

FAIR IS OUR VALUE

الْعَدْلُ قِيَمُنَا

VALUEEXPERTS.net

REAL ESTATE VALUATION

شركة خبراء القيمة وشريكه
للتقييم العقاري

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

تقييم (مركز الستين تجاري مكتبي) - بمدينة الرياض حي الضباط

العميل (صاحب الطلب)	شركة دراية المالية
المستفيد (مستخدم الطلب)	شركة دراية المالية
الغرض من التقييم	صندوق ريت
عنوان العقار	المملكة العربية السعودية - مدينة الرياض حي الضباط
نوع العقار	تجاري مكتبي
مساحة الأرض	1.800 م ²
مساحة البناء	9.309.6 م ²
رقم الصك	810122038282
تاريخ الصك	1439/10/13 هـ
نوع الملكية	ملكية مطلقة - شركة حفظ الدراية العقارية
اساس القيمة	القيمة السوقية
معايير التقييم	معايير التقييم الدولية
أسلوب التقييم	اسلوب المقارنات للارض و المكاتب والمعارض + اسلوب التكلفة (الاحلال) + اسلوب الدخل (التدفقات النقدية)
تاريخ المعاينة	2021-12-20
تاريخ التقييم	2021-12-25
تاريخ الاصدار	2021-12-30

الموضوع: تقييم (مركز الستين تجاري مكتبي) - بمدينة الرياض حي الضباط

السلام عليكم ورحمة الله وبركاته،

بناءً على طلبكم بـ **تقييم (مركز تجاري مكتبي) بمدينة (الرياض) - حي الضباط** 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 2021-12-25 م، وأن الغاية من إصداره هو معرفة القيمة السوقية للعقار لغرض **(صندوق ريت)** والتقرير لاستعمال السادة / شركة دراية المالية

العقار المقدر عبارة عن **(مركز تجاري مكتبي)** مفصل كالتالي:

رقم الصك	مساحة الارض	مساحة البناء	نوع العقار
810122038282	1.800 م2	9.309.6 م2	مركز تجاري مكتبي

بناءً على الدراسة المنجزة فإننا نقدر القيمة السوقية للعقار وعلى وضعها الراهن بتاريخ التقدير مبلغ وقدره 45,449,900 ريال سعودي (فقط خمسة وأربعون مليون وأربعمائة وتسعة وأربعون ألف وتسعمائة ريال سعودي)، مراعيًا الموقع، وكما هو موثق بهذا التقرير في 2021-12-30 م.

قائمة المحتويات

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

نشهد نحن المقيمين المعتمدين لدى الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين بالاتي:

- هذه الوثيقة المعدة من قبل (شركة فاليو 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 قريباً 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 على 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 آراء مسبقة قبل التقييم وقد قمنا بأداء عملنا طبقاً لمعايير التقييم الدولية الصادرة من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين.
- عملنا طبقاً للإشتراطات الموحدة لأداء مهنة التقييم المعتمدة دولياً و محلياً.
- لقد قمنا بمعاينة العقار المستهدف معاينة تامة وشاملة على الطبيعي كما قمنا بمعاينة العقارات المقارنة وفقاً للمتاح لنا من امكانيات ومصادر معلومات.
- إبراء للذمة فإنه لا يسمح باستخدام 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% وفقاً 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.

الملخص					
1	نوع العقار	مركز تجاري مكتبي	12	المساحة الاجمالية للمبنى	2م 9.309.6
2	تاريخ التقييم	2021-12-25 م	13	المساحة التأجيرية الصافية	-
3	رقم الصك	810122038282	14	المساحة الإجمالية للأرض	2م 1.800
4	تاريخ الصك	1439/10/13 هـ	15	سعر المتر المربع للأرض	3,900 ريال / م²
5	رقم المخطط التنظيمي	315	16	القيمة السوقية للعقار	45,449,900 ريال سعودي
6	رقم القطعة	51			
7	رقم البلك	-			
8	استخدام الارض	تجاري			
9	سلطة الاصدار	كتابة عدل بالرياض			
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، وإعداد التقارير. وهي مصممة بحيث تكون قابلة للتطبيق على أعمال التقييم الخاصة بجميع الأصول ولأي غرض من أغراض التقييم.

الإطار العام لمعايير التقييم الدولية :

المقيّم و وضعه:

- تم إعداد هذا التقرير من قبل شركة **فاليو اكسبرت**، وفريق العمل الذي لديها والذي يتمتع بأعلى درجات الكفاءة والحيادية اللازمة، ومستفيدين من الموارد المتاحة لنا والمتمثلة في كفاءة فريقنا الاستشاري 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 المقيمين سعة إدراك للقيام بمهامهم على أكمل وجه، هذا وتعمل الشركة على تحديث قاعدة معلوماتها بشكل مستمر.
- خبرتنا بأعمال التقييم و الاستشارات تزيد عن الـ 15 سنة، وقمنا بتقديم أكثر من 20,000 تقرير تقييم خلال فترة عملنا.
- تشرفت شركة **فاليو اكسبرت** وممثليها من مقيمين 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. وأتعب المقيم مقابل عملية التقييم غير مشروطة على النتائج التي يتوصل إليها أو أي أحداث أخرى، وإذا حصلت الشركة على مساعدة ذات أهمية من طرف آخر فيما يتعلق بأي جانب من جوانب مهمة في التقييم، سيتم ذكر طبيعة هذه المساعدة، ومدى الإعتماد عليها ومن ثم توثيقها في التقرير إن وجدت.

قاليو 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

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	مركز تجاري مكتبي
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 فاليو إكسبرت والتي يتم تحديثها بشكل مستمر.



التأكيد على الالتزام 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.



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 آخر، وبناءاً عليه لا تتحمل الشركة أو المقيّم أي مسؤولية عن أي خسارة بتكبدتها أي طرف نتيجة إستخدام تقرير التقييم على نحو يخالف ما جاء من أحكام هذا البند. ويحتفظ المقيّم 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 آخر بخلاف هؤلاء المشار إليهم فيه دون موافقة صريحة من الشركة. ومن دواعي الحيطه والحذر أن تحتفظ الشركة والمقيّم 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 لاحقاً.



الافتراضات والافتراضات الخاصة

- تم افتراض أن العقار ذات ملكية تامة وليس عليه أي التزامات .
- تم استلام صور ضوئية من العميل للصك، وصورة كروكية للموقع، ولم تقم شركة فاليو إكسبرت بالعمل على التأكد من صحتهم وتم افتراض بأن العقار غير مرهون ولا توجد عليه حقوق لجهات أخرى .
- أن موقع العقار تم الاستدلال عليه من قبل السادة / شركة دراية المالية .
- المقيم العقاري غير مسئول عن وجود أي تعديلات على حدود العقار.
- تم الإستدلال على مسطحات البناء حسب رخصة البناء .
- تم احتساب القيمة السوقية للعقار ، بأسلوب الدخل طريقة التدفقات النقدية المستقبلية المخصومة حسب السوق .

