

مجمع العروبة التجاري - حي ام الحمام الغربي مدينة الرياض - المملكة العربية السعودية



مقدم إلى السادة : شركة مشاركة المالية

السادة : شركة مشاركة المالية المحترمين

الموضوع : تقرير تقييم مبنى تجاري بحي ام الحمام الغربي - مدينة الرياض

نحن شركة قيم وشريكه للتقييم العقاري نتقدم لكم بخالص الشكر والتقدير على اختياركم لنا ومنحكم ثقتكم الغالية لتقييم العقار الواقع في مدينة الرياض حي ام الحمام الغربي بموجب التكليف الصادر منكم بتاريخ 09/11/2023 م بناء على الترخيص الممنوح لنا من قبل الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين متبعين في ذلك النسخة الأخيرة من معايير التقييم الدولية 2022 م والمتعارف عليها وقواعد واخلاقيات المهنة للوصول إلى التقييم النهائي الحيادي بناء على المعاينة الفعلية من فريق العمل ودراسة منطقة السوق المحيطة بالعقار وقد تم الوصول إلى تقدير القيمة العادلة باستخدام طرق التقييم المختلفة بما يحمله كل تقرير وعليه يسعدنا ان نتقدم لكم بشهادة التقييم العقاري الواردة ادناه.

بناءً على الدراسة المنجزة فإننا نرفق لكم نتائج تقدير السعر في تاريخ القياس للعقار كحق منفعة (مبنى تجاري) وعلى وضعها الراهن بتاريخ التقدير 31/12/2023 م الواقعة بمدينة (الرياض) حي (ام الحمام الغربي) , بمبلغ وقدره فقط (47,146,500) سبعة وأربعون مليون ومائة وستة وأربعون ألف وخمسمائة - ريال سعودي.

مع خالص الشكر والتقدير

اعتمد هذا التقرير المدير التنفيذي

إسماعيل محمد الديخي

بموجب رخصة رقم / 1210000052 تاريخ الانتهاء 06 / 03 / 1447 هـ




قيير للتقييم

QIAM VALUATION

قائمة المحتويات

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



■ نطاق العمل

Scope of Worck

الملخص التنفيذي

تقدير السعر في تاريخ القياس : 47,146,500 ريال سعودي

عنوان العقار	العقار موضوع التقييم	مالك العقار
الرياض - ام الحمام الغربي	مبنى تجاري - العروبة سكوير	مؤسسة الملك خالد الخيرية
تاريخ إصدار التقرير	تاريخ التقييم	تاريخ المعاينة
21/03/2024	31/12/2023	23/11/2023
كتابة العدل	الغرض من التقييم	نوع الملكية
الرياض	تقدير القيمة العادلة بغرض التقييم الدوري لصندوق مشاركة ريت	ملكية مطلقة
فرضية التقييم	تاريخ الصك	رقم الصك
فرضية القيمة الحالية	27/8/1436 هـ	410113062475

نطاق العمل معيار رقم 101

المستخدمين الاخرين	العميل	عملة التقييم
مدير ومستثمري الصندوق فقط	شركة مشاركة المالية	الريال السعودي
وصف التقرير	اساس القيمة	أسلوب التقييم
تقرير يوضح منهجية وخطوات التقييم ونتائج التقييم ويشمل صور توضيحي لحدود لأصل موضع التقييم	القيمة العادلة	أسلوب الدخل

نطاق بحث المقيم معيار رقم 102

جمع المعلومات الكافية عن طريق الزيارة الميدانية والمعاينة الظاهرة واجراء التحليلات وتم عمل دراسة من مواقع قريبة من موقع العقارات ومن مكاتب عقارية معتمدة في منطقة العقار والتحري من جميع المعلومات ودراستها بصورة دقيقة.

أساس القيمة

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

معايير التقييم المتبعة

تم تنفيذ جميع الأعمال وفقاً لنظام المقيمين المعتمدين واللائحة التنفيذية ذات الصلة بالتقييم العقاري الصادرة عن معايير التقييم المتبعة التي نشرتها مجلة الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين (تقييم) والنسخة الأخيرة من معايير التقييم والمقيمين الذين يلتزمون بمتطلباته وقد تخضع التقييمات للمتابعة من قبل هذه الجهات وتتضمن المراجعة تطابق التقييم مع متطلبات معايير التقييم الدولية لعام 2022 م. وتم الخروج عن معايير التقييم الدولية في أساس القيمة حيث تم استخدام القيمة العادلة كأساس للقيمة وذلك لكون العقار يستخدم للاستثمار للجهة طالبة التقييم ولغرض التقييم الدوري لصندوق مشاركة ريت.

طبيعة ومصدر المعلومات

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

الافتراضات المهمة او الافتراضات الخاصة

تم توضيح الافتراضات المهمة والافتراضات الخاصة في صفحة 10.

قيود استخدام التقرير

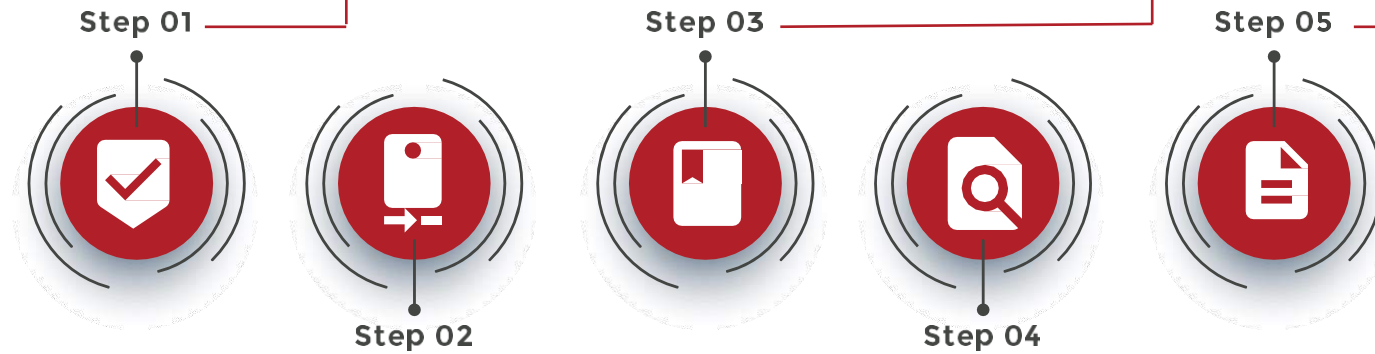
تعد عمليات التقييم والتقارير سرية للطرف الموجه وللمن يتم إحالتها إليه لغرض محدد مع عدم تحمل أي مسؤولية من أي نوع لأي طرف ثالث ولا يجوز نشر هذا التقرير كاملاً أو أي جزء منه أو الإشارة إليه في أي وثيقة أو بيان أو نشره دورية أو في أي وسيلة تواصل مع أي طرف ثالث دون الحصول على موافقة مسبقة مكتوبة بالشكل والسياق الذي تظهر فيه. من دواعي الحيطة والحذر أن تحتفظ الشركة والمقيم بالحق في إدخال أي تعديلات وعمل أي مراجعة على التقييم أو دعم نتيجة التقييم في ظل ظروف محددة تحتفظ الشركة بالحق دون أي التزام بمراجعة حسابات التقييم وتعديل وتنقيح نتائجه على ضوء معلومات كانت موجودة في تاريخ التقييم لكنها اتضحت له لاحقاً.

مراحل العمل

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

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

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



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

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

■ الفرضيات و القيود المحددة للتقرير

The specific assumptions
and limitations of the report

الافتراضات المهمة او الافتراضات الخاصة

- لا تتحمل شركتنا أي مسؤولية إزاء أي معلومات يتم استلامها من العميل والتي من المفترض سلامتها وإمكانية الاعتماد عليها ، كما لا تقرر شركتنا بدقة او اكتمال البيانات المتاحة ولا تعبر عن رأيها ولم تقم بعرض اي نوع من الضمانات لدقة البيانات أو اكتمالها إلا فيما أشارت إليه بوضوح في هذا التقرير.
- ان الغاية من اصدار هذا التقرير هو معرفة تقدير القيمة العادلة للعرض (تقدير القيمة العادلة بغرض التقييم الدوري لصندوق مشاركة ريت) لمستخدم التقرير (مدير ومستثمري الصندوق).
- القيم المقدرة في هذا التقرير هي للعقار قيد البحث وأي توزيع للقيمة على أجزاء العقار لن يكون صحيح ويجب ألا تستعمل هذه القيمة لأي أغراض أخرى إذ يمكن أن تكون غير صحيحة إذا استعملت كذلك.
- التقييم على أساس القيمة (القيمة العادلة) وأنها تمت في سوق رئيسي مفتوح وتم الاستدلال على الأسعار من أعمال البحث الميداني في المخططات القريبة من موقع العقار وعمل تحليل وحكم وتوثيق عليها.
- المعلومات المقدمة بواسطة جهات أخرى خصوصا فيما يتعلق بالتخطيط وامتلاك الأرض والاستئجار وغيرها والتي أسس عليها كل هذا التقرير أو جزء منه اعتبرت موثوق بها، ولكن لم يتم تأكيد صحتها جميعها في كل الحالات كما لم يتم تقديم ضمان بالنسبة لصحة هذه المعلومات إذا ظهر عدم صحة هذه المعلومات فإن القيمة الواردة في هذا التقرير يمكن أن تتغير.
- لا يجوز تضمين كل أو بعض من هذا التقرير أو الإشارة إليه في أي وثيقة أو تعميم أو بيان ينشر دون الرجوع لشركة قيم وشريكه للتقييم العقاري كما لا يجوز نشره بأي طريقة دون الموافقة الخطية المسبقة للشركة على الشكل والنص الذي يظهر به .
- تم تقييم العقار وفقا للمعايير الدولية 2022 م وتعتبر القيمة المقدرة في هذا التقرير هي للعقار قيد الدراسة وفي حالة تغيير الغرض من التقييم اذ يمكن ان تكون هذه القيم غير صحيحة.
- الحدود والأطوال حسب افادة العميل والشركة غير مسؤولة عن الحدود والاطوال وبالتالي المساحة الاجمالية للأرض مأخوذة حسب الصك والشركة غير مسؤولة عن ذلك.
- تم معاينة العقار ظاهريا ولم يتم فحص العقار إنشائيا أو يعتبر تقرير التقييم هذا صحيح فقط إذا كان يحمل ختم الشركة وتوقيع المقيمين المعتمدين بها.



QIAM VALUATION
REAL ESTATE VALUATION REPORT

■ الإمتثال للمعايير و أعمال البحث و الإستقصاء

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

المعيار 102 : الامتثال للمعايير وأعمال البحث والاستقصاء

- تم تنفيذ أعمال التقييم وفقا لمبدأ المعيار 102 المتمثل في الامتثال للمعايير وأعمال البحث والاستقصاء وذلك في البنود الآتية:
- يتناسب أساس القيمة (القيمة العادلة) مع غرض التقييم (تقدير القيمة العادلة بغرض التقييم الدوري لصندوق مشاركة ريت).
- تجميع الأدلة عن طريق الزيارات الميدانية وقت معاينة العقار مع الاستفسارات المطروحة وقت التقييم لبعض المكاتب المعتمدة في منطقة العقار.
- تم تجميع الأدلة من الزيارات الميدانية وعمل تحليل وإجراءات عمليات حسابية وذلك لضمان تعزيز أعمال التقييم على نحو ملائم.
- تم الحكم على البيانات التي تم الاستشهاد بها للتأكد من كفاية جميع هذه المعلومات التي تم الحصول عليها للتأكد أنها تكفي غرض التقييم.
- قيود البحث والاستقصاء التي تم القيام بها تشير الى القيود في نطاق العمل مع تحليل كافة مدخلات التقييم المذكورة في التقرير.
- تم التأكد من موثوقية المعلومات المقدمة من المكاتب العقارية في منطقة العقار وهي مكاتب معتمدة ومرخصة في منطقة العقار.

الحكم على موثوقية المعلومات المقدمة والتي تم أخذها في التقرير

أسباب الحكم	الحكم	البيانات والمعلومات	الجهة
تم التحقق من صحة الصك - البورصة العقارية	موثوق	الصكوك	العميل
تم التحقق من صحة رخصة البناء - منصة بلدي	موثوق	رخصة البناء	
تم الاطلاع على عينة من العقود (لم يتم الاطلاع على كامل العقود) - تم التقييم بعد دراسة السوق	موثوق	عقود الايجار	
بناء على مسح السوق - المقابلات المباشرة - مكاتب معتمدة في منطقة العقار - بيانات الشركة الداخلية	موثوق	أسعار المتر التجاري	السوق
معتمدة بسجلات رسمية في منطقة العقار	موثوق	الخبرة العملية للمكاتب العقارية	
مصدر مستقل وخارجي عن الأصل محل التقييم	موثوق	أستقلالية المصدر	

الامتثال للمعايير وأعمال البحث والاستقصاء

01

تناسب أعمال البحث والاستقصاء التي تجري في إطار مهمة التقييم وغرض التقييم وأساس القيمة

02

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

03

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

04

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

05

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

06

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

الإطار النظامي عن معايير التقييم الدولية (IVS 2022)

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

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

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

ملاحظة:

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

العقارات والعقارات الإستثمارية في إعداد التقارير المالية

توضيح الفرق بين العقارات والعقارات الأستثمارية في القوائم المالية

عرف المعيار الدولي للمحاسبة رقم 16 "العقارات والالات والمعدات" IFRS16 بأنها هي البنود الملموسة التي :
- يحتفظ بها لأستخدامها في إنتاج أو توريد السلع أو الخدمات أو التي يحتفظ بها لتأجيرها للغير(بأستثناء العقارات الإستثمارية) أو لإستخدامها في أغراض إدارية
- يتوقع أستخدامها خلال أكثر من فترة واحدة

العقارات المشمولة في بند العقارات والالات والمعدات في القوائم المالية

عرف المعيار الدولي للمحاسبة رقم 40 " العقارات الإستثمارية " IAS40 العقار الإستثماري على أنه أي عقار (أرض أو مبنى - أو جزء من مبنى - أو كلاهما) محتفظ به (من قبل المالك أو من قبل المستأجر على أنه أصل حق أستخدام) لكسب إيرادات الأيجار أو لإنماء رأس المال أو لكليهما ، وليس :
-لإستخدامه في إنتاج، أو توريد سلع ،أو تقديم خدمات أو لأغراض إدارية أو
- لبيعه في السياق العادي للأعمال

العقارات الإستثمارية في القوائم المالية

الملخص التنفيذي - سوق العقارات السعودية

الضيافة : شهد كل من متوسط السعر اليومي ومعدل الإشغال تحسناً عن العام الماضي على إثر الانتعاش الذي شهده السوق عموماً مدفوعاً برفع القيود التي كانت مفروضة على السفر والإسراع في إجراءات إصدار تأشيرات السياحة وقد سجلت الأشهر الثلاثة الأولى من السنة أقوى أداء من حيث معدل الإشغال في الرياض الذي وصل إلى 76 % في شهر مارس أما فنادق جدة فسجلت أعلى معدل إشغال في شهر مايو حيث وصل الإشغال إلى 59%.

المكاتب : تشير معدلات التوظيف من أكسفورد إيكونوميكس إلى أن قطاع الخدمات المالية وخدمات الأعمال سجلا نمواً من عام إلى آخر بنسبة 12 % في المملكة وقد أدى ذلك إلى استمرار الطلب القوي على عقارات الفئة (أ) خلال عام 2022.

العقارات الصناعية واللوجستية

بقيت الإيجارات ثابتة نسبياً لعقارات الفئة (أ) نظراً لمحدودية المستودعات ذات الدرجة الدولية وزيادة الطلب من شركات الخدمات اللوجستية.

أداء سوق العقارات السعودي : شهد إجمالي الناتج المحلي السعودي نمواً بنسبة 8.6 % خلال الربع الثالث من عام 2022 م ومن المتوقع أن يصل معدل النمو إلى 8.3 % مع نهاية العام قبل أن يعتدل ليصل إلى 3.7 % و 2.3% خلال عامي 2023 و2024 على التوالي وذلك بحسب البنك الدولي وكان المحرك الرئيسي للانتعاش ما بعد الجائحة هو زيادة الطلب على السياحة وارتفاع الإنفاق الحكومي على مشاريع البنى التحتية مثل توسعة مطار الرياض ضمن أمور أخرى ومن المتوقع أن يؤدي مثل هذه المشاريع إلى زيادة الطلب على العقارات ذات المواقع الممتازة وخاصة المكاتب والمرافق اللوجستية من الفئة (أ) وفي ذات الوقت فقد دفع تغير اختيارات العملاء في قطاعات الضيافة والسكن والتجزئة المطورين إلى إعادة تصور مكونات الفنادق والمسكن والترفيه ضمن خطط التطوير الرئيسية الخاصة بهم.

العقارات السكنية: ارتفعت أسعار مبيعات الفلل والشقق خلال التسعة أشهر الأولى من عام 2022 مقارنة بعام 2021 مع استمرار الطلب القوي على الشقق من مواطني المملكة.

التجزئة: تقدر وحدة المعلومات الاقتصادية للإيكونوميست ارتفاع إجمالي حجم مبيعات التجزئة في المملكة بنحو 4% عام 2022 مع توقعات بزيادة المبيعات بما معدله 2% في السنة ما بين 2023 إلى 2026 بالإضافة إلى ذلك، فقد انخفضت إيجارات المراكز التجارية الإقليمية والمراكز التجارية الإقليمية الكبرى خلال الأشهر التسعة الأولى من السنة.

سوق المكاتب السعودي

تشير معدلات التوظيف من أكسفورد إيكونوميكس إلى أن قطاع الخدمات المالية وخدمات الأعمال سجلا نمواً من عام إلى آخر بنسبة 12% في المملكة وقد أدى ذلك إلى استمرار الطلب القوي على عقارات الفئة (أ) خلال عام 2022 م.

مراجعة أداء عام 2022 م

بلغ المعروض من المكاتب في الأسواق الرئيسية كالرياض وجدة وحاضرة الدمام مامساحته 5.2 مليون متر مربع و1.3 مليون متر مربع و1.3 مليون متر مربع على التوالي كما في سبتمبر 2022 م وقد تضمنت الاضافات البارزة في السوق خلال عام 2022 كلاً من المقر الرئيسي للبنك السعودي البريطاني على شارع الملك فهد ومدينة الملك عبد العزيز للعلوم والتقنية ومجمع الدوائر الحكومية في الرياض بالإضافة إلى مكاتب مبنى الشحن التابع لخطوط الطيران السعودية في جدة.

شهد إجمالي الناتج المحلي السعودي نمواً بنسبة 8.6% خلال الربع الثالث من عام 2022% ومن المتوقع أن يصل معدل النمو إلى 8.3% مع نهاية العام قبل أن يعتدل ليصل إلى 3.7% و2.3% خلال عامي 2023 و2024 على التوالي وذلك بحسب البنك الدولي وكان المحرك الرئيسي للانتعاش في قطاع المكاتب ما بعد الجائحة هو ارتفاع الإنفاق الحكومي على مشاريع البنى التحتية مثل توسعة مطار الرياض ضمن أمور أخرى كما استمر الطلب على العقارات من الفئة (أ) في الرياض قوياً نتيجة لتركيز الحكومة على تطوير المدينة لتكون مركزاً إقليمياً للشركات الدولية أما في جدة وحاضرة الدمام يركز المعروض من عقارات الفئة (أ) بشكل رئيسي على المكاتب الحكومية وجهات القطاع العام كما أصبح الملاك يقدمون حوافز مثل الفترات المجانية والوحدات الأصغر المجهزة بالكامل لجذب نطاق أوسع من المستأجرين تتوافق فترات التأجير عادة مع حجم الوحدة حيث يتم تأجير الوحدات الأكبر حجماً لفترات أطول تمتد ما بين الست إلى التسع سنوات.

سوق التجزئة السعودي

تقدر وحدة المعلومات الاقتصادية للإيكونوميست ارتفاع إجمالي حجم مبيعات التجزئة في المملكة بنحو 4% عام 2022 مع توقعات بزيادة المبيعات بما معدله 2% في السنة ما بين 2023 إلى 2026 بالإضافة إلى ذلك، فقد انخفضت إيجارات المراكز التجارية الإقليمية والمراكز التجارية الإقليمية الكبرى خلال الأشهر التسعة الأولى من السنة.

مراجعة أداء عام 2022 م

من المتوقع أن يكون الجزء الأكبر من مشاريع التجزئة التي سيتم استكمالها في فئة المراكز التجارية الإقليمية الكبرى مما يشير إلى اكتفاء السوق من هذه الفئة من المشاريع الضخمة وسوف تستمر عقارات الترفيه والتسلية التي تضم مزيجاً من متاجر تقديم المأكولات والمشروبات في كونها من أهم العوامل الفارقة التي تجذب الزوار في سوق يشهد تصاعداً في التنافسية. وقد شهدت إيجارات التجزئة بعض الانخفاض خلال الاثني عشرة شهراً الماضية على مستوى المملكة حيث انخفض متوسط الإيجار في المراكز التجارية الإقليمية والمراكز التجارية الإقليمية الكبرى بنسبة وقد تمكنت مراكز التسوق المميزة في المملكة من الحفاظ على معدلات الإشغال خلال عام 2022 م حيث سجلت محلات نمط الحياة تحديداً زيادة في عدد الزوار بعد رفع الحظر الذي كان مفروضاً أثناء الجائحة.



دراسات الموقع ■

Site Studies

بيانات العقار والخدمات المتوفرة بمنطقة العقار

بيانات العقار

المدينة	الرياض	الحي	أم الحمام الغربي
طريق	طريق عرض 60 م	نوع العقار	مبنى تجاري
رقم المخطط	1184	رقم القطعة	-
مساحة الأرض	19,212.22 متر مربع	استخدام الأرض حسب الأنظمة	متعدد الاستخدام (سكني تجاري)

الخدمات والمرافق المتوفرة بمنطقة العقار

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

العوامل المؤثرة على العقار

الوصف	محددات التأثير	عنصر التأثير
يقع العقار في مدينة الرياض بحي أم الحمام الغربي	أهمية المنطقة	نظرة عامة على المنطقة
مستوية	تضاريس الأرض	العوامل الطبيعية (البيئية)
لا يوجد مصادر تلوث بالمنطقة	التلوث	
الموقع وسط غرب مدينة الرياض	الموقع من المدينة	العوامل التخطيطية (العمرانية)
مكتملة	البنية التحتية	
مكتملة	تجهيزات البلدية	
منتظمة الاضلاع	خصائص الأرض	
تجاري	استخدام الأرض	أنظمة البناء
متعدد	نسبة البناء - عدد الأدوار	
عالي	العرض والطلب	عوامل اقتصادية
مرتفعة	أسعار الأراضي	
لا يوجد	العجز والتعديلات على العقار	عوامل قانونية

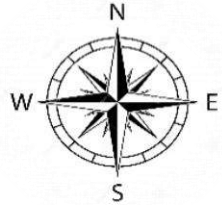
وصف العقار

- تم تحديد مساحة مسطحات البناء بناء على (الرخصة).
 - تم تحديد عمر العقار الفعلي ب (6) سنوات والعمر الافتراضي للعقار 40 سنة.
 - حالة العقار في تاريخ التقييم (31/12/2023)
- عند معاينة العقار تبين لنا أنه عبارة عن (مبنى تجاري), مفصلة على النحو التالي :

بيانات مسطحات المباني من الرخصة		
الإستخدام	المساحة متر مربع	مكونات البناء
معارض	210	ميزانيين
معارض	10,817	أرضي تجاري
غرفة كهرباء	235	غرفة كهرباء
خدمات	148	أسوار

موقع العقار

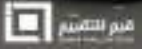
يقع العقار بمدينة : الرياض حي : ام الحمام الغربي شارع : طريق العروبة



N :	24.702511	E :	46.651496	احداثيات الموقع
-----	-----------	-----	-----------	-----------------



مسح فوتوغرافي للعقار (2/1)



مسح فوتوغرافي للعقار (2/2)



مستندات الملكية

معلومات صك الملكية:

اسم المالك	رقم الصك	تاريخ الصك	نوع الملكية
مؤسسة الملك خالد الخيرية	410112062475	17/8/1436 هـ	100% ملكية

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

اسم الحي	رقم القطعة	رقم المخطط	إجمالي مساحة الأرض
أم الحمام الغربي	بدون	بدون	19,212.22

الحدود والاطوال:

الحدود والاطوال							
الحد الشمالي	طول الحد	الحد الجنوبي	طول الحد	الحد الشرقي	طول الحد	الحد الغربي	طول الحد
طريق عرض 60 م	188.44 م	شارع عرض 60 م	206.65 م	جار	141.36 م	شارع عرض 15 م	70.5 م



QIAM VALUATION
REAL ESTATE VALUATION REPORT



Evaluation

التقييم ■

أساليب التقييم



❖ أسلوب السوق

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



❖ أسلوب الدخل

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



❖ أسلوب التكلفة

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

أسلوب السوق معيار رقم 105

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

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

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

الخطوات الرئيسية في طريقة المعاملات المقارنة هي كما يلي:

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

أسلوب التكلفة معيار رقم 105

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

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

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

الطريقة المستخدمة من أسلوب التكلفة:

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

طريقة تقدير قيمة المباني بطريقة القسط الثابت

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

أسلوب الدخل معيار رقم 105

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

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

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

طرق أسلوب الدخل:

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

طريقة التدفقات النقدية المخصومة (DCF):

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

طريقة الرسملة المباشرة:

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

طريقة القيمة المتبقية:

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

طرق التقييم المستخدمة - التسلسل الهرمي للقيمة العادلة

طرق التقييم المستخدمة:

أسلوب التقييم	أسلوب السوق	أسلوب التكلفة	أسلوب الدخل
الأسلوب المستخدم	-----	-----	بشكل أساسي
طرق التقييم المستخدمة	-----	-----	التدفقات النقدية المخصومة
أسباب الاستخدام / عدم الاستخدام	-----	-----	العقار مدر للدخل

التسلسل الهرمي:

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

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



تقدير القيمة ■

Estimated value

تحليل بيانات افتراضات التقييم - طرق التدفقات النقدية المخصومة

معدل النمو :

تم مراجعته معدل النمو بالرجوع لسوق العقارات المشابهة ومراعاة عقود اليجار الحالية ليتم مقارنتها مع بيانات السوق. مع مراعاة تقدير مراكز أبحاث السوق للمصارف بان من المتوقع أن تكون الزيادة في أسعار الإيجارات والتوسعات الأخيرة أعلى من أثر زيادة أسعار الفائدة على استثمارات صناديق الريت والنظرة المستقبلية للعقار متفائلة بسبب ارتفاع الطلب على هذا النوع من العقارات المشابهة في المنطقة المحيطة بالعقار وكذلك الأخذ في الإعتبار نمو العقارات المشابهة ومستوى التشطيبات الداخلية والخارجية للعقار محل التقييم. تم افتراض معدل نمو 5% كل ثلاث سنوات وذلك حسب وضع السوق بناء على التشطيبات الداخلية والخارجية للعقار وموقع العقار والعرض والطلب في السوق.

معدل النفقات التشغيلية والرأسمالية :

النفقات التشغيلية هي النفقات الخاصة بتأجير وصيانة العقار و النفقات الرأسمالية هي النفقات التي يتحملها المالك بهدف الحفاظ عليه في حالة جيدة لتحقيق الدخل السنوي الملائم وتمثل نسبة النفقات التشغيلية 0% - 20% بالنسبة لمشاريع مشابهة في المنطقة المحيطة حسب الحجم والخدمات المقدمة كون معظمها تكون بعقود واحدة في الغالب . ومع العلم لم يتم الإطلاع على ملخص عقود الصيانه من العميل لمعرفة النسبة التي تمثل من الدخل الحالي و في الغالب تشمل عقود الإيجار القيمة الإيجارية وقيمة خدمات صيانه المرافق عليه وتم افتراض معدل النفقات التشغيلية والرأسمالية بواقع 4% للحد المتوسط في السوق.

معدل الاشغار ومخاطر الائتمان :

يتميز العقار انه من العقارات الجاذبة للمستأجرين نظرا لموقعه المميز في مدينة الرياض حي أم الحمام الغربي وهو مطل مباشرة على طريق العروبة وتم تحليل بيانات معدل الشواغر من السوق للتأكد من العقد . حيث بيانات السوق توضح ان معدلات الاشغار من 0% الى 10% في العقارات المشابهة كون جميع العقارات تكون بعقد واحد في الغالب .وعليه تم افتراض معدل الاشغار ومخاطر الائتمان بواقع 4.561% (بيانات العميل) تم خصم الشواغر من (اجمالي الدخل).

افتراضات طريقة خصم التدفقات النقدية:

افتراضات طريقة خصم التدفقات النقدية

10.1%	معدل الخصم	12,524,771	إجمالي الدخل حسب العقد
0%	معدل الرسملة	4.37%	معدل المصاريف التشغيلية والرأسمالية
5%	معدل النمو - كل ثلاث سنوات	2%	معدل الاشغار ومخاطر الائتمان
6,270,000	قيمة إيجار الأرض حسب العقد	13	فترة التدفقات النقدية (سنوات)

معدل الخصم :

تم افتراض معدل الخصم بواقع 10.1% وفق طريقة النموذج التراكمي حسب الآتي:

استخراج معدل الخصم (طريقة النموذج التراكمي)

تداول السعودية	4.6	معدل عائد السندات الحكومية
البنك المركزي السعودي	2.49	معدل التضخم (متوسط السنة الحالية)
حسب حالة وظروف السوق	1.5	علاوة مخاطر السوق (الركود والأنتعاش)
حسب حالة وظروق العقار	1.5	علاوة المخاطر الخاصة (التكاليف الناتجة للعقار)
%	10.1	معدل الخصم بجميع جميع البيانات أعلاه

تحليل معدل الشواغر والنفقات التشغيلية والرأسمالية

م	الموقع	أسم العقار	نوع العقار	الاحداثيات	الدخل السنوي	الاشغار	النفقات التشغيلية والرأسمالية
1	الرياض	لولو هايبر ماركت	مبنى تجاري	24.752492 46.821337	16,344,252	0%	5%
2	الرياض	أنوار بلازا	مبنى تجاري	24.732394 46.784672	4,777,169	0%	5%
3	الرياض	مجمع سيتي لايف بلازا	مبنى تجاري	24.813028 46.768251	7,372,613	10%	4%

حساب قيمة العقار - بأسلوب الدخل - طريقة التدفقات النقدية المخصومة

القيمة الاستردادية	2036	2035	2034	2033	2032	2031	2030	2029	2028	2027	2026	2025	2024	التدفقات النقدية - الداخلة	
	13	12	11	10	9	8	7	6	5	4	3	2	1		
	0%	5%	0%	0%	5%	0%	0%	5%	0%	0%	5%	0%	0%	قيمة النمو المتوقعة	
	15,223,937	15,223,937	14,498,988	14,498,988	14,498,988	13,808,560	13,808,560	13,808,560	13,151,010	13,151,010	13,151,010	12,524,771	12,524,771	12,524,771	اجمالي الدخل حسب العقد
	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	ناقص معدل الاشغار ومخاطر الائتمان	
	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	قيمة الشواغر السنوية	
	15,223,937	15,223,937	14,498,988	14,498,988	14,498,988	13,808,560	13,808,560	13,808,560	13,151,010	13,151,010	13,151,010	12,524,771	12,524,771	اجمالي الدخل التآجيري الفعلي	
	665,538	665,538	633,846	633,846	633,846	603,663	603,663	603,663	574,917	574,917	574,917	547,540	547,540	4.37%	ناقص معدل المصاريف التشغيلية والراسمالية
	14,558,399	14,558,399	13,865,142	13,865,142	13,865,142	13,204,897	13,204,897	13,204,897	12,576,093	12,576,093	12,576,093	11,977,231	11,977,231	صافي الدخل بعد خصم المصاريف	
	6,270,000	6,270,000	6,270,000	6,270,000	6,270,000	6,270,000	6,270,000	6,270,000	6,270,000	6,270,000	6,270,000	6,270,000	6,270,000	قيمة إيجار الأرض حسب العقد	
	8,288,399	8,288,399	7,595,142	7,595,142	7,595,142	6,934,897	6,934,897	6,934,897	6,306,093	6,306,093	6,306,093	5,707,231	5,707,231	صافي الدخل التشغيلي للمبني ((NOI)	
	8,288,399	8,288,399	7,595,142	7,595,142	7,595,142	6,934,897	6,934,897	6,934,897	6,306,093	6,306,093	6,306,093	5,707,231	5,707,231	صافي التدفقات النقدية	
	0.2863	0.3152	0.3470	0.3821	0.4206	0.4631	0.5099	0.5614	0.6181	0.6805	0.7493	0.8249	0.9083	معامل الخصم	
	2,372,660	2,612,299	2,635,575	2,901,768	3,194,847	3,211,748	3,536,135	3,893,284	3,897,838	4,291,519	4,724,963	4,708,156	5,183,679	القيمة الحالية للتدفقات النقدية	
47,146,470														صافي القيمة الحالية للعقار	

القيمة النهائية للعقار

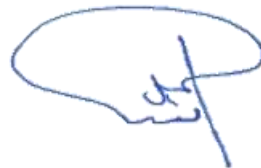
استناداً الى غرض التقييم وطبيعة العقار وخصائصه كونه مبنى تجاري وكحق منفعة بالكامل فإن تقييم العقار بأسلوب الدخل (طريقة التدفقات النقدية المخصومة) تعتبر أفضل طريقة لتقدير السعر في تاريخ القياس بتاريخ 31/12/2023 م والتي تم التوصل اليها بأسلوب الدخل كأساس للقيمة العادلة للعقار محل التقييم وهي حسب الاتي :

السعر في تاريخ القياس رقماً (ريال سعودي)	السعر في تاريخ القياس كتابة (ريال سعودي)
47,146,500	سبعة وأربعون مليون ومائة وستة وأربعون ألف وخمسمائة - فقط لاغير

اعتمد هذا التقرير المدير التنفيذي

إسماعيل محمد الديخي

بموجب رخصة رقم / 1210000052 تاريخ الانتهاء 06 / 03 / 1447 هـ






أحمد صالح العطاس
مقيم عقاري منتسب
معاينة العقار
عضوية رقم 1220003236



معاذ عبد الرحمن العريني
مقيم عقاري منتسب
إعداد التقرير
عضوية رقم 1210002322



سالم محمد ال فائع
مقيم عقاري أساسي زميل
اعداد ومراجعة التقرير
عضوية رقم 1210000013



إسماعيل الدبيخي
مقيم عقاري أساسي زميل
معتد التقرير
عضوية رقم 1210000052



Attachments

ملاحق ■

المستندات المستلمة من العميل



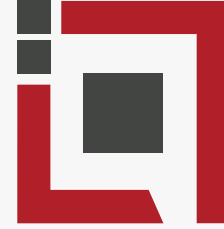
رخصة البناء



الصك

قيـم للتقـيـم

QIAM VALUATION



الإدارة العامة

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

✉ info@qiam.com.sa

🌐 www.qiam.com.sa

☎ +966 92 002 5832

مستودعات البركة المركزية - حي السلي مدينة الرياض - المملكة العربية السعودية



مقدم إلى السادة : شركة مشاركة المالية

السادة : شركة مشاركة المالية المحترمين

الموضوع : تقرير تقييم مستودعات بحي السلي - مدينة الرياض

نحن شركة قيم وشريكه للتقييم العقاري نتقدم لكم بخالص الشكر والتقدير على اختياركم لنا ومنحكم ثقتكم الغالية لتقييم العقار الواقع في مدينة الرياض حي السلي بموجب التكليف الصادر منكم بتاريخ 09/11/2023م بناء على الترخيص الممنوح لنا من قبل الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين متبعين في ذلك النسخة الأخيرة من معايير التقييم الدولية 2022م والمتعارف عليها وقواعد واخلاقيات المهنة للوصول إلى التقييم النهائي الحيادي بناء على المعاينة الفعلية من فريق العمل ودراسة منطقة السوق المحيطة بالعقار وقد تم الوصول إلى تقدير القيمة العادلة باستخدام طرق التقييم المختلفة بما يحمله كل تقرير وعليه يسعدنا ان نتقدم لكم بشهادة التقييم العقاري الواردة ادناه.

بناءً على الدراسة المنجزة فإننا نرفق لكم نتائج تقدير السعر في تاريخ القياس للعقار (مستودعات البركة المركزية) وعلى وضعها الراهن بتاريخ التقدير 31/12/2023م الواقعة بمدينة (الرياض) حي (السلي) بمبلغ وقدره فقط (92,583,500) اثنان وتسعون مليون وخمسمائة وثلاثة وثمانون ألف وخمسمائة - ريال سعودي.

مع خالص الشكر والتقدير

اعتمد هذا التقرير المدير التنفيذي

إسماعيل محمد الديخي

بموجب رخصة رقم / 1210000052 تاريخ الانتهاء 06 / 03 / 1447 هـ




قيـم للتقـيـم

QIAM VALUATION

قائمة المحتويات

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



■ نطاق العمل

Scope of Worck

الملخص التنفيذي

تقدير السعر في تاريخ القياس : 92,583,500 ريال سعودي

عنوان العقار	العقار موضوع التقييم	مالك العقار
الرياض - حي السلي	مستودعات البركة المركزية - حي السلي	شركة حفظ المشاركة العقارية
تاريخ إصدار التقرير	تاريخ التقييم	تاريخ المعاينة
21/03/2024	31/12/2023	28/11/2023
كتابة العدل	الغرض من التقييم	نوع الملكية
الرياض	تقدير القيمة العادلة بغرض التقييم الدوري لصندوق مشاركة ريت	ملكية مطلقة
فرضية التقييم	تاريخ الصك	رقم الصك
فرضية القيمة الحالية	27/8/1440 هـ	814006003052

نطاق العمل معيار رقم 101

المستخدمين الاخرين	العميل	عملة التقييم
مدير ومستثمري الصندوق فقط	شركة مشاركة المالية	الريال السعودي
وصف التقرير	اساس القيمة	أسلوب التقييم
تقرير يوضح منهجية وخطوات التقييم ونتائج التقييم ويشمل صور توضيحي لحدود لأصل موضع التقييم	القيمة العادلة	أسلوب التكلفة + أسلوب الدخل

نطاق بحث المقيم معيار رقم 102

جمع المعلومات الكافية عن طريق الزيارة الميدانية والمعينة الظاهرة واجراء التحليلات وتم عمل دراسة من مواقع قريبة من موقع العقارات ومن مكاتب عقارية معتمدة في منطقة العقار والتحري من جميع المعلومات ودراستها بصورة دقيقة.

أساس القيمة

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

معايير التقييم المتبعة

تم تنفيذ جميع الأعمال وفقاً لنظام المقيمين المعتمدين واللائحة التنفيذية ذات الصلة بالتقييم العقاري الصادرة عن معايير التقييم المتبعة التي نشرتها مجلة الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين (تقييم) والنسخة الأخيرة من معايير التقييم والمقيمين الذين يلتزمون بمتطلباته وقد تخضع التقييمات للمتابعة من قبل هذه الجهات وتتضمن المراجعة تطابق التقييم مع متطلبات معايير التقييم الدولية لعام 2022 م ، وتم الخروج عن معايير التقييم الدولية في أساس القيمة حيث تم استخدام القيمة العادلة كأساس للقيمة وذلك لكون العقار يستخدم للاستثمار للجهة طالبة التقييم ولغرض التقييم الدوري لصندوق مشاركة ريت

طبيعة ومصدر المعلومات

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

الافتراضات المهمة او الافتراضات الخاصة

تم توضيح الافتراضات المهمة والافتراضات الخاصة في صفحة 10.

قيود استخدام التقرير

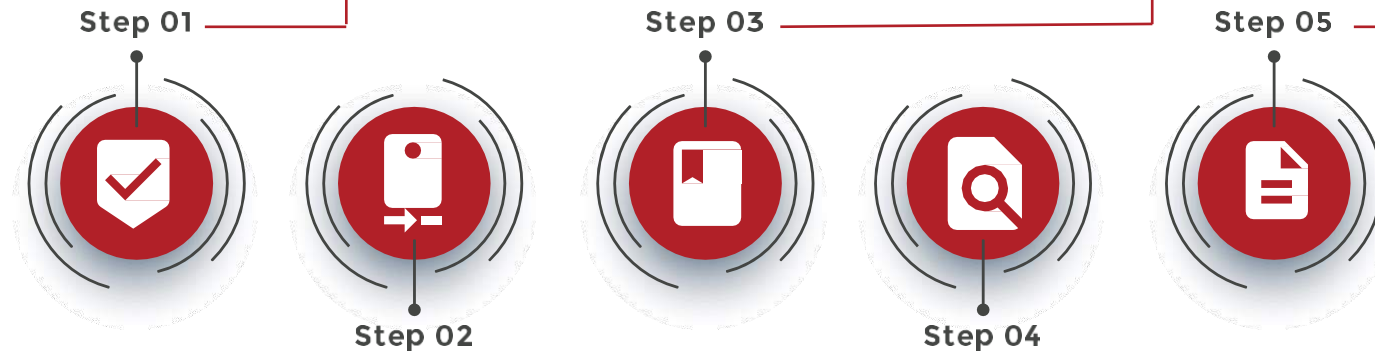
تعد عمليات التقييم والتقارير سرية للطرف الموجه ولمن يتم إحالتها إليه لغرض محدد مع عدم تحمل أي مسؤولية من أي نوع لأي طرف ثالث ولا يجوز نشر هذا التقرير كاملاً أو أي جزء منه أو الإشارة إليه في أي وثيقة أو بيان أو نشره دورية أو في أي وسيلة تواصل مع أي طرف ثالث دون الحصول على موافقة مسبقة مكتوبة بالشكل والسياق الذي تظهر فيه. من دواعي الحيطة والحذر أن تحتفظ الشركة والمقيم بالحق في إدخال أي تعديلات وعمل أي مراجعة على التقييم أو دعم نتيجة التقييم في ظل ظروف محددة تحتفظ الشركة بالحق دون أي التزام بمراجعة حسابات التقييم وتعديل وتنقيح نتائجها على ضوء معلومات كانت موجودة في تاريخ التقييم لكنها اتضحت له لاحقاً.

مراحل العمل

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

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

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



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

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

■ الفرضيات و القيود المحددة للتقرير

The specific assumptions
and limitations of the report

الافتراضات المهمة او الافتراضات الخاصة

- لا تتحمل شركتنا أي مسؤولية إزاء أي معلومات يتم استلامها من العميل والتي من المفترض سلامتها وإمكانية الاعتماد عليها ، كما لا تقرر شركتنا بدقة او اكتمال البيانات المتاحة ولا تعبر عن رأيها ولم تقم بعرض اي نوع من الضمانات لدقة البيانات أو اكتمالها إلا فيما أشارت إليه بوضوح في هذا التقرير.
- ان الغاية من اصدار هذا التقرير هو معرفة تقدير القيمة العادلة للعرض (تقدير القيمة العادلة بغرض التقييم الدوري لصندوق مشاركة ريت) لمستخدم التقرير (مدير ومستثمري الصندوق).
- التقييم على أساس القيمة (القيمة العادلة) وأنها تمت في سوق رئيسي مفتوح وتم الاستدلال على الأسعار من أعمال البحث الميداني في المخططات القريبة من موقع العقار وعمل تحليل وحكم وتوثيق عليها.
- المعلومات المقدمة بواسطة جهات أخرى خصوصاً فيما يتعلق بالتخطيط وامتلاك الأرض والاستئجار وغيرها والتي أسس عليها كل هذا التقرير أو جزء منه اعتبرت موثوق، ولكن لم يتم تأكيدها جميعها في كل الحالات كما لم يتم تقديم ضمان بالنسبة لصحة هذه المعلومات إذا ظهر عدم صحة هذه المعلومات فإن القيمة الواردة في هذا التقرير يمكن أن تتغير.
- لم يتم التحقق عن أي مستند قانوني للعقار الذي تم تقييمه أو بالنسبة للمسائل القانونية التي تتضمن الملكية أو الرهن وتم افتراض أن المعلومات حسب افادة العميل.
- القيم المقدرة في هذا التقرير هي للعقار قيد البحث وأي توزيع للقيمة على أجزاء العقار لن يكون صحيح ويجب ألا تستعمل هذه القيمة لأي أغراض أخرى إذ يمكن أن تكون غير صحيحة إذا استعملت كذلك.
- تم تقييم العقار وفقاً للمعايير الدولية 2022 م وتعتبر القيمة المقدرة في هذا التقرير هي للعقار قيد الدراسة وفي حالة تغيير الغرض من التقييم اذ يمكن ان تكون هذه القيم غير صحيحة.
- الحدود والأطوال حسب افادة العميل والشركة غير مسؤولة عن الحدود والاطوال وبالتالي المساحة الاجمالية للأرض مأخوذة حسب الصك والشركة غير مسؤولة عن ذلك.
- لا يجوز تضمين كل أو بعض من هذا التقرير أو الإشارة إليه في أي وثيقة أو تعميم أو بيان ينشر دون الرجوع لشركة قيم وشريكه للتقييم العقاري كما لا يجوز نشره بأي طريقة دون الموافقة الخطية المسبقة للشركة على الشكل والنص الذي يظهر به .
- يجب على مدير الصندوق تزويد المقيمين المعتمدين بشكل دقيق وواضح وغير مضلل بأي مستندات أو معلومات تختص بأصول الصندوق العقارية المراد تقييمها ويشمل ذلك على سبيل المثال لا الحصر: العقود ذات العلاقة، التقارير الهندسية - تكليف البناء وأي معلومة من شأنها تمكين المقيم المعتمد من إعداد تقريره وفقاً للأحكام النظامية والمعايير المعتمدة.



QIAM VALUATION
REAL ESTATE VALUATION REPORT

■ الإمتثال للمعايير و أعمال البحث و الإستقصاء

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

المعيار 102 : الامتثال للمعايير وأعمال البحث والاستقصاء

- تم تنفيذ أعمال التقييم وفقا لمبدأ المعيار 102 المتمثل في الامتثال للمعايير وأعمال البحث والاستقصاء وذلك في البنود الآتية:
- يتناسب أساس القيمة (القيمة العادلة) مع غرض التقييم (تقدير القيمة العادلة بغرض التقييم الدوري لصندوق مشاركة ريت).
- تجميع الأدلة عن طريق الزيارات الميدانية وقت معاينة العقار مع الاستفسارات المطروحة وقت التقييم لبعض المكاتب المعتمدة في منطقة العقار.
- تم تجميع الأدلة من الزيارات الميدانية وعمل تحليل وإجراءات عمليات حسابية وذلك لضمان تعزيز أعمال التقييم على نحو ملائم.
- تم الحكم على البيانات التي تم الاستشهاد بها للتأكد من كفاية جميع هذه المعلومات التي تم الحصول عليها للتأكد أنها تكفي غرض التقييم.
- قيود البحث والاستقصاء التي تم القيام بها تشير الى القيود في نطاق العمل مع تحليل كافة مدخلات التقييم المذكورة في التقرير.
- تم التأكد من موثوقية المعلومات المقدمة من المكاتب العقارية في منطقة العقار وهي مكاتب معتمدة ومرخصة في منطقة العقار.

الحكم على موثوقية المعلومات المقدمة والتي تم أخذها في التقرير

أسباب الحكم	الحكم	البيانات والمعلومات	الجهة
تم التحقق من صحة الصك - البورصة العقارية	موثوق	الصكوك	العميل
تم التحقق من صحة رخصة البناء - منصة بلدي	موثوق	رخصة البناء	
تم الاطلاع على العقود	موثوق	عقود الايجار	
بناء على مسح السوق - المقابلات المباشرة - مكاتب معتمدة في منطقة العقار - بيانات الشركة الداخلية	موثوق	أسعار المتر التجاري	السوق
معتمدة بسجلات رسمية في منطقة العقار	موثوق	الخبرة العملية للمكاتب العقار	
مصدر مستقل وخارجي عن الأصل محل التقييم	موثوق	أستقلالية المصدر	

الامتثال للمعايير وأعمال البحث والاستقصاء

01

تناسب أعمال البحث والاستقصاء التي تجري في إطار مهمة التقييم وغرض التقييم وأساس القيمة

02

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

03

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

04

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

05

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

06

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

الإطار النظامي عن معايير التقييم الدولية (IVS 2022)

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

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

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

ملاحظة:

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

العقارات والعقارات الإستثمارية في إعداد التقارير المالية

توضيح الفرق بين العقارات والعقارات الأستثمارية في القوائم المالية

عرف المعيار الدولي للمحاسبة رقم 16 "العقارات والالات والمعدات" IFRS16 بأنها هي البنود الملموسة التي :
- يحتفظ بها لأستخدامها في إنتاج أو توريد السلع أو الخدمات أو التي يحتفظ بها لتأجيرها للغير(بأستثناء العقارات الإستثمارية) أو لإستخدامها في أغراض إدارية
- يتوقع أستخدامها خلال أكثر من فترة واحدة

العقارات المشمولة في بند العقارات والالات والمعدات في القوائم المالية

عرف المعيار الدولي للمحاسبة رقم 40 " العقارات الإستثمارية " IAS40 العقار الإستثماري على أنه أي عقار (أرض أو مبنى - أو جزء من مبنى - أو كلاهما) محتفظ به (من قبل المالك أو من قبل المستأجر على أنه أصل حق أستخدام) لكسب إيرادات الأيجار أو لإنماء رأس المال أو لكليهما ، وليس :
-لإستخدامه في إنتاج، أو توريد سلع ،أو تقديم خدمات أو لأغراض إدارية أو
- لبيعه في السياق العادي للأعمال

العقارات الإستثمارية في القوائم المالية

الملخص التنفيذي - سوق العقارات السعودية

الضيافة : شهد كل من متوسط السعر اليومي ومعدل الإشغال تحسناً عن العام الماضي على إثر الانتعاش الذي شهده السوق عموماً مدفوعاً برفع القيود التي كانت مفروضة على السفر والإسراع في إجراءات إصدار تأشيرات السياحة وقد سجلت الأشهر الثلاثة الأولى من السنة أقوى أداء من حيث معدل الإشغال في الرياض الذي وصل إلى 76 % في شهر مارس أما فنادق جدة فسجلت أعلى معدل إشغال في شهر مايو حيث وصل الإشغال إلى 59%

المكاتب : تشير معدلات التوظيف من أكسفورد إيكونوميكس إلى أن قطاع الخدمات المالية وخدمات الأعمال سجلا نمواً من عام إلى آخر بنسبة 12 % في المملكة وقد أدى ذلك إلى استمرار الطلب القوي على عقارات الفئة (أ) خلال عام 2022.

العقارات الصناعية واللوجستية

بقيت الإيجارات ثابتة نسبياً لعقارات الفئة (أ) نظراً لمحدودية المستودعات ذات الدرجة الدولية وزيادة الطلب من شركات الخدمات اللوجستية.

أداء سوق العقارات السعودي : شهد إجمالي الناتج المحلي السعودي نمواً بنسبة 8.6 % خلال الربع الثالث من عام 2022 م ومن المتوقع أن يصل معدل النمو إلى 8.3 % مع نهاية العام قبل أن يعتدل ليصل إلى 3.7 % و 2.3% خلال عامي 2023 و2024 على التوالي وذلك بحسب البنك الدولي وكان المحرك الرئيسي للانتعاش ما بعد الجائحة هو زيادة الطلب على السياحة وارتفاع الإنفاق الحكومي على مشاريع البنى التحتية مثل توسعة مطار الرياض ضمن أمور أخرى ومن المتوقع أن يؤدي مثل هذه المشاريع إلى زيادة الطلب على العقارات ذات المواقع الممتازة وخاصة المكاتب والمرافق اللوجستية من الفئة (أ) وفي ذات الوقت فقد دفع تغير اختيارات العملاء في قطاعات الضيافة والسكن والتجزئة المطورين إلى إعادة تصور مكونات الفنادق والمسكن والترفيه ضمن خطط التطوير الرئيسية الخاصة بهم.

العقارات السكنية: ارتفعت أسعار مبيعات الفلل والشقق خلال التسعة أشهر الأولى من عام 2022 مقارنة بعام 2021 مع استمرار الطلب القوي على الشقق من مواطني المملكة

التجزئة: تقدر وحدة المعلومات الاقتصادية للإيكونوميست ارتفاع إجمالي حجم مبيعات التجزئة في المملكة بنحو 4% عام 2022 مع توقعات بزيادة المبيعات بما معدله 2% في السنة ما بين 2023 إلى 2026 بالإضافة إلى ذلك، فقد انخفضت إيجارات المراكز التجارية الإقليمية والمراكز التجارية الإقليمية الكبرى خلال الأشهر التسعة الأولى من السنة

سوق المكاتب السعودي

تشير معدلات التوظيف من أكسفورد إيكونوميكس إلى أن قطاع الخدمات المالية وخدمات الأعمال سجلا نمواً من عام إلى آخر بنسبة 12% في المملكة وقد أدى ذلك إلى استمرار الطلب القوي على عقارات الفئة (أ) خلال عام 2022 م.

مراجعة أداء عام 2022 م

بلغ المعروض من المكاتب في الأسواق الرئيسية كالرياض وجدة وحاضرة الدمام مالمساحته 5.2 مليون متر مربع و1.3 مليون متر مربع و1.3 مليون متر مربع على التوالي كما في سبتمبر 2022 م وقد تضمنت الاضافات البارزة في السوق خلال عام 2022 كلاً من المقر الرئيسي للبنك السعودي البريطاني على شارع الملك فهد ومدينة الملك عبد العزيز للعلوم والتقنية ومجمع الدوائر الحكومية في الرياض بالإضافة إلى مكاتب مبنى الشحن التابع لخطوط الطيران السعودية في جدة.

شهد إجمالي الناتج المحلي السعودي نمواً بنسبة 8.6% خلال الربع الثالث من عام 2022% ومن المتوقع أن يصل معدل النمو إلى 8.3% مع نهاية العام قبل أن يعتدل ليصل إلى 3.7% و2.3% خلال عامي 2023 و2024 على التوالي وذلك بحسب البنك الدولي وكان المحرك الرئيسي للانتعاش في قطاع المكاتب ما بعد الجائحة هو ارتفاع الإنفاق الحكومي على مشاريع البنى التحتية مثل توسعة مطار الرياض ضمن أمور أخرى كما استمر الطلب على العقارات من الفئة (أ) في الرياض قوياً نتيجة لتركيز الحكومة على تطوير المدينة لتكون مركزاً إقليمياً للشركات الدولية أما في جدة وحاضرة الدمام يركز المعروض من عقارات الفئة (أ) بشكل رئيسي على المكاتب الحكومية وجهات القطاع العام كما أصبح الملاك يقدمون حوافز مثل الفترات المجانية والوحدات الأصغر المجهزة بالكامل لجذب نطاق أوسع من المستأجرين تتوافق فترات التأجير عادة مع حجم الوحدة حيث يتم تأجير الوحدات الأكبر حجماً لفترات أطول تمتد ما بين الست إلى التسع سنوات.

سوق التجزئة السعودي

تقدر وحدة المعلومات الاقتصادية للإيكونوميست ارتفاع إجمالي حجم مبيعات التجزئة في المملكة بنحو 4% عام 2022 مع توقعات بزيادة المبيعات بما معدله

2% في السنة ما بين 2023 إلى 2026 بالإضافة إلى ذلك، فقد انخفضت إيجارات المراكز التجارية الإقليمية والمراكز التجارية الإقليمية الكبرى خلال الأشهر التسعة الأولى من السنة

مراجعة أداء عام 2022 م

من المتوقع أن يكون الجزء الأكبر من مشاريع التجزئة التي سيتم استكمالها في فئة المراكز التجارية الإقليمية الكبرى مما يشير إلى اكتفاء السوق من هذه الفئة من المشاريع الضخمة وسوف تستمر عقارات الترفيه والتسلية التي تضم مزيجاً من متاجر تقديم المأكولات والمشروبات في كونها من أهم العوامل الفارقة التي تجذب الزوار في سوق يشهد تصاعداً في التنافسية. وقد شهدت إيجارات التجزئة بعض الانخفاض خلال الاثني عشرة شهراً الماضية على مستوى المملكة حيث انخفض متوسط الإيجار في المراكز التجارية الإقليمية والمراكز التجارية الإقليمية الكبرى بنسبة.

وقد تمكنت مراكز التسوق المميزة في المملكة من الحفاظ على معدلات الإشغال خلال عام 2022 م حيث سجلت محلات نمط الحياة تحديداً زيادة في عدد الزوار بعد رفع الحظر الذي كان مفروضاً أثناء الجائحة



دراسات الموقع ■

Site Studies

بيانات العقار والخدمات المتوفرة بمنطقة العقار

بيانات العقار			
السلي	الحي	الرياض	المدينة
مستودعات	نوع العقار	الأمير محمد عبد الرحمن عبد العزيز	شارع
+1/4/45+2/2/45/3/4/45+1/2/45 3/2/45+2/4/45	رقم القطعة	3/1391	رقم المخطط
ورش ومستودعات	استخدام الأرض حسب الأنظمة	29,955.42 متر مربع	المساحة حسب الصك
الخدمات والمرافق المتوفرة بمنطقة العقار			
شبكة الهاتف	شبكة صرف صحي	شبكة مياه	شبكة كهرباء
✓	✓	✓	✓
حديقة	شبكة تصريف مياه	أسواق عامة	مسجد
✓	✓	✓	✓
فنادق	الخدمات والمراكز الحكومية	خدمات طبية	مركز تجاري
✗	✗	✓	✓
دفاع مدني	محطة وقود	مطاعم	بنوك
✓	✓	✓	✓

العوامل المؤثرة على العقار

الوصف	محددات التأثير	عنصر التأثير
يقع العقار في مدينة الرياض بحي السلي	أهمية المنطقة	نظرة عامة على المنطقة
مستوية	تضاريس الأرض	العوامل الطبيعية (البيئية)
لا يوجد مصادر تلوث بالمنطقة	التلوث	
وسط المدينة	الموقع من المدينة	العوامل التخطيطية (العمرائية)
مكتملة	البنية التحتية	
مكتملة	تجهيزات البلدية	
منتظمة الاضلاع	خصائص الأرض	أنظمة البناء
خدمات عامة	استخدام الأرض	
متعدد	نسبة البناء - عدد الأدوار	عوامل اقتصادية
عالي	العرض والطلب	
مرتفعة	أسعار الأراضي	
لا يوجد	العجز والتعدييات على العقار	عوامل قانونية

وصف العقار

- تم تحديد مساحة مسطحات البناء بناء على (الرخصة).
- تم تحديد عمر العقار الفعلي ب (7.5)سنوات بناء على (الواقع - العقار تم تجديده).
- حالة العقار في تاريخ التقييم (31/12/2023)
- عند معاينة العقار تبين لنا أنه عبارة عن (مستودعات), مفصلة على النحو التالي :

بيانات مسطحات المباني من الرخصة		
الإستخدام	المساحة متر مربع	مكونات البناء
مستودعات	27,905	مسطحات المباني
خدمات	300	أسوار

موقع العقار

شارع : الأمير محمد عبد الرحمن عبد العزيز

حي : السلي

يقع العقار بمدينة : الرياض

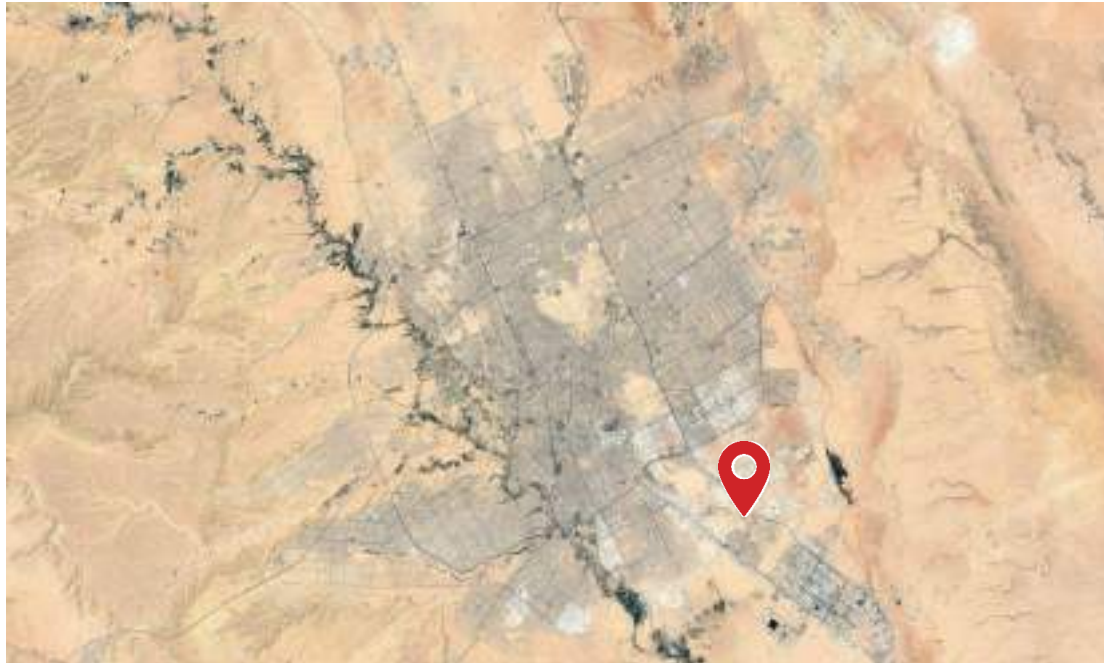
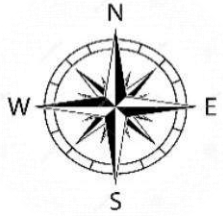
N :

24.618130

E :

46.857899

احداثيات الموقع



مسح فوتوغرافي للعقار (2/1)



مسح فوتوغرافي للعقار (2/2)



مستندات بيانات الملكية

معلومات صك الملكية:

اسم المالك	رقم الصك	تاريخ الصك	نوع الملكية
شركة حفظ المشاركة العقارية	814006003052	27/8/1440 هـ	100% ملكية

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

اسم الحي	رقم القطعة	رقم المخطط	إجمالي مساحة الأرض
السلي	1/2/45 و 2/2/45 و 3/4/45 و 1/4/45 و 3/2/45 و 2/4/45	3/1391	29,955.42 متر مربع

الحدود والاطوال:

الحدود والاطوال							
الحد الشمالي	طول الحد	الحد الجنوبي	طول الحد	الحد الشرقي	طول الحد	الحد الغربي	طول الحد
شارع عرض 30 م	99.87 م	شارع عرض 36 م	99.85 م	قطعة رقم 1/45 ورقم 3/45	299.95 م	قطعة رقم 6/4/45 و 6/2/45 و 7/2/45 و 5/4/45 و 5/2/45	299.98 م



QIAM VALUATION
REAL ESTATE VALUATION REPORT



Evaluation

التقييم ■

أساليب التقييم



❖ أسلوب السوق

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



❖ أسلوب الدخل

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



❖ أسلوب التكلفة

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

أسلوب السوق معيار رقم 105

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

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

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

الخطوات الرئيسية في طريقة المعاملات المقارنة هي كما يلي:

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

أسلوب التكلفة معيار رقم 105

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

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

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

الطريقة المستخدمة من أسلوب التكلفة:

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

طريقة تقدير قيمة المباني بطريقة القسط الثابت

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

أسلوب الدخل معيار رقم 105

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

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

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

طرق أسلوب الدخل:

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

طريقة التدفقات النقدية المخصومة (DCF):

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

طريقة الرسملة المباشرة:

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

طريقة القيمة المتبقية:

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

طرق التقييم المستخدمة - التسلسل الهرمي للقيمة العادلة

طرق التقييم المستخدمة:

أسلوب التقييم	أسلوب السوق	أسلوب التكلفة	أسلوب الدخل
الأسلوب المستخدم	تم استخدام أسلوب السوق بشكل مساعد	تم استخدام أسلوب التكلفة بشكل مساعد	بشكل أساسي
طرق التقييم المستخدمة	المسح الميداني (المقارنات - اسعار المعروض)	طريقة تكلفة الإحلال المهلكة للمباني	التدفقات النقدية المخصومة
أسباب الاستخدام / عدم الاستخدام	طريقة اساسية لمعرفة العقارات في السوق	أسلوب مساند للاسترشاد	العقار مدر للدخل

التسلسل الهرمي:

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

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



تقدير القيمة ■

Estimated value

العروض والمقارنات المشابهة - الأسعار تجارية في المنطقة

السوق السعودي لا يتمتع بالشفافية ويصعب جمع معلومات دقيقة وعليه فإننا تمكنا من جمع البيانات لعينة مختارة من المقارنات التي تجسد واقع السوق بالعموم وسنعمل على تقديم بياناتهم ومؤشرات ادائهم كتجسيد للسوق.

