MULKIA INVESTMENT

تقرير تقييم

صندوق مُلكيّة - عقارات الخليج ريت

مقدم من

شركة باركود للتقييم

موجه للسادة

صندوق مُلكيّة - عقارات الخليج ريت

تاريخ التقرير

18 / 07 / 2024 م

جدول المحتويات

1 الافتراضيات والمخاطر للصندوق

2 النظرة العامة على قيمة الصندوق

3 المبادئ الفنية والقانونية

4 أعضاء فريق العمل

5 العقارات بمنطقة الرياض

6 العقارات بمنطقة مكة

7 العقارات بمنطقة الشرقية

8 العقارات بمنطقة عسير

9 الخاتمة

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	365,100,000 ريال	الدخل	47,998,103 ريال	العائد	8.00 %
2	مجمع ذا إيليت التجاري	الرياض - السليمانية		مركز تجاري	
القيمة	201,340,000 ريال	الدخل	16,000,000 ريال	العائد	8.00 %
3	مجمع فلل فيفيندا الفندقية	الرياض – الهدا		فندقي	
القيمة	141,880,000 ريال	الدخل	11,703,124 ريال	العائد	7.50 %
4	مبنى النموذجية	الرياض - النموذجية		فندقي	
القيمة	54,350,000 ريال	الدخل	3,800,000 ريال	العائد	7.50 %
5	مجمع التقنية (معرض - قطعة رقم 24-25)	الرياض - الفيصلية		صناعي و ورش	
القيمة	36,150,000 ريال	الدخل	1,300,000 ريال	العائد	7.50 %
6	مجمع التقنية (ورشة - بلك رقم 6)	الرياض - الفيصلية		صناعي و ورش	
القيمة	29,950,000 ريال	الدخل	2,600,000 ريال	العائد	7.50 %
7	مجمع التقنية (ورشة - بلك رقم 11)	الرياض - الفيصلية		صناعي و ورش	
القيمة	23,330,000 ريال	الدخل	2,100,000 ريال	العائد	7.50 %
8	مجمع التقنية (ورشة - بلك رقم 10)	الرياض - الفيصلية		صناعي و ورش	
القيمة	17,750,000 ريال	الدخل	962,876 ريال	العائد	7.50%
9	مجمع التقنية (ورشة - بلك رقم 7)	الرياض - الفيصلية		صناعي و ورش	
القيمة	12,870,000 ريال	الدخل	763,600 ريال	العائد	7.50 %
10	مجمع التقنية (ورشة - بلك رقم 9)	الرياض - الفيصلية		صناعي و ورش	
القيمة	11,940,000 ريال	الدخل	1,200,000 ريال	العائد	7.50 %

النظرة العامة على قيمة الصندوق

11	مبنى الياسمين السكني	الرياض - الياسمين		سكني	
القيمة	19,530,000 ريال	الدخل	1,579,050 ريال	العائد	% 6.75
12	مجمع ويست أفينيو مول	الدمام- الفيصلية		مركز تجاري	
القيمة	278,670,000 ريال	الدخل	22,567,459 ريال	العائد	% 7.00
13	محلات تجارية خميس مشيط	خميس مشيط – النزهة		محلات تجارية	
القيمة	7,260,000 ريال	الدخل	600,000 ريال	العائد	% 8.00
14	مبنى دينار التجاري المكتبي	جدة - الزهراء		مكتبي	
القيمة	119,310,000 ريال	الدخل	8,507,215 ريال	العائد	% 8.00
15	محلات تجارية الشراع	جدة - الشراع		محلات تجارية	
القيمة	11,573,900 ريال	الدخل	850,000 ريال	العائد	% 8.00
16	محل تجاري أبحر	جدة - أبحر الشمالية		محلات تجارية	
القيمة	6,280,000 ريال	الدخل	502,500 ريال	العائد	% 8.00

المقدمة

بناء على تعميدكم لشركة باركود بتاريخ 26 / 05 / 2024 م لتقييم صندوق ملكية عقارات الخليج ريت بمجموع 16 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)	تقرير عام منشور لمالكي وحدات الصندوق يستخدم من قبل مدير الصندوق للتقييم الدوري لعقارات صندوق ملكية عقارات الخليج ريت و هيئة سوق المال.

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	سـردي مفصـل
عملة التقرير	الريال السعودي
تاريخ نفاذ القيمة	30 / 06 / 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

تم 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

باركود BARCODE 966 11 4000111 اعتماد التقييم

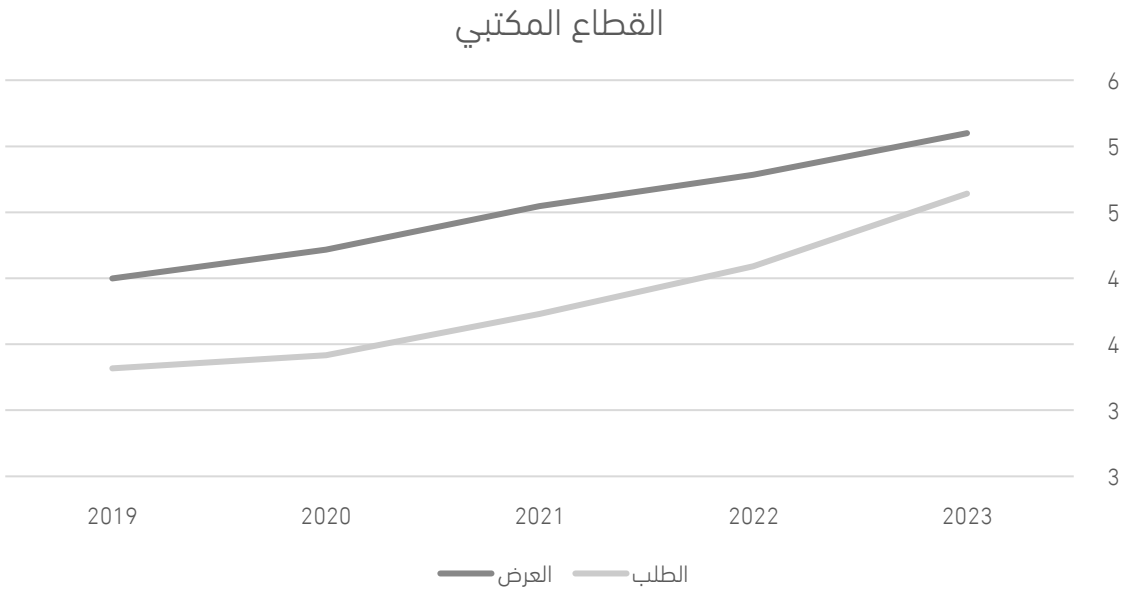
أعضاء فريق العمل

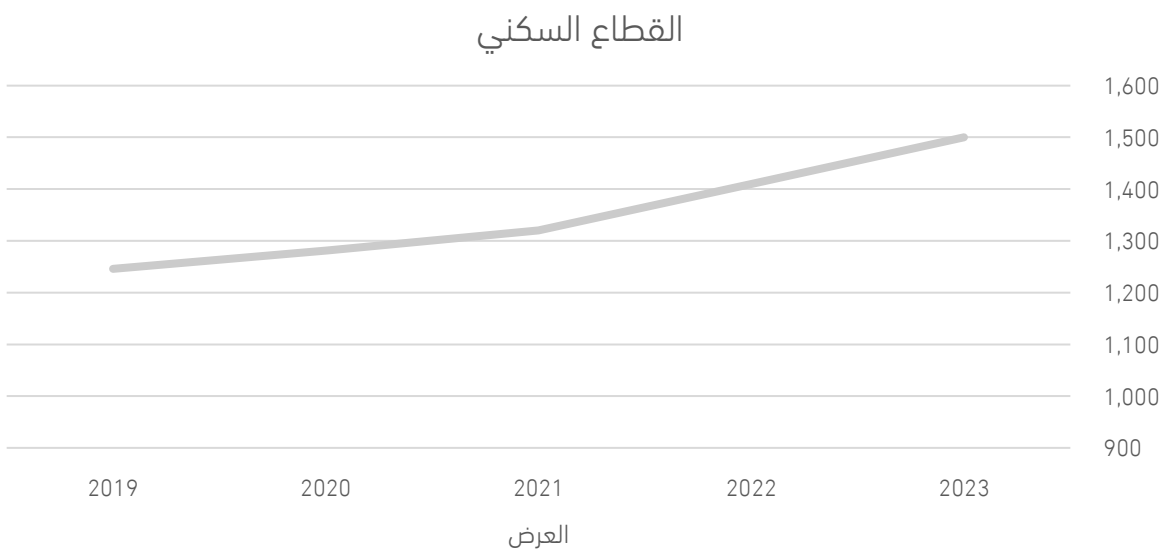
أسم المقيم	رقم العضوية	نوع العضوية	التوقيع
عبدالكريم محمد أبانمي	1210000001	معتمد زميل – فرع العقار	
سلطان الحذيفي	1220000056	منتسب - فرع العقار	
غادة اليابس	1210002140	منتسب - فرع العقار	
بشاير النافع	1210002725	منتسب - فرع العقار	

منطقة الرياض

باركود BARCODE
92 000 5564
تقييم الأصول Assets Valuation

القطاع العقاري بمدينة الرياض



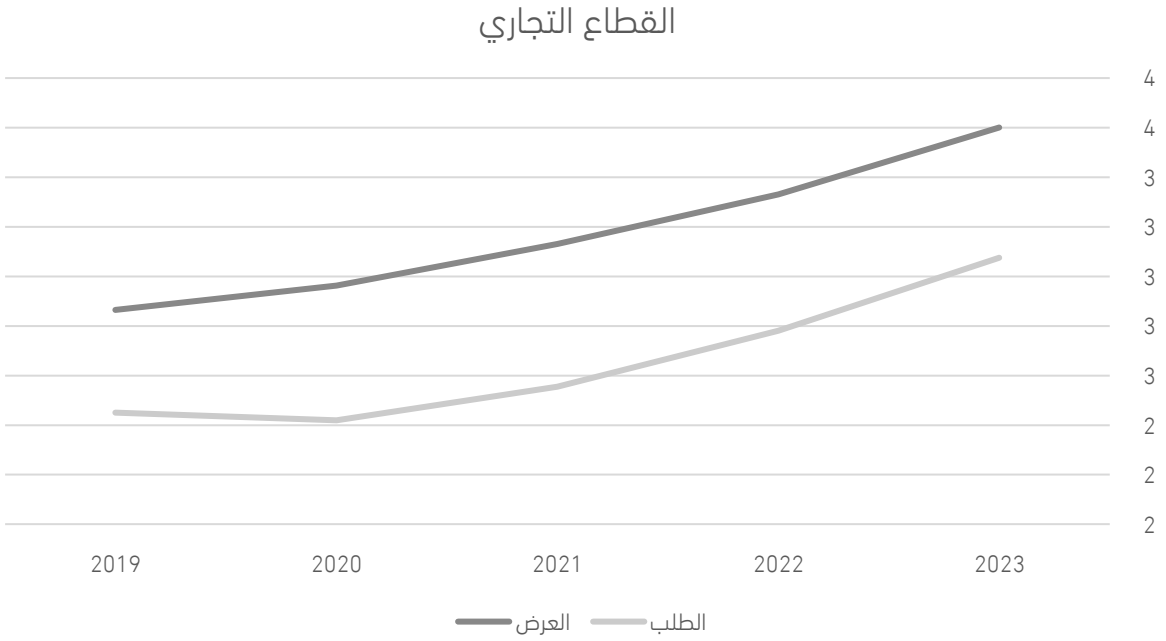


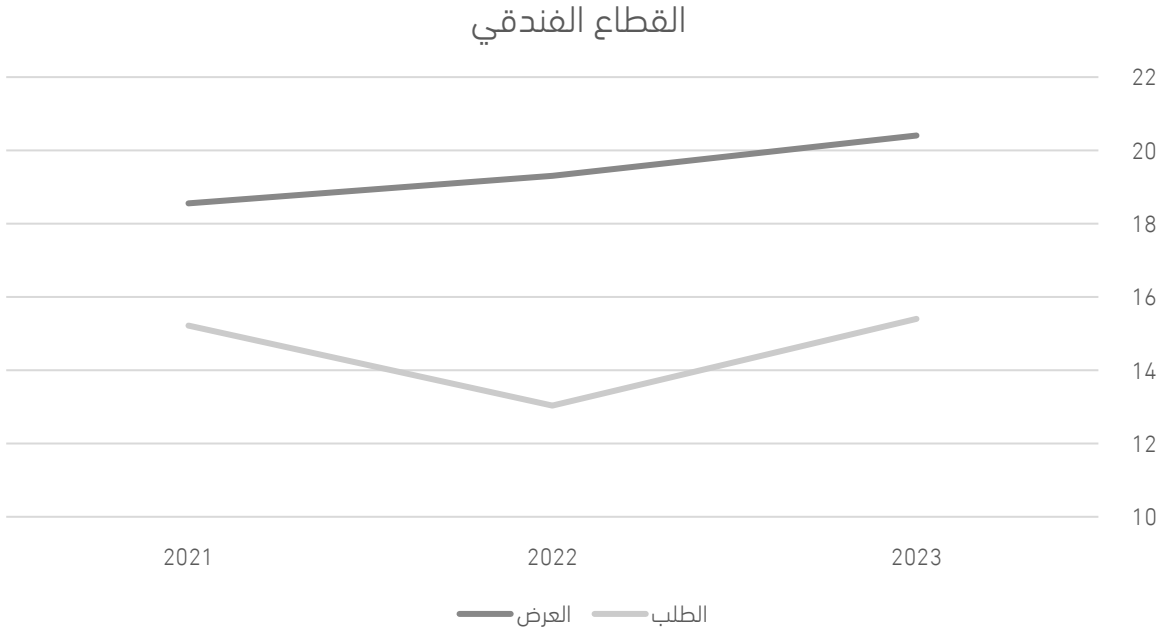
العلاقة بين العرض و الطلب طردية للقطاع المكتبي ومنذ عام 2020 لوحظ زيادة الارتفاع في الطلب والعرض حتى تقلصت الفجوة بين العرض و الطلب في عام 2023 بسبب الزيادة على الطلب في القطاع المكتبي.

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

المصدر : التقارير الدورية للسوق العقاري بالمملكة

القطاع العقاري بمدينة الرياض



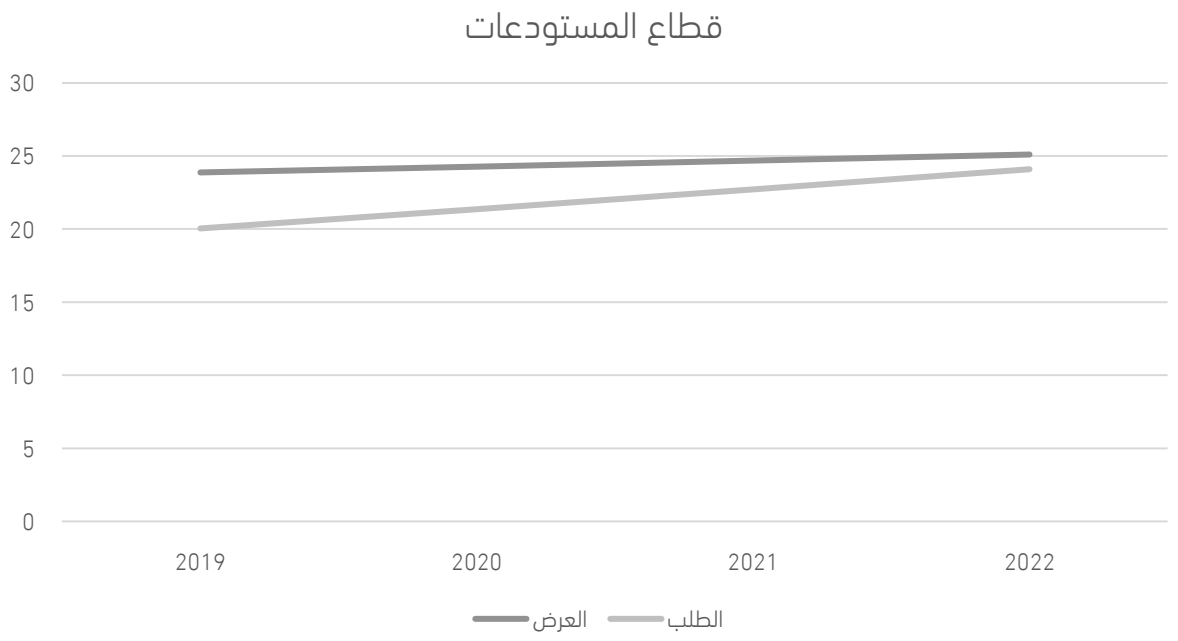


الطلب و العرض في ارتفاع مستمر على قطاع التجاري في مدينة الرياض ولوحظ ان هنالك زيادة في نسبة الارتفاع السنوي للطلب و العرض من عام 2020 الى عام 2023.

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

المصدر : التقارير الدورية للسوق العقاري بالمملكة

القطاع العقاري بمدينة الرياض



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

المصدر : التقارير الدورية للسوق العقاري بالمملكة

مجمع الجادة التجاري الفندق

رقـــم التقـــرير:	DC24012039
تـاريـخ التقـــرير:	18 /07/ 2024 م
أسلوب التقييم:	أسلوب الدخل – طريقة التدفقات النقدية المخصومة -
أساس القيمـــة:	القيمة السوقية
نـــوع العقـــار:	متعدد الاستخدام
المـــوقـــــع:	حي قرطبة – مدينة الرياض

إجمالي القيمة السوقية	رقماً	365,100,000 ريال
	كتابة	ثلاثمائة وخمسة وستون مليوناً ومائة ألف ريال سعودي

باركود BARCODE
92 000 5564
Assets Valuation تقييم الأصول

01

الملخص التنفيذي

الملخص التنفيذي

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

صاحب الطلب (العميل)	المستفيد (مستخدم التقرير)	الغرض من التقييم	فرضية القيمة
صندوق 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 و 798507018272 مقيدة برهن

اسم المالك (حسب الصكوك)	رقم الصكوك	تاريخ الصكوك	مساحة الأراضي (حسب الصك)
شركة تمدين الأولى العقارية	781912000112 – 381912000111 – 998507018273 - 798507018272	1444/11/23 - 1443/07/13	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
26 / 05 / 2024 م	02 / 06 / 2024 م	30 / 06 / 2024 م

القيمة السوقية المقدرة رقماً	365,100,000 ريال
القيمة السوقية المقدرة كتابةً	ثلاثمائة وتسعة وخمسون مليوناً وسبعمائة ألف ريال سعودي

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 24 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 الأرض (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
الجهة	**الحد**	**طول الحد**
جنوب	شارع عرض 20 م	50.52 + شطفة 13.85 م
الجهة	**الحد**	**طول الحد**
شرق	شارع عرض 28 م	46.5 + شطفة 13.85 م
الجهة	**الحد**	**طول الحد**
غرب	قطعة رقم 2	68 م

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

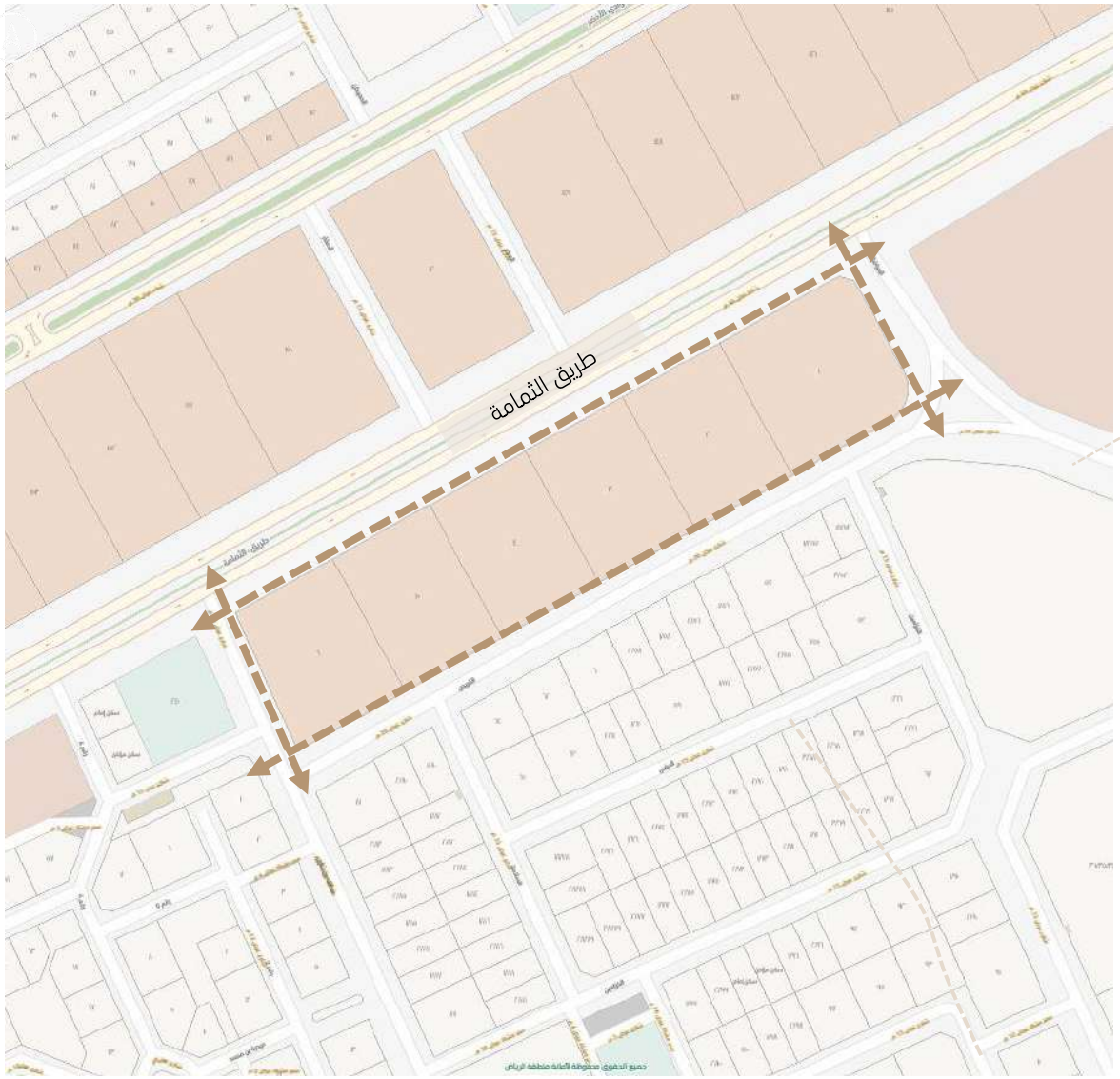
بيانات الارض

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

حدود العقار (حسب الصك 381912000111)

الجهة	الحد	طول الحد
شمال	شارع عرض 46 م	50 م
الجهة	**الحد**	**طول الحد**
جنوب	شارع عرض 20 م	50 م
الجهة	**الحد**	**طول الحد**
شرق	قطعة رقم 1	68 م
الجهة	**الحد**	**طول الحد**
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 الأرض (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

بيانات الارض

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

حدود العقار (حسب الصك 998507018273)

الجهة	الحد	طول الحد
شمال	شارع عرض 46 م	100 م
الجهة	**الحد**	**طول الحد**
جنوب	شارع عرض 20 م	100 م
الجهة	**الحد**	**طول الحد**
شرق	قطعة رقم 4	68 م
الجهة	**الحد**	**طول الحد**
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	1010896622

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

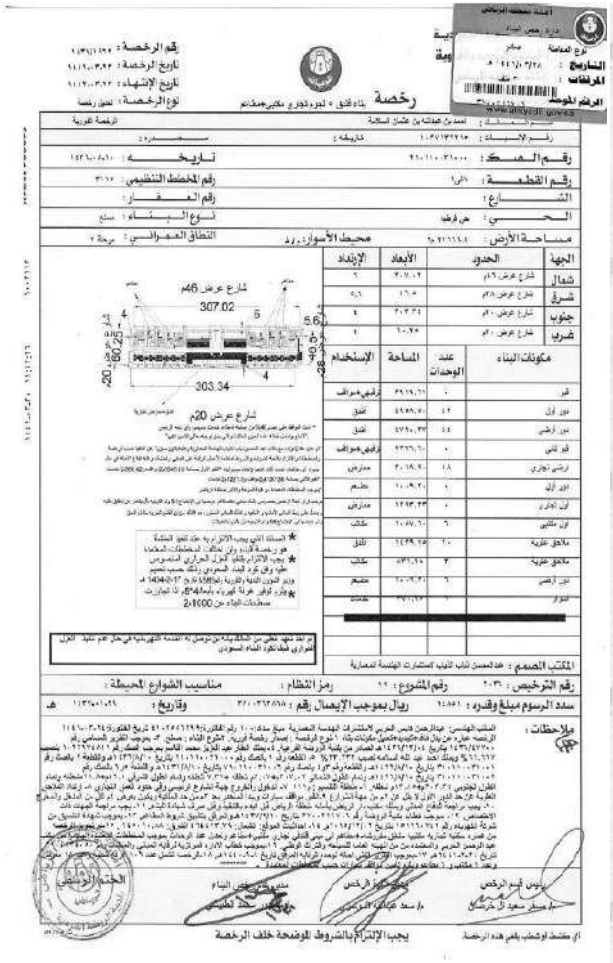
رقم رخصة البناء	تاريخ رخصة البناء
1437/1962	1442/03/23هـ

الحي	المدينة
قرطبة	الرياض

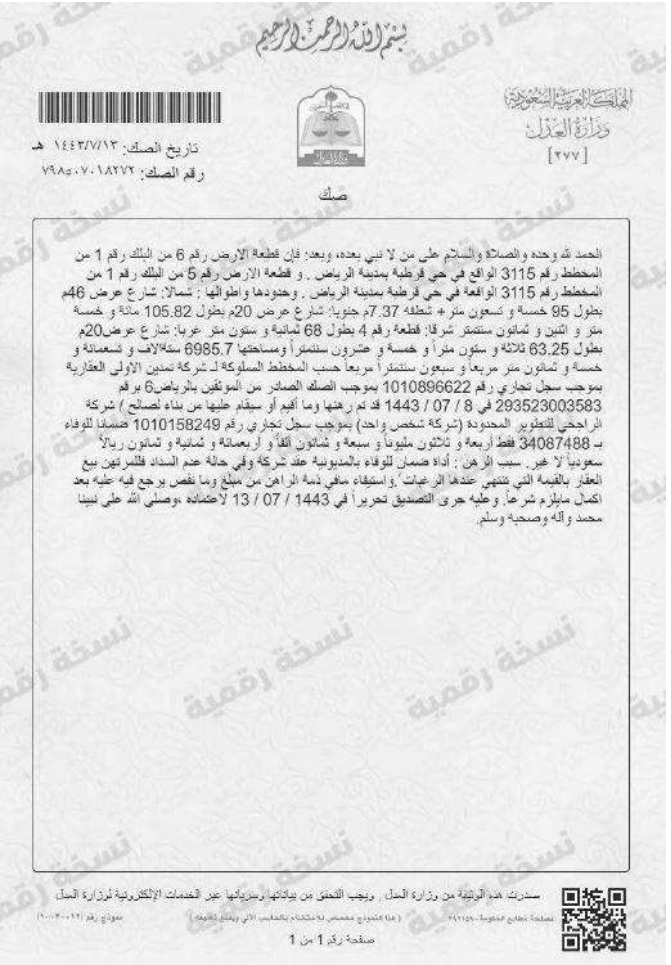
رقم المخطط	رقم القطعة
3115	1 -2 – 3- 4- 5 - 6

احداثيات الموقع
46.739725 ,24.835741

الملاحظات	


رخصة

صورة لرخصة البناء


بسم الله الرحمن الرحيم

المملكة العربية السعودية
وزارة العدل

صك

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

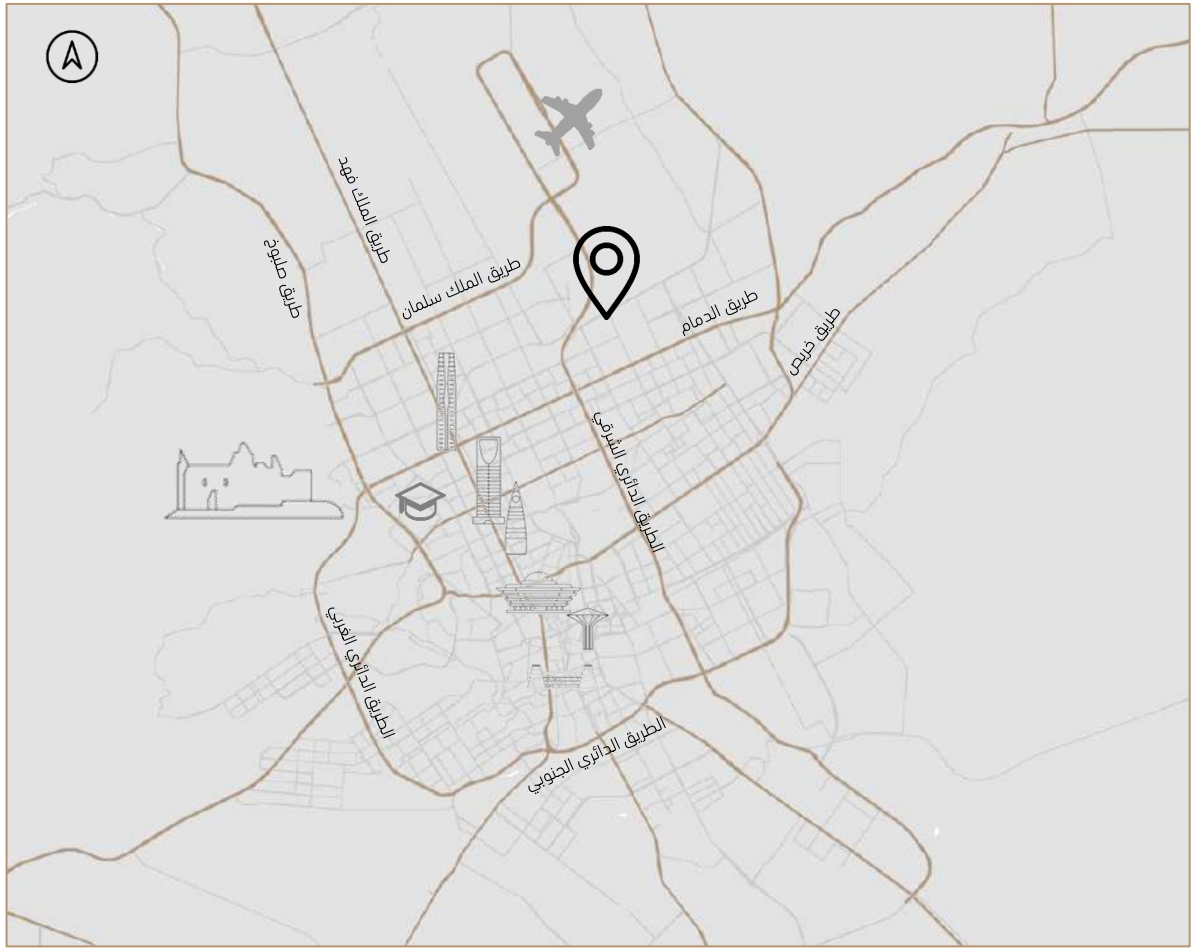
الحمد لله وحده والصلاة والسلام على من لا نبي بعده، وبعد: فإن قطعة الأرض رقم 6 من البلك رقم 1 من المخطط رقم 3115 الواقع في حي قرطبة بمدينة الرياض . و قطعة الارض رقم 5 من البلك رقم 1 من المخطط رقم 3115 الواقعة في حي قرطبة بمدينة الرياض . وحدودها واطوالها : شمالا: شارع عرض 46م بطول 95 خمسة و تسعون متر + شطفه 7.37م جنوبا: شارع عرض 20م بطول 105.82 مائة و خمسة متر و اثنين و ثمانون سنتمتر شرقا: قطعة رقم 4 بطول 68 ثمانية و ستون متر غربا: شارع عرض20م بطول 63.25 ثلاثة و ستون متراً و خمسة و عشرون سنتمتراً ومساحتها 6985.7 ستةالاف و تسعمائة و خمسة و ثمانون متر مربعا و سبعون سنتمتراً مربعا حسب المخطط المملوكة لـ شركة تمدين الأولى 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 عند شركة وفي حالة عدم السداد فللمرتهن بيع العقار بالقيمة التي تنتهي عندها الرغبات ,واستيفاء مافي ذمة الراهن من مبلغ وما نقص يرجع فيه عليه بعد اكمال مايلزم شرعاً. وعليه جرى التصديق تحريراً في 1443 / 07 / 13 لاعتماده ،وصلى الله على نبينا محمد وآله وصحبه وسلم.

صفحة رقم 1 من 1

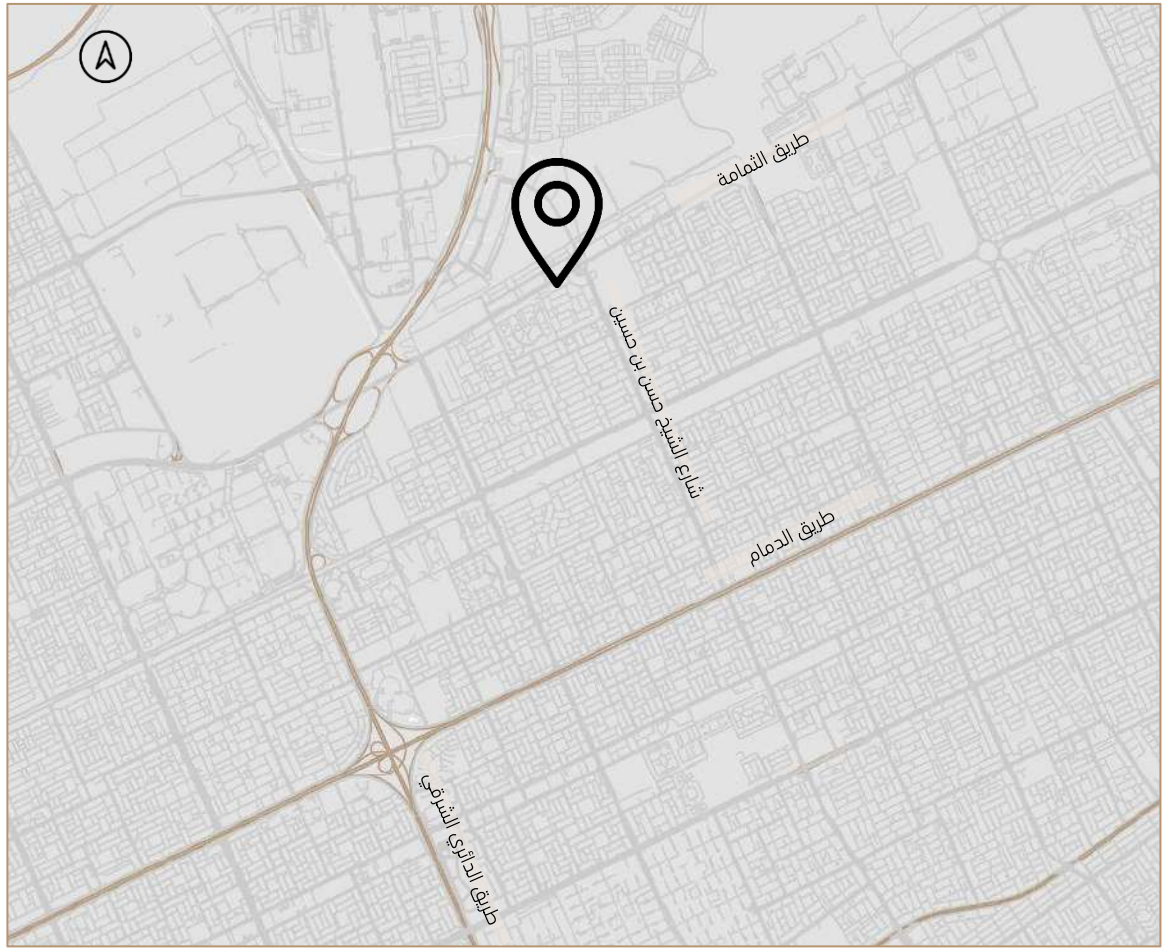
صورة للصك

صندوق ملكية ريت

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

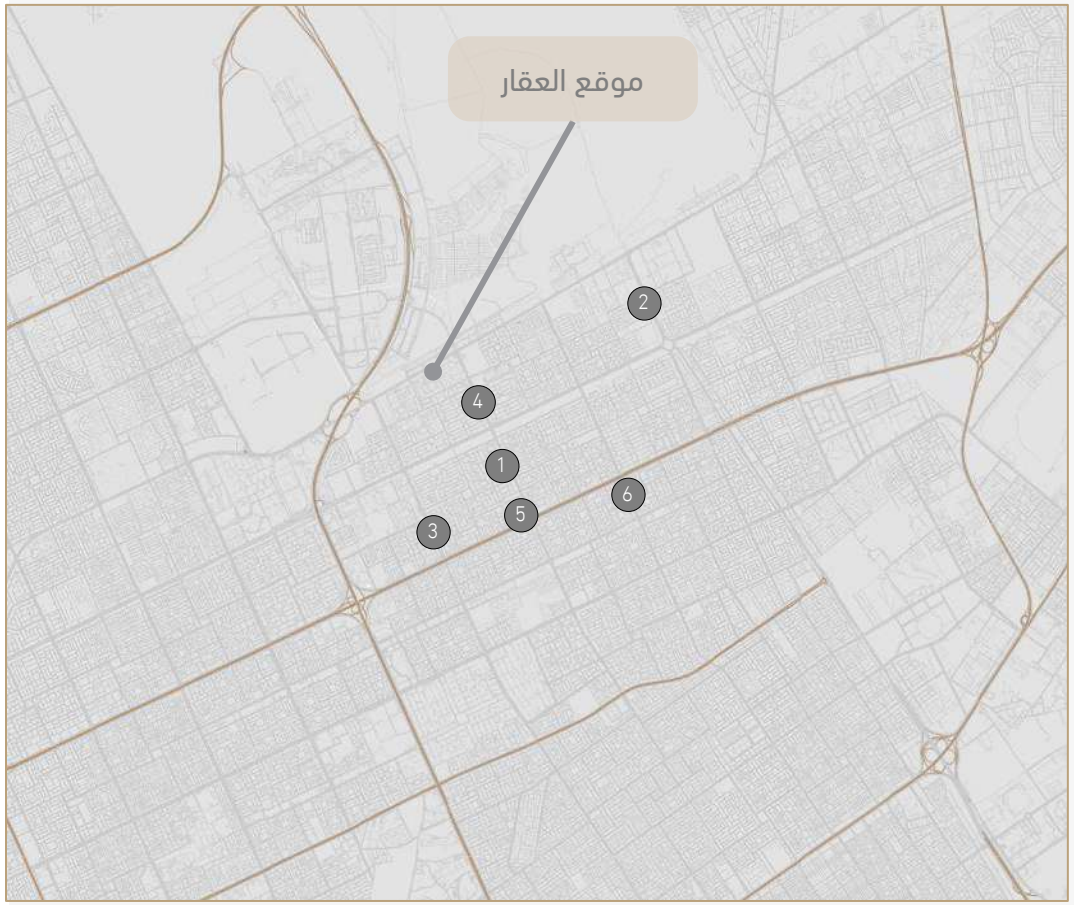
بعد إجراء مسح ميداني لأسعار السوق الحالية للعقارات الواقعة في منطقة العقار محل التقييم و معرفة أسعار بيوع الأراضي للاستخدامات المشابهة تجدون أدناه عينات المسح للعقارات

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	متوسط السعر	الحالة
1	معرض تجاري	حي المونسية	185 م^2	1,081 ريال/م^2	معروض
2	معرض تجاري	شارع الشيخ جابر الأحمد الصباح	110 م^2	1,100 ريال/م^2	معروض
3	معرض تجاري	طريق خالد ابن الوليد	250 م^2	1,080 ريال/م^2	معروض
4	مكاتب تجاري	حي قرطبة	50 م^2	600 ريال/م^2	معروض
5	مكاتب تجاري	طريق الدمام	169 م^2	700 ريال/م^2	معروض
6	مكاتب تجاري	شارع الصحابة	40 م^2	800 ريال/م^2	معروض



متوسط الإيجارات للمعارض = 1,087 ريال / م^2

متوسط الإيجارات للمكاتب = 700 ريال / م^2

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 -

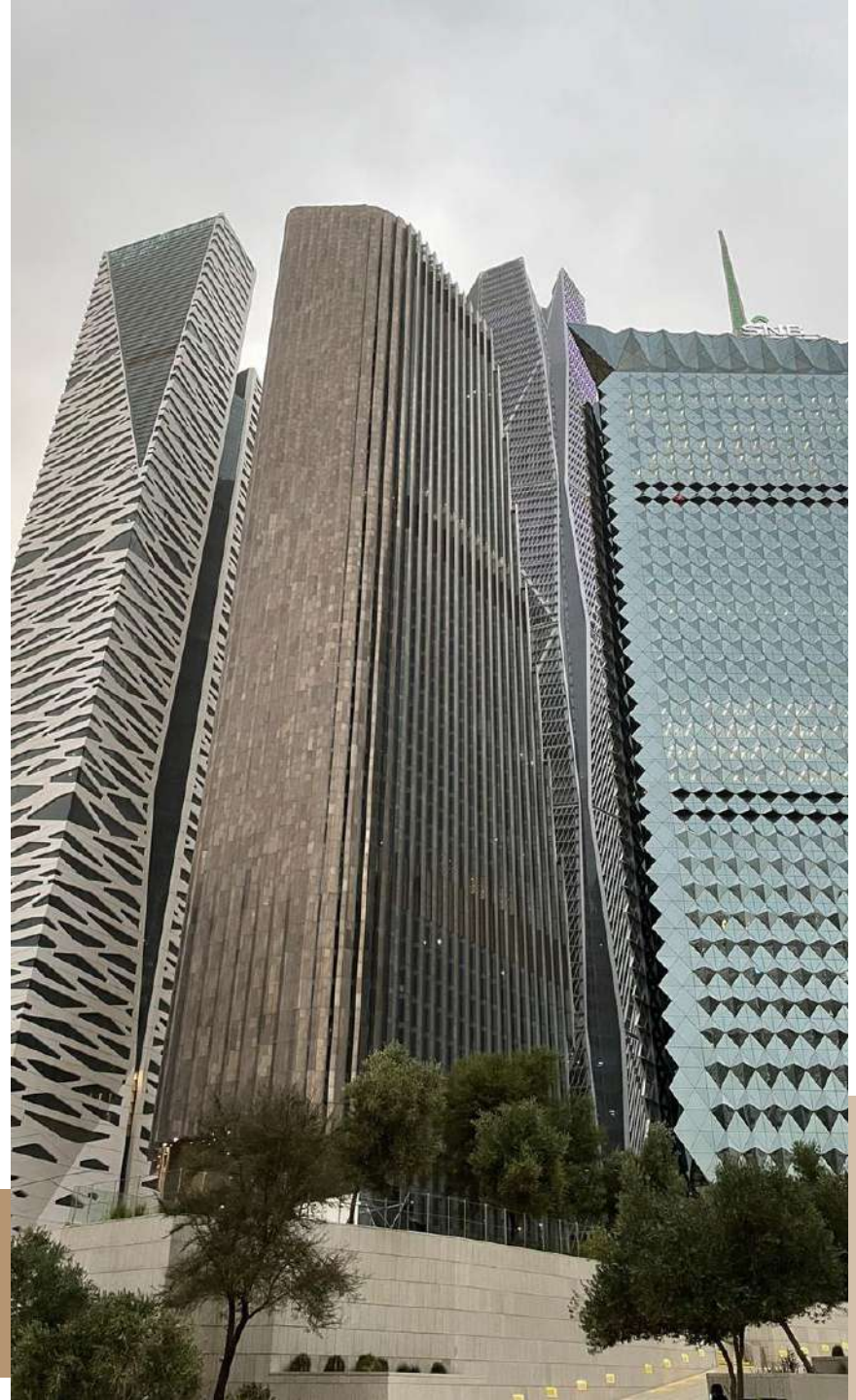
م	المدينة	الحي	الاسم	الإيراد او الدخل	معدل الرسملة
1	الرياض	الصحافة	آي – أوفيسيس	10,910,000	%7
2	الرياض	الغدير	مبنى الغدير	6,100,000	%8

معدل الرسملة – معارض تجارية -

م	المدينة	الحي	الاسم	الإيراد او الدخل	معدل الرسملة
1	الرياض	النرجس	نرجس بلازا - الرياض	4,010,000	%7.75
2	الرياض	النرجس	مجمع الراشد سترب مول	1,520,000	%8

معدل الرسملة – فنادق-

م	المدينة	الحي	الاسم	الإيراد او الدخل	معدل الرسملة
1	الرياض	الملك عبدالله	فندق فيتوري بالاس	33,000,000	%5.8
2	الرياض	المعذر الشمالي	فندق جاردينو	7,320,000	%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 يتجاوز 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 :

- حالة السوق ، فرق المساحة، أطلة على طريق ، عدد الواجهات ، وبناءً على ذلك تم التوصل إلى قيمة الأرض هي :

عناصر المقارنة	العقار المراد تقييمه	المقارن (1)		المقارن (2)		المقارن (3)	
تاريخ	2024 - 06	2024 - 06		2024 - 04		2024 - 05	
سعر المتر المربع للمقارن (ريال/م2)		7000		6500		4000	
مفاوضات البيع ، وضع السوق		-5%	-350	-5%	-325	-5%	-200
سعر المتر المربع بعد ضبط حالة السوق (ريال/م2)		6650		6175		3800	
مساحة الارض (م2)	21,670.90	10,000	-3%	16,000	-3%	22,300	0%
إطلالة على	طريق الثمامة	طريق الثمامة	0%	اللامير محمد بن سلمان	0%	الشيخ جابر الصباح	5%
عدد الواجهات	4	4	0%	3	3%	2	6%
أفضلية الموقع	ممتاز	ممتاز	0%	ممتاز	0%	جيد جدا	5%
استخدام الأرض	تجاري	تجاري	0%	تجاري	0%	تجاري	0%
الضبط النسبي		-3%		0%		16%	
صافي سعر السوق بعد التسويات (م 2 / ريال)		6450.5		6175		4408	
نسبة مشاركة كل مقارنة في القيمة		50%		20%		30%	
قيمة المتر المربع للعقار قيد التقييم بعد تطبيق المتوسط (ريال/م2)		5782.65					
صافي متوسط سعر الأرض بعد التقريب (م 2 /ريال)		5,780					

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 مّساوية 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 - :

وبناءً على ذلك تم التوصل إلى أن قيمة العقار بأسلوب التكلفة هي :

التوصيف	مسطح بالبناء م2	سعر المتر المربع للبناء	الإجمالي
القبو	13,288.21	3,500	46,508,735
الفندق	11,189.62	6,500	72,732,530
المكاتب	1927.58	3,500	6,746,530
معارض	6,330.83	3,500	22,157,905
الاسوار	370.65	1,000	370,650
إجمالي قيمة المباني مع هامش الربح (ريال سعودي)			148,516,350
الاهلاك	3	7.50%	11,138,726
قيمة المباني بعد الاهلاك (ريال سعودي)			137,377,624
قيمة الارض (ريال سعودي)	21,670.90	5,780	125,257,802
القيمة النهائية	262,635,426		

* 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 إالى 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 52% 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 90% للمكاتب والمعارض للأربع سنوات الأولى. ومن السنة الخامسة يرتفع الاشغال الى 95% حسب تقدير المقيم.
4. نسبة مصاريف الصيانة والتشغيل 52% الفندق ، 5% المكاتب ، 5% المعارض حسب تقدير المقيم بناءً على الدارج في السوق.
5. تم الاطلاع على العقود وتم اعتبار احتمالية تجديدها بنسبة نمو 10% لكل خمس سنوات.
6. اعتمدنا العائد على الاستثمار والذي نعتقد أنه يتناسب مع العقار بوضعه الحالي حيث تم تقدير معدل الرسملة 7% للفندق و 8% للمعارض و 7.5% للمكاتب.
7. تم حساب معدل الخصم بالنموذج التراكمي وفقاً للآتي:

النموذج التراكمي

البند	النسبة	المصدر
معدل عائد السندات الحكومية	3.50%	البنك المركزي السعودي
معدل التضخم	3%	البنك المركزي السعودي
علاوة مخاطر السوق	2.50%	market-risk-premia.com
علاوة المخاطر الخاصة	1%	تقدير المقيم
معدل الخصم	10%	

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

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 هي في حال الاشغال 100% حسب العقد هو 37,500,000، والمصاريف 10% سنوياً ونسبة النمو 10% لكل 5 سنوات حسب تقدير المقيم بناءً على العقارات المشابهة.

وبناءً على ذلك تم التوصل إلى أن قيمة الفندق هي :

- فرضيات التدفقات النقدية:

النموذج التراكمي	
معدل عائد السندات الحكومية	%3.0
معدل التضخم	%3.0
علاوة مخاطر السوق	%2.5
علاوة مخاطر الخاصة	%2.5
معدل الخصم	**% 11**

إجمالي الدخل	37,500,000	معدل الخصم	%11	نسبة الاشغال	%100
فترة التدفقات النقدية	10	معدل الرسملة	%7	نسبة النمو	10% لكل 5 سنوات.

السنة	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033
الفندق										
نسبة النمو	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	10.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	10.00%
أجمالي الدخل الفندق	37,500,000	37,500,000	37,500,000	37,500,000	41,250,000	41,250,000	41,250,000	41,250,000	41,250,000	45,375,000
نسبة الاشغال الفندق	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%
الدخل الفعال الفندق	37,500,000	37,500,000	37,500,000	37,500,000	41,250,000	41,250,000	41,250,000	41,250,000	41,250,000	45,375,000
نسبة المصاريف الفندق	52.00%	52.00%	52.00%	52.00%	52.00%	52.00%	52.00%	52.00%	52.00%	52.00%
إجمالي المصاريف التشغيلية الفندق	19,500,000	19,500,000	19,500,000	19,500,000	21,450,000	21,450,000	21,450,000	21,450,000	21,450,000	23,595,000
صافي الدخل النفدق	18,000,000	18,000,000	18,000,000	18,000,000	19,800,000	19,800,000	19,800,000	19,800,000	19,800,000	21,780,000
صافي الدخل التشغيلي ((NOI	**18,000,000**	**18,000,000**	**18,000,000**	**18,000,000**	**19,800,000**	**19,800,000**	**19,800,000**	**19,800,000**	**19,800,000**	**21,780,000**
قيمة العقار المستقبلية	311,142,857									
صافي التدفق النقدي للعقار	18,000,000	18,000,000	18,000,000	18,000,000	19,800,000	19,800,000	19,800,000	19,800,000	19,800,000	332,922,857
معامل الخصم	1	0.90	0.81	0.73	0.66	0.59	0.53	0.48	0.43	0.39
القيمة الحالية للنقود	18,000,000	16,216,216	14,609,204	13,161,445	13,042,873	11,750,336	10,585,889	9,536,837	8,591,745	130,147,792
القيمة الحالية	**245,642,336**									

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

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 المعارض التجارية نجد أن : إجمالي قيمة الدخل هي في حال الاشغال 100% حسب العقد هو 9,802,431، والمصاريف 5% سنوياً حسب البيانات المزودة من العميل ونسبة النمو 10% لكل 5 سنوات حسب تقدير المقيم بناءً على العقارات المشابهة.

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

- فرضيات التدفقات النقدية:

النموذج التراكمي	
معدل عائد السندات الحكومية	%3.0
معدل التضخم	%3.0
علاوة مخاطر السوق	%2.5
علاوة مخاطر الخاصة	%2.5
معدل الخصم	**% 11**

إجمالي الدخل	9,802,431	معدل الخصم	%11	نسبة الاشغال	%83.88
فترة التدفقات النقدية	10	معدل الرسملة	%8	نسبة النمو	10% لكل 5 سنوات.

السنة	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033
المعارض										
نسبة النمو	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	10.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	10.00%
أجمالي الدخل المعارض	9,802,431	9,802,431	9,802,431	9,802,431	10,782,674	10,782,674	10,782,674	10,782,674	10,782,674	11,860,941
نسبة الاشغال المعارض	83.88%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%
الدخل الفعال المعارض	8,222,279	8,822,187	8,822,187	8,822,187	9,704,406	10,243,540	10,243,540	10,243,540	10,243,540	11,267,894
نسبة المصاريف المعارض	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%
إجمالي المصاريف التشغيلية المعارض	411,114	441,109	441,109	441,109	485,220	512,177	512,177	512,177	512,177	563,395
صافي الدخل المعارض	7,811,165	8,381,078	8,381,078	8,381,078	9,219,186	9,731,363	9,731,363	9,731,363	9,731,363	10,704,499
صافي الدخل التشغيلي (NOI)	**7,811,165**	**8,381,078**	**8,381,078**	**8,381,078**	**9,219,186**	**9,731,363**	**9,731,363**	**9,731,363**	**9,731,363**	**10,704,499**
قيمة العقار المستقبلية	133,806,240									
صافي التدفق النقدي للعقار	7,811,165	8,381,078	8,381,078	8,381,078	9,219,186	9,731,363	9,731,363	9,731,363	9,731,363	144,510,739
معامل الخصم	1	0.90	0.81	0.73	0.66	0.59	0.53	0.48	0.43	0.39
القيمة الحالية للنقود	7,811,165	7,550,521	6,802,271	6,128,172	6,072,963	5,775,090	5,202,784	4,687,193	4,222,696	56,492,828
القيمة الحالية	**110,745,683**									

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

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 المكاتب نجد أن : إجمالي قيمة الدخل هي في حال الاشغال 100% حسب بيانات العميل هو 695,672، والمصاريف 5% سنوياً حسب بيانات العميل ونسبة النمو 10% لكل 5 سنوات حسب تقدير المقيم بناءً على العقارات المشابهة.

وبناءً على ذلك تم التوصل إلى أن قيمة المكاتب في العقار هي :

- فرضيات التدفقات النقدية:

النموذج التراكمي	
معدل عائد السندات الحكومية	%3.0
معدل التضخم	%3.0
علاوة مخاطر السوق	%2.5
علاوة مخاطر الخاصة	%2.5
معدل الخصم	**% 11**

إجمالي الدخل	695,672	معدل الخصم	%11	نسبة الاشغال	%100
فترة التدفقات النقدية	10	معدل الرسملة	%7.5	نسبة النمو	%10 لكل 5 سنوات.

السنة	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033
المكاتب										
نسبة النمو	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	10.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	10.00%
أجمالي الدخل المكاتب	695,672	695,672	695,672	695,672	765,239	765,239	765,239	765,239	765,239	841,763
نسبة الاشغال المكاتب	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%
الدخل الفعال المكاتب	695,672	695,672	695,672	695,672	765,239	765,239	765,239	765,239	765,239	841,763
نسبة المصاريف المكاتب	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%
إجمالي المصاريف التشغيلية المكاتب	34,784	34,784	34,784	34,784	38,262	38,262	38,262	38,262	38,262	42,088
صافي الدخل المكاتب	660,888	660,888	660,888	660,888	726,977	726,977	726,977	726,977	726,977	799,675
صافي الدخل التشغيلي ((NOI	**660,888**	**660,888**	**660,888**	**660,888**	**726,977**	**726,977**	**726,977**	**726,977**	**726,977**	**799,675**
قيمة العقار المستقبلية	10,662,333									
صافي التدفق النقدي للعقار	660,888	660,888	660,888	660,888	726,977	726,977	726,977	726,977	726,977	11,462,008
معامل الخصم	1	0.90	0.81	0.73	0.66	0.59	0.53	0.48	0.43	0.39
القيمة الحالية للنقود	660,888	595,395	536,392	483,236	478,882	431,426	388,672	350,155	315,455	4,480,783
القيمة الحالية	**8,721,283**									

تقدير القيمة بأسلوب الدخل – طريق التدفقات النقدية المخصومة :

النتيجة :

لكون العقار محل التقييم مجزأ الى ثلاثة أجزاء مختلفة الاستخدام , فإنه تم تقييم المعارض التجارية , المكاتب والفندق كلاً على حدة وذلك كون العائد على الفنادق يختلف عن العائد للمعارض التجاري 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 المخصومة
المعارض التجارية	9,802,431	% 8	% 11	10 فترات	110,745,683
المكاتب	695,672	% 7.5	% 11	10 فترات	8,721,283
الفندق	37,500,000	% 7	% 11	10 فترات	245,642,336
اجمالي القيمة السوقية للعقار					365,109,302

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 -	365,100,000 ريال	%100
التكلفة و المقارنات	262,635,426 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	365,100,000 ريال
	كتابة	ثلاثمائة وخمسة وستون مليوناً ومائة ألف ريال سعودي

المرفقات

وثيقة تملك عقار

الرقم: 781912000113
التاريخ: 1444/11/23

البيانات الأساسية

رقم الوثيقة	781912000112	تاريخ الوثيقة	1444/11/23
المصدر	الموظفين بالرياض 12	الحالة	فعال
المساحة(م٢)	4,485.2	القيود	لايوجد قيود
نوع المعاملة	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(م٢)
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(م٢)
شمالا	شارع	عرض 46م	62.02
جنوبا	شارع	عرض 20م	50.52
شرقا	شارع	عرض 28م	40.5
غربا	قطعة	رقم 2	68

صك لرقم القطعة 1

وثيقة تملك عقار

الرقم: 381912000111
التاريخ: 1444/11/23

البيانات الأساسية

رقم الوثيقة	381912000111	تاريخ الوثيقة	1444/11/23
المصدر	الموظفين بالرياض 12	الحالة	فعال
المساحة(م٢)	3,400	القيود	لايوجد قيود
نوع المعاملة	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

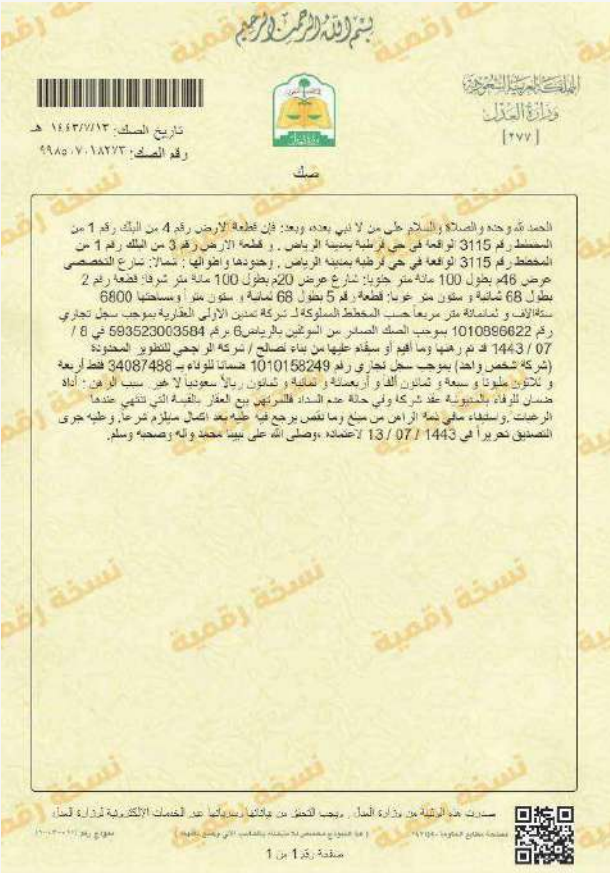
رقم الهوية العقارية	نوع العقار	مساحة العقار(م٢)
لا يوجد	لا يوجد	3,400

الموقع	نموذج العقار
لا يوجد	لا يوجد

رقم القطعة	رقم المخطط	الحي	المدينة
2	3115	قرطبة	الرياض

الحد	النوع	وصف الحد	الطول(م٢)
شمالا	شارع	عرض 46م	50
جنوبا	شارع	عرض 20م	50
شرقا	قطعة	رقم 1	68
غربا	قطعة	رقم 3	68

صك لرقم القطعة 2



بسم الله الرحمن الرحيم

المملكة العربية السعودية
وزارة العدل
[٢٧٧]

تاريخ الصك: ١٤٤٣/٧/١٣ هـ
رقم الصك: ٧٠١٨٢٧٣ ، ٧٩٨٥

صك

الحمد لله وحده والصلاة والسلام على من لا نبي بعده، وبعد: فإن قطعة الأرض رقم 4 من البلك رقم 1 من المخطط رقم 3115 الواقع في حي قرطبة بمدينة الرياض . و قطعة الأرض 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 متر ومساحتها 6800 ستةالاف و ثمانمائة متر مربعاً حسب المخطط المملوكة لـ شركة تمدين الأولى العقارية بموجب سجل تجاري رقم 1010896622 بموجب الصك الصادر من السوكين 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 مليونا و سبعة و ثمانون الف و أربعمائة و ثمانية و ثمانون ريالاً سعودياً لا غير. سبب الرهن : أداة ضمان للوفاء بالمديونية عقد شركة ولي حالة عدم السداد فللمرتهن بيع العقار بالقيمة التي تنتهي عندها الرغبات .واستيفاء مافي ذمة الراهن من مبلغ وما نقص يرجع فيه عليه بعد اكمال سيلزم شرعاً. وعليه جرى التصديق تحريراً في 1443 / 07 / 13 لاعتماده ،وصلى الله على نبينا محمد وآله وصحبه وسلم.

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

صفحة رقم 1 من 1

صك لرقم القطعة 3-4

بسم الله الرحمن الرحيم

المملكة العربية السعودية
وزارة العدل
[٢٧٧]

تاريخ الصك: ١٤٤٣/٧/١٣ هـ
رقم الصك: ٧٠١٨٢٧٢ ، ٧٩٨٥

صك

الحمد لله وحده والصلاة والسلام على من لا نبي بعده، وبعد: فإن قطعة الأرض رقم 6 من البلك رقم 1 من المخطط رقم 3115 الواقع في حي قرطبة بمدينة الرياض . و قطعة الأرض رقم 5 من البلك رقم 1 من المخطط رقم 3115 الواقعة في حي قرطبة بمدينة الرياض . وحدودها واطوالها : شمالا: شارع عرض 46م بطول 95 خمسة و تسعون متر + شطفه 7.37م جنوبا: شارع عرض 20م بطول 105.92 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 الأولى العقارية بموجب سجل تجاري رقم 1010896622 بموجب الصك الصادر من السوكين 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 مليونا و سبعة و ثمانون الف و أربعمائة و ثمانية و ثمانون ريالاً سعودياً لا غير. سبب الرهن : أداة ضمان للوفاء بالمديونية عقد شركة ولي حالة عدم السداد فللمرتهن بيع العقار بالقيمة التي تنتهي عندها الرغبات .واستيفاء مافي ذمة الراهن من مبلغ وما نقص يرجع فيه عليه بعد اكمال سيلزم شرعاً. وعليه جرى التصديق تحريراً في 1443 / 07 / 13 لاعتماده ،وصلى الله على نبينا محمد وآله وصحبه وسلم.

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

صفحة رقم 1 من 1

صك لرقم القطعة 5-6

المرفقات

Unified العقد التجاري Commercial Contract العقود

يعتبر هذا العقد عقدا موثقا وسندا تنفيذيا بموجب قرار مجلس الوزراء رقم (١٣١) وتاريخ ١٤٣٥/٤/٢ هـ

١ بيانات العقد / Contract Data

رقم سجل العقد:	20038215119	Contract No.		نوع العقد:	جديد / Contract Type
تاريخ إبرام العقد:	2021-08-03 12:17:59 UTC	Contract Sealing Date		مكان إبرام العقد:	الرياض / Contract Sealing Location
تاريخ بداية مدّة الإيجار:	2021-11-15	Tenancy Start Date		تاريخ نهاية مدّة الإيجار:	2030-11-14 / Tenancy End Date
معلق بشرط	لا / Contract is conditional				
طريقة دفع رسوم العقد:	الدفع عن طريق رصيد الوسيط العقاري	Ejar Fees Paid By			

٢ بيانات المؤجّر / Lessor Data

الاسم:	احمد عبدالله عثمان السلامه / Name				
الجنسيّة:	المملكة العربية السعودية / Nationality				
نوع الهويّة:	الهوية الوطنية / ID Type	رقم الهويّة:	1037239215 / ID No.		
رقم الجوّال:	+966505460467 / Mobile No.	البريد الإلكتروني:	abdulaziz@asg-mena.com / Email		
العنوان الوطني:	3738, 7901, Down Town, 47914, TABUK, تبوك / National Address				

٣ بيانات ممثّل المؤجّر / Lessor Representative Data

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

٤ بيانات المستأجر / Tenant Data

نوع المنظمة:	التجارية / Organization Type	اسم الشّركة/المؤسّسة:	شركة بونا للتقديم الوجبات / Company name/Founder		
رقم السّجل التّجاري:	1010595101 / CR No.	الرقم الموحد:	- / Unified Number		
جهة الإصدار:	- / Issued by	تاريخ السجل التجاري:	2019-09-15 / CR Date		

٥ بيانات ممثّل المستأجر / Tenant Representative Data

الاسم:	عامر علي علوي سالم / Name		
الجنسيّة:	المملكة العربية السعودية / Nationality		

صورة من عقد معرض رقم 1

Unified العقد التجاري Commercial Contract العقود

يعتبر هذا العقد عقدا موثقا وسندا تنفيذيا بموجب قرار مجلس الوزراء رقم (١٣١) وتاريخ ١٤٣٥/٤/٢ هـ

١ بيانات العقد / Contract Data

رقم سجل العقد:	20340599175 / 1-0	Contract No.		نوع العقد:	جديد / Contract Type
تاريخ إبرام العقد:	2024-03-19	Contract Sealing Date		مكان إبرام العقد:	الرياض / Contract Sealing Location
تاريخ بداية مدّة الإيجار:	2024-07-15	Tenancy Start Date		تاريخ نهاية مدّة الإيجار:	2034-07-14 / Tenancy End Date
معلق بشرط	لا / Contract is conditional				

٢ بيانات المؤجّر / Lessor Data

نوع المنظمة:	التجارية / Organization Type	اسم الشّركة/المؤسّسة:	شركة تعدين الدولي العقارية شركة شخص واحد / Company name/Founder		
رقم السّجل التّجاري:	1010896422 / CR No.	الرقم الموحد:	7010776792 / Unified Number		
جهة الإصدار:	- / Issued by	تاريخ السجل التجاري:	2017-10-04 / CR Date		

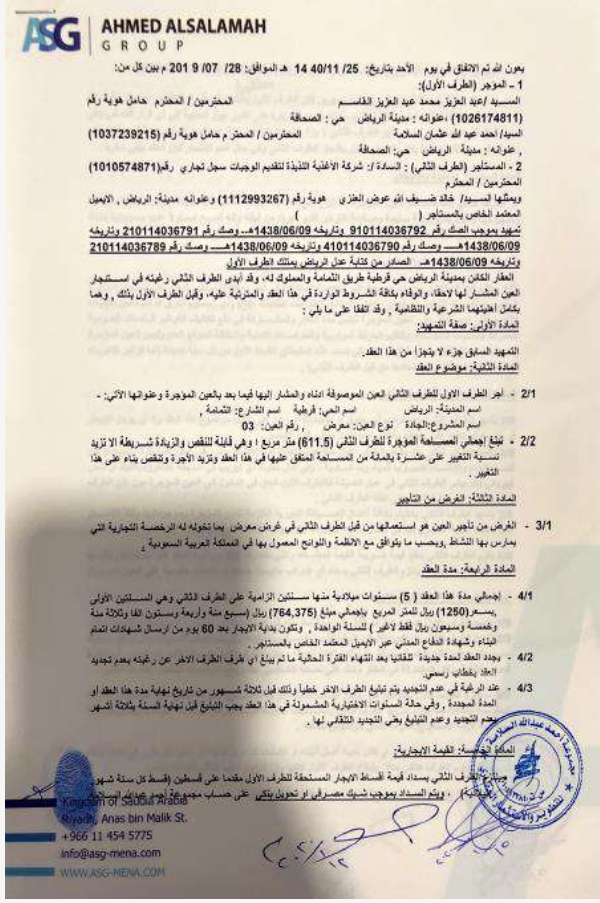
٣ بيانات ممثّل المؤجّر / Lessor Representative Data

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:	musalis@mulkia.com.sa / Email		
العنوان الوطني:	العزيزية، الرياض / National Address				
رقم سند التمثيل / Number	نوع السند / Type	تاريخ الإصدار / Issue Date	تاريخ الانتهاء / Expiry Date		
441361636	وكالة شرعية إلكترونية	2022-10-04	2025-08-31		

٤ بيانات المستأجر / Tenant Data

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

صورة من عقد معرض 2



ASG AHMED ALSALAMAH GROUP

بعون الله تم الاتفاق في يوم الأحد بتاريخ: 25/ 11/ 1440 هـ الموافق: 28/ 07/ 2019 م بين كل من:

1 - الموجر (الطرف الأول):

السيد /عبد العزيز محمد عبد العزيز القاسم المحترمين / المحترم حامل هوية رقم (1026174811) ،عنوانه : مدينة الرياض حي : الصحافة

السيد/ احمد عبد الله عثمان السلامة المحترمين / المحترم حامل هوية رقم (1037239215)

, عنوانه : مدينة الرياض حي: الصحافة

2 - المستأجر (الطرف الثاني) : السادة/: شركة الأغذية النديذة لتقديم الوجبات سجل تجاري رقم(1010574871)

المحترمين / المحترم

ويمثلها السيد/ خالد ضيف الله عوض العنزي هوية رقم (1112993267) وعنوانه مدينة: الرياض , الايميل المعتمد الخاص بالمستأجر ( )

تمهيد بموجب العقد رقم 910114036792 وتاريخه 1438/06/09هـ، وصك رقم 2101140036791 وتاريخه 1438/06/09هـ، وصك رقم 4101140036790 وتاريخه 1438/06/09هـ، وصك رقم 2101140036789 وتاريخه 1438/06/09هـ الصادر من كتابة عدل الرياض يمتلك الطرف الأول

العقار الكائن بمدينة الرياض حي قرطبة طريق الثمامة والمملوك له، وقد أبدى الطرف الثاني رغبته في استئجار العين المشار لها لاحقا، والوفاء بكافة الشروط الواردة في هذا العقد والمترتبة عليه، وقبل الطرف الأول بذلك , وهما بكامل أهليتهما الشرعية والنظامية , وقد اتفقا على ما يلي :

المادة الأولى: صفة التمهيد:

التمهيد السابق جزء لا يتجزأ من هذا العقد.

المادة الثانية: موضوع العقد

2/1 - أجر الطرف الأول للطرف الثاني العين الموصوفة ادناه والمشار إليها فيما بعد بالعين المؤجرة وعنوانها الآتي: -

اسم المدينة: الرياض اسم الحي: قرطبة اسم الشارع: الثمامة ,

اسم المشروع:الجادة نوع العين: معرض , رقم العين: 03

2/2 - تبلغ إجمالي المساحة المؤجرة للطرف الثاني (611.5) متر مربع ! وهي قابلة للنقص والزيادة شريطة الا تزيد نسبة التغيير على عشرة بالمائة من المساحة المتفق عليها في هذا العقد وتزيد الأجرة وتنقص بناء على هذا التغيير .

المادة الثالثة: الغرض من التأجير

3/1 - الغرض من تأجير العين هو استعمالها من قبل الطرف الثاني في غرض معرض بما تخوله له الرخصة التجارية التي يمارس بها النشاط ,وبحسب ما يتوافق مع الانظمة واللوائح المعمول بها في المملكة العربية السعودية .

المادة الرابعة: مدة العقد

4/1 - إجمالي مدة هذا العقد (5) سنوات ميلادية منها سنتين الزامية على الطرف الثاني وهي السنتين الأولى بسعر (1250) ريال للمتر المربع بإجمالي مبلغ (764,375) ريال (سبع مئة وأربعة وستون الفا وثلاثة مئة وخمسة وسبعون ريال فقط لاغير) للسنة الواحدة , وتكون بداية الايجار بعد 60 يوم من ارسال شهادات اتمام البناء وشهادة الدفاع المدني عبر الايميل المعتمد الخاص بالمستأجر .

4/2 - يجدد العقد لمدة جديدة تلقائيا بعد انتهاء الفترة الحالية ما لم يبلغ اي طرف الطرف الاخر عن رغبته بعدم تجديد العقد بخطاب رسمي.

4/3 - عند الرغبة في عدم التجديد يتم تبليغ الطرف الاخر خطيا وذلك قبل ثلاثة شهور من تاريخ نهاية مدة هذا العقد او المدة الممددة , وفي حالة السنوات الاختيارية المشمولة في هذا العقد يجب التبليغ قبل نهاية السنة بثلاثة اشهر بعدم التجديد وعدم التبليغ يعني التجديد التلقائي لها .