* نطاق العمل - المعيار رقم 101

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 **مركز تجاري مكتبي**

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



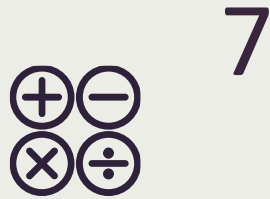
جمع البيانات

بناءً على نوع العقار موضع التقييم
تم تحديد نطاق جمع البيانات في
مدينة الرياض. وخصوصاً في
المنطقة المحيطة بالعقار.



تقدير القيمة

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



مراجعة القيمة

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



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. و جدير 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، والذي لدى اجتماع المنظمة مطلع ديسمبر. وفي الحقيقة، تتوقع أوبك وفقاً لآخر تقرير شهري لها، فإنه 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 الأوروبي 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، وستعقد في الرياض يومي 21 و 22 نوفمبر 2020، وهي 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 الاسمي						
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)

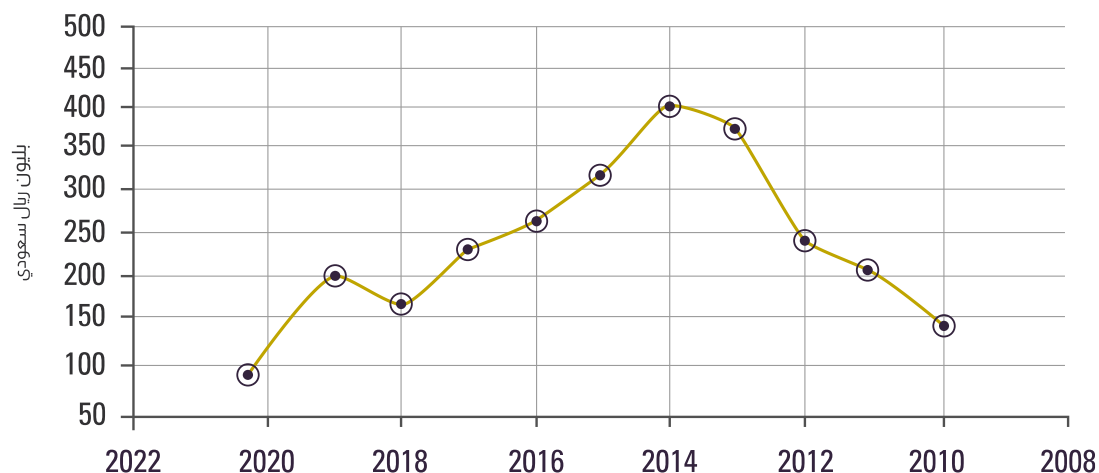
2021	2020	2019	2018	2017	2016	2015	2014	2013	
التوقعات	التوقعات	التوقعات	المؤشرات النقدية (متوسط)						
1.4	1.1	-1.2	2.5	-0.8	2.1	1.2	2.2	3.5	التضخم (معدل التغير السنوي)
--	--	--	--	--	--	--	--	--	سعر الإقراض الأساسي لمؤسسة النقد
2.0%	2.0%	2.0%	3.0%	2.0%	2.0%	2.0%	2.0%	2.0%	النسبة مئوية سنوية
مؤشرات 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 انطلاسته في يونيو 2017.