العقارات المقارنة - الأراضي التجارية (مستودعات)		
المقارنة 2	المقارنة 1	عوامل المقارنات
10,024	21,275	المساحة (م ²)
عالي	عالي	سهولة الوصول
عالي	عالي	موقع العقار
منتظمة	منتظمة	شكل الأرض
100	185	طول الواجهة التجارية / م ²
مستودعات	مستودعات	الإستخدام
4	3	الشوارع المحيطة
1,650	1,450	سعر المتر (ريال)
معروض	معروض	حالة المقارنة
2023	2023	التاريخ
3661	3026	رقم المخطط
من 153 إلى 160	22/15 بلك رقم 2	رقم القطعة

خريطة المقارنات



تقدير قيمة الأرض التجارية للمستودع - الضبط النسبي - أسلوب السوق

تقييم الأرض حسب أسلوب السوق - طريقة المقارنة بالبيع المشابهة - للأراضي التجارية (مستودعات)					
العقارات المقارنة				البند	
العقار المقارن 2		العقار المقارن 1		العقار محل التقييم	عوامل التسويات
التسوية	القيمة	التسوية	القيمة		
	1,650		1,450	***	سعر المتر المربع
	معروض		معروض	***	الحالة
	2023		2023	31/12/2023	تاريخ التقييم / العرض
- 83	-5%	-72.5	-5%	***	ظروف السوق
0%	0%	0%	0%	***	شروط التمويل
	(82.50)		(72.50)	***	قيمة ظروف السوق
	1,568		1,378	***	القيمة بعد التسويات الأولية
-15%	10,024	-5%	21,275	29,955	المساحة (م ²)
0%	عالي	0%	عالي	عالي	سهولة الوصول
0%	عالي	0%	عالي	عالي	موقع العقار
0%	منتظمة	0%	منتظمة	منتظمة	شكل الأرض
0%	100	-10%	185	99.85	طول الواجهة التجارية م
0%	مستودعات	0%	مستودعات	مستودعات	الاستخدام
0%	4	5%	3	4	الشوارع المحيطة
	-15.00%		-10.00%		الاجمالي
	235-		138-		قيمة التسوية ريال
	1,332		1,240		قيمة المتر النهائية بعد التسوية
	40%		60%		المرجح الموزون
			1,277		صافي متوسط قيمة المتر (ريال)
			1,280		صافي متوسط قيمة المتر بعد التقريب (ريال)
			38,342,938		القيمة السوقية للأرض (ريال)

أفتراضات طريقة المقارنات المشابهة

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

- تحديد العوامل التي تؤثر على قيمة العقار محل التقييم.

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

- إجراء التسويات مقابل كل عنصر غير متماثل.

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

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

سعر معقول للوحدة في العقار محل التقييم.

تحليل افتراضات افتراضات طريقة المقارنات المشابهة

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

الضبط النسبي للمساحة: جرت العادة ان ترويح مساحة أقل من الأرض يحقق قيمة أعلى مقارنة بالأرض الأكبر مساحة وأحياناً العكس ، وهنا تم افتراض تخصيص نسبة 5% للمقارن 1 و 15% المقارن 2 وكل ماكانت المساحة أقل تأخذ إشارة سالب وكذلك العكس مقارنة مع العقار محل التقييم وقد تختلف النسبة حسب تقدير وخبرة المقيم العقاري بالاعتماد على حالة السوق العقاري وحجم المساحة.

حالة ظروف السوق: غالباً ما تتم الإشارة إلى التسويات مقابل حالة وظروف السوق بالتسوية (الزمنية) أو في حالة عملية التفاوض على القيمة المعروضة وقد تتغير ظروف السوق مع تغير الوقت ، وتكون النسبة متغيرة حسب حاله السوق وهنا تم تخصيص نسبة 5% بأعتبار العقارات المقارنة معروضة وقابلة للتفاوض من قبل المالك.

سهولة الوصول: حركة الوصول للعقار محل للتقييم سهلة وكذلك سهولة الوصول للعقارات المقارنة (عالي ، متوسط ،منخفض) وعليه تم افتراض نسبة 0% لكل مستوى كون جميع العقارات على مستوى عالي.

موقع العقار: الموقع هو مكان تواجد العقار سواء كان على واجهة طريق أو صف ثاني أو له طريقين أو مدخلين وله تأثير مباشر وعالي على قيمة العقار ، ونصفها (عالي ، متوسط ،منخفض) وعليه تم افتراض نسبة 0% لكل مستوى كون جميع العقارات على مستوى عالي.

شكل الأرض: من الخصائص المادية التي تؤثر على العقار هو شكل الأرض هل هي منتظمة أو غير منتظمة ، وعليه تم افتراض نسبة 0% للعقارات المقارنة كونها جميعاً على نفس المستوى.

طول الواجهة التجارية: ان طول الواجهة التجارية لها تأثير كبير على المحل مما يساعد بورة كبيرة في الاستفادة من شكل المحل واشتراطات البلدية للمناطق التجارية بشكل عام ، وعليه تم افتراض نسبة 10% للعقار المقارن 1 كونه أطول من العقار محل التقييم والمقارن 2.

الاستخدام: تمت مراعاة التخطيط الخاص بالعقار حيث انه تخطيط (تجاري) مقارنة بالعقارات المقارنة وكذلك جميعها تجارية ومن الممكن اشتمال العقار على اكثر من استخدام مثل (سكني أو سكني تجاري أو سكني تجاري مكتبي) ، وعليه تم افتراض نسبة 0% كون جميع العقارات سكنية تجارية.

الشوارع المحيطة: يؤثر الموقع على قيمة العقارات بصفة مباشرة إذا كان على شارع واحد أوشارعين وكذلك بمايوفره من أطلاله وتوفير مزايا مختلفة وعليه تم افتراض نسبة 5% لكل فرق للشارع الواحد.

أسلوب التكلفة - طريقة تكلفة الإحلال المهلكة للمباني

ثالثاً : تكلفة الإهلاك

40	سنة	العمر الافتراضي للعقار (سنة)
7	سنة	العمر الحالي للعقار (سنة)
33	سنة	العمر المتبقي للعقار (سنة)
18%	%	معدل الاهلاك
8,454,947	ريال	قيمة الاهلاك

39,859,034 قيمة المبنى النهائية (ريال)

رابعاً قيمة العقار حسب أسلوب التكلفة

38,342,938	(ريال)	القيمة النهائية للأرض
39,859,034	(ريال)	القيمة النهائية للمباني
78,201,971	(ريال)	القيمة النهائية للعقار حسب أسلوب التكلفة
78,200,000	(ريال)	القيمة النهائية للعقار حسب أسلوب التكلفة بعد التقريب

أولاً : تكاليف البناء (التكاليف المباشرة)

البند	المسطح م ²	ريال / م ²	القيمة (ريال)
مسطحات المباني	27,905.00	1,200	33,486,000
أسوار	300.00	1,000	300,000
الإجمالي (ريال)	28,205.00		33,786,000

ثانياً : التكاليف الأخرى (الغير مباشرة)

1,013,580	3%	الرسوم المهنية
1,689,300	5%	شبكة المرافق
1,689,300	5%	تكاليف الإدارة
10,135,800	30%	ربحية المطور

14,527,980 الإجمالي (ريال)

48,313,980 إجمالي تكلفة المباني (ريال)

تحليل بيانات افتراضات التقييم - طرق التدفقات النقدية المخصومة

معدل الاشغار ومخاطر الائتمان:

يتميز العقار انه من العقارات الجاذبة للمستأجرين للمستودعات في مدينة الرياض حي السلي وتم تحليل بيانات معدل الشواغر من السوق للتأكد من العقد . حيث بيانات السوق توضح ان معدلات الاشغار من 0% الى 5% في العقارات المشابهة وعليه تم افتراض معدل الاشغار ومخاطر الائتمان بواقع 0% (بيانات العميل).

معدل العائد التشغيلي:

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

معدل النمو :

تم مراجعته معدل النمو بالرجوع لسوق للعقارات المشابهة ومراعاة عقود الاجار الحالية ومقارنتها مع بيانات السوق .مع مراعاة تقدير مراكز أبحاث السوق بان من المتوقع أن تكون الزيادة في أسعار الإيجارات والتوسعات الأخيرة أعلى من أثر زيادة أسعار الفائدة على استثمارات صناديق الريت . والنظرة المستقبلية للعقار متفائلة بسبب ارتفاع الطلب على هذا النوع من العقارات في المنطقة المحيطة بالعقار وكذلك الأخذ في الإعتبار نمو العقارات المشابهة ومستوى النشاطات الداخلية والخارجية للعقار محل التقييم.

معدل نمو 10% في السنة الثالثة - 5% السنة الخامسة حسب وضع السوق بناء على حال وموقع العقار والعرض والطلب في السوق.

تحليل معدل الشواغر ومعدل العائد والنفقات التشغيلية والرأسمالية من السوق

م	الموقع	أسم العقار	نوع العقار	الاحداثيات	الاشغار %	العائد %	النفقات التشغيلية والرأسمالية %
1	السلي	السلي	مستودعات	24.658001 46.851041	0%	8.50%	0%
2	حي المصفاة	لولو المركزية	مستودعات	24.507324 46.922858	0%	7.25%	0%

معدل النفقات التشغيلية والرأسمالية:

النفقات التشغيلية هي النفقات الخاصة بتأجير وصيانة العقار و النفقات الرأسمالية هي النفقات التي يتحملها المالك بهدف الحفاظ عليه في حالة جيدة لتحقيق الدخل السنوي الملائم وتمثل نسبة النفقات التشغيلية 5% - 20% بالنسبة لمشاريع مشابهة في المنطقة المحيطة حسب الحجم والخدمات المقدمة ومع العلم لم يتم الإطلاع على ملخص عقود الصيانه المقدمة من العميل لمعرفة النسبة التي تمثل من الدخل الحالي و في الغالب تشمل عقود الإيجار القيمة الإيجارية وقيمة خدمات صيانه المرافق عليه وتم افتراض معدل النفقات التشغيلية والرأسمالية بواقع 0% حسب (بيانات العميل) فقط حيث نجد ان المصاريف التشغيلية يدفعها شاغل العقار للصيانة وتشمل تكاليف نفقات الخدمات المشتركة والنظافة والصيانة للمبنى ونفقات إدارة ومراقبة الامن.

معدل الخصم :

تم افتراض معدل الخصم بواقع 9.6% وفق طريقة النموذج التراكمي حسب الاتي:

طريقة النموذج التراكمي

معدل عائد السندات الحكومية	4.6	تداول السعودية
معدل التضخم (متوسط السنة الحالية)	2.49	البنك المركزي السعودي
علاوة مخاطر السوق (الركود والأنتعاش)	1.25	حسب حالة وظروف السوق
علاوة المخاطر الخاصة (التكاليف الناتجة للعقار)	1.25	حسب حالة وظروف العقار
معدل الخصم بعد جمع البيانات أعلاه (بعد التقريب)	9.6%	نسبة

افتراضات طريقة خصم التدفقات النقدية:

افتراضات طريقة خصم التدفقات النقدية

القيمة الإيجارية حسب البيانات	6,000,000	معدل الخصم	9.6%
المصاريف التشغيلية و الرأسمالية	0%	معدل الرسملة	6.5%
معدل الاشغار ومخاطر الائتمان	0%	النمو - بعد السنة (3) النمو - بعد السنة (5)	10% 5%
فترة التدفقات النقدية (سنوات)	5	بداية - نهاية التدفقات النقدية	2024 - 2028م

حساب قيمة العقار - بأسلوب الدخل - طريقة التدفقات النقدية المخصومة

	السنوات						التدفقات النقدية - الداخلة
	2028	2027	2026	2025	2024		
	5	4	3	2	1		
	5%	0%	10%	0%	0%		قيمة النمو المتوقعة
							دخل العقار حسب العقد
	6,930,000	6,600,000	6,600,000	6,000,000	6,000,000	6,000,000	مجمل الدخل
	6,930,000	6,600,000	6,600,000	6,000,000	6,000,000		مجمل الدخل
	0%	0%	0%	0%	0%		ناقص معدل الاشغار ومخاطر الائتمان 0%
	0	0	0	0	0		قيمة الشواغر السنوية
	6,930,000	6,600,000	6,600,000	6,000,000	6,000,000		اجمالي الدخل التآجيري الفعلي
	0	0	0	0	0		ناقص معدل المصاريف التشغيلية والراسمالية 0%
	6,930,000	6,600,000	6,600,000	6,000,000	6,000,000		صافي الدخل التشغيلي للمبني (NOI)
106,615,385							القيمة الاستردادية للمبني
106,615,385	6,930,000	6,600,000	6,600,000	6,000,000	6,000,000		صافي التدفقات النقدية
0.632	0.632	0.693	0.760	0.832	0.912		معامل الخصم
67,416,641	4,382,082	4,802,761	5,013,168	5,494,432	5,474,453		القيمة الحالية للتدفقات النقدية
92,583,537							صافي القيمة الحالية للعقار

القيمة النهائية للعقار

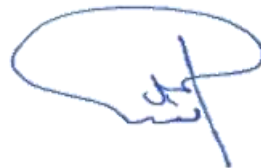
استناداً الى غرض التقييم وطبيعة العقار وخصائصه كونه مبنى مستودعات بالكامل فإن تقييم العقار بأسلوب الدخل (طريقة التدفقات النقدية المخصومة) تعتبر أفضل طريقة لتقدير السعر في تاريخ القياس بتاريخ 31/12/2023 م والتي تم التوصل اليها بأسلوب الدخل كأساس للقيمة العادلة للعقار محل التقييم (بعد التقريب) وهي حسب الاتي :

السعر في تاريخ القياس رقماً (ريال سعودي)	السعر في تاريخ القياس كتابة (ريال سعودي)
92,583,500	اثنان وتسعون مليون وخمسمائة وثلاثة وثمانون ألف وخمسمائة - فقط لاغير

اعتمد هذا التقرير المدير التنفيذي

إسماعيل محمد الديخي

بموجب رخصة رقم / 1210000052 تاريخ الانتهاء 06 / 03 / 1447 هـ






أحمد صالح العطاس
مقيم عقاري منتسب
معاينة العقار
عضوية رقم 1220003236



معاذ عبد الرحمن العريني
مقيم عقاري منتسب
إعداد التقرير
عضوية رقم 1210002322



سالم محمد ال فائع
مقيم عقاري أساسي زميل
اعداد ومراجعة التقرير
عضوية رقم 1210000013



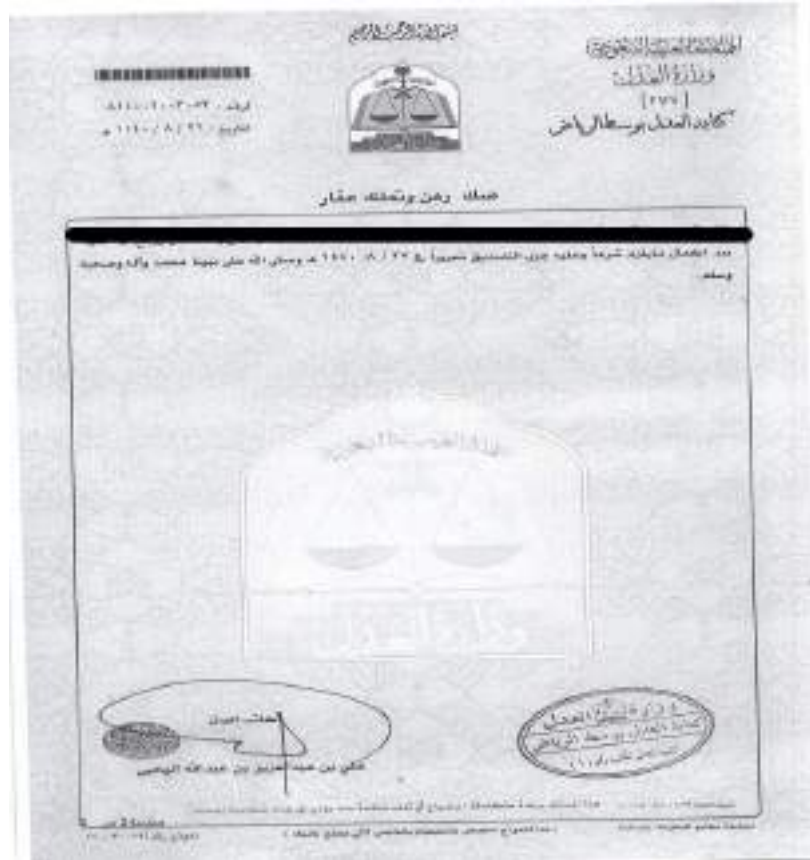
إسماعيل الدبيخي
مقيم عقاري أساسي زميل
معتدم التقرير
عضوية رقم 1210000052



Attachments

ملاحق ■

المستندات المستلمة من العميل



الصك



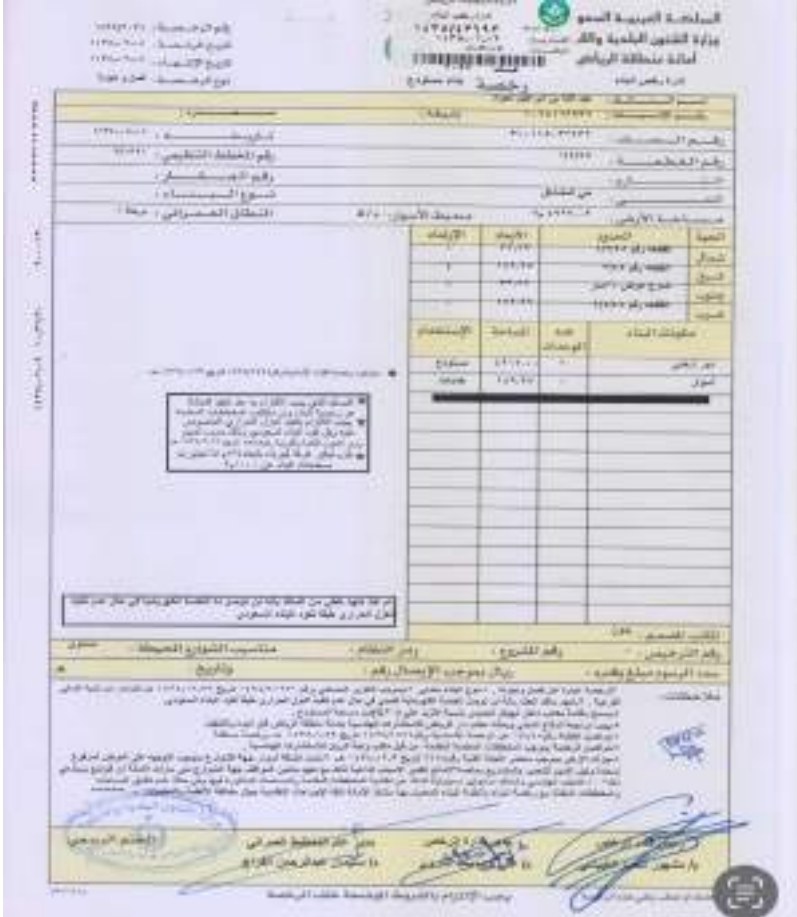
الصك

المستندات المستلمة من العميل

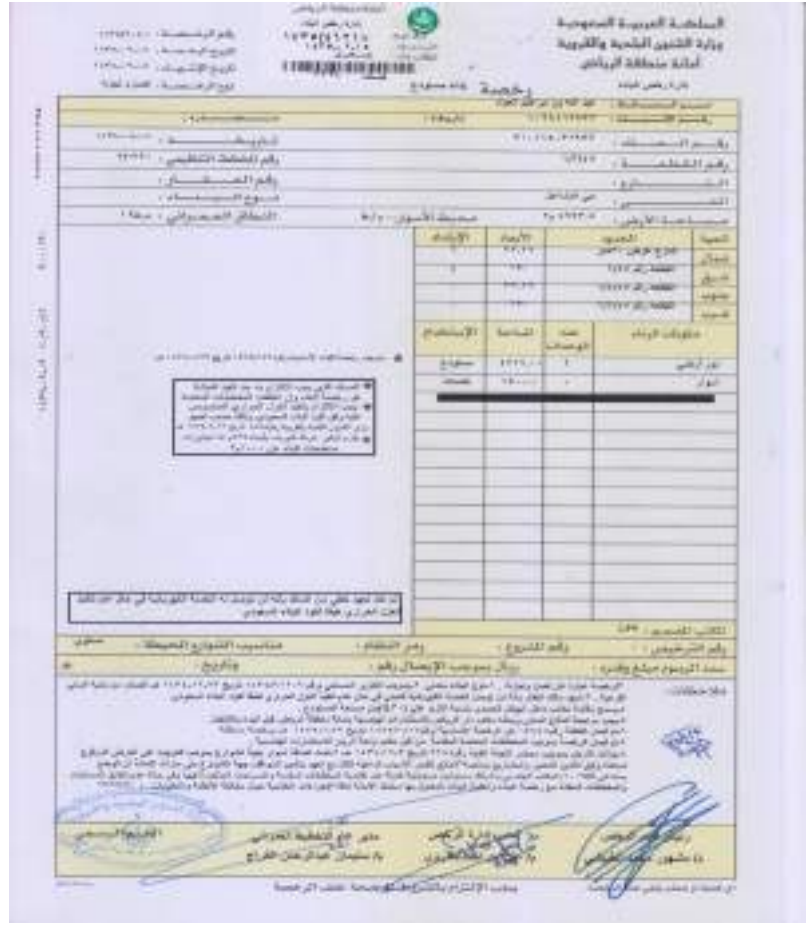
رخصة البناء

رخصة البناء

المستندات المستلمة من العميل



رخصة البناء



رخصة البناء

المستندات المستلمة من العميل



رخصة البناء



رخصة البناء

المستندات المستلمة من العميل

السجل الوطني للمركبات
وزارة الدفاع - الجيش الوطني السعودي

رقم الترخيص: 1111111111
رقم المركبة: 1111111111
رقم المالك: 1111111111

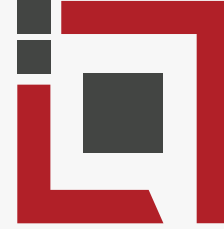
الشروط العامة للترخيص

- 1- يجب أن يكون المتقدم سعودي الجنسية أو من جنسية دولة عربية معترف بها دولياً.
- 2- يجب أن يكون المتقدم قد تجاوز سنه 18 عاماً.
- 3- يجب أن يكون المتقدم قد تجاوز سنه 21 عاماً.
- 4- يجب أن يكون المتقدم قد تجاوز سنه 25 عاماً.
- 5- يجب أن يكون المتقدم قد تجاوز سنه 30 عاماً.
- 6- يجب أن يكون المتقدم قد تجاوز سنه 35 عاماً.
- 7- يجب أن يكون المتقدم قد تجاوز سنه 40 عاماً.
- 8- يجب أن يكون المتقدم قد تجاوز سنه 45 عاماً.
- 9- يجب أن يكون المتقدم قد تجاوز سنه 50 عاماً.
- 10- يجب أن يكون المتقدم قد تجاوز سنه 55 عاماً.
- 11- يجب أن يكون المتقدم قد تجاوز سنه 60 عاماً.
- 12- يجب أن يكون المتقدم قد تجاوز سنه 65 عاماً.
- 13- يجب أن يكون المتقدم قد تجاوز سنه 70 عاماً.
- 14- يجب أن يكون المتقدم قد تجاوز سنه 75 عاماً.
- 15- يجب أن يكون المتقدم قد تجاوز سنه 80 عاماً.
- 16- يجب أن يكون المتقدم قد تجاوز سنه 85 عاماً.
- 17- يجب أن يكون المتقدم قد تجاوز سنه 90 عاماً.
- 18- يجب أن يكون المتقدم قد تجاوز سنه 95 عاماً.
- 19- يجب أن يكون المتقدم قد تجاوز سنه 100 عاماً.

رخصة البناء

قيـم للتقـيـم

QIAM VALUATION



الإدارة العامة

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

✉ info@qiam.com.sa

🌐 www.qiam.com.sa

☎ +966 92 002 5832

صالات عرض البازعي للسيارات - حي النسيم مدينة الرياض - المملكة العربية السعودية



مقدم إلى السادة : شركة مشاركة المالية

السادة : شركة مشاركة المالية المحترمين

الموضوع : تقرير تقييم صالات عرض البازعي للسيارات بحي النسيم - مدينة الرياض

نحن شركة قيم وشريكه للتقييم العقاري نتقدم لكم بخالص الشكر والتقدير على اختياركم لنا ومنحكم ثقتكم الغالية لتقييم العقار الواقع في مدينة الرياض حي النسيم بموجب التكلفة الصادر منكم بتاريخ 09/11/2023 بناء على الترخيص الممنوح لنا من قبل الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين متبعين في ذلك النسخة الأخيرة من معايير التقييم الدولية 2022م والمتعارف عليها وقواعد واخلاقيات المهنة للوصول إلى التقييم النهائي الحيادي بناء على المعاينة الفعلية من فريق العمل ودراسة منطقة السوق المحيطة بالعقار وقد تم الوصول إلى تقدير القيمة العادلة باستخدام طرق التقييم المختلفة بما يحمله كل تقرير وعليه يسعدنا ان نتقدم لكم بشهادة التقييم العقاري الواردة ادناه.

بناءً على الدراسة المنجزة فإننا نرفق لكم نتائج تقدير السعر في تاريخ القياس للعقار (صالة عرض البازعي للسيارات) وعلى وضعها الراهن بتاريخ التقدير 31/12/2023 م الواقعة بمدينة (الرياض) حي (النسيم) , بمبلغ وقدره فقط (75,768,000) خمسة وسبعون مليون وسبعمائة وثمانية وستون ألف - ريال سعودي.

مع خالص الشكر والتقدير

اعتمد هذا التقرير المدير التنفيذي

إسماعيل محمد الديخي

بموجب رخصة رقم / 1210000052 تاريخ الانتهاء 06 / 03 / 1447 هـ




قيـم للتقـيـم

QIAM VALUATION

قائمة المحتويات

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



■ نطاق العمل

Scope of Worck

الملخص التنفيذي

تقدير السعر في تاريخ القياس : 74,768,000 ريال سعودي

عنوان العقار	العقار موضوع التقييم	مالك العقار
الرياض - حي النسيم	صالات عرض البازعي للسيارات	شركة حفظ المشاركة العقارية
تاريخ إصدار التقرير	تاريخ التقييم	تاريخ المعاينة
21/03/2024	31/12/2023	21/11/2023
كتابة العدل	الغرض من التقييم	نوع الملكية
الرياض	تقدير القيمة العادلة بغرض التقييم الدوري لصندوق مشاركة ريت	ملكية مطلقة
فرضية التقييم	تاريخ الصك	رقم الصك
فرضية القيمة الحالية	1441/5/19 هـ	810904049341

نطاق العمل معيار رقم 101

المستخدمين الاخرين	العميل	عملة التقييم
مدير ومستثمري الصندوق فقط	شركة مشاركة المالية	الريال السعودي
وصف التقرير	اساس القيمة	أسلوب التقييم
تقرير يوضح منهجية وخطوات التقييم ونتائج التقييم ويشمل صور توضيحي لحدود لأصل موضع التقييم	القيمة العادلة	أسلوب الدخل

نطاق بحث المقيم معيار رقم 102

جمع المعلومات الكافية عن طريق الزيارة الميدانية والمعاينة الظاهرة واجراء التحليلات وتم عمل دراسة من مواقع قريبة من موقع العقارات ومن مكاتب عقارية معتمدة في منطقة العقار والتحري من جميع المعلومات ودراستها بصورة دقيقة.

أساس القيمة

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

معايير التقييم المتبعة

تم تنفيذ جميع الأعمال وفقاً لنظام المقيمين المعتمدين واللائحة التنفيذية ذات الصلة بالتقييم العقاري الصادرة عن معايير التقييم المتبعة التي نشرتها مجلة الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين (تقييم) والنسخة الأخيرة من معايير التقييم والمقيمين الذين يلتزمون بمتطلباته وقد تخضع التقييمات للمتابعة من قبل هذه الجهات وتتضمن المراجعة تطابق التقييم مع متطلبات معايير التقييم الدولية لعام 2022 م , وتم الخروج عن معايير التقييم الدولية في أساس القيمة حيث تم استخدام القيمة العادلة كأساس للقيمة وذلك لكون العقار يستخدم للاستثمار للجهة طالبة التقييم ولغرض التقييم الدوري لصندوق مشاركة ريت

طبيعة ومصدر المعلومات

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

الافتراضات المهمة او الافتراضات الخاصة

تم توضيح الافتراضات المهمة والافتراضات الخاصة في صفحة 10.

قيود استخدام التقرير

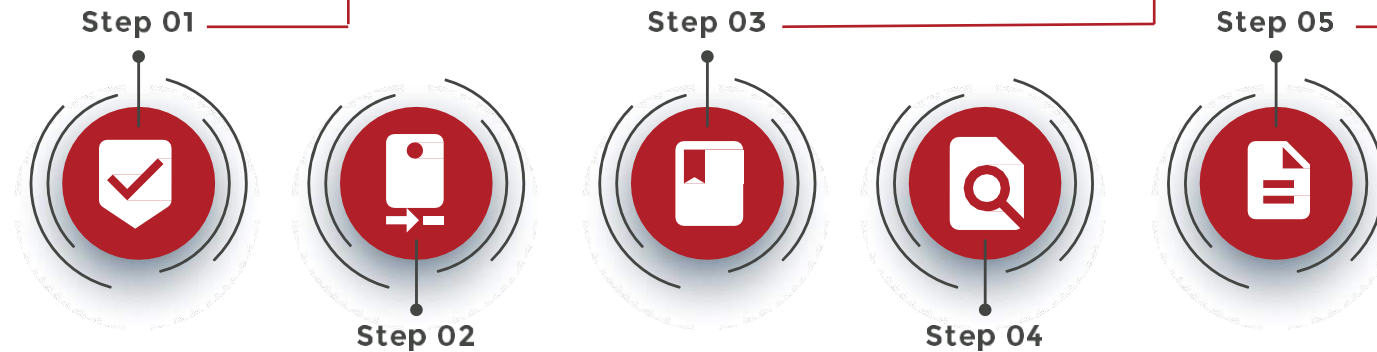
تعد عمليات التقييم والتقارير سرية للطرف الموجه ولمن يتم إحالتها إليه لغرض محدد مع عدم تحمل أي مسؤولية من أي نوع لأي طرف ثالث و لا يجوز نشر هذا التقرير كاملاً أو أي جزء منه أو الإشارة إليه في أي وثيقة أو بيان أو نشره دورية أو في أي وسيلة تواصل مع أي طرف ثالث دون الحصول على موافقة مسبقة مكتوبة بالشكل والسياق الذي تظهر فيه. من دواعي الحيطة والحذر أن تحتفظ الشركة والمقيم بالحق في إدخال أي تعديلات وعمل أي مراجعة على التقييم أو دعم نتيجة التقييم في ظل ظروف محددة تحتفظ الشركة بالحق دون أي التزام بمراجعة حسابات التقييم وتعديل وتنقيح نتائجها على ضوء معلومات كانت موجودة في تاريخ التقييم لكنها اتضحت له لاحقاً.

مراحل العمل

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

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

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



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

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

■ الفرضيات و القيود المحددة للتقرير

The specific assumptions
and limitations of the report

الافتراضات المهمة او الافتراضات الخاصة

- لا تتحمل شركتنا أي مسؤولية إزاء أي معلومات يتم استلامها من العميل والتي من المفترض سلامتها وإمكانية الاعتماد عليها ، كما لا تقرر شركتنا بدقة او اكتمال البيانات المتاحة ولا تعبر عن رأيها ولم تقم بعرض اي نوع من الضمانات لدقة البيانات أو اكتمالها إلا فيما أشارت إليه بوضوح في هذا التقرير.
- ان الغاية من اصدار هذا التقرير هو معرفة تقدير القيمة العادلة للعرض (تقدير القيمة العادلة بغرض التقييم الدوري لصندوق مشاركة ريت) لمستخدم التقرير (مدير ومستثمري الصندوق).
- القيم المقدرة في هذا التقرير هي للعقار قيد البحث وأي توزيع للقيمة على أجزاء العقار لن يكون صحيح ويجب ألا تستعمل هذه القيمة لأي أغراض أخرى إذ يمكن أن تكون غير صحيحة إذا استعملت كذلك.
- المعلومات المقدمة بواسطة جهات أخرى خصوصا فيما يتعلق بالتخطيط وامتلاك الأرض والاستئجار وغيرها والتي أسس عليها كل هذا التقرير أو جزء منه اعتبرت موثوق بها، ولكن لم يتم تأكيد صحتها جميعها في كل الحالات كما لم يتم تقديم ضمان بالنسبة لصحة هذه المعلومات إذا ظهر عدم صحة هذه المعلومات فإن القيمة الواردة في هذا التقرير يمكن أن تتغير.
- يجب على مدير الصندوق تزويد المقيمين المعتمدين بشكل دقيق وواضح وغير مضلل بأي مستندات أو معلومات تختص بأصول الصندوق العقارية المراد تقييمها ويشمل ذلك على سبيل المثال لا الحصر: العقود ذات العلاقة، التقارير الهندسية - تكليف البناء وأي معلومة من شأنها تمكين المقيم المعتمد من إعداد تقريره وفقاً للأحكام النظامية والمعايير المعتمدة.
- التقييم على أساس القيمة (القيمة العادلة) وأنها تمت في سوق رئيسي مفتوح وتم الاستدلال على الأسعار من أعمال البحث الميداني في المخططات القريبة من موقع العقار وعمل تحليل وحكم وتوثيق عليها.
- لم يتم التحقق عن أي مستند قانوني للعقار الذي تم تقييمه أو بالنسبة للمسائل القانونية التي تتضمن الملكية أو الرهن وتم افتراض أن المعلومات حسب افادة العميل.
- لا يجوز تضمين كل أو بعض من هذا التقرير أو الإشارة إليه في أي وثيقة أو تعميم أو بيان ينشر دون الرجوع لشركة قيم وشريكه للتقييم العقاري كما لا يجوز نشره بأي طريقة دون الموافقة الخطية المسبقة للشركة على الشكل والنص الذي يظهر به .
- بناءً على نوع العقار وخصائصه وعلى الغرض من التقييم فقد تم تقييم العقار بأسلوب الدخل (طريقة التدفقات النقدية المخصوصة) افتراض أن جميع المشاركون في السوق يتصرفون بما يحقق أفضل مصلحة اقتصادية من العقار كونه يحقق منفعة لجميع المشاركين في السوق.
- تم معاينة العقار ظاهريا ولم يتم فحص العقار إنشائيا أو يعتبر تقرير التقييم هذا صحيح فقط إذا كان يحمل ختم الشركة وتوقيع المقيمين المعتمدين بها.
- تم تقييم العقار وفقا للمعايير الدولية 2022 م وتعتبر القيمة المقدرة في هذا التقرير هي للعقار قيد الدراسة وفي حالة تغيير الغرض من التقييم اذ يمكن ان تكون هذه القيم غير صحيحة.
- الحدود والأطوال حسب افادة العميل والشركة غير مسؤولة عن الحدود والاطوال وبالتالي المساحة الاجمالية للأرض مأخوذة حسب الصك والشركة غير مسؤولة عن ذلك.



QIAM VALUATION
REAL ESTATE VALUATION REPORT

■ الإمتثال للمعايير و أعمال البحث و الإستقصاء

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

المعيار 102 : الامتثال للمعايير وأعمال البحث والاستقصاء

- تم تنفيذ أعمال التقييم وفقا لمبدأ المعيار 102 المتمثل في الامتثال للمعايير وأعمال البحث والاستقصاء وذلك في البنود الآتية:
- يتناسب أساس القيمة (القيمة العادلة) مع غرض التقييم (تقدير القيمة العادلة بغرض التقييم الدوري لصندوق مشاركة ريت).
- تجميع الأدلة عن طريق الزيارات الميدانية وقت معاينة العقار مع الاستفسارات المطروحة وقت التقييم لبعض المكاتب المعتمدة في منطقة العقار.
- تم تجميع الأدلة من الزيارات الميدانية وعمل تحليل وإجراءات عمليات حسابية وذلك لضمان تعزيز أعمال التقييم على نحو ملائم.
- تم الحكم على البيانات التي تم الاستشهاد بها للتأكد من كفاية جميع هذه المعلومات التي تم الحصول عليها للتأكد أنها تكفي غرض التقييم.
- قيود البحث والاستقصاء التي تم القيام بها تشير الى القيود في نطاق العمل مع تحليل كافة مدخلات التقييم المذكورة في التقرير.
- تم التأكد من موثوقية المعلومات المقدمة من المكاتب العقارية في منطقة العقار وهي مكاتب معتمدة ومرخصة في منطقة العقار.

الحكم على موثوقية المعلومات المقدمة والتي تم أخذها في التقرير

أسباب الحكم	الحكم	البيانات والمعلومات	الجهة
تم التحقق من صحة الصك - البورصة العقارية	موثوق	الصكوك	العميل
تم التحقق من صحة رخصة البناء - منصة بلدي	موثوق	رخصة البناء	
تم الاطلاع على العقود	موثوق	عقود الايجار	
بناء على مسح السوق - المقابلات المباشرة - مكاتب معتمدة في منطقة العقار - بيانات الشركة الداخلية	موثوق	أسعار المتر التجاري	السوق
معتمدة بسجلات رسمية في منطقة العقار	موثوق	الخبرة العملية للمكاتب العقارية	
مصدر مستقل وخارجي عن الأصل محل التقييم	موثوق	أستقلالية المصدر	

الامتثال للمعايير وأعمال البحث والاستقصاء

01

تناسب أعمال البحث والاستقصاء التي تجري في إطار مهمة التقييم وغرض التقييم وأساس القيمة

02

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

03

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

04

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

05

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

06

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

الإطار النظامي عن معايير التقييم الدولية (IVS 2022)

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

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

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

ملاحظة:

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

العقارات والعقارات الإستثمارية في إعداد التقارير المالية

توضيح الفرق بين العقارات والعقارات الأستثمارية في القوائم المالية

عرف المعيار الدولي للمحاسبة رقم 16 "العقارات والالات والمعدات" IFRS16 بأنها هي البنود الملموسة التي :
- يحتفظ بها لأستخدامها في أنتاج أو توريد السلع أو الخدمات أو التي يحتفظ بها لتأجيرها للغير(بأستثناء العقارات الإستثمارية) أو لإستخدامها في أغراض إدارية
- يتوقع أستخدامها خلال أكثر من فترة واحدة

العقارات المشمولة في بند العقارات والالات والمعدات في القوائم المالية

عرف المعيار الدولي للمحاسبة رقم 40 " العقارات الإستثمارية " IAS40 العقار الإستثماري على أنه أي عقار (أرض أو مبنى - أو جزء من مبنى - أو كلاهما) محتفظ به (من قبل المالك أو من قبل المستأجر على أنه أصل حق أستخدام) لكسب إيرادات الأيجار أو لإنماء رأس المال أو لكليهما ، وليس :
-لإستخدامه في إنتاج، أو توريد سلع ،أو تقديم خدمات أو لأغراض إدارية أو
- لبيعه في السياق العادي للأعمال

العقارات الإستثمارية في القوائم المالية

الملخص التنفيذي - سوق العقارات السعودية

الضيافة : شهد كل من متوسط السعر اليومي ومعدل الإشغال تحسناً عن العام الماضي على إثر الانتعاش الذي شهده السوق عموماً مدفوعاً برفع القيود التي كانت مفروضة على السفر والإسراع في إجراءات إصدار تأشيرات السياحة وقد سجلت الأشهر الثلاثة الأولى من السنة أقوى أداء من حيث معدل الإشغال في الرياض الذي وصل إلى 76 % في شهر مارس أما فنادق جدة فسجلت أعلى معدل إشغال في شهر مايو حيث وصل الإشغال إلى 59%

المكاتب : تشير معدلات التوظيف من أكسفورد إيكونوميكس إلى أن قطاع الخدمات المالية وخدمات الأعمال سجلا نمواً من عام إلى آخر بنسبة 12 % في المملكة وقد أدى ذلك إلى استمرار الطلب القوي على عقارات الفئة (أ) خلال عام 2022.

العقارات الصناعية واللوجستية

بقيت الإيجارات ثابتة نسبياً لعقارات الفئة (أ) نظراً لمحدودية المستودعات ذات الدرجة الدولية وزيادة الطلب من شركات الخدمات اللوجستية.

أداء سوق العقارات السعودي : شهد إجمالي الناتج المحلي السعودي نمواً بنسبة 8.6 % خلال الربع الثالث من عام 2022 م ومن المتوقع أن يصل معدل النمو إلى 8.3 % مع نهاية العام قبل أن يعتدل ليصل إلى 3.7 % و 2.3% خلال عامي 2023 و 2024 على التوالي وذلك بحسب البنك الدولي وكان المحرك الرئيسي للانتعاش ما بعد الجائحة هو زيادة الطلب على السياحة وارتفاع الإنفاق الحكومي على مشاريع البنى التحتية مثل توسعة مطار الرياض ضمن أمور أخرى ومن المتوقع أن يؤدي مثل هذه المشاريع إلى زيادة الطلب على العقارات ذات المواقع الممتازة وخاصة المكاتب والمرافق اللوجستية من الفئة (أ) وفي ذات الوقت فقد دفع تغير اختيارات العملاء في قطاعات الضيافة والسكن والتجزئة المطورين إلى إعادة تصور مكونات الفنادق والمسكن والترفيه ضمن خطط التطوير الرئيسية الخاصة بهم.

العقارات السكنية: ارتفعت أسعار مبيعات الفلل والشقق خلال التسعة أشهر الأولى من عام 2022 مقارنة بعام 2021 مع استمرار الطلب القوي على الشقق من مواطني المملكة

التجزئة: تقدر وحدة المعلومات الاقتصادية للإيكونوميست ارتفاع إجمالي حجم مبيعات التجزئة في المملكة بنحو 4% عام 2022 مع توقعات بزيادة المبيعات بما معدله 2% في السنة ما بين 2023 إلى 2026 بالإضافة إلى ذلك، فقد انخفضت إيجارات المراكز التجارية الإقليمية والمراكز التجارية الإقليمية الكبرى خلال الأشهر التسعة الأولى من السنة

سوق المكاتب السعودي

تشير معدلات التوظيف من أكسفورد إيكونوميكس إلى أن قطاع الخدمات المالية وخدمات الأعمال سجلا نمواً من عام إلى آخر بنسبة 12 % في المملكة وقد أدى ذلك إلى استمرار الطلب القوي على عقارات الفئة (أ) خلال عام 2022 م.

مراجعة أداء عام 2022 م

بلغ المعروض من المكاتب في الأسواق الرئيسية كالرياض وجدة وحاضرة الدمام مامساحته 5.2 مليون متر مربع و1.3 مليون متر مربع و1.3 مليون متر مربع على التوالي كما في سبتمبر 2022 م وقد تضمنت الاضافات البارزة في السوق خلال عام 2022 كلاً من المقر الرئيسي للبنك السعودي البريطاني على شارع الملك فهد ومدينة الملك عبد العزيز للعلوم والتقنية ومجمع الدوائر الحكومية في الرياض بالإضافة إلى مكاتب مبنى الشحن التابع لخطوط الطيران السعودية في جدة.

شهد إجمالي الناتج المحلي السعودي نمواً بنسبة 8.6 % خلال الربع الثالث من عام 2022% ومن المتوقع أن يصل معدل النمو إلى 8.3 % مع نهاية العام قبل أن يعتدل ليصل إلى 3.7 و 2.3 % خلال عامي 2023 و2024 على التوالي وذلك بحسب البنك الدولي وكان المحرك الرئيسي للانتعاش في قطاع المكاتب ما بعد الجائحة هو ارتفاع الإنفاق الحكومي على مشاريع البنى التحتية مثل توسعة مطار الرياض ضمن أمور أخرى كما استمر الطلب على العقارات من الفئة (أ) في الرياض قوياً نتيجة لتركيز الحكومة على تطوير المدينة لتكون مركزاً إقليمياً للشركات الدولية أما في جدة وحاضرة الدمام يركز المعروض من عقارات الفئة (أ) بشكل رئيسي على المكاتب الحكومية وجهات القطاع العام كما أصبح الملاك يقدمون حوافز مثل الفترات المجانية والوحدات الأصغر المجهزة بالكامل لجذب نطاق أوسع من المستأجرين تتوافق فترات التأجير عادة مع حجم الوحدة حيث يتم تأجير الوحدات الأكبر حجماً لفترات أطول تمتد ما بين الست إلى التسع سنوات.

سوق التجزئة السعودي

تقدر وحدة المعلومات الاقتصادية للإيكونوميست ارتفاع إجمالي حجم مبيعات التجزئة في المملكة بنحو 4% عام 2022 مع توقعات بزيادة المبيعات بما معدله 2% في السنة ما بين 2023 إلى 2026 بالإضافة إلى ذلك، فقد انخفضت إيجارات المراكز التجارية الإقليمية والمراكز التجارية الإقليمية الكبرى خلال الأشهر التسعة الأولى من السنة

مراجعة أداء عام 2022 م

من المتوقع أن يكون الجزء الأكبر من مشاريع التجزئة التي سيتم استكمالها في فئة المراكز التجارية الإقليمية الكبرى مما يشير إلى اكتفاء السوق من هذه الفئة من المشاريع الضخمة وسوف تستمر عقارات الترفيه والتسلية التي تضم مزيجاً من متاجر تقديم المأكولات والمشروبات في كونها من أهم العوامل الفارقة التي تجذب الزوار في سوق يشهد تصاعداً في التنافسية. وقد شهدت إيجارات التجزئة بعض الانخفاض خلال الاثني عشرة شهراً الماضية على مستوى المملكة حيث انخفض متوسط الإيجار في المراكز التجارية الإقليمية والمراكز التجارية الإقليمية الكبرى بنسبة.

وقد تمكنت مراكز التسوق المميزة في المملكة من الحفاظ على معدلات الإشغال خلال عام 2022 م حيث سجلت محلات نمط الحياة تحديداً زيادة في عدد الزوار بعد رفع الحظر الذي كان مفروضاً

أثناء الجائحة



دراسات الموقع ■

Site Studies

بيانات العقار والخدمات المتوفرة بمنطقة العقار

بيانات العقار			
النسيم	الحي	الرياض	المدينة
صالات عرض البازعي للسيارات	نوع العقار	طريق خريص	شارع
101+102+103+104+131+132+133+134	رقم القطعة	911	رقم المخطط
تجاري	استخدام الأرض حسب الأنظمة	10000 متر مربع	المساحة حسب الصك
الخدمات والمرافق المتوفرة بمنطقة العقار			
شبكة الهاتف	شبكة صرف صحي	شبكة مياه	شبكة كهرباء
✓	✓	✓	✓
حديقة	شبكة تصريف مياه	أسواق عامة	مسجد
✓	✓	✓	✓
فنادق	الخدمات والمراكز الحكومية	خدمات طبية	مركز تجاري
✓	✓	✓	✓
دفاع مدني	محطة وقود	مطاعم	بنوك
✓	✓	✓	✓

العوامل المؤثرة على العقار

الوصف	محددات التأثير	عنصر التأثير
يقع العقار في مدينة الرياض بحي النسيم	أهمية المنطقة	نظرة عامة على المنطقة
مستوية	تضاريس الأرض	العوامل الطبيعية (البيئية)
لا يوجد مصادر تلوث بالمنطقة	التلوث	
الموقع وسط مدينة الرياض	الموقع من المدينة	العوامل التخطيطية (العمرانية)
مكتملة	البنية التحتية	
مكتملة	تجهيزات البلدية	
منتظمة الاضلاع	خصائص الأرض	
خدمات عامة	استخدام الأرض	أنظمة البناء
متعدد	نسبة البناء - عدد الأدوار	
عالي	العرض والطلب	عوامل اقتصادية
مرتفعة	أسعار الأراضي	
لا يوجد	العجز والتعديت على العقار	عوامل قانونية

وصف العقار

- تم تحديد مساحة مسطحات البناء بناء على (الرخصة).
- تم تحديد عمر العقار الفعلي ب (5.5) سنوات بناء على (الواقع).
- حالة العقار في تاريخ التقييم (31/12/2023)
- عند معاينة العقار تبين لنا أنه عبارة عن (صالة عرض سيارات), مفصلة على النحو التالي :

بيانات مسطحات المباني من الرخصة

الإستخدام	المساحة متر مربع	مكونات البناء
خدمات + مواقف	5,000.00	القبو
مكاتب	1,281.00	ميزانيين
تجاري - خدمات صيانة	5,787	دور أرضي
خدمات	124	أسوار

موقع العقار

شارع : طريق خريص

حي : النسيم

يقع العقار بمدينة : الرياض

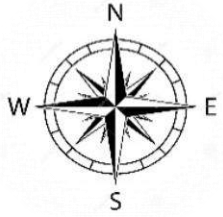
N :

24.737930

E :

46.800941

احداثيات الموقع



مسح فوتوغرافي للعقار (2/1)



مسح فوتوغرافي للعقار (2/2)



مسح فوتوغرافي للعقار

معلومات صك الملكية:

اسم المالك	رقم الصك	تاريخ الصك	نوع الملكية
شركة حفظ المشاركة العقارية	810904049341	1441/5/19 هـ	100% ملكية

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

اسم الحي	رقم القطعة	رقم المخطط	إجمالي مساحة الأرض
النسيم	101+102+103+104+131+132+133+134	3/1391	10000 متر مربع

الحدود والاطوال:

الحدود والاطوال							
الحد الشمالي	طول الحد	الحد الجنوبي	طول الحد	الحد الشرقي	طول الحد	الحد الغربي	طول الحد
طريق خريص المزفلت	100 م	شارع عرض 15 م	100 م	قطعة رقم 105 ورقم 130	100 م	شارع عرض 60 م	100 م



QIAM VALUATION
REAL ESTATE VALUATION REPORT



Evaluation

التقييم ■

أساليب التقييم



❖ أسلوب السوق

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



❖ أسلوب الدخل

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



❖ أسلوب التكلفة

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

أسلوب السوق معيار رقم 105

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

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

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

الخطوات الرئيسية في طريقة المعاملات المقارنة هي كما يلي:

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

أسلوب التكلفة معيار رقم 105

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

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

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

الطريقة المستخدمة من أسلوب التكلفة:

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

طريقة تقدير قيمة المباني بطريقة القسط الثابت

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

أسلوب الدخل معيار رقم 105

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

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

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

طرق أسلوب الدخل:

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

طريقة التدفقات النقدية المخصومة (DCF):

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

طريقة الرسملة المباشرة:

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

طريقة القيمة المتبقية:

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

طرق التقييم المستخدمة - التسلسل الهرمي للقيمة العادلة

طرق التقييم المستخدمة:

أسلوب التقييم	أسلوب السوق	أسلوب التكلفة	أسلوب الدخل
الأسلوب المستخدم	----	----	بشكل أساسي
طرق التقييم المستخدمة	----	----	التدفقات النقدية المخصصة
أسباب الاستخدام / عدم الاستخدام	----	----	العقار مدر للدخل

التسلسل الهرمي:

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

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



تقدير القيمة ■

Estimated value

تحليل بيانات افتراضات التقييم - طرق التدفقات النقدية المخصومة

معدل الاشغار ومخاطر الائتمان:

يتميز العقار انه من العقارات الجاذبة للمستأجرين للمعارض كونه على طريق خريص وبالمنطقة بالكامل تعتبر منطقة معارض سيارات في مدينة الرياض حي النسيم وتم تحليل بيانات معدل الشواغر من السوق للتأكد من العقد ، حيث بيانات السوق توضح ان معدلات الاشغار من 0% الى 5% في العقارات المشابهة وعليه تم افتراض معدل الاشغار ومخاطر الائتمان بواقع 0% كونه مؤجر بعقد واحد (بيانات العميل).

معدل النفقات التشغيلية والرأسمالية:

النفقات التشغيلية هي النفقات الخاصة بتأجير وصيانة العقار و النفقات الرأسمالية هي النفقات التي يتحملها المالك بهدف الحفاظ عليه في حالة جيدة لتحقيق الدخل السنوي الملائم وتمثل نسبة النفقات التشغيلية 5% - 20% بالنسبة لمشاريع مشابهة في المنطقة المحيطة حسب الحجم والخدمات المقدمة ومع العلم لم يتم الإطلاع على ملخص عقود الصيانة المقدمة من العميل لمعرفة النسبة التي تمثل من الدخل الحالي و في الغالب تشمل عقود الإيجار القيمة الإيجارية وقيمة خدمات صيانة المرافق عليه وتم افتراض معدل النفقات التشغيلية 0% حسب العقد فقط حيث نجد ان المصاريف التشغيلية يدفعها مستأجر العقار للصيانة وتشمل تكاليف نفقات الخدمات المشتركة والنظافة والصيانة للمبنى ونفقات إدارة ومراقبة الامن وتقدر من دخل الإيجار الفعلي لكون العقار مستخدم (بيانات العميل).

معدل الخصم :

تم افتراض معدل الخصم بواقع 10% وفق طريقة النموذج التراكمي حسب الاتي:

طريقة النموذج التراكمي		
معدل عائد السندات الحكومية	4.6	تداول السعودية
معدل التضخم (متوسط السنة الحالية)	2.49	البنك المركزي السعودي
علاوة مخاطر السوق (الرکود والأنتعاش)	1.5	حسب حالة وظروف السوق
علاوة المخاطر الخاصة (التكاليف الناتجة للعقار)	1.5	حسب حالة وظروف العقار
معدل الخصم بعد جمع البيانات أعلاه (بعد التقريب)	10%	نسبة

معدل العائد التشغيلي:

تحليل معدل الرسملة - طريقة الإستخلاص من السوق بالنظر الى نشاط السوق وتقارير شركة قيم للاستثمارات المشابهة وكذلك بالنظر للتقارير الاقتصادية الصادرة من بعض مراكز الدراسات ومن مركز معلومات شركة قيم للتقييم فقد تبين لنا أن العائد في المنطقة يتراوح من 7.5% الى 8.5% وعليه فقد تم افتراض معدل العائد بمعدل 8% يوجد العديد من العوامل التي تؤثر على معدل العائد تتمثل في موقع المبنى وعمرة وحالته ووضع المستأجرين ودرجة المخاطر المرتبطة بالسداد يتأثر معدل الرسملة بمعدلات الطلب والعرض لنفس النوع من العقارات.

معدل النمو :

تم مراجعته معدل النمو بالرجوع لسوق للعقارات المشابهة ومراعاة عقود الإيجار الحالية ليتم مقارنتها مع بيانات السوق ، مع مراعاة تقدير مراكز أبحاث السوق للمصارف بان من المتوقع أن تكون الزيادة في أسعار الإيجارات والتوسعات الأخيرة أعلى من أثر زيادة أسعار الفائدة على استثمارات صناديق الريت ، والنظرة المستقبلية للعقار متفائلة بسبب ارتفاع الطلب على هذا النوع من العقارات المشابهة في المنطقة المحيطة بالعقار وكذلك الأخذ في الإعتبار نمو العقارات المشابهة ومستوى التشطيبات الداخلية والخارجية للعقار محل التقييم.

- تم افتراض معدل نمو 10% في السنة الثانية وذلك حسب وضع العقد (بيانات العميل).

افتراضات طريقة خصم التدفقات النقدية:

افتراضات طريقة خصم التدفقات النقدية			
10%	معدل الخصم	6,000,000	القيمة الإيجارية (بيانات العميل)
8%	معدل الرسملة	10%	النمو السنة الثانية (بيانات العميل)
2024 - 2029م	بداية - نهاية التدفقات النقدية	0%	معدل الاشغار ومخاطر الائتمان
0%	المصاريف التشغيلية	5	فترة التدفقات النقدية (سنوات)

حساب قيمة العقار - طريقة التدفقات النقدية المخصومة

السنوات							التدفقات النقدية - الداخلة
2029	2028	2027	2026	2025	2024		
6	5	4	3	2	1		
0%	0%	0%	0%	10%	0%		قيمة النمو المتوقعة
							دخل العقار حسب العقد
6,600,000	6,600,000	6,600,000	6,600,000	6,600,000	6,000,000		مجمّل الدخل
6,600,000	6,600,000	6,600,000	6,600,000	6,600,000	6,000,000	6,000,000	مجمّل الدخل
0%	0%	0%	0%	0%	0%		ناقص معدل الاسفار ومخاطر الائتمان 0%
0	0	0	0	0	0		قيمة الشواغر السنوية
6,600,000	6,600,000	6,600,000	6,600,000	6,600,000	6,000,000		اجمالي الدخل التّاجيري الفعلي
0%	0%	0%	0%	0%	0%		ناقص معدل المصاريف التشغيلية والراسمالية 0%
6,600,000	6,600,000	6,600,000	6,600,000	6,600,000	6,000,000		صافي الدخل التشغيلي للمبني NOI
82,500,000							القيمة الاستردادية للمبني
82,500,000	6,600,000	6,600,000	6,600,000	6,600,000	6,000,000		صافي التدفقات النقدية
0.564	0.564	0.621	0.683	0.751	0.826	0.909	معامل الخصم
46,569,099	3,725,528	4,098,081	4,507,889	4,958,678	5,454,545	5,454,545	القيمة الحالية للتدفقات النقدية
75,768,365							صافي القيمة الحالية للعقار

القيمة النهائية للعقار

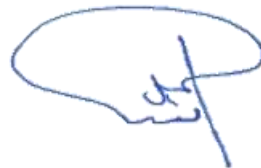
استناداً الى غرض التقييم وطبيعة العقار وخصائصه كونه مبنى تجالة (صالة ومعرض سيارات) بالكامل فإن تقييم العقار بأسلوب الدخل (طريقة التدفقات النقدية المخصومة) تعتبر أفضل طريقة لتقدير السعر في تاريخ القياس بتاريخ 31/12/2023 م والتي تم التوصل اليها بأسلوب الدخل كأساس للقيمة العادلة للعقار محل التقييم (بعد التقريب) وهي حسب الاتي :

السعر في تاريخ القياس رقماً (ريال سعودي)	السعر في تاريخ القياس كتابة (ريال سعودي)
75,768,000	خمسة وسبعون مليون وسبعمائة وثمانية وستون ألف - فقط لا غير

اعتمد هذا التقرير المدير التنفيذي

إسماعيل محمد الديخي

بموجب رخصة رقم / 1210000052 تاريخ الانتهاء 06 / 03 / 1447 هـ






أحمد صالح العطاس
مقيم عقاري منتسب
معاينة العقار
عضوية رقم 1220003236



معاذ عبد الرحمن العريني
مقيم عقاري منتسب
إعداد التقرير
عضوية رقم 1210002322



سالم محمد ال فائع
مقيم عقاري أساسي زميل
اعداد ومراجعة التقرير
عضوية رقم 1210000013



إسماعيل الدبيخي
مقيم عقاري أساسي زميل
معتدم التقرير
عضوية رقم 1210000052



ملاحق ■

Attachments

المستندات المستلمة من العميل

الرقم	الوصف	الارتفاع	المساحة	الاستخدام
1	المبنى	10	1000	مبنى سكني
2	المرحلة الأولى	10	1000	مبنى سكني

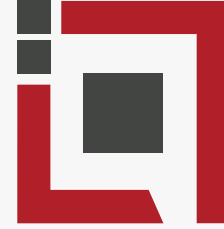
رخصة البناء

المبنى له وحدة والصالة والحمام على من 9 نبي بعدد واحد
 على قطعة الأرض 101 و قطعة الأرض 102 و قطعة الأرض 103 و قطعة الأرض 104 و قطعة
 الأرض 103 و قطعة الأرض 102 و قطعة الأرض 103 و قطعة الأرض 104 من المخطط رقم 811
 الواقع في حي التوسعة 2 جديدة الرياض ، ويحدها بالطول 100 مترا
 شمالا : طريق حريش الرغابت بطول: (100) مترا متر
 جنوبا : شارع حريش 15 و بطول: (100) مترا متر
 شرقا : قطعة رقم 105 و رقم 130 بطول: (100) مترا متر
 غربا : شارع حريش 80 و بطول: (100) مترا متر
 مساحتها : (10000) مترا مترا مترا
 المملوكة لـ شركة حفظ التربة العقارية بموجب سجل تجاري رقم 1010484834 وتتولى في 14
 / 1 / 1445 هـ بالصف الصادر من هذه الإدارة برقم 81010404834 في 10 / 5 / 1441 هـ

الصك

قيـم للتقـيـم

QIAM VALUATION



الإدارة العامة

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

✉ info@qiam.com.sa

🌐 www.qiam.com.sa

☎ +966 92 002 5832

مجمع الفيصلية التجاري - حي الفيصلية مدينة الدمام - المملكة العربية السعودية



مقدم إلى السادة : شركة مشاركة المالية

السادة : شركة مشاركة المالية المحترمين

الموضوع : تقرير تقييم مبنى تجاري بحي الفيصلية - مدينة الدمام

نحن شركة قيم وشريكه للتقييم العقاري نتقدم لكم بخالص الشكر والتقدير على اختياركم لنا ومنحكم ثقتكم الغالية لتقييم العقار الواقع في مدينة الدمام حي منطقة الفيصلية بموجب التكاليف الصادر منكم بتاريخ 09/11/2023 م بناء على الترخيص الممنوح لنا من قبل الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين متبعين في ذلك النسخة الأخيرة من معايير التقييم الدولية 2022م والمتعارف عليها وقواعد واخلاقيات المهنة للوصول إلى التقييم النهائي الحيادي بناء على المعاينة الفعلية من فريق العمل ودراسة منطقة السوق المحيطة بالعقار وقد تم الوصول إلى تقدير القيمة العادلة باستخدام طرق التقييم المختلفة بما يحمله كل تقرير وعليه يسعدنا ان نتقدم لكم بشهادة التقييم العقاري الواردة ادناه.

بناءً على الدراسة المنجزة فإننا نرفق لكم نتائج تقدير السعر في تاريخ القياس للعقار كحق منفعة (مبنى تجاري) وعلى وضعها الراهن بتاريخ التقدير 31/12/2023م الواقعة بمدينة (الدمام) حي (الفيصلية) , بمبلغ وقدره فقط (22,914,000) اثنان وعشرون مليون وتسعمائة وأربعة عشر ألف ريال سعودي.

مع خالص الشكر والتقدير

اعتمد هذا التقرير المدير التنفيذي

إسماعيل محمد الديخي

بموجب رخصة رقم / 1210000052 تاريخ الانتهاء 06 / 03 / 1447 هـ




قيير للتقييم

QIAM VALUATION

قائمة المحتويات

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



■ نطاق العمل

Scope of Worck

الملخص التنفيذي

تقدير السعر في تاريخ القياس : 22,914,000 ريال سعودي

عنوان العقار	العقار موضوع التقييم	مالك العقار
الدمام - الفيصلية	مبنى تجاري - الفيصلية بلازا	بدر بن ناصر العتيق
تاريخ إصدار التقرير	تاريخ التقييم	تاريخ المعاينة
21/03/2024	31/12/2023	20/11/2023
كتابة العدل	الغرض من التقييم	نوع الملكية
الدمام	تقدير القيمة العادلة بغرض التقييم الدوري لصندوق مشاركة ريت	ملكية مطلقة
فرضية التقييم	تاريخ الصك	أرقام الصكوك
فرضية القيمة الحالية	5/11/1427 هـ 6/11/1427 هـ	530101003931 330101003932 330102003013 430101003930 330105002281

نطاق العمل معيار رقم 101

المستخدمين الاخرين	العميل	عملة التقييم
مدير ومستثمري الصندوق فقط	شركة مشاركة المالية	الريال السعودي
وصف التقرير	اساس القيمة	أسلوب التقييم
تقرير يوضح منهجية وخطوات التقييم ونتائج التقييم ويشمل صور توضيحية لحدود لأصل موضع التقييم	القيمة العادلة	أسلوب الدخل

نطاق بحث المقيم معيار رقم 102

جمع المعلومات الكافية عن طريق الزيارة الميدانية والمعاينة الظاهرة واجراء التحليلات وتم عمل دراسة من مواقع قريبة من موقع العقارات ومن مكاتب عقارية معتمدة في منطقة العقار والتحري من جميع المعلومات ودراستها بصورة دقيقة.

أساس القيمة

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

معايير التقييم المتبعة

تم تنفيذ جميع الأعمال وفقاً لنظام المقيمين المعتمدين واللائحة التنفيذية ذات الصلة بالتقييم العقاري الصادرة عن معايير التقييم المتبعة التي نشرتها مجلة الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين (تقييم) والنسخة الأخيرة من معايير التقييم والمقيمين الذين يلتزمون بمتطلباته وقد تخضع التقييمات للمتابعة من قبل هذه الجهات وتتضمن المراجعة تطابق التقييم مع متطلبات معايير التقييم الدولية لعام 2022 م ، وتم الخروج عن معايير التقييم الدولية في أساس القيمة حيث تم استخدام القيمة العادلة كأساس للقيمة وذلك لكون العقار يستخدم للاستثمار للجهة طالبة التقييم ولغرض التقييم الدوري لصندوق مشاركة ريت.

طبيعة ومصدر المعلومات

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

الافتراضات المهمة او الافتراضات الخاصة

تم توضيح الافتراضات المهمة والافتراضات الخاصة في صفحة 10.

