Experts
VALUE
للتقييم العقاري
FAIR IS OUR VALUE
العَدلُ قِيمُنا
VALUEXPERTS.net
REAL ESTATE VALUATION

Experts
VALUE®
للتقييم العقاري

شركة خبراء القيمة وشريكه

للتقييم العقاري

رقم الترخيص: 323 / 18 / 744 - تاريخ الترخيص: 08 / 07 / 1438هـ

رقم التقرير :1001248/18

Information

تقييم مستودع - بمدينة الدمام حي الميناء

العميل (صاحب الطلب)	شركة دراية المالية
المستفيد (مستخدم الطلب)	شركة دراية المالية
الغرض من التقييم	صندوق ريت
عنوان العقار	المملكة العربية السعودية - مدينة الدمام حي الميناء
نوع العقار	مستودع
مساحة الأرض	بلوك17: 12.084م2 - بلوك21: 30.784م2 - بلوك33: 6.000م2
مساحة البناء	بلك17: 11.120.93م2 - بلك21: 27.773.34م2 - بلك33: 5.652.49م2
رقم الصك	-430108019756-830109014541-730109014540-930105022543-730105022549-330105022556 -430109014544-230115011082-430115011083-330108019753-830108019755-930108019754 -730109014517-330115011049-330115011048-630115011047-630105022530-330105022531 330115011084-530109014520-930109014519-430109014518
تاريخ الصك	1440/03/11 - 1440/03/12 هـ
نوع الملكية	ملكية مطلقة - شركة حفظ الدراية العقارية
اساس القيمة	القيمة السوقية
معايير التقييم	معايير التقييم الدولية
أسلوب التقييم	اسلوب المقارنات للارض والمستودعات + اسلوب التكلفة (الاحلال) + اسلوب الدخل (التدفقات النقدية)
تاريخ المعاينة	2021-12-20
تاريخ التقييم	2021-12-25
تاريخ الاصدار	2021-12-30

السادة / **شركة دراية المالية** الموقرين

الموضوع: **تقييم مستودع - بمدينة الدمام حي الميناء**

السلام عليكم ورحمة الله وبركاته،

بناءً على طلبكم بـ **تقييم (مستودع) بمدينة (الدمام) - حي الميناء** فقد قمنا بالكشف الفعلي على واقع العقار، و معاينة ودراسة المستندات والخرائط اللازمة، وبعد إجراء دراسة للمنطقة المحيطة والمجاورة للعقار، نرفق طيه التقرير التالي الذي يوفر البيانات اللازمة ويبين الأسباب للوصول إلى القيمة السوقية المقدرة.

إن الهدف من هذا التقرير هو تقدير القيمة السوقية للعقار، وكما هو عليه في وضعه الراهن بتاريخ 25-12-2021 م، وأن الغاية من إصداره هو معرفة القيمة السوقية للعقار لغرض (**صندوق ريت**) والتقرير لاستعمال السادة / دراية المالية

العقار المقدر عبارة عن (**مستودع**) مفصل كالتالي:

رقم الصك	مساحة الارض	مساحة البناء	نوع العقار
متعدد الصكوك	بلوك17: 12.084م2 بلوك21: 30.784م2 بلوك33: 6.000م2	بلك17: 11.120.93م2 بلك21: 27.773.34م2 بلك33: 5.652.49م2	مستودع

بناءاً على الدراسة المنجزة فإننا نقدر القيمة السوقية للعقار وعلى وضعها الراهن بتاريخ التقدير **مبلغ وقدره 114,845,000 ريال سعودي (فقط مائة وأربعة عشر مليون وثمانمائة وخمسة وأربعون ألف ريال سعودي)**، مراعياً الموقع، وكما هو موثق بهذا التقرير في 30-12-2021 م.

قائمة المحتويات

الفرضيات والشروط المحددة للتقرير	6
ملخص الحقائق المهمة والاستنتاجات	7
نطاق العمل	11
تحليل السوق والمؤشرات الاقتصادية والمخاطر والاساليب المستخدمة و الصفقات	15
الخدمات والمرافق المتوفرة في الموقع	35
موقع العقار على مستوى المدينة	36
موقع العقار على مستوى الاحياء	37
موقع العقار على مستوى الحي	38
وصف العقار	39
صور العقار	42
العقارات المقارنة	43
الحسابات والمؤشرات الى القيمة بطريقة المقارنات	45
الحسابات والمؤشرات الى القيمة بطريقة التكلفة	48
الحسابات والمؤشرات الى القيمة بطريقة الدخل (التدفقات النقدية المخصومة)	53
تقدير القيمة	56

نشهد نحن المقيمين المعتمدين لدى الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين بالاتي:

- هذه الوثيقة المعدة من قبل (شركة ڤاليو اكسبرت) ملك لها ولا يجوز استغلالها في اغراض تخالف ماتم إعدادها له.
- لقد قمنا بدراسة سوق العقارات بمنطقة العقار المستهدف واستعنا في الدراسة بأكثر العقارات قرباً للعقار المستهدف من حيث المواصفات والمساحات لكل منها ولقد اجتهدنا للتأكد من صحة المعلومات التي تم الحصول عليها قدر الإمكان.
- أننا لم نخفي أي معلومات هامة في تقرير التقييم من شأنها أن تؤثر علي القيمة للعقار حالياً أو مستقبلاً ونشهد بأن ما ورد بالتقرير من معلومات صحيحة على حد علمنا.
- ليس لدينا أي اهتمامات حالية أو مستقبلية بالعقار المستهدف.
- الأتعاب المتفق عليها لعمل هذا التقرير غير مرتبطة بالقيمة السوقية المقدرة للعقار.
- لم يطلب منا أي أراء مسبقة قبل التقييم وقد قمنا بأداء عملنا طبقاً لمعايير التقييم الدولية الصادرة من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين.
- عملنا طبقا للإشتراطات الموحدة لأداء مهنة التقييم المعتمدة دولياً و محلياً.
- لقد قمنا بمعاينة العقار المستهدف معاينة تامة وشاملة على الطبيعي كما قمنا بمعاينة العقارات المقارنة وفقا للمتاح لنا من امكانيات ومصادر معلومات.
- إبراء للذمة فإنه لا يسمح بإستخدام هذا التقرير لترتيب تمويل أو رهن أو أي إجراء غير متوافق مع الشريعة الإسلامية.
- مدة التقييم (60 يوماً) من تاريخ صدور الوثيقة والشركة غير مسؤولة عن أي طارئ اقتصادي يؤثر على قيمة العقار.
- هامش التذبذب في القيمة بحدود + أو - 10% وفقا لظروف السوق الحالية.
- قد تتغير النتائج التي توصلنا لها في حال تم تزويدنا بأي بيانات مؤثرة في القيمة أو تمكنا من الحصول عليها من مصادر موثوقة.

ملخص الحقائق المهمة والاستنتاجات

الملخص					
1	نوع العقار	مستودع	12	المساحة الاجمالية للمبنى	44,546 م2
2	تاريخ التقييم	2021-12-25 م	13	المساحة التأجيرية الصافية	-
3	رقم الصك	-930105022543-730105022549-330105022556 -430108019756-830109014541-730109014540 -330108019753-830108019755-930108019754 -430109014544-230115011082-430115011083 -630115011047-630105022530-330105022531 -730109014517-330115011049-330115011048 -530109014520-930109014519-430109014518 330115011084	14	المساحة الإجمالية للأرض	48,868 م2
4	تاريخ الصك	1440/03/11 - 1440/03/12 هـ	15	القيمة السوقية للعقار 114,845,000 ريال سعودي	
5	رقم المخطط التنظيمي	1/239			
6	رقم القطعة	-334-333-332-331-330-329-327-326-325-324-323-322-321 (255-253-252-251-250-249)-(550-548)			
7	رقم البلك	17 - 21- 33			
8	استخدام الارض	صناعي			
9	سلطة الاصدار	كتابة عدل الدمام			
10	القيود المفروضة على الموقع	لا يوجد			
11	طبيعة الملكية	ملكية مطلقة - شركة حفظ الدراية العقارية			

المعايير العامة

تحدد هذه المعايير المتطلبات والاشتراطات الخاصة بإجراء أعمال التقييم، بما في ذلك تحديد شروط مهمة التقييم، وأسس القيمة، وأساليب وطرق التقييم، و إعداد التقارير . وهي مصممة بحيث تكون قابلة للتطبيق على أعمال التقييم الخاصة بجميع الأصول ولأي غرض من أغراض التقييم.

* المصدر (كتاب معايير التقييم الدولية 2020 المعتمد من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين)

الإطار العام لمعايير التقييم الدولية :

المقييم و وضعه:

- تم إعداد هذا التقرير من قبل شركة **ڤاليو اكسبرت**، وفريق العمل الذي لديها والذي يتمتع بأعلى درجات الكفاءة والحيادية اللازمة، ومستفيدين من الموارد المتاحة لنا والمتمثلة في كفاءة فريقنا الأستشاري الذي يضم في عداده نخبة من المستشارين المؤهلين بشهادات أكاديمية عليا وذات خبرات في مجال التقييم والاستشارات، وما يتوفر لدى شركتنا من قاعدة معلومات تم بناؤها من خلال خبراتها التقييمية ومن خلال ما قامت به من جمع للبيانات والمعلومات والإحصائيات الصادرة عن الجهات الرسمية وغير الرسمية مما يعطي المقييمين سعة إدراك للقيام بمهامهم على أكمل وجه، هذا وتعمل الشركة على تحديث قاعدة معلوماتها بشكل مستمر.

- خبرتنا بأعمال التقييم و الأستشارات تزيد عن الـ 15 سنه، وقمنا بتقديم أكثر من 20,000 تقرير تقييم خلال فترة عملنا.

- تشرفت شركة **ڤاليو اكسبرت** وممثليها من مقيميين و مساعدين قاموا بإجراء عملية التقييم دونما أي تحيز، كما إنهم يعملون بموضوعية ويتمتعون بالاستقلالية عن العميل وشركاته التابعة أو الأطراف التابعين له. وليس للشركة وممثليها أي مصلحة حالية أو مرتقبة لدى العميل أو أي من شركاته التابعة أو الأطراف التابعين له، كما أنه ليس من بين هؤلاء العالمين ببواطن الأمور لدى العميل أو هؤلاء الذين لديهم علاقات داخلية أو ارتباطات مع العميل وشركاته التابعة أو الأطراف التابعين له. وأتعاب المقييم مقابل عملية التقييم غير مشروطة على النتائج التي يتوصل إليها أو أي أحداث أخرى، وإذا حصلت الشركة على مساعدة ذات أهمية من طرف أخر فيما يتعلق بأي جانب من جوانب مهمة في التقييم، سيتم ذكر طبيعة هذه المساعدة، ومدى الإعتماد عليها ومن ثم توثيقها في التقرير إن وجدت.