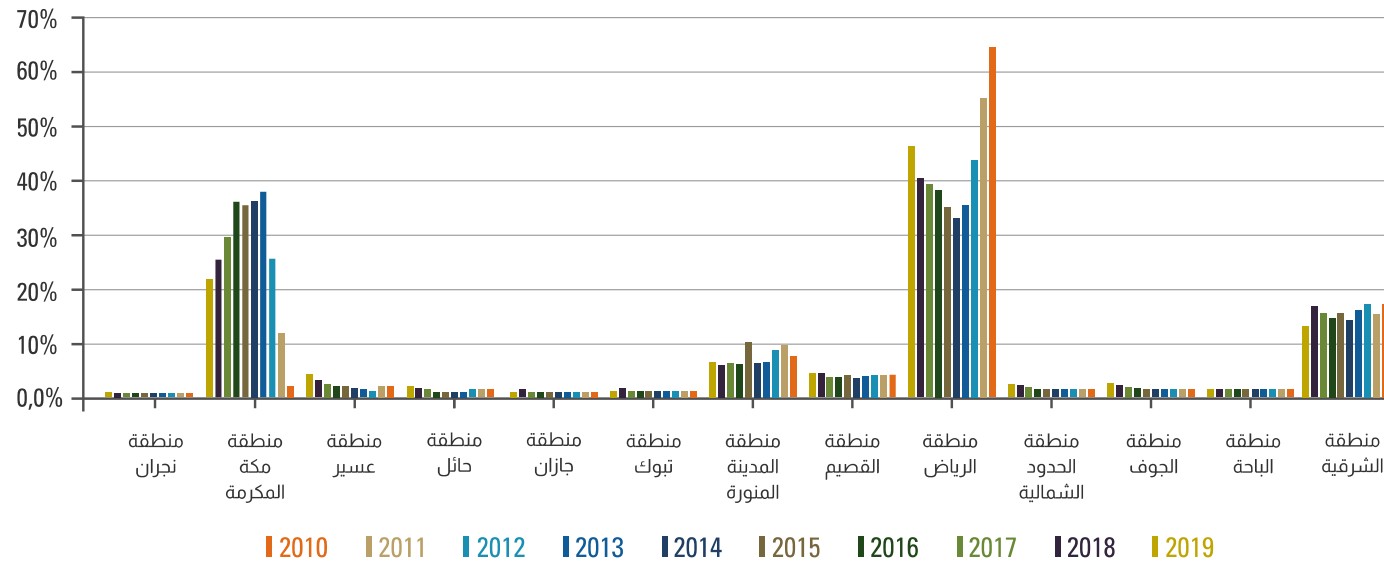
إجمالي قيمة السوق



أولاً: إجمالي قيمة السوق العقاري على مستوى المملكة العربية السعودية

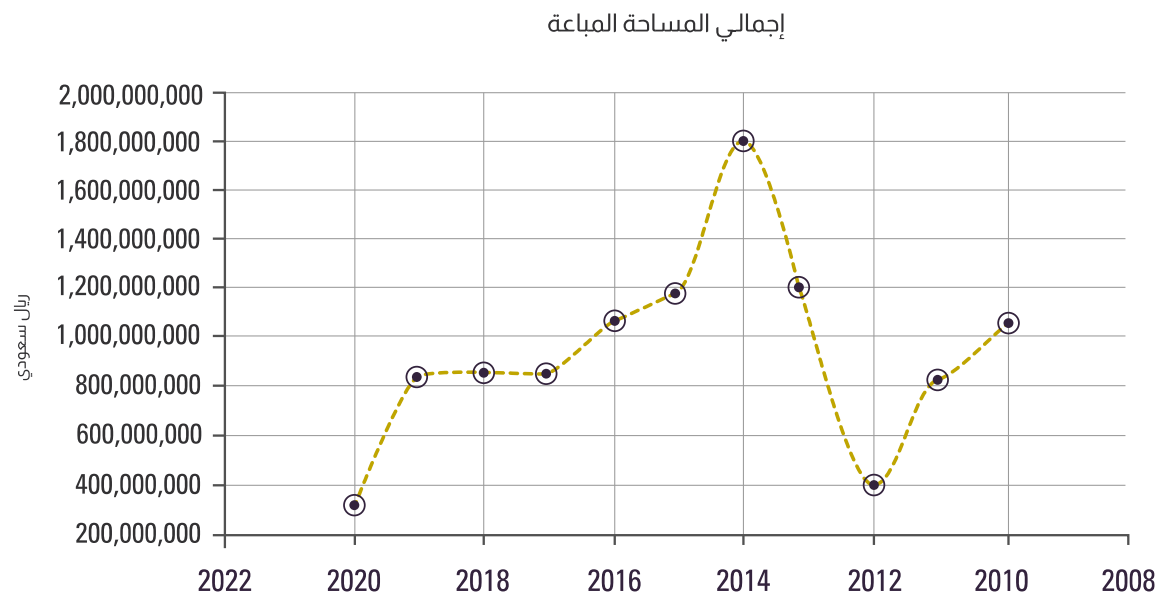
بلغت أعلى قيمة لأجمالي الصفقات المنفذة بالمملكة في عام 2014 أكثر من 430 مليار ريال وذلك لمختلف أنواع العقارات، وبلغت حدها الأدنى في عام 2018 ، حيث وصلت إجمالي قيمة الصفقات المنفذة 139 مليار ريال، ويتضح من حجم المنفذ من الصفقات عام 2020 حتى تاريخ إعداد التقرير أن السوق في مرحلة تعافي وتجاوز للعام السابق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

تحليل نسبة إجمالي قيمة السوق العقاري على مستوى المناطق



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

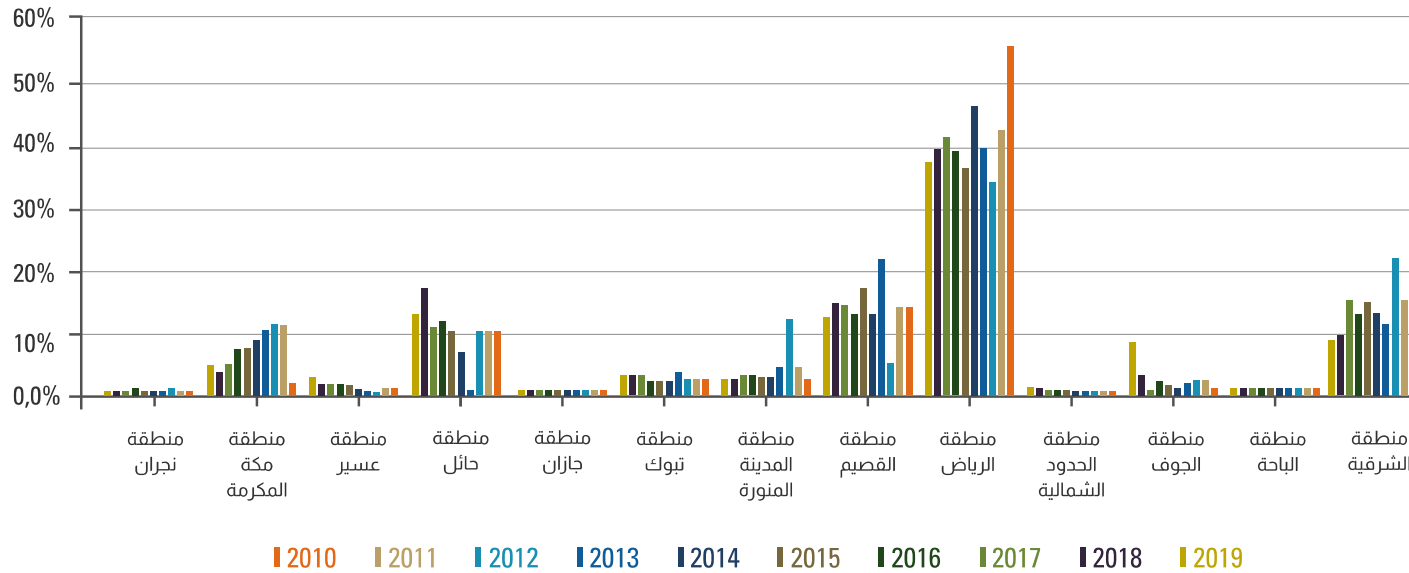
نجد من خلال تحليل البيانات إجمالي قيمة الصفقات على مستوى المناطق أن منطقة الرياض ومكة المكرمة أعلى منطقتين مساهمة في إجمالي قيمة السوق ومن ذم يأتي تأثير المنطقة الشرقية في قيمة اسوق العقاري ثم منطقة المدينة المنورة ومن ثم منطقة القصيم وبعدها باقي المناطق.



ثالثاً: إجمالي المساحة المباعة بالسوق العقاري على مستوى المملكة:

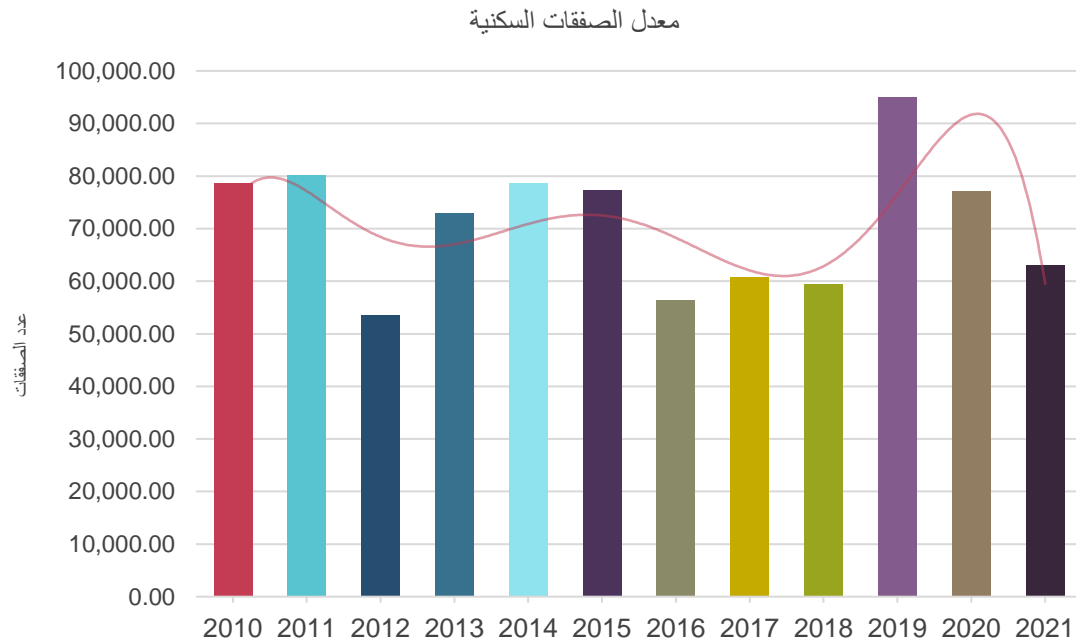
بلغت أعلى مساحة مباعة للصفقات المنفذة في المملكة عام 2014 أكثر من 1.8 مليار متر مربع وذلك لمختلف أنواع العقارات، وبلغت حدها الأدنى عام 2012 حيث وصلت إجمالي المساحة المباعة للصفقات المنفذة 400 مليون متر مربع، ويتضح من خلال تحليل إجمالي المساحة المباعة مقارنة بتفاوت إجمالي قيمة السوق المنفذة، ثبات تقريبي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