المادة الخامسة: القيمة الايجارية:

على الطرف الثاني بسداد قيمة أقساط الايجار المستحقة للطرف الاول مقدما على قسطين (قسط كل سنة شهور) ، ويتم السداد بموجب شيك مصرفي او تحويل بنكي على حساب محمد عبد العزيز القاسم

Kingdom of Saudi Arabia
Riyadh, Anas bin Malik St.
+966 11 454 5775
info@asg-mena.com
WWW.ASG-MENA.COM

صورة من عقد معرض 3

Unified العقد التجاري Commercial Contract العقود

يعتبر هذا العقد عقدا موثقا وسندا تنفيذيا بموجب قرار مجلس الوزراء رقم (١٣١) وتاريخ ١٤٣٥/٤/٢ هـ

١ بيانات العقد / Contract Data

رقم سجل العقد:	20004115935 / 1-0	Contract No.		نوع العقد:	جديد / Contract Type
تاريخ إبرام العقد:	2024-02-11	Contract Sealing Date		مكان إبرام العقد:	الرياض / Contract Sealing Location
تاريخ بداية مدّة الإيجار:	2024-05-01	Tenancy Start Date		تاريخ نهاية مدّة الإيجار:	2029-04-30 / Tenancy End Date
معلق بشرط	لا / Contract is conditional				

٢ بيانات المؤجّر / Lessor Data

نوع المنظمة:	التجارية / Organization Type	اسم الشّركة/المؤسّسة:	شركة تعدين الدولي العقارية شركة شخص واحد / Company name/Founder		
رقم السّجل التّجاري:	1010896422 / CR No.	الرقم الموحد:	7010776792 / Unified Number		
جهة الإصدار:	- / Issued by	تاريخ السجل التجاري:	2017-10-04 / CR Date		

٣ بيانات ممثّل المؤجّر / 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:	musalis@mulkia.com.sa / Email		
العنوان الوطني:	العزيزية، الرياض / National Address				
رقم سند التمثيل / Number	نوع السند / Type	تاريخ الإصدار / Issue Date	تاريخ الانتهاء / Expiry Date		
441361636	وكالة شرعية إلكترونية	2022-10-04	2025-08-31		

٤ بيانات المستأجر / Tenant Data

نوع المنظمة:	التجارية / Organization Type	اسم الشّركة/المؤسّسة:	الشركة العربية للمستحضرات الدوائية / Company name/Founder		
رقم السّجل التّجاري:	4031058718 / CR No.	الرقم الموحد:	7001518906 / Unified Number		
جهة الإصدار:	- / Issued by	تاريخ السجل التجاري:	2010-03-24 / CR Date		

صورة من عقد معرض رقم 4

المرفقات

Unified Commercial Contract العقد التجاري الموحد

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:	300082420642	نوع العقد:	جديد	Contract Type	
تاريخ إبرام العقد:		مكان إبرام العقد:		Contract Sealing Location	
تاريخ بداية مدة الإيجار:	2021-10-01	تاريخ نهاية مدة الإيجار:	2026-09-30	Tenancy Start Date	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 المنظمة:	commercial	Organization Type	مجموعة احمد عبدالله السلامه للتطوير والاستثمار العقاري	اسم الشركة/المؤسسة:	Company name/Founder
رقم السجل التجاري:	1010493384	CR No.	-	الرقم الموحد	Unified Number
جهة الإصدار:	-	Issued by		تاريخ السجل التجاري:	CR Date
٣ بيانات ممثل المؤجر					**Lessor Representative Data**
الاسم:	أحمد عبدالله عثمان السلامه				Name
الجنسية:	8	Nationality			
نوع الهوية:	الهوية الوطنية	ID Type	1037239215	رقم الهوية:	ID No.
رقم الجوال:	+966505460067	Mobile No.	abdulaziz@aog-mena.com	البريد الإلكتروني:	Email
العنوان الوطني:	-				National Address
رقم سند التمثيل Number	نوع التمثيل Type	تاريخ الإصدار Issue Date	تاريخ الانتهاء Expiry Date		
421167130	وكالة شرعية إلكترونية	2020-12-02	2025-12-02		
411933574	وكالة شرعية إلكترونية	2020-07-02	2025-07-02		
411106617	وكالة شرعية إلكترونية	2020-06-29	2025-06-29		
٤ بيانات المستأجر					**Tenant Data**
نوع المنظمة:	commercial	Organization Type	مؤسسة سكة الطيب التجارية	اسم الشركة/المؤسسة:	Company name/Founder

1

صورة من عقد معرض 5 أ

Unified Commercial Contract العقد التجاري الموحد

لا يعد هذا العقد سندًا تنفيذيًا لوجود بنود أو شروط إضافية

١ بيانات العقد					**Contract Data**
رقم سجل العقد:	2099261328 / 1	نوع العقد:	جديد	Contract Type	
تاريخ إبرام العقد:	2023-01-16	مكان إبرام العقد:	الرياض	Contract Sealing Location	
تاريخ بداية مدة الإيجار:	2023-04-15	تاريخ نهاية مدة الإيجار:	2024-04-14	Tenancy Start Date	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 المنظمة:	التجارية	Organization Type	شركة تمدين الدولي العقارية شركة شخص واحد	اسم الشركة/المؤسسة:	Company name/Founder
رقم السجل التجاري:	1010896622	CR No.	7010776792	الرقم الموحد	Unified Number
جهة الإصدار:	-	Issued by	2017-10-04	تاريخ السجل التجاري:	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	1073134924	رقم الهوية:	ID No.
رقم الجوال:	+966556332153	Mobile No.	muskite@mulkia.com.sa	البريد الإلكتروني:	Email
العنوان الوطني:					National Address
٤ بيانات المستأجر					**Tenant Data**
نوع المنظمة:	التجارية	Organization Type	شركة تشخيص العلامات التجارية (الشركة شخص واحد)	اسم الشركة/المؤسسة:	Company name/Founder
رقم السجل التجاري:	1010727220	CR No.	7023942357	الرقم الموحد	Unified Number
جهة الإصدار:	-	Issued by	2021-07-07	تاريخ السجل التجاري:	CR Date

1

صورة من عقد معرض 5 ب

Unified Commercial Contract العقد التجاري الموحد

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:	20368585038	نوع العقد:	جديد	Contract Type	
تاريخ إبرام العقد:	2021-11-30	مكان إبرام العقد:	الرياض	Contract Sealing Location	
تاريخ بداية مدة الإيجار:	2022-01-01	تاريخ نهاية مدة الإيجار:	2027-05-31	Tenancy Start Date	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**
الاسم:	أحمد عبدالله عثمان السلامه				Name
الجنسية:	المملكة العربية السعودية	Nationality			
نوع الهوية:	هوية وطنية	ID Type	1037239215	رقم الهوية:	ID No.
رقم الجوال:	+966531100336	Mobile No.	abdulaziz@aog-mena.com	البريد الإلكتروني:	Email
العنوان الوطني:	الرياض، الرياض				National Address
٣ بيانات ممثل المؤجر					**Lessor Representative Data**
يمثل المؤجر بنفسه					The lessor is represented by himself or herself.
٤ بيانات المستأجر					**Tenant Data**
نوع المنظمة:	commercial	Organization Type	شركه العجلان الدوليه	اسم الشركة/المؤسسة:	Company name/Founder
رقم السجل التجاري:	1010256056	CR No.	7011037467	الرقم الموحد	Unified Number
جهة الإصدار:	-	Issued by	2008-05-27	تاريخ السجل التجاري:	CR Date
٥ بيانات ممثل المستأجر					**Tenant Representative Data**
الاسم:	أحمد عبدالله إبراهيم العجلان				Name
الجنسية:	المملكة العربية السعودية	Nationality			

1

صورة من عقد معرض 7

Unified Commercial Contract العقد التجاري الموحد

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:	2000224387 / 2	نوع العقد:	جديد	Contract Type	
تاريخ إبرام العقد:	2022-02-06	مكان إبرام العقد:	الرياض	Contract Sealing Location	
تاريخ بداية مدة الإيجار:	2022-06-01	تاريخ نهاية مدة الإيجار:	2024-03-31	Tenancy Start Date	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**
الاسم:	أحمد عبدالله عثمان السلامه				Name
الجنسية:	المملكة العربية السعودية	Nationality			
نوع الهوية:	هوية وطنية	ID Type	1037239215	رقم الهوية:	ID No.
رقم الجوال:	+966531100336	Mobile No.	abdulaziz@aog-mena.com	البريد الإلكتروني:	Email
العنوان الوطني:	الرياض، الرياض				National Address
٣ بيانات ممثل المؤجر					**Lessor Representative Data**
المؤجر ممثل بنفسه					The lessor is represented by himself or herself.
٤ بيانات المستأجر					**Tenant Data**
نوع المنظمة:	التجارية	Organization Type	شركة الاتصالات المتكاملة المتنقلة المحدودة (شركة شخص واحد)	اسم الشركة/المؤسسة:	Company name/Founder
رقم السجل التجاري:	1010691908	CR No.	7021490339	الرقم الموحد	Unified Number
جهة الإصدار:	-	Issued by	2021-03-04	تاريخ السجل التجاري:	CR Date
٥ بيانات ممثل المستأجر					**Tenant Representative Data**

1

صورة من عقد معرض 8

المرفقات

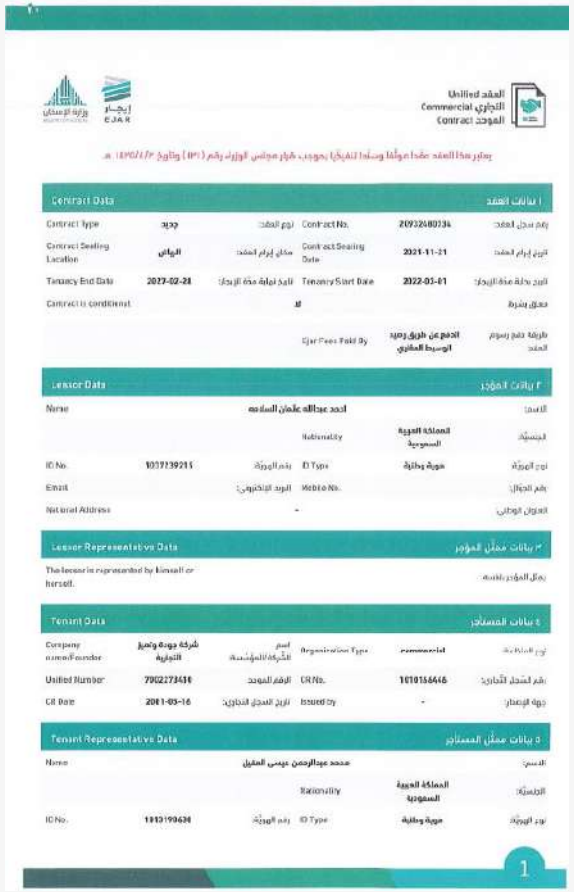
صورة من معرض رقم 9

صورة من عقد معرض 10

صورة من عقد معرض رقم 15

صورة من عقد معرض 16

المرفقات



صورة من عقد معرض 17

صورة من عقد معرض 18 ب 1

صورة من عقد معرض 18 ب 2

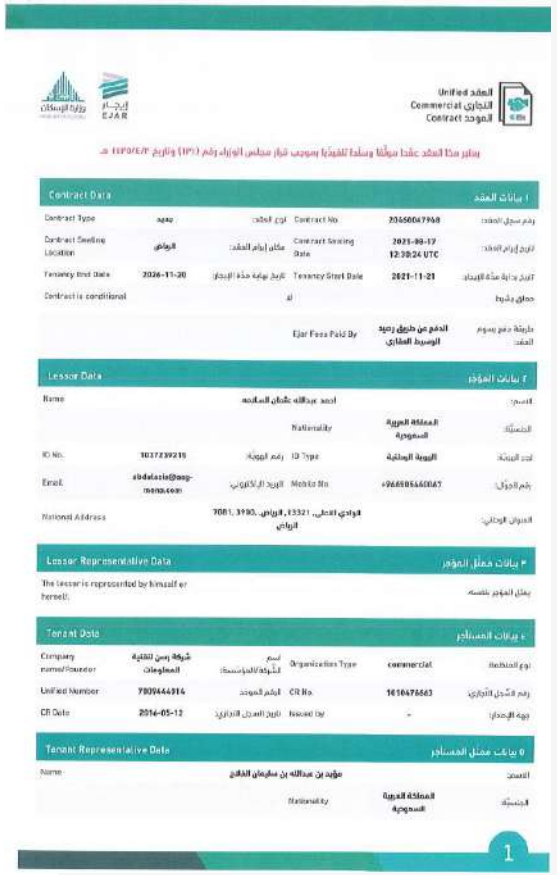
صورة من عقد معرض 20

المرفقات

صورة من عقد معرض 21

صورة من عقد معرض 22

صورة من عقد معرض 23



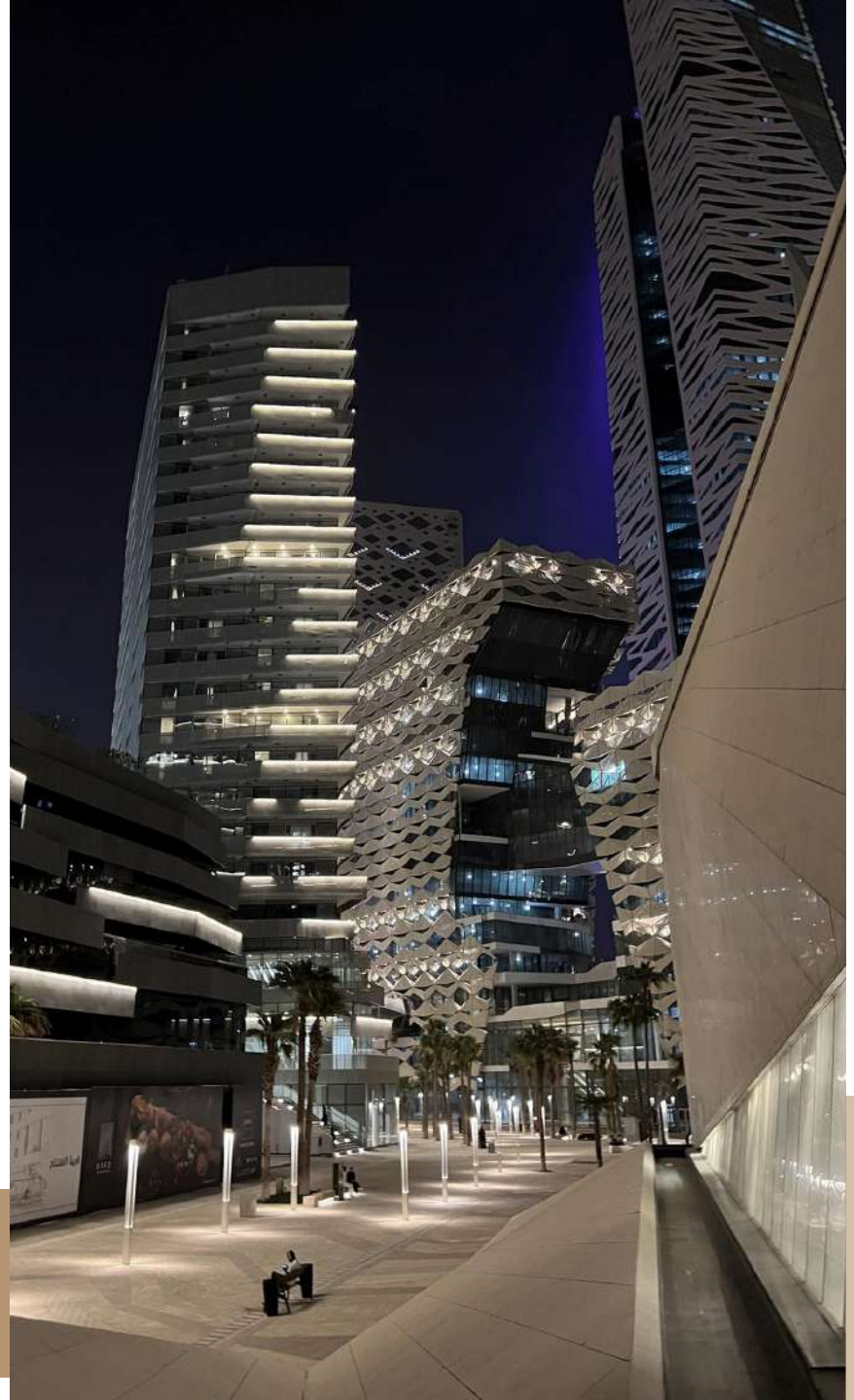
صورة من عقد مكاتب الجادة

مجمع ذا إيليت التجاري

رقـــم التقـــرير:	DC24012040
تـاريـخ التقـــرير:	18 /07/ 2024 م
أسلوب التقييم:	أسلوب الدخل – طريقة التدفقات النقدية المخصومة -
أساس القيمـــة:	القيمة السوقية
نـــوع العقـــار:	مركز تجاري
المـــوقـــــع:	حي السليمانية – مدينة الرياض

إجمالي قيمة السوقية	رقماً	201,340,000 ريال
	كتابة	مائتان و مليوناً وثلاثمائة وأربعون ألف ريال سعودي

باركود
BARCODE
92 000 5564
Assets Valuation تقييم الأصول



01

الملخص التنفيذي

الملخص التنفيذي

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

صاحب الطلب (العميل)	المستفيد (مستخدم التقرير)	الغرض من التقييم	فرضية القيمة
صندوق 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
26 / 05 / 2024 م	02 / 06 / 2024 م	30 / 06 / 2024 م

القيمة السوقية المقدرة رقماً	201,340,000 ريال سعودي
القيمة السوقية المقدرة كتابةً	مائتان و مليوناً وثلاثمائة وأربعون ألف ريال سعودي

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 تقريبا 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.

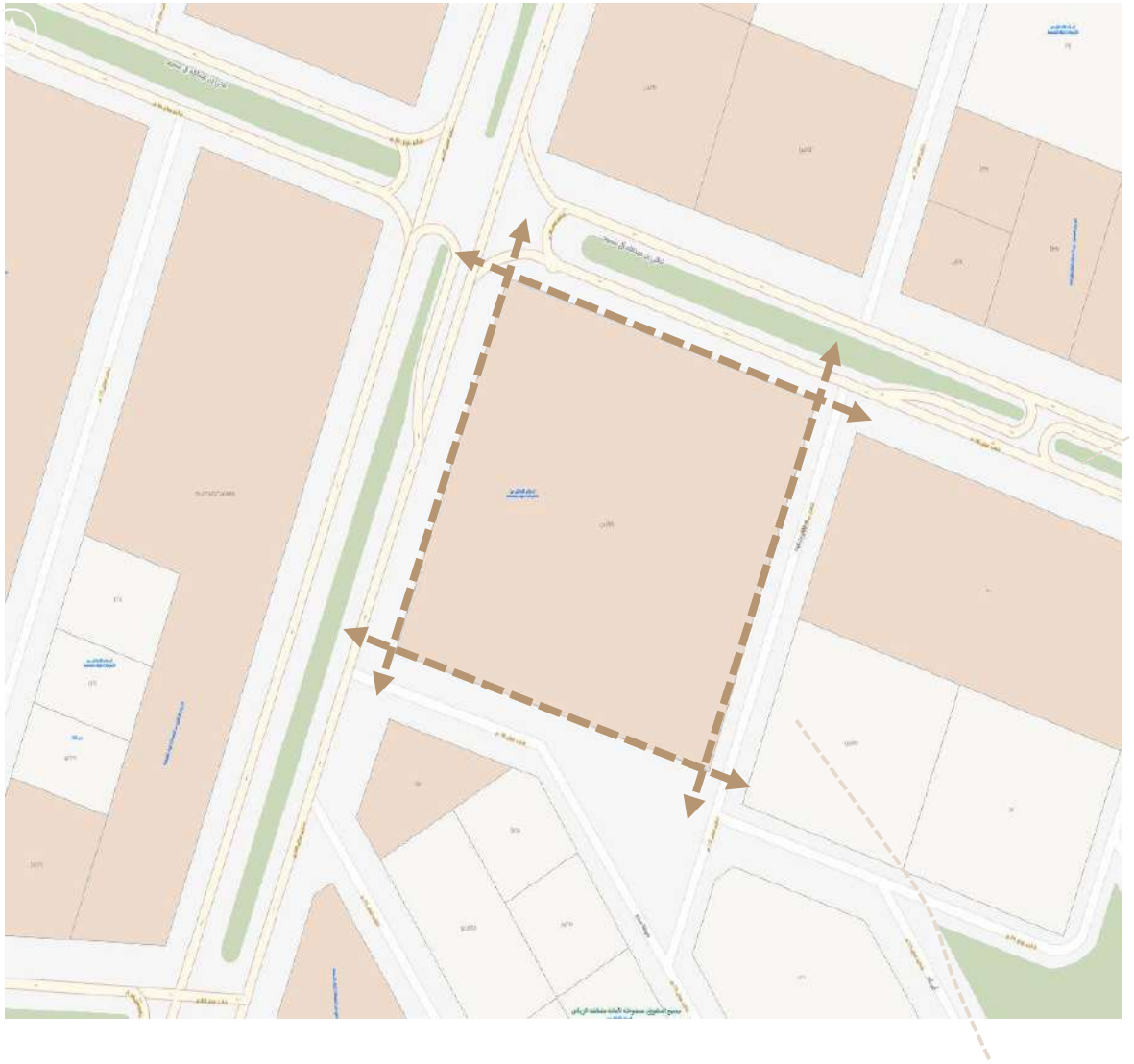
بيانات الارض

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	1439/01/13 هـ

الحي	المدينة
السليمانية	الرياض

رقم المخطط	رقم القطعة
689	49/س

احداثيات الموقع
46.707771 ,24.706455

الملاحظات	

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

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

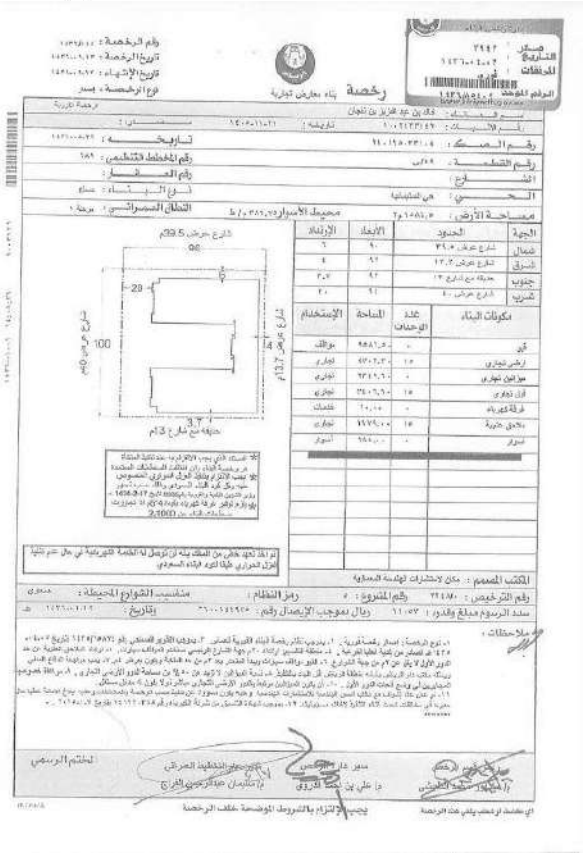
صك رهن

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 تسعة آلاف و ستمائة متر مربعا المملوكة لـ شركة تمدين الاولى العقارية بموجب سجل تجاري رقم 1010896622 بموجب الصك الصادر من الموثقين بالرياض6 برقم 593598002681 في 1442 / 07 / 24 قد تم رهنها وما اقيم أو 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 ألفا 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 ألفا 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 تحريرا في 1442 / 11 / 12 لاعتماده ,وصلى الله على نبينا محمد وآله وصحبه وسلم.

الختم الرسمي

الموثق
ابراهيم عمر محمد الحسين

صورة للصك



رخصة بناء بمعرض تجارية

رقم الرخصة :
تاريخ الرخصة :
تاريخ الإنتهاء :
نوع الرخصة : مبدئي

اسم المالك : فلان بن عبد العزيز بن فلان
رقم الصك : 1010243147
تاريخه : 1442/11/21
رقم المخطط : 689
رقم القطعة : 49/س
رقم المخطط التنظيمي : 689
رقم العقار :
نوع البناء : عمارة
الحي : حي السليمانية
مساحة الأرض : 9600 م2
محيط الأسوار : 385.7 م
النطاق السيرانشي : برجة

الجهة	الحدود	الأبعاد	الإرتداد
شمال	شارع عرض 39.5	96	6
شرق	شارع عرض 13.7	96	4
جنوب	حديقة مع شارع 13	96	3.7
غرب	شارع عرض 40	96	3

مكونات البناء	عدد الوحدات	المساحة	الإستخدام
قبو	0	4841.50	مواقف
أرضي تجاري	15	4740.30	تجاري
ميزانين تجاري	0	3214.60	تجاري
أول دوري	15	3614.60	تجاري
غرفة كهرباء	0	20.00	خدمات
ملاحق خارجية	15	1779.00	تجاري
أسوار	0	384.00	أسوار

المكتب المصمم : مكتب الاستشارات الهندسية الدولية
رقم الترخيص : 261/30 رقم المشروع : 0 رمز النظام : منافسة الشوارع المحيطة : مدني
سدد الرسوم مبلغ وقدره : 11.07 ريال بموجب الإيصال رقم : 3600-1323-1
بتاريخ : 1442/11/12 هـ

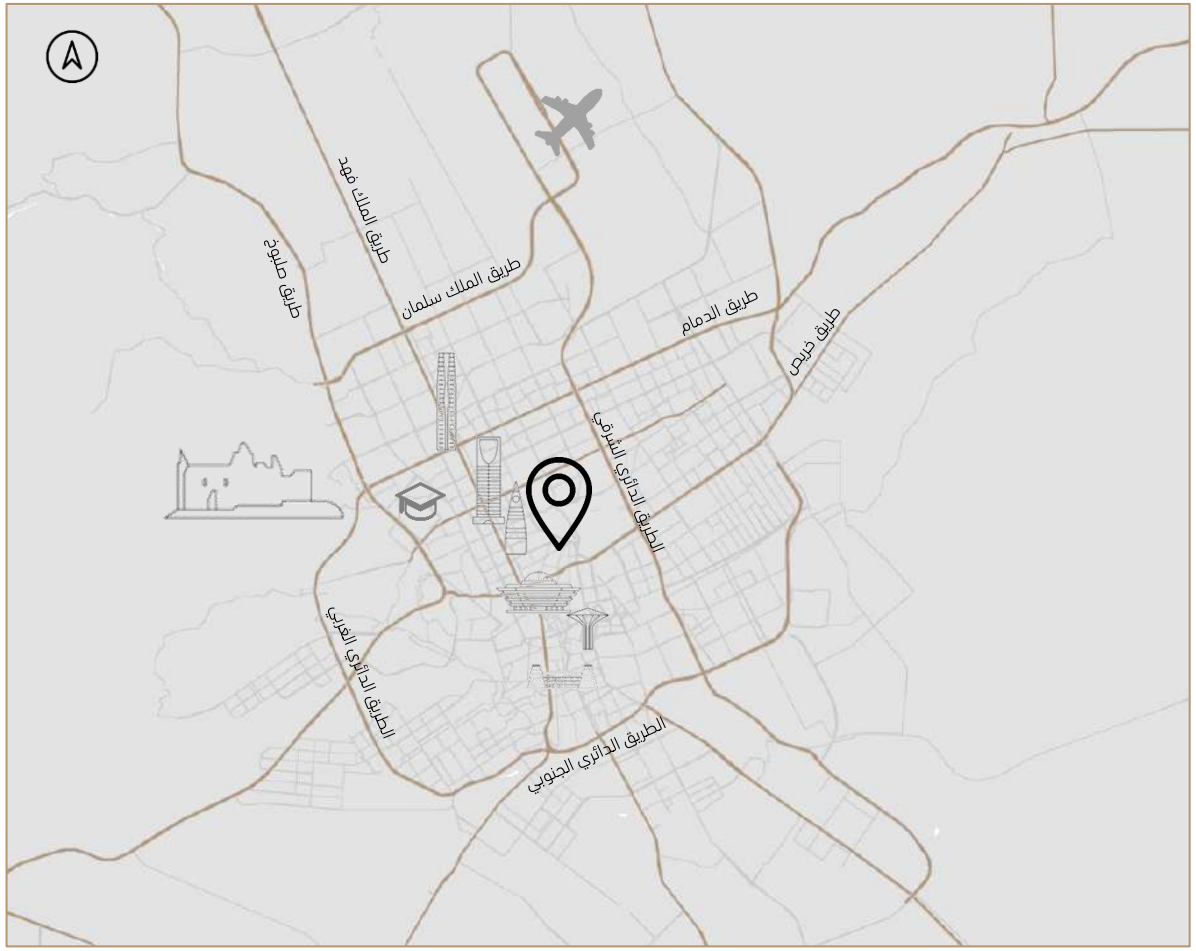
ملاحظات :

الختم الرسمي
مدير عام التخطيط العمراني
م. سلمان عبدالرحمن الفراج
م. علي بن محمد الفرقي

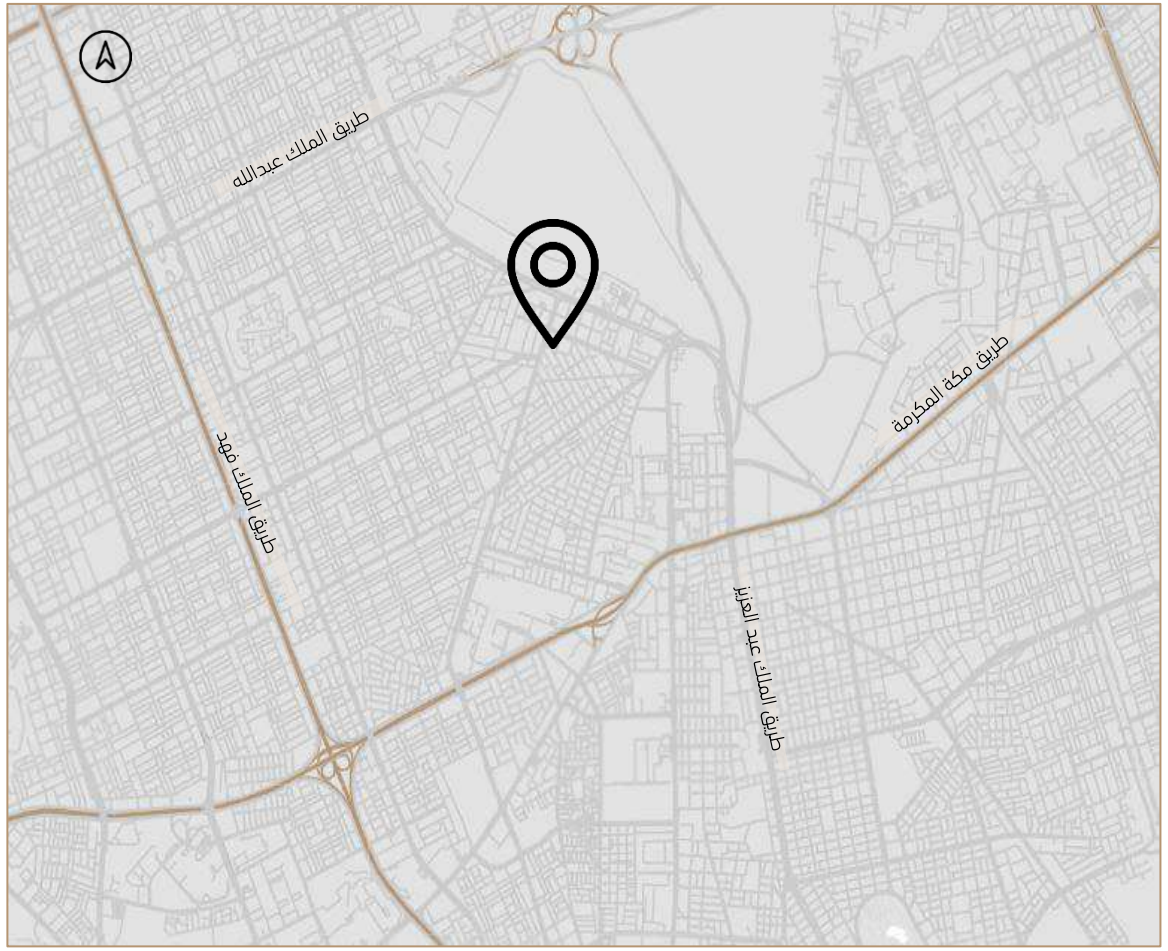
يجب الإلتزام بالشروط الموضحة خلف الرخصة

صورة لرخصة البناء

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

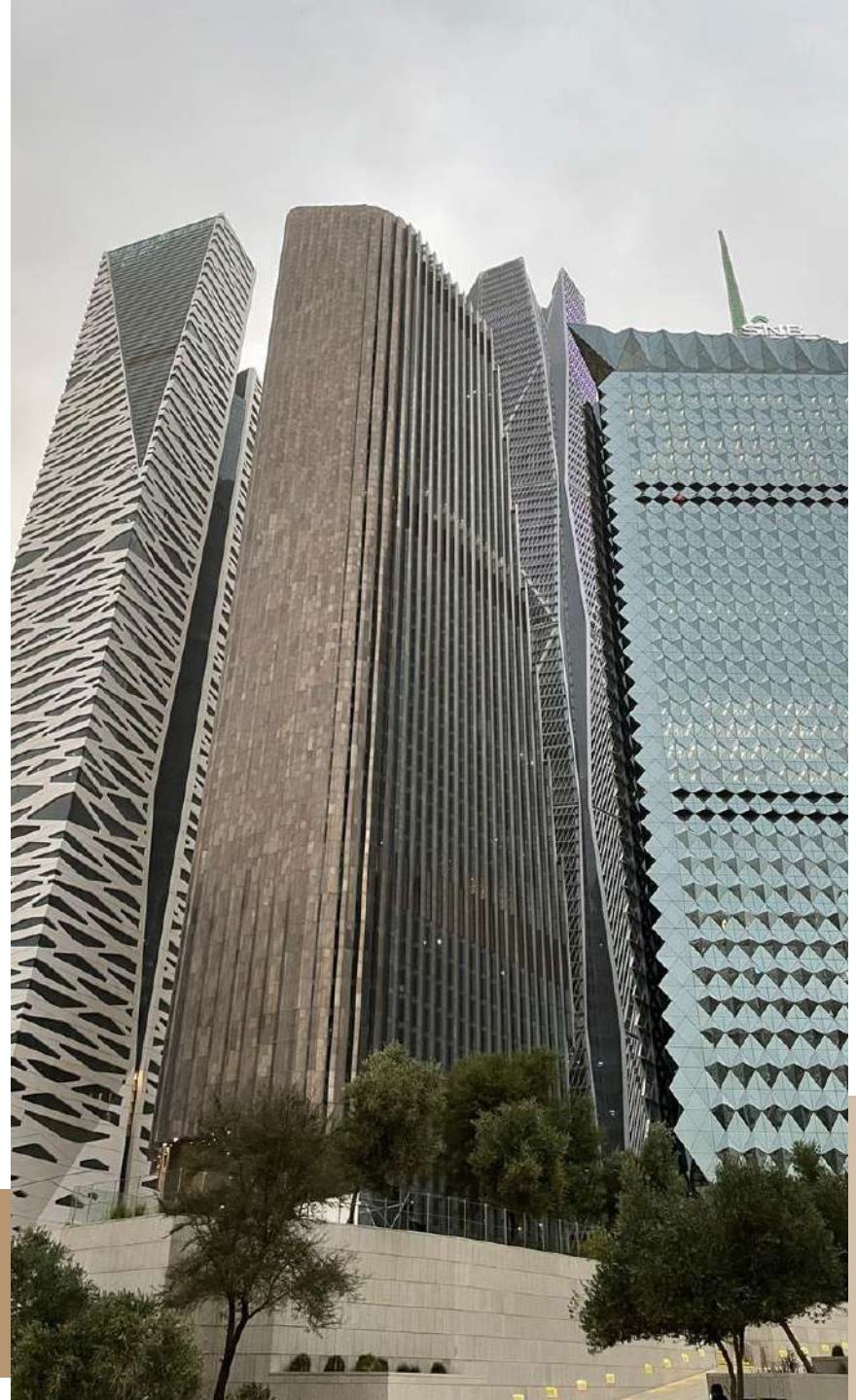
م	العقار	الموقع	المساحة	متوسط السعر	الحالة
1	معرض تجاري	السليمانية – شارع الضباب	120 م^2	1,490 ريال/م^2	معروض
2	معرض تجاري	السليمانية – شارع الضباب	127 م^2	630 ريال/م^2	معروض
3	معرض تجاري	السليمانية – شارع الامير سلطان بن عبدالعزيز	156 م^2	1,058 ريال/م^2	معروض
4	مكاتب تجاري	السليمانية – شارع الضباب	3,000 م^2	1,150 ريال/م^2	معروض
5	مكاتب تجاري	السليمانية – شارع الضباب	113 م^2	1,100 ريال/م^2	معروض
6	مكاتب تجاري	السليمانية – شارع الامير عبدالعزيز	450 م^2	500 ريال/م^2	معروض

متوسط ايجارات المعارض = 1,059 ريال/م^2

متوسط ايجارات المكاتب = 916 ريال/م^2

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



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 يتجاوز السعر الذي يدفع في عقارات مماثلة و يتشابه هذا المبدأ مع مبدأ تكلفة الفرصة البديلة , حيث يتم في تطبيق الطريقة تقدير القيمة من خلال مقارنة الأصل مع صفقات أصول مطابقة أو مقارنة (مشابهة(تتوفر عنها معلومات سعرية.

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

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

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

المرحلة الأولى: تحديد إطار زمني لعملية التقييم

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

المرحلة الثانية: تحديد منطقة السوق

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

المرحلة الثالثة: دراسة تفاصيل العقار محل التقييم

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

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

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

تقدير القيمة – أسلوب السوق (منهجية التقييم)

المرحلة الخامسة: جمع بيانات عن المبيعات القابلة للمقارنة

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

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

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

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

المرحلة السادسة: التحقق من المبيعات ومعالجة البيانات ذات الصلة

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

المرحلة السابعة: تحليل المبيعات

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

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

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

المرحلة التاسعة : التسويات و تقدير القيمة السوقية للعقار .

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

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

تقدير القيمة – طريقة المقارنة- :

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

بنود المقارنة :

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

عناصر المقارنة	العقار المراد تقييمه	المقارن (1)		المقارن (2)	
تاريخ	Jun-24	Jun-24		Jun-24	
سعر المتر المربع للمقارن (ريال/م2)		8110		6500	
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)		8110		6500	
مساحة الارض (م2)	9,600.00	962	-9%	600	-12%
عدد الواجهات	4	2	10%	2	10%
الضبط النسبي		1%		-2%	
صافي سعر السوق بعد التسويات (م 2 / ريال)		8190.8879		6370	
نسبة مشاركة كل مقارنة في القيمة		50%		50%	
قيمة المتر المربع للعقار قيد التقييم بعد تطبيق المتوسط (ريال/م2)		7280.44			
صافي متوسط سعر الأرض بعد التقريب (م 2 /ريال)		7,280			

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 مّساوية 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 - :

وبناءً على ذلك تم التوصل إلى أن قيمة العقار بأسلوب التكلفة هي :

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	18%	11,419,611
	قيمة المباني بعد الاهلاك (ريال سعودي)		53,835,309
قيمة الارض (ريال سعودي)	9,600.00	7,280	69,888,000
القيمة النهائية	123,723,309		

* 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 / (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 احتساب قيمة الدخل الحالية السنوية = 16,000,000 ريال باحتمالية تجديد العقد بالمثل بعد الانتهاء من العقد. وقد تمت مراجعة منطقية الأسعار بالسوق.
3. العقد المزود من قبل العميل ينتهي في 19-02-2025 م.
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		
البند	النسبة	المصدر
معدل عائد السندات الحكومية	3.50%	البنك المركزي السعودي
معدل التضخم	3%	البنك المركزي السعودي
علاوة مخاطر السوق	2.50%	market-risk-premia.com
علاوة المخاطر الخاصة	1%	تقدير المقيم
معدل الخصم	10%	

تقدير القيمة 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 :

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

عناصر المقارنة	العقار المراد تقييمه	المقارن (1)		المقارن (2)	
تاريخ	Jun-24	Jun-24		Jun-24	
سعر المتر المربع للمقارن (ريال/م2)		1490		1058	
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)		1490		1058	
متوسط مساحة المعارض تقريباً(م 2)	600	120	10%	156	10%
أفضلية الموقع	ممتاز	جيد جداً	5%	جيد	10%
الضبط النسبي		15%		20%	
صافي سعر السوق بعد التسويات (م 2 / ريال)		1713.5		1269.6	
نسبة مشاركة كل مقارنة في القيمة		50%		50%	
قيمة المتر المربع للعقار قيد التقييم بعد تطبيق المتوسط (ريال/م2)		1491.55			
صافي متوسط سعر للعقار قيد التقييم بعد التقريب (م 2 /ريال)		1,500			

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 :

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

عناصر المقارنة	العقار المراد تقييمه	المقارن (1)		المقارن (2)	
تاريخ	Jun-24	Jun-24		Jun-24	
سعر المتر المربع للمقارن (ريال/م2)		1150		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)		1150		1100	
متوسط مساحة للمكاتب (م 2)	4,491	3000	5%	113	10%
أفضلية الموقع	ممتاز	جيد جداً	5%	جيد جداً	5%
الضبط النسبي		10%		15%	
صافي سعر السوق بعد التسويات (م 2 / ريال)		1265		1265	
نسبة مشاركة كل مقارنة في القيمة		50%		50%	
قيمة المتر المربع للعقار قيد التقييم بعد تطبيق المتوسط (ريال/م2)		1265.00			
صافي متوسط سعر للعقار قيد التقييم بعد التقريب (م 2 /ريال)		1,300			

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 لمعارض التجارية ما بين 1,100 – 1,600 ريال للمتر مربع و للمكاتب ما بين 600 ريال الى 1,100 ريال للمتر . وعلى ذلك تم عمل تسوية ليصبح المتر التأجيري للمعارض حسب السوق 1,510 ريال و ويصل المتر التأجيري للمكاتب حسب 1,300 ريال في السنة . وتم تقدير إجمالي قيمة الدخل ب 16,000,000 ريال في السنة حسب العقد المزود من العميل بتجديد سنوي للعقد، و باحتمالية تأجيره على مشغل واحد بأشغال 100% مع تحمل المستأجر كامل المصاريف. وقد تمت مراجعة منطقية الأسعار بالسوق.

البيان	عدد الوحدات	المساحة التأجيرية / م^2	نطاق السعري حسب السوق	سعر م2 التأجري	إجمالي
معارض	15	6,700	1,600 - 1,100	1,500	10,050,000
مكاتب	15	4,491	1,100 - 600	1,300	5,838,300
إجمالي الدخل قبل خصم نسبة الإشغال					15,888,300

- المساحة الإجمالية للمعارض 7052.9 م2 حسب رخصة البناء ، وتم خصم 5% (مساحة الخدمات)حسب تقدير المقييم.
- المساحة الإجمالية للمكاتب 5085.6 م2، حسب رخصة البناء، وتم خصم 12% (مساحة الخدمات) حسب تقدير المقييم.

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 ومعرفة متوسط نسبة معدل الرسملة ونسبة الشواغر في المنطقة وتحليل البيانات المالية للعقار المراد تثمينه. إجمالي قيمة الدخل ب 16,000,000 ريال في السنة حسب العقد المزود من العميل وينتهي في 19-02-2025 وباحتمالية تجديد العقد بمدة مماثلة، و تأجيره على مشغل واحد بأشغال 100% مع تحمل المستأجر كامل المصاريف. وقد تمت مراجعة منطقية الأسعار بالسوق.

النموذج التراكمي	
معدل عائد السندات الحكومية	%3.0
معدل التضخم	%3.0
علاوة مخاطر السوق	%2.5
علاوة مخاطر الخاصة	%2.5
معدل الخصم	**% 11**

- فرضيات التدفقات النقدية:

إجمالي الدخل	16,000,000	معدل الخصم	%11	نسبة الاشغال	%100
فترة التدفقات النقدية	4	معدل الرسملة	%8	نسبة النمو	0

الفترة	0	1	2	3
السنة	**2024**	**2025**	**2026**	**2027**
نسبة النمو	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
أجمالي الدخل	16,000,000	16,000,000	16,000,000	16,000,000
نسبة الاشغال	100%	100%	100%	100%
الدخل الفعال	16,000,000	16,000,000	16,000,000	16,000,000
إجمالي المصاريف التشغيلية	0	0	0	0
صافي الدخل	16,000,000	16,000,000	16,000,000	16,000,000
قيمة العقار المستقبلية	200,000,000			
صافي التدفق النقدي للعقار	16,000,000	16,000,000	16,000,000	216,000,000
معامل الخصم	1.00	0.90	0.81	0.73
القيمة الحالية للنقود	16,000,000	14,414,414	12,985,959	157,937,338
القيمة الحالية	**201,337,712**			
	201,340,000			

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 -	201,340,000 ريال	%100
التكلفة و المقارنات	123,723,309 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	201,340,000 ريال سعودي
	كتابة	مائتان و مليوناً وثلاثمائة وأربعون ألف ريال سعودي

المرفقات

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 ستة متر
غربا: شارع عرض 40م بطول 100 مئة متر
ومساحتها 9600 تسعة الاف 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 قيم 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 تحريرا في 1442 / 11 / 12 لاعتماده وصلى الله على نبينا محمد وآله وصحبه وسلم.

الختم الرسمي

الموثق
ابراهيم عمر محمد الحسين

الرقم المتسلسل: 2771

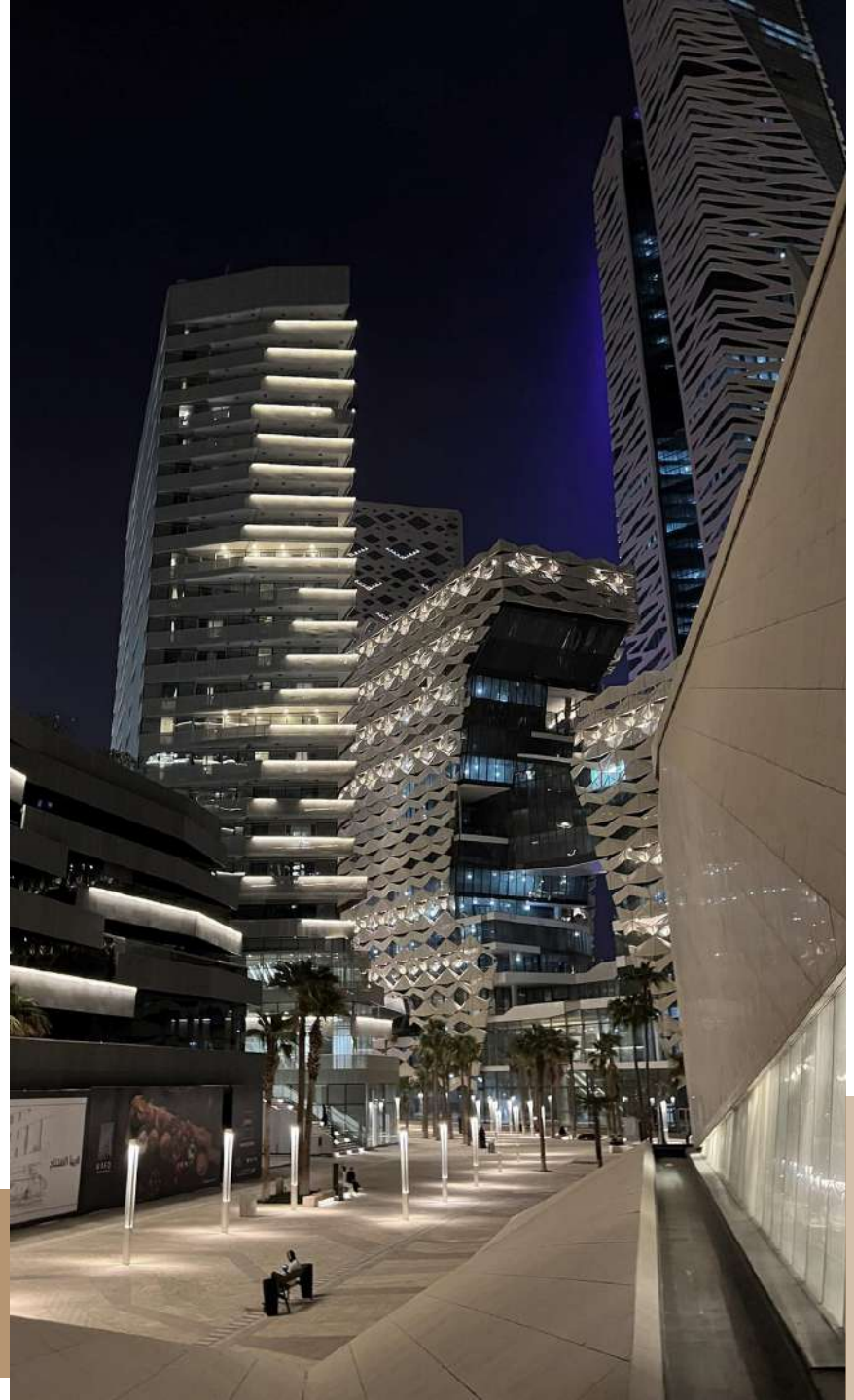
صورة للصك

مجمع فلل فيفيندا الفندقية

رقـــم التقـــرير:	DC24012041
تـاريـخ التقـــرير:	18 /07/ 2024 م
أسلوب التقييم:	أسلوب الدخل – طريقة التدفقات النقدية المخصومة -
أساس القيمـــة:	القيمة السوقية
نـــوع العقـــار:	فندق
المـــوقـــــع:	حي الهدا – مدينة الرياض

إجمالي قيمة السوقية	رقماً	141,880,000 ريال
	كتابة	مائة وواحد وأربعون مليوناً وثمانمائة وثمانون ألف ريال سعودي

باركود BARCODE
92 000 5564
Assets Valuation تقييم الأصول



01

الملخص التنفيذي

الملخص التنفيذي

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

صاحب الطلب (العميل)	المستفيد (مستخدم التقرير)	الغرض من التقييم	فرضية القيمة
صندوق 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
26 / 05 / 2024 م	02 / 06 / 2024 م	30 /06/ 2024 م

القيمة السوقية المقدرة رقماً	141,880,000 ريال سعودي
القيمة السوقية المقدرة كتابةً	مائة وواحد وأربعون مليوناً وثمانمائة وثمانون ألف ريال سعودي

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.

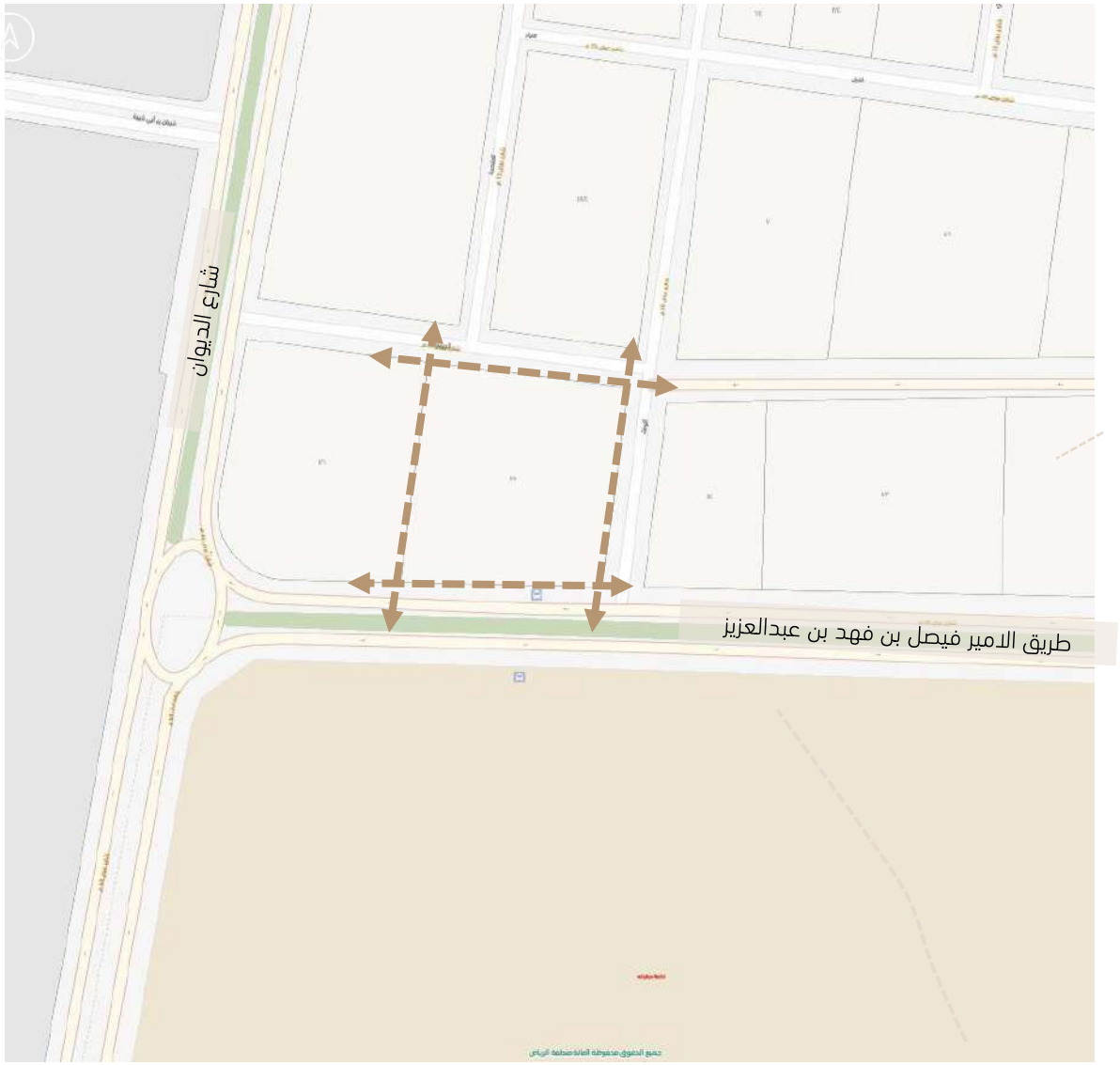
بيانات الارض

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
الجهة	**الحد**	**طول الحد**
جنوب	شارع عرض 40 م	98.42 م
الجهة	**الحد**	**طول الحد**
شرق	شارع عرض 20 م	97 م
الجهة	**الحد**	**طول الحد**
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

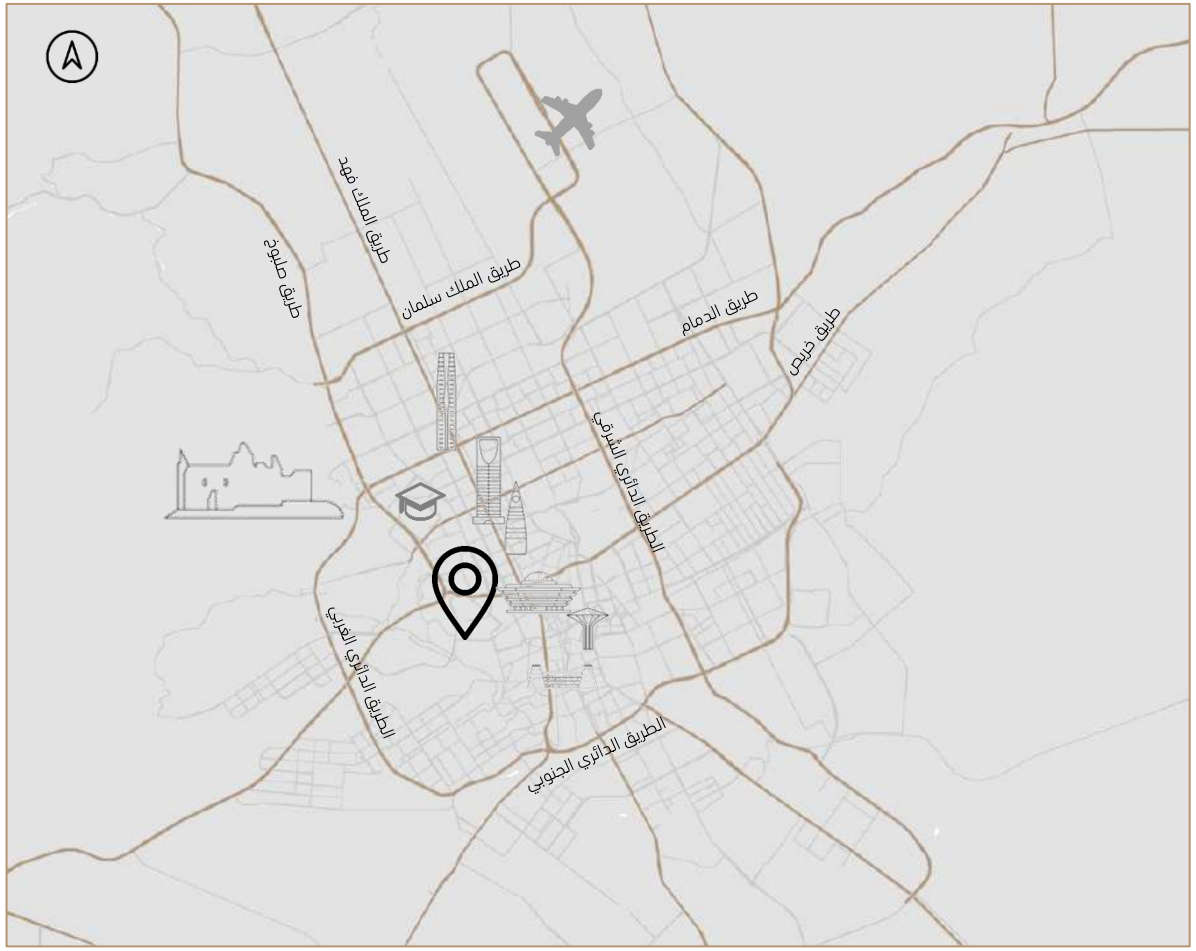
احداثيات الموقع
46.647800 ,24.650440

صورة لرخصة البناء

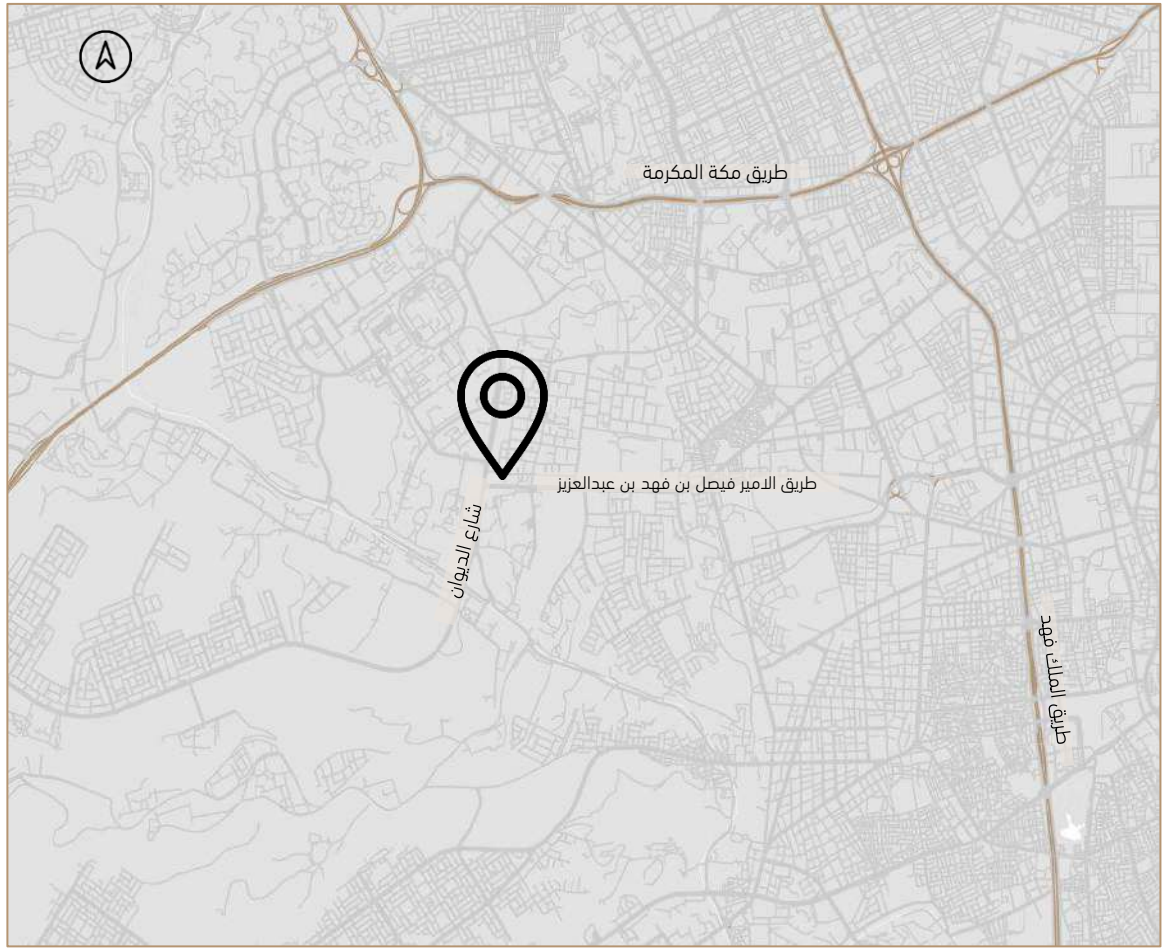
صورة للصك

الملاحظات

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	

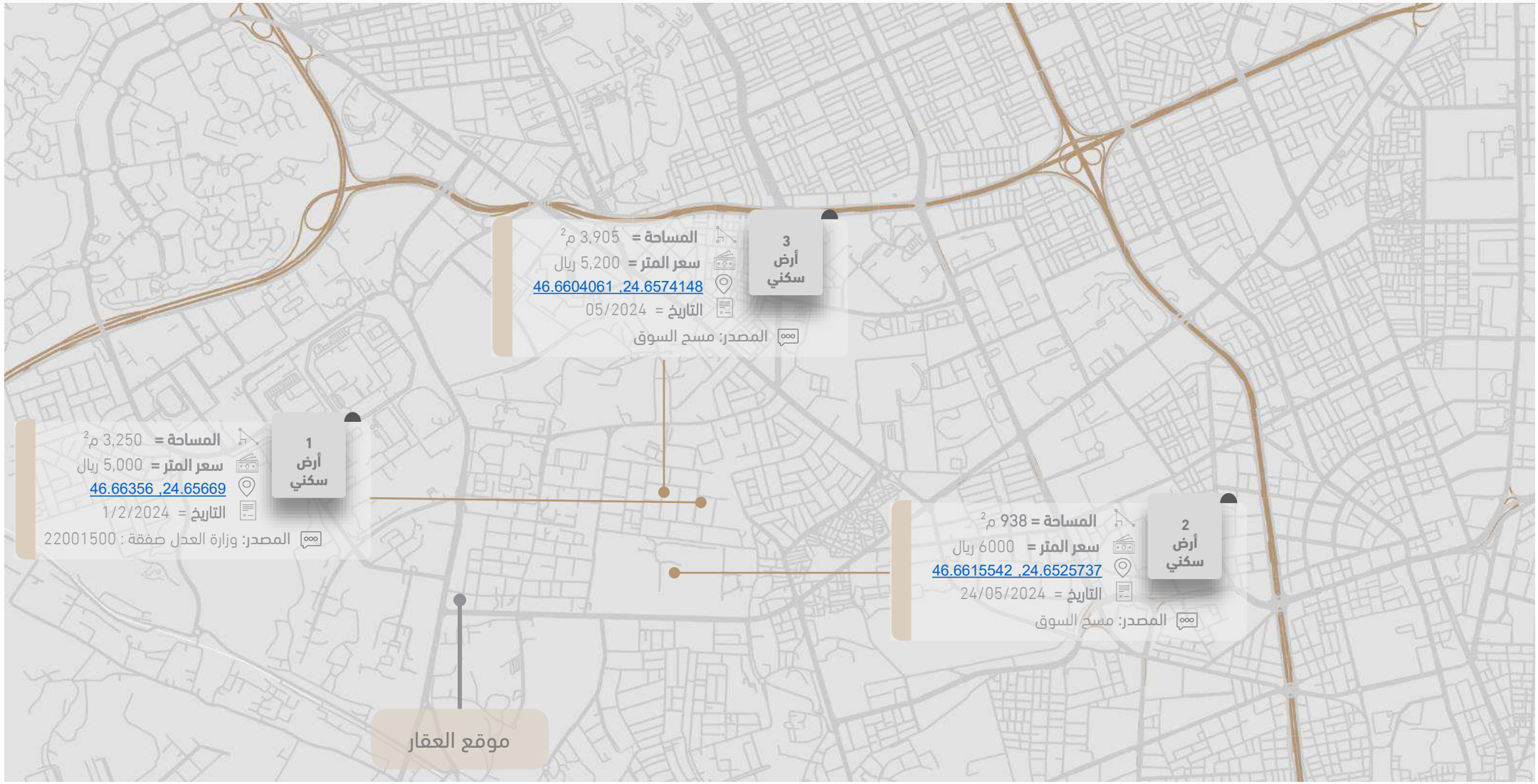
صور العقار

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

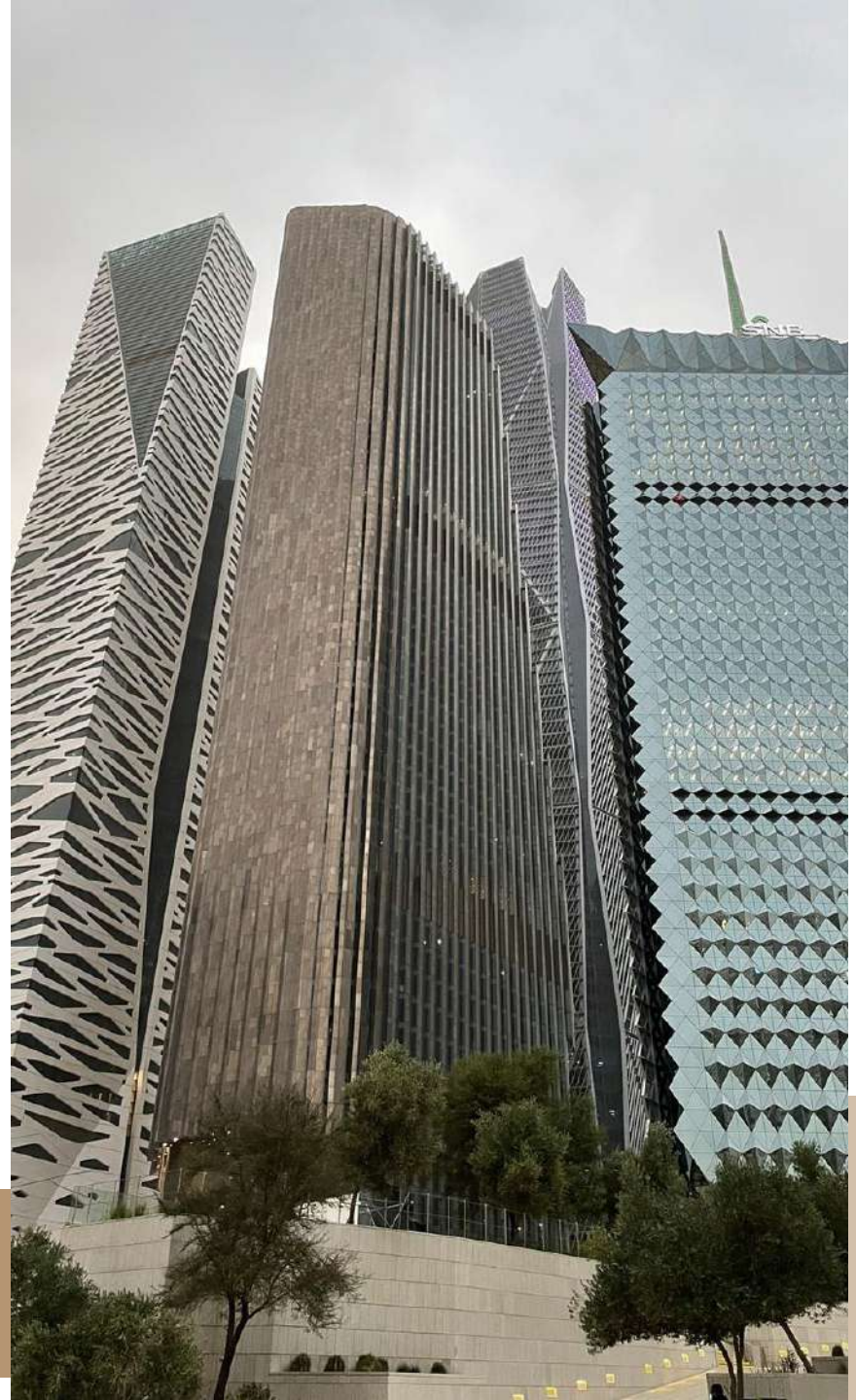


دراسة وتحليل السوق

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



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 يتجاوز السعر الذي يدفع في عقارات مماثلة و يتشابه هذا المبدأ مع مبدأ تكلفة الفرصة البديلة , حيث يتم في تطبيق الطريقة تقدير القيمة من خلال مقارنة الأصل مع صفقات أصول مطابقة أو مقارنة (مشابهة(تتوفر عنها معلومات سعرية.

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

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

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

المرحلة الأولى: تحديد إطار زمني لعملية التقييم

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

المرحلة الثانية: تحديد منطقة السوق

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

المرحلة الثالثة: دراسة تفاصيل العقار محل التقييم

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

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

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

تقدير القيمة – أسلوب السوق (منهجية التقييم)

المرحلة الخامسة: جمع بيانات عن المبيعات القابلة للمقارنة

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

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

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

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

المرحلة السادسة: التحقق من المبيعات ومعالجة البيانات ذات الصلة

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

المرحلة السابعة: تحليل المبيعات

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

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

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

المرحلة التاسعة : التسويات و تقدير القيمة السوقية للعقار .

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

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

تقدير القيمة – طريقة المقارنة- :

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

بنود المقارنة :

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

عناصر المقارنة	العقار المراد تقييمه	المقارن (1)		المقارن (2)	
تاريخ	2024 / 06	2024 / 03		2024 / 05	
سعر المتر المربع للمقارن (ريال/م2)		5000		5200	
مفاوضات البيع ، وضع السوق		0%	0	-5%	-260
سعر المتر المربع بعد ضبط حالة السوق (ريال/م2)		5000		4940	
مساحة الارض (م2)	10,000	3,250	-6%	3,095	-6%
أفضلية الموقع	أفضل	20 - 20	2%	20 - 20	2%
عدد الواجهات	3	شمال غرب	3%	جنوب غرب	3%
الحي	الهدا	الهدا	0%	الهدا	0%
إستخدام الأرض	سكني	سكني	0%	سكني	0%
الضبط النسبي		-1%		-1%	
صافي سعر السوق بعد التسويات (م 2 / ريال)		4950		4890.6	
نسبة مشاركة كل مقارنة في القيمة		50%		50%	
قيمة المتر المربع للعقار قيد التقييم بعد تطبيق المتوسط (ريال/م2)		4920.30			
صافي متوسط سعر الأرض بعد التقريب (م 2 /ريال)		**4,920**			

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 مّساوية 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 - :

وبناءً على ذلك تم التوصل إلى أن قيمة العقار بأسلوب التكلفة هي :

التوصيف	المساحة	سعر المتر المربع للبناء	الإجمالي
القبو	138.00	6500	897,000
الدور الأرضي	3,070.00	6000	18,420,000
الدور الأول	3586.00	6000	21,516,000
الملحق العلوي	552.00	6000	3,312,000
الاسوار	400.00	1000	400,000
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	4,920	49,200,000
القيمة النهائية	83,722,375		

* 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 2022 = 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 10 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 : 8% .
7. تم حساب معدل الخصم بالنموذج التراكمي وفقاً للآتي:

النموذج التراكمي		
البند	النسبة	المصدر
معدل عائد السندات الحكومية	3.50%	البنك المركزي السعودي
معدل التضخم	3%	البنك المركزي السعودي
علاوة مخاطر السوق	2.50%	market-risk-premia.com
علاوة المخاطر الخاصة	1%	تقدير المقيم
معدل الخصم	10%	

تقدير القيمة بأسلوب الدخل – طريقة التدفقات النقدية المخصومة - :

بعد إجراء مسح ميداني لأسعار السوق الحالية لتوجه أسعار الإيجارات للعقارات الواقعة في منطقة العقار المراد تثمينه ومعرفة متوسط نسبة معدل الرسملة ونسبة الشواغر في المنطقة وتحليل البيانات المالية للعقار المراد تثمينه. *إجمالي قيمة الدخل هي في حال الاشغال 100% 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 .

حسب العقد المرسل من قبل العميل العقار ينتهي بتاريخ 2023/7 وهو عباره عن الربع الثالث و تم تقدير ايجار الربع الاخير للسنة مشابه ما هو عليه بالربع الثالث.

وبناءً على ذلك تم التوصل إلى أن قيمة العقار هي :

النموذج التراكمي	
معدل عائد السندات الحكومية	%3.0
معدل التضخم	%3.0
علاوة مخاطر السوق	%2.5
علاوة مخاطر الخاصة	%2.5
معدل الخصم	**% 11**

- فرضيات التدفقات النقدية:

إجمالي الدخل	11,703,124	معدل الخصم	%11	نسبة الاشغال	%100
فترة التدفقات النقدية	14	معدل الرسملة	%7.5	نسبة النمو	1.75% في سنة 2027 وسنة 2032 ، 5.16% في سنة 2028 وسنة 2033 حسب

السنة	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2032	2033	2036	2037
نسبة النمو	0%	0%	0%	1.75%	5.16%	0%	1.75%	5.16%	0%	0%
أجمالي الدخل	11,703,124	11,703,124	11,703,124	11,907,929	12,522,344	12,522,344	12,741,485	13,398,908	13,398,908	13,398,914
نسبة الاشغال	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
الدخل الفعال	11,703,124	11,703,124	11,703,124	11,907,929	12,522,344	12,522,344	12,741,485	13,398,908	13,398,908	13,398,914
إجمالي المصاريف التشغيلية	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
صافي الدخل	11,703,124	11,703,124	11,703,124	11,907,929	12,522,344	12,522,344	12,741,485	13,398,908	13,398,908	13,398,914
قيمة العقار المستقبلية	178,652,187									
صافي التدفق النقدي للعقار	11,703,124	11,703,124	11,703,124	11,907,929	12,522,344	12,522,344	12,741,485	13,398,908	13,398,908	192,051,101
معامل الخصم	1.00	0.90	0.81	0.73	0.66	0.59	0.43	0.39	0.29	0.26
القيمة الحالية للنقود	11,703,124	10,543,355	9,498,518	8,706,975	8,248,856	7,431,402	5,528,868	5,237,965	3,829,955	49,455,896
القيمة الحالية	**141,881,500**									

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.

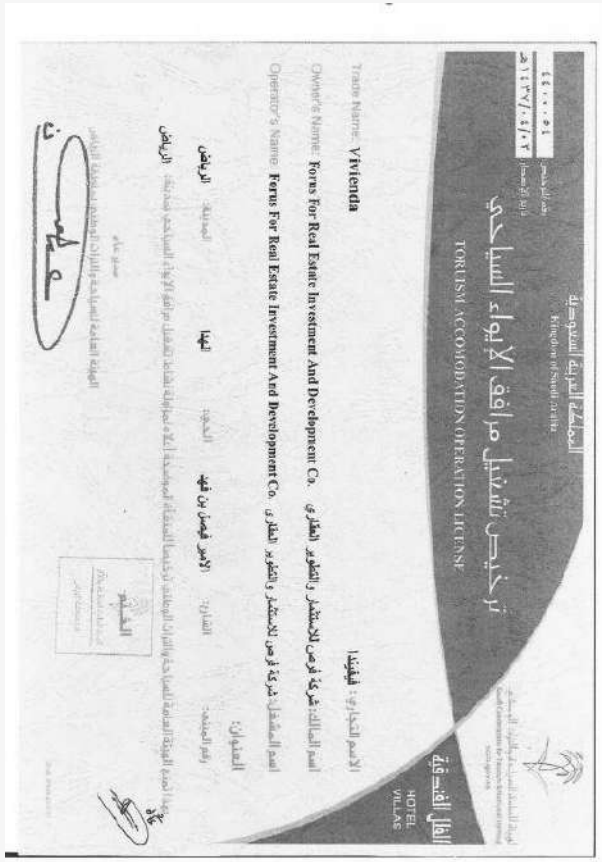
القيمة المرجحة - :

طريقة التقييم	القيمة (ريال السعودي)	نسبة الترجيح
اسلوب الدخل - التدفقات النقدية المخصومة -	141,881,500 ريال	%100
التكلفة و المقارنات	83,722,375 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	141,880,000 ريال
	كتابة	مائة وواحد وأربعون مليوناً وثمانمائة وثمانون ألف ريال سعودي

المرفقات



المملكة العربية السعودية
Kingdom of Saudi Arabia

رقم الترخيص: ٤٤٠٠٠٥١
تاريخ الإصدار: ١٤٣٧/٤/٢٠هـ

ترخيص تشغيل مرافق الإيواء السياحي

TOURISM ACCOMODATION OPERATION LICENSE

الفلل الفندقية
HOTEL VILLAS

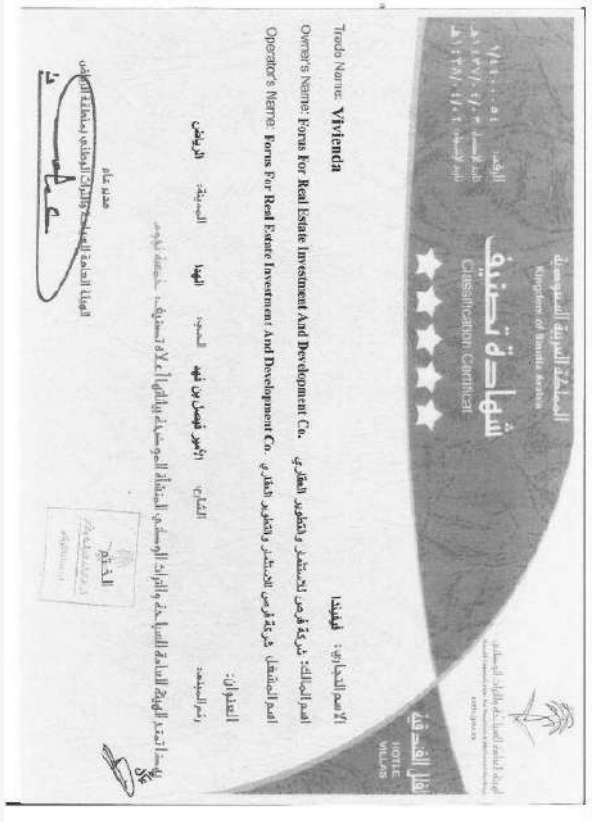
الاسم التجاري: **فيفيندا**
Trade Name: **Vivienda**

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: النهدا المدينة: الرياض

المدير
مدير عام
الهيئة العامة للسياحة والتراث الوطني



المملكة العربية السعودية
Kingdom of Saudi Arabia

الوقت: ١٤:٠٠
تاريخ الإصدار: ١٤٣٧/٠٤/٠٣هـ
تاريخ الانتهاء: ١٤٣٨/٠٤/٠٢هـ

شهادة تصنيف

Classification Certificate

الفلل 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: النهدا المدينة: الرياض

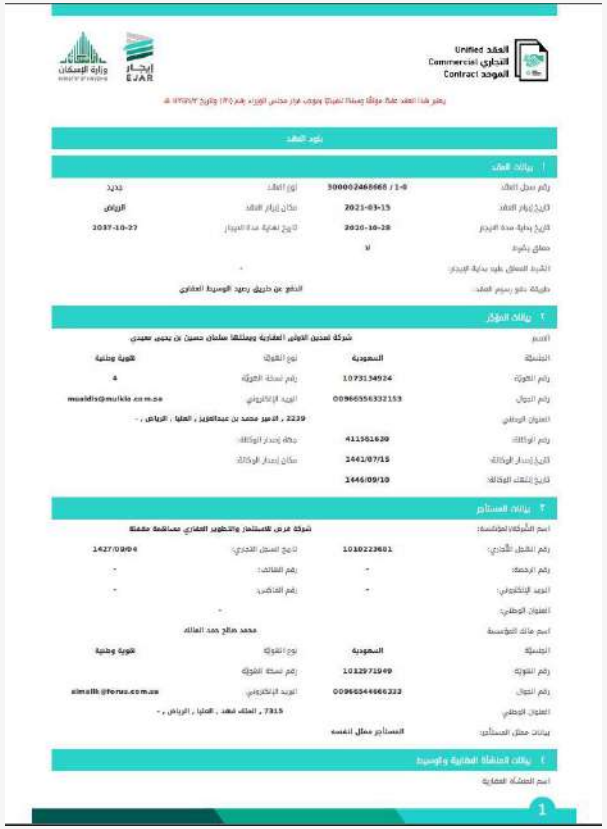
هذا وقد اعتمدت الهيئة العامة للسياحة والتراث الوطني الشهادة الموضحة بيانها أعلاه لا تصنيف: خمسة نجوم

الختم
مدير عام
الهيئة العامة للسياحة والتراث الوطني

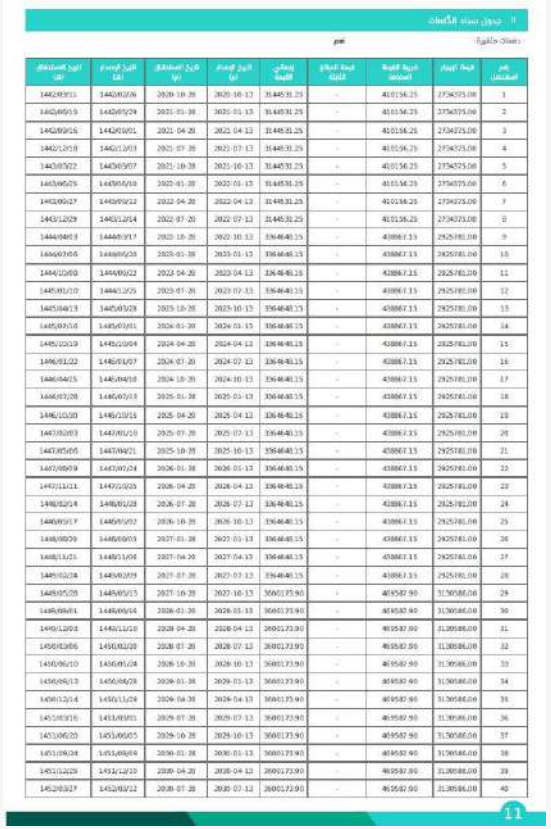
ترخيص التشغيل

شهادة التصنيف

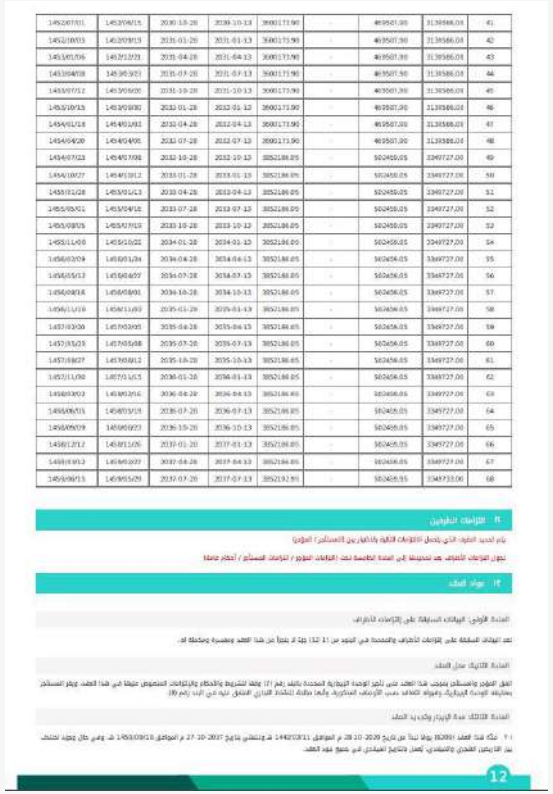
المرفقات



عقد الايجار



كشف الدفعات 1

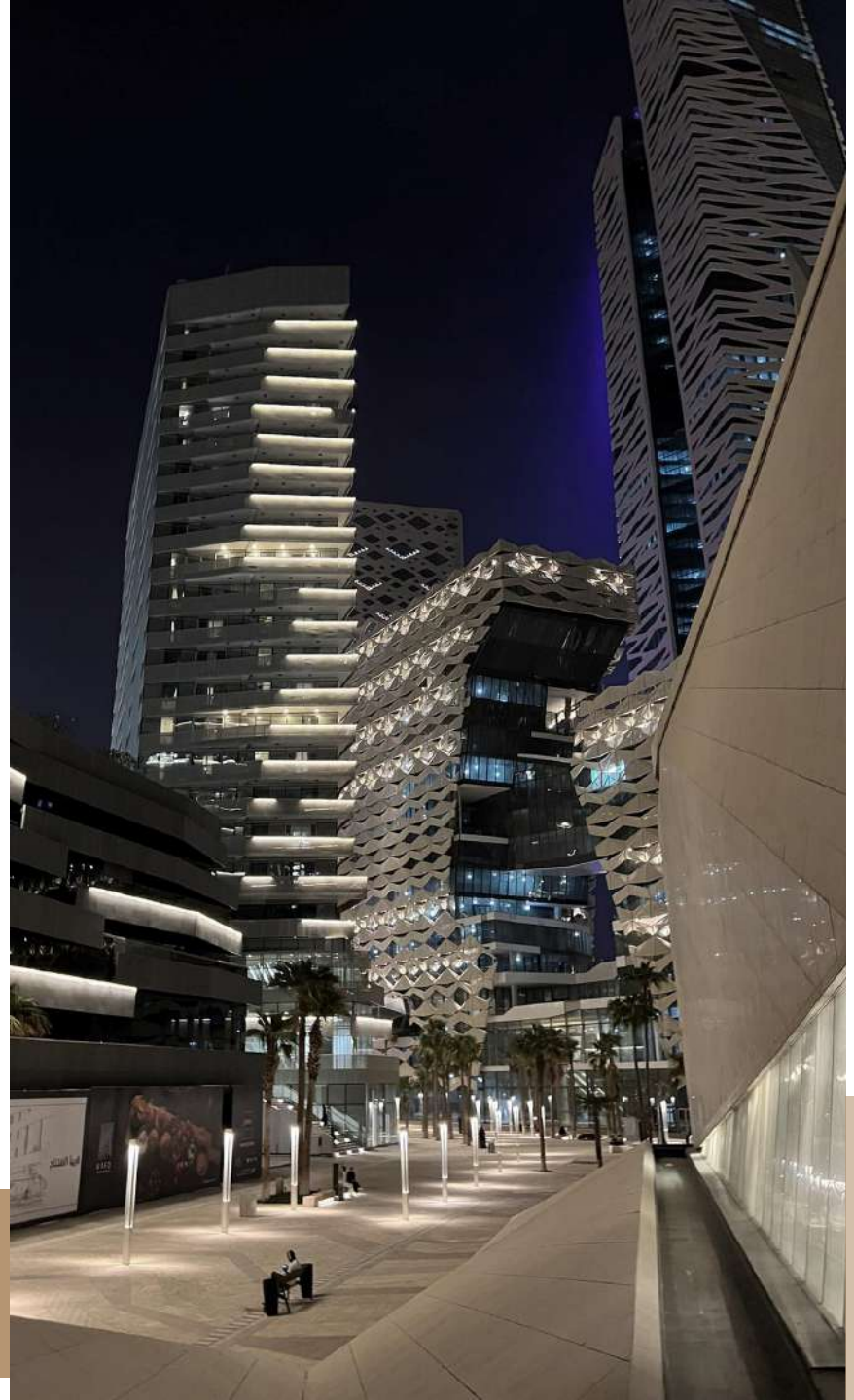


كشف الدفعات 2

مبنى النموذجية شقق فندقية

رقـــم التقـــرير:	DC24012042
تـاريـخ التقـــرير:	18 /07/ 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	54,350,000 ريال
	كتابة	أربعة وخمسون مليوناً وثلاثمائة وخمسون ألف ريال سعودي



01

الملخص التنفيذي

الملخص التنفيذي

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

صاحب الطلب (العميل)	المستفيد (مستخدم التقرير)	الغرض من التقييم	فرضية القيمة
صندوق 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
26 / 05 / 2024 م	02 / 06 / 2024 م	30 / 06 / 2024 م

القيمة السوقية المقدرة رقماً	54,350,000 ريال سعودي
القيمة السوقية المقدرة كتابةً	أربعة وخمسون مليوناً وثلاثمائة وخمسون ألف ريال سعودي

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 3 سنوات حسب رخصة البناء.