قيود استخدام التقرير

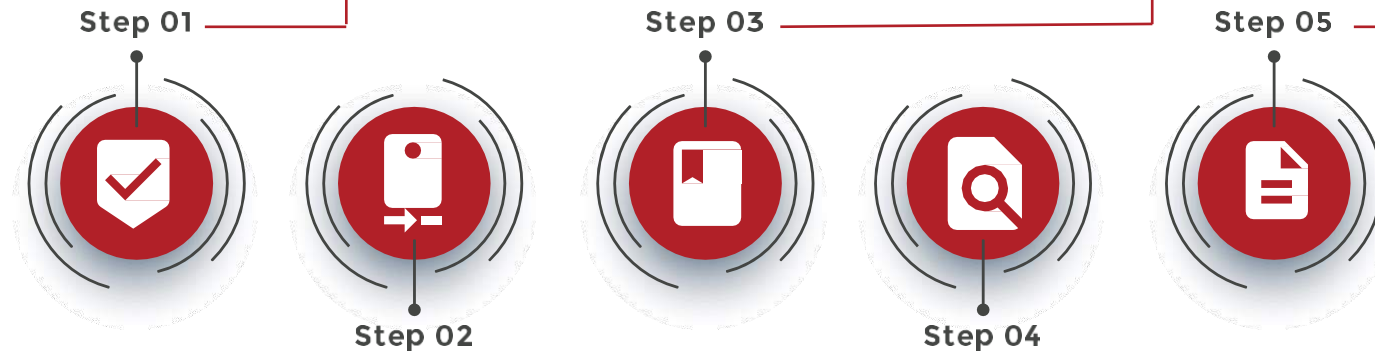
تعد عمليات التقييم والتقارير سرية للطرف الموجه ولمن يتم إحالتها إليه لغرض محدد مع عدم تحمل أي مسؤولية من أي نوع لأي طرف ثالث ولا يجوز نشر هذا التقرير كاملاً أو أي جزء منه أو الإشارة إليه في أي وثيقة أو بيان أو نشره دورياً أو في أي وسيلة تواصل مع أي طرف ثالث دون الحصول على موافقة مسبقة مكتوبة بالشكل والسياق الذي تظهر فيه. من دواعي الحيطة والحذر أن تحتفظ الشركة والمقيم بالحق في إدخال أي تعديلات وعمل أي مراجعة على التقييم أو دعم نتيجة التقييم في ظل ظروف محددة تحتفظ الشركة بالحق دون أي التزام بمراجعة حسابات التقييم وتعديل وتنقيح نتائجها على ضوء معلومات كانت موجودة في تاريخ التقييم لكنها اتضحت له لاحقاً.

مراحل العمل

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

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

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



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

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

■ الفرضيات و القيود المحددة للتقرير

The specific assumptions
and limitations of the report

الافتراضات المهمة او الافتراضات الخاصة

- لا تتحمل شركتنا أي مسؤولية إزاء أي معلومات يتم استلامها من العميل والتي من المفترض سلامتها وإمكانية الاعتماد عليها ، كما لا تقرر شركتنا بدقة او اكتمال البيانات المتاحة ولا تعبر عن رأيها ولم تقم بعرض اي نوع من الضمانات لدقة البيانات أو اكتمالها إلا فيما أشارت إليه بوضوح في هذا التقرير.
- ان الغاية من اصدار هذا التقرير هو معرفة تقدير القيمة العادلة للعرض (تقدير القيمة العادلة بغرض التقييم الدوري لصندوق مشاركة ريت) لمستخدم التقرير (مدير ومستثمري الصندوق).
- القيم المقدرة في هذا التقرير هي للعقار قيد البحث وأي توزيع للقيمة على أجزاء العقار لن يكون صحيح ويجب أن لا تستعمل هذه القيمة لأي أغراض أخرى إذ يمكن أن تكون غير صحيحة إذا استعملت كذلك.
- التقييم على أساس القيمة (القيمة العادلة) وأنها تمت في سوق رئيسي مفتوح وتم الاستدلال على الأسعار من أعمال البحث الميداني في المخططات القريبة من موقع العقار وعمل تحليل وحكم وتوثيق عليها.
- المعلومات المقدمة بواسطة جهات أخرى خصوصا فيما يتعلق بالتخطيط وامتلاك الأرض والاستئجار وغيرها والتي أسس عليها كل هذا التقرير أو جزء منه اعتبرت موثوق بها، ولكن لم يتم تأكيد صحتها جميعها في كل الحالات كما لم يتم تقديم ضمان بالنسبة لصحة هذه المعلومات إذا ظهر عدم صحة هذه المعلومات فإن القيمة الواردة في هذا التقرير يمكن أن تتغير.
- لا يجوز تضمين كل أو بعض من هذا التقرير أو الإشارة إليه في أي وثيقة أو تعميم أو بيان ينشر دون الرجوع لشركة قيم وشريكه للتقييم العقاري كما لا يجوز نشره بأي طريقة دون الموافقة الخطية المسبقة للشركة على الشكل والنص الذي يظهر به .
- بناءً على نوع العقار وخصائصه وعلى الغرض من التقييم فقد تم تقييم العقار بأسلوب الدخل (طريقة التدفقات النقدية المخصوصة بشكل أساسي) افتراض أن جميع المشاركين في السوق يتصرفون بما يحقق أفضل مصلحة اقتصادية من العقار كونه يحقق منفعة لجميع المشاركين في السوق.
- لم يتم التحقق عن أي مستند قانوني للعقار الذي تم تقييمه أو بالنسبة للمسائل القانونية التي تتضمن الملكية أو الرهن وتم افتراض أن المعلومات حسب افادة العميل.
- تم تقييم العقار وفقا للمعايير الدولية 2022 م وتعتبر القيمة المقدرة في هذا التقرير هي للعقار قيد الدراسة وفي حالة تغيير الغرض من التقييم اذ يمكن ان تكون هذه القيم غير صحيحة.
- الحدود والأطوال حسب افادة العميل والشركة غير مسؤولة عن الحدود والاطوال وبالتالي المساحة الاجمالية للأرض مأخوذة حسب الصك والشركة غير مسؤولة عن ذلك.
- يجب على مدير الصندوق تزويد المقيمين المعتمدين بشكل دقيق وواضح وغير مضلل بأي مستندات أو معلومات تختص بأصول الصندوق العقارية المراد تقييمها ويشمل ذلك على سبيل المثال لا الحصر: العقود ذات العلاقة ، التقارير الهندسية . تكليف البناء وأي معلومة من شأنها تمكين المقيم المعتمد من إعداد تقريره وفقاً للأحكام النظامية والمعايير المعتمدة.



■ الإمتثال للمعايير و أعمال البحث و الإستقصاء

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

المعيار 102 : الامتثال للمعايير وأعمال البحث والاستقصاء

- تم تنفيذ أعمال التقييم وفقا لمبدأ المعيار 102 المتمثل في الامتثال للمعايير وأعمال البحث والاستقصاء وذلك في البنود الآتية:
- يتناسب أساس القيمة (القيمة العادلة) مع غرض التقييم (تقدير القيمة العادلة بغرض التقييم الدوري لصندوق مشاركة ريت).
- تجميع الأدلة عن طريق الزيارات الميدانية وقت معاينة العقار مع الاستفسارات المطروحة وقت التقييم لبعض المكاتب المعتمدة في منطقة العقار.
- تم تجميع الأدلة من الزيارات الميدانية وعمل تحليل وإجراءات عمليات حسابية وذلك لضمان تعزيز أعمال التقييم على نحو ملائم.
- تم الحكم على البيانات التي تم الاستشهاد بها للتأكد من كفاية جميع هذه المعلومات التي تم الحصول عليها للتأكد أنها تكفي غرض التقييم.
- قيود البحث والاستقصاء التي تم القيام بها تشير الى القيود في نطاق العمل مع تحليل كافة مدخلات التقييم المذكورة في التقرير.
- تم التأكد من موثوقية المعلومات المقدمة من المكاتب العقارية في منطقة العقار وهي مكاتب معتمدة ومرخصة في منطقة العقار.

الحكم على موثوقية المعلومات المقدمة والتي تم أخذها في التقرير

أسباب الحكم	الحكم	البيانات والمعلومات	الجهة
تم التحقق من صحة الصك - البورصة العقارية	موثوق	الصكوك	العميل
تم التحقق من صحة رخصة البناء - منصة بلدي	موثوق	رخصة البناء	
تم الاطلاع على عينة من العقود (لم يتم الاطلاع على كامل العقود) - تم التقييم بعد دراسة السوق	موثوق	عقود الايجار	
بناء على مسح السوق - المقابلات المباشرة - مكاتب معتمدة في منطقة العقار - بيانات الشركة الداخلية	موثوق	أسعار المتر التجاري	السوق
معتمدة بسجلات رسمية في منطقة العقار	موثوق	الخبرة العملية للمكاتب العقارية	
مصدر مستقل وخارجي عن الأصل محل التقييم	موثوق	أستقلالية المصدر	

الامتثال للمعايير وأعمال البحث والاستقصاء

01

تناسب أعمال البحث والاستقصاء التي تجري في إطار مهمة التقييم وغرض التقييم وأساس القيمة

02

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

03

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

04

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

05

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

06

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

الإطار النظامي عن معايير التقييم الدولية (IVS 2022)

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

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

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

ملاحظة:

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

العقارات والعقارات الإستثمارية في إعداد التقارير المالية

توضيح الفرق بين العقارات والعقارات الأستثمارية في القوائم المالية

عرف المعيار الدولي للمحاسبة رقم 16 "العقارات والالات والمعدات" IFRS16 بأنها هي البنود الملموسة التي :
- يحتفظ بها لأستخدامها في أنتاج أو توريد السلع أو الخدمات أو التي يحتفظ بها لتأجيرها للغير(بأستثناء العقارات الإستثمارية) أو لإستخدامها في أغراض إدارية
- يتوقع أستخدامها خلال أكثر من فترة واحدة

العقارات المشمولة في بند العقارات والالات والمعدات في القوائم المالية

عرف المعيار الدولي للمحاسبة رقم 40 " العقارات الإستثمارية " IAS40 العقار الإستثماري على أنه أي عقار (أرض أو مبنى - أو جزء من مبنى - أو كلاهما) محتفظ به (من قبل المالك أو من قبل المستأجر على أنه أصل حق أستخدام) لكسب إيرادات الأيجار أو لإنماء رأس المال أو لكليهما ، وليس :
-لإستخدامه في نتاج، أو توريد سلع، أو تقديم خدمات، أو لأغراض إدارية، أو لبيعه في السياق العادي للأعمال

العقارات الإستثمارية في القوائم المالية



■ نظرة عامة على الإقتصاد والقطاع العقاري بالمملكة العربية السعودية

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

الملخص التنفيذي - سوق العقارات السعودية

الضيافة : شهد كل من متوسط السعر اليومي ومعدل الإشغال تحسناً عن العام الماضي على إثر الانتعاش الذي شهده السوق عموماً مدفوعاً برفع القيود التي كانت مفروضة على السفر والإسراع في إجراءات إصدار تأشيرات السياحة وقد سجلت الأشهر الثلاثة الأولى من السنة أقوى أداء من حيث معدل الإشغال في الرياض الذي وصل إلى 76 % في شهر مارس أما فنادق جدة فسجلت أعلى معدل إشغال في شهر مايو حيث وصل الإشغال إلى 59%.

المكاتب : تشير معدلات التوظيف من أكسفورد إيكونوميكس إلى أن قطاع الخدمات المالية وخدمات الأعمال سجلا نمواً من عام إلى آخر بنسبة 12 % في المملكة وقد أدى ذلك إلى استمرار الطلب القوي على عقارات الفئة (أ) خلال عام 2022.

العقارات الصناعية واللوجستية

بقيت الإيجارات ثابتة نسبياً لعقارات الفئة (أ) نظراً لمحدودية المستودعات ذات الدرجة الدولية وزيادة الطلب من شركات الخدمات اللوجستية.

أداء سوق العقارات السعودي : شهد إجمالي الناتج المحلي السعودي نمواً بنسبة 8.6 % خلال الربع الثالث من عام 2022 م ومن المتوقع أن يصل معدل النمو إلى 8.3 % مع نهاية العام قبل أن يعتدل ليصل إلى 3.7 % و2.3% خلال عامي 2023 و2024 على التوالي وذلك بحسب البنك الدولي وكان المحرك الرئيسي للانتعاش ما بعد الجائحة هو زيادة الطلب على السياحة وارتفاع الإنفاق الحكومي على مشاريع البنى التحتية مثل توسعة مطار الرياض ضمن أمور أخرى ومن المتوقع أن يؤدي مثل هذه المشاريع إلى زيادة الطلب على العقارات ذات المواقع الممتازة وخاصة المكاتب والمرافق اللوجستية من الفئة (أ) وفي ذات الوقت فقد دفع تغير اختيارات العملاء في قطاعات الضيافة والسكن والتجزئة المطورين إلى إعادة تصور مكونات الفنادق والمسكن والترفيه ضمن خطط التطوير الرئيسية الخاصة بهم.

العقارات السكنية: ارتفعت أسعار مبيعات الفلل والشقق خلال التسعة أشهر الأولى من عام 2022 مقارنة بعام 2021 مع استمرار الطلب القوي على الشقق من مواطني المملكة.

التجزئة: تقدر وحدة المعلومات الاقتصادية للإيكونوميست ارتفاع إجمالي حجم مبيعات التجزئة في المملكة بنحو 4% عام 2022 مع توقعات بزيادة المبيعات بما معدله 2% في السنة ما بين 2023 إلى 2026 بالإضافة إلى ذلك، فقد انخفضت إيجارات المراكز التجارية الإقليمية والمراكز التجارية الإقليمية الكبرى خلال الأشهر التسعة الأولى من السنة.

سوق المكاتب السعودي

تشير معدلات التوظيف من أكسفورد إيكونوميكس إلى أن قطاع الخدمات المالية وخدمات الأعمال سجلا نمواً من عام إلى آخر بنسبة 12% في المملكة وقد أدى ذلك إلى استمرار الطلب القوي على عقارات الفئة (أ) خلال عام 2022 م.

مراجعة أداء عام 2022 م

بلغ المعروض من المكاتب في الأسواق الرئيسية كالرياض وجدة وحاضرة الدمام ماساحته 5.2 مليون متر مربع و1.3 مليون متر مربع و1.3 مليون متر مربع على التوالي كما في سبتمبر 2022 م وقد تضمنت الاضافات البارزة في السوق خلال عام 2022 كلاً من المقر الرئيسي للبنك السعودي البريطاني على شارع الملك فهد ومدينة الملك عبد العزيز للعلوم والتقنية ومجمع الدوائر الحكومية في الرياض بالإضافة إلى مكاتب مبنى الشحن التابع لخطوط الطيران السعودية في جدة.

شهد إجمالي الناتج المحلي السعودي نمواً بنسبة 8.6% خلال الربع الثالث من عام 2022% ومن المتوقع أن يصل معدل النمو إلى 8.3% مع نهاية العام قبل أن يعتدل ليصل إلى 3.7% و2.3% خلال عامي 2023 و2024 على التوالي وذلك بحسب البنك الدولي وكان المحرك الرئيسي للانتعاش في قطاع المكاتب ما بعد الجائحة هو ارتفاع الإنفاق الحكومي على مشاريع البنى التحتية مثل توسعة مطار الرياض ضمن أمور أخرى كما استمر الطلب على العقارات من الفئة (أ) في الرياض قوياً نتيجة لتركيز الحكومة على تطوير المدينة لتكون مركزاً إقليمياً للشركات الدولية أما في جدة وحاضرة الدمام يركز المعروض من عقارات الفئة (أ) بشكل رئيسي على المكاتب الحكومية وجهات القطاع العام كما أصبح الملاك يقدمون حوافز مثل الفترات المجانية والوحدات الأصغر المجهزة بالكامل لجذب نطاق أوسع من المستأجرين تتوافق فترات التأجير عادة مع حجم الوحدة حيث يتم تأجير الوحدات الأكبر حجماً لفترات أطول تمتد ما بين الست إلى التسع سنوات.

سوق التجزئة السعودي

تقدر وحدة المعلومات الاقتصادية للإيكونوميست ارتفاع إجمالي حجم مبيعات التجزئة في المملكة بنحو 4% عام 2022 مع توقعات بزيادة المبيعات بما معدله 2% في السنة ما بين 2023 إلى 2026 بالإضافة إلى ذلك، فقد انخفضت إيجارات المراكز التجارية الإقليمية والمراكز التجارية الإقليمية الكبرى خلال الأشهر التسعة الأولى من السنة.

مراجعة أداء عام 2022 م

من المتوقع أن يكون الجزء الأكبر من مشاريع التجزئة التي سيتم استكمالها في فئة المراكز التجارية الإقليمية الكبرى مما يشير إلى اكتفاء السوق من هذه الفئة من المشاريع الضخمة وسوف تستمر عقارات الترفيه والتسلية التي تضم مزيجاً من متاجر تقديم المأكولات والمشروبات في كونها من أهم العوامل الفارقة التي تجذب الزوار في سوق يشهد تصاعداً في التنافسية. وقد شهدت إيجارات التجزئة بعض الانخفاض خلال الاثني عشرة شهراً الماضية على مستوى المملكة حيث انخفض متوسط الإيجار في المراكز التجارية الإقليمية والمراكز التجارية الإقليمية الكبرى بنسبة وقد تمكنت مراكز التسوق المميزة في المملكة من الحفاظ على معدلات الإشغال خلال عام 2022 م حيث سجلت محلات نمط الحياة تحديداً زيادة في عدد الزوار بعد رفع الحظر الذي كان مفروضاً أثناء الجائحة.



دراسات الموقع ■

Site Studies

بيانات العقار والخدمات المتوفرة بمنطقة العقار

بيانات العقار			
الفيصلية	الحي	الدمام	المدينة
مبنى تجاري	نوع العقار	طريق الملك فهد	شارع
5+4+3+2+1	رقم القطعة	1/معدل/414	رقم المخطط
سكني تجاري مكتبي	استخدام الأرض حسب الأنظمة	10769.2 متر مربع	المساحة
الخدمات والمرافق المتوفرة بمنطقة العقار			
شبكة الهاتف	شبكة صرف صحي	شبكة مياه	شبكة كهرباء
✓	✓	✓	✓
حديقة	شبكة تصريف مياه	أسواق عامة	مسجد
✓	✓	✓	✓
فنادق	الخدمات والمراكز الحكومية	خدمات طبية	مركز تجاري
✓	✓	✓	✓
دفاع مدني	محطة وقود	مطاعم	بنوك
✓	✓	✓	✓

العوامل المؤثرة على العقار

الوصف	محددات التأثير	عنصر التأثير
يقع العقار في مدينة الدمام بحي الفيصلية	أهمية المنطقة	نظرة عامة على المنطقة
مستوية	تضاريس الأرض	العوامل الطبيعية (البيئية)
لا يوجد مصادر تلوث بالمنطقة	التلوث	
وسط المدينة	الموقع من المدينة	العوامل التخطيطية (العمرانية)
مكتملة	البنية التحتية	
مكتملة	تجهيزات البلدية	
منتظمة الاضلاع	خصائص الأرض	
تجاري	استخدام الأرض	أنظمة البناء
متعدد	نسبة البناء - عدد الأدوار	
عالي	العرض والطلب	عوامل اقتصادية
مرتفعة	أسعار الأراضي	
لا يوجد	العجز والتعديلات على العقار	عوامل قانونية

وصف العقار

- تم تحديد مساحة مسطحات البناء بناء على (الواقع).
- تم تحديد عمر العقار الفعلي ب (9)سنوات والعمر الافتراضي للعقار 40 سنة.
- حالة العقار في تاريخ التقييم (31/12/2023)
- عند معاينة العقار تبين لنا أنه عبارة عن (مبنى تجاري), مفصلة على النحو التالي :

بيانات مسطحات المباني من الرخصة

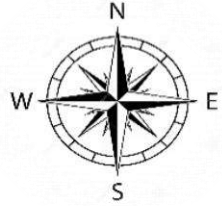
الإستخدام	المساحة متر مربع	مكونات البناء
تجاري	5,468	الدور الأرضي
تجاري	6,764	الميزانيين
تجاري	313	الدور الأول
وارش	284	وارش
	12,829	مجموع المسطحات

موقع العقار

يقع العقار بمدينة : الدمام

حي : الفيصلية

شارع : طريق الملك فهد



N :	26.403694	E :	50.057278	احداثيات الموقع
-----	-----------	-----	-----------	-----------------



مسح فوتوغرافي للعقار



مستندات بيانات الملكية

معلومات صك الملكية:

نوع الملكية	تاريخ الصك	أرقام الصكوك		اسم المالك
100% ملكية	5/11/1427 هـ 6/11/1427 هـ	530101003931 330101003932	330102003013 430101003930 330105002281	بدر بن ناصر العتيق

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

إجمالي مساحة الأرض	رقم المخطط	رقم القطعة	اسم الحي
10769.2 متر مربع	414معدل/1	5+4+3+2+1	الفيصلية

الحدود والاطوال:

الحدود والاطوال							
الحد الشمالي	طول الحد	الحد الجنوبي	طول الحد	الحد الشرقي	طول الحد	الحد الغربي	طول الحد
حسب الصكوك	حسب الصكوك	حسب الصكوك	حسب الصكوك	حسب الصكوك	حسب الصكوك	حسب الصكوك	حسب الصكوك



QIAM VALUATION
REAL ESTATE VALUATION REPORT



Evaluation

التقييم ■

أساليب التقييم



❖ أسلوب السوق

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



❖ أسلوب الدخل

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



❖ أسلوب التكلفة

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

أسلوب السوق معيار رقم 105

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

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

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

الخطوات الرئيسية في طريقة المعاملات المقارنة هي كما يلي:

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

أسلوب التكلفة معيار رقم 105

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

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

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

الطريقة المستخدمة من أسلوب التكلفة:

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

طريقة تقدير قيمة المباني بطريقة القسط الثابت

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

أسلوب الدخل معيار رقم 105

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

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

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

طرق أسلوب الدخل:

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

طريقة التدفقات النقدية المخصومة (DCF):

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

طريقة الرسملة المباشرة:

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

طريقة القيمة المتبقية:

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

طرق التقييم المستخدمة - التسلسل الهرمي للقيمة العادلة

طرق التقييم المستخدمة:

أسلوب التقييم	أسلوب السوق	أسلوب التكلفة	أسلوب الدخل
الأسلوب المستخدم	-----	-----	بشكل أساسي
طرق التقييم المستخدمة	-----	-----	التدفقات النقدية المخصصة
أسباب الاستخدام / عدم الاستخدام	-----	-----	العقار مدر للدخل

التسلسل الهرمي:

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

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



تقدير القيمة ■

Estimated value

تحليل بيانات افتراضات التقييم - طرق التدفقات النقدية المخصومة

معدل الاشغار ومخاطر الائتمان:

العقار من العقارات الجاذبة للمستأجرين نظرا لموقعه المميز في مدينة الدمام حي الفيصلية وهو مطل مباشرة على طريق الملك فهد وتم تحليل بيانات معدل الشواغر من السوق للتأكد من (بيانات العميل)، حيث بيانات السوق توضح ان معدلات الاشغار من 0% الى 10% في العقارات المشابهة كون جميع العقارات تكون بعقد واحد في الغالب وعليه تم افتراض معدل الاشغار ومخاطر الائتمان بواقع 2% (بيانات العميل) تم خصم الشواغر من (اجمالي الدخل).

معدل النفقات التشغيلية والرأسمالية:

النفقات التشغيلية هي النفقات الخاصة بتأجير وصيانة العقار و النفقات الرأسمالية هي النفقات التي يتحملها المالك بهدف الحفاظ عليه في حالة جيدة لتحقيق الدخل السنوي الملائم وتمثل نسبة النفقات التشغيلية 5% - 20% بالنسبة لمشاريع مشابهة في المنطقة المحيطة حسب الحجم والخدمات المقدمة ومع العلم لم يتم الإطلاع على ملخص عقود الصيانة المقدمة من العميل لمعرفة النسبة التي تمثل من الدخل الحالي و في الغالب تشمل عقود الإيجار القيمة الإيجارية وقيمة خدمات صيانة المرافق عليه وتم افتراض معدل النفقات التشغيلية والرأسمالية بواقع 4.8% (بيانات العميل) وتشمل تكاليف نفقات الخدمات المشتركة والنظافة والصيانة للمبنى ونفقات إدارة ومراقبة الامن وتقدر من دخل الايجار الفعلي لكون العقار مستخدم.

معدل النمو :

تم مراجعته معدل النمو بالرجوع لسوق للعقارات المشابهة ومراعاة (بيانات العميل) ليتم مقارنتها مع بيانات السوق ، مع مراعاة تقدير مراكز أبحاث السوق للمصارف و من المتوقع أن تكون الزيادة في أسعار الإيجارات والتوسعات الأخيرة أعلى من أثر زيادة أسعار الفائدة على استثمارات صناديق الريت ، والنظرة المستقبلية للعقار متفائلة بسبب ارتفاع الطلب على هذا النوع من العقارات المشابهة في المنطقة المحيطة بالعقار وكذلك الأخذ في الإعتبار نمو العقارات المشابهة ومستوى التشطيبات الداخلية والخارجية للعقار محل التقييم.

تم افتراض معدل نمو 5% كل ثلاث سنوات وذلك حسب وضع السوق بناء على التشطيبات الداخلية والخارجية للعقار وموقع العقار والعرض والطلب في السوق.

تحليل معدل الشواغر ومعدل العائد النفقات التشغيلية والرأسمالية من السوق

م	الموقع	أسم العقار	نوع العقار	الاشغار	النفقات التشغيلية والرأسمالية
1	الدمام - حي النور	هايبربنده	مجمع تجاري	5%	10%
2	الدمام - حي الجوهرة	سيتي بلازا	مجمع تجاري	5%	5%

معدل الخصم :

تم افتراض معدل الخصم بواقع 11% وفق طريقة النموذج التراكمي حسب الاتي:

طريقة النموذج التراكمي

معدل عائد السندات الحكومية	4.6	تداول السعودية
معدل التضخم (متوسط السنة الحالية)	2.49	البنك المركزي السعودي
علاوة مخاطر السوق (الركود والأنتعاش)	2	حسب حالة وظروف السوق
علاوة المخاطر الخاصة (التكاليف الناتجة للعقار)	2	حسب حالة وظروف العقار
معدل الخصم بعد جمع البيانات أعلاه (بعد التقريب)	11	نسبة

افتراضات طريقة خصم التدفقات النقدية:

افتراضات طريقة خصم التدفقات النقدية

القيمة الإيجارية حسب البيانات	6,506,994	معدل الخصم	11%
المصاريف التشغيلية و الرأسمالية	10%	قيمة ايجار الارض	2,900,000
معدل الاشغار ومخاطر الائتمان	2%	النمو - بعد السنة (3) كل (3) سنوات	5%
فترة التدفقات النقدية (سنوات)	11	بداية - نهاية التدفقات النقدية	2024 - 2034م

حساب قيمة العقار - بأسلوب الدخل - طريقة التدفقات النقدية المخصومة

القيمة الاستردادية	2034	2033	2032	2031	2030	2029	2028	2027	2026	2025	2024	التدفقات النقدية - الداخلة	
	11	10	9	8	7	6	5	4	3	2	1		
	0%	0%	5%	0%	0%	5%	0%	0%	5%	0%	0%		قيمة النمو المتوقعة
	7,532,659	7,532,659	7,532,659	7,173,961	7,173,961	7,173,961	6,832,344	6,832,344	6,832,344	6,506,994	6,506,994	6,506,994	اجمالي الدخل (بيانات العميل)
	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	ناقص معدل الاشغار ومخاطر الائتمان
	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0		قيمة الشواغر السنوية
	7,532,659	7,532,659	7,532,659	7,173,961	7,173,961	7,173,961	6,832,344	6,832,344	6,832,344	6,506,994	6,506,994		اجمالي الدخل التأجيري الفعلي
	362,799	362,799	362,799	345,523	345,523	345,523	329,070	329,070	329,070	313,400	313,400	4.8%	ناقص معدل المصاريف التشغيلية والراسمالية
	7,169,860	7,169,860	7,169,860	6,828,438	6,828,438	6,828,438	6,503,274	6,503,274	6,503,274	6,193,594	6,193,594		صافي الدخل بعد خصم المصاريف
	2,900,000	2,900,000	2,900,000	2,900,000	2,900,000	2,900,000	2,900,000	2,900,000	2,900,000	2,900,000	2,900,000		قيمة إيجار الأرض حسب العقد
	4,269,860	4,269,860	4,269,860	3,928,438	3,928,438	3,928,438	3,603,274	3,603,274	3,603,274	3,293,594	3,293,594		صافي الدخل التشغيلي للمبني NOI
													القيمة الاستردادية للمبني
0	4,269,860	4,269,860	4,269,860	3,928,438	3,928,438	3,928,438	3,603,274	3,603,274	3,603,274	3,293,594	3,293,594		صافي التدفقات النقدية
0	0.3145	0.3493	0.3881	0.4311	0.4789	0.5320	0.5911	0.6566	0.7294	0.8103	0.9002		معامل الخصم
0	1,342,731	1,491,640	1,657,063	1,693,636	1,881,461	2,090,115	2,129,720	2,365,906	2,628,285	2,668,826	2,964,798		القيمة الحالية للتدفقات النقدية
22,914,178													صافي القيمة الحالية للعقار

القيمة النهائية للعقار

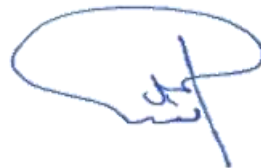
استناداً الى غرض التقييم وطبيعة العقار وخصائصه كونه مبنى تجاري وكحق منفعة بالكامل فإن تقييم العقار بأسلوب الدخل (طريقة التدفقات النقدية المخصومة) تعتبر أفضل طريقة لتقدير السعر في تاريخ القياس بتاريخ 31/12/2023 م والتي تم التوصل اليها بأسلوب الدخل كأساس للقيمة العادلة للعقار محل التقييم (بعد التقريب) وهي حسب الآتي :

السعر في تاريخ القياس رقماً (ريال سعودي)	السعر في تاريخ القياس كتابة (ريال سعودي)
22,914,000	اثنان وعشرون مليون وتسعمائة وأربعة عشر ألف - فقط لا غير

اعتمد هذا التقرير المدير التنفيذي

إسماعيل محمد الديخي

بموجب رخصة رقم / 1210000052 تاريخ الانتهاء 06 / 03 / 1447 هـ






نضال أحمد الغامدي
مقيم عقاري منتسب
معاينة العقار
عضوية رقم 1210000135



معاذ عبد الرحمن العريني
مقيم عقاري منتسب
إعداد التقرير
عضوية رقم 1210002322



سالم محمد ال فائع
مقيم عقاري أساسي زميل
اعداد ومراجعة التقرير
عضوية رقم 1210000013



إسماعيل الدبيخي
مقيم عقاري أساسي زميل
معتدم التقرير
عضوية رقم 1210000052



Attachments

ملاحق ■

المستندات المستلمة من العميل



الصك 2



الصك 1

المستندات المستلمة من العميل

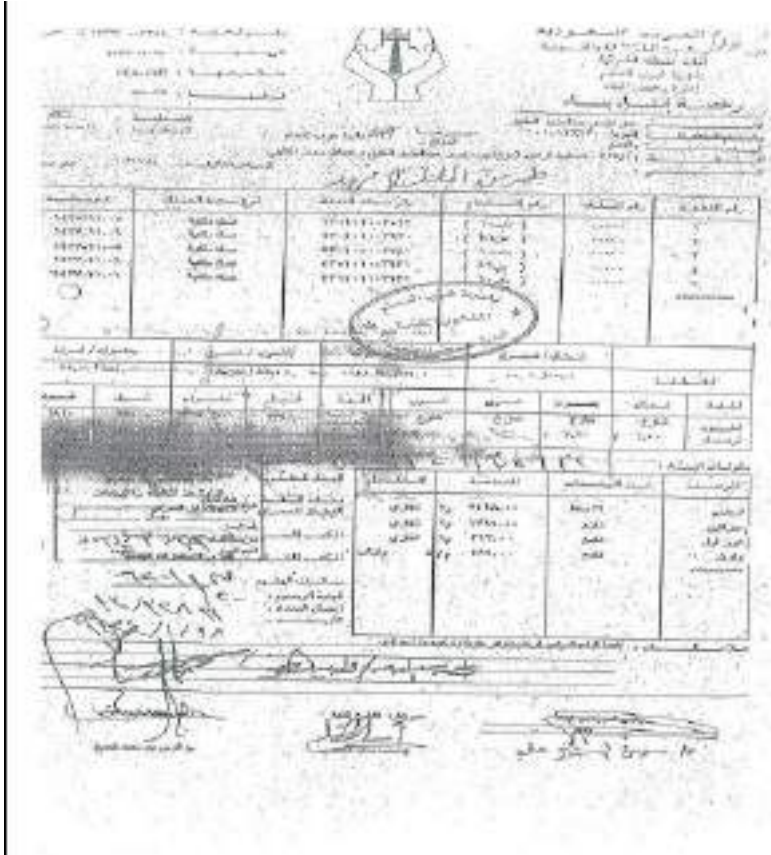


الصك 4



الصك 3

المستندات المستلمة من العميل



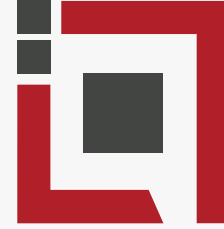
رخصة البناء



الصك 5

قيـم للتقيـيم

QIAM VALUATION



الإدارة العامة

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

✉ info@qiam.com.sa

🌐 www.qiam.com.sa

☎ +966 92 002 5832

مجمع الخرج بلازا - حي غرناطة مدينة الخرج - المملكة العربية السعودية



مقدم إلى السادة : شركة مشاركة المالية

السادة : **شركة مشاركة المالية** المحترمين
الموضوع : **تقرير تقييم مبنى تجاري بحي غرناطة - مدينة الخرج**

نحن شركة قيم وشريكه للتقييم العقاري نتقدم لكم بخالص الشكر والتقدير على اختياركم لنا ومنحكم ثقتكم الغالية لتقييم العقار الواقع في مدينة **الخرج** حي **غرناطة** بموجب التكليف الصادر منكم بتاريخ **09/11/2023م** بناء على الترخيص الممنوح لنا من قبل الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين متبعين في ذلك النسخة الأخيرة من معايير التقييم الدولية **2022م** والمتعارف عليها وقواعد واخلاقيات المهنة للوصول إلى التقييم النهائي الحيادي بناء على المعاينة الفعلية من فريق العمل ودراسة منطقة السوق المحيطة بالعقار وقد تم الوصول إلى تقدير القيمة العادلة باستخدام طرق التقييم المختلفة بما يحمله كل تقرير وعليه يسعدنا ان نتقدم لكم بشهادة التقييم العقاري الواردة ادناه.

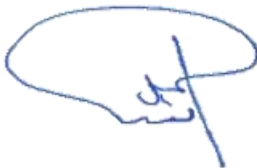
بناءً على الدراسة المنجزة فإننا نرفق لكم نتائج **تقدير السعر في تاريخ القياس للعقار (مبنى الخرج بلازا)** وعلى وضعها الراهن بتاريخ **التقدير 31/12/2023م** الواقعة بمدينة **(الخرج) حي (غرناطة)** , بمبلغ وقدره فقط **(63,352,000) ثلاثة وستون مليون وثلاثمائة واثنان وخمسون ألف ريال سعودي.**

مع خالص الشكر والتقدير

اعتمد هذا التقرير المدير التنفيذي

إسماعيل محمد الديخي

بموجب رخصة رقم / 1210000052 تاريخ الانتهاء 06 / 03 / 1447 هـ



قيـم للتقـيـم

QIAM VALUATION

قائمة المحتويات

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



■ نطاق العمل

Scope of Worck

الملخص التنفيذي

تقدير السعر في تاريخ القياس : 63,352,000 ريال سعودي

عنوان العقار	العقار موضوع التقييم	مالك العقار
الخرج - حي غرناطة	مبنى تجاري - الخرج بلازا	شركة حفظ المشاركة العقارية
تاريخ إصدار التقرير	تاريخ التقييم	تاريخ المعاينة
21/03/2024	31/12/2023	20/11/2023
كتابة العدل	الغرض من التقييم	نوع الملكية
الخرج	تقدير القيمة العادلة بغرض التقييم الدوري لصندوق مشاركة ريت	ملكية مطلقة
فرضية التقييم	تاريخ الصك	رقم الصك
فرضية القيمة الحالية	24/3/1441 هـ	511507006268 - 711508007003

نطاق العمل معيار رقم 101

عملة التقييم	العميل	المستخدمين الاخرين
الريال السعودي	شركة مشاركة ريت	مدير ومستثمري الصندوق فقط
أسلوب التقييم	اساس القيمة	وصف التقرير
تقرير يوضح منهجية وخطوات التقييم ونتائج التقييم ويشمل صور توضيحية لحدود لأصل موضع التقييم	القيمة العادلة	أسلوب التكلفة - أسلوب الدخل

نطاق بحث المقيم معيار رقم 102

جمع المعلومات الكافية عن طريق الزيارة الميدانية والمعاينة الظاهرة واجراء التحليلات وتم عمل دراسة من مواقع قريبة من موقع العقارات ومن مكاتب عقارية معتمدة في منطقة العقار والتحري من جميع المعلومات ودراستها بصورة دقيقة.

أساس القيمة

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

معايير التقييم المتبعة

تم تنفيذ جميع الأعمال وفقاً لنظام المقيمين المعتمدين واللائحة التنفيذية ذات الصلة بالتقييم العقاري الصادرة عن معايير التقييم المتبعة التي نشرتها مجلة الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين (تقييم) والنسخة الأخيرة من معايير التقييم والمقيمين الذين يلتزمون بمتطلباته وقد تخضع التقييمات للمتابعة من قبل هذه الجهات وتتضمن المراجعة تطابق التقييم مع متطلبات معايير التقييم الدولية لعام 2022 م ، وتم الخروج عن معايير التقييم الدولية في أساس القيمة حيث تم استخدام القيمة العادلة كأساس للقيمة وذلك لكون العقار يستخدم للاستثمار للجهة طالبة التقييم ولغرض التقييم الدوري لصندوق مشاركة ريت.

طبيعة ومصدر المعلومات

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

الافتراضات المهمة او الافتراضات الخاصة

تم توضيح الافتراضات المهمة والافتراضات الخاصة في صفحة 10.

قيود استخدام التقرير

تعد عمليات التقييم والتقارير سرية للطرف الموجه وللمن يتم إحالتها إليه لغرض محدد مع عدم تحمل أي مسؤولية من أي نوع لأي طرف ثالث ولا يجوز نشر هذا التقرير كاملاً أو أي جزء منه أو الإشارة إليه في أي وثيقة أو بيان أو نشره دورية أو في أي وسيلة تواصل مع أي طرف ثالث دون الحصول على موافقة مسبقة مكتوبة بالشكل والسياق الذي تظهر فيه. من دواعي الحيطة والحذر أن تحتفظ الشركة والمقيم بالحق في إدخال أي تعديلات وعمل أي مراجعة على التقييم أو دعم نتيجة التقييم في ظل ظروف محددة تحتفظ الشركة بالحق دون أي التزام بمراجعة حسابات التقييم وتعديل وتنقيح نتائجه على ضوء معلومات كانت موجودة في تاريخ التقييم لكنها اتضحت له لاحقاً.

مراحل العمل

الاجتماع بالعميل وتحديد نطاق العمل بما يتضمنه من غرض التقييم وأساس القيمة والأطراف المعنية وتاريخ التقييم وأي افتراضات خاصة أو هامة بما يتضمن وضوح التكاليف والمخرجات المتوقعة منه.

Step 01



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

Step 03



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

Step 05



Step 02



Step 04



معاينة العقار والتعرف على خصائصه ومواصفاته ومطابقة المستندات مع الواقع وتحليل موقع العقار والاستخدامات المحيطة بالعقار مع تحديد نطاق البحث الجغرافي والأنشطة والمشاريع المناسبة.

بناءً على نطاق العمل وتحليل السوق يتم تحديد طرق التقييم المناسبة ووضع كافة الافتراضات والمدخلات للقيام بالحسابات المالية للوصول إلى تقدير القيمة العادلة وفقاً للطرق المختارة.

■ الفرضيات و القيود المحددة للتقرير

The specific assumptions
and limitations of the report

الافتراضات المهمة او الافتراضات الخاصة

- لا تتحمل شركتنا أي مسؤولية إزاء أي معلومات يتم استلامها من العميل والتي من المفترض سلامتها وإمكانية الاعتماد عليها ، كما لا تقرر شركتنا بدقة او اكتمال البيانات المتاحة ولا تعبر عن رأيها ولم تقم بعرض اي نوع من الضمانات لدقة البيانات أو اكتمالها إلا فيما أشارت إليه بوضوح في هذا التقرير.
- ان الغاية من اصدار هذا التقرير هو معرفة تقدير القيمة العادلة العادلة لغرض (تقدير القيمة العادلة بغرض التقييم الدوري لصندوق مشاركة ريت) لمستخدم التقرير (مدير ومستثمري الصندوق).
- القيم المقدرة في هذا التقرير هي للعقار قيد البحث وأي توزيع للقيمة على أجزاء العقار لن يكون صحيح ويجب ألا تستعمل هذه القيمة لأي أغراض أخرى إذ يمكن أن تكون غير صحيحة إذا استعملت كذلك.
- المعلومات المقدمة بواسطة جهات أخرى خصوصاً فيما يتعلق بالتخطيط وامتلاك الأرض والاستئجار وغيرها والتي أسس عليها كل هذا التقرير أو جزء منه اعتبرت موثوق بها، ولكن لم يتم تأكيد صحتها جميعها في كل الحالات كما لم يتم تقديم ضمان بالنسبة لصحة هذه المعلومات إذا ظهر عدم صحة هذه المعلومات فإن القيمة الواردة في هذا التقرير يمكن أن تتغير.
- يجب على مدير الصندوق تزويد المقيمين المعتمدين بشكل دقيق وواضح وغير مضلل بأي مستندات أو معلومات تختص بأصول الصندوق العقارية المراد تقييمها ويشمل ذلك على سبيل المثال لا الحصر: العقود ذات العلاقة ، التقارير الهندسية ، تكليف البناء وأي معلومة من شأنها تمكين المقيم المعتمد من إعداد تقريره وفقاً للأحكام النظامية والمعايير المعتمدة.
- التقييم على أساس القيمة (القيمة العادلة) وأنها تمت في سوق رئيسي مفتوح وتم الاستدلال على الأسعار من أعمال البحث الميداني في المخططات القريبة من موقع العقار وعمل تحليل وحكم وتوثيق عليها.
- لم يتم التحقق عن أي مستند قانوني للعقار الذي تم تقييمه أو بالنسبة للمسائل القانونية التي تتضمن الملكية أو الرهن وتم افتراض أن المعلومات حسب افادة العميل.
- الحدود والأطوال حسب افادة العميل والشركة غير مسؤولة عن الحدود والاطوال وبالتالي المساحة الاجمالية للأرض مأخوذة حسب الصك والشركة غير مسؤولة عن ذلك، بيانات الدخل والاشغار حسب البيانات المستلمة من العميل عبارة عن ملف (Excel sheet)
- بناءً على نوع العقار وخصائصه وعلى الغرض من التقييم فقد تم تقييم العقار بأسلوب الدخل (طريقة التدفقات النقدية المخصومة بشكل أساسي) افتراض أن جميع المشاركين في السوق يتصرفون بما يحقق أفضل مصلحة اقتصادية من العقار كونه يحقق منفعة لجميع المشاركين في السوق.
- تم معاينة العقار ظاهرياً ولم يتم فحص العقار إنشائياً أو يعتبر تقرير التقييم هذا صحيح فقط إذا كان يحمل ختم الشركة وتوقيع المقيمين المعتمدين بها.
- تم تقييم العقار وفقاً للمعايير الدولية 2022 م وتعتبر القيمة المقدرة في هذا التقرير هي للعقار قيد الدراسة وفي حالة تغيير الغرض من التقييم إذ يمكن ان تكون هذه القيم غير صحيحة.



■ الإمتثال للمعايير و أعمال البحث و الإستقصاء

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

المعيار 102 : الامتثال للمعايير وأعمال البحث والاستقصاء

- تم تنفيذ أعمال التقييم وفقا لمبدأ المعيار 102 المتمثل في الامتثال للمعايير وأعمال البحث والاستقصاء وذلك في البنود الآتية:
- يتناسب أساس القيمة (القيمة العادلة) مع غرض التقييم (تقدير القيمة العادلة بغرض التقييم الدوري لصندوق مشاركة ريت).
- تجميع الأدلة عن طريق الزيارات الميدانية وقت معاينة العقار مع الاستفسارات المطروحة وقت التقييم لبعض المكاتب المعتمدة في منطقة العقار.
- تم تجميع الأدلة من الزيارات الميدانية وعمل تحليل وإجراءات عمليات حسابية وذلك لضمان تعزيز أعمال التقييم على نحو ملائم.
- تم الحكم على البيانات التي تم الاستشهاد بها للتأكد من كفاية جميع هذه المعلومات التي تم الحصول عليها للتأكد أنها تكفي غرض التقييم.
- قيود البحث والاستقصاء التي تم القيام بها تشير الى القيود في نطاق العمل مع تحليل كافة مدخلات التقييم المذكورة في التقرير.
- تم التأكد من موثوقية المعلومات المقدمة من المكاتب العقارية في منطقة العقار وهي مكاتب معتمدة ومرخصة في منطقة العقار.

الحكم على موثوقية المعلومات المقدمة والتي تم أخذها في التقرير

أسباب الحكم	الحكم	البيانات والمعلومات	الجهة
تم التحقق من صحة الصك - البورصة العقارية	موثوق	الصكوك	العميل
تم التحقق من صحة رخصة البناء - منصة بلدي	موثوق	رخصة البناء	
تم الاطلاع على عينة من العقود (لم يتم الاطلاع على كامل العقود) - تم التقييم بعد دراسة السوق	موثوق	عقود الايجار	
بناء على مسح السوق - المقابلات المباشرة - مكاتب معتمدة في منطقة العقار - بيانات الشركة الداخلية	موثوق	أسعار المتر التجاري	السوق
معتمدة بسجلات رسمية في منطقة العقار	موثوق	الخبرة العملية للمكاتب العقارية	
مصدر مستقل وخارجي عن الأصل محل التقييم	موثوق	أستقلالية المصدر	

الامتثال للمعايير وأعمال البحث والاستقصاء

01

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

02

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

03

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

04

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

05

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

06

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

الإطار النظامي عن معايير التقييم الدولية (IVS 2022)

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

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

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

ملاحظة:

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

العقارات والعقارات الإستثمارية في إعداد التقارير المالية

توضيح الفرق بين العقارات والعقارات الأستثمارية في القوائم المالية

عرف المعيار الدولي للمحاسبة رقم 16 "العقارات والالات والمعدات" IFRS16 بأنها هي البنود الملموسة التي :
- يحتفظ بها لأستخدامها في أنتاج أو توريد السلع أو الخدمات أو التي يحتفظ بها لتأجيرها للغير(بأستثناء العقارات الإستثمارية) أو لإستخدامها في أغراض إدارية
- يتوقع استخدامها خلال أكثر من فترة واحدة

العقارات المشمولة في بند العقارات والالات والمعدات في القوائم المالية

عرف المعيار الدولي للمحاسبة رقم 40 " العقارات الإستثمارية " IAS40 العقار الإستثماري على أنه أي عقار (أرض أو مبنى - أو جزء من مبنى - أو كلاهما) محتفظ به (من قبل المالك أو من قبل المستأجر على أنه أصل حق أستخدم) لكسب إيرادات الأيجار أو لإنماء رأس المال أو لكليهما ، وليس :
-لإستخدامه في نتاج، أو توريد سلع، أو تقديم خدمات، أو لأغراض إدارية، أو لبيعه في السياق العادي للأعمال

العقارات الإستثمارية في القوائم المالية

الملخص التنفيذي - سوق العقارات السعودية

أداء سوق العقارات السعودي : شهد إجمالي الناتج المحلي السعودي نمواً بنسبة 8.6 % خلال الربع الثالث من عام 2022 م ومن المتوقع أن يصل معدل النمو إلى 8.3 % مع نهاية العام قبل أن يعتدل ليصل إلى 3.7 % و 2.3% خلال عامي 2023 و2024 على التوالي وذلك بحسب البنك الدولي وكان المحرك الرئيسي للانتعاش ما بعد الجائحة هو زيادة الطلب على السياحة وارتفاع الإنفاق الحكومي على مشاريع البنى التحتية مثل توسعة مطار الرياض ضمن أمور أخرى ومن المتوقع أن يؤدي مثل هذه المشاريع إلى زيادة الطلب على العقارات ذات المواقع الممتازة وخاصة المكاتب والمرافق اللوجستية من الفئة (أ) وفي ذات الوقت فقد دفع تغير اختيارات العملاء في قطاعات الضيافة والسكن والتجزئة المطورين إلى إعادة تصور مكونات الفنادق والمسكن والترفيه ضمن خطط التطوير الرئيسية الخاصة بهم.

العقارات السكنية: ارتفعت أسعار مبيعات الفلل والشقق خلال التسعة أشهر الأولى من عام 2022 مقارنة بعام 2021 مع استمرار الطلب القوي على الشقق من مواطني المملكة.

التجزئة: تقدر وحدة المعلومات الاقتصادية للإيكونوميست ارتفاع إجمالي حجم مبيعات التجزئة في المملكة بنحو 4% عام 2022 مع توقعات بزيادة المبيعات بما معدله 2% في السنة ما بين 2023 إلى 2026 بالإضافة إلى ذلك، فقد انخفضت إيجارات المراكز التجارية الإقليمية والمراكز التجارية الإقليمية الكبرى خلال الأشهر التسعة الأولى من السنة

الضيافة : شهد كل من متوسط السعر اليومي ومعدل الإشغال تحسناً عن العام الماضي على إثر الانتعاش الذي شهده السوق عموماً مدفوعاً برفع القيود التي كانت مفروضة على السفر والإسراع في إجراءات تأشيرات السياحة وقد سجلت الأشهر الثلاثة الأولى من السنة أقوى أداء من حيث معدل الإشغال في الرياض الذي وصل إلى 76 % في شهر مارس أما فنادق جدة فسجلت أعلى معدل إشغال في شهر مايو حيث وصل الإشغال إلى 59%.

المكاتب : تشير معدلات التوظيف من أكسفورد إيكونوميكس إلى أن قطاع الخدمات المالية وخدمات الأعمال سجلا نمواً من عام إلى آخر بنسبة 12 % في المملكة وقد أدى ذلك إلى استمرار الطلب القوي على عقارات الفئة (أ) خلال عام 2022.

العقارات الصناعية واللوجستية

بقيت الإيجارات ثابتة نسبياً لعقارات الفئة (أ) نظراً لمحدودية المستودعات ذات الدرجة الدولية وزيادة الطلب من شركات الخدمات اللوجستية.

سوق المكاتب السعودي

تشير معدلات التوظيف من أكسفورد إيكونوميكس إلى أن قطاع الخدمات المالية وخدمات الأعمال سجلا نمواً من عام إلى آخر بنسبة 12% في المملكة وقد أدى ذلك إلى استمرار الطلب القوي على عقارات الفئة (أ) خلال عام 2022م.

مراجعة أداء عام 2022 م

بلغ المعروض من المكاتب في الأسواق الرئيسية كالرياض وجدة وحاضرة الدمام مالمساحته 5.2 مليون متر مربع و1.3 مليون متر مربع و1.3 مليون متر مربع على التوالي كما في سبتمبر 2022 م وقد تضمنت الاضافات البارزة في السوق خلال عام 2022 كلاً من المقر الرئيسي للبنك السعودي البريطاني على شارع الملك فهد ومدينة الملك عبد العزيز للعلوم والتقنية ومجمع الدوائر الحكومية في الرياض بالإضافة إلى مكاتب مبنى الشحن التابع لخطوط الطيران السعودية في جدة.

شهد إجمالي الناتج المحلي السعودي نمواً بنسبة 8.6% خلال الربع الثالث من عام 2022% ومن المتوقع أن يصل معدل النمو إلى 8.3% مع نهاية العام قبل أن يعتدل ليصل إلى 3.7 و2.3% خلال عامي 2023 و2024 على التوالي وذلك بحسب البنك الدولي وكان المحرك الرئيسي للانتعاش في قطاع المكاتب ما بعد الجائحة هو ارتفاع الإنفاق الحكومي على مشاريع البنى التحتية مثل توسعة مطار الرياض ضمن أمور أخرى كما استمر الطلب على العقارات من الفئة (أ) في الرياض قوياً نتيجة لتركيز الحكومة على تطوير المدينة لتكون مركزاً إقليمياً للشركات الدولية أما في جدة وحاضرة الدمام يركز المعروض من عقارات الفئة (أ) بشكل رئيسي على المكاتب الحكومية وجهات القطاع العام كما أصبح الملاك يقدمون حوافز مثل الفترات المجانية والوحدات الأصغر المجهزة بالكامل لجذب نطاق أوسع من المستأجرين تتوافق فترات التأجير عادة مع حجم الوحدة حيث يتم تأجير الوحدات الأكبر حجماً لفترات أطول تمتد ما بين الست إلى التسع سنوات.

سوق التجزئة السعودي

تقدر وحدة المعلومات الاقتصادية للإيكونوميست ارتفاع إجمالي حجم مبيعات التجزئة في المملكة بنحو 4% عام 2022 مع توقعات بزيادة المبيعات بما معدله 2% في السنة ما بين 2023 إلى 2026 بالإضافة إلى ذلك، فقد انخفضت إيجارات المراكز التجارية الإقليمية والمراكز التجارية الإقليمية الكبرى خلال الأشهر التسعة الأولى من السنة

مراجعة أداء عام 2022 م

من المتوقع أن يكون الجزء الأكبر من مشاريع التجزئة التي سيتم استكمالها في فئة المراكز التجارية الإقليمية الكبرى مما يشير إلى اكتفاء السوق من هذه الفئة من المشاريع الضخمة وسوف تستمر عقارات الترفيه والتسلية التي تضم مزيجاً من متاجر تقديم المأكولات والمشروبات في كونها من أهم العوامل الفارقة التي تجذب الزوار في سوق يشهد تصاعداً في التنافسية. وقد شهدت إيجارات التجزئة بعض الانخفاض خلال الاثني عشرة شهراً الماضية على مستوى المملكة حيث انخفض متوسط الإيجار في المراكز التجارية الإقليمية والمراكز التجارية الإقليمية الكبرى بنسبة وقد تمكنت مراكز التسوق المميزة في المملكة من الحفاظ على معدلات الإشغال خلال عام 2022 م حيث سجلت محلات نمط الحياة تحديداً زيادة في عدد الزوار بعد رفع الحظر الذي كان مفروضاً أثناء الجائحة.



دراسات الموقع ■

Site Studies

بيانات العقار والخدمات المتوفرة بمنطقة العقار

بيانات العقار			
المدينة	الخرج	الحي	غرناطة
شارع	طريق الملك عبد الله	نوع العقار	تجاري
رقم المخطط	1456	رقم القطعة	120+119
المساحة	16095.97 متر مربع	استخدام الأرض حسب الأنظمة	سكني تجاري مكثبي
الخدمات والمرافق المتوفرة بمنطقة العقار			
شبكة كهرباء	شبكة مياه	شبكة صرف صحي	شبكة الهاتف
✓	✓	✓	✓
مسجد	أسواق عامة	شبكة تصريف مياه	حديقة
✓	✓	✓	✓
مركز تجاري	خدمات طبية	الخدمات والمراكز الحكومية	فنادق
✓	✓	✓	✓
بنوك	مطاعم	محطة وقود	دفاع مدني
✓	✓	✓	✓

العوامل المؤثرة على العقار

الوصف	محددات التأثير	عنصر التأثير
يقع العقار في مدينة الخرج بحي غرناطة	أهمية المنطقة	نظرة عامة على المنطقة
مستوية	تضاريس الأرض	العوامل الطبيعية (البيئية)
لا يوجد مصادر تلوث بالمنطقة	التلوث	
الموقع وسط مدينة الخرج	الموقع من المدينة	العوامل التخطيطية (العمرانية)
مكتملة	البنية التحتية	
مكتملة	تجهيزات البلدية	
منتظمة الاضلاع	خصائص الأرض	أنظمة البناء
خدمات عامة	استخدام الأرض	
متعدد	نسبة البناء - عدد الأدوار	عوامل اقتصادية
عالي	العرض والطلب	
مرتفعة	أسعار الأراضي	
لا يوجد	العجز والتعدييات على العقار	عوامل قانونية

وصف العقار

- تم تحديد مساحة مسطحات البناء بناء على (الرخصة).
- تم تحديد عمر العقار الفعلي بـ (11.5) سنوات حسب (الواقع).
- حالة العقار في تاريخ التقييم (31/12/2023)
- عند معاينة العقار تبين لنا أنه عبارة عن (مبنى تجاري). مفصلة على النحو التالي :

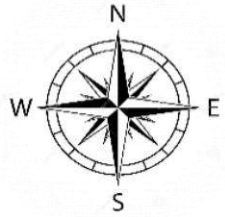
بيانات مسطحات المباني من الرخصة		
الإستخدام	المساحة متر مربع	مكونات البناء
تجاري	9,090.65	الدور الأرضي
تجاري	1,700	الميزانيين
تجاري مكتبي	430.45	الدور المتكرر

موقع العقار

يقع العقار بمدينة : الخرج

حي : غرناطة

شارع : الملك عبد الله



N :	24.138889	E :	47.278805	احداثيات الموقع
-----	-----------	-----	-----------	-----------------



مسح فوتوغرافي للعقار (1/2)



مسح فوتوغرافي للعقار (1/2)



مسح فوتوغرافي للعقار

معلومات صك الملكية :

اسم المالك	رقم الصك	تاريخ الصك	نوع الملكية
شركة حفظ المشاركة العقارية	511507006268 - 711508007003	1441/03/24 هـ	100% ملكية

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

اسم الحي	رقم القطعة	رقم المخطط	إجمالي مساحة الأرض
غرناطة	بلك رقم 14	1184	16,095.97 م

الحدود والأطوال:

الحدود والاطوال							
الحد الشمالي	طول الحد	الحد الجنوبي	طول الحد	الحد الشرقي	طول الحد	الحد الغربي	طول الحد
شارع عرض 20 م وممر مشاة	200.19 م	طريق الملك عبد الله عرض 60 م	82.88 م	شارع عرض 15 م وغرفة كهرباء	82.88 م	شارع عرض 40 م	140.31 م



QIAM VALUATION
REAL ESTATE VALUATION REPORT



Evaluation

التقييم ■

أساليب التقييم



❖ أسلوب السوق

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



❖ أسلوب الدخل

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



❖ أسلوب التكلفة

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

أسلوب السوق معيار رقم 105

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

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

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

الخطوات الرئيسية في طريقة المعاملات المقارنة هي كما يلي:

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

أسلوب التكلفة معيار رقم 105

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

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

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

الطريقة المستخدمة من أسلوب التكلفة:

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

طريقة تقدير قيمة المباني بطريقة القسط الثابت

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

أسلوب الدخل معيار رقم 105

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

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

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

طرق أسلوب الدخل:

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

طريقة التدفقات النقدية المخصومة (DCF):

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

طريقة الرسملة المباشرة:

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

طريقة القيمة المتبقية:

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

طرق التقييم المستخدمة - التسلسل الهرمي للقيمة العادلة

طرق التقييم المستخدمة:

أسلوب التقييم	أسلوب السوق	أسلوب التكلفة	أسلوب الدخل
الأسلوب المستخدم	تم استخدام أسلوب السوق بشكل مساعد	تم استخدام أسلوب التكلفة بشكل مساعد	بشكل أساسي
طرق التقييم المستخدمة	المسح الميداني (المقارنات - اسعار المعروض)	طريقة تكلفة الإحلال المهلكة للمباني	التدفقات النقدية المخصومة
أسباب الاستخدام / عدم الاستخدام	طريقة اساسية لمعرفة العقارات في السوق	أسلوب مساند للاسترشاد	العقار مدر للدخل

التسلسل الهرمي:

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

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



تقدير القيمة ■

Estimated value

العروض والمقارنات المشابهة - الأسعار السكنية تجارية في المنطقة

السوق السعودي لا يتمتع بالشفافية ويصعب جمع معلومات دقيقة وعليه فإننا تمكنا من جمع البيانات لعينة مختارة من المقارنات التي تجسد واقع السوق بالعموم وسنعمل على تقديم بياناتهم ومؤشرات ادائهم كتجسيد للسوق.

المقارنة 2	المقارنة 1	عوامل المقارنات
6,678	6,000	المساحة (م2)
عالي	عالي	سهولة الوصول
عالي	عالي	موقع العقار
منتظمة	منتظمة	شكل الأرض
50	60	طول الواجهة التجارية م
سكني تجاري	سكني تجاري	الإستخدام
2	2	الشوارع المحيطة
2,500	2,500	سعر المتر (ريال)
معروض	معروض	حالة المقارنة
15/6/2023	15/6/2023	التاريخ
-	-	رقم المخطط
129	140	رقم القطعة
24.136070 47.2744321	24.132735 47.270186	الاحداثيات

خريطة المقارنات:



تقدير قيمة الأرض التجارية - الضبط النسبي - أسلوب السوق

العقارات المقارنة				البند	
العقار المقارن 2		العقار المقارن 1		العقار محل التقييم	عوامل التسويات
التسوية	القيمة	التسوية	القيمة		
	2,500		2,500	***	سعر المتر المربع
	معروض		معروض	***	الحالة
	15/6/2023		15/6/2023	30/06/2023	تاريخ التقييم / العرض
- 125	-5%	-125	-5%	***	ظروف السوق
0%	0%	0%	0%	***	شروط التمويل
	(125.00)		(125.00)	***	قيمة ظروف السوق
	2,375		2,375	***	القيمة بعد التسويات الأولية
-10%	6,678	-10%	6,000	16,095.97	المساحة (م ²)
0%	عالي	0%	عالي	عالي	سهولة الوصول
0%	عالي	0%	عالي	عالي	موقع العقار
0%	منتظمة	0%	منتظمة	منتظمة	شكل الأرض
5%	50	5%	60	140	طول الواجهة التجارية م
0%	سكني تجاري	0%	سكني تجاري	سكني تجاري	الاستخدام
10%	2	10%	2	4	الشوارع المحيطة
5.00%		5.00%			الاجمالي
	119		119		قيمة التسوية ريال
	2,494		2,494		قيمة المتر النهائية بعد التسوية
50%		50%			المرجح الموزون
			2,494		صافي متوسط قيمة المتر (ريال)
			2,500		صافي متوسط قيمة المتر بعد التقريب (ريال)
			40,239,925		القيمة السوقية للأرض (ريال)

أفتراضات طريقة المقارنات المشابهة

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

- تحديد العوامل التي تؤثر على قيمة العقار محل التقييم.

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

- إجراء التسويات مقابل كل عنصر غير متماثل.

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

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

سعر معقول للوحدة في العقار محل التقييم.

افتراضات طريقة المقارنات المشابهة - أرض مجمع الخرج بلازا

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

الضبط النسبي للمساحة: جرت العادة ان ترويح مساحة أقل من الأرض يحقق قيمة أعلى مقارنة بالأرض الأكبر مساحة وأحيانا العكس . وهنا تم افتراض تخصيص نسبة -10% للمقارن 1 و 2 وكل ماكانت المساحة أقل تأخذ إشارة سالب وكذلك العكس مقارنة مع العقار محل التقييم وقد تختلف النسبة حسب تقدير وخبرة المقيم العقاري بالاعتماد على حالة السوق العقاري وحجم المساحة.

حالة وظروف السوق: غالبا ما تتم الإشارة إلى التسويات مقابل حالة وظروف السوق بالتسوية (الزمنية) أو في حالة عملية التفاوض على القيمة المعروضة وقد تتغير ظروف السوق مع تغير الوقت . وتكون النسبة متغيرة حسب حاله السوق وهنا تم تخصيص نسبة -5% بأعتبار العقارات المقارنة معروضة وقابلة للتفاوض من قبل المالك.

سهولة الوصول: حركة الوصول للعقار محل للتقييم سهلة وكذلك سهولة الوصول للعقارات المقارنة (عالي , متوسط ,منخفض) وعليه تم افتراض نسبة 0% لكل مستوى كون جميع العقارات على مستوى عالي.

موقع العقار: الموقع هو مكان تواجد العقار سواء كان على واجهة طريق أو صف ثاني أو له طريقين أو مدخلين وله تأثير مباشر وعالي على قيمة العقار . ونصفها (عالي , متوسط ,منخفض) وعليه تم افتراض نسبة 0% لكل مستوى كون جميع العقارات على مستوى عالي.

شكل الأرض: من الخصائص المادية التي تؤثر على العقار هو شكل الأرض هل هي منتظمة أو غير منتظمة . وعليه تم افتراض نسبة 0% للعقارات المقارنة كونها جميعا على نفس المستوى.