إجمالي المساحة المباعة على مستوى المناطق



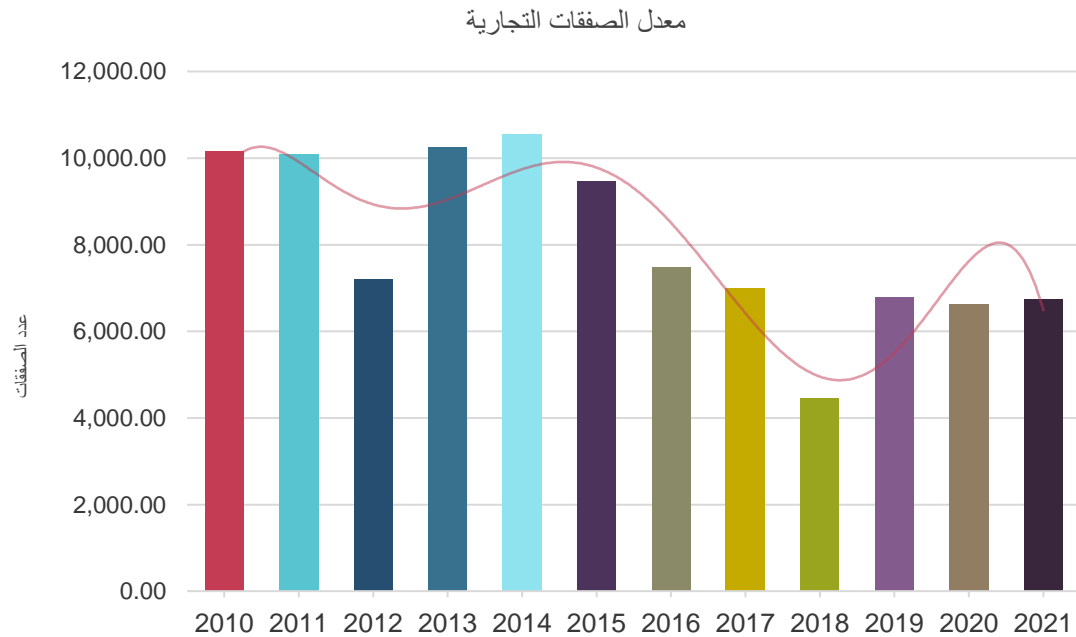
رابعاً: حصة مناطق المملكة من إجمالي المساحة المباعة بالسوق العقاري على مستوى المملكة:

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 متتالية ومن ثم منطقة مكة المكرمة.



معدل الصفقات السكنية خلال السنوات				
السنوات	السكني/ عدد الصفقات المنفذة	معدل التغيير	السكني/ سعر الصفقات المنفذة	معدل التغيير
2010	78,581.00	--	50,374,060,211.00	--
2011	80,152.00	2%	60,837,111,405.00	21%
2012	53,502.00	-33%	57,994,836,423.00	-5%
2013	73,043.00	37%	75,753,532,565.00	31%
2014	78,594.00	8%	77,693,191,487.00	3%
2015	77,244.00	-2%	61,905,146,249.00	-20%
2016	56,505.00	-27%	51,358,258,527.00	-17%
2017	60,841.00	8%	48,587,611,615.00	-5%
2018	59,446.00	-2%	34,499,302,906.00	-29%
2019	95,001.00	60%	55,419,007,001.00	61%
2020	77,096.00	-19%	45,446,552,858.00	-18%
2021	63,140.00	-18%	45,307,983,491.00	0%

* المصدر: وزارة العدل



معدل الصفقات التجارية خلال السنوات				
السنوات	التجاري/ عدد الصفقات المنفذة	معدل التغير	التجاري/ سعر الصفقات المنفذة	معدل التغير
2010	10,151.00	--	41,009,094,439.00	--
2011	10,079.00	-1%	39,911,754,262.00	-3%
2012	7,196.00	-29%	40,401,967,575.00	1%
2013	10,249.00	42%	47,080,141,702.00	17%
2014	10,548.00	3%	59,005,327,688.00	25%
2015	9,463.00	-10%	47,112,342,751.00	-20%
2016	7,475.00	-21%	40,531,348,455.00	-14%
2017	6,982.00	-7%	30,567,494,114.00	-25%
2018	4,452.00	-36%	18,103,977,071.00	-41%
2019	6,783.00	52%	18,490,848,558.00	2%
2020	6,613.00	-3%	21,298,506,701.00	15%
2021	6,746.00	2%	24,905,334,951.00	17%

* المصدر: وزارة العدل

المخاطر وعناصرها 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 والتجارب مع عوامل المخاطر طوال فترة المشروع ولصالح أهدافه.

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 المفاجآت 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.

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:

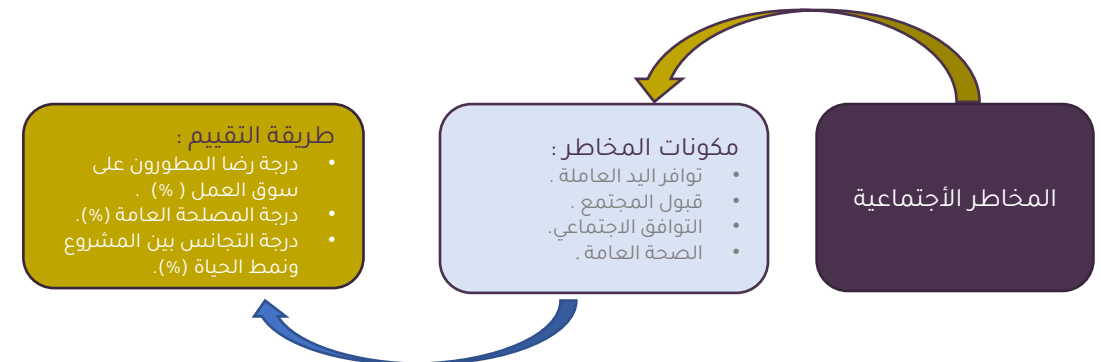
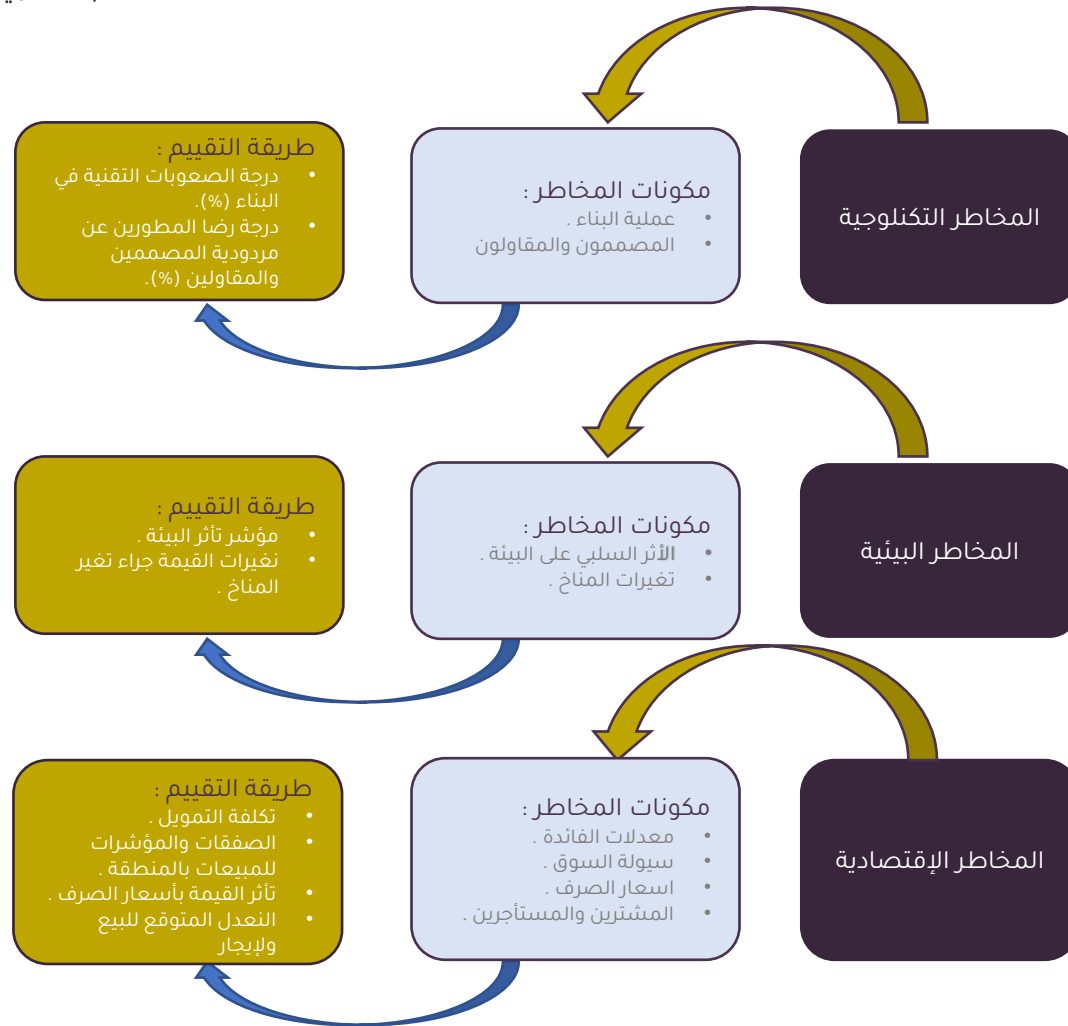
1. مخاطر التطوير (الإكمال، تجاوز حد التكلفة، الخ)
2. مخاطر التقييم (مخاطر الموقع، والسوق، والتمويل).
3. مخاطر التصفية.
4. مخاطر التغير في القيمة (جودة الموقع، التغير في التوجهات والطلبات)

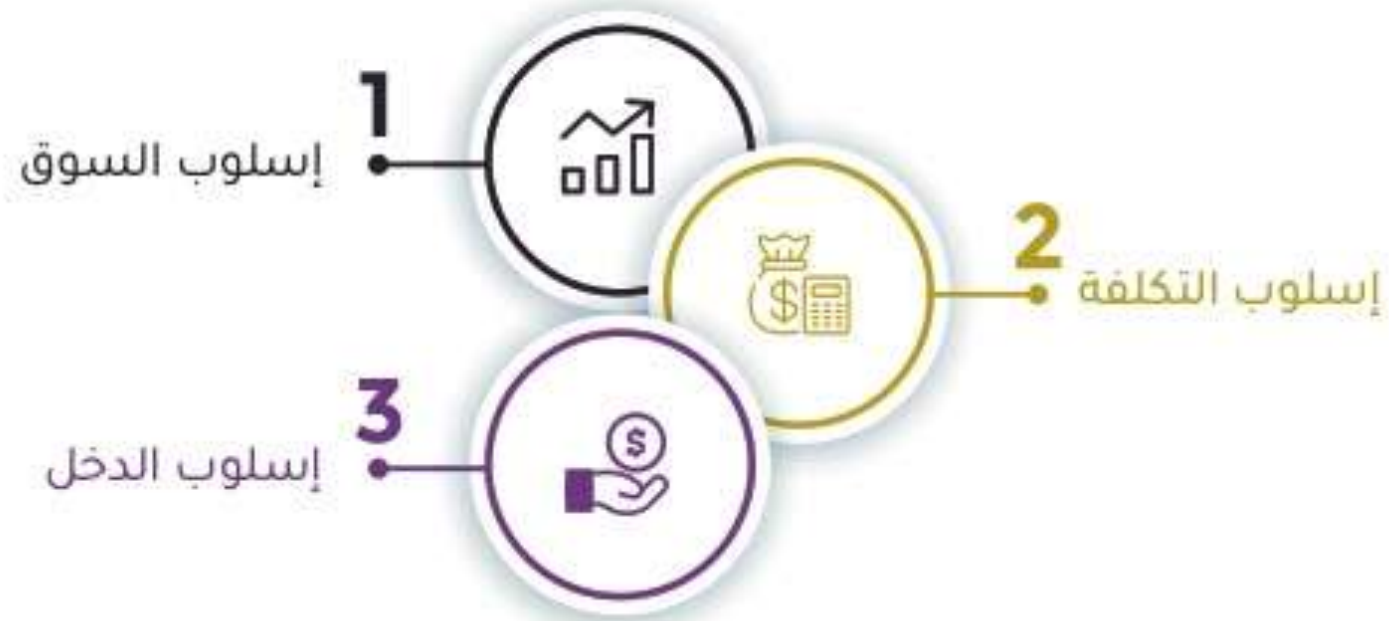
انواع المخاطر للتطوير العقاري

تتلخص اهم انواع المخاطر للمشاريع في الاتي :

1. المخاطر الاجتماعية .
2. المخاطر التكنولوجية .
3. المخاطر البيئية .
4. المخاطر الإقتصادية .