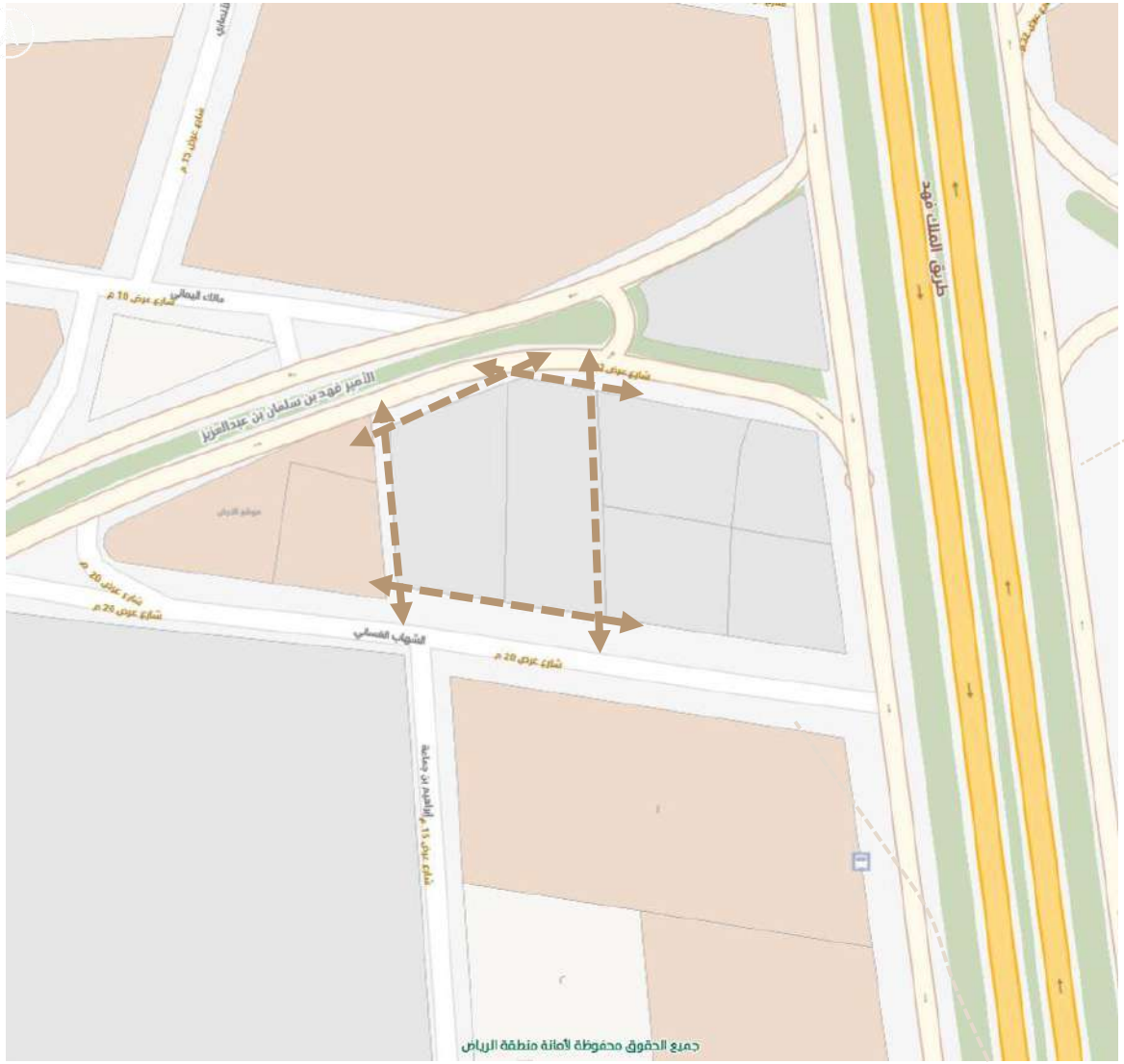
بيانات الارض

استخدام الأرض	مساحة الأرض (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



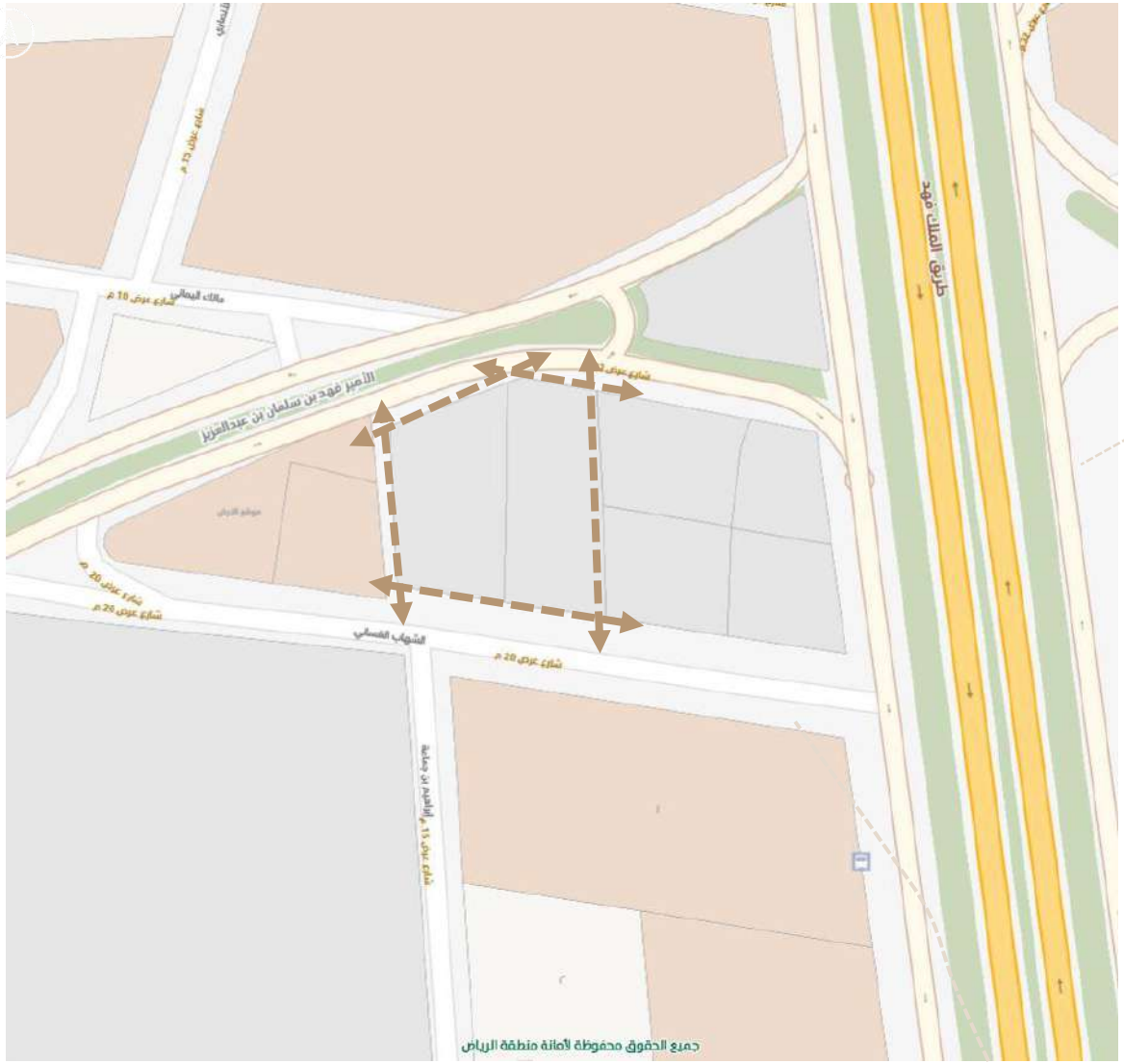
بيانات الارض

استخدام الأرض	مساحة الأرض (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
1434 / 15058	1434/07/18 هـ

الحي	المدينة
النموذجية	الرياض

رقم المخطط	رقم القطعة
----	---

احداثيات الموقع
46.699715 ,24.660159

وزارة العدل
إبراهيم عمر محمد الحسن
الرياض
ترخيص رقم 39/996

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

صك رهن

الحمد لله وحده والصلاة والسلام على من لا نبي بعده، وبعد:
فإن قطعة الأرض رقم بدون الواقع في حي النموذجية بمدينة الرياض ، وحدودها وأطوالها :
شمالا: شارع الأمير فهد بن سلمان عرض 22 م بطول 34.3 أربعة و ثلاثون متر و ثلاثون سنتمتر
جنوبا: شارع الشهباء الفصلي عرض 20 م 18.404 م بطول 29 تسعة و عشر ون متر
شرقا: جار بطول 58.9 ثمانية و خمسون متر و تسعون سنتمتر
غربا: جار بطول 49.75 أربعون متر و خمسة و سبعون سنتمتر
ومساحتها 1584.26 ألف و خمسمائة و أربعة متر مربعا (ستة و عشر ون سنتمترا مربعا) المملوكة لـ شركة تمدين الأولى العقارية بموجب سجل تجاري رقم 1010896622 بموجب الصك الصادر من الموثقين بالرياض 8 برقم 993508002677 في 24 / 07 / 1442 قد تم رهنها و ما أقيم أو سيقام عليها من بناء لصالح / شركة الراجحي للتطوير المحدودة بموجب سجل تجاري رقم 1010158249 ضمانا لقرض بـ 11421938 فقط أحد عشر مليونا و أربعمائة و واحد و عشرون ألفا و تسعمائة و ثمانية و ثلاثون ريالا سعوديا لا غير تسدد على أقساط شهريا عددها 1 قيمة كل قسط 11421938 فقط أحد عشر مليونا و أربعمائة و واحد و عشرون ألفا و تسعمائة و ثمانية و ثلاثون ريالا سعوديا لا غير تاريخ حلول القسط 1442/11/13 سبب الرهن : ضمانا لما وجب عليهم من مستحقات مالية بمبلغ وقدره (11421938) لصالح شركة الراجحي للتطوير المحدودة على أن يكون السداد على قسط واحد بعد سبع سنوات وينتهي بتاريخ 30-12-2027م وفي حالة عدم السداد فللمرتهن بيع العقار بالقيمة التي تنتهي عندها الرهن ، وإستيفاء باقي ذمة الراهن من مبلغ وما فاض يرجع فيه عليه بعد إكمال مايلزم شرعا. وعليه جرى التصديق تحريرا في 1442 / 11 / 12 لاعتماده ،وصلى الله على نبينا محمد وآله وصحبه وسلم.

الموثق
إبراهيم عمر محمد الحسن

الختم الرسمي

رقم التسلسل: 2772

المملكة العربية السعودية
وزارة الشؤون البلدية والقروية
أمانة منطقة الرياض
إدارة رخص البناء
رخصة بناء مجمع سكني

رقم الرخصة : ١٤٣٤/١٥٠٥٨
تاريخ الرخصة : ١٤٣٤/٠٧/١٨
تاريخ الإنتهاء : ١٤٣٧/٠٧/١٨
نوع الرخصة : تعديل مخططات البناء

اسم المالك : شركة تمدين الأولى العقارية
رقم الصك : ٣١٠١٢٤٠٠٩٠١٨
رقم المخطط التنظيمي :
رقم العقار :
نوع البناء :
الحي : النموذجية
مساحة الأرض : ٢٥١٠٠٠٠ م٢ محيط الأسوار : م/ط
النطاق العمراني :

الجهة	الحدود	الأبعاد	الإرتداد
شمال	شارع ٢٠م	٩٧,٥٨	٤
شرق	شارع ٢٠م	٧٧	٤
جنوب	شارع ٢٠م	٩٨,٤٥	٦
غرب	الطلب ١٣٠	١٠٧,٣٥	٧

مكونات البناء	عدد الوحدات	المساحة	الإستخدام
أرض		١٣٨,٠٠	مواقف
أرضي سكني	٢٤	٣٠٧٠,٠٠	سكني
أول سكني	٢٤	٣٠٢٦,٠٠	سكني
غرفة كهرباء	٠	٢٠,٠٠	غرفة كهرباء
ملاحق عليه	٨	٧٤٧,٠٠	سكني
أسوار	١	١٠٠٠,٢٥	خدمات

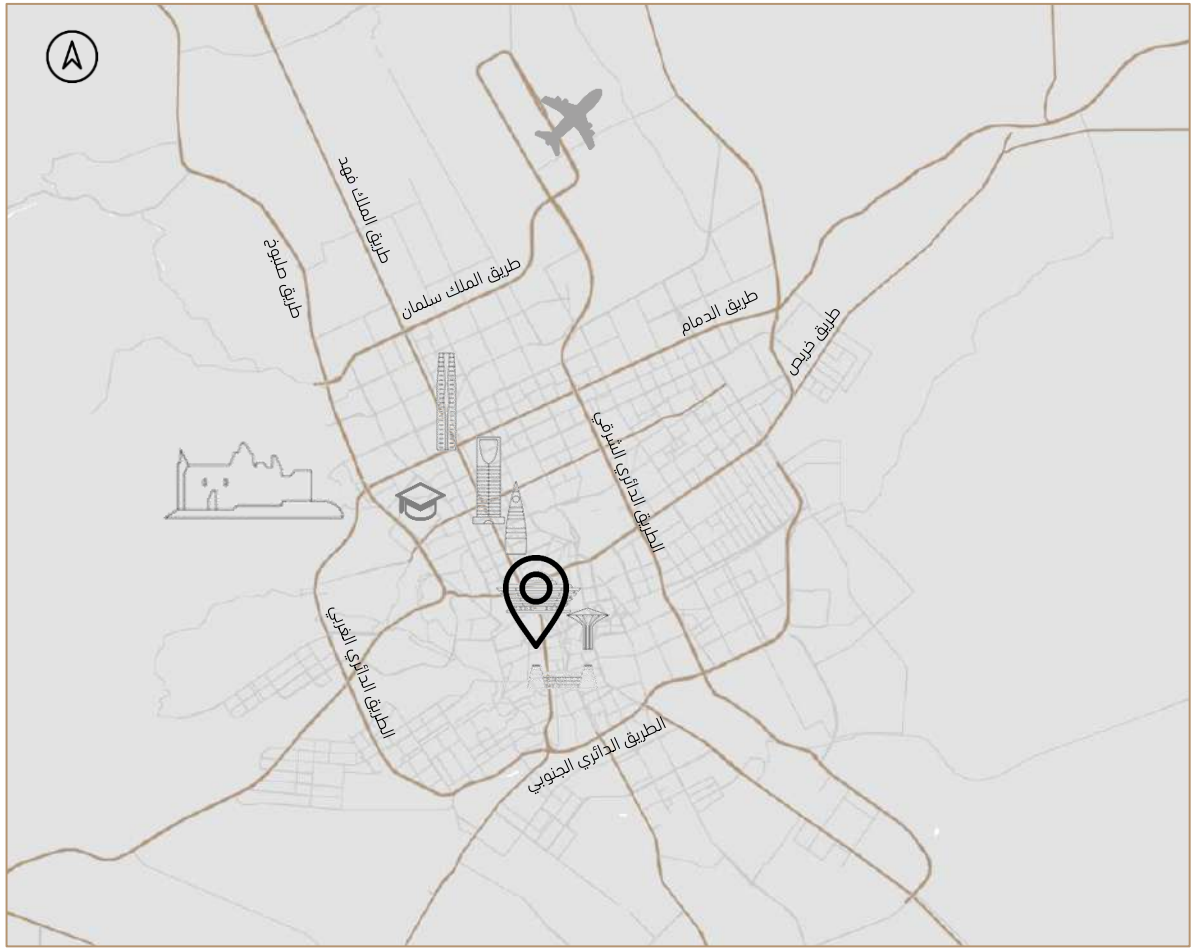
المكتب المصمم : د. فهد الشبري للهندسة المعمارية
رقم الترخيص : ٠٣٣١٦ رقم المشروع : ٣ رمز النظام : مناسيب الشوارع المحيطة : سكني
سند الرسوم مبلغ وقدره : ٢٤٨٨٠ ريال موجب الإيصال رقم : ٢٥٠٠٣٥٣٤٩٤ وتاريخ : ١٤٣٤/٠٧/٢٣ هـ
ملاحظات :
رئيس قسم الرخص — مدير إدارة الرخص — مهندس التخطيط العمراني — الختم الرسمي
يجب الإلتزام بالشروط الموضحة خلف الرخصة

صورة للصك

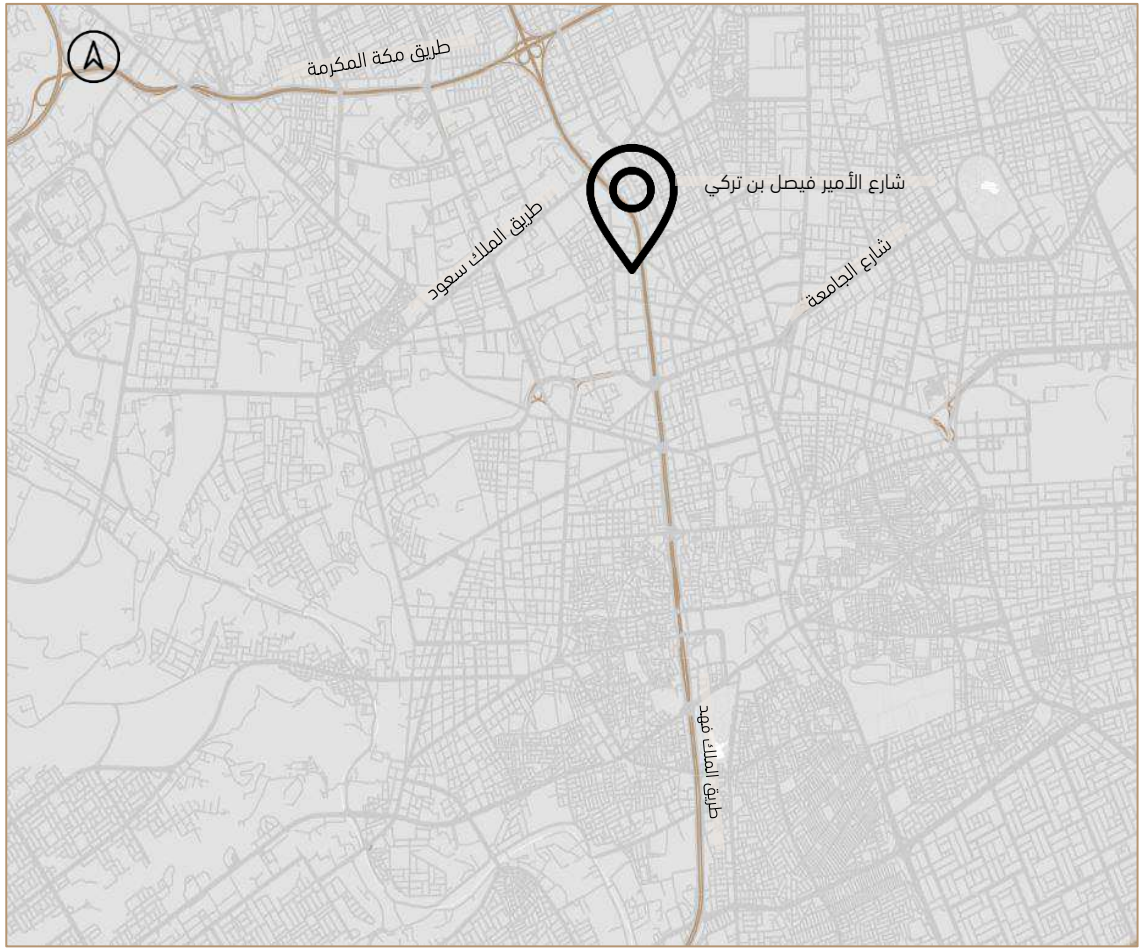
صورة لرخصة البناء

ملاحظات

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

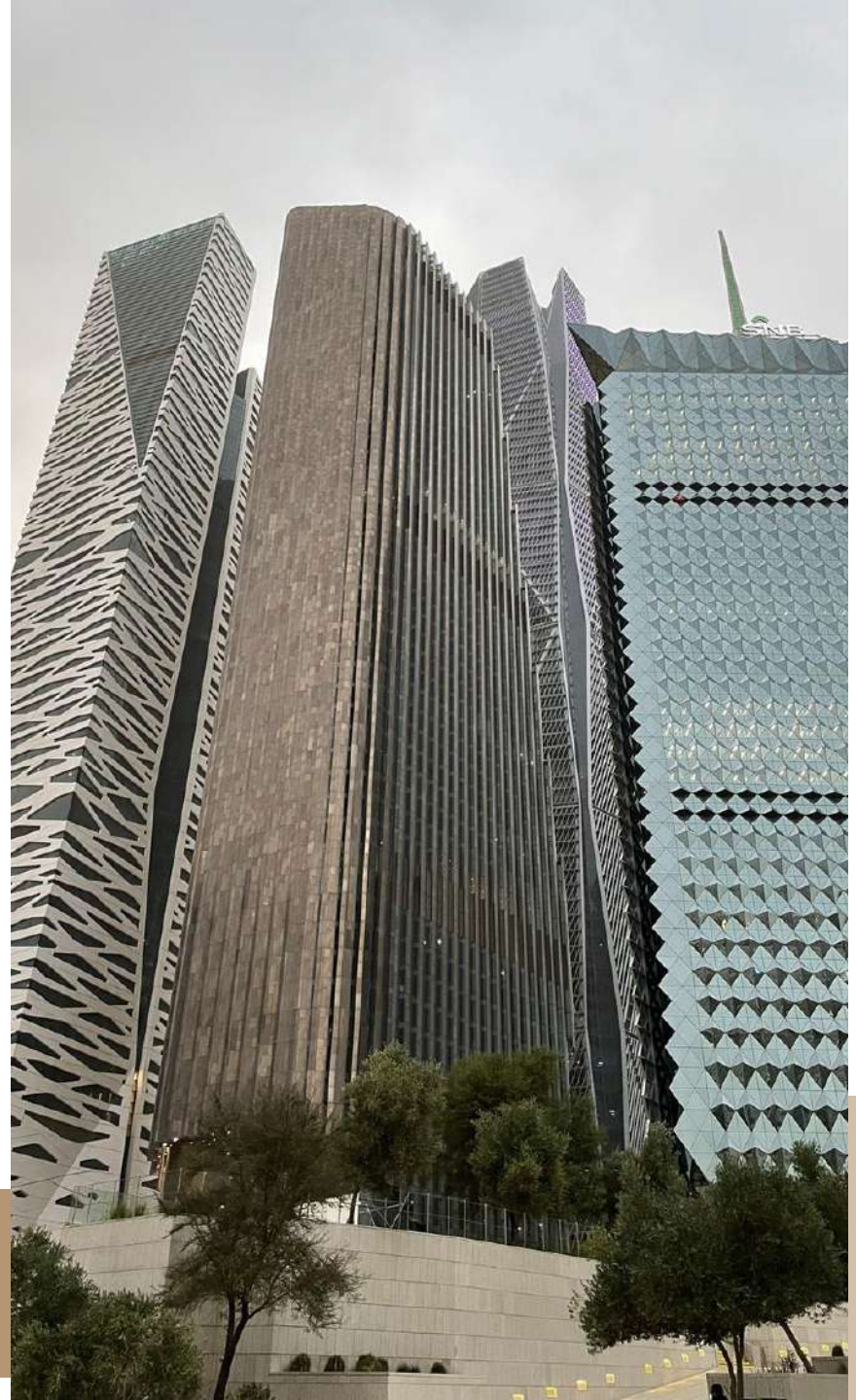
بعد إجراء مسح ميداني لأسعار السوق الحالية للعقارات الواقعة في منطقة العقار محل التقييم و معرفة أسعار بيوع الأراضي للاستخدامات المشابهة تجدون أدناه عينات المسح للعقارات

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



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 يتجاوز السعر الذي يدفع في عقارات مماثلة و يتشابه هذا المبدأ مع مبدأ تكلفة الفرصة البديلة , حيث يتم في تطبيق الطريقة تقدير القيمة من خلال مقارنة الأصل مع صفقات أصول مطابقة أو مقارنة (مشابهة(تتوفر عنها معلومات سعرية.

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

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

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

المرحلة الأولى: تحديد إطار زمني لعملية التقييم

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

المرحلة الثانية: تحديد منطقة السوق

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

المرحلة الثالثة: دراسة تفاصيل العقار محل التقييم

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

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

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

تقدير القيمة – أسلوب السوق (منهجية التقييم)

المرحلة الخامسة: جمع بيانات عن المبيعات القابلة للمقارنة

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

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

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

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

المرحلة السادسة: التحقق من المبيعات ومعالجة البيانات ذات الصلة

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

المرحلة السابعة: تحليل المبيعات

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

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

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

المرحلة التاسعة : التسويات و تقدير القيمة السوقية للعقار .

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

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

تقدير القيمة – طريقة المقارنة- :

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

بنود المقارنة :

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

عناصر المقارنة	العقار المراد تقييمه	المقارن (1)		المقارن (2)	
تاريخ	2024 – 06	2024 – 06		2024 – 05	
سعر المتر المربع للمقارن (ريال/م2)		5000		5200	
مفاوضات البيع ، وضع السوق		0%	0	0%	0
سعر المتر المربع بعد ضبط حالة السوق (ريال/م2)		5000		5200	
مساحة الارض (م2)	3061.75	871	-6%	1462	-3%
الواجهات	شمال جنوب	شمال شرق	0%	شرق غرب	0%
عرض الشارع	20 - 32	16-40	-2%	10-30	0%
توفر الخدمات	متوفرة	متوفرة	%0	متوفرة	%0
إستخدام الأرض	تجاري	تجاري	%0	تجاري	%0
الضبط النسبي		-8%		-3%	
صافي سعر السوق بعد التسويات (م 2 / ريال)		4600		5044	
نسبة مشاركة كل مقارنة في القيمة		50%		50%	
قيمة المتر المربع للعقار قيد التقييم بعد تطبيق المتوسط (ريال/م2)		4822.00			
صافي متوسط سعر الأرض بعد التقريب (م 2 /ريال)		4,820			

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 مّساوية 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 - :

وبناءً على ذلك تم التوصل إلى أن قيمة العقار بأسلوب التكلفة 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 العلوي	995	3000	2,985,000
الأسوار	146	1000	146,000
الاهلاك	8	20.00%	7,069,300
قيمة المباني بعد الاهلاك (ريال سعودي)			28,277,200
قيمة الارض (ريال سعودي)	3,062	4,820	14,757,635
القيمة النهائية	43,034,835		

* 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 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 4 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		
البند	النسبة	المصدر
معدل عائد السندات الحكومية	3.50%	البنك المركزي السعودي
معدل التضخم	3%	البنك المركزي السعودي
علاوة مخاطر السوق	2.50%	market-risk-premia.com
علاوة المخاطر الخاصة	1%	تقدير المقيم
معدل الخصم	10%	

تقدير القيمة بأسلوب الدخل – طريقة التدفقات النقدية المخصومة - :

بعد إجراء مسح ميداني لأسعار السوق الحالية لتوجه أسعار الإيجارات للعقارات الواقعة في منطقة العقار المراد تثمينه ومعرفة متوسط نسبة معدل الرسملة ونسبة الشواغر في المنطقة وتحليل البيانات المالية للعقار المراد تثمينه. *إجمالي قيمة الدخل هي في حال الاشغال 100% حسب العقد هو 3,800,000، والمصاريف 0% سنوياً ونسبة النمو 15% من السنة الخامسة باحتمالية تجديد العقد.

وبناءً على ذلك تم التوصل إلى أن قيمة العقار هي :

- فرضيات التدفقات النقدية:

النموذج التراكمي	
معدل عائد السندات الحكومية	%3.0
معدل التضخم	%3.0
علاوة مخاطر السوق	%2.5
علاوة مخاطر الخاصة	%2.5
معدل الخصم	**% 11**

إجمالي الدخل	3,800,000	معدل الخصم	%11	نسبة الاشغال	%100
فترة التدفقات النقدية	5	معدل الرسملة	%7.5	نسبة النمو	15% في السنة الخامسة

السنة	2024	2025	2026	2027	2028
نسبة النمو	0%	0%	0%	0%	15%
أجمالي الدخل	3,800,000	3,800,000	3,800,000	3,800,000	4,370,000
نسبة الاشغال	100%	100%	100%	100%	100%
الدخل الفعال	3,800,000	3,800,000	3,800,000	3,800,000	4,370,000
إجمالي المصاريف التشغيلية	0	0	0	0	0
صافي الدخل	3,800,000	3,800,000	3,800,000	3,800,000	4,370,000
قيمة العقار المستقبلية	58,266,667				
صافي التدفق النقدي للعقار	3,800,000	3,800,000	3,800,000	3,800,000	62,636,667
معامل الخصم	1.00	0.90	0.81	0.73	0.66
القيمة الحالية للنقود	3,800,000	3,423,423	3,084,165	2,778,527	41,260,712
القيمة الحالية	**54,346,828**				

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 -	54,346,828 ريال	%100
التكلفة و المقارنات	43,034,835 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	54,350,000 ريال
	كتابة	أربعة وخمسون مليوناً وثلاثمائة وخمسون ألف ريال سعودي

المرفقات

Unified العقد التجاري Commercial Contract الموحد

إيجار EJAR

يعتبر هذا العقد عقداً موثقاً وسنداً تنفيذياً بموجب قرار مجلس الوزراء رقم (١٣١) وتاريخ ١٤٣٥/٤/٣ هـ

1 بيانات العقد / Contract Data

رقم سجل العقد:	20715459137 / 1	Contract No.	نوع العقد:	تجديد	Contract Type
تاريخ إبرام العقد:	2022-01-11	Contract Seating Date	مكان إبرام العقد:	الرياض	Contract Seating Location
تاريخ بداية مدة الإيجار:	2022-08-26	Tenancy Start Date	تاريخ نهاية مدة الإيجار:	2027-08-25	Tenancy End Date
معلق بشرط:		لا			Contract is conditional
طريقة دفع رسوم العقد:	الدفع عن طريق رعيد الوسيط العقاري	Ejar Fees Paid By			

2 بيانات المؤجر / Lessor Data

نوع المنشأة:	التجارية	Organization Type	اسم المؤسسة:	شركة لمعدين الأولى 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

3 بيانات ممثل المؤجر / Lessor Representative Data

الاسم:	سلطان 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:	maidfia@mulkia.com.sa	Email
العنوان الوطني:	الرياض، الرياض				National Address
رقم وثيقة التمثيل Number	نوع الوثيقة Type	تاريخ الإصدار Issue Date	تاريخ الانتهاء Expiry Date		
8	أخرى	-	2012-07-41		

4 بيانات المستأجر / Tenant Data

نوع المنشأة:	التجارية	Organization Type	اسم المؤسسة:	شركة الجامعات الريادة للتجارة شركة شخص واحد	Company name/Founder
رقم السجل التجاري:	1010404675	CR No.	الرقم الموحد	7004385168	Unified Number

1

العقد التأجيري

وزارة العدل
إبراهيم عمر محمد الحسون
الرياض
ترخيص رقم 39/999

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

صك رهـــن

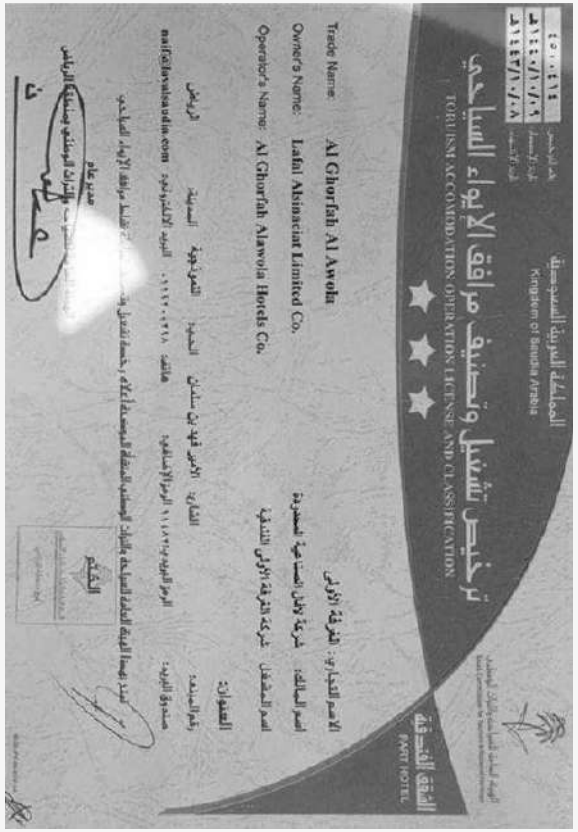
الحمد لله وحده والصلاة والسلام على من لا نبي بعده، وبعد:
فإن قطعة الارض رقم بدون الواقع في حي النموذجية بمدينة الرياض . وحدودها وأطوالها :
شمالا: شارع عرض 32 م بطول 25.2 خمسة و عشر ون متر و عشر ون سنتمتر
جنوبا: شارع عرض 20 م بطول 27.85 سبعة و عشر ون متر و خمسة و ثمانون سنتمتر
شرقا: جار بطول 68 ستون متر
غربا: جار بطول 58.9 ثمانية و خمسون متر و تسعون سنتمتر
ومساحتها 1557.49 ألف و خمسمائة و سبعة و خمسون متر مربعا و تسعة و أربعون سنتمترا مربعا المملوكة لـ شركة تعدين الاولى العقارية بموجب سجل تجاري رقم 1010896622 بموجب الصك الصادر من الدوائر بالرياض6 برقم 39359100026 74 في 24 / 07 / 1442 قد تم رهنها وما قام أو سيقام عليها من بناء لصالح / شركة الراجحي للتطوير المحدودة بموجب سجل تجاري رقم 1010158249 ضمانا للوفاء بـ 11421938 فقط أحد عشر مليونا و أربعمائة و واحد و عشرون ألفا و تسعمائة و ثمانية و ثلاثون ريالا سعوديا لا غير. تسدد على أقساط شهرية عددها 1 قيمة كل قسط 11421938 فقط أحد عشر مليونا و أربعمائة و واحد و عشرون ألفا و تسعمائة و ثمانية و ثلاثون ريالا سعوديا لا غير. تاريخ حلول القسط 1442/11/13 بسبب الرهن : كضمان لما وجب عليهم من مستحقات مالية بمبلغ وقدره (11421938) لصالح شركة الراجحي للتطوير المحدودة على أن يكون السداد على قسط واحد بعد سبع سنوات وبدفع بتاريخ 2027-12-30م وفي حالة عدم السداد فالمرتهن بيع العقار بالقيمة التي تنتهي عندها الرغبات ,واستيفاء مالي ذمة الراهن من مبلغ وما نقص يرجع فيه عليه بعد اكمال مايلزم شرعا, وعليه جرى التصديق تحريرا في 1442 / 11 / 12 لاعتمده ,وصلى الله على نبينا محمد وآله وصحبه وسلم.

الموثق

الختم الرسمي

إبراهيم عمر محمد الحسون

صورة الصك



المملكة العربية السعودية
Kingdom of Saudia Arabia

رخيص تشغيل وتصنيف مرافق الإيواء السياحي
TOURISM ACCOMODATION OPERATION LICENSE AND CLASSIFICATION

الفندق الأول
FIRST HOTEL

الاسم التجاري: الفرقة الأولى
Trade Name: Al Ghorfah Al Awola

اسم المالك: شركة لآفال التصنيعية المحدودة
Owner's Name: Lafal Abinsaat Limited Co.

اسم المشغل: شركة الغرفة الأولى الفندقية
Operator's Name: Al Ghorfah Alawola Hotels Co.

العنوان:
رقم المبنى: الأمير فهد بن سلمان الشارع: النموذجية الحي: الرياض
صندوق البريد: الرمز البريدي: ١١١٧٠-٢٢١٨ الرمز الإضافي: هاتف: ٠١١٢٠٠٢٢١٨ البريد الإلكتروني: mailfalowahotels.com

الختم

مدير عام

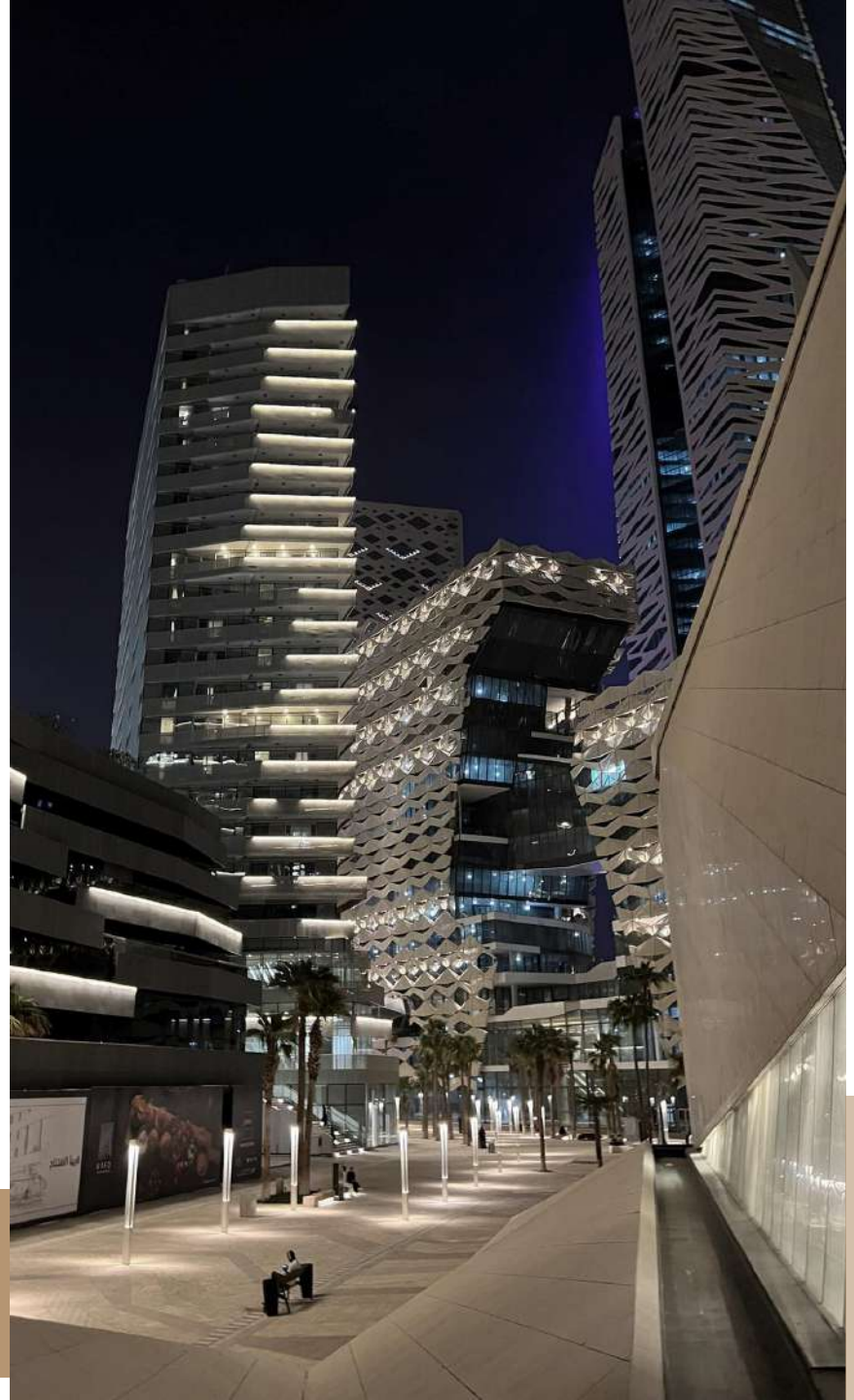
الترخيص الموضح سابقاً يلغى في حال تغيير نشاط موقع الإيواء السياحي

ترخيص تشغيل

مبنى الياسمين السكني

رقـــم التقـــرير:	DC24012049
تـاريـخ التقـــرير:	18 /07/ 2024 م
أسلوب التقييم:	أسلوب الدخل – طريقة التدفقات النقدية المخصومة -
أساس القيمـــة:	القيمة السوقية
نـــوع العقـــار:	شقق سكنية
المـــوقـــــع:	حي الياسمين – مدينة الرياض

إجمالي قيمة السوقية	رقماً	19,530,000 ريال
	كتابة	تسعة عشر مليوناً وخمسمائة وثلاثون 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	493010005755	1443/03/13	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
26 / 05 / 2024 م	02 / 06 / 2024 م	30 / 06 / 2024 م

القيمة السوقية المقدرة رقماً	19,530,000 ريال سعودي
القيمة السوقية المقدرة كتابةً	تسعة عشر مليوناً وخمسمائة وثلاثون ألف ريال سعودي

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 سنوات حسب رخصة البناء.

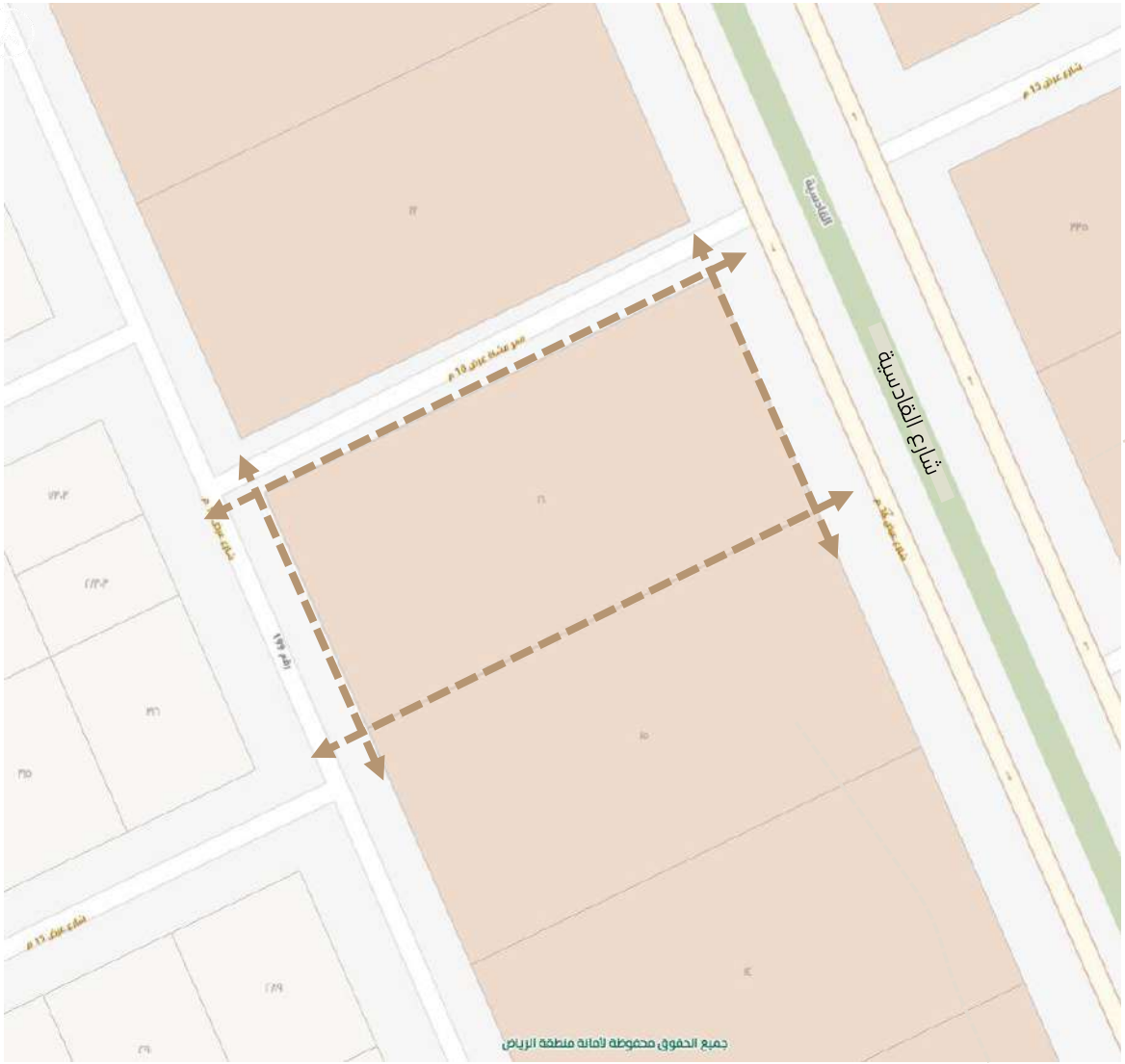
بيانات الارض

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

حدود العقار (حسب الصك 493010005755)

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**
493010005755	1443/03/13 هـ
رقم رخصة البناء	**تاريخ رخصة البناء**
1431/12739	1434/07/24 هـ
الحي	**المدينة**
الياسمين	الرياض
رقم المخطط	**رقم القطعة**
3229	16

احداثيات الموقع

46.650337 ,24.828792

الملاحظات

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

رخصة بناء عمارة سكنية (نظام البناء المطور)

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

اسم المالك : طارق محمد ناصر العبودي
رقم الإثبات : ١٠٠١٥١٠٩٤٤ تاريخه : مصدره :
رقم الصك : ٨١٠١١٠٠٠٩٠٧٢ تاريخه : ١٤٣١-٠٣-٢٨
رقم القطعة : ١٦ رقم المخطط التنظيمي : ٣٢٢٩
الشارع : رقم العقار :
الحي : حي الياسمين نوع البناء : سطح
مساحة الأرض : ٢٢٠٩,٧١ م٢ محيط الأسوار : م/ط النطاق العمراني : مرحلة ١

الجهة	الحدود	الأبعاد	الإرتداد
شمال	ممر ١٠م	٦٩,٩٩	٤
شرق	شارع ٣١م	٣٣	٦
جنوب	ق ١٥	٦٩,١٩	٦
غرب	شارع ١٨م	٣٣	٣,٦

مكونات البناء	عدد الوحدات	المساحة	الإستخدام
أرضي سكني	١٢	١٣٨٢,٠٠	سكني
أول سكني	١٢	١٦٢٠,٠٠	سكني
ثاني سكني	١١	١٥٥٠,٠٠	سكني
غرفة كهرباء	٠	٢٠,٠٠	غرفة كهرباء
ملاحق علوية	٦	٧٣١,٠٠	سكني
أسوار	١	١٢٩,٩٨	خدمات

أمانة منطقة الرياض
إدارة إدارة التخطيط العمراني
الرقم الموحد : ١٤٣١/١٤٩٨٩٧
التاريخ : ١٤٣١-٠٨-٠٦
المرفقات : صالح ٢١٨٨٧

المكتب المصمم : مواعد الهندسة المعمارية
رقم الترخيص : ٠/٣٢٢٥ رقم المشروع : ٢٤ رمز النظام : مناسيب الشوارع المحيطة : مستوى
سند الرسوم مبلغ وقدره : ١٩١٩ ريال بموجب الإيصال رقم : ٣١٠١٤٩٢٥٠٦ وتاريخ : ١٤٣١-٠٧-٢١ هـ

ملاحظات : ١-بموجب التقرير المساحي رقم ١٤٣١/١٦٧١ بتاريخ ١٤٣١-٤-١ هـ الصادر من بلدية شمال الرياض الفرعية.
٢- نظام البناء المطور حالة رقم ٤ .
٣- ارتداد الدور الثاني عن الأول من الجهة الخلفية ٤م كحد أدنى .
٤- ارتداد الملاحق العلوية عن القطعة الخلفية لا يقل عن ١٠م من حد الملكية .
٥- لايسمح بعمل المداخل والمخارج لمواقف السيارات في الشوارع الخلفية اذا كان عرض الشارع أقل من ٢٠م .
٦-يمنع عمل فتحات الملاحق العلوية جهة المجاورين.

أمانة منطقة الرياض
الختم الرسمي بلدية شمال الرياض

رئيس قسم الرخص — م/ عبدالله بن محمد بايونس
مدير إدارة الرخص — م/ علي بن احمد الشروي
مدير عام التخطيط العمراني — م/ مساعد ابراهيم المحيا

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

٩٠٠٠١٣٠

صورة لرخصة البناء

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

رقم الصك: 493010005755
التاريخ: 1443/03/13 هـ

صك رهن

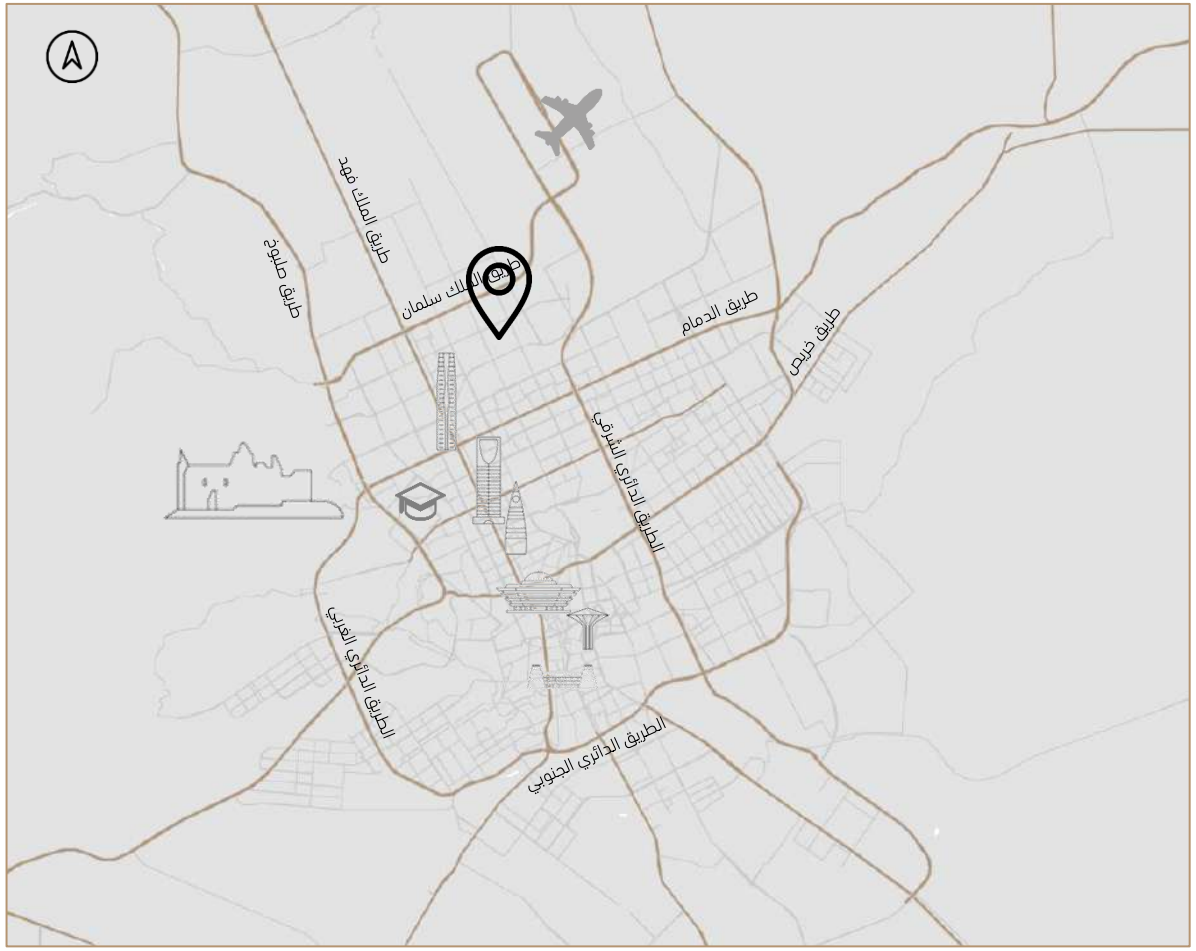
الحمد لله وحده والصلاة والسلام على من لا نبي بعده، وبعد:
فإن قطعة الارض رقم 16 من البلك رقم 3 من المخطط رقم 3229 الواقع في حي الياسمين بمدينة الرياض . وحدودها واطوالها :
شمالا: ممر مشاة عرض 10م بطول 69.99 تسعة و ستون متر و تسعة و تسعون سنتمتر
جنوبا: قطعة رقم 15 بطول 69.99 تسعة و ستون متر و تسعة و تسعون سنتمتر
شرقا: شارع عرض 36م بطول 33 ثلاثة و ثلاثون متر
غربا: شارع عرض 18م بطول 33 ثلاثة و ثلاثون متر
ومساحتها 2309.76 ألفان و ثلاثمائة و تسعة متر مربع و ستة و سبعون سم مربع المملوكة لـ شركة تمدين الاولى العقارية بموجب سجل تجاري رقم 1010896622 بموجب الصك الصادر من كتابة العدل بقرب الرياض برقم 910807004729 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 15617071 فقط خمسة عشر مليونا و ستمائة و سبعة عشر ألفا و واحد و سبعون ريالاً سعوديا لا غير. تسدد على أقساط شهرية عددها 1 قيمة كل قسط تاريخ حلول القسط 1443/03/14 سبب الرهن : أداة ضمان للوفاء بالمديونية عقد رقم 22455468 ويحق للمصرف بيع العقار إذا تعذر المدين عن سداد المديونية أو جزء منها قبل حلول كل الدين المضمون(السداد على قسط واحد بمبلغ15617071يحل بتاريخ30-12-2028م) وفي حالة عدم السداد فللمرتهن بيع العقار بالقيمة التي تنتهي عندها الرغبات ,واستيفاء مافي ذمة الراهن من مبلغ وما نقص يرجع فيه عليه بعد الكمال مايلزم شرعاً. وعليه جرى التصديق تحريراً في 1443 / 03 / 13 لاعتماده ،وصلى الله على نبينا محمد وآله وصحبه وسلم.

الموثق
ابراهيم عمر محمد الحسين

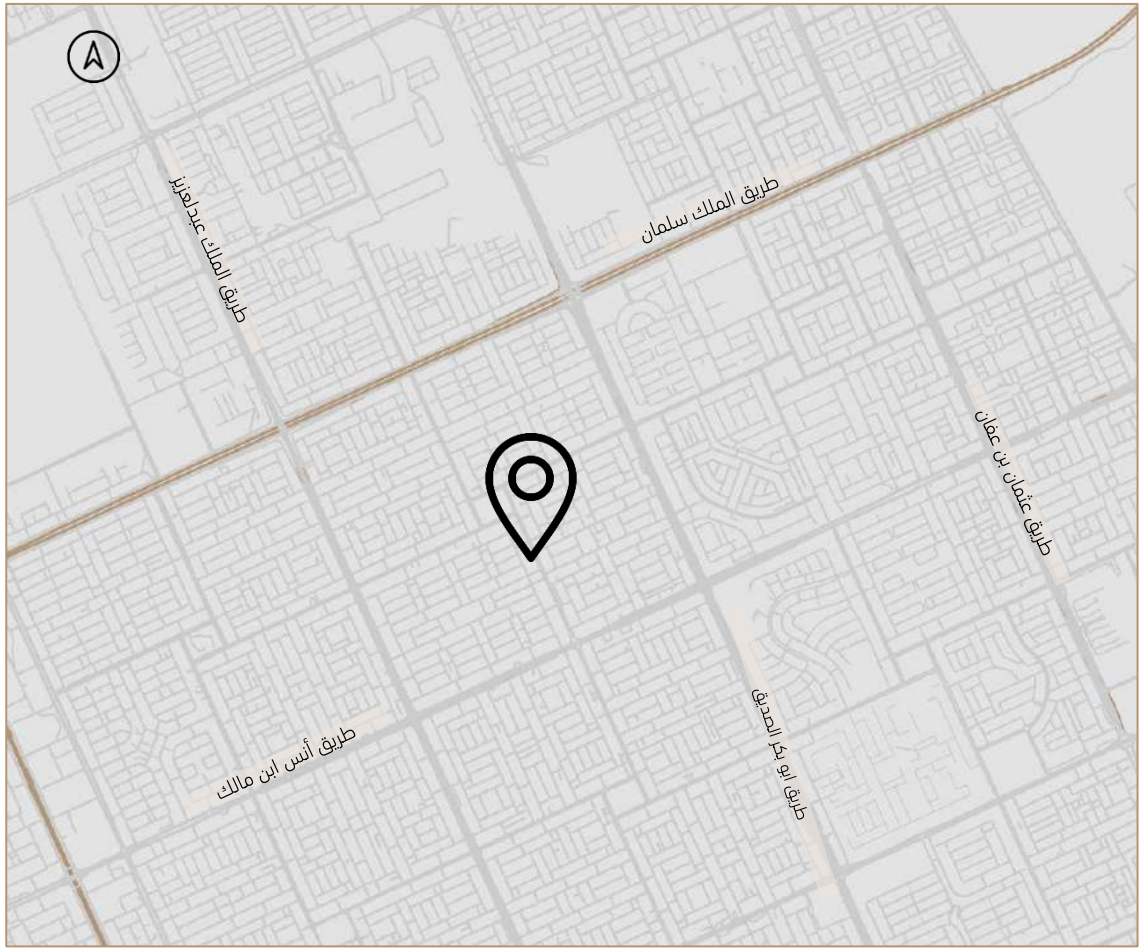
الختم الرسمي

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

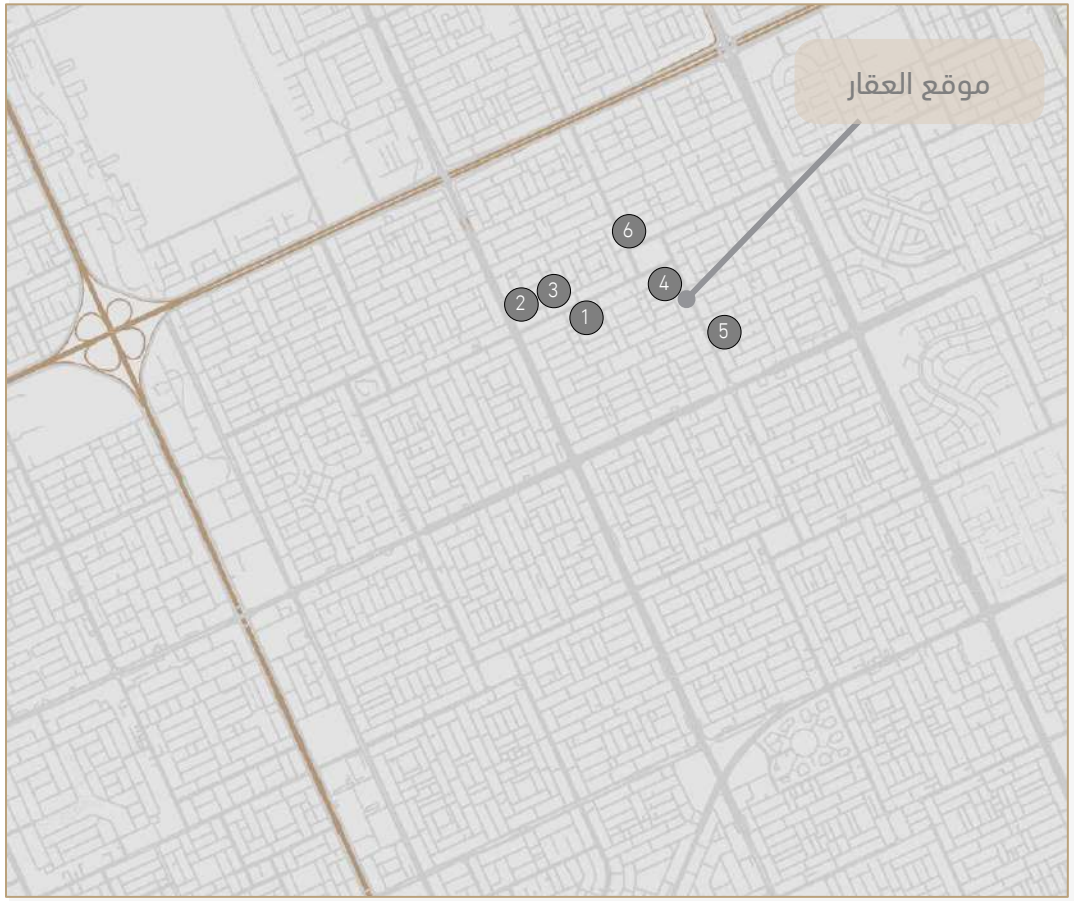
بعد إجراء مسح ميداني لأسعار السوق الحالية للعقارات الواقعة في منطقة العقار محل التقييم و معرفة أسعار بيوع الأراضي للاستخدامات المشابهة تجدون أدناه عينات المسح للعقارات **على الحي الياسمين**

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 .

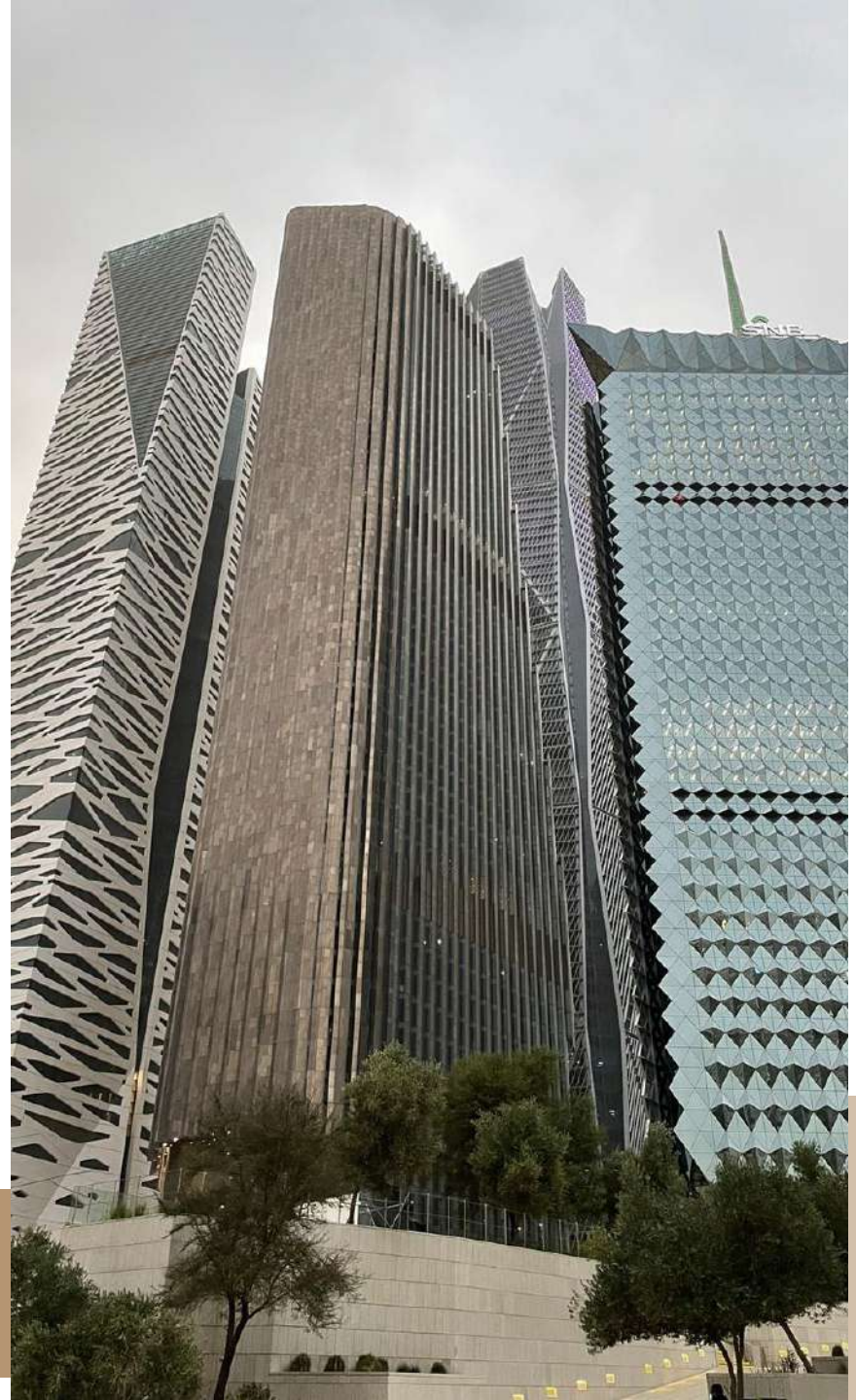
مسح الايجارات

م	العقار	الموقع	المساحة	متوسط الايجار السنوي	الحالة
1	شقة سكنية	حي الياسمين – شارع الخيالة	182 م^2	65 الف	معروض
2	شقة سكنية	حي الياسمين – شارع الخيالة	141 م^2	75 الف	معروض
3	شقة سكنية	حي الياسمين – شارع الخيالة	129م^2	70 الف	معروض
4	شقة سكنية	حي الياسمين – شارع القادسية	150م^2	50 الف	معروض
5	شقة سكنية	حي الياسمين – شارع القادسية	155م^2	69 الف	معروض
6	شقة سكنية	حي الصحافة – شارع القنا	161 م^2	70 الف	معروض
		متوسط الايجارات		66.5 الف ريال سعودي	



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



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 يتجاوز السعر الذي يدفع في عقارات مماثلة و يتشابه هذا المبدأ مع مبدأ تكلفة الفرصة البديلة , حيث يتم في تطبيق الطريقة تقدير القيمة من خلال مقارنة الأصل مع صفقات أصول مطابقة أو مقارنة (مشابهة(تتوفر عنها معلومات سعرية.

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

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

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

المرحلة الأولى: تحديد إطار زمني لعملية التقييم

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

المرحلة الثانية: تحديد منطقة السوق

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

المرحلة الثالثة: دراسة تفاصيل العقار محل التقييم

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

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

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

تقدير القيمة – أسلوب السوق (منهجية التقييم)

المرحلة الخامسة: جمع بيانات عن المبيعات القابلة للمقارنة

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

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

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

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

المرحلة السادسة: التحقق من المبيعات ومعالجة البيانات ذات الصلة

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

المرحلة السابعة: تحليل المبيعات

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

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

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

المرحلة التاسعة : التسويات و تقدير القيمة السوقية للعقار .

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

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

تقدير القيمة – طريقة المقارنة- :

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

بنود المقارنة :

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

عناصر المقارنة	العقار المراد تقييمه	المقارن (1)		المقارن (2)	
تاريخ	Jun-24	Jun-24		Jun-24	
سعر المتر المربع للمقارن (ريال/م2)		6700		7500	
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)		6700		7500	
مساحة الارض (م2)	2,309.76	1,500	-3%	3,000	3%
عدد الواجهات	3	2	5%	2	5%
الضبط النسبي		3%		8%	
صافي سعر السوق بعد التسويات (م 2 / ريال)		6901		8100	
نسبة مشاركة كل مقارنة في القيمة		50%		50%	
قيمة المتر المربع للعقار قيد التقييم بعد تطبيق المتوسط (ريال/م2)		7500.50			
صافي متوسط سعر الأرض بعد التقريب (م 2 /ريال)		7,500			

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 مّساوية 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 - :

وبناءً على ذلك تم التوصل إلى أن قيمة العقار بأسلوب التكلفة 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	28%	2,652,040
	قيمة المباني بعد الاهلاك (ريال سعودي)		6,991,741
قيمة الارض (ريال سعودي)	2,309.76	7,500	17,323,200
القيمة النهائية	24,314,941		

* 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 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		
البند	النسبة	المصدر
معدل عائد السندات الحكومية	3.50%	البنك المركزي السعودي
معدل التضخم	3%	البنك المركزي السعودي
علاوة مخاطر السوق	2.50%	market-risk-premia.com
علاوة المخاطر الخاصة	1%	تقدير المقيم
معدل الخصم	10%	

تقدير القيمة بأسلوب الدخل – طريقة التدفقات النقدية المخصومة -:

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 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 04-09-2027 وباحتمالية تجديد العقد، و تأجيره على مشغل واحد بأشغال 100% مع تحمل المستأجر كامل المصاريف حسب العقد. وقد تمت مراجعة منطقية الأسعار بالسوق.

النموذج التراكمي	
معدل عائد السندات الحكومية	%3.0
معدل التضخم	%3.0
علاوة مخاطر السوق	%2.5
علاوة مخاطر الخاصة	%2.5
معدل الخصم	**% 11**

- فرضيات التدفقات النقدية:

إجمالي الدخل	1,300,000	معدل الخصم	%11	نسبة الاشغال	%100
فترة التدفقات النقدية	5	معدل الرسملة	%7	نسبة النمو	%15

الفترة	0	1	2	3	4
السنة	**2024**	**2025**	**2026**	**2027**	**2028**
نسبة النمو	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	15.00%
أجمالي الدخل	1,300,000	1,300,000	1,300,000	1,300,000	1,495,000
نسبة الاشغال	100%	100%	100%	100%	100%
الدخل الفعال	1,300,000	1,300,000	1,300,000	1,300,000	1,495,000
إجمالي المصاريف التشغيلية	0	0	0	0	0
صافي الدخل	1,300,000	1,300,000	1,300,000	1,300,000	1,495,000
قيمة العقار المستقبلية			21,357,143		
صافي التدفق النقدي للعقار	1,300,000	1,300,000	1,300,000	1,300,000	22,852,143
معامل الخصم	1.00	0.90	0.81	0.73	0.66
القيمة الحالية للنقود	1,300,000	1,171,171	1,055,109	950,549	15,053,414
القيمة الحالية	**19,530,243**				
	19,530,000				

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 -	19,530,000 ريال	%100
التكلفة و المقارنات	24,314,941 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	19,530,000 ريال سعودي
	كتابة	تسعة عشر مليوناً وخمسمائة وثلاثون ألف ريال سعودي

المرفقات

عقد إيجار الموحد
Ejar Unified Contract

يعتبر هذا العقد عقدًا موثقًا وسندًا تنفيذيًا بموجب قرار مجلس الوزراء رقم (٣١) وتاريخ ١٤٣٥/٤/٣ هـ

١ بيانات العقد					
رقم سجل العقد:	10473603309	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 المؤجر					
نوع المنشأة:	commercial	Organization Type	اسم الشركة/المؤسسة:	شركة تمدين الدولي العقارية	Company name/Founder
رقم السجل التجاري:	1010096622	CR No.	الرقم الموحد	7010776792	Unified Number
جهة الإصدار:	-	Issued by	تاريخ السجل التجاري:	2017-10-04	CR Date

٣ بيانات ممثل المؤجر					
الاسم:	سلمان حسين بن يحيى معيدي				Name
الجنسية:	المملكة العربية السعودية	National By			
نوع الهوية:	هوية وطنية	ID Type	رقم الهوية:	1073134924	ID No.
رقم الجوال:	+966556332153	Mobile No.	البريد الإلكتروني:	musaidie@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					
نوع المنشأة:	commercial	Organization Type	اسم الشركة/المؤسسة:	شركة بوعة التجار المحدودة (شركة الشخص الواحد)	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 ممثل المستأجر		
الاسم:	محمد بن مفرح بن محمد القحطاني	Name

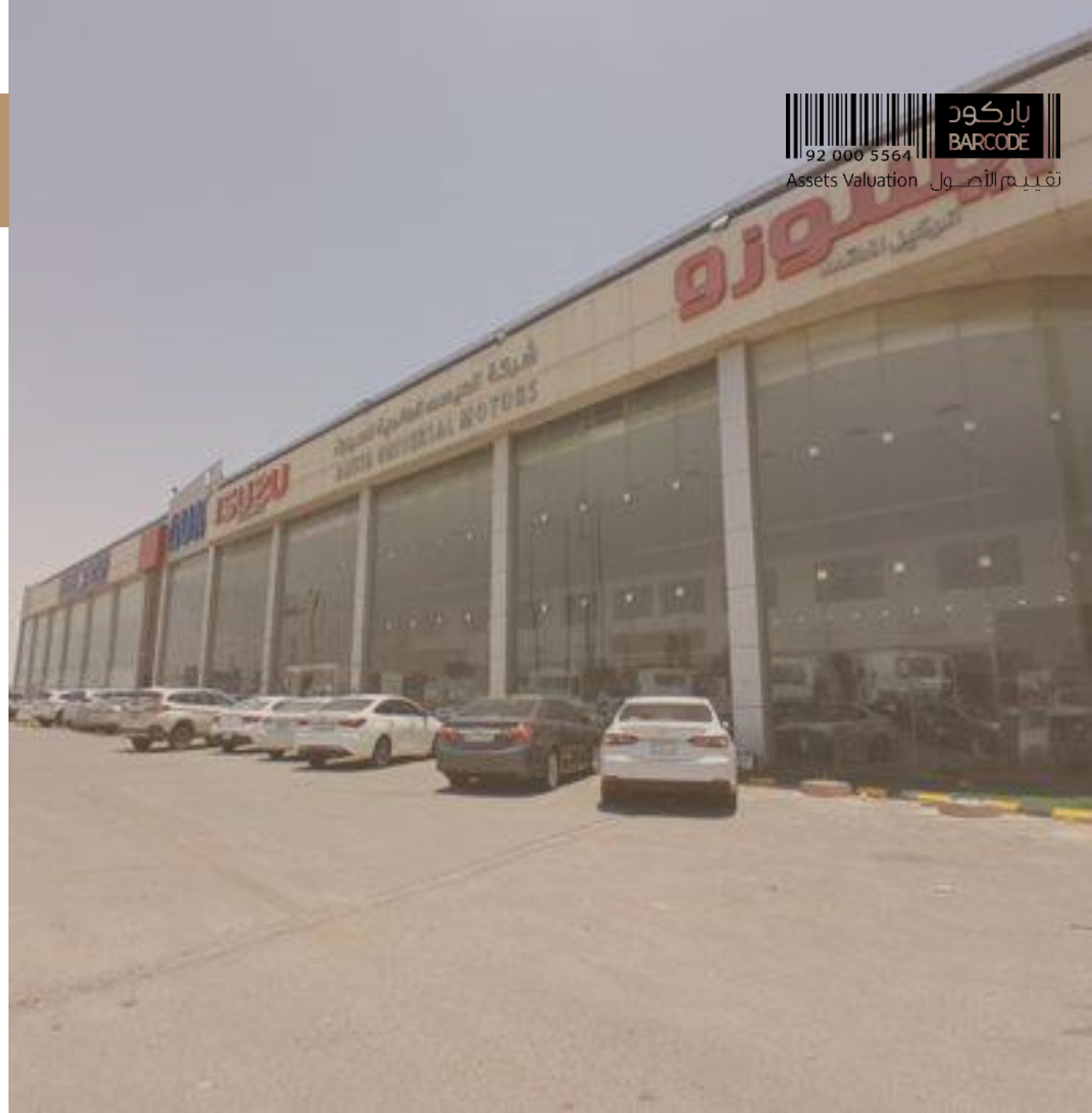
1

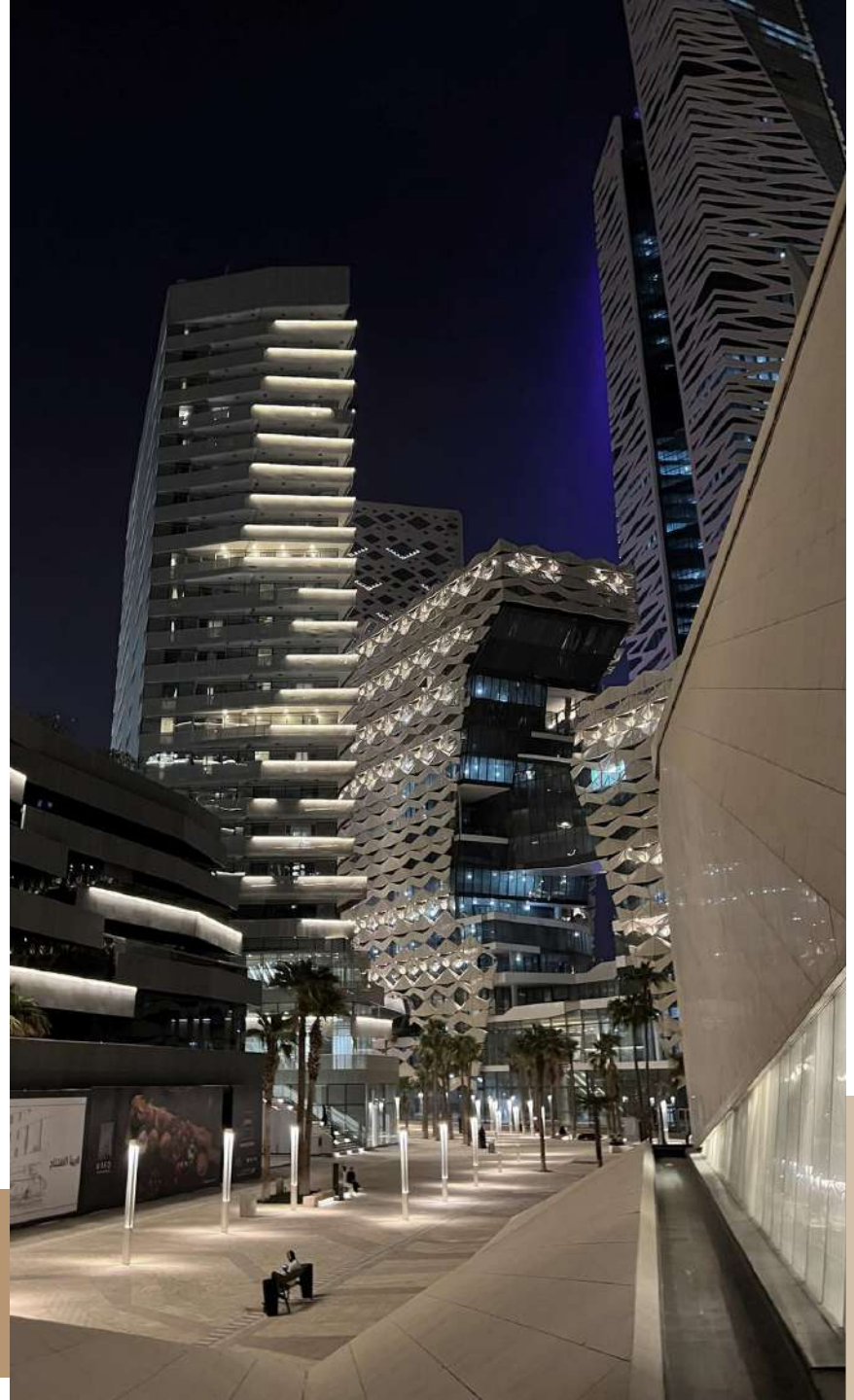
العقد التأجيري

(مجمع التقنية التجاري) قطعة رقم 24&25

رقـــم التقـــرير:	DC24012043
تـاريـخ التقـــرير:	18 /07/ 2024 م
أسلوب التقييم:	أسلوب الدخل – طريقة التدفقات النقدية المخصومة -
أساس القيمـــة:	القيمة السوقية
نـــوع العقـــار:	معرض تجاري
المـــوقـــــع:	حي الفيصلية – مدينة الرياض

إجمالي قيمة السوقية	رقماً	36,150,000 ريال
	كتابة	ستة وثلاثون مليوناً ومائة وخمسون ألف ريال سعودي





01

الملخص التنفيذي

الملخص التنفيذي

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

صاحب الطلب (العميل)	المستفيد (مستخدم التقرير)	الغرض من التقييم	فرضية القيمة
صندوق 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
26 / 05 / 2024 م	02 / 06 / 2024 م	31 / 06 / 2024 م

القيمة السوقية المقدرة رقماً	36,150,000 ريال سعودي
القيمة السوقية المقدرة كتابةً	ستة وثلاثون مليوناً ومائة وخمسون ألف ريال سعودي

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 رهن

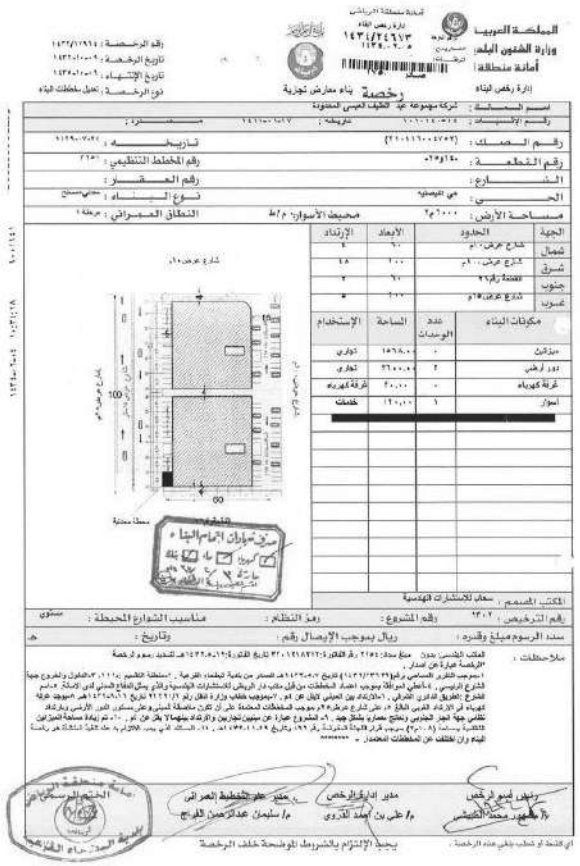
الحمد لله وحده والصلاة والسلام على من لا نبي بعده، وبعد:
فإن قطعة الارض رقم 24 من المخطط رقم 3251 الواقع في حي الفيصلية بمدينة الرياض . و قطعة الارض رقم 25 من المخطط رقم 3251 الواقع في حي الفيصلية بمدينة الرياض. وحدودها واطوالها :
شمالا: ممر مشاة عرض 10م بطول 60 ستون متر
جنوبا: قطعة رقم 26 بطول 60 ستون متر
شرقا: الدائري الشرقي عرض 100 متر بطول 100 مائة متر
غربا: شارع 25م بطول 160 مائة متراً
ومساحتها 6000 ستةآلاف متر مربعا المملوكة لـ شركة تمدين الاولى العقارية بموجب سجل تجاري رقم 1010896622 بموجب الصك الصادر من كتابة العدل بغرب الرياض برقم 710817003911 في 24 / 11 / 1442 قد تم رهنها وما اقيم او 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 ثلاثين ريالا سعوديا لا غير تسدد على اقساط شهرية عددها 1 قيمة كل قسط تاريخ حلول القسط 1443/03/14 سبب الرهن : اداة ضمان للوفاء بتمديونية عقد رقم 22455468 ويحق للمصرف بيع العقار إذا تعثر المدين عن سداد المديونية أو جزء منها قبل حلول كل الدين المضمون(السداد على قسط واحد بمبلغ32553333حل بتاريخ30-12-2028م وفي حالة عدم السداد فللمرتهن بيع العقار بالقيمة التي تنتهي عندها الرغبة ،واستيفاء مافي ذمة الراهن من مبلغ وما نقص يرجع فيه عليه بعد اكمال مايلزم شرعا. وعليه جرى التصديق تحريرا في 13 / 03 / 1443 لاعتماده وصلى الله على نبينا محمد وآله وصحبه وسلم.

