تقرير تقييم عقاري

مقدم الى : صندوق سيكو السعودية ريت

عقار مكتبي (i-OFFICES)

إفادة

السادة : صندوق سيكو السعودية ريت المحترمين

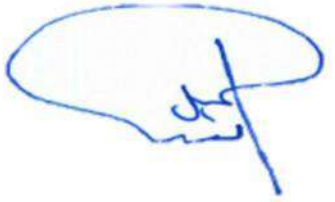
الموضوع : تقرير تقييم مبنى مكتبي - حي الربيع بمدينة (الرياض)

نحن شركة قيم وشريكه للتقييم العقاري نتقدم لكم بخالص الشكر والتقدير على اختياركم لنا ومنحكم ثقتكم الغالية لتقييم العقار الواقع في مدينة **الرياض** حي **الربيع** بموجب التكليف الصادر منكم بتاريخ **2024/05/19** بناء على الترخيص الممنوح لنا من قبل الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين متبعين في ذلك النسخة الأخيرة من معايير التقييم الدولية **2022م** والمتعارف عليها وقواعد واخلاقيات المهنة للوصول إلى التقييم النهائي الحيادي بناء على المعاينة الفعلية من فريق العمل ودراسة منطقة السوق المحيطة بالعقار وقد تم الوصول إلى تقدير السعر العادل باستخدام طرق التقييم المختلفة بما يحمله كل تقرير وعليه يسعدنا ان نتقدم لكم بشهادة التقييم العقاري الواردة ادناه.

بناءً على الدراسة المنجزة فإننا نرفق لكم نتائج تقدير السعر العادل للعقار مبنى اداري وعلى وضعها الراهن بتاريخ التقدير **2024/06/30م** الواقعة بمدينة الرياض **، بمبلغ وقدره فقط (215,111,000) مائتين وخمسة عشر مليون ومائة وأحدى عشر ألف - ريال سعودي.**

مع خالص الشكر والتقدير

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



قيم للتقييم
QIAM VALUATION
C.R: 1010927632

رمز إيداع تقرير التقييم
لدى الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين

الملخص التنفيذي

تقدير السعر العادل : **215,111,000 ريال سعودي**

المقيم	
• اسماعيل محمد الدبيخي عضوية رقم 1210000052 • حسام حسن عشي عضوية رقم 1210002501	• سالم محمد ال فائع عضوية رقم 1210000013 • معاذ عبد الرحمن العريني عضوية رقم 1210002322

العميل (صاحب التقرير)	المستفيد (مستخدم التقرير)	مالك العقار
صندوق سيكو السعودية ريت	صندوق سيكو السعودية ريت	شركة مشاعر ريت العقارية
الغرض من لتقييم	**العقار موضوع التقييم**	**عنوان العقار**
تقييم دوري للإعداد القوائم المالية لصندوق سيكو السعودية ريت	مبنى مكتبي	الرياض - حي الربيع
معايير التقييم	**اسلوب التقييم**	**تاريخ المعاينة**
معايير التقييم الدولية ومعايير التقييم المحاسبية (IFRS)	أسلوب التكلفة + أسلوب الدخل	2024/05/20
نوع الملكية	**أساس القيمة**	**تاريخ التقييم**
مطلقة	القيمة العادلة	2024/06/30
رقم الصك و تاريخه	**فرضية التقييم**	**تاريخ اصدار التقرير**
1442/09/02-(393140003190, 393140003189)	الاستخدام الحالي	2024/07/29

قيم للتقييم
QIAM VALUATION

قائمة المحتويات

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

الفرضيات و القيود المحددة للتقرير

The specific assumptions
and limitations of the report

الفرضيات والقيود المحددة

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

.

- المعلومات المقدمة بواسطة جهات أخرى خصوصا فيما يتعلق بالتخطيط وامتلاك الأرض والاستئجار وغيرها والتي أسس عليها كل هذا التقرير أو جزء منه اعتبرت موثوق بها، ولكن لم يتم تأكيد صحتها جميعهخا في كل الحالات كما لم يتم تقديم ضمان بالنسبة لصحة هذه المعلومات إذا ظهر عدم صحة هذه المعلومات فإن القيمة الواردة في هذا التقرير يمكن أن تتغير.

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

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

- القيم المقدرة في هذا التقرير هي للعقار قيد البحث وأي توزيع للقيمة على أجزاء العقار لن يكون صحيح ويجب ألا تستعمل هذه القيمة لأي أغراض أخرى إذ يمكن أن تكون غير صحيحة إذا استعملت كذلك

- لا يجوز تضمين كل أو بعض من هذا التقرير أو الإشارة إليه في أي وثيقة أو تعميم أو بيان ينشر دون الرجوع لشركة قيم وشريكه للتقييم العقاري كما لا يجوز نشره بأي طريقة دون الموافقة الخطية المسبقة للشركة على الشكل والنص الذي يظهر به

.

- بناءً على الغرض من التقييم وهو (تقييم دوري للإعداد القوائم المالية لصندوق سيكو السعودية ريت) فقد تم التقييم على أساس القيمة (القيمة العادلة).

- لم يتم التحقق عن أي مستند قانوني للعقار الذي تم تقييمه أو بالنسبة للمسائل القانونية التي تتضمن الملكية أو الرهن وتم افتراض أن المعلومات حسب افادة العميل (مستندات الملكية والصك) قائمة وسارية المفعول

- الحدود والأطوال حسب افادة العميل (مستندات الملكية) والشركة غير مسئولة عن الحدود والاطوال وبالتالي المساحة الاجمالية للأرض مأخوذة حسب الصك والشركة غير مسئولة عن ذلك

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

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

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

نطاق العمل

Scope of Worck

نطاق العمل معيار رقم 101

هوية المقيم العقاري	العميل	المستخدمين الاخرين
موضحة بالملخص التنفيذي	صندوق سيكو السعودية ريت	صندوق سيكو السعودية ريت
الاصل محل التقييم	**الغرض من التقييم**	**اساس القيمة**
مبنى اداري	تقييم دوري للإعداد القوائم المالية لصندوق سيكو السعودية ريت	القيمة العادلة
نوع العقار بالنسبة للعميل	**تاريخ القياس**	**وصف التقرير**
استثماري او استخدام وفي بعض الحالات يكون العقار جزء مستخدم من قبل العميل وجزء مستثمر وله اعتبارات خاصة)	2024/06/30	تقرير يوضح منهجية وخطوات التقييم ونتائج التقييم ويشمل صور توضيحية لحدود لأصل موضع التقييم مع تفاصيل البيانات

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.

