Value®
EXPERTS
ڤاليو اكسبرت

رقم التقرير :1000912/11

شركة خبراء القيمة وشريكة
للتقييم العقارى

رقم الترخيص: 323 / 18 / 744

FAIR IS OUR VALUE

تقييم (مستودع) بمدينة (الدمام) – حى (الخالدية)

العميل (صاحب الطلب)	شركة دراية المالية
المستفيد (مستخدم الطلب)	شركة دراية المالية
الغرض من التقييم	صندوق ريت
عنوان العقار	المملكة العربية السعودية – مدينة الدمام حى الخالدية
نوع العقار	مستودع
مساحة العقار	28,014 م2
مساحة البناء	19,812 م2
رقم الصك	330106028736
تاريخ الصك	1441/04/29 هـ
نوع الملكية	ملكية مطلقة
اساس القيمة	القيمة الاستثمارية
معايير التقييم	معايير التقييم الدولية
أسلوب التقييم	اسلوب المقارنات للارض والمستودعات + اسلوب التكلفة (الاحلال) + اسلوب الدخل (التدفقات النقدية)
تاريخ المعاينة	2020-06-05 م
تاريخ التقييم	2020-06-10 م
تاريخ الاصدار	2020-06-15 م

FAIR
IS
OUR
VALUE

السادة / شركة دراية المالية الموقرين

الموضوع: تقييم (مستودع) بمدينة (الدمام) – حى (الخالدية)

السلام عليكم ورحمة الله وبركاته...

بناء على طلبكم تقييم (مستودع) بمدينة (الدمام) – حى (الخالدية) ، فقد قمنا بالكشف الفعلى على واقع العقار، و معاينة ودراسة المستندات والخرائط اللازمة ، وبعد إجراء دراسة للمنطقة المحيطة والمجاورة للعقار ، نرفق طيه التقرير التالى الذى يوفر البيانات اللازمة ويبين الأسباب للوصول إلى القيمة الاستثمارية للعقار .

أن الهدف من هذا التقرير هو تقدير القيمة الاستثمارية للعقار ، وكما هو علية فى وضعه الراهن بتاريخ 10-06-2020 م ، وأن الغاية من إصداره هو معرفة القيمة الاستثمارية للعقار لغرض (صندوق ريت) والتقرير لاستعمال السادة / شركة دراية المالية .

العقار المقدر هو عبارة عن **مستودع** مفصلة كالتالى :

رقم الصك	مساحة الارض	مساحة البناء
330106028736	28,014 م2	19,812 م2

بناءا على الدراسة المنجزة فإننا نقدر القيمة الاستثمارية للعقار وعلى وضعها الراهن بتاريخ التقدير مبلغ وقدرة فقط ستة وعشرون مليون وستمائة واربعة وتسعون الف وستمائة ريال سعودى (فقط 26,694,600 ريال سعودى)، مراعيا الموقع ، وكما هو موثق بهذا التقرير فى 15-06-2020 م.

قائمة المحتويات

الفرضيات والشروط المحددة للتقرير	5
ملخص الحقائق المهمة والاستنتاجات	6
نطاق العمل	10
الخدمات والمرافق المتوفرة في الموقع	19
موقع العقار على مستوى مدينة الدمام	20
موقع العقار على مستوى الاحياء	21
موقع العقار على مستوى الحي	22
وصف العقار	23
صور العقار	25
العقارات المقارنة	26
الحسابات والمؤشرات الى القيمة بطريقة المقارنات	28
الحسابات والمؤشرات الى القيمة بطريقة التكلفة	29
الحسابات والمؤشرات الى القيمة بطريقة التدفقات النقدية	30
تقدير القيمة	32

FAIR
IS
OUR
VALUE

نشهد نحن المقيمين المعتمدين لدى الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين بالاتى:

- هذه الوثيقة المعدة من قبل (شركة فاليو اكسبرت) ملك لها ولا يجوز استغلالها فى اغراض تخالف مأتم إعدادها له.
- لقد قمنا بدراسة سوق العقارات بمنطقة العقار المستهدف وأستعنا فى الدراسة بأكثر العقارات قربا للعقار المستهدف من حيث المواصفات والمساحات لكل منها ولقد اجتهدنا للتأكد من صحة المعلومات التى تم الحصول عليها قدر الامكان.
- أننا لم نخفى أى معلومات هامة فى تقرير التقييم من شأنها أن تؤثر على القيمة للعقار حاليا أو مستقبلا ونشهد بأن ما ورد بالتقرير من معلومات صحيحة على حد علمنا.
- ليس لدينا أى اهتمامات حالية أو مستقبلية بالعقار المستهدف.
- الأتعاب المتفق عليها لعمل هذا التقرير غير مرتبطة بالقيمة السوقية المقدرة للعقار.
- لم يطلب منا أى أراء مسبقة قبل التقييم وقد قمنا بأداء عملنا طبقا لمعايير التقييم الدولية الصادة من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين.
- عملنا طبقا للاشتراطات الموحدة لأداء مهنة التقييم المعتمدة دوليا و محليا.
- لقد قمنا بمعاينة العقار المستهدف معاينة تامة وشاملة على الطبيعى كما قمنا بالاستفسار عن العقارات المقارنة وفقا للمتاح لنا من امكانيات ومصادر معلومات .
- إبراء للذمة فإنه لا يسمح باستخدام هذا التقرير لترتيب تمويل أو رهن أو أى اجراء غير متوافق مع الشريعة الإسلامية .
- مدة التقييم (45 يوما) من تاريخ صدور الوثيقة والشركة غير مسؤولة عن أى طارئ اقتصادى يؤثر على قيمة العقار .
- هامش التذبذب فى القيمة بحدود + أو –10% وفقا لظروف السوق الحالية .
- قد تتغير النتائج التى توصلنا لها فى حال تم تزويدنا بأى بيانات مؤثرة فى القيمة أو تمكنا من الحصول عليها من مصادر موثوقة .

FAIR
IS
OUR
VALUE

ملخص الحقائق المهمة والاستنتاجات

	الملخص	
1	نوع العقار	مستودعات
2	تاريخ التقييم	2020-06-10 م
3	رقم الصك	330106028736
4	تاريخ الصك	1441/04/29 هـ
5	رقم المخطط التنظيمي	1/58
6	رقم القطعة	12
7	رقم البلك	-
8	استخدام الارض	صناعي
9	سلطة الاصدار	كتابة عدل الدمام
10	القيود المفروضة على الموقع	لا يوجد
11	طبيعة الملكية	ملكية مطلقة
12	المساحة الاجمالية للمبنى	19,812 م2
13	المساحة الإجمالية للأرض	28,014 م2
14	سعر المتر المربع للارض	796 ريال/م2
15	القيمة الاستثمارية للعقار	26,694,600 ريال سعودي

المعايير العامة:

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

- المصدر (كتاب معايير التقييم الدولية 2017 المعتمد من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين صفحة رقم 11 .

الإطار العام لمعايير التقييم الدولية :

المقيم و وضعه :

- تم إعداد هذا التقرير من قبل شركة فاليو اكسبرت للعقارات ، وفريق العمل الذى لديها والذى يتمتع بأعلى درجات الكفاءة والحيادة اللازمة ، ومستفيدين من الموارد المتاحة لنا والمتمثلة فى كفاءة فريقنا الأستشارى الذى يضم فى عداده نخبة من المستشارين المؤهلين بشهادات أكاديمية عليا وذات خبرات فى 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 يعطى المقيمين 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 فاليو اكسبرت وممثليها من مقيميين و مساعدين قاموا بإجراء عملية التقييم دونما أى تحيز ، كما إنهم يعملون بموضوعية ويتمتعون بالاستقلالية عن العميل وشركاته التابعة أو الأطراف التابعين له، وليس للشركة وممثليها أى مصلحة حالية أو مرتقبة لدى العميل أو أى 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 المقيم مقابل عملية التقييم غير مشروطة على النتائج التى يتوصل إليها أو أى أحداث أخرى ، وإذا حصلت الشركة على مساعدة ذات أهمية من طرف أخر فيما يتعلق بأى جانب من جوانب مهمة فى التقييم ، سيتم ذكر طبيعة هذه المساعدة ، ومدى الاعتماد عليها ومن ثم توثيقها فى التقرير إن وجدت .

FAIR
IS
OUR
VALUE

إن فاليو إكسبرت تتمتع بفريق عمل متميز ولديه التأهيل المهنى والخبرة بأعمال التقييم وفريق العمل يضمه مسجلين بالهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين، ابرز عناصر فريق العمل:

علاء إبراهيم الثقفى الرئيس التنفيذى	12	سنة خبرة بأعمال التقييم بكالوريوس هندسة تخطيط مدن	الأشراف على جميع مشاريع التقييم بالشركة رقم العضوية 1210000027
هشام صالح العقيل مدير إدارة التقييم	5	سنوات خبرة بأعمال التقييم بكالوريوس ادارة واقتصاد	الأشراف على جميع مشاريع التقييم بالشركة رقم العضوية 1210000185
عبدالرحمن عبدالله الوادعى مساعد مدير إدارة التقييم	6	سنوات خبرة بأعمال التقييم دبلوم حاسب ألى	الأشراف على جميع مشاريع التقييم بالشركة رقم العضوية 1220000513

FAIR
IS
OUR
VALUE

نطاق العمل - المعيار رقم 101

العميل والمستخدمين المستهدفين	
اسم العميل	شركة دراية المالية
صاحب التقرير	شركة دراية المالية
استخدام التقرير	شركة دراية المالية
الغرض من التقييم	صندوق ريت
طبيعة الاصول التى تم تقييمها	مستودع
أساس القيمة (القيمة الاستثمارية للعقار)	هى قيمة الاصل ما بالنسبة للمالك أو المالك المحتمل لأغراض أستثمارية أو تشغيلية خاصة به ، وتبين القيمة الاستثمارية أيضا الظروف والأهداف المالية للجهة التى يتم عمل التقييم لصالحها ، كما تستخدم غالبا لقياس أداء الاستثمار .
تاريخ التقييم	2020-06-10 م
تاريخ الاصدار	2020-06-15 م
نطاق البحث والاستقصاء (معيار رقم 102)	لقد قمنا بدراسة سوق العقارات بمنطقة المستهدف واستعنا فى الدراسة بأكثر العقارات قربا للعقار المستهدف من حيث المواصفات والمساحات لكل منها ولقد اجتهدنا للتأكد من صحة المعلومات التى تم الحصول عليها قدر الامكان .
طبيعة و مصادر المعلومات	مكاتب العقار بالمنطقة المستهدفة، قاعدة البيانات الخاصة بشركة فاليو إكسبرت والتى يتم تحديثها بشكل مستمر.

الافتراضات والافتراضات الخاصة

- تم افتراض أن العقار ذات ملكية تامة وليس عليه اى التزامات .
- تم استلام صور ضوئية من العميل للصك ,لم 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 العقارى غير مسئول عن وجود أى تعديات على حدود العقار.
- تم الإستدلال على مسطحات البناء حسب رخصة البناء . لن نتمكن من مطابقة العقار حسب مخططات امانة الرياض لعدم وجودها بالمخططات , وتم تقييم العقار حسب افادة العميل .
- يوجد عقد إيجار للعقار لمدة خمس سنوات ملزمة السنة الأولى والثانية بقيمة إيجار (2,682,500 ريال سعودى) لكل سنة , والسنة الثالثة والرابعة والخامسة بقيمة إيجار سنوية (2,816,600 ريال سعودى) لكل سنة .

القيود على الاستخدام أو التوزيع أو النشر

هذا التقرير معد للغرض الذى أعد من أجله فقط ولا يجوز استخدامه أو تداوله أو الاقتباس منه أو الإشارة إليه على أى حال من الأحوال لأى غرض أخر . وبناء عليه لا تتحمل الشركة أو المقيم أى مسئولية عن أى خسارة بتكبدها أى طرف نتيجة استخدام 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 أى نحو دون موافقة صريحة من الشركة . ولا يجوز تقديم هذا التقرير لأى طرف اخر بخلاف هؤلاء المشار إليهم فيه دون موافقة صريحة من الشركة . ومن دواعى الحيطة والحذر أن تحتفظ الشركة والمقيم بالحق فى إدخال أى تعديلات وعمل أى مراجعة على التقييم أو دعم نتيجة التقييم فى ظل ظروف محددة . تحتفظ الشركة بالحق دون أى إلتزام بمراجعة حسابات التقييم وتعديل وتنقيح نتائجة على ضوء معلومات كانت موجودة فى تاريخ التقييم لكنها أتضحت له لاحقا.

التأكيد على الالتزام بمعايير التقييم الدولية

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

وصف التقرير

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

المعيار رقم 102

المعايير العامة :

البحث والاستقصاء

معاينة الاصل

تم أستلام صك الملكية من العميل والذى يوضح مساحة العقار ،

تحديد خصائص الاصل

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

تحليل البيانات

تم تحليل البيانات المتوفرة فى منطقة العقار والتى تم استقائها من المكاتب العقارية التى تعمل فى منطقة .

تطبيق طرق التقييم

بعد تقدير الخبراء للاستخدام الحالى من ناحية السوق والبيانات المتوفرة عنه تم الاستنتاج بأن أسلوب التقييم طريقة الدخل (الرسملة) مع مراعاة الغرض من التقييم .

المعيار رقم 102

البحث والاستقصاء

جمع البيانات

بناء على نوع العقار موضع التقييم تم تحديد نطاق جمع البيانات وخصوصا فى 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 أخرين يقوم بمراجعة المعلومات والتحليلات والافتراضات التى توصل إليها المقيم.

إعداد التقرير

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

01
أسلوب السوق
(طريقة البيوع المشابهة)
02
أسلوب التكلفة
(الاحلال)
03
أسلوب الدخل
(رسملة الدخل)

01 أسلوب السوق (طريقة البيوع المشابهة للارض وسعر المتر المربع التأجيرى للمستودعات)

المعيار رقم 105

الأسلوب	تستخدم لـ	تعريف الأسلوب
أسلوب السوق	الأرض و سعر المتر المربع التأجيرى للمستودعات	▪ يقدم هذا الاسلوب مؤشرات للقيمة عن طريق مقارنة الاراضى وسعر تأجير المتر المربع للمستودعات الذى يتم تقييمه بعقار مطابقة او مماثلة تتوفر معلومات عن اسعارها . ▪ وفقا لهذا الاسلوب فان الخطوة الاولى تتمثل فى دراسة اسعار المعاملات الخاصة بالاصول المطابقة او المماثلة التى تمت مؤخرا فى السوق ، وان كانت المعاملات التى تمت قليلة ، من الأفضل ايضا دراسة اسعار الاصول المطابقة او المماثلة المدرجة او المعروضة للبيع شريكة ان تكون هذه المعلومات واضحة وجرى تحليلها موضوعيا ، ويجب تعديل المعلومات المتعلقة باسعار تلك المعاملات لكى تبين الفروق فى شروط و احكام المعاملة الفعلية ، و اساس القيمة و الافتراضات التى يتم اعتمادها فى عملية التقييم التى يتم تنفيذها ، كما يمكن ان توجد فروق فى الخصائص القانونية والاقتصادية والمادية لاصول المعاملات الاخرى مقارنة بالاصل الذى يتم تقييمة .

استخدام هذه الطريقة

المنهجية:

- تعتمد هذه الطريقة اساسا على الاسعار المتداولة فى السوق حاليا لبيع او عروض عقارات أخرى (عقارات مقارنة) مماثلة للعقار موضوع التقييم .
- حيث انه من المستحيل إيجاد عقاريين مماثلين تماما فيتم عمل التعديلات المناسبة على اسعار العقارات المقارنة بخصم قيمة البنود التى تمثل ميزة للعقار المقارن و إضافة البنود التى تمثل ميزة للعقار قيد التقييم .
- وبمقارنة الخواص الطبيعية والخدمات المجاورة للموقع (غير شاملة التطوير) بمثيلاتها بالمواقع القريبة يتم تعديل سعر الارض لنفس الاختلافات الجوهرية بين موقع التقييم والمواقع القريبة .

التطبيق:

- تحديد نطاق الجغرافى للعقارات المماثلة .
- تحديد الفترة الزمنية المناسبة وفقا لمتغيرات السوق بما يعكس وضع السوق وقت التقييم .
- جمع بيانات المقارنات للعقارات المماثلة ضمن النطاق الجغرافى و الاطار الزمنى المحدد .
- اختبار كفاية المقارنات لعملية التقييم (اذا لم تتوفر مقارنات كافية يتم استبعاد طريقة التقييم) .
- تطبيق التعديلات على العقارات المقارنة للوصول الى القيمة الاستثمارية للعقار .

المصدر : معايير التقييم الدولية 2017

المعيار رقم 105

02 أسلوب التكلفة

الأسلوب	تستخدم لـ	تعريف الأسلوب
أسلوب التكلفة	للمبانى	▪ يشار إلى أسلوب التكلفة أحيان بطريقة المقاول. ▪ يحدد أسلوب التكلفة القيمة من خلال تقدير تكلفة اقتناء الأرض وبناء عقار جديد بمنافع مساوية أو تعديل عقار قديم لنفس الاستخدام دون أى مصروفات لا داعى لها تنتج عن التأخير. ▪ يتم جمع تكلفة الأرض على إجمالى تكلفة الإنشاءات، وجرت العادة أن تتم إضافة حوافز المشروع أو أرباح/خسائر المطور العقارى إلى تكاليف الإنشاءات إن كان ذلك ملائما.

المصدر : معايير التقييم الدولية 2017

استخدام هذه الطريقة

المنهجية:

- إذا كانت هناك سوق رئيسية للأرض أو العقار محل التقييم، يفضل استخدام الأدلة والشواهد المتأتية من السوق أو المبيعات القابلة للمقارنة.
- دراسة الموافقات التى من المرجح أن تصدر عن الجهة التنظيمية فى المنطقة والاستعانة بالأدلة والشواهد المتأتية من السوق للتحقق من إمكانية استخدام الأرض حسب الموافقات التنظيمية.
- دراسة موقع افتراضى فى نفس المنطقة له نفس الخصائص.
- دراسة الاستخدام الخاص بموقع افتراضى ما فى منطقة أخرى.

التطبيق:

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

المعيار رقم 105

03 أسلوب الدخل (التدفقات النقدية المخصومة)

الأسلوب	تستخدم لـ	تعريف الأسلوب
أسلوب الدخل	كون العقار مدر الدخل متغير	▪ هى طريقة مالية لتقدير قيمة أصل مالى أو حقيقى ويتم استخلاص مؤشر القيمة من خلال حساب القيمة الحالية للتدفقات النقدية المخصومة المستقبلية .

المصدر : معايير التقييم الدولية 2017

استخدام هذه الطريقة

المنهجية:

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

التطبيق:

- تقدير التدفقات النقدية المستقبلية الناتجة من 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

اساليب التقييم	السوق	الدخل	التكلفة
إستخدام الأسلوب	تم إستخدامها للوصول لقيمة الأرض والمستودعات بشكل أساسى	تم أعتماد على أسلوب الدخل ويعتبر الأنسب لتقدير القيمة الاستثمارية للعقار	طريقة مساندة
طرق التقييم المستخدمة	المقارنات	التدفقات النقدية المخصومة	الاحلال
أسباب الاستخدام	للوصول لقيمة الارض والمستودعات	كون العقار مدر للدخل	طريقة مساندة لمعرفة التكاليف الإنشائية للعقار

FAIR
IS
OUR
VALUE

الخدمات والمرافق المتوفرة فى الموقع

المرافق المتواجدة فى الموقع		نعم	لا
الخدمات والمراكز الحكومية	دوائر حكومية		✓
	مركز شرطة		✓
	مدارس		✓
	بنوك		✓
	دفاع مدنى		✓
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		

FAIR
IS
OUR
VALUE

موقع العقار على مستوى مدينة الدمام

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

FAIR
IS
OUR
VALUE

على مستوى الاحياء

يقع العقار بحى الخالدية الشمالية،ويحده من الجهة الشمالية طريق الملك فيصل ،ومن الجهة الجنوبية الصناعية الأولى،ومن الجهة الشرقية الخالدية الجنوبية ، ومن الجهة الغربية الناصرية .

على مستوى الحى

يقع العقار بحى الخالدية الشمالية ، ويحده من الجهة الشمالية شارع عرض 30 م، ومن الجهة الجنوبية شارع عرض 30 م، ومن الجهة الشرقية جار، ومن الجهة الغربية شارع عرض 30 م.

رابط موقع العقار https://goo.gl/maps/wpG2QiQ8Jto6nMAv7

وصف العقار

FAIR
IS
OUR
VALUE

وصف العقار

الحدود والأطوال – صك رقم (330106028736)				
الجهة	الحدود	بطول(م)	بعرض(م)	اسم الشارع
شمالاً	شارع	150 م	30 م	خلف بن هشام
جنوباً	شارع	150 م	30 م	الوليد بن سلمة
شرقاً	جار	187 م		
غرباً	شارع	187 م	30 م	أكثم بن صيفى
ملاحظات		مساحة الارض 28,014 م2		

مميزات الموقع :

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

وصف المبنى من الخارج:

العقار عبارة عن أرض مقام عليها مستودعات عدد 17 مستودع كل مستودع مستقل عن الأخر ، وجميعها محاطه بسور واحد ، وجميعها السقف من الهنجر .

وصف الموقع :

يعتبر موقع العقار فى حى الخالدية الشمالية وتحديدا شرق طريق الملك فهد ويعتبر من المناطق الصناعية بمدينة الدمام ويمتاز الموقع لقربة من ميناء الملك عبدالعزيز والشوارع الرئيسية .

مميزات المبنى :

مواقف سيارات أمام المستودعات + انظمة سلامة ودفاع مدنى .

FAIR
IS
OUR
VALUE

صور العقار

FAIR
IS
OUR
VALUE

العقارات المقارنة:

تؤثر أسعار الأراضى بشكل كبير فى تطوير موقع العقار واستعمالات الأراضى المختلفة ، حيث تعتبر أحد العوامل الرئيسية فى تحديد نسبة المردود المالى السنوى للاستعمالات المتنوعة ، كذلك فهى تؤثر أيضاً فى العديد من النواحى التخطيطية الأخرى العمرانية مثل أنظمة البناء وما تشمله من ارتفاعات المبانى والارتدادات.

صورة جوية للمقارنات

جدول المقارنات (الأراضى)

م	اسم الموقع	مساحة (م^2)	سعر/م^2	الاستخدام
1	الخالدية	3,100	1,000	صناعى
2	الخالدية	3,000	1,100	صناعى
3	الخالدية	2,600	1,200	صناعى

جدول المقارنات (التأجيرى للمستودعات)

م	اسم الموقع	مساحة (م^2)	سعر/ م^2	الاستخدام
3	الخالدية	6,000	170	مستودع
4	الخالدية	2,000	190	مستودع
5	الخالدية	3,000	185	مستودع

الحسابات والمؤشرات الى القيمة بطريقة المقارنات

والتى 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 على أسعار العقارات المقارنة بخصم قيمة البنود التى تمثل ميزة للعقار المقارن وإضافة قيمة البنود التى تمثل ميزة لعقار التقييم وذلك لحساب قيمة العقار موضوع التقييم.

الضبط النسبى (للارض) للمبيعات المشابهة							
عينات السوق	العقار المراد تقييمه	المقارنة 1		المقارنة 2		المقارنة 3	
سعر المتر المربع للارض المقارن		1,000		1,100		1,200	
مساحة الارض المقارن		3,100		2,250		1,350	
تاريخ العرض	02-06-2020	02-06-2020		02-06-2020		02-06-2020	
حالة السوق		%0		%0		%0	
سعر المتر المربع بعد تعديل حالة السوق		1,000		1,100		1,200	
مساحة الارض المراد تقييمه	28,014	3,100	%30-	2,250	%30-	1,350	%30-
عدد الواجهات	3	2	%2	2	%2	1	%3
سهولة الوصول	سهل	سهل	%0	سهل	%0	سهل	%0
القرب من الطريق الرئيسى	متوسط	متوسط	%0	متوسط	%0	متوسط	%0
توفر الخدمات	متوفرة	متوفرة	%0	متوفرة	%0	متوفرة	%0
الموقع	حى الخالدية	حى الخالدية	%0	حى الخالدية	%0	حى الخالدية	%0
الضبط النسبى		%28-		%28-		%27-	
صافى القيمة		720		792		876	
متوسط سعر المتر المربع		796					

الحسابات والمؤشرات الى القيمة بطريقة المقارنات (التأجيرى)

والتى 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 على أسعار العقارات المقارنة بخصم قيمة البنود التى تمثل ميزة للعقار المقارن وإضافة قيمة البنود التى تمثل ميزة لعقار التقييم وذلك لحساب قيمة العقار موضوع التقييم.

الضبط النسبى (التأجيرى للمستودع)							
عينات السوق	العقار المراد تقييمه	المقارنة 1		المقارنة 2		المقارنة 3	
سعر المتر المربع التأجيرى للمستودع		170		190		185	
مساحة المستودع		6,000		2,000		3,000	
تاريخ العرض	02-06-2020	02-06-2020		02-06-2020		02-06-2020	
حالة السوق		%0		%0		%0	
سعر االمتر المربع التأجيرى للمستودع بعد تعديل حالة السوق		170		190		185	
مساحة المستودع المراد تقييمه	-	6,000	%5-	2,000	%7-	3,000	%7-
سهولة الوصول	سهل	سهل	%0	سهل	%0	سهل	%0
القرب من الطريق الرئيسى	قريب	قريب	%0	قريب	%0	قريب	%0
توفر الخدمات	متوفرة	متوفرة	%0	متوفرة	%0	متوفرة	%0
الموقع	حى الخالدية	حى الخالدية	%0	حى الخالدية	%0	حى الخالدية	%0
الضبط النسبى		%5-		%7-		%7-	
صافى القيمة		162		177		172	
متوسط سعر المتر المربع		170					

FAIR
IS
OUR
VALUE

الحسابات و المؤشرات للقيمة بطريقة تكلفة الإحلال

أسلوب تكلفة الإحلال		
اجمالى مساحة البناء الخرسانى		0.00
تكلفة البناء الخرسانى		0.00
إجمالى تكلفة البناء الخرسانى		0.00
مسطحات المبانى هناجر		19,812
تكلفة بناء الهناجر		400
إجمالى تكلفة البناءهناجر		7,924,800
إجمالى تكاليف البناء الإجمالية للعقار		7,924,800
تكاليف أخرى	النسبة	
الرسوم المهنية	%2.50	198,120
شبكة المرافق	%2.50	198,120
تكاليف الإدارة	%2.50	198,120
ربح المطور	%15.00	1,188,720
إجمالى تكاليف البناء		9,707,880
العمر الإفتراضى		40.00
العمر المتبقى		15.00
العمر الفعال		25.00
معدل الإهلاك		%63
تكاليف الإهلاك		6,067,425
صافى تكاليف البناء		3,640,455
مساحة الأرض		28,014
قيمة متر الأرض المقدرة		796
قيمة الأرض المقدرة		22,299,144
إجمالى قيمة العقار المقدرة		25,939,599
إجمالى قيمة العقار المقدرة مقربة		25,940,000

ملاحظات:

1. تم الأستدلال على مساحة المبنى حسب رخصة البناء المرفقة.
2. تم احتساب سعر المتر المربع للبناء حسب السعر السائد فى السوق.
3. تم احتساب هامش الربح 15 % حسب هامش الربح السائد فى السوق.
4. عمر البناء الافتراضى (40 سنه) حسب الوضع السائد فى السوق.

تقدير القيمة

بطريقة التدفقات النقدية المخصومة

FAIR
IS
OUR
VALUE

الحسابات والمؤشرات (التدفقات النقدية)

البند	التدفقات النقدية					القيمة الاستردادية
السنوات	15/08/1442	15/08/1443	15/08/1444	15/08/1445	15/08/1446	
الترتيب	1	2	3	4	5	
نسبة النمو المتوقعه كل 2 سنوات	0.00%	4.99906803355079%	0.00%	0.00%	0.00%	
إجمالى الدخل	2,682,500	2,816,600	2,816,600	2,816,600	2,816,600	
نسبة الشاغر	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%	
قيمة الشواغر	134,125.00	140,830.00	140,830.00	140,830.00	140,830.00	
إجمالى الدخل الفعال	2,548,375.00	2,675,770.00	2,675,770.00	2,675,770.00	2,675,770.00	
نسبة مصروفات التشغيل والصيانة	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%	
قيمة مصروفات التشغيل والصيانة	127,418.75	133,788.50	133,788.50	133,788.50	133,788.50	
صافى الدخل التشغيلى	2,420,956.25	2,541,981.50	2,541,981.50	2,541,981.50	2,541,981.50	
القيمة الإستردادية						26,832,290
صافى التدفقات النقدية	2,420,956.25	2,541,981.50	2,541,981.50	2,541,981.50	2,541,981.50	26,832,290
معدل الخصم	91.32%	83.40%	76.17%	69.56%	63.52%	63.52%
القيمة الحالية لتدفقات النقدية	2,210,918.95	2,120,040.45	1,936,110.00	1,768,136.99	1,614,736.97	17,044,613.04
إجمالى القيمة الحالية						26,694,556
صافى القيمة الحالية التقريبية						26,694,600

لحساب معدل الخصم	
معدل عائد السندات الحكومية	%2.50
معدل التضخم	%2.50
معدل مخاطر السوق	%5.00
علاوة المخاطر الخاصة	%1.00
معدل الخصم	%9.50
معدل الرسملة	%9.00
معدل النمو	%4.9991

ملاحظات :

- تم احتساب الدخل للعقار حسب العقد .

تقدير القيمة

FAIR
IS
OUR
VALUE

الملاحظات والتوصيات

فى ختام تقرير التقييم سوف نقدم بعض النصائح والتوصيات فيما يتعلق بقيمة العقار والسعر الذى يمكن ان يطلبه المالك بالاعتماد على العوامل التالية :

- موقع العقار :

يمتاز موقع العقار لقربة من طريق الملك فهد مما يسهل الوصول الى الموقع إضافة لقربة من الشوارع الرئيسية .

- معدلات الاشغال :

معدلات الإشغال عالية بنسبة 95% ويعكس الارتفاع فى معدل الإشغال أهمية موقع العقار وكذلك يوجد عقد استئجار واحد .

بناء على الدراسة المنجزة فإننا نقدر القيمة الأستثمارية للعقار مبلغ وقدره

26,694,600 SR

(فقط ستة وعشرون مليون وستمائة واربعة وتسعون الف وستمائة ريال سعودى)

مراعيا الموقع، وكما هو موثق بهذا التقرير فى 15-06-2020 م.

FAIR
IS
OUR
VALUE

خاص باستخدام الشركة			
الاسـم		التوقيع	الختم
هشام العقيل مدير ادراة التقييم	رقم العضوية *1210000185*	رقم العضوية 1210000185	Value® EXPERTS شركة خبراء القيمة وشريكة للتقييم العقاري س.ت: ١٠١٠٤٦٩٨٨٤
م / علاء الثقفى الرئيس التنفيذى	رقم العضوية *1210000027*	رقم العضوية 1210000027	

www.valuexperts.net *alaqeel@valueexperts.net*

Value®
EXPERTS
ڤاليو اكسبرت

رقم التقرير :1000912/10

شركة خبراء القيمة وشريكة
للتقييم العقارى

رقم الترخيص: 323 / 18 / 744

FAIR IS OUR VALUE

تقييم مستودعات - بمدينة الدمام حى الخالدية الشمالية

العميل (صاحب الطلب)	شركة دراية المالية
المستفيد (مستخدم الطلب)	شركة دراية المالية
الغرض من التقييم	صندوق ريت
عنوان العقار	المملكة العربية السعودية – مدينة الدمام – حى الخالدية الشمالية
نوع العقار	مستودعات
مساحة العقار	12،000 م2
مساحة البناء	9،672 م2
رقم الصك	330112015031 – 730112015030
تاريخ الصك	1440/04/13 هـ
نوع الملكية	ملكية مطلقة
اساس القيمة	القيمة السوقية
معايير التقييم	معايير التقييم الدولية
أسلوب التقييم	اسلوب المقارنات للارض والمستودعات + اسلوب التكلفة (الاحلال) + اسلوب الدخل (رسملة الدخل الاستثمارية)
تاريخ المعاينة	2020-06-05 م
تاريخ التقييم	2020-06-10 م
تاريخ الاصدار	2020-06-15 م

FAIR
IS
OUR
VALUE

السادة / شركة دراية المالية الموقرين

الموضوع: تقييم مستودعات - بمدينة الدمام حى الخالدية الشمالية

السلام عليكم ورحمة الله وبركاته،

بناء على طلبكم تقييم مستودعات - بمدينة الدمام حى الخالدية الشمالية، فقد قمنا بالكشف الفعلى على واقع العقار، و معاينة ودراسة المستندات والخرائط اللازمة ، وبعد إجراء دراسة للمنطقة المحيطة والمجاورة للعقار ، نرفق طيه التقرير التالى الذى يوفر البيانات اللازمة ويبين الأسباب للوصول إلى القيمة السوقية للعقار .

أن الهدف من هذا التقرير هو تقدير القيمة السوقية للعقار ، وكما هو علية فى وضعه الراهن بتاريخ 10-06-2020 م ، وأن الغاية من إصداره هو معرفة القيمة السوقية للعقار لغرض (صندوق ريت) والتقرير لاستعمال السادة / شركة دراية المالية .

العقار المقدر هو عبارة عن **مستودعات** مفصلة كالتالى :

رقم الصك	مساحة الارض	مساحة البناء
330112015031 – 730112015030	12.000 م2	9.672 م2

بناءا على الدراسة المنجزة فإننا نقدر القيمة السوقية للعقار وعلى وضعها الراهن بتاريخ التقدير مبلغ وقدرة فقط 21,660,000 ريال سعودى (فقط واحد وعشرون مليون وستمائة وستون ألف ريال سعودى)، مراعيا الموقع ، وكما هو موثق بهذا التقرير فى 15-06-2020 م.

قائمة المحتويات

الفرضيات والشروط المحددة للتقرير	5
ملخص الحقائق المهمة والاستنتاجات	6
نطاق العمل	10
الخدمات والمرافق المتوفرة في الموقع	19
موقع العقار على مستوى مدينة الدمام	20
موقع العقار على مستوى الاحياء	21
موقع العقار على مستوى الحي	22
وصف العقار	23
صور العقار	25
العقارات المقارنة	26
الحسابات والمؤشرات الى القيمة بطريقة المقارنات	28
الحسابات والمؤشرات الى القيمة بطريقة التكلفة	29
الحسابات والمؤشرات الى القيمة بطريقة رسملة الدخل	30
تقدير القيمة	32

FAIR
IS
OUR
VALUE

نشهد نحن المقيمين المعتمدين لدى الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين بالاتى:

- هذه الوثيقة المعدة من قبل (شركة فاليو إكسبرت) ملك لها ولا يجوز استغلالها فى اغراض تخالف مأتم إعدادها له.
- لقد قمنا بدراسة سوق العقارات بمنطقة العقار المستهدف وأستعنا فى الدراسة بأكثر العقارات قربا للعقار المستهدف من حيث المواصفات والمساحات لكل منها ولقد اجتهدنا للتأكد من صحة المعلومات التى تم الحصول عليها قدر الامكان.
- أننا لم نخفى أى معلومات هامة فى تقرير التقييم من شأنها أن تؤثر على القيمة للعقار حاليا أو مستقبلا ونشهد بأن ما ورد بالتقرير من معلومات صحيحة على حد علمنا.
- ليس لدينا أى اهتمامات حالية أو مستقبلية بالعقار المستهدف.
- الأتعاب المتفق عليها لعمل هذا التقرير غير مرتبطة بالقيمة السوقية المقدرة للعقار.
- لم يطلب منا أى أراء مسبقة قبل التقييم وقد قمنا بأداء عملنا طبقا لمعايير التقييم الدولية الصادة من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين.
- عملنا طبقا للاشتراطات الموحدة لأداء مهنة التقييم المعتمدة دوليا و محليا.
- لقد قمنا بمعاينة العقار المستهدف معاينة تامة وشاملة على الطبيعى كما قمنا بالاستفسار عن العقارات المقارنة وفقا للمتاح لنا من امكانيات ومصادر معلومات .
- إبراء للذمة فإنه لا يسمح باستخدام هذا التقرير لترتيب تمويل أو رهن أو أى اجراء غير متوافق مع الشريعة الإسلامية .
- مدة التقييم (45 يوماً) من تاريخ صدور الوثيقة والشركة غير مسؤولة عن أى طارئ اقتصادى يؤثر على قيمة العقار .
- هامش التذبذب فى القيمة بحدود + أو –10% وفقا لظروف السوق الحالية .
- قد تتغير النتائج التى توصلنا لها فى حال تم تزويدنا بأى بيانات مؤثرة فى القيمة أو تمكنا من الحصول عليها من مصادر موثوقة .

FAIR
IS
OUR
VALUE

ملخص الحقائق المهمة والاستنتاجات

	الملخص	
1	نوع العقار	مستودعات
2	تاريخ التقييم	2020-06-10 م
3	رقم الصك	330112015031 – 730112015030
4	تاريخ الصك	1440/04/13 هـ
5	رقم المخطط التنظيمى	1/58
6	رقم القطعة	j/39 - j/38 - j/37 - j/36
7	رقم البلك	–
8	استخدام الارض	صناعى
9	سلطة الاصدار	كتابة عدل الدمام
10	القيود المفروضة على الموقع	لا يوجد
11	طبيعة الملكية	ملكية مطلقة
12	المساحة الاجمالية للمبنى	9,672 م2
13	المساحة الإجمالية للأرض	12,000 م2
14	سعر المتر المربع للارض	1,300 ريال/م2
15	القيمة السوقية للعقار	21,660,000 ريال سعودى

المعايير العامة:

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

- المصدر (كتاب معايير التقييم الدولية 2017 المعتمد من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين صفحة رقم 11 .

الإطار العام لمعايير التقييم الدولية :

المقيم و وضعه :

- تم إعداد هذا التقرير من قبل شركة فاليو اكسبرت، وفريق العمل الذى لديها والذى يتمتع بأعلى درجات الكفاءة والحيادة اللازمة ، ومستفيدين من الموارد المتاحة لنا والمتمثلة فى كفاءة فريقنا الأستشارى الذى يضم فى عداده نخبة من المستشارين المؤهلين بشهادات أكاديمية عليا وذات خبرات فى 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 يعطى المقيمين 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 فاليو اكسبرت وممثليها من مقيميين و مساعدين قاموا بإجراء عملية التقييم دونما أى تحيز ، كما إنهم يعملون بموضوعية ويتمتعون بالاستقلالية عن العميل وشركاته التابعة أو الأطراف التابعين له، وليس للشركة وممثليها أى مصلحة حالية أو مرتقبة لدى العميل أو أى 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 المقيم مقابل عملية التقييم غير مشروطة على النتائج التى يتوصل إليها أو أى أحداث أخرى ، وإذا حصلت الشركة على مساعدة ذات أهمية من طرف أخر فيما يتعلق بأى جانب من جوانب مهمة فى التقييم ، سيتم ذكر طبيعة هذه المساعدة ، ومدى الاعتماد عليها ومن ثم توثيقها فى التقرير إن وجدت .

FAIR
IS
OUR
VALUE

إن فاليو إكسبرت تتمتع بفريق عمل متميز ولديه التأهيل المهنى والخبرة بأعمال التقييم وفريق العمل يضمه مسجلين بالهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين، ابرز عناصر فريق العمل:

علاء إبراهيم الثقفى الرئيس التنفيذى	12	سنة خبرة بأعمال التقييم بكالوريوس هندسة تخطيط مدن	الأشراف على جميع مشاريع التقييم بالشركة رقم العضوية 1210000027
هشام صالح العقيل مدير إدارة التقييم	5	سنوات خبرة بأعمال التقييم بكالوريوس ادارة واقتصاد	الأشراف على جميع مشاريع التقييم بالشركة رقم العضوية 1210000185
عبدالرحمن عبدالله الوادعى مساعد مدير إدارة التقييم	6	سنوات خبرة بأعمال التقييم دبلوم حاسب ألى	الأشراف على جميع مشاريع التقييم بالشركة رقم العضوية 1220000513

نطاق العمل - المعيار رقم 101

العميل والمستخدمين المستهدفين	
اسم العميل	شركة دراية المالية
صاحب التقرير	شركة دراية المالية
استخدام التقرير	شركة دراية المالية
الغرض من التقييم	صندوق ريت
طبيعة الاصول التى تم تقييمها	مستودع
أساس القيمة (القيمة السوقية للعقار)	هى القيمة المقدرة التى يتم تبادل الأصول على أساسها فى تاريخ التقييم بين البائع والمشترى على شروط مناسبة فى صفقة تجارية تعتمد على الإيجاب والقبول بعد عمليات التسويق المناسبة بحيث كان الطرفين على علم وتصرف كل منهما بحكمة وبدون أكراه.
تاريخ التقييم	2020-06-10 م
تاريخ الاصدار	2020-06-15 م
نطاق البحث والاستقصاء (معيار رقم 102)	لقد قمنا بدراسة سوق العقارات بمنطقة المستهدف واستعنا فى الدراسة بأكثر العقارات قربا للعقار المستهدف من حيث المواصفات والمساحات لكل منها ولقد اجتهدنا للتأكد من صحة المعلومات التى تم الحصول عليها قدر الامكان .
طبيعة و مصادر المعلومات	مكاتب العقار بالمنطقة المستهدفة، قاعدة البيانات الخاصة بشركة فاليو إكسبرت والتى يتم تحديثها بشكل مستمر.

الافتراضات والافتراضات الخاصة

- تم افتراض أن العقار ذات ملكية تامة وليس عليه اى 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 اخرى .
- أن موقع العقار تم الاستدلال عليه من قبل السادة / شركة دراية المالية .
- المقيم العقارى غير مسئول عن وجود أى تعديات على حدود العقار.
- تم الإستدلال على مسطحات البناء حسب رخصة البناء .

القيود على الاستخدام أو التوزيع أو النشر

هذا التقرير معد للغرض الذى أعد من أجله فقط ولا يجوز استخدامه أو تداوله أو الاقتباس منه أو الإشارة إليه على أى حال من الأحوال لأى غرض أخر . وبناء عليه لا تتحمل الشركة أو المقيم أى مسئولية عن أى خسارة بتكبدها أى طرف نتيجة استخدام 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 أى نحو دون موافقة صريحة من الشركة . ولا يجوز تقديم هذا التقرير لأى طرف اخر بخلاف هؤلاء المشار إليهم فيه دون موافقة صريحة من الشركة . ومن دواعى الحيطة والحذر أن تحتفظ الشركة والمقيم بالحق فى إدخال أى تعديلات وعمل أى مراجعة على التقييم أو دعم نتيجة التقييم فى ظل ظروف محددة . تحتفظ الشركة بالحق دون أى إلتزام بمراجعة حسابات التقييم وتعديل وتنقيح نتائجة على ضوء معلومات كانت موجودة فى تاريخ التقييم لكنها أتضحت له لاحقا.

التأكيد على الالتزام بمعايير التقييم الدولية

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

وصف التقرير

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

المعايير العامة :

البحث والاستقصاء

المعيار رقم 102

معاينة الاصل

تم أستلام صك الملكية من العميل والذى يوضح مساحة العقار ،

تحديد خصائص الاصل

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

تحليل البيانات

تم تحليل البيانات المتوفرة فى منطقة العقار والتى تم استقائها من المكاتب العقارية التى تعمل فى منطقة .

تطبيق طرق التقييم

بعد تقدير الخبراء للاستخدام الحالى من ناحية السوق والبيانات المتوفرة عنه تم الاستنتاج بأن أسلوب التقييم طريقة الدخل (الرسملة) مع مراعاة الغرض من التقييم .

المعيار رقم 102

البحث والاستقصاء

جمع البيانات

بناء على نوع العقار موضع التقييم تم تحديد نطاق جمع البيانات وخصوصا فى 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 أخرين يقوم بمراجعة المعلومات والتحليلات والافتراضات التى توصل إليها المقيم.

إعداد التقرير

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

01
أسلوب السوق
(طريقة البيوع المشابهة)
02
أسلوب التكلفة
(الاحلال)
03
أسلوب الدخل
(رسملة الدخل)

المعيار رقم 105

01 أسلوب السوق (طريقة البيوع المشابهة للارض والمستودع)

الأسلوب	تستخدم لـ	تعريف الأسلوب
أسلوب السوق	الأرض والمستودع	▪ يقدم هذا الاسلوب مؤشرات للقيمة عن طريق مقارنة الاراضى و المستودع الذى يتم تقييمه بعقار مطابقة او مماثلة تتوفر معلومات عن اسعارها . ▪ وفقا لهذا الاسلوب فان الخطوة الاولى تتمثل فى دراسة اسعار المعاملات الخاصة بالاصول المطابقة او المماثلة التى تمت مؤخرا فى السوق ، وان كانت المعاملات التى تمت قليلة ، من الأفضل ايضا دراسة اسعار الاصول المطابقة او المماثلة المدرجة او المعروضة للبيع شريكة ان تكون هذه المعلومات واضحة وجرى تحليلها موضوعيا ، ويجب تعديل المعلومات المتعلقة باسعار تلك المعاملات لكى تبين الفروق فى شروط و احكام المعاملة الفعلية ، و اساس القيمة و الافتراضات التى يتم اعتمادها فى عملية التقييم التى يتم تنفيذها ، كما يمكن ان توجد فروق فى الخصائص القانونية والاقتصادية والمادية لاصول المعاملات الاخرى مقارنة بالاصل الذى يتم تقييمة .

المصدر : معايير التقييم الدولية 2017

استخدام هذه الطريقة

المنهجية:

- تعتمد هذه الطريقة اساسا على الاسعار المتداولة فى السوق حاليا لبيع او عروض عقارات أخرى (عقارات مقارنة) مماثلة للعقار موضوع التقييم .
- حيث انه من المستحيل إيجاد عقاريين مماثلين تماما فيتم عمل التعديلات المناسبة على اسعار العقارات المقارنة بخصم قيمة البنود التى تمثل ميزة للعقار المقارن و إضافة البنود التى تمثل ميزة للعقار قيد التقييم .
- وبمقارنة الخواص الطبيعية والخدمات المجاورة للموقع (غير شاملة التطوير) بمثيلاتها بالمواقع القريبة يتم تعديل سعر الارض لنفس الاختلافات الجوهرية بين موقع التقييم والمواقع القريبة .

التطبيق:

- تحديد نطاق الجغرافى للعقارات المماثلة .
- تحديد الفترة الزمنية المناسبة وفقا لمتغيرات السوق بما يعكس وضع السوق وقت التقييم .
- جمع بيانات المقارنات للعقارات المماثلة ضمن النطاق الجغرافى و الاطار الزمنى المحدد .
- اختبار كفاية المقارنات لعملية التقييم (اذا لم تتوفر مقارنات كافية يتم استبعاد طريقة التقييم) .
- تطبيق التعديلات على العقارات المقارنة للوصول الى القيمة الاستثمارية للعقار .

المعيار رقم 105

02 أسلوب التكلفة

الأسلوب	تستخدم لـ	تعريف الأسلوب
أسلوب التكلفة	للمبانى	▪ يشار إلى أسلوب التكلفة أحيان بطريقة المقاول. ▪ يحدد أسلوب التكلفة القيمة من خلال تقدير تكلفة اقتناء الأرض وبناء عقار جديد بمنافع مساوية أو تعديل عقار قديم لنفس الاستخدام دون أى مصروفات لا داعى لها تنتج عن التأخير. ▪ يتم جمع تكلفة الأرض على إجمالى تكلفة الإنشاءات، وجرت العادة أن تتم إضافة حوافز المشروع أو أرباح/خسائر المطور العقارى إلى تكاليف الإنشاءات إن كان ذلك ملائما.

المصدر : معايير التقييم الدولية 2017

استخدام هذه الطريقة

المنهجية:

- إذا كانت هناك سوق رئيسية للأرض أو العقار محل التقييم، يفضل استخدام الأدلة والشواهد المتأتية من السوق أو المبيعات القابلة للمقارنة.
- دراسة الموافقات التى من المرجح أن تصدر عن الجهة التنظيمية فى المنطقة والاستعانة بالأدلة والشواهد المتأتية من السوق للتحقق من إمكانية استخدام الأرض حسب الموافقات التنظيمية.
- دراسة موقع افتراضى فى نفس المنطقة له نفس الخصائص.
- دراسة الاستخدام الخاص بموقع افتراضى ما فى منطقة أخرى.

التطبيق:

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

المعيار رقم 105

03 أسلوب الدخل (رسملة الدخل)

الأسلوب	تستخدم لـ	تعريف الأسلوب
أسلوب الدخل	للمبانى	▪ يستخدم هذا الأسلوب، الدخل الذى يدرُه العقار كأساس للتقييم . ▪ يمكن تقدير القيمة الاستثمارية . وفى أغلب الحالات يمكن تقدير القيمة الاستثمارية من الدخل الفعلى للإيجار أو من مقارنة إيجارات عقارات مماثلة، أو أحيانًا من خلال طرق أخرى، وكل ذلك يؤكد العلاقة بين القيمة الإيجارية والقيمة الاستثمارية.

المصدر : معايير التقييم الدولية 2017

استخدام هذه الطريقة

المنهجية:

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

التطبيق:

- تحديد الدخل / القيمة الاستثمارية للعقار.
- إذا كان الدخل بقيمة إجمالية يتم تحديد قيمة النفقات والمصروفات التى يجب خصمها للوصول إلى صافى الدخل .
- تحديد معامل الرسملة / معدل الخصم على العقار وعامل السنوات .
- ضرب صافى الدخل فى عامل السنوات (الملائم) للوصول إلى القيمة الاستثمارية للعقار .

طرق التقييم المستخدمة

اساليب التقييم	السوق	الدخل	التكلفة
إستخدام الأسلوب	تم إستخدامها للوصول لقيمة الأرض والمستودعات بشكل أساسى	تم أعتماد على أسلوب الدخل ويعتبر الأنسب لتقدير القيمة الاستثمارية للعقار	طريقة مساندة
طرق التقييم المستخدمة	المقارنات	رسملة الدخل	الاحلال
أسباب الاستخدام	للوصول لقيمة الارض والمستودعات	كون العقار مدر للدخل	لمعرفة التكاليف الإنشائية للعقار

FAIR
IS
OUR
VALUE

الخدمات والمرافق المتوفرة فى الموقع

المرافق المتواجدة فى الموقع		نعم	لا
الخدمات والمراكز الحكومية	دوائر حكومية		✓
	مركز شرطة		✓
	مدارس		✓
	بنوك		✓
	دفاع مدنى		✓
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		

FAIR
IS
OUR
VALUE

موقع العقار على مستوى مدينة الدمام

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

FAIR
IS
OUR
VALUE

على مستوى الاحياء

يقع العقار بحى الخالدية الشمالية، ويحده من الجهة الشمالية طريق الملك فيصل، ومن الجهة الجنوبية طريق الملك فهد، ومن الجهة الشرقية حى الخالدية الجنوبية ومن الجهة الغربية حى الناصرية.

على مستوى الحى

يقع العقار بحى الخالدية الشمالية، ويحدها من الجهة الشمالية شارع عرض 30م، ومن الجهة الجنوبية شارع عرض 25م، ومن الجهة الشرقية جار، ومن الجهة الغربية جار.

رابط موقع العقار https://goo.gl/maps/NqCE3Ky8rj8ewkbB6

وصف العقار

FAIR
IS
OUR
VALUE

وصف العقار

الحدود والأطوال – صك رقم (730112015030)				
الجهة	الحدود	بطول(م)	بعرض(م)	اسم الشارع
شمالاً	شارع	50 م	30 م	–
جنوباً	شارع	50 م	25 م	–
شرقاً	جار	120 م	–	–
غرباً	جار	120 م	–	–
ملاحظات		–		

الحدود والأطوال – صك رقم (330112015031)				
الجهة	الحدود	بطول(م)	بعرض(م)	اسم الشارع
شمالاً	شارع	50 م	30 م	–
جنوباً	شارع	50 م	25 م	–
شرقاً	جار	120 م	–	–
غرباً	جار	120 م	–	–
ملاحظات		–		

وصف الموقع :

يعتبر موقع العقار فى حى الخالدية الشمالية وهى من المناطق الصناعية بمدينة الدمام ويمتاز بقربه من ميناء الملك عبد العزيز وقربه ايضاً من الطرق الرئيسية.

مميزات الموقع :

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

FAIR
IS
OUR
VALUE

وصف المبنى

العقار عبارة عن مستودعات ومبنى إدارة ومستودع تخزين ثلاجة ،

مواصفات المبنى	
اعمال البناء	هيكل خرسانى للاعمدة والسقف خرسانى وهنجر
الاسقف	خرسانى + هنجر
الجدران	كتلة الجدران وتحتوى الطوب
الابواب	ابواب حديد
الشبابيك	المنيوم

الخدمات المتاحة فى المبنى	
نظام الحرائق	اجهزة إنذار وخطوط مياه اوتوماتيكية وخراطيم لإطفاء النار
المواقف	يوجد مواقف سيارات

مسطحات البناء حسب البيان المرسل من قبل العميل			
مكونات البناء	عدد الوحدات	المساحة م2	الإستخدام
ارضى	1	9,375.00	مستودع
ارضى	تابع	297	مكاتب
الاجمالى		9,672	

FAIR
IS
OUR
VALUE

صور العقار

FAIR
IS
OUR
VALUE

العقارات المقارنة:

تؤثر أسعار الأراضى بشكل كبير فى تطوير موقع العقار واستعمالات الأراضى المختلفة ، حيث تعتبر أحد العوامل الرئيسية فى تحديد نسبة المردود المالى السنوى للاستعمالات المتنوعة ، كذلك فهى تؤثر أيضاً فى العديد من النواحى التخطيطية الأخرى العمرانية مثل أنظمة البناء وما تشمله من ارتفاعات المبانى والارتدادات.

جدول المقارنات للاراضى المشابهة

م	اسم الموقع	مساحة م2	سعر/م^2	الاستخدام
1	حى الخالدية	3،100	1،280	صناعى
2	حى الخالدية	2،250	1،350	صناعى
3	حى الخالدية	1،350	1،400	صناعى

جدول المقارنات (التأجيرى)

م	اسم الموقع	مساحة م2	سعر/ م^2	الاستخدام
4	حى الخالدية	1،080	170	مستودع
5	حى الخالدية	2،400	160	مستودع
6	حى الخالدية	6،800	150	مستودع

صورة جوية

الحسابات والمؤشرات الى القيمة بطريقة المقارنات

والتى 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 على أسعار العقارات المقارنة بخصم قيمة البنود التى تمثل ميزة للعقار المقارن وإضافة قيمة البنود التى تمثل ميزة لعقار التقييم وذلك لحساب قيمة العقار موضوع التقييم.

الضبط النسبى (للارض) للمبيعات المشابهة							
عينات السوق	العقار المراد تقييمه	المقارنة 1		المقارنة 2		المقارنة 3	
سعر المتر المربع للارض المقارن		1,280		1,350		1,400	
مساحة الارض المقارن		3,100		2,250		1,350	
تاريخ العرض	02-06-2020	02-06-2020		02-06-2020		02-06-2020	
حالة السوق		%0		%0		%0	
سعر المتر المربع بعد تعديل حالة السوق		1,280		1,350		1,400	
مساحة الارض المراد تقييمه	12,000	قريب	%5-	اصغر	%5-	قريب	%5-
عدد الواجهات	2	2	%0	2	%0	1	%3
سهولة الوصول	سهل	سهل	%0	سهل	%0	سهل	%0
القرب من الطريق الرئيسى	متوسط	متوسط	%0	متوسط	%0	متوسط	%0
توفر الخدمات	متوفرة	متوفرة	%0	متوفرة	%0	متوفرة	%0
الموقع	حى الخالدية	حى الخالدية	%0	حى الخالدية	%0	حى الخالدية	%0
الضبط النسبى		%5-		%5-		%2-	
صافى القيمة		1,216		1,283		1,372	
متوسط سعر المتر المربع		1,290					

الحسابات والمؤشرات الى القيمة بطريقة المقارنات (التأجيرى)

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

الضبط النسبى (التأجيرى للمستودع)							
عينات السوق	العقار المراد تقييمه	المقارنة 1		المقارنة 2		المقارنة 3	
سعر المتر المربع التأجيرى للمستودع		170		160		150	
مساحة المستودع		1,080		2,400		6,800	
تاريخ العرض	02-06-2020	02-06-2020		02-06-2020		02-06-2020	
حالة السوق		%0		%0		%0	
سعر االمتر المربع التأجيرى للمستودع بعد تعديل حالة السوق		170		160		150	
مساحة المستودع المراد تقييمه	12,000	اصغر	%5-	اصغر	%5-	اصغر	%3-
سهولة الوصول	سهل	سهل	%0	سهل	%0	سهل	%0
القرب من الطريق الرئيسى	قريب	متوسط	%5	متوسط	%5	متوسط	%5
توفر الخدمات	متوفرة	متوفرة	%0	متوفرة	%0	متوفرة	%0
الموقع	حى الخالدية	حى الخالدية	%0	حى الخالدية	%0	حى الخالدية	%0
الضبط النسبى		%0		%0		%2	
صافى القيمة		170		160		153	
متوسط سعر المتر المربع		161					
متوسط سعر المتر المربع بعد التقريب		160					

FAIR
IS
OUR
VALUE

الحسابات و المؤشرات للقيمة بطريقة تكلفة الإحلال

أسلوب تكلفة الإحلال		
اجمالى مساحة البناء الخرسانى		297.00
تكلفة البناء الخرسانى		1,100.00
إجمالى تكلفة البناء الخرسانى		326,700.00
مسطحات المبانى هناجر		9,375.00
تكلفة بناء الهناجر		500.00
إجمالى تكلفة البناءهناجر		4,687,500.00
إجمالى تكاليف البناء الإجمالية للعقار		5,014,200.00
تكاليف أخرى	النسبة	
الرسوم المهنية	2.50%	125,355.00
شبكة المرافق	2.50%	125,355.00
تكاليف الإدارة	2.50%	125,355.00
ربح المطور	20.00%	1,002,840.00
إجمالى تكاليف البناء		6,393,105.00
العمر الإفتراضى		40.00
العمر المتبقى		18.00
العمر الفعال		22.00
معدل الإهلاك		55%
تكاليف الإهلاك		3,516,207.75
صافى تكاليف البناء		2,876,897.25
مساحة الأرض		12,000.00
قيمة متر الأرض المقدرة		1,300.00
قيمة الأرض المقدرة		15,600,000.00
إجمالى قيمة العقار المقدرة		18,476,897.25
إجمالى قيمة العقار المقدرة مقربة		18,477,000.00

ملاحظات:

1. تم الأستدلال على مساحة المبنى حسب رخصة البناء المرفقة.
2. تم احتساب سعر المتر المربع للبناء حسب السعر السائد فى السوق.
3. تم احتساب هامش الربح % 20 حسب هامش الربح السائد فى السوق.
4. عمر البناء الافتراضى (40 سنه) حسب الوضع السائد فى السوق.

تقدير القيمة

بطريقة رسملة الدخل

الحسابات والمؤشرات للقيمة بطريقة الدخل حسب السوق

البند	القيمة	الوحدة
المساحة التأجيرية للمستودع	12,000	م2
سعر المتر المربع التاجيرى	160	ريال / م2
اجمالى ايرادات المستودع	1,920,000	ريال / سنويا
نسبة الشاغر	5%	%
الدخل الفعال	1,824,000	ريال / سنويا
نسبة مصروفات التشغيل و الصيانة	5%	%
مصروفات التشغيل و الصيانة	91,200	ريال / سنويا
صافى الدخل	1,732,800	ريال / سنويا
معامل الرسملة	8 %	%
القيمة السوقية للعقار	21,660,000	ريال

ملاحظات:

1. تم احتساب المساحات التأجيرية حسب رخصة البناء،
2. تم احتساب نسبة الاشغال للعقار (95%)، حسب وضع السائد فى السوق.
3. تم احتساب نسبة مصروفات التشغيل (5%)، حسب وضع السائد فى السوق ،
4. تم احتساب معامل الرسملة (8%) حسب النسبة السائدة فى السوق ،

تقدير القيمة

FAIR
IS
OUR
VALUE

الملاحظات والتوصيات

فى ختام تقرير التقييم سوف نقدم بعض النصائح والتوصيات فيما يتعلق بقيمة العقار والسعر الذى يمكن ان يطلبه المالك بالاعتماد على العوامل التالية :

- موقع العقار :

موقع ممتاز بحى الخالدية الشمالية ، والذى يعد احد 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 فى معدل الإشغال أهمية موقع العقار .

بناء على الدراسة المنجزة فإننا نقدر القيمة السوقية للعقار مبلغ وقدره

21,660,000 SR

(فقط واحد وعشرون مليون وستمائة وستون ألف ريال سعودى)

مراعيا الموقع، وكما هو موثق بهذا التقرير فى 15-06-2020 م.

FAIR
IS
OUR
VALUE

خاص باستخدام الشركة			
الاسـم		التوقيع	الختم
هشام العقيل مدير ادراة التقييم	رقم العضوية *1210000185*	رقم العضوية 1210000185	Value® EXPERTS شركة خبراء القيمة وشريكة للتقييم العقاري س.ت: ١٠١٠٤٦٩٨٨٤
م / علام الثقفى الرئيس التنفيذى	رقم العضوية *1210000027*	رقم العضوية 1210000027	

www.valuexperts.net *alaqeel@valueexperts.net*

Value®
EXPERTS
ڤاليو اكسبرت

رقم التقرير: 1000912/12

شركة خبراء القيمة وشريكة
للتقييم العقارى

رقم الترخيص: 323 / 18 / 744

FAIR IS OUR VALUE

تقييم (مبنى الخليجية للأعمال) مدينة (الخبر) - حى (الروابى)

العميل (صاحب الطلب)	شركة دراية المالية
المستفيد (مستخدم الطلب)	شركة دراية المالية
الغرض من التقييم	صندوق ريت
عنوان العقار	المملكة العربية السعودية - الخبر - حى الروابى
نوع العقار	مبنى مكتبى تجارى
مساحة العقار	2,187.5 م2
مساحة البناء	10,791.32 م2
رقم الصك	830205018649
تاريخ الصك	1440/07/26 هـ
نوع الملكية	ملكية مطلقة
اساس القيمة	القيمة الاستثمارية
معايير التقييم	معايير التقييم الدولية
أسلوب التقييم	اسلوب المقارنات للارض والمكاتب والمعارض + اسلوب التكلفة (الاحلال) + اسلوب الدخل (رسملة الدخل الاستثمارية)
تاريخ المعاينة	2020-06-05 م
تاريخ التقييم	2020-06-10 م
تاريخ الاصدار	2020-06-15 م

FAIR
IS
OUR
VALUE

السادة / شركة دراية المالية الموقرين

الموضوع: تقييم (مبنى الخليجية للأعمال) بمدينة (الخبر) – حى (الروابى)

السلام عليكم ورحمة الله وبركاته،

بناء على طلبكم تقييم (مبنى الخليجية للأعمال) بمدينة (الخبر) – حى (الروابى)، فقد قمنا بالكشف الفعلى على واقع العقار، و معاينة ودراسة المستندات والخرائط اللازمة ، وبعد إجراء دراسة للمنطقة المحيطة والمجاورة للعقار ، نرفق طيه التقرير التالى الذى يوفر البيانات اللازمة ويبين الأسباب للوصول إلى القيمة الاستثمارية للعقار .

أن الهدف من هذا التقرير هو تقدير القيمة الاستثمارية للعقار ، وكما هو علية فى وضعه الراهن بتاريخ 10-06-2020 م ، وأن الغاية من إصداره هو معرفة القيمة الاستثمارية للعقار لغرض (صندوق ريت) والتقرير لاستعمال السادة / شركة دراية المالية .

العقار المقدر هو عبارة عن **مبنى مكتبى تجارى** مفصلة كالتالى :

رقم الصك	مساحة الارض	مساحة البناء
830205018649	2,187.5 م2	10,791.32 م2

بناءا على الدراسة المنجزة فإننا نقدر القيمة الاستثمارية للعقار وعلى وضعها الراهن بتاريخ التقدير مبلغ وقدرة فقط 42,451,613 ريال سعودى (فقط إثنان وأربعون مليون وأربعمائة و واحد وخمسون ألف وستمائة وثلاثة عشر ريال سعودى)، مراعيا الموقع ، وكما هو موثق بهذا التقرير فى 15-06-2020 م.