الأشكال التالية توضح ملخص اهم انواع المخاطر وطرق تقييمها





الإسلوب	تستخدم لـ	تعريف الإسلوب
أسلوب السوق	الأرض + المكاتب + المعارض	<ul style="list-style-type: none"> يقدم هذا الأسلوب مؤشرات للقيمة عن طريق مقارنة الأصل الذي يتم تقييمه بأصول مطابقة أو مماثلة تتوفر معلومات عن أسعارها. وفقاً لهذا الأسلوب فإن الخطوة الأولى تتمثل في دراسة أسعار المعاملات الخاصة بالأصول المطابقة أو المماثلة التي تمت مؤخراً في السوق، وإن كانت المعاملات التي تمت قليلة. من الأفضل أيضاً 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 وأحكام المعاملة الفعلية، و أساس القيمة و الافتراضات التي يتم إعتمادها في عملية التقييم التي يتم تنفيذها. كما يمكن ان توجد فروق في الخصائص القانونية والإقتصادية والمادية لأصول المعاملات الأخرى مقارنة بالأصل الذي يتم تقييمه.

* المصدر: معايير التقييم الدولية 2020

استخدام هذه الطريقة

المنهجية:

- تعتمد هذه الطريقة أساساً على الأسعار المتداولة في السوق حالياً لبيع أو عروض عقارات أخرى (عقارات مقارنة) مماثلة للعقار موضوع التقييم.
- حيث انه من المستحيل إيجاد عقارين 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 الأرض لنفس الاختلافات 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.

الإسلوب	تستخدم لـ	تعريف الإسلوب
أسلوب التكلفة	للمباني	<ul style="list-style-type: none"> • يشار إلى أسلوب التكلفة أحياناً بطريقة المفاضل. • 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 بناءً 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.

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 إجمالي الصيانة والتشغيل من إجمالي الإيرادات للعقار المراد تقيمه .
- يتم البحث عن عقارات مدرة للدخل ومشابهة للعقارات المراد تقيمه .
- يتم تحديد نسبة المردود المالي (Capitalization Rate) حسب أسعار السوق الحالية وحسب نوع العقار المراد تقيمه.

التطبيق:

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

طرق التقييم المستخدمة

			
التكلفة	الدخل	السوق	أساليب التقييم
طريقة مساندة	تم اعتماد على أسلوب الدخل بطريقة التدفقات النقدية المستقبلية المخصصة ، ويعتبر الأنسب لتقدير القيمة السوقية للعقار	تم إستخدامها للوصول لقيمة الأرض والتاجيري للمكاتب والمعارض بشكل أساسي	إستخدام الأسلوب
الاحلال	التدفقات النقدية	المقارنات	طرق التقييم المستخدمة
لمعرفة التكاليف الإنشائية للعقار	كون العقار مدر للدخل	للاوصول لقيمة الارض والتاجيري للمكاتب والمعارض	أسباب الاستخدام

الخدمات والمرافق المتوفرة في الموقع

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



موقع العقار على مستوى مدينة الرياض

يقع العقار بمدينة الرياض ، ويوضح الشكل التالي علاقة موقع العقار بمناطق الجذب الرئيسة بالمدينة، كما يوضح كيفية الوصول من وإلى موقع العقار وعلاقته بمحاور الحركة واتجاهاتها ودرجاتها على مستوى المدينة، والتي توضح بدائل وطرق الوصول من وإلى موقع العقار.

العقار موضوع التقييم



7 Experts
VALUE

للتقييم العقاري

على مستوى الاحياء

يقع العقار بحي الضباط، ويحده من الجهة الشمالية حي السليمانية، ومن الجهة الجنوبية حي المربع، ومن الجهة الشرقية حي الربوة، ومن الجهة الغربية حي الوزارات..

العقار موضوع التقييم



على مستوى الحي

يقع العقار بحي الضباط، ويحده من
الجهة الشمالية شارع عرض 15 م، ومن
الجهة الجنوبية شارع عرض 10 م، ومن
الجهة الشرقية شارع عرض 60 م، ومن
الجهة الغربية جاز.

العقار موضوع التقييم



<https://goo.gl/maps/o1vnxp6GmU2rLHP36>

رابط موقع العقار



وصف العقار

Description of Property

الحدود والأطوال - صك رقم (810122038282)				
الجهة	الحدود	بطول(م)	بعرض(م)	اسم الشارع
شمالاً	شارع	40 م	15 م	-
جنوباً	شارع	40 م	10 م	-
شرقاً	شارع	45 م	60 م	-
غرباً	جار	45 م	-	-
ملاحظات	2م 1.800			

وصف الموقع :

يقع العقار بحي الضباط، وهي من المناطق المتميزة بالرياض لقرية من المراكز التجارية وكذلك الطرق الرئيسية، وكذلك الشارع مطلوب للمستثمرين.

مميزات الموقع :

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

وصف مسطحات المباني

العقار عبارة عن مبنى تجاري مكتبي، الواجهة الرئيسية من الكلادينج.

مسطحات البناء حسب رخصة البناء			
مكونات البناء	عدد الوحدات	المساحة م ²	الإستخدام
قبو أول	0	1,791	مواقف
دور ارضي	1	1,071	معرض
دور اول	3	1,075	مكاتب
دور ثاني	4	1,075	مكاتب
دور ثالث	5	1,075	مكاتب
دور رابع	5	1,075	مكاتب
دور خامس	5	1,075	مكاتب
دور سادس	5	1,075	مكاتب
الاجمالي		9,310	

مواصفات المبنى	
اعمال البناء	هيكل خرساني للاعمدة والسقوف والارضيات
الاسقف	جبس
الجدران	كتلة الجدران الخارجية من الكلادينج والداخلية من الدهان
الابواب	ابواب خشبية وابواب زجاج
الشبابيك	المنيوم
المدخل الرئيسي	ابواب زجاجية
الارضيات	المدخل والممرات من الرخام والارضيات الداخلية من السيراميك

الخدمات المتاحة في المبنى	
نظام التكييف	تكييف مركزي في جميع انحاء المبنى
نظام الحرائق	اجهزة إنذار وخطوط مياه اوتوماتيكية وخراطيم لإطفاء النار
نظام الحماية	مبنى مجهز مع كاميرات في مواقف السيارات والمداخل ومتابعة الوضع الامني للمبنى
المصاعد	يوجد مصاعد
المواقف	يوجد قبو لمواقف السيارات



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	طريق صلاح الدين	3,000	3,000	تجاري سكني
2	طريق الملك عبدالعزيز	11,000	3,500	تجاري
مقارنات التأجير (المكاتب)				
4	طريق صلاح الدين	200	450	مكتب
5	طريق صلاح الدين	137	530	مكتب
6	طريق صلاح الدين	96	550	مكتب
مقارنات التأجير (المعارض)				
4	طريق صلاح الدين	300	750	معرض
5	شارع 40 م	80	770	معرض
6	طريق صلاح الدين	65	800	معرض

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 للعقار التقييم وذلك لحساب قيمة العقار موضوع التقييم.