عملة التقييم

الريال السعودي

معايير التقييم المتبعة

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

طبيعة ومصدر المعلومات

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

الافتراضات المهمة او الافتراضات الخاصة

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

قيود استخدام التقرير

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

مراحل العمل

Step 01

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

Step 02

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

Step 03

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

Step 04

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

Step 05

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

المعيار 102 : الامتثال للمعايير وأعمال البحث والاستقصاء

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

الحكم على موثوقية المعلومات المقدمة والتي تم أخذها في التقرير

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

QIAM VALUATION
REAL ESTATE VALUATION REPORT

الإمتثال للمعايير و أعمال البحث و الإستقصاء

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

الامتثال للمعايير وأعمال البحث والاستقصاء

01

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

02

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

03

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

04

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

05

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

06

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

الإطار النظامي عن معايير التقييم الدولية (IVS 2022)

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

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

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

ملاحظة:

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

العقارات والعقارات الإستثمارية في إعداد التقارير المالية

توضيح الفرق بين العقارات والعقارات الأستثمارية في القوائم المالية

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

نظرة عامة على الإقتصاد والقطاع العقاري بالمملكة العربية السعودية

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

رؤية 2030

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

”

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

“

رؤية VISION 2030
المملكة العربية السعودية
KINGDOM OF SAUDI ARABIA

شركة قيم للتقييم - ترخيص رقم 1210000052 تاريخ الانتهاء 1447/05/03هـ سجل تجاري رقم 1010927632 تاريخ الانتهاء 1449/03/15 هـ الرقم الموحد 920025832 - مكتب رقم 7 مبنى رقم 8484 طريق عثمان بن عفان - الرياض 11666

النمو الاقتصادي في المملكة العربية السعودية

شهد الاقتصاد السعودي خلال عصره الحديث نموًا على مستوى عدد كبير من القطاعات, مستغلاً بذلك الموارد الطبيعية في المملكة وموقعها الجغرافي والحضاري بين قارات العالم الثالث. نتج عن هذا النمو بناء قاعدة اقتصادية متينة , حيث أصبح ضمن أكبر عشرين اقتصاد عالمي وعضواً فاعلاً في مجموعة العشرين, وأحد اللاعبين الرئيسيين في الاقتصاد العالمي وأسواق النفط العالمية, مدعومً بنظام مالي قوي وقطاع بنكي فعال, وشركات حكومية عملاقة تستند على كوادر سعودية ذات تأهيل عالٍ .

كما شهدت المملكة العربية السعودية خلال السنوات الماضية إصلاحات هيكلية على الجانب الاقتصادي والمالي , مما يعزز من رفع معدلات النمو الاقتصادي مع الحفاظ على الاستقرار والاستدامة المالية .

وفي سبيل تطوير الاقتصاد وتنويعه وتخفيف الاعتماد على النفط , أطلقت المملكة العربية السعودية رؤية السعودية 2030 مرتكزة على العديد من الإصلاحات الاقتصادية والمالية , والتي استهدفت تحول هيكل الاقتصاد السعودي إلى اقتصاد متنوع ومستدام مبني على تعزيز الإنتاجية ورفع مساهمة القطاع الخاص, وتمكين القطاع الثالث.

كما نجحت المملكة العربية السعودية منذ إطلاق الرؤية في تنفيذ العديد من المبادرات الداعمة والإصلاحات الهيكلية لتمكين التحول الاقتصادي, وشمل هذا التحول عدة جهود رئيسية متمحورة حول بعدٍ قطاعي يشمل تعزيز المحتوى المحلي والصناعة الوطنية وإطلاق القطاعات الاقتصادية الواعدة وتنميتيها وبعداً تمكيني يهدف إلى تعظيم دور القطاع الخاص والمنشآت الصغيرة والمتوسطة, وتعزيز استدامة المالية العامة.

ويتوقع أن تستمر وتيرة هذا التحول الهيكلي نحو نمو اقتصادي مستدام في السنوات المقبلة, خصوصاً في ضل عدد من المبادرات الاستثمارية والعملاقة تحت مظلة صندوق الاستثمارات العامة, والشركات الرائدة. كما يتوقع أن تتسارع عجلة توطين المعرفة والتقنيات المبتكرة.

نظرة على القطاع العقاري

قطاع السياحة

- في إطار رؤية المملكة 2030 والتي تهدف إلى وضع أسس فاعله ومرتكزات أساسية لمستقبل المملكة من المبادرات التيتستهدف تقليص الاعتماد الرئيسي على النفط من خلال قطاعات كثيرة لدعم الاقتصاد الوطني ومن ضمنها القطاع السياحينظرا لما يمثله هذا القطاع من بعد قيمي ومجتمعي وحضاري واقتصادي . مما يرتبط قطاع السياحة بقطاع الفنادق ارتباطا وثيقا بالرؤية السعودية 2030 وهو يتمحور حول مساعده المعنيين بقطاع الضيافة والصناعات الغذائية والترفيهية على التخطيط للمستقبل.

قطاع المكاتب

- تسهم المكاتب في تحقيق أهداف التحول الوطني السعودي نحو الازدهار والاستدامة من خلال التركيز على مستهدفات رؤية 2030 مما يؤدي إلى رفع مشاركة القطاع الخاص في تحقيق رؤية المملكة 2030 , العمل كممثل للقطاع الخاص ضمن المنظومة الوطنية لمكاتب تحقيق الرؤية في الجهات الحكومية . ومنها سعي الرياض إلى التحول لمركز إقليمي للكيانات التجارية الدولية،تلك التي لديها تعاقدات مع جهات حكومية خصوصا برفض التعاقد مع أي شركة لا يوجد لها مقر إقليمي في السعودية بحلول عام 2024، جعلها تصدر قرارا سواء كانت هيئات أو مؤسسات أو صناديق استثمارية أو أجهزة.مما يزيد من الطلب على القطاع المكتبي.

