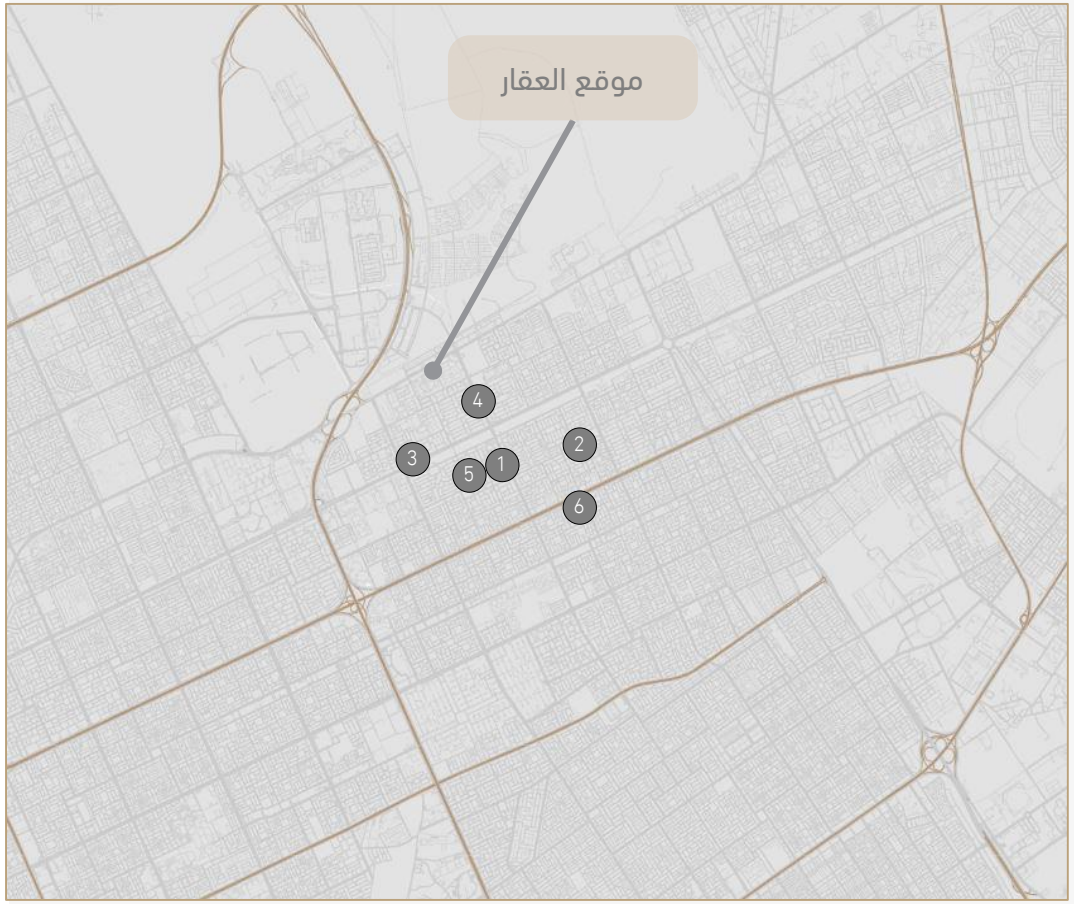


دراسة وتحليل السوق

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

مسح الايجارات

م	العقار	الموقع	المساحة	سعر المتر	الحالة
1	معرض تجاري	حي قرطبة*	240 م2	1,111 ريال/م	معروض
2	معرض تجاري	حي المونسية*	172 م2	1,041 ريال/م	معروض
3	معرض تجاري	حي قرطبة*	100 م2	1,200 ريال/م	معروض
4	مكاتب تجاري	حي قرطبة*	60 م2	750 ريال/م	معروض
5	مكاتب تجاري	حي قرطبة*	70 م2	860 ريال/م	معروض
6	مكاتب تجاري	طريق الدمام*	240 م2	750 ريال/م	معروض



دراسة وتحليل السوق

معدل الرسملة هو معدل يستعمل لتحويل الدخل الى قيمة ويستعمل في تقدير القيمة الاستردادية للعقار وهناك اكثر من طريقة لاشتقاق معدل الرسملة فإن كل طريقة من هذه الطرق تعتمد على استخدام الماضي القريب كوسيلة لتوقع المستقبل وكذلك هو مقياس تقييم عقارات يستخدم لمقارنة الاستثمارات العقارية المختلفة وعلى الرغم من وجود العديد من الاختلافات غالبا ما يتم حساب معدل الفائدة كنسبة بين صافي إيرادات التشغيل الناتجة عن الأصل والتكلفة الرأسمالية الأصلية أو بدلاً من قيمته السوقية الحالية

تحليل معدل الرسملة – طريقة المسح السوقي

يتأثر معدل الرسملة بمعدلات الطلب والعرض لنفس النوع من العقارات وكذلك جودة وتشطيبات العقارات، وهنا تم احتساب معدل الرسملة بأخذ المتوسط من المسح السوقي لعقارات الريت المعلنة وهي كالآتي:

معدل الرسملة – مباني مكتبية -

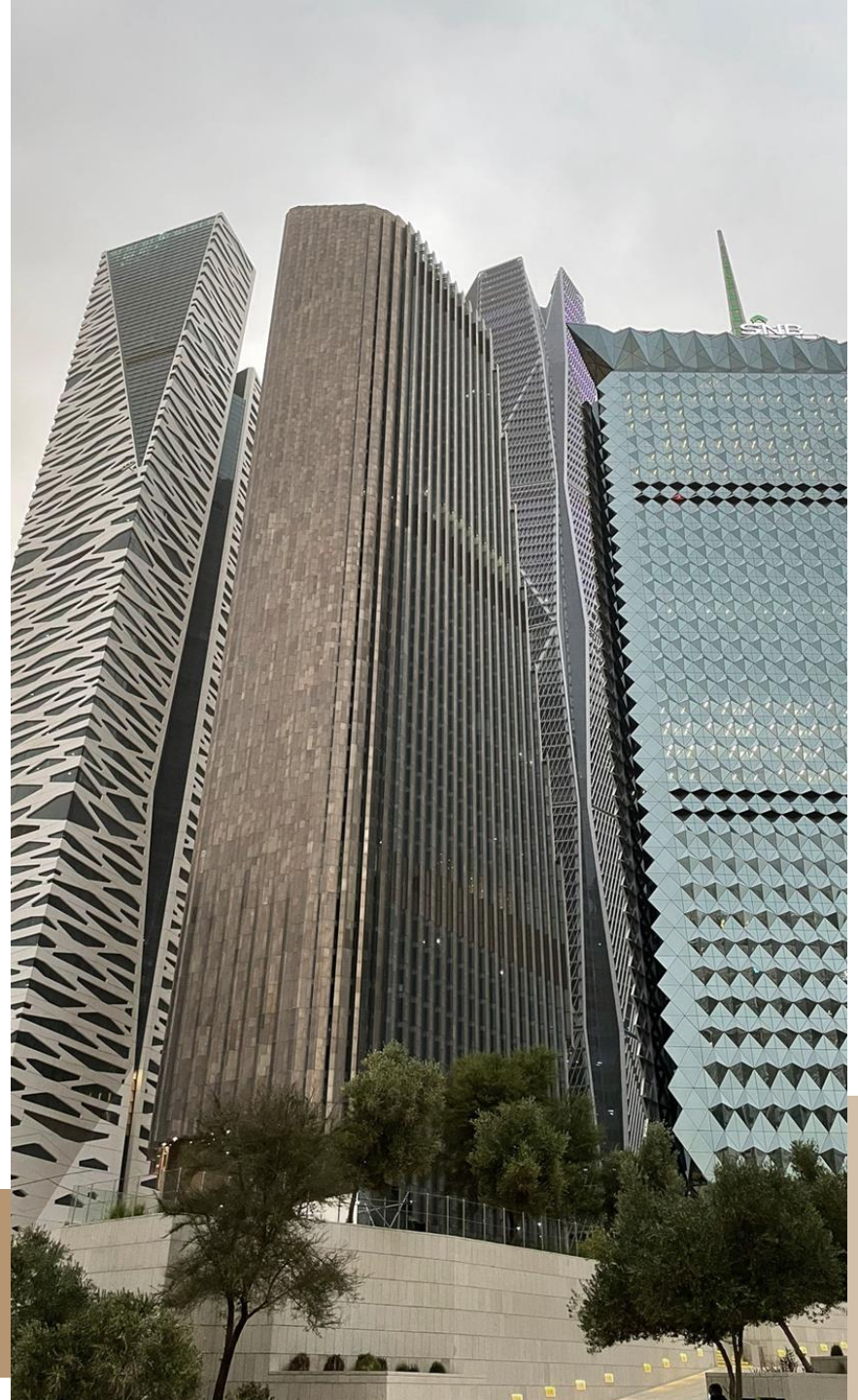
م	المدينة	الحي	الاسم	الإيراد او الدخل	معدل الرسملة
1	الرياض	المونسية *	مركز التميز	5,350,000	%6.25
2	الرياض	الازدهار*	مركز الازدهار	3,490,000	%9.2
وبذلك تم استخلاص معدل الرسملة الذي يتوافق مع العقار					% 8

معدل الرسملة – معارض تجارية -

م	المدينة	الحي	الاسم	الإيراد او الدخل	معدل الرسملة
1	الرياض	المونسية*	مجمع سيتي لايف بلازا	8,620,000	%8
2	الرياض	الازدهار*	نرجس بلازا - الرياض	4,010,000	% 7.75
وبذلك تم استخلاص معدل الرسملة الذي يتوافق مع العقار					% 8

معدل الرسملة – فنادق-

م	المدينة	الحي	الاسم	الإيراد او الدخل	معدل الرسملة
1	الرياض	الصحافة*	فندق رافال اسكوت	18,800,000	%7.5
2	الرياض	الربيع*	مبنى الربيع	3,280,000	%6.5
وبذلك تم استخلاص معدل الرسملة الذي يتوافق مع العقار					% 7.5



05

تقدير القيمة

تقدير القيمة – أسلوب السوق (منهجية التقييم)

تعريف طريقة التقييم :

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

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

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

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

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

المرحلة الأولى: تحديد إطار زمني لعملية التقييم

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

المرحلة الثانية: تحديد منطقة السوق

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

المرحلة الثالثة: دراسة تفاصيل العقار محل التقييم

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

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

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

تقدير القيمة – أسلوب السوق (منهجية التقييم)

المرحلة الخامسة: جمع بيانات عن المبيعات القابلة للمقارنة

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

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

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

المرحلة السادسة: التحقق من المبيعات ومعالجة البيانات ذات الصلة

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

المرحلة السابعة: تحليل المبيعات

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

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

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

المرحلة التاسعة : التسويات و تقدير القيمة السوقية للعقار .

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

تقدير قيمة متر الارض – طريقة المقارنة- :

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

بنود المقارنة :

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

عناصر المقارنة	العقار المراد تقييمه	المقارن (1)		المقارن (2)		المقارن (3)	
تاريخ	12/2024	12/2024		12/2024		12/2024	
سعر المتر المربع للمقارن (ريال/م2)		7000		6785		6000	
عامل الوقت		0%	0	0%	0	0%	0
حالة وظروف السوق		0%	0	0%	0	0%	0
شروط التمويل		0%	0	0%	0	0%	0
سعر المتر المربع بعد ضبط حالة السوق (ريال/م2)		7000		6784.61		6000	
مساحة الارض (م2)	21,670.90	6,046.04	10%-	22,108.87	0%	3,300.00	10%-
عدد الواجهات	4	3	5%	4	0%	2	10%
أفضلية الموقع	ممتاز	ممتاز	0%	ممتاز	0%	جيد	5%
الضبط النسبي		5%-		0%		5%	
صافي سعر السوق بعد التسويات (م 2 / ريال)		6649.962		6784.61		6300	
نسبة مشاركة كل مقارنة في القيمة		50%		25%		25%	
قيمة المتر المربع للعقار قيد التقييم بعد تطبيق المتوسط (ريال/م2)		6596.13					
صافي متوسط سعر الأرض بعد التقريب (م 2 /ريال)		**6,600**					
اجمالي قيمة الأرض بعد التقريب (م 2 /ريال)		**143,027,940**					

تقدير القيمة – أسلوب التكلفة (منهجية التقييم)

تعريف طريقة التقييم :

تم تقييم العقار بأسلوب التكلفة طريقة الإحلال

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

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

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

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

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

منهجية الطريقة:

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

أ-قيمة الأرض:

وتم تفصيلها في الصفحات السابقة.

ب - قيمة البناء:

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

ويمكن الاستعانة بأحد الأساليب التالية لتقدير تكاليف المباني.

1-أساليب تقدير تكلفة المباني:

أ-أسلوب وحدة المقارنة:

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

ب-أسلوب تقييم كل وحدة (بند) على حدة.

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

ج- أسلوب المسح الكمي (حصر الكميات).

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

تقدير القيمة – أسلوب التكلفة (منهجية التقييم)

2-تقدير قيمة البناء

أ- حساب قيمة المباني الحديثة

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

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

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

ب-المباني القديمة

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

بالنسبة للمباني القديمة، يمكن حسابها بالمعادلة التالية:

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

صافي تكلفة الإحلال = (تكلفة المبنى – الإهلاك)

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

ج-الإهلاك

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

تقدير القيمة – أسلوب التكلفة (منهجية التقييم)

وهناك ثلاث طرق لتحديد الإهلاك وهي:

1-التقييم بناء على أوضاع السوق.

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

2-التقييم بناء على الافتراضات.

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

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

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

3-أسلوب التحليل

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

يحدد المقُيّم في هذا الأسلوب مصادر الإهلاك ويقدرها.

تقدير القيمة – أسلوب التكلفة (منهجية التقييم)

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

1-إستخلاص قيمة الأرض بطريقة المقارنة

2-تقدير التكاليف المباشرة

3-تقدير التكاليف غير المباشرة

4-حساب الإهلاك للمبنى

أولاً: استخلاص قيمة الأرض بطريقة المقارنة:

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

ثانيًا: تقدير التكاليف المباشرة:

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

ثالثًا: تقدير التكاليف غير المباشرة:

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

تقدير القيمة بأسلوب التكلفة - :

تم تقدير قيمة العقار على أساس قيمة الأرض مضافة إلى التكلفة الكلية لإنشاء المبنى بالأسعار السائدة في تاريخ التقييم بطريقة حساب سعر وحدة البناء حسب نوعية البناء والتشطيبات وإجمالي مسطح البناء وخصم قيمة الاهلاك الذي حدث منذ تاريخ إنشاءه . وبذلك تكون قيمة العقار = قيمة الأرض + (تكلفة الإنشاء + هامش الربح – الاهلاك) قيمة الأرض تم التوصل إليها بعد إجراء مسح ميداني الأسعار السوق الحالية الأراضي مباعة وأراضي معروضة مماثلة الأرض العقار موقع التقييم وتم عمل التعديلات المناسبة على أسعار الأراضي المقارنة بخصم قيمة البنود التي تمثل ميزة لأرض المقارنة وإضافة قيمة البنود التي تمثل ميزة الأرض العقار موضع التقييم . تشمل الأسعار اداناه الأتعاب الاستشارية والإدارة وأرباح المقاول و تشمل الأسعار اداناه جميع تكاليف الإنشاءات بما فيها الأسوار والخزانات وتنسيق الموقع العام. و لا تشمل الأسعار اداناه الاصول المنقولة وتكاليف التمويل.

وبناءً على ذلك تم التوصل إلى أن قيمة العقار هي :

تقيم العقار بطريق التكلفة			
الوصف	المساحة	سعر المتر المربع للبناء	الإجمالي
القبو	13,288	3,500	46,508,735
الفندق	11,190	6,500	72,732,530
المكاتب	1,928	3,500	6,746,530
معارض	6,331	3,500	22,157,905
الاسوار	371	1,000	370,650
	اجمالي قيمة المباني قبل الأهلاك (ريال سعودي)		148,516,350
هامش ربح التطوير	25%		37,129,088
	إجمالي قيمة المباني مع هامش الربح (ريال سعودي)		185,645,438
الاهلاك	4	10.00%	18,564,544
	قيمة المباني بعد الاهلاك (ريال سعودي)		167,080,894
قيمة الارض (ريال سعودي)	21,671	6,600	143,027,940
القيمة النهائية	**310,108,834**		

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

تقدير القيمة بأسلوب الدخل - :

طرق التقييم المستخدمة

- عند اختيار أنسب منهجية لتقدير قيمة العقار قيد التقييم ، أخذنا في الاعتبار المعلومات التي قدمها العميل ، والوضع الراهن للعقار وكذلك تحليلنا الخاص لظروف السوق المحلية ، عند تحديد القيمة العادلة للعقار قيد التقييم تم استخدام الطرق و الأساليب التالية :

أسلوب الدخل - طريقة الأرباح :

- يقدم أسلوب الدخل مؤشرًا على القيمة عن طريق تحويل التدفقات النقدية المستقبلية إلى قيمة حالية واحدة ، ووفقا لهذا الأسلوب يتم تحديد قيمة الأصل بالرجوع إلى قيمة الإيرادات أو التدفقات النقدية أو توفير التكاليف من الأصل.
- ينبغي تطبيق أسلوب الدخل وإعطاءه الأولوية أو وزن مهم في الحالات التالية :

1- عندما تكون قدرة الأصل على توليد الدخل هو العنصر الأساسي الذي يؤثر على القيمة من وجهة نظر المشاركين.

2- تتوفر توقعات معقولة لمبلغ الإيرادات المستقبلية للأصل محل التقييم وتوقيتها ، ولكن لا يوجد سوى عدد قليل من المقارنات العادلة ذات الصلة ، إن وجدت.

- فيما يتعلق بتقييم الأصول التجارية مثل الفنادق فإننا نتبع عادة طريقة الأرباح.

ينطوي المنهجية على تقدير الأرباح المحققة قبل الفوائد والضراب والإهلاك والاستهلاك خلال فترة معينة، عادة يتم التخارج من هذه النوعية من العقارات خلال 5-20 سنوات ، وقد تم تقدير المدة الزمنية للتدفقات النقدية لمدة 10 سنوات . يتم بعد ذلك وضع الافتراضات فيما يتعلق بنسبة الشواغر ، متوسط الإيجار اليومي ، إيرادات الغرفة الواحدة المتاحة ، مصاريف أقسام الفندق ، المصاريف التشغيل والصيانة ، الرسوم الإدارية ، الرسوم الثابتة.

- وبحكم ان الفندق مؤجر بعقد واحد _ عقد تشغيلي – فإن نسبة الشواغر هي 0%
- فيما يتعلق بالمصاريف تم تقدير معدل المصاريف هي 55% حسب البيانات المزودة من العميل.
- بحكم الفندق جديد ولا يوجد كشف لدخل الفندق لآخر ثلاث سنوات تم التقييم بأسلوب الدخل – طريقة التدفقات النقدية المخصومة - .

تقدير القيمة – أسلوب الدخل (منهجية التقييم)

تعريف طريقة التقييم:

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

وتتلخص خطوات طريقة التدفقات النقدية المخصومة كالتالي:

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

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

تقدير القيمة – أسلوب الدخل (منهجية التقييم)

ثانياً: تحديد معدل الخصم او معدل العائد المطلوب

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

ثالثاً: تحديد فترة الاحتفاظ بالأصل والقيمة النهائية

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

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

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

القيمة الحالية للأصل = التدفق النقدي المبدئي + التدفقات النقدية للسنوات المستقبلية / (1+معدل الخصم)^ الفترة + قيمة الأصل في نهاية فترة الاحتفاظ / (1+معدل الخصم)^ الفترة

ويتكرر المحدد باللون الأحمر حسب عدد فترات التدفقات المقدرة.

تقدير القيمة – أسلوب الدخل (التحليل)

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

1. تم اعتماد مساحة الأرض حسب الصك.
2. تم اعتماد المعلومات المالية التي زودنا بها العميل من (إجمالي الدخل والشواغر والمصاريف) و تمت المراجعة و التأكد من صحتها ومطابقتها مع السوق.
3. نسبة الاشغال 89.1% للمكاتب والمعارض للسنة الأولى. ومن السنة الثانية الى الخامسة يرتفع الاشغال الى 90% ومن السنة السادسة الى التاسعة يرتفع الاشغال الى 92% و 95% للسنة الاخيرة حسب تقدير المقيم.
4. نسبة مصاريف الصيانة والتشغيل 55% الفندق ، 0% المكاتب ، 0% المعارض حسب خطاب العميل .
5. تم الاطلاع على العقود وتم اعتبار احتمالية تجديدها بنسبة نمو 3% لكل سنتين .
6. اعتمدنا العائد على الاستثمار والذي نعتقد أنه يتناسب مع العقار بوضعه الحالي حيث تم تقدير معدل الرسملة 7.5% للفندق و 8% للمعارض و 8% للمكاتب.
7. تم حساب معدل الخصم بالنموذج التراكمي وفقاً للآتي:

النموذج التراكمي	
معدل عائد السندات الحكومية	%5.06
معدل التضخم	%1.7
علاوة مخاطر السوق	%2.6
علاوة مخاطر الخاصة	%1.5
معدل الخصم	**% 10.86**

تقدير القيمة بأسلوب الدخل (الفندق) – طريقة التدفقات النقدية - :

بعد إجراء مسح ميداني لأسعار السوق الحالية لتوجه أسعار الإيجارات للعقارات الواقعة في منطقة العقار المراد تثمينه ومعرفة متوسط نسبة معدل الرسملة ونسبة الشواغر في المنطقة وتحليل البيانات المالية للعقار المراد تثمينه وبالتحديد الفندق نجد أن : إجمالي قيمة الدخل حسب العقد هو 40,642,000 ، والمصاريف 55% سنوياً ونسبة النمو 3% لكل سنتين حسب تقدير المقيم بناءً على العقارات المشابهة.

وبناءً على ذلك تم التوصل إلى أن قيمة الفندق هي :

- فرضيات التدفقات النقدية:

إجمالي الدخل	40,642,000	معدل الخصم	%10.86	نسبة الاشغال	%100
فترة التدفقات النقدية	10	معدل الرسملة	%7.5	نسبة النمو	3 % لكل سنتين

الفترة	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9
السنة	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034
نسبة النمو	0.00%	3.00%	0.00%	3.00%	0.00%	3.00%	0.00%	3.00%	0.00%	3.00%
أجمالي الدخل	40,642,000	41,861,260	41,861,260	43,117,098	43,117,098	44,410,611	44,410,611	45,742,929	45,742,929	47,115,217
نسبة الاشغال	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
الدخل الفعال	40,642,000	41,861,260	41,861,260	43,117,098	43,117,098	44,410,611	44,410,611	45,742,929	45,742,929	47,115,217
إجمالي المصاريف التشغيلية	22,353,100	23,023,693	23,023,693	23,714,404	23,714,404	24,425,836	24,425,836	25,158,611	25,158,611	25,913,369
صافي الدخل	18,288,900	18,837,567	18,837,567	19,402,694	19,402,694	19,984,775	19,984,775	20,584,318	20,584,318	21,201,848
قيمة العقار المستقبلية	282,691,302									
صافي التدفق النقدي للعقار	18,288,900	18,837,567	18,837,567	19,402,694	19,402,694	19,984,775	19,984,775	20,584,318	20,584,318	303,893,149
معامل الخصم	0.11	0.90	0.81	0.73	0.66	0.60	0.54	0.49	0.44	0.40
القيمة الحالية للنقود	18,288,900	16,992,213	15,327,632	14,240,899	12,845,841	11,935,068	10,765,892	10,002,588	9,022,720	120,156,437
القيمة الحالية	**239,578,189**									
القيمة الحالية -بعد التقريب-	**239,580,000**									

تقدير القيمة بأسلوب الدخل (المعارض والمكاتب) – طريقة التدفقات النقدية - :

بعد إجراء مسح ميداني لأسعار السوق الحالية لتوجه أسعار الإيجارات للعقارات الواقعة في منطقة العقار المراد تثمينه تم تقدير معدل الرسملة بما يتناسب مع وضع العقار ونسبة الشواغر في المنطقة حسب تقدير المقيم وتحليل البيانات المالية للعقار المراد تثمينه وبالتحديد المعارض التجارية نجد أن : إجمالي قيمة الدخل هي في حال الاشغال 100% حسب خطاب العميل هو 10,705,693.6 والمصاريف 0% سنوياً ونسبة النمو 10% لكل 5 سنوات حسب تقدير المقيم بناءً على العقارات المشابهة.

وبناءً على ذلك تم التوصل إلى أن قيمة المعارض والمكاتب للعقار هي :

- فرضيات التدفقات النقدية:

الدخل الفعال	9,538,773	معدل الخصم	%10.86
أجمالي الدخل	10,705,694	معدل الرسملة	%8
فترة التدفقات النقدية	10	نسبة الاشغال	%89.1
		نسبة النمو	10% لكل 5 سنوات.

الفترة	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9
السنة	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034
نسبة النمو	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	10.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	10.00%
أجمالي الدخل	10,705,694	10,705,694	10,705,694	10,705,694	11,776,263	11,776,263	11,776,263	11,776,263	11,776,263	12,953,889
نسبة الاشغال	89.10%	90%	90%	90%	90%	92%	92%	92%	92%	95%
الدخل الفعال	9,538,773	9,635,124	9,635,124	9,635,124	10,598,637	10,834,162	10,834,162	10,834,162	10,834,162	12,306,195
إجمالي المصاريف التشغيلية	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
صافي الدخل	9,538,773	9,635,124	9,635,124	9,635,124	10,598,637	10,834,162	10,834,162	10,834,162	10,834,162	12,306,195
قيمة العقار المستقبلية	153,827,435									
صافي التدفق النقدي للعقار	9,538,773	9,635,124	9,635,124	9,635,124	10,598,637	10,834,162	10,834,162	10,834,162	10,834,162	166,133,630
معامل الخصم	0.11	0.90	0.81	0.73	0.66	0.60	0.54	0.49	0.44	0.40
القيمة الحالية للنقود	9,538,773	8,691,254	7,839,847	7,071,844	7,016,984	6,470,248	5,836,414	5,264,671	4,748,936	65,687,644
القيمة الحالية	**128,166,615**									
القيمة الحالية -بعد التقريب-	**128,170,000**									

النتيجة :

لكون العقار محل التقييم مجزأ الى ثلاثة أجزاء مختلفة الاستخدام , فإنه تم تقييم المعارض التجارية والمكاتب والفندق كلاً على حدة وذلك كون العائد على الفنادق يختلف عن العائد للمعارض التجارية وكذلك المكاتب.
وبعد ان تم ايجاد القيمة السوقية لكل جزء في المبنى كما هي موضحة في الجدول ادناه :

البيان	اجمالي الدخل	العائد	معدل الخصم	عدد الفترات	القيمة السوقية بطريقة التدفقات النقدية
المعارض التجاريةو المكاتب	10,705,693.6	% 8	% 10.86	10 فترات	128,170,000
الفندق	40,642,000	% 7.5	% 10.86	10 فترات	239,580,000
اجمالي القيمة السوقية للعقار					367,750,000

القيمة المرجحة - :

طريقة التقييم	القيمة (ريال السعودي)	نسبة الترجيح
اسلوب الدخل - التدفقات النقدية المخصومة	367,750,000 ريال	%100
التكلفة و المقارنات	310,108,834 ريال	%0

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

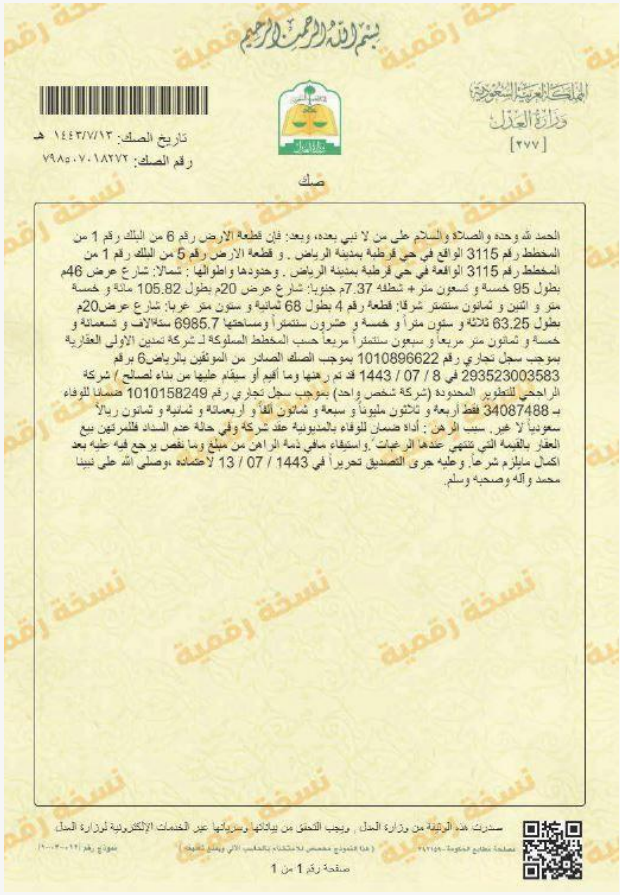
القيمة النهائية للعقار بعد التقريب	رقماً	367,750,000 ريال
	كتابة	ثلاثمائة وسبعة وستون مليون وسبعمائة وخمسون ألف ريال فقط لاغير

المخاطر المؤثرة على العقار:

ومن المخاطر التي يمكن أن تؤثر على العقار التالي:

1	قد تؤثر الظروف الاقتصادية الكلية للدولة على السوق العقاري بشكل عام، مثل معدلات التضخم و السيولة و معدلات الفائدة وتكاليف التمويل والضرائب وحركة أسواق الاسهم المحلية والعالمية ، حيث أن تغير بعض أو كل هذا المؤثرات يؤثر على السوق العقاري.
2	بما أن تحقيق الإيرادات يعتبر العامل الرئيسي في تحديد قيمة العقار ، فإن أي تغير في الإيرادات نتيجة ظروف السوق المختلفة سوف يؤثر في قيمة العقار.
3	يؤثر عدم أو محدودية العقود طويلة الأجل بشكل كبير على قيمة العقار ، حيث وجود عقود طويلة الأجل يعطي استقرار للدخل وبالتالي على القيمة. في حين غياب مثل هذه العقود يعطي تذبذب في اسعار التأجير و الدخل وبالتالي يؤثر على القيمة النهائية.
4	إن كثرة المعروض من السلع العقارية يؤدي الى وجود منافسة في الأسعار المقدمة للمستهلك. ونجد ذلك واضحًا في السوق العقاري فإن زيادة الوحدات المعروضة في السوق ودخول منافسين جدد بمنتجات سيؤدي الى إنخفاض الأسعار والخدمات و بالتالي انخفاض سعر العقار النهائي.
5	قد تشهد البيئة التنظيمية أو القانونية أو التشريعية بعض التغيرات التي قد تؤثر على قيمة العقار ، مثل ظهور تشريعات بلدية بالسماح أو المنع لأنشطة في مناطق محددة أو تخفيض أو زيادة عدد الأدوار في المنطقة المحيطة مما يؤثر على القيمة النهائية للعقار.
6	يعتمد تقييم العقارات الحديثة و خاصة التي ليس لها تاريخ تشغيلي على تقديرات المقيم وقراءته للسوق العقاري بشكل عام ولنشاط العقار بشكل خاص. تختلف ظروف التشغيل المستقبلية على الإفتراضات المستخدمة في عملية التقييم، الأمر الذي يؤدي حتما الى تغير قيمة العقار.

المرفقات



بسم الله الرحمن الرحيم

المملكة العربية السعودية
وزارة العدل
[٢٧٧]

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

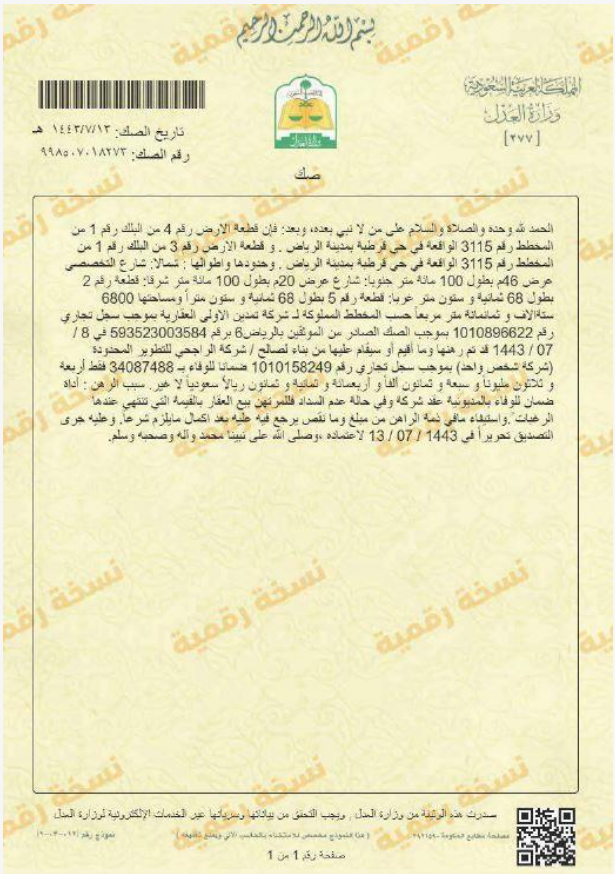
صك

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 + شطفة 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 أربعة و ثلاثون مليوناً و سبعة و ثمانون ألفاً و أربعمائة و ثمانية و ثمانون ريالاً سعودياً لا غير. سبب الرهن : أداء ضمان للوفاء بالمديونية عقد شركة وفي حالة عدم السداد فللمرتهن بيع العقار بالقيمة التي تنتهي عندها الرهنات .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.

سددت هذه الوثيقة من وزارة العدل . ويجب التحقق من بياناتها وسريانها عبر الخدمات الإلكترونية لوزارة العدل.
(هذا النموذج مخصص للاستخدام بالحاسب الآلي ويمنع تعديله)
نموذج رقم (٩٩٠٠٠٠٠٠٠٠٠٠)

صفحة رقم 1 من 1

صك لرقم القطعة 5-6



بسم الله الرحمن الرحيم

المملكة العربية السعودية
وزارة العدل
[٢٧٧]

تاريخ الصك: ١٤٤٣/٧/١٣ هـ
رقم الصك: ٧٩٨٥٠٧٠١٨٢٧٣

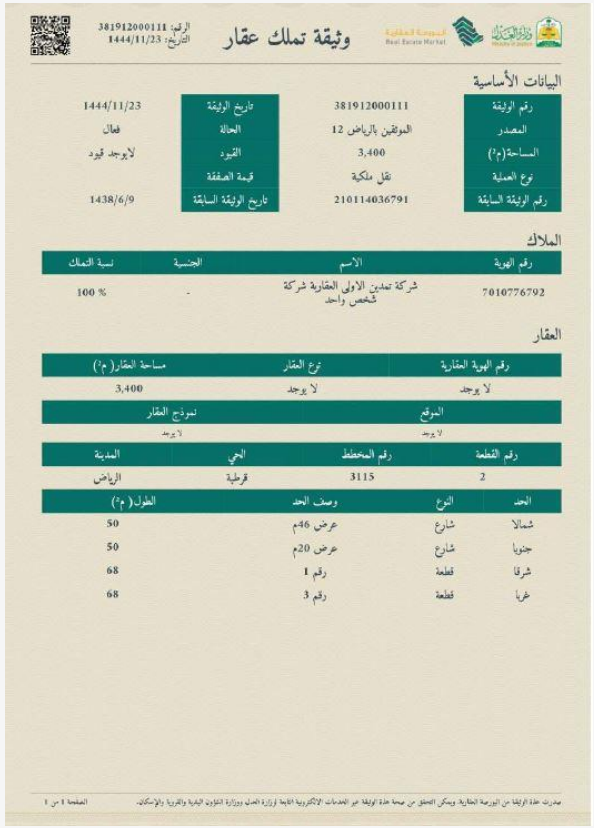
صك

الحمد لله وحده والصلاة والسلام على من لا نبي بعده، وبعد: فإن قطعة الارض رقم 4 من البلك رقم 1 من المخطط رقم 3115 الواقعة في حي قرطبة بمدينة الرياض . و قطعة الارض رقم 3 من البلك رقم 1 من المخطط رقم 3115 الواقعة في حي قرطبة بمدينة الرياض . وحدودها واطوالها : شمالا: شارع التخصصي عرض 46م بطول 100 مائة متر جنوبا: شارع عرض 20م بطول 100 مائة متر شرقا: قطعة رقم 2 بطول 68 ثمانية و ستون متر غربا: قطعة رقم 5 بطول 68 ثمانية و ستون متراً ومساحتها 6800 ستةالاف و ثمانمائة متر مربعاً حسب المخطط المملوكة لـ شركة تمدين الاولى العقارية بموجب سجل تجاري رقم 1010896622 بموجب الصك الصادر من الموثقين بالرياض6 برقم 593523003584 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 أربعة و ثلاثون مليوناً و سبعة و ثمانون ألفاً و أربعمائة و ثمانية و ثمانون ريالاً سعودياً لا غير. سبب الرهن : أداء ضمان للوفاء بالمديونية عقد شركة وفي حالة عدم السداد فللمرتهن بيع العقار بالقيمة التي تنتهي عندها الرهنات .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.

سددت هذه الوثيقة من وزارة العدل . ويجب التحقق من بياناتها وسريانها عبر الخدمات الإلكترونية لوزارة العدل.
(هذا النموذج مخصص للاستخدام بالحاسب الآلي ويمنع تعديله)
نموذج رقم (٩٩٠٠٠٠٠٠٠٠٠٠)

صفحة رقم 1 من 1

صك لرقم القطعة 3-4



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 الأولى 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 هذه الوثيقة من البورصة العقارية ويمكن التحقق من صحة هذه الوثيقة عبر الخدمات الإلكترونية التابعة لوزارة التجارة البلدية والقروية والإسكان.

الصفحة 1 من 1

صك لرقم القطعة 2



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 الأولى 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 هذه الوثيقة من البورصة العقارية ويمكن التحقق من صحة هذه الوثيقة عبر الخدمات الإلكترونية التابعة لوزارة التجارة البلدية والقروية والإسكان.

الصفحة 1 من 1

صك لرقم القطعة 1

المرفقات



1 عقد معرض رقم 1 الجادة



2 عقد معرض رقم 2 الجادة



5 عقد معرض رقم 5 سكة الطيب



عقد وحدة 23 في مجمع الجادة بين شركة تمدين وشركة الجادة

المرفقات



13 معرض رقم 13 الجادة



14 عقد معرض 14 الجادة



15 عقد معرض رقم 15 الجادة



عقد معرض 8 الجادة

المرفقات



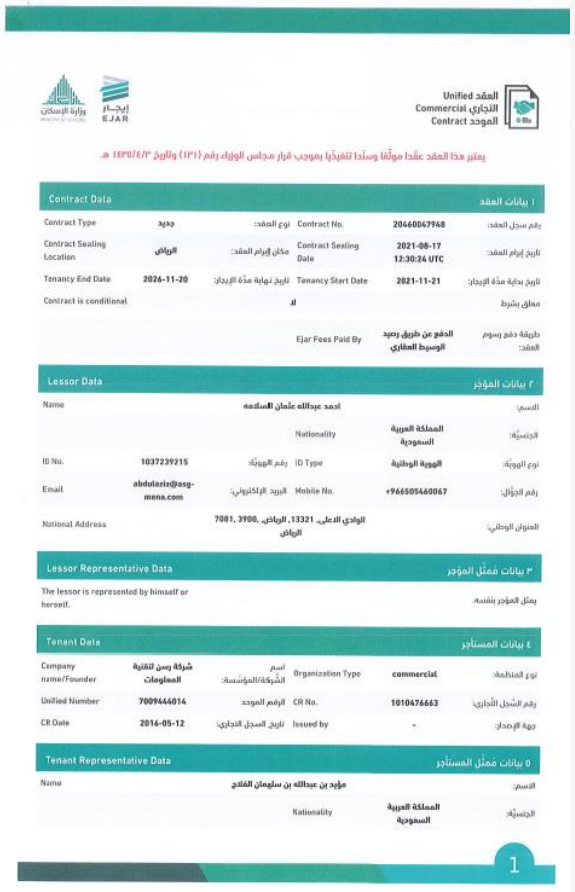
18 عقد معرض رقم 18 ب الجادة



عقد معرض 5 ب الجاده



عقد معرض 7 الجادة



عقد مكاتب الجادة

المرفقات



عقد معرض 10 الجديد



عقد معرض 20 شركة اتمام الطبية



عقد معرض 21 -في مجمع الجادة

مجمع ذا إيليت التجاري

رقـــم التقـــرير:	DC24013268
تـاريـخ التقـــرير:	31 /12/ 2024 م
أسلوب التقييم:	أسلوب الدخل – طريقة التدفقات النقدية المخصومة -
أساس القيمـة:	القيمة السوقية
نـــوع العقـــار:	مركز تجاري
المـــوقـــــع:	حي السليمانية – مدينة الرياض

إجمالي قيمة السوقية	رقماً	197,410,000 ريال
	كتابة	مائة وسبعة وتسعون مليون وأربعمائة وعشرة ألف ريال فقط لاغير



باركود BARCODE
92 000 5564
Assets Valuation تقييم الأصول



01

الملخص التنفيذي

الملخص التنفيذي

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

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

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

اسم المالك (حسب الصكوك)	رقم الصكوك	تاريخ الصكوك	مساحة الأراضي (حسب الصك)
شركة تمدين الأولى العقارية	793010004585	1442/11/12	9,600 م^2

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

تاريخ التعميد	تاريخ المعاينة	تاريخ القيمة
14 / 11 / 2024 م	20 / 11 / 2024 م	31 / 12 / 2024 م

القيمة السوقية المقدرة رقماً	197,410,000 ريال سعودي
القيمة السوقية المقدرة كتابةً	مائة وسبعة وتسعون مليون وأربعمائة وعشرة ألف ريال فقط لاغير



02

بيانات و صور موقع العقار

وصف العقار

يقع العقار محل التقييم في حي السليمانية التابعة لمدينة الرياض.

يعتبر حي السليمانية من الأحياء الهادئة والراقية وأيضا المهمة في العاصمة، ويعد من الأحياء التابعة لبلدية العليا، فهو يعتبر المركز التجاري لمدينة الرياض حيث يمتاز بامتلاكه للعديد من المطاعم و المقاهي و المراكز التجارية.

يقع حي السليمانية في وسط مدينة الرياض، وتقدر مساحة الحي بقرابة 8.78 كيلومتر مربع، حيث يحد الحي من جهة الشرق طريق أبي بكر الصديق وحي الملك عبدالعزيز، ويحده من جهة الجنوب طريق مكة المكرمة وحي الوزارات، ويحده من جهة الجنوب عدة شوارع ومنها شارع الأمير عبدالعزيز بن مساعد بن جلوي وحي العليا، ويحده من جهة الشمال طريق العروبة وحي الورود.

مواصفات العقار : يتكون المجمع من 15 معرض ميزانين 15مكتب حسب رخصة البناء كما يتوفر للمجمع مواقف سيارات بالقبو ومواقف خارجية. عمر العقار 7 سنوات حسب رخصة البناء وهو بحالة جيدة.

مساحة الارض الواقع عليه العقار هي 9,600 متر مربع حسب الصك و بمساحة مسطح البناء 21,745.00 متر مربع حسب رخصة البناء.

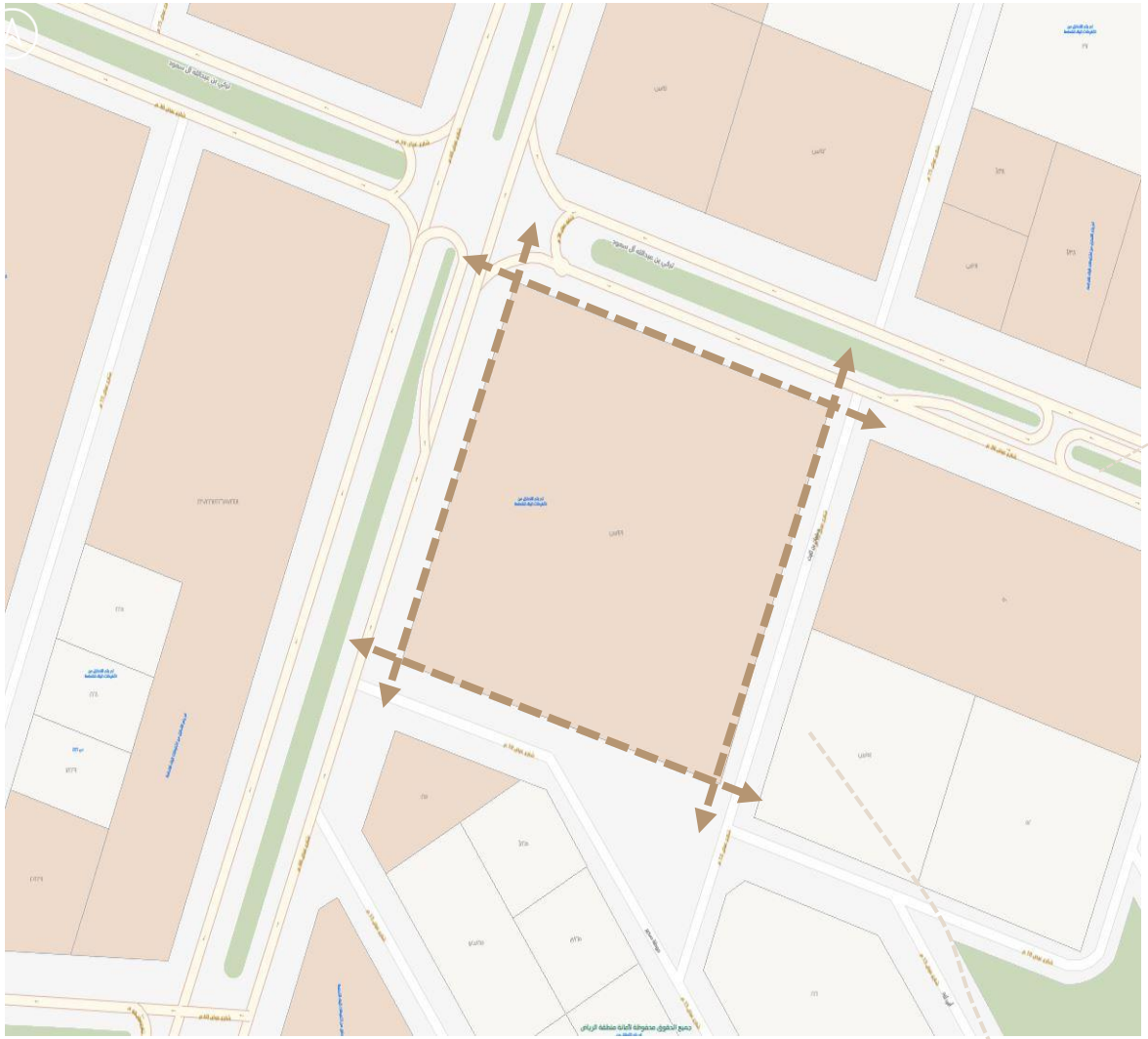


استخدام الأرض		مساحة الأرض (حسب الصك)
تجاري		9,600 م^2

حدود العقار (حسب الصك 793010004585)

الجهة	الحد	طول الحد
شمال	شارع عرض 39.5 م	96 م
الجهة	الحد	طول الحد
جنوب	شارع عرض 13 م	96 م
الجهة	الحد	طول الحد
شرق	شارع عرض 13.7 م	100 م
الجهة	الحد	طول الحد
غرب	شارع عرض 40 م	100م

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



بيانات العقار

اسم المالك	رقم هوية المالك
شركة تمدين الأولى العقارية	1010896622

رقم الصك	تاريخ الصك
793010004585	1442/11/12 هـ

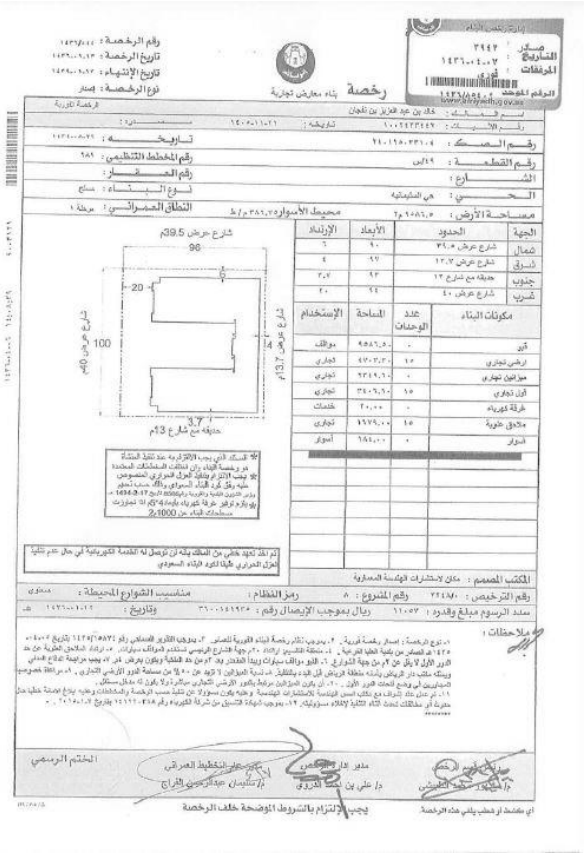
رقم رخصة البناء	تاريخ رخصة البناء
1436/544	1436/01/13 هـ

الحي	المدينة
السليمانية	الرياض

رقم المخطط	رقم القطعة
689	49/س

احداثيات الموقع
46.707771 ,24.706455

الملاحظات	

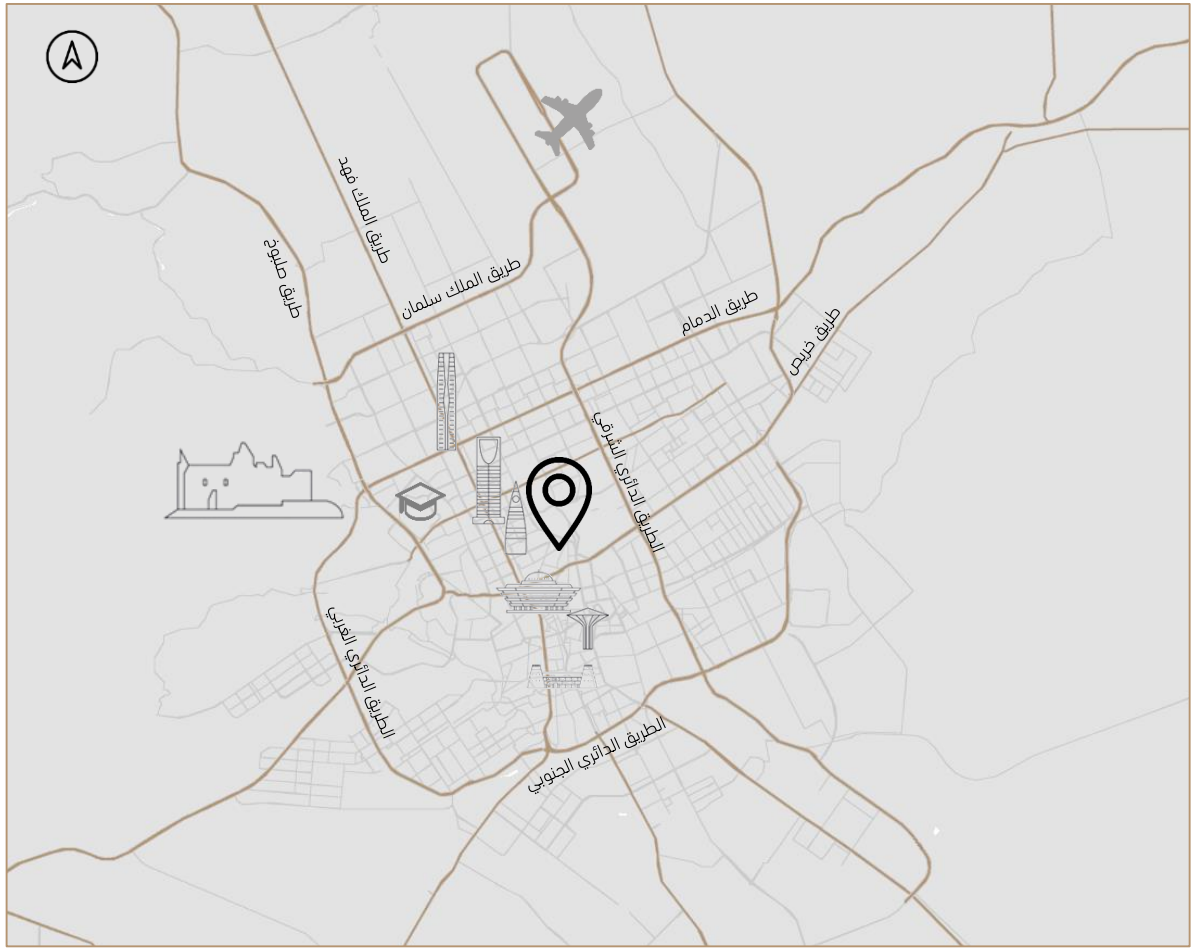


صورة لرخصة البناء

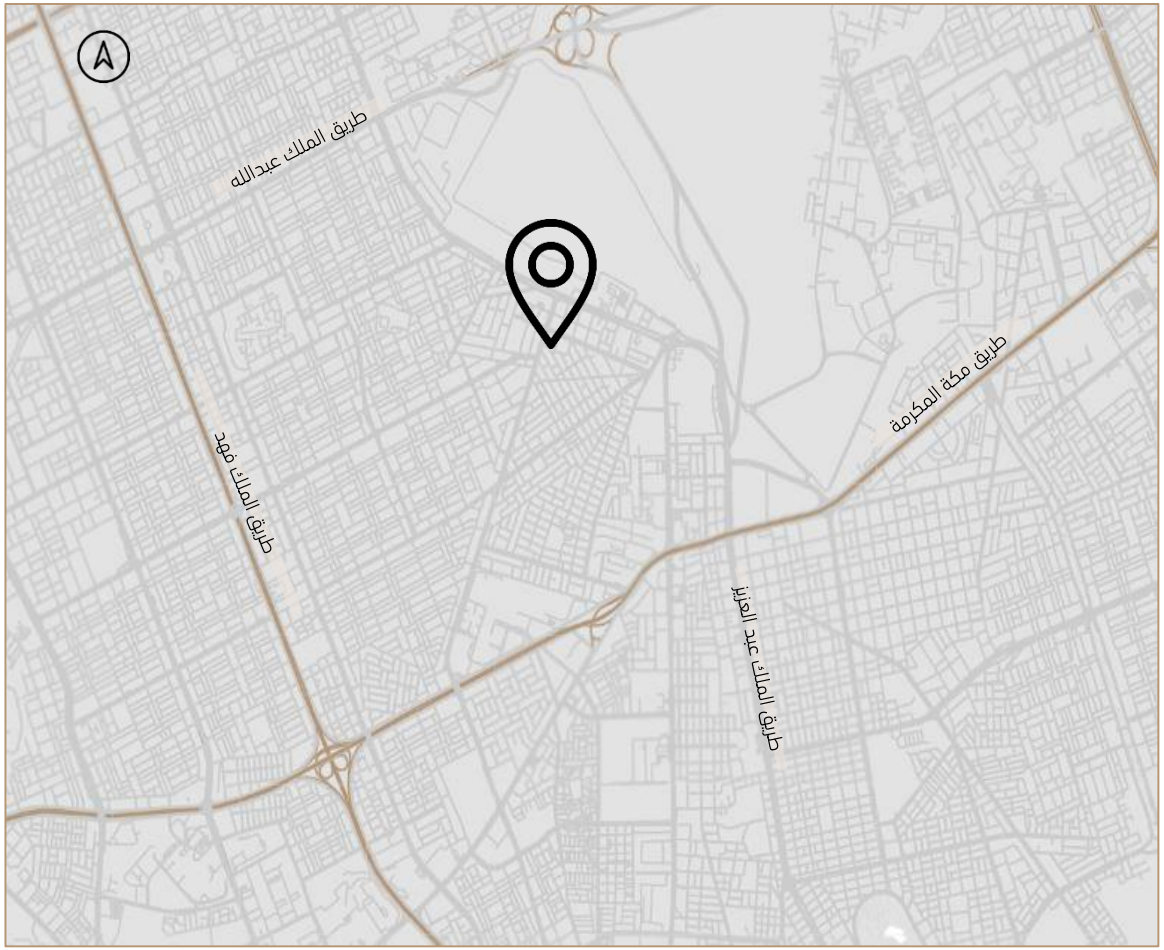


صورة للصك

الصور الفضائية



صورة جوية توضح موقع العقار على مستوى مدينة الرياض



صورة جوية توضح موقع العقار على مستوى حي السليمانية

الخدمات و المرافق المتوفرة بالمنطقة المحيطة بالعقار:

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

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

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

ملاحظات	

صور العقار















04

دراسة وتحليل السوق

دراسة وتحليل السوق

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



دراسة وتحليل السوق

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

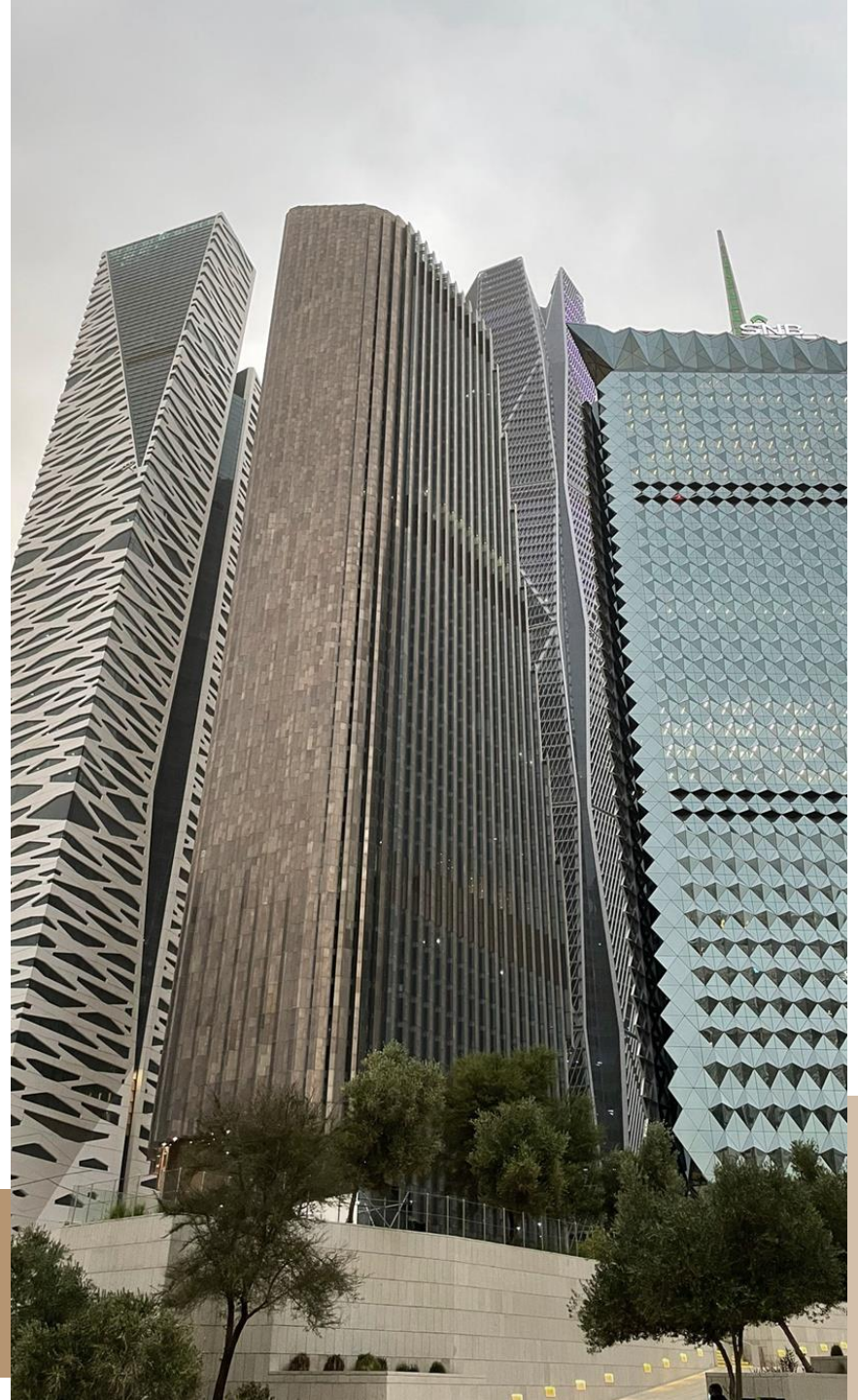
مسح الايجارات

م	العقار	الموقع	المساحة	متوسط السعر	الحالة
1	معرض تجاري	السليمانية – شارع الضباب	1850 م2	1,080 ريال/م	معروض
2	معرض تجاري	السليمانية – شارع الضباب	375 م2	1,280 ريال/م	معروض
3	معرض تجاري	السليمانية – شارع الامير سلطان بن عبدالعزيز	250م2	800 ريال/م	معروض
4	مكاتب تجاري	السليمانية – شارع الضباب	113 م2	1,100 ريال/م	معروض
5	مكاتب تجاري	السليمانية – شارع الضباب	90 م2	933 ريال/م	معروض
6	مكاتب تجاري	السليمانية – شارع الامير عبدالعزيز	165 م2	1200 ريال/م	معروض



معدل العائد

العقار	الموقع	الدخل	القيمة	نسبة العائد
مركز بلازو	حي السليمانية	6.3 مليون	69.8 مليون	%8.25
مجمع بوليفارد	حي حطين	30.1 مليون	341 مليون	%8.00
وبذلك تم استخلاص معدل الرسملة الذي يتوافق مع العقار				% 7.5



05

تقدير القيمة

تقدير القيمة – أسلوب السوق (منهجية التقييم)

تعريف طريقة التقييم :

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

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

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

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

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

المرحلة الأولى: تحديد إطار زمني لعملية التقييم

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

المرحلة الثانية: تحديد منطقة السوق

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

المرحلة الثالثة: دراسة تفاصيل العقار محل التقييم

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

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

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

تقدير القيمة – أسلوب السوق (منهجية التقييم)

المرحلة الخامسة: جمع بيانات عن المبيعات القابلة للمقارنة

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

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

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

المرحلة السادسة: التحقق من المبيعات ومعالجة البيانات ذات الصلة

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

المرحلة السابعة: تحليل المبيعات

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

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

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

المرحلة التاسعة : التسويات و تقدير القيمة السوقية للعقار .

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

تقدير القيمة – طريقة المقارنة- :

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

بنود المقارنة :

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

عناصر المقارنة	العقار المراد تقييمه	المقارن (1)		المقارن (2)	
تاريخ	**12/2024**	**06/2024**		**06/2024**	
سعر المتر المربع للمقارن (ريال/م2)		5999		9091	
عامل الوقت		0%	0	0%	0
حالة وظروف السوق		0%	0	0%	0
شروط التمويل		0%	0	0%	0
سعر المتر المربع بعد ضبط حالة السوق (ريال/م2)		5999		9090.91	
مساحة الارض (م2)	9,600.00	1,100.25	-5%	825.00	-5%
عدد الواجهات	4	3	3%	1	9%
أفضلية الموقع	جيد جدا	جيد	3%	ممتاز	-3%
الضبط النسبي		1%		1%	
صافي سعر السوق بعد التسويات (م 2 / ريال)		6058.6264		9181.8191	
نسبة مشاركة كل مقارنة في القيمة		50%		50%	
قيمة المتر المربع للعقار قيد التقييم بعد تطبيق المتوسط (ريال/م2)		7620.22			
صافي متوسط سعر الأرض بعد التقريب (م 2 /ريال)		**7,620**			
اجمالي قيمة الأرض بعد التقريب (م 2 /ريال)		**73,152,000**			

تقدير القيمة – أسلوب التكلفة (منهجية التقييم)

تعريف طريقة التقييم :

تم تقييم العقار بأسلوب التكلفة طريقة الإحلال

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

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

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

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

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

منهجية الطريقة:

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

أ-قيمة الأرض:

وتم تفصيلها في الصفحات السابقة.

ب - قيمة البناء:

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

ويمكن الاستعانة بأحد الأساليب التالية لتقدير تكاليف المباني.

1-أساليب تقدير تكلفة المباني:

أ-أسلوب وحدة المقارنة:

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

ب-أسلوب تقييم كل وحدة (بند) على حدة.

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

ج- أسلوب المسح الكمي (حصر الكميات).

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

تقدير القيمة – أسلوب التكلفة (منهجية التقييم)

2-تقدير قيمة البناء

أ- حساب قيمة المباني الحديثة

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

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

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

ب-المباني القديمة

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

بالنسبة للمباني القديمة، يمكن حسابها بالمعادلة التالية:

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

صافي تكلفة الإحلال = (تكلفة المبنى – الإهلاك)

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

ج-الإهلاك

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

تقدير القيمة – أسلوب التكلفة (منهجية التقييم)

وهناك ثلاث طرق لتحديد الإهلاك وهي:

1-التقييم بناء على أوضاع السوق.

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

2-التقييم بناء على الافتراضات.

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

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

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

3-أسلوب التحليل

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

يحدد المقُيّم في هذا الأسلوب مصادر الإهلاك ويقدرها.

تقدير القيمة – أسلوب التكلفة (منهجية التقييم)

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

1-إستخلاص قيمة الأرض بطريقة المقارنة

2-تقدير التكاليف المباشرة

3-تقدير التكاليف غير المباشرة

4-حساب الإهلاك للمبنى

أولاً: استخلاص قيمة الأرض بطريقة المقارنة:

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

ثانيًا: تقدير التكاليف المباشرة:

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

ثالثًا: تقدير التكاليف غير المباشرة:

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

تقدير القيمة بأسلوب التكلفة - :

تم تقدير قيمة العقار على أساس قيمة الأرض مضافة إلى التكلفة الكلية لإنشاء المبنى بالأسعار السائدة في تاريخ التقييم بطريقة حساب سعر وحدة البناء حسب نوعية البناء والتشطيبات وإجمالي مسطح البناء وخصم قيمة الاهلاك الذي حدث منذ تاريخ إنشاءه . وبذلك تكون قيمة العقار = قيمة الأرض + (تكلفة الإنشاء + هامش الربح – الاهلاك) قيمة الأرض تم التوصل إليها بعد إجراء مسح ميداني الأسعار السوق الحالية الأراضي مباعة وأراضي معروضة مماثلة الأرض العقار موقع التقييم وتم عمل التعديلات المناسبة على أسعار الأراضي المقارنة بخصم قيمة البنود التي تمثل ميزة لأرض المقارنة وإضافة قيمة البنود التي تمثل ميزة الأرض العقار موضع التقييم . تشمل الأسعار اداناه الأتعاب الاستشارية والإدارة وأرباح المقاول و تشمل الأسعار اداناه جميع تكاليف الإنشاءات بما فيها الأسوار والخزانات وتنسيق الموقع العام. و لا تشمل الأسعار اداناه الاصول المنقولة وتكاليف التمويل.

وبناءً على ذلك تم التوصل إلى أن قيمة العقار هى :

:

تقيم العقار بطريق التكلفة			
الوصف	المساحة	سعر المتر المربع للبناء	الإجمالي
قبو	**9586.5**	**2400**	23,007,600
أرضي تجاري	**4703.3**	**2600**	12,228,580
ميزانيين تجاري	**2349.6**	**2600**	6,108,960
أول تجاري	**3406.6**	**2600**	8,857,160
ملاحق علوية	**1679**	**2400**	4,029,600
غرفة كهرباء	**20**	**800**	16,000
اسوار	**164**	**800**	131,200
	اجمالي قيمة المباني قبل الأهلاك (ريال سعودي)		54,379,100
هامش ربح التطوير	**20%**		10,875,820
	إجمالي قيمة المباني مع هامش الربح (ريال سعودي)		65,254,920
الاهلاك	7	17.50%	11,419,611
	قيمة المباني بعد الاهلاك (ريال سعودي)		53,835,309
قيمة الارض (ريال سعودي)	9,600	7,620	73,152,000
القيمة النهائية	**126,987,309**		

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

تقدير القيمة – أسلوب الدخل (منهجية التقييم)

تعريف طريقة التقييم:

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

وتتلخص خطوات طريقة التدفقات النقدية المخصومة كالتالي:

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

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

تقدير القيمة – أسلوب الدخل (منهجية التقييم)

ثانياً: تحديد معدل الخصم او معدل العائد المطلوب

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

ثالثاً: تحديد فترة الاحتفاظ بالأصل والقيمة النهائية

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

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

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

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

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

ويتكرر المحدد باللون الأحمر حسب عدد فترات التدفقات المقدرة.

تقدير القيمة – أسلوب الدخل (التحليل)

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

1. تم اعتماد مساحة الأرض حسب الصك.
2. العقار مؤجر بعقد ينتهي في تاريخ 19-02-2025 م و تم احتساب قيمة الدخل الحالية السنوية = 14,000,000 ريال حسب البيانات المزودة من العميل و تم احتساب الدخل لعام 2026 بناء على السوق و نسبة المصاريف 10 %و تم افتراض نسبة نمو 10% في عام 2029 . وقد تمت مراجعة منطقية الأسعار بالسوق.
3. اعتمدنا العائد على الاستثمار والذي نعتقد أنه يتناسب مع العقار بوضعه الحالي حيث تم تقديره بنسبة : 8% .
4. تم حساب معدل الخصم بالنموذج التراكمي وفقاً للآتي:

النموذج التراكمي	
معدل عائد السندات الحكومية	%5.06
معدل التضخم	%1.7
علاوة مخاطر السوق	%2.6
علاوة مخاطر الخاصة	%1
معدل الخصم	**% 10.36**

تقدير القيمة الايجارية للمعارض – طريقة المقارنة- :

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

بنود المقارنة :

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

عناصر المقارنة	العقار المراد تقييمه	المقارن (1)		المقارن (2)	
تاريخ	Dec-24	Dec-24		Dec-24	
سعر المتر المربع للمقارن (ريال/م2)		1080		1280	
عامل الوقت		0%	0	0%	0
حالة وظروف السوق		0%	0	0%	0
شروط التمويل		0%	0	0%	0
سعر المتر المربع بعد ضبط حالة السوق (ريال/م2)		1080		1280	
مساحة المعرض (م2)	600.00	1,850.00	-3%	375.00	5%
الاطلالة	ممتازة	جيدة	20%	جيدة	20%
أفضلية الموقع	جيد جدا	جيد	15%	جيد	15%
الضبط النسبي		32%		40%	
صافي سعر السوق بعد التسويات (م 2 / ريال)		1425.6		1792	
نسبة مشاركة كل مقارنة في القيمة		50%		50%	
قيمة المتر المربع للعقار قيد التقييم بعد تطبيق المتوسط (ريال/م2)		1608.80			
صافي متوسط سعر المعرض بعد التقريب (م 2 /ريال)		**1,610**			

تقدير القيمة الايجارية للمكاتب – طريقة المقارنة- :

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

بنود المقارنة :

- فرق المساحة، افضلية الموقع .
- وبناءً على ذلك تم التوصل إلى القيمة الايجارية للمكاتب هي :

عناصر المقارنة	العقار المراد تقييمه	المقارن (1)		المقارن (2)		المقارن (3)	
تاريخ	Dec-24	Dec-24		Dec-24		Dec-24	
سعر المتر المربع للمقارن (ريال/م2)		1100		933		1200	
عامل الوقت		0%	0	0%	0	0%	0
حالة وظروف السوق		0%	0	0%	0	0%	0
شروط التمويل		0%	0	0%	0	0%	0
سعر المتر المربع بعد ضبط حالة السوق (ريال/م2)		1100		933		1200	
مساحة المكتب (م2)	491.00	113.00	15%	90.00	15%	165.00	15%
أفضلية الموقع	جيد جدا	جيد	15%	جيد	15%	جيد	15%
الضبط النسبي		30%		30%		30%	
صافي سعر السوق بعد التسويات (م 2 / ريال)		1430		1212.9		1560	
نسبة مشاركة كل مقارنة في القيمة		50%		25%		25%	
قيمة المتر المربع للعقار قيد التقييم بعد تطبيق المتوسط (ريال/م2)		1408.23					
صافي متوسط سعر الأرض بعد التقريب (م 2 /ريال)		**1,410**					
اجمالي قيمة الأرض بعد التقريب (م 2 /ريال)		**692,310**					

تقدير القيمة بأسلوب الدخل :

بعد إجراء مسح ميداني لأسعار السوق الحالية لتوجه أسعار الإيجارات للعقارات الواقعة في منطقة العقار المراد تثمينه ومعرفة متوسط نسبة معدل الرسملة ونسبة الشواغر في المنطقة وتحليل البيانات المالية للعقار المراد تثمينه. من خلال تحليل أسعار الايجارات للمعارض التجارية ما بين 1,100 – 1,600 ريال للمتر المربع و للمكاتب ما بين 933 ريال الى 1,200 ريال للمتر . وعلى ذلك تم عمل تسوية ليصبح المتر التأجيري للمعارض حسب السوق 1,610 ريال و ويصل المتر التأجيري للمكاتب حسب 1,410 ريال في السنة . وتم الافتراض بإجمالي قيمة الدخل ب 14,000,000 ريال في السنة حسب العقد المزود من العميل، بأشغال 90% و نسبة المصاريف 10%. وقد تمت مراجعة منطقية الأسعار بالسوق.

البيان	عدد الوحدات	المساحة التأجيرية	نطاق السعري حسب السوق	سعر م2 التأجيري	إجمالي
معارض	15	6347.61	1,600 - 1,100	1,610	10,219,652.1
مكاتب	15	4577.04	1,100 - 600	1,410	6,453,626.4
إجمالي الدخل قبل خصم نسبة الإشغال					16,673,278.5

تقدير القيمة بأسلوب الدخل – طريقة التدفقات النقدية - :

بعد إجراء مسح ميداني لأسعار السوق الحالية لتوجه أسعار الإيجارات للعقارات الواقعة في منطقة العقار المراد تثمينه تم تقدير معدل الرسملة بما يتناسب مع وضع العقار ونسبة الشواغر في المنطقة حسب تقدير المقيم وتحليل البيانات المالية للعقار المراد تثمينه. اجمالي الدخل المزود من العميل هو 14,000,000 بنسبة اشغال 90% و العقد المزود من العميل ينتهي في 19-02-2025 م و تم احتساب الدخل لعام 2026 بناء على السوق و نسبة المصاريف 10 %و تم افتراض نسبة نمو 10% في عام 2029 . وقد تمت مراجعة منطقية الأسعار بالسوق.

- فرضيات التدفقات النقدية:

إجمالي الدخل	14,000,000	معدل الخصم	%10.36	نسبة الاشغال	%90
فترة التدفقات النقدية	4	معدل الرسملة	%7.5	نسبة النمو	10% في السنة الاولى

الفترة	0	1	2	3	4
السنة	2025	2026	2027	2028	2029
نسبة النمو	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	10.00%
أجمالي الدخل	14,000,000	16,673,279	16,673,279	16,673,279	18,340,606
نسبة الاشغال	90%	90%	95%	95%	95%
الدخل الفعال	12,600,000	15,005,951	15,839,615	15,839,615	17,423,576
إجمالي المصاريف التشغيلية	1,260,000	1,500,595	1,583,961	1,583,961	1,742,358
صافي الدخل	11,340,000	13,505,356	14,255,653	14,255,653	15,681,218
قيمة العقار المستقبلية	209,082,912				
صافي التدفق النقدي للعقار	11,340,000	13,505,356	14,255,653	14,255,653	224,764,131
معامل الخصم	0.10	0.91	0.82	0.74	0.67
القيمة الحالية للنقود	11,340,000	12,237,546	11,704,793	10,606,010	151,523,585
القيمة الحالية	**197,411,934**				
القيمة الحالية -بعد التقريب -	**197,410,000**				

المخاطر المؤثرة على العقار:

ومن المخاطر التي يمكن أن تؤثر على العقار التالي:

1	قد تؤثر الظروف الاقتصادية الكلية للدولة على السوق العقاري بشكل عام، مثل معدلات التضخم و السيولة و معدلات الفائدة وتكاليف التمويل والضرائب وحركة أسواق الاسهم المحلية والعالمية ، حيث أن تغير بعض أو كل هذا المؤثرات يؤثر على السوق العقاري.
2	بما أن تحقيق الإيرادات يعتبر العامل الرئيسي في تحديد قيمة العقار ، فإن أي تغير في الإيرادات نتيجة ظروف السوق المختلفة سوف يؤثر في قيمة العقار.
3	يؤثر عدم أو محدودية العقود طويلة الأجل بشكل كبير على قيمة العقار ، حيث وجود عقود طويلة الأجل يعطي استقرار للدخل وبالتالي على القيمة. في حين غياب مثل هذه العقود يعطي تذبذب في اسعار التأجير و الدخل وبالتالي يؤثر على القيمة النهائية.
4	إن كثرة المعروض من السلع العقارية يؤدي الى وجود منافسة في الأسعار المقدمة للمستهلك. ونجد ذلك واضحًا في السوق العقاري فإن زيادة الوحدات المعروضة في السوق ودخول منافسين جدد بمنتجات سيؤدي الى إنخفاض الأسعار والخدمات و بالتالي انخفاض سعر العقار النهائي.
5	قد تشهد البيئة التنظيمية أو القانونية أو التشريعية بعض التغيرات التي قد تؤثر على قيمة العقار ، مثل ظهور تشريعات بلدية بالسماح أو المنع لأنشطة في مناطق محددة أو تخفيض أو زيادة عدد الأدوار في المنطقة المحيطة مما يؤثر على القيمة النهائية للعقار.
6	يعتمد تقييم العقارات الحديثة و خاصة التي ليس لها تاريخ تشغيلي على تقديرات المقيم وقراءته للسوق العقاري بشكل عام ولنشاط العقار بشكل خاص. تختلف ظروف التشغيل المستقبلية على الإفتراضات المستخدمة في عملية التقييم، الأمر الذي يؤدي حتما الى تغير قيمة العقار.

القيمة المرجحة - :

طريقة التقييم	القيمة (ريال السعودي)	نسبة الترجيح
اسلوب الدخل - التدفقات النقدية المخصومة	197,410,000 ريال	%100
التكلفة و المقارنات	126,987,309 ريال	%0

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

القيمة النهائية للعقار بعد التقريب	رقماً	197,410,000 ريال سعودي
	كتابة	مائة وسبعة وتسعون مليون وأربعمائة وعشرة ألف ريال فقط لاغير

المرفقات



Unified العقد التجاري الموحد Commercial Contract

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

٢ بيانات المؤجّر

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

٣ بيانات مُمثّل المؤجر

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

٤ بيانات المستأجر

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

1

العقد التأجيري



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 اقيم 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 أقساط 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 شرعا. وعليه جرى التصديق تحريراً في 1442 / 11 / 12 لاعتماده ،وصلى الله على نبينا محمد وآله وصحبه وسلم.

الموثق

الختم الرسمي

ابراهيم عمر محمد الحسين

الرقم التسلسلي: 2771

صورة للصك

مجمع فلل فيفيندا الفندقية

رقـــم التقـــرير:	DC24013271
تـاريـخ التقـــرير:	31 /12/ 2024 م
أسلوب التقييم:	أسلوب الدخل – طريقة التدفقات النقدية المخصومة -
أساس القيمـــة:	القيمة السوقية
نـــوع العقـــار:	فندق
المـــوقـــــــع:	حي الهدا – مدينة الرياض

إجمالي قيمة السوقية	رقماً	147,580,000 ريال
	كتابة	مائة وسبعة وأربعون مليون وخمسمائة وثمانون ألف ريال فقط لاغير



باركود BARCODE
92 000 5564
Assets Valuation تقييم الأصول



01

الملخص التنفيذي

الملخص التنفيذي

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

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

عنوان العقار	نوع العقار	نوع الملكية
حي الهدا - مدينة الرياض	فندق	مقيدة برهن

اسم المالك (حسب الصكوك)	رقم الصكوك	تاريخ الصكوك	مساحة الأراضي (حسب الصك)
شركة تمدين الأولى العقارية	393010004592	1442/11/12 هـ	10,000 م^2

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

تاريخ التعميد	تاريخ المعاينة	تاريخ القيمة
14 / 11 / 2024 م	20 / 11 / 2024 م	31 /12/ 2024 م

القيمة السوقية المقدرة رقماً	147,580,000 ريال سعودي
القيمة السوقية المقدرة كتابةً	مائة وسبعة وأربعون مليون وخمسمائة وثمانون ألف ريال فقط لاغير



02

بيانات و صور موقع العقار

وصف العقار

يقع العقار محل التقييم في حي الهدا التابعة لمدينة الرياض.

يقع حي الهدا في الجهة الغربية من مدينة الرياض ويتميز بكونه من المناطق السكنية الراقية القريبة من الديوان الملكي ومجلس الشورى ومستشفى الملك فيصل التخصصي ومركز الملك فهد الثقافي كما أنه يقع في أعلى المناطق المرتفعة بالرياض.

من مميزات حي الهدا أنه من أعرق الأحياء وأرقاها في الرياض، وهو قريب من التسوق والترفيه الواقعة بين برجي الفيصلية والمملكة ، كما أنه محاط بعدد كبير من المراكز الثقافية والرياضية في العاصمة ، ويتميز حي الهدا بأطلالته المرتفعة وبهدوئه اللافت ويسهل الوصل إليه عبر شارع المعذر وطريق الملك خالد ، وكذلك طريق مكه كما أنه لا يبعد سوى خمس دقائق عن مشروع وادي لبن ، المتنفس البيئي للعاصمة ، والمعورف بجمال طبيعته.

العقار عبارة عن ارض سكنية مقام عليها مجمع فلل فندقية بعدد 24 فيلا سكنية وكل فيلا عبارة عن دورين وقبو، بمساحة الارض الواقع عليه الفندق هي 10,000 متر مربع حسب الصك و بمساحة مسطح البناء 7,346 متر مربع حسب رخصة البناء. عمر العقار في تاريخ المعاينة 8 سنوات حسب رخصة البناء.



بيانات الارض

استخدام الأرض		مساحة الأرض (حسب الصك)
سكني		10,000 م^2

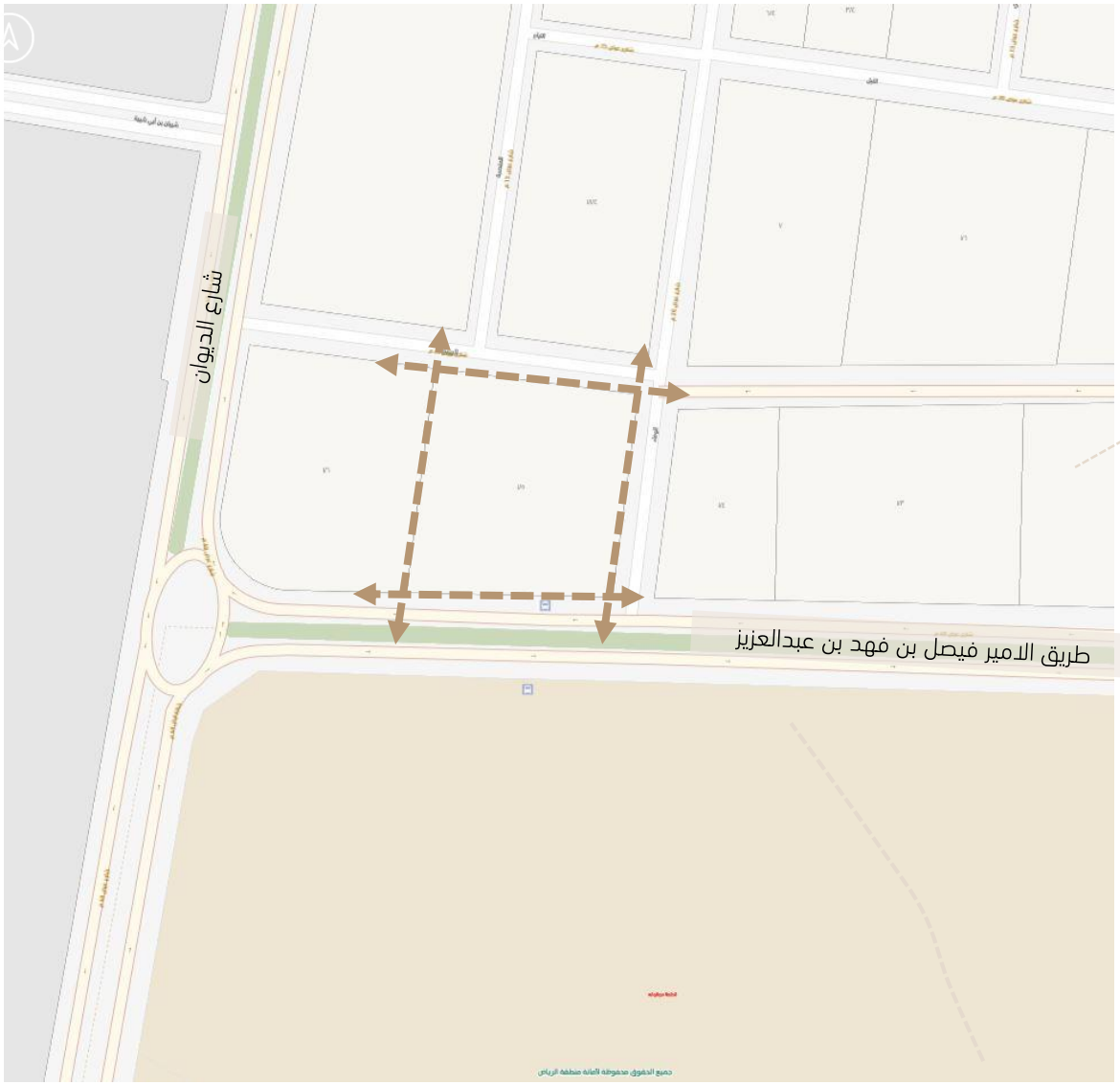
حدود العقار (حسب الصك 393010004592)

الجهة	الحد	طول الحد
شمال	شارع عرض 20 م	97.88 م
جنوب	شارع عرض 40 م	98.42 م
شرق	شارع عرض 20 م	97 م
غرب	قطعة رقم 1/6	107.35 م

شكل الأرض			
√	منتظم		غير منتظم

منسوب الأرض			
√	مستوي		غير مستوي

بناء القطعة المجاورة			
√	مبني		غير مبني



بيانات العقار

اسم المالك	رقم هوية المالك
شركة تمدين الأولى العقارية	1010896622

رقم الصك	تاريخ الصك
393010004592	1442/11/12 هـ

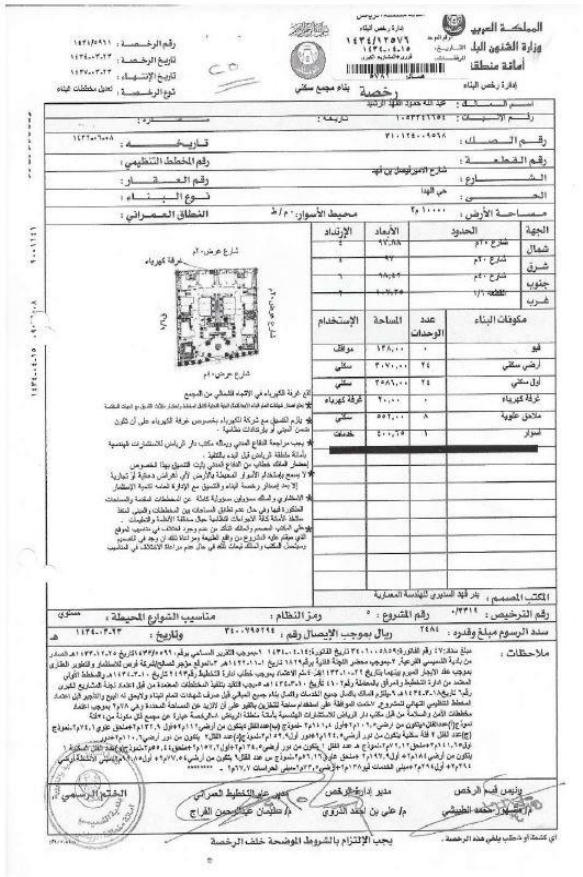
رقم رخصة البناء	تاريخ رخصة البناء
1434/5961	1434/03/23 هـ

الحي	المدينة
الهدا	الرياض

رقم المخطط	رقم القطعة
----	1/5

احداثيات الموقع
46.647800 ,24.650440

الملاحظات	



صورة لرخصة البناء



وزارة العدل
ابراهيم عمر محمد الصبين
الرياض
ترخيص رقم 39/999

رقم الصك: 393010004592
التاريخ: 1442/11/12 هـ

صك رهن

الحمد لله وحده والصلاة والسلام على من لا نبي بعده، وبعد:
فإن قطعة الارض رقم 5 / 1 الواقع في حي الهدا بمدينة الرياض ، وحدودها وأطوالها :
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 مترا و خمسة و ثلاثون سنتمتراً
ومساحتها 10000 عشرة الاف متر مربعا المجزاء حسب المحضر رقم 1829 في 1/ 11/ 1422هـ والمقيد برقم 725/ 31 في 4/ 1/ 1431 هـ . المملوكة لـ شركة تمدين الاولى العقارية بموجب سجل تجاري رقم 1010896622 بموجب الصك الصادر من المؤتمن بالرياض6 برقم 393598002679 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 48638419 فقط ثمانية و أربعون مليونا و ستمائة و ثمانية و ثلاثون ألفا و أربعمائة و تسعة عشر ريالاً سعوديا 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 سعوديا 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 و آله وصحبه وسلم.

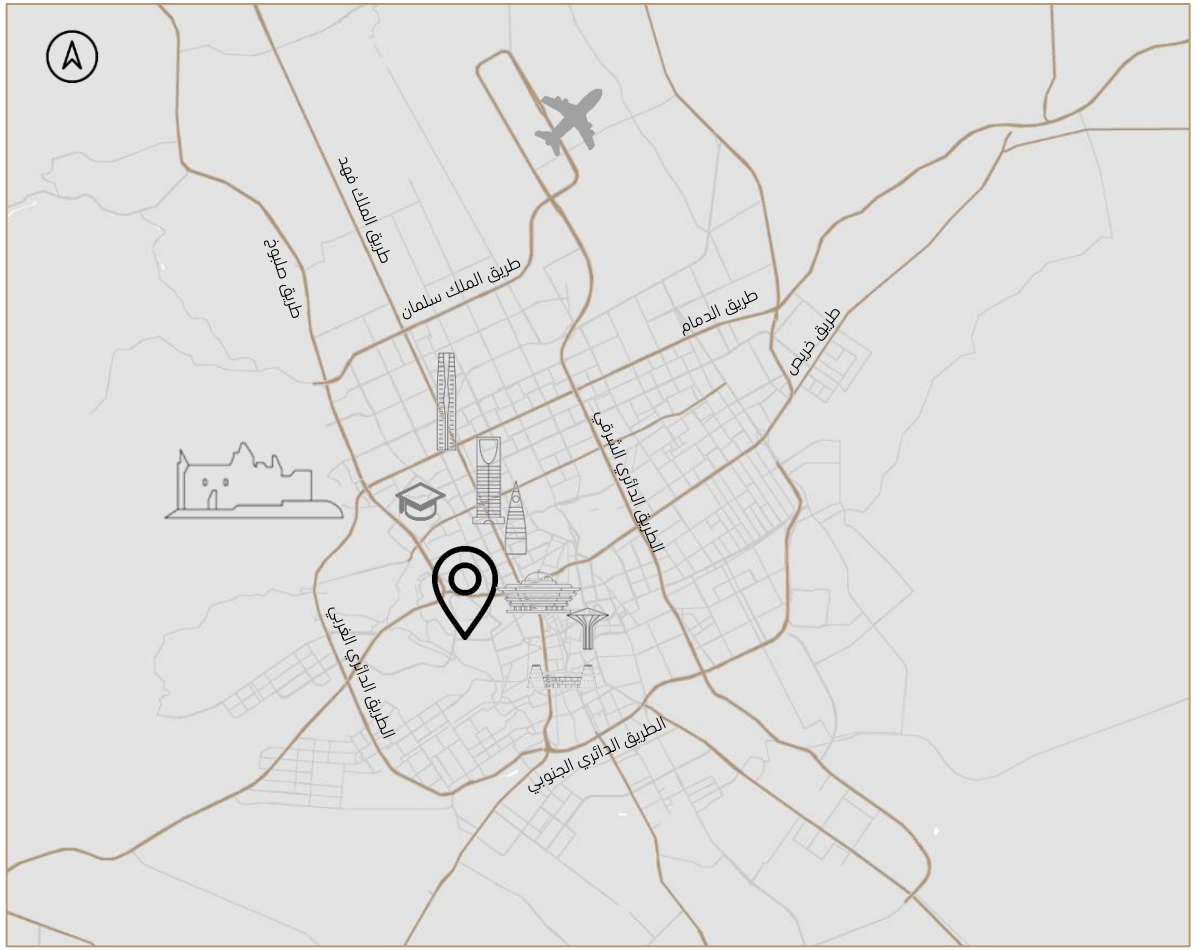
الختم الرسمي

الموثق
ابراهيم عمر محمد الصبين

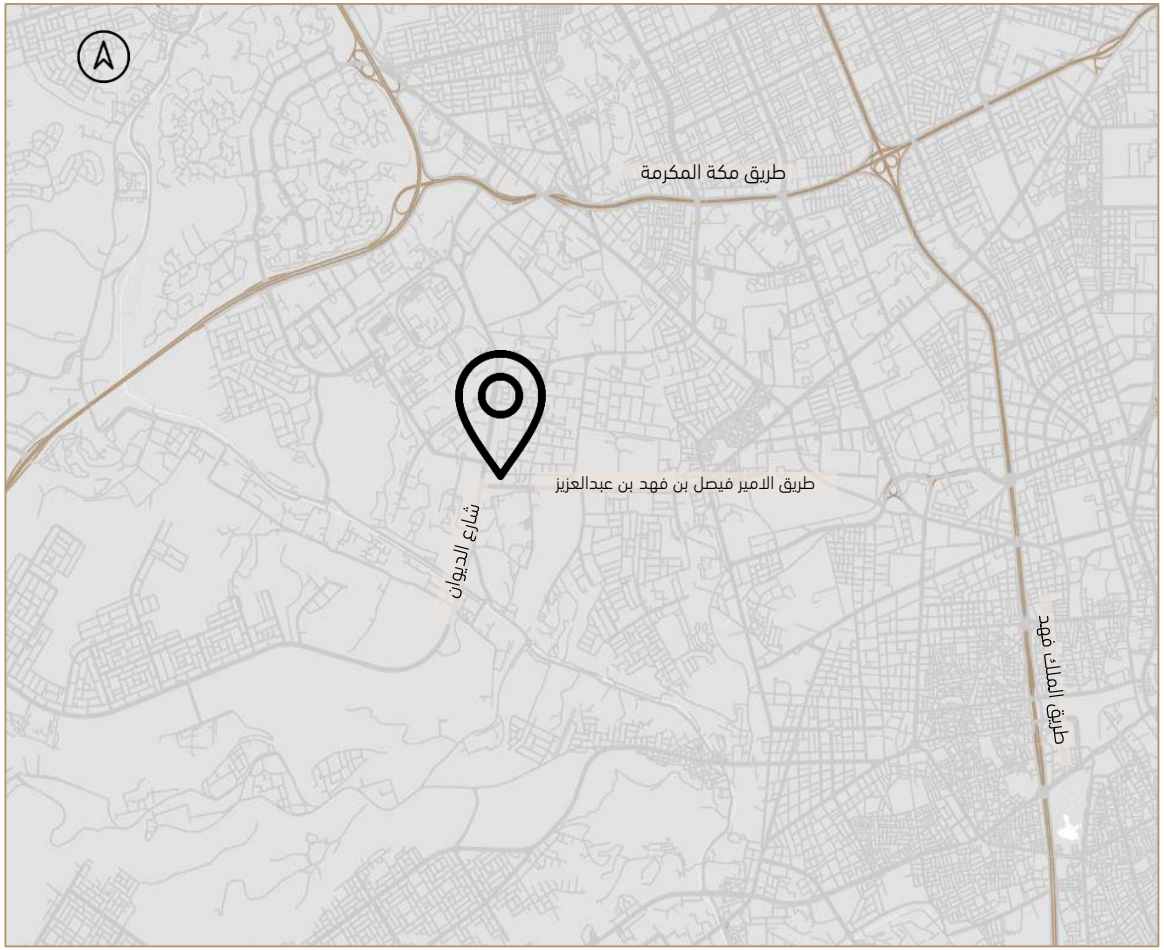
الرقم التسلسلي: 2778

صورة للصك

الصور الفضائية



صورة جوية توضح موقع العقار على مستوى مدينة الرياض



صورة جوية توضح موقع العقار على مستوى حي الهدا

الخدمات و المرافق المتوفرة بالمنطقة المحيطة بالعقار:

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

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

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

ملاحظات	

صور العقار















04

دراسة وتحليل السوق

دراسة وتحليل السوق

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

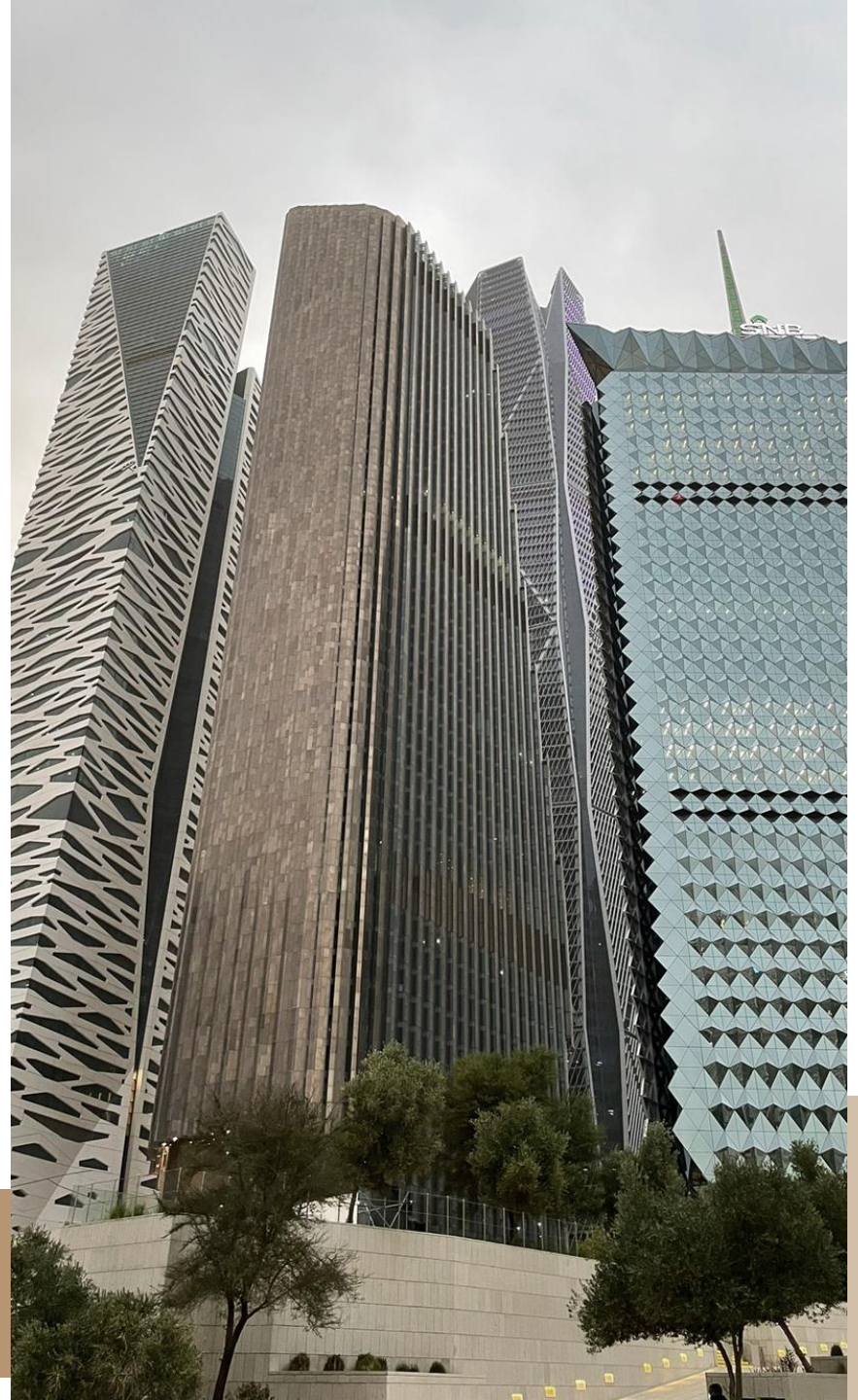


دراسة وتحليل السوق

معدل الرسملة هو معدل يستعمل لتحويل الدخل الى قيمة ويستعمل في تقدير القيمة الاستردادية للعقار وهناك اكثر من طريقة لاشتقاق معدل الرسملة فإن كل طريقة من هذه الطرق تعتمد على استخدام الماضي القريب كوسيلة لتوقع المستقبل وكذلك هو مقياس تقييم عقارات يستخدم لمقارنة الاستثمارات العقارية المختلفة وعلى الرغم من وجود العديد من الاختلافات غالبًا ما يتم حساب معدل الفائدة كنسبة بين صافي إيرادات التشغيل الناتجة عن الأصل والتكلفة الرأسمالية الأصلية أو بدلا من قيمته السوقية الحالية تحليل معدل الرسملة – طريقة المسح السوقي و عن طريق صناديق الريت اخرى ، يتأثر معدل الرسملة بمعدلات الطلب والعرض لنفس النوع من العقارات وكذلك جودة وتشطيبات العقارات، وهنا تم أحتساب معدل الرسملة باخذ المتوسط من المسح السوقي لعقارات الريت المعلنة وهي كالأتي:

معدل الرسملة

	المدينة	الحي	الاسم	الإيراد او الدخل	معدل الرسملة
1	الرياض	المعذر	مجمع فلل المعذر	610,000 ريال	%8
2	الرياض	الملك فيصل	مجمع مارفيلا السكني	50,000,000 ريال	%8.3
3	الرياض	الرفيعة	مجمع فلل الرفيعة	18,750,000 ريال	%8.5
وبذلك تم استخلاص معدل الرسملة الذي يتوافق مع العقار					% 7.5



05

تقدير القيمة

تقدير القيمة – أسلوب السوق (منهجية التقييم)

تعريف طريقة التقييم :

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

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

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

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

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

المرحلة الأولى: تحديد إطار زمني لعملية التقييم

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

المرحلة الثانية: تحديد منطقة السوق

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

المرحلة الثالثة: دراسة تفاصيل العقار محل التقييم

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

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

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

تقدير القيمة – أسلوب السوق (منهجية التقييم)

المرحلة الخامسة: جمع بيانات عن المبيعات القابلة للمقارنة

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

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

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

المرحلة السادسة: التحقق من المبيعات ومعالجة البيانات ذات الصلة

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

المرحلة السابعة: تحليل المبيعات

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

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

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

المرحلة التاسعة : التسويات و تقدير القيمة السوقية للعقار .

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

تقدير القيمة – طريقة المقارنة- :

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

بنود المقارنة :

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

عناصر المقارنة	العقار المراد تقييمه	المقارن (1)		المقارن (2)		المقارن (3)	
تاريخ							
سعر المتر المربع للمقارن (ريال/م2)		6000		6200		6500	
عامل الوقت		0%	0	0%	0	0%	0
حالة وظروف السوق		0%	0	0%	0	0%	0
شروط التمويل		0%	0	0%	0	0%	0
سعر المتر المربع بعد ضبط حالة السوق (ريال/م2)		6000		6200		6500	
مساحة الارض (م2)	10,000.00	872.77	10%-	938.00	10%-	2,601.00	10%-
أفضلية الموقع	جيد جدا	جيد	2%	جيد	2%	جيد	2%
إستخدام الأرض	سكني	سكني	0%	سكني	0%	سكني	0%
الضبط النسبي		8%-		8%-		8%-	
صافي سعر السوق بعد التسويات (م 2 / ريال)		5520		5704		5980	
نسبة مشاركة كل مقارنة في القيمة		50%		30%		20%	
قيمة المتر المربع للعقار قيد التقييم بعد تطبيق المتوسط (ريال/م2)		5667.20					
صافي متوسط سعر الأرض بعد التقريب (م 2 /ريال)		**5,670**					
اجمالي قيمة الأرض بعد التقريب (م 2 /ريال)		**56,700,000**					

تقدير القيمة – أسلوب التكلفة (منهجية التقييم)

تعريف طريقة التقييم :

تم تقييم العقار بأسلوب التكلفة طريقة الإحلال

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

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

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

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

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

منهجية الطريقة:

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

أ-قيمة الأرض:

وتم تفصيلها في الصفحات السابقة.

ب - قيمة البناء:

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

ويمكن الاستعانة بأحد الأساليب التالية لتقدير تكاليف المباني.

1-أساليب تقدير تكلفة المباني:

أ-أسلوب وحدة المقارنة:

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

ب-أسلوب تقييم كل وحدة (بند) على حدة.

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

ج- أسلوب المسح الكمي (حصر الكميات).

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

تقدير القيمة – أسلوب التكلفة (منهجية التقييم)

2-تقدير قيمة البناء

أ- حساب قيمة المباني الحديثة

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

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

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

ب-المباني القديمة

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

بالنسبة للمباني القديمة، يمكن حسابها بالمعادلة التالية:

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

صافي تكلفة الإحلال = (تكلفة المبنى – الإهلاك)

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

ج-الإهلاك

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

تقدير القيمة – أسلوب التكلفة (منهجية التقييم)

وهناك ثلاث طرق لتحديد الإهلاك وهي:

1-التقييم بناء على أوضاع السوق.

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

2-التقييم بناء على الافتراضات.

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

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

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

3-أسلوب التحليل

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

يحدد المقُيّم في هذا الأسلوب مصادر الإهلاك ويقدرها.

تقدير القيمة – أسلوب التكلفة (منهجية التقييم)

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

1-إستخلاص قيمة الأرض بطريقة المقارنة

2-تقدير التكاليف المباشرة

3-تقدير التكاليف غير المباشرة

4-حساب الإهلاك للمبنى

أولاً: استخلاص قيمة الأرض بطريقة المقارنة:

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

ثانيًا: تقدير التكاليف المباشرة:

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

ثالثًا: تقدير التكاليف غير المباشرة:

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

تقدير القيمة بأسلوب التكلفة - :

تم تقدير قيمة العقار على أساس قيمة الأرض مضافة إلى التكلفة الكلية لإنشاء المبنى بالأسعار السائدة في تاريخ التقييم بطريقة حساب سعر وحدة البناء حسب نوعية البناء والتشطيبات وإجمالي مسطح البناء وخصم قيمة الاهلاك الذي حدث منذ تاريخ إنشاءه . وبذلك تكون قيمة العقار = قيمة الأرض + (تكلفة الإنشاء + هامش الربح – الاهلاك) قيمة الأرض تم التوصل إليها بعد إجراء مسح ميداني الأسعار السوق الحالية الأراضي مباعة وأراضي معروضة مماثلة الأرض العقار موقع التقييم وتم عمل التعديلات المناسبة على أسعار الأراضي المقارنة بخصم قيمة البنود التي تمثل ميزة لأرض المقارنة وإضافة قيمة البنود التي تمثل ميزة الأرض العقار موضع التقييم . تشمل الأسعار اداناه الأتعاب الاستشارية والإدارة وأرباح المقاول و تشمل الأسعار اداناه جميع تكاليف الإنشاءات بما فيها الأسوار والخزانات وتنسيق الموقع العام. و لا تشمل الأسعار اداناه الاصول المنقولة وتكاليف التمويل.

وبناءً على ذلك تم التوصل إلى أن قيمة العقار هي :

تقيم العقار بطريق التكلفة			
الوصف	المساحة	سعر المتر المربع للبناء	الإجمالي
القبو	138	6500	897,000
الدور الأرضي	3,070.00	6000	18,420,000
الدور الأول	3586	6000	21,516,000
الملحق العلوي	552	6000	3,312,000
الاسوار	400	1000	400,000
اجمالي قيمة المباني قبل الأهلاك (ريال سعودي)			44,545,000
إجمالي قيمة المباني مع هامش الربح (ريال سعودي)			44,545,000
الاهلاك	9	22.50%	10,022,625
قيمة المباني بعد الاهلاك (ريال سعودي)			34,522,375
قيمة الارض (ريال سعودي)	10,000	5,670	56,700,000
القيمة النهائية	**91,222,375**		

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

تقدير القيمة – أسلوب الدخل (منهجية التقييم)

تعريف طريقة التقييم:

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

وتتلخص خطوات طريقة التدفقات النقدية المخصومة كالتالي:

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

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

تقدير القيمة – أسلوب الدخل (منهجية التقييم)

ثانياً: تحديد معدل الخصم او معدل العائد المطلوب

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

ثالثاً: تحديد فترة الاحتفاظ بالأصل والقيمة النهائية

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

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

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

القيمة الحالية للأصل = التدفق النقدي المبدئي + التدفقات النقدية للسنوات المستقبلية / (1+معدل الخصم)^ الفترة + قيمة الأصل في نهاية فترة الاحتفاظ / (1+معدل الخصم)^ الفترة

ويتكرر المحدد باللون الأحمر حسب عدد فترات التدفقات المقدرة.

تقدير القيمة – أسلوب الدخل (التحليل)

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

1. تم اعتماد مساحة الأرض حسب الصك.
2. اجمالي الدخل لسنة 2025 = 11,703,124 ، لسنة 2027 = 11,907,929 , لسنة 2028 = 12,522,344 ,لسنة 2032 = 12,741,485 ،لسنة 2033 = 13,398,908 ، حسب العقد.
3. تم اعتماد المعلومات المالية التي زودنا بها العميل من (إجمالي الدخل والشواغر والمصاريف).
4. العقار مؤجر بعقد واحد و المتبقي من الفترة هو 13 سنوات تقريبا و ينتهي في 27-10-2037 م. . حسب ما تم تزويدنا من قبل العميل. تم تقدير ايجارات سنة 2037 للربع الاخير من السنة مشابه للربع الثالث من نفس السنة حسب تقدير المقيم.
5. نسبة الاشغال 100% بحكم عقد واحد.
6. اعتمدنا العائد على الاستثمار والذي نعتقد أنه يتناسب مع العقار بوضعه الحالي حيث تم تقديره بنسبة : 7.5% .
7. تم حساب معدل الخصم بالنموذج التراكمي وفقاً للآتي:

النموذج التراكمي	
معدل عائد السندات الحكومية	%5.06
معدل التضخم	%1.7
علاوة مخاطر السوق	%2.6
علاوة مخاطر الخاصة	%1.5
معدل الخصم	**% 10.86**

تقدير القيمة بأسلوب الدخل – طريقة التدفقات النقدية - :

بعد إجراء مسح ميداني لأسعار السوق الحالية لتوجه أسعار الإيجارات للعقارات الواقعة في منطقة العقار المراد تثمينه تم تقدير معدل الرسملة بما يتناسب مع وضع العقار ونسبة الشواغر في المنطقة حسب تقدير المقيم في المنطقة وتحليل البيانات المالية للعقار المراد تثمينه. *إجمالي قيمة الدخل هي في حال الاشغال 100% حسب العقد هو 11,703,124، والمصاريف 0% سنوياً ونسبة النمو 1.75% في سنة 2027 وسنة 2032 ، 5.16% في سنة 2028 وسنة 2033 حسب العقد .

- فرضيات التدفقات النقدية:

إجمالي الدخل	11,703,124	معدل الخصم	%10.86	نسبة الاشغال	%100
فترة التدفقات النقدية	13	معدل الرسملة	%7.5	نسبة النمو	1.75% في سنة 2027 وسنة 2032 ، 5.16% في سنة 2028 وسنة 2033 حسب العقد

الفترة	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
السنة	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036
نسبة النمو	0.00%	0.00%	1.75%	5.16%	0.00%	0.00%	0.00%	1.75%	5.16%	0.00%	0.00%	0.00%
أجمالي الدخل	11,703,124	11,703,124	11,907,929	12,522,378	12,522,378	12,522,378	12,522,378	12,741,519	13,398,982	13,398,982	13,398,982	13,398,982
نسبة الاشغال	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
الدخل الفعال	11,703,124	11,703,124	11,907,929	12,522,378	12,522,378	12,522,378	12,522,378	12,741,519	13,398,982	13,398,982	13,398,982	13,398,982
إجمالي المصاريف التشغيلية	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
صافي الدخل	11,703,124	11,703,124	11,907,929	12,522,378	12,522,378	12,522,378	12,522,378	12,741,519	13,398,982	13,398,982	13,398,982	13,398,982
قيمة العقار المستقبلية	178,653,091											
صافي التدفق النقدي للعقار	11,703,124	11,703,124	11,907,929	12,522,378	12,522,378	12,522,378	12,522,378	12,741,519	13,398,982	13,398,982	13,398,982	192,052,072
معامل الخصم	0.11	0.90	0.81	0.73	0.66	0.60	0.54	0.49	0.44	0.40	0.36	0.32
القيمة الحالية للنقود	11,703,124	10,556,670	9,689,168	9,190,988	8,290,626	7,478,464	6,745,864	6,191,517	5,873,173	5,297,829	4,778,846	61,786,754
القيمة الحالية	**147,583,023**											
القيمة الحالية -بعد التقريب-	**147,580,000**											

المخاطر المؤثرة على العقار:

ومن المخاطر التي يمكن أن تؤثر على العقار التالي:

1	قد تؤثر الظروف الاقتصادية الكلية للدولة على السوق العقاري بشكل عام، مثل معدلات التضخم و السيولة و معدلات الفائدة وتكاليف التمويل والضرائب وحركة أسواق الاسهم المحلية والعالمية ، حيث أن تغير بعض أو كل هذا المؤثرات يؤثر على السوق العقاري.
2	بما أن تحقيق الإيرادات يعتبر العامل الرئيسي في تحديد قيمة العقار ، فإن أي تغير في الإيرادات نتيجة ظروف السوق المختلفة سوف يؤثر في قيمة العقار.
3	يؤثر عدم أو محدودية العقود طويلة الأجل بشكل كبير على قيمة العقار ، حيث وجود عقود طويلة الأجل يعطي استقرار للدخل وبالتالي على القيمة. في حين غياب مثل هذه العقود يعطي تذبذب في اسعار التأجير و الدخل وبالتالي يؤثر على القيمة النهائية.
4	إن كثرة المعروض من السلع العقارية يؤدي الى وجود منافسة في الأسعار المقدمة للمستهلك. ونجد ذلك واضحًا في السوق العقاري فإن زيادة الوحدات المعروضة في السوق ودخول منافسين جدد بمنتجات سيؤدي الى إنخفاض الأسعار والخدمات و بالتالي انخفاض سعر العقار النهائي.
5	قد تشهد البيئة التنظيمية أو القانونية أو التشريعية بعض التغيرات التي قد تؤثر على قيمة العقار ، مثل ظهور تشريعات بلدية بالسماح أو المنع لأنشطة في مناطق محددة أو تخفيض أو زيادة عدد الأدوار في المنطقة المحيطة مما يؤثر على القيمة النهائية للعقار.
6	يعتمد تقييم العقارات الحديثة و خاصة التي ليس لها تاريخ تشغيلي على تقديرات المقيم وقراءته للسوق العقاري بشكل عام ولنشاط العقار بشكل خاص. تختلف ظروف التشغيل المستقبلية على الإفتراضات المستخدمة في عملية التقييم، الأمر الذي يؤدي حتما الى تغير قيمة العقار.