ڤاليو إكسبرت تتمتع بفريق عمل متميز ولديه التأهيل المهني والخبرة بأعمال التقييم وفريق العمل يضم مسجلين بالهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين، ابرز عناصر فريق العمل:

م. علاء إبراهيم الثقفي

المؤسس والرئيس التنفيذي

15 سنة خبرة بأعمال التقييم

بكالوريوس هندسة في تخطيط مدن

رقم العضوية 1210000027

فئة العضوية: **زميل**

أ / هشام صالح العقيل

شريك - نائب الرئيس للتقييم العقاري

9 سنوات خبرة بأعمال التقييم

بكالوريوس ادارة واقتصاد

رقم العضوية 1210000185

فئة العضوية: **معتمد أول**

أ / عبدالرحمن عبدالله الوادعي

مساعد مدير إدارة التقييم

7 سنوات خبرة بأعمال التقييم

دبلوم حاسب آلي

رقم العضوية 1220000513

فئة العضوية: **أساسي**

نطاق العمل - المعيار رقم 101

العميل والمستخدمين المستهدفين	
اسم العميل	شركة دراية المالية
صاحب التقرير	شركة دراية المالية
إستخدام التقرير	شركة دراية المالية
الغرض من التقييم	صندوق ريت
طبيعة الاصول التي تم تقييمها	مستودع
أساس القيمة (القيمة السوقية للعقار)	هي القيمة المقدرة التي يتم تبادل الأصول على أساسها في تاريخ التقييم بين البائع والمشتري على شروط مناسبة في صفقة تجارية تعتمد على الإيجاب والقبول بعد عمليات التسويق المناسبة بحيث كان الطرفين على علم وتصرف كل منهما بحكمة وبدون إكراه.
تاريخ التقييم	2021-12-25
تاريخ الاصدار	2021-12-30
نطاق البحث والاستقصاء (معيار رقم 102)	لقد قمنا بدراسة سوق العقارات بمنطقة المستهدف واستعنا في الدراسة بأكثر العقارات قربا للعقار المستهدف من حيث المواصفات والمساحات لكل منها ولقد اجتهدنا للتأكد من صحة المعلومات التي تم الحصول عليها قدر الامكان.
طبيعة و مصادر المعلومات	مكاتب العقار بالمنطقة المستهدفة، قاعدة البيانات الخاصة بشركة ڤاليو إكسبرت والتي يتم تحديثها بشكل مستمر.

الافتراضات والافتراضات الخاصة

- تم افتراض أن العقار ذات ملكية تامة وليس عليه اي التزامات .
- تم استلام صور ضوئية من العميل للصكوك، وصورة كروكية للموقع، ولم تقم شركة فاليو إكسبرت بالعمل على التأكد من صحتهم وتم افتراض بأن العقار غير مرهون ولا توجد عليه حقوق لجهات اخرى .
- أن موقع العقار تم الاستدلال عليه من قبل السادة / شركة دراية المالية .
- المقيم العقاري غير مسئول عن وجود أي تعديات على حدود العقار.
- تم الإستدلال على مسطحات البناء حسب رخصة البناء .
- تم احتساب القيمة السوقية للعقار ،باسلوب الدخل طريقة خصم التدفقات النقدية المستقبلية في السنتين الاولى حسب العقد ، والسنين المتبقية حسب السوق .

القيود على الاستخدام أو التوزيع أو النشر

هذا التقرير معد للغرض الذي اعد من أجله فقط ولا يجوز إستخدامه أو تداوله أو الاقتباس منه أو الإشارة إليه على أي حال من الأحوال لأي غرض أخر، وبناءاً عليه لا تتحمل الشركة أو المقيم أي مسئولية عن أي خسارة بتكبدها أي طرف نتيجة إستخدام تقرير التقييم على نحو يخالف ما جاء من أحكام هذا البند. ويحتفظ المقيم بجميع الحقوق الخاصة بإصدار تقرير التقييم. ولا يجوز إعادة إصدار هذا التقرير على أي نحو دون موافقة صريحة من الشركة.

ولا يجوز تقديم هذا التقرير لأي طرف اخر بخلاف هؤلاء المشار إليهم فيه دون موافقة صريحة من الشركة. ومن 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 إلتزام بمراجعة حسابات التقييم وتعديل وتنقيح نتائجه على ضوء معلومات كانت موجودة في تاريخ التقييم لكنها اتضحت له لاحقا.

التأكيد على الإلتزام بمعايير التقييم الدولية

المنهجيات التي تتبعها الشركة في مجال التقييم والمبنية على أسس سليمة وثوابت متينة تتماشى مع المعايير المحلية والدولية المعمول بها في هذا المجال خاصة تطبيق معايير التقييم الدولية.

وصف التقرير

تقرير يوضح منهجية و خطوات التقييم ونتائج التقييم وصور ضوئية وحدودية للأصول موضوع التقييم وتوضيح تفاصيل البيانات.

عملة التقييم

الريال السعودي.

* نطاق العمل - المعيار رقم 101

Experts VALUE®
للتقييم العقاري

المعايير العامة:

البحث والإستقصاء

1

معاينة الأصل

تم إستلام صك الملكية من العميل والذي يوضح مساحة العقار. تم استلام بيان تفصيلي يوضح موقع العقار ومساحة الأرض، بعد ذلك تم الوقوف على العقار ومطابقة المعلومات الواردة من العميل بالواقع.

2

تحديد خصائص الأصل

من خلال المعاينة تبين أن الأصل موضع التقييم هو عبارة عن مستودع.

3

تحليل البيانات

تم تحليل البيانات المتوفرة في منطقة العقار والتي تم إستقصائها من مصادر غير رسمية مثل المكاتب العقارية التي تعمل في منطقة العقار ومن مصادر رسمية متمثلة في مؤشرات وزارة العدل.

4

تطبيق طرق التقييم

بعد تقدير الخبراء للإستخدام الحالي من ناحية السوق والبيانات المتوفرة عنه تم الإستنتاج بأن أسلوب الدخل (طريقة التدفقات النقدية) هي الأنسب مع مراعاة الغرض من التقييم.

* المعيار رقم 102

المعايير العامة:

البحث والإستقصاء

5

جمع البيانات

بناءاً على نوع العقار موضع التقييم تم تحديد نطاق جمع البيانات في مدينة الدمام حي الميناء. وخصوصاً في المنطقة المحيطة بالعقار.

6

تقدير القيمة

بعد التوفيق بين نتائج طرق التقييم يتم ترجيح قيمة تتوافق مع نطاق العمل الموضح مع العميل.

7

مراجعة القيمة

مراجعة القيمة من قبل لجنة المراجعة المكونة من 2 خبراء آخرين يقومون بمراجعة المعلومات والتحليلات والإفتراضات التي توصل إليها المقييم.

8

إعداد التقرير

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

* المعيار رقم 102

تحليل السوق والمؤشرات الاقتصادية

Market analysis and economic indicators

إنتاج المملكة من النفط الخام

بلغ متوسط إنتاج أوبك من النفط الخام نحو 29.6 مليون برميل يوميا خلال الفترة من بداية العام وحتى أكتوبر، بانخفاض كبير يصل الى مليون برميل يوميا (10 بالمائة) عن متوسط الإنتاج في أكتوبر 2018، والذي يستخدم كمؤشر من قبل أوبك والمنتجين المستقلين. وجدير بالذكر، أن 72 بالمائة من الانخفاض في الإنتاج منذ عام مضى جاء من ثلاث دول، إيران (30 بالمائة) والمملكة العربية السعودية (29 بالمائة) وفنزويلا (13 بالمائة) لكن خفض إنتاج المملكة هو الوحيد الذي كان طوعياً. بينما يعود خفض الإنتاج من إيران وفنزويلا لأسباب قاهرة.

بالنظر إلى المستقبل، نتوقع تمديد اتفاقية الإنتاج بين أوبك والمنتجين المستقلين إلى ما بعد مارس 2020، موعد انتهائها الحالي، ولذي لدى اجتماع المنظمة مطلع ديسمبر. وفي الحقيقة، تتوقع أوبك وفقا لآخر تقرير شهري لها، فأنه يبلغ متوسط الطلب على نفطها الخام 29.6 مليون برميل يومياً عام 2020، متراجعاً من 30.7 مليون برميل يومياً وهو متوسط الطلب عام 2019.

نتيجة لذلك، نتوقع أن يشهد إنتاج النفط السعودي تغييراً محدوداً على أساس سنوي، عام 2020، وقد بلغ متوسط الإنتاج خلال الفترة من بداية العام وحتى أكتوبر 2019 نحو 9.8 مليون برميل في اليوم.

المملكة تستضيف قمة مجموعة العشرين عام 2020

جي 20 (أو مجموعة العشرين) هي منتدى دولي لحكومات 19 دولة إضافة الى الاتحاد الأوربي وتهدف مجموعة العشرين التي تأسست 1999 إلى مناقشة السياسة المتعلقة بتعزيز الاستقرار المالي الدولي. مع تركيز مؤتمرات القمة على التوسع التدريجي لتشمل مجموعة متنوعة من القضايا التنموية. خلال القمة الأخيرة لمجموعة العشرين في اليابان التي عقدت مطلع العام الجاري، أكدت المملكة استضافتها لقمة عام 2020، وستنعقد في الرياض يومي 21 و 22 نوفمبر 2020، وهى أول قمة لمجموعة العشرين تعقد في المنطقة العربية وستناقش قمة 2020 عدداً من القضايا، تشمل أهداف التنمية المستدامة، وتمكين الشباب والنساء، والاستثمار في رأس المال البشري، إضافة الى مسائل أخرى.

وعلى الرغم من صعوبة تقييم الفوائد الاقتصادية الكلية التي يمكن تحقيقها من استضافة مثل هذه القمة البارزة ، لكن عند النظر الى التأثير على الدول التي استضافت مجموعة العشرين في أوقات سابقة فان الفوائد المباشرة الأكثر قابلية للقياس تتضمن الاتي :

1- تحفيز فوري واضح على المدى القصير لزيادة الإنفاق في الفنادق والمطاعم والمتاجر والوظائف المؤقتة المرتبطة بتلك الأنشطة.

2- رفع مستوى التعريف بالدولة المضيفة من خلال زيادة التغطية الإعلامية والإعلانية.

3 - بنية تحتية عامة جديدة دائمة يتم تشييدها بصفة خاصة للقمة مثل تطوير الطرق وتنسيق الحدائق ومباني المكاتب.

في هذا السياق نتوقع أن يكون قطاعي التشييد وتجارة الجملة والتجزئة هما المستفيدين الرئيسيين من استضافة المملكة لقمة مجموعة العشرين العام القادم.