طول الواجهة التجارية: ان طول الواجهة التجارية لها تأثير كبير على المحل مما يساعد بورة كبيرة في الاستفادة من شكل المحل واشتراطات البلدية للمناطق التجارية بشكل عام . وعليه تم افتراض نسبة 5% للعقارات المقارنة كونها جميعا على طول اقل من طول واجهة العقار محل التقييم التجارية.

الأستخدام: تمت مراعاة التخطيط الخاص بالعقار حيث انه تخطيط (تجاري) مقارنة بالعقارات المقارنة وكذلك جميعها تجارية ومن الممكن اشتمال العقار على أكثر من استخدام مثل (سكني أو سكني تجاري أو سكني تجاري مكتبي) . وعليه تم افتراض نسبة 0% كون جميع العقارات سكنية تجارية.

الشوارع المحيطة: يؤثر الموقع على قيمة العقارات بصفة مباشرة إذا كان على شارع واحد أوشارعين وكذلك بمايوفره من أطلاله وتوفير مزايا مختلفة وعليه تم افتراض نسبة 5% لكل فرق للشارع الواحد.

أسلوب التكلفة - طريقة تكلفة الإحلال المهلكة للمباني

ثالثاً : تكلفة الإهلاك			
40	سنة	العمر الافتراضي للعقار (سنة)	
11	سنة	العمر الحالي للعقار (سنة)	
29	سنة	العمر المتبقي للعقار (سنة)	
28%	%	معدل الإهلاك	
7,554,762	ريال	قيمة الإهلاك	
قيمة المبنى النهائية (ريال)			
19,917,100			
رابعاً : قيمة العقار حسب أسلوب التكلفة			
40,239,925		القيمة النهائية للأرض (ريال)	
19,917,100		القيمة النهائية للمباني (ريال)	
60,157,025		القيمة النهائية للعقار حسب أسلوب التكلفة (ريال)	
60,157,000		القيمة النهائية للعقار حسب أسلوب التكلفة بعد التقريب (ريال)	

أولاً : تكاليف البناء (التكاليف المباشرة)			
البند	المسطح م2	ريال / م2	القيمة (ريال)
الدور الأرضي	9,091	2,000	18,181,300
الميزانيين	1,700	1,700	2,890,000
الدور المتكرر	430.45	1,700	731,765
الإجمالي (ريال)	11,221.10		21,803,065
ثانياً : التكاليف الأخرى (الغير مباشرة)			
الرسوم المهنية	2%		436,061
شبكة المرافق	2%		436,061
تكاليف الإدارة	2%		436,061
ربحية المطور	20%		4,360,613
الإجمالي (ريال)			5,668,797
إجمالي تكلفة المباني (ريال)			27,471,862

تحليل بيانات افتراضات التقييم - طرق التدفقات النقدية المخصومة

معدل الاشغار ومخاطر الائتمان:

يتميز العقار انه من العقارات الجاذبة للمستأجرين نظرا لموقعه المميز بمدينة الخرج حي غرناطة و مطل مباشرة على طريق الملك عبد الله وتم تحليل بيانات معدل الشواغر من السوق للتأكد. حيث بيانات السوق توضح ان معدلات الاشغار من 0% الى 10% في العقارات المشابهة وعليه تم احتساب معدل الاشغار ومخاطر الائتمان بواقع 4% (حسب بيانات العميل) - محتسب ذلك في اجمالي الدخل (مباشرة).

معدل النمو :

تم مراجعته النمو بالرجوع لسوق للعقارات المشابهة ومراعاة عقود الايجار ليتم مقارنتها مع بيانات السوق . مع تقدير مراكز أبحاث السوق للمصارف ومن المتوقع أن تكون الزيادة في الإيجارات والتوسعات الأخيرة أعلى من أثر زيادة أسعار الفائدة على استثمارات صناديق الريت ، والنظرة المستقبلية للعقار متفائلة بسبب ارتفاع الطلب على هذا النوع من العقارات المشابهة في المنطقة المحيطة بالعقار وكذلك الأخذ في الإعتبار نمو العقارات المشابهة ومستوى التشطيبات الداخلية والخارجية للعقار محل التقييم.

تم افتراض معدل نمو 5% كل ثلاث سنوات وذلك حسب وضع السوق بناء على التشطيبات الداخلية والخارجية للعقار وموقع العقار والعرض والطلب في السوق.

معدل العائد التشغيلي:

تحليل معدل الرسملة - طريقة الإستخلاص من السوق بالنظر الى نشاط السوق وتقارير شركة قيم للاستثمارات المشابهة وكذلك بالنظر للتقارير الاقتصادية الصادرة من بعض مراكز الدراسات ومن مركز معلومات شركة قيم للتقييم فقد تبين لنا أن العائد في المنطقة يتراوح 8.5% - 7.5% وعليه فقد تم افتراض معدل العائد بمعدل 8% يوجد العديد من العوامل التي تؤثر على معدل العائد تتمثل في موقع المبنى وعمر وحالته ووضع المستأجرين ودرجة المخاطر المرتبطة بالسداد يتأثر معدل الرسملة بمعدلات الطلب والعرض لنفس النوع من العقارات.

تحليل معدل الشواغر ومعدل العائد النفقات التشغيلية والرأسمالية من السوق

م	الموقع	العقار	العقار	الاحداثيات	الدخل السنوي	الاشغار	العائد	النفقات التشغيلية والرأسمالية
1	الخرج	الواحة مول	مبنى تجاري	24.129489 47.264708	8,320,000	10%	9%	5%
2	الرياض	الحمراء بللازا	مبنى تجاري مكثبي	24.604408 46.732526	5,432,000	10%	8%	10%

معدل النفقات التشغيلية والرأسمالية:

النفقات التشغيلية هي النفقات الخاصة بتأجير وصيانة العقار و النفقات الرأسمالية هي النفقات التي يتحملها المالك بهدف الحفاظ عليه في حالة جيدة لتحقيق الدخل السنوي الملائم وتمثل نسبة النفقات التشغيلية 5% - 20% بالنسبة لمشاريع مشابهة في المنطقة المحيطة حسب الحجم والخدمات المقدمة ومع العلم لم يتم الإطلاع على ملخص عقود الصيانه المقدمة من العميل لمعرفة النسبة التي تمثل من الدخل الحالي و في الغالب تشمل عقود الإيجار القيمة الإيجارية وقيمة خدمات صيانه المرافق عليه وتم افتراض معدل النفقات التشغيلية والرأسمالية بواقع 5.91% وتشمل تكاليف نفقات الخدمات المشتركة والنظافة والصيانة للمبنى ونفقات إدارة ومراقبة الامن وتقدير من دخل الايجار الفعلي لكون العقار مستخدم.

معدل الخصم :

تم افتراض معدل الخصم بواقع 9.5% وفق طريقة النموذج التراكمي حسب الآتي:

طريقة النموذج التراكمي

معدل عائد السندات الحكومية	4.6	صندوق تداول السعودية
معدل التضخم (متوسط السنة الحالية)	2.49	البنك المركزي السعودي
علاوة مخاطر السوق (الركود والأنتعاش)	1.5	حسب حالة وظروف السوق
علاوة المخاطر الخاصة (التكاليف الناتجة للعقار)	1	حسب حالة وظروف العقار
معدل الخصم بعد جمع البيانات أعلاه	9.5%	نسبة

افتراضات طريقة خصم التدفقات النقدية

القيمة الإيجارية المتوقعة حسب العقد	5,378,094	معدل الخصم	9.5%
معدل المصاريف التشغيلية والرأسمالية <td>4%</td> <td>معدل الرسملة <td>8%</td> </td>	4%	معدل الرسملة <td>8%</td>	8%
معدل الاشغار ومخاطر الائتمان <td>3.5%</td> <td>معدل النمو - كل ثلاث سنوات <td>5%</td> </td>	3.5%	معدل النمو - كل ثلاث سنوات <td>5%</td>	5%
فترة التدفقات النقدية (سنوات) <td>10</td> <td>بداية - نهاية التدفقات النقدية <td>كل سنة</td> </td>	10	بداية - نهاية التدفقات النقدية <td>كل سنة</td>	كل سنة

حساب قيمة العقار - بأسلوب الدخل - طريقة التدفقات النقدية المخصومة

	السنوات										التدفقات النقدية - الداخلة	
	2033	2032	2031	2030	2029	2028	2027	2026	2025	2024		
	10	9	8	7	6	5	4	3	2	1		
	0%	5%	0%	0%	5%	0%	0%	5%	0%	0%	قيمة النمو المتوقعة	
											القيمة	دخل العقار حسب العقد
	6,225,816	6,225,816	5,929,349	5,929,349	5,929,349	5,646,999	5,646,999	5,646,999	5,378,094	5,378,094	5,378,094	مجمل الدخل
	6,225,816	6,225,816	5,929,349	5,929,349	5,929,349	5,646,999	5,646,999	5,646,999	5,378,094	5,378,094		مجمل الدخل
	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%		ناقص معدل الاشغار ومخاطر الائتمان
	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0		قيمة الشواغر السنوية
	6,225,816	6,225,816	5,929,349	5,929,349	5,929,349	5,646,999	5,646,999	5,646,999	5,378,094	5,378,094		اجمالي الدخل التاجيري الفعلي
	367,671	367,671	350,163	350,163	350,163	333,488	333,488	333,488	317,608	317,608	5.91%	ناقص معدل المصاريف التشغيلية والراسمالية
	5,858,145	5,858,145	5,579,186	5,579,186	5,579,186	5,313,510	5,313,510	5,313,510	5,060,486	5,060,486		صافي الدخل التشغيلي للمبني NOI
73,226,814												القيمة الاستردادية
73,226,814	5,858,145	5,858,145	5,579,186	5,579,186	5,579,186	5,313,510	5,313,510	5,313,510	5,060,486	5,060,486		صافي التدفقات النقدية
0.404	0.404	0.442	0.484	0.530	0.580	0.635	0.696	0.762	0.834	0.913		معامل الخصم
29,548,058	2,363,845	2,588,410	2,699,342	2,955,779	3,236,578	3,375,289	3,695,941	4,047,056	4,220,501	4,621,448		القيمة الحالية للتدفقات النقدية
63,352,247												صافي القيمة الحالية للعقار

القيمة النهائية للعقار

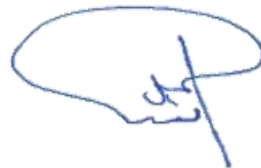
استناداً الى غرض التقييم وطبيعة العقار وخصائصه كونه مبنى تجاري بالكامل فإن تقييم العقار بأسلوب الدخل (طريقة التدفقات النقدية المخصومة) تعتبر أفضل طريقة لتقدير السعر في تاريخ القياس بتاريخ 31/12/2023 م والتي تم التوصل اليها بأسلوب الدخل كأساس للقيمة العادلة للعقار محل التقييم (بعد التقريب) وهي حسب الاتي :

السعر في تاريخ القياس رقماً (ريال سعودي)	السعر في تاريخ القياس كتابة (ريال سعودي)
63,352,000	ثلاثة وستون مليون وثلاثمائة واثنان وخمسون ألف - فقط لا غير

اعتمد هذا التقرير المدير التنفيذي

إسماعيل محمد الديخي

بموجب رخصة رقم / 1210000052 تاريخ الانتهاء 06 / 03 / 1447 هـ





Attachments

ملاحق ■

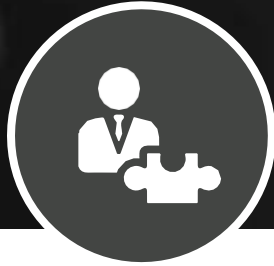
المستندات المستلمة من العميل



رخصة البناء



الصكوك



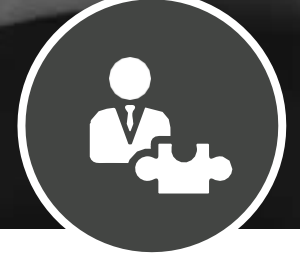
أحمد صالح العطاس
مقيم عقاري منتسب
معاينة العقار
عضوية رقم 1220003236



معاذ عبد الرحمن العريني
مقيم عقاري منتسب
إعداد التقرير
عضوية رقم 1210002322



سالم محمد ال فائع
مقيم عقاري أساسي زميل
اعداد ومراجعة التقرير
عضوية رقم 1210000013



إسماعيل الدبيخي
مقيم عقاري أساسي زميل
معتدم التقرير
عضوية رقم 1210000052

قيمر للتقييم

QIAM VALUATION



الإدارة العامة

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

✉ info@qiam.com.sa

🌐 www.qiam.com.sa

☎ +966 92 002 5832

فندق جاردينو - حي العليا مدينة الرياض - المملكة العربية السعودية



مقدم إلى السادة : شركة مشاركة المالية

السادة : **شركة مشاركة المالية** المحترمين

الموضوع : **تقرير تقييم فندق جاردينو بحي العليا - مدينة الرياض**

نحن شركة قيم وشريكه للتقييم العقاري نتقدم لكم بخالص الشكر والتقدير على اختياركم لنا ومنحكم ثقتكم الغالية لتقييم العقار الواقع في مدينة **الرياض حي العليا** بموجب التكاليف الصادر منكم بتاريخ **09/11/2023م** بناء على الترخيص الممنوح لنا من قبل الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين متبعين في ذلك النسخة الأخيرة من معايير التقييم الدولية **2022م** والمتعارف عليها وقواعد واخلاقيات المهنة للوصول إلى التقييم النهائي الحيادي بناء على المعاينة الفعلية من فريق العمل ودراسة منطقة السوق المحيطة بالعقار وقد تم الوصول إلى تقدير القيمة العادلة باستخدام طرق التقييم المختلفة بما يحمله كل تقرير وعليه يسعدنا ان نتقدم لكم بشهادة التقييم العقاري الواردة ادناه.

بناءً على الدراسة المنجزة فإننا نرفق لكم نتائج **تقدير السعر في تاريخ القياس للعقار (فندق جاردينو) وعلى وضعها الراهن بتاريخ التقدير 31/12/2023 م** الواقعة بمدينة **(الرياض) حي (العليا) ، بمبلغ وقدره فقط (93,230,500) ثلاثة وتسعون مليون ومئتان وثلاثون ألف وخمسمائة - ريال سعودي.**

مع خالص الشكر والتقدير

اعتمد هذا التقرير المدير التنفيذي

إسماعيل محمد الديخي

بموجب رخصة رقم / 1210000052 تاريخ الانتهاء 06 / 03 / 1447 هـ




قيـم للتقـيـم

QIAM VALUATION

قائمة المحتويات

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



■ نطاق العمل

Scope of Worck

الملخص التنفيذي

تقدير السعر في تاريخ القياس : 93,230,500 ريال سعودي

عنوان العقار	العقار موضوع التقييم	مالك العقار
الرياض - حي العليا	فندق جاردينو - حي العليا	شركة حفظ المشاركة العقارية
تاريخ إصدار التقرير	تاريخ التقييم	تاريخ المعاينة
21/03/2024	31/12/2023	21/11/2023
كتابة العدل	الغرض من التقييم	نوع الملكية
الرياض	تقدير القيمة العادلة بغرض التقييم الدوري لصندوق مشاركة ريت	ملكية مطلقة
فرضية التقييم	تاريخ الصك	رقم الصك
فرضية القيمة الحالية	15/2/1443 هـ	918501000502

نطاق العمل معيار رقم 101

المستخدمين الاخرين	العميل	عملة التقييم
مدير ومستثمري الصندوق فقط	شركة مشاركة المالية	الريال السعودي
وصف التقرير	اساس القيمة	أسلوب التقييم
تقرير يوضح منهجية وخطوات التقييم ونتائج التقييم ويشمل صور توضيحي لحدود لأصل موضع التقييم	القيمة العادلة	أسلوب التكلفة + أسلوب الدخل

نطاق بحث المقيم معيار رقم 102

جمع المعلومات الكافية عن طريق الزيارة الميدانية والمعاينة الظاهرة واجراء التحليلات وتم عمل دراسة من مواقع قريبة من موقع العقارات ومن مكاتب عقارية معتمدة في منطقة العقار والتحري من جميع المعلومات ودراستها بصورة دقيقة.

أساس القيمة

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

معايير التقييم المتبعة

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

طبيعة ومصدر المعلومات

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

الافتراضات المهمة او الافتراضات الخاصة

تم توضيح الافتراضات المهمة والافتراضات الخاصة في صفحة 10.

قيود استخدام التقرير

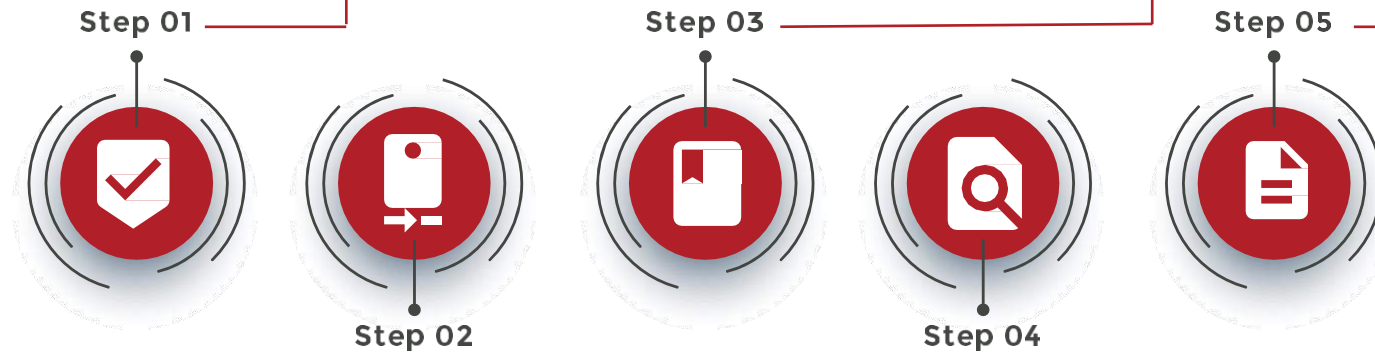
تعد عمليات التقييم والتقارير سرية للطرف الموجه وللمن يتم إحالتها إليه لغرض محدد مع عدم تحمل أي مسؤولية من أي نوع لأي طرف ثالث و لا يجوز نشر هذا التقرير كاملاً أو أي جزء منه أو الإشارة إليه في أي وثيقة أو بيان أو نشره دورية أو في أي وسيلة تواصل مع أي طرف ثالث دون الحصول على موافقة مسبقة مكتوبة بالشكل والسياق الذي تظهر فيه. من دواعي الحيطة والحذر أن تحتفظ الشركة والمقيم بالحق في إدخال أي تعديلات وعمل أي مراجعة على التقييم أو دعم نتيجة التقييم في ظل ظروف محددة تحتفظ الشركة بالحق دون أي التزام بمراجعة حسابات التقييم وتعديل وتنقيح نتائجه على ضوء معلومات كانت موجودة في تاريخ التقييم لكنها اتضحت له لاحقاً.

مراحل العمل

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

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

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



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

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

■ الفرضيات و القيود المحددة للتقرير

The specific assumptions
and limitations of the report

الافتراضات المهمة او الافتراضات الخاصة

- لا تتحمل شركتنا أي مسؤولية إزاء أي معلومات يتم استلامها من العميل والتي من المفترض سلامتها وإمكانية الاعتماد عليها ، كما لا تقرر شركتنا بدقة او اكتمال البيانات المتاحة ولا تعبر عن رأيها ولم تقم بعرض اي نوع من الضمانات لدقة البيانات أو اكتمالها إلا فيما أشارت إليه بوضوح في هذا التقرير.
- ان الغاية من اصدار هذا التقرير هو معرفة تقدير القيمة العادلة للعرض (تقدير القيمة العادلة بغرض التقييم الدوري لصندوق مشاركة ريت) لمستخدم التقرير (مدير ومستثمري الصندوق).
- القيم المقدرة في هذا التقرير هي للعقار قيد البحث وأي توزيع للقيمة على أجزاء العقار لن يكون صحيح ويجب ألا تستعمل هذه القيمة لأي أغراض أخرى إذ يمكن أن تكون غير صحيحة إذا استعملت كذلك.
- التقييم على أساس القيمة (القيمة العادلة) وأنها تمت في سوق رئيسي مفتوح وتم الاستدلال على الأسعار من أعمال البحث الميداني في المخططات القريبة من موقع العقار وعمل تحليل وحكم وتوثيق عليها.
- المعلومات المقدمة بواسطة جهات أخرى خصوصاً فيما يتعلق بالتخطيط وامتلاك الأرض والاستئجار وغيرها والتي أسس عليها كل هذا التقرير أو جزء منه اعتبرت موثوق بها، ولكن لم يتم تأكيد صحتها جميعها في كل الحالات كما لم يتم تقديم ضمان بالنسبة لصحة هذه المعلومات إذا ظهر عدم صحة هذه المعلومات فإن القيمة الواردة في هذا التقرير يمكن أن تتغير.
- لا يجوز تضمين كل أو بعض من هذا التقرير أو الإشارة إليه في أي وثيقة أو تعميم أو بيان ينشر دون الرجوع لشركة قيم وشريكه للتقييم العقاري كما لا يجوز نشره بأي طريقة دون الموافقة الخطية المسبقة للشركة على الشكل والنص الذي يظهر به .
- تم تقييم العقار وفقاً للمعايير الدولية 2022 م وتعتبر القيمة المقدرة في هذا التقرير هي للعقار قيد الدراسة وفي حالة تغيير الغرض من التقييم اذ يمكن ان تكون هذه القيم غير صحيحة.
- الحدود والأطوال حسب افادة العميل والشركة غير مسؤولة عن الحدود والاطوال وبالتالي المساحة الاجمالية للأرض مأخوذة حسب الصك والشركة غير مسؤولة عن ذلك.
- تم معاينة العقار ظاهرياً ولم يتم فحص العقار إنشائياً أو يعتبر تقرير التقييم هذا صحيح فقط إذا كان يحمل ختم الشركة وتوقيع المقيمين المعتمدين بها.



QIAM VALUATION
REAL ESTATE VALUATION REPORT

■ الإمتثال للمعايير و أعمال البحث و الإستقصاء

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

المعيار 102 : الامتثال للمعايير وأعمال البحث والاستقصاء

- تم تنفيذ أعمال التقييم وفقا لمبدأ المعيار 102 المتمثل في الامتثال للمعايير وأعمال البحث والاستقصاء وذلك في البنود الآتية:
- يتناسب أساس القيمة (القيمة العادلة) مع غرض التقييم (تقدير القيمة العادلة بغرض التقييم الدوري لصندوق مشاركة ريت).
- تجميع الأدلة عن طريق الزيارات الميدانية وقت معاينة العقار مع الاستفسارات المطروحة وقت التقييم لبعض المكاتب المعتمدة في منطقة العقار.
- تم تجميع الأدلة من الزيارات الميدانية وعمل تحليل وإجراءات عمليات حسابية وذلك لضمان تعزيز أعمال التقييم على نحو ملائم.
- تم الحكم على البيانات التي تم الاستشهاد بها للتأكد من كفاية جميع هذه المعلومات التي تم الحصول عليها للتأكد أنها تكفي غرض التقييم.
- قيود البحث والاستقصاء التي تم القيام بها تشير الى القيود في نطاق العمل مع تحليل كافة مدخلات التقييم المذكورة في التقرير.
- تم التأكد من موثوقية المعلومات المقدمة من المكاتب العقارية في منطقة العقار وهي مكاتب معتمدة ومرخصة في منطقة العقار.

الحكم على موثوقية المعلومات المقدمة والتي تم أخذها في التقرير

أسباب الحكم	الحكم	البيانات والمعلومات	الجهة
تم التحقق من صحة الصك - البورصة العقارية	موثوق	الصكوك	العميل
تم التحقق من صحة رخصة البناء - منصة بلدي	موثوق	رخصة البناء	
تم الاطلاع على العقود	موثوق	عقود الايجار	
بناء على مسح السوق - المقابلات المباشرة - مكاتب معتمدة في منطقة العقار - بيانات الشركة الداخلية	موثوق	أسعار المتر التجاري	السوق
معتمدة بسجلات رسمية في منطقة العقار	موثوق	الخبرة العملية للمكاتب العقارية	
مصدر مستقل وخارجي عن الأصل محل التقييم	موثوق	أستقلالية المصدر	

الامتثال للمعايير وأعمال البحث والاستقصاء

01

تناسب أعمال البحث والاستقصاء التي تجري في إطار مهمة التقييم وغرض التقييم وأساس القيمة

02

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

03

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

04

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

05

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

06

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

الإطار النظامي عن معايير التقييم الدولية (IVS 2022)

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

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

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

ملاحظة:

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

العقارات والعقارات الإستثمارية في إعداد التقارير المالية

توضيح الفرق بين العقارات والعقارات الأستثمارية في القوائم المالية

عرف المعيار الدولي للمحاسبة رقم 16 "العقارات والالات والمعدات" IFRS16 بأنها هي البنود الملموسة التي :
- يحتفظ بها لأستخدامها في إنتاج أو توريد السلع أو الخدمات أو التي يحتفظ بها لتأجيرها للغير(بأستثناء العقارات الإستثمارية) أو لإستخدامها في أغراض إدارية
- يتوقع أستخدامها خلال أكثر من فترة واحدة

العقارات المشمولة في بند العقارات والالات والمعدات في القوائم المالية

عرف المعيار الدولي للمحاسبة رقم 40 " العقارات الإستثمارية " IAS40 العقار الإستثماري على أنه أي عقار (أرض أو مبنى - أو جزء من مبنى - أو كلاهما) محتفظ به (من قبل المالك أو من قبل المستأجر على أنه أصل حق أستخدام) لكسب إيرادات الأيجار أو لإنماء رأس المال أو لكليهما ، وليس :
-لإستخدامه في إنتاج، أو توريد سلع ،أو تقديم خدمات أو لأغراض إدارية أو
- لبيعه في السياق العادي للأعمال

العقارات الإستثمارية في القوائم المالية

الملخص التنفيذي - سوق العقارات السعودية

الضيافة : شهد كل من متوسط السعر اليومي ومعدل الإشغال تحسناً عن العام الماضي على إثر الانتعاش الذي شهده السوق عموماً مدفوعاً برفع القيود التي كانت مفروضة على السفر والإسراع في إجراءات إصدار تأشيرات السياحة وقد سجلت الأشهر الثلاثة الأولى من السنة أقوى أداء من حيث معدل الإشغال في الرياض الذي وصل إلى 76 % في شهر مارس أما فنادق جدة فسجلت أعلى معدل إشغال في شهر مايو حيث وصل الإشغال إلى 59%.

المكاتب : تشير معدلات التوظيف من أكسفورد إيكونوميكس إلى أن قطاع الخدمات المالية وخدمات الأعمال سجلا نمواً من عام إلى آخر بنسبة 12 % في المملكة وقد أدى ذلك إلى استمرار الطلب القوي على عقارات الفئة (أ) خلال عام 2022.

العقارات الصناعية واللوجستية

بقيت الإيجارات ثابتة نسبياً لعقارات الفئة (أ) نظراً لمحدودية المستودعات ذات الدرجة الدولية وزيادة الطلب من شركات الخدمات اللوجستية.

أداء سوق العقارات السعودي : شهد إجمالي الناتج المحلي السعودي نمواً بنسبة 8.6 % خلال الربع الثالث من عام 2022 م ومن المتوقع أن يصل معدل النمو إلى 8.3 % مع نهاية العام قبل أن يعتدل ليصل إلى 3.7 % و 2.3% خلال عامي 2023 و2024 على التوالي وذلك بحسب البنك الدولي وكان المحرك الرئيسي للانتعاش ما بعد الجائحة هو زيادة الطلب على السياحة وارتفاع الإنفاق الحكومي على مشاريع البنى التحتية مثل توسعة مطار الرياض ضمن أمور أخرى ومن المتوقع أن يؤدي مثل هذه المشاريع إلى زيادة الطلب على العقارات ذات المواقع الممتازة وخاصة المكاتب والمرافق اللوجستية من الفئة (أ) وفي ذات الوقت فقد دفع تغير اختيارات العملاء في قطاعات الضيافة والسكن والتجزئة المطورين إلى إعادة تصور مكونات الفنادق والمسكن والترفيه ضمن خطط التطوير الرئيسية الخاصة بهم.

العقارات السكنية: ارتفعت أسعار مبيعات الفلل والشقق خلال التسعة أشهر الأولى من عام 2022 مقارنة بعام 2021 مع استمرار الطلب القوي على الشقق من مواطني المملكة.

التجزئة: تقدر وحدة المعلومات الاقتصادية للإيكونوميست ارتفاع إجمالي حجم مبيعات التجزئة في المملكة بنحو 4% عام 2022 مع توقعات بزيادة المبيعات بما معدله 2% في السنة ما بين 2023 إلى 2026 بالإضافة إلى ذلك، فقد انخفضت إيجارات المراكز التجارية الإقليمية والمراكز التجارية الإقليمية الكبرى خلال الأشهر التسعة الأولى من السنة.

سوق المكاتب السعودي

تشير معدلات التوظيف من أكسفورد إيكونوميكس إلى أن قطاع الخدمات المالية وخدمات الأعمال سجلا نمواً من عام إلى آخر بنسبة 12% في المملكة وقد أدى ذلك إلى استمرار الطلب القوي على عقارات الفئة (أ) خلال عام 2022 م.

مراجعة أداء عام 2022 م

بلغ المعروض من المكاتب في الأسواق الرئيسية كالرياض وجدة وحاضرة الدمام مالمساحته 5.2 مليون متر مربع و1.3 مليون متر مربع و1.3 مليون متر مربع على التوالي كما في سبتمبر 2022 م وقد تضمنت الاضافات البارزة في السوق خلال عام 2022 كلاً من المقر الرئيسي للبنك السعودي البريطاني على شارع الملك فهد ومدينة الملك عبد العزيز للعلوم والتقنية ومجمع الدوائر الحكومية في الرياض بالإضافة إلى مكاتب مبنى الشحن التابع لخطوط الطيران السعودية في جدة.

شهد إجمالي الناتج المحلي السعودي نمواً بنسبة 8.6% خلال الربع الثالث من عام 2022% ومن المتوقع أن يصل معدل النمو إلى 8.3% مع نهاية العام قبل أن يعتدل ليصل إلى 3.7% و2.3% خلال عامي 2023 و2024 على التوالي وذلك بحسب البنك الدولي وكان المحرك الرئيسي للانتعاش في قطاع المكاتب ما بعد الجائحة هو ارتفاع الإنفاق الحكومي على مشاريع البنى التحتية مثل توسعة مطار الرياض ضمن أمور أخرى كما استمر الطلب على العقارات من الفئة (أ) في الرياض قوياً نتيجة لتركيز الحكومة على تطوير المدينة لتكون مركزاً إقليمياً للشركات الدولية أما في جدة وحاضرة الدمام يركز المعروض من عقارات الفئة (أ) بشكل رئيسي على المكاتب الحكومية وجهات القطاع العام كما أصبح الملاك يقدمون حوافز مثل الفترات المجانية والوحدات الأصغر المجهزة بالكامل لجذب نطاق أوسع من المستأجرين تتوافق فترات التأجير عادة مع حجم الوحدة حيث يتم تأجير الوحدات الأكبر حجماً لفترات أطول تمتد ما بين الست إلى التسع سنوات.

سوق التجزئة السعودي

تقدر وحدة المعلومات الاقتصادية للإيكونوميست ارتفاع إجمالي حجم مبيعات التجزئة في المملكة بنحو 4% عام 2022 مع توقعات بزيادة المبيعات بما معدله 2% في السنة ما بين 2023 إلى 2026 بالإضافة إلى ذلك، فقد انخفضت إيجارات المراكز التجارية الإقليمية والمراكز التجارية الإقليمية الكبرى خلال الأشهر التسعة الأولى من السنة.

مراجعة أداء عام 2022 م

من المتوقع أن يكون الجزء الأكبر من مشاريع التجزئة التي سيتم استكمالها في فئة المراكز التجارية الإقليمية الكبرى مما يشير إلى اكتفاء السوق من هذه الفئة من المشاريع الضخمة وسوف تستمر عقارات الترفيه والتسلية التي تضم مزيجاً من متاجر تقديم المأكولات والمشروبات في كونها من أهم العوامل الفارقة التي تجذب الزوار في سوق يشهد تصاعداً في التنافسية. وقد شهدت إيجارات التجزئة بعض الانخفاض خلال الاثني عشرة شهراً الماضية على مستوى المملكة حيث انخفض متوسط الإيجار في المراكز التجارية الإقليمية والمراكز التجارية الإقليمية الكبرى بنسبة وقد تمكنت مراكز التسوق المميزة في المملكة من الحفاظ على معدلات الإشغال خلال عام 2022 م حيث سجلت محلات نمط الحياة تحديداً زيادة في عدد الزوار بعد رفع الحظر الذي كان مفروضاً أثناء الجائحة.



دراسات الموقع ■

Site Studies

بيانات العقار والخدمات المتوفرة بمنطقة العقار

بيانات العقار			
العليا	الحي	الرياض	المدينة
فندق جاردينو	نوع العقار	شارع عرض 46 م	شارع
بلك رقم 14	رقم القطعة	أ/1324	رقم المخطط
سكني تجاري	استخدام الأرض حسب الأنظمة	3495.35 متر مربع	المساحة حسب الصك
الخدمات والمرافق المتوفرة بمنطقة العقار			
شبكة الهاتف	شبكة صرف صحي	شبكة مياه	شبكة كهرباء
✓	✓	✓	✓
حديقة	شبكة تصريف مياه	أسواق عامة	مسجد
✓	✓	✓	✓
فنادق	الخدمات والمراكز الحكومية	خدمات طبية	مركز تجاري
✓	✓	✓	✓
دفاع مدني	محطة وقود	مطاعم	بنوك
✓	✓	✓	✓

العوامل المؤثرة على العقار

الوصف	محددات التأثير	عنصر التأثير
يقع العقار في مدينة الرياض بحي المحمدية	أهمية المنطقة	نظرة عامة على المنطقة
مستوية	تضاريس الأرض	العوامل الطبيعية (البيئية)
لا يوجد مصادر تلوث بالمنطقة	التلوث	
الموقع وسط شمال مدينة الرياض	الموقع من المدينة	العوامل التخطيطية (العمرائية)
مكتملة	البنية التحتية	
مكتملة	تجهيزات البلدية	
منتظمة الاضلاع	خصائص الأرض	
خدمات عامة	استخدام الأرض	أنظمة البناء
متعدد	نسبة البناء - عدد الأدوار	
عالي	العرض والطلب	عوامل اقتصادية
مرتفعة	أسعار الأراضي	
لا يوجد	العجز والتعدييات على العقار	عوامل قانونية

وصف العقار

- تم تحديد مساحة مسطحات البناء بناء على (الرخصة).
- تم تحديد عمر العقار الفعلي ب (3.5) سنة بناء على (الواقع).
- حالة العقار في تاريخ التقييم (31/12/2023)
- عند معاينة العقار تبين لنا أنه عبارة عن (فندق جاردينو), مفصلة على النحو التالي :

بيانات مسطحات المباني من الرخصة

الإستخدام	المساحة متر مربع	مكونات البناء
فندق + خدمات	531.20	ميزانيين
فندق + أستقبال	2,096	دور أرضي
خدمات + مواقف	3,305.10	قبو ثاني
ترفيهي + مواقف	3,305.10	قبو أول
فندق	2,258.50	دور أول
فندق	1,200.60	دور ثاني
غرفة كهرباء	20	غرفة كهرباء
فندق	1,121.40	ملاحق علوية
مسبح	60	حمام سباحة صغير
خدمات	238	أسوار

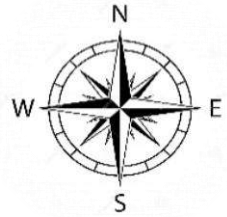
العقار عبارة عن فندق خمس نجوم جاردينو واجهته شرقية على طريق التخصصي وشمالية وغربية على شارع مكون من عدد 2 قبو، ودور ارضي مع ميزانيين ودور أول وثاني وملحق علوي ويوجد عدد 99 وحدة سكنية بالفندق ومواقف سيارات واستقبال وكوفي ومطعم ونادي رياضي ومسبحين وقاعة أفراح وعدد 3 صالات اجتماعات ومغسلة ملابس ويوجد مولد كهرباء احتياطي ومضخات مياه غاز مركزي عدد 2 وعدد 4 مصاعد ومصعد خدمات ويقع العقار في حي المحمدية وليس العليا كما هو في الصك.

موقع العقار

شارع : التخصصي

حي : العليا

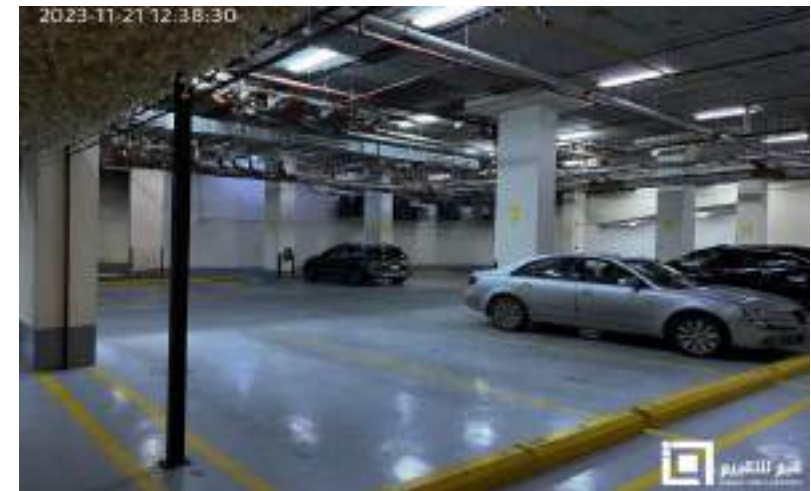
يقع العقار بمدينة : الرياض



N :	24.726812	E :	46.652000	احداثيات الموقع
-----	-----------	-----	-----------	-----------------



مسح فوتوغرافي للعقار (2/1)



مسح فوتوغرافي للعقار (2/2)



مستندات بيانات الملكية

معلومات صك الملكية:

اسم المالك	رقم الصك	تاريخ الصك	نوع الملكية
شركة حفظ المشاركة العقارية	918501000502	15/2/1443 هـ	100% ملكية

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

اسم الحي	رقم القطعة	رقم المخطط	إجمالي مساحة الأرض
العليا	132+131+130+129	أ/1324	3495.35 متر مربع

الحدود والاطوال:

الحدود والاطوال							
الحد الشمالي	طول الحد	الحد الجنوبي	طول الحد	الحد الشرقي	طول الحد	الحد الغربي	طول الحد
شارع عرض 12 م	55 م	قطعة رقم 134+133	58 م	شارع عرض 46 م	62.7 م	شارع عرض 15 م	62 م



QIAM VALUATION
REAL ESTATE VALUATION REPORT



Evaluation

التقييم ■

أساليب التقييم



❖ أسلوب السوق

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



❖ أسلوب الدخل

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



❖ أسلوب التكلفة

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

أسلوب السوق معيار رقم 105

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

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

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

الخطوات الرئيسية في طريقة المعاملات المقارنة هي كما يلي:

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

أسلوب التكلفة معيار رقم 105

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

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

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

الطريقة المستخدمة من أسلوب التكلفة:

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

طريقة تقدير قيمة المباني بطريقة القسط الثابت

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

أسلوب الدخل معيار رقم 105

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

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

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

طرق أسلوب الدخل:

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

طريقة التدفقات النقدية المخصومة (DCF):

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

طريقة الرسملة المباشرة:

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

طريقة القيمة المتبقية:

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

طرق التقييم المستخدمة - التسلسل الهرمي للقيمة العادلة

طرق التقييم المستخدمة:

أسلوب التقييم	أسلوب السوق	أسلوب التكلفة	أسلوب الدخل
الأسلوب المستخدم	تم استخدام أسلوب السوق بشكل مساعد	تم استخدام أسلوب التكلفة بشكل مساعد	بشكل أساسي
طرق التقييم المستخدمة	المسح الميداني (المقارنات - اسعار المعروض)	طريقة تكلفة الإحلال المهلكة للمباني	التدفقات النقدية المخصومة
أسباب الاستخدام / عدم الاستخدام	طريقة اساسية لمعرفة العقارات في السوق	أسلوب مساند للاسترشاد	العقار مدر للدخل

التسلسل الهرمي:

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

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



تقدير القيمة ■

Estimated value

العروض والمقارنات المشابهة - الأسعار السكنية تجارية في المنطقة

السوق السعودي لا يتمتع بالشفافية ويصعب جمع معلومات دقيقة وعليه فإننا تمكنا من جمع البيانات لعينة مختارة من المقارنات التي تجسد واقع السوق بالعموم وسنعمل على تقديم بياناتهم ومؤشرات ادائهم كتجسيد للسوق.

العقارات المقارنة - الأراضي السكنية التجارية		
المقارنة 2	المقارنة 1	عوامل المقارنات
7,000	6,600	المساحة (م2)
متوسط	عالي	سهولة الوصول
متوسط	عالي	موقع العقار
منتظمة	منتظمة	شكل الأرض
110	60	طول الواجهة التجارية م
سكني تجاري	سكني تجاري	الإستخدام
3	4	الشوارع المحيطة
9,000	9,400	سعر المتر (ريال)
معروض	معروض	حالة المقارنة
2023	2023	التاريخ

خريطة المقارنات



تقدير قيمة الأرض التجارية للفندق - الضبط النسبي - أسلوب السوق

تقييم الأرض حسب أسلوب السوق - طريقة المقارنة بالبيع المشابهة - للأراضي السكنية التجارية					
العقارات المقارنة				البند	
العقار المقارن 2		العقار المقارن 1		العقار محل التقييم	عوامل التسويات
التسوية	القيمة	التسوية	القيمة		
	9,000		9,400	***	سعر المتر المربع
معروض		معروض		***	الحالة
2023		2023		31/12/2023	تاريخ التقييم / العرض
- 450	-5%	- 470	-5%	***	ظروف السوق
0%	0%	0%	0%	***	شروط التمويل
	(450.00)		(470.00)	***	قيمة ظروف السوق
	8,550		8,930	***	القيمة بعد التسويات الأولية
5%	7,000	5%	6,600	3,495.35	المساحة (م ²)
10%	متوسط	0%	عالي	عالي	سهولة الوصول
10%	متوسط	0%	عالي	عالي	موقع العقار
0%	منتظمة	0%	منتظمة	منتظمة	شكل الأرض
-5%	110	0%	60	62.50	طول الواجهة التجارية م
0%	سكني تجاري	0%	سكني تجاري	سكني تجاري	الاستخدام
0%	3	-5%	4	3	الشوارع المحيطة
20%		0%			الاجمالي
	1,710		-		قيمة التسوية للمتر المربع
	10,260		8,930		قيمة المتر النهائية بعد التسوية
50%		50%			المرجح الموزون
			9,595		صافي متوسط قيمة المتر (ريال / المتر)
			9,600		صافي متوسط قيمة المتر بعد التقريب (ريال / المتر)
			33,555,360		القيمة السوقية للأرض (ريال / المتر)

أفتراضات طريقة المقارنات المشابهة

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

- تحديد العوامل التي تؤثر على قيمة العقار محل التقييم.

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

- إجراء التسويات مقابل كل عنصر غير متماثل.

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

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

سعر معقول للوحدة في العقار محل التقييم.

أفتراضات طريقة المقارنات المشابهة - أرض فندق جاردينيو

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

الضبط النسبي للمساحة : جرت العادة ان ترويح مساحة أقل من الأرض يحقق قيمة أعلى مقارنة بالأرض الأكبر مساحة وأحياناً العكس ، **وهنا تم إفتراض تخصيص نسبة 5% للمقارن 1 والمقارن 2 وكل ما كانت المساحة أقل تأخذ إشارة سالب وكذلك العكس مقارنة مع العقار محل التقييم** وقد تختلف النسبة حسب تقدير وخبرة المقيم العقاري بالأعتماد على حالة السوق العقاري وحجم المساحة.

حالة وظروف السوق: غالباً ما تتم الإشارة إلى التسويات مقابل حالة وظروف السوق بالتسوية (الزمنية) أو في حالة عملية التفاوض على القيمة المعروضة وقد تتغير ظروف السوق مع تغير الوقت ، وتكون النسبة متغيرة حسب حاله السوق **وهنا تم تخصيص نسبة 5- %باعتبار العقارات المقارنة معروضة وقابلة للتفاوض من قبل المالك.**

سهولة الوصول: حركة الوصول للعقار محل للتقييم سهلة وكذلك سهولة الوصول للعقارات المقارنة (عالي ، متوسط ، منخفض) **وعليه تم إفتراض نسبة 0% لكل مستوى كون جميع العقارات على مستوى عالي.**

موقع العقار: الموقع هو مكان تواجد العقار سواء كان على واجهة طريق أو صف ثاني أو له طريقين أو مدخلين وله تأثير مباشر وعالي على قيمة العقار ، ونصفها (عالي ، متوسط ، منخفض) **وعليه تم إفتراض نسبة 0% لكل مستوى كون جميع العقارات على مستوى عالي.**

شكل الأرض: من الخصائص المادية التي تؤثر على العقار هو شكل الأرض هل هي منتظمة أو غير منتظمة ، **وعليه تم إفتراض نسبة 0% للعقارات المقارنة كونها جميعاً على نفس المستوى.**

الأستخدام: تمت مراعاة التخطيط الخاص بالعقار حيث انه تخطيط (تجاري) مقارنة بالعقارات المقارنة وكذلك جميعها تجارية ومن الممكن اشتغال العقار على أكثر من استخدام مثل (سكني أو سكني تجاري أو سكني تجاري مكتبي) ، **وعليه تم إفتراض نسبة 0% كون جميع العقارات سكنية تجارية.**

الشوارع المحيطة : يؤثر الموقع على قيمة العقارات بصفة مباشرة إذا كان على شارع واحد أو شارعين وكذلك بما يوفره من أطلاله وتوفير مزايا مختلفة **وعليه تم إفتراض نسبة 5% لكل فرق للشارع الواحد.**

أسلوب التكلفة - طريقة تكلفة الإحلال المهلكة للمباني

ثالثاً : تكلفة الإهلاك		
40	سنة	العمر الافتراضي للعقار (سنة)
3	سنة	العمر الحالي للعقار (سنة)
37	سنة	العمر المتبقي للعقار (سنة)
8%	%	معدل الاهلاك
3,950,047	ريال	قيمة الاهلاك
قيمة المبنى النهائية (ريال)		
48,717,252		
رابعاً : قيمة العقار حسب أسلوب التكلفة		
33,555,360	(ريال)	القيمة النهائية للأرض (ريال)
48,717,252	(ريال)	القيمة النهائية للمباني (ريال)
82,272,612	(ريال)	القيمة النهائية للعقار حسب أسلوب التكلفة (ريال)
القيمة النهائية للعقار حسب أسلوب التكلفة بعد التقريب (ريال)		
82,300,000		

أولاً : تكاليف البناء (التكاليف المباشرة)			
البند	المسطح م ²	ريال / م ²	القيمة (ريال)
ميزانين	531.2	3,000	1,593,600
دور أرضي	2,096	3,000	6,288,000
قبو ثاني	3,305.1	2,500	8,262,750
قبو أول	3,305.1	2,500	8,262,750
دور أول	2,258.5	3,000	6,775,500
دور ثاني	1,200.6	3,000	3,601,800
غرفة كهرباء	20	700	14,000
ملاحق علوية	1,121.4	2,800	3,139,920
حمام سباحة صغير	60.0	1,000	60,000
أسوار	237.7	700	166,390
الإجمالي (ريال)		14,135.60	
38,164,710			
ثانياً : التكاليف الأخرى (الغير مباشرة)			
الرسوم المهنية	3%		1,144,941
شبكة المرافق	5%		1,908,236
تكاليف الإدارة	5%		1,908,236
ربحية المطور	25%		9,541,178
الإجمالي (ريال)		14,502,590	
إجمالي تكلفة المباني (ريال)			
52,667,300			

تحليل بيانات افتراضات التقييم - طرق التدفقات النقدية المخصومة

معدل الاشغار ومخاطر الائتمان:

يتميز العقار انه من العقارات الجاذبة للمستأجرين نظرا لموقعه المميز في مدينة الرياض حي العيا وهو مطل مباشرة على طريق التخصصي، وتم تحليل بيانات معدل الشواغر من السوق للتأكد من العقد حيث بيانات السوق توضح توضح ان معدلات الاشغار من 30% الى 42% في العقارات المشابهة وعليه تم افتراض معدل الاشغار ومخاطر الائتمان بواقع 0% كونه مؤجر بعقد واحد.

معدل النفقات التشغيلية والرأسمالية:

النفقات التشغيلية هي النفقات الخاصة بتأجير وصيانة العقار و النفقات الرأسمالية هي النفقات التي يتحملها المالك بهدف الحفاظ عليه في حالة جيدة لتحقيق الدخل السنوي وتمثل نسبة النفقات التشغيلية 5% - 20% بالنسبة لمشاريع مشابهة في المنطقة المحيطة حسب الحجم والخدمات المقدمة ومع العلم لم يتم الإطلاع على ملخص عقود الصيانة المقدمة من العميل لمعرفة النسبة التي تمثل من الدخل الحالي و في الغالب تشمل عقود الإيجار القيمة الإيجارية وقيمة خدمات صيانه المرافق عليه وتم افتراض معدل النفقات التشغيلية بواقع 0% (بيانات العميل) فقط حيث نجد ان المصاريف التشغيلية يدفعها مستأجر العقار للصيانة وتشمل تكاليف نفقات الخدمات المشتركة والنظافة والصيانة للمبنى ونفقات إدارة ومراقبة الامن وتقدر من دخل الايجار الفعلي لكون العقار مستخدم.

معدل العائد التشغيلي:

معدل الرسملة - طريقة الإستخلاص من السوق بالنظر الى نشاط السوق وتقارير شركة قيم للاستثمارات المشابهة وكذلك بالنظر للتقارير الاقتصادية الصادرة من بعض مراكز الدراسات ومن مركز معلومات شركة قيم للتقييم تبين لنا أن العائد في المنطقة يتراوح 7.5% الى 8.5% وعليه فقد تم افتراض معدل العائد بمعدل 8% يوجد العديد من العوامل التي تؤثر على معدل العائد تتمثل في موقع المبنى وعمرة وحالته ووضع المستأجرين والمخاطر المرتبطة بالسداد يتأثر معدل الرسملة بمعدل الطلب والعرض لنفس النوع من العقارات.

معدل النمو :

تم مراجعة النمو بالرجوع لسوق للعقارات المشابهة ومراعاة عقود الايجار ليتم مقارنتها مع بيانات السوق، مع تقدير مراكز أبحاث السوق للمصارف بان من المتوقع أن تكون الزيادة في أسعار الإيجارات والتوسعات الأخيرة أعلى من أثر زيادة أسعار الفائدة على استثمارات صناديق الريت ، والنظرة المستقبلية للعقار متفائلة بسبب ارتفاع الطلب على هذا النوع من العقارات في المنطقة المحيطة بالعقار وكذلك الأخذ في الإعتبار نمو العقارات المشابهة ومستوى التشطيبات الداخلية والخارجية للعقار محل التقييم.

- تم افتراض معدل نمو 10% في السنة الخامسة وذلك حسب وضع العقد كونه مؤجر بعقد واحد مع مراعاة التشطيبات الداخلية والخارجية للعقار وموقع العقار والعرض والطلب في السوق.

معدل الخصم :

تم افتراض معدل الخصم بواقع 10% وفق طريقة النموذج التراكمي حسب الاتي:

طريقة النموذج التراكمي		
معدل عائد السندات الحكومية	4.6	تداول السعودية
معدل التضخم (متوسط السنة الحالية)	2.49	البنك المركزي السعودي
علاوة مخاطر السوق (الرکود والأنتعاش)	1.5	حسب حالة وظروف السوق
علاوة المخاطر الخاصة (التكاليف الناتجة للعقار)	1.5	حسب حالة وظروف العقار
معدل الخصم بعد جمع البيانات أعلاه (بعد التقريب)	10%	نسبة

افتراضات طريقة خصم التدفقات النقدية:

افتراضات طريقة خصم التدفقات النقدية			
القيمة الإيجارية (بيانات العميل)	7,570,000	معدل الخصم	10%
المصاريف الرأسمالية	5%	معدل الرسملة	8%
معدل الاشغار ومخاطر الائتمان	0%	النمو - بعد السنة (5) كل (5) سنوات	10%
فترة التدفقات النقدية (سنوات)	10	بداية - نهاية التدفقات النقدية	2033 - 2024م

حساب قيمة العقار - بأسلوب الدخل - طريقة التدفقات النقدية المخصومة

	السنوات										التدفقات النقدية - الداخلة	
	2033	2032	2031	2030	2029	2028	2027	2026	2025	2024		
	10	9	8	7	6	5	4	3	2	1		
	10%	0%	0%	0%	0%	10%	0%	0%	0%	0%		قيمة النمو المتوقعة
												دخل العقار
												القيمة الاجارية
	9,159,700	8,327,000	8,327,000	8,327,000	8,327,000	8,327,000	7,570,000	7,570,000	7,570,000	7,570,000	-	7,570,000
	9,159,700	8,327,000	8,327,000	8,327,000	8,327,000	8,327,000	7,570,000	7,570,000	7,570,000	7,570,000		مجمّل الدخل
	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	ناقص معدل الاشغار ومخاطر الائتمان
	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	قيمة الشواغر السنوية
	9,159,700	8,327,000	8,327,000	8,327,000	8,327,000	8,327,000	7,570,000	7,570,000	7,570,000	7,570,000		اجمالي الدخل التّاجيري الفعلي
	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	ناقص معدل المصاريف التشغيلية والراسمالية
	9,159,700	8,327,000	8,327,000	8,327,000	8,327,000	8,327,000	7,570,000	7,570,000	7,570,000	7,570,000		صافي الدخل التشغيلي للمبني NOI
												القيمة الاستردادية للمبني
114,496,250	9,159,700	8,327,000	8,327,000	8,327,000	8,327,000	8,327,000	7,570,000	7,570,000	7,570,000	7,570,000		صافي التدفقات النقدية
0.386	0.386	0.424	0.467	0.513	0.564	0.621	0.683	0.751	0.826	0.909		معامل الخصم
44,143,261	3,531,461	3,531,461	3,884,607	4,273,068	4,700,374	5,170,412	5,170,412	5,687,453	6,256,198	6,881,818		القيمة الحالية للتدفقات النقدية
93,230,525												صافي القيمة الحالية للعقار

القيمة النهائية للعقار

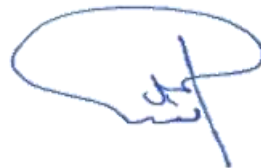
استناداً الى غرض التقييم وطبيعة العقار وخصائصه كونه مبنى فندقى بالكامل فإن تقييم العقار بأسلوب الدخل (طريقة التدفقات النقدية المخصومة) تعتبر أفضل طريقة لتقدير السعر في تاريخ القياس بتاريخ 31/12/2023 م والتي تم التوصل اليها بأسلوب الدخل كأساس للقيمة العادلة للعقار محل التقييم (بعد التقريب) وهي حسب الاتي :

السعر في تاريخ القياس رقماً (ريال سعودي)	السعر في تاريخ القياس كتابة (ريال سعودي)
93,230,500	ثلاثة وتسعون مليون ومئتان وثلاثون ألف وخمسمائة فقط لاغير

اعتمد هذا التقرير المدير التنفيذي

إسماعيل محمد الديخي

بموجب رخصة رقم / 1210000052 تاريخ الانتهاء 06 / 03 / 1447 هـ






أحمد صالح العطاس
مقيم عقاري منتسب
معاينة العقار
عضوية رقم 1220003236



معاذ عبد الرحمن العريني
مقيم عقاري منتسب
إعداد التقرير
عضوية رقم 1210002322



سالم محمد ال فائع
مقيم عقاري أساسي زميل
اعداد ومراجعة التقرير
عضوية رقم 1210000013



إسماعيل الدبيخي
مقيم عقاري أساسي زميل
معتدم التقرير
عضوية رقم 1210000052



Attachments

ملاحق ■

المستندات المستلمة من العميل



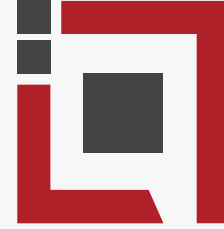
رخصة البناء



الصك

قيـم للتقـيـم

QIAM VALUATION



الإدارة العامة

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

✉ info@qiam.com.sa

🌐 www.qiam.com.sa

☎ +966 92 002 5832

مجمع الجبيل التجاري - منطقة غرب المزارع مدينة الجبيل - المملكة العربية السعودية



مقدم إلى السادة : شركة مشاركة المالية

السادة : شركة مشاركة المالية المحترمين

الموضوع : تقرير تقييم مبنى تجاري بحي منطقة غرب المزارع - مدينة الجبيل

نحن شركة قيم وشريكه للتقييم العقاري نتقدم لكم بخالص الشكر والتقدير على اختياركم لنا ومنحكم ثقتكم الغالية لتقييم العقار الواقع في مدينة الجبيل حي منطقة غرب المزارع بموجب التكلفة الصادر منكم بتاريخ 09/11/2023م بناء على الترخيص الممنوح لنا من قبل الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين متبعين في ذلك النسخة الأخيرة من معايير التقييم الدولية 2022م والمتعارف عليها وقواعد وأخلاقيات المهنة للوصول إلى التقييم النهائي الحيادي بناء على المعاينة الفعلية من فريق العمل ودراسة منطقة السوق المحيطة بالعقار وقد تم الوصول إلى تقدير القيمة العادلة باستخدام طرق التقييم المختلفة بما يحمله كل تقرير وعليه يسعدنا ان نتقدم لكم بشهادة التقييم العقاري الواردة ادناه.

بناءً على الدراسة المنجزة فإننا نرفق لكم نتائج تقدير السعر في تاريخ القياس للعقار كحق منفعة (مبنى تجاري) وعلى وضعها الراهن بتاريخ التقدير 31/12/2023 م الواقعة بمدينة (الجبيل) حي (منطقة غرب المزارع) , بمبلغ وقدره فقط (61,943,000) واحد وستون مليون وتسعمائة وثلاثة وأربعون ألف - ريال سعودي

مع خالص الشكر والتقدير

اعتمد هذا التقرير المدير التنفيذي

إسماعيل محمد الديخي

بموجب رخصة رقم / 1210000052 تاريخ الانتهاء 06 / 03 / 1447 هـ



قيير للتقييم

QIAM VALUATION

قائمة المحتويات

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



■ نطاق العمل

Scope of Worck

الملخص التنفيذي

تقدير السعر في تاريخ القياس : 61,943,000 ريال سعودي

عنوان العقار	العقار موضوع التقييم	مالك العقار حسب الرخصة
الجبيل - منطقة غرب المزارع	مبنى تجاري - الجبيل بلازا	شركة الخيني العالمية المحدودة
تاريخ إصدار التقرير	تاريخ التقييم	تاريخ المعاينة
21/03/2024	31/12/2023	20/11/2023
كتابة العدل	الغرض من التقييم	نوع الملكية
الجبيل	تقدير القيمة العادلة بغرض التقييم الدوري لصندوق مشاركة ريت	ملكية مطلقة
فرضية التقييم	تاريخ الصك	رقم الصك
فرضية القيمة الحالية	5/2/1414 هـ	765

نطاق العمل معيار رقم 101

المستخدمين الاخرين	العميل	عملة التقييم
مدير ومستثمري الصندوق فقط	شركة مشاركة المالية	الريال السعودي
وصف التقرير	اساس القيمة	أسلوب التقييم
تقرير يوضح منهجية وخطوات التقييم ونتائج التقييم ويشمل صور توضيحية لحدود لأصل موضع التقييم	القيمة العادلة	أسلوب الدخل

نطاق بحث المقيم معيار رقم 102

جمع المعلومات الكافية عن طريق الزيارة الميدانية والمعاينة الظاهرة واجراء التحليلات وتم عمل دراسة من مواقع قريبة من موقع العقارات ومن مكاتب عقارية معتمدة في منطقة العقار والتحري من جميع المعلومات ودراستها بصورة دقيقة.

أساس القيمة

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

معايير التقييم المتبعة

تم تنفيذ جميع الأعمال وفقاً لنظام المقيمين المعتمدين واللائحة التنفيذية ذات الصلة بالتقييم العقاري الصادرة عن معايير التقييم المتبعة التي نشرتها مجلة الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين (تقييم) والنسخة الأخيرة من معايير التقييم والمقيمين الذين يلتزمون بمتطلباته وقد تخضع التقييمات للمتابعة من قبل هذه الجهات وتتضمن المراجعة تطابق التقييم مع متطلبات معايير التقييم الدولية لعام 2022 م ، وتم الخروج عن معايير التقييم الدولية في أساس القيمة حيث تم استخدام القيمة العادلة كأساس للقيمة وذلك لكون العقار يستخدم للاستثمار للجهة طالبة التقييم ولغرض التقييم الدوري لصندوق مشاركة ريت.

طبيعة ومصدر المعلومات

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

الافتراضات المهمة او الافتراضات الخاصة

تم توضيح الافتراضات المهمة والافتراضات الخاصة في صفحة 10.

قيود استخدام التقرير

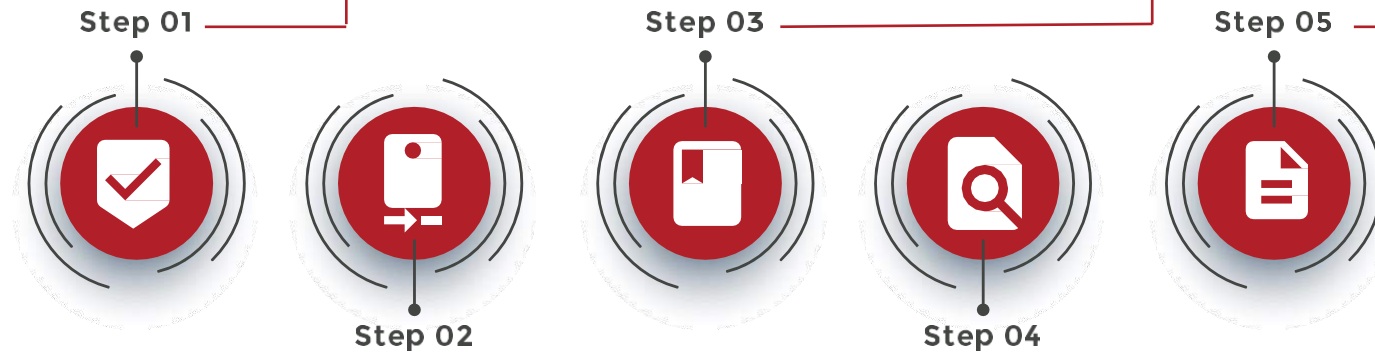
تعد عمليات التقييم والتقارير سرية للطرف الموجه وللمن يتم إحالتها إليه لغرض محدد مع عدم تحمل أي مسؤولية من أي نوع لأي طرف ثالث و لا يجوز نشر هذا التقرير كاملاً أو أي جزء منه أو الإشارة إليه في أي وثيقة أو بيان أو نشره دورياً أو في أي وسيلة تواصل مع أي طرف ثالث دون الحصول على موافقة مسبقة مكتوبة بالشكل والسياق الذي تظهر فيه. من دواعي الحيطة والحذر أن تحتفظ الشركة والمقيم بالحق في إدخال أي تعديلات وعمل أي مراجعة على التقييم أو دعم نتيجة التقييم في ظل ظروف محددة تحتفظ الشركة بالحق دون أي التزام بمراجعة حسابات التقييم وتعديل وتنقيح نتائجها على ضوء معلومات كانت موجودة في تاريخ التقييم لكنها اتضحت له لاحقاً.