قائمة المحتويات

الفرضيات والشروط المحددة للتقرير	5
ملخص الحقائق المهمة والاستنتاجات	6
نطاق العمل	10
الخدمات والمرافق المتوفرة في الموقع	19
موقع العقار على مستوى مدينة الدمام	20
موقع العقار على مستوى الاحياء	21
موقع العقار على مستوى الحي	22
وصف العقار	23
صور العقار	25
العقارات المقارنة	26
الحسابات والمؤشرات الى القيمة بطريقة المقارنات	29
الحسابات والمؤشرات الى القيمة بطريقة التكلفة	30
الحسابات والمؤشرات الى القيمة بطريقة الدخل (رسملة مباشرة)	32
تقدير القيمة	34

FAIR
IS
OUR
VALUE

نشهد نحن المقيمين المعتمدين لدى الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين بالاتى:

- هذه الوثيقة المعدة من قبل (شركة فاليو إكسبرت) ملك لها ولا يجوز استغلالها فى اغراض تخالف مأتم إعدادها له.
- لقد قمنا بدراسة سوق العقارات بمنطقة العقار المستهدف وأستعنا فى الدراسة بأكثر العقارات قربا للعقار المستهدف من حيث المواصفات والمساحات لكل منها ولقد اجتهدنا للتأكد من صحة المعلومات التى تم الحصول عليها قدر الامكان.
- أننا لم نخفى أى معلومات هامة فى تقرير التقييم من شأنها أن تؤثر على القيمة للعقار حاليا أو مستقبلا ونشهد بأن ما ورد بالتقرير من معلومات صحيحة على حد علمنا.
- ليس لدينا أى اهتمامات حالية أو مستقبلية بالعقار المستهدف.
- الأتعاب المتفق عليها لعمل هذا التقرير غير مرتبطة بالقيمة السوقية المقدرة للعقار.
- لم يطلب منا أى أراء مسبقة قبل التقييم وقد قمنا بأداء عملنا طبقا لمعايير التقييم الدولية الصادة من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين.
- عملنا طبقا للاشتراطات الموحدة لأداء مهنة التقييم المعتمدة دوليا و محليا.
- لقد قمنا بمعاينة العقار المستهدف معاينة تامة وشاملة على الطبيعى كما قمنا بالاستفسار عن العقارات المقارنة وفقا للمتاح لنا من امكانيات ومصادر معلومات .
- إبراء للذمة فإنه لا يسمح باستخدام هذا التقرير لترتيب تمويل أو رهن أو أى اجراء غير متوافق مع الشريعة الإسلامية .
- مدة التقييم (45 يوماً) من تاريخ صدور الوثيقة والشركة غير مسؤولة عن أى طارئ اقتصادى يؤثر على قيمة العقار .
- هامش التذبذب فى القيمة بحدود + أو –10% وفقا لظروف السوق الحالية .
- قد تتغير النتائج التى توصلنا لها فى حال تم تزويدنا بأى بيانات مؤثرة فى القيمة أو تمكنا من الحصول عليها من مصادر موثوقة .

FAIR
IS
OUR
VALUE

ملخص الحقائق المهمة والاستنتاجات

		الملخص
1	نوع العقار	مبنى مكتبى تجارى
2	تاريخ التقييم	2020-06-10 م
3	رقم الصك	8302050186 49
4	تاريخ الصك	1440/07/26 هـ
5	رقم المخطط التنظيمى	ش خ / 758
6	رقم القطعة	3
7	رقم البلك	2
8	استخدام الارض	تجارى
9	سلطة الاصدار	كتابة عدل الخبر
10	القيود المفروضة على الموقع	لا يوجد
11	طبيعة الملكية	ملكية مطلقة
12	المساحة الاجمالية للمبنى	10,791.32 م2
13	المساحة الإجمالية للأرض	2,187.5 م2
14	سعر المتر المربع للارض	4,428 ريال/م2
15	القيمة الاستثمارية للعقار	42,451,613 ريال سعودى

المعايير العامة:

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

- المصدر (كتاب معايير التقييم الدولية 2017 المعتمد من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين صفحة رقم 11 .

الإطار العام لمعايير التقييم الدولية :

المقيم و وضعه :

- تم إعداد هذا التقرير من قبل شركة فاليو اكسبرت، وفريق العمل الذى لديها والذى يتمتع بأعلى درجات الكفاءة والحيادة اللازمة ، ومستفيدين من الموارد المتاحة لنا والمتمثلة فى كفاءة فريقنا الأستشارى الذى يضم فى عداده نخبة من المستشارين المؤهلين بشهادات أكاديمية عليا وذات خبرات فى 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 يعطى المقيمين 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 فاليو اكسبرت وممثليها من مقيميين و مساعدين قاموا بإجراء عملية التقييم دونما أى تحيز ، كما إنهم يعملون بموضوعية ويتمتعون بالاستقلالية عن العميل وشركاته التابعة أو الأطراف التابعين له، وليس للشركة وممثليها أى مصلحة حالية أو مرتقبة لدى العميل أو أى 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 المقيم مقابل عملية التقييم غير مشروطة على النتائج التى يتوصل إليها أو أى أحداث أخرى ، وإذا حصلت الشركة على مساعدة ذات أهمية من طرف أخر فيما يتعلق بأى جانب من جوانب مهمة فى التقييم ، سيتم ذكر طبيعة هذه المساعدة ، ومدى الاعتماد عليها ومن ثم توثيقها فى التقرير إن وجدت .

FAIR
IS
OUR
VALUE

إن فاليو إكسبرت تتمتع بفريق عمل متميز ولديه التأهيل المهنى والخبرة بأعمال التقييم وفريق العمل يضمه مسجلين بالهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين، ابرز عناصر فريق العمل:

علاء إبراهيم الثقفى الرئيس التنفيذى	12	سنة خبرة بأعمال التقييم بكالوريوس هندسة تخطيط مدن	الأشراف على جميع مشاريع التقييم بالشركة رقم العضوية 1210000027
هشام صالح العقيل مدير إدارة التقييم	5	سنوات خبرة بأعمال التقييم بكالوريوس ادارة واقتصاد	الأشراف على جميع مشاريع التقييم بالشركة رقم العضوية 1210000185
عبدالرحمن عبدالله الوادعى مساعد مدير إدارة التقييم	6	سنوات خبرة بأعمال التقييم دبلوم حاسب ألى	الأشراف على جميع مشاريع التقييم بالشركة رقم العضوية 1220000513

نطاق العمل - المعيار رقم 101

العميل والمستخدمين المستهدفين	
اسم العميل	شركة دراية المالية
صاحب التقرير	شركة دراية المالية
استخدام التقرير	شركة دراية المالية
الغرض من التقييم	صندوق ريت
طبيعة الاصول التى تم تقييمها	مبنى مكتبى تجارى
أساس القيمة (القيمة الاستثمارية للعقار)	هى قيمة الاصل ما بالنسبة للمالك أو المالك المحتمل لأغراض أستثمارية أو تشغيلية خاصة به ، وتبين القيمة الاستثمارية أيضا الظروف والأهداف المالية للجهة التى يتم عمل التقييم لصالحها ، كما تستخدم غالبا لقياس أداء الاستثمار .
تاريخ التقييم	2020-06-10 م
تاريخ الاصدار	2020-06-15 م
نطاق البحث والاستقصاء (معيار رقم 102)	لقد قمنا بدراسة سوق العقارات بمنطقة المستهدف واستعنا فى الدراسة بأكثر العقارات قربا للعقار المستهدف من حيث المواصفات والمساحات لكل منها ولقد اجتهدنا للتأكد من صحة المعلومات التى تم الحصول عليها قدر الامكان .
طبيعة و مصادر المعلومات	مكاتب العقار بالمنطقة المستهدفة، قاعدة البيانات الخاصة بشركة فاليو إكسبرت والتى يتم تحديثها بشكل مستمر.

الافتراضات والافتراضات الخاصة

- تم افتراض أن العقار ذات ملكية تامة وليس عليه اى التزامات .
- تم استلام صور ضوئية من العميل للصك ,لم 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 العقارى غير مسئول عن وجود أى تعديات على حدود العقار.
- تم الإستدلال على مسطحات البناء حسب رخصة البناء .
- يوجد عقود بالمستأجرين للمبنى المكتبى التجارى.

القيود على الاستخدام أو التوزيع أو النشر

هذا التقرير معد للغرض الذى أعد من أجله فقط ولا يجوز استخدامه أو تداوله أو الاقتباس منه أو الإشارة إليه على أى حال من الأحوال لأى غرض أخر ، وبناء عليه لا تتحمل الشركة أو المقيم أى مسئولية عن أى خسارة بتكبدها أى طرف نتيجة استخدام 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 أى نحو دون موافقة صريحة من الشركة ، ولا يجوز تقديم هذا التقرير لأى طرف اخر بخلاف هؤلاء المشار إليهم فيه دون موافقة صريحة من الشركة ، ومن دواعى الحيطة والحذر أن تحتفظ الشركة والمقيم بالحق فى إدخال أى تعديلات وعمل أى مراجعة على التقييم أو دعم نتيجة التقييم فى ظل ظروف محددة ، تحتفظ الشركة بالحق دون أى إلتزام بمراجعة حسابات التقييم وتعديل وتنقيح نتائجة على ضوء معلومات كانت موجودة فى تاريخ التقييم لكنها أتضحت له لاحقا.

التأكيد على الالتزام بمعايير التقييم الدولية

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

وصف التقرير

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

المعيار رقم 102

المعايير العامة :

البحث والاستقصاء

معاينة الاصل

تم أستلام صك الملكية من العميل والذى يوضح مساحة العقار ،

تحديد خصائص الاصل

من خلال المعاينة تبين أن الأصل موضع التقييم هو عبارة عن **مبنى مكتبى تجارى** .

تحليل البيانات

تم تحليل البيانات المتوفرة فى منطقة العقار والتى تم استقائها من المكاتب العقارية التى تعمل فى منطقة .

تطبيق طرق التقييم

بعد تقدير الخبراء للاستخدام الحالى من ناحية السوق والبيانات المتوفرة عنه تم الاستنتاج بأن أسلوب التقييم طريقة الدخل (الرسملة) مع مراعاة الغرض من التقييم .

المعيار رقم 102

البحث والاستقصاء

جمع البيانات

بناء على نوع العقار موضع التقييم تم تحديد نطاق جمع البيانات وخصوصا فى 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 أخرين يقوم بمراجعة المعلومات والتحليلات والافتراضات التى توصل إليها المقيم.

إعداد التقرير

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

01
أسلوب السوق
(طريقة البيوع المشابهة)
02
أسلوب التكلفة
(الاحلال)
03
أسلوب الدخل
(رسملة الدخل)

المعيار رقم 105

01 أسلوب السوق (طريقة البيوع المشابهة للارض والمكاتب والمعارض)

الأسلوب	تستخدم لـ	تعريف الأسلوب
أسلوب السوق	الأرض و المكاتب و المعارض	▪ يقدم هذا الاسلوب مؤشرات للقيمة عن طريق مقارنة الاراضى ومقارنة المكاتب والمعارض الذى يتم تقييمه بعقار مطابقة او مماثلة تتوفر معلومات عن اسعارها . ▪ وفقا لهذا الاسلوب فان الخطوة الاولى تتمثل فى دراسة اسعار المعاملات الخاصة بالاصول المطابقة او المماثلة التى تمت مؤخرا فى السوق ، وان كانت المعاملات التى تمت قليلة ، من الأفضل ايضا دراسة اسعار الاصول المطابقة او المماثلة المدرجة او المعروضة للبيع شريكة ان تكون هذه المعلومات واضحة وجرى تحليلها موضوعيا ، ويجب تعديل المعلومات المتعلقة باسعار تلك المعاملات لكى تبين الفروق فى شروط و احكام المعاملة الفعلية ، و اساس القيمة و الافتراضات التى يتم اعتمادها فى عملية التقييم التى يتم تنفيذها ، كما يمكن ان توجد فروق فى الخصائص القانونية والاقتصادية والمادية لاصول المعاملات الاخرى مقارنة بالاصل الذى يتم تقييمة .

المصدر : معايير التقييم الدولية 2017

استخدام هذه الطريقة

المنهجية:

- تعتمد هذه الطريقة اساسا على الاسعار المتداولة فى السوق حاليا لبيع او عروض عقارات أخرى (عقارات مقارنة) مماثلة للعقار موضوع التقييم .
- حيث انه من المستحيل إيجاد عقاريين مماثلين تماما فيتم عمل التعديلات المناسبة على اسعار العقارات المقارنة بخصم قيمة البنود التى تمثل ميزة للعقار المقارن و إضافة البنود التى تمثل ميزة للعقار قيد التقييم .
- وبمقارنة الخواص الطبيعية والخدمات المجاورة للموقع (غير شاملة التطوير) بمثيلاتها بالمواقع القريبة يتم تعديل سعر الارض لنفس الاختلافات الجوهرية بين موقع التقييم والمواقع القريبة .

التطبيق:

- تحديد نطاق الجغرافى للعقارات المماثلة .
- تحديد الفترة الزمنية المناسبة وفقا لمتغيرات السوق بما يعكس وضع السوق وقت التقييم .
- جمع بيانات المقارنات للعقارات المماثلة ضمن النطاق الجغرافى و الاطار الزمنى المحدد .
- اختبار كفاية المقارنات لعملية التقييم (اذا لم تتوفر مقارنات كافية يتم استبعاد طريقة التقييم) .
- تطبيق التعديلات على العقارات المقارنة للوصول الى القيمة الاستثمارية للعقار .

المعيار رقم 105

02 أسلوب التكلفة

الأسلوب	تستخدم لـ	تعريف الأسلوب
أسلوب التكلفة	للمبانى	▪ يشار إلى أسلوب التكلفة أحيان بطريقة المقاول. ▪ يحدد أسلوب التكلفة القيمة من خلال تقدير تكلفة اقتناء الأرض وبناء عقار جديد بمنافع مساوية أو تعديل عقار قديم لنفس الاستخدام دون أى مصروفات لا داعى لها تنتج عن التأخير. ▪ يتم جمع تكلفة الأرض على إجمالى تكلفة الإنشاءات، وجرت العادة أن تتم إضافة حوافز المشروع أو أرباح/خسائر المطور العقارى إلى تكاليف الإنشاءات إن كان ذلك ملائما.

المصدر : معايير التقييم الدولية 2017

استخدام هذه الطريقة

المنهجية:

- إذا كانت هناك سوق رئيسية للأرض أو العقار محل التقييم، يفضل استخدام الأدلة والشواهد المتأتية من السوق أو المبيعات القابلة للمقارنة.
- دراسة الموافقات التى من المرجح أن تصدر عن الجهة التنظيمية فى المنطقة والاستعانة بالأدلة والشواهد المتأتية من السوق للتحقق من إمكانية استخدام الأرض حسب الموافقات التنظيمية.
- دراسة موقع افتراضى فى نفس المنطقة له نفس الخصائص.
- دراسة الاستخدام الخاص بموقع افتراضى ما فى منطقة أخرى.

التطبيق:

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

المعيار رقم 105

03 أسلوب الدخل (رسملة الدخل)

الأسلوب	تستخدم لـ	تعريف الأسلوب
أسلوب الدخل	للمبانى	▪ يستخدم هذا الأسلوب، الدخل الذى يدرُه العقار كأساس للتقييم . ▪ يمكن تقدير القيمة الاستثمارية . وفى أغلب الحالات يمكن تقدير القيمة الاستثمارية من الدخل الفعلى للإيجار أو من مقارنة إيجارات عقارات مماثلة، أو أحيانًا من خلال طرق أخرى، وكل ذلك يؤكد العلاقة بين القيمة الإيجارية والقيمة الاستثمارية.

المصدر : معايير التقييم الدولية 2017

استخدام هذه الطريقة

المنهجية:

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

التطبيق:

- تحديد الدخل / القيمة الاستثمارية للعقار.
- إذا كان الدخل بقيمة إجمالية يتم تحديد قيمة النفقات والمصروفات التى يجب خصمها للوصول إلى صافى الدخل .
- تحديد معامل الرسملة / معدل الخصم على العقار وعامل السنوات .
- ضرب صافى الدخل فى عامل السنوات (الملائم) للوصول إلى القيمة الاستثمارية للعقار .

طرق التقييم المستخدمة

اساليب التقييم	السوق	الدخل	التكلفة
إستخدام الأسلوب	تم إستخدامها للوصول لقيمة الأرض والمعارض والمكاتب بشكل أساسى	تم أعتماد على أسلوب الدخل ويعتبر الأنسب لتقدير القيمة الاستثمارية للعقار	طريقة مساندة
طرق التقييم المستخدمة	المقارنات	رسملة الدخل	الاحلال
أسباب الاستخدام	للوصول لقيمة الارض والمكاتب والمعارض	كون العقار مدر للدخل	لمعرفة التكاليف الإنشائية للعقار

FAIR
IS
OUR
VALUE

الخدمات والمرافق المتوفرة فى الموقع

	المرافق المتواجدة فى الموقع	نعم	لا
الخدمات والمراكز الحكومية	دوائر حكومية	✓	
	مركز شرطة	✓	
	مدارس	✓	
	بنوك	✓	
	دفاع مدنى	✓	
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		

FAIR
IS
OUR
VALUE

موقع العقار على مستوى مدينة الخبر

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

FAIR
IS
OUR
VALUE

على مستوى الاحياء

يقع العقار بحى الروابى ، ويحده من الجهة الشمالية طريق صلاح الدين الايوبى، ومن الجهة الجنوبية حى البستان ، ومن الجهة الشرقية طريق الملك فيصل، ومن الجهة الغربية حى الجوهرة.

على مستوى الحى

يقع العقار بحى الروابى ، ويحدها من الجهة الشمالية شارع عرض 25م، ومن الجهة الجنوبية جار ، ومن الجهة الشرقية شارع عرض 15 م، ومن الجهة الغربية جار.

رابط موقع العقار https://goo.gl/maps/EawPqDNNBSkgGQt79

وصف العقار

FAIR
IS
OUR
VALUE

وصف العقار

الحدود والأطوال – صك رقم (8302050018649)				
الجهة	الحدود	بطول(م)	بعرض(م)	اسم الشارع
شمالاً	شارع	40 م	25 م	صلاح الدين الايوبى
جنوباً	جار	40 م	-	-
شرقاً	شارع	55 م	15 م	–
غرباً	جار	55 م	–	-
ملاحظات		–		

مميزات الموقع :

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

وصف الموقع :

يقع العقار بحى الروابى، وهى بين المناطق الحيوية طريق الملك فيصل وطريق الملك فهد فى منطقة الخبر، وكذلك الشارع مرغوب للمستثمرين، والحى ايضاً مرغوب كمنطقة سكنية.

FAIR
IS
OUR
VALUE

وصف المبنى من الخارج:

العقار عبارة مبنى تجارى مكتبى ، الواجهات من الزجاج والحجر والدهان .

مواصفات المبنى	
اعمال البناء	هيكل خرسانى للاعمدة والسقوف والارضيات
الاسقف	جبس
الجدران	كتلة الجدران الخارجية من الزجاج
الابواب	ابواب خشبية
الشبابيك	المنيوم
المدخل الرئيسى	ابواب زجاجية اوتوماتيكية
الارضيات	المدخل من الرخام والارضيات الداخلية من السيراميك

الخدمات المتاحة فى المبنى	
نظام التكييف	تكييف مركزى فى جميع انحاء المبنى
نظام الحرائق	اجهزة إنذار وخطوط مياه اوتوماتيكية وخراطيم لإطفاء النار
نظام الحماية	مبنى مجهز مع كميرات فى مواقف السيارات والمداخل ومتابعة الوضع الامنى للمبنى
المصاعد	يوجد مصاعد
المواقف	يوجد قبو مواقف سيارات

مسطحات البناء حسب رخصة البناء			
مكونات البناء	عدد الوحدات	المساحة م2	الإستخدام
قبو	25	2,187	مواقف
ارضى	13	390	مواقف
ارضى	تابع	424	خدمات
ارضى	3	316	معرض
ميزانين	تابع	316	تجارى
ميزانين	تابع	760	خدمات
دور اول	5	1,371.58	مكاتب
دور ثانى	5	1,371.58	مكاتب
دور ثالث	5	1,371.58	مكاتب
دور رابع	5	1,371.58	مكاتب
دور خامس	2	690	مكاتب
وارش	1	127	مكاتب
سور	0	95	خدمات
الإجمالى		10,791.32	

FAIR
IS
OUR
VALUE

صور العقار

FAIR
IS
OUR
VALUE

العقارات المقارنة:

تؤثر أسعار الأراضى والمكاتب بشكل كبير فى تطوير موقع العقار واستعمالات الأراضى المختلفة ، حيث تعتبر أحد العوامل الرئيسية فى تحديد نسبة المردود المالى السنوى للاستعمالات المتنوعة ، كذلك فهى تؤثر أيضاً فى العديد من النواحى التخطيطية الأخرى العمرانية مثل أنظمة البناء وما تشمله من ارتفاعات المبانى والارتدادات.

جدول المقارنات للاراضى المشابهة

م	اسم الموقع	مساحة م2	سعر/م^2	الاستخدام
1	طريق صلاح الدين	2,000	4,000	تجارى
2	طريق صلاح الدين	1,900	4,200	تجارى
3	شارع 5	625	4,500	تجارى

جدول المقارنات (التأجيرى)

م	اسم الموقع	مساحة م2	سعر/م^2	الاستخدام
4	طريق الامير تركى	270	550	مكاتب
5	طريق الملك فيصل	219	580	مكاتب
6	طريق الملك فيصل	170	600	مكاتب
7	طريق الملك سلمان	220	750	معارض
8	طريق الامير تركى	90	850	معارض
9	طريق الامير تركى	128	800	معارض

صورة جوية

FAIR
IS
OUR
VALUE

الحسابات والمؤشرات الى القيمة بطريقة المقارنات

والتى 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 على أسعار العقارات المقارنة بخصم قيمة البنود التى تمثل ميزة للعقار المقارن وإضافة قيمة البنود التى تمثل ميزة لعقار التقييم وذلك لحساب قيمة العقار موضوع التقييم.

الضبط النسبى (للارض) للمبيعات المشابهة							
عينات السوق	العقار المراد تقييمه	المقارنة 1		المقارنة 2		المقارنة 3	
سعر المتر المربع للارض المقارن		4,000		4,200		4,500	
مساحة الارض المقارن		2,000		1,900		625	
تاريخ العرض	07-06-2020	07-06-2020		07-06-2020		07-06-2020	
حالة السوق		%0		%0		%0	
سعر المتر المربع بعد تعديل حالة السوق		4,000		4,200		4,500	
مساحة الارض المراد تقييمه	2,187	2,000	%0	1,900	%0	625	%5-
عدد الواجهات	2	2	%0	2	%0	1	%3
سهولة الوصول	سهل	سهل	%0	سهل	%0	سهل	%0
القرب من الطريق الرئيسى	قريب	قريب	%0	قريب	%0	قريب	%0
توفر الخدمات	متوفرة	متوفرة	%0	متوفرة	%0	متوفرة	%0
الموقع	طريق صلاح الدين	طريق صلاح الدين	%0	طريق صلاح الدين	%0	شارع عرض 30	%15
الضبط النسبى		%0		%0		%13	
صافى القيمة		4,000		4,200		5,085	
متوسط سعر المتر المربع		4,428					

الحسابات والمؤشرات الى القيمة بطريقة المقارنات (التأجيرى)

والتى تعتمد على أسعار السوق الحالية فى تأجير اصول مماثلة للعقار موضع التقييم وحيث أنه من الصعب إيجاد عقارين متماثلين تماما فإنه سيتم القيام بعمل التعديلات المناسبة على أسعار العقارات المقارنة بخصم قيمة البنود التى تمثل ميزة للعقار المقارن وإضافة قيمة البنود التى تمثل ميزة لعقار التقييم وذلك لحساب قيمة العقار موضوع التقييم.

الضبط النسبى (التأجيرى للمكاتب)							
عينات السوق	العقار المراد تقييمه	المقارنة 4		المقارنة 5		المقارنة 6	
سعر المتر المربع التأجيرى للمكاتب		550		580		600	
مساحة المكتب		270		219		170	
تاريخ العرض	07-06-2020	07-06-2020		07-06-2020		07-06-2020	
حالة السوق		%0		%0		%0	
سعر االمتر المربع التأجيرى للمكاتب بعد تعديل حالة السوق		550		580		600	
مساحة المكتب المراد تقييمه	5,160	270	%10-	219	%10-	170	%10-
حالة المبنى	جيد	جيد	%0	جيد	%0	جيد	%0
سهولة الوصول	سهل	سهل	%0	سهل	%0	سهل	%0
القرب من الطريق الرئيسى	قريب	متوسط	%0	متوسط	%0	متوسط	%0
توفر الخدمات	متوفرة	متوفرة	%0	متوفرة	%0	متوفرة	%0
الموقع	طريق صلاح الدين	طريق الأمير تركى	%0	طريق الملك فيصل	%0	طريق الملك فيصل	%0
الضبط النسبى		%10-		%10-		%10-	
صافى القيمة		495		522		540	
متوسط سعر المتر المربع		519					
متوسط سعر المتر المربع بعد التقريب		520					

الحسابات والمؤشرات الى القيمة بطريقة المقارنات (التأجيرى)

والتى تعتمد على أسعار السوق الحالية فى تأجير اصول مماثلة للعقار موضع التقييم وحيث أنه من الصعب إيجاد عقارين متماثلين تماما فإنه سيتم القيام بعمل التعديلات المناسبة على أسعار العقارات المقارنة بخصم قيمة البنود التى تمثل ميزة للعقار المقارن وإضافة قيمة البنود التى تمثل ميزة لعقار التقييم وذلك لحساب قيمة العقار موضوع التقييم.

الضبط النسبى (التأجيرى للمعارض)							
عينات السوق	العقار المراد تقييمه	المقارنة 7		المقارنة 8		المقارنة 9	
سعر المتر المربع التأجيرى للمعارض		750		850		800	
مساحة المعرض		220		90		128	
تاريخ العرض	07-06-2020	07-06-2020		07-06-2020		07-06-2020	
حالة السوق		%0		%0		%0	
سعر االمتر المربع التأجيرى للمعارض بعد تعديل حالة السوق		750		850		800	
مساحة المعرض المراد تقييمه	819	220	%3-	90	%5-	128	%3-
حالة المبنى	جيد	متوسط	%0	متوسط	%0	متوسط	%0
سهولة الوصول	سهل	سهل	%0	سهل	%0	سهل	%0
القرب من الطريق الرئيسى	قريب	متوسط	%0	متوسط	%0	متوسط	%0
توفر الخدمات	متوفرة	متوفرة	%0	متوفرة	%0	متوفرة	%0
الموقع	طريق صلاح الدين	طريق الملك سلمان	%0	طريق الأمير تركى	%0	طريق الأمير تركى	%0
الضبط النسبى		%3-		%5-		%3-	
صافى القيمة		728		808		776	
متوسط سعر المتر المربع		770					

FAIR
IS
OUR
VALUE

الحسابات و المؤشرات للقيمة بطريقة تكلفة الإحلال

أسلوب تكلفة الإحلال		
اجمالى مساحة القبو		2,187
تكلفة بناء القبو		2,000
إجمالى تكلفة بناء القبو		4,374,000
مسطحات المبانى		8,604
تكلفة بناء		1,500
إجمالى تكلفة البناء		12,903,000
إجمالى تكاليف البناء الإجمالية للعقار		17,277,000
تكاليف أخرى	النسبة	
الرسوم المهنية	%2.50	431,925
شبكة المرافق	%2.50	431,925
تكاليف الإدارة	%2.50	431,925
ربح المطور	%20.00	3,455,400
إجمالى تكاليف البناء		22,028,175
العمر الإفتراضى		40
العمر المتبقى		36
العمر الفعال		4.00
معدل الإهلاك		%10
تكاليف الإهلاك		2,202,818
صافى تكاليف البناء		19,825,358
مساحة الأرض		2,187
قيمة متر الأرض المقدرة		4,428
قيمة الأرض المقدرة		9,684,765
إجمالى قيمة العقار المقدرة		29,510,123
إجمالى قيمة العقار المقدرة مقربة		29,510,000

ملاحظات:

1. تم الأستدلال على مساحة المبنى حسب رخصة البناء المرفقة.
2. تم احتساب سعر المتر المربع للبناء حسب السعر السائد فى السوق.
3. تم احتساب هامش الربح % 20 حسب هامش الربح السائد فى السوق.
4. عمر البناء الافتراضى (40 سنه) حسب الوضع السائد فى السوق.

تقدير القيمة

بطريقة رسملة الدخل

FAIR
IS
OUR
VALUE

الحسابات والمؤشرات للقيمة بطريقة الدخل حسب السوق

البند	القيمة	الوحدة
المساحة التأجيرية للمعارض	819	م2
سعر المتر المربع التأجيرى للمعارض	770	ريال / سنويا
إجمالى دخل المعارض	630,630	ريال / سنويا
المساحة التأجيرية للمكاتب	5,160	م2
سعر المتر المربع التأجيرى للمكاتب	520	ريال / سنويا
إجمالى دخل المكاتب	2,683,387	ريال / سنويا
إجمالى الدخل للمبنى	3,314,017	ريال / سنويا
نسبة الشاغر	% 5	%
الدخل الفعال	3,148,316	ريال / سنويا
اجمالى الدخل الفعال	3,148,316	ريال / سنويا
نسبة مصروفات التشغيل و الصيانة	%5	%
مصروفات التشغيل و الصيانة	157,416	ريال / سنويا
صافى الدخل	2,990,901	ريال / سنويا
معامل الرسملة	%7.75	%
القيمة السوقية	38,592,265	ريال

ملاحظات:

1. تم احتساب المساحات التأجيرية حسب رخصة البناء.
2. تم احتساب نسبة الشاغر للعقار (5%)، حسب وضع السائد فى السوق.
3. تم احتساب نسبة مصروفات التشغيل (5%)، حسب وضع السائد فى السوق ،
4. تم احتساب معامل الرسملة (7.75%) حسب النسبة السائدة فى السوق ،

FAIR
IS
OUR
VALUE

الحسابات والمؤشرات للقيمة بطريقة الدخل حسب العقد

البند	القيمة	الوحدة
اجمالى الدخل	3,290,000	ريال / سنويا
نسبة مصروفات التشغيل و الصيانة	%0	%
مصروفات التشغيل و الصيانة	0	ريال / سنويا
صافى الدخل	3,290,000	ريال / سنويا
معامل الرسملة	%7.75	%
القيمة الاستثمارية للعقار	42,451,613	ريال

ملاحظات:

1. تم احتساب صافى الدخل للعقار 3,290,000 ريال سعودى حسب العقد ،
2. تم احتساب معامل الرسملة (7.75%) حسب النسبة السائدة فى السوق ،

تقدير القيمة

FAIR
IS
OUR
VALUE

الملاحظات والتوصيات

فى ختام تقرير التقييم سوف نقدم بعض النصائح والتوصيات فيما يتعلق بقيمة العقار والسعر الذى يمكن ان يطلبه المالك بالاعتماد على العوامل التالية :

- موقع العقار :

يمتاز موقع العقار لوقوعه بحى الروابى، وتعتبر المنطقة منطقة تجارية استثمارية كما يمتاز الموقع لقربة من الشوارع الرئيسية ومنطقة الاعمال التجارية ويعتبر أحد مراكز الجذب المميرة بالإضافة إلى سهولة الوصول إلى الموقع من خلال شبكة من الطرق والبنية التحتية المتطورة .

- معدلات الاشغال :

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

بناء على الدراسة المنجزة فإننا نقدر القيمة الأستثمارية للعقار مبلغ وقدره

42,451,613 SR

(فقط إثنان وأربعون مليون وأربعمائة و واحد وخمسون ألف وستمائة وثلاثة عشر ريال سعودى)

مراعيا الموقع، وكما هو موثق بهذا التقرير فى 15-06-2020 م.

FAIR
IS
OUR
VALUE

خاص باستخدام الشركة			
الاسـم		التوقيع	الختم
هشام العقيل مدير ادراة التقييم	رقم العضوية *1210000185*	رقم العضوية 1210000185	Value® EXPERTS شركة خبراء القيمة وشريكة للتقييم العقاري س.ت: ١٠١٠٤٦٩٨٨٤
م / علاء الثقفى الرئيس التنفيذى	رقم العضوية *1210000027*	رقم العضوية 1210000027	

www.valuexperts.net *alaqeel@valueexperts.net*

Value®
EXPERTS
ڤاليو اكسبرت

رقم التقرير: 1000912/13

شركة خبراء القيمة وشريكة
للتقييم العقارى

رقم الترخيص: 323 / 18 / 744

FAIR IS OUR VALUE

تقييم (مبنى سكنى) مدينة الدمام حى 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 حى الميناء
نوع العقار	مبنى سكنى
مساحة العقار	1,200 م2
مساحة البناء	2,912 م2
رقم الصك	330107030962-730112016272
تاريخ الصك	1440/07/26 هـ
نوع الملكية	ملكية مطلقة
اساس القيمة	القيمة السوقية
معايير التقييم	معايير التقييم الدولية
أسلوب التقييم	اسلوب المقارنات للارض والشقق + اسلوب التكلفة (الاحلال) + اسلوب الدخل (رسملة الدخل السوقية)
تاريخ المعاينة	2020-06-05 م
تاريخ التقييم	2020-06-10 م
تاريخ الاصدار	2020-06-15 م

FAIR
IS
OUR
VALUE

السادة / شركة دراية المالية الموقرين

الموضوع: تقييم (مبنى سكنى) بمدينة الدمام -حى الميناء

السلام عليكم ورحمة الله وبركاته،

بناء على طلبكم تقييم (مبنى سكنى) بمدينة الدمام حى الميناء، فقد قمنا بالكشف الفعلى على واقع العقار، و معاينة ودراسة المستندات والخرائط اللازمة ، وبعد إجراء دراسة للمنطقة المحيطة والمجاورة للعقار ، نرفق طيه التقرير التالى الذى يوفر البيانات اللازمة ويبين الأسباب للوصول إلى القيمة السوقية للعقار .

أن الهدف من هذا التقرير هو تقدير القيمة السوقية للعقار ، وكما هو علية فى وضعه الراهن بتاريخ 10-06-2020 م ، وأن الغاية من إصداره هو معرفة القيمة السوقية للعقار لغرض (صندوق ريت) والتقرير لاستعمال السادة / شركة دراية المالية .

العقار المقدر هو عبارة عن **مبنى سكنى** مفصلة كالتالى :

رقم الصك	مساحة الارض	مساحة البناء
330107030962-730112016272	1,200 م2	2,912 م2

بناء1 على الدراسة المنجزة فإننا نقدر القيمة السوقية للعقار وعلى وضعها الراهن بتاريخ التقدير مبلغ وقدرة فقط 5,643,000 ريال سعودى (فقط خمسة مليون وستمائة وثلاثة وأربعون ألف ريال سعودى)، مراعيا الموقع ، وكما هو موثق بهذا التقرير فى 15-06-2020 م.

قائمة المحتويات

الفرضيات والشروط المحددة للتقرير	5
ملخص الحقائق المهمة والاستنتاجات	6
نطاق العمل	10
الخدمات والمرافق المتوفرة في الموقع	19
موقع العقار على مستوى مدينة الدمام	20
موقع العقار على مستوى الاحياء	21
موقع العقار على مستوى الحي	22
وصف العقار	23
صور العقار	25
العقارات المقارنة	26
الحسابات والمؤشرات الى القيمة بطريقة المقارنات	28
الحسابات والمؤشرات الى القيمة بطريقة التكلفة	29
الحسابات والمؤشرات الى القيمة بطريقة الدخل رسملة مباشرة	30
تقدير القيمة	32

FAIR
IS
OUR
VALUE

نشهد نحن المقيمين المعتمدين لدى الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين بالاتى:

- هذه الوثيقة المعدة من قبل (شركة فاليو إكسبرت) ملك لها ولا يجوز استغلالها فى اغراض تخالف مأتم إعدادها له.
- لقد قمنا بدراسة سوق العقارات بمنطقة العقار المستهدف وأستعنا فى الدراسة بأكثر العقارات قربا للعقار المستهدف من حيث المواصفات والمساحات لكل منها ولقد اجتهدنا للتأكد من صحة المعلومات التى تم الحصول عليها قدر الامكان.
- أننا لم نخفى أى معلومات هامة فى تقرير التقييم من شأنها أن تؤثر على القيمة للعقار حاليا أو مستقبلا ونشهد بأن ما ورد بالتقرير من معلومات صحيحة على حد علمنا.
- ليس لدينا أى اهتمامات حالية أو مستقبلية بالعقار المستهدف.
- الأتعاب المتفق عليها لعمل هذا التقرير غير مرتبطة بالقيمة السوقية المقدرة للعقار.
- لم يطلب منا أى أراء مسبقة قبل التقييم وقد قمنا بأداء عملنا طبقا لمعايير التقييم الدولية الصادة من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين.
- عملنا طبقا للاشتراطات الموحدة لأداء مهنة التقييم المعتمدة دوليا و محليا.
- لقد قمنا بمعاينة العقار المستهدف معاينة تامة وشاملة على الطبيعى كما قمنا بالاستفسار عن العقارات المقارنة وفقا للمتاح لنا من امكانيات ومصادر معلومات .
- إبراء للذمة فإنه لا يسمح باستخدام هذا التقرير لترتيب تمويل أو رهن أو أى اجراء غير متوافق مع الشريعة الإسلامية .
- مدة التقييم (45 يوما) من تاريخ صدور الوثيقة والشركة غير مسؤولة عن أى طارئ اقتصادى يؤثر على قيمة العقار .
- هامش التذبذب فى القيمة بحدود + أو –10% وفقا لظروف السوق الحالية .
- قد تتغير النتائج التى توصلنا لها فى حال تم تزويدنا بأى بيانات مؤثرة فى القيمة أو تمكنا من الحصول عليها من مصادر موثوقة .

FAIR
IS
OUR
VALUE

ملخص الحقائق المهمة والاستنتاجات

	الملخص	
1	نوع العقار	مبنى سكنى
2	تاريخ التقييم	2020-06-10 م
3	رقم الصك	330107030962-730112016272
4	تاريخ الصك	1440/07/26 هـ
5	رقم المخطط التنظيمى	1/239
6	رقم القطعة	7/أ - 5/أ
7	رقم البلك	1
8	استخدام الارض	سكنى
9	سلطة الاصدار	كتابة عدل الدمام
10	القيود المفروضة على الموقع	لا يوجد
11	طبيعة الملكية	ملكية مطلقة
12	المساحة الاجمالية للمبنى	2,912 م2
13	المساحة الإجمالية للأرض	1,200 م2
14	سعر المتر المربع للارض	1,365 ريال/م2
15	القيمة السوقية للعقار	5,643,000 ريال سعودى

المعايير العامة:

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

- المصدر (كتاب معايير التقييم الدولية 2017 المعتمد من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين صفحة رقم 11 .

الإطار العام لمعايير التقييم الدولية :

المقيم و وضعه :

- تم إعداد هذا التقرير من قبل شركة فاليو اكسبرت، وفريق العمل الذى لديها والذى يتمتع بأعلى درجات الكفاءة والحيادة اللازمة ، ومستفيدين من الموارد المتاحة لنا والمتمثلة فى كفاءة فريقنا الأستشارى الذى يضم فى عداده نخبة من المستشارين المؤهلين بشهادات أكاديمية عليا وذات خبرات فى 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 يعطى المقيمين 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 فاليو اكسبرت وممثليها من مقيميين و مساعدين قاموا بإجراء عملية التقييم دونما أى تحيز ، كما إنهم يعملون بموضوعية ويتمتعون بالاستقلالية عن العميل وشركاته التابعة أو الأطراف التابعين له، وليس للشركة وممثليها أى مصلحة حالية أو مرتقبة لدى العميل أو أى 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 المقيم مقابل عملية التقييم غير مشروطة على النتائج التى يتوصل إليها أو أى أحداث أخرى ، وإذا حصلت الشركة على مساعدة ذات أهمية من طرف أخر فيما يتعلق بأى جانب من جوانب مهمة فى التقييم ، سيتم ذكر طبيعة هذه المساعدة ، ومدى الاعتماد عليها ومن ثم توثيقها فى التقرير إن وجدت .

FAIR
IS
OUR
VALUE

إن فاليو إكسبرت تتمتع بفريق عمل متميز ولديه التأهيل المهنى والخبرة بأعمال التقييم وفريق العمل يضمه مسجلين بالهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين، ابرز عناصر فريق العمل:

علاء إبراهيم الثقفى الرئيس التنفيذى	12	سنة خبرة بأعمال التقييم بكالوريوس هندسة تخطيط مدن	الأشراف على جميع مشاريع التقييم بالشركة رقم العضوية 1210000027
هشام صالح العقيل مدير إدارة التقييم	5	سنوات خبرة بأعمال التقييم بكالوريوس ادارة واقتصاد	الأشراف على جميع مشاريع التقييم بالشركة رقم العضوية 1210000185
عبدالرحمن عبدالله الوادعى مساعد مدير إدارة التقييم	6	سنوات خبرة بأعمال التقييم دبلوم حاسب ألى	الأشراف على جميع مشاريع التقييم بالشركة رقم العضوية 1220000513

نطاق العمل - المعيار رقم 101

العميل والمستخدمين المستهدفين	
اسم العميل	شركة دراية المالية
صاحب التقرير	شركة دراية المالية
استخدام التقرير	شركة دراية المالية
الغرض من التقييم	صندوق ريت
طبيعة الاصول التى تم تقييمها	مبنى سكنى
أساس القيمة (القيمة السوقية للعقار)	هى القيمة المقدرة التى يتم تبادل الأصول على أساسها فى تاريخ التقييم بين البائع والمشترى على شروط مناسبة فى صفقة تجارية تعتمد على الإيجاب والقبول بعد عمليات التسويق المناسبة بحيث كان الطرفين على علم وتصرف كل منهما بحكمة وبدون أكراه.
تاريخ التقييم	2020-06-10 م
تاريخ الاصدار	2020-06-15 م
نطاق البحث والاستقصاء (معيار رقم 102)	لقد قمنا بدراسة سوق العقارات بمنطقة المستهدف واستعنا فى الدراسة بأكثر العقارات قربا للعقار المستهدف من حيث المواصفات والمساحات لكل منها ولقد اجتهدنا للتأكد من صحة المعلومات التى تم الحصول عليها قدر الامكان .
طبيعة و مصادر المعلومات	مكاتب العقار بالمنطقة المستهدفة، قاعدة البيانات الخاصة بشركة فاليو إكسبرت والتى يتم تحديثها بشكل مستمر.

الافتراضات والافتراضات الخاصة

- تم افتراض أن العقار ذات ملكية تامة وليس عليه اى 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 اخرى .
- أن موقع العقار تم الاستدلال عليه من قبل السادة / شركة دراية المالية .
- المقيم العقارى غير مسئول عن وجود أى تعديات على حدود العقار.
- تم الإستدلال على مسطحات البناء حسب رخصة البناء .

القيود على الاستخدام أو التوزيع أو النشر

هذا التقرير معد للغرض الذى أعد من أجله فقط ولا يجوز استخدامه أو تداوله أو الاقتباس منه أو الإشارة إليه على أى حال من الأحوال لأى غرض أخر . وبناء عليه لا تتحمل الشركة أو المقيم أى مسئولية عن أى خسارة بتكبدها أى طرف نتيجة استخدام 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 أى نحو دون موافقة صريحة من الشركة . ولا يجوز تقديم هذا التقرير لأى طرف اخر بخلاف هؤلاء المشار إليهم فيه دون موافقة صريحة من الشركة . ومن دواعى الحيطة والحذر أن تحتفظ الشركة والمقيم بالحق فى إدخال أى تعديلات وعمل أى مراجعة على التقييم أو دعم نتيجة التقييم فى ظل ظروف محددة . تحتفظ الشركة بالحق دون أى إلتزام بمراجعة حسابات التقييم وتعديل وتنقيح نتائجة على ضوء معلومات كانت موجودة فى تاريخ التقييم لكنها أتضحت له لاحقا.

التأكيد على الالتزام بمعايير التقييم الدولية

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

وصف التقرير

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

المعايير العامة :

البحث والاستقصاء

المعيار رقم 102

معاينة الاصل

تم أستلام صك الملكية من العميل والذى يوضح مساحة العقار ،

تحديد خصائص الاصل

من خلال المعاينة تبين أن الأصل موضع التقييم هو عبارة عن **مبنى سكنى**،

تحليل البيانات

تم تحليل البيانات المتوفرة فى منطقة العقار والتى تم استقائها من المكاتب العقارية التى تعمل فى منطقة ،

تطبيق طرق التقييم

بعد تقدير الخبراء للاستخدام الحالى من ناحية السوق والبيانات المتوفرة عنه تم الاستنتاج بأن أسلوب التقييم طريقة الدخل (الرسملة) مع مراعاة الغرض من التقييم ،

المعيار رقم 102

البحث والاستقصاء

جمع البيانات

بناء على نوع العقار موضع التقييم تم تحديد نطاق جمع البيانات وخصوصا فى 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 أخرين يقوم بمراجعة المعلومات والتحليلات والافتراضات التى توصل إليها المقيم.

إعداد التقرير

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

01
أسلوب السوق
(طريقة البيوع المشابهة)
02
أسلوب التكلفة
(الاحلال)
03
أسلوب الدخل
(رسملة الدخل)

المعيار رقم 105

01 أسلوب السوق (طريقة البيوع المشابهة للارض وشقق)

الأسلوب	تستخدم لـ	تعريف الأسلوب
أسلوب السوق	الأرض و شقق	▪ يقدم هذا الاسلوب مؤشرات للقيمة عن طريق مقارنة الاراضى ومقارنة الشقق الذى يتم تقييمه بعقار مطابقة او مماثلة تتوفر معلومات عن اسعارها . ▪ وفقا لهذا الاسلوب فان الخطوة الاولى تتمثل فى دراسة اسعار المعاملات الخاصة بالاصول المطابقة او المماثلة التى تمت مؤخرا فى السوق ، وان كانت المعاملات التى تمت قليلة ، من الأفضل ايضا دراسة اسعار الاصول المطابقة او المماثلة المدرجة او المعروضة للبيع شريكة ان تكون هذه المعلومات واضحة وجرى تحليلها موضوعيا ، ويجب تعديل المعلومات المتعلقة باسعار تلك المعاملات لكى تبين الفروق فى شروط و احكام المعاملة الفعلية ، و اساس القيمة و الافتراضات التى يتم اعتمادها فى عملية التقييم التى يتم تنفيذها ، كما يمكن ان توجد فروق فى الخصائص القانونية والاقتصادية والمادية لاصول المعاملات الاخرى مقارنة بالاصل الذى يتم تقييمة .

استخدام هذه الطريقة

المنهجية:

- تعتمد هذه الطريقة اساسا على الاسعار المتداولة فى السوق حاليا لبيع او عروض عقارات أخرى (عقارات مقارنة) مماثلة للعقار موضوع التقييم .
- حيث انه من المستحيل إيجاد عقاريين مماثلين تماما فيتم عمل التعديلات المناسبة على اسعار العقارات المقارنة بخصم قيمة البنود التى تمثل ميزة للعقار المقارن و إضافة البنود التى تمثل ميزة للعقار قيد التقييم .
- وبمقارنة الخواص الطبيعية والخدمات المجاورة للموقع (غير شاملة التطوير) بمثيلاتها بالمواقع القريبة يتم تعديل سعر الارض لنفس الاختلافات الجوهرية بين موقع التقييم والمواقع القريبة .

المصدر : معايير التقييم الدولية 2017

التطبيق:

- تحديد نطاق الجغرافى للعقارات المماثلة .
- تحديد الفترة الزمنية المناسبة وفقا لمتغيرات السوق بما يعكس وضع السوق وقت التقييم .
- جمع بيانات المقارنات للعقارات المماثلة ضمن النطاق الجغرافى و الاطار الزمنى المحدد .
- اختبار كفاية المقارنات لعملية التقييم (اذا لم تتوفر مقارنات كافية يتم استبعاد طريقة التقييم) .
- تطبيق التعديلات على العقارات المقارنة للوصول الى القيمة الاستثمارية للعقار .

المعيار رقم 105

02 أسلوب التكلفة

الأسلوب	تستخدم لـ	تعريف الأسلوب
أسلوب التكلفة	للمبانى	▪ يشار إلى أسلوب التكلفة أحيان بطريقة المقاول. ▪ يحدد أسلوب التكلفة القيمة من خلال تقدير تكلفة اقتناء الأرض وبناء عقار جديد بمنافع مساوية أو تعديل عقار قديم لنفس الاستخدام دون أى مصروفات لا داعى لها تنتج عن التأخير. ▪ يتم جمع تكلفة الأرض على إجمالى تكلفة الإنشاءات، وجرت العادة أن تتم إضافة حوافز المشروع أو أرباح/خسائر المطور العقارى إلى تكاليف الإنشاءات إن كان ذلك ملائما.

المصدر : معايير التقييم الدولية 2017

استخدام هذه الطريقة

المنهجية:

- إذا كانت هناك سوق رئيسية للأرض أو العقار محل التقييم، يفضل استخدام الأدلة والشواهد المتأتية من السوق أو المبيعات القابلة للمقارنة.
- دراسة الموافقات التى من المرجح أن تصدر عن الجهة التنظيمية فى المنطقة والاستعانة بالأدلة والشواهد المتأتية من السوق للتحقق من إمكانية استخدام الأرض حسب الموافقات التنظيمية.
- دراسة موقع افتراضى فى نفس المنطقة له نفس الخصائص.
- دراسة الاستخدام الخاص بموقع افتراضى ما فى منطقة أخرى.

التطبيق:

- تقدير قيمة الأرض.
- تحديد التكلفة الحالية لإقامة المبنى ،
- يجب خصم قيمة الإهلاك من التكلفة بناء على ما تم تحديده فى البند (2) لإجراء تسوية للتكاليف الجديدة المضافة على الحالة الراهنة.
- القيمة السوقية = (1) + (2) – (3) أى قيمة الأرض زائد قيمة الإنشاءات الجديدة ناقصا منها الإهلاك.

المعيار رقم 105

03 أسلوب الدخل (رسملة الدخل)

الأسلوب	تستخدم لـ	تعريف الأسلوب
أسلوب الدخل	للمبانى	▪ يستخدم هذا الأسلوب، الدخل الذى يدرُه العقار كأساس للتقييم . ▪ يمكن تقدير القيمة الاستثمارية . وفى أغلب الحالات يمكن تقدير القيمة الاستثمارية من الدخل الفعلى للإيجار أو من مقارنة إيجارات عقارات مماثلة، أو أحيانًا من خلال طرق أخرى، وكل ذلك يؤكد العلاقة بين القيمة الإيجارية والقيمة الاستثمارية.

المصدر : معايير التقييم الدولية 2017

استخدام هذه الطريقة

المنهجية:

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

التطبيق:

- تحديد الدخل / القيمة الاستثمارية للعقار.
- إذا كان الدخل بقيمة إجمالية يتم تحديد قيمة النفقات والمصروفات التى يجب خصمها للوصول إلى صافى الدخل .
- تحديد معامل الرسملة / معدل الخصم على العقار وعامل السنوات .
- ضرب صافى الدخل فى عامل السنوات (الملائم) للوصول إلى القيمة الاستثمارية للعقار .

طرق التقييم المستخدمة

اساليب التقييم	السوق	الدخل	التكلفة
إستخدام الأسلوب	تم إستخدامها للوصول لقيمة الأرض والشقق بشكل أساسى	تم أعتماد على أسلوب الدخل ويعتبر الأنسب لتقدير القيمة السوقية للعقار	طريقة مساندة
طرق التقييم المستخدمة	المقارنات	رسملة الدخل	الاحلال
أسباب الاستخدام	للوصول لقيمة الارض والشقق	كون العقار مدر للدخل	لمعرفة التكاليف الإنشائية للعقار

FAIR
IS
OUR
VALUE

الخدمات والمرافق المتوفرة فى الموقع

المرافق المتواجدة فى الموقع		نعم	لا
الخدمات والمراكز الحكومية	دوائر حكومية	✓	
	مركز شرطة	✓	
	مدارس	✓	
	بنوك	✓	
	دفاع مدنى	✓	
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		

FAIR
IS
OUR
VALUE

موقع العقار على مستوى مدينة الدمام

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

FAIR
IS
OUR
VALUE

على مستوى الاحياء

يقع العقار بحى الميناء ، ويحده من الجهة الشمالية ميناء الملك عبد العزيز، ومن الجهة الجنوبية حى الخالدية الجنوبية ، ومن الجهة الشرقية حى الفنار ، ومن الجهة الغربية حى الناصرية،

على مستوى الحى

يقع العقار بحى الميناء ، ويحدها من الجهة الشمالية شارع عرض ٤٥م، ومن الجهة الجنوبية جار ، ومن الجهة الشرقية جار، ومن الجهة الغربية جار.

رابط موقع العقار https://goo.gl/maps/Qwx2dwN4iYX8w9XR8

وصف العقار

FAIR
IS
OUR
VALUE

وصف العقار

الحدود والأطوال – صك رقم (330107030962)				
الجهة	الحدود	بطول(م)	بعرض(م)	اسم الشارع
شمالاً	شارع	20 م	40 م	-
جنوباً	جار	20 م	-	-
شرقاً	جار	30 م	-	-
غرباً	جار	30 م		-
ملاحظات			600 م2	

الحدود والأطوال – صك رقم (730112016272)				
الجهة	الحدود	بطول(م)	بعرض(م)	اسم الشارع
شمالاً	شارع	20 م	40 م	-
جنوباً	جار	20 م	-	-
شرقاً	جار	30 م	-	-
غرباً	جار	30 م	-	-
ملاحظات			600 م2	

وصف الموقع :

يقع العقار بحى الميناء، وهى من المناطق المتميزة بالدمام لقربه من الاسواق، وكذلك الشارع مرغوب للمستثمرين، والحى ايضاً مرغوب كمنطقة سكنية.

مميزات الموقع :

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

FAIR
IS
OUR
VALUE

وصف المبنى

العقار عبارة عن عدد 2 مبانى سكنية الواجهة الرئيسية من الدهانات .

مواصفات المبنى	
اعمال البناء	هيكل خرسانى للاعمدة والسقوف والارضيات
الاسقف	خرسانة
الجدران	كتلة الجدران وتحتوى على الدهانات
الابواب	ابواب خشبية وحديد
الشبابيك	المنيوم
المدخل الرئيسى	باب حديد
الارضيات	سيراميك

مسطحات البناء حسب رخصة البناء قطعة 7			
مكونات البناء	عدد الوحدات	المساحة م2	الإستخدام
ارضى	3	352	سكنى
اول	3	384	سكنى
ثانى	3	384	سكنى
ثالث	تابع	95	خدمات
سور	تابع	80	سور
وارش	تابع	64	وارش
ملحق علوى	2	97	سكنى
المجموع		1,456	

مسطحات البناء حسب رخصة البناء قطعة 5			
مكونات البناء	عدد الوحدات	المساحة م2	الإستخدام
ارضى	3	352	سكنى
اول	3	384	سكنى
ثانى	3	384	سكنى
ثالث	تابع	95	خدمات
سور	تابع	80	سور
وارش	تابع	64	وارش
ملحق علوى	2	97	سكنى
المجموع		1,456	

مكونات المبنى :

- المبنى الأول : عباة عن ثلاثة أدوار وملحق علوى عدد الشقق 11 شقة .
- المبنى الأول : عباة عن ثلاثة أدوار وملحق علوى عدد الشقق 11 شقة .

FAIR
IS
OUR
VALUE

صور العقار

FAIR
IS
OUR
VALUE

العقارات المقارنة:

تؤثر أسعار الأراضى والمكاتب بشكل كبير فى تطوير موقع العقار واستعمالات الأراضى المختلفة ، حيث تعتبر أحد العوامل الرئيسية فى تحديد نسبة المردود المالى السنوى للاستعمالات المتنوعة ، كذلك فهى تؤثر أيضاً فى العديد من النواحى التخطيطية الأخرى العمرانية مثل أنظمة البناء وما تشمله من ارتفاعات المبانى والارتدادات.

جدول المقارنات للاراضى المشابهة

م	اسم الموقع	مساحة م2	سعر/ م^2	الاستخدام
1	حى الميناء	390	1,400	سكنى
2	حى الميناء	500	1,300	سكنى
3	حى الميناء	620	1,200	سكنى

جدول المقارنات (التأجيرى للشقق)

م	اسم الموقع	مساحة م2	سعر/ م^2	الاستخدام
4	حى الميناء	83	23,000	شقق
5	حى الميناء	90	24,000	شقق
6	حى الميناء	95	25,000	شقق

صورة جوية

الحسابات والمؤشرات الى القيمة بطريقة المقارنات

والتى 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 على أسعار العقارات المقارنة بخصم قيمة البنود التى تمثل ميزة للعقار المقارن وإضافة قيمة البنود التى تمثل ميزة لعقار التقييم وذلك لحساب قيمة العقار موضوع التقييم،

الضبط النسبى (الاراضى)							
عينات السوق	العقار المراد تقييمه	المقارنة 1		المقارنة 2		المقارنة 3	
سعر المتر المربع		1,400		1,300		1,200	
مساحة الارض		390		500		620	
تاريخ العرض	07-06-2020	07-06-2020		07-06-2020		07-06-2020	
حالة السوق		%0		%0		%0	
سعر المتر المربع بعد تعديل حالة السوق		1,400		1,300		1,200	
مساحة الارض المراد تقييمه	1,200	390	%0	500	%0	620	%0
عدد الشوارع	1	1	%0	1	%0	1	%0
سهولة الوصول	سهل	سهل	%0	سهل	%0	سهل	%0
القرب من الطريق الرئيسى	قريب	متوسطة	%5	متوسطة	%5	متوسطة	%5
توفر الخدمات	متوفرة	متوفرة	%0	متوفرة	%0	متوفرة	%0
الموقع	حى الميناء	حى الميناء	%0	حى الميناء	%0	حى الميناء	%0
الضبط النسبى		%5		%5		%5	
صافى القيمة		1,470		1,365		1,260	
متوسط سعر المتر المربع		1,365					

الحسابات والمؤشرات الى القيمة بطريقة المقارنات (التأجيرى)

والتى تعتمد على أسعار السوق الحالية فى تأجير شقق مماثلة للعقار موضع التقييم وحيث أنه من الصعب إيجاد عقارين متماثلين تماما فإنه سيتم القيام بعمل التعديلات المناسبة على أسعار العقارات المقارنة بخصم قيمة البنود التى تمثل ميزة للعقار المقارن وإضافة قيمة البنود التى تمثل ميزة لعقار التقييم وذلك لحساب قيمة العقار موضوع التقييم.

الضبط النسبى (التأجيرى للشقة)							
عينات السوق	العقار المراد تقييمه	المقارنة 1		المقارنة 2		المقارنة 3	
سعر التأجير السنوى		23,000		24,000		25,000	
مساحة الشقة		83		90		95	
تاريخ العرض	07-06-2020	07-06-2020		07-06-2020		07-06-2020	
حالة السوق		%0		%0		%0	
سعر التأجير السنوى بعد تعديل حالة السوق		23,000		24,000		25,000	
مساحة الشقة المراد تقييمه	-	83	%0	90	%0	95	%0
حالة المبنى	جيد	جيد	%0	جيد	%0	جيد	%0
سهولة الوصول	سهل	سهل	%0	سهل	%0	سهل	%0
القرب من الطريق الرئيسى	قريب	قريب	%0	قريب	%0	قريب	%0
توفر الخدمات	متوفرة	متوفرة	%0	متوفرة	%0	متوفرة	%0
الموقع	حى الميناء	حى الميناء	%0	حى الميناء	%0	حى الميناء	%0
الضبط النسبى		%0		%0		%0	
صافى القيمة		23,000		24,000		25,000	
متوسط سعر التأجير السنوى		24,000					

FAIR
IS
OUR
VALUE

الحسابات و المؤشرات للقيمة بطريقة تكلفة الإحلال

أسلوب تكلفة الإحلال		
اجمالى مساحة القبو		0
تكلفة بناء القبو		0
إجمالى تكلفة بناء القبو		0
مسطحات المبانى		2,912
تكلفة بناء		1,200
إجمالى تكلفة البناء		3,494,400
إجمالى تكاليف البناء الإجمالية للعقار		3,494,400
تكاليف أخرى	النسبة	
الرسوم المهنية	2.50%	87,360
شبكة المرافق	2.50%	87,360
تكاليف الإدارة	2.50%	87,360
ربح المطور	20.00%	698,880
إجمالى تكاليف البناء		4,455,360
العمر الإفتراضى		40
العمر المتبقى		28
العمر الفعال		12
معدل الإهلاك		%30
تكاليف الإهلاك		1,336,608
صافى تكاليف البناء		3,118,752
مساحة الأرض		1,200
قيمة متر الأرض المقدرة		1,365
قيمة الأرض المقدرة		1,638,000
إجمالى قيمة العقار المقدرة		4,756,752
إجمالى قيمة العقار المقدرة مقربة		4,757,000

ملاحظات:

1. تم الأستدلال على مساحة المبنى حسب رخصة البناء المرفقة.
2. تم احتساب سعر المتر المربع للبناء حسب السعر السائد فى السوق.
3. تم احتساب هامش الربح % 20 حسب هامش الربح السائد فى السوق.
4. عمر البناء الافتراضى (40 سنه) حسب الوضع السائد فى السوق.

تقدير القيمة

بطريقة رسملة الدخل

FAIR
IS
OUR
VALUE

الحسابات والمؤشرات للقيمة بطريقة الدخل حسب السوق

البند	القيمة	الوحدة
عدد الشقق	22	شقة
سعر الشقة / سنة	24,000	ريال / سنويا
إجمالى دخل الشقق	528,000	ريال / سنويا
نسبة الإشغال	%5	%
اجمالى الدخل الفعال	501,600	ريال / سنويا
نسبة مصروفات التشغيل و الصيانة	%10	ريال / سنويا
مصروفات التشغيل و الصيانة	50,160	ريال / سنويا
صافى الدخل	451,440	ريال / سنويا
معامل الرسملة	%8.00	%
القيمة السوقية	5,643,000	ريال

ملاحظات:

1. تم احتساب المساحات التأجيرية حسب رخصة البناء.
2. تم احتساب نسبة الاشغال للعقار (95%)، حسب وضع السائد فى السوق.
3. تم احتساب نسبة مصروفات التشغيل (10%)، حسب وضع السائد فى السوق .
4. تم احتساب معامل الرسملة (8%) حسب النسبة السائدة فى السوق .

تقدير القيمة

FAIR
IS
OUR
VALUE

الملاحظات والتوصيات

فى ختام تقرير التقييم سوف نقدم بعض النصائح والتوصيات فيما يتعلق بقيمة العقار والسعر الذى يمكن ان يطلبه المالك بالاعتماد على العوامل التالية :

- موقع العقار :

موقع ممتاز بحى الميناء، وهى من المناطق المتميزة بالدمام، والذى يعد أحد مراكز الجذب المميرة بالإضافة إلى سهولة الوصول إلى الموقع من خلال شبكة من الطرق والبنية التحتية المتطورة .

- معدلات الاشغال :

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

بناء على الدراسة المنجزة فإننا نقدر القيمة السوقية للعقار مبلغ وقدره

5,643,000 SR

(فقط خمسة مليون وستمائة وثلاثة وأربعون ألف ريال سعودى)

مراعيا الموقع، وكما هو موثق بهذا التقرير فى 15-06-2020 م.

FAIR
IS
OUR
VALUE

خاص باستخدام الشركة			
الاسـم		التوقيع	الختم
هشام العقيل مدير ادراة التقييم	رقم العضوية 1210000185	رقم العضوية 1210000185	Value® EXPERTS شركة خبراء القيمة وشريكة للتقييم العقاري س.ت: ١٠١٠٤٦٩٨٨٤
م / علاء الثقفى الرئيس التنفيذى	رقم العضوية 1210000027	رقم العضوية 1210000027	

www.valuexperts.net alaqeel@valueexperts.net

Value®
EXPERTS
ڤاليو اكسبرت

رقم التقرير: 1000912/14

شركة خبراء القيمة وشريكة
للتقييم العقاري

رقم الترخيص: 323 / 18 / 744

FAIR IS OUR VALUE

تقييم (مبانى سكنية) بمدينة الدمام حى 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 حى الميناء
نوع العقار	مبانى سكنية
مساحة العقار	2.163.38 م2
مساحة البناء	5,145 م2
رقم الصك	330106024846–330106024847–330106024848
تاريخ الصك	1440/04/23 هـ
نوع الملكية	ملكية مطلقة
اساس القيمة	القيمة السوقية
معايير التقييم	معايير التقييم الدولية
أسلوب التقييم	اسلوب المقارنات للارض والشقق + اسلوب التكلفة (الاحلال) + اسلوب الدخل (التدفقات النقدية)
تاريخ المعاينة	2020-06-05 م
تاريخ التقييم	2020-06-10 م
تاريخ الاصدار	2020-06-15 م

FAIR
IS
OUR
VALUE

السادة / شركة دراية المالية الموقرين

الموضوع: تقييم (مبانى سكنية) بمدينة الدمام حى الميناء

السلام عليكم ورحمة الله وبركاته،

بناء على طلبكم تقييم (مبانى سكنية) بمدينة الدمام حى الميناء، فقد قمنا بالكشف الفعلى على واقع العقار، و معاينة ودراسة المستندات والخرائط اللازمة ، وبعد إجراء دراسة للمنطقة المحيطة والمجاورة للعقار ، نرفق طيه التقرير التالى الذى يوفر البيانات اللازمة ويبين الأسباب للوصول إلى القيمة السوقية للعقار .