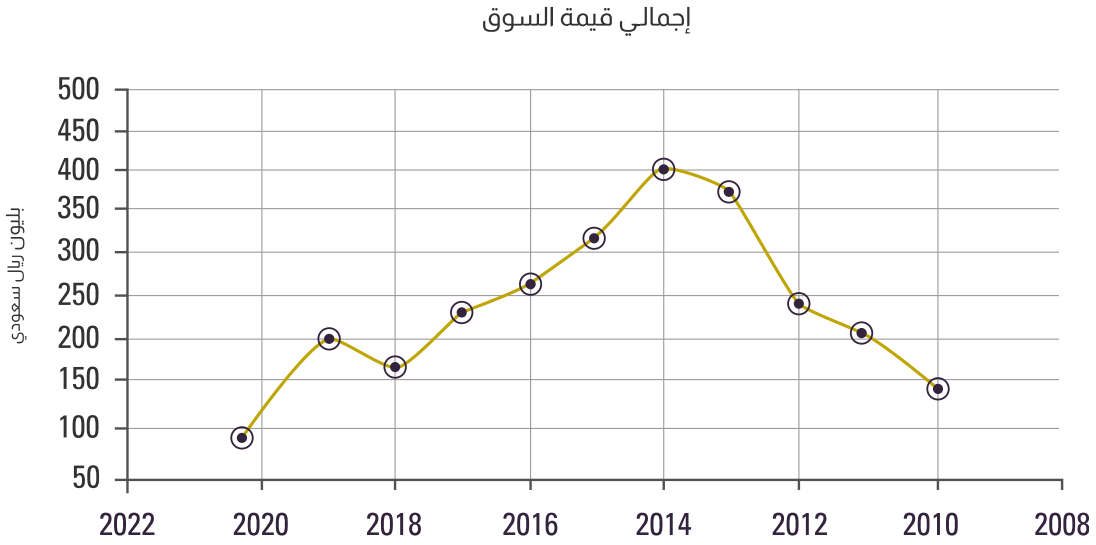
2021	2020	2019	2018	2017	2016	2015	2014	2013	
التوقعات	التوقعات	التوقعات							الناتج الإجمالي الاسمى
3,377	3,180	3,036	2,934	2,582	2,419	2,454	2,836	2,800	(مليار ريال سعودي)
901	848	810	782	689	645	654	756	747	(مليار دولار أمريكي)
6.2	4.7	3.5	13.6	6.8	-1.4	-13.5	1.3	1.5	(معدل التغير السنوي)
									الناتج الإجمالي الفعلي (معدل التغير السنوي)
2.1	1.2	3.3	2.8	-3.1	3.6	5.3	2.1	-1.6	القطاع النفطي
3.3	3.5	3.3	1.7	1.5	0.1	3.4	5.4	7.0	القطاع الخاص غير نفطي
0.5	1.0	1.5	2.8	0.7	0.6	2.7	3.7	5.1	القطاع الحكومي
2.4	2.1	0.2	2.4	-0.7	1.7	4.1	3.7	2.7	معدل التغير الكلي
--	--	--	--	--	--	--	--	--	المؤشرات النفطية (متوسط)
67	65	66	71	54	43	52	99	110	خام برنت (دولار / برميل)
66	64	65	69	51	41	49	96	104	سلة الخام السعودي (دولار / برميل)
10.1	9.8	9.8	10.3	10.0	10.4	10.2	9.7	9.3	الإنتاج (مليون برميل / يوم)
									مؤشرات الميزانية العامة (مليار ريال سعودي)
839	833	917	906	392	519	616	1,044	1,156	إيرادات الدولة
990	1,020	1,048	1,079	930	936	1,001	1,140	994	منصرفات الدولة
-151.0	-187.0	-131.0	-173.0	-238.0	-417.0	-385.0	-96.0	162	الفائض / العجز المالي
-4.5	-5.9	-4.3	-5.9	9.2	-17.2	-15.7	-3.4	5.8	(كنسبة من الناتج الإجمالي)
848	754	678	560	443	317	142	44	60	الدين العام المحلي
25.1	23.7	22.3	19.1	17.1	13.1	5.8	1.6	2.1	(كنسبة من الناتج الإجمالي)

2021	2020	2019	2018	2017	2016	2015	2014	2013	
التوقعات	التوقعات	التوقعات							المؤشرات النقدية (متوسط)
1.4	1.1	-1.2	2.5	-0.8	2.1	1.2	2.2	3.5	التضخم (معدل التغير السنوي)
--	--	--	--	--	--	--	--	--	سعر الإقراض الأساسي لمؤسسة النقد
2.0%	2.0%	2.0%	3.0%	2.0%	2.0%	2.0%	2.0%	2.0%	النسبة مئوية سنوية
									مؤشرات التجارة الخارجية (مليار ريال سعودي)
225	216	211	232	170	137	153	285	322	عائد صادرات النفط
292	279	271	294	222	184	204	342	376	عائد الصادرات الإجمالي
140	135	130	126	123	128	159	158	153	الواردات
152	143	141	169	98	56	44	184	223	الميزان التجاري
68	61	56	71	10	-24	-57	74	135	ميزان الحساب الجاري
7.6	7.2	6.9	9.0	1.5	-3.7	-8.7	9.8	18.1	(كنسبة من الناتج الإجمالي)
508.0	497.0	512.0	497.0	496.0	536.0	616.0	732.0	726.0	الاحتياطي الرسمي من الموجودات الأجنبية
									المؤشرات الاجتماعية والسكانية
33.2	33.0	32.6	32.5	32.7	31.7	31.0	30.3	29.6	تعداد السكان (مليون نسمة)
10.5	11.4	12.2	12.7	12.8	12.5	11.5	11.7	11.7	معدل بطالة السعوديين (فوق 15 / نسبة مئوية
27,097	25,666	24,829	24,065	21,048	20,318	21,095	24,962	25,223	متوسط دخل الفرد (دولار امريكي)

* المصدر: توقعات جدوى للأعوام 2019 - 2020 - 2021 الهيئة العامة للإحصاء لأرقام الناتج المحلي والمؤشرات السكانية.
مؤسسة النقد العربي السعودي للمؤشرات النقدية ومؤشرات التجارة الخارجية.
وزارة المالية لمؤشرات الميزانية.

قروض الرهن العقاري

أدى استمرار تنفيذ الأهداف الواردة في برنامج تحقيق الرؤية في مجال الإسكان الى تحقيق ارتفاع سريع في مستوى قروض الرهن العقاري الجديدة حتى اللحظة الراهنة من عام 2019 نتيجة لذلك قفزت قروض الرهن العقاري السكنية الجديدة التي قدمتها البنوك خلال الفترة من بداية العام وحتى سبتمبر بنسبة 97 بالمائة على أساس سنوي لتصل 47 مليار ريال سعودي ونعتقد أن هذا الارتفاع يعود الى عاملين ، هما قروض الرهن العقاري التي تم منحها الى العاملين في القطاع العسكري والوحدات السكنية التي تم منحها ضمن برنامج (سكني) الذي تنفذه وزارة الإسكان وكلاهما مستحق للدعم من صندوق التنمية العقارية في هذه الحالة يقدم صندوق التنمية العقارية دعماً مالياً (من خلال المساعدة في الدفعات المقدمة) لمشتري المنازل ونتيجة لذلك أودع ما مجموعه 9.5 مليار ريال حتى تاريخه ضمن برنامج الرهن العقاري هذا منذ انطلاقته في يونيو 2017.



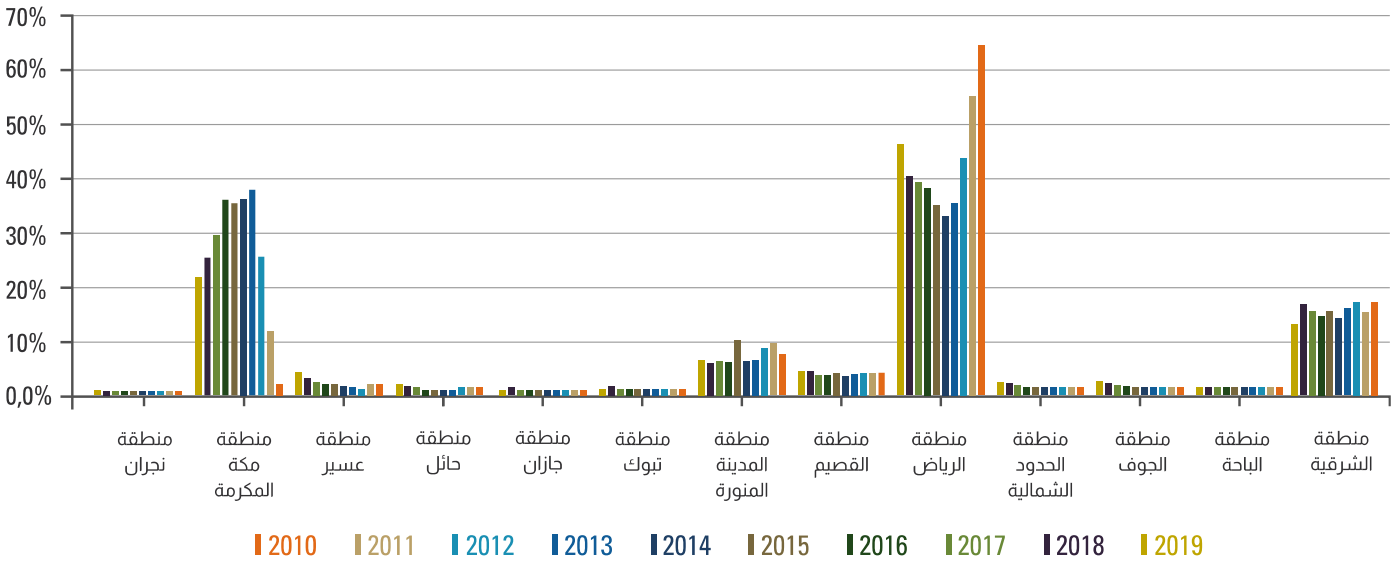
أولاً: إجمالي قيمة السوق العقاري على مستوى المملكة العربية السعودية

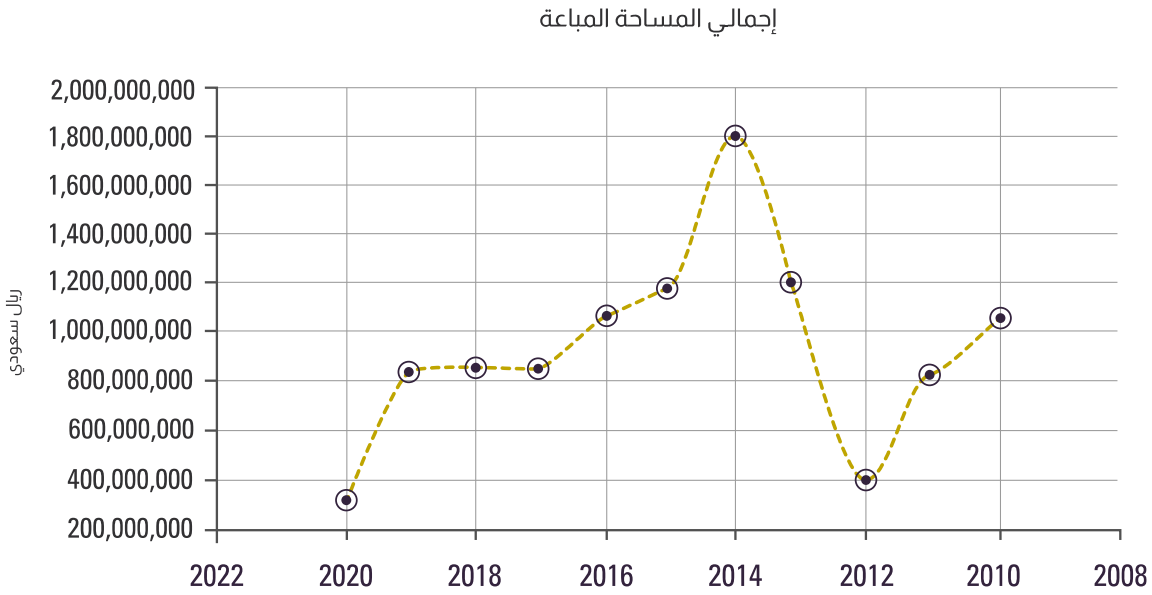
بلغت أعلى قيمة لأجمالي الصفقات المنفذة بالمملكة في عام 2014 أكثر من 430 مليار ريال وذلك لمختلف أنواع العقارات، وبلغت حدها الأدنى في عام 2018 ، حيث وصلت إجمالي قيمة الصفقات المنفذة 139 مليار ريال، ويتضح من حجم المنفذ من الصفقات عام 2020 حتى تاريخ إعداد التقرير أن السوق في مرحلة تعافي وتجاوز للعام السابق على أقل التقدير.