مراحل العمل

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

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

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



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

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

■ الفرضيات و القيود المحددة للتقرير

The specific assumptions
and limitations of the report

الافتراضات المهمة او الافتراضات الخاصة

- لا تتحمل شركتنا أي مسؤولية إزاء أي معلومات يتم استلامها من العميل والتي من المفترض سلامتها وإمكانية الاعتماد عليها ، كما لا تقرر شركتنا بدقة او اكتمال البيانات المتاحة ولا تعبر عن رأيها ولم تقم بعرض اي نوع من الضمانات لدقة البيانات أو اكتمالها إلا فيما أشارت إليه بوضوح في هذا التقرير.
- ان الغاية من اصدار هذا التقرير هو معرفة تقدير القيمة العادلة للعرض (**تقدير القيمة العادلة بغرض التقييم الدوري لصندوق مشاركة ريت**) لمستخدم التقرير (**مدير ومستثمري الصندوق**).
- القيم المقدرة في هذا التقرير هي للعقار قيد البحث وأي توزيع للقيمة على أجزاء العقار لن يكون صحيح ويجب ألا تستعمل هذه القيمة لأي أغراض أخرى إذ يمكن أن تكون غير صحيحة إذا استعملت كذلك.
- التقييم على أساس القيمة (القيمة العادلة) وأنها تمت في سوق رئيسي مفتوح وتم الاستدلال على الأسعار من أعمال البحث الميداني في المخططات القريبة من موقع العقار وعمل تحليل وحكم وتوثيق عليها.
- المعلومات المقدمة بواسطة جهات أخرى خصوصا فيما يتعلق بالتخطيط وامتلاك الأرض والاستئجار وغيرها والتي أسس عليها كل هذا التقرير أو جزء منه اعتبرت موثوق بها، ولكن لم يتم تأكيد صحتها جميعها في كل الحالات كما لم يتم تقديم ضمان بالنسبة لصحة هذه المعلومات إذا ظهر عدم صحة هذه المعلومات فإن القيمة الواردة في هذا التقرير يمكن أن تتغير.
- إن مسؤولية الشركة فيما يتعلق بالتقرير والتقييم مقصورة على العميل وهو الجهة صاحبة التقييم.
- لا يجوز تضمين كل أو بعض من هذا التقرير أو الإشارة إليه في أي وثيقة أو تعميم أو بيان ينشر دون الرجوع لشركة قيم وشريكه للتقييم العقاري كما لا يجوز نشره بأي طريقة دون الموافقة الخطية المسبقة للشركة على الشكل والنص الذي يظهر به .
- تم تقييم العقار وفقا للمعايير الدولية 2022 م وتعتبر القيمة المقدرة في هذا التقرير هي للعقار قيد الدراسة وفي حالة تغيير الغرض من التقييم اذ يمكن ان تكون هذه القيم غير صحيحة.
- لم يتم التحقق عن أي مستند قانوني للعقار الذي تم تقييمه أو بالنسبة للمسائل القانونية التي تتضمن الملكية أو الرهن وتم افتراض أن المعلومات حسب افادة العميل.
- الحدود والأطوال حسب افادة العميل والشركة غير مسؤولة عن الحدود والاطوال وبالتالي المساحة الاجمالية للأرض مأخوذة حسب الصك والشركة غير مسؤولة عن ذلك.
- بناءً على نوع العقار وخصائصه وعلى الغرض من التقييم فقد تم تقييم العقار **بأسلوب الدخل (طريقة التدفقات النقدية المخصومة بشكل أساسي)** افتراض أن جميع المشاركين في السوق يتصرفون بما يحقق أفضل مصلحة اقتصادية من العقار كونه يحقق منفعة لجميع المشاركين في السوق.



■ الإمتثال للمعايير و أعمال البحث و الإستقصاء

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

المعيار 102 : الامتثال للمعايير وأعمال البحث والاستقصاء

- تم تنفيذ أعمال التقييم وفقا لمبدأ المعيار 102 المتمثل في الامتثال للمعايير وأعمال البحث والاستقصاء وذلك في البنود الآتية:
- يتناسب أساس القيمة (القيمة العادلة) مع غرض التقييم (تقدير القيمة العادلة بغرض التقييم الدوري لصندوق مشاركة ريت).
- تجميع الأدلة عن طريق الزيارات الميدانية وقت معاينة العقار مع الاستفسارات المطروحة وقت التقييم لبعض المكاتب المعتمدة في منطقة العقار.
- تم تجميع الأدلة من الزيارات الميدانية وعمل تحليل وإجراءات عمليات حسابية وذلك لضمان تعزيز أعمال التقييم على نحو ملائم.
- تم الحكم على البيانات التي تم الاستشهاد بها للتأكد من كفاية جميع هذه المعلومات التي تم الحصول عليها للتأكد أنها تكفي غرض التقييم.
- قيود البحث والاستقصاء التي تم القيام بها تشير الى القيود في نطاق العمل مع تحليل كافة مدخلات التقييم المذكورة في التقرير.
- تم التأكد من موثوقية المعلومات المقدمة من المكاتب العقارية في منطقة العقار وهي مكاتب معتمدة ومرخصة في منطقة العقار.

الحكم على موثوقية المعلومات المقدمة والتي تم أخذها في التقرير

أسباب الحكم	الحكم	البيانات والمعلومات	الجهة
تم التحقق من صحة الصك - البورصة العقارية	موثوق	الصكوك	العميل
تم التحقق من صحة رخصة البناء - منصة بلدي	موثوق	رخصة البناء	
تم الاطلاع على عينة من العقود (لم يتم الاطلاع على كامل العقود) - تم التقييم بعد دراسة السوق	موثوق	عقود الايجار	
بناء على مسح السوق - المقابلات المباشرة - مكاتب معتمدة في منطقة العقار - بيانات الشركة الداخلية	موثوق	أسعار المتر التجاري	السوق
معتمدة بسجلات رسمية في منطقة العقار	موثوق	الخبرة العملية للمكاتب العقار	
مصدر مستقل وخارجي عن الأصل محل التقييم	موثوق	أستقلالية المصدر	

الامتثال للمعايير وأعمال البحث والاستقصاء

01

تناسب أعمال البحث والاستقصاء التي تجري في إطار مهمة التقييم وغرض التقييم وأساس القيمة

02

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

03

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

04

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

05

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

06

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

الإطار النظامي عن معايير التقييم الدولية (IVS 2022)

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

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

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

ملاحظة:

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

العقارات والعقارات الإستثمارية في إعداد التقارير المالية

توضيح الفرق بين العقارات والعقارات الأستثمارية في القوائم المالية

عرف المعيار الدولي للمحاسبة رقم 16 "العقارات والالات والمعدات" IFRS16 بأنها هي البنود الملموسة التي :
- يحتفظ بها لأستخدامها في أنتاج أو توريد السلع أو الخدمات أو التي يحتفظ بها لتأجيرها للغير(بأستثناء العقارات الإستثمارية) أو لإستخدامها في أغراض إدارية
- يتوقع أستخدامها خلال أكثر من فترة واحدة

**العقارات المشمولة في
بند العقارات والالات
والمعدات في القوائم
المالية**

عرف المعيار الدولي للمحاسبة رقم 40 " العقارات الإستثمارية " IAS40 العقار الإستثماري على أنه أي عقار (أرض أو مبنى - أو جزء من مبنى - أو كلاهما) محتفظ به (من قبل المالك أو من قبل المستأجر على أنه أصل حق أستخدام) لكسب إيرادات الأيجار أو لإنماء رأس المال أو لكليهما ، وليس :
-لإستخدامه في إنتاج، أو توريد سلع ،أو تقديم خدمات أو لأغراض إدارية أو
- لبيعه في السياق العادي للأعمال

**العقارات الإستثمارية في
القوائم المالية**

الملخص التنفيذي - سوق العقارات السعودية

الضيافة : شهد كل من متوسط السعر اليومي ومعدل الإشغال تحسناً عن العام الماضي على إثر الانتعاش الذي شهده السوق عموماً مدفوعاً برفع القيود التي كانت مفروضة على السفر والإسراع في إجراءات إصدار تأشيرات السياحة وقد سجلت الأشهر الثلاثة الأولى من السنة أقوى أداء من حيث معدل الإشغال في الرياض الذي وصل إلى 76 % في شهر مارس أما فنادق جدة فسجلت أعلى معدل إشغال في شهر مايو حيث وصل الإشغال إلى 59%.

المكاتب : تشير معدلات التوظيف من أكسفورد إيكونوميكس إلى أن قطاع الخدمات المالية وخدمات الأعمال سجلا نمواً من عام إلى آخر بنسبة 12 % في المملكة وقد أدى ذلك إلى استمرار الطلب القوي على عقارات الفئة (أ) خلال عام 2022.

العقارات الصناعية واللوجستية

بقيت الإيجارات ثابتة نسبياً لعقارات الفئة (أ) نظراً لمحدودية المستودعات ذات الدرجة الدولية وزيادة الطلب من شركات الخدمات اللوجستية.

أداء سوق العقارات السعودي : شهد إجمالي الناتج المحلي السعودي نمواً بنسبة 8.6 % خلال الربع الثالث من عام 2022 م ومن المتوقع أن يصل معدل النمو إلى 8.3 % مع نهاية العام قبل أن يعتدل ليصل إلى 3.7 % و 2.3% خلال عامي 2023 و2024 على التوالي وذلك بحسب البنك الدولي وكان المحرك الرئيسي للانتعاش ما بعد الجائحة هو زيادة الطلب على السياحة وارتفاع الإنفاق الحكومي على مشاريع البنى التحتية مثل توسعة مطار الرياض ضمن أمور أخرى ومن المتوقع أن يؤدي مثل هذه المشاريع إلى زيادة الطلب على العقارات ذات المواقع الممتازة وخاصة المكاتب والمرافق اللوجستية من الفئة (أ) وفي ذات الوقت فقد دفع تغير اختيارات العملاء في قطاعات الضيافة والسكن والتجزئة المطورين إلى إعادة تصور مكونات الفنادق والمسكن والترفيه ضمن خطط التطوير الرئيسية الخاصة بهم.

العقارات السكنية: ارتفعت أسعار مبيعات الفلل والشقق خلال التسعة أشهر الأولى من عام 2022 مقارنة بعام 2021 مع استمرار الطلب القوي على الشقق من مواطني المملكة.

التجزئة: تقدر وحدة المعلومات الاقتصادية للإيكونوميست ارتفاع إجمالي حجم مبيعات التجزئة في المملكة بنحو 4% عام 2022 مع توقعات بزيادة المبيعات بما معدله 2% في السنة ما بين 2023 إلى 2026 بالإضافة إلى ذلك، فقد انخفضت إيجارات المراكز التجارية الإقليمية والمراكز التجارية الإقليمية الكبرى خلال الأشهر التسعة الأولى من السنة.

سوق المكاتب السعودي

تشير معدلات التوظيف من أكسفورد إيكونوميكس إلى أن قطاع الخدمات المالية وخدمات الأعمال سجلا نمواً من عام إلى آخر بنسبة 12% في المملكة وقد أدى ذلك إلى استمرار الطلب القوي على عقارات الفئة (أ) خلال عام 2022 م.

مراجعة أداء عام 2022 م

بلغ المعروض من المكاتب في الأسواق الرئيسية كالرياض وجدة وحاضرة الدمام مالمساحته 5.2 مليون متر مربع و1.3 مليون متر مربع و1.3 مليون متر مربع على التوالي كما في سبتمبر 2022 م وقد تضمنت الاضافات البارزة في السوق خلال عام 2022 كلاً من المقر الرئيسي للبنك السعودي البريطاني على شارع الملك فهد ومدينة الملك عبد العزيز للعلوم والتقنية ومجمع الدوائر الحكومية في الرياض بالإضافة إلى مكاتب مبنى الشحن التابع لخطوط الطيران السعودية في جدة.

شهد إجمالي الناتج المحلي السعودي نمواً بنسبة 8.6% خلال الربع الثالث من عام 2022% ومن المتوقع أن يصل معدل النمو إلى 8.3% مع نهاية العام قبل أن يعتدل ليصل إلى 3.7% و2.3% خلال عامي 2023 و2024 على التوالي وذلك بحسب البنك الدولي وكان المحرك الرئيسي للانتعاش في قطاع المكاتب ما بعد الجائحة هو ارتفاع الإنفاق الحكومي على مشاريع البنى التحتية مثل توسعة مطار الرياض ضمن أمور أخرى كما استمر الطلب على العقارات من الفئة (أ) في الرياض قوياً نتيجة لتركيز الحكومة على تطوير المدينة لتكون مركزاً إقليمياً للشركات الدولية أما في جدة وحاضرة الدمام يركز المعروض من عقارات الفئة (أ) بشكل رئيسي على المكاتب الحكومية وجهات القطاع العام كما أصبح الملاك يقدمون حوافز مثل الفترات المجانية والوحدات الأصغر المجهزة بالكامل لجذب نطاق أوسع من المستأجرين تتوافق فترات التأجير عادة مع حجم الوحدة حيث يتم تأجير الوحدات الأكبر حجماً لفترات أطول تمتد ما بين الست إلى التسع سنوات.

سوق التجزئة السعودي

تقدر وحدة المعلومات الاقتصادية للإيكونوميست ارتفاع إجمالي حجم مبيعات التجزئة في المملكة بنحو 4% عام 2022 مع توقعات بزيادة المبيعات بما معدله 2% في السنة ما بين 2023 إلى 2026 بالإضافة إلى ذلك، فقد انخفضت إيجارات المراكز التجارية الإقليمية والمراكز التجارية الإقليمية الكبرى خلال الأشهر التسعة الأولى من السنة.

مراجعة أداء عام 2022 م

من المتوقع أن يكون الجزء الأكبر من مشاريع التجزئة التي سيتم استكمالها في فئة المراكز التجارية الإقليمية الكبرى مما يشير إلى اكتفاء السوق من هذه الفئة من المشاريع الضخمة وسوف تستمر عقارات الترفيه والتسلية التي تضم مزيجاً من متاجر تقديم المأكولات والمشروبات في كونها من أهم العوامل الفارقة التي تجذب الزوار في سوق يشهد تصاعداً في التنافسية. وقد شهدت إيجارات التجزئة بعض الانخفاض خلال الاثني عشرة شهراً الماضية على مستوى المملكة حيث انخفض متوسط الإيجار في المراكز التجارية الإقليمية والمراكز التجارية الإقليمية الكبرى بنسبة وقد تمكنت مراكز التسوق المميزة في المملكة من الحفاظ على معدلات الإشغال خلال عام 2022 م حيث سجلت محلات نمط الحياة تحديداً زيادة في عدد الزوار بعد رفع الحظر الذي كان مفروضاً أثناء الجائحة.

سوق المنطقة الشرقية

تشهد المنطقة الشرقية في المملكة العربية السعودية نمواً كبيراً في قطاع المجمعات السكنية والقطاع العقاري في السنوات القليلة الماضية حيث تتضمن العديد من المدن الكبرى مثل الدمام والخبر والظهران والجبيل ويتميز هذا القطاع بتوفر العديد من المشاريع السكنية الكبيرة والفاخرة والتي تتمتع بالتصاميم الحديثة والمرافق الحديثة، مما يجعلها وجهة مثالية للمستثمرين والمشتريين الذين يبحثون عن العقارات الفاخرة.

ويشتهر القطاع العقاري في المنطقة الشرقية بتنوعه وتوفره للمشاريع السكنية والتجارية والصناعية، والذي يتميز بدوره بتوفر العديد من المرافق الحيوية مثل المستشفيات والمدارس والمراكز التجارية والترفيهية، مما يجعله وجهة مثالية للعيش والعمل. كما تشهد المنطقة الشرقية نمواً كبيراً في السياحة العقارية، حيث تتوفر العديد من المشاريع الفندقية الفاخرة والشقق الفندقية، مما يجعلها وجهة مثالية للسياح الذين يبحثون عن الراحة والتميز. حيث يتزايد الاهتمام بالعقارات الفاخرة والمجمعات السكنية الحديثة في المملكة العربية السعودية. كما ننوه أن أسعار المجمعات السكنية في المنطقة الشرقية شهدت ارتفاعاً في الآونة الأخيرة. ويعزى هذا الارتفاع إلى عدة عوامل، منها:

1. الطلب العالي: تشهد المنطقة الشرقية زيادة في الطلب على المجمعات السكنية الفاخرة بسبب النمو الاقتصادي والتطور العمراني الذي تشهده المنطقة. وهذا الطلب العالي يؤدي إلى زيادة الأسعار.
2. العرض المحدود: يوجد عرض محدود للمجمعات السكنية الفاخرة في المنطقة الشرقية، مما يجعلها أقل توفراً ويزيد من قيمتها.
3. التكاليف العالية: يتطلب تشييد المجمعات السكنية الفاخرة استثمارات كبيرة في التصميم والبناء والتجهيزات والخدمات، مما يؤدي إلى زيادة التكاليف وبالتالي زيادة الأسعار.
4. العوامل الخارجية: يمكن أن تؤثر العوامل الخارجية مثل ارتفاع أسعار المواد الخام والتكنولوجيا والعمالة على أسعار المجمعات السكنية في المنطقة الشرقية.

أما بالنسبة لمتوسط الأسعار، فإنه يختلف حسب الموقع والحجم والمواصفات والخدمات المتاحة. ومع ذلك، يمكن تقسيم المجمعات السكنية في المنطقة الشرقية إلى ثلاث فئات تتراوح أسعارها على النحو التالي:

1. المجمعات السكنية المتوسطة الأسعار: تتراوح أسعار الوحدات السكنية في هذه المجموعات بين 1.5 مليون ريال سعودي و 3.5 ملايين ريال سعودي، وتتضمن هذه المجموعات مشاريع مثل بلوم في الخبر وذا هارفست في الظهران.
2. المجمعات السكنية الفاخرة: تتراوح أسعار الوحدات السكنية في هذه المجموعات بين 3.5 مليون ريال سعودي و 7 ملايين ريال سعودي، وتتضمن هذه المجموعات مشاريع مثل روزود في الخبر وفالكون في الظهران.
3. المجمعات السكنية الفاخرة جداً: تتراوح أسعار الوحدات السكنية في هذه المجموعات بين 7 ملايين ريال سعودي و 10 ملايين ريال سعودي، وتتضمن هذه المجموعات مشاريع مثل الريتر كارلتون في الخبر وفيروز الجزيرة في الظهران.



دراسات الموقع ■

Site Studies

بيانات العقار والخدمات المتوفرة بمنطقة العقار

بيانات العقار

منطقة غرب المزارع	الحي	الجبيل	المدينة
مبنى تجاري	نوع العقار	الملك فيصل مع طريق الملك فهد	طريق
4	رقم القطعة	بدون	رقم المخطط
تجاري	استخدام الأرض حسب الأنظمة	39750 متر مربع	مساحة الأرض

الخدمات والمرافق المتوفرة بمنطقة العقار

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

العوامل المؤثرة على العقار

الوصف	محددات التأثير	عنصر التأثير
يقع العقار في مدينة الجبيل بحي منطقة غرب المزارع	أهمية المنطقة	نظرة عامة على المنطقة
مستوية	تضاريس الأرض	العوامل الطبيعية (البيئية)
لا يوجد مصادر تلوث بالمنطقة	التلوث	
الموقع وسط مدينة الجبيل	الموقع من المدينة	العوامل التخطيطية (العمرانية)
مكتملة	البنية التحتية	
مكتملة	تجهيزات البلدية	
منتظمة الاضلاع	خصائص الأرض	أنظمة البناء
تجاري	استخدام الأرض	
متعدد	نسبة البناء - عدد الأدوار	عوامل اقتصادية
عالي	العرض والطلب	
مرتفعة	أسعار الأراضي	
لا يوجد	العجز والتعديلات على العقار	عوامل قانونية

وصف العقار

- تم تحديد مساحة مسطحات البناء بناء على (الواقع).
 - تم تحديد عمر العقار الفعلي ب (9.5) سنوات والعمر الافتراضي للعقار 40 سنة.
 - حالة العقار في تاريخ التقييم (31/12/2023).
- عند معاينة العقار تبين لنا أنه عبارة عن (مبنى تجاري), مفصلة على النحو التالي :

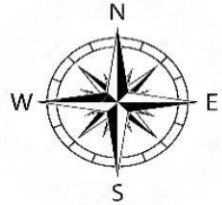
بيانات مسطحات المباني من الرخصة		
الإستخدام	المساحة متر مربع	مكونات البناء
تجاري	2,532	الدور الأرضي
تجاري	13,103	الدور الأول
	15,636	مجموع المسطحات

موقع العقار

يقع العقار بمدينة : الجبيل

حي : منطقة غرب المزارع

شارع : طريق الملك فيصل



N :	27.012489	E :	49.642162	احداثيات الموقع
-----	-----------	-----	-----------	-----------------



مسح فوتوغرافي للعقار (2/1)



مسح فوتوغرافي للعقار (2/2)



مستندات الملكية

معلومات صك الملكية:

اسم المالك حسب الرخصة	رقم الصك	تاريخ الصك	نوع الملكية
شركة الخيني العالمية المحدودة	765	5/2/1414 هـ	100% ملكية

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

اسم الحي	رقم القطعة	رقم المخطط	إجمالي مساحة الأرض
منطقة غرب المزارع	4	بدون	39,750

الحدود والاطوال:

الحدود والاطوال							
الحد الشمالي	طول الحد	الحد الجنوبي	طول الحد	الحد الشرقي	طول الحد	الحد الغربي	طول الحد
طريق جدة عرض 30 م	158 م	جار	183.12 م	طريق الملك فيصل عرض 60 م	217 م	بئر أرامكو	253.06 م



Evaluation

التقييم ■

أساليب التقييم



❖ أسلوب السوق

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



❖ أسلوب الدخل

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



❖ أسلوب التكلفة

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

أسلوب السوق معيار رقم 105

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

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

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

الخطوات الرئيسية في طريقة المعاملات المقارنة هي كما يلي:

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

أسلوب التكلفة معيار رقم 105

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

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

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

الطريقة المستخدمة من أسلوب التكلفة:

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

طريقة تقدير قيمة المباني بطريقة القسط الثابت

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

أسلوب الدخل معيار رقم 105

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

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

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

طرق أسلوب الدخل:

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

طريقة التدفقات النقدية المخصومة (DCF):

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

طريقة الرسملة المباشرة:

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

طريقة القيمة المتبقية:

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

طرق التقييم المستخدمة - التسلسل الهرمي للقيمة العادلة

طرق التقييم المستخدمة:

أسلوب التقييم	أسلوب السوق	أسلوب التكلفة	أسلوب الدخل
الأسلوب المستخدم	----	----	بشكل أساسي
طرق التقييم المستخدمة	----	----	التدفقات النقدية المخصصة
أسباب الاستخدام / عدم الاستخدام	----	----	العقار مدر للدخل

التسلسل الهرمي:

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

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



تقدير القيمة ■

Estimated value

تحليل بيانات افتراضات التقييم - طرق التدفقات النقدية المخصومة

معدل الاشغار ومخاطر الائتمان :

يتميز العقار انه من العقارات الجاذبة للمستأجرين نظرا لموقعه المميز في مدينة الجبيل حي منطقة غرب المزارع وهو مطل مباشرة على طريق الملك فهد وطريق الملك فيصل الغربي وتم تحليل بيانات معدل الشواغر من السوق للتأكد من العقد . حيث بيانات السوق توضح ان معدلات الاشغار من 0% الى 5% في العقارات المشابهة في السوق . وعليه تم افتراض معدل الاشغار ومخاطر الائتمان بواقع 1% (بيانات العميل) المرفق من قبل العميل , تم خصم الشواغر من (اجمالي الدخل).

معدل النفقات التشغيلية والرأسمالية :

النفقات التشغيلية هي النفقات الخاصة بتأجير وصيانة العقار و النفقات الرأسمالية هي النفقات التي يتحملها المالك بهدف الحفاظ عليه في حالة جيدة لتحقيق الدخل السنوي الملائم وتمثل نسبة النفقات التشغيلية 5% - 25% بالنسبة لمشاريع مشابهة في المنطقة المحيطة حسب الحجم والخدمات المقدمة . مع العلم ان معظمها تكون بعقود واحدة في الغالب ومع العلم لم يتم الإطلاع على ملخص عقود الصيانة من العميل لمعرفة النسبة التي تمثل من الدخل الحالي و في الغالب تشمل عقود الإيجار القيمة الإيجابية وقيمة خدمات صيانه المرافق عليه وتم افتراض معدل النفقات التشغيلية والرأسمالية بواقع 4 % (بيانات العميل).

معدل النمو :

- تم مراجعته معدل النمو بالرجوع لسوق للعقارات المشابهة ومراعاة عقود الايجار الحالية ليتم مقارنتها مع بيانات السوق.مع مراعاة تقدير مراكز أبحاث السوق للمصارف بان من المتوقع أن تكون الزيادة في أسعار الإيجارات والتوسعات الأخيرة أعلى من أثر زيادة أسعار الفائدة على استثمارات صناديق الريت والنظرة المستقبلية للعقار متفائلة بسبب ارتفاع الطلب على هذا النوع من العقارات المشابهة في المنطقة المحيطة بالعقار وكذلك الأخذ في الإعتبار نمو العقارات المشابهة ومستوى التشطيبات الداخلية والخارجية للعقار محل التقييم.

- تم افتراض معدل نمو 10% كل ثلاث سنوات وذلك حسب وضع السوق بناء على التشطيبات الداخلية والخارجية للعقار .وموقع العقار والعرض والطلب في السوق.

تحليل معدل الشواغر النفقات التشغيلية والرأسمالية

م	الموقع	أسم العقار نوع العقار	الاحداثيات	الاشغار	النفقات التشغيلية والرأسمالية
1	الجبيل - حي الفنايبر	غاليريا مول	27.136993 49.568656	15%	25%
2	الدمام - حي الجوهرة	سيتي بلزا	24.459583 50.052306	5%	10%

معدل الخصم :

تم افتراض معدل الخصم بواقع 11% وفق طريقة النموذج التراكمي حسب الاتي:

افتراضات طريقة خصم التدفقات النقدية:

افتراضات طريقة خصم التدفقات النقدية			
11%	معدل الخصم	11,433,248	إجمالي الدخل حسب العقد
0%	معدل الرسملة	4%	معدل المصاريف التشغيلية والرأسمالية
10%	معدل النمو - كل ثلاث سنوات	1%	معدل الاشغار ومخاطر الائتمان
10	فترة التدفقات النقدية (سنوات)	2,320,000	قيمة إيجار الأرض حسب العقد

طريقة النموذج التراكمي

معدل عائد السندات الحكومية	4.6	تداول السعودية
معدل التضخم (متوسط السنة الحالية)	2.49	البنك المركزي السعودي
علاوة مخاطر السوق (الرکود والأنتعاش)	2	حسب حالة وظروف السوق
علاوة المخاطر الخاصة (التكاليف الناتجة للعقار)	2	حسب حالة وظروف العقار
معدل الخصم بجميع جميع البيانات أعلاه (بعد التقريب)	11%	نسبة

حساب قيمة العقار - بأسلوب الدخل - طريقة التدفقات النقدية المخصومة

القيمة الاستردادية	2033	2032	2031	2030	2029	2028	2027	2026	2025	2024	التدفقات النقدية - الداخلة
	10	9	8	7	6	5	4	3	2	1	
	0%	10%	0%	0%	10%	0%	0%	10%	0%	0%	قيمة النمو المتوقعة
	15,217,653	15,217,653	13,834,230	13,834,230	13,834,230	12,576,573	12,576,573	12,576,573	11,433,248	11,433,248	اجمالي الدخل حسب العقد
	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	معدل الاسفار ومخاطر الائتمان
	15,217,653	15,217,653	13,834,230	13,834,230	13,834,230	12,576,573	12,576,573	12,576,573	11,433,248	11,433,248	اجمالي الدخل التآجيري الفعلي
	608,706	608,706	553,369	553,369	553,369	503,063	503,063	503,063	457,330	457,330	ناقص معدل المصاريف التشغيلية والراسمالية
	14,608,947	14,608,947	13,280,861	13,280,861	13,280,861	12,073,510	12,073,510	12,073,510	10,975,918	10,975,918	صافي الدخل بعد خصم المصاريف
	2,320,000	2,320,000	2,320,000	2,320,000	2,320,000	2,320,000	2,320,000	2,320,000	2,320,000	2,320,000	قيمة إيجار الأرض حسب العقد
	12,288,947	12,288,947	10,960,861	10,960,861	10,960,861	9,753,510	9,753,510	9,753,510	8,655,918	8,655,918	صافي الدخل التشغيلي للمبني (NOI)
											القيمة الاستردادية للمبني
0	12,288,947	12,288,947	10,960,861	10,960,861	10,960,861	9,753,510	9,753,510	9,753,510	8,655,918	8,655,918	صافي التدفقات النقدية
0	0.3855	0.4241	0.4665	0.5132	0.5645	0.6209	0.6830	0.7513	0.8264	0.9091	معامل الخصم
0	4,737,921	5,211,713	5,113,322	5,624,655	6,187,120	6,056,162	6,661,778	7,327,956	7,153,651	7,869,016	القيمة الحالية للتدفقات النقدية
61,943,296											صافي القيمة الحالية للعقار

القيمة النهائية للعقار

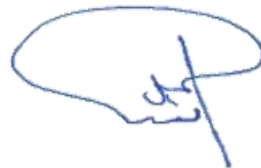
استناداً الى غرض التقييم وطبيعة العقار وخصائصه كونه مبنى تجاري وكحق منفعة بالكامل فإن تقييم العقار بأسلوب الدخل (طريقة التدفقات النقدية المخصومة) تعتبر أفضل طريقة لتقدير السعر في تاريخ القياس بتاريخ 31/12/2023 م والتي تم التوصل اليها بأسلوب الدخل كأساس للقيمة العادلة للعقار محل التقييم (بعد التقريب) وهي حسب الاتي :

السعر في تاريخ القياس رقماً (ريال سعودي)	السعر في تاريخ القياس كتابة (ريال سعودي)
61,943,000	واحد وستون مليون وتسعمائة وثلاثة وأربعون ألف - فقط لاغير

اعتمد هذا التقرير المدير التنفيذي

إسماعيل محمد الديخي

بموجب رخصة رقم / 1210000052 تاريخ الانتهاء 06 / 03 / 1447 هـ






نضال أحمد الغامدي
مقيم عقاري منتسب
معاينة العقار
عضوية رقم 1210000135



معاذ عبد الرحمن العريني
مقيم عقاري منتسب
إعداد التقرير
عضوية رقم 1210002322



سالم محمد ال فائع
مقيم عقاري أساسي زميل
اعداد ومراجعة التقرير
عضوية رقم 1210000013



إسماعيل الدبيخي
مقيم عقاري أساسي زميل
معتدم التقرير
عضوية رقم 1210000052

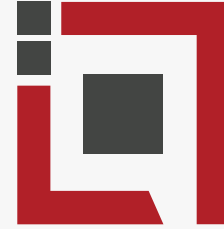


Attachments

ملاحق ■

قيمر للتقييم

QIAM VALUATION



الإدارة العامة

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

✉ info@qiam.com.sa

🌐 www.qiam.com.sa

☎ +966 92 002 5832

مجمع اجزالا السكني - حي قرطبة مدينة الخبر - المملكة العربية السعودية



مقدم إلى السادة : شركة مشاركة المالية

السادة : شركة مشاركة المالية المحترمين

الموضوع : تقرير تقييم مجمع أجزاء السكني بحي قرطبة - مدينة الخبر

نحن شركة قيم وشريكه للتقييم العقاري نتقدم لكم بخالص الشكر والتقدير على اختياركم لنا ومنحكم ثقتكم الغالية لتقييم العقار الواقع في مدينة الخبر حي قرطبة بموجب التكليف الصادر منكم بتاريخ 09/11/2023م بناء على الترخيص الممنوح لنا من قبل الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين متبعين في ذلك النسخة الأخيرة من معايير التقييم الدولية 2022م والمتعارف عليها وقواعد واخلاقيات المهنة للوصول إلى التقييم النهائي الحيادي بناء على المعاينة الفعلية من فريق العمل ودراسة منطقة السوق المحيطة بالعقار وقد تم الوصول إلى تقدير القيمة العادلة باستخدام طرق التقييم المختلفة بما يحمله كل تقرير وعليه يسعدنا ان نتقدم لكم بشهادة التقييم العقاري الواردة ادناه.

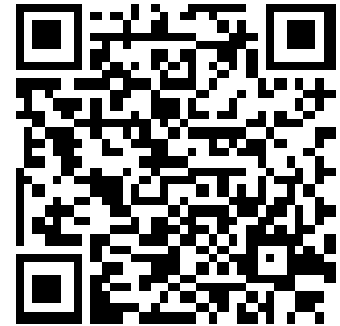
بناءً على الدراسة المنجزة فإننا نرفق لكم نتائج تقدير السعر في تاريخ القياس للعقار (مجمع اجزالا السكني) وعلى وضعها الراهن بتاريخ التقدير 31/12/2023م الواقعة بمدينة (الخبر) حي (قرطبة)، بمبلغ وقدره فقط (155,687,000) مائة وخمسة وخمسون مليون وستمائة وسبعة وثمانون ألف - ريال سعودي

مع خالص الشكر والتقدير

اعتمد هذا التقرير التنفيذي

إسماعيل محمد الديخي

بموجب رخصة رقم / 1210000052 تاريخ الانتهاء 06 / 03 / 1447 هـ



قيـم للتقيـيم

QIAM VALUATION

قائمة المحتويات

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



■ نطاق العمل

Scope of Worck

الملخص التنفيذي

تقدير السعر في تاريخ القياس : 155,687,000 ريال سعودي

عنوان العقار	العقار موضوع التقييم	مالك العقار
الخبر - حي قرطبة	مجمع اجزالا السكني	شركة حفظ المشاركة المالية
تاريخ إصدار التقرير	تاريخ التقييم	تاريخ المعاينة
21/03/2024	31/12/2023	20/11/2023
كتابة العدل	الغرض من التقييم	نوع الملكية
الخبر	تقدير القيمة العادلة بغرض التقييم الدوري لصندوق مشاركة ريت	ملكية مطلقة
فرضية التقييم	تاريخ الصك	رقم الصك
فرضية القيمة الحالية	24/11/1438 هـ	330205013308 + 330205013307

نطاق العمل معيار رقم 101

المستخدمين الاخرين	العميل	عملة التقييم
مدير ومستثمري الصندوق فقط	شركة مشاركة المالية	الريال السعودي
وصف التقرير	اساس القيمة	أسلوب التقييم
تقرير يوضح منهجية وخطوات التقييم ونتائج التقييم ويشمل صور توضيحي لحدود لأصل موضع التقييم مع تفاصيل البيانات	القيمة العادلة	أسلوب الدخل

نطاق بحث المقيم معيار رقم 102

موقع العقارات ومن جمع المعلومات الكافية عن طريق الزيارة الميدانية والمعاينة الظاهرة وإجراء التحليلات وتم عمل دراسة من مواقع قريبة من مكاتب عقارية معتمدة في منطقة العقار والتحري من جميع المعلومات ودراستها بصورة دقيقة.

أساس القيمة

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

معايير التقييم المتبعة

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

طبيعة ومصدر المعلومات

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

الافتراضات المهمة او الافتراضات الخاصة

تم توضيح الافتراضات المهمة والافتراضات الخاصة في صفحة 10.

قيود استخدام التقرير

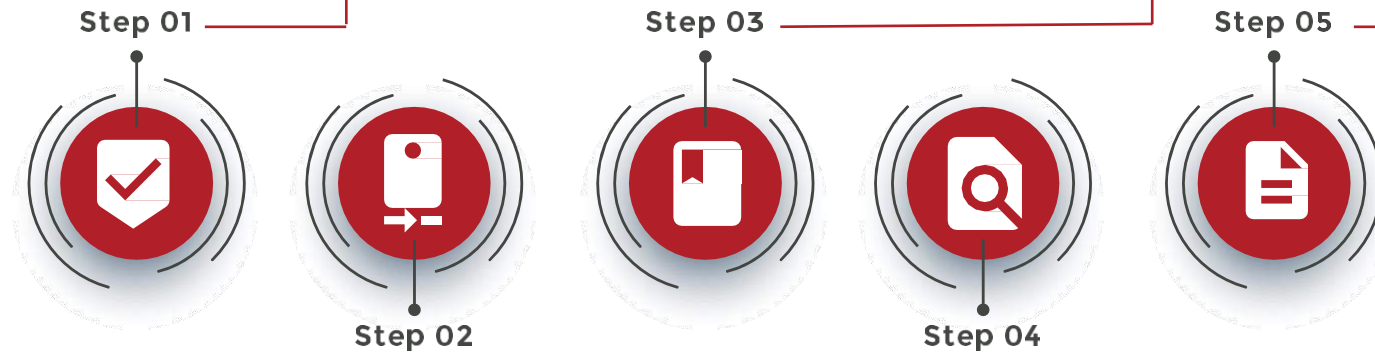
تعد عمليات التقييم والتقارير سرية للطرف الموجه وللمن يتم إحالتها إليه لغرض محدد مع عدم تحمل أي مسؤولية من أي نوع لأي طرف ثالث و لا يجوز نشر هذا التقرير كاملاً أو أي جزء منه أو الإشارة إليه في أي وثيقة أو بيان أو نشره دورية أو في أي وسيلة تواصل مع أي طرف ثالث دون الحصول على موافقة مسبقة مكتوبة بالشكل والسياق الذي تظهر فيه. من دواعي الحيطه والحذر أن تحتفظ الشركة والمقيم بالحق في إدخال أي تعديلات وعمل أي مراجعة على التقييم أو دعم نتيجة التقييم في ظل ظروف محددة تحتفظ الشركة بالحق دون أي التزام بمراجعة حسابات التقييم وتعديل وتنقيح نتائجه على ضوء معلومات كانت موجودة في تاريخ التقييم لكنها اتضحت له لاحقاً.

مراحل العمل

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

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

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



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

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

■ الفرضيات و القيود المحددة للتقرير

The specific assumptions
and limitations of the report

الافتراضات المهمة او الافتراضات الخاصة

- لا تتحمل شركتنا أي مسؤولية إزاء أي معلومات يتم استلامها من العميل والتي من المفترض سلامتها وإمكانية الاعتماد عليها ، كما لا تقرر شركتنا بدقة او اكتمال البيانات المتاحة ولا تعبر عن رأيها ولم تقم بعرض اي نوع من الضمانات لدقة البيانات أو اكتمالها إلا فيما أشارت إليه بوضوح في هذا التقرير.
- ان الغاية من اصدار هذا التقرير هو معرفة تقدير القيمة العادلة لغرض (تقدير القيمة العادلة بغرض التقييم الدوري لصندوق مشاركة ريت) لمستخدم التقرير (مدير ومستثمري الصندوق).
- القيم المقدرة في هذا التقرير هي للعقار قيد البحث وأي توزيع للقيمة على أجزاء العقار لن يكون صحيح ويجب ألا تستعمل هذه القيمة لأي أغراض أخرى إذ يمكن أن تكون غير صحيحة إذا استعملت كذلك.
- التقييم على أساس القيمة (القيمة العادلة) وأنها تمت في سوق رئيسي مفتوح وتم الاستدلال على الأسعار من أعمال البحث الميداني في المخططات القريبة من موقع العقار وعمل تحليل وحكم وتوثيق عليها.
- المعلومات المقدمة بواسطة جهات أخرى خصوصا فيما يتعلق بالتخطيط وامتلاك الأرض والاستئجار وغيرها والتي أسس عليها كل هذا التقرير أو جزء منه اعتبرت موثوق بها، ولكن لم يتم تأكيد صحتها جميعها في كل الحالات كما لم يتم تقديم ضمان بالنسبة لصحة هذه المعلومات إذا ظهر عدم صحة هذه المعلومات فإن القيمة الواردة في هذا التقرير يمكن أن تتغير.
- لا يجوز تضمين كل أو بعض من هذا التقرير أو الإشارة إليه في أي وثيقة أو تعميم أو بيان ينشر دون الرجوع لشركة قيم وشريكه للتقييم العقاري كما لا يجوز نشره بأي طريقة دون الموافقة الخطية المسبقة للشركة على الشكل والنص الذي يظهر به .
- بناءً على نوع العقار وخصائصه وعلى الغرض من التقييم فقد تم تقييم العقار بأسلوب الدخل (طريقة التدفقات النقدية المخصومة بشكل أساسي) افتراض أن جميع المشاركين في السوق يتصرفون بما يحقق أفضل مصلحة اقتصادية من العقار كونه يحقق منفعة لجميع المشاركين في السوق.
- لم يتم التحقق عن أي مستند قانوني للعقار الذي تم تقييمه أو بالنسبة للمسائل القانونية التي تتضمن الملكية أو الرهن وتم افتراض أن المعلومات حسب افادة العميل.
- تم تقييم العقار وفقا للمعايير الدولية 2022 م وتعتبر القيمة المقدرة في هذا التقرير هي للعقار قيد الدراسة وفي حالة تغيير الغرض من التقييم اذ يمكن ان تكون هذه القيم غير صحيحة.
- الحدود والأطوال حسب افادة العميل والشركة غير مسؤولة عن الحدود والاطوال وبالتالي المساحة الاجمالية للأرض مأخوذة حسب الصك والشركة غير مسؤولة عن ذلك.
- يجب على مدير الصندوق تزويد المقيمين المعتمدين بشكل دقيق وواضح وغير مضلل بأي مستندات أو معلومات تختص بأصول الصندوق العقارية المراد تقييمها ويشمل ذلك على سبيل المثال لا الحصر: العقود ذات العلاقة ، التقارير الهندسية . تكليف البناء وأي معلومة من شأنها تمكين المقيم المعتمد من إعداد تقريره وفقاً للأحكام النظامية والمعايير المعتمدة.



■ الإمتثال للمعايير و أعمال البحث و الإستقصاء

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

المعيار 102 : الامتثال للمعايير وأعمال البحث والاستقصاء

- تم تنفيذ أعمال التقييم وفقا لمبدأ المعيار 102 المتمثل في الامتثال للمعايير وأعمال البحث والاستقصاء وذلك في البنود الآتية:
- يتناسب أساس القيمة (القيمة العادلة) مع غرض التقييم (تقدير القيمة العادلة بغرض التقييم الدوري لصندوق مشاركة ريت).
- تجميع الأدلة عن طريق الزيارات الميدانية وقت معاينة العقار مع الاستفسارات المطروحة وقت التقييم لبعض المكاتب المعتمدة في منطقة العقار.
- تم تجميع الأدلة من الزيارات الميدانية وعمل تحليل وإجراءات عمليات حسابية وذلك لضمان تعزيز أعمال التقييم على نحو ملائم.
- تم الحكم على البيانات التي تم الاستشهاد بها للتأكد من كفاية جميع هذه المعلومات التي تم الحصول عليها للتأكد أنها تكفي غرض التقييم.
- قيود البحث والاستقصاء التي تم القيام بها تشير الى القيود في نطاق العمل مع تحليل كافة مدخلات التقييم المذكورة في التقرير.
- تم التأكد من موثوقية المعلومات المقدمة من المكاتب العقارية في منطقة العقار وهي مكاتب معتمدة ومرخصة في منطقة العقار.

الحكم على موثوقية المعلومات المقدمة والتي تم أخذها في التقرير

الجهة	البيانات والمعلومات	الحكم	أسباب الحكم
العميل	الصكوك	موثوق	تم التحقق من صحة الصك - البورصة العقارية
	رخصة البناء	موثوق	تم التحقق من صحة رخصة البناء - منصة بلدي
	عقود الايجار	موثوق	تم الاطلاع على عينة من العقود (لم يتم الاطلاع على كامل العقود) - تم التقييم بعد دراسة السوق
السوق	أسعار المتر التجاري	موثوق	بناء على مسح السوق - المقابلات المباشرة - مكاتب معتمدة في منطقة العقار - بيانات الشركة الداخلية
	الخبرة العملية للمكاتب العقارية	موثوق	معتمدة بسجلات رسمية في منطقة العقار
	أستقلالية المصدر	موثوق	مصدر مستقل وخارجي عن الأصل محل التقييم

الامتثال للمعايير وأعمال البحث والاستقصاء

01

تناسب أعمال البحث والاستقصاء التي تجري في إطار مهمة التقييم وغرض التقييم وأساس القيمة

02

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

03

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

04

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

05

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

06

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

الإطار النظامي عن معايير التقييم الدولية (IVS 2022)

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

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

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

ملاحظة:

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

العقارات والعقارات الإستثمارية في إعداد التقارير المالية

توضيح الفرق بين العقارات والعقارات الأستثمارية في القوائم المالية

عرف المعيار الدولي للمحاسبة رقم 16 "العقارات والالات والمعدات" IFRS16 بأنها هي البنود الملموسة التي :
- يحتفظ بها لأستخدامها في أنتاج أو توريد السلع أو الخدمات أو التي يحتفظ بها لتأجيرها للغير(بأستثناء العقارات الإستثمارية) أو لإستخدامها في أغراض إدارية
- يتوقع أستخدامها خلال أكثر من فترة واحدة

**العقارات المشمولة في
بند العقارات والالات
والمعدات في القوائم
المالية**

عرف المعيار الدولي للمحاسبة رقم 40 " العقارات الإستثمارية " IAS40 العقار الإستثماري على أنه أي عقار (أرض أو مبنى - أو جزء من مبنى - أو كلاهما) محتفظ به (من قبل المالك أو من قبل المستأجر على أنه أصل حق أستخدام) لكسب إيرادات الأيجار أو لإنماء رأس المال أو لكليهما ، وليس :
-لإستخدامه في إنتاج، أو توريد سلع ،أو تقديم خدمات أو لأغراض إدارية
- لبيعه في السياق العادي للأعمال

**العقارات الإستثمارية في
القوائم المالية**



■ نظرة عامة على الإقتصاد والقطاع العقاري بالمملكة العربية السعودية

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

الملخص التنفيذي - سوق العقارات السعودية

الضيافة : شهد كل من متوسط السعر اليومي ومعدل الإشغال تحسناً عن العام الماضي على إثر الانتعاش الذي شهده السوق عموماً مدفوعاً برفع القيود التي كانت مفروضة على السفر والإسراع في إجراءات إصدار تأشيرات السياحة وقد سجلت الأشهر الثلاثة الأولى من السنة أقوى أداء من حيث معدل الإشغال في الرياض الذي وصل إلى 76 % في شهر مارس أما فنادق جدة فسجلت أعلى معدل إشغال في شهر مايو حيث وصل الإشغال إلى 59%.

المكاتب : تشير معدلات التوظيف من أكسفورد إيكونوميكس إلى أن قطاع الخدمات المالية وخدمات الأعمال سجلا نمواً من عام إلى آخر بنسبة 12 % في المملكة وقد أدى ذلك إلى استمرار الطلب القوي على عقارات الفئة (أ) خلال عام 2022.

العقارات الصناعية واللوجستية

بقيت الإيجارات ثابتة نسبياً لعقارات الفئة (أ) نظراً لمحدودية المستودعات ذات الدرجة الدولية وزيادة الطلب من شركات الخدمات اللوجستية.

أداء سوق العقارات السعودي : شهد إجمالي الناتج المحلي السعودي نمواً بنسبة 8.6 % خلال الربع الثالث من عام 2022 م ومن المتوقع أن يصل معدل النمو إلى 8.3 % مع نهاية العام قبل أن يعتدل ليصل إلى 3.7 % و 2.3% خلال عامي 2023 و2024 على التوالي وذلك بحسب البنك الدولي وكان المحرك الرئيسي للانتعاش ما بعد الجائحة هو زيادة الطلب على السياحة وارتفاع الإنفاق الحكومي على مشاريع البنى التحتية مثل توسعة مطار الرياض ضمن أمور أخرى ومن المتوقع أن يؤدي مثل هذه المشاريع إلى زيادة الطلب على العقارات ذات المواقع الممتازة وخاصة المكاتب والمرافق اللوجستية من الفئة (أ) وفي ذات الوقت فقد دفع تغير اختيارات العملاء في قطاعات الضيافة والسكن والتجزئة المطورين إلى إعادة تصور مكونات الفنادق والمسكن والترفيه ضمن خطط التطوير الرئيسية الخاصة بهم.

العقارات السكنية: ارتفعت أسعار مبيعات الفلل والشقق خلال التسعة أشهر الأولى من عام 2022 مقارنة بعام 2021 مع استمرار الطلب القوي على الشقق من مواطني المملكة.

التجزئة: تقدر وحدة المعلومات الاقتصادية للإيكونوميست ارتفاع إجمالي حجم مبيعات التجزئة في المملكة بنحو 4% عام 2022 مع توقعات بزيادة المبيعات بما معدله 2% في السنة ما بين 2023 إلى 2026 بالإضافة إلى ذلك، فقد انخفضت إيجارات المراكز التجارية الإقليمية والمراكز التجارية الإقليمية الكبرى خلال الأشهر التسعة الأولى من السنة.

سوق المكاتب السعودي

تشير معدلات التوظيف من أكسفورد إيكونوميكس إلى أن قطاع الخدمات المالية وخدمات الأعمال سجلا نمواً من عام إلى آخر بنسبة 12% في المملكة وقد أدى ذلك إلى استمرار الطلب القوي على عقارات الفئة (أ) خلال عام 2022 م.

مراجعة أداء عام 2022 م

بلغ المعروض من المكاتب في الأسواق الرئيسية كالرياض وجدة وحاضرة الدمام مامساحته 5.2 مليون متر مربع و1.3 مليون متر مربع و1.3 مليون متر مربع على التوالي كما في سبتمبر 2022 م وقد تضمنت الاضافات البارزة في السوق خلال عام 2022 كلاً من المقر الرئيسي للبنك السعودي البريطاني على شارع الملك فهد ومدينة الملك عبد العزيز للعلوم والتقنية ومجمع الدوائر الحكومية في الرياض بالإضافة إلى مكاتب مبنى الشحن التابع لخطوط الطيران السعودية في جدة.

شهد إجمالي الناتج المحلي السعودي نمواً بنسبة 8.6% خلال الربع الثالث من عام 2022% ومن المتوقع أن يصل معدل النمو إلى 8.3% مع نهاية العام قبل أن يعتدل ليصل إلى 3.7% و2.3% خلال عامي 2023 و2024 على التوالي وذلك بحسب البنك الدولي وكان المحرك الرئيسي للانتعاش في قطاع المكاتب ما بعد الجائحة هو ارتفاع الإنفاق الحكومي على مشاريع البنى التحتية مثل توسعة مطار الرياض ضمن أمور أخرى كما استمر الطلب على العقارات من الفئة (أ) في الرياض قوياً نتيجة لتركيز الحكومة على تطوير المدينة لتكون مركزاً إقليمياً للشركات الدولية أما في جدة وحاضرة الدمام يركز المعروض من عقارات الفئة (أ) بشكل رئيسي على المكاتب الحكومية وجهات القطاع العام كما أصبح الملاك يقدمون حوافز مثل الفترات المجانية والوحدات الأصغر المجهزة بالكامل لجذب نطاق أوسع من المستأجرين تتوافق فترات التأجير عادة مع حجم الوحدة حيث يتم تأجير الوحدات الأكبر حجماً لفترات أطول تمتد ما بين الست إلى التسع سنوات.

سوق التجزئة السعودي

تقدر وحدة المعلومات الاقتصادية للإيكونوميست ارتفاع إجمالي حجم مبيعات التجزئة في المملكة بنحو 4% عام 2022 مع توقعات بزيادة المبيعات بما معدله 2% في السنة ما بين 2023 إلى 2026 بالإضافة إلى ذلك، فقد انخفضت إيجارات المراكز التجارية الإقليمية والمراكز التجارية الإقليمية الكبرى خلال الأشهر التسعة الأولى من السنة.

مراجعة أداء عام 2022 م

من المتوقع أن يكون الجزء الأكبر من مشاريع التجزئة التي سيتم استكمالها في فئة المراكز التجارية الإقليمية الكبرى مما يشير إلى اكتفاء السوق من هذه الفئة من المشاريع الضخمة وسوف تستمر عقارات الترفيه والتسلية التي تضم مزيجاً من متاجر تقديم المأكولات والمشروبات في كونها من أهم العوامل الفارقة التي تجذب الزوار في سوق يشهد تصاعداً في التنافسية. وقد شهدت إيجارات التجزئة بعض الانخفاض خلال الاثني عشرة شهراً الماضية على مستوى المملكة حيث انخفض متوسط الإيجار في المراكز التجارية الإقليمية والمراكز التجارية الإقليمية الكبرى بنسبة وقد تمكنت مراكز التسوق المميزة في المملكة من الحفاظ على معدلات الإشغال خلال عام 2022 م حيث سجلت محلات نمط الحياة تحديداً زيادة في عدد الزوار بعد رفع الحظر الذي كان مفروضاً أثناء الجائحة.

سوق المنطقة الشرقية

تشهد المنطقة الشرقية في المملكة العربية السعودية نمواً كبيراً في قطاع المجمعات السكنية والقطاع العقاري في السنوات القليلة الماضية حيث تتضمن العديد من المدن الكبرى مثل الدمام والخبر والظهران والجبيل ويتميز هذا القطاع بتوفر العديد من المشاريع السكنية الكبيرة والفاخرة والتي تتمتع بالتصاميم الحديثة والمرافق الحديثة، مما يجعلها وجهة مثالية للمستثمرين والمشتريين الذين يبحثون عن العقارات الفاخرة.

ويشتهر القطاع العقاري في المنطقة الشرقية بتنوعه وتوفره للمشاريع السكنية والتجارية والصناعية، والذي يتميز بدوره بتوفر العديد من المرافق الحيوية مثل المستشفيات والمدارس والمراكز التجارية والترفيهية، مما يجعله وجهة مثالية للعيش والعمل. كما تشهد المنطقة الشرقية نمواً كبيراً في السياحة العقارية، حيث تتوفر العديد من المشاريع الفندقية الفاخرة والشقق الفندقية، مما يجعلها وجهة مثالية للسياح الذين يبحثون عن الراحة والتميز. حيث يتزايد الاهتمام بالعقارات الفاخرة والمجمعات السكنية الحديثة في المملكة العربية السعودية. كما نوه أن أسعار المجمعات السكنية في المنطقة الشرقية شهدت ارتفاعاً في الآونة الأخيرة. ويعزى هذا الارتفاع إلى عدة عوامل، منها:

1. الطلب العالي: تشهد المنطقة الشرقية زيادة في الطلب على المجمعات السكنية الفاخرة بسبب النمو الاقتصادي والتطور العمراني الذي تشهده المنطقة. وهذا الطلب العالي يؤدي إلى زيادة الأسعار.
2. العرض المحدود: يوجد عرض محدود للمجمعات السكنية الفاخرة في المنطقة الشرقية، مما يجعلها أقل توفراً ويزيد من قيمتها.
3. التكاليف العالية: يتطلب تشييد المجمعات السكنية الفاخرة استثمارات كبيرة في التصميم والبناء والتجهيزات والخدمات، مما يؤدي إلى زيادة التكاليف وبالتالي زيادة الأسعار.
4. العوامل الخارجية: يمكن أن تؤثر العوامل الخارجية مثل ارتفاع أسعار المواد الخام والتكنولوجيا والعمالة على أسعار المجمعات السكنية في المنطقة الشرقية.

أما بالنسبة لمتوسط الأسعار، فإنه يختلف حسب الموقع والحجم والمواصفات والخدمات المتاحة. ومع ذلك، يمكن تقسيم المجمعات السكنية في المنطقة الشرقية إلى ثلاث فئات تتراوح أسعارها على النحو التالي:

1. المجمعات السكنية المتوسطة الأسعار: تتراوح أسعار الوحدات السكنية في هذه المجموعات بين 1.5 مليون ريال سعودي و 3.5 ملايين ريال سعودي، وتتضمن هذه المجموعات مشاريع مثل بلوم في الخبر وذا هارفست في الظهران.
2. المجمعات السكنية الفاخرة: تتراوح أسعار الوحدات السكنية في هذه المجموعات بين 3.5 مليون ريال سعودي و 7 ملايين ريال سعودي، وتتضمن هذه المجموعات مشاريع مثل روزود في الخبر وفالكون في الظهران.
3. المجمعات السكنية الفاخرة جداً: تتراوح أسعار الوحدات السكنية في هذه المجموعات بين 7 ملايين ريال سعودي و 10 ملايين ريال سعودي، وتتضمن هذه المجموعات مشاريع مثل الريتر كارلتون في الخبر وفيروز الجزيرة في الظهران.



دراسات الموقع ■

Site Studies

بيانات العقار والخدمات المتوفرة بمنطقة العقار

بيانات العقار			
قرطبة	الحي	الخبر	المدينة
مجمع سكني تجاري	نوع العقار	طريق الملك سعود بن عبد العزيز	شارع
23+22	رقم القطعة	2/41	رقم المخطط
تجاري	استخدام الأرض حسب الأنظمة	29486.73 متر مربع	المساحة حسب الصك
الخدمات والمرافق المتوفرة بمنطقة العقار			
شبكة الهاتف	شبكة صرف صحي	شبكة مياه	شبكة كهرباء
✓	✓	✓	✓
حديقة	شبكة تصريف مياه	أسواق عامة	مسجد
✓	✓	✓	✓
فنادق	الخدمات والمراكز الحكومية	خدمات طبية	مركز تجاري
✓	✗	✓	✓
دفاع مدني	محطة وقود	مطاعم	بنوك
✓	✓	✓	✓

العوامل المؤثرة على العقار

الوصف	محددات التأثير	عنصر التأثير
يقع العقار في مدينة الخبر بحي قرطبة	أهمية المنطقة	نظرة عامة على المنطقة
مستوية	تضاريس الأرض	العوامل الطبيعية (البيئية)
لا يوجد مصادر تلوث بالمنطقة	التلوث	
وسط المدينة	الموقع من المدينة	العوامل التخطيطية (العمرانية)
مكتملة	البنية التحتية	
مكتملة	تجهيزات البلدية	
منتظمة الاضلاع	خصائص الأرض	
سكني تجاري	استخدام الأرض	أنظمة البناء
متعدد	نسبة البناء - عدد الأدوار	عوامل اقتصادية
عالي	العرض والطلب	
مرتفعة	أسعار الأراضي	
لا يوجد	العجز والتعديلات على العقار	عوامل قانونية

وصف العقار

- تم تحديد مساحة مسطحات البناء بناء على (الرخصة).
- تم تحديد عمر العقار الفعلي بأكثر (18.5) سنة والعمر الافتراضي للعقار 40 سنة.
- حالة العقار في تاريخ التقييم (31/12/2023).
- عند معاينة العقار تبين لنا أنه عبارة عن (مجمع سكني تجاري) مفصلة على النحو التالي:

بيانات مسطحات المباني من الرخصة

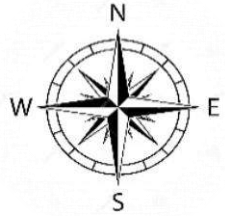
الإستخدام	المساحة متر مربع	مكونات البناء
م . سيارات	358.50	أرضي
سكني	383.68	دور أول
سكني	626.00	أرضي
سكني	612.50	دور أول
غ سكيكو	1,295.55	أرضي
خدمات	5,998.55	أرضي
سكني	7,285.20	دور أول
سكني	1,524.29	دور ثاني
مكتب	641.25	أرضي
خدمات	3,844.75	أرضي
خدمات	3,844.75	دور أول

موقع العقار

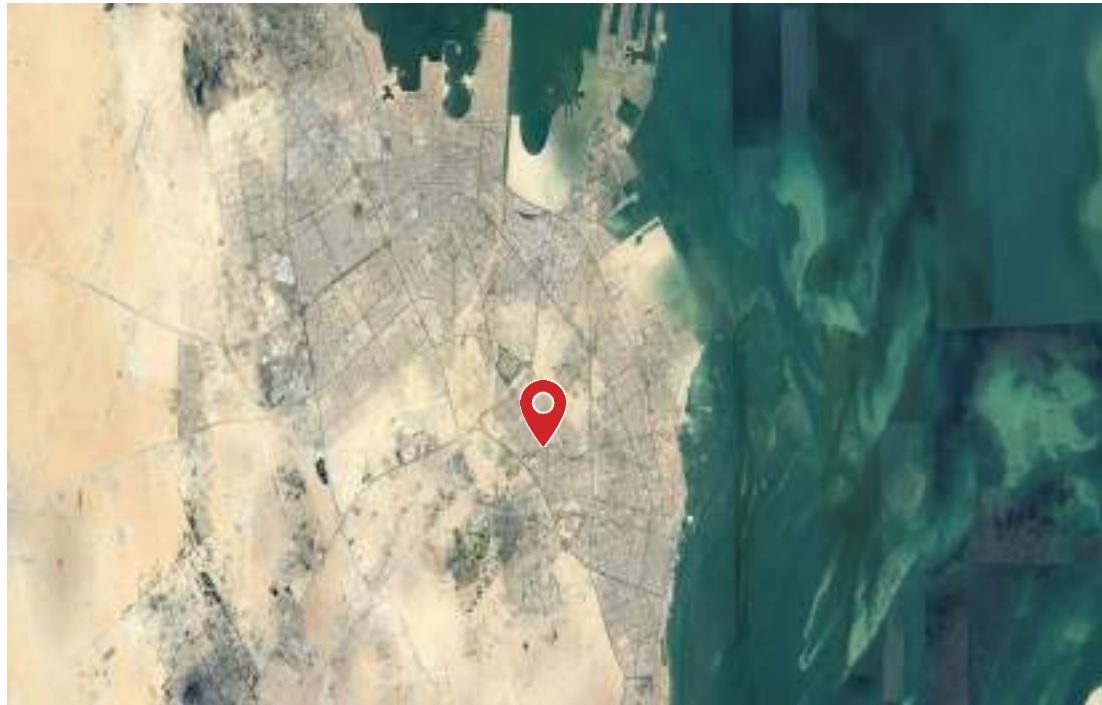
يقع العقار بمدينة : الخبر

حي : قرطبة

شارع : الملك سعود الفرعي



N :	26.334921	E :	50.179783	احداثيات الموقع
-----	-----------	-----	-----------	-----------------



مسح فوتوغرافي للعقار (2/1)



مسح فوتوغرافي للعقار (2/2)



مستندات بيانات الملكية

معلومات صك الملكية:

نوع الملكية	تاريخ الصك	رقم الصك	اسم المالك
100% ملكية	24/11/1438 هـ	330205013308 + 330205013307	شركة حفظ المشاركة المالية

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

إجمالي مساحة الأراضي	رقم المخطط	رقم القطعة	اسم الحي
29486.73 متر مربع	2/41	23+22	قرطبة

الحدود والاطوال:

الحدود والاطوال							
الحد الشمالي	طول الحد	الحد الجنوبي	طول الحد	الحد الشرقي	طول الحد	الحد الغربي	طول الحد
قطعة رقم 22	89.73 م	شارع عرض 30 م	140.3 م	قطعة رقم 35	130 م	شارع الملك سعود عرض 60 م	150 م



Evaluation

التقييم ■

أساليب التقييم



❖ أسلوب السوق

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



❖ أسلوب الدخل

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



❖ أسلوب التكلفة

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

أسلوب السوق معيار رقم 105

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

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

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

الخطوات الرئيسية في طريقة المعاملات المقارنة هي كما يلي:

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

أسلوب التكلفة معيار رقم 105

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

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

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

الطريقة المستخدمة من أسلوب التكلفة:

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

طريقة تقدير قيمة المباني بطريقة القسط الثابت

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

أسلوب الدخل معيار رقم 105

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

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

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

طرق أسلوب الدخل:

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

طريقة التدفقات النقدية المخصومة (DCF):

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

طريقة الرسملة المباشرة:

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

طريقة القيمة المتبقية:

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

طرق التقييم المستخدمة - التسلسل الهرمي للقيمة العادلة

طرق التقييم المستخدمة:

أسلوب التقييم	أسلوب السوق	أسلوب التكلفة	أسلوب الدخل
الأسلوب المستخدم	-----	-----	بشكل أساسي
طرق التقييم المستخدمة	-----	-----	التدفقات النقدية المخصومة
أسباب الاستخدام / عدم الاستخدام	-----	-----	العقار مدر للدخل

التسلسل الهرمي:

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

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



تقدير القيمة ■

Estimated value

تحليل الأسعار من السوق - متوسط أيجار الوحدات السكنية في المنطقة

المدينة	الحي	أسم المجمع	نوع العقار	المكونات	التأثيث	الخدمات	المساحة متر	سعر الأيجار ريال	العرض /التنفيذ	رقم الاتصال	الأحداثيات
الخبر	قرطبة	كناري فيليج	فيلا	ثلاث غرف نوم +صالة +دورتين مياه + البهو+المطبخ + غرفة	مؤثثة ومجددة بالكامل	شامل الخدمات	200	145000	منفذ	138590895	26.349052 50.187452
الخبر	قرطبة	كناري فيليج	فيلا	ثلاث غرف نوم +صالة +دورتين مياه + البهو+المطبخ + غرفة	غير مفروشة بالكامل	شامل الخدمات	200	135000	معروض	138590895	26.348411 50.187373
الخبر	قرطبة	يورو فيليج	فيلا	ثلاث غرف نوم +صالة +دورتين مياه + البهو+المطبخ + غرفة	مؤثثة ومجددة بالكامل	شامل الخدمات	240	220000	معروض	138579780	26.336926 50.185265
الخبر	قرطبة	يورو فيليج	فيلا	غرفة نوم +صالة +دورتين مياه + البهو+المطبخ	مؤثثة ومجددة بالكامل	شامل الخدمات	115	140000	معروض	138579780	26.337953 50.185315
الخبر	الروابي	لؤلؤة الروابي	شقق	ثلاث غرف نوم +صالة +4 دورات مياه + غرفة خادمة +المطبخ +مجلس	مفروشة	شامل الخدمات	180	85000	معروض	138579780	26.336926 50.185265
الخبر	الروابي	لؤلؤة الروابي	شقق	ثلاث غرف نوم +صالة +دورتين مياه + غرفة خادمة +المطبخ	غير مفروشة	شامل الخدمات	140	80000	معروض	138579780	26.337953 50.185315
الخبر	قرطبة	كناري فيليج	شقق	2 غرف نوم	غير مفروشة	شامل الخدمات	110	120000	معروض	138590895	26.349569 50.187456
الخبر	قرطبة	كناري فيليج	شقق	1 غرف نوم	غير مفروشة	شامل الخدمات	70	85000	معروض	138590895	26.34584 50.187518
الخبر	الجوهرة	قرية الرشيد	فيلا	ثلاث غرف نوم +صالة +دورتين مياه + البهو+المطبخ + غرفة	مفروشة	شامل الخدمات	200	230000	معروض	138873678	26.331632 50.191793
الخبر	الجوهرة	قرية الرشيد	فيلا	اثنين غرف نوم +صالة +دورتين مياه + البهو+المطبخ + غرفة	مفروشة	شامل الخدمات	200	180000	معروض	138873678	26.331516 50.191336

العقارات المقارنة (2)		
المقارنة 2	المقارنة 1	عوامل المقارنات
200	200	مساحة الوحدة (م2)
عالي	عالي	سهولة الوصول
عالي	عالي	موقع العقار
عالي	عالي	مستوي التشطيب
سكني فيلا	سكني فيلا	الإستخدام
ثلاث غرف نوم	ثلاث غرف نوم	مكونات الشقة
145,000	230,000	متوسط الايجار (ريال)
معروض	معروض	حالة المقارنة
26.349052 50.187452	26.331632 50.191793	الموقع
2023	2023	التاريخ

العقارات المقارنة (1)		
المقارنة 2	المقارنة 1	عوامل المقارنات
200	110	مساحة الوحدة (م2)
عالي	عالي	سهولة الوصول
عالي	عالي	موقع العقار
عالي	عالي	مستوي التشطيب
سكني فيلا	وحدة سكنية	الإستخدام
غرفتين نوم	غرفتين نوم	مكونات الشقة
180,000	120,000	متوسط الايجار(ريال)
معروض	معروض	حالة المقارنة
26.331516 50.191336	26.349569 50.187456	الموقع
2023	2023	التاريخ

تقدير متوسط ايجار الوحدة - ثلاث غرف نوم - الضبط النسبي - أسلوب السوق

التقييم حسب أسلوب السوق - طريقة المقارنة بالبيع للوحدات المشابهة (2)					
العقارات المقارنة				البند	
العقار المقارن 2		العقار المقارن 1		العقار محل التقييم	عوامل التسويات
النسوية	القيمة	النسوية	القيمة		
145,000		230,000		***	متوسط أيجار الوحدة
معروض		معروض		***	الحالة
2023		2023		2023	تاريخ التقييم / العرض
- 7,250	-5%	- 11,500	-5%	***	ظروف السوق
0%	0%	0%	0%	***	شروط التمويل
(7,250.00)		(11,500.00)		***	قيمة ظروف السوق
137,750		218,500		***	القيمة بعد التسويات الأولية
0%	200	0%	200	200	مساحة الوحدة م 2 حسب المنطقة
0%	عالي	0%	عالي	عالي	سهولة الوصول
0%	عالي	0%	عالي	عالي	موقع العقار
0%	عالي	0%	عالي	عالي	مستوي التشطيب
0%	ثلاث غرف نوم	0%	ثلاث غرف نوم	ثلاث غرف نوم	مكونات الشقة
-20%	سكني فيلا	-20%	سكني فيلا	وحدة سكنية	الاستخدام
-20.00%		-20.00%		الاجمالي	
27,550-		43,700-		قيمة التسوية للمتر المربع	
110,200		174,800		قيمة المتر النهائية بعد التسوية	
50%		50%		المرجح الموزون	
142,500				صافي متوسط قيمة أيجار الوحدة (ريال / المتر)	
142,500				صافي متوسط قيمة أيجار الوحدة (ريال / المتر)	

التقييم حسب أسلوب السوق - طريقة المقارنة بالبيع للوحدات المشابهة (1)					
العقارات المقارنة				البند	
العقار المقارن 2		العقار المقارن 1		العقار محل التقييم	عوامل التسويات
النسوية	القيمة	النسوية	القيمة		
180,000		120,000		***	متوسط أيجار الوحدة
معروض		معروض		***	الحالة
2023		2023		2023	تاريخ التقييم / العرض
- 9,000	-5%	-600000%	-5%	***	ظروف السوق
0%	0%	0%	0%	***	شروط التمويل
(9,000.00)		(6,000.00)		***	قيمة ظروف السوق
171,000		114,000		***	القيمة بعد التسويات الأولية
-5%	200	0%	110	120	مساحة الوحدة م 2 حسب المنطقة
0%	عالي	0%	عالي	عالي	سهولة الوصول
0%	عالي	0%	عالي	عالي	موقع العقار
0%	عالي	0%	عالي	عالي	مستوي التشطيب
0%	غرفتين نوم	0%	غرفتين نوم	غرفتين نوم	مكونات الشقة
-20%	سكني فيلا	0%	وحدة سكنية	وحدة سكنية	الاستخدام
-25.00%		0.00%		الاجمالي	
42,750-		-		قيمة التسوية للمتر المربع	
128,250		114,000		قيمة المتر النهائية بعد التسوية	
50%		50%		المرجح الموزون	
121,125				صافي متوسط قيمة أيجار الوحدة (ريال / المتر)	
121,125				صافي متوسط قيمة أيجار الوحدة (ريال / المتر)	

تحليل بيانات افتراضات التقييم - طرق التدفقات النقدية المخصومة

تحليل الوحدات (الشقق) حسب السوق		
الوحدة	القيمة	البند
يوم	365	عدد أيام السنة
نسبة مئوية	0%	معدل الاشغال السنوي
يوم	365	عدد الأيام لباقي السنة
وحدة	101	عدد الوحدات
وحدات ثلاث غرف نوم		
ريال / وحدة	142,500	متوسط سعر أيجار الوحدة
وحدة	60	عدد الوحدات
ريال / سعودي	8,550,000	إجمالي إيرادات الوحدات
ريال / سعودي	8,550,000	إجمالي دخل إيرادات بعد المصاريف التشغيلية
وحدات غرفتين غرف نوم		
ريال / وحدة	121,125	متوسط سعر أيجار الوحدة
وحدة	40	عدد الوحدات
ريال / سعودي	4,845,000	إجمالي إيرادات الوحدات
ريال / سعودي	4,845,000	إجمالي دخل إيرادات بعد المصاريف التشغيلية
إجمالي الدخل السنوي الفعلي حسب السوق		
ريال / سعودي	13,395,000	إجمالي الدخل السنوي الفعلي
ريال / سعودي	13,395,000	إجمالي الدخل السنوي الفعال بعد خصم النفقات الرأس مالية
ريال / سعودي	13,395,000	إجمالي الدخل السنوي الفعلي بعد التقريب

تحليل بيانات افتراضات التقييم - طرق التدفقات النقدية المخصومة

معدل الاشغار ومخاطر الائتمان:

يتميز العقار انه من العقارات الجاذبة للمستأجرين نظرا لموقعه المميزي. وتم تحليل بيانات معدل الشواغر من السوق للتأكد من العقد حيث بيانات السوق توضح ان معدلات الاشغار من 0% الى 15% في العقارات المشابهة وعليه تم افتراض معدل الاشغار ومخاطر الائتمان حسب (بيانات العميل).