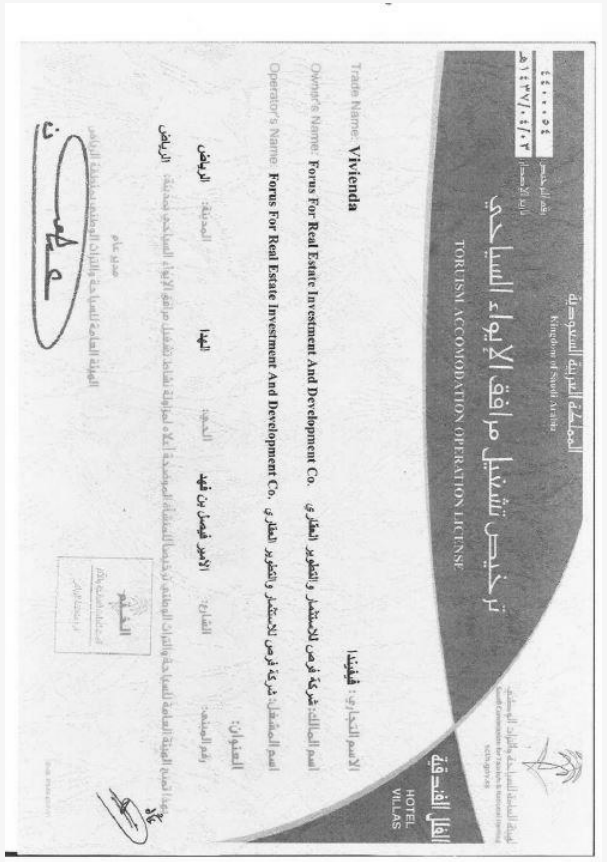
القيمة المرجحة - :

طريقة التقييم	القيمة (ريال السعودي)	نسبة الترجيح
اسلوب الدخل – طريقة التدفقات النقدية المخصومة	147,580,000 ريال	%100
التكلفة و المقارنات	91,222,375 ريال	%0

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

القيمة النهائية للعقار بعد التقريب	رقماً	147,580,000 ريال
	كتابة	مائة وسبعة وأربعون مليون وخمسمائة وثمانون ألف ريال فقط لاغير

المرفقات


المملكة العربية السعودية
Kingdom of Saudi Arabia

ترخيص تشغيل مرافق الإيواء السياحي
TORUISM ACCOMODATION OPERATION LICENSE

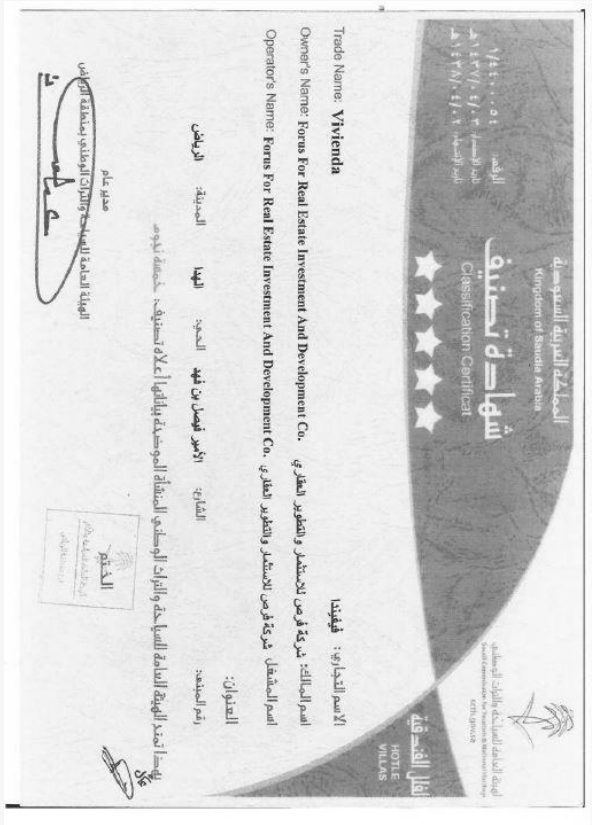
فلل الفندقية
HOTEL VILLAS

الاسم التجاري: **فيفيندا**
Trade Name: **Vivienda**

اسم المالك: **شركة فرص للاستثمار والتطوير العقاري** Owner's Name: **Forus For Real Estate Investment And Development Co.**

اسم المشغل: **شركة فرص للاستثمار والتطوير العقاري** Operator's Name: **Forus For Real Estate Investment And Development Co.**

العنوان:
رقم المبنى: الشارع: **الأمير فيصل بن فهد** الحي: **الهدا** المدينة: **الرياض**


المملكة العربية السعودية
Kingdom of Saudia Arabia

شهادة تصنيف
Classification Certificat

فلل الفندقية
HOTEL VILLAS

الاسم التجاري: **فيفيندا**
Trade Name: **Vivienda**

اسم المالك: **شركة فرص للاستثمار والتطوير العقاري** Owner's Name: **Forus For Real Estate Investment And Development Co.**

اسم المشغل: **شركة فرص للاستثمار والتطوير العقاري** Operator's Name: **Forus For Real Estate Investment And Development Co.**

العنوان:
رقم المبنى: الشارع: **الأمير فيصل بن فهد** الحي: **الهدا** المدينة: **الرياض**

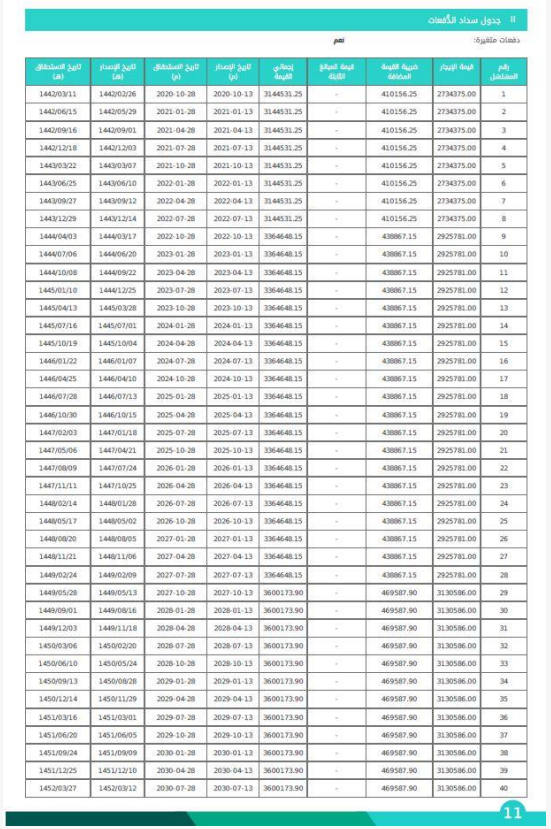
شهادة التصنيف

ترخيص التشغيل

المرفقات



عقد الايجار



كشف الدفعات 1



كشف الدفعات 2

مبنى النموذجية شقق فندقية

رقـــم التقـــرير:	DC24012042
تـاريـخ التقـــرير:	31 / 12 / 2024 م
أسلوب التقييم:	أسلوب الدخل – طريقة التدفقات النقدية المخصومة -
أساس القيمـــة:	القيمة السوقية
نـــوع العقـــار:	شقق فندقية
المـــوقـــــــع:	حي النموذجية – مدينة الرياض

إجمالي قيمة السوقية	رقماً	55,840,000 ريال
	كتابة	خمسة وخمسون مليون وثمانيمائة وأربعون ألف ريال فقط لاغير





01

الملخص التنفيذي

الملخص التنفيذي

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

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

عنوان العقار	نوع العقار	نوع الملكية
حي النموذجية - مدينة الرياض	شقق فندقية	مقيدة برهن

اسم المالك (حسب الصكوك)	رقم الصكوك	تاريخ الصكوك	مساحة الأراضي (حسب الصك)
شركة تمدين الأولى العقارية	693010004593 - 393010004586	1442/11/12 هـ	3,061.75 م^2

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

تاريخ التعميد	تاريخ المعاينة	تاريخ القيمة
14/ 11 / 2024 م	20 / 11/ 2024 م	31 / 12 / 2024 م

القيمة السوقية المقدرة رقماً	55,840,000 ريال سعودي
القيمة السوقية المقدرة كتابةً	خمسة وخمسون مليون وثمانيمائة وأربعون ألف ريال فقط لاغير



02

بيانات و صور موقع العقار

وصف العقار

يقع العقار محل التقييم في حي النموذجية التابعة لمدينة الرياض.

يعتبر من أحد الأحياء المعروفة القديمة جداً في مدينة الرياض والذي يتبع لبلدية الشميسي. ويشتهر حي النموذجية بأنه يضم العديد من الجهات الحكومية، وأيضاً يمتاز بموقع استراتيجي في وسط الرياض يجعله بالقرب من المتحف الوطني السعودي والكثير من الجهات الحكومية، كذلك يميزه سهولة الدخول للحي والخروج منه لكثرة مخارجه ووجوده على طريق الملك فهد الذي يقع في منتصف العاصمة.

يقع حي النموذجية تحديداً في وسط الرياض، وتقدر مساحة الحي بقرابة 2.76 كيلومتر مربع، ويحده من جهة الشرق طريق الملك فهد وحي المربع، ومن جهة الجنوب طريق الملك سعود وحي الوشم، ومن جهة الغرب شارع الناصرية وحي الناصرية، ومن جهة الشمال طريق الملك سعود وحي المؤتمرات.

العقار عبارة عن قطعتين أرض سكنية تجارية مقام عليها مبنى فندقي مكون من 128 وحدة ، مزودة ب 109 موقف سيارة حسب افادة العميل ، الارض الواقع بمساحة 3,061.75 متر مربع حسب الصك و بمساحة مسطح البناء 11,467 متر مربع حسب رخصة البناء. عمر العقار في تاريخ المعاينة 9 سنوات حسب رخصة البناء.



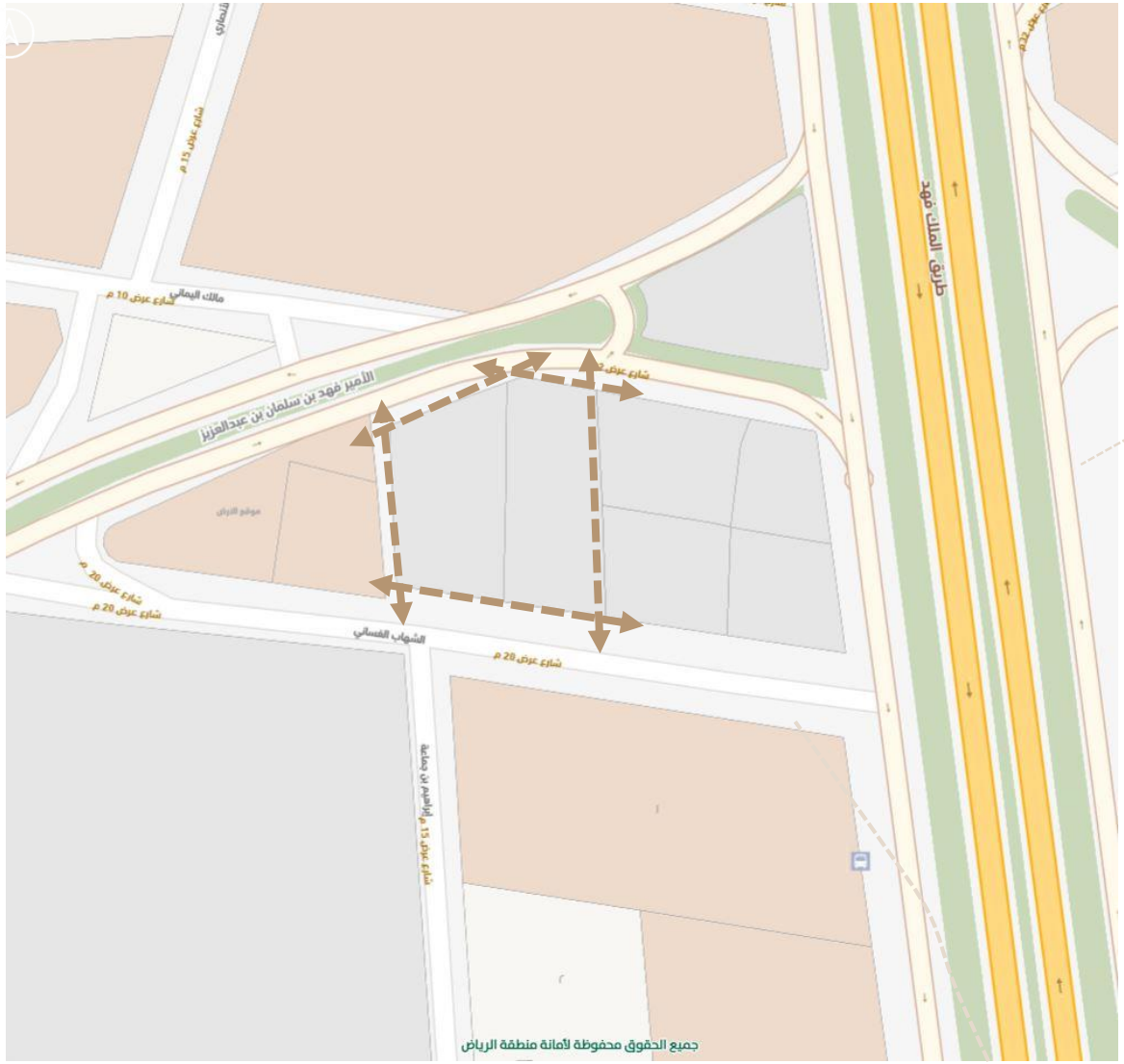
بيانات الارض

استخدام الأرض		مساحة الأراضي (حسب الصك)
سكني تجاري		3,061.75 م^2

حدود العقار (حسب الصك 393010004586)

الجهة	الحد	طول الحد
شمال	شارع عرض 32 م	34.3 م
الجهة	الحد	طول الحد
جنوب	شارع عرض 20 م + 18.40 م	29 م
الجهة	الحد	طول الحد
شرق	جار	58.90 م
الجهة	الحد	طول الحد
غرب	جار	40.57 م

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



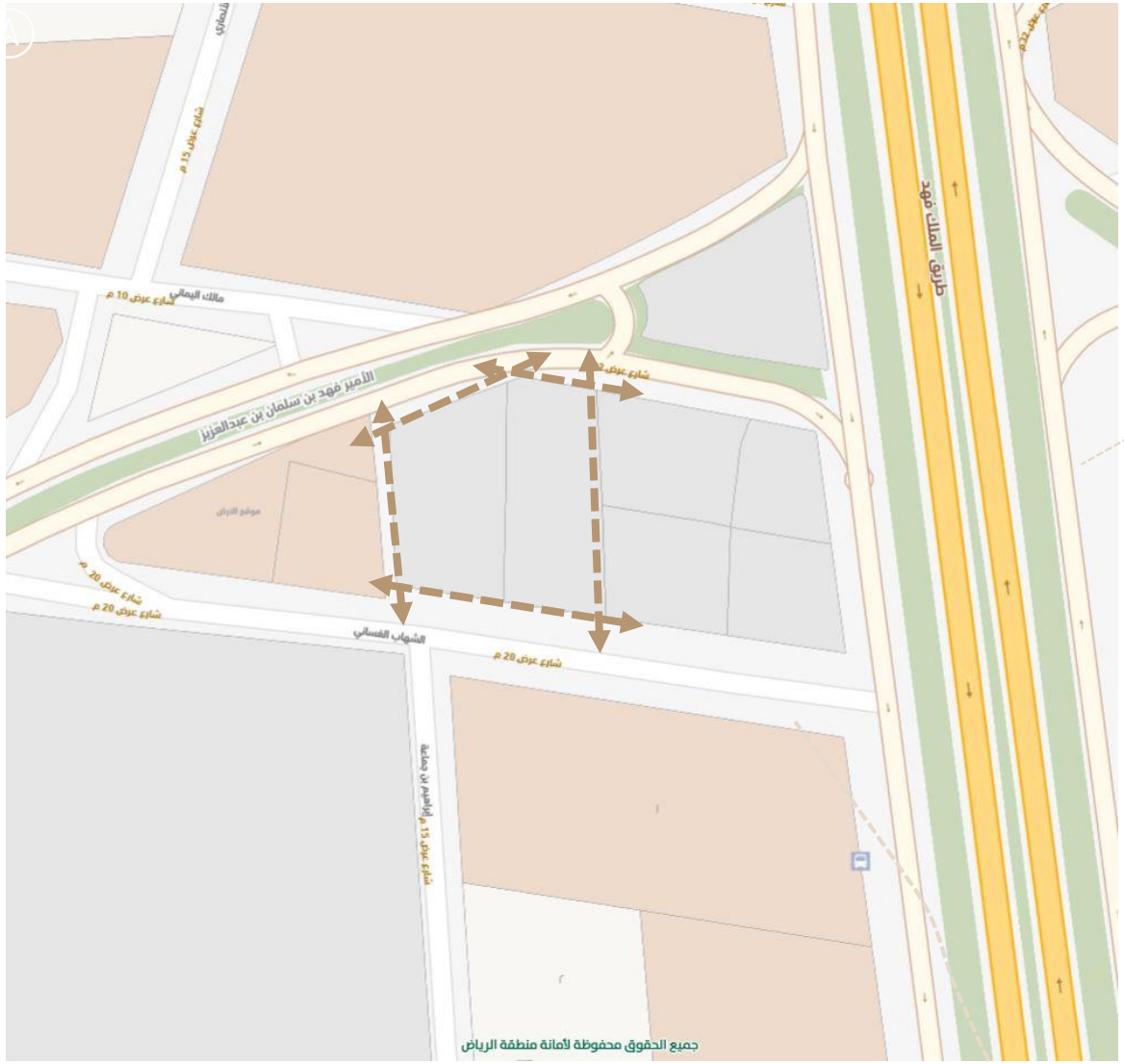
بيانات الارض

استخدام الأرض		مساحة الأراضي (حسب الصك)
سكني تجاري		3,061.75 م^2

حدود العقار (حسب الصك 693010004593)

الجهة	الحد	طول الحد
شمال	شارع عرض 32 م	25.2 م
الجهة	الحد	طول الحد
جنوب	شارع عرض 20 م	27.85 م
الجهة	الحد	طول الحد
شرق	جار	60 م
الجهة	الحد	طول الحد
غرب	جار	58.9 م

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



بيانات العقار

اسم المالك	رقم هوية المالك
شركة تمدين الأولى العقارية	1010896622

رقم الصك	تاريخ الصك
693010004593 - 393010004586	1442/11/12 هـ

رقم رخصة البناء	تاريخ رخصة البناء
15058 / 1434	1434/07/18 هـ

الحي	المدينة
النموذجية	الرياض

رقم المخطط	رقم القطعة
----	---

احداثيات الموقع
46.699715 ,24.660159

الملاحظات	



وزارة العدل
ابراهيم عمر محمد الحسين
الرياض
ترخيص رقم 39/999

صك رهـــن

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

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 الفضائي 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 الف و خمسمائة و اربعة متر مربعا و ستة و عشر ون سنتمتراً مربعاً المملوكة لـ شركة تمدين الاولى العقارية بموجب سجل تجاري رقم 1010896622 بموجب الصك الصادر من الموثقين بالرياض6 برقم 993598002677 في 24 / 07 / 1442 قد تم رهنها وما اقيم او سيقام عليها من بناء لصالح / شركة الراجحي للتطوير المحدودة بموجب سجل تجاري رقم 1010158249 ضمانا للوفاء بـ 11421938 فقط احد عشر مليونا و اربعمائة و واحد و عشرون الفاً و تسعمائة و ثمانية و ثلاثون ريالاً سعودياً لا غير. تسدد على أقساط شهرية عددها 1 قيمة كل قسط 11421938 فقط احد عشر مليونا و اربعمائة و واحد و عشرون الفاً و تسعمائة و ثمانية و ثلاثون ريالاً سعودياً لا غير. تاريخ حلول القسط 1442/11/13 مسبب الرهن : تضمان 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
و إستيفاء 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

برقم تسلسلي: 2772

صورة للصك



وزارة العدل
ابراهيم عمر محمد الحسين
الرياض
ترخيص رقم 39/999

صك رهـــن

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

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 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 الف و خمسمائة و سبعة و خمسون متر مربعاً و تسعة و أربعون سنتمتراً مربعاً 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 اقيم او سيقام عليها من بناء لصالح / شركة الراجحي للتطوير المحدودة بموجب سجل تجاري رقم 1010158249 ضمانا للوفاء بـ 11421938 فقط احد عشر مليونا و اربعمائة و واحد و عشرون الفاً و تسعمائة و ثمانية و ثلاثون ريالاً سعودياً لا غير. تسدد على أقساط شهرية عددها 1 قيمة كل قسط 11421938 فقط احد عشر مليونا و اربعمائة و واحد و عشرون الفاً و تسعمائة و ثمانية و ثلاثون ريالاً سعودياً لا غير. تاريخ حلول القسط 1442/11/13 مسبب الرهن : تضمان 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
و إستيفاء 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.

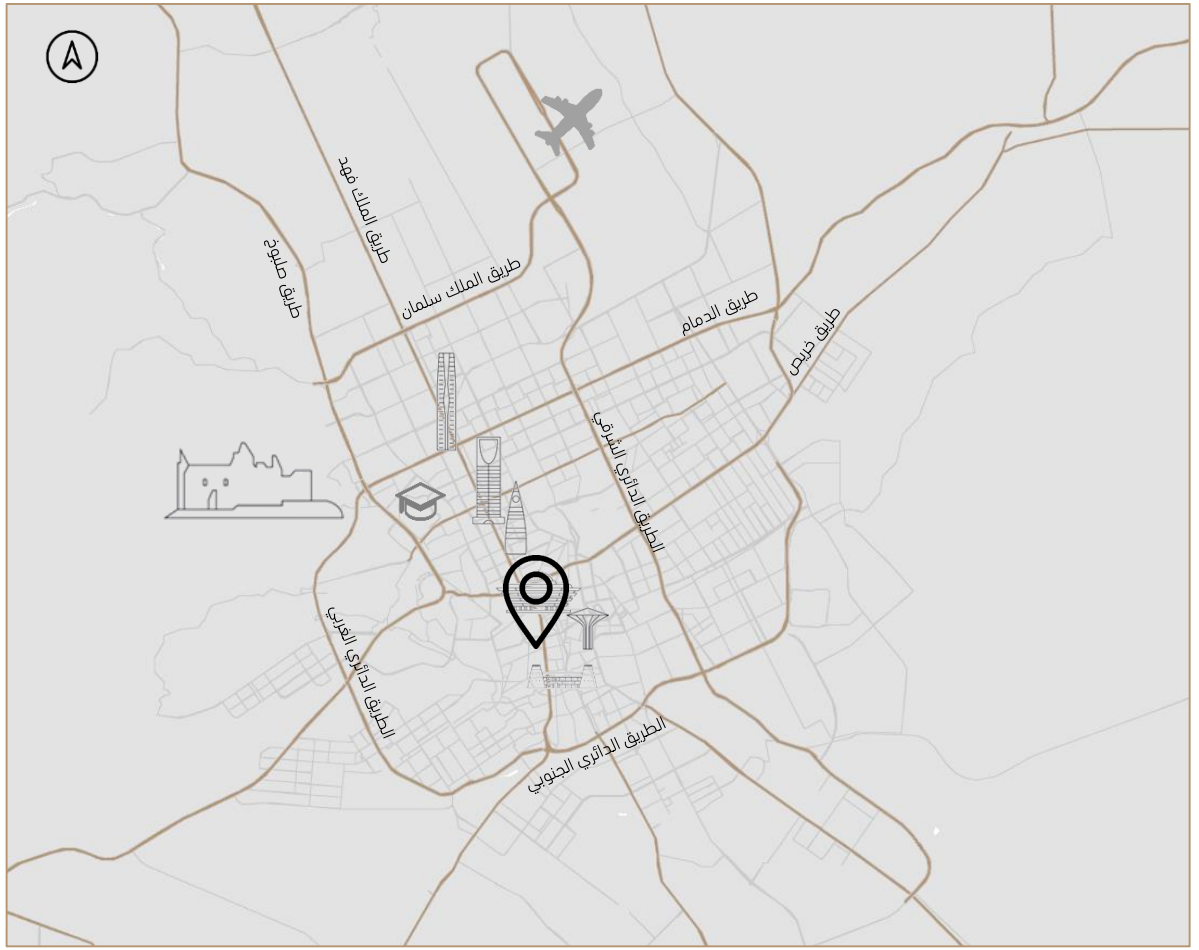
الختم الرسمي

الموثق
ابراهيم عمر محمد الحسين

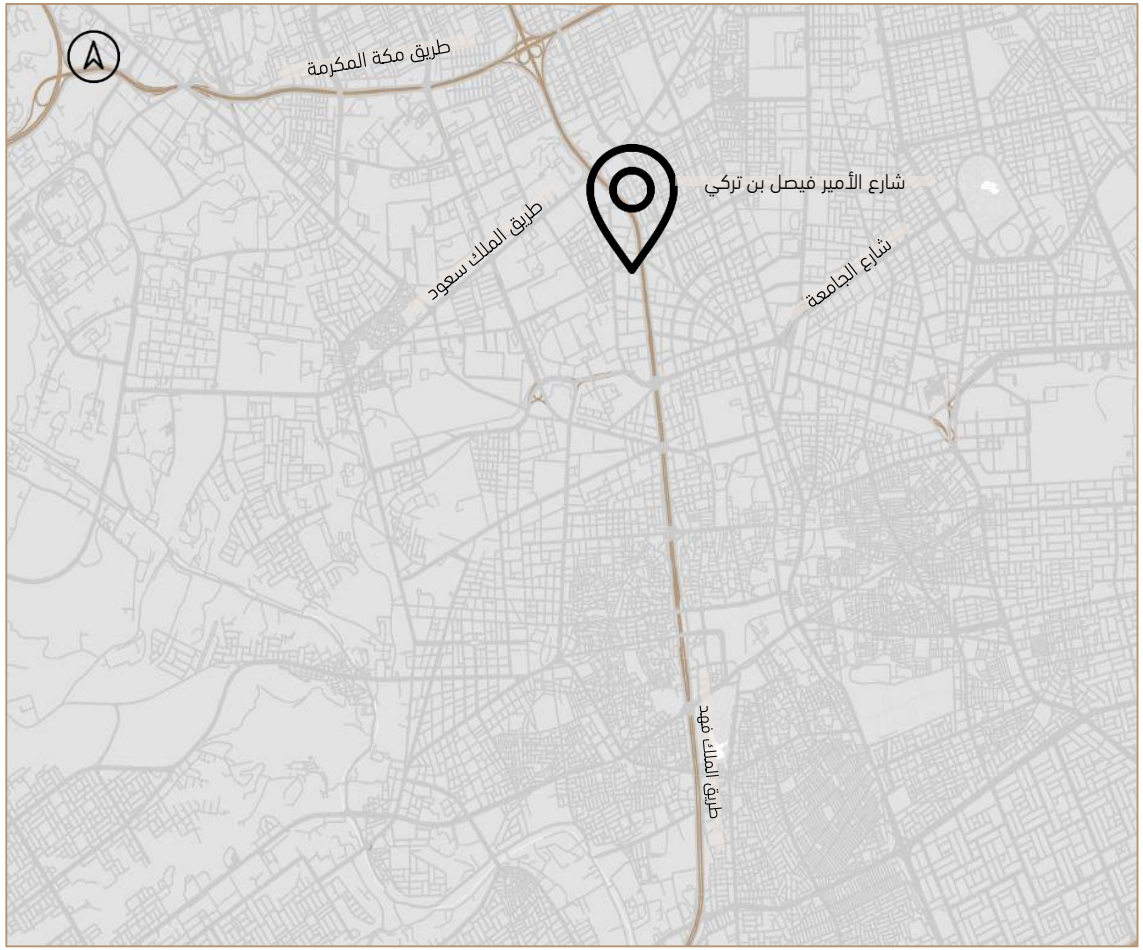
برقم تسلسلي: 2779

صورة للصك

الصور الفضائية



صورة جوية توضح موقع العقار على مستوى مدينة الرياض



صورة جوية توضح موقع العقار على مستوى حي النموذجية

الخدمات و المرافق المتوفرة بالمنطقة المحيطة بالعقار:

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

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

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

ملاحظات	

صور العقار















04

دراسة وتحليل السوق

دراسة وتحليل السوق

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

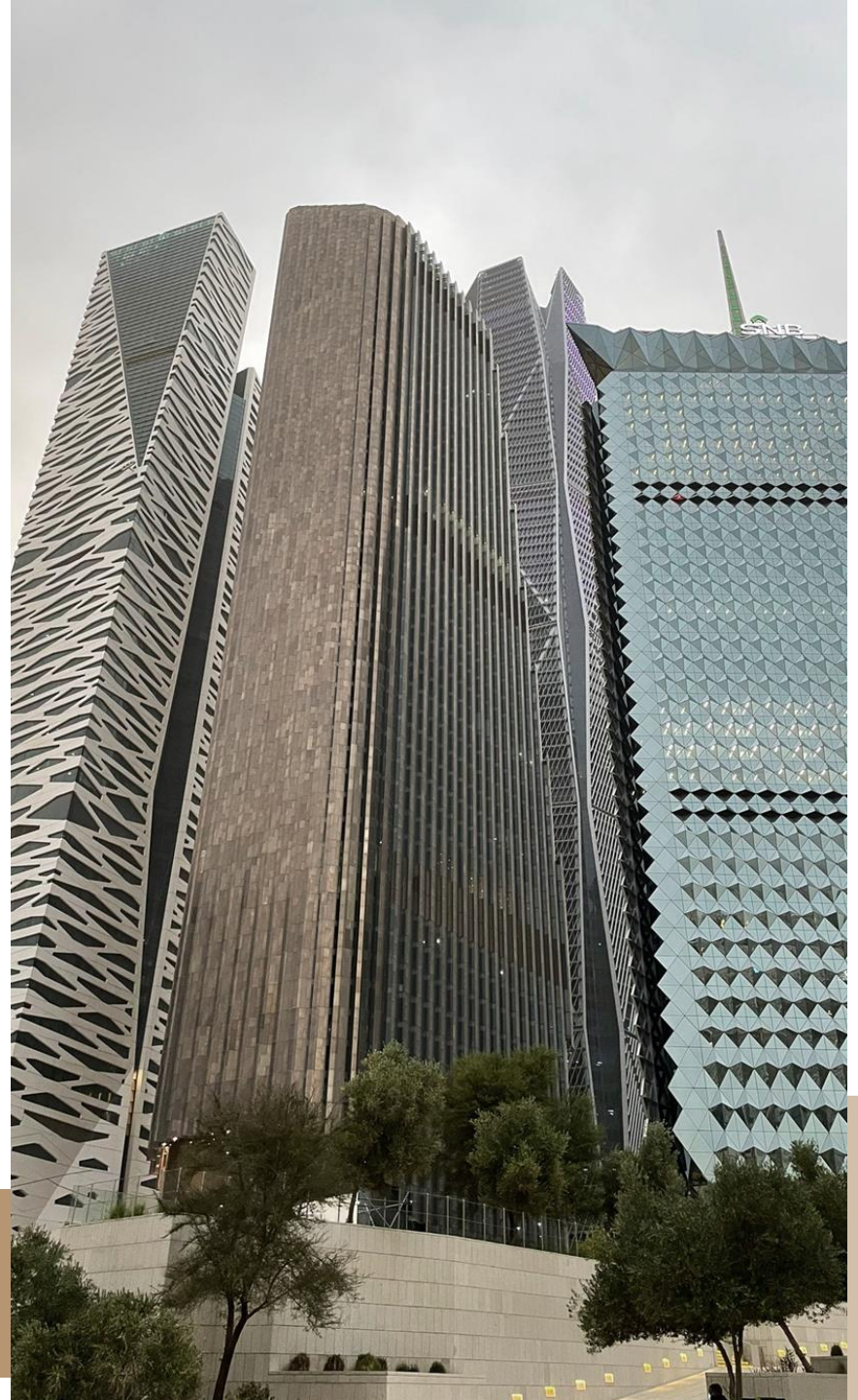


دراسة وتحليل السوق

معدل الرسملة هو معدل يستعمل لتحويل الدخل الى قيمة ويستعمل في تقدير القيمة الاستردادية للعقار وهناك اكثر من طريقة لاشتقاق معدل الرسملة فإن كل طريقة من هذه الطرق تعتمد على استخدام الماضي القريب كوسيلة لتوقع المستقبل وكذلك هو مقياس تقييم عقارات يستخدم لمقارنة الاستثمارات العقارية المختلفة وعلى الرغم من وجود العديد من الاختلافات غالبا ما يتم حساب معدل الفائدة كنسبة بين صافي إيرادات التشغيل الناتجة عن الأصل والتكلفة الرأسمالية الأصلية أو بدلا من قيمته السوقية الحالية تحليل معدل الرسملة – طريقة المسح السوقي و عن طريق صناديق الريت اخرى ، يتأثر معدل الرسملة بمعدلات الطلب والعرض لنفس النوع من العقارات وكذلك جودة وتشطيبات العقارات، وهنا تم احتساب معدل الرسملة بأخذ المتوسط من المسح السوقي لعقارات الريت المعلنة وهي كالأتي:

معدل الرسملة

	المدينة	الحي	الاسم	الإيراد او الدخل	معدل الرسملة
1	الرياض	المحمدية	فندق جاردينو	7,320,000 ريال	%7.5
2	الرياض	العليا	فندق برج الحياة	1,500,000 ريال	%8.5
3	الرياض	الياسمين	فندق عابر الياسمين	3,280,000 ريال	%8.5
وبذلك تم استخلاص معدل الرسملة الذي يتوافق مع العقار					% 7.5



05

تقدير القيمة

تقدير القيمة – أسلوب السوق (منهجية التقييم)

تعريف طريقة التقييم :

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

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

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

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

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

المرحلة الأولى: تحديد إطار زمني لعملية التقييم

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

المرحلة الثانية: تحديد منطقة السوق

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

المرحلة الثالثة: دراسة تفاصيل العقار محل التقييم

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

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

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

تقدير القيمة – أسلوب السوق (منهجية التقييم)

المرحلة الخامسة: جمع بيانات عن المبيعات القابلة للمقارنة

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

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

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

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

المرحلة السادسة: التحقق من المبيعات ومعالجة البيانات ذات الصلة

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

المرحلة السابعة: تحليل المبيعات

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

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

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

المرحلة التاسعة : التسويات و تقدير القيمة السوقية للعقار .

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

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

تقدير القيمة – طريقة المقارنة- :

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

بنود المقارنة :

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

عناصر المقارنة	العقار المراد تقييمه	المقارن (1)		المقارن (2)	
تاريخ	12/2024	12/2024		12/2024	
سعر المتر المربع للمقارن (ريال/م2)		4000		5000	
عامل الوقت		0%	0	0%	0
حالة وظروف السوق		0%	0	0%	0
شروط التمويل		0%	0	0%	0
سعر المتر المربع بعد ضبط حالة السوق (ريال/م2)		4000		5000	
مساحة الارض (م2)	3,061.75	2,607.00	-2%	2,607.00	-2%
عدد الواجهات	2	1	5%	1	5%
أفضلية الموقع	جيد جدا	جيد	7%	جيد	7%
الضبط النسبي		10%		10%	
صافي سعر السوق بعد التسويات (م 2 / ريال)		4400		5500	
نسبة مشاركة كل مقارنة في القيمة		50%		50%	
قيمة المتر المربع للعقار قيد التقييم بعد تطبيق المتوسط (ريال/م2)		4950.00			
صافي متوسط سعر الأرض بعد التقريب (م 2 /ريال)		**4,950**			
اجمالي قيمة الأرض بعد التقريب (م 2 /ريال)		**15,155,663**			

تقدير القيمة – أسلوب التكلفة (منهجية التقييم)

تعريف طريقة التقييم :

تم تقييم العقار بأسلوب التكلفة طريقة الإحلال

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

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

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

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

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

منهجية الطريقة:

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

أ-قيمة الأرض:

وتم تفصيلها في الصفحات السابقة.

ب - قيمة البناء:

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

ويمكن الاستعانة بأحد الأساليب التالية لتقدير تكاليف المباني.

1-أساليب تقدير تكلفة المباني:

أ-أسلوب وحدة المقارنة:

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

ب-أسلوب تقييم كل وحدة (بند) على حدة.

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

ج- أسلوب المسح الكمي (حصر الكميات).

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

تقدير القيمة – أسلوب التكلفة (منهجية التقييم)

2-تقدير قيمة البناء

أ- حساب قيمة المباني الحديثة

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

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

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

ب-المباني القديمة

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

بالنسبة للمباني القديمة، يمكن حسابها بالمعادلة التالية:

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

صافي تكلفة الإحلال = (تكلفة المبنى – الإهلاك)

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

ج-الإهلاك

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

تقدير القيمة – أسلوب التكلفة (منهجية التقييم)

وهناك ثلاث طرق لتحديد الإهلاك وهي:

1-التقييم بناء على أوضاع السوق.

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

2-التقييم بناء على الافتراضات.

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

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

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

3-أسلوب التحليل

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

يحدد المقُيّم في هذا الأسلوب مصادر الإهلاك ويقدرها.

تقدير القيمة بأسلوب التكلفة - :

تم تقدير قيمة العقار على أساس قيمة الأرض مضافة إلى التكلفة الكلية لإنشاء المبنى بالأسعار السائدة في تاريخ التقييم بطريقة حساب سعر وحدة البناء حسب نوعية البناء والتشطيبات وإجمالي مسطح البناء وخصم قيمة الاهلاك الذي حدث منذ تاريخ إنشاءه . وبذلك تكون قيمة العقار = قيمة الأرض + (تكلفة الإنشاء + هامش الربح – الاهلاك) قيمة الأرض تم التوصل إليها بعد إجراء مسح ميداني الأسعار السوق الحالية الأراضي مباعة وأراضي معروضة مماثلة الأرض العقار موقع التقييم وتم عمل التعديلات المناسبة على أسعار الأراضي المقارنة بخصم قيمة البنود التي تمثل ميزة لأرض المقارنة وإضافة قيمة البنود التي تمثل ميزة الأرض العقار موضع التقييم . تشمل الأسعار اداناه الأتعاب الاستشارية والإدارة وأرباح المقاول و تشمل الأسعار اداناه جميع تكاليف الإنشاءات بما فيها الأسوار والخزانات وتنسيق الموقع العام. و لا تشمل الأسعار اداناه الاصول المنقولة وتكاليف التمويل.

وبناءً على ذلك تم التوصل إلى أن قيمة العقار هي :

تقيم العقار بطريق التكلفة			
الوصف	المساحة	سعر المتر المربع للبناء	الإجمالي
القبو	2,665.00	3300	8,794,500
الدور الأرضي	1,837.00	3000	5,511,000
الدور الأول	1990	3000	5,970,000
الدور الثاني	1990	3000	5,970,000
الدور الثالث	1990	3000	5,970,000
الملحق العوي	995	3000	2,985,000
الأسوار	146	1000	146,000
	إجمالي قيمة المباني مع هامش الربح (ريال سعودي)		35,346,500
الاهلاك	3	7.50%	2,650,988
	قيمة المباني بعد الاهلاك (ريال سعودي)		32,695,513
قيمة الارض (ريال سعودي)	3,062	4,950	15,155,663
القيمة النهائية	47,851,175		

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

تقدير القيمة – أسلوب الدخل (منهجية التقييم)

تعريف طريقة التقييم:

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

وتتلخص خطوات طريقة التدفقات النقدية المخصومة كالتالي:

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

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

تقدير القيمة – أسلوب الدخل (منهجية التقييم)

ثانياً: تحديد معدل الخصم او معدل العائد المطلوب

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

ثالثاً: تحديد فترة الاحتفاظ بالأصل والقيمة النهائية

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

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

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

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

ويتكرر المحدد باللون الأحمر حسب عدد فترات التدفقات المقدرة.

تقدير القيمة – أسلوب الدخل (التحليل)

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

1. تم اعتماد مساحة الأرض حسب الصك.
2. الدخل الاجمالي للعقار المراد تقييمه هو 3,800,000ريال حسب ما تم تزويدنا به من قبل العميل.
3. تم اعتماد المعلومات المالية التي زودنا بها العميل من (إجمالي الدخل والشواغر والمصاريف).
4. العقار مؤجر بعقد واحد و المتبقي من الفترة هو 3 سنوات و ينتهي في 25-08-2027 م حسب ما تم تزويدنا من قبل العميل باحتمالية تجديد العقد بزيادة 15% حسب تقدير المقيم.
5. نسبة الاشغال 100% بحكم عقد واحد.
6. اعتمدنا العائد على الاستثمار والذي نعتقد أنه يتناسب مع العقار بوضعه الحالي حيث تم تقديره بنسبة : 7.5% .
7. تم حساب معدل الخصم بالنموذج التراكمي وفقاً للآتي:

النموذج التراكمي	
معدل عائد السندات الحكومية	%5.06
معدل التضخم	%1.7
علاوة مخاطر السوق	%2.6
علاوة مخاطر الخاصة	%1
معدل الخصم	**% 10.36**

تقدير القيمة بأسلوب الدخل – طريقة التدفقات النقدية - :

بعد إجراء مسح ميداني لأسعار السوق الحالية لتوجه أسعار الإيجارات للعقارات الواقعة في منطقة العقار المراد تثمينه تم تقدير معدل الرسملة بما يتناسب مع وضع العقار ونسبة الشواغر في المنطقة حسب تقدير المقيم وتحليل البيانات المالية للعقار المراد تثمينه. *إجمالي قيمة الدخل هي في حال الاشغال 100% حسب العقد هو 3,800,000، والمصاريف 0% سنوياً ونسبة النمو 15% من السنة 2028 بافتراض تجديد العقد.

وبناءً على ذلك تم التوصل إلى أن قيمة العقار هي :

- فرضيات التدفقات النقدية:

إجمالي الدخل	3,800,000	معدل الخصم	%10.36	نسبة الاشغال	%100
فترة التدفقات النقدية	5	معدل الرسملة	%7.5	نسبة النمو	15% في السنة الرابعة

الفترة	0	1	2	3	4
السنة	2025	2026	2027	2028	2029
نسبة النمو	0.00%	0.00%	0.00%	15.00%	0.00%
أجمالي الدخل	3,800,000	3,800,000	3,800,000	4,370,000	4,370,000
نسبة الاشغال	100%	100%	100%	100%	100%
الدخل الفعال	3,800,000	3,800,000	3,800,000	4,370,000	4,370,000
إجمالي المصاريف التشغيلية	0	0	0	0	0
صافي الدخل	3,800,000	3,800,000	3,800,000	4,370,000	4,370,000
قيمة العقار المستقبلية	58,266,667				
صافي التدفق النقدي للعقار	3,800,000	3,800,000	3,800,000	4,370,000	62,636,667
معامل الخصم	0.10	0.91	0.82	0.74	0.67
القيمة الحالية للنقود	3,800,000	3,443,277	3,120,040	3,251,220	42,226,187
القيمة الحالية	**55,840,724**				
القيمة الحالية -بعد التقريب-	**55,840,000**				

المخاطر المؤثرة على العقار:

ومن المخاطر التي يمكن أن تؤثر على العقار التالي:

1	قد تؤثر الظروف الاقتصادية الكلية للدولة على السوق العقاري بشكل عام، مثل معدلات التضخم و السيولة و معدلات الفائدة وتكاليف التمويل والضرائب وحركة أسواق الاسهم المحلية والعالمية ، حيث أن تغير بعض أو كل هذا المؤثرات يؤثر على السوق العقاري.
2	بما أن تحقيق الإيرادات يعتبر العامل الرئيسي في تحديد قيمة العقار ، فإن أي تغير في الإيرادات نتيجة ظروف السوق المختلفة سوف يؤثر في قيمة العقار.
3	يؤثر عدم أو محدودية العقود طويلة الأجل بشكل كبير على قيمة العقار ، حيث وجود عقود طويلة الأجل يعطي استقرار للدخل وبالتالي على القيمة. في حين غياب مثل هذه العقود يعطي تذبذب في اسعار التأجير و الدخل وبالتالي يؤثر على القيمة النهائية.
4	إن كثرة المعروض من السلع العقارية يؤدي الى وجود منافسة في الأسعار المقدمة للمستهلك. ونجد ذلك واضحًا في السوق العقاري فإن زيادة الوحدات المعروضة في السوق ودخول منافسين جدد بمنتجات سيؤدي الى إنخفاض الأسعار والخدمات و بالتالي انخفاض سعر العقار النهائي.
5	قد تشهد البيئة التنظيمية أو القانونية أو التشريعية بعض التغيرات التي قد تؤثر على قيمة العقار ، مثل ظهور تشريعات بلدية بالسماح أو المنع لأنشطة في مناطق محددة أو تخفيض أو زيادة عدد الأدوار في المنطقة المحيطة مما يؤثر على القيمة النهائية للعقار.
6	يعتمد تقييم العقارات الحديثة و خاصة التي ليس لها تاريخ تشغيلي على تقديرات المقيم وقراءته للسوق العقاري بشكل عام ولنشاط العقار بشكل خاص. تختلف ظروف التشغيل المستقبلية على الإفتراضات المستخدمة في عملية التقييم، الأمر الذي يؤدي حتما الى تغير قيمة العقار.

القيمة المرجحة - :

طريقة التقييم	القيمة (ريال السعودي)	نسبة الترجيح
اسلوب الدخل - التدفقات النقدية المخصومة	55,840,000 ريال	%100
التكلفة و المقارنات	47,851,175 ريال	%0

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

القيمة النهائية للعقار بعد التقريب	رقماً	55,840,000 ريال
	كتابة	خمسة وخمسون مليون وثمانيمائة وأربعون ألف ريال فقط لاغير

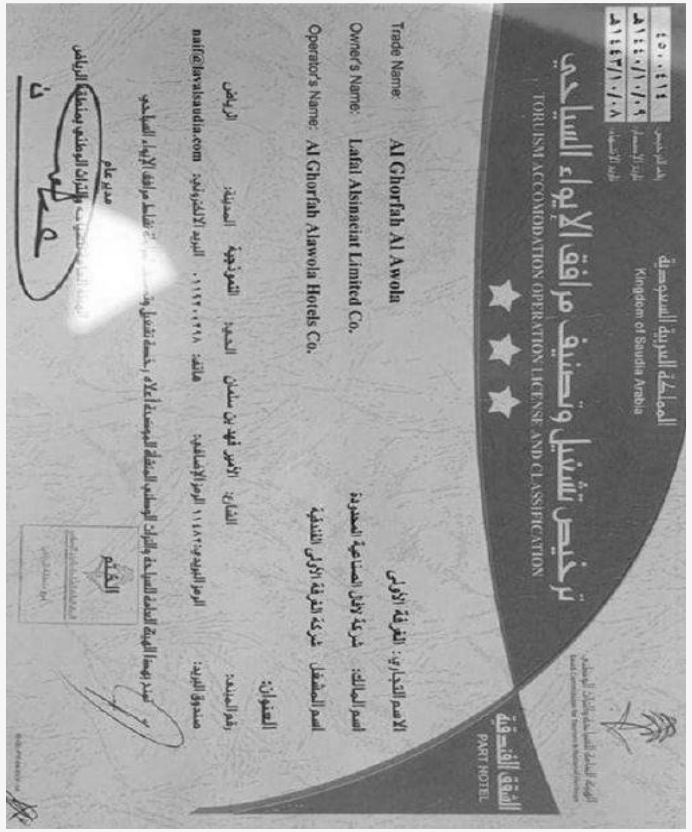
المرفقات



رخصة البناء



العقد التأجيري



ترخيص تشغيل

مبنى الياسمين السكني

رقـــم التقـــرير:	DC24013265
تـاريـخ التقـــرير:	31 / 12 / 2024 م
أسلوب التقييم:	أسلوب الدخل – طريقة التدفقات النقدية المخصومة-
أساس القيمـــة:	القيمة السوقية
نـــوع العقـــار:	شقق سكنية
المـــوقـــــع:	حي الياسمين – مدينة الرياض

إجمالي القيمة السوقية	رقماً	19,620,000 ريال سعودي
	كتابة	تسعة عشر مليوناً وستمائة وعشرون ألف ريال سعودي





01

الملخص التنفيذي

الملخص التنفيذي

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

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

عنوان العقار	نوع العقار	نوع الملكية
حي الياسمين - مدينة الرياض	شقق سكنية	مقيدة برهن

اسم المالك (حسب الصكوك)	رقم الصكوك	تاريخ الصكوك	مساحة الأراضي (حسب الصك)
شركة تمدين الأولى العقارية	460002995533	1446/06/25	2,309.76 م^2

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

تاريخ التعميد	تاريخ المعاينة	تاريخ القيمة
14 / 11 / 2024 م	20 / 11 / 2024 م	31 / 12 / 2024 م

القيمة السوقية المقدرة رقماً	19,620,000 ريال سعودي
القيمة السوقية المقدرة كتابةً	تسعة عشر مليوناً وستمائة وعشرون ألف ريال سعودي فقط لاغير



02

بيانات و صور موقع العقار

وصف العقار

يقع العقار محل التقييم في حي الياسمين التابعة لمدينة الرياض.

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

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

العقار عبارة عن ارض سكنية تجارية مقام عليها مبنى مكون من 41 شقة سكنية حسب رخصة البناء، بمساحة الارض الواقع عليه العقار هي 2,309.76 متر مربع حسب الصك و بمساحة مسطح البناء 5,422.98 متر مربع حسب رخصة البناء. عمر العقار في تاريخ المعاينة 11 سنة حسب رخصة البناء.

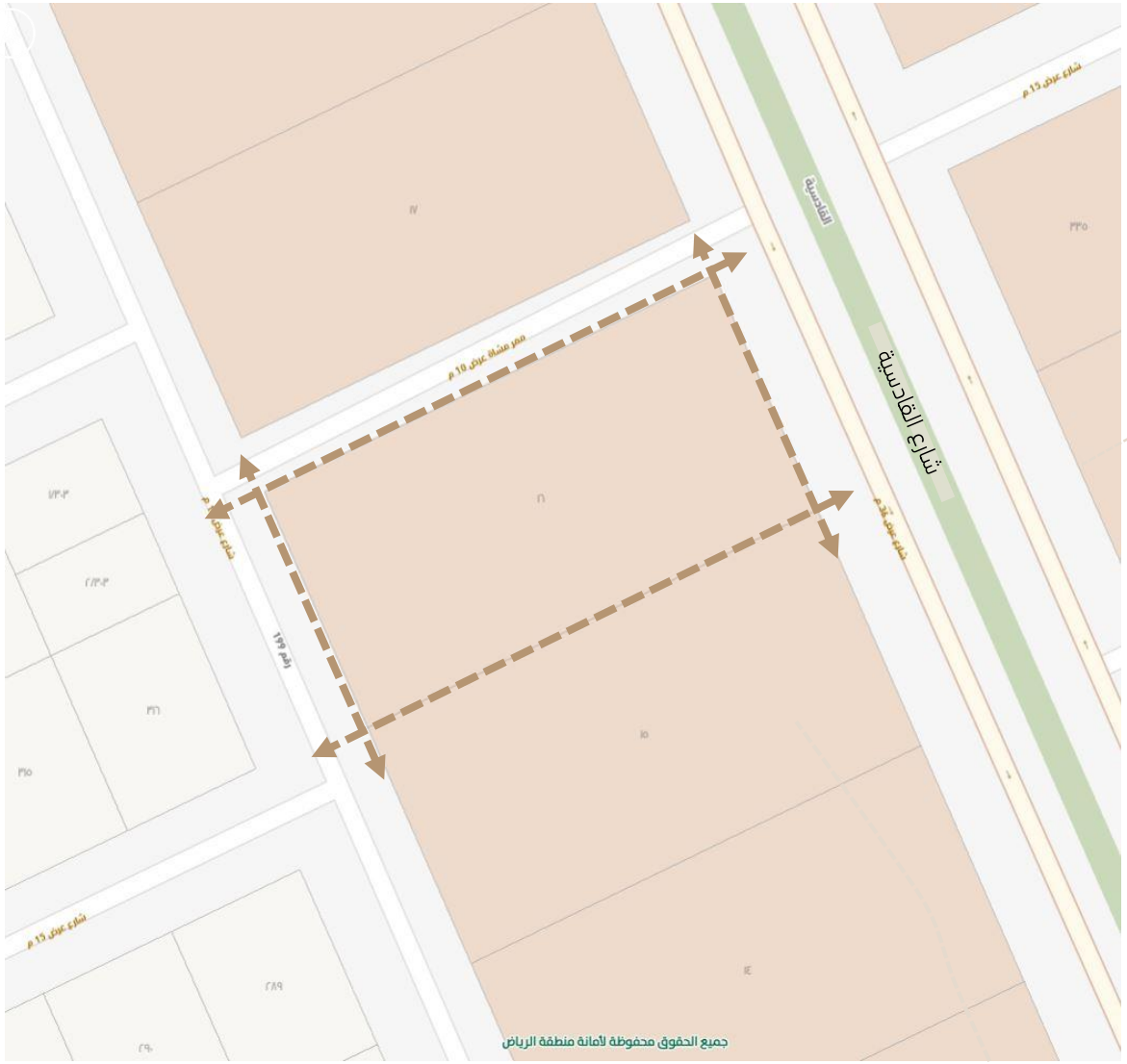
بيانات الارض

استخدام الأرض		مساحة الأرض (حسب الصك)
سكني تجاري		2,309.76 م^2

حدود العقار (حسب الصك 460002995533)

الجهة	الحد	طول الحد
شمال	ممر مشاة 10 م	69.99 م
الجهة	الحد	طول الحد
جنوب	قطعة رقم 15	69.99 م
الجهة	الحد	طول الحد
شرق	شارع عرض 36 م	33 م
الجهة	الحد	طول الحد
غرب	شارع عرض 18م	33 م

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



بيانات العقار

اسم المالك	رقم هوية المالك
شركة تمدين الأولى العقارية	1010896622

رقم الصك	تاريخ الصك
460002995533	1446/06/25 هـ

رقم رخصة البناء	تاريخ رخصة البناء
1431/12739	1431/07/24 هـ

الحي	المدينة
الياسمين	الرياض

رقم المخطط	رقم القطعة
3229	16

احداثيات الموقع
46.650337 ,24.828792

الملاحظات	



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

صورة للصك



المملكة العربية السعودية
وزارة الشئون البلدية والقروية
أمانة منطقة الرياض
(إفراغ رخص البناء)

رخصة بناء عمارة سكنية (نظام البناء المطور)

رقم الرخصة : ٧٧٣٩/١/١٤٣١
تاريخ الرخصة : ١٤٣١٠٧٠٢٤
تاريخ الإنتهاء : ١٤٣٤٠٧٠٢٤
نوع الرخصة : إصدار

اسم المالك : طارق محمد ناصر العبودي
رقم الأثبات : ١٠٠١٥١٠٩٤٨ تاريخه :
رقم الصك : ٨١٠١١٠٠٠٩٠٧٢ تاريخه : ١٤٣١٠٣٠٢٨
رقم القطعة : ١٦ رقم المخطط التنظيمي : ٣٢٢٩
الشارع : رقم العقار :
الحي : حي الياسمين نوع البناء : مسلح
مساحة الأرض : ٢٣٠٩,٧٦ م٢ محيط الأسوار : ٢٠٠ 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	٢,٨

مكونات البناء	عدد الوحدات	المساحة	الإستخدام
أرضي سكني	١٢	١٣٨٧,٠٠	سكني
أول سكني	١٢	١٦٢٠,٠٠	سكني
ثاني سكني	١٢	١٩٥٠,٠٠	سكني
غرفة كهرباء	٠	٢٠,٠٠	غرفة كهرباء
ملاحق علوية	٦	٧٣١,٠٠	سكني
أسوار	١	١٢٩,٩٨	خدمات

أمانة منطقة الرياض
إدارة الرقابة على منطقة العمراني
١٤٣١/١٤٩٨٦٧
٢١٨٨٧

المكتب المصمم : مواعد للهندسة المعمارية
رقم الترخيص : ٠/٢٢٢٥ رقم المشروع : ٢٤ رمز النظام : مناسيب الشوارع المحيطة : معتمدي
سند الرسوم مبلغ وقدره : ١٩١٩ ريال بموجب الإيصال رقم : ٣١٠١١٤٩٢٥٠٦ وتاريخ : ١٤٣١٠٧٠٢١ هـ

ملاحظات : ١-بموجب التقرير المساحي رقم ١٤٣١/١٦٧٦ بتاريخ ١٤٣١-٠٤-٠١هـ الصادر من بلدية شمال الرياض الفرعية.
٢- نظام البناء المطور حالة رقم ١ :
٣- ارتداد الدور الثاني عن الأول من الجهة الخلفية ٤م كحد أدنى .
٤- ارتفاع الملاحق العلوية عن الطفحه 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 الشرعي
بلدية شمال الرياض

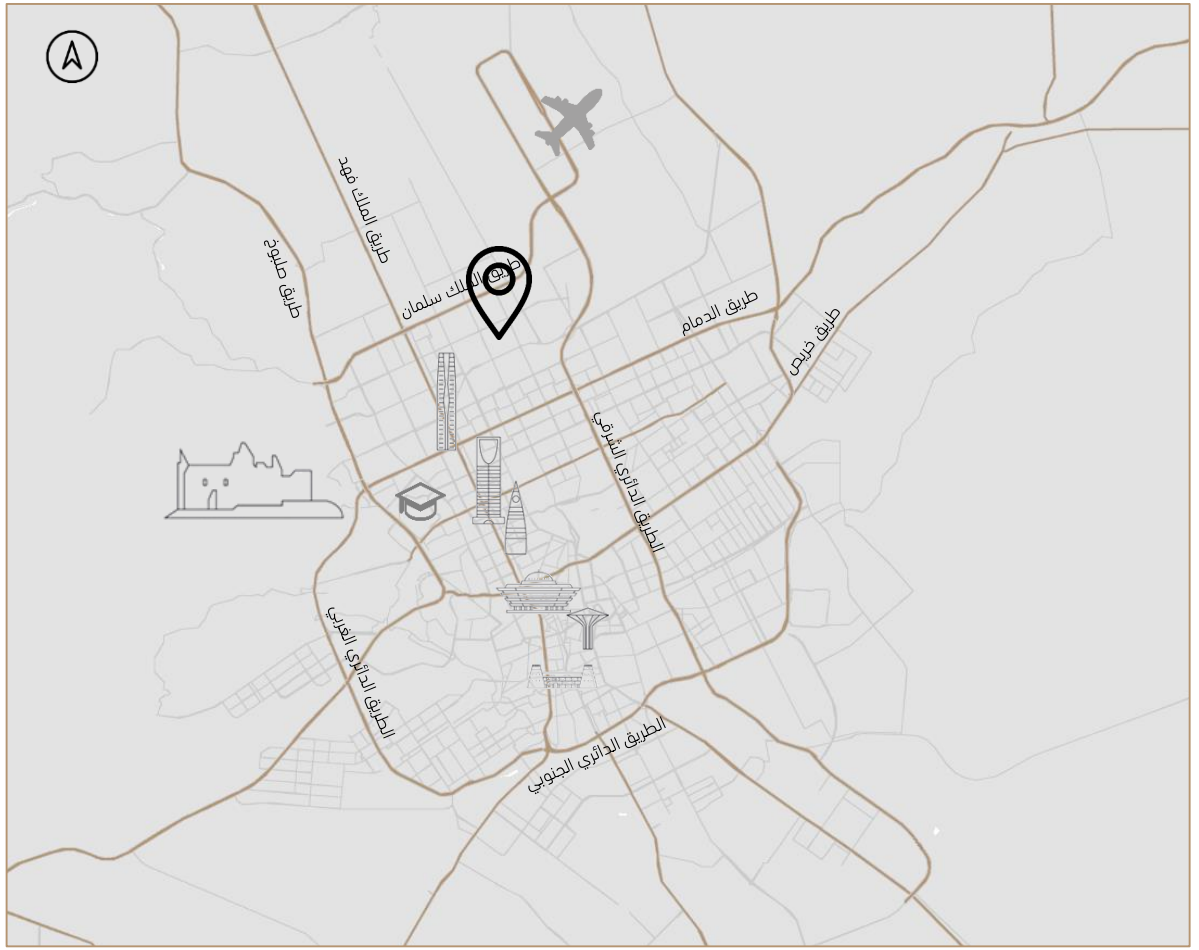
م/ عبدالله بن محمد باوزير — رئيس قسم الرخص
م/ علي بن أحمد الدردي — مدير إدارة الرخص
م/ مساعد ابراهيم المحيا — مدير عام التخطيط العمراني

يجب الإلتزام بالشروط الموضحة خلف الرخصة .

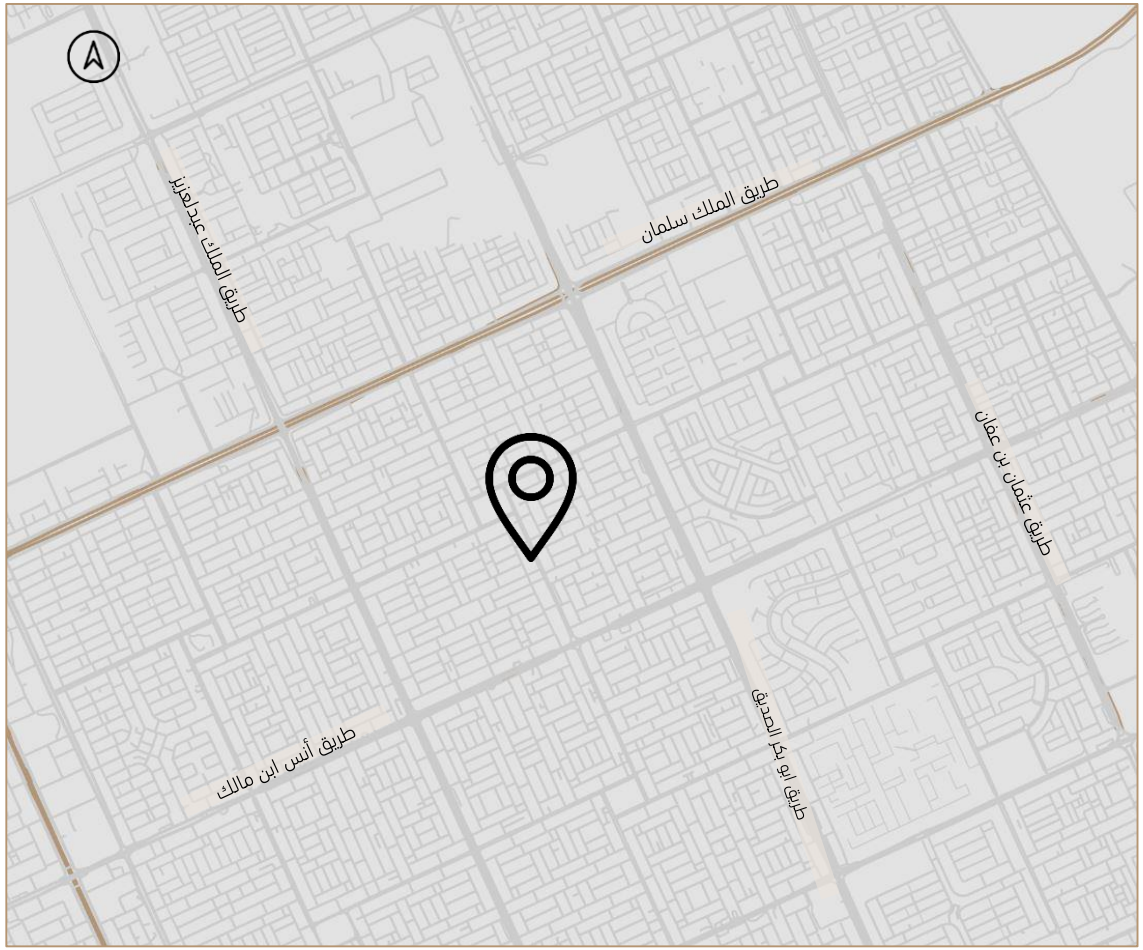
٩٠٠٠١٣٠

صورة لرخصة البناء

الصور الفضائية



صورة جوية توضح موقع العقار على مستوى المدينة الرياض



صورة جوية توضح موقع العقار على مستوى الحي الياسمين

الخدمات و المرافق المتوفرة بالمنطقة المحيطة بالعقار:

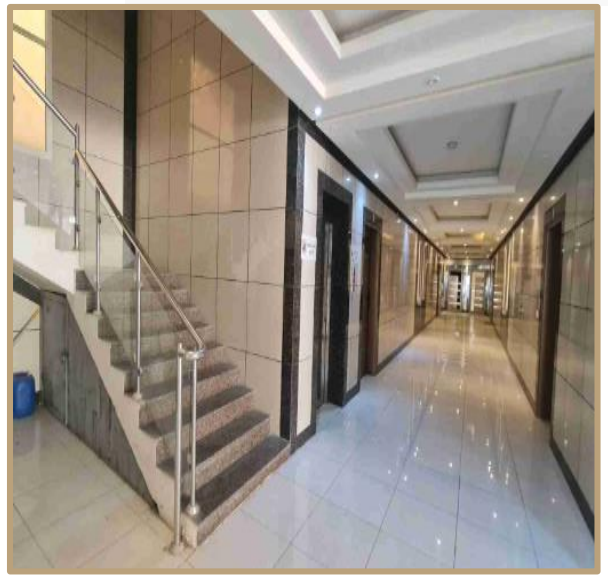
المرافق المتواجدة بالموقع				
خدمات عامة	دوائر حكومية	☑ متوفر	☐ غير متوفر	
	بنوك	☑ متوفر	☐ غير متوفر	
	مراكز طبية	☑ متوفر	☐ غير متوفر	
خدمات تجارية	أسواق تجارية	☑ متوفر	☐ غير متوفر	
	مطاعم	☑ متوفر	☐ غير متوفر	
	محطات وقود	☑ متوفر	☐ غير متوفر	
خدمات البنية التحتية	شبكة الكهرباء	☑ متوفر	☐ غير متوفر	
	شبكة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

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

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

ملاحظات	

صور العقار

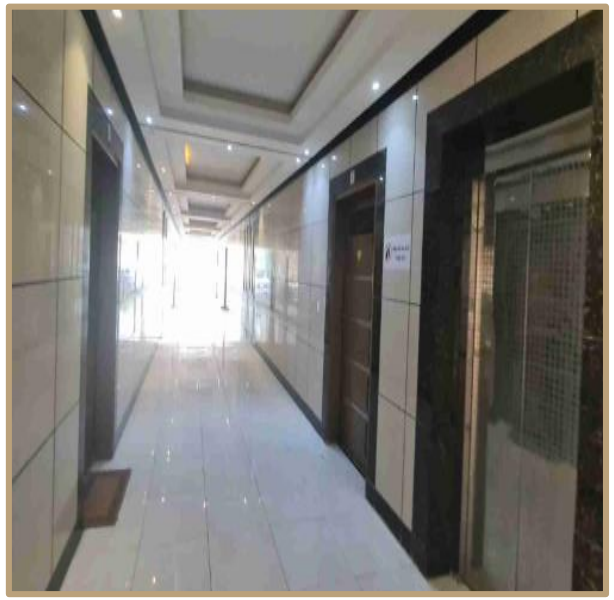














04

دراسة وتحليل السوق

دراسة وتحليل السوق

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

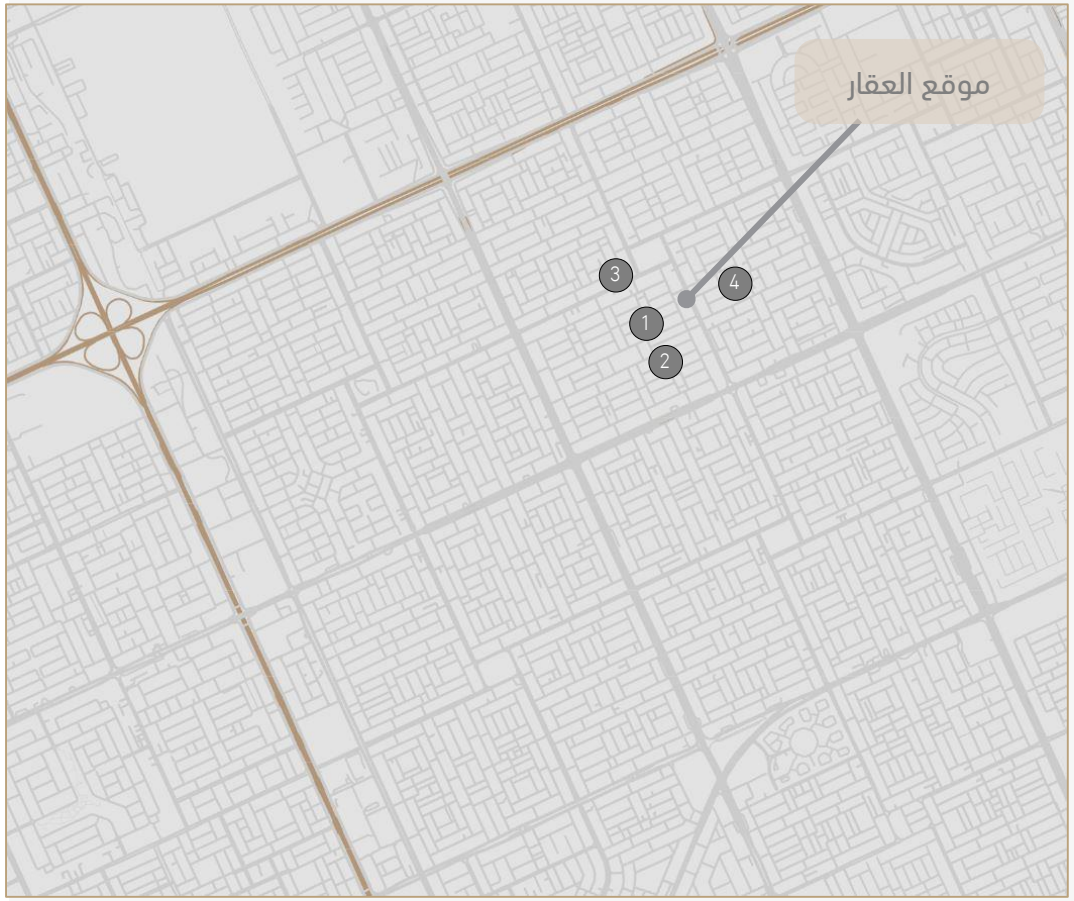


دراسة وتحليل السوق

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

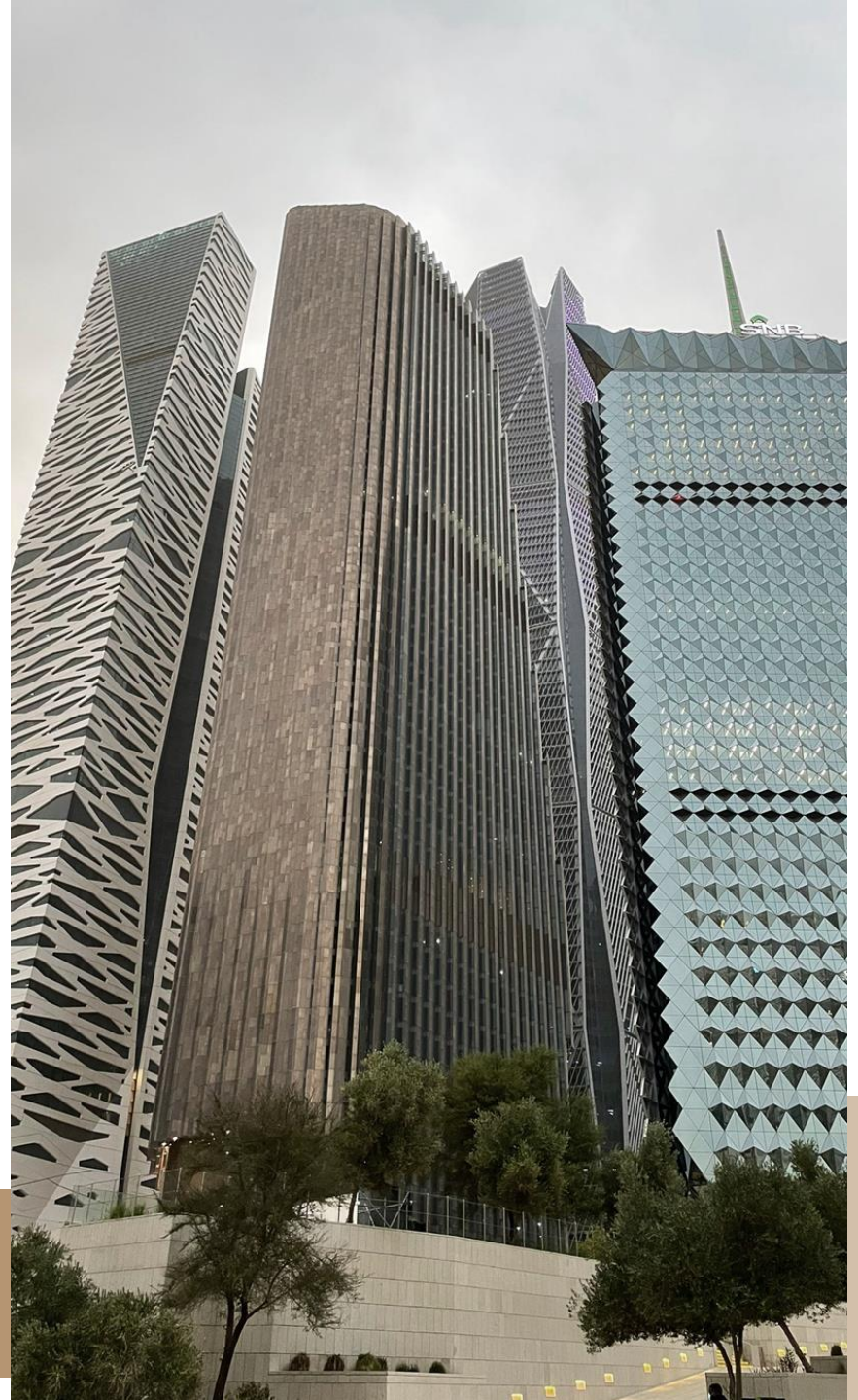
مسح الايجارات

م	العقار	الموقع	المساحة	متوسط الايجار السنوي	الحالة
1	شقة سكنية	حي الياسمين – شارع رقم 180	237 م2	75 الف	معروض
2	شقة سكنية	حي الياسمين – رقم 142	137 م2	60 الف	معروض
3	شقة سكنية	حي الياسمين – شارع الخيالة	218 م2	85 الف	معروض
4	شقة سكنية	حي الياسمين – شارع رقم 154	290 م2	80 الف	معروض



معدل العائد

اسم العقار	الموقع	الدخل الاجمالي	سعر البيع	نسبة العائد
عمارة سكنية	حي العارض	946 الف	13 مليون	%7.2
عمارة سكنية	حي الياسمين	1.2 مليون	16 مليون	%7.5
وبذلك تم استخلاص معدل الرسملة الذي يتوافق مع العقار				% 7



05

تقدير القيمة

تقدير القيمة – أسلوب السوق (منهجية التقييم)

تعريف طريقة التقييم :

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

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

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

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

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

المرحلة الأولى: تحديد إطار زمني لعملية التقييم

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

المرحلة الثانية: تحديد منطقة السوق

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

المرحلة الثالثة: دراسة تفاصيل العقار محل التقييم

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

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

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

تقدير القيمة – أسلوب السوق (منهجية التقييم)

المرحلة الخامسة: جمع بيانات عن المبيعات القابلة للمقارنة

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

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

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

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

المرحلة السادسة: التحقق من المبيعات ومعالجة البيانات ذات الصلة

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

المرحلة السابعة: تحليل المبيعات

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

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

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

المرحلة التاسعة : التسويات و تقدير القيمة السوقية للعقار .

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

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

تقدير القيمة – طريقة المقارنة- :

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

بنود المقارنة :

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

عناصر المقارنة	العقار المراد تقييمه	المقارن (1)		المقارن (2)	
تاريخ	**12/2024**	**01/2024**		**04/2024**	
سعر المتر المربع للمقارن (ريال/م2)		6667		8500	
عامل الوقت		0%	0	0%	0
حالة وظروف السوق		0%	0	0%	0
شروط التمويل		0%	0	0%	0
سعر المتر المربع بعد ضبط حالة السوق (ريال/م2)		6667		8500	
مساحة الارض (م2)	2,309.76	1,500.00	-5%	2,681.00	0%
أفضلية الموقع	جيد جدا	جيد	5%	جيد	5%
إستخدام الأرض	سكني تجاري	سكني تجاري	0%	سكني تجاري	0%
الضبط النسبي		0%		5%	
صافي سعر السوق بعد التسويات (م 2 / ريال)		6666.67		8925	
نسبة مشاركة كل مقارنة في القيمة		45%		55%	
قيمة المتر المربع للعقار قيد التقييم بعد تطبيق المتوسط (ريال/م2)		7908.75			
صافي متوسط سعر الأرض بعد التقريب (م 2 /ريال)		**7,910**			
اجمالي قيمة الأرض بعد التقريب (م 2 /ريال)		**18,270,202**			

تقدير القيمة – أسلوب التكلفة (منهجية التقييم)

تعريف طريقة التقييم :

تم تقييم العقار بأسلوب التكلفة طريقة الإحلال

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

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

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

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

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

منهجية الطريقة:

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

أ-قيمة الأرض:

وتم تفصيلها في الصفحات السابقة.

ب - قيمة البناء:

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

ويمكن الاستعانة بأحد الأساليب التالية لتقدير تكاليف المباني.

1-أساليب تقدير تكلفة المباني:

أ-أسلوب وحدة المقارنة:

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

ب-أسلوب تقييم كل وحدة (بند) على حدة.

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

ج- أسلوب المسح الكمي (حصر الكميات).

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

تقدير القيمة – أسلوب التكلفة (منهجية التقييم)

2-تقدير قيمة البناء

أ- حساب قيمة المباني الحديثة

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

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

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

ب-المباني القديمة

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

بالنسبة للمباني القديمة، يمكن حسابها بالمعادلة التالية:

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

صافي تكلفة الإحلال = (تكلفة المبنى – الإهلاك)

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

ج-الإهلاك

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

تقدير القيمة – أسلوب التكلفة (منهجية التقييم)

وهناك ثلاث طرق لتحديد الإهلاك وهي:

1-التقييم بناء على أوضاع السوق.

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

2-التقييم بناء على الافتراضات.

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

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

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

3-أسلوب التحليل

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

يحدد المقُيّم في هذا الأسلوب مصادر الإهلاك ويقدرها.

تقدير القيمة – أسلوب التكلفة (منهجية التقييم)

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

1-إستخلاص قيمة الأرض بطريقة المقارنة

2-تقدير التكاليف المباشرة

3-تقدير التكاليف غير المباشرة

4-حساب الإهلاك للمبنى

أولاً: استخلاص قيمة الأرض بطريقة المقارنة:

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

ثانيًا: تقدير التكاليف المباشرة:

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

ثالثًا: تقدير التكاليف غير المباشرة:

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

تقدير القيمة بأسلوب التكلفة - :

تم تقدير قيمة العقار على أساس قيمة الأرض مضافة إلى التكلفة الكلية لإنشاء المبنى بالأسعار السائدة في تاريخ التقييم بطريقة حساب سعر وحدة البناء حسب نوعية البناء والتشطيبات وإجمالي مسطح البناء وخصم قيمة الاهلاك الذي حدث منذ تاريخ إنشاءه . وبذلك تكون قيمة العقار = قيمة الأرض + (تكلفة الإنشاء + هامش الربح – الاهلاك) قيمة الأرض تم التوصل إليها بعد إجراء مسح ميداني الأسعار السوق الحالية الأراضي مباعة وأراضي معروضة مماثلة الأرض العقار موقع التقييم وتم عمل التعديلات المناسبة على أسعار الأراضي المقارنة بخصم قيمة البنود التي تمثل ميزة لأرض المقارنة وإضافة قيمة البنود التي تمثل ميزة الأرض العقار موضع التقييم . تشمل الأسعار ادناه الأتعاب الاستشارية والإدارة وأرباح المقاول و تشمل الأسعار ادناه جميع تكاليف الإنشاءات بما فيها الأسوار والخزانات وتنسيق الموقع العام. و لا تشمل الأسعار ادناه الاصول المنقولة وتكاليف التمويل.

وبناءً على ذلك تم التوصل إلى أن قيمة العقار هي :

تقيم العقار بطريق التكلفة			
الوصف	المساحة	سعر المتر المربع للبناء	الإجمالي
الدور الأرضي	1,382.00	1,500	2,073,000
الدور الأول	1,620.00	1,500	2,430,000
الدور الثاني	1550	1,500	2,325,000
الملحق العلوي	731	1,500	1,096,500
الأسوار	139.98	800	111,984
اجمالي قيمة المباني قبل الأهلاك (ريال سعودي)			8,036,484
هامش ربح التطوير	20%		1,607,297
إجمالي قيمة المباني مع هامش الربح (ريال سعودي)			9,643,781
الاهلاك	11	27.50%	2,652,040
قيمة المباني بعد الاهلاك (ريال سعودي)			6,991,741
قيمة الارض (ريال سعودي)	2,310	7,910	18,270,202
القيمة النهائية	25,261,943		

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

تقدير القيمة – أسلوب الدخل (منهجية التقييم)

تعريف طريقة التقييم:

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

وتتلخص خطوات طريقة التدفقات النقدية المخصومة كالتالي:

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

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

تقدير القيمة – أسلوب الدخل (منهجية التقييم)

ثانياً: تحديد معدل الخصم او معدل العائد المطلوب

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

ثالثاً: تحديد فترة الاحتفاظ بالأصل والقيمة النهائية

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

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

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

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

ويتكرر المحدد باللون الأحمر حسب عدد فترات التدفقات المقدرة.

تقدير القيمة – أسلوب الدخل (التحليل)

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

1. تم اعتماد مساحة الأرض حسب الصك.
2. الدخل الاجمالي و هو 1,300,000ريال حسب العقد و تمت مراجعة منطقيتها حسب السوق.
3. تم اعتماد المعلومات المالية التي زودنا بها العميل من (إجمالي الدخل والشواغر والمصاريف).
4. العقد المزود من قبل العميل ينتهي في 04-09-2027 م. باحتمالية تجديد العقد بزيادة 15% حسب تقدير المقيم.
5. نسبة الاشغال 100% بحكم عقد واحد.
6. اعتمدنا العائد على الاستثمار والذي نعتقد أنه يتناسب مع العقار بوضعه الحالي حيث تم تقديره بنسبة : 7% .
7. تم حساب معدل الخصم بالنموذج التراكمي وفقاً للآتي:

النموذج التراكمي	
معدل عائد السندات الحكومية	%5.06
معدل التضخم	%1.7
علاوة مخاطر السوق	%2.6
علاوة مخاطر الخاصة	%1
معدل الخصم	**% 10.36**

تقدير القيمة بأسلوب الدخل – طريقة التدفقات النقدية - :

بعد إجراء مسح ميداني لأسعار السوق الحالية لتوجه أسعار الإيجارات للعقارات الواقعة في منطقة العقار المراد تثمينه ، تم تقدير معدل الرسملة بما يتناسب مع وضع العقار ونسبة الشواغر في المنطقة حسب تقدير المقيم وتحليل البيانات المالية للعقار المراد تثمينه. من خلال تحليل أسعار الايجارات شقق السكنية في حي الياسمين ما بين 30,000 ريال الى 60,000 ريال للسنة. الايجار الفعلي بالكامل حسب العقد هو 1,300,000 ريال بمعدل 31,707 ريال لكل شقة بالعقار، و تمت مراجعة منطقيتها حسب السوق. وينتهي في 2027-09-04 وبأفتراض تجديد العقد، و تأجيره على مشغل واحد بأشغال 100% مع تحمل المستأجر كامل المصاريف حسب العقد. وقد تمت مراجعة منطقية الأسعار بالسوق.

- فرضيات التدفقات النقدية:

إجمالي الدخل	1,300,000	معدل الخصم	%10.36
فترة التدفقات النقدية	6	معدل الرسملة	%7
		نسبة الاشغال	%100
		نسبة النمو	%15

الفترة	0	1	2	3	4	5
السنة	2025	2026	2027	2028	2029	2030
نسبة النمو	0.00%	0.00%	0.00%	15.00%	0.00%	0.00%
أجمالي الدخل	1,300,000	1,300,000	1,300,000	1,495,000	1,495,000	1,495,000
نسبة الاشغال	100%	100%	100%	100%	100%	100%
الدخل الفعال	1,300,000	1,300,000	1,300,000	1,495,000	1,495,000	1,495,000
إجمالي المصاريف التشغيلية	0	0	0	0	0	0
صافي الدخل	1,300,000	1,300,000	1,300,000	1,495,000	1,495,000	1,495,000
قيمة العقار المستقبلية			21,357,143			
صافي التدفق النقدي للعقار	1,300,000	1,300,000	1,300,000	1,495,000	1,495,000	22,852,143
معامل الخصم	0.10	0.91	0.82	0.74	0.67	0.61
القيمة الحالية للنقود	1,300,000	1,177,963	1,067,382	1,112,259	1,007,847	13,959,455
القيمة الحالية	**19,624,907**					
القيمة الحالية -بعد التقريب-	**19,620,000**					

المخاطر المؤثرة على العقار:

ومن المخاطر التي يمكن أن تؤثر على العقار التالي:

1	قد تؤثر الظروف الاقتصادية الكلية للدولة على السوق العقاري بشكل عام، مثل معدلات التضخم و السيولة و معدلات الفائدة وتكاليف التمويل والضرائب وحركة أسواق الاسهم المحلية والعالمية ، حيث أن تغير بعض أو كل هذا المؤثرات يؤثر على السوق العقاري.
2	بما أن تحقيق الإيرادات يعتبر العامل الرئيسي في تحديد قيمة العقار ، فإن أي تغير في الإيرادات نتيجة ظروف السوق المختلفة سوف يؤثر في قيمة العقار.
3	يؤثر عدم أو محدودية العقود طويلة الأجل بشكل كبير على قيمة العقار ، حيث وجود عقود طويلة الأجل يعطي استقرار للدخل وبالتالي على القيمة. في حين غياب مثل هذه العقود يعطي تذبذب في اسعار التأجير و الدخل وبالتالي يؤثر على القيمة النهائية.
4	إن كثرة المعروض من السلع العقارية يؤدي الى وجود منافسة في الأسعار المقدمة للمستهلك. ونجد ذلك واضحًا في السوق العقاري فإن زيادة الوحدات المعروضة في السوق ودخول منافسين جدد بمنتجات سيؤدي الى إنخفاض الأسعار والخدمات و بالتالي انخفاض سعر العقار النهائي.
5	قد تشهد البيئة التنظيمية أو القانونية أو التشريعية بعض التغيرات التي قد تؤثر على قيمة العقار ، مثل ظهور تشريعات بلدية بالسماح أو المنع لأنشطة في مناطق محددة أو تخفيض أو زيادة عدد الأدوار في المنطقة المحيطة مما يؤثر على القيمة النهائية للعقار.
6	يعتمد تقييم العقارات الحديثة و خاصة التي ليس لها تاريخ تشغيلي على تقديرات المقيم وقراءته للسوق العقاري بشكل عام ولنشاط العقار بشكل خاص. تختلف ظروف التشغيل المستقبلية على الإفتراضات المستخدمة في عملية التقييم، الأمر الذي يؤدي حتما الى تغير قيمة العقار.

القيمة المرجحة - :

طريقة التقييم	القيمة (ريال السعودي)	نسبة الترجيح
اسلوب الدخل – التدفقات النقدية المخصومة -	19,620,000 ريال	%100
التكلفة و المقارنات	25,261,943 ريال	%0

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

القيمة النهائية للعقار بعد التقريب	رقماً	19,620,000 ريال سعودي
	كتابة	تسعة عشر مليوناً وستمائة وعشرون ألف ريال سعودي

المرفقات



عقد إيجار الموحد Ejar Unified Contract

يعتبر هذا العقد عقدًا موثقًا وسندًا تنفيذيًا بموجب قرار مجلس الوزراء رقم (١٣٦) 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 الشركة/المؤسسة:	شركة تمدين الدولي العقارية	Company name/Founder
رقم السجل التجاري:	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:	muaidle@mulkia.com.sa	Email

رقم سند التمثيل Number	نوع المستند Type	تاريخ الإصدار 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 الشركة/المؤسسة:	شركة بوعة الجاز المحدودة (شركة شخص واحد)	Company name/Founder
رقم السجل التجاري:	1010635760	CR No.	الرقم الموحد:	7017199436	Unified Number
جهة الإصدار:	-	Issued by	تاريخ السجل التجاري:	2020-05-14	CR Date

٥ بيانات ممثّل المستأجر — Tenant Representative Data

الاسم:	محمد بن مفرح بن محمد القحطاني	Name			

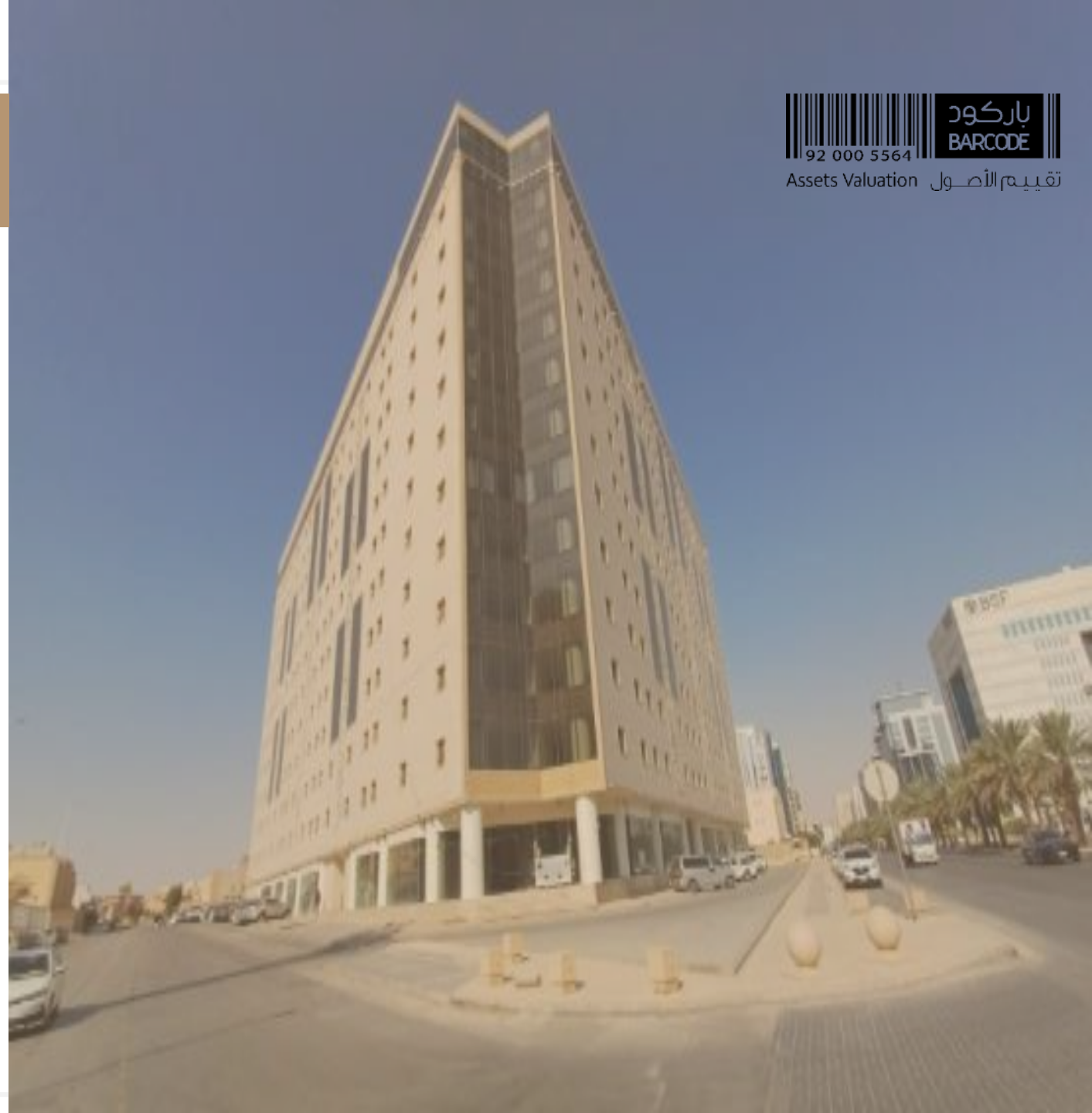
1

العقد التأجيري

عقار المعذر - تجاري سكني

رقـــم التقـــرير:	DC24013276
تـاريـخ التقـــرير:	31 / 12 / 2024 م
أسلوب التقييم:	أسلوب الدخل – طريقة التدفقات النقدية المخصومة -
أساس القيمـــة:	القيمة السوقية
نـــوع العقـــار:	مبنى تجاري سكني وأرض سكنية
المـــوقـــــــع:	حي المعذر – مدينة الرياض

إجمالي قيمة السوقية	رقماً	225,220,000 ريال
	كتابة	مائتان وخمسة وعشرون مليون ومائتان وعشرون ألف ريال سعودي لا غير





01

الملخص التنفيذي

الملخص التنفيذي

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

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

عنوان العقار	نوع العقار	نوع الملكية
حي المعذر - مدينة الرياض	مبنى تجاري سكني وأرض سكنية	مقيدة برهن

اسم المالك (حسب الصكوك)	رقم الصكوك	تاريخ الصكوك	مساحة الأراضي (حسب الصك)
شركة تمدين الأولى العقارية	999020006710 - 499020006711	1446/02/04	9,286.84 م^2

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

تاريخ التعميد	تاريخ المعاينة	تاريخ القيمة
14 / 11 / 2024 م	20 / 11 / 2024 م	31 / 12 / 2024 م

القيمة السوقية المقدرة رقماً	225,220,000 ريال سعودي
القيمة السوقية المقدرة كتابةً	مائتان وخمسة وعشرون مليون ومائتان وعشرون ألف ريال سعودي لا غير



02

بيانات و صور موقع العقار

وصف العقار

يقع العقار محل التقييم في حي المعذر التابعة لمدينة الرياض.

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

يقع حي المعذر في شمال مدينة الرياض بمخرج 2 وتقدر مساحته بـ 3.85 كيلومتر مربع، يحد الحي من جهة الشرق شارع التخصصي وحي المؤتمرات، ويحده من جهة الجنوب طريق الملك سعود و حي الناصرية، ويحده من جهة الغرب طريق الملك خالد وحي الهدا، ويحده من جهة الشمال طريق مكة المكرمة وحي أم الحمام الشرقي .

العقار عبارة عن ارضين تجارية سكنية مقام عليها مبنى مكون من شقق و معارض و أرض مواقف حسب رخصة البناء، بمساحة الارض الواقع عليه العقار هي 9,286.84 متر مربع حسب الصك و بمساحة مسطح البناء 55,320 متر مربع حسب رخصة البناء. عمر العقار في تاريخ المعاينة 9 سنوات حسب رخصة البناء.



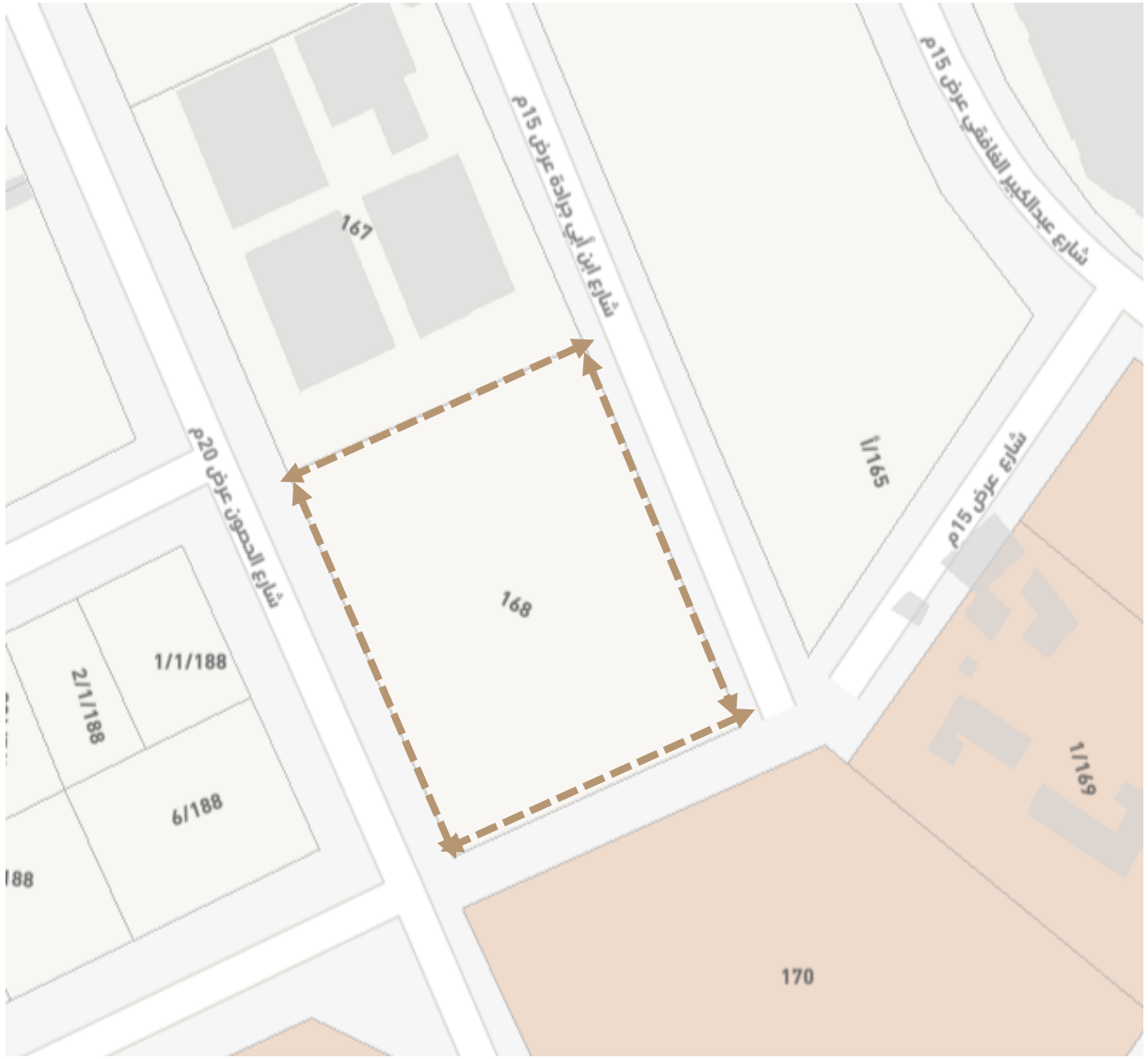
بيانات الارض

استخدام الأرض		مساحة الأرض (حسب الصك)
سكني تجاري		3,069.37 م^2

حدود العقار (حسب الصك 499020006711)

الجهة	الحد	طول الحد
شمال	قطعة رقم 167	50 م
الجهة	الحد	طول الحد
جنوب	شارع مستحدث بعرض 17.46 م	50 م
الجهة	الحد	طول الحد
شرق	شارع عرض 15 م	61.02 م
الجهة	الحد	طول الحد
غرب	شارع عرض 20 م	61.76 م

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



بيانات الارض

استخدام الأرض		مساحة الأرض (حسب الصك)
سكني تجاري		6,217.47 م^2

حدود العقار (حسب الصك 999020006710)

الجهة	الحد	طول الحد
شمال	شارع مستحدث بعرض 17.46 م	50 م
الجهة	الحد	طول الحد
جنوب	شارع عرض 40 م	101.6 م
الجهة	الحد	طول الحد
شرق	قطعة رقم 169 + ملتقى شوارع	منكسر 3.76 م + 66.83 م
الجهة	الحد	طول الحد
غرب	شارع عرض 20 م	109.56 م

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



بيانات العقار

اسم المالك	رقم هوية المالك
شركة تمدين الأولى العقارية	7010776792

رقم الصك	تاريخ الصك
499020006711 - 999020006710	1446/02/04 هـ

رقم رخصة البناء	تاريخ رخصة البناء
1433/16964	1437/05/25 هـ

الحي	المدينة
المعذر	الرياض

رقم المخطط	رقم القطعة
3229	1 / 170 – 1 / 168

احداثيات الموقع
46.705126 ,24.678593

الملاحظات



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

صورة للصك



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

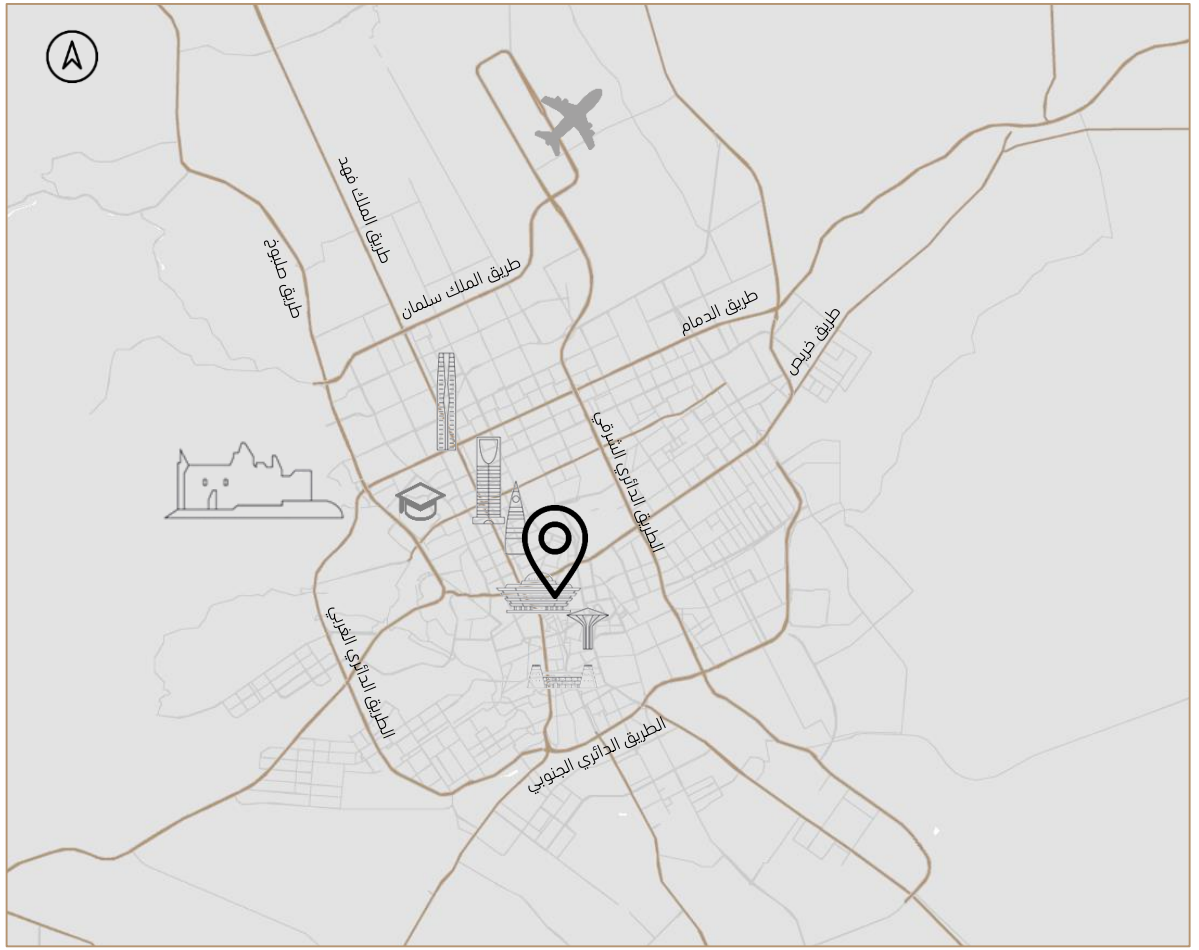
الحد	النوع	وصف الحد	الطول م²
شمالا	قطعة	رقم 167	50
جنوبا	شارع	مستحدث بعرض 17.46م	50
شرقا	شارع	عرض 15م	61.02
غربا	شارع	عرض 20م	61.76

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

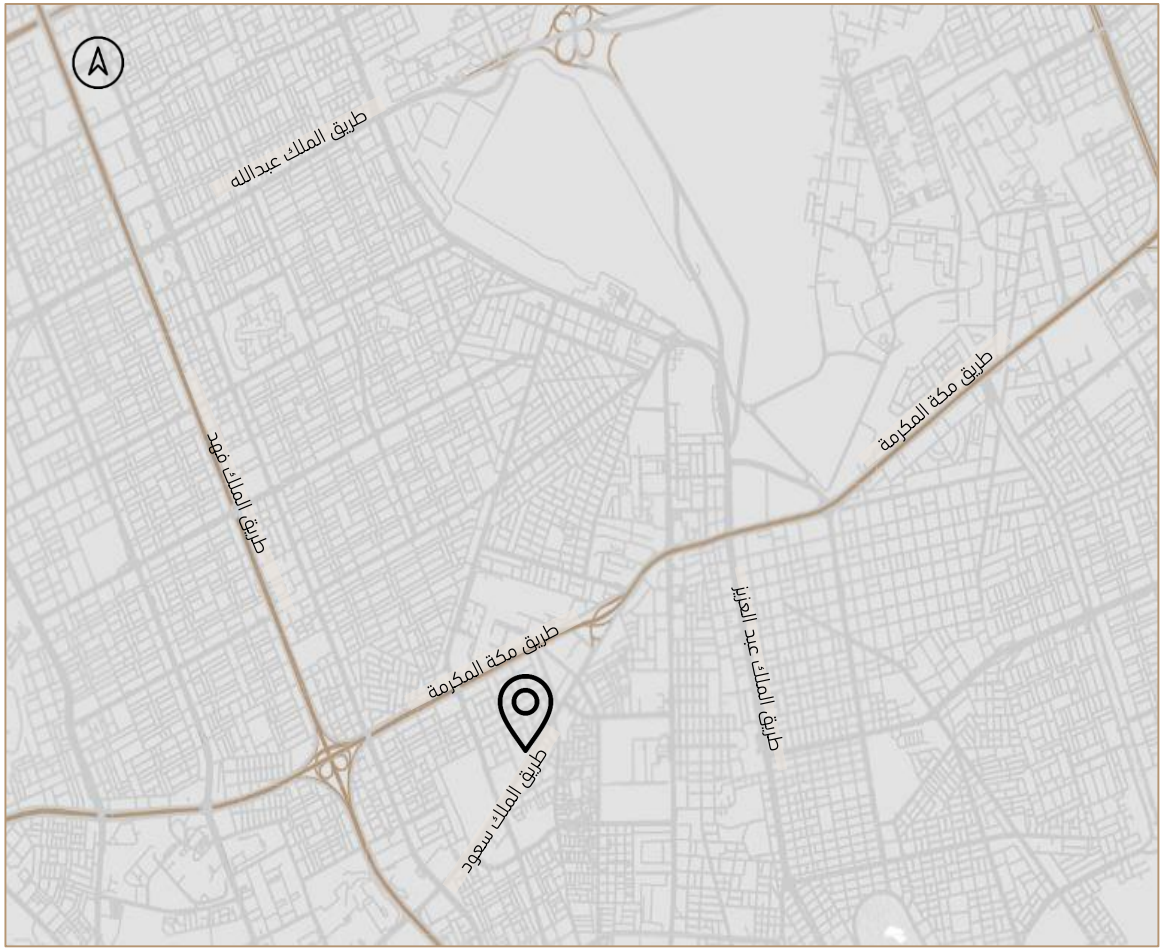
الصفحة 1 من 1

صورة للصك

الصور الفضائية



صورة جوية توضح موقع العقار على مستوى المدينة الرياض



صورة جوية توضح موقع العقار على مستوى الحي الياسمين

الخدمات و المرافق المتوفرة بالمنطقة المحيطة بالعقار:

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

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

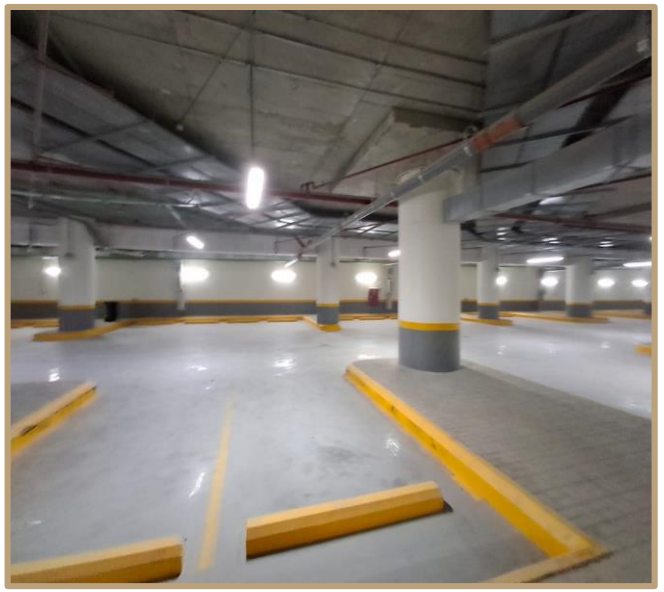
المرافق المتواجدة بالموقع				
ماء	☑ متوفر	☐ غير متوفر		
هاتف	☑ متوفر	☐ غير متوفر		
كهرباء	☑ متوفر	☐ غير متوفر		
الصرف الصحي	☑ متوفر	☐ غير متوفر		
ملاحظات				

صور العقار













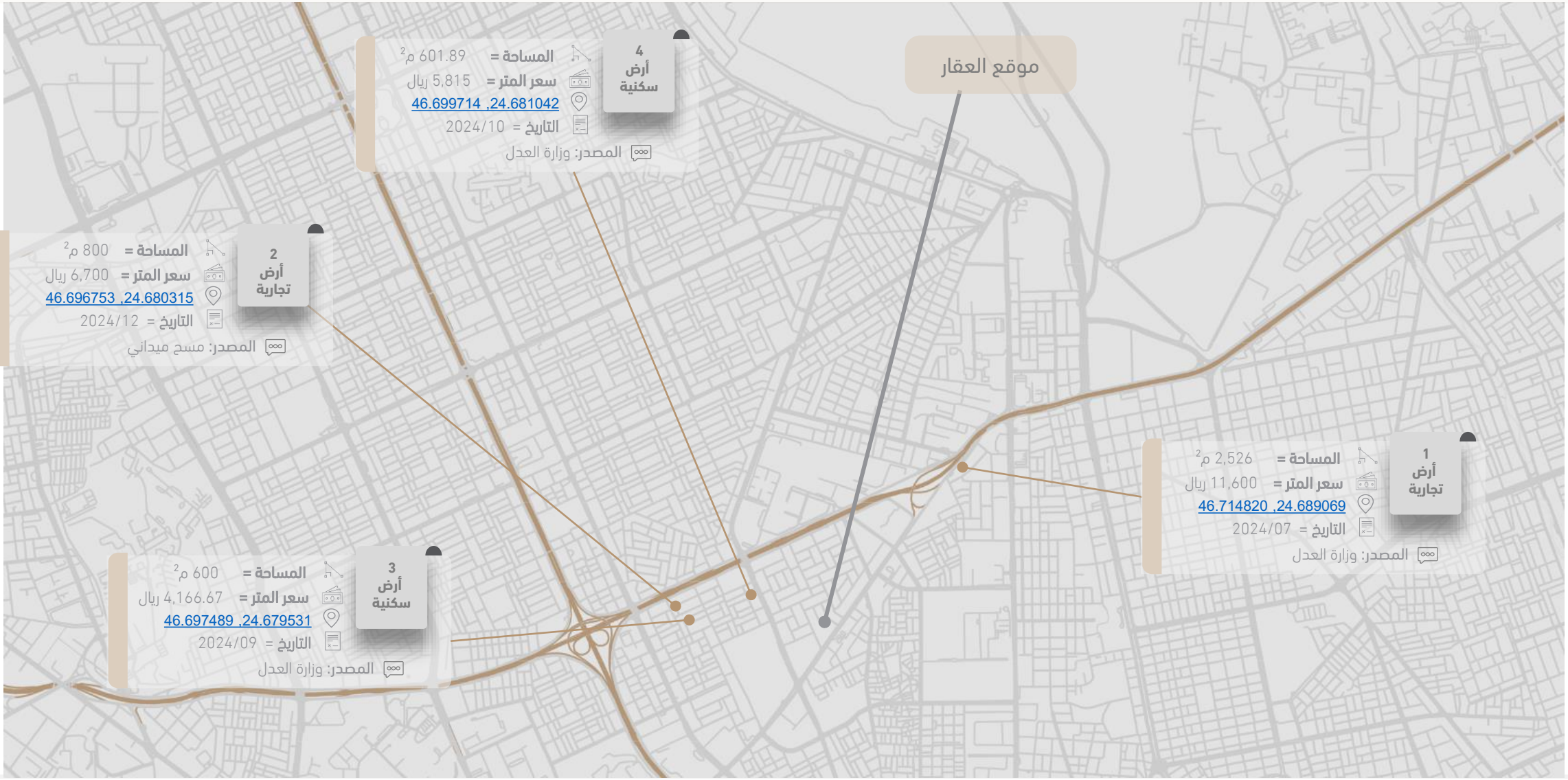


04

دراسة وتحليل السوق

دراسة وتحليل السوق

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

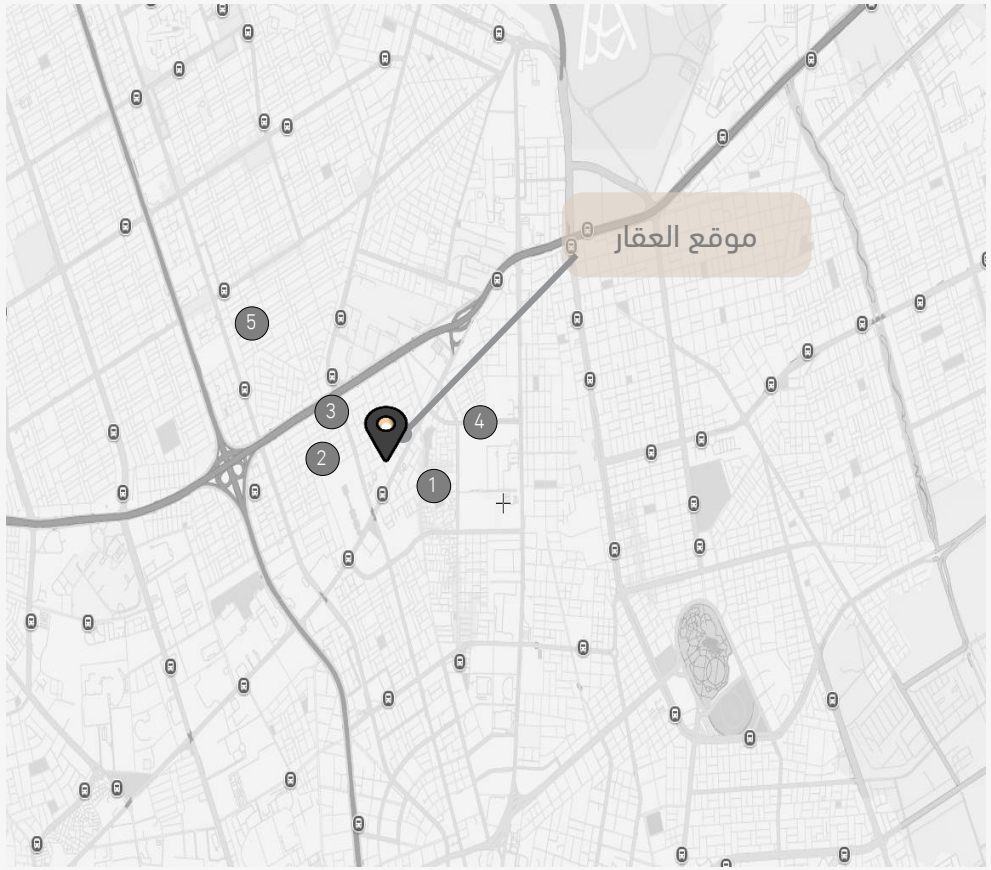


دراسة وتحليل السوق

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

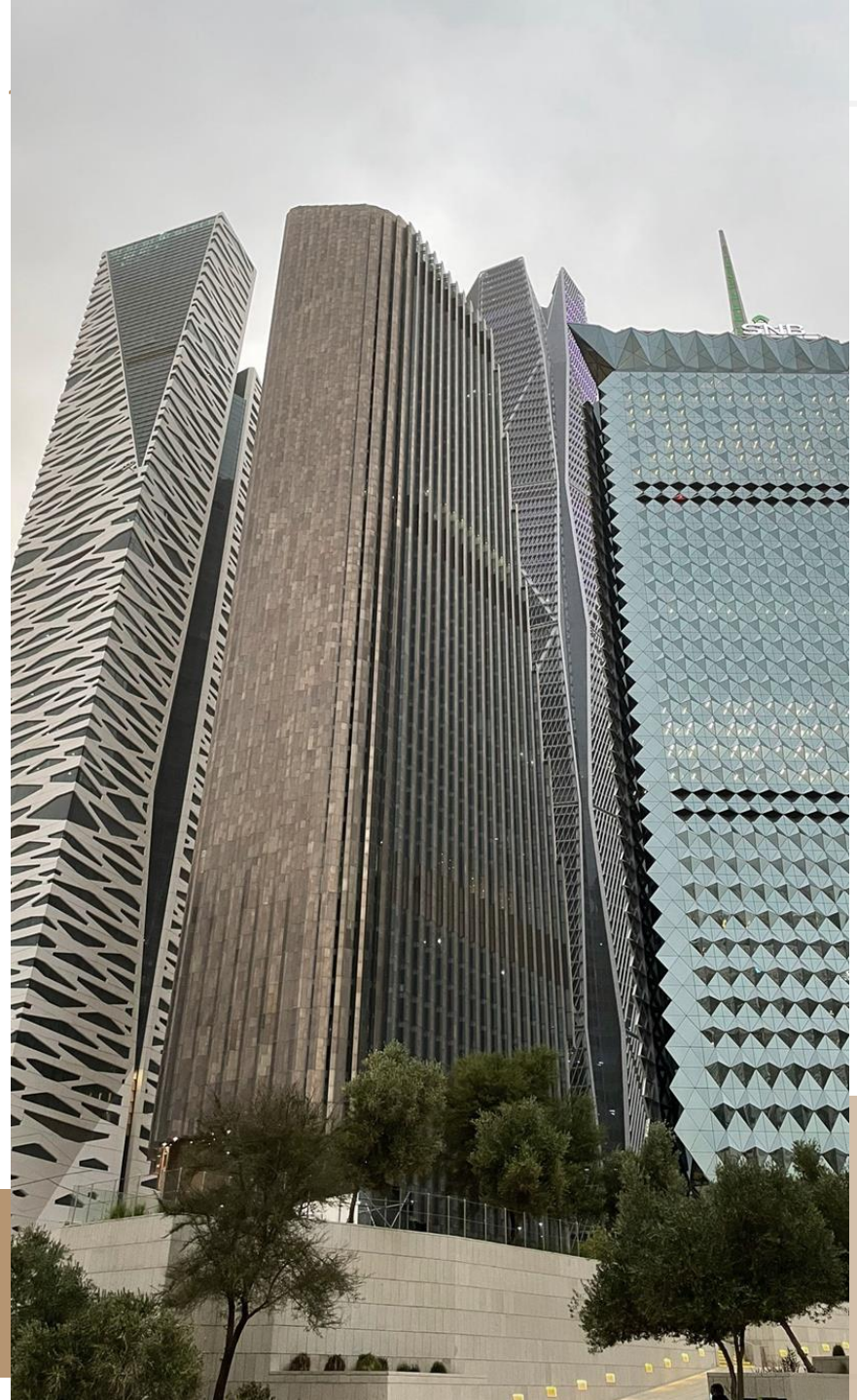
مسح الايجارات

م5	العقار	الموقع	المساحة	متوسط الايجار السنوي	الحالة
1	شقة سكنية	حي المربع – شارع التوفيق	90 م2	45 الف	معروض
2	شقة سكنية	حي العليا – شارع مدائن صالح	130 م2	75 الف	معروض
3	شقة سكنية	حي العليا – شارع مدائن صالح	100 م2	47 الف	معروض
4	معرض	حي المربع – شارع الامير عبدالعزيز بن مساعد بن جلوي	240 م2	1460 / م2	معروض
5	معرض	حي العليا – شارع العليا	260 م2	1920 ريال /م2	معروض



معدل العائد

اسم العقار	الموقع	الدخل الاجمالي	سعر البيع	نسبة العائد
عمارة سكنية	حي المربع	2.1 مليون	27 مليون	%7.7
عمارة سكنية	حي المربع	265 الف	3 مليون	%8.8
وبذلك تم استخلاص معدل الرسملة الذي يتوافق مع العقار				% 8



05

تقدير القيمة

تقدير القيمة – أسلوب السوق (منهجية التقييم)

تعريف طريقة التقييم :

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

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

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

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

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

المرحلة الأولى: تحديد إطار زمني لعملية التقييم

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

المرحلة الثانية: تحديد منطقة السوق

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

المرحلة الثالثة: دراسة تفاصيل العقار محل التقييم

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

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

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

تقدير القيمة – أسلوب السوق (منهجية التقييم)

المرحلة الخامسة: جمع بيانات عن المبيعات القابلة للمقارنة

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

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

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

المرحلة السادسة: التحقق من المبيعات ومعالجة البيانات ذات الصلة

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

المرحلة السابعة: تحليل المبيعات

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

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

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

المرحلة التاسعة : التسويات و تقدير القيمة السوقية للعقار .