الضبط النسبي (للأرض) للمبيعات المشابهة					
المقارنة 2		المقارنة 1		العقار المراد تقييمه	عينات السوق
3,500		3,000		قيمة المتر المربع للأرض المقارن	
11,000		3,000		مساحة الأرض المقارن	
21-12-2021		21-12-2021		20-12-2021	تاريخ العرض
0%		0%		حالة السوق	
3,500		3,000		قيمة المتر المربع بعد تعديل حالة السوق	
15%	11,000	7%	3,000	1,800.00	مساحة الأرض المراد تقييمه
-2%	4	3%	2	3	عدد الواجهات
0%	سهل	0%	سهل	سهل	سهولة الوصول
0%	متوسط	0%	متوسط	قريب	القرب من الطريق الرئيسي
0%	تجاري	20%	تجاري سكني	تجاري	الإستخدام
0%	طريق الملك عبدالعزيز	0%	طريق صلاح الدين	طريق صلاح الدين	الموقع
13%		30%		الضبط النسبي	
3,955		3,900		صافي القيمة	
3,928				متوسط قيمة المتر المربع	
3,900				قيمة المتر المربع بعد التقريب	

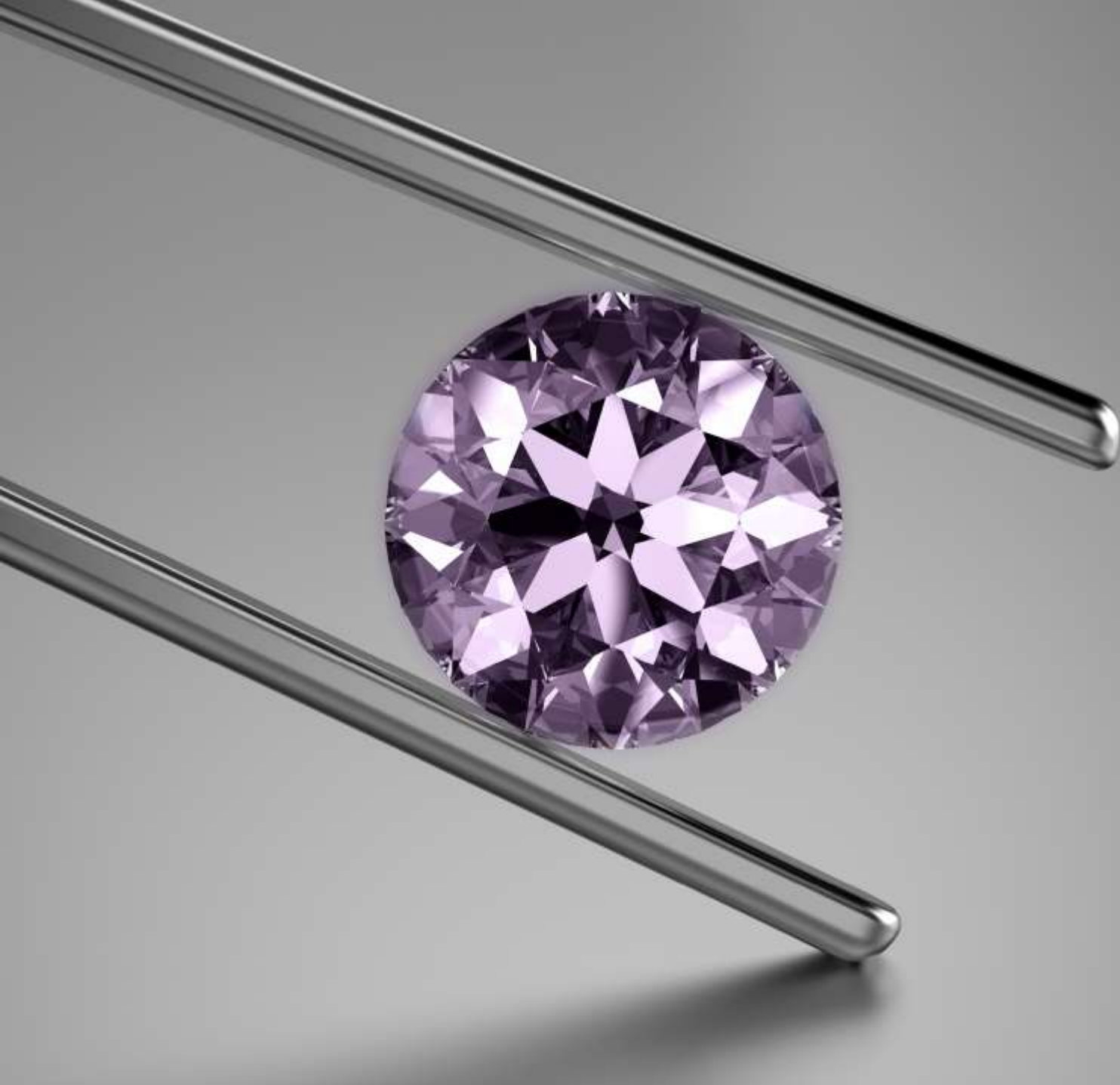
الحسابات و المؤشرات للقيمة بطريقة التكلفة

الوحدة	أسلوب تكلفة الإحلال		
2م	1791	إجمالي مساحات القبو	
ريال سعودي / 2م	2,000	تكلفة بناء القبو	
ريال سعودي	3,582,000	إجمالي تكلفة بناء القبو	
2م	7,519	مسطحات المباني	
ريال سعودي / 2م	2,500	تكلفة بناء	
ريال سعودي	18,797,500	إجمالي تكلفة البناء	
ريال سعودي	22,379,500	إجمالي تكاليف البناء	
		النسبة	تكاليف أخرى
ريال سعودي	559,488	2.50%	الرسوم المهنية
ريال سعودي	559,488	2.50%	شبكة المرافق
ريال سعودي	559,488	2.50%	تكاليف الإدارة
ريال سعودي	2,237,950	10%	ربح المقاول
ريال سعودي	4,475,900	20.00%	ربح المطور
ريال سعودي	30,771,813	إجمالي تكاليف البناء	
سنة	40	العمر الافتراضي	
سنة	22	العمر المتبقي	
%	18	العمر الفعال	
%	45%	معدل الإهلاك	
ريال سعودي	13,847,316	تكاليف الإهلاك	
ريال سعودي	16,924,497	صافي تكاليف البناء	
2م	1,800	مساحة الأرض	
ريال / 2م	3,900	قيمة متر الأرض المقدرة	
ريال سعودي	7,020,000	قيمة الأرض المقدرة	
ريال سعودي	23,944,497	إجمالي قيمة العقار المقدرة علي وضعه الراهن	



ملاحظات:

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



تقدير القيمة

بطريقة التدفقات النقدية

Value Estimated

الحسابات والمؤشرات الى القيمة بطريقة المقارنات - تأجير المكاتب

والتي تعتمد على أسعار السوق الحالية لتأجير مكاتب 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 للمكاتب)							
المقارنة 5		المقارنة 4		المقارنة 3		العقار المراد تقييمه	عينات السوق
550		530		450		قيمة المتر المربع التأجيري للمكاتب	
96		137		200		مساحة المكتب	
21-12-2021		21-12-2021		21-12-2021		21-12-2021	تاريخ العرض
0%		0%		0%		حالة السوق	
550		530		450		قيمة المتر المربع التأجيري للمكاتب بعد تعديل حالة السوق	
-5%	96	-5%	137	-5%	200	5,480.00	مساحة المكتب المراد تقييمه
0%	جيد	0%	جيد	0%	جيد	جيد	حالة المبنى
0%	سهل	0%	سهل	0%	سهل	سهل	سهولة الوصول
0%	قريب	0%	قريب	0%	قريب	قريب	القرب من الطريق الرئيسي
0%	متوفرة	0%	متوفرة	0%	متوفرة	متوفرة	توفر الخدمات
0%	طريق صلاح الدين	0%	طريق صلاح الدين	0%	طريق صلاح الدين	طريق صلاح الدين	الموقع
-5%		-5%		-5%		الضبط النسبي	
523		504		428		صافي القيمة	
		485				متوسط قيمة المتر المربع	

الحسابات والمؤشرات الى القيمة بطريقة المقارنات - لتأجير المعارض

والتي تعتمد على أسعار السوق الحالية لتأجير معارض 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 للمعارض)							
المقارنة 8		المقارنة 7		المقارنة 6		العقار المراد تقييمه	عينات السوق
800		770		750		قيمة المتر المربع التأجيري للمعارض	
65		80		300		مساحة المعرض	
21-12-2021		21-12-2021		21-12-2021		21-12-2021	تاريخ العرض
0%		0%		0%		حالة السوق	
800		770		750		قيمة المتر المربع التأجيري للمعارض بعد تعديل حالة السوق	
0%	65	0%	80	0%	300	964.00	مساحة المعرض المراد تقييمه
0%	جيد	0%	جيد	0%	جيد	جيد	حالة المبنى
0%	سهل	0%	سهل	0%	سهل	سهل	سهولة الوصول
0%	قريب	10%	متوسط	0%	قريب	قريب	القرب من الطريق الرئيسي
5%	شبه متوفر	5%	شبه متوفر	5%	شبه متوفر	متوفرة	توفر الخدمات
0%	طريق صلاح الدين	10%	شارع 40 م	0%	طريق صلاح الدين	طريق صلاح الدين	الموقع
5%		25%		5%		الضبط النسبي	
840		963		788		صافي القيمة	
		863				متوسط قيمة المتر المربع	
		900				متوسط قيمة المتر المربع التأجيري بعد التقريب	

الحسابات والمؤشرات الى القيمة بطريقة التدفقات النقدية المخصومة

حسب السوق						
البند	القيمة	الوحدة				
المساحة التأجيرية للمعارض	964	م ²				
سعر المتر المربع التأجيرى للمعارض	900	ريال / سنويا				
إجمالي دخل المعارض	867,600	ريال / سنويا				
المساحة التأجيرية للمكاتب	5,480	م ²				
سعر المتر المربع التأجيرى للمكاتب	485	ريال / سنويا				
إجمالي دخل المكاتب	2,657,800	ريال / سنويا				
إجمالي الدخل للمبنى	3,525,400	ريال / سنويا				

التدفقات النقدية						
البند	2026	2025	2024	2023	2022	السنوات
الترتيب	4	3	2	1	0	
نسبة النمو	%10	%0	%0	%10	%0	
إجمالي الدخل	4,265,734	3,877,940	3,877,940	3,877,940	3,525,400	
نسبة الشاغر	%5	%5	%5	%5	%5	
قيمة الشواغر	213,287	193,897	193,897	193,897	176,270	
إجمالي الدخل الفعال	4,052,447	3,684,043	3,684,043	3,684,043	3,349,130	
نسبة مصروفات التشغيل والصيانة	%5	%5	%5	%5	%5	
قيمة مصروفات التشغيل والصيانة	202,622	184,202	184,202	184,202	167,457	
صافي الدخل التشغيلي	3,849,825	3,499,841	3,499,841	3,499,841	3,181,674	
القيمة الإستردادية						
صافي التدفقات النقدية	3,849,825	3,499,841	3,499,841	3,499,841	3,181,674	
معدل الخصم	%68	%75	%83	%91	%100	
القيمة الحالية لتدفقات النقدية	2,629,482	2,629,482	2,892,430	3,181,674	3,181,674	
إجمالي القيمة الحالية	45,292,058.06					
صافي القيمة الحالية التقريبية	30,935,085.08					
	45,449,827					
	45,449,900					

الحسابات والمؤشرات للقيمة بطريقة التدفقات النقدية المخصومة حسب السوق



افتراضات خصم التدفقات النقدية		
نسبة العائد على الاستثمار	8.50%	تم استخلاصه من السوق
معدل النمو / سنه كل ثلاث سنوات	10%	تم استخلاصه من السوق
نسبة الشاغر	5%	تم استخلاصه من السوق
نسبة الصيانة والتسغيل والادارة	5%	تم استخلاصه من السوق
ملاحظة		جميع القيم المذكورة اعلاه وحسابات التدفقات النقدية المستقبلية هي مشروطة بحالة انتظام السوق واكتمال التنشيطيات 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.

تقدير القيمة

Estimated Value

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 :

موقع ممتاز بحي الضباط، وهو من المناطق المتميزة بالرياض. وكذلك الشارع الذي يعد أحد أبرز الشوارع في جميع أنحاء المدينة ويعتبر أحد مراكز الجذب المميزة 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 .

بناءً على الدراسة المنجزة فإننا نقدر القيمة السوقية للعقار مبلغ وقدره

45,449,900 SR

(فقط خمسة وأربعون مليون وأربعمئة وتسعة وأربعون ألف وتسعمائة ريال سعودي)

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

المشاركون في إعداد هذا التقرير				
ختم الشركة	محمد ادريس اساسي مؤقت إعداد التقرير 	أسم العضو فئة العضوية الدور التوقيع	محمد سامي - معاينة العقار	أسم العضو فئة العضوية الدور التوقيع
 س ت 1010469884 شركة خبراء القيمة وشريكه للتقييم العقاري	744/18/323 تقييم العقارات 1210000185 	رقم الترخيص الفرع المرخص فيه رقم العضوية التوقيع	هشام العقيل مدير التقييم معتمد أساسي مؤقت 2021-12-30	أسم العضو صفته فئة العضوية تاريخ التقرير
	744/18/323 تقييم العقارات 1210000027 	رقم الترخيص الفرع المرخص فيه رقم العضوية التوقيع	علاء الثقفي الرئيس التنفيذي عضو أساسي زميل 2021-12-30	أسم العضو صفته فئة العضوية تاريخ التقرير



VALUEEXPERTS.net

REAL ESTATE VALUATION