أن الهدف من هذا التقرير هو تقدير القيمة السوقية للعقار ، وكما هو علية فى وضعه الراهن بتاريخ 10-06-2020 م ، وأن الغاية من إصداره هو معرفة القيمة السوقية للعقار لغرض (صندوق ريت) والتقرير لاستعمال السادة / شركة دراية المالية .

العقار المقدر هو عبارة عن **مبانى سكنية** مفصلة كالتالى :

رقم الصك	مساحة الارض	مساحة البناء
330106024846-330106024847-330106024848	2,163.38 م2	5,145 م2

بناءا على الدراسة المنجزة فإننا نقدر القيمة السوقية للعقار وعلى وضعها الراهن بتاريخ التقدير مبلغ وقدرة فقط 11,472,000 ريال سعودى (فقط أحدى عشر مليون و أربعمائة واثنين وسبعون الف ريال سعودى)، مراعيا الموقع ، وكما هو موثق بهذا التقرير فى 15-06-2020 م.

قائمة المحتويات

الفرضيات والشروط المحددة للتقرير	5
ملخص الحقائق المهمة والاستنتاجات	6
نطاق العمل	10
الخدمات والمرافق المتوفرة في الموقع	19
موقع العقار على مستوى مدينة الدمام	20
موقع العقار على مستوى الاحياء	21
موقع العقار على مستوى الحي	22
وصف العقار	23
صور العقار	25
العقارات المقارنة	26
الحسابات والمؤشرات الى القيمة بطريقة المقارنات	29
الحسابات والمؤشرات الى القيمة بطريقة التكلفة	31
الحسابات والمؤشرات الى القيمة بطريقة التدفقات النقدية	32
تقدير القيمة	34

FAIR
IS
OUR
VALUE

نشهد نحن المقيمين المعتمدين لدى الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين بالاتى:

- هذه الوثيقة المعدة من قبل (شركة فاليو إكسبرت) ملك لها ولا يجوز استغلالها فى اغراض تخالف مأتم إعدادها له.
- لقد قمنا بدراسة سوق العقارات بمنطقة العقار المستهدف وأستعنا فى الدراسة بأكثر العقارات قربا للعقار المستهدف من حيث المواصفات والمساحات لكل منها ولقد اجتهدنا للتأكد من صحة المعلومات التى تم الحصول عليها قدر الامكان.
- أننا لم نخفى أى معلومات هامة فى تقرير التقييم من شأنها أن تؤثر على القيمة للعقار حاليا أو مستقبلا ونشهد بأن ما ورد بالتقرير من معلومات صحيحة على حد علمنا.
- ليس لدينا أى اهتمامات حالية أو مستقبلية بالعقار المستهدف.
- الأتعاب المتفق عليها لعمل هذا التقرير غير مرتبطة بالقيمة السوقية المقدرة للعقار.
- لم يطلب منا أى أراء مسبقة قبل التقييم وقد قمنا بأداء عملنا طبقا لمعايير التقييم الدولية الصادرة من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين.
- عملنا طبقا للاشتراطات الموحدة لأداء مهنة التقييم المعتمدة دوليا و محليا.
- لقد قمنا بمعاينة العقار المستهدف معاينة تامة وشاملة على الطبيعى كما قمنا بالاستفسار عن العقارات المقارنة وفقا للمتاح لنا من امكانيات ومصادر معلومات .
- إبراء للذمة فإنه لا يسمح باستخدام هذا التقرير لترتيب تمويل أو رهن أو أى اجراء غير متوافق مع الشريعة الإسلامية .
- مدة التقييم (45 يوما) من تاريخ صدور الوثيقة والشركة غير مسؤولة عن أى طارئ اقتصادى يؤثر على قيمة العقار .
- هامش التذبذب فى القيمة بحدود + أو –10% وفقا لظروف السوق الحالية .
- قد تتغير النتائج التى توصلنا لها فى حال تم تزويدنا بأى بيانات مؤثرة فى القيمة أو تمكنا من الحصول عليها من مصادر موثوقة .

FAIR
IS
OUR
VALUE

ملخص الحقائق المهمة والاستنتاجات

		الملخص
1	نوع العقار	مبانى سكنية
2	تاريخ التقييم	2020-06-10 م
3	رقم الصك	330106024847-330106024846-330106024848
4	تاريخ الصك	1440/04/23 هـ
5	رقم المخطط التنظيمى	1/239
6	رقم القطعة	45 /أ-47 /أ-85/أ
7	رقم البلك	3 – 5
8	استخدام الارض	سكنى
9	سلطة الاصدار	كتابة عدل الدمام
10	القيود المفروضة على الموقع	لا يوجد
11	طبيعة الملكية	ملكية مطلقة
12	المساحة الاجمالية للمبنى	5,145 م2
13	المساحة الإجمالية للأرض	2,163.38 م2
14	سعر المتر المربع للارض	1,300 ريال/م2
15	القيمة السوقية للعقار	11,472,000 ريال سعودى

المعايير العامة:

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

- المصدر (كتاب معايير التقييم الدولية 2017 المعتمد من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين صفحة رقم 11 .

الإطار العام لمعايير التقييم الدولية :

المقيم و وضعه :

- تم إعداد هذا التقرير من قبل شركة فاليو اكسبرت، وفريق العمل الذى لديها والذى يتمتع بأعلى درجات الكفاءة والحيادة اللازمة ، ومستفيدين من الموارد المتاحة لنا والمتمثلة فى كفاءة فريقنا الأستشارى الذى يضم فى عداده نخبة من المستشارين المؤهلين بشهادات أكاديمية عليا وذات خبرات فى 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 يعطى المقيمين 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 فاليو اكسبرت وممثليها من مقيميين و مساعدين قاموا بإجراء عملية التقييم دونما أى تحيز ، كما إنهم يعملون بموضوعية ويتمتعون بالاستقلالية عن العميل وشركاته التابعة أو الأطراف التابعين له، وليس للشركة وممثليها أى مصلحة حالية أو مرتقبة لدى العميل أو أى 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 المقيم مقابل عملية التقييم غير مشروطة على النتائج التى يتوصل إليها أو أى أحداث أخرى ، وإذا حصلت الشركة على مساعدة ذات أهمية من طرف أخر فيما يتعلق بأى جانب من جوانب مهمة فى التقييم ، سيتم ذكر طبيعة هذه المساعدة ، ومدى الاعتماد عليها ومن ثم توثيقها فى التقرير إن وجدت .

FAIR
IS
OUR
VALUE

إن فاليو إكسبرت تتمتع بفريق عمل متميز ولديه التأهيل المهنى والخبرة بأعمال التقييم وفريق العمل يضمه مسجلين بالهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين، ابرز عناصر فريق العمل:

علاء إبراهيم الثقفى الرئيس التنفيذى	12	سنة خبرة بأعمال التقييم بكالوريوس هندسة تخطيط مدن	الأشراف على جميع مشاريع التقييم بالشركة رقم العضوية 1210000027
هشام صالح العقيل مدير إدارة التقييم	5	سنوات خبرة بأعمال التقييم بكالوريوس ادارة واقتصاد	الأشراف على جميع مشاريع التقييم بالشركة رقم العضوية 1210000185
عبدالرحمن عبدالله الوادعى مساعد مدير إدارة التقييم	6	سنوات خبرة بأعمال التقييم دبلوم حاسب ألى	الأشراف على جميع مشاريع التقييم بالشركة رقم العضوية 1220000513

نطاق العمل - المعيار رقم 101

العميل والمستخدمين المستهدفين	
اسم العميل	شركة دراية المالية
صاحب التقرير	شركة دراية المالية
استخدام التقرير	شركة دراية المالية
الغرض من التقييم	صندوق ريت
طبيعة الاصول التى تم تقييمها	3 مبانى سكنية
أساس القيمة (القيمة السوقية للعقار)	هى القيمة المقدرة التى يتم تبادل الأصول على أساسها فى تاريخ التقييم بين البائع والمشترى على شروط مناسبة فى صفقة تجارية تعتمد على الإيجاب والقبول بعد عمليات التسويق المناسبة بحيث كان الطرفين على علم وتصرف كل منهما بحكمة وبدون أكراه.
تاريخ التقييم	2020-06-10 م
تاريخ الاصدار	2020-06-15 م
نطاق البحث والاستقصاء (معيار رقم 102)	لقد قمنا بدراسة سوق العقارات بمنطقة المستهدف واستعنا فى الدراسة بأكثر العقارات قربا للعقار المستهدف من حيث المواصفات والمساحات لكل منها ولقد اجتهدنا للتأكد من صحة المعلومات التى تم الحصول عليها قدر الامكان .
طبيعة و مصادر المعلومات	مكاتب العقار بالمنطقة المستهدفة، قاعدة البيانات الخاصة بشركة فاليو إكسبرت والتى يتم تحديثها بشكل مستمر.

الافتراضات والافتراضات الخاصة

- تم افتراض أن العقار ذات ملكية تامة وليس عليه اى 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 اخرى .
- أن موقع العقار تم الاستدلال عليه من قبل السادة / شركة دراية المالية .
- تم الإستدلال على مسطحات البناء حسب رخصة البناء .
- المقيم العقارى غير مسئول عن وجود أى تعديات على حدود العقار.

القيود على الاستخدام أو التوزيع أو النشر

هذا التقرير معد للغرض الذى أعد من أجله فقط ولا يجوز استخدامه أو تداوله أو الاقتباس منه أو الإشارة إليه على أى حال من الأحوال لأى غرض أخر . وبناء عليه لا تتحمل الشركة أو المقيم أى مسئولية عن أى خسارة بتكبدها أى طرف نتيجة استخدام 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 أى نحو دون موافقة صريحة من الشركة . ولا يجوز تقديم هذا التقرير لأى طرف اخر بخلاف هؤلاء المشار إليهم فيه دون موافقة صريحة من الشركة . ومن دواعى الحيطة والحذر أن تحتفظ الشركة والمقيم بالحق فى إدخال أى تعديلات وعمل أى مراجعة على التقييم أو دعم نتيجة التقييم فى ظل ظروف محددة . تحتفظ الشركة بالحق دون أى إلتزام بمراجعة حسابات التقييم وتعديل وتنقيح نتائجة على ضوء معلومات كانت موجودة فى تاريخ التقييم لكنها أتضحت له لاحقا.

التأكيد على الالتزام بمعايير التقييم الدولية

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

وصف التقرير

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

المعيار رقم 102

المعايير العامة :

البحث والاستقصاء

معاينة الاصل

تم أستلام صك الملكية من العميل والذى يوضح مساحة العقار ،

تحديد خصائص الاصل

من خلال المعاينة تبين أن الأصل موضع التقييم هو عبارة عن**3 مبانى سكنية**.

تحليل البيانات

تم تحليل البيانات المتوفرة فى منطقة العقار والتى تم استقائها من المكاتب العقارية التى تعمل فى منطقة .

تطبيق طرق التقييم

بعد تقدير الخبراء للاستخدام الحالى من ناحية السوق والبيانات المتوفرة عنه تم الاستنتاج بأن أسلوب التقييم طريقة الدخل (الرسملة) مع مراعاة الغرض من التقييم .

المعيار رقم 102

البحث والاستقصاء

جمع البيانات

بناء على نوع العقار موضع التقييم تم تحديد نطاق جمع البيانات وخصوصا فى 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 أخرين يقوم بمراجعة المعلومات والتحليلات والافتراضات التى توصل إليها المقيم.

إعداد التقرير

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

المعيار رقم 105

أساليب وطرق التقييم

المعيار رقم 105

01 أسلوب السوق (طريقة البيوع المشابهة للارض والشقق)

الأسلوب	تستخدم لـ	تعريف الأسلوب
أسلوب السوق	الأرض والشقق	▪ يقدم هذا الاسلوب مؤشرات للقيمة عن طريق مقارنة الاراضى ومقارنة والشقق الذى يتم تقييمه بعقار مطابقة او مماثلة تتوفر معلومات عن اسعارها ، ▪ وفقا لهذا الاسلوب فان الخطوة الاولى تتمثل فى دراسة اسعار المعاملات الخاصة بالاصول المطابقة او المماثلة التى تمت مؤخرا فى السوق ، وان كانت المعاملات التى تمت قليلة ، من الأفضل ايضا دراسة اسعار الاصول المطابقة او المماثلة المدرجة او المعروضة للبيع شريكة ان تكون هذه المعلومات واضحة وجرى تحليلها موضوعيا ، ويجب تعديل المعلومات المتعلقة باسعار تلك المعاملات لكى تبين الفروق فى شروط و احكام المعاملة الفعلية ، و اساس القيمة و الافتراضات التى يتم اعتمادها فى عملية التقييم التى يتم تنفيذها ، كما يمكن ان توجد فروق فى الخصائص القانونية والاقتصادية والمادية لاصول المعاملات الاخرى مقارنة بالاصل الذى يتم تقييمة .

استخدام هذه الطريقة

المنهجية:

- تعتمد هذه الطريقة اساسا على الاسعار المتداولة فى السوق حاليا لبيع او عروض عقارات أخرى (عقارات مقارنة) مماثلة للعقار موضوع التقييم .
- حيث انه من المستحيل إيجاد عقاريين مماثلين تماما فيتم عمل التعديلات المناسبة على اسعار العقارات المقارنة بخصم قيمة البنود التى تمثل ميزة للعقار المقارن و إضافة البنود التى تمثل ميزة للعقار قيد التقييم .
- وبمقارنة الخواص الطبيعية والخدمات المجاورة للموقع (غير شاملة التطوير) بمثيلاتها بالمواقع القريبة يتم تعديل سعر الارض لنفس الاختلافات الجوهرية بين موقع التقييم والمواقع القريبة .

المصدر : معايير التقييم الدولية 2017

التطبيق:

- تحديد نطاق الجغرافى للعقارات المماثلة .
- تحديد الفترة الزمنية المناسبة وفقا لمتغيرات السوق بما يعكس وضع السوق وقت التقييم .
- جمع بيانات المقارنات للعقارات المماثلة ضمن النطاق الجغرافى و الاطار الزمنى المحدد .
- اختبار كفاية المقارنات لعملية التقييم (اذا لم تتوفر مقارنات كافية يتم استبعاد طريقة التقييم) .
- تطبيق التعديلات على العقارات المقارنة للوصول الى القيمة الاستثمارية للعقار .

المعيار رقم 105

02 أسلوب التكلفة

الأسلوب	تستخدم لـ	تعريف الأسلوب
أسلوب التكلفة	للمبانى	▪ يشار إلى أسلوب التكلفة أحيان بطريقة المقاول. ▪ يحدد أسلوب التكلفة القيمة من خلال تقدير تكلفة اقتناء الأرض وبناء عقار جديد بمنافع مساوية أو تعديل عقار قديم لنفس الاستخدام دون أى مصروفات لا داعى لها تنتج عن التأخير. ▪ يتم جمع تكلفة الأرض على إجمالى تكلفة الإنشاءات، وجرت العادة أن تتم إضافة حوافز المشروع أو أرباح/خسائر المطور العقارى إلى تكاليف الإنشاءات إن كان ذلك ملائما.

المصدر : معايير التقييم الدولية 2017

استخدام هذه الطريقة

المنهجية:

- إذا كانت هناك سوق رئيسية للأرض أو العقار محل التقييم، يفضل استخدام الأدلة والشواهد المتأتية من السوق أو المبيعات القابلة للمقارنة.
- دراسة الموافقات التى من المرجح أن تصدر عن الجهة التنظيمية فى المنطقة والاستعانة بالأدلة والشواهد المتأتية من السوق للتحقق من إمكانية استخدام الأرض حسب الموافقات التنظيمية.
- دراسة موقع افتراضى فى نفس المنطقة له نفس الخصائص.
- دراسة الاستخدام الخاص بموقع افتراضى ما فى منطقة أخرى.

التطبيق:

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

المعيار رقم 105

03 أسلوب الدخل (التدفقات النقدية المخصومة)

الأسلوب	تستخدم لـ	تعريف الأسلوب
أسلوب الدخل	كون العقار مدر الدخل متغير	▪ هى طريقة مالية لتقدير قيمة أصل مالى أو حقيقى ويتم استخلاص مؤشر القيمة من خلال حساب القيمة الحالية للتدفقات النقدية المخصومة المستقبلية .

المصدر : معايير التقييم الدولية 2017

استخدام هذه الطريقة

المنهجية:

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

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

اساليب التقييم	السوق	الدخل	التكلفة
إستخدام الأسلوب	تم إستخدامها للوصول لقيمة الأرض والشقق بشكل أساسى	تم أعتماد على أسلوب الدخل بطريقة التدفقات النقدية المستقبلية المخصومة ويعتبر الأنسب لتقدير القيمة السوقية للعقار	طريقة مساندة
طرق التقييم المستخدمة	المقارنات	التدفقات النقدية	الاحلال
أسباب الاستخدام	للوصول لقيمة الارض والشقق	كون العقار مدر للدخل	لمعرفة التكاليف الإنشائية للعقار

FAIR
IS
OUR
VALUE

الخدمات والمرافق المتوفرة فى الموقع

المرافق المتواجدة فى الموقع		نعم	لا
الخدمات والمراكز الحكومية	دوائر حكومية		✓
	مركز شرطة		✓
	مدارس		✓
	بنوك		✓
	دفاع مدنى		✓
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	-	

FAIR
IS
OUR
VALUE

موقع العقار على مستوى مدينة الدمام

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

FAIR
IS
OUR
VALUE

على مستوى الاحياء

يقع العقار بحى الميناء ، ويحده من الجهة الشمالية ميناء الملك عبد العزيز، ومن الجهة الجنوبية حى الخالدية الشمالية، ومن الجهة الشرقية حى النورس ، ومن الجهة الغربية حى الطبيشى.

على مستوى الحى

يقع العقار بحى الميناء ، ويحدها من الجهة الشمالية شارع عرض 20م، ومن الجهة الجنوبية شارع عرض 60 م، ومن الجهة الشرقية شارع عرض 20 م، ومن الجهة الغربية جار.

رابط موقع العقار https://goo.gl/maps/NRkXkiQDibRZRUeK7

وصف العقار

FAIR
IS
OUR
VALUE

وصف العقار

الحدود والأطوال – صك رقم (330106024846)				
الجهة	الحدود	بطول(م)	بعرض(م)	اسم الشارع
شمالاً	جار	20 م	–	–
جنوباً	شارع	20 م	60 م	–
شرقاً	جار	40 م	–	–
غرباً	جار	40 م	–	–
ملاحظات			794.5 م2	

الحدود والأطوال – صك رقم (330106024848)				
الجهة	الحدود	بطول(م)	بعرض(م)	اسم الشارع
شمالاً	شارع	25 م	20 م	–
جنوباً	جار	26.79 م	–	–
شرقاً	شارع	30.5 م	20 م	–
غرباً	جار	30 م	–	–
ملاحظات			768.88 م2	

الحدود والأطوال – صك رقم (330106024847)				
الجهة	الحدود	بطول(م)	بعرض(م)	اسم الشارع
شمالاً	شارع	20 م	20 م	–
جنوباً	جار	20 م	–	–
شرقاً	جار	30 م	–	–
غرباً	جار	30 م	–	–
ملاحظات			600 م2	

وصف الموقع :

يقع العقار بحى الميناء، وهى من المناطق المتميزة بالدمام لقربه من المنطقة الصناعية وقربه من ميناء الملك عبد العزيز.

مميزات الموقع :

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

FAIR
IS
OUR
VALUE

وصف المبنى

العقار عبارة عن (ثلاث عمائر سكنية) الواجهات الرئيسية من البروفايل .

مواصفات المبنى	
اعمال البناء	هيكل خرسانى للاعمدة والسقوف والارضيات
الاسقف	جبس
الجدران	كتلة الجدران تحتوى على البروفايل
الابواب	ابواب خشبية
الشبابايك	المنيوم
المدخل الرئيسى	باب حديد
الارضيات	سيراميك

الخدمات المتاحة فى المبنى	
نظام التكييف	تكييف شباك
نظام الحرائق	اجهزة إنذار وخطوط مياه اوتوماتيكية وخراطيم لإطفاء النار

مسطحات البناء حسب رخصة البناء (قطعة 45)			
مكونات البناء	عدد الوحدات	المساحة م2	الإستخدام
ارضى	6	286	تجارى
ارضى	تابع	124	خدمات
ميزانين	تابع	139	تجارى
اول	4	468	سكنى
ثانى	4	468	سكنى
ثالث	تابع	116	ملحق
سور	تابع	50	سور
المجموع		1,651	

مسطحات البناء حسب رخصة البناء (قطعة 47)			
مكونات البناء	عدد الوحدات	المساحة م2	الإستخدام
ارضى	تابع	116	موقف سيارات
ارضى	3	177	تجارى
ميزانين	تابع	152	خدمات
اول	3	384	سكنى
ثانى	3	384	سكنى
ملحق	1	188	سكنى
سور	تابع	69	سور
المجموع		1,470	

مسطحات البناء حسب رخصة البناء (قطعة 85)			
مكونات البناء	عدد الوحدات	المساحة م2	الإستخدام
ارضى	4	136	تجارى
ارضى	تابع	75	تجارى
ارضى	1	272	سكنى
ميزانين	تابع	272	سكنى
اول	2	508	سكنى
ثانى	2	508	سكنى
ثالث	1	254	ملحق
المجموع		2,025	

FAIR
IS
OUR
VALUE

صور العقار

FAIR
IS
OUR
VALUE

العقارات المقارنة:

تؤثر أسعار الأراضى والشقق بشكل كبير فى تطوير موقع العقار واستعمالات الأراضى المختلفة ، حيث تعتبر أحد العوامل الرئيسية فى تحديد نسبة المردود المالى السنوى للاستعمالات المتنوعة ، كذلك فهى تؤثر أيضاً فى العديد من النواحى التخطيطية الأخرى العمرانية مثل أنظمة البناء وما تشمله من ارتفاعات المبانى والارتدادات.

جدول المقارنات للاراضى المشابهة

م	اسم الموقع	مساحة م2	سعر/ م^2	الاستخدام
1	حى الميناء	390	1,400	سكنى
2	حى الميناء	500	1,300	سكنى
3	حى الميناء	620	1,200	سكنى

جدول المقارنات (التأجيرى)

م	اسم الموقع	الوصف	ايجار سنوى	الاستخدام
4	حى الميناء	غرفة + صالة	7,500	سكنى
5	حى الميناء	غرفة + صالة	8,000	سكنى
6	حى الميناء	غرفة + صالة	8,500	سكنى

صورة جوية

الحسابات والمؤشرات الى القيمة بطريقة المقارنات

والتى 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 على أسعار العقارات المقارنة بخصم قيمة البنود التى تمثل ميزة للعقار المقارن وإضافة قيمة البنود التى تمثل ميزة لعقار التقييم وذلك لحساب قيمة العقار موضوع التقييم.

الضبط النسبى (الاراضى)							
عينات السوق	العقار المراد تقييمه	المقارنة 1		المقارنة 2		المقارنة 3	
سعر المتر المربع		1,400		1,300		1,200	
مساحة الارض		390		500		620	
تاريخ العرض	07-06-2020	07-06-2020		07-06-2020		07-06-2020	
حالة السوق		%0		%0		%0	
سعر المتر المربع بعد تعديل حالة السوق		1,400		1,300		1,200	
مساحة الارض المراد تقييمه	600	قريب	%0	قريب	%0	قريب	%0
عدد الشوارع	2	1	%0	1	%0	1	%0
سهولة الوصول	سهل	سهل	%0	سهل	%0	سهل	%0
القرب من الطريق الرئيسى	قريب	قريب	%0	قريب	%0	قريب	%0
توفر الخدمات	متوفرة	متوفرة	%0	متوفرة	%0	متوفرة	%0
الموقع	حى الميناء	حى الميناء	%0	حى الميناء	%0	حى الميناء	%0
الضبط النسبى		%0		%0		%0	
صافى القيمة		1,400		1,300		1,200	
متوسط سعر المتر المربع		1,300					

الحسابات والمؤشرات الى القيمة بطريقة المقارنات (التأجيرى)

والتى تعتمد على أسعار السوق الحالية فى تأجير الغرف مماثلة للعقار موضع التقييم وحيث أنه من الصعب إيجاد عقارين متماثلين تماما فإنه سيتم القيام بعمل التعديلات المناسبة على أسعار العقارات المقارنة بخصم قيمة البنود التى تمثل ميزة للعقار المقارن وإضافة قيمة البنود التى تمثل ميزة لعقار التقييم وذلك لحساب قيمة العقار موضوع التقييم.

الضبط النسبى (التأجيرى للسويتات)							
عينات السوق	العقار المراد تقييمه	المقارنة 4		المقارنة 5		المقارنة 6	
سعر التأجير السنوى		6,000		7,000		6,500	
الوصف		غرفة + صالة		غرفة + صالة		غرفة + صالة	
تاريخ العرض	07-06-2020	07-06-2020		07-06-2020		07-06-2020	
حالة السوق		%0		%0		%0	
سعر التأجير السنوى بعد تعديل حالة السوق		6,000		7,000		6,500	
مساحة السويت المراد تقييمه	-	-	%0	-	%0	-	%0
حالة المبنى	جيد	جيد	%0	جيد	%0	جيد	%0
سهولة الوصول	سهل	سهل	%0	سهل	%0	سهل	%0
القرب من الطريق الرئيسى	قريب	قريب	%0	قريب	%0	قريب	%0
توفر الخدمات	متوفرة	متوفرة	%0	متوفرة	%0	متوفرة	%0
الموقع	حى الميناء	حى الميناء	%0	حى الميناء	%0	حى الميناء	%0
الضبط النسبى		%0		%0		%0	
صافى القيمة		6,000		7,000		6,500	
سعر التأجير السنوى		6,500					

FAIR
IS
OUR
VALUE

الحسابات و المؤشرات للقيمة بطريقة تكلفة الإحلال قطعة رقم 45

أسلوب تكلفة الإحلال		
اجمالى مساحة القبو		0.00
تكلفة بناء القبو		0.00
إجمالى تكلفة بناء القبو		0.00
مسطحات المبانى		1,651.00
تكلفة بناء		1,000.00
إجمالى تكلفة البناء		1,651,000.00
إجمالى تكاليف البناء الإجمالية للعقار		1,651,000.00
تكاليف أخرى	النسبة	
الرسوم المهنية	%2.50	41,275.00
شبكة المرافق	%2.50	41,275.00
تكاليف الإدارة	%2.50	41,275.00
ربح المطور	%20.00	330,200.00
إجمالى تكاليف البناء		2,105,025.00
العمر الإفتراضى		40.00
العمر المتبقى		36.00
العمر الفعال		4.00
معدل الإهلاك		%10
تكاليف الإهلاك		210,502.50
صافى تكاليف البناء		1,894,522.50
مساحة الأرض		769.00
قيمة متر الأرض المقدرة		1,300.00
قيمة الأرض المقدرة		999,700.00
إجمالى قيمة العقار المقدرة		2,894,222.50
إجمالى قيمة العقار المقدرة مقربة		2,894,000.00

ملاحظات:

1. تم الأستدلال على مساحة المبنى حسب رخصة البناء المرفقة.
2. تم احتساب سعر المتر المربع للبناء حسب السعر السائد فى السوق.
3. تم احتساب هامش الربح % 20 حسب هامش الربح السائد فى السوق.
4. عمر البناء الافتراضى (40 سنه) حسب الوضع السائد فى السوق.

FAIR
IS
OUR
VALUE

الحسابات و المؤشرات للقيمة بطريقة تكلفة الإحلال قطعة رقم 47

أسلوب تكلفة الإحلال		
اجمالى مساحة القبو		0.00
تكلفة بناء القبو		0.00
إجمالى تكلفة بناء القبو		0.00
مسطحات المبانى		1,470.00
تكلفة بناء		1,000.00
إجمالى تكلفة البناء		1,470,000.00
إجمالى تكاليف البناء الإجمالية للعقار		1,470,000.00
تكاليف أخرى	النسبة	
الرسوم المهنية	%2.50	36,750.00
شبكة المرافق	%2.50	36,750.00
تكاليف الإدارة	%2.50	36,750.00
ربح المطور	%20.00	294,000.00
إجمالى تكاليف البناء		1,874,250.00
العمر الإفتراضى		40.00
العمر المتبقى		36.00
العمر الفعال		4.00
معدل الإهلاك		%10
تكاليف الإهلاك		187,425.00
صافى تكاليف البناء		1,686,825.00
مساحة الأرض		600.00
قيمة متر الأرض المقدرة		1,300.00
قيمة الأرض المقدرة		780,000.00
إجمالى قيمة العقار المقدرة		2,466,825.00
إجمالى قيمة العقار المقدرة مقربة		2,467,000.00

ملاحظات:

1. تم الأستدلال على مساحة المبنى حسب رخصة البناء المرفقة.
2. تم احتساب سعر المتر المربع للبناء حسب السعر السائد فى السوق.
3. تم احتساب هامش الربح % 20 حسب هامش الربح السائد فى السوق.
4. عمر البناء الافتراضى (40 سنه) حسب الوضع السائد فى السوق.

FAIR
IS
OUR
VALUE

الحسابات و المؤشرات للقيمة بطريقة تكلفة الإحلال قطعة رقم 85

أسلوب تكلفة الإحلال		
اجمالى مساحة القبو		0.00
تكلفة بناء القبو		0.00
اجمالى تكلفة بناء القبو		0.00
مسطحات المبانى		2,025.00
تكلفة بناء		1,000.00
اجمالى تكلفة البناء		2,025,000.00
اجمالى تكاليف البناء الاجمالية للعقار		2,025,000.00
تكاليف أخرى	النسبة	
الرسوم المهنية	%2.50	50,625.00
شبكة المرافق	%2.50	50,625.00
تكاليف الإدارة	%2.50	50,625.00
ربح المطور	%20.00	405,000.00
اجمالى تكاليف البناء		2,581,875.00
العمر الافتراضى		40.00
العمر المتبقى		36.00
العمر الفعال		4.00
معدل الاهلاك		%10
تكاليف الاهلاك		258,187.50
صافى تكاليف البناء		2,323,687.50
مساحة الأرض		795.00
قيمة متر الأرض المقدرة		1,300.00
قيمة الأرض المقدرة		1,033,500.00
اجمالى قيمة العقار المقدرة		3,357,187.50
اجمالى قيمة العقار المقدرة مقربة		3,357,000.00

ملاحظات:

1. تم الأستدلال على مساحة المبنى حسب رخصة البناء المرفقة.
2. تم احتساب سعر المتر المربع للبناء حسب السعر السائد فى السوق.
3. تم احتساب هامش الربح % 20 حسب هامش الربح السائد فى السوق.
4. عمر البناء الافتراضى (40 سنه) حسب الوضع السائد فى السوق.

تقدير القيمة

بطريقة التدفقات النقدية المخصومة

FAIR
IS
OUR
VALUE

الحسابات والمؤشرات للقيمة بطريقة الدخل (التدفقات النقدية)

السنوات	عدد الشقق	القيمة الايجارية السنوية	عدد المحلات	القيمة الايجارية السنوية	11/11/2020	11/11/2021	11/11/2022	11/11/2023	11/11/2024	11/11/2025	11/11/2026	11/11/2027	11/11/2028	11/11/2029	القيمة الإستردادية
الترتيب					1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	
نسبة النمو المتوقعه					0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	4%	0%	0%	
عقار 45 / أ	38	6,500	6	15,000	390,000	390,000	390,000	337,000	337,000	337,000	337,000	350,480	350,480	350,480	
عقار 47 / أ	8	20,000	3	15,000	280,000	280,000	280,000	205,000	205,000	205,000	205,000	213,200	213,200	213,200	
عقار 85 / أ	54	6,500	4	15,000	390,000	390,000	390,000	411,000	411,000	411,000	411,000	427,440	427,440	427,440	
				إجمالى الدخل الكلى فى حال التشغيل الكلى	1,060,000	1,060,000	1,060,000	953,000	953,000	953,000	953,000	991,120	991,120	991,120	
				نسبة الشاغر	0%	0%	0%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	
				قيمة الشواغر	0	0	0	47,650	47,650	47,650	47,650	49,556	49,556	49,556	
				إجمالى الدخل الفعال	1,060,000	1,060,000	1,060,000	905,350	905,350	905,350	905,350	941,564	941,564	941,564	
				نسبة مصروفات التشغيل والصيانة	0%	0%	0%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	
				قيمة مصروفات التشغيل والصيانة	0	0	0	45,268	45,268	45,268	45,268	47,078	47,078	47,078	
				صافى الدخل التشغيلى	1,060,000	1,060,000	1,060,000	860,083	860,083	860,083	860,083	894,486	894,486	894,486	
				القيمة الإستردادية											9,541,182
				صافى التدفقات النقدية	1,060,000	1,060,000	1,060,000	860,083	860,083	860,083	860,083	894,486	894,486	894,486	9,541,182
				معدل الخصم	0.93	0.87	0.82	0.76	0.71	0.67	0.62	0.58	0.54	0.51	0.51
				القيمة الحالية لتدفقات النقدية	990,654	925,845	865,276	656,153	613,227	573,109	535,616	520,599	486,541	454,711	4,850,253
				إجمالى صافى القيمة الحالية											11,471,984
				إجمالى القيمة مقربه											11,472,000

إفتراضات طريقة خصم التدفقات النقدية		
المصروفات التشغيلية	5%	نسبة
معدل الخصم	7%	نسبة
معدل الشواغر	5%	نسبة
فترة التدفقات النقدية	10	سنة
معدل نمو الايرادات	4%	كل 5سنوات- تبدأ بعد إنتهاء فترة العقد
معدل الرسملة	9.00%	

ملاحظات :

- السنوات الثلاثة الأولى تم استخدام الدخل حسب العقود ،
- السنوات مابعد انتهاء العقد تم استخدام الدخل حسب السوق ،
- تم احتساب الدخل للمحلات حسب العقود ،
- تم احتساب الدخل للعقار 47 /أ و 85/أ حسب بالعقد ،

تقدير القيمة

FAIR
IS
OUR
VALUE

الملاحظات والتوصيات

فى ختام تقرير التقييم سوف نقدم بعض النصائح والتوصيات فيما يتعلق بقيمة العقار والسعر الذى يمكن ان يطلبه المالك بالاعتماد على العوامل التالية :

- موقع العقار :

موقع ممتاز بحى الميناء، وهى من المناطق المتميزة بالدمام، والذى يعد أحد مراكز الجذب المميزة بالإضافة إلى سهولة الوصول إلى الموقع من خلال شبكة من الطرق والبنية التحتية المتطورة .

- معدلات الاشغال :

معدلات الإشغال عالية بنسبة 90% ويعكس الارتفاع فى معدل الإشغال أهمية موقع العقار .

بناء على الدراسة المنجزة فإننا نقدر القيمة السوقية للعقار مبلغ وقدره

11,472,000 SR

(فقط أحدى عشر مليون و أربعمائة واثنين وسبعون الف ريال سعودى)

مراعيا الموقع، وكما هو موثق بهذا التقرير فى 15-06-2020 م.

FAIR
IS
OUR
VALUE

خاص باستخدام الشركة			
الاسـم		التوقيع	الختم
هشام العقيل مدير ادراة التقييم	رقم العضوية 1210000185	رقم العضوية 1210000185	Value® EXPERTS شركة خبراء القيمة وشريكة للتقييم العقاري س.ت: ١٠١٠٤٦٩٨٨٤
م / علاء الثقفى الرئيس التنفيذى	رقم العضوية 1210000027	رقم العضوية 1210000027	

www.valuexperts.net alaqeel@valueexperts.net

Value®
EXPERTS
ڤاليو اكسبرت

رقم التقرير: 1000912/15

شركة خبراء القيمة وشريكة
للتقييم العقارى

رقم الترخيص: 323 / 18 / 744

FAIR IS OUR VALUE

تقييم (مبنى سكن العمال) بمدينة الخبر حى صناعية نتاج

العميل (صاحب الطلب)	شركة دراية المالية
المستفيد (مستخدم الطلب)	شركة دراية المالية
الغرض من التقييم	صندوق ريت
عنوان العقار	المملكة العربية السعودية – مدينة الخبر حى صناعية نتاج
نوع العقار	مبنى سكنى
مساحة العقار	660.92 م2
مساحة البناء	1.648 م2
رقم الصك	330214000672
تاريخ الصك	1440/05/29 هـ
نوع الملكية	ملكية مطلقة
اساس القيمة	القيمة السوقية
معايير التقييم	معايير التقييم الدولية
أسلوب التقييم	اسلوب المقارنات للارض والشقق + اسلوب التكلفة (الاحلال) + اسلوب الدخل (رسملة الدخل)
تاريخ المعاينة	2020-06-05 م
تاريخ التقييم	2020-06-10 م
تاريخ الاصدار	2020-06-15 م

FAIR
IS
OUR
VALUE

السادة / شركة دراية المالية الموقرين

الموضوع: تقييم (مبنى سكن العمال) بمدينة الخبر حى صناعية نتاج

السلام عليكم ورحمة اللّه وبركاته،

بناء على طلبكم **تقييم (مبنى سكن العمال) بمدينة الخبر حى صناعية نتاج**، فقد قمنا بالكشف الفعلى على واقع العقار، و معاينة ودراسة المستندات والخرائط اللازمة ، وبعد إجراء دراسة للمنطقة المحيطة والمجاورة للعقار ، نرفق طيه التقرير التالى الذى يوفر البيانات اللازمة ويبين الأسباب للوصول إلى القيمة السوقية للعقار ،

أن الهدف من هذا التقرير هو تقدير القيمة السوقية للعقار ، وكما هو علية فى وضعه الراهن بتاريخ 10-06-2020 م ، وأن الغاية من إصداره هو معرفة القيمة السوقية للعقار لغرض (صندوق ريت) والتقرير لاستعمال السادة / **شركة دراية المالية .**

العقار المقدر هو عبارة عن **مبنى سكنى** مفصلة كالتالى :

رقم الصك	مساحة الارض	مساحة البناء
330214000672	660.92 م2	1.648 م2

بناءا على الدراسة المنجزة فإننا نقدر القيمة السوقية للعقار وعلى وضعها الراهن بتاريخ التقدير **مبلغ وقدرة فقط 3,308,850 ريال سعودى (فقط ثلاثة مليون وثلاثمائة وثمانية ألف وثمانمائة وخمسون ريال سعودى)**، مراعيا الموقع ، وكما هو موثق بهذا التقرير فى 15-06-2020 م.

قائمة المحتويات

الفرضيات والشروط المحددة للتقرير	5
ملخص الحقائق المهمة والاستنتاجات	6
نطاق العمل	10
الخدمات والمرافق المتوفرة فى الموقع	19
موقع العقار على مستوى مدينة الدمام	20
موقع العقار على مستوى الاحياء	21
موقع العقار على مستوى الحى	22
وصف العقار	23
صور العقار	25
العقارات المقارنة	26
الحسابات والمؤشرات الى القيمة بطريقة المقارنات	28
الحسابات والمؤشرات الى القيمة بطريقة التكلفة	29
الحسابات والمؤشرات الى القيمة بطريقة الدخل (رسملة مباشرة)	30
تقدير القيمة	32

FAIR
IS
OUR
VALUE

نشهد نحن المقيمين المعتمدين لدى الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين بالاتى:

- هذه الوثيقة المعدة من قبل (شركة فاليو إكسبرت) ملك لها ولا يجوز استغلالها فى اغراض تخالف مأتم إعدادها له.
- لقد قمنا بدراسة سوق العقارات بمنطقة العقار المستهدف وأستعنا فى الدراسة بأكثر العقارات قربا للعقار المستهدف من حيث المواصفات والمساحات لكل منها ولقد اجتهدنا للتأكد من صحة المعلومات التى تم الحصول عليها قدر الامكان.
- أننا لم نخفى أى معلومات هامة فى تقرير التقييم من شأنها أن تؤثر على القيمة للعقار حاليا أو مستقبلا ونشهد بأن ما ورد بالتقرير من معلومات صحيحة على حد علمنا.
- ليس لدينا أى اهتمامات حالية أو مستقبلية بالعقار المستهدف.
- الأتعاب المتفق عليها لعمل هذا التقرير غير مرتبطة بالقيمة السوقية المقدرة للعقار.
- لم يطلب منا أى أراء مسبقة قبل التقييم وقد قمنا بأداء عملنا طبقا لمعايير التقييم الدولية الصادة من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين.
- عملنا طبقا للاشتراطات الموحدة لأداء مهنة التقييم المعتمدة دوليا و محليا.
- لقد قمنا بمعاينة العقار المستهدف معاينة تامة وشاملة على الطبيعى كما قمنا بالاستفسار عن العقارات المقارنة وفقا للمتاح لنا من امكانيات ومصادر معلومات .
- إبراء للذمة فإنه لا يسمح باستخدام هذا التقرير لترتيب تمويل أو رهن أو أى اجراء غير متوافق مع الشريعة الإسلامية .
- مدة التقييم (45 يوما) من تاريخ صدور الوثيقة والشركة غير مسؤولة عن أى طارئ اقتصادى يؤثر على قيمة العقار .
- هامش التذبذب فى القيمة بحدود + أو –10% وفقا لظروف السوق الحالية .
- قد تتغير النتائج التى توصلنا لها فى حال تم تزويدنا بأى بيانات مؤثرة فى القيمة أو تمكنا من الحصول عليها من مصادر موثوقة .

FAIR
IS
OUR
VALUE

ملخص الحقائق المهمة والاستنتاجات

	الملخص	
1	نوع العقار	مبنى سكنى
2	تاريخ التقييم	2020-06-10 م
3	رقم الصك	330214000672
4	تاريخ الصك	1440/05/29 هـ
5	رقم المخطط التنظيمى	ش ذ 683
6	رقم القطعة	24
7	رقم البلك	5
8	استخدام الارض	سكنى
9	سلطة الاصدار	كتابة عدل الخبر
10	القيود المفروضة على الموقع	لا يوجد
11	طبيعة الملكية	ملكية مطلقة
12	المساحة الاجمالية للمبنى	1,648 م2
13	المساحة التأجيرية الصافية	–
14	المساحة الإجمالية للأرض	660.92 م2
15	سعر المتر المربع للارض	1,500 ريال/م2
16	القيمة السوقية للعقار	3,308,850 ريال سعودى

المعايير العامة:

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

- المصدر (كتاب معايير التقييم الدولية 2017 المعتمد من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين صفحة رقم 11 .

الإطار العام لمعايير التقييم الدولية :

المقيم و وضعه :

- تم إعداد هذا التقرير من قبل شركة فاليو اكسبرت، وفريق العمل الذى لديها والذى يتمتع بأعلى درجات الكفاءة والحيادة اللازمة ، ومستفيدين من الموارد المتاحة لنا والمتمثلة فى كفاءة فريقنا الأستشارى الذى يضم فى عداده نخبة من المستشارين المؤهلين بشهادات أكاديمية عليا وذات خبرات فى 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 يعطى المقيمين 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 فاليو اكسبرت وممثليها من مقيميين و مساعدين قاموا بإجراء عملية التقييم دونما أى تحيز ، كما إنهم يعملون بموضوعية ويتمتعون بالاستقلالية عن العميل وشركاته التابعة أو الأطراف التابعين له، وليس للشركة وممثليها أى مصلحة حالية أو مرتقبة لدى العميل أو أى 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 المقيم مقابل عملية التقييم غير مشروطة على النتائج التى يتوصل إليها أو أى أحداث أخرى ، وإذا حصلت الشركة على مساعدة ذات أهمية من طرف أخر فيما يتعلق بأى جانب من جوانب مهمة فى التقييم ، سيتم ذكر طبيعة هذه المساعدة ، ومدى الاعتماد عليها ومن ثم توثيقها فى التقرير إن وجدت .

FAIR
IS
OUR
VALUE

إن فاليو إكسبرت تتمتع بفريق عمل متميز ولديه التأهيل المهنى والخبرة بأعمال التقييم وفريق العمل يضمه مسجلين بالهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين، ابرز عناصر فريق العمل:

علاء إبراهيم الثقفى الرئيس التنفيذى	12	سنة خبرة بأعمال التقييم بكالوريوس هندسة تخطيط مدن	الأشراف على جميع مشاريع التقييم بالشركة رقم العضوية 1210000027
هشام صالح العقيل مدير إدارة التقييم	5	سنوات خبرة بأعمال التقييم بكالوريوس ادارة واقتصاد	الأشراف على جميع مشاريع التقييم بالشركة رقم العضوية 1210000185
عبدالرحمن عبدالله الوادعى مساعد مدير إدارة التقييم	6	سنوات خبرة بأعمال التقييم دبلوم حاسب ألى	الأشراف على جميع مشاريع التقييم بالشركة رقم العضوية 1220000513

نطاق العمل - المعيار رقم 101

العميل والمستخدمين المستهدفين	
اسم العميل	شركة دراية المالية
صاحب التقرير	شركة دراية المالية
استخدام التقرير	شركة دراية المالية
الغرض من التقييم	صندوق ريت
طبيعة الاصول التى تم تقييمها	مبنى سكنى
أساس القيمة (القيمة السوقية للعقار)	هى القيمة المقدرة التى يتم تبادل الأصول على أساسها فى تاريخ التقييم بين البائع والمشترى على شروط مناسبة فى صفقة تجارية تعتمد على الإيجاب والقبول بعد عمليات التسويق المناسبة بحيث كان الطرفين على علم وتصرف كل منهما بحكمة وبدون أكراه.
تاريخ التقييم	2020-06-10 م
تاريخ الاصدار	2020-06-15 م
نطاق البحث والاستقصاء (معيار رقم 102)	لقد قمنا بدراسة سوق العقارات بمنطقة المستهدف واستعنا فى الدراسة بأكثر العقارات قربا للعقار المستهدف من حيث المواصفات والمساحات لكل منها ولقد اجتهدنا للتأكد من صحة المعلومات التى تم الحصول عليها قدر الامكان .
طبيعة و مصادر المعلومات	مكاتب العقار بالمنطقة المستهدفة، قاعدة البيانات الخاصة بشركة فاليو إكسبرت والتى يتم تحديثها بشكل مستمر.

الافتراضات والافتراضات الخاصة

- تم افتراض أن العقار ذات ملكية تامة وليس عليه اى 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 اخرى .
- أن موقع العقار تم الاستدلال عليه من قبل السادة / شركة دراية المالية .
- المقيم العقارى غير مسئول عن وجود أى تعديات على حدود العقار.
- تم الإستدلال على مسطحات البناء حسب رخصة البناء .

القيود على الاستخدام أو التوزيع أو النشر

هذا التقرير معد للغرض الذى أعد من أجله فقط ولا يجوز استخدامه أو تداوله أو الاقتباس منه أو الإشارة إليه على أى حال من الأحوال لأى غرض أخر . وبناء عليه لا تتحمل الشركة أو المقيم أى مسئولية عن أى خسارة بتكبدها أى طرف نتيجة استخدام 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 أى نحو دون موافقة صريحة من الشركة . ولا يجوز تقديم هذا التقرير لأى طرف اخر بخلاف هؤلاء المشار إليهم فيه دون موافقة صريحة من الشركة . ومن دواعى الحيطة والحذر أن تحتفظ الشركة والمقيم بالحق فى إدخال أى تعديلات وعمل أى مراجعة على التقييم أو دعم نتيجة التقييم فى ظل ظروف محددة . تحتفظ الشركة بالحق دون أى إلتزام بمراجعة حسابات التقييم وتعديل وتنقيح نتائجة على ضوء معلومات كانت موجودة فى تاريخ التقييم لكنها أتضحت له لاحقا.

التأكيد على الالتزام بمعايير التقييم الدولية

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

وصف التقرير

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

المعيار رقم 102

المعايير العامة :

البحث والاستقصاء

معاينة الاصل

تم أستلام صك الملكية من العميل والذى يوضح مساحة العقار ،

تحديد خصائص الاصل

من خلال المعاينة تبين أن الأصل موضع التقييم هو عبارة عن **مبنى سكنى**،

تحليل البيانات

تم تحليل البيانات المتوفرة فى منطقة العقار والتى تم استقائها من المكاتب العقارية التى تعمل فى منطقة ،

تطبيق طرق التقييم

بعد تقدير الخبراء للاستخدام الحالى من ناحية السوق والبيانات المتوفرة عنه تم الاستنتاج بأن أسلوب التقييم طريقة الدخل (الرسملة) مع مراعاة الغرض من التقييم ،

المعيار رقم 102

البحث والاستقصاء

جمع البيانات

بناء على نوع العقار موضع التقييم تم تحديد نطاق جمع البيانات وخصوصا فى 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 أخرين يقوم بمراجعة المعلومات والتحليلات والافتراضات التى توصل إليها المقيم.

إعداد التقرير

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

01
أسلوب السوق
(طريقة البيوع المشابهة)
02
أسلوب التكلفة
(الاحلال)
03
أسلوب الدخل
(رسملة الدخل)

المعيار رقم 105

01 أسلوب السوق (طريقة البيوع المشابهة للارض و الغرف)

الأسلوب	تستخدم لـ	تعريف الأسلوب
أسلوب السوق	الأرض و الغرف	▪ يقدم هذا الاسلوب مؤشرات للقيمة عن طريق مقارنة الاراضى ومقارنة الغرف الذى يتم تقييمه بعقار مطابقة او مماثلة تتوفر معلومات عن اسعارها . ▪ وفقا لهذا الاسلوب فان الخطوة الاولى تتمثل فى دراسة اسعار المعاملات الخاصة بالاصول المطابقة او المماثلة التى تمت مؤخرا فى السوق ، وان كانت المعاملات التى تمت قليلة ، من الأفضل ايضا دراسة اسعار الاصول المطابقة او المماثلة المدرجة او المعروضة للبيع شريكة ان تكون هذه المعلومات واضحة وجرى تحليلها موضوعيا ، ويجب تعديل المعلومات المتعلقة باسعار تلك المعاملات لكى تبين الفروق فى شروط و احكام المعاملة الفعلية ، و اساس القيمة و الافتراضات التى يتم اعتمادها فى عملية التقييم التى يتم تنفيذها ، كما يمكن ان توجد فروق فى الخصائص القانونية والاقتصادية والمادية لاصول المعاملات الاخرى مقارنة بالاصل الذى يتم تقييمة .

استخدام هذه الطريقة

المنهجية:

- تعتمد هذه الطريقة اساسا على الاسعار المتداولة فى السوق حاليا لبيع او عروض عقارات أخرى (عقارات مقارنة) مماثلة للعقار موضوع التقييم .
- حيث انه من المستحيل إيجاد عقاريين مماثلين تماما فيتم عمل التعديلات المناسبة على اسعار العقارات المقارنة بخصم قيمة البنود التى تمثل ميزة للعقار المقارن و إضافة البنود التى تمثل ميزة للعقار قيد التقييم .
- وبمقارنة الخواص الطبيعية والخدمات المجاورة للموقع (غير شاملة التطوير) بمثيلاتها بالمواقع القريبة يتم تعديل سعر الارض لنفس الاختلافات الجوهرية بين موقع التقييم والمواقع القريبة .

المصدر : معايير التقييم الدولية 2017

التطبيق:

- تحديد نطاق الجغرافى للعقارات المماثلة .
- تحديد الفترة الزمنية المناسبة وفقا لمتغيرات السوق بما يعكس وضع السوق وقت التقييم .
- جمع بيانات المقارنات للعقارات المماثلة ضمن النطاق الجغرافى و الاطار الزمنى المحدد .
- اختبار كفاية المقارنات لعملية التقييم (اذا لم تتوفر مقارنات كافية يتم استبعاد طريقة التقييم) .
- تطبيق التعديلات على العقارات المقارنة للوصول الى القيمة الاستثمارية للعقار .

المعيار رقم 105

02 أسلوب التكلفة

الأسلوب	تستخدم لـ	تعريف الأسلوب
أسلوب التكلفة	للمبانى	▪ يشار إلى أسلوب التكلفة أحيان بطريقة المقاول. ▪ يحدد أسلوب التكلفة القيمة من خلال تقدير تكلفة اقتناء الأرض وبناء عقار جديد بمنافع مساوية أو تعديل عقار قديم لنفس الاستخدام دون أى مصروفات لا داعى لها تنتج عن التأخير. ▪ يتم جمع تكلفة الأرض على إجمالى تكلفة الإنشاءات، وجرت العادة أن تتم إضافة حوافز المشروع أو أرباح/خسائر المطور العقارى إلى تكاليف الإنشاءات إن كان ذلك ملائما.

المصدر : معايير التقييم الدولية 2017

استخدام هذه الطريقة

المنهجية:

- إذا كانت هناك سوق رئيسية للأرض أو العقار محل التقييم، يفضل استخدام الأدلة والشواهد المتأتية من السوق أو المبيعات القابلة للمقارنة.
- دراسة الموافقات التى من المرجح أن تصدر عن الجهة التنظيمية فى المنطقة والاستعانة بالأدلة والشواهد المتأتية من السوق للتحقق من إمكانية استخدام الأرض حسب الموافقات التنظيمية.
- دراسة موقع افتراضى فى نفس المنطقة له نفس الخصائص.
- دراسة الاستخدام الخاص بموقع افتراضى ما فى منطقة أخرى.

التطبيق:

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

المعيار رقم 105

03 أسلوب الدخل (رسملة الدخل)

الأسلوب	تستخدم لـ	تعريف الأسلوب
أسلوب الدخل	للمبانى	▪ يستخدم هذا الأسلوب، الدخل الذى يدرُه العقار كأساس للتقييم . ▪ يمكن تقدير القيمة الرأسمالية. وفى أغلب الحالات يمكن تقدير القيمة الرأسمالية من الدخل الفعلى للإيجار أو من مقارنة إيجارات عقارات مماثلة، أو أحيانًا من خلال طرق أخرى، وكل ذلك يؤكد العلاقة بين القيمة الإيجارية والقيمة الرأسمالية.

المصدر : معايير التقييم الدولية 2017

استخدام هذه الطريقة

المنهجية:

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

التطبيق:

- تحديد الدخل / القيمة الرأسمالية للعقار.
- إذا كان الدخل بقيمة إجمالية يتم تحديد قيمة النفقات والمصروفات التى يجب خصمها للوصول إلى صافى الدخل .
- تحديد معامل الرسملة / معدل الخصم على العقار وعامل السنوات .
- ضرب صافى الدخل فى عامل السنوات (الملائم) للوصول إلى القيمة الرأسمالية للعقار .

طرق التقييم المستخدمة

اساليب التقييم	السوق	الدخل	التكلفة
إستخدام الأسلوب	تم إستخدامها للوصول لقيمة الأرض والشقق بشكل أساسى	تم أعتماد على أسلوب الدخل ويعتبر الأنسب لتقدير القيمة الاستثمارية للعقار	طريقة مساندة
طرق التقييم المستخدمة	المقارنات	رسملة الدخل	الاحلال
أسباب الاستخدام	للوصول لقيمة الارض و الشقق	كون العقار مدر للدخل	لمعرفة التكاليف الإنشائية للعقار

FAIR
IS
OUR
VALUE

الخدمات والمرافق المتوفرة فى الموقع

المرافق المتواجدة فى الموقع		نعم	لا
الخدمات والمراكز الحكومية	دوائر حكومية	✓	
	مركز شرطة	✓	
	مدارس	✓	
	بنوك	✓	
	دفاع مدنى	✓	
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		

FAIR
IS
OUR
VALUE

موقع العقار على مستوى مدينة الخبر

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

FAIR
IS
OUR
VALUE

على مستوى الاحياء

يقع العقار بحى صناعية نتاج، ويحده من الجهة الشمالية حى الثقبة، ومن الجهة الجنوبية جسر الملك فهد، ومن الجهة الشرقية حى الاسكان ، ومن الجهة الغربية قاعدة الملك عبد العزيز.

على مستوى الحى

يقع العقار بحى صناعية نتاج، ويحدها من الجهة الشمالية جار، ومن الجهة الجنوبية جار ، ومن الجهة الشرقية جار، ومن الجهة الغربية شارع عرض 20م.

رابط موقع العقار https://goo.gl/maps/fGNQAKaYd1mwUtZY8

وصف العقار

FAIR
IS
OUR
VALUE

وصف العقار

الحدود والأطوال - صك رقم (330214000672)				
الجهة	الحدود	بطول(م)	بعرض(م)	اسم الشارع
شمالاً	جار	27.36 م	–	–
جنوباً	جار	27.72 م	–	–
شرقاً	جار	24 م	–	–
غرباً	شارع	24 م	20 م	–
ملاحظات			–	

مميزات الموقع :

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

وصف الموقع :

يقع العقار بحى صناعية نتاج، وهى من المناطق المتميزة بالخبر لقربه من الاسواق التجارية، وكذلك الشارع مرغوب للمستثمرين، والحى ايضاً مرغوب كمنطقة سكنية.

FAIR
IS
OUR
VALUE

وصف المبنى

العقار عبارة عن عمارة استثمارية سكن عمال الواجهة الرئيسية من الدهان.

مكونات المبنى

- الدور الأول : عبارة عن ثلاث شقق.
- الدور الثانى : عبارة عن ثلاث شقق.
- الملحق العلوى : عبارة عن ثلاث شقق.

مواصفات المبنى	
اعمال البناء	هيكل خرسانى للاعمدة والسقوف والارضيات
الاسقف	دهان
الجدران	كتلة الجدران مدهونة بدهان
الابواب	ابواب الومنيوم للغرف
الشبابيك	الومنيوم
المدخل الرئيسى للمبنى	باب من الحديد
الارضيات	سيراميك

مسطحات البناء حسب رخصة البناء			
مكونات البناء	عدد الوحدات	المساحة م2	الإستخدام
دور أرضى	3 وحدات	417	سكنى
دور أول	3 وحدات	417	سكنى
دور ثانى	3 وحدات	417	سكنى
دور ثالث	وحدة	209	سكنى
وارش	–	82	خدمات
سور	–	102	خدمات
المجموع		1,645	

FAIR
IS
OUR
VALUE

صور العقار

FAIR
IS
OUR
VALUE

العقارات المقارنة:

تؤثر أسعار الأراضى والمكاتب بشكل كبير فى تطوير موقع العقار واستعمالات الأراضى المختلفة ، حيث تعتبر أحد العوامل الرئيسية فى تحديد نسبة المردود المالى السنوى للاستعمالات المتنوعة ، كذلك فهى تؤثر أيضا فى العديد من النواحى التخطيطية الأخرى العمرانية مثل أنظمة البناء وما تشمله من ارتفاعات المبانى والارتدادات.

صورة جوية للمقارنات

جدول المقارنات للاراضى المشابهة

م	اسم الموقع	مساحة م2	سعر/م^2	الاستخدام
1	حى الثقبة	2,100	1,200	سكنى استثمارى
2	حى الثقبة	650	1,500	سكنى استثمارى
3	حى الثقبة	600	1,600	سكنى استثمارى

جدول المقارنات (التأجيرى للغرف)

م	اسم الموقع	الوصف	سعر/ م^2	الاستخدام
4	حى الثقبة	غرفة + دورة مياه	700	غرفة
5	حى الثقبة	غرفة + دورة مياه	650	غرفة
6	حى الثقبة	غرفة + دورة مياه	500	غرفة

الحسابات والمؤشرات الى القيمة بطريقة المقارنات

والتى 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 على أسعار العقارات المقارنة بخصم قيمة البنود التى تمثل ميزة للعقار المقارن وإضافة قيمة البنود التى تمثل ميزة لعقار التقييم وذلك لحساب قيمة العقار موضوع التقييم.

الضبط النسبى (للارض) للمبيعات المشابهة							
عينات السوق	العقار المراد تقييمه	المقارنة 1		المقارنة 2		المقارنة 3	
سعر المتر المربع للارض المقارن		1,200		1,500		1,600	
مساحة الارض المقارن		2,100		650		600	
تاريخ العرض	07-06-2020	07-06-2020		07-06-2020		07-06-2020	
حالة السوق		%0		%0		%0	
سعر المتر المربع بعد تعديل حالة السوق		1,200		1,500		1,600	
مساحة الارض المراد تقييمه	660	2,100	%5	650	%0	600	%0
عدد الواجهات	1	1	%0	1	%0	1	%0
سهولة الوصول	سهل	سهل	%0	سهل	%0	سهل	%0
القرب من الطريق الرئيسى	قريب	متوسط	%3	متوسط	%3	متوسط	%3
توفر الخدمات	متوفرة	متوفرة	%0	متوفرة	%0	متوفرة	%0
الموقع	حى الثقبة	حى الثقبة	%0	حى الثقبة	%0	حى الثقبة	%0
الضبط النسبى		%8		%3		%3	
صافى القيمة		1,296		1,545		1,648	
متوسط سعر المتر المربع		1,496					
سعر المتر المربع بعد التقريب		1,500					

الحسابات والمؤشرات الى القيمة بطريقة المقارنات (التأجيرى)

والتى تعتمد على أسعار السوق الحالية فى تأجير مكاتب مماثلة للعقار موضع التقييم وحيث أنه من الصعب إيجاد عقارين متماثلين تماما فإنه سيتم القيام بعمل التعديلات المناسبة على أسعار العقارات المقارنة بخصم قيمة البنود التى تمثل ميزة للعقار المقارن وإضافة قيمة البنود التى تمثل ميزة لعقار التقييم وذلك لحساب قيمة العقار موضوع التقييم.

الضبط النسبى (لتأجير الغرف) للمبيعات المشابهة							
عينات السوق	العقار المراد تقييمه	المقارنة 1		المقارنة 2		المقارنة 3	
سعر التأجير الشهرى للغرف		700		650		500	
عدد الغرف		1		1		1	
تاريخ العرض	07-06-2020	07-06-2020		07-06-2020		07-06-2020	
حالة السوق		%0		%0		%0	
سعر التأجير الشهرى للغرف		700		650		500	
عدد الغرف	غرفة	قريب	%0	قريب	%0	قريب	%0
حالة المبنى	متوسط	جيدة	%5-	متوسط	%0	متوسط	%0
سهولة الوصول	سهل	سهل	%0	سهل	%0	سهل	%0
القرب من الطريق الرئيسى	قريب	قريب	%0	قريب	%0	قريب	%0
توفر الخدمات	متوفرة	متوفرة	%0	متوفرة	%0	متوفرة	%0
الموقع	حى الثقبة	حى الثقبة	%0	حى الثقبة	%0	حى الثقبة	%0
الضبط النسبى		%5-		%0		%0	
صافى القيمة		665		650		500	
متوسط سعر التأجير الشهرى للغرف		605					

الحسابات و المؤشرات للقيمة بطريقة تكلفة الإحلال

أسلوب تكلفة الإحلال		
اجمالى مساحة القبو		0
تكلفة بناء القبو		0
إجمالى تكلفة بناء القبو		0
مسطحات المبانى		1,648
تكلفة بناء		1,000
إجمالى تكلفة البناء		1,648,000
إجمالى تكاليف البناء الإجمالية للعقار		1,648,000
تكاليف أخرى	النسبة	
الرسوم المهنية	%2.50	41,200
شبكة المرافق	%2.50	41,200
تكاليف الإدارة	%2.50	41,200
ربح المطور	%20.00	329,600
إجمالى تكاليف البناء		2,101,200
العمر الإفتراضى		40
العمر المتبقى		35
العمر الفعال		5
معدل الإهلاك		%13
تكاليف الإهلاك		262,650
صافى تكاليف البناء		1,838,550
مساحة الأرض		660
قيمة متر الأرض المقدرة		1,500
قيمة الأرض المقدرة		990,000
إجمالى قيمة العقار المقدرة		2,828,550
إجمالى قيمة العقار المقدرة مقربة		2,829,000

ملاحظات:

1. تم الأستدلال على مساحة المبنى حسب رخصة البناء المرفقة.
2. تم احتساب سعر المتر المربع للبناء حسب السعر السائد فى السوق.
3. تم احتساب هامش الربح 20 % حسب هامش الربح السائد فى السوق.
4. عمر البناء الافتراضى (40 سنه) حسب الوضع السائد فى السوق.