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

تقدير القيمة – طريقة المقارنة- :

لإيجاد قيمة الأرض رقم 170 / 1 تم إجراء مسح ميداني لأسعار السوق الحالية لعقارات مباعة وعقارات معروضة مماثلة للعقار موضع التقييم وحيث أنه من المستحيل إيجاد عقاريين متماثلين تم عمل التسويات المناسبة على أسعار العقارات المقارنة بخصم قيمة البنود التي تمثل ميزة للعقار المقارن وإضافة قيمة البنود التي تمثل ميزة للعقار موضع التقييم،

بنود المقارنة :

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

عناصر المقارنة	العقار المراد تقييمه	المقارن (1)		المقارن (2)	
تاريخ	**12/2024**	**07/2024**		**12/2024**	
سعر المتر المربع للمقارن (ريال/م2)		11600		6700	
عامل الوقت		0%	0	0%	0
حالة وظروف السوق		0%	0	0%	0
شروط التمويل		0%	0	0%	0
سعر المتر المربع بعد ضبط حالة السوق (ريال/م2)		11600		6700	
مساحة الارض (م2)	6,217.47	2,576.00	-5%	800.00	-10%
أفضلية الموقع	جيد جدا	ممتاز	-5%	جيد	5%
الضبط النسبي		-10%		-5%	
صافي سعر السوق بعد التسويات (م 2 / ريال)		10440		6365	
نسبة مشاركة كل مقارنة في القيمة		55%		45%	
قيمة المتر المربع للعقار قيد التقييم بعد تطبيق المتوسط (ريال/م2)		8606.25			
صافي متوسط سعر الأرض بعد التقريب (م 2 /ريال)		**8,610**			
اجمالي قيمة الأرض بعد التقريب (م 2 /ريال)		**53,532,417**			

تقدير القيمة – طريقة المقارنة- :

لإيجاد قيمة الأرض رقم 168 / 1 تم إجراء مسح ميداني لأسعار السوق الحالية لعقارات مباعة وعقارات معروضة مماثلة للعقار موضع التقييم وحيث أنه من المستحيل إيجاد عقاريين متماثلين تم عمل التسويات المناسبة على أسعار العقارات المقارنة بخصم قيمة البنود التي تمثل ميزة للعقار المقارن وإضافة قيمة البنود التي تمثل ميزة للعقار موضع التقييم،

بنود المقارنة :

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

عناصر المقارنة	العقار المراد تقييمه	المقارن (1)		المقارن (2)	
تاريخ	12/2024	09/2024		10/2024	
سعر المتر المربع للمقارن (ريال/م2)		4167		5815	
عامل الوقت		0%	0	0%	0
حالة وظروف السوق		0%	0	0%	0
شروط التمويل		0%	0	0%	0
سعر المتر المربع بعد ضبط حالة السوق (ريال/م2)		4167		5815.02	
مساحة الارض (م2)	3,069.37	600.00	-5%	601.89	-5%
أفضلية الموقع	جيد جدا	جيد جدا	0%	جيد	5%
الضبط النسبي		-5%		0%	
صافي سعر السوق بعد التسويات (م 2 / ريال)		3958.3365		5815.02	
نسبة مشاركة كل مقارنة في القيمة		40%		60%	
قيمة المتر المربع للعقار قيد التقييم بعد تطبيق المتوسط (ريال/م2)		5072.35			
صافي متوسط سعر الأرض بعد التقريب (م 2 /ريال)		**5,070**			
اجمالي قيمة الأرض بعد التقريب (م 2 /ريال)		**15,561,706**			

تقدير القيمة – أسلوب التكلفة (منهجية التقييم)

تعريف طريقة التقييم :

تم تقييم العقار بأسلوب التكلفة طريقة الإحلال

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

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

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

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

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

منهجية الطريقة:

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

أ-قيمة الأرض:

وتم تفصيلها في الصفحات السابقة.

ب - قيمة البناء:

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

ويمكن الاستعانة بأحد الأساليب التالية لتقدير تكاليف المباني.

1-أساليب تقدير تكلفة المباني:

أ-أسلوب وحدة المقارنة:

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

ب-أسلوب تقييم كل وحدة (بند) على حدة.

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

ج- أسلوب المسح الكمي (حصر الكميات).

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

تقدير القيمة – أسلوب التكلفة (منهجية التقييم)

2-تقدير قيمة البناء

أ- حساب قيمة المباني الحديثة

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

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

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

ب-المباني القديمة

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

بالنسبة للمباني القديمة، يمكن حسابها بالمعادلة التالية:

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

صافي تكلفة الإحلال = (تكلفة المبنى – الإهلاك)

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

ج-الإهلاك

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

تقدير القيمة – أسلوب التكلفة (منهجية التقييم)

وهناك ثلاث طرق لتحديد الإهلاك وهي:

1-التقييم بناء على أوضاع السوق.

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

2-التقييم بناء على الافتراضات.

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

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

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

3-أسلوب التحليل

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

يحدد المقُيّم في هذا الأسلوب مصادر الإهلاك ويقدرها.

تقدير القيمة – أسلوب التكلفة (منهجية التقييم)

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

1-إستخلاص قيمة الأرض بطريقة المقارنة

2-تقدير التكاليف المباشرة

3-تقدير التكاليف غير المباشرة

4-حساب الإهلاك للمبنى

أولاً: استخلاص قيمة الأرض بطريقة المقارنة:

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

ثانيًا: تقدير التكاليف المباشرة:

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

ثالثًا: تقدير التكاليف غير المباشرة:

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

تقدير القيمة بأسلوب التكلفة - :

تم تقدير قيمة العقار على أساس قيمة الأرض مضافة إلى التكلفة الكلية لإنشاء المبنى بالأسعار السائدة في تاريخ التقييم بطريقة حساب سعر وحدة البناء حسب نوعية البناء والتشطيبات وإجمالي مسطح البناء وخصم قيمة الاهلاك الذي حدث منذ تاريخ إنشاءه . وبذلك تكون قيمة العقار = قيمة الأرض + (تكلفة الإنشاء + هامش الربح – الاهلاك) قيمة الأرض تم التوصل إليها بعد إجراء مسح ميداني الأسعار السوق الحالية الأراضي مباعة وأراضي معروضة مماثلة الأرض العقار موقع التقييم وتم عمل التعديلات المناسبة على أسعار الأراضي المقارنة بخصم قيمة البنود التي تمثل ميزة لأرض المقارنة وإضافة قيمة البنود التي تمثل ميزة الأرض العقار موضع التقييم . تشمل الأسعار اداناه الأتعاب الاستشارية والإدارة وأرباح المقاول و تشمل الأسعار اداناه جميع تكاليف الإنشاءات بما فيها الأسوار والخزانات وتنسيق الموقع العام. و لا تشمل الأسعار اداناه الاصول المنقولة وتكاليف التمويل.

وبناءً على ذلك تم التوصل إلى أن قيمة العقار هي :

تقيم العقار بطريق التكلفة			
الوصف	المساحة	سعر المتر المربع للبناء	الإجمالي
قبو	6,217.47	2,800	17,408,916
الدور الارضي	2,721.50	2,500	6,803,750
الادوار المتكررة	44,368.50	2,500	110,921,250
الملحق العلوي	2,012.70	2,400	4,830,480
اجمالي قيمة المباني قبل الأهلاك (ريال سعودي)			139,964,396
هامش ربح التطوير	20%		27,992,879
إجمالي قيمة المباني مع هامش الربح (ريال سعودي)			167,957,275
الاهلاك	9	22.50%	37,790,387
قيمة المباني بعد الاهلاك (ريال سعودي)			130,166,888
قيمة الارض 168/1 (ريال سعودي)	3,069	5,070	15,561,706
قيمة الارض 170/1 (ريال سعودي)	6,217	8,110	50,423,682
القيمة النهائية	**196,152,276**		

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

تقدير القيمة – أسلوب الدخل (منهجية التقييم)

تعريف طريقة التقييم:

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

وتتلخص خطوات طريقة التدفقات النقدية المخصومة كالتالي:

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

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

تقدير القيمة – أسلوب الدخل (منهجية التقييم)

ثانياً: تحديد معدل الخصم او معدل العائد المطلوب

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

ثالثاً: تحديد فترة الاحتفاظ بالأصل والقيمة النهائية

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

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

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

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

ويتكرر المحدد باللون الأحمر حسب عدد فترات التدفقات المقدرة.

تقدير القيمة – أسلوب الدخل (التحليل)

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

1. تم اعتماد مساحة الأرض حسب الصك.
2. الدخل الاجمالي وهو 20,000,000 ريال حسب العقد وتمت مراجعة منطقيتها حسب السوق.
3. تم اعتماد المعلومات المالية التي زودنا بها العميل من (إجمالي الدخل والشواغر والمصاريف).
4. العقد المزود من قبل العميل تنتهي في 05-09-2029 م باحتمالية تجديد العقد.
5. نسبة الاشغال 100% بحكم عقد واحد للجزء السكني وعقد واحد للجزء التجاري .
6. اعتمدنا العائد على الاستثمار والذي نعتقد أنه يتناسب مع العقار بوضعه الحالي حيث تم تقديره بنسبة : 8% .
7. تقدر مصاريف الصيانة والتشغيل بـ 7.5 % حسب بيانات العميل
8. تم حساب معدل الخصم بالنموذج التراكمي وفقاً للآتي:

النموذج التراكمي	
معدل عائد السندات الحكومية	%5.06
معدل التضخم	%1.7
علاوة مخاطر السوق	%2.6
علاوة مخاطر الخاصة	%1.5
معدل الخصم	**% 10.86**

تقدير القيمة بأسلوب الدخل – طريقة التدفقات النقدية المخصومة - :

بعد إجراء مسح ميداني لأسعار السوق الحالية لتوجه أسعار الإيجارات للعقارات الواقعة في منطقة العقار المراد تثمينه ، تم تقدير معدل الرسملة بما يتناسب مع وضع العقار ونسبة الشواغر في المنطقة حسب تقدير المقيم وتحليل البيانات المالية للعقار المراد تثمينه. الايجار الفعلي بالكامل حسب العقود هو 20,000,000 ريال، وتمت مراجعة منطقيتها حسب السوق حيث ان أسعار ايجارات الشقق السكنية في حي الياسمين ما بين 40,000 ريال الى 75,000 ريال للسنة. وحسب العقد تم تأجير العقار على مشغل واحد بأشغال 100% ونسبة المصاريف 7.5% حسب البيانات المزودة من العميل. وقد تمت مراجعة منطقية الأسعار بالسوق.

- فرضيات التدفقات النقدية:

إجمالي الدخل	20,000,000	معدل الخصم	%10.86	نسبة الاشغال	%100
فترة التدفقات النقدية	6	معدل الرسملة	%8	نسبة النمو	%0

الفترة	0	1	2	3	4	5
السنة	2025	2026	2027	2028	2029	2030
نسبة النمو	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
أجمالي الدخل	20,000,000	20,000,000	20,000,000	20,000,000	20,000,000	20,000,000
نسبة الاشغال	100%	100%	100%	100%	100%	100%
الدخل الفعال	20,000,000	20,000,000	20,000,000	20,000,000	20,000,000	20,000,000
إجمالي المصاريف التشغيلية	1,500,000	1,500,000	1,500,000	1,500,000	1,500,000	1,500,000
صافي الدخل	18,500,000	18,500,000	18,500,000	18,500,000	18,500,000	18,500,000
قيمة العقار المستقبلية	231,250,000					
صافي التدفق النقدي للعقار	18,500,000	18,500,000	18,500,000	18,500,000	18,500,000	249,750,000
معامل الخصم	0.11	0.90	0.81	0.73	0.66	0.60
القيمة الحالية للنقود	18,500,000	16,687,714	15,052,963	13,578,353	12,248,199	149,152,702
القيمة الحالية	**225,219,931**					
القيمة الحالية -بعد التقريب -	**225,220,000**					

المخاطر المؤثرة على العقار:

ومن المخاطر التي يمكن أن تؤثر على العقار التالي:

1	قد تؤثر الظروف الاقتصادية الكلية للدولة على السوق العقاري بشكل عام، مثل معدلات التضخم و السيولة و معدلات الفائدة وتكاليف التمويل والضرائب وحركة أسواق الاسهم المحلية والعالمية ، حيث أن تغير بعض أو كل هذا المؤثرات يؤثر على السوق العقاري.
2	بما أن تحقيق الإيرادات يعتبر العامل الرئيسي في تحديد قيمة العقار ، فإن أي تغير في الإيرادات نتيجة ظروف السوق المختلفة سوف يؤثر في قيمة العقار.
3	يؤثر عدم أو محدودية العقود طويلة الأجل بشكل كبير على قيمة العقار ، حيث وجود عقود طويلة الأجل يعطي استقرار للدخل وبالتالي على القيمة. في حين غياب مثل هذه العقود يعطي تذبذب في اسعار التأجير و الدخل وبالتالي يؤثر على القيمة النهائية.
4	إن كثرة المعروض من السلع العقارية يؤدي الى وجود منافسة في الأسعار المقدمة للمستهلك. ونجد ذلك واضحًا في السوق العقاري فإن زيادة الوحدات المعروضة في السوق ودخول منافسين جدد بمنتجات سيؤدي الى إنخفاض الأسعار والخدمات و بالتالي انخفاض سعر العقار النهائي.
5	قد تشهد البيئة التنظيمية أو القانونية أو التشريعية بعض التغيرات التي قد تؤثر على قيمة العقار ، مثل ظهور تشريعات بلدية بالسماح أو المنع لأنشطة في مناطق محددة أو تخفيض أو زيادة عدد الأدوار في المنطقة المحيطة مما يؤثر على القيمة النهائية للعقار.
6	يعتمد تقييم العقارات الحديثة و خاصة التي ليس لها تاريخ تشغيلي على تقديرات المقيم وقراءته للسوق العقاري بشكل عام ولنشاط العقار بشكل خاص. تختلف ظروف التشغيل المستقبلية على الإفتراضات المستخدمة في عملية التقييم، الأمر الذي يؤدي حتما الى تغير قيمة العقار.

القيمة المرجحة - :

العقار محل التقييم عبارة عن مبنى تجاري سكني وتم تقييم المبنى بطريقتين والأرض و تم جمع القيمتين

طريقة التقييم للقطعة رقم 170/1	القيمة (ريال السعودي)	نسبة الترجيح
اسلوب الدخل – طريقة التدفقات النقدية المخصومة	225,220,000 ريال	%100
التكلفة و المقارنات	196,152,276 ريال	%0

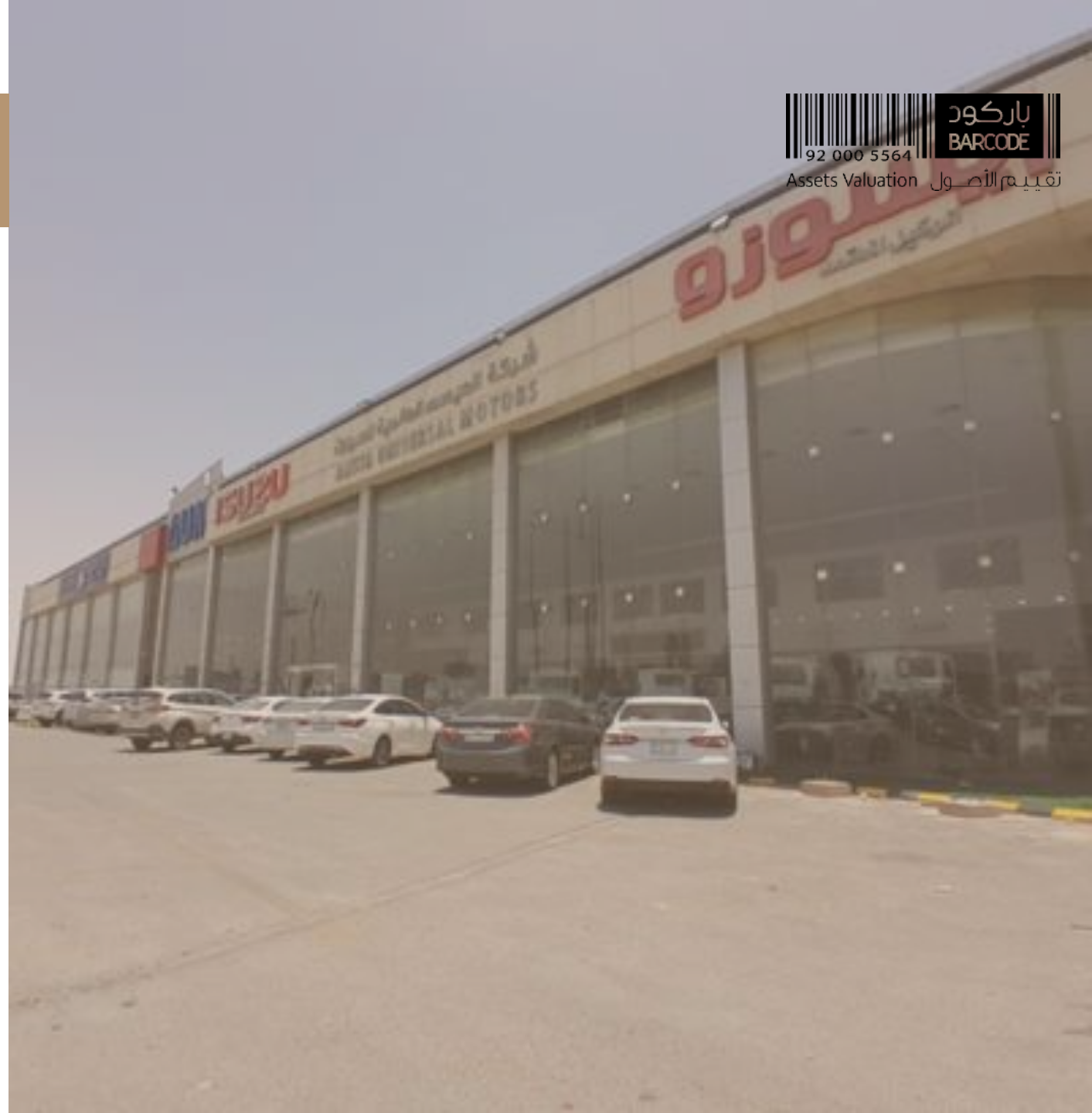
والرأي في القيمة : استنادًا إلى غرض التقييم وطبيعة العقار وخصائصه، كونه عقارا مدرًا للدخل فإن تقييم العقار بطريقة التدفقات النقدية المخصومة تعتبر هذه أفضل طريقة لتقييم العقار وبالتالي سيتم ترجيح القيمة التي تم التوصل إليها بأسلوب الدخل بوزن نسبي 100% كأساسي للقيمة السوقية للعقار محل التقييم وهي :

القيمة النهائية للعقار بعد التقريب	رقماً	225,220,000 ريال سعودي
	كتابة	مائتان وخمسة وعشرون مليون ومائتان وعشرون ألف ريال سعودي لا غير

(مجمع التقنية التجاري) قطعة رقم 24&25

رقـــم التقـــرير:	DC24013270
تـاريـخ التقـــرير:	31 / 12 / 2024 م
أسلوب التقييم:	أسلوب الدخل – طريقة التدفقات النقدية المخصومة -
أساس القيمـــة:	القيمة السوقية
نـــوع العقـــار:	معارض تجارية
المـــوقـــــــع:	حي الفيصلية – مدينة الرياض

إجمالي قيمة السوقية	رقماً	36,640,000 ريال
	كتابة	ستة وثلاثون مليون وستمائة وألف ريال فقط لاغير





01

الملخص التنفيذي

الملخص التنفيذي

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

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

عنوان العقار	نوع العقار	نوع الملكية
حي الفيصلية - مدينة الرياض	معارض تجارية	مقيدة برهن

اسم المالك (حسب الصكوك)	رقم الصكوك	تاريخ الصكوك	مساحة الأراضي (حسب الصك)
شركة تمدين الأولى العقارية	693010005751	1443/03/13 هـ	6,000 م^2

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

تاريخ التعميد	تاريخ المعاينة	تاريخ القيمة
14 / 11 / 2024 م	20 / 11 / 2024 م	31 / 12 / 2024 م

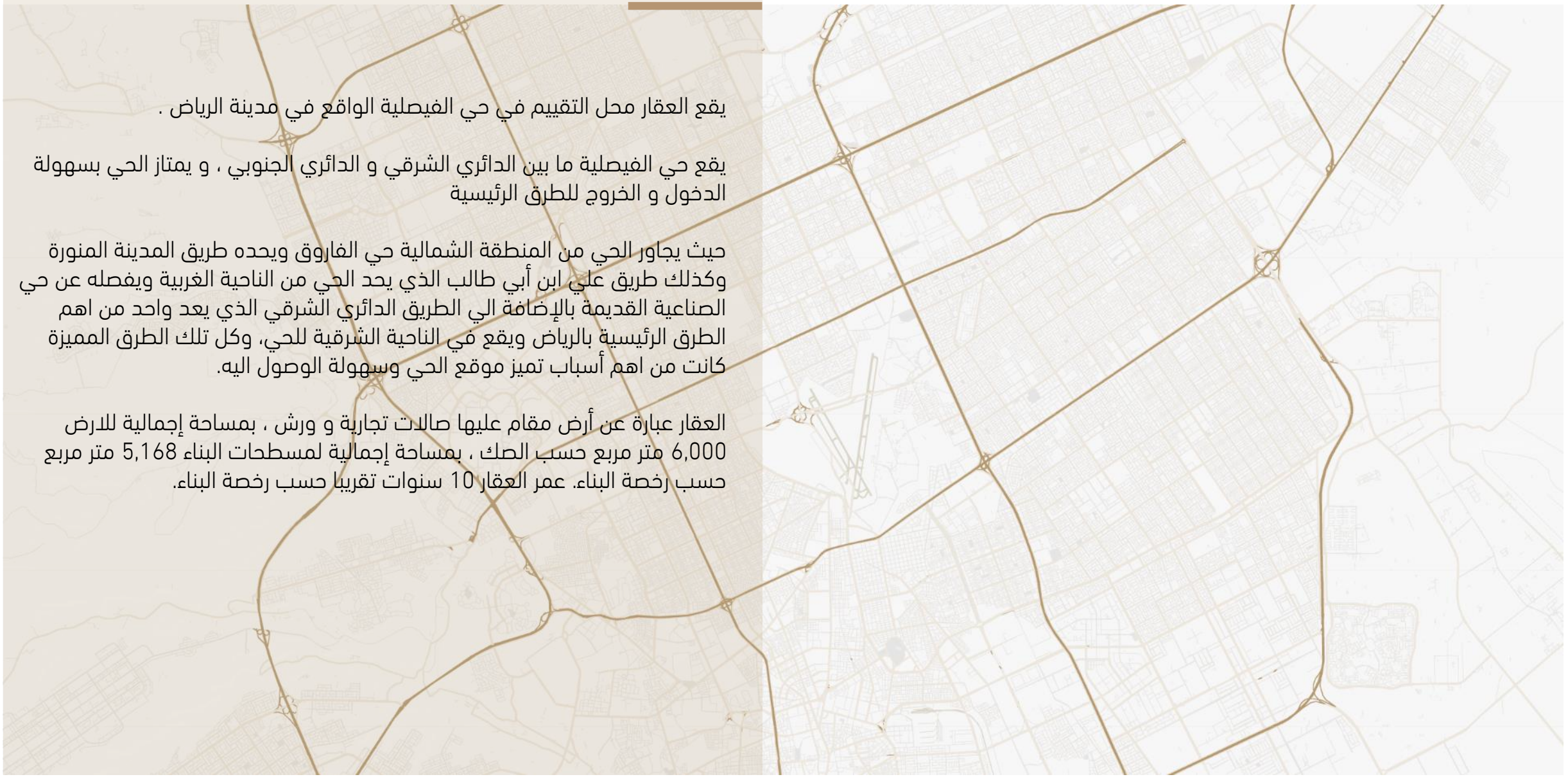
القيمة السوقية المقدرة رقماً	36,640,000 ريال سعودي
القيمة السوقية المقدرة كتابةً	ستة وثلاثون مليون وستمائة وأربعون ألف ريال فقط لاغير



02

بيانات و صور موقع العقار

وصف العقار



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

يقع حي الفيصلية ما بين الدائري الشرقي و الدائري الجنوبي ، و يمتاز الحي بسهولة الدخول و الخروج للطرق الرئيسية

حيث يجاور الحي من المنطقة الشمالية حي الفاروق ويحده طريق المدينة المنورة وكذلك طريق علي ابن أبي طالب الذي يحد الحي من الناحية الغربية ويفصله عن حي الصناعية القديمة بالإضافة الي الطريق الدائري الشرقي الذي يعد واحد من اهم الطرق الرئيسية بالرياض ويقع في الناحية الشرقية للحي، وكل تلك الطرق المميزة كانت من اهم أسباب تميز موقع الحي وسهولة الوصول اليه.

العقار عبارة عن أرض مقام عليها صالات تجارية و ورش ، بمساحة إجمالية للارض 6,000 متر مربع حسب الصك ، بمساحة إجمالية لمسطحات البناء 5,168 متر مربع حسب رخصة البناء. عمر العقار 10 سنوات تقريبا حسب رخصة البناء.

بيانات العقار

اسم المالك	رقم هوية المالك
شركة تمدين الاولى العقارية	1010896622

رقم الصك	تاريخ الصك
693010005751	1443/03/13 هـ

رقم رخصة البناء	تاريخ رخصة البناء
1432/17964	1435/10/09هـ

الحي	المدينة
الفيصلية	الرياض

رقم المخطط	رقم القطعة
3251	25 - 24

احداثيات الموقع
46.798663 ,24.638221

الملاحظات	



وزارة العدل
ابراهيم عمر محمد الحسين
الرياض
ترخيص رقم 39/999

رقم الصك: 693010005751
التاريخ: 1443/03/13 هـ

صك رهـــن

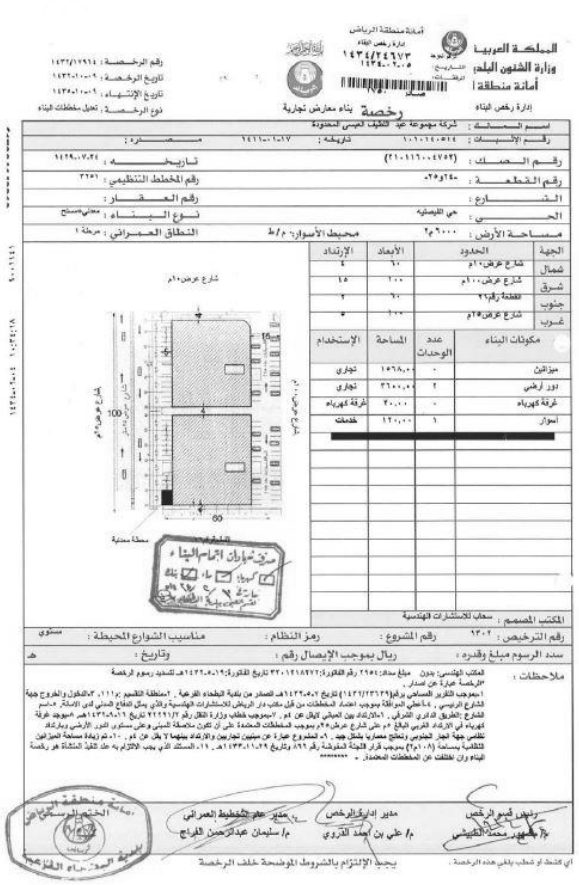
الحمد لله وحده والصلاة والسلام على من لا نبي بعده، وبعد:
فإن قطعة الارض رقم 24 من المخطط رقم 3251 الواقع في حي الفيصلية بمدينة الرياض . و قطعة الارض رقم 25 من المخطط رقم 3251 الواقع في حي الفيصلية بمدينة الرياض . وحدودها واطوالها :
شمالا: ممر مشاة عرض 10م بطول 60 ستون متر
جنوبا: قطعة رقم 26 بطول 60 ستون متر
شرقا: الدائري الشرقي عرض 100 متر بطول 100 مائة متر
غربا: شارع 25م بطول 100 مائة متراً
ومساحتها 6000 ستةآلاف متر مربعاً المملوكة لـ شركة تمدين الاولى العقارية بموجب سجل تجاري رقم 1010896622
بموجب الصك الصادر من كتابة العدل بغرب الرياض برقم 7108717003911 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 للوفاء بـ 32553333
فقط اثنان و ثلاثون مليونا و خمسمائة و ثلاثة و خمسون ألفا و ثلاثمائة و ثلاثون ريالاً سعودياً لا غير. تسدد على أقساط
شهرية عددها 1 قيمة كل قسط تاريخ حلول القسط 1443/03/14 سبب الرهن : أداءً ضمان للوفاء بالمديونية عقد رقم
22455468 ويحق للمصرف بيع العقار إذا تعذر المدين عن سداد المديونية أو جزء منها فعل حلول كل الدين المضمون(السداد على
قسط واحد بمبلغ32553333محل بتاريخ2028-12-30م وفي حالة عدم السداد فللمرتهن بيع العقار بالقيمة التي تنتهي عندها
الرغبات .واستيفاء مافي ذمة الراهن من مبلغ وما تقص 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

صورة لصك



المملكة العربية
وزارة الشئون البلدية
أمانة منطقة الرياض
إدارة رخص البناء
١٤٣٤/٢٤٦٧٣
رخصة بناء معارض تجارية

شركة مجموعة عبد اللطيف العيسى المحدودة
رقم الأساس : ١٠١٠٠٤٥٠٥١٤ تاريخه : ١٤٤١/٠٨/١٧
رقم الصك : (٢١٠١١٦٠٠٤٧٥٢)
رقم القطعة : ٢٥ و ٢٤
رقم المخطط التنظيمي : ٣٢٥١
الشارع :
الحي : حي الفيصلية
رقم العقار :
مساحة الأرض : ٦٠٠٠ م٢ محيط الأسوار: م/ط
نوع البناء : معدني مسلح
النطاق العمراني : مرحلة ١

الجهة	الحدود	الأبعاد	الإرتداد
شمال	شارع عرض ١٠م	٦٠	٤
شرق	شارع عرض ١٠٠م	١٠٠	١٥
جنوب	قطعة رقم ٢٦	٦٠	٢
غرب	شارع عرض ٢٥م	١٠٠	٥

مكونات البناء	عدد الوحدات	المساحة	الإستخدام
ميزانين	٠	١٩٦٨,٠٠	تجاري
دور أرضي	٢	٣٦٠٠,٠٠	تجاري
غرفة كهرباء	٠	٢٠,٠٠	غرفة كهرباء
أسوار	١	١٢٠,٠٠	خدمات

المكتب المصمم : سحاب للاستشارات الهندسية
رقم الترخيص : ١٣٠٢ رقم المشروع : رمز النظام : مناسيب الشوارع المحيطة : منوي
سداد الرسوم مبلغ وقدره : ريال بموجب الإيصال رقم : وتاريخ : هـ

ملاحظات :
المكتب الهندسي: بدون مبلغ سداد: ٢٩٤١ ريال رقم الفاتورة: ٣٢٠١٤١٨٧٢٧ تاريخ الفاتورة: ١٤٣٥/٠٨/١٩هـ لتسديد رسوم الرخصة
*الرخصة عبارة عن اصدار .
١-بموجب التقرير الصادر برقم(٤٤٢/٢٣٤٢٩) تاريخ ١٤٣٥/٠٨/٠٢هـ الصادر من بلدية النخلة الغربية ، *منطقة التفحيم بـ١١١، ٧٨ للدخول والخروج جهة الشارع الرئيسي ، ٤٠٨ على الموافقة بموجب اعتماد المخططات من قبل مكتب دار الرياض للاستشارات الهندسية والذي يمثل الدفاع المدني لدى الأمانة. ٥-يسمح للشارع الطريق الدائري الشرقي ، ٧٥٠ للذي يقع بين الحي الى ٧٠بموجب خطاب وزارة النقل رقم ٢٢٢٦/١٢ تاريخ ١٤٣٥/٠٨/١٦هـ الموجود غرفة كهرباء في الارتداد الغربي البالغ ٢م على شارع عرض ٢٥م بموجب المخططات المعتمدة على أن تكون ملاصقة للسور و على مستوى الدور الأرضي وبمارة ٨٠ تقاطع جهة الجار الجنوبي وتتطلع معماري بشكل جيد . ٩- المشروع عبارة عن سبعين تجاريين والإرتداد بينهما لا يقل عن ٢٥م . ١٠-تم زيادة مساحة الميزانين التكلفة بمساحة (٢٠٨م٢) بموجب قرار اللجنة المفوضة رقم ٨٦٩ وتاريخ ١٤٣٣/١٠/٢٩هـ . ١١- المستند الذي يجب الالتزام به عند كتابة المنشأة هو رخصة البناء وان تختلف عن المخططات المعتمدة .

مدير إدارة الرخص
م/ علي بن أحمد الدروي

مدير عام التخطيط العمراني
م/ سليمان عبدالرحمن الفراج

رئيس قسم الرخص
م/ [illegible]

يجب الإلتزام بالشروط الموضحة خلف الرخصة

صورة لرخصة البناء

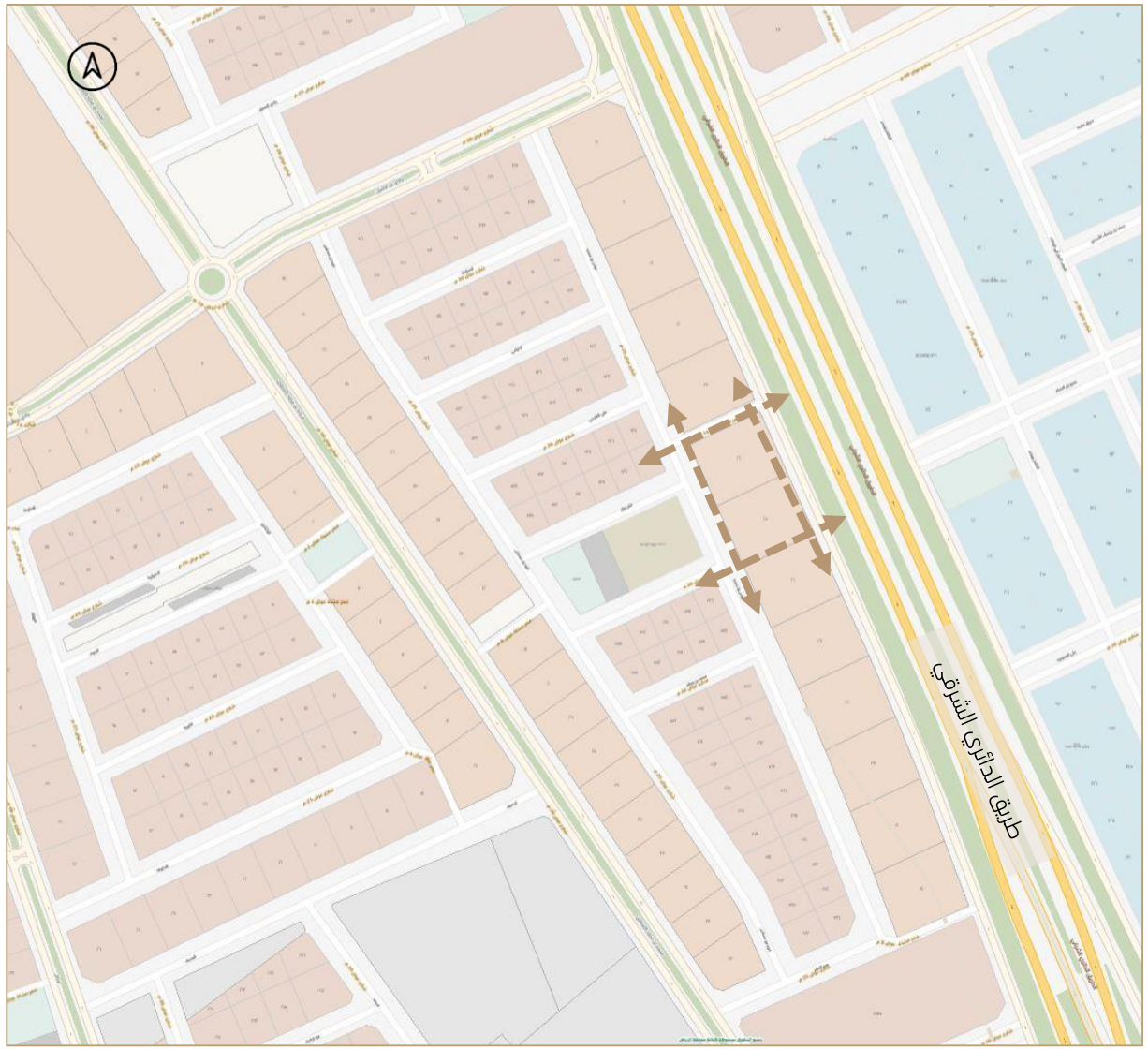
بيانات الارض

استخدام الأرض (حسب خطاب العميل)		إجمالي مساحة الأرض (حسب الصك)
تجارية		6,000 م^2

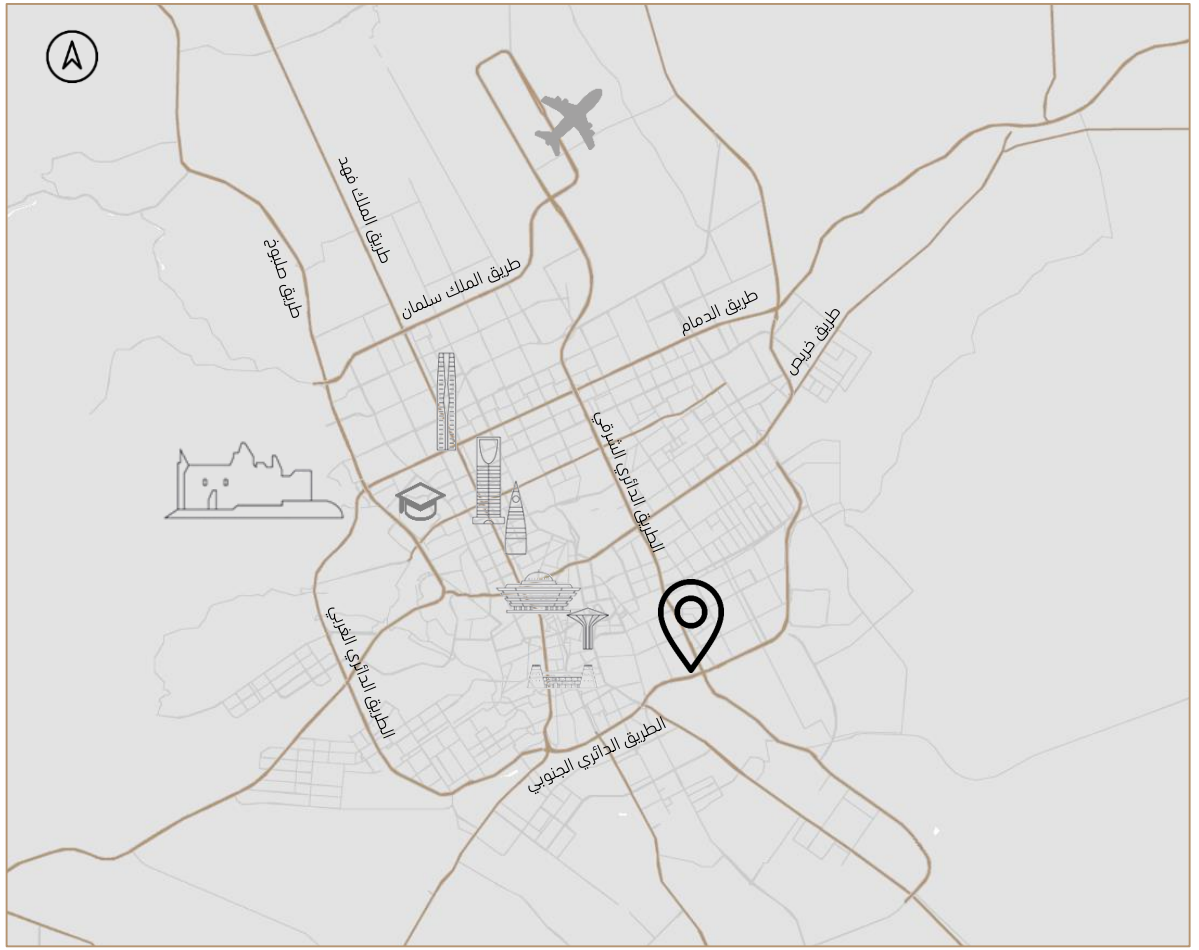
حدود العقار (حسب الصك 693010005751)

الجهة	الحد	طول الحد
شمال	ممر مشاة عرض 10 م	60 م
الجهة	الحد	طول الحد
جنوب	قطعة رقم 26	60 م
الجهة	الحد	طول الحد
شرق	طريق الدائري الشرقي عرض 100 م	100 م
الجهة	الحد	طول الحد
غرب	شارع عرض 25 م	100 م

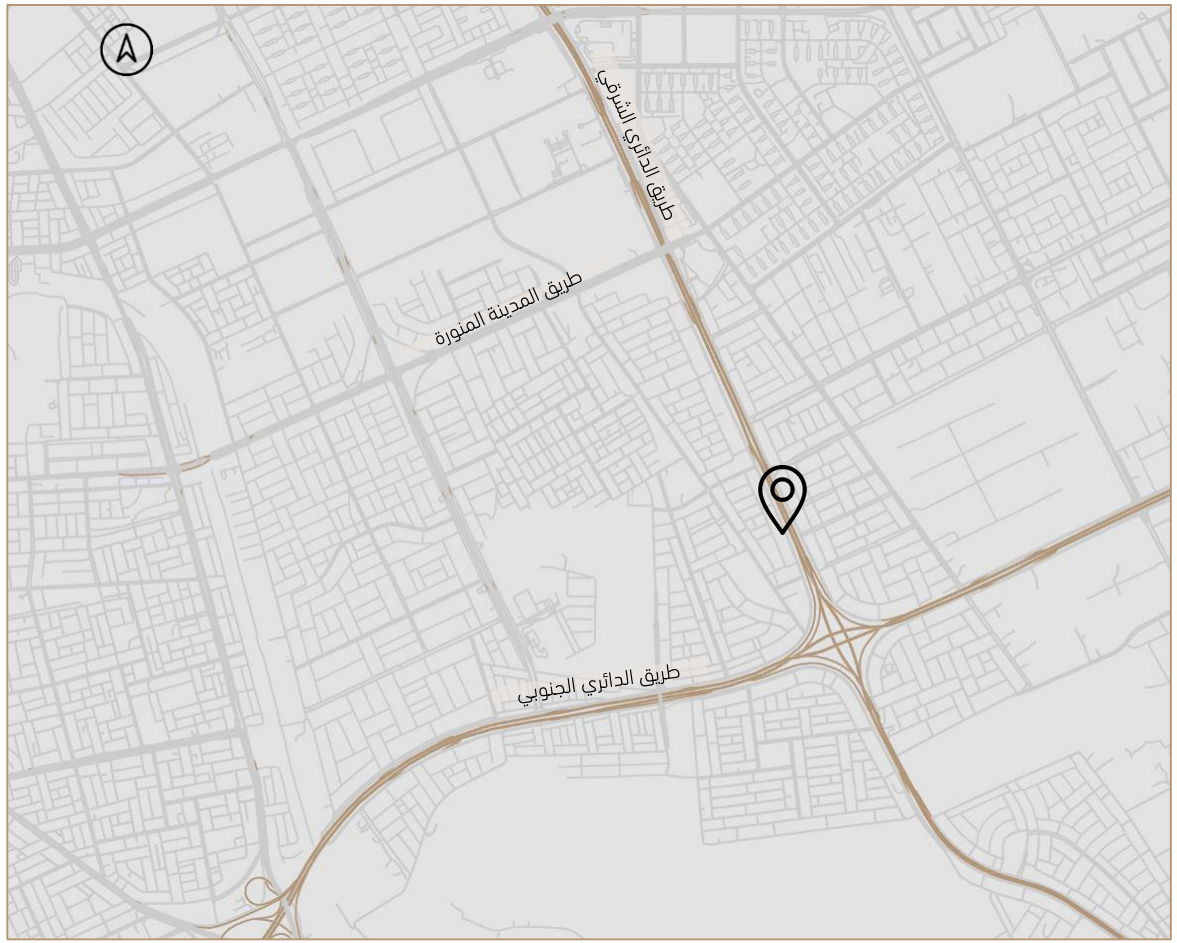
شكل الأرض			
√	منتظم		غير منتظم
منسوب الأرض			
√	مستوي		غير مستوي
بناء القطعة المجاورة			
√	مبني		غير مبني



الصور الفضائية



صورة جوية توضح موقع العقار على مستوى المدينة الرياض



صورة جوية توضح موقع العقار على مستوى الحي الفيصلية

الخدمات و المرافق المتوفرة بالمنطقة المحيطة بالعقار:

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

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

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

ملاحظات	

صور العقار


يوسف بن أحمد كانو
ذ.م.م








YUSUF BIN AHMED KANOO W.L.L
يوسف بن أحمد كانو
ذ.م.م



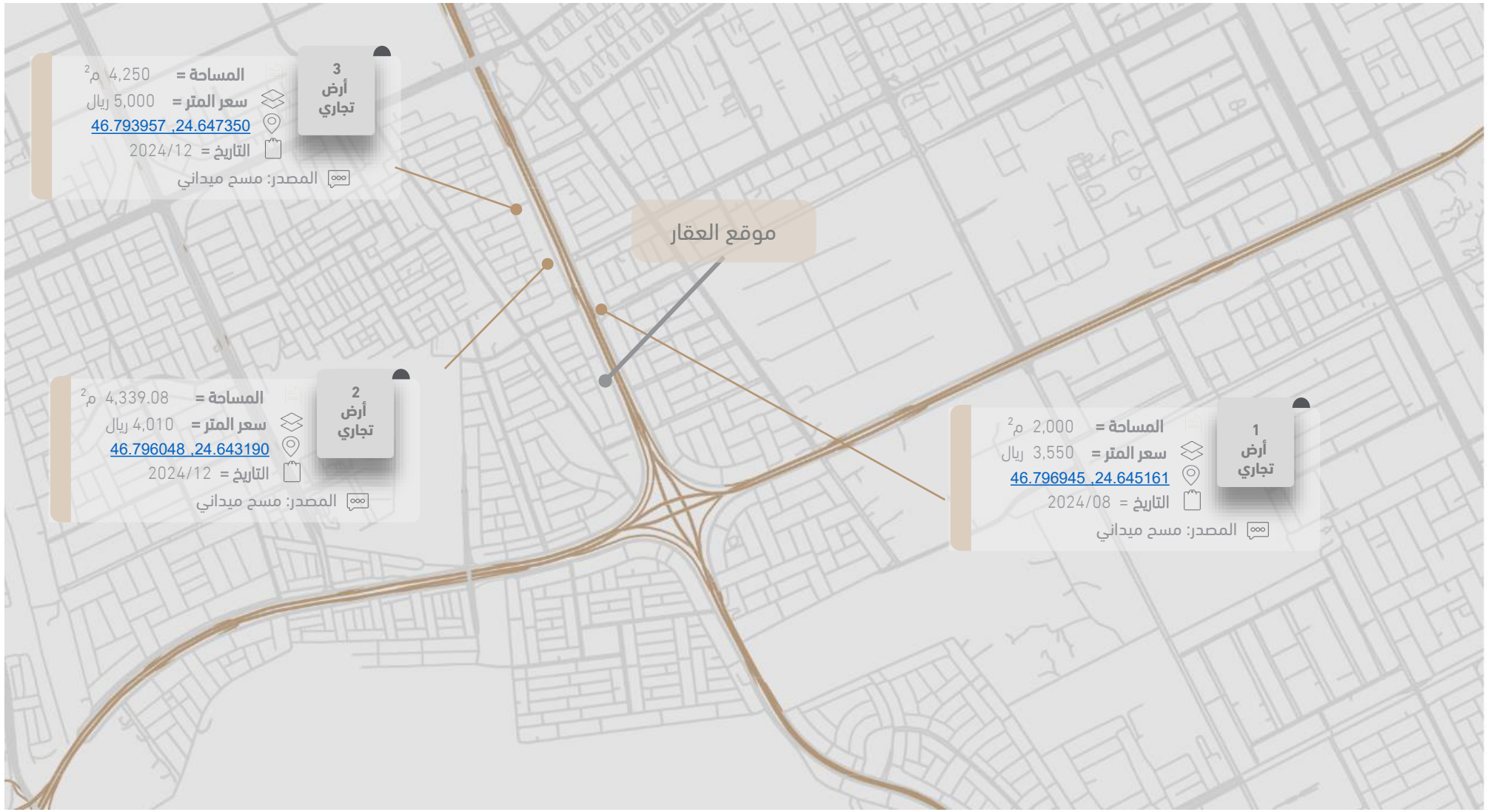


04

دراسة وتحليل السوق

دراسة وتحليل السوق

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

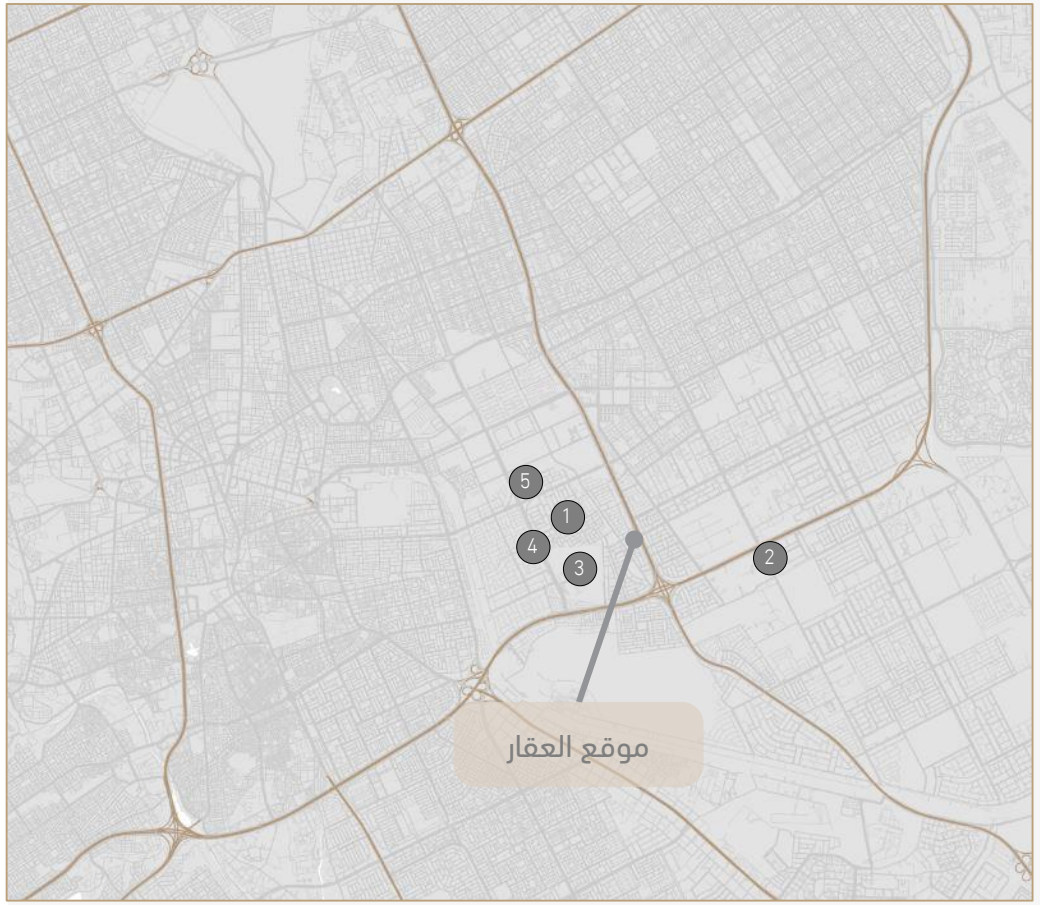


دراسة وتحليل السوق

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

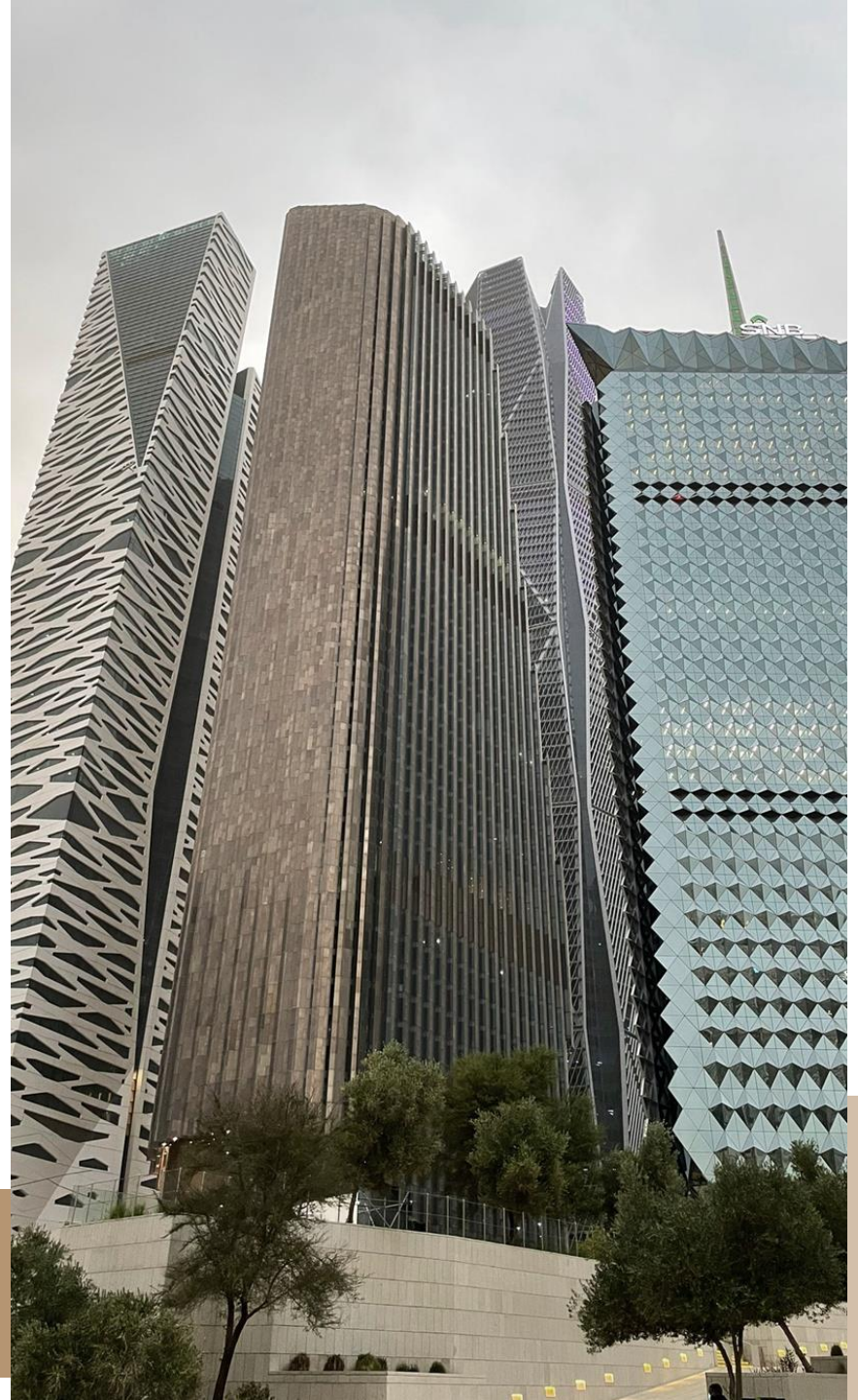
مسح الايجارات

	العقار	الموقع	المساحة	متوسط السعر	الحالة
1	معارض	الفيصلية	170 م2	470 ريال/م2	معروض
2	معارض	السلي	368 م2	800 ريال/م2	معروض
3	ورش و مستودع	الفيصلية	700 م2	285 ريال/م2	معروض
4	ورش و مستودع	الفيصلية	1200 م2	250 ريال/م2	معروض
5	ورش و مستودع	الفيصلية	500 م2	190 ريال/م2	معروض



معدل العائد

العقار	الموقع	الدخل الاجمالي	القيمة	نسبة العائد
مستودع	حي السلي- الرياض	11.2 مليون	142 مليون	%8
مستودع	حي السلي-الرياض	18.2 مليون	173 مليون	%8.5
مستودع	حي المشاعل-الرياض	6.4 مليون	85 مليون	%7.2
وبذلك تم استخلاص معدل الرسملة الذي يتوافق مع العقار				% 7.5



05

تقدير القيمة

تقدير القيمة – أسلوب السوق (منهجية التقييم)

تعريف طريقة التقييم :

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

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

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

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

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

المرحلة الأولى: تحديد إطار زمني لعملية التقييم

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

المرحلة الثانية: تحديد منطقة السوق

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

المرحلة الثالثة: دراسة تفاصيل العقار محل التقييم

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

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

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

تقدير القيمة – أسلوب السوق (منهجية التقييم)

المرحلة الخامسة: جمع بيانات عن المبيعات القابلة للمقارنة

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

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

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

المرحلة السادسة: التحقق من المبيعات ومعالجة البيانات ذات الصلة

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

المرحلة السابعة: تحليل المبيعات

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

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

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

المرحلة التاسعة : التسويات و تقدير القيمة السوقية للعقار .

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

تقدير القيمة – طريقة المقارنة- :

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

بنود المقارنة :

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

عناصر المقارنة	العقار المراد تقييمه	المقارن (1)		المقارن (2)		المقارن (3)	
تاريخ	12/2024	08/2024		12/2024		12/2024	
سعر المتر المربع للمقارن (ريال/م2)		3550		4010		5000	
عامل الوقت		0%	0	0%	0	0%	0
حالة وظروف السوق		0%	0	0%	0	0%	0
شروط التمويل		0%	0	0%	0	0%	0
سعر المتر المربع بعد ضبط حالة السوق (ريال/م2)		3550		4010		5000	
مساحة الارض (م2)	6,000.00	-2%	2,000.00	-2%	4,339.08	-2%	4,250.00
عدد الواجهات	3	15%	1	10%	2	10%	2
أفضلية الموقع	جيد جدا	15%	جيد	15%	جيد	0%	0
الضبط النسبي		28%		23%		8%	
صافي سعر السوق بعد التسويات (م 2 / ريال)		4544		4932.3		5400	
نسبة مشاركة كل مقارنة في القيمة		20%		30%		50%	
قيمة المتر المربع للعقار قيد التقييم بعد تطبيق المتوسط (ريال/م2)		5088.49					
صافي متوسط سعر الأرض بعد التقريب (م 2 /ريال)		**5,090**					
اجمالي قيمة الأرض بعد التقريب (م 2 /ريال)		**30,540,000**					

تقدير القيمة – أسلوب التكلفة (منهجية التقييم)

تعريف طريقة التقييم :

تم تقييم العقار بأسلوب التكلفة طريقة الإحلال

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

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

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

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

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

منهجية الطريقة:

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

أ-قيمة الأرض:

وتم تفصيلها في الصفحات السابقة.

ب - قيمة البناء:

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

ويمكن الاستعانة بأحد الأساليب التالية لتقدير تكاليف المباني.

1-أساليب تقدير تكلفة المباني:

أ-أسلوب وحدة المقارنة:

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

ب-أسلوب تقييم كل وحدة (بند) على حدة.

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

ج- أسلوب المسح الكمي (حصر الكميات).

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

تقدير القيمة – أسلوب التكلفة (منهجية التقييم)

2-تقدير قيمة البناء

أ- حساب قيمة المباني الحديثة

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

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

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

ب-المباني القديمة

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

بالنسبة للمباني القديمة، يمكن حسابها بالمعادلة التالية:

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

صافي تكلفة الإحلال = (تكلفة المبنى – الإهلاك)

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

ج-الإهلاك

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

تقدير القيمة – أسلوب التكلفة (منهجية التقييم)

وهناك ثلاث طرق لتحديد الإهلاك وهي:

1-التقييم بناء على أوضاع السوق.

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

2-التقييم بناء على الافتراضات.

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

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

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

3-أسلوب التحليل

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

يحدد المقُيّم في هذا الأسلوب مصادر الإهلاك ويقدرها.

تقدير القيمة – أسلوب التكلفة (منهجية التقييم)

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

1-إستخلاص قيمة الأرض بطريقة المقارنة

2-تقدير التكاليف المباشرة

3-تقدير التكاليف غير المباشرة

4-حساب الإهلاك للمبنى

أولاً: استخلاص قيمة الأرض بطريقة المقارنة:

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

ثانيًا: تقدير التكاليف المباشرة:

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

ثالثًا: تقدير التكاليف غير المباشرة:

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

تقدير القيمة بأسلوب التكلفة - :

تم تقدير قيمة العقار على أساس قيمة الأرض مضافة إلى التكلفة الكلية لإنشاء المبنى بالأسعار السائدة في تاريخ التقييم بطريقة حساب سعر وحدة البناء حسب نوعية البناء والتشطيبات وإجمالي مسطح البناء وخصم قيمة الاهلاك الذي حدث منذ تاريخ إنشاءه . وبذلك تكون قيمة العقار = قيمة الأرض + (تكلفة الإنشاء + هامش الربح – الاهلاك) قيمة الأرض تم التوصل إليها بعد إجراء مسح ميداني الأسعار السوق الحالية الأراضي مباعة وأراضي معروضة مماثلة الأرض العقار موقع التقييم وتم عمل التعديلات المناسبة على أسعار الأراضي المقارنة بخصم قيمة البنود التي تمثل ميزة لأرض المقارنة وإضافة قيمة البنود التي تمثل ميزة الأرض العقار موضع التقييم . تشمل الأسعار ادناه الأتعاب الاستشارية والإدارة وأرباح المقاول و تشمل الأسعار ادناه جميع تكاليف الإنشاءات بما فيها الأسوار والخزانات وتنسيق الموقع العام. و لا تشمل الأسعار ادناه الاصول المنقولة وتكاليف التمويل.

وبناءً على ذلك تم التوصل إلى أن قيمة العقار هي :

تقيم العقار بطريق التكلفة			
الوصف	المساحة	سعر المتر المربع للبناء	الإجمالي
الدور الأرضي	3,600	960	3,456,000
ميزانين	1,568	960	1,505,280
الاسوار	120	800	96,000
اجمالي قيمة المباني قبل الأهلاك (ريال سعودي)			5,057,280
هامش ربح التطوير	**20%**		1,011,456
إجمالي قيمة المباني مع هامش الربح (ريال سعودي)			6,068,736
الاهلاك	10	25.00%	1,517,184
قيمة المباني بعد الاهلاك (ريال سعودي)			4,551,552
قيمة الارض (ريال سعودي)	6,000	5,090	30,540,000
القيمة النهائية	**35,091,552**		

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

تقدير القيمة – أسلوب الدخل (منهجية التقييم)

تعريف طريقة التقييم:

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

وتتلخص خطوات طريقة التدفقات النقدية المخصومة كالتالي:

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

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

تقدير القيمة – أسلوب الدخل (منهجية التقييم)

ثانياً: تحديد معدل الخصم او معدل العائد المطلوب

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

ثالثاً: تحديد فترة الاحتفاظ بالأصل والقيمة النهائية

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

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

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

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

ويتكرر المحدد باللون الأحمر حسب عدد فترات التدفقات المقدرة.

تقدير القيمة – أسلوب الدخل (التحليل)

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

1. تم اعتماد مساحة الأرض حسب الصك.
2. الدخل الاجمالي للعقار المراد تقييمه هو 2,600,000 ريال حسب ما تم تزويدنا به من قبل العميل و وتم اعتبار احتمالية تجديد العقد بزيادة 10% في بداية السنة 2027 وقد تم مراجعة منطقية الأسعار بالسوق.
3. تم اعتماد المعلومات المالية التي زودنا بها العميل من (إجمالي الدخل والشواغر والمصاريف).
4. العقد المزود من قبل العميل ينتهي في 14-11-2026 م لصالة 25 ، و 21-12-2024م لصالة 24 .
   المدة المتبقية لعقد قطعة رقم 25 سنتين و عقد القطعة رقم 24 منتهي حسب ما تم تزويدنا من قبل العميل و وتم اعتبار احتمالية تجديد العقد لكل من القطعة 24 & 25.
5. نسبة الاشغال 100% بحكم عقد واحد.
6. اعتمدنا العائد على الاستثمار والذي نعتقد أنه يتناسب مع العقار بوضعه الحالي حيث تم تقديره بنسبة : 7.5% .
7. تم حساب معدل الخصم بالنموذج التراكمي وفقاً للآتي:

النموذج التراكمي	
معدل عائد السندات الحكومية	%5.06
معدل التضخم	%1.7
علاوة مخاطر السوق	%2.6
علاوة مخاطر الخاصة	%1
معدل الخصم	**% 10.36**

تقدير القيمة بأسلوب الدخل – طريقة التدفقات النقدية المخصومة - :

بعد إجراء مسح ميداني لأسعار السوق الحالية لتوجه أسعار الإيجارات للعقارات الواقعة في منطقة العقار المراد تثمينه تم تقدير معدل الرسملة بما يتناسب مع وضع العقار ونسبة الشواغر في المنطقة حسب تقدير المقيم وتحليل البيانات المالية للعقار المراد تثمينه. عقد ايجار الصالة رقم 25 1,400,000, عقد ايجار الصالة رقم 24 1,200,000 و تم افتراض تجديده بنسبة نمو 10% *ليصبح إجمالي قيمة الدخل هي في حال الاشغال 100% هو 2,600,000 ، والمصاريف 0% سنوياً ونسبة النمو 10% في بداية السنة الثانية حسب العقد.

وبناءً على ذلك تم التوصل إلى أن قيمة العقار هي :

- فرضيات التدفقات النقدية:

إجمالي الدخل	2,600,000	معدل الخصم	%10.36	نسبة الاشغال	%100
فترة التدفقات النقدية	6	معدل الرسملة	%7.5	نسبة النمو	10% في سنة 2027

الفترة	0	1	2	3	4	5
السنة	2025	2026	2027	2028	2029	2030
نسبة النمو	0.00%	10.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
أجمالي الدخل	2,600,000	2,860,000	2,860,000	2,860,000	2,860,000	2,860,000
نسبة الاشغال	100%	100%	100%	100%	100%	100%
الدخل الفعال	2,600,000	2,860,000	2,860,000	2,860,000	2,860,000	2,860,000
إجمالي المصاريف التشغيلية	0	0	0	0	0	0
صافي الدخل	2,600,000	2,860,000	2,860,000	2,860,000	2,860,000	2,860,000
قيمة العقار المستقبلية	38,133,333					
صافي التدفق النقدي للعقار	2,600,000	2,860,000	2,860,000	2,860,000	2,860,000	40,993,333
معامل الخصم	0.10	0.91	0.82	0.74	0.67	0.61
القيمة الحالية للنقود	2,600,000	2,591,519	2,348,241	2,127,801	1,928,054	25,041,179
القيمة الحالية	**36,636,794**					
القيمة الحالية -بعد التقريب-	**36,640,000**					

المخاطر المؤثرة على العقار:

ومن المخاطر التي يمكن أن تؤثر على العقار التالي:

1	قد تؤثر الظروف الاقتصادية الكلية للدولة على السوق العقاري بشكل عام، مثل معدلات التضخم و السيولة و معدلات الفائدة وتكاليف التمويل والضرائب وحركة أسواق الاسهم المحلية والعالمية ، حيث أن تغير بعض أو كل هذا المؤثرات يؤثر على السوق العقاري.
2	بما أن تحقيق الإيرادات يعتبر العامل الرئيسي في تحديد قيمة العقار ، فإن أي تغير في الإيرادات نتيجة ظروف السوق المختلفة سوف يؤثر في قيمة العقار.
3	يؤثر عدم أو محدودية العقود طويلة الأجل بشكل كبير على قيمة العقار ، حيث وجود عقود طويلة الأجل يعطي استقرار للدخل وبالتالي على القيمة. في حين غياب مثل هذه العقود يعطي تذبذب في اسعار التأجير و الدخل وبالتالي يؤثر على القيمة النهائية.
4	إن كثرة المعروض من السلع العقارية يؤدي الى وجود منافسة في الأسعار المقدمة للمستهلك. ونجد ذلك واضحًا في السوق العقاري فإن زيادة الوحدات المعروضة في السوق ودخول منافسين جدد بمنتجات سيؤدي الى إنخفاض الأسعار والخدمات و بالتالي انخفاض سعر العقار النهائي.
5	قد تشهد البيئة التنظيمية أو القانونية أو التشريعية بعض التغيرات التي قد تؤثر على قيمة العقار ، مثل ظهور تشريعات بلدية بالسماح أو المنع لأنشطة في مناطق محددة أو تخفيض أو زيادة عدد الأدوار في المنطقة المحيطة مما يؤثر على القيمة النهائية للعقار.
6	يعتمد تقييم العقارات الحديثة و خاصة التي ليس لها تاريخ تشغيلي على تقديرات المقيم وقراءته للسوق العقاري بشكل عام ولنشاط العقار بشكل خاص. تختلف ظروف التشغيل المستقبلية على الإفتراضات المستخدمة في عملية التقييم، الأمر الذي يؤدي حتما الى تغير قيمة العقار.

القيمة المرجحة - :

طريقة التقييم	القيمة (ريال السعودي)	نسبة الترجيح
اسلوب الدخل - التدفقات النقدية المخصومة	36,640,000 ريال	%100
التكلفة و المقارنات	35,091,552 ريال	%0

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

القيمة النهائية للعقار بعد التقريب	رقماً	36,640,000 ريال سعودي
	كتابة	ستة وثلاثون مليون وستمائة وأربعون ألف ريال فقط لاغير

المرفقات



Unified العقد التجاري الموحد Contract

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:	20734008182 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 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 التّمثيل 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: شركة العيسى العالمية للسيارات Company name/Founder
رقم السّجل التّجاري:	1010269251 CR No.	الرقم الموحد	7001751077 Unified Number

1

العقد التأجيري 24



Unified العقد التجاري الموحد 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:	20523819982 / 2 Contract No.	نوع العقد:	جديد Contract Type
تاريخ إبرام العقد:	2023-08-14 Contract Sealing Date	مكان إبرام العقد:	الرياض Contract Sealing Location
تاريخ بداية مدّة الإيجار:	2023-11-15 Tenancy Start Date	تاريخ نهاية مدّة الإيجار:	2026-11-14 Tenancy End Date
معلق بشرط	لا		Contract is conditional

٢ بيانات المؤجّر / Lessor Data

نوع المنظمة:	التجارية	Organization Type	اسم الشركة/المؤسسة: 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:			National Address

٤ بيانات المستأجر / Tenant Data

نوع المنظمة:	التجارية	Organization Type	اسم الشركة/المؤسسة: شركة يوسف بن احمد كانو المحدودة Company name/Founder
رقم السّجل التّجاري:	2050000443 CR No.	الرقم الموحد	7000074570 Unified Number
جهة الإصدار:	كتابة عدل Issued by	تاريخ السجل التجاري:	1957-08-11 CR Date

٥ بيانات مُمثّل المستأجر / Tenant Representative Data

الاسم:	رامي محمدسعيد مساعد الجحدالي	Name	

1

العقد التأجيري 25

(مجمع التقنية التجاري) بلك رقم 6

رقـــم التقـــرير:	DC24013279
تـاريـخ التقـــرير:	31 / 12 / 2024 م
أسلوب التقييم:	أسلوب الدخل – طريقة التدفقات النقدية المخصومة-
أساس القيمـــة:	القيمة السوقية
نـــوع العقـــار:	صناعي و ورش
المـــوقـــــــع:	حي الفيصلية – مدينة الرياض

إجمالي قيمة السوقية	رقماً	31,880,000 ريال
	كتابة	واحد وثلاثون مليوناً وثمانمائة وثمانون ألف ريال سعودي فقط لاغير



باركود BARCODE
92 000 5564
تقييم الأصـــول Assets Valuation



01

الملخص التنفيذي

الملخص التنفيذي

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

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

عنوان العقار	نوع العقار	نوع الملكية
حي الفيصلية - مدينة الرياض	صناعي و ورش	مقيدة برهن

اسم المالك (حسب الصكوك)	رقم الصكوك	تاريخ الصكوك	مساحة الأراضي (حسب الصك)
شركة تمدين الأولى العقارية	393010005763	1443/03/13 هـ	14,713.87 م^2

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

تاريخ التعميد	تاريخ المعاينة	تاريخ القيمة
14 / 11 / 2024 م	20/ 11/ 2024 م	31 / 12 / 2024 م

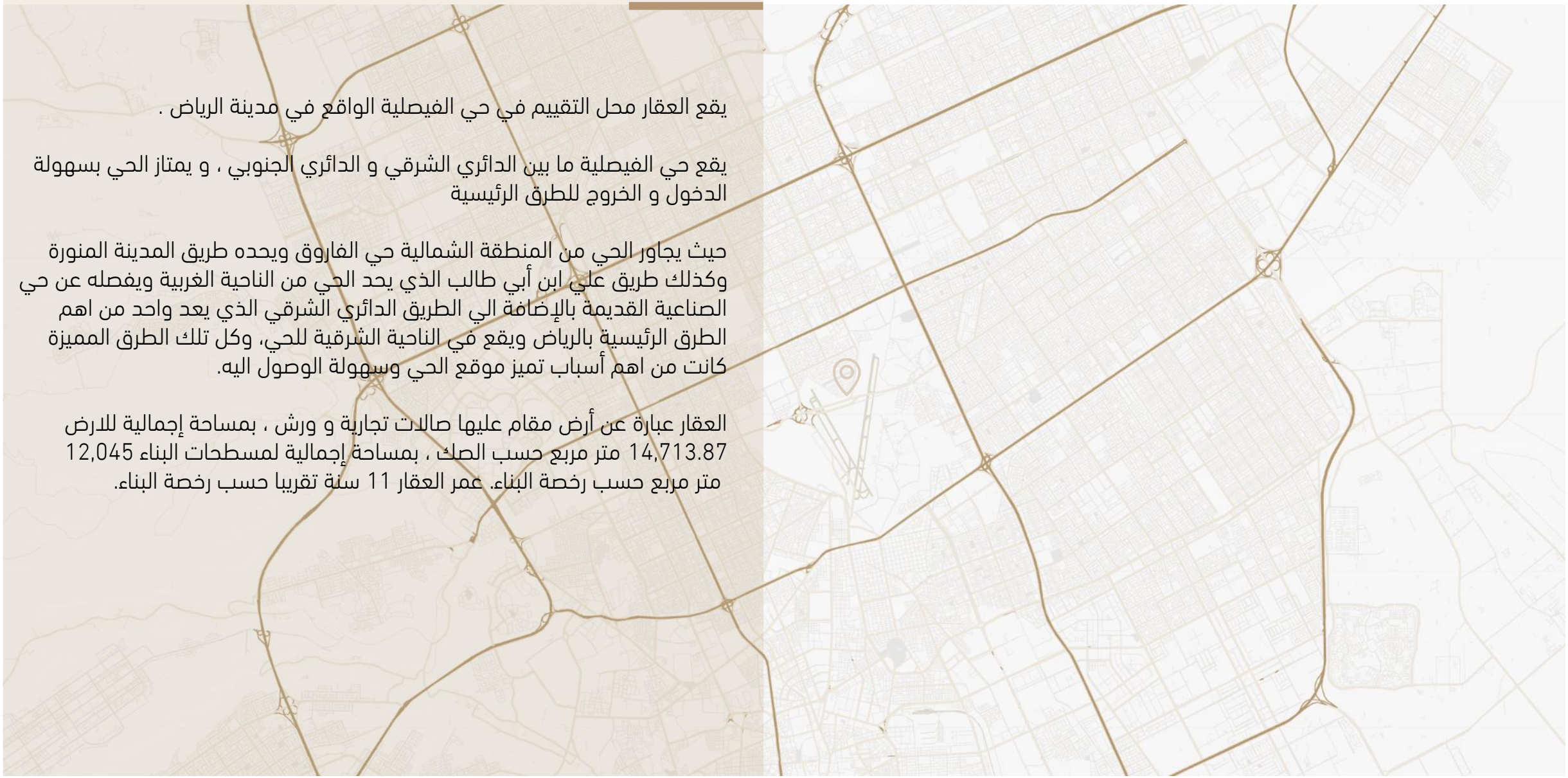
القيمة السوقية المقدرة رقماً	31,880,000 ريال سعودي
القيمة السوقية المقدرة كتابةً	واحد وثلاثون مليوناً وثمانمائة وثمانون ألف ريال سعودي فقط لاغير



02

بيانات و صور موقع العقار

وصف العقار



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

يقع حي الفيصلية ما بين الدائري الشرقي و الدائري الجنوبي ، و يمتاز الحي بسهولة الدخول و الخروج للطرق الرئيسية

حيث يجاور الحي من المنطقة الشمالية حي الفاروق ويحده طريق المدينة المنورة وكذلك طريق علي ابن أبي طالب الذي يحد الحي من الناحية الغربية ويفصله عن حي الصناعية القديمة بالإضافة الي الطريق الدائري الشرقي الذي يعد واحد من اهم الطرق الرئيسية بالرياض ويقع في الناحية الشرقية للحي، وكل تلك الطرق المميزة كانت من اهم أسباب تميز موقع الحي وسهولة الوصول اليه.

العقار عبارة عن أرض مقام عليها صالات تجارية و ورش ، بمساحة إجمالية للارض 14,713.87 متر مربع حسب الصك ، بمساحة إجمالية لمسطحات البناء 12,045 متر مربع حسب رخصة البناء. عمر العقار 11 سنة تقريبا حسب رخصة البناء.

اسم المالك	رقم هوية المالك
شركة تمدين الاولى العقارية	1010896622

رقم الصك	تاريخ الصك
393010005763	1443/03/13 هـ

رقم رخصة البناء	تاريخ رخصة البناء
1432/10137	1432/06/01 هـ

الحي	المدينة
الفيصلية	الرياض

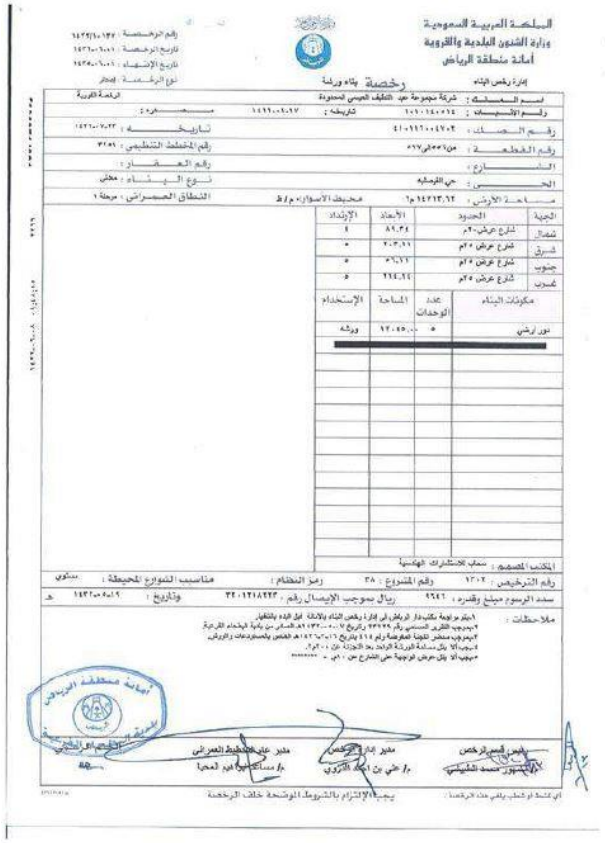
رقم المخطط	رقم القطعة
3251	من 556 الى 577

احداثيات الموقع
46.798861 ,24.635917

الملاحظات	



صورة للصك



صورة لرخصة البناء

بيانات الارض

استخدام الأرض	إجمالي مساحة الأرض (حسب الصك)
صناعي و ورش	14,713.87 م^2

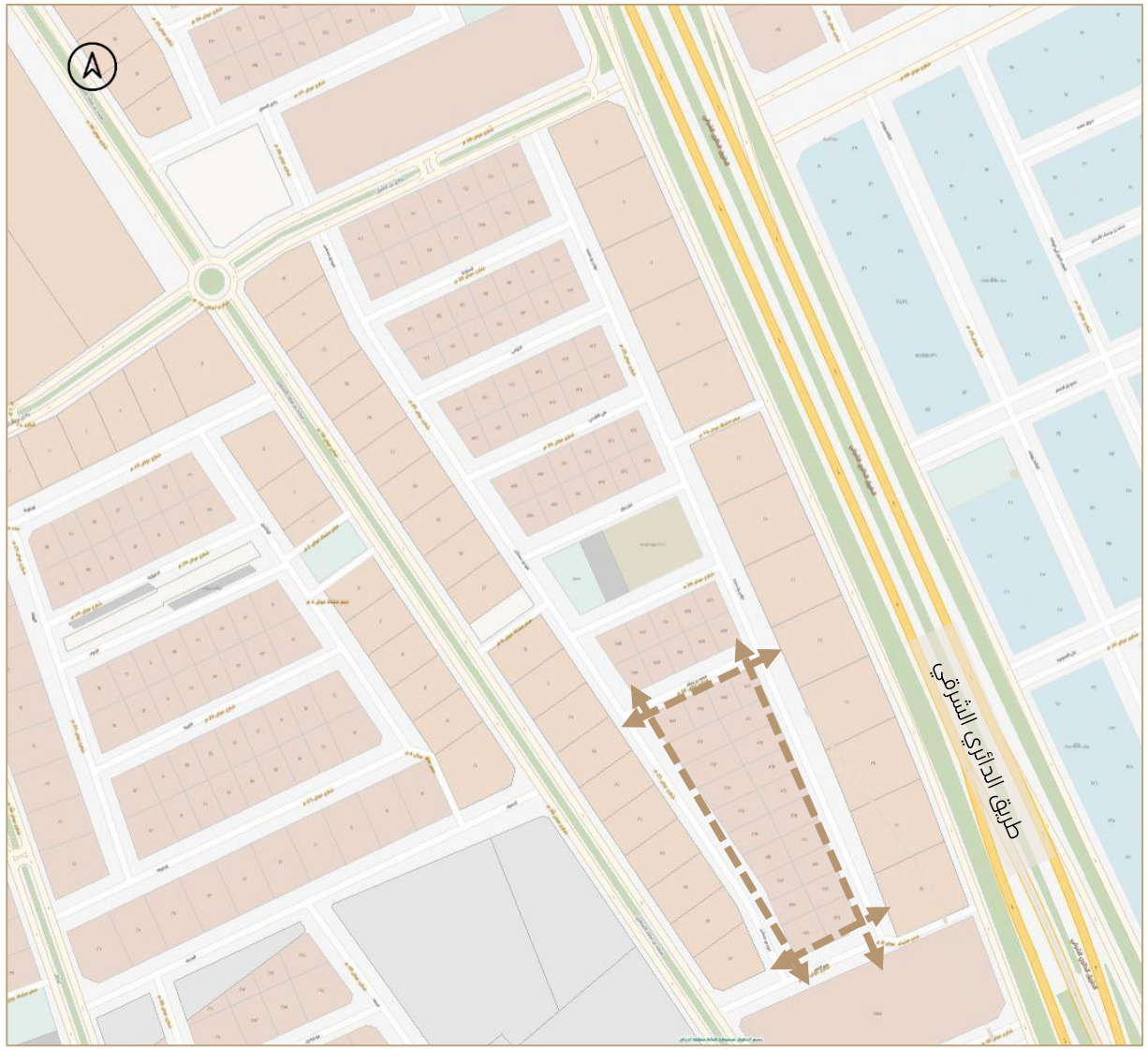
حدود العقار (حسب الصك 393010005763)

الجهة	الحد	طول الحد
شمال	شارع عرض 20 م	89.34 م
جنوب	شارع عرض 25 م	57.61 م
شرق	شارع عرض 25 م	203.11 م
غرب	شارع عرض 25 م	214.14 م

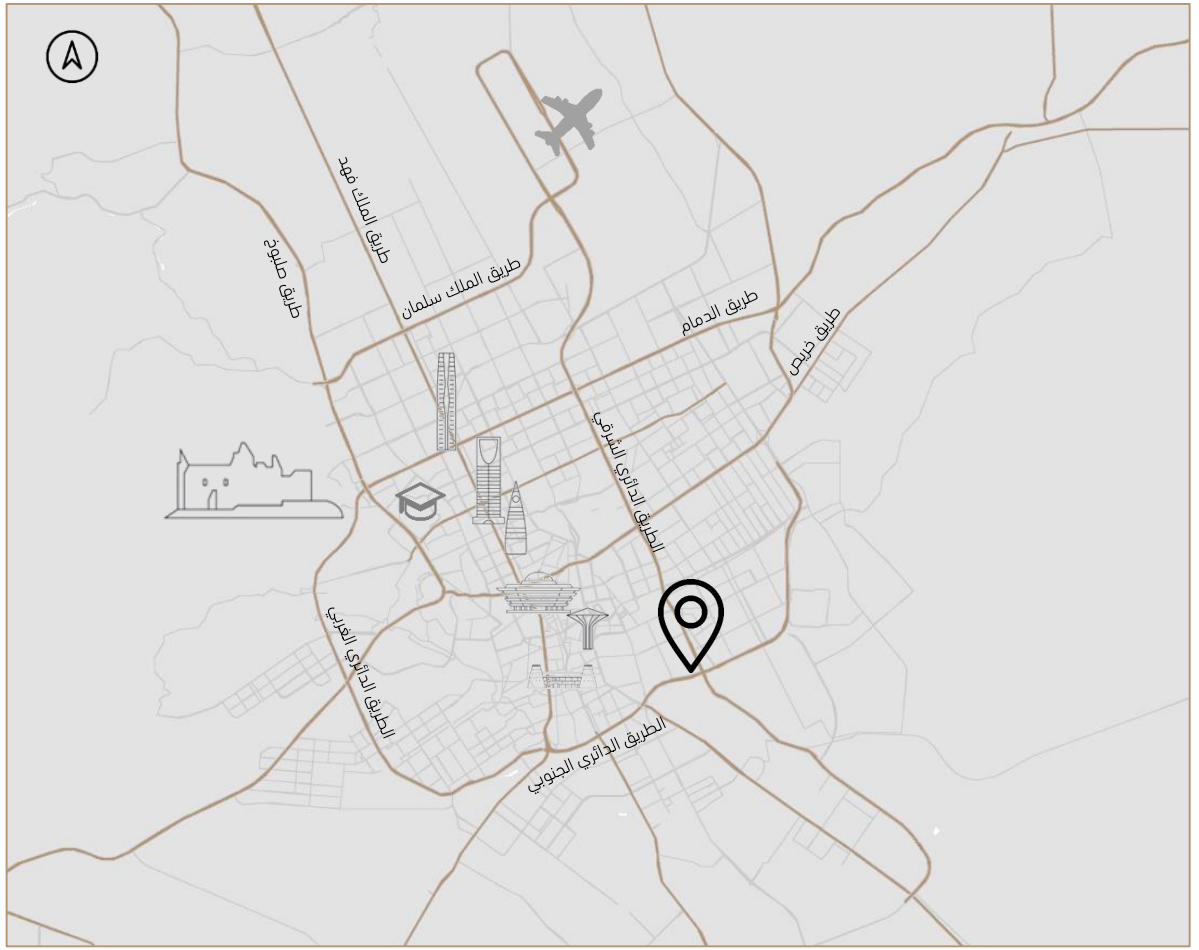
شكل الأرض			
√	منتظم		غير منتظم

منسوب الأرض			
√	مستوي		غير مستوي

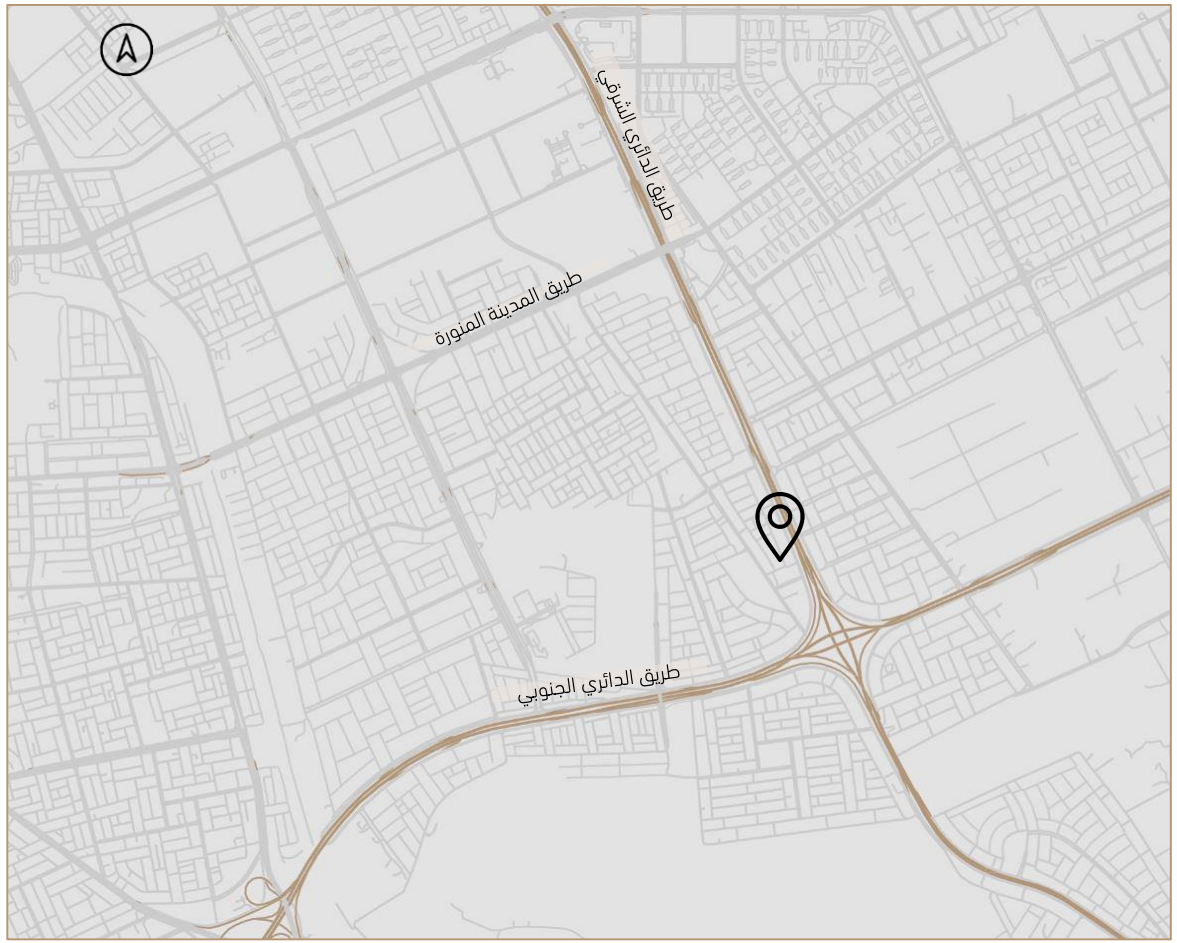
بناء القطعة المجاورة			
√	مبني		غير مبني



الصور الفضائية



صورة جوية توضح موقع العقار على مستوى المدينة الرياض



صورة جوية توضح موقع العقار على مستوى الحي الفيصلية

الخدمات و المرافق المتوفرة بالمنطقة المحيطة بالعقار:

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

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

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

ملاحظات	

صور العقار


FUSO
Service and Spare Parts






الجفالي للمركبات الثقيلة
Jaffali Trucks







04

دراسة وتحليل السوق

دراسة وتحليل السوق

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

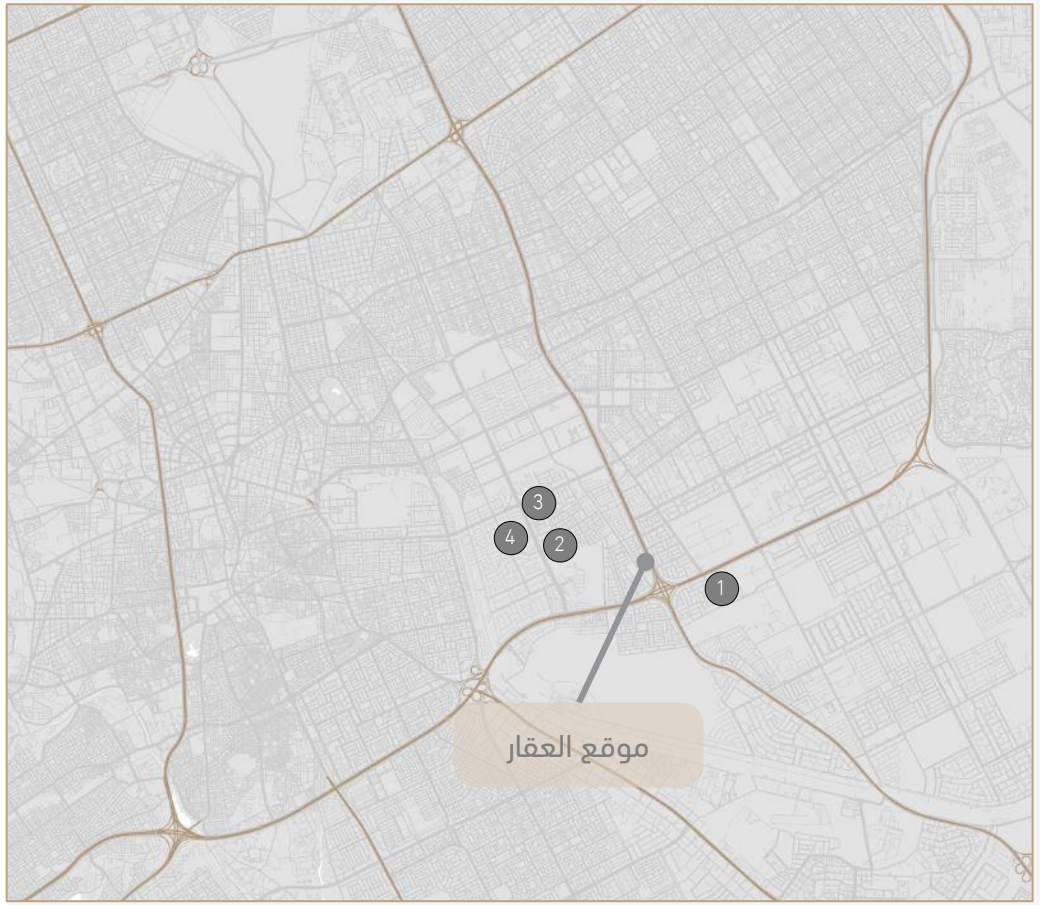


دراسة وتحليل السوق

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

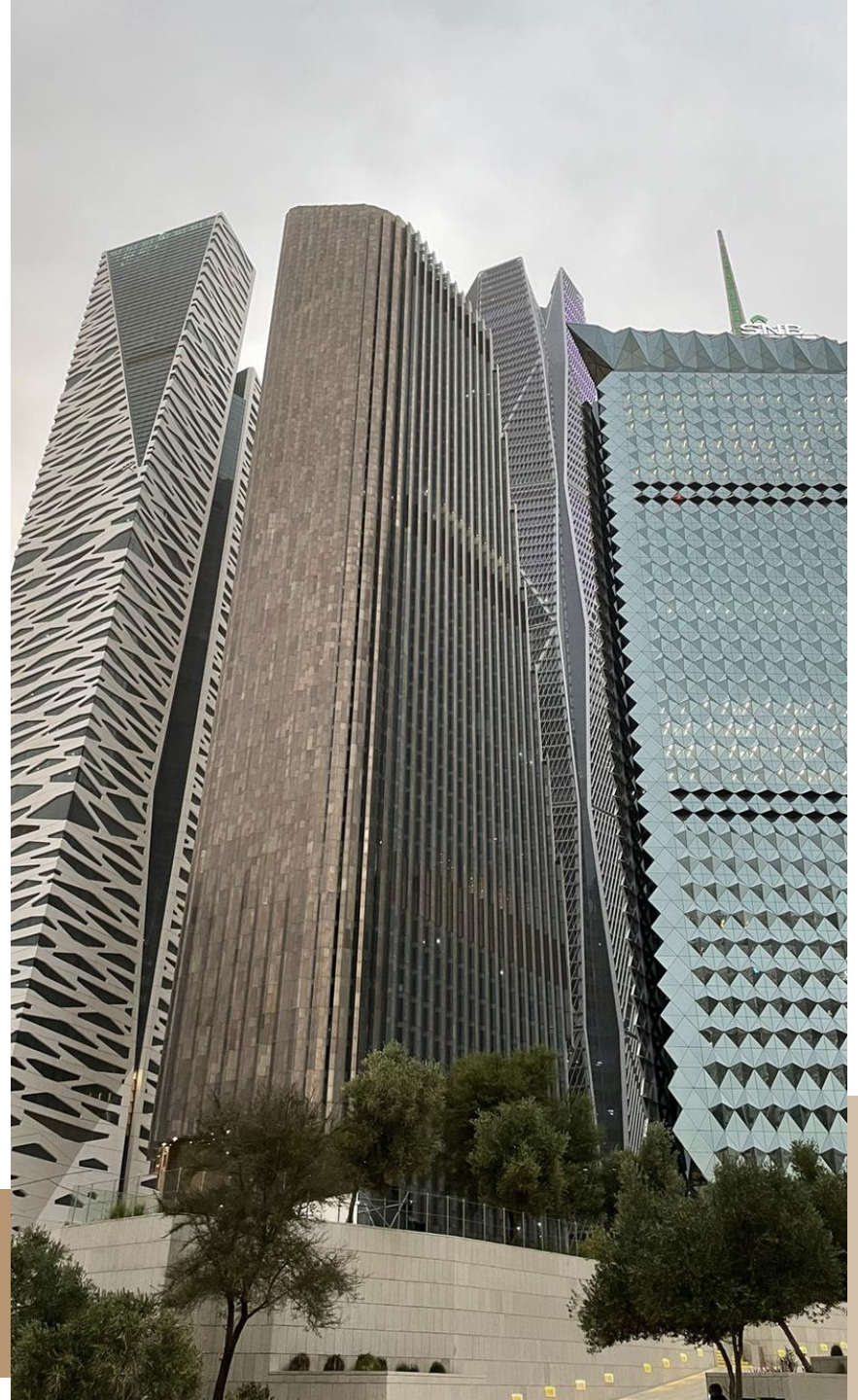
مسح الايجارات

	العقار	الموقع	المساحة	متوسط السعر	الحالة
1	ورش و مستودع	الفيصلية	30 م2	254 ريال/م2	معروض
2	ورش و مستودع	الفيصلية	700 م2	285 ريال/م2	معروض
3	ورش و مستودع	الفيصلية	1,200 م2	250 ريال/م2	معروض
4	ورش و مستودع	الفيصلية	500 م2	190 ريال /م2	معروض



معدل العائد

العقار	الموقع	الدخل الاجمالي	القيمة	نسبة العائد
مستودع	حي السلي- الرياض	11.2 مليون	142 مليون	%8
مستودع	حي السلي-الرياض	18.2 مليون	173 مليون	%8.5
مستودع	حي المشاعل-الرياض	6.4 مليون	85 مليون	%7.2
وبذلك تم استخلاص معدل الرسملة الذي يتوافق مع العقار				% 7.5



05

تقدير القيمة –طريقة المقارنة -

تقدير القيمة – أسلوب السوق (منهجية التقييم)

تعريف طريقة التقييم :

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

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

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

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

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

المرحلة الأولى: تحديد إطار زمني لعملية التقييم

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

المرحلة الثانية: تحديد منطقة السوق

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

المرحلة الثالثة: دراسة تفاصيل العقار محل التقييم

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

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

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

تقدير القيمة – أسلوب السوق (منهجية التقييم)

المرحلة الخامسة: جمع بيانات عن المبيعات القابلة للمقارنة

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

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

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

المرحلة السادسة: التحقق من المبيعات ومعالجة البيانات ذات الصلة

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

المرحلة السابعة: تحليل المبيعات

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

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

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

المرحلة التاسعة : التسويات و تقدير القيمة السوقية للعقار .

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

تقدير القيمة – طريقة المقارنة- :

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

بنود المقارنة :

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

عناصر المقارنة	العقار المراد تقييمه	المقارن (1)		المقارن (2)		المقارن (3)	
تاريخ	12/2024	12/2024		12/2024		12/2024	
سعر المتر المربع للمقارن (ريال/م2)		2500		2050		2050	
عامل الوقت		0%	0	0%	0	0%	0
حالة وظروف السوق		0%	0	0%	0	0%	0
شروط التمويل		0%	0	0%	0	0%	0
سعر المتر المربع بعد ضبط حالة السوق (ريال/م2)		2500		2050		2050	
مساحة الارض (م2)	14,713.87	1,157.74	-10%	1,641.29	-10%	1,350.00	-10%
أفضلية الموقع	جيد جدا	جيد	5%	جيد	5%	جيد	5%
الضبط النسبي		-5%		-5%		-5%	
صافي سعر السوق بعد التسويات (م 2 / ريال)		2375		1947.5		1947.5	
نسبة مشاركة كل مقارنة في القيمة		30%		40%		30%	
قيمة المتر المربع للعقار قيد التقييم بعد تطبيق المتوسط (ريال/م2)		2075.75					
صافي متوسط سعر الأرض بعد التقريب (م 2 /ريال)		**2,080**					
اجمالي قيمة الأرض بعد التقريب (م 2 /ريال)		**30,604,850**					

تقدير القيمة – أسلوب التكلفة (منهجية التقييم)

تعريف طريقة التقييم :

تم تقييم العقار بأسلوب التكلفة طريقة الإحلال

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

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

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

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

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

منهجية الطريقة:

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

أ-قيمة الأرض:

وتم تفصيلها في الصفحات السابقة.

ب - قيمة البناء:

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

ويمكن الاستعانة بأحد الأساليب التالية لتقدير تكاليف المباني.

1-أساليب تقدير تكلفة المباني:

أ-أسلوب وحدة المقارنة:

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

ب-أسلوب تقييم كل وحدة (بند) على حدة.

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

ج- أسلوب المسح الكمي (حصر الكميات).

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

تقدير القيمة – أسلوب التكلفة (منهجية التقييم)

2-تقدير قيمة البناء

أ- حساب قيمة المباني الحديثة

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

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

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

ب-المباني القديمة

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

بالنسبة للمباني القديمة، يمكن حسابها بالمعادلة التالية:

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

صافي تكلفة الإحلال = (تكلفة المبنى – الإهلاك)

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

ج-الإهلاك

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

تقدير القيمة – أسلوب التكلفة (منهجية التقييم)

وهناك ثلاث طرق لتحديد الإهلاك وهي:

1-التقييم بناء على أوضاع السوق.

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

2-التقييم بناء على الافتراضات.

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

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

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

3-أسلوب التحليل

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

يحدد المقُيّم في هذا الأسلوب مصادر الإهلاك ويقدرها.

تقدير القيمة – أسلوب التكلفة (منهجية التقييم)

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

1-إستخلاص قيمة الأرض بطريقة المقارنة

2-تقدير التكاليف المباشرة

3-تقدير التكاليف غير المباشرة

4-حساب الإهلاك للمبنى

أولاً: استخلاص قيمة الأرض بطريقة المقارنة:

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

ثانيًا: تقدير التكاليف المباشرة:

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

ثالثًا: تقدير التكاليف غير المباشرة:

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

تقدير القيمة بأسلوب التكلفة - :

تم تقدير قيمة العقار على أساس قيمة الأرض مضافة إلى التكلفة الكلية لإنشاء المبنى بالأسعار السائدة في تاريخ التقييم بطريقة حساب سعر وحدة البناء حسب نوعية البناء والتشطيبات وإجمالي مسطح البناء وخصم قيمة الاهلاك الذي حدث منذ تاريخ إنشاءه . وبذلك تكون قيمة العقار = قيمة الأرض + (تكلفة الإنشاء + هامش الربح – الاهلاك) قيمة الأرض تم التوصل إليها بعد إجراء مسح ميداني الأسعار السوق الحالية الأراضي مباعة وأراضي معروضة مماثلة الأرض العقار موقع التقييم وتم عمل التعديلات المناسبة على أسعار الأراضي المقارنة بخصم قيمة البنود التي تمثل ميزة لأرض المقارنة وإضافة قيمة البنود التي تمثل ميزة الأرض العقار موضع التقييم . تشمل الأسعار ادناه الأتعاب الاستشارية والإدارة وأرباح المقاول و تشمل الأسعار ادناه جميع تكاليف الإنشاءات بما فيها الأسوار والخزانات وتنسيق الموقع العام. و لا تشمل الأسعار ادناه الاصول المنقولة وتكاليف التمويل.

وبناءً على ذلك تم التوصل إلى أن قيمة العقار هي :

تقيم العقار بطريق التكلفة			
الوصف	المساحة	سعر المتر المربع للبناء	الإجمالي
إجمالي المساحة	12,045	720	8,672,400
اجمالي قيمة المباني قبل الأهلاك (ريال سعودي)			8,672,400
هامش ربح التطوير	**20%**		1,734,480
إجمالي قيمة المباني مع هامش الربح (ريال سعودي)			10,406,880
الاهلاك	10	25.00%	2,601,720
قيمة المباني بعد الاهلاك (ريال سعودي)			7,805,160
قيمة الارض (ريال سعودي)	14,714	2,080	30,604,850
القيمة النهائية	**38,410,010**		

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

تقدير القيمة – أسلوب الدخل (منهجية التقييم)

تعريف طريقة التقييم:

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

وتتلخص خطوات طريقة التدفقات النقدية المخصومة كالتالي:

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

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

تقدير القيمة – أسلوب الدخل (منهجية التقييم)

ثانياً: تحديد معدل الخصم او معدل العائد المطلوب

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

ثالثاً: تحديد فترة الاحتفاظ بالأصل والقيمة النهائية

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

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

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

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

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

ويتكرر المحدد باللون الأحمر حسب عدد فترات التدفقات المقدرة.

تقدير القيمة – أسلوب الدخل (التحليل)

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

1. تم اعتماد مساحة الأرض حسب الصك.
2. الدخل الاجمالي الحالي للعقار المراد تقييمه هو 2,205,000 ريال حسب ما تم تزويدنا به من قبل العميل و تم تقدير الزيادة في العقد 20% بعد الانتهاء من مدة العقد. وقد تم مراجعة منطقية الأسعار بالسوق.
   العقد ينص على زيادة في الدخل بنسبة و 4.9% في سنة 2029 كما هو في التالي : 2024 = 2,100,000 ريال ، 2025 = 2,205,000 ريال ، 2029 = 2,315,000 ريال.
3. تم اعتماد المعلومات المالية التي زودنا بها العميل من (إجمالي الدخل والشواغر والمصاريف).
4. العقار مؤجر بعقد واحد و المتبقي من الفترة هو 7 أعوام. حسب ما تم تزويدنا من قبل العميل.
   العقد المزود من قبل العميل ينتهي في 21-12-2031 م لصالة 6.
5. نسبة الاشغال 100% بحكم عقد واحد.
6. اعتمدنا العائد على الاستثمار والذي نعتقد أنه يتناسب مع العقار بوضعه الحالي حيث تم تقديره بنسبة : 7.5% .
7. تم حساب معدل الخصم بالنموذج التراكمي وفقاً للآتي:

النموذج التراكمي	
معدل عائد السندات الحكومية	%5.06
معدل التضخم	%1.7
علاوة مخاطر السوق	%2.6
علاوة مخاطر الخاصة	%1
معدل الخصم	**% 10.36**

تقدير القيمة الايجارية للورش و المستودعات – طريقة المقارنة- :

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

بنود المقارنة :

- فرق المساحة، افضلية الموقع
- وبناءً على ذلك تم التوصل إلى القيمة الايجارية ورش و المستودعات هي :

عناصر المقارنة	العقار المراد تقييمه	المقارن (1)		المقارن (2)	
تاريخ	12/2024	12/2024		12/2024	
سعر المتر المربع للمقارن (ريال/م2)		190		234	
عامل الوقت		0%	0	0%	0
حالة وظروف السوق		0%	0	0%	0
شروط التمويل		0%	0	0%	0
سعر المتر المربع بعد ضبط حالة السوق (ريال/م2)		190		234	
مساحة المعرض (م2)	14,713.87	500.00	-10%	640.00	-10%
أفضلية الموقع	جيد جدا	جيد	5%	جيد	5%
الضبط النسبي		-5%		-5%	
صافي سعر السوق بعد التسويات (م 2 / ريال)		180.5		222.3	
نسبة مشاركة كل مقارنة في القيمة		60%		40%	
قيمة المتر المربع للعقار قيد التقييم بعد تطبيق المتوسط (ريال/م2)		197.22			
صافي متوسط سعر المعرض بعد التقريب (م 2 /ريال)		**200**			
اجمالي القيمة الإيجارية بعد التقريب (م 2 /ريال)		**2,942,774**			

تقدير القيمة بأسلوب الدخل – طريقة التدفقات النقدية - :

بعد إجراء مسح ميداني لأسعار السوق الحالية لتوجه أسعار الإيجارات للعقارات الواقعة في منطقة العقار المراد تثمينه تم تقدير معدل الرسملة بما يتناسب مع وضع العقار ونسبة الشواغر في المنطقة حسب تقدير المقيم وتحليل البيانات المالية للعقار المراد تثمينه. *إجمالي قيمة الدخل هي في حال الاشغال 100% هو 2,205,000، والمصاريف 0% سنوياً ونسبة النمو العقد ينص على زيادة في الدخل بنسبة 4.9% في سنة 2029 كما هو في التالي : 2025 = 2,205,000 ريال ، 2029 = 2,315,000 ريال. و تم الافتراض بزيادة في العقد 20% بعد الانتهاء من مدة العقد.