ثانياً: حصة مناطق المملكة من إجمالي قيمة السوق العقاري على مستوى المملكة

نجد من خلال تحليل البيانات إجمالي قيمة الصفقات على مستوى المناطق أن منطقة الرياض ومكة المكرمة أعلى منطقتين مساهمة في إجمالي قيمة السوق ومن ذم يأتي تأثير المنطقة الشرقية في قيمة اسوق العقاري ثم منطقة المدينة المنورة ومن ثم منطقة القصيم وبعدها باقي المناطق.

تحليل نسبة إجمالي قيمة السوق العقاري على مستوى المناطق

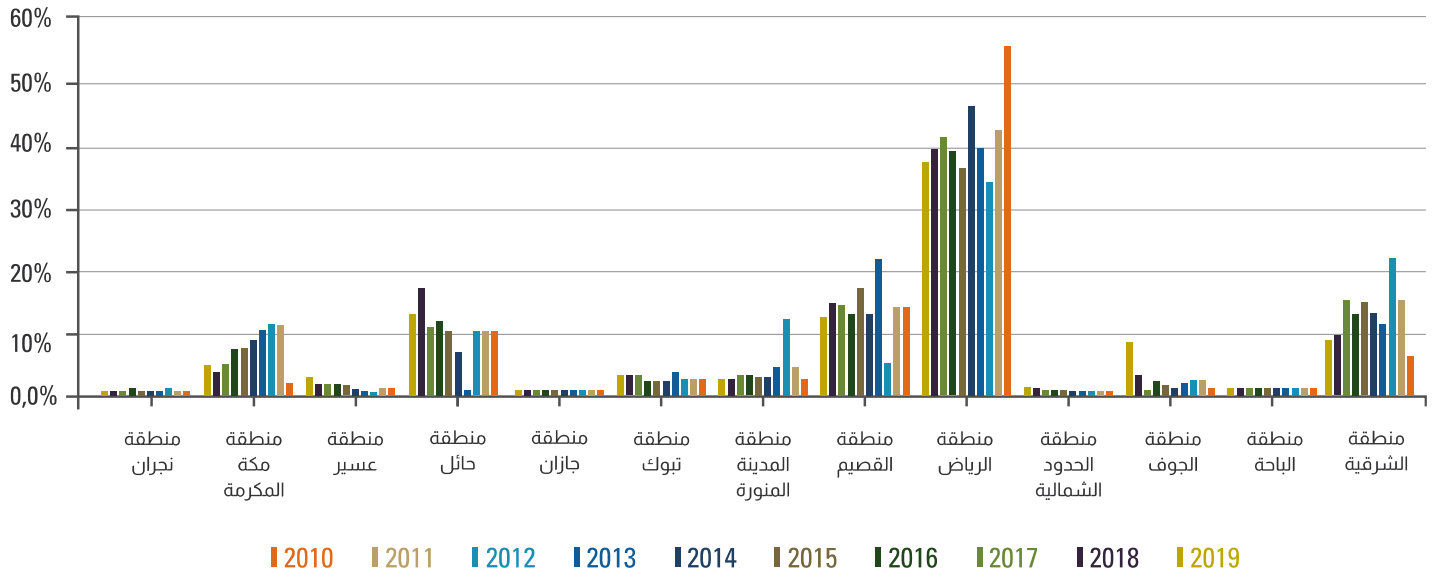




ثالثاً: إجمالي المساحة المباعة بالسوق العقاري على مستوى المملكة:

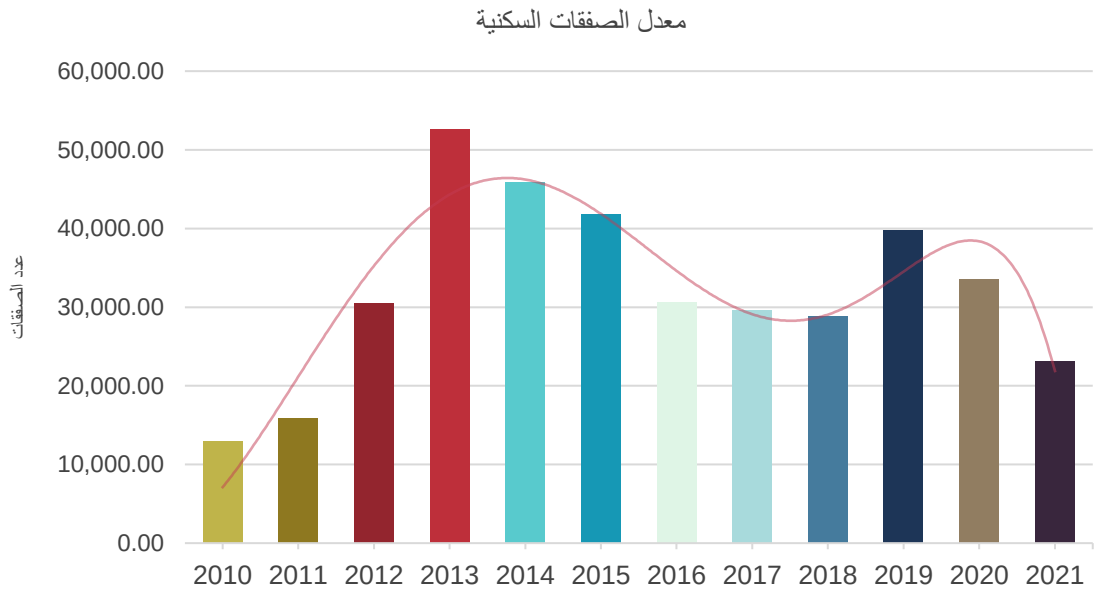
بلغت أعلى مساحة مباعة للصفقات المنفذة في المملكة عام 2014 أكثر من 1.8مليار متر مربع وذلك لمختلف أنواع العقارات، وبلغت حدها الأدنى عام 2012 حيث وصلت إجمالي المساحة المباعة للصفقات المنفذة 400 مليون متر مربع، ويتضح من خلال تحليل إجمالي المساحة المباعة مقارنة بتفاوت إجمالي قيمة السوق المنفذة، ثبات تقريبي في المساحات المتداولة خلال الأعوام 2016 إلى 2019 مع انخفاض لإجمالي قيمة الصفقات المنفذة.

إجمالي المساحة المباعة على مستوى المناطق



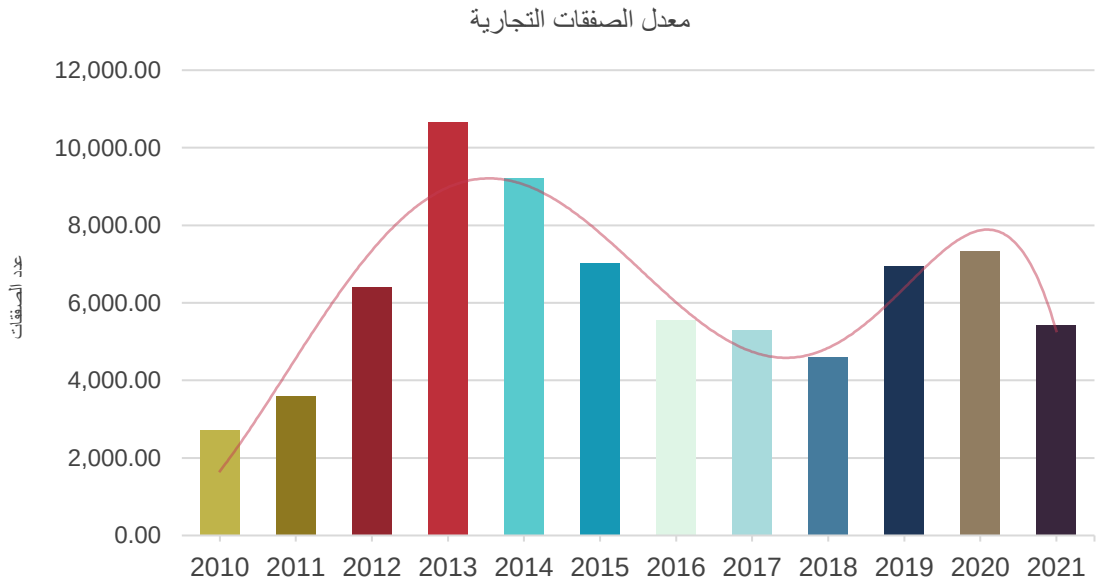
رابعاً: حصة مناطق المملكة من إجمالي المساحة المباعة بالسوق العقاري على مستوى المملكة:

نجد من خلال تحليل البيانات إجمالي المساحة المباعة للصفقات على مستوى المناطق أن منطقة الرياض هي الأعلى، ويأتي بعدها منطقة القصيم والشرقية وحائل في مساهمة متارية ومن ثم منطقة مكة المكرمة.



معدل الصفقات السكنية خلال السنوات				
السنوات	السكني/ عدد الصفقات المنفذة	معدل التغيير	السكني/ سعر الصفقات المنفذة	معدل التغيير
2010	12,970	--	11,598,452,308.00	--
2011	15,877	22%	15,344,453,118.00	32%
2012	30,431	92%	23,707,196,229.00	55%
2013	52,559	73%	44,128,460,522.00	86%
2014	45,904	-13%	40,855,512,486.00	-7%
2015	41,868	-9%	33,634,527,114.00	-18%
2016	30,580	-27%	25,989,047,663.00	-23%
2017	29,586	-3%	22,755,743,791.00	-12%
2018	28,827	-3%	16,759,040,017.00	-26%
2019	39,804	38%	17,297,139,921.00	3%
2020	33,509	-16%	17,525,367,056.00	1%
2021	23,147	-31%	13,241,781,307.00	-24%

* المصدر: وزارة العدل



معدل الصفقات التجاريـة خلال السنوات				
السنوات	تجاري/ عدد الصفقات المنفذة	معدل التغيير	تجاري/ سعر الصفقات المنفذة	معدل التغيير
2010	2,715	--	12,592,866,641.00	--
2011	3,597	32%	14,783,236,206.00	17%
2012	6,396	78%	17,787,282,326.00	20%
2013	10,662	67%	23,373,013,654.00	31%
2014	9،227	-13%	21,773,939,385.00	-7%
2015	7,031	-24%	19,472,278,960.00	-11%
2016	5,557	-21%	12,606,611,033.00	-35%
2017	5,302	-5%	12,927,038,673.00	3%
2018	4,602	-13%	7,335,123,247.00	-43%
2019	6,949	51%	7,385,082,369.00	1%
2020	7,334	6%	7,654,633,368.00	4%
2021	5,421	-26%	6,052,009,352.00	-21%

* المصدر: وزارة العدل

المخاطر و عناصرها في التطوير العقاري

1

التعريف الأول:

إدارة المخاطر هي العملية الرسمية التي من خلالها يتم تحديد وتقييم وإعداد عوامل المخاطر بشكل منهجي.