الموثق
ابراهيم عمر محمد الحسين

الختم الرسمي

رقم الصك: 793

صورة لصك



المملكة العربية السعودية
وزارة الشئون البلدية
أمانة منطقة الرياض
إدارة رخص البناء
رخصة بناء معارض تجارية
رقم الرخصة : ١٤٣٢/١٧٩٦٤
تاريخ الرخصة : ١٤٣٢/١٠/٠٩
تاريخ الإنتهاء : ١٤٣٤/١٠/٠٩
نوع الرخصة : تعديل مخططات البناء
اسم المالك : شركة مجموعة عبد اللطيف العيسى المحدودة
رقم الإثبات : ١٠١٠٠١٤٠٣٢٤ تاريخه : ١٤١١/٠٦/١٧ مصدره :
رقم الصك : (٢١٠١١٦٠٠٤٧٥٣) تاريخه : ١٤١٩/٠٧/٢٤
رقم المخطط : ٣٢٥١ رقم المخطط التنظيمي : ٢٤٥
الشارع : رقم العقار :
الحي : حي الفيصلية
مساحة الأرض : ٦٠٠٠م٢ محيط الأسوار: م/ط النطاق العمراني : عرضة
نوع البناء : مجاني مسلح
الجنوب: شارع عرض ٢٠م
الغرب: شارع عرض ٢٠م
مكونات البناء: مخازن، دور أرضي، غرفة كهرباء، أسوار
المكتب المصمم : سحاب للاستشارات الهندسية
رقم الترخيص : ٣٠٢ رقم المشروع : رمز النظام : مناسيب الشوارع المحيطة : مستوى
سند الرسوم مبلغ وقدره : ريال بموجب الإيصال رقم : وتاريخ : هـ
ملاحظات :
رئيس قسم الرخص
مدير إدارة الرخص
مدير عام التخطيط العمراني
يجب الإلتزام بالشروط الموضحة خلف الرخصة

صورة لرخصة البناء

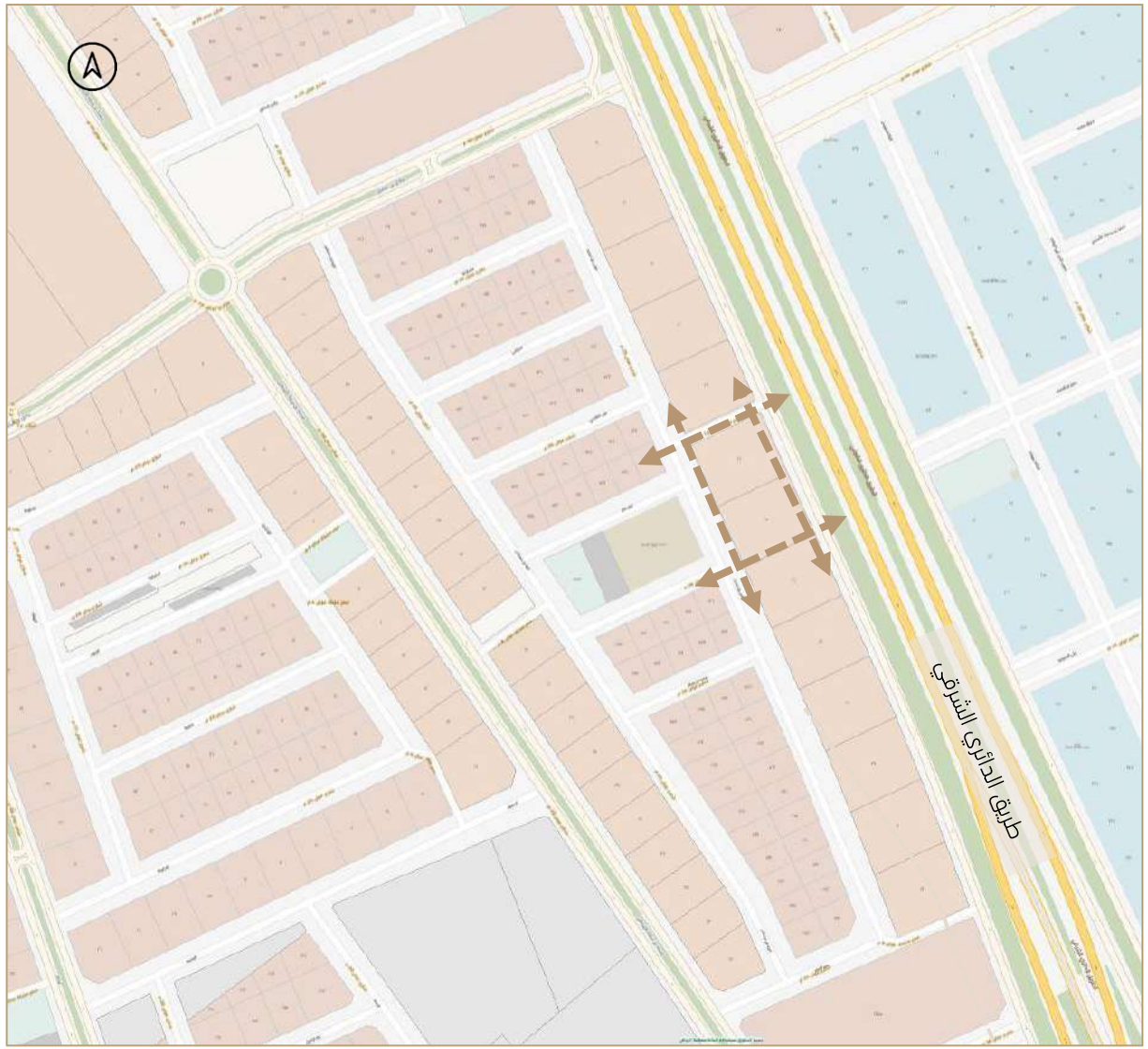
بيانات الارض

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

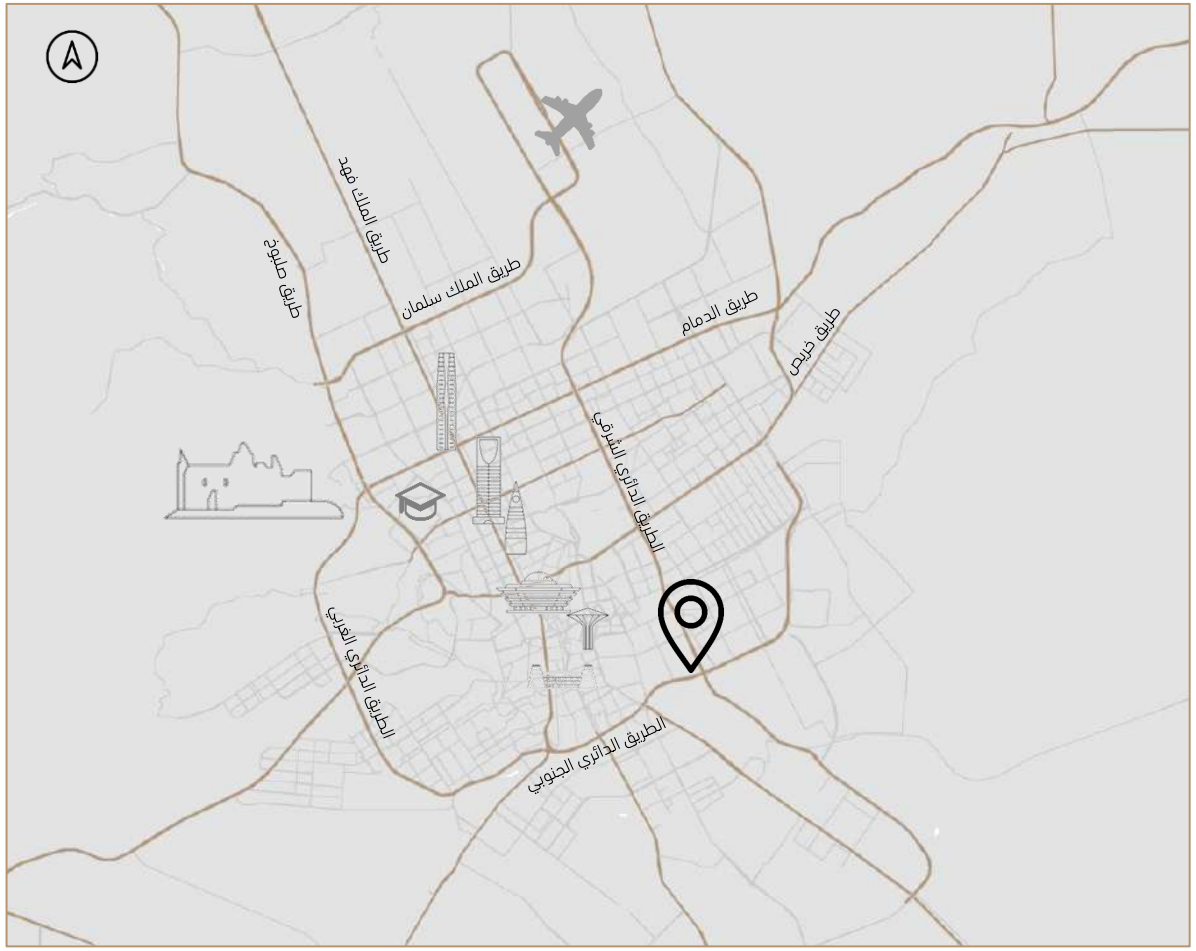
حدود العقار (حسب الصك 693010005751)

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

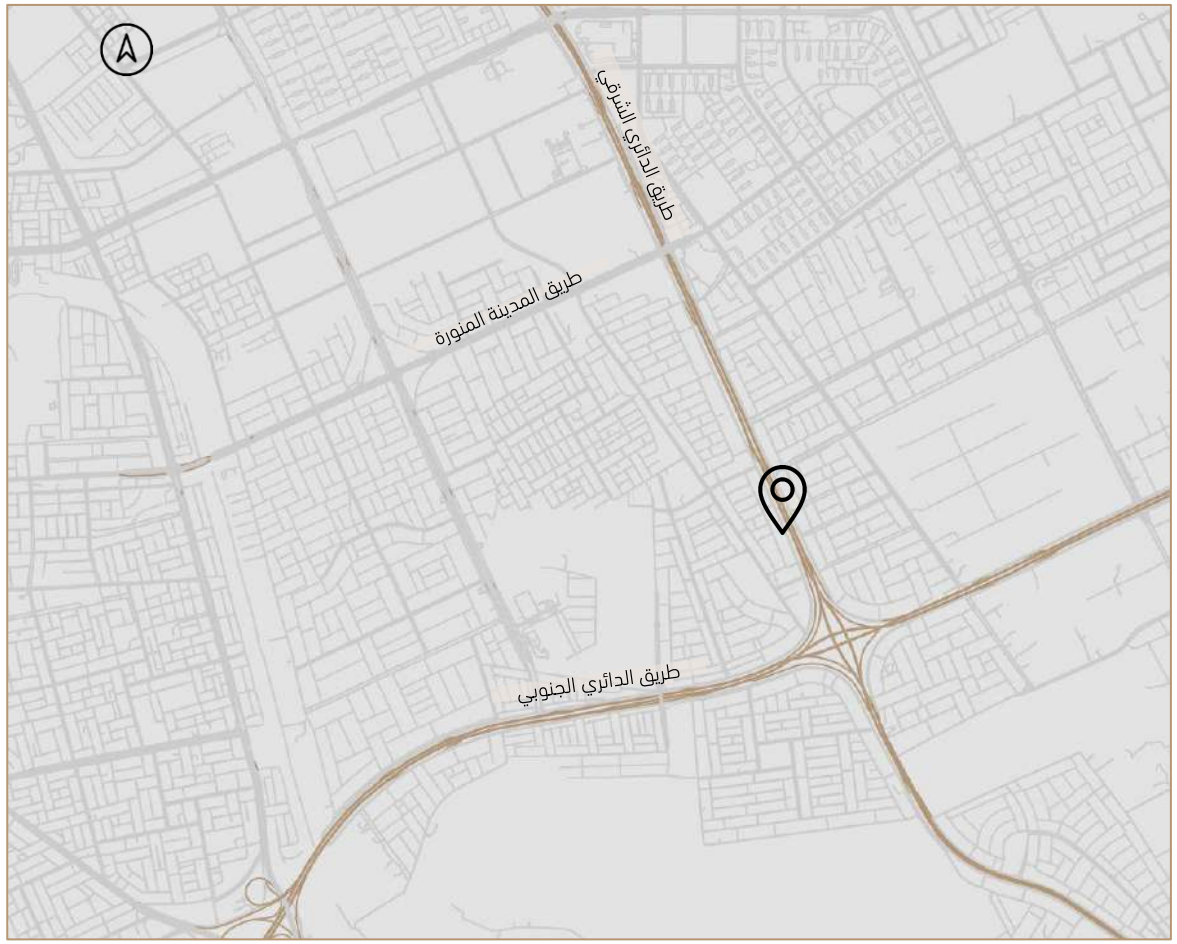
شكل الأرض			
√	منتظم		غير منتظم
منسوب الأرض			
√	مستوي		غير مستوي
بناء القطعة المجاورة			
√	مبني		غير مبني



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	

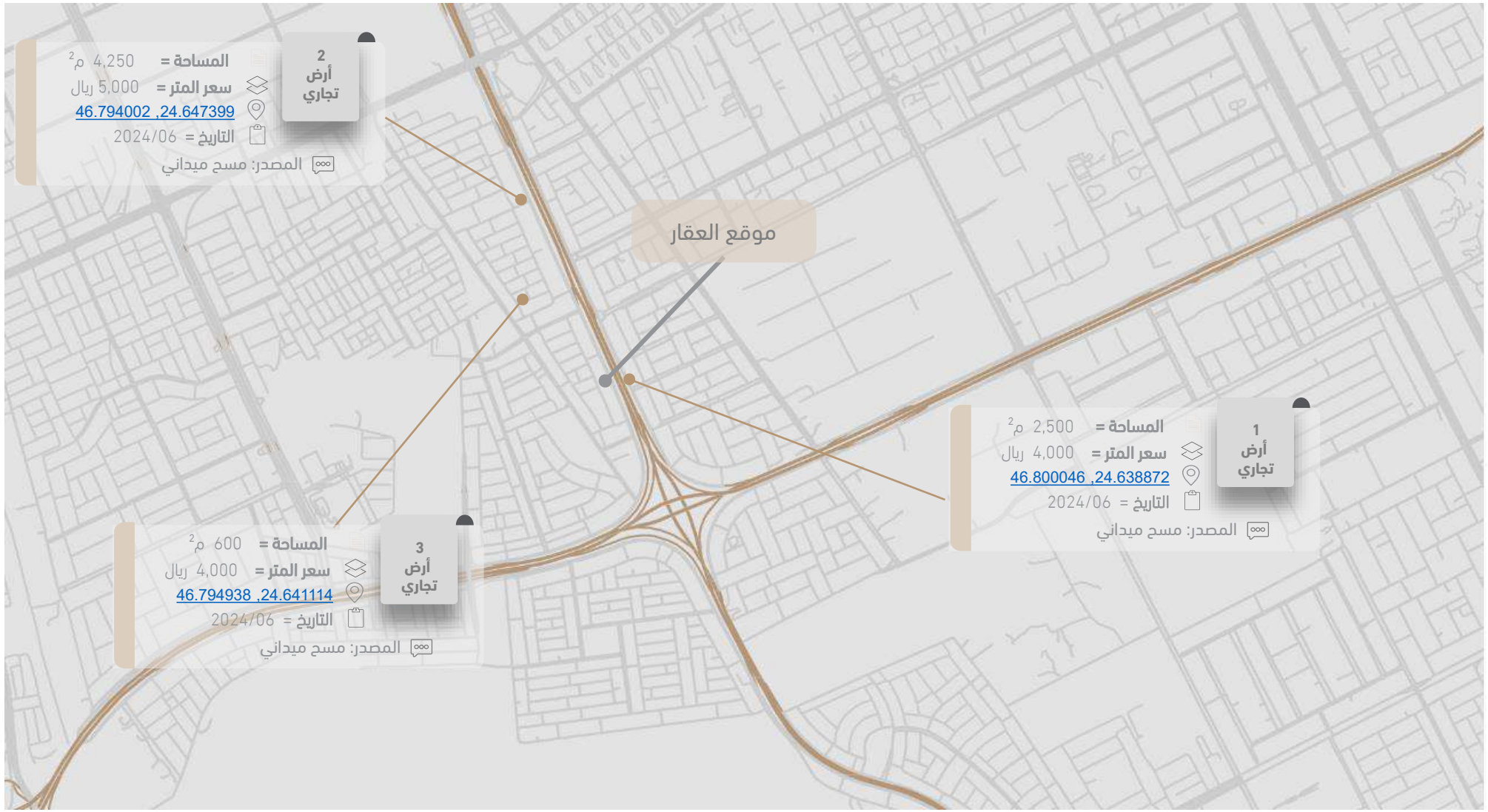
صور العقار

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

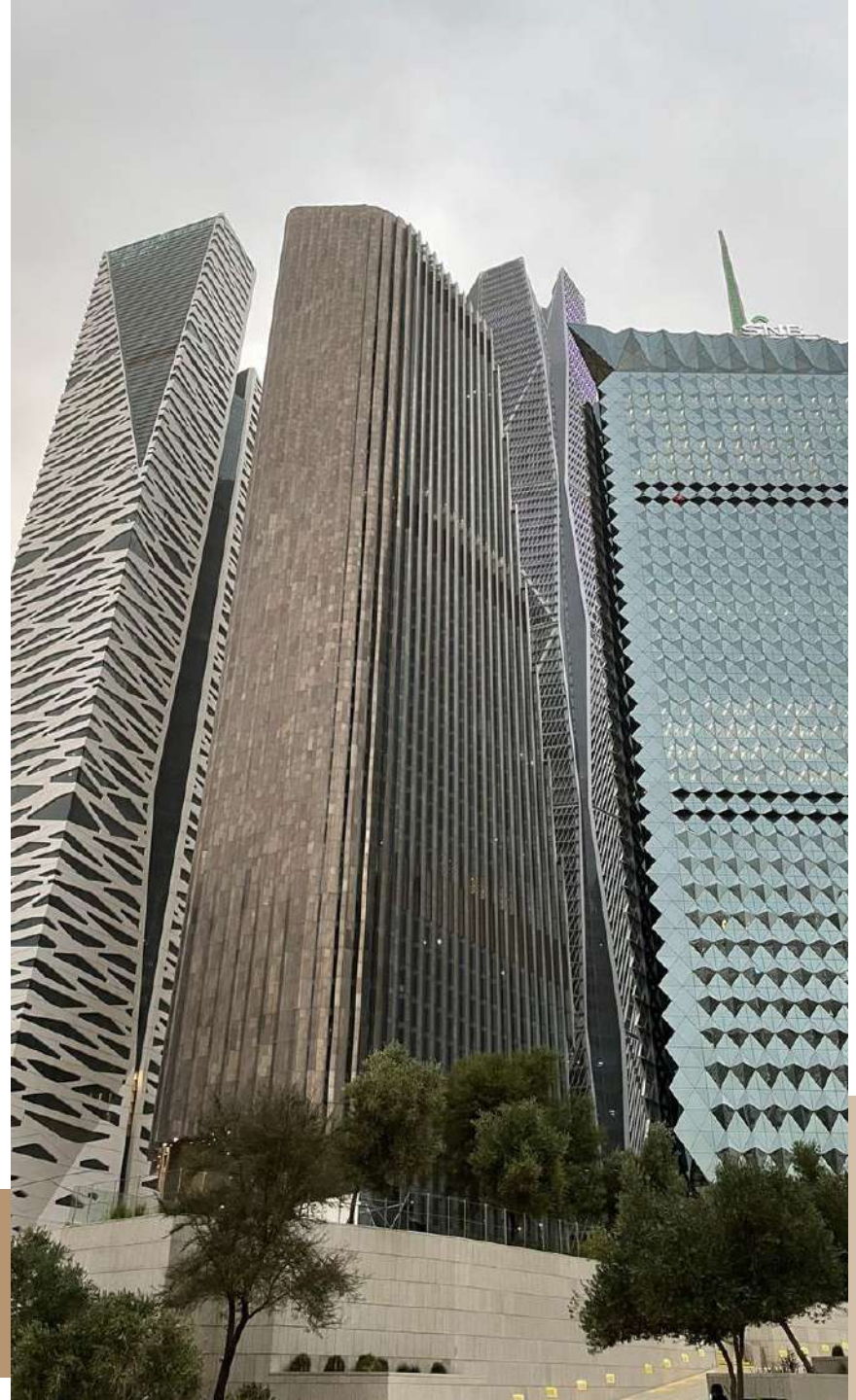
تم عمل مسح ميداني لتحليل أسعار السوق للعقارات الواقعة في منطقة العقار سواءً عقارات مباعة أو مؤجرة أو معروضة وتجدون أدناه عينات المسح .

مسح الايجارات

	العقار	الموقع	المساحة	متوسط السعر	الحالة
1	ورش و مستوع	النور	30 م^2	254 ريال/م^2	معروض
2	ورش و مستوع	النور	700 م^2	285 ريال/م^2	معروض
3	ورش و مستوع	الفيصلية	1,200 م^2	250 ريال/م^2	معروض
4	ورش و مستوع	الفيصلية	2,062 م^2	170 ريال/م^2	معروض
5	ورش و مستوع	الفيصلية	1,310 م^2	305 ريال/م^2	معروض
			متوسط الايجارات	252 ريال/م^2	

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



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 يتجاوز السعر الذي يدفع في عقارات مماثلة و يتشابه هذا المبدأ مع مبدأ تكلفة الفرصة البديلة , حيث يتم في تطبيق الطريقة تقدير القيمة من خلال مقارنة الأصل مع صفقات أصول مطابقة أو مقارنة (مشابهة(تتوفر عنها معلومات سعرية.

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

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

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

المرحلة الأولى: تحديد إطار زمني لعملية التقييم

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

المرحلة الثانية: تحديد منطقة السوق

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

المرحلة الثالثة: دراسة تفاصيل العقار محل التقييم

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

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

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

تقدير القيمة – أسلوب السوق (منهجية التقييم)

المرحلة الخامسة: جمع بيانات عن المبيعات القابلة للمقارنة

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

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

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

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

المرحلة السادسة: التحقق من المبيعات ومعالجة البيانات ذات الصلة

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

المرحلة السابعة: تحليل المبيعات

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

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

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

المرحلة التاسعة : التسويات و تقدير القيمة السوقية للعقار .

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

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

تقدير القيمة – طريقة المقارنة- :

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

بنود المقارنة :

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

عناصر المقارنة	العقار المراد تقييمه	المقارن (1)		المقارن (2)	
تاريخ	Jun-24	Jun-24		Jun-24	
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)	6,000.00	2,500	-6%	4,250	-3%
عدد الواجهات	3	2	5%	1	10%
أفضلية موقع	أفضل	متوسط	15%	أفضل	0%
الضبط النسبي		14%		7%	
صافي سعر السوق بعد التسويات (م 2 / ريال)		4560		5350	
نسبة مشاركة كل مقارنة في القيمة		50%		50%	
قيمة المتر المربع للعقار قيد التقييم بعد تطبيق المتوسط (ريال/م2)		4955.00			
صافي متوسط سعر الأرض بعد التقريب (م 2 /ريال)		5,000			

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 مّساوية 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 - :

وبناءً على ذلك تم التوصل إلى أن قيمة العقار بأسلوب التكلفة 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%	1,517,184
	قيمة المباني بعد الاهلاك (ريال سعودي)		4,551,552
قيمة الارض (ريال سعودي)	6,000.00	5,000	30,000,000
القيمة النهائية	34,551,552		

* 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 :

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 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 القطعة رقم 24 ست شهور و قطعة رقم 25 سنتين 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.

النموذج التراكمي		
البند	النسبة	المصدر
معدل عائد السندات الحكومية	3.50%	البنك المركزي السعودي
معدل التضخم	3%	البنك المركزي السعودي
علاوة مخاطر السوق	2.50%	market-risk-premia.com
علاوة المخاطر الخاصة	1%	تقدير المقيم
معدل الخصم	10%	

تقدير القيمة بأسلوب الدخل – طريقة التدفقات النقدية المخصومة - :

بعد إجراء مسح ميداني لأسعار السوق الحالية لتوجه أسعار الإيجارات للعقارات الواقعة في منطقة العقار المراد تثمينه ومعرفة متوسط نسبة معدل الرسملة ونسبة الشواغر في المنطقة وتحليل البيانات المالية للعقار المراد تثمينه. *إجمالي قيمة الدخل هي في حال الاشغال 100% هو 2,600,000 ، والمصاريف 0% سنوياً ونسبة النمو 10% في بداية السنة الثالثة حسب العقد.

وبناءً على ذلك تم التوصل إلى أن قيمة العقار هي :

- فرضيات التدفقات النقدية:

النموذج التراكمي	
معدل عائد السندات الحكومية	%3.0
معدل التضخم	%3.0
علاوة مخاطر السوق	%2.5
علاوة مخاطر الخاصة	%2.5
معدل الخصم	**% 11**

إجمالي الدخل	2,600,000	معدل الخصم	%11	نسبة الاشغال	%100
فترة التدفقات النقدية	5	معدل الرسملة	%7.5	نسبة النمو	10% في سنة 2027

الفترة	0	1	2	3	4
السنة	2024	2025	2026	2027	2028
نسبة النمو	0.0%	0.0%	0.0%	10.0%	0.0%
أجمالي الدخل	2,600,000	2,600,000	2,600,000	2,860,000	2,860,000
نسبة الاشغال	100%	100%	100%	100%	100%
الدخل الفعال	2,600,000	2,600,000	2,600,000	2,860,000	2,860,000
إجمالي المصاريف التشغيلية	0	0	0	0	0
صافي الدخل	2,600,000	2,600,000	2,600,000	2,860,000	2,860,000
قيمة العقار المستقبلية	38,133,333				
صافي التدفق النقدي للعقار	2,600,000	2,600,000	2,600,000	2,860,000	40,993,333
معامل الخصم	1.00	0.90	0.81	0.73	0.66
القيمة الحالية للنقود	2,600,000	2,342,342	2,110,218	2,091,207	27,003,578
القيمة الحالية	**36,147,346**				
	36,150,000				

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 -	36,150,000 ريال	%100
التكلفة و المقارنات	34,551,552 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	36,150,000 ريال سعودي
	كتابة	ستة وثلاثون مليوناً ومائة وخمسون ألف ريال سعودي

المرفقات

Unified العقد التجاري Commercial Contract الموحد

وزارة الإسكان MINISTRY OF HOUSING — إيجار EJAR

يعتبر هذا العقد عقدا موثقا وسندا تنفيذيا بموجب قرار مجلس الوزراء رقم (٣٣١) وتاريخ ١٤٣٥/٤/٣ هـ

Contract Data							
Contract Type	جديد	نوع العقد:	Contract No.	2073408182	رقم سريل العقد:		
Contract Sealing Location	الرياض	مكان إبرام العقد:	Contract Sealing Date	2021-10-10	تاريخ إبرام العقد:		
Tenancy End Date	2024-12-21	تاريخ نهاية مدة الإيجار:	Tenancy Start Date	2021-12-22	تاريخ بداية مدة الإيجار:		
Contract is conditional	نعم				معلق بشرط:		

الشرط المعلق عليه بداية الإيجار: العقد معلق بدفع الإيجار

طريقة دفع رسوم العقد:	المؤجر	Ejar Fees Paid By	

Lessor Data							
Company name/Founder	شركة تمكين الدولي العقارية	اسم الشركة/المؤسسة:	Organization Type	commercial	نوع المنظمة:		
Unified Number	7010774792	الرقم الموحد	CR No.	1010896422	رقم السجل التجاري:		
CR Date	2017-10-04	تاريخ السجل التجاري:	Issued by	-	جهة الإصدار:		

Lessor Representative Data					
Name	سلطان حمود بن يحيى محيدي				الاسم:
		Nationality	المملكة العربية السعودية		الجنسية:
ID No.	1073134924	رقم الهوية:	ID Type	هوية وطنية	نوع الهوية:
Email	muaidia@mulkia.com.sa	البريد الإلكتروني:	Mobile No.	+966556332153	رقم الجوال:
National Address	الرياض الرياض				العنوان الوطني:
رقم سند التفويض Number	نوع المستند Type	تاريخ الإصدار Issue Date	تاريخ الانتهاء Expiry Date		
43661903	وكالة شرعية إلكترونية	2021-09-16	2022-09-05		

Tenant Data							
Company name/Founder	شركة العيسى العالمية للسيارات	اسم الشركة/المؤسسة:	Organization Type	commercial	نوع المنظمة:		
Unified Number	7001751077	الرقم الموحد	CR No.	1010265251	رقم السجل التجاري:		

1

العقد التأجيري 24

Unified العقد التجاري Commercial Contract الموحد

الهيئة العامة للعقار REAL ESTATE GENERAL AUTHORITY — إيجار EJAR

يعتبر هذا العقد عقدا موثقا وسندا تنفيذيا بموجب قرار مجلس الوزراء رقم (٣٣١) وتاريخ ١٤٣٥/٤/٣ هـ

Contract Data							
Contract Type	جديد	نوع العقد:	Contract No.	2052201902 / 2	رقم سجل العقد:		
Contract Sealing Location	الرياض	مكان إبرام العقد:	Contract Sealing Date	2023-08-14	تاريخ إبرام العقد:		
Tenancy End Date	2026-11-14	تاريخ نهاية مدة الإيجار	Tenancy Start Date	2023-11-15	تاريخ بداية مدة الإيجار		
Contract is conditional	لا				معلق بشرط:		

Lessor Data							
Company name/Founder	شركة تمكين الدولي العقارية شركاة شخص واحد	اسم الشركة/المؤسسة:	Organization Type	التجارية	نوع المنظمة:		
Unified Number	7010774792	الرقم الموحد	CR No.	1010896422	رقم السجل التجاري:		
CR Date	2017-10-04	تاريخ السجل التجاري:	Issued by	-	جهة الإصدار:		

Lessor Representative Data					
Name	سلطان تمكين بن يحيى محيدي				الاسم:
		Nationality	المملكة العربية السعودية		الجنسية:
ID No.	1073134924	رقم الهوية:	ID Type	هوية وطنية	نوع الهوية:
Email	muaidia@mulkia.com.sa	البريد الإلكتروني:	Mobile No.	+966556332153	رقم الجوال:
National Address					العنوان الوطني:

Tenant Data							
Company name/Founder	شركة يوسف بن أحمد كانو المحدودة	اسم الشركة/المؤسسة:	Organization Type	التجارية	نوع المنظمة:		
Unified Number	7000074579	الرقم الموحد	CR No.	2050000442	رقم السجل التجاري:		
CR Date	1957-08-11	تاريخ السجل التجاري:	Issued by	دائرة عدل	جهة الإصدار:		

Tenant Representative Data		
Name	رامي محمدمسعود مساعد الوحدلي	الاسم:

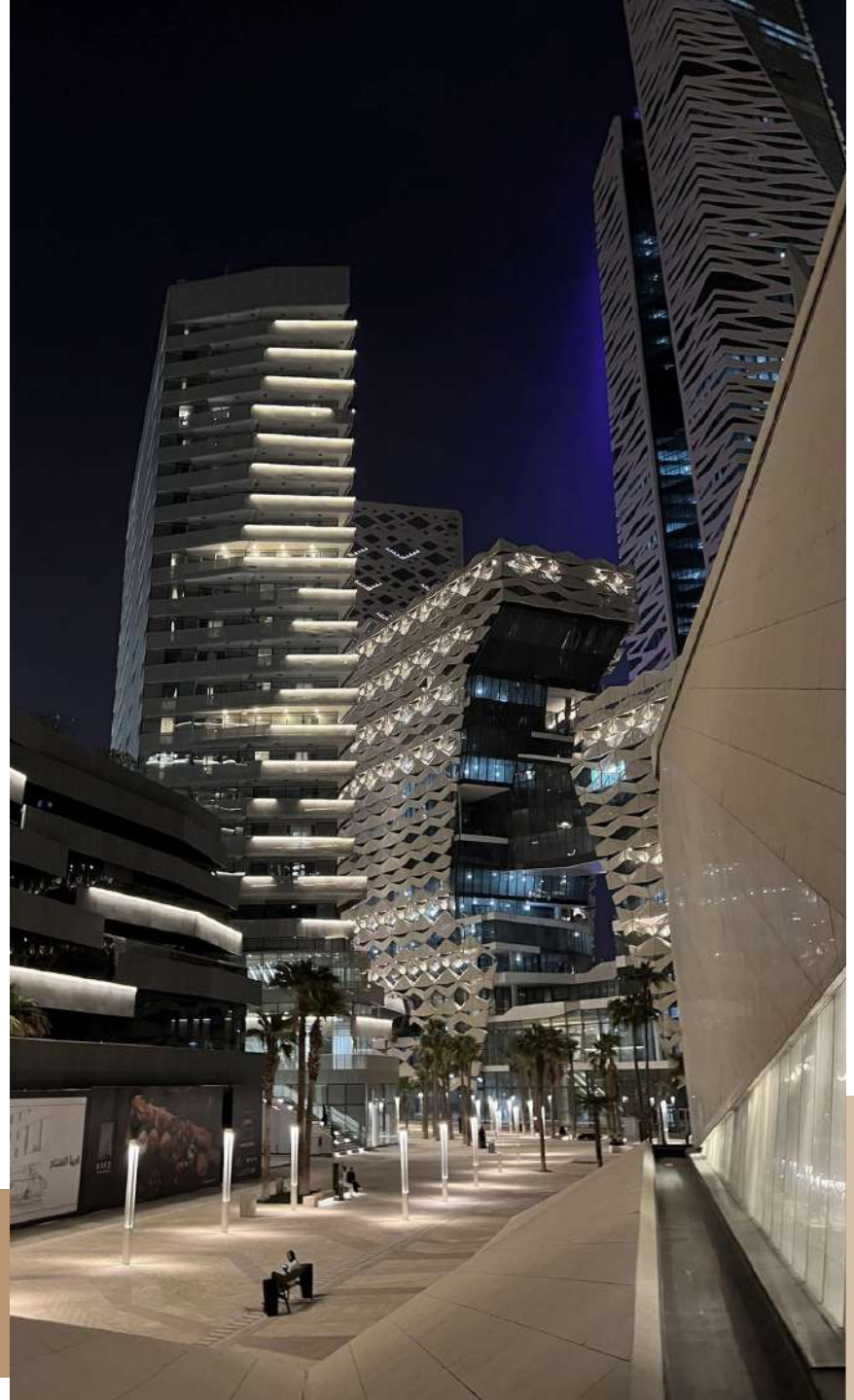
1

العقد التأجيري 25

(مجمع التقنية التجاري) بلك رقم 6

رقـــم التقـــرير:	DC24012044
تـاريـخ التقـــرير:	18 /07/ 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	29,950,000 ريال
	كتابة	تسعة وعشرون مليوناً وتسعمائة وخمسون ألف ريال سعودي



01

الملخص التنفيذي

الملخص التنفيذي

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

صاحب الطلب (العميل)	المستفيد (مستخدم التقرير)	الغرض من التقييم	فرضية القيمة
صندوق 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
26 / 05 / 2024 م	02 / 06 / 2024 م	30 / 06 / 2024 م

القيمة السوقية المقدرة رقماً	29,950,000 ريال سعودي
القيمة السوقية المقدرة كتابةً	تسعة وعشرون مليوناً وتسعمائة وخمسون ألف ريال سعودي

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 10 سنوات تقريبا حسب رخصة البناء.

بيانات العقار

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	1435/06/01 هـ

الحي	المدينة
الفيصلية	الرياض

رقم المخطط	رقم القطعة
3251	من 556 الى 577

احداثيات الموقع
46.798861 ,24.635917

الملاحظات

صورة لرخصة البناء

صورة للصك

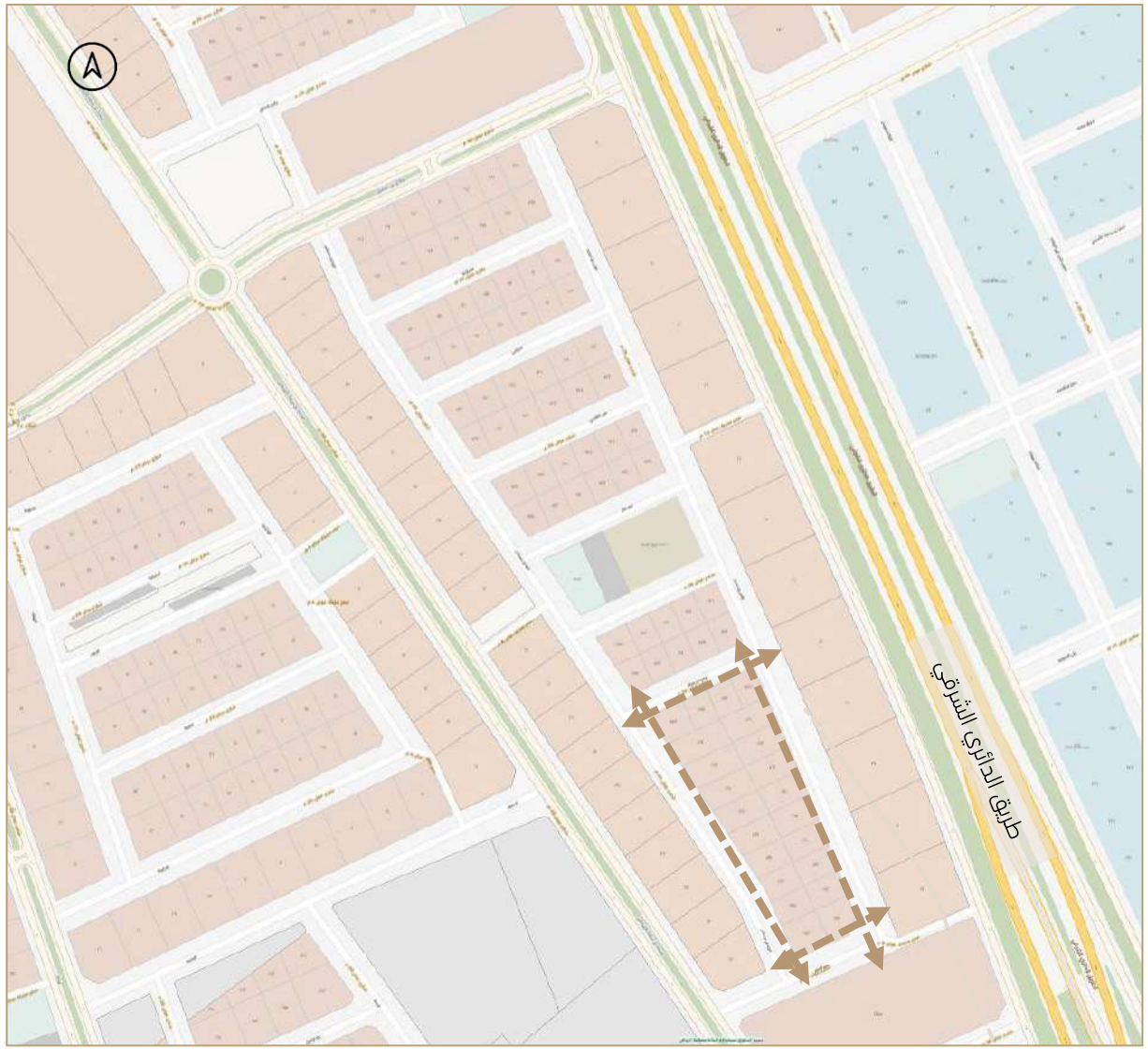
بيانات الارض

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

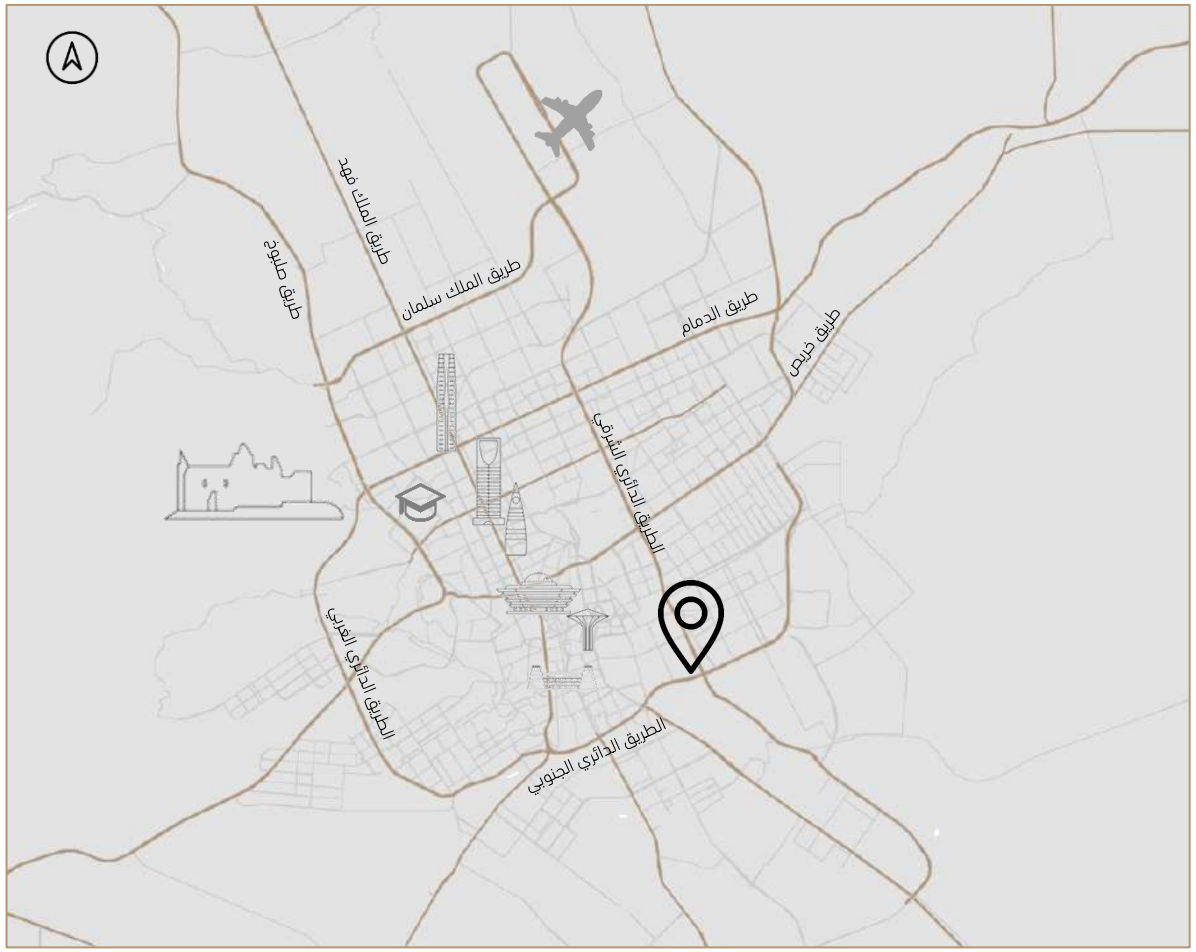
حدود العقار (حسب الصك 393010005763)

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

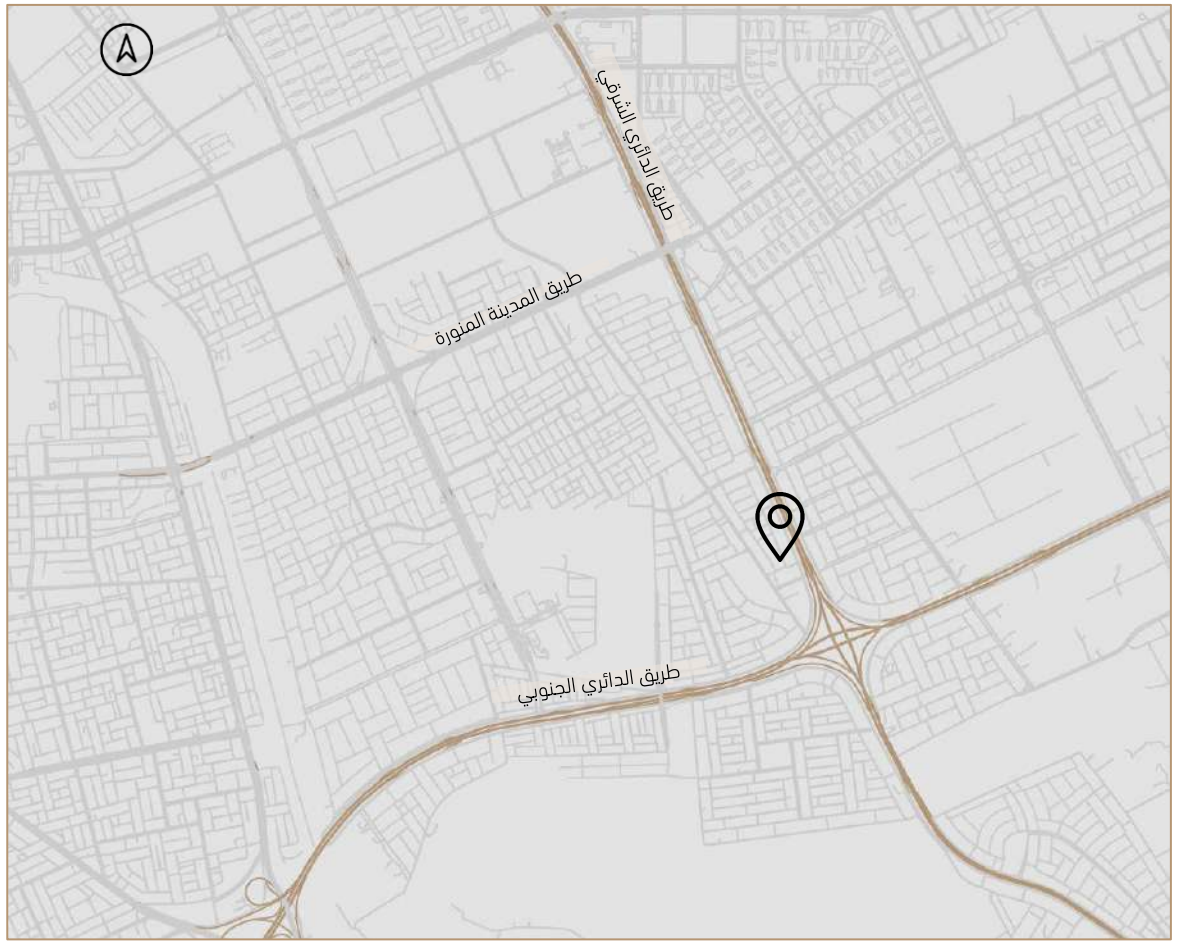
شكل الأرض			
√	منتظم		غير منتظم
منسوب الأرض			
√	مستوي		غير مستوي
بناء القطعة المجاورة			
√	مبني		غير مبني



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

04

دراسة وتحليل السوق

دراسة وتحليل السوق

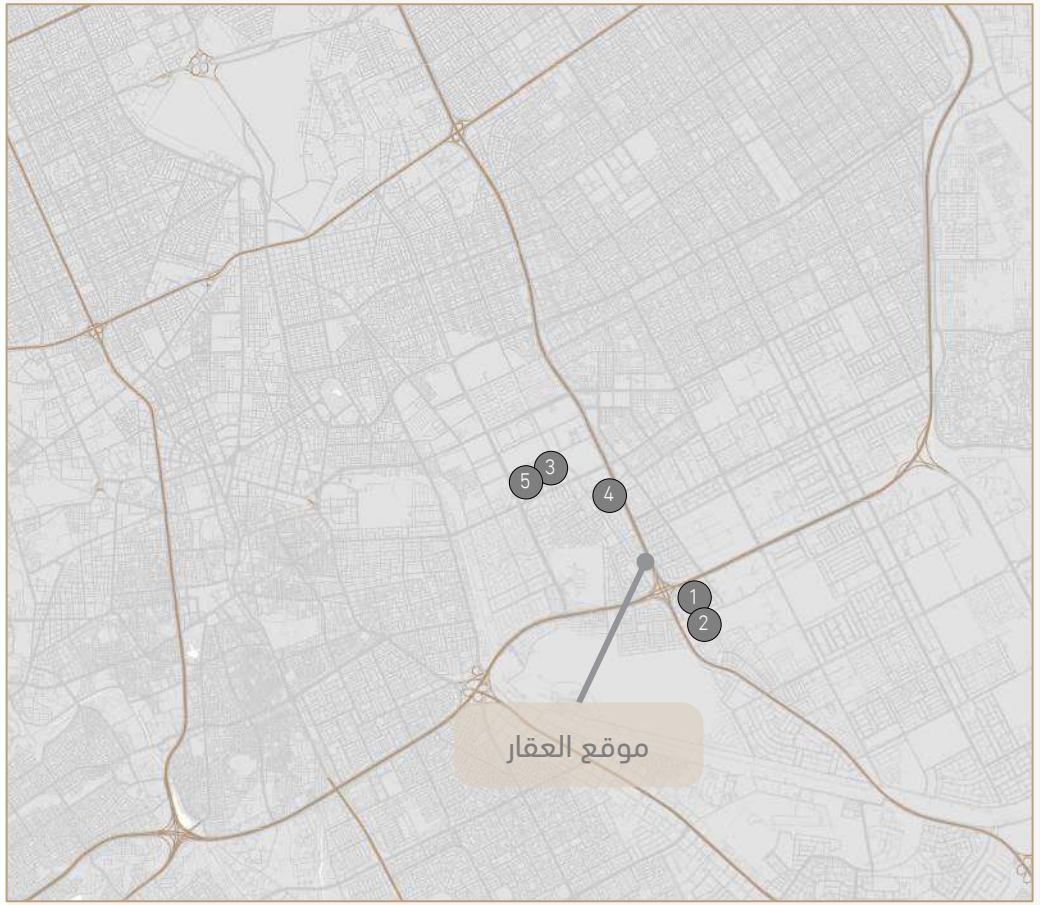
بعد إجراء مسح ميداني لأسعار السوق الحالية للعقارات الواقعة في منطقة العقار محل التقييم و معرفة أسعار بيوع الأراضي للاستخدامات المشابهة تجدون أدناه عينات المسح للعقارات في حي الفيصلية بنفس خصائص العقار المراد تقيمة

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 .

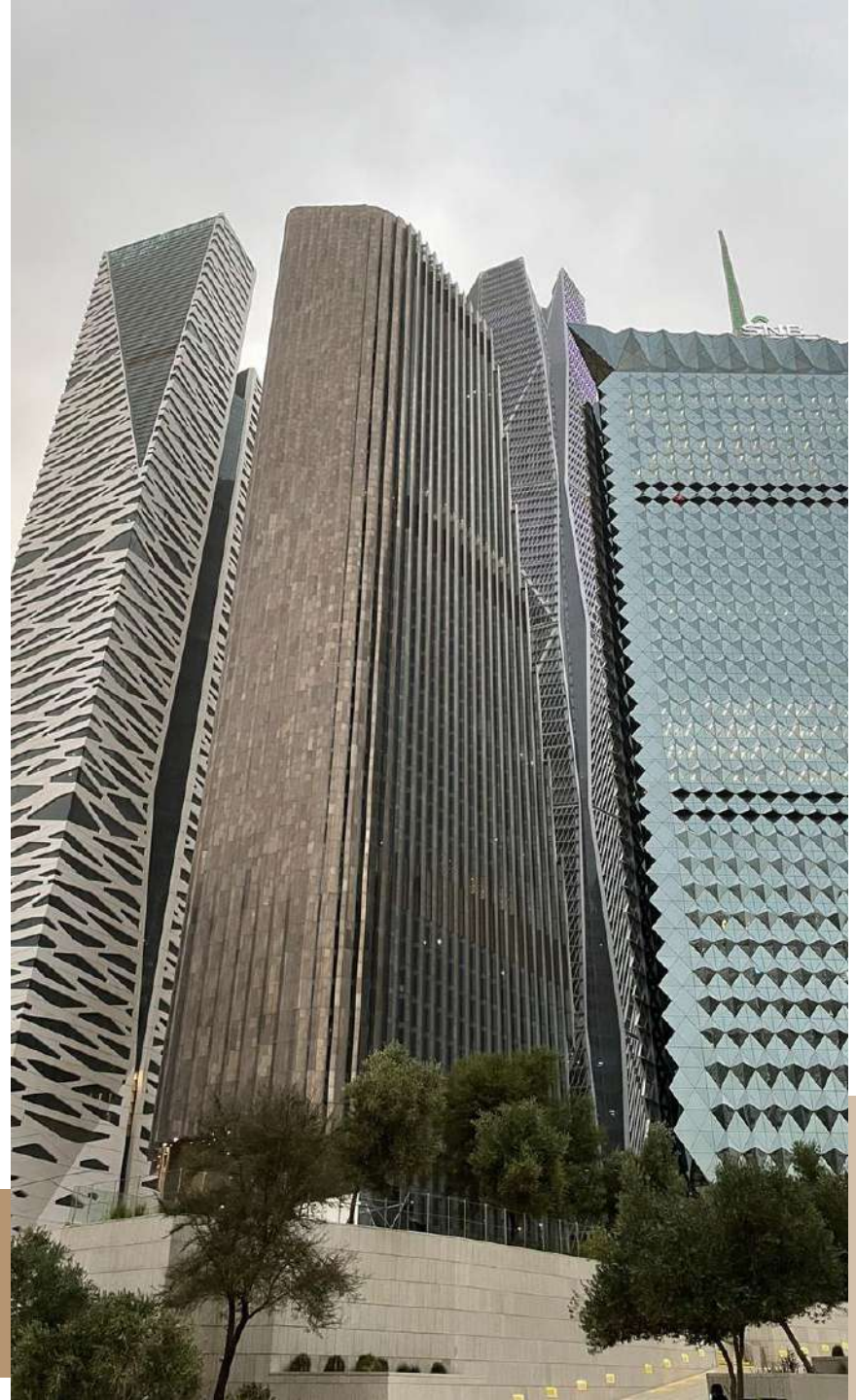
مسح الايجارات

	العقار	الموقع	المساحة	متوسط السعر	الحالة
1	ورش و مستوع	النور	30 م^2	254 ريال/م^2	معروض
2	ورش و مستوع	النور	700 م^2	285 ريال/م^2	معروض
3	ورش و مستوع	الفيصلية	1,200 م^2	250 ريال/م^2	معروض
4	ورش و مستوع	الفيصلية	2,062 م^2	170 ريال/م^2	معروض
5	ورش و مستوع	الفيصلية	1,310 م^2	305 ريال/م^2	معروض
			متوسط الايجارات	252 ريال/م^2	



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



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 يتجاوز السعر الذي يدفع في عقارات مماثلة و يتشابه هذا المبدأ مع مبدأ تكلفة الفرصة البديلة , حيث يتم في تطبيق الطريقة تقدير القيمة من خلال مقارنة الأصل مع صفقات أصول مطابقة أو مقارنة (مشابهة(تتوفر عنها معلومات سعرية.

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

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

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

المرحلة الأولى: تحديد إطار زمني لعملية التقييم

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

المرحلة الثانية: تحديد منطقة السوق

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

المرحلة الثالثة: دراسة تفاصيل العقار محل التقييم

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

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

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

تقدير القيمة – أسلوب السوق (منهجية التقييم)

المرحلة الخامسة: جمع بيانات عن المبيعات القابلة للمقارنة

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

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

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

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

المرحلة السادسة: التحقق من المبيعات ومعالجة البيانات ذات الصلة

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

المرحلة السابعة: تحليل المبيعات

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

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

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

المرحلة التاسعة : التسويات و تقدير القيمة السوقية للعقار .

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

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

تقدير القيمة – طريقة المقارنة- :

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

بنود المقارنة :

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

عناصر المقارنة	العقار المراد تقييمه	المقارن (1)		المقارن (2)	
تاريخ	Jun-24	Jun-24		Jun-24	
سعر المتر المربع للمقارن (ريال/م2)		2600		1785	
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)		2600		1785	
مساحة الارض (م2)	14,713.87	750	-12%	840	-12%
أفضلية موقع	أفضل	متوسط	3%	متوسط	3%
الضبط النسبي		-9%		-9%	
صافي سعر السوق بعد التسويات (م 2 / ريال)		2366		1624.35	
نسبة مشاركة كل مقارنة في القيمة		50%		50%	
قيمة المتر المربع للعقار قيد التقييم بعد تطبيق المتوسط (ريال/م2)		1995.18			
صافي متوسط سعر الأرض بعد التقريب (م 2 /ريال)		2,000			

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 مّساوية 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 - :

وبناءً على ذلك تم التوصل إلى أن قيمة العقار بأسلوب التكلفة هي :

تقيم العقار بطريق التكلفة			
الوصف	المساحة	سعر المتر المربع للبناء	الإجمالي
مساحة البناء	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%	2,601,720
قيمة المباني بعد الاهلاك (ريال سعودي)			7,805,160
قيمة الارض (ريال سعودي)	14,714.00	2,000	29,428,000
القيمة النهائية	37,233,160		

* 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 الاجمالي الحالي للعقار المراد تقييمه هو 2,100,000 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 5% في سنة 2025 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		
البند	النسبة	المصدر
معدل عائد السندات الحكومية	3.50%	البنك المركزي السعودي
معدل التضخم	3%	البنك المركزي السعودي
علاوة مخاطر السوق	2.50%	market-risk-premia.com
علاوة المخاطر الخاصة	1%	تقدير المقيم
معدل الخصم	10%	

تقدير القيمة 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 :

- حالة السوق ، 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	Jun-24	Jun-24		Jun-24	
سعر المتر المربع للمقارن (ريال/م2)		170		250	
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)		170		250	
متوسط مساحة المعارض تقريباً(م 2)	14,713.87	2062	-15%	1200	-15%
أفضلية الموقع	جيد جداً	جيد جداً	0%	جيد	5%
الضبط النسبي		-15%		-10%	
صافي سعر السوق بعد التسويات (م 2 / ريال)		144.5		225	
نسبة مشاركة كل مقارنة في القيمة		50%		50%	
قيمة المتر المربع للعقار قيد التقييم بعد تطبيق المتوسط (ريال/م2)		184.75			
صافي متوسط سعر للعقار قيد التقييم بعد التقريب (م 2 /ريال)		180			

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 ومعرفة متوسط نسبة معدل الرسملة ونسبة الشواغر في المنطقة وتحليل البيانات المالية للعقار المراد تثمينه. *إجمالي قيمة الدخل هي في حال الاشغال 100% هو 2,100,000، والمصاريف 0% سنوياً ونسبة النمو العقد ينص على زيادة في الدخل بنسبة 5% غي سنة 2025 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. و تم تقدير زيادة في العقد 20% بعد الانتهاء من مدة العقد.

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

النموذج التراكمي	
معدل عائد السندات الحكومية	%3.0
معدل التضخم	%3.0
علاوة مخاطر السوق	%2.5
علاوة مخاطر الخاصة	%2.5
معدل الخصم	**% 11**

إجمالي الدخل	2,100,000	معدل الخصم	%11	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	8
السنة	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032
نسبة النمو	0.00%	5.00%	0.00%	0.00%	0.00%	4.99%	0.00%	0.00%	20.00%
أجمالي الدخل	2,100,000	2,205,000	2,205,000	2,205,000	2,205,000	2,315,000	2,315,000	2,315,000	2,778,000
نسبة الاشغال	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
الدخل الفعال	2,100,000	2,205,000	2,205,000	2,205,000	2,205,000	2,315,000	2,315,000	2,315,000	2,778,000
إجمالي المصاريف التشغيلية	0	0	0	0	0	0	0	0	0
صافي الدخل	2,100,000	2,205,000	2,205,000	2,205,000	2,205,000	2,315,000	2,315,000	2,315,000	2,778,000
قيمة العقار المستقبلية	37,040,000								
صافي التدفق النقدي للعقار	2,100,000	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	1.00	0.90	0.81	0.73	0.66	0.59	0.53	0.48	0.43
القيمة الحالية للنقود	2,100,000	1,986,486	1,789,627	1,612,277	1,452,502	1,373,840	1,237,694	1,115,039	17,278,085
القيمة الحالية	**29,945,551**								
	29,950,000								

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 -	29,950,000 ريال	%100
التكلفة و المقارنات	37,233,160 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	29,950,000 ريال سعودي
	كتابة	تسعة وعشرون مليوناً وتسعمائة وخمسون ألف ريال سعودي

المرفقات

Unified العقد التجاري الموحد
Commercial Contract

وزارة الإسكان
إيجار EJAR

يعتبر هذا العقد عقداً موثقاً وسنداً تنفيذياً بموجب قرار مجلس الوزراء رقم (٣٤١) وتاريخ ١٤٣٩/٤/٣ هـ

Contract Data — **١ بيانات العقد**

Contract Type	جديد	نوع العقد:	Contract No.	2974563513	رقم سجل العقد:
Contract Sealing Location	الرياض	مكان إبرام العقد:	Contract Sealing Date	2021-09-22	تاريخ إبرام العقد:
Tenancy End Date	2031-12-21	تاريخ نهاية مدة الإيجار:	Tenancy Start Date	2021-12-22	تاريخ بداية مدة الإيجار:
Contract is conditional		نعم			معلق بشرط

الشرط المعلق عليه بداية الإيجار: تعليق العقد بدفع الإيجار

		Ejar Fees Paid By	المؤجر	طريقة دفع رسوم العقد:

Lessor Data — **٢ بيانات المؤجر**

Company name/Founder	شركة تحسين الدولي العقارية	اسم الشركة/المؤسسة:	Organization Type	commercial	نوع المنظمة:
Unified Number	7010776192	الرقم الموحد:	CR No.	1010096422	رقم السجل التجاري:
CR Date	2017-10-04	تاريخ السجل التجاري:	Issued by	-	جهة الإصدار:

Lessor Representative Data — **٣ بيانات ممثلي المؤجر**

Name		سلمان حسين بن يحيى معيدي			الاسم:
			Nationality	المملكة العربية السعودية	الجنسية:
ID No.	1073134124	رقم الهوية:	ID Type	هوية وطنية	نوع الهوية:
Email	muedia@mukia.com.sa	البريد الإلكتروني:	Mobile No.	+966556332193	رقم الجوال:
National Address		الرياض الرياض			العنوان الوطني:

رقم سند التفويض Number	نوع المستند Type	تاريخ الإصدار Issue Date	تاريخ الانتهاء Expiry Date
43641403	وكالة شرعية إلكترونية	2021-09-16	2021-09-05

Tenant Data — **٤ بيانات المستأجر**

Company name/Founder	مؤسسة آرتس العقارية	اسم الشركة/المؤسسة:	Organization Type	commercial	نوع المنظمة:
Unified Number	7010433442	الرقم الموحد:	CR No.	1010913502	رقم السجل التجاري:

1

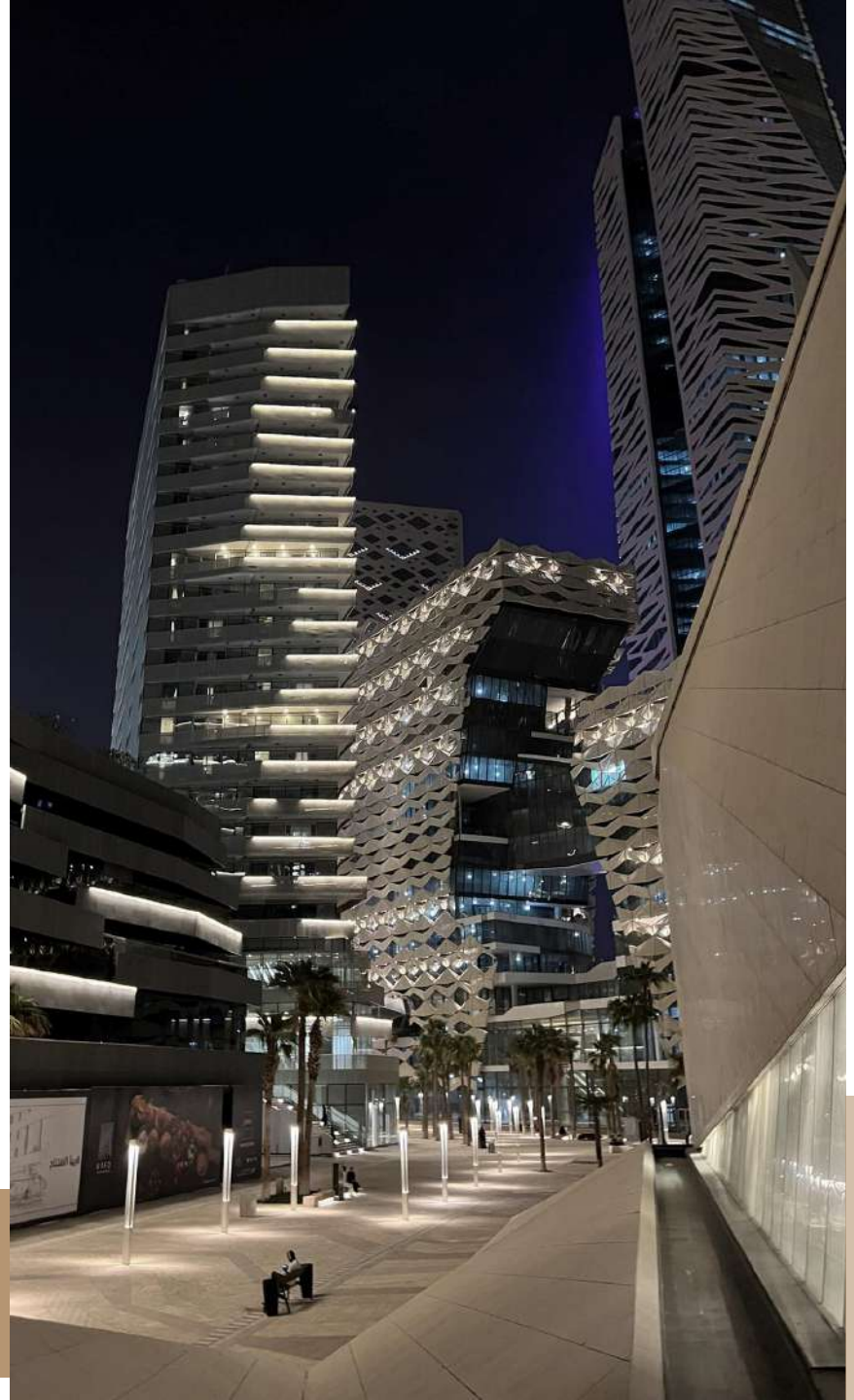
العقد التأجيري 6

(مجمع التقنية التجاري) بلك رقم 7

رقـــم التقـــرير:	DC24012047
تـاريـخ التقـــرير:	18 /07/ 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	12,870,000 ريال
	كتابة	إثناعشر مليوناً وثمانمائة وسبعون ألف ريال سعودي

باركود
BARCODE
92 000 5564
Assets Valuation تقييم الأصـــول



01

الملخص التنفيذي

الملخص التنفيذي

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

صاحب الطلب (العميل)	المستفيد (مستخدم التقرير)	الغرض من التقييم	فرضية القيمة
صندوق 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
26 / 05 / 2024 م	02 / 06 / 2024 م	30 / 06 / 2024 م

القيمة السوقية المقدرة رقماً	12,870,000 ريال سعودي
القيمة السوقية المقدرة كتابةً	إثناعشر مليوناً وثمانمائة وسبعون ألف ريال سعودي

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 10 سنوات 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	1435/06/01 هـ

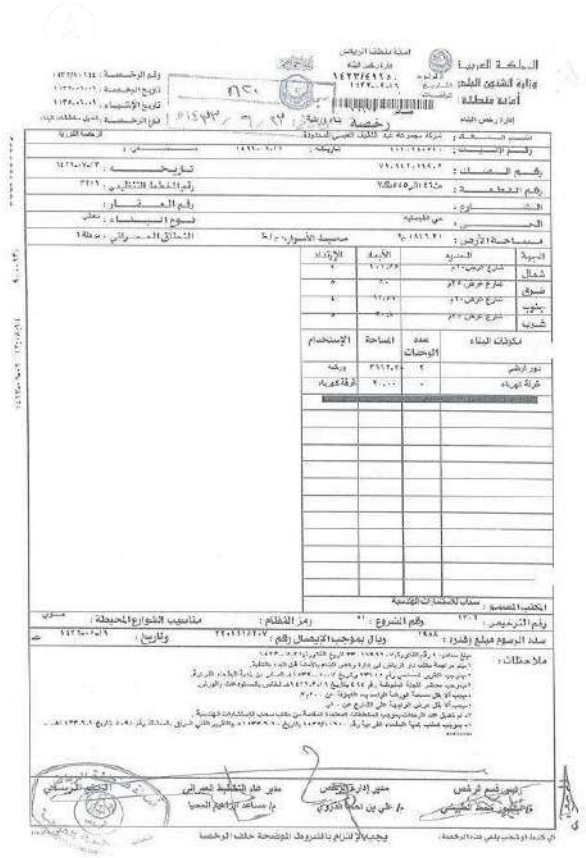
الحي	المدينة
الفيصلية	الرياض

رقم المخطط	رقم القطعة
3251	من 546 الى 555

احداثيات الموقع
46.798167 ,24.636972

الملاحظات

صورة للصك



صورة لرخصة البناء

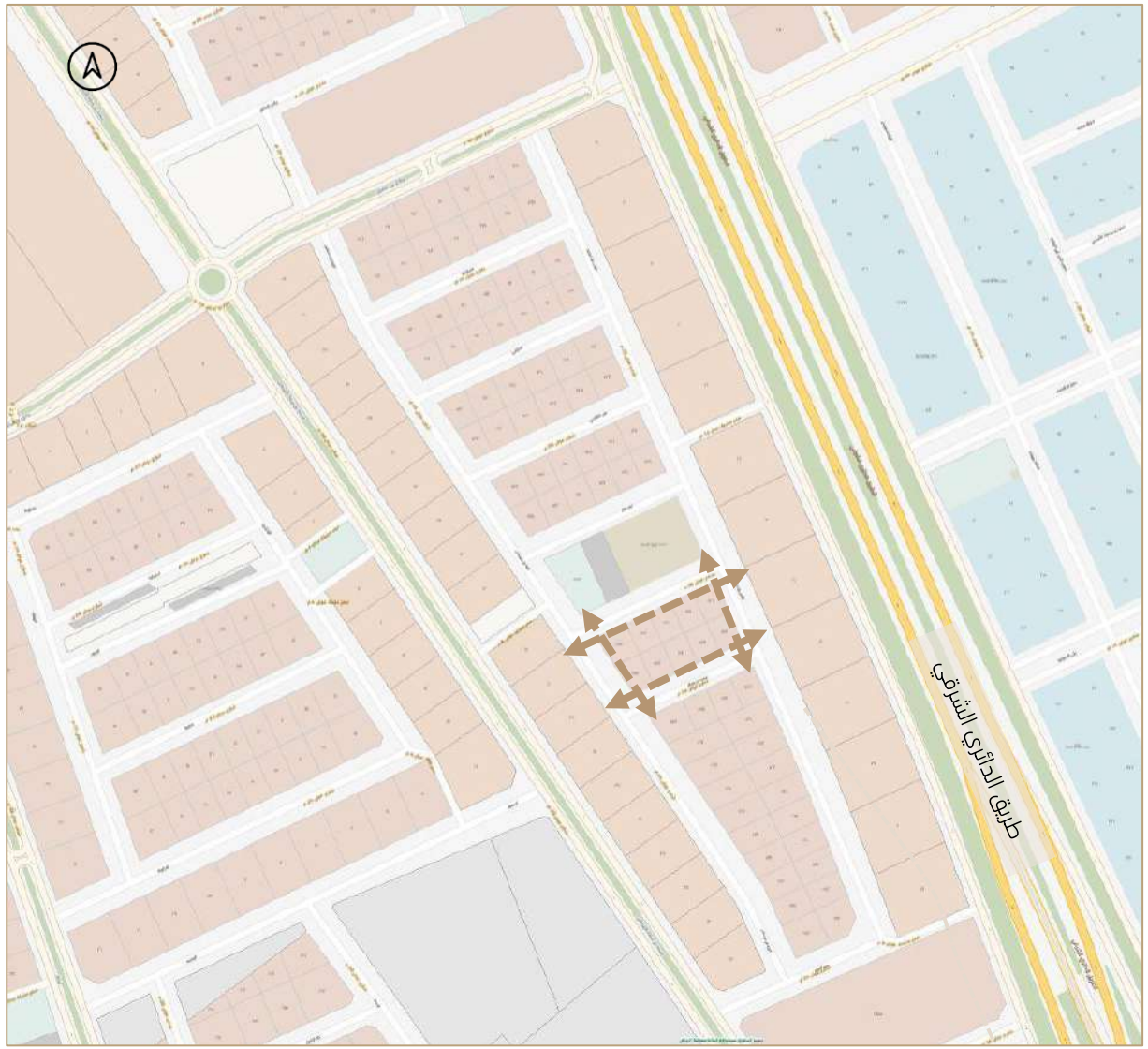
بيانات الارض

استخدام الأرض	إجمالي مساحة الأرض (حسب الصك)
صناعي و ورش	4,865.50 م^2

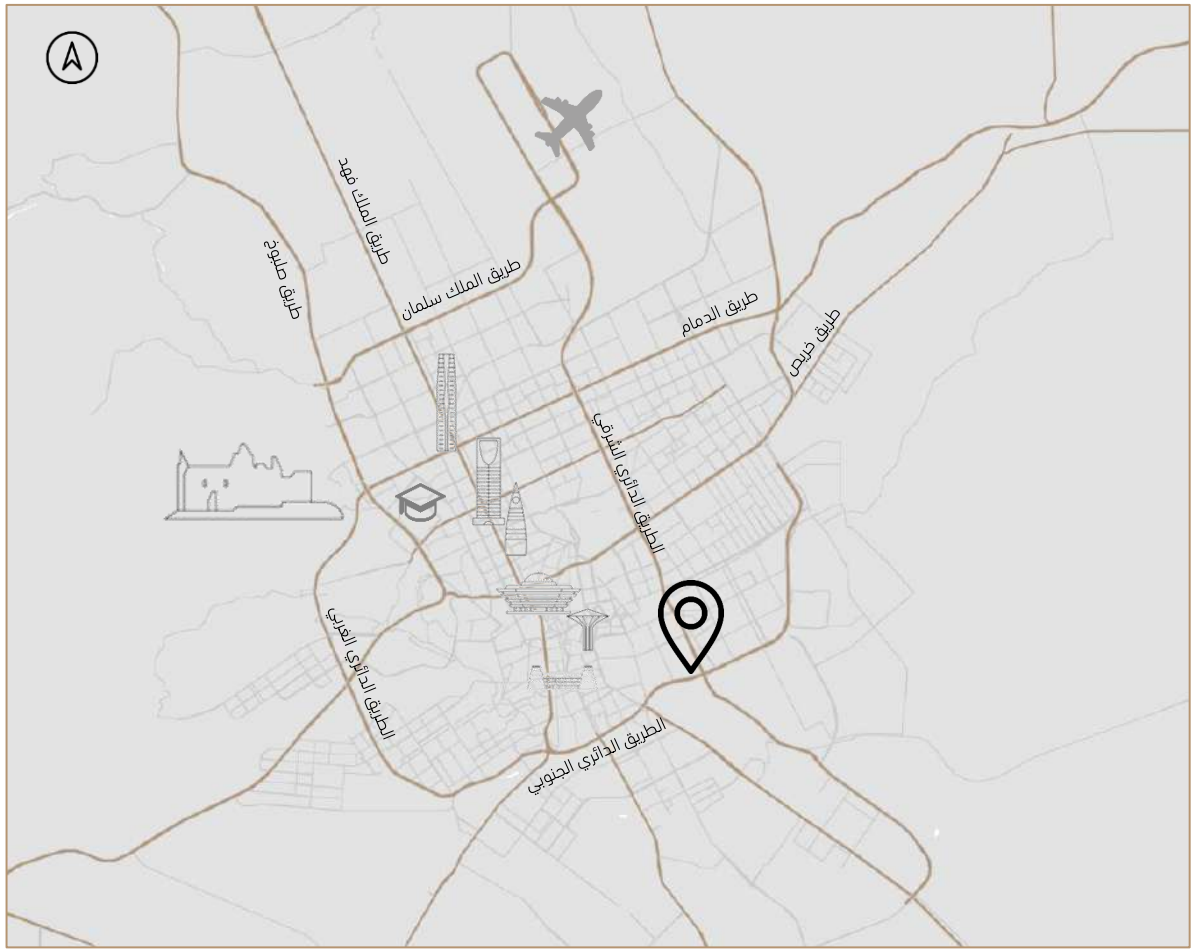
حدود العقار (حسب الصك 393010004591)

الجهة	الحد	طول الحد
شمال	شارع عرض 20 م	101.75 م
الجهة	**الحد**	**طول الحد**
جنوب	شارع عرض 20 م	92.87 م
الجهة	**الحد**	**طول الحد**
شرق	شارع عرض 25 م	50 م
الجهة	**الحد**	**طول الحد**
غرب	شارع عرض 25 م	50.8 م

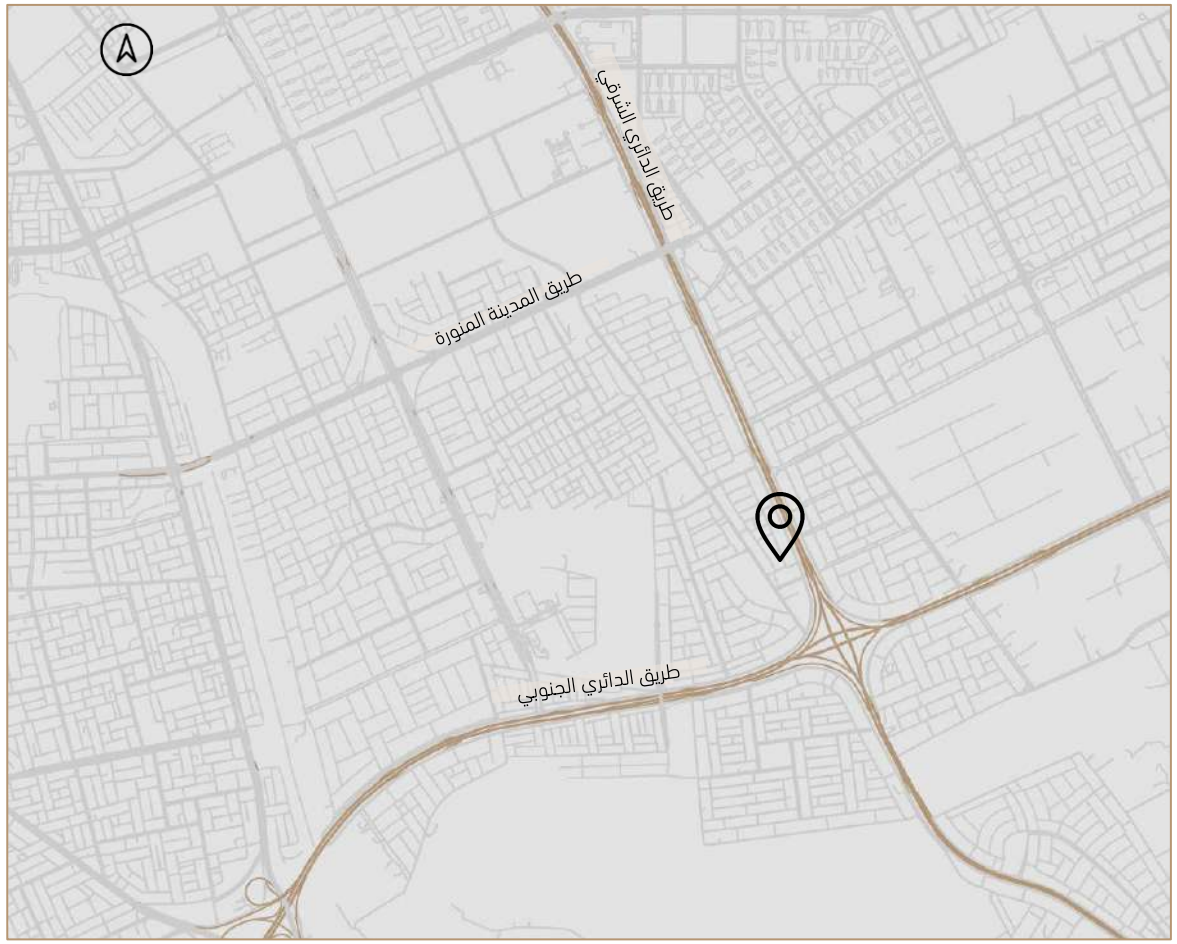
شكل الأرض			
√	منتظم		غير منتظم
منسوب الأرض			
√	مستوي		غير مستوي
بناء القطعة المجاورة			
√	مبني		غير مبني



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

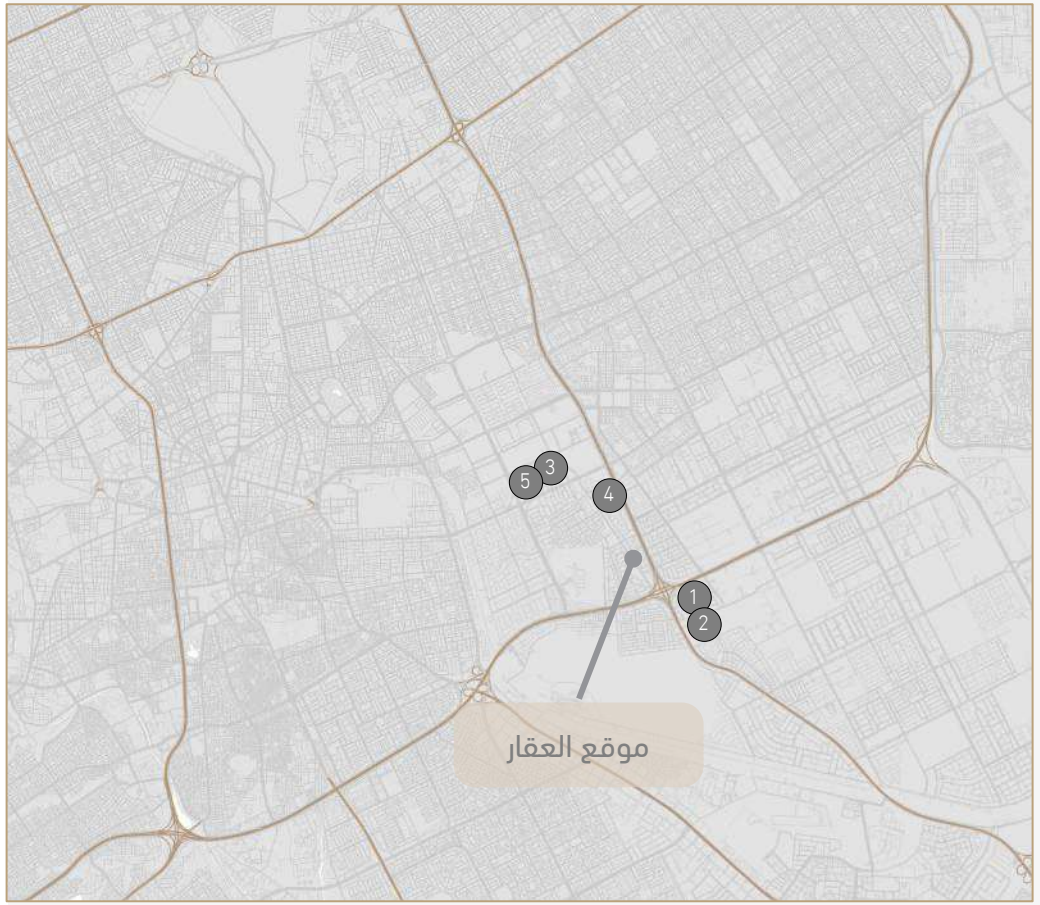
بعد إجراء مسح ميداني لأسعار السوق الحالية للعقارات الواقعة في منطقة العقار محل التقييم و معرفة أسعار بيوع الأراضي للاستخدامات المشابهة تجدون أدناه عينات المسح للعقارات في حي الفيصلية بنفس خصائص العقار المراد تقيمة

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 .