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

إجمالي الدخل	2,205,000	معدل الخصم	%10.36	نسبة الاشغال	%100
فترة التدفقات النقدية	8	معدل الرسملة	%7.5	نسبة النمو	%5 = 2025 ,%4.8 = 2029 , %20 = 2032

الفترة	0	1	2	3	4	5	6	7
السنة	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032
نسبة النمو	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	4.99%	0.00%	0.00%	20.00%
أجمالي الدخل	2,205,000	2,205,000	2,205,000	2,205,000	2,315,000	2,315,000	2,315,000	2,778,000
نسبة الاشغال	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
الدخل الفعال	2,205,000	2,205,000	2,205,000	2,205,000	2,315,000	2,315,000	2,315,000	2,778,000
إجمالي المصاريف التشغيلية	0	0	0	0	0	0	0	0
صافي الدخل	2,205,000	2,205,000	2,205,000	2,205,000	2,315,000	2,315,000	2,315,000	2,778,000
قيمة العقار المستقبلية	37,040,000							
صافي التدفق النقدي للعقار	2,205,000	2,205,000	2,205,000	2,205,000	2,315,000	2,315,000	2,315,000	39,818,000
معامل الخصم	0.10	0.91	0.82	0.74	0.67	0.61	0.55	0.50
القيمة الحالية للنقود	2,205,000	1,998,007	1,810,444	1,640,490	1,560,645	1,414,140	1,281,389	19,970,898
القيمة الحالية	**31,881,013**							
القيمة الحالية -بعد التقريب -	**31,880,000**							

المخاطر المؤثرة على العقار:

ومن المخاطر التي يمكن أن تؤثر على العقار التالي:

1	قد تؤثر الظروف الاقتصادية الكلية للدولة على السوق العقاري بشكل عام، مثل معدلات التضخم و السيولة و معدلات الفائدة وتكاليف التمويل والضرائب وحركة أسواق الاسهم المحلية والعالمية ، حيث أن تغير بعض أو كل هذا المؤثرات يؤثر على السوق العقاري.
2	بما أن تحقيق الإيرادات يعتبر العامل الرئيسي في تحديد قيمة العقار ، فإن أي تغير في الإيرادات نتيجة ظروف السوق المختلفة سوف يؤثر في قيمة العقار.
3	يؤثر عدم أو محدودية العقود طويلة الأجل بشكل كبير على قيمة العقار ، حيث وجود عقود طويلة الأجل يعطي استقرار للدخل وبالتالي على القيمة. في حين غياب مثل هذه العقود يعطي تذبذب في اسعار التأجير و الدخل وبالتالي يؤثر على القيمة النهائية.
4	إن كثرة المعروض من السلع العقارية يؤدي الى وجود منافسة في الأسعار المقدمة للمستهلك. ونجد ذلك واضحًا في السوق العقاري فإن زيادة الوحدات المعروضة في السوق ودخول منافسين جدد بمنتجات سيؤدي الى إنخفاض الأسعار والخدمات و بالتالي انخفاض سعر العقار النهائي.
5	قد تشهد البيئة التنظيمية أو القانونية أو التشريعية بعض التغيرات التي قد تؤثر على قيمة العقار ، مثل ظهور تشريعات بلدية بالسماح أو المنع لأنشطة في مناطق محددة أو تخفيض أو زيادة عدد الأدوار في المنطقة المحيطة مما يؤثر على القيمة النهائية للعقار.
6	يعتمد تقييم العقارات الحديثة و خاصة التي ليس لها تاريخ تشغيلي على تقديرات المقيم وقراءته للسوق العقاري بشكل عام ولنشاط العقار بشكل خاص. تختلف ظروف التشغيل المستقبلية على الإفتراضات المستخدمة في عملية التقييم، الأمر الذي يؤدي حتما الى تغير قيمة العقار.

القيمة المرجحة - :

طريقة التقييم	القيمة (ريال السعودي)	نسبة الترجيح
اسلوب الدخل - التدفقات النقدية المخصومة	31,880,000 ريال	%100
التكلفة و المقارنات	38,410,010 ريال	%0

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

القيمة النهائية للعقار بعد التقريب	رقماً	31,880,000 ريال سعودي
	كتابة	واحد وثلاثون مليوناً وثمانمائة وثمانون ألف ريال سعودي فقط لاغير

المرفقات



Unified العقد التجاري Commercial Contract الموحد

إيجار EJAR

وزارة الإسكان

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:	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 الشّركة/المؤسّسة:	شركة تمدين الدولى العقارية	Company name/Founder
رقم السّجل الأجاري:	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:	muaidia@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:	مؤسسة أرتس العقارية	Company name/Founder
رقم السّجل الأجاري:	1010713552	CR No.	الرقم الموحد	7010433642	Unified Number

1

العقد التأجيري 6

(مجمع التقنية التجاري) بلك رقم 7

رقـــم التقـــرير:	DC24013282
تـاريـخ التقـــرير:	31 / 12 / 2024 م
أسلوب التقييم:	أسلوب الدخل – طريقة التدفقات النقدية المخصومة -
أساس القيمـــة:	القيمة السوقية
نـــوع العقـــار:	صناعي و ورش
المـــوقـــــع:	حي الفيصلية – مدينة الرياض

إجمالي قيمة السوقية	رقماً	13,590,000 ريال
	كتابة	ثلاثة عشر مليون وخمسمائة وتسعون ألف ريال فقط لاغير





01

الملخص التنفيذي

الملخص التنفيذي

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

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

عنوان العقار	نوع العقار	نوع الملكية
حي الفيصلية - مدينة الرياض	صناعي و ورش	مقيدة برهن

اسم المالك (حسب الصكوك)	رقم الصكوك	تاريخ الصكوك	مساحة الأراضي (حسب الصك)
شركة تمدين الأولى العقارية	393010004591	1442/11/12 هـ	4,865.50 م^2

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

تاريخ التعميد	تاريخ المعاينة	تاريخ القيمة
14 / 11 / 2024 م	20 / 11 / 2024 م	31 / 12 / 2024 م

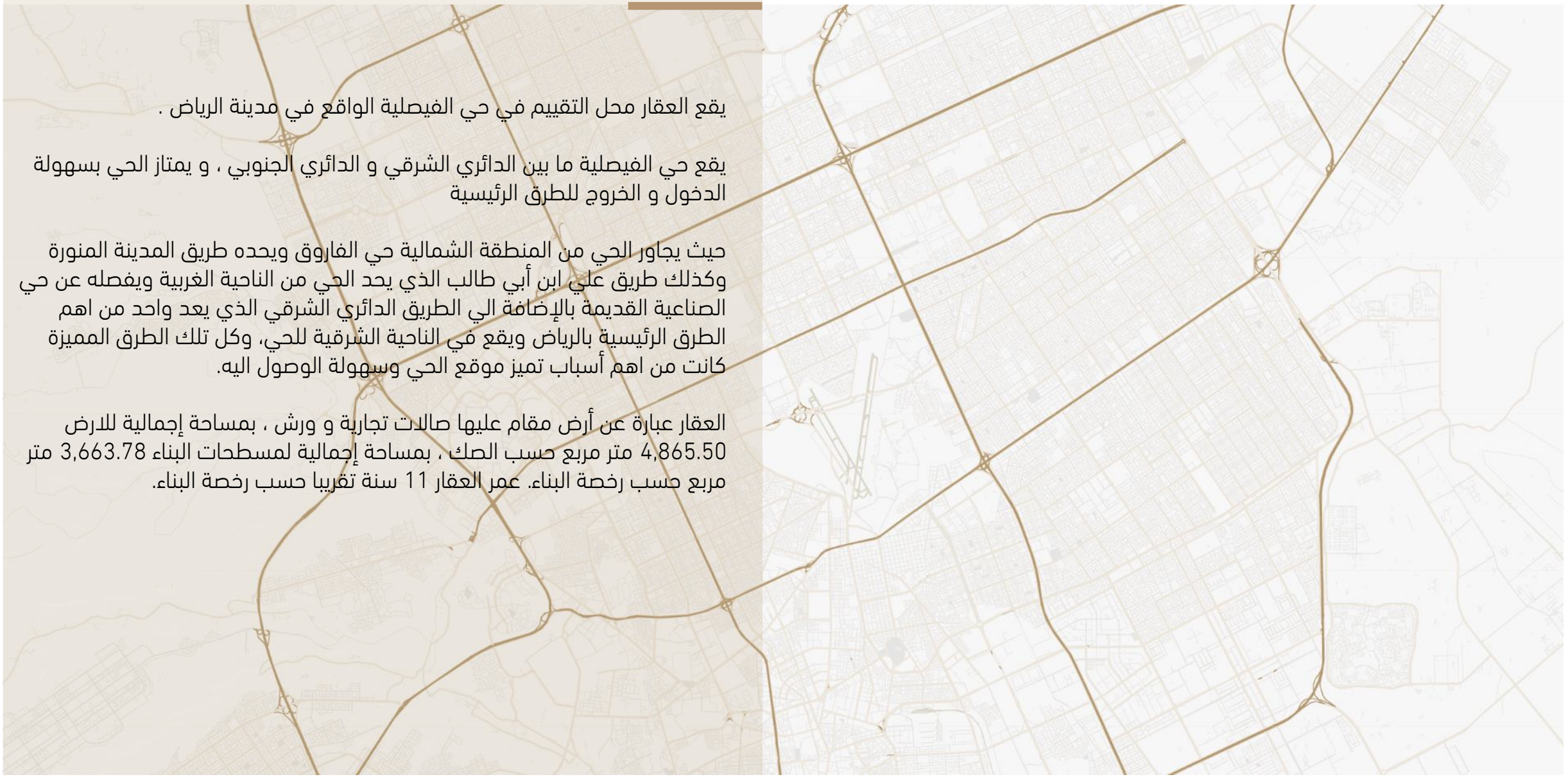
القيمة السوقية المقدرة رقماً	13,590,000 ريال سعودي
القيمة السوقية المقدرة كتابةً	ثلاثة عشر مليون وخمسمائة وتسعون ألف ريال فقط لاغير



02

بيانات و صور موقع العقار

وصف العقار



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

يقع حي الفيصلية ما بين الدائري الشرقي و الدائري الجنوبي ، و يمتاز الحي بسهولة الدخول و الخروج للطرق الرئيسية

حيث يجاور الحي من المنطقة الشمالية حي الفاروق ويحده طريق المدينة المنورة وكذلك طريق علي ابن أبي طالب الذي يحد الحي من الناحية الغربية ويفصله عن حي الصناعية القديمة بالإضافة الي الطريق الدائري الشرقي الذي يعد واحد من اهم الطرق الرئيسية بالرياض ويقع في الناحية الشرقية للحي، وكل تلك الطرق المميزة كانت من اهم أسباب تميز موقع الحي وسهولة الوصول اليه.

العقار عبارة عن أرض مقام عليها صالات تجارية و ورش ، بمساحة إجمالية للارض 4,865.50 متر مربع حسب الصك ، بمساحة إجمالية لمسطحات البناء 3,663.78 متر مربع حسب رخصة البناء. عمر العقار 11 سنة تقريبا حسب رخصة البناء.

بيانات العقار

اسم المالك	رقم هوية المالك
شركة تمدين الاولى العقارية	1010896622

رقم الصك	تاريخ الصك
393010004591	1442/11/12 هـ

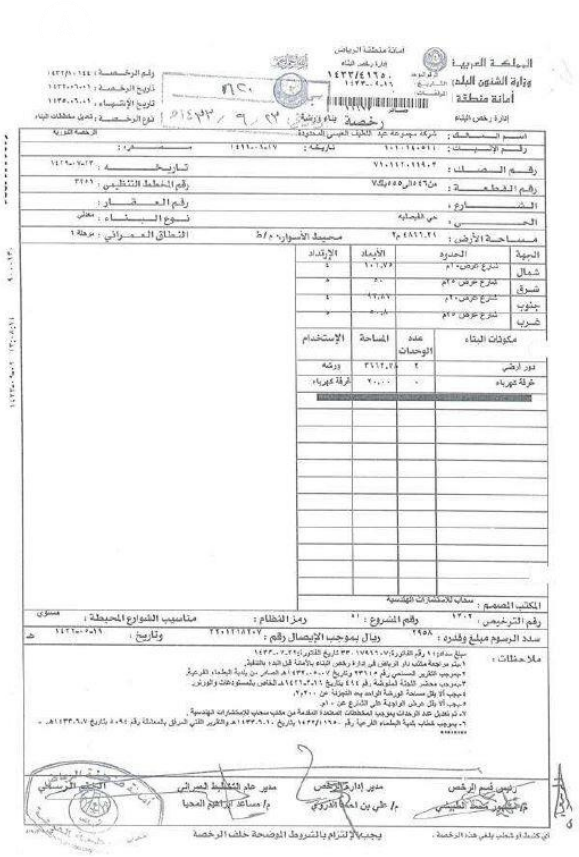
رقم رخصة البناء	تاريخ رخصة البناء
1432/10144	1432/06/01 هـ

الحي	المدينة
الفيصلية	الرياض

رقم المخطط	رقم القطعة
3251	من 546 الى 555

احداثيات الموقع
46.798167 ,24.636972

☐ الملاحظات



صورة للصك

صورة لرخصة البناء

بيانات الارض

استخدام الأرض	إجمالي مساحة الأرض (حسب الصك)
صناعي و ورش	4,865.50 م^2

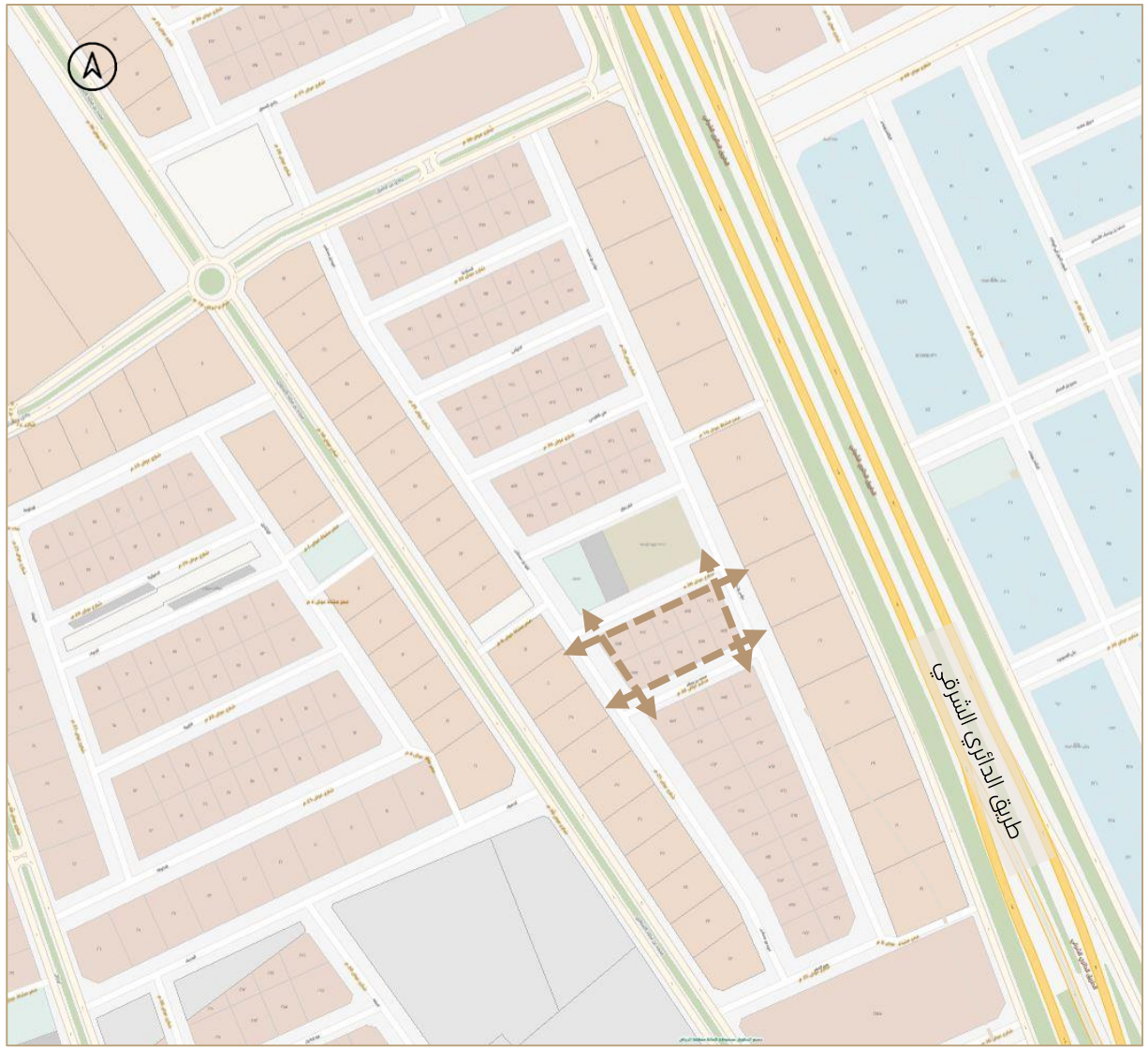
حدود العقار (حسب الصك 393010004591)

الجهة	الحد	طول الحد
شمال	شارع عرض 20 م	101.75 م
جنوب	شارع عرض 20 م	92.87 م
شرق	شارع عرض 25 م	50 م
غرب	شارع عرض 25 م	50.8 م

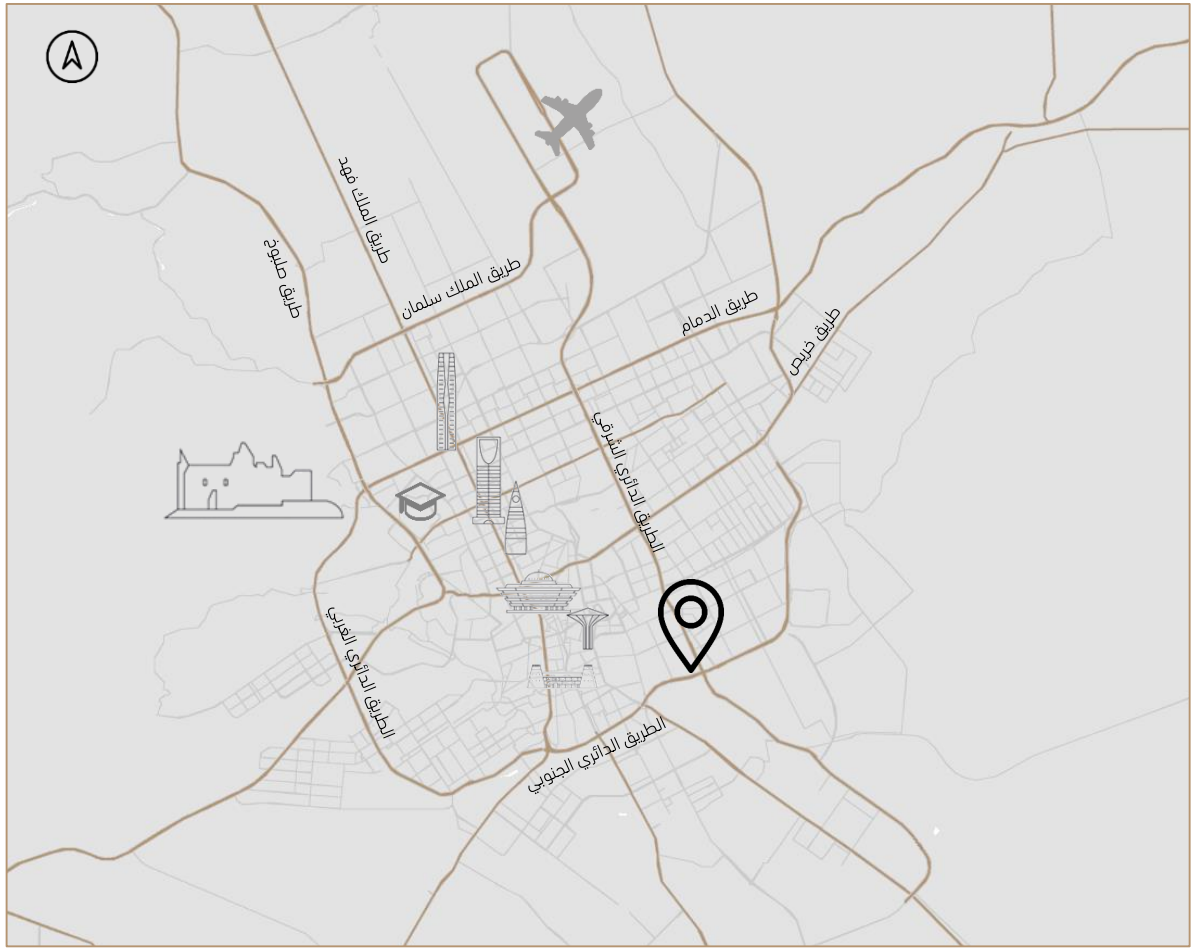
شكل الأرض			
	منتظم	√	غير منتظم

منسوب الأرض			
√	مستوي		غير مستوي

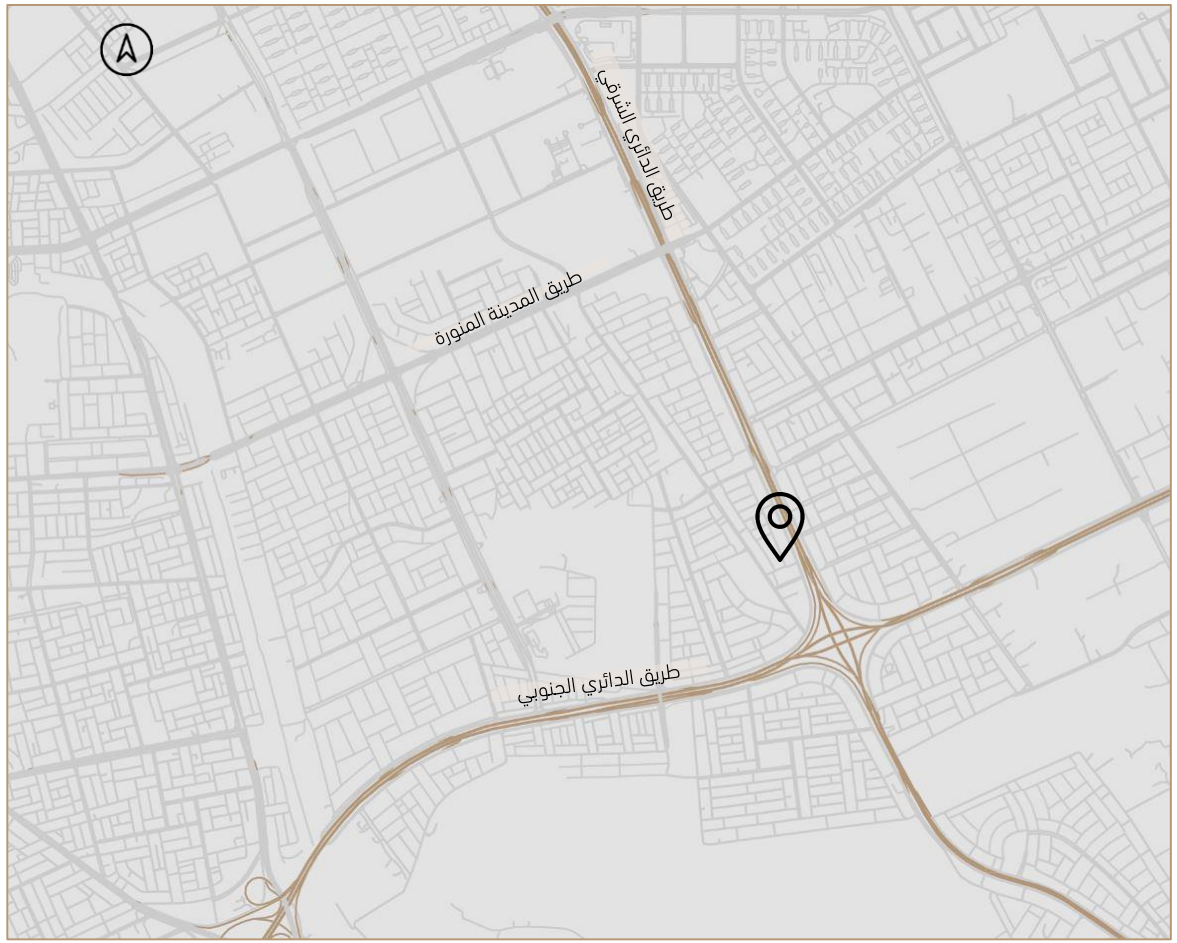
بناء القطعة المجاورة			
√	مبني		غير مبني



الصور الفضائية



صورة جوية توضح موقع العقار على مستوى المدينة الرياض



صورة جوية توضح موقع العقار على مستوى الحي الفيصلية

الخدمات و المرافق المتوفرة بالمنطقة المحيطة بالعقار:

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

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

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

ملاحظات	

صور العقار


عناية مركبات النقل
بترومين
BOSCH










PETROMIN
Commercial Vehicle Care
MICHELIN
RECEPTION



04

دراسة وتحليل السوق

دراسة وتحليل السوق

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

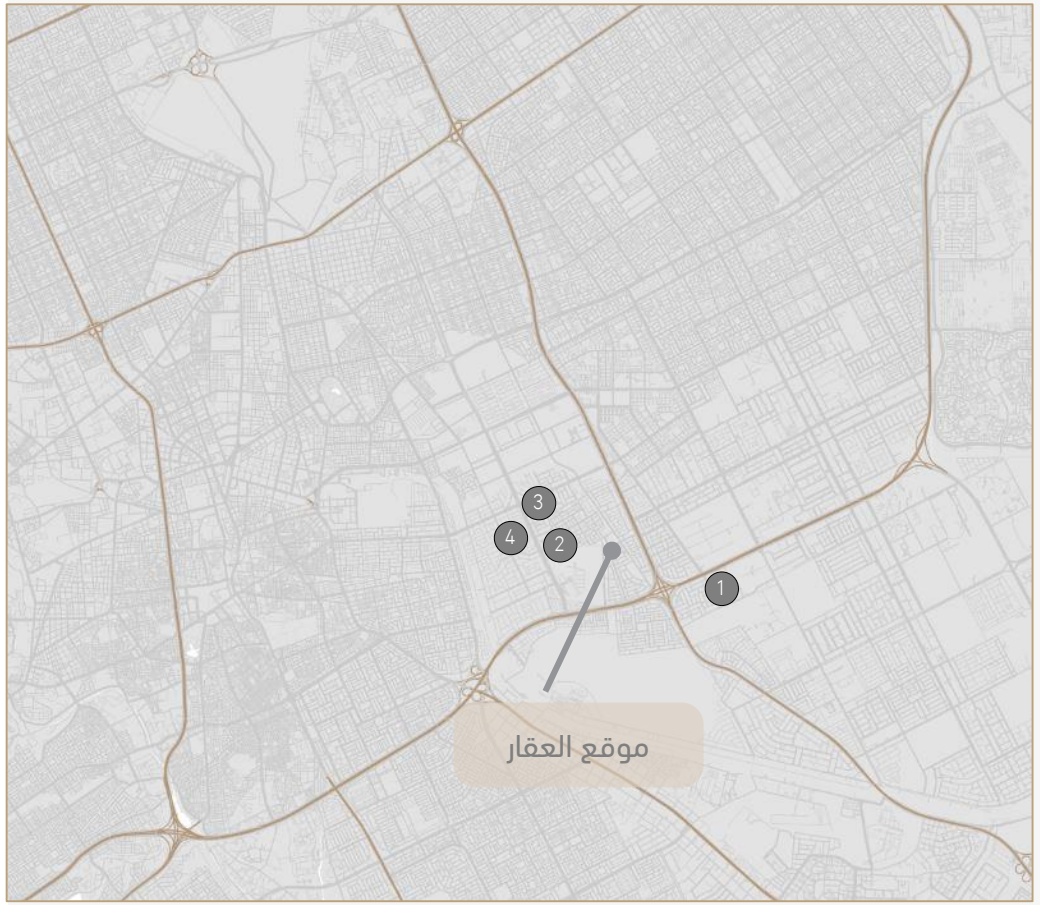


دراسة وتحليل السوق

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

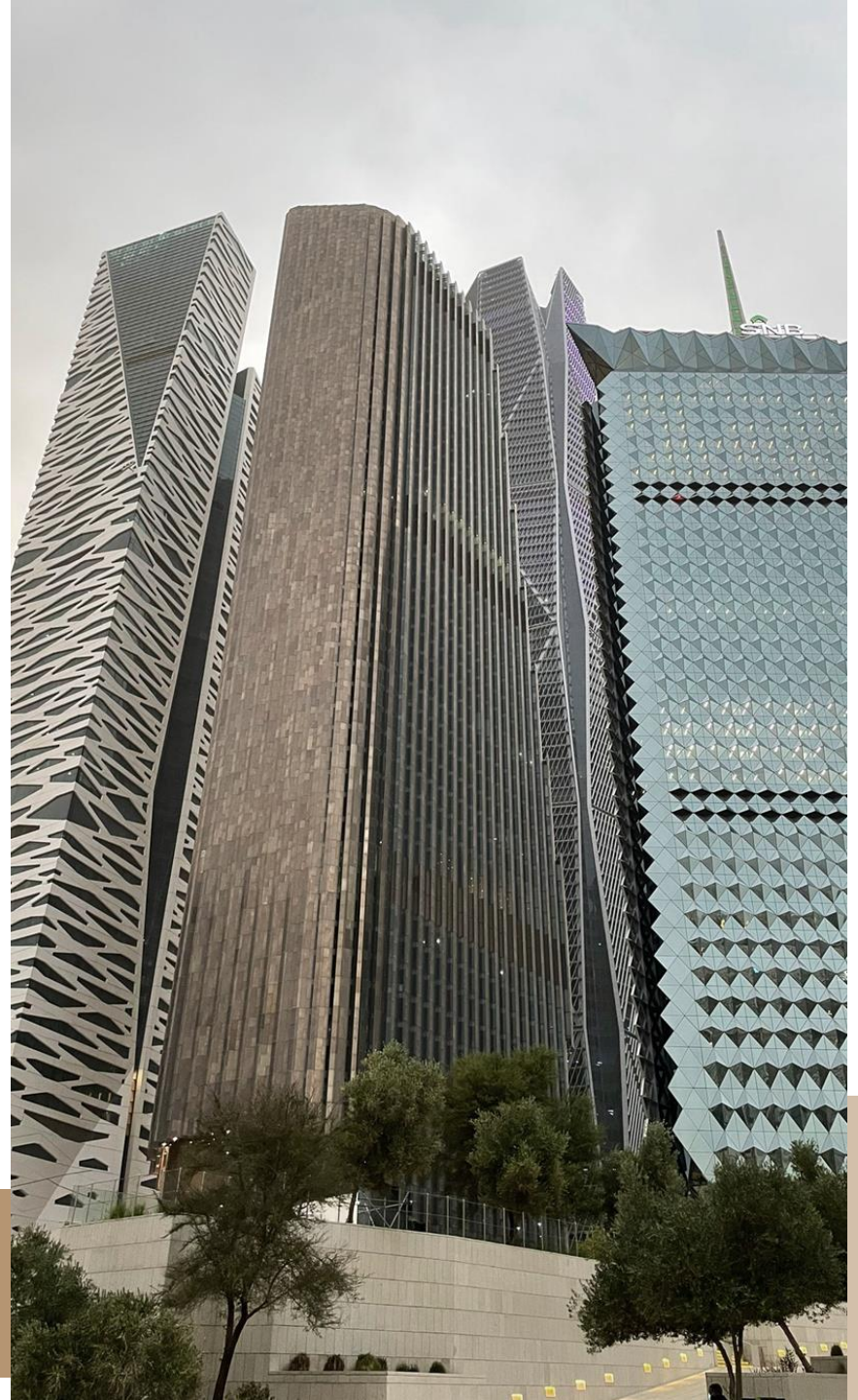
مسح الايجارات

	العقار	الموقع	المساحة	متوسط السعر	الحالة
1	ورش و مستودع	الفيصلية	30 م2	254 ريال/م2	معروض
2	ورش و مستودع	الفيصلية	700 م2	285 ريال/م2	معروض
3	ورش و مستودع	الفيصلية	1,200 م2	250 ريال/م2	معروض
4	ورش و مستودع	الفيصلية	500 م2	190 ريال /م2	معروض



معدل العائد

العقار	الموقع	الدخل الاجمالي	القيمة	نسبة العائد
مستودع	حي السلي- الرياض	11.2 مليون	142 مليون	%8
مستودع	حي السلي-الرياض	18.2 مليون	173 مليون	%8.5
مستودع	حي المشاعل-الرياض	6.4 مليون	85 مليون	%7.2
وبذلك تم استخلاص معدل الرسملة الذي يتوافق مع العقار				% 7.5



05

تقدير القيمة

تقدير القيمة – أسلوب السوق (منهجية التقييم)

تعريف طريقة التقييم :

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

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

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

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

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

المرحلة الأولى: تحديد إطار زمني لعملية التقييم

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

المرحلة الثانية: تحديد منطقة السوق

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

المرحلة الثالثة: دراسة تفاصيل العقار محل التقييم

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

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

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

تقدير القيمة – أسلوب السوق (منهجية التقييم)

المرحلة الخامسة: جمع بيانات عن المبيعات القابلة للمقارنة

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

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

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

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

المرحلة السادسة: التحقق من المبيعات ومعالجة البيانات ذات الصلة

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

المرحلة السابعة: تحليل المبيعات

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

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

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

المرحلة التاسعة : التسويات و تقدير القيمة السوقية للعقار .

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

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

تقدير القيمة – طريقة المقارنة- :

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

بنود المقارنة :

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

عناصر المقارنة	العقار المراد تقييمه	المقارن (1)		المقارن (2)		المقارن (3)	
تاريخ	12/2024	12/2024		12/2024		12/2024	
سعر المتر المربع للمقارن (ريال/م2)		2500		2050		2050	
عامل الوقت		0%	0	0%	0	0%	0
حالة وظروف السوق		0%	0	0%	0	0%	0
شروط التمويل		0%	0	0%	0	0%	0
سعر المتر المربع بعد ضبط حالة السوق (ريال/م2)		2500		2050		2050	
مساحة الارض (م2)	4,865.50	-4%	1,157.74	-4%	1,641.29	-4%	1,350.00
أفضلية الموقع	جيد جدا	5%	جيد	5%	جيد	5%	جيد
الضبط النسبي		1%		1%		1%	
صافي سعر السوق بعد التسويات (م 2 / ريال)		2525		2070.5		2070.5	
نسبة مشاركة كل مقارنة في القيمة		20%		40%		40%	
قيمة المتر المربع للعقار قيد التقييم بعد تطبيق المتوسط (ريال/م2)		2161.40					
صافي متوسط سعر الأرض بعد التقريب (م 2 /ريال)		**2,160**					
اجمالي قيمة الأرض بعد التقريب (م 2 /ريال)		**10,509,480**					

تقدير القيمة – أسلوب التكلفة (منهجية التقييم)

تعريف طريقة التقييم :

تم تقييم العقار بأسلوب التكلفة طريقة الإحلال

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

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

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

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

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

منهجية الطريقة:

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

أ-قيمة الأرض:

وتم تفصيلها في الصفحات السابقة.

ب - قيمة البناء:

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

ويمكن الاستعانة بأحد الأساليب التالية لتقدير تكاليف المباني.

1-أساليب تقدير تكلفة المباني:

أ-أسلوب وحدة المقارنة:

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

ب-أسلوب تقييم كل وحدة (بند) على حدة.

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

ج- أسلوب المسح الكمي (حصر الكميات).

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

تقدير القيمة – أسلوب التكلفة (منهجية التقييم)

2-تقدير قيمة البناء

أ- حساب قيمة المباني الحديثة

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

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

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

ب-المباني القديمة

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

بالنسبة للمباني القديمة، يمكن حسابها بالمعادلة التالية:

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

صافي تكلفة الإحلال = (تكلفة المبنى – الإهلاك)

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

ج-الإهلاك

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

تقدير القيمة – أسلوب التكلفة (منهجية التقييم)

وهناك ثلاث طرق لتحديد الإهلاك وهي:

1-التقييم بناء على أوضاع السوق.

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

2-التقييم بناء على الافتراضات.

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

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

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

3-أسلوب التحليل

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

يحدد المقُيّم في هذا الأسلوب مصادر الإهلاك ويقدرها.

تقدير القيمة – أسلوب التكلفة (منهجية التقييم)

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

1-إستخلاص قيمة الأرض بطريقة المقارنة

2-تقدير التكاليف المباشرة

3-تقدير التكاليف غير المباشرة

4-حساب الإهلاك للمبنى

أولاً: استخلاص قيمة الأرض بطريقة المقارنة:

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

ثانيًا: تقدير التكاليف المباشرة:

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

ثالثًا: تقدير التكاليف غير المباشرة:

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

تقدير القيمة بأسلوب التكلفة - :

تم تقدير قيمة العقار على أساس قيمة الأرض مضافة إلى التكلفة الكلية لإنشاء المبنى بالأسعار السائدة في تاريخ التقييم بطريقة حساب سعر وحدة البناء حسب نوعية البناء والتشطيبات وإجمالي مسطح البناء وخصم قيمة الاهلاك الذي حدث منذ تاريخ إنشاءه . وبذلك تكون قيمة العقار = قيمة الأرض + (تكلفة الإنشاء + هامش الربح – الاهلاك) قيمة الأرض تم التوصل إليها بعد إجراء مسح ميداني الأسعار السوق الحالية الأراضي مباعة وأراضي معروضة مماثلة الأرض العقار موقع التقييم وتم عمل التعديلات المناسبة على أسعار الأراضي المقارنة بخصم قيمة البنود التي تمثل ميزة لأرض المقارنة وإضافة قيمة البنود التي تمثل ميزة الأرض العقار موضع التقييم . تشمل الأسعار اداناه الأتعاب الاستشارية والإدارة وأرباح المقاول و تشمل الأسعار اداناه جميع تكاليف الإنشاءات بما فيها الأسوار والخزانات وتنسيق الموقع العام. و لا تشمل الأسعار اداناه الاصول المنقولة وتكاليف التمويل.

وبناءً على ذلك تم التوصل إلى أن قيمة العقار هي :

:

الوصف	المساحة	سعر المتر المربع للبناء	الإجمالي
إجمالي المساحة	3,664	720	2,638,080
اجمالي قيمة المباني قبل الأهلاك (ريال سعودي)			2,638,080
هامش ربح التطوير	**20%**		527,616
إجمالي قيمة المباني مع هامش الربح (ريال سعودي)			3,165,696
الاهلاك	10	25.00%	791,424
قيمة المباني بعد الاهلاك (ريال سعودي)			2,374,272
قيمة الارض (ريال سعودي)	4,866	2,160	10,509,480
القيمة النهائية	**12,883,752**		

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

تقدير القيمة – أسلوب الدخل (منهجية التقييم)

تعريف طريقة التقييم:

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

وتتلخص خطوات طريقة التدفقات النقدية المخصومة كالتالي:

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

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

تقدير القيمة – أسلوب الدخل (منهجية التقييم)

ثانياً: تحديد معدل الخصم او معدل العائد المطلوب

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

ثالثاً: تحديد فترة الاحتفاظ بالأصل والقيمة النهائية

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

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

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

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

ويتكرر المحدد باللون الأحمر حسب عدد فترات التدفقات المقدرة.

تقدير القيمة – أسلوب الدخل (التحليل)

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

1. تم اعتماد مساحة الأرض حسب الصك.
2. الدخل الاجمالي الحالي للعقار المراد تقييمه هو 962,876.0 ريال حسب ما تم تزويدنا به من قبل العميل وقد تم مراجعة منطقية الأسعار بالسوق.
3. تم اعتماد المعلومات المالية التي زودنا بها العميل من (إجمالي الدخل والشواغر والمصاريف).
4. العقار مؤجر بعقد واحد و المتبقي من الفترة هو 8 أعوام لبلوك 7/أ و اربعة أعوام لبلوك 7/ ب. حسب ما تم تزويدنا من قبل العميل.
   العقد المزود من قبل العميل ينتهي في2032/01/31 م لصالة 7/أ . و ينتهي عقد صالة 7/ب في سنة 2027/08/31 م. وتم اعتبار احتمالية تجديد عقد بلوك 7/ب بعد الانتهاء بزيادة العقد 20%.
5. نسبة الاشغال 100% بحكم عقد واحد.
6. اعتمدنا العائد على الاستثمار والذي نعتقد أنه يتناسب مع العقار بوضعه الحالي حيث تم تقديره بنسبة : 7.5% .
7. تم حساب معدل الخصم بالنموذج التراكمي وفقاً للآتي:

النموذج التراكمي	
معدل عائد السندات الحكومية	%5.06
معدل التضخم	%1.7
علاوة مخاطر السوق	%2.6
علاوة مخاطر الخاصة	%1
معدل الخصم	**% 10.36**

تقدير القيمة الايجارية للورش و المستودعات – طريقة المقارنة- :

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

بنود المقارنة :

- فرق المساحة، افضلية الموقع
- وبناءً على ذلك تم التوصل إلى القيمة الايجارية ورش و المستودعات هي :

عناصر المقارنة	العقار المراد تقييمه	المقارن (1)		المقارن (2)	
تاريخ	**12/2024**	**12/2024**		**12/2024**	
سعر المتر المربع للمقارن (ريال/م2)		190		234	
عامل الوقت		0%	0	0%	0
حالة وظروف السوق		0%	0	0%	0
شروط التمويل		0%	0	0%	0
سعر المتر المربع بعد ضبط حالة السوق (ريال/م2)		190		234	
مساحة المعرض (م2)	4,865.50	500.00	-5%	640.00	-5%
أفضلية الموقع	جيد جدا	جيد	5%	جيد	5%
الضبط النسبي		0%		0%	
صافي سعر السوق بعد التسويات (م 2 / ريال)		190		234	
نسبة مشاركة كل مقارنة في القيمة		60%		40%	
قيمة المتر المربع للعقار قيد التقييم بعد تطبيق المتوسط (ريال/م2)		207.60			
صافي متوسط سعر المعرض بعد التقريب (م 2 /ريال)		**210**			
اجمالي القيمة الإيجارية بعد التقريب (م 2 /ريال)		**1,021,755**			

تقدير القيمة بأسلوب الدخل – طريقة التدفقات النقدية - :

تفاصيل العقد :

عقد بلك 7/أ :

ورشة رقم 7/أ بعقد واحد لمدة 10 سنوات تبدا من تاريخ 2022/02/01 الى 2032/01/31 ، عقد متغير القيمة بحيث يوجد نمو في العقد كل ثلاث سنوات.

2022 = 500,000 ريال ، 2024 = 550,000 ريال ، 2027 = 600,000 ريال حتى بداية 2031.

عقد بلك 7/ب:

ورشة رقم 7/ب بعقد واحد مدة 5 سنوات من 2022/09/01 الى2027/08/31 ، بعقد ثابت بمقدار 412,876 ريال سنوياً و تم افتراض بالتجديد العقد بزيادة 20% من العقد السابق بعد الانتهاء

التاريخ	دخل حسب العقد 7/ب	نسبة النمو 7/ب	دخل حسب العقد 7/أ	نسبة النمو 7/ب	الدخل الاجمالي السنوي	نسبة النمو الاجمالي
2025	412,876	0%	550,000.0	0.0%	962,876	0.0%
2026	412,876	0%	550,000.0	0.0%	962,876	0.0%
2027	412,876	0%	600,000.0	8.3%	1,012,876	5.2%
2028	495,451.2	20%	600,000.0	0.0%	1,095,451.2	8.2%
2029	495,451.2	0%	600,000.0	0.0%	1,095,451.2	0.0%
2030	495,451.2	0%	600,000.0	0.0%	1,095,451.2	0.0%
2031	495,451.2	0%	600,000.0	0.0%	1,095,451.2	0.0%

تقدير القيمة بأسلوب الدخل – طريقة التدفقات النقدية – :

بعد إجراء مسح ميداني لأسعار السوق الحالية لتوجه أسعار الإيجارات للعقارات الواقعة في منطقة العقار المراد تثمينه تم تقدير معدل الرسملة بما يتناسب مع وضع العقار ونسبة الشواغر في المنطقة حسب تقدير المقيم وتحليل البيانات المالية للعقار المراد تثمينه. *إجمالي قيمة الدخل هي في حال الاشغال 100% هو 962,876 ، والمصاريف 0% سنوياً ونسبة النمو كما هو في التالي :

2027 = 5.2% ، 2028 = 8.2%

وبناءً على ذلك تم التوصل إلى أن قيمة العقار هي :

- فرضيات التدفقات النقدية:

إجمالي الدخل	962,876	معدل الخصم	10.36	نسبة الاشغال	%100
فترة التدفقات النقدية	7	معدل الرسملة	%7.5	نسبة النمو	2027 = 5.2% ، 2028 = 8.2%

الفترة	0	1	2	3	4	5	6
السنة	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031
نسبة النمو	0.00%	0.00%	5.20%	8.20%	0.00%	0.00%	0.00%
أجمالي الدخل	962,876	962,876	1,012,946	1,096,007	1,096,007	1,096,007	1,096,007
نسبة الاشغال	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
الدخل الفعال	962,876	962,876	1,012,946	1,096,007	1,096,007	1,096,007	1,096,007
إجمالي المصاريف التشغيلية	0	0	0	0	0	0	0
صافي الدخل	962,876	962,876	1,012,946	1,096,007	1,096,007	1,096,007	1,096,007
قيمة العقار المستقبلية				14,613,428			
صافي التدفق النقدي للعقار	962,876	962,876	1,012,946	1,096,007	1,096,007	1,096,007	15,709,435
معامل الخصم	0.10	0.91	0.82	0.74	0.67	0.61	0.55
القيمة الحالية للنقود	962,876	872,486	831,692	815,414	738,868	669,507	8,695,417
القيمة الحالية				**13,586,260**			
القيمة الحالية -بعد التقريب-				**13,590,000**			

المخاطر المؤثرة على العقار:

ومن المخاطر التي يمكن أن تؤثر على العقار التالي:

1	قد تؤثر الظروف الاقتصادية الكلية للدولة على السوق العقاري بشكل عام، مثل معدلات التضخم و السيولة و معدلات الفائدة وتكاليف التمويل والضرائب وحركة أسواق الاسهم المحلية والعالمية ، حيث أن تغير بعض أو كل هذا المؤثرات يؤثر على السوق العقاري.
2	بما أن تحقيق الإيرادات يعتبر العامل الرئيسي في تحديد قيمة العقار ، فإن أي تغير في الإيرادات نتيجة ظروف السوق المختلفة سوف يؤثر في قيمة العقار.
3	يؤثر عدم أو محدودية العقود طويلة الأجل بشكل كبير على قيمة العقار ، حيث وجود عقود طويلة الأجل يعطي استقرار للدخل وبالتالي على القيمة. في حين غياب مثل هذه العقود يعطي تذبذب في اسعار التأجير و الدخل وبالتالي يؤثر على القيمة النهائية.
4	إن كثرة المعروض من السلع العقارية يؤدي الى وجود منافسة في الأسعار المقدمة للمستهلك. ونجد ذلك واضحًا في السوق العقاري فإن زيادة الوحدات المعروضة في السوق ودخول منافسين جدد بمنتجات سيؤدي الى إنخفاض الأسعار والخدمات و بالتالي انخفاض سعر العقار النهائي.
5	قد تشهد البيئة التنظيمية أو القانونية أو التشريعية بعض التغيرات التي قد تؤثر على قيمة العقار ، مثل ظهور تشريعات بلدية بالسماح أو المنع لأنشطة في مناطق محددة أو تخفيض أو زيادة عدد الأدوار في المنطقة المحيطة مما يؤثر على القيمة النهائية للعقار.
6	يعتمد تقييم العقارات الحديثة و خاصة التي ليس لها تاريخ تشغيلي على تقديرات المقيم وقراءته للسوق العقاري بشكل عام ولنشاط العقار بشكل خاص. تختلف ظروف التشغيل المستقبلية على الإفتراضات المستخدمة في عملية التقييم، الأمر الذي يؤدي حتما الى تغير قيمة العقار.

القيمة المرجحة - :

طريقة التقييم	القيمة (ريال السعودي)	نسبة الترجيح
اسلوب الدخل - التدفقات النقدية المخصومة	13,590,000 ريال	%100
التكلفة و المقارنات	12,883,752 ريال	%0

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

القيمة النهائية للعقار بعد التقريب	رقماً	13,590,000 ريال
	كتابة	ثلاثة عشر مليون وخمسمائة وتسعون ألف ريال فقط لاغير

المرفقات



Unified العقد التجاري Commercial الموحد Contract

إيجار EJAR

يعتبر هذا العقد عقداً موثقاً وسنداً تنفيذياً بموجب قرار مجلس الوزراء رقم (١٣١) وتاريخ ١٤٣٥/٤/٣ هـ

١ بيانات العقد — Contract Data

رقم سجل العقد:	2012151995 3 / 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 مدة الإيجار:	2022-02-01	Tenancy Start Date	تاريخ نهاية مدة 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 المؤجر — Lessor Data

نوع المنشأة:	التجارية	Organization Type	اسم الشركة/المؤسسة:	شركة تعدين الدولي العقارية شركة شخص واحد	Company name/Founder
رقم السجل التجاري:	1010896622	CR No.	الرقم الموحد	7010776792	Unified Number
جهة الإصدار:	-	Issued by	تاريخ السجل التجاري:	2017-10-04	CR Date

٣ بيانات ممثل المؤجر — Lessor Representative Data

الاسم:	سلمان حسين بن يحيى معيدي				Name
الجنسية:	المملكة العربية السعودية	Nationality			
نوع الهوية:	هوية وطنية	ID Type	رقم الهوية:	1073134924	ID No.
رقم الجوال:	+966556332153	Mobile No.	البريد الإلكتروني:	muaidia@mulkia.com.sa	Email
العنوان الوطني:	الرياض، الرياض				National Address
رقم سند التمثيل	نوع المستند	تاريخ الإصدار	تاريخ الانتهاء		
Number	Type	Issue Date	Expiry Date		
43661903	وكالة شرعية إلكترونية	2021-09-16	2022-09-05		

٤ بيانات المستأجر — Tenant Data

نوع المنشأة:	التجارية	Organization Type	اسم الشركة/المؤسسة:	شركة جيومين	Company name/Founder
رقم السجل التجاري:	1010429804	CR No.	الرقم الموحد	7013609123	Unified Number

1

العقد التأجيري 7/أ



Unified العقد التجاري Commercial الموحد Contract

إيجار EJAR

يعتبر هذا العقد عقداً موثقاً وسنداً تنفيذياً بموجب قرار مجلس الوزراء رقم (١٣١) وتاريخ ١٤٣٥/٤/٣ هـ

١ بيانات العقد — Contract Data

رقم سجل العقد:	2005672499 5 / 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 مدة الإيجار:	2022-09-01	Tenancy Start Date	تاريخ نهاية مدة 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 المؤجر — Lessor Data

نوع المنشأة:	التجارية	Organization Type	اسم الشركة/المؤسسة:	شركة تعدين الدولي العقارية شركة شخص واحد	Company name/Founder
رقم السجل التجاري:	1010896622	CR No.	الرقم الموحد	7010776792	Unified Number
جهة الإصدار:	-	Issued by	تاريخ السجل التجاري:	2017-10-04	CR Date

٣ بيانات ممثل المؤجر — Lessor Representative Data

الاسم:	سلمان حسين بن يحيى معيدي				Name
الجنسية:	المملكة العربية السعودية	Nationality			
نوع الهوية:	هوية وطنية	ID Type	رقم الهوية:	1073134924	ID No.
رقم الجوال:	+966556332153	Mobile No.	البريد الإلكتروني:	muaidia@mulkia.com.sa	Email
العنوان الوطني:	الرياض، الرياض				National Address
رقم سند التمثيل	نوع المستند	تاريخ الإصدار	تاريخ الانتهاء		
Number	Type	Issue Date	Expiry Date		
43661903	وكالة شرعية إلكترونية	2021-09-16	2022-09-05		

٤ بيانات المستأجر — Tenant Data

نوع المنشأة:	التجارية	Organization Type	اسم الشركة/المؤسسة:	شركة مراكب للتجارة	Company name/Founder
رقم السجل التجاري:	2050110560	CR No.	الرقم الموحد	7003536419	Unified Number

1

العقد التأجيري 7/ب

(مجمع التقنية التجاري) بلك رقم 9

رقـــم التقـــرير:	DC24013278
تـاريـخ التقـــرير:	31 / 12 / 2024 م
أسلوب التقييم:	أسلوب الدخل – طريقة التدفقات النقدية المخصومة -
أساس القيمـــة:	القيمة السوقية
نـــوع العقـــار:	صناعي و ورش
المـــوقـــــع:	حي الفيصلية – مدينة الرياض

إجمالي القيمة السوقية	رقماً	12,270,000 ريال
	كتابة	اثنا عشر مليوناً ومائتان وسبعون ألف ريال سعودي فقط لاغير



باركود BARCODE
92 000 5564
Assets Valuation تقييم الأصول



01

الملخص التنفيذي

الملخص التنفيذي

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

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

عنوان العقار	نوع العقار	نوع الملكية
حي الفيصلية - مدينة الرياض	صناعي و ورش	مقيدة برهن

اسم المالك (حسب الصكوك)	رقم الصكوك	تاريخ الصكوك	مساحة الأراضي (حسب الصك)
شركة تمدين الأولى العقارية	393010005756	1443/03/13 هـ	6,098.38 م^2

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

تاريخ التعميد	تاريخ المعاينة	تاريخ القيمة
14 / 11 / 2024 م	20 / 11 / 2024 م	31 / 12 / 2024 م

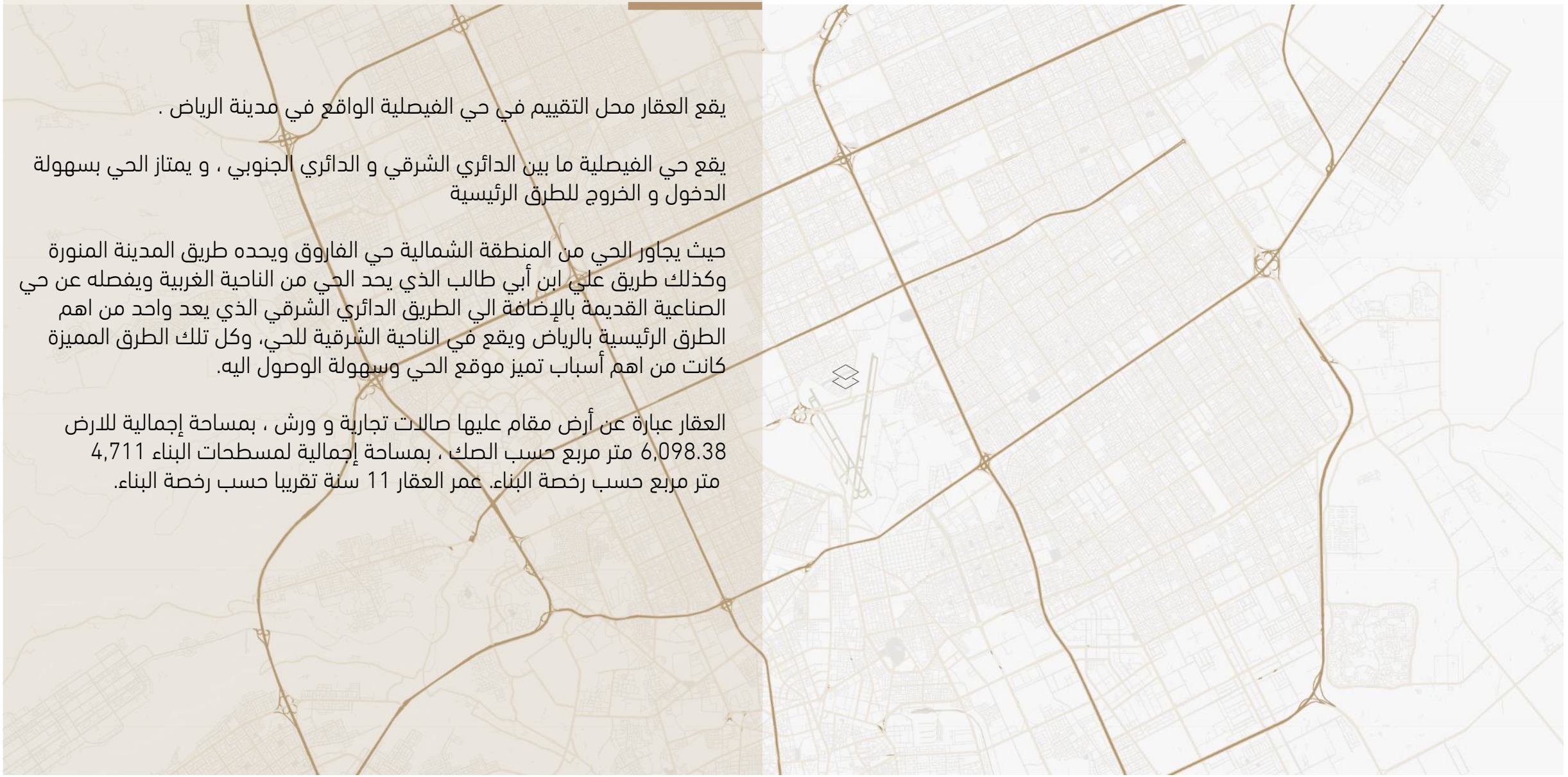
القيمة السوقية المقدرة رقماً	12,270,000 ريال سعودي
القيمة السوقية المقدرة كتابةً	اثنا عشر مليوناً ومائتان وسبعون ألف ريال سعودي فقط لاغير



02

بيانات و صور موقع العقار

وصف العقار



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

يقع حي الفيصلية ما بين الدائري الشرقي و الدائري الجنوبي ، و يمتاز الحي بسهولة الدخول و الخروج للطرق الرئيسية

حيث يجاور الحي من المنطقة الشمالية حي الفاروق ويحده طريق المدينة المنورة وكذلك طريق علي ابن أبي طالب الذي يحد الحي من الناحية الغربية ويفصله عن حي الصناعية القديمة بالإضافة الي الطريق الدائري الشرقي الذي يعد واحد من اهم الطرق الرئيسية بالرياض ويقع في الناحية الشرقية للحي، وكل تلك الطرق المميزة كانت من اهم أسباب تميز موقع الحي وسهولة الوصول اليه.

العقار عبارة عن أرض مقام عليها صالات تجارية و ورش ، بمساحة إجمالية للارض 6,098.38 متر مربع حسب الصك ، بمساحة إجمالية لمسطحات البناء 4,711 متر مربع حسب رخصة البناء. عمر العقار 11 سنة تقريبا حسب رخصة البناء.

اسم المالك	رقم هوية المالك
شركة تمدين الاولى العقارية	1010896622

رقم الصك	تاريخ الصك
393010005756	1443/03/13 هـ

رقم رخصة البناء	تاريخ رخصة البناء
1432/10124	1432/06/01 هـ

الحي	المدينة
الفيصلية	الرياض

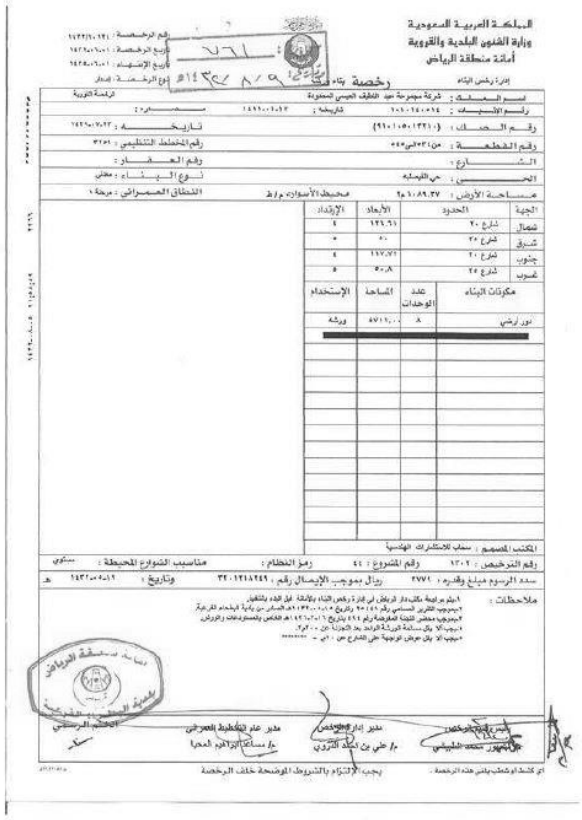
رقم المخطط	رقم القطعة
3251	من 534 الى 545

احداثيات الموقع
46.797417 ,24.638000

الملاحظات	



صورة لصك



صورة لرخصة البناء

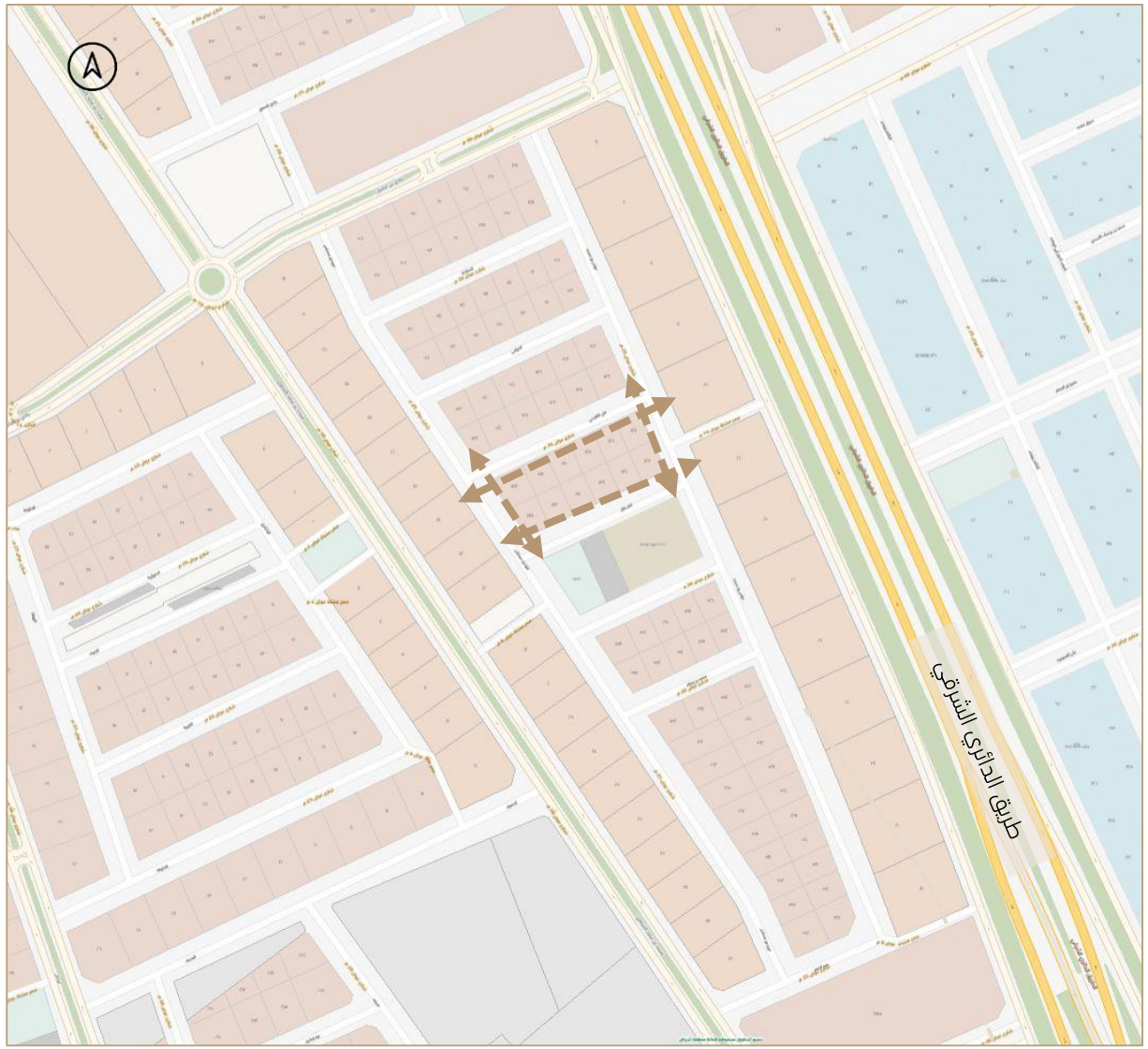
بيانات الارض

استخدام الأرض	إجمالي مساحة الأرض (حسب الصك)
صناعي و ورش	6,098.38 م^2

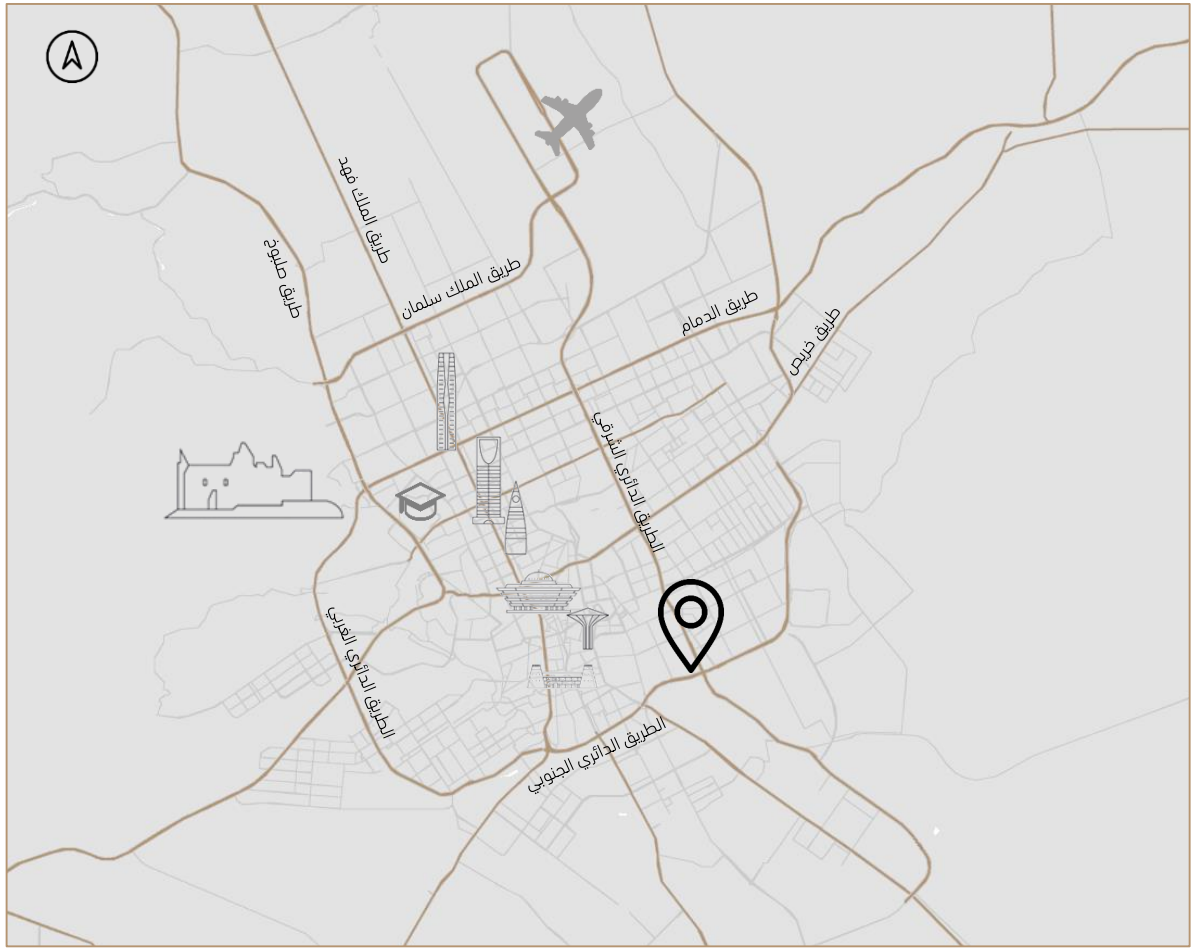
حدود العقار (حسب الصك 393010005756)

الجهة	الحد	طول الحد
شمال	شارع عرض 20 م	126.61 م
الجهة	الحد	طول الحد
جنوب	شارع عرض 20 م	117.72 م
الجهة	الحد	طول الحد
شرق	شارع عرض 25 م	50 م
الجهة	الحد	طول الحد
غرب	شارع عرض 25 م	50.8 م

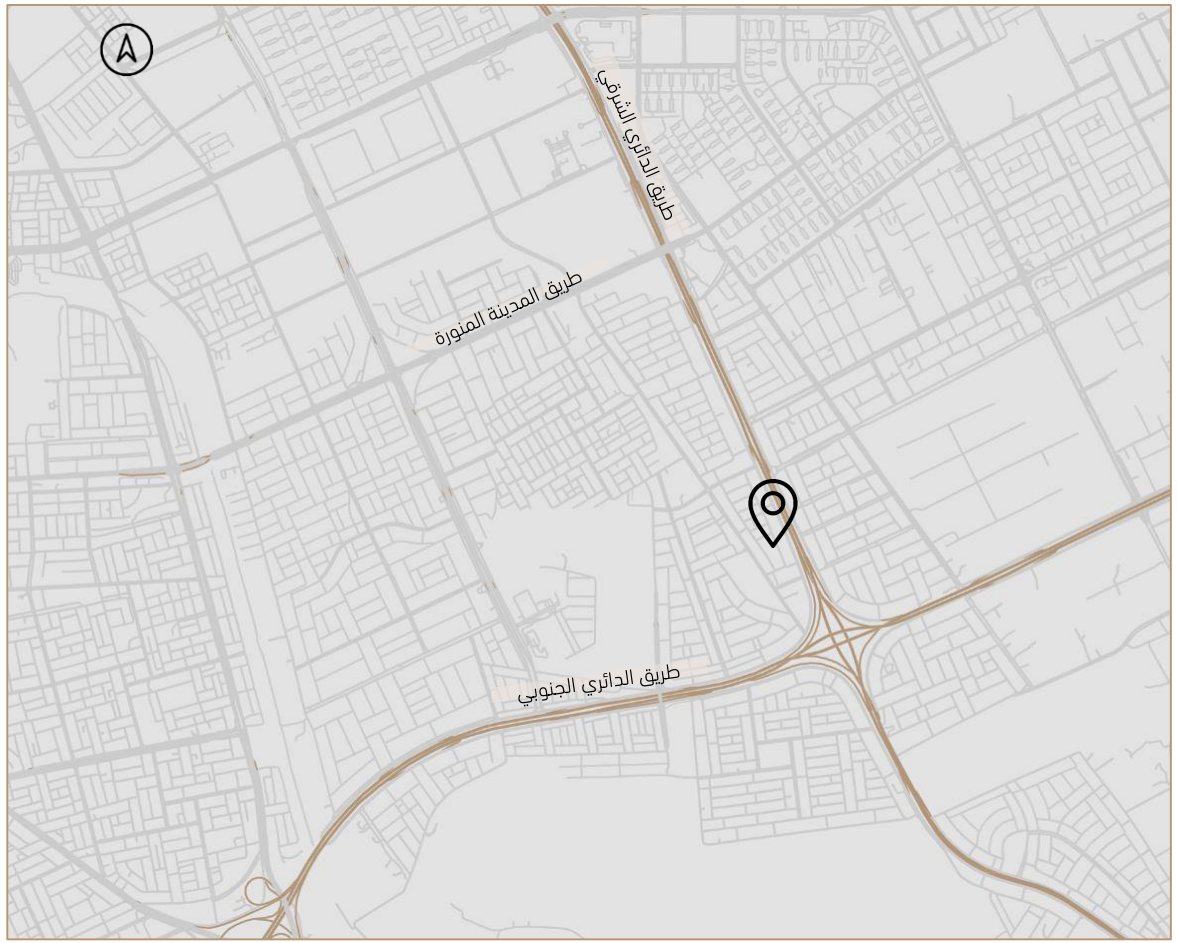
شكل الأرض			
	منتظم	√	غير منتظم
منسوب الأرض			
√	مستوي		غير مستوي
بناء القطعة المجاورة			
√	مبني		غير مبني



الصور الفضائية



صورة جوية توضح موقع العقار على مستوى المدينة الرياض



صورة جوية توضح موقع العقار على مستوى الحي الفيصلية

الخدمات و المرافق المتوفرة بالمنطقة المحيطة بالعقار:

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

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

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

ملاحظات	

صور العقار













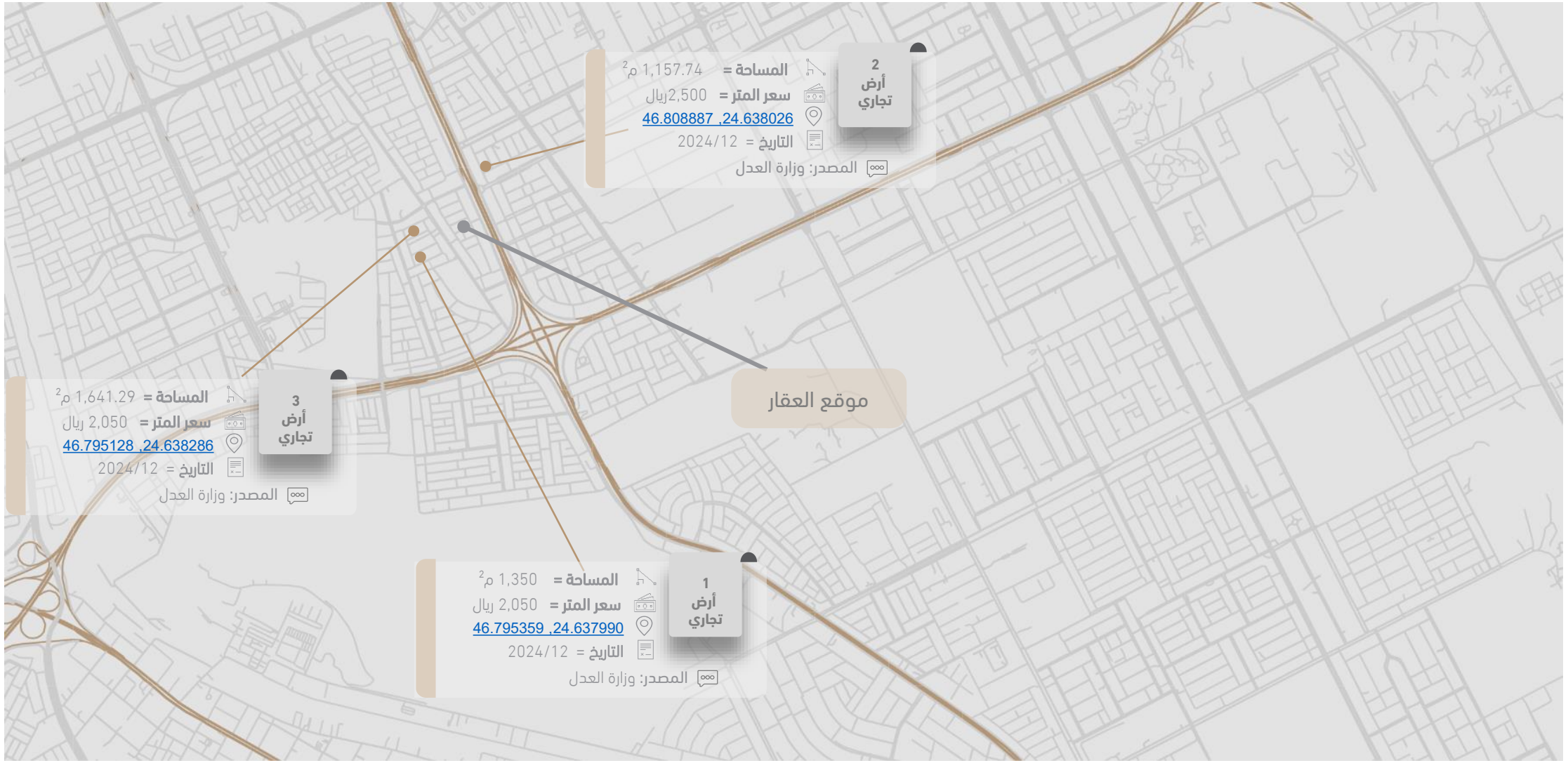


04

دراسة وتحليل السوق

دراسة وتحليل السوق

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

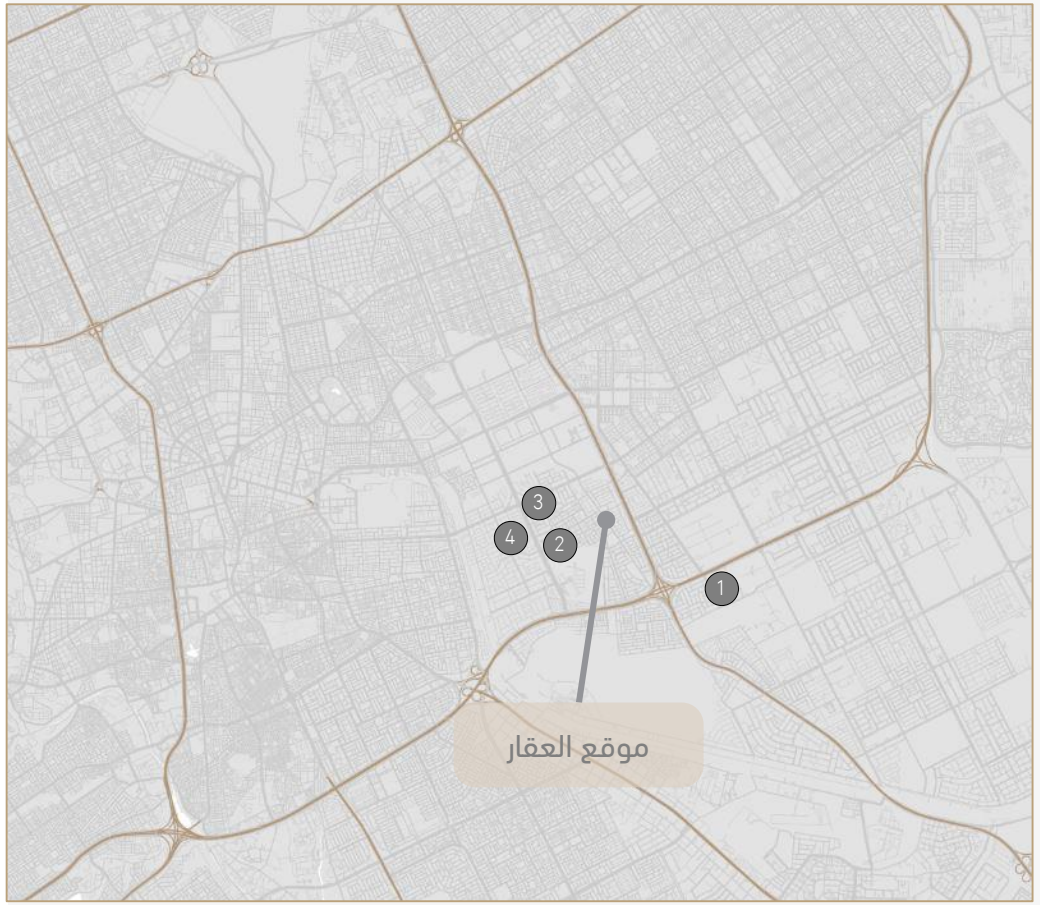


دراسة وتحليل السوق

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

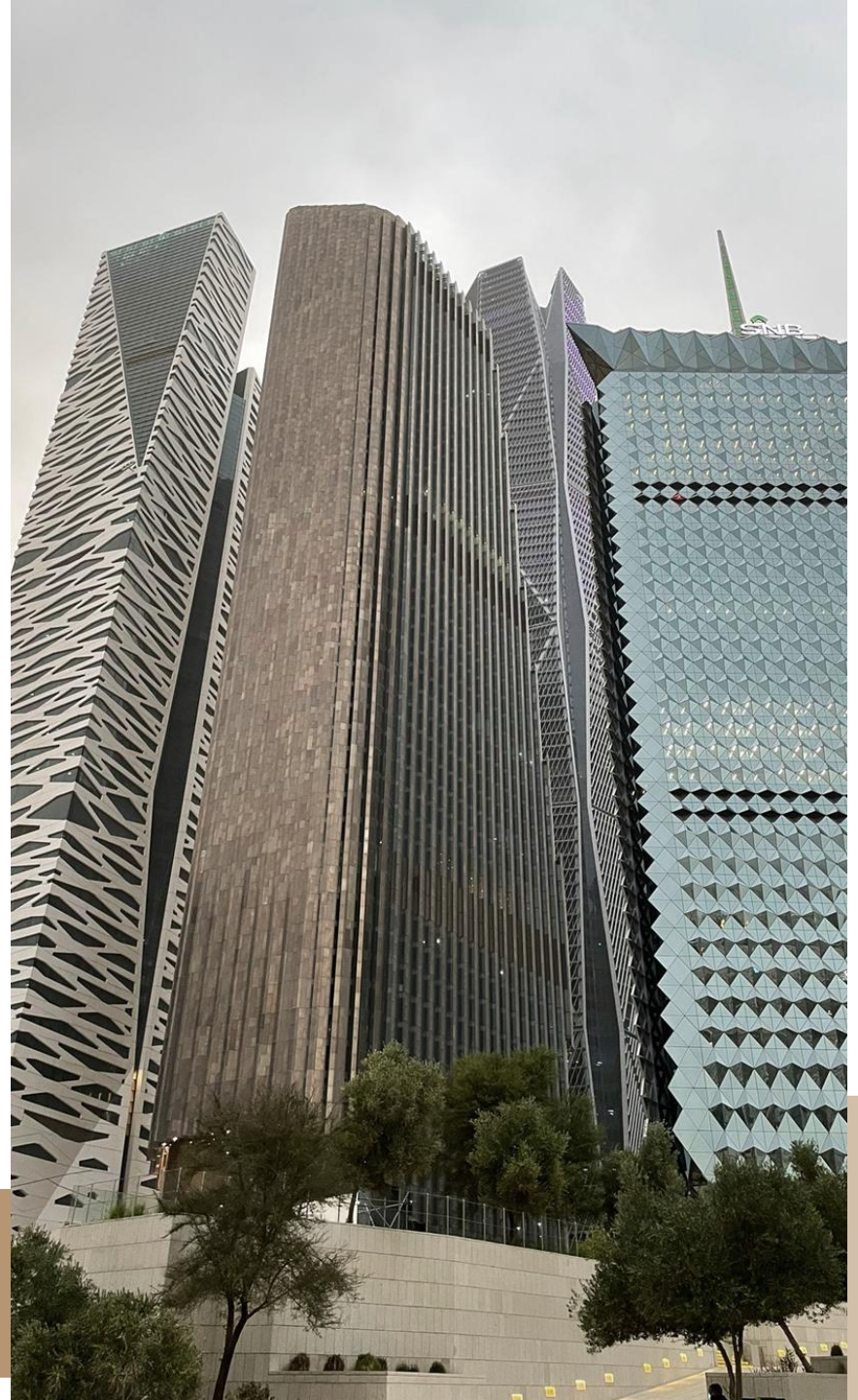
مسح الايجارات

	العقار	الموقع	المساحة	متوسط السعر	الحالة
1	ورش و مستودع	الفيصلية	30 م2	254 ريال/م2	معروض
2	ورش و مستودع	الفيصلية	700 م2	285 ريال/م2	معروض
3	ورش و مستودع	الفيصلية	1,200 م2	250 ريال/م2	معروض
4	ورش و مستودع	الفيصلية	500 م2	190 ريال /م2	معروض



معدل العائد

العقار	الموقع	الدخل الاجمالي	القيمة	نسبة العائد
مستودع	حي السلي- الرياض	11.2 مليون	142 مليون	%8
مستودع	حي السلي-الرياض	18.2 مليون	173 مليون	%8.5
مستودع	حي المشاعل-الرياض	6.4 مليون	85 مليون	%7.2
وبذلك تم استخلاص معدل الرسملة الذي يتوافق مع العقار				% 7.5



05

تقدير القيمة

تقدير القيمة – أسلوب السوق (منهجية التقييم)

تعريف طريقة التقييم :

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

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

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

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

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

المرحلة الأولى: تحديد إطار زمني لعملية التقييم

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

المرحلة الثانية: تحديد منطقة السوق

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

المرحلة الثالثة: دراسة تفاصيل العقار محل التقييم

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

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

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

تقدير القيمة – أسلوب السوق (منهجية التقييم)

المرحلة الخامسة: جمع بيانات عن المبيعات القابلة للمقارنة

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

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

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

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

المرحلة السادسة: التحقق من المبيعات ومعالجة البيانات ذات الصلة

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

المرحلة السابعة: تحليل المبيعات

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

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

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

المرحلة التاسعة : التسويات و تقدير القيمة السوقية للعقار .

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

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

تقدير القيمة – طريقة المقارنة- :

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

بنود المقارنة :

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

عناصر المقارنة	العقار المراد تقييمه	المقارن (1)		المقارن (2)		المقارن (3)	
تاريخ	12/2024	12/2024		12/2024		12/2024	
سعر المتر المربع للمقارن (ريال/م2)		2500		2050		2050	
عامل الوقت		0%	0	0%	0	0%	0
حالة وظروف السوق		0%	0	0%	0	0%	0
شروط التمويل		0%	0	0%	0	0%	0
سعر المتر المربع بعد ضبط حالة السوق (ريال/م2)		2500		2050		2050	
مساحة الارض (م2)	6,098.38	-6%	1,157.74	-6%	1,641.29	-6%	1,350.00
أفضلية الموقع	جيد جدا	5%	جيد	5%	جيد	5%	جيد
الضبط النسبي		-1%		-1%		-1%	
صافي سعر السوق بعد التسويات (م 2 / ريال)		2475		2029.5		2029.5	
نسبة مشاركة كل مقارنة في القيمة		20%		40%		40%	
قيمة المتر المربع للعقار قيد التقييم بعد تطبيق المتوسط (ريال/م2)		2118.60					
صافي متوسط سعر الأرض بعد التقريب (م 2 /ريال)		**2,120**					
اجمالي قيمة الأرض بعد التقريب (م 2 /ريال)		**12,928,566**					

تقدير القيمة – أسلوب التكلفة (منهجية التقييم)

تعريف طريقة التقييم :

تم تقييم العقار بأسلوب التكلفة طريقة الإحلال

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

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

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

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

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

منهجية الطريقة:

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

أ-قيمة الأرض:

وتم تفصيلها في الصفحات السابقة.

ب - قيمة البناء:

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

ويمكن الاستعانة بأحد الأساليب التالية لتقدير تكاليف المباني.

1-أساليب تقدير تكلفة المباني:

أ-أسلوب وحدة المقارنة:

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

ب-أسلوب تقييم كل وحدة (بند) على حدة.

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

ج- أسلوب المسح الكمي (حصر الكميات).

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

تقدير القيمة – أسلوب التكلفة (منهجية التقييم)

2-تقدير قيمة البناء

أ- حساب قيمة المباني الحديثة

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

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

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

ب-المباني القديمة

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

بالنسبة للمباني القديمة، يمكن حسابها بالمعادلة التالية:

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

صافي تكلفة الإحلال = (تكلفة المبنى – الإهلاك)

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

ج-الإهلاك

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

تقدير القيمة – أسلوب التكلفة (منهجية التقييم)

وهناك ثلاث طرق لتحديد الإهلاك وهي:

1-التقييم بناء على أوضاع السوق.

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

2-التقييم بناء على الافتراضات.

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

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

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

3-أسلوب التحليل

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

يحدد المقُيّم في هذا الأسلوب مصادر الإهلاك ويقدرها.

تقدير القيمة – أسلوب التكلفة (منهجية التقييم)

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

1-إستخلاص قيمة الأرض بطريقة المقارنة

2-تقدير التكاليف المباشرة

3-تقدير التكاليف غير المباشرة

4-حساب الإهلاك للمبنى

أولاً: استخلاص قيمة الأرض بطريقة المقارنة:

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

ثانيًا: تقدير التكاليف المباشرة:

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

ثالثًا: تقدير التكاليف غير المباشرة:

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

تقدير القيمة بأسلوب التكلفة - :

تم تقدير قيمة العقار على أساس قيمة الأرض مضافة إلى التكلفة الكلية لإنشاء المبنى بالأسعار السائدة في تاريخ التقييم بطريقة حساب سعر وحدة البناء حسب نوعية البناء والتشطيبات وإجمالي مسطح البناء وخصم قيمة الاهلاك الذي حدث منذ تاريخ إنشاءه . وبذلك تكون قيمة العقار = قيمة الأرض + (تكلفة الإنشاء + هامش الربح – الاهلاك) قيمة الأرض تم التوصل إليها بعد إجراء مسح ميداني الأسعار السوق الحالية الأراضي مباعة وأراضي معروضة مماثلة الأرض العقار موقع التقييم وتم عمل التعديلات المناسبة على أسعار الأراضي المقارنة بخصم قيمة البنود التي تمثل ميزة لأرض المقارنة وإضافة قيمة البنود التي تمثل ميزة الأرض العقار موضع التقييم . تشمل الأسعار ادناه الأتعاب الاستشارية والإدارة وأرباح المقاول و تشمل الأسعار ادناه جميع تكاليف الإنشاءات بما فيها الأسوار والخزانات وتنسيق الموقع العام. و لا تشمل الأسعار ادناه الاصول المنقولة وتكاليف التمويل.

وبناءً على ذلك تم التوصل إلى أن قيمة العقار هي :

تقيم العقار بطريق التكلفة			
الوصف	المساحة	سعر المتر المربع للبناء	الإجمالي
إجمالي المساحة	4,711	720	3,391,920
اجمالي قيمة المباني قبل الأهلاك (ريال سعودي)			3,391,920
هامش ربح التطوير	**20%**		678,384
إجمالي قيمة المباني مع هامش الربح (ريال سعودي)			4,070,304
الاهلاك	10	25.00%	1,017,576
قيمة المباني بعد الاهلاك (ريال سعودي)			3,052,728
قيمة الارض (ريال سعودي)	6,098	2,120	12,928,566
القيمة النهائية	**15,981,294**		

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

تقدير القيمة – أسلوب الدخل (منهجية التقييم)

تعريف طريقة التقييم:

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

وتتلخص خطوات طريقة التدفقات النقدية المخصومة كالتالي:

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

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

تقدير القيمة – أسلوب الدخل (منهجية التقييم)

ثانياً: تحديد معدل الخصم او معدل العائد المطلوب

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

ثالثاً: تحديد فترة الاحتفاظ بالأصل والقيمة النهائية

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

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

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

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

ويتكرر المحدد باللون الأحمر حسب عدد فترات التدفقات المقدرة.

تقدير القيمة – أسلوب الدخل (التحليل)

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

1. تم اعتماد مساحة الأرض حسب الصك.
2. الدخل الاجمالي للعقار المراد تقييمه هو 763,600 ريال حسب ما تم تزويدنا به من قبل العميل. وقد تم مراجعة منطقية الأسعار بالسوق.
3. تم اعتماد المعلومات المالية التي زودنا بها العميل من (إجمالي الدخل والشواغر والمصاريف).
4. العقار مؤجر بعقد واحد و ينتهي في 21-12-2024 م . حسب ما تم تزويدنا من قبل العميل. وتم اعتبار احتمالية تجديد العقد بزيادة 20% بمدة مماثلة.
5. نسبة الاشغال 100% بحكم عقد واحد.
6. اعتمدنا العائد على الاستثمار والذي نعتقد أنه يتناسب مع العقار بوضعه الحالي حيث تم تقديره بنسبة : 7.5% .
7. تم حساب معدل الخصم بالنموذج التراكمي وفقاً للآتي:

النموذج التراكمي	
معدل عائد السندات الحكومية	%5.06
معدل التضخم	%1.7
علاوة مخاطر السوق	%2.6
علاوة مخاطر الخاصة	%1
معدل الخصم	**% 10.36**

تقدير القيمة الايجارية للورش و المستودعات – طريقة المقارنة- :

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

بنود المقارنة :

- فرق المساحة، افضلية الموقع
- وبناءً على ذلك تم التوصل إلى القيمة الايجارية للورش و المستودعات هي :

عناصر المقارنة	العقار المراد تقييمه	المقارن (1)		المقارن (2)	
تاريخ	12/2024	12/2024		12/2024	
سعر المتر المربع للمقارن (ريال/م2)		190		234	
عامل الوقت		0%	0	0%	0
حالة وظروف السوق		0%	0	0%	0
شروط التمويل		0%	0	0%	0
سعر المتر المربع بعد ضبط حالة السوق (ريال/م2)		190		234	
مساحة المعرض (م2)	6,098.38	500.00	-6%	640.00	-6%
أفضلية الموقع	جيد جدا	جيد	5%	جيد	5%
الضبط النسبي		-1%		-1%	
صافي سعر السوق بعد التسويات (م 2 / ريال)		188.1		231.66	
نسبة مشاركة كل مقارنة في القيمة		60%		40%	
قيمة المتر المربع للعقار قيد التقييم بعد تطبيق المتوسط (ريال/م2)		205.52			
صافي متوسط سعر المعرض بعد التقريب (م 2 /ريال)		**210**			

تقدير القيمة بأسلوب الدخل – طريقة التدفقات النقدية - :

بعد إجراء مسح ميداني لأسعار السوق الحالية لتوجه أسعار الإيجارات للعقارات الواقعة في منطقة العقار المراد تثمينه تم تقدير معدل الرسملة بما يتناسب مع وضع العقار ونسبة الشواغر في المنطقة حسب تقدير المقيم وتحليل البيانات المالية للعقار المراد تثمينه. *العقد المزود من العميل ينتهي بتاريخ 12/2024 و إجمالي قيمة الدخل هي في حال الاشغال 100% هو 763,600 ، والمصاريف 0% سنوياً ونسبة النمو 20% في بداية السنة 2025 بأفتراض تجديد العقد بمدة مماثلة.

وبناءً على ذلك تم التوصل إلى أن قيمة العقار هي :

- فرضيات التدفقات النقدية:

إجمالي الدخل	916,320	معدل الخصم	%10.36	نسبة الاشغال	%100
فترة التدفقات النقدية	4	معدل الرسملة	%7.5	نسبة النمو	%20=2028

الفترة	0	1	2	3
السنة	2025	2026	2027	2028
نسبة النمو	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
أجمالي الدخل	916,320	916,320	916,320	916,320
نسبة الاشغال	100%	100%	100%	100%
الدخل الفعال	916,320	916,320	916,320	916,320
إجمالي المصاريف التشغيلية	0	0	0	0
صافي الدخل	916,320	916,320	916,320	916,320
قيمة العقار المستقبلية	12,217,600			
صافي التدفق النقدي للعقار	916,320	916,320	916,320	13,133,920
معامل الخصم	0.10	0.91	0.82	0.74
القيمة الحالية للنقود	916,320	830,301	752,357	9,771,456
القيمة الحالية	**12,270,434**			
القيمة الحالية -بعد التقريب-	**12,270,000**			

المخاطر المؤثرة على العقار:

ومن المخاطر التي يمكن أن تؤثر على العقار التالي:

1	قد تؤثر الظروف الاقتصادية الكلية للدولة على السوق العقاري بشكل عام، مثل معدلات التضخم و السيولة و معدلات الفائدة وتكاليف التمويل والضرائب وحركة أسواق الاسهم المحلية والعالمية ، حيث أن تغير بعض أو كل هذا المؤثرات يؤثر على السوق العقاري.
2	بما أن تحقيق الإيرادات يعتبر العامل الرئيسي في تحديد قيمة العقار ، فإن أي تغير في الإيرادات نتيجة ظروف السوق المختلفة سوف يؤثر في قيمة العقار.
3	يؤثر عدم أو محدودية العقود طويلة الأجل بشكل كبير على قيمة العقار ، حيث وجود عقود طويلة الأجل يعطي استقرار للدخل وبالتالي على القيمة. في حين غياب مثل هذه العقود يعطي تذبذب في اسعار التأجير و الدخل وبالتالي يؤثر على القيمة النهائية.
4	إن كثرة المعروض من السلع العقارية يؤدي الى وجود منافسة في الأسعار المقدمة للمستهلك. ونجد ذلك واضحًا في السوق العقاري فإن زيادة الوحدات المعروضة في السوق ودخول منافسين جدد بمنتجات سيؤدي الى إنخفاض الأسعار والخدمات و بالتالي انخفاض سعر العقار النهائي.
5	قد تشهد البيئة التنظيمية أو القانونية أو التشريعية بعض التغيرات التي قد تؤثر على قيمة العقار ، مثل ظهور تشريعات بلدية بالسماح أو المنع لأنشطة في مناطق محددة أو تخفيض أو زيادة عدد الأدوار في المنطقة المحيطة مما يؤثر على القيمة النهائية للعقار.
6	يعتمد تقييم العقارات الحديثة و خاصة التي ليس لها تاريخ تشغيلي على تقديرات المقيم وقراءته للسوق العقاري بشكل عام ولنشاط العقار بشكل خاص. تختلف ظروف التشغيل المستقبلية على الإفتراضات المستخدمة في عملية التقييم، الأمر الذي يؤدي حتما الى تغير قيمة العقار.

القيمة المرجحة - :

طريقة التقييم	القيمة (ريال السعودي)	نسبة الترجيح
اسلوب الدخل - التدفقات النقدية المخصومة	12,270,000 ريال	%100
التكلفة و المقارنات	15,981,294 ريال	%0

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

القيمة النهائية للعقار بعد التقريب	رقماً	12,270,000 ريال
	كتابة	اثنا عشر مليوناً ومائتان وسبعون ألف ريال سعودي فقط لاغير

المرفقات



Unified العقد التجاري Commercial الموحد Contract

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:	2022358597	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 مدة الإيجار:	2021-12-22	Tenancy Start Date	تاريخ نهاية مدة 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 الشركة/المؤسسة:	شركة تمدين الدولي العقارية	Company name/Founder
رقم السجل التجاري:	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:	1073136924	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:	شركة العيسى العالمية للسيارات	Company name/Founder
رقم السجل التجاري:	1010269251	CR No.	الرقم الموحد	7001751077	Unified Number

1

العقد التأجيري 9

(مجمع التقنية التجاري) بلك رقم 10

رقـــم التقـــرير:	DC24013281
تـاريـخ التقـــرير:	31 / 12 / 2024 م
أسلوب التقييم:	أسلوب الدخل – طريقة التدفقات النقدية المخصومة -
أساس القيمـــة:	القيمة السوقية
نـــوع العقـــار:	صناعي و ورش
المـــوقـــــع:	حي الفيصلية – مدينة الرياض

إجمالي قيمة السوقية	رقماً	19,600,000 ريال
	كتابة	تسعة عشر مليون وستمائة ألف ريال فقط لاغير



باركود BARCODE
92 000 5564
Assets Valuation تقييم الأصول



01

الملخص التنفيذي

الملخص التنفيذي

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

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

عنوان العقار	نوع العقار	نوع الملكية
حي الفيصلية - مدينة الرياض	صناعي و ورش	مقيدة برهن

اسم المالك (حسب الصكوك)	رقم الصك	تاريخ الصك	مساحة الأراضي (حسب الصك)
شركة تمدين الأولى العقارية	793010004590	1442/11/12 هـ	6,729.88 م^2

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

تاريخ التعميد	تاريخ المعاينة	تاريخ القيمة
14 / 11 / 2024 م	20 / 11 / 2024 م	31 / 12 / 2024 م

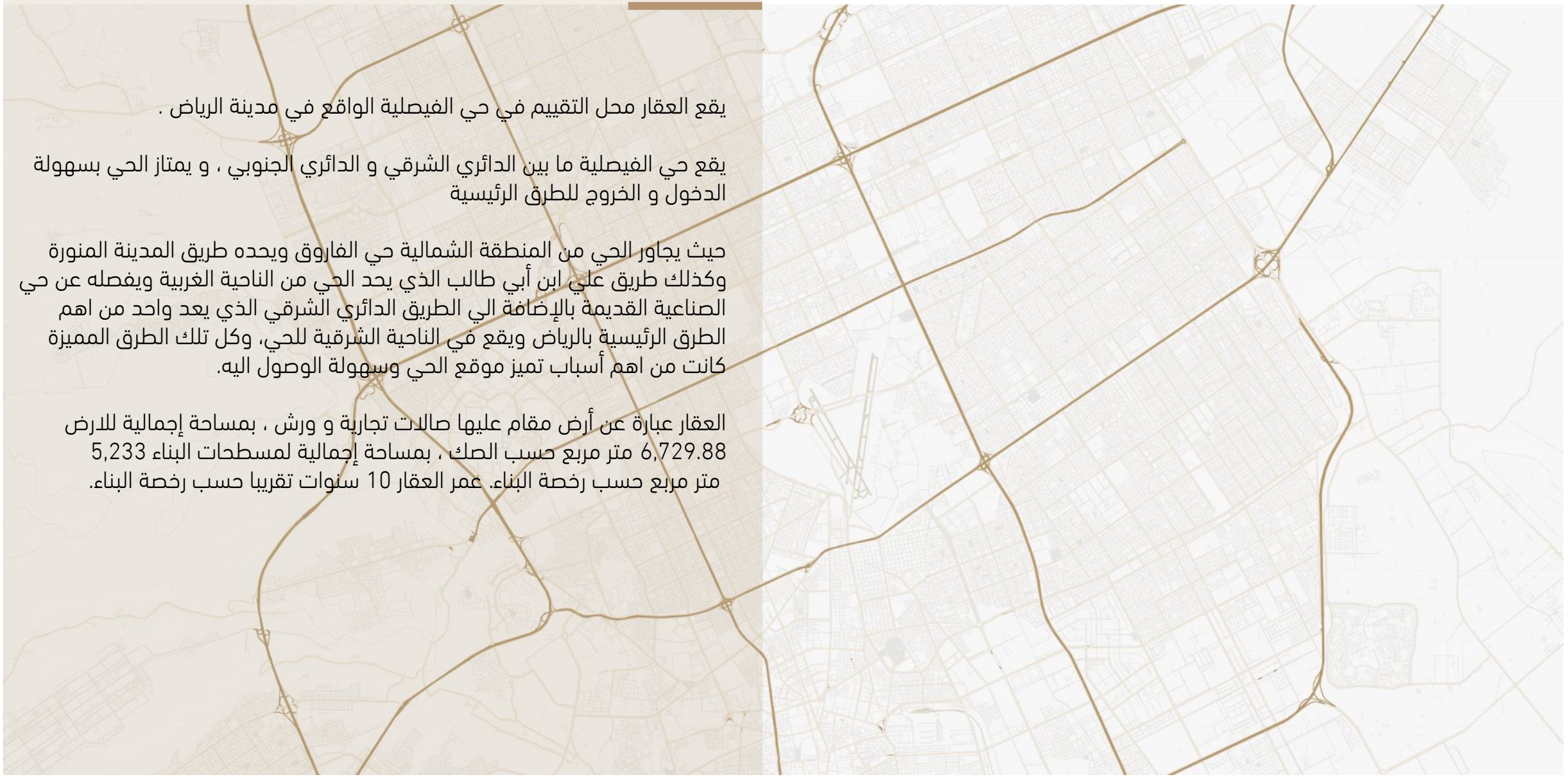
القيمة السوقية المقدرة رقماً	19,600,000 ريال سعودي
القيمة السوقية المقدرة كتابةً	تسعة عشر مليون وستمائة ألف ريال فقط لاغير



02

بيانات و صور موقع العقار

وصف العقار



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

يقع حي الفيصلية ما بين الدائري الشرقي و الدائري الجنوبي ، و يمتاز الحي بسهولة الدخول و الخروج للطرق الرئيسية

حيث يجاور الحي من المنطقة الشمالية حي الفاروق ويحده طريق المدينة المنورة وكذلك طريق علي ابن أبي طالب الذي يحد الحي من الناحية الغربية ويفصله عن حي الصناعية القديمة بالإضافة الي الطريق الدائري الشرقي الذي يعد واحد من اهم الطرق الرئيسية بالرياض ويقع في الناحية الشرقية للحي، وكل تلك الطرق المميزة كانت من اهم أسباب تميز موقع الحي وسهولة الوصول اليه.

العقار عبارة عن أرض مقام عليها صالات تجارية و ورش ، بمساحة إجمالية للارض 6,729.88 متر مربع حسب الصك ، بمساحة إجمالية لمسطحات البناء 5,233 متر مربع حسب رخصة البناء. عمر العقار 10 سنوات تقريبا حسب رخصة البناء.