2

التعريف الثاني:

إدارة المخاطر هي طريقة منهجية رسمية للإدارة والتي تركز على تحديد ومراقبة المجالات أو الأحداث التي قد تحدث تغييراً غير مرغوب به.

3

التعريف الثالث:

إدارة المخاطر في سياق المشروع، هي فن وعلم تحديد وتحليل والتجاوب مع عوامل المخاطر طوال فترة المشروع ولصالح أهدافه.

أهداف تحليل المخاطر

يهدف تحليل المخاطر إلى تحسين القرار من خلال تحديد جوانب المخاطر التي قد يكون لها تأثير والتي تكون خارج السيطرة. ويجب أن تضع في عين الاعتبار العناصر التالية:

1. مخاطر التطوير (الإكمال، تجاوز حد التكلفة، الخ)
2. مخاطر التقييم (مخاطر الموقع، والسوق، والتمويل).
3. مخاطر التصفية.
4. مخاطر التغير في القيمة (جودة الموقع، التغير في التوجهات والطلبات)

العلاقة بين إدارة المخاطر وإدارة المشاريع

1. المشروع وفقاً لتعريفه، هو شيء ما لم يتم إنجازه مسبقاً ولن يتم إنجازه مرة أخرى في المستقبل، وبسبب هذه التفرد، فقد تم تطوير مبدأ "التعايش معه" لمواجهة المخاطر.

2. ويعمل نظام إدارة المخاطر الذي يتم إعداده على أنه عملية تحديد وحل المخاطر بشكل مستمر ومنضبط بالتوافق مع أكثر أنظمة الشركة المعتمدة في مراقبة التنظيم والتخطيط والميزانية والتكلفة. ولكن ما يهم هو أن المفاجئات ستقل لأن هذا التركيز سيكون على الإدارة الاستباقية بدلاً من إدارة رد فعل.

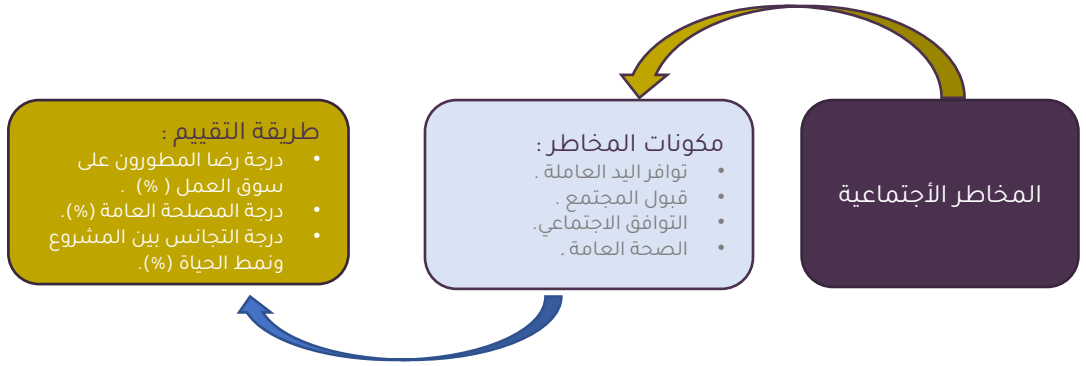
3. بينما يركز التخطيط بشكل فعال على ما هو معروف بالفعل، فإن إدارة المخاطر تدفعنا للتركيز على المستقبل حيثما يزداد عدم اليقين.

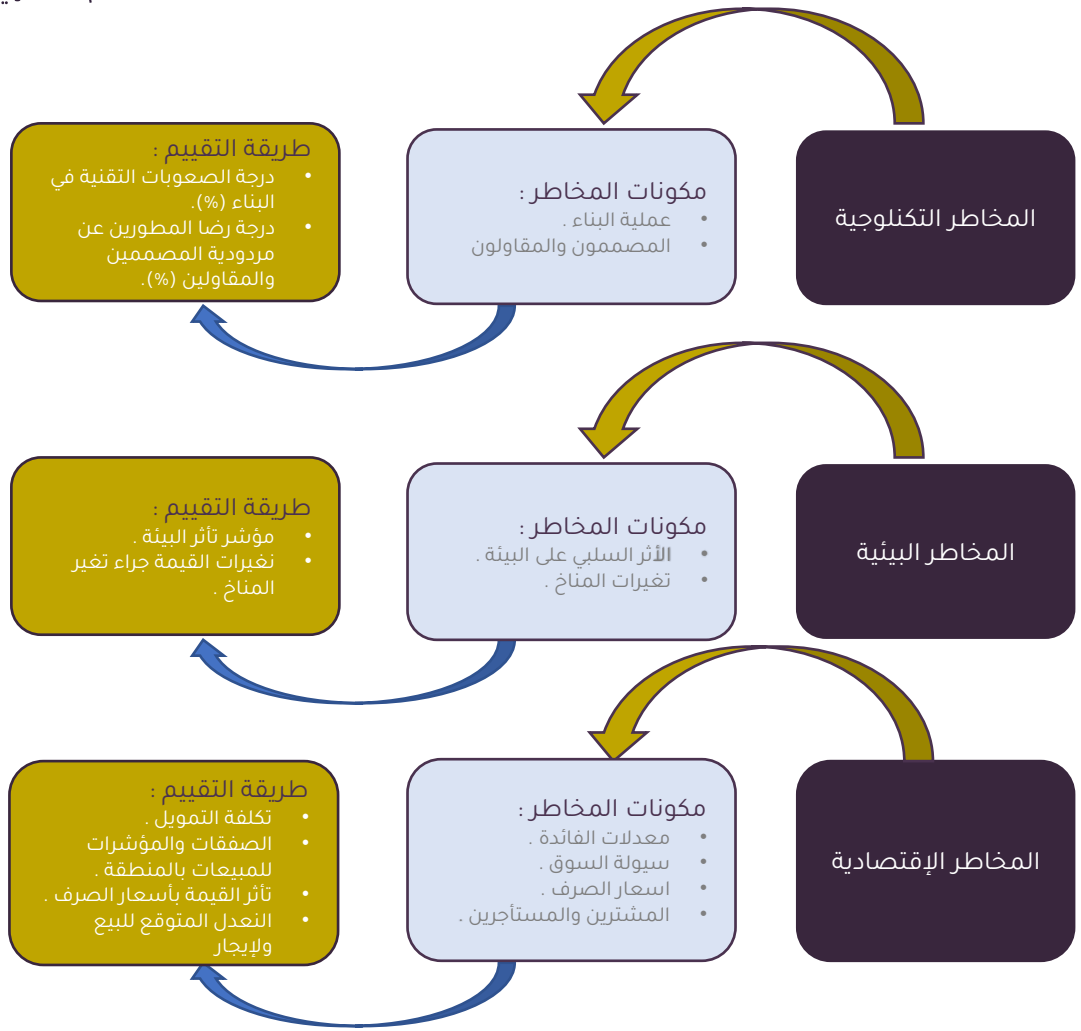
انواع المخاطر للتطوير العقاري

تتلخص اهم انواع المخاطر للمشاريع في الاتي :

1. المخاطر الاجتماعية .
2. المخاطر التكنوجية .
3. المخاطيلا البيئية .
4. المخاطر الإقتصادية .

الأشكال التالية توضح ملخص اهم انواع المخاطر وطرق تقييمها





أساليب وطرق التقييم

المعيار رقم 105

01 أسلوب السوق (طريقة البيوع المشابهة للارض والتأجير للمستودعات) المعيار رقم 105

الإسلوب	تستخدم لـ	تعريف الإسلوب
أسلوب السوق	الأرض +التاجيري للمستودعات	• يقدم هذا الأسلوب مؤشرات للقيمة عن طريق مقارنة العقار الذي يتم تقييمه بعقارات مطابقة أو مماثلة تتوفر معلومات عن أسعارها. • وفقا لهذا الأسلوب فإن الخطوة الاولى تتمثل في دراسة أسعار المعاملات الخاصة بالأصول المطابقة أو المماثلة التي تمت مؤخراً في السوق، وإن كانت المعاملات التي تمت قليلة. من الأفضل ايضاً دراسة أسعار الأصول المطابقة أو المماثلة المدرجة أو المعروضة للبيع شريطة أن تكون هذه المعلومات واضحة وجرى تحليلها موضوعياً. ويجب تعديل المعلومات المتعلقة بأسعار تلك المعاملات لكي تبين الفروق في شروط و أحكام المعاملة الفعلية، و أساس القيمة و الإفتراضات التي يتم إعتمادها في عملية التقييم التي يتم تنفيذها. كما يمكن ان توجد فروق في الخصائص القانونية والإقتصادية والمادية لأصول المعاملات الاَخرى مقارنة بالأصل الذي يتم تقييمه.

* المصدر: معايير التقييم الدولية 2020

استخدام هذه الطريقة

المنهجية:

- تعتمد هذه الطريقة أساسً على الأسعار المتداولة في السوق حالياً لبيع أو عروض عقارات أخرى (عقارات مقارنة) مماثلة للعقار موضوع التقييم.
- حيث انه من المستحيل إيجاد عقاريين مماثلين تماماً فيتم عمل التعديلات المناسبة على أسعار العقارات المقارنة بخصم قيمة البنود التي تمثل ميزة للعقار المقارن و إضافة البنود التي تمثل ميزة للعقار قيد التقييم.
- وبمقارنة الخواص الطبيعية والخدمات المجاورة للموقع (غير شاملة التطوير) بمثيلاتها بالمواقع القريبة يتم تعديل سعر الارض لنفس الإختلافات الجوهرية بين موقع التقييم والمواقع القريبة.

التطبيق:

- تحديد النطاق الجغرافي للعقارات المماثلة.
- تحديد الفترة الزمنية المناسبة وفقاً لمتغيرات السوق بما يعكس وضع السوق وقت التقييم.
- جمع بيانات المقارنات للعقارات المماثلة ضمن النطاق الجغرافي و الاطار الزمني المحدد.
- إختبار كفاية المقارنات لعملية التقييم (إذا لم تتوفر مقارنات كافية يتم استبعاد طريقة التقييم).
- تطبيق التعديلات على العقارات المقارنة للوصول إلى قيمة العقار.

02 أسلوب التكلفة

المعيار رقم 105

الإسلوب	تستخدم لـ	تعريف الإسلوب
أسلوب التكلفة	للمباني	• يشار إلى أسلوب التكلفة أحياناً بطريقة المقاول. • يحدد أسلوب التكلفة القيمة من خلال تقدير تكلفة إقتناء الأرض وبناء عقار جديد بمنافع مساوية أو تعديل عقار قديم لنفس الإستخدام دون أي مصروفات لا داعي لها تنتج عن التأخير. • يتم جمع تكلفة الأرض على إجمالي تكلفة الإنشاءات، وجرت العادة أن تتم إضافة حوافز المشروع أو أرباح/خسائر المطور العقاري إلى تكاليف الإنشاءات إن كان ذلك ملائماً.

* المصدر: معايير التقييم الدولية 2020

استخدام هذه الطريقة

المنهجية:

- إذا كانت هناك سوق رئيسية للأرض أو العقار محل التقييم، يفضل إستخدام الأدلة والشواهد المتأتية من السوق أو المبيعات القابلة للمقارنة.
- دراسة الموافقات التي من المرجح أن تصدر عن الجهة التنظيمية في المنطقة والإستعانة بالأدلة والشواهد المتأتية من السوق للتحقق من إمكانية إستخدام الأرض حسب الموافقات التنظيمية.
- دراسة موقع إفتراضي في نفس المنطقة له نفس الخصائص.
- دراسة الإستخدام الخاص بموقع إفتراضي ما في منطقة أخرى.