قطاع التجزئة

- أن رؤية التحول الوطني للمملكة لمرحلة ما بعد النفط 2030م أولت اهتماما كبيرا بتنمية القطاع التجاري والصناعي في المملكة حيث أن الرؤية تقوم على التركيز على تنمية وتطوير الصناعة المحلية من شأنه تحقيق عوائد اقتصادية كبيرة للاقتصاد السعودي ومن مستهدفات الرؤية بحلول 2030 , رفع نسبة الصادرات غير النفطية من 16% الى 50% , و تقدم ترتيب المملكة في مؤشر أداء الخدمات اللوجستية من المرتبة 49 الى 25 عالمياً والأولى اقليمياً , و الوصول بمساهمة القطاع الخاص في إجمالي الناتج المحلي من 40% الى 65%.

قطاع الإسكان

- قدمت رؤية 2030 حلولاً سكنية مستدامة , تمكن الأسر السعودية من تملك المنازل المناسبة وفق احتياجاتهم وقدراتهم المالية . ولتحقيق ذلك طورت منظومة الإسكان من حيث الهيكلة والإجراءات وسياسات التعامل مع البنوك والقطاع الخاص ارتفاع نسب تملك الأسر السعودية للمساكن اذ لم تكن تتجاوز نسبة التملك الأسر السعودية للمساكن 47% في عام 2016 م وارتفعت الى 70% بنهاية المرحلة الاولى لبرنامج الاسكان عام 2021 م.

دراسات الموقع

Site Studies

بيانات العقار والخدمات المتوفرة بمنطقة العقار

بيانات العقار			
المدينة	الرياض	الحي	الربيع
شارع	طريق الثمامة	نوع العقار	مبنى اداري
رقم المخطط	3090	رقم القطعة	2-3
المساحة	6155.8م	استخدام الأرض حسب الأنظمة	اداري

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

عنصر التأثير	محددات التأثير	الوصف
نظرة عامة على المنطقة	أهمية المنطقة	يقع العقار في مدينة **الرياض** بحي **الربيع**
العوامل الطبيعية (البيئية)	تضاريس الأرض	مستوية
	التلوث	لا يوجد مصادر تلوث بالمنطقة
العوامل التخطيطية (العمرانية)	الموقع من المدينة	الموقع **شمال** مدينة **الرياض**
	البنية التحتية	مكتملة
	تجهيزات البلدية	مكتملة
	خصائص الأرض	منتظمة الاضلاع
أنظمة البناء	استخدام الأرض	**تجاري**
	نسبة البناء - عدد الادوار	65%
عوامل اقتصادية	العرض والطلب	عالي
	أسعار الأراضي	مرتفعة
عوامل قانونية	العجز والتعديات على العقار	لا يوجد

وصف العقار

- تم تحديد مساحة مسطحات البناء بناء على **(رخصة البناء).**
- تم تحديد عمر العقار ب **(6)**سنة بناء على **(رخصة البناء).**
- حالة العقار في تاريخ التقييم **(2024/06/30)**
- عند معاينة العقار تبين لنا أنه عبارة عن **(مبنى اداري)**, مفصلة على النحو التالي:

مكونات المبنى

م	الدور	المساحة (م2)	الاستخدام
1	قبو اول	6,146.80	مواقف
2	قبو ثاني	6,146.80	مواقف
3	الدور الارضي	2,458.82	مكاتب
4	الدور الاول	2,458.82	مكاتب
5	الدور الثاني	2,458.82	مكاتب
6	الدور الثالث	2,458.82	مكاتب
7	الملحق العلوي	908	مكاتب

وصف العقار

التشطيبات الداخلية

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

التشطيبات الخارجية

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

الأنظمة الكهرو ميكانيكية والتكييف

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

أنظمة الامن و السلامة - مرافق أخرى

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

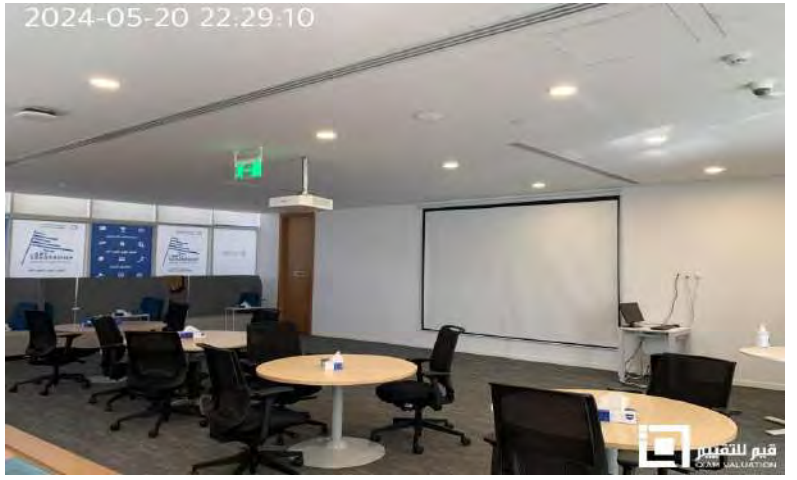
موقع العقار

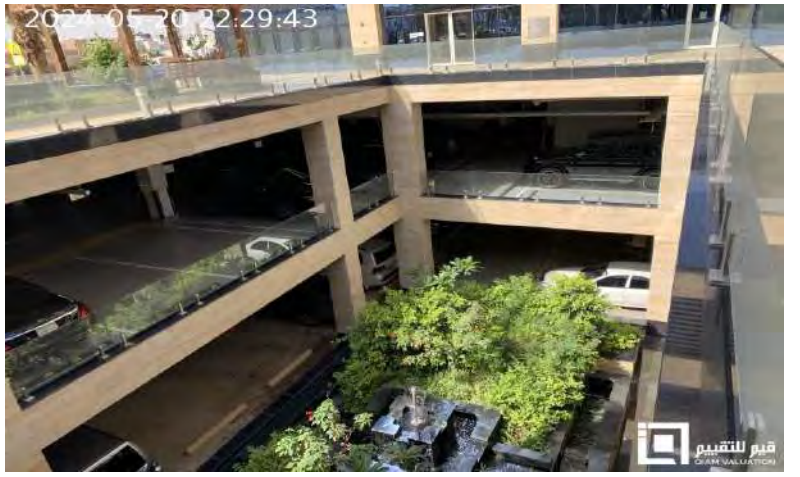
يقع العقار بمدينة : **الرياض** حي : **الربيع** شارع : **الثمامة**