معدل النفقات التشغيلية والرأسمالية:

النفقات التشغيلية هي النفقات الخاصة بتأجير وصيانة العقار والنفقات الرأسمالية هي النفقات التي يتحملها المالك للحفاظ عليه في حالة جيد لتحقيق الدخل وتمثل نسبة النفقات التشغيلية 5% - 20% بالنسبة لمشاريع مشابهة في المنطقة المحيطة حسب الحجم والخدمات المقدمة ومع العلم لم يتم الإطلاع على ملخص عقود الصيانة المقدمة من العميل لمعرفة النسبة التي تمثل من الدخل الحالي وفي الغالب تشمل عقود الإيجار القيمة الإيجارية وقيمة خدمات صيانة المرافق عليه وتم افتراض معدل النفقات التشغيلية والرأسمالية بواقع 15%.

معدل العائد التشغيلي:

معدل الرسملة - طريقة الإستخلاص من السوق بالنظر الى نشاط السوق وتقارير شركة قيم للاستثمارات المشابهة وكذلك بالنظر للتقارير الاقتصادية الصادرة من بعض مراكز الدراسات ومن مركز معلومات شركة قيم للتقييم تبين لنا أن العائد في المنطقة يتراوح 7.5% الى 8.5% وعليه فقد تم افتراض معدل العائد بمعدل 7.5% يوجد العديد من العوامل التي تؤثر على معدل العائد تتمثل في موقع المبنى وعمرة وحالته ووضع المستأجرين والمخاطر المرتبطة بالسداد يتأثر معدل الرسملة بمعدل الطلب والعرض لنفس النوع من العقارات.

معدل النمو :

تم مراجعة النمو بالرجوع لسوق للعقارات المشابهة ومراعاة عقود الإيجار ليتم مقارنتها مع بيانات السوق. مع تقدير مراكز أبحاث السوق للمصارف بان من المتوقع أن تكون الزيادة في أسعار الإيجارات والتوسعات الأخيرة أعلى من أثر زيادة أسعار الفائدة على استثمارات صناديق الريت ، والنظرة المستقبلية للعقار متفائلة بسبب ارتفاع الطلب على هذا النوع من العقارات في المنطقة المحيطة بالعقار وكذلك الأخذ في الاعتبار نمو العقارات المشابهة ومستوى التشطيبات الداخلية والخارجية للعقار محل التقييم. - تم افتراض معدل نمو 10% كل (3) سنوات مع مراعاة حال وموقع العقار والعرض والطلب في السوق.

معدل الخصم :

تم افتراض معدل الخصم بواقع 8.6% وفق طريقة النموذج التراكمي حسب الآتي:

طريقة النموذج التراكمي		
معدل عائد السندات الحكومية	4.6	تداول السعودية
معدل التضخم (متوسط السنة الحالية)	2.49	البنك المركزي السعودي
علاوة مخاطر السوق (الركود والأنتعاش)	1	حسب حالة وظروف السوق
علاوة المخاطر الخاصة (التكاليف الناتجة للعقار)	0.5	حسب حالة وظروف العقار
معدل الخصم بعد جمع البيانات أعلاه	8.59	نسبة
معدل الخصم بعد التقريب	8.6%	نسبة

افتراضات طريقة خصم التدفقات النقدية:

افتراضات طريقة خصم التدفقات النقدية			
القيمة الإيجارية (بيانات العميل)	5,026,600	معدل الخصم	8.6%
المصاريف التشغيلية الرأسمالية	15%	معدل الرسملة	7.5%
معدل الاشغار ومخاطر الائتمان	10%	النمو - بعد السنة (3) كل (3) سنوات	10%
فترة التدفقات النقدية (سنوات)	10	بداية - نهاية التدفقات النقدية	2024 - 2033م

حساب قيمة العقار - بأسلوب الدخل - طريقة التدفقات النقدية المخصومة

	السنوات										التدفقات النقدية - الداخلة
	2033	2032	2031	2030	2029	2028	2027	2026	2025	2024	
	10	9	8	7	6	5	4	3	2	1	
	0%	10%	0%	0%	10%	0%	0%	10%	0%	0%	قيمة النمو المتوقعة
											مساحة العقار الإيجارية
	17,828,745	17,828,745	16,207,950	16,207,950	16,207,950	14,734,500	14,734,500	14,734,500	13,395,000	13,395,000	دخل العقار حسب السوق
	17,828,745	17,828,745	16,207,950	16,207,950	16,207,950	14,734,500	14,734,500	14,734,500	13,395,000	13,395,000	مجمّل الدخل
	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	ناقص معدل الاشغار ومخاطر الائتمان
	1,782,875	1,782,875	1,620,795	1,620,795	1,620,795	1,473,450	1,473,450	1,473,450	1,339,500	1,339,500	قيمة الشواغر السنوية
	16,045,871	16,045,871	14,587,155	14,587,155	14,587,155	13,261,050	13,261,050	13,261,050	12,055,500	12,055,500	اجمالي الدخل التّاجيري الفعلي
	2,406,881	2,406,881	2,188,073	2,188,073	2,188,073	1,989,158	1,989,158	1,989,158	1,808,325	1,808,325	ناقص معدل المصاريف التشغيلية والراسمالية
	13,638,990	13,638,990	12,399,082	12,399,082	12,399,082	11,271,893	11,271,893	11,271,893	10,247,175	10,247,175	صافي الدخل التشغيلي للمبني NOI
											القيمة الاستردادية
181,853,199	13,638,990	13,638,990	12,399,082	12,399,082	12,399,082	11,271,893	11,271,893	11,271,893	10,247,175	10,247,175	صافي التدفقات النقدية
0.439	0.439	0.476	0.517	0.562	0.610	0.662	0.719	0.781	0.848	0.921	معامل الخصم
79,766,882	5,982,516	6,496,414	6,413,142	6,964,031	7,562,241	7,465,307	8,106,577	8,802,932	8,690,094	9,436,573	القيمة الحالية للتدفقات النقدية
155,686,709											صافي القيمة الحالية للعقار

القيمة النهائية للعقار

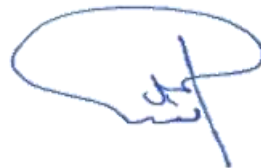
استناداً الى غرض التقييم وطبيعة العقار وخصائصه كونه مجمع سكني بالكامل فإن تقييم العقار بأسلوب الدخل (طريقة التدفقات النقدية المخصومة) تعتبر أفضل طريقة لتقدير السعر في تاريخ القياس بتاريخ 31/12/2023 م والتي تم التوصل اليها بأسلوب الدخل كأساس للقيمة العادلة للعقار محل التقييم وهي حسب الاتي :

السعر في تاريخ القياس رقماً (ريال سعودي)	السعر في تاريخ القياس كتابة (ريال سعودي)
155,687,000	مائة وخمسة وخمسون مليون وستمائة وسبعة وثمانون ألف - فقط لا غير

اعتمد هذا التقرير المدير التنفيذي

إسماعيل محمد الديخي

بموجب رخصة رقم / 1210000052 تاريخ الانتهاء 06 / 03 / 1447 هـ






نضال أحمد الغامدي
مقيم عقاري منتسب
معاينة العقار
عضوية رقم 1210000135



معاذ عبد الرحمن العريني
مقيم عقاري منتسب
إعداد التقرير
عضوية رقم 1210002322



سالم محمد ال فائع
مقيم عقاري أساسي زميل
اعداد ومراجعة التقرير
عضوية رقم 1210000013



إسماعيل الدبيخي
مقيم عقاري أساسي زميل
معتدم التقرير
عضوية رقم 1210000052



Attachments

ملاحق ■

المستندات المستلمة من العميل



الصك



الصك

المستندات المستلمة من العميل

رخصة البناء

المملكة العربية السعودية
وزارة الشؤون البلدية والقروية
إدارة منطقة التماس ببلدية الرياض
رخصة البناء

رقم الرخصة: 1444/1000000000
تاريخها: 2022/05/14
محلها: حي النور
رقمها: 1444/1000000000

رقم المنطقة: 1444/1000000000
رقم القطاع: 1444/1000000000
رقم الترخيص: 1444/1000000000

رقم المنطقة	رقم القطاع	رقم الترخيص	رقم التماس	رقم البناء
1444/1000000000	1444/1000000000	1444/1000000000	1444/1000000000	1444/1000000000

تكون الواجهات باللون الأبيض فقط

الوجه	المساحة	الارتفاع	العرض	العمق
الوجه الشمالي	100 م ²	3 م	10 م	10 م
الوجه الجنوبي	100 م ²	3 م	10 م	10 م
الوجه الشرقي	100 م ²	3 م	10 م	10 م
الوجه الغربي	100 م ²	3 م	10 م	10 م

تفاصيل البناء:

الوجه	المساحة	الارتفاع	العرض	العمق
الوجه الشمالي	100 م ²	3 م	10 م	10 م
الوجه الجنوبي	100 م ²	3 م	10 م	10 م
الوجه الشرقي	100 م ²	3 م	10 م	10 م
الوجه الغربي	100 م ²	3 م	10 م	10 م

ملاحظات:

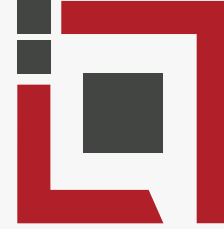
- الارتفاع الأقصى للمبنى 3 م.
- العمق الأقصى للمبنى 10 م.
- العرض الأقصى للمبنى 10 م.
- المساحة الكلية للمبنى 100 م².

موقع البناء:

رخصة البناء

قيـم للتقـيـم

QIAM VALUATION



الإدارة العامة

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

✉ info@qiam.com.sa

🌐 www.qiam.com.sa

☎ +966 92 002 5832

شقق راديسون بلو الفندقية - حي العليا مدينة الخبر - المملكة العربية السعودية



مقدم إلى السادة : شركة مشاركة المالية

السادة : شركة مشاركة المالية المحترمين

الموضوع : تقرير تقييم شقق راديسون بلو الفندقية بحي العليا - مدينة الخبر

نحن شركة قيم وشريكه للتقييم العقاري نتقدم لكم بخالص الشكر والتقدير على اختياركم لنا ومنحكم ثقتكم الغالية لتقييم العقار الواقع في مدينة **الخبر** حي **العليا** بموجب التكاليف الصادر منكم بتاريخ **09/11/2023م** بناء على الترخيص الممنوح لنا من قبل الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين متبعين في ذلك النسخة الأخيرة من معايير التقييم الدولية **2022م** والمتعارف عليها وقواعد واخلاقيات المهنة للوصول إلى التقييم النهائي الحيادي بناء على المعاينة الفعلية من فريق العمل ودراسة منطقة السوق المحيطة بالعقار وقد تم الوصول إلى تقدير القيمة العادلة باستخدام طرق التقييم المختلفة بما يحمله كل تقرير وعليه يسعدنا ان نتقدم لكم بشهادة التقييم العقاري الواردة ادناه.

بناءً على الدراسة المنجزة فإننا نرفق لكم نتائج **تقدير السعر في تاريخ القياس للعقار (شقق راديسون بلو الفندقية)** وعلى وضعها الراهن بتاريخ **التقدير 31/12/2023 م** الواقعة بمدينة **(الخبر) حي (العليا)** , بمبلغ وقدره فقط **(89,898,000) تسعة وثمانون مليون وثمانمائة وثمانية وتسعون ألف - ريال سعودي.**

مع خالص الشكر والتقدير

اعتمد هذا التقرير المدير التنفيذي

إسماعيل محمد الديخي

بموجب رخصة رقم / 1210000052 تاريخ الانتهاء 06 / 03 / 1447 هـ




قيـم للتقيـيم

QIAM VALUATION

قائمة المحتويات

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



■ نطاق العمل

Scope of Worck

الملخص التنفيذي

تقدير السعر في تاريخ القياس : 89,898,000 ريال سعودي

عنوان العقار	العقار موضوع التقييم	مالك العقار
الخبر - حي العليا	شقق راديسون بلو الفندقية	شركة حفظ المشاركة المالية
تاريخ إصدار التقرير	تاريخ التقييم	تاريخ المعاينة
21/03/2024	31/12/2023	5/12/2023
كتابة العدل	الغرض من التقييم	نوع الملكية
الخبر	تقدير القيمة العادلة بغرض التقييم الدوري لصندوق مشاركة ريت	ملكية مطلقة
فرضية التقييم	تاريخ الصك	رقم الصك
فرضية القيمة الحالية	1438/11/29 هـ	330207005613+930207005612+330207005611

نطاق العمل معيار رقم 101

المستخدمين الاخرين	العميل	عملة التقييم
مدير ومستثمري الصندوق فقط	صندوق مشاركة المالية	الريال السعودي
وصف التقرير	اساس القيمة	أسلوب التقييم
تقرير يوضح منهجية وخطوات التقييم ونتائج التقييم ويشمل صور توضيحية لحدود لأصل موضع التقييم مع تفاصيل البيانات	القيمة العادلة	أسلوب الدخل

نطاق بحث المقيم معيار رقم 102

موقع العقارات ومن جمع المعلومات الكافية عن طريق الزيارة الميدانية والمعاينة الظاهرة واجراء التحليلات وتم عمل دراسة من مواقع قريبة من مكاتب عقارية معتمدة في منطقة العقار والتحري من جميع المعلومات ودراستها بصورة دقيقة.

أساس القيمة

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

معايير التقييم المتبعة

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

طبيعة ومصدر المعلومات

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

الافتراضات المهمة او الافتراضات الخاصة

تم توضيح الافتراضات المهمة والافتراضات الخاصة في صفحة 10.

قيود استخدام التقرير

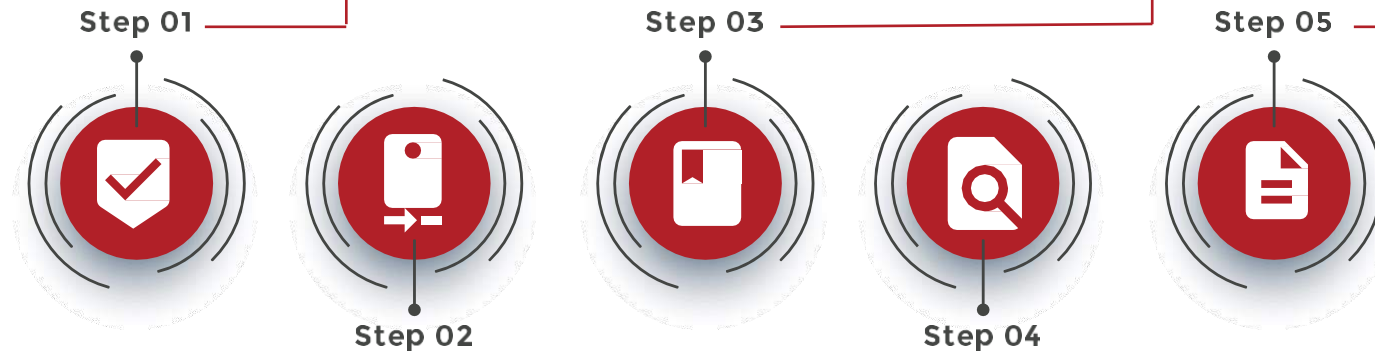
تعد عمليات التقييم والتقارير سرية للطرف الموجه وللمن يتم إحالتها إليه لغرض محدد مع عدم تحمل أي مسؤولية من أي نوع لأي طرف ثالث و لا يجوز نشر هذا التقرير كاملاً أو أي جزء منه أو الإشارة إليه في أي وثيقة أو بيان أو نشره دورية أو في أي وسيلة تواصل مع أي طرف ثالث دون الحصول على موافقة مسبقة مكتوبة بالشكل والسياق الذي تظهر فيه. من دواعي الحيطه والحذر أن تحتفظ الشركة والمقيم بالحق في إدخال أي تعديلات وعمل أي مراجعة على التقييم أو دعم نتيجة التقييم في ظل ظروف محددة تحتفظ الشركة بالحق دون أي التزام بمراجعة حسابات التقييم وتعديل وتنقيح نتائجه على ضوء معلومات كانت موجودة في تاريخ التقييم لكنها اتضحت له لاحقاً.

مراحل العمل

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

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

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



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

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

■ الفرضيات و القيود المحددة للتقرير

The specific assumptions
and limitations of the report

الافتراضات المهمة او الافتراضات الخاصة

- لا تتحمل شركتنا أي مسؤولية إزاء أي معلومات يتم استلامها من العميل والتي من المفترض سلامتها وإمكانية الاعتماد عليها ، كما لا تفر شركتنا بدقة او اكتمال البيانات المتاحة ولا تعبر عن رأيها ولم تقم بعرض اي نوع من الضمانات لدقة البيانات أو اكتمالها إلا فيما أشارت إليه بوضوح في هذا التقرير.
- ان الغاية من اصدار هذا التقرير هو معرفة تقدير القيمة العادلة العادلة لغرض (تقدير القيمة العادلة بغرض التقييم الدوري لصندوق مشاركة ريت) لمستخدم التقرير (مدير ومستثمري الصندوق).
- القيم المقدرة في هذا التقرير هي للعقار قيد البحث وأي توزيع للقيمة على أجزاء العقار لن يكون صحيح ويجب ألا تستعمل هذه القيمة لأي أغراض أخرى إذ يمكن أن تكون غير صحيحة إذا استعملت كذلك.
- المعلومات المقدمة بواسطة جهات أخرى خصوصاً فيما يتعلق بالتخطيط وامتلاك الأرض والاستئجار وغيرها والتي أسس عليها كل هذا التقرير أو جزء منه اعتبرت موثوق بها، ولكن لم يتم تأكيد صحتها جميعها في كل الحالات كما لم يتم تقديم ضمان بالنسبة لصحة هذه المعلومات إذا ظهر عدم صحة هذه المعلومات فإن القيمة الواردة في هذا التقرير يمكن أن تتغير.
- يجب على مدير الصندوق تزويد المقيمين المعتمدين بشكل دقيق وواضح وغير مضلل بأي مستندات أو معلومات تختص بأصول الصندوق العقارية المراد تقييمها ويشمل ذلك على سبيل المثال لا الحصر: العقود ذات العلاقة ، التقارير الهندسية . تكليف البناء وأي معلومة من شأنها تمكين المقيم المعتمد من إعداد تقريره وفقاً للأحكام النظامية والمعايير المعتمدة.
- التقييم على أساس القيمة (القيمة العادلة) وأنها تمت في سوق رئيسي مفتوح وتم الاستدلال على الأسعار من اعمال البحث الميداني في المخططات القريبة من موقع العقار وعمل تحليل وحكم وتوثيق عليها.
- لم يتم التحقق عن أي مستند قانوني للعقار الذي تم تقييمه أو بالنسبة للمسائل القانونية التي تتضمن الملكية أو الرهن وتم افتراض أن المعلومات حسب افادة العميل.
- لا يجوز تضمين كل أو بعض من هذا التقرير أو الإشارة إليه في أي وثيقة أو تعميم أو بيان ينشر دون الرجوع لشركة قيم وشريكه للتقييم العقاري كما لا يجوز نشره بأي طريقة دون الموافقة الخطية المسبقة للشركة على الشكل والنص الذي يظهر به .
- بناءً على نوع العقار وخصائصه وعلى الغرض من التقييم فقد تم تقييم العقار بأسلوب الدخل (طريقة التدفقات النقدية المخصومة بشكل أساسي) افتراض أن جميع المشاركين في السوق يتصرفون بما يحقق أفضل مصلحة اقتصادية من العقار كونه يحقق منفعة لجميع المشاركين في السوق.
- تم معاينة العقار ظاهرياً ولم يتم فحص العقار إنشائياً أو يعتبر تقرير التقييم هذا صحيح فقط إذا كان يحمل ختم الشركة وتوقيع المقيمين المعتمدين بها.
- تم تقييم العقار وفقاً للمعايير الدولية 2022 م وتعتبر القيمة المقدرة في هذا التقرير هي للعقار قيد الدراسة وفي حالة تغيير الغرض من التقييم اذ يمكن ان تكون هذه القيم غير صحيحة.
- الحدود والأطوال حسب افادة العميل والشركة غير مسؤولة عن الحدود والاطوال وبالتالي المساحة الاجمالية للأرض مأخوذة حسب الصك والشركة غير مسؤولة عن ذلك.



■ الإمتثال للمعايير و أعمال البحث و الإستقصاء

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

المعيار 102 : الامتثال للمعايير وأعمال البحث والاستقصاء

- تم تنفيذ أعمال التقييم وفقا لمبدأ المعيار 102 المتمثل في الامتثال للمعايير وأعمال البحث والاستقصاء وذلك في البنود الآتية:
- يتناسب أساس القيمة (القيمة العادلة) مع غرض التقييم (تقدير القيمة العادلة بغرض التقييم الدوري لصندوق مشاركة ريت).
- تجميع الأدلة عن طريق الزيارات الميدانية وقت معاينة العقار مع الاستفسارات المطروحة وقت التقييم لبعض المكاتب المعتمدة في منطقة العقار.
- تم تجميع الأدلة من الزيارات الميدانية وعمل تحليل وإجراءات عمليات حسابية وذلك لضمان تعزيز أعمال التقييم على نحو ملائم.
- تم الحكم على البيانات التي تم الاستشهاد بها للتأكد من كفاية جميع هذه المعلومات التي تم الحصول عليها للتأكد أنها تكفي غرض التقييم.
- قيود البحث والاستقصاء التي تم القيام بها تشير الى القيود في نطاق العمل مع تحليل كافة مدخلات التقييم المذكورة في التقرير.
- تم التأكد من موثوقية المعلومات المقدمة من المكاتب العقارية في منطقة العقار وهي مكاتب معتمدة ومرخصة في منطقة العقار.

الحكم على موثوقية المعلومات المقدمة والتي تم أخذها في التقرير

أسباب الحكم	الحكم	البيانات والمعلومات	الجهة
تم التحقق من صحة الصك - البورصة العقارية	موثوق	الصكوك	العميل
تم التحقق من صحة رخصة البناء - منصة بلدي	موثوق	رخصة البناء	
تم الاطلاع على بيانات الدخل (بيانات العميل) - تم التقييم بعد دراسة السوق	موثوق	بيانات الدخل	
بناء على مسح السوق - المقابلات المباشرة - مكاتب معتمدة في منطقة العقار - بيانات الشركة الداخلية	موثوق	أسعار المتر التجاري	السوق
معتمدة بسجلات رسمية في منطقة العقار	موثوق	الخبرة العملية للمكاتب العقار	
مصدر مستقل وخارجي عن الأصل محل التقييم	موثوق	أستقلالية المصدر	

الامتثال للمعايير وأعمال البحث والاستقصاء

01

تناسب أعمال البحث والاستقصاء التي تجري في إطار مهمة التقييم وغرض التقييم وأساس القيمة

02

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

03

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

04

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

05

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

06

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

الإطار النظامي عن معايير التقييم الدولية (IVS 2022)

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

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

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

ملاحظة:

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

العقارات والعقارات الإستثمارية في إعداد التقارير المالية

توضيح الفرق بين العقارات والعقارات الأستثمارية في القوائم المالية

عرف المعيار الدولي للمحاسبة رقم 16 "العقارات والالات والمعدات" IFRS16 بأنها هي البنود الملموسة التي :
- يحتفظ بها لأستخدامها في أنتاج أو توريد السلع أو الخدمات أو التي يحتفظ بها لتأجيرها للغير(بأستثناء العقارات الإستثمارية) أو لإستخدامها في أغراض إدارية
- يتوقع أستخدامها خلال أكثر من فترة واحدة

**العقارات المشمولة في
بند العقارات والالات
والمعدات في القوائم
المالية**

عرف المعيار الدولي للمحاسبة رقم 40 " العقارات الإستثمارية " IAS40 العقار الإستثماري على أنه أي عقار (أرض أو مبنى - أو جزء من مبنى - أو كلاهما) محتفظ به (من قبل المالك أو من قبل المستأجر على أنه أصل حق أستخدام) لكسب إيرادات الأيجار أو لإنماء رأس المال أو لكليهما ، وليس :
-لإستخدامه في إنتاج، أو توريد سلع ،أو تقديم خدمات أو لأغراض إدارية أو
- لبيعه في السياق العادي للأعمال

**العقارات الإستثمارية في
القوائم المالية**



■ نظرة عامة على الإقتصاد والقطاع العقاري بالمملكة العربية السعودية

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

الملخص التنفيذي - سوق العقارات السعودية

الضيافة : شهد كل من متوسط السعر اليومي ومعدل الإشغال تحسناً عن العام الماضي على إثر الانتعاش الذي شهده السوق عموماً مدفوعاً برفع القيود التي كانت مفروضة على السفر والإسراع في إجراءات إصدار تأشيرات السياحة وقد سجلت الأشهر الثلاثة الأولى من السنة أقوى أداء من حيث معدل الإشغال في الرياض الذي وصل إلى 76 % في شهر مارس أما فنادق جدة فسجلت أعلى معدل إشغال في شهر مايو حيث وصل الإشغال إلى 59%.

المكاتب : تشير معدلات التوظيف من أكسفورد إيكونوميكس إلى أن قطاع الخدمات المالية وخدمات الأعمال سجلا نمواً من عام إلى آخر بنسبة 12 % في المملكة وقد أدى ذلك إلى استمرار الطلب القوي على عقارات الفئة (أ) خلال عام 2022.

العقارات الصناعية واللوجستية

بقيت الإيجارات ثابتة نسبياً لعقارات الفئة (أ) نظراً لمحدودية المستودعات ذات الدرجة الدولية وزيادة الطلب من شركات الخدمات اللوجستية.

أداء سوق العقارات السعودي : شهد إجمالي الناتج المحلي السعودي نمواً بنسبة 8.6 % خلال الربع الثالث من عام 2022 م ومن المتوقع أن يصل معدل النمو إلى 8.3 % مع نهاية العام قبل أن يعتدل ليصل إلى 3.7 % و 2.3% خلال عامي 2023 و 2024 على التوالي وذلك بحسب البنك الدولي وكان المحرك الرئيسي للانتعاش ما بعد الجائحة هو زيادة الطلب على السياحة وارتفاع الإنفاق الحكومي على مشاريع البنى التحتية مثل توسعة مطار الرياض ضمن أمور أخرى ومن المتوقع أن يؤدي مثل هذه المشاريع إلى زيادة الطلب على العقارات ذات المواقع الممتازة وخاصة المكاتب والمرافق اللوجستية من الفئة (أ) وفي ذات الوقت فقد دفع تغير اختيارات العملاء في قطاعات الضيافة والسكن والتجزئة المطورين إلى إعادة تصور مكونات الفنادق والمسكن والترفيه ضمن خطط التطوير الرئيسية الخاصة بهم.

العقارات السكنية: ارتفعت أسعار مبيعات الفلل والشقق خلال التسعة أشهر الأولى من عام 2022 مقارنة بعام 2021 مع استمرار الطلب القوي على الشقق من مواطني المملكة.

التجزئة: تقدر وحدة المعلومات الاقتصادية للإيكونوميست ارتفاع إجمالي حجم مبيعات التجزئة في المملكة بنحو 4% عام 2022 مع توقعات بزيادة المبيعات بما معدله 2% في السنة ما بين 2023 إلى 2026 بالإضافة إلى ذلك، فقد انخفضت إيجارات المراكز التجارية الإقليمية والمراكز التجارية الإقليمية الكبرى خلال الأشهر التسعة الأولى من السنة.

سوق المكاتب السعودي

تشير معدلات التوظيف من أكسفورد إيكونوميكس إلى أن قطاع الخدمات المالية وخدمات الأعمال سجلا نمواً من عام إلى آخر بنسبة 12% في المملكة وقد أدى ذلك إلى استمرار الطلب القوي على عقارات الفئة (أ) خلال عام 2022 م.

مراجعة أداء عام 2022 م

بلغ المعروض من المكاتب في الأسواق الرئيسية كالرياض وجدة وحاضرة الدمام مامتاحتها 5.2 مليون متر مربع و1.3 مليون متر مربع و1.3 مليون متر مربع على التوالي كما في سبتمبر 2022 م وقد تضمنت الاضافات البارزة في السوق خلال عام 2022 كلاً من المقر الرئيسي للبنك السعودي البريطاني على شارع الملك فهد ومدينة الملك عبد العزيز للعلوم والتقنية ومجمع الدوائر الحكومية في الرياض بالإضافة إلى مكاتب مبنى الشحن التابع لخطوط الطيران السعودية في جدة.

شهد إجمالي الناتج المحلي السعودي نمواً بنسبة 8.6% خلال الربع الثالث من عام 2022% ومن المتوقع أن يصل معدل النمو إلى 8.3% مع نهاية العام قبل أن يعتدل ليصل إلى 3.7% و2.3% خلال عامي 2023 و2024 على التوالي وذلك بحسب البنك الدولي وكان المحرك الرئيسي للانتعاش في قطاع المكاتب ما بعد الجائحة هو ارتفاع الإنفاق الحكومي على مشاريع البنى التحتية مثل توسعة مطار الرياض ضمن أمور أخرى كما استمر الطلب على العقارات من الفئة (أ) في الرياض قوياً نتيجة لتركيز الحكومة على تطوير المدينة لتكون مركزاً إقليمياً للشركات الدولية أما في جدة وحاضرة الدمام يركز المعروض من عقارات الفئة (أ) بشكل رئيسي على المكاتب الحكومية وجهات القطاع العام كما أصبح الملاك يقدمون حوافز مثل الفترات المجانية والوحدات الأصغر المجهزة بالكامل لجذب نطاق أوسع من المستأجرين تتوافق فترات التأجير عادة مع حجم الوحدة حيث يتم تأجير الوحدات الأكبر حجماً لفترات أطول تمتد ما بين الست إلى التسع سنوات.

سوق التجزئة السعودي

تقدر وحدة المعلومات الاقتصادية للإيكونوميست ارتفاع إجمالي حجم مبيعات التجزئة في المملكة بنحو 4% عام 2022 مع توقعات بزيادة المبيعات بما معدله 2% في السنة ما بين 2023 إلى 2026 بالإضافة إلى ذلك، فقد انخفضت إيجارات المراكز التجارية الإقليمية والمراكز التجارية الإقليمية الكبرى خلال الأشهر التسعة الأولى من السنة.

مراجعة أداء عام 2022 م

من المتوقع أن يكون الجزء الأكبر من مشاريع التجزئة التي سيتم استكمالها في فئة المراكز التجارية الإقليمية الكبرى مما يشير إلى اكتفاء السوق من هذه الفئة من المشاريع الضخمة وسوف تستمر عقارات الترفيه والتسلية التي تضم مزيجاً من متاجر تقديم المأكولات والمشروبات في كونها من أهم العوامل الفارقة التي تجذب الزوار في سوق يشهد تصاعداً في التنافسية. وقد شهدت إيجارات التجزئة بعض الانخفاض خلال الاثني عشرة شهراً الماضية على مستوى المملكة حيث انخفض متوسط الإيجار في المراكز التجارية الإقليمية والمراكز التجارية الإقليمية الكبرى بنسبة وقد تمكنت مراكز التسوق المميزة في المملكة من الحفاظ على معدلات الإشغال خلال عام 2022 م حيث سجلت محلات نمط الحياة تحديداً زيادة في عدد الزوار بعد رفع الحظر الذي كان مفروضاً أثناء الجائحة.

سوق المنطقة الشرقية

تشهد المنطقة الشرقية في المملكة العربية السعودية نمواً كبيراً في قطاع المجمعات السكنية والقطاع العقاري في السنوات القليلة الماضية حيث تتضمن العديد من المدن الكبرى مثل الدمام والخبر والظهران والجبيل ويتميز هذا القطاع بتوفر العديد من المشاريع السكنية الكبيرة والفاخرة والتي تتمتع بالتصاميم الحديثة والمرافق الحديثة، مما يجعلها وجهة مثالية للمستثمرين والمشتريين الذين يبحثون عن العقارات الفاخرة.

ويشتهر القطاع العقاري في المنطقة الشرقية بتنوعه وتوفره للمشاريع السكنية والتجارية والصناعية، والذي يتميز بدوره بتوفر العديد من المرافق الحيوية مثل المستشفيات والمدارس والمراكز التجارية والترفيهية، مما يجعله وجهة مثالية للعيش والعمل. كما تشهد المنطقة الشرقية نمواً كبيراً في السياحة العقارية، حيث تتوفر العديد من المشاريع الفندقية الفاخرة والشقق الفندقية، مما يجعلها وجهة مثالية للسياح الذين يبحثون عن الراحة والتميز. حيث يتزايد الاهتمام بالعقارات الفاخرة والمجمعات السكنية الحديثة في المملكة العربية السعودية. كما نوه أن أسعار المجمعات السكنية في المنطقة الشرقية شهدت ارتفاعاً في الآونة الأخيرة. ويعزى هذا الارتفاع إلى عدة عوامل، منها:

1. الطلب العالي: تشهد المنطقة الشرقية زيادة في الطلب على المجمعات السكنية الفاخرة بسبب النمو الاقتصادي والتطور العمراني الذي تشهده المنطقة. وهذا الطلب العالي يؤدي إلى زيادة الأسعار.
2. العرض المحدود: يوجد عرض محدود للمجمعات السكنية الفاخرة في المنطقة الشرقية، مما يجعلها أقل توفراً ويزيد من قيمتها.
3. التكاليف العالية: يتطلب تشييد المجمعات السكنية الفاخرة استثمارات كبيرة في التصميم والبناء والتجهيزات والخدمات، مما يؤدي إلى زيادة التكاليف وبالتالي زيادة الأسعار.
4. العوامل الخارجية: يمكن أن تؤثر العوامل الخارجية مثل ارتفاع أسعار المواد الخام والتكنولوجيا والعمالة على أسعار المجمعات السكنية في المنطقة الشرقية.

أما بالنسبة لمتوسط الأسعار، فإنه يختلف حسب الموقع والحجم والمواصفات والخدمات المتاحة. ومع ذلك، يمكن تقسيم المجمعات السكنية في المنطقة الشرقية إلى ثلاث فئات تتراوح أسعارها على النحو التالي:

1. المجمعات السكنية المتوسطة الأسعار: تتراوح أسعار الوحدات السكنية في هذه المجموعات بين 1.5 مليون ريال سعودي و 3.5 ملايين ريال سعودي، وتتضمن هذه المجموعات مشاريع مثل بلوم في الخبر وذا هارفست في الظهران.
2. المجمعات السكنية الفاخرة: تتراوح أسعار الوحدات السكنية في هذه المجموعات بين 3.5 مليون ريال سعودي و 7 ملايين ريال سعودي، وتتضمن هذه المجموعات مشاريع مثل روزود في الخبر وفالكون في الظهران.
3. المجمعات السكنية الفاخرة جداً: تتراوح أسعار الوحدات السكنية في هذه المجموعات بين 7 ملايين ريال سعودي و 10 ملايين ريال سعودي، وتتضمن هذه المجموعات مشاريع مثل الريتر كارلتون في الخبر وفيروز الجزيرة في الظهران.



دراسات الموقع ■

Site Studies

بيانات العقار والخدمات المتوفرة بمنطقة العقار

بيانات العقار			
العليا	الحي	الخبر	المدينة
شقق فندقية	نوع العقار	شارع عرض 20 م	شارع
114+116+112	رقم القطعة	2/345	رقم المخطط
تجاري	استخدام الأرض حسب الأنظمة	3798.08 متر مربع	المساحة حسب الصك
الخدمات والمرافق المتوفرة بمنطقة العقار			
شبكة الهاتف	شبكة صرف صحي	شبكة مياه	شبكة كهرباء
✓	✓	✓	✓
حديقة	شبكة تصريف مياه	أسواق عامة	مسجد
✓	✓	✓	✓
فنادق	الخدمات والمراكز الحكومية	خدمات طبية	مركز تجاري
✓	✓	✓	✓
دفاع مدني	محطة وقود	مطاعم	بنوك
✓	✓	✓	✓

العوامل المؤثرة على العقار

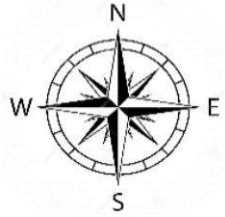
الوصف	محددات التأثير	عنصر التأثير
يقع العقار في مدينة الخبر بحي العليا	أهمية المنطقة	نظرة عامة على المنطقة
مستوية	تضاريس الأرض	العوامل الطبيعية (البيئية)
لا يوجد مصادر تلوث بالمنطقة	التلوث	
الموقع وسط مدينة الخبر	الموقع من المدينة	العوامل التخطيطية (العمرائية)
مكتملة	البنية التحتية	
مكتملة	تجهيزات البلدية	
منتظمة الاضلاع	خصائص الأرض	
سكني تجاري	استخدام الأرض	أنظمة البناء
متعدد	نسبة البناء - عدد الأدوار	عوامل اقتصادية
عالي	العرض والطلب	
مرتفعة	أسعار الأراضي	
لا يوجد	العجز والتعديت على العقار	عوامل قانونية

وصف العقار

- تم تحديد مساحة مسطحات البناء بناء على (الرخصة).
- تم تحديد عمر العقار الفعلي ب (6.5) سنوات والعمر الافتراضي للعقار 40 سنة.
- حالة العقار في تاريخ التقييم (31/12/2023).
- عند معاينة العقار تبين لنا أنه عبارة عن (شقق فندقية) مفصلة على النحو التالي:

بيانات مسطحات المباني من الرخصة		
الإستخدام	المساحة متر مربع	مكونات البناء
م . سيارات	1,982.10	دور أرضي مواقف سيارات
سكني	27.50	دور أرضي غرفة كهرباء
سكني	2,009.60	دور أرضي
سكني	2,009.60	دور أول
سكني	2,009.60	دور ثاني
سكني	925.60	دور ثالث
خدمات	781.80	أسوار

موقع العقار



شارع : جمال الدين الأفقاني

حي : العليا

يقع العقار بمدينة : الخبر

N :	26.303146	E :	50.174164	احداثيات الموقع
-----	-----------	-----	-----------	-----------------



مسح فوتوغرافي للعقار (2/1)



مسح فوتوغرافي للعقار (2/2)



مستندات بيانات الملكية

معلومات صك الملكية:

اسم المالك	رقم الصك	تاريخ الصك	نوع الملكية
شركة حفظ المشاركة المالية	330207005611 930207005612 330207005613	1438/11/29 هـ	100% ملكية

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

اسم الحي	رقم القطعة	رقم المخطط	إجمالي مساحة الأرض
العليا	114+116+112	2/345	3798.08 متر مربع

الحدود والاطوال:

الحدود والاطوال							
الحد الشمالي	طول الحد	الحد الجنوبي	طول الحد	الحد الشرقي	طول الحد	الحد الغربي	طول الحد
قطعة رقم 117	30 م	شارع عرض 16 م	30 م	قطعة رقم 118	40 م	قطعة رقم 114	40 م



Evaluation

التقييم ■

أساليب التقييم



❖ أسلوب السوق

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



❖ أسلوب الدخل

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



❖ أسلوب التكلفة

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

أسلوب السوق معيار رقم 105

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

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

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

الخطوات الرئيسية في طريقة المعاملات المقارنة هي كما يلي:

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

أسلوب التكلفة معيار رقم 105

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

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

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

الطريقة المستخدمة من أسلوب التكلفة:

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

طريقة تقدير قيمة المباني بطريقة القسط الثابت

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

أسلوب الدخل معيار رقم 105

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

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

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

طرق أسلوب الدخل:

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

طريقة التدفقات النقدية المخصومة (DCF):

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

طريقة الرسملة المباشرة:

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

طريقة القيمة المتبقية:

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

طرق التقييم المستخدمة - التسلسل الهرمي للقيمة العادلة

طرق التقييم المستخدمة:

أسلوب التقييم	أسلوب السوق	أسلوب التكلفة	أسلوب الدخل
الأسلوب المستخدم	----	----	بشكل أساسي
طرق التقييم المستخدمة	----	----	التدفقات النقدية المخصصة
أسباب الاستخدام / عدم الاستخدام	----	----	العقار مدر للدخل

التسلسل الهرمي:

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

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



تقدير القيمة ■

Estimated value

تحليل بيانات افتراضات التقييم - طرق التدفقات النقدية المخصومة

معدل الاشغار ومخاطر الائتمان:

يتميز العقار انه من العقارات الجاذبة للمستأجرين نظرا لموقعه المميز في مدينة الخبر حي العليا وهو مطل مباشرة على طريق جمال الدين الأفغاني وتم تحليل بيانات معدل الشواغر من السوق للتأكد من العقد ، حيث بيانات السوق توضح ان معدلات الاشغار من 5% الى 25% في العقارات المشابهة وعليه تم افتراض معدل الاشغار ومخاطر الائتمان بواقع 20% (بيانات السوق) تم خصم معدل الاشغار ومخاطر الائتمان من (اجمالي الدخل).

معدل العائد التشغيلي:

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

معدل الخصم :

تم افتراض معدل الخصم بواقع 11.6% وفق طريقة النموذج التراكمي حسب الاتي:

طريقة النموذج التراكمي		
معدل عائد السندات الحكومية	4.6	تداول السعودية
معدل التضخم (متوسط السنة الحالية)	2.49	البنك المركزي السعودي
علاوة مخاطر السوق (الركود والانتعاش)	2.5	حسب حالة وظروف السوق
علاوة المخاطر الخاصة (التكاليف الناتجة للعقار)	2	حسب حالة وظروف العقار
معدل الخصم بعد جمع البيانات أعلاه	11.6	نسبة

تحديد المسطحات التأجيرية:

تم تحديد المسطحات المستغلة للعقار من خلال بيانات العميل المرفقة (حسب الرخصة) وهو بمساحة 9,745 متر مربع (بيانات العميل) .

معدل النفقات التشغيلية والرأسمالية:

النفقات التشغيلية هي النفقات الخاصة بتأجير وصيانة العقار و النفقات الرأسمالية هي النفقات التي يتحملها المالك بهدف الحفاظ عليه في حالة جيدة لتحقيق الدخل السنوي الملائم وتمثل نسبة النفقات التشغيلية 15% - 50% بالنسبة لمشاريع مشابهة في المنطقة المحيطة حسب الحجم والخدمات المقدمة ومع العلم لم يتم الإطلاع على ملخص عقود صيانه المقدمة من العميل لمعرفة النسبة التي تمثل من الدخل الحالي و في الغالب تشمل عقود الإيجار القيمة الإيجارية وقيمة خدمات صيانه المرافق عليه وتم افتراض معدل النفقات التشغيلية والرأسمالية بواقع 50% حسب السوق ، وتشمل تكاليف نفقات الخدمات المشتركة والنظافة والصيانة للمبنى و نفقات إدارة ومراقبة الامن وتقدر من دخل الإيجار الفعلي لكون العقار مستخدم.

افتراضات طريقة خصم التدفقات النقدية:

افتراضات طريقة خصم التدفقات النقدية			
11.6%	معدل الخصم	11,086,455	القيمة الإيجارية (بيانات العميل)
8%	معدل الرسملة	50%	المصاريف التشغيلية والرأسمالية
5%	النمو - بعد السنة (5) كل (5) سنوات	7%	معدل الاشغار ومخاطر الائتمان
2023 - 2024م	بداية - نهاية التدفقات النقدية	10	فترة التدفقات النقدية (سنوات)

تحليل معدل الشواغر ومعدل العائد التشغيلية والرأسمالية من السوق

م	الموقع	نوع العقار	الاحداثيات	معدل العائد %	معدل النفقات التشغيلية والرأسمالية %
1	الخبر	ضيافة	26°22'38.2"N 50°00'39.8"E	8%	45%
2	الدمام	ضيافة	26°28'13.1"N 50°07'28.2"E	8%	55%

تحليل بيانات أفتراضات التقييم - طريقة التدفقات النقدية المخصومة

معدل النمو يعتمد على المؤشرات أدناه:

- موقع العقار.
- مستوى التشطيبات الداخلية والخارجية للعقار.
- الخدمات المتوفرة في منطقة العقار.
- التضخم.
- العرض والطلب.
- العقود المشابهة للعقار محل التقييم.
- عقود الايجار.

معدل النمو :

- تم مراجعة معدل النمو بالرجوع لسوق للعقارات المشابهة ومراعاة عقود الايجار الحالية ليتم مقارنتها مع بيانات السوق. مع مراعاة تقدير مراكز أبحاث السوق للمصارف بان من المتوقع أن تكون الزيادة في أسعار الإيجارات والتوسعات الأخيرة أعلى من أثر زيادة أسعار الفائدة على استثمارات صناديق الريت والنظرة المستقبلية للعقار متفائلة بسبب ارتفاع الطلب على هذا النوع من العقارات المشابهة في المنطقة المحيطة بالعقار وكذلك الأخذ في الإعتبار نمو العقارات المشابهة ومستوى التشطيبات الداخلية والخارجية للعقار محل التقييم.
- تم افتراض معدل نمو 5% كل ثلاث سنوات وذلك حسب وضع السوق بناء على التشطيبات الداخلية والخارجية للعقار. وموقع العقار والعرض والطلب في السوق.

تحليل دخل الفندق (مسح السوق)

الإيرادات		الوصف	
القيمة	توزيع إيرادات الفندق		
15,366,208	إيجار الغرف		
1,536,621	دخل مبيعات الأطعمة والمشروبات		
537,817	دخل المرافق الاخرى		
17,440,646	إجمالي الدخل		

تحليل دخل إيرادات وتشغيل الفندق

البنء	القيمة	الوحءة
عدد أيام السنة	365	يوم
معدل الاشغال السنوي	80%	نسبة مئوية
عدد أيام التشغيل سنويا	292	يوم
عدد الأيام لباقي السنة	73	يوم
عدد الغرف والأجنحة	92	غرفة
متوسط تأجير اليوم	572	ريال / نزيل
إجمالي دخل الغرف	15,366,208	ريال / سعودي
إجمالي دخل إيرادات تشغيل الغرف سنوياً	15,366,208	ريال / سعودي

عروض الغرف

المدينة	الحي	نوع العقار	عدد النجوم	مساحة الغرفة متر مربع	متوسط سعر اليوم ريال	الاحداثيات
الخبر	الكورنيس	فندق	4	32	560	26.315936 50.223494
الخبر	اليرموك	فندق	5	40	650	26.322045 50.216549
الخبر	البندرية	فندق	5	40	504	26.303720 50.210995
		متوسط الأسعار			571.33	
		متوسط الأسعار			572	

حساب قيمة العقار - بأسلوب الدخل - طريقة التدفقات النقدية المخصومة

السنوات										التدفقات النقدية - الداخلة	
2033	2032	2031	2030	2029	2028	2027	2026	2025	2024		
10	9	8	7	6	5	4	3	2	1		
0%	2%	0%	0%	2%	0%	0%	2%	0%	0%		
دخل العقار حسب السوق											
18,508,153	18,508,153	18,145,248	18,145,248	18,145,248	17,789,459	17,789,459	17,789,459	17,440,646	17,440,646	مجمّل الدخل	
18,508,153	18,508,153	18,145,248	18,145,248	18,145,248	17,789,459	17,789,459	17,789,459	17,440,646	17,440,646	مجمّل الدخل	
0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	ناقص معدل الاشغار ومخاطر الائتمان 0%	
0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	تم الاحتساب	
قيمة الشواغر السنوية											
18,508,153	18,508,153	18,145,248	18,145,248	18,145,248	17,789,459	17,789,459	17,789,459	17,440,646	17,440,646	اجمالي الدخل التّاجيري الفعلي	
9,254,077	9,254,077	9,072,624	9,072,624	9,072,624	8,894,729	8,894,729	8,894,729	8,720,323	8,720,323	ناقص معدل المصاريف التشغيلية والراسمالية 50%	
9,254,077	9,254,077	9,072,624	9,072,624	9,072,624	8,894,729	8,894,729	8,894,729	8,720,323	8,720,323	صافي الدخل التشغيلي للمبني NOI	
9,254,077	القيمة										
115,675,957	9,254,077	9,254,077	9,072,624	9,072,624	9,072,624	8,894,729	8,894,729	8,894,729	8,720,323	8,720,323	الاستردادية للمبني
0.334	0.334	0.372	0.416	0.464	0.518	0.578	0.645	0.719	0.803	0.896	صافي التدفقات النقدية
38,601,231	3,088,098	3,446,318	3,770,677	4,208,076	4,696,213	5,138,209	5,734,241	6,399,413	7,001,711	7,813,909	معامل الخصم
89,898,097											القيمة الحالية للتدفقات النقدية
										صافي القيمة الحالية للعقار	

القيمة النهائية للعقار

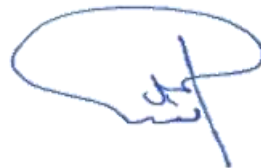
استنادا الى غرض التقييم وطبيعة العقار وخصائصه كونه (شقق فندقية) بالكامل فإن تقييم العقار بأسلوب الدخل (طريقة التدفقات النقدية المخصومة) تعتبر أفضل طريقة لتقدير السعر في تاريخ القياس بتاريخ 31/12/2023 م والتي تم التوصل اليها بأسلوب الدخل كأساس للقيمة العادلة للعقار محل التقييم (بعد التقريب) وهي حسب الاتي :

السعر في تاريخ القياس (ريال سعودي)	السعر في تاريخ القياس (ريال سعودي)
تسعة وثمانون مليون وثمانمائة وثمانية وتسعون ألف - فقط لا غير	89,898,000

اعتمد هذا التقرير المدير التنفيذي

إسماعيل محمد الديخي

بموجب رخصة رقم / 1210000052 تاريخ الانتهاء 06 / 03 / 1447 هـ






نضال أحمد الغامدي
مقيم عقاري منتسب
معاينة العقار
عضوية رقم 1210000135



معاذ عبد الرحمن العريني
مقيم عقاري منتسب
إعداد التقرير
عضوية رقم 1210002322



سالم محمد ال فائع
مقيم عقاري أساسي زميل
اعداد ومراجعة التقرير
عضوية رقم 1210000013



إسماعيل الدبيخي
مقيم عقاري أساسي زميل
معتدم التقرير
عضوية رقم 1210000052



Attachments

ملاحق ■

المستندات المستلمة من العميل



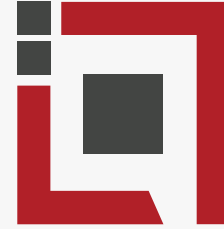
رخصة البناء



الصك

قيـم للتقـيـم

QIAM VALUATION



الإدارة العامة

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

✉ info@qiam.com.sa

🌐 www.qiam.com.sa

☎ +966 92 002 5832

مجمع سي شور السكني - حي التحلية مدينة الخبر - المملكة العربية السعودية



مقدم إلى السادة : شركة مشاركة المالية

السادة : شركة مشاركة المالية المحترمين

الموضوع : تقرير تقييم مجمع سي شور السكني بحي التحلية - مدينة الخبر

نحن شركة قيم وشريكه للتقييم العقاري نتقدم لكم بخالص الشكر والتقدير على اختياركم لنا ومنحكم ثقكمم الغالية لتقييم العقار الواقع في مدينة الخبر حي التحلية بموجب التكليف الصادر منكم بتاريخ 09/11/2023م بناء على الترخيص الممنوح لنا من قبل الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين متبعين في ذلك النسخة الأخيرة من معايير التقييم الدولية 2022 م والمتعارف عليها وقواعد واخلاقيات المهنة للوصول إلى التقييم النهائي الحيادي بناء على المعاينة الفعلية من فريق العمل ودراسة منطقة السوق المحيطة بالعقار وقد تم الوصول إلى تقدير القيمة العادلة باستخدام طرق التقييم المختلفة بما يحمله كل تقرير وعليه يسعدنا ان نتقدم لكم بشهادة التقييم العقاري الواردة ادناه.

بناءً على الدراسة المنجزة فإننا نرفق لكم نتائج تقدير السعر في تاريخ القياس للعقار (مجمع سي شور السكني) وعلى وضعها الراهن بتاريخ التقدير 31/12/2023م الواقعة بمدينة (الخبر) حي (التحلية) , بمبلغ وقدره فقط (136,244,000) مائة وستة وثلاثون مليون ومئتان وأربعة وأربعون ألف ريال سعودي.

مع خالص الشكر والتقدير

اعتمد هذا التقرير المدير التنفيذي

إسماعيل محمد الديخي

بموجب رخصة رقم / 1210000052 تاريخ الانتهاء 06 / 03 / 1447 هـ




قيير للتقيير

QIAM VALUATION

قائمة المحتويات

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



■ نطاق العمل

Scope of Worck

الملخص التنفيذي

تقدير السعر في تاريخ القياس : 136,244,000 ريال سعودي

عنوان العقار	العقار موضوع التقييم	مالك العقار
الخبر - حي التحلية	مجمع سي شور السكني	شركة حفظ المشاركة المالية
تاريخ إصدار التقرير	تاريخ التقييم	تاريخ المعاينة
21/03/2024	31/12/2023	21/11/2023
كتابة العدل	الغرض من التقييم	نوع الملكية
الخبر	تقدير القيمة العادلة بغرض التقييم الدوري لصندوق مشاركة ريت	ملكية مطلقة
فرضية التقييم	تاريخ الصك	رقم الصك
فرضية القيمة الحالية	24/11/1438 هـ	930205013309

نطاق العمل معيار رقم 101

المستخدمين الاخرين	العميل	عملة التقييم
مدير ومستثمري الصندوق فقط	شركة مشاركة المالية	الريال السعودي
وصف التقرير	اساس القيمة	أسلوب التقييم
تقرير يوضح منهجية وخطوات التقييم ونتائج التقييم ويشمل صور توضيحي لحدود لأصل موضع التقييم مع تفاصيل البيانات	القيمة العادلة	أسلوب الدخل

نطاق بحث المقيم معيار رقم 102

موقع العقارات ومن جمع المعلومات الكافية عن طريق الزيارة الميدانية والمعاينة الظاهرة وإجراء التحليلات وتم عمل دراسة من مواقع قريبة من مكاتب عقارية معتمدة في منطقة العقار والتحري من جميع المعلومات ودراستها بصورة دقيقة.

أساس القيمة

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

معايير التقييم المتبعة

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

طبيعة ومصدر المعلومات

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

الافتراضات المهمة او الافتراضات الخاصة

تم توضيح الافتراضات المهمة والافتراضات الخاصة في صفحة 10.

قيود استخدام التقرير

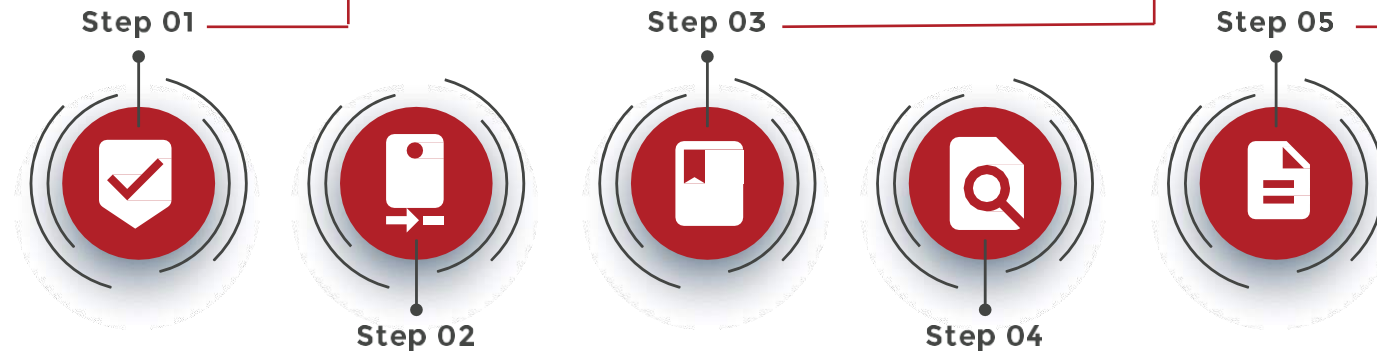
تعد عمليات التقييم والتقارير سرية للطرف الموجه وللمن يتم إحالتها إليه لغرض محدد مع عدم تحمل أي مسؤولية من أي نوع لأي طرف ثالث و لا يجوز نشر هذا التقرير كاملاً أو أي جزء منه أو الإشارة إليه في أي وثيقة أو بيان أو نشره دورية أو في أي وسيلة تواصل مع أي طرف ثالث دون الحصول على موافقة مسبقة مكتوبة بالشكل والسياق الذي تظهر فيه. من دواعي الحيطه والحذر أن تحتفظ الشركة والمقيم بالحق في إدخال أي تعديلات وعمل أي مراجعة على التقييم أو دعم نتيجة التقييم في ظل ظروف محددة تحتفظ الشركة بالحق دون أي التزام بمراجعة حسابات التقييم وتعديل وتنقيح نتائجه على ضوء معلومات كانت موجودة في تاريخ التقييم لكنها اتضحت له لاحقاً.