التطبيق:

- تقدير قيمة الأرض.
- تحديد التكلفة الحالية لإقامة المبنى.
- يجب خصم قيمة الإهلاك من التكلفة بناءاً على ما تم تحديده في البند (2) لإجراء تسوية للتكاليف الجديدة المضافة على الحالة الراهنة.
- القيمة السوقية = (1) + (2) - (3) أي قيمة الأرض زائد قيمة الإنشاءات الجديدة ناقصاً منها الإهلاك.

03 إسلوب الدخل (التدفقات النقدية المستقبلية المخصومة)

المعيار رقم 105

الإسلوب	تستخدم لـ	تعريف الإسلوب
أسلوب الدخل	كون العقار مدر للدخل	▪ هي طريقة مالية لتقدير قيمة أصل مالي أو حقيقي ويتم استخلاص مؤشر القيمة من خلال حساب القيمة الحالية للتدفقات النقدية الحالية .

* المصدر: معايير التقييم الدولية 2020

استخدام هذه الطريقة

المنهجية:

- تعتمد هذه الطريقة على صافي الدخل الثابت للعقار وعلى نسبة المردود المالي (Capitalization Rate) .
- يتم خصم اجمالي الصيانة والتشغيل من اجمالي الإيرادات للعقار المراد تقيمة .
- يتم البحث عن عقارات مدرة للدخل ومشابهة للعقارات المراد تقيمة .
- يتم تحديد نسبة المردود المالي (Capitalization Rate) حسب اسعار السوق الحالية وحسب نوع العقار المراد تقييمه.

التطبيق:

- تقدير التدفقات النقدية المستقبلية الناتجة عن دخل الاصل موضوع التقييم .
- تحديد معدل الخصم أو معدل العائد المطلوب .
- تحديد فترة الاحتفاظ بالاصل والقيمة النهائية .
- حساب القيمة الحالية للدخل المتوقع للاصل موضوع التقييم للوصول الى القيمة الرأسمالية للعقار(بعد الأخذ بعين الاعتبار القيمة الزمنية للنقود) .

طرق التقييم المستخدمة

أساليب التقييم	السوق	الدخل	التكلفة
إستخدام الأسلوب	تم إستخدامها للوصول لقيمة الأرض والمستودعات بشكل أساسي	تم أعتماد أسلوب الدخل الذي يعتبر الأنسب لتقدير القيمة السوقية للعقار	طريقة مساندة
طرق التقييم المستخدمة	المقارنات	التدفقات النقدية المخصومة	الاحلال
أسباب الإستخدام	للوصول لقيمة الارض والمستودعات	كون العقار مدر للدخل	لمعرفة التكاليف الإنشائية للعقار

الخدمات والمرافق المتوفرة في الموقع

المرافق المتواجدة في الموقع		نعم	لا
الخدمات والمراكز الحكومية	دوائر حكومية		✓
	مركز شرطة		✓
	مدارس		✓
	بنوك		✓
	دفاع مدني	✓	
خدمات طبية	مستشفيات		✓
	مستوصفات		✓
	مراكز طبية		✓
خدمات تجارية	مراكز تجارية		✓
	أسواق مركزية		✓
	أسواق عامة		✓
	مطاعم	✓	
	فنادق		✓
	شقق مفروشة		✓
	محطات وقود	✓	
مرافق عامة	شبكة صرف	✓	
	شبكة كهرباء	✓	
	شبكة مياه	✓	
	شبكة هاتف	✓	
	شبكة تصريف مياه أمطار	✓	
	مساجد	✓	
	حدائق	✓	
	أخرى		

Experts
VALUE
للتقييـم العقـاري

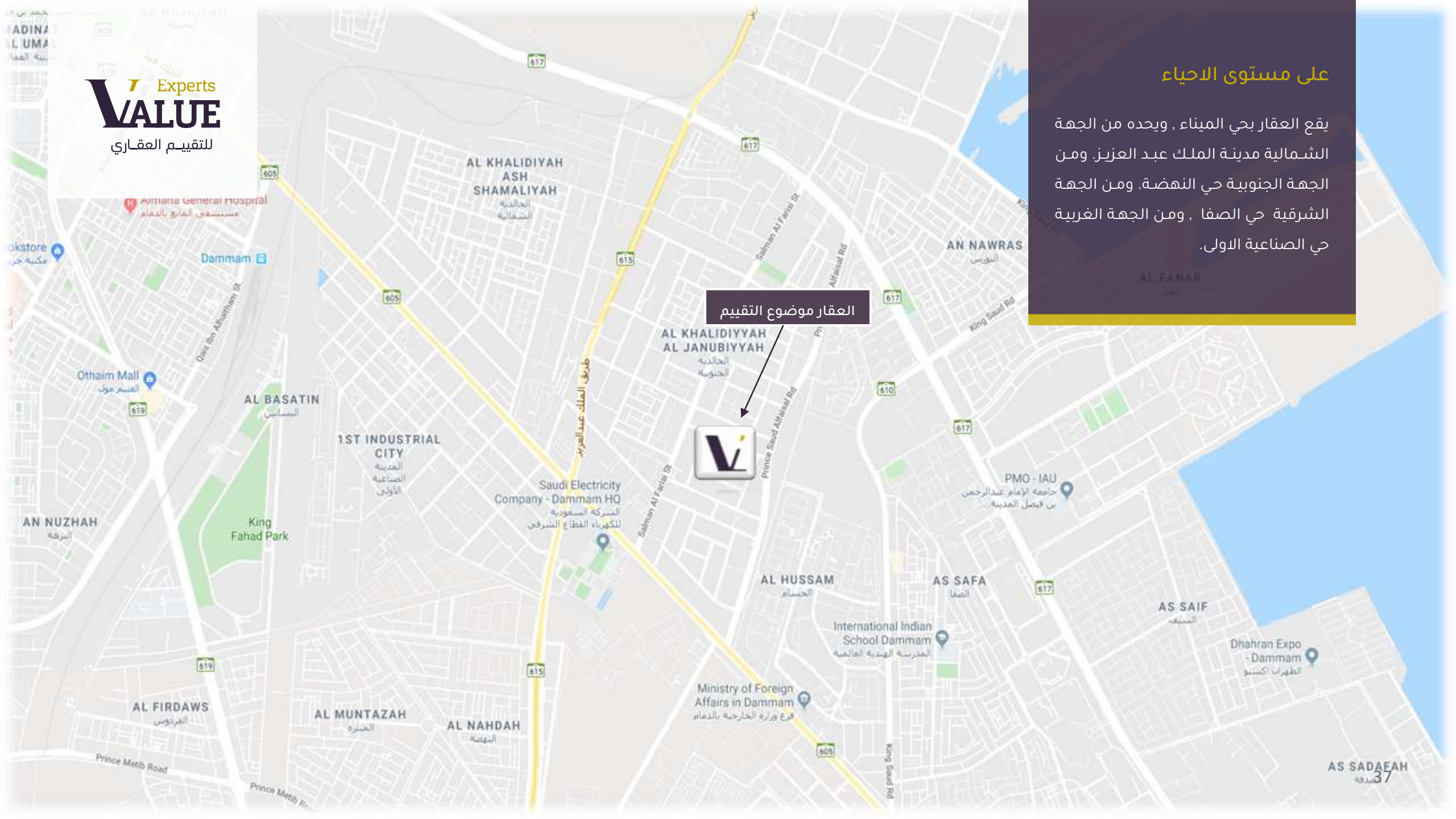
موقع العقار على مستوى مدينة الدمام

يقـع العقـار بمدينـة الـدمام ، ويوضـح الشـكل التـالي علاقـة موقـع العقـار بمنـاطق الجـذب الرئيسـة بالمدينـة، كمـا يوضـح كيفيـة الوصـول مـن وإلى موقـع العقـار، وعلاقتـه بمحـاور الحركـة واتجاهاتهـا ودرجاتهـا علـى مسـتوى المدينـة، والتـي توضـح بـدائل وطـرق الوصول من وإلى موقع العقار.

Experts
VALUE
للتقييـم العقـاري

على مستوى الاحياء

يقع العقار بحي الميناء , ويحده من الجهة الشمالية مدينة الملك عبد العزيز. ومن الجهة الجنوبية حي النهضة. ومن الجهة الشرقية حي الصفا , ومن الجهة الغربية حي الصناعية الاولى.



Experts
VALUE
للتقييـم العقـاري

على مستوى الحي

يقع العقار بحي الميناء.

العقار موضوع التقييم

رابط موقع العقار

https://goo.gl/maps/aC4QEdHSPon3RSHY7

وصف العقار

Description of Property

وصف الموقع :

- يقع العقار بحي الميناء، بالمنطقة الصناعية، وهي من المناطق المتميزة بالدمام، ومرغوبة للمستثمرين.

مميزات الموقع :

- سهولة الدخول والخروج من الموقع .
- طبيعة الارض مستوية .
- الارض منتظمة .
- يوجد جميع الخدمات والمرافق العامة بالمنطقة.

الحدود والأطوال - صك رقم (متعدد الصكوك)				
الجهة	الحدود	بطول(م)	بعرض(م)	اسم الشارع
شمالاً	_	_	_	_
جنوباً	_	_	_	_
شرقاً	_	_	_	_
غرباً	_	_	_	_
ملاحظات	_			

وصف مسطحات المباني

العقار عبارة عن بُلكات 17 , 21 , 31 مقام عليها مستودعات عدد 33 مستودع.