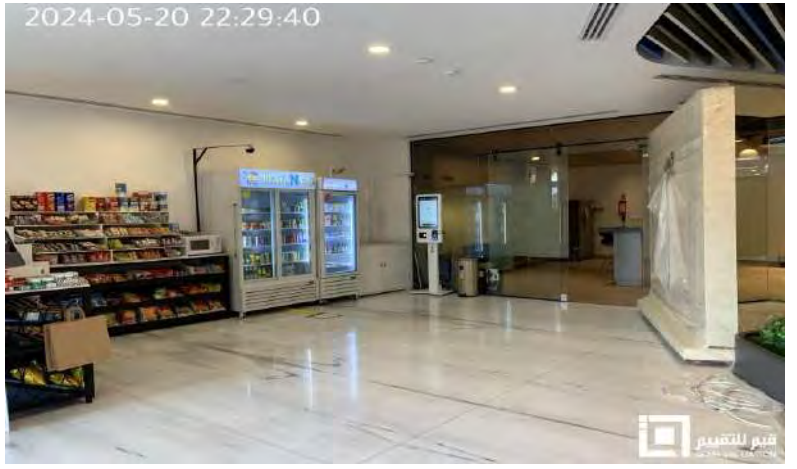
احداثيات الموقع	46.6669810	E :	24.8087480	N :

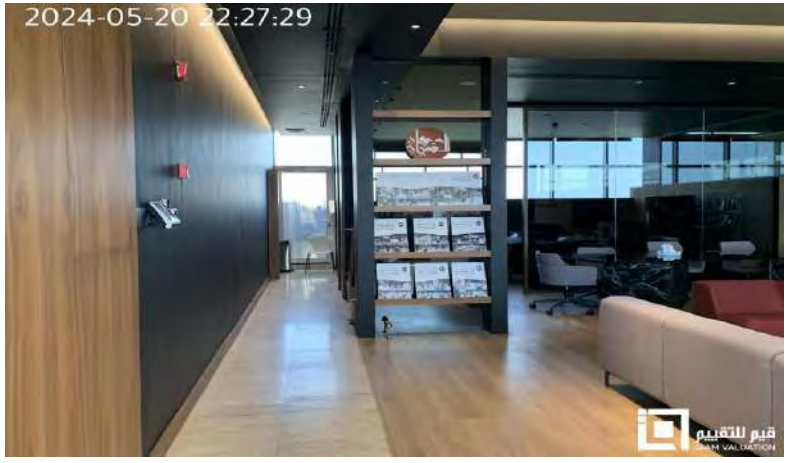
مسح فوتوغرافي للعقار

مسح فوتوغرافي للعقار









مسح فوتوغرافي للعقار

معلومات صك الملكية:

اسم المالك	رقم الصك	تاريخ الصك	نوع الملكية
شركة مشاعر ريت العقارية	393140003190 , 393140003189	1442\09\02	مطلقة

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

اسم الحي	رقم القطعة	رقم المخطط	إجمالي مساحة الاراضي
الربيع	2+3	3090	6155.8 متر مربع

الحدود و الاطوال:

الحدود و الاطوال							
الحد الشمالي	طول الحد	الحد الجنوبي	طول الحد	الحد الشرقي	طول الحد	الحد الغربي	طول الحد
طريق الثمامة عرض 60	102	شارع عرض 20	102	قطعة رقم 4	60.44	شارع عرض 20	60

الافتراضات الخاصة بملكية العقار

العقار مرهون لصالح بنك الرياض ولأغراض هذا التقرير افترضنا وجود ملكية سارية وخالية من أي عوائق وفي حال عـدم تحقـق ذلـك يمكـن أن يتأثر رأي قيمة العقار

التقييم

Evaluation

أساليب التقييم

أسلوب التكلفة

يقدم أسلوب التكلفة مؤشرًا للقيمة باستخدام المبدأ الاقتصادي الذي ينص على أن المشتري لن يدفع لأصل ما أكثر من تكلفة الحصول على أصل ذي منفعة مماثلة سواءً عن طريق الشراء أو البناء ما لم تكن هنا عوامل متعلقة بالوقت, أو الإزعاج أو المخاطرأو أي عوامل أخر متعلقة. ويقدم الأسلوب مؤشرًا للقيمة عن طريق حساب التكلفة الحالية لاحال أو إعادة إنتاج الأصل, ومن ثم خصم الإهاك المادي وجميع أشكال التقادم الأخر.

أسلوب الدخل

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

أسلوب السوق

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

أسلوب السوق معيار رقم 105

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

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

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

الخطوات الرئيسة في طريقة المعاملات المقارنة هي كما يلي:

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

.

أسلوب التكلفة معيار رقم 105

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

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

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

الطريقة المستخدمة من أسلوب التكلفة:

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

طريقة تقدير قيمة المباني بطريقة القسط الثابت

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

.

أسلوب الدخل معيار رقم 105

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

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

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

طرق أسلوب الدخل:

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

طريقة التدفقات النقدية المخصومة (DCF):

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

طريقة الرسملة المباشرة:

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

طريقة القيمة المتبقية:

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

طرق التقييم المستخدمة - التسلسل الهرمي للقيمة العادلة

طرق التقييم المستخدمة:

أساليب التقييم	أسلوب السوق	أسلوب التكلفة	أسلوب الدخل
الأسلوب المستخدم	بشكل **مساعد**	بشكل **مساعد**	**بشكل أساسي**
طرق التقييم المستخدمة	المسح الميداني (المقارنات - اسعار الاراضي المعروضة)	تكلفة الاحلال	التدفقات النقدية المخصومة
أسباب الاستخدام / عدم الاستخدام	لمعرفة العقارات المماثلة في السوق	كون العقار عباره عن مبنى	العقار مدر للدخل

التسلسل الهرمي:

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

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

تقدير القيمة

Estimated value

تقدير قيمة الارض - أسلوب السوق - طريقة المقارنات

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.