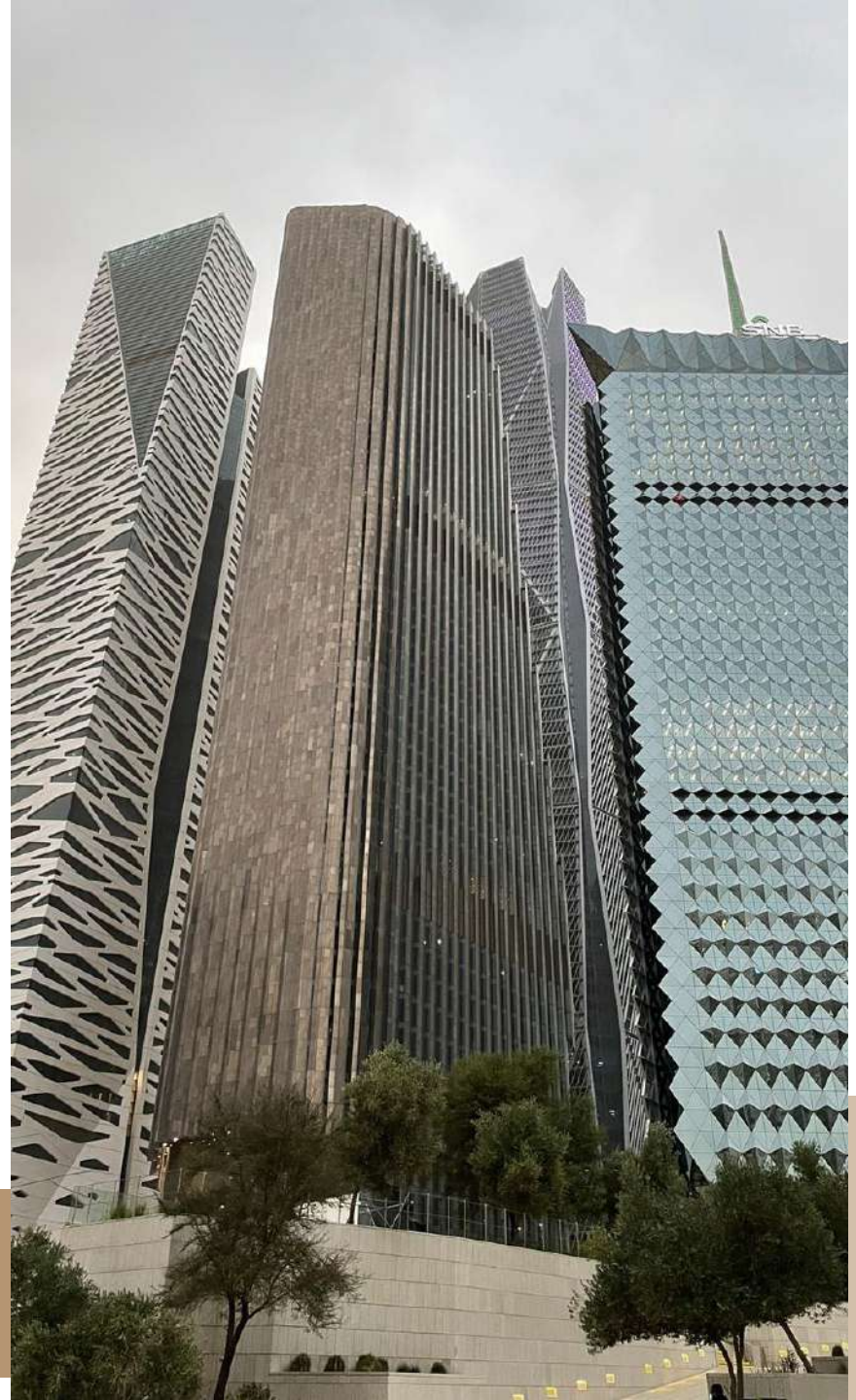
مسح الايجارات

	العقار	الموقع	المساحة	متوسط السعر	الحالة
1	ورش و مستوع	النور	30 م^2	254 ريال/م^2	معروض
2	ورش و مستوع	النور	700 م^2	285 ريال/م^2	معروض
3	ورش و مستوع	الفيصلية	1,200 م^2	250 ريال/م^2	معروض
4	ورش و مستوع	الفيصلية	2,062 م^2	170 ريال/م^2	معروض
5	ورش و مستوع	الفيصلية	1,310 م^2	305 ريال/م^2	معروض
			متوسط الايجارات	252 ريال/م^2	



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



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 يتجاوز السعر الذي يدفع في عقارات مماثلة و يتشابه هذا المبدأ مع مبدأ تكلفة الفرصة البديلة , حيث يتم في تطبيق الطريقة تقدير القيمة من خلال مقارنة الأصل مع صفقات أصول مطابقة أو مقارنة (مشابهة(تتوفر عنها معلومات سعرية.

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

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

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

المرحلة الأولى: تحديد إطار زمني لعملية التقييم

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

المرحلة الثانية: تحديد منطقة السوق

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

المرحلة الثالثة: دراسة تفاصيل العقار محل التقييم

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

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

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

تقدير القيمة – أسلوب السوق (منهجية التقييم)

المرحلة الخامسة: جمع بيانات عن المبيعات القابلة للمقارنة

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

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

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

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

المرحلة السادسة: التحقق من المبيعات ومعالجة البيانات ذات الصلة

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

المرحلة السابعة: تحليل المبيعات

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

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

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

المرحلة التاسعة : التسويات و تقدير القيمة السوقية للعقار .

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

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

تقدير القيمة – طريقة المقارنة- :

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

بنود المقارنة :

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

عناصر المقارنة	العقار المراد تقييمه	المقارن (1)		المقارن (2)	
تاريخ	Jun-24	Jun-24		Jun-24	
سعر المتر المربع للمقارن (ريال/م2)		2600		1785	
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)		2600		1785	
مساحة الارض (م2)	4,865.50	750	-9%	840	-6%
أفضلية موقع	أفضل	متوسط	3%	متوسط	3%
الضبط النسبي		-6%		-3%	
صافي سعر السوق بعد التسويات (م 2 / ريال)		2444		1731.45	
نسبة مشاركة كل مقارنة في القيمة		50%		50%	
قيمة المتر المربع للعقار قيد التقييم بعد تطبيق المتوسط (ريال/م2)		2087.73			
صافي متوسط سعر الأرض بعد التقريب (م 2 /ريال)		2,090			

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 مّساوية 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 - :

وبناءً على ذلك تم التوصل إلى أن قيمة العقار بأسلوب التكلفة هي :

تقيم العقار بطريق التكلفة			
الوصف	المساحة	سعر المتر المربع للبناء	الإجمالي
مساحة البناء	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%	791,424
قيمة المباني بعد الاهلاك (ريال سعودي)			2,374,272
قيمة الارض (ريال سعودي)	4,865.50	2,090	10,168,895
القيمة النهائية	12,543,167		

* 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 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 في2031/01/31 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		
البند	النسبة	المصدر
معدل عائد السندات الحكومية	3.50%	البنك المركزي السعودي
معدل التضخم	3%	البنك المركزي السعودي
علاوة مخاطر السوق	2.50%	market-risk-premia.com
علاوة المخاطر الخاصة	1%	تقدير المقيم
معدل الخصم	10%	

تقدير القيمة 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 :

- حالة السوق ، 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	Jun-24	Jun-24		Jun-24	
سعر المتر المربع للمقارن (ريال/م2)		170		250	
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)		170		250	
متوسط مساحة المعارض تقريباً(م 2)	4,865.50	2062	-3%	1200	-3%
أفضلية الموقع	جيد جداً	جيد جداً	0%	جيد	10%
الضبط النسبي		-3%		7%	
صافي سعر السوق بعد التسويات (م 2 / ريال)		164.9		267.5	
نسبة مشاركة كل مقارنة في القيمة		50%		50%	
قيمة المتر المربع للعقار قيد التقييم بعد تطبيق المتوسط (ريال/م2)		216.20			
صافي متوسط سعر للعقار قيد التقييم بعد التقريب (م 2 /ريال)		220			

تقدير القيمة بأسلوب الدخل – طريقة التدفقات النقدية المخصومة - :

تفاصيل العقد :

عقد بلك 7/أ :

ورشة رقم 7/أ بعقد واحد لمدة 10 سنوات تبدا من تاريخ 2022/02/01 الى 2031/01/31 ، 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 وتم اعتبار احتمالية تجديد 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
2024	412,876	0%	550,000.0	0.0%	962,876	0.0%
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 المخصومة - :

بعد إجراء مسح ميداني لأسعار السوق الحالية لتوجه أسعار الإيجارات للعقارات الواقعة في منطقة العقار المراد تثمينه ومعرفة متوسط نسبة معدل الرسملة ونسبة الشواغر في المنطقة وتحليل البيانات المالية للعقار المراد تثمينه. *إجمالي قيمة الدخل هي في حال الاشغال 100% هو 962,876.0 ، 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:

النموذج التراكمي	
معدل عائد السندات الحكومية	%3.0
معدل التضخم	%3.0
علاوة مخاطر السوق	%2.5
علاوة مخاطر الخاصة	%2.5
معدل الخصم	**% 11**

إجمالي الدخل	962,876	معدل الخصم	%11	نسبة الاشغال	%100
فترة التدفقات النقدية	8	معدل الرسملة	%7.5	نسبة النمو	2027 = 5.2% ، 2028 = 8.2%

الفترة	0	1	2	3	4	5	6	7
السنة	**2024**	**2025**	**2026**	**2027**	**2028**	**2029**	**2030**	**2031**
نسبة النمو	0.0%	0.0%	0.0%	5.2%	8.2%	0.0%	0.0%	0.0%
أجمالي الدخل	962,876	962,876	962,876	1,012,876	1,095,451	1,095,451	1,095,451	1,095,451
نسبة الاشغال	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
الدخل الفعال	962,876	962,876	962,876	1,012,876	1,095,451	1,095,451	1,095,451	1,095,451
إجمالي المصاريف التشغيلية	0	0	0	0	0	0	0	0
صافي الدخل	962,876	962,876	962,876	1,012,876	1,095,451	1,095,451	1,095,451	1,095,451
قيمة العقار المستقبلية	14,606,016							
صافي التدفق النقدي للعقار	962,876	962,876	962,876	1,012,876	1,095,451	1,095,451	1,095,451	15,701,467
معامل الخصم	1.00	0.90	0.81	0.73	0.66	0.59	0.53	0.48
القيمة الحالية للنقود	962,876	867,456	781,492	740,606	721,608	650,097	585,673	7,562,744
القيمة الحالية	**12,872,551**							
	12,870,000							

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 -	12,870,000 ريال	%100
التكلفة و المقارنات	12,543,167 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	12,870,000 ريال
	كتابة	إثناعشر مليوناً وثمانمائة وسبعون ألف ريال سعودي

المرفقات

العقد التأجيري 7/أ

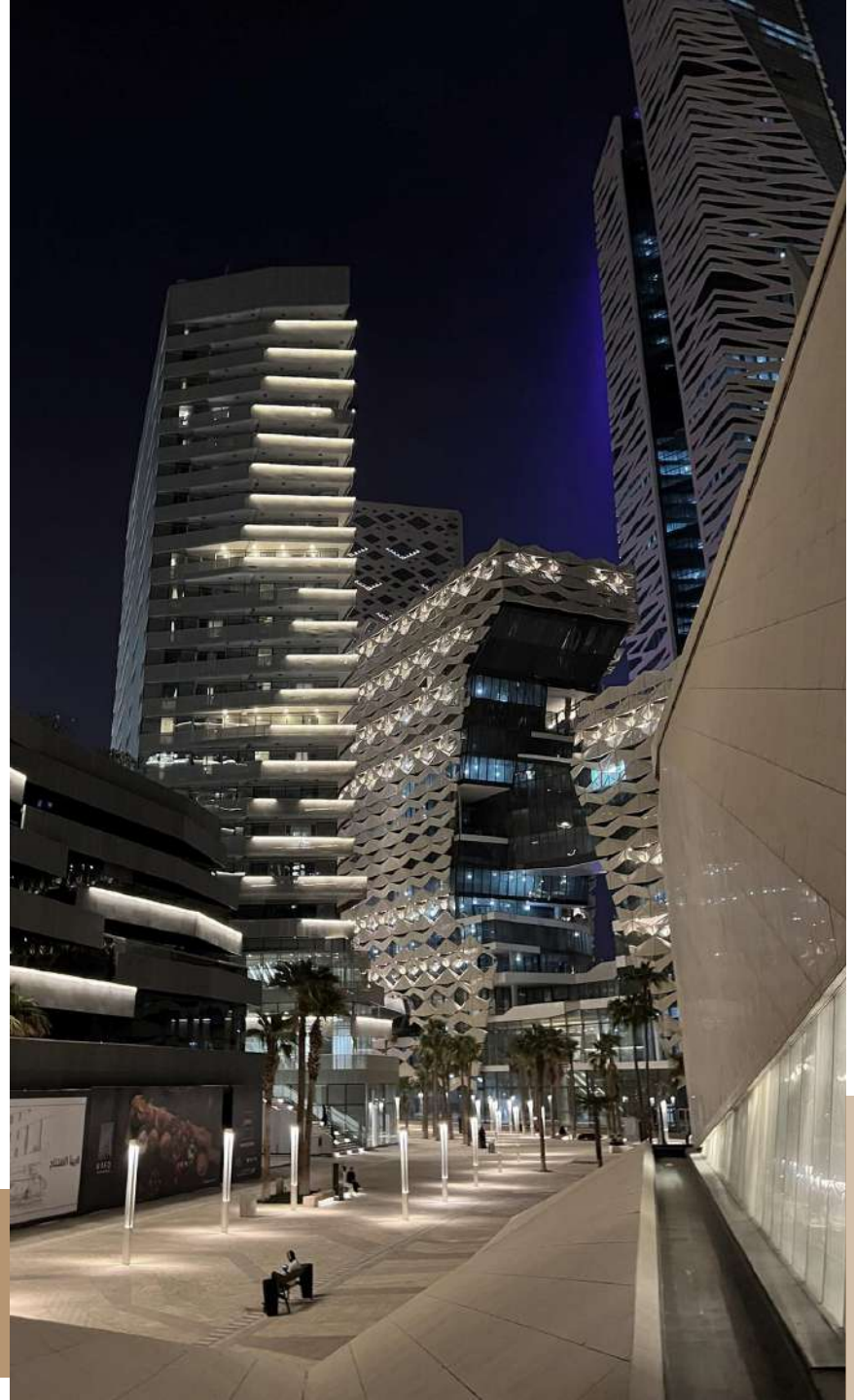
العقد التأجيري 7/ب

(مجمع التقنية التجاري) بلك رقم 9

رقـــم التقـــرير:	DC24012048
تـاريـخ التقـــرير:	18 /07/ 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	11,940,000 ريال
	كتابة	أحد عشر مليوناً وتسعمائة وأربعون ألف ريال سعودي

باركود
BARCODE
92 000 5564
Assets Valuation تقييم الأصول



01

الملخص التنفيذي

الملخص التنفيذي

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

صاحب الطلب (العميل)	المستفيد (مستخدم التقرير)	الغرض من التقييم	فرضية القيمة
صندوق 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
26 / 05 / 2024 م	02 / 06 / 2024 م	30 / 06 / 2024 م

القيمة السوقية المقدرة رقماً	11,940,000 ريال سعودي
القيمة السوقية المقدرة كتابةً	أحد عشر مليوناً وتسعمائة وأربعون ألف ريال سعودي

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 10 سنوات تقريبا حسب رخصة البناء.

بيانات العقار

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	1435/06/01 هـ

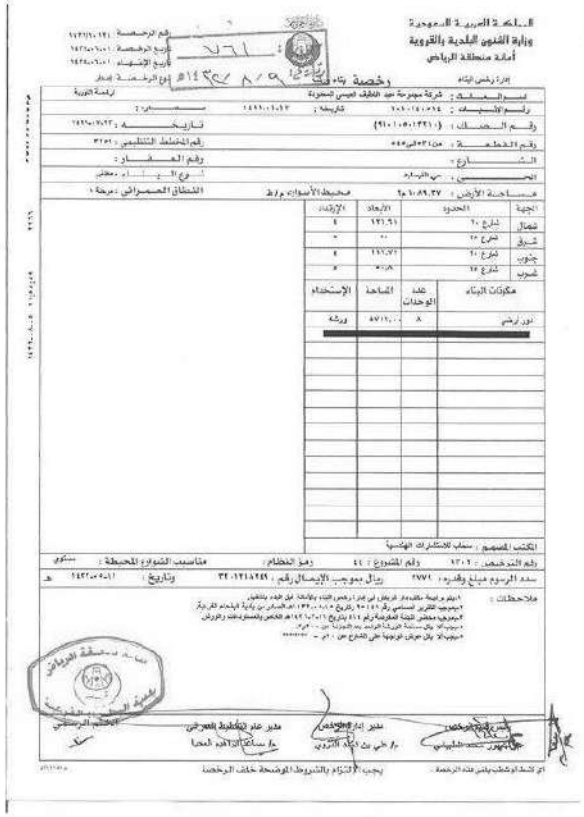
الحي	المدينة
الفيصلية	الرياض

رقم المخطط	رقم القطعة
3251	من 534 الى 545

احداثيات الموقع
46.797417 ,24.638000

الملاحظات	

صورة لصك



صورة لرخصة البناء

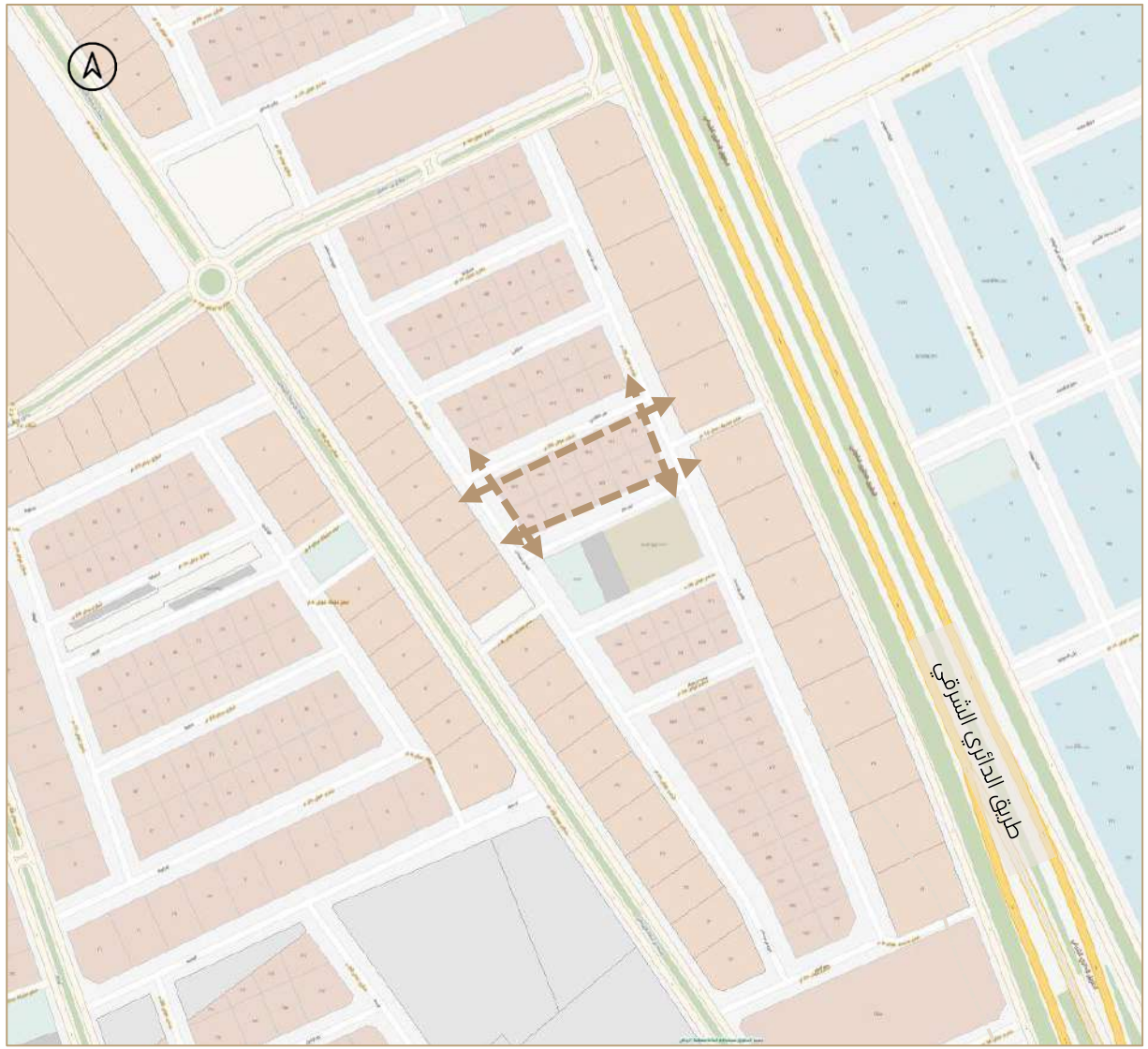
بيانات الارض

استخدام الأرض	إجمالي مساحة الأرض (حسب الصك)
صناعي و ورش	6,098.38 م^2

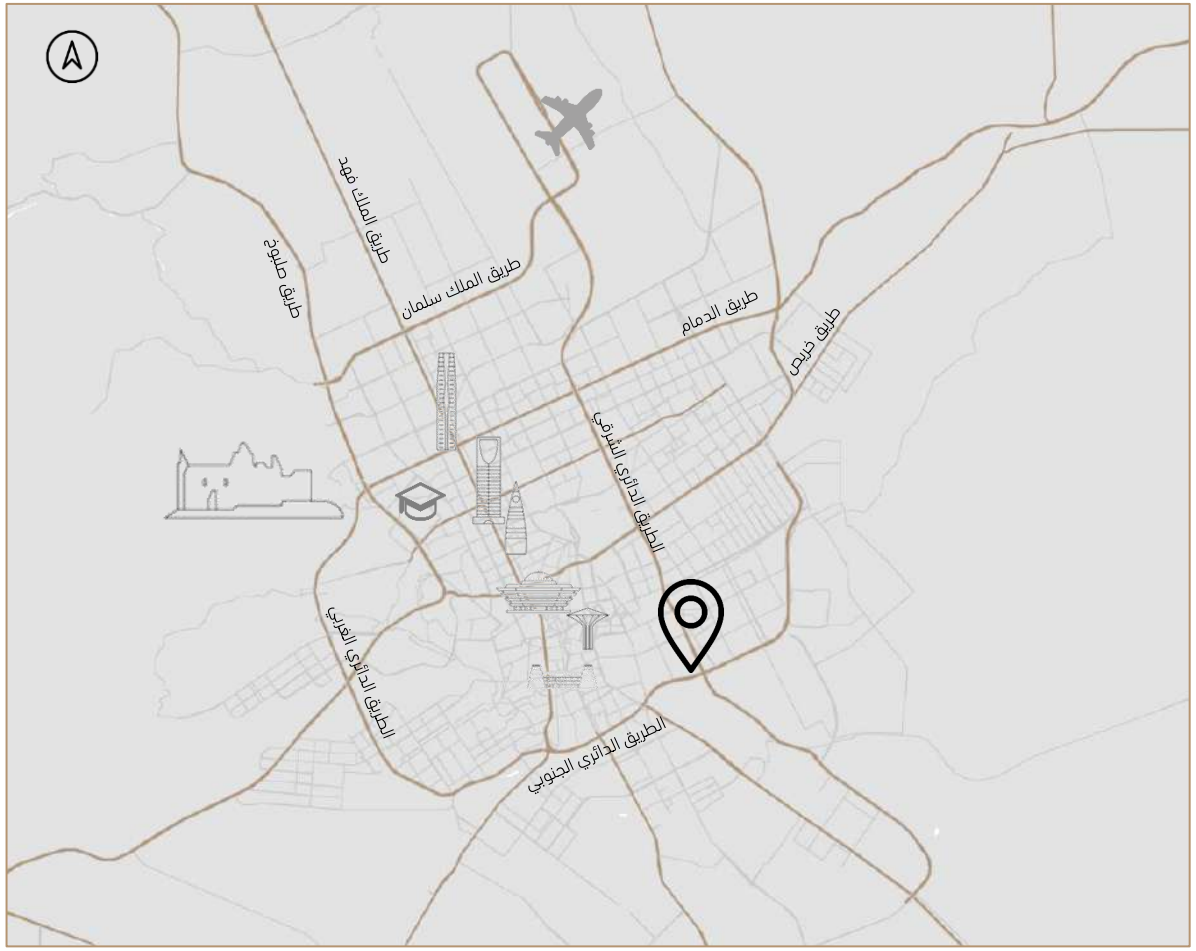
حدود العقار (حسب الصك 393010005756)

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

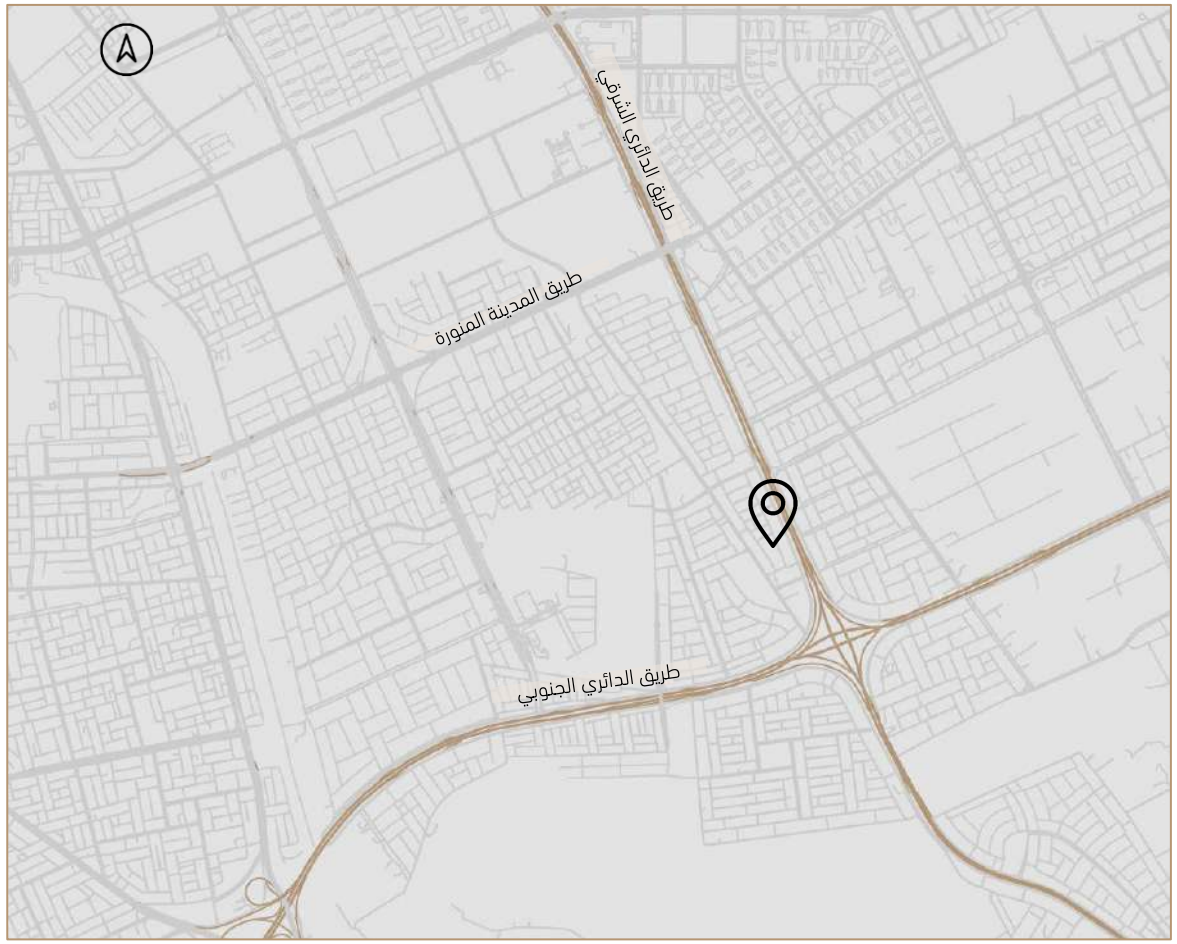
شكل الأرض			
√	منتظم		غير منتظم
منسوب الأرض			
√	مستوي		غير مستوي
بناء القطعة المجاورة			
√	مبني		غير مبني



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

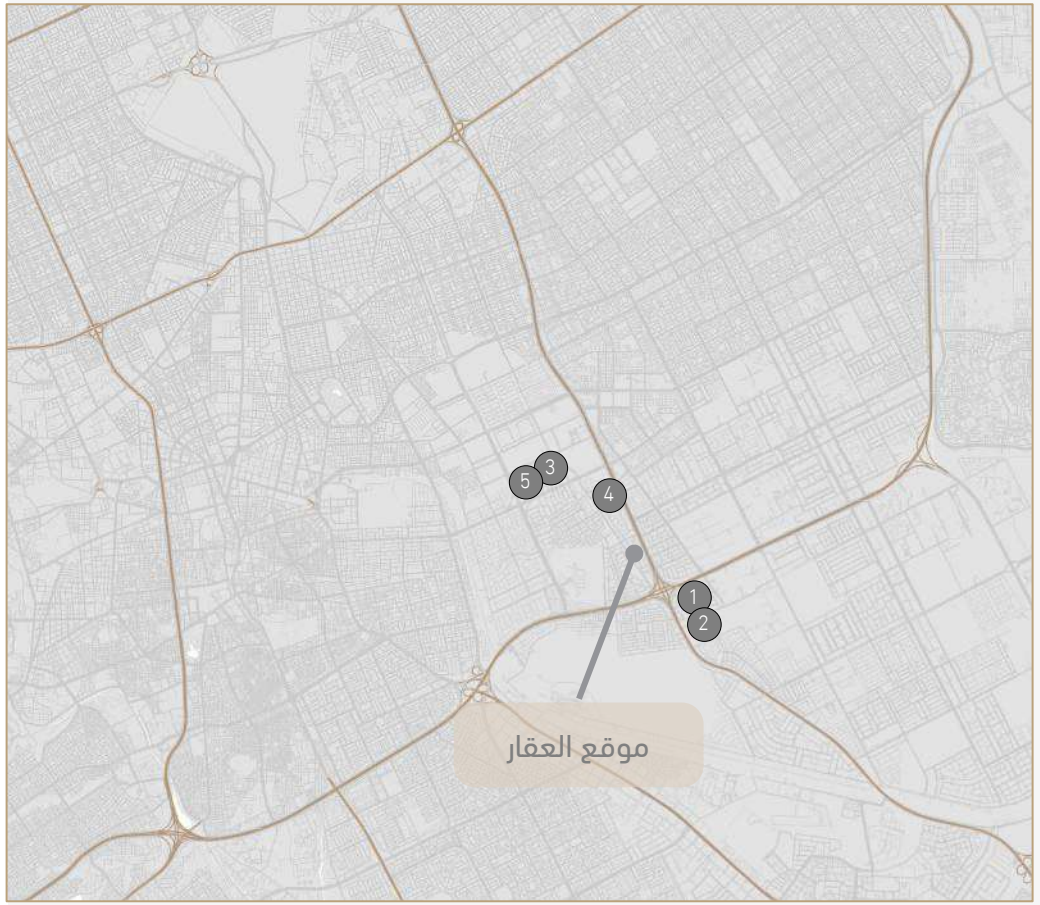
بعد إجراء مسح ميداني لأسعار السوق الحالية للعقارات الواقعة في منطقة العقار محل التقييم و معرفة أسعار بيوع الأراضي للاستخدامات المشابهة تجدون أدناه عينات المسح للعقارات في حي الفيصلية بنفس خصائص العقار المراد تقيمة

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 .

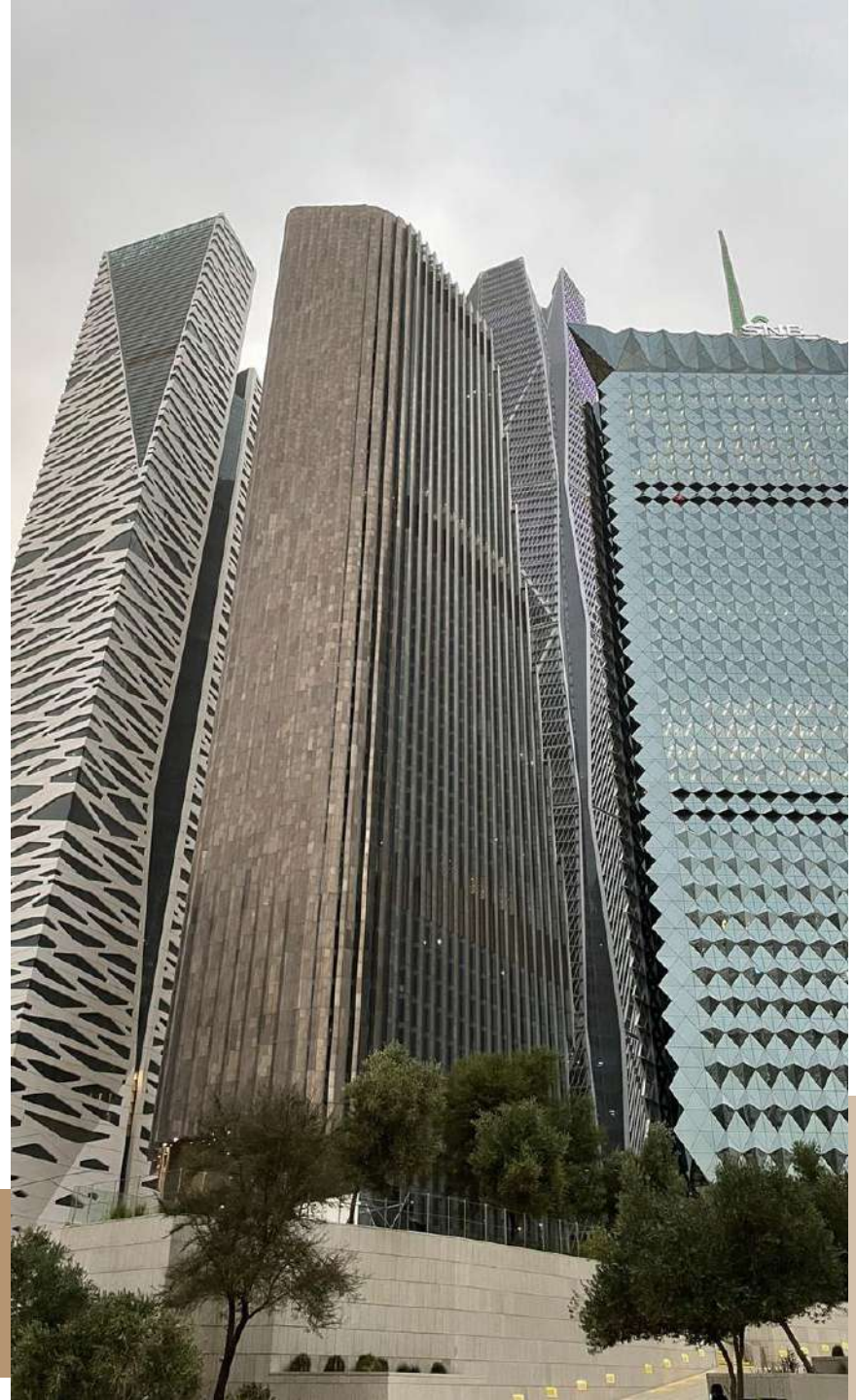
مسح الايجارات

	العقار	الموقع	المساحة	متوسط السعر	الحالة
1	ورش و مستوع	النور	30 م^2	254 ريال/م^2	معروض
2	ورش و مستوع	النور	700 م^2	285 ريال/م^2	معروض
3	ورش و مستوع	الفيصلية	1,200 م^2	250 ريال/م^2	معروض
4	ورش و مستوع	الفيصلية	2,062 م^2	170 ريال/م^2	معروض
5	ورش و مستوع	الفيصلية	1,310 م^2	305 ريال/م^2	معروض
			متوسط الايجارات	252 ريال/م^2	



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



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 يتجاوز السعر الذي يدفع في عقارات مماثلة و يتشابه هذا المبدأ مع مبدأ تكلفة الفرصة البديلة , حيث يتم في تطبيق الطريقة تقدير القيمة من خلال مقارنة الأصل مع صفقات أصول مطابقة أو مقارنة (مشابهة(تتوفر عنها معلومات سعرية.

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

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

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

المرحلة الأولى: تحديد إطار زمني لعملية التقييم

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

المرحلة الثانية: تحديد منطقة السوق

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

المرحلة الثالثة: دراسة تفاصيل العقار محل التقييم

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

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

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

تقدير القيمة – أسلوب السوق (منهجية التقييم)

المرحلة الخامسة: جمع بيانات عن المبيعات القابلة للمقارنة

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

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

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

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

المرحلة السادسة: التحقق من المبيعات ومعالجة البيانات ذات الصلة

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

المرحلة السابعة: تحليل المبيعات

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

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

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

المرحلة التاسعة : التسويات و تقدير القيمة السوقية للعقار .

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

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

تقدير القيمة – طريقة المقارنة- :

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

بنود المقارنة :

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

عناصر المقارنة	العقار المراد تقييمه	المقارن (1)		المقارن (2)	
تاريخ	Jun-24	Jun-24		Jun-24	
سعر المتر المربع للمقارن (ريال/م2)		2600		1785	
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)		2600		1785	
مساحة الارض (م2)	6,098.38	750	-9%	840	-9%
أفضلية موقع	أفضل	متوسط	3%	متوسط	3%
الضبط النسبي		-6%		-6%	
صافي سعر السوق بعد التسويات (م 2 / ريال)		2444		1677.9	
نسبة مشاركة كل مقارنة في القيمة		50%		50%	
قيمة المتر المربع للعقار قيد التقييم بعد تطبيق المتوسط (ريال/م2)		2060.95			
صافي متوسط سعر الأرض بعد التقريب (م 2 /ريال)		2,060			

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 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 مّساوية 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 - :

وبناءً على ذلك تم التوصل إلى أن قيمة العقار بأسلوب التكلفة هي :

تقيم العقار بطريق التكلفة			
الوصف	المساحة	سعر المتر المربع للبناء	الإجمالي
مساحة البناء	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%	1,017,576
قيمة المباني بعد الاهلاك (ريال سعودي)			3,052,728
قيمة الارض (ريال سعودي)	6,098.38	2,060	12,562,663
القيمة النهائية	15,615,391		

* 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 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		
البند	النسبة	المصدر
معدل عائد السندات الحكومية	3.50%	البنك المركزي السعودي
معدل التضخم	3%	البنك المركزي السعودي
علاوة مخاطر السوق	2.50%	market-risk-premia.com
علاوة المخاطر الخاصة	1%	تقدير المقيم
معدل الخصم	10%	

تقدير القيمة 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 :

- حالة السوق ، 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	Jun-24	Jun-24		Jun-24	
سعر المتر المربع للمقارن (ريال/م2)		170		250	
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)		170		250	
متوسط مساحة المعارض تقريباً(م 2)	6,098.38	2062	-5%	1200	-10%
أفضلية الموقع	جيد جداً	جيد جداً	0%	جيد	5%
الضبط النسبي		-5%		-5%	
صافي سعر السوق بعد التسويات (م 2 / ريال)		161.5		237.5	
نسبة مشاركة كل مقارنة في القيمة		50%		50%	
قيمة المتر المربع للعقار قيد التقييم بعد تطبيق المتوسط (ريال/م2)		199.50			
صافي متوسط سعر للعقار قيد التقييم بعد التقريب (م 2 /ريال)		200			

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 ومعرفة متوسط نسبة معدل الرسملة ونسبة الشواغر في المنطقة وتحليل البيانات المالية للعقار المراد تثمينه. *إجمالي قيمة الدخل هي في حال الاشغال 100% هو 763,600 ، والمصاريف 0% سنوياً ونسبة النمو 20% في بداية السنة 2025 باحتمالية تجديد العقد بمدة مماثلة.

وبناءً على ذلك تم التوصل إلى أن قيمة العقار هي :

- فرضيات التدفقات النقدية:

النموذج التراكمي	
معدل عائد السندات الحكومية	%3.0
معدل التضخم	%3.0
علاوة مخاطر السوق	%2.5
علاوة مخاطر الخاصة	%2.5
معدل الخصم	**% 11**

إجمالي الدخل	763,600	معدل الخصم	%11	نسبة الاشغال	%100
فترة التدفقات النقدية	4	معدل الرسملة	%7.5	نسبة النمو	%20=2025

الفترة	0	1	2	3
السنة	**2024**	**2025**	**2026**	**2027**
نسبة النمو	0.00%	20.00%	0.00%	0.00%
أجمالي الدخل	763,600	916,320	916,320	916,320
نسبة الاشغال	100%	100%	100%	100%
الدخل الفعال	763,600	916,320	916,320	916,320
إجمالي المصاريف التشغيلية	0	0	0	0
صافي الدخل	763,600	916,320	916,320	916,320
قيمة العقار المستقبلية	12,217,600			
صافي التدفق النقدي للعقار	763,600	916,320	916,320	13,133,920
معامل الخصم	1.00	0.90	0.81	0.73
القيمة الحالية للنقود	763,600	825,514	743,706	9,603,409
القيمة الحالية	**11,936,228**			
	11,940,000			

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 -	11,940,000 ريال	%100
التكلفة و المقارنات	15,615,391 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	11,940,000 ريال
	كتابة	أحد عشر مليوناً وتسعمائة وأربعون ألف ريال سعودي

العقد الموحد التجاري Unified Commercial Contract

يعتبر هذا العقد عقدًا موثقًا وسندًا تنفيذيًا بموجب قرار مجلس الوزراء رقم (١٣١) وتاريخ ١٤٣٥/٤/٢ هـ

Contract Data — **١ بيانات العقد**

Contract Type	تجديد	نوع العقد:	Contract No.	2022325897	رقم سجل العقد:
Contract Sealing Location	الرياض	مكان إبرام العقد:	Contract Sealing Date	2021-10-10	تاريخ إبرام العقد:
Tenancy End Date	2024-12-21	تاريخ نهاية مدة الإيجار:	Tenancy Start Date	2021-12-22	تاريخ بداية مدة الإيجار:
Contract is conditional	نعم				معلق بشرط

الشرط المعلق عليه بداية الإيجار: العقد معلق بدفع الإيجار

المؤجر	Ejar Fees Paid By		طريقة دفع رسوم العقد:

Lessor Data — **٢ بيانات المؤجر**

شركة تمكين الدولي العقارية	اسم الشركة/المؤسسة:	commercial	Organization Type		نوع المنظمة:
7010776792	الرقم الموحد	1010696622	CR No.		رقم السجل التجاري:
2017-10-14	تاريخ السجل التجاري:	-	Issued by		جهة الإصدار:

Lessor Representative Data — **٣ بيانات ممثل المؤجر**

		سلمان سعيد بن يحيى سعيدي			الاسم:
			Nationality	المملكة العربية السعودية	الجنسية:
1072126926	رقم الهوية:		ID Type	هوية وطنية	نوع الهوية:
muaida@mulkia.com.sa	البريد الإلكتروني:		Mobile No.	+966556332153	رقم الجوال:
		الرياض، الرياض			العنوان الوطني:
	تاريخ الانتهاء Expiry Date	تاريخ الإصدار Issue Date	نوع الصلة Type		رقم سند التمثيل Number
	2022-09-05	2021-09-14	وكالة شرعية إلكترونية		43641103

Tenant Data — **٤ بيانات المستأجر**

شركة العيسى العالمية للسيارات	اسم الشركة/المؤسسة:	commercial	Organization Type		نوع المنظمة:
7001751077	الرقم الموحد	1010269251	CR No.		رقم السجل التجاري:

1

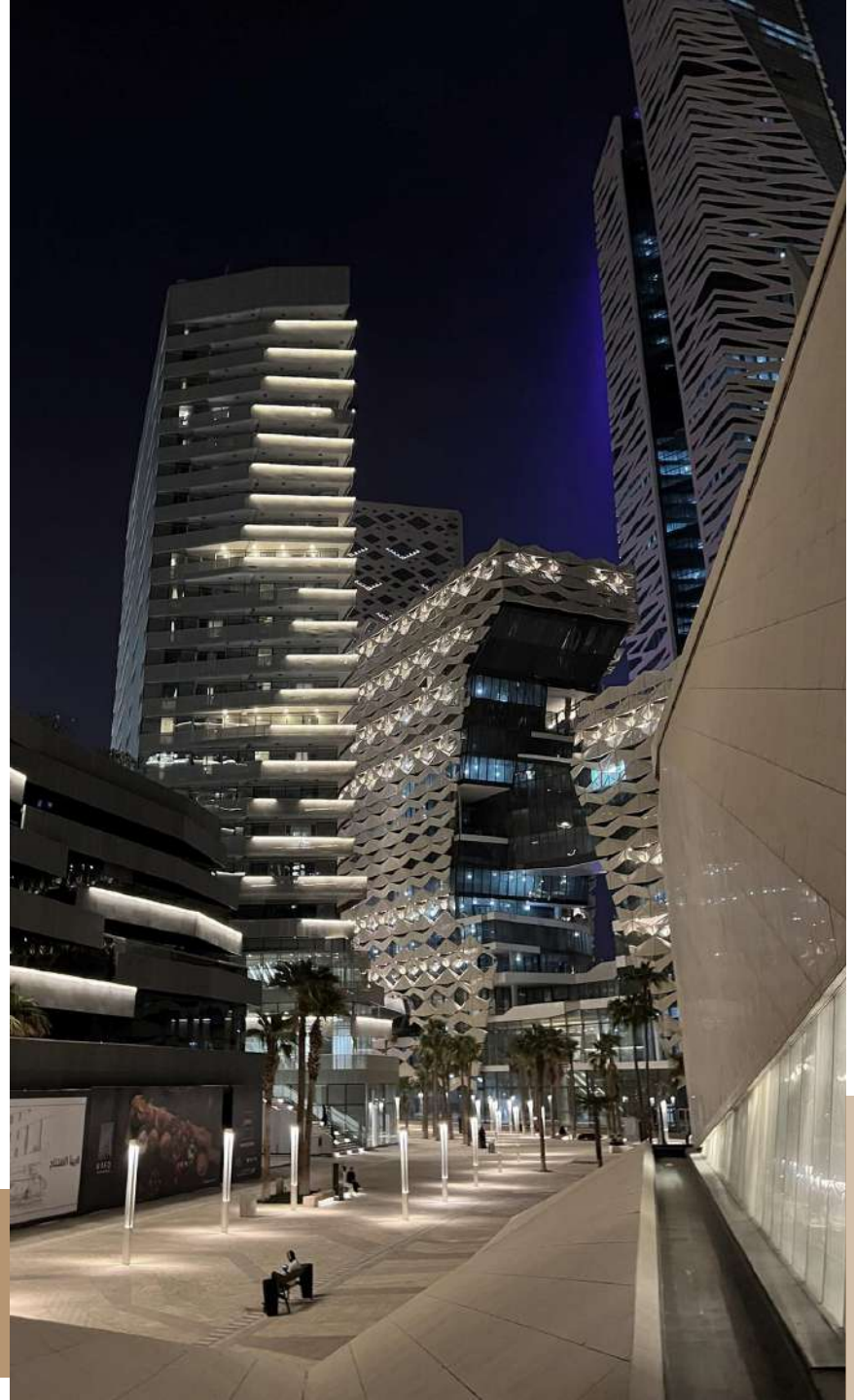
العقد التأجيري 9

(مجمع التقنية التجاري) بلك رقم 10

رقـــم التقـــرير:	DC24012046
تـاريـخ التقـــرير:	18 /07/ 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	17,750,000 ريال
	كتابة	سبعة عشر مليوناً وسبعمائة وخمسون ألف ريال سعودي

باركود
BARCODE
92 000 5564
Assets Valuation تقييم الأصول



01

الملخص التنفيذي

الملخص التنفيذي

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

صاحب الطلب (العميل)	المستفيد (مستخدم التقرير)	الغرض من التقييم	فرضية القيمة
صندوق 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	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 المخصومة -

تاريخ التعميد	تاريخ المعاينة	تاريخ القيمة
26 / 05 / 2024 م	02 / 06 / 2024 م	30 / 06 / 2024 م

القيمة السوقية المقدرة رقماً	17,750,000 ريال سعودي
القيمة السوقية المقدرة كتابةً	سبعة عشر مليوناً وسبعمائة وخمسون ألف ريال سعودي

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	1435/06/01 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

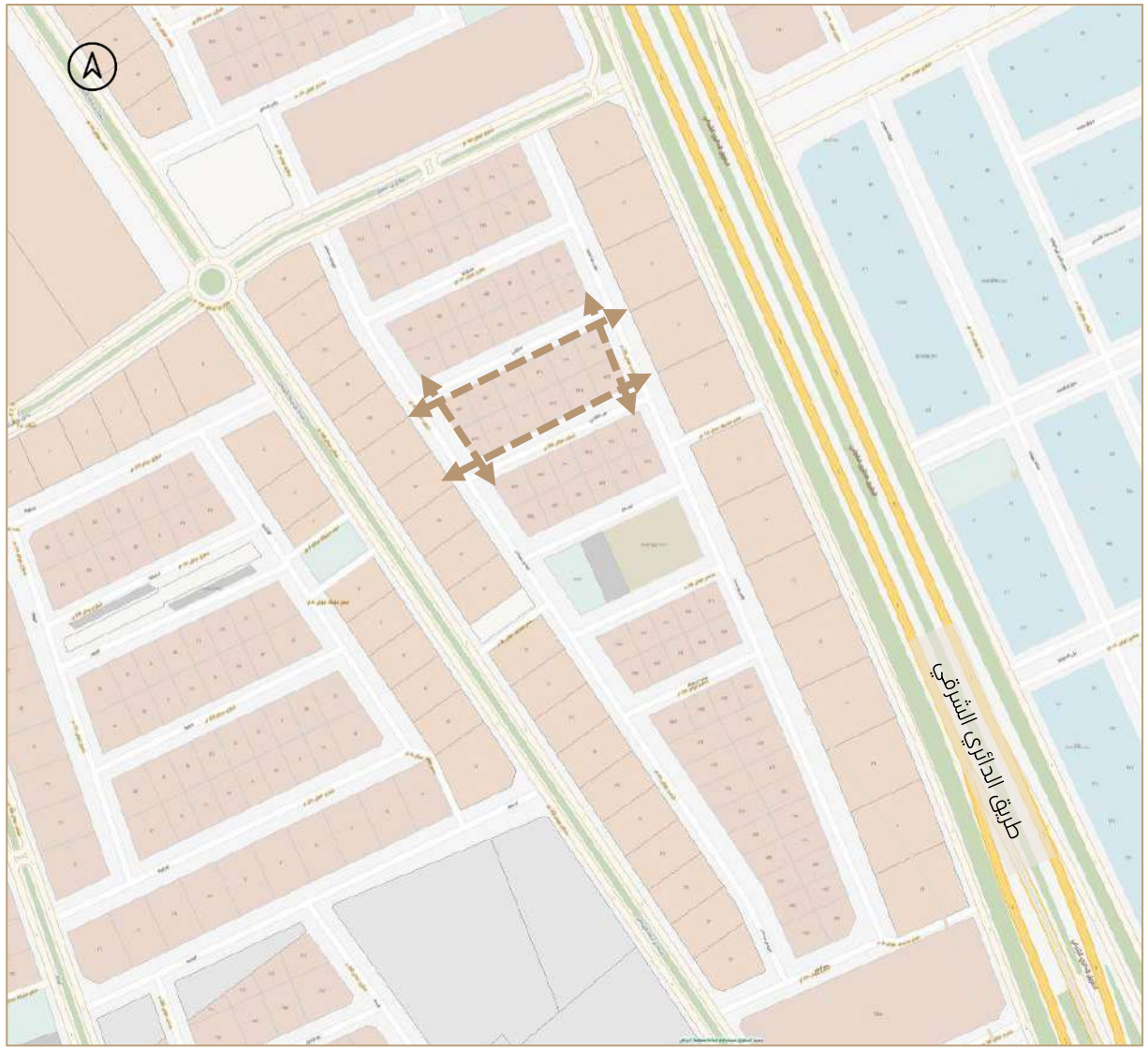
بيانات الارض

استخدام الأرض	إجمالي مساحة الأرض (حسب الصك)
صناعي و ورش	6,729.88 م^2

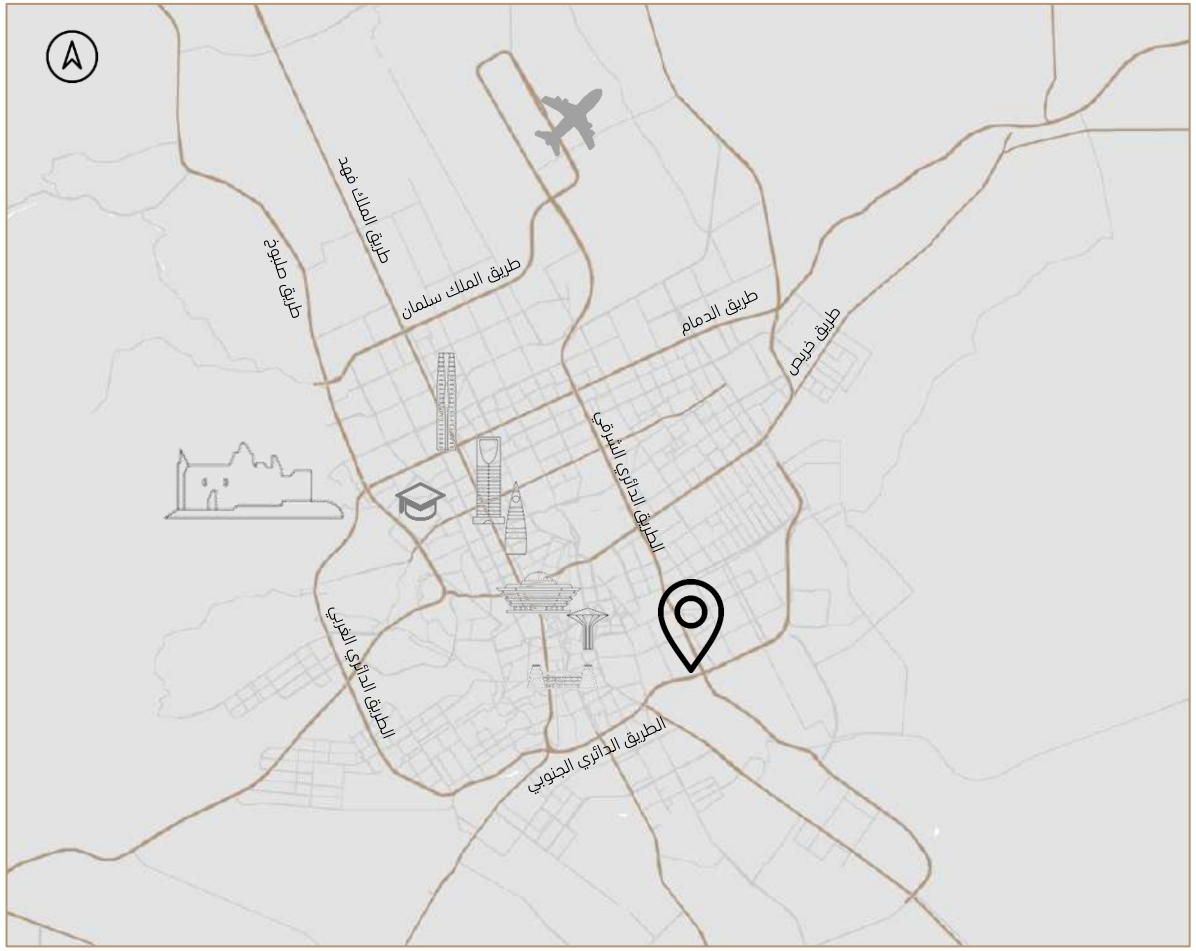
حدود العقار (حسب الصك 793010004590)

الجهة	الحد	طول الحد
شمال	شارع عرض 20 م	139.04 م
الجهة	**الحد**	**طول الحد**
جنوب	شارع عرض 20 م	130.15 م
الجهة	**الحد**	**طول الحد**
شرق	شارع عرض 25 م	50 م
الجهة	**الحد**	**طول الحد**
غرب	شارع عرض 25 م	50.8 م

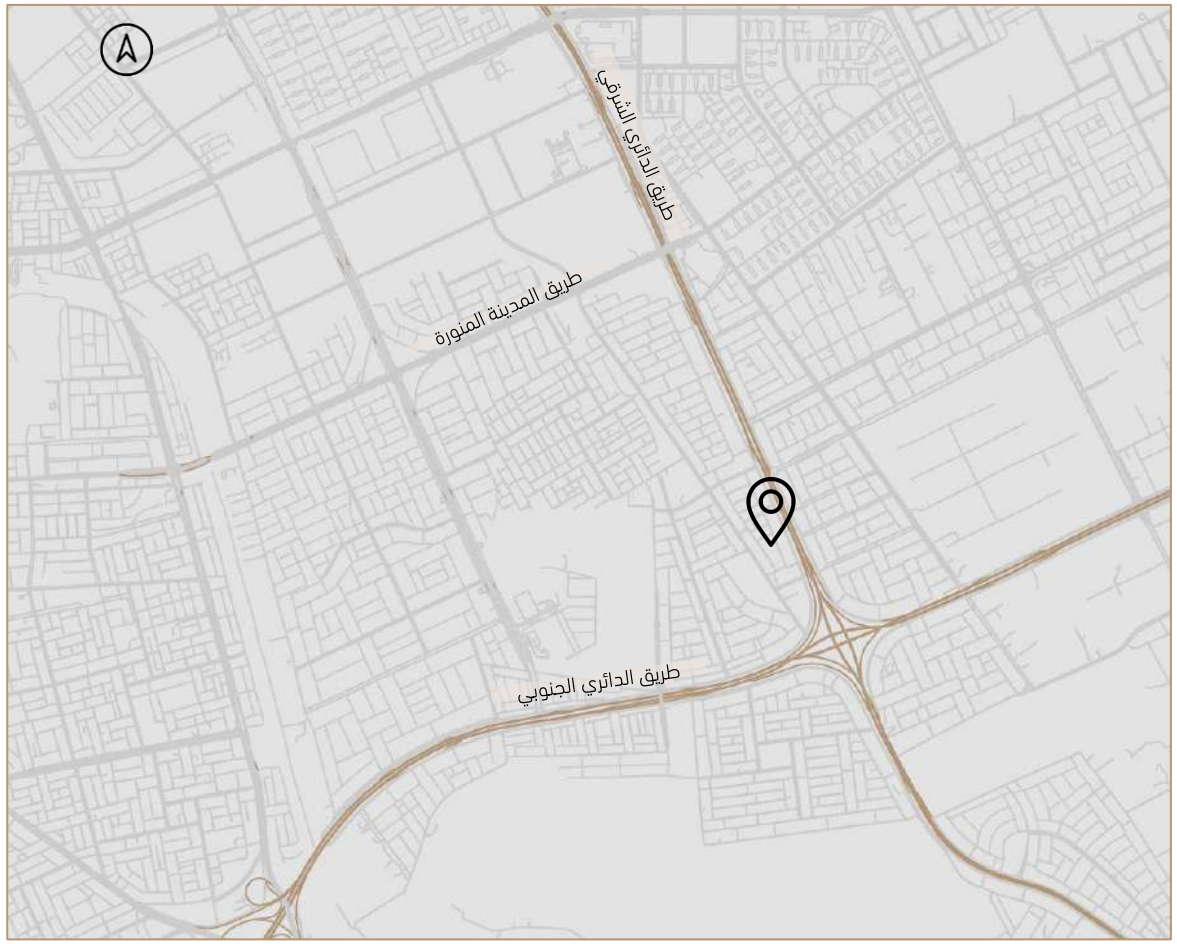
شكل الأرض		
√	منتظم	غير منتظم
منسوب الأرض		
√	مستوي	غير مستوي
بناء القطعة المجاورة		
√	مبني	غير مبني



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

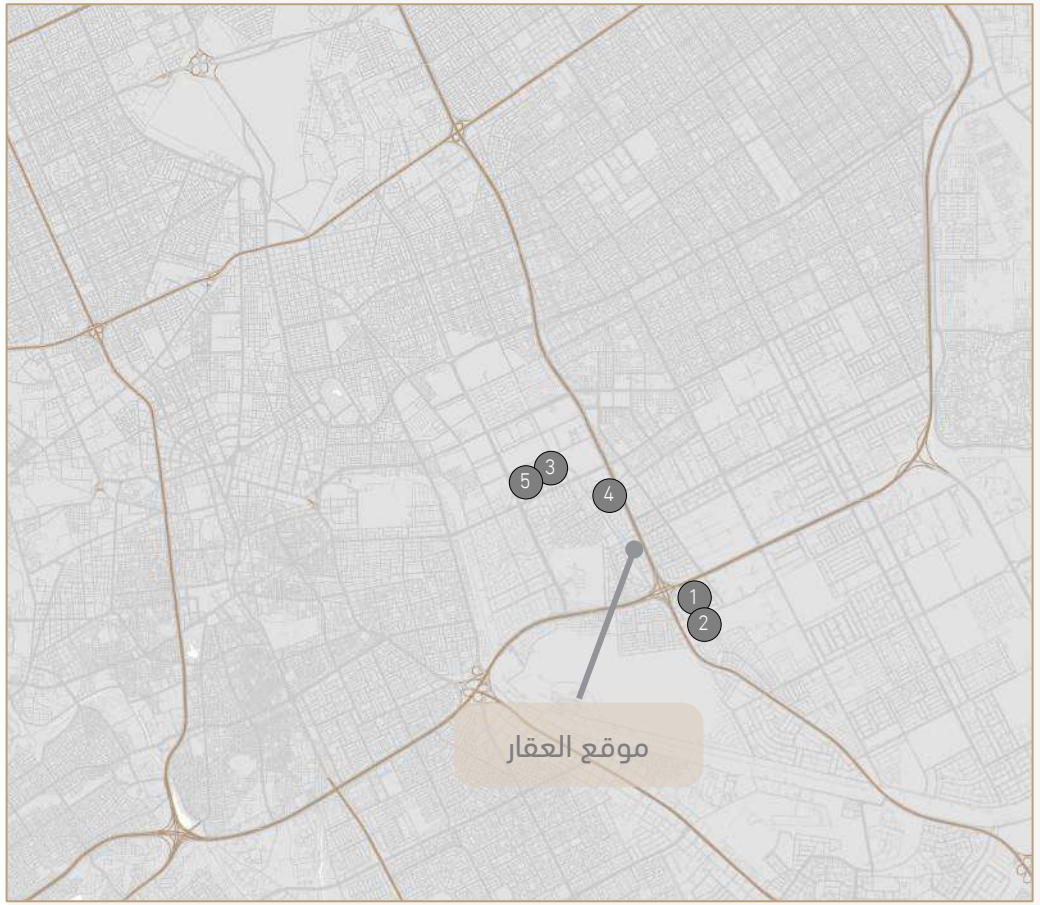
بعد إجراء مسح ميداني لأسعار السوق الحالية للعقارات الواقعة في منطقة العقار محل التقييم و معرفة أسعار بيوع الأراضي للاستخدامات المشابهة تجدون أدناه عينات المسح للعقارات في حي الفيصلية بنفس خصائص العقار المراد تقيمة

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 .

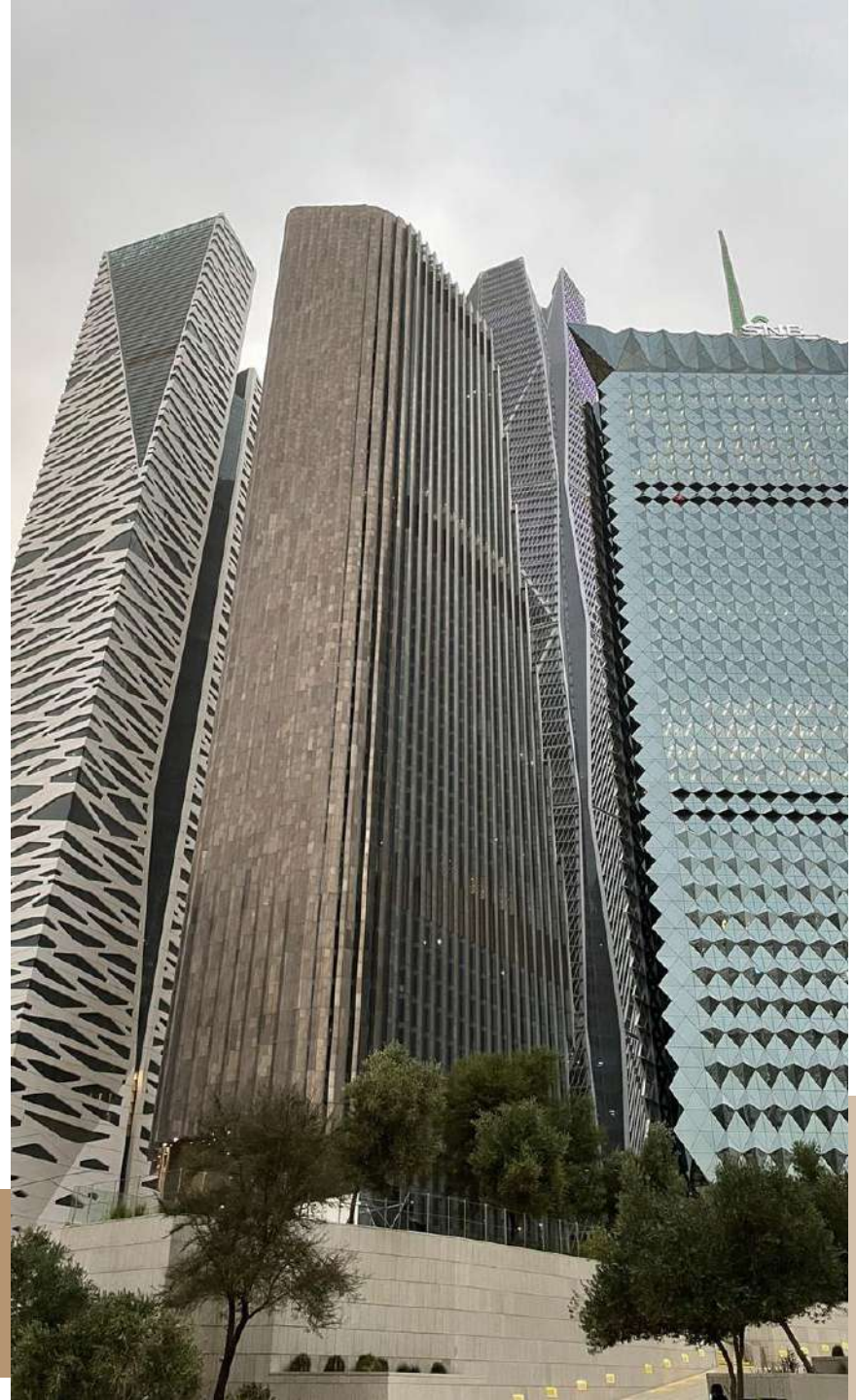
مسح الايجارات

	العقار	الموقع	المساحة	متوسط السعر	الحالة
1	ورش و مستوع	النور	30 م^2	254 ريال/م^2	معروض
2	ورش و مستوع	النور	700 م^2	285 ريال/م^2	معروض
3	ورش و مستوع	الفيصلية	1,200 م^2	250 ريال/م^2	معروض
4	ورش و مستوع	الفيصلية	2,062 م^2	170 ريال/م^2	معروض
5	ورش و مستوع	الفيصلية	1,310 م^2	305 ريال/م^2	معروض
			متوسط الايجارات	252 ريال/م^2	



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



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 يتجاوز السعر الذي يدفع في عقارات مماثلة و يتشابه هذا المبدأ مع مبدأ تكلفة الفرصة البديلة , حيث يتم في تطبيق الطريقة تقدير القيمة من خلال مقارنة الأصل مع صفقات أصول مطابقة أو مقارنة (مشابهة(تتوفر عنها معلومات سعرية.

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

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

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

المرحلة الأولى: تحديد إطار زمني لعملية التقييم

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

المرحلة الثانية: تحديد منطقة السوق

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

المرحلة الثالثة: دراسة تفاصيل العقار محل التقييم

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

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

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

تقدير القيمة – أسلوب السوق (منهجية التقييم)

المرحلة الخامسة: جمع بيانات عن المبيعات القابلة للمقارنة

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

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

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

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

المرحلة السادسة: التحقق من المبيعات ومعالجة البيانات ذات الصلة

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

المرحلة السابعة: تحليل المبيعات

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

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

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

المرحلة التاسعة : التسويات و تقدير القيمة السوقية للعقار .

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

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

تقدير القيمة – طريقة المقارنة- :

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

بنود المقارنة :

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

عناصر المقارنة	العقار المراد تقييمه	المقارن (1)		المقارن (2)	
تاريخ	Jun-24	Jun-24		Jun-24	
سعر المتر المربع للمقارن (ريال/م2)		2600		1785	
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)		2600		1785	
مساحة الارض (م2)	6,729.88	750	-9%	840	-9%
أفضلية موقع	أفضل	متوسط	3%	متوسط	3%
الضبط النسبي		-6%		-6%	
صافي سعر السوق بعد التسويات (م 2 / ريال)		2444		1677.9	
نسبة مشاركة كل مقارنة في القيمة		50%		50%	
قيمة المتر المربع للعقار قيد التقييم بعد تطبيق المتوسط (ريال/م2)		2060.95			
صافي متوسط سعر الأرض بعد التقريب (م 2 /ريال)		2,060			

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 مّساوية 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 - :

وبناءً على ذلك تم التوصل إلى أن قيمة العقار بأسلوب التكلفة هي :

تقيم العقار بطريق التكلفة			
الوصف	المساحة	سعر المتر المربع للبناء	الإجمالي
مساحة البناء	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%	1,130,328
قيمة المباني بعد الاهلاك (ريال سعودي)			3,390,984
قيمة الارض (ريال سعودي)	6,729.88	2,060	13,863,553
القيمة النهائية	17,254,537		

* 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 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		
البند	النسبة	المصدر
معدل عائد السندات الحكومية	3.50%	البنك المركزي السعودي
معدل التضخم	3%	البنك المركزي السعودي
علاوة مخاطر السوق	2.50%	market-risk-premia.com
علاوة المخاطر الخاصة	1%	تقدير المقيم
معدل الخصم	10%	

تقدير القيمة 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 :

- حالة السوق ، 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	Jun-24	Jun-24		Jun-24	
سعر المتر المربع للمقارن (ريال/م2)		170		250	
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)		170		250	
متوسط مساحة المعارض تقريباً(م 2)	6,729.88	2062	-5%	1200	-10%
أفضلية الموقع	جيد جداً	جيد جداً	0%	جيد	5%
الضبط النسبي		-5%		-5%	
صافي سعر السوق بعد التسويات (م 2 / ريال)		161.5		237.5	
نسبة مشاركة كل مقارنة في القيمة		50%		50%	
قيمة المتر المربع للعقار قيد التقييم بعد تطبيق المتوسط (ريال/م2)		199.50			
صافي متوسط سعر للعقار قيد التقييم بعد التقريب (م 2 /ريال)		200			

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 ومعرفة متوسط نسبة معدل الرسملة ونسبة الشواغر في المنطقة وتحليل البيانات المالية للعقار المراد تثمينه. *إجمالي قيمة الدخل هي في حال الاشغال 100% هو 1,200,000، والمصاريف 0% سنوياً ونسبة النمو 10% في بداية السنة الخامسة.