مواصفات المبنى	
اعمال البناء	هيكل خرساني للاعمدة والسقوف من الهنجر
الاسقف	هنجر
الجدران	كتلة الجدران تحتوي على الطوب
الابواب	ابواب حديد

مسطحات البناء حسب رخصة البناء بلك 17			
مكونات البناء	عدد الوحدات	المساحة م2	الإستخدام
ارضي	4	6492.2	مستودع
ارضي	تابع	15.63	غ سكيكو
ارضي	تابع	595.6	خدمات
سور	تابع	230	سور
وارش	تابع	127.6	وارش
ارضي	مستودع	3049.54	مستودع
ارضي	تابع	297.8	خدمات
سور	تابع	185	سور
وارش	تابع	127.6	وارش
الإجمالي		11,121	

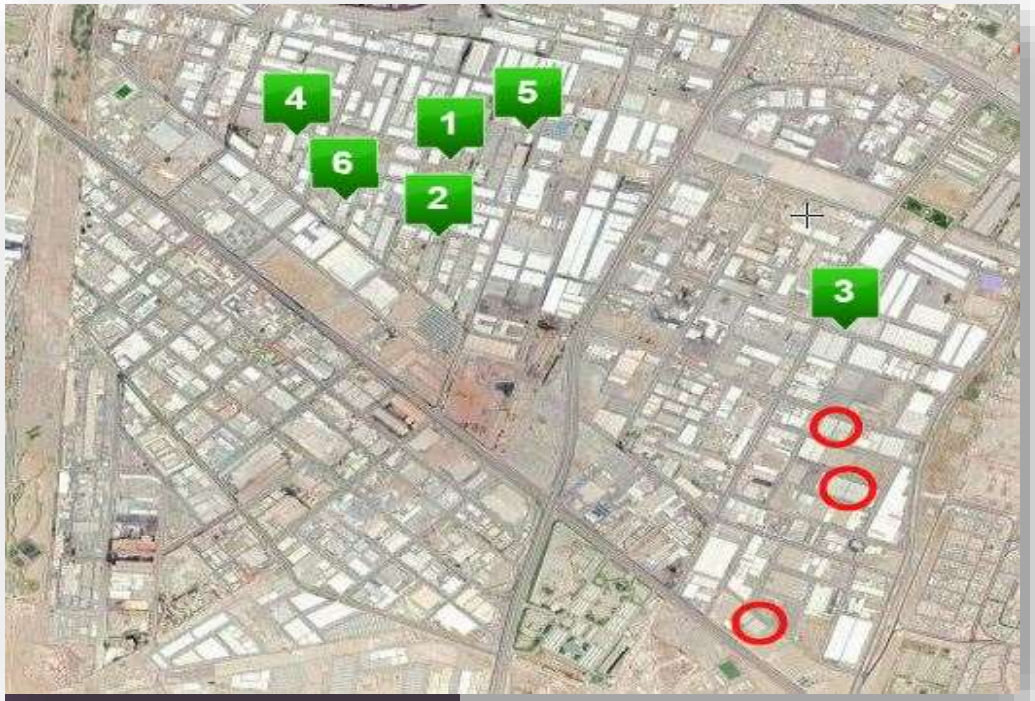
مسطحات البناء حسب رخصة البناء بلك 21			
مكونات البناء	عدد الوحدات	المساحة م2	الإستخدام
ارضي	4	24761.9	مستودع
ارضي	تابع	30.2	غ سكيكو
خدمات	تابع	2455.6	خدمات
سور	تابع	525.6	سور
الإجمالي		27,773	

مسطحات البناء حسب رخصة البناء بلك 33			
مكونات البناء	عدد الوحدات	المساحة م2	الإستخدام
ارضي	4	4801.9	مستودع
ارضي	تابع	18.33	غ سكيكو
ارضي	تابع	453.84	خدمات
سور	سور	230	سور
ارضي	وارش	148	وارش
الإجمالي		5,652	

صور العقار

العقارات المقارنة

تؤثر أسعار الأراضي بشكل كبير في تطوير موقع العقار واستعمالات الأراضي المختلفة، حيث تعتبر أحد العوامل الرئيسية في تحديد نسبة المردود المالي السنوي للاستعمالات المتنوعة، كذلك فهي تؤثر أيضاً في العديد من النواحي التخطيطية الأخرى العمرانية مثل أنظمة البناء وما تشمله من إرتفاعات المباني والارتدادات.



صورة جوية للمقارنات

مقارنات الاراضي				
	اسم الموقع	مساحة م2	سعر/م^2	الاستخدام
1	حي الخالدية	9,000	1,000	مستودعات
2	حي الخالدية	6,000	1,200	مستودعات
3	حي الخالدية	2,000	1,400	مستودعات
مقارنات التأجير (للمستودعات)				
4	حي الخالدية	500	170	مستودعات
5	حي الخالدية	1,600	150	مستودعات
6	حي الخالدية	2,170	155	مستودعات

تقدير القيمة

Estimated Value

الحسابات والمؤشرات الى القيمة بطريقة المقارنات - للأرض

والتي تعتمد على أسعار السوق الحالية لبيع عقارات مماثلة للعقار موضع التقييم وحيث أنه من الصعب إيجاد عقارين متماثلين تماما فإنه سيتم القيام بعمل التعديلات المناسبة علي أسعار العقارات المقارنة بخصم قيمة البنود التي تمثل ميزة للعقار المقارن وإضافة قيمة البنود التي تمثل ميزة لعقار التقييم وذلك لحساب قيمة العقار موضوع التقييم.

الضبط النسبي (للارض) للمبيعات المشابهة بلك 17							
عينات السوق	العقار المراد تقييمه	المقارنة 1		المقارنة 2		المقارنة 3	
قيمة المتر المربع للارض المقارن		1,000		1,200		1,400	
مساحة الارض المقارن		9,000		6,000		2,000	
تاريخ العرض	20-12-2021	20-12-2021		20-12-2021		20-12-2021	
حالة السوق		0%		0%		0%	
قيمة المتر المربع بعد تعديل حالة السوق		1,000		1,200		1,400	
مساحة الارض المراد تقييمه	12,084.00	0%	9,000	-5%	6,000	-10%	2,000
عدد الواجهات	2	0%	3	0%	2	0%	2
سهولة الوصول	سهل	0%	سهل	0%	سهل	0%	سهل
القرب من الطريق الرئيسي	قريب	5%	متوسط	5%	متوسط	5%	متوسط
توفر الخدمات	متوفرة	0%	متوفرة	0%	متوفرة	0%	متوفرة
الموقع	حي المينا	5%	حي الخالدية	5%	حي الخالدية	5%	حي الخالدية
الضبط النسبي		10%		5%		0%	
صافي القيمة		1,100		1,260		1,400	
متوسط قيمة المتر المربع		1,253					

الحسابات والمؤشرات الى القيمة بطريقة المقارنات - للأرض

والتي تعتمد على أسعار السوق الحالية لبيع عقارات مماثلة للعقار موضع التقييم وحيث أنه من الصعب إيجاد عقارين متماثلين تماما فإنه سيتم القيام بعمل التعديلات المناسبة علي أسعار العقارات المقارنة بخصم قيمة البنود التي تمثل ميزة للعقار المقارن وإضافة قيمة البنود التي تمثل ميزة لعقار التقييم وذلك لحساب قيمة العقار موضوع التقييم.

الضبط النسبي (للارض) للمبيعات المشابهة بلك 21							
عينات السوق	العقار المراد تقييمه	المقارنة 1		المقارنة 2		المقارنة 3	
قيمة المتر المربع للارض المقارن		1,000		1,200		1,400	
مساحة الارض المقارن		9,000		6,000		2,000	
تاريخ العرض	20-12-2021	20-12-2021		20-12-2021		20-12-2021	
حالة السوق		0%		0%		0%	
قيمة المتر المربع بعد تعديل حالة السوق		1,000		1,200		1,400	
مساحة الارض المراد تقييمه	30,748.00	9,000	-10%	6,000	-10%	2,000	-20%
عدد الواجهات	4	3	2%	2	4%	2	4%
سهولة الوصول	سهل	سهل	0%	سهل	0%	سهل	0%
القرب من الطريق الرئيسي	متوسط	متوسط	5%	متوسط	5%	متوسط	5%
توفر الخدمات	متوفرة	متوفرة	0%	متوفرة	0%	متوفرة	0%
الموقع	حي المينا	حي الخالدية	5%	حي الخالدية	5%	حي الخالدية	5%
الضبط النسبي		2%		4%		-6%	
صافي القيمة		1,020		1,248		1,316	
متوسط قيمة المتر المربع		1,195					

الحسابات والمؤشرات الى القيمة بطريقة المقارنات - للأرض

والتي تعتمد على أسعار السوق الحالية لبيع عقارات مماثلة للعقار موضع التقييم وحيث أنه من الصعب إيجاد عقارين متماثلين تماما فإنه سيتم القيام بعمل التعديلات المناسبة علي أسعار العقارات المقارنة بخصم قيمة البنود التي تمثل ميزة للعقار المقارن وإضافة قيمة البنود التي تمثل ميزة لعقار التقييم وذلك لحساب قيمة العقار موضوع التقييم.

الضبط النسبي (للارض) للمبيعات المشابهة بلك 33							
عينات السوق	العقار المراد تقييمه	المقارنة 1		المقارنة 2		المقارنة 3	
قيمة المتر المربع للارض المقارن		1,000		1,200		1,400	
مساحة الارض المقارن		9,000		6,000		2,000	
تاريخ العرض	20-12-2021	20-12-2021		20-12-2021		20-12-2021	
حالة السوق		0%		0%		0%	
قيمة المتر المربع بعد تعديل حالة السوق		1,000		1,200		1,400	
مساحة الارض المراد تقييمه	6,000.00	9,000	-2%	6,000	0%	2,000	-5%
عدد الواجهات	1	3	-2%	2	-2%	2	-2%
سهولة الوصول	سهل	سهل	0%	سهل	0%	سهل	0%
القرب من الطريق الرئيسي	قريب	متوسط	10%	متوسط	10%	متوسط	10%
توفر الخدمات	متوفرة	متوفرة	0%	متوفرة	0%	متوفرة	0%
الموقع	حي المينا	حي الخالدية	5%	حي الخالدية	5%	حي الخالدية	5%
الضبط النسبي		11%		13%		8%	
صافي القيمة		1,110		1,356		1,512	
متوسط قيمة المتر المربع		1,350					

الحسابات و المؤشرات للقيمة بطريقة التكلفة - بلك17

أسلوب تكلفة الإحلال			الوحدة
اجمالي مساحات القبو		0	م2
تكلفة بناء القبو		0	ريال سعودي / م2
إجمالي تكلفة بناء القبو		0	ريال سعودي
مسطحات المباني		11,121	م2
تكلفة بناء		500	ريال سعودي / م2
إجمالي تكلفة البناء		5,560,500	ريال سعودي
إجمالي تكاليف البناء		5,560,500	ريال سعودي
تكاليف أخرى	النسبة		
الرسوم المهنية	2.50%	139,013	ريال سعودي
شبكة المرافق	2.50%	139,013	ريال سعودي
تكاليف الإدارة	2.50%	139,013	ريال سعودي
ربح المقاول	10%	556,050	ريال سعودي
ربح المطور	20.00%	1,112,100	ريال سعودي
إجمالي تكاليف البناء		7,645,688	ريال سعودي
العمر الافتراضي		40	سنة
العمر المتبقي		36	سنة
العمر الفعال		4	%
معدل الإهلاك		10%	%
تكاليف الإهلاك		764,569	ريال سعودي
صافي تكاليف البناء		6,881,119	ريال سعودي
مساحة الأرض		12,084	م2
قيمة متر الأرض المقدرة		1,253	ريال / م2
قيمة الأرض المقدرة		15,145,280	ريال سعودي
إجمالي قيمة العقار المقدرة علي وضعه الراهن		22,026,399	ريال سعودي

ملاحظات:

1. تم الاستدلال على مساحة المبنى حسب رخص البناء المرفقة.
2. تم إحتساب سعر المتر المربع للبناء حسب السعر السائد في السوق.
3. تم إحتساب هامش الربح 20% حسب هامش الربح السائد في السوق.
4. عمر البناء الافتراضي (40 سنه) حسب الوضع السائد في السوق.