المقارنات المختارة هي :من العقارات المعروضة في طريق الثمامة .

العقارات المقارنة		
عوامل المقارنات	المقارنة 1	المقارنة 2
المساحة (م2)	3,500	17,202
سهولة الوصول	عالي	عالي
موقع العقار	عالي	عالي
شكل الأرض	مستوية	مستوية
طبوغرافية الأرض	منتظمة الاضلاع	منتظمة الاضلاع
الاستخدام	تجاري	تجاري
الشوارع المحيطة	2	3
سعر المتر (ريال / المتر)	9500	8750
حالة المقارنة	معروض	معروض

تقدير قيمة الارض - أسلوب السوق - طريقة المقارنات

تقييم الأرض حسب أسلوب السوق - طريقة المقارنة بالبيوع المشابهة

عوامل التسويات	البند	العقار محل التقييم	العقارات المقارنة					
			العقار المقارن 1		العقار المقارن 2			
			القيمة	التسوية	القيمة	التسوية		
سعر المتر المربع		***	9,500		8,750			
الحالة		***	معروض		معروض			
تاريخ التقييم / العرض		Thursday, June 6, 2024	25/05/2024		27/05/2024			
ظروف السوق		***	0.00%	-	0.00%	-		
شروط التمويل		***	0.00%	-	0.00%	-		
قيمة ظروف السوق		***	-		-			
القيمة بعد التسويات الأولية		***	9,500		8,750			
المساحة (م2)	6155.80		3,500	5%	17,202	10%		
سهولة الوصول	عالي		عالي	0%	عالي	0%		
موقع العقار	عالي		عالي	0%	عالي	0%		
شكل الأرض	مستوية		مستوية	0%	مستوية	0%		
طبوغرافية الأرض	منتظمة الاضلاع		منتظمة الاضلاع	0%	منتظمة الاضلاع	0%		
الاستخدام	تجاري		تجاري	0%	تجاري	0%		
الشوارع المحيطة	3		2	-5%	3	0%		
	الإجمالي			0.00%		10.00%		
	قيمة التسوية للمتر المربع		-		875			
	قيمة المتر النهائية بعد التسوية		9,500		9,625			

صافي متوسط قيمة المتر (ريال / المتر)	9,563
القيمة السوقية للأرض (ريال سعودي)	58,864,838

تقدير قيمة العقار - أسلوب التكلفة - طريقة الاحلال

أولا : تكاليف البناء (التكاليف المباشرة)			
البند	المسطح م2	ريال / م2	القيمة (بالريال)
القبو	12,293.60	2,500	30,734,000
مسطحات المباني	9,933.28	3,000	29,799,840
الملاحق العلوية	908.00	2,800	2,542,400
السور	60	1,000	60,440
الإجمالي (ريال)	23,195		63,136,680
ثانيا :التكاليف الأخرى (الغيرمباشرة)			
الرسوم المهنية		2%	1,262,734
شبكة المرافق		2%	1,262,734
تكاليف الإدارة		2%	1,262,734
تكاليفالتمويل		6%	3,788,201
ربحية المطور		15%	9,470,502
الإجمالي (ريال)			17,046,904
إجمالي تكلفة المباني (ريال)			80,183,584

ثالثا : تكلفة الإهلاك		
العمر الافتراضي للعقار (سنة)	سنة	40
العمر الحالي للعقار (سنة)	سنة	6
العمر المتبقي للعقار (سنة)	سنة	34
معدل الاهلاك	%	5
قيمة الاهلاك	ريال	4,009,179
قيمة المبنى النهائية (ريال)		76,174,404

رابعاً : قيمة العقارحسب أسلوب التكلفة	
القيمة النهائية للأرض (ريال)	58,864,838
القيمة النهائية للمباني (ريال)	76,174,404
القيمة السوقية للعقار حسب أسلوب التكلفة (ريال)	135,039,242
القيمة السوقية للعقار حسب أسلوب التكلفة بعد التقريب (ريال)	135,040,000

- تم الاطلاع على عقود الصيانة وبناء عليه تم اعتماد الاهلاك 5% نظراً لحالة العقار الجيدة في تاريخ التقييم

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 مقارن 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 مقارن وتطبيقه عى 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 مقارن بصورة معتادة باعتباره أكثر سعر معقول للوحدة في العقار محل التقييم.

أفتراضات طريقة المقارنات المشابهة

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

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

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

سهولة الوصول: حركة الوصول للعقار محل للتقييم سهلة وكذلك سهولة الوصول للعقارات المقارنة (عالي , متوسط ,منخفض) وعليه تم أفتراض نسبة 5% لكل مستوى .

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

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

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

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

مدخلات أسلوب السوق - طريقة المقارنات المشابهة - المكاتب الادارية

السوق السعودي لا يتمتع بالشفافية ويصعب جمع معلومات دقيقة وعليه فإننا تمكنا من جمع البيانات لعينة مختارة من المقارنات التي تجسد واقع السوق بالعموم و سنعمل على تقديم بياناتهم ومؤشرات ادائهم كتجسيد للسوق. **المقارنات المختارة هي : من العقارات المنفذة والمعروضة في مدينة الرياض**

العقارات المقارنة للمكاتب

عوامل المقارنات	المقارنة 1	المقارنة 2
اسم المشروع	THE BUSINESS GATE	Plaza 46
متوسط المساحة (م2)	1	1
سهولة الوصول	عالي	متوسط
موقع العقار	عالي	متوسط
توفر المواقف	عالي	عالي
التشطيبات	عالي	عالي
الاستخدام	مكتب	مكتب
الخدمات المساندة المرافق	عالي	متوسط
سعر المتر (ريال / المتر)	2,000	1600
حالة المقارنة	معروض	معروض

خريطة المقارنات للعقارات (إداري)