وبناءً على ذلك تم التوصل إلى أن قيمة العقار هي :

- فرضيات التدفقات النقدية:

النموذج التراكمي	
معدل عائد السندات الحكومية	%3.0
معدل التضخم	%3.0
علاوة مخاطر السوق	%2.5
علاوة مخاطر الخاصة	%2.5
معدل الخصم	**% 11**

إجمالي الدخل	1,200,000	معدل الخصم	%11	نسبة الاشغال	%100
فترة التدفقات النقدية	3	معدل الرسملة	%7.5	نسبة النمو	%10=2025

الفترة	0	1	2
السنة	**2024**	**2025**	**2026**
نسبة النمو	0.00%	10.00%	0.00%
أجمالي الدخل	1,200,000	1,320,000	1,320,000
نسبة الاشغال	100%	100%	100%
الدخل الفعال	1,200,000	1,320,000	1,320,000
إجمالي المصاريف التشغيلية	0	0	0
صافي الدخل	1,200,000	1,320,000	1,320,000
قيمة العقار المستقبلية		17,600,000	
صافي التدفق النقدي للعقار	1,200,000	1,320,000	18,920,000
معامل الخصم	1.00	0.90	0.81
القيمة الحالية للنقود	1,200,000	1,189,189	15,355,896
القيمة الحالية	**17,745,086**		
	17,750,000		

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 -	17,750,000 ريال	%100
التكلفة و المقارنات	17,254,537 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	17,750,000 ريال
	كتابة	سبعة عشر مليوناً وسبعمائة وخمسون ألف ريال سعودي

المرفقات

العقد التجاري الموحد
Unified Commercial Contract

إيجار EJAR

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

Contract Data — **١ بيانات العقد**

Contract Type	جديد	نوع العقد:	Contract No.	20117096703 / 2	رقم سجل العقد:
Contract Sealing Location	الرياض	مكان إبرام العقد:	Contract Sealing Date	2022-11-10	تاريخ إبرام العقد:
Tenancy End Date	2027-10-25	تاريخ نهاية مدة الإيجار:	Tenancy Start Date	2022-10-26	تاريخ بداية مدة الإيجار:
Contract Is conditional	لا				معلق بشرط:
			Ejar Fees Paid By	المؤجر	طريقة دفع رسوم العقد:

Lessor Data — **٢ بيانات المؤجر**

Company name/Founder	شركة تمدين الاولى العقارية شركة شخص واحد	اسم الشركة/المؤسسة:	Organization Type	التجارية	نوع المنظمة:
Unified Number	7010776792	الرقم الموحد	CR No.	1010896622	رقم السجل التجاري:
CR Date	2017-10-06	تاريخ السجل التجاري:	Issued by	-	جهة الإصدار:

Lessor Representative Data — **٣ بيانات ممثل المؤجر**

Name	سلمان حسين بن يحيى معيدي				الاسم:
			Nationality	المملكة العربية السعودية	الجنسية:
ID No.	1073136924	رقم الهوية:	ID Type	هوية وطنية	نوع الهوية:
Email	musidia@mobile.com.sa	البريد الإلكتروني:	Mobile No.	+966556332103	رقم الجوال:
National Address					العنوان الوطني:
		تاريخ الانتهاء Expiry Date	تاريخ الإصدار Issue Date	نوع المستند Type	رقم سند التعليق Number
		2025-08-31	2022-10-04	وكالة شرعية إلكترونية	441361434

Tenant Data — **٤ بيانات المستأجر**

Company name/Founder	شركة محمد يوسف تاغي للسيارات	اسم الشركة/المؤسسة:	Organization Type	التجارية	نوع المنظمة:
Unified Number	7007395323	الرقم الموحد	CR No.	4030069137	رقم السجل التجاري:

1

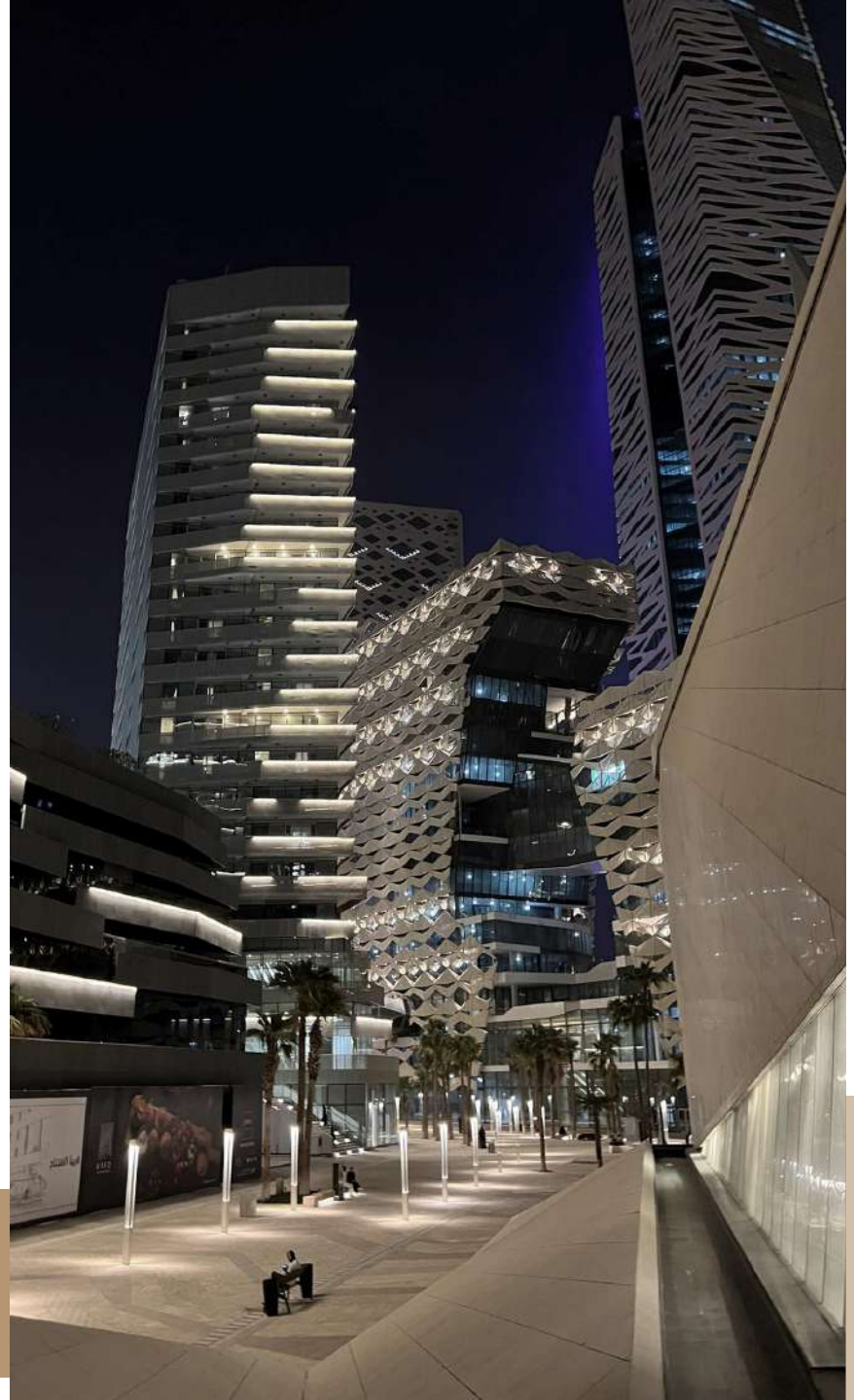
العقد التأجيري 10

(مجمع التقنية التجاري) بلك رقم 11

رقـــم التقـــرير:	DC24012045
تـاريـخ التقـــرير:	18 /07/ 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	23,330,000 ريال
	كتابة	ثلاثة وعشرون مليوناً وثلاثمائة وثلاثون ألف ريال سعودي

باركود
BARCODE
92 000 5564
Assets Valuation تقييم الأصول



01

الملخص التنفيذي

الملخص التنفيذي

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

صاحب الطلب (العميل)	المستفيد (مستخدم التقرير)	الغرض من التقييم	فرضية القيمة
صندوق 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
26 / 05 / 2024 م	02 / 06 / 2024 م	30 / 06 / 2024 م

القيمة السوقية المقدرة رقماً	23,330,000 ريال سعودي
القيمة السوقية المقدرة كتابةً	ثلاثة وعشرون مليوناً وثلاثمائة وثلاثون ألف ريال سعودي

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 10 سنوات 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	1435/06/01 هـ

الحي	المدينة
الفيصلية	الرياض

رقم المخطط	رقم القطعة
3251	من 508 الى 521

احداثيات الموقع
46.796611 ,24.639176

الملاحظات

صورة لرخصة البناء

صورة للصك

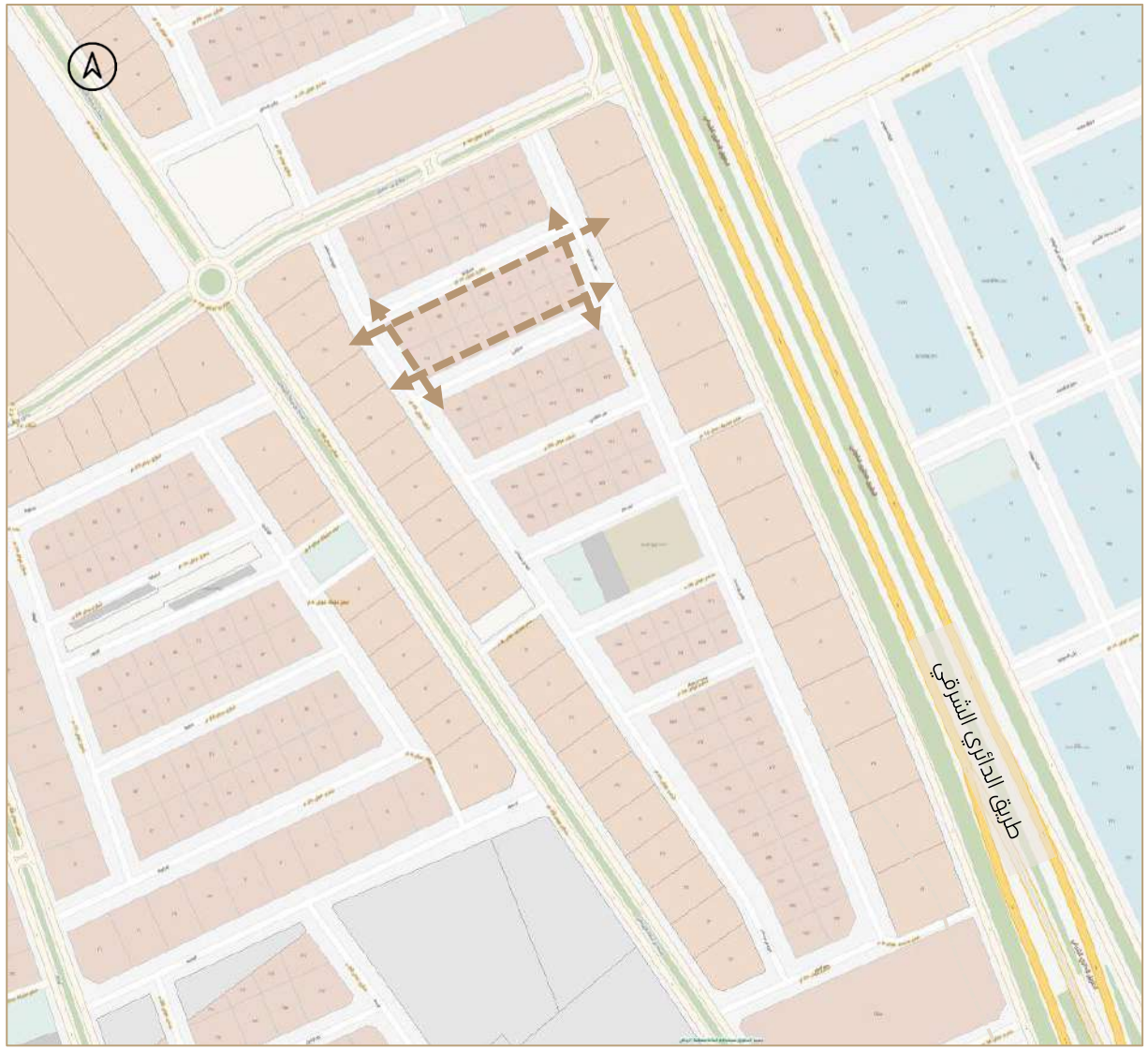
بيانات الارض

استخدام الأرض	إجمالي مساحة الأرض (حسب الصك)
صناعي و ورش	7,341.13 م^2

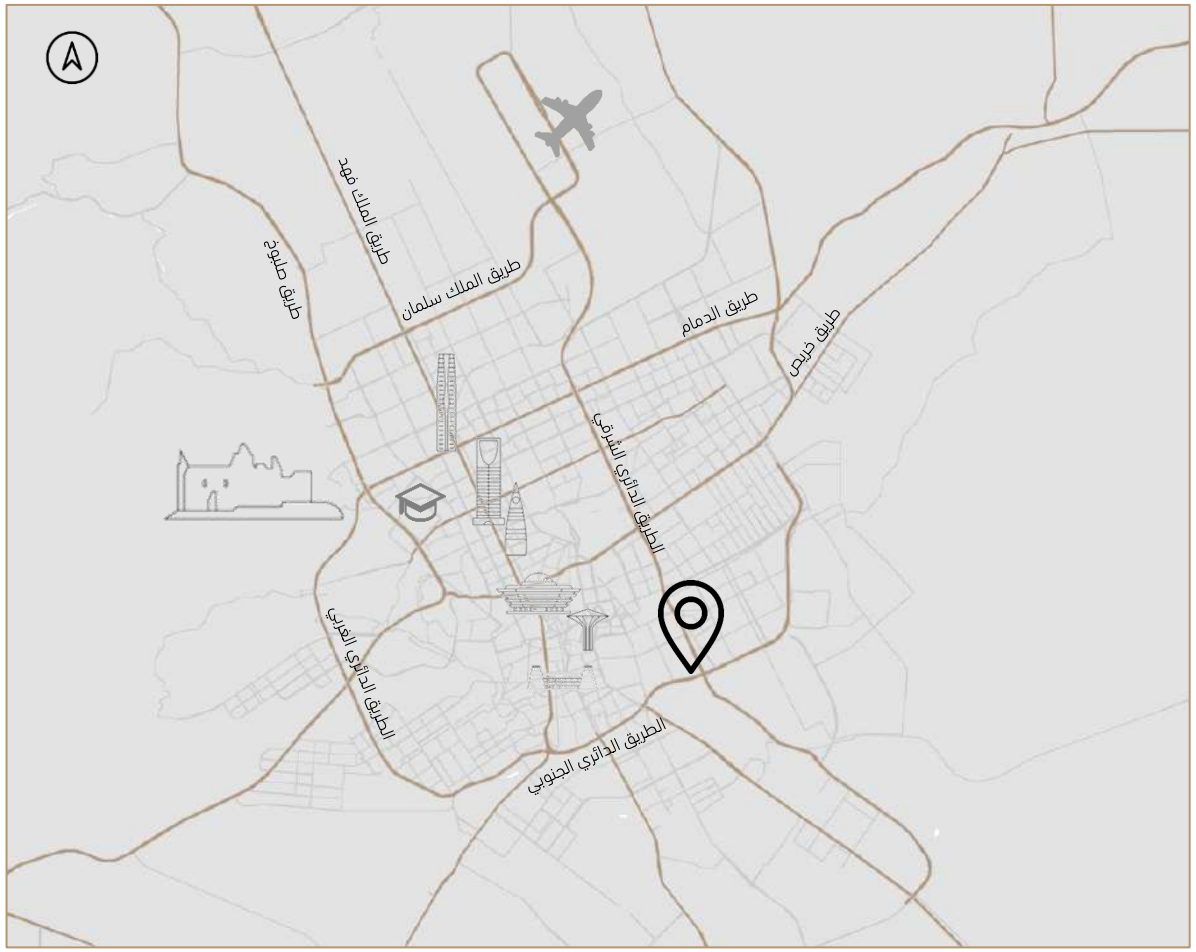
حدود العقار (حسب الصك 793010004587)

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

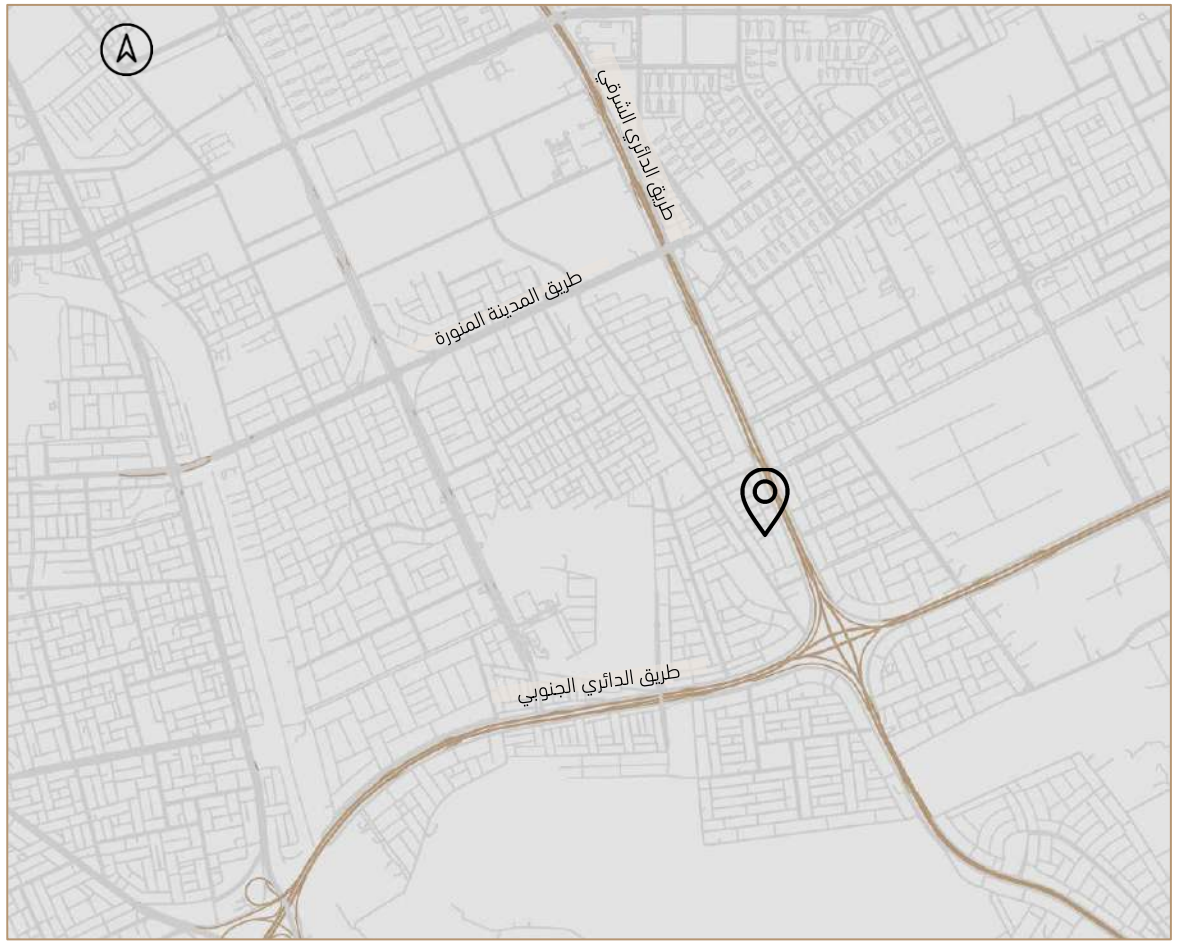
شكل الأرض			
√	منتظم		غير منتظم
منسوب الأرض			
√	مستوي		غير مستوي
بناء القطعة المجاورة			
√	مبني		غير مبني



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 الف
COLLISION AL FAISALIAH
fix AUTO
COLLISION

الادارة العامة - فيكس اوتو السعودية
FIX AUTO KSA HEAD OFFICE

04

دراسة وتحليل السوق

دراسة وتحليل السوق

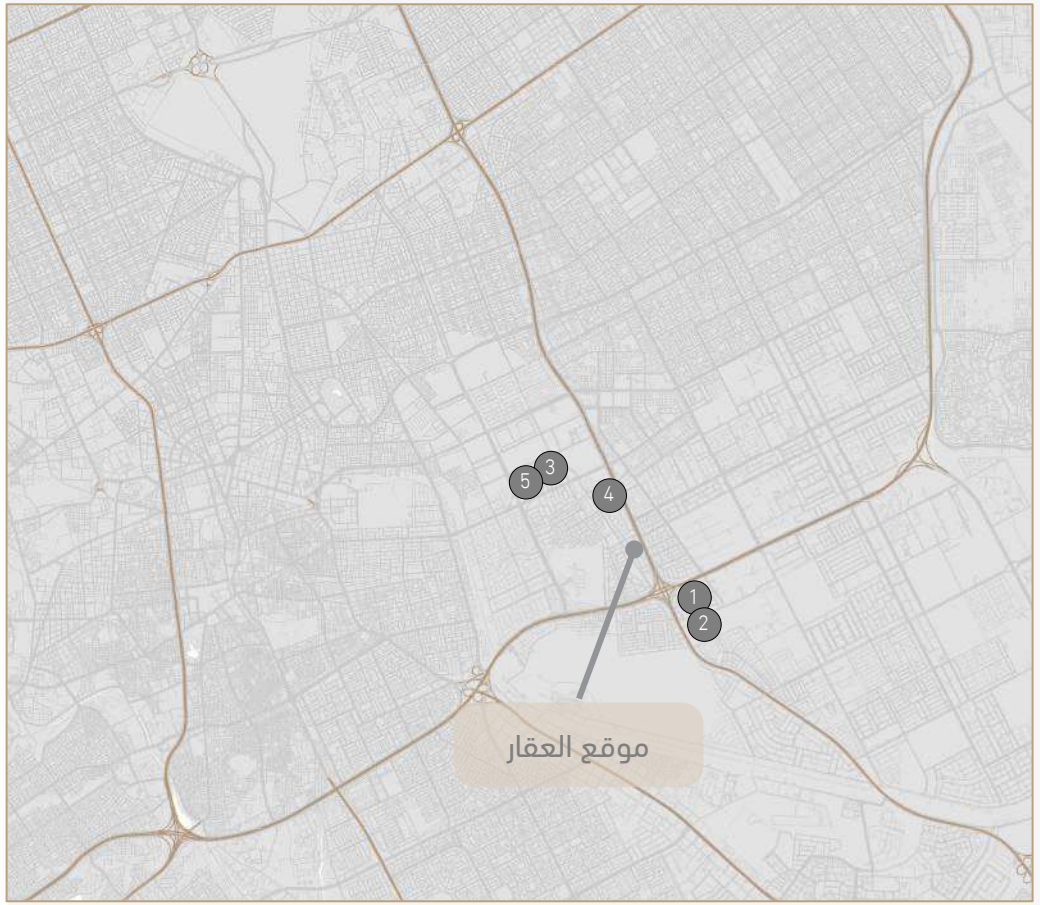
بعد إجراء مسح ميداني لأسعار السوق الحالية للعقارات الواقعة في منطقة العقار محل التقييم و معرفة أسعار بيوع الأراضي للاستخدامات المشابهة تجدون أدناه عينات المسح للعقارات في حي الفيصلية بنفس خصائص العقار المراد تقيمة

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 .

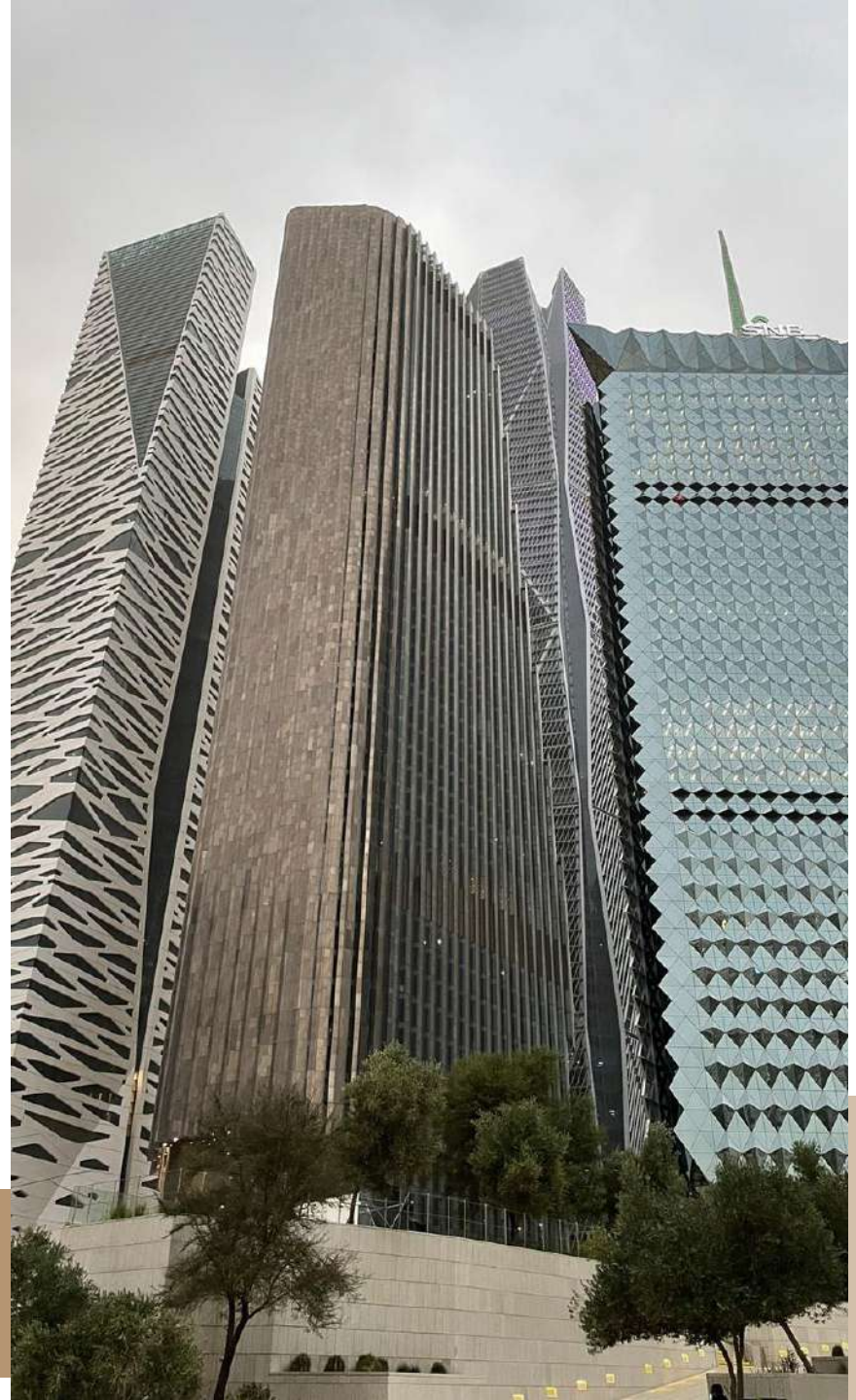
مسح الايجارات

	العقار	الموقع	المساحة	متوسط السعر	الحالة
1	ورش و مستوع	النور	30 م^2	254 ريال/م^2	معروض
2	ورش و مستوع	النور	700 م^2	285 ريال/م^2	معروض
3	ورش و مستوع	الفيصلية	1,200 م^2	250 ريال/م^2	معروض
4	ورش و مستوع	الفيصلية	2,062 م^2	170 ريال/م^2	معروض
5	ورش و مستوع	الفيصلية	1,310 م^2	305 ريال/م^2	معروض
			متوسط الايجارات	252 ريال/م^2	



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



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 يتجاوز السعر الذي يدفع في عقارات مماثلة و يتشابه هذا المبدأ مع مبدأ تكلفة الفرصة البديلة , حيث يتم في تطبيق الطريقة تقدير القيمة من خلال مقارنة الأصل مع صفقات أصول مطابقة أو مقارنة (مشابهة(تتوفر عنها معلومات سعرية.

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

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

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

المرحلة الأولى: تحديد إطار زمني لعملية التقييم

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

المرحلة الثانية: تحديد منطقة السوق

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

المرحلة الثالثة: دراسة تفاصيل العقار محل التقييم

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

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

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

تقدير القيمة – أسلوب السوق (منهجية التقييم)

المرحلة الخامسة: جمع بيانات عن المبيعات القابلة للمقارنة

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

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

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

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

المرحلة السادسة: التحقق من المبيعات ومعالجة البيانات ذات الصلة

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

المرحلة السابعة: تحليل المبيعات

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

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

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

المرحلة التاسعة : التسويات و تقدير القيمة السوقية للعقار .

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

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

تقدير القيمة – طريقة المقارنة- :

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

بنود المقارنة :

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

عناصر المقارنة	العقار المراد تقييمه	المقارن (1)		المقارن (2)	
تاريخ	Jun-24	Jun-24		Jun-24	
سعر المتر المربع للمقارن (ريال/م2)		2600		1785	
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)		2600		1785	
مساحة الارض (م2)	7,341.13	750	-9%	840	-9%
أفضلية موقع	أفضل	متوسط	3%	متوسط	3%
الضبط النسبي		-6%		-6%	
صافي سعر السوق بعد التسويات (م 2 / ريال)		2444		1677.9	
نسبة مشاركة كل مقارنة في القيمة		50%		50%	
قيمة المتر المربع للعقار قيد التقييم بعد تطبيق المتوسط (ريال/م2)		2060.95			
صافي متوسط سعر الأرض بعد التقريب (م 2 /ريال)		2,060			

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 مّساوية 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 - :

وبناءً على ذلك تم التوصل إلى أن قيمة العقار بأسلوب التكلفة هي :

تقيم العقار بطريق التكلفة			
الوصف	المساحة	سعر المتر المربع للبناء	الإجمالي
مساحة البناء	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%	1,238,328
قيمة المباني بعد الاهلاك (ريال سعودي)			3,714,984
قيمة الارض (ريال سعودي)	7,341.13	2,060	15,122,728
القيمة النهائية	18,837,712		

* 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 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 الخامسة. 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		
البند	النسبة	المصدر
معدل عائد السندات الحكومية	3.50%	البنك المركزي السعودي
معدل التضخم	3%	البنك المركزي السعودي
علاوة مخاطر السوق	2.50%	market-risk-premia.com
علاوة المخاطر الخاصة	1%	تقدير المقيم
معدل الخصم	10%	

تقدير القيمة 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 :

- حالة السوق ، 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	Jun-24	Jun-24		Jun-24	
سعر المتر المربع للمقارن (ريال/م2)		170		250	
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)		170		250	
متوسط مساحة المعارض تقريباً(م 2)	5,233	2062	-5%	1200	-10%
أفضلية الموقع	جيد جداً	جيد جداً	0%	جيد	5%
الضبط النسبي		-5%		-5%	
صافي سعر السوق بعد التسويات (م 2 / ريال)		161.5		237.5	
نسبة مشاركة كل مقارنة في القيمة		50%		50%	
قيمة المتر المربع للعقار قيد التقييم بعد تطبيق المتوسط (ريال/م2)		199.50			
صافي متوسط سعر للعقار قيد التقييم بعد التقريب (م 2 /ريال)		200			

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 ومعرفة متوسط نسبة معدل الرسملة ونسبة الشواغر في المنطقة وتحليل البيانات المالية للعقار المراد تثمينه. *إجمالي قيمة الدخل هي في حال الاشغال 100% هو 1,579,050، والمصاريف 0% سنوياً ونسبة النمو 20% في بداية السنة الخامسة.

وبناءً على ذلك تم التوصل إلى أن قيمة العقار هي :

- فرضيات التدفقات النقدية:

النموذج التراكمي	
معدل عائد السندات الحكومية	%3.0
معدل التضخم	%3.0
علاوة مخاطر السوق	%2.5
علاوة مخاطر الخاصة	%2.5
معدل الخصم	**% 11**

إجمالي الدخل	1,579,050	معدل الخصم	%11	نسبة الاشغال	%100
فترة التدفقات النقدية	5	معدل الرسملة	%7.5	نسبة النمو	%20=2028

الفترة	0	1	2	3	4
السنة	2024	2025	2026	2027	2028
نسبة النمو	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	20.00%
أجمالي الدخل	1,579,050	1,579,050	1,579,050	1,579,050	1,894,860
نسبة الاشغال	100%	100%	100%	100%	100%
الدخل الفعال	1,579,050	1,579,050	1,579,050	1,579,050	1,894,860
إجمالي المصاريف التشغيلية	0	0	0	0	0
صافي الدخل	1,579,050	1,579,050	1,579,050	1,579,050	1,894,860
قيمة العقار المستقبلية	25,264,800				
صافي التدفق النقدي للعقار	1,579,050	1,579,050	1,579,050	1,579,050	27,159,660
معامل الخصم	1.00	0.90	0.81	0.73	0.66
القيمة الحالية للنقود	1,579,050	1,422,568	1,281,592	1,154,588	17,890,909
القيمة الحالية	**23,328,707**				
	23,330,000				

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 -	23,330,000 ريال	%100
التكلفة و المقارنات	18,837,712 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	23,330,000 ريال
	كتابة	ثلاثة وعشرون مليوناً وثلاثمائة وثلاثون ألف ريال سعودي

المرفقات

العقد التجاري الموحد Unified Commercial Contract

إيجار EJAR

الهيئة العامة للعقار REAL ESTATE GENERAL AUTHORITY

يعتبر هذا العقد عقدًا موثقًا وسندًا تنفيذيًا بموجب قرار مجلس الوزراء رقم (١٣١) وتاريخ ١٤٣٩/٤/٣ هـ

Contract Data					١ بيانات العقد
Contract Type	جديد	نوع العقد:	Contract No.	20981950069 / 1	رقم سجل العقد:
Contract Sealing Location	الرياض	مكان إبرام العقد:	Contract Sealing Date	2023-02-21	تاريخ إبرام العقد:
Tenancy End Date	2027-12-31	تاريخ نهاية مدة الإيجار:	Tenancy Start Date	2023-01-01	تاريخ بداية مدة الإيجار:
Contract is conditional	لا				معلق بشرط
			Ejar Fees Paid By	المؤجر	طريقة دفع رسوم العقد:

Lessor Data					٢ بيانات المؤجر
Company name/Founder	شركة تحسين الدولي العقارية شركة شخص واحد	اسم الشركة/المؤسسة:	Organization Type	التجارية	نوع المنظمة:
Unified Number	7010776792	الرقم الموحد	CR No.	1010996422	رقم السجل التجاري:
CR Date	2017-10-04	تاريخ السجل التجاري:	Issued By	-	جهة الإصدار:

Lessor Representative Data					٣ بيانات مُمثّل المؤجر
Name		سلمان حسين بن يحيى صعيدي			الاسم:
			Nationality	المملكة العربية السعودية	الجنسية:
ID No.	1073134126	رقم الهوية:	ID Type	هوية وطنية	نوع الهوية:
Email	mueldia@mukhia.com.sa	البريد الإلكتروني:	Mobile No.	+966556332153	رقم الجوال:
National Address					العنوان الوطني:
			تاريخ الانتهاء Expiry Date	تاريخ الإصدار Issue Date	نوع المستند Type	رقم سند التمثيل Number
			2025-08-31	2023-10-04	وكالة شرعية	441761424

Tenant Data					٤ بيانات المستأجر
Company name/Founder	الشركة الخليجية للسيارات (شركة شخص واحد)	اسم الشركة/المؤسسة:	Organization Type	التجارية	نوع المنظمة:

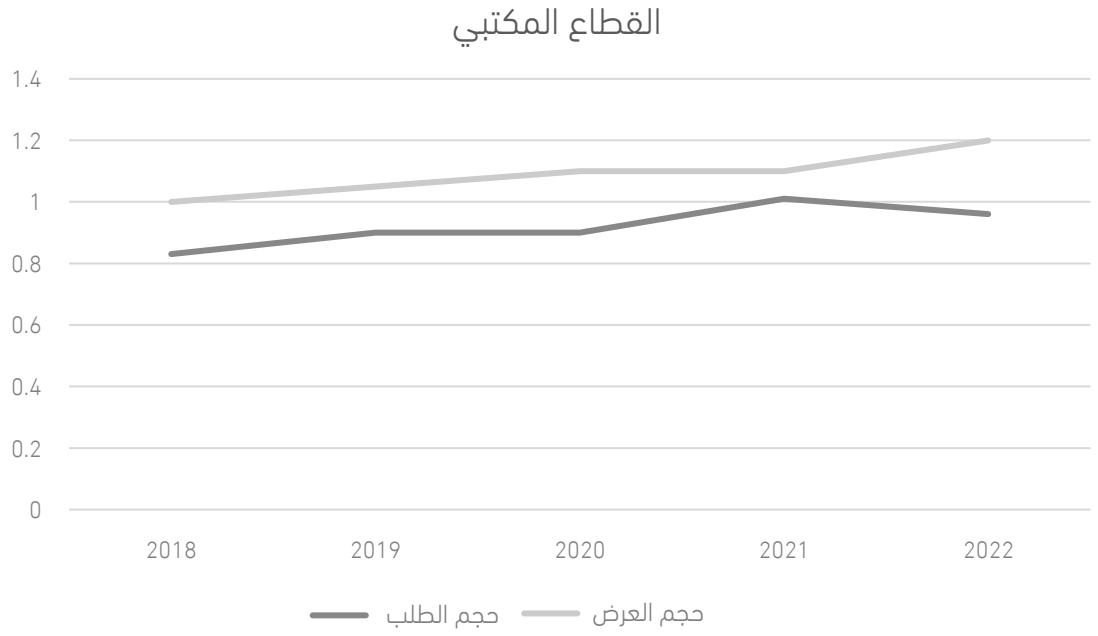
1

العقد التأجيري 11

منطقة مكة

باركود BARCODE
92 000 5564
Assets Valuation تقييم الأصول

القطاع العقاري بمدينة جدة

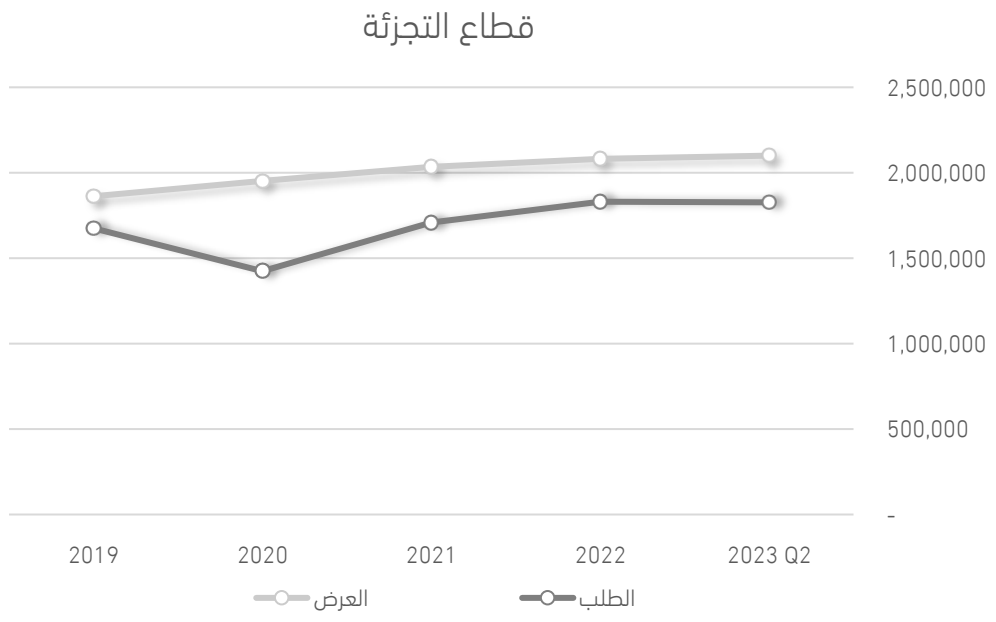


ارتفع متوسط ايجارات المساحة من الفئة أ بنسبة 15% عن العام 2022 ليصل إلى 1,199 ريال/م^2 ويزداد الطلب في عام 2023 على المساحات المكتبية عالية الجودة ذات الإدارة الجيدة والمملوكة لشخص واحد واستقر متوسط نسبة الإشغال على مستوى المدينة عند 8% من العام 2023

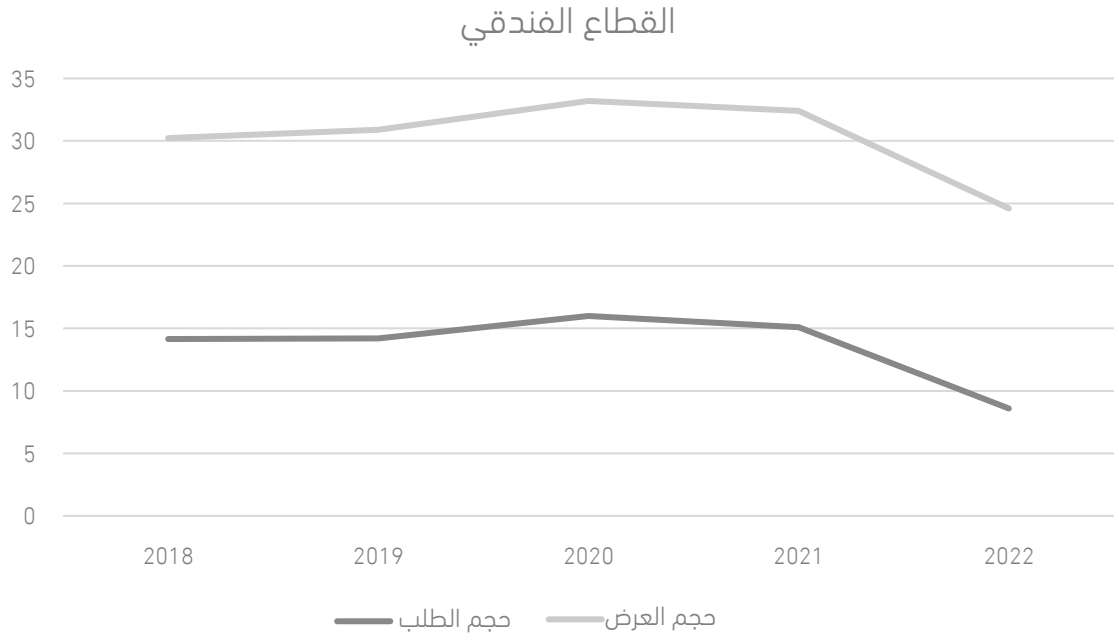
من المتوقع الاستمرار في حجم الطلب الحالي من قبل السكان، وارتفع الطلب على السكن بسبب التطويرات الحاصلة في المدينة, كما أن الطلب الحالي على الوحدات الصغيرة والمتوسطة, ويتأثر السوق بتسهيلات التمويل العقاري في زيادة الطلب على الوحدات السكنية المدعومة.

المصدر : التقارير الدورية للسوق العقاري بالمملكة

القطاع العقاري بمدينة جدة



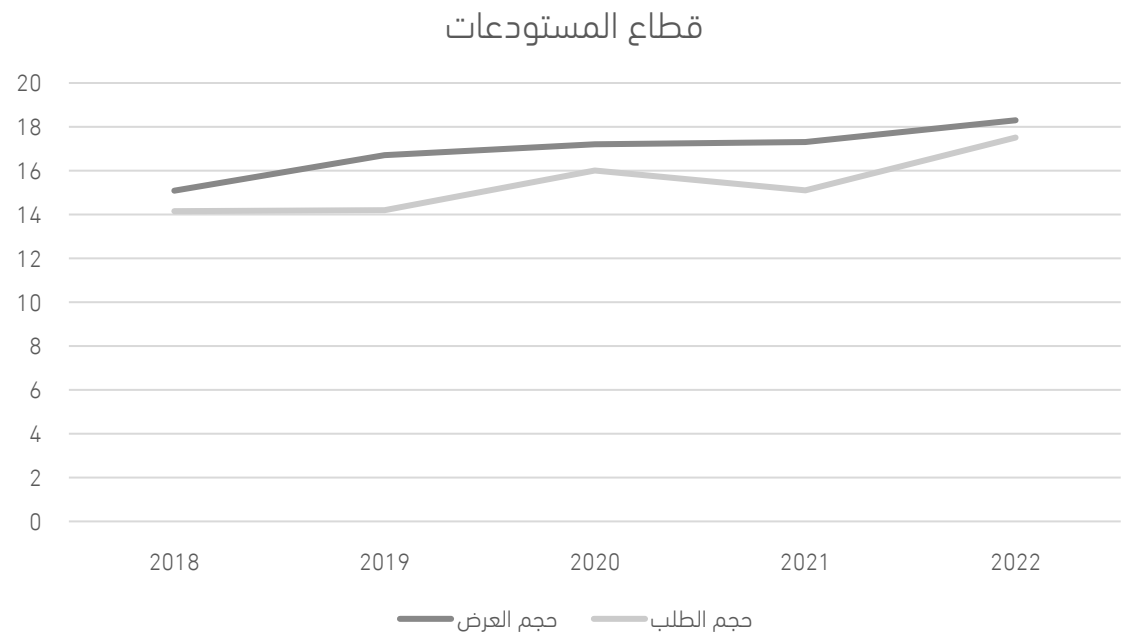
انخفض متوسط إيجارات مراكز التسوق الإقليمية الكبرى بنسبة 17%, وارتفع في مراكز التسوق الإقليمية بنسبة 1% ,ومن المتوقع انخفاض الأسعار الإيجارية بعد تسليم المشاريع الحالية, ويعمل المطورون على تحسين تجارب العملاء بسبب التجارة الالكترونية, وتعتبر العروض الترفيهية والأطعمة والمشروبات هي عناصر الجذب حالياً في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



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

المصدر : التقارير الدورية للسوق العقاري بالمملكة

القطاع العقاري بمدينة جدة



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

المصدر : التقارير الدورية للسوق العقاري بالمملكة

مبنى دينار التجاري

رقـــم التقـــرير:	DC24012052
تـاريـخ التقـــرير:	18 / 07 / 2024 م
أسلوب التقييم:	أسلوب الدخل – طريقة التدفقات النقدية المخصومة -
أساس القيمـــة:	القيمة السوقية
نـــوع العقـــار:	مركز تجاري
المـــوقـــــع:	حي الزهراء– مدينة جدة

إجمالي قيمة السوقية	رقماً	119,310,000 ريال
	كتابة	مائة وتسعة عشر مليوناً وثلاثمائة وعشرة آلاف ريال سعودي

باركود BARCODE
92 000 5564
Assets Valuation تقييم الأصول

01

الملخص التنفيذي

الملخص التنفيذي

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

صاحب الطلب (العميل)	المستفيد (مستخدم التقرير)	الغرض من التقييم	فرضية القيمة
صندوق 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	معارض تجارية	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
26 / 05 / 2024 م	02 / 06 / 2024 م	30 / 06 / 2024 م

القيمة السوقية المقدرة رقماً	119,310,000 ريال سعودي
القيمة السوقية المقدرة كتابةً	مائة وتسعة عشر مليوناً وثلاثمائة وعشرة آلاف ريال سعودي

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 17 معارض مع 35 مكتب حسب المعاينة. عمر المبنى 16 سنة تقريبا حسب رخصة البناء.

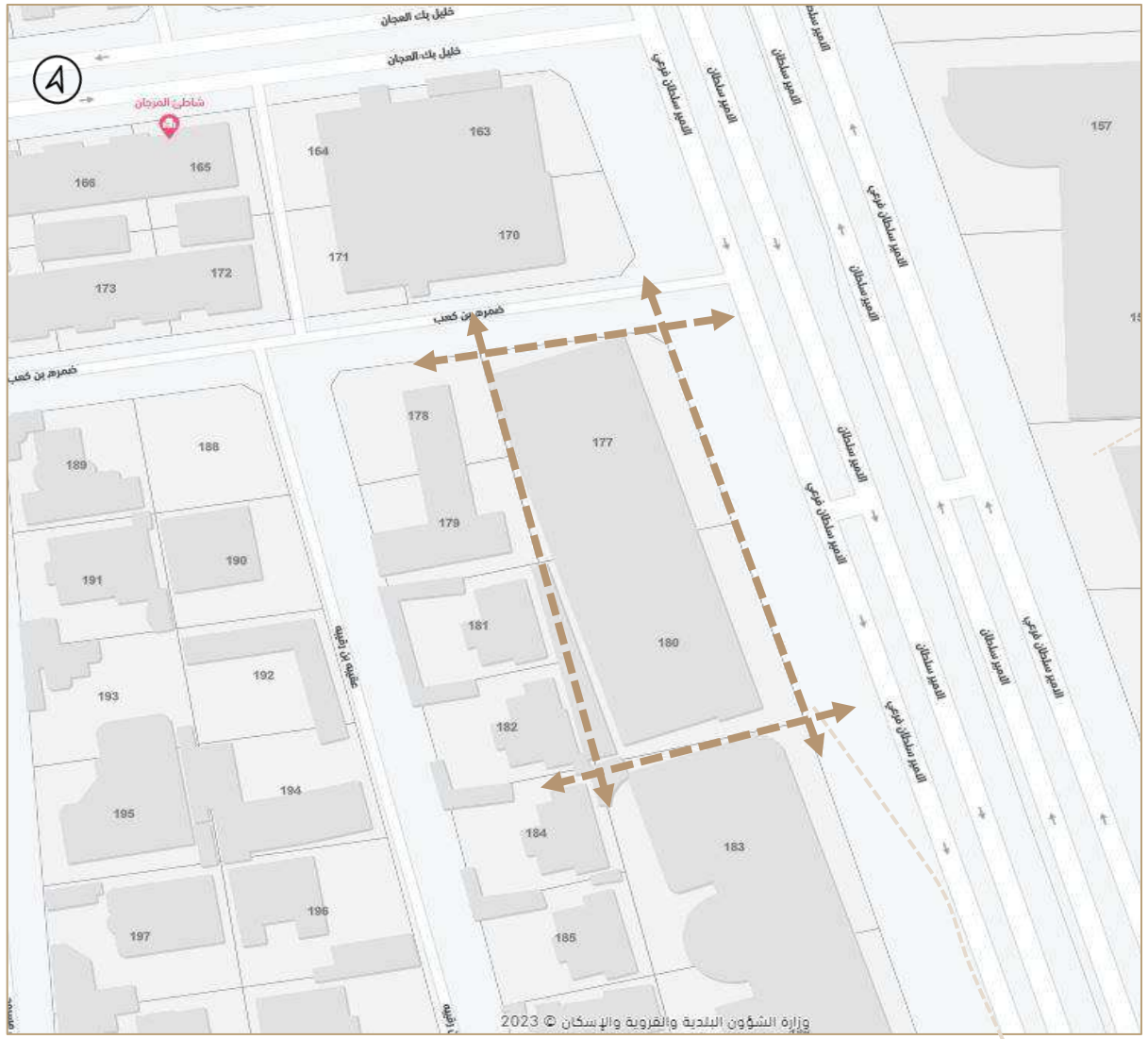
بيانات الارض

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

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

رقم الصك: 393010004588
التاريخ: 1442/11/12 هـ

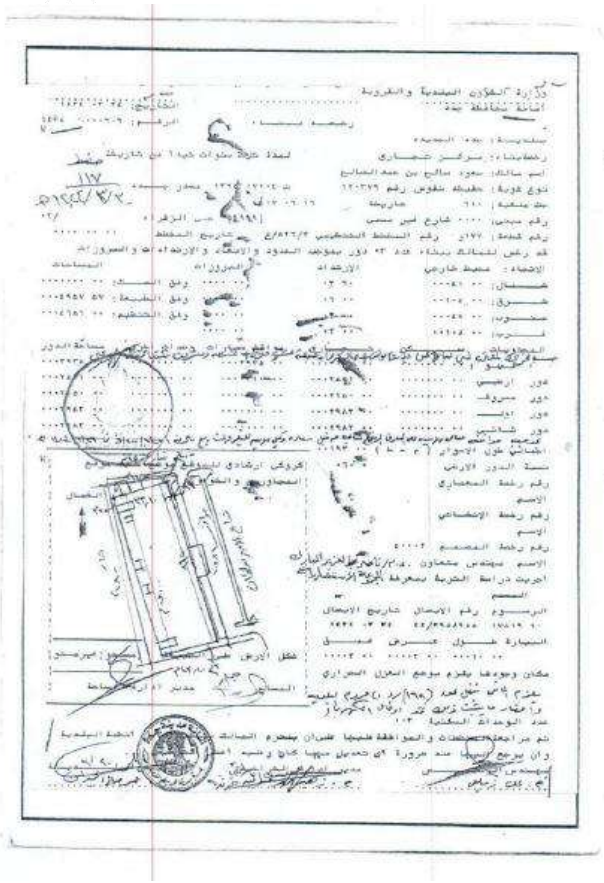
صك رهن

الحمد لله وحده والصلاة والسلام على من لا نبي بعده، وبعد:
فإن مركز تجاري المقام على الأرضا وبناء رقم 177 من المخطط رقم 3 / 526/ ع الواقع في حي الزهراء بمدينة جدة . و مركز تجاري المقام على الارضا وبناء رقم 180 من المخطط رقم 3 / 526/ ع الواقع في حي الزهراء بمدينة جدة . وحدودها واطوالها :
شمالا: شارع عرض 15م بطول 41 واحد و اربعون متر
جنوبا: قطعة رقم 183 بطول 47 سبعة و اربعون متر
شرقا: شارع السبعين مترا بطول 105 مائة و خمسة متر
غربا: قطعة رقم 178 و 179 و 181 و 182 بطول 109 مائة و تسعة متر
ومساحتها 4761.5 اربعةآلاف و سبعمائة و واحد و ستون متر مربعا و خمسون سنتمترا مربعا المملوكة لـ شركة تمدين الاولى العقارية بموجب سجل تجاري رقم 1010896622 بموجب الصك الصادر من الموثقين بالرياض6 برقم 993598002675 في 24 / 07 / 1442 قد تم رهنها وما أقيم أو سيقام عليها من بناء لصالح / شركة الراجحي للتطوير المحدودة بموجب سجل تجاري رقم 1010158249 ضمانا للوفاء بـ 49970978 فقط تسعة و اربعون مليونا و تسعمائة و سبعون الفا و تسعمائة و ثمانية و سبعون ريالا سعوديا لا غير. تسدد على أقساط شهرية عددها 1 قيمة كل قسط 49970978 فقط تسعة و اربعون مليونا و تسعمائة و سبعون الفا و تسعمائة و ثمانية و سبعون ريالا سعوديا لا غير. تاريخ حلول القسط 1442/11/13 سبب الرهن : كضمان لما وجب عليهم من مستحقات مالية بمبلغ وقدره (49970978) لصالح شركة الراجحي للتطوير المحدودة على أن يكون السداد على قسط واحد بعد سبع سنوات ويدفع بتاريخ 30-12-2027م وفي حالة عدم السداد فللمرتهن بيع العقار بالقيمة التي تنتهي عندها الرغبات واستيفاء مالي ذمة الراهن من مبلغ وما نقص يرجع فيه عليه بعد اكمال مايلزم شرعا وعليه جرى التصديق تحريرا في 1442 / 11 / 12 لاعتماده وصلى الله على نبينا محمد وآله وصحبه وسلم.

الختم الرسمي

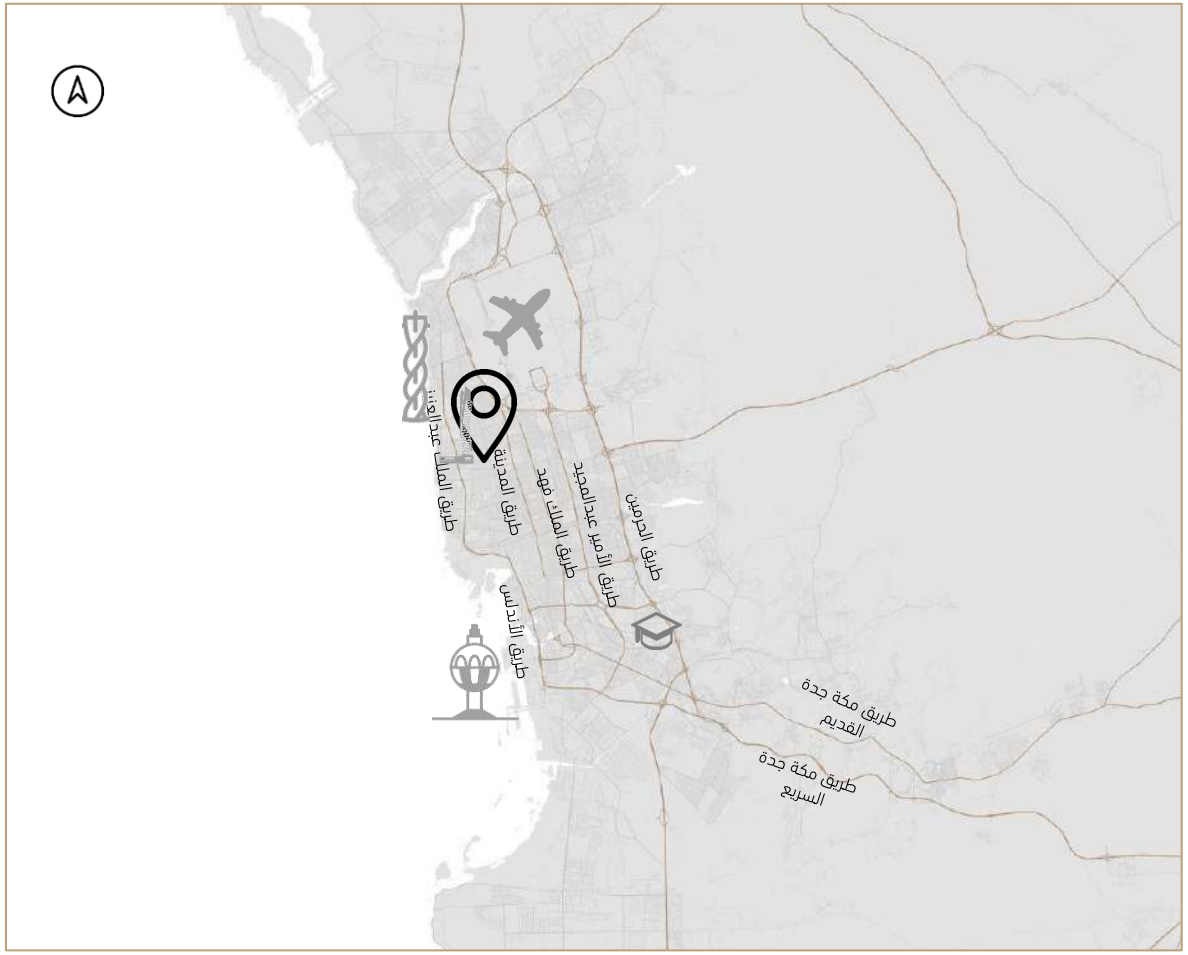
الموثق
ابراهيم عمر محمد الحسين

صورة للصك

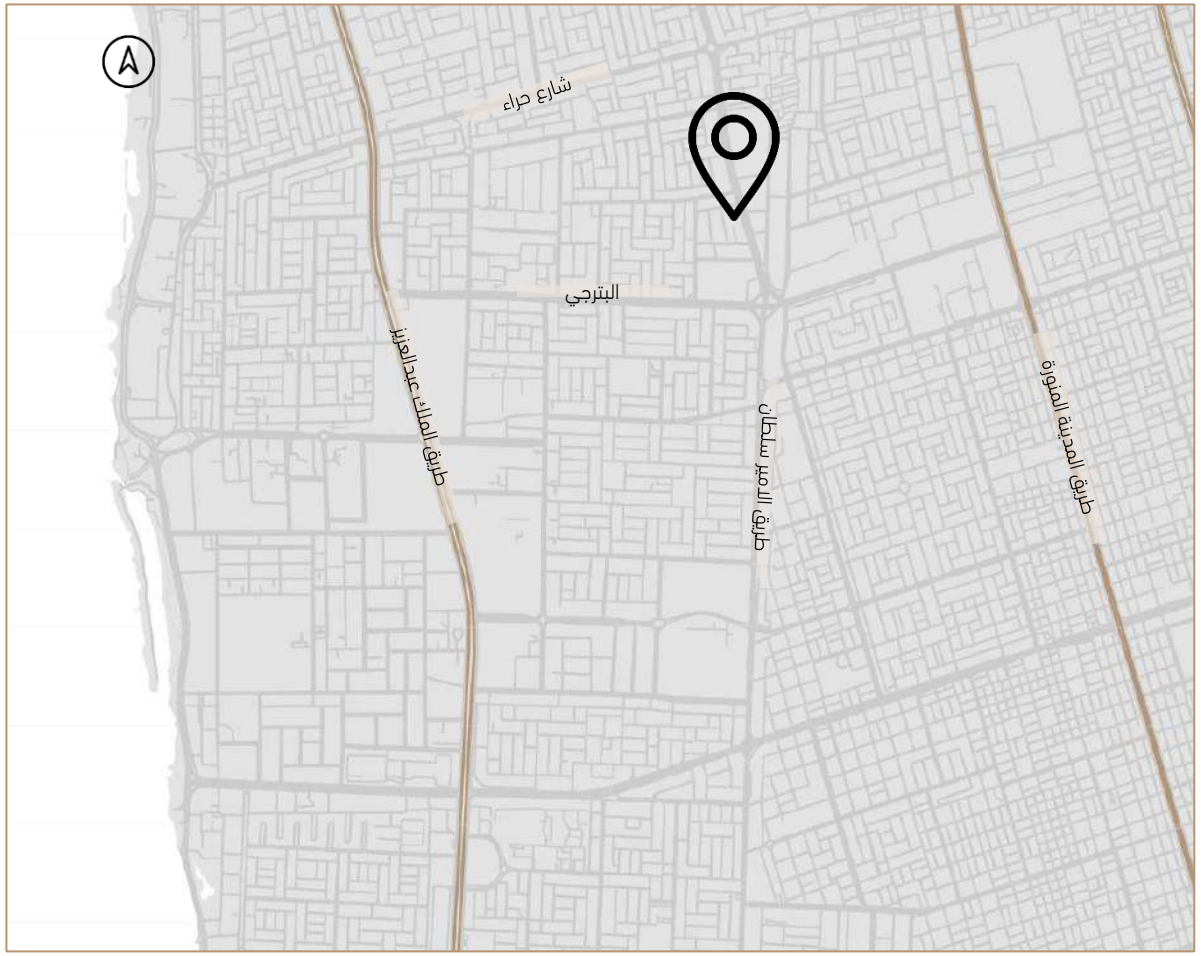


صورة لرخصة البناء

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:

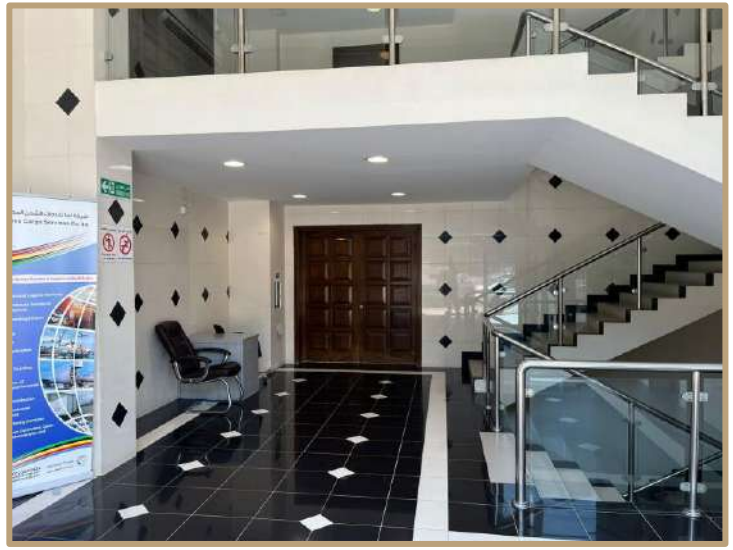
المرافق المتواجدة بالموقع			
خدمات عامة	دوائر حكومية	☑ متوفر	☐ غير متوفر
	بنوك	☑ متوفر	☐ غير متوفر
	مراكز طبية	☑ متوفر	☐ غير متوفر
خدمات تجارية	أسواق تجارية	☑ متوفر	☐ غير متوفر
	مطاعم	☑ متوفر	☐ غير متوفر
	محطات وقود	☑ متوفر	☐ غير متوفر
خدمات البنية التحتية	شبكة الكهرباء	☑ متوفر	☐ غير متوفر
	شبكة صرف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

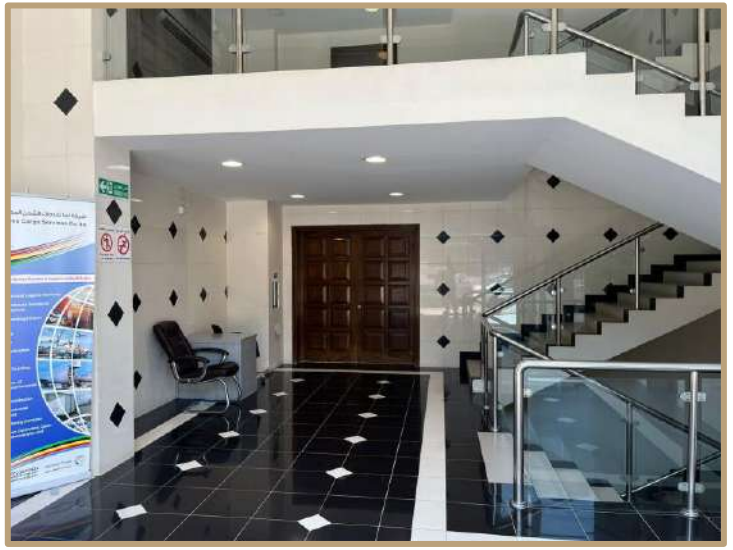
المرافق المتواجدة بالموقع		
السفلته	☑ متوفر	☐ غير متوفر
الرصف	☑ متوفر	☐ غير متوفر
الإنارة	☑ متوفر	☐ غير متوفر
التشجير	☐ متوفر	☑ غير متوفر
أخرى		

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

ملاحظات	

صور العقار



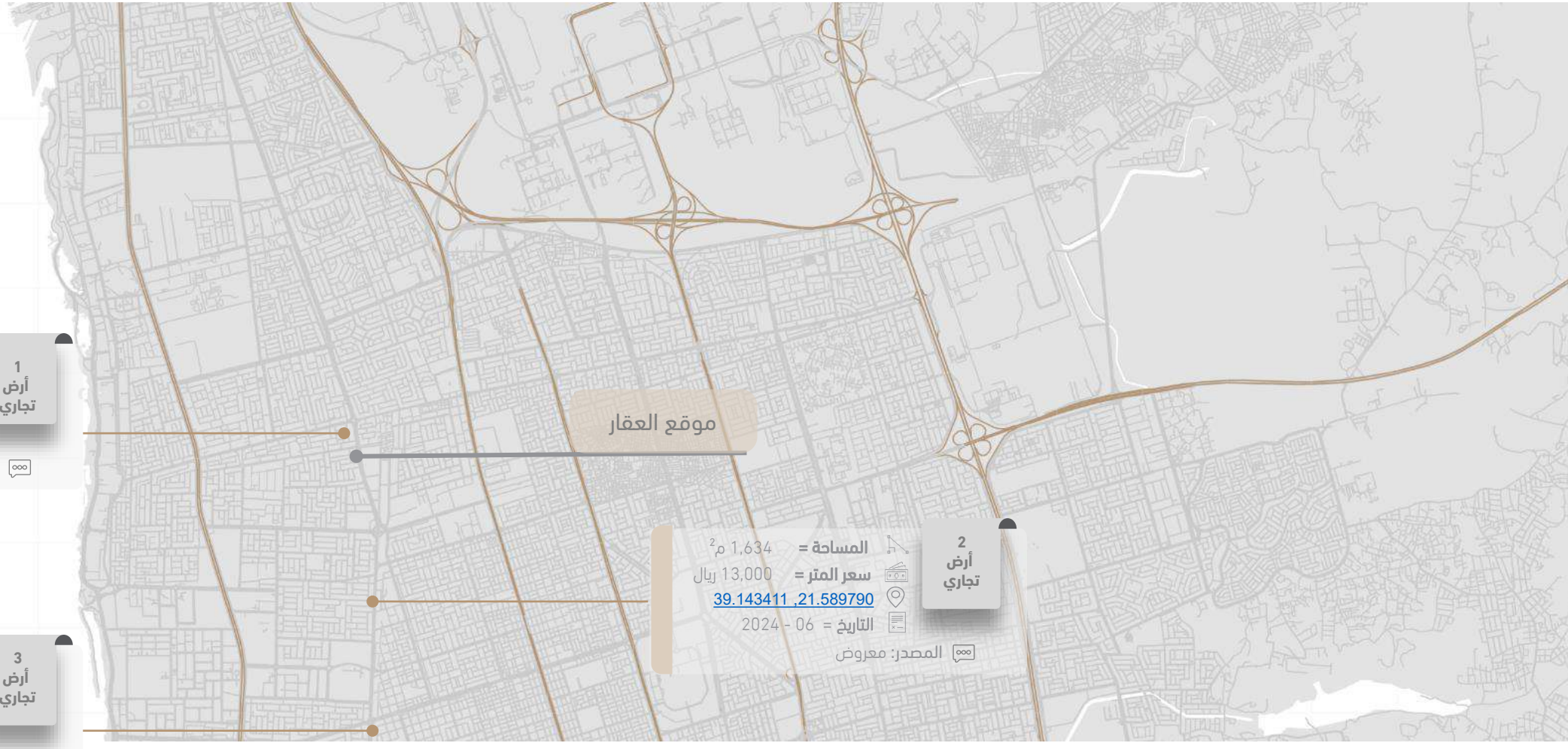


04

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

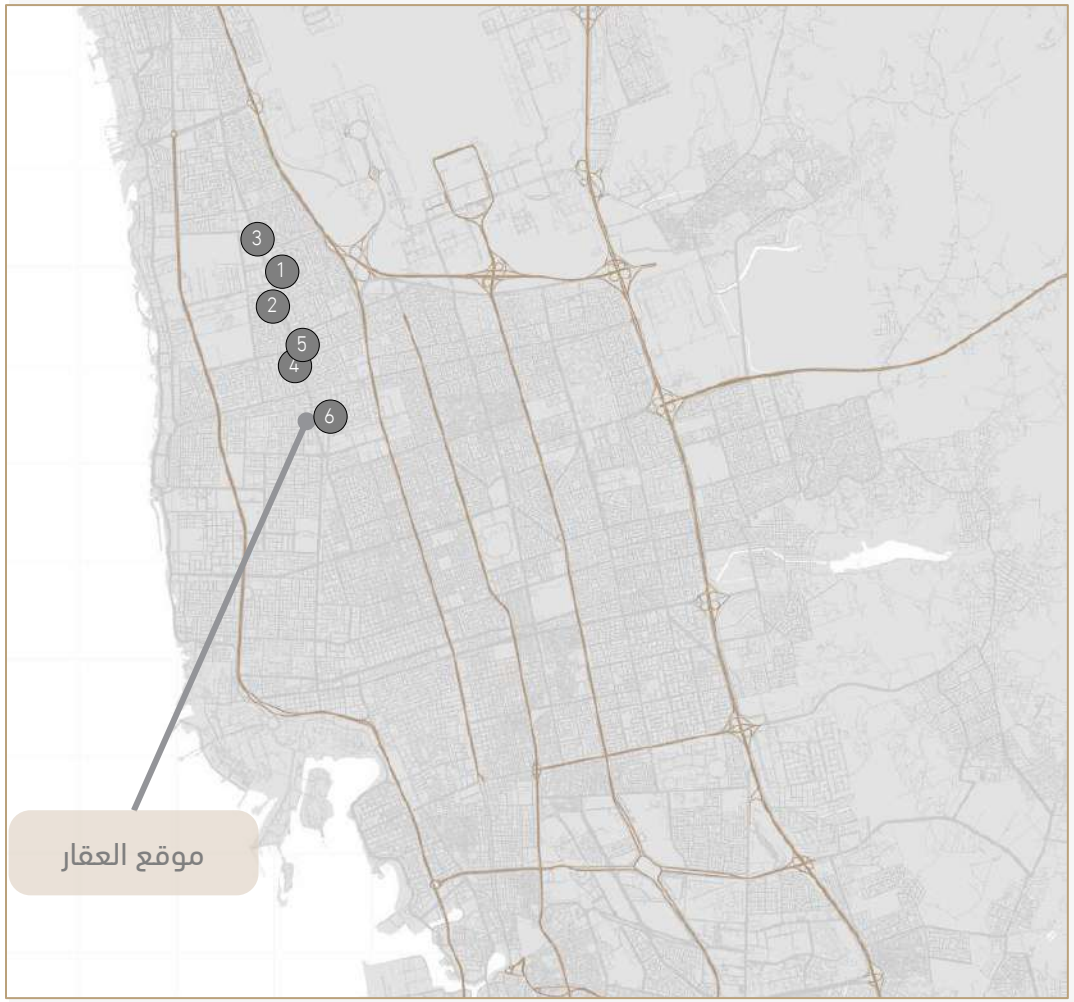
تم عمل مسح ميداني لتحليل أسعار السوق للعقارات الواقعة في منطقة العقار سواءً عقارات مباعة أو مؤجرة أو معروضة وتجدون أدناه عينات المسح .

مسح الايجارات

م	العقار	الموقع	المساحة	متوسط السعر	الحالة
1	معرض تجاري	طريق الامير سلطان	205 م^2	1,800 ريال/م^2	معروض
2	معرض تجاري	طريق الامير سلطان	142 م^2	1,600 ريال/م^2	معروض
3	معرض تجاري	طريق الامير سلطان	185 م^2	2,000 ريال/م^2	معروض
4	مكاتب تجاري	طريق الامير سلطان	239 م^2	700 ريال/م^2	معروض
5	مكاتب تجاري	طريق الامير سلطان	344 م^2	800 ريال/م^2	معروض
6	مكاتب تجاري	طريق الامير سلطان	168 م^2	900 ريال/م^2	معروض

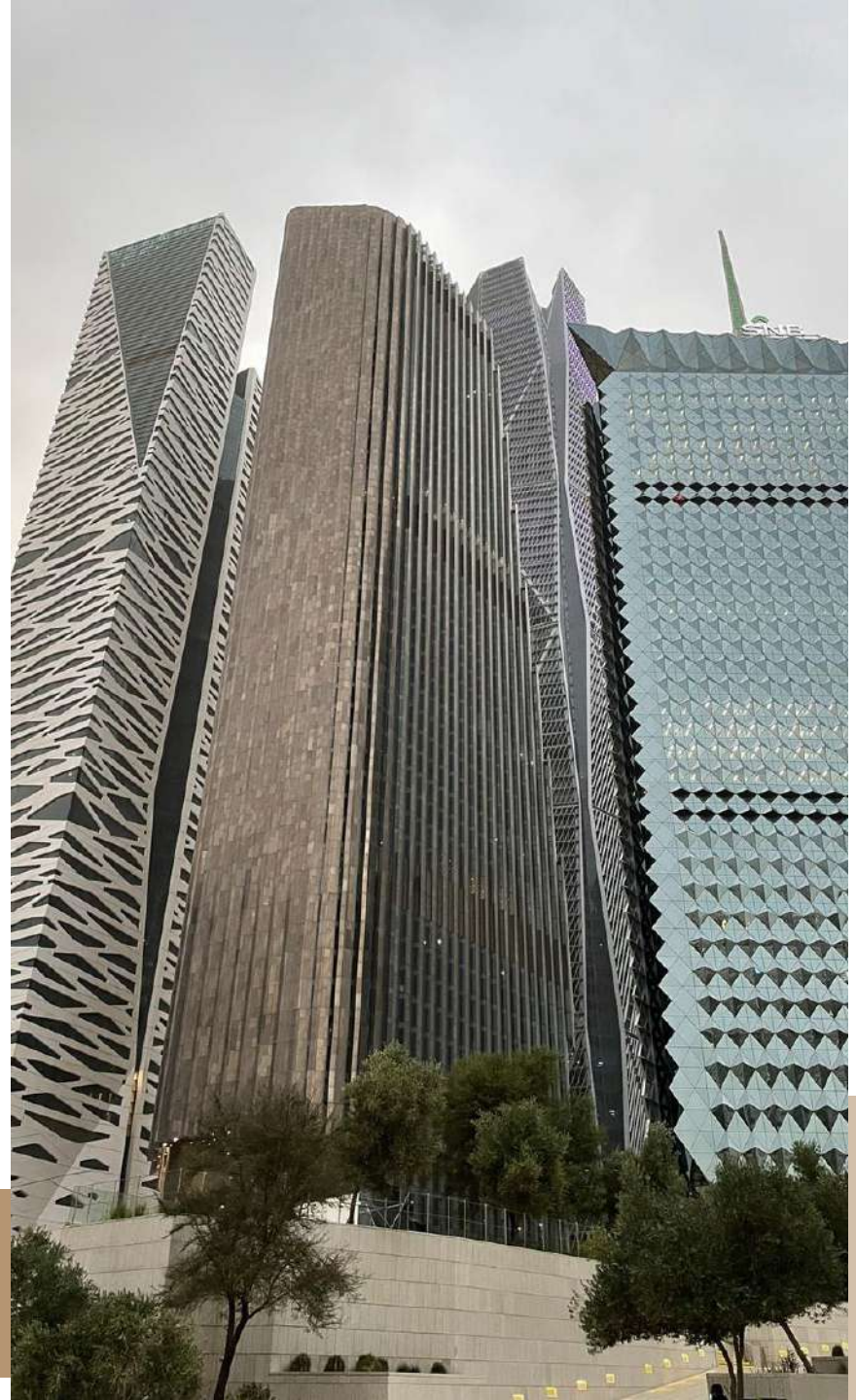
متوسط ايجارات المعارض = 1,800 ريال/م^2

متوسط ايجارات المكاتب = 800 ريال/م^2



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



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 يتجاوز السعر الذي يدفع في عقارات مماثلة و يتشابه هذا المبدأ مع مبدأ تكلفة الفرصة البديلة , حيث يتم في تطبيق الطريقة تقدير القيمة من خلال مقارنة الأصل مع صفقات أصول مطابقة أو مقارنة (مشابهة(تتوفر عنها معلومات سعرية.

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

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

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

المرحلة الأولى: تحديد إطار زمني لعملية التقييم

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

المرحلة الثانية: تحديد منطقة السوق

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

المرحلة الثالثة: دراسة تفاصيل العقار محل التقييم

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

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

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

تقدير القيمة – أسلوب السوق (منهجية التقييم)

المرحلة الخامسة: جمع بيانات عن المبيعات القابلة للمقارنة

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

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

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

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

المرحلة السادسة: التحقق من المبيعات ومعالجة البيانات ذات الصلة

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

المرحلة السابعة: تحليل المبيعات

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

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

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

المرحلة التاسعة : التسويات و تقدير القيمة السوقية للعقار .