تقدير القيمة

بطريقة الرسملة

FAIR
IS
OUR
VALUE

الحسابات والمؤشرات للقيمة بطريقة الدخل حسب السوق

البند	القيمة	الوحدة
عدد الغرف	43	م2
متوسط اجار الغرفة بالشهر	600	ريال / م2
إجمالى الدخل بالشهر	25,800	ريال / شهريا
إجمالى الدخل بالسنة	309,600	ريال / سنويا
نسبة الشاغر	%5	%
قيمة الشاغر	15,480	ريال / سنويا
اجمالى الدخل الفعال	294,120	ريال / سنويا
نسبة مصروفات التشغيل و الصيانة	%10	ريال / سنويا
مصروفات التشغيل و الصيانة	29,412	ريال / سنويا
صافى الدخل	264,708	ريال / سنويا
معامل الرسملة	%8	%
القيمة السوقية	3,308,850	ريال

ملاحظات:

1. تم احتساب عدد الغرف حسب البيان المرسل من قبل العميل .
2. تم احتساب نسبة الاشغال للعقار (95%)، حسب وضع السائد فى السوق.
3. تم احتساب نسبة مصروفات التشغيل (10%)، حسب وضع العقار السائد فى السوق .
4. تم احتساب معامل الرسملة (8%) حسب النسبة السائدة فى السوق .

تقدير القيمة

FAIR
IS
OUR
VALUE

الملاحظات والتوصيات

فى ختام تقرير التقييم سوف نقدم بعض النصائح والتوصيات فيما يتعلق بقيمة العقار والسعر الذى يمكن ان يطلبه المالك بالاعتماد على العوامل التالية :

- موقع العقار :

يممتاز موقع العقار لوقوعه بحى نتاج وهى من المناطق القريبة من المنطقة الصناعية وكذلك قربة من الطرق الرئيسية كطريق الملك خالد .

- معدلات الاشغال :

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

بناء على الدراسة المنجزة فإننا نقدر القيمة السوقية للعقار مبلغ وقدره

3,308,850 SR

(فقط ثلاثة مليون وثلاثمائة وثمانية ألف وثمانمائة وخمسون ريال سعودى)

مراعيا الموقع، وكما هو موثق بهذا التقرير فى 15-06-2020 م.

FAIR
IS
OUR
VALUE

خاص باستخدام الشركة			
الاسـم		التوقيع	الختم
هشام العقيل مدير ادراة التقييم	رقم العضوية *1210000185*	رقم العضوية 1210000185	Value® EXPERTS شركة خبراء القيمة وشريكة للتقييم العقاري س.ت: ١٠١٠٤٦٩٨٨٤
م / علاء الثقفى الرئيس التنفيذى	رقم العضوية *1210000027*	رقم العضوية 1210000027	

www.valuexperts.net *alaqeel@valueexperts.net*

Value®
EXPERTS
ڤاليو اكسبرت

رقم التقرير: 1000912/16

شركة خبراء القيمة وشريكة
للتقييم العقاري

رقم الترخيص: 323 / 18 / 744

FAIR IS OUR VALUE

تقييم المجمع اللوجيستى (1) بجدة - حى الوادى

العميل (صاحب الطلب)	شركة دراية المالية
المستفيد (مستخدم الطلب)	شركة دراية المالية
الغرض من التقييم	صندوق ريت
عنوان العقار	المملكة العربية السعودية - جدة - حى الوادى
نوع العقار	مستودع
مساحة العقار	32،461 م2
مساحة البناء	25،344،84 م2
رقم الصك	220214026512 - 320214026513 - 320219023257 - 320230000906 - 320230000906 - 520214026514 - 920230000905 - 320214026515 - 420223019703 - 920214026517
تاريخ الصك	1440/03/21 هـ
نوع الملكية	ملكية مطلقة
اساس القيمة	القيمة السوقية
معايير التقييم	معايير التقييم الدولية
أسلوب التقييم	اسلوب المقارنات للارض والمستودعات + اسلوب التكلفة (الاحلال) + اسلوب الدخل (التدفقات النقدية)
تاريخ المعاينة	2020-06-05 م
تاريخ التقييم	2020-06-10 م
تاريخ الاصدار	2020-06-15 م

FAIR
IS
OUR
VALUE

السادة / شركة دراية المالية الموقرين

الموضوع: تقييم المجمع اللوجيستى (1) بجدة – حى الوادى

السلام عليكم ورحمة الله وبركاته،

بناء على طلبكم تقييم المجمع اللوجيستى (1) بجدة – حى الوادى، فقد قمنا بالكشف الفعلى على واقع العقار، و معاينة ودراسة المستندات والخرائط اللازمة ، وبعد إجراء دراسة للمنطقة المحيطة والمجاورة للعقار ، نرفق طيه التقرير التالى الذى يوفر البيانات اللازمة ويبين الأسباب للوصول إلى القيمة السوقية للعقار .

أن الهدف من هذا التقرير هو تقدير القيمة السوقية للعقار ، وكما هو علية فى وضعه الراهن بتاريخ 10-06-2020 م ، وأن الغاية من إصداره هو معرفة القيمة السوقية للعقار لغرض (صندوق ريت) والتقرير لاستعمال السادة / شركة دراية المالية .

العقار المقدر هو عبارة عن **مستودع** مفصلة كالتالى :

رقم الصك	مساحة الارض	مساحة البناء
220214026512 - 320214026513 - 320219023257 - 320230000906 - 320230000906 - 520214026514 - 920230000905 - 320214026515 - 420223019703 - 920214026517	32،461 م2	25،344.84 م2

بناء1 على الدراسة المنجزة فإننا نقدر القيمة السوقية للعقار وعلى وضعها الراهن بتاريخ التقدير مبلغ وقدرة فقط 53,684,000 ريال سعودى (فقط ثلاثة وخمسون مليون وستمائة واربعة وثمانون الف ريال سعودى)، مراعيا الموقع ، وكما هو موثق بهذا التقرير فى 15-06-2020 م.

قائمة المحتويات

الفرضيات والشروط المحددة للتقرير	5
ملخص الحقائق المهمة والاستنتاجات	6
نطاق العمل	10
الخدمات والمرافق المتوفرة في الموقع	19
موقع العقار على مستوى مدينة جدة	20
موقع العقار على مستوى الاحياء	21
موقع العقار على مستوى الحي	22
وصف العقار	26
صور العقار	27
العقارات المقارنة	28
الحسابات والمؤشرات الى القيمة بطريقة المقارنات	30
الحسابات والمؤشرات الى القيمة بطريقة التكلفة	31
الحسابات والمؤشرات الى القيمة بطريقة التدفقات النقدية	33
تقدير القيمة	35

FAIR
IS
OUR
VALUE

نشهد نحن المقيمين المعتمدين لدى الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين بالاتى:

- هذه الوثيقة المعدة من قبل (شركة فاليو إكسبرت) ملك لها ولا يجوز استغلالها فى اغراض تخالف مأتم إعدادها له.
- لقد قمنا بدراسة سوق العقارات بمنطقة العقار المستهدف وأستعنا فى الدراسة بأكثر العقارات قربا للعقار المستهدف من حيث المواصفات والمساحات لكل منها ولقد اجتهدنا للتأكد من صحة المعلومات التى تم الحصول عليها قدر الامكان.
- أننا لم نخفى أى معلومات هامة فى تقرير التقييم من شأنها أن تؤثر على القيمة للعقار حاليا أو مستقبلا ونشهد بأن ما ورد بالتقرير من معلومات صحيحة على حد علمنا.
- ليس لدينا أى اهتمامات حالية أو مستقبلية بالعقار المستهدف.
- الأتعاب المتفق عليها لعمل هذا التقرير غير مرتبطة بالقيمة السوقية المقدرة للعقار.
- لم يطلب منا أى أراء مسبقة قبل التقييم وقد قمنا بأداء عملنا طبقا لمعايير التقييم الدولية الصادة من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين.
- عملنا طبقا للاشتراطات الموحدة لأداء مهنة التقييم المعتمدة دوليا و محليا.
- لقد قمنا بمعاينة العقار المستهدف معاينة تامة وشاملة على الطبيعى كما قمنا بالاستفسار عن العقارات المقارنة وفقا للمتاح لنا من امكانيات ومصادر معلومات .
- إبراء للذمة فإنه لا يسمح باستخدام هذا التقرير لترتيب تمويل أو رهن أو أى اجراء غير متوافق مع الشريعة الإسلامية .
- مدة التقييم (45 يوماً) من تاريخ صدور الوثيقة والشركة غير مسؤولة عن أى طارئ اقتصادى يؤثر على قيمة العقار .
- هامش التذبذب فى القيمة بحدود + أو –10% وفقا لظروف السوق الحالية .
- قد تتغير النتائج التى توصلنا لها فى حال تم تزويدنا بأى بيانات مؤثرة فى القيمة أو تمكنا من الحصول عليها من مصادر موثوقة .

FAIR
IS
OUR
VALUE

ملخص الحقائق المهمة والاستنتاجات

	الملخص	
1	نوع العقار	المجمع اللوجيستى (1) بجدة
2	تاريخ التقييم	2020-06-10 م
3	رقم الصك	220214026512 - 320214026513 - 320219023257 - 320230000906 - 320230000906 - 520214026514 - 920230000905 - 320214026515 - 420223019703 - 920214026517
4	تاريخ الصك	1440/03/21 هـ
5	رقم المخطط التنظيمى	227/ب
6	رقم القطعة	من 393 الى 402
7	رقم البلك	-
8	استخدام الارض	مستودع
9	سلطة الاصدار	كتابة عدل جدة
10	القيود المفروضة على الموقع	لا يوجد
11	طبيعة الملكية	ملكية مطلقة
12	المساحة الاجمالية للمبنى	25،344،84 م2
13	المساحة الإجمالية للأرض	32،461 م2
14	متوسط سعر المتر المربع للارض	750 ريال/م2
15	القيمة السوقية للعقار	53,684,000 ريال سعودى

المعايير العامة:

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

- المصدر (كتاب معايير التقييم الدولية 2017 المعتمد من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين صفحة رقم 11 .

الإطار العام لمعايير التقييم الدولية :

المقيم و وضعه :

- تم إعداد هذا التقرير من قبل شركة فاليو اكسبرت، وفريق العمل الذى لديها والذى يتمتع بأعلى درجات الكفاءة والحيادة اللازمة ، ومستفيدين من الموارد المتاحة لنا والمتمثلة فى كفاءة فريقنا الأستشارى الذى يضم فى عداده نخبة من المستشارين المؤهلين بشهادات أكاديمية عليا وذات خبرات فى 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 يعطى المقيمين 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 فاليو اكسبرت وممثليها من مقيميين و مساعدين قاموا بإجراء عملية التقييم دونما أى تحيز ، كما إنهم يعملون بموضوعية ويتمتعون بالاستقلالية عن العميل وشركاته التابعة أو الأطراف التابعين له، وليس للشركة وممثليها أى مصلحة حالية أو مرتقبة لدى العميل أو أى 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 المقيم مقابل عملية التقييم غير مشروطة على النتائج التى يتوصل إليها أو أى أحداث أخرى ، وإذا حصلت الشركة على مساعدة ذات أهمية من طرف أخر فيما يتعلق بأى جانب من جوانب مهمة فى التقييم ، سيتم ذكر طبيعة هذه المساعدة ، ومدى الاعتماد عليها ومن ثم توثيقها فى التقرير إن وجدت .

FAIR
IS
OUR
VALUE

إن فاليو إكسبرت تتمتع بفريق عمل متميز ولديه التأهيل المهنى والخبرة بأعمال التقييم وفريق العمل يضمه مسجلين بالهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين، ابرز عناصر فريق العمل:

علاء إبراهيم الثقفى الرئيس التنفيذى	12	سنة خبرة بأعمال التقييم بكالوريوس هندسة تخطيط مدن	الأشراف على جميع مشاريع التقييم بالشركة رقم العضوية 1210000027
هشام صالح العقيل مدير إدارة التقييم	5	سنوات خبرة بأعمال التقييم بكالوريوس ادارة واقتصاد	الأشراف على جميع مشاريع التقييم بالشركة رقم العضوية 1210000185
عبدالرحمن عبدالله الوادعى مساعد مدير إدارة التقييم	6	سنوات خبرة بأعمال التقييم دبلوم حاسب ألى	الأشراف على جميع مشاريع التقييم بالشركة رقم العضوية 1220000513

FAIR
IS
OUR
VALUE

نطاق العمل - المعيار رقم 101

العميل والمستخدمين المستهدفين	
اسم العميل	شركة دراية المالية
صاحب التقرير	شركة دراية المالية
استخدام التقرير	شركة دراية المالية
الغرض من التقييم	صندوق ريت
طبيعة الاصول التى تم تقييمها	مستودعات
أساس القيمة (القيمة السوقية للعقار)	هى القيمة المقدرة التى يتم تبادل الأصول على أساسها فى تاريخ التقييم بين البائع والمشترى على شروط مناسبة فى صفقة تجارية تعتمد على الإيجاب والقبول بعد عمليات التسويق المناسبة بحيث كان الطرفين على علم وتصرف كل منهما بحكمة وبدون أكراه.
تاريخ التقييم	2020-06-10 م
تاريخ الاصدار	2020-06-15 م
نطاق البحث والاستقصاء (معيار رقم 102)	لقد قمنا بدراسة سوق العقارات بمنطقة المستهدف واستعنا فى الدراسة بأكثر العقارات قربا للعقار المستهدف من حيث المواصفات والمساحات لكل منها ولقد اجتهدنا للتأكد من صحة المعلومات التى تم الحصول عليها قدر الامكان .
طبيعة و مصادر المعلومات	مكاتب العقار بالمنطقة المستهدفة، قاعدة البيانات الخاصة بشركة فاليو إكسبرت والتى يتم تحديثها بشكل مستمر.

الافتراضات والافتراضات الخاصة

- تم افتراض أن العقار ذات ملكية تامة وليس عليه اى 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 اخرى .
- أن موقع العقار تم الاستدلال عليه من قبل السادة / شركة دراية المالية .
- المقيم العقارى غير مسئول عن وجود أى تعديات على حدود العقار.
- تم الإستدلال على مسطحات البناء حسب رخصة البناء .
- يوجد عقود ايجار للعقار، وتم الوصول الى القيمة النهائية للعقار وذلك باحتساب قيمة الدخل حسب العقود وذلك لتقارب اسعار العقود مع اسعار السوق.

القيود على الاستخدام أو التوزيع أو النشر

هذا التقرير معد للغرض الذى أعد من أجله فقط ولا يجوز استخدامه أو تداوله أو الاقتباس منه أو الإشارة إليه على أى حال من الأحوال لأى غرض أخر . وبناء عليه لا تتحمل الشركة أو المقيم أى مسئولية عن أى خسارة بتكبدها أى طرف نتيجة استخدام 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 أى نحو دون موافقة صريحة من الشركة . ولا يجوز تقديم هذا التقرير لأى طرف اخر بخلاف هؤلاء المشار إليهم فيه دون موافقة صريحة من الشركة . ومن دواعى الحيطة والحذر أن تحتفظ الشركة والمقيم بالحق فى إدخال أى تعديلات وعمل أى مراجعة على التقييم أو دعم نتيجة التقييم فى ظل ظروف محددة . تحتفظ الشركة بالحق دون أى إلتزام بمراجعة حسابات التقييم وتعديل وتنقيح نتائجة على ضوء معلومات كانت موجودة فى تاريخ التقييم لكنها أتضحت له لاحقا.

التأكيد على الالتزام بمعايير التقييم الدولية

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

وصف التقرير

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

المعيار رقم 102

المعايير العامة :

البحث والاستقصاء

معاينة الاصل

تم أستلام صك الملكية من العميل والذى يوضح مساحة العقار ،

تحديد خصائص الاصل

من خلال المعاينة تبين أن الأصل موضع التقييم هو عبارة عن **مبنى و مستودعات**.

تحليل البيانات

تم تحليل البيانات المتوفرة فى منطقة العقار والتى تم استقائها من المكاتب العقارية التى تعمل فى منطقة .

تطبيق طرق التقييم

بعد تقدير الخبراء للاستخدام الحالى من ناحية السوق والبيانات المتوفرة عنه تم الاستنتاج بأن أسلوب التقييم طريقة الدخل (الرسملة) مع مراعاة الغرض من التقييم .

المعيار رقم 102

البحث والاستقصاء

جمع البيانات

بناء على نوع العقار موضع التقييم تم تحديد نطاق جمع البيانات وخصوصا فى 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 أخرين يقوم بمراجعة المعلومات والتحليلات والافتراضات التى توصل إليها المقيم.

إعداد التقرير

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

01
أسلوب السوق
(طريقة البيوع المشابهة)
02
أسلوب التكلفة
(الاحلال)
03
أسلوب الدخل
(التدفقات النقدية)

المعيار رقم 105

01 أسلوب السوق (طريقة البيوع المشابهة للارض والمستودعات)

الأسلوب	تستخدم لـ	تعريف الأسلوب
أسلوب السوق	الأرض و المستودعات	▪ يقدم هذا الاسلوب مؤشرات للقيمة عن طريق مقارنة الاراضى ومقارنة المستودعات الذى يتم تقييمه بعقار مطابقة او مماثلة تتوفر معلومات عن اسعارها . ▪ وفقا لهذا الاسلوب فان الخطوة الاولى تتمثل فى دراسة اسعار المعاملات الخاصة بالاصول المطابقة او المماثلة التى تمت مؤخرا فى السوق ، وان كانت المعاملات التى تمت قليلة ، من الأفضل ايضا دراسة اسعار الاصول المطابقة او المماثلة المدرجة او المعروضة للبيع شريكة ان تكون هذه المعلومات واضحة وجرى تحليلها موضوعيا ، ويجب تعديل المعلومات المتعلقة باسعار تلك المعاملات لكى تبين الفروق فى شروط و احكام المعاملة الفعلية ، و اساس القيمة و الافتراضات التى يتم اعتمادها فى عملية التقييم التى يتم تنفيذها ، كما يمكن ان توجد فروق فى الخصائص القانونية والاقتصادية والمادية لاصول المعاملات الاخرى مقارنة بالاصل الذى يتم تقييمة .

استخدام هذه الطريقة

المنهجية:

- تعتمد هذه الطريقة اساسا على الاسعار المتداولة فى السوق حاليا لبيع او عروض عقارات أخرى (عقارات مقارنة) مماثلة للعقار موضوع التقييم .
- حيث انه من المستحيل إيجاد عقاريين مماثلين تماما فيتم عمل التعديلات المناسبة على اسعار العقارات المقارنة بخصم قيمة البنود التى تمثل ميزة للعقار المقارن و إضافة البنود التى تمثل ميزة للعقار قيد التقييم .
- وبمقارنة الخواص الطبيعية والخدمات المجاورة للموقع (غير شاملة التطوير) بمثيلاتها بالمواقع القريبة يتم تعديل سعر الارض لنفس الاختلافات الجوهرية بين موقع التقييم والمواقع القريبة .

التطبيق:

- تحديد نطاق الجغرافى للعقارات المماثلة .
- تحديد الفترة الزمنية المناسبة وفقا لمتغيرات السوق بما يعكس وضع السوق وقت التقييم .
- جمع بيانات المقارنات للعقارات المماثلة ضمن النطاق الجغرافى و الاطار الزمنى المحدد .
- اختبار كفاية المقارنات لعملية التقييم (اذا لم تتوفر مقارنات كافية يتم استبعاد طريقة التقييم) .
- تطبيق التعديلات على العقارات المقارنة للوصول الى القيمة الاستثمارية للعقار .

المصدر : معايير التقييم الدولية 2017

المعيار رقم 105

02 أسلوب التكلفة

الأسلوب	تستخدم لـ	تعريف الأسلوب
أسلوب التكلفة	للمبانى	▪ يشار إلى أسلوب التكلفة أحيان بطريقة المقاول. ▪ يحدد أسلوب التكلفة القيمة من خلال تقدير تكلفة اقتناء الأرض وبناء عقار جديد بمنافع مساوية أو تعديل عقار قديم لنفس الاستخدام دون أى مصروفات لا داعى لها تنتج عن التأخير. ▪ يتم جمع تكلفة الأرض على إجمالى تكلفة الإنشاءات، وجرت العادة أن تتم إضافة حوافز المشروع أو أرباح/خسائر المطور العقارى إلى تكاليف الإنشاءات إن كان ذلك ملائما.

المصدر : معايير التقييم الدولية 2017

استخدام هذه الطريقة

المنهجية:

- إذا كانت هناك سوق رئيسية للأرض أو العقار محل التقييم، يفضل استخدام الأدلة والشواهد المتأتية من السوق أو المبيعات القابلة للمقارنة.
- دراسة الموافقات التى من المرجح أن تصدر عن الجهة التنظيمية فى المنطقة والاستعانة بالأدلة والشواهد المتأتية من السوق للتحقق من إمكانية استخدام الأرض حسب الموافقات التنظيمية.
- دراسة موقع افتراضى فى نفس المنطقة له نفس الخصائص.
- دراسة الاستخدام الخاص بموقع افتراضى ما فى منطقة أخرى.

التطبيق:

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

المعيار رقم 105

03 أسلوب الدخل (التدفقات النقدية المخصومة)

الأسلوب	تستخدم لـ	تعريف الأسلوب
أسلوب الدخل	كون العقار مدر الدخل متغير	▪ هى طريقة مالية لتقدير قيمة أصل مالى أو حقيقى ويتم استخلاص مؤشر القيمة من خلال حساب القيمة الحالية للتدفقات النقدية المخصومة المستقبلية .

المصدر : معايير التقييم الدولية 2017

استخدام هذه الطريقة

المنهجية:

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

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

اساليب التقييم	السوق	الدخل	التكلفة
إستخدام الأسلوب	تم إستخدامها للوصول لقيمة الأرض والمستودعات بشكل أساسى	تم أعتماد على أسلوب الدخل بطريقة التدفقات النقدية المستقبلية المخصومة ويعتبر الأنسب لتقدير القيمة السوقية للعقار	طريقة مساندة
طرق التقييم المستخدمة	المقارنات	التدفقات النقدية	الاحلال
أسباب الاستخدام	للوصول لقيمة الارض والمستودعات	كون العقار مدر للدخل	لمعرفة التكاليف الإنشائية للعقار

FAIR
IS
OUR
VALUE

الخدمات والمرافق المتوفرة فى الموقع

المرافق المتواجدة فى الموقع		نعم	لا
الخدمات والمراكز الحكومية	دوائر حكومية	✓	
	مركز شرطة	✓	
	مدارس	✓	
	بنوك	✓	
	دفاع مدنى	✓	
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		

FAIR
IS
OUR
VALUE

موقع العقار على مستوى مدينة جدة

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

FAIR
IS
OUR
VALUE

على مستوى الاحياء

يقع العقار بحى الوادى، ويحده من الجهة الشمالية حى السروات، ومن الجهة الجنوبية المليساء، ومن الجهة الشرقية طريق الملك فيصل، ومن الجهة الغربية حى الساحل.

على مستوى الحى

يقع العقار بحى الوادى.

رابط موقع العقار https://goo.gl/maps/gvK6dHvhykNPSqXL6

وصف العقار

FAIR
IS
OUR
VALUE

وصف العقار

الحدود والأطوال - صك رقم (220214026512)				
الجهة	الحدود	بطول(م)	بعرض(م)	اسم الشارع
شمالاً	شارع	50 م	25 م	-
جنوباً	جار	50 م	-	-
شرقاً	جار	60 م	–	–
غرباً	جار	60 م	–	-
ملاحظات			3,000 م2	

الحدود والأطوال - صك رقم (320214026513)				
الجهة	الحدود	بطول(م)	بعرض(م)	اسم الشارع
شمالاً	جار	50 م	-	-
جنوباً	شارع	50 م	60 م	-
شرقاً	جار	70.5 م	–	–
غرباً	جار	70.86 م	–	-
ملاحظات			3,534.25 م2	

الحدود والأطوال - صك رقم (320219023257)				
الجهة	الحدود	بطول(م)	بعرض(م)	اسم الشارع
شمالاً	شارع	50 م	25 م	-
جنوباً	جار	50 م	-	-
شرقاً	جار	60 م	–	–
غرباً	جار	60 م	–	-
ملاحظات			3,000 م2	

الحدود والأطوال - صك رقم (320230000906)				
الجهة	الحدود	بطول(م)	بعرض(م)	اسم الشارع
شمالاً	جار	50 م	-	-
جنوباً	شارع	50 م	60 م	-
شرقاً	جار	70.15 م	–	–
غرباً	جار	70.5 م	–	-
ملاحظات			3,516.32 م2	

الحدود والأطوال - صك رقم (520214026514)				
الجهة	الحدود	بطول(م)	بعرض(م)	اسم الشارع
شمالاً	شارع	50 م	25 م	-
جنوباً	جار	50 م	-	-
شرقاً	جار	60 م	–	–
غرباً	جار	60 م	–	-
ملاحظات			3,000 م2	

الحدود والأطوال - صك رقم (920230000905)				
الجهة	الحدود	بطول(م)	بعرض(م)	اسم الشارع
شمالاً	جار	50 م	-	-
جنوباً	شارع	50 م	60 م	-
شرقاً	جار	69.79 م	–	–
غرباً	جار	70.15 م	–	-
ملاحظات			3,498.39 م2	

FAIR
IS
OUR
VALUE

وصف العقار

الحدود والأطوال – صك رقم (320214026515)				
الجهة	الحدود	بطول(م)	بعرض(م)	اسم الشارع
شمالاً	شارع	50 م	25 م	–
جنوباً	جار	50 م	–	–
شرقاً	جار	60 م	–	–
غرباً	جار	60 م	–	–
ملاحظات			3,000 م2	

الحدود والأطوال – صك رقم (320214026516)				
الجهة	الحدود	بطول(م)	بعرض(م)	اسم الشارع
شمالاً	جار	50 م	–	–
جنوباً	شارع	50 م	60 م	–
شرقاً	جار	69.43 م	–	–
غرباً	جار	69.79 م	–	–
ملاحظات			3,480.46 م2	

الحدود والأطوال – صك رقم (420223019703)				
الجهة	الحدود	بطول(م)	بعرض(م)	اسم الشارع
شمالاً	شارع	52.03 م	25 م	–
جنوباً	جار	49.96 م	–	–
شرقاً	شارع	55 م	60 م	–
غرباً	جار	60 م	–	–
ملاحظات			2,985.1 م2	

الحدود والأطوال – صك رقم (920214026517)				
الجهة	الحدود	بطول(م)	بعرض(م)	اسم الشارع
شمالاً	جار	49.96 م	–	–
جنوباً	شارع	52.06 م	60 م	–
شرقاً	شارع	64.07 م	60 م	–
غرباً	جار	69.43 م	–	–
ملاحظات			3,447.27 م2	

مميزات الموقع :

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

وصف الموقع :

يقع العقار بحى الوادى، وهى من المناطق المتميزة حيث ان المنطقة مرخصة بالصناعات الثقيلة، لذا فهو مرغوب جدا للمستثمرين ولاصحاب المشاريع الكبيرة.

FAIR
IS
OUR
VALUE

وصف المبنى

العقار عبارة عن أرض مقام عليها مبنى ومستودعات، على ثلاث شوارع الواجهة من الدهان.

مواصفات المبنى	
اعمال البناء	هيكل حديدى للاسقف وخرسانى للاعمدة.
الاسقف	خرسانة مسلحة لسكن العمال وشنكو للمستودعات.
الجدران	-
الابواب	الخارجية حديد والداخلية خشب
الشبابيك	اطار الومنيوم وزجاج .
المدخل الرئيسى	-
الارضيات	صبة للمستودعات وسيراميك لسكن العمال .

الخدمات المتاحة فى المبنى	
نظام التكييف	تكييف شباك
نظام الحرائق	اجهزة إنذار وخطوط مياه اوتوماتيكية وخراطيم لإطفاء النار
نظام الحماية	مبنى مجهز مع كاميرات فى مواقف السيارات والمداخل ومتابعة الوضع الامنى للمبنى
المواقف	يوجد موقف للسيارات

مسطحات البناء حسب رخصة البناء			
مكونات البناء	عدد الوحدات	المساحة م2	الإستخدام
ارضى	0	19,145	مستودع
دور مسروق	0	4,771	مستودع
دور اول	0	1,429	مستودع
مساحة البناء اللمسلح (تقديريا)	0	6,000	وحدات سكنية
المجموع	31,345		

FAIR
IS
OUR
VALUE

صور العقار

FAIR
IS
OUR
VALUE

العقارات المقارنة:

تؤثر أسعار الأراضى والمكاتب بشكل كبير فى تطوير موقع العقار واستعمالات الأراضى المختلفة ، حيث تعتبر أحد العوامل الرئيسية فى تحديد نسبة المردود المالى السنوى للاستعمالات المتنوعة ، كذلك فهى تؤثر أيضاً فى العديد من النواحى التخطيطية الأخرى العمرانية مثل أنظمة البناء وما تشمله من ارتفاعات المبانى والارتدادات.

صورة جوية

جدول المقارنات للاراضى المشابهة

م	اسم الموقع	مساحة م2	سعر/م^2	الاستخدام
1	حى الوادى	7,000	1,100	مستودعات
2	حى الوادى	4,300	750	مستودعات
3	حى الوادى	2,300	900	مستودعات

جدول المقارنات (التأجيرى)

م	اسم الموقع	مساحة م2	سعر/م^2	الاستخدام
4	حى الوادى	4,000	100	مستودعات
5	حى الوادى	2,108	110	مستودعات
6	حى الوادى	1,900	115	مستودعات

الحسابات والمؤشرات الى القيمة بطريقة المقارنات

والتى 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 على أسعار العقارات المقارنة بخصم قيمة البنود التى تمثل ميزة للعقار المقارن وإضافة قيمة البنود التى تمثل ميزة لعقار التقييم وذلك لحساب قيمة العقار موضوع التقييم.

الضبط النسبى (للارض) للمبيعات المشابهة							
عينات السوق	العقار المراد تقييمه	المقارنة 1		المقارنة 2		المقارنة 3	
سعر المتر المربع للارض المقارن		1,100		750		900	
مساحة الارض المقارن		7,000		4,300		2,300	
تاريخ العرض	2020-06-07	2020-06-07		2020-06-07		2020-06-07	
حالة السوق		0%		0%		0%	
سعر المتر المربع بعد تعديل حالة السوق		1,100		750		900	
مساحة الارض المراد تقييمه	32,461	7,000	-20%	4,300	-20%	2,300	-20%
عدد الواجهات	3	2	0%	3	-3%	2	0%
سهولة الوصول	سهل	سهل	0%	سهل	0%	سهل	0%
القرب من الطريق الرئيسى	قريب	قريب	0%	قريب	0%	قريب	0%
عرض الشارع	30 + 60	30 +60	0%	40 + 30 +20	5%	40 + 30	5%
الموقع	حى الوادى	حى الوادى	0%	حى الوادى	0%	حى الوادى	0%
الضبط النسبى		-20%		-18%		-15%	
صافى القيمة		880		615		765	
متوسط سعر المتر المربع		753					
متوسط سعر المتر المربع بعد التقريب		750					

الحسابات والمؤشرات الى القيمة بطريقة المقارنات (التأجيرى)

والتى تعتمد على أسعار السوق الحالية فى تأجير المستودعات مماثلة للعقار موضع التقييم وحيث أنه من الصعب إيجاد عقارين متماثلين تماما فإنه سيتم القيام بعمل التعديلات المناسبة على أسعار العقارات المقارنة بخصم قيمة البنود التى تمثل ميزة للعقار المقارن وإضافة قيمة البنود التى تمثل ميزة لعقار التقييم وذلك لحساب قيمة العقار موضوع التقييم.

الضبط النسبى (التأجيرى للمستودع)							
عينات السوق	العقار المراد تقييمه	المقارنة 1		المقارنة 2		المقارنة 3	
سعر المتر المربع التأجيرى للمستودع		100		110		115	
مساحة المستودع		4,000		2,108		1,900	
تاريخ العرض	2020-06-07	2020-06-07		2020-06-07		2020-06-07	
حالة السوق		0%		0%		0%	
سعر االمتر المربع التأجيرى للمستودع بعد تعديل حالة السوق		100		110		115	
مساحة المستودع المراد تقييمه	25,345	4,000	-10%	2,108	-10%	1,900	-10%
حالة المبنى	جيد	جيد	0%	جيد	0%	جيد	0%
سهولة الوصول	سهل	متوسط	5%	متوسط	5%	متوسط	5%
القرب من الطريق الرئيسى	قريب	متوسط	5%	متوسط	5%	متوسط	5%
توفر الخدمات	متوفرة	متوفرة	0%	متوفرة	0%	متوفرة	0%
الموقع	حى الوادى	حى الوادى	0%	حى الوادى	0%	حى الوادى	0%
الضبط النسبى		0%		0%		0%	
صافى القيمة		100		110		115	
متوسط سعر المتر المربع التأجيرى		108					
متوسط سعر المتر المربع بعد التقريب		110					

FAIR
IS
OUR
VALUE

الحسابات و المؤشرات للقيمة بطريقة تكلفة الإحلال

أسلوب تكلفة الإحلال		
اجمالى مساحة البناء المسلح		6,000.00
تكلفة بناء المسلح		1,200.00
إجمالى تكلفة بناء المسلح		7,200,000.00
مسطحات المبانى (المستودعات)		25,345.00
تكلفة بناء (المستودعات)		500.00
إجمالى تكلفة البناء (المستودعات)		12,672,500.00
إجمالى تكاليف البناء الإجمالية للعقار		19,872,500.00
تكاليف أخرى	النسبة	
الرسوم المهنية	%2.50	496,812.50
شبكة المرافق	%2.50	496,812.50
تكاليف الإدارة	%2.50	496,812.50
ربح المطور	%20.00	3,974,500.00
إجمالى تكاليف البناء		25,337,437.50
العمر الإفتراضى		40.00
العمر المتبقى		38.00
العمر الفعال		2.00
معدل الإهلاك		%5
تكاليف الإهلاك		1,266,871.88
صافى تكاليف البناء		24,070,565.63
مساحة الأرض		32,461.00
قيمة متر الأرض المقدرة		750.00
قيمة الأرض المقدرة		24,345,750.00
إجمالى قيمة العقار المقدرة		48,416,315.63
إجمالى قيمة العقار المقدرة مقربة		48,416,000.00

ملاحظات:

1. تم الأستدلال على مساحة المبنى حسب رخصة البناء المرفقة.
2. تم احتساب سعر المتر المربع للبناء حسب السعر السائد فى السوق.
3. تم احتساب هامش الربح % 20 حسب هامش الربح السائد فى السوق.
4. عمر البناء الافتراضى (40 سنه) حسب الوضع السائد فى السوق.

تقدير القيمة

بطريقة الدخل (التدفقات النقدية)

FAIR
IS
OUR
VALUE

الحسابات والمؤشرات للقيمة بطريقة الدخل التدفقات النقدية

البند	التدفقات النقدية										القيمة الاستردادية
السنوات	1/1/2021	1/1/2022	1/1/2023	1/1/2024	1/1/2025	1/1/2026	1/1/2027	1/1/2028	1/1/2029	1/1/2030	
الترتيب	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	
نسبة النمو المتوقعه	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	5.00%	0.00%	0.00%	
إجمالى الدخل	4,640,000.00	4,640,000.00	4,400,000.00	4,400,000.00	4,400,000.00	4,400,000.00	4,400,000.00	4,620,000.00	4,620,000.00	4,620,000.00	
نسبة الشاغر	0.00%	0.00%	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%	
قيمة الشواغر	0	0	220,000	220,000	220,000	220,000	220,000	231,000	231,000	231,000	
إجمالى الدخل الفعال	4,640,000	4,640,000	4,180,000	4,180,000	4,180,000	4,180,000	4,180,000	4,389,000	4,389,000	4,389,000	
نسبة مصروفات التشغيل والصيانة	0.00%	0.00%	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%	
قيمة مصروفات التشغيل والصيانة	0	0	209,000	209,000	209,000	209,000	209,000	219,450	219,450	219,450	
صافى الدخل التشغيلى	4,640,000	4,640,000	3,971,000	3,971,000	3,971,000	3,971,000	3,971,000	4,169,550	4,169,550	4,169,550	
القيمة الإستردادية											49,513,406
صافى التدفقات النقدية	4,640,000	4,640,000	3,971,000	3,971,000	3,971,000	3,971,000	3,971,000	4,169,550	4,169,550	4,169,550	49,513,406
معدل الخصم	93.24%	86.94%	81.06%	75.58%	70.47%	65.71%	61.27%	57.12%	53.26%	49.66%	49.66%
القيمة الحالية لتدفقات النقدية	4,326,340	4,033,884	3,218,904	3,001,309	2,798,423	2,609,252	2,432,869	2,381,830	2,220,821	2,070,695	24,589,506
إجمالى صافى القيمة الحالية											53,683,833
إجمالى القيمة التقريبية											53,684,000

لحساب معدل الخصم	
معدل عائد السندات الحكومية	3.00%
معدل التضخم	0.00%
معدل مخاطر السوق	5.00%
علاوة المخاطر الخاصة	1.00%
معدل الخصم	7.25%
معدل الرسملة	8.00%
معدل النمو	5%

ملاحظات :

- السنتين الاولى تم استخدام الدخل حسب العقود .
- السنوات مابعد انتهاء العقد تم استخدام الدخل حسب السوق .
- تم احتساب متوسط سعر التاجيرى السنوى للمعارض 20,000 ريال حسب السوق .
- تم احتساب متوسط سعر التاجيرى السنوى للشقق 11,000 ريال حسب السوق .

تقدير القيمة

FAIR
IS
OUR
VALUE

الملاحظات والتوصيات

فى ختام تقرير التقييم سوف نقدم بعض النصائح والتوصيات فيما يتعلق بقيمة العقار والسعر الذى يمكن ان يطلبه المالك بالاعتماد على العوامل التالية :

- موقع العقار :

يمتاز موقع العقار لوقوعه بحى الوادى 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 فى معدل الإشغال أهمية موقع العقار .

بناء على الدراسة المنجزة فإننا نقدر القيمة السوقية للعقار مبلغ وقدره

53,684,000 SR

(فقط ثلاثة وخمسون مليون وستمائة واربعة وثمانون الف ريال سعودى)

مراعيا الموقع، وكما هو موثق بهذا التقرير فى 15-06-2020 م.

FAIR
IS
OUR
VALUE

خاص باستخدام الشركة			
الاسـم		التوقيع	الختم
هشام العقيل مدير ادراة التقييم	رقم العضوية 1210000185	رقم العضوية 1210000185	Value® EXPERTS شركة خبراء القيمة وشريكة للتقييم العقاري س.ت: ١٠١٠٤٦٩٨٨٤
م / علاء الثقفى الرئيس التنفيذى	رقم العضوية 1210000027	رقم العضوية 1210000027	

www.valuexperts.net alaqeel@valueexperts.net

Value®
EXPERTS
ڤاليو اكسبرت

رقم التقرير :1000912/17

شركة خبراء القيمة وشريكة
للتقييم العقارى

رقم الترخيص: 323 / 18 / 744

FAIR IS OUR VALUE

تقييم المجمع اللوجيستى (2) بجدة - حى السروات

العميل (صاحب الطلب)	شركة دراية المالية
المستفيد (مستخدم الطلب)	شركة دراية المالية
الغرض من التقييم	صندوق ريت
عنوان العقار	المملكة العربية السعودية - جدة - حى السروات
نوع العقار	مستودع
مساحة العقار	39،981،98 م2
مساحة البناء	25،828،26 م2
رقم الصك	920213001950
تاريخ الصك	1440/11/22 هـ
نوع الملكية	ملكية مطلقة
اساس القيمة	القيمة السوقية
معايير التقييم	معايير التقييم الدولية
أسلوب التقييم	اسلوب المقارنات للارض والمستودعات + اسلوب التكلفة (الاحلال) + اسلوب الدخل (رسملة الدخل الاستثمارية)
تاريخ المعاينة	2020-06-05 م
تاريخ التقييم	2020-06-10 م
تاريخ الاصدار	2020-06-15 م

FAIR
IS
OUR
VALUE

السادة / شركة دراية المالية الموقرين

الموضوع: تقييم المجمع اللوجيستى (2) بجدة - حى السروات

السلام عليكم ورحمة الله وبركاته،

بناء على طلبكم تقييم المجمع اللوجيستى (2) بجدة - حى السروات، فقد قمنا بالكشف الفعلى على واقع العقار، و معاينة ودراسة المستندات والخرائط اللازمة ، وبعد إجراء دراسة للمنطقة المحيطة والمجاورة للعقار ، نرفق طيه التقرير التالى الذى يوفر البيانات اللازمة ويبين الأسباب للوصول إلى القيمة السوقية للعقار .

أن الهدف من هذا التقرير هو تقدير القيمة السوقية للعقار ، وكما هو علية فى وضعه الراهن بتاريخ 10-06-2020 م ، وأن الغاية من إصداره هو معرفة القيمة السوقية للعقار لغرض (صندوق ريت) والتقرير لاستعمال السادة / شركة دراية المالية .

العقار المقدر هو عبارة عن **مستودع** مفصلة كالتالى :

رقم الصك	مساحة الارض	مساحة البناء
920213001950	39,981.98 م2	25,828.26 م2

بناءا على الدراسة المنجزة فإننا نقدر القيمة السوقية للعقار وعلى وضعها الراهن بتاريخ التقدير مبلغ وقدرة فقط 49,615,138 ريال سعودى (فقط تسعة واربعون مليون وستمائة وخمسة عشر الف ومائة وثمانية وثلاثون سعودى)، مراعيا الموقع ، وكما هو موثق بهذا التقرير فى 15-06-2020 م.

قائمة المحتويات

الفرضيات والشروط المحددة للتقرير	5
ملخص الحقائق المهمة والاستنتاجات	6
نطاق العمل	10
الخدمات والمرافق المتوفرة في الموقع	19
موقع العقار على مستوى مدينة جدة	20
موقع العقار على مستوى الاحياء	21
موقع العقار على مستوى الحي	22
وصف العقار	23
صور العقار	25
العقارات المقارنة	26
الحسابات والمؤشرات الى القيمة بطريقة المقارنات	28
الحسابات والمؤشرات الى القيمة بطريقة التكلفة	29
الحسابات والمؤشرات الى القيمة بطريقة الدخل رسملة مباشرة	30
تقدير القيمة	32

FAIR
IS
OUR
VALUE

نشهد نحن المقيمين المعتمدين لدى الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين بالاتى:

- هذه الوثيقة المعدة من قبل (شركة فاليو إكسبرت) ملك لها ولا يجوز استغلالها فى اغراض تخالف مأتم إعدادها له.
- لقد قمنا بدراسة سوق العقارات بمنطقة العقار المستهدف وأستعنا فى الدراسة بأكثر العقارات قربا للعقار المستهدف من حيث المواصفات والمساحات لكل منها ولقد اجتهدنا للتأكد من صحة المعلومات التى تم الحصول عليها قدر الامكان.
- أننا لم نخفى أى معلومات هامة فى تقرير التقييم من شأنها أن تؤثر على القيمة للعقار حاليا أو مستقبلا ونشهد بأن ما ورد بالتقرير من معلومات صحيحة على حد علمنا.
- ليس لدينا أى اهتمامات حالية أو مستقبلية بالعقار المستهدف.
- الأتعاب المتفق عليها لعمل هذا التقرير غير مرتبطة بالقيمة السوقية المقدرة للعقار.
- لم يطلب منا أى أراء مسبقة قبل التقييم وقد قمنا بأداء عملنا طبقا لمعايير التقييم الدولية الصادة من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين.
- عملنا طبقا للاشتراطات الموحدة لأداء مهنة التقييم المعتمدة دوليا و محليا.
- لقد قمنا بمعاينة العقار المستهدف معاينة تامة وشاملة على الطبيعى كما قمنا بالاستفسار عن العقارات المقارنة وفقا للمتاح لنا من امكانيات ومصادر معلومات .
- إبراء للذمة فإنه لا يسمح باستخدام هذا التقرير لترتيب تمويل أو رهن أو أى اجراء غير متوافق مع الشريعة الإسلامية .
- مدة التقييم (45 يوماً) من تاريخ صدور الوثيقة والشركة غير مسؤولة عن أى طارئ اقتصادى يؤثر على قيمة العقار .
- هامش التذبذب فى القيمة بحدود + أو –10% وفقا لظروف السوق الحالية .
- قد تتغير النتائج التى توصلنا لها فى حال تم تزويدنا بأى بيانات مؤثرة فى القيمة أو تمكنا من الحصول عليها من مصادر موثوقة .

FAIR
IS
OUR
VALUE

ملخص الحقائق المهمة والاستنتاجات

	الملخص	
1	نوع العقار	مستودع
2	تاريخ التقييم	2020-06-10 م
3	رقم الصك	920213001950
4	تاريخ الصك	1440/11/22 هـ
5	رقم المخطط التنظيمي	99/ب
6	رقم القطعة	3
7	رقم البلك	-
8	استخدام الارض	صناعي
9	سلطة الاصدار	كتابة العدل الاولى بجدة
10	القيود المفروضة على الموقع	لا يوجد
11	طبيعة الملكية	ملكية مطلقة
12	المساحة الاجمالية للمبنى	25،828.26 م2
13	المساحة الإجمالية للأرض	39،981.98 م2
14	سعر المتر المربع للارض	952 ريال/م2
15	القيمة السوقية للعقار	49،615،138 ريال سعودي

المعايير العامة:

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

- المصدر (كتاب معايير التقييم الدولية 2017 المعتمد من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين صفحة رقم 11 .

الإطار العام لمعايير التقييم الدولية :

المقيم و وضعه :

- تم إعداد هذا التقرير من قبل شركة فاليو اكسبرت، وفريق العمل الذى لديها والذى يتمتع بأعلى درجات الكفاءة والحيادة اللازمة ، ومستفيدين من الموارد المتاحة لنا والمتمثلة فى كفاءة فريقنا الأستشارى الذى يضم فى عداده نخبة من المستشارين المؤهلين بشهادات أكاديمية عليا وذات خبرات فى 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 يعطى المقيمين 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 فاليو اكسبرت وممثليها من مقيميين و مساعدين قاموا بإجراء عملية التقييم دونما أى تحيز ، كما إنهم يعملون بموضوعية ويتمتعون بالاستقلالية عن العميل وشركاته التابعة أو الأطراف التابعين له، وليس للشركة وممثليها أى مصلحة حالية أو مرتقبة لدى العميل أو أى 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 المقيم مقابل عملية التقييم غير مشروطة على النتائج التى يتوصل إليها أو أى أحداث أخرى ، وإذا حصلت الشركة على مساعدة ذات أهمية من طرف أخر فيما يتعلق بأى جانب من جوانب مهمة فى التقييم ، سيتم ذكر طبيعة هذه المساعدة ، ومدى الاعتماد عليها ومن ثم توثيقها فى التقرير إن وجدت .

FAIR
IS
OUR
VALUE

إن فاليو إكسبرت تتمتع بفريق عمل متميز ولديه التأهيل المهنى والخبرة بأعمال التقييم وفريق العمل يضمه مسجلين بالهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين، ابرز عناصر فريق العمل:

علاء إبراهيم الثقفى الرئيس التنفيذى	12	سنة خبرة بأعمال التقييم بكالوريوس هندسة تخطيط مدن	الأشراف على جميع مشاريع التقييم بالشركة رقم العضوية 1210000027
هشام صالح العقيل مدير إدارة التقييم	5	سنوات خبرة بأعمال التقييم بكالوريوس ادارة واقتصاد	الأشراف على جميع مشاريع التقييم بالشركة رقم العضوية 1210000185
عبدالرحمن عبدالله الوادعى مساعد مدير إدارة التقييم	6	سنوات خبرة بأعمال التقييم دبلوم حاسب ألى	الأشراف على جميع مشاريع التقييم بالشركة رقم العضوية 1220000513

نطاق العمل - المعيار رقم 101

العميل والمستخدمين المستهدفين	
اسم العميل	شركة دراية المالية
صاحب التقرير	شركة دراية المالية
استخدام التقرير	شركة دراية المالية
الغرض من التقييم	صندوق ريت
طبيعة الاصول التى تم تقييمها	مستودع
أساس القيمة (القيمة السوقية للعقار)	هى القيمة المقدرة التى يتم تبادل الأصول على أساسها فى تاريخ التقييم بين البائع والمشترى على شروط مناسبة فى صفقة تجارية تعتمد على الإيجاب والقبول بعد عمليات التسويق المناسبة بحيث كان الطرفين على علم وتصرف كل منهما بحكمة وبدون أكراه.
تاريخ التقييم	2020-06-10 م
تاريخ الاصدار	2020-06-15 م
نطاق البحث والاستقصاء (معيار رقم 102)	لقد قمنا بدراسة سوق العقارات بمنطقة المستهدف واستعنا فى الدراسة بأكثر العقارات قربا للعقار المستهدف من حيث المواصفات والمساحات لكل منها ولقد اجتهدنا للتأكد من صحة المعلومات التى تم الحصول عليها قدر الامكان .
طبيعة و مصادر المعلومات	مكاتب العقار بالمنطقة المستهدفة، قاعدة البيانات الخاصة بشركة فاليو إكسبرت والتى يتم تحديثها بشكل مستمر.

الافتراضات والافتراضات الخاصة

- تم افتراض أن العقار ذات ملكية تامة وليس عليه اى التزامات .
- لم يتم استلام صور ضوئية من العميل للصك وتم استلام بيان تفصيلى يوضح مساحة العقار ، 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 العقارى غير مسئول عن وجود أى تعديات على حدود العقار.
- تم الإستدلال على مسطحات البناء حسب البيان المرفق.

القيود على الاستخدام أو التوزيع أو النشر

هذا التقرير معد للغرض الذى أعد من أجله فقط ولا يجوز استخدامه أو تداوله أو الاقتباس منه أو الإشارة إليه على أى حال من الأحوال لأى غرض أخر ، وبناء عليه لا تتحمل الشركة أو المقيم أى مسئولية عن أى خسارة بتكبدها أى طرف نتيجة استخدام 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 أى نحو دون موافقة صريحة من الشركة ، ولا يجوز تقديم هذا التقرير لأى طرف اخر بخلاف هؤلاء المشار إليهم فيه دون موافقة صريحة من الشركة ، ومن دواعى الحيطة والحذر أن تحتفظ الشركة والمقيم بالحق فى إدخال أى تعديلات وعمل أى مراجعة على التقييم أو دعم نتيجة التقييم فى ظل ظروف محددة ، تحتفظ الشركة بالحق دون أى إلتزام بمراجعة حسابات التقييم وتعديل وتنقيح نتائجة على ضوء معلومات كانت موجودة فى تاريخ التقييم لكنها أتضحت له لاحقا.

التأكيد على الالتزام بمعايير التقييم الدولية

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

وصف التقرير

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

المعايير العامة :

البحث والاستقصاء

المعيار رقم 102

معاينة الاصل

لم يتم استلام صور ضوئية من العميل للصك وتم استلام بيان تفصيلى يوضح مساحة العقار

تحديد خصائص الاصل

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

تحليل البيانات

تم تحليل البيانات المتوفرة فى منطقة العقار والتى تم استقائها من المكاتب العقارية التى تعمل فى منطقة .

تطبيق طرق التقييم

بعد تقدير الخبراء للاستخدام الحالى من ناحية السوق والبيانات المتوفرة عنه تم الاستنتاج بأن أسلوب التقييم طريقة الدخل (الرسملة) مع مراعاة الغرض من التقييم .

المعيار رقم 102

البحث والاستقصاء

جمع البيانات

بناء على نوع العقار موضع التقييم تم تحديد نطاق جمع البيانات وخصوصا فى 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 أخرين يقوم بمراجعة المعلومات والتحليلات والافتراضات التى توصل إليها المقيم.

إعداد التقرير

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

01
أسلوب السوق
(طريقة البيوع المشابهة)
02
أسلوب التكلفة
(الاحلال)
03
أسلوب الدخل
(رسملة الدخل)

المعيار رقم 105

01 أسلوب السوق (طريقة البيوع المشابهة للارض والمستودع)

الأسلوب	تستخدم لـ	تعريف الأسلوب
أسلوب السوق	الأرض و المستودع	▪ يقدم هذا الاسلوب مؤشرات للقيمة عن طريق مقارنة الاراضى ومقارنة والمستودع الذى يتم تقييمه بعقار مطابقة او مماثلة تتوفر معلومات عن اسعارها . ▪ وفقا لهذا الاسلوب فان الخطوة الاولى تتمثل فى دراسة اسعار المعاملات الخاصة بالاصول المطابقة او المماثلة التى تمت مؤخرا فى السوق ، وان كانت المعاملات التى تمت قليلة ، من الأفضل ايضا دراسة اسعار الاصول المطابقة او المماثلة المدرجة او المعروضة للبيع شريكة ان تكون هذه المعلومات واضحة وجرى تحليلها موضوعيا ، ويجب تعديل المعلومات المتعلقة باسعار تلك المعاملات لكى تبين الفروق فى شروط و احكام المعاملة الفعلية ، و اساس القيمة و الافتراضات التى يتم اعتمادها فى عملية التقييم التى يتم تنفيذها ، كما يمكن ان توجد فروق فى الخصائص القانونية والاقتصادية والمادية لاصول المعاملات الاخرى مقارنة بالاصل الذى يتم تقييمة .

استخدام هذه الطريقة

المنهجية:

- تعتمد هذه الطريقة اساسا على الاسعار المتداولة فى السوق حاليا لبيع او عروض عقارات أخرى (عقارات مقارنة) مماثلة للعقار موضوع التقييم .
- حيث انه من المستحيل إيجاد عقاريين مماثلين تماما فيتم عمل التعديلات المناسبة على اسعار العقارات المقارنة بخصم قيمة البنود التى تمثل ميزة للعقار المقارن و إضافة البنود التى تمثل ميزة للعقار قيد التقييم .
- وبمقارنة الخواص الطبيعية والخدمات المجاورة للموقع (غير شاملة التطوير) بمثيلاتها بالمواقع القريبة يتم تعديل سعر الارض لنفس الاختلافات الجوهرية بين موقع التقييم والمواقع القريبة .

التطبيق:

- تحديد نطاق الجغرافى للعقارات المماثلة .
- تحديد الفترة الزمنية المناسبة وفقا لمتغيرات السوق بما يعكس وضع السوق وقت التقييم .
- جمع بيانات المقارنات للعقارات المماثلة ضمن النطاق الجغرافى و الاطار الزمنى المحدد .
- اختبار كفاية المقارنات لعملية التقييم (اذا لم تتوفر مقارنات كافية يتم استبعاد طريقة التقييم) .
- تطبيق التعديلات على العقارات المقارنة للوصول الى القيمة الاستثمارية للعقار .

المصدر : معايير التقييم الدولية 2017

المعيار رقم 105

02 أسلوب التكلفة

الأسلوب	تستخدم لـ	تعريف الأسلوب
أسلوب التكلفة	للمبانى	▪ يشار إلى أسلوب التكلفة أحيان بطريقة المقاول. ▪ يحدد أسلوب التكلفة القيمة من خلال تقدير تكلفة اقتناء الأرض وبناء عقار جديد بمنافع مساوية أو تعديل عقار قديم لنفس الاستخدام دون أى مصروفات لا داعى لها تنتج عن التأخير. ▪ يتم جمع تكلفة الأرض على إجمالى تكلفة الإنشاءات، وجرت العادة أن تتم إضافة حوافز المشروع أو أرباح/خسائر المطور العقارى إلى تكاليف الإنشاءات إن كان ذلك ملائما.

المصدر : معايير التقييم الدولية 2017

استخدام هذه الطريقة

المنهجية:

- إذا كانت هناك سوق رئيسية للأرض أو العقار محل التقييم، يفضل استخدام الأدلة والشواهد المتأتية من السوق أو المبيعات القابلة للمقارنة.
- دراسة الموافقات التى من المرجح أن تصدر عن الجهة التنظيمية فى المنطقة والاستعانة بالأدلة والشواهد المتأتية من السوق للتحقق من إمكانية استخدام الأرض حسب الموافقات التنظيمية.
- دراسة موقع افتراضى فى نفس المنطقة له نفس الخصائص.
- دراسة الاستخدام الخاص بموقع افتراضى ما فى منطقة أخرى.

التطبيق:

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

المعيار رقم 105

03 أسلوب الدخل (رسملة الدخل)

الأسلوب	تستخدم لـ	تعريف الأسلوب
أسلوب الدخل	للمبانى	▪ يستخدم هذا الأسلوب، الدخل الذى يدرُه العقار كأساس للتقييم . ▪ يمكن تقدير القيمة الاستثمارية . وفى أغلب الحالات يمكن تقدير القيمة الاستثمارية من الدخل الفعلى للإيجار أو من مقارنة إيجارات عقارات مماثلة، أو أحيانًا من خلال طرق أخرى، وكل ذلك يؤكد العلاقة بين القيمة الإيجارية والقيمة الاستثمارية.

المصدر : معايير التقييم الدولية 2017

استخدام هذه الطريقة

المنهجية:

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

التطبيق:

- تحديد الدخل / القيمة الاستثمارية للعقار.
- إذا كان الدخل بقيمة إجمالية يتم تحديد قيمة النفقات والمصروفات التى يجب خصمها للوصول إلى صافى الدخل .
- تحديد معامل الرسملة / معدل الخصم على العقار وعامل السنوات .
- ضرب صافى الدخل فى عامل السنوات (الملائم) للوصول إلى القيمة الاستثمارية للعقار .

طرق التقييم المستخدمة

اساليب التقييم	السوق	الدخل	التكلفة
إستخدام الأسلوب	تم إستخدامها للوصول لقيمة الأرض والمستودعات بشكل أساسى	تم أعتماد على أسلوب الدخل ويعتبر الأنسب لتقدير القيمة السوقية للعقار	طريقة مساندة
طرق التقييم المستخدمة	المقارنات	رسملة الدخل	الاحلال
أسباب الاستخدام	للوصول لقيمة الارض والمستودعات	كون العقار مدر للدخل	لمعرفة التكاليف الإنشائية للعقار

FAIR
IS
OUR
VALUE

الخدمات والمرافق المتوفرة فى الموقع

المرافق المتواجدة فى الموقع		نعم	لا
الخدمات والمراكز الحكومية	دوائر حكومية		✓
	مركز شرطة		✓
	مدارس		✓
	بنوك		✓
	دفاع مدنى		✓
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		

FAIR
IS
OUR
VALUE

موقع العقار على مستوى مدينة جدة

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

FAIR
IS
OUR
VALUE

على مستوى الاحياء

يقع العقار بحى السروات، ويحده من الجهة الشمالية حى المحجر، ومن الجهة الجنوبية حى السروات، ومن الجهة الشرقية حى السنابل، ومن الجهة الغربية طريق الملك فيصل.

على مستوى الحى

يقع العقار بحى السروات، ويحده من الجهة الشمالية شارع عرض 55 م، ومن الجهة الجنوبية شارع عرض 35 م، ومن الجهة الشرقية شارع عرض 20 م، من الجهة الغربية شارع عرض 20 م.

رابط موقع العقار https://goo.gl/maps/nUeXXAHsf6GjHaTU6

وصف العقار

FAIR
IS
OUR
VALUE

وصف العقار

الحدود والأطوال - صك رقم (920213001950)				
الجهة	الحدود	بطول(م)	بعرض(م)	اسم الشارع
شمالاً	شارع	119 م	55 م	-
جنوباً	شارع	119 م	35 م	-
شرقاً	شارع	314 م	20 م	–
غرباً	شارع	314 م	20 م	-
ملاحظات	–			

مميزات الموقع :

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

وصف الموقع :

يقع العقار بحى السروات، وهى من المناطق الصناعية بجدة حيث ان المنطقة قريبة من ميناء جدة الاسلامى وقربه من الطرق الرئيسية.

FAIR
IS
OUR
VALUE

وصف المبنى

العقار عبارة عن مستودعات عدد 5 مستودعات ومبنى إدارى

مواصفات المبنى	
اعمال البناء	هيكل خرسانى للاعمدة والسقف خرسانى وهنجر
الاسقف	خرسانى + هنجر
الجدران	كتلة الجدران وتحتوى الطوب
الابواب	ابواب حديد
الشبابيك	المنيوم

الخدمات المتاحة فى المبنى	
نظام الحرائق	اجهزة إنذار وخطوط مياه اوتوماتيكية وخراطيم لإطفاء النار
المواقف	يوجد مواقف سيارات

مسطحات البناء حسب البيان المرسل من قبل العميل			
مكونات البناء	عدد الوحدات	المساحة م2	الإستخدام
مبانى خرسانية	-	262	ادارى
مبانى المستودعات	-	25,566	مستودع
الإجمالى		25,828	

FAIR
IS
OUR
VALUE

صور العقار

FAIR
IS
OUR
VALUE

العقارات المقارنة:

تؤثر أسعار الأراضى والمستودعات بشكل كبير فى تطوير موقع العقار واستعمالات الأراضى المختلفة ، حيث تعتبر أحد العوامل الرئيسية فى تحديد نسبة المردود المالى السنوى للاستعمالات المتنوعة ، كذلك فهى تؤثر أيضاً فى العديد من النواحى التخطيطية الأخرى العمرانية مثل أنظمة البناء وما تشمله من ارتفاعات المبانى والارتدادات.

جدول المقارنات للاراضى المشابهة

م	اسم الموقع	مساحة م2	سعر/م^2	الاستخدام
1	حى الخمرة	15,000	950	مستودعات
2	حى الخمرة	25,000	850	مستودعات
3	حى الخمرة	10,000	1,000	مستودعات

جدول المقارنات (التأجيرى)

م	اسم الموقع	مساحة م2	سعر/م^2	الاستخدام
4	حى الخمرة	3,250	95	مستودعات
5	حى الخمرة	1,000	100	مستودعات
6	حى الخمرة	5,000	90	مستودعات

صورة جوية

الحسابات والمؤشرات الى القيمة بطريقة المقارنات

والتى 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 على أسعار العقارات المقارنة بخصم قيمة البنود التى تمثل ميزة للعقار المقارن وإضافة قيمة البنود التى تمثل ميزة لعقار التقييم وذلك لحساب قيمة العقار موضوع التقييم.

الضبط النسبى (للارض) للمبيعات المشابهة						
عينات السوق	العقار المراد تقييمه	المقارنة 1		المقارنة 2		المقارنة 3	
سعر المتر المربع للارض المقارن		950		850		1,000	
مساحة الارض المقارن		15,000		25,000		10,000	
تاريخ العرض	2020-06-07	2020-06-07		2020-06-07		2020-06-07	
حالة السوق		0%		0%		0%	
سعر المتر المربع بعد تعديل حالة السوق		950		850		1,000	
مساحة الارض المراد تقييمه	39,982	15,000	-10%	25,000	-5%	10,000	-10%
عدد الواجهات	4	2	4%	2	4%	2	4%
سهولة الوصول	سهل	سهل	0%	سهل	0%	سهل	0%
القرب من الطريق الرئيسى	قريب	قريب	0%	متوسط	5%	قريب	0%
توفر الخدمات	متوفرة	متوفرة	0%	متوفرة	0%	متوفرة	0%
عرض الشارع	35 + 50 +20 +20	30 +20	5%	40 +20	5%	30 +20	5%
الموقع	حى الخمرة	حى الخمرة	0%	حى الخمرة	0%	حى الخمرة	0%
الضبط النسبى		-1%		9%		-1%	
صافى القيمة		941		927		990	
متوسط سعر المتر المربع		952					

الحسابات والمؤشرات الى القيمة بطريقة المقارنات (التأجيرى)

والتى تعتمد على أسعار السوق الحالية فى تأجير المستودعات مماثلة للعقار موضع التقييم وحيث أنه من الصعب إيجاد عقارين متماثلين تماما فإنه سيتم القيام بعمل التعديلات المناسبة على أسعار العقارات المقارنة بخصم قيمة البنود التى تمثل ميزة للعقار المقارن وإضافة قيمة البنود التى تمثل ميزة لعقار التقييم وذلك لحساب قيمة العقار موضوع التقييم.