تقدير قيمة المتر التأجيري للمكاتب الإدارية

تقييم القيمة الايجارية للمكاتب حسب أسلوب السوق - طريقة المقارنة المشابهة									
البند		العقارات المقارنة							
عوامل التسويات	العقار محل التقييم	العقار المقارن 1			العقار المقارن 2				
		القيمة		التسوية	القيمة			التسوية	
سعر المتر المربع	***	2,000			1,600				
الحالة	***	معروض			معروض				
تاريخ التقييم / العرض	30/06/2024	25/06/2024			10/6/2024				
ظروف السوق	***	-5.00%	-	100	-5.00%	-	80	-	
شروط التمويل	***	0.00%		-	0.00%		-		
قيمة ظروف السوق	***	(100.00)			(80.00)				
القيمة بعد التسويات الأولية	***	1,900		1,520					
متوسط المساحة (م2)	1.00	1		0%	1			0%	
سهولة الوصول	متوسط	عالي		-5%	متوسط			0%	
موقع العقار	متوسط	عالي		-5%	متوسط			0%	
توفر المواقف	عالي	عالي		0%	عالي			0%	
التشطيبات	عالي	عالي		0%	عالي			0%	
الاستخدام	مكتب	مكتب		0%	مكتب			0%	
الخدمات المساندة المرافق	متوسط	عالي		-10%	متوسط			0%	
الإجمالي		-20.00%			0.00%				
قيمة التسوية للمتر المربع		-380.00			-				
قيمة المتر النهائية بعد التسوية		1,520			1,520				
صافي متوسط قيمة المتر التأجيري (ريال / المتر)				1,520					
صافي متوسط قيمة المترالتأجيري بعد التقريب (ريال / المتر)				1,500					

تحليل الدخل حسب بيانات العقود و مسح السوق

بيان الدخل السنوي للعقار حسب العقود				
رقم الوحدة	نوع الوحدة	المساحة (م2)	القيمة الايجارية (ريال / سعودي)	بداية - نهاية العقد
1	مكاتب ادارية	2910	2,750,000	2018-2027
2	مكاتب ادارية	2500	2,750,000	2021-2026
3	مكاتب ادارية	5300	4,950,000	2024-2022
4	مستودع	37	20,000	2025-2024

بيان الدخل السنوي للعقار حسب بيانات مسح السوق				
رقم الوحدة	نوع الوحدة	المساحة (م2)	القيمة الايجارية (ريال / سعودي)	إجمالي القيمة الايجارية (ريال)
1	مكاتب ادارية	2910	1,500	4,365,000
2	مكاتب ادارية	2500	1,500	3,750,000
3	مكاتب ادارية	5300	1,500	7,950,000
4	مستودع	37	20,000	20,000

بيان الدخل السنوي للعقار حسب العقود				
رقم الوحدة	نوع الوحدة	المساحة (م2)	القيمة الايجارية (ريال / سعودي)	بداية - نهاية العقد
3	مكاتب ادارية	5300	5,500,000	2030-2025

تحليل معدل الشواغر ومعدل العائد والنفقات التشغيلية والرأسمالية من السوق					
م	الموقع	نوع العقار	الاشغار %	العائد %	النفقات التشغيلية والرأسمالية %
1	العليا	مبنى مكتبي	10%	8%	10%
2	الصحافة	مبنى مكتبي	5%	7%	5%

تحليل بيانات أفتراضات التقييم - طريقات التدفقات النقدية المخصومة

الدخل التأجيري:

تم تحليل دخل العقار من خلال الاطلاع على العقود الخاصة بالعقار محل التقييم وتم مقارنة ذلك بالسوق وبناء على مدة كل عقد تم افتراض الدخل لكل سنة حتى انتهاء مدة كل عقد على حدة ومن ثم تم افتراض قيمة الدخل بناءً على بيانات مسح السوق لباقي السنوات كما هو موضح جدول التدفقات النقدية كما تم افتراض معدل النمو بناء على مؤشرات نمو العقود السنوية للنفس النشاط في المنطقة وهي تتراوح مابين 2% الى 3% سنويا و بناء عليه تم احتساب معدل نمو بنسبة 3 % سنويا إبتداً من فترة انتهاء مدة كل عقد على حدة .

معدل النفقات التشغيلية والرأسمالية :

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

- يوجد عقد صيانة تم الاطلاع عليه وهو مايعكس النسبة المحتسبة وبناء عليه تم افتراض معدل النفقات التشغيلية بنسبة 10% ابتداً من فترة انتهاء كل عقد على حدة.

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% يوجد العديد من العوامل التي تؤثر على معدل العائد تتمثل في موقع المبنى وعمرة وحالته ووضع المستأجرين ودرجة المخاطر المرتبطة بالسداد يتأثر معدل الرسملة بمعدلات الطلب والعرض لنفس النوع من العقارات.

معدل الاشغار :

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 معدل الاشغار في المنطقة يتراوح 5% -الى 10% وعليه فقد تم افتراض معدل العائد بمعدل 0% نظرا لتأجير كامل العقار وتم افتراض معدل اشغار بنسبة 5% ابتداً من فترة انتهاء كل عقد على حدة. .

معدل الخصم:

معدل الخصم (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)	0.5	حسب حالة وظروف السوق
علاوة المخاطر الخاصة (التكاليف الناتجة للعقار)	0.5	حسب حالة وظروف العقار
معدل الخصم بجميع جميع البيانات أعلاه	8%	%

الافتراضات:

افتراضات طريقة خصم التدفقات النقدية			
إجمالي الدخل التأجيري		معدل الخصم	%8
معدل المصاريف التشغيلية و الراسمالية	%10	معدل الرسملة	%7
معدل الاشغار ومخاطر الائتمان	%5	معدل النمو - سنوي 3% بعد انتهاء العقود	