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

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

تقدير القيمة – طريقة المقارنة- :

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

بنود المقارنة :

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

عناصر المقارنة	العقار المراد تقييمه	المقارن (1)		المقارن (2)	
تاريخ	06 – 2024	06 – 2024		06 - 2024	
سعر المتر المربع للمقارن (ريال/م2)		17000		15000	
مفاوضات البيع ، وضع السوق		%0	0	%0	0
سعر المتر المربع بعد ضبط حالة السوق (ريال/م2)		17000		15000	
مساحة الارض (م2)	4,762	2,422	-3%	4,066	0%
أطلالة على	طريق الامير سلطان	طريق الامير سلطان	0%	طريق الامير سلطان	0%
عدد الواجهات	2	2	0%	1	%3
توفر الخدمات	متوفرة	متوفرة	0%	متوفرة	0%
استخدام الأرض	تجاري	تجاري	0%	تجاري	0%
الضبط النسبي		%5		%5	
صافي سعر السوق بعد التسويات (م 2 / ريال)		15,750.00		17,850.00	
نسبة مشاركة كل مقارنة في القيمة		%50		%25	
قيمة المتر المربع للعقار قيد التقييم بعد تطبيق المتوسط (ريال/م2)		15970.00			
صافي متوسط سعر الأرض بعد التقريب (م 2 /ريال)		16,000			

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 مّساوية 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 - :

وبناءً على ذلك تم التوصل إلى أن قيمة العقار بأسلوب التكلفة هي :

التوصيف	المساحة	سعر المتر المربع للبناء	الإجمالي
القبو	3,935.00	2500	9,837,500
الدور الارضي	3,991.00	2200	8,780,200
الميزانيين	2150.00	2200	4,730,000
الدور الاول	2,983.00	2200	6,562,600
الدور الثاني	2,983.00	2200	6,562,600
الملحق العلوي	1,124.40	2200	2,473,680
الأسوار	193.00	1000	193,000
إجمالي قيمة المباني مع هامش الربح (ريال سعودي)			39,139,580
الاهلاك	17	42.50%	16,634,322
قيمة المباني بعد الاهلاك (ريال سعودي)			22,505,259
قيمة الارض (ريال سعودي)	4,761.50	16,000	76,184,000
القيمة النهائية	98,689,259		

* 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 الاجمالي للعقار باحتمالية تجديد العقود للقيمة الحالية السنوية للإيجار = 8,507,215 ريال وتم تقدير نسبة النمو لتجديد العقود مقدار 10% حسب تقدير المقيم بناء على العقود المشابهة.
3. تم اعتماد المعلومات المالية التي زودنا بها العميل من (إجمالي الدخل والشواغر والمصاريف).
4. تم الاطلاع على 21 عقد ايجار.
5. نسبة الاشغال 92.07% حسب البيانات المزودة من العميل.
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		
البند	النسبة	المصدر
معدل عائد السندات الحكومية	3.50%	البنك المركزي السعودي
معدل التضخم	3%	البنك المركزي السعودي
علاوة مخاطر السوق	2.50%	market-risk-premia.com
علاوة المخاطر الخاصة	1%	تقدير المقيم
معدل الخصم	10%	

تقدير القيمة بأسلوب الدخل – طريقة التدفقات النقدية المخصومة - :

بعد إجراء مسح ميداني لأسعار السوق الحالية لتوجه أسعار الإيجارات للعقارات الواقعة في منطقة العقار المراد تثمينه ومعرفة متوسط نسبة معدل الرسملة ونسبة الشواغر في المنطقة وتحليل البيانات المالية للعقار المراد تثمينه. *إجمالي قيمة الدخل هي في حال الاشغال 100% حسب البيانات المزودة من العميل هو 8,507,215 ، والمصاريف 0% سنوياً ونسبة النمو 10% في السنة الثانية والرابعة .

وبناءً على ذلك تم التوصل إلى أن قيمة العقار هي :

- فرضيات التدفقات النقدية:

النموذج التراكمي	
معدل عائد السندات الحكومية	%3.0
معدل التضخم	%3.0
علاوة مخاطر السوق	%2.5
علاوة مخاطر الخاصة	%2.5
معدل الخصم	**% 11**

إجمالي الدخل	8,507,215	معدل الخصم	%11	نسبة الاشغال	%100
فترة التدفقات النقدية	5	معدل الرسملة	%7.5	نسبة النمو	10% في السنة الثانية والرابعة .

السنة	2024	2025	2026	2027	2028
نسبة النمو	0.00%	0.00%	10.00%	0.00%	10.00%
أجمالي الدخل	8,507,215	8,507,215	9,357,937	9,357,937	10,293,731
نسبة الاشغال	92%	95%	95%	98%	98%
الدخل الفعال	7,832,593	8,081,855	8,890,040	9,170,778	10,087,856
إجمالي المصاريف التشغيلية	313,304	323,274	355,602	366,831	403,514
صافي الدخل	7,519,289	7,758,580	8,534,438	8,803,947	9,684,342
قيمة العقار المستقبلية	129,124,557				
صافي التدفق النقدي للعقار	7,519,289	7,758,580	8,534,438	8,803,947	138,808,899
معامل الخصم	1.00	0.90	0.81	0.73	0.66
القيمة الحالية للنقود	7,519,289	6,989,712	6,926,742	6,437,370	91,437,721
القيمة الحالية	119,310,834				

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 -	119,310,000 ريال	%100
التكلفة و المقارنات	98,689,259 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	119,310,000 ريال
	كتابة	مائة وتسعة عشر مليوناً وثلاثمائة وعشرة آلاف ريال سعودي

المرفقات

العقد التأجيري مكتب رقم 108

العقد التأجيري مكتب رقم 102

العقد التأجيري معرض رقم 1

معرض رقم 4

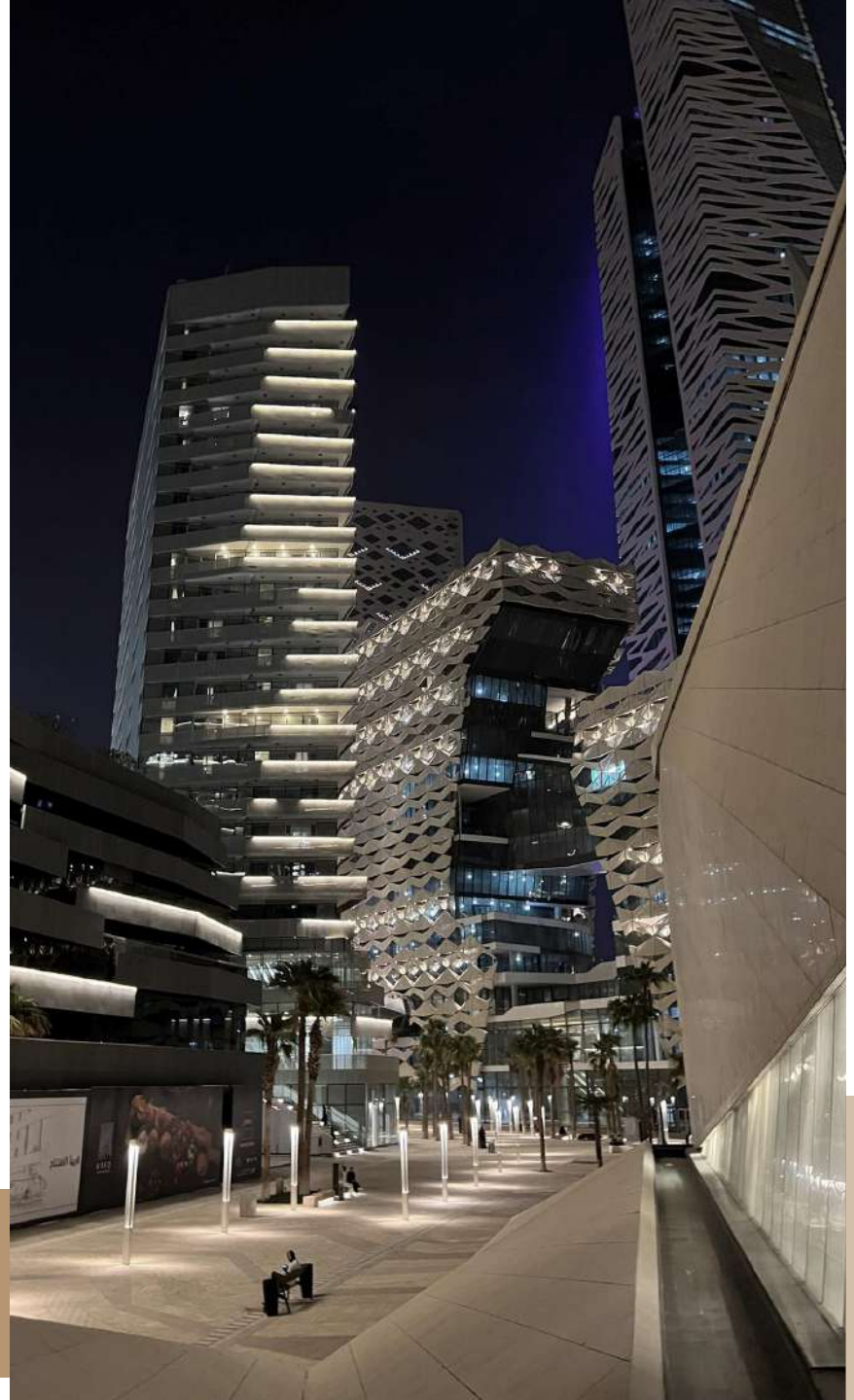
عينة من عقود الايجار التي تم الاطلاع عليها

محل تجاري أبحر (برجر كنج)

رقـــم التقـــرير:	DC24012054
تـاريـخ التقـــرير:	18 / 07 / 2024 م
أسلوب التقييم:	أسلوب الدخل – طريقة التدفقات النقدية المخصومة -
أساس القيمـــة:	القيمة السوقية
نـــوع العقـــار:	مركز تجاري
المـــوقـــــع:	حي أبحر الشمالية– مدينة جدة

إجمالي قيمة السوقية	رقماً	6,280,000 ريال
	كتابة	ستة ملايين ومائتان وثمانون ألف ريال سعودي

باركود BARCODE 92 000 5564
Assets Valuation تقييم الأصول



01

الملخص التنفيذي

الملخص التنفيذي

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

صاحب الطلب (العميل)	المستفيد (مستخدم التقرير)	الغرض من التقييم	فرضية القيمة
صندوق 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
26 / 05 / 2024 م	02 / 06 / 2024 م	30 / 06 / 2024 م

القيمة السوقية المقدرة رقماً	6,280,000 ريال سعودي
القيمة السوقية المقدرة كتابةً	ستة ملايين ومائتان وثمانون ألف ريال سعودي

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.

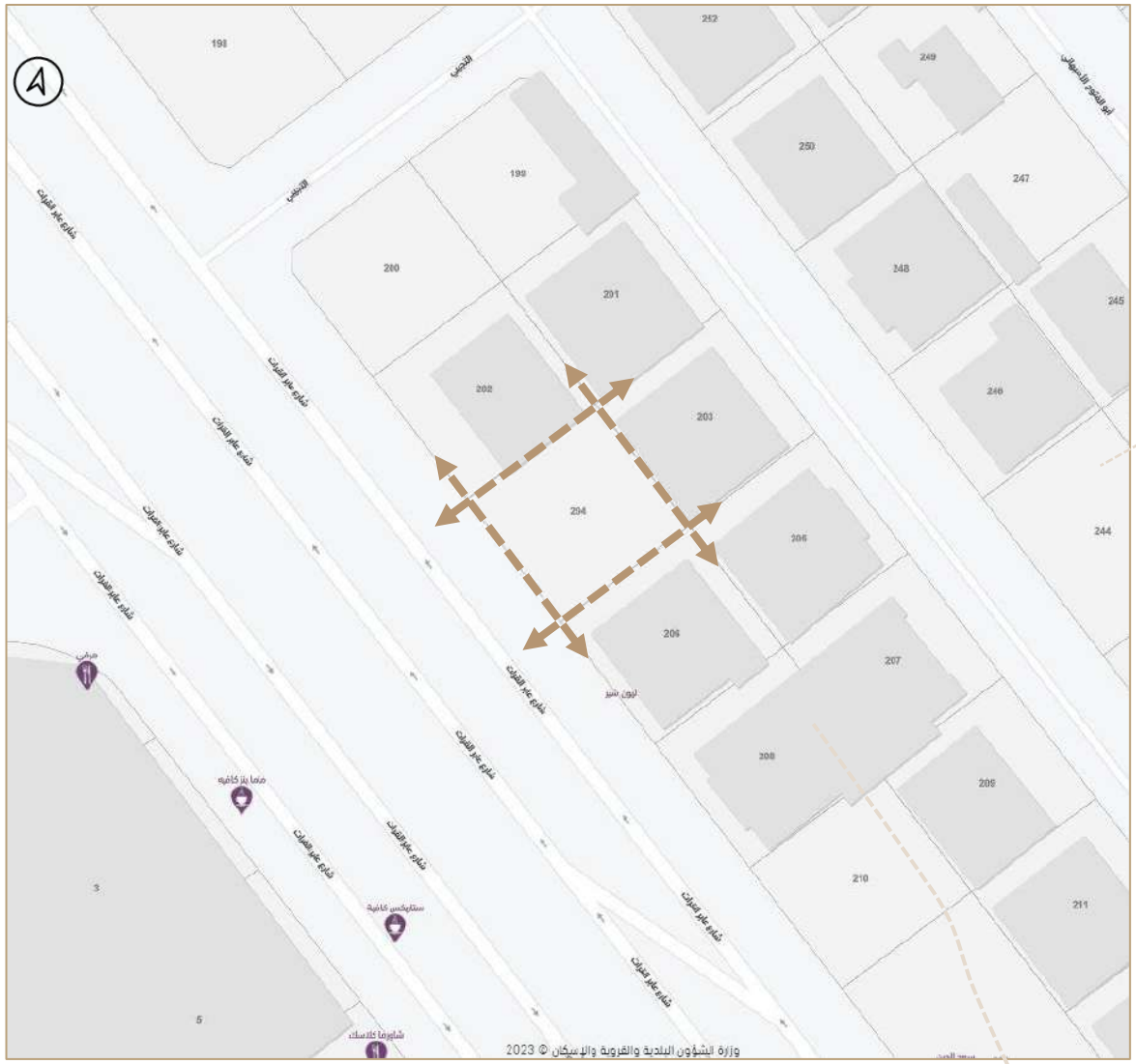
بيانات الارض

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
الجهة	**الحد**	**طول الحد**
جنوب	قطعة رقم 206	24 م
الجهة	**الحد**	**طول الحد**
شرق	قطعة رقم 203	23 م
الجهة	**الحد**	**طول الحد**
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



بيانات العقار

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	

وزارة العدل
ابراهيم عمر محمد الحسين
الروشن
ترخيص رقم 39/599

رقم الصك: 893010005753
تاريخ: 1443/03/13 هـ

صك رهـــن

الحمد لله وحده والصلاة والسلام على من لا نبي بعده وبعد:
فإن قطعة الأرض رقم 204 من المخطط رقم 230 أ/ب الواقع في حي ابحر الشمالية بمدينة جدة ، وحدودها وأطوالها :
شمالا: قطعة رقم 202 بطول 24 أربعة و عشرون متر
جنوبا: قطعة رقم 206 بطول 24 أربعة و عشرون متر
شرقا: قطعة رقم 203 بطول 23 ثلاثة و عشرون متر
غربا: شارع عرض 52 م بطول 23 ثلاثة و عشرون متر
ومساحتها 552 خمسمائة و اثنين و خمسون متر مربعا
المملوكة لـ شركة تمدين الاولى العقارية بموجب سجل تجاري رقم 1010896622 بموجب الصك الصادر من الموثقين بالرياض برقم 493598002678 في 24 / 07 / 1442 قد تم رهنها وما أقيم أو سيقام عليها من بناء لصالح / شركة فرجمي للتطوير المحدودة بموجب سجل تجاري رقم 1010158249 شاملا الوفاء بـ 7442105 فقط سبعة ملايين و أربعمائة و اثنان و أربعون ألفا و مائة و خمسة ريالات سعودية لا غير تسدد على أقساط شهرية عددها 1 قيمة كل قسط تاريخ حلول القسط 1443/03/14 سبب الرهن : فإذا ضمان لوفاء بالمديونية عقد رقم 22455468 ويحق للمصرف بيع العقار إذا تعثر المدين عن سداد المديونية أو جزء منها فإن حلول كل الدين المضمون بالسداد على قسط واحد بمبلغ 7442105 ريال بتاريخ 30-12-2028م وفي حالة عدم السداد فللمرتهن بيع العقار بكفيلة التي تنتهي عندها أو غيابه وإستيفاء منه ثمنه فإن من مبلغ وما نقص يرجع فيه عليه بعد اكمال مايلزم شرعاً، وعليه جرى التصديق تحريراً في 13 / 03 / 1443 لاعتماده وصلى الله على نبينا محمد وآله وصحبه وسلم.

الموثق
ابراهيم عمر محمد الحسين

الكاتب الرسمي

رقم الصفحة 718

المملكة العربية السعودية
وزارة الشؤون البلدية والقروية
أمـــــانة محافظة جدة
إدارة رخص البـــناء

أمانة جدة

رخصة بناء

إصدار رخصة بناء تجارية

رقم الرخصة	3700105020	التاريخ	1439/محرم/22	ملاحظة	1441/محرم/21
الاستخدام	اسم صاحب الرخصة		رقم السجل	رقم الصك	تاريخ الصك
رخصة بناء محلات تجارية	تمدين الاولى العقارية جوال رقم 0508614685		1010896622	3002190466	1437/ذو القعدة/27

البلدية	رقم الكروكي	رقم المخطط	رقم القطعة	الحي	اسم الشارع	مساحة الارض
ثقافة الغربية	370061851б	230 أ/ب	104	أبحر الشمالية	غير مسمى	552

الجهة	الحدود	الارتداد
الشمال	بطول 24.00 متر يحدها القطعة رقم 202	4.75
الشرق	بطول 23.00 متر يحدها القطعة رقم 203	4
الجنوب	بطول 24.00 متر يحدها القطعة رقم 206	4.75
الغرب	بطول 23 متر يحدها شارع عرض 52م	6

المساحات وعدد الوحدات ومواقف السيارات											
مكونات المبنى	سكني		تجاري		اخرى		إجمالي				
	عدد	مساحة	عدد	مساحة	عدد	مساحة	عدد	مساحة			
طابق أرضي	0	0	2	180.00	0	0	2	180.00			

احداثيات الكروكي	
الشماليات	7406832.2737
الشرقيات	510061.5324
المكتب الهندسي	
حماد البناء للاستشارات الهندسية	
المكتب المشرف	
حماد البناء للاستشارات الهندسية	
قيمة رسوم الرخصة	176.85
عدد المواقف	4
عدد عرف الكهرباء	لا يوجد

المدقق الإداري	
أحمد سعد حلوت الغامدي	
مهندس الدراسة	
عبدالرحمن أحمد محمد الأسمري	
اعتماد مدير التجاري/إداري	
جاسم أسامة أحمد سمرة	
مدير إدارة رخص البناء	
فرافرس بن أحمد رجب	

علو السور	60
عدد الوحدات	2
عدد الأدوار	1

إسم الامانة

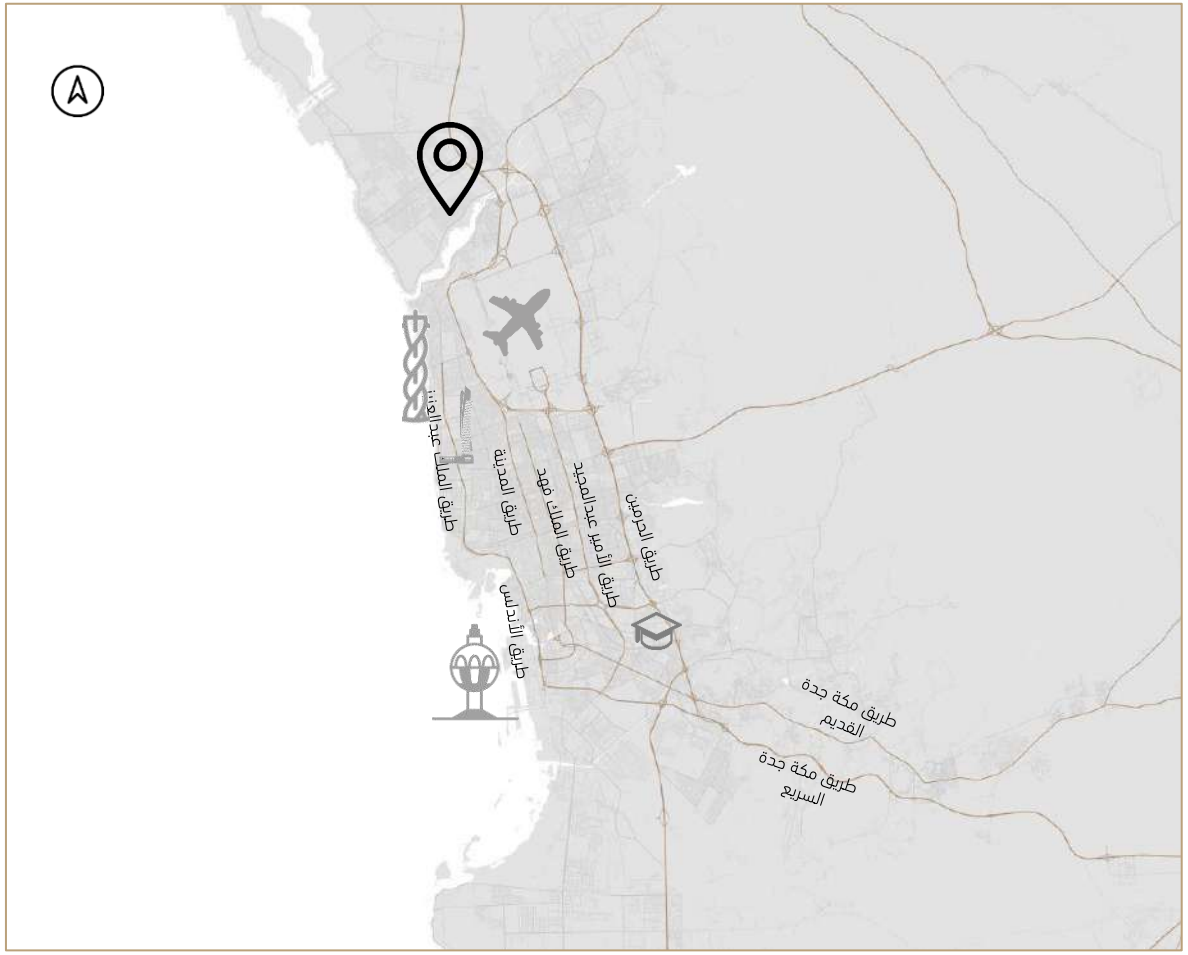
الكروكي الارشادي

تعتبر الشروط العامة المدونة خلف نموذج رخصة البناء جزء لا يتجزأ من هذه الرخصة وعلى المالك التقيد بما نصت عليه هذه الشروط وإلا تحمل المسئولية

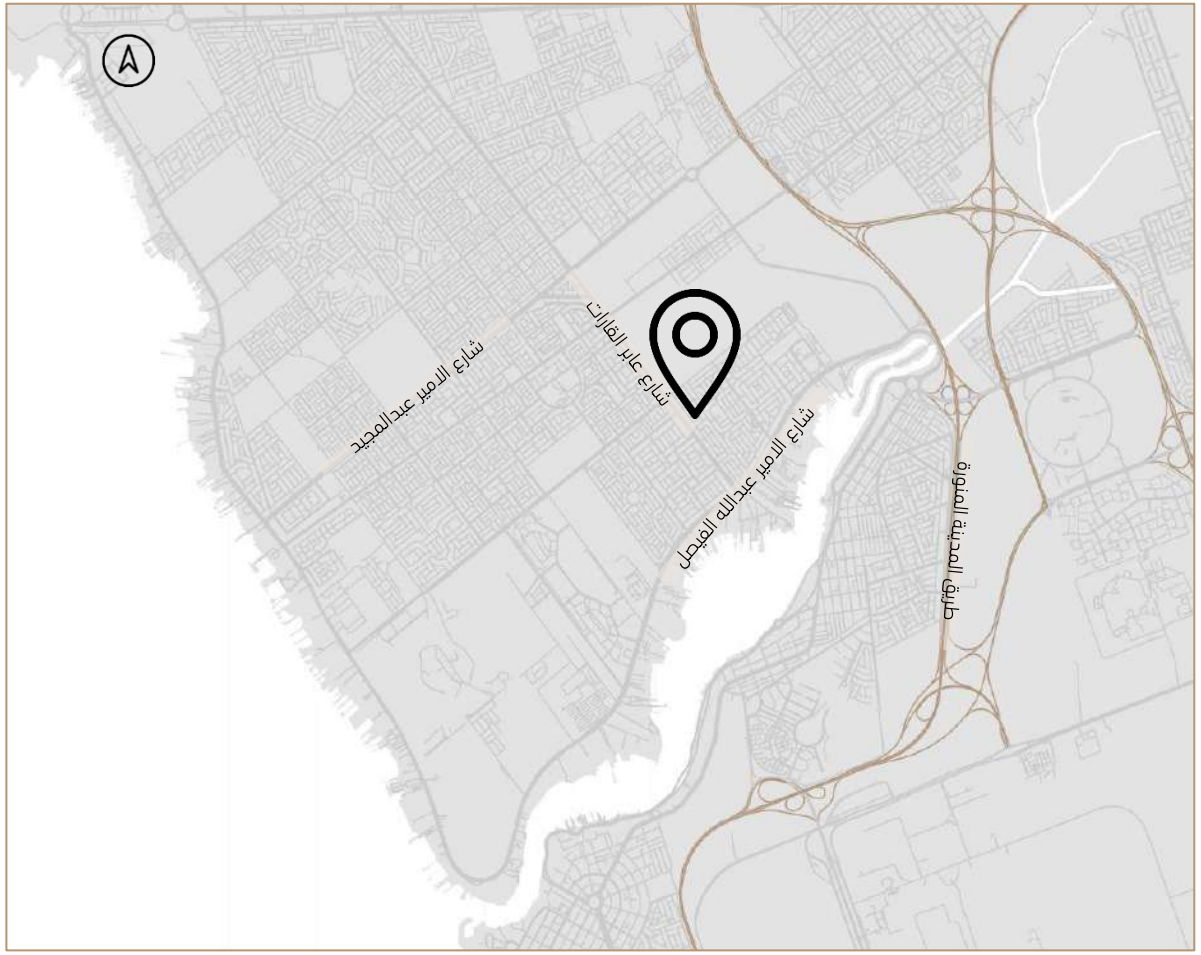
صورة لصك

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

BURGER KING
برجر كنج

BURGER KING
برجر كنج

BURGER KING
برجر كنج

BURGER KING
برجر كنج

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

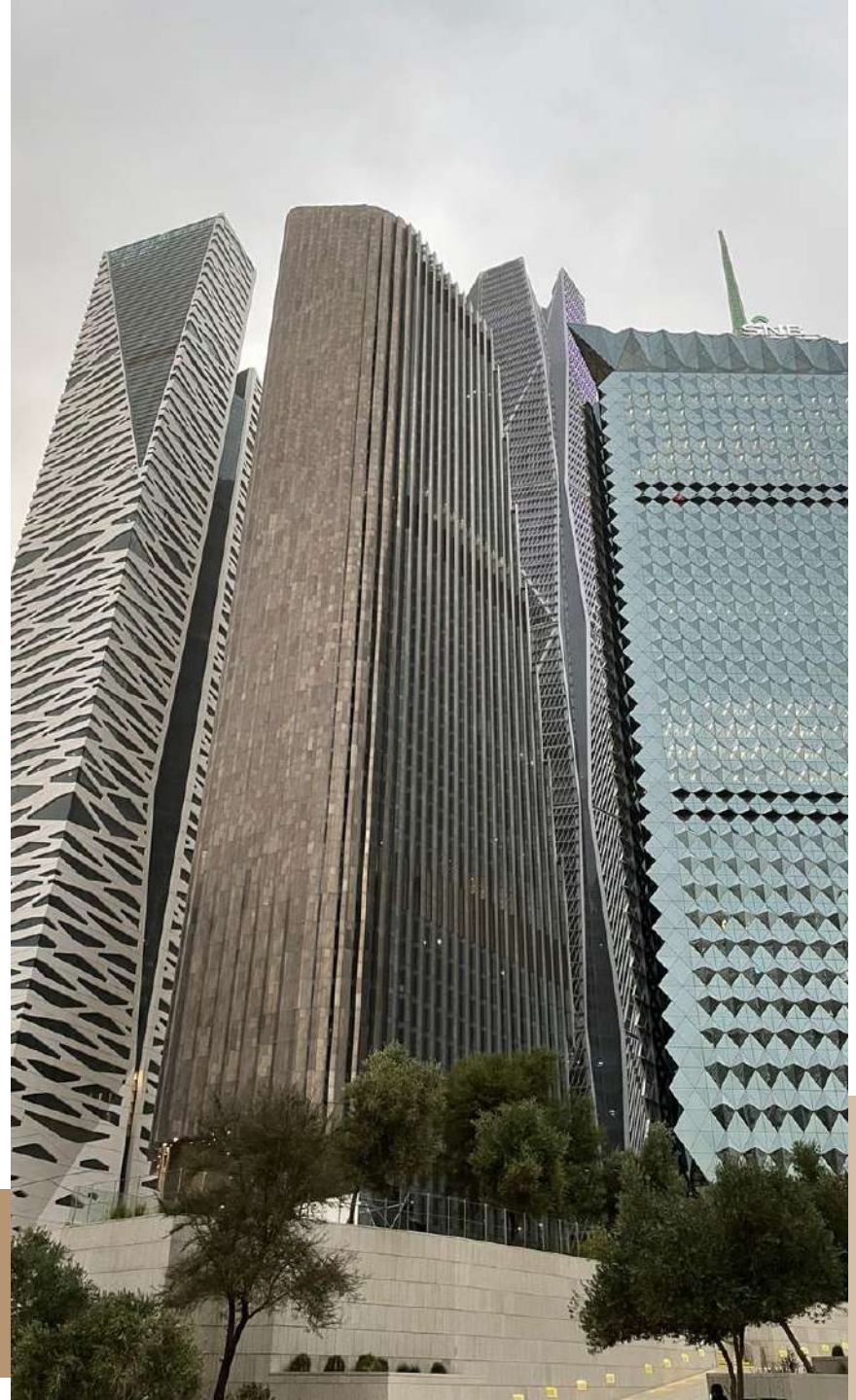
تم عمل مسح ميداني لتحليل أسعار السوق للعقارات الواقعة في منطقة العقار سواءً عقارات مباعة أو مؤجرة أو معروضة وتجدون أدناه عينات المسح .

مسح الايجارات

م	العقار	الموقع	المساحة	متوسط السعر	الحالة
1	معرض تجاري	طريق الملك غيصل	180 م^2	722 ريال/م^2	معروض
2	معرض تجاري	طريق الملك غيصل	215, م^2	1,300 ريال/م^2	معروض
3	معرض تجاري	طريق الملك غيصل	135 م^2	1,111 ريال/م^2	معروض
		متوسط الايجارات		1,044 ريال/م^2	

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



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 يتجاوز السعر الذي يدفع في عقارات مماثلة و يتشابه هذا المبدأ مع مبدأ تكلفة الفرصة البديلة , حيث يتم في تطبيق الطريقة تقدير القيمة من خلال مقارنة الأصل مع صفقات أصول مطابقة أو مقارنة (مشابهة(تتوفر عنها معلومات سعرية.

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

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

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

المرحلة الأولى: تحديد إطار زمني لعملية التقييم

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

المرحلة الثانية: تحديد منطقة السوق

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

المرحلة الثالثة: دراسة تفاصيل العقار محل التقييم

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

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

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

تقدير القيمة – أسلوب السوق (منهجية التقييم)

المرحلة الخامسة: جمع بيانات عن المبيعات القابلة للمقارنة

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

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

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

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

المرحلة السادسة: التحقق من المبيعات ومعالجة البيانات ذات الصلة

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

المرحلة السابعة: تحليل المبيعات

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

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

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

المرحلة التاسعة : التسويات و تقدير القيمة السوقية للعقار .

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

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

تقدير القيمة – طريقة المقارنة- :

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

بنود المقارنة :

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

عناصر المقارنة	العقار المراد تقييمه	المقارن (1)		المقارن (2)	
تاريخ	Jun-24	Jun-24		Jun-24	
سعر المتر المربع للمقارن (ريال/م2)		7800		8200	
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		8200	
مساحة الارض (م2)	552.00	1,093	3%	555	3%
عدد الواجهات	1	1	0%	1	0%
أفضلية موقع	متوسط	أفضل	-3%	أفضل	-3%
الضبط النسبي		0%		0%	
صافي سعر السوق بعد التسويات (م 2 / ريال)		7800		8200	
نسبة مشاركة كل مقارنة في القيمة		50%		50%	
قيمة المتر المربع للعقار قيد التقييم بعد تطبيق المتوسط (ريال/م2)		8000.00			
صافي متوسط سعر الأرض بعد التقريب (م 2 /ريال)		8,000			

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 مّساوية 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 - :

وبناءً على ذلك تم التوصل إلى أن قيمة العقار بأسلوب التكلفة هي :

تقيم العقار بطريق التكلفة			
الوصف	المساحة	سعر المتر المربع للبناء	الإجمالي
مساحة البناء	180	1280	230,477
الاسوار	60	640	38,400
اجمالي قيمة المباني قبل الأهلاك (ريال سعودي)			268,877
هامش ربح التطوير	20%		53,775
إجمالي قيمة المباني مع هامش الربح (ريال سعودي)			322,652
الاهلاك	6	15%	48,398
قيمة المباني بعد الاهلاك (ريال سعودي)			274,254
قيمة الارض (ريال سعودي)	552.00	8,000	4,416,000
القيمة النهائية	4,690,254		

* 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 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		
البند	النسبة	المصدر
معدل عائد السندات الحكومية	3.50%	البنك المركزي السعودي
معدل التضخم	3%	البنك المركزي السعودي
علاوة مخاطر السوق	2.50%	market-risk-premia.com
علاوة المخاطر الخاصة	1%	تقدير المقيم
معدل الخصم	10%	

تقدير القيمة 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 :

- حالة السوق ، فرق المساحة، افضلية الموقع ,
- وبناءً على ذلك تم التوصل إلى القيمة الايجارية هي :

عناصر المقارنة	العقار المراد تقييمه	المقارن (1)		المقارن (2)	
تاريخ	Jun-24	Jun-24		Jun-24	
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 المخصومة - :

بعد إجراء مسح ميداني لأسعار السوق الحالية لتوجه أسعار الإيجارات للعقارات الواقعة في منطقة العقار المراد تثمينه ومعرفة متوسط نسبة معدل الرسملة ونسبة الشواغر في المنطقة وتحليل البيانات المالية للعقار المراد تثمينه. *إجمالي قيمة الدخل هي في حال الاشغال 100% حسب العقد هو 502,500، والمصاريف 0% سنوياً ونسبة النمو 9% في سنة 2027 ، 9% في سنة 2032 حسب العقد .

النموذج التراكمي	
معدل عائد السندات الحكومية	%3.0
معدل التضخم	%3.0
علاوة مخاطر السوق	%2.5
علاوة مخاطر الخاصة	%2.5
معدل الخصم	**%11**

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

إجمالي الدخل	502,500	معدل الخصم	%11	نسبة الاشغال	%100
فترة التدفقات النقدية	13	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	12
السنة	**2024**	**2025**	**2026**	**2027**	**2028**	**2029**	**2030**	**2031**	**2032**	**2033**	**2034**	**2035**	**2036**
نسبة النمو	0.00%	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	502,500	553,500	553,500	553,500	553,500	553,500	607,500	607,500	607,500	607,500	607,500
نسبة الاشغال	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
الدخل الفعال	502,500	502,500	502,500	553,500	553,500	553,500	553,500	553,500	607,500	607,500	607,500	607,500	607,500
إجمالي المصاريف التشغيلية	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
صافي الدخل	502,500	502,500	502,500	553,500	553,500	553,500	553,500	553,500	607,500	607,500	607,500	607,500	607,500
قيمة العقار المستقبلية	7,593,750												
صافي التدفق النقدي للعقار	502,500	502,500	502,500	553,500	553,500	553,500	553,500	553,500	607,500	607,500	607,500	607,500	8,201,250
معامل الخصم	1.00	0.90	0.81	0.73	0.66	0.59	0.53	0.48	0.43	0.39	0.35	0.32	0.29
القيمة الحالية للنقود	502,500	452,703	407,840	404,714	364,608	328,475	295,924	266,598	263,610	237,487	213,952	192,750	2,344,252
القيمة الحالية	**6,275,413**												
	6,280,000												

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 -	6,280,000 ريال	%100
التكلفة و المقارنات	4,710,084 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	6,280,000 ريال
	كتابة	ستة ملايين ومائتان وثمانون ألف ريال سعودي

المرفقات

Unified Commercial Contract
العقد التجاري الموحد

إيجار EJAR

يعتبر هذا العقد عقدًا موثقًا وسندًا تنفيذيًا بموجب قرار مجلس الوزراء رقم (٣١) وتاريخ ١٤٣٥/٤/٣ هـ

Contract Data — **١ بيانات العقد**

Contract Type	تجديد	نوع العقد:	Contract No.	20200162313 / 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 مدة الإيجار:	Tenancy Start Date	2022-09-14	تاريخ بداية مدة الإيجار:
Contract is conditional			لا		معلق بشرط
			Ejar Fees Paid By	المؤجر	طريقة دفع رسوم العقد:

Lessor Data — **٢ بيانات المؤجر**

Company name/Founder	شركة تعجيز التجارية العقارية شركة شخص واحد	اسم المنشأة/المؤسسة:	Organization Type	التجارية	نوع المنظمة:
Unified Number	7010176792	الرقم الموحد	CR No.	1010896622	رقم السجل التجاري:
CR Date	2017-10-04	تاريخ السجل التجاري:	Issued by	-	جهة الإصدار:

Lessor Representative Data — **٣ بيانات ممثل المؤجر**

Name			سلطان جميل بن يحيى معيدي		الاسم:
			Nationality	المملكة العربية السعودية	الجنسية:
ID No.	1093136124	رقم الهوية:	ID Type	هوية وطنية	نوع الهوية:
Email	maidie@mulkia.com.sa	البريد الإلكتروني:	Mobile No.	+966596332153	رقم الجوال:
National Address					العنوان الوطني:
		تاريخ الانتهاء Expiry Date	تاريخ الإصدار Issue Date	نوع المستند Type	رقم مندوب التمثيل Number
		2022-01-05	2021-09-16	وكالة شرعية إلكترونية	43661903

Tenant Data — **٤ بيانات المستأجر**

Company name/Founder	شركة العنيزي للخدمات العقارية شركة شخص واحد	اسم المنشأة/المؤسسة:	Organization Type	التجارية	نوع المنظمة:

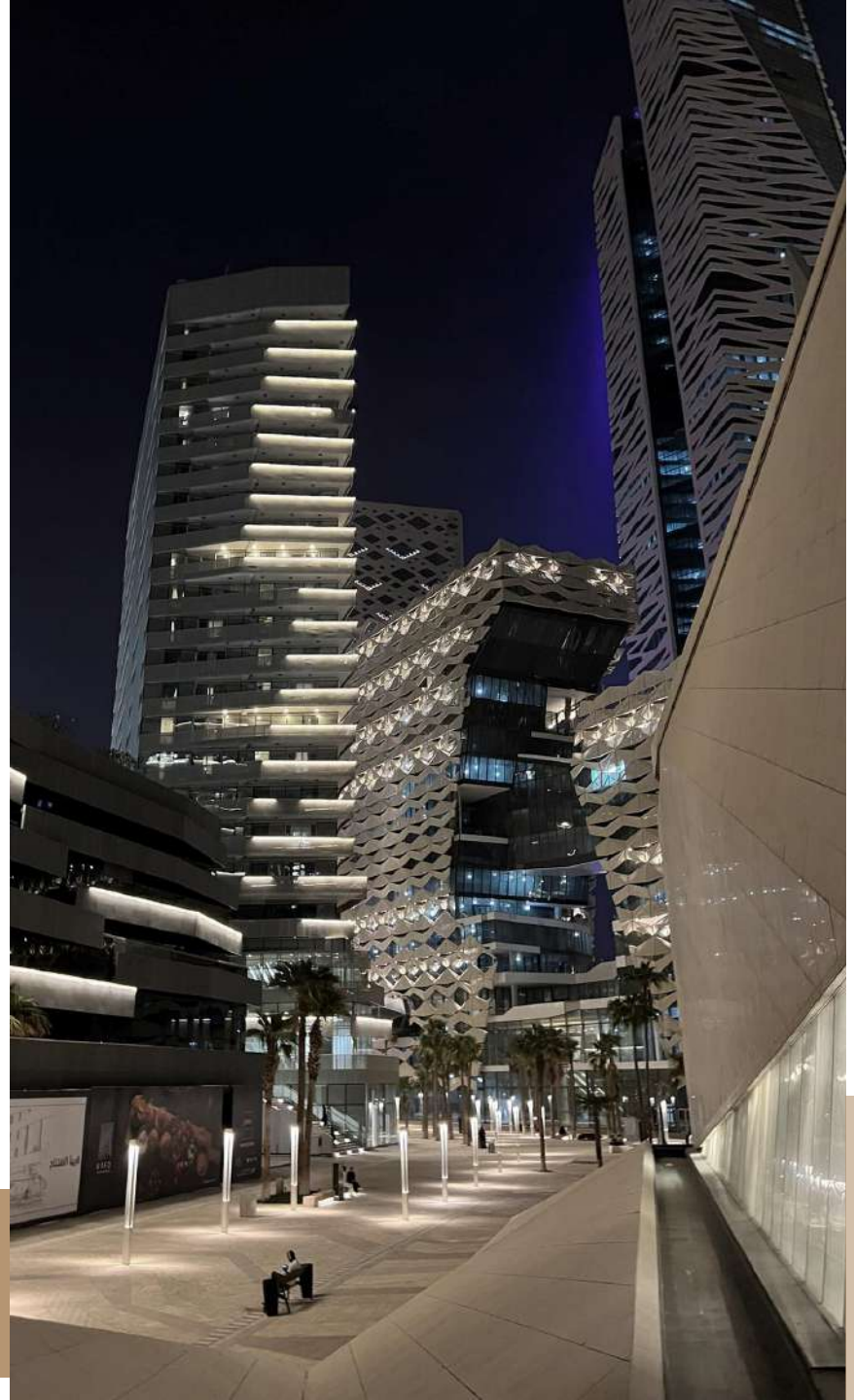
1

العقد التأجيري

محلات تجارية الشراع

رقـــم التقـــرير:	DC24012053
تـاريـخ التقـــرير:	18 / 07 / 2024 م
أسلوب التقييم:	أسلوب السوق – طريقة المقارنة -
أساس القيمـــة:	القيمة السوقية
نـــوع العقـــار:	مركز تجاري
المـــوقـــــع:	حي الشراع– مدينة جدة

إجمالي قيمة السوقية	رقماً	11,573,900 ريال
	كتابة	أحد عشر مليوناً وخمسمائة وثلاثة وسبعون ألفاً وتسعمائة 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 الأراضي (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 السوق – طريقة المقارنة -

تاريخ التعميد	تاريخ المعاينة	تاريخ القيمة
26 / 05 / 2024 م	02 / 06 / 2024 م	30 / 06 / 2024 م

القيمة السوقية المقدرة رقماً	11,573,900 ريال سعودي
القيمة السوقية المقدرة كتابةً	أحد عشر مليوناً وخمسمائة وثلاثة وسبعون ألفاً وتسعمائة 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

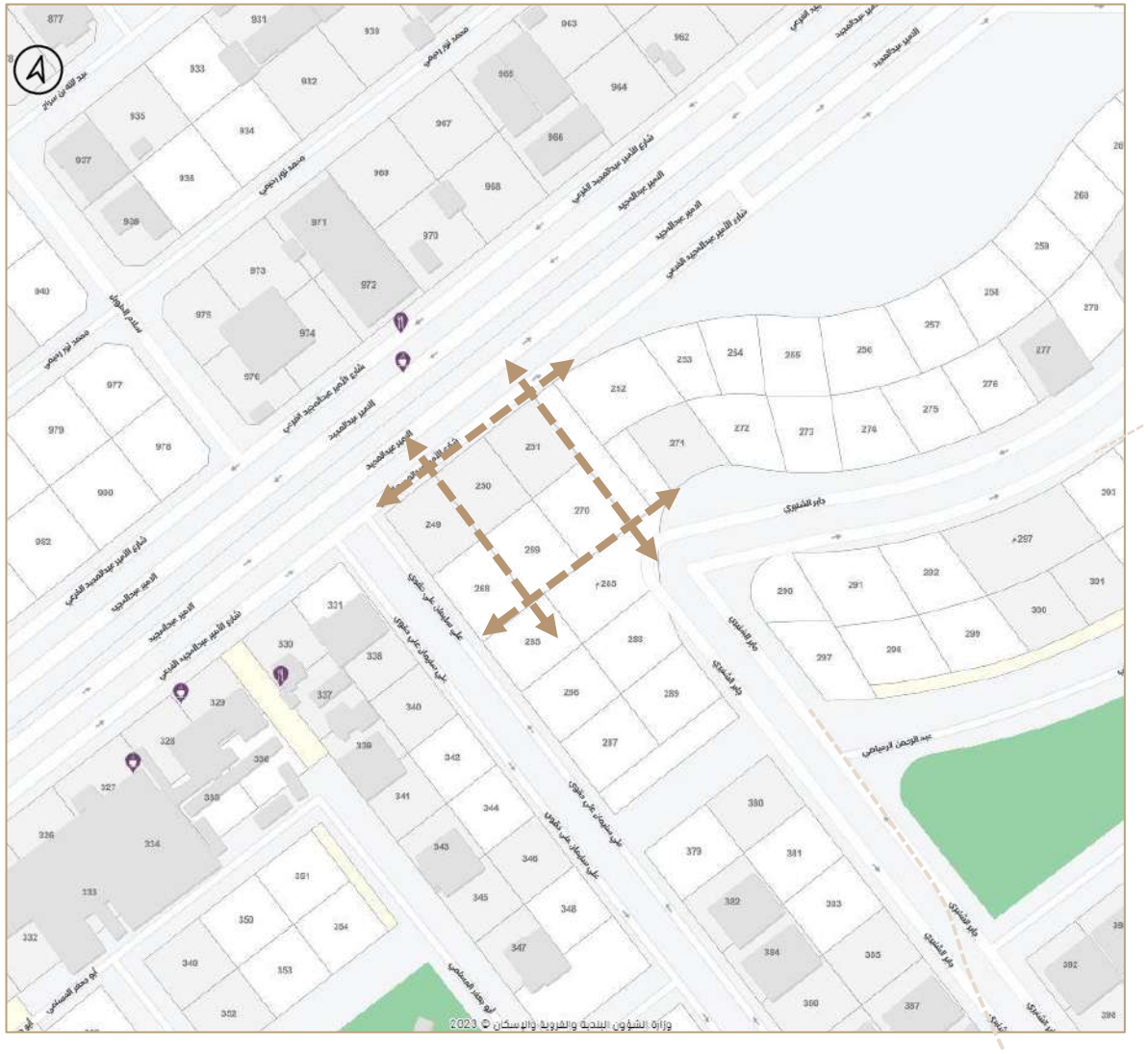
بيانات الارض

استخدام الأرض	مساحة الأرض (حسب الصك)
تجاري	1,995.5م^2

حدود العقار (حسب الصك 793010005754)

الجهة	الحد	طول الحد
شمال	مواقف عرض 2م شارع عرض 52 م	37 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

وزارة العدل
إبراهيم عمر محمد الحسون
الرياض
ترخيص رقم 39/998

رقم الصك: 793010005754
التاريخ: 1443/03/13 هـ

صك رهـــن

الحمد لله وحده والصلاة والسلام على من لا نبي بعده وبعد:
فإن قطعة الأرض رقم 270 / ب من المخطط رقم 3 / 505/ ت الواقع في حي الشراع بمدينة جدة ، و قطعة الأرض رقم 250 / ب من المخطط رقم 3 / 505/ ت الواقع في حي الشراع بمدينة جدة ، و قطعة الأرض رقم 269 / ب من المخطط رقم 3 / 505/ ت الواقع في حي الشراع بمدينة جدة ، و قطعة الأرض رقم 251 / ب من المخطط رقم 3 / 505/ ت الواقع في حي الشراع بمدينة جدة ، وحدودها وأطوالها :
شمالا: مواقف سيارات متوسط عرض 2.00 م شارع عرض 52.00م بطول 37 بيتا من الغرب للشمال الشرقي بطول سبعة و ثلاثون متر ثم يكسر بالخط للشرق بطول 4.24م.
جنوبا: شرقا جزء من القطعة رقم 285 مكرر و غربا جزء من القطعة رقم 285 بطول 40 أربعون متر.
شرقا: شمالا شارع عرض 10م وجنوبا موقف سيارات متوسط عرض 18م بطول 47 سبعة و أربعون متر.
غربا: جنوبا القطعة رقم 268 وشمالا القطعة رقم 249 بطول 50 خمسون متر.
وسعتها 1995.5 ألف و تسعمائة و خمسة و تسعون متر مربعا و خمسون سنتمترا مربعا وذلك بموجب خطاب إضافة جدة رقم 3600082483 في 3 / 4 / 1437هـ المقيد لدينا برقم 371302352 في 8 / 4 / 1437هـ المملوكة لـ شركة تمدين الأولى العقارية بموجب سجل تجاري رقم 1010896622 بموجب تعهد الصادر من الموثقين بالرياض6 برقم 493598002676 في 24 / 07 / 1442 هـ تم رهنها وما عليها أو سيقام عليها من بناء لصالح / شركة الراجحي للتطوير المحدودة بموجب سجل تجاري رقم 1010158249 ضمانا للوفاء بـ 15266453 فقط خمسة عشر مليونا و مئتان و ستة و ستون ألفا و أربعمائة و ثلاثة و خمسون ريالا سعوديا لا غير. تسدد على أقساط شهرية عددها 1 قيمة كل قسط تاريخ حلول القسط 1443/03/14 سبب الرهن : أداة ضمان للوفاء بالمديونية عقد رقم 22455468 ويحق للمصرف بيع العقار إذا تعثر المدين عن سداد المديونية أو جزء منها قبل حلول كل القسط المضمون(السداد على قسط واحد بمبلغ15266453 بحل بتاريخ30-12-2028م) وفي حالة عدم السداد للمدين يبيع العقار بالقيمة التي تكفي لهذا الرهن ، واستيفاء مافي ذمة الراهن من مبلغ وما نقص يرجع فيه طلبه بعد تعديل مؤقتم شرعا. وعليه جرى التصديق تحريرا في 1443 / 03 / 13 لاعتماده ،وصلى الله على نبينا محمد وآله وصحبه وسلم.

الموثق
إبراهيم عمر محمد الحسون

الختم الرسمي

رقم الصفحة: 716

صورة لصك

المملكة العربية السعودية
وزارة الشؤون البلدية والقروية
أمانة محافظة جدة
إدارة رخص البناء

أمانة جدة

رخصة بناء

إضافة وتعديل

رقم الرخصة	4400195566	التاريخ	19/جمادى 1446	صلاحيتها	19/جمادى الآخر/1445
الاستخدام	اسم صاحب الرخصة		رقم السجل	رقم الصك	تاريخ الصك
رخصة بناء مطاعم	شركة تمدين الأولى العقارية جوال رقم 0556332153		1010896622	793010005754	13/ربيع الأول/1443

البلدية	رقم الكروكي	رقم المخطط	رقم القطعة	الحي	اسم الشارع	مساحة الأرض
أمر استدعائه الرخصة	3900127730	505/3/ب	250+251+269 ,270 ب	الشراع	غير مسمى	1995.50

الجهة	الحدود	الارتداد
الشمال	بدءا من الغرب للشمال الشرقي 37م يكسر 4.24م ثم شمالاً م	7.24
الشرق	بطول 47م يبدء شمال شرقي 18 م وجنوب موقف سيارات18م	3.15
الجنوب	بطول 40 م يحتفظ عرضا القطعة رقم 285مكرر بطول285	20.50
الغرب	بطول 50 م يحتفظ القطعة رقم 268وشمال القطعة رقم 249	6.15

جميع الجهات أولية بالمعاملة الالكترونية تعتبر ملزمة على المكتب الهندسي والمالك كل فيما يخصه وعلى جميع المكاتب الهندسية ضرورة إطلاع العملة على جميع التعهدات وتعتبر من مسئوليتهم يجب الالتزام بتمديد العزل الحراري وفق قرار العزل الحراري المحدث بمخطط العزل الحراري للمبنى. كما جاء تركيب أنواع الأسيوم المستخدمة في تكسية واجهات المباني تكون من النوع المقاوم للحريق ، الالتزام بتركيب عداد مياه متصل لفك وحدة سكنية أو تجارية مدمجة و تركيب مرشحات المياه

احداثيات الكروكي

احداثيات	
2408113.5419	
10026.5686	

المكتب الهندسي: برج الأنفة للاستشارات الهندسية العقارية
المكتب المشرف: برج الأنفة للاستشارات الهندسية العقارية
بيانات رسوم الرخصة: رقم السداد 2312004576 فرعة رسوم 3014.16

انفساحات وعدد الوحدات ومواقف السيارات

محتويات المبنى	سكني عدد	سكني مساحة	تجاري عدد	تجاري مساحة	أخرى عدد	أخرى مساحة	إجمالي عدد	إجمالي مساحة
طابق أرضي - معدل	0	0	3	499.36	0	45.24	3	544.6

إجمالي المسطحات	
	544.6
عدد المواقف 29	عدد غرف الكهرباء 1
كمية المخلفات 29.0616	

المدقق الإداري: مجد أحمد سمير للاستشارات الهندسية العقارية
مهندس الدراسة: مجد أحمد سمير للاستشارات الهندسية العقارية
المصمم: مجد أحمد سمير للاستشارات الهندسية العقارية
مدير إدارة رخص البناء: د. عمرو أحمد نصار الشناك

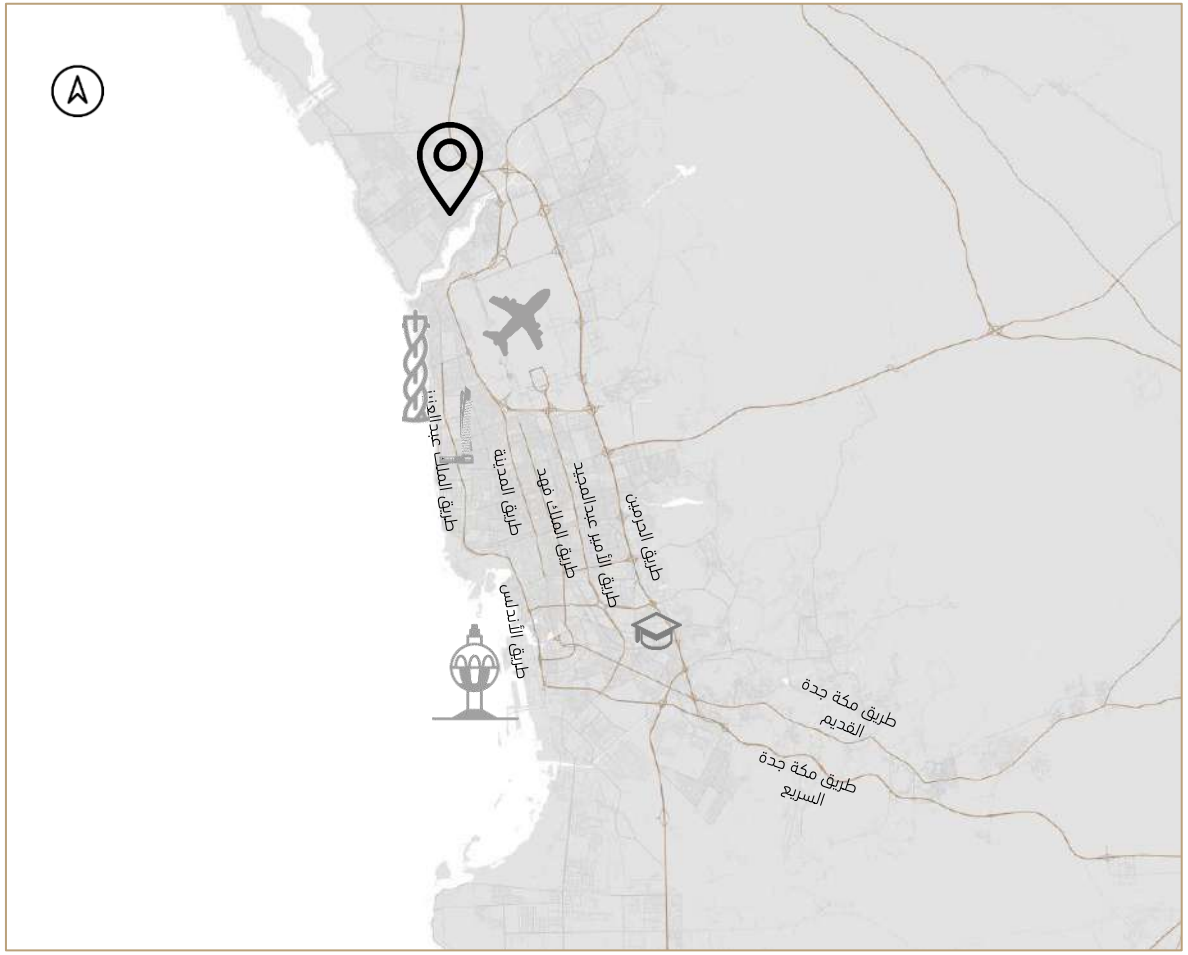
طول السور	90
عدد الوحدات	3
عدد الأدوار	1

الكروكي الارتدادي

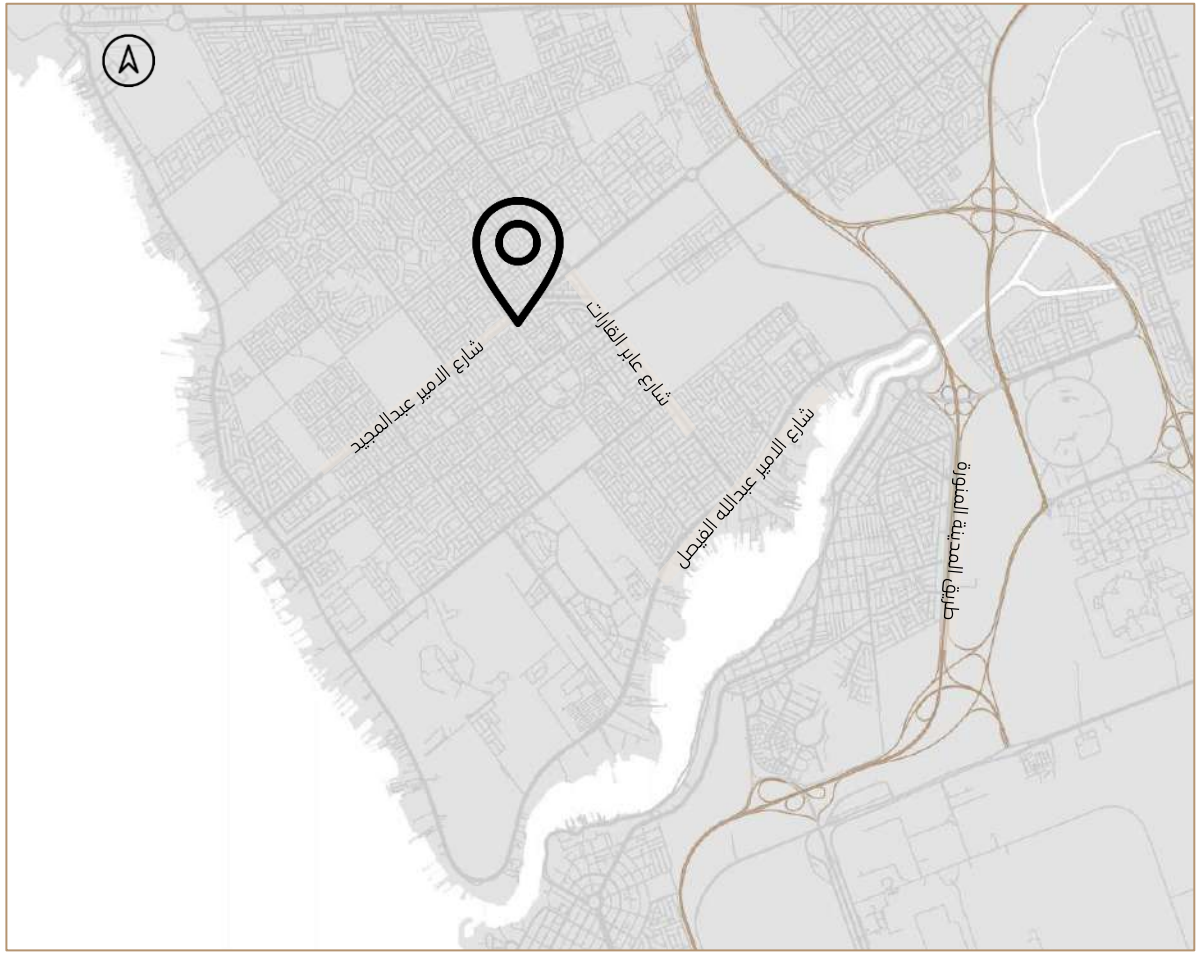
تعتبر الشروط العامة المدونة خلف نموذج رخصة البناء جزء لا يتجزأ من هذه الرخصة وعلى المالك التقيد بما نصت عليه هذه الشروط ويقع تحت مسئوليته

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

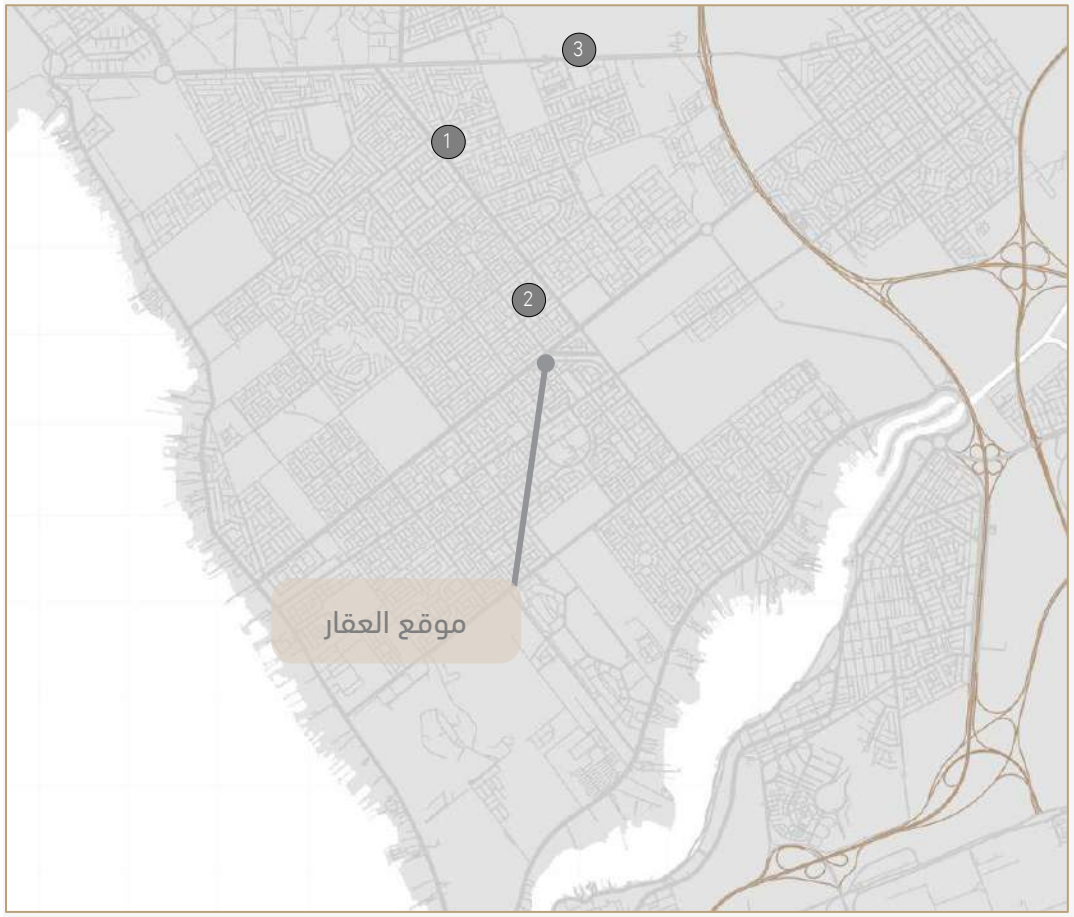
بعد إجراء مسح ميداني لأسعار السوق الحالية للعقارات الواقعة في منطقة العقار محل التقييم و معرفة أسعار بيوع الأراضي للاستخدامات المشابهة تجدون أدناه عينات المسح للعقارات.

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 .

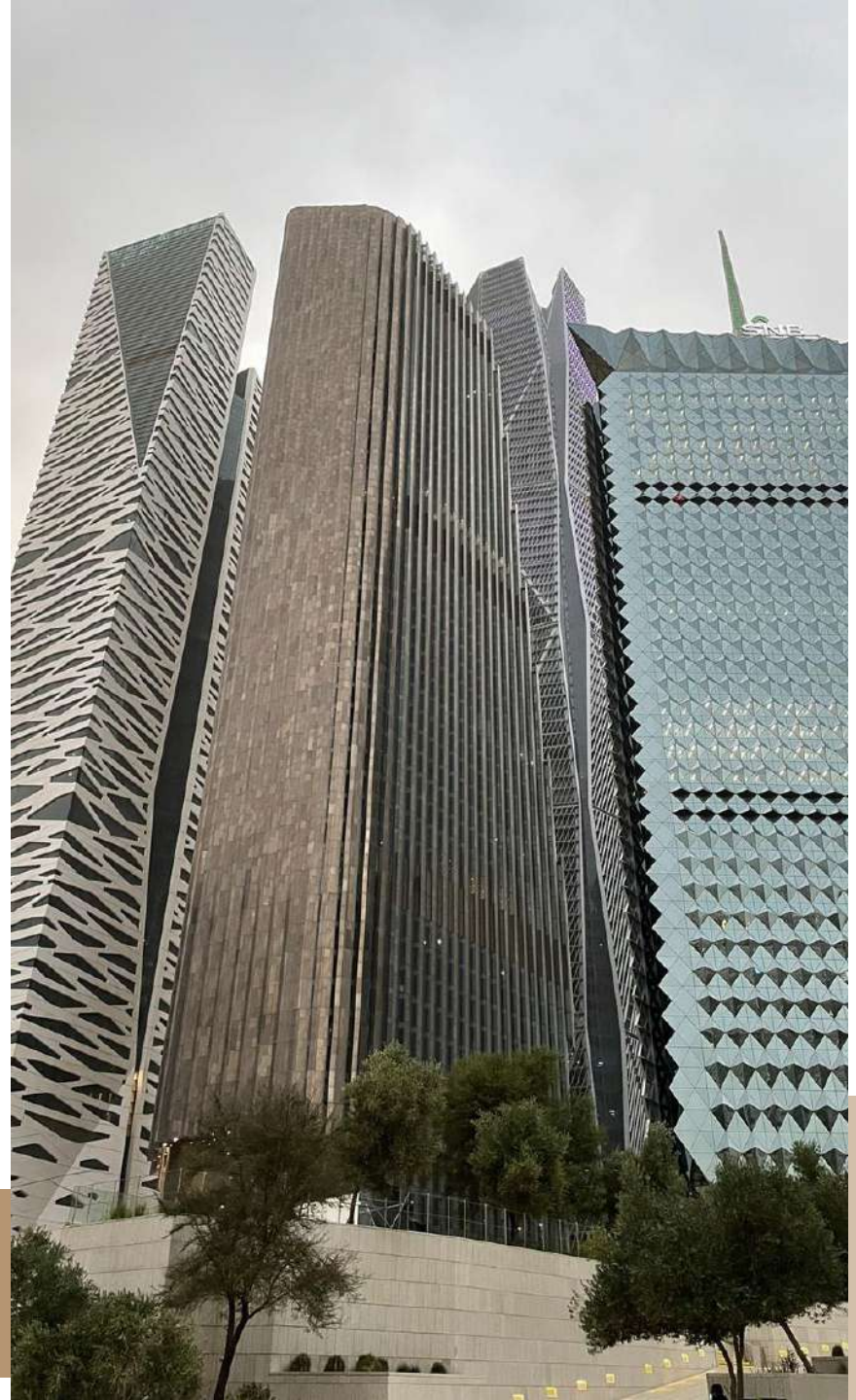
مسح الايجارات

م	العقار	الموقع	المساحة	متوسط السعر	الحالة
1	معرض تجاري	طريق الملك فيصل	180 م^2	722 ريال/م^2	معروض
2	معرض تجاري	طريق الملك فيصل	215, م^2	1,300 ريال/م^2	معروض
3	معرض تجاري	طريق الملك فيصل	135 م^2	1,111 ريال/م^2	معروض
		متوسط الايجارات		1,044 ريال/م^2	



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



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 يتجاوز السعر الذي يدفع في عقارات مماثلة و يتشابه هذا المبدأ مع مبدأ تكلفة الفرصة البديلة , حيث يتم في تطبيق الطريقة تقدير القيمة من خلال مقارنة الأصل مع صفقات أصول مطابقة أو مقارنة (مشابهة(تتوفر عنها معلومات سعرية.

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

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

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

المرحلة الأولى: تحديد إطار زمني لعملية التقييم

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

المرحلة الثانية: تحديد منطقة السوق

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

المرحلة الثالثة: دراسة تفاصيل العقار محل التقييم

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

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

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

تقدير القيمة – أسلوب السوق (منهجية التقييم)

المرحلة الخامسة: جمع بيانات عن المبيعات القابلة للمقارنة

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

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

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

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

المرحلة السادسة: التحقق من المبيعات ومعالجة البيانات ذات الصلة

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

المرحلة السابعة: تحليل المبيعات

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

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

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

المرحلة التاسعة : التسويات و تقدير القيمة السوقية للعقار .

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

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

تقدير القيمة – طريقة المقارنة- :

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

بنود المقارنة :

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

عناصر المقارنة	العقار المراد تقييمه	المقارن (1)		المقارن (2)	
تاريخ	Jun-24	Jun-24		Jun-24	
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	1,500	-3%	645	-6%
عدد الواجهات	1	1	0%	1	0%
أفضلية موقع	أفضل	أفضل	0%	متوسط	10%
الضبط النسبي		-3%		4%	
صافي سعر السوق بعد التسويات (م 2 / ريال)		5335		6240	
نسبة مشاركة كل مقارنة في القيمة		50%		50%	
قيمة المتر المربع للعقار قيد التقييم بعد تطبيق المتوسط (ريال/م2)		5787.50			
صافي متوسط سعر الأرض بعد التقريب (م 2 /ريال)		5,800			

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 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 مّساوية 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 - :

وبناءً على ذلك تم التوصل إلى أن قيمة العقار بأسلوب التكلفة هي :

تقيم العقار بطريق التكلفة			
الوصف	المساحة	سعر المتر المربع للبناء	الإجمالي
محل رقم 1	211	1280	270,080
محل رقم 2	300	1280	384,000
الاسوار	45.24	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%	0
قيمة المباني بعد الاهلاك (ريال سعودي)			819,640
قيمة الارض (ريال سعودي)	1,995.50	5,800	11,573,900
القيمة النهائية	12,393,540		

* 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 الإجمالي لمحل (ب) لسنة 2024 = 450,000 ريال ، لسنة 2028 = 500,000 حتى نهاية عام 2032 ، حسب العقد.
تم تقدير تأجير محل (أ) في بداية 2024 = 400,000 ريال ، لسنة 2028 = 450,000 حسب السوق.
ليصبح إجمالي قيمة الدخل المتوقع في حال تأجير العقار ب 850 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		
البند	النسبة	المصدر
معدل عائد السندات الحكومية	3.50%	البنك المركزي السعودي
معدل التضخم	3%	البنك المركزي السعودي
علاوة مخاطر السوق	2.50%	market-risk-premia.com
علاوة المخاطر الخاصة	1%	تقدير المقيم
معدل الخصم	10%	

تقدير القيمة 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 :

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

عناصر المقارنة	العقار المراد تقييمه	المقارن (1)		المقارن (2)	
تاريخ	Jun-24	Jun-24		Jun-24	
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)	511	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 المخصومة - :

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 المحلات التجارية (لطلبات سيارات) ما بين 200,000 ريال الى 500,000 ريال للسنة. وعلى ذلك تم عمل تسوية ليصبح محل رقم 1 ب 400 الف و محل رقم 2 ب 450 الف حسب العقد في السنة بإجمالي قيمة الدخل المتوقع في حال تأجير العقار ب 850 الف ريال في السنة، بأشغال 100% مع تحمل المستأجر كامل المصاريف.

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

النموذج التراكمي	
معدل عائد السندات الحكومية	%3.0
معدل التضخم	%3.0
علاوة مخاطر السوق	%2.5
علاوة مخاطر الخاصة	%2.5
معدل الخصم	**%11**

إجمالي الدخل	850,000	معدل الخصم	%11	نسبة الاشغال	%100
فترة التدفقات النقدية	9	معدل الرسملة	%8	نسبة النمو	%12.5 لمحل أ ، 11.11% لمحل ب في سنة 2027

الفترة	0	1	2	3	4	5	6	7	8
السنة	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032
نسبة النمو	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
محل أ (حسب السوق)	400,000	400,000	400,000	400,000	450,000	450,000	450,000	450,000	450,000
محل ب (حسب العقد)	450,000	450,000	450,000	450,000	500,000	500,000	500,000	500,000	500,000
أجمالي الدخل	850,000	850,000	850,000	850,000	950,000	950,000	950,000	950,000	950,000
نسبة الاشغال	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
الدخل الفعال	850,000	850,000	850,000	850,000	950,000	950,000	950,000	950,000	950,000
إجمالي المصاريف التشغيلية	0	0	0	0	0	0	0	0	0
صافي الدخل	850,000	850,000	850,000	850,000	950,000	950,000	950,000	950,000	950,000
قيمة العقار المستقبلية	11,875,000								
صافي التدفق النقدي للعقار	850,000	850,000	850,000	850,000	950,000	950,000	950,000	950,000	12,825,000
معامل الخصم	1.00	0.90	0.81	0.73	0.66	0.59	0.53	0.48	0.43
القيمة الحالية للنقود	850,000	765,766	689,879	621,513	625,794	563,779	507,909	457,575	5,565,107
القيمة الحالية	**10,647,322**								
	10,650,000								

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 -	10,650,000 ريال	%0
تقييم العقار بأسلوب التكلفة – طريقة الاستبدال للمبنى وطريقة المقارنة للأرض	12,393,540 ريال	%0
تقييم الأرض بأسلوب السوق طريقة المقارنة	11,573,900 ريال	%100

القيمة السوقية للعقار بعد التقريب	رقماً	11,573,900 ريال
	كتابة	أحد عشر مليوناً وخمسمائة وثلاثة وسبعون ألفاً وتسعمائة ريال سعودي

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

- نتيجة تقييم العقار بأسلوب الدخل 10.6 مليون ريال تقريباً.
- نتيجة تقييم العقار بأسلوب التكلفة 12.3 مليون ريال تقريباً.
- من أسلوب السوق نجد أن قيمة أرض العقار 11,573,900 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.**

المرفقات

العقد التجاري غير الموحد Un-unified Commercial Contract

إيجار EJAR

الهيئة العامة للعقار REAL ESTATE GENERAL AUTHORITY

لا يعتبر هذا العقد سندًا تنفيذيًا

Contract Data					١ بيانات العقد
Contract Type	جديد	نوع العقد:	Contract No.	20254923401 / 1	رقم سجل العقد:
Contract Sealing Location	جدة	مكان إبرام العقد:	Contract Sealing Date	2023-02-09	تاريخ إبرام العقد:
Tenancy End Date	2023-02-28	تاريخ نهاية مدة الإيجار:	Tenancy Start Date	2023-03-01	تاريخ بداية مدة الإيجار:
Contract is conditional		نعم			معلق بشرط

الشرط المعلق عليه بداية الإيجار: يبدأ العقد بعد ثلاثة اشهر من تاريخ محضر الاستلام النهائي

طريقة دفع رسوم العقد:	الدفع من طريق وحيد الوسيط العقاري	Ejar Fees Paid By

تتجدد مدة الإيجار (10 سنة) ميلادية مالم يخطر أحد الطرفين الطرف الآخر برغبته بإنهاء العقد قبل (90) يوم من تاريخ انتهاء مدة الإيجار

Lesser Data					٢ بيانات المؤجر
Company name/Founder	شركة تعدين الدولي العقارية شركة شخص واحد	اسم الشركة/المؤسسة:	Organization Type	التجارية	نوع المنظمة:
Unified Number	7010776792	الرقم الموحد	CR No.	1010896622	رقم السجل التجاري:
CR Date	2017-10-04	تاريخ السجل التجاري:	Issued by	-	جهة الإصدار:

Lesser Representative Data					٣ بيانات ممثل المؤجر
Name		سلمان حسين بن يحيى معيدي			الاسم:
			Nationality	المملكة العربية السعودية	الجنسية:
ID No.	1073134124	رقم الهوية:	ID Type	هوية وطنية	نوع الهوية:
Email	muadia@mukia.com.sa	البريد الإلكتروني:	Mobile No.	+966556332153	رقم الجوال:
National Address					العنوان الوطني:
		تاريخ الانتهاء Expiry Date	تاريخ الاصدار Issue Date	نوع المستند Type	رقم سند التمثيل Number
		2025-08-31	2022-10-04	وكالة شرعية إلكترونية	441361636

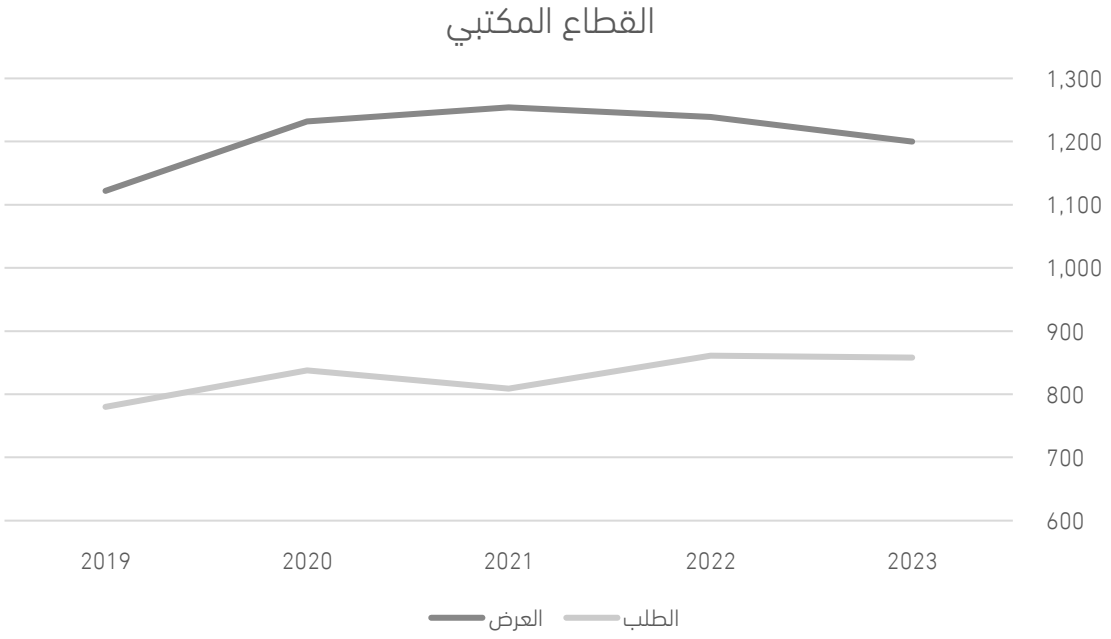
1

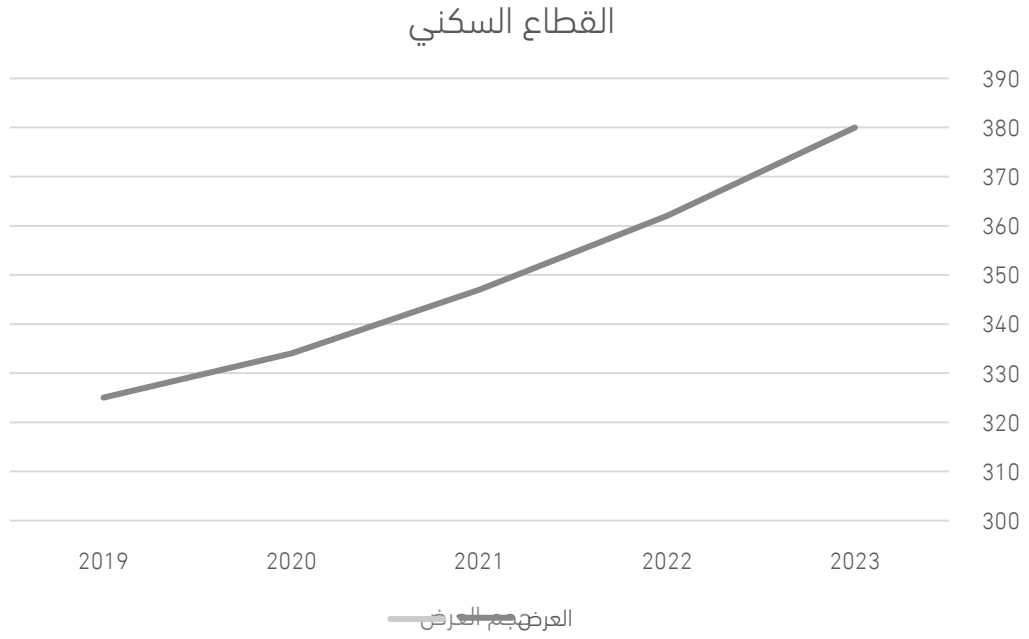
العقد التأجيري

المنطقة الشرقية

باركود BARCODE
92 000 5564
Assets Valuation تقييم الأصول

القطاع العقاري بالمنطقة الشرقية



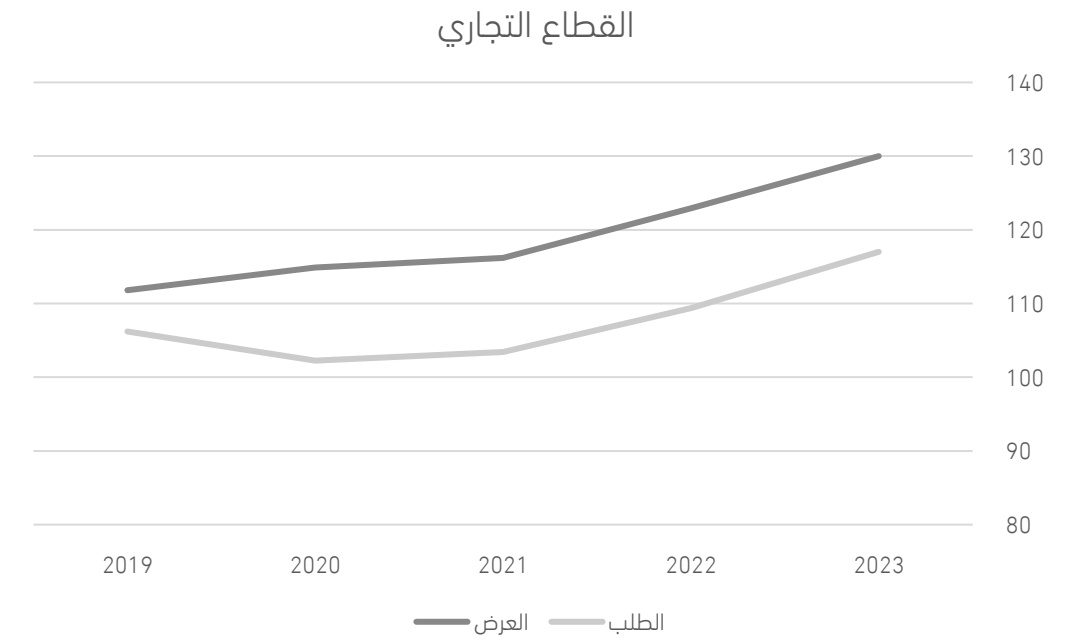


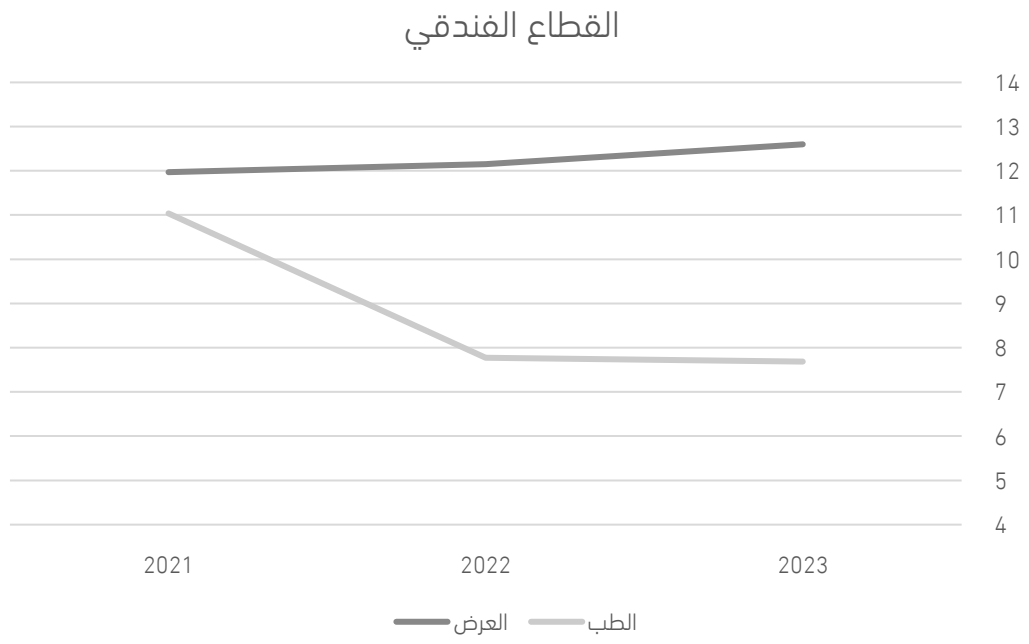
انخفض اجمالي المعروض من المساحات المكتبية في مدينة الرياض من عام 2021 الى عام 2023, مما أدى الى تقلص الفجوة بين العرض و الطلب للقطاع المكتبي في مدينة الرياض لعام 2023 عن الأعوام السابقة.