الضبط النسبى (التأجيرى للمستودع)							
عينات السوق	العقار المراد تقييمه	المقارنة 4		المقارنة 6		المقارنة 3	
سعر المتر المربع التأجيرى للمستودع		95		100		90	
مساحة المستودع		3,250		1,000		5,000	
تاريخ العرض	2020-06-07	2020-06-07		2020-06-07		2020-06-02	
حالة السوق		0%		0%		0%	
سعر االمتر المربع التأجيرى للمستودع بعد تعديل حالة السوق		95		100		90	
مساحة المستودع المراد تقييمه	39,982	اصغر	0%	اصغر	0%	اصغر	0%
سهولة الوصول	سهل	سهل	0%	سهل	0%	سهل	0%
القرب من الطريق الرئيسى	قريب	متوسط	5%	متوسط	5%	متوسط	5%
توفر الخدمات	متوفرة	متوفرة	0%	متوفرة	0%	متوفرة	0%
الموقع	حى الخمرة	حى الخمرة	0%	حى الخمرة	0%	حى الخمرة	0%
الضبط النسبى		5%		5%		5%	
صافى القيمة		100		105		95	
متوسط سعر المتر المربع التأجيرى		100					
متوسط سعر المتر المربع التأجيرى بعد التقريب		110					

FAIR
IS
OUR
VALUE

الحسابات و المؤشرات للقيمة بطريقة تكلفة الإحلال

أسلوب تكلفة الإحلال		
اجمالى مساحة البناء الخرسانى		262.00
تكلفة البناء الخرسانى		1,000.00
إجمالى تكلفة البناء الخرسانى		262,000.00
مسطحات المبانى هناجر		25,566.00
تكلفة بناء الهناجر		500.00
إجمالى تكلفة البناءهناجر		12,783,000.00
إجمالى تكاليف البناء الإجمالية للعقار		13,045,000.00
تكاليف أخرى	النسبة	
الرسوم المهنية	%2.50	326,125.00
شبكة المرافق	%2.50	326,125.00
تكاليف الإدارة	%2.50	326,125.00
ربح المطور	%20.00	2,609,000.00
إجمالى تكاليف البناء		16,632,375.00
العمر الإفتراضى		40.00
العمر المتبقى		18.00
العمر الفعال		22.00
معدل الإهلاك		%55
تكاليف الإهلاك		9,147,806.25
صافى تكاليف البناء		7,484,568.75
مساحة الأرض		39,981.98
قيمة متر الأرض المقدرة		952.33
قيمة الأرض المقدرة		38,076,172.29
إجمالى قيمة العقار المقدرة		45,560,741.04
إجمالى قيمة العقار المقدرة مقربة		45,561,000.00

ملاحظات:

1. تم الأستدلال على مساحة المبنى حسب البيان المرسل من العميل.
2. تم احتساب سعر المتر المربع للبناء حسب السعر السائد فى السوق.
3. تم احتساب هامش الربح % 20 حسب هامش الربح السائد فى السوق.
4. عمر البناء الافتراضى (40 سنه) حسب الوضع السائد فى السوق.

تقدير القيمة

بطريقة رسلمة الدخل

FAIR
IS
OUR
VALUE

الحسابات والمؤشرات للقيمة بطريقة الدخل حسب السوق

حسب السوق	
البند	القيمة
المساحة التأجيرية للمستودع	39,982
سعر المتر المربع التأجيرى للمستودع	110
إجمالى دخل المستودع	4,398,018
نسبة الشاغر	%5
الدخل الفعال	4,178,117
نسبة مصروفات التشغيل و الصيانة	%5
مصروفات التشغيل و الصيانة	208,906
صافى الدخل	3,969,211
معامل الرسملة	%8.00
القيمة السوقية	49,615,138

ملاحظات:

1. تم احتساب المساحات التأجيرية حسب البيان المرسل من العميل .
2. تم احتساب نسبة الشاغر للعقار (5%)، حسب وضع السائد فى السوق.
3. تم احتساب نسبة مصروفات التشغيل (5%)، حسب وضع السائد فى السوق .
4. تم احتساب معامل الرسملة (8%) حسب النسبة السائدة فى السوق .

تقدير القيمة

الملاحظات والتوصيات

فى ختام تقرير التقييم سوف نقدم بعض النصائح والتوصيات فيما يتعلق بقيمة العقار والسعر الذى يمكن ان يطلبه المالك بالاعتماد على العوامل التالية :

- موقع العقار :

يمتاز موقع العقار لوقوعه بحى السروات 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 فى معدل الإشغال أهمية موقع العقار .

بناء على الدراسة المنجزة فإننا نقدر القيمة السوقية للعقار مبلغ وقدره

49,615,138 SR

(فقط تسعة واربعون مليون وستمائة وخمسة عشر الف ومائة وثمانية وثلاثون سعودى)

مراعيا الموقع، وكما هو موثق بهذا التقرير فى 15-06-2020 م.

FAIR
IS
OUR
VALUE

خاص باستخدام الشركة			
الاسـم		التوقيع	الختم
هشام العقيل مدير ادراة التقييم	رقم العضوية *1210000185*	رقم العضوية 1210000185	Value® EXPERTS شركة خبراء القيمة وشريكة للتقييم العقاري س.ت: ١٠١٠٤٦٩٨٨٤
م / علاء الثقفى الرئيس التنفيذى	رقم العضوية *1210000027*	رقم العضوية 1210000027	

www.valuexperts.net *alaqeel@valueexperts.net*

Value®
EXPERTS
ڤاليو اكسبرت

رقم التقرير :1000912/18

شركة خبراء القيمة وشريكة
للتقييم العقاري

رقم الترخيص: 323 / 18 / 744

FAIR IS OUR VALUE

العميل (صاحب الطلب)	شركة دراية المالية
المستفيد (مستخدم الطلب)	شركة دراية المالية
الغرض من التقييم	صندوق ريت
عنوان العقار	المملكة العربية السعودية – مدينة الدمام حى الميناء
نوع العقار	مستودع
مساحة العقار	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	93010801975 4-93010801975 6-83010901454 1-73010901454 0-93010502254 3-73010502254 9-33010502255 6-63010502253 0-33010502253 1-43010901454 4-23011501108 2-43011501108 3-33010801975 3-83010801975 5-53010901452 0-93010901451 9-43010901451 8-73010901451 7-33011501104 9-33011501104 8-63011501104 7-33011501108 4
تاريخ الصك	1440/03/11 – 1440/03/12 هـ
نوع الملكية	ملكية مطلقة
اساس القيمة	القيمة السوقية
معايير التقييم	معايير التقييم الدولية
أسلوب التقييم	اسلوب المقارنات للارض والمستودعات + اسلوب التكلفة (الاحلال) + اسلوب الدخل (التدفقات النقدية)
تاريخ المعاينة	2020-06-05 م
تاريخ التقييم	2020-06-10 م
تاريخ الاصدار	2020-06-15 م

FAIR
IS
OUR
VALUE

السادة / شركة دراية المالية الموقرين

الموضوع: تقييم مستودع - بمدينة الدمام حى الميناء

السلام عليكم ورحمة الله وبركاته،

بناء على طلبكم تقييم مستودع - بمدينة الدمام حى الميناء، فقد قمنا بالكشف الفعلى على واقع العقار، و معاينة ودراسة المستندات والخرائط اللازمة ، وبعد إجراء دراسة للمنطقة المحيطة والمجاورة للعقار ، نرفق طيه التقرير التالى الذى يوفر البيانات اللازمة ويبين الأسباب للوصول إلى القيمة السوقية للعقار .

أن الهدف من هذا التقرير هو تقدير القيمة السوقية للعقار ، وكما هو علية فى وضعه الراهن بتاريخ 10-06-2020 م ، وأن الغاية من إصداره هو معرفة القيمة الاستثمارية للعقار لغرض (صندوق ريت) والتقرير لاستعمال السادة / شركة دراية المالية .

العقار المقدر هو عبارة عن **مستودع** مفصلة كالتالى :

رقم الصك	مساحة الارض	مساحة البناء
متعدد الصكوك	بلوك17: 12,084م2 بلوك21: 30,784م2 بلوك33: 6,000م2	بلك17: 11,120.93م2 بلك21: 27,773.34م2 بلك33: 5,652.49م2

بناءا على الدراسة المنجزة فإننا نقدر القيمة السوقية للعقار وعلى وضعها الراهن بتاريخ التقدير مبلغ وقدرة فقط 117,555,000 ريال سعودى (فقط مائة وسبعة عشر مليون وخمسمائة وخمسة وخمسون الف ريال سعودى)، مراعيا الموقع ، وكما هو موثق بهذا التقرير فى 15-06-2020 م.

قائمة المحتويات

الفرضيات والشروط المحددة للتقرير	5
ملخص الحقائق المهمة والاستنتاجات	6
نطاق العمل	10
الخدمات والمرافق المتوفرة في الموقع	19
موقع العقار على مستوى مدينة الدمام	20
موقع العقار على مستوى الاحياء	21
موقع العقار على مستوى الحي	22
وصف العقار	24–25
صور العقار	26
العقارات المقارنة	27
الحسابات والمؤشرات الى القيمة بطريقة المقارنات	28
الحسابات والمؤشرات الى القيمة بطريقة التكلفة	32
الحسابات والمؤشرات الى القيمة بطريقة التدفقات النقدية	37
تقدير القيمة	39

FAIR
IS
OUR
VALUE

نشهد نحن المقيمين المعتمدين لدى الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين بالاتى:

- هذه الوثيقة المعدة من قبل (شركة فاليو إكسبرت) ملك لها ولا يجوز استغلالها فى اغراض تخالف مأتم إعدادها له.
- لقد قمنا بدراسة سوق العقارات بمنطقة العقار المستهدف وأستعنا فى الدراسة بأكثر العقارات قربا للعقار المستهدف من حيث المواصفات والمساحات لكل منها ولقد اجتهدنا للتأكد من صحة المعلومات التى تم الحصول عليها قدر الامكان.
- أننا لم نخفى أى معلومات هامة فى تقرير التقييم من شأنها أن تؤثر على القيمة للعقار حاليا أو مستقبلا ونشهد بأن ما ورد بالتقرير من معلومات صحيحة على حد علمنا.
- ليس لدينا أى اهتمامات حالية أو مستقبلية بالعقار المستهدف.
- الأتعاب المتفق عليها لعمل هذا التقرير غير مرتبطة بالقيمة السوقية المقدرة للعقار.
- لم يطلب منا أى أراء مسبقة قبل التقييم وقد قمنا بأداء عملنا طبقا لمعايير التقييم الدولية الصادة من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين.
- عملنا طبقا للاشتراطات الموحدة لأداء مهنة التقييم المعتمدة دوليا و محليا.
- لقد قمنا بمعاينة العقار المستهدف معاينة تامة وشاملة على الطبيعى كما قمنا بالاستفسار عن العقارات المقارنة وفقا للمتاح لنا من امكانيات ومصادر معلومات .
- إبراء للذمة فإنه لا يسمح باستخدام هذا التقرير لترتيب تمويل أو رهن أو أى اجراء غير متوافق مع الشريعة الإسلامية .
- مدة التقييم (45 يوماً) من تاريخ صدور الوثيقة والشركة غير مسؤولة عن أى طارئ اقتصادى يؤثر على قيمة العقار .
- هامش التذبذب فى القيمة بحدود + أو –10% وفقا لظروف السوق الحالية .
- قد تتغير النتائج التى توصلنا لها فى حال تم تزويدنا بأى بيانات مؤثرة فى القيمة أو تمكنا من الحصول عليها من مصادر موثوقة .

FAIR
IS
OUR
VALUE

ملخص الحقائق المهمة والاستنتاجات

		الملخص
1	نوع العقار	مستودع
2	تاريخ التقييم	2020-06-10 م
3	رقم الصك	-730105022549-330105022556 -730109014540-930105022543 -430108019756-830109014541 -830108019755-930108019754 -430115011083-330108019753 -430109014544-230115011082 -630105022530-330105022531 -330115011048-630115011047 -730109014517-330115011049 -930109014519-430109014518 330115011084-530109014520
4	تاريخ الصك	1440/03/11 - 1440/03/12 هـ
5	رقم المخطط التنظيمي	1/239
6	رقم القطعة	-329-327-326-325-324-323-322-321 -249)-(550-548)-334-333-332-331-330 (255-253-252-251-250
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
12	المساحة الاجمالية للاراضي	48,868 م2
13	المساحة الاجمالية للبناء	44,546 م2
14	القيمة السوقية للعقار	117,555,000 ريال سعودي

المعايير العامة:

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

- المصدر (كتاب معايير التقييم الدولية 2017 المعتمد من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين صفحة رقم 11 .

الإطار العام لمعايير التقييم الدولية :

المقيم و وضعه :

- تم إعداد هذا التقرير من قبل شركة فاليو اكسبرت، وفريق العمل الذى لديها والذى يتمتع بأعلى درجات الكفاءة والحيادة اللازمة ، ومستفيدين من الموارد المتاحة لنا والمتمثلة فى كفاءة فريقنا الأستشارى الذى يضم فى عداده نخبة من المستشارين المؤهلين بشهادات أكاديمية عليا وذات خبرات فى 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 يعطى المقيمين 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 فاليو اكسبرت وممثليها من مقيميين و مساعدين قاموا بإجراء عملية التقييم دونما أى تحيز ، كما إنهم يعملون بموضوعية ويتمتعون بالاستقلالية عن العميل وشركاته التابعة أو الأطراف التابعين له، وليس للشركة وممثليها أى مصلحة حالية أو مرتقبة لدى العميل أو أى 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 المقيم مقابل عملية التقييم غير مشروطة على النتائج التى يتوصل إليها أو أى أحداث أخرى ، وإذا حصلت الشركة على مساعدة ذات أهمية من طرف أخر فيما يتعلق بأى جانب من جوانب مهمة فى التقييم ، سيتم ذكر طبيعة هذه المساعدة ، ومدى الاعتماد عليها ومن ثم توثيقها فى التقرير إن وجدت .

FAIR
IS
OUR
VALUE

إن فاليو إكسبرت تتمتع بفريق عمل متميز ولديه التأهيل المهنى والخبرة بأعمال التقييم وفريق العمل يضمه مسجلين بالهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين، ابرز عناصر فريق العمل:

علاء إبراهيم الثقفى الرئيس التنفيذى	12	سنة خبرة بأعمال التقييم بكالوريوس هندسة تخطيط مدن	الأشراف على جميع مشاريع التقييم بالشركة رقم العضوية 1210000027
هشام صالح العقيل مدير إدارة التقييم	5	سنوات خبرة بأعمال التقييم بكالوريوس ادارة واقتصاد	الأشراف على جميع مشاريع التقييم بالشركة رقم العضوية 1210000185
عبدالرحمن عبدالله الوادعى مساعد مدير إدارة التقييم	6	سنوات خبرة بأعمال التقييم دبلوم حاسب ألى	الأشراف على جميع مشاريع التقييم بالشركة رقم العضوية 1220000513

نطاق العمل - المعيار رقم 101

العميل والمستخدمين المستهدفين	
اسم العميل	شركة دراية المالية
صاحب التقرير	شركة دراية المالية
استخدام التقرير	شركة دراية المالية
الغرض من التقييم	صندوق ريت
طبيعة الاصول التى تم تقييمها	مستودعات
أساس القيمة (القيمة السوقية للعقار)	هى القيمة المقدرة التى يتم تبادل الأصول على أساسها فى تاريخ التقييم بين البائع والمشترى على شروط مناسبة فى صفقة تجارية تعتمد على الإيجاب والقبول بعد عمليات التسويق المناسبة بحيث كان الطرفين على علم وتصرف كل منهما بحكمة وبدون أكراه.
تاريخ التقييم	2020-06-10 م
تاريخ الاصدار	2020-06-15 م
نطاق البحث والاستقصاء (معيار رقم 102)	لقد قمنا بدراسة سوق العقارات بمنطقة المستهدف واستعنا فى الدراسة بأكثر العقارات قربا للعقار المستهدف من حيث المواصفات والمساحات لكل منها ولقد اجتهدنا للتأكد من صحة المعلومات التى تم الحصول عليها قدر الامكان .
طبيعة و مصادر المعلومات	مكاتب العقار بالمنطقة المستهدفة، قاعدة البيانات الخاصة بشركة فاليو إكسبرت والتى يتم تحديثها بشكل مستمر.

الافتراضات والافتراضات الخاصة

- تم افتراض أن العقار ذات ملكية تامة وليس عليه اى 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 العقارى غير مسئول عن وجود أى تعديات على حدود العقار.
- تم الإستدلال على مسطحات البناء حسب رخصة البناء .
- يوجد عقود ايجار للعقار، وتم الوصول الى القيمة النهائية للعقار وذلك باحتساب قيمة الدخل حسب العقود وذلك لتقارب اسعار العقود مع اسعار السوق.

القيود على الاستخدام أو التوزيع أو النشر

هذا التقرير معد للغرض الذى أعد من أجله فقط ولا يجوز استخدامه أو تداوله أو الاقتباس منه أو الإشارة إليه على أى حال من الأحوال لأى غرض أخر . وبناء عليه لا تتحمل الشركة أو المقيم أى مسئولية عن أى خسارة بتكبدها أى طرف نتيجة استخدام 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 أى نحو دون موافقة صريحة من الشركة . ولا يجوز تقديم هذا التقرير لأى طرف اخر بخلاف هؤلاء المشار إليهم فيه دون موافقة صريحة من الشركة . ومن دواعى الحيطة والحذر أن تحتفظ الشركة والمقيم بالحق فى إدخال أى تعديلات وعمل أى مراجعة على التقييم أو دعم نتيجة التقييم فى ظل ظروف محددة . تحتفظ الشركة بالحق دون أى إلتزام بمراجعة حسابات التقييم وتعديل وتنقيح نتائجة على ضوء معلومات كانت موجودة فى تاريخ التقييم لكنها أتضحت له لاحقا.

التأكيد على الالتزام بمعايير التقييم الدولية

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

وصف التقرير

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

المعايير العامة :

البحث والاستقصاء

المعيار رقم 102

معاينة الاصل

تم أستلام صك الملكية من العميل والذى يوضح مساحة العقار ،

تحديد خصائص الاصل

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

تحليل البيانات

تم تحليل البيانات المتوفرة فى منطقة العقار والتى تم استقائها من المكاتب العقارية التى تعمل فى منطقة .

تطبيق طرق التقييم

بعد تقدير الخبراء للاستخدام الحالى من ناحية السوق والبيانات المتوفرة عنه تم الاستنتاج بأن أسلوب التقييم طريقة الدخل (الرسملة) مع مراعاة الغرض من التقييم .

المعيار رقم 102

البحث والاستقصاء

جمع البيانات

بناء على نوع العقار موضع التقييم تم تحديد نطاق جمع البيانات وخصوصا فى 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 أخرين يقوم بمراجعة المعلومات والتحليلات والافتراضات التى توصل إليها المقيم.

إعداد التقرير

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

01
أسلوب السوق
(طريقة البيوع المشابهة)
02
أسلوب التكلفة
(الاحلال)
03
أسلوب الدخل
(التدفقات النقدية)

المعيار رقم 105

01 أسلوب السوق (طريقة البيوع المشابهة للارض والمستودعات)

الأسلوب	تستخدم لـ	تعريف الأسلوب
أسلوب السوق	الأرض و المستودعات	▪ يقدم هذا الاسلوب مؤشرات للقيمة عن طريق مقارنة الاراضى ومقارنة المستودعات الذى يتم تقييمه بعقار مطابقة او مماثلة تتوفر معلومات عن اسعارها . ▪ وفقا لهذا الاسلوب فان الخطوة الاولى تتمثل فى دراسة اسعار المعاملات الخاصة بالاصول المطابقة او المماثلة التى تمت مؤخرا فى السوق ، وان كانت المعاملات التى تمت قليلة ، من الأفضل ايضا دراسة اسعار الاصول المطابقة او المماثلة المدرجة او المعروضة للبيع شريكة ان تكون هذه المعلومات واضحة وجرى تحليلها موضوعيا ، ويجب تعديل المعلومات المتعلقة باسعار تلك المعاملات لكى تبين الفروق فى شروط و احكام المعاملة الفعلية ، و اساس القيمة و الافتراضات التى يتم اعتمادها فى عملية التقييم التى يتم تنفيذها ، كما يمكن ان توجد فروق فى الخصائص القانونية والاقتصادية والمادية لاصول المعاملات الاخرى مقارنة بالاصل الذى يتم تقييمة .

استخدام هذه الطريقة

المنهجية:

- تعتمد هذه الطريقة اساسا على الاسعار المتداولة فى السوق حاليا لبيع او عروض عقارات أخرى (عقارات مقارنة) مماثلة للعقار موضوع التقييم .
- حيث انه من المستحيل إيجاد عقاريين مماثلين تماما فيتم عمل التعديلات المناسبة على اسعار العقارات المقارنة بخصم قيمة البنود التى تمثل ميزة للعقار المقارن و إضافة البنود التى تمثل ميزة للعقار قيد التقييم .
- وبمقارنة الخواص الطبيعية والخدمات المجاورة للموقع (غير شاملة التطوير) بمثيلاتها بالمواقع القريبة يتم تعديل سعر الارض لنفس الاختلافات الجوهرية بين موقع التقييم والمواقع القريبة .

التطبيق:

- تحديد نطاق الجغرافى للعقارات المماثلة .
- تحديد الفترة الزمنية المناسبة وفقا لمتغيرات السوق بما يعكس وضع السوق وقت التقييم .
- جمع بيانات المقارنات للعقارات المماثلة ضمن النطاق الجغرافى و الاطار الزمنى المحدد .
- اختبار كفاية المقارنات لعملية التقييم (اذا لم تتوفر مقارنات كافية يتم استبعاد طريقة التقييم) .
- تطبيق التعديلات على العقارات المقارنة للوصول الى القيمة الاستثمارية للعقار .

المصدر : معايير التقييم الدولية 2017

المعيار رقم 105

02 أسلوب التكلفة

الأسلوب	تستخدم لـ	تعريف الأسلوب
أسلوب التكلفة	للمبانى	▪ يشار إلى أسلوب التكلفة أحيان بطريقة المقاول. ▪ يحدد أسلوب التكلفة القيمة من خلال تقدير تكلفة اقتناء الأرض وبناء عقار جديد بمنافع مساوية أو تعديل عقار قديم لنفس الاستخدام دون أى مصروفات لا داعى لها تنتج عن التأخير. ▪ يتم جمع تكلفة الأرض على إجمالى تكلفة الإنشاءات، وجرت العادة أن تتم إضافة حوافز المشروع أو أرباح/خسائر المطور العقارى إلى تكاليف الإنشاءات إن كان ذلك ملائما.

المصدر : معايير التقييم الدولية 2017

استخدام هذه الطريقة

المنهجية:

- إذا كانت هناك سوق رئيسية للأرض أو العقار محل التقييم، يفضل استخدام الأدلة والشواهد المتأتية من السوق أو المبيعات القابلة للمقارنة.
- دراسة الموافقات التى من المرجح أن تصدر عن الجهة التنظيمية فى المنطقة والاستعانة بالأدلة والشواهد المتأتية من السوق للتحقق من إمكانية استخدام الأرض حسب الموافقات التنظيمية.
- دراسة موقع افتراضى فى نفس المنطقة له نفس الخصائص.
- دراسة الاستخدام الخاص بموقع افتراضى ما فى منطقة أخرى.

التطبيق:

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

المعيار رقم 105

03 أسلوب الدخل (التدفقات النقدية المخصومة)

الأسلوب	تستخدم لـ	تعريف الأسلوب
أسلوب الدخل	كون العقار مدر الدخل متغير	▪ هى طريقة مالية لتقدير قيمة أصل مالى أو حقيقى ويتم استخلاص مؤشر القيمة من خلال حساب القيمة الحالية للتدفقات النقدية المخصومة المستقبلية .

المصدر : معايير التقييم الدولية 2017

استخدام هذه الطريقة

المنهجية:

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

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

اساليب التقييم	السوق	الدخل	التكلفة
إستخدام الأسلوب	تم إستخدامها للوصول لقيمة الأرض والمستودعات بشكل أساسى	تم أعتماد على أسلوب الدخل ويعتبر الأنسب لتقدير القيمة الاستثمارية للعقار	طريقة مساندة
طرق التقييم المستخدمة	المقارنات	التدفقات النقدية	الاحلال
أسباب الاستخدام	للوصول لقيمة الارض والمستودعات	كون العقار مدر للدخل	لمعرفة التكاليف الإنشائية للعقار

FAIR
IS
OUR
VALUE

الخدمات والمرافق المتوفرة فى الموقع

	المرافق المتواجدة فى الموقع	نعم	لا
الخدمات والمراكز الحكومية	دوائر حكومية		✓
	مركز شرطة		✓
	مدارس		✓
	بنوك		✓
	دفاع مدنى	✓	
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		

FAIR
IS
OUR
VALUE

موقع العقار على مستوى مدينة الدمام

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

FAIR
IS
OUR
VALUE

على مستوى الاحياء

يقع العقار بحى الميناء ، ويحده من الجهة الشمالية مدينة الملك عبد العزيز، ومن الجهة الجنوبية حى النهضة، ومن الجهة الشرقية حى الصفا ، ومن الجهة الغربية حى الصناعية الاولى.

على مستوى الحى

يقع العقار بحى الميناء،

رابط موقع العقار https://goo.gl/maps/dBXyDnyxhezAAizQ9

وصف العقار

FAIR
IS
OUR
VALUE

وصف العقار

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

مميزات الموقع :

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

وصف الموقع :

يقع العقار بحى الميناء، بالمنطقة الصناعية، وهى من المناطق المتميزة بالدمام، ومرغوبة للمستثمرين.

FAIR
IS
OUR
VALUE

وصف المبنى

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

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

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

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

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

FAIR
IS
OUR
VALUE

صور العقار

FAIR
IS
OUR
VALUE

العقارات المقارنة:

تؤثر أسعار الأراضى والسمتودعات بشكل كبير فى تطوير موقع العقار واستعمالات الأراضى المختلفة ، حيث تعتبر أحد العوامل الرئيسية فى تحديد نسبة المردود المالى السنوى للاستعمالات المتنوعة ، كذلك فهى تؤثر أيضاً فى العديد من النواحى التخطيطية الأخرى العمرانية مثل أنظمة البناء وما تشمله من ارتفاعات المبانى والارتدادات.

جدول المقارنات للاراضى المشابهة

م	اسم الموقع	مساحة م2	سعر/م^2	الاستخدام
1	حى الميناء	1,700	1,400	مستودعات
2	حى الميناء	2,250	1,350	مستودعات
3	حى الميناء	1,200	1,500	مستودعات

جدول المقارنات (التأجيرى)

م	اسم الموقع	مساحة م2	سعر/م^2	الاستخدام
4	حى الميناء	2,000	180	مستودعات
5	حى الميناء	3,200	170	مستودعات
6	حى الميناء	1,900	180	مستودعات

صورة جوية

الحسابات والمؤشرات الى القيمة بطريقة المقارنات

والتى 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 على أسعار العقارات المقارنة بخصم قيمة البنود التى تمثل ميزة للعقار المقارن وإضافة قيمة البنود التى تمثل ميزة لعقار التقييم وذلك لحساب قيمة العقار موضوع التقييم.

الضبط النسبى (للارض) للمبيعات المشابهة بلك 17							
عينات السوق	العقار المراد تقييمه	المقارنة 1		المقارنة 2		المقارنة 3	
سعر المتر المربع للارض المقارن		1,400		1,350		1,500	
مساحة الارض المقارن		1,700		2,250		1,200	
تاريخ العرض	07-06-2020	07-06-2020		07-06-2020		07-06-2020	
حالة السوق		%0		%0		%0	
سعر المتر المربع بعد تعديل حالة السوق		1,400		1,350		1,500	
مساحة الارض المراد تقييمه	12,084	1,700	%5-	2,250	%5-	1,200	%5-
عدد الواجهات	2	2	%0	2	%0	1	%3
سهولة الوصول	سهل	سهل	%0	سهل	%0	سهل	%0
القرب من الطريق الرئيسى	متوسط	متوسط	%0	متوسط	%0	متوسط	%0
توفر الخدمات	متوفرة	متوفرة	%0	متوفرة	%0	متوفرة	%0
الموقع	حى المينا	حى المينا	%0	حى المينا	%0	حى المينا	%0
الضبط النسبى		%5-		%5-		%2-	
صافى القيمة		1,330		1,283		1,470	
متوسط سعر المتر المربع		1,361					

الحسابات والمؤشرات الى القيمة بطريقة المقارنات

والتى 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 على أسعار العقارات المقارنة بخصم قيمة البنود التى تمثل ميزة للعقار المقارن وإضافة قيمة البنود التى تمثل ميزة لعقار التقييم وذلك لحساب قيمة العقار موضوع التقييم.

الضبط النسبى (للارض) للمبيعات المشابهة بلك 21							
عينات السوق	العقار المراد تقييمه	المقارنة 1		المقارنة 2		المقارنة 3	
سعر المتر المربع للارض المقارن		1,400		1,350		1,500	
مساحة الارض المقارن		1,700		2,250		1,200	
تاريخ العرض	07-06-2020	07-06-2020		07-06-2020		07-06-2020	
حالة السوق		%0		%0		%0	
سعر المتر المربع بعد تعديل حالة السوق		1,400		1,350		1,500	
مساحة الارض المراد تقييمه	30,748	1,700	%15-	2,250	%15-	1,200	%15-
عدد الواجهات	4	2	%4	2	%4	1	%5
سهولة الوصول	سهل	سهل	%0	سهل	%0	سهل	%0
القرب من الطريق الرئيسى	متوسط	متوسط	%0	متوسط	%0	متوسط	%0
توفر الخدمات	متوفرة	متوفرة	%0	متوفرة	%0	متوفرة	%0
الموقع	حى المينا	حى المينا	%0	حى المينا	%0	حى المينا	%0
الضبط النسبى		%11-		%11-		%10-	
صافى القيمة		1,246		1,202		1,350	
متوسط سعر المتر المربع		1,265.83					

الحسابات والمؤشرات الى القيمة بطريقة المقارنات

والتى 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 على أسعار العقارات المقارنة بخصم قيمة البنود التى تمثل ميزة للعقار المقارن وإضافة قيمة البنود التى تمثل ميزة لعقار التقييم وذلك لحساب قيمة العقار موضوع التقييم.

الضبط النسبى (للارض) للمبيعات المشابهة بلك 33							
عينات السوق	العقار المراد تقييمه	المقارنة 1		المقارنة 2		المقارنة 3	
سعر المتر المربع للارض المقارن		1,400		1,350		1,500	
مساحة الارض المقارن		1,700		2,250		1,200	
تاريخ العرض	07-06-2020	07-06-2020		07-06-2020		07-06-2020	
حالة السوق		%0		%0		%0	
سعر المتر المربع بعد تعديل حالة السوق		1,400		1,350		1,500	
مساحة الارض المراد تقييمه	6,000	1,700	%3-	2,250	%3-	1,200	%3-
عدد الواجهات	1	2	%2-	2	%2-	1	%0
سهولة الوصول	سهل	سهل	%0	سهل	%0	سهل	%0
القرب من الطريق الرئيسى	قريب	متوسط	%10	متوسط	%10	متوسط	%10
توفر الخدمات	متوفرة	متوفرة	%0	متوفرة	%0	متوفرة	%0
الموقع	حى المينا	حى المينا	%0	حى المينا	%0	حى المينا	%0
الضبط النسبى		%5		%5		%7	
صافى القيمة		1,470		1,418		1,605	
متوسط سعر المتر المربع		1,497.50					

الحسابات والمؤشرات الى القيمة بطريقة المقارنات (التأجيرى)

والتى تعتمد على أسعار السوق الحالية فى تأجير المستودعات مماثلة للعقار موضع التقييم وحيث أنه من الصعب إيجاد عقارين متماثلين تماما فإنه سيتم القيام بعمل التعديلات المناسبة على أسعار العقارات المقارنة بخصم قيمة البنود التى تمثل ميزة للعقار المقارن وإضافة قيمة البنود التى تمثل ميزة لعقار التقييم وذلك لحساب قيمة العقار موضوع التقييم.

الضبط النسبى (التأجيرى للمستودع)							
عينات السوق	العقار المراد تقييمه	المقارنة ٤		المقارنة 5		المقارنة 6	
سعر المتر المربع التأجيرى للمستودع		180		170		180	
مساحة المستودع		2,000		3,200		1,900	
تاريخ العرض	07-06-2020	07-06-2020		07-06-2020		07-06-2020	
حالة السوق		%0		%0		%0	
سعر االمتر المربع التأجيرى للمستودع بعد تعديل حالة السوق		180		170		180	
مساحة المستودع المراد تقييمه	48,868	2,000	%0	3,200	%0	1,900	%0
سهولة الوصول	سهل	متوسط	%7	متوسط	%7	متوسط	%7
القرب من الطريق الرئيسى	قريب	متوسط	%5	متوسط	%5	متوسط	%5
توفر الخدمات	متوفرة	متوفرة	%0	متوفرة	%0	متوفرة	%0
الموقع	حى المينا	حى المينا	%0	حى المينا	%0	حى المينا	%0
الضبط النسبى		%12		%12		%12	
صافى القيمة		202		190		202	
متوسط سعر المتر المربع التأجيرى		198					
متوسط سعر المتر المربع التأجيرى بعد التقريب		200					

FAIR
IS
OUR
VALUE

الحسابات و المؤشرات للقيمة بطريقة تكلفة الإحلال بلك 17

أسلوب تكلفة الإحلال		
اجمالى مساحة القبو		0.00
تكلفة بناء القبو		0.00
إجمالى تكلفة بناء القبو		0.00
مسطحات المبانى		11,120.90
تكلفة بناء		500.00
إجمالى تكلفة البناء		5,560,450.00
إجمالى تكاليف البناء الإجمالية للعقار		5,560,450.00
تكاليف أخرى	النسبة	
الرسوم المهنية	%2.50	139,011.25
شبكة المرافق	%2.50	139,011.25
تكاليف الإدارة	%2.50	139,011.25
ربح المطور	%20.00	1,112,090.00
إجمالى تكاليف البناء		7,089,573.75
العمر الإفتراضى		40.00
العمر المتبقى		37.00
العمر الفعال		3.00
معدل الإهلاك		%8
تكاليف الإهلاك		531,718.03
صافى تكاليف البناء		6,557,855.72
مساحة الأرض		12,084.00
قيمة متر الأرض المقدرة		1,360.83
قيمة الأرض المقدرة		16,444,310.00
إجمالى قيمة العقار المقدرة		23,002,165.72
إجمالى قيمة العقار المقدرة مقربة		23,002,000.00

ملاحظات:

1. تم الأستدلال على مساحة المبنى حسب رخصة البناء المرفقة.
2. تم احتساب سعر المتر المربع للبناء حسب السعر السائد فى السوق.
3. تم احتساب هامش الربح % 20 حسب هامش الربح السائد فى السوق.
4. عمر البناء الافتراضى (40 سنه) حسب الوضع السائد فى السوق.

FAIR
IS
OUR
VALUE

الحسابات و المؤشرات للقيمة بطريقة تكلفة الإحلال بلك 21

أسلوب تكلفة الإحلال		
اجمالى مساحة القبو		0.00
تكلفة بناء القبو		0.00
إجمالى تكلفة بناء القبو		0.00
مسطحات المبانى		27,773.00
تكلفة بناء		500.00
إجمالى تكلفة البناء		13,886,500.00
إجمالى تكاليف البناء الإجمالية للعقار		13,886,500.00
تكاليف أخرى	النسبة	
الرسوم المهنية	%2.50	347,162.50
شبكة المرافق	%2.50	347,162.50
تكاليف الإدارة	%2.50	347,162.50
ربح المطور	%20.00	2,777,300.00
إجمالى تكاليف البناء		17,705,287.50
العمر الإفتراضى		40.00
العمر المتبقى		37.00
العمر الفعال		3.00
معدل الإهلاك		%8
تكاليف الإهلاك		1,327,896.56
صافى تكاليف البناء		16,377,390.94
مساحة الأرض		30,784.00
قيمة متر الأرض المقدرة		1,265.83
قيمة الأرض المقدرة		38,967,413.33
إجمالى قيمة العقار المقدرة		55,344,804.27
إجمالى قيمة العقار المقدرة مقربة		55,345,000.00

ملاحظات:

1. تم الأستدلال على مساحة المبنى حسب رخصة البناء المرفقة.
2. تم احتساب سعر المتر المربع للبناء حسب السعر السائد فى السوق.
3. تم احتساب هامش الربح % 20 حسب هامش الربح السائد فى السوق.
4. عمر البناء الافتراضى (40 سنه) حسب الوضع السائد فى السوق.

FAIR
IS
OUR
VALUE

الحسابات و المؤشرات للقيمة بطريقة تكلفة الإحلال بلك 33

أسلوب تكلفة الإحلال		
اجمالى مساحة القبو		0.00
تكلفة بناء القبو		0.00
إجمالى تكلفة بناء القبو		0.00
مسطحات المبانى		5,652.00
تكلفة بناء		500.00
إجمالى تكلفة البناء		2,826,000.00
إجمالى تكاليف البناء الإجمالية للعقار		2,826,000.00
تكاليف أخرى	النسبة	
الرسوم المهنية	%2.50	70,650.00
شبكة المرافق	%2.50	70,650.00
تكاليف الإدارة	%2.50	70,650.00
ربح المطور	%20.00	565,200.00
إجمالى تكاليف البناء		3,603,150.00
العمر الإفتراضى		40.00
العمر المتبقى		37.00
العمر الفعال		3.00
معدل الإهلاك		%8
تكاليف الإهلاك		270,236.25
صافى تكاليف البناء		3,332,913.75
مساحة الأرض		6,000.00
قيمة متر الأرض المقدرة		1,497.50
قيمة الأرض المقدرة		8,985,000.00
إجمالى قيمة العقار المقدرة		12,317,913.75
إجمالى قيمة العقار المقدرة مقربة		12,318,000.00

ملاحظات:

1. تم الأستدلال على مساحة المبنى حسب رخصة البناء المرفقة.
2. تم احتساب سعر المتر المربع للبناء حسب السعر السائد فى السوق.
3. تم احتساب هامش الربح % 20 حسب هامش الربح السائد فى السوق.
4. عمر البناء الافتراضى (40 سنه) حسب الوضع السائد فى السوق.

FAIR
IS
OUR
VALUE

ملخص القيمة بطريقة التكلفة

ملخص تكلفة البناء			
رقم البلك	مساحة البناء	سعر المتر	اجمالى تكلفة البناء
بلك 17	11,121	590	6,557,856
بلك21	27,773.00	590	16,377,391
بلك 33	5,652.00	590	3,332,914
الاجمالى	44,546		26,268,160

ملخص قيمة الأراضى			
رقم البلك	مساحة الارض	سعر المتر	اجمالى تكلفة الارض
بلك 17	12,084	1,361	16,444,310
بلك21	30,784	1,266	38,967,413
بلك 33	6,000	1,498	8,985,000
الاجمالى	48,868		64,396,723

ملخص القيمة بطريقة التكلفة			
رقم البلك	اجمالى قيمة البناء	اجمالى قيمة الارض	قيمة العقار
بلك 17	6,557,856	16,444,310	23,002,166
بلك21	16,377,390.94	38,967,413	55,344,804
بلك 33	3,332,914	8,985,000	12,317,914
الاجمالى	26,268,160	64,396,723	90,664,884

تقدير القيمة

بطريقة الدخل (التدفقات النقدية)

FAIR
IS
OUR
VALUE

الحسابات والمؤشرات للقيمة بطريقة الدخل (التدفقات النقدية)

البند	التدفقات النقدية										القيمة الاستردادية
السنوات	1/1/2021	1/1/2022	1/1/2023	1/1/2024	1/1/2025	1/1/2026	1/1/2027	1/1/2028	1/1/2029	1/1/2030	
الترتيب	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	
نسبة النمو المتوقعه كل 5 سنوات	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	3.00%	0.00%	0.00%	
إجمالى الدخل	10,400,000	10,400,000	10,000,000	10,000,000	10,000,000	10,000,000	10,000,000	10,300,000	10,300,000	10,300,000	
نسبة الشاغر	0.00%	0.00%	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%	
قيمة الشواغر	0	0	500,000	500,000	500,000	500,000	500,000	515,000	515,000	515,000	
إجمالى الدخل الفعال	10,400,000	10,400,000	9,500,000	9,500,000	9,500,000	9,500,000	9,500,000	9,785,000	9,785,000	9,785,000	
نسبة مصروفات التشغيل والصيانة	0.00%	0.00%	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%	
قيمة مصروفات التشغيل والصيانة	0	0	475,000	475,000	475,000	475,000	475,000	489,250	489,250	489,250	
صافى الدخل التشغيلى	10,400,000	10,400,000	9,025,000	9,025,000	9,025,000	9,025,000	9,025,000	9,295,750	9,295,750	9,295,750	
القيمة الإستردادية											112,710,969
صافى التدفقات النقدية	10,400,000	10,400,000	9,025,000	9,025,000	9,025,000	9,025,000	9,025,000	9,295,750	9,295,750	9,295,750	112,710,969
معدل الخصم	92.81%	86.13%	79.94%	74.19%	68.85%	63.90%	59.30%	55.04%	51.08%	47.41%	47.41%
القيمة الحالية لتدفقات النقدية	9,651,972	8,957,747	7,214,320	6,695,424	6,213,851	5,766,915	5,352,125	5,116,185	4,748,199	4,406,681	53,431,011
إجمالى صافى القيمة الحالية											117,554,430
إجمالى القيمة التقريبية											117,555,000

لحساب معدل الخصم	
معدل عائد السندات الحكومية	3.00%
معدل التضخم	0.00%
معدل مخاطر السوق	5.00%
علاوة المخاطر الخاصة	1.00%
معدل الخصم	7.75%
معدل الرسملة	8.00%
معدل النمو	3.00%

حسب السوق		
البند	القيمة	الوحدة
المساحة التأجيرية للمستودع	48,868	م2
سعر المتر المربع التأجيرى للمستودع	200	ريال / سنويا
إجمالى دخل المستودع	9,773,600	ريال / سنويا
إجمالى دخل المستودع بعد التقريب	10,000,000	ريال / سنويا

ملاحظات :

- السنتين الاولى تم استخدام الدخل حسب العقود .
- السنوات مابعد انتهاء العقد تم استخدام الدخل حسب السوق .

تقدير القيمة

FAIR
IS
OUR
VALUE

الملاحظات والتوصيات

فى ختام تقرير التقييم سوف نقدم بعض النصائح والتوصيات فيما يتعلق بقيمة العقار والسعر الذى يمكن ان يطلبه المالك بالاعتماد على العوامل التالية :

- موقع العقار :

يمتاز موقع العقار لوقوعه بحى 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 فى معدل الإشغال أهمية موقع العقار .

بناء على الدراسة المنجزة فإننا نقدر القيمة السوقية للعقار مبلغ وقدره

117,555,000 SR

(فقط مائة وسبعة عشر مليون وخمسمائة وخمسة وخمسون الف ريال سعودى)

مراعيا الموقع، وكما هو موثق بهذا التقرير فى 15-06-2020 م.

FAIR
IS
OUR
VALUE

خاص باستخدام الشركة			
الاسـم		التوقيع	الختم
هشام العقيل مدير ادراة التقييم	رقم العضوية *1210000185*	رقم العضوية 1210000185	Value® EXPERTS شركة خبراء القيمة وشريكة للتقييم العقاري س.ت: ١٠١٠٤٦٩٨٨٤
م / علام الثقفى الرئيس التنفيذى	رقم العضوية *1210000027*	رقم العضوية 1210000027	

www.valuexperts.net *alaqeel@valueexperts.net*

Value®
EXPERTS
ڤاليو اكسبرت

رقم التقرير :1000912/19

شركة خبراء القيمة وشريكة
للتقييم العقارى

رقم الترخيص: 323 / 18 / 744

FAIR IS OUR VALUE

تقييم برج متون - بمدينة الرياض حى العليا

العميل (صاحب الطلب)	شركة دراية المالية
المستفيد (مستخدم الطلب)	شركة دراية المالية
الغرض من التقييم	صندوق ريت
عنوان العقار	المملكة العربية السعودية – مدينة الرياض حى العليا
نوع العقار	فندقى تجارى
مساحة العقار	1.950 م2
مساحة البناء	12.554 م2
رقم الصك	410103040205
تاريخ الصك	1439/10/13 هـ
نوع الملكية	ملكية مطلقة
اساس القيمة	القيمة السوقية
معايير التقييم	معايير التقييم الدولية
أسلوب التقييم	اسلوب المقارنات للارض والمعارض والغرف الفندقية + اسلوب التكلفة (الاحلال) + اسلوب الدخل (التدفقات النقدية)
تاريخ المعاينة	2020-06-05 م
تاريخ التقييم	2020-06-10 م
تاريخ الاصدار	2020-06-15 م

FAIR
IS
OUR
VALUE

السادة / شركة دراية المالية الموقرين

الموضوع: تقييم برج متون - بمدينة الرياض حى العليا

السلام عليكم ورحمة الله وبركاته،

بناء على طلبكم تقييم برج فندقى تجارى - بمدينة الرياض حى العليا، فقد قمنا بالكشف الفعلى على واقع العقار، و معاينة ودراسة المستندات والخرائط اللازمة ، وبعد إجراء دراسة للمنطقة المحيطة والمجاورة للعقار ، نرفق طيه التقرير التالى الذى يوفر البيانات اللازمة ويبين الأسباب للوصول إلى القيمة السوقية للعقار .

أن الهدف من هذا التقرير هو تقدير القيمة السوقية للعقار ، وكما هو علية فى وضعه الراهن بتاريخ 10-06-2020 م ، وأن الغاية من إصداره هو معرفة القيمة السوقية للعقار لغرض (صندوق ريت) والتقرير لاستعمال السادة / شركة دراية المالية .

العقار المقدر هو عبارة عن برج فندق تجارى مفصلة كالتالى :

رقم الصك	مساحة الارض	مساحة البناء
410103040205	1.950 م2	12.554 م2

بناء† على الدراسة المنجزة فإننا نقدر القيمة السوقية للعقار وعلى وضعها الراهن بتاريخ التقدير مبلغ وقدرة فقط 87,432,000 ريال سعودى (فقط سبعة وثمانون مليون واربعمائة واثنين وثلاثون الف ريال سعودى)، مراعيا الموقع ، وكما هو موثق بهذا التقرير فى 15-06-2020 م.

قائمة المحتويات

الفرضيات والشروط المحددة للتقرير	5
ملخص الحقائق المهمة والاستنتاجات	6
نطاق العمل	10
الخدمات والمرافق المتوفرة في الموقع	19
موقع العقار على مستوى مدينة الرياض	20
موقع العقار على مستوى الاحياء	21
موقع العقار على مستوى الحي	22
وصف العقار	23
صور العقار	25
العقارات المقارنة	26
الحسابات والمؤشرات الى القيمة بطريقة المقارنات	29
الحسابات والمؤشرات الى القيمة بطريقة التكلفة	30
الحسابات والمؤشرات الى القيمة بطريقة التدفقات النقدية	31
تقدير القيمة	33

FAIR
IS
OUR
VALUE

نشهد نحن المقيمين المعتمدين لدى الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين بالاتى:

- هذه الوثيقة المعدة من قبل (شركة فاليو إكسبرت) ملك لها ولا يجوز استغلالها فى اغراض تخالف مأتم إعدادها له.
- لقد قمنا بدراسة سوق العقارات بمنطقة العقار المستهدف وأستعنا فى الدراسة بأكثر العقارات قربا للعقار المستهدف من حيث المواصفات والمساحات لكل منها ولقد اجتهدنا للتأكد من صحة المعلومات التى تم الحصول عليها قدر الامكان.
- أننا لم نخفى أى معلومات هامة فى تقرير التقييم من شأنها أن تؤثر على القيمة للعقار حاليا أو مستقبلا ونشهد بأن ما ورد بالتقرير من معلومات صحيحة على حد علمنا.
- ليس لدينا أى اهتمامات حالية أو مستقبلية بالعقار المستهدف.
- الأتعاب المتفق عليها لعمل هذا التقرير غير مرتبطة بالقيمة السوقية المقدرة للعقار.
- لم يطلب منا أى أراء مسبقة قبل التقييم وقد قمنا بأداء عملنا طبقا لمعايير التقييم الدولية الصادة من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين.
- عملنا طبقا للاشتراطات الموحدة لأداء مهنة التقييم المعتمدة دوليا و محليا.
- لقد قمنا بمعاينة العقار المستهدف معاينة تامة وشاملة على الطبيعى كما قمنا بالاستفسار عن العقارات المقارنة وفقا للمتاح لنا من امكانيات ومصادر معلومات .
- إبراء للذمة فإنه لا يسمح باستخدام هذا التقرير لترتيب تمويل أو رهن أو أى اجراء غير متوافق مع الشريعة الإسلامية .
- مدة التقييم (45 يوماً) من تاريخ صدور الوثيقة والشركة غير مسؤولة عن أى طارئ اقتصادى يؤثر على قيمة العقار .
- هامش التذبذب فى القيمة بحدود + أو –10% وفقا لظروف السوق الحالية .
- قد تتغير النتائج التى توصلنا لها فى حال تم تزويدنا بأى بيانات مؤثرة فى القيمة أو تمكنا من الحصول عليها من مصادر موثوقة .

FAIR
IS
OUR
VALUE

ملخص الحقائق المهمة والاستنتاجات

	الملخص	
1	نوع العقار	مبنى فندقى تجارى
2	تاريخ التقييم	2020-06-10 م
3	رقم الصك	410103040205
4	تاريخ الصك	1439/10/13 هـ
5	رقم المخطط التنظيمى	1184
6	رقم القطعة	580
7	رقم البلك	-
8	استخدام الارض	تجارى
9	سلطة الاصدار	كتابة العدل الأولى بالرياض
10	القيود المفروضة على الموقع	لا يوجد
11	طبيعة الملكية	ملكية مطلقة
12	المساحة الاجمالية للمبنى	12,554 م2
13	المساحة الإجمالية للأرض	1,950 م2
14	سعر المتر المربع للارض	12,900 ريال/م2
15	القيمة السوقية للعقار	87,432,000 ريال سعودى

المعايير العامة:

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

- المصدر (كتاب معايير التقييم الدولية 2017 المعتمد من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين صفحة رقم 11 .

الإطار العام لمعايير التقييم الدولية :

المقيم و وضعه :

- تم إعداد هذا التقرير من قبل شركة فاليو اكسبرت، وفريق العمل الذى لديها والذى يتمتع بأعلى درجات الكفاءة والحيادة اللازمة ، ومستفيدين من الموارد المتاحة لنا والمتمثلة فى كفاءة فريقنا الأستشارى الذى يضم فى عداده نخبة من المستشارين المؤهلين بشهادات أكاديمية عليا وذات خبرات فى 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 يعطى المقيمين 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 فاليو اكسبرت وممثليها من مقيميين و مساعدين قاموا بإجراء عملية التقييم دونما أى تحيز ، كما إنهم يعملون بموضوعية ويتمتعون بالاستقلالية عن العميل وشركاته التابعة أو الأطراف التابعين له، وليس للشركة وممثليها أى مصلحة حالية أو مرتقبة لدى العميل أو أى 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 المقيم مقابل عملية التقييم غير مشروطة على النتائج التى يتوصل إليها أو أى أحداث أخرى ، وإذا حصلت الشركة على مساعدة ذات أهمية من طرف أخر فيما يتعلق بأى جانب من جوانب مهمة فى التقييم ، سيتم ذكر طبيعة هذه المساعدة ، ومدى الاعتماد عليها ومن ثم توثيقها فى التقرير إن وجدت .

FAIR
IS
OUR
VALUE

إن فاليو إكسبرت تتمتع بفريق عمل متميز ولديه التأهيل المهنى والخبرة بأعمال التقييم وفريق العمل يضمه مسجلين بالهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين، ابرز عناصر فريق العمل:

علاء إبراهيم الثقفى الرئيس التنفيذى	12	سنة خبرة بأعمال التقييم بكالوريوس هندسة تخطيط مدن	الأشراف على جميع مشاريع التقييم بالشركة رقم العضوية 1210000027
هشام صالح العقيل مدير إدارة التقييم	5	سنوات خبرة بأعمال التقييم بكالوريوس ادارة واقتصاد	الأشراف على جميع مشاريع التقييم بالشركة رقم العضوية 1210000185
عبدالرحمن عبدالله الوادعى مساعد مدير إدارة التقييم	6	سنوات خبرة بأعمال التقييم دبلوم حاسب ألى	الأشراف على جميع مشاريع التقييم بالشركة رقم العضوية 1220000513

FAIR
IS
OUR
VALUE

نطاق العمل - المعيار رقم 101

العميل والمستخدمين المستهدفين	
اسم العميل	شركة دراية المالية
صاحب التقرير	شركة دراية المالية
استخدام التقرير	شركة دراية المالية
الغرض من التقييم	صندوق ريت
طبيعة الاصول التى تم تقييمها	مبنى فندقى تجارى
أساس القيمة (القيمة السوقية للعقار)	هى القيمة المقدرة التى يتم تبادل الأصول على أساسها فى تاريخ التقييم بين البائع والمشترى على شروط مناسبة فى صفقة تجارية تعتمد على الإيجاب والقبول بعد عمليات التسويق المناسبة بحيث كان الطرفين على علم وتصرف كل منهما بحكمة وبدون أكراه.
تاريخ التقييم	2020-06-10 م
تاريخ الاصدار	2020-06-15 م
نطاق البحث والاستقصاء (معيار رقم 102)	لقد قمنا بدراسة سوق العقارات بمنطقة المستهدف واستعنا فى الدراسة بأكثر العقارات قربا للعقار المستهدف من حيث المواصفات والمساحات لكل منها ولقد اجتهدنا للتأكد من صحة المعلومات التى تم الحصول عليها قدر الامكان .
طبيعة و مصادر المعلومات	مكاتب العقار بالمنطقة المستهدفة، قاعدة البيانات الخاصة بشركة فاليو إكسبرت والتى يتم تحديثها بشكل مستمر.

الافتراضات والافتراضات الخاصة

- تم افتراض أن العقار ذات ملكية تامة وليس عليه اى 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 اخرى .
- أن موقع العقار تم الاستدلال عليه من قبل السادة / شركة دراية المالية .
- المقيم العقارى غير مسئول عن وجود أى تعديات على حدود العقار.
- تم الإستدلال على مسطحات البناء حسب رخصة البناء .
- يوجد عقود ايجار للعقار، وتم الوصول الى القيمة النهائية للعقار وذلك باحتساب قيمة الدخل حسب العقود وذلك لتقارب اسعار العقود مع اسعار السوق.

القيود على الاستخدام أو التوزيع أو النشر

هذا التقرير معد للغرض الذى أعد من أجله فقط ولا يجوز استخدامه أو تداوله أو الاقتباس منه أو الإشارة إليه على أى حال من الأحوال لأى غرض أخر . وبناء عليه لا تتحمل الشركة أو المقيم أى مسئولية عن أى خسارة بتكبدها أى طرف نتيجة استخدام 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 أى نحو دون موافقة صريحة من الشركة . ولا يجوز تقديم هذا التقرير لأى طرف اخر بخلاف هؤلاء المشار إليهم فيه دون موافقة صريحة من الشركة . ومن دواعى الحيطة والحذر أن تحتفظ الشركة والمقيم بالحق فى إدخال أى تعديلات وعمل أى مراجعة على التقييم أو دعم نتيجة التقييم فى ظل ظروف محددة . تحتفظ الشركة بالحق دون أى إلتزام بمراجعة حسابات التقييم وتعديل وتنقيح نتائجة على ضوء معلومات كانت موجودة فى تاريخ التقييم لكنها أتضحت له لاحقا.

التأكيد على الالتزام بمعايير التقييم الدولية

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

وصف التقرير

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

المعايير العامة :

البحث والاستقصاء

المعيار رقم 102

معاينة الاصل

تم أستلام صك الملكية من العميل والذى يوضح مساحة العقار ،

تحديد خصائص الاصل

من خلال المعاينة تبين أن الأصل موضع التقييم هو عبارة عن **مبنى فندقى تجارى**،

تحليل البيانات

تم تحليل البيانات المتوفرة فى منطقة العقار والتى تم استقائها من المكاتب العقارية التى تعمل فى منطقة ،

تطبيق طرق التقييم

بعد تقدير الخبراء للاستخدام الحالى من ناحية السوق والبيانات المتوفرة عنه تم الاستنتاج بأن أسلوب التقييم طريقة الدخل (الرسملة) مع مراعاة الغرض من التقييم ،

المعيار رقم 102

البحث والاستقصاء

جمع البيانات

بناء على نوع العقار موضع التقييم تم تحديد نطاق جمع البيانات وخصوصا فى 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 أخرين يقوم بمراجعة المعلومات والتحليلات والافتراضات التى توصل إليها المقيم.

إعداد التقرير

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

01
أسلوب السوق
(طريقة البيوع المشابهة)
02
أسلوب التكلفة
(الاحلال)
03
أسلوب الدخل
(التدفقات النقدية)

المعيار رقم 105

01 أسلوب السوق (طريقة البيوع المشابهة للارض والمعارض والغرف الفندقية)

الأسلوب	تستخدم لـ	تعريف الأسلوب
أسلوب السوق	الأرض و المعارض والغرف الفندقية	▪ يقدم هذا الاسلوب مؤشرات للقيمة عن طريق مقارنة الاراضى ومقارنة المعارض والغرف الفندقية الذى يتم تقييمه بعقار مطابقة او مماثلة تتوفر معلومات عن اسعارها . ▪ وفقا لهذا الاسلوب فان الخطوة الاولى تتمثل فى دراسة اسعار المعاملات الخاصة بالاصول المطابقة او المماثلة التى تمت مؤخرا فى السوق ، وان كانت المعاملات التى تمت قليلة ، من الأفضل ايضا دراسة اسعار الاصول المطابقة او المماثلة المدرجة او المعروضة للبيع شريكة ان تكون هذه المعلومات واضحة وجرى تحليلها موضوعيا ، ويجب تعديل المعلومات المتعلقة باسعار تلك المعاملات لكى تبين الفروق فى شروط و احكام المعاملة الفعلية ، و اساس القيمة و الافتراضات التى يتم اعتمادها فى عملية التقييم التى يتم تنفيذها ، كما يمكن ان توجد فروق فى الخصائص القانونية والاقتصادية والمادية لاصول المعاملات الاخرى مقارنة بالاصل الذى يتم تقييمة .

المصدر : معايير التقييم الدولية 2017

استخدام هذه الطريقة

المنهجية:

- تعتمد هذه الطريقة اساسا على الاسعار المتداولة فى السوق حاليا لبيع او عروض عقارات أخرى (عقارات مقارنة) مماثلة للعقار موضوع التقييم .
- حيث انه من المستحيل إيجاد عقاريين مماثلين تماما فيتم عمل التعديلات المناسبة على اسعار العقارات المقارنة بخصم قيمة البنود التى تمثل ميزة للعقار المقارن و إضافة البنود التى تمثل ميزة للعقار قيد التقييم .
- وبمقارنة الخواص الطبيعية والخدمات المجاورة للموقع (غير شاملة التطوير) بمثيلاتها بالمواقع القريبة يتم تعديل سعر الارض لنفس الاختلافات الجوهرية بين موقع التقييم والمواقع القريبة .

التطبيق:

- تحديد نطاق الجغرافى للعقارات المماثلة .
- تحديد الفترة الزمنية المناسبة وفقا لمتغيرات السوق بما يعكس وضع السوق وقت التقييم .
- جمع بيانات المقارنات للعقارات المماثلة ضمن النطاق الجغرافى و الاطار الزمنى المحدد .
- اختبار كفاية المقارنات لعملية التقييم (اذا لم تتوفر مقارنات كافية يتم استبعاد طريقة التقييم) .
- تطبيق التعديلات على العقارات المقارنة للوصول الى القيمة الاستثمارية للعقار .

المعيار رقم 105

02 أسلوب التكلفة

الأسلوب	تستخدم لـ	تعريف الأسلوب
أسلوب التكلفة	للمبانى	▪ يشار إلى أسلوب التكلفة أحيان بطريقة المقاول. ▪ يحدد أسلوب التكلفة القيمة من خلال تقدير تكلفة اقتناء الأرض وبناء عقار جديد بمنافع مساوية أو تعديل عقار قديم لنفس الاستخدام دون أى مصروفات لا داعى لها تنتج عن التأخير. ▪ يتم جمع تكلفة الأرض على إجمالى تكلفة الإنشاءات، وجرت العادة أن تتم إضافة حوافز المشروع أو أرباح/خسائر المطور العقارى إلى تكاليف الإنشاءات إن كان ذلك ملائما.

المصدر : معايير التقييم الدولية 2017

استخدام هذه الطريقة

المنهجية:

- إذا كانت هناك سوق رئيسية للأرض أو العقار محل التقييم، يفضل استخدام الأدلة والشواهد المتأتية من السوق أو المبيعات القابلة للمقارنة.
- دراسة الموافقات التى من المرجح أن تصدر عن الجهة التنظيمية فى المنطقة والاستعانة بالأدلة والشواهد المتأتية من السوق للتحقق من إمكانية استخدام الأرض حسب الموافقات التنظيمية.
- دراسة موقع افتراضى فى نفس المنطقة له نفس الخصائص.
- دراسة الاستخدام الخاص بموقع افتراضى ما فى منطقة أخرى.

التطبيق:

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

المعيار رقم 105

03 أسلوب الدخل (التدفقات النقدية المخصومة)

الأسلوب	تستخدم لـ	تعريف الأسلوب
أسلوب الدخل	كون العقار مدر الدخل متغير	▪ هى طريقة مالية لتقدير قيمة أصل مالى أو حقيقى ويتم استخلاص مؤشر القيمة من خلال حساب القيمة الحالية للتدفقات النقدية المخصومة المستقبلية .

المصدر : معايير التقييم الدولية 2017

استخدام هذه الطريقة

المنهجية:

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

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

اساليب التقييم	السوق	الدخل	التكلفة
إستخدام الأسلوب	تم إستخدامها للوصول لقيمة الأرض المعارض والغرف الفندقية بشكل أساسى	تم أعتماد على أسلوب الدخلبطريقة خصم التدفقات النقدية المستقبلية ويعتبر الأنسب لتقدير القيمة السوقية للعقار	طريقة مساندة
طرق التقييم المستخدمة	المقارنات	التدفقات النقدية	الاحلال
أسباب الاستخدام	للوصول لقيمة الارض والمعارض والغرف الفندقية	كون العقار مدر للدخل	لمعرفة التكاليف الإنشائية للعقار

FAIR
IS
OUR
VALUE

الخدمات والمرافق المتوفرة فى الموقع

المرافق المتواجدة فى الموقع		نعم	لا
الخدمات والمراكز الحكومية	دوائر حكومية	✓	
	مركز شرطة	✓	
	مدارس	✓	
	بنوك	✓	
	دفاع مدنى	✓	
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		

FAIR IS OUR VALUE

موقع العقار على مستوى مدينة الرياض

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

FAIR
IS
OUR
VALUE

على مستوى الاحياء

يقع العقار بحى العليا ، ويحده من الجهة الشمالية حى الورود، ومن الجهة الجنوبية حى الوزارات، ومن الجهة الشرقية حى السليمانية، ومن الجهة الغربية حى المعذر الشمالى.

على مستوى الحي

يقع العقار بحي العليا، ويحدها من الجهة الشمالية شارع عرض 30م، ومن الجهة الجنوبية شارع عرض 10م، ومن الجهة الشرقية شارع عرض 40م، ومن الجهة الغربية جار.

رابط موقع العقار https://goo.gl/maps/hkp9Ma3535rY6UVR6

وصف العقار

FAIR
IS
OUR
VALUE

وصف العقار

الحدود والأطوال - صك رقم (410103040205)				
الجهة	الحدود	بطول(م)	بعرض(م)	اسم الشارع
شمالاً	شارع	50 م	30 م	-
جنوباً	شارع	50 م	10 م	-
شرقاً	شارع	39 م	40 م	-
غرباً	جار	39 م		-
ملاحظات		-		

مميزات الموقع :

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

وصف الموقع :

يقع العقار بحى العليا، وهى من المناطق المتميزة بالرياض لقربه من المراكز التجارية وكذلك الطرق الرئيسية.

FAIR
IS
OUR
VALUE

وصف المبنى

العقار عبارة عن برج (فندقى تجارى) ، تبلغ مساحتها الإجمالية للارض 1,950م2 ، وبمساحة اجمالية للمبانى 12,554م2 حسب رخصة البناء،

مواصفات المبنى	
اعمال البناء	هيكل خرسانى للاعمدة والسقوف والارضيات
الاسقف	جبس
الجدران	كتلة الجدران وتحتوى الواجهات الخارجية على الزجاج
الابواب	ابواب خشبية جودة جيدة ، اوتو ماتيكية مداخل الابواب زجاجية
الشبابيك	المنيوم
المدخل الرئيسى	ابواب زجاجية اوتوماتيكية
الارضيات	المدخل من الرخام

الخدمات المتاحة فى المبنى	
نظام التكييف	تكييف مركزى فى جميع انحاء المبنى
نظام الحرائق	اجهزة إنذار وخطوط مياه اوتوماتيكية وخراطيم لإطفاء النار
نظام الحماية	مبنى مجهز مع كميرات فى مواقف السيارات والمداخل ومتابعة الوضع الامنى للمبنى
المصاعد	يوجد مصاعد
المواقف	يوجد عدد 2 قبو مواقف سيارات

مسطحات البناء حسب رخصة البناء			
مكونات البناء	عدد الوحدات	المساحة م2	الإستخدام
قبو أول	0	1,950	مواقف
قبو ثانى	0	1,950	مواقف
دور ارضى استقال	1	657	استقبال
دور ارضى تجارى	4	489	تجارى
ميزانين	1	585	تجارى
دور أول	1	975	غرف فندقية
دور ثانى	1	975	غرف فندقية
دور الثالث	1	975	غرف فندقية
دور رابع	1	975	غرف فندقية
دور خامس	1	975	غرف فندقية
دور سادس	1	975	غرف فندقية
دور سابع	1	975	غرف فندقية
ملاحق علوية	0	98	خدمات
الإجمالى		12,554	

FAIR
IS
OUR
VALUE

صور العقار

FAIR
IS
OUR
VALUE

العقارات المقارنة:

تؤثر أسعار الأراضى والمعراض بشكل كبير فى تطوير موقع العقار واستعمالات الأراضى المختلفة ، حيث تعتبر أحد العوامل الرئيسية فى تحديد نسبة المردود المالى السنوى للاستعمالات المتنوعة ، كذلك فهى تؤثر أيضاً فى العديد من النواحى التخطيطية الأخرى العمرانية مثل أنظمة البناء وما تشمله من ارتفاعات المبانى والارتدادات.