مراحل العمل

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

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

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



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

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

■ الفرضيات و القيود المحددة للتقرير

The specific assumptions
and limitations of the report

الافتراضات المهمة او الافتراضات الخاصة

- لا تتحمل شركتنا أي مسؤولية إزاء أي معلومات يتم استلامها من العميل والتي من المفترض سلامتها وإمكانية الاعتماد عليها ، كما لا تقر شركتنا بدقة أو اكتمال البيانات المتاحة ولا تعبر عن رأيها ولم تقم بعرض أي نوع من الضمانات لدقة البيانات أو اكتمالها إلا فيما أشارت إليه بوضوح في هذا التقرير.
- ان الغاية من اصدار هذا التقرير هو معرفة تقدير القيمة العادلة للعرض (تقدير القيمة العادلة بغرض التقييم الدوري لصندوق مشاركة ريت) لمستخدم التقرير (مدير ومستثمري الصندوق).
- التقييم على أساس القيمة (القيمة العادلة) وأنها تمت في سوق رئيسي مفتوح وتم الاستدلال على الأسعار من أعمال البحث الميداني في المخططات القريبة من موقع العقار وعمل تحليل وحكم وتوثيق عليها.
- المعلومات المقدمة بواسطة جهات أخرى خصوصاً فيما يتعلق بالتخطيط وامتلاك الأرض والاستئجار وغيرها والتي أسس عليها كل هذا التقرير أو جزء منه اعتبرت موثوق بها، ولكن لم يتم تأكيد صحتها جميعها في كل الحالات كما لم يتم تقديم ضمان بالنسبة لصحة هذه المعلومات إذا ظهر عدم صحة هذه المعلومات فإن القيمة الواردة في هذا التقرير يمكن أن تتغير.
- القيم المقدرة في هذا التقرير هي للعقار قيد البحث وأي توزيع للقيمة على أجزاء العقار لن يكون صحيح ويجب ألا تستعمل هذه القيمة لأي أغراض أخرى إذ يمكن أن تكون غير صحيحة إذا استعملت كذلك.
- لم يتم التحقق عن أي مستند قانوني للعقار الذي تم تقييمه أو بالنسبة للمسائل القانونية التي تتضمن الملكية أو الرهن وتم افتراض أن المعلومات حسب افادة العميل.
- يجب على مدير الصندوق تزويد المقيمين المعتمدين بشكل دقيق وواضح وغير مضلل بأي مستندات أو معلومات تختص بأصول الصندوق العقارية المراد تقييمها ويشمل ذلك على سبيل المثال لا الحصر: العقود ذات العلاقة ، التقارير الهندسية . تكليف البناء وأي معلومة من شأنها تمكين المقيم المعتمد من إعداد تقريره وفقاً للأحكام النظامية والمعايير المعتمدة.
- لا يجوز تضمين كل أو بعض من هذا التقرير أو الإشارة إليه في أي وثيقة أو تعميم أو بيان ينشر دون الرجوع لشركة قيم وشريكه للتقييم العقاري كما لا يجوز نشره بأي طريقة دون الموافقة الخطية المسبقة للشركة على الشكل والنص الذي يظهر به .
- تم تقييم العقار وفقاً للمعايير الدولية 2022 م وتعتبر القيمة المقدرة في هذا التقرير هي للعقار قيد الدراسة وفي حالة تغيير الغرض من التقييم اذ يمكن ان تكون هذه القيم غير صحيحة.
- الحدود والأطوال حسب افادة العميل والشركة غير مسؤولة عن الحدود والاطوال وبالتالي المساحة الاجمالية للأرض مأخوذة حسب الصك والشركة غير مسؤولة عن ذلك.
- بناءً على نوع العقار وخصائصه وعلى الغرض من التقييم فقد تم تقييم العقار بأسلوب الدخل (طريقة التدفقات النقدية المخصوصة بشكل أساسي) افتراض أن جميع المشاركين في السوق يتصرفون بما يحقق أفضل مصلحة اقتصادية من العقار كونه يحقق منفعة لجميع المشاركين في السوق.
- تم معاينة العقار ظاهرياً ولم يتم فحص العقار إنشائياً أو يعتبر تقرير التقييم هذا صحيح فقط إذا كان يحمل ختم الشركة وتوقيع المقيمين المعتمدين بها.



■ الإمتثال للمعايير و أعمال البحث و الإستقصاء

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

المعيار 102 : الامتثال للمعايير وأعمال البحث والاستقصاء

- تم تنفيذ أعمال التقييم وفقا لمبدأ المعيار 102 المتمثل في الامتثال للمعايير وأعمال البحث والاستقصاء وذلك في البنود الآتية:
- يتناسب أساس القيمة (القيمة العادلة) مع غرض التقييم (تقدير القيمة العادلة بغرض التقييم الدوري لصندوق مشاركة ريت).
- تجميع الأدلة عن طريق الزيارات الميدانية وقت معاينة العقار مع الاستفسارات المطروحة وقت التقييم لبعض المكاتب المعتمدة في منطقة العقار.
- تم تجميع الأدلة من الزيارات الميدانية وعمل تحليل وإجراءات عمليات حسابية وذلك لضمان تعزيز أعمال التقييم على نحو ملائم.
- تم الحكم على البيانات التي تم الاستشهاد بها للتأكد من كفاية جميع هذه المعلومات التي تم الحصول عليها للتأكد أنها تكفي غرض التقييم.
- قيود البحث والاستقصاء التي تم القيام بها تشير الى القيود في نطاق العمل مع تحليل كافة مدخلات التقييم المذكورة في التقرير.
- تم التأكد من موثوقية المعلومات المقدمة من المكاتب العقارية في منطقة العقار وهي مكاتب معتمدة ومرخصة في منطقة العقار.

الحكم على موثوقية المعلومات المقدمة والتي تم أخذها في التقرير

الجهة	البيانات والمعلومات	الحكم	أسباب الحكم
العميل	الصكوك	موثوق	تم التحقق من صحة الصك - البورصة العقارية
	رخصة البناء	موثوق	تم التحقق من صحة رخصة البناء - منصة بلدي
	عقود الايجار	موثوق	تم الاطلاع على عينة من العقود (لم يتم الاطلاع على كامل العقود) - تم التقييم بعد دراسة السوق
السوق	أسعار المتر التجاري	موثوق	بناء على مسح السوق - المقابلات المباشرة - مكاتب معتمدة في منطقة العقار - بيانات الشركة الداخلية
	الخبرة العملية للمكاتب العقار	موثوق	معتمدة بسجلات رسمية في منطقة العقار
	أستقلالية المصدر	موثوق	مصدر مستقل وخارجي عن الأصل محل التقييم

الامتثال للمعايير وأعمال البحث والاستقصاء

01

تناسب أعمال البحث والاستقصاء التي تجري في إطار مهمة التقييم وغرض التقييم وأساس القيمة

02

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

03

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

04

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

05

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

06

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

الإطار النظامي عن معايير التقييم الدولية (IVS 2022)

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

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

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

ملاحظة:

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

العقارات والعقارات الإستثمارية في إعداد التقارير المالية

توضيح الفرق بين العقارات والعقارات الأستثمارية في القوائم المالية

عرف المعيار الدولي للمحاسبة رقم 16 "العقارات والالات والمعدات" IFRS16 بأنها هي البنود الملموسة التي :
- يحتفظ بها لأستخدامها في إنتاج أو توريد السلع أو الخدمات أو التي يحتفظ بها لتأجيرها للغير(بأستثناء العقارات الإستثمارية) أو لإستخدامها في أغراض إدارية
- يتوقع أستخدامها خلال أكثر من فترة واحدة

العقارات المشمولة في بند العقارات والالات والمعدات في القوائم المالية

عرف المعيار الدولي للمحاسبة رقم 40 " العقارات الإستثمارية " IAS40 العقار الإستثماري على أنه أي عقار (أرض أو مبنى - أو جزء من مبنى - أو كلاهما) محتفظ به (من قبل المالك أو من قبل المستأجر على أنه أصل حق أستخدام) لكسب إيرادات الأيجار أو لإنماء رأس المال أو لكليهما ، وليس :
-لإستخدامه في إنتاج، أو توريد سلع ،أو تقديم خدمات أو لأغراض إدارية أو
- لبيعه في السياق العادي للأعمال

العقارات الإستثمارية في القوائم المالية



■ نظرة عامة على الإقتصاد والقطاع العقاري بالمملكة العربية السعودية

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

الملخص التنفيذي - سوق العقارات السعودية

الضيافة : شهد كل من متوسط السعر اليومي ومعدل الإشغال تحسناً عن العام الماضي على إثر الانتعاش الذي شهده السوق عموماً مدفوعاً برفع القيود التي كانت مفروضة على السفر والإسراع في إجراءات إصدار تأشيرات السياحة وقد سجلت الأشهر الثلاثة الأولى من السنة أقوى أداء من حيث معدل الإشغال في الرياض الذي وصل إلى 76 % في شهر مارس أما فنادق جدة فسجلت أعلى معدل إشغال في شهر مايو حيث وصل الإشغال إلى 59%.

المكاتب : تشير معدلات التوظيف من أكسفورد إيكونوميكس إلى أن قطاع الخدمات المالية وخدمات الأعمال سجلا نمواً من عام إلى آخر بنسبة 12 % في المملكة وقد أدى ذلك إلى استمرار الطلب القوي على عقارات الفئة (أ) خلال عام 2022.

العقارات الصناعية واللوجستية

بقيت الإيجارات ثابتة نسبياً لعقارات الفئة (أ) نظراً لمحدودية المستودعات ذات الدرجة الدولية وزيادة الطلب من شركات الخدمات اللوجستية.

أداء سوق العقارات السعودي : شهد إجمالي الناتج المحلي السعودي نمواً بنسبة 8.6 % خلال الربع الثالث من عام 2022 م ومن المتوقع أن يصل معدل النمو إلى 8.3 % مع نهاية العام قبل أن يعتدل ليصل إلى 3.7 % و 2.3% خلال عامي 2023 و2024 على التوالي وذلك بحسب البنك الدولي وكان المحرك الرئيسي للانتعاش ما بعد الجائحة هو زيادة الطلب على السياحة وارتفاع الإنفاق الحكومي على مشاريع البنى التحتية مثل توسعة مطار الرياض ضمن أمور أخرى ومن المتوقع أن يؤدي مثل هذه المشاريع إلى زيادة الطلب على العقارات ذات المواقع الممتازة وخاصة المكاتب والمرافق اللوجستية من الفئة (أ) وفي ذات الوقت فقد دفع تغير اختيارات العملاء في قطاعات الضيافة والسكن والتجزئة المطورين إلى إعادة تصور مكونات الفنادق والمسكن والترفيه ضمن خطط التطوير الرئيسية الخاصة بهم.

العقارات السكنية: ارتفعت أسعار مبيعات الفلل والشقق خلال التسعة أشهر الأولى من عام 2022 مقارنة بعام 2021 مع استمرار الطلب القوي على الشقق من مواطني المملكة.

التجزئة: تقدر وحدة المعلومات الاقتصادية للإيكونوميست ارتفاع إجمالي حجم مبيعات التجزئة في المملكة بنحو 4% عام 2022 مع توقعات بزيادة المبيعات بما معدله 2% في السنة ما بين 2023 إلى 2026 بالإضافة إلى ذلك، فقد انخفضت إيجارات المراكز التجارية الإقليمية والمراكز التجارية الإقليمية الكبرى خلال الأشهر التسعة الأولى من السنة.

سوق المكاتب السعودي

تشير معدلات التوظيف من أكسفورد إيكونوميكس إلى أن قطاع الخدمات المالية وخدمات الأعمال سجلا نمواً من عام إلى آخر بنسبة 12% في المملكة وقد أدى ذلك إلى استمرار الطلب القوي على عقارات الفئة (أ) خلال عام 2022 م.

مراجعة أداء عام 2022 م

بلغ المعروض من المكاتب في الأسواق الرئيسية كالرياض وجدة وحاضرة الدمام مامساحته 5.2 مليون متر مربع و1.3 مليون متر مربع و1.3 مليون متر مربع على التوالي كما في سبتمبر 2022 م وقد تضمنت الاضافات البارزة في السوق خلال عام 2022 كلاً من المقر الرئيسي للبنك السعودي البريطاني على شارع الملك فهد ومدينة الملك عبد العزيز للعلوم والتقنية ومجمع الدوائر الحكومية في الرياض بالإضافة إلى مكاتب مبنى الشحن التابع لخطوط الطيران السعودية في جدة.

شهد إجمالي الناتج المحلي السعودي نمواً بنسبة 8.6% خلال الربع الثالث من عام 2022% ومن المتوقع أن يصل معدل النمو إلى 8.3% مع نهاية العام قبل أن يعتدل ليصل إلى 3.7% و2.3% خلال عامي 2023 و2024 على التوالي وذلك بحسب البنك الدولي وكان المحرك الرئيسي للانتعاش في قطاع المكاتب ما بعد الجائحة هو ارتفاع الإنفاق الحكومي على مشاريع البنى التحتية مثل توسعة مطار الرياض ضمن أمور أخرى كما استمر الطلب على العقارات من الفئة (أ) في الرياض قوياً نتيجة لتركيز الحكومة على تطوير المدينة لتكون مركزاً إقليمياً للشركات الدولية أما في جدة وحاضرة الدمام يركز المعروض من عقارات الفئة (أ) بشكل رئيسي على المكاتب الحكومية وجهات القطاع العام كما أصبح الملاك يقدمون حوافز مثل الفترات المجانية والوحدات الأصغر المجهزة بالكامل لجذب نطاق أوسع من المستأجرين تتوافق فترات التأجير عادة مع حجم الوحدة حيث يتم تأجير الوحدات الأكبر حجماً لفترات أطول تمتد ما بين الست إلى التسع سنوات.

سوق التجزئة السعودي

تقدر وحدة المعلومات الاقتصادية للإيكونوميست ارتفاع إجمالي حجم مبيعات التجزئة في المملكة بنحو 4% عام 2022 مع توقعات بزيادة المبيعات بما معدله 2% في السنة ما بين 2023 إلى 2026 بالإضافة إلى ذلك، فقد انخفضت إيجارات المراكز التجارية الإقليمية والمراكز التجارية الإقليمية الكبرى خلال الأشهر التسعة الأولى من السنة.

مراجعة أداء عام 2022 م

من المتوقع أن يكون الجزء الأكبر من مشاريع التجزئة التي سيتم استكمالها في فئة المراكز التجارية الإقليمية الكبرى مما يشير إلى اكتفاء السوق من هذه الفئة من المشاريع الضخمة وسوف تستمر عقارات الترفيه والتسليّة التي تضم مزيجاً من متاجر تقديم المأكولات والمشروبات في كونها من أهم العوامل الفارقة التي تجذب الزوار في سوق يشهد تصاعداً في التنافسية. وقد شهدت إيجارات التجزئة بعض الانخفاض خلال الاثني عشرة شهراً الماضية على مستوى المملكة حيث انخفض متوسط الإيجار في المراكز التجارية الإقليمية والمراكز التجارية الإقليمية الكبرى بنسبة وقد تمكنت مراكز التسوق المميزة في المملكة من الحفاظ على معدلات الإشغال خلال عام 2022 م حيث سجلت محلات نمط الحياة تحديداً زيادة في عدد الزوار بعد رفع الحظر الذي كان مفروضاً أثناء الجائحة.

سوق المنطقة الشرقية

تشهد المنطقة الشرقية في المملكة العربية السعودية نمواً كبيراً في قطاع المجمعات السكنية والقطاع العقاري في السنوات القليلة الماضية حيث تتضمن العديد من المدن الكبرى مثل الدمام والخبر والظهران والجبيل ويتميز هذا القطاع بتوفر العديد من المشاريع السكنية الكبيرة والفاخرة والتي تتمتع بالتصاميم الحديثة والمرافق الحديثة، مما يجعلها وجهة مثالية للمستثمرين والمشتريين الذين يبحثون عن العقارات الفاخرة.

ويشتهر القطاع العقاري في المنطقة الشرقية بتنوعه وتوفره للمشاريع السكنية والتجارية والصناعية، والذي يتميز بدوره بتوفر العديد من المرافق الحيوية مثل المستشفيات والمدارس والمراكز التجارية والترفيهية، مما يجعله وجهة مثالية للعيش والعمل. كما تشهد المنطقة الشرقية نمواً كبيراً في السياحة العقارية، حيث تتوفر العديد من المشاريع الفندقية الفاخرة والشقق الفندقية، مما يجعلها وجهة مثالية للسياح الذين يبحثون عن الراحة والتميز. حيث يتزايد الاهتمام بالعقارات الفاخرة والمجمعات السكنية الحديثة في المملكة العربية السعودية. كما نوه أن أسعار المجمعات السكنية في المنطقة الشرقية شهدت ارتفاعاً في الآونة الأخيرة. ويعزى هذا الارتفاع إلى عدة عوامل، منها:

1. الطلب العالي: تشهد المنطقة الشرقية زيادة في الطلب على المجمعات السكنية الفاخرة بسبب النمو الاقتصادي والتطور العمراني الذي تشهده المنطقة. وهذا الطلب العالي يؤدي إلى زيادة الأسعار.
2. العرض المحدود: يوجد عرض محدود للمجمعات السكنية الفاخرة في المنطقة الشرقية، مما يجعلها أقل توفراً ويزيد من قيمتها.
3. التكاليف العالية: يتطلب تشييد المجمعات السكنية الفاخرة استثمارات كبيرة في التصميم والبناء والتجهيزات والخدمات، مما يؤدي إلى زيادة التكاليف وبالتالي زيادة الأسعار.
4. العوامل الخارجية: يمكن أن تؤثر العوامل الخارجية مثل ارتفاع أسعار المواد الخام والتكنولوجيا والعمالة على أسعار المجمعات السكنية في المنطقة الشرقية.

أما بالنسبة لمتوسط الأسعار، فإنه يختلف حسب الموقع والحجم والمواصفات والخدمات المتاحة. ومع ذلك، يمكن تقسيم المجمعات السكنية في المنطقة الشرقية إلى ثلاث فئات تتراوح أسعارها على النحو التالي:

1. المجمعات السكنية المتوسطة الأسعار: تتراوح أسعار الوحدات السكنية في هذه المجموعات بين 1.5 مليون ريال سعودي و 3.5 ملايين ريال سعودي، وتتضمن هذه المجموعات مشاريع مثل بلوم في الخبر وذا هارفست في الظهران.
2. المجمعات السكنية الفاخرة: تتراوح أسعار الوحدات السكنية في هذه المجموعات بين 3.5 مليون ريال سعودي و 7 ملايين ريال سعودي، وتتضمن هذه المجموعات مشاريع مثل روزود في الخبر وفالكون في الظهران.
3. المجمعات السكنية الفاخرة جداً: تتراوح أسعار الوحدات السكنية في هذه المجموعات بين 7 ملايين ريال سعودي و 10 ملايين ريال سعودي، وتتضمن هذه المجموعات مشاريع مثل الريتر كارلتون في الخبر وفيروز الجزيرة في الظهران.



دراسات الموقع ■

Site Studies

بيانات العقار والخدمات المتوفرة بمنطقة العقار

بيانات العقار

التحلية	الحي	الخبر	المدينة
مجتمع سكني تجاري	نوع العقار	شارع عرض 20 م	طريق
بدون	رقم القطعة	2/338	رقم المخطط
تجاري	استخدام الأرض حسب الأنظمة	38,103 متر مربع	مساحة الأرض

الخدمات والمرافق المتوفرة بمنطقة العقار

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

العوامل المؤثرة على العقار

الوصف	محددات التأثير	عنصر التأثير
يقع العقار في مدينة الخبر بحي التحلية	أهمية المنطقة	نظرة عامة على المنطقة
مستوية	تضاريس الأرض	العوامل الطبيعية (البيئية)
لا يوجد مصادر تلوث بالمنطقة	التلوث	
الموقع وسط مدينة الخبر	الموقع من المدينة	العوامل التخطيطية (العمرائية)
مكتملة	البنية التحتية	
مكتملة	تجهيزات البلدية	
منتظمة الاضلاع	خصائص الأرض	
سكني تجاري	استخدام الأرض	أنظمة البناء
متعدد	نسبة البناء - عدد الأدوار	عوامل اقتصادية
عالي	العرض والطلب	
مرتفعة	أسعار الأراضي	
لا يوجد	العجز والتعدييات على العقار	عوامل قانونية

وصف العقار

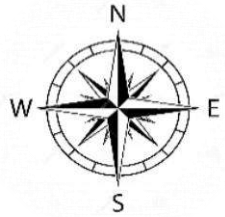
- تم تحديد مساحة مسطحات البناء بناء على (الرخصة).
- تم تحديد عمر العقار الفعلي ب (6.5) سنوات والعمر الافتراضي للعقار 40 سنة.
- حالة العقار في تاريخ التقييم (31/12/2023).
- عند معاينة العقار تبين لنا أنه عبارة عن (مجمع سكني تجاري) مفصلة على النحو التالي:

بيانات مسطحات المباني من الرخصة		
الإستخدام	المساحة متر مربع	مكونات البناء
م . سيارات	8,278.16	أرضي
سكني	10,179.08	دور أول
سكني	1,160.27	أرضي
سكني	1,160.27	دور أول
غ سكيكو	103.30	أرضي
خدمات	531.00	أرضي
سكني	148.50	أرضي
سكني	47.85	أرضي
مكتب	378.70	أرضي
خدمات	125.00	أرضي
خدمات	125.00	دور أول
تابع	892.60	القبو
سكني	926.90	أرضي
تابع	216.50	القبو
خدمات	556.64	وارش

موقع العقار

يقع العقار بمدينة : الخبر حي : التحلية

شارع : شارع عرض 20 م



N : 26.166721

E : 50.196220

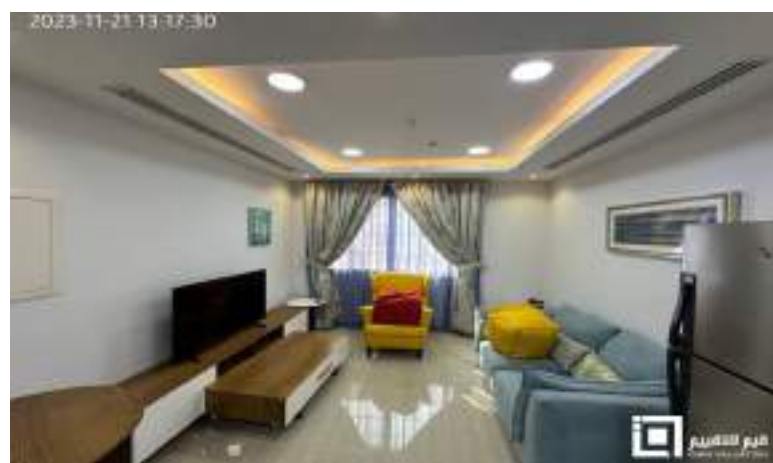
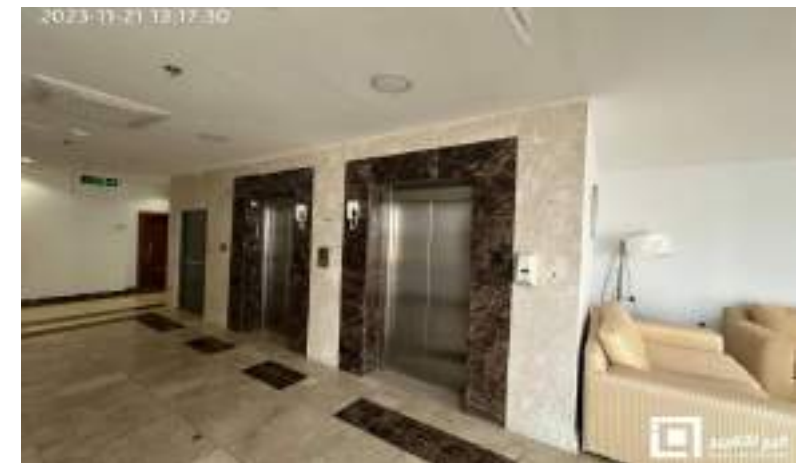
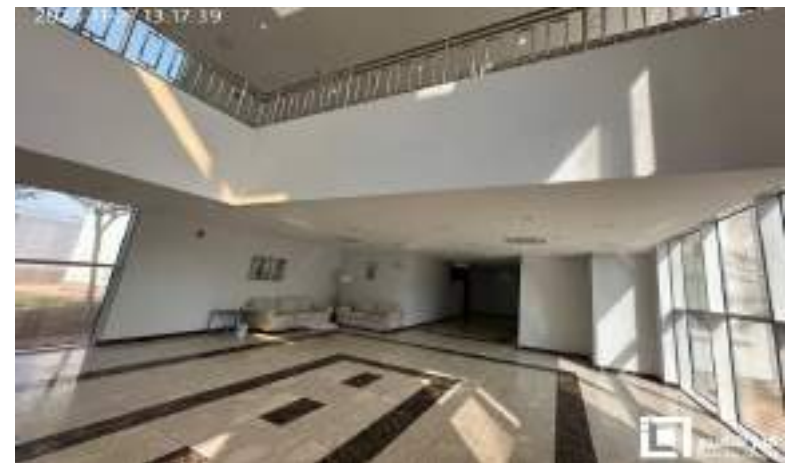
احداثيات الموقع



مسح فوتوغرافي للعقار (2/1)



مسح فوتوغرافي للعقار (2/2)



مستندات بيانات الملكية

معلومات صك الملكية:

اسم المالك	رقم الصك	تاريخ الصك	نوع الملكية
شركة حفظ المشاركة المالية	930205013309	24/11/1438 هـ	100% ملكية

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

اسم الحي	رقم القطعة	رقم المخطط	إجمالي مساحة الأرض
التحلية	بدون	2/338	38103 متر مربع

الحدود والاطوال:

الحدود والاطوال							
الحد الشمالي	طول الحد	الحد الجنوبي	طول الحد	الحد الشرقي	طول الحد	الحد الغربي	طول الحد
شارع عرض 20 م	197.43 م	ارض مملوكه غير مخططة	192.43 م	شارع عرض 15 م	200 م	شارع عرض 15 م	200 م



Evaluation

التقييم ■

أساليب التقييم



❖ أسلوب السوق

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



❖ أسلوب الدخل

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



❖ أسلوب التكلفة

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

أسلوب السوق معيار رقم 105

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

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

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

الخطوات الرئيسية في طريقة المعاملات المقارنة هي كما يلي:

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

أسلوب التكلفة معيار رقم 105

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

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

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

الطريقة المستخدمة من أسلوب التكلفة:

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

طريقة تقدير قيمة المباني بطريقة القسط الثابت

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

أسلوب الدخل معيار رقم 105

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

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

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

طرق أسلوب الدخل:

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

طريقة التدفقات النقدية المخصومة (DCF):

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

طريقة الرسملة المباشرة:

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

طريقة القيمة المتبقية:

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

طرق التقييم المستخدمة - التسلسل الهرمي للقيمة العادية

طرق التقييم المستخدمة:

أسلوب الدخل	أسلوب التكلفة	أسلوب السوق	أساليب التقييم
بشكل أساسي	----	----	الأسلوب المستخدم
التدفقات النقدية المخصصة	----	----	طرق التقييم المستخدمة
العقار مدر للدخل	----	----	أسباب الاستخدام / عدم الاستخدام

التسلسل الهرمي:

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

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



تقدير القيمة ■

Estimated value

أفتراضات التقييم - طرق التدفقات النقدية المخصومة

معدل الاشغار ومخاطر الائتمان:

يتميز العقار انه من العقارات الجاذبة للمستأجرين نظرا لموقعه المميز في مدينة الخبر حي التحلية وهو مطل مباشرة على طريق شارع عرض 20 م . وتم تحليل بيانات معدل الشواغر من السوق للتأكد من العقد ، حيث بيانات السوق توضح ان معدلات الاشغار من 0% الى 15 % في العقارات المشابهة وعليه تم افتراض معدل الاشغار ومخاطر الائتمان بواقع 10% حسب السوق.

معدل العائد التشغيلي:

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

معدل الخصم :

تم افتراض معدل الخصم بواقع 10% وفق طريقة النموذج التراكمي حسب الاتي:

طريقة النموذج التراكمي

معدل عائد السندات الحكومية	4.6	تداول السعودية
معدل التضخم (متوسط السنة الحالية)	2.49	البنك المركزي السعودي
علاوة مخاطر السوق (الركود والأنتعاش)	1.5	حسب حالة وظروف السوق
علاوة المخاطر الخاصة (التكاليف الناتجة للعقار)	1.5	حسب حالة وظروف العقار
معدل الخصم بعد جمع البيانات أعلاه (بعد التقريب)	10%	نسبة

تحديد المسطحات التأجيرية:

تم تحديد المسطحات التأجيرية للعقار موضوع التقييم من خلال بيانات العميل المرفقة (حسب الرخصة) وهو بمساحة 24.829.77م²

معدل النفقات التشغيلية والرأسمالية:

النفقات التشغيلية هي النفقات الخاصة بتأجير وصيانة العقار و النفقات الرأسمالية هي النفقات التي يتحملها المالك بهدف الحفاظ عليه في حالة جيدة لتحقيق الدخل السنوي الملائم وتمثل نسبة النفقات التشغيلية 5% - 20% بالنسبة لمشاريع مشابهة في المنطقة المحيطة حسب الحجم والخدمات المقدمة ومع العلم لم يتم الإطلاع على ملخص عقود صيانه المقدمة من العميل لمعرفة النسبة التي تمثل من الدخل الحالي و في الغالب تشمل عقود الإيجار القيمة الإيجارية وقيمة خدمات صيانه المرافق عليه وتم افتراض معدل النفقات التشغيلية والرأسمالية بواقع 15 % حسب السوق ، وتشمل تكاليف نفقات الخدمات المشتركة والنظافة والصيانة للمبنى و نفقات إدارة ومراقبة الامن وتقدر من دخل الايجار الفعلي لكون العقار مستخدم.

افتراضات طريقة خصم التدفقات النقدية:

افتراضات طريقة خصم التدفقات النقدية

القيمة الإيجارية (بيانات العميل)	4,758,463	معدل الخصم	10%
المصاريف التشغيلية والرأسمالية	15%	معدل الرسملة	8%
معدل الاشغار ومخاطر الائتمان	63%	النمو - كل (3) سنوات	5%
فترة التدفقات النقدية (سنوات)	10	بداية - نهاية التدفقات النقدية	2033 - 2024م

تحليل الاسعار من السوق - متوسط إيجار الوحدات السكنية

المدينة	الحي	أسم المجمع	نوع العقار	المكونات	التأثيث	الخدمات	المساحة م2	سعر الأيجار	العرض /التنفيذ	رقم الاتصال	الأحداثيات
الخبر	قرطبة	كناري فيليج	فيلا	ثلاث غرف نوم +صالة +دورتين مياه + البهو+المطبخ + غرفة	مؤثثة ومجددة بالكامل	شامل الخدمات	200	145000	منفذ	138590895	26.349052 50.187452
الخبر	قرطبة	كناري فيليج	فيلا	ثلاث غرف نوم +صالة +دورتين مياه + البهو+المطبخ + غرفة	غير مفروشة بالكامل	شامل الخدمات	200	135000	معروض	138590895	26.348411 50.187373
الخبر	قرطبة	يورو فيليج	فيلا	ثلاث غرف نوم +صالة +دورتين مياه + البهو+المطبخ + غرفة	مؤثثة ومجددة بالكامل	شامل الخدمات	240	220000	معروض	138579780	26.336926 50.185265
الخبر	قرطبة	يورو فيليج	فيلا	غرفة نوم +صالة +دورتين مياه + البهو+المطبخ	مؤثثة ومجددة بالكامل	شامل الخدمات	115	140000	معروض	138579780	26.337953 50.185315
الخبر	الروابي	لؤلؤة الروابي	شقق	ثلاث غرف نوم +صالة +4 دورات مياه + غرفة خادمة +المطبخ +مجلس	مفروشة	شامل الخدمات	180	85000	معروض	138579780	26.336926 50.185265
الخبر	الروابي	لؤلؤة الروابي	شقق	ثلاث غرف نوم +صالة +دورتين مياه + غرفة خادمة +المطبخ	غير مفروشة	شامل الخدمات	140	80000	معروض	138579780	26.337953 50.185315
الخبر	قرطبة	كناري فيليج	شقق	2 غرف نوم	غير مفروشة	شامل الخدمات	110	120000	معروض	138590895	26.349569 50.187456
الخبر	قرطبة	كناري فيليج	شقق	1 غرف نوم	غير مفروشة	شامل الخدمات	70	85000	معروض	138590895	26.34584 50.187518
الخبر	الجوهرة	قرية الرشيد	فيلا	ثلاث غرف نوم +صالة +دورتين مياه + البهو+المطبخ + غرفة	مفروشة	شامل الخدمات	200	230000	معروض	138873678	26.331632 50.191793
الخبر	الجوهرة	قرية الرشيد	فيلا	اثنين غرف نوم +صالة +دورتين مياه + البهو+المطبخ + غرفة	مفروشة	شامل الخدمات	200	180000	معروض	138873678	26.331516 50.191336

العقارات المقارنة		عوامل المقارنات
المقارنة 2	المقارنة 1	
200	110	مساحة الوحدة (م2)
عالي	عالي	سهولة الوصول
عالي	عالي	موقع العقار
عالي	عالي	مستوي التشطيب
شقة سكنية	شقة سكنية	الإستخدام
غرفتين نوم	غرفتين نوم	مكونات الشقة
180,000	120,000	متوسط الايجار (ريال)
معروض	معروض	حالة المقارنة
26.331516 50.191336	26.349569 50.187456	الموقع
2023	2023	التاريخ

العقارات المقارنة		عوامل المقارنات
المقارنة 2	المقارنة 1	
200	200	مساحة الوحدة (م2)
عالي	عالي	سهولة الوصول
عالي	عالي	موقع العقار
عالي	عالي	مستوي التشطيب
سكني فيلا	سكني فيلا	الإستخدام
ثلاث غرف نوم	ثلاث غرف نوم	مكونات الشقة
145,000	230,000	متوسط الايجار (ريال)
معروض	معروض	حالة المقارنة
26.349052 50.187452	26.331632 50.191793	الموقع
2023	2023	التاريخ

متوسط أيجار (شقة - فيلا) - الضبط النسبي

التقييم حسب أسلوب السوق - طريقة المقارنة بالبيع للوحدات المشابهة					
العقارات المقارنة			البند		
العقار المقارن 2		العقار المقارن 1		العقار محل التقييم	عوامل التسويات
التسوية	القيمة	التسوية	القيمة		
180,000		120,000		***	متوسط أيجار الوحدة
معروض		معروض		***	الحالة
2023		2023		31/12/2023	تاريخ التقييم / العرض
- 36,000	-20%	-2400000%	-20%	***	ظروف السوق
0%	0%	0%	0%	***	شروط التمويل
(36,000.00)		(24,000.00)		***	قيمة ظروف السوق
144,000		96,000		***	القيمة بعد التسويات الأولية
-10%	200	0%	110	100	مساحة الوحدة م 2 حسب المنطقة
0%	عالي	0%	عالي	عالي	سهولة الوصول
0%	عالي	0%	عالي	عالي	موقع العقار
0%	عالي	0%	عالي	عالي	مستوي التشطيب
0%	غرفتين نوم	0%	غرفتين نوم	غرفتين نوم	مكونات الشقة
0%	شقة سكنية	0%	شقة سكنية	شقة سكنية	الاستخدام
-10.00%		0.00%			الاجمالي
14,400-		-			قيمة التسوية للمتر المربع
129,600		96,000			قيمة المتر النهائية بعد التسوية
50%		50%			المرجح الموزون
		112,800			صافي متوسط قيمة أيجار الوحدة (ريال / المتر)
		112,800			صافي متوسط قيمة أيجار الوحدة (ريال / المتر)

التقييم حسب أسلوب السوق - طريقة المقارنة بالبيع للوحدات المشابهة					
العقارات المقارنة			البند		
العقار المقارن 2		العقار المقارن 1		العقار محل التقييم	عوامل التسويات
التسوية	القيمة	التسوية	القيمة		
145,000		230,000		***	متوسط أيجار الوحدة
معروض		معروض		***	الحالة
2023		2023		31/12/2023	تاريخ التقييم / العرض
- 29,000	-20%	- 46,000	-20%	***	ظروف السوق
0%	0%	0%	0%	***	شروط التمويل
(29,000.00)		(46,000.00)		***	قيمة ظروف السوق
116,000		184,000		***	القيمة بعد التسويات الأولية
-10%	200	-10%	200	150	مساحة الفيلا م 2 حسب المنطقة
0%	عالي	0%	عالي	عالي	سهولة الوصول
0%	عالي	0%	عالي	عالي	موقع العقار
0%	عالي	0%	عالي	عالي	مستوي التشطيب
0%	ثلاث غرف نوم	0%	ثلاث غرف نوم	ثلاث غرف نوم	مكونات الشقة
0%	سكني فيلا	0%	سكني فيلا	سكني فيلا	الاستخدام
-10.00%		-10.00%			الاجمالي
11,600-		18,400-			قيمة التسوية للمتر المربع
104,400		165,600			قيمة المتر النهائية بعد التسوية
50%		50%			المرجح الموزون
		135,000			صافي متوسط قيمة أيجار الوحدة (ريال / المتر)
		135,000			صافي متوسط قيمة أيجار الوحدة (ريال / المتر)

تحليل الوحدات حسب السوق		
الوحدة	القيمة	البند
يوم	365	عدد أيام السنة
وحدة	112	عدد الوحدات
الفلل السكنية		
ريال / وحدة	135,000	متوسط سعر الفيلا
ريال / سعودي	76	عدد الوحدات
وحدة	10,260,000	إجمالي إيرادات الوحدات
الشقق السكنية		
ريال / وحدة	112,800	متوسط سعر أيجار الوحدة
ريال / سعودي	36	عدد الوحدات
وحدة	4,060,800	إجمالي إيرادات الوحدات
ريال / سعودي	4,060,800	إجمالي دخل إيرادات بعد المصاريف التشغيلية
إجمالي الدخل السنوي الفعلي حسب السوق		
ريال / سعودي	14,320,800	إجمالي الدخل السنوي الفعلي
ريال / سعودي	14,320,800	إجمالي الدخل السنوي الفعال بعد خصم النفقات الرأس مالية
ريال / سعودي	14,320,800	إجمالي الدخل السنوي الفعلي بعد التقريب

حساب قيمة العقار - بأسلوب الدخل - طريقة التدفقات النقدية المخصومة

	السنوات										التدفقات النقدية - الداخلة
	2033	2032	2031	2030	2029	2028	2027	2026	2025	2024	
	10	9	8	7	6	5	4	3	2	1	
	0%	5%	0%	0%	5%	0%	0%	5%	0%	0%	قيمة النمو المتوقعة
											دخل العقار حسب السوق
	16,578,116	16,578,116	15,788,682	15,788,682	15,788,682	15,036,840	15,036,840	15,036,840	14,320,800	14,320,800	14,320,800
	16,578,116	16,578,116	15,788,682	15,788,682	15,788,682	15,036,840	15,036,840	15,036,840	14,320,800	14,320,800	
	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10% ناقص معدل الاشغار ومخاطر الائتمان
	1,657,812	1,657,812	1,578,868	1,578,868	1,578,868	1,503,684	1,503,684	1,503,684	1,432,080	1,432,080	قيمة الشواغر السنوية
	14,920,304	14,920,304	14,209,814	14,209,814	14,209,814	13,533,156	13,533,156	13,533,156	12,888,720	12,888,720	اجمالي الدخل التاجيري الفعلي
	2,238,046	2,238,046	2,131,472	2,131,472	2,131,472	2,029,973	2,029,973	2,029,973	1,933,308	1,933,308	15% ناقص معدل المصاريف التشغيلية والراسمالية
	12,682,259	12,682,259	12,078,342	12,078,342	12,078,342	11,503,183	11,503,183	11,503,183	10,955,412	10,955,412	صافي الدخل التشغيلي للمبني NOI
											القيمة الاستردادية للمبني
158,528,235	12,682,259	12,682,259	12,078,342	12,078,342	12,078,342	11,503,183	11,503,183	11,503,183	10,955,412	10,955,412	صافي التدفقات النقدية
0.400	0.400	0.438	0.480	0.526	0.577	0.632	0.693	0.760	0.832	0.912	معامل الخصم
63,387,129	5,070,970	5,557,783	5,801,267	6,358,189	6,968,575	7,273,865	7,972,156	8,737,483	9,120,268	9,995,814	القيمة الحالية للتدفقات النقدية
136,243,501											صافي القيمة الحالية للعقار

القيمة النهائية للعقار

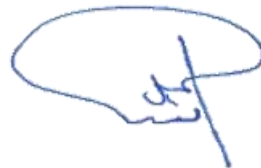
استناداً الى غرض التقييم وطبيعة العقار وخصائصه كونه مجمع سكني بالكامل فإن تقييم العقار بأسلوب الدخل (طريقة التدفقات النقدية المخصومة) تعتبر أفضل طريقة لتقدير السعر في تاريخ القياس بتاريخ 31/12/2023 م والتي تم التوصل اليها بأسلوب الدخل كأساس للقيمة العادلة للعقار محل التقييم (بعد التقريب) وهي حسب الاتي:

السعر في تاريخ القياس رقماً (ريال سعودي)	السعر في تاريخ القياس كتابة (ريال سعودي)
136,244,000	مائة وستة وثلاثون مليون ومئتان وأربعة وأربعون ألف - فقط لا غير

اعتمد هذا التقرير المدير التنفيذي

إسماعيل محمد الديخي

بموجب رخصة رقم / 1210000052 تاريخ الانتهاء 06 / 03 / 1447 هـ






نضال أحمد الغامدي
مقيم عقاري منتسب
معاينة العقار
عضوية رقم 1210000135



معاذ عبد الرحمن العريني
مقيم عقاري منتسب
إعداد التقرير
عضوية رقم 1210002322



سالم محمد ال فائع
مقيم عقاري أساسي زميل
اعداد ومراجعة التقرير
عضوية رقم 1210000013



إسماعيل الدبيخي
مقيم عقاري أساسي زميل
معتدم التقرير
عضوية رقم 1210000052



Attachments

ملاحق ■

المستندات المستلمة من العميل



الصك

قيـم للتقـيـم

QIAM VALUATION



الإدارة العامة

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

✉ info@qiam.com.sa

🌐 www.qiam.com.sa

☎ +966 92 002 5832

مجمع اللؤلؤة السكني - حي الراكدة مدينة الخبر - المملكة العربية السعودية



مقدم إلى السادة : شركة مشاركة المالية

السادة : شركة مشاركة المالية المحترمين

الموضوع : تقرير تقييم مجمع الوُلؤة السكني بحي الراكَة - مدينة الخبر

نحن شركة قيم وشريكه للتقييم العقاري نتقدم لكم بخالص الشكر والتقدير على اختياركم لنا ومنحكم ثقتكم الغالية لتقييم العقار الواقع في مدينة الخبر حي الراكَة بموجب التكليف الصادر منكم بتاريخ 09/11/2023م بناء على الترخيص الممنوح لنا من قبل الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين متبعين في ذلك النسخة الأخيرة من معايير التقييم الدولية 2022م والمتعارف عليها وقواعد واخلاقيات المهنة للوصول إلى التقييم النهائي الحيادي بناء على المعاينة الفعلية من فريق العمل ودراسة منطقة السوق المحيطة بالعقار وقد تم الوصول إلى تقدير القيمة العادلة باستخدام طرق التقييم المختلفة بما يحمله كل تقرير وعليه يسعدنا ان نتقدم لكم بشهادة التقييم العقاري الواردة ادناه.

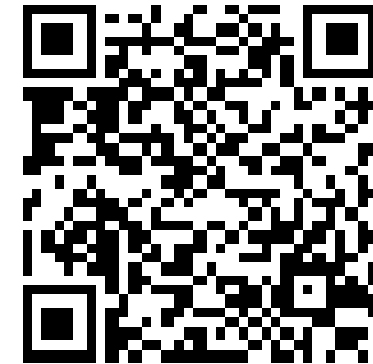
بناءً على الدراسة المنجزة فإننا نرفق لكم نتائج تقدير السعر في تاريخ القياس للعقار (مجمع الوُلؤة السكني) وعلى وضعها الراهن بتاريخ التقدير 31/12/2023م الواقعة بمدينة (الخبر) حي (الراكَة). بمبلغ وقدره فقط (343,335,000) ثلاثمائة وثلاثة وأربعون مليون وثلاثمائة وخمسة وثلاثون ألف ريال سعودي.

مع خالص الشكر والتقدير

اعتمد هذا التقرير المدير التنفيذي

إسماعيل محمد الديخي

بموجب رخصة رقم / 1210000052 تاريخ الانتهاء 06 / 03 / 1447 هـ



قيـم للتقيـيم

QIAM VALUATION

قائمة المحتويات

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



■ نطاق العمل

Scope of Worck

الملخص التنفيذي

تقدير السعر في تاريخ القياس : 343,335,000 ريال سعودي

عنوان العقار	العقار موضوع التقييم	مالك العقار
الخبر - حي الراكه	مجمع اللؤلؤة السكني	شركة حفظ المشاركة المالية
تاريخ إصدار التقرير	تاريخ التقييم	تاريخ المعاينة
21/03/2024	31/12/2023	20/11/2023
كتابة العدل	الغرض من التقييم	نوع الملكية
الخبر	تقدير القيمة العادلة بغرض التقييم الدوري لصندوق مشاركة ريت	ملكية مطلقة
فرضية التقييم	تاريخ الصك	رقم الصك
فرضية القيمة الحالية	24/11/1438 هـ	430205013306

نطاق العمل معيار رقم 101

المستخدمين الاخرين	العميل	عملة التقييم
مدير ومستثمري الصندوق فقط	شركة مشاركة المالية	الريال السعودي
وصف التقرير	اساس القيمة	أسلوب التقييم
تقرير يوضح منهجية وخطوات التقييم ونتائج التقييم ويشمل صور توضيحية لحدود لأصل موضع التقييم مع تفاصيل البيانات	القيمة العادلة	أسلوب الدخل

نطاق بحث المقيم معيار رقم 102

جمع المعلومات الكافية عن طريق الزيارة الميدانية والمعاينة الظاهرة واجراء التحليلات وتم عمل دراسة من مواقع قريبة من موقع العقارات ومن مكاتب عقارية معتمدة في منطقة العقار والتحري من جميع المعلومات ودراستها بصورة دقيقة.

أساس القيمة

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

معايير التقييم المتبعة

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

طبيعة ومصدر المعلومات

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

الافتراضات المهمة او الافتراضات الخاصة

تم توضيح الافتراضات المهمة والافتراضات الخاصة في صفحة 10.

قيود استخدام التقرير

تعد عمليات التقييم والتقارير سرية للطرف الموجه وللمن يتم إحالتها إليه لغرض محدد مع عدم تحمل أي مسؤولية من أي نوع لأي طرف ثالث ولا يجوز نشر هذا التقرير كاملاً أو أي جزء منه أو الإشارة إليه في أي وثيقة أو بيان أو نشره دورية أو في أي وسيلة تواصل مع أي طرف ثالث دون الحصول على موافقة مسبقة مكتوبة بالشكل والسياق الذي تظهر فيه. من دواعي الحيطة والحذر أن تحتفظ الشركة والمقيم بالحق في إدخال أي تعديلات وعمل أي مراجعة على التقييم أو دعم نتيجة التقييم في ظل ظروف محددة تحتفظ الشركة بالحق دون أي التزام بمراجعة حسابات التقييم وتعديل وتنقيح نتائجها على ضوء معلومات كانت موجودة في تاريخ التقييم لكنها اتضحت له لاحقاً.

مراحل العمل

الاجتماع بالعميل وتحديد نطاق العمل بما يتضمنه من غرض التقييم وأساس القيمة والأطراف المعنية وتاريخ التقييم وأي افتراضات خاصة أو هامة بما يتضمن وضوح التكاليف والمخرجات المتوقعة منه.

Step 01

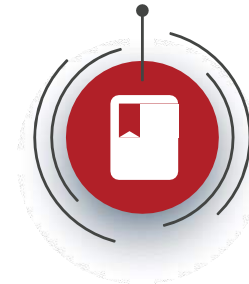


Step 02



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

Step 03



Step 04



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

Step 05



معاينة العقار والتعرف على خصائصه ومواصفاته و مطابقة المستندات مع الواقع وتحليل موقع العقار والاستخدامات المحيطة بالعقار مع تحديد نطاق البحث الجغرافي والأنشطة والمشاريع المناسبة.

بناءً على نطاق العمل وتحليل السوق يتم تحديد طرق التقييم المناسبة ووضع كافة الافتراضات والمدخلات للقيام بالحسابات المالية للوصول إلى القيمة السوقية وفقاً للطرق المختارة.

■ الفرضيات و القيود المحددة للتقرير

The specific assumptions
and limitations of the report

الافتراضات المهمة او الافتراضات الخاصة

- لا تتحمل شركتنا أي مسؤولية إزاء أي معلومات يتم استلامها من العميل والتي من المفترض سلامتها وإمكانية الاعتماد عليها ، كما لا تقرر شركتنا بدقة او اكتمال البيانات المتاحة ولا تعبر عن رأيها ولم تقم بعرض اي نوع من الضمانات لدقة البيانات أو اكتمالها إلا فيما أشارت إليه بوضوح في هذا التقرير.
- ان الغاية من اصدار هذا التقرير هو معرفة تقدير القيمة العادلة للعرض (**تقدير القيمة العادلة بغرض التقييم الدوري لصندوق مشاركة ريت**) لمستخدم التقرير (**مدير ومستثمري الصندوق**).
- القيم المقدرة في هذا التقرير هي للعقار قيد البحث وأي توزيع للقيمة على أجزاء العقار لن يكون صحيح ويجب ألا تستعمل هذه القيمة لأي أغراض أخرى إذ يمكن أن تكون غير صحيحة إذا استعملت كذلك.
- التقييم على أساس القيمة (القيمة العادلة) وأنها تمت في سوق رئيسي مفتوح وتم الاستدلال على الأسعار من أعمال البحث الميداني في المخططات القريبة من موقع العقار وعمل تحليل وحكم وتوثيق عليها.
- المعلومات المقدمة بواسطة جهات أخرى خصوصاً فيما يتعلق بالتخطيط وامتلاك الأرض والاستئجار وغيرها والتي أسس عليها كل هذا التقرير أو جزء منه اعتبرت موثوق بها، ولكن لم يتم تأكيد صحتها جميعها في كل الحالات كما لم يتم تقديم ضمان بالنسبة لصحة هذه المعلومات إذا ظهر عدم صحة هذه المعلومات فإن القيمة الواردة في هذا التقرير يمكن أن تتغير.
- لا يجوز تضمين كل أو بعض من هذا التقرير أو الإشارة إليه في أي وثيقة أو تعميم أو بيان ينشر دون الرجوع لشركة قيم وشريكه للتقييم العقاري كما لا يجوز نشره بأي طريقة دون الموافقة الخطية المسبقة للشركة على الشكل والنص الذي يظهر به .
- تم تقييم العقار وفقاً للمعايير الدولية 2022 م وتعتبر القيمة المقدرة في هذا التقرير هي للعقار قيد الدراسة وفي حالة تغيير الغرض من التقييم إذ يمكن ان تكون هذه القيم غير صحيحة.
- الحدود والأطوال حسب افادة العميل والشركة غير مسؤولة عن الحدود والاطوال وبالتالي المساحة الاجمالية للأرض مأخوذة حسب الصك والشركة غير مسؤولة عن ذلك.
- تم معاينة العقار ظاهرياً ولم يتم فحص العقار إنشائياً أو يعتبر تقرير التقييم هذا صحيح فقط إذا كان يحمل ختم الشركة وتوقيع المقيمين المعتمدين بها.



QIAM VALUATION
REAL ESTATE VALUATION REPORT

■ الإمتثال للمعايير و أعمال البحث و الإستقصاء

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

المعيار 102 : الامتثال للمعايير وأعمال البحث والاستقصاء

- تم تنفيذ أعمال التقييم وفقا لمبدأ المعيار 102 المتمثل في الامتثال للمعايير وأعمال البحث والاستقصاء وذلك في البنود الآتية:
- يتناسب أساس القيمة (القيمة العادلة) مع غرض التقييم (تقدير القيمة العادلة بغرض التقييم الدوري لصندوق مشاركة ريت).
- تجميع الأدلة عن طريق الزيارات الميدانية وقت معاينة العقار مع الاستفسارات المطروحة وقت التقييم لبعض المكاتب المعتمدة في منطقة العقار.
- تم تجميع الأدلة من الزيارات الميدانية وعمل تحليل وإجراءات عمليات حسابية وذلك لضمان تعزيز أعمال التقييم على نحو ملائم.
- تم الحكم على البيانات التي تم الاستشهاد بها للتأكد من كفاية جميع هذه المعلومات التي تم الحصول عليها للتأكد أنها تكفي غرض التقييم.
- قيود البحث والاستقصاء التي تم القيام بها تشير الى القيود في نطاق العمل مع تحليل كافة مدخلات التقييم المذكورة في التقرير.
- تم التأكد من موثوقية المعلومات المقدمة من المكاتب العقارية في منطقة العقار وهي مكاتب معتمدة ومرخصة في منطقة العقار.

الحكم على موثوقية المعلومات المقدمة والتي تم أخذها في التقرير

أسباب الحكم	الحكم	البيانات والمعلومات	الجهة
تم التحقق من صحة الصك - البورصة العقارية	موثوق	الصكوك	العميل
تم التحقق من صحة رخصة البناء - منصة بلدي	موثوق	رخصة البناء	
تم الاطلاع على عينة من العقود (لم يتم الاطلاع على كامل العقود) - تم التقييم بعد دراسة السوق	موثوق	عقود الايجار	
بناء على مسح السوق - المقابلات المباشرة - مكاتب معتمدة في منطقة العقار - بيانات الشركة الداخلية	موثوق	أسعار المتر التجاري	السوق
معتمدة بسجلات رسمية في منطقة العقار	موثوق	الخبرة العملية للمكاتب العقار	
مصدر مستقل وخارجي عن الأصل محل التقييم	موثوق	أستقلالية المصدر	

الامتثال للمعايير وأعمال البحث والاستقصاء

01

تناسب أعمال البحث والاستقصاء التي تجري في إطار مهمة التقييم وغرض التقييم وأساس القيمة

02

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

03

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

04

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

05

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

06

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

الإطار النظامي عن معايير التقييم الدولية (IVS 2022)

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

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

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

ملاحظة:

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

العقارات والعقارات الإستثمارية في إعداد التقارير المالية

توضيح الفرق بين العقارات والعقارات الإستثمارية في القوائم المالية

عرف المعيار الدولي للمحاسبة رقم 16 "العقارات والالات والمعدات" IFRS16 بأنها هي البنود الملموسة التي :
- يحتفظ بها لأستخدامها في أنتاج أو توريد السلع أو الخدمات أو التي يحتفظ بها لتأجيرها للغير(بأستثناء العقارات الإستثمارية) أو لإستخدامها في أغراض إدارية
- يتوقع أستخدامها خلال أكثر من فترة واحدة

العقارات المشمولة في بند العقارات والالات والمعدات في القوائم المالية

عرف المعيار الدولي للمحاسبة رقم 40 " العقارات الإستثمارية " IAS40 العقار الإستثماري على أنه أي عقار (أرض أو مبنى - أو جزء من مبنى - أو كلاهما) محتفظ به (من قبل المالك أو من قبل المستأجر على أنه أصل حق أستخدام) لكسب إيرادات الأيجار أو لإنماء رأس المال أو لكليهما ، وليس :
-لإستخدامه في إنتاج، أو توريد سلع ،أو تقديم خدمات أو لأغراض إدارية أو
- لبيعه في السياق العادي للأعمال

العقارات الإستثمارية في القوائم المالية



■ نظرة عامة على الإقتصاد والقطاع العقاري بالمملكة العربية السعودية

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

الملخص التنفيذي - سوق العقارات السعودية

الضيافة : شهد كل من متوسط السعر اليومي ومعدل الإشغال تحسناً عن العام الماضي على إثر الانتعاش الذي شهده السوق عموماً مدفوعاً برفع القيود التي كانت مفروضة على السفر والإسراع في إجراءات إصدار تأشيرات السياحة وقد سجلت الأشهر الثلاثة الأولى من السنة أقوى أداء من حيث معدل الإشغال في الرياض الذي وصل إلى 76 % في شهر مارس أما فنادق جدة فسجلت أعلى معدل إشغال في شهر مايو حيث وصل الإشغال إلى 59%.

المكاتب : تشير معدلات التوظيف من أكسفورد إيكونوميكس إلى أن قطاع الخدمات المالية وخدمات الأعمال سجلا نمواً من عام إلى آخر بنسبة 12 % في المملكة وقد أدى ذلك إلى استمرار الطلب القوي على عقارات الفئة (أ) خلال عام 2022.

العقارات الصناعية واللوجستية

بقيت الإيجارات ثابتة نسبياً لعقارات الفئة (أ) نظراً لمحدودية المستودعات ذات الدرجة الدولية وزيادة الطلب من شركات الخدمات اللوجستية.

أداء سوق العقارات السعودي : شهد إجمالي الناتج المحلي السعودي نمواً بنسبة 8.6 % خلال الربع الثالث من عام 2022 م ومن المتوقع أن يصل معدل النمو إلى 8.3 % مع نهاية العام قبل أن يعتدل ليصل إلى 3.7 % و2.3% خلال عامي 2023 و2024 على التوالي وذلك بحسب البنك الدولي وكان المحرك الرئيسي للانتعاش ما بعد الجائحة هو زيادة الطلب على السياحة وارتفاع الإنفاق الحكومي على مشاريع البنى التحتية مثل توسعة مطار الرياض ضمن أمور أخرى ومن المتوقع أن يؤدي مثل هذه المشاريع إلى زيادة الطلب على العقارات ذات المواقع الممتازة وخاصة المكاتب والمرافق اللوجستية من الفئة (أ) وفي ذات الوقت فقد دفع تغير اختيارات العملاء في قطاعات الضيافة والسكن والتجزئة المطورين إلى إعادة تصور مكونات الفنادق والمسكن والترفيه ضمن خطط التطوير الرئيسية الخاصة بهم.

العقارات السكنية: ارتفعت أسعار مبيعات الفلل والشقق خلال التسعة أشهر الأولى من عام 2022 مقارنة بعام 2021 مع استمرار الطلب القوي على الشقق من مواطني المملكة.

التجزئة: تقدر وحدة المعلومات الاقتصادية للإيكونوميست ارتفاع إجمالي حجم مبيعات التجزئة في المملكة بنحو 4% عام 2022 مع توقعات بزيادة المبيعات بما معدله 2% في السنة ما بين 2023 إلى 2026 بالإضافة إلى ذلك، فقد انخفضت إيجارات المراكز التجارية الإقليمية والمراكز التجارية الإقليمية الكبرى خلال الأشهر التسعة الأولى من السنة.

سوق المكاتب السعودي

تشير معدلات التوظيف من أكسفورد إيكونوميكس إلى أن قطاع الخدمات المالية وخدمات الأعمال سجلا نمواً من عام إلى آخر بنسبة 12% في المملكة وقد أدى ذلك إلى استمرار الطلب القوي على عقارات الفئة (أ) خلال عام 2022م.

مراجعة أداء عام 2022 م

بلغ المعروض من المكاتب في الأسواق الرئيسية كالرياض وجدة وحاضرة الدمام مالمساحته 5.2 مليون متر مربع و1.3 مليون متر مربع و1.3 مليون متر مربع على التوالي كما في سبتمبر 2022 م وقد تضمنت الاضافات البارزة في السوق خلال عام 2022 كلاً من المقر الرئيسي للبنك السعودي البريطاني على شارع الملك فهد ومدينة الملك عبد العزيز للعلوم والتقنية ومجمع الدوائر الحكومية في الرياض بالإضافة إلى مكاتب مبنى الشحن التابع لخطوط الطيران السعودية في جدة.

شهد إجمالي الناتج المحلي السعودي نمواً بنسبة 8.6% خلال الربع الثالث من عام 2022% ومن المتوقع أن يصل معدل النمو إلى 8.3% مع نهاية العام قبل أن يعتدل ليصل إلى 3.7% و2.3% خلال عامي 2023 و2024 على التوالي وذلك بحسب البنك الدولي وكان المحرك الرئيسي للانتعاش في قطاع المكاتب ما بعد الجائحة هو ارتفاع الإنفاق الحكومي على مشاريع البنى التحتية مثل توسعة مطار الرياض ضمن أمور أخرى كما استمر الطلب على العقارات من الفئة (أ) في الرياض قوياً نتيجة لتركيز الحكومة على تطوير المدينة لتكون مركزاً إقليمياً للشركات الدولية أما في جدة وحاضرة الدمام يركز المعروض من عقارات الفئة (أ) بشكل رئيسي على المكاتب الحكومية وجهات القطاع العام كما أصبح الملاك يقدمون حوافز مثل الفترات المجانية والوحدات الأصغر المجهزة بالكامل لجذب نطاق أوسع من المستأجرين تتوافق فترات التأجير عادة مع حجم الوحدة حيث يتم تأجير الوحدات الأكبر حجماً لفترات أطول تمتد ما بين الست إلى التسع سنوات.

سوق التجزئة السعودي

تقدر وحدة المعلومات الاقتصادية للإيكونوميست ارتفاع إجمالي حجم مبيعات التجزئة في المملكة بنحو 4% عام 2022 مع توقعات بزيادة المبيعات بما معدله 2% في السنة ما بين 2023 إلى 2026 بالإضافة إلى ذلك، فقد انخفضت إيجارات المراكز التجارية الإقليمية والمراكز التجارية الإقليمية الكبرى خلال الأشهر التسعة الأولى من السنة.

مراجعة أداء عام 2022 م

من المتوقع أن يكون الجزء الأكبر من مشاريع التجزئة التي سيتم استكمالها في فئة المراكز التجارية الإقليمية الكبرى مما يشير إلى اكتفاء السوق من هذه الفئة من المشاريع الضخمة وسوف تستمر عقارات الترفيه والتسلية التي تضم مزيجاً من متاجر تقديم المأكولات والمشروبات في كونها من أهم العوامل الفارقة التي تجذب الزوار في سوق يشهد تصاعداً في التنافسية. وقد شهدت إيجارات التجزئة بعض الانخفاض خلال الاثني عشرة شهراً الماضية على مستوى المملكة حيث انخفض متوسط الإيجار في المراكز التجارية الإقليمية والمراكز التجارية الإقليمية الكبرى بنسبة وقد تمكنت مراكز التسوق المميزة في المملكة من الحفاظ على معدلات الإشغال خلال عام 2022 م حيث سجلت محلات نمط الحياة تحديداً زيادة في عدد الزوار بعد رفع الحظر الذي كان مفروضاً أثناء الجائحة.

سوق المنطقة الشرقية

تشهد المنطقة الشرقية في المملكة العربية السعودية نمواً كبيراً في قطاع المجمعات السكنية والقطاع العقاري في السنوات القليلة الماضية حيث تتضمن العديد من المدن الكبرى مثل الدمام والخبر والظهران والجبيل ويتميز هذا القطاع بتوفر العديد من المشاريع السكنية الكبيرة والفاخرة والتي تتمتع بالتصاميم الحديثة والمرافق الحديثة، مما يجعلها وجهة مثالية للمستثمرين والمشتريين الذين يبحثون عن العقارات الفاخرة.

ويشتهر القطاع العقاري في المنطقة الشرقية بتنوعه وتوفره للمشاريع السكنية والتجارية والصناعية، والذي يتميز بدوره بتوفر العديد من المرافق الحيوية مثل المستشفيات والمدارس والمراكز التجارية والترفيهية، مما يجعله وجهة مثالية للعيش والعمل. كما تشهد المنطقة الشرقية نمواً كبيراً في السياحة العقارية، حيث تتوفر العديد من المشاريع الفندقية الفاخرة والشقق الفندقية، مما يجعلها وجهة مثالية للسياح الذين يبحثون عن الراحة والتميز. حيث يتزايد الاهتمام بالعقارات الفاخرة والمجمعات السكنية الحديثة في المملكة العربية السعودية. كما نوه أن أسعار المجمعات السكنية في المنطقة الشرقية شهدت ارتفاعاً في الآونة الأخيرة. ويعزى هذا الارتفاع إلى عدة عوامل، منها:

1. الطلب العالي: تشهد المنطقة الشرقية زيادة في الطلب على المجمعات السكنية الفاخرة بسبب النمو الاقتصادي والتطور العمراني الذي تشهده المنطقة. وهذا الطلب العالي يؤدي إلى زيادة الأسعار.
2. العرض المحدود: يوجد عرض محدود للمجمعات السكنية الفاخرة في المنطقة الشرقية، مما يجعلها أقل توفراً ويزيد من قيمتها.
3. التكاليف العالية: يتطلب تشييد المجمعات السكنية الفاخرة استثمارات كبيرة في التصميم والبناء والتجهيزات والخدمات، مما يؤدي إلى زيادة التكاليف وبالتالي زيادة الأسعار.
4. العوامل الخارجية: يمكن أن تؤثر العوامل الخارجية مثل ارتفاع أسعار المواد الخام والتكنولوجيا والعمالة على أسعار المجمعات السكنية في المنطقة الشرقية.

أما بالنسبة لمتوسط الأسعار، فإنه يختلف حسب الموقع والحجم والمواصفات والخدمات المتاحة. ومع ذلك، يمكن تقسيم المجمعات السكنية في المنطقة الشرقية إلى ثلاث فئات تتراوح أسعارها على النحو التالي:

1. المجمعات السكنية المتوسطة الأسعار: تتراوح أسعار الوحدات السكنية في هذه المجموعات بين 1.5 مليون ريال سعودي و 3.5 ملايين ريال سعودي، وتتضمن هذه المجموعات مشاريع مثل بلوم في الخبر وذا هارفست في الظهران.
2. المجمعات السكنية الفاخرة: تتراوح أسعار الوحدات السكنية في هذه المجموعات بين 3.5 مليون ريال سعودي و 7 ملايين ريال سعودي، وتتضمن هذه المجموعات مشاريع مثل روزود في الخبر وفالكون في الظهران.
3. المجمعات السكنية الفاخرة جداً: تتراوح أسعار الوحدات السكنية في هذه المجموعات بين 7 ملايين ريال سعودي و 10 ملايين ريال سعودي، وتتضمن هذه المجموعات مشاريع مثل الريتر كارلتون في الخبر وفيروز الجزيرة في الظهران.