الحسابات و المؤشرات للقيمة بطريقة التكلفة - بلك21

أسلوب تكلفة الإحلال			الوحدة
اجمالي مساحات القبو		0	م2
تكلفة بناء القبو		0	ريال سعودي / م2
إجمالي تكلفة بناء القبو		0	ريال سعودي
مسطحات المباني		27,773	م2
تكلفة بناء		500	ريال سعودي / م2
إجمالي تكلفة البناء		13,886,500	ريال سعودي
إجمالي تكاليف البناء		13,886,500	ريال سعودي
تكاليف أخرى	النسبة		
الرسوم المهنية	2.50%	347,163	ريال سعودي
شبكة المرافق	2.50%	347,163	ريال سعودي
تكاليف الإدارة	2.50%	347,163	ريال سعودي
ربح المقاول	10%	1,388,650	ريال سعودي
ربح المطور	20.00%	2,777,300	ريال سعودي
إجمالي تكاليف البناء		19,093,938	ريال سعودي
العمر الافتراضي		40	سنة
العمر المتبقي		36	سنة
العمر الفعال		4	%
معدل الإهلاك		10%	%
تكاليف الإهلاك		1,909,394	ريال سعودي
صافي تكاليف البناء		17,184,544	ريال سعودي
مساحة الأرض		30,784	م2
قيمة متر الأرض المقدرة		1,195	ريال / م2
قيمة الأرض المقدرة		36,776,619	ريال سعودي
إجمالي قيمة العقار المقدرة علي وضعه الراهن		53,961,162	ريال سعودي

ملاحظات:

1. تم الاستدلال على مساحة المبنى حسب رخص البناء المرفقة.
2. تم إحتساب سعر المتر المربع للبناء حسب السعر السائد في السوق.
3. تم إحتساب هامش الربح 20% حسب هامش الربح السائد في السوق.
4. عمر البناء الافتراضي (40 سنه) حسب الوضع السائد في السوق.

الحسابات و المؤشرات للقيمة بطريقة التكلفة - بلك33

أسلوب تكلفة الإحلال			الوحدة
اجمالي مساحات القبو		0	م2
تكلفة بناء القبو		0	ريال سعودي / م2
إجمالي تكلفة بناء القبو		0	ريال سعودي
مسطحات المباني		5,652	م2
تكلفة بناء		500	ريال سعودي / م2
إجمالي تكلفة البناء		2,826,000	ريال سعودي
إجمالي تكاليف البناء		2,826,000	ريال سعودي
تكاليف أخرى	النسبة		
الرسوم المهنية	2.50%	70,650	ريال سعودي
شبكة المرافق	2.50%	70,650	ريال سعودي
تكاليف الإدارة	2.50%	70,650	ريال سعودي
ربح المقاول	10%	282,600	ريال سعودي
ربح المطور	20.00%	565,200	ريال سعودي
إجمالي تكاليف البناء		3,885,750	ريال سعودي
العمر الافتراضي		40	سنة
العمر المتبقي		36	سنة
العمر الفعال		4	%
معدل الإهلاك		10%	%
تكاليف الإهلاك		388,575	ريال سعودي
صافي تكاليف البناء		3,497,175	ريال سعودي
مساحة الأرض		6,000	م2
قيمة متر الأرض المقدرة		1,350	ريال / م2
قيمة الأرض المقدرة		8,100,000	ريال سعودي
إجمالي قيمة العقار المقدرة علي وضعه الراهن		11,597,175	ريال سعودي

ملاحظات:

1. تم الاستدلال على مساحة المبنى حسب رخص البناء المرفقة.
2. تم إحتساب سعر المتر المربع للبناء حسب السعر السائد في السوق.
3. تم إحتساب هامش الربح 20% حسب هامش الربح السائد في السوق.
4. عمر البناء الافتراضي (40 سنه) حسب الوضع السائد في السوق.

تقدير القيمة

بطريقة التدفقات النقدية

Value Estimated

الحسابات والمؤشرات الى القيمة بطريقة المقارنات - لتأجير المستودعات

والتي تعتمد على أسعار السوق الحالية لتأجير مستودعات مماثلة للعقار موضع التقييم وحيث أنه من الصعب إيجاد عقارين متماثلين تماما فإنه سيتم القيام بعمل التعديلات المناسبة علي أسعار العقارات المقارنة بخصم قيمة البنود التي تمثل ميزة للعقار المقارن وإضافة قيمة البنود التي تمثل ميزة لعقار التقييم وذلك لحساب قيمة العقار موضوع التقييم.

الضبط النسبي (التأجيري للمستودع)									
عينات السوق		العقار المراد تقييمه		المقارنة 1		المقارنة 2		المقارنة 3	
قيمة المتر المربع التأجيري للمستودع				170		150		155	
مساحة المستودع				500		1,600		2,170	
تاريخ العرض		20-12-2021		20-12-2021		20-12-2021		20-12-2021	
حالة السوق				0%		0%		0%	
قيمة االمتر المربع التأجيري للمستودع بعد تعديل حالة السوق				170		150		155	
مساحة المستودع المراد تقييمه		48,868		500	-20%	1600	-10%	2170	-10%
سهولة الوصول		سهل		سهل	10%	سهل	10%	سهل	10%
القرب من الطريق الرئيسي		قريب		متوسط	10%	متوسط	10%	متوسط	10%
حاله المستودع		جيد		جيد	0%	متوسط	10%	جيد	0%
الموقع		حي الميناء		حي الخالدية	10%	حي الخالدية	10%	حي الخالدية	10%
الضبط النسبي				10%		30%		20%	
صافي القيمة				187		195		186	
متوسط قيمة المتر المربع				189					
متوسط قيمة المتر المربع بعد التقريب				200					

الحسابات والمؤشرات الى القيمة بطريقة التدفقات النقدية المخصومة

اجمالي الايرادات للعقار حسب السوق		
البند	القيمة	الوحدة
المساحة التأجيرية للمستودع	48,868	م2
سعر المتر المربع التأجيري للمستودع	200	ريال / سنويا
إجمالي دخل المستودع	9,773,600	ريال / سنويا

البند	التدفقات النقدية										
السنوات	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	
الترتيب	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	
نسبة النمو	%0	%0.0	%0	%0	%5	%0	%0	%5	%0	%0	
إجمالي الدخل	10,400,000	9,773,600	9,773,600	9,773,600	10,262,280	10,262,280	10,262,280	10,775,394	10,775,394	10,775,394	
نسبة الشاغر	0	%5	%5	%5	%5	%5	%5	%5	%5	%5	
قيمة الشواغر	0	488,680	488,680	488,680	513,114	513,114	513,114	538,770	538,770	538,770	القيمة الاستردادية
إجمالي الدخل الفعال	10,400,000	9,284,920	9,284,920	9,284,920	9,749,166	9,749,166	9,749,166	10,236,624	10,236,624	10,236,624	
نسبة مصروفات التشغيل والصيانة	%0	%5	%5	%5	%5	%5	%5	%5	%5	%5	
قيمة مصروفات التشغيل والصيانة	0	464,246	464,246	464,246	487,458	487,458	487,458	511,831	511,831	511,831	
صافي الدخل التشغيلي	10,400,000	8,820,674	8,820,674	8,820,674	9,261,708	9,261,708	9,261,708	9,724,793	9,724,793	9,724,793	
القيمة الإستردادية											
صافي التدفقات النقدية	10,400,000	8,820,674	8,820,674	8,820,674	9,261,708	9,261,708	9,261,708	9,724,793	9,724,793	9,724,793	121,559,913.56
معدل الخصم	%100	%91	%83	%75	%68	%62	%56	%51	%47	%42	%42
القيمة الحالية لتدفقات النقدية	10,400,000	8,018,795	7,289,813	6,627,103	6,325,871	5,750,792	5,227,993	4,990,357	4,536,688	4,124,262	51,553,269.83
إجمالي القيمة الحالية											114,844,942
صافي القيمة الحالية التقريبية											114,845,000

الحسابات والمؤشرات للقيمة بطريقة التدفقات النقدية المخصومة حسب السوق

افتراضات خصم التدفقات النقدية		
نسبة العائد على الاستثمار	8.00%	تم استخلاصه من السوق
معدل النمو / سنه كل 3 سنوات	5%	تم استخلاصه من السوق
نسبة الشاغر	5%	حسب السائد في السوق للعقارات المشابهة
نسبة الصيانة والتسغيل والادارة	5%	حسب السائد في السوق للعقارات المشابهة
ملاحظة	جميع القيم المذكورة اعلاه وحسابات التدفقات النقدية المستقبلية هي مشروطة بحالة انتظام السوق واكتمال التشطيبات للعقار وتشغيلها وفق لوائح الاستثمار المتعارف عليها	
لحساب معدل الخصم		ملاحظات
معدل عائد السندات الحكومية	2.00%	الهيئة العامة للإحصاء لأرقام الناتج المحلي والمؤشرات السكانية . مؤسسة النقد العربي السعودي للمؤشرات النقدية
معدل التضخم	5.00%	الهيئة العامة للإحصاء لأرقام الناتج المحلي والمؤشرات السكانية . مؤسسة النقد العربي السعودي للمؤشرات النقدية
معدل مخاطر السوق	2.00%	بناء على العرض والطلب في المنطقة التي يقع فيها العقار المراد تقييمه
علاوة المخاطر الخاصة للعقار المراد تقييمه	1.00%	المخاطر المتعلقة بصيانة العقار وادارته وتشغيله وطبيعة المستأجر وملائته الائتمانية .
نسبة الخصم	10.00%	هي النسبة التي يتم فيها تحويل التدفقات النقدية المستقبلية الى قيمة حالية.

الملاحظات والتوصيات

في ختام تقرير التقييم سوف نقدم بعض النصائح والتوصيات فيما يتعلق بقيمة العقار والسعر الذي يمكن ان يطلبه المالك بالاعتماد علي العوامل التالية :

➢ موقع العقار :

يمتاز موقع العقار لوقوعه بحي الميناء حيث تعتبر المنطقة منطقة صناعية ويمتاز لقربة من الطرق السريعة بالإضافة إلى سهولة الوصول إلى الموقع من خلال شبكة من الطرق والبنية التحتية المتطورة .

➢ معدلات الاشغال :

معدلات الإشغال عالية بنسبة 95% ويعكس الارتفاع في معدل الإشغال أهمية موقع العقار .

بناءاً على الدراسة المنجزة فإننا نقدر القيمة السوقية للعقار مبلغ وقدره

114,845,000 SR

(فقط مائة وأربعة عشر مليون وثمانمائة وخمسة وأربعون ألف ريال سعودي)

* مراعياً الموقع، وكما هو موثق بهذا التقرير في 2021-12-30 م

المشاركون في إعداد هذا التقرير			
أسم العضو	محمد البعسي	أسم العضو	محمد ادريس
فئة العضوية	-	فئة العضوية	اساسي مؤقت
الدور	معاينة العقار	الدور	إعداد التقرير
التوقيع		التوقيع	
هذا التقرير تم مراجعته وإعتماده من قبل المقيم المعتمد			
أسم العضو	هشام العقيل	رقم الترخيص	744/18/323
صفته	مدير التقييم	الفرع المرخص فيه	تقييم العقارات
فئة العضوية	معتمد أساسي مؤقت	رقم العضوية	1210000185
تاريخ التقرير	2021-12-30	التوقيع	
أسم العضو	علاء الثقفي	رقم الترخيص	744/18/323
صفته	الرئيس التنفيذي	الفرع المرخص فيه	تقييم العقارات
فئة العضوية	عضو أساسي زميل	رقم العضوية	1210000027
تاريخ التقرير	2021-12-30	التوقيع	

ختم الشركة

Experts VALUE
س.ت 1010469884
شركة خبراء القيمة وشريكه للتقييم العقاري

Experts
VALUE
للتقييم العقاري
VALUEXPERTS.net
REAL ESTATE VALUATION