جدول المقارنات للاراضى المشابهة

م	اسم الموقع	مساحة م2	سعر/م^2	الاستخدام
1	طريق العليا	1,200	11,000	تجارى
2	الشريط التجارى	800	13,000	تجارى
3	طريق العليا	10,000	10,000	تجارى

جدول المقارنات (التأجيرى)

م	اسم الموقع	مساحة م2	سعر/م^2	الاستخدام
4	طريق العليا	24	400	غرف فندقية
5	طريق العليا	21	350	غرف فندقية
6	طريق العليا	23	300	غرف فندقية
7	طريق العليا	92	1,600	معرض
8	طريق العليا	208	1,400	معرض
9	طريق العليا	102	1,550	معرض

صورة جوية

الحسابات والمؤشرات الى القيمة بطريقة المقارنات

والتى 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 على أسعار العقارات المقارنة بخصم قيمة البنود التى تمثل ميزة للعقار المقارن وإضافة قيمة البنود التى تمثل ميزة لعقار التقييم وذلك لحساب قيمة العقار موضوع التقييم.

الضبط النسبى (للارض) للمبيعات المشابهة							
عينات السوق	العقار المراد تقييمه	المقارنة 1		المقارنة 2		المقارنة 3	
سعر المتر المربع للارض المقارن		11,000		13,000		10,000	
مساحة الارض المقارن		1,200		800		10,000	
تاريخ العرض	2020-06-07	2020-06-07		2020-06-07		2020-06-07	
حالة السوق		0%		0%		0%	
سعر المتر المربع بعد تعديل حالة السوق		11,000		13,000		10,000	
مساحة الارض المراد تقييمه	1,950	1,200	0%	800	-5%	10,000	10%
عدد الواجهات	3	1	4%	2	2%	3	0%
سهولة الوصول	سهل	سهل	0%	سهل	0%	سهل	0%
القرب من الطريق الرئيسى	قريب	قريب	0%	قريب	0%	قريب	0%
توفر الخدمات	متوفرة	متوفرة	0%	متوفرة	0%	متوفرة	0%
الموقع	طريق العليا	طريق العليا	15%	الشريط التجارى	15%	طريق العليا	0%
الضبط النسبى		19%		12%		10%	
صافى القيمة		13,090		14,560		11,000	
متوسط سعر المتر المربع		12,883					

الحسابات والمؤشرات الى القيمة بطريقة المقارنات (التأجيرى)

والتى تعتمد على أسعار السوق الحالية فى تأجير الغرف الفندقية مماثلة للعقار موضع التقييم وحيث أنه من الصعب إيجاد عقارين متماثلين تماما فإنه سيتم القيام بعمل التعديلات المناسبة على أسعار العقارات المقارنة بخصم قيمة البنود التى تمثل ميزة للعقار المقارن وإضافة قيمة البنود التى تمثل ميزة لعقار التقييم وذلك لحساب قيمة العقار موضوع التقييم.

الضبط النسبى (التأجيرى للغرف الفندقية)							
عينات السوق	العقار المراد تقييمه	المقارنة 4		المقارنة 5		المقارنة 6	
سعر التأجير اليومى للغرفة		400		350		300	
عدد الغرف		1		1		1	
تاريخ العرض	2020-06-07	2020-06-07		2020-06-07		2020-06-07	
حالة السوق		0%		0%		0%	
سعر التأجير اليومى للغرف بعد تعديل حالة السوق		400		350		300	
عدد الغرف المراد تقييمه	1	1	0%	1	0%	1	0%
حالة المبنى	جيد	جيد	0%	جيد	0%	جيد	0%
سهولة الوصول	سهل	سهل	0%	سهل	0%	سهل	0%
القرب من الطريق الرئيسى	قريب	قريب	0%	قريب	0%	قريب	0%
توفر الخدمات	متوفرة	متوفرة	0%	متوفرة	0%	متوفرة	0%
الموقع	طريق العليا	طريق العليا	0%	طريق العليا	0%	طريق العليا	0%
الضبط النسبى		0%		0%		0%	
صافى القيمة		400		350		300	
متوسط سعر المتر المربع		350					

الحسابات والمؤشرات الى القيمة بطريقة المقارنات (التأجيرى)

والتى تعتمد على أسعار السوق الحالية فى تأجير المعارض مماثلة للعقار موضع التقييم وحيث أنه من الصعب إيجاد عقارين متماثلين تماما فإنه سيتم القيام بعمل التعديلات المناسبة على أسعار العقارات المقارنة بخصم قيمة البنود التى تمثل ميزة للعقار المقارن وإضافة قيمة البنود التى تمثل ميزة لعقار التقييم وذلك لحساب قيمة العقار موضوع التقييم.

الضبط النسبى (التأجيرى للمعارض)									
عينات السوق	العقار المراد تقييمه	المقارنة 7		المقارنة 8		المقارنة 9			
سعر المتر المربع التأجيرى للمعارض		1,600		1,400		1,550			
مساحة المعرض		92		208		102			
تاريخ العرض	2020-06-02	2020-06-02		2020-06-02		2020-06-02			
حالة السوق		0%		0%		0%			
سعر االمتر المربع التأجيرى للمعارض بعد تعديل حالة السوق		1,600		1,400		1,550			
مساحة المعرض المراد تقييمه	897	92	0%	208	0%	102	0%		
حالة المبنى	جيد	جيد	0%	جيد	0%	جيد	0%		
سهولة الوصول	سهل	سهل	0%	سهل	0%	سهل	0%		
القرب من الطريق الرئيسى	قريب	قريب	0%	قريب	0%	قريب	0%		
توفر الخدمات	متوفرة	متوفرة	0%	متوفرة	0%	متوفرة	0%		
الموقع	طريق العليا	طريق العليا	0%	طريق العليا	0%	طريق العليا	0%		
الضبط النسبى		0%		0%		0%			
صافى القيمة		1,600		1,400		1,550			
متوسط سعر المتر المربع		1,517							
متوسط سعر المتر المربع التأجيرى بعد التقريب		1,500							

FAIR
IS
OUR
VALUE

الحسابات و المؤشرات للقيمة بطريقة تكلفة الإحلال

أسلوب تكلفة الإحلال		
اجمالى مساحة القبو		3,900.00
تكلفة بناء القبو		2,000.00
إجمالى تكلفة بناء القبو		7,800,000.00
مسطحات المبانى		8,654.00
تكلفة بناء		2,500.00
إجمالى تكلفة البناء		21,635,000.00
إجمالى تكاليف البناء الإجمالية للعقار		29,435,000.00
تكاليف أخرى	النسبة	
الرسوم المهنية	%2.50	735,875.00
شبكة المرافق	%2.50	735,875.00
تكاليف الإدارة	%2.50	735,875.00
ربح المطور	%20.00	5,887,000.00
إجمالى تكاليف البناء		37,529,625.00
العمر الإفتراضى		40.00
العمر المتبقى		32.00
العمر الفعال		8.00
معدل الإهلاك		%20
تكاليف الإهلاك		7,505,925.00
صافى تكاليف البناء		30,023,700.00
مساحة الأرض		1,950.00
قيمة متر الأرض المقدرة		12,900.00
قيمة الأرض المقدرة		25,155,000.00
إجمالى قيمة العقار المقدرة		55,178,700.00
إجمالى قيمة العقار المقدرة مقربة		55,179,000.00

ملاحظات:

1. تم الأستدلال على مساحة المبنى حسب رخصة البناء المرفقة.
2. تم احتساب سعر المتر المربع للبناء حسب السعر السائد فى السوق.
3. تم احتساب هامش الربح % 20 حسب هامش الربح السائد فى السوق.
4. عمر البناء الافتراضى (40 سنه) حسب الوضع السائد فى السوق.

تقدير القيمة

بطريقة الدخل (التدفقات النقدية)

FAIR
IS
OUR
VALUE

الحسابات والمؤشرات للقيمة بطريقة الدخل (التدفقات النقدية)

السنوات	المساحة	سعر المتر المربع السنوى	الايجار السنوى	1/1/2021	1/1/2022	1/1/2023	1/1/2024	1/1/2025	1/12026	1/1/2027	1/1/2028	1/1/2029	1/1/2030	القيمة الإستردادية
الترتيب				1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	
نسبة النمو المتوقعه				0%	0%	4%	0%	0%			4%			
الفندق				5,250,000	5,250,000	5,460,000	5,460,000	5,460,000	5,460,000	5,460,000	5,678,400	5,678,400	5,678,400	
معرض 2	270	1,500	405,000	405,000	405,000	421,200	421,200	421,200	421,200	421,200	438,048	438,048	438,048	
معرض 3 +4	627	1,200	752,400	752,400	752,400	782,496	782,496	782,496	782,496	782,496	813,796	813,796	813,796	
إجمالى الدخل الكلى فى حال التشغيل الكلى				6,407,400	6,407,400	6,663,696	6,663,696	6,663,696	6,663,696	6,663,696	6,930,244	6,930,244	6,930,244	
نسبة الشاغر				5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	
قيمة الشواغر				320,370	320,370	333,185	333,185	333,185	333,185	333,185	346,512	346,512	346,512	
إجمالى الدخل الفعال				6,087,030	6,087,030	6,330,511	6,330,511	6,330,511	6,330,511	6,330,511	6,583,732	6,583,732	6,583,732	
نسبة مصروفات التشغيل والصيانة				5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	
قيمة مصروفات التشغيل والصيانة				304,352	304,352	316,526	316,526	316,526	316,526	316,526	329,187	329,187	329,187	
صافى الدخل التشغيلى				5,782,679	5,782,679	6,013,986	6,013,986	6,013,986	6,013,986	6,013,986	6,254,545	6,254,545	6,254,545	
القيمة الإستردادية														66,715,147
صافى التدفقات النقدية				5,782,679	5,782,679	6,013,986	6,013,986	6,013,986	6,013,986	6,013,986	6,254,545	6,254,545	6,254,545	66,715,147
معدل الخصم				0.95	0.91	0.86	0.82	0.78	0.75	0.71	0.68	0.64	0.61	0.61
القيمة الحالية لتدفقات النقدية				5,507,313	5,245,060	5,195,107	4,947,721	4,712,115	4,487,729	4,274,027	4,233,322	4,031,736	3,839,748	40,957,313
إجمالى صافى القيمة الحالية				87,431,191										
إجمالى القيمة مقربه				87,432,000										

إفتراضات طريقة خصم التدفقات النقدية		
المصروفات التشغيلية	5%	نسبة
معدل الخصم	5%	نسبة
معدل الشواغر	5%	نسبة
فترة التدفقات النقدية	10	سنة
معدل نمو الإيرادات	4%	كل 5سنوات– تبدأ بعد إنتهاء فترة العقد
معدل الرسملة	9.00%	

ملاحظات :

- الفندق يوجد عقد الزامى طول فترة 10 سنوات القادمة .
- بالنسبة للمعارض تم احتسابها حسب السوق بسبب ان (العقود منتهية) .

تقدير القيمة

FAIR
IS
OUR
VALUE

الملاحظات والتوصيات

فى ختام تقرير التقييم سوف نقدم بعض النصائح والتوصيات فيما يتعلق بقيمة العقار والسعر الذى يمكن ان يطلبه المالك بالاعتماد على العوامل التالية :

- موقع العقار :

موقع ممتاز على طريق العليا ، والذى يعد أحد أبرز الشوارع فى 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 للمعارض عالية بنسبة 95 % والغرف الفندقية 100% ويعكس الارتفاع فى معدل الإشغال أهمية موقع العقار .

بناء على الدراسة المنجزة فإننا نقدر القيمة السوقية للعقار مبلغ وقدره

87,432,000 SR

(فقط سبعة وثمانون مليون واربعمائة واثنين وثلاثون الف ريال سعودى)

مراعيا الموقع، وكما هو موثق بهذا التقرير فى 15-06-2020 م.

FAIR
IS
OUR
VALUE

خاص باستخدام الشركة			
الاسـم		التوقيع	الختم
هشام العقيل مدير ادراة التقييم	رقم العضوية *1210000185*	رقم العضوية 1210000185	Value® EXPERTS شركة خبراء القيمة وشريكة للتقييم العقاري س.ت: ١٠١٠٤٦٩٨٨٤
م / علام الثقفى الرئيس التنفيذى	رقم العضوية *1210000027*	رقم العضوية 1210000027	

www.valuexperts.net *alaqeel@valueexperts.net*

Value®
EXPERTS
ڤاليو اكسبرت

رقم التقرير :1000912/21

شركة خبراء القيمة وشريكة
للتقييم العقارى

رقم الترخيص: 323 / 18 / 744

FAIR IS OUR VALUE

تقييم (مركز رسيل الطبى) - بمدينة الرياض حى خنشليلة

العميل (صاحب الطلب)	شركة دراية المالية
المستفيد (مستخدم الطلب)	شركة دراية المالية
الغرض من التقييم	صندوق ريت
عنوان العقار	المملكة العربية السعودية – مدينة الرياض حى خنشليلة
نوع العقار	مركز طبى
مساحة العقار	2,500 م2
مساحة البناء	4,652 م2
رقم الصك	91011804284 5
تاريخ الصك	1440/06/27 هـ
نوع الملكية	ملكية مطلقة
اساس القيمة	القيمة الاستثمارية
معايير التقييم	معايير التقييم الدولية
أسلوب التقييم	اسلوب المقارنات للارض + اسلوب التكلفة (الاحلال) + اسلوب الدخل (رسملة الدخل الاستثمارية)
تاريخ المعاينة	2020-06-05 م
تاريخ التقييم	2020-06-10 م
تاريخ الاصدار	2020-06-15 م

FAIR
IS
OUR
VALUE

السادة / شركة دراية المالية الموقرين

الموضوع: تقييم (مركز رسيل الطبى) - بمدينة الرياض حى خنشليلة

السلام عليكم ورحمة اللّه وبركاته،

بناء على طلبكم **تقييم (مركز رسيل الطبى) - بمدينة الرياض حى خنشليلة**، فقد قمنا بالكشف الفعلى على واقع العقار، و معاينة ودراسة المستندات والخرائط اللازمة ، وبعد إجراء دراسة للمنطقة المحيطة والمجاورة للعقار ، نرفق طيه التقرير التالى الذى يوفر البيانات اللازمة ويبين الأسباب للوصول إلى القيمة الاستثمارية للعقار .

أن الهدف من هذا التقرير هو تقدير القيمة الاستثمارية للعقار ، وكما هو علية فى وضعه الراهن بتاريخ 10-06-2020 م ، وأن الغاية من إصداره هو معرفة القيمة الاستثمارية للعقار لغرض (صندوق ريت) والتقرير لاستعمال السادة / **شركة دراية المالية .**

العقار المقدر هو عبارة عن **مركز طبى** مفصلة كالتالى :

رقم الصك	مساحة الارض	مساحة البناء
910118042845	2,500 م2	4,652 م2

بناءا على الدراسة المنجزة فإننا نقدر القيمة الاستثمارية للعقار وعلى وضعها الراهن بتاريخ التقدير **مبلغ وقدره فقط 21,544,000 ريال سعودى (فقط واحد وعشرون مليون وخمسمائة واربعة واربعون الف ريال سعودى)**، مراعيا الموقع ، وكما هو موثق بهذا التقرير فى 15-06-2020 م.

قائمة المحتويات

الفرضيات والشروط المحددة للتقرير	5
ملخص الحقائق المهمة والاستنتاجات	6
نطاق العمل	10
الخدمات والمرافق المتوفرة في الموقع	19
موقع العقار على مستوى مدينة الرياض	20
موقع العقار على مستوى الاحياء	21
موقع العقار على مستوى الحي	22
وصف العقار	23
صور العقار	25
العقارات المقارنة	26
الحسابات والمؤشرات الى القيمة بطريقة المقارنات	27
الحسابات والمؤشرات الى القيمة بطريقة التكلفة	28
الحسابات والمؤشرات الى القيمة بطريقة التدفقات النقدية	29
تقدير القيمة	31

FAIR
IS
OUR
VALUE

نشهد نحن المقيمين المعتمدين لدى الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين بالاتى:

- هذه الوثيقة المعدة من قبل (شركة فاليو إكسبرت) ملك لها ولا يجوز استغلالها فى اغراض تخالف مأتم إعدادها له.
- لقد قمنا بدراسة سوق العقارات بمنطقة العقار المستهدف وأستعنا فى الدراسة بأكثر العقارات قربا للعقار المستهدف من حيث المواصفات والمساحات لكل منها ولقد اجتهدنا للتأكد من صحة المعلومات التى تم الحصول عليها قدر الامكان.
- أننا لم نخفى أى معلومات هامة فى تقرير التقييم من شأنها أن تؤثر على القيمة للعقار حاليا أو مستقبلا ونشهد بأن ما ورد بالتقرير من معلومات صحيحة على حد علمنا.
- ليس لدينا أى اهتمامات حالية أو مستقبلية بالعقار المستهدف.
- الأتعاب المتفق عليها لعمل هذا التقرير غير مرتبطة بالقيمة السوقية المقدرة للعقار.
- لم يطلب منا أى أراء مسبقة قبل التقييم وقد قمنا بأداء عملنا طبقا لمعايير التقييم الدولية الصادة من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين.
- عملنا طبقا للاشتراطات الموحدة لأداء مهنة التقييم المعتمدة دوليا و محليا.
- لقد قمنا بمعاينة العقار المستهدف معاينة تامة وشاملة على الطبيعى كما قمنا بالاستفسار عن العقارات المقارنة وفقا للمتاح لنا من امكانيات ومصادر معلومات .
- إبراء للذمة فإنه لا يسمح باستخدام هذا التقرير لترتيب تمويل أو رهن أو أى اجراء غير متوافق مع الشريعة الإسلامية .
- مدة التقييم (45 يوماً) من تاريخ صدور الوثيقة والشركة غير مسؤولة عن أى طارئ اقتصادى يؤثر على قيمة العقار .
- هامش التذبذب فى القيمة بحدود + أو –10% وفقا لظروف السوق الحالية .
- قد تتغير النتائج التى توصلنا لها فى حال تم تزويدنا بأى بيانات مؤثرة فى القيمة أو تمكنا من الحصول عليها من مصادر موثوقة .

FAIR
IS
OUR
VALUE

ملخص الحقائق المهمة والاستنتاجات

	الملخص	
1	نوع العقار	مركز طبى
2	تاريخ التقييم	2020-06-10 م
3	رقم الصك	9101180428 45
4	تاريخ الصك	1440/06/27 هـ
5	رقم المخطط التنظيمى	2303
6	رقم القطعة	1/1/518
7	رقم البلك	-
8	استخدام الارض	تجارى
9	سلطة الاصدار	كتابة العدل الاولى بالرياض
10	القيود المفروضة على الموقع	لا يوجد
11	طبيعة الملكية	ملكية مطلقة
12	المساحة الاجمالية للمبنى	4,652 م2
13	المساحة الإجمالية للأرض	2,500 م2
14	سعر المتر المربع للارض	2,550 ريال/م2
15	القيمة الاستثمارية للعقار	21,544,000 ريال سعودى

المعايير العامة:

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

- المصدر (كتاب معايير التقييم الدولية 2017 المعتمد من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين صفحة رقم 11 .

الإطار العام لمعايير التقييم الدولية :

المقيم و وضعه :

- تم إعداد هذا التقرير من قبل شركة فاليو اكسبرت، وفريق العمل الذى لديها والذى يتمتع بأعلى درجات الكفاءة والحيادة اللازمة ، ومستفيدين من الموارد المتاحة لنا والمتمثلة فى كفاءة فريقنا الأستشارى الذى يضم فى عداده نخبة من المستشارين المؤهلين بشهادات أكاديمية عليا وذات خبرات فى 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 يعطى المقيمين 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 فاليو اكسبرت وممثليها من مقيميين و مساعدين قاموا بإجراء عملية التقييم دونما أى تحيز ، كما إنهم يعملون بموضوعية ويتمتعون بالاستقلالية عن العميل وشركاته التابعة أو الأطراف التابعين له، وليس للشركة وممثليها أى مصلحة حالية أو مرتقبة لدى العميل أو أى 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 المقيم مقابل عملية التقييم غير مشروطة على النتائج التى يتوصل إليها أو أى أحداث أخرى ، وإذا حصلت الشركة على مساعدة ذات أهمية من طرف أخر فيما يتعلق بأى جانب من جوانب مهمة فى التقييم ، سيتم ذكر طبيعة هذه المساعدة ، ومدى الاعتماد عليها ومن ثم توثيقها فى التقرير إن وجدت .

FAIR
IS
OUR
VALUE

إن فاليو إكسبرت تتمتع بفريق عمل متميز ولديه التأهيل المهنى والخبرة بأعمال التقييم وفريق العمل يضمه مسجلين بالهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين، ابرز عناصر فريق العمل:

علاء إبراهيم الثقفى الرئيس التنفيذى	12	سنة خبرة بأعمال التقييم بكالوريوس هندسة تخطيط مدن	الأشراف على جميع مشاريع التقييم بالشركة رقم العضوية 1210000027
هشام صالح العقيل مدير إدارة التقييم	5	سنوات خبرة بأعمال التقييم بكالوريوس ادارة واقتصاد	الأشراف على جميع مشاريع التقييم بالشركة رقم العضوية 1210000185
عبدالرحمن عبدالله الوادعى مساعد مدير إدارة التقييم	6	سنوات خبرة بأعمال التقييم دبلوم حاسب ألى	الأشراف على جميع مشاريع التقييم بالشركة رقم العضوية 1220000513

نطاق العمل - المعيار رقم 101

العميل والمستخدمين المستهدفين	
اسم العميل	شركة دراية المالية
صاحب التقرير	شركة دراية المالية
استخدام التقرير	شركة دراية المالية
الغرض من التقييم	صندوق ريت
طبيعة الاصول التى تم تقييمها	مركز طبى
أساس القيمة (القيمة الاستثمارية للعقار)	هى قيمة الاصل ما بالنسبة للمالك أو المالك المحتمل لأغراض أستثمارية أو تشغيلية خاصة به ، وتبين القيمة الاستثمارية أيضا الظروف والأهداف المالية للجهة التى يتم عمل التقييم لصالحها ، كما تستخدم غالبا لقياس أداء الاستثمار .
تاريخ التقييم	2020-06-10 م
تاريخ الاصدار	2020-06-15 م
نطاق البحث والاستقصاء (معيار رقم 102)	لقد قمنا بدراسة سوق العقارات بمنطقة المستهدف واستعنا فى الدراسة بأكثر العقارات قربا للعقار المستهدف من حيث المواصفات والمساحات لكل منها ولقد اجتهدنا للتأكد من صحة المعلومات التى تم الحصول عليها قدر الامكان .
طبيعة و مصادر المعلومات	مكاتب العقار بالمنطقة المستهدفة، قاعدة البيانات الخاصة بشركة فاليو إكسبرت والتى يتم تحديثها بشكل مستمر.

الافتراضات والافتراضات الخاصة

- تم افتراض أن العقار ذات ملكية تامة وليس عليه اى 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 اخرى .
- أن موقع العقار تم الاستدلال عليه من قبل السادة / شركة دراية المالية .
- المقيم العقارى غير مسئول عن وجود أى تعديات على حدود العقار.
- تم الإستدلال على مسطحات البناء حسب رخصة البناء .
- يوجد عقود ايجار للعقار سنوى لمدة عشرون سنة يبدأ من تاريخ 2013/12/15م.

القيود على الاستخدام أو التوزيع أو النشر

هذا التقرير معد للغرض الذى أعد من أجله فقط ولا يجوز استخدامه أو تداوله أو الاقتباس منه أو الإشارة إليه على أى حال من الأحوال لأى غرض أخر . وبناء عليه لا تتحمل الشركة أو المقيم أى مسئولية عن أى خسارة بتكبدها أى طرف نتيجة استخدام 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 أى نحو دون موافقة صريحة من الشركة . ولا يجوز تقديم هذا التقرير لأى طرف اخر بخلاف هؤلاء المشار إليهم فيه دون موافقة صريحة من الشركة . ومن دواعى الحيطة والحذر أن تحتفظ الشركة والمقيم بالحق فى إدخال أى تعديلات وعمل أى مراجعة على التقييم أو دعم نتيجة التقييم فى ظل ظروف محددة . تحتفظ الشركة بالحق دون أى إلتزام بمراجعة حسابات التقييم وتعديل وتنقيح نتائجة على ضوء معلومات كانت موجودة فى تاريخ التقييم لكنها أتضحت له لاحقا.

التأكيد على الالتزام بمعايير التقييم الدولية

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

وصف التقرير

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

المعايير العامة :

البحث والاستقصاء

المعيار رقم 102

معاينة الاصل

تم أستلام صك الملكية من العميل والذى يوضح مساحة العقار ،

تحديد خصائص الاصل

من خلال المعاينة تبين أن الأصل موضع التقييم هو عبارة عن **مركز طبى**.

تحليل البيانات

تم تحليل البيانات المتوفرة فى منطقة العقار والتى تم استقائها من المكاتب العقارية التى تعمل فى منطقة .

تطبيق طرق التقييم

بعد تقدير الخبراء للاستخدام الحالى من ناحية السوق والبيانات المتوفرة عنه تم الاستنتاج بأن أسلوب التقييم طريقة الدخل (الرسملة) مع مراعاة الغرض من التقييم .

المعيار رقم 102

البحث والاستقصاء

جمع البيانات

بناء على نوع العقار موضع التقييم تم تحديد نطاق جمع البيانات وخصوصا فى 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 أخرين يقوم بمراجعة المعلومات والتحليلات والافتراضات التى توصل إليها المقيم.

إعداد التقرير

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

01
أسلوب السوق
(طريقة البيوع المشابهة)
02
أسلوب التكلفة
(الاحلال)
03
أسلوب الدخل
(رسملة الدخل)

المعيار رقم 105

01 أسلوب السوق (طريقة البيوع المشابهة للارض)

الأسلوب	تستخدم لـ	تعريف الأسلوب
أسلوب السوق	الأرض	▪ يقدم هذا الاسلوب مؤشرات للقيمة عن طريق مقارنة الاراضى الذى يتم تقييمه بعقار مطابقة او مماثلة تتوفر معلومات عن اسعارها . ▪ وفقا لهذا الاسلوب فان الخطوة الاولى تتمثل فى دراسة اسعار المعاملات الخاصة بالاصول المطابقة او المماثلة التى تمت مؤخرا فى السوق ، وان كانت المعاملات التى تمت قليلة ، من الأفضل ايضا دراسة اسعار الاصول المطابقة او المماثلة المدرجة او المعروضة للبيع شريكة ان تكون هذه المعلومات واضحة وجرى تحليلها موضوعيا . ويجب تعديل المعلومات المتعلقة باسعار تلك المعاملات لكى تبين الفروق فى شروط و احكام المعاملة الفعلية ، و اساس القيمة و الافتراضات التى يتم اعتمادها فى عملية التقييم التى يتم تنفيذها ، كما يمكن ان توجد فروق فى الخصائص القانونية والاقتصادية والمادية لاصول المعاملات الاخرى مقارنة بالاصل الذى يتم تقييمة .

استخدام هذه الطريقة

المنهجية:

- تعتمد هذه الطريقة اساسا على الاسعار المتداولة فى السوق حاليا لبيع او عروض عقارات أخرى (عقارات مقارنة) مماثلة للعقار موضوع التقييم .
- حيث انه من المستحيل إيجاد عقاريين مماثلين تماما فيتم عمل التعديلات المناسبة على اسعار العقارات المقارنة بخصم قيمة البنود التى تمثل ميزة للعقار المقارن و إضافة البنود التى تمثل ميزة للعقار قيد التقييم .
- وبمقارنة الخواص الطبيعية والخدمات المجاورة للموقع (غير شاملة التطوير) بمثيلاتها بالمواقع القريبة يتم تعديل سعر الارض لنفس الاختلافات الجوهرية بين موقع التقييم والمواقع القريبة .

التطبيق:

- تحديد نطاق الجغرافى للعقارات المماثلة .
- تحديد الفترة الزمنية المناسبة وفقا لمتغيرات السوق بما يعكس وضع السوق وقت التقييم .
- جمع بيانات المقارنات للعقارات المماثلة ضمن النطاق الجغرافى و الاطار الزمنى المحدد .
- اختبار كفاية المقارنات لعملية التقييم (اذا لم تتوفر مقارنات كافية يتم استبعاد طريقة التقييم) .
- تطبيق التعديلات على العقارات المقارنة للوصول الى القيمة الاستثمارية للعقار .

المصدر : معايير التقييم الدولية 2017

المعيار رقم 105

02 أسلوب التكلفة

الأسلوب	تستخدم لـ	تعريف الأسلوب
أسلوب التكلفة	للمبانى	▪ يشار إلى أسلوب التكلفة أحيان بطريقة المقاول. ▪ يحدد أسلوب التكلفة القيمة من خلال تقدير تكلفة اقتناء الأرض وبناء عقار جديد بمنافع مساوية أو تعديل عقار قديم لنفس الاستخدام دون أى مصروفات لا داعى لها تنتج عن التأخير. ▪ يتم جمع تكلفة الأرض على إجمالى تكلفة الإنشاءات، وجرت العادة أن تتم إضافة حوافز المشروع أو أرباح/خسائر المطور العقارى إلى تكاليف الإنشاءات إن كان ذلك ملائما.

المصدر : معايير التقييم الدولية 2017

استخدام هذه الطريقة

المنهجية:

- إذا كانت هناك سوق رئيسية للأرض أو العقار محل التقييم، يفضل استخدام الأدلة والشواهد المتأتية من السوق أو المبيعات القابلة للمقارنة.
- دراسة الموافقات التى من المرجح أن تصدر عن الجهة التنظيمية فى المنطقة والاستعانة بالأدلة والشواهد المتأتية من السوق للتحقق من إمكانية استخدام الأرض حسب الموافقات التنظيمية.
- دراسة موقع افتراضى فى نفس المنطقة له نفس الخصائص.
- دراسة الاستخدام الخاص بموقع افتراضى ما فى منطقة أخرى.

التطبيق:

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

المعيار رقم 105

03 أسلوب الدخل (التدفقات النقدية المخصومة)

الأسلوب	تستخدم لـ	تعريف الأسلوب
أسلوب الدخل	كون العقار مدر الدخل متغير	▪ هى طريقة مالية لتقدير قيمة أصل مالى أو حقيقى ويتم استخلاص مؤشر القيمة من خلال حساب القيمة الحالية للتدفقات النقدية المخصومة المستقبلية .

المصدر : معايير التقييم الدولية 2017

استخدام هذه الطريقة

المنهجية:

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

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

اساليب التقييم	السوق	الدخل	التكلفة
إستخدام الأسلوب	تم إستخدامها للوصول لقيمة الأرض بشكل أساسى	تم أعتماد على أسلوب الدخل بطريقة التدفقات النقدية المستقبلية المخصومة ، ويعتبر الأنسب لتقدير القيمة الاستثمارية للعقار	طريقة مساندة
طرق التقييم المستخدمة	المقارنات	التدفقات النقدية	الاحلال
أسباب الاستخدام	للوصول لقيمة الارض	كون العقار مدر للدخل	لمعرفة التكاليف الإنشائية للعقار

FAIR
IS
OUR
VALUE

الخدمات والمرافق المتوفرة فى الموقع

المرافق المتواجدة فى الموقع		نعم	لا
الخدمات والمراكز الحكومية	دوائر حكومية	✓	
	مركز شرطة	✓	
	مدارس	✓	
	بنوك	✓	
	دفاع مدنى	✓	
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		

موقع العقار على مستوى مدينة الرياض

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

FAIR
IS
OUR
VALUE

على مستوى الاحياء

يقع العقار بحى خنشليلة، ويحده من الجهة الشمالية حى غبيراء، ومن الجهة الجنوبية حى العزيزية، ومن الجهة الشرقية حى الخالدية، ومن الجهة الغربية حى منفوحة.

على مستوى الحى

يقع العقار بحى خنشليلة، ويحدها من الجهة الشمالية شارع عرض 30م، ومن الجهة الجنوبية جار، ومن الجهة الشرقية شارع عرض 40م، ومن الجهة الغربية شارع عرض 10م.

رابط موقع العقار https://goo.gl/maps/nZsggPXhTZUyeUuy9

وصف العقار

FAIR
IS
OUR
VALUE

وصف العقار

الحدود والأطوال – صك رقم (91011804284 5)				
الجهة	الحدود	بطول(م)	بعرض(م)	اسم الشارع
شمالاً	شارع	50 م	30 م	–
جنوباً	جار	50 م	–	–
شرقاً	شارع	50 م	40 م	–
غرباً	شارع	50 م	10 م	–
ملاحظات		–		

مميزات الموقع :

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

وصف الموقع :

يقع العقار بحى خنشليلة، وهى من المناطق الحيوية فى جنوب الرياض ويوجد بها جميع الخدمات، وكذلك الطرق الرئيسية، وكذلك الشارع مطلوب للمستثمرين، والحى ايضا مرغوب كمنطقة سكنية لذوى الدخل المحدود،

FAIR
IS
OUR
VALUE

وصف المبنى

العقار عبارة عن عمارة (مركز طبى)، الواجهة الرئيسية الشرقية والشمالية من الرخام وزجاج، وبقية الواجهات من دهان ، ومواقف خارجية.

مواصفات المبنى	
اعمال البناء	هيكل خرسانى للاعمدة والسقوف والارضيات
الاسقف	جبس
الجدران	كتلة الجدران وتحتوى على الدهانات
الابواب	ابواب خشبية جودة جيدة ,
الشبابيك	المنيوم
المدخل الرئيسى	ابواب وجدران زجاجية اوتوماتيكية
الارضيات	المدخل من الرخام والسيراميك

الخدمات المتاحة فى المبنى	
نظام التكييف	تكييف مركزى فى جميع انحاء المبنى
نظام الحرائق	اجهزة إنذار وخطوط مياه اوتوماتيكية وخراطيم لإطفاء النار
نظام الحماية	مبنى مجهز مع كميرات فى مواقف السيارات والمداخل ومتابعة الوضع الامنى للمبنى
المواقف	يوجد مواقف سيارات خلف المبنى

مسطحات البناء حسب رخصة البناء			
مكونات البناء	عدد الوحدات	المساحة م2	الإستخدام
قبو	0	1,350	مواقف
دور أرضى	1	792	عيادات
دور أول	1	1,600	عيادات
ملاحق علوية	1	760	مكاتب
اسوار	1	150	خدمات
الإجمالى		4,652	

FAIR
IS
OUR
VALUE

صور العقار

FAIR
IS
OUR
VALUE

العقارات المقارنة:

تؤثر أسعار الأراضى بشكل كبير فى تطوير موقع العقار واستعمالات الأراضى المختلفة ، حيث تعتبر أحد العوامل الرئيسية فى تحديد نسبة المردود المالى السنوى للاستعمالات المتنوعة ، كذلك فهى تؤثر أيضاً فى العديد من النواحى التخطيطية الأخرى العمرانية مثل أنظمة البناء وما تشمله من ارتفاعات المبانى والارتدادات.

صورة جوية

جدول المقارنات للاراضى المشابهة

م	اسم الموقع	مساحة م2	سعر/م^2	الاستخدام
1	طريق الشباب	1,150	2,500	تجارى
2	طريق الشباب	800	2,600	تجارى
3	طريق الشباب	1,200	2,450	تجارى

الحسابات والمؤشرات الى القيمة بطريقة المقارنات

والتى 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 على أسعار العقارات المقارنة بخصم قيمة البنود التى تمثل ميزة للعقار المقارن وإضافة قيمة البنود التى تمثل ميزة لعقار التقييم وذلك لحساب قيمة العقار موضوع التقييم.

الضبط النسبى (للارض) للمبيعات المشابهة							
عينات السوق	العقار المراد تقييمه	المقارنة 1		المقارنة 2		المقارنة 3	
سعر المتر المربع للارض المقارن		2,500		2,600		2,450	
مساحة الارض المقارن		1,150		800		1,200	
تاريخ العرض	07-06-2020	07-06-2020		07-06-2020		07-06-2020	
حالة السوق		%0		%0		%0	
سعر المتر المربع بعد تعديل حالة السوق		2,500		2,600		2,450	
مساحة الارض المراد تقييمه	2,500	1,150	%3-	800	%3-	1,200	%3-
عدد الواجهات	3	2	%4	1	%5	2	%4
سهولة الوصول	سهل	سهل	%0	سهل	%0	سهل	%0
القرب من الطريق الرئيسى	قريب	قريب	%0	قريب	%0	قريب	%0
توفر الخدمات	متوفرة	متوفرة	%0	متوفرة	%0	متوفرة	%0
الموقع	طريق الشباب	طريق الشباب	%0	طريق الشباب	%0	طريق الشباب	%0
الضبط النسبى		%1		%2		%1	
صافى القيمة		2,525		2,652		2,475	
متوسط سعر المتر المربع		2,551					

الحسابات و المؤشرات للقيمة بطريقة تكلفة الإحلال

أسلوب تكلفة الإحلال		
اجمالى مساحة القبو		1,350.00
تكلفة بناء القبو		2,000.0
إجمالى تكلفة بناء القبو		2,700,000.00
مسطحات المبانى		3,302.00
تكلفة بناء		2,300.00
إجمالى تكلفة البناء		7,594,600.00
إجمالى تكاليف البناء الإجمالية للعقار		10,294,600.00
تكاليف أخرى	النسبة	
الرسوم المهنية	%2.50	257,365.00
شبكة المرافق	%2.50	257,365.00
تكاليف الإدارة	%2.50	257,365.00
ربح المطور	%20.00	2,058,920.00
إجمالى تكاليف البناء		13,125,615.00
العمر الإفتراضى		40.00
العمر المتبقى		34.00
العمر الفعال		6.00
معدل الإهلاك		15%
تكاليف الإهلاك		1,968,842.25
صافى تكاليف البناء		11,156,772.75
مساحة الأرض		2,500.00
قيمة متر الأرض المقدرة		2,550.50
قيمة الأرض المقدرة		6,376,250.00
إجمالى قيمة العقار المقدرة		17,533,022.75
إجمالى قيمة العقار المقدرة مقربة		17,533,000.00

ملاحظات:

1. تم الأستدلال على مساحة المبنى حسب رخصة البناء المرفقة.
2. تم احتساب سعر المتر المربع للبناء حسب السعر السائد فى السوق.
3. تم احتساب هامش الربح 20 % حسب هامش الربح السائد فى السوق.
4. عمر البناء الافتراضى (40 سنه) حسب الوضع السائد فى السوق.

تقدير القيمة

الدخل بطريقة التدفقات النقدية المستقبلية المخصومة

FAIR
IS
OUR
VALUE

الحسابات والمؤشرات للقيمة بطريقة التدفقات النقدية المستقبلية المخصومة

البند	التدفقات النقدية حسب العقد												القيمة الاستردادية
السنوات	1/1/2021	1/1/2022	1/1/2023	1/1/2024	1/1/2025	1/1/2026	1/1/2027	1/1/2028	1/1/2029	1/1/2030	1/1/1931	1/1/1932	
الترتيب	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	
نسبة النمو المتوقعه	0.00%	0.00%	10%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	10%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	
إجمالى الدخل	1,859,000.00	1,859,000.00	2,044,900.00	2,044,900.00	2,044,900.00	2,044,900.00	2,044,900.00	2,249,390.00	2,249,390.00	2,249,390.00	2,249,390.00	2,249,390.00	
نسبة الشاغر	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	
قيمة الشواغر	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
إجمالى الدخل الفعال	1,859,000	1,859,000	2,044,900	2,044,900	2,044,900	2,044,900	2,044,900	2,249,390	2,249,390	2,249,390	2,249,390	2,249,390	
نسبة مصروفات التشغيل والصيانة	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	
قيمة مصروفات التشغيل والصيانة	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
صافى الدخل التشغيلى	1,859,000	1,859,000	2,044,900	2,044,900	2,044,900	2,044,900	2,044,900	2,249,390	2,249,390	2,249,390	2,249,390	2,249,390	
القيمة الإستردادية													21,310,011
صافى التدفقات النقدية	1,859,000	1,859,000	2,044,900	2,044,900	2,044,900	2,044,900	2,044,900	2,249,390	2,249,390	2,249,390	2,249,390	2,249,390	21,310,011
معدل الخصم	91.32%	83.40%	76.17%	69.56%	63.52%	58.01%	52.98%	48.38%	44.18%	40.35%	36.85%	33.65%	33.65%
القيمة الحالية لتدفقات النقدية	1,697,717	1,550,426	1,557,506	1,422,380	1,298,977	1,186,280	1,083,361	1,088,308	993,889	907,661	828,914	756,999	7,171,570
إجمالى صافى القيمة الحالية													21,543,988
إجمالى القيمة التقريبية													21,544,000

لحساب معدل الخصم	
معدل عائد السندات الحكومية	%3.00
معدل التضخم	%0.00
معدل مخاطر السوق	%5.00
علاوة المخاطر الخاصة	%1.00
معدل الخصم	%9.50
معدل الرسملة	%9.50
معدل النمو	%10
ملاحظة	العقار مؤجر بعقد ملزم يبدأمن 1/1/2013– وينتهى 1/1/2032 مدة 20سنة .
تم احتساب صافى الدخل للعقار حسب العقد المبرم بين الطرفين	

تقدير القيمة

FAIR
IS
OUR
VALUE

الملاحظات والتوصيات

فى ختام تقرير التقييم سوف نقدم بعض النصائح والتوصيات فيما يتعلق بقيمة العقار والسعر الذى يمكن ان يطلبه المالك بالاعتماد على العوامل التالية :

- موقع العقار :

موقع ممتاز بحى خنشليلة على شارع معن بن زائدة، والذى يعد أحد أبرز الشوارع فى جميع أنحاء المدينة ويعتبر أحد مراكز الجذب المميزة بالإضافة إلى سهولة الوصول إلى الموقع من خلال شبكة من الطرق والبنية التحتية المتطورة .

بناء على الدراسة المنجزة فإننا نقدر القيمة الأستثمارية للعقار مبلغ وقدره

21,544,000 SR

(فقط واحد وعشرون مليون وخمسمائة واربعة واربعون الف ريال سعودى)

مراعيا الموقع، وكما هو موثق بهذا التقرير فى 15-06-2020 م.

FAIR
IS
OUR
VALUE

خاص باستخدام الشركة			
الاسـم		التوقيع	الختم
هشام العقيل مدير ادراة التقييم	رقم العضوية *1210000185*	رقم العضوية 1210000185	Value® EXPERTS شركة خبراء القيمة وشريكة للتقييم العقاري س.ت: ١٠١٠٤٦٩٨٨٤
م / علاء الثقفى الرئيس التنفيذى	رقم العضوية *1210000027*	رقم العضوية 1210000027	

www.valuexperts.net *alaqeel@valueexperts.net*

Value®
EXPERTS
ڤاليو اكسبرت

رقم التقرير: 1000912/22

شركة خبراء القيمة وشريكة
للتقييم العقارى

رقم الترخيص: 323 / 18 / 744

FAIR IS OUR VALUE

تقييم (مدرسة التربية والمهارات العالمية) - محافظة الدرعية حى الرحاب

العميل (صاحب الطلب)	شركة دراية المالية
المستفيد (مستخدم الطلب)	شركة دراية المالية
الغرض من التقييم	صندوق ريت
عنوان العقار	المملكة العربية السعودية – محافظة الدرعية حى الرحاب
نوع العقار	مرفق تعليمى
مساحة العقار	5,593.59 م2
مساحة البناء	11,952.37 م2
رقم الصك	311607002453
تاريخ الصك	1440/01/16 هـ
نوع الملكية	ملكية مطلقة
اساس القيمة	القيمة الاستثمارية
معايير التقييم	معايير التقييم الدولية
أسلوب التقييم	اسلوب المقارنات للارض + اسلوب التكلفة (الاحلال) + اسلوب الدخل (رسملة الدخل الاستثمارية)
تاريخ المعاينة	2020-06-05 م
تاريخ التقييم	2020-06-10 م
تاريخ الاصدار	2020-06-15 م

FAIR
IS
OUR
VALUE

السادة / شركة دراية المالية الموقرين

الموضوع: تقييم (مدرسة التربية والمهارات العالمية) - محافظة الدرعية حى الرحاب

السلام عليكم ورحمة الله وبركاته،

بناء على طلبكم تقييم (مدرسة التربية والمهارات العالمية) - محافظة الدرعية حى الرحاب، فقد قمنا بالكشف الفعلى على واقع العقار، و معاينة ودراسة المستندات والخرائط اللازمة ، وبعد إجراء دراسة للمنطقة المحيطة والمجاورة للعقار ، نرفق طيه التقرير التالى الذى يوفر البيانات اللازمة ويبين الأسباب للوصول إلى القيمة الاستثمارية للعقار ،

أن الهدف من هذا التقرير هو تقدير القيمة الاستثمارية للعقار ، وكما هو علية فى وضعه الراهن بتاريخ 10-06-2020 م ، وأن الغاية من إصداره هو معرفة القيمة الاستثمارية للعقار لغرض (صندوق ريت) والتقرير لاستعمال السادة / شركة دراية المالية .

العقار المقدر هو عبارة عن مدرسة مفصلة كالتالى :

رقم الصك	مساحة الارض	مساحة البناء
311607002453	5,593.59 م2	11,952.37 م2

بناءا على الدراسة المنجزة فإننا نقدر القيمة الاستثمارية للعقار وعلى وضعها الراهن بتاريخ التقدير مبلغ وقدرة فقط 43,750,000 ريال سعودى (فقط ثلاثة وأربعون مليون وسبعمائة وخمسون ألف ريال سعودى)، مراعيا الموقع ، وكما هو موثق بهذا التقرير فى 15-06-2020 م.

قائمة المحتويات

الفرضيات والشروط المحددة للتقرير	5
ملخص الحقائق المهمة والاستنتاجات	6
نطاق العمل	10
الخدمات والمرافق المتوفرة في الموقع	19
موقع العقار على مستوى محافظة الدرعية	20
موقع العقار على مستوى الاحياء	21
موقع العقار على مستوى الحي	22
وصف العقار	23
صور العقار	25
العقارات المقارنة	26
الحسابات والمؤشرات الى القيمة بطريقة المقارنات	27
الحسابات والمؤشرات الى القيمة بطريقة التكلفة	28
الحسابات والمؤشرات الى القيمة بطريقة التدفقات النقدية	29
تقدير القيمة	31

FAIR
IS
OUR
VALUE

نشهد نحن المقيمين المعتمدين لدى الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين بالاتى:

- هذه الوثيقة المعدة من قبل (شركة فاليو إكسبرت) ملك لها ولا يجوز استغلالها فى اغراض تخالف مأتم إعدادها له.
- لقد قمنا بدراسة سوق العقارات بمنطقة العقار المستهدف وأستعنا فى الدراسة بأكثر العقارات قربا للعقار المستهدف من حيث المواصفات والمساحات لكل منها ولقد اجتهدنا للتأكد من صحة المعلومات التى تم الحصول عليها قدر الامكان.
- أننا لم نخفى أى معلومات هامة فى تقرير التقييم من شأنها أن تؤثر على القيمة للعقار حاليا أو مستقبلا ونشهد بأن ما ورد بالتقرير من معلومات صحيحة على حد علمنا.
- ليس لدينا أى اهتمامات حالية أو مستقبلية بالعقار المستهدف.
- الأتعاب المتفق عليها لعمل هذا التقرير غير مرتبطة بالقيمة السوقية المقدرة للعقار.
- لم يطلب منا أى أراء مسبقة قبل التقييم وقد قمنا بأداء عملنا طبقا لمعايير التقييم الدولية الصادة من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين.
- عملنا طبقا للاشتراطات الموحدة لأداء مهنة التقييم المعتمدة دوليا و محليا.
- لقد قمنا بمعاينة العقار المستهدف معاينة تامة وشاملة على الطبيعى كما قمنا بالاستفسار عن العقارات المقارنة وفقا للمتاح لنا من امكانيات ومصادر معلومات .
- إبراء للذمة فإنه لا يسمح باستخدام هذا التقرير لترتيب تمويل أو رهن أو أى اجراء غير متوافق مع الشريعة الإسلامية .
- مدة التقييم (45 يوماً) من تاريخ صدور الوثيقة والشركة غير مسؤولة عن أى طارئ اقتصادى يؤثر على قيمة العقار .
- هامش التذبذب فى القيمة بحدود + أو –10% وفقا لظروف السوق الحالية .
- قد تتغير النتائج التى توصلنا لها فى حال تم تزويدنا بأى بيانات مؤثرة فى القيمة أو تمكنا من الحصول عليها من مصادر موثوقة .

FAIR
IS
OUR
VALUE

ملخص الحقائق المهمة والاستنتاجات

	الملخص	
1	نوع العقار	مرفق تعليمي
2	تاريخ التقييم	2020-06-10 م
3	رقم الصك	311607002453
4	تاريخ الصك	1440/01/16 هـ
5	رقم المخطط التنظيمي	14 /م
6	رقم القطعة	17 م
7	رقم البلك	-
8	استخدام الارض	مرافق
9	سلطة الاصدار	كتابة عدل محافظة الدرعية
10	القيود المفروضة على الموقع	لا يوجد
11	طبيعة الملكية	ملكية مطلقة
12	المساحة الاجمالية للمبنى	11,952.37 م2
14	المساحة الإجمالية للأرض	5,593.59 م2
15	سعر المتر المربع للارض	1,757 ريال/م2
17	القيمة الاستثمارية للعقار	43,750,000 ريال سعودي

المعايير العامة:

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

- المصدر (كتاب معايير التقييم الدولية 2017 المعتمد من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين صفحة رقم 11 .

الإطار العام لمعايير التقييم الدولية :

المقيم و وضعه :

- تم إعداد هذا التقرير من قبل شركة فاليو اكسبرت، وفريق العمل الذى لديها والذى يتمتع بأعلى درجات الكفاءة والحيادة اللازمة ، ومستفيدين من الموارد المتاحة لنا والمتمثلة فى كفاءة فريقنا الأستشارى الذى يضم فى عداده نخبة من المستشارين المؤهلين بشهادات أكاديمية عليا وذات خبرات فى 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 يعطى المقيمين 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 فاليو اكسبرت وممثليها من مقيميين و مساعدين قاموا بإجراء عملية التقييم دونما أى تحيز ، كما إنهم يعملون بموضوعية ويتمتعون بالاستقلالية عن العميل وشركاته التابعة أو الأطراف التابعين له، وليس للشركة وممثليها أى مصلحة حالية أو مرتقبة لدى العميل أو أى 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 المقيم مقابل عملية التقييم غير مشروطة على النتائج التى يتوصل إليها أو أى أحداث أخرى ، وإذا حصلت الشركة على مساعدة ذات أهمية من طرف أخر فيما يتعلق بأى جانب من جوانب مهمة فى التقييم ، سيتم ذكر طبيعة هذه المساعدة ، ومدى الاعتماد عليها ومن ثم توثيقها فى التقرير إن وجدت .

FAIR
IS
OUR
VALUE

إن فاليو إكسبرت تتمتع بفريق عمل متميز ولديه التأهيل المهنى والخبرة بأعمال التقييم وفريق العمل يضمه مسجلين بالهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين، ابرز عناصر فريق العمل:

علاء إبراهيم الثقفى الرئيس التنفيذى	12	سنة خبرة بأعمال التقييم بكالوريوس هندسة تخطيط مدن	الأشراف على جميع مشاريع التقييم بالشركة رقم العضوية 1210000027
هشام صالح العقيل مدير إدارة التقييم	5	سنوات خبرة بأعمال التقييم بكالوريوس ادارة واقتصاد	الأشراف على جميع مشاريع التقييم بالشركة رقم العضوية 1210000185
عبدالرحمن عبدالله الوادعى مساعد مدير إدارة التقييم	6	سنوات خبرة بأعمال التقييم دبلوم حاسب ألى	الأشراف على جميع مشاريع التقييم بالشركة رقم العضوية 1220000513

نطاق العمل - المعيار رقم 101

العميل والمستخدمين المستهدفين	
اسم العميل	شركة دراية المالية
صاحب التقرير	شركة دراية المالية
استخدام التقرير	شركة دراية المالية
الغرض من التقييم	صندوق ريت
طبيعة الاصول التى تم تقييمها	مرفق تعليمى
أساس القيمة (القيمة الاستثمارية للعقار)	هى قيمة الاصل ما بالنسبة للمالك أو المالك المحتمل لأغراض أستثمارية أو تشغيلية خاصة به ، وتبين القيمة الاستثمارية أيضا الظروف والأهداف المالية للجهة التى يتم عمل التقييم لصالحها ، كما تستخدم غالبا لقياس أداء الاستثمار .
تاريخ التقييم	2020-06-10 م
تاريخ الاصدار	2020-06-15 م
نطاق البحث والاستقصاء (معيار رقم 102)	لقد قمنا بدراسة سوق العقارات بمنطقة المستهدف واستعنا فى الدراسة بأكثر العقارات قربا للعقار المستهدف من حيث المواصفات والمساحات لكل منها ولقد اجتهدنا للتأكد من صحة المعلومات التى تم الحصول عليها قدر الامكان .
طبيعة و مصادر المعلومات	مكاتب العقار بالمنطقة المستهدفة، قاعدة البيانات الخاصة بشركة فاليو إكسبرت والتى يتم تحديثها بشكل مستمر.

الافتراضات والافتراضات الخاصة

- تم افتراض أن العقار ذات ملكية تامة وليس عليه اى 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 اخرى .
- أن موقع العقار تم الاستدلال عليه من قبل السادة / شركة دراية المالية .
- المقيم العقارى غير مسئول عن وجود أى تعديات على حدود العقار.
- تم الإستدلال على مسطحات البناء حسب رخصة البناء.
- يوجد عقد إيجار للمبنى لمدة 25 سنة تبداء من سنة 2016 م .

القيود على الاستخدام أو التوزيع أو النشر

هذا التقرير معد للغرض الذى أعد من أجله فقط ولا يجوز استخدامه أو تداوله أو الاقتباس منه أو الإشارة إليه على أى حال من الأحوال لأى غرض أخر . وبناء عليه لا تتحمل الشركة أو المقيم أى مسئولية عن أى خسارة بتكبدها أى طرف نتيجة استخدام 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 أى نحو دون موافقة صريحة من الشركة . ولا يجوز تقديم هذا التقرير لأى طرف اخر بخلاف هؤلاء المشار إليهم فيه دون موافقة صريحة من الشركة . ومن دواعى الحيطة والحذر أن تحتفظ الشركة والمقيم بالحق فى إدخال أى تعديلات وعمل أى مراجعة على التقييم أو دعم نتيجة التقييم فى ظل ظروف محددة . تحتفظ الشركة بالحق دون أى إلتزام بمراجعة حسابات التقييم وتعديل وتنقيح نتائجة على ضوء معلومات كانت موجودة فى تاريخ التقييم لكنها أتضحت له لاحقا.

التأكيد على الالتزام بمعايير التقييم الدولية

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

وصف التقرير

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

المعيار رقم 102

المعايير العامة :

البحث والاستقصاء

معاينة الاصل

تم أستلام صك الملكية من العميل والذى يوضح مساحة العقار ،

تحديد خصائص الاصل

من خلال المعاينة تبين أن الأصل موضع التقييم هو عبارة عن **مرفق تعليمى**.

تحليل البيانات

تم تحليل البيانات المتوفرة فى منطقة العقار والتى تم استقائها من المكاتب العقارية التى تعمل فى منطقة .

تطبيق طرق التقييم

بعد تقدير الخبراء للاستخدام الحالى من ناحية السوق والبيانات المتوفرة عنه تم الاستنتاج بأن أسلوب التقييم طريقة الدخل (الرسملة) مع مراعاة الغرض من التقييم .

المعيار رقم 102

البحث والاستقصاء

جمع البيانات

بناء على نوع العقار موضع التقييم تم تحديد نطاق جمع البيانات وخصوصا فى 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 أخرين يقوم بمراجعة المعلومات والتحليلات والافتراضات التى توصل إليها المقيم.

إعداد التقرير

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

01
أسلوب السوق
(طريقة البيوع المشابهة)
02
أسلوب التكلفة
(الاحلال)
03
أسلوب الدخل
(رسملة الدخل)

المعيار رقم 105

01 أسلوب السوق (طريقة البيوع المشابهة للارض)

الأسلوب	تستخدم لـ	تعريف الأسلوب
أسلوب السوق	الأرض	▪ يقدم هذا الاسلوب مؤشرات للقيمة عن طريق مقارنة الاراضى الذى يتم تقييمه بعقار مطابقة او مماثلة تتوفر معلومات عن اسعارها . ▪ وفقا لهذا الاسلوب فان الخطوة الاولى تتمثل فى دراسة اسعار المعاملات الخاصة بالاصول المطابقة او المماثلة التى تمت مؤخرا فى السوق ، وان كانت المعاملات التى تمت قليلة ، من الأفضل ايضا دراسة اسعار الاصول المطابقة او المماثلة المدرجة او المعروضة للبيع شريكة ان تكون هذه المعلومات واضحة وجرى تحليلها موضوعيا . ويجب تعديل المعلومات المتعلقة باسعار تلك المعاملات لكى تبين الفروق فى شروط و احكام المعاملة الفعلية ، و اساس القيمة و الافتراضات التى يتم اعتمادها فى عملية التقييم التى يتم تنفيذها ، كما يمكن ان توجد فروق فى الخصائص القانونية والاقتصادية والمادية لاصول المعاملات الاخرى مقارنة بالاصل الذى يتم تقييمة .

استخدام هذه الطريقة

المنهجية:

- تعتمد هذه الطريقة اساسا على الاسعار المتداولة فى السوق حاليا لبيع او عروض عقارات أخرى (عقارات مقارنة) مماثلة للعقار موضوع التقييم .
- حيث انه من المستحيل إيجاد عقاريين مماثلين تماما فيتم عمل التعديلات المناسبة على اسعار العقارات المقارنة بخصم قيمة البنود التى تمثل ميزة للعقار المقارن و إضافة البنود التى تمثل ميزة للعقار قيد التقييم .
- وبمقارنة الخواص الطبيعية والخدمات المجاورة للموقع (غير شاملة التطوير) بمثيلاتها بالمواقع القريبة يتم تعديل سعر الارض لنفس الاختلافات الجوهرية بين موقع التقييم والمواقع القريبة .

المصدر : معايير التقييم الدولية 2017

التطبيق:

- تحديد نطاق الجغرافى للعقارات المماثلة .
- تحديد الفترة الزمنية المناسبة وفقا لمتغيرات السوق بما يعكس وضع السوق وقت التقييم .
- جمع بيانات المقارنات للعقارات المماثلة ضمن النطاق الجغرافى و الاطار الزمنى المحدد .
- اختبار كفاية المقارنات لعملية التقييم (اذا لم تتوفر مقارنات كافية يتم استبعاد طريقة التقييم) .
- تطبيق التعديلات على العقارات المقارنة للوصول الى القيمة الاستثمارية للعقار .

المعيار رقم 105

02 أسلوب التكلفة

الأسلوب	تستخدم لـ	تعريف الأسلوب
أسلوب التكلفة	للمبانى	▪ يشار إلى أسلوب التكلفة أحيان بطريقة المقاول. ▪ يحدد أسلوب التكلفة القيمة من خلال تقدير تكلفة اقتناء الأرض وبناء عقار جديد بمنافع مساوية أو تعديل عقار قديم لنفس الاستخدام دون أى مصروفات لا داعى لها تنتج عن التأخير. ▪ يتم جمع تكلفة الأرض على إجمالى تكلفة الإنشاءات، وجرت العادة أن تتم إضافة حوافز المشروع أو أرباح/خسائر المطور العقارى إلى تكاليف الإنشاءات إن كان ذلك ملائما.

المصدر : معايير التقييم الدولية 2017

استخدام هذه الطريقة

المنهجية:

- إذا كانت هناك سوق رئيسية للأرض أو العقار محل التقييم، يفضل استخدام الأدلة والشواهد المتأتية من السوق أو المبيعات القابلة للمقارنة.
- دراسة الموافقات التى من المرجح أن تصدر عن الجهة التنظيمية فى المنطقة والاستعانة بالأدلة والشواهد المتأتية من السوق للتحقق من إمكانية استخدام الأرض حسب الموافقات التنظيمية.
- دراسة موقع افتراضى فى نفس المنطقة له نفس الخصائص.
- دراسة الاستخدام الخاص بموقع افتراضى ما فى منطقة أخرى.

التطبيق:

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

المعيار رقم 105

03 أسلوب الدخل (رسملة الدخل)

الأسلوب	تستخدم لـ	تعريف الأسلوب
أسلوب الدخل	للمبانى	▪ يستخدم هذا الأسلوب، الدخل الذى يدرُه العقار كأساس للتقييم . ▪ يمكن تقدير القيمة الاستثمارية . وفى أغلب الحالات يمكن تقدير القيمة الاستثمارية من الدخل الفعلى للإيجار أو من مقارنة إيجارات عقارات مماثلة، أو أحيانًا من خلال طرق أخرى، وكل ذلك يؤكد العلاقة بين القيمة الإيجارية والقيمة الاستثمارية.

المصدر : معايير التقييم الدولية 2017

استخدام هذه الطريقة

المنهجية:

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

التطبيق:

- تحديد الدخل / القيمة الاستثمارية للعقار.
- إذا كان الدخل بقيمة إجمالية يتم تحديد قيمة النفقات والمصروفات التى يجب خصمها للوصول إلى صافى الدخل .
- تحديد معامل الرسملة / معدل الخصم على العقار وعامل السنوات .
- ضرب صافى الدخل فى عامل السنوات (الملائم) للوصول إلى القيمة الاستثمارية للعقار .

طرق التقييم المستخدمة

اساليب التقييم	السوق	الدخل	التكلفة
إستخدام الأسلوب	تم إستخدامها للوصول لقيمة الأرض بشكل أساسى	-	طريقة مساندة
طرق التقييم المستخدمة	المقارنات	رسملة الدخل	الاحلال
أسباب الاستخدام	للوصول لقيمة الارض	-	لمعرفة التكاليف الإنشائية للعقار

FAIR
IS
OUR
VALUE

الخدمات والمرافق المتوفرة فى الموقع

المرافق المتواجدة فى الموقع		نعم	لا
الخدمات والمراكز الحكومية	دوائر حكومية	✓	
	مركز شرطة	✓	
	مدارس	✓	
	بنوك	✓	
	دفاع مدنى	✓	
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		

FAIR
IS
OUR
VALUE

موقع العقار على مستوى محافظة الدرعية

يقع العقار بمحافظة الدرعية، ويوضح الشكل التالى علاقة موقع العقار بمناطق الجذب الرئيسة بالمدينة، كما يوضح كيفية الوصول من وإلى موقع العقار، وعلاقته بمحاور الحركة واتجاهاتها ودرجاتها على مستوى المدينة، والتى توضح بدائل وطرق الوصول من وإلى موقع العقار.

FAIR
IS
OUR
VALUE

على مستوى الاحياء

يقع العقار بمحافظة الدرعية بحى الرحاب، ويحده من الجهة الشمالية طريق الملك سلمان، ومن الجهة الجنوبية حى الخالدية، ومن الجهة الشرقية طريق الملك خالد، ومن الجهة الغربية حى الدرعية الجديدة.

على مستوى الحى

يقع العقار بمحافظة الدرعية بحى الرحاب، ويحدها من الجهة الشمالية شارع عرض 20م، ومن الجهة الجنوبية شارع عرض40م، ومن الجهة الشرقية ممر عرض 18م، ومن الجهة الغربية ممر مشاه عرض 10م.

رابط موقع العقار https://goo.gl/maps/yfaoaoLaRp9Qgo3U6

وصف العقار

FAIR
IS
OUR
VALUE

وصف العقار

الحدود والأطوال - صك رقم (311607002453)				
الجهة	الحدود	بطول(م)	بعرض(م)	اسم الشارع
شمالاً	شارع	92.91 م	20 م	-
جنوباً	شارع	93.62 م	40 م	-
شرقاً	ممر	66.16 م	18 م	-
غرباً	ممر	54.68 م	10 م	-
ملاحظات			5,593.59 م2	

مميزات الموقع :

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

وصف الموقع :

يقع العقار بمحافظة الدرعية بحى الرحاب، وهى من المناطق المتميزة لقربها من مدينة الرياض.