تقدير قيمة العقار - أسلوب الدخل

التدفقات النقدية - الداخلة		2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033
		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
الوحدة 1											
قيمة النمو المتوقعة		0%	0%	0%	0%	3%	3%	3%	3%	3%	3%
اجمالي الدخل التأجيري	2,750,000	2,750,000	2,750,000	2,750,000	4,365,000	5,060,231	5,212,038	5,368,399	5,529,451	5,695,335	5,866,195
ناقص معدل الاشغار ومخاطر الائتمان	0%	0%	0%	0%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%
قيمة الشواغر السنوية		0	0	0	218,250	253,012	260,602	268,420	276,473	284,767	293,310
اجمالي الدخل التأجيري الفعلي		2,750,000	2,750,000	2,750,000	4,146,750	4,807,220	4,951,436	5,099,979	5,252,979	5,410,568	5,572,885
ناقص معدل المصاريف التشغيلية والراسمالية	10%	-	-	-	-	-	-	-	525,298	541,057	557,289
صافي الدخل التشغيلي للمبني (NOI)		2,750,000	2,750,000	2,750,000	4,146,750	4,807,220	4,951,436	5,099,979	4,727,681	4,869,511	5,015,597
الوحدة 2											
قيمة النمو المتوقعة		0%	0%	0%	3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%
اجمالي الدخل التأجيري	2,750,000	2,750,000	2,750,000	3750000	4220658.038	4,347,278	4,477,696	4,612,027	4,750,388	4,892,899	5,039,686
ناقص معدل الاشغار ومخاطر الائتمان	0%	0%	0%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%
قيمة الشواغر السنوية		-	-	187,500	211,033	217,364	223,885	230,601	237,519	244,645	251,984
اجمالي الدخل التأجيري الفعلي		2,750,000	2,750,000	3,562,500	4,009,625	4,129,914	4,253,811	4,381,426	4,512,868	4,648,254	4,787,702
ناقص معدل المصاريف التشغيلية والراسمالية	10%	-	-	356,250	400,963	412,991	425,381	438,143	451,287	464,825	478,770
صافي الدخل التشغيلي للمبني (NOI)		2,750,000	2,750,000	3,206,250	3,608,663	3,716,923	3,828,430	3,943,283	4,061,582	4,183,429	4,308,932
الوحدة 3											
قيمة النمو المتوقعة		0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	3%	3%	3%
اجمالي الدخل التأجيري	4,950,000	4,950,000	5,500,000	5,500,000	5,500,000	5,500,000	5,500,000	7,950,000	10,070,822	10,372,947	10,684,135
ناقص معدل الاشغار ومخاطر الائتمان	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	5%	5%	5%	5%
قيمة الشواغر السنوية		-	-	-	-	-	-	397,500	503,541	518,647	534,207
اجمالي الدخل التأجيري الفعلي		4,950,000	5,500,000	5,500,000	5,500,000	5,500,000	5,500,000	7,552,500	9,567,281	9,854,299	10,149,928
ناقص معدل المصاريف التشغيلية والراسمالية	10%	-	-	-	-	-	-	755,250	956,728	985,430	1,014,993
صافي الدخل التشغيلي للمبني (NOI)		4,950,000	5,500,000	5,500,000	5,500,000	5,500,000	5,500,000	6,797,250	8,610,553	8,868,870	9,134,936

تقدير قيمة العقار - أسلوب الدخل

الوحدة 4										
قيمة النمو المتوقعة	0.00%	0.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%
اجمالي الدخل التأجيري	20,000	20,000	20,000	21,855	22,510	23,185	23,881	24,597	25,335	26,095	26,878
ناقص معدل الاشغار ومخاطر الائتمان	0%	0%	0%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%
قيمة الشواغر السنوية	0	0	0	1,093	1,126	1,159	1,194	1,230	1,267	1,305	1,344
اجمالي الدخل التأجيري الفعلي	20,000	20,000	20,000	20,762	21,385	22,026	22,687	23,368	24,069	24,791	25,534
ناقص معدل المصاريف التشغيلية والراسمالية	0%	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
صافي الدخل التشغيلي للمبني (NOI)		20,000	20,000	20,762	21,385	22,026	22,687	23,368	24,069	24,791	25,534
القيمة الاستردادية لكامل العقار										
صافي التدفقات النقدية		10,470,000	11,020,000	11,477,012	13,276,797	14,046,168	14,302,554	15,863,880	17,423,884	17,946,601	18,484,999
معامل الخصم		0.9259	0.8573	0.7938	0.7350	0.6806	0.6302	0.5835	0.5403	0.5002	0.4632
القيمة الحالية للتدفقات النقدية		9,694,444	9,447,874	9,110,822	9,758,842	9,559,586	9,013,035	9,256,422	9,413,582	8,977,768	8,562,131
صافي القيمة الحالية للعقار											

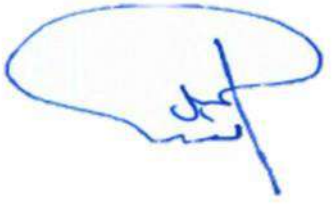
القيمة النهائية للعقار	215,110,664
القيمة النهائية للعقار(بعد التقريب)	215,111,000

القيمة النهائية للعقار

استنادا الى غرض التقييم وطبيعة العقار وخصائصه كونه مبنى مكتبي بالكامل فإن تقييم العقار بأسلوب الدخل (طريقة التدفقات النقدية المخصومة) تعتبر أفضل طريقة لتقدير السعر في تاريخ القياس بتاريخ **2024/06/30** 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)
215,111,000	مائتين وخمسة عشر مليون ومائة وأحدى عشر ألف ريال - فقط لا غير

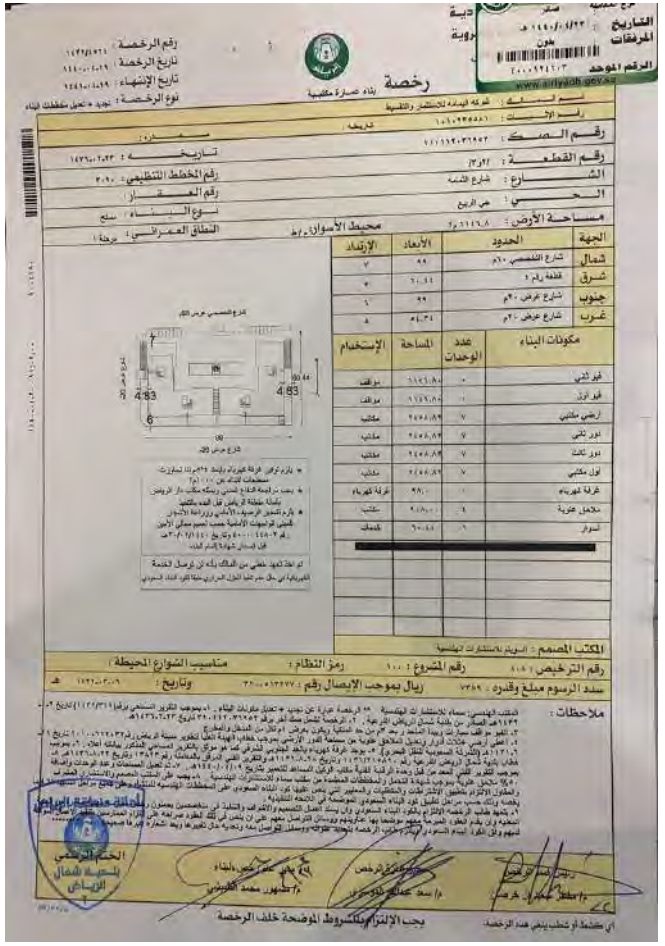
اعتمد هذا التقرير المدير التنفيذي
اسماعيل محمد الدبيخي