بيانات العقار

اسم المالك	رقم هوية المالك
شركة تمدين الاولى العقارية	1010896622

رقم الصك	تاريخ الصك
793010004590	1442/11/12 هـ

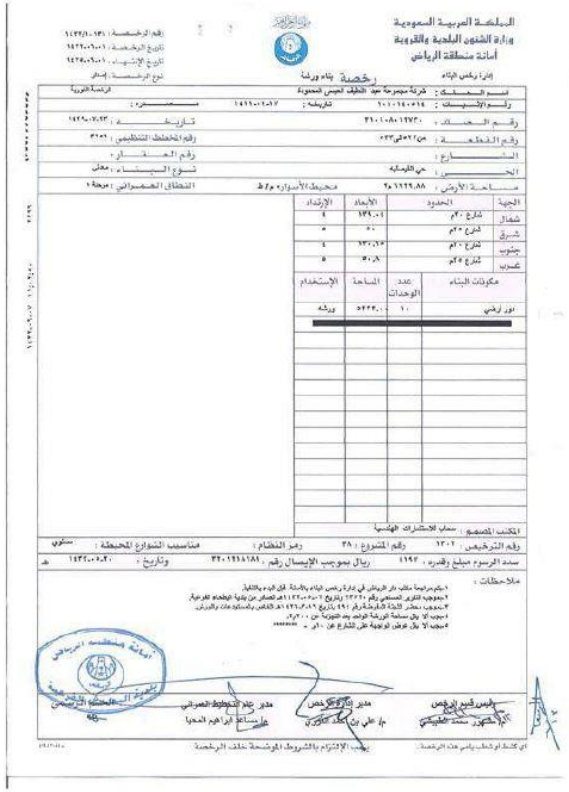
رقم رخصة البناء	تاريخ رخصة البناء
1432/10131	1432/06/01 هـ

الحي	المدينة
الفيصلية	الرياض

رقم المخطط	رقم القطعة
3251	من 522 الى 533

احداثيات الموقع
46.797389 ,24.638667

الملاحظات	



صورة للصك

صورة لرخصة البناء

بيانات الارض

استخدام الأرض	إجمالي مساحة الأرض (حسب الصك)
صناعي و ورش	6,729.88 م^2

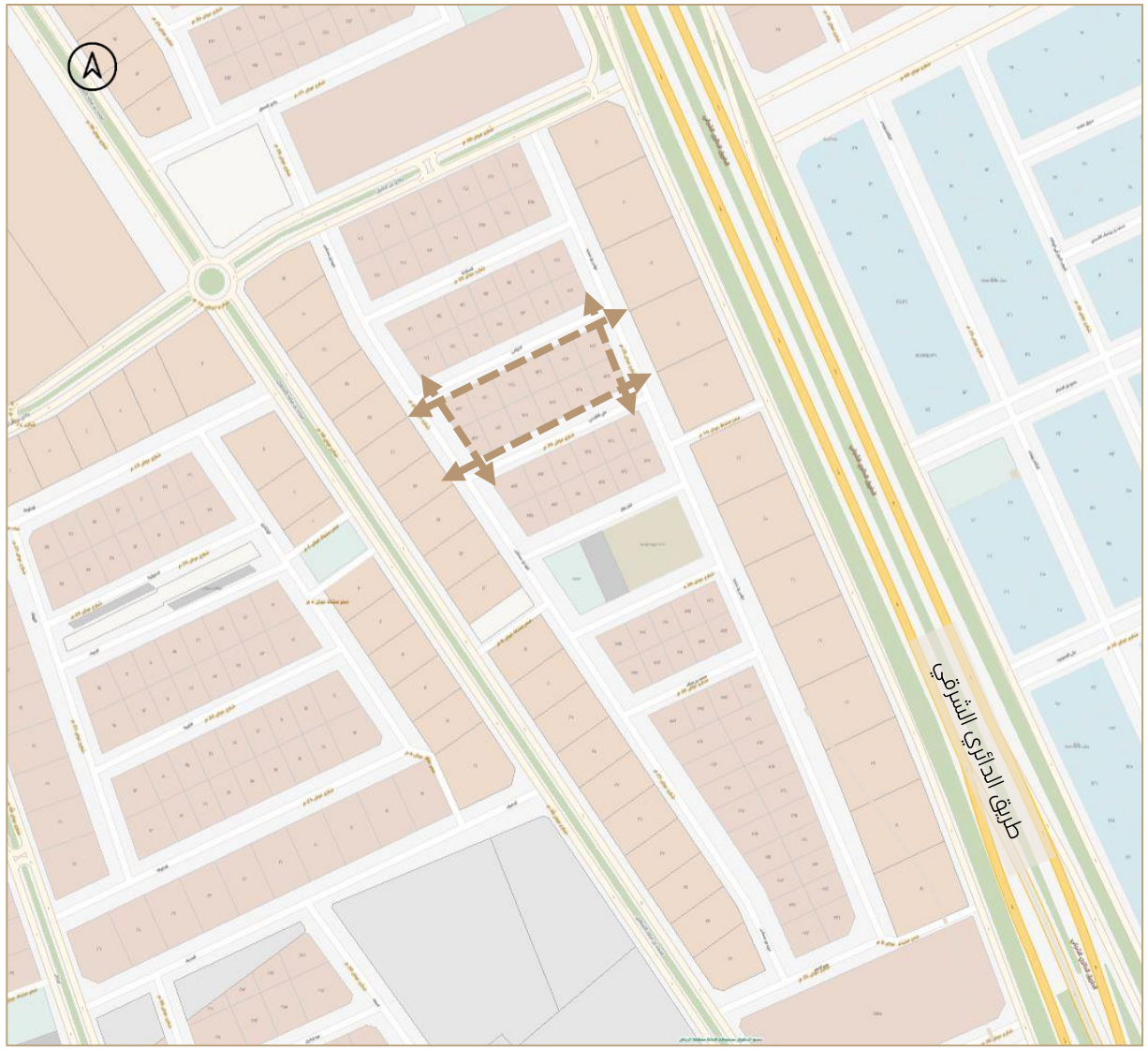
حدود العقار (حسب الصك 793010004590)

الجهة	الحد	طول الحد
شمال	شارع عرض 20 م	139.04 م
جنوب	شارع عرض 20 م	130.15 م
شرق	شارع عرض 25 م	50 م
غرب	شارع عرض 25 م	50.8 م

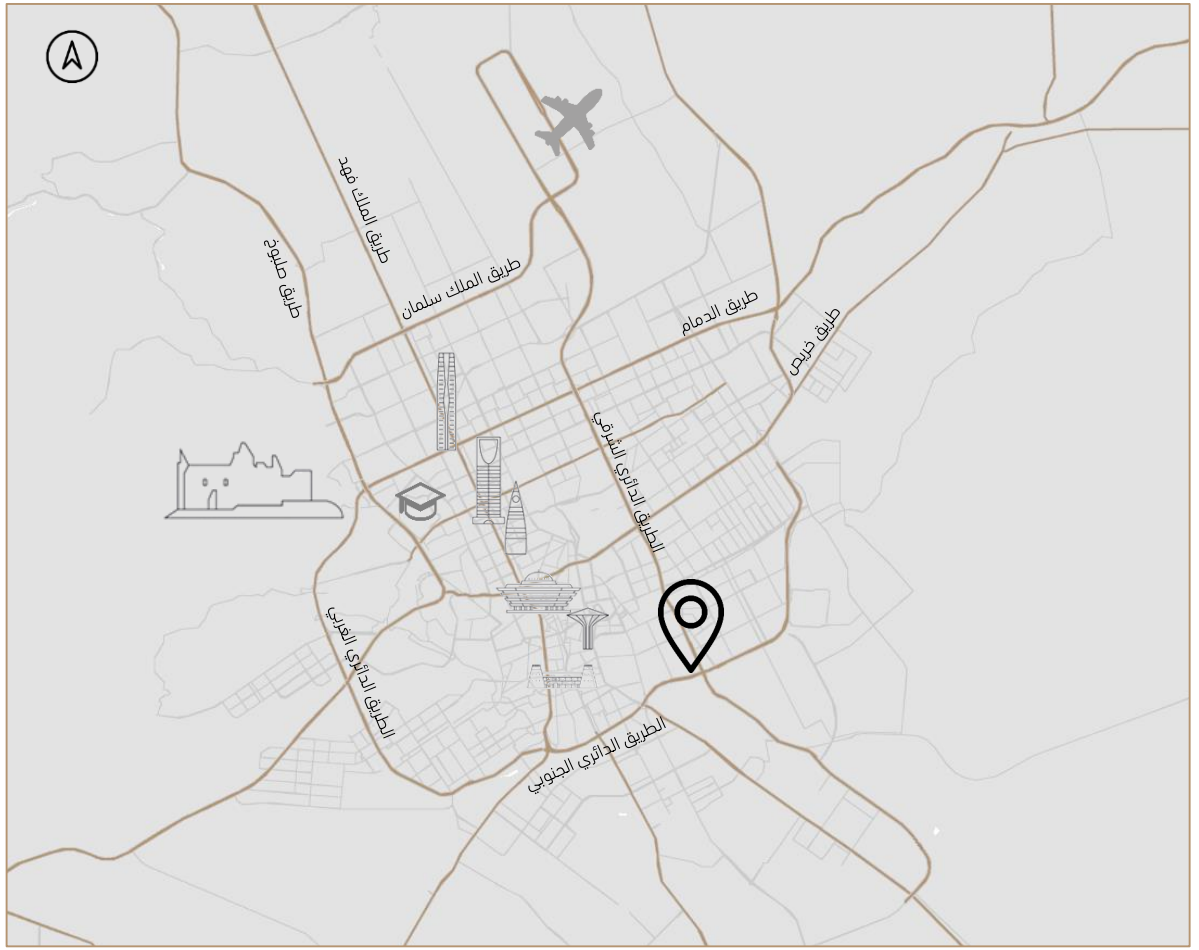
شكل الأرض			
	منتظم	√	غير منتظم

منسوب الأرض			
√	مستوي		غير مستوي

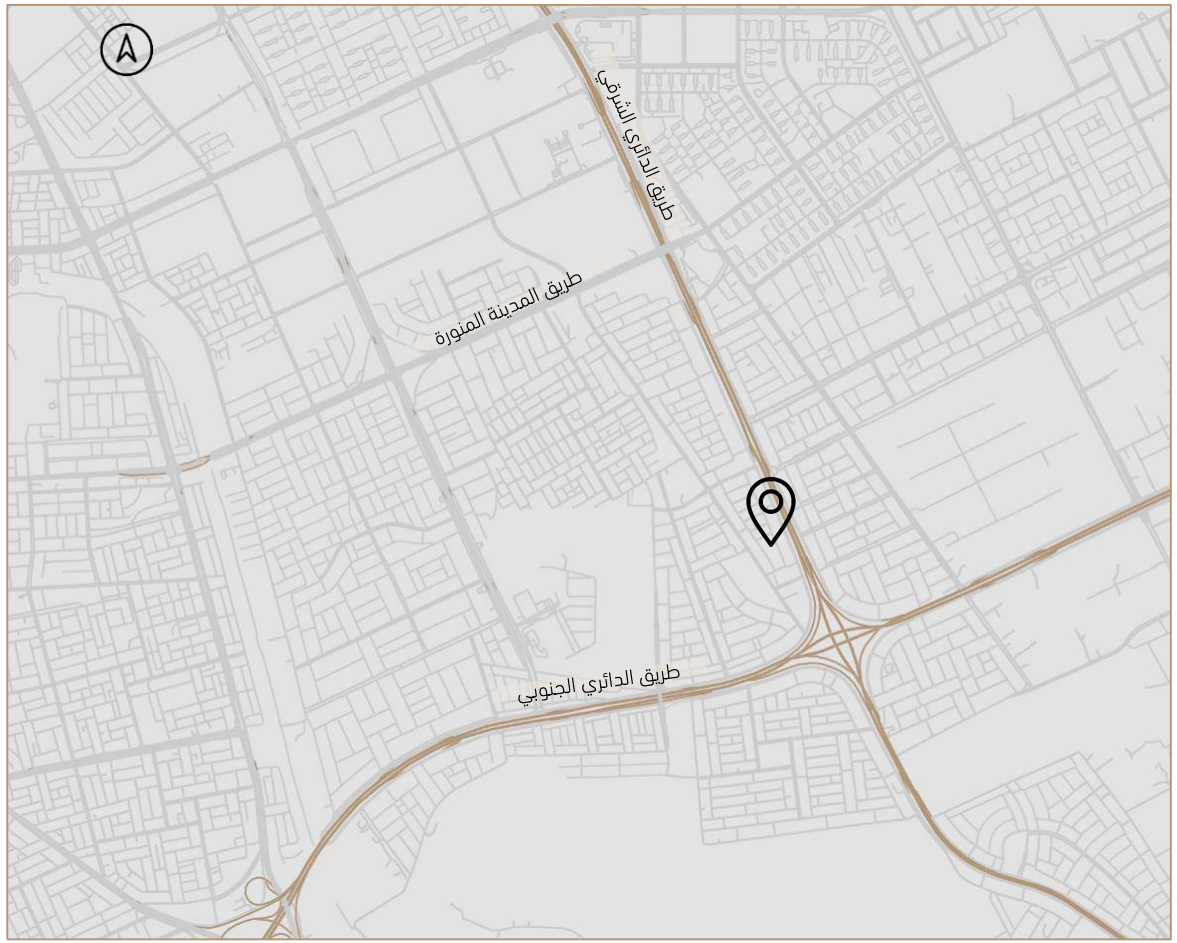
بناء القطعة المجاورة			
√	مبني		غير مبني



الصور الفضائية



صورة جوية توضح موقع العقار على مستوى المدينة الرياض



صورة جوية توضح موقع العقار على مستوى الحي الفيصلية

الخدمات و المرافق المتوفرة بالمنطقة المحيطة بالعقار:

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

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

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

ملاحظات	

صور العقار













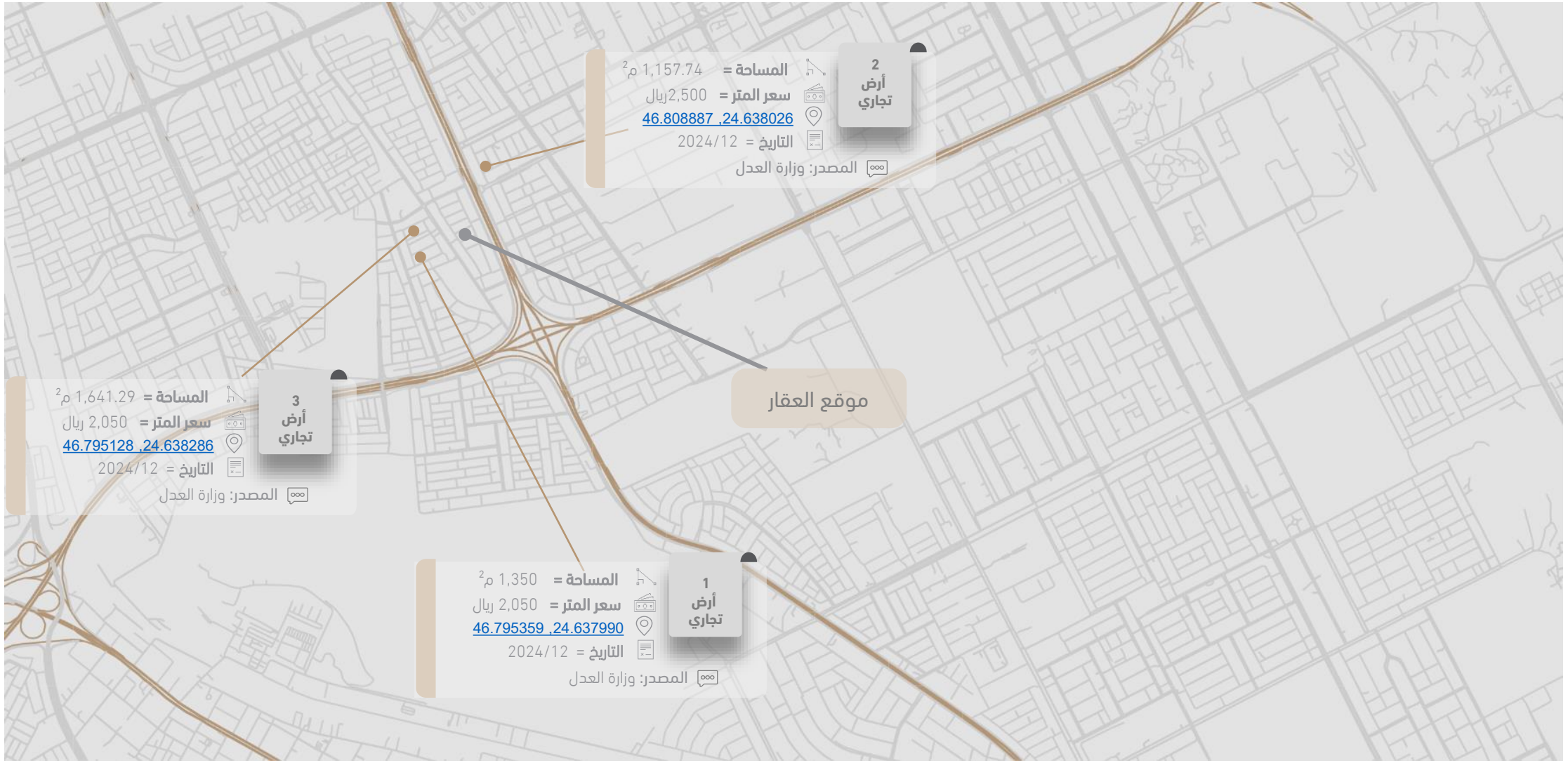


04

دراسة وتحليل السوق

دراسة وتحليل السوق

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

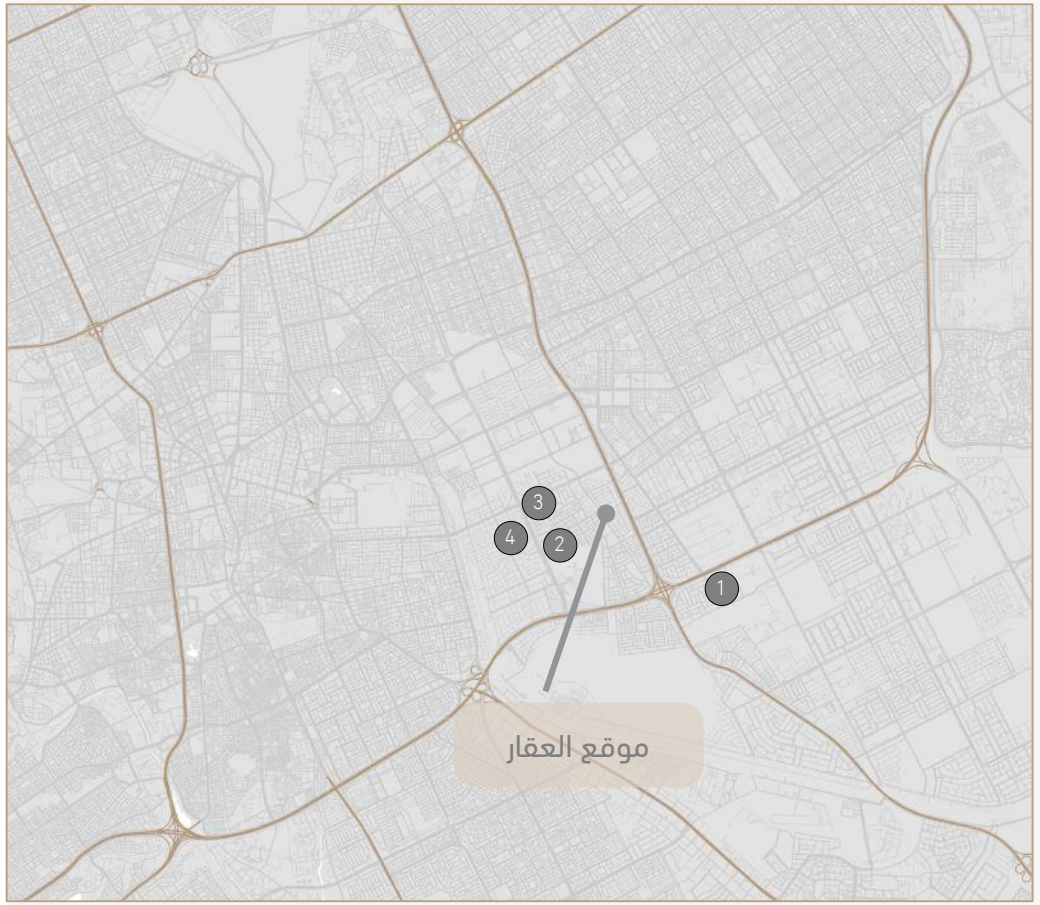


دراسة وتحليل السوق

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

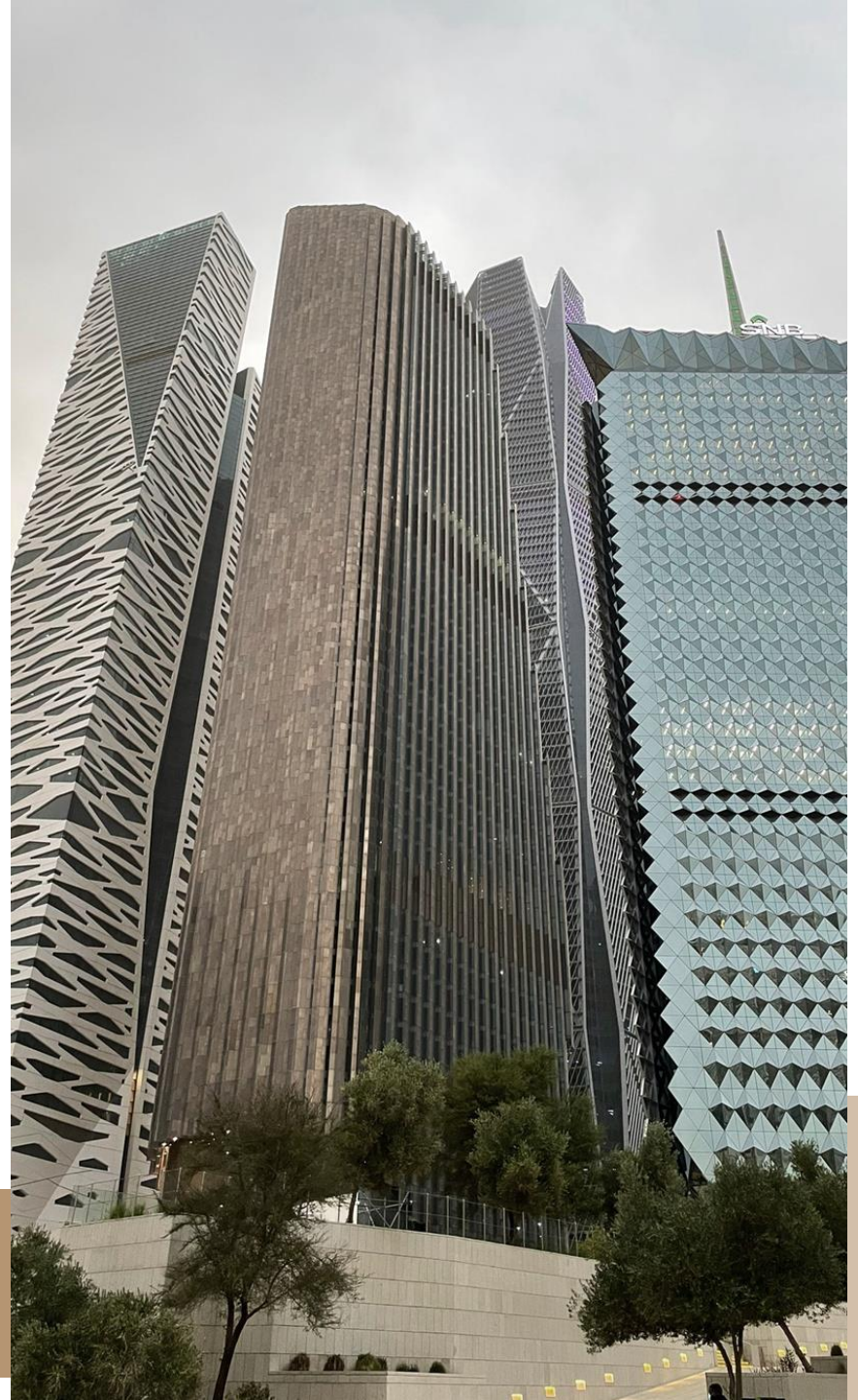
مسح الايجارات

	العقار	الموقع	المساحة	متوسط السعر	الحالة
1	ورش و مستودع	الفيصلية	30 م2	254 ريال/م2	معروض
2	ورش و مستودع	الفيصلية	700 م2	285 ريال/م2	معروض
3	ورش و مستودع	الفيصلية	1,200 م2	250 ريال/م2	معروض
4	ورش و مستودع	الفيصلية	500 م2	190 ريال /م2	معروض



معدل العائد

العقار	الموقع	الدخل الاجمالي	القيمة	نسبة العائد
مستودع	حي السلي- الرياض	11.2 مليون	142 مليون	%8
مستودع	حي السلي-الرياض	18.2 مليون	173 مليون	%8.5
مستودع	حي المشاعل-الرياض	6.4 مليون	85 مليون	%7.2
وبذلك تم استخلاص معدل الرسملة الذي يتوافق مع العقار				% 7.5



05

تقدير القيمة

تقدير القيمة – أسلوب السوق (منهجية التقييم)

تعريف طريقة التقييم :

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

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

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

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

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

المرحلة الأولى: تحديد إطار زمني لعملية التقييم

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

المرحلة الثانية: تحديد منطقة السوق

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

المرحلة الثالثة: دراسة تفاصيل العقار محل التقييم

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

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

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

تقدير القيمة – أسلوب السوق (منهجية التقييم)

المرحلة الخامسة: جمع بيانات عن المبيعات القابلة للمقارنة

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

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

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

المرحلة السادسة: التحقق من المبيعات ومعالجة البيانات ذات الصلة

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

المرحلة السابعة: تحليل المبيعات

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

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

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

المرحلة التاسعة : التسويات و تقدير القيمة السوقية للعقار .

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

تقدير القيمة – طريقة المقارنة- :

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

بنود المقارنة :

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

عناصر المقارنة	العقار المراد تقييمه	المقارن (1)		المقارن (2)		المقارن (3)	
تاريخ	**12/2024**	**12/2024**		**12/2024**		**12/2024**	
سعر المتر المربع للمقارن (ريال/م2)		2500		2050		2050	
عامل الوقت		0%	0	0%	0	0%	0
حالة وظروف السوق		0%	0	0%	0	0%	0
شروط التمويل		0%	0	0%	0	0%	0
سعر المتر المربع بعد ضبط حالة السوق (ريال/م2)		2500		2050		2050	
مساحة الارض (م2)	6,729.88	1,157.74	-6%	1,641.29	-6%	1,350.00	-6%
أفضلية الموقع	جيد جدا	جيد	5%	جيد	5%	جيد	5%
الضبط النسبي		-1%		-1%		-1%	
صافي سعر السوق بعد التسويات (م 2 / ريال)		2475		2029.5		2029.5	
نسبة مشاركة كل مقارنة في القيمة		20%		40%		40%	
قيمة المتر المربع للعقار قيد التقييم بعد تطبيق المتوسط (ريال/م2)		2118.60					
صافي متوسط سعر الأرض بعد التقريب (م 2 /ريال)		**2,120**					
اجمالي قيمة الأرض بعد التقريب (م 2 /ريال)		**14,267,346**					

تقدير القيمة – أسلوب التكلفة (منهجية التقييم)

تعريف طريقة التقييم :

تم تقييم العقار بأسلوب التكلفة طريقة الإحلال

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

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

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

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

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

منهجية الطريقة:

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

أ-قيمة الأرض:

وتم تفصيلها في الصفحات السابقة.

ب - قيمة البناء:

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

ويمكن الاستعانة بأحد الأساليب التالية لتقدير تكاليف المباني.

1-أساليب تقدير تكلفة المباني:

أ-أسلوب وحدة المقارنة:

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

ب-أسلوب تقييم كل وحدة (بند) على حدة.

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

ج- أسلوب المسح الكمي (حصر الكميات).

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

تقدير القيمة – أسلوب التكلفة (منهجية التقييم)

2-تقدير قيمة البناء

أ- حساب قيمة المباني الحديثة

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

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

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

ب-المباني القديمة

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

بالنسبة للمباني القديمة، يمكن حسابها بالمعادلة التالية:

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

صافي تكلفة الإحلال = (تكلفة المبنى – الإهلاك)

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

ج-الإهلاك

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

تقدير القيمة – أسلوب التكلفة (منهجية التقييم)

وهناك ثلاث طرق لتحديد الإهلاك وهي:

1-التقييم بناء على أوضاع السوق.

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

2-التقييم بناء على الافتراضات.

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

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

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

3-أسلوب التحليل

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

يحدد المقُيّم في هذا الأسلوب مصادر الإهلاك ويقدرها.

تقدير القيمة – أسلوب التكلفة (منهجية التقييم)

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

1-إستخلاص قيمة الأرض بطريقة المقارنة

2-تقدير التكاليف المباشرة

3-تقدير التكاليف غير المباشرة

4-حساب الإهلاك للمبنى

أولاً: استخلاص قيمة الأرض بطريقة المقارنة:

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

ثانيًا: تقدير التكاليف المباشرة:

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

ثالثًا: تقدير التكاليف غير المباشرة:

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

تقدير القيمة بأسلوب التكلفة - :

تم تقدير قيمة العقار على أساس قيمة الأرض مضافة إلى التكلفة الكلية لإنشاء المبنى بالأسعار السائدة في تاريخ التقييم بطريقة حساب سعر وحدة البناء حسب نوعية البناء والتشطيبات وإجمالي مسطح البناء وخصم قيمة الاهلاك الذي حدث منذ تاريخ إنشاءه . وبذلك تكون قيمة العقار = قيمة الأرض + (تكلفة الإنشاء + هامش الربح – الاهلاك) قيمة الأرض تم التوصل إليها بعد إجراء مسح ميداني الأسعار السوق الحالية الأراضي مباعة وأراضي معروضة مماثلة الأرض العقار موقع التقييم وتم عمل التعديلات المناسبة على أسعار الأراضي المقارنة بخصم قيمة البنود التي تمثل ميزة لأرض المقارنة وإضافة قيمة البنود التي تمثل ميزة الأرض العقار موضع التقييم . تشمل الأسعار ادناه الأتعاب الاستشارية والإدارة وأرباح المقاول و تشمل الأسعار ادناه جميع تكاليف الإنشاءات بما فيها الأسوار والخزانات وتنسيق الموقع العام. و لا تشمل الأسعار ادناه الاصول المنقولة وتكاليف التمويل.

وبناءً على ذلك تم التوصل إلى أن قيمة العقار هي :

تقيم العقار بطريق التكلفة			
الوصف	المساحة	سعر المتر المربع للبناء	الإجمالي
إجمالي المساحة	5,233	720	3,767,760
اجمالي قيمة المباني قبل الأهلاك (ريال سعودي)			3,767,760
هامش ربح التطوير	**20%**		753,552
إجمالي قيمة المباني مع هامش الربح (ريال سعودي)			4,521,312
الاهلاك	10	25.00%	1,130,328
قيمة المباني بعد الاهلاك (ريال سعودي)			3,390,984
قيمة الارض (ريال سعودي)	6,730	2,120	14,267,346
القيمة النهائية	**17,658,330**		

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

تقدير القيمة – أسلوب الدخل (منهجية التقييم)

تعريف طريقة التقييم:

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

وتتلخص خطوات طريقة التدفقات النقدية المخصومة كالتالي:

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

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

ثانياً: تحديد معدل الخصم او معدل العائد المطلوب

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

ثالثاً: تحديد فترة الاحتفاظ بالأصل والقيمة النهائية

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

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

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

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

ويتكرر المحدد باللون الأحمر حسب عدد فترات التدفقات المقدرة.

تقدير القيمة – أسلوب الدخل (التحليل)

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

1. تم اعتماد مساحة الأرض حسب الصك.
2. الدخل الاجمالي للعقار المراد تقييمه هو 1,200,000 ريال حسب ما تم تزويدنا به من قبل . وقد تم مراجعة منطقية الأسعار بالسوق.
3. تم اعتماد المعلومات المالية التي زودنا بها العميل من (إجمالي الدخل والشواغر والمصاريف).
4. العقار مؤجر بعقد واحد و المتبقي من الفترة هو 3 سنوات. حسب ما تم تزويدنا من قبل العميل. ويوجد نمو في العقد بمقدار 10% في بداية السنة 2025.
5. نسبة الاشغال 100% بحكم عقد واحد. العقد المزود من قبل العميل ينتهي في 25-10-2027 م لصالة 10.
6. اعتمدنا العائد على الاستثمار والذي نعتقد أنه يتناسب مع العقار بوضعه الحالي حيث تم تقديره بنسبة : 7.5% .
7. تم حساب معدل الخصم بالنموذج التراكمي وفقاً للآتي:

النموذج التراكمي	
معدل عائد السندات الحكومية	%5.06
معدل التضخم	%1.7
علاوة مخاطر السوق	%2.6
علاوة مخاطر الخاصة	%1
معدل الخصم	**% 10.36**

تقدير القيمة الايجارية للورش و المستودعات – طريقة المقارنة- :

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

بنود المقارنة :

- فرق المساحة، افضلية الموقع
- وبناءً على ذلك تم التوصل إلى القيمة الايجارية للورش و المستودعات هي :

عناصر المقارنة	العقار المراد تقييمه	المقارن (1)		المقارن (2)	
تاريخ	12/2024	12/2024		12/2024	
سعر المتر المربع للمقارن (ريال/م2)		190		234	
عامل الوقت		0%	0	0%	0
حالة وظروف السوق		0%	0	0%	0
شروط التمويل		0%	0	0%	0
سعر المتر المربع بعد ضبط حالة السوق (ريال/م2)		190		234	
مساحة المعرض (م2)	6,729.88	500.00	-6%	640.00	-6%
أفضلية الموقع	جيد جدا	جيد	5%	جيد	5%
الضبط النسبي		-1%		-1%	
صافي سعر السوق بعد التسويات (م 2 / ريال)		188.1		231.66	
نسبة مشاركة كل مقارنة في القيمة		60%		40%	
قيمة المتر المربع للعقار قيد التقييم بعد تطبيق المتوسط (ريال/م2)		205.52			
صافي متوسط سعر المعرض بعد التقريب (م 2 /ريال)		**210**			
اجمالي القيمة الإيجارية بعد التقريب (م 2 /ريال)		**1,413,275**			

تقدير القيمة بأسلوب الدخل – طريقة التدفقات النقدية المخصومة - :

بعد إجراء مسح ميداني لأسعار السوق الحالية لتوجه أسعار الإيجارات للعقارات الواقعة في منطقة العقار المراد تثمينه تم تقدير معدل الرسملة بما يتناسب مع وضع العقار ونسبة الشواغر في المنطقة حسب تقدير المقيم وتحليل البيانات المالية للعقار المراد تثمينه. *إجمالي قيمة الدخل هي في حال الاشغال 100% هو 1,200,000، والمصاريف 0% سنوياً ونسبة النمو 10% في بداية سنة 2025 تم افتراض تجديد العقد لمدة مماثلة و بنسبة نمو 20% .

وبناءً على ذلك تم التوصل إلى أن قيمة العقار هي :

- فرضيات التدفقات النقدية:

إجمالي الدخل	1,320,000	معدل الخصم	%10.36	نسبة الاشغال	%100
فترة التدفقات النقدية	7	معدل الرسملة	%7.5	نسبة النمو	%20=2027

الفترة	0	1	2	3	4	5	6
السنة	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031
نسبة النمو	0.00%	0.00%	20.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
أجمالي الدخل	1,320,000	1,320,000	1,584,000	1,584,000	1,584,000	1,584,000	1,584,000
نسبة الاشغال	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
الدخل الفعال	1,320,000	1,320,000	1,584,000	1,584,000	1,584,000	1,584,000	1,584,000
إجمالي المصاريف التشغيلية	0	0	0	0	0	0	0
صافي الدخل	1,320,000	1,320,000	1,584,000	1,584,000	1,584,000	1,584,000	1,584,000
قيمة العقار المستقبلية				21,120,000			
صافي التدفق النقدي للعقار	1,320,000	1,320,000	1,584,000	1,584,000	1,584,000	1,584,000	22,704,000
معامل الخصم	0.10	0.91	0.82	0.74	0.67	0.61	0.55
القيمة الحالية للنقود	1,320,000	1,196,086	1,300,564	1,178,474	1,067,845	967,602	12,567,018
القيمة الحالية				**19,597,589**			
القيمة الحالية -بعد التقريب-				**19,600,000**			

المخاطر المؤثرة على العقار:

ومن المخاطر التي يمكن أن تؤثر على العقار التالي:

1	قد تؤثر الظروف الاقتصادية الكلية للدولة على السوق العقاري بشكل عام، مثل معدلات التضخم و السيولة و معدلات الفائدة وتكاليف التمويل والضرائب وحركة أسواق الاسهم المحلية والعالمية ، حيث أن تغير بعض أو كل هذا المؤثرات يؤثر على السوق العقاري.
2	بما أن تحقيق الإيرادات يعتبر العامل الرئيسي في تحديد قيمة العقار ، فإن أي تغير في الإيرادات نتيجة ظروف السوق المختلفة سوف يؤثر في قيمة العقار.
3	يؤثر عدم أو محدودية العقود طويلة الأجل بشكل كبير على قيمة العقار ، حيث وجود عقود طويلة الأجل يعطي استقرار للدخل وبالتالي على القيمة. في حين غياب مثل هذه العقود يعطي تذبذب في اسعار التأجير و الدخل وبالتالي يؤثر على القيمة النهائية.
4	إن كثرة المعروض من السلع العقارية يؤدي الى وجود منافسة في الأسعار المقدمة للمستهلك. ونجد ذلك واضحًا في السوق العقاري فإن زيادة الوحدات المعروضة في السوق ودخول منافسين جدد بمنتجات سيؤدي الى إنخفاض الأسعار والخدمات و بالتالي انخفاض سعر العقار النهائي.
5	قد تشهد البيئة التنظيمية أو القانونية أو التشريعية بعض التغيرات التي قد تؤثر على قيمة العقار ، مثل ظهور تشريعات بلدية بالسماح أو المنع لأنشطة في مناطق محددة أو تخفيض أو زيادة عدد الأدوار في المنطقة المحيطة مما يؤثر على القيمة النهائية للعقار.
6	يعتمد تقييم العقارات الحديثة و خاصة التي ليس لها تاريخ تشغيلي على تقديرات المقيم وقراءته للسوق العقاري بشكل عام ولنشاط العقار بشكل خاص. تختلف ظروف التشغيل المستقبلية على الإفتراضات المستخدمة في عملية التقييم، الأمر الذي يؤدي حتما الى تغير قيمة العقار.

القيمة المرجحة - :

طريقة التقييم	القيمة (ريال السعودي)	نسبة الترجيح
اسلوب الدخل - التدفقات النقدية المخصومة	19,600,000 ريال	%100
التكلفة و المقارنات	17,658,330 ريال	%0

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

القيمة النهائية للعقار بعد التقريب	رقماً	19,600,000 ريال
	كتابة	تسعة عشر مليون وستمائة ألف ريال فقط لاغير

المرفقات



Unified العقد
Commercial التجاري
Contract الموحد

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:	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 الشركة/المؤسسة:	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:	musaidis@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 الشركة/المؤسسة:	شركة محمد يوسف ناغي للسيارات	Company name/Founder
رقم السّجل التّجاري:	4030065137	CR No.	الرقم الموحد	7009395323	Unified Number

1

العقد التأجيري 10

(مجمع التقنية التجاري) بلك رقم 11

رقـــم التقـــرير:	DC24013280
تـاريـخ التقـــرير:	30 / 12 / 2024 م
أسلوب التقييم:	أسلوب الدخل – طريقة التدفقات النقدية المخصومة -
أساس القيمـة:	القيمة السوقية
نـــوع العقـــار:	صناعي و ورش
المـــوقـــــع:	حي الفيصلية – مدينة الرياض

إجمالي قيمة السوقية	رقماً	24,510,000 ريال
	كتابة	أربعة وعشرون مليون وخمسمائة وعشرة ألف ريال فقط لاغير



باركود BARCODE
92 000 5564
Assets Valuation تقييم الأصول



01

الملخص التنفيذي

الملخص التنفيذي

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

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

عنوان العقار	نوع العقار	نوع الملكية
حي الفيصلية - مدينة الرياض	صناعي و ورش	مقيدة برهن

اسم المالك (حسب الصكوك)	رقم الصكوك	تاريخ الصكوك	مساحة الأراضي (حسب الصك)
شركة تمدين الأولى العقارية	793010004587	1442/11/12 هـ	7,341.13 م^2

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

تاريخ التعميد	تاريخ المعاينة	تاريخ القيمة
14 / 11 / 2024 م	20 / 11 / 2024 م	31 / 12 / 2024 م

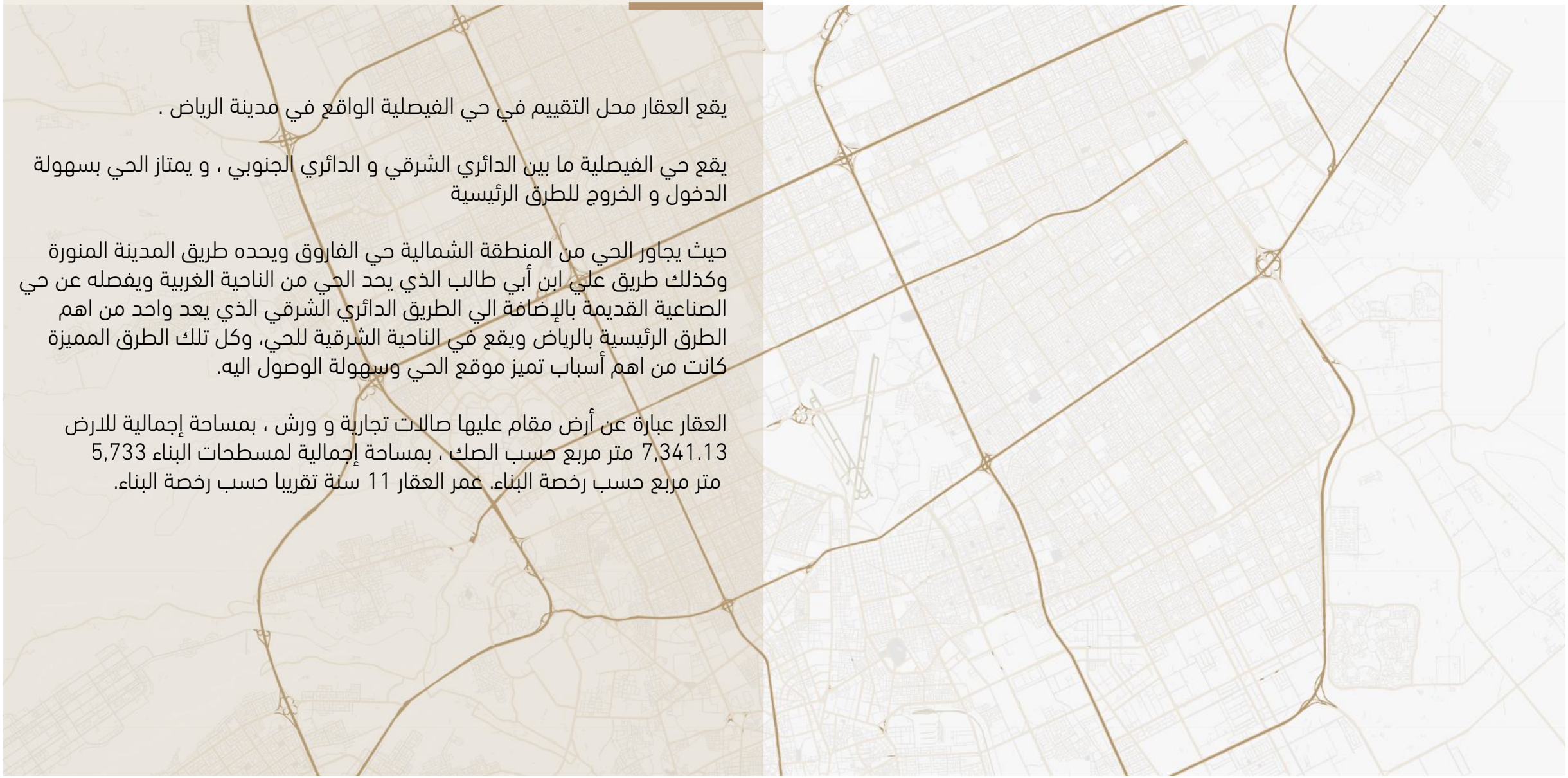
القيمة السوقية المقدرة رقماً	24,510,000 ريال سعودي
القيمة السوقية المقدرة كتابةً	أربعة وعشرون مليون وخمسمائة وعشرة ألف ريال فقط لاغير



02

بيانات و صور موقع العقار

وصف العقار



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

يقع حي الفيصلية ما بين الدائري الشرقي و الدائري الجنوبي ، و يمتاز الحي بسهولة الدخول و الخروج للطرق الرئيسية

حيث يجاور الحي من المنطقة الشمالية حي الفاروق ويحده طريق المدينة المنورة وكذلك طريق علي ابن أبي طالب الذي يحد الحي من الناحية الغربية ويفصله عن حي الصناعية القديمة بالإضافة الي الطريق الدائري الشرقي الذي يعد واحد من اهم الطرق الرئيسية بالرياض ويقع في الناحية الشرقية للحي، وكل تلك الطرق المميزة كانت من اهم أسباب تميز موقع الحي وسهولة الوصول اليه.

العقار عبارة عن أرض مقام عليها صالات تجارية و ورش ، بمساحة إجمالية للارض 7,341.13 متر مربع حسب الصك ، بمساحة إجمالية لمسطحات البناء 5,733 متر مربع حسب رخصة البناء. عمر العقار 11 سنة تقريبا حسب رخصة البناء.

بيانات العقار

اسم المالك	رقم هوية المالك
شركة تمدين الاولى العقارية	1010896622

رقم الصك	تاريخ الصك
793010004587	1442/11/12 هـ

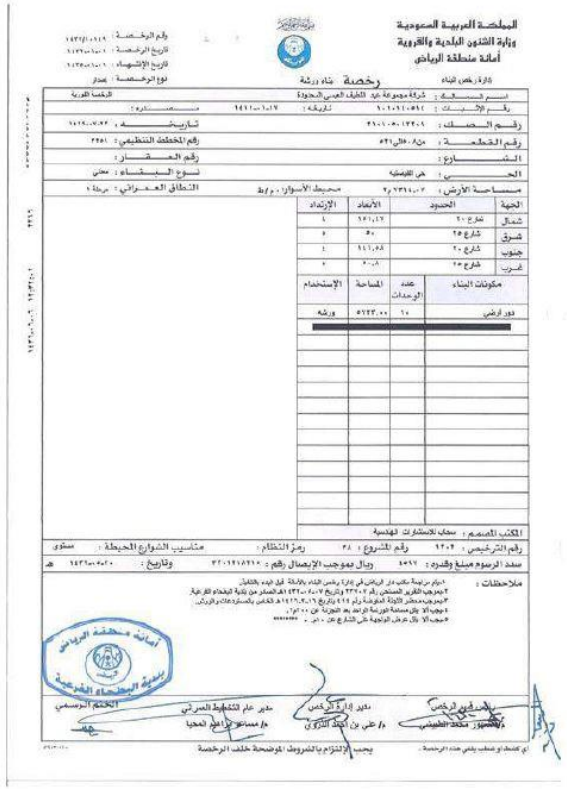
رقم رخصة البناء	تاريخ رخصة البناء
1432/10149	1432/06/01 هـ

الحي	المدينة
الفيصلية	الرياض

رقم المخطط	رقم القطعة
3251	من 508 الى 521

احداثيات الموقع
46.796611 ,24.639176

الملاحظات	



صورة للصك

صورة لرخصة البناء

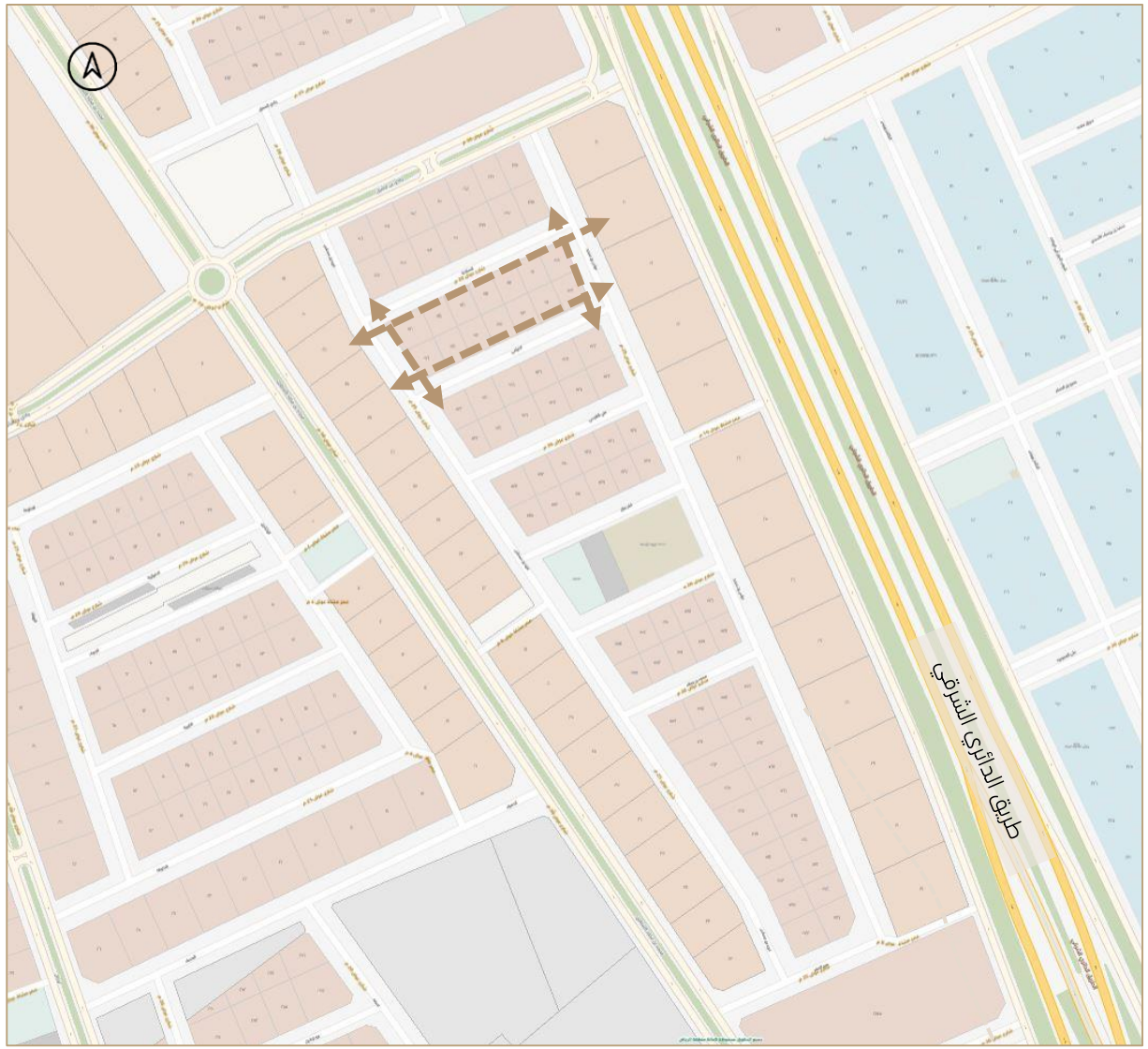
بيانات الارض

استخدام الأرض		إجمالي مساحة الأرض (حسب الصك)
صناعي و ورش		7,341.13 م^2

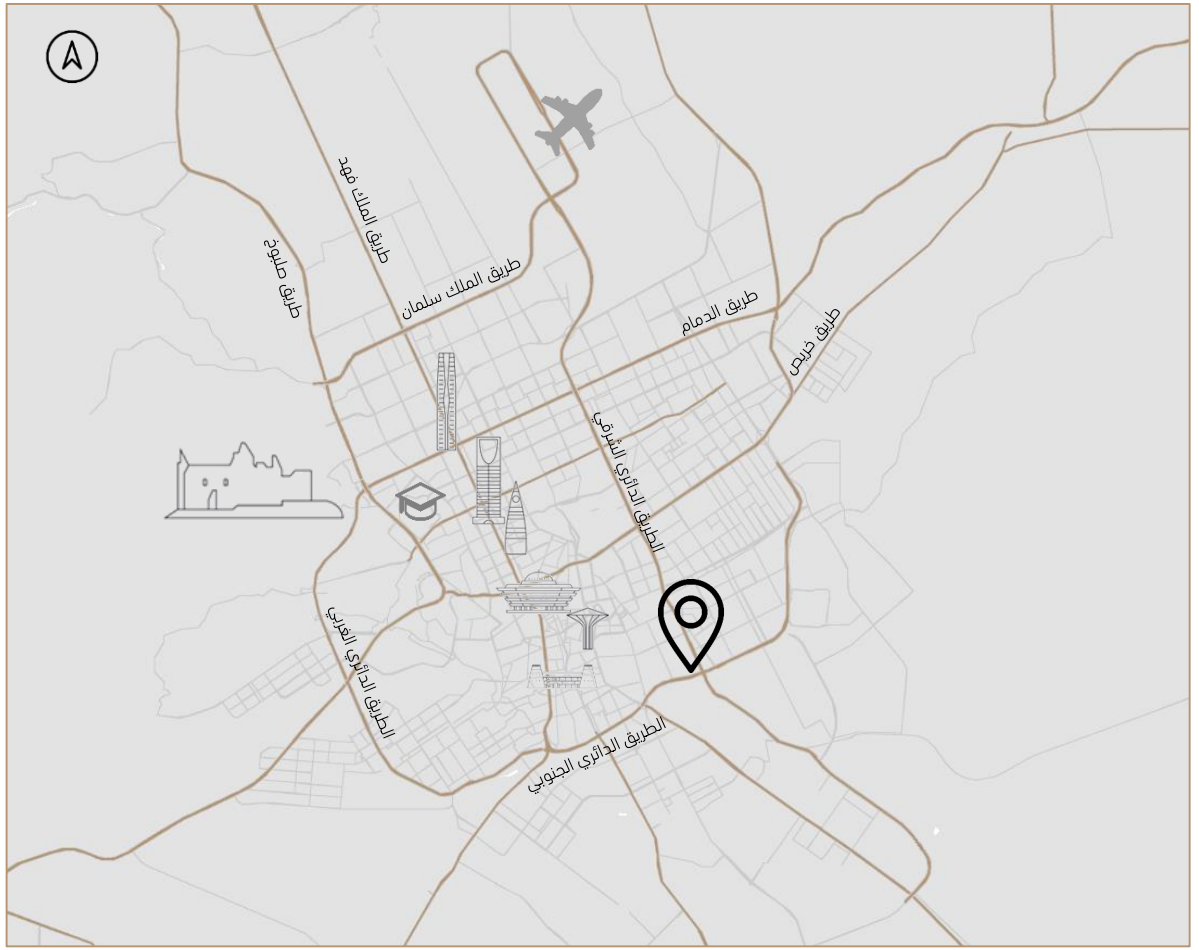
حدود العقار (حسب الصك 793010004587)

الجهة	الحد	طول الحد
شمال	شارع عرض 20 م	151.47 م
الجهة	الحد	طول الحد
جنوب	شارع عرض 20 م	141.58 م
الجهة	الحد	طول الحد
شرق	شارع عرض 25 م	50 م
الجهة	الحد	طول الحد
غرب	شارع عرض 25 م	50.8 م

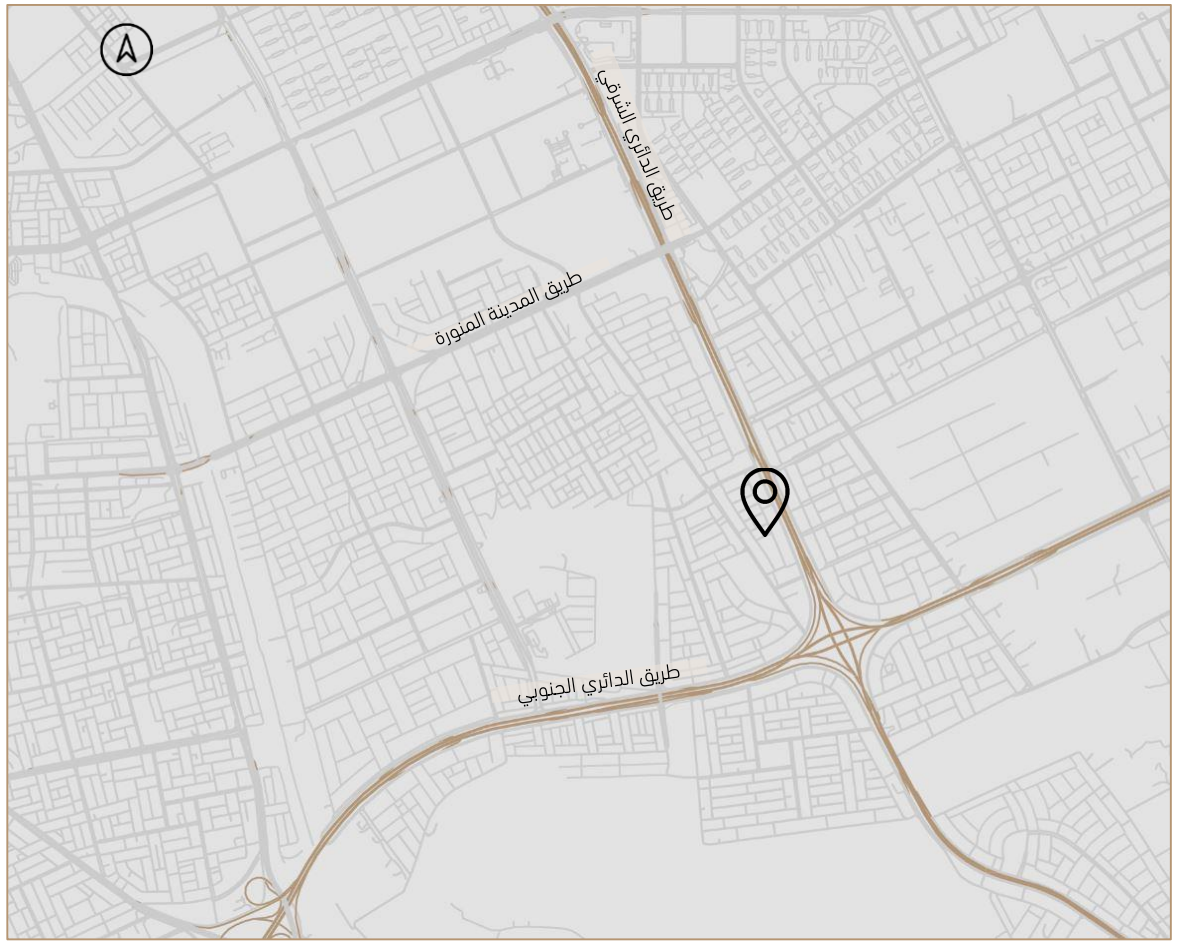
شكل الأرض			
	منتظم	√	غير منتظم
منسوب الأرض			
√	مستوي		غير مستوي
بناء القطعة المجاورة			
√	مبني		غير مبني



الصور الفضائية



صورة جوية توضح موقع العقار على مستوى المدينة الرياض



صورة جوية توضح موقع العقار على مستوى الحي الفيصلية

الخدمات و المرافق المتوفرة بالمنطقة المحيطة بالعقار:

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

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

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

ملاحظات	

صور العقار






فيكس اوتو فرع الفيصلية
FIX AUTO COLLISION AL FAISALIAH
fix AUTO COLLISION







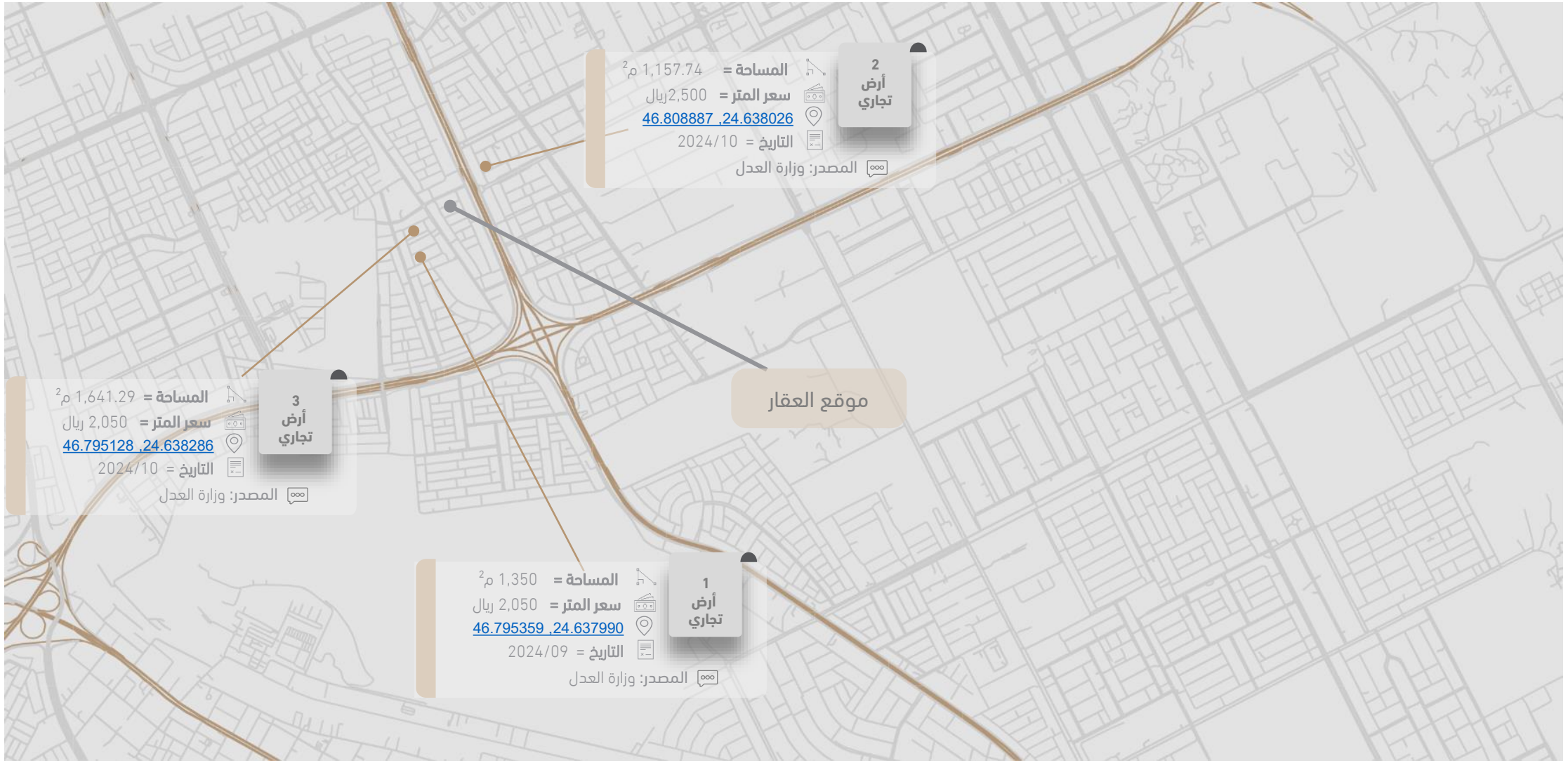


04

دراسة وتحليل السوق

دراسة وتحليل السوق

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

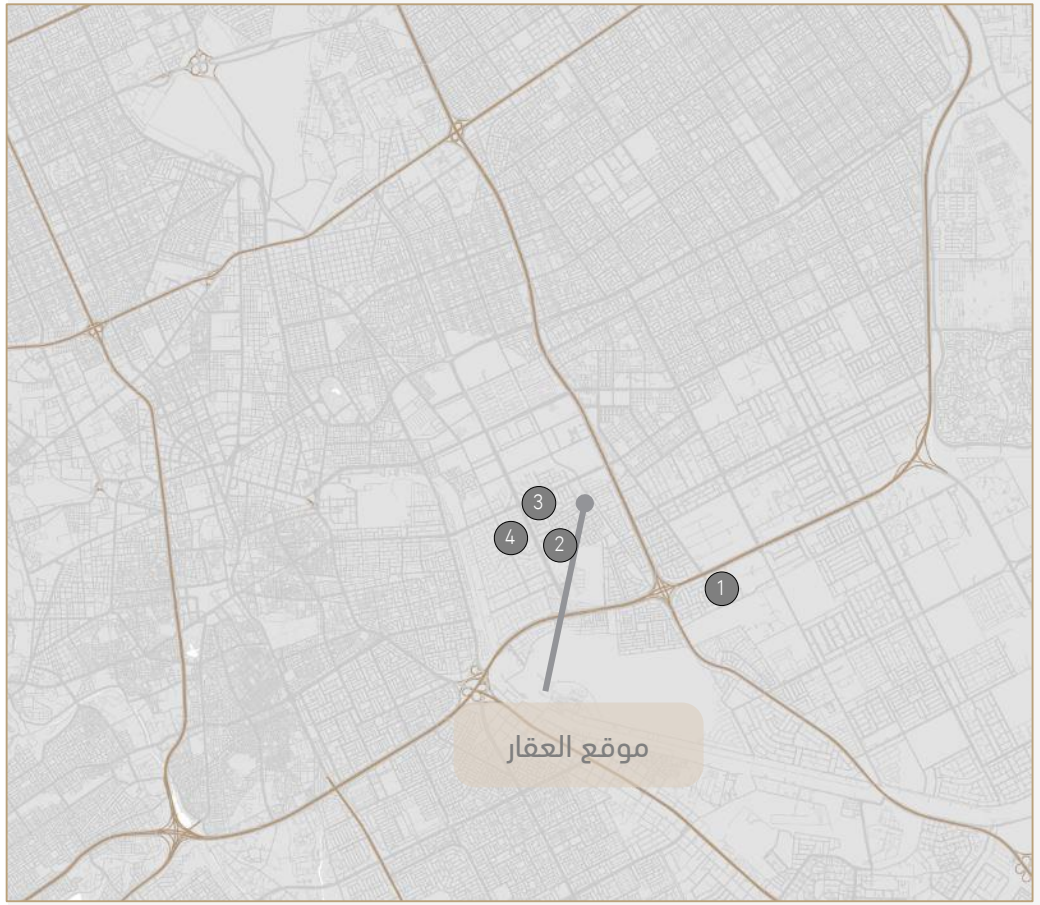


دراسة وتحليل السوق

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

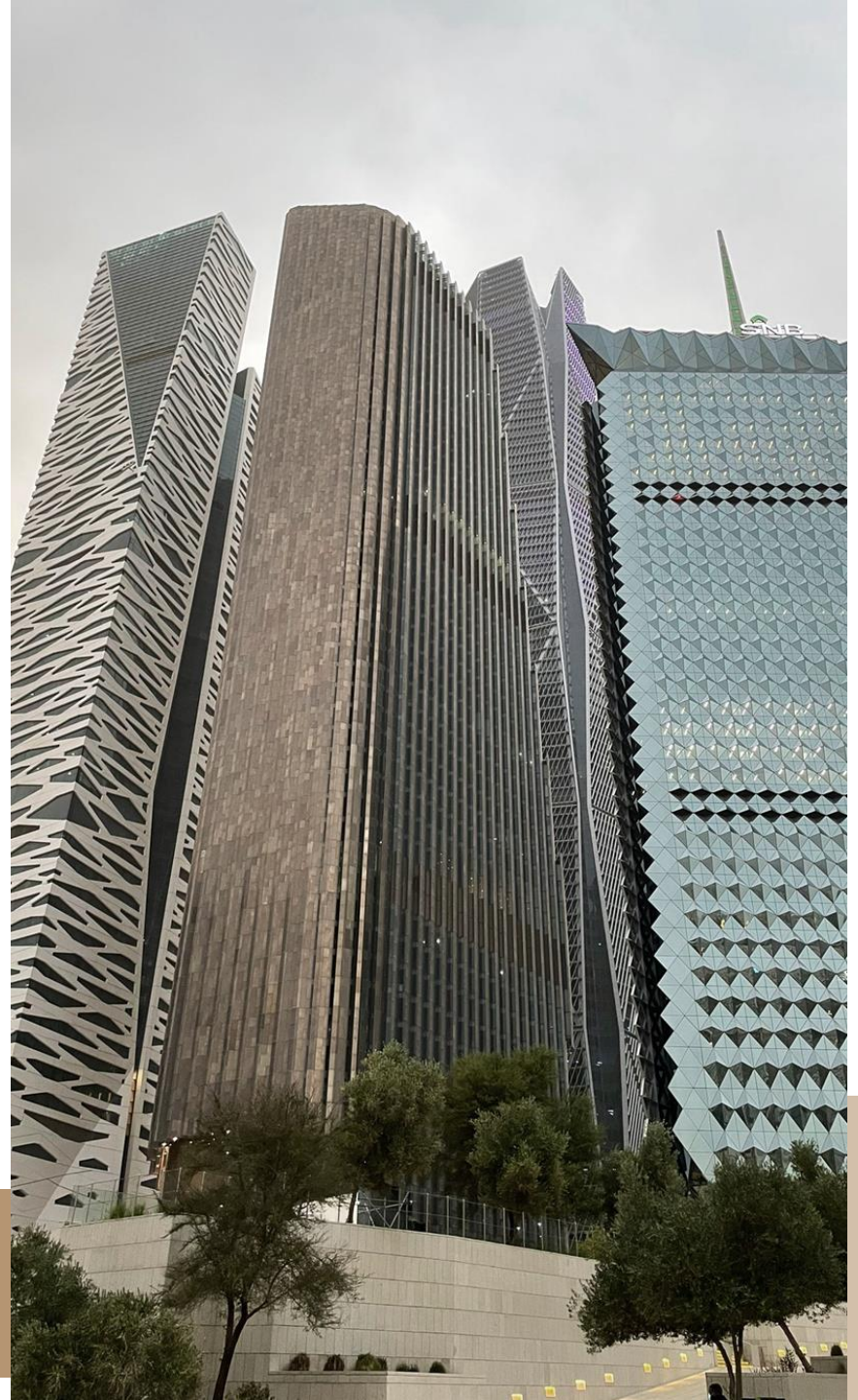
مسح الايجارات

	العقار	الموقع	المساحة	متوسط السعر	الحالة
1	ورش و مستودع	الفيصلية	30 م2	254 ريال/م2	معروض
2	ورش و مستودع	الفيصلية	700 م2	285 ريال/م2	معروض
3	ورش و مستودع	الفيصلية	1,200 م2	250 ريال/م2	معروض
4	ورش و مستودع	الفيصلية	500 م2	190 ريال /م2	معروض



معدل العائد

العقار	الموقع	الدخل الاجمالي	القيمة	نسبة العائد
مستودع	حي السلي- الرياض	11.2 مليون	142 مليون	%8
مستودع	حي السلي-الرياض	18.2 مليون	173 مليون	%8.5
مستودع	حي المشاعل-الرياض	6.4 مليون	85 مليون	%7.2
وبذلك تم استخلاص معدل الرسملة الذي يتوافق مع العقار				% 7.5



05

تقدير القيمة

تقدير القيمة – أسلوب السوق (منهجية التقييم)

تعريف طريقة التقييم :

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

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

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

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

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

المرحلة الأولى: تحديد إطار زمني لعملية التقييم

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

المرحلة الثانية: تحديد منطقة السوق

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

المرحلة الثالثة: دراسة تفاصيل العقار محل التقييم

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

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

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

تقدير القيمة – أسلوب السوق (منهجية التقييم)

المرحلة الخامسة: جمع بيانات عن المبيعات القابلة للمقارنة

جمع ومقارنة المبيعات بعد تعيين الحدود الخاصة بالإطار الزمني والمنطقة. والمبيعات التي يعتمد عليها مأخوذة من مصادر رسمية (المبيعات المسجلة) . و عند الاعتماد على مقارنات عروض لدى الوسطاء أو الوكلاء العقاريين يجب أن يتم الأخذ بها بشيء من الاحتياط نظرًا لأن الأسعار المطلوبة عادة ما تكون متضخمة. كما يجب أن تكون جميع المعلومات الخاصة بالمقارنات مُشابهة للعقار محل التقييم.

و من مصادر البيانات القابلة للمقارنة المنشورات العقارية، والسجلات العمومية، والمشترين، والبائعين، والوسطاء والوكلاء العقاريين والمُقيّمين، إلخ.. وبعد ذلك تجري المقارنة بين المبيعات المقارنة والعقار محل التقييم بموجب عناصر المقارنة مع إجراء التسويات حسب الظروف والفروقات.

و لزيادة دقة استخدام طريقة المُقارنة، يجب مراعاة توفر التالي:

1-جمع المعلومات عن العقارات المُشابهة بعد تحديد الإطار الزمني وخصائص السوق.
2-إعطاء أولوية للمعاملات الحالية أو الحديثة على عقارات مُشابهة.
3-ضبط عوامل التشابه والاختلاف في العقارات المشابهة القابلة للمقارنة فيما يتعلق بعامل الوقت، وحالة السوق، والموقع، وشروط وأحكام التخطيط والتنظيم، والخصائص المادية والقانونية.
4-إجراء تسويات مقابل عناصر الاختلاف والتباين.

المرحلة السادسة: التحقق من المبيعات ومعالجة البيانات ذات الصلة

يتم التحقق من المقارنات وافتراض أن جميع المقارنات التي تم جمعها تستحق الأخذ بعين الاعتبار فيما عدا المقارنات التي جرت بموجب ظروف أو شروط غير اعتيادية مثل : البيع بالإجبار أو التسييل أو أي شروط و أحكام استثنائية .

المرحلة السابعة: تحليل المبيعات

تحليل المقارنات بعد جمع الأدلة والشواهد الخاصة بالمبيعات أو العروض ، تبدأ عملية التحليل المنهجي. ويجب استبعاد عمليات البيع غير السليمة والتحقق من عمليات البيع الفعلية. ويجب إثبات سعر كل عملية بيع حسب وحدات المقارنة المناسبة. وتعتمد وحدات المقارنة المختارة على نوعية العقار , و يتم اجراء التحليل وفق أحد الطرق : التحليل بناءً على مساحة الأرض , التحليل بناءً على المساحة المبنية , التحليل بناءً على طريقة الجمع (الأرض و المباني) ,

المرحلة الثامنة : إجراء تعديلات و تسويات مقابل فروق العقارات المقارنة .

في أغلب الأحيان، لا تتطابق العقارات المقارنة مع العقارات محل التقييم، حيث قد يتميز العقار المقارن بخصائص فريدة تميزه عن غيره سواء من موقع أو تصميم او مرافق وخدمات. أو العكس، قد تنقصه بعض هذه الخصائص مقارنة بالعقار محل التقييم. لذا، سيضطر المقيم لعمل تسويات بين العقارين (سواء كانت التسوية بالزيادة أو النقصان).بحسب خبراته العملية للوصول الى مؤشر واحد لقيمة العقار محل التقييم.

المرحلة التاسعة : التسويات و تقدير القيمة السوقية للعقار .

لتقدير قيمة العقار تتم عمليات تسوية بنسبة مئوية (بالنسبة للعناصر المختلفة التي لا يمكن تقدير قيمة نقدية بصفة مباشرة مثل واجهة الشارع وعرضه) وبتسوية بقيمة نقدية (بالنسبة للعناصر المختلفة التي يمكن تقدير قيمة نقدية بصفة مباشرة(

يحبذ بوجه عام اعتماد طريقة السوق أكثر من أي طريقة أخرى في أعمال التقييم للوصول إلى القيمة السوقية للعقار , وفي هذه الحالة يفضل إجراء تطابق وتسوية للقيم المختلفة التي تم تقديرها من كل طريقة من طرق التقييم لتكوين رأي خاص بالقيمة. ويتم اختيار القيمة الناتجة من الطريقة الأنسب في العادة كقيمة للعقار.

تقدير القيمة – طريقة المقارنة- :

لإيجاد قيمة الأرض تم إجراء مسح ميداني لأسعار السوق الحالية لعقارات مباعة وعقارات معروضة مماثلة للعقار موضع التقييم وحيث أنه من المستحيل إيجاد عقاريين متماثلين تم عمل التسويات المناسبة على أسعار العقارات المقارنة بخصم قيمة البنود التي تمثل ميزة للعقار المقارن وإضافة قيمة البنود التي تمثل ميزة للعقار موضع التقييم،

بنود المقارنة :

- فرق المساحة، افضلية الموقع
- وبناءً على ذلك تم التوصل إلى قيمة الأرض هي :

عناصر المقارنة	العقار المراد تقييمه	المقارن (1)		المقارن (2)		المقارن (3)	
تاريخ	12/2024	09/2024		10/2024		10/2024	
سعر المتر المربع للمقارن (ريال/م2)		2500		2050		2050	
عامل الوقت		0%	0	0%	0	0%	0
حالة وظروف السوق		0%	0	0%	0	0%	0
شروط التمويل		0%	0	0%	0	0%	0
سعر المتر المربع بعد ضبط حالة السوق (ريال/م2)		2500		2050		2050	
مساحة الارض (م2)	7,341.13	-6%	1,157.74	-6%	1,641.29	-6%	1,350.00
أفضلية الموقع	جيد جدا	5%	جيد	5%	جيد	5%	جيد
الضبط النسبي		-1%		-1%		-1%	
صافي سعر السوق بعد التسويات (م 2 / ريال)		2475		2029.5		2029.5	
نسبة مشاركة كل مقارنة في القيمة		20%		40%		40%	
قيمة المتر المربع للعقار قيد التقييم بعد تطبيق المتوسط (ريال/م2)		2118.60					
صافي متوسط سعر الأرض بعد التقريب (م 2 /ريال)		**2,120**					
اجمالي قيمة الأرض بعد التقريب (م 2 /ريال)		**15,563,196**					

تقدير القيمة – أسلوب التكلفة (منهجية التقييم)

تعريف طريقة التقييم :

تم تقييم العقار بأسلوب التكلفة طريقة الإحلال

يعتبر أسلوب التكلفة أحد أساليب التقييم الأساسية بجانب أسلوبي السوق والدخل. ويُستخدم أسلوب التكلفة بصورة رئيسة لتحديد القيمة الرأسمالية للعقار في حالة عدم وجود أدلة وشواهد مباشرة يمكن الحصول عليها من أعمال التقييم أو مصادر معلومات أخرى مثل حسابات أو قيم تجارية. كما يُستخدم هذا الأسلوب لتقييم أنواع خاصة من العقارات المتخصصة التي يندر تبادل ملكيتها في سوق العقارات مثل عقارات المنشآت الترفيهية، ومنشآت الرعاية والتربية العامة، والمستشفيات العامة، والمساجد، والمؤسسات الخيرية الأخرى، وأصول ومنشآت القطاع العام كالحدائق العامة والمباني المدرسية والمنشآت الرياضية وغيرها.

كما يُستخدم كطريقة داعمة لطريقة التقييم الرئيسة والتحقق منها لحسم رأي المقيم بشأن القيمة. فهو أسلوب يحُدد القيمة من خلال تقدير تكلفة الأرض وتكلفة بناء عقار جديد بمنافع مساوية أو تجديد عقار جديد لنفس الاستخدام ويندرج تحت هذا الأسلوب طريقتان هما:

أ- طريقة إعادة الإنتاج: تكلفة إنتاج صورة افتراضية طبق الأصل من المبنى الحالي، مع استخدام نفس التصميم ومواد البناء للعقار محل التقييم.

ب- طريقة تكلفة الإحلال: التكلفة التقديرية لإنشاء مبنى بنفس المنافع والمرافق وباستخدام مواد بناء ومعايير وتصاميم ومخططات تستخدم حاليًا في السوق.

وتعتمد كلا الطريقتين على مبدأ الإحلال الذي يستند على أن المشتري الحصيف لا يدفع مقابل عقار ما سعراً يتجاوز تكلفة شراء موقع وإقامة مبنى عليه له منافع ومرافق مماثلة.

منهجية الطريقة:

عند استخدام طريقة التكلفة أو طريقة تكلفة الإحلال المهُلكة، يقوم المقُيّم بتقدير القيمة السوقية للأرض الفضاء، بالرجوع إلى قيمة الأراضي المقارنة، وإضافة هذه القيمة إلى تكلفة إعادة بناء مبنى جديد يمكن أن يقوم بوظيفة المبنى الحالي بعد إجراء تسويات مقابل تقادم وإهلاك المبنى الحالي بالنسبة للعقار الافتراضي الجديد وبالتالي، تتمثل العناصر الرئيسية الثلاثة لأسلوب التكلفة فيما يلي:

أ-قيمة الأرض:

وتم تفصيلها في الصفحات السابقة.

ب - قيمة البناء:

إن قيمة البناء تعني التكلفة الحالية للمبنى ناقصًا منها الإهلاك. ومن المفترض أن تكون قيمة البناء هي تكلفة إنشاء مبنى جديد، أي تكاليف إنشاء نفس المبنى اليوم مع خصم مخصصات مقابل أوجه القصور أو التقادم. وقد يستند تقدير تكلفة عقار ما إلى تقدير تكاليف إعادة الإنتاج أو تكاليف الإحلال.

ويمكن الاستعانة بأحد الأساليب التالية لتقدير تكاليف المباني.

1-أساليب تقدير تكلفة المباني:

أ-أسلوب وحدة المقارنة:

وهو الأسلوب الأسهل والأكثر استخداماً. ويعتمد على التحقق من مساحة المبنى محل التقييم أولاً ثم التحقق من تكلفة المتر المربع لإنشاء المبنى أي تكلفة مساحة الطوابق والأسوار والتصميم والتشطيبات كما يجب أن يتضمن السعر أرباح القائم بعملية البناء والتكاليف إلخ، بعد ذلك ترب مساحة العقار محل التقييم في السعر المناسب للوصول إلى تقدير مبدئي للتكلفة الحالية للمبنى، وأخيراً تجُرى تسويات خاصة بالتكاليف مقابل السمات والخصائص غير المشتركة.

ب-أسلوب تقييم كل وحدة (بند) على حدة.

وتعد هذه الطريقة أكثر تفصيلا لتقدير القيمة مقارنة بأسلوب مساحة الوحدة. وفي هذه الطريقة يقسم المبنى بأكمله إلى أجزاء يمكّن قياسها وحساب تكلفتها على أساس كل وحدة على حدة. على سبيل المثال، يمكن تقسيم تكلفة السطح إلى عنصرين، ثم يتم قياس كل عنصر وضربه في سعر الوحدة المعني لأغراض التوريد أو الإصلاح. ويجب أن يتضمن السعر أرباح القائم بأعمال البناء والمصروفات العامة والنثرية.

ج- أسلوب المسح الكمي (حصر الكميات).

غالبا ما يستخدم جراء المسح الكمي هذا الأسلوب ويعتمد على قياس وحساب جدول الكميات من المخططات الأفقية للمبنى وتسعير هذه الكميات حسب المواصفات المطلوبة. هو أسلوب دقيق ومفصل وغالبا ما يستخدمه جراء المسح الكمي والمقاولون. ويعتمد على قياس وحساب جدول الكميات من المساقط الأفقية والمخططات الهندسية والمعمارية للمبنى وتسعير هذه الكميات حسب المواصفات المطلوبة.

تقدير القيمة – أسلوب التكلفة (منهجية التقييم)

2-تقدير قيمة البناء

أ- حساب قيمة المباني الحديثة

يكون حساب قيمة المباني الحديثة من خلال تحديد نوعية المبنى أولاً، أي دائم أو شبه دائم أو مؤقت، وكذلك التشطيبات والهياكل، ومن ثم تحديد إجمالي مساحة البناء من المسقط الأفقي للمبنى. وإذا كانت تكلفة الإنشاءات متاحة، يكون تحليل تكلفة الإنشاء على أساس كل وحدة مع مقارنة وتحليل أنواع مماثلة من المباني بغرض الفحص والتحقق. وإن كان ذلك مناسبا تضرب تكلفة الوحدة في إجمالي مساحة المبنى للوصول إلى تكلفة البناء التي من المفترض أن تكون مساوية لقيمة المبنى.

وإذا كانت نتيجة التحليل غير مقبولة، تتم مراجعة وثائق ومستندات العقد للبحث عن البنود الشاذة أو الاتفاقات الخارجية الأخرى وإجراء التسويات اللازمة للوصول إلى تكلفة معقولة للإنشاءات.

القيمة الرأسمالية = قيمة الموقع + قيمة المبنى (بافتراض أن قيمة المبنى) = تكاليف البناء + بنود أخرى.

ب-المباني القديمة

تحديد التكلفة الحالية لإنشاء مبنى مماثل. يمكن الوصول إلى ذلك من خلال تحليل تكلفة إنشاء مباني مماثلة في المنطقة إن كان ذلك متاحًا أو استشارة المساح الكمي أو المهندس المختص بأعمال الإنشاءات باستخدام مواصفات المبنى محل التقييم. ومن ثم يحدد مستوى تقادم المبنى ونوعه، مادي أو وظيفي أو اقتصادي.

بالنسبة للمباني القديمة، يمكن حسابها بالمعادلة التالية:

القيمة الرأسمالية = قيمة الموقع + قيمة المبنى (بافتراض أن قيمة المبنى) = صافي تكلفة الإحلال

صافي تكلفة الإحلال = (تكلفة المبنى – الإهلاك)

أي أن القيمة الرأسمالية = قيمة الموقع + صافي تكلفة الإحلال أو القيمة الرأسمالية = قيمة الموقع + (تكلفة المبنى – الإهلاك).

ج-الإهلاك

يحدث الإهلاك عندما تصبح قيمة التحسينات أقل من تكلفة إعادة إنتاجها أو تجديدها. ويندرج تحت الإهلاك أو ما يسمى بالتقادم ثلاث أنواع وهي التقادم المادي وينجم عن إهلاك وتآكل الأصل على مدى عمره أو من فقدان القيمة بسبب قلة أعمال الصيانة. والتقادم الوظيفي ويحدث غالبًا عندما يكون المبنى الجديد أكفأ من المبنى الحالي الموجود. ويكون إما بسبب تغير متطلبات السوق أو وجود عيوب في التصميم الأصل أو بسبب التقدم التقني. وأخيرًا التقادم الاقتصادي وهو فقدان القيمة بسبب تأثيرات خارجية على العقار. ويشُار إليه بالتقادم الخارجي أو تقادم الموقع ويحدث بسبب التغيرات التي تطرأ على الخصائص المكانية للعقار وتأثيرات المنطقة بشكل عام.

تقدير القيمة – أسلوب التكلفة (منهجية التقييم)

وهناك ثلاث طرق لتحديد الإهلاك وهي:

1-التقييم بناء على أوضاع السوق.

يمكن تحديد الإهلاك بسهولة إذا توفرت معلومات موثوقة عن قيمة الأرض. وذلك لأن سعر البيع ناقصًا منه قيمة الأرض يعطي سعر التحسينات أو المباني. ويعتبر حساب الإهلاك بهذه الطريقة أكثر تنوعا من حسابه في تكلفة إعادة الإنتاج حيث أنه يقيس الإهلاك الناجم عن جميع المصادر. وبعّد حسابه يطبق مقدار الإهلاك للمتر المربع على العقار محل التقييم.

2-التقييم بناء على الافتراضات.

في حالة عدم توفر معلومات سوقية عن الإهلاك، من الممكن وضع افتراضات بشأن حدوثه مع الوقت. وفي بعض الدول، يفُترض تحديد الإهلاك في العادة وفق طريقة القسط الثابت

وتعتر هي الطريقة الأكثر شيوعًا لتقييم التقادم العمري. وتفترض هذه الطريقة معدل ثابت للإهلاك بداية من عمر الأصل وحتى نهايته. ويمكن حساب طريقة القسط الثابت باستخدام المعادلة التالية:

$$\frac{\text{العمر الحالي للمبنى}}{\text{العمر الاقتصادي (الاستخدامي) للمبنى}} \times 100$$

3-أسلوب التحليل

يتوقف أسلوب التحليل للإهلاك على الغرض من التقييم فغالبًا ما تستخدم طريقة القسط الثابت آنفة الذكر عند التقييم بغرض إعداد التقارير المالية. و تعد طريقة العمر الممتد و طريقة القسط المتناقص الأنسب في أغراض التقييم الأخرى عند استخدام أسلوب التكلفة.

يحدد المقُيّم في هذا الأسلوب مصادر الإهلاك ويقدرها.

تقدير القيمة – أسلوب التكلفة (منهجية التقييم)

و تم تقدير قيمة العقار بأسلوب التكلفة طريقة تكلفة الإحلال والتي تعتمد على تقدير قيمة الأرض مضافة إلى التكلفة الكلية لاستبدال وإنشاء المبنى بالأسعار السائدة في تاريخ التقييم بطريقة حساب سعر وحدة البناء حسب نوعية البناء وخصم قيمة الإهلاك الذي حدث منذ تاريخ إنشاءه وسيتم إجراء ذلك عبر المراحل التالية:-

1-إستخلاص قيمة الأرض بطريقة المقارنة

2-تقدير التكاليف المباشرة

3-تقدير التكاليف غير المباشرة

4-حساب الإهلاك للمبنى

أولاً: استخلاص قيمة الأرض بطريقة المقارنة:

في المرحلة الأولى يتم استخلاص قيمة الأرض حسب طريقة المقارنة حيث تم إجراء مسح وتحليل عينات لأسعار السوق الحالية لأراضي مباعة وأراضي معروضة مماثلة للعقار موضع التقييم وحيث أنه من المستحيل إيجاد عقارين متماثلين تم عمل التسويات المناسبة على أسعار الأراضي مقارنة بخصم قيمة البنود التي تمثل ميزة للأرض موضع التقييم

ثانيًا: تقدير التكاليف المباشرة:

بعد تقدير قيمة الأرض في المرحلة الأولى سيتم تقدير التكاليف المباشرة للبناء التي تشمل (تكلفة مواد البناء وتكلفة الأيدي العاملة)

ثالثًا: تقدير التكاليف غير المباشرة:

بعد تقدير التكاليف المباشرة في المرحلة الثانية يتم احتساب التكاليف غير المباشرة والتي تتضمن على سبيل المثال (تكاليف النقل – التركيب – الأتعاب المهنية – التصميم والاستشارات المعمارية والقانونية – الضرائب – تكاليف التمويل النفقات الأخرى مثل العمولات – النفقات العامة والرسوم والتصاريح – هامش الربح أو الربح التجاري مثل العائد للمستثمر)

تقدير القيمة بأسلوب التكلفة - :

تم تقدير قيمة العقار على أساس قيمة الأرض مضافة إلى التكلفة الكلية لإنشاء المبنى بالأسعار السائدة في تاريخ التقييم بطريقة حساب سعر وحدة البناء حسب نوعية البناء والتشطيبات وإجمالي مسطح البناء وخصم قيمة الاهلاك الذي حدث منذ تاريخ إنشاءه . وبذلك تكون قيمة العقار = قيمة الأرض + (تكلفة الإنشاء + هامش الربح – الاهلاك) قيمة الأرض تم التوصل إليها بعد إجراء مسح ميداني الأسعار السوق الحالية الأراضي مباعة وأراضي معروضة مماثلة الأرض العقار موقع التقييم وتم عمل التعديلات المناسبة على أسعار الأراضي المقارنة بخصم قيمة البنود التي تمثل ميزة لأرض المقارنة وإضافة قيمة البنود التي تمثل ميزة الأرض العقار موضع التقييم . تشمل الأسعار ادناه الأتعاب الاستشارية والإدارة وأرباح المقاول و تشمل الأسعار ادناه جميع تكاليف الإنشاءات بما فيها الأسوار والخزانات وتنسيق الموقع العام. و لا تشمل الأسعار ادناه الاصول المنقولة وتكاليف التمويل.

وبناءً على ذلك تم التوصل إلى أن قيمة العقار هي :

تقيم العقار بطريق التكلفة			
الوصف	المساحة	سعر المتر المربع للبناء	الإجمالي
إجمالي المساحة	5,733	720	4,127,760
اجمالي قيمة المباني قبل الأهلاك (ريال سعودي)			4,127,760
هامش ربح التطوير	**20%**		825,552
إجمالي قيمة المباني مع هامش الربح (ريال سعودي)			4,953,312
الاهلاك	10	25.00%	1,238,328
قيمة المباني بعد الاهلاك (ريال سعودي)			3,714,984
قيمة الارض (ريال سعودي)	7,341	2,120	15,563,196
القيمة النهائية	**19,278,180**		

* أسعار التكاليف للبناء حسب دليل الأسعار الاسترشادية لتكلفة الإنشاءات الصادر 2021 من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين .

تقدير القيمة – أسلوب الدخل (منهجية التقييم)

تعريف طريقة التقييم:

تم تقييم العقار بأسلوب الدخل طريقة التدفقات النقدية المخصومة (Discounted Cash Flows, DCF)
حيث أن أسلوب الدخل يقدم مؤشرا على القيمة عن طريق تحويل التدفقات النقدية المستقبلية إلى قيمة حالية واحدة. ووفقا لهذا الأسلوب يتم تحديد قيمة الأصل بالرجوع إلى قيمة الإيرادات أو التدفقات النقدية أو توفير التكاليف من الأصل.
وطريقة التدفقات النقدية هي أحد الطرق المعتمدة وفقا للمعايير الدولية للتقييم كأحد طرق أسلوب الدخل وهي طريقة مالية لتقدير قيمة أصل حيث يتم استخلاص مؤشر القيمة من خلال حساب القيمة الحالية للتدفقات النقدية المستقبلية.

وتتلخص خطوات طريقة التدفقات النقدية المخصومة كالتالي:

أولاً: تقدير التدفقات النقدية المستقبلية الناتجة عن دخل الأصل محل التقييم من خلال التسلسل التالي:

1. تقدير إجمالي الدخل والذي يشير الى أن اجمالي القيمة الإيجارية المتوقعة (على فرضية أن العقار مؤجر بنسبة 100% ولا توجد وحدات شاغرة) وقبل خصم نفقات الصيانة والتشغيل.
2. تقدير قيمة خسائر الائتمان والشواغر وهي الخسائر الناتجة عن عدم إشغال العقار بالكامل بالإضافة الى الخسائر الناتجة عن تعثر او عدم تسديد المستأجرين للقيمة الايجارية.
3. تقدير دخل الايجار الفعلي حيث يمثل قيمة الايجار الفعلية (الحقيقية) التي سيحصل عليها المالك (المؤجر) بعد خصم دخل الوحدات الشاغرة وخسائر الائتمان.
   دخل الايجار الفعلي = إجمالي الدخل – خسائر الائتمان والشواغر.
4. تقدير النفقات التشغيلية والرأس مالية حيث النفقات التشغيلية هي الخاصة بتأجير وصيانة العقار أما النفقات الرأس مالية فهي النفقات التي يتحملها المالك لترميم وتطوير العقار بهدف الحفاظ عليه في حالة مناسبة لتحقيق الدخل السنوي الملائم.
5. تقدير صافي الدخل التشغيلي والذي يمثل الدخل الفعلي بعد خصم النفقات التشغيلية والرأس مالية : صافي الدخل التشغيلي= الدخل الفعلي - النفقات التشغيلية والرأس مالية
6. تقدير النمو الذي يعتمد على نمو دخل العقار في المستقبل بالاعتماد على حالة العقار ومستوى التشطيبات الداخلية والخارجية، إضافة الى ظروف السوق ونسب التضخم المتوقعة كما يمكن الاعتماد على معدلات نمو صافي القيمة الايجارية لعقارات مشابهة للعقار محل التقييم

تقدير القيمة – أسلوب الدخل (منهجية التقييم)

ثانياً: تحديد معدل الخصم او معدل العائد المطلوب

1. تقدير معدل الرسملة وهو المعدل الذي يستعمل لتحويل الدخل الى قيمة، حيث أن هناك أكثر من طريقة لتقدير معدل الرسملة وأكثر هذه الطرق شيوعاً طريقة الاستخلاص من السوق والتي تعتمد على معلومات صافي دخل ومعلومات بيع لعقارات مشابهه لاستخلاص معدل الرسملة منها و من الطرق طريقة عائد المقرض والتي تعتمد على فرضية أن متطلبات الإقراض يمكن ان تستعمل لتقدير معدل الرسملة الكلي وذلك بضرب نسبة تغطية الدين في ثابت القرض العقاري وفي نسبة القرض للقيمة ومن الطرق أيضاً طريقة المسح السوقي والتي تتمثل في الدراسات المنشورة من الجهات الوطنية المعتمدة او من الشركات العقارية او الاستشارية الكبرى او البنوك.
2. تقدير معدل الخصم وهو معدل العائد المطلوب الذي يستخدم لخصم التدفقات النقدية المستقبلية لتقدير القيمة الحالية. والفرق بينه وبين معدل الرسملة أن معدل الرسملة يستعمل لتحويل الدخل الى قيمة في حين ان معدل الخصم هو معدل عائد يستعمل لحساب القيمة الحالية الناتجة عن العقار في المستقبل، يمكن تقدير معدل الخصم بأكثر من طريقة منها طريقة النموذج التراكمي (The build-up model) وغالبا ما يعكس هذا المعدل ثمن التخلي عن استهلاك حالي مقابل استهلاك مستقبلي (ثمن الانتظار او الوقت) بالإضافة الى علاوة للمخاطر منها علاوة مخاطر التضخم المتوقع في المستقبل وعلاوة مخاطر الاعمال وعلاوة مخاطر التمويل، عند حساب معدل الخصم للاستثمار العقاري بالاعتماد على النموذج التراكمي، تم الاخذ بعين الاعتبار العوامل المذكورة في المعادلة التالية: $r = r_f + r_s + r_u$
r_f معدل عائد السندات الحكومية لفترة استحقاق اكثر من سنة وهو يمثل معدل العائد الخالي من المخاطر
r_s علاوة المخاطر المتنظمة المرتبطة بالسوق (ارتفاع التضخم، تغيير لوائح الاستثمار ، ركود السوق، عدم اليقين الاقتصادي، المنافسة المحتملة في عرض العقار ...)
r_u علاوة المخاطر الغير منتظمة والمرتبطة بنوعية الاستثمار العقاري (موقع الاستثمار، نقص سيولة السوق للأصول كبيرة الحجم، التكاليف الإضافية لصيانة وتشغيل العقار....)

ثالثاً: تحديد فترة الاحتفاظ بالأصل والقيمة النهائية

ويعني بفترة الاحتفاظ المدة التي سيتم الاحتفاظ فيها بالأصل قبل بيعه أو التخارج منه أو انتهاء مدة الانتفاع منه وغيرها. ويتم بعد هذه المدة تحديد القيمة الاستردادية للعقار في حال لم يكن العقار عقد منفعة.

رابعاً: حساب القيمة الحالية للدخل المتوقع للأصل محل التقييم للوصول إلى القيمة الرأسمالية للعقار (بعد الاخذ بعين الاعتبار القيمة الزمنية للنقود)

يتم تقدير القيمة الحالية للعقار من خلال حساب القيمة الحالية للدخل الناتج عن العقار في المستقبل وذلك باستعمال المعادلة التالية :

$$\text{القيمة الحالية للأصل} = \text{التدفق النقدي المبدئي} + \frac{\text{التدفقات النقدية للسنوات المستقبلية}}{(1+\text{معدل الخصم})^{\text{الفترة}}} + \frac{\text{قيمة الأصل في نهاية فترة الاحتفاظ}}{(1+\text{معدل الخصم})^{\text{الفترة}}}$$

ويتكرر المحدد باللون الأحمر حسب عدد فترات التدفقات المقدرة.

تقدير القيمة – أسلوب الدخل (التحليل)

بعد إجراء مسح ميداني لأسعار السوق الحالية لتوجه أسعار الإيجارات للعقارات الواقعة في منطقة العقار المراد تثمينه وبعد إجراء التعديلات اللازمة على هذه الأسعار لتعكس الفروق بين العقار محل التقييم والعقارات المقارنة مع الأخذ في الاعتبار أسعار التأجير الفعلية، نجد ان:

1. تم اعتماد مساحة الأرض حسب الصك.
2. الدخل الاجمالي للعقار المراد تقييمه هو 1,579,050 ريال حسب ما تم تزويدنا به من قبل العميل وتم اعتبار احتمالية زيادة العقد 20% في بداية السنة الرابعة. وقد تم مراجعة منطقية الأسعار بالسوق.
3. تم اعتماد المعلومات المالية التي زودنا بها العميل من (إجمالي الدخل والشواغر والمصاريف).
4. العقار مؤجر بعقد واحد و المتبقي من الفترة هو 4 سنوات. حسب ما تم تزويدنا من قبل العميل.
   العقد المزود من قبل العميل ينتهي في 31-12-2027 م لصالة 11.
5. نسبة الاشغال 100% بحكم عقد واحد.
6. اعتمدنا العائد على الاستثمار والذي نعتقد أنه يتناسب مع العقار بوضعه الحالي حيث تم تقديره بنسبة : 7.5% .
7. تم حساب معدل الخصم بالنموذج التراكمي وفقاً للآتي:

النموذج التراكمي	
معدل عائد السندات الحكومية	%5.06
معدل التضخم	%1.7
علاوة مخاطر السوق	%2.6
علاوة مخاطر الخاصة	%1
معدل الخصم	**% 10.36**

تقدير القيمة الايجارية للورش و المستودعات – طريقة المقارنة- :

لإيجاد القيمة الايجارية للمعارض تم إجراء مسح ميداني لأسعار السوق الحالية لعقارات مؤجرة وعقارات معروضة مماثلة للعقار موضع التقييم وحيث أنه من المستحيل إيجاد عقاريين متماثلين تم عمل التسويات المناسبة على أسعار العقارات المقارنة بخصم قيمة البنود التي تمثل ميزة للعقار المقارن وإضافة قيمة البنود التي تمثل ميزة للعقار موضع التقييم،

بنود المقارنة :

- فرق المساحة، افضلية الموقع
- وبناءً على ذلك تم التوصل إلى القيمة الايجارية للورش و المستودعات هي :

عناصر المقارنة	العقار المراد تقييمه	المقارن (1)		المقارن (2)	
تاريخ	**12/2024**	**12/2024**		**12/2024**	
سعر المتر المربع للمقارن (ريال/م2)		190		234	
عامل الوقت		0%	0	0%	0
حالة وظروف السوق		0%	0	0%	0
شروط التمويل		0%	0	0%	0
سعر المتر المربع بعد ضبط حالة السوق (ريال/م2)		190		234	
مساحة المعرض (م2)	5,233.00	500.00	-6%	640.00	-6%
أفضلية الموقع	جيد جدا	جيد	5%	جيد	5%
الضبط النسبي		-1%		-1%	
صافي سعر السوق بعد التسويات (م 2 / ريال)		188.1		231.66	
نسبة مشاركة كل مقارنة في القيمة		60%		40%	
قيمة المتر المربع للعقار قيد التقييم بعد تطبيق المتوسط (ريال/م2)		205.52			
صافي متوسط سعر المعرض بعد التقريب (م 2 /ريال)		**210**			
اجمالي قيمة الأرض بعد التقريب (م 2 /ريال)		**1,098,930**			

تقدير القيمة بأسلوب الدخل – طريقة التدفقات النقدية - :

بعد إجراء مسح ميداني لأسعار السوق الحالية لتوجه أسعار الإيجارات للعقارات الواقعة في منطقة العقار المراد تثمينه تم تقدير معدل الرسملة بما يتناسب مع وضع العقار ونسبة الشواغر في المنطقة حسب تقدير المقيم وتحليل البيانات المالية للعقار المراد تثمينه. *إجمالي قيمة الدخل هي في حال الاشغال 100% هو 1,579,050، والمصاريف 0% سنوياً ونسبة النمو 20% في بداية السنة الرابعة .

وبناءً على ذلك تم التوصل إلى أن قيمة العقار هي :

- فرضيات التدفقات النقدية:

إجمالي الدخل	1,579,050	معدل الخصم	%10.36	نسبة الاشغال	%100
فترة التدفقات النقدية	4	معدل الرسملة	%7.5	نسبة النمو	%20=2028

الفترة	0	1	2	3
السنة	2025	2026	2027	2028
نسبة النمو	0.00%	0.00%	0.00%	20.00%
أجمالي الدخل	1,579,000	1,579,000	1,579,000	1,894,800
نسبة الاشغال	100%	100%	100%	100%
الدخل الفعال	1,579,000	1,579,000	1,579,000	1,894,800
إجمالي المصاريف التشغيلية	0	0	0	0
صافي الدخل	1,579,000	1,579,000	1,579,000	1,894,800
قيمة العقار المستقبلية	25,264,000			
صافي التدفق النقدي للعقار	1,579,000	1,579,000	1,579,000	27,158,800
معامل الخصم	0.10	0.91	0.82	0.74
القيمة الحالية للنقود	1,579,000	1,430,772	1,296,459	20,205,774
القيمة الحالية	**24,512,005**			
القيمة الحالية -بعد التقريب -	**24,510,000**			

المخاطر المؤثرة على العقار:

ومن المخاطر التي يمكن أن تؤثر على العقار التالي:

1	قد تؤثر الظروف الاقتصادية الكلية للدولة على السوق العقاري بشكل عام، مثل معدلات التضخم و السيولة و معدلات الفائدة وتكاليف التمويل والضرائب وحركة أسواق الاسهم المحلية والعالمية ، حيث أن تغير بعض أو كل هذا المؤثرات يؤثر على السوق العقاري.
2	بما أن تحقيق الإيرادات يعتبر العامل الرئيسي في تحديد قيمة العقار ، فإن أي تغير في الإيرادات نتيجة ظروف السوق المختلفة سوف يؤثر في قيمة العقار.
3	يؤثر عدم أو محدودية العقود طويلة الأجل بشكل كبير على قيمة العقار ، حيث وجود عقود طويلة الأجل يعطي استقرار للدخل وبالتالي على القيمة. في حين غياب مثل هذه العقود يعطي تذبذب في اسعار التأجير و الدخل وبالتالي يؤثر على القيمة النهائية.
4	إن كثرة المعروض من السلع العقارية يؤدي الى وجود منافسة في الأسعار المقدمة للمستهلك. ونجد ذلك واضحًا في السوق العقاري فإن زيادة الوحدات المعروضة في السوق ودخول منافسين جدد بمنتجات سيؤدي الى إنخفاض الأسعار والخدمات و بالتالي انخفاض سعر العقار النهائي.
5	قد تشهد البيئة التنظيمية أو القانونية أو التشريعية بعض التغيرات التي قد تؤثر على قيمة العقار ، مثل ظهور تشريعات بلدية بالسماح أو المنع لأنشطة في مناطق محددة أو تخفيض أو زيادة عدد الأدوار في المنطقة المحيطة مما يؤثر على القيمة النهائية للعقار.
6	يعتمد تقييم العقارات الحديثة و خاصة التي ليس لها تاريخ تشغيلي على تقديرات المقيم وقراءته للسوق العقاري بشكل عام ولنشاط العقار بشكل خاص. تختلف ظروف التشغيل المستقبلية على الإفتراضات المستخدمة في عملية التقييم، الأمر الذي يؤدي حتما الى تغير قيمة العقار.

القيمة المرجحة - :

طريقة التقييم	القيمة (ريال السعودي)	نسبة الترجيح
اسلوب الدخل - التدفقات النقدية المخصومة	24,510,000 ريال	%100
التكلفة و المقارنات	19,278,180 ريال	%0

والرأي في القيمة : استنادًا إلى غرض التقييم وطبيعة العقار وخصائصه، كونه عقارا مدرًا للدخل فإن تقييم العقار بطريقة التدفقات النقدية المخصومة تعتبر هذه أفضل طريقة لتقييم العقار وبالتالي سيتم ترجيح القيمة التي تم التوصل إليها بأسلوب الدخل بوزن نسبي 100% كأساسي للقيمة السوقية للعقار محل التقييم وهي :

القيمة النهائية للعقار بعد التقريب	رقماً	24,510,000 ريال
	كتابة	أربعة وعشرون مليون وخمسمائة وعشرة ألف ريال فقط لاغير

المرفقات



Unified العقد التجاري الموحد 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 ١٤٣٩/٤/٣ هـ

١ بيانات العقد — Contract Data

رقم سجل العقد:	1 / 20983950069	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 — Lessor Data

نوع المنظمة:	التجارية	Organization Type	اسم الشركة/المؤسسة:	شركة تعدين الوالي 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:					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 — Tenant Data

نوع المنظمة:	التجارية	Organization Type	اسم الشركة/المؤسسة:	الشركة الخليجية للسيارات (شركة شخص واحد)	Company name/Founder

1

العقد التأجيري 11



منطقة مكة

باركود BARCODE
92 000 5564
تقييم الأصول Assets Valuation

مبنى دينار التجاري

رقـــم التقـــرير:	DC24013269
تـاريـخ التقـــرير:	31 / 12 / 2024 م
أسلوب التقييم:	أسلوب الدخل – طريقة التدفقات النقدية المخصومة -
أساس القيمـــة:	القيمة السوقية
نـــوع العقـــار:	مركز تجاري
المـــوقـــــــع:	حي الزهراء– مدينة جدة

إجمالي قيمة السوقية	رقماً	117,970,000 ريال
	كتابة	مائة وسبعة عشر مليون وتسعمائة وسبعون ألف ريال فقط لاغير



باركود BARCODE
92 000 5564
Assets Valuation تقييم الأصول



01

الملخص التنفيذي

الملخص التنفيذي

تجدون أدناه ملخص رأينا في القيمة للعقار ، حيث نؤكد قيامنا بالبحوث الضرورية وحصولنا على المعلومات اللازمة للقيام بهذا التقييم ، وللمزيد نأمل منكم الاطلاع على كامل التقرير حيث أن التقرير وحدة واحدة لا يصح أن تجزأ :

صاحب الطلب (العميل)	المستفيد (مستخدم التقرير)	الغرض من التقييم	فرضية القيمة
صندوق ملكية عقارات الخليج ريت	صندوق ملكية عقارات الخليج ريت و هيئة سوق المال	التقييم الدوري للصندوق	الاستخدام الحالي

عنوان العقار	نوع العقار	نوع الملكية
حي الزهراء - مدينة جدة	مركز تجاري	مقيدة برهن

اسم المالك (حسب الصكوك)	رقم الصكوك	تاريخ الصكوك	مساحة الأراضي (حسب الصك)
شركة تمدين الأولى العقارية	393010004588	1442/11/12 هـ	4,761.50 م^2

أساس القيمة	معايير التقييم	أسلوب التقييم
القيمة السوقية	معايير التقييم الدولية (IVS) ترجمة هيئة المقيمين (تقييم) - 2022	أسلوب الدخل – طريقة التدفقات النقدية المخصومة -

تاريخ التعميد	تاريخ المعاينة	تاريخ القيمة
14 / 11 / 2024 م	20 / 11 / 2024 م	31 / 12 / 2024 م

القيمة السوقية المقدرة رقماً	117,970,000 ريال سعودي
القيمة السوقية المقدرة كتابةً	مائة وسبعة عشر مليون وتسعمائة وسبعون ألف ريال فقط لاغير



02

بيانات و صور موقع العقار

وصف العقار

يقع العقار محل التقييم في حي الزهراء الواقع في مدينة جدة بمنطقة مكة.

يعتبر حي الزهراء من أرقى وأفضل أحياء جدة، ويعد من الأحياء التابعة لبلدية جدة الجديدة الفرعية، أيضاً هو أحد الأحياء الحيوية في جدة كما يمتاز بموقع استراتيجي حيث يقع بالقرب من الكورنيش الشمالي ويحده أهم الشوارع والطرق الرئيسية.

يقع حي الزهراء في شمال غرب جدة، وتقدر مساحة الحي بقرابة 7.97 كيلومتر مربع، ويحده من جهة الشرق طريق الأمير سلطان وحي السلامة، ويحده من جهة الجنوب شارع صاري وحي الخالدية، ويحده من جهة الغرب طريق الملك عبدالعزيز وحي الشاطئ، ويحده من جهة الشمال شارع حراء وحي النهضة.

العقار مقام على قطعة أرض تجارية بمساحة 4,761.50 متر مربع حسب الصك. متكون من 4 أدوار بمسطحات البناء إجمالي 15,259.40 متر مربع فقط حسب رخصة البناء . يوجد 5 معرض مع 26 مكتب حسب المعاينة ، عمر المبنى 19 سنة تقريبا حسب رخصة البناء.



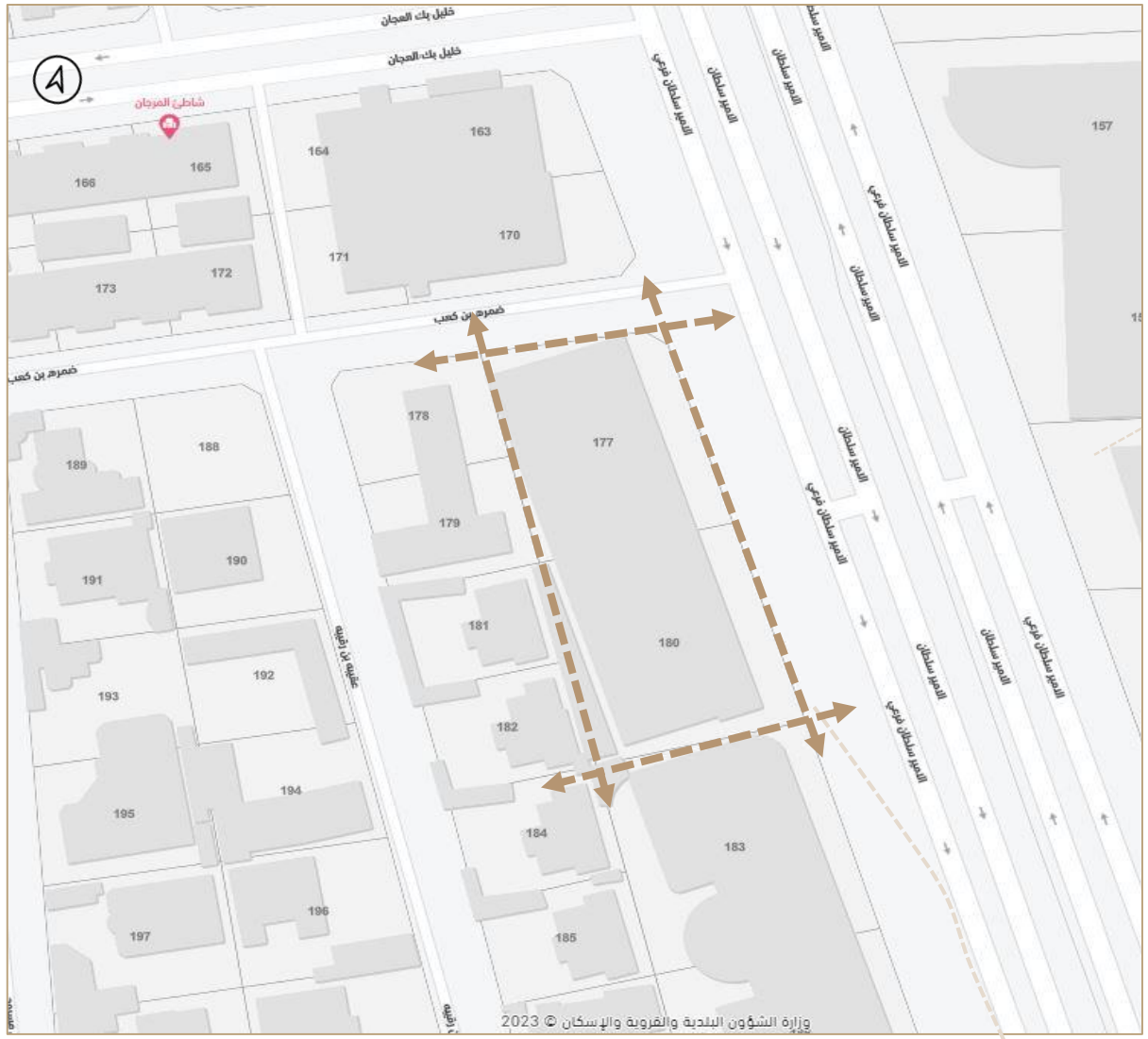
بيانات الارض

استخدام الأرض		مساحة الأرض (حسب الصك)
تجاري		4,761.50 م^2

حدود العقار (حسب الصك 393010004588)

الجهة	الحد	طول الحد
شمال	شارع عرض 15 متر	41 م
الجهة	الحد	طول الحد
جنوب	قطعة رقم 183	47 م
الجهة	الحد	طول الحد
شرق	طريق الأمير سلطان بن عبدالعزيز	105 م
الجهة	الحد	طول الحد
غرب	قطعة رقم 178-179-181-182	109 م

شكل الأرض			
	منتظم	√	غير منتظم
منسوب الأرض			
√	مستوي		غير مستوي
بناء القطعة المجاورة			
√	مبني		غير مبني



بيانات العقار

اسم المالك	رقم هوية المالك
شركة تمدين الاولى العقارية	1010896622

رقم الصك	تاريخ الصك
393010004588	1442/11/12هـ

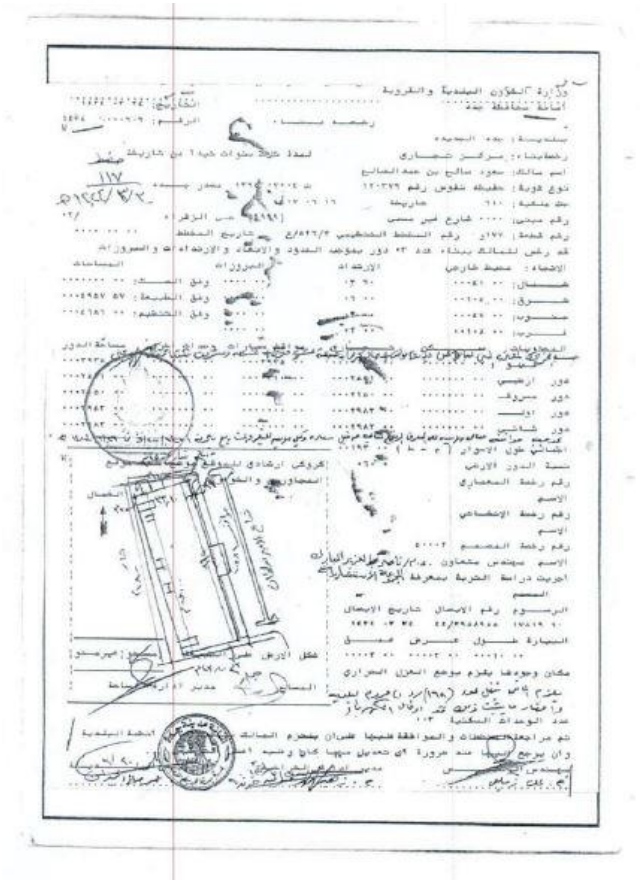
رقم رخصة البناء	تاريخ رخصة البناء
1424/609	1424/03/24هـ

الحي	المدينة
الزهراء	جدة

رقم المخطط	رقم القطعة
----	180- 177

احداثيات الموقع
39.142444 ,21.601917

الملاحظات	



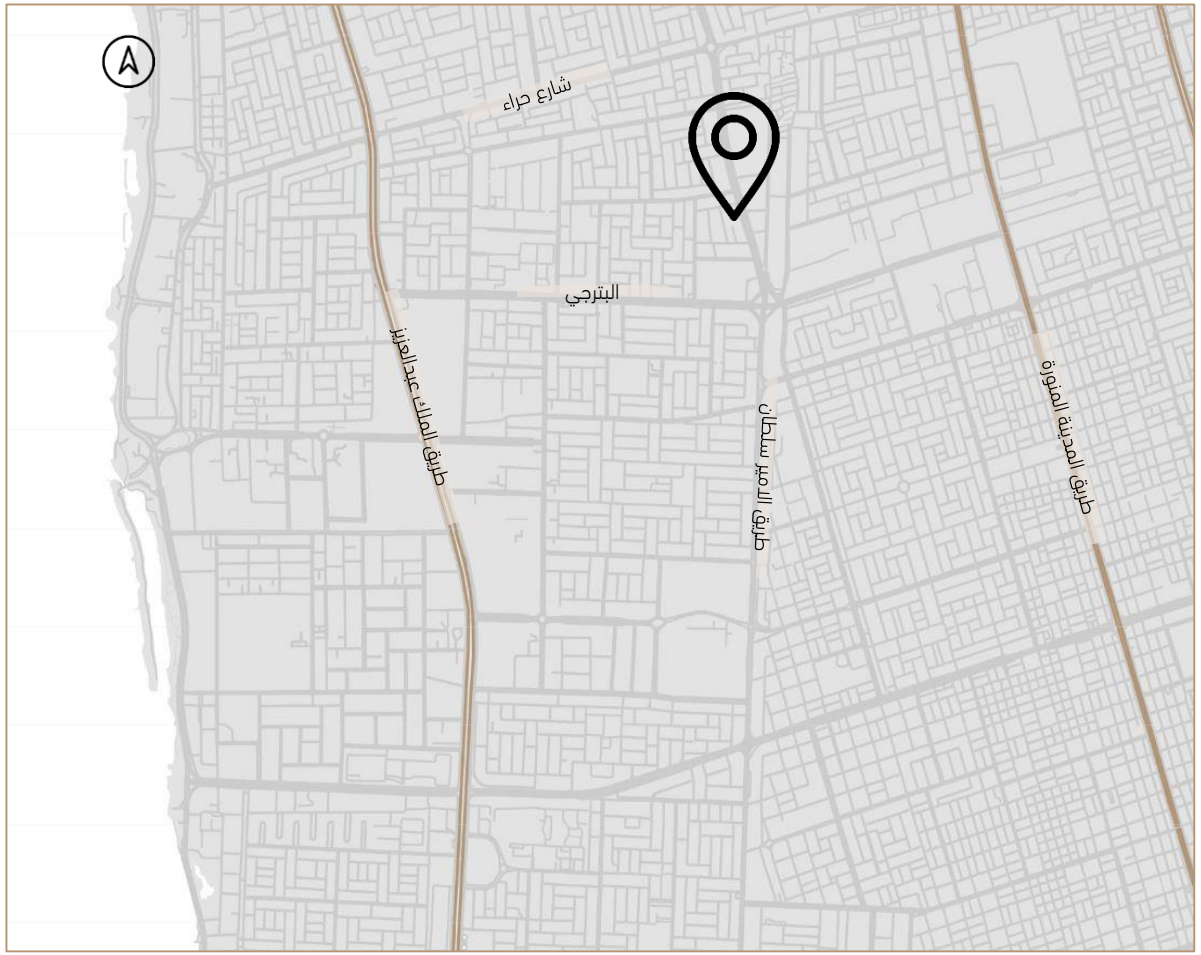
صورة للصك

صورة لرخصة البناء

الصور الفضائية



صورة جوية توضح موقع العقار على مستوى مدينة جدة



صورة جوية توضح موقع العقار على مستوى حي الزهراء

الخدمات و المرافق المتوفرة بالمنطقة المحيطة بالعقار:

المرافق المتواجدة بالموقع				
خدمات عامة	دوائر حكومية	☑ متوفر	☐ غير متوفر	
	بنوك	☑ متوفر	☐ غير متوفر	
	مراكز طبية	☑ متوفر	☐ غير متوفر	
خدمات تجارية	أسواق تجارية	☑ متوفر	☐ غير متوفر	
	مطاعم	☑ متوفر	☐ غير متوفر	
	محطات وقود	☑ متوفر	☐ غير متوفر	
خدمات البنية التحتية	شبكة الكهرباء	☑ متوفر	☐ غير متوفر	
	شبكة صرف صحي	☑ متوفر	☐ غير متوفر	
	شبكة المياه	☑ متوفر	☐ غير متوفر	
	شبكة هاتف	☑ متوفر	☐ غير متوفر	
	شبكة تصريف السيول	☑ متوفر	☐ غير متوفر	
المرافق العامة	مساجد	☑ متوفر	☐ غير متوفر	
	حدائق	☑ متوفر	☐ غير متوفر	
	خدمات تعليمية	☑ متوفر	☐ غير متوفر	

المرافق المتواجدة بالموقع		
السفلته	☑ متوفر	☐ غير متوفر
الرصف	☑ متوفر	☐ غير متوفر
الإنارة	☑ متوفر	☐ غير متوفر
التشجير	☐ متوفر	☑ غير متوفر
أخرى		

المرافق المتواجدة بالموقع		
ماء	☑ متوفر	☐ غير متوفر
هاتف	☑ متوفر	☐ غير متوفر
كهرباء	☑ متوفر	☐ غير متوفر
الصرف الصحي	☑ متوفر	☐ غير متوفر

ملاحظات	

صور العقار


SABA
FOR RENT
معارض ومكاتب
0501880355
0567236566


SABA






مبنى ديتار


FOR RENT
معارض ومكاتب
0501880355
0567236566

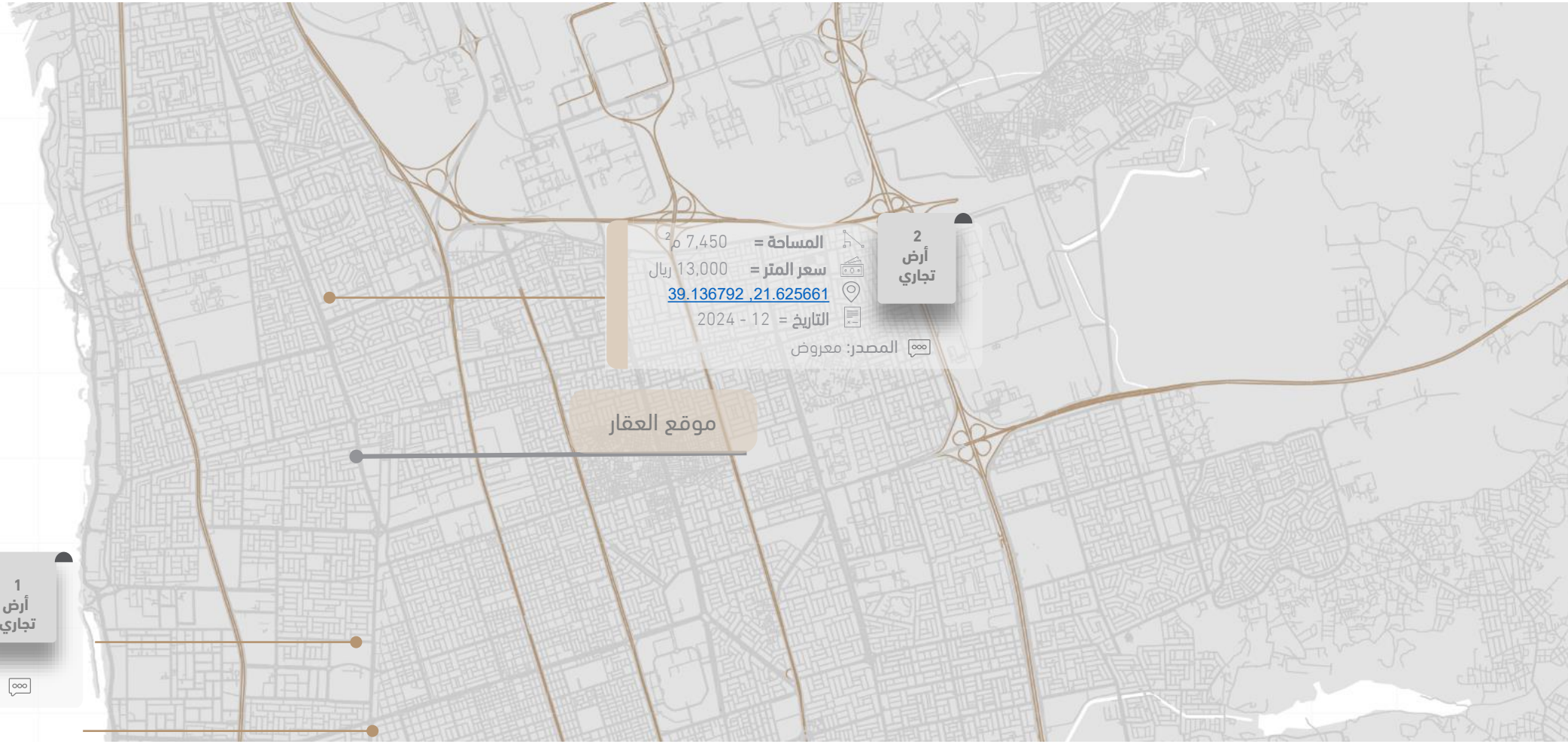


04

دراسة وتحليل السوق

دراسة وتحليل السوق

بعد إجراء مسح ميداني لأسعار السوق الحالية للعقارات الواقعة في منطقة العقار محل التقييم و معرفة أسعار بيوع الأراضي للاستخدامات المشابهة تجدون أدناه عينات المسح للعقارات.