FAIR
IS
OUR
VALUE

وصف المبنى

العقار عبارة عن أرض مقام عليها مدرسة مكونة من دورين وملحق + قبو.

مواصفات المبنى	
اعمال البناء	هيكل خرسانى للاعمدة والسقوف والارضيات
الاسقف	جبس
الجدران	كتلة الجدران وتحتوى على الدهانات
الابواب	ابواب خشبية جودة جيدة ,
الشبابيك	المنيوم
المدخل الرئيسى	ابواب حديد
الارضيات	المدخل السيراميك والرخام

الخدمات المتاحة فى المبنى	
نظام التكييف	تكييف مركزى فى جميع انحاء المبنى
نظام الحرائق	اجهزة إنذار وخطوط مياه اوتوماتيكية وخراطيم لإطفاء النار
نظام الحماية	مبنى مجهز مع كميرات المداخل ومتابعة الوضع الامنى للمبنى
مسابح	يوجد مسابح بالمدرسة
ملاعب	يوجد ملاعب بالمدرسة
مسرح مدرسى	يوجد مسرح

مسطحات البناء حسب رخصة البناء			
مكونات البناء	عدد الوحدات	المساحة م2	الإستخدام
قبو	0	4,546	خدمات
دور أول	1	2,830	تعليمى
ملاحق علوية	1	1,415	تعليمى
دور أرضى	1	2,854	تعليمى
اسورا	0	307.37	أسوار
الإجمالى		11,952	

FAIR
IS
OUR
VALUE

صور العقار

FAIR
IS
OUR
VALUE

العقارات المقارنة:

تؤثر أسعار الأراضى والمكاتب بشكل كبير فى تطوير موقع العقار واستعمالات الأراضى المختلفة ، حيث تعتبر أحد العوامل الرئيسية فى تحديد نسبة المردود المالى السنوى للاستعمالات المتنوعة ، كذلك فهى تؤثر أيضاً فى العديد من النواحى التخطيطية الأخرى العمرانية مثل أنظمة البناء وما تشمله من ارتفاعات المبانى والارتدادات.

صورة جوية للمقارنات

جدول المقارنات للاراضى المشابهة

م	اسم الموقع	مساحة م2	سعر/م^2	الاستخدام
1	حى الرحاب	1,637	2,200	سكنى
2	حى الرحاب	1,328	2,250	سكنى
3	حى الرحاب	820	2,400	سكنى

الحسابات والمؤشرات الى القيمة بطريقة المقارنات

والتى 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 على أسعار العقارات المقارنة بخصم قيمة البنود التى تمثل ميزة للعقار المقارن وإضافة قيمة البنود التى تمثل ميزة لعقار التقييم وذلك لحساب قيمة العقار موضوع التقييم.

الضبط النسبى (للارض) للمبيعات المشابهة							
عينات السوق	العقار المراد تقييمه	المقارنة 1		المقارنة 2		المقارنة 3	
سعر المتر المربع للارض المقارن		2,200		2,250		2,400	
مساحة الارض المقارن		1,637		1,328		820	
تاريخ العرض	07-06-2020	07-06-2020		07-06-2020		07-06-2020	
حالة السوق		%0		%0		%0	
سعر المتر المربع بعد تعديل حالة السوق		2,200		2,250		2,400	
مساحة الارض المراد تقييمه	5,594	1,637	%5-	1,328	%5-	820	%10-
عدد الواجهات	شارعين + 2 ممر	2	%3	2	%3	1	%5
سهولة الوصول	سهل	سهل	%0	سهل	%0	سهل	%0
القرب من الطريق الرئيسى	قريب	قريب	%0	قريب	%0	قريب	%0
توفر الخدمات	متوفرة	متوفرة	%0	متوفرة	%0	متوفرة	%0
الإستخدام	مرفق تعليمى	سكنى	%20-	سكنى	%20-	سكنى	%20-
الموقع	حى الرحاب	حى الرحاب	%0	حى الرحاب	%0	حى الرحاب	%0
الضبط النسبى		%22-		%22-		%25-	
صافى القيمة		1,716		1,755		1,800	
متوسط سعر المتر المربع		1,757					

FAIR
IS
OUR
VALUE

الحسابات و المؤشرات للقيمة بطريقة تكلفة الإحلال

أسلوب تكلفة الإحلال		
اجمالى مساحة القبو		4,546.00
تكلفة بناء القبو		2,400.00
إجمالى تكلفة بناء القبو		10,910,400.00
مسطحات المبانى		7,406.00
تكلفة بناء		2,300.00
إجمالى تكلفة البناء		17,033,800.00
إجمالى تكاليف البناء الإجمالية للعقار		27,944,200.00
تكاليف أخرى	النسبة	
الرسوم المهنية	%2.50	698,605.00
شبكة المرافق	%2.50	698,605.00
تكاليف الإدارة	%2.50	698,605.00
ربح المطور	%20.00	5,588,840.00
إجمالى تكاليف البناء		35,628,855.00
العمر الإفتراضى		40.00
العمر المتبقى		37.00
العمر الفعال		3.00
معدل الإهلاك		%8
تكاليف الإهلاك		2,672,164.13
صافى تكاليف البناء		32,956,690.88
مساحة الأرض		5,594.00
قيمة متر الأرض المقدرة		1,757.00
قيمة الأرض المقدرة		9,828,658.00
إجمالى قيمة العقار المقدرة		42,785,348.88
إجمالى قيمة العقار المقدرة مقربة		42,785,000.00

ملاحظات:

1. تم الأستدلال على مساحة المبنى حسب رخصة البناء المرفقة.
2. تم احتساب سعر المتر المربع للبناء حسب السعر السائد فى السوق.
3. تم احتساب هامش الربح % 20 حسب هامش الربح السائد فى السوق.
4. عمر البناء الافتراضى (40 سنه) حسب الوضع السائد فى السوق.

تقدير القيمة

الدخل بطريقة التدفقات النقدية المستقبلية المخصومة

FAIR
IS
OUR
VALUE

الحسابات والمؤشرات للقيمة بطريقة التدفقات النقدية المستقبلية المخصومة حسب العقد

البند	التدفقات النقدية حسب العقد						القيمة الاستردادية
السنوات	01/01/21	01/01/22	01/01/23	01/01/24	01/01/25	01/01/26	
الترتيب	1	2	3	4	5	6	
نسبة النمو المتوقعه	%0.00	%0.00	%0.00	%0.00	%0.00	%0.00	
إجمالي الدخل	3,500,000.00	3,500,000.00	3,500,000.00	3,500,000.00	3,500,000.00	3,500,000.00	
نسبة الشاغر	%0.00	%0.00	%0.00	%0.00	%0.00	%0.00	
قيمة الشواغر	0	0	0	0	0	0	
إجمالي الدخل الفعال	3,500,000	3,500,000	3,500,000	3,500,000	3,500,000	3,500,000	
نسبة مصروفات التشغيل والصيانة	%0.00	%0.00	%0.00	%0.00	%0.00	%0.00	
قيمة مصروفات التشغيل والصيانة	0	0	0	0	0	0	
صافي الدخل التشغيلي	3,500,000	3,500,000	3,500,000	3,500,000	3,500,000	3,500,000	
القيمة الاستردادية							43,750,000
صافي التدفقات النقدية	3,500,000	3,500,000	3,500,000	3,500,000	3,500,000	3,500,000	43,750,000
معدل الخصم	%92.59	%85.73	%79.38	%73.50	%68.06	%63.02	%63.02
القيمة الحالية لتدفقات النقدية	3,240,741	3,000,686	2,778,413	2,572,604	2,382,041	2,205,594	27,569,921
إجمالي صافي القيمة الحالية							43,750,000
إجمالي القيمة التقريبية							43,750,000

لحساب معدل الخصم	
معدل عائد السندات الحكومية	%3
معدل التضخم	%0
معدل مخاطر السوق	%5
علاوة المخاطر الخاصة	%1
معدل الخصم	%8
معدل الرسملة	%8
معدل النمو	%0
ملاحظة	العقار مؤجر بعقد يبدأ من 1/1/2016 – وينتهي 1/1/2041 مدة 25 سنة – ملزمة للعشر السنوات الاولى .
تم احتساب صافي الدخل للعقار حسب القيمة الايجارية السنوية بالعقد	

تقدير القيمة

FAIR
IS
OUR
VALUE

الملاحظات والتوصيات

فى ختام تقرير التقييم سوف نقدم بعض النصائح والتوصيات فيما يتعلق بقيمة العقار والسعر الذى يمكن ان يطلبه المالك بالاعتماد على العوامل التالية :

- موقع العقار :

يقع العقار بمحافظة الدرعية بحى الرحاب، وهى من المناطق المتميزة لقربها من طريق الملك خالد والذى يعد أحد أبرز الشوارع فى جميع أنحاء المدينة ويعتبر أحد مراكز الجذب المميزة بالإضافة إلى سهولة الوصول إلى الموقع من خلال شبكة من الطرق والبنية التحتية المتطورة .

بناء على الدراسة المنجزة فإننا نقدر القيمة الأستثمارية للعقار مبلغ وقدره

43,750,000 SR

(فقط ثلاثة وأربعون مليون وسبعمائة وخمسون ألف ريال سعودى)

مراعيا الموقع، وكما هو موثق بهذا التقرير فى 15-06-2020 م.

FAIR
IS
OUR
VALUE

خاص باستخدام الشركة			
الاسـم		التوقيع	الختم
هشام العقيل مدير ادراة التقييم	رقم العضوية *1210000185*	رقم العضوية 1210000185	Value® EXPERTS شركة خبراء القيمة وشريكة للتقييم العقاري س.ت: ١٠١٠٤٦٩٨٨٤
م / علاء الثقفى الرئيس التنفيذى	رقم العضوية *1210000027*	رقم العضوية 1210000027	

www.valuexperts.net *alaqeel@valueexperts.net*

Value®
EXPERTS
ڤاليو اكسبرت

رقم التقرير :1000912/23

شركة خبراء القيمة وشريكة
للتقييم العقاري

رقم الترخيص: 323 / 18 / 744

FAIR IS OUR VALUE

تقييم (مركز الستين تجارى مكتبى) - بمدينة الرياض حى 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 حى الضباط
نوع العقار	تجارى مكتبى
مساحة العقار	1,800 م2
مساحة البناء	9,309.6 م2
رقم الصك	91012004 4602
تاريخ الصك	1439/05/07 هـ
نوع الملكية	ملكية مطلقة
اساس القيمة	القيمة السوقية
معايير التقييم	معايير التقييم الدولية
أسلوب التقييم	اسلوب المقارنات للارض والمكاتب والمعارض + اسلوب التكلفة (الاحلال) + اسلوب الدخل (رسملة الدخل)
تاريخ المعاينة	2020-06-05 م
تاريخ التقييم	2020-06-10 م
تاريخ الاصدار	2020-06-15 م

FAIR
IS
OUR
VALUE

السادة / شركة دراية المالية الموقرين

الموضوع: تقييم (مركز الستين تجارى مكتبى) - بمدينة الرياض حى الضباط

السلام عليكم ورحمة الله وبركاته،

بناء على طلبكم تقييم (مركز الستين تجارى مكتبى) - بمدينة الرياض حى الضباط، فقد قمنا بالكشف الفعلى على واقع العقار، و معاينة ودراسة المستندات والخرائط اللازمة، وبعد إجراء دراسة للمنطقة المحيطة والمجاورة للعقار، نرفق طيه التقرير التالى الذى يوفر البيانات اللازمة ويبين الأسباب للوصول إلى القيمة السوقية للعقار،

أن الهدف من هذا التقرير هو تقدير القيمة السوقية للعقار ، وكما هو علية فى وضعه الراهن بتاريخ 10-06-2020 م ، وأن الغاية من إصداره هو معرفة القيمة السوقية للعقار لغرض (صندوق ريت) والتقرير لاستعمال السادة / شركة دراية المالية.

العقار المقدر هو عبارة عن مركز تجارى مكتبى مفصلة كالتالى:

رقم الصك	مساحة الارض	مساحة البناء
91012004602	1,800 م2	9,309.6 م2

بناءا على الدراسة المنجزة فإننا نقدر القيمة السوقية للعقار وعلى وضعها الراهن بتاريخ التقدير مبلغ وقدرة فقط 45,746,775 ريال سعودى (فقط خمسة وأربعون مليون وسبعمائة وسته واربعون الف وسبعمائة وخمسة وسبعون ريال سعودى)، مراعيا الموقع، وكما هو موثق بهذا التقرير فى 15-06-2020 م.

قائمة المحتويات

الفرضيات والشروط المحددة للتقرير	5
ملخص الحقائق المهمة والاستنتاجات	6
نطاق العمل	10
الخدمات والمرافق المتوفرة في الموقع	19
موقع العقار على مستوى مدينة الرياض	20
موقع العقار على مستوى الاحياء	21
موقع العقار على مستوى الحي	22
وصف العقار	23
صور العقار	25
العقارات المقارنة	26
الحسابات والمؤشرات الى القيمة بطريقة المقارنات	29
الحسابات والمؤشرات الى القيمة بطريقة التكلفة	30
الحسابات والمؤشرات الى القيمة بطريقة التدفقات النقدية	31
تقدير القيمة	33

FAIR
IS
OUR
VALUE

نشهد نحن المقيمين المعتمدين لدى الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين بالاتى:

- هذه الوثيقة المعدة من قبل (شركة فاليو إكسبرت) ملك لها ولا يجوز استغلالها فى اغراض تخالف مأتم إعدادها له.
- لقد قمنا بدراسة سوق العقارات بمنطقة العقار المستهدف وأستعنا فى الدراسة بأكثر العقارات قربا للعقار المستهدف من حيث المواصفات والمساحات لكل منها ولقد اجتهدنا للتأكد من صحة المعلومات التى تم الحصول عليها قدر الامكان.
- أننا لم نخفى أى معلومات هامة فى تقرير التقييم من شأنها أن تؤثر على القيمة للعقار حاليا أو مستقبلا ونشهد بأن ما ورد بالتقرير من معلومات صحيحة على حد علمنا.
- ليس لدينا أى اهتمامات حالية أو مستقبلية بالعقار المستهدف.
- الأتعاب المتفق عليها لعمل هذا التقرير غير مرتبطة بالقيمة السوقية المقدرة للعقار.
- لم يطلب منا أى أراء مسبقة قبل التقييم وقد قمنا بأداء عملنا طبقا لمعايير التقييم الدولية الصادة من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين.
- عملنا طبقا للاشتراطات الموحدة لأداء مهنة التقييم المعتمدة دوليا و محليا.
- لقد قمنا بمعاينة العقار المستهدف معاينة تامة وشاملة على الطبيعى كما قمنا بالاستفسار عن العقارات المقارنة وفقا للمتاح لنا من امكانيات ومصادر معلومات .
- إبراء للذمة فإنه لا يسمح باستخدام هذا التقرير لترتيب تمويل أو رهن أو أى اجراء غير متوافق مع الشريعة الإسلامية .
- مدة التقييم (45 يوماً) من تاريخ صدور الوثيقة والشركة غير مسؤولة عن أى طارئ اقتصادى يؤثر على قيمة العقار .
- هامش التذبذب فى القيمة بحدود + أو –10% وفقا لظروف السوق الحالية .
- قد تتغير النتائج التى توصلنا لها فى حال تم تزويدنا بأى بيانات مؤثرة فى القيمة أو تمكنا من الحصول عليها من مصادر موثوقة .

FAIR
IS
OUR
VALUE

ملخص الحقائق المهمة والاستنتاجات

	الملخص	
1	نوع العقار	مركز تجاري مكتبي
2	تاريخ التقييم	2020-06-10 م
3	رقم الصك	91012004 4602
4	تاريخ الصك	1439/05/07 هـ
5	رقم المخطط التنظيمي	315
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
12	المساحة الاجمالية للمبنى	9,309.6 م2
13	المساحة الإجمالية للأرض	1,800 م2
14	سعر المتر المربع للارض	5,000 ريال/م2
15	القيمة السوقية للعقار	45,746,775 ريال سعودي

المعايير العامة:

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

- المصدر (كتاب معايير التقييم الدولية 2017 المعتمد من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين صفحة رقم 11 .

الإطار العام لمعايير التقييم الدولية :

المقيم و وضعه :

- تم إعداد هذا التقرير من قبل شركة فاليو اكسبرت، وفريق العمل الذى لديها والذى يتمتع بأعلى درجات الكفاءة والحيادة اللازمة ، ومستفيدين من الموارد المتاحة لنا والمتمثلة فى كفاءة فريقنا الأستشارى الذى يضم فى عداده نخبة من المستشارين المؤهلين بشهادات أكاديمية عليا وذات خبرات فى 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 يعطى المقيمين 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 فاليو اكسبرت وممثليها من مقيميين و مساعدين قاموا بإجراء عملية التقييم دونما أى تحيز ، كما إنهم يعملون بموضوعية ويتمتعون بالاستقلالية عن العميل وشركاته التابعة أو الأطراف التابعين له، وليس للشركة وممثليها أى مصلحة حالية أو مرتقبة لدى العميل أو أى 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 المقيم مقابل عملية التقييم غير مشروطة على النتائج التى يتوصل إليها أو أى أحداث أخرى ، وإذا حصلت الشركة على مساعدة ذات أهمية من طرف أخر فيما يتعلق بأى جانب من جوانب مهمة فى التقييم ، سيتم ذكر طبيعة هذه المساعدة ، ومدى الاعتماد عليها ومن ثم توثيقها فى التقرير إن وجدت .

FAIR
IS
OUR
VALUE

إن فاليو إكسبرت تتمتع بفريق عمل متميز ولديه التأهيل المهنى والخبرة بأعمال التقييم وفريق العمل يضمه مسجلين بالهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين، ابرز عناصر فريق العمل:

علاء إبراهيم الثقفى الرئيس التنفيذى	12	سنة خبرة بأعمال التقييم بكالوريوس هندسة تخطيط مدن	الأشراف على جميع مشاريع التقييم بالشركة رقم العضوية 1210000027
هشام صالح العقيل مدير إدارة التقييم	5	سنوات خبرة بأعمال التقييم بكالوريوس ادارة واقتصاد	الأشراف على جميع مشاريع التقييم بالشركة رقم العضوية 1210000185
عبدالرحمن عبدالله الوادعى مساعد مدير إدارة التقييم	6	سنوات خبرة بأعمال التقييم دبلوم حاسب ألى	الأشراف على جميع مشاريع التقييم بالشركة رقم العضوية 1220000513

نطاق العمل - المعيار رقم 101

العميل والمستخدمين المستهدفين	
اسم العميل	شركة دراية المالية
صاحب التقرير	شركة دراية المالية
استخدام التقرير	شركة دراية المالية
الغرض من التقييم	صندوق ريت
طبيعة الاصول التى تم تقييمها	مركز تجارى مكتبى
أساس القيمة (القيمة السوقية للعقار)	هى القيمة المقدرة التى يتم تبادل الأصول على أساسها فى تاريخ التقييم بين البائع والمشترى على شروط مناسبة فى صفقة تجارية تعتمد على الإيجاب والقبول بعد عمليات التسويق المناسبة بحيث كان الطرفين على علم وتصرف كل منهما بحكمة وبدون أكراه.
تاريخ التقييم	2020-06-10 م
تاريخ الاصدار	2020-06-15 م
نطاق البحث والاستقصاء (معيار رقم 102)	لقد قمنا بدراسة سوق العقارات بمنطقة المستهدف واستعنا فى الدراسة بأكثر العقارات قربا للعقار المستهدف من حيث المواصفات والمساحات لكل منها ولقد اجتهدنا للتأكد من صحة المعلومات التى تم الحصول عليها قدر الامكان .
طبيعة و مصادر المعلومات	مكاتب العقار بالمنطقة المستهدفة، قاعدة البيانات الخاصة بشركة فاليو إكسبرت والتى يتم تحديثها بشكل مستمر.

الافتراضات والافتراضات الخاصة

- تم افتراض أن العقار ذات ملكية تامة وليس عليه اى 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 اخرى .
- أن موقع العقار تم الاستدلال عليه من قبل السادة / شركة دراية المالية .
- المقيم العقارى غير مسئول عن وجود أى تعديات على حدود العقار.
- تم الإستدلال على مسطحات البناء حسب رخصة البناء .
- يوجد عقود ايجار للعقار وتم الوصول الى القيمة النهائية للعقار وذلك باحتساب قيمة الدخل حسب العقود وذلك لتقارب اسعار العقود مع اسعار السوق.

القيود على الاستخدام أو التوزيع أو النشر

هذا التقرير معد للغرض الذى أعد من أجله فقط ولا يجوز استخدامه أو تداوله أو الاقتباس منه أو الإشارة إليه على أى حال من الأحوال لأى غرض أخر ، وبناء عليه لا تتحمل الشركة أو المقيم أى مسئولية عن أى خسارة بتكبدها أى طرف نتيجة استخدام 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 أى نحو دون موافقة صريحة من الشركة ، ولا يجوز تقديم هذا التقرير لأى طرف اخر بخلاف هؤلاء المشار إليهم فيه دون موافقة صريحة من الشركة ، ومن دواعى الحيطة والحذر أن تحتفظ الشركة والمقيم بالحق فى إدخال أى تعديلات وعمل أى مراجعة على التقييم أو دعم نتيجة التقييم فى ظل ظروف محددة ، تحتفظ الشركة بالحق دون أى إلتزام بمراجعة حسابات التقييم وتعديل وتنقيح نتائجة على ضوء معلومات كانت موجودة فى تاريخ التقييم لكنها أتضحت له لاحقا.

التأكيد على الالتزام بمعايير التقييم الدولية

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

وصف التقرير

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

المعيار رقم 102

المعايير العامة :

البحث والاستقصاء

معاينة الاصل

تم أستلام صك الملكية من العميل والذى يوضح مساحة العقار ،

تحديد خصائص الاصل

من خلال المعاينة تبين أن الأصل موضع التقييم هو عبارة عن **مركز تجارى**.

تحليل البيانات

تم تحليل البيانات المتوفرة فى منطقة العقار والتى تم استقائها من المكاتب العقارية التى تعمل فى منطقة.

تطبيق طرق التقييم

بعد تقدير الخبراء للاستخدام الحالى من ناحية السوق والبيانات المتوفرة عنه تم الاستنتاج بأن أسلوب التقييم طريقة الدخل (الرسملة) مع مراعاة الغرض من التقييم.

المعيار رقم 102

البحث والاستقصاء

جمع البيانات

بناء على نوع العقار موضع التقييم تم تحديد نطاق جمع البيانات وخصوصا 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 أخرين يقوم بمراجعة المعلومات والتحليلات والافتراضات التى توصل إليها المقيم.

إعداد التقرير

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

01
أسلوب السوق
(طريقة البيوع المشابهة)
02
أسلوب التكلفة
(الاحلال)
03
أسلوب الدخل
(رسملة الدخل)

المعيار رقم 105

01 أسلوب السوق (طريقة البيوع المشابهة للارض والمكاتب و المعارض)

الأسلوب	تستخدم لـ	تعريف الأسلوب
أسلوب السوق	الأرض و المكاتب و المعارض	▪ يقدم هذا الاسلوب مؤشرات للقيمة عن طريق مقارنة الاراضى ومقارنة المكاتب والمعارض الذى يتم تقييمه بعقار مطابقة او مماثلة تتوفر معلومات عن اسعارها . ▪ وفقا لهذا الاسلوب فان الخطوة الاولى تتمثل فى دراسة اسعار المعاملات الخاصة بالاصول المطابقة او المماثلة التى تمت مؤخرا فى السوق ، وان كانت المعاملات التى تمت قليلة ، من الأفضل ايضا دراسة اسعار الاصول المطابقة او المماثلة المدرجة او المعروضة للبيع شريكة ان تكون هذه المعلومات واضحة وجرى تحليلها موضوعيا ، ويجب تعديل المعلومات المتعلقة باسعار تلك المعاملات لكى تبين الفروق فى شروط و احكام المعاملة الفعلية ، و اساس القيمة و الافتراضات التى يتم اعتمادها فى عملية التقييم التى يتم تنفيذها ، كما يمكن ان توجد فروق فى الخصائص القانونية والاقتصادية والمادية لاصول المعاملات الاخرى مقارنة بالاصل الذى يتم تقييمة .

استخدام هذه الطريقة

المنهجية:

- تعتمد هذه الطريقة اساسا على الاسعار المتداولة فى السوق حاليا لبيع او عروض عقارات أخرى (عقارات مقارنة) مماثلة للعقار موضوع التقييم .
- حيث انه من المستحيل إيجاد عقاريين مماثلين تماما فيتم عمل التعديلات المناسبة على اسعار العقارات المقارنة بخصم قيمة البنود التى تمثل ميزة للعقار المقارن و إضافة البنود التى تمثل ميزة للعقار قيد التقييم .
- وبمقارنة الخواص الطبيعية والخدمات المجاورة للموقع (غير شاملة التطوير) بمثيلاتها بالمواقع القريبة يتم تعديل سعر الارض لنفس الاختلافات الجوهرية بين موقع التقييم والمواقع القريبة .

التطبيق:

- تحديد نطاق الجغرافى للعقارات المماثلة .
- تحديد الفترة الزمنية المناسبة وفقا لمتغيرات السوق بما يعكس وضع السوق وقت التقييم .
- جمع بيانات المقارنات للعقارات المماثلة ضمن النطاق الجغرافى و الاطار الزمنى المحدد .
- اختبار كفاية المقارنات لعملية التقييم (اذا لم تتوفر مقارنات كافية يتم استبعاد طريقة التقييم) .
- تطبيق التعديلات على العقارات المقارنة للوصول الى القيمة الاستثمارية للعقار .

المصدر : معايير التقييم الدولية 2017

المعيار رقم 105

02 أسلوب التكلفة

الأسلوب	تستخدم لـ	تعريف الأسلوب
أسلوب التكلفة	للمبانى	▪ يشار إلى أسلوب التكلفة أحيان بطريقة المقاول. ▪ يحدد أسلوب التكلفة القيمة من خلال تقدير تكلفة اقتناء الأرض وبناء عقار جديد بمنافع مساوية أو تعديل عقار قديم لنفس الاستخدام دون أى مصروفات لا داعى لها تنتج عن التأخير. ▪ يتم جمع تكلفة الأرض على إجمالى تكلفة الإنشاءات، وجرت العادة أن تتم إضافة حوافز المشروع أو أرباح/خسائر المطور العقارى إلى تكاليف الإنشاءات إن كان ذلك ملائما.

المصدر : معايير التقييم الدولية 2017

استخدام هذه الطريقة

المنهجية:

- إذا كانت هناك سوق رئيسية للأرض أو العقار محل التقييم، يفضل استخدام الأدلة والشواهد المتأتية من السوق أو المبيعات القابلة للمقارنة.
- دراسة الموافقات التى من المرجح أن تصدر عن الجهة التنظيمية فى المنطقة والاستعانة بالأدلة والشواهد المتأتية من السوق للتحقق من إمكانية استخدام الأرض حسب الموافقات التنظيمية.
- دراسة موقع افتراضى فى نفس المنطقة له نفس الخصائص.
- دراسة الاستخدام الخاص بموقع افتراضى ما فى منطقة أخرى.

التطبيق:

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

المعيار رقم 105

03 أسلوب الدخل (رسملة الدخل)

الأسلوب	تستخدم لـ	تعريف الأسلوب
أسلوب الدخل	للمبانى	▪ يستخدم هذا الأسلوب، الدخل الذى يدرُه العقار كأساس للتقييم . ▪ يمكن تقدير القيمة الاستثمارية ، وفى أغلب الحالات يمكن تقدير القيمة الاستثمارية من الدخل الفعلى للإيجار أو من مقارنة إيجارات عقارات مماثلة، أو أحيانا من خلال طرق أخرى، وكل ذلك يؤكد العلاقة بين القيمة الإيجارية والقيمة الاستثمارية.

المصدر : معايير التقييم الدولية 2017

استخدام هذه الطريقة

المنهجية:

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

التطبيق:

- تحديد الدخل / القيمة الاستثمارية للعقار.
- إذا كان الدخل بقيمة إجمالية يتم تحديد قيمة النفقات والمصروفات التى يجب خصمها للوصول إلى صافى الدخل .
- تحديد معامل الرسملة / معدل الخصم على العقار وعامل السنوات .
- ضرب صافى الدخل فى عامل السنوات (الملائم) للوصول إلى القيمة الاستثمارية للعقار .

طرق التقييم المستخدمة

اساليب التقييم	السوق	الدخل	التكلفة
إستخدام الأسلوب	تم إستخدامها للوصول لقيمة الأرض والمكاتب والمعارض بشكل أساسى	تم أعتماد على أسلوب الدخل ويعتبر الأنسب لتقدير القيمة السوقية للعقار	طريقة مساندة
طرق التقييم المستخدمة	المقارنات	رسملة الدخل	الاحلال
أسباب الاستخدام	للوصول لقيمة الارض والمكاتب والمعارض	كون العقار مدر للدخل	لمعرفة التكاليف الإنشائية للعقار

FAIR
IS
OUR
VALUE

الخدمات والمرافق المتوفرة فى الموقع

المرافق المتواجدة فى الموقع		نعم	لا
الخدمات والمراكز الحكومية	دوائر حكومية	✓	
	مركز شرطة	✓	
	مدارس	✓	
	بنوك	✓	
	دفاع مدنى	✓	
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		

موقع العقار على مستوى مدينة الرياض

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

FAIR IS OUR VALUE

على مستوى الاحياء

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

على مستوى الحى

يقع العقار بحى الضباط، ويحدها من الجهة الشمالية شارع عرض 15م، ومن الجهة الجنوبية شارع عرض10م، ومن الجهة الشرقية شارع عرض 60م، ومن الجهة الغربية جار.

رابط موقع العقار https://goo.gl/maps/8wkB53hcGwrdnXgk8

وصف العقار

FAIR
IS
OUR
VALUE

وصف العقار

الحدود والأطوال - صك رقم (91012004602)				
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			1,800 م2	

مميزات الموقع :

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

وصف الموقع :

يقع العقار بحى الضباط، وهى من المناطق المتميزة بالرياض لقربه من المراكز التجارية وكذلك الطرق الرئيسية، وكذلك الشارع مطلوب للمستثمرين.

FAIR
IS
OUR
VALUE

وصف المبنى

العقار عبارة عن مجمع تجارى، الواجهة الرئيسية من الكلادنق.

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

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

مسطحات البناء حسب رخصة البناء			
مكونات البناء	عدد الوحدات	المساحة م2	الإستخدام
قبو أول	0	1,791	مواقف
دور ارضى	1	1,071	معرض
دور اول	3	1,075	مكاتب
دور ثانى	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
الاجمالى		9,310	

FAIR
IS
OUR
VALUE

صور العقار

FAIR
IS
OUR
VALUE

العقارات المقارنة:

تؤثر أسعار الأراضى بشكل كبير فى تطوير موقع العقار واستعمالات الأراضى المختلفة، حيث تعتبر أحد العوامل الرئيسية فى تحديد نسبة المردود المالى السنوى للاستعمالات المتنوعة، كذلك فهى تؤثر أيضاً فى العديد من النواحى التخطيطية الأخرى العمرانية مثل أنظمة البناء وما تشمله من ارتفاعات المبانى والارتدادات.

جدول المقارنات للاراضى المشابهة

م	اسم الموقع	مساحة (م^2)	سعر/م^2	الاستخدام
1	طريق الاميرة نورة	625	4,200	تجارى
2	طريق ابن الكثير	800	4,000	تجارى

جدول المقارنات (التأجيرى)

م	اسم الموقع	مساحة (م^2)	سعر/م^2	الاستخدام
3	طريق صلاح الدين	112	850	معارض
4	شارع 30 م	135	750	معارض
5	طريق صلاح الدين	165	800	معارض
6	حى الضباط	522	470	مكاتب
7	حى الضباط	85	550	مكاتب
8	حى الضباط	220	500	مكاتب

صورة جوية

الحسابات والمؤشرات الى القيمة بطريقة المقارنات

والتى 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 على أسعار العقارات المقارنة بخصم قيمة البنود التى تمثل ميزة للعقار المقارن وإضافة قيمة البنود التى تمثل ميزة لعقار التقييم وذلك لحساب قيمة العقار موضوع التقييم.

الضبط النسبى (للارض) للمبيعات المشابهة					
عينات السوق	العقار المراد تقييمه	المقارنة 1		المقارنة 2	
سعر المتر المربع للارض المقارن		4,200		4,000	
مساحة الارض المقارن		625		800	
تاريخ العرض	07-06-2020	07-06-2020		07-06-2020	
حالة السوق		%0		%0	
سعر المتر المربع بعد تعديل حالة السوق		4,200		4,000	
مساحة الارض المراد تقييمه	1,800	625	%3-	800	%3-
عدد الواجهات	3	1	%4	1	%4
سهولة الوصول	سهل	سهل	%0	سهل	%0
القرب من الطريق الرئيسى	قريب	متوسط	%5	متوسط	%5
توفر الخدمات	متوفرة	متوفرة	%0	متوفرة	%0
الموقع	طريق صلاح الدين	طريق الأميرة نورة	%15	طريق ابن الكثير	%15
الضبط النسبى		%21		%21	
صافى القيمة		5,082		4,840	
متوسط سعر المتر المربع		4,961			
سعر المتر المربع بعد التقريب		5,000			

الحسابات والمؤشرات الى القيمة بطريقة المقارنات (التأجيرى)

والتى تعتمد على أسعار السوق الحالية فى تأجير ومعارض مماثلة للعقار موضع التقييم وحيث أنه من الصعب إيجاد عقارين متماثلين تماما فإنه سيتم القيام بعمل التعديلات المناسبة على أسعار العقارات المقارنة بخصم قيمة البنود التى تمثل ميزة للعقار المقارن وإضافة قيمة البنود التى تمثل ميزة لعقار التقييم وذلك لحساب قيمة العقار موضوع التقييم.

الضبط النسبى (التأجيرى للمعارض)							
عينات السوق	العقار المراد تقييمه	المقارنة 3		المقارنة 4		المقارنة 5	
سعر المتر المربع التأجيرى للمعارض		850		750		800	
مساحة المعرض		112		135		165	
تاريخ العرض	07-06-2020	07-06-2020		07-06-2020		07-06-2020	
حالة السوق		%0		%0		%0	
سعر االمتر المربع التأجيرى للمعارض بعد تعديل حالة السوق		850		750		800	
مساحة المعرض المراد تقييمه	1,188	112	%5-	135	%5-	165	%5-
حالة المبنى	جيد	جيد	%0	جيد	%0	جيد	%0
سهولة الوصول	سهل	سهل	%0	سهل	%0	سهل	%0
القرب من الطريق الرئيسى	قريب	قريب	%0	متوسط	%5	قريب	%0
توفر الخدمات	متوفرة	متوفرة	%0	متوفرة	%0	متوفرة	%0
الموقع	طريق صلاح الدين	طريق صلاح الدين	%0	شارع 30 م	%10	طريق صلاح الدين	%0
الضبط النسبى		%5-		%10		%5-	
صافى القيمة		808		825		760	
متوسط سعر المتر المربع		798					
متوسط سعر المتر المربع التأجيرى بعد التقريب		800					

الحسابات والمؤشرات الى القيمة بطريقة المقارنات (التأجيرى)

والتى تعتمد على أسعار السوق الحالية فى تأجير مكاتب مماثلة للعقار موضع التقييم وحيث أنه من الصعب إيجاد عقارين متماثلين تماما فإنه سيتم القيام بعمل التعديلات المناسبة على أسعار العقارات المقارنة بخصم قيمة البنود التى تمثل ميزة للعقار المقارن وإضافة قيمة البنود التى تمثل ميزة لعقار التقييم وذلك لحساب قيمة العقار موضوع التقييم.

الضبط النسبى (التأجيرى للمكاتب)							
عينات السوق	العقار المراد تقييمه	المقارنة 6		المقارنة 7		المقارنة 8	
سعر المتر المربع التأجيرى للمكاتب		470		550		500	
مساحة المكتب		522		85		220	
تاريخ العرض	02-06-2020	02-06-2020		02-06-2020		02-06-2020	
حالة السوق		%0		%0		%0	
سعر االمتر المربع التأجيرى للمكاتب بعد تعديل حالة السوق		470		550		500	
مساحة المكتب المراد تقييمه	6,660	522	%5-	85	%5-	220	%5-
حالة المبنى	جيد	جيد	%0	جيد	%0	جيد	%0
سهولة الوصول	سهل	سهل	%0	سهل	%0	سهل	%0
القرب من الطريق الرئيسى	قريب	قريب	%0	قريب	%0	قريب	%0
توفر الخدمات	متوفرة	متوفرة	%0	متوفرة	%0	متوفرة	%0
الموقع	0	%0	%0	%0	%0	%0	%0
الضبط النسبى		%5-		%5-		%5-	
صافى القيمة		447		523		475	
متوسط سعر المتر المربع		481					
متوسط سعر المتر المربع التأجيرى بعد التقريب		500					

FAIR
IS
OUR
VALUE

الحسابات و المؤشرات للقيمة بطريقة تكلفة الإحلال

أسلوب تكلفة الإحلال		
اجمالى مساحة القبو		1,791
تكلفة بناء القبو		2,000
إجمالى تكلفة بناء القبو		3,582,000
مسطحات المبانى		7,519
تكلفة بناء		2,500
إجمالى تكلفة البناء		18,797,500
إجمالى تكاليف البناء الإجمالية للعقار		22,379,500
تكاليف أخرى	النسبة	
الرسوم المهنية	%2.50	559,488
شبكة المرافق	%2.50	559,488
تكاليف الإدارة	%2.50	559,488
ربح المطور	%20.00	4,475,900
إجمالى تكاليف البناء		28,533,863
العمر الإفتراضى		40
العمر المتبقى		23
العمر الفعال		17
معدل الإهلاك		%43
تكاليف الإهلاك		12,126,892
صافى تكاليف البناء		16,406,971
مساحة الأرض		1,800
قيمة متر الأرض المقدرة		5,000
قيمة الأرض المقدرة		9,000,000
إجمالى قيمة العقار المقدرة		25,406,971
إجمالى قيمة العقار المقدرة مقربة		25,407,000

ملاحظات:

1. تم الأستدلال على مساحة المبنى حسب رخصة البناء المرفقة.
2. تم احتساب سعر المتر المربع للبناء حسب السعر السائد فى السوق.
3. تم احتساب هامش الربح % 20 حسب هامش الربح السائد فى السوق.
4. عمر البناء الافتراضى (40 سنه) حسب الوضع السائد فى السوق.

تقدير القيمة

بطريقة رسملة الدخل

FAIR
IS
OUR
VALUE

الحسابات والمؤشرات للقيمة بطريقة الدخل حسب السوق

البند	القيمة	الوحدة
المساحة التأجيرية للمعارض	1,188	م2
سعر المتر المربع التأجيرى للمعارض	800	ريال / سنويا
إجمالى دخل المعارض	950,400	ريال / سنويا
المساحة التأجيرية للمكاتب	6,660	م2
سعر المتر المربع التأجيرى للمكاتب	500	ريال / سنويا
إجمالى دخل المكاتب	3,330,000	ريال / سنويا
إجمالى الدخل للمبنى	4,280,400	ريال / سنويا
نسبة الشاغر	%10	%
قيمة الشاغر	428,040	ريال / سنويا
اجمالى الدخل الفعال	3,852,360	ريال / سنويا
نسبة مصروفات التشغيل و الصيانة	%5	ريال / سنويا
مصروفات التشغيل و الصيانة	192,618	ريال / سنويا
صافى الدخل	3,659,742	ريال / سنويا
معامل الرسملة	%8.00	%
القيمة السوقية	45,746,775	ريال

ملاحظات:

1. تم احتساب المساحات التأجيرية حسب رخصة البناء.
2. تم احتساب نسبة الشاغر للعقار (10%)، حسب الوضع السائد فى السوق.
3. تم احتساب نسبة مصروفات التشغيل (5%)، حسب الوضع السائد فى السوق .
4. تم احتساب معامل الرسملة (8%) حسب النسبة السائدة فى السوق .

تقدير القيمة

FAIR
IS
OUR
VALUE

الملاحظات والتوصيات

فى ختام تقرير التقييم سوف نقدم بعض النصائح والتوصيات فيما يتعلق بقيمة العقار والسعر الذى يمكن ان يطلبه المالك بالاعتماد على العوامل التالية :

- موقع العقار :

موقع ممتاز بحى الضباط، وهو من المناطق المتميزة بالرياض، وكذلك الشارع الذى يعد أحد أبرز الشوارع فى 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 90% ويعكس الارتفاع فى معدل الإشغال أهمية موقع العقار .

بناء على الدراسة المنجزة فإننا نقدر القيمة السوقية للعقار مبلغ وقدره

45,746,775 SR

(فقط خمسة وأربعون مليون وسبعمائة وسته واربعون الف وسبعمائة وخمسة وسبعون ريال سعودى)

مراعيا الموقع، وكما هو موثق بهذا التقرير فى 15-06-2020 م.

FAIR
IS
OUR
VALUE

خاص باستخدام الشركة			
الاسـم		التوقيع	الختم
هشام العقيل مدير ادراة التقييم	رقم العضوية 1210000185	رقم العضوية 1210000185	Value® EXPERTS شركة خبراء القيمة وشريكة للتقييم العقاري س.ت: ١٠١٠٤٦٩٨٨٤
م / علاء الثقفى الرئيس التنفيذى	رقم العضوية 1210000027	رقم العضوية 1210000027	

www.valuexperts.net alaqeel@valueexperts.net

Value®
EXPERTS
ڤاليو اكسبرت

رقم التقرير: 1000912/24

شركة خبراء القيمة وشريكة
للتقييم العقاري

رقم الترخيص: 323 / 18 / 744

FAIR IS OUR VALUE

تقييم برج تجارى مكتبى- بمدينة الرياض حى العليا

العميل (صاحب الطلب)	شركة دراية المالية
المستفيد (مستخدم الطلب)	شركة دراية المالية
الغرض من التقييم	صندوق ريت
عنوان العقار	المملكة العربية السعودية – مدينة الرياض حى العليا
نوع العقار	برج تجارى مكتبى
مساحة العقار	3,909.94 م2
مساحة البناء	28,413.60 م2
رقم الصك	410115057517
تاريخ الصك	1440/5/11 هـ
نوع الملكية	ملكية مطلقة
اساس القيمة	القيمة الاستثمارية
معايير التقييم	معايير التقييم الدولية
أسلوب التقييم	اسلوب المقارنات للارض والمكاتب والمعارض + اسلوب التكلفة (الاحلال) + اسلوب الدخل (رسملة الدخل)
تاريخ المعاينة	2020-06-05 م
تاريخ التقييم	2020-06-10 م
تاريخ الاصدار	2020-06-15 م

FAIR
IS
OUR
VALUE

السادة / شركة دراية المالية الموقرين

الموضوع: تقييم برج تجارى مكتبى- بمدينة الرياض حى العليا

السلام عليكم ورحمة الله وبركاته،

بناء على طلبكم تقييم برج تجارى مكتبى- بمدينة الرياض حى العليا، فقد قمنا بالكشف الفعلى على واقع العقار، و معاينة ودراسة المستندات والخرائط اللازمة ، وبعد إجراء دراسة للمنطقة المحيطة والمجاورة للعقار ، نرفق طيه التقرير التالى الذى يوفر البيانات اللازمة ويبين الأسباب للوصول إلى القيمة الاستثمارية للعقار .

أن الهدف من هذا التقرير هو تقدير القيمة الاستثمارية للعقار ، وكما هو علية فى وضعه الراهن بتاريخ 10-06-2020 م ، وأن الغاية من إصداره هو معرفة القيمة الاستثمارية للعقار لغرض (صندوق ريت) والتقرير لاستعمال السادة / شركة دراية المالية .

العقار المقدر هو عبارة عن برج تجارى مكتبى مفصلة كالتالى :

رقم الصك	مساحة الارض	مساحة البناء
410115057517	3,909.94 م2	28,413.60 م2

بناءا على الدراسة المنجزة فإننا نقدر القيمة الاستثمارية للعقار وعلى وضعها الراهن بتاريخ التقدير مبلغ وقدرة فقط 258,064,516 ريال سعودى (فقط مئتان وثمانية وخمسون مليون وأربعة وستون ألف وخمسمائة وستة عشر ريال سعودى)، مراعيا الموقع ، وكما هو موثق بهذا التقرير فى 15-06-2020 م.

قائمة المحتويات

الفرضيات والشروط المحددة للتقرير	5
ملخص الحقائق المهمة والاستنتاجات	6
نطاق العمل	10
الخدمات والمرافق المتوفرة في الموقع	19
موقع العقار على مستوى مدينة الرياض	20
موقع العقار على مستوى الاحياء	21
موقع العقار على مستوى الحي	22
وصف العقار	23
صور العقار	25
العقارات المقارنة	26
الحسابات والمؤشرات الى القيمة بطريقة المقارنات	29
الحسابات والمؤشرات الى القيمة بطريقة التكلفة	30
الحسابات والمؤشرات الى القيمة بطريقة الدخل (رسملة مباشرة)	32
تقدير القيمة	34

FAIR
IS
OUR
VALUE

نشهد نحن المقيمين المعتمدين لدى الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين بالاتى:

- هذه الوثيقة المعدة من قبل (شركة فاليو إكسبرت) ملك لها ولا يجوز استغلالها فى اغراض تخالف مأتم إعدادها له.
- لقد قمنا بدراسة سوق العقارات بمنطقة العقار المستهدف وأستعنا فى الدراسة بأكثر العقارات قربا للعقار المستهدف من حيث المواصفات والمساحات لكل منها ولقد اجتهدنا للتأكد من صحة المعلومات التى تم الحصول عليها قدر الامكان.
- أننا لم نخفى أى معلومات هامة فى تقرير التقييم من شأنها أن تؤثر على القيمة للعقار حاليا أو مستقبلا ونشهد بأن ما ورد بالتقرير من معلومات صحيحة على حد علمنا.
- ليس لدينا أى اهتمامات حالية أو مستقبلية بالعقار المستهدف.
- الأتعاب المتفق عليها لعمل هذا التقرير غير مرتبطة بالقيمة السوقية المقدرة للعقار.
- لم يطلب منا أى أراء مسبقة قبل التقييم وقد قمنا بأداء عملنا طبقا لمعايير التقييم الدولية الصادة من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين.
- عملنا طبقا للاشتراطات الموحدة لأداء مهنة التقييم المعتمدة دوليا و محليا.
- لقد قمنا بمعاينة العقار المستهدف معاينة تامة وشاملة على الطبيعى كما قمنا بالاستفسار عن العقارات المقارنة وفقا للمتاح لنا من امكانيات ومصادر معلومات .
- إبراء للذمة فإنه لا يسمح باستخدام هذا التقرير لترتيب تمويل أو رهن أو أى اجراء غير متوافق مع الشريعة الإسلامية .
- مدة التقييم (45 يوماً) من تاريخ صدور الوثيقة والشركة غير مسؤولة عن أى طارئ اقتصادى يؤثر على قيمة العقار .
- هامش التذبذب فى القيمة بحدود + أو –10% وفقا لظروف السوق الحالية .
- قد تتغير النتائج التى توصلنا لها فى حال تم تزويدنا بأى بيانات مؤثرة فى القيمة أو تمكنا من الحصول عليها من مصادر موثوقة .

FAIR
IS
OUR
VALUE

ملخص الحقائق المهمة والاستنتاجات

	الملخص	
1	نوع العقار	برج تجاري مكتبي
2	تاريخ التقييم	2020-06-10 م
3	رقم الصك	410115057517
4	تاريخ الصك	1440/05/11 هـ
5	رقم المخطط التنظيمي	1343
6	رقم القطعة	1+2+3+4+5+6+7+8
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
12	المساحة الاجمالية للمبنى	28,413.60 م2
13	المساحة الإجمالية للأرض	3,909.94 م2
14	سعر المتر المربع للارض	17,478 ريال/م2
15	القيمة الاستثمارية للعقار	258,064,516 ريال سعودي

المعايير العامة:

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

- المصدر (كتاب معايير التقييم الدولية 2017 المعتمد من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين صفحة رقم 11 .

الإطار العام لمعايير التقييم الدولية :

المقيم و وضعه :

- تم إعداد هذا التقرير من قبل شركة فاليو اكسبرت، وفريق العمل الذى لديها والذى يتمتع بأعلى درجات الكفاءة والحيادة اللازمة ، ومستفيدين من الموارد المتاحة لنا والمتمثلة فى كفاءة فريقنا الأستشارى الذى يضم فى عداده نخبة من المستشارين المؤهلين بشهادات أكاديمية عليا وذات خبرات فى 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 يعطى المقيمين 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 فاليو اكسبرت وممثليها من مقيميين و مساعدين قاموا بإجراء عملية التقييم دونما أى تحيز ، كما إنهم يعملون بموضوعية ويتمتعون بالاستقلالية عن العميل وشركاته التابعة أو الأطراف التابعين له، وليس للشركة وممثليها أى مصلحة حالية أو مرتقبة لدى العميل أو أى 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 المقيم مقابل عملية التقييم غير مشروطة على النتائج التى يتوصل إليها أو أى أحداث أخرى ، وإذا حصلت الشركة على مساعدة ذات أهمية من طرف أخر فيما يتعلق بأى جانب من جوانب مهمة فى التقييم ، سيتم ذكر طبيعة هذه المساعدة ، ومدى الاعتماد عليها ومن ثم توثيقها فى التقرير إن وجدت .

FAIR
IS
OUR
VALUE

إن فاليو إكسبرت تتمتع بفريق عمل متميز ولديه التأهيل المهنى والخبرة بأعمال التقييم وفريق العمل يضمه مسجلين بالهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين، ابرز عناصر فريق العمل:

علاء إبراهيم الثقفى الرئيس التنفيذى	12	سنة خبرة بأعمال التقييم بكالوريوس هندسة تخطيط مدن	الأشراف على جميع مشاريع التقييم بالشركة رقم العضوية 1210000027
هشام صالح العقيل مدير إدارة التقييم	5	سنوات خبرة بأعمال التقييم بكالوريوس ادارة واقتصاد	الأشراف على جميع مشاريع التقييم بالشركة رقم العضوية 1210000185
عبدالرحمن عبدالله الوادعى مساعد مدير إدارة التقييم	6	سنوات خبرة بأعمال التقييم دبلوم حاسب ألى	الأشراف على جميع مشاريع التقييم بالشركة رقم العضوية 1220000513

نطاق العمل - المعيار رقم 101

العميل والمستخدمين المستهدفين	
اسم العميل	شركة دراية المالية
صاحب التقرير	شركة دراية المالية
استخدام التقرير	شركة دراية المالية
الغرض من التقييم	صندوق ريت
طبيعة الاصول التى تم تقييمها	برج تجارى مكتبى
أساس القيمة (القيمة الاستثمارية للعقار)	هى قيمة الاصل ما بالنسبة للمالك أو المالك المحتمل لأغراض أستثمارية أو تشغيلية خاصة به ، وتبين القيمة الاستثمارية أيضا الظروف والأهداف المالية للجهة التى يتم عمل التقييم لصالحها ، كما تستخدم غالبا لقياس أداء الاستثمار .
تاريخ التقييم	2020-06-10 م
تاريخ الاصدار	2020-06-15 م
نطاق البحث والاستقصاء (معيار رقم 102)	لقد قمنا بدراسة سوق العقارات بمنطقة المستهدف واستعنا فى الدراسة بأكثر العقارات قربا للعقار المستهدف من حيث المواصفات والمساحات لكل منها ولقد اجتهدنا للتأكد من صحة المعلومات التى تم الحصول عليها قدر الامكان .
طبيعة و مصادر المعلومات	مكاتب العقار بالمنطقة المستهدفة، قاعدة البيانات الخاصة بشركة فاليو إكسبرت والتى يتم تحديثها بشكل مستمر.

الافتراضات والافتراضات الخاصة

- تم افتراض أن العقار ذات ملكية تامة وليس عليه اى 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 اخرى .
- أن موقع العقار تم الاستدلال عليه من قبل السادة / شركة دراية المالية .
- المقيم العقارى غير مسئول عن وجود أى تعديات على حدود العقار.
- تم الإستدلال على مسطحات البناء حسب رخصة البناء .
- يوجد عقود ايجار للعقار لمدة عشر سنوات، وتم الوصول الى القيمة النهائية للعقار وذلك باحتساب قيمة الدخل حسب العقود وذلك لتقارب اسعار العقود مع اسعار السوق.

القيود على الاستخدام أو التوزيع أو النشر

هذا التقرير معد للغرض الذى أعد من أجله فقط ولا يجوز استخدامه أو تداوله أو الاقتباس منه أو الإشارة إليه على أى حال من الأحوال لأى غرض أخر . وبناء عليه لا تتحمل الشركة أو المقيم أى مسئولية عن أى خسارة يتكبدها أى طرف نتيجة استخدام 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 أى نحو دون موافقة صريحة من الشركة . ولا يجوز تقديم هذا التقرير لأى طرف اخر بخلاف هؤلاء المشار إليهم فيه دون موافقة صريحة من الشركة . ومن دواعى الحيطة والحذر أن تحتفظ الشركة والمقيم بالحق فى إدخال أى تعديلات وعمل أى مراجعة على التقييم أو دعم نتيجة التقييم فى ظل ظروف محددة . تحتفظ الشركة بالحق دون أى إلتزام بمراجعة حسابات التقييم وتعديل وتنقيح نتائجة على ضوء معلومات كانت موجودة فى تاريخ التقييم لكنها أتضحت له لاحقا.

التأكيد على الالتزام بمعايير التقييم الدولية

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

وصف التقرير

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

المعايير العامة :

البحث والاستقصاء

المعيار رقم 102

معاينة الاصل

تم أستلام صك الملكية من العميل والذى يوضح مساحة العقار ،

تحديد خصائص الاصل

من خلال المعاينة تبين أن الأصل موضع التقييم هو عبارة عن **برج تجارى مكتبى**،

تحليل البيانات

تم تحليل البيانات المتوفرة فى منطقة العقار والتى تم استقائها من المكاتب العقارية التى تعمل فى منطقة ،

تطبيق طرق التقييم

بعد تقدير الخبراء للاستخدام الحالى من ناحية السوق والبيانات المتوفرة عنه تم الاستنتاج بأن أسلوب التقييم طريقة الدخل (الرسملة) مع مراعاة الغرض من التقييم ،

المعيار رقم 102

البحث والاستقصاء

جمع البيانات

بناء على نوع العقار موضع التقييم تم تحديد نطاق جمع البيانات وخصوصا فى 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 أخرين يقوم بمراجعة المعلومات والتحليلات والافتراضات التى توصل إليها المقيم.

إعداد التقرير

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

01
أسلوب السوق
(طريقة البيوع المشابهة)
02
أسلوب التكلفة
(الاحلال)
03
أسلوب الدخل
(رسملة الدخل)

المعيار رقم 105

01 أسلوب السوق (طريقة البيوع المشابهة للارض والمكاتب والمعارض)

الأسلوب	تستخدم لـ	تعريف الأسلوب
أسلوب السوق	الأرض و المكاتب والمعارض	▪ يقدم هذا الاسلوب مؤشرات للقيمة عن طريق مقارنة الاراضى ومقارنة المكاتب والمعارض الذى يتم تقييمه بعقار مطابقة او مماثلة تتوفر معلومات عن اسعارها . ▪ وفقا لهذا الاسلوب فان الخطوة الاولى تتمثل فى دراسة اسعار المعاملات الخاصة بالاصول المطابقة او المماثلة التى تمت مؤخرا فى السوق ، وان كانت المعاملات التى تمت قليلة ، من الأفضل ايضا دراسة اسعار الاصول المطابقة او المماثلة المدرجة او المعروضة للبيع شريكة ان تكون هذه المعلومات واضحة وجرى تحليلها موضوعيا ، ويجب تعديل المعلومات المتعلقة باسعار تلك المعاملات لكى تبين الفروق فى شروط و احكام المعاملة الفعلية ، و اساس القيمة و الافتراضات التى يتم اعتمادها فى عملية التقييم التى يتم تنفيذها ، كما يمكن ان توجد فروق فى الخصائص القانونية والاقتصادية والمادية لاصول المعاملات الاخرى مقارنة بالاصل الذى يتم تقييمة .

استخدام هذه الطريقة

المنهجية:

- تعتمد هذه الطريقة اساسا على الاسعار المتداولة فى السوق حاليا لبيع او عروض عقارات أخرى (عقارات مقارنة) مماثلة للعقار موضوع التقييم .
- حيث انه من المستحيل إيجاد عقاريين مماثلين تماما فيتم عمل التعديلات المناسبة على اسعار العقارات المقارنة بخصم قيمة البنود التى تمثل ميزة للعقار المقارن و إضافة البنود التى تمثل ميزة للعقار قيد التقييم .
- وبمقارنة الخواص الطبيعية والخدمات المجاورة للموقع (غير شاملة التطوير) بمثيلاتها بالمواقع القريبة يتم تعديل سعر الارض لنفس الاختلافات الجوهرية بين موقع التقييم والمواقع القريبة .

التطبيق:

- تحديد نطاق الجغرافى للعقارات المماثلة .
- تحديد الفترة الزمنية المناسبة وفقا لمتغيرات السوق بما يعكس وضع السوق وقت التقييم .
- جمع بيانات المقارنات للعقارات المماثلة ضمن النطاق الجغرافى و الاطار الزمنى المحدد .
- اختبار كفاية المقارنات لعملية التقييم (اذا لم تتوفر مقارنات كافية يتم استبعاد طريقة التقييم) .
- تطبيق التعديلات على العقارات المقارنة للوصول الى القيمة الاستثمارية للعقار .

المصدر : معايير التقييم الدولية 2017

المعيار رقم 105

02 أسلوب التكلفة

الأسلوب	تستخدم لـ	تعريف الأسلوب
أسلوب التكلفة	للمبانى	▪ يشار إلى أسلوب التكلفة أحيان بطريقة المقاول. ▪ يحدد أسلوب التكلفة القيمة من خلال تقدير تكلفة اقتناء الأرض وبناء عقار جديد بمنافع مساوية أو تعديل عقار قديم لنفس الاستخدام دون أى مصروفات لا داعى لها تنتج عن التأخير. ▪ يتم جمع تكلفة الأرض على إجمالى تكلفة الإنشاءات، وجرت العادة أن تتم إضافة حوافز المشروع أو أرباح/خسائر المطور العقارى إلى تكاليف الإنشاءات إن كان ذلك ملائما.

المصدر : معايير التقييم الدولية 2017

استخدام هذه الطريقة

المنهجية:

- إذا كانت هناك سوق رئيسية للأرض أو العقار محل التقييم، يفضل استخدام الأدلة والشواهد المتأتية من السوق أو المبيعات القابلة للمقارنة.
- دراسة الموافقات التى من المرجح أن تصدر عن الجهة التنظيمية فى المنطقة والاستعانة بالأدلة والشواهد المتأتية من السوق للتحقق من إمكانية استخدام الأرض حسب الموافقات التنظيمية.
- دراسة موقع افتراضى فى نفس المنطقة له نفس الخصائص.
- دراسة الاستخدام الخاص بموقع افتراضى ما فى منطقة أخرى.

التطبيق:

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

المعيار رقم 105

03 أسلوب الدخل (رسملة الدخل)

الأسلوب	تستخدم لـ	تعريف الأسلوب
أسلوب الدخل	للمبانى	▪ يستخدم هذا الأسلوب، الدخل الذى يدرُه العقار كأساس للتقييم . ▪ يمكن تقدير القيمة الاستثمارية . وفى أغلب الحالات يمكن تقدير القيمة الاستثمارية من الدخل الفعلى للإيجار أو من مقارنة إيجارات عقارات مماثلة، أو أحيانًا من خلال طرق أخرى، وكل ذلك يؤكد العلاقة بين القيمة الإيجارية والقيمة الاستثمارية.

المصدر : معايير التقييم الدولية 2017

استخدام هذه الطريقة

المنهجية:

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

التطبيق:

- تحديد الدخل / القيمة الاستثمارية للعقار.
- إذا كان الدخل بقيمة إجمالية يتم تحديد قيمة النفقات والمصروفات التى يجب خصمها للوصول إلى صافى الدخل .
- تحديد معامل الرسملة / معدل الخصم على العقار وعامل السنوات .
- ضرب صافى الدخل فى عامل السنوات (الملائم) للوصول إلى القيمة الاستثمارية للعقار .

طرق التقييم المستخدمة

اساليب التقييم	السوق	الدخل	التكلفة
إستخدام الأسلوب	تم إستخدامها للوصول لقيمة الأرض والمعارض والمكاتب بشكل أساسى	تم أعتماد على أسلوب الدخل ويعتبر الأنسب لتقدير القيمة الاستثمارية للعقار	طريقة مساندة
طرق التقييم المستخدمة	المقارنات	رسملة الدخل	الاحلال
أسباب الاستخدام	للوصول لقيمة الارض والمعارض والمكاتب	كون العقار مدر للدخل	لمعرفة التكاليف الإنشائية للعقار

FAIR
IS
OUR
VALUE

الخدمات والمرافق المتوفرة فى الموقع

المرافق المتواجدة فى الموقع		نعم	لا
الخدمات والمراكز الحكومية	دوائر حكومية	✓	
	مركز شرطة	✓	
	مدارس	✓	
	بنوك	✓	
	دفاع مدنى	✓	
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		

FAIR
IS
OUR
VALUE

موقع العقار على مستوى مدينة الرياض

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

FAIR
IS
OUR
VALUE

على مستوى الاحياء

يقع العقار بحى العليا، ويحده من الجهة الشمالية حى المعذر الشمالى، ومن الجهة الجنوبية حى المؤتمرات، ومن الجهة الشرقية حى السليمانية، ومن الجهة الغربية أم الحمام الشرقى.

على مستوى الحى

يقع العقار بحى العليا، ويحدها من الجهة الشمالية شارع عرض 60م، ومن الجهة الجنوبية جار، ومن الجهة الشرقية شارع عرض 80م، ومن الجهة الغربية شارع عرض 15م.

رابط موقع العقار https://goo.gl/maps/4EsUMVU6nMR9zwSw8

وصف العقار

FAIR
IS
OUR
VALUE

وصف العقار

الحدود والأطوال – صك رقم 410115057517				
الجهة	الحدود	بطول(م)	بعرض(م)	اسم الشارع
شمالاً	شارع	25.05 م	60 م	الامير محمد عبد العزيز
جنوباً	جار	50 م	–	-
شرقاً	شارع	67.4 م	80 م	طريق الملك فهد
غرباً	شارع	80 م	15 م	-
ملاحظات	–			

مميزات الموقع :

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

وصف الموقع :

يقع العقار بحى العليا على طريق الملك فهد وهى من المناطق المتميزة بالرياض لقربه من المراكز التجارية وكذلك الطرق الرئيسية، وكذلك الشارع مطلوب للمستثمرين، والحى ايضاً مرغوب كمنطقة سكنية.

FAIR
IS
OUR
VALUE

وصف المبنى

العقار عبارة عن برج (تجارى – مكتبى) ، الواجهات من الزجاج والكلادينج.

مواصفات المبنى	
اعمال البناء	هيكل خرسانى للاعمدة والسقوف والارضيات
الاسقف	جبس
الجدران	كتلة الجدران وتحتوى على الزجاج
الابواب	ابواب خشبية جودة جيدة ، اوتو ماتيكية مداخل الابواب زجاجية
الشبابيك	المنيوم
المدخل الرئيسى	ارضيات رخام والابواب من الزجاج
الارضيات	الرخام والسيراميك

الخدمات المتاحة فى المبنى	
نظام التكييف	تكييف مركزى فى جميع انحاء المبنى
نظام الحرائق	اجهزة إنذار وخطوط مياه اوتوماتيكية وخراطيم لإطفاء النار
نظام الحماية	مبنى مجهز مع كميرات فى مواقف السيارات والمداخل ومتابعة الوضع الامنى للمبنى
المصاعد	يوجد مصاعد نوعية جيدة
المواقف	يوجد عدد 2 بدروم مواقف سيارات

مسطحات البناء حسب رخصة البناء			
مكونات البناء	عدد الوحدات	المساحة م2	الإستخدام
قبو أول	0	3,909	مواقف
قبو ثانى	0	3,909	مواقف
دور ارضى تجارى	2	2,797	تجارى
ميزانين	1	1,723	تجارى
دور أول	2	2,528	مكاتب
دور ثانى	1	1,910	مكاتب
دور الثالث	1	1,910	مكاتب
دور رابع	1	1,910	مكاتب
دور خامس	1	1,910	مكاتب
دور سادس	1	1,910	مكاتب
دور سابع	1	1,910	مكاتب
دور ثامن	1	1,910	مكاتب
ملاحق علوية	0	178	خدمات
الإجمالى		28,414	

FAIR
IS
OUR
VALUE

صور العقار

FAIR
IS
OUR
VALUE

العقارات المقارنة:

تؤثر أسعار الأراضى والمكاتب بشكل كبير فى تطوير موقع العقار واستعمالات الأراضى المختلفة ، حيث تعتبر أحد العوامل الرئيسية فى تحديد نسبة المردود المالى السنوى للاستعمالات المتنوعة ، كذلك فهى تؤثر أيضا فى العديد من النواحى التخطيطية الأخرى العمرانية مثل أنظمة البناء وما تشمله من ارتفاعات المبانى والارتدادات.