ملاحق

Attachments

المستندات المستلمة من العميل



رخصة

بسم الله الرحمن الرحيم

المملكة العربية السعودية
وزارة العدل
[٢٧٧]

تاريخ الصك: ١٤٤٢/٩/٢ هـ
رقم الصك: ٣٩٣١٤٠٠٠٣١٨٩

صك

الحمد لله وحده والصلاة والسلام على من لا نبي بعده، وبعد: فإن قطعة الارض رقم 3 من البلك رقم 2 من المخطط رقم 3090 الواقع في حي الربيع بمدينة الرياض . وحدودها واطوالها : شمالا: شارع التخصصي عرض60م بطول 51 واحد و خمسون متر جنوبا: شارع عرض20م بطول 51 واحد و خمسون متر شرقا: قطعة رقم4 بطول 60.44 ستون متر و اربعة و اربعون سنتمتر غربا: قطعة رقم2 بطول 60.44 ستون متر و اربعة و اربعون سنتمتر ومساحتها 3076.42 ثلاثةالاف و ستة و سبعون متر مربعا و إثنين و اربعون سنتمتراً مربعاً المملوكة لـ شركة مشاعر ريت العقارية بموجب سجل تجاري رقم 1010929452 بموجب الصك الصادر من الموثقين بالرياض 8 برقم 299071000135 في 27 / 07 / 1442 قد تم رهنها وما اقيم أو سيقام عليها من بناء لصالح / بنك الرياض بموجب سجل تجاري رقم 1010001054 ضمانا للوفاء بـ 33811000 فقط ثلاثة و ثلاثون مليونا و ثمانمائة و احد عشر ألف ريال سعودي لا غير. سبب الرهن : بموجب عقد التمويل المجاز من الهيئة الشرعية برقم 98 و ذلك كضمان للوفاء بجزء من الالتزامات والمستحقات المالية على أن يتم السداد دفعة واحدة بتاريخ 09-06-2024م وفي حالة عدم السداد فللمرتهن بيع العقار بالقيمة التي تنتهي عندها الرغبات. واستيفاء مافي ذمة الراهن من مبلغ وما نقص يرجع فيه عليه بعد اكمال مايلزم شرعا. وعليه جرى التصديق تحريرا في 1442 / 09 / 02 لاعتماده ،وصلى الله على نبينا محمد واله وصحبه وسلم.

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

صفحة رقم 1 من 1

بسم الله الرحمن الرحيم

المملكة العربية السعودية
وزارة العدل
[٢٧٧]

تاريخ الصك: ١٤٤٢/٩/٢ هـ
رقم الصك: ٣٩٣١٤٠٠٠٣١٩٠

صك

الحمد لله وحده والصلاة والسلام على من لا نبي بعده، وبعد: فإن قطعة الارض رقم 2 من البلك رقم 2 من المخطط رقم 3090 الواقع في حي الربيع بمدينة الرياض . وحدودها واطوالها : شمالا: شارع التخصصي عرض60م بطول 51 واحد و خمسون متر جنوبا: شارع عرض20م بطول 51 واحد و خمسون متر شرقا: قطعة رقم3 بطول 60.4 ستون متر و اربعون سنتمتر غربا: شارع عرض20م بطول 60.36 ستون متر و ستة و ثلاثون سنتمتر ومساحتها 3079.38 ثلاثةالاف و تسعة و سبعون متر مربعا و ثمانية و ثلاثون سنتمتراً مربعاً المملوكة لـ شركة مشاعر ريت العقارية بموجب سجل تجاري رقم 1010929452 بموجب الصك الصادر من كتابة العدل الاولى بالرياض برقم 310108054425 في 16 / 08 / 1442 قد تم رهنها وما اقيم أو سيقام عليها من بناء لصالح / بنك الرياض بموجب سجل تجاري رقم 1010001054 ضمانا للوفاء بـ 33811000 فقط ثلاثة و ثلاثون مليونا و ثمانمائة و احد عشر ألف ريال سعودي لا غير. سبب الرهن : بموجب عقد التمويل المجاز من الهيئة الشرعية برقم 98 و ذلك كضمان للوفاء بجزء من الالتزامات والمستحقات المالية على أن يتم السداد دفعة واحدة بتاريخ 09-06-2024م وفي حالة عدم السداد فللمرتهن بيع العقار بالقيمة التي تنتهي عندها الرغبات. واستيفاء مافي ذمة الراهن من مبلغ وما نقص يرجع فيه عليه بعد اكمال مايلزم شرعا. وعليه جرى التصديق تحريرا في 1442 / 09 / 02 لاعتماده ،وصلى الله على نبينا محمد واله وصحبه وسلم.

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

صفحة رقم 1 من 1

فريق العمل

إسماعيل الدبيخي
مقيم عقاري أساسي زميل
عضوية رقم 121000005

سالم محمد ال فائع
مقيم عقاري أساسي زميل
عضوية رقم 1210000013

معاذ عبد الرحمن العريني
مقيم عقاري منتسب
عضوية رقم 1210002322

حسام حسن عشي
مقيم عقاري منتسب
عضوية رقم 1210002501

قيم للتقييم
QIAM VALUATION

الإدارة العامة

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