دراسة وتحليل السوق

تم عمل مسح ميداني لتحليل أسعار السوق للعقارات الواقعة في منطقة العقار سواءً عقارات مباعة أو مؤجرة أو معروضة وتجدون أدناه عينات المسح .

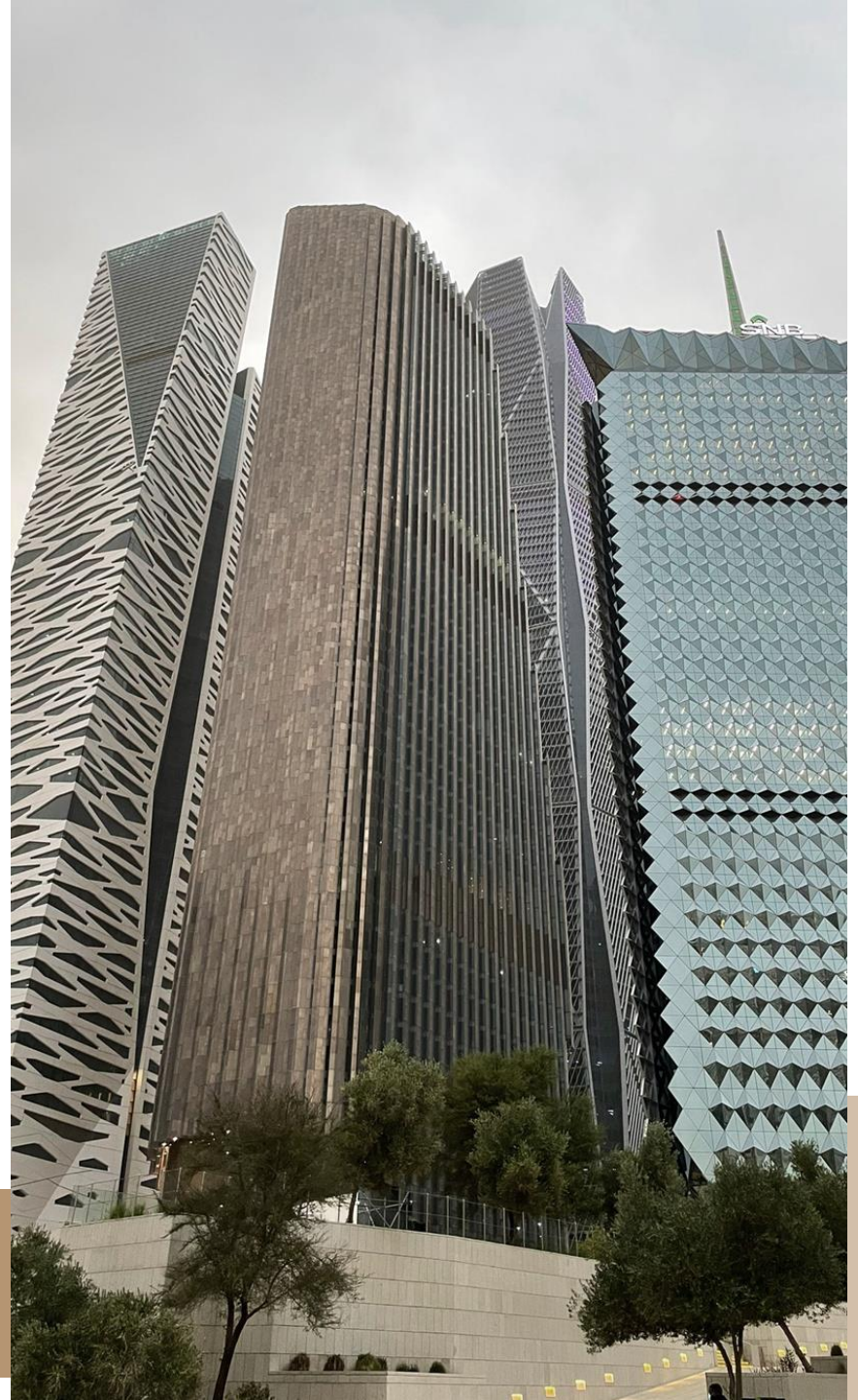
مسح الايجارات

م	العقار	الموقع	المساحة	متوسط السعر	الحالة
1	معرض تجاري	طريق الامير سلطان	300 م2	1,600 ريال/م2	معروض
2	معرض تجاري	طريق الامير سلطان	185 م2	1,800 ريال/م2	معروض
3	معرض تجاري	طريق الامير سلطان	230 م2	1,900 ريال/م2	معروض
4	مكاتب تجاري	طريق الامير سلطان	110 م2	800 ريال/م2	معروض
5	مكاتب تجاري	طريق الامير سلطان	144 م2	950 ريال/م2	معروض
6	مكاتب تجاري	طريق الامير سلطان	180 م2	833 ريال/م2	معروض



معدل العائد

العقار	الموقع	الدخل الاجمالي	سعر البيع	نسبة العائد
مبنى مكتبي تجاري	حي النهضة	33 مليون	478 مليون	%7.75
مبنى مكتبي تجاري	حي الحمراء	3.5 مليون	36 مليون	%8
وبذلك تم استخلاص معدل الرسملة الذي يتوافق مع العقار				% 7.5



05

تقدير القيمة

تقدير القيمة – أسلوب السوق (منهجية التقييم)

تعريف طريقة التقييم :

حيث يعد أسلوب السوق أكثر طرق التقييم شيوعا ويقوم أساسا على مقارنة العقار محل التقييم بعقارات مماثلة من السوق؛ لإيجاد القيمة الرأسمالية أو الإيجارية للعقار بصورة مباشرة. وتعتبر هذه الطريقة أن سعر السوق هو أفضل مؤشر للقيمة، و يمكن استنتاج سعر السوق من خلال البحث عن الأدلة و الشواهد المتوفرة عن المعاملات و الصفقات التي جرت مؤخراً في السوق لعقارات مماثلة للعقار محل التقييم و تطبيقها عليه مع الأخذ بعين الاعتبار التسويات الخاصة بالعوامل المتغيرة , مثل عمر العقار و موقعه .

و تعتمد طريقة المقارنة على مبدأ الاستبدال و هذا المبدأ مفاده أن المستثمر أو الشخص الحصيف لن يدفع في عقار سعرًا يتجاور السعر الذي يدفع في عقارات مماثلة و يتشابه هذا المبدأ مع مبدأ تكلفة الفرصة البديلة , حيث يتم في تطبيق الطريقة تقدير القيمة من خلال مقارنة الأصل مع صفقات أصول مطابقة أو مقارنة (مشابهة(تتوفر عنها معلومات سعرية.

و عند عدم توفر الصفقات التي يمكن أن يعتمد عليها يتم الأخذ بالاعتبار أيضاً لأسعار الأصول المشابهة المدرجة في القوائم المالية المعلنة أو المعروضة للبيع أو التأجير.

و بعد جمع الأدلة والشواهد الخاصة بالصفقات، تتم عملية التحليل لاستبعاد عمليات البيع أو التأجير غير السليمة والتحقق من عمليات البيع الفعلية. وتعتمد عوامل المقارنة المختارة على نوع العقار.

وهناك مراحل سبعة لتطبيق طريقة المقارنة وتكون قبل عمليات التسوية على الفروقات واستنتاج قيمة العقار محل التقييم، و المراحل كتالي:

المرحلة الأولى: تحديد إطار زمني لعملية التقييم

في معايير ومناهج التقييم على الرغم من عدم وجود قواعد محددة للمدة الزمنية، يتم تفضيل الصفقات أو العروض التي تمت في تاريخ مُقارب لتاريخ التقييم. ولكن المبيعات التي تعود إلى فترة زمنية طويلة على الرغم من أهميتها وفائدتها كدليل إرشادي لتقييم الاتجاهات قد تتضمن مستويات اقتصادية وظروف سوق مختلفة، تُؤدي الى تقييم غير عادل. وإذا كان هناك عدد كاف من المبيعات (من ثلاثة إلى خمسة) في فترة سنة من تاريخ التقييم، عندئذٍ يجب إعطائها وزن كبير في حساب مؤشر القيمة للعقار محل التقييم مع الأخذ بعين الاعتبار عمليات التسوية الأخرى. وقد يكون من الضروري الرجوع بالزمن لمدة أطول، ولا يمكن القيام بذلك بصورة آمنة إلا إذا لم تكن هناك تذبذبات كبيرة في المناخ الاقتصادي وعلى أسعار العقارات

المرحلة الثانية: تحديد منطقة السوق

تحديد المنطقة بناءً على رأي فريق التقييم و من السّائد أن تكون المنطقة الكبيرة أكثر فائدة عند تحديد الاتجاهات والقيم والحقائق التاريخية، غير أنه لا توجد مزايا محددة عند تضمين مناطق كبيرة ما لم تشتمل على عقارات مقارنة تم بيعها حديثًا.

المرحلة الثالثة: دراسة تفاصيل العقار محل التقييم

دراسة العقار محل التقييم من النواحي المادية (الحجم والمساحة والشكل والأرض والموقع، ونوعية العقار، إلخ)، ومن النواحي القانونية (ملكية مطلقة، أو حيازة إيجارية، أو قيود على الحق العقاري، إلخ). .

المرحلة الرابعة: تحديد العوامل التي تؤخذ في الاعتبار عند إجراء التسويات

تحديد عوامل المقارنة المهمة والتي تنطبق على جميع قطاعات العقارات قد تكون ذات طبيعة عامة أو محددة أو ذات طبيعة قانونية أو مادية، مثل : (نوع العقار ,حالة و ظروف السوق , الموقع , تواريخ المعاملات , أحكام و شروط التنظيم و التخطيط , الخصائص المادية و التي تتضمن مساحة الأرض و شكلها و تضاريسها و عمر المبنى و الصيانة و الحجم و التصميم و الاهلاك المادي و الوظيفي , الخصائص القانونية .

تقدير القيمة – أسلوب السوق (منهجية التقييم)

المرحلة الخامسة: جمع بيانات عن المبيعات القابلة للمقارنة

جمع ومقارنة المبيعات بعد تعيين الحدود الخاصة بالإطار الزمني والمنطقة. والمبيعات التي يعتمد عليها مأخوذة من مصادر رسمية (المبيعات المسجلة) . و عند الاعتماد على مقارنات عروض لدى الوسطاء أو الوكلاء العقاريين يجب أن يتم الأخذ بها بشيء من الاحتياط نظرًا لأن الأسعار المطلوبة عادة ما تكون متضخمة. كما يجب أن تكون جميع المعلومات الخاصة بالمقارنات مُشابهة للعقار محل التقييم.

و من مصادر البيانات القابلة للمقارنة المنشورات العقارية، والسجلات العمومية، والمشترين، والبائعين، والوسطاء والوكلاء العقاريين والمُقيّمين، إلخ.. وبعد ذلك تجري المقارنة بين المبيعات المقارنة والعقار محل التقييم بموجب عناصر المقارنة مع إجراء التسويات حسب الظروف والفروقات.

و لزيادة دقة استخدام طريقة المُقارنة، يجب مراعاة توفر التالي:

1-جمع المعلومات عن العقارات المُشابهة بعد تحديد الإطار الزمني وخصائص السوق.
2-إعطاء أولوية للمعاملات الحالية أو الحديثة على عقارات مُشابهة.
3-ضبط عوامل التشابه والاختلاف في العقارات المشابهة القابلة للمقارنة فيما يتعلق بعامل الوقت، وحالة السوق، والموقع، وشروط وأحكام التخطيط والتنظيم، والخصائص المادية والقانونية.
4-إجراء تسويات مقابل عناصر الاختلاف والتباين.

المرحلة السادسة: التحقق من المبيعات ومعالجة البيانات ذات الصلة

يتم التحقق من المقارنات وافتراض أن جميع المقارنات التي تم جمعها تستحق الأخذ بعين الاعتبار فيما عدا المقارنات التي جرت بموجب ظروف أو شروط غير اعتيادية مثل : البيع بالإجبار أو التسييل أو أي شروط و أحكام استثنائية .

المرحلة السابعة: تحليل المبيعات

تحليل المقارنات بعد جمع الأدلة والشواهد الخاصة بالمبيعات أو العروض ، تبدأ عملية التحليل المنهجي. ويجب استبعاد عمليات البيع غير السليمة والتحقق من عمليات البيع الفعلية. ويجب إثبات سعر كل عملية بيع حسب وحدات المقارنة المناسبة. وتعتمد وحدات المقارنة المختارة على نوعية العقار , و يتم اجراء التحليل وفق أحد الطرق : التحليل بناءً على مساحة الأرض , التحليل بناءً على المساحة المبنية , التحليل بناءً على طريقة الجمع (الأرض و المباني) ,

المرحلة الثامنة : إجراء تعديلات و تسويات مقابل فروق العقارات المقارنة .

في أغلب الأحيان، لا تتطابق العقارات المقارنة مع العقارات محل التقييم، حيث قد يتميز العقار المقارن بخصائص فريدة تميزه عن غيره سواء من موقع أو تصميم او مرافق وخدمات. أو العكس، قد تنقصه بعض هذه الخصائص مقارنة بالعقار محل التقييم. لذا، سيضطر المقيم لعمل تسويات بين العقارين (سواء كانت التسوية بالزيادة أو النقصان).بحسب خبراته العملية للوصول الى مؤشر واحد لقيمة العقار محل التقييم.

المرحلة التاسعة : التسويات و تقدير القيمة السوقية للعقار .

لتقدير قيمة العقار تتم عمليات تسوية بنسبة مئوية (بالنسبة للعناصر المختلفة التي لا يمكن تقدير قيمة نقدية بصفة مباشرة مثل واجهة الشارع وعرضه) وبتسوية بقيمة نقدية (بالنسبة للعناصر المختلفة التي يمكن تقدير قيمة نقدية بصفة مباشرة(

يحبذ بوجه عام اعتماد طريقة السوق أكثر من أي طريقة أخرى في أعمال التقييم للوصول إلى القيمة السوقية للعقار , وفي هذه الحالة يفضل إجراء تطابق وتسوية للقيم المختلفة التي تم تقديرها من كل طريقة من طرق التقييم لتكوين رأي خاص بالقيمة. ويتم اختيار القيمة الناتجة من الطريقة الأنسب في العادة كقيمة للعقار.

تقدير القيمة – طريقة المقارنة- :

لإيجاد قيمة الأرض تم إجراء مسح ميداني لأسعار السوق الحالية لعقارات مباعة وعقارات معروضة مماثلة للعقار موضع التقييم وحيث أنه من المستحيل إيجاد عقاريين متماثلين تم عمل التسويات المناسبة على أسعار العقارات المقارنة بخصم قيمة البنود التي تمثل ميزة للعقار المقارن وإضافة قيمة البنود التي تمثل ميزة للعقار موضع التقييم،

بنود المقارنة :

- فرق المساحة، افضلية الموقع ،
- وبناءً على ذلك تم التوصل إلى قيمة الأرض هي :

عناصر المقارنة	العقار المراد تقييمه	المقارن (1)		المقارن (2)	
تاريخ	12/2024	12/2024		12/2024	
سعر المتر المربع للمقارن (ريال/م2)		17500		13000	
عامل الوقت		0%	0	0%	0
حالة وظروف السوق		0%	0	0%	0
شروط التمويل		0%	0	0%	0
سعر المتر المربع بعد ضبط حالة السوق (ريال/م2)		17500		13000	
مساحة الارض (م2)	4,761.50	6,747.00	3%	7,450.00	3%
أفضلية الموقع	جيد جدا	جيد	2%	جيد	2%
إستخدام الأرض	تجاري	تجاري	0%	تجاري	0%
الضبط النسبي		5%		5%	
صافي سعر السوق بعد التسويات (م 2 / ريال)		18375		13650	
نسبة مشاركة كل مقارنة في القيمة		50%		50%	
قيمة المتر المربع للعقار قيد التقييم بعد تطبيق المتوسط (ريال/م2)		16,012.50			
صافي متوسط سعر الأرض بعد التقريب (م 2 /ريال)		**16,010**			
اجمالي قيمة الأرض بعد التقريب (م 2 /ريال)		**76,231,615**			

تقدير القيمة – أسلوب التكلفة (منهجية التقييم)

تعريف طريقة التقييم :

تم تقييم العقار بأسلوب التكلفة طريقة الإحلال

يعتبر أسلوب التكلفة أحد أساليب التقييم الأساسية بجانب أسلوبي السوق والدخل. ويُستخدم أسلوب التكلفة بصورة رئيسة لتحديد القيمة الرأسمالية للعقار في حالة عدم وجود أدلة وشواهد مباشرة يمكن الحصول عليها من أعمال التقييم أو مصادر معلومات أخرى مثل حسابات أو قيم تجارية. كما يُستخدم هذا الأسلوب لتقييم أنواع خاصة من العقارات المتخصصة التي يندر تبادل ملكيتها في سوق العقارات مثل عقارات المنشآت الترفيهية، ومنشآت الرعاية والتربية العامة، والمستشفيات العامة، والمساجد، والمؤسسات الخيرية الأخرى، وأصول ومنشآت القطاع العام كالحدائق العامة والمباني المدرسية والمنشآت الرياضية وغيرها.

كما يُستخدم كطريقة داعمة لطريقة التقييم الرئيسة والتحقق منها لحسم رأي المقيم بشأن القيمة. فهو أسلوب يحُدد القيمة من خلال تقدير تكلفة الأرض وتكلفة بناء عقار جديد بمنافع مساوية أو تجديد عقار جديد لنفس الاستخدام ويندرج تحت هذا الأسلوب طريقتان هما:

أ- طريقة إعادة الإنتاج: تكلفة إنتاج صورة افتراضية طبق الأصل من المبنى الحالي، مع استخدام نفس التصميم ومواد البناء للعقار محل التقييم.

ب- طريقة تكلفة الإحلال: التكلفة التقديرية لإنشاء مبنى بنفس المنافع والمرافق وباستخدام مواد بناء ومعايير وتصاميم ومخططات تستخدم حاليًا في السوق.

وتعتمد كلا الطريقتين على مبدأ الإحلال الذي يستند على أن المشتري الحصيف لا يدفع مقابل عقار ما سعراً يتجاوز تكلفة شراء موقع وإقامة مبنى عليه له منافع ومرافق مماثلة.

منهجية الطريقة:

عند استخدام طريقة التكلفة أو طريقة تكلفة الإحلال المهُلكة، يقوم المقُيّم بتقدير القيمة السوقية للأرض الفضاء، بالرجوع إلى قيمة الأراضي المقارنة، وإضافة هذه القيمة إلى تكلفة إعادة بناء مبنى جديد يمكن أن يقوم بوظيفة المبنى الحالي بعد إجراء تسويات مقابل تقادم وإهلاك المبنى الحالي بالنسبة للعقار الافتراضي الجديد وبالتالي، تتمثل العناصر الرئيسية الثلاثة لأسلوب التكلفة فيما يلي:

أ-قيمة الأرض:

وتم تفصيلها في الصفحات السابقة.

ب - قيمة البناء:

إن قيمة البناء تعني التكلفة الحالية للمبنى ناقصًا منها الإهلاك. ومن المفترض أن تكون قيمة البناء هي تكلفة إنشاء مبنى جديد، أي تكاليف إنشاء نفس المبنى اليوم مع خصم مخصصات مقابل أوجه القصور أو التقادم. وقد يستند تقدير تكلفة عقار ما إلى تقدير تكاليف إعادة الإنتاج أو تكاليف الإحلال.

ويمكن الاستعانة بأحد الأساليب التالية لتقدير تكاليف المباني.

1-أساليب تقدير تكلفة المباني:

أ-أسلوب وحدة المقارنة:

وهو الأسلوب الأسهل والأكثر استخداماً. ويعتمد على التحقق من مساحة المبنى محل التقييم أولاً ثم التحقق من تكلفة المتر المربع لإنشاء المبنى أي تكلفة مساحة الطوابق والأسوار والتصميم والتشطيبات كما يجب أن يتضمن السعر أرباح القائم بعملية البناء والتكاليف إلخ، بعد ذلك ترب مساحة العقار محل التقييم في السعر المناسب للوصول إلى تقدير مبدئي للتكلفة الحالية للمبنى، وأخيراً تجُرى تسويات خاصة بالتكاليف مقابل السمات والخصائص غير المشتركة.

ب-أسلوب تقييم كل وحدة (بند) على حدة.

وتعد هذه الطريقة أكثر تفصيلا لتقدير القيمة مقارنة بأسلوب مساحة الوحدة. وفي هذه الطريقة يقسم المبنى بأكمله إلى أجزاء يمكّن قياسها وحساب تكلفتها على أساس كل وحدة على حدة. على سبيل المثال، يمكن تقسيم تكلفة السطح إلى عنصرين، ثم يتم قياس كل عنصر وضربه في سعر الوحدة المعني لأغراض التوريد أو الإصلاح. ويجب أن يتضمن السعر أرباح القائم بأعمال البناء والمصروفات العامة والنثرية.

ج- أسلوب المسح الكمي (حصر الكميات).

غالبا ما يستخدم جراء المسح الكمي هذا الأسلوب ويعتمد على قياس وحساب جدول الكميات من المخططات الأفقية للمبنى وتسعير هذه الكميات حسب المواصفات المطلوبة. هو أسلوب دقيق ومفصل وغالبا ما يستخدمه جراء المسح الكمي والمقاولون. ويعتمد على قياس وحساب جدول الكميات من المساقط الأفقية والمخططات الهندسية والمعمارية للمبنى وتسعير هذه الكميات حسب المواصفات المطلوبة.

تقدير القيمة – أسلوب التكلفة (منهجية التقييم)

2-تقدير قيمة البناء

أ- حساب قيمة المباني الحديثة

يكون حساب قيمة المباني الحديثة من خلال تحديد نوعية المبنى أولاً، أي دائم أو شبه دائم أو مؤقت، وكذلك التشطيبات والهياكل، ومن ثم تحديد إجمالي مساحة البناء من المسقط الأفقي للمبنى. وإذا كانت تكلفة الإنشاءات متاحة، يكون تحليل تكلفة الإنشاء على أساس كل وحدة مع مقارنة وتحليل أنواع مماثلة من المباني بغرض الفحص والتحقق. وإن كان ذلك مناسبا تضرب تكلفة الوحدة في إجمالي مساحة المبنى للوصول إلى تكلفة البناء التي من المفترض أن تكون مساوية لقيمة المبنى.

وإذا كانت نتيجة التحليل غير مقبولة، تتم مراجعة وثائق ومستندات العقد للبحث عن البنود الشاذة أو الاتفاقات الخارجية الأخرى وإجراء التسويات اللازمة للوصول إلى تكلفة معقولة للإنشاءات.

القيمة الرأسمالية = قيمة الموقع + قيمة المبنى (بافتراض أن قيمة المبنى) = تكاليف البناء + بنود أخرى.

ب-المباني القديمة

تحديد التكلفة الحالية لإنشاء مبنى مماثل. يمكن الوصول إلى ذلك من خلال تحليل تكلفة إنشاء مباني مماثلة في المنطقة إن كان ذلك متاحًا أو استشارة المساح الكمي أو المهندس المختص بأعمال الإنشاءات باستخدام مواصفات المبنى محل التقييم. ومن ثم يحدد مستوى تقادم المبنى ونوعه، مادي أو وظيفي أو اقتصادي.

بالنسبة للمباني القديمة، يمكن حسابها بالمعادلة التالية:

القيمة الرأسمالية = قيمة الموقع + قيمة المبنى (بافتراض أن قيمة المبنى) = صافي تكلفة الإحلال

صافي تكلفة الإحلال = (تكلفة المبنى – الإهلاك)

أي أن القيمة الرأسمالية = قيمة الموقع + صافي تكلفة الإحلال أو القيمة الرأسمالية = قيمة الموقع + (تكلفة المبنى – الإهلاك).

ج-الإهلاك

يحدث الإهلاك عندما تصبح قيمة التحسينات أقل من تكلفة إعادة إنتاجها أو تجديدها. ويندرج تحت الإهلاك أو ما يسمى بالتقادم ثلاث أنواع وهي التقادم المادي وينجم عن إهلاك وتآكل الأصل على مدى عمره أو من فقدان القيمة بسبب قلة أعمال الصيانة. والتقادم الوظيفي ويحدث غالبًا عندما يكون المبنى الجديد أكفأ من المبنى الحالي الموجود. ويكون إما بسبب تغير متطلبات السوق أو وجود عيوب في التصميم الأصل أو بسبب التقدم التقني. وأخيرًا التقادم الاقتصادي وهو فقدان القيمة بسبب تأثيرات خارجية على العقار. ويشُار إليه بالتقادم الخارجي أو تقادم الموقع ويحدث بسبب التغيرات التي تطرأ على الخصائص المكانية للعقار وتأثيرات المنطقة بشكل عام.

تقدير القيمة – أسلوب التكلفة (منهجية التقييم)

وهناك ثلاث طرق لتحديد الإهلاك وهي:

1-التقييم بناء على أوضاع السوق.

يمكن تحديد الإهلاك بسهولة إذا توفرت معلومات موثوقة عن قيمة الأرض. وذلك لأن سعر البيع ناقصًا منه قيمة الأرض يعطي سعر التحسينات أو المباني. ويعتبر حساب الإهلاك بهذه الطريقة أكثر تنوعا من حسابه في تكلفة إعادة الإنتاج حيث أنه يقيس الإهلاك الناجم عن جميع المصادر. وبعّد حسابه يطبق مقدار الإهلاك للمتر المربع على العقار محل التقييم.

2-التقييم بناء على الافتراضات.

في حالة عدم توفر معلومات سوقية عن الإهلاك، من الممكن وضع افتراضات بشأن حدوثه مع الوقت. وفي بعض الدول، يفُترض تحديد الإهلاك في العادة وفق طريقة القسط الثابت

وتعتر هي الطريقة الأكثر شيوعًا لتقييم التقادم العمري. وتفترض هذه الطريقة معدل ثابت للإهلاك بداية من عمر الأصل وحتى نهايته. ويمكن حساب طريقة القسط الثابت باستخدام المعادلة التالية:

$$\frac{\text{العمر الحالي للمبنى}}{\text{العمر الاقتصادي (الاستخدامي) للمبنى}} \times 100$$

3-أسلوب التحليل

يتوقف أسلوب التحليل للإهلاك على الغرض من التقييم فغالبًا ما تستخدم طريقة القسط الثابت آنفة الذكر عند التقييم بغرض إعداد التقارير المالية. و تعد طريقة العمر الممتد و طريقة القسط المتناقص الأنسب في أغراض التقييم الأخرى عند استخدام أسلوب التكلفة.

يحدد المقُيّم في هذا الأسلوب مصادر الإهلاك ويقدرها.

تقدير القيمة – أسلوب التكلفة (منهجية التقييم)

و تم تقدير قيمة العقار بأسلوب التكلفة طريقة تكلفة الإحلال والتي تعتمد على تقدير قيمة الأرض مضافة إلى التكلفة الكلية لاستبدال وإنشاء المبنى بالأسعار السائدة في تاريخ التقييم بطريقة حساب سعر وحدة البناء حسب نوعية البناء وخصم قيمة الإهلاك الذي حدث منذ تاريخ إنشاءه وسيتم إجراء ذلك عبر المراحل التالية:-

1-إستخلاص قيمة الأرض بطريقة المقارنة

2-تقدير التكاليف المباشرة

3-تقدير التكاليف غير المباشرة

4-حساب الإهلاك للمبنى

أولاً: استخلاص قيمة الأرض بطريقة المقارنة:

في المرحلة الأولى يتم استخلاص قيمة الأرض حسب طريقة المقارنة حيث تم إجراء مسح وتحليل عينات لأسعار السوق الحالية لأراضي مباعة وأراضي معروضة مماثلة للعقار موضع التقييم وحيث أنه من المستحيل إيجاد عقارين متماثلين تم عمل التسويات المناسبة على أسعار الأراضي مقارنة بخصم قيمة البنود التي تمثل ميزة للأرض موضع التقييم

ثانيًا: تقدير التكاليف المباشرة:

بعد تقدير قيمة الأرض في المرحلة الأولى سيتم تقدير التكاليف المباشرة للبناء التي تشمل (تكلفة مواد البناء وتكلفة الأيدي العاملة)

ثالثًا: تقدير التكاليف غير المباشرة:

بعد تقدير التكاليف المباشرة في المرحلة الثانية يتم احتساب التكاليف غير المباشرة والتي تتضمن على سبيل المثال (تكاليف النقل – التركيب – الأتعاب المهنية – التصميم والاستشارات المعمارية والقانونية – الضرائب – تكاليف التمويل النفقات الأخرى مثل العمولات – النفقات العامة والرسوم والتصاريح – هامش الربح أو الربح التجاري مثل العائد للمستثمر)

تقدير القيمة بأسلوب التكلفة - :

تم تقدير قيمة العقار على أساس قيمة الأرض مضافة إلى التكلفة الكلية لإنشاء المبنى بالأسعار السائدة في تاريخ التقييم بطريقة حساب سعر وحدة البناء حسب نوعية البناء والتشطيبات وإجمالي مسطح البناء وخصم قيمة الاهلاك الذي حدث منذ تاريخ إنشاءه . وبذلك تكون قيمة العقار = قيمة الأرض + (تكلفة الإنشاء + هامش الربح – الاهلاك) قيمة الأرض تم التوصل إليها بعد إجراء مسح ميداني الأسعار السوق الحالية الأراضي مباعة وأراضي معروضة مماثلة الأرض العقار موقع التقييم وتم عمل التعديلات المناسبة على أسعار الأراضي المقارنة بخصم قيمة البنود التي تمثل ميزة لأرض المقارنة وإضافة قيمة البنود التي تمثل ميزة الأرض العقار موضع التقييم .

وبناءً على ذلك تم التوصل إلى أن قيمة العقار هي :

تقيم العقار بطريق التكلفة			
الوصف	المساحة	سعر المتر المربع للبناء	الإجمالي
القبو	3,935.00	2050	8,066,750
الدور الارضي	3,991.00	1750	6,984,250
الميزانين	2150	1750	3,762,500
الدور الاول	2,983.00	1750	5,220,250
الدور الثاني	2,983.00	1750	5,220,250
الملحق العلوي	1,124.40	1750	1,967,700
الأسوار	193	800	154,400
	اجمالي قيمة المباني قبل الأهلاك (ريال سعودي)		31,376,100
هامش ربح التطوير	**25%**		7,844,025
	إجمالي قيمة المباني مع هامش الربح (ريال سعودي)		39,220,125
الاهلاك	17	42.50%	16,668,553
	قيمة المباني بعد الاهلاك (ريال سعودي)		22,551,572
قيمة الارض (ريال سعودي)	4,762	16,010	76,231,615
القيمة النهائية	**98,783,187**		

* أسعار التكاليف للبناء حسب دليل الأسعار الاسترشادية لتكلفة الإنشاءات الصادر 2021 من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين .

تقدير القيمة – أسلوب الدخل (منهجية التقييم)

تعريف طريقة التقييم:

تم تقييم العقار بأسلوب الدخل طريقة التدفقات النقدية المخصومة (Discounted Cash Flows, DCF)
حيث أن أسلوب الدخل يقدم مؤشرا على القيمة عن طريق تحويل التدفقات النقدية المستقبلية إلى قيمة حالية واحدة. ووفقا لهذا الأسلوب يتم تحديد قيمة الأصل بالرجوع إلى قيمة الإيرادات أو التدفقات النقدية أو توفير التكاليف من الأصل.
وطريقة التدفقات النقدية هي أحد الطرق المعتمدة وفقا للمعايير الدولية للتقييم كأحد طرق أسلوب الدخل وهي طريقة مالية لتقدير قيمة أصل حيث يتم استخلاص مؤشر القيمة من خلال حساب القيمة الحالية للتدفقات النقدية المستقبلية.

وتتلخص خطوات طريقة التدفقات النقدية المخصومة كالتالي:

أولاً: تقدير التدفقات النقدية المستقبلية الناتجة عن دخل الأصل محل التقييم من خلال التسلسل التالي:

1. تقدير إجمالي الدخل والذي يشير الى أن اجمالي القيمة الإيجارية المتوقعة (على فرضية أن العقار مؤجر بنسبة 100% ولا توجد وحدات شاغرة) وقبل خصم نفقات الصيانة والتشغيل.
2. تقدير قيمة خسائر الائتمان والشواغر وهي الخسائر الناتجة عن عدم إشغال العقار بالكامل بالإضافة الى الخسائر الناتجة عن تعثر او عدم تسديد المستأجرين للقيمة الايجارية.
3. تقدير دخل الايجار الفعلي حيث يمثل قيمة الايجار الفعلية (الحقيقية) التي سيحصل عليها المالك (المؤجر) بعد خصم دخل الوحدات الشاغرة وخسائر الائتمان.
   دخل الايجار الفعلي = إجمالي الدخل – خسائر الائتمان والشواغر.
4. تقدير النفقات التشغيلية والرأس مالية حيث النفقات التشغيلية هي الخاصة بتأجير وصيانة العقار أما النفقات الرأس مالية فهي النفقات التي يتحملها المالك لترميم وتطوير العقار بهدف الحفاظ عليه في حالة مناسبة لتحقيق الدخل السنوي الملائم.
5. تقدير صافي الدخل التشغيلي والذي يمثل الدخل الفعلي بعد خصم النفقات التشغيلية والرأس مالية : صافي الدخل التشغيلي= الدخل الفعلي - النفقات التشغيلية والرأس مالية
6. تقدير النمو الذي يعتمد على نمو دخل العقار في المستقبل بالاعتماد على حالة العقار ومستوى التشطيبات الداخلية والخارجية، إضافة الى ظروف السوق ونسب التضخم المتوقعة كما يمكن الاعتماد على معدلات نمو صافي القيمة الايجارية لعقارات مشابهة للعقار محل التقييم

تقدير القيمة – أسلوب الدخل (منهجية التقييم)

ثانياً: تحديد معدل الخصم او معدل العائد المطلوب

1. تقدير معدل الرسملة وهو المعدل الذي يستعمل لتحويل الدخل الى قيمة، حيث أن هناك أكثر من طريقة لتقدير معدل الرسملة وأكثر هذه الطرق شيوعاً طريقة الاستخلاص من السوق والتي تعتمد على معلومات صافي دخل ومعلومات بيع لعقارات مشابهه لاستخلاص معدل الرسملة منها و من الطرق طريقة عائد المقرض والتي تعتمد على فرضية أن متطلبات الإقراض يمكن ان تستعمل لتقدير معدل الرسملة الكلي وذلك بضرب نسبة تغطية الدين في ثابت القرض العقاري وفي نسبة القرض للقيمة ومن الطرق أيضاً طريقة المسح السوقي والتي تتمثل في الدراسات المنشورة من الجهات الوطنية المعتمدة او من الشركات العقارية او الاستشارية الكبرى او البنوك.
2. تقدير معدل الخصم وهو معدل العائد المطلوب الذي يستخدم لخصم التدفقات النقدية المستقبلية لتقدير القيمة الحالية. والفرق بينه وبين معدل الرسملة أن معدل الرسملة يستعمل لتحويل الدخل الى قيمة في حين ان معدل الخصم هو معدل عائد يستعمل لحساب القيمة الحالية الناتجة عن العقار في المستقبل، يمكن تقدير معدل الخصم بأكثر من طريقة منها طريقة النموذج التراكمي (The build-up model) وغالبا ما يعكس هذا المعدل ثمن التخلي عن استهلاك حالي مقابل استهلاك مستقبلي (ثمن الانتظار او الوقت) بالإضافة الى علاوة للمخاطر منها علاوة مخاطر التضخم المتوقع في المستقبل وعلاوة مخاطر الاعمال وعلاوة مخاطر التمويل، عند حساب معدل الخصم للاستثمار العقاري بالاعتماد على النموذج التراكمي، تم الاخذ بعين الاعتبار العوامل المذكورة في المعادلة التالية: $r = r_f + r_s + r_u$
r_f معدل عائد السندات الحكومية لفترة استحقاق اكثر من سنة وهو يمثل معدل العائد الخالي من المخاطر
r_s علاوة المخاطر المتنظمة المرتبطة بالسوق (ارتفاع التضخم، تغيير لوائح الاستثمار ، ركود السوق، عدم اليقين الاقتصادي، المنافسة المحتملة في عرض العقار ...)
r_u علاوة المخاطر الغير منتظمة والمرتبطة بنوعية الاستثمار العقاري (موقع الاستثمار، نقص سيولة السوق للأصول كبيرة الحجم، التكاليف الإضافية لصيانة وتشغيل العقار....)

ثالثاً: تحديد فترة الاحتفاظ بالأصل والقيمة النهائية

ويعني بفترة الاحتفاظ المدة التي سيتم الاحتفاظ فيها بالأصل قبل بيعه أو التخارج منه أو انتهاء مدة الانتفاع منه وغيرها. ويتم بعد هذه المدة تحديد القيمة الاستردادية للعقار في حال لم يكن العقار عقد منفعة.

رابعاً: حساب القيمة الحالية للدخل المتوقع للأصل محل التقييم للوصول إلى القيمة الرأسمالية للعقار (بعد الاخذ بعين الاعتبار القيمة الزمنية للنقود)

يتم تقدير القيمة الحالية للعقار من خلال حساب القيمة الحالية للدخل الناتج عن العقار في المستقبل وذلك باستعمال المعادلة التالية :

القيمة الحالية للأصل = التدفق النقدي المبدئي + التدفقات النقدية للسنوات المستقبلية / (1+معدل الخصم)^ الفترة + قيمة الأصل في نهاية فترة الاحتفاظ / (1+معدل الخصم)^ الفترة

ويتكرر المحدد باللون الأحمر حسب عدد فترات التدفقات المقدرة.

تقدير القيمة – أسلوب الدخل (التحليل)

بعد إجراء مسح ميداني لأسعار السوق الحالية لتوجه أسعار الإيجارات للعقارات الواقعة في منطقة العقار المراد تثمينه وبعد إجراء التعديلات اللازمة على هذه الأسعار لتعكس الفروق بين العقار محل التقييم والعقارات المقارنة مع الأخذ في الاعتبار أسعار التأجير الفعلية، نجد ان:

1. تم اعتماد مساحة الأرض حسب الصك.
2. الدخل الفعال المزود من العميل هو 4,679,930 و تقدر نسبة الاشغال الحالية بـ 55% تقريبا و بذلك يصبح إجمالي الدخل في حال الاشغال 100% هو 8,507,215 ريال سعودي
3. تم اعتماد المعلومات المالية التي زودنا بها العميل من (إجمالي الدخل والشواغر والمصاريف).
4. تم الاطلاع على 21 عقد ايجار فقط .
5. تقدر نسبة الاشغال 55%.
6. اعتمدنا العائد على الاستثمار والذي نعتقد أنه يتناسب مع العقار بوضعه الحالي حيث تم تقديره بنسبة : 7.5% .
7. المصاريف المزودة من العميل هي 350,000 ريال اي بما يعادل 7% تقريبا
8. تم حساب معدل الخصم بالنموذج التراكمي وفقاً للآتي:

النموذج التراكمي	
معدل عائد السندات الحكومية	%5.06
معدل التضخم	%1.7
علاوة مخاطر السوق	%2.6
علاوة مخاطر الخاصة	%1
معدل الخصم	**% 10.36**

تقدير القيمة بأسلوب الدخل – طريقة التدفقات النقدية - :

بعد إجراء مسح ميداني لأسعار السوق الحالية لتوجه أسعار الإيجارات للعقارات الواقعة في منطقة العقار المراد تثمينه تم تقدير معدل الرسملة بما يتناسب مع وضع العقار ونسبة الشواغر في المنطقة حسب تقدير المقيم وتحليل البيانات المالية للعقار المراد تثمينه. *الدخل الفعال المزود من العميل هو 4,679,930 و تقدر نسبة الاشغال الحالية بـ 55% تقريبا و بذلك يصبح إجمالي قيمة الدخل هي في حال الاشغال 100% هو 8,507,215 ، والمصاريف 0% سنوياً ونسبة النمو 10% في السنة الاولى و الثالثة .

وبناءً على ذلك تم التوصل إلى أن قيمة العقار هي :

- فرضيات التدفقات النقدية:

الدخل الفعال	4,679,930	معدل الخصم	10.36%	نسبة الاشغال	%55
إجمالي الدخل	8,507,215	معدل الرسملة	%7.5	نسبة النمو	%15 في السنة الثانية الخامسة .
فترة التدفقات النقدية	5				

الفترة	0	1	2	3	4
السنة	2025	2026	2027	2028	2029
نسبة النمو	0.00%	15.00%	0.00%	0.00%	15.00%
أجمالي الدخل	8,507,215	9,783,297	9,783,297	9,783,297	11,250,792
نسبة الاشغال	55%	70%	80%	95%	95%
الدخل الفعال	4,679,930	6,848,308	7,826,638	9,294,133	10,688,252
إجمالي المصاريف التشغيلية	350,000	512,167	585,334	695,084	799,347
صافي الدخل	4,329,930	6,336,141	7,241,304	8,599,048	9,888,905
قيمة العقار المستقبلية			131,852,072		
صافي التدفق النقدي للعقار	4,329,930	6,336,141	7,241,304	8,599,048	141,740,977
معامل الخصم	0.10	0.91	0.82	0.74	0.67
القيمة الحالية للنقود	4,329,930	5,741,338	5,945,568	6,397,574	95,553,952
القيمة الحالية			**117,968,363**		
القيمة الحالية -بعد التقريب-			**117,970,000**		

المخاطر المؤثرة على العقار:

ومن المخاطر التي يمكن أن تؤثر على العقار التالي:

1	قد تؤثر الظروف الاقتصادية الكلية للدولة على السوق العقاري بشكل عام، مثل معدلات التضخم و السيولة و معدلات الفائدة وتكاليف التمويل والضرائب وحركة أسواق الاسهم المحلية والعالمية ، حيث أن تغير بعض أو كل هذا المؤثرات يؤثر على السوق العقاري.
2	بما أن تحقيق الإيرادات يعتبر العامل الرئيسي في تحديد قيمة العقار ، فإن أي تغير في الإيرادات نتيجة ظروف السوق المختلفة سوف يؤثر في قيمة العقار.
3	يؤثر عدم أو محدودية العقود طويلة الأجل بشكل كبير على قيمة العقار ، حيث وجود عقود طويلة الأجل يعطي استقرار للدخل وبالتالي على القيمة. في حين غياب مثل هذه العقود يعطي تذبذب في اسعار التأجير و الدخل وبالتالي يؤثر على القيمة النهائية.
4	إن كثرة المعروض من السلع العقارية يؤدي الى وجود منافسة في الأسعار المقدمة للمستهلك. ونجد ذلك واضحًا في السوق العقاري فإن زيادة الوحدات المعروضة في السوق ودخول منافسين جدد بمنتجات سيؤدي الى إنخفاض الأسعار والخدمات و بالتالي انخفاض سعر العقار النهائي.
5	قد تشهد البيئة التنظيمية أو القانونية أو التشريعية بعض التغيرات التي قد تؤثر على قيمة العقار ، مثل ظهور تشريعات بلدية بالسماح أو المنع لأنشطة في مناطق محددة أو تخفيض أو زيادة عدد الأدوار في المنطقة المحيطة مما يؤثر على القيمة النهائية للعقار.
6	يعتمد تقييم العقارات الحديثة و خاصة التي ليس لها تاريخ تشغيلي على تقديرات المقيم وقراءته للسوق العقاري بشكل عام ولنشاط العقار بشكل خاص. تختلف ظروف التشغيل المستقبلية على الإفتراضات المستخدمة في عملية التقييم، الأمر الذي يؤدي حتما الى تغير قيمة العقار.

القيمة المرجحة - :

طريقة التقييم	القيمة (ريال السعودي)	نسبة الترجيح
اسلوب الدخل – التدفقات النقدية المخصومة	117,970,000 ريال	%100
التكلفة و المقارنات	98,783,187 ريال	%0

والرأي في القيمة : استنادًا إلى غرض التقييم وطبيعة العقار وخصائصه، كونه عقارا مدرًا للدخل مع مختلف العقود فإن تقييم العقار بطريقة التدفقات النقدية المخصومة تعتبر هذه أفضل طريقة لتقييم العقار وبالتالي سيتم ترجيح القيمة التي تم التوصل إليها بأسلوب الدخل بوزن نسبي 100% كأساسي للقيمة السوقية للعقار محل التقييم وهي :

القيمة النهائية للعقار بعد التقريب	رقماً	117,970,000 ريال
	كتابة	مائة وسبعة عشر مليون وتسعمائة وسبعون ألف ريال فقط لاغير

المرفقات



العقد التأجيري مكتب رقم 108



العقد التأجيري مكتب رقم 102



العقد التأجيري معرض رقم 1



معرض رقم 4

عينة من عقود الايجار التي تم الاطلاع عليها

محل تجاري أبحر (برجر كنج)

رقـــم التقـــرير:	DC24013272
تـاريـخ التقـــرير:	30 / 12 / 2024 م
أسلوب التقييم:	أسلوب الدخل – طريقة التدفقات النقدية-
أساس القيمـــة:	القيمة السوقية
نـــوع العقـــار:	محل تجاري
المـــوقـــــع:	حي أبحر الشمالية– مدينة جدة

إجمالي قيمة السوقية	رقماً	6,670,000 ريال
	كتابة	ستة ملايين وستمائة وسبعون ألف ريال فقط لاغير



باركود BARCODE
92 000 5564
Assets Valuation تقييم الأصـــول



01

الملخص التنفيذي

الملخص التنفيذي

تجدون أدناه ملخص رأينا في القيمة للعقار ، حيث نؤكد قيامنا بالبحوث الضرورية وحصولنا على المعلومات اللازمة للقيام بهذا التقييم ، وللمزيد نأمل منكم الاطلاع على كامل التقرير حيث أن التقرير وحدة واحدة لا يصح أن تجزأ :

صاحب الطلب (العميل)	المستفيد (مستخدم التقرير)	الغرض من التقييم	فرضية القيمة
صندوق ملكية عقارات الخليج ريت	صندوق ملكية عقارات الخليج ريت و هيئة سوق المال	التقييم الدوري للصندوق	الاستخدام الحالي

عنوان العقار	نوع العقار	نوع الملكية
حي أبحر الشمالية - مدينة جدة	محل تجاري	مقيدة برهن

اسم المالك (حسب الصكوك)	رقم الصكوك	تاريخ الصكوك	مساحة الأراضي (حسب الصك)
شركة تمدين الأولى العقارية	893010005753	1443/03/13 هـ	552 م^2

أساس القيمة	معايير التقييم	أسلوب التقييم
القيمة السوقية	معايير التقييم الدولية (IVS) ترجمة هيئة المقيمين (تقييم) - 2022	أسلوب الدخل – طريقة التدفقات النقدية المخصومة -

تاريخ التعميد	تاريخ المعاينة	تاريخ القيمة
14 / 11 / 2024 م	20 / 11 / 2024 م	31 / 12 / 2024 م

القيمة السوقية المقدرة رقماً	6,670,000 ريال سعودي
القيمة السوقية المقدرة كتابةً	ستة ملايين وستمائة وسبعون ألف ريال فقط لاغير



02

بيانات و صور موقع العقار

وصف العقار

يقع العقار محل التقييم في حي أبحر الشمالية الواقع في مدينة جدة بمنطقة مكة.

يعتبر حي أبحر الشمالية من الأحياء السكنية الراقية والهادئة في شمال جده، ويعد من الأحياء التابعة لبلدية أبحر الشمالية الفرعية، و يتميز الحي بكثرة المنتجعات وأماكن الترفيه وقربه من البحر الأحمر.

يقع حي أبحر الشمالية تحديداً في شمال مدينة جدة وتقدر مساحة الحي بقرابة 22.6 كيلومتر مربع، حيث يحد الحي من جهة الشمال حي الشراع والفردوس والأمواج، ويحده من جهة الجنوب شرم أبحر وحي أبحر الجنوبية، ويحده من جهة الغرب البحر الأحمر، ويحده من جهة الشرق حي الأصالة وطيبة.

العقار مقام على قطعة أرض تجارية بمساحة 552 متر مربع حسب الصك. بمسطحات البناء إجمالي 180 متر مربع فقط حسب رخصة البناء . العقار عبارة عن مطعم برجر كنغ.

بيانات الارض

استخدام الأرض		مساحة الأرض (حسب الصك)
تجاري		552 م^2

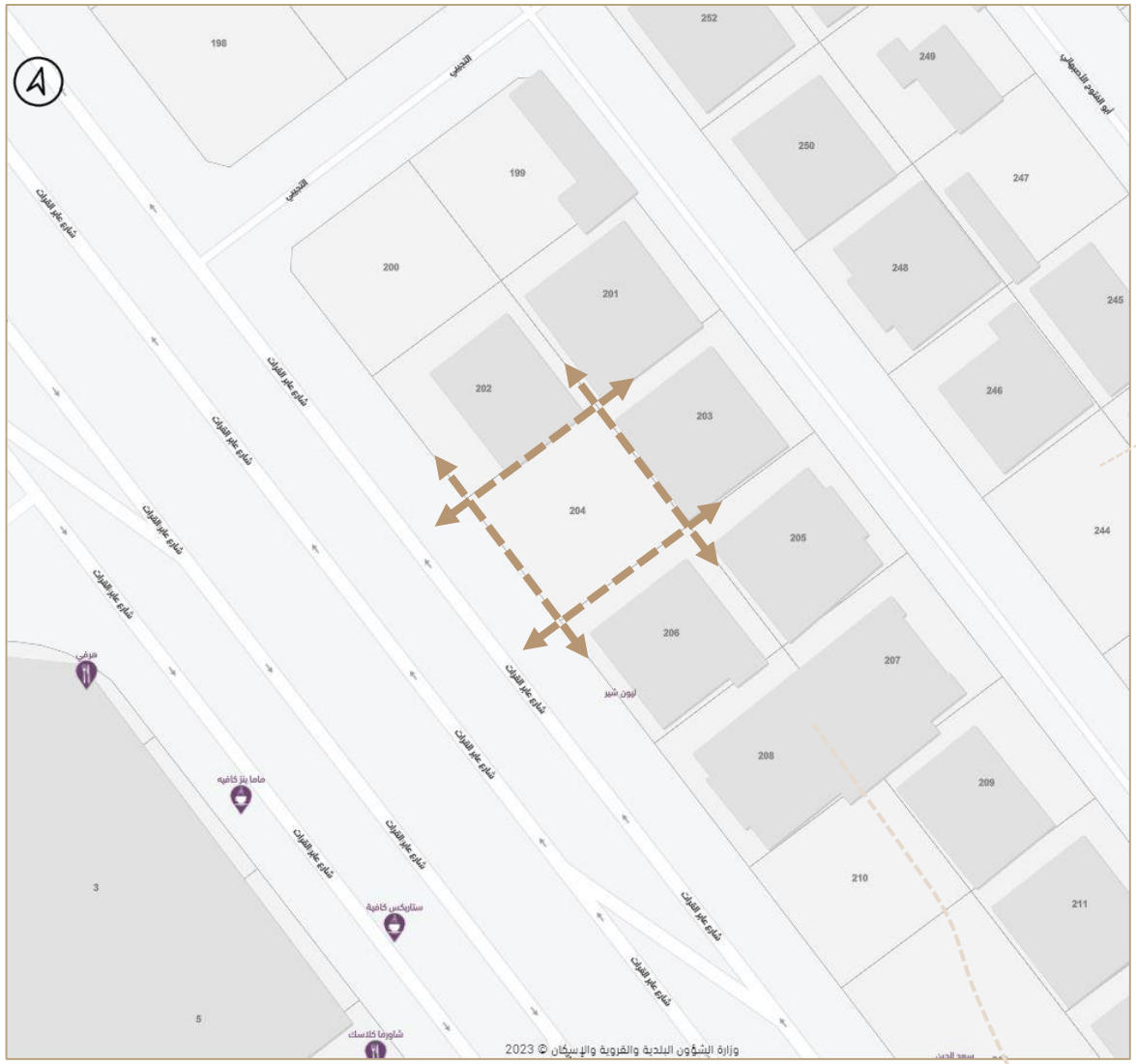
حدود العقار (حسب الصك 893010005753)

الجهة	الحد	طول الحد
شمال	قطعة رقم 202	24 م
جنوب	قطعة رقم 206	24 م
شرق	قطعة رقم 203	23 م
غرب	شارع عابر القارات عرض 52 م	23 م

شكل الأرض			
√	منتظم		غير منتظم

منسوب الأرض			
√	مستوي		غير مستوي

بناء القطعة المجاورة			
√	مبني		غير مبني



اسم المالك	رقم هوية المالك
شركة تمدين الاولى العقارية	1010896622

رقم الصك	تاريخ الصك
893010005753	1443/03/13هـ

رقم رخصة البناء	تاريخ رخصة البناء
3700105020	1441/01/21هـ

الحي	المدينة
أبحر الشمالية	جدة

رقم المخطط	رقم القطعة
230/ب	204

احداثيات الموقع
39.114806 ,21.764083

الملاحظات



صورة لصك

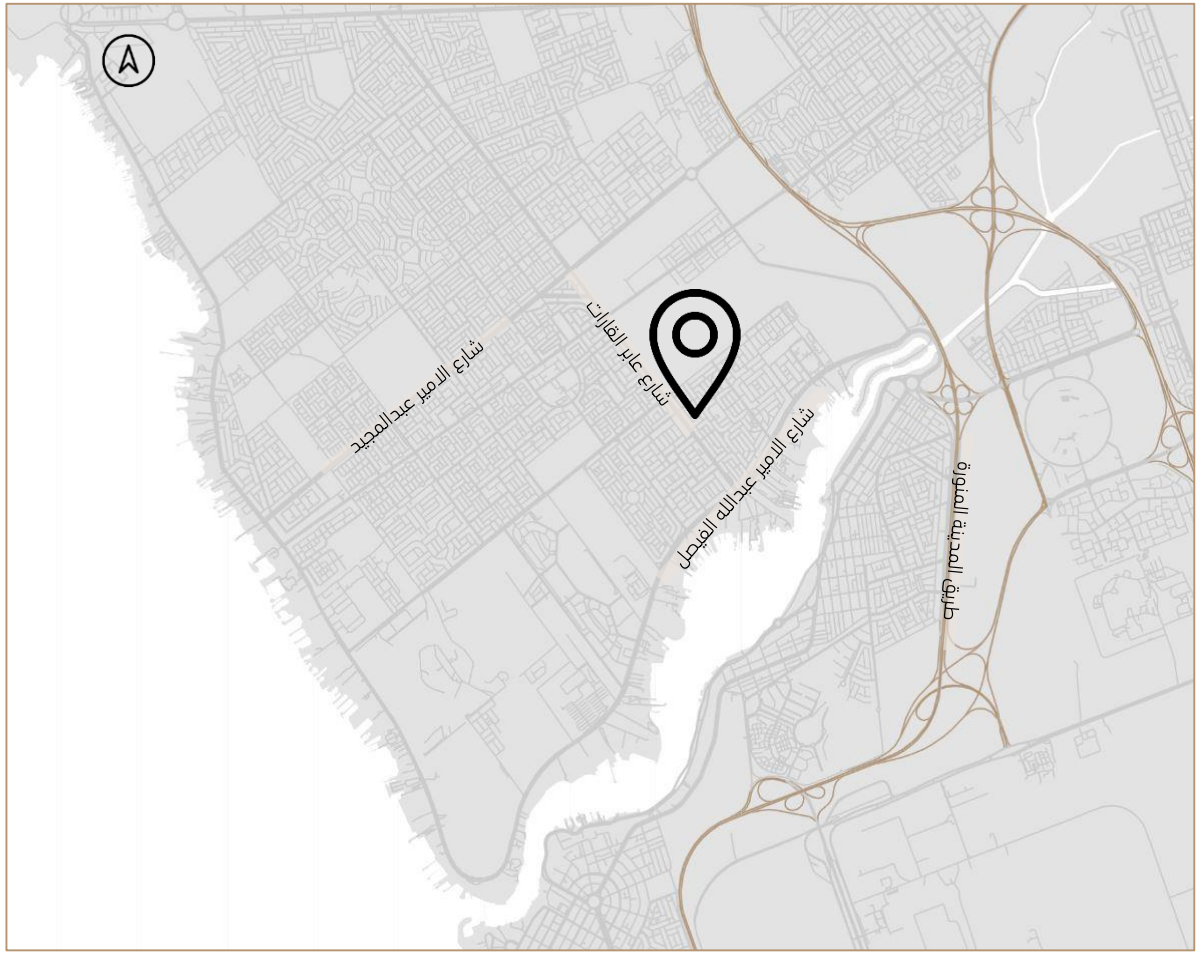


صورة لرخصة البناء

الصور الفضائية



صورة جوية توضح موقع العقار على مستوى مدينة جدة



صورة جوية توضح موقع العقار على مستوى حي أبحر الشمالية

الخدمات و المرافق المتوفرة بالمنطقة المحيطة بالعقار:

المرافق المتواجدة بالموقع				
خدمات عامة	دوائر حكومية	☑ متوفر	☐ غير متوفر	
	بنوك	☑ متوفر	☐ غير متوفر	
	مراكز طبية	☑ متوفر	☐ غير متوفر	
خدمات تجارية	أسواق تجارية	☑ متوفر	☐ غير متوفر	
	مطاعم	☑ متوفر	☐ غير متوفر	
	محطات وقود	☑ متوفر	☐ غير متوفر	
خدمات البنية التحتية	شبكة الكهرباء	☑ متوفر	☐ غير متوفر	
	شبكة صرف صحي	☑ متوفر	☐ غير متوفر	
	شبكة المياه	☑ متوفر	☐ غير متوفر	
	شبكة هاتف	☑ متوفر	☐ غير متوفر	
	شبكة تصريف السيول	☑ متوفر	☐ غير متوفر	
المرافق العامة	مساجد	☑ متوفر	☐ غير متوفر	
	حدائق	☑ متوفر	☐ غير متوفر	
	خدمات تعليمية	☑ متوفر	☐ غير متوفر	

المرافق المتواجدة بالموقع		
السفلته	☑ متوفر	☐ غير متوفر
الرصف	☑ متوفر	☐ غير متوفر
الإنارة	☑ متوفر	☐ غير متوفر
التشجير	☐ متوفر	☑ غير متوفر
أخرى		

المرافق المتواجدة بالموقع		
ماء	☑ متوفر	☐ غير متوفر
هاتف	☑ متوفر	☐ غير متوفر
كهرباء	☑ متوفر	☐ غير متوفر
الصرف الصحي	☑ متوفر	☐ غير متوفر

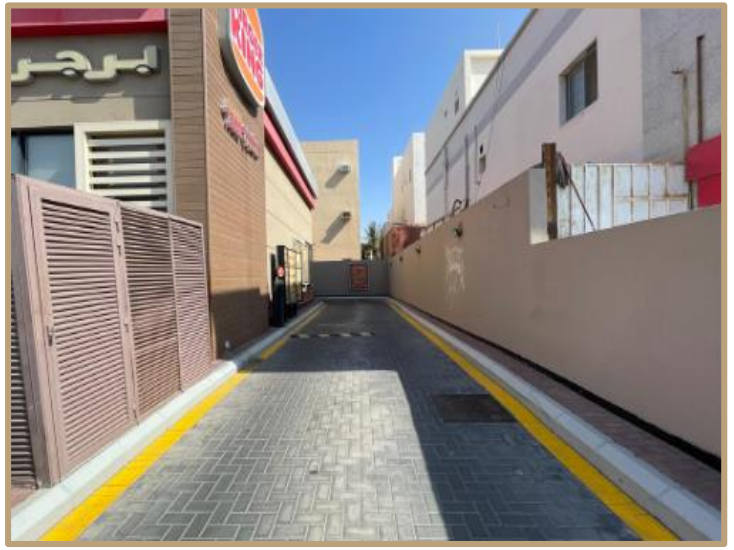
ملاحظات	

صور العقار

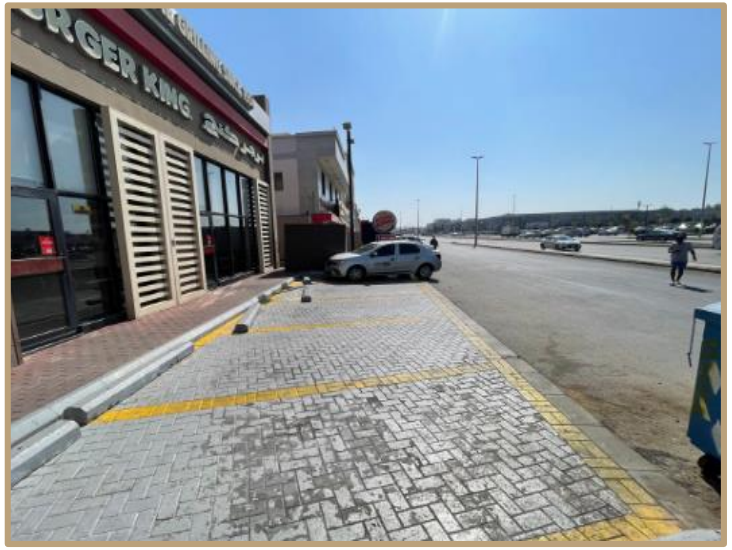












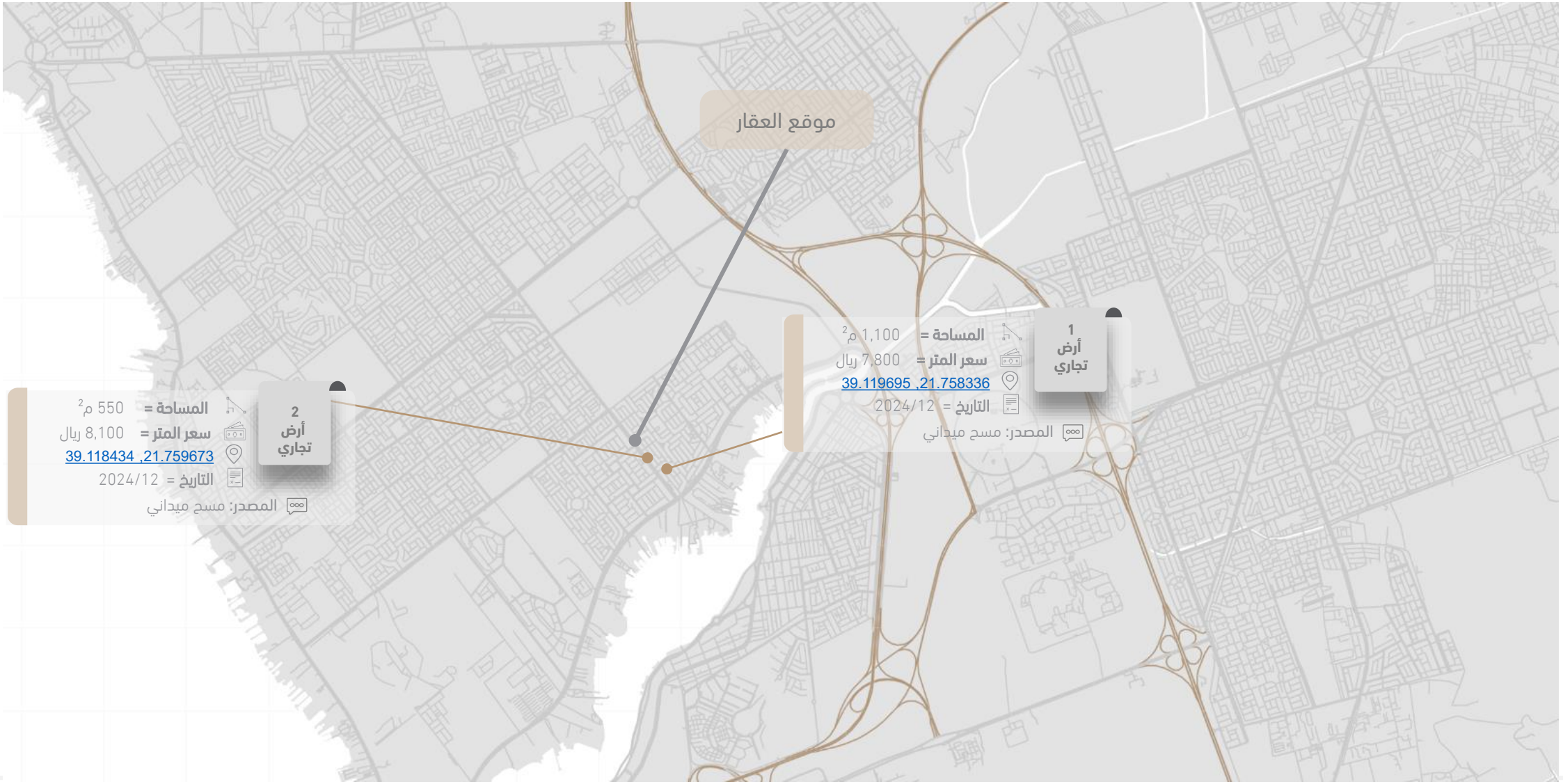


04

دراسة وتحليل السوق

دراسة وتحليل السوق

بعد إجراء مسح ميداني لأسعار السوق الحالية للعقارات الواقعة في منطقة العقار محل التقييم و معرفة أسعار بيوع الأراضي للاستخدامات المشابهة تجدون أدناه عينات المسح للعقارات.

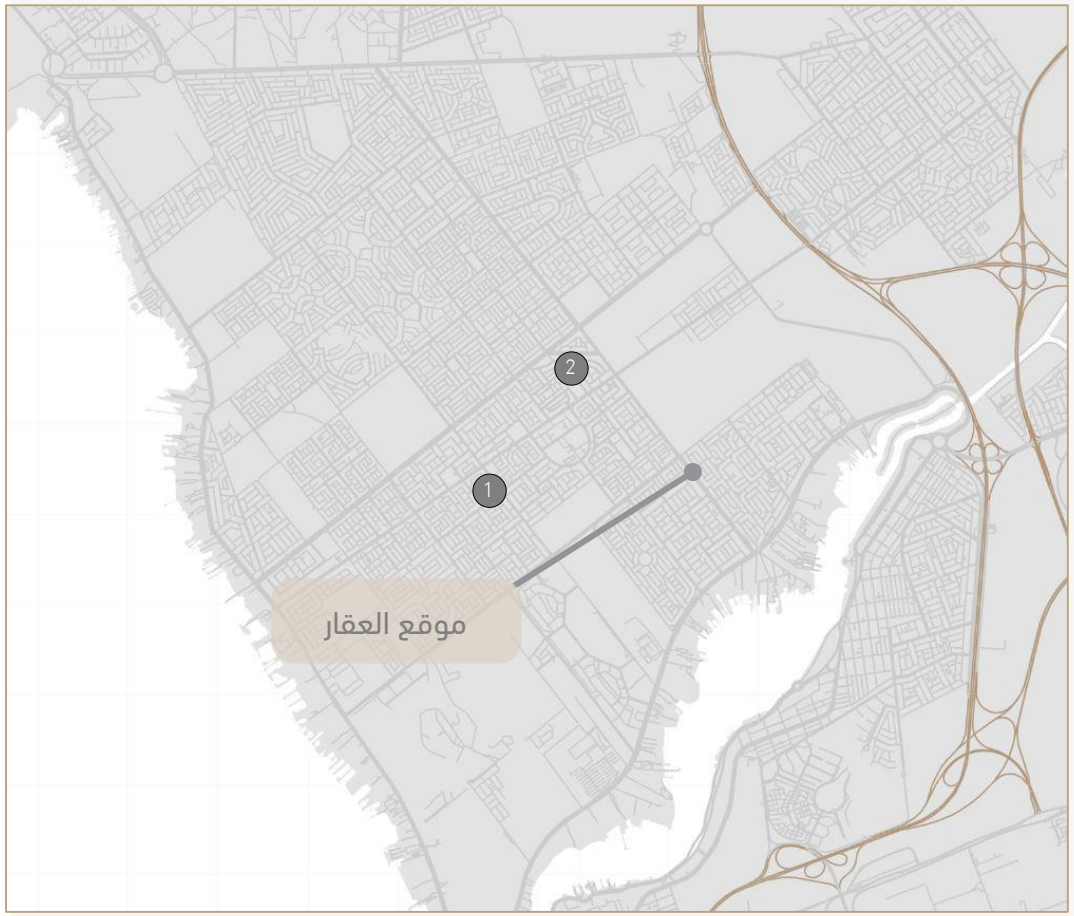


دراسة وتحليل السوق

تم عمل مسح ميداني لتحليل أسعار السوق للعقارات الواقعة في منطقة العقار سواءً عقارات مباعة أو مؤجرة أو معروضة وتجدون أدناه عينات المسح .

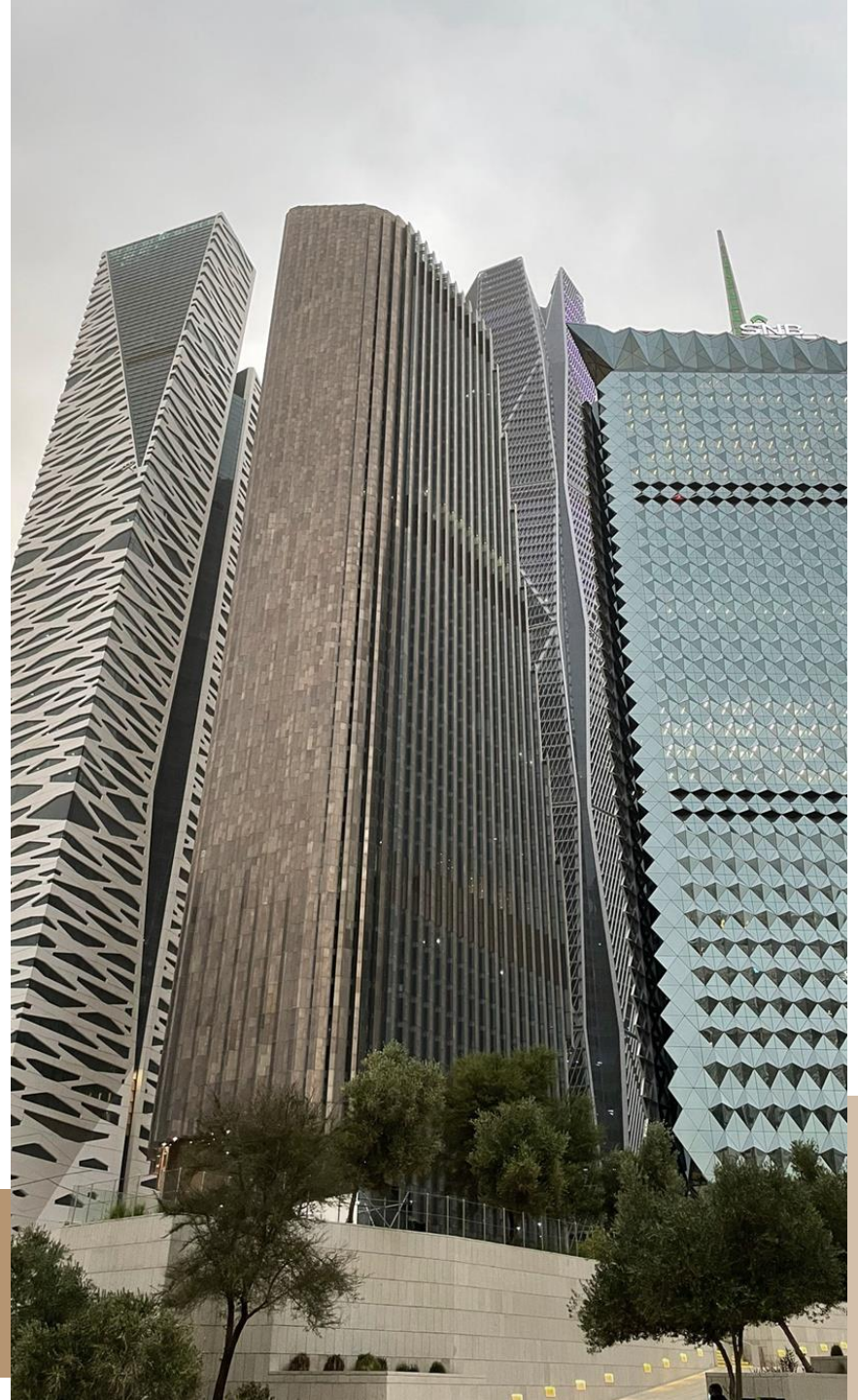
مسح الايجارات

م	العقار	الموقع	المساحة	متوسط السعر	الحالة
1	معرض تجاري	ابحر الشمالية	75 م2	1,100 ريال/م2	معروض
2	معرض تجاري	ابحر الشمالية	135,م2	1,500 ريال/م2	معروض



معدل العائد

العقار	الموقع	الدخل الاجمالي	سعر البيع	نسبة العائد
مبنى تجاري	حي السلامة	160 الف	2 مليون	%8
مبنى تجاري	حي الروضة	2.7 مليون	49 مليون	%8
وبذلك تم استخلاص معدل الرسملة الذي يتوافق مع العقار				% 8



05

تقدير القيمة –طريقة المقارنة -

تقدير القيمة – أسلوب السوق (منهجية التقييم)

تعريف طريقة التقييم :

حيث يعد أسلوب السوق أكثر طرق التقييم شيوعا ويقوم أساسا على مقارنة العقار محل التقييم بعقارات مماثلة من السوق؛ لإيجاد القيمة الرأسمالية أو الإيجارية للعقار بصورة مباشرة. وتعتبر هذه الطريقة أن سعر السوق هو أفضل مؤشر للقيمة، و يمكن استنتاج سعر السوق من خلال البحث عن الأدلة و الشواهد المتوفرة عن المعاملات و الصفقات التي جرت مؤخراً في السوق لعقارات مماثلة للعقار محل التقييم و تطبيقها عليه مع الأخذ بعين الاعتبار التسويات الخاصة بالعوامل المتغيرة , مثل عمر العقار و موقعه .

و تعتمد طريقة المقارنة على مبدأ الاستبدال و هذا المبدأ مفاده أن المستثمر أو الشخص الحصيف لن يدفع في عقار سعرًا يتجاور السعر الذي يدفع في عقارات مماثلة و يتشابه هذا المبدأ مع مبدأ تكلفة الفرصة البديلة , حيث يتم في تطبيق الطريقة تقدير القيمة من خلال مقارنة الأصل مع صفقات أصول مطابقة أو مقارنة (مشابهة(تتوفر عنها معلومات سعرية.

و عند عدم توفر الصفقات التي يمكن أن يعتمد عليها يتم الأخذ بالاعتبار أيضاً لأسعار الأصول المشابهة المدرجة في القوائم المالية المعلنة أو المعروضة للبيع أو التأجير.

و بعد جمع الأدلة والشواهد الخاصة بالصفقات، تتم عملية التحليل لاستبعاد عمليات البيع أو التأجير غير السليمة والتحقق من عمليات البيع الفعلية. وتعتمد عوامل المقارنة المختارة على نوع العقار.

وهناك مراحل سبعة لتطبيق طريقة المقارنة وتكون قبل عمليات التسوية على الفروقات واستنتاج قيمة العقار محل التقييم، و المراحل كتالي:

المرحلة الأولى: تحديد إطار زمني لعملية التقييم

في معايير ومناهج التقييم على الرغم من عدم وجود قواعد محددة للمدة الزمنية، يتم تفضيل الصفقات أو العروض التي تمت في تاريخ مُقارب لتاريخ التقييم. ولكن المبيعات التي تعود إلى فترة زمنية طويلة على الرغم من أهميتها وفائدتها كدليل إرشادي لتقييم الاتجاهات قد تتضمن مستويات اقتصادية وظروف سوق مختلفة، تُؤدي الى تقييم غير عادل. وإذا كان هناك عدد كاف من المبيعات (من ثلاثة إلى خمسة) في فترة سنة من تاريخ التقييم، عندئذٍ يجب إعطائها وزن كبير في حساب مؤشر القيمة للعقار محل التقييم مع الأخذ بعين الاعتبار عمليات التسوية الأخرى. وقد يكون من الضروري الرجوع بالزمن لمدة أطول، ولا يمكن القيام بذلك بصورة آمنة إلا إذا لم تكن هناك تذبذبات كبيرة في المناخ الاقتصادي وعلى أسعار العقارات

المرحلة الثانية: تحديد منطقة السوق

تحديد المنطقة بناءً على رأي فريق التقييم و من السَائد أن تكون المنطقة الكبيرة أكثر فائدة عند تحديد الاتجاهات والقيم والحقائق التاريخية، غير أنه لا توجد مزايا محددة عند تضمين مناطق كبيرة ما لم تشتمل على عقارات مقارنة تم بيعها حديثًا.

المرحلة الثالثة: دراسة تفاصيل العقار محل التقييم

دراسة العقار محل التقييم من النواحي المادية (الحجم والمساحة والشكل والأرض والموقع، ونوعية العقار، إلخ)، ومن النواحي القانونية (ملكية مطلقة، أو حيازة إيجارية، أو قيود على الحق العقاري، إلخ). .

المرحلة الرابعة: تحديد العوامل التي تؤخذ في الاعتبار عند إجراء التسويات

تحديد عوامل المقارنة المهمة والتي تنطبق على جميع قطاعات العقارات قد تكون ذات طبيعة عامة أو محددة أو ذات طبيعة قانونية أو مادية، مثل : (نوع العقار ,حالة و ظروف السوق , الموقع , تواريخ المعاملات , أحكام و شروط التنظيم و التخطيط , الخصائص المادية و التي تتضمن مساحة الأرض و شكلها و تضاريسها و عمر المبنى و الصيانة و الحجم و التصميم و الاهلاك المادي و الوظيفي , الخصائص القانونية .

تقدير القيمة – أسلوب السوق (منهجية التقييم)

المرحلة الخامسة: جمع بيانات عن المبيعات القابلة للمقارنة

جمع ومقارنة المبيعات بعد تعيين الحدود الخاصة بالإطار الزمني والمنطقة. والمبيعات التي يعتمد عليها مأخوذة من مصادر رسمية (المبيعات المسجلة) . و عند الاعتماد على مقارنات عروض لدى الوسطاء أو الوكلاء العقاريين يجب أن يتم الأخذ بها بشيء من الاحتياط نظرًا لأن الأسعار المطلوبة عادة ما تكون متضخمة. كما يجب أن تكون جميع المعلومات الخاصة بالمقارنات مُشابهة للعقار محل التقييم.

و من مصادر البيانات القابلة للمقارنة المنشورات العقارية، والسجلات العمومية، والمشترين، والبائعين، والوسطاء والوكلاء العقاريين والمُقيّمين، إلخ.. وبعد ذلك تجري المقارنة بين المبيعات المقارنة والعقار محل التقييم بموجب عناصر المقارنة مع إجراء التسويات حسب الظروف والفروقات.

و لزيادة دقة استخدام طريقة المُقارنة، يجب مراعاة توفر التالي:

1-جمع المعلومات عن العقارات المُشابهة بعد تحديد الإطار الزمني وخصائص السوق.
2-إعطاء أولوية للمعاملات الحالية أو الحديثة على عقارات مُشابهة.
3-ضبط عوامل التشابه والاختلاف في العقارات المشابهة القابلة للمقارنة فيما يتعلق بعامل الوقت، وحالة السوق، والموقع، وشروط وأحكام التخطيط والتنظيم، والخصائص المادية والقانونية.
4-إجراء تسويات مقابل عناصر الاختلاف والتباين.

المرحلة السادسة: التحقق من المبيعات ومعالجة البيانات ذات الصلة

يتم التحقق من المقارنات وافتراض أن جميع المقارنات التي تم جمعها تستحق الأخذ بعين الاعتبار فيما عدا المقارنات التي جرت بموجب ظروف أو شروط غير اعتيادية مثل : البيع بالإجبار أو التسييل أو أي شروط و أحكام استثنائية .

المرحلة السابعة: تحليل المبيعات

تحليل المقارنات بعد جمع الأدلة والشواهد الخاصة بالمبيعات أو العروض ، تبدأ عملية التحليل المنهجي. ويجب استبعاد عمليات البيع غير السليمة والتحقق من عمليات البيع الفعلية. ويجب إثبات سعر كل عملية بيع حسب وحدات المقارنة المناسبة. وتعتمد وحدات المقارنة المختارة على نوعية العقار , و يتم اجراء التحليل وفق أحد الطرق : التحليل بناءً على مساحة الأرض , التحليل بناءً على المساحة المبنية , التحليل بناءً على طريقة الجمع (الأرض و المباني) ,

المرحلة الثامنة : إجراء تعديلات و تسويات مقابل فروق العقارات المقارنة .

في أغلب الأحيان، لا تتطابق العقارات المقارنة مع العقارات محل التقييم، حيث قد يتميز العقار المقارن بخصائص فريدة تميزه عن غيره سواء من موقع أو تصميم او مرافق وخدمات. أو العكس، قد تنقصه بعض هذه الخصائص مقارنة بالعقار محل التقييم. لذا، سيضطر المقيم لعمل تسويات بين العقارين (سواء كانت التسوية بالزيادة أو النقصان).بحسب خبراته العملية للوصول الى مؤشر واحد لقيمة العقار محل التقييم.

المرحلة التاسعة : التسويات و تقدير القيمة السوقية للعقار .

لتقدير قيمة العقار تتم عمليات تسوية بنسبة مئوية (بالنسبة للعناصر المختلفة التي لا يمكن تقدير قيمة نقدية بصفة مباشرة مثل واجهة الشارع وعرضه) وبتسوية بقيمة نقدية (بالنسبة للعناصر المختلفة التي يمكن تقدير قيمة نقدية بصفة مباشرة(

يحبذ بوجه عام اعتماد طريقة السوق أكثر من أي طريقة أخرى في أعمال التقييم للوصول إلى القيمة السوقية للعقار , وفي هذه الحالة يفضل إجراء تطابق وتسوية للقيم المختلفة التي تم تقديرها من كل طريقة من طرق التقييم لتكوين رأي خاص بالقيمة. ويتم اختيار القيمة الناتجة من الطريقة الأنسب في العادة كقيمة للعقار.

تقدير القيمة – طريقة المقارنة- :

لإيجاد قيمة الأرض تم إجراء مسح ميداني لأسعار السوق الحالية لعقارات مباعة وعقارات معروضة مماثلة للعقار موضع التقييم وحيث أنه من المستحيل إيجاد عقاريين متماثلين تم عمل التسويات المناسبة على أسعار العقارات المقارنة بخصم قيمة البنود التي تمثل ميزة للعقار المقارن وإضافة قيمة البنود التي تمثل ميزة للعقار موضع التقييم،

بنود المقارنة :

- فرق المساحة، افضلية الموقع
- وبناءً على ذلك تم التوصل إلى قيمة الأرض هي :

عناصر المقارنة	العقار المراد تقييمه	المقارن (1)		المقارن (2)	
تاريخ	12/2024	12/2024		12/2024	
سعر المتر المربع للمقارن (ريال/م2)		7800		8100	
عامل الوقت		0%	0	0%	0
حالة وظروف السوق		0%	0	0%	0
شروط التمويل		0%	0	0%	0
سعر المتر المربع بعد ضبط حالة السوق (ريال/م2)		7800		8100	
مساحة الارض (م2)	552.00	1,100.00	-2%	550.00	0%
أفضلية الموقع	جيد جدا	جيد	2%	جيد	2%
الضبط النسبي		0%		2%	
صافي سعر السوق بعد التسويات (م 2 / ريال)		7800		8262	
نسبة مشاركة كل مقارنة في القيمة		50%		50%	
قيمة المتر المربع للعقار قيد التقييم بعد تطبيق المتوسط (ريال/م2)		8031.00			
صافي متوسط سعر الأرض بعد التقريب (م 2 /ريال)		**8,030**			
اجمالي قيمة الأرض بعد التقريب (م 2 /ريال)		**4,432,560**			

تقدير القيمة – أسلوب التكلفة (منهجية التقييم)

تعريف طريقة التقييم :

تم تقييم العقار بأسلوب التكلفة طريقة الإحلال

يعتبر أسلوب التكلفة أحد أساليب التقييم الأساسية بجانب أسلوبي السوق والدخل. ويُستخدم أسلوب التكلفة بصورة رئيسة لتحديد القيمة الرأسمالية للعقار في حالة عدم وجود أدلة وشواهد مباشرة يمكن الحصول عليها من أعمال التقييم أو مصادر معلومات أخرى مثل حسابات أو قيم تجارية. كما يُستخدم هذا الأسلوب لتقييم أنواع خاصة من العقارات المتخصصة التي يندر تبادل ملكيتها في سوق العقارات مثل عقارات المنشآت الترفيهية، ومنشآت الرعاية والتربية العامة، والمستشفيات العامة، والمساجد، والمؤسسات الخيرية الأخرى، وأصول ومنشآت القطاع العام كالحدائق العامة والمباني المدرسية والمنشآت الرياضية وغيرها.

كما يُستخدم كطريقة داعمة لطريقة التقييم الرئيسة والتحقق منها لحسم رأي المقيم بشأن القيمة. فهو أسلوب يحُدد القيمة من خلال تقدير تكلفة الأرض وتكلفة بناء عقار جديد بمنافع مساوية أو تجديد عقار جديد لنفس الاستخدام ويندرج تحت هذا الأسلوب طريقتان هما:

أ- طريقة إعادة الإنتاج: تكلفة إنتاج صورة افتراضية طبق الأصل من المبنى الحالي، مع استخدام نفس التصميم ومواد البناء للعقار محل التقييم.

ب- طريقة تكلفة الإحلال: التكلفة التقديرية لإنشاء مبنى بنفس المنافع والمرافق وباستخدام مواد بناء ومعايير وتصاميم ومخططات تستخدم حاليًا في السوق.

وتعتمد كلا الطريقتين على مبدأ الإحلال الذي يستند على أن المشتري الحصيف لا يدفع مقابل عقار ما سعراً يتجاوز تكلفة شراء موقع وإقامة مبنى عليه له منافع ومرافق مماثلة.

منهجية الطريقة:

عند استخدام طريقة التكلفة أو طريقة تكلفة الإحلال المهُلكة، يقوم المقُيّم بتقدير القيمة السوقية للأرض الفضاء، بالرجوع إلى قيمة الأراضي المقارنة، وإضافة هذه القيمة إلى تكلفة إعادة بناء مبنى جديد يمكن أن يقوم بوظيفة المبنى الحالي بعد إجراء تسويات مقابل تقادم وإهلاك المبنى الحالي بالنسبة للعقار الافتراضي الجديد وبالتالي، تتمثل العناصر الرئيسية الثلاثة لأسلوب التكلفة فيما يلي:

أ-قيمة الأرض:

وتم تفصيلها في الصفحات السابقة.

ب - قيمة البناء:

إن قيمة البناء تعني التكلفة الحالية للمبنى ناقصًا منها الإهلاك. ومن المفترض أن تكون قيمة البناء هي تكلفة إنشاء مبنى جديد، أي تكاليف إنشاء نفس المبنى اليوم مع خصم مخصصات مقابل أوجه القصور أو التقادم. وقد يستند تقدير تكلفة عقار ما إلى تقدير تكاليف إعادة الإنتاج أو تكاليف الإحلال.

ويمكن الاستعانة بأحد الأساليب التالية لتقدير تكاليف المباني.

1-أساليب تقدير تكلفة المباني:

أ-أسلوب وحدة المقارنة:

وهو الأسلوب الأسهل والأكثر استخداماً. ويعتمد على التحقق من مساحة المبنى محل التقييم أولاً ثم التحقق من تكلفة المتر المربع لإنشاء المبنى أي تكلفة مساحة الطوابق والأسوار والتصميم والتشطيبات كما يجب أن يتضمن السعر أرباح القائم بعملية البناء والتكاليف إلخ، بعد ذلك ترب مساحة العقار محل التقييم في السعر المناسب للوصول إلى تقدير مبدئي للتكلفة الحالية للمبنى، وأخيراً تجُرى تسويات خاصة بالتكاليف مقابل السمات والخصائص غير المشتركة.

ب-أسلوب تقييم كل وحدة (بند) على حدة.

وتعد هذه الطريقة أكثر تفصيلا لتقدير القيمة مقارنة بأسلوب مساحة الوحدة. وفي هذه الطريقة يقسم المبنى بأكمله إلى أجزاء يمكّن قياسها وحساب تكلفتها على أساس كل وحدة على حدة. على سبيل المثال، يمكن تقسيم تكلفة السطح إلى عنصرين، ثم يتم قياس كل عنصر وضربه في سعر الوحدة المعني لأغراض التوريد أو الإصلاح. ويجب أن يتضمن السعر أرباح القائم بأعمال البناء والمصروفات العامة والنثرية.

ج- أسلوب المسح الكمي (حصر الكميات).

غالبا ما يستخدم جراء المسح الكمي هذا الأسلوب ويعتمد على قياس وحساب جدول الكميات من المخططات الأفقية للمبنى وتسعير هذه الكميات حسب المواصفات المطلوبة. هو أسلوب دقيق ومفصل وغالبا ما يستخدمه جراء المسح الكمي والمقاولون. ويعتمد على قياس وحساب جدول الكميات من المساقط الأفقية والمخططات الهندسية والمعمارية للمبنى وتسعير هذه الكميات حسب المواصفات المطلوبة.

تقدير القيمة – أسلوب التكلفة (منهجية التقييم)

2-تقدير قيمة البناء

أ- حساب قيمة المباني الحديثة

يكون حساب قيمة المباني الحديثة من خلال تحديد نوعية المبنى أولاً، أي دائم أو شبه دائم أو مؤقت، وكذلك التشطيبات والهياكل، ومن ثم تحديد إجمالي مساحة البناء من المسقط الأفقي للمبنى. وإذا كانت تكلفة الإنشاءات متاحة، يكون تحليل تكلفة الإنشاء على أساس كل وحدة مع مقارنة وتحليل أنواع مماثلة من المباني بغرض الفحص والتحقق. وإن كان ذلك مناسبا تضرب تكلفة الوحدة في إجمالي مساحة المبنى للوصول إلى تكلفة البناء التي من المفترض أن تكون مساوية لقيمة المبنى.

وإذا كانت نتيجة التحليل غير مقبولة، تتم مراجعة وثائق ومستندات العقد للبحث عن البنود الشاذة أو الاتفاقات الخارجية الأخرى وإجراء التسويات اللازمة للوصول إلى تكلفة معقولة للإنشاءات.

القيمة الرأسمالية = قيمة الموقع + قيمة المبنى (بافتراض أن قيمة المبنى) = تكاليف البناء + بنود أخرى.

ب-المباني القديمة

تحديد التكلفة الحالية لإنشاء مبنى مماثل. يمكن الوصول إلى ذلك من خلال تحليل تكلفة إنشاء مباني مماثلة في المنطقة إن كان ذلك متاحًا أو استشارة المساح الكمي أو المهندس المختص بأعمال الإنشاءات باستخدام مواصفات المبنى محل التقييم. ومن ثم يحدد مستوى تقادم المبنى ونوعه، مادي أو وظيفي أو اقتصادي.

بالنسبة للمباني القديمة، يمكن حسابها بالمعادلة التالية:

القيمة الرأسمالية = قيمة الموقع + قيمة المبنى (بافتراض أن قيمة المبنى) = صافي تكلفة الإحلال

صافي تكلفة الإحلال = (تكلفة المبنى – الإهلاك)

أي أن القيمة الرأسمالية = قيمة الموقع + صافي تكلفة الإحلال أو القيمة الرأسمالية = قيمة الموقع + (تكلفة المبنى – الإهلاك).

ج-الإهلاك

يحدث الإهلاك عندما تصبح قيمة التحسينات أقل من تكلفة إعادة إنتاجها أو تجديدها. ويندرج تحت الإهلاك أو ما يسمى بالتقادم ثلاث أنواع وهي التقادم المادي وينجم عن إهلاك وتآكل الأصل على مدى عمره أو من فقدان القيمة بسبب قلة أعمال الصيانة. والتقادم الوظيفي ويحدث غالبًا عندما يكون المبنى الجديد أكفأ من المبنى الحالي الموجود. ويكون إما بسبب تغير متطلبات السوق أو وجود عيوب في التصميم الأصل أو بسبب التقدم التقني. وأخيرًا التقادم الاقتصادي وهو فقدان القيمة بسبب تأثيرات خارجية على العقار. ويشُار إليه بالتقادم الخارجي أو تقادم الموقع ويحدث بسبب التغيرات التي تطرأ على الخصائص المكانية للعقار وتأثيرات المنطقة بشكل عام.

تقدير القيمة – أسلوب التكلفة (منهجية التقييم)

وهناك ثلاث طرق لتحديد الإهلاك وهي:

1-التقييم بناء على أوضاع السوق.

يمكن تحديد الإهلاك بسهولة إذا توفرت معلومات موثوقة عن قيمة الأرض. وذلك لأن سعر البيع ناقصًا منه قيمة الأرض يعطي سعر التحسينات أو المباني. ويعتبر حساب الإهلاك بهذه الطريقة أكثر تنوعا من حسابه في تكلفة إعادة الإنتاج حيث أنه يقيس الإهلاك الناجم عن جميع المصادر. وبعّد حسابه يطبق مقدار الإهلاك للمتر المربع على العقار محل التقييم.

2-التقييم بناء على الافتراضات.

في حالة عدم توفر معلومات سوقية عن الإهلاك، من الممكن وضع افتراضات بشأن حدوثه مع الوقت. وفي بعض الدول، يفُترض تحديد الإهلاك في العادة وفق طريقة القسط الثابت

وتعتر هي الطريقة الأكثر شيوعًا لتقييم التقادم العمري. وتفترض هذه الطريقة معدل ثابت للإهلاك بداية من عمر الأصل وحتى نهايته. ويمكن حساب طريقة القسط الثابت باستخدام المعادلة التالية:

$$\frac{\text{العمر الحالي للمبنى}}{\text{العمر الاقتصادي (الاستخدامي) للمبنى}} \times 100$$

3-أسلوب التحليل

يتوقف أسلوب التحليل للإهلاك على الغرض من التقييم فغالبًا ما تستخدم طريقة القسط الثابت آنفة الذكر عند التقييم بغرض إعداد التقارير المالية. و تعد طريقة العمر الممتد و طريقة القسط المتناقص الأنسب في أغراض التقييم الأخرى عند استخدام أسلوب التكلفة.

يحدد المقُيّم في هذا الأسلوب مصادر الإهلاك ويقدرها.

تقدير القيمة – أسلوب التكلفة (منهجية التقييم)

و تم تقدير قيمة العقار بأسلوب التكلفة طريقة تكلفة الإحلال والتي تعتمد على تقدير قيمة الأرض مضافة إلى التكلفة الكلية لاستبدال وإنشاء المبنى بالأسعار السائدة في تاريخ التقييم بطريقة حساب سعر وحدة البناء حسب نوعية البناء وخصم قيمة الإهلاك الذي حدث منذ تاريخ إنشاءه وسيتم إجراء ذلك عبر المراحل التالية:-

1-إستخلاص قيمة الأرض بطريقة المقارنة

2-تقدير التكاليف المباشرة

3-تقدير التكاليف غير المباشرة

4-حساب الإهلاك للمبنى

أولاً: استخلاص قيمة الأرض بطريقة المقارنة:

في المرحلة الأولى يتم استخلاص قيمة الأرض حسب طريقة المقارنة حيث تم إجراء مسح وتحليل عينات لأسعار السوق الحالية لأراضي مباعة وأراضي معروضة مماثلة للعقار موضع التقييم وحيث أنه من المستحيل إيجاد عقارين متماثلين تم عمل التسويات المناسبة على أسعار الأراضي مقارنة بخصم قيمة البنود التي تمثل ميزة للأرض موضع التقييم

ثانيًا: تقدير التكاليف المباشرة:

بعد تقدير قيمة الأرض في المرحلة الأولى سيتم تقدير التكاليف المباشرة للبناء التي تشمل (تكلفة مواد البناء وتكلفة الأيدي العاملة)

ثالثًا: تقدير التكاليف غير المباشرة:

بعد تقدير التكاليف المباشرة في المرحلة الثانية يتم احتساب التكاليف غير المباشرة والتي تتضمن على سبيل المثال (تكاليف النقل – التركيب – الأتعاب المهنية – التصميم والاستشارات المعمارية والقانونية – الضرائب – تكاليف التمويل النفقات الأخرى مثل العمولات – النفقات العامة والرسوم والتصاريح – هامش الربح أو الربح التجاري مثل العائد للمستثمر)

تقدير القيمة بأسلوب التكلفة - :

تم تقدير قيمة العقار على أساس قيمة الأرض مضافة إلى التكلفة الكلية لإنشاء المبنى بالأسعار السائدة في تاريخ التقييم بطريقة حساب سعر وحدة البناء حسب نوعية البناء والتشطيبات وإجمالي مسطح البناء وخصم قيمة الاهلاك الذي حدث منذ تاريخ إنشاءه . وبذلك تكون قيمة العقار = قيمة الأرض + (تكلفة الإنشاء + هامش الربح – الاهلاك) قيمة الأرض تم التوصل إليها بعد إجراء مسح ميداني الأسعار السوق الحالية الأراضي مباعة وأراضي معروضة مماثلة الأرض العقار موقع التقييم وتم عمل التعديلات المناسبة على أسعار الأراضي المقارنة بخصم قيمة البنود التي تمثل ميزة لأرض المقارنة وإضافة قيمة البنود التي تمثل ميزة الأرض العقار موضع التقييم .

وبناءً على ذلك تم التوصل إلى أن قيمة العقار هي :

تقيم العقار بطريق التكلفة			
الوصف	المساحة	سعر المتر المربع للبناء	الإجمالي
مساحة البناء	180	1280	230,400
الاسوار	60	640	38,400
اجمالي قيمة المباني قبل الأهلاك (ريال سعودي)			268,800
هامش ربح التطوير	**20%**		53,760
إجمالي قيمة المباني مع هامش الربح (ريال سعودي)			322,560
الاهلاك	6	15.00%	48,384
قيمة المباني بعد الاهلاك (ريال سعودي)			274,176
قيمة الارض (ريال سعودي)	552	8,030	4,432,560
القيمة النهائية	**4,706,736**		

* أسعار التكاليف للبناء حسب دليل الأسعار الاسترشادية لتكلفة الإنشاءات الصادر 2021 من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين .

تقدير القيمة – أسلوب الدخل (منهجية التقييم)

تعريف طريقة التقييم:

تم تقييم العقار بأسلوب الدخل طريقة التدفقات النقدية المخصومة (Discounted Cash Flows, DCF)
حيث أن أسلوب الدخل يقدم مؤشرا على القيمة عن طريق تحويل التدفقات النقدية المستقبلية إلى قيمة حالية واحدة. ووفقا لهذا الأسلوب يتم تحديد قيمة الأصل بالرجوع إلى قيمة الإيرادات أو التدفقات النقدية أو توفير التكاليف من الأصل.
وطريقة التدفقات النقدية هي أحد الطرق المعتمدة وفقا للمعايير الدولية للتقييم كأحد طرق أسلوب الدخل وهي طريقة مالية لتقدير قيمة أصل حيث يتم استخلاص مؤشر القيمة من خلال حساب القيمة الحالية للتدفقات النقدية المستقبلية.

وتتلخص خطوات طريقة التدفقات النقدية المخصومة كالتالي:

أولاً: تقدير التدفقات النقدية المستقبلية الناتجة عن دخل الأصل محل التقييم من خلال التسلسل التالي:

1. تقدير إجمالي الدخل والذي يشير الى أن اجمالي القيمة الإيجارية المتوقعة (على فرضية أن العقار مؤجر بنسبة 100% ولا توجد وحدات شاغرة) وقبل خصم نفقات الصيانة والتشغيل.
2. تقدير قيمة خسائر الائتمان والشواغر وهي الخسائر الناتجة عن عدم إشغال العقار بالكامل بالإضافة الى الخسائر الناتجة عن تعثر او عدم تسديد المستأجرين للقيمة الايجارية.
3. تقدير دخل الايجار الفعلي حيث يمثل قيمة الايجار الفعلية (الحقيقية) التي سيحصل عليها المالك (المؤجر) بعد خصم دخل الوحدات الشاغرة وخسائر الائتمان.
   دخل الايجار الفعلي = إجمالي الدخل – خسائر الائتمان والشواغر.
4. تقدير النفقات التشغيلية والرأس مالية حيث النفقات التشغيلية هي الخاصة بتأجير وصيانة العقار أما النفقات الرأس مالية فهي النفقات التي يتحملها المالك لترميم وتطوير العقار بهدف الحفاظ عليه في حالة مناسبة لتحقيق الدخل السنوي الملائم.
5. تقدير صافي الدخل التشغيلي والذي يمثل الدخل الفعلي بعد خصم النفقات التشغيلية والرأس مالية : صافي الدخل التشغيلي= الدخل الفعلي - النفقات التشغيلية والرأس مالية
6. تقدير النمو الذي يعتمد على نمو دخل العقار في المستقبل بالاعتماد على حالة العقار ومستوى التشطيبات الداخلية والخارجية، إضافة الى ظروف السوق ونسب التضخم المتوقعة كما يمكن الاعتماد على معدلات نمو صافي القيمة الايجارية لعقارات مشابهة للعقار محل التقييم

تقدير القيمة – أسلوب الدخل (منهجية التقييم)

ثانياً: تحديد معدل الخصم او معدل العائد المطلوب

1. تقدير معدل الرسملة وهو المعدل الذي يستعمل لتحويل الدخل الى قيمة، حيث أن هناك أكثر من طريقة لتقدير معدل الرسملة وأكثر هذه الطرق شيوعاً طريقة الاستخلاص من السوق والتي تعتمد على معلومات صافي دخل ومعلومات بيع لعقارات مشابهه لاستخلاص معدل الرسملة منها و من الطرق طريقة عائد المقرض والتي تعتمد على فرضية أن متطلبات الإقراض يمكن ان تستعمل لتقدير معدل الرسملة الكلي وذلك بضرب نسبة تغطية الدين في ثابت القرض العقاري وفي نسبة القرض للقيمة ومن الطرق أيضاً طريقة المسح السوقي والتي تتمثل في الدراسات المنشورة من الجهات الوطنية المعتمدة او من الشركات العقارية او الاستشارية الكبرى او البنوك.
2. تقدير معدل الخصم وهو معدل العائد المطلوب الذي يستخدم لخصم التدفقات النقدية المستقبلية لتقدير القيمة الحالية. والفرق بينه وبين معدل الرسملة أن معدل الرسملة يستعمل لتحويل الدخل الى قيمة في حين ان معدل الخصم هو معدل عائد يستعمل لحساب القيمة الحالية الناتجة عن العقار في المستقبل، يمكن تقدير معدل الخصم بأكثر من طريقة منها طريقة النموذج التراكمي (The build-up model) وغالبا ما يعكس هذا المعدل ثمن التخلي عن استهلاك حالي مقابل استهلاك مستقبلي (ثمن الانتظار او الوقت) بالإضافة الى علاوة للمخاطر منها علاوة مخاطر التضخم المتوقع في المستقبل وعلاوة مخاطر الاعمال وعلاوة مخاطر التمويل، عند حساب معدل الخصم للاستثمار العقاري بالاعتماد على النموذج التراكمي، تم الاخذ بعين الاعتبار العوامل المذكورة في المعادلة التالية: $r = r_f + r_s + r_u$
r_f معدل عائد السندات الحكومية لفترة استحقاق اكثر من سنة وهو يمثل معدل العائد الخالي من المخاطر
r_s علاوة المخاطر المتنظمة المرتبطة بالسوق (ارتفاع التضخم، تغيير لوائح الاستثمار ، ركود السوق، عدم اليقين الاقتصادي، المنافسة المحتملة في عرض العقار ...)
r_u علاوة المخاطر الغير منتظمة والمرتبطة بنوعية الاستثمار العقاري (موقع الاستثمار، نقص سيولة السوق للأصول كبيرة الحجم، التكاليف الإضافية لصيانة وتشغيل العقار....)

ثالثاً: تحديد فترة الاحتفاظ بالأصل والقيمة النهائية

ويعني بفترة الاحتفاظ المدة التي سيتم الاحتفاظ فيها بالأصل قبل بيعه أو التخارج منه أو انتهاء مدة الانتفاع منه وغيرها. ويتم بعد هذه المدة تحديد القيمة الاستردادية للعقار في حال لم يكن العقار عقد منفعة.

رابعاً: حساب القيمة الحالية للدخل المتوقع للأصل محل التقييم للوصول إلى القيمة الرأسمالية للعقار (بعد الاخذ بعين الاعتبار القيمة الزمنية للنقود)

يتم تقدير القيمة الحالية للعقار من خلال حساب القيمة الحالية للدخل الناتج عن العقار في المستقبل وذلك باستعمال المعادلة التالية :

$$\text{القيمة الحالية للأصل} = \frac{\text{التدفق النقدي المبدئي}}{(1+\text{معدل الخصم})^{\text{الفترة}}} + \frac{\text{التدفقات النقدية للسنوات المستقبلية}}{(1+\text{معدل الخصم})^{\text{الفترة}}} + \frac{\text{قيمة الأصل في نهاية فترة الاحتفاظ}}{(1+\text{معدل الخصم})^{\text{الفترة}}}$$

ويتكرر المحدد باللون الأحمر حسب عدد فترات التدفقات المقدرة.

تقدير القيمة – أسلوب الدخل (التحليل)

بعد إجراء مسح ميداني لأسعار السوق الحالية لتوجه أسعار الإيجارات للعقارات الواقعة في منطقة العقار المراد تثمينه وبعد إجراء التعديلات اللازمة على هذه الأسعار لتعكس الفروق بين العقار محل التقييم والعقارات المقارنة مع الأخذ في الاعتبار أسعار التأجير الفعلية، نجد ان:

1. تم اعتماد مساحة الأرض حسب الصك.
2. الدخل الاجمالي للعقار المراد تقييمه هو 502,500 ريال حسب ما تم تزويدنا به من قبل العميل بزيادة العقد 9% في سنة 2027 ، 9% في سنة 2032 حسب العقد . وقد تمت مراجعة منطقية الأسعار بالسوق.
   إجمالي الدخل لسنة 2022 = 502,500 ريال ، لسنة 2027 = 553,500 ريال ,لسنة 2032 = 607,500 ريال ، حسب العقد.
3. تم اعتماد المعلومات المالية التي زودنا بها العميل من (إجمالي الدخل والشواغر والمصاريف).
4. العقار مؤجر بعقد واحد و المتبقي من الفترة هو 12 سنة تقريبا. حسب ما تم تزويدنا من قبل العميل.
5. نسبة الاشغال 100 % بحكم عقد واحد.
6. اعتمدنا العائد على الاستثمار والذي نعتقد أنه يتناسب مع العقار بوضعه الحالي حيث تم تقديره بنسبة : 8% .
7. تم حساب معدل الخصم بالنموذج التراكمي وفقاً للآتي:

النموذج التراكمي	
معدل عائد السندات الحكومية	%5.06
معدل التضخم	%1.7
علاوة مخاطر السوق	%2.6
علاوة مخاطر الخاصة	%1
معدل الخصم	**% 10.36**

تقدير القيمة الايجارية– طريقة المقارنة- :

لإيجاد قيمة الأرض تم إجراء مسح ميداني لأسعار السوق الحالية لعقارات مؤجرة وعقارات معروضة مماثلة للعقار موضع التقييم وحيث أنه من المستحيل إيجاد عقاريين متماثلين تم عمل التسويات المناسبة على أسعار العقارات المقارنة بخصم قيمة البنود التي تمثل ميزة للعقار المقارن وإضافة قيمة البنود التي تمثل ميزة للعقار موضع التقييم،

بنود المقارنة :

- فرق المساحة، افضلية الموقع
- وبناءً على ذلك تم التوصل إلى القيمة الايجارية هي :

عناصر المقارنة	العقار المراد تقييمه	المقارن (1)		المقارن (2)	
تاريخ	12/2024	12/2024		12/2024	
سعر المتر المربع للمقارن (ريال/م2)		722		1111	
عامل الوقت		0%	0	0%	0
حالة وظروف السوق		0%	0	0%	0
شروط التمويل		0%	0	0%	0
سعر المتر المربع بعد ضبط حالة السوق (ريال/م2)		722		1111	
متوسط مساحة المعارض (م 2)	552	180	3%	135	3%
افضلية الموقع	افضل	متوسط	2%	متوسط	2%
الضبط النسبي		5%		5%	
صافي سعر السوق بعد التسويات (م 2 / ريال)		758.1		1166.55	
نسبة مشاركة كل مقارنة في القيمة		50%		50%	
قيمة المتر المربع للعقار قيد التقييم بعد تطبيق المتوسط (ريال/م2)		962.33			
صافي متوسط سعر الأرض بعد التقريب (م 2 /ريال)		960			

تقدير القيمة بأسلوب الدخل – طريقة التدفقات النقدية - :

بعد إجراء مسح ميداني لأسعار السوق الحالية لتوجه أسعار الإيجارات للعقارات الواقعة في منطقة العقار المراد تثمينه تم تقدير معدل الرسملة بما يتناسب مع وضع العقار ونسبة الشواغر في المنطقة حسب تقدير المقيم وتحليل البيانات المالية للعقار المراد تثمينه. *إجمالي قيمة الدخل هي في حال الاشغال 100% حسب العقد هو 502,500، والمصاريف 0% سنوياً ونسبة النمو 9% في سنة 2027 ، 9% في سنة 2032 حسب العقد .

وبناءً على ذلك تم التوصل إلى أن قيمة العقار هي ـ فرضيات التدفقات النقدية:

إجمالي الدخل	502,500	معدل الخصم	%10.36	نسبة الاشغال	%100
فترة التدفقات النقدية	12	معدل الرسملة	%8	نسبة النمو	9 % لسنة 2027 و 9% لسنة 2032

الفترة	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
السنة	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036
نسبة النمو	0.00%	0.00%	10.15%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	9.76%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
أجمالي الدخل	502,500	502,500	553,504	553,504	553,504	553,504	553,504	607,526	607,526	607,526	607,526	607,526
نسبة الاشغال	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
الدخل الفعال	502,500	502,500	553,504	553,504	553,504	553,504	553,504	607,526	607,526	607,526	607,526	607,526
إجمالي المصاريف التشغيلية	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
صافي الدخل	502,500	502,500	553,504	553,504	553,504	553,504	553,504	607,526	607,526	607,526	607,526	607,526
قيمة العقار المستقبلية	7,594,071											
صافي التدفق النقدي للعقار	502,500	502,500	553,504	553,504	553,504	553,504	553,504	607,526	607,526	607,526	607,526	8,201,597
معامل الخصم	0.10	0.91	0.82	0.74	0.67	0.61	0.55	0.50	0.45	0.41	0.37	0.34
القيمة الحالية للنقود	502,500	455,328	454,462	411,799	373,142	338,113	306,373	304,707	276,103	250,184	226,698	2,773,127
القيمة الحالية	**6,672,536**											
القيمة الحالية -بعد التقريب-	**6,670,000**											

المخاطر المؤثرة على العقار:

ومن المخاطر التي يمكن أن تؤثر على العقار التالي:

1	قد تؤثر الظروف الاقتصادية الكلية للدولة على السوق العقاري بشكل عام، مثل معدلات التضخم و السيولة و معدلات الفائدة وتكاليف التمويل والضرائب وحركة أسواق الاسهم المحلية والعالمية ، حيث أن تغير بعض أو كل هذا المؤثرات يؤثر على السوق العقاري.
2	بما أن تحقيق الإيرادات يعتبر العامل الرئيسي في تحديد قيمة العقار ، فإن أي تغير في الإيرادات نتيجة ظروف السوق المختلفة سوف يؤثر في قيمة العقار.
3	يؤثر عدم أو محدودية العقود طويلة الأجل بشكل كبير على قيمة العقار ، حيث وجود عقود طويلة الأجل يعطي استقرار للدخل وبالتالي على القيمة. في حين غياب مثل هذه العقود يعطي تذبذب في اسعار التأجير و الدخل وبالتالي يؤثر على القيمة النهائية.
4	إن كثرة المعروض من السلع العقارية يؤدي الى وجود منافسة في الأسعار المقدمة للمستهلك. ونجد ذلك واضحًا في السوق العقاري فإن زيادة الوحدات المعروضة في السوق ودخول منافسين جدد بمنتجات سيؤدي الى إنخفاض الأسعار والخدمات و بالتالي انخفاض سعر العقار النهائي.
5	قد تشهد البيئة التنظيمية أو القانونية أو التشريعية بعض التغيرات التي قد تؤثر على قيمة العقار ، مثل ظهور تشريعات بلدية بالسماح أو المنع لأنشطة في مناطق محددة أو تخفيض أو زيادة عدد الأدوار في المنطقة المحيطة مما يؤثر على القيمة النهائية للعقار.
6	يعتمد تقييم العقارات الحديثة و خاصة التي ليس لها تاريخ تشغيلي على تقديرات المقيم وقراءته للسوق العقاري بشكل عام ولنشاط العقار بشكل خاص. تختلف ظروف التشغيل المستقبلية على الإفتراضات المستخدمة في عملية التقييم، الأمر الذي يؤدي حتما الى تغير قيمة العقار.