جدول المقارنات للاراضى المشابهة

م	اسم الموقع	مساحة م2	سعر/م^2	الاستخدام
1	طريق الملك فهد	1,500	17,000	ارض تجارى
2	طريق الملك فهد	1,600	17,000	ارض تجارى
3	طريق الملك فهد	4,500	11,300	ارض تجارى

جدول المقارنات (التأجيرى)

م	اسم الموقع	مساحة م2	سعر/م^2	الاستخدام
4	طريق الملك فهد	144	900	مكتب
5	طريق الملك فهد	115	1,100	مكتب
6	طريق الملك فهد	125	1,000	مكتب
7	طريق التحلية	200	1,850	معرض
8	طريق التحلية	133	2,200	معرض
9	طريق الملك فهد	350	1,950	معرض

صورة جوية

الحسابات والمؤشرات الى القيمة بطريقة المقارنات

والتى 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 على أسعار العقارات المقارنة بخصم قيمة البنود التى تمثل ميزة للعقار المقارن وإضافة قيمة البنود التى تمثل ميزة لعقار التقييم وذلك لحساب قيمة العقار موضوع التقييم.

الضبط النسبى (للارض) للمبيعات المشابهة							
عينات السوق	العقار المراد تقييمه	المقارنة 1		المقارنة 2		المقارنة 3	
سعر المتر المربع للارض المقارن		17,000		17,000		11,300	
مساحة الارض المقارن		1,500		1,600		4,500	
تاريخ العرض	02-06-2020	02-06-2020		02-06-2020		02-06-2020	
حالة السوق		%0		%0		%0	
سعر المتر المربع بعد تعديل حالة السوق		17,000		17,000		11,300	
مساحة الارض المراد تقييمه	3,909	1,500	%3-	1,600	%3-	4,500	%0
عدد الواجهات	2	2	%4	2	%4	3	%0
سهولة الوصول	سهل	سهل	%0	سهل	%0	سهل	%0
القرب من الطريق الرئيسى	قريب	قريب	%0	قريب	%0	قريب	%0
توفر الخدمات	متوفرة	متوفرة	%0	متوفرة	%0	متوفرة	%0
الموقع	طريق الملك فهد + التحلية	طريق الملك فهد	%15	طريق الملك فهد	%15	طريق الملك فهد	%15
الضبط النسبى		%16		%16		%15	
صافى القيمة		19,720		19,720		12,995	
متوسط سعر المتر المربع		17,478					

الحسابات والمؤشرات الى القيمة بطريقة المقارنات (التأجيرى)

والتى تعتمد على أسعار السوق الحالية فى تأجير مكاتب مماثلة للعقار موضع التقييم وحيث أنه من الصعب إيجاد عقارين متماثلين تماما فإنه سيتم القيام بعمل التعديلات المناسبة على أسعار العقارات المقارنة بخصم قيمة البنود التى تمثل ميزة للعقار المقارن وإضافة قيمة البنود التى تمثل ميزة لعقار التقييم وذلك لحساب قيمة العقار موضوع التقييم.

الضبط النسبى (التأجيرى للمكاتب)							
عينات السوق	العقار المراد تقييمه	المقارنة 4		المقارنة 5		المقارنة 6	
سعر المتر المربع التأجيرى للمكاتب		900		1,100		1,000	
مساحة المكتب		144		115		125	
تاريخ العرض	07-06-2020	07-06-2020		07-06-2020		07-06-2020	
حالة السوق		%0		%0		%0	
سعر االمتر المربع التأجيرى للمكاتب بعد تعديل حالة السوق		900		1,100		1,000	
مساحة المكتب المراد تقييمه	13,140	144	%15-	115	%15-	125	%15-
حالة المبنى	جيد	جيد	%0	جيد	%0	جيد	%0
سهولة الوصول	سهل	سهل	%0	سهل	%0	سهل	%0
القرب من الطريق الرئيسى	قريب	متوسط	%0	متوسط	%0	متوسط	%0
توفر الخدمات	متوفرة	متوفرة	%0	متوفرة	%0	متوفرة	%0
الموقع	طريق الملك فهد	طريق الملك فهد	%0	طريق الملك فهد	%0	طريق الملك فهد	%0
الضبط النسبى		%15-		%15-		%15-	
صافى القيمة		765		935		850	
متوسط سعر المتر المربع التأجيرى		850					
متوسط سعر المتر المربع التأجيرى بعد التقريب		900					

الحسابات والمؤشرات الى القيمة بطريقة المقارنات (التأجيرى)

والتى تعتمد على أسعار السوق الحالية فى تأجير معارض مماثلة للعقار موضع التقييم وحيث أنه من الصعب إيجاد عقارين متماثلين تماما فإنه سيتم القيام بعمل التعديلات المناسبة على أسعار العقارات المقارنة بخصم قيمة البنود التى تمثل ميزة للعقار المقارن وإضافة قيمة البنود التى تمثل ميزة لعقار التقييم وذلك لحساب قيمة العقار موضوع التقييم.

الضبط النسبى (التأجيرى للمعارض)							
عينات السوق	العقار المراد تقييمه	المقارنة 7		المقارنة 8		المقارنة 9	
سعر المتر المربع التأجيرى للمعارض		1,850		2,200		1,950	
مساحة المعرض		200		133		350	
تاريخ العرض	07-06-2020	07-06-2020		07-06-2020		07-06-2020	
حالة السوق		%0		%0		%0	
سعر االمتر المربع التأجيرى للمعارض بعد تعديل حالة السوق		1,850		2,200		1,950	
مساحة المعرض المراد تقييمه	3,272	200	%5-	133	%5-	350	%5-
حالة المبنى	جيد	متوسط	%10	متوسط	%10	متوسط	%10
سهولة الوصول	سهل	سهل	%0	سهل	%0	سهل	%0
القرب من الطريق الرئيسى	قريب	متوسط	%5	متوسط	%5	متوسط	%5
توفر الخدمات	متوفرة	متوفرة	%0	متوفرة	%0	متوفرة	%0
الموقع	طريق الملك فهد	طريق التحلية	%15	طريق التحلية	%15	طريق الملك فهد	%15
الضبط النسبى		%25		%25		%25	
صافى القيمة		2,313		2,750		2,438	
متوسط سعر المتر المربع		2,500					

FAIR
IS
OUR
VALUE

الحسابات و المؤشرات للقيمة بطريقة تكلفة الإحلال

أسلوب تكلفة الإحلال		
اجمالى مساحة القبو		7,814.00
تكلفة بناء القبو		3,300.00
إجمالى تكلفة بناء القبو		25,786,200.00
مسطحات المبانى		20,600.00
تكلفة بناء		2,200.00
إجمالى تكلفة البناء		45,320,000.00
إجمالى تكاليف البناء الإجمالية للعقار		71,106,200.00
تكاليف أخرى	النسبة	
الرسوم المهنية	2.50%	1,777,655.00
شبكة المرافق	2.50%	1,777,655.00
تكاليف الإدارة	2.50%	1,777,655.00
ربح المطور	20.00%	14,221,240.00
إجمالى تكاليف البناء		90,660,405.00
العمر الإفتراضى		40.00
العمر المتبقى		29.00
العمر الفعال		11.00
معدل الإهلاك		28%
تكاليف الإهلاك		24,931,611.38
صافى تكاليف البناء		65,728,793.63
مساحة الأرض		3,909.00
قيمة متر الأرض المقدرة		17,478.33
قيمة الأرض المقدرة		68,322,805.00
إجمالى قيمة العقار المقدرة		134,051,598.63
إجمالى قيمة العقار المقدرة مقربة		134,052,000.00

ملاحظات:

1. تم الأستدلال على مساحة المبنى حسب رخصة البناء المرفقة.
2. تم احتساب سعر المتر المربع للبناء حسب السعر السائد فى السوق.
3. تم احتساب هامش الربح % 20 حسب هامش الربح السائد فى السوق.
4. عمر البناء الافتراضى (40 سنه) حسب الوضع السائد فى السوق.

تقدير القيمة

بطريقة رسملة الدخل

FAIR
IS
OUR
VALUE

الحسابات والمؤشرات للقيمة بطريقة الدخل حسب السوق

البند	القيمة	الوحدة
المساحة التأجيرية للمعارض	3,272	م2
سعر المتر المربع التأجيرى للمعارض	2,500	ريال / سنويا
إجمالى دخل المعارض	8,180,000	ريال / سنويا
المساحة التأجيرية للمكاتب	13,140	م2
سعر المتر المربع التأجيرى للمكاتب	900	ريال / سنويا
إجمالى دخل المكاتب	11,826,000	ريال / سنويا
إجمالى الدخل للمبنى	20,006,000	ريال / سنويا
نسبة الشاغر	%5	%
قيمة الشاغر	1,000,300	ريال / سنويا
الدخل الفعال	19,005,700	ريال / سنويا
نسبة مصروفات التشغيل و الصيانة	%10	ريال / سنويا
مصروفات التشغيل و الصيانة	1,900,570	ريال / سنويا
صافى الدخل	17,105,130	ريال / سنويا
معامل الرسملة	%7.75	%
القيمة السوقية	220,711,355	ريال

ملاحظات:

1. تم احتساب المساحات التأجيرية حسب رخصة البناء.
2. تم احتساب نسبة الشاغر للعقار (5%)، حسب وضع السائد فى السوق.
3. تم احتساب نسبة مصروفات التشغيل (10%)، حسب وضع السائد فى السوق .
4. تم احتساب معامل الرسملة (7.75%) حسب النسبة السائدة فى السوق .

FAIR
IS
OUR
VALUE

الحسابات والمؤشرات للقيمة بطريقة الدخل حسب العقد

البند	القيمة	الوحدة
اجمال الدخل	20,000,000	ريال / سنويا
نسبة مصروفات التشغيل و الصيانة	%0	%
مصروفات التشغيل و الصيانة	0	ريال / سنويا
صافى الدخل	20,000,000	ريال / سنويا
معامل الرسملة	%7.75	%
القيمة بالدخل	258,064,516	ريال

تقدير القيمة

FAIR
IS
OUR
VALUE

الملاحظات والتوصيات

فى ختام تقرير التقييم سوف نقدم بعض النصائح والتوصيات فيما يتعلق بقيمة العقار والسعر الذى يمكن ان يطلبه المالك بالاعتماد على العوامل التالية :

- موقع العقار :

موقع ممتاز بحى العليا على طريق الملك فهد وهى من المناطق المتميزة بالرياض، والذى يعد أحد أبرز الشوارع فى 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 فى معدل الإشغال أهمية موقع العقار .

بناء على الدراسة المنجزة فإننا نقدر القيمة الأستثمارية للعقار مبلغ وقدره

258,064,516 SR

(فقط مئتان وثمانية وخمسون مليون وأربعة وستون ألف وخمسمائة وستة عشر ريال سعودى)

مراعيا الموقع، وكما هو موثق بهذا التقرير فى 15-06-2020 م.

FAIR
IS
OUR
VALUE

خاص باستخدام الشركة			
الاسـم		التوقيع	الختم
هشام العقيل مدير ادراة التقييم	رقم العضوية *1210000185*	رقم العضوية 1210000185	Value® EXPERTS شركة خبراء القيمة وشريكة للتقييم العقاري س.ت: ١٠١٠٤٦٩٨٨٤
م / علاء الثقفى الرئيس التنفيذى	رقم العضوية *1210000027*	رقم العضوية 1210000027	

www.valuexperts.net *alaqeel@valueexperts.net*

Value®
EXPERTS
ڤاليو اكسبرت

رقم التقرير : 1000912/25

شركة خبراء القيمة وشريكه
للتقييم العقارى

رقم الترخيص: 323 / 18 / 744

FAIR IS OUR VALUE

تقييم (مستودع) - بمدينة الرياض حى السلى

العميل (صاحب الطلب)	شركة دراية المالية
المستفيد (مستخدم الطلب)	شركة دراية المالية
الغرض من التقييم	صندوق ريت
عنوان العقار	المملكة العربية السعودية – مدينة الرياض حى السلى
نوع العقار	مستودع
مساحة العقار	214،597،78 م2
مساحة البناء	96،768 م2
رقم الصك	910122041019
تاريخ الصك	1440/04/20 هـ
نوع الملكية	ملكية مطلقة
اساس القيمة	القيمة السوقية
معايير التقييم	معايير التقييم الدولية
أسلوب التقييم	اسلوب المقارنات للارض والمستودعات + اسلوب التكلفة (الاحلال) + اسلوب الدخل (رسملة الدخل الاستثمارية)
تاريخ المعاينة	2020-06-05 م
تاريخ التقييم	2020-06-10 م
تاريخ الاصدار	2020-06-15 م

FAIR
IS
OUR
VALUE

السادة / شركة دراية المالية الموقرين

الموضوع: تقييم (مستودع) - بمدينة الرياض حى السلى

السلام عليكم ورحمة الله وبركاته،

بناء على طلبكم تقييم (مستودع) - بمدينة الرياض حى السلى، فقد قمنا بالكشف الفعلى على واقع العقار، و معاينة ودراسة المستندات والخرائط اللازمة، وبعد إجراء دراسة للمنطقة المحيطة والمجاورة للعقار، نرفق طيه التقرير التالى الذى يوفر البيانات اللازمة ويبين الأسباب للوصول إلى القيمة السوقية للعقار.

أن الهدف من هذا التقرير هو تقدير القيمة السوقية للعقار، وكما هو عليه فى وضعه الراهن بتاريخ 10-06-2020 م ، وأن الغاية من إصداره هو معرفة القيمة الاستثمارية للعقار لغرض (صندوق ريت) والتقرير لاستعمال السادة / شركة دراية المالية.

العقار المقدر هو عبارة عن مستودع مفصلة كالتالى :

رقم الصك	مساحة الارض	مساحة البناء
910122041019	214,597.78 م2	96,768 م2

بناءا على الدراسة المنجزة فإننا نقدر القيمة السوقية للعقار وعلى وضعها الراهن بتاريخ التقدير مبلغ وقدرة فقط 218,332,800 ريال سعودى (فقط مائتان وثمانية عشر مليون وثلاثمائة واثنان وثلاثون الف وثمانمائة ريال سعودى)، مراعيا الموقع، وكما هو موثق بهذا التقرير فى 15-06-2020 م.

قائمة المحتويات

الفرضيات والشروط المحددة للتقرير	5
ملخص الحقائق المهمة والاستنتاجات	6
نطاق العمل	10
الخدمات والمرافق المتوفرة في الموقع	19
موقع العقار على مستوى مدينة الرياض	20
موقع العقار على مستوى الاحياء	21
موقع العقار على مستوى الحي	22
وصف العقار	23
صور العقار	25
العقارات المقارنة	26
الحسابات والمؤشرات الى القيمة بطريقة المقارنات	28
الحسابات والمؤشرات الى القيمة بطريقة التكلفة	29
الحسابات والمؤشرات الى القيمة بطريقة الدخل رسملة مباشرة	30
تقدير القيمة	32

FAIR
IS
OUR
VALUE

نشهد نحن المقيمين المعتمدين لدى الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين بالاتى:

- هذه الوثيقة المعدة من قبل (شركة فاليو إكسبرت) ملك لها ولا يجوز استغلالها فى اغراض تخالف ماتم إعدادها له.
- لقد قمنا بدراسة سوق العقارات بمنطقة العقار المستهدف وأستعنا فى الدراسة بأكثر العقارات قرباً للعقار المستهدف من حيث المواصفات والمساحات لكل منها ولقد اجتهدنا للتأكد من صحة المعلومات التى تم الحصول عليها قدر الامكان.
- أننا لم نخفى أى معلومات هامة فى تقرير التقييم من شأنها أن تؤثر على القيمة للعقار حاليا أو مستقبلا ونشهد بأن ما ورد بالتقرير من معلومات صحيحة على حد علمنا.
- ليس لدينا أى اهتمامات حالية أو مستقبلية بالعقار المستهدف.
- الأتعاب المتفق عليها لعمل هذا التقرير غير مرتبطة بالقيمة السوقية المقدرة للعقار.
- لم يطلب منا أى أراء مسبقة قبل التقييم وقد قمنا بأداء عملنا طبقا لمعايير التقييم الدولية الصادرة من الهيئة السعودية للمقييمين المعتمدين.
- عملنا طبقاً للاشتراطات الموحدة لأداء مهنة التقييم المعتمدة دولياً و محلياً.
- لقد قمنا بمعاينة العقار المستهدف معاينة تامة وشاملة على الطبيعى كما قمنا بالاستفسار عن العقارات المقارنة وفقا للمتاح لنا من امكانيات ومصادر معلومات.
- إبراء للذمة فإنه لا يسمح باستخدام هذا التقرير لترتيب تمويل أو رهن أو أى اجراء غير متوافق مع الشريعة الإسلامية.
- مدة التقييم (45 يوماً) من تاريخ صدور الوثيقة والشركة غير مسؤولة عن أى طارئ اقتصادى يؤثر على قيمة العقار.
- هامش التذبذب فى القيمة بحدود + أو – 10% وفقا لظروف السوق الحالية.
- قد تتغير النتائج التى توصلنا لها فى حال تم تزويدنا بأى بيانات مؤثرة فى القيمة أو تمكنا من الحصول عليها من مصادر موثوقة.

FAIR
IS
OUR
VALUE

ملخص الحقائق المهمة والاستنتاجات

		الملخص
1	نوع العقار	مستودع
2	تاريخ التقييم	2020-06-10 م
3	رقم الصك	91012204 1019
4	تاريخ الصك	1440/04/20 هـ
5	رقم المخطط التنظيمى	-
6	رقم القطعة	-
7	رقم البلك	الجزء الجنوبى الغربى من البلك 38
8	استخدام الارض	صناعى
9	سلطة الاصدار	كتابة عدل بالرياض
10	القيود المفروضة على الموقع	لا يوجد
11	طبيعة الملكية	ملكية مطلقة
12	المساحة الاجمالية للمبنى	96.768 م2
13	المساحة الإجمالية للأرض	214.597.78 م2
14	سعر المتر المربع للارض	818.93 ريال/م2
15	القيمة السوقية للعقار	218.332.800 ريال سعودى

المعايير العامة:

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

- المصدر (كتاب معايير التقييم الدولية 2017 المعتمد من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين صفحة رقم 11 .

الإطار العام لمعايير التقييم الدولية :

المقيم و وضعه :

- تم إعداد هذا التقرير من قبل شركة فاليو اكسبرت، وفريق العمل الذى لديها والذى يتمتع بأعلى درجات الكفاءة والحيادية اللازمة، ومستفيدين من الموارد المتاحة لنا والمتمثلة فى كفاءة فريقنا الأستشارى الذى يضم فى عداده نخبة من المستشارين المؤهلين بشهادات أكاديمية عليا وذات خبرات فى 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 يعطى المقيمين 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 فاليو اكسبرت وممثليها من مقيمين و مساعدين قاموا بإجراء عملية التقييم دونما أى تحيز، كما إنهم يعملون بموضوعية ويتمتعون بالاستقلالية عن العميل وشركاته التابعة أو الأطراف التابعين له. وليس للشركة وممثليها أى مصلحة حالية أو مرتقبة لدى العميل أو أى 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 المقيم مقابل عملية التقييم غير مشروطة على النتائج التى يتوصل إليها أو أى أحداث أخرى، وإذا حصلت الشركة على مساعدة ذات أهمية من طرف أخر فيما يتعلق بأى جانب من جوانب مهمة فى التقييم , سيتم ذكر طبيعة هذه المساعدة، ومدى الاعتماد عليها ومن ثم توثيقها فى التقرير إن وجدت.

FAIR
IS
OUR
VALUE

إن فاليو إكسبرت تتمتع بفريق عمل متميز ولديه التأهيل المهنى والخبرة بأعمال التقييم وفريق العمل يضمه مسجلين بالهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين، ابرز عناصر فريق العمل:

علاء إبراهيم الثقفى الرئيس التنفيذى	12	سنة خبرة بأعمال التقييم بكالوريوس هندسة تخطيط مدن	الأشراف على جميع مشاريع التقييم بالشركة رقم العضوية 1210000027
هشام صالح العقيل مدير إدارة التقييم	5	سنوات خبرة بأعمال التقييم بكالوريوس ادارة واقتصاد	الأشراف على جميع مشاريع التقييم بالشركة رقم العضوية 1210000185
عبدالرحمن عبدالله الوادعى مساعد مدير إدارة التقييم	6	سنوات خبرة بأعمال التقييم دبلوم حاسب ألى	الأشراف على جميع مشاريع التقييم بالشركة رقم العضوية 1220000513

نطاق العمل - المعيار رقم 101

العميل والمستخدمين المستهدفين	
اسم العميل	شركة دراية المالية
صاحب التقرير	شركة دراية المالية
استخدام التقرير	شركة دراية المالية
الغرض من التقييم	صندوق ريت
طبيعة الاصول التى تم تقييمها	مستودع
أساس القيمة (القيمة السوقية للعقار)	هى القيمة المقدرة التى يتم تبادل الأصول على أساسها فى تاريخ التقييم بين البائع والمشترى على شروط مناسبة فى صفقة تجارية تعتمد على الإيجاب والقبول بعد عمليات التسويق المناسبة بحيث كان الطرفين على علم وتصرف كل منهما بحكمة وبدون أكراه.
تاريخ التقييم	2020-06-10 م
تاريخ الاصدار	2020-06-15 م
نطاق البحث والاستقصاء (معيار رقم 102)	لقد قمنا بدراسة سوق العقارات بمنطقة المستهدف واستعنا فى الدراسة بأكثر العقارات قربا للعقار المستهدف من حيث المواصفات والمساحات لكل منها ولقد اجتهدنا للتأكد من صحة المعلومات التى تم الحصول عليها قدر الامكان .
طبيعة و مصادر المعلومات	مكاتب العقار بالمنطقة المستهدفة، قاعدة البيانات الخاصة بشركة فاليو إكسبرت والتى يتم تحديثها بشكل مستمر.

الافتراضات والافتراضات الخاصة

- تم افتراض أن العقار ذات ملكية تامة وليس عليه اى 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 اخرى.
- أن موقع العقار تم الاستدلال عليه من قبل السادة / شركة دراية المالية.
- المقيم العقارى غير مسئول عن وجود أى تعديات على حدود العقار.
- تم الإستدلال على مسطحات البناء حسب رخصة البناء.

القيود على الاستخدام أو التوزيع أو النشر

هذا التقرير معد للغرض الذى أعد من أجله فقط ولا يجوز استخدامه أو تداوله أو الاقتباس منه أو الإشارة إليه على أى حال من الأحوال لأى غرض أخر، وبناء عليه لا تتحمل الشركة أو المقيم أى مسئولية عن أى خسارة بتكبدها أى طرف نتيجة استخدام 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 أى نحو دون موافقة صريحة من الشركة، ولا يجوز تقديم هذا التقرير لأى طرف اخر بخلاف هؤلاء المشار إليهم فيه دون موافقة صريحة من الشركة، ومن دواعى الحيطة والحذر أن تحتفظ الشركة والمقيم بالحق فى إدخال أى تعديلات وعمل أى مراجعة على التقييم أو دعم نتيجة التقييم فى ظل ظروف محددة، تحتفظ الشركة بالحق دون أى إلتزام بمراجعة حسابات التقييم وتعديل وتنقيح نتائجة على ضوء معلومات كانت موجودة فى تاريخ التقييم لكنها أتضحت له لاحقا.

التأكيد على الالتزام بمعايير التقييم الدولية

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

وصف التقرير

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

المعيار رقم 102

المعايير العامة :

البحث والاستقصاء

معاينة الاصل

تم أستلام صك الملكية من العميل والذى يوضح مساحة العقار.

تحديد خصائص الاصل

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

تحليل البيانات

تم تحليل البيانات المتوفرة فى منطقة العقار والتى تم استقائها من المكاتب العقارية التى تعمل فى منطقة.

تطبيق طرق التقييم

بعد تقدير الخبراء للاستخدام الحالى من ناحية السوق والبيانات المتوفرة منه تم الاستنتاج بأن أسلوب التقييم طريقة الدخل (الرسملة) مع مراعاة الغرض من التقييم.

المعيار رقم 102

البحث والاستقصاء

جمع البيانات

بناء على نوع العقار موضع التقييم تم تحديد نطاق جمع البيانات وخصوصا فى 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 أخرين يقوم بمراجعة المعلومات والتحليلات والافتراضات التى توصل إليها المقيم.

إعداد التقرير

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

01
أسلوب السوق
(طريقة البيوع المشابهة)
02
أسلوب التكلفة
(الاحلال)
03
أسلوب الدخل
(رسملة الدخل)

المعيار رقم 105

01 أسلوب السوق (طريقة البيوع المشابهة للارض والمستودعات)

الأسلوب	تستخدم لـ	تعريف الأسلوب
أسلوب السوق	الأرض و المستودعات	▪ يقدم هذا الاسلوب مؤشرات للقيمة عن طريق مقارنة الاراضى ومقارنة المستودعات الذى يتم تقييمه بعقار مطابقة او مماثلة تتوفر معلومات عن اسعارها . ▪ وفقا لهذا الاسلوب فان الخطوة الاولى تتمثل فى دراسة اسعار المعاملات الخاصة بالاصول المطابقة او المماثلة التى تمت مؤخرا فى السوق ، وان كانت المعاملات التى تمت قليلة ، من الأفضل ايضا دراسة اسعار الاصول المطابقة او المماثلة المدرجة او المعروضة للبيع شريكة ان تكون هذه المعلومات واضحة وجرى تحليلها موضوعيا ، ويجب تعديل المعلومات المتعلقة باسعار تلك المعاملات لكى تبين الفروق فى شروط و احكام المعاملة الفعلية ، و اساس القيمة و الافتراضات التى يتم اعتمادها فى عملية التقييم التى يتم تنفيذها ، كما يمكن ان توجد فروق فى الخصائص القانونية والاقتصادية والمادية لاصول المعاملات الاخرى مقارنة بالاصل الذى يتم تقييمة .

استخدام هذه الطريقة

المنهجية:

- تعتمد هذه الطريقة اساسا على الاسعار المتداولة فى السوق حاليا لبيع او عروض عقارات أخرى (عقارات مقارنة) مماثلة للعقار موضوع التقييم .
- حيث انه من المستحيل إيجاد عقاريين مماثلين تماما فيتم عمل التعديلات المناسبة على اسعار العقارات المقارنة بخصم قيمة البنود التى تمثل ميزة للعقار المقارن و إضافة البنود التى تمثل ميزة للعقار قيد التقييم .
- وبمقارنة الخواص الطبيعية والخدمات المجاورة للموقع (غير شاملة التطوير) بمثيلاتها بالمواقع القريبة يتم تعديل سعر الارض لنفس الاختلافات الجوهرية بين موقع التقييم والمواقع القريبة .

التطبيق:

- تحديد نطاق الجغرافى للعقارات المماثلة .
- تحديد الفترة الزمنية المناسبة وفقا لمتغيرات السوق بما يعكس وضع السوق وقت التقييم .
- جمع بيانات المقارنات للعقارات المماثلة ضمن النطاق الجغرافى و الاطار الزمنى المحدد .
- اختبار كفاية المقارنات لعملية التقييم (اذا لم تتوفر مقارنات كافية يتم استبعاد طريقة التقييم) .
- تطبيق التعديلات على العقارات المقارنة للوصول الى القيمة الاستثمارية للعقار .

المصدر : معايير التقييم الدولية 2017

المعيار رقم 105

02 أسلوب التكلفة

الأسلوب	تستخدم لـ	تعريف الأسلوب
أسلوب التكلفة	للمبانى	▪ يشار إلى أسلوب التكلفة أحيان بطريقة المقاول. ▪ يحدد أسلوب التكلفة القيمة من خلال تقدير تكلفة اقتناء الأرض وبناء عقار جديد بمنافع مساوية أو تعديل عقار قديم لنفس الاستخدام دون أى مصروفات لا داعى لها تنتج عن التأخير. ▪ يتم جمع تكلفة الأرض على إجمالى تكلفة الإنشاءات، وجرت العادة أن تتم إضافة حوافز المشروع أو أرباح/خسائر المطور العقارى إلى تكاليف الإنشاءات إن كان ذلك ملائما.

المصدر : معايير التقييم الدولية 2017

استخدام هذه الطريقة

المنهجية:

- إذا كانت هناك سوق رئيسية للأرض أو العقار محل التقييم، يفضل استخدام الأدلة والشواهد المتأتية من السوق أو المبيعات القابلة للمقارنة.
- دراسة الموافقات التى من المرجح أن تصدر عن الجهة التنظيمية فى المنطقة والاستعانة بالأدلة والشواهد المتأتية من السوق للتحقق من إمكانية استخدام الأرض حسب الموافقات التنظيمية.
- دراسة موقع افتراضى فى نفس المنطقة له نفس الخصائص.
- دراسة الاستخدام الخاص بموقع افتراضى ما فى منطقة أخرى.

التطبيق:

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

المعيار رقم 105

03 أسلوب الدخل (رسملة الدخل)

الأسلوب	تستخدم لـ	تعريف الأسلوب
أسلوب الدخل	للمبانى	▪ يستخدم هذا الأسلوب، الدخل الذى يدرُه العقار كأساس للتقييم . ▪ يمكن تقدير القيمة الاستثمارية . وفى أغلب الحالات يمكن تقدير القيمة الاستثمارية من الدخل الفعلى للإيجار أو من مقارنة إيجارات عقارات مماثلة، أو أحيانًا من خلال طرق أخرى، وكل ذلك يؤكد العلاقة بين القيمة الإيجارية والقيمة الاستثمارية.

المصدر : معايير التقييم الدولية 2017

استخدام هذه الطريقة

المنهجية:

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

التطبيق:

- تحديد الدخل / القيمة الاستثمارية للعقار.
- إذا كان الدخل بقيمة إجمالية يتم تحديد قيمة النفقات والمصروفات التى يجب خصمها للوصول إلى صافى الدخل .
- تحديد معامل الرسملة / معدل الخصم على العقار وعامل السنوات .
- ضرب صافى الدخل فى عامل السنوات (الملائم) للوصول إلى القيمة الاستثمارية للعقار .

طرق التقييم المستخدمة

اساليب التقييم	السوق	الدخل	التكلفة
إستخدام الأسلوب	تم إستخدامها للوصول لقيمة الأرض والمستودعات بشكل أساسى	تم أعتماد على أسلوب الدخل ويعتبر الأنسب لتقدير القيمة السوقية للعقار	طريقة مساندة
طرق التقييم المستخدمة	المقارنات	رسملة الدخل	الاحلال
أسباب الاستخدام	للوصول لقيمة الارض والمستودعات	كون العقار مدر للدخل	لمعرفة التكاليف الإنشائية للعقار

FAIR
IS
OUR
VALUE

الخدمات والمرافق المتوفرة فى الموقع

المرافق المتواجدة فى الموقع		نعم	لا
الخدمات والمراكز الحكومية	دوائر حكومية		✓
	مركز شرطة		✓
	مدارس		✓
	بنوك		✓
	دفاع مدنى		✓
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		

FAIR
IS
OUR
VALUE

موقع العقار على مستوى مدينة الرياض

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

FAIR
IS
OUR
VALUE

على مستوى الاحياء

يقع العقار بحى السلى، ويحده من الجهة الشمالية حى السلى، ومن الجهة الجنوبية حى المشاعل، ومن الجهة الشرقية امتداد طريق الدائرى الجنوبى، ومن الجهة الغربية طريق الدائرى الشرقى.

على مستوى الحى

يقع العقار بحى السلى، ويحدها من الجهة الشمالية شارع عرض 30م، ومن الجهة الجنوبية شارع عرض 36م، ومن الجهة الشرقية شارع عرض 30م، ومن الجهة الغربية شارع عرض 36م.

رابط موقع العقار https://goo.gl/maps/7CD1sdYvjPS8y1uE8

وصف العقار

FAIR
IS
OUR
VALUE

وصف العقار

الحدود والأطوال – صك رقم (910122041019)				
الجهة	الحدود	بطول(م)	بعرض(م)	اسم الشارع
شمالاً	شارع	525 م	30 م	–
جنوباً	شارع	525 م	36 م	–
شرقاً	شارع	417 م	30 م	–
غرباً	شارع	417 م	36 م	–
ملاحظات		–		

مميزات الموقع :

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

وصف الموقع :

يقع العقار بحى السلى، وهى من المناطق الصناعية بالرياض ويمتاز لقربه من طريق الدائرى الجنوبى.

FAIR
IS
OUR
VALUE

وصف المبنى

العقار عبارة عن (مستودع عدد 12 مستودع)، الواجهة الرئيسية طوب عظم والسقف هناجر.

مواصفات المبنى	
اعمال البناء	هيكل خرسانى للاعمدة والسقوف من الهنجر
الاسقف	هنجر
الجدران	كتلة الجدران من الطوب
الابواب	حديد
المدخل الرئيسى	ابواب حديد

الخدمات المتاحة فى المبنى	
نظام الحرائق	اجهزة إنذار وخطوط مياه اوتوماتيكية وخراطيم لإطفاء النار
المواقف	يوجد ساحة عامة لمواقف السيارات ام المستودعات

مسطحات البناء حسب رخصة البناء			
مكونات البناء	عدد الوحدات	المساحة م2	الإستخدام
دور أرضى	17	96,768 م2	مستودع
الإجمالى		96,768	

FAIR
IS
OUR
VALUE

صور العقار

FAIR
IS
OUR
VALUE

العقارات المقارنة:

تؤثر أسعار الأراضى والمستودعات بشكل كبير فى تطوير موقع العقار واستعمالات الأراضى المختلفة، حيث تعتبر أحد العوامل الرئيسية فى تحديد نسبة المردود المالى السنوى للاستعمالات المتنوعة، كذلك فهى تؤثر أيضاً فى العديد من النواحى التخطيطية الأخرى العمرانية مثل أنظمة البناء وما تشمله من ارتفاعات المبانى والارتدادات.

جدول المقارنات للاراضى المشابهة

م	اسم الموقع	مساحة (م^2)	سعر/م^2	الاستخدام
1	السلى	4,000	1,000	مستودعات
2	السلى	3,300	1,200	مستودعات
3	السلى	1,600	1,280	مستودعات

جدول المقارنات (التأجيرى)

م	اسم الموقع	مساحة (م^2)	سعر/م^2	الاستخدام
4	السلى	1,800	160	مستودع
5	السلى	2,000	150	مستودع
6	السلى	3,500	135	مستودع

صورة جوية

FAIR
IS
OUR
VALUE

الحسابات والمؤشرات الى القيمة بطريقة المقارنات

والتى 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 على أسعار العقارات المقارنة بخصم قيمة البنود التى تمثل ميزة للعقار المقارن وإضافة قيمة البنود التى تمثل ميزة لعقار التقييم وذلك لحساب قيمة العقار موضوع التقييم.

الضبط النسبى (للارض) للمبيعات المشابهة						
عينات السوق	العقار المراد تقييمه	المقارنة 1		المقارنة 2		المقارنة 3	
سعر المتر المربع للارض المقارن		1,000		1,200		1,280	
مساحة الارض المقارن		4,000		3,300		1,600	
تاريخ العرض	07-06-2020	07-06-2020		07-06-2020		07-06-2020	
حالة السوق		%0		%0		%0	
سعر المتر المربع بعد تعديل حالة السوق		1,000		1,200		1,280	
مساحة الارض المراد تقييمه	214,598	4,000	%30-	3,300	%35-	1,600	%35-
عدد الواجهات	0	3	%2	2	%4	1	%6
سهولة الوصول	سهل	سهل	%0	سهل	%0	سهل	%0
القرب من الطريق الرئيسى	قريب	قريب	%0	قريب	%0	قريب	%0
توفر الخدمات	متوفرة	متوفرة	%0	متوفرة	%0	متوفرة	%0
الموقع	السلى	السلى	%0	السلى	%0	السلى	%0
الضبط النسبى		%28-		%31-		%29-	
صافى القيمة		720		828		909	
متوسط سعر المتر المربع		819					

الحسابات والمؤشرات الى القيمة بطريقة المقارنات (التأجيرى)

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

الضبط النسبى (التأجيرى للمستودع)							
عينات السوق	العقار المراد تقييمه	المقارنة 1		المقارنة 2		المقارنة 3	
سعر المتر المربع التأجيرى للمستودع		160		150		135	
مساحة المستودع		1,800		2,000		3,500	
تاريخ العرض	07-06-2020	07-06-2020		07-06-2020		07-06-2020	
حالة السوق		%0		%0		%0	
سعر االمتر المربع التأجيرى للمستودع بعد تعديل حالة السوق		160		150		135	
مساحة المستودع المراد تقييمه	96,768	1,800	%0	2,000	%0	3,500	%0
ارتفاع المستودع	12 متر	7 متر	%15	7 متر	%15	7 متر	%15
سهولة الوصول	سهل	متوسط	%10	متوسط	%10	متوسط	%10
القرب من الطريق الرئيسى	قريب	قريب	%0	متوسط	%10	متوسط	%10
توفر الخدمات	متوفرة	متوفرة	%0	متوفرة	%0	متوفرة	%0
الموقع	السلى	السلى	%0	السلى	%0	السلى	%0
الضبط النسبى		%25		%35		%35	
صافى القيمة		200		203		182	
متوسط سعر المتر المربع		195					
متوسط سعر المتر المربع التأجيرى بعد التقريب		200					

FAIR
IS
OUR
VALUE

الحسابات و المؤشرات للقيمة بطريقة تكلفة الإحلال

أسلوب تكلفة الإحلال		
اجمالى مساحة القبو		0
تكلفة بناء القبو		0
إجمالى تكلفة بناء القبو		0
مسطحات المبانى		96,768
تكلفة بناء		400
إجمالى تكلفة البناء		38,707,200
إجمالى تكاليف البناء الإجمالية للعقار		38,707,200
تكاليف أخرى	النسبة	
الرسوم المهنية	2.50%	967,680
شبكة المرافق	2.50%	967,680
تكاليف الإدارة	2.50%	967,680
ربح المطور	20.00%	7,741,440
إجمالى تكاليف البناء		49,351,680
العمر الإفتراضى		40
العمر المتبقى		33
العمر الفعال		7
معدل الإهلاك		%18
تكاليف الإهلاك		8,636,544
صافى تكاليف البناء		40,715,136
مساحة الأرض		214,598
قيمة متر الأرض المقدرة		819
قيمة الأرض المقدرة		175,741,455
إجمالى قيمة العقار المقدرة		216,456,591
إجمالى قيمة العقار المقدرة مقربة		216,457,000

ملاحظات:

1. تم الأستدلال على مساحة المبنى حسب رخصة البناء المرفقة.
2. تم احتساب سعر المتر المربع للبناء حسب السعر السائد فى السوق.
3. تم احتساب هامش الربح % 20 حسب هامش الربح السائد فى السوق.
4. عمر البناء الافتراضى (40 سنه) حسب الوضع السائد فى السوق.

تقدير القيمة

بطريقة رسملة الدخل

FAIR
IS
OUR
VALUE

الحسابات والمؤشرات للقيمة بطريقة الدخل حسب السوق

البند	القيمة	الوحدة
المساحة التأجيرية للمستودع	96,768	م2
سعر المتر المربع التأجيرى للمستودع	200	ريال / سنويا
إجمالى دخل المستودع	19,353,600	ريال / سنويا
نسبة الشاغر	%5	%
قيمة الشاغر	967,680	ريال / سنويا
الدخل الفعال	18,385,920	ريال / سنويا
نسبة مصروفات التشغيل و الصيانة	%5	ريال / سنويا
مصروفات التشغيل و الصيانة	919,296	ريال / سنويا
صافى الدخل	17,466,624	ريال / سنويا
معامل الرسملة	%8.00	%
القيمة السوقية	218,332,800	ريال

ملاحظات:

1. تم احتساب المساحات التأجيرية حسب رخصة البناء.
2. تم احتساب نسبة الشاغر للعقار (5%)، حسب الوضع السائد فى السوق.
3. تم احتساب نسبة مصروفات التشغيل (5%)، حسب الوضع السائد فى السوق .
4. تم احتساب معامل الرسملة (8%) حسب النسبة السائدة فى السوق .

تقدير القيمة

FAIR
IS
OUR
VALUE

الملاحظات والتوصيات

فى ختام تقرير التقييم سوف نقدم بعض النصائح والتوصيات فيما يتعلق بقيمة العقار والسعر الذى يمكن ان يطلبه المالك بالاعتماد على العوامل التالية :

- موقع العقار :

موقع ممتاز بحى السلى، وهى من المناطق الصناعية، والتى تعد أحد أبرز المناطق الصناعية فى مدينة الرياض بالإضافة إلى سهولة الوصول إلى الموقع من خلال شبكة من الطرق والبنية التحتية المتطورة .

- معدلات الاشغال :

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

بناء على الدراسة المنجزة فإننا نقدر القيمة السوقية للعقار مبلغ وقدره

218,332,800 SR

(فقط مائتان وثمانية عشر مليون وثلاثمائة واثنان وثلاثون الف وثمانمائة ريال سعودى)

مراعيا الموقع، وكما هو موثق بهذا التقرير فى 15-06-2020 م.

FAIR
IS
OUR
VALUE

خاص باستخدام الشركة			
الاسـم		التوقيع	الختم
هشام العقيل مدير ادراة التقييم	رقم العضوية 1210000185	رقم العضوية 1210000185	Value® EXPERTS شركة خبراء القيمة وشريكة للتقييم العقاري س.ت: ١٠١٠٤٦٩٨٨٤
م / علاء الثقفى الرئيس التنفيذى	رقم العضوية 1210000027	رقم العضوية 1210000027	

www.valuexperts.net alaqeel@valueexperts.net

Value®
EXPERTS
ڤاليو اكسبرت

رقم التقرير: 1000912/26

شركة خبراء القيمة وشريكة
للتقييم العقاري

رقم الترخيص: 323 / 18 / 744

FAIR IS OUR VALUE

تقييم (فرصة إستثمارية لأرض مستأجرة) بمدينة الاحساء حى السلمانية

العميل (صاحب الطلب)	شركة دراية المالية
المستفيد (مستخدم الطلب)	شركة دراية المالية
الغرض من التقييم	صندوق ريت
عنوان العقار	المملكة العربية السعودية – مدينة الاحساء حى السلمانية
نوع العقار	مجمع تجارى
مساحة العقار	9،858،39 م2
مساحة البناء	9،707،77 م2
رقم الصك	2/1/568
تاريخ الصك	1427/08/19 هـ
نوع الملكية	حق منفعة
اساس القيمة	القيمة السوقية
معايير التقييم	معايير التقييم الدولية
أسلوب التقييم	اسلوب المقارنات المعارض + اسلوب الدخل (التدفقات النقدية المخصومة)
تاريخ المعاينة	2020-06-05 م
تاريخ التقييم	2020-06-10 م
تاريخ الاصدار	2020-06-15 م

FAIR
IS
OUR
VALUE

السادة / شركة دراية المالية الموقرين

الموضوع: تقييم (فرصة إستثمارية لأرض مستأجرة) بمدينة الاحساء حى السلمانية

السلام عليكم ورحمة الله وبركاته،

بناء على طلبكم تقييم القيمة السوقية (فرصة إستثمارية لأرض مستأجرة لمدة إحدى وعشرين سنة وستة أشهر) بمدينة الاحساء حى السلمانية، فقد قمنا بالكشف الفعلى على واقع العقار، و معاينة ودراسة المستندات والخرائط اللازمة ، وبعد إجراء دراسة للمنطقة المحيطة والمجاورة للعقار ، نرفق طيه التقرير التالى الذى يوفر البيانات اللازمة ويبين الأسباب للوصول إلى القيمة **السوقية** للعقار .

أن الهدف من هذا التقرير هو تقدير القيمة **السوقية** لأرض مستأجرة لمدة إحدى وعشرين سنة وستة أشهر ، وكما هو علية فى وضعه الراهن بتاريخ 10-06-2020 م ، وأن الغاية من إصداره هو معرفة القيمة **السوقية** للعقار لغرض (صندوق ريت) والتقرير لاستعمال السادة / شركة دراية المالية .

العقار المقدر هو عبارة عن **مجمع تجارى** مفصلة كالتالى :

رقم الصك	مساحة الارض	مساحة البناء
2/1/568	9,858.39 م2	9,707.77 م2

بناءا على الدراسة المنجزة فإننا نقدر القيمة **السوقية** للعقار (**حق منفعة**) وعلى وضعها الراهن بتاريخ التقدير مبلغ وقدرة فقط 38,331,000 ريال سعودى (فقط ثمانية وثلاثون مليون وثلاثمائة وواحد وثلاثون الف ريال سعودى)، مراعيا الموقع ، وكما هو موثق بهذا التقرير فى 15-06-2020 م.

قائمة المحتويات

الفرضيات والشروط المحددة للتقرير	5
ملخص الحقائق المهمة والاستنتاجات	6
نطاق العمل	10
الخدمات والمرافق المتوفرة في الموقع	18
موقع العقار على مستوى مدينة الأحساء	19
موقع العقار على مستوى الاحياء	20
موقع العقار على مستوى الحي	21
وصف العقار	22
صور العقار	24
العقارات المقارنة	25
الحسابات والمؤشرات الى القيمة بطريقة المقارنات	26
الحسابات والمؤشرات الى القيمة بطريقة التدفقات النقدية	28
تقدير القيمة	30

FAIR
IS
OUR
VALUE

نشهد نحن المقيمين المعتمدين لدى الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين بالاتى:

- هذه الوثيقة المعدة من قبل (شركة فاليو إكسبرت) ملك لها ولا يجوز استغلالها فى اغراض تخالف مأتم إعدادها له.
- لقد قمنا بدراسة سوق العقارات بمنطقة العقار المستهدف وأستعنا فى الدراسة بأكثر العقارات قربا للعقار المستهدف من حيث المواصفات والمساحات لكل منها ولقد اجتهدنا للتأكد من صحة المعلومات التى تم الحصول عليها قدر الامكان.
- أننا لم نخفى أى معلومات هامة فى تقرير التقييم من شأنها أن تؤثر على القيمة للعقار حاليا أو مستقبلا ونشهد بأن ما ورد بالتقرير من معلومات صحيحة على حد علمنا.
- ليس لدينا أى اهتمامات حالية أو مستقبلية بالعقار المستهدف.
- الأتعاب المتفق عليها لعمل هذا التقرير غير مرتبطة بالقيمة السوقية المقدرة للعقار.
- لم يطلب منا أى أراء مسبقة قبل التقييم وقد قمنا بأداء عملنا طبقا لمعايير التقييم الدولية الصادة من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين.
- عملنا طبقا للاشتراطات الموحدة لأداء مهنة التقييم المعتمدة دوليا و محليا.
- لقد قمنا بمعاينة العقار المستهدف معاينة تامة وشاملة على الطبيعى كما قمنا بالاستفسار عن العقارات المقارنة وفقا للمتاح لنا من امكانيات ومصادر معلومات .
- إبراء للذمة فإنه لا يسمح باستخدام هذا التقرير لترتيب تمويل أو رهن أو أى اجراء غير متوافق مع الشريعة الإسلامية .
- مدة التقييم (45 يوماً) من تاريخ صدور الوثيقة والشركة غير مسؤولة عن أى طارئ اقتصادى يؤثر على قيمة العقار .
- هامش التذبذب فى القيمة بحدود + أو –10% وفقا لظروف السوق الحالية .
- قد تتغير النتائج التى توصلنا لها فى حال تم تزويدنا بأى بيانات مؤثرة فى القيمة أو تمكنا من الحصول عليها من مصادر موثوقة .

FAIR
IS
OUR
VALUE

ملخص الحقائق المهمة والاستنتاجات

	الملخص	
1	نوع العقار	مجمع تجاري
2	تاريخ التقييم	2020-06-10 م
3	رقم الصك	2/1/568
4	تاريخ الصك	1427/08/19 هـ
5	رقم المخطط التنظيمي	180/4
6	رقم القطعة	429/ب
7	رقم البلك	32
8	استخدام الارض	تجاري
9	سلطة الاصدار	كتابة عدل الاحساء
10	القيود المفروضة على الموقع	لا يوجد
11	طبيعة الملكية	حق منفعة
12	المساحة الاجمالية للمبنى	9,707.77 م2
14	المساحة الإجمالية للأرض	9,858.39 م2
15	القيمة الاستثمارية للعقار (حق منفعة)	38,331,000 ريال سعودي

المعايير العامة:

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

- المصدر (كتاب معايير التقييم الدولية 2017 المعتمد من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين صفحة رقم 11 .

الإطار العام لمعايير التقييم الدولية :

المقيم و وضعه :

- تم إعداد هذا التقرير من قبل شركة فاليو اكسبرت، وفريق العمل الذى لديها والذى يتمتع بأعلى درجات الكفاءة والحيادة اللازمة ، ومستفيدين من الموارد المتاحة لنا والمتمثلة فى كفاءة فريقنا الأستشارى الذى يضم فى عداده نخبة من المستشارين المؤهلين بشهادات أكاديمية عليا وذات خبرات فى 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 يعطى المقيمين 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 فاليو اكسبرت وممثليها من مقيميين و مساعدين قاموا بإجراء عملية التقييم دونما أى تحيز ، كما إنهم يعملون بموضوعية ويتمتعون بالاستقلالية عن العميل وشركاته التابعة أو الأطراف التابعين له، وليس للشركة وممثليها أى مصلحة حالية أو مرتقبة لدى العميل أو أى 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 المقيم مقابل عملية التقييم غير مشروطة على النتائج التى يتوصل إليها أو أى أحداث أخرى ، وإذا حصلت الشركة على مساعدة ذات أهمية من طرف أخر فيما يتعلق بأى جانب من جوانب مهمة فى التقييم ، سيتم ذكر طبيعة هذه المساعدة ، ومدى الاعتماد عليها ومن ثم توثيقها فى التقرير إن وجدت .

FAIR
IS
OUR
VALUE

إن فاليو إكسبرت تتمتع بفريق عمل متميز ولديه التأهيل المهنى والخبرة بأعمال التقييم وفريق العمل يضمه مسجلين بالهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين، ابرز عناصر فريق العمل:

علاء إبراهيم الثقفى الرئيس التنفيذى	12	سنة خبرة بأعمال التقييم بكالوريوس هندسة تخطيط مدن	الأشراف على جميع مشاريع التقييم بالشركة رقم العضوية 1210000027
هشام صالح العقيل مدير إدارة التقييم	5	سنوات خبرة بأعمال التقييم بكالوريوس ادارة واقتصاد	الأشراف على جميع مشاريع التقييم بالشركة رقم العضوية 1210000185
عبدالرحمن عبدالله الوادعى مساعد مدير إدارة التقييم	6	سنوات خبرة بأعمال التقييم دبلوم حاسب ألى	الأشراف على جميع مشاريع التقييم بالشركة رقم العضوية 1220000513

نطاق العمل - المعيار رقم 101

العميل والمستخدمين المستهدفين	
اسم العميل	شركة دراية المالية
صاحب التقرير	شركة دراية المالية
استخدام التقرير	شركة دراية المالية
الغرض من التقييم	صندوق ريت
طبيعة الاصول التى تم تقييمها	فرصة إستثمارية لأرض مستأجرة مركز تجارى (ذا فالى)
أساس القيمة (القيمة الاستثمارية حق منفعة للعقار)	هى قيمة الاصل ما بالنسبة للمالك أو المالك المحتمل لأغراض أستثمارية أو تشغيلية خاصة به ، وتبين القيمة الاستثمارية أيضا الظروف والأهداف المالية للجهة التى يتم عمل التقييم لصالحها ، كما تستخدم غالبا لقياس أداء الاستثمار .
تاريخ التقييم	2020-06-10 م
تاريخ الاصدار	2020-06-15 م
نطاق البحث والاستقصاء (معيار رقم 102)	لقد قمنا بدراسة سوق العقارات بمنطقة المستهدف واستعنا فى الدراسة بأكثر العقارات قربا للعقار المستهدف من حيث المواصفات والمساحات لكل منها ولقد اجتهدنا للتأكد من صحة المعلومات التى تم الحصول عليها قدر الإمكان .
طبيعة و مصادر المعلومات	مكاتب العقار بالمنطقة المستهدفة، قاعدة البيانات الخاصة بشركة فاليو إكسبرت والتى يتم تحديثها بشكل مستمر.

الافتراضات والافتراضات الخاصة

- تم افتراض أن العقار ذات ملكية تامة وليس عليه اى 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 اخرى .
- أن موقع العقار تم الاستدلال عليه من قبل السادة / شركة دراية المالية .
- المقيم العقارى غير مسئول عن وجود أى تعديات على حدود العقار.
- تم الإستدلال على مسطحات البناء حسب رخصة البناء .

القيود على الاستخدام أو التوزيع أو النشر

هذا التقرير معد للغرض الذى أعد من أجله فقط ولا يجوز استخدامه أو تداوله أو الاقتباس منه أو الإشارة إليه على أى حال من الأحوال لأى غرض أخر . وبناء عليه لا تتحمل الشركة أو المقيم أى مسئولية عن أى خسارة بتكبدها أى طرف نتيجة استخدام 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 أى نحو دون موافقة صريحة من الشركة . ولا يجوز تقديم هذا التقرير لأى طرف اخر بخلاف هؤلاء المشار إليهم فيه دون موافقة صريحة من الشركة . ومن دواعى الحيطة والحذر أن تحتفظ الشركة والمقيم بالحق فى إدخال أى تعديلات وعمل أى مراجعة على التقييم أو دعم نتيجة التقييم فى ظل ظروف محددة . تحتفظ الشركة بالحق دون أى إلتزام بمراجعة حسابات التقييم وتعديل وتنقيح نتائجة على ضوء معلومات كانت موجودة فى تاريخ التقييم لكنها أتضحت له لاحقا.

التأكيد على الالتزام بمعايير التقييم الدولية

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

وصف التقرير

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

المعيار رقم 102

المعايير العامة :

البحث والاستقصاء

معاينة الاصل

تم أستلام صك الملكية من العميل والذى يوضح مساحة العقار ،

تحديد خصائص الاصل

من خلال المعاينة تبين أن الأصل موضع التقييم هو عبارة عن **مجمع تجارى**.

تحليل البيانات

تم تحليل البيانات المتوفرة فى منطقة العقار والتى تم استقائها من المكاتب العقارية التى تعمل فى منطقة .

تطبيق طرق التقييم

بعد تقدير الخبراء للاستخدام الحالى من ناحية السوق والبيانات المتوفرة عنه تم الاستنتاج بأن أسلوب التقييم طريقة الدخل (الرسملة) مع مراعاة الغرض من التقييم .

المعيار رقم 102

البحث والاستقصاء

جمع البيانات

بناء على نوع العقار موضع التقييم تم تحديد نطاق جمع البيانات وخصوصا فى 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 أخرين يقوم بمراجعة المعلومات والتحليلات والافتراضات التى توصل إليها المقيم.

إعداد التقرير

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

المعيار رقم 105

أساليب وطرق التقييم

المعيار رقم 105

01 أسلوب السوق (طريقة البيوع المشابهة للارض والمعارض)

الأسلوب	تستخدم لـ	تعريف الأسلوب
أسلوب السوق	المعارض	▪ يقدم هذا الاسلوب مؤشرات للقيمة عن طريق مقارنة المعارض التى يتم تقييمها بعقارات مطابقة او مماثلة تتوفر معلومات عن اسعارها . ▪ وفقا لهذا الاسلوب فان الخطوة الاولى تتمثل فى دراسة اسعار المعاملات الخاصة بالاصول المطابقة او المماثلة التى تمت مؤخرا فى السوق ، وان كانت المعاملات التى تمت قليلة ، من الأفضل ايضا دراسة اسعار الاصول المطابقة او المماثلة المدرجة او المعروضة للبيع شريكة ان تكون هذه المعلومات واضحة وجرى تحليلها موضوعيا . ويجب تعديل المعلومات المتعلقة باسعار تلك المعاملات لكى تبين الفروق فى شروط و احكام المعاملة الفعلية ، و اساس القيمة و الافتراضات التى يتم اعتمادها فى عملية التقييم التى يتم تنفيذها ، كما يمكن ان توجد فروق فى الخصائص القانونية والاقتصادية والمادية لاصول المعاملات الاخرى مقارنة بالاصل الذى يتم تقييمة .

استخدام هذه الطريقة

المنهجية:

- تعتمد هذه الطريقة اساسا على الاسعار المتداولة فى السوق حاليا لبيع او عروض عقارات أخرى (عقارات مقارنة) مماثلة للعقار موضوع التقييم .
- حيث انه من المستحيل إيجاد عقاريين مماثلين تماما فيتم عمل التعديلات المناسبة على اسعار العقارات المقارنة بخصم قيمة البنود التى تمثل ميزة للعقار المقارن و إضافة البنود التى تمثل ميزة للعقار قيد التقييم .
- وبمقارنة الخواص الطبيعية والخدمات المجاورة للموقع (غير شاملة التطوير) بمثيلاتها بالمواقع القريبة يتم تعديل سعر الارض لنفس الاختلافات الجوهرية بين موقع التقييم والمواقع القريبة .

المصدر : معايير التقييم الدولية 2017

التطبيق:

- تحديد نطاق الجغرافى للعقارات المماثلة .
- تحديد الفترة الزمنية المناسبة وفقا لمتغيرات السوق بما يعكس وضع السوق وقت التقييم .
- جمع بيانات المقارنات للعقارات المماثلة ضمن النطاق الجغرافى و الاطار الزمنى المحدد .
- اختبار كفاية المقارنات لعملية التقييم (اذا لم تتوفر مقارنات كافية يتم استبعاد طريقة التقييم) .
- تطبيق التعديلات على العقارات المقارنة للوصول الى القيمة الاستثمارية للعقار .

المعيار رقم 105

03 أسلوب الدخل (التدفقات النقدية المخصومة)

الأسلوب	تستخدم لـ	تعريف الأسلوب
أسلوب الدخل	كون العقار مدر الدخل متغير	▪ هى طريقة مالية لتقدير قيمة أصل مالى أو حقيقى ويتم استخلاص مؤشر القيمة من خلال حساب القيمة الحالية للتدفقات النقدية المخصومة المستقبلية .

المصدر : معايير التقييم الدولية 2017

استخدام هذه الطريقة

المنهجية:

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

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

اساليب التقييم	السوق	الدخل	التكلفة
إستخدام الأسلوب	تم إستخدامها للوصول لقيمة المعارض بشكل أساسى	تم أعتماد على أسلوب الدخل بطريقة التدفقات النقدية المستقبلية المخصومة ويعتبر الأنسب لتقدير القيمة الاستثمارية للعقار	–
طرق التقييم المستخدمة	المقارنات	التدفقات النقدية المخصومة	–
أسباب الاستخدام	للوصول لقيمة المعارض	كون العقار مدر للدخل	–

FAIR
IS
OUR
VALUE

الخدمات والمرافق المتوفرة فى الموقع

المرافق المتواجدة فى الموقع		نعم	لا
الخدمات والمراكز الحكومية	دوائر حكومية	✓	
	مركز شرطة	✓	
	مدارس	✓	
	بنوك	✓	
	دفاع مدنى	✓	
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		

FAIR
IS
OUR
VALUE

موقع العقار على مستوى مدينة الاحساء

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

FAIR
IS
OUR
VALUE

على مستوى الاحياء

يقع العقار بحى السلمانية، ويحده من الجهة الشمالية السليمانية الشمالية، ومن الجهة الجنوبية حى السليمانية الجنوبية، ومن الجهة الشرقية حى المعلمين، ومن الجهة الغربية طريق الرياض.

على مستوى الحى

يقع العقار بحى السلمانية، ويحدها من الجهة الشمالية شارع عرض 30م، ومن الجهة الجنوبية شارع عرض 80م، ومن الجهة الشرقية ممر مشاه عرض 5م، ومن الجهة الغربية ممر مشاه عرض 5م.

رابط موقع العقار https://goo.gl/maps/ERgTLnf2vBBDgs5dA

وصف العقار

FAIR
IS
OUR
VALUE

وصف العقار

الحدود والأطوال - صك رقم (2/1/568)				
الجهة	الحدود	بطول(م)	بعرض(م)	اسم الشارع
شمالاً	شارع	100 م	30 م	-
جنوباً	شارع	100.10 م	80 م	-
شرقاً	ممر مشاه	100.6 م	5 م	–
غرباً	ممر مشاه	96.55 م	5 م	-
ملاحظات		9,858.39 م2		

مميزات الموقع :

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

وصف الموقع :

يقع العقار بحى السلمانية، وهى من المناطق المتميزة بالاحساء لقربه من الاسواق التجارية، وكذلك الشارع مرغوب للمستثمرين، والحى ايضاً مرغوب كمنطقة سكنية.

FAIR
IS
OUR
VALUE

وصف المبنى

العقار عبارة عن (مجمع تجارى)، الواجهة الرئيسية من الكلادنق و الزجاج، وباقى الواجهات من الدهان.

مواصفات المبنى	
اعمال البناء	هيكل خرسانى للاعمدة والسقوف والارضيات
الاسقف	جبس
الجدران	كتلة الجدران وتحتوى على الكلادنق والزجاج
الابواب	ابواب زجاجية
الشبابيك	زجاج
الارضيات	رخام وسيراميك

الخدمات المتاحة فى المبنى	
نظام التكييف	تكييف مركزى فى جميع انحاء المبنى
نظام الحرائق	اجهزة إنذار وخطوط مياه اوتوماتيكية وخراطيم لإطفاء النار
نظام الحماية	مبنى مجهز مع كميرات فى مواقف السيارات والمداخل ومتابعة الوضع الامنى للمبنى
المواقف	يوجد موقف للسيارات

مسطحات البناء حسب رخصة البناء			
مكونات البناء	عدد الوحدات	المساحة م2	الإستخدام
الدور الارضى	-	3979	تجارى
ميزانين	-	2604.56	تجارى
متكرر	-	3007.75	تجارى
ملحق علوى	-	116.39	تجارى
الإجمالى		9,707.70	

FAIR
IS
OUR
VALUE

صور العقار

FAIR
IS
OUR
VALUE

العقارات المقارنة:

تؤثر أسعار المعارض بشكل كبير فى تطوير موقع العقار واستعمالات الأراضى المختلفة ، حيث تعتبر أحد العوامل الرئيسية فى تحديد نسبة المردود المالى السنوى للاستعمالات المتنوعة ، كذلك فهى تؤثر أيضاً فى العديد من النواحى التخطيطية الأخرى العمرانية مثل أنظمة البناء وما تشمله من ارتفاعات المبانى والارتدادات.

جدول المقارنات (التأجيرى)

م	اسم الموقع	مساحة (م^2)	سعر/م^2	الاستخدام
1	طريق الرياض	166	800	معرض
2	طريق الرياض	90	900	معرض
3	طريق الرياض	130	850	معرض

صورة جوية

الحسابات والمؤشرات الى القيمة بطريقة المقارنات

والتى 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 على أسعار العقارات المقارنة بخصم قيمة البنود التى تمثل ميزة للعقار المقارن وإضافة قيمة البنود التى تمثل ميزة لعقار التقييم وذلك لحساب قيمة العقار موضوع التقييم.

الضبط النسبى (التأجيرى للمعارض)							
عينات السوق	العقار المراد تقييمه	المقارنة 1		المقارنة 2		المقارنة 3	
سعر المتر المربع التأجيرى للمعارض		800		900		850	
مساحة المعرض		166		90		130	
تاريخ العرض	07-06-2020	07-06-2020		07-06-2020		07-06-2020	
حالة السوق		%0		%0		%0	
سعر االمتر المربع التأجيرى للمعارض بعد تعديل حالة السوق		800		900		850	
مساحة المعرض المراد تقييمه	0	166	%5-	90	%5-	130	%5-
حالة المبنى	جيد	متوسط	%20	متوسط	%20	متوسط	%20
سهولة الوصول	سهل	سهل	%0	سهل	%0	سهل	%0
القرب من الطريق الرئيسى	قريب	قريب	%0	قريب	%0	قريب	%0
توفر الخدمات	متوفرة	متوفرة	%0	متوفرة	%0	متوفرة	%0