دراسات الموقع ■

Site Studies

بيانات العقار والخدمات المتوفرة بمنطقة العقار

بيانات العقار			
الراكة	الحي	الخبر	المدينة
مجمع سكني تجاري	نوع العقار	شارع عرض 30 م	شارع
الجزء الغربي من الحرف و	رقم القطعة	2/38	رقم المخطط
تجاري	استخدام الأرض حسب الأنظمة	22,500 متر مربع	المساحة حسب الصك
الخدمات والمرافق المتوفرة بمنطقة العقار			
شبكة الهاتف	شبكة صرف صحي	شبكة مياه	شبكة كهرباء
✓	✓	✓	✓
حديقة	شبكة تصريف مياه	أسواق عامة	مسجد
✓	✓	✓	✓
فنادق	الخدمات والمراكز الحكومية	خدمات طبية	مركز تجاري
✓	✗	✓	✓
دفاع مدني	محطة وقود	مطاعم	بنوك
✓	✓	✓	✓

العوامل المؤثرة على العقار

الوصف	محددات التأثير	عنصر التأثير
يقع العقار في مدينة الخبر بحي الراكعة	أهمية المنطقة	نظرة عامة على المنطقة
مستوية	تضاريس الأرض	العوامل الطبيعية (البيئية)
لا يوجد مصادر تلوث بالمنطقة	التلوث	
الموقع وسط المدينة	الموقع من المدينة	العوامل التخطيطية (العمرائية)
مكتملة	البنية التحتية	
مكتملة	تجهيزات البلدية	
منتظمة الاضلاع	خصائص الأرض	
سكني تجاري	استخدام الأرض	أنظمة البناء
متعدد	نسبة البناء - عدد الأدوار	عوامل اقتصادية
عالي	العرض والطلب	
مرتفعة	أسعار الأراضي	
لا يوجد	العجز والتعدييات على العقار	عوامل قانونية

وصف العقار

- تم تحديد مساحة مسطحات البناء بناء على (الرخصة).
- تم تحديد عمر العقار الفعلي ب (9.5) سنوات والعمر الافتراضي للعقار 40 سنة.
- حالة العقار في تاريخ التقييم (31/12/2023).
- عند معاينة العقار تبين لنا أنه عبارة عن (مجمع سكني تجاري) مفصلة على النحو التالي:

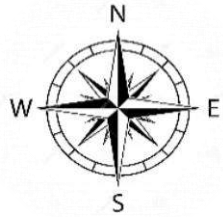
بيانات مسطحات المباني من الرخصة		
الإستخدام	المساحة متر مربع	مكونات البناء
خدمات	3,322	دور أرضي مواقف سيارات
سكني	10,517	دور أرضي
سكني	10,450	دور أول
سكني	10,450	دور ثاني
سكني	5,170	دور ثالث
خدمات	926	أسوار ووارش

موقع العقار

شارع : الأمير سلطان بن فهد

حي : الراكدة

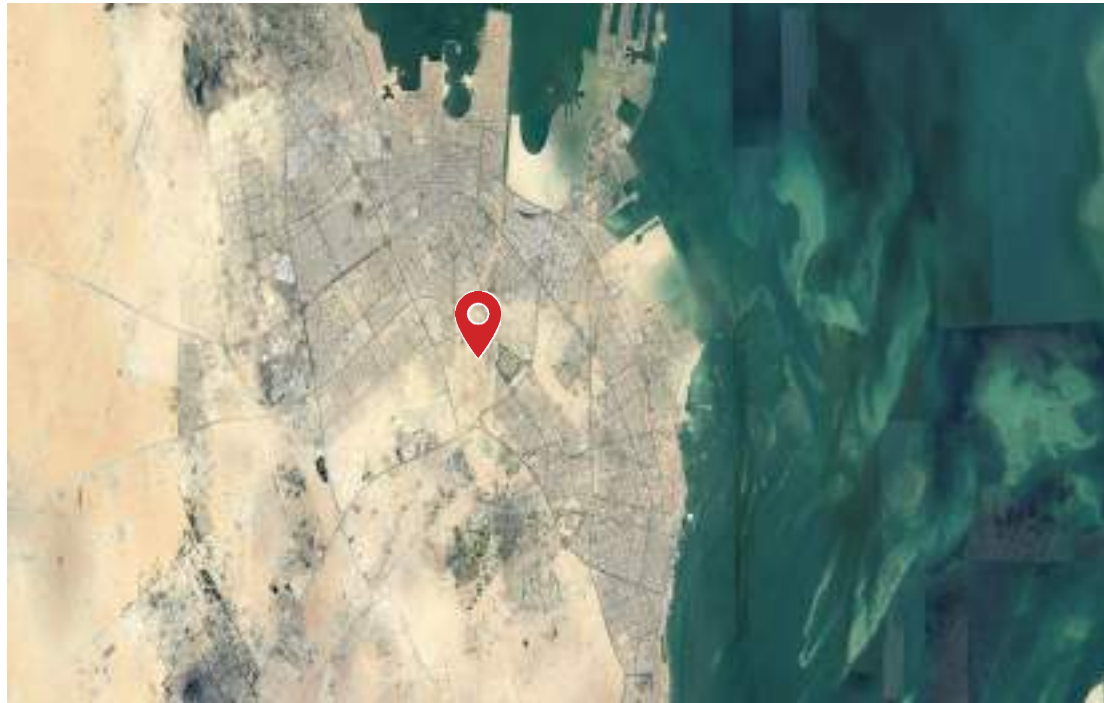
يقع العقار بمدينة : الخبر



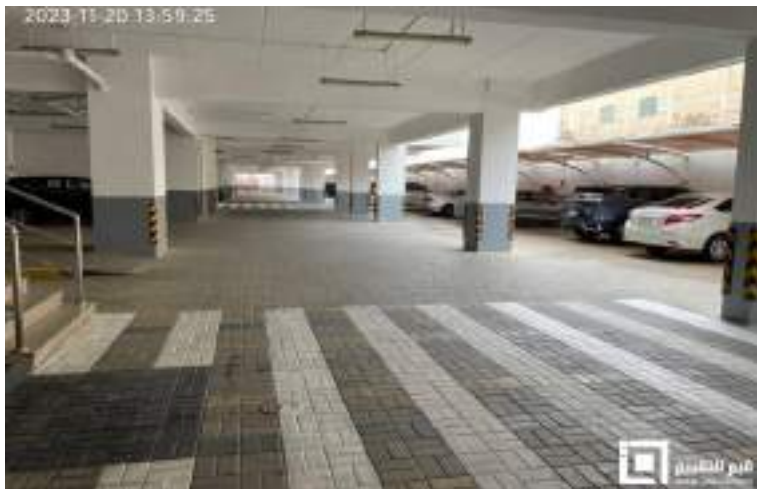
N : 26.346749

E : 50.189678

احداثيات الموقع



مسح فوتوغرافي للعقار (2/1)



مسح فوتوغرافي للعقار (2/2)



مستندات بيانات الملكية

معلومات صك الملكية:

نوع الملكية	تاريخ الصك	رقم الصك	اسم المالك
ملكية مطلقة	24/11/1438 هـ	430205013306	شركة حفظ المشاركة المالية

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

اسم الحي	رقم القطعة	رقم المخطط	إجمالي مساحة الأراضي
الراكة	الجزء الغربي من الحرف و	2/38	22,500

الحدود والاطوال:

الحدود و الاطوال							
الحد الشمالي	طول الحد	الحد الجنوبي	طول الحد	الحد الشرقي	طول الحد	الحد الغربي	طول الحد
شارع عرض 40 م	150 م	شارع عرض 40 م	150 م	شارع عرض 10 م مخرج من الصك	150 م	شارع عرض 8 م يليه حديقة عامه	150 م

الافتراضات الخاصة بملكية العقار

لأغراض هذا التقرير افترضنا وجود ملكية جيدة وسارية وخالية من أي عوائق، أو رهون أو رسوم أو مصالح لأي أطراف ثالثة وما إلى ذلك، وفي حال عدم تحقق ذلك يمكن أن يتأثر رأي قيمة العقار



Evaluation

التقييم ■

أساليب التقييم



❖ أسلوب السوق

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



❖ أسلوب الدخل

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



❖ أسلوب التكلفة

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

أسلوب السوق معيار رقم 105

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

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

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

الخطوات الرئيسية في طريقة المعاملات المقارنة هي كما يلي:

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

أسلوب التكلفة معيار رقم 105

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

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

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

الطريقة المستخدمة من أسلوب التكلفة:

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

طريقة تقدير قيمة المباني بطريقة القسط الثابت

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

أسلوب الدخل معيار رقم 105

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

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

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

طرق أسلوب الدخل:

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

طريقة التدفقات النقدية المخصومة (DCF):

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

طريقة الرسملة المباشرة:

يتم تطبيق طريقة الرسملة المباشرة في حال أن صافي القيمة الإيجارية للعقار محل التقييم ثابتة ومتساوية للأبد.

طريقة القيمة المتبقية:

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

طرق التقييم المستخدمة - التسلسل الهرمي للقيمة العادلة

طرق التقييم المستخدمة:

أسلوب التقييم	أسلوب السوق	أسلوب التكلفة	أسلوب الدخل
الأسلوب المستخدم	-----	-----	بشكل أساسي
طرق التقييم المستخدمة	-----	-----	التدفقات النقدية المخصومة
أسباب الاستخدام / عدم الاستخدام	-----	-----	العقار مدر للدخل

التسلسل الهرمي:

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

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



تقدير القيمة ■

Estimated value

أفتراضات التقييم - طرق التدفقات النقدية المخصومة

معدل الاشغار ومخاطر الائتمان:

يتميز العقار انه من العقارات الجاذبة للمستأجرين نظرا لموقعه المميز في مدينة الخبر في الراكه وهو مطل مباشرة على طريق الأمير سلطان بن فهد. وتم تحليل بيانات معدل الشواغر من السوق للتأكد من العقد ، حيث بيانات السوق توضح ان معدلات الاشغار من 0% الى 15% في العقارات المشابهة وعليه تم افتراض معدل الاشغار ومخاطر الائتمان بواقع 10% (السوق).

معدل العائد التشغيلي:

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

تحليل معدل الشواغر ومعدل العائد التشغيلية والرأسمالية من السوق

م	الموقع	أسم العقار	نوع العقار	الاشغار	العائد	النفقات التشغيلية والرأسمالية
1	الدمام	مجمع ذا فراند	مجمع سكني	10%	8%	10%
2	الخبر	كناري فيليج	مجمع سكني	10%	7%	10%

معدل النمو :

تم مراجعته معدل النمو بالرجوع لسوق للعقارات المشابهة ومراعاة عقود الايجار الحالية ليتم مقارنتها مع بيانات السوق ، مع مراعاة تقدير مراكز أبحاث السوق للمصارف بان من المتوقع أن تكون الزيادة في أسعار الإيجارات والتوسعات الأخيرة أعلى من أثر زيادة أسعار الفائدة على استثمارات صناديق الريت ، والنظرة المستقبلية للعقار متفائلة بسبب ارتفاع الطلب على هذا النوع من العقارات المشابهة في المنطقة المحيطة بالعقار وكذلك الأخذ في الإعتبار نمو العقارات المشابهة ومستوى التشطيبات الداخلية والخارجية للعقار محل التقييم.

تم افتراض معدل نمو 10% كل ثلاث سنوات وذلك حسب وضع السوق بناء على التشطيبات الداخلية والخارجية للعقار وموقع العقار والعرض والطلب في السوق.

معدل النفقات التشغيلية والرأسمالية:

النفقات التشغيلية هي النفقات الخاصة بتأجير وصيانة العقار و النفقات الرأسمالية هي النفقات التي يتحملها المالك بهدف الحفاظ عليه في حالة جيدة لتحقيق الدخل السنوي الملائم وتمثل نسبة النفقات التشغيلية 5% - 20% بالنسبة لمشاريع مشابهة في المنطقة المحيطة حسب الحجم والخدمات المقدمة ومع العلم لم يتم الإطلاع على ملخص عقود الصيانة المقدمة من العميل لمعرفة النسبة التي تمثل من الدخل الحالي و في الغالب تشمل عقود الإيجار القيمة الإيجارية وقيمة خدمات صيانه المرافق عليه وتم افتراض معدل النفقات التشغيلية والرأسمالية بواقع 10% حسب السوق وتشمل تكاليف نفقات الخدمات المشتركة والنظافة والصيانة للمبنى و نفقات إدارة ومراقبة الامن وتقدر من دخل الايجار الفعلي لكون العقار مستخدم.

معدل الخصم :

تم افتراض معدل الخصم بواقع 8.59% وفق طريقة النموذج التراكمي حسب الآتي:

طريقة النموذج التراكمي

معدل عائد السندات الحكومية	4.6	تداول السعودية
معدل التضخم (متوسط السنة الحالية)	2.49	البنك المركزي السعودي
علاوة مخاطر السوق (الركود والأنتعاش)	1	حسب حالة وظروف السوق
علاوة المخاطر الخاصة (التكاليف الناتجة للعقار)	0.5	حسب حالة وظروف العقار
معدل الخصم بعد جمع البيانات أعلاه	8.59	نسبة

افتراضات طريقة خصم التدفقات النقدية:

افتراضات طريقة خصم التدفقات النقدية

القيم الإيجارية (السوق)	26,747,250	معدل الخصم	8.59%
المصاريف التشغيلية و الرأسمالية	10%	معدل الرسملة	7.5%
معدل الاشغار ومخاطر الائتمان	10%	النمو - بعد السنة (3) كل (3) سنوات	10%
فترة التدفقات النقدية (سنوات)	10	بداية - نهاية التدفقات النقدية	2024 - 2033م

تحليل الأسعار من السوق - متوسط أيجار الوحدات السكنية في المنطقة

المدينة	الحي	أسم المجمع	نوع العقار	المكونات	التأثيث	الخدمات	المساحة 2م	سعر الأيجار	العرض /التنفيذ	رقم الاتصال	الأحداثيات
الخبر	قرطبة	كناري فيليج	فيلا	ثلاث غرف نوم +صالة +دورتين مياه + البهو+المطبخ + غرفة	مؤثثة ومجددة بالكامل	شامل الخدمات	200	145000	منفذ	138590895	26.349052 50.187452
الخبر	قرطبة	كناري فيليج	فيلا	ثلاث غرف نوم +صالة +دورتين مياه + البهو+المطبخ + غرفة	غير مفروشة بالكامل	شامل الخدمات	200	135000	معروض	138590895	26.348411 50.187373
الخبر	قرطبة	يورو فيليج	فيلا	ثلاث غرف نوم +صالة +دورتين مياه + البهو+المطبخ + غرفة	مؤثثة ومجددة بالكامل	شامل الخدمات	240	220000	معروض	138579780	26.336926 50.185265
الخبر	قرطبة	يورو فيليج	فيلا	غرفة نوم +صالة +دورتين مياه + البهو+المطبخ	مؤثثة ومجددة بالكامل	شامل الخدمات	115	140000	معروض	138579780	26.337953 50.185315
الخبر	الروابي	لؤلؤة الروابي	شقق	ثلاث غرف نوم +صالة +4 دورات مياه + غرفة خادمة +المطبخ +مجلس	مفروشة	شامل الخدمات	180	85000	معروض	138579780	26.336926 50.185265
الخبر	الروابي	لؤلؤة الروابي	شقق	ثلاث غرف نوم +صالة +دورتين مياه + غرفة خادمة +المطبخ	غير مفروشة	شامل الخدمات	140	80000	معروض	138579780	26.337953 50.185315
الخبر	قرطبة	كناري فيليج	شقق	2 غرف نوم	غير مفروشة	شامل الخدمات	110	120000	معروض	138590895	26.349569 50.187456
الخبر	قرطبة	كناري فيليج	شقق	1 غرف نوم	غير مفروشة	شامل الخدمات	70	85000	معروض	138590895	26.34584 50.187518
الخبر	الجوهرة	قرية الرشيد	فيلا	ثلاث غرف نوم +صالة +دورتين مياه + البهو+المطبخ + غرفة	مفروشة	شامل الخدمات	200	230000	معروض	138873678	26.331632 50.191793
الخبر	الجوهرة	قرية الرشيد	فيلا	اثنين غرف نوم +صالة +دورتين مياه + البهو+المطبخ + غرفة	مفروشة	شامل الخدمات	200	180000	معروض	138873678	26.331516 50.191336

العقارات المقارنة - ثلاث غرف نوم

المقارنة 2	المقارنة 1	عوامل المقارنات
200	200	مساحة الوحدة (م2)
عالي	عالي	سهولة الوصول
عالي	عالي	موقع العقار
عالي	عالي	مستوي التشطيب
سكني فيلا	سكني فيلا	الإستخدام
ثلاث غرف نوم	ثلاث غرف نوم	مكونات الشقة
145,000	230,000	متوسط الايجار (ريال)
معروض	معروض	حالة المقارنة
26.349052 50.187452	26.331632 50.191793	الموقع
2023	2023	التاريخ

العقارات المقارنة - غرفتين نوم

المقارنة 2	المقارنة 1	عوامل المقارنات
200	110	مساحة الوحدة (م2)
عالي	عالي	سهولة الوصول
عالي	عالي	موقع العقار
عالي	عالي	مستوي التشطيب
سكني فيلا	وحدة سكنية	الإستخدام
غرفتين نوم	غرفتين نوم	مكونات الشقة
180,000	120,000	متوسط الايجار(ريال)
معروض	معروض	حالة المقارنة
26.331516 50.191336	26.349569 50.187456	الموقع
2023	2023	التاريخ

العقارات المقارنة - غرفة نوم واحدة

المقارنة 2	المقارنة 1	عوامل المقارنات
70	115	مساحة الوحدة (م2)
عالي	عالي	سهولة الوصول
عالي	عالي	موقع العقار
عالي	عالي	مستوي التشطيب
وحدة سكنية	سكني فيلا	الإستخدام
غرفة نوم	غرفة نوم	مكونات الشقة
85,000	140,000	متوسط الايجار (ريال)
معروض	معروض	حالة المقارنة
26.34584 50.187518	26.337953 50.185315	الموقع
2023	2023	التاريخ

تقدير متوسط ايجار الوحدة- الضبط النسبي - أسلوب السوق

التقييم حسب أسلوب السوق - طريقة المقارنة بالبيع للوحدات المشابهة (3 غرف)

العقارات المقارنة				البند	
العقار المقارن 2		العقار المقارن 1		العقار محل التقييم	عوامل التسويات
التسوية	القيمة	التسوية	القيمة		
145,000		230,000		***	متوسط أيجار الوحدة
معروض		معروض		***	الحالة
2023		2023		2023	تاريخ التقييم / العرض
-	-5%	-	-5%	***	ظروف السوق
7,250	0%	11,500	0%	***	شروط التمويل
0%	0%	0%	0%	***	قيمة ظروف السوق
(7,250.00)		(11,500.00)		***	القيمة بعد التسويات الأولية
137,750		218,500		***	مساحة الوحدة م 2 حسب المنطقة
0%	200	0%	200	200	سهولة الوصول
0%	عالي	0%	عالي	عالي	موقع العقار
0%	عالي	0%	عالي	عالي	مستوي التشطيب
0%	عالي	0%	عالي	عالي	مكونات الشقة
0%	ثلاث غرف نوم	0%	ثلاث غرف نوم	ثلاث غرف نوم	الاستخدام
-20%	سكني فيلا	-20%	سكني فيلا	وحدة سكنية	الاجمالي
-20.00%		-20.00%			قيمة التسوية ريال
27,550-		43,700-			قيمة المتر النهائية بعد التسوية
110,200		174,800			المرجح الموزون
50%		50%			صافي متوسط قيمة أيجار الوحدة (ريال)
142,500					صافي متوسط قيمة أيجار الوحدة (ريال)

التقييم حسب أسلوب السوق - طريقة المقارنة بالبيع للوحدات المشابهة (غرفتين)

العقارات المقارنة				البند	
العقار المقارن 2		العقار المقارن 1		العقار محل التقييم	عوامل التسويات
التسوية	القيمة	التسوية	القيمة		
180,000		120,000		***	متوسط أيجار الوحدة
معروض		معروض		***	الحالة
2023		2023		2023	تاريخ التقييم / العرض
-	-5%	-60000	-5%	***	ظروف السوق
9,000	0%	0%	0%	***	شروط التمويل
0%	0%	0%	0%	***	قيمة ظروف السوق
(9,000.00)		(6,000.00)		***	القيمة بعد التسويات الأولية
171,000		114,000		***	مساحة الوحدة م 2 حسب المنطقة
-5%	200	0%	110	120	سهولة الوصول
0%	عالي	0%	عالي	عالي	موقع العقار
0%	عالي	0%	عالي	عالي	مستوي التشطيب
0%	عالي	0%	عالي	عالي	مكونات الشقة
0%	غرفتين نوم	0%	غرفتين نوم	غرفتين نوم	الاستخدام
-20%	سكني فيلا	0%	وحدة سكنية	وحدة سكنية	الاجمالي
-25.00%		0.00%			قيمة التسوية ريال
42,750-		-			قيمة المتر النهائية بعد التسوية
128,250		114,000			المرجح الموزون
50%		50%			صافي متوسط قيمة أيجار الوحدة (ريال)
121,125					صافي متوسط قيمة أيجار الوحدة (ريال)

التقييم حسب أسلوب السوق - طريقة المقارنة بالبيع للوحدات المشابهة (غرفة)

العقارات المقارنة				البند	
العقار المقارن 2		العقار المقارن 1		العقار محل التقييم	عوامل التسويات
التسوية	القيمة	التسوية	القيمة		
85,000		140,000		***	متوسط أيجار الوحدة
معروض		معروض		***	الحالة
2023		2023		2023	تاريخ التقييم / العرض
-	-5%	-7000	-5%	***	ظروف السوق
4,250	0%	0%	0%	***	شروط التمويل
0%	0%	0%	0%	***	قيمة ظروف السوق
(4,250.00)		(7,000.00)		***	القيمة بعد التسويات الأولية
80,750		133,000		***	مساحة الوحدة م 2 حسب المنطقة
0%	70	-5%	115	70	سهولة الوصول
0%	عالي	0%	عالي	عالي	موقع العقار
0%	عالي	0%	عالي	عالي	مستوي التشطيب
0%	عالي	0%	عالي	عالي	مكونات الشقة
0%	غرفة نوم	0%	غرفة نوم	غرفة نوم	الاستخدام
0%	وحدة سكنية	-20%	سكني فيلا	وحدة سكنية	الاجمالي
0.00%		-25.00%			قيمة التسوية ريال
-		33,250-			قيمة المتر النهائية بعد التسوية
80,750		99,750			المرجح الموزون
60%		40%			صافي متوسط قيمة أيجار الوحدة (ريال)
88,350					صافي متوسط قيمة أيجار الوحدة (ريال)

الدخل السنوي للعقار

تحليل الوحدات (الشقق) حسب السوق		
الوحدة	القيمة	البند
يوم	365	عدد أيام السنة
يوم	365	عدد الأيام لباقي السنة
وحدة	233	عدد الوحدات
وحدات ثلاث غرف نوم		
ريال / وحدة	142,500	متوسط سعر أيجار الوحدة
ريال / سعودي	101	عدد الوحدات
وحدة	14,392,500	إجمالي إيرادات الوحدات
ريال / سعودي	14,392,500	إجمالي دخل إيرادات بعد المصاريف التشغيلية
وحدات غرفتين غرف نوم		
ريال / وحدة	121,125	متوسط سعر أيجار الوحدة
ريال / سعودي	102	عدد الوحدات
وحدة	12,354,750	إجمالي إيرادات الوحدات
ريال / سعودي	12,354,750	إجمالي دخل إيرادات بعد المصاريف التشغيلية
وحدات غرفة نوم		
ريال / وحدة	88,350	متوسط سعر أيجار الوحدة
ريال / سعودي	30	عدد الوحدات
وحدة	2,650,500	إجمالي إيرادات الوحدات
إجمالي الدخل السنوي الفعلي حسب السوق		
ريال / سعودي	26,747,250	إجمالي الدخل السنوي الفعلي
ريال / سعودي	26,747,250	إجمالي الدخل السنوي الفعال بعد خصم النفقات الرأس مالية
ريال / سعودي	26,747,250	إجمالي الدخل السنوي الفعلي بعد التقريب

حساب قيمة العقار - بأسلوب الدخل - طريقة التدفقات النقدية المخصومة

	السنوات										التدفقات النقدية - الداخلة	
	2033	2032	2031	2030	2029	2028	2027	2026	2025	2024		
	10	9	8	7	6	5	4	3	2	1		
	0%	10%	0%	0%	10%	0%	0%	10%	0%	0%	قيمة النمو المتوقعة	
											مساحة العقار الإيجارية (المسطحات كاملة)	دخل العقار حسب السوق
	35,600,590	35,600,590	32,364,173	32,364,173	32,364,173	29,421,975	29,421,975	29,421,975	26,747,250	26,747,250	40,835	
	35,600,590	35,600,590	32,364,173	32,364,173	32,364,173	29,421,975	29,421,975	29,421,975	26,747,250	26,747,250		مجمّل الدخل
	5%	5%	5%	5%	5%	5%	10%	10%	10%	10%	10%	ناقص معدل الاشغار ومخاطر الائتمان
	1,780,029	1,780,029	1,618,209	1,618,209	1,618,209	1,471,099	2,942,198	2,942,198	2,674,725	2,674,725		قيمة الشواغر السنوية
	33,820,560	33,820,560	30,745,964	30,745,964	30,745,964	27,950,876	26,479,778	26,479,778	24,072,525	24,072,525		اجمالي الدخل التّأجيري الفعلي
	3,382,056	3,382,056	3,074,596	3,074,596	3,074,596	2,795,088	2,647,978	2,647,978	2,407,253	2,407,253	10%	ناقص معدل المصاريف التشغيلية والراسمالية
	30,438,504	30,438,504	27,671,367	27,671,367	27,671,367	25,155,789	23,831,800	23,831,800	21,665,273	21,665,273		صافي الدخل التشغيلي للمبني NOI
405,846,723												القيمة الاستردادية للمبني
405,846,723	30,438,504	30,438,504	27,671,367	27,671,367	27,671,367	25,155,789	23,831,800	23,831,800	21,665,273	21,665,273		صافي التدفقات النقدية
0.439	0.439	0.476	0.517	0.562	0.610	0.662	0.719	0.781	0.848	0.921		معامل الخصم
178,017,916	13,351,344	14,498,224	14,312,383	15,541,817	16,876,859	16,660,528	17,139,475	18,611,756	18,373,187	19,951,444		القيمة الحالية للتدفقات النقدية
343,334,932												صافي القيمة الحالية للعقار

القيمة النهائية للعقار

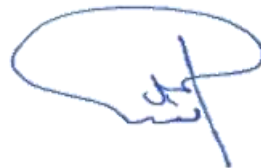
استناداً الى غرض التقييم وطبيعة العقار وخصائصه كونه مجمع سكني بالكامل فإن تقييم العقار بأسلوب الدخل (طريقة التدفقات النقدية المخصومة) تعتبر أفضل طريقة لتقدير السعر في تاريخ القياس بتاريخ 31/12/2023 م والتي تم التوصل اليها بأسلوب الدخل كأساس للقيمة العادلة للعقار محل التقييم (بعد التقريب) وهي حسب الاتي:

السعر في تاريخ القياس رقماً (ريال سعودي)	السعر في تاريخ القياس كتابة (ريال سعودي)
343,335,000	ثلاثمائة وثلاثة وأربعون مليون وثلاثمائة وخمسة وثلاثون ألف - فقط لاغير

اعتمد هذا التقرير المدير التنفيذي

إسماعيل محمد الديخي

بموجب رخصة رقم / 1210000052 تاريخ الانتهاء 06 / 03 / 1447 هـ






نضال أحمد الغامدي
مقيم عقاري منتسب
معاينة العقار
عضوية رقم 1210000135



معاذ عبد الرحمن العريني
مقيم عقاري منتسب
إعداد التقرير
عضوية رقم 1210002322



سالم محمد ال فائع
مقيم عقاري أساسي زميل
اعداد ومراجعة التقرير
عضوية رقم 1210000013



إسماعيل الدبيخي
مقيم عقاري أساسي زميل
معتدم التقرير
عضوية رقم 1210000052



Attachments

ملاحق ■

المستندات المستلمة من العميل



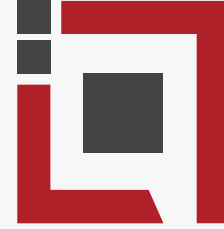
رخصة البناء



الصك

قيـم للتقـيـم

QIAM VALUATION



الإدارة العامة

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

✉ info@qiam.com.sa

🌐 www.qiam.com.sa

☎ +966 92 002 5832

برج فيردين - حي العليا مدينة الرياض - المملكة العربية السعودية



مقدم إلى السادة : شركة مشاركة المالية

السادة : **شركة مشاركة المالية** المحترمين

الموضوع : **تقرير تقييم مبنى تجاري مكتبي بحي العليا - مدينة الرياض**

نحن شركة قيم وشريكه للتقييم العقاري نتقدم لكم بخالص الشكر والتقدير على اختياركم لنا ومنحكم ثقتكم الغالية لتقييم العقار الواقع في مدينة **الرياض** حي **العليا** بموجب التكليف الصادر منكم بتاريخ **09/11/2023 م** بناء على الترخيص الممنوح لنا من قبل الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين متبعين في ذلك النسخة الأخيرة من معايير التقييم الدولية **2022م** والمتعارف عليها وقواعد واخلاقيات المهنة للوصول إلى التقييم النهائي الحيادي بناء على المعاينة الفعلية من فريق العمل ودراسة منطقة السوق المحيطة بالعقار وقد تم الوصول إلى تقدير القيمة العادلة باستخدام طرق التقييم المختلفة بما يحمله كل تقرير وعليه يسعدنا ان نتقدم لكم بشهادة التقييم العقاري الواردة ادناه.

بناءً على الدراسة المنجزة فإننا نرفق لكم نتائج **تقدير السعر في تاريخ القياس للعقار (مبنى تجاري مكتبي) وعلى وضعها الراهن بتاريخ التقدير 31/12/2023م** الواقعة بمدينة **(الرياض) حي (العليا)** , بمبلغ وقدره فقط **(255,993,000) مئتان وخمسة وخمسون مليون وتسعمائة وثلاثة وتسعون ألف - ريال سعودي.**

مع خالص الشكر والتقدير

اعتمد هذا التقرير المدير التنفيذي

إسماعيل محمد الديخي

بموجب رخصة رقم / 1210000052 تاريخ الانتهاء 06 / 03 / 1447 هـ




قيـم للتقيـيم

QIAM VALUATION

قائمة المحتويات

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



■ نطاق العمل

Scope of Worck

الملخص التنفيذي

تقدير السعر في تاريخ القياس : 255,933,000 ريال سعودي

عنوان العقار	العقار موضوع التقييم	مالك العقار
الرياض - حي العليا	مبنى تجاري مكثي - مبنى فيردين - حي العليا	شركة حفظ المشاركة العقارية
تاريخ إصدار التقرير	تاريخ التقييم	تاريخ المعاينة
21/03/2024	31/12/2023	09/11/2023
كتابة العدل	الغرض من التقييم	نوع الملكية
الرياض	تقدير القيمة العادلة بغرض التقييم الدوري لصندوق مشاركة ريت	ملكية مطلقة
فرضية التقييم	تاريخ الصك	رقم الصك
فرضية القيمة الحالية	5/1/1444 هـ	910112059979

نطاق العمل معيار رقم 101

المستخدمين الاخرين	العميل	عملة التقييم
مدير ومستثمري الصندوق فقط	شركة مشاركة المالية	الريال السعودي
وصف التقرير	اساس القيمة	أسلوب التقييم
تقرير يوضح منهجية وخطوات التقييم ونتائج التقييم ويشمل صور توضيحي لحدود لأصل موضع التقييم	القيمة العادلة	أسلوب الدخل

نطاق بحث المقيم معيار رقم 102

جمع المعلومات الكافية عن طريق الزيارة الميدانية والمعينة الظاهرة واجراء التحليلات وتم عمل دراسة من مواقع قريبة من موقع العقارات ومن مكاتب عقارية معتمدة في منطقة العقار والتحري من جميع المعلومات ودراستها بصورة دقيقة.

أساس القيمة

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

معايير التقييم المتبعة

تم تنفيذ جميع الأعمال وفقاً لنظام المقيمين المعتمدين واللائحة التنفيذية ذات الصلة بالتقييم العقاري الصادرة عن معايير التقييم المتبعة التي نشرتها مجلة الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين (تقييم) والنسخة الأخيرة من معايير التقييم والمقيمين الذين يلتزمون بمتطلباته وقد تخضع التقييمات للمتابعة من قبل هذه الجهات وتتضمن المراجعة تطابق التقييم مع متطلبات معايير التقييم الدولية لعام 2022 م. وتم الخروج عن معايير التقييم الدولية في أساس القيمة حيث تم استخدام القيمة العادلة كأساس للقيمة وذلك لكون العقار يستخدم للاستثمار للجهة طالبة التقييم ولغرض التقييم الدوري لصندوق مشاركة ريت.

طبيعة ومصدر المعلومات

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

الافتراضات المهمة او الافتراضات الخاصة

تم توضيح الافتراضات المهمة والافتراضات الخاصة في صفحة 10.

قيود استخدام التقرير

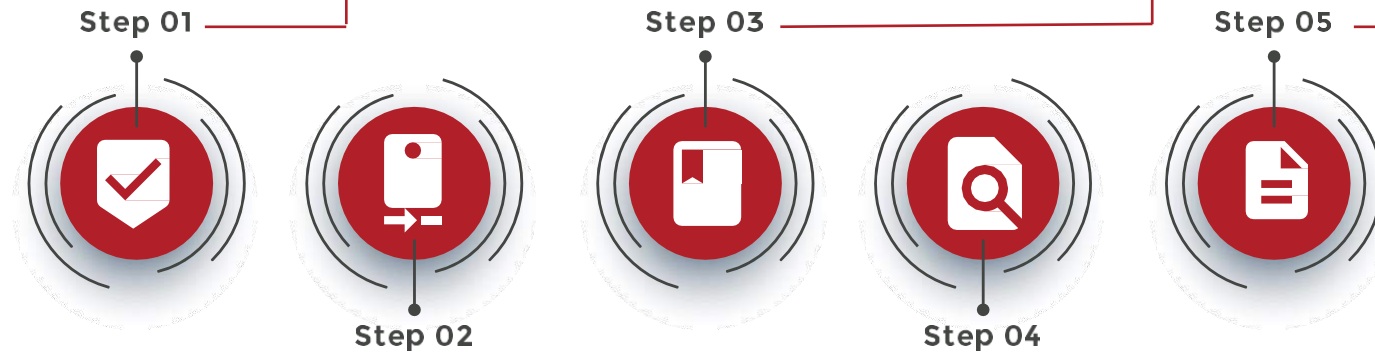
تعد عمليات التقييم والتقارير سرية للطرف الموجه وللمن يتم إحالتها إليه لغرض محدد مع عدم تحمل أي مسؤولية من أي نوع لأي طرف ثالث و لا يجوز نشر هذا التقرير كاملاً أو أي جزء منه أو الإشارة إليه في أي وثيقة أو بيان أو نشره دورية أو في أي وسيلة تواصل مع أي طرف ثالث دون الحصول على موافقة مسبقة مكتوبة بالشكل والسياق الذي تظهر فيه. من دواعي الحيطه والحذر أن تحتفظ الشركة والمقيم بالحق في إدخال أي تعديلات وعمل أي مراجعة على التقييم أو دعم نتيجة التقييم في ظل ظروف محددة تحتفظ الشركة بالحق دون أي التزام بمراجعة حسابات التقييم وتعديل وتنقيح نتائجه على ضوء معلومات كانت موجودة في تاريخ التقييم لكنها اتضحت له لاحقاً.

مراحل العمل

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

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

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



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

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

■ الفرضيات و القيود المحددة للتقرير

The specific assumptions
and limitations of the report

الافتراضات المهمة او الافتراضات الخاصة

- لا تتحمل شركتنا أي مسؤولية إزاء أي معلومات يتم استلامها من العميل والتي من المفترض سلامتها وإمكانية الاعتماد عليها ، كما لا تقرر شركتنا بدقة او اكتمال البيانات المتاحة ولا تعبر عن رأيها ولم تقم بعرض اي نوع من الضمانات لدقة البيانات أو اكتمالها إلا فيما أشارت إليه بوضوح في هذا التقرير.
- ان الغاية من اصدار هذا التقرير هو معرفة تقدير القيمة العادلة للعرض (**تقدير القيمة العادلة بغرض التقييم الدوري لصندوق مشاركة ريت**) لمستخدم التقرير (**مدير ومستثمري الصندوق**).
- القيم المقدرة في هذا التقرير هي للعقار قيد البحث وأي توزيع للقيمة على أجزاء العقار لن يكون صحيح ويجب ألا تستعمل هذه القيمة لأي أغراض أخرى إذ يمكن أن تكون غير صحيحة إذا استعملت كذلك.
- التقييم على أساس القيمة (القيمة العادلة) وأنها تمت في سوق رئيسي مفتوح وتم الاستدلال على الأسعار من أعمال البحث الميداني في المخططات القريبة من موقع العقار وعمل تحليل وحكم وتوثيق عليها.
- المعلومات المقدمة بواسطة جهات أخرى خصوصا فيما يتعلق بالتخطيط وامتلاك الأرض والاستئجار وغيرها والتي أسس عليها كل هذا التقرير أو جزء منه اعتبرت موثوق بها، ولكن لم يتم تأكيد صحتها جميعها في كل الحالات كما لم يتم تقديم ضمان بالنسبة لصحة هذه المعلومات إذا ظهر عدم صحة هذه المعلومات فإن القيمة الواردة في هذا التقرير يمكن أن تتغير.
- لا يجوز تضمين كل أو بعض من هذا التقرير أو الإشارة إليه في أي وثيقة أو تعميم أو بيان ينشر دون الرجوع لشركة قيم وشريكه للتقييم العقاري كما لا يجوز نشره بأي طريقة دون الموافقة الخطية المسبقة للشركة على الشكل والنص الذي يظهر به .
- بناءً على نوع العقار وخصائصه وعلى الغرض من التقييم فقد تم تقييم العقار بأسلوب الدخل (طريقة التدفقات النقدية المخصوصة بشكل أساسي) افتراض أن جميع المشاركون في السوق يتصرفون بما يحقق أفضل مصلحة اقتصادية من العقار كونه يحقق منفعة لجميع المشاركين في السوق.
- لم يتم التحقق عن أي مستند قانوني للعقار الذي تم تقييمه أو بالنسبة للمسائل القانونية التي تتضمن الملكية أو الرهن وتم افتراض أن المعلومات حسب افادة العميل.
- تم تقييم العقار وفقا للمعايير الدولية 2022 م وتعتبر القيمة المقدرة في هذا التقرير هي للعقار قيد الدراسة وفي حالة تغيير الغرض من التقييم اذ يمكن ان تكون هذه القيم غير صحيحة.
- الحدود والأطوال حسب افادة العميل والشركة غير مسؤولة عن الحدود والاطوال وبالتالي المساحة الاجمالية للأرض مأخوذة حسب الصك والشركة غير مسؤولة عن ذلك.



QIAM VALUATION
REAL ESTATE VALUATION REPORT

■ الإمتثال للمعايير و أعمال البحث و الإستقصاء

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

المعيار 102 : الامتثال للمعايير وأعمال البحث والاستقصاء

- تم تنفيذ أعمال التقييم وفقا لمبدأ المعيار 102 المتمثل في الامتثال للمعايير وأعمال البحث والاستقصاء وذلك في البنود الآتية:
- يتناسب أساس القيمة (القيمة العادلة) مع غرض التقييم (تقدير القيمة العادلة بغرض التقييم الدوري لصندوق مشاركة ريت).
- تجميع الأدلة عن طريق الزيارات الميدانية وقت معاينة العقار مع الاستفسارات المطروحة وقت التقييم لبعض المكاتب المعتمدة في منطقة العقار.
- تم تجميع الأدلة من الزيارات الميدانية وعمل تحليل وإجراءات عمليات حسابية وذلك لضمان تعزيز أعمال التقييم على نحو ملائم.
- تم الحكم على البيانات التي تم الاستشهاد بها للتأكد من كفاية جميع هذه المعلومات التي تم الحصول عليها للتأكد أنها تكفي غرض التقييم.
- قيود البحث والاستقصاء التي تم القيام بها تشير الى القيود في نطاق العمل مع تحليل كافة مدخلات التقييم المذكورة في التقرير.
- تم التأكد من موثوقية المعلومات المقدمة من المكاتب العقارية في منطقة العقار وهي مكاتب معتمدة ومرخصة في منطقة العقار.

الحكم على موثوقية المعلومات المقدمة والتي تم أخذها في التقرير

الجهة	البيانات والمعلومات	الحكم	أسباب الحكم
العميل	الصكوك	موثوق	تم التحقق من صحة الصك - البورصة العقارية
	رخصة البناء	موثوق	تم التحقق من صحة رخصة البناء - منصة بلدي
	عقود الايجار	موثوق	تم الاطلاع على عينة من العقود (لم يتم الاطلاع على كامل العقود) - تم التقييم بعد دراسة السوق
السوق	أسعار المتر التجاري	موثوق	بناء على مسح السوق - المقابلات المباشرة - مكاتب معتمدة في منطقة العقار - بيانات الشركة الداخلية
	الخبرة العملية للمكاتب العقارية	موثوق	معتمدة بسجلات رسمية في منطقة العقار
	أستقلالية المصدر	موثوق	مصدر مستقل وخارجي عن الأصل محل التقييم

الامتثال للمعايير وأعمال البحث والاستقصاء

01

تناسب أعمال البحث والاستقصاء التي تجري في إطار مهمة التقييم وغرض التقييم وأساس القيمة

02

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

03

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

04

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

05

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

06

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

الإطار النظامي عن معايير التقييم الدولية (IVS 2022)

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

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

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

ملاحظة:

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

العقارات والعقارات الإستثمارية في إعداد التقارير المالية

توضيح الفرق بين العقارات والعقارات الإستثمارية في القوائم المالية

عرف المعيار الدولي للمحاسبة رقم 16 "العقارات والالات والمعدات" IFRS16 بأنها هي البنود الملموسة التي :
- يحتفظ بها لأستخدامها في إنتاج أو توريد السلع أو الخدمات أو التي يحتفظ بها لتأجيرها للغير(بأستثناء العقارات الإستثمارية) أو لإستخدامها في أغراض إدارية
- يتوقع أستخدامها خلال أكثر من فترة واحدة

العقارات المشمولة في بند العقارات والالات والمعدات في القوائم المالية

عرف المعيار الدولي للمحاسبة رقم 40 " العقارات الإستثمارية " IAS40 العقار الإستثماري على أنه أي عقار (أرض أو مبنى - أو جزء من مبنى - أو كلاهما) محتفظ به (من قبل المالك أو من قبل المستأجر على أنه أصل حق أستخدام) لكسب إيرادات الأيجار أو لإنماء رأس المال أو لكليهما ، وليس :
-لإستخدامه في إنتاج، أو توريد سلع ،أو تقديم خدمات أو لأغراض إدارية أو
- لبيعه في السياق العادي للأعمال

العقارات الإستثمارية في القوائم المالية

الملخص التنفيذي - سوق العقارات السعودية

الضيافة : شهد كل من متوسط السعر اليومي ومعدل الإشغال تحسناً عن العام الماضي على إثر الانتعاش الذي شهده السوق عموماً مدفوعاً برفع القيود التي كانت مفروضة على السفر والإسراع في إجراءات إصدار تأشيرات السياحة وقد سجلت الأشهر الثلاثة الأولى من السنة أقوى أداء من حيث معدل الإشغال في الرياض الذي وصل إلى 76 % في شهر مارس أما فنادق جدة فسجلت أعلى معدل إشغال في شهر مايو حيث وصل الإشغال إلى 59%

المكاتب : تشير معدلات التوظيف من أكسفورد إيكونوميكس إلى أن قطاع الخدمات المالية وخدمات الأعمال سجلا نمواً من عام إلى آخر بنسبة 12 % في المملكة وقد أدى ذلك إلى استمرار الطلب القوي على عقارات الفئة (أ) خلال عام 2022.

العقارات الصناعية واللوجستية

بقيت الإيجارات ثابتة نسبياً لعقارات الفئة (أ) نظراً لمحدودية المستودعات ذات الدرجة الدولية وزيادة الطلب من شركات الخدمات اللوجستية.

أداء سوق العقارات السعودي : شهد إجمالي الناتج المحلي السعودي نمواً بنسبة 8.6 % خلال الربع الثالث من عام 2022 م ومن المتوقع أن يصل معدل النمو إلى 8.3 % مع نهاية العام قبل أن يعتدل ليصل إلى 3.7 % و 2.3% خلال عامي 2023 و 2024 على التوالي وذلك بحسب البنك الدولي وكان المحرك الرئيسي للانتعاش ما بعد الجائحة هو زيادة الطلب على السياحة وارتفاع الإنفاق الحكومي على مشاريع البنى التحتية مثل توسعة مطار الرياض ضمن أمور أخرى ومن المتوقع أن يؤدي مثل هذه المشاريع إلى زيادة الطلب على العقارات ذات المواقع الممتازة وخاصة المكاتب والمرافق اللوجستية من الفئة (أ) وفي ذات الوقت فقد دفع تغير اختيارات العملاء في قطاعات الضيافة والسكن والتجزئة المطورين إلى إعادة تصور مكونات الفنادق والمسكن والترفيه ضمن خطط التطوير الرئيسية الخاصة بهم.

العقارات السكنية: ارتفعت أسعار مبيعات الفلل والشقق خلال التسعة أشهر الأولى من عام 2022 مقارنة بعام 2021 مع استمرار الطلب القوي على الشقق من مواطني المملكة.

التجزئة: تقدر وحدة المعلومات الاقتصادية للإيكونوميست ارتفاع إجمالي حجم مبيعات التجزئة في المملكة بنحو 4% عام 2022 مع توقعات بزيادة المبيعات بما معدله 2% في السنة ما بين 2023 إلى 2026 بالإضافة إلى ذلك، فقد انخفضت إيجارات المراكز التجارية الإقليمية والمراكز التجارية الإقليمية الكبرى خلال الأشهر التسعة الأولى من السنة

سوق المكاتب السعودي

تشير معدلات التوظيف من أكسفورد إيكونوميكس إلى أن قطاع الخدمات المالية وخدمات الأعمال سجلا نمواً من عام إلى آخر بنسبة 12% في المملكة وقد أدى ذلك إلى استمرار الطلب القوي على عقارات الفئة (أ) خلال عام 2022 م.

مراجعة أداء عام 2022 م

بلغ المعروض من المكاتب في الأسواق الرئيسية كالرياض وجدة وحاضرة الدمام مالمساحته 5.2 مليون متر مربع و1.3 مليون متر مربع و1.3 مليون متر مربع على التوالي كما في سبتمبر 2022 م وقد تضمنت الاضافات البارزة في السوق خلال عام 2022 كلاً من المقر الرئيسي للبنك السعودي البريطاني على شارع الملك فهد ومدينة الملك عبد العزيز للعلوم والتقنية ومجمع الدوائر الحكومية في الرياض بالإضافة إلى مكاتب مبنى الشحن التابع لخطوط الطيران السعودية في جدة.

شهد إجمالي الناتج المحلي السعودي نمواً بنسبة 8.6% خلال الربع الثالث من عام 2022% ومن المتوقع أن يصل معدل النمو إلى 8.3% مع نهاية العام قبل أن يعتدل ليصل إلى 3.7% و2.3% خلال عامي 2023 و2024 على التوالي وذلك بحسب البنك الدولي وكان المحرك الرئيسي للانتعاش في قطاع المكاتب ما بعد الجائحة هو ارتفاع الإنفاق الحكومي على مشاريع البنى التحتية مثل توسعة مطار الرياض ضمن أمور أخرى كما استمر الطلب على العقارات من الفئة (أ) في الرياض قوياً نتيجة لتركيز الحكومة على تطوير المدينة لتكون مركزاً إقليمياً للشركات الدولية أما في جدة وحاضرة الدمام يركز المعروض من عقارات الفئة (أ) بشكل رئيسي على المكاتب الحكومية وجهات القطاع العام كما أصبح الملاك يقدمون حوافز مثل الفترات المجانية والوحدات الأصغر المجهزة بالكامل لجذب نطاق أوسع من المستأجرين تتوافق فترات التأجير عادة مع حجم الوحدة حيث يتم تأجير الوحدات الأكبر حجماً لفترات أطول تمتد ما بين الست إلى التسع سنوات.

سوق التجزئة السعودي

تقدر وحدة المعلومات الاقتصادية للإيكونوميست ارتفاع إجمالي حجم مبيعات التجزئة في المملكة بنحو 4% عام 2022 مع توقعات بزيادة المبيعات بما معدله 2% في السنة ما بين 2023 إلى 2026 بالإضافة إلى ذلك، فقد انخفضت إيجارات المراكز التجارية الإقليمية والمراكز التجارية الإقليمية الكبرى خلال الأشهر التسعة الأولى من السنة

مراجعة أداء عام 2022 م

من المتوقع أن يكون الجزء الأكبر من مشاريع التجزئة التي سيتم استكمالها في فئة المراكز التجارية الإقليمية الكبرى مما يشير إلى اكتفاء السوق من هذه الفئة من المشاريع الضخمة وسوف تستمر عقارات الترفيه والتسلية التي تضم مزيجاً من متاجر تقديم المأكولات والمشروبات في كونها من أهم العوامل الفارقة التي تجذب الزوار في سوق يشهد تصاعداً في التنافسية. وقد شهدت إيجارات التجزئة بعض الانخفاض خلال الاثني عشرة شهراً الماضية على مستوى المملكة حيث انخفض متوسط الإيجار في المراكز التجارية الإقليمية والمراكز التجارية الإقليمية الكبرى بنسبة وقد تمكنت مراكز التسوق المميزة في المملكة من الحفاظ على معدلات الإشغال خلال عام 2022 م حيث سجلت محلات نمط الحياة تحديداً زيادة في عدد الزوار بعد رفع الحظر الذي كان مفروضاً أثناء الجائحة.



دراسات الموقع ■

Site Studies

بيانات العقار والخدمات المتوفرة بمنطقة العقار

بيانات العقار

العليا	الحي	الرياض	المدينة
برج تجاري (إداري)	نوع العقار	الملك فهد	طريق
بلك رقم 14	رقم القطعة	1184	رقم المخطط
متعدد الاستخدام (سكني تجاري مكثي)	استخدام الأرض حسب الأنظمة	3212 متر مربع	مساحة الأرض

الخدمات والمرافق المتوفرة بمنطقة العقار

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

العوامل المؤثرة على العقار

الوصف	محددات التأثير	عنصر التأثير
يقع العقار في مدينة الرياض بحي العليا	أهمية المنطقة	نظرة عامة على المنطقة
مستوية	تضاريس الأرض	العوامل الطبيعية (البيئية)
لا يوجد مصادر تلوث بالمنطقة	التلوث	
الموقع وسط شمال مدينة الرياض	الموقع من المدينة	العوامل التخطيطية (العمرانية)
مكتملة	البنية التحتية	
مكتملة	تجهيزات البلدية	
منتظمة الاضلاع	خصائص الأرض	
خدمات عامة	استخدام الأرض	أنظمة البناء
متعدد	نسبة البناء - عدد الأدوار	
عالي	العرض والطلب	عوامل اقتصادية
مرتفعة	أسعار الأراضي	
لا يوجد	العجز والتعديلات على العقار	عوامل قانونية

وصف العقار

- تم تحديد مساحة مسطحات البناء بناء على (الرخصة).
- تم تحديد عمر العقار الفعلي ب (5)سنوات والعمر الحالي للعقار أكثر من 20 سنة بناء على (الواقع) مع العلم ان العقار مجدد.
- حالة العقار في تاريخ التقييم (31/12/2023)

بيانات مسطحات المباني من الرخصة

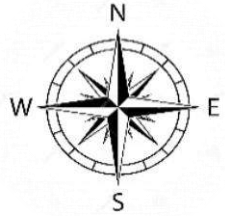
الإستخدام	المساحة متر مربع	مكونات البناء
مواقف	3,199.32	قبو ثاني
مواقف	3,199.32	قبو أول
معارض	2,311	دور أرضي
معارض	2,311	ميزانيين
مكاتب	3,199	أول تجاري
تجاري	1,606	ثاني تجاري
مكاتب	1,606	ثالث مكثبي
مكاتب	1,606	دور رابع
مكاتب	1,606	دور خامس
مكاتب	1,606	دور سادس
مكاتب	1,606	دور سابع
مكاتب	1,606	دور ثامن
خدمات	129.40	غرفة كهرباء

موقع العقار

يقع العقار بمدينة : الرياض

حي : العليا

شارع : الملك فهد



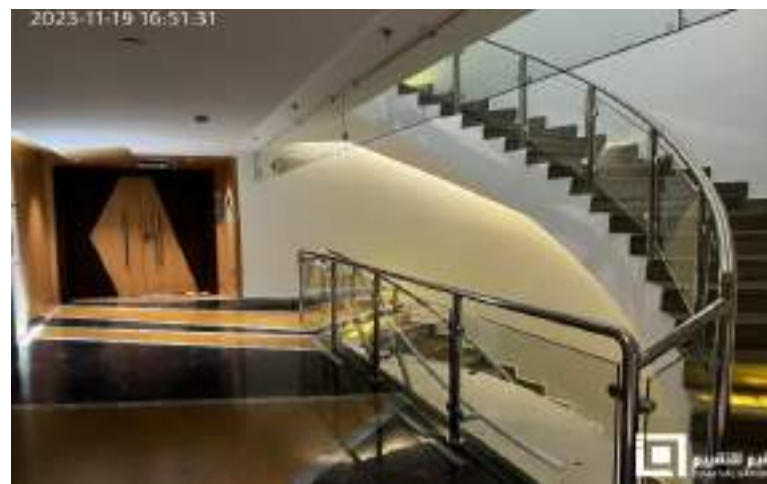
N :	24.695011	E :	46.681477	احداثيات الموقع
-----	-----------	-----	-----------	-----------------



مسح فوتوغرافي للعقار (2/1)



مسح فوتوغرافي للعقار (2/2)



مستندات الملكية

معلومات صك الملكية:

اسم المالك	رقم الصك	تاريخ الصك	نوع الملكية
شركة حفظ المشاركة العقارية	910112059979	5/1/1444 هـ	100% ملكية

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

اسم الحي	رقم القطعة	رقم المخطط	إجمالي مساحة الأرض
العليا	بلك رقم 14	1184	3212 متر مربع

الحدود والاطوال:

الحدود والاطوال							
الحد الشمالي	طول الحد	الحد الجنوبي	طول الحد	الحد الشرقي	طول الحد	الحد الغربي	طول الحد
شارع عرض 60 م	65.51 م	شارع عرض 15 ك	70 م	شارع عرض 20 م	55 م	شارع عرض 80 م	40.08 م



QIAM VALUATION
REAL ESTATE VALUATION REPORT



Evaluation

التقييم ■

أساليب التقييم



❖ أسلوب السوق

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



❖ أسلوب الدخل

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



❖ أسلوب التكلفة

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

أسلوب السوق معيار رقم 105

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

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

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

الخطوات الرئيسية في طريقة المعاملات المقارنة هي كما يلي:

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

أسلوب التكلفة معيار رقم 105

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

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

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

الطريقة المستخدمة من أسلوب التكلفة:

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

طريقة تقدير قيمة المباني بطريقة القسط الثابت

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

أسلوب الدخل معيار رقم 105

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

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

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

طرق أسلوب الدخل:

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

طريقة التدفقات النقدية المخصومة (DCF):

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

طريقة الرسملة المباشرة:

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

طريقة القيمة المتبقية:

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

طرق التقييم المستخدمة - التسلسل الهرمي للقيمة العادلة

طرق التقييم المستخدمة:

أسلوب التقييم	أسلوب السوق	أسلوب التكلفة	أسلوب الدخل
الأسلوب المستخدم	----	----	بشكل أساسي
طرق التقييم المستخدمة	----	----	التدفقات النقدية المخصصة
أسباب الاستخدام / عدم الاستخدام	----	----	العقار مدر للدخل

التسلسل الهرمي:

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

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



تقدير القيمة ■

Estimated value

تحليل بيانات افتراضات التقييم - طرق التدفقات النقدية المخصومة

معدل الاشغار ومخاطر الائتمان:

يتميز العقار انه من العقارات الجاذبة للمستأجرين لموقعه المميز بمدينة الرياض حي العليا و مطل مباشرة على طريق الملك فهد وتم تحليل بيانات معدل الشواغر من السوق للتأكد حيث بيانات السوق توضح ان معدلات الاشغار من 0% الى 10% في العقارات المشابهة وعليه تم احتساب معدل الاشغار ومخاطر الائتمان بواقع 3% (بيانات العميل) تم خصم الشواغر من (اجمالي الدخل).

معدل العائد التشغيلي:

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

معدل النمو :

تم مراجعته معدل النمو بالرجوع لسوق العقارات المشابهة ومراجعة عقود الايجار ليتم مقارنتها مع بيانات السوق. مع مراعاة تقدير مراكز أبحاث السوق للمصارف بان من المتوقع أن تكون الزيادة في أسعار الإيجارات والتوسعات الأخيرة أعلى من أثر زيادة أسعار الفائدة على استثمارات صناديق الريبث والنظرة المستقبلية للعقار متفائلة بسبب ارتفاع الطلب على هذا النوع من العقارات المشابهة في المنطقة المحيطة بالعقار وكذلك الأخذ في الإعتبار نمو العقارات المشابهة ومستوى التشطيبات الداخلية والخارجية للعقار محل التقييم. تم افتراض معدل نمو 5% كل ثلاث سنوات وذلك حسب وضع السوق بناء على التشطيبات الداخلية والخارجية للعقار وموقع العقار والعرض والطلب في السوق.

افتراضات طريقة خصم التدفقات النقدية:

افتراضات طريقة خصم التدفقات النقدية			
القيمة الإيجارية حسب البيانات	معدل الخصم	23,616,168	9.5%
المصاريف التشغيلية والراسمالية	معدل الرسملة	12.895%	8%
معدل الاشغار ومخاطر الائتمان	النمو - بعد السنة (5) كل (5) سنوات	3%	5%
فترة التدفقات النقدية (سنوات)	بداية - نهاية التدفقات النقدية	10	2033 - 2024

معدل النفقات التشغيلية والرأسمالية:

النفقات التشغيلية هي النفقات الخاصة بتأجير وصيانة العقار و النفقات الرأسمالية هي النفقات التي يتحملها المالك بهدف الحفاظ عليه في حالة جيدة لتحقيق الدخل السنوي الملائم وتمثل نسبة النفقات التشغيلية 0% - 20% بالنسبة لمشاريع مشابهة في المنطقة المحيطة حسب الحجم والخدمات المقدمة ومع العلم لم يتم الإطلاع على ملخص عقود الصيانة من العميل لمعرفة النسبة التي تمثل من الدخل الحالي و في الغالب تشمل عقود الإيجار القيمة الإيجارية وقيمة خدمات صيانة المرافق عليه وتم افتراض معدل النفقات التشغيلية والرأسمالية بواقع 12.895% حسب البيانات فقط وتشمل تكاليف نفقات الصيانة الخدمات المشتركة والنظافة والصيانة للمبنى ونفقات إدارة ومراقبة الامن وتقدر من دخل الايجار الفعلي لكون العقار مستخدم.

تحليل معدل الشواغر ومعدل العائد والنفقات التشغيلية والرأسمالية من السوق

م	الموقع	أسم العقار	نوع العقار	الاحداثيات	إجمالي الدخل السنوي	الاشغار	العائد	النفقات التشغيلية والرأسمالية
1	العليا	سمارت تاور	مبنى تجاري مكتبي	24.694164 46.680426	19,349,845.6	10%	8%	10%
2	الصحافة	برج العليا	مبنى تجاري مكتبي	24.705910 46.67586	6,720,000	5%	8%	3%

معدل الخصم :

تم افتراض معدل الخصم بواقع 9.5% وفق طريقة النموذج التراكمي حسب الاتي:

طريقة النموذج التراكمي

معدل عائد السندات الحكومية	4.6	صندوق تداول السعودية
معدل التضخم (متوسط السنة الحالية)	2.49	البنك المركزي السعودي
علاوة مخاطر السوق (الرکود والأنتعاش)	1.5	حسب حالة وظروف السوق
علاوة المخاطر الخاصة (التكاليف الناتجة للعقار)	1	حسب حالة وظروف العقار
معدل الخصم بعد جمع البيانات أعلاه	9.5%	نسبة

حساب قيمة العقار - بأسلوب الدخل - طريقة التدفقات النقدية المخصومة

	السنوات										التدفقات النقدية - الداخلة
	2033	2032	2031	2030	2029	2028	2027	2026	2025	2024	
	10	9	8	7	6	5	4	3	2	1	
	0%	5%	0%	0%	5%	0%	0%	5%	0%	0%	قيمة النمو المتوقعة
											المساحة الاجارية م 2
											دخل العقار (بيانات العميل)
	27,338,666	27,338,666	26,036,825	26,036,825	26,036,825	24,796,976	24,796,976	24,796,976	23,616,168	23,616,168	16,486.73
	27,338,666	27,338,666	26,036,825	26,036,825	26,036,825	24,796,976	24,796,976	24,796,976	23,616,168	23,616,168	23,616,168
	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	مجمّل الدخل
	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	ناقص معدل الاشغار ومخاطر الائتمان
	27,338,666	27,338,666	26,036,825	26,036,825	26,036,825	24,796,976	24,796,976	24,796,976	23,616,168	23,616,168	قيمة الشواغر السنوية
											اجمالي الدخل التاجيري الفعلي
	3,525,321	3,525,321	3,357,449	3,357,449	3,357,449	3,197,570	3,197,570	3,197,570	3,045,305	3,045,305	12.895%
	23,813,345	23,813,345	22,679,377	22,679,377	22,679,377	21,599,406	21,599,406	21,599,406	20,570,863	20,570,863	صافي الدخل التشغيلي للمبني (NOI)
297,666,818											الاستردادية للمبني
297,666,818	23,813,345	23,813,345	22,679,377	22,679,377	22,679,377	21,599,406	21,599,406	21,599,406	20,570,863	20,570,863	صافي التدفقات النقدية
0.400	0.400	0.439	0.481	0.527	0.577	0.633	0.693	0.760	0.833	0.912	معامل الخصم
119,130,004	9,530,400	10,444,366	10,900,934	11,946,333	13,091,987	13,664,293	14,974,699	16,410,773	17,128,158	18,770,748	القيمة الحالية للتدفقات النقدية
255,992,695											صافي القيمة الحالية للعقار

القيمة النهائية للعقار

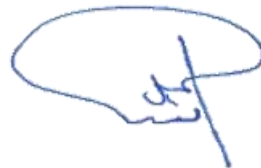
استناداً الى غرض التقييم وطبيعة العقار وخصائصه كونه مبنى تجاري مكتبي بالكامل فإن تقييم العقار بأسلوب الدخل (طريقة التدفقات النقدية المخصومة) تعتبر أفضل طريقة لتقدير السعر في تاريخ القياس بتاريخ 31/12/2023 م والتي تم التوصل اليها بأسلوب الدخل كأساس للقيمة العادلة للعقار محل التقييم (بعد التقريب) وهي حسب الاتي :

السعر في تاريخ القياس رقماً (ريال سعودي)	السعر في تاريخ القياس كتابة (ريال سعودي)
255,993,000	مئتان وخمسة وخمسون مليون وتسعمائة وثلاثة وتسعون - فقط لاغير

اعتمد هذا التقرير المدير التنفيذي

إسماعيل محمد الديخي

بموجب رخصة رقم / 1210000052 تاريخ الانتهاء 06 / 03 / 1447 هـ






أحمد صالح العطاس
مقيم عقاري منتسب
معاينة العقار
عضوية رقم 1220003236



معاذ عبد الرحمن العريني
مقيم عقاري منتسب
إعداد التقرير
عضوية رقم 1210002322



سالم محمد ال فائع
مقيم عقاري أساسي زميل
اعداد ومراجعة التقرير
عضوية رقم 1210000013



إسماعيل الدبيخي
مقيم عقاري أساسي زميل
معتد التقرير
عضوية رقم 1210000052



Attachments

ملاحق ■

المستندات المستلمة من العميل



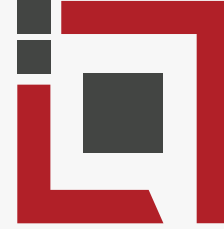
رخصة البناء



الصك

قيير للتقييم

QIAM VALUATION



الإدارة العامة

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

✉ info@qiam.com.sa

🌐 www.qiam.com.sa

☎ +966 92 002 5832