القيمة المرجحة - :

طريقة التقييم	القيمة (ريال السعودي)	نسبة الترجيح
اسلوب الدخل - التدفقات النقدية المخصومة	6,670,000 ريال	%100
التكلفة و المقارنات	4,706,736 ريال	%0

والرأي في القيمة : استنادًا إلى غرض التقييم وطبيعة العقار وخصائصه، كونه عقارا مدرًا للدخل مع مختلف العقود فإن تقييم العقار بطريقة التدفقات النقدية المخصومة تعتبر هذه أفضل طريقة لتقييم العقار وبالتالي سيتم ترجيح القيمة التي تم التوصل إليها بأسلوب الدخل بوزن نسبي 100% كأساسي للقيمة السوقية للعقار محل التقييم وهي :

القيمة النهائية للعقار بعد التقريب	رقماً	6,670,000 ريال
	كتابة	ستة ملايين وستمائة وسبعون ألف ريال فقط لاغير

المرفقات



Unified العقد التجاري الموحد Contract

إيجار EJAR

يعتبر هذا العقد عقدًا موثقًا وسندًا تنفيذيًا بموجب قرار مجلس الوزراء رقم (١٣١) وتاريخ ١٤٣٥/٤/٣ هـ

Contract Data — **١ بيانات العقد**

Contract Type	جديد	نوع العقد:	Contract No.	20200782393 / 1	رقم سجل العقد:
Contract Sealing Location	جدة	مكان إبرام العقد:	Contract Sealing Date	2022-08-31	تاريخ إبرام العقد:
Tenancy End Date	2037-09-15	تاريخ نهاية مدّة الإيجار:	Tenancy Start Date	2022-09-16	تاريخ بداية مدّة الإيجار:
Contract is conditional		لا			معلق بشرط:
			Ejar Fees Paid By	المؤجر	طريقة دفع رسوم العقد:

Lessor Data — **٢ بيانات المؤجّر**

Company name/Founder	شركة تعدين الدولي العقارية شركة شخص واحد	اسم الشّركة/المؤسّسة:	Organization Type	التجارية	نوع المنظمة:
Unified Number	7010776792	الرقم الموحد	CR No.	1010896622	رقم السّجل التّجاري:
CR Date	2017-10-04	تاريخ السجل التجاري:	Issued by	-	جهة الإصدار:

Lessor Representative Data — **٣ بيانات مُمثّل المؤجر**

Name		سلمان حسين بن يحيى سعيدي			الاسم:
			Nationality	المملكة العربية السعودية	الجنسيّة:
ID No.	1073134924	رقم الهويّة:	ID Type	هوية وطنية	نوع الهويّة:
Email	munidis@mulkia.com.sa	البريد الإلكتروني:	Mobile No.	+966556332153	رقم الجوّال:
National Address					العنوان الوطني:
		تاريخ الانتهاء Expiry Date	تاريخ الاصدار Issue Date	نوع المستند Type	رقم سند التمثيل Number
		2022-09-05	2021-09-16	وكالة شرعية إلكترونية	43661903

Tenant Data — **٤ بيانات المستأجر**

Company name/Founder	شركة العليان للخدمات الغذائية شركة شخص واحد	اسم الشّركة/المؤسّسة:	Organization Type	التجارية	نوع المنظمة:

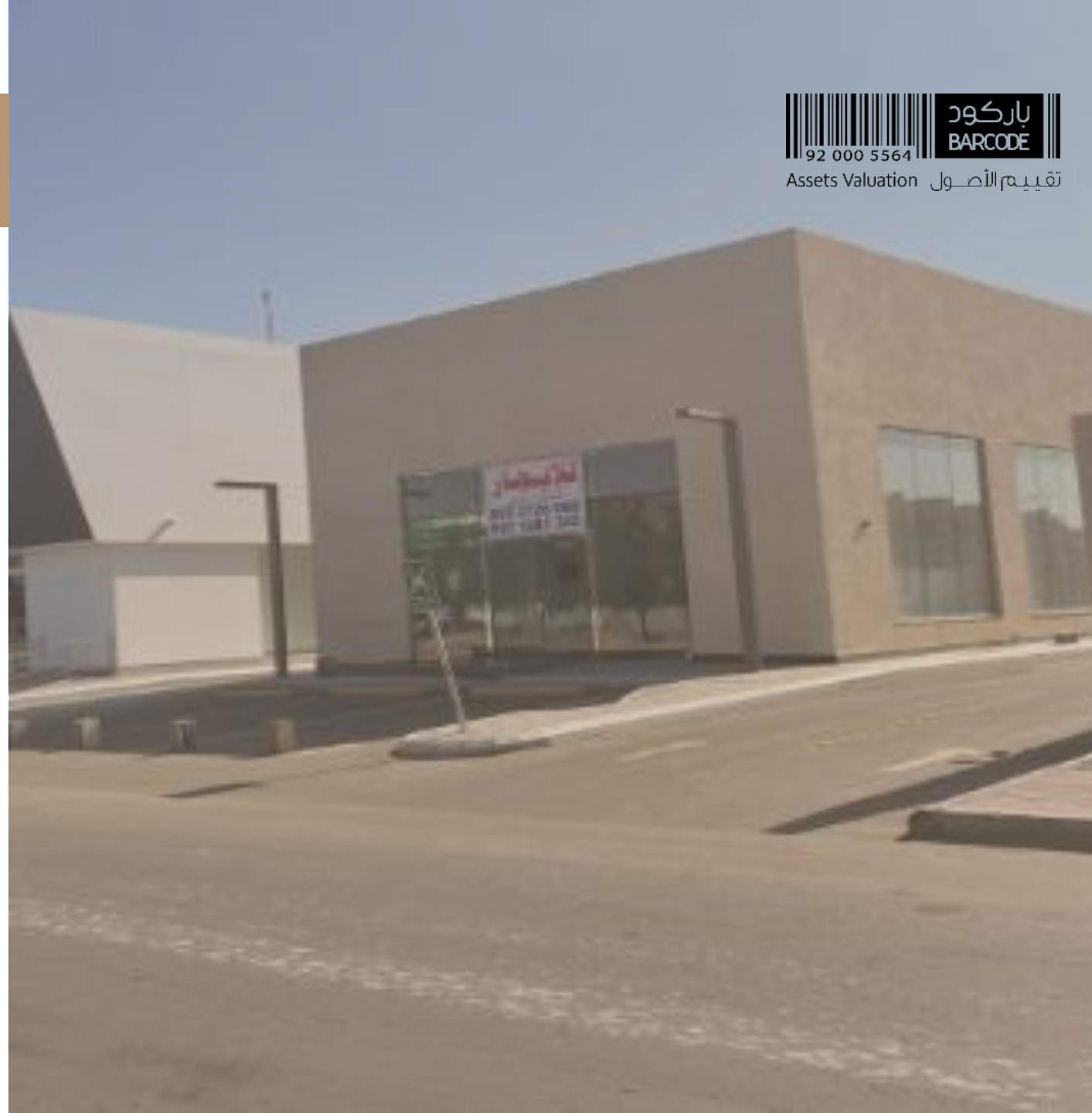
1

العقد التأجيري

محلات تجارية الشراع

رقـــم التقـــرير:	DC24013273
تـاريـخ التقـــرير:	31 / 12 / 2024 م
أسلوب التقييم:	أسلوب المقارنة
أساس القيمـــة:	القيمة السوقية
نـــوع العقـــار:	مركز تجاري
المـــوقـــــــع:	حي الشراع– مدينة جدة

إجمالي قيمة السوقية	رقماً	11,693,630 ريال
	كتابة	إحدى عشر مليون وستمائة وثلاثة وتسعون ألف وستمائة وثلاثون ريال سعودي





01

الملخص التنفيذي

الملخص التنفيذي

تجدون أدناه ملخص رأينا في القيمة للعقار ، حيث نؤكد قيامنا بالبحوث الضرورية وحصولنا على المعلومات اللازمة للقيام بهذا التقييم ، وللمزيد نأمل منكم الاطلاع على كامل التقرير حيث أن التقرير وحدة واحدة لا يصح أن تجزأ :

صاحب الطلب (العميل)	المستفيد (مستخدم التقرير)	الغرض من التقييم	فرضية القيمة
صندوق ملكية عقارات الخليج ريت	صندوق ملكية عقارات الخليج ريت و هيئة سوق المال	التقييم الدوري للصندوق	الاستخدام الحالي

عنوان العقار	نوع العقار	نوع الملكية
حي الشراع - مدينة جدة	محل تجاري	مقيدة برهن

اسم المالك (حسب الصكوك)	رقم الصكوك	تاريخ الصكوك	مساحة الأرض (حسب الصك)
شركة تمدين الأولى العقارية	793010005754	1443/03/13 هـ	1,995.5م^2

أساس القيمة	معايير التقييم	أسلوب التقييم
القيمة السوقية	معايير التقييم الدولية (IVS) ترجمة هيئة المقيمين (تقييم) - 2022	أسلوب المقارنة – طريقة المقارنة -

تاريخ التعميد	تاريخ المعاينة	تاريخ القيمة
14 / 11 / 2024 م	20 / 11 / 2024 م	31 / 12 / 2024 م

القيمة السوقية المقدرة رقماً	11,693,630 ريال سعودي
القيمة السوقية المقدرة كتابةً	إحدى عشر مليون وستمائة وثلاثة وتسعون ألف وستمائة وثلاثون ريال سعودي



02

بيانات و صور موقع العقار

وصف العقار

يقع العقار محل التقييم في حي الشراع الواقع في مدينة جدة بمنطقة مكة.

يعتبر حي الشراع من الأحياء الجديدة والهادئة في مدينة جدة ، ويعد من الأحياء التابعة لبلدية أبحر الشمالية الفرعية، و يتميز الحي بتوفر الخدمات والمدارس العالمية والمراكز الصحية كمجمع الملك عبدالله الطبي وأيضاً بقربه من البحر الأحمر و شرم أبحر.

يقع حي الشراع تحديداً في شمال مدينة جدة وتقدر مساحة الحي بقرابة 6.4 كيلومتر مربع، حيث يحد الحي من جهة الشمال حي الياقوت وحي الصواري، ويحده من جهة الجنوب حي أبحر الشمالية، ويحده من جهة الغرب حي الأمواج وحي اللؤلؤ، ويحده من جهة الشرق حي الفردوس.

العقار مقام على قطعة أرض تجارية بمساحة 1,995.5متر مربع حسب الصك. مساحة المبنى الأول : 211 م2 ومساحة المبنى الثاني : 300 م2 . حسب العميل



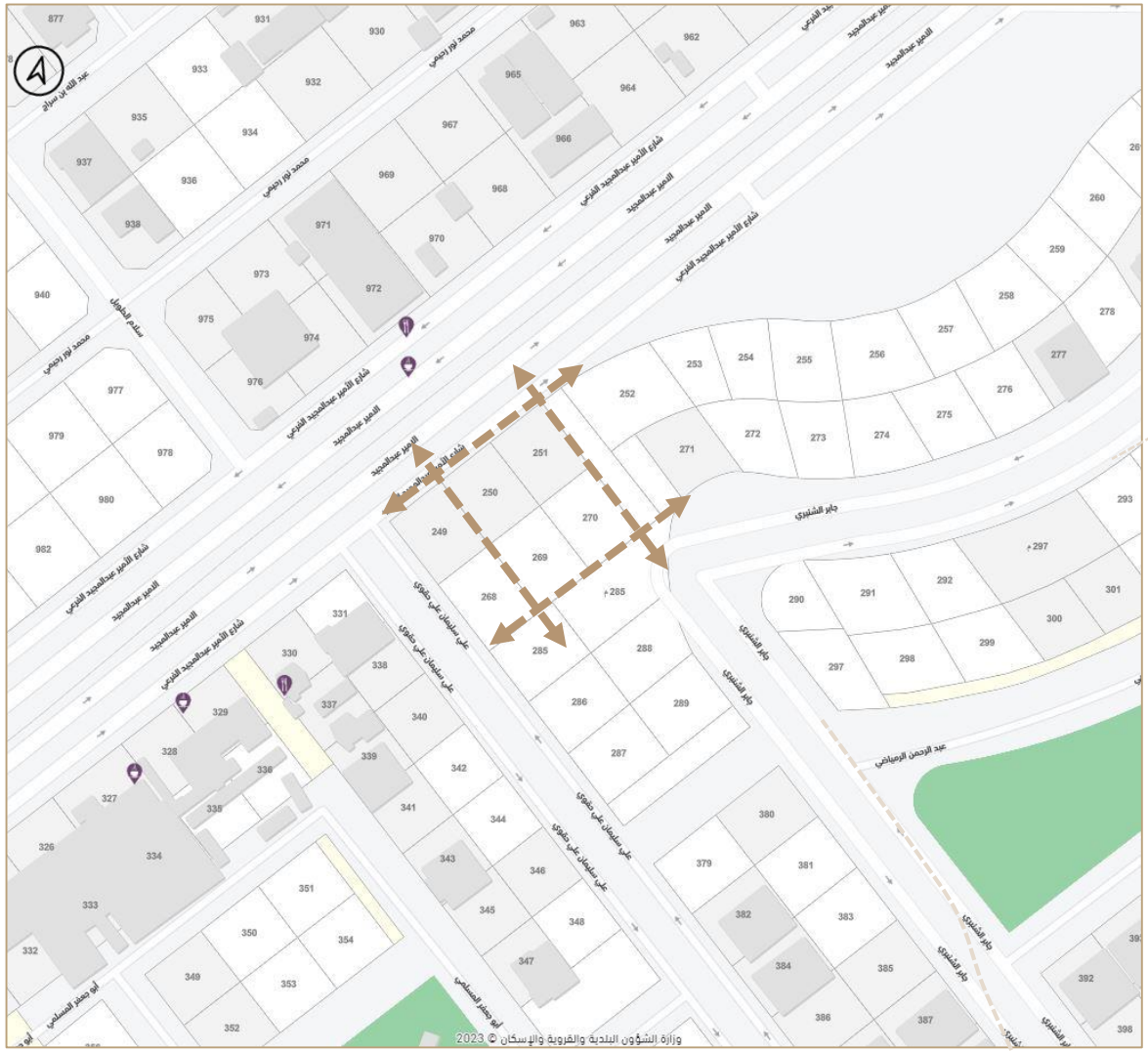
بيانات الارض

استخدام الأرض		مساحة الأرض (حسب الصك)
تجاري		1,995.5م^2

حدود العقار (حسب الصك 7930100057540)

الجهة	الحد	طول الحد
شمال	مواقف عرض 2م شارع عرض 52 م	41.24 م
الجهة	الحد	طول الحد
جنوب	جزء من قطعة رقم 285	40 م
الجهة	الحد	طول الحد
شرق	ممر عرض 10 م	47 م
الجهة	الحد	طول الحد
غرب	قطعة رقم 268 و 249	50 م

شكل الأرض			
	منتظم	√	غير منتظم
منسوب الأرض			
√	مستوي		غير مستوي
بناء القطعة المجاورة			
√	مبني		غير مبني



بيانات العقار

اسم المالك	رقم هوية المالك
شركة تمدين الاولى العقارية	1010896622

رقم الصك	تاريخ الصك
793010005754	1443/03/13هـ

رقم رخصة البناء	تاريخ رخصة البناء
4400195566	1445/06/19 هـ

الحي	المدينة
الشراع	جدة

رقم المخطط	رقم القطعة
505/3/ت	250/ب-251/ب-269/ب-270/ب

احداثيات الموقع
39.095028 ,21.776250

الملاحظات



صورة لصك

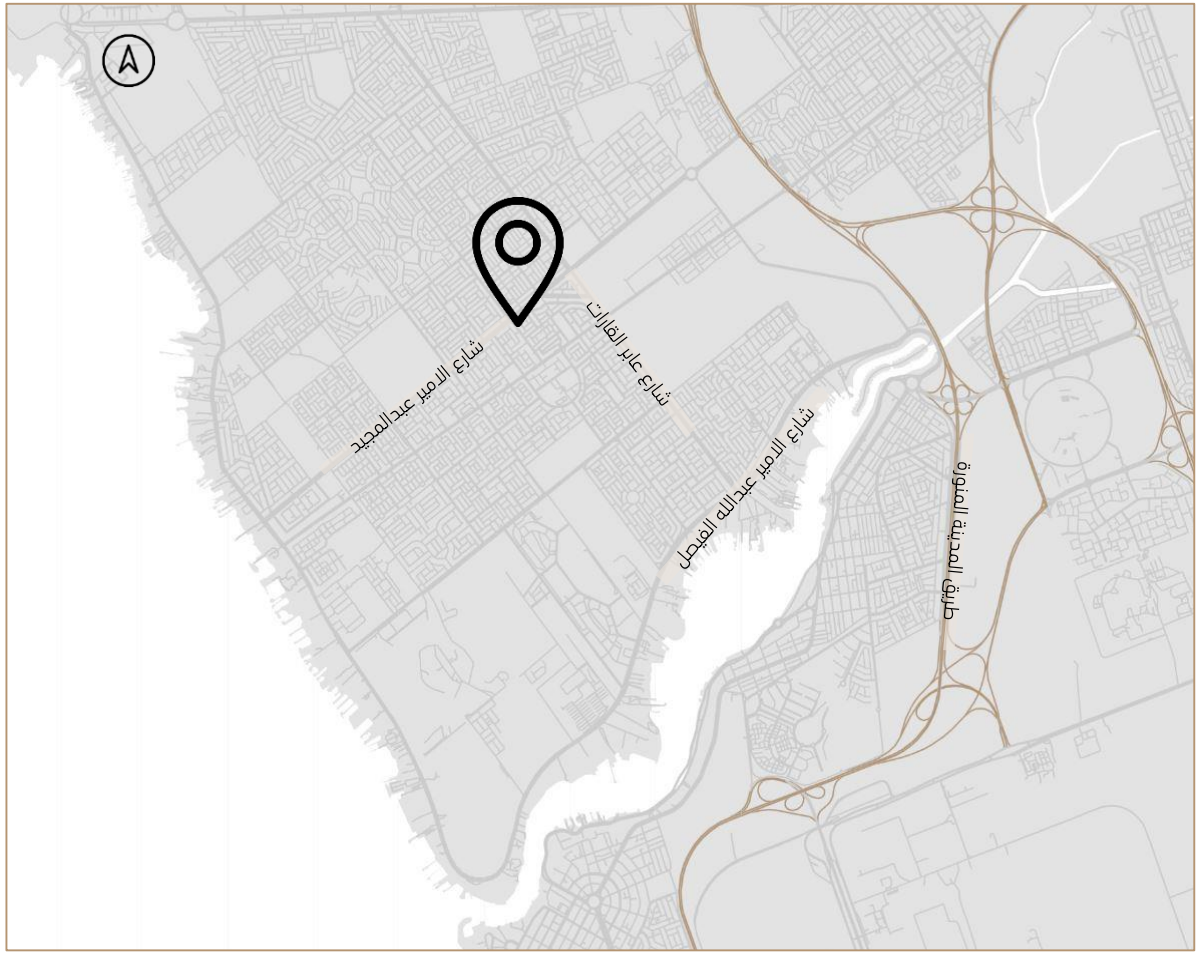


صورة لرخصة البناء

الصور الفضائية



صورة جوية توضح موقع العقار على مستوى مدينة جدة



صورة جوية توضح موقع العقار على مستوى حي الشراع

الخدمات و المرافق المتوفرة بالمنطقة المحيطة بالعقار:

المرافق المتواجدة بالموقع				
خدمات عامة	دوائر حكومية	☑ متوفر	☐ غير متوفر	
	بنوك	☑ متوفر	☐ غير متوفر	
	مراكز طبية	☑ متوفر	☐ غير متوفر	
خدمات تجارية	أسواق تجارية	☑ متوفر	☐ غير متوفر	
	مطاعم	☑ متوفر	☐ غير متوفر	
	محطات وقود	☑ متوفر	☐ غير متوفر	
خدمات البنية التحتية	شبكة الكهرباء	☑ متوفر	☐ غير متوفر	
	شبكة صرف صحي	☑ متوفر	☐ غير متوفر	
	شبكة المياه	☑ متوفر	☐ غير متوفر	
	شبكة هاتف	☑ متوفر	☐ غير متوفر	
	شبكة تصريف السيول	☑ متوفر	☐ غير متوفر	
المرافق العامة	مساجد	☑ متوفر	☐ غير متوفر	
	حدائق	☑ متوفر	☐ غير متوفر	
	خدمات تعليمية	☑ متوفر	☐ غير متوفر	

المرافق المتواجدة بالموقع		
السفلته	☑ متوفر	☐ غير متوفر
الرصف	☑ متوفر	☐ غير متوفر
الإنارة	☑ متوفر	☐ غير متوفر
التشجير	☐ متوفر	☑ غير متوفر
أخرى		

المرافق المتواجدة بالموقع		
ماء	☑ متوفر	☐ غير متوفر
هاتف	☑ متوفر	☐ غير متوفر
كهرباء	☑ متوفر	☐ غير متوفر
الصرف الصحي	☑ متوفر	☐ غير متوفر

ملاحظات	

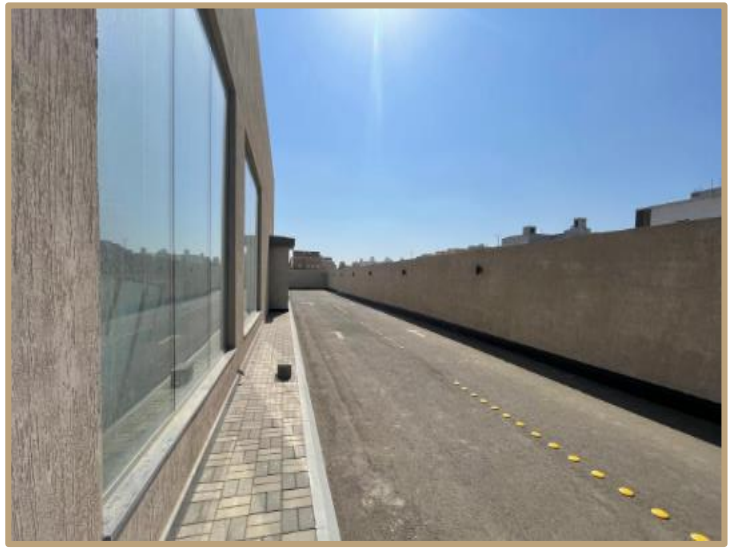
صور العقار













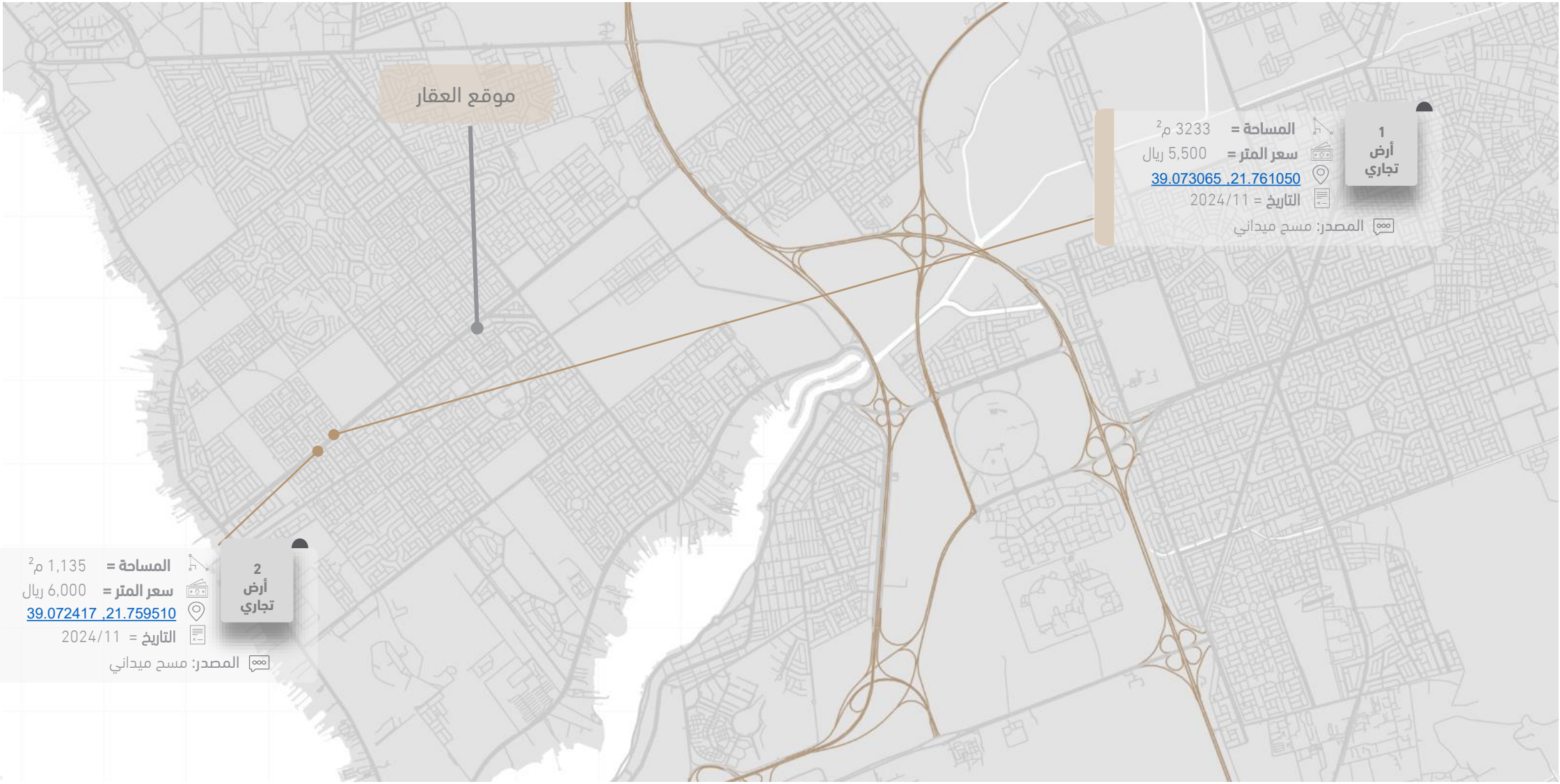


04

دراسة وتحليل السوق

دراسة وتحليل السوق

بعد إجراء مسح ميداني لأسعار السوق الحالية للعقارات الواقعة في منطقة العقار محل التقييم و معرفة أسعار بيوع الأراضي للاستخدامات المشابهة تجدون أدناه عينات المسح للعقارات.

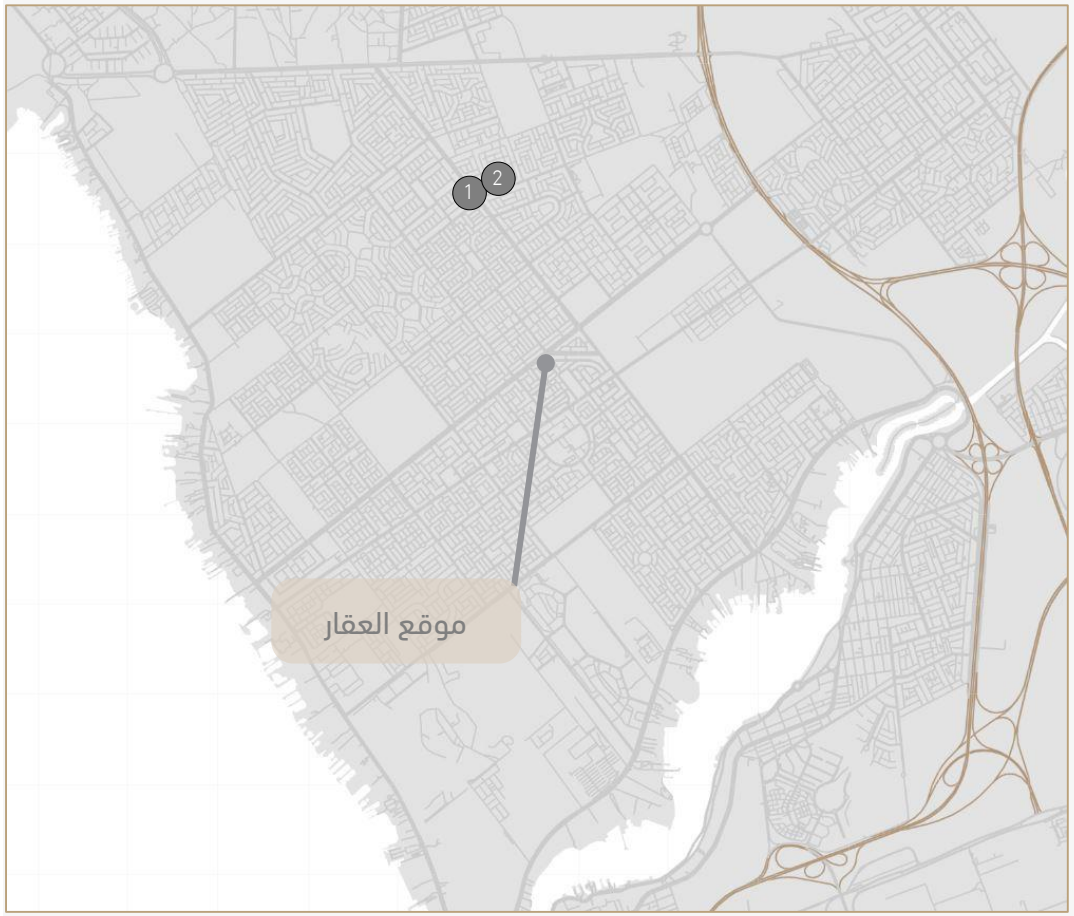


دراسة وتحليل السوق

تم عمل مسح ميداني لتحليل أسعار السوق للعقارات الواقعة في منطقة العقار سواءً عقارات مباعة أو مؤجرة أو معروضة وتجدون أدناه عينات المسح .

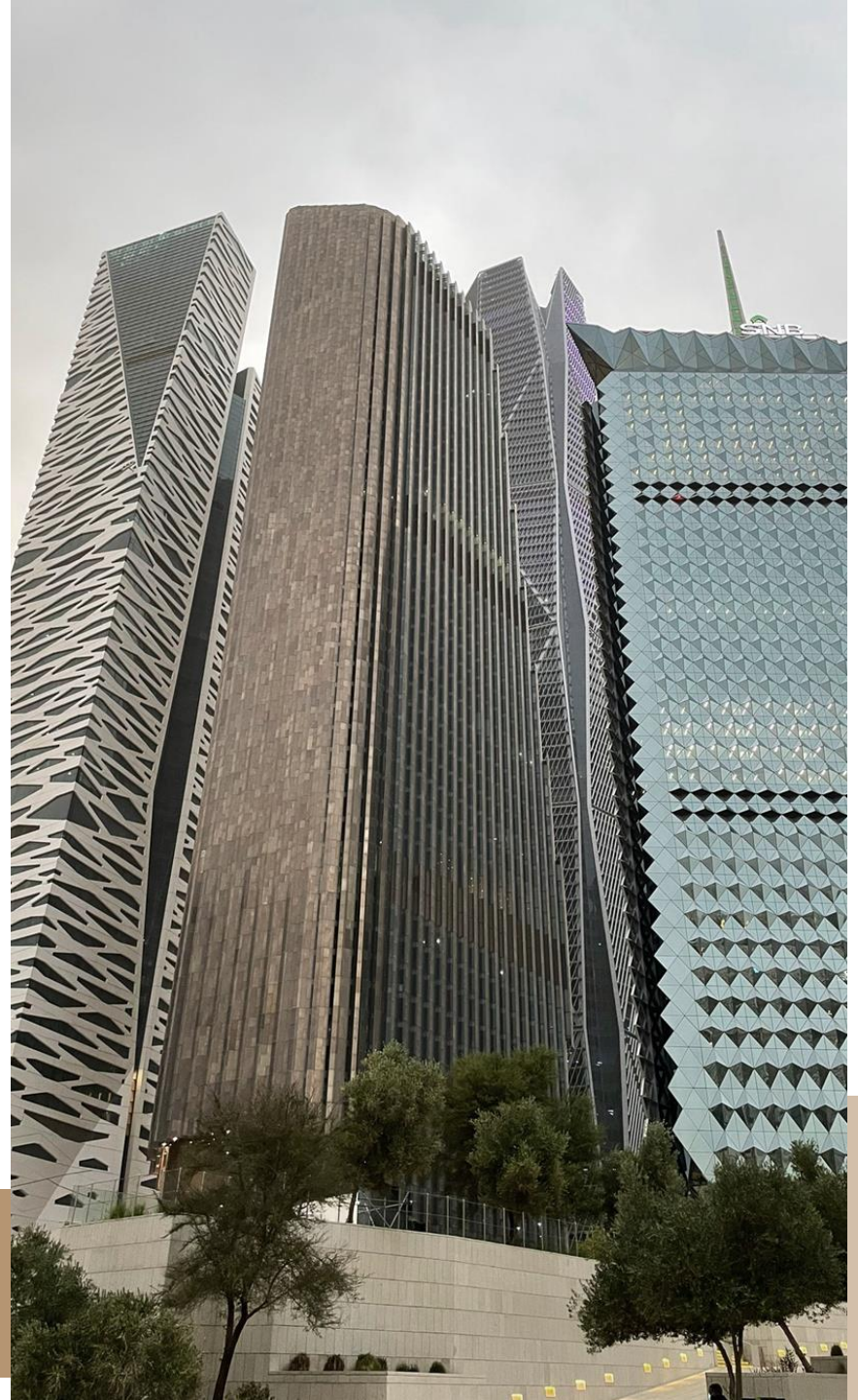
مسح الايجارات

م	العقار	الموقع	المساحة	متوسط السعر	الحالة
1	معرض	طريق الملك فيصل	300 م2	1,300 ريال/م2	معروض
2	معرض	طريق الملك فيصل	265 م2	1,100 ريال/م2	معروض



معدل العائد

العقار	الموقع	الدخل الاجمالي	سعر البيع	نسبة العائد
مبنى تجاري	حي السلامة	160 الف	2 مليون	%8
مبنى تجاري	حي الروضة	2.7 مليون	49 مليون	%8
وبذلك تم استخلاص معدل الرسملة الذي يتوافق مع العقار				% 8



05

تقدير القيمة

تقدير القيمة – أسلوب السوق (منهجية التقييم)

تعريف طريقة التقييم :

حيث يعد أسلوب السوق أكثر طرق التقييم شيوعا ويقوم أساسا على مقارنة العقار محل التقييم بعقارات مماثلة من السوق؛ لإيجاد القيمة الرأسمالية أو الإيجارية للعقار بصورة مباشرة. وتعتبر هذه الطريقة أن سعر السوق هو أفضل مؤشر للقيمة، و يمكن استنتاج سعر السوق من خلال البحث عن الأدلة و الشواهد المتوفرة عن المعاملات و الصفقات التي جرت مؤخراً في السوق لعقارات مماثلة للعقار محل التقييم و تطبيقها عليه مع الأخذ بعين الاعتبار التسويات الخاصة بالعوامل المتغيرة , مثل عمر العقار و موقعه .

و تعتمد طريقة المقارنة على مبدأ الاستبدال و هذا المبدأ مفاده أن المستثمر أو الشخص الحصيف لن يدفع في عقار سعرًا يتجاور السعر الذي يدفع في عقارات مماثلة و يتشابه هذا المبدأ مع مبدأ تكلفة الفرصة البديلة , حيث يتم في تطبيق الطريقة تقدير القيمة من خلال مقارنة الأصل مع صفقات أصول مطابقة أو مقارنة (مشابهة(تتوفر عنها معلومات سعرية.

و عند عدم توفر الصفقات التي يمكن أن يعتمد عليها يتم الأخذ بالاعتبار أيضاً لأسعار الأصول المشابهة المدرجة في القوائم المالية المعلنة أو المعروضة للبيع أو التأجير.

و بعد جمع الأدلة والشواهد الخاصة بالصفقات، تتم عملية التحليل لاستبعاد عمليات البيع أو التأجير غير السليمة والتحقق من عمليات البيع الفعلية. وتعتمد عوامل المقارنة المختارة على نوع العقار.

وهناك مراحل سبعة لتطبيق طريقة المقارنة وتكون قبل عمليات التسوية على الفروقات واستنتاج قيمة العقار محل التقييم، و المراحل كتالي:

المرحلة الأولى: تحديد إطار زمني لعملية التقييم

في معايير ومناهج التقييم على الرغم من عدم وجود قواعد محددة للمدة الزمنية، يتم تفضيل الصفقات أو العروض التي تمت في تاريخ مُقارب لتاريخ التقييم. ولكن المبيعات التي تعود إلى فترة زمنية طويلة على الرغم من أهميتها وفائدتها كدليل إرشادي لتقييم الاتجاهات قد تتضمن مستويات اقتصادية وظروف سوق مختلفة، تُؤدي الى تقييم غير عادل. وإذا كان هناك عدد كاف من المبيعات (من ثلاثة إلى خمسة) في فترة سنة من تاريخ التقييم، عندئذٍ يجب إعطائها وزن كبير في حساب مؤشر القيمة للعقار محل التقييم مع الأخذ بعين الاعتبار عمليات التسوية الأخرى. وقد يكون من الضروري الرجوع بالزمن لمدة أطول، ولا يمكن القيام بذلك بصورة آمنة إلا إذا لم تكن هناك تذبذبات كبيرة في المناخ الاقتصادي وعلى أسعار العقارات

المرحلة الثانية: تحديد منطقة السوق

تحديد المنطقة بناءً على رأي فريق التقييم و من السَائد أن تكون المنطقة الكبيرة أكثر فائدة عند تحديد الاتجاهات والقيم والحقائق التاريخية، غير أنه لا توجد مزايا محددة عند تضمين مناطق كبيرة ما لم تشتمل على عقارات مقارنة تم بيعها حديثًا.

المرحلة الثالثة: دراسة تفاصيل العقار محل التقييم

دراسة العقار محل التقييم من النواحي المادية (الحجم والمساحة والشكل والأرض والموقع، ونوعية العقار، إلخ)، ومن النواحي القانونية (ملكية مطلقة، أو حيازة إيجارية، أو قيود على الحق العقاري، إلخ). .

المرحلة الرابعة: تحديد العوامل التي تؤخذ في الاعتبار عند إجراء التسويات

تحديد عوامل المقارنة المهمة والتي تنطبق على جميع قطاعات العقارات قد تكون ذات طبيعة عامة أو محددة أو ذات طبيعة قانونية أو مادية، مثل : (نوع العقار ,حالة و ظروف السوق , الموقع , تواريخ المعاملات , أحكام و شروط التنظيم و التخطيط , الخصائص المادية و التي تتضمن مساحة الأرض و شكلها و تضاريسها و عمر المبنى و الصيانة و الحجم و التصميم و الاهلاك المادي و الوظيفي , الخصائص القانونية .

تقدير القيمة – أسلوب السوق (منهجية التقييم)

المرحلة الخامسة: جمع بيانات عن المبيعات القابلة للمقارنة

جمع ومقارنة المبيعات بعد تعيين الحدود الخاصة بالإطار الزمني والمنطقة. والمبيعات التي يعتمد عليها مأخوذة من مصادر رسمية (المبيعات المسجلة) . و عند الاعتماد على مقارنات عروض لدى الوسطاء أو الوكلاء العقاريين يجب أن يتم الأخذ بها بشيء من الاحتياط نظرًا لأن الأسعار المطلوبة عادة ما تكون متضخمة. كما يجب أن تكون جميع المعلومات الخاصة بالمقارنات مُشابهة للعقار محل التقييم.

و من مصادر البيانات القابلة للمقارنة المنشورات العقارية، والسجلات العمومية، والمشترين، والبائعين، والوسطاء والوكلاء العقاريين والمُقيّمين، إلخ.. وبعد ذلك تجري المقارنة بين المبيعات المقارنة والعقار محل التقييم بموجب عناصر المقارنة مع إجراء التسويات حسب الظروف والفروقات.

و لزيادة دقة استخدام طريقة المُقارنة، يجب مراعاة توفر التالي:

1-جمع المعلومات عن العقارات المُشابهة بعد تحديد الإطار الزمني وخصائص السوق.
2-إعطاء أولوية للمعاملات الحالية أو الحديثة على عقارات مُشابهة.
3-ضبط عوامل التشابه والاختلاف في العقارات المشابهة القابلة للمقارنة فيما يتعلق بعامل الوقت، وحالة السوق، والموقع، وشروط وأحكام التخطيط والتنظيم، والخصائص المادية والقانونية.
4-إجراء تسويات مقابل عناصر الاختلاف والتباين.

المرحلة السادسة: التحقق من المبيعات ومعالجة البيانات ذات الصلة

يتم التحقق من المقارنات وافتراض أن جميع المقارنات التي تم جمعها تستحق الأخذ بعين الاعتبار فيما عدا المقارنات التي جرت بموجب ظروف أو شروط غير اعتيادية مثل : البيع بالإجبار أو التسييل أو أي شروط و أحكام استثنائية .

المرحلة السابعة: تحليل المبيعات

تحليل المقارنات بعد جمع الأدلة والشواهد الخاصة بالمبيعات أو العروض ، تبدأ عملية التحليل المنهجي. ويجب استبعاد عمليات البيع غير السليمة والتحقق من عمليات البيع الفعلية. ويجب إثبات سعر كل عملية بيع حسب وحدات المقارنة المناسبة. وتعتمد وحدات المقارنة المختارة على نوعية العقار , و يتم اجراء التحليل وفق أحد الطرق : التحليل بناءً على مساحة الأرض , التحليل بناءً على المساحة المبنية , التحليل بناءً على طريقة الجمع (الأرض و المباني) ,

المرحلة الثامنة : إجراء تعديلات و تسويات مقابل فروق العقارات المقارنة .

في أغلب الأحيان، لا تتطابق العقارات المقارنة مع العقارات محل التقييم، حيث قد يتميز العقار المقارن بخصائص فريدة تميزه عن غيره سواء من موقع أو تصميم او مرافق وخدمات. أو العكس، قد تنقصه بعض هذه الخصائص مقارنة بالعقار محل التقييم. لذا، سيضطر المقيم لعمل تسويات بين العقارين (سواء كانت التسوية بالزيادة أو النقصان).بحسب خبراته العملية للوصول الى مؤشر واحد لقيمة العقار محل التقييم.

المرحلة التاسعة : التسويات و تقدير القيمة السوقية للعقار .

لتقدير قيمة العقار تتم عمليات تسوية بنسبة مئوية (بالنسبة للعناصر المختلفة التي لا يمكن تقدير قيمة نقدية بصفة مباشرة مثل واجهة الشارع وعرضه) وبتسوية بقيمة نقدية (بالنسبة للعناصر المختلفة التي يمكن تقدير قيمة نقدية بصفة مباشرة(

يحبذ بوجه عام اعتماد طريقة السوق أكثر من أي طريقة أخرى في أعمال التقييم للوصول إلى القيمة السوقية للعقار , وفي هذه الحالة يفضل إجراء تطابق وتسوية للقيم المختلفة التي تم تقديرها من كل طريقة من طرق التقييم لتكوين رأي خاص بالقيمة. ويتم اختيار القيمة الناتجة من الطريقة الأنسب في العادة كقيمة للعقار.

تقدير القيمة – طريقة المقارنة- :

لإيجاد قيمة الأرض تم إجراء مسح ميداني لأسعار السوق الحالية لعقارات مباعة وعقارات معروضة مماثلة للعقار موضع التقييم وحيث أنه من المستحيل إيجاد عقاريين متماثلين تم عمل التسويات المناسبة على أسعار العقارات المقارنة بخصم قيمة البنود التي تمثل ميزة للعقار المقارن وإضافة قيمة البنود التي تمثل ميزة للعقار موضع التقييم،

بنود المقارنة :

- فرق المساحة، افضلية الموقع ، عدد الواجهات
- وبناءً على ذلك تم التوصل إلى قيمة الأرض هي :

عناصر المقارنة	العقار المراد تقييمه	المقارن (1)		المقارن (2)	
تاريخ	11/2024	11/2024		11/2024	
سعر المتر المربع للمقارن (ريال/م2)		5500		6000	
عامل الوقت		0%	0	0%	0
حالة وظروف السوق		0%	0	0%	0
شروط التمويل		0%	0	0%	0
سعر المتر المربع بعد ضبط حالة السوق (ريال/م2)		5500		6000	
مساحة الارض (م2)	1,995.50	3,233.00	2%	1,135.00	0%
أفضلية الموقع	أفضل	متوسط	2%	متوسط	3%
عدد الواجهات	2	2	0%	2	0%
الضبط النسبي		4%		3%	
صافي سعر السوق بعد التسويات (م 2 / ريال)		5720		6180	
نسبة مشاركة كل مقارنة في القيمة		70%		30%	
قيمة المتر المربع للعقار قيد التقييم بعد تطبيق المتوسط (ريال/م2)		5858.00			
صافي متوسط سعر الأرض بعد التقريب (م 2 /ريال)		**5,860**			
اجمالي قيمة الأرض بعد التقريب (م 2 /ريال)		**11,693,630**			

تقدير القيمة الايجارية للمعارض – طريقة المقارنة- :

لإيجاد قيمة الأرض تم إجراء مسح ميداني لأسعار السوق الحالية لعقارات مؤجرة وعقارات معروضة مماثلة للعقار موضع التقييم وحيث أنه من المستحيل إيجاد عقاريين متماثلين تم عمل التسويات المناسبة على أسعار العقارات المقارنة بخصم قيمة البنود التي تمثل ميزة للعقار المقارن وإضافة قيمة البنود التي تمثل ميزة للعقار موضع التقييم،

بنود المقارنة :

- فرق المساحة، افضلية الموقع
- وبناءً على ذلك تم التوصل إلى القيمة الايجارية للمعارض هي :

عناصر المقارنة		العقار المراد تقييمه	المقارن (1)		المقارن (2)	
تاريخ		Nov-24	Nov-24		Nov-24	
سعر المتر المربع للمقارن (ريال/م2)			1300		1100	
عامل الوقت			0%	0	0%	0
حالة وظروف السوق			0%	0	0%	0
شروط التمويل			0%	0	0%	0
سعر المتر المربع بعد ضبط حالة السوق (ريال/م2)			1300		1100	
مساحة المعرض (م2)		1,995.50	300.00	-25%	265.00	-25%
أفضلية الموقع		جيد جداً	جيد	2%	جيد	2%
الضبط النسبي			-19%		-19%	
صافي سعر السوق بعد التسويات (م 2 / ريال)			1053		891	
نسبة مشاركة كل مقارنة في القيمة			50%		50%	
قيمة المتر المربع للعقار قيد التقييم بعد تطبيق المتوسط (ريال/م2)			972.00			
صافي متوسط سعر الأرض بعد التقريب (م 2 /ريال)			**970**			

تقدير القيمة – أسلوب التكلفة (منهجية التقييم)

تعريف طريقة التقييم :

تم تقييم العقار بأسلوب التكلفة طريقة الإحلال

يعتبر أسلوب التكلفة أحد أساليب التقييم الأساسية بجانب أسلوبي السوق والدخل. ويُستخدم أسلوب التكلفة بصورة رئيسة لتحديد القيمة الرأسمالية للعقار في حالة عدم وجود أدلة وشواهد مباشرة يمكن الحصول عليها من أعمال التقييم أو مصادر معلومات أخرى مثل حسابات أو قيم تجارية. كما يُستخدم هذا الأسلوب لتقييم أنواع خاصة من العقارات المتخصصة التي يندر تبادل ملكيتها في سوق العقارات مثل عقارات المنشآت الترفيهية، ومنشآت الرعاية والتربية العامة، والمستشفيات العامة، والمساجد، والمؤسسات الخيرية الأخرى، وأصول ومنشآت القطاع العام كالحدائق العامة والمباني المدرسية والمنشآت الرياضية وغيرها.

كما يُستخدم كطريقة داعمة لطريقة التقييم الرئيسة والتحقق منها لحسم رأي المقيم بشأن القيمة. فهو أسلوب يحُدد القيمة من خلال تقدير تكلفة الأرض وتكلفة بناء عقار جديد بمنافع مساوية أو تجديد عقار جديد لنفس الاستخدام ويندرج تحت هذا الأسلوب طريقتان هما:

أ- طريقة إعادة الإنتاج: تكلفة إنتاج صورة افتراضية طبق الأصل من المبنى الحالي، مع استخدام نفس التصميم ومواد البناء للعقار محل التقييم.

ب- طريقة تكلفة الإحلال: التكلفة التقديرية لإنشاء مبنى بنفس المنافع والمرافق وباستخدام مواد بناء ومعايير وتصاميم ومخططات تستخدم حاليًا في السوق.

وتعتمد كلا الطريقتين على مبدأ الإحلال الذي يستند على أن المشتري الحصيف لا يدفع مقابل عقار ما سعراً يتجاوز تكلفة شراء موقع وإقامة مبنى عليه له منافع ومرافق مماثلة.

منهجية الطريقة:

عند استخدام طريقة التكلفة أو طريقة تكلفة الإحلال المهُلكة، يقوم المقُيّم بتقدير القيمة السوقية للأرض الفضاء، بالرجوع إلى قيمة الأراضي المقارنة، وإضافة هذه القيمة إلى تكلفة إعادة بناء مبنى جديد يمكن أن يقوم بوظيفة المبنى الحالي بعد إجراء تسويات مقابل تقادم وإهلاك المبنى الحالي بالنسبة للعقار الافتراضي الجديد وبالتالي، تتمثل العناصر الرئيسية الثلاثة لأسلوب التكلفة فيما يلي:

أ-قيمة الأرض:

وتم تفصيلها في الصفحات السابقة.

ب - قيمة البناء:

إن قيمة البناء تعني التكلفة الحالية للمبنى ناقصًا منها الإهلاك. ومن المفترض أن تكون قيمة البناء هي تكلفة إنشاء مبنى جديد، أي تكاليف إنشاء نفس المبنى اليوم مع خصم مخصصات مقابل أوجه القصور أو التقادم. وقد يستند تقدير تكلفة عقار ما إلى تقدير تكاليف إعادة الإنتاج أو تكاليف الإحلال.

ويمكن الاستعانة بأحد الأساليب التالية لتقدير تكاليف المباني.

1-أساليب تقدير تكلفة المباني:

أ-أسلوب وحدة المقارنة:

وهو الأسلوب الأسهل والأكثر استخداماً. ويعتمد على التحقق من مساحة المبنى محل التقييم أولاً ثم التحقق من تكلفة المتر المربع لإنشاء المبنى أي تكلفة مساحة الطوابق والأسوار والتصميم والتشطيبات كما يجب أن يتضمن السعر أرباح القائم بعملية البناء والتكاليف إلخ، بعد ذلك ترب مساحة العقار محل التقييم في السعر المناسب للوصول إلى تقدير مبدئي للتكلفة الحالية للمبنى، وأخيراً تجُرى تسويات خاصة بالتكاليف مقابل السمات والخصائص غير المشتركة.

ب-أسلوب تقييم كل وحدة (بند) على حدة.

وتعد هذه الطريقة أكثر تفصيلا لتقدير القيمة مقارنة بأسلوب مساحة الوحدة. وفي هذه الطريقة يقسم المبنى بأكمله إلى أجزاء يمكّن قياسها وحساب تكلفتها على أساس كل وحدة على حدة. على سبيل المثال، يمكن تقسيم تكلفة السطح إلى عنصرين، ثم يتم قياس كل عنصر وضربه في سعر الوحدة المعني لأغراض التوريد أو الإصلاح. ويجب أن يتضمن السعر أرباح القائم بأعمال البناء والمصروفات العامة والنثرية.

ج- أسلوب المسح الكمي (حصر الكميات).

غالبا ما يستخدم جراء المسح الكمي هذا الأسلوب ويعتمد على قياس وحساب جدول الكميات من المخططات الأفقية للمبنى وتسعير هذه الكميات حسب المواصفات المطلوبة. هو أسلوب دقيق ومفصل وغالبا ما يستخدمه جراء المسح الكمي والمقاولون. ويعتمد على قياس وحساب جدول الكميات من المساقط الأفقية والمخططات الهندسية والمعمارية للمبنى وتسعير هذه الكميات حسب المواصفات المطلوبة.

تقدير القيمة – أسلوب التكلفة (منهجية التقييم)

2-تقدير قيمة البناء

أ- حساب قيمة المباني الحديثة

يكون حساب قيمة المباني الحديثة من خلال تحديد نوعية المبنى أولاً، أي دائم أو شبه دائم أو مؤقت، وكذلك التشطيبات والهياكل، ومن ثم تحديد إجمالي مساحة البناء من المسقط الأفقي للمبنى. وإذا كانت تكلفة الإنشاءات متاحة، يكون تحليل تكلفة الإنشاء على أساس كل وحدة مع مقارنة وتحليل أنواع مماثلة من المباني بغرض الفحص والتحقق. وإن كان ذلك مناسبا تضرب تكلفة الوحدة في إجمالي مساحة المبنى للوصول إلى تكلفة البناء التي من المفترض أن تكون مساوية لقيمة المبنى.

وإذا كانت نتيجة التحليل غير مقبولة، تتم مراجعة وثائق ومستندات العقد للبحث عن البنود الشاذة أو الاتفاقات الخارجية الأخرى وإجراء التسويات اللازمة للوصول إلى تكلفة معقولة للإنشاءات.

القيمة الرأسمالية = قيمة الموقع + قيمة المبنى (بافتراض أن قيمة المبنى) = تكاليف البناء + بنود أخرى.

ب-المباني القديمة

تحديد التكلفة الحالية لإنشاء مبنى مماثل. يمكن الوصول إلى ذلك من خلال تحليل تكلفة إنشاء مباني مماثلة في المنطقة إن كان ذلك متاحًا أو استشارة المساح الكمي أو المهندس المختص بأعمال الإنشاءات باستخدام مواصفات المبنى محل التقييم. ومن ثم يحدد مستوى تقادم المبنى ونوعه، مادي أو وظيفي أو اقتصادي.

بالنسبة للمباني القديمة، يمكن حسابها بالمعادلة التالية:

القيمة الرأسمالية = قيمة الموقع + قيمة المبنى (بافتراض أن قيمة المبنى) = صافي تكلفة الإحلال

صافي تكلفة الإحلال = (تكلفة المبنى – الإهلاك)

أي أن القيمة الرأسمالية = قيمة الموقع + صافي تكلفة الإحلال أو القيمة الرأسمالية = قيمة الموقع + (تكلفة المبنى – الإهلاك).

ج-الإهلاك

يحدث الإهلاك عندما تصبح قيمة التحسينات أقل من تكلفة إعادة إنتاجها أو تجديدها. ويندرج تحت الإهلاك أو ما يسمى بالتقادم ثلاث أنواع وهي التقادم المادي وينجم عن إهلاك وتآكل الأصل على مدى عمره أو من فقدان القيمة بسبب قلة أعمال الصيانة. والتقادم الوظيفي ويحدث غالبًا عندما يكون المبنى الجديد أكفأ من المبنى الحالي الموجود. ويكون إما بسبب تغير متطلبات السوق أو وجود عيوب في التصميم الأصل أو بسبب التقدم التقني. وأخيرًا التقادم الاقتصادي وهو فقدان القيمة بسبب تأثيرات خارجية على العقار. ويشُار إليه بالتقادم الخارجي أو تقادم الموقع ويحدث بسبب التغيرات التي تطرأ على الخصائص المكانية للعقار وتأثيرات المنطقة بشكل عام.

تقدير القيمة – أسلوب التكلفة (منهجية التقييم)

وهناك ثلاث طرق لتحديد الإهلاك وهي:

1-التقييم بناء على أوضاع السوق.

يمكن تحديد الإهلاك بسهولة إذا توفرت معلومات موثوقة عن قيمة الأرض. وذلك لأن سعر البيع ناقصًا منه قيمة الأرض يعطي سعر التحسينات أو المباني. ويعتبر حساب الإهلاك بهذه الطريقة أكثر تنوعا من حسابه في تكلفة إعادة الإنتاج حيث أنه يقيس الإهلاك الناجم عن جميع المصادر. وبعّد حسابه يطبق مقدار الإهلاك للمتر المربع على العقار محل التقييم.

2-التقييم بناء على الافتراضات.

في حالة عدم توفر معلومات سوقية عن الإهلاك، من الممكن وضع افتراضات بشأن حدوثه مع الوقت. وفي بعض الدول، يفُترض تحديد الإهلاك في العادة وفق طريقة القسط الثابت

وتعتر هي الطريقة الأكثر شيوعًا لتقييم التقادم العمري. وتفترض هذه الطريقة معدل ثابت للإهلاك بداية من عمر الأصل وحتى نهايته. ويمكن حساب طريقة القسط الثابت باستخدام المعادلة التالية:

$$\frac{\text{العمر الحالي للمبنى}}{\text{العمر الاقتصادي (الاستخدامي) للمبنى}} \times 100$$

3-أسلوب التحليل

يتوقف أسلوب التحليل للإهلاك على الغرض من التقييم فغالبًا ما تستخدم طريقة القسط الثابت آنفة الذكر عند التقييم بغرض إعداد التقارير المالية. و تعد طريقة العمر الممتد و طريقة القسط المتناقص الأنسب في أغراض التقييم الأخرى عند استخدام أسلوب التكلفة.

يحدد المقُيّم في هذا الأسلوب مصادر الإهلاك ويقدرها.

تقدير القيمة – أسلوب التكلفة (منهجية التقييم)

و تم تقدير قيمة العقار بأسلوب التكلفة طريقة تكلفة الإحلال والتي تعتمد على تقدير قيمة الأرض مضافة إلى التكلفة الكلية لاستبدال وإنشاء المبنى بالأسعار السائدة في تاريخ التقييم بطريقة حساب سعر وحدة البناء حسب نوعية البناء وخصم قيمة الإهلاك الذي حدث منذ تاريخ إنشاءه وسيتم إجراء ذلك عبر المراحل التالية:-

1-إستخلاص قيمة الأرض بطريقة المقارنة

2-تقدير التكاليف المباشرة

3-تقدير التكاليف غير المباشرة

4-حساب الإهلاك للمبنى

أولاً: استخلاص قيمة الأرض بطريقة المقارنة:

في المرحلة الأولى يتم استخلاص قيمة الأرض حسب طريقة المقارنة حيث تم إجراء مسح وتحليل عينات لأسعار السوق الحالية لأراضي مباعة وأراضي معروضة مماثلة للعقار موضع التقييم وحيث أنه من المستحيل إيجاد عقارين متماثلين تم عمل التسويات المناسبة على أسعار الأراضي مقارنة بخصم قيمة البنود التي تمثل ميزة للأرض موضع التقييم

ثانيًا: تقدير التكاليف المباشرة:

بعد تقدير قيمة الأرض في المرحلة الأولى سيتم تقدير التكاليف المباشرة للبناء التي تشمل (تكلفة مواد البناء وتكلفة الأيدي العاملة)

ثالثًا: تقدير التكاليف غير المباشرة:

بعد تقدير التكاليف المباشرة في المرحلة الثانية يتم احتساب التكاليف غير المباشرة والتي تتضمن على سبيل المثال (تكاليف النقل – التركيب – الأتعاب المهنية – التصميم والاستشارات المعمارية والقانونية – الضرائب – تكاليف التمويل النفقات الأخرى مثل العمولات – النفقات العامة والرسوم والتصاريح – هامش الربح أو الربح التجاري مثل العائد للمستثمر)

تقدير القيمة بأسلوب التكلفة - :

تم تقدير قيمة العقار على أساس قيمة الأرض مضافة إلى التكلفة الكلية لإنشاء المبنى بالأسعار السائدة في تاريخ التقييم بطريقة حساب سعر وحدة البناء حسب نوعية البناء والتشطيبات وإجمالي مسطح البناء وخصم قيمة الاهلاك الذي حدث منذ تاريخ إنشاءه . وبذلك تكون قيمة العقار = قيمة الأرض + (تكلفة الإنشاء + هامش الربح – الاهلاك) قيمة الأرض تم التوصل إليها بعد إجراء مسح ميداني الأسعار السوق الحالية الأراضي مباعة وأراضي معروضة مماثلة الأرض العقار موقع التقييم وتم عمل التعديلات المناسبة على أسعار الأراضي المقارنة بخصم قيمة البنود التي تمثل ميزة لأرض المقارنة وإضافة قيمة البنود التي تمثل ميزة الأرض العقار موضع التقييم . تشمل الأسعار ادناه الأتعاب الاستشارية والإدارة وأرباح المقاول و تشمل الأسعار ادناه جميع تكاليف الإنشاءات بما فيها الأسوار والخزانات وتنسيق الموقع العام. و لا تشمل الأسعار ادناه الاصول المنقولة وتكاليف التمويل.

وبناءً على ذلك تم التوصل إلى أن قيمة العقار هي :

تقيم العقار بطريق التكلفة			
الوصف	المساحة	سعر المتر المربع للبناء	الإجمالي
محل رقم 1	211	1,280	270,080
محل رقم 2	300	1,280	384,000
الاسوار	45	640	28,954
اجمالي قيمة المباني قبل الأهلاك (ريال سعودي)			683,034
هامش ربح التطوير	**20%**		136,607
إجمالي قيمة المباني مع هامش الربح (ريال سعودي)			819,640
الاهلاك	0	0.00%	0
قيمة المباني بعد الاهلاك (ريال سعودي)			819,641
قيمة الارض (ريال سعودي)	1,996	5,860	11,693,630
القيمة النهائية	**12,513,271**		

* أسعار التكاليف للبناء حسب دليل الأسعار الاسترشادية لتكلفة الإنشاءات الصادر 2021 من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين .

تقدير القيمة – أسلوب الدخل (منهجية التقييم)

تعريف طريقة التقييم:

تم تقييم العقار بأسلوب الدخل طريقة التدفقات النقدية المخصومة (Discounted Cash Flows, DCF)
حيث أن أسلوب الدخل يقدم مؤشرا على القيمة عن طريق تحويل التدفقات النقدية المستقبلية إلى قيمة حالية واحدة. ووفقا لهذا الأسلوب يتم تحديد قيمة الأصل بالرجوع إلى قيمة الإيرادات أو التدفقات النقدية أو توفير التكاليف من الأصل.
وطريقة التدفقات النقدية هي أحد الطرق المعتمدة وفقا للمعايير الدولية للتقييم كأحد طرق أسلوب الدخل وهي طريقة مالية لتقدير قيمة أصل حيث يتم استخلاص مؤشر القيمة من خلال حساب القيمة الحالية للتدفقات النقدية المستقبلية.

وتتلخص خطوات طريقة التدفقات النقدية المخصومة كالتالي:

أولاً: تقدير التدفقات النقدية المستقبلية الناتجة عن دخل الأصل محل التقييم من خلال التسلسل التالي:

1. تقدير إجمالي الدخل والذي يشير الى أن اجمالي القيمة الإيجارية المتوقعة (على فرضية أن العقار مؤجر بنسبة 100% ولا توجد وحدات شاغرة) وقبل خصم نفقات الصيانة والتشغيل.
2. تقدير قيمة خسائر الائتمان والشواغر وهي الخسائر الناتجة عن عدم إشغال العقار بالكامل بالإضافة الى الخسائر الناتجة عن تعثر او عدم تسديد المستأجرين للقيمة الايجارية.
3. تقدير دخل الايجار الفعلي حيث يمثل قيمة الايجار الفعلية (الحقيقية) التي سيحصل عليها المالك (المؤجر) بعد خصم دخل الوحدات الشاغرة وخسائر الائتمان.
   دخل الايجار الفعلي = إجمالي الدخل – خسائر الائتمان والشواغر.
4. تقدير النفقات التشغيلية والرأس مالية حيث النفقات التشغيلية هي الخاصة بتأجير وصيانة العقار أما النفقات الرأس مالية فهي النفقات التي يتحملها المالك لترميم وتطوير العقار بهدف الحفاظ عليه في حالة مناسبة لتحقيق الدخل السنوي الملائم.
5. تقدير صافي الدخل التشغيلي والذي يمثل الدخل الفعلي بعد خصم النفقات التشغيلية والرأس مالية : صافي الدخل التشغيلي= الدخل الفعلي - النفقات التشغيلية والرأس مالية
6. تقدير النمو الذي يعتمد على نمو دخل العقار في المستقبل بالاعتماد على حالة العقار ومستوى التشطيبات الداخلية والخارجية، إضافة الى ظروف السوق ونسب التضخم المتوقعة كما يمكن الاعتماد على معدلات نمو صافي القيمة الايجارية لعقارات مشابهة للعقار محل التقييم

ثانياً: تحديد معدل الخصم او معدل العائد المطلوب

1. تقدير معدل الرسملة وهو المعدل الذي يستعمل لتحويل الدخل الى قيمة، حيث أن هناك أكثر من طريقة لتقدير معدل الرسملة وأكثر هذه الطرق شيوعاً طريقة الاستخلاص من السوق والتي تعتمد على معلومات صافي دخل ومعلومات بيع لعقارات مشابهه لاستخلاص معدل الرسملة منها و من الطرق طريقة عائد المقرض والتي تعتمد على فرضية أن متطلبات الإقراض يمكن ان تستعمل لتقدير معدل الرسملة الكلي وذلك بضرب نسبة تغطية الدين في ثابت القرض العقاري وفي نسبة القرض للقيمة ومن الطرق أيضاً طريقة المسح السوقي والتي تتمثل في الدراسات المنشورة من الجهات الوطنية المعتمدة او من الشركات العقارية او الاستشارية الكبرى او البنوك.
2. تقدير معدل الخصم وهو معدل العائد المطلوب الذي يستخدم لخصم التدفقات النقدية المستقبلية لتقدير القيمة الحالية. والفرق بينه وبين معدل الرسملة أن معدل الرسملة يستعمل لتحويل الدخل الى قيمة في حين ان معدل الخصم هو معدل عائد يستعمل لحساب القيمة الحالية الناتجة عن العقار في المستقبل، يمكن تقدير معدل الخصم بأكثر من طريقة منها طريقة النموذج التراكمي (The build-up model) وغالبا ما يعكس هذا المعدل ثمن التخلي عن استهلاك حالي مقابل استهلاك مستقبلي (ثمن الانتظار او الوقت) بالإضافة الى علاوة للمخاطر منها علاوة مخاطر التضخم المتوقع في المستقبل وعلاوة مخاطر الاعمال وعلاوة مخاطر التمويل، عند حساب معدل الخصم للاستثمار العقاري بالاعتماد على النموذج التراكمي، تم الاخذ بعين الاعتبار العوامل المذكورة في المعادلة التالية: $r = r_f + r_s + r_u$
r_f معدل عائد السندات الحكومية لفترة استحقاق اكثر من سنة وهو يمثل معدل العائد الخالي من المخاطر
r_s علاوة المخاطر المتنظمة المرتبطة بالسوق (ارتفاع التضخم، تغيير لوائح الاستثمار ، ركود السوق، عدم اليقين الاقتصادي، المنافسة المحتملة في عرض العقار ...)
r_u علاوة المخاطر الغير منتظمة والمرتبطة بنوعية الاستثمار العقاري (موقع الاستثمار، نقص سيولة السوق للأصول كبيرة الحجم، التكاليف الإضافية لصيانة وتشغيل العقار....)

ثالثاً: تحديد فترة الاحتفاظ بالأصل والقيمة النهائية

ويعني بفترة الاحتفاظ المدة التي سيتم الاحتفاظ فيها بالأصل قبل بيعه أو التخارج منه أو انتهاء مدة الانتفاع منه وغيرها. ويتم بعد هذه المدة تحديد القيمة الاستردادية للعقار في حال لم يكن العقار عقد منفعة.

رابعاً: حساب القيمة الحالية للدخل المتوقع للأصل محل التقييم للوصول إلى القيمة الرأسمالية للعقار (بعد الاخذ بعين الاعتبار القيمة الزمنية للنقود)

يتم تقدير القيمة الحالية للعقار من خلال حساب القيمة الحالية للدخل الناتج عن العقار في المستقبل وذلك باستعمال المعادلة التالية :

القيمة الحالية للأصل = التدفق النقدي المبدئي + التدفقات النقدية للسنوات المستقبلية + قيمة الأصل في نهاية فترة الاحتفاظ

(1+معدل الخصم)^ الفترة (1+معدل الخصم)^ الفترة

ويتكرر المحدد باللون الأحمر حسب عدد فترات التدفقات المقدرة.

تقدير القيمة – أسلوب الدخل (التحليل)

بعد إجراء مسح ميداني لأسعار السوق الحالية لتوجه أسعار الإيجارات للعقارات الواقعة في منطقة العقار المراد تثمينه وبعد إجراء التعديلات اللازمة على هذه الأسعار لتعكس الفروق بين العقار محل التقييم والعقارات المقارنة مع الأخذ في الاعتبار أسعار التأجير الفعلية، نجد ان:

1. تم اعتماد مساحة الأرض حسب الصك.
2. الدخل الإجمالي لمحل (ب) لسنة 2025 = 450,000 ريال ، لسنة 2028 = 500,000 حتى نهاية عام 2032 ، حسب العقد.
   تم احتساب تأجير محل (أ) في بداية 2025 = 300,000 ريال ، حسب البيانات المزودة من العميل .
   ليصبح إجمالي قيمة الدخل المتوقع في حال تأجير العقار ب 750 الف ريال في السنة.
3. تم اعتماد المعلومات المالية التي زودنا بها العميل من (إجمالي الدخل والشواغر والمصاريف).
4. العقار محل (أ) الان غير مؤجر وتم تقدير القيمة السوقية في حال تأجيره بالكامل.
5. نسبة الاشغال 100 % بحكم عقد واحد.
6. اعتمدنا العائد على الاستثمار والذي نعتقد أنه يتناسب مع العقار بوضعه الحالي حيث تم تقديره بنسبة : 8% .
7. تم حساب معدل الخصم بالنموذج التراكمي وفقاً للآتي:

النموذج التراكمي	
معدل عائد السندات الحكومية	%3.0
معدل التضخم	%3.0
علاوة مخاطر السوق	%2.5
علاوة مخاطر الخاصة	%2.5
معدل الخصم	%10.36

تقدير القيمة بأسلوب الدخل – طريقة التدفقات النقدية - :

بعد إجراء مسح ميداني لأسعار السوق الحالية لتوجه أسعار الإيجارات للعقارات الواقعة في منطقة العقار المراد تثمينه تم تقدير معدل الرسملة بما يتناسب مع وضع العقار ونسبة الشواغر في المنطقة حسب تقدير المقيم وتحليل البيانات المالية للعقار المراد تثمينه. من خلال تحليل أسعار الايجارات المحلات التجارية (لطلبات سيارات) ما بين 200,000 ريال الى 500,000 ريال للسنة. وعلى ذلك تم عمل تسوية ليصبح محل رقم 1 ب 300 الف و محل رقم 2 ب 450 الف حسب العقد في السنة بإجمالي قيمة الدخل المتوقع في حال تأجير العقار ب 750 الف ريال في السنة، و بأفتراض تأجيرة على مشغل واحد بأشغال 100% مع تحمل المستأجر كامل المصاريف.

وبناءً على ذلك تم التوصل إلى أن قيمة العقار هي ـ فرضيات التدفقات النقدية:

إجمالي الدخل	750,000	معدل الخصم	%10.36	نسبة الاشغال	%100
فترة التدفقات النقدية	8	معدل الرسملة	%8	نسبة النمو	10% لمحل أ حسب تقدير المقيم، 11.11% لمحل ب في سنة 2028 حسب العقد

الفترة	0	1	2	3	4	5	6	7
السنة	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032
نسبة النمو لمحل أ	0.00%	0.00%	0.00%	10.00%	0.00%	0.00%	0.00%	10.00%
محل أ (حسب بيانات العميل)	300,000	300,000	300,000	330,000	330,000	330,000	330,000	363,000
محل ب (حسب العقد)	450,000	450,000	450,000	500,000	500,000	500,000	500,000	500,000
أجمالي الدخل	750,000	750,000	750,000	830,000	830,000	830,000	830,000	863,000
نسبة الاشغال	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
الدخل الفعال	750,000	750,000	750,000	830,000	830,000	830,000	830,000	863,000
إجمالي المصاريف التشغيلية	0	0	0	0	0	0	0	0
صافي الدخل	750,000	750,000	750,000	830,000	830,000	830,000	830,000	863,000
قيمة العقار المستقبلية	10,375,000							
صافي التدفق النقدي للعقار	750,000	750,000	750,000	830,000	830,000	830,000	830,000	11,238,000
معامل الخصم	0.10	0.91	0.82	0.74	0.67	0.61	0.00	0.50
القيمة الحالية للنقود	750,000	679,594	615,797	617,509	559,540	507,014	459,418	5,636,470
القيمة الحالية	**9,825,342**							
القيمة الحالية -بعد التقريب -	**9,830,000**							

المخاطر المؤثرة على العقار:

ومن المخاطر التي يمكن أن تؤثر على العقار التالي:

1	قد تؤثر الظروف الاقتصادية الكلية للدولة على السوق العقاري بشكل عام، مثل معدلات التضخم و السيولة و معدلات الفائدة وتكاليف التمويل والضرائب وحركة أسواق الاسهم المحلية والعالمية ، حيث أن تغير بعض أو كل هذا المؤثرات يؤثر على السوق العقاري.
2	بما أن تحقيق الإيرادات يعتبر العامل الرئيسي في تحديد قيمة العقار ، فإن أي تغير في الإيرادات نتيجة ظروف السوق المختلفة سوف يؤثر في قيمة العقار.
3	يؤثر عدم أو محدودية العقود طويلة الأجل بشكل كبير على قيمة العقار ، حيث وجود عقود طويلة الأجل يعطي استقرار للدخل وبالتالي على القيمة. في حين غياب مثل هذه العقود يعطي تذبذب في اسعار التأجير و الدخل وبالتالي يؤثر على القيمة النهائية.
4	إن كثرة المعروض من السلع العقارية يؤدي الى وجود منافسة في الأسعار المقدمة للمستهلك. ونجد ذلك واضحًا في السوق العقاري فإن زيادة الوحدات المعروضة في السوق ودخول منافسين جدد بمنتجات سيؤدي الى إنخفاض الأسعار والخدمات و بالتالي انخفاض سعر العقار النهائي.
5	قد تشهد البيئة التنظيمية أو القانونية أو التشريعية بعض التغيرات التي قد تؤثر على قيمة العقار ، مثل ظهور تشريعات بلدية بالسماح أو المنع لأنشطة في مناطق محددة أو تخفيض أو زيادة عدد الأدوار في المنطقة المحيطة مما يؤثر على القيمة النهائية للعقار.
6	يعتمد تقييم العقارات الحديثة و خاصة التي ليس لها تاريخ تشغيلي على تقديرات المقيم وقراءته للسوق العقاري بشكل عام ولنشاط العقار بشكل خاص. تختلف ظروف التشغيل المستقبلية على الإفتراضات المستخدمة في عملية التقييم، الأمر الذي يؤدي حتما الى تغير قيمة العقار.

القيمة المرجحة - :

طريقة التقييم	القيمة (ريال السعودي)	نسبة الترجيح
تقييم العقار بأسلوب الدخل - التدفقات النقدية المخصومة	9,830,000 ريال	%0
تقييم العقار بأسلوب التكلفة – طريقة الاستبدال للمبنى وطريقة المقارنة للأرض	12,513,271 ريال	%0
تقييم الأرض بأسلوب السوق طريقة المقارنة	11,693,630 ريال	%100

القيمة السوقية للعقار بعد التقريب	رقماً	11,693,630 ريال
	كتابة	إحدى عشر مليون وستمائة وثلاثة وتسعون ألف وستمائة وثلاثون ريال سعودي

تم ترجيح القيمة باستخدام أسلوب السوق طريقة المقارنة للأرض بعد التحليل والأخذ في الاعتبار للتالي:

- نتيجة تقييم العقار بأسلوب الدخل 9.83 مليون ريال تقريباً.
- نتيجة تقييم العقار بأسلوب التكلفة 12.5 مليون ريال تقريباً.
- من أسلوب السوق نجد أن قيمة أرض العقار 11,693,630 ريال والتي تم الوصول إليها من خلال طريقة المقارنة.
- العقار تجاري والهدف منه توليد الدخل لذلك الطريقة الأمثل لتقييمه هي أحد طرق أسلوب الدخل، ولكن من خلال التحليل نقّدر أن المشروع الحالي ليس أعلى وأفضل استخدام للأرض وقد يكون الاستخدام الأعلى بإنشاء مبنى بأدوار أكثر حسب ما يسمح به نظام الشارع لذلك لم يتم الاخذ بعين الاعتبار وجود المبنى في التقييم.
- **من غير المنطقي أن المشاركين في السوق يدفعون قيمة للعقار أقل من قيمة الأرض لذلك تم ترجيح أن القيمة السوقية هي قيمة الأرض فقط.**



العقد التأجيري



المنطقة الشرقية

باركود BARCODE
92 000 5564
تقييم الأصول Assets Valuation

مجمع ويست أفينيو

رقـــم التقـــرير:	DC24013275
تـاريـخ التقـــرير:	31 / 12 / 2024 م
أسلوب التقييم:	أسلوب الدخل – طريقة التدفقات النقدية المخصومة -
أساس القيمـــة:	القيمة السوقية
نـــوع العقـــار:	مركز تجاري
المـــوقـــــع:	حي الفيصلية – مدينة الدمام

إجمالي القيمة السوقية	رقماً	285,450,000 ريال
	كتابة	مئتان وخمسة وثمانون مليون وأربعمائة وخمسون ألف ريال فقط لاغير



باركود BARCODE
92 000 5564
تقييم الأصـــول Assets Valuation



01

الملخص التنفيذي

الملخص التنفيذي

تجدون أدناه ملخص رأينا في القيمة للعقار ، حيث نؤكد قيامنا بالبحوث الضرورية وحصولنا على المعلومات اللازمة للقيام بهذا التقييم ، وللمزيد نأمل منكم الاطلاع على كامل التقرير حيث أن التقرير وحدة واحدة لا يصح أن تجزأ :

صاحب الطلب (العميل)	المستفيد (مستخدم التقرير)	الغرض من التقييم	فرضية القيمة
صندوق ملكية عقارات الخليج ريت	صندوق ملكية عقارات الخليج ريت و هيئة سوق المال	التقييم الدوري للصندوق	الاستخدام الحالي

عنوان العقار	نوع العقار	نوع الملكية
حي الفيصلية- مدينة الدمام	مركز تجاري	مقيدة برهن

اسم المالك (حسب الصكوك)	رقم الصكوك	تاريخ الصكوك	مساحة الأراضي (حسب الصك)
شركة تمدين الأولى العقارية	330129001945	1443/06/16 هـ	57,215.32 م^2

أساس القيمة	معايير التقييم	أسلوب التقييم
القيمة السوقية	معايير التقييم الدولية (IVS) ترجمة هيئة المقيمين (تقييم) - 2022	أسلوب الدخل – طريقة التدفقات النقدية المخصومة -

تاريخ التعميد	تاريخ المعاينة	تاريخ القيمة
14 / 11 / 2024 م	20 / 11/ 2024 م	31 / 12 / 2024 م

القيمة السوقية المقدرة رقماً	285,450,000 ريال سعودي
القيمة السوقية المقدرة كتابةً	مئتان وخمسة وثمانون مليون وأربعمائة وخمسون ألف ريال فقط لاغير



02

بيانات و صور موقع العقار

وصف العقار

يقع العقار محل التقييم في حي الفيصلية الواقع في مدينة الدمام.

يعتبر احياء الدمام السكنية المميزة كان لابد من ذكر حي الفيصلية الدمام حيث الوحدات والعقارات المتنوعة والتي كانت من اهم عوامل جذب الانظار إليه سواء من قبل الباحثين عن وحدة سكنية مميزة او الباحثين عن أحد العقارات لأغراض استثمارية من بين عقارات الحي المتنوعة.

الموقع الاستراتيجي المميز الذي يحظى به حي الفيصلية كان من اهم عوامل الجذب نحو وحداته المتعددة، حيث يقع الحي بمنطقة حيوية عامرة بالعديد من الخدمات والمرافق المحيطة بالحي والتي يسهل الوصول اليها عن طريق مجموعة من الطرق المميزة والشوارع الرئيسية الواقعة بالحي والمحيطة به من جميع الجهات كطريق الظهران الجبيل السريع الذي يربط الحي بالأحياء المجاورة له، وكذلك طريق الملك فهد الذي يحده من الناحية الشمالية ويربطه بالعديد من المعالم الهامة.

يتكون العقار مقام على قطعة أرض تجارية شبة مستطيلة الشكل بمساحة 57,215.32 متر مربع. وبمساحة بمسطحات البناء إجمالي 61,339 متر مربع فقط حسب رخصة البناء. بتكون المجمع من 120 متجر متوسط و صغير ومتاجر كبيرة بالإضافة الي الصرافات و الأكشاك كما يتوفر مواق سيارات خارجية و مواقف بالقبو. عمر المبنى 5 سنوات تقريبا حسب رخصة البناء.



بيانات الارض

استخدام الأرض		مساحة الأرض (حسب الصك)
تجاري		57,215.32 م^2

حدود العقار (حسب الصك)

الجهة	الحد	طول الحد
شمال	شارع عرض 30 م	166.70 + 7.70م
الجهة	**شارع مختلف العرض**	**طول الحد**
جنوب	شارع عرض 20 م	187.43 م
الجهة	**الحد**	**طول الحد**
شرق	شارع عمر بن الخطاب عرض 60.96 م	20.31+263.99+7.78م
الجهة	**الحد**	**طول الحد**
غرب	شارع عرض 20 م	334.03 م

شكل الأرض			
	منتظم	√	غير منتظم
منسوب الأرض			
√	مستوي		غير مستوي
بناء القطعة المجاورة			
√	مبني		غير مبني



اسم المالك	رقم هوية المالك
شركة تمدين الاولى العقارية	1010896622

رقم الصك	تاريخ الصك
330129001945	1443/06/16 هـ

رقم رخصة البناء	تاريخ رخصة البناء
39037125	1439/03/15هـ

المنطقة	المدينة
الشرقية	الدمام

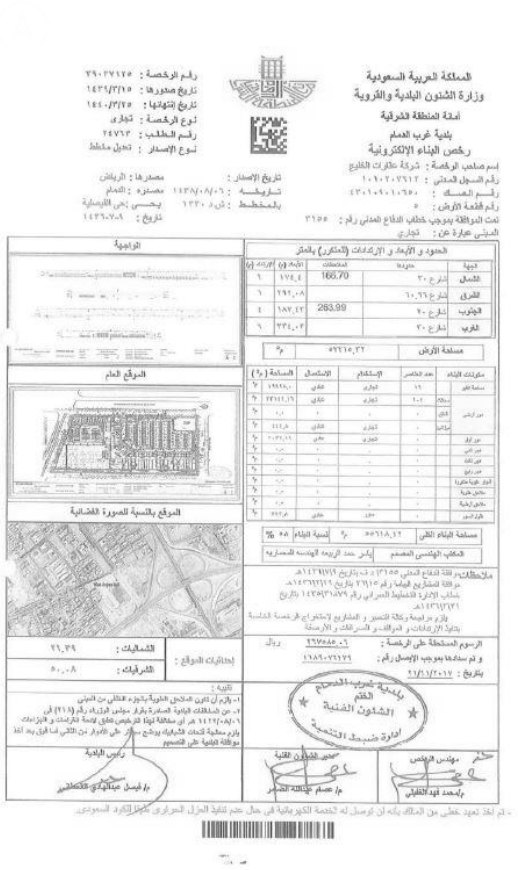
رقم المخطط	رقم القطعة
1330 ش د	5

احداثيات الموقع
50.075194 ,26.387583

الملاحظات

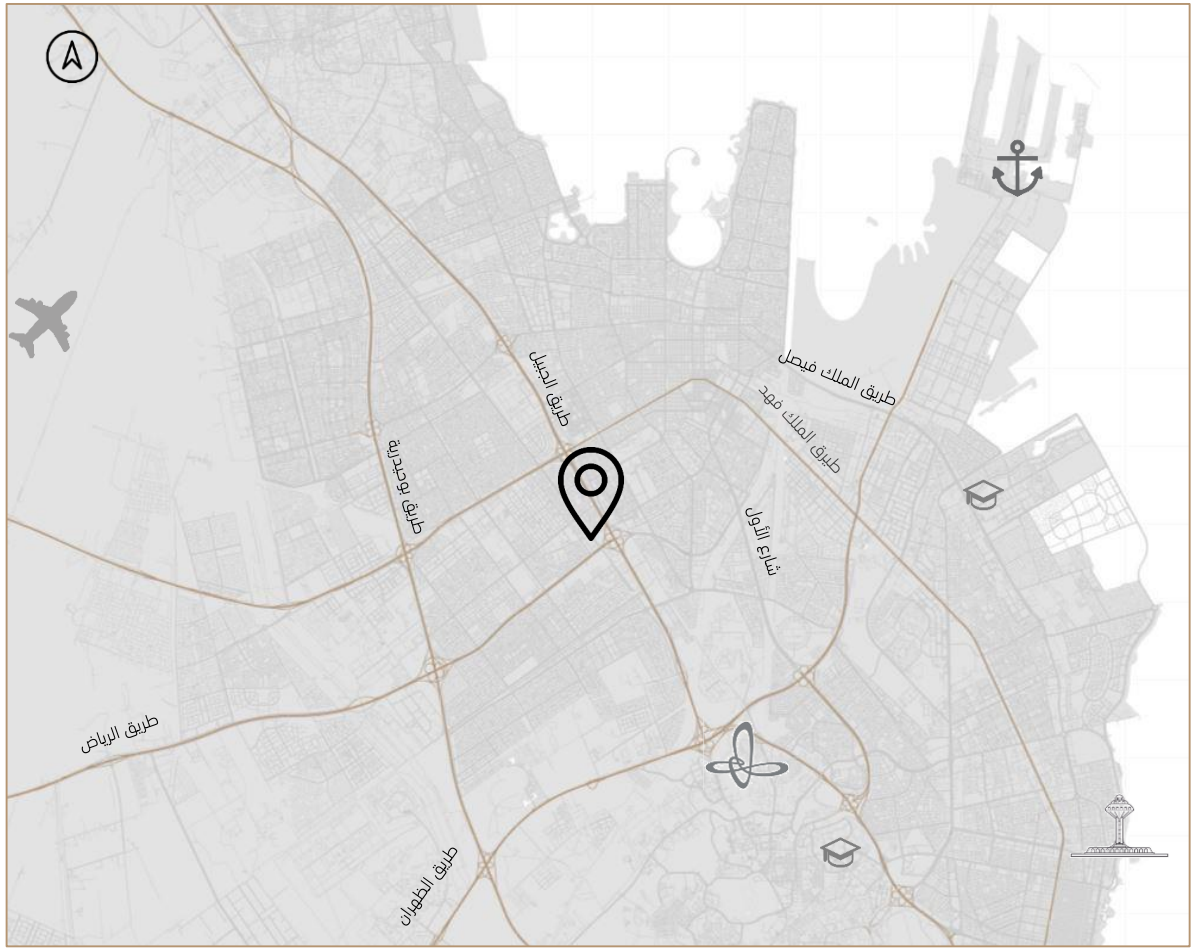


صورة للصك

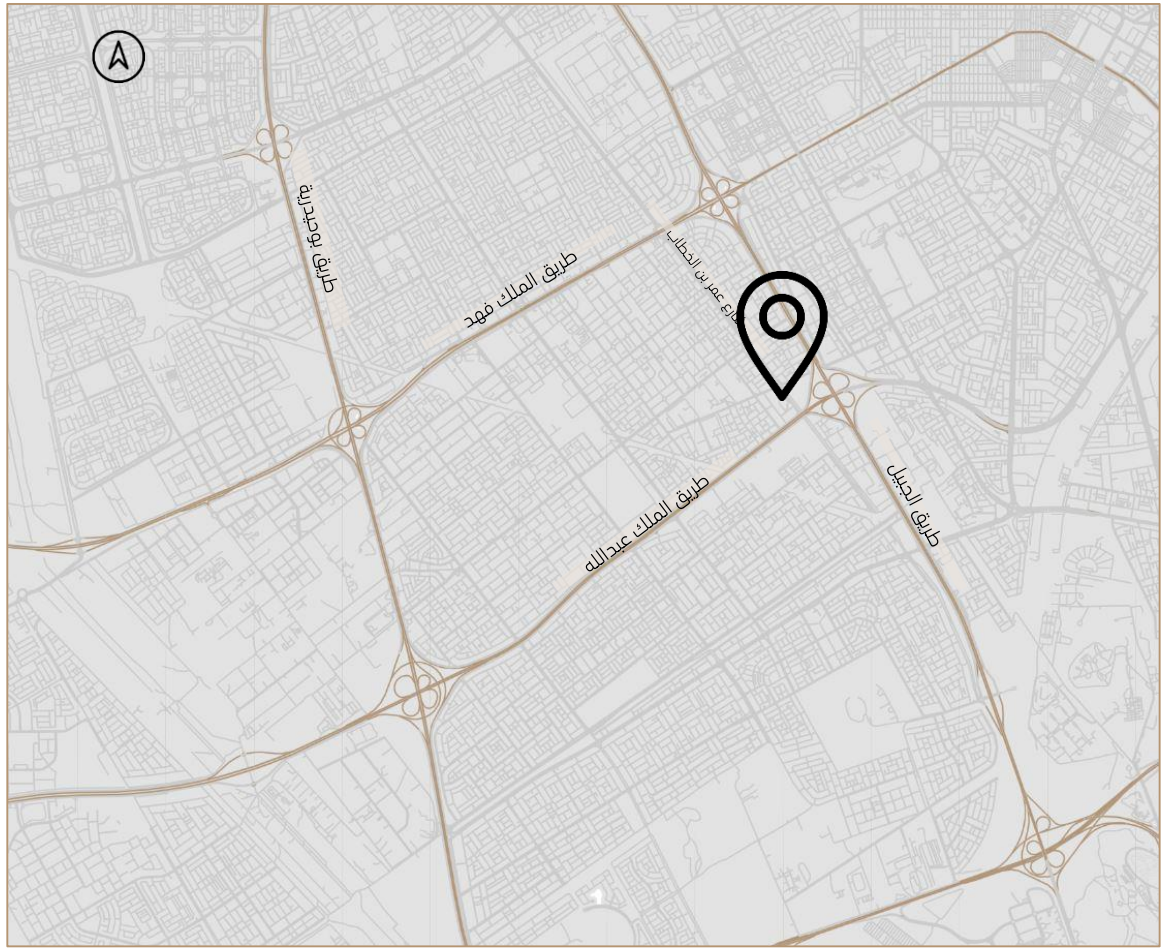


صورة لرخصة البناء

الصور الفضائية



صورة جوية توضح موقع العقار على مستوى مدينة الدمام



صورة جوية توضح موقع العقار على مستوى حي الفيصلية

الخدمات و المرافق المتوفرة بالمنطقة المحيطة بالعقار:

المرافق المتواجدة بالموقع				
خدمات عامة	دوائر حكومية	☑ متوفر	☐ غير متوفر	
	بنوك	☑ متوفر	☐ غير متوفر	
	مراكز طبية	☑ متوفر	☐ غير متوفر	
خدمات تجارية	أسواق تجارية	☑ متوفر	☐ غير متوفر	
	مطاعم	☑ متوفر	☐ غير متوفر	
	محطات وقود	☑ متوفر	☐ غير متوفر	
خدمات البنية التحتية	شبكة الكهرباء	☑ متوفر	☐ غير متوفر	
	شبكة صرف صحي	☑ متوفر	☐ غير متوفر	
	شبكة المياه	☑ متوفر	☐ غير متوفر	
	شبكة هاتف	☑ متوفر	☐ غير متوفر	
	شبكة تصريف السيول	☑ متوفر	☐ غير متوفر	
المرافق العامة	مساجد	☑ متوفر	☐ غير متوفر	
	حدائق	☑ متوفر	☐ غير متوفر	
	خدمات تعليمية	☑ متوفر	☐ غير متوفر	

المرافق المتواجدة بالموقع		
السفلته	☑ متوفر	☐ غير متوفر
الرصف	☑ متوفر	☐ غير متوفر
الإنارة	☑ متوفر	☐ غير متوفر
التشجير	☑ متوفر	☐ غير متوفر
أخرى		

المرافق المتواجدة بالموقع		
ماء	☑ متوفر	☐ غير متوفر
هاتف	☑ متوفر	☐ غير متوفر
كهرباء	☑ متوفر	☐ غير متوفر
الصرف الصحي	☑ متوفر	☐ غير متوفر

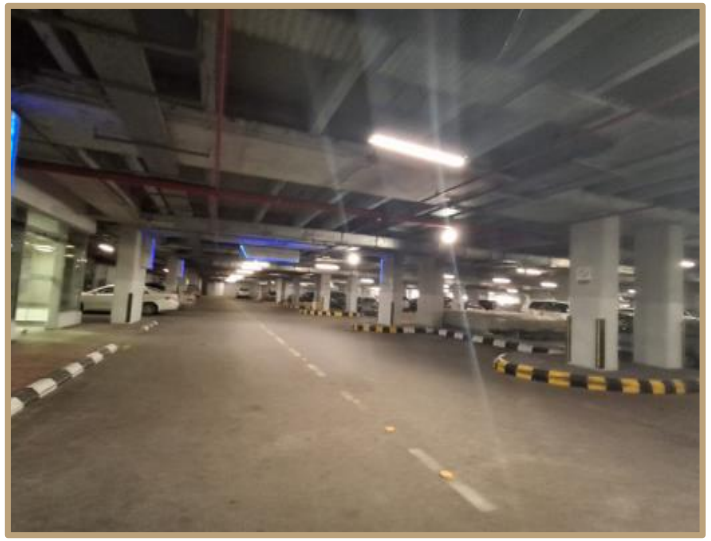
ملاحظات	

صور العقار

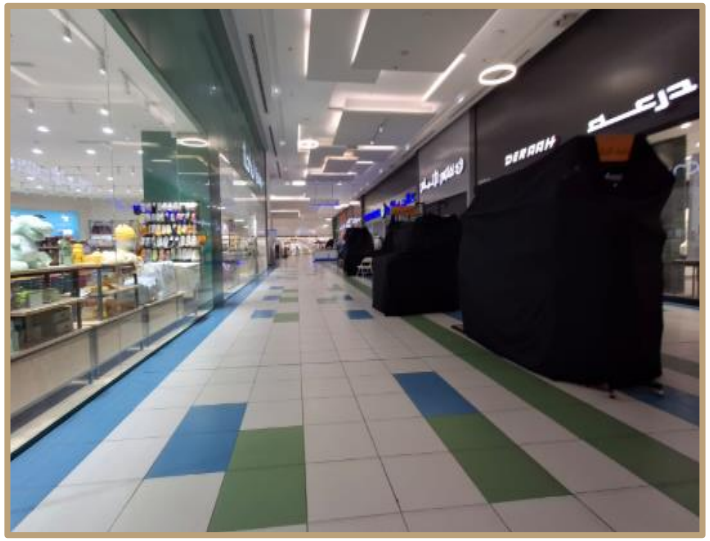












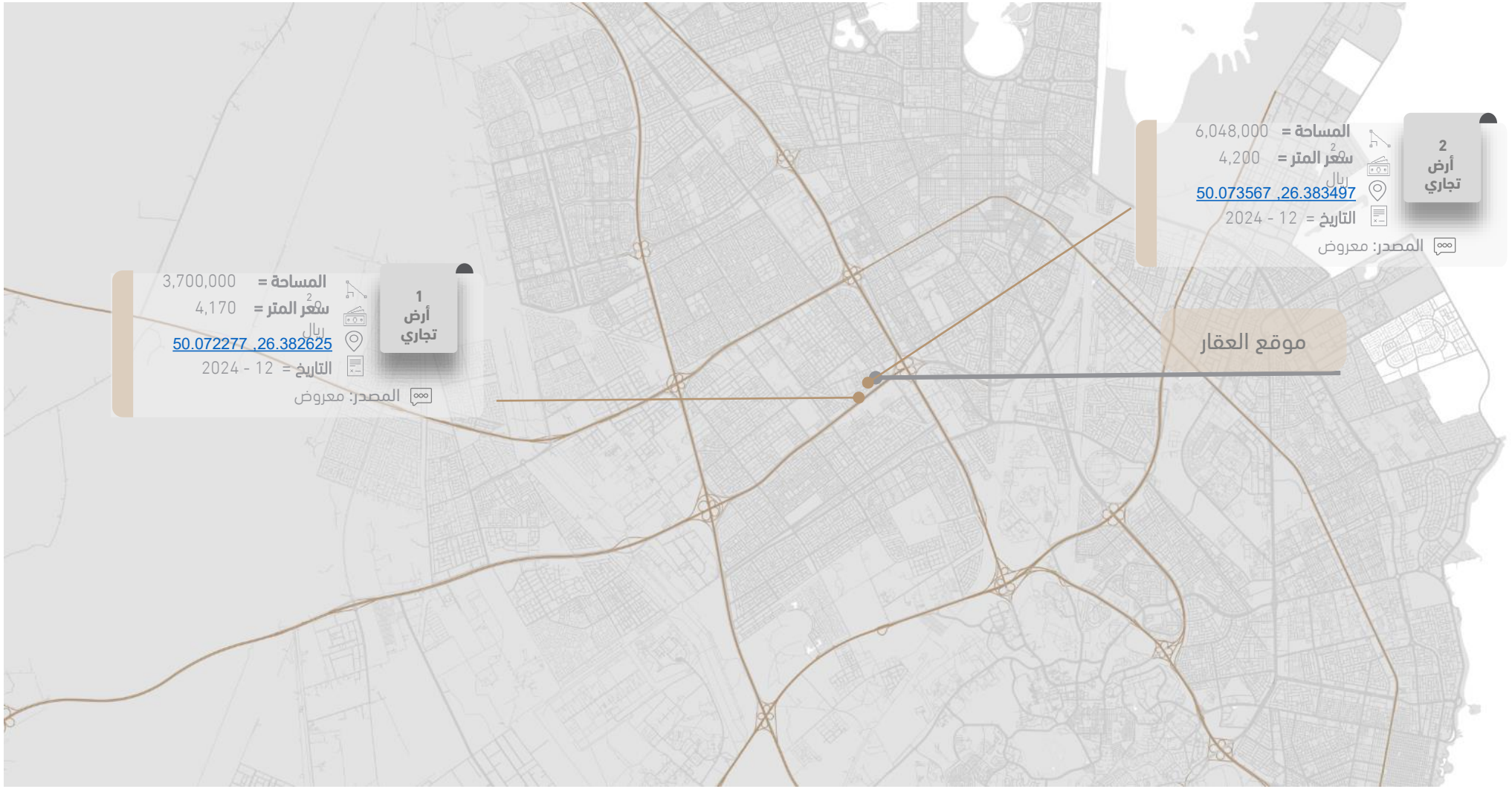


04

دراسة وتحليل السوق

دراسة وتحليل السوق

بعد إجراء مسح ميداني لأسعار السوق الحالية للعقارات الواقعة في منطقة العقار محل التقييم و معرفة أسعار بيوع الأراضي للاستخدامات المشابهة تجدون أدناه عينات المسح للعقارات في حي الفيصلية بنفس خصائص العقار المراد تقيمه



دراسة وتحليل السوق

تم عمل مسح ميداني لتحليل أسعار السوق للعقارات الواقعة في منطقة العقار سواءً عقارات مباعة أو مؤجرة أو معروضة وتجدون أدناه عينات المسح .

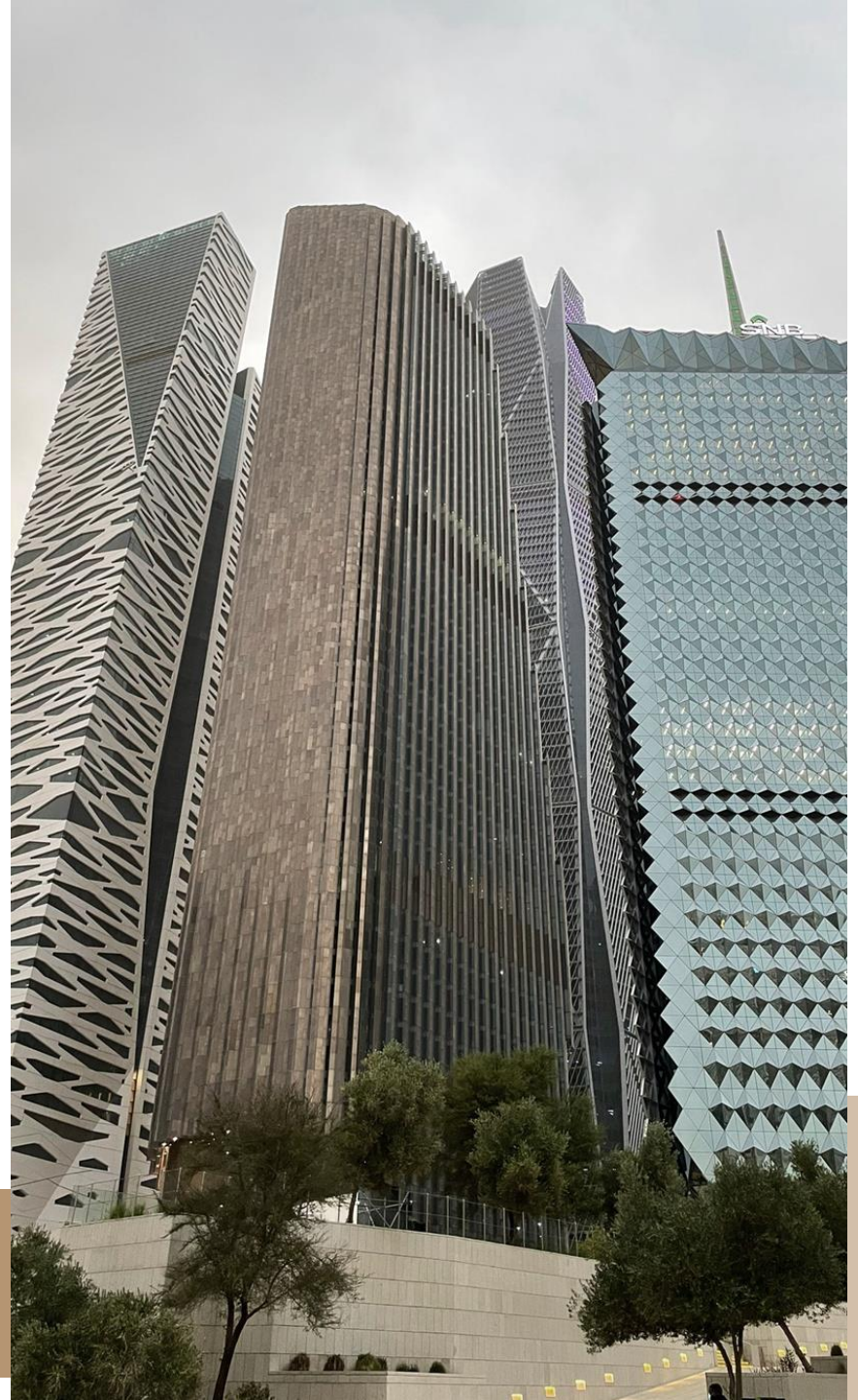
مسح الايجارات

م	العقار	الموقع	المساحة	متوسط السعر	الحالة
1	معرض تجاري	الظهران مول	150 م2	1,750 ريال/م2	معروض
2	معرض تجاري	الخبر مول	100 م2	1500 ريال/م2	معروض
3	معرض تجاري	امواج مول	100 م2	2500 ريال/م2	معروض



معدل العائد

العقار	الموقع	الدخل الاجمالي	القيمة	نسبة العائد
مجمع الفنار	حي الحسام	20.5 مليون	274 مليون	%7.5
مجمع أجدان	حي الكورنيش	12.3 مليون	164.7 مليون	%7.5
وبذلك تم استخلاص معدل الرسملة الذي يتوافق مع العقار				% 7



05

تقدير القيمة –طريقة المقارنة -

تقدير القيمة – أسلوب السوق (منهجية التقييم)

تعريف طريقة التقييم :

حيث يعد أسلوب السوق أكثر طرق التقييم شيوعا ويقوم أساسا على مقارنة العقار محل التقييم بعقارات مماثلة من السوق؛ لإيجاد القيمة الرأسمالية أو الإيجارية للعقار بصورة مباشرة. وتعتبر هذه الطريقة أن سعر السوق هو أفضل مؤشر للقيمة، و يمكن استنتاج سعر السوق من خلال البحث عن الأدلة و الشواهد المتوفرة عن المعاملات و الصفقات التي جرت مؤخراً في السوق لعقارات مماثلة للعقار محل التقييم و تطبيقها عليه مع الأخذ بعين الاعتبار التسويات الخاصة بالعوامل المتغيرة , مثل عمر العقار و موقعه .

و تعتمد طريقة المقارنة على مبدأ الاستبدال و هذا المبدأ مفاده أن المستثمر أو الشخص الحصيف لن يدفع في عقار سعرًا يتجاور السعر الذي يدفع في عقارات مماثلة و يتشابه هذا المبدأ مع مبدأ تكلفة الفرصة البديلة , حيث يتم في تطبيق الطريقة تقدير القيمة من خلال مقارنة الأصل مع صفقات أصول مطابقة أو مقارنة (مشابهة(تتوفر عنها معلومات سعرية.

و عند عدم توفر الصفقات التي يمكن أن يعتمد عليها يتم الأخذ بالاعتبار أيضاً لأسعار الأصول المشابهة المدرجة في القوائم المالية المعلنة أو المعروضة للبيع أو التأجير.

و بعد جمع الأدلة والشواهد الخاصة بالصفقات، تتم عملية التحليل لاستبعاد عمليات البيع أو التأجير غير السليمة والتحقق من عمليات البيع الفعلية. وتعتمد عوامل المقارنة المختارة على نوع العقار.

وهناك مراحل سبعة لتطبيق طريقة المقارنة وتكون قبل عمليات التسوية على الفروقات واستنتاج قيمة العقار محل التقييم، و المراحل كتالي:

المرحلة الأولى: تحديد إطار زمني لعملية التقييم

في معايير ومناهج التقييم على الرغم من عدم وجود قواعد محددة للمدة الزمنية، يتم تفضيل الصفقات أو العروض التي تمت في تاريخ مُقارب لتاريخ التقييم. ولكن المبيعات التي تعود إلى فترة زمنية طويلة على الرغم من أهميتها وفائدتها كدليل إرشادي لتقييم الاتجاهات قد تتضمن مستويات اقتصادية وظروف سوق مختلفة، تُؤدي الى تقييم غير عادل. وإذا كان هناك عدد كاف من المبيعات (من ثلاثة إلى خمسة) في فترة سنة من تاريخ التقييم، عندئذٍ يجب إعطائها وزن كبير في حساب مؤشر القيمة للعقار محل التقييم مع الأخذ بعين الاعتبار عمليات التسوية الأخرى. وقد يكون من الضروري الرجوع بالزمن لمدة أطول، ولا يمكن القيام بذلك بصورة آمنة إلا إذا لم تكن هناك تذبذبات كبيرة في المناخ الاقتصادي وعلى أسعار العقارات

المرحلة الثانية: تحديد منطقة السوق

تحديد المنطقة بناءً على رأي فريق التقييم و من السّائد أن تكون المنطقة الكبيرة أكثر فائدة عند تحديد الاتجاهات والقيم والحقائق التاريخية، غير أنه لا توجد مزايا محددة عند تضمين مناطق كبيرة ما لم تشتمل على عقارات مقارنة تم بيعها حديثًا.

المرحلة الثالثة: دراسة تفاصيل العقار محل التقييم

دراسة العقار محل التقييم من النواحي المادية (الحجم والمساحة والشكل والأرض والموقع، ونوعية العقار، إلخ)، ومن النواحي القانونية (ملكية مطلقة، أو حيازة إيجارية، أو قيود على الحق العقاري، إلخ). .

المرحلة الرابعة: تحديد العوامل التي تؤخذ في الاعتبار عند إجراء التسويات

تحديد عوامل المقارنة المهمة والتي تنطبق على جميع قطاعات العقارات قد تكون ذات طبيعة عامة أو محددة أو ذات طبيعة قانونية أو مادية، مثل : (نوع العقار ,حالة و ظروف السوق , الموقع , تواريخ المعاملات , أحكام و شروط التنظيم و التخطيط , الخصائص المادية و التي تتضمن مساحة الأرض و شكلها و تضاريسها و عمر المبنى و الصيانة و الحجم و التصميم و الاهلاك المادي و الوظيفي , الخصائص القانونية .

تقدير القيمة – أسلوب السوق (منهجية التقييم)

المرحلة الخامسة: جمع بيانات عن المبيعات القابلة للمقارنة

جمع ومقارنة المبيعات بعد تعيين الحدود الخاصة بالإطار الزمني والمنطقة. والمبيعات التي يعتمد عليها مأخوذة من مصادر رسمية (المبيعات المسجلة) . و عند الاعتماد على مقارنات عروض لدى الوسطاء أو الوكلاء العقاريين يجب أن يتم الأخذ بها بشيء من الاحتياط نظرًا لأن الأسعار المطلوبة عادة ما تكون متضخمة. كما يجب أن تكون جميع المعلومات الخاصة بالمقارنات مُشابهة للعقار محل التقييم.
و من مصادر البيانات القابلة للمقارنة المنشورات العقارية، والسجلات العمومية، والمشترين، والبائعين، والوسطاء والوكلاء العقاريين والمُقيّمين، إلخ.. وبعد ذلك تجري المقارنة بين المبيعات المقارنة والعقار محل التقييم بموجب عناصر المقارنة مع إجراء التسويات حسب الظروف والفروقات.

و لزيادة دقة استخدام طريقة المُقارنة، يجب مراعاة توفر التالي:

1-جمع المعلومات عن العقارات المُشابهة بعد تحديد الإطار الزمني وخصائص السوق.
2-إعطاء أولوية للمعاملات الحالية أو الحديثة على عقارات مُشابهة.
3-ضبط عوامل التشابه والاختلاف في العقارات المشابهة القابلة للمقارنة فيما يتعلق بعامل الوقت، وحالة السوق، والموقع، وشروط وأحكام التخطيط والتنظيم، والخصائص المادية والقانونية.
4-إجراء تسويات مقابل عناصر الاختلاف والتباين.

المرحلة السادسة: التحقق من المبيعات ومعالجة البيانات ذات الصلة

يتم التحقق من المقارنات وافتراض أن جميع المقارنات التي تم جمعها تستحق الأخذ بعين الاعتبار فيما عدا المقارنات التي جرت بموجب ظروف أو شروط غير اعتيادية مثل : البيع بالإجبار أو التسييل أو أي شروط و أحكام استثنائية .

المرحلة السابعة: تحليل المبيعات

تحليل المقارنات بعد جمع الأدلة والشواهد الخاصة بالمبيعات أو العروض ، تبدأ عملية التحليل المنهجي. ويجب استبعاد عمليات البيع غير السليمة والتحقق من عمليات البيع الفعلية. ويجب إثبات سعر كل عملية بيع حسب وحدات المقارنة المناسبة. وتعتمد وحدات المقارنة المختارة على نوعية العقار , و يتم اجراء التحليل وفق أحد الطرق : التحليل بناءً على مساحة الأرض , التحليل بناءً على المساحة المبنية , التحليل بناءً على طريقة الجمع (الأرض و المباني) ,

المرحلة الثامنة : إجراء تعديلات و تسويات مقابل فروق العقارات المقارنة .

في أغلب الأحيان، لا تتطابق العقارات المقارنة مع العقارات محل التقييم، حيث قد يتميز العقار المقارن بخصائص فريدة تميزه عن غيره سواء من موقع أو تصميم او مرافق وخدمات. أو العكس، قد تنقصه بعض هذه الخصائص مقارنة بالعقار محل التقييم. لذا، سيضطر المقيم لعمل تسويات بين العقارين (سواء كانت التسوية بالزيادة أو النقصان).بحسب خبراته العملية للوصول الى مؤشر واحد لقيمة العقار محل التقييم.

المرحلة التاسعة : التسويات و تقدير القيمة السوقية للعقار .

لتقدير قيمة العقار تتم عمليات تسوية بنسبة مئوية (بالنسبة للعناصر المختلفة التي لا يمكن تقدير قيمة نقدية بصفة مباشرة مثل واجهة الشارع وعرضه) وبتسوية بقيمة نقدية (بالنسبة للعناصر المختلفة التي يمكن تقدير قيمة نقدية بصفة مباشرة(
يحبذ بوجه عام اعتماد طريقة السوق أكثر من أي طريقة أخرى في أعمال التقييم للوصول إلى القيمة السوقية للعقار , وفي هذه الحالة يفضل إجراء تطابق وتسوية للقيم المختلفة التي تم تقديرها من كل طريقة من طرق التقييم لتكوين رأي خاص بالقيمة. ويتم اختيار القيمة الناتجة من الطريقة الأنسب في العادة كقيمة للعقار.

تقدير القيمة – طريقة المقارنة- :

لإيجاد قيمة الأرض تم إجراء مسح ميداني لأسعار السوق الحالية لعقارات مباعة وعقارات معروضة مماثلة للعقار موضع التقييم وحيث أنه من المستحيل إيجاد عقاريين متماثلين تم عمل التسويات المناسبة على أسعار العقارات المقارنة بخصم قيمة البنود التي تمثل ميزة للعقار المقارن وإضافة قيمة البنود التي تمثل ميزة للعقار موضع التقييم،

بنود المقارنة :

- فرق المساحة، افضلية الموقع ، عدد الواجهات
- وبناءً على ذلك تم التوصل إلى قيمة الأرض هي :

عناصر المقارنة	العقار المراد تقييمه	المقارن (1)		المقارن (2)	
تاريخ	12/2024	12/2024		12/2024	
سعر المتر المربع للمقارن (ريال/م2)		4200		4170	
عامل الوقت		0%	0	0%	0
حالة وظروف السوق		0%	0	0%	0
شروط التمويل		0%	0	0%	0
سعر المتر المربع بعد ضبط حالة السوق (ريال/م2)		4200		4170	
مساحة الارض (م2)	57,215.32	6,048.00	-35%	3,700.00	-35%
عدد الواجهات	4	2	4%	2	4%
أفضلية الموقع	جيد جداً	جيد جداً	0%	جيد جداً	0%
الضبط النسبي		-31%		-31%	
صافي سعر السوق بعد التسويات (م 2 / ريال)		2898		2877.3	
نسبة مشاركة كل مقارنة في القيمة		50%		50%	
قيمة المتر المربع للعقار قيد التقييم بعد تطبيق المتوسط (ريال/م2)		2887.65			
صافي متوسط سعر الأرض بعد التقريب (م 2 /ريال)		**2,890**			
اجمالي قيمة الأرض بعد التقريب (م 2 /ريال)		**165,352,275**			

تقدير القيمة – أسلوب التكلفة (منهجية التقييم)

تعريف طريقة التقييم :

تم تقييم العقار بأسلوب التكلفة طريقة الإحلال

يعتبر أسلوب التكلفة أحد أساليب التقييم الأساسية بجانب أسلوبي السوق والدخل. ويُستخدم أسلوب التكلفة بصورة رئيسة لتحديد القيمة الرأسمالية للعقار في حالة عدم وجود أدلة وشواهد مباشرة يمكن الحصول عليها من أعمال التقييم أو مصادر معلومات أخرى مثل حسابات أو قيم تجارية. كما يُستخدم هذا الأسلوب لتقييم أنواع خاصة من العقارات المتخصصة التي يندر تبادل ملكيتها في سوق العقارات مثل عقارات المنشآت الترفيهية، ومنشآت الرعاية والتربية العامة، والمستشفيات العامة، والمساجد، والمؤسسات الخيرية الأخرى، وأصول ومنشآت القطاع العام كالحدائق العامة والمباني المدرسية والمنشآت الرياضية وغيرها.

كما يُستخدم كطريقة داعمة لطريقة التقييم الرئيسة والتحقق منها لحسم رأي المقيم بشأن القيمة. فهو أسلوب يحُدد القيمة من خلال تقدير تكلفة الأرض وتكلفة بناء عقار جديد بمنافع مساوية أو تجديد عقار جديد لنفس الاستخدام ويندرج تحت هذا الأسلوب طريقتان هما:

أ- طريقة إعادة الإنتاج: تكلفة إنتاج صورة افتراضية طبق الأصل من المبنى الحالي، مع استخدام نفس التصميم ومواد البناء للعقار محل التقييم.

ب- طريقة تكلفة الإحلال: التكلفة التقديرية لإنشاء مبنى بنفس المنافع والمرافق وباستخدام مواد بناء ومعايير وتصاميم ومخططات تستخدم حاليًا في السوق.

وتعتمد كلا الطريقتين على مبدأ الإحلال الذي يستند على أن المشتري الحصيف لا يدفع مقابل عقار ما سعراً يتجاوز تكلفة شراء موقع وإقامة مبنى عليه له منافع ومرافق مماثلة.

منهجية الطريقة:

عند استخدام طريقة التكلفة أو طريقة تكلفة الإحلال المهُلكة، يقوم المقُيّم بتقدير القيمة السوقية للأرض الفضاء، بالرجوع إلى قيمة الأراضي المقارنة، وإضافة هذه القيمة إلى تكلفة إعادة بناء مبنى جديد يمكن أن يقوم بوظيفة المبنى الحالي بعد إجراء تسويات مقابل تقادم وإهلاك المبنى الحالي بالنسبة للعقار الافتراضي الجديد وبالتالي، تتمثل العناصر الرئيسية الثلاثة لأسلوب التكلفة فيما يلي:

أ-قيمة الأرض:

وتم تفصيلها في الصفحات السابقة.

ب - قيمة البناء:

إن قيمة البناء تعني التكلفة الحالية للمبنى ناقصًا منها الإهلاك. ومن المفترض أن تكون قيمة البناء هي تكلفة إنشاء مبنى جديد، أي تكاليف إنشاء نفس المبنى اليوم مع خصم مخصصات مقابل أوجه القصور أو التقادم. وقد يستند تقدير تكلفة عقار ما إلى تقدير تكاليف إعادة الإنتاج أو تكاليف الإحلال.

ويمكن الاستعانة بأحد الأساليب التالية لتقدير تكاليف المباني.

1-أساليب تقدير تكلفة المباني:

أ-أسلوب وحدة المقارنة:

وهو الأسلوب الأسهل والأكثر استخداماً. ويعتمد على التحقق من مساحة المبنى محل التقييم أولاً ثم التحقق من تكلفة المتر المربع لإنشاء المبنى أي تكلفة مساحة الطوابق والأسوار والتصميم والتشطيبات كما يجب أن يتضمن السعر أرباح القائم بعملية البناء والتكاليف إلخ، بعد ذلك ترب مساحة العقار محل التقييم في السعر المناسب للوصول إلى تقدير مبدئي للتكلفة الحالية للمبنى، وأخيراً تجُرى تسويات خاصة بالتكاليف مقابل السمات والخصائص غير المشتركة.

ب-أسلوب تقييم كل وحدة (بند) على حدة.

وتعد هذه الطريقة أكثر تفصيلا لتقدير القيمة مقارنة بأسلوب مساحة الوحدة. وفي هذه الطريقة يقسم المبنى بأكمله إلى أجزاء يمكّن قياسها وحساب تكلفتها على أساس كل وحدة على حدة. على سبيل المثال، يمكن تقسيم تكلفة السطح إلى عنصرين، ثم يتم قياس كل عنصر وضربه في سعر الوحدة المعني لأغراض التوريد أو الإصلاح. ويجب أن يتضمن السعر أرباح القائم بأعمال البناء والمصروفات العامة والنثرية.