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

المصدر : التقارير الدورية للسوق العقاري بالمملكة

القطاع العقاري بالمنطقة الشرقية





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

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

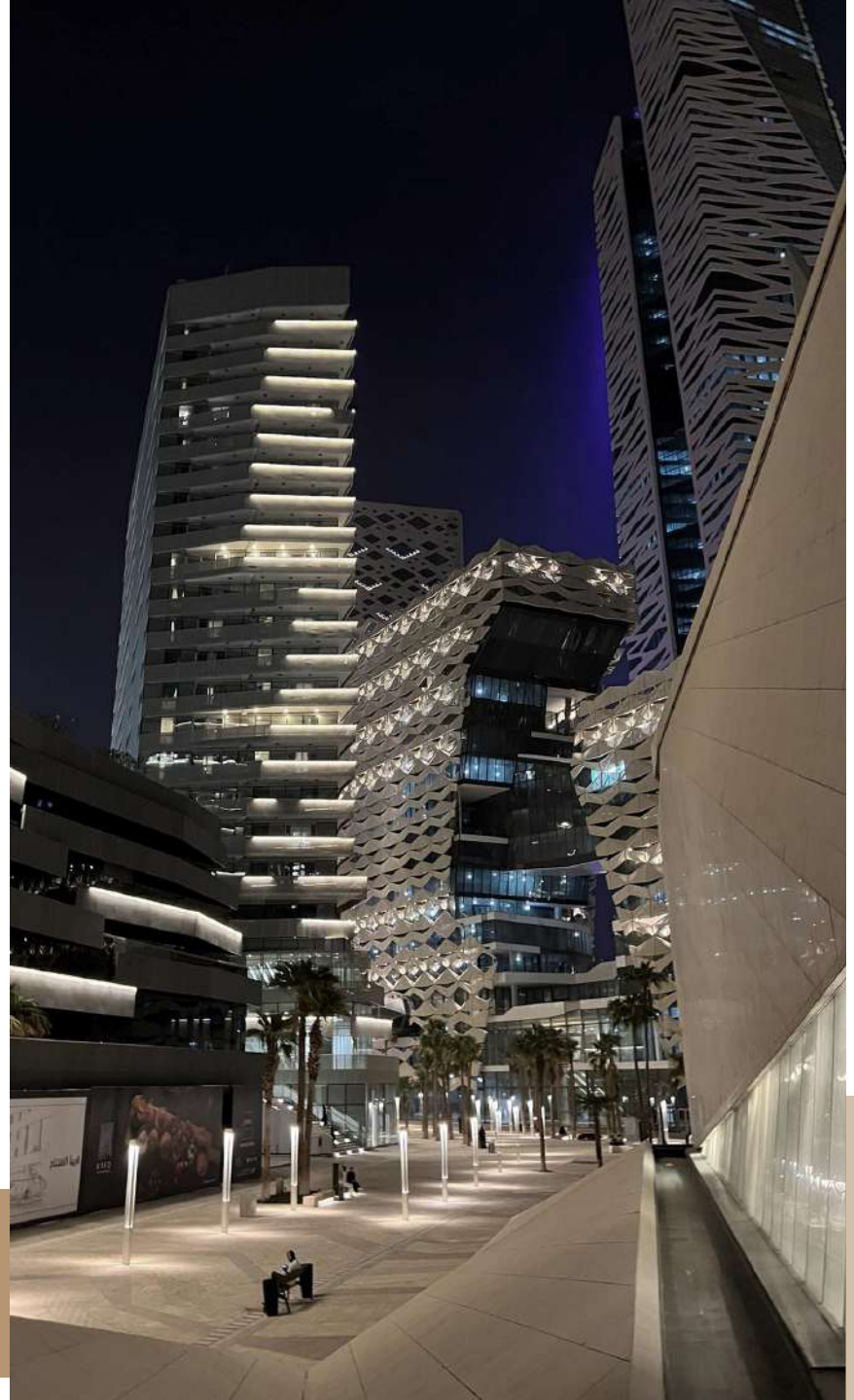
المصدر : التقارير الدورية للسوق العقاري بالمملكة

مجمع ويست أفينيو

رقـــم التقـــرير:	DC24012050
تـاريـخ التقـــرير:	18 / 07 / 2024 م
أسلوب التقييم:	أسلوب الدخل – طريقة التدفقات النقدية المخصومة -
أساس القيمـــة:	القيمة السوقية
نـــوع العقـــار:	مركز تجاري
المـــوقـــــع:	حي الفيصلية – مدينة الدمام

إجمالي قيمة السوقية	رقماً	278,670,000 ريال
	كتابة	مائتان وثمانية وسبعون مليوناً وستمائة وسبعون ألف ريال سعودي

باركود BARCODE
92 000 5564
Assets Valuation تقييم الأصول



01

الملخص التنفيذي

الملخص التنفيذي

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

صاحب الطلب (العميل)	المستفيد (مستخدم التقرير)	الغرض من التقييم	فرضية القيمة
صندوق 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
26 / 05 / 2024 م	02 / 06 / 2024 م	30 / 06 / 2024 م

القيمة السوقية المقدرة رقماً	278,670,000 ريال سعودي
القيمة السوقية المقدرة كتابةً	مائتان وثمانية وسبعون مليوناً وستمائة وسبعون ألف ريال سعودي

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 متر	166.70 + 7.70م
الجهة	**شارع مختلف العرض**	**طول الحد**
جنوب	شارع عرض 20 متر	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 متر	334.03 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**
330129001945	1443/06/16 هـ
رقم رخصة البناء	**تاريخ رخصة البناء**
1436 / 002353	1439/09/20هـ
المنطقة	**المدينة**
الشرقية	الدمام
رقم المخطط	**رقم القطعة**
1330 ش د	5

احداثيات الموقع

50.075194 ,26.387583

الملاحظات

بسم الله الرحمن الرحيم

المملكة العربية السعودية
وزارة العدل

تاريخ الصك: ١٤٤٣/٦/١٦ هـ
رقم الصك: ٣٣٠١٢٩٠٠١٩٤٥

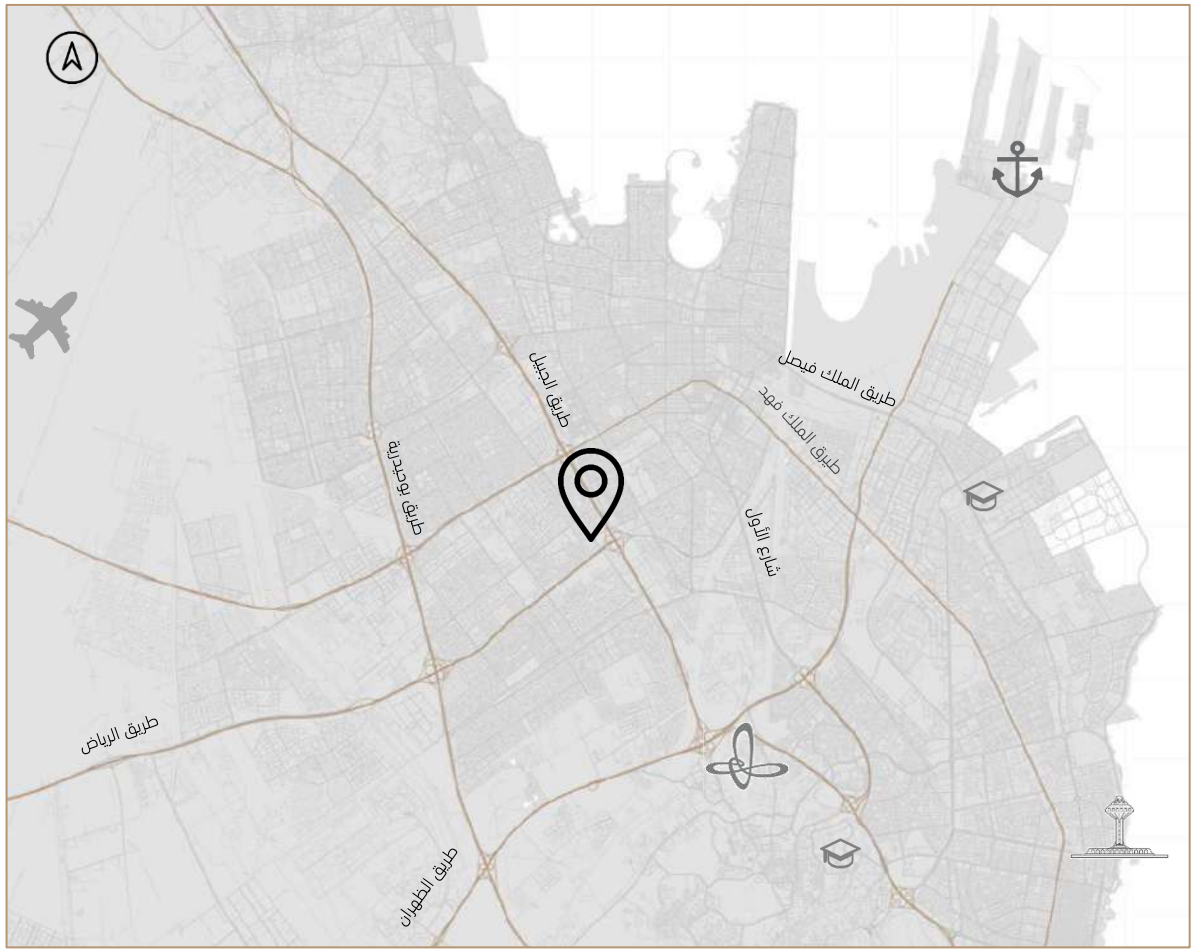
صك

الحمد لله وحده والصلاة والسلام على من لا نبي بعده، وبعد:
فإن قطعة الأرض رقم 5 من البلك رقم 2 من المخطط رقم ش د 1330 بمدينة الدمام. وحدودها وأطوالها كالتالي:
شمالاً: شارع عرض 30 متر بطول: () 7.70 + 166.70 متر
جنوباً: شارع عرض 20 متر بطول: (187.43) مائة و سبعة و ثمانون متر و ثلاثة و أربعون سنتمتر
شرقاً: شارع عمر بن الخطاب عرض 60.96 متر بطول: () 7.78 + 263.99 + 20.31 متر
غرباً: شارع عرض 20 متر بطول: (334.03) ثلاثمائة و أربعة و ثلاثون متر و ثلاثة سنتمتر
ومساحتها: (57,215.32) سبعة و خمسون ألفاً و مائتين و خمسة عشر متر مربعاً و اثنين و ثلاثون سنتمتراً مربعاً فقط بناء على محضر اللجنة الفنية رقم 17688 / 1438 في 19 / 4 / 1438 هـ ومصدق أمانة المنطقة الشرقية والمقيد في هذه الإدارة برقم 381571476 في 24 / 4 / 1438 هـ وبناء على خطاب الموافقة على الافراغ الصادر من لجنة فحص ودراسة الصكوك المقيد لدينا برقم 439126699 في 22 / 1 / 1443هـ
المملوكة لـ/ شركة تمدين الاولى العقارية بموجب سجل تجاري رقم 1010896622 في 14 / 1 / 1439 هـ بالصك الصادر من هذه الإدارة برقم 530106032831 في 13 / 6 / 1443 هـ قد تم رهنها وما أقيم أو سيقام عليها من بناء لصالح / شركة الراجحي المصرفية للاستثمار بموجب سجل تجاري رقم 1010000096 وتنتهي في 29 / 5 / 1444 هـ ضماناً لوفائه بـ/ (مائة و ثلاثة و عشرون مليوناً و سبعمائة و ثمانية و سبعون ألفاً و مائة و واحد و سبعون ريال) وفي حالة عدم السداد فللمرتهن بيع العقار بالقيمة التي تنتهي عندها الرغبات واستيفاء ما في ذمة الراهن من مبلغ وما نقص يرجع فيه عليه بعد إكمال ما يلزم شرعاً وعليه جرى التصديق تحريراً في 16 / 6 / 1443 هـ وصلى الله على نبينا محمد وآله وصحبه وسلم.

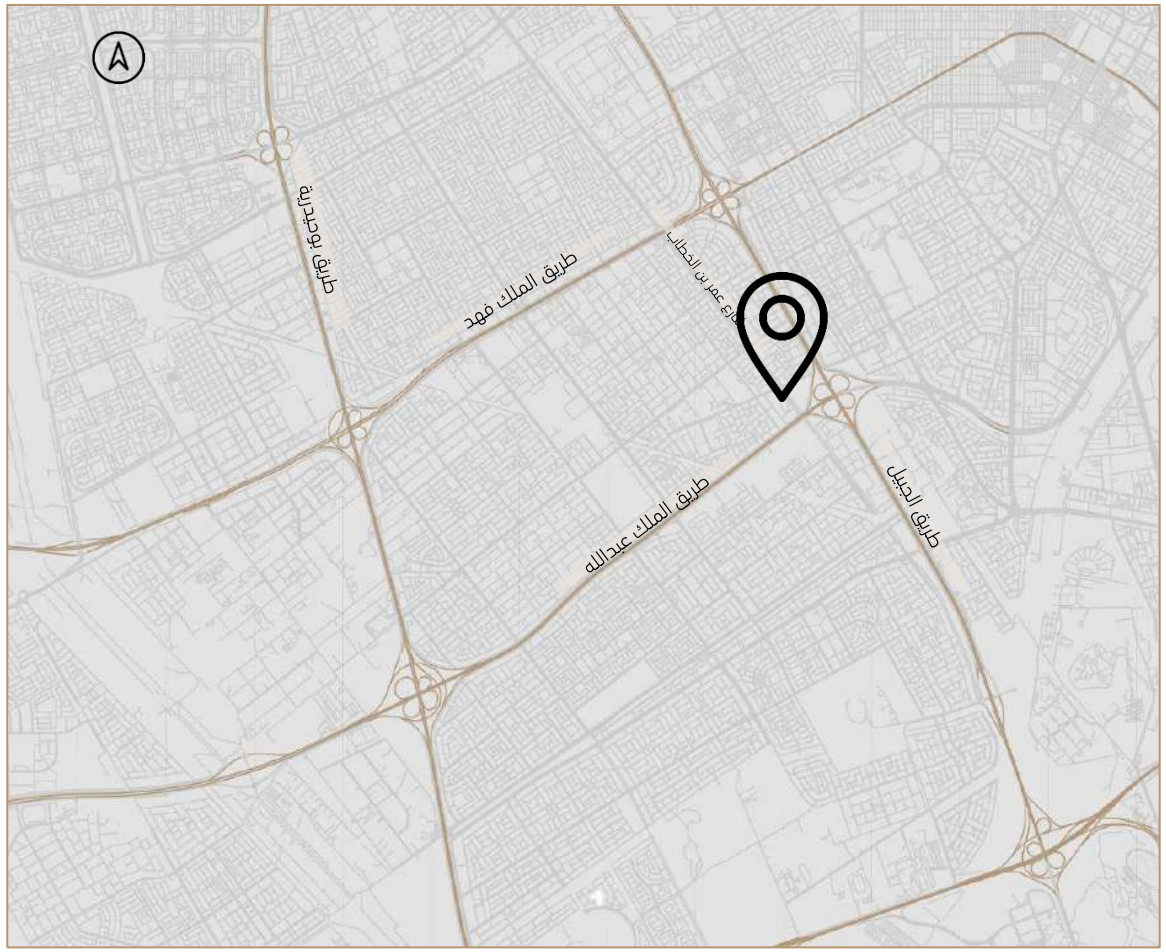
صورة للصك

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	

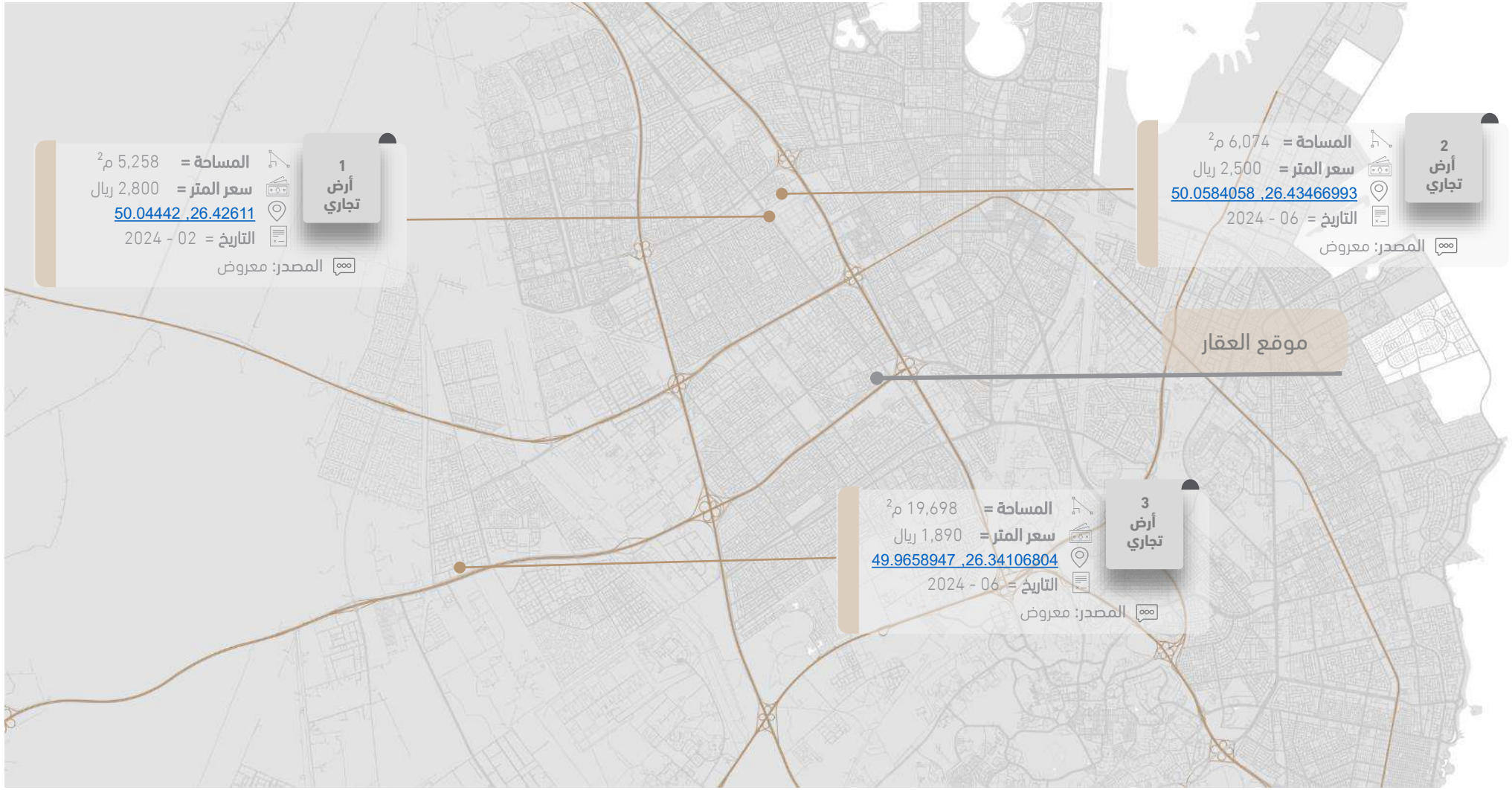
صور العقار

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

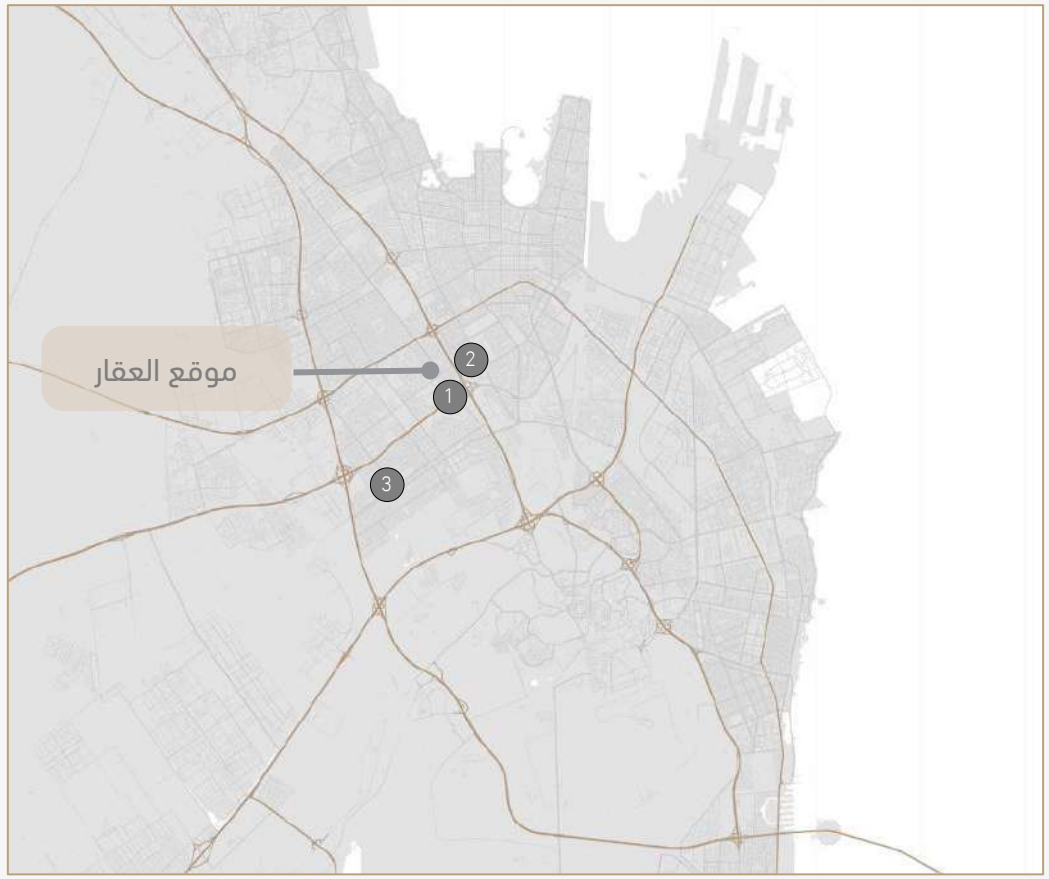


دراسة وتحليل السوق

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

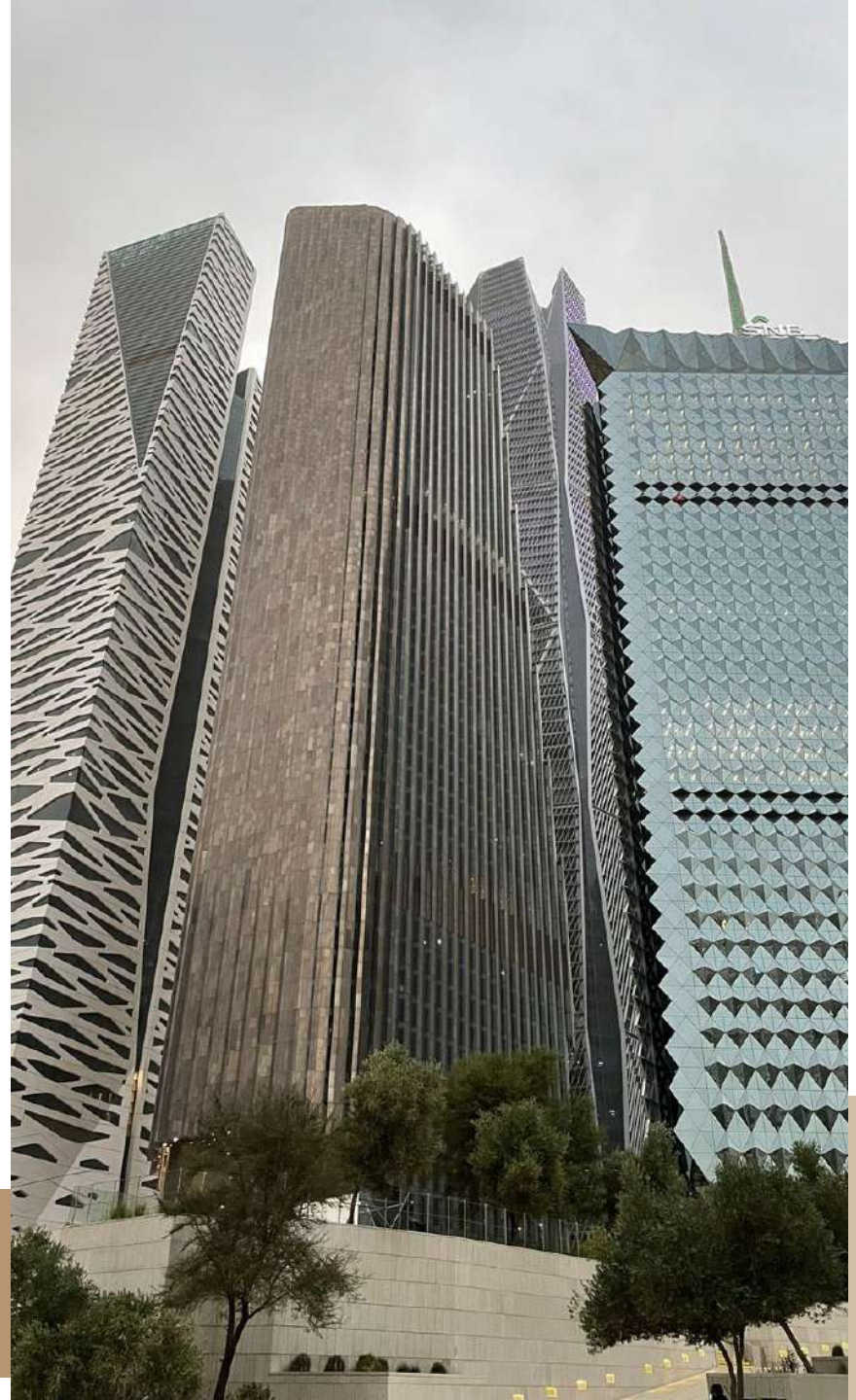
مسح الايجارات

م	العقار	الموقع	المساحة	متوسط السعر	الحالة
1	معرض تجاري	حي الفيصلية	40 م2	1,750 ريال/م^2	معروض
2	معرض تجاري	حي الفيصلية	50 م2	720 ريال/م^2	معروض
3	معرض تجاري	حي طيبة	40 م2	1000 ريال/م^2	معروض
		متوسط الايجارات		1,156 ريال/م^2	



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



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 يتجاوز السعر الذي يدفع في عقارات مماثلة و يتشابه هذا المبدأ مع مبدأ تكلفة الفرصة البديلة , حيث يتم في تطبيق الطريقة تقدير القيمة من خلال مقارنة الأصل مع صفقات أصول مطابقة أو مقارنة (مشابهة(تتوفر عنها معلومات سعرية.

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

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

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

المرحلة الأولى: تحديد إطار زمني لعملية التقييم

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

المرحلة الثانية: تحديد منطقة السوق

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

المرحلة الثالثة: دراسة تفاصيل العقار محل التقييم

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

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

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

تقدير القيمة – أسلوب السوق (منهجية التقييم)

المرحلة الخامسة: جمع بيانات عن المبيعات القابلة للمقارنة

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

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

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

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

المرحلة السادسة: التحقق من المبيعات ومعالجة البيانات ذات الصلة

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

المرحلة السابعة: تحليل المبيعات

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

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

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

المرحلة التاسعة : التسويات و تقدير القيمة السوقية للعقار .

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

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

تقدير القيمة – طريقة المقارنة- :

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

بنود المقارنة :

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

عناصر المقارنة	العقار المراد تقييمه	المقارن (1)		المقارن (2)		المقارن (3)	
تاريخ	2024	2024		2024		2024	
سعر المتر المربع للمقارن (ريال/م2)		2800		2500		1890	
مفاوضات البيع ، وضع السوق		0%	0	0%	0	0%	0
سعر المتر المربع بعد ضبط حالة السوق (ريال/م2)		2,500.40		3,676.50		2,185.00	
مساحة الارض (م2)	57,215.32	5,258	-9%	6,074	-9%	19,698	-3%
إطلالة على طريق	طريق عمر بن خطاب	عمر بن الخطاب	0%	احمد الخطيب	15%	الملك عبدالله	10%
عدد الواجهات	4	4	0%	2	6%	2	6%
أفضلية الموقع	ممتاز	ممتاز	0%	جيد جدا	15%	جيد	20%
استخدام الأرض	تجاري	تجاري	0%	تجاري	0%	تجاري	0%
الضبط النسبي		-9%		27%		33%	
صافي سعر السوق بعد التسويات (م 2 / ريال)		2548		3175		2513.7	
نسبة مشاركة كل مقارنة في القيمة		50%		40%		10%	
قيمة المتر المربع للعقار قيد التقييم بعد تطبيق المتوسط (ريال/م2)		2795.37					
صافي متوسط سعر الأرض بعد التقريب (م 2 /ريال)		2,800					

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 مّساوية 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 - :

وبناءً على ذلك تم التوصل إلى أن قيمة العقار بأسلوب التكلفة هي :

الوصف	المساحة	سعر المتر المربع للبناء	الإجمالي
قبو	19,481.00	2000	38,962,000
قبو	6,993.00	2500	17,482,500
دور الارضي	31,105.00	2500	77,762,500
دور الارضي	18,378.00	200	3,675,600
ميزانيين	419	2500	1,047,500
الدور اول	2,000.00	2500	5,000,000
الدور ثاني	2,000.00	2500	5,000,000
سور	536	1000	536,000
وارش	961	1000	961,000
اجمالي قيمة المباني قبل الأهلاك (ريال سعودي)			150,427,100
الاهلاك	6	15.00%	22,564,065
قيمة المباني بعد الاهلاك (ريال سعودي)			127,863,035
قيمة الارض (ريال سعودي)	57,215	2,800	160,202,896
القيمة النهائية	288,065,931		

* 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 الاجمالي للعقار المراد تقييمه و هو 22,567,459 ريال , حسب البيانات المزودة من العميل. و تم تقدير زيادة في العقود 10% لكل 3 سنوات.
   مصاريف الصيانة والتشغيل بـ 3,747,123 ريال حسب البيانات المزودة من العميل.
3. تم اعتماد المعلومات المالية التي زودنا بها العميل من (إجمالي الدخل والشواغر والمصاريف).
4. نسبة الاشغال لسنة 2023 = 87.39% حسب خطاب العميل وتم تقدير نسبة الاشغال 90% للسنوات الأربع الأولى ثم ترتفع بنسبة 95 % لبقية السنوات.
5. اعتمدنا العائد على الاستثمار والذي نعتقد أنه يتناسب مع العقار بوضعه الحالي حيث تم تقديره بنسبة : 7.5 % .
6. تم حساب معدل الخصم بالنموذج التراكمي وفقاً للآتي:

النموذج التراكمي		
البند	النسبة	المصدر
معدل عائد السندات الحكومية	3.50%	البنك المركزي السعودي
معدل التضخم	3%	البنك المركزي السعودي
علاوة مخاطر السوق	2.50%	market-risk-premia.com
علاوة المخاطر الخاصة	1%	تقدير المقيم
معدل الخصم	10%	

تقدير القيمة بأسلوب الدخل – طريقة التدفقات النقدية المخصومة - :

بعد إجراء مسح ميداني لأسعار السوق الحالية لتوجه أسعار الإيجارات للعقارات الواقعة في منطقة العقار المراد تثمينه ومعرفة متوسط نسبة معدل الرسملة ونسبة الشواغر في المنطقة وتحليل البيانات المالية للعقار المراد تثمينه. *إجمالي قيمة الدخل هي في حال الاشغال 100% حسب البيانات المزودة من العميل هو 22,567,459 ، والمصاريف 3,747,123 ريال حسب البيانات المزودة من العميل سنوياً ونسبة النمو 10% لكل ثلاثة سنوات.

وبناءً على ذلك تم التوصل إلى أن قيمة العقار هي :

- فرضيات التدفقات النقدية:

النموذج التراكمي	
معدل عائد السندات الحكومية	%3.0
معدل التضخم	%3.0
علاوة مخاطر السوق	%2.5
علاوة مخاطر الخاصة	%1.5
معدل الخصم	**% 10**

إجمالي الدخل	22,567,459	معدل الخصم	%10	نسبة الاشغال	%100
فترة التدفقات النقدية	10	معدل الرسملة	%7.5	نسبة النمو	%10 لكل ثلاثة سنوات.

السنة	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033
نسبة النمو	0.00%	0.00%	0.00%	10.00%	0.00%	0.00%	10.00%	0.00%	0.00%	10.00%
أجمالي الدخل	22,567,459	22,567,459	22,567,459	24,824,204	24,824,204	24,824,204	27,306,625	27,306,625	27,306,625	30,037,287
نسبة الاشغال	87%	90%	90%	90%	90%	95%	95%	95%	95%	95%
الدخل الفعال	19,721,702	20,310,713	20,310,713	22,341,784	22,341,784	23,582,994	25,941,294	25,941,294	25,941,294	28,535,423
إجمالي المصاريف التشغيلية	3,747,123	3,747,123	3,747,123	3,747,123	3,747,123	3,747,123	3,747,123	3,747,123	3,747,123	3,747,123
صافي الدخل	15,974,579	16,563,589	16,563,589	18,594,661	18,594,661	19,835,871	22,194,170	22,194,170	22,194,170	24,788,300
قيمة العقار المستقبلية	354,118,565									
صافي التدفق النقدي للعقار	15,974,579	16,563,589	16,563,589	18,594,661	18,594,661	19,835,871	22,194,170	22,194,170	22,194,170	378,906,864
معامل الخصم	1.00	0.91	0.83	0.75	0.68	0.62	0.56	0.51	0.47	0.42
القيمة الحالية للنقود	15,974,579	15,057,808	13,688,917	13,970,444	12,700,403	12,316,515	12,528,030	11,389,119	10,353,744	160,693,499
القيمة الحالية	**278,673,058**									

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 -	278,673,058 ريال	%100
التكلفة و المقارنات	288,065,931 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	278,670,000 ريال
	كتابة	مائتان وثمانية وسبعون مليوناً وستمائة وسبعون ألف ريال سعودي

المرفقات

عينة من عقود الايجار التي تم الاطلاع عليها

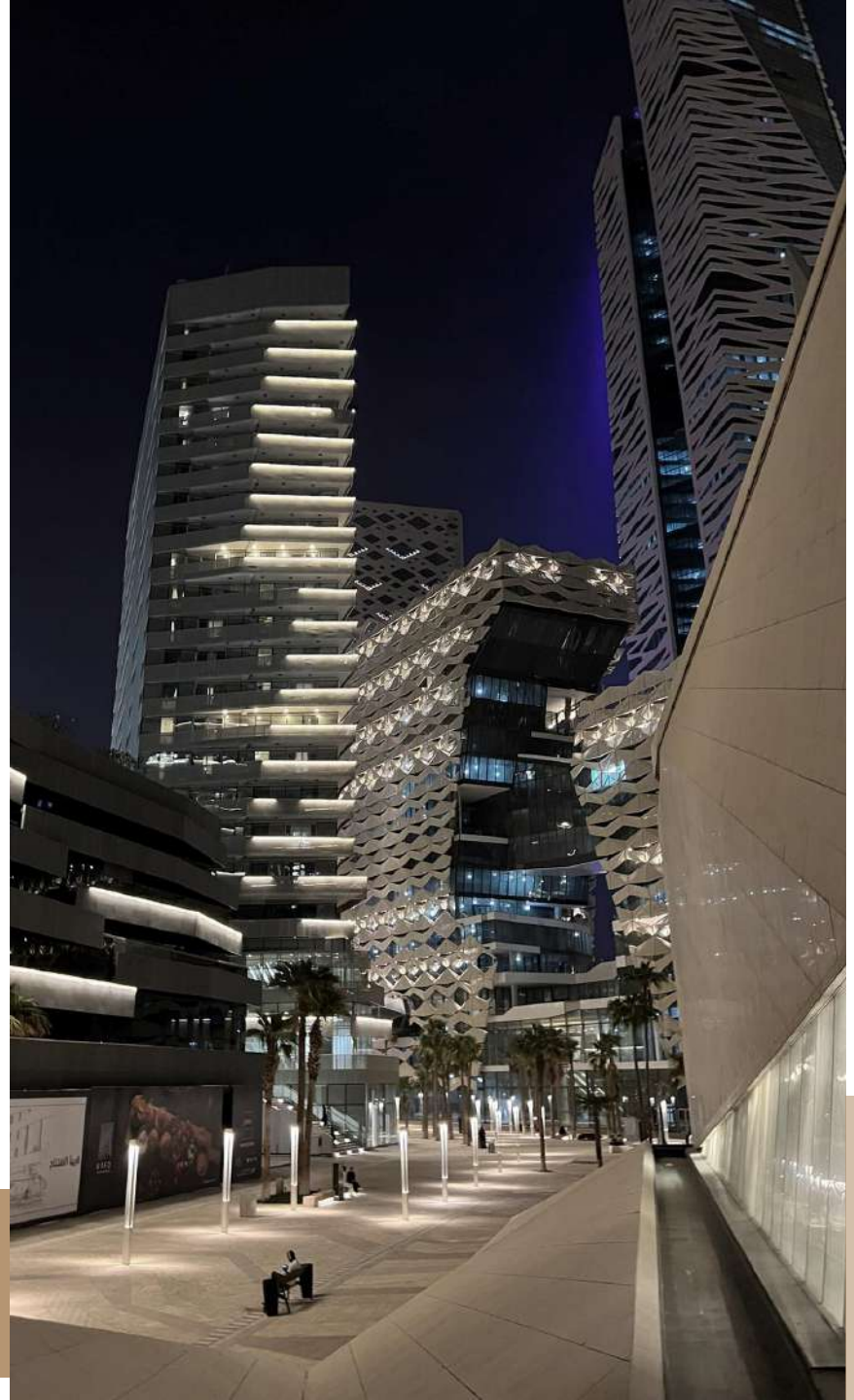
منطقة عسير

باركود BARCODE
92 000 5564
Assets Valuation تقييم الأصول

محلات تجارية خميس مشيط

رقـــم التقـــرير:	DC24012051
تـاريـخ التقـــرير:	18 / 07 / 2024 م
أسلوب التقييم:	أسلوب الدخل – طريقة التدفقات النقدية المخصومة -
أساس القيمـــة:	القيمة السوقية
نـــوع العقـــار:	مركز تجاري
المـــوقـــــع:	حي النزهة – مدينة خميس مشيط

إجمالي قيمة السوقية	رقماً	7,260,000 ريال
	كتابة	سبعة ملايين ومائتان وستون 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 النزهة - مدينة خميس مشيط	محل تجاري	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
26 / 05 / 2024 م	02 / 06 / 2024 م	30 / 06 / 2024 م

القيمة السوقية المقدرة رقماً	7,260,000 ريال سعودي
القيمة السوقية المقدرة كتابةً	سبعة ملايين ومائتان وستون ألف ريال سعودي

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 مهيئه لتكون مطاعم وكذلك توجد خدمة طلبات السيارات وكانت بالسابق مؤجره على مطاعم

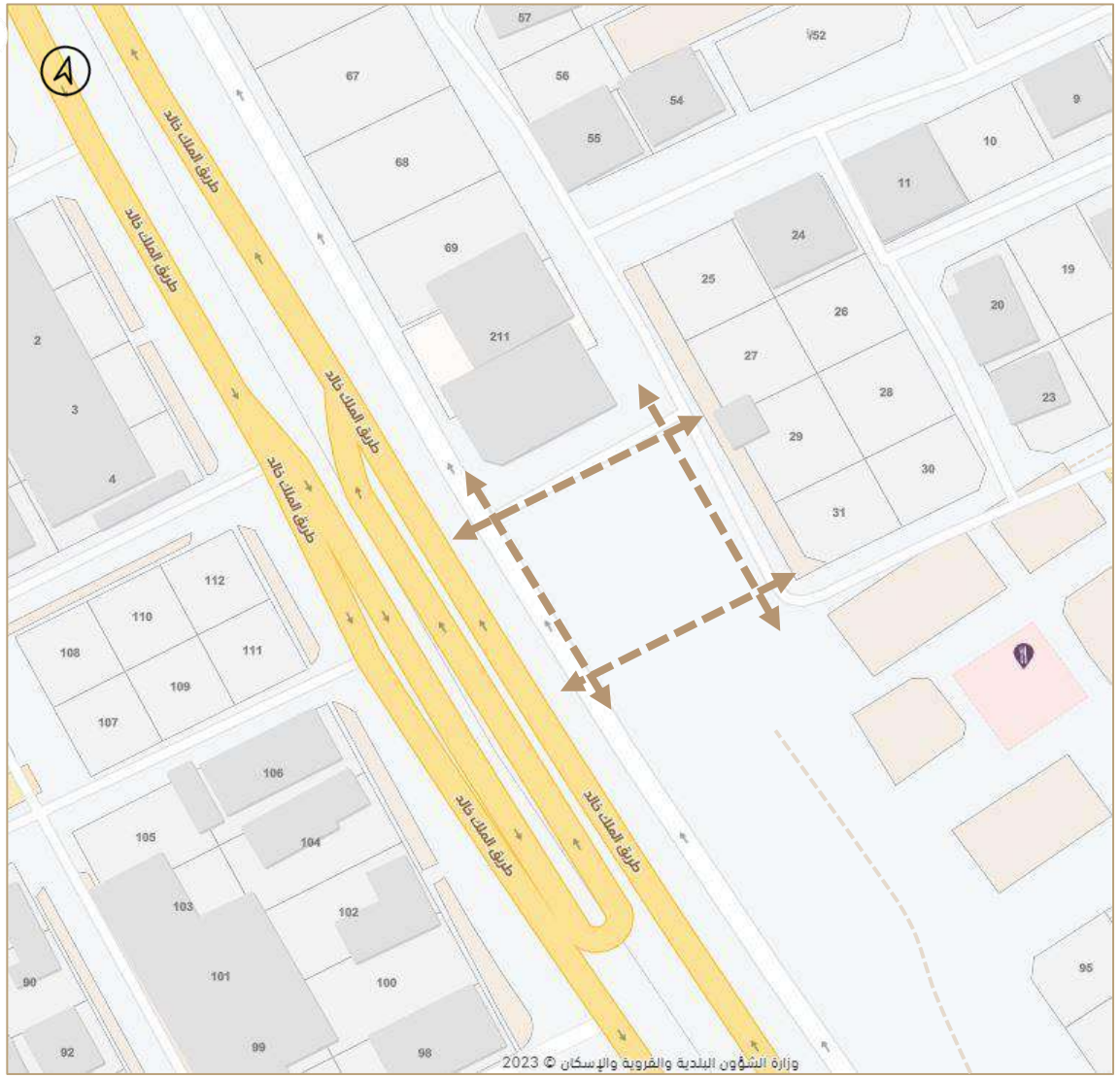
بيانات الارض

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
الجهة	**الحد**	**طول الحد**
جنوب	شارع عرض 20 م	30 م
الجهة	**الحد**	**طول الحد**
شرق	شارع عرض 16 م	50 م
الجهة	**الحد**	**طول الحد**
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



بيانات العقار

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
450614241889	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
التاريـــــخ: 1443/03/13 هـ

صك رهـــن

الحمد لله وحده والصلاة والسلام على من لا نبي بعده وبعد:
فإن الجزء المتبقى من المستودع المقام على الارض الواقعة على طريق المدينة العسكرية بمدينة خميس مشيط . وحدودها واطوالها :

شمالا: شارع عرضه 20م بطول 30 ثلاثون متر
جنوبا: شارع عرضه 20م بطول 30 ثلاثون متر
شرقا: شارع عرضه 16م بطول 50 خمسون متر
غربا: طريق المدينة العسكرية عرضه 64م بطول 50 خمسون متر
ومساحتها 1500 الف و خمسمائة متر 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 14042105 فقط أربعة عشر مليونا و اثنان و أربعون ألفا و مائة و خمسة ريالات سعودية لا غير. تسدد على أقساط شهرية عددها 1 قيمة كل قسط تاريخ حلول القسط 1443/03/14 سبب الرهن : أداة ضمان للوفاء بالمديونية عقد رقم 22455468 ويحق للمصرف بيع العقار إذا تعثر المدين عن سداد المديونية أو جزء منها قبل حلول كل الدين المضمون(السداد على قسط واحد بمبلغ14042105يحل بتاريخ30-12-2028م وفي حالة عدم السداد فللمرتهن بيع العقار بالقيمة التي تنتهي عندها الرغبات واستيفاء مافي ذمة الراهن من مبلغ وما نقص يرجع فيه عليه بعد اكمال مايلزم شرعا. وعليه جرى التصديق تحريرا في 1443 / 03 / 13 لاعتماده .وصلى الله على نبينا محمد وآله وصحبه وسلم.

الموثق
الختم الرسمي
ابراهيم عمر محمد الحسين

الرقم الإسلامي: 714

صورة لصك

بلدي
balady

رخصة بناء

رقم الرخصة	450614241889
نوع الرخصة	رخصة بناء
حالة الرخصة	يوجد طلب على الرخصة
تاريخ إصدارها	1437/07/17
تاريخ انتهائها	1440/07/17

اسم صاحب الرخصة	شركة تمدين الاولى العقارية شركة شخص واحد
رقم الهوية	1010776793
نوع الهوية	سجل تجاري

نوع الطلب	تصحيح بيانات رخصة انشائية
الاعانة	ادانة منطقة عسير
البلدية	بلدية خميس مشيط
الحي	نجاد الغربي
نوع البناء	تجاري

عدد المباني

رقم قطعة الارض	رقم المخطط
بدون	املاك
بدون	املاك

*استعراض بقية قطع الراضي لمسح الباركود الذي في الاعلى

وصف المبنى

ارضي جزء (أ) مقسم جز (ب) مقسم

نوع وثيقة الملكية	رقم وثيقة الملكية	تاريخ وثيقة الملكية
صك	393010005752	1443/03/13

*استعراض بقية وثائق الملكية لمسح الباركود الذي في الاعلى

الحدود و الابعاد و الارتدادات بالمتر

الجهة	حدودها	الدور	الابعاد	الارتدادات
الشمال	شارع عرض 20.00 م	0	30	4.5
الجنوب	شارع عرض 20.00 م	0	30	4.5
الشرق	شارع عرض 16.00 م	0	50	5.1
الغرب	طريق المدينة الخ	0	50	6
مساحة الارض		1500		م²

الواجهة

عرض مكونات البناء

نموذج البناء	عدد المباني بالنموذج
لا يوجد	لا يوجد

اسم المكون	عدد الوحدات	الاستخدام	عدد الاجور	المساحة
دور ارضي	2	مقسم		567.2
السور	1	سور		160
مساحة البناء الكلي	567.2	نسبة البناء		37.81

*استعراض بقية نماذج ومكونات البناء لمسح الباركود الذي في الاعلى

الموقع العام

بيانات التعاقد

المكتب الهندسي المصمم	زاوية العشير للاستشارات الهندسية
المقاول المنفذ	

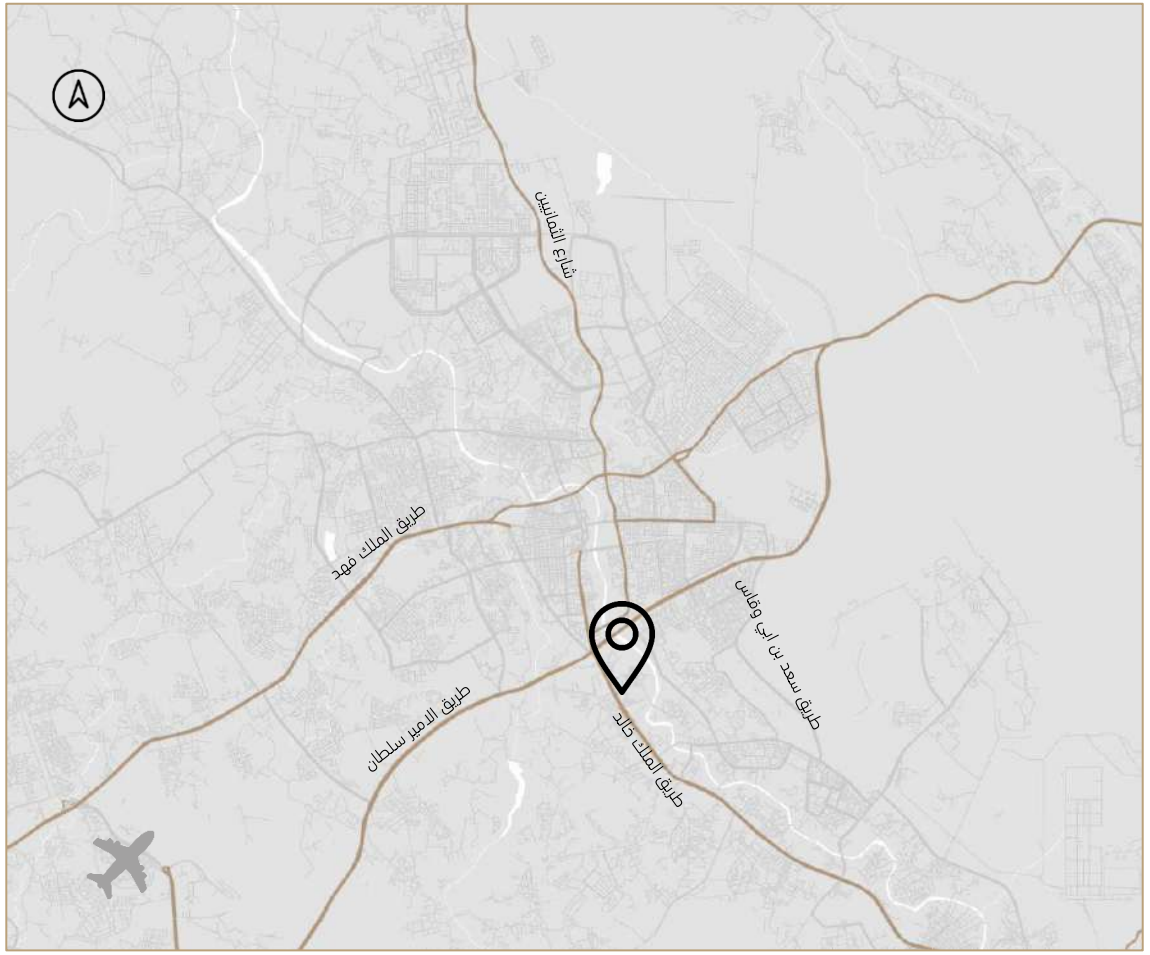
الموقع بالنسبة للصورة الفضائية

الرسوم المستحقة على الرخصة
و تم سدادها بموجب الايصال رقم
تاريخ

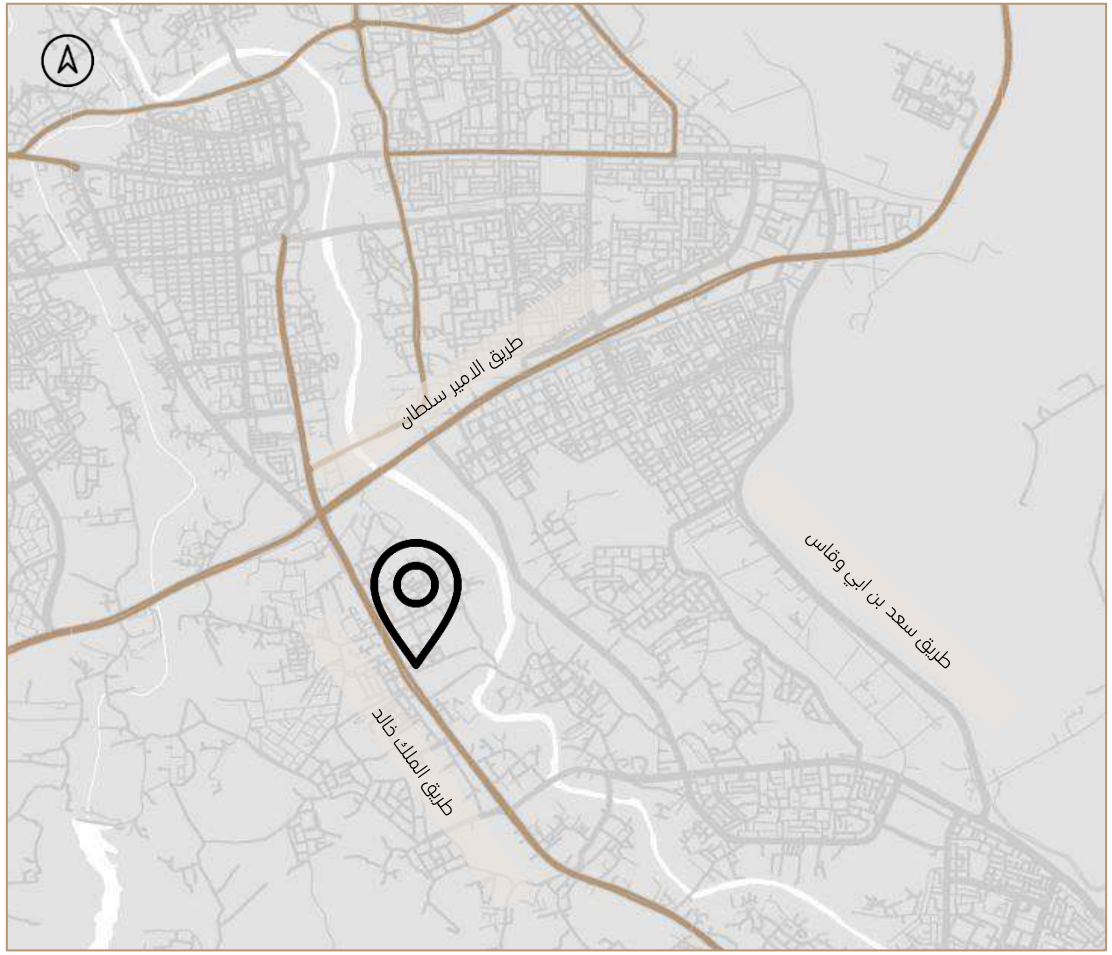
احداثيات الموقع
الشماليات: 18.270992571308373
الشرقيات: 42.739005709929

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	

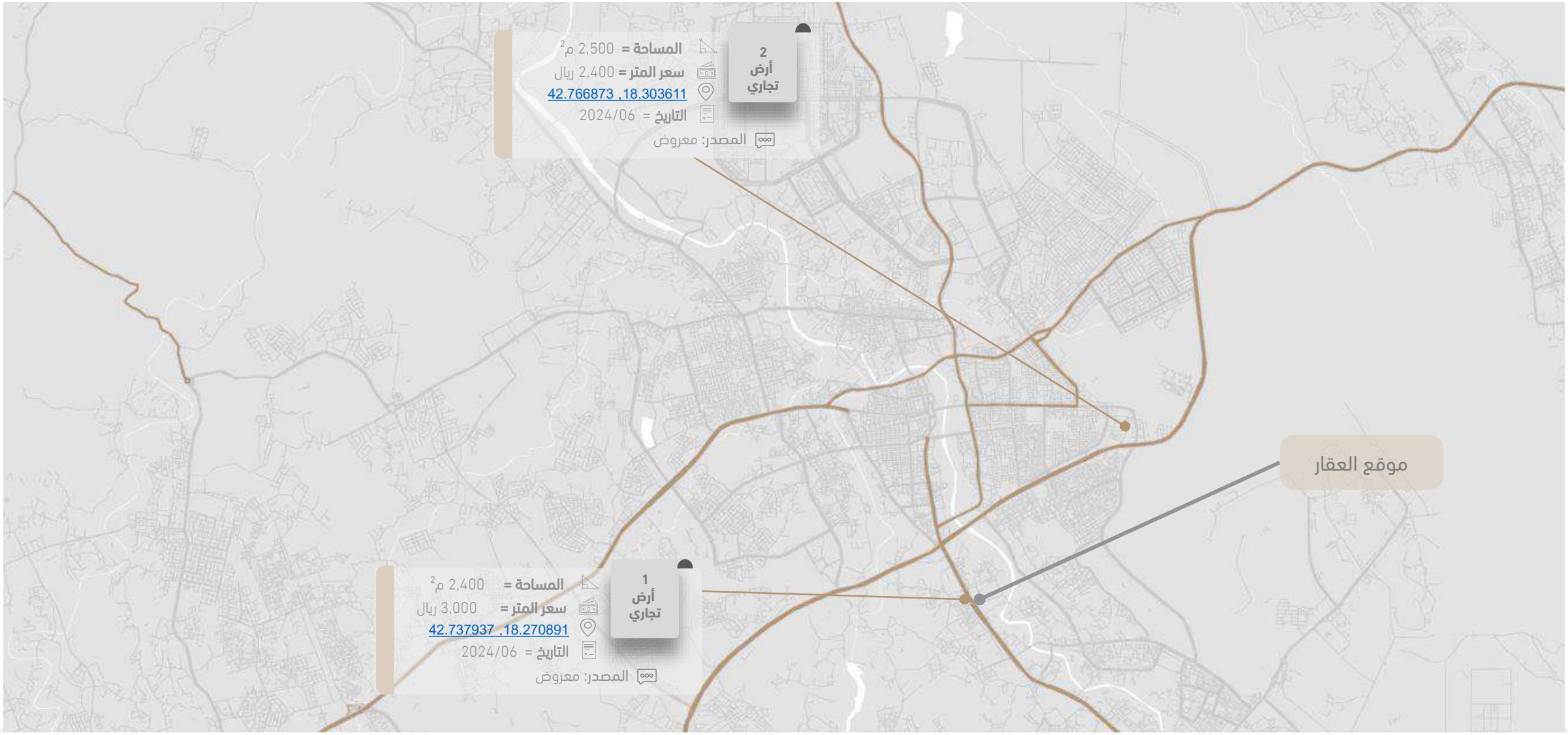
صور العقار

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

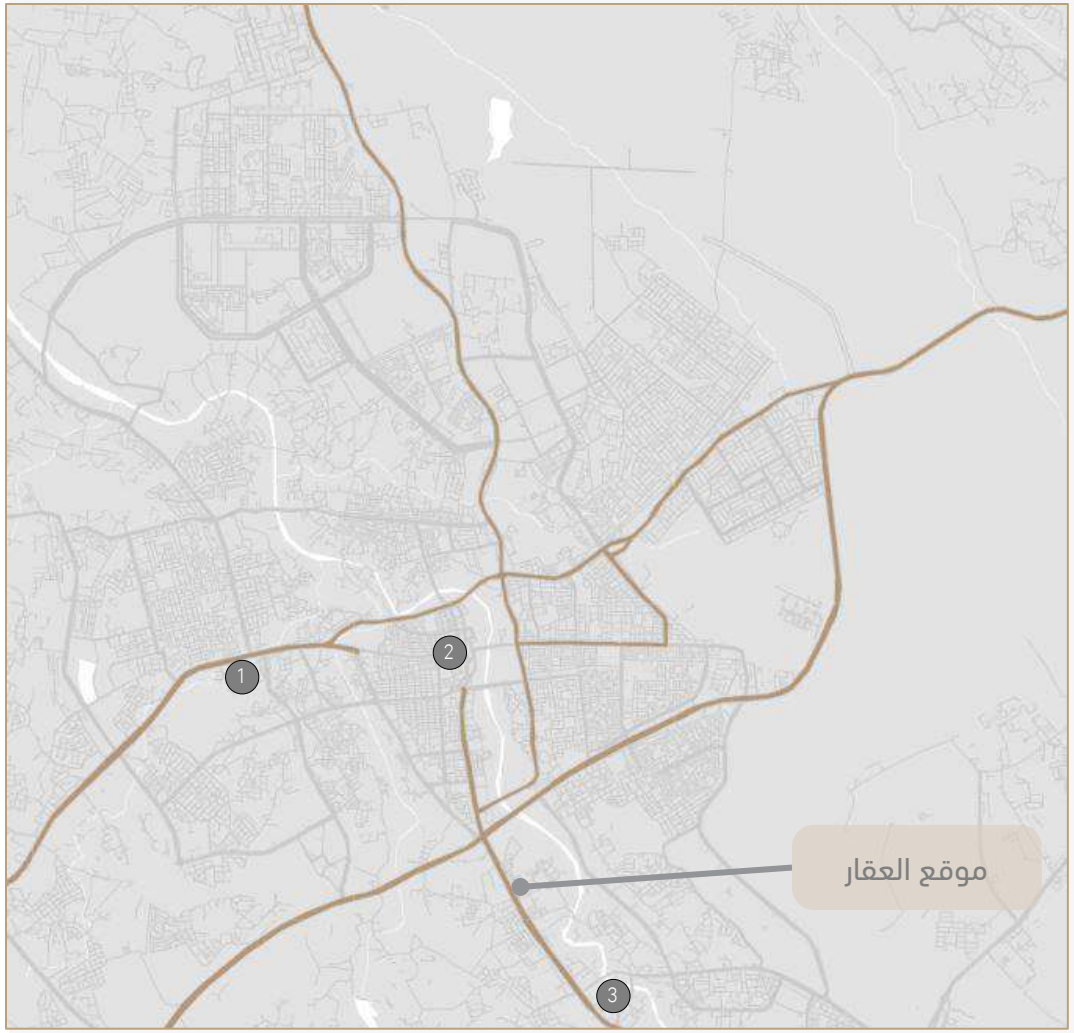
تم عمل مسح ميداني لتحليل أسعار السوق للعقارات الواقعة في منطقة العقار سواءً عقارات مباعة أو مؤجرة أو معروضة وتجدون أدناه عينات المسح .

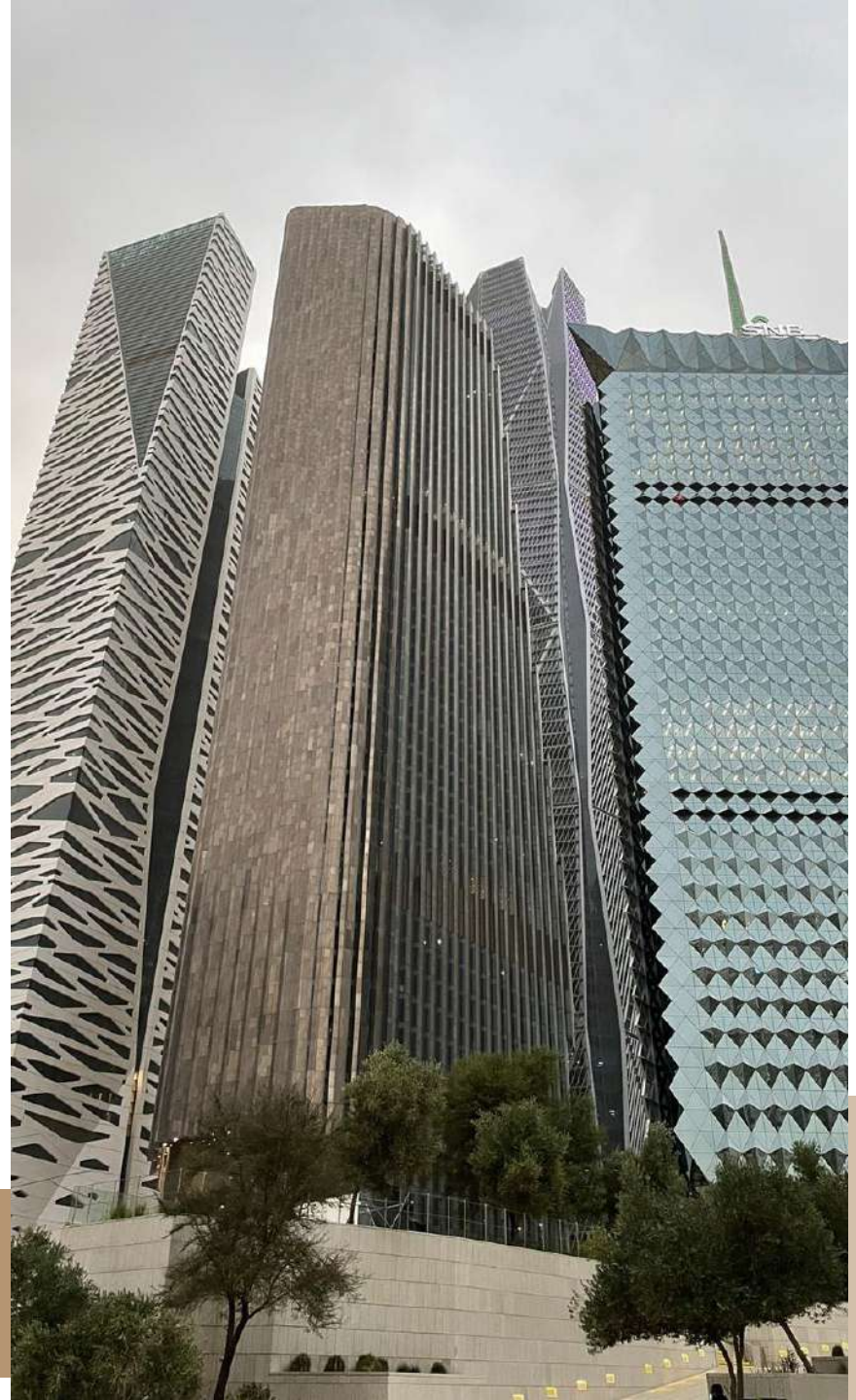
مسح الايجارات

م	العقار	الموقع	المساحة	متوسط السعر	الحالة
1	معرض تجاري	طريق صلاح الدين	90 م2	1,330 ريال/م	معروض
2	معرض تجاري	حي السلام	360 م2	833 ريال/م2	معروض
3	معرض تجاري	طريق الملك خالد	144 م2	972 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





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 يتجاوز السعر الذي يدفع في عقارات مماثلة و يتشابه هذا المبدأ مع مبدأ تكلفة الفرصة البديلة , حيث يتم في تطبيق الطريقة تقدير القيمة من خلال مقارنة الأصل مع صفقات أصول مطابقة أو مقارنة (مشابهة(تتوفر عنها معلومات سعرية.

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

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

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

المرحلة الأولى: تحديد إطار زمني لعملية التقييم

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

المرحلة الثانية: تحديد منطقة السوق

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

المرحلة الثالثة: دراسة تفاصيل العقار محل التقييم

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

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

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

تقدير القيمة – أسلوب السوق (منهجية التقييم)

المرحلة الخامسة: جمع بيانات عن المبيعات القابلة للمقارنة

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

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

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

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

المرحلة السادسة: التحقق من المبيعات ومعالجة البيانات ذات الصلة

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

المرحلة السابعة: تحليل المبيعات

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

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

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

المرحلة التاسعة : التسويات و تقدير القيمة السوقية للعقار .

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

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

تقدير القيمة – طريقة المقارنة- :

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

بنود المقارنة :

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

عناصر المقارنة	العقار المراد تقييمه	المقارن (1)		المقارن (2)	
تاريخ	Jun-24	Jun-24		Jun-24	
سعر المتر المربع للمقارن (ريال/م2)		3000		2400	
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)		3000		2400	
مساحة الارض (م2)	1,500.00	2,400	3%	2,500	3%
عدد الواجهات	4	4	0%	1	15%
أفضلية الموقع	أفضل	أفضل	0%	متوسط	10%
أطلة على طريق	الملك خالد	الملك خالد	0%	طريق داخلي	10%
الضبط النسبي		3%		38%	
صافي سعر السوق بعد التسويات (م 2 / ريال)		3090		3312	
نسبة مشاركة كل مقارنة في القيمة		50%		50%	
قيمة المتر المربع للعقار قيد التقييم بعد تطبيق المتوسط (ريال/م2)		3201.00			
صافي متوسط سعر الأرض بعد التقريب (م 2 /ريال)		3,200			

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 مّساوية 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 - :

وبناءً على ذلك تم التوصل إلى أن قيمة العقار بأسلوب التكلفة 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%	149,115
قيمة المباني بعد الاهلاك (ريال سعودي)			844,984
قيمة الارض (ريال سعودي)	1,500.00	3,200	4,800,000
القيمة النهائية	5,644,984		

* 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 :

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. 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. نسبة الاشغال 100% بحكم عقد واحد.
5. اعتمدنا العائد على الاستثمار والذي نعتقد أنه يتناسب مع العقار بوضعه الحالي حيث تم تقديره بنسبة : 8 % .
6. تم حساب معدل الخصم بالنموذج التراكمي وفقاً للآتي:

النموذج التراكمي		
البند	النسبة	المصدر
معدل عائد السندات الحكومية	3.50%	البنك المركزي السعودي
معدل التضخم	3%	البنك المركزي السعودي
علاوة مخاطر السوق	2.50%	market-risk-premia.com
علاوة المخاطر الخاصة	1%	تقدير المقيم
معدل الخصم	10%	

تقدير القيمة 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 :

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

عناصر المقارنة	العقار المراد تقييمه	المقارن (1)		المقارن (2)	
تاريخ	Jun-24	Jun-24		Jun-24	
سعر المتر المربع للمقارن (ريال/م2)		972		833	
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)		972		833	
متوسط مساحة المعارض (م 2)	283.6	144	3%	360	3%
افضلية الموقع	افضل	افضل	0%	متوسط	8%
أطلة على طريق	طريق الملك خالد	طريق الملك خالد	0%	حي السلام	10%
	-	-	0%	-	0%
الضبط النسبي		3%		21%	
صافي سعر السوق بعد التسويات (م 2 / ريال)		1001.16		1007.93	
نسبة مشاركة كل مقارنة في القيمة		50%		50%	
قيمة المتر المربع للعقار قيد التقييم بعد تطبيق المتوسط (ريال/م2)		1004.55			
صافي متوسط سعر للعقار قيد التقييم بعد التقريب (م 2 /ريال)		1,000			

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 ومعرفة متوسط نسبة معدل الرسملة ونسبة الشواغر في المنطقة 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 300 الف حسب السوق وبعد عمل التسوية و محل رقم (ب) ب 300 الف في السنة بإجمالي قيمة الدخل المتوقع في حال تأجير العقار ب 600 الف ريال في السنة، و باحتمالية 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:

النموذج التراكمي	
معدل عائد السندات الحكومية	%3.0
معدل التضخم	%3.0
علاوة مخاطر السوق	%2.5
علاوة مخاطر الخاصة	%2.5
معدل الخصم	**%11**

إجمالي الدخل	600,000	معدل الخصم	%11	نسبة الاشغال	%100
فترة التدفقات النقدية	13	معدل الرسملة	%8	نسبة النمو	5 % لسنة 2028 و 5% لسنة 2033

الفترة	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9
السنة	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033
نسبة النمو	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	5.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	5.00%
أجمالي الدخل	600,000	600,000	600,000	600,000	630,000	630,000	630,000	630,000	630,000	661,500
نسبة الاشغال	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
الدخل الفعال	600,000	600,000	600,000	600,000	630,000	630,000	630,000	630,000	630,000	661,500
إجمالي المصاريف التشغيلية	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
صافي الدخل	600,000	600,000	600,000	600,000	630,000	630,000	630,000	630,000	630,000	661,500
قيمة العقار المستقبلية	8,268,750									
صافي التدفق النقدي للعقار	600,000	600,000	600,000	600,000	630,000	630,000	630,000	630,000	630,000	8,930,250
معامل الخصم	1.00	0.90	0.81	0.73	0.66	0.59	0.53	0.48	0.43	0.39
القيمة الحالية للنقود	600,000	540,541	486,973	438,715	415,001	373,874	336,824	303,445	273,374	3,491,056
القيمة الحالية	**7,259,802**									
	7,260,000									

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.

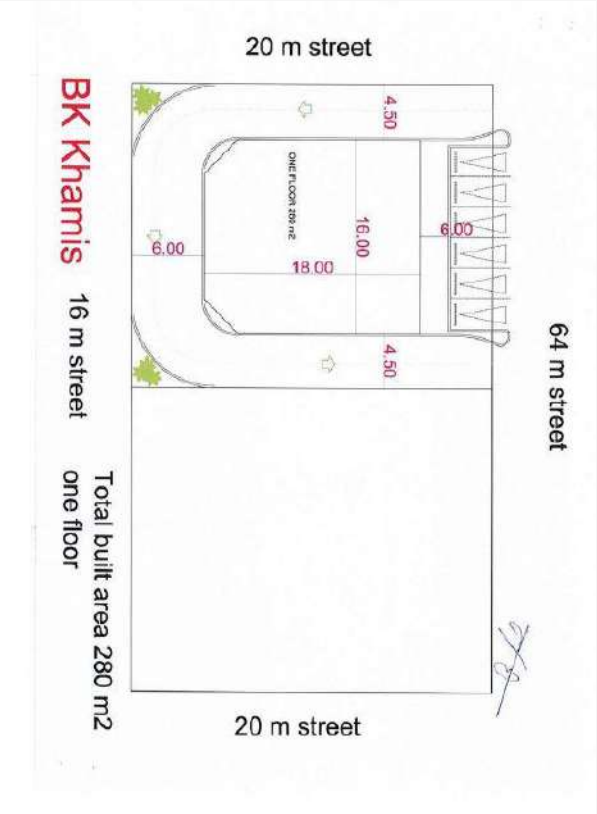
القيمة المرجحة - :

طريقة التقييم	القيمة (ريال السعودي)	نسبة الترجيح
اسلوب الدخل – التدفقات النقدية المخصومة -	7,260,000 ريال	%100
التكلفة و المقارنات	5,818,580 ريال	%0

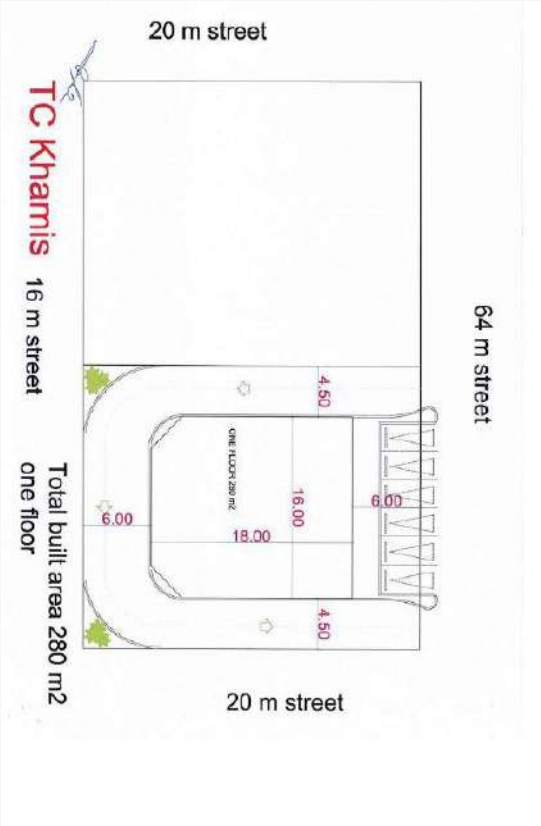
والرأي في القيمة : استنادًا إلى غرض التقييم وطبيعة العقار وخصائصه، كونه عقارا مدرًا للدخل فإن تقييم العقار بطريقة التدفقات النقدية المخصومة تعتبر هذه أفضل طريقة لتقييم العقار وبالتالي سيتم ترجيح القيمة التي تم التوصل إليها بأسلوب الدخل بوزن نسبي 100% كأساسي للقيمة السوقية للعقار محل التقييم وهي :

القيمة النهائية للعقار بعد التقريب	رقماً	7,260,000 ريال
	كتابة	سبعة ملايين ومائتان وستون ألف ريال سعودي

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