ج- أسلوب المسح الكمي (حصر الكميات).

غالبا ما يستخدم جراء المسح الكمي هذا الأسلوب ويعتمد على قياس وحساب جدول الكميات من المخططات الأفقية للمبنى وتسعير هذه الكميات حسب المواصفات المطلوبة. هو أسلوب دقيق ومفصل وغالبا ما يستخدمه جراء المسح الكمي والمقاولون. ويعتمد على قياس وحساب جدول الكميات من المساقط الأفقية والمخططات الهندسية والمعمارية للمبنى وتسعير هذه الكميات حسب المواصفات المطلوبة.

تقدير القيمة – أسلوب التكلفة (منهجية التقييم)

2-تقدير قيمة البناء

أ- حساب قيمة المباني الحديثة

يكون حساب قيمة المباني الحديثة من خلال تحديد نوعية المبنى أولاً، أي دائم أو شبه دائم أو مؤقت، وكذلك التشطيبات والهياكل، ومن ثم تحديد إجمالي مساحة البناء من المسقط الأفقي للمبنى. وإذا كانت تكلفة الإنشاءات متاحة، يكون تحليل تكلفة الإنشاء على أساس كل وحدة مع مقارنة وتحليل أنواع مماثلة من المباني بغرض الفحص والتحقق. وإن كان ذلك مناسبا تضرب تكلفة الوحدة في إجمالي مساحة المبنى للوصول إلى تكلفة البناء التي من المفترض أن تكون مساوية لقيمة المبنى.

وإذا كانت نتيجة التحليل غير مقبولة، تتم مراجعة وثائق ومستندات العقد للبحث عن البنود الشاذة أو الاتفاقات الخارجية الأخرى وإجراء التسويات اللازمة للوصول إلى تكلفة معقولة للإنشاءات.

القيمة الرأسمالية = قيمة الموقع + قيمة المبنى (بافتراض أن قيمة المبنى) = تكاليف البناء + بنود أخرى.

ب-المباني القديمة

تحديد التكلفة الحالية لإنشاء مبنى مماثل. يمكن الوصول إلى ذلك من خلال تحليل تكلفة إنشاء مباني مماثلة في المنطقة إن كان ذلك متاحًا أو استشارة المساح الكمي أو المهندس المختص بأعمال الإنشاءات باستخدام مواصفات المبنى محل التقييم. ومن ثم يحدد مستوى تقادم المبنى ونوعه، مادي أو وظيفي أو اقتصادي.

بالنسبة للمباني القديمة، يمكن حسابها بالمعادلة التالية:

القيمة الرأسمالية = قيمة الموقع + قيمة المبنى (بافتراض أن قيمة المبنى) = صافي تكلفة الإحلال

صافي تكلفة الإحلال = (تكلفة المبنى – الإهلاك)

أي أن القيمة الرأسمالية = قيمة الموقع + صافي تكلفة الإحلال أو القيمة الرأسمالية = قيمة الموقع + (تكلفة المبنى – الإهلاك).

ج-الإهلاك

يحدث الإهلاك عندما تصبح قيمة التحسينات أقل من تكلفة إعادة إنتاجها أو تجديدها. ويندرج تحت الإهلاك أو ما يسمى بالتقادم ثلاث أنواع وهي التقادم المادي وينجم عن إهلاك وتآكل الأصل على مدى عمره أو من فقدان القيمة بسبب قلة أعمال الصيانة. والتقادم الوظيفي ويحدث غالبًا عندما يكون المبنى الجديد أكفأ من المبنى الحالي الموجود. ويكون إما بسبب تغير متطلبات السوق أو وجود عيوب في التصميم الأصل أو بسبب التقدم التقني. وأخيرًا التقادم الاقتصادي وهو فقدان القيمة بسبب تأثيرات خارجية على العقار. ويشُار إليه بالتقادم الخارجي أو تقادم الموقع ويحدث بسبب التغيرات التي تطرأ على الخصائص المكانية للعقار وتأثيرات المنطقة بشكل عام.

تقدير القيمة – أسلوب التكلفة (منهجية التقييم)

وهناك ثلاث طرق لتحديد الإهلاك وهي:

1-التقييم بناء على أوضاع السوق.

يمكن تحديد الإهلاك بسهولة إذا توفرت معلومات موثوقة عن قيمة الأرض. وذلك لأن سعر البيع ناقصًا منه قيمة الأرض يعطي سعر التحسينات أو المباني. ويعتبر حساب الإهلاك بهذه الطريقة أكثر تنوعا من حسابه في تكلفة إعادة الإنتاج حيث أنه يقيس الإهلاك الناجم عن جميع المصادر. وبعّد حسابه يطبق مقدار الإهلاك للمتر المربع على العقار محل التقييم.

2-التقييم بناء على الافتراضات.

في حالة عدم توفر معلومات سوقية عن الإهلاك، من الممكن وضع افتراضات بشأن حدوثه مع الوقت. وفي بعض الدول، يفُترض تحديد الإهلاك في العادة وفق طريقة القسط الثابت

وتعتر هي الطريقة الأكثر شيوعًا لتقييم التقادم العمري. وتفترض هذه الطريقة معدل ثابت للإهلاك بداية من عمر الأصل وحتى نهايته. ويمكن حساب طريقة القسط الثابت باستخدام المعادلة التالية:

$$\frac{\text{العمر الحالي للمبنى}}{\text{العمر الاقتصادي (الاستخدامي) للمبنى}} \times 100$$

3-أسلوب التحليل

يتوقف أسلوب التحليل للإهلاك على الغرض من التقييم فغالبًا ما تستخدم طريقة القسط الثابت آنفة الذكر عند التقييم بغرض إعداد التقارير المالية. و تعد طريقة العمر الممتد و طريقة القسط المتناقص الأنسب في أغراض التقييم الأخرى عند استخدام أسلوب التكلفة.

يحدد المقُيّم في هذا الأسلوب مصادر الإهلاك ويقدرها.

تقدير القيمة – أسلوب التكلفة (منهجية التقييم)

و تم تقدير قيمة العقار بأسلوب التكلفة طريقة تكلفة الإحلال والتي تعتمد على تقدير قيمة الأرض مضافة إلى التكلفة الكلية لاستبدال وإنشاء المبنى بالأسعار السائدة في تاريخ التقييم بطريقة حساب سعر وحدة البناء حسب نوعية البناء وخصم قيمة الإهلاك الذي حدث منذ تاريخ إنشاءه وسيتم إجراء ذلك عبر المراحل التالية:-

1-إستخلاص قيمة الأرض بطريقة المقارنة

2-تقدير التكاليف المباشرة

3-تقدير التكاليف غير المباشرة

4-حساب الإهلاك للمبنى

أولاً: استخلاص قيمة الأرض بطريقة المقارنة:

في المرحلة الأولى يتم استخلاص قيمة الأرض حسب طريقة المقارنة حيث تم إجراء مسح وتحليل عينات لأسعار السوق الحالية لأراضي مباعة وأراضي معروضة مماثلة للعقار موضع التقييم وحيث أنه من المستحيل إيجاد عقارين متماثلين تم عمل التسويات المناسبة على أسعار الأراضي مقارنة بخصم قيمة البنود التي تمثل ميزة للأرض موضع التقييم

ثانيًا: تقدير التكاليف المباشرة:

بعد تقدير قيمة الأرض في المرحلة الأولى سيتم تقدير التكاليف المباشرة للبناء التي تشمل (تكلفة مواد البناء وتكلفة الأيدي العاملة)

ثالثًا: تقدير التكاليف غير المباشرة:

بعد تقدير التكاليف المباشرة في المرحلة الثانية يتم احتساب التكاليف غير المباشرة والتي تتضمن على سبيل المثال (تكاليف النقل – التركيب – الأتعاب المهنية – التصميم والاستشارات المعمارية والقانونية – الضرائب – تكاليف التمويل النفقات الأخرى مثل العمولات – النفقات العامة والرسوم والتصاريح – هامش الربح أو الربح التجاري مثل العائد للمستثمر)

تقدير القيمة بأسلوب التكلفة - :

تم تقدير قيمة العقار على أساس قيمة الأرض مضافة إلى التكلفة الكلية لإنشاء المبنى بالأسعار السائدة في تاريخ التقييم بطريقة حساب سعر وحدة البناء حسب نوعية البناء والتشطيبات وإجمالي مسطح البناء وخصم قيمة الاهلاك الذي حدث منذ تاريخ إنشاءه . وبذلك تكون قيمة العقار = قيمة الأرض + (تكلفة الإنشاء + هامش الربح – الاهلاك) قيمة الأرض تم التوصل إليها بعد إجراء مسح ميداني الأسعار السوق الحالية الأراضي مباعة وأراضي معروضة مماثلة الأرض العقار موقع التقييم وتم عمل التعديلات المناسبة على أسعار الأراضي المقارنة بخصم قيمة البنود التي تمثل ميزة لأرض المقارنة وإضافة قيمة البنود التي تمثل ميزة الأرض العقار موضع التقييم . تشمل الأسعار اداناه الأتعاب الاستشارية والإدارة وأرباح المقاول و تشمل الأسعار اداناه جميع تكاليف الإنشاءات بما فيها الأسوار والخزانات وتنسيق الموقع العام. و لا تشمل الأسعار اداناه الاصول المنقولة وتكاليف التمويل.

وبناءً على ذلك تم التوصل إلى أن قيمة العقار هي :

تقيم العقار بطريق التكلفة			
الوصف	المساحة	سعر المتر المربع للبناء	الإجمالي
قبو	**6,993.00**	**2000**	13,986,000
قبو	**19,481.00**	**1800**	35,065,800
دور الارضي	**31,105.00**	**2500**	77,762,500
ميزانين	**419**	**2500**	1,047,500
الدور اول	**2,222.00**	**2500**	5,555,000
الدور ثاني	**2,222.00**	**2500**	5,555,000
موقف سيارات	**18,378.00**	**200**	3,675,600
سور	**536**	**1000**	536,000
وارش	**961**	**1000**	961,000
	اجمالي قيمة المباني قبل الأهلاك (ريال سعودي)		144,144,400
	إجمالي قيمة المباني مع هامش الربح (ريال سعودي)		144,144,400
الاهلاك	6	15.00%	21,621,660
	قيمة المباني بعد الاهلاك (ريال سعودي)		122,522,740
قيمة الارض (ريال سعودي)	57,215	2,890	165,352,275
القيمة النهائية	**287,875,015**		

* أسعار التكاليف للبناء حسب دليل الأسعار الاسترشادية لتكلفة الإنشاءات الصادر 2021 من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين .

تقدير القيمة – أسلوب الدخل (منهجية التقييم)

تعريف طريقة التقييم:

تم تقييم العقار بأسلوب الدخل طريقة التدفقات النقدية المخصومة (Discounted Cash Flows, DCF)
حيث أن أسلوب الدخل يقدم مؤشرا على القيمة عن طريق تحويل التدفقات النقدية المستقبلية إلى قيمة حالية واحدة. ووفقا لهذا الأسلوب يتم تحديد قيمة الأصل بالرجوع إلى قيمة الإيرادات أو التدفقات النقدية أو توفير التكاليف من الأصل.
وطريقة التدفقات النقدية هي أحد الطرق المعتمدة وفقا للمعايير الدولية للتقييم كأحد طرق أسلوب الدخل وهي طريقة مالية لتقدير قيمة أصل حيث يتم استخلاص مؤشر القيمة من خلال حساب القيمة الحالية للتدفقات النقدية المستقبلية.

وتتلخص خطوات طريقة التدفقات النقدية المخصومة كالتالي:

أولاً: تقدير التدفقات النقدية المستقبلية الناتجة عن دخل الأصل محل التقييم من خلال التسلسل التالي:

1. تقدير إجمالي الدخل والذي يشير الى أن اجمالي القيمة الإيجارية المتوقعة (على فرضية أن العقار مؤجر بنسبة 100% ولا توجد وحدات شاغرة) وقبل خصم نفقات الصيانة والتشغيل.
2. تقدير قيمة خسائر الائتمان والشواغر وهي الخسائر الناتجة عن عدم إشغال العقار بالكامل بالإضافة الى الخسائر الناتجة عن تعثر او عدم تسديد المستأجرين للقيمة الايجارية.
3. تقدير دخل الايجار الفعلي حيث يمثل قيمة الايجار الفعلية (الحقيقية) التي سيحصل عليها المالك (المؤجر) بعد خصم دخل الوحدات الشاغرة وخسائر الائتمان.
   دخل الايجار الفعلي = إجمالي الدخل – خسائر الائتمان والشواغر.
4. تقدير النفقات التشغيلية والرأس مالية حيث النفقات التشغيلية هي الخاصة بتأجير وصيانة العقار أما النفقات الرأس مالية فهي النفقات التي يتحملها المالك لترميم وتطوير العقار بهدف الحفاظ عليه في حالة مناسبة لتحقيق الدخل السنوي الملائم.
5. تقدير صافي الدخل التشغيلي والذي يمثل الدخل الفعلي بعد خصم النفقات التشغيلية والرأس مالية : صافي الدخل التشغيلي= الدخل الفعلي - النفقات التشغيلية والرأس مالية
6. تقدير النمو الذي يعتمد على نمو دخل العقار في المستقبل بالاعتماد على حالة العقار ومستوى التشطيبات الداخلية والخارجية، إضافة الى ظروف السوق ونسب التضخم المتوقعة كما يمكن الاعتماد على معدلات نمو صافي القيمة الايجارية لعقارات مشابهة للعقار محل التقييم

تقدير القيمة – أسلوب الدخل (منهجية التقييم)

ثانياً: تحديد معدل الخصم او معدل العائد المطلوب

1. تقدير معدل الرسملة وهو المعدل الذي يستعمل لتحويل الدخل الى قيمة، حيث أن هناك أكثر من طريقة لتقدير معدل الرسملة وأكثر هذه الطرق شيوعاً طريقة الاستخلاص من السوق والتي تعتمد على معلومات صافي دخل ومعلومات بيع لعقارات مشابهه لاستخلاص معدل الرسملة منها و من الطرق طريقة عائد المقرض والتي تعتمد على فرضية أن متطلبات الإقراض يمكن ان تستعمل لتقدير معدل الرسملة الكلي وذلك بضرب نسبة تغطية الدين في ثابت القرض العقاري وفي نسبة القرض للقيمة ومن الطرق أيضاً طريقة المسح السوقي والتي تتمثل في الدراسات المنشورة من الجهات الوطنية المعتمدة او من الشركات العقارية او الاستشارية الكبرى او البنوك.
2. تقدير معدل الخصم وهو معدل العائد المطلوب الذي يستخدم لخصم التدفقات النقدية المستقبلية لتقدير القيمة الحالية. والفرق بينه وبين معدل الرسملة أن معدل الرسملة يستعمل لتحويل الدخل الى قيمة في حين ان معدل الخصم هو معدل عائد يستعمل لحساب القيمة الحالية الناتجة عن العقار في المستقبل، يمكن تقدير معدل الخصم بأكثر من طريقة منها طريقة النموذج التراكمي (The build-up model) وغالبا ما يعكس هذا المعدل ثمن التخلي عن استهلاك حالي مقابل استهلاك مستقبلي (ثمن الانتظار او الوقت) بالإضافة الى علاوة للمخاطر منها علاوة مخاطر التضخم المتوقع في المستقبل وعلاوة مخاطر الاعمال وعلاوة مخاطر التمويل، عند حساب معدل الخصم للاستثمار العقاري بالاعتماد على النموذج التراكمي، تم الاخذ بعين الاعتبار العوامل المذكورة في المعادلة التالية: $r = r_f + r_s + r_u$
r_f معدل عائد السندات الحكومية لفترة استحقاق اكثر من سنة وهو يمثل معدل العائد الخالي من المخاطر
r_s علاوة المخاطر المتنظمة المرتبطة بالسوق (ارتفاع التضخم، تغيير لوائح الاستثمار ، ركود السوق، عدم اليقين الاقتصادي، المنافسة المحتملة في عرض العقار ...)
r_u علاوة المخاطر الغير منتظمة والمرتبطة بنوعية الاستثمار العقاري (موقع الاستثمار، نقص سيولة السوق للأصول كبيرة الحجم، التكاليف الإضافية لصيانة وتشغيل العقار....)

ثالثاً: تحديد فترة الاحتفاظ بالأصل والقيمة النهائية

ويعني بفترة الاحتفاظ المدة التي سيتم الاحتفاظ فيها بالأصل قبل بيعه أو التخارج منه أو انتهاء مدة الانتفاع منه وغيرها. ويتم بعد هذه المدة تحديد القيمة الاستردادية للعقار في حال لم يكن العقار عقد منفعة.

رابعاً: حساب القيمة الحالية للدخل المتوقع للأصل محل التقييم للوصول إلى القيمة الرأسمالية للعقار (بعد الاخذ بعين الاعتبار القيمة الزمنية للنقود)

يتم تقدير القيمة الحالية للعقار من خلال حساب القيمة الحالية للدخل الناتج عن العقار في المستقبل وذلك باستعمال المعادلة التالية :

القيمة الحالية للأصل = التدفق النقدي المبدئي + التدفقات النقدية للسنوات المستقبلية + قيمة الأصل في نهاية فترة الاحتفاظ

(1+معدل الخصم)^ الفترة (1+معدل الخصم)^ الفترة

ويتكرر المحدد باللون الأحمر حسب عدد فترات التدفقات المقدرة.

تقدير القيمة – أسلوب الدخل (التحليل)

بعد إجراء مسح ميداني لأسعار السوق الحالية لتوجه أسعار الإيجارات للعقارات الواقعة في منطقة العقار المراد تثمينه وبعد إجراء التعديلات اللازمة على هذه الأسعار لتعكس الفروق بين العقار محل التقييم والعقارات المقارنة مع الأخذ في الاعتبار أسعار التأجير الفعلية، نجد ان:

1. تم اعتماد مساحة الأرض حسب الصك.
2. حسب بيانات العميل فإن المساحة التأجيرية هي 32,000 م^2 منها 2,600 م^2 شاغر .
3. الدخل الفعال حسب البيانات المزودة من العميل 18,263,326.83 ريال وتم تقدير القيمة التأجيرية للشواغر حسب السوق بـ 4,940,000 ريال بمتوسط ايجار 1,900 ريال للمتر. وبذلك يصبح إجمالي الدخل في حال الاشغال 100%هو 23,203,327 ريال.
4. تم تقدير زيادة في العقود 10% لكل سنتين حسب تقدير المقيم ، تقدر نسبة مصاريف الصيانة والتشغيل حسب البيانات المزودة من العميل بـ 15 %.
5. تم اعتماد المعلومات المالية التي زودنا بها العميل من (إجمالي الدخل والشواغر والمصاريف).
6. تقدر نسبة الاشغال لسنة 2025 = 79% وتم تقدير نسبة الاشغال بنسبة 85% لعام 2026 و90% للسنوات الثلاث التالية ثم ترتفع بنسبة 95 % لبقية السنوات.
7. اعتمدنا العائد على الاستثمار والذي نعتقد أنه يتناسب مع العقار بوضعه الحالي حيث تم تقديره بنسبة : 7 % .
8. تم حساب معدل الخصم بالنموذج التراكمي وفقاً للآتي:

النموذج التراكمي	
معدل عائد السندات الحكومية	%5.06
معدل التضخم	%1.7
علاوة مخاطر السوق	%2.6
علاوة مخاطر الخاصة	%1
معدل الخصم	**% 10.36**

تقدير القيمة بأسلوب الدخل – طريقة التدفقات النقدية - :

بعد إجراء مسح ميداني لأسعار السوق الحالية لتوجه أسعار الإيجارات للعقارات الواقعة في منطقة العقار المراد تثمينه تم تقدير معدل الرسملة بما يتناسب مع وضع العقار ونسبة الشواغر في المنطقة حسب تقدير المقيم وتحليل البيانات المالية للعقار المراد تثمينه. *الدخل الفعال المزود من العميل هو 18,263,327 و تقدر نسبة الاشغال الحالية بـ 79 % تقريبا و بذلك يصبح إجمالي قيمة الدخل هي في حال الاشغال 100% هو 23,203,327 ، والمصاريف 15% سنوياً ونسبة النمو 10% في سنة 2027 و 2030 و 2033 .

وبناءً على ذلك تم التوصل إلى أن قيمة العقار هي :

- فرضيات التدفقات النقدية:

الدخل الفعال	18,263,327				
إجمالي الدخل	23,203,327	معدل الخصم	%10.36	نسبة الاشغال	%79
فترة التدفقات النقدية	9	معدل الرسملة	%7	نسبة النمو	10% لكل سنتين .

الفترة	0	1	2	3	4	5	6	7	8
السنة	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033
نسبة النمو	0.00%	0.00%	10.00%	0.00%	0.00%	10.00%	0.00%	0.00%	10.00%
أجمالي الدخل	23,203,327	23,203,327	25,523,659	25,523,659	25,523,659	28,076,025	28,076,025	28,076,025	30,883,628
نسبة الاشغال	79%	85%	90%	90%	90%	95%	95%	95%	95%
الدخل الفعال	18,263,327	19,722,828	22,971,293	22,971,293	22,971,293	26,672,224	26,672,224	26,672,224	29,339,446
إجمالي المصاريف التشغيلية	2,739,499	2,958,424	3,445,694	3,445,694	3,445,694	4,000,834	4,000,834	4,000,834	4,400,917
صافي الدخل	15,523,828	16,764,404	19,525,599	19,525,599	19,525,599	22,671,390	22,671,390	22,671,390	24,938,529
قيمة العقار المستقبلية					356,264,706				
صافي التدفق النقدي للعقار	15,523,828	16,764,404	19,525,599	19,525,599	19,525,599	22,671,390	22,671,390	22,671,390	381,203,236
معامل الخصم	0.10	0.91	0.82	0.74	0.67	0.61	0.55	0.50	0.45
القيمة الحالية للنقود	15,523,828	15,190,652	16,031,752	14,526,778	13,163,083	13,849,041	12,548,968	11,370,939	173,245,931
القيمة الحالية	**285,450,971**								
القيمة الحالية -بعد التقريب-	**285,450,000**								

المخاطر المؤثرة على العقار:

ومن المخاطر التي يمكن أن تؤثر على العقار التالي:

1	قد تؤثر الظروف الاقتصادية الكلية للدولة على السوق العقاري بشكل عام، مثل معدلات التضخم و السيولة و معدلات الفائدة وتكاليف التمويل والضرائب وحركة أسواق الاسهم المحلية والعالمية ، حيث أن تغير بعض أو كل هذا المؤثرات يؤثر على السوق العقاري.
2	بما أن تحقيق الإيرادات يعتبر العامل الرئيسي في تحديد قيمة العقار ، فإن أي تغير في الإيرادات نتيجة ظروف السوق المختلفة سوف يؤثر في قيمة العقار.
3	يؤثر عدم أو محدودية العقود طويلة الأجل بشكل كبير على قيمة العقار ، حيث وجود عقود طويلة الأجل يعطي استقرار للدخل وبالتالي على القيمة. في حين غياب مثل هذه العقود يعطي تذبذب في اسعار التأجير و الدخل وبالتالي يؤثر على القيمة النهائية.
4	إن كثرة المعروض من السلع العقارية يؤدي الى وجود منافسة في الأسعار المقدمة للمستهلك. ونجد ذلك واضحًا في السوق العقاري فإن زيادة الوحدات المعروضة في السوق ودخول منافسين جدد بمنتجات سيؤدي الى إنخفاض الأسعار والخدمات و بالتالي انخفاض سعر العقار النهائي.
5	قد تشهد البيئة التنظيمية أو القانونية أو التشريعية بعض التغيرات التي قد تؤثر على قيمة العقار ، مثل ظهور تشريعات بلدية بالسماح أو المنع لأنشطة في مناطق محددة أو تخفيض أو زيادة عدد الأدوار في المنطقة المحيطة مما يؤثر على القيمة النهائية للعقار.
6	يعتمد تقييم العقارات الحديثة و خاصة التي ليس لها تاريخ تشغيلي على تقديرات المقيم وقراءته للسوق العقاري بشكل عام ولنشاط العقار بشكل خاص. تختلف ظروف التشغيل المستقبلية على الإفتراضات المستخدمة في عملية التقييم، الأمر الذي يؤدي حتما الى تغير قيمة العقار.

القيمة المرجحة - :

طريقة التقييم	القيمة (ريال السعودي)	نسبة الترجيح
اسلوب الدخل - التدفقات النقدية المخصومة	285,450,000 ريال	%100
التكلفة و المقارنات	287,875,015 ريال	%0

والرأي في القيمة : استنادًا إلى غرض التقييم وطبيعة العقار وخصائصه، كونه عقارا مدرًا للدخل فإن تقييم العقار بطريقة التدفقات النقدية المخصومة تعتبر هذه أفضل طريقة لتقييم العقار وبالتالي سيتم ترجيح القيمة التي تم التوصل إليها بأسلوب الدخل بوزن نسبي 100% كأساسي للقيمة السوقية للعقار محل التقييم وهي :

القيمة النهائية للعقار بعد التقريب	رقماً	285,450,000 ريال
	كتابة	مئتان وخمسة وثمانون مليون وأربعمائة وخمسون ألف ريال فقط لاغير

المرفقات



العقد التجاري الموحد Unified Commercial Contract

لا يعد هذا العقد سندًا تنفيذيًا، لوجود بنود أو شروط إضافية

١ بيانات العقد

رقم سجل العقد:	20410596747 / 1-0	نوع العقد:	جديد	Contract No.	
تاريخ إبرام العقد:	2024-01-30	مكان إبرام العقد:	الدمام	Contract Sealing Date	
تاريخ بداية مدّة الإيجار:	2023-06-10	تاريخ نهاية مدّة الإيجار:	2027-06-09	Tenancy Start Date	
معلق بشرط		لا		Contract is conditional	

٢ بيانات المؤجّر

نوع المنظمة:	التجارية	Organization Type		اسم الشركة/المؤسسة:	شركة تمدين الدولي العقارية شركة شخص واحد
رقم السجل الأجاري:	1010896622	CR No.		الرقم الموحد	7010776792
جهة الإصدار:	-	Issued by		تاريخ السجل التجاري:	2017-10-04

٣ بيانات مُمثّل المؤجر

الاسم:	سلمان حسين بن يحيى معيدي				
الجنسيّة:	المملكة العربية السعودية	Nationality			
نوع الهويّة:	هوية وطنية	ID Type		رقم الهويّة:	1073134924
رقم الجوّال:	+966556332153	Mobile No.		البريد الإلكتروني:	mualdis@mulkia.com.sa
العنوان الوطني:	العلياء، الرياض				
رقم سند التمثيل	نوع المستند	تاريخ الإصدار	تاريخ الانتهاء		
441361636	وكالة شرعية إلكترونية	2022-10-04	2025-08-31		

٤ بيانات المستأجر

نوع المنظمة:	التجارية	Organization Type		اسم الشركة/المؤسسة:	فرع شركة الشايع الدولية للتجارة
رقم السّجل الأجاري:	2051227640	CR No.		الرقم الموحد	7015957181
جهة الإصدار:	-	Issued by		تاريخ السجل التجاري:	2019-09-26

1



العقد التجاري الموحد Unified Commercial Contract

يعتبر هذا العقد عقدًا موثّقًا وسندًا تنفيذيًا بموجب قرار مجلس الوزراء رقم (١٣١) وتاريخ ١٤٣٥/٤/٣ هـ

١ بيانات العقد

رقم سجل العقد:	20575628800 / 1	نوع العقد:	جديد	Contract No.	
تاريخ إبرام العقد:	2022-07-27	مكان إبرام العقد:	الدمام	Contract Sealing Date	
تاريخ بداية مدّة الإيجار:	2022-06-20	تاريخ نهاية مدّة الإيجار:	2023-12-19	Tenancy Start 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 عقارات الخليج
رقم السّجل الأجاري:	1010207612	CR No.		الرقم الموحد	7001474308
جهة الإصدار:	وزارة التجارة	Issued by		تاريخ السجل التجاري:	2005-04-03

٣ بيانات مُمثّل المؤجر

الاسم:	عبدالله ابراهيم عبدالله القميس				
الجنسيّة:	المملكة العربية السعودية	Nationality			
نوع الهويّة:	هوية وطنية	ID Type		رقم الهويّة:	1011504568
رقم الجوّال:	+966594056666	Mobile No.		البريد الإلكتروني:	alqways@gmail.com
العنوان الوطني:	الرياض، الرياض				

٤ بيانات المستأجر

نوع المنظمة:	التجارية	Organization Type		اسم الشركة/المؤسسة:	شركة ريف العطور للتجارة
رقم السّجل الأجاري:	1010367038	CR No.		الرقم الموحد	7003381907
جهة الإصدار:	-	Issued by		تاريخ السجل التجاري:	2013-03-11

٥ بيانات مُمثّل المستأجر

الاسم:	عبدالعزيز بدر بن علي الماجد

1



العقد التجاري الموحد Unified Commercial Contract

يعتبر هذا العقد عقدًا موثّقًا وسندًا تنفيذيًا بموجب قرار مجلس الوزراء رقم (١٣١) وتاريخ ١٤٣٥/٤/٣ هـ

١ بيانات العقد

رقم سجل العقد:	20619226872 / 1	نوع العقد:	جديد	Contract No.	
تاريخ إبرام العقد:	2023-03-14	مكان إبرام العقد:	الدمام	Contract Sealing Date	
تاريخ بداية مدّة الإيجار:	2022-12-01	تاريخ نهاية مدّة الإيجار:	2023-11-30	Tenancy Start Date	
معلق بشرط		لا		Contract is conditional	

٢ بيانات المؤجّر

نوع المنظمة:	التجارية	Organization Type		اسم الشركة/المؤسسة:	شركة تمدين الدولي العقارية شركة شخص واحد
رقم السّجل الأجاري:	1010896622	CR No.		الرقم الموحد	7010776792
جهة الإصدار:	-	Issued by		تاريخ السجل التجاري:	2017-10-04

٣ بيانات مُمثّل المؤجر

الاسم:	سلمان حسين بن يحيى معيدي				
الجنسيّة:	المملكة العربية السعودية	Nationality			
نوع الهويّة:	هوية وطنية	ID Type		رقم الهويّة:	1073134924
رقم الجوّال:	+966556332153	Mobile No.		البريد الإلكتروني:	mualdis@mulkia.com.sa
العنوان الوطني:					
رقم سند التمثيل	نوع المستند	تاريخ الإصدار	تاريخ الانتهاء		
441361636	وكالة شرعية إلكترونية	2022-10-04	2025-08-31		

٤ بيانات المستأجر

نوع المنظمة:	التجارية	Organization Type		اسم الشركة/المؤسسة:	شركة الماجد للعود
رقم السّجل الأجاري:	2050049500	CR No.		الرقم الموحد	7012018201
جهة الإصدار:	-	Issued by		تاريخ السجل التجاري:	2005-09-13

1



العقد التجاري الموحد Unified Commercial Contract

يعتبر هذا العقد عقدًا موثّقًا وسندًا تنفيذيًا بموجب قرار مجلس الوزراء رقم (١٣١) وتاريخ ١٤٣٥/٤/٣ هـ

١ بيانات العقد

رقم سجل العقد:	20269716422 / 2	نوع العقد:	جديد	Contract No.	
تاريخ إبرام العقد:	2023-03-14	مكان إبرام العقد:	الدمام	Contract Sealing Date	
تاريخ بداية مدّة الإيجار:	2023-02-05	تاريخ نهاية مدّة الإيجار:	2026-02-04	Tenancy Start Date	
معلق بشرط		لا		Contract is conditional	

٢ بيانات المؤجّر

نوع المنظمة:	التجارية	Organization Type		اسم الشركة/المؤسسة:	شركة تمدين الدولي العقارية شركة شخص واحد
رقم السّجل الأجاري:	1010896622	CR No.		الرقم الموحد	7010776792
جهة الإصدار:	-	Issued by		تاريخ السجل التجاري:	2017-10-04

٣ بيانات مُمثّل المؤجر

الاسم:	سلمان حسين بن يحيى معيدي				
الجنسيّة:	المملكة العربية السعودية	Nationality			
نوع الهويّة:	هوية وطنية	ID Type		رقم الهويّة:	1073134924
رقم الجوّال:	+966556332153	Mobile No.		البريد الإلكتروني:	mualdis@mulkia.com.sa
العنوان الوطني:					
رقم سند التمثيل	نوع المستند	تاريخ الإصدار	تاريخ الانتهاء		
441361636	وكالة شرعية إلكترونية	2022-10-04	2025-08-31		

٤ بيانات المستأجر

نوع المنظمة:	التجارية	Organization Type		اسم الشركة/المؤسسة:	شركة عبدالله سعد محمد ابو معطي للمكاتب
رقم السّجل الأجاري:	1010125151	CR No.		الرقم الموحد	7018054135
جهة الإصدار:	كتابة العدل الدولي	Issued by		تاريخ السجل التجاري:	1994-06-12

1

عينة من عقود الايجار التي تم الاطلاع عليها



منطقة عسير

بـاركـود BARCODE
92 000 5564
تقييم الأصول Assets Valuation

محلات تجارية خميس مشيط

رقـــم التقـــرير:	DC24013274
تـاريـخ التقـــرير:	31 / 12 / 2024 م
أسلوب التقييم:	أسلوب الدخل – طريقة التدفقات النقدية المخصومة -
أساس القيمـــة:	القيمة السوقية
نـــوع العقـــار:	محلات تجارية
المـــوقـــــــع:	حي النزهة – مدينة خميس مشيط

إجمالي القيمة السوقية	رقماً	7,370,000 ريال
	كتابة	سبعة ملايين وثلاثمائة وسبعون ألف ريال فقط لاغير





01

الملخص التنفيذي

الملخص التنفيذي

تجدون أدناه ملخص رأينا في القيمة للعقار ، حيث نؤكد قيامنا بالبحوث الضرورية وحصولنا على المعلومات اللازمة للقيام بهذا التقييم ، وللمزيد نأمل منكم الاطلاع على كامل التقرير حيث أن التقرير وحدة واحدة لا يصح أن تجزأ :

صاحب الطلب (العميل)	المستفيد (مستخدم التقرير)	الغرض من التقييم	فرضية القيمة
صندوق ملكية عقارات الخليج ريت	صندوق ملكية عقارات الخليج ريت و هيئة سوق المال	التقييم الدوري للصندوق	الاستخدام الحالي

عنوان العقار	نوع العقار	نوع الملكية
حي النزهة - مدينة خميس مشيط	محلات تجارية	مقيدة برهن

اسم المالك (حسب الصكوك)	رقم الصكوك	تاريخ الصكوك	مساحة الأراضي (حسب الصك)
شركة تمدين الأولى العقارية	393010005752	1443/03/13 هـ	1,500 م^2

أساس القيمة	معايير التقييم	أسلوب التقييم
القيمة السوقية	معايير التقييم الدولية (IVS) ترجمة هيئة المقيمين (تقييم) - 2022	أسلوب الدخل – طريقة التدفقات النقدية المخصومة -

تاريخ التعميد	تاريخ المعاينة	تاريخ القيمة
14 / 11 / 2024 م	20 / 11 / 2024 م	31 / 12 / 2024 م

القيمة السوقية المقدرة رقماً	7,370,000 ريال سعودي
القيمة السوقية المقدرة كتابةً	سبعة ملايين وثلاثمائة وسبعون ألف ريال فقط لاغير



02

بيانات و صور موقع العقار

وصف العقار

يقع العقار محل التقييم في حي النزهة الواقع مدينة خميس مشيط بمنطقة عسير.

خميس مشيط مدينة سعودية والعاصمة الإدارية لمحافظة خميس مشيط، تقع في منطقة عسير جنوب غرب المملكة العربية السعودية، تقع على ارتفاع 1,850م من سطح البحر، للمدينة أهمية سياحية وتجارية هامة في منطقة عسير حيث تتميز بطقسها المعتدل صيفاً، وكثرة الأمطار، واحتوائها المنتزهات الطبيعية. وتعد مدينة السيح عاصمة خميس مشيط الحديثة ومركزها الإداري والاقتصادي بعد ابها.

العقار مقام على قطعة أرض تجارية بمساحة 1,500 متر مربع حسب الصك. وهو عبارة عن مبنيين جزء (أ) بمساحة 283.60 متر مربع و جزء (ب) بمساحة 283.60 متر مربع بمجموع مسطح البناء هو 567.20 متر مربع فقط بحسب رخصة البناء. العقار عبارة عن مطعم برجر كنغ سابقاً. العقار حاليا عباره عن عدد 2 مباني تجاريه مهئيه لتكون مطاعم وكذلك توجد خدمة طلبات السيارات وكانت بالسابق مؤجره على مطاعم

بيانات الارض

استخدام الأرض		مساحة الأرض (حسب الصك)
تجاري		1,500 م^2

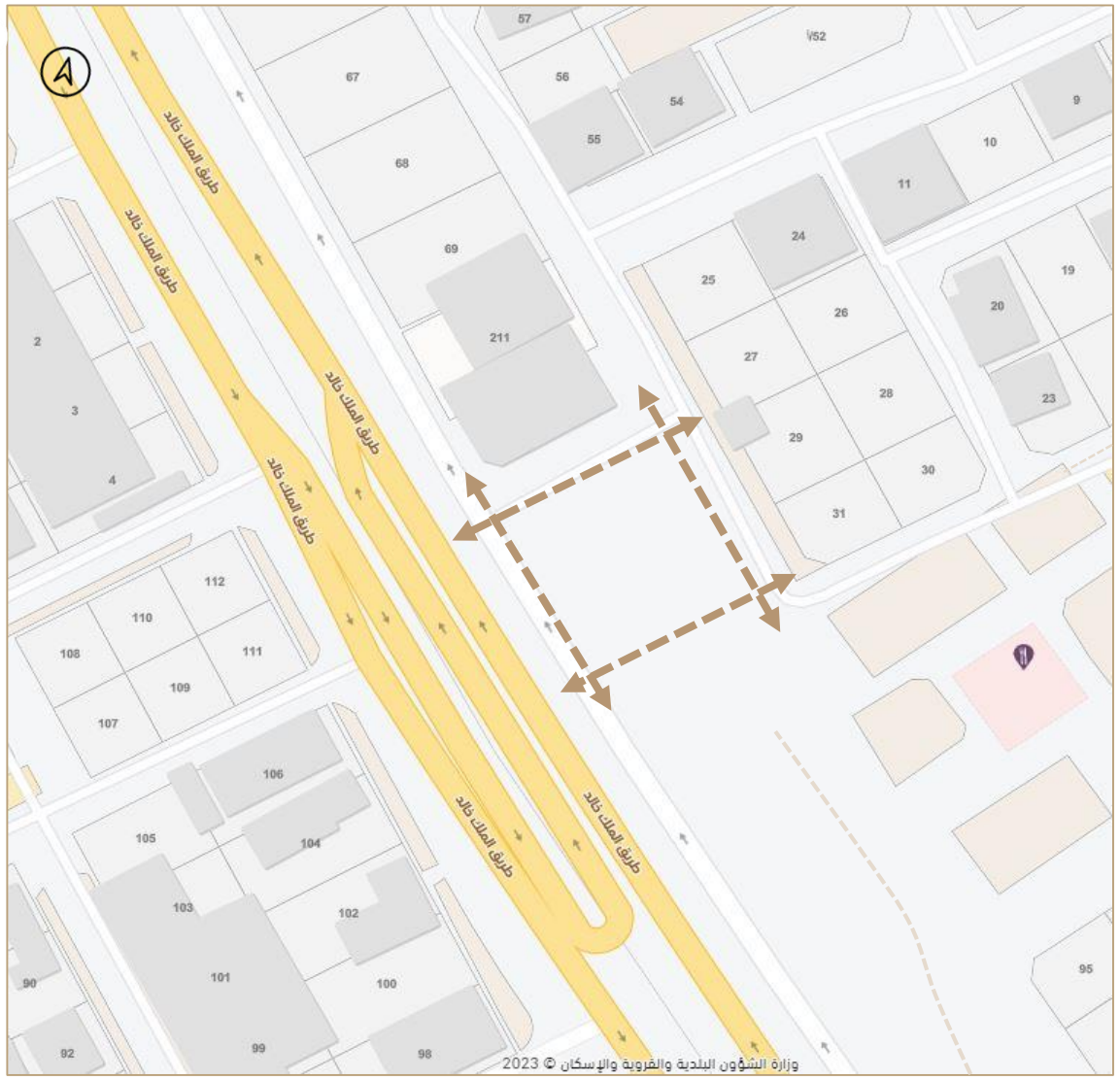
حدود العقار (حسب الصك)

الجهة	الحد	طول الحد
شمال	شارع عرض 20 م	30 م
جنوب	شارع عرض 20 م	30 م
شرق	شارع عرض 16 م	50 م
غرب	طريق المدينة العسكرية عرض 64 م	50 م

شكل الأرض			
√	منتظم		غير منتظم

منسوب الأرض			
√	مستوي		غير مستوي

بناء القطعة المجاورة			
√	مبني		غير مبني



اسم المالك	رقم هوية المالك
شركة تمدين الاولى العقارية	1010418411

رقم الصك	تاريخ الصك
393010005752	1443/03/13 هـ

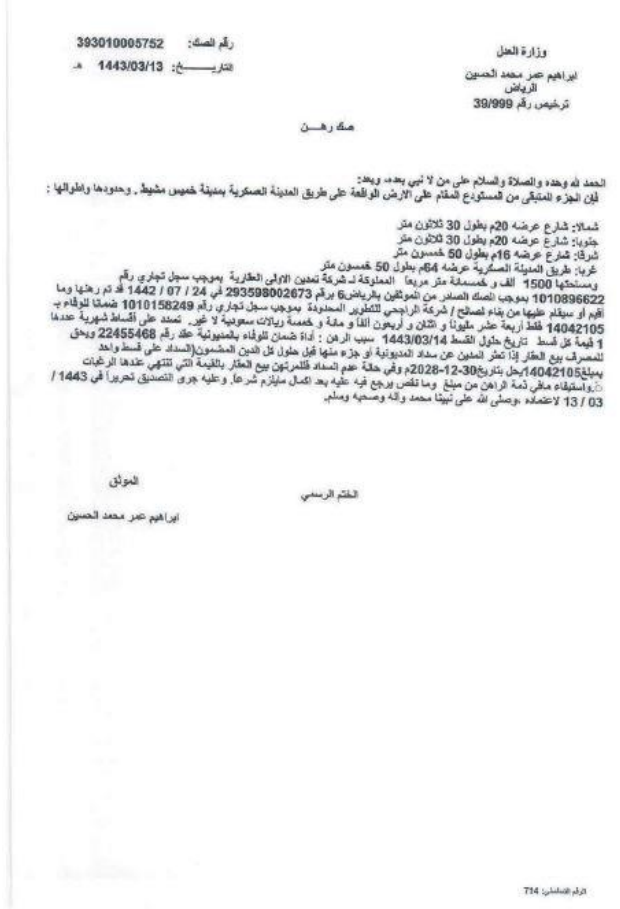
رقم رخصة البناء	تاريخ رخصة البناء
40 / 1230 / 25 ج / 1437	1440/07/17 هـ

المنطقة	المدينة
عسير	خميس مشيط

رقم المخطط	رقم القطعة
بدون	بدون

احداثيات الموقع
42.738944 ,18.270944

الملاحظات	



وزارة العدل
ابراهيم عمر محمد الحسين
الرياض
ترخيص رقم 39/999

رقم الصك: 393010005752
التاريخ: 1443/03/13 هـ

صك رهن

الحمد لله وحده والصلاة والسلام على من لا نبي بعده، وبعد:
فإن الجزء المتبقي 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
ومستحدثها 1500 ألف و خمسمائة متر مربعا المملوكة لـ شركة تمدين 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 للتطوير المحدودة بموجب سجل تجاري رقم 1010158249 ضمانا للوفاء بـ 1 قيمة كل قسط تاريخ حلول القسط 1443/03/14 سبب الرهن : أداة ضمان للوفاء بالمديونية حك رقم 22455468 ودحق 14042105 فقط أربعة عشر مليونا و اثنان و أربعون ألفا و مائة و خمسة وريالات سعودية لا غير. تسدد على أقساط شهرية عددها للمصرف بيع العقار إذا تعثر المدين عن سداد المديونية او جزء منها قبل حلول كل الدين المضمون(السداد على قسط واحد بمبلغ14042105حل بتاريخ30-12-2028م وفي حالة عدم السداد فللمرتهن بيع العقار بالقيمة التي تنتهي عندها الرغبات واستيفاء مافي ذمة الراهن من مبلغ وما تقص يرجع فيه عليه بعد اكمال مايلزم شرعا. وعليه جرى التصديق تحريرا في 1443 / 13 / 03 لاعتماده .وصلى الله على نبينا محمد وآله وصحبه وسلم.

الموثق

الختم الرسمي

ابراهيم عمر محمد الحسين

الرقم التسلسلي: 714

صورة لصك



المملكة العربية السعودية
وزارة الشئون البلدية والقروية
الجهة : بلدية محافظة خميس مشيط

رخصة بناء

رقم الرخصة :
تاريخ صدورها :
تاريخ انتهائها :
رقم الطلب : ١٩٦٥٠٢

المالك : شركة تمدين الاولى للعقارات — جوال : ٠٥٠٨٥١٤٨٨٩
رقم السجل: ١٠١٠٤٣٥٩٠٩ — تاريخه: ١٤٣٩/١٠/١٣هـ — مصدرها : وزارة التجارة و الصناعه
رقم الصك: ٨٧١٧١٢٠٠٠٤٠٩ — تاريخه: ١٤٣٩/١٢/٠٣هـ — مصدره : خميس مشيط
رقم القطعة: بدون — رقم المخطط المعتمد: املاك
الحي : طريق المدينة العسكرية — نوع البناء : مسلح

مساحة الارض : ١٥٠٠.٠٠ — سعيد المرور : ١١٠.٠٠٠ م.هـ — النطاق العمراني : خميس مشيط — احداثيات الموقع : E: ١٨٤٢٧٠٩١٢ N: ٢٤٠٧٣٩٠٤٢

الجهة	الحدود	الأبعاد(م)	الارتداد(م)
الشمال	شارع عرض ٢٠م	٣٠.٠٠	٤.٥٠
الجنوب	شارع عرض ٢٠م	٣٠.٠٠	٤.٥٠
الشرق	شارع عرض ١٦م	٥٠.٠٠	٢.٠٠ - ٥.١٠
الغرب	طريق المدينة العسكرية بعرض ١٤م	٥٠.٠٠	٩.٠٠

مكونات البناء	عدد الوحدات	المساحة (م٢)	المساحة الاجمالي (م٢)
الدور الارضي	جزء (أ)	٢٨٣.١٠	٥٦٧.٢٠
	جزء (ب)	٢٨٣.٩٠	
عدد الوحدات	دور ارضي جزء (أ) مطعم + جزء (ب) مطعم		
اجمالي مساحة البناء	٥٦٧.٢٠م٢	البروزات	لا يوجد
نسبة مساحة الدور	٩٤.٣٧.٨٠	الارض لاثالث فضاء	
استخدام المبنى	تجاري مطاعم (وجبات سريعة)		

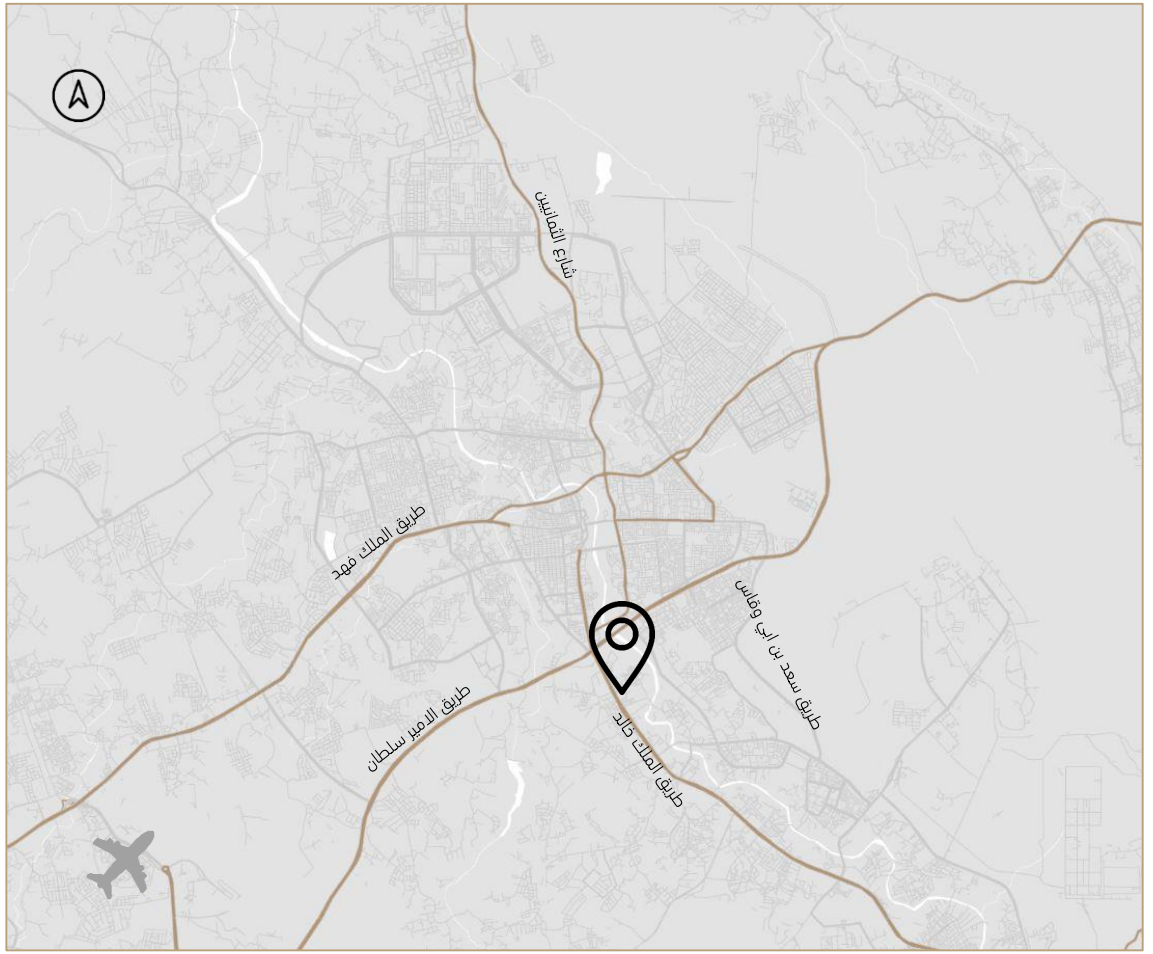
الملف المصمم : عقاري للاستشارات الهندسية
معدل الترميم بمبلغ رقمه : ١٦٥.٠٠ ريال
بموجب الايصال رقم : ٣٧٠٠٧١٠١٠٧٥٤٢١ — بتاريخ : ١٤٣٧/٠٣/١٤هـ

ملاحظات:
- يلزم توفير عدد ١٢ موقف سيارات
- تم الترخيص بناء على خطاب الدفاع المدني رقم ١٩٢٢٠٨ وتاريخ ١٤٣٧/٠٧/١٢ هـ
- تم الترخيص بناء على عقد حدوث بين شركة ومؤسسة كل عدم تأخير التجهيزات بتاريخ ١٤٣٧/٠٧/٠٢ هـ
- بلدية خميس مشيط تحق في إلغاء / تعديل الاشتراطات و رخصة البناء في حال ثبوت عدم صحة البيانات و المرفقات التي اسلك عليها هذا الإصدار
- قام المكتب بزيارة الموقع ويقر بأن الارض لاتقع في مجاري أو ممر مائي أو بحيرة و السيول
- هذا الترخيص يلغي اي ترخيص سابق له على نفس الموقع وأي تعديلات في الترخيص يعتبر الترخيص لاغي
- في حالة وجود تعارض بين الاشتراطات الموضحة بالملف هذه الرخصة وأي مخالفة في هذه الرخصة يعتبر الترخيص لاغي
- يجب الالتزام بالشروط الموضحة بالملف هذه الرخصة وأي مخالفة في هذه الرخصة يعتبر الترخيص لاغي
- يلتزم بتركيب عوازل حرارية وفقا لتعليمات الشركة السعودية للكهرباء برقم ١٤٤٠٢٩٢٧٧ و تاريخ ١٤٤٠/٠٣/٢٣ و ٣٠١٦/٠م
- تم الترخيص بناء على شهادة عدم ممانعة من الشركة السعودية للكهرباء برقم ١٤٤٠٢٩٢٧٧ و تاريخ ١٤٤٠/٠٣/٢٣ و ٣٠١٦/٠م
- يلتزم بتركيب عوازل حرارية وفقا لتعليمات الشركة السعودية للكهرباء برقم ١٤٤٠٢٩٢٧٧ و تاريخ ١٤٤٠/٠٣/٢٣ و ٣٠١٦/٠م

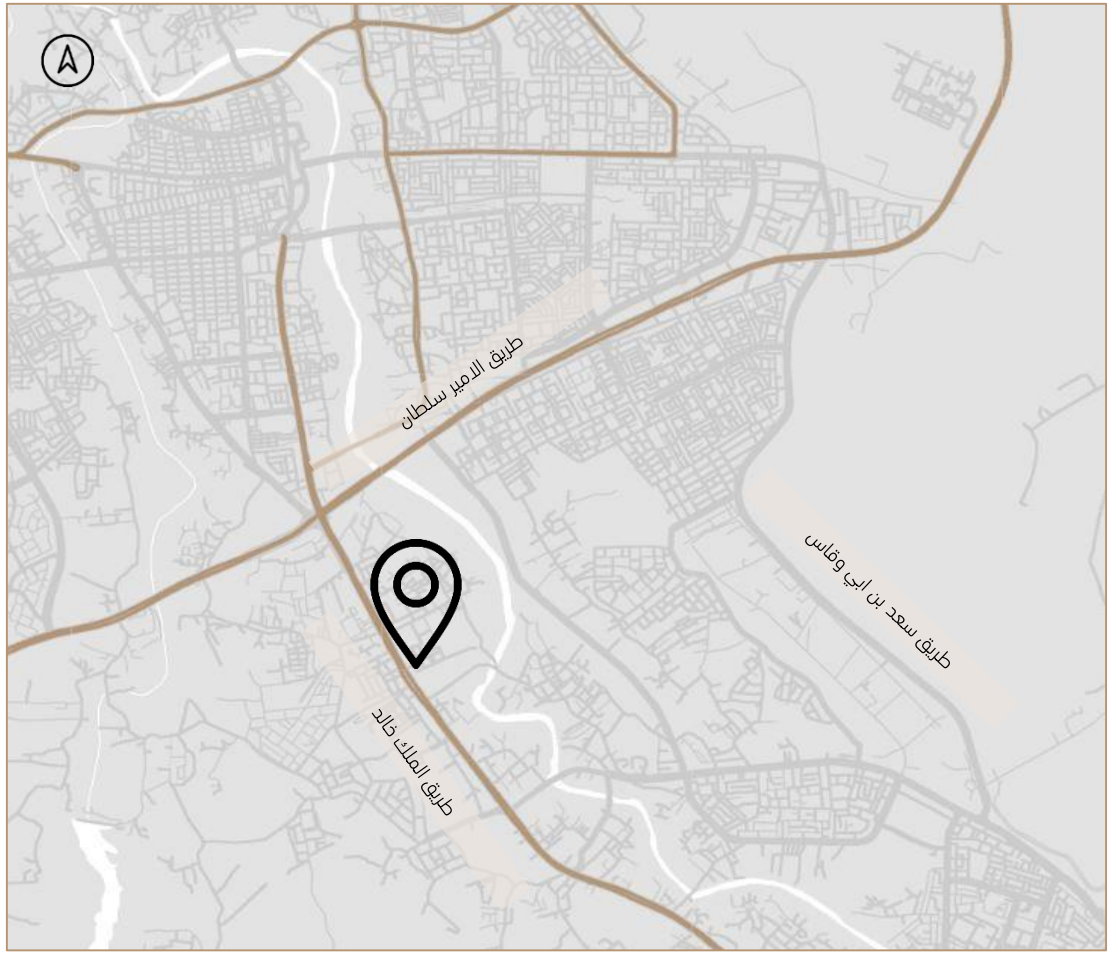
مدير عام الرخص والرقابة الشاملة	رئيس قسم الرخص الفنية	فني الرخص
م / سعيد كوضه قهيد	م / سعد آل حمد	م / سعيد د ليم

صورة لرخصة البناء

الصور الفضائية



صورة جوية توضح موقع العقار على مستوى مدينة خميس مشيط



صورة جوية توضح موقع العقار على مستوى حي النزهة

الخدمات و المرافق المتوفرة بالمنطقة المحيطة بالعقار:

المرافق المتواجدة بالموقع				
خدمات عامة	دوائر حكومية	☑ متوفر	☐ غير متوفر	
	بنوك	☑ متوفر	☐ غير متوفر	
	مراكز طبية	☑ متوفر	☐ غير متوفر	
خدمات تجارية	أسواق تجارية	☑ متوفر	☐ غير متوفر	
	مطاعم	☑ متوفر	☐ غير متوفر	
	محطات وقود	☑ متوفر	☐ غير متوفر	
خدمات البنية التحتية	شبكة الكهرباء	☑ متوفر	☐ غير متوفر	
	شبكة صرف صحي	☑ متوفر	☐ غير متوفر	
	شبكة المياه	☑ متوفر	☐ غير متوفر	
	شبكة هاتف	☑ متوفر	☐ غير متوفر	
	شبكة تصريف السيول	☑ متوفر	☐ غير متوفر	
المرافق العامة	مساجد	☑ متوفر	☐ غير متوفر	
	حدائق	☑ متوفر	☐ غير متوفر	
	خدمات تعليمية	☑ متوفر	☐ غير متوفر	

المرافق المتواجدة بالموقع				
السفلته	☑ متوفر		☐ غير متوفر	
الرصف	☑ متوفر		☐ غير متوفر	
الإنارة	☑ متوفر		☐ غير متوفر	
التشجير	☐ متوفر		☑ غير متوفر	
أخرى				

المرافق المتواجدة بالموقع				
ماء	☑ متوفر		☐ غير متوفر	
هاتف	☑ متوفر		☐ غير متوفر	
كهرباء	☑ متوفر		☐ غير متوفر	
الصرف الصحي	☑ متوفر		☐ غير متوفر	

ملاحظات	

صور العقار













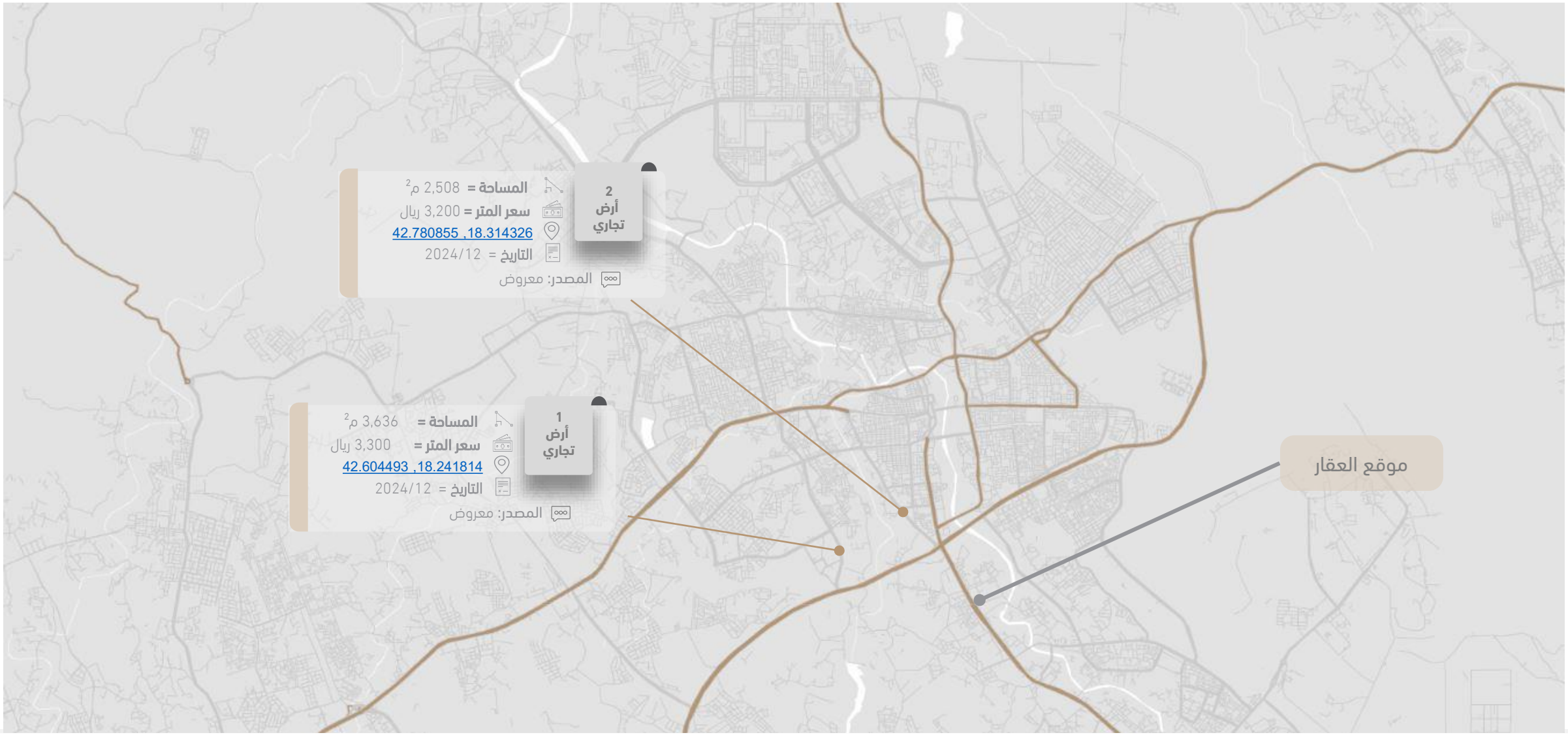


04

دراسة وتحليل السوق

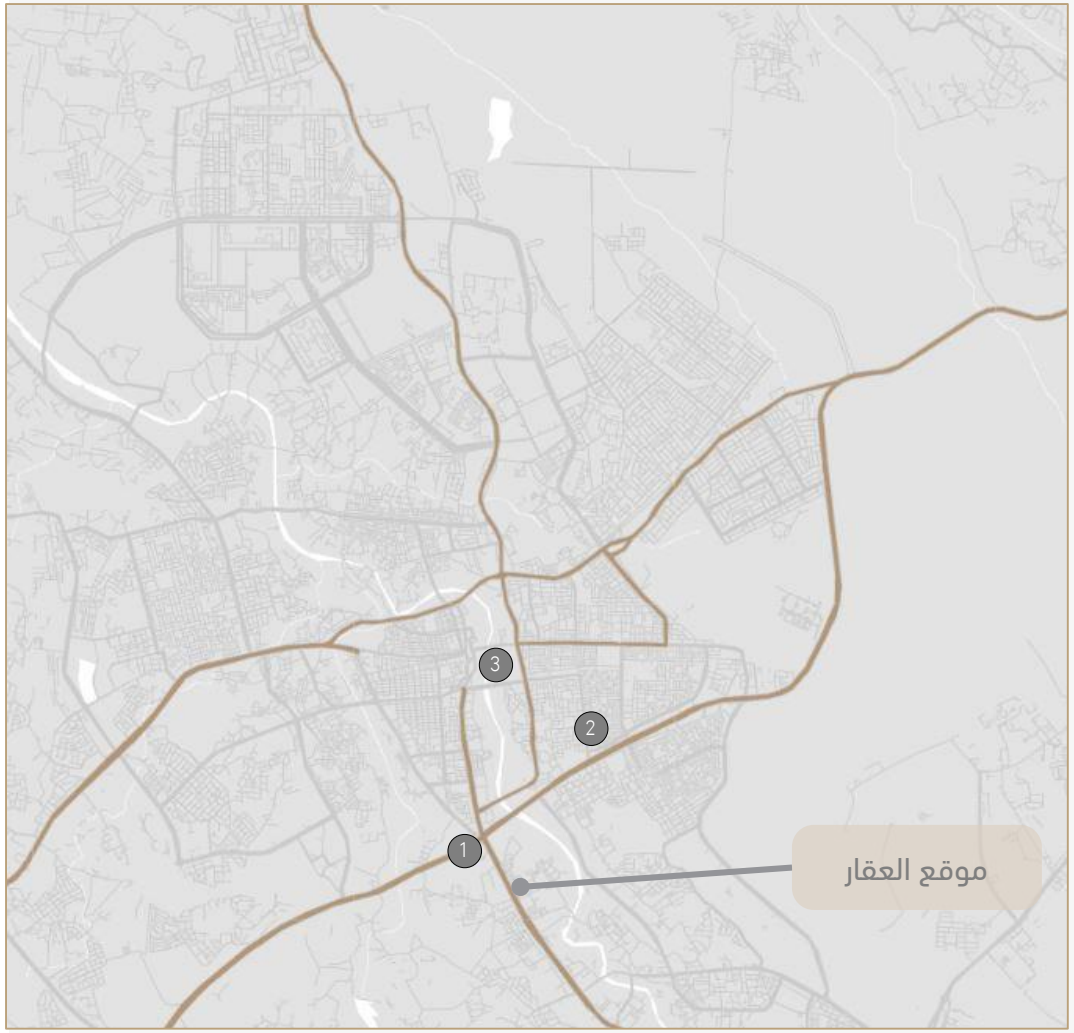
دراسة وتحليل السوق

بعد إجراء مسح ميداني لأسعار السوق الحالية للعقارات الواقعة في منطقة العقار محل التقييم و معرفة أسعار بيوع الأراضي للاستخدامات المشابهة تجدون أدناه عينات المسح للعقارات.



دراسة وتحليل السوق

تم عمل مسح ميداني لتحليل أسعار السوق للعقارات الواقعة في منطقة العقار سواءً عقارات مباعة أو مؤجرة أو معروضة وتجدون أدناه عينات المسح .

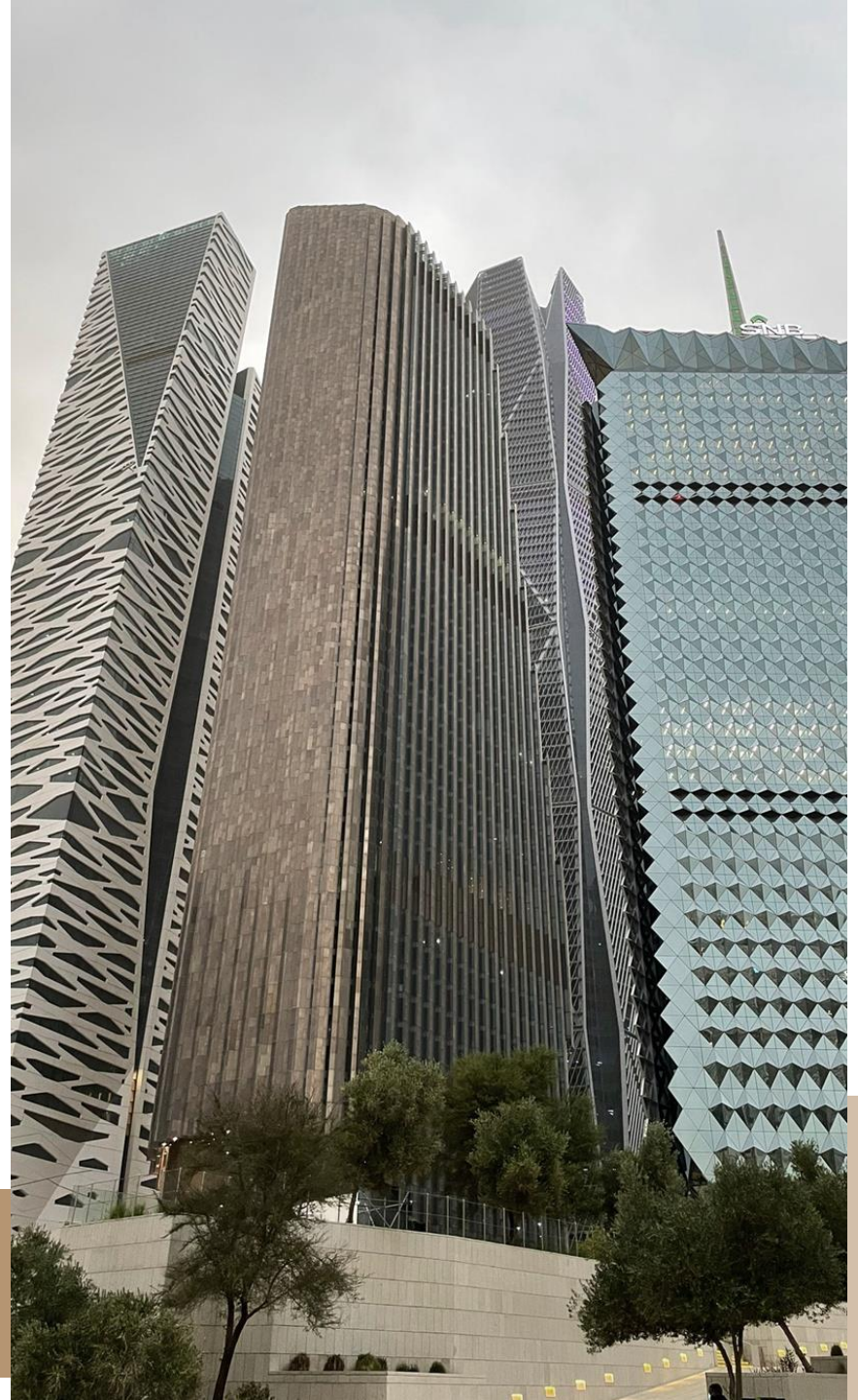


مسح الايجارات

م	العقار	الموقع	المساحة	سعر المتر	الحالة
1	معرض تجاري	طريق الملك خالد	144 م2	800 ريال/م2	معروض
2	معرض تجاري	طريق الامير سلطان	121 م2	1000 ريال/م2	معروض
3	معرض تجاري	حي غرناطة	400 م2	650 ريال/م2	معروض

معدل العائد

العقار	الموقع	الدخل الاجمالي	سعر البيع	نسبة العائد
مبنى تجاري	حي الموسى	100 الف	1.3 مليون	%7.60
مبنى تجاري	حي الموسى	190 الف	2.2 مليون	%8.60
وبذلك تم استخلاص معدل الرسملة الذي يتوافق مع العقار				% 8



05

تقدير القيمة

تقدير القيمة – أسلوب السوق (منهجية التقييم)

تعريف طريقة التقييم :

حيث يعد أسلوب السوق أكثر طرق التقييم شيوعا ويقوم أساسا على مقارنة العقار محل التقييم بعقارات مماثلة من السوق؛ لإيجاد القيمة الرأسمالية أو الإيجارية للعقار بصورة مباشرة. وتعتبر هذه الطريقة أن سعر السوق هو أفضل مؤشر للقيمة، و يمكن استنتاج سعر السوق من خلال البحث عن الأدلة و الشواهد المتوفرة عن المعاملات و الصفقات التي جرت مؤخراً في السوق لعقارات مماثلة للعقار محل التقييم و تطبيقها عليه مع الأخذ بعين الاعتبار التسويات الخاصة بالعوامل المتغيرة , مثل عمر العقار و موقعه .

و تعتمد طريقة المقارنة على مبدأ الاستبدال و هذا المبدأ مفاده أن المستثمر أو الشخص الحصيف لن يدفع في عقار سعرًا يتجاور السعر الذي يدفع في عقارات مماثلة و يتشابه هذا المبدأ مع مبدأ تكلفة الفرصة البديلة , حيث يتم في تطبيق الطريقة تقدير القيمة من خلال مقارنة الأصل مع صفقات أصول مطابقة أو مقارنة (مشابهة(تتوفر عنها معلومات سعرية.

و عند عدم توفر الصفقات التي يمكن أن يعتمد عليها يتم الأخذ بالاعتبار أيضاً لأسعار الأصول المشابهة المدرجة في القوائم المالية المعلنة أو المعروضة للبيع أو التأجير.

و بعد جمع الأدلة والشواهد الخاصة بالصفقات، تتم عملية التحليل لاستبعاد عمليات البيع أو التأجير غير السليمة والتحقق من عمليات البيع الفعلية. وتعتمد عوامل المقارنة المختارة على نوع العقار.

وهناك مراحل سبعة لتطبيق طريقة المقارنة وتكون قبل عمليات التسوية على الفروقات واستنتاج قيمة العقار محل التقييم، و المراحل كتالي:

المرحلة الأولى: تحديد إطار زمني لعملية التقييم

في معايير ومناهج التقييم على الرغم من عدم وجود قواعد محددة للمدة الزمنية، يتم تفضيل الصفقات أو العروض التي تمت في تاريخ مُقارب لتاريخ التقييم. ولكن المبيعات التي تعود إلى فترة زمنية طويلة على الرغم من أهميتها وفائدتها كدليل إرشادي لتقييم الاتجاهات قد تتضمن مستويات اقتصادية وظروف سوق مختلفة، تُؤدي الى تقييم غير عادل. وإذا كان هناك عدد كاف من المبيعات (من ثلاثة إلى خمسة) في فترة سنة من تاريخ التقييم، عندئذٍ يجب إعطائها وزن كبير في حساب مؤشر القيمة للعقار محل التقييم مع الأخذ بعين الاعتبار عمليات التسوية الأخرى. وقد يكون من الضروري الرجوع بالزمن لمدة أطول، ولا يمكن القيام بذلك بصورة آمنة إلا إذا لم تكن هناك تذبذبات كبيرة في المناخ الاقتصادي وعلى أسعار العقارات

المرحلة الثانية: تحديد منطقة السوق

تحديد المنطقة بناءً على رأي فريق التقييم و من السّائد أن تكون المنطقة الكبيرة أكثر فائدة عند تحديد الاتجاهات والقيم والحقائق التاريخية، غير أنه لا توجد مزايا محددة عند تضمين مناطق كبيرة ما لم تشتمل على عقارات مقارنة تم بيعها حديثًا.

المرحلة الثالثة: دراسة تفاصيل العقار محل التقييم

دراسة العقار محل التقييم من النواحي المادية (الحجم والمساحة والشكل والأرض والموقع، ونوعية العقار، إلخ)، ومن النواحي القانونية (ملكية مطلقة، أو حيازة إيجارية، أو قيود على الحق العقاري، إلخ). .

المرحلة الرابعة: تحديد العوامل التي تؤخذ في الاعتبار عند إجراء التسويات

تحديد عوامل المقارنة المهمة والتي تنطبق على جميع قطاعات العقارات قد تكون ذات طبيعة عامة أو محددة أو ذات طبيعة قانونية أو مادية، مثل : (نوع العقار ,حالة و ظروف السوق , الموقع , تواريخ المعاملات , أحكام و شروط التنظيم و التخطيط , الخصائص المادية و التي تتضمن مساحة الأرض و شكلها و تضاريسها و عمر المبنى و الصيانة و الحجم و التصميم و الاهلاك المادي و الوظيفي , الخصائص القانونية .

تقدير القيمة – أسلوب السوق (منهجية التقييم)

المرحلة الخامسة: جمع بيانات عن المبيعات القابلة للمقارنة

جمع ومقارنة المبيعات بعد تعيين الحدود الخاصة بالإطار الزمني والمنطقة. والمبيعات التي يعتمد عليها مأخوذة من مصادر رسمية (المبيعات المسجلة) . و عند الاعتماد على مقارنات عروض لدى الوسطاء أو الوكلاء العقاريين يجب أن يتم الأخذ بها بشيء من الاحتياط نظرًا لأن الأسعار المطلوبة عادة ما تكون متضخمة. كما يجب أن تكون جميع المعلومات الخاصة بالمقارنات مُشابهة للعقار محل التقييم.
و من مصادر البيانات القابلة للمقارنة المنشورات العقارية، والسجلات العمومية، والمشترين، والبائعين، والوسطاء والوكلاء العقاريين والمُقيّمين، إلخ.. وبعد ذلك تجري المقارنة بين المبيعات المقارنة والعقار محل التقييم بموجب عناصر المقارنة مع إجراء التسويات حسب الظروف والفروقات.

و لزيادة دقة استخدام طريقة المُقارنة، يجب مراعاة توفر التالي:

1-جمع المعلومات عن العقارات المُشابهة بعد تحديد الإطار الزمني وخصائص السوق.
2-إعطاء أولوية للمعاملات الحالية أو الحديثة على عقارات مُشابهة.
3-ضبط عوامل التشابه والاختلاف في العقارات المشابهة القابلة للمقارنة فيما يتعلق بعامل الوقت، وحالة السوق، والموقع، وشروط وأحكام التخطيط والتنظيم، والخصائص المادية والقانونية.
4-إجراء تسويات مقابل عناصر الاختلاف والتباين.

المرحلة السادسة: التحقق من المبيعات ومعالجة البيانات ذات الصلة

يتم التحقق من المقارنات وافتراض أن جميع المقارنات التي تم جمعها تستحق الأخذ بعين الاعتبار فيما عدا المقارنات التي جرت بموجب ظروف أو شروط غير اعتيادية مثل : البيع بالإجبار أو التسييل أو أي شروط و أحكام استثنائية .

المرحلة السابعة: تحليل المبيعات

تحليل المقارنات بعد جمع الأدلة والشواهد الخاصة بالمبيعات أو العروض ، تبدأ عملية التحليل المنهجي. ويجب استبعاد عمليات البيع غير السليمة والتحقق من عمليات البيع الفعلية. ويجب إثبات سعر كل عملية بيع حسب وحدات المقارنة المناسبة. وتعتمد وحدات المقارنة المختارة على نوعية العقار , و يتم اجراء التحليل وفق أحد الطرق : التحليل بناءً على مساحة الأرض , التحليل بناءً على المساحة المبنية , التحليل بناءً على طريقة الجمع (الأرض و المباني) ,

المرحلة الثامنة : إجراء تعديلات و تسويات مقابل فروق العقارات المقارنة .

في أغلب الأحيان، لا تتطابق العقارات المقارنة مع العقارات محل التقييم، حيث قد يتميز العقار المقارن بخصائص فريدة تميزه عن غيره سواء من موقع أو تصميم او مرافق وخدمات. أو العكس، قد تنقصه بعض هذه الخصائص مقارنة بالعقار محل التقييم. لذا، سيضطر المقيم لعمل تسويات بين العقارين (سواء كانت التسوية بالزيادة أو النقصان).بحسب خبراته العملية للوصول الى مؤشر واحد لقيمة العقار محل التقييم.

المرحلة التاسعة : التسويات و تقدير القيمة السوقية للعقار .

لتقدير قيمة العقار تتم عمليات تسوية بنسبة مئوية (بالنسبة للعناصر المختلفة التي لا يمكن تقدير قيمة نقدية بصفة مباشرة مثل واجهة الشارع وعرضه) وبتسوية بقيمة نقدية (بالنسبة للعناصر المختلفة التي يمكن تقدير قيمة نقدية بصفة مباشرة(
يحبذ بوجه عام اعتماد طريقة السوق أكثر من أي طريقة أخرى في أعمال التقييم للوصول إلى القيمة السوقية للعقار , وفي هذه الحالة يفضل إجراء تطابق وتسوية للقيم المختلفة التي تم تقديرها من كل طريقة من طرق التقييم لتكوين رأي خاص بالقيمة. ويتم اختيار القيمة الناتجة من الطريقة الأنسب في العادة كقيمة للعقار.

تقدير القيمة – طريقة المقارنة- :

لإيجاد قيمة الأرض تم إجراء مسح ميداني لأسعار السوق الحالية لعقارات مباعة وعقارات معروضة مماثلة للعقار موضع التقييم وحيث أنه من المستحيل إيجاد عقاريين متماثلين تم عمل التسويات المناسبة على أسعار العقارات المقارنة بخصم قيمة البنود التي تمثل ميزة للعقار المقارن وإضافة قيمة البنود التي تمثل ميزة للعقار موضع التقييم،

بنود المقارنة :

- فرق المساحة، افضلية الموقع
- وبناءً على ذلك تم التوصل إلى قيمة الأرض هي :

عناصر المقارنة	العقار المراد تقييمه	المقارن (1)		المقارن (2)	
تاريخ	12/2024	12/2024		12/2024	
سعر المتر المربع للمقارن (ريال/م2)		3200		3300	
عامل الوقت		0%	0	0%	0
حالة وظروف السوق		0%	0	0%	0
شروط التمويل		0%	0	0%	0
سعر المتر المربع بعد ضبط حالة السوق (ريال/م2)		3200		3300	
مساحة الارض (م2)	1,500.00	2,508.00	2%	3,636.00	2%
أفضلية الموقع	ممتاز	جيد جدا	2%	ممتاز	0%
الضبط النسبي		4%		2%	
صافي سعر السوق بعد التسويات (م 2 / ريال)		3328		3366	
نسبة مشاركة كل مقارنة في القيمة		50%		50%	
قيمة المتر المربع للعقار قيد التقييم بعد تطبيق المتوسط (ريال/م2)		3347.00			
صافي متوسط سعر الأرض بعد التقريب (م 2 /ريال)		**3,350**			
اجمالي قيمة الأرض بعد التقريب (م 2 /ريال)		**5,025,000**			

تقدير القيمة – أسلوب التكلفة (منهجية التقييم)

تعريف طريقة التقييم :

تم تقييم العقار بأسلوب التكلفة طريقة الإحلال

يعتبر أسلوب التكلفة أحد أساليب التقييم الأساسية بجانب أسلوبي السوق والدخل. ويُستخدم أسلوب التكلفة بصورة رئيسة لتحديد القيمة الرأسمالية للعقار في حالة عدم وجود أدلة وشواهد مباشرة يمكن الحصول عليها من أعمال التقييم أو مصادر معلومات أخرى مثل حسابات أو قيم تجارية. كما يُستخدم هذا الأسلوب لتقييم أنواع خاصة من العقارات المتخصصة التي يندر تبادل ملكيتها في سوق العقارات مثل عقارات المنشآت الترفيهية، ومنشآت الرعاية والتربية العامة، والمستشفيات العامة، والمساجد، والمؤسسات الخيرية الأخرى، وأصول ومنشآت القطاع العام كالحدائق العامة والمباني المدرسية والمنشآت الرياضية وغيرها.

كما يُستخدم كطريقة داعمة لطريقة التقييم الرئيسة والتحقق منها لحسم رأي المقيم بشأن القيمة. فهو أسلوب يحُدد القيمة من خلال تقدير تكلفة الأرض وتكلفة بناء عقار جديد بمنافع مساوية أو تجديد عقار جديد لنفس الاستخدام ويندرج تحت هذا الأسلوب طريقتان هما:

أ- طريقة إعادة الإنتاج: تكلفة إنتاج صورة افتراضية طبق الأصل من المبنى الحالي، مع استخدام نفس التصميم ومواد البناء للعقار محل التقييم.

ب- طريقة تكلفة الإحلال: التكلفة التقديرية لإنشاء مبنى بنفس المنافع والمرافق وباستخدام مواد بناء ومعايير وتصاميم ومخططات تستخدم حاليًا في السوق.

وتعتمد كلا الطريقتين على مبدأ الإحلال الذي يستند على أن المشتري الحصيف لا يدفع مقابل عقار ما سعراً يتجاوز تكلفة شراء موقع وإقامة مبنى عليه له منافع ومرافق مماثلة.

منهجية الطريقة:

عند استخدام طريقة التكلفة أو طريقة تكلفة الإحلال المهُلكة، يقوم المقُيّم بتقدير القيمة السوقية للأرض الفضاء، بالرجوع إلى قيمة الأراضي المقارنة، وإضافة هذه القيمة إلى تكلفة إعادة بناء مبنى جديد يمكن أن يقوم بوظيفة المبنى الحالي بعد إجراء تسويات مقابل تقادم وإهلاك المبنى الحالي بالنسبة للعقار الافتراضي الجديد وبالتالي، تتمثل العناصر الرئيسية الثلاثة لأسلوب التكلفة فيما يلي:

أ-قيمة الأرض:

وتم تفصيلها في الصفحات السابقة.

ب - قيمة البناء:

إن قيمة البناء تعني التكلفة الحالية للمبنى ناقصًا منها الإهلاك. ومن المفترض أن تكون قيمة البناء هي تكلفة إنشاء مبنى جديد، أي تكاليف إنشاء نفس المبنى اليوم مع خصم مخصصات مقابل أوجه القصور أو التقادم. وقد يستند تقدير تكلفة عقار ما إلى تقدير تكاليف إعادة الإنتاج أو تكاليف الإحلال.

ويمكن الاستعانة بأحد الأساليب التالية لتقدير تكاليف المباني.

1-أساليب تقدير تكلفة المباني:

أ-أسلوب وحدة المقارنة:

وهو الأسلوب الأسهل والأكثر استخداماً. ويعتمد على التحقق من مساحة المبنى محل التقييم أولاً ثم التحقق من تكلفة المتر المربع لإنشاء المبنى أي تكلفة مساحة الطوابق والأسوار والتصميم والتشطيبات كما يجب أن يتضمن السعر أرباح القائم بعملية البناء والتكاليف إلخ، بعد ذلك ترب مساحة العقار محل التقييم في السعر المناسب للوصول إلى تقدير مبدئي للتكلفة الحالية للمبنى، وأخيراً تجُرى تسويات خاصة بالتكاليف مقابل السمات والخصائص غير المشتركة.

ب-أسلوب تقييم كل وحدة (بند) على حدة.

وتعد هذه الطريقة أكثر تفصيلا لتقدير القيمة مقارنة بأسلوب مساحة الوحدة. وفي هذه الطريقة يقسم المبنى بأكمله إلى أجزاء يمكّن قياسها وحساب تكلفتها على أساس كل وحدة على حدة. على سبيل المثال، يمكن تقسيم تكلفة السطح إلى عنصرين، ثم يتم قياس كل عنصر وضربه في سعر الوحدة المعني لأغراض التوريد أو الإصلاح. ويجب أن يتضمن السعر أرباح القائم بأعمال البناء والمصروفات العامة والنثرية.

ج- أسلوب المسح الكمي (حصر الكميات).

غالبا ما يستخدم جراء المسح الكمي هذا الأسلوب ويعتمد على قياس وحساب جدول الكميات من المخططات الأفقية للمبنى وتسعير هذه الكميات حسب المواصفات المطلوبة. هو أسلوب دقيق ومفصل وغالبا ما يستخدمه جراء المسح الكمي والمقاولون. ويعتمد على قياس وحساب جدول الكميات من المساقط الأفقية والمخططات الهندسية والمعمارية للمبنى وتسعير هذه الكميات حسب المواصفات المطلوبة.

تقدير القيمة – أسلوب التكلفة (منهجية التقييم)

2-تقدير قيمة البناء

أ- حساب قيمة المباني الحديثة

يكون حساب قيمة المباني الحديثة من خلال تحديد نوعية المبنى أولاً، أي دائم أو شبه دائم أو مؤقت، وكذلك التشطيبات والهياكل، ومن ثم تحديد إجمالي مساحة البناء من المسقط الأفقي للمبنى. وإذا كانت تكلفة الإنشاءات متاحة، يكون تحليل تكلفة الإنشاء على أساس كل وحدة مع مقارنة وتحليل أنواع مماثلة من المباني بغرض الفحص والتحقق. وإن كان ذلك مناسبا تضرب تكلفة الوحدة في إجمالي مساحة المبنى للوصول إلى تكلفة البناء التي من المفترض أن تكون مساوية لقيمة المبنى.

وإذا كانت نتيجة التحليل غير مقبولة، تتم مراجعة وثائق ومستندات العقد للبحث عن البنود الشاذة أو الاتفاقات الخارجية الأخرى وإجراء التسويات اللازمة للوصول إلى تكلفة معقولة للإنشاءات.

القيمة الرأسمالية = قيمة الموقع + قيمة المبنى (بافتراض أن قيمة المبنى) = تكاليف البناء + بنود أخرى.

ب-المباني القديمة

تحديد التكلفة الحالية لإنشاء مبنى مماثل. يمكن الوصول إلى ذلك من خلال تحليل تكلفة إنشاء مباني مماثلة في المنطقة إن كان ذلك متاحًا أو استشارة المساح الكمي أو المهندس المختص بأعمال الإنشاءات باستخدام مواصفات المبنى محل التقييم. ومن ثم يحدد مستوى تقادم المبنى ونوعه، مادي أو وظيفي أو اقتصادي.

بالنسبة للمباني القديمة، يمكن حسابها بالمعادلة التالية:

القيمة الرأسمالية = قيمة الموقع + قيمة المبنى (بافتراض أن قيمة المبنى) = صافي تكلفة الإحلال

صافي تكلفة الإحلال = (تكلفة المبنى – الإهلاك)

أي أن القيمة الرأسمالية = قيمة الموقع + صافي تكلفة الإحلال أو القيمة الرأسمالية = قيمة الموقع + (تكلفة المبنى – الإهلاك).

ج-الإهلاك

يحدث الإهلاك عندما تصبح قيمة التحسينات أقل من تكلفة إعادة إنتاجها أو تجديدها. ويندرج تحت الإهلاك أو ما يسمى بالتقادم ثلاث أنواع وهي التقادم المادي وينجم عن إهلاك وتآكل الأصل على مدى عمره أو من فقدان القيمة بسبب قلة أعمال الصيانة. والتقادم الوظيفي ويحدث غالبًا عندما يكون المبنى الجديد أكفأ من المبنى الحالي الموجود. ويكون إما بسبب تغير متطلبات السوق أو وجود عيوب في التصميم الأصل أو بسبب التقدم التقني. وأخيرًا التقادم الاقتصادي وهو فقدان القيمة بسبب تأثيرات خارجية على العقار. ويشُار إليه بالتقادم الخارجي أو تقادم الموقع ويحدث بسبب التغيرات التي تطرأ على الخصائص المكانية للعقار وتأثيرات المنطقة بشكل عام.

تقدير القيمة – أسلوب التكلفة (منهجية التقييم)

وهناك ثلاث طرق لتحديد الإهلاك وهي:

1-التقييم بناء على أوضاع السوق.

يمكن تحديد الإهلاك بسهولة إذا توفرت معلومات موثوقة عن قيمة الأرض. وذلك لأن سعر البيع ناقصًا منه قيمة الأرض يعطي سعر التحسينات أو المباني. ويعتبر حساب الإهلاك بهذه الطريقة أكثر تنوعا من حسابه في تكلفة إعادة الإنتاج حيث أنه يقيس الإهلاك الناجم عن جميع المصادر. وبعّد حسابه يطبق مقدار الإهلاك للمتر المربع على العقار محل التقييم.

2-التقييم بناء على الافتراضات.

في حالة عدم توفر معلومات سوقية عن الإهلاك، من الممكن وضع افتراضات بشأن حدوثه مع الوقت. وفي بعض الدول، يفُترض تحديد الإهلاك في العادة وفق طريقة القسط الثابت

وتعتر هي الطريقة الأكثر شيوعًا لتقييم التقادم العمري. وتفترض هذه الطريقة معدل ثابت للإهلاك بداية من عمر الأصل وحتى نهايته. ويمكن حساب طريقة القسط الثابت باستخدام المعادلة التالية:

$$\frac{\text{العمر الحالي للمبنى}}{\text{العمر الاقتصادي (الاستخدامي) للمبنى}} \times 100$$

3-أسلوب التحليل

يتوقف أسلوب التحليل للإهلاك على الغرض من التقييم فغالبًا ما تستخدم طريقة القسط الثابت آنفة الذكر عند التقييم بغرض إعداد التقارير المالية. و تعد طريقة العمر الممتد و طريقة القسط المتناقص الأنسب في أغراض التقييم الأخرى عند استخدام أسلوب التكلفة.

يحدد المقُيّم في هذا الأسلوب مصادر الإهلاك ويقدرها.

تقدير القيمة – أسلوب التكلفة (منهجية التقييم)

و تم تقدير قيمة العقار بأسلوب التكلفة طريقة تكلفة الإحلال والتي تعتمد على تقدير قيمة الأرض مضافة إلى التكلفة الكلية لاستبدال وإنشاء المبنى بالأسعار السائدة في تاريخ التقييم بطريقة حساب سعر وحدة البناء حسب نوعية البناء وخصم قيمة الإهلاك الذي حدث منذ تاريخ إنشاءه وسيتم إجراء ذلك عبر المراحل التالية:-

1-إستخلاص قيمة الأرض بطريقة المقارنة

2-تقدير التكاليف المباشرة

3-تقدير التكاليف غير المباشرة

4-حساب الإهلاك للمبنى

أولاً: استخلاص قيمة الأرض بطريقة المقارنة:

في المرحلة الأولى يتم استخلاص قيمة الأرض حسب طريقة المقارنة حيث تم إجراء مسح وتحليل عينات لأسعار السوق الحالية لأراضي مباعة وأراضي معروضة مماثلة للعقار موضع التقييم وحيث أنه من المستحيل إيجاد عقارين متماثلين تم عمل التسويات المناسبة على أسعار الأراضي مقارنة بخصم قيمة البنود التي تمثل ميزة للأرض موضع التقييم

ثانيًا: تقدير التكاليف المباشرة:

بعد تقدير قيمة الأرض في المرحلة الأولى سيتم تقدير التكاليف المباشرة للبناء التي تشمل (تكلفة مواد البناء وتكلفة الأيدي العاملة)

ثالثًا: تقدير التكاليف غير المباشرة:

بعد تقدير التكاليف المباشرة في المرحلة الثانية يتم احتساب التكاليف غير المباشرة والتي تتضمن على سبيل المثال (تكاليف النقل – التركيب – الأتعاب المهنية – التصميم والاستشارات المعمارية والقانونية – الضرائب – تكاليف التمويل النفقات الأخرى مثل العمولات – النفقات العامة والرسوم والتصاريح – هامش الربح أو الربح التجاري مثل العائد للمستثمر)

تقدير القيمة بأسلوب التكلفة - :

تم تقدير قيمة العقار على أساس قيمة الأرض مضافة إلى التكلفة الكلية لإنشاء المبنى بالأسعار السائدة في تاريخ التقييم بطريقة حساب سعر وحدة البناء حسب نوعية البناء والتشطيبات وإجمالي مسطح البناء وخصم قيمة الاهلاك الذي حدث منذ تاريخ إنشاءه . وبذلك تكون قيمة العقار = قيمة الأرض + (تكلفة الإنشاء + هامش الربح – الاهلاك) قيمة الأرض تم التوصل إليها بعد إجراء مسح ميداني الأسعار السوق الحالية الأراضي مباعة وأراضي معروضة مماثلة الأرض العقار موقع التقييم وتم عمل التعديلات المناسبة على أسعار الأراضي المقارنة بخصم قيمة البنود التي تمثل ميزة لأرض المقارنة وإضافة قيمة البنود التي تمثل ميزة الأرض العقار موضع التقييم . تشمل الأسعار اداناه الأتعاب الاستشارية والإدارة وأرباح المقاول و تشمل الأسعار اداناه جميع تكاليف الإنشاءات بما فيها الأسوار والخزانات وتنسيق الموقع العام. و لا تشمل الأسعار اداناه الاصول المنقولة وتكاليف التمويل.

وبناءً على ذلك تم التوصل إلى أن قيمة العقار هي :

تقيم العقار بطريق التكلفة			
الوصف	المساحة	سعر المتر المربع للبناء	الإجمالي
محل رقم أ	283.6	1280	363,008
محل رقم ب	283.6	1280	363,008
الاسوار	160	640	102,400
اجمالي قيمة المباني قبل الأهلاك (ريال سعودي)			828,416
هامش ربح التطوير	**20%**		165,683
إجمالي قيمة المباني مع هامش الربح (ريال سعودي)			994,099
الاهلاك	6	15.00%	149,115
قيمة المباني بعد الاهلاك (ريال سعودي)			844,984
قيمة الارض (ريال سعودي)	1,500	3,350	5,025,000
القيمة النهائية	**5,869,984**		

* أسعار التكاليف للبناء حسب دليل الأسعار الاسترشادية لتكلفة الإنشاءات الصادر 2021 من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين .

تقدير القيمة – أسلوب الدخل (منهجية التقييم)

تعريف طريقة التقييم:

تم تقييم العقار بأسلوب الدخل طريقة التدفقات النقدية المخصومة (Discounted Cash Flows, DCF)
حيث أن أسلوب الدخل يقدم مؤشرا على القيمة عن طريق تحويل التدفقات النقدية المستقبلية إلى قيمة حالية واحدة. ووفقا لهذا الأسلوب يتم تحديد قيمة الأصل بالرجوع إلى قيمة الإيرادات أو التدفقات النقدية أو توفير التكاليف من الأصل.
وطريقة التدفقات النقدية هي أحد الطرق المعتمدة وفقا للمعايير الدولية للتقييم كأحد طرق أسلوب الدخل وهي طريقة مالية لتقدير قيمة أصل حيث يتم استخلاص مؤشر القيمة من خلال حساب القيمة الحالية للتدفقات النقدية المستقبلية.

وتتلخص خطوات طريقة التدفقات النقدية المخصومة كالتالي:

أولاً: تقدير التدفقات النقدية المستقبلية الناتجة عن دخل الأصل محل التقييم من خلال التسلسل التالي:

1. تقدير إجمالي الدخل والذي يشير الى أن اجمالي القيمة الإيجارية المتوقعة (على فرضية أن العقار مؤجر بنسبة 100% ولا توجد وحدات شاغرة) وقبل خصم نفقات الصيانة والتشغيل.
2. تقدير قيمة خسائر الائتمان والشواغر وهي الخسائر الناتجة عن عدم إشغال العقار بالكامل بالإضافة الى الخسائر الناتجة عن تعثر او عدم تسديد المستأجرين للقيمة الايجارية.
3. تقدير دخل الايجار الفعلي حيث يمثل قيمة الايجار الفعلية (الحقيقية) التي سيحصل عليها المالك (المؤجر) بعد خصم دخل الوحدات الشاغرة وخسائر الائتمان.
   دخل الايجار الفعلي = إجمالي الدخل – خسائر الائتمان والشواغر.
4. تقدير النفقات التشغيلية والرأس مالية حيث النفقات التشغيلية هي الخاصة بتأجير وصيانة العقار أما النفقات الرأس مالية فهي النفقات التي يتحملها المالك لترميم وتطوير العقار بهدف الحفاظ عليه في حالة مناسبة لتحقيق الدخل السنوي الملائم.
5. تقدير صافي الدخل التشغيلي والذي يمثل الدخل الفعلي بعد خصم النفقات التشغيلية والرأس مالية : صافي الدخل التشغيلي= الدخل الفعلي - النفقات التشغيلية والرأس مالية
6. تقدير النمو الذي يعتمد على نمو دخل العقار في المستقبل بالاعتماد على حالة العقار ومستوى التشطيبات الداخلية والخارجية، إضافة الى ظروف السوق ونسب التضخم المتوقعة كما يمكن الاعتماد على معدلات نمو صافي القيمة الايجارية لعقارات مشابهة للعقار محل التقييم

تقدير القيمة – أسلوب الدخل (منهجية التقييم)

ثانياً: تحديد معدل الخصم او معدل العائد المطلوب

1. تقدير معدل الرسملة وهو المعدل الذي يستعمل لتحويل الدخل الى قيمة، حيث أن هناك أكثر من طريقة لتقدير معدل الرسملة وأكثر هذه الطرق شيوعاً طريقة الاستخلاص من السوق والتي تعتمد على معلومات صافي دخل ومعلومات بيع لعقارات مشابهه لاستخلاص معدل الرسملة منها و من الطرق طريقة عائد المقرض والتي تعتمد على فرضية أن متطلبات الإقراض يمكن ان تستعمل لتقدير معدل الرسملة الكلي وذلك بضرب نسبة تغطية الدين في ثابت القرض العقاري وفي نسبة القرض للقيمة ومن الطرق أيضاً طريقة المسح السوقي والتي تتمثل في الدراسات المنشورة من الجهات الوطنية المعتمدة او من الشركات العقارية او الاستشارية الكبرى او البنوك.
2. تقدير معدل الخصم وهو معدل العائد المطلوب الذي يستخدم لخصم التدفقات النقدية المستقبلية لتقدير القيمة الحالية. والفرق بينه وبين معدل الرسملة أن معدل الرسملة يستعمل لتحويل الدخل الى قيمة في حين ان معدل الخصم هو معدل عائد يستعمل لحساب القيمة الحالية الناتجة عن العقار في المستقبل، يمكن تقدير معدل الخصم بأكثر من طريقة منها طريقة النموذج التراكمي (The build-up model) وغالبا ما يعكس هذا المعدل ثمن التخلي عن استهلاك حالي مقابل استهلاك مستقبلي (ثمن الانتظار او الوقت) بالإضافة الى علاوة للمخاطر منها علاوة مخاطر التضخم المتوقع في المستقبل وعلاوة مخاطر الاعمال وعلاوة مخاطر التمويل، عند حساب معدل الخصم للاستثمار العقاري بالاعتماد على النموذج التراكمي، تم الاخذ بعين الاعتبار العوامل المذكورة في المعادلة التالية: $r = r_f + r_s + r_u$
r_f معدل عائد السندات الحكومية لفترة استحقاق اكثر من سنة وهو يمثل معدل العائد الخالي من المخاطر
r_s علاوة المخاطر المتنظمة المرتبطة بالسوق (ارتفاع التضخم، تغيير لوائح الاستثمار ، ركود السوق، عدم اليقين الاقتصادي، المنافسة المحتملة في عرض العقار ...)
r_u علاوة المخاطر الغير منتظمة والمرتبطة بنوعية الاستثمار العقاري (موقع الاستثمار، نقص سيولة السوق للأصول كبيرة الحجم، التكاليف الإضافية لصيانة وتشغيل العقار....)

ثالثاً: تحديد فترة الاحتفاظ بالأصل والقيمة النهائية

ويعني بفترة الاحتفاظ المدة التي سيتم الاحتفاظ فيها بالأصل قبل بيعه أو التخارج منه أو انتهاء مدة الانتفاع منه وغيرها. ويتم بعد هذه المدة تحديد القيمة الاستردادية للعقار في حال لم يكن العقار عقد منفعة.

رابعاً: حساب القيمة الحالية للدخل المتوقع للأصل محل التقييم للوصول إلى القيمة الرأسمالية للعقار (بعد الاخذ بعين الاعتبار القيمة الزمنية للنقود)

يتم تقدير القيمة الحالية للعقار من خلال حساب القيمة الحالية للدخل الناتج عن العقار في المستقبل وذلك باستعمال المعادلة التالية :

$$\text{القيمة الحالية للأصل} = \text{التدفق النقدي المبدئي} + \frac{\text{التدفقات النقدية للسنوات المستقبلية}}{(1+\text{معدل الخصم})^{\text{الفترة}}} + \frac{\text{قيمة الأصل في نهاية فترة الاحتفاظ}}{(1+\text{معدل الخصم})^{\text{الفترة}}}$$

ويتكرر المحدد باللون الأحمر حسب عدد فترات التدفقات المقدرة.

تقدير القيمة – أسلوب الدخل (التحليل)

بعد إجراء مسح ميداني لأسعار السوق الحالية لتوجه أسعار الإيجارات للعقارات الواقعة في منطقة العقار المراد تثمينه وبعد إجراء التعديلات اللازمة على هذه الأسعار لتعكس الفروق بين العقار محل التقييم والعقارات المقارنة مع الأخذ في الاعتبار أسعار التأجير الفعلية، نجد ان:

1. تم اعتماد مساحة الأرض حسب الصك.
2. العقار الان غير مؤجر وتم تقدير القيمة السوقية في حال تأجيره. باحتمالية تأجيره بعقد واحد. الدخل الاجمالي للعقار المراد تقييمه لمحل رقم (أ) ب 300 الف و محل رقم (ب) ب 300 الف في السنة حسب السوق وبعد عمل التسوية بإجمالي قيمة الدخل المتوقع في حال تأجير العقار ب 600 الف ريال في السنة.
3. تم تقدير نسبة نمو في 2028 = 5% و 2033 = 5%.
4. اعتمدنا العائد على الاستثمار والذي نعتقد أنه يتناسب مع العقار بوضعه الحالي حيث تم تقديره بنسبة : 8 % .
5. تم حساب معدل الخصم بالنموذج التراكمي وفقاً للآتي:

النموذج التراكمي	
معدل عائد السندات الحكومية	%5.06
معدل التضخم	%1.7
علاوة مخاطر السوق	%2.6
علاوة مخاطر الخاصة	%1
معدل الخصم	**% 10.36**

تقدير القيمة الايجارية للمعارض – طريقة المقارنة- :

لإيجاد قيمة الأرض تم إجراء مسح ميداني لأسعار السوق الحالية لعقارات مؤجرة وعقارات معروضة مماثلة للعقار موضع التقييم وحيث أنه من المستحيل إيجاد عقاريين متماثلين تم عمل التسويات المناسبة على أسعار العقارات المقارنة بخصم قيمة البنود التي تمثل ميزة للعقار المقارن وإضافة قيمة البنود التي تمثل ميزة للعقار موضع التقييم،

بنود المقارنة :

- فرق المساحة، افضلية الموقع
- وبناءً على ذلك تم التوصل إلى القيمة الايجارية للمعارض هي :

عناصر المقارنة	العقار المراد تقييمه	المقارن (1)		المقارن (2)		المقارن (3)	
تاريخ	12/2024	12/2024		12/2024		12/2024	
سعر المتر المربع للمقارن (ريال/م2)		800		1000		650	
عامل الوقت		0%	0	0%	0	0%	0
حالة وظروف السوق		0%	0	0%	0	0%	0
شروط التمويل		0%	0	0%	0	0%	0
سعر المتر المربع بعد ضبط حالة السوق (ريال/م2)		800		1000		650	
مساحة المعرض (م2)	283.60	144.00	10%	121.00	10%	400.00	-5%
أفضلية الموقع	ممتاز	جيد جدا	10%	ممتاز	5%	جيد	15%
الضبط النسبي		20%		15%		10%	
صافي سعر السوق بعد التسويات (م 2 / ريال)		960		1150		715	
نسبة مشاركة كل مقارنة في القيمة		30%		50%		20%	
قيمة المتر المربع للعقار قيد التقييم بعد تطبيق المتوسط (ريال/م2)		1006.00					
صافي متوسط سعر الأرض بعد التقريب (م 2 /ريال)		**1,010**					
اجمالي قيمة الأرض بعد التقريب (م 2 /ريال)		**286,436**					

تقدير القيمة بأسلوب الدخل – طريقة التدفقات النقدية - :

بعد إجراء مسح ميداني لأسعار السوق الحالية لتوجه أسعار الإيجارات للعقارات الواقعة في منطقة العقار المراد تثمينه تم تقدير معدل الرسملة بما يتناسب مع وضع العقار ونسبة الشواغر في المنطقة حسب تقدير المقيم وتحليل البيانات المالية للعقار المراد تثمينه. من خلال تحليل أسعار الايجارات محلات التجارية (لطلبات سيارات) فا تبين ما بين 200,000 ريال الى 500,000 ريال للسنة. وعلى ذالك تم عمل تسوية ليصبح محل رقم (أ) ب 285,530 الف حسب السوق وبعد عمل التسوية و محل رقم (ب) ب 285,530 الف في السنة بإجمالي قيمة الدخل المتوقع في حال تأجير العقار ب 571,660 الف ريال في السنة، و بافتراض تأجيره على مشغل واحد بأشغال 100% مع تحمل المستأجر كامل المصاريف.

وبناءً على ذلك تم التوصل إلى أن قيمة العقار هي ـ فرضيات التدفقات النقدية:

إجمالي الدخل	571,660	معدل الخصم	%10.36
فترة التدفقات النقدية	6	معدل الرسملة	%8
نسبة الاشغال	%100		
نسبة النمو	10 % لسنة 2027 و 10% لسنة 2030		

الفترة	0	1	2	3	4	5
السنة	2025	2026	2027	2028	2029	2030
نسبة النمو	0.00%	0.00%	10.00%	0.00%	0.00%	10.00%
أجمالي الدخل	571,660	571,660	628,826	628,826	628,826	691,709
نسبة الاشغال	0%	50%	100%	100%	100%	100%
الدخل الفعال	0	285,830	628,826	628,826	628,826	691,709
إجمالي المصاريف التشغيلية	0	0	0	0	0	0
صافي الدخل	0	285,830	628,826	628,826	628,826	691,709
قيمة العقار المستقبلية	8,646,358					
صافي التدفق النقدي للعقار	0	285,830	628,826	628,826	628,826	9,338,066
معامل الخصم	0.10	0.91	0.82	0.74	0.67	0.61
القيمة الحالية للنقود	0	258,998	516,306	467,838	423,920	5,704,249
القيمة الحالية	**7,371,311**					
القيمة الحالية -بعد التقريب-	**7,370,000**					

المخاطر المؤثرة على العقار:

ومن المخاطر التي يمكن أن تؤثر على العقار التالي:

1	قد تؤثر الظروف الاقتصادية الكلية للدولة على السوق العقاري بشكل عام، مثل معدلات التضخم و السيولة و معدلات الفائدة وتكاليف التمويل والضرائب وحركة أسواق الاسهم المحلية والعالمية ، حيث أن تغير بعض أو كل هذا المؤثرات يؤثر على السوق العقاري.
2	بما أن تحقيق الإيرادات يعتبر العامل الرئيسي في تحديد قيمة العقار ، فإن أي تغير في الإيرادات نتيجة ظروف السوق المختلفة سوف يؤثر في قيمة العقار.
3	يؤثر عدم أو محدودية العقود طويلة الأجل بشكل كبير على قيمة العقار ، حيث وجود عقود طويلة الأجل يعطي استقرار للدخل وبالتالي على القيمة. في حين غياب مثل هذه العقود يعطي تذبذب في اسعار التأجير و الدخل وبالتالي يؤثر على القيمة النهائية.
4	إن كثرة المعروض من السلع العقارية يؤدي الى وجود منافسة في الأسعار المقدمة للمستهلك. ونجد ذلك واضحًا في السوق العقاري فإن زيادة الوحدات المعروضة في السوق ودخول منافسين جدد بمنتجات سيؤدي الى إنخفاض الأسعار والخدمات و بالتالي انخفاض سعر العقار النهائي.
5	قد تشهد البيئة التنظيمية أو القانونية أو التشريعية بعض التغيرات التي قد تؤثر على قيمة العقار ، مثل ظهور تشريعات بلدية بالسماح أو المنع لأنشطة في مناطق محددة أو تخفيض أو زيادة عدد الأدوار في المنطقة المحيطة مما يؤثر على القيمة النهائية للعقار.
6	يعتمد تقييم العقارات الحديثة و خاصة التي ليس لها تاريخ تشغيلي على تقديرات المقيم وقراءته للسوق العقاري بشكل عام ولنشاط العقار بشكل خاص. تختلف ظروف التشغيل المستقبلية على الإفتراضات المستخدمة في عملية التقييم، الأمر الذي يؤدي حتما الى تغير قيمة العقار.

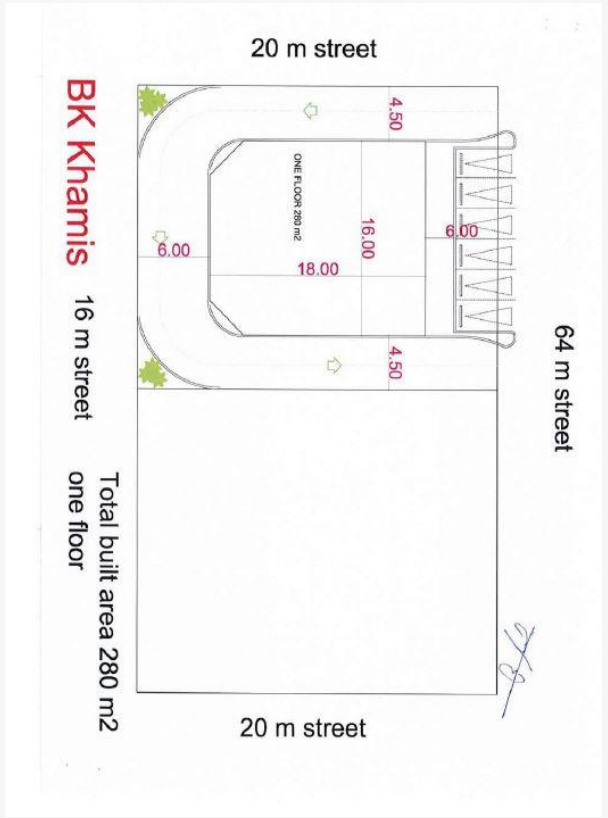
القيمة المرجحة - :

طريقة التقييم	القيمة (ريال السعودي)	نسبة الترجيح
اسلوب الدخل – التدفقات النقدية المخصومة-	7,370,000 ريال	%100
التكلفة و المقارنات	5,869,984 ريال	%0

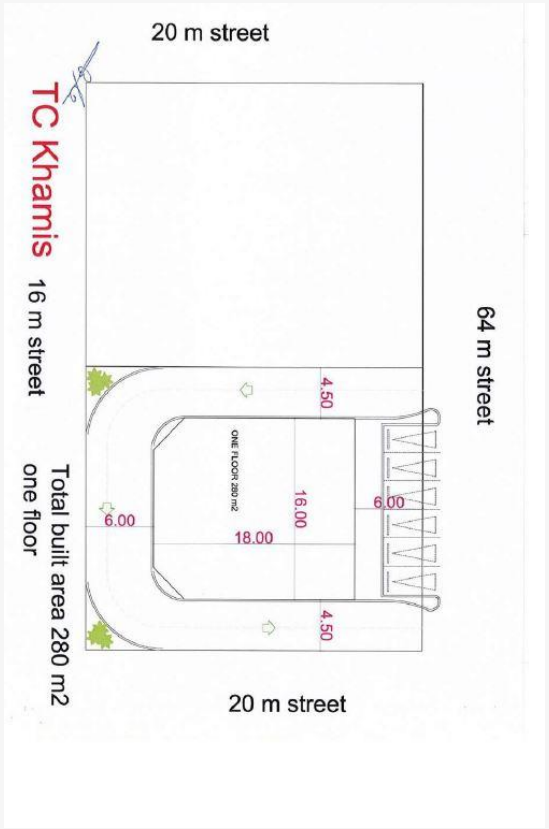
والرأي في القيمة : استنادًا إلى غرض التقييم وطبيعة العقار وخصائصه، كونه عقارا مدرًا للدخل فإن تقييم العقار بطريقة التدفقات النقدية المخصومة تعتبر هذه أفضل طريقة لتقييم العقار وبالتالي سيتم ترجيح القيمة التي تم التوصل إليها بأسلوب الدخل بوزن نسبي 100% كأساسي للقيمة السوقية للعقار محل التقييم وهي :

القيمة النهائية للعقار بعد التقريب	رقماً	7,370,000 ريال
	كتابة	سبعة ملايين وثلاثمائة وسبعون ألف ريال فقط لاغير

المرفقات



مخط جزء أ



مخطط جزء ب

الخاتمة

في نهاية التقرير نود أن نؤكد لكم أن :

- التحليلات والاستنتاجات تقتصر فقط على الافتراضات والظروف المفصح عنها .
- ليس لمقيمي باركود أي مصلحة في التقييم .
- لدى المقيمين جميع المؤهلات اللازمة لإعداد هذا التقرير .
- توجد الخبرة اللازمة لدى فريق العمل في هذا النوع من التقييم .
- تمت معاينة المواقع من قبل فريق باركود .

نحن على ثقة بأننا قد أجرينا التقييم وفقاً لمعايير التقييم الدولية ، وفي حال وجود أي استفسارات نأمل منكم التواصل من خلا أحد العناوين أدناه

rfp@barcode-sa.com
www.barcode-sa.com
الرقم الموحد :
920005564

الرياض
تقاطع طريق الجامعة مع طريق عثمان بن عفان.
(966) 11 4000 111

جدة
شارع الأمير سلطان شمال دوار التاريخ
(966) 12 6544 363

الخبر
شارع الأمير فيصل بن فهد (شارع البيبسي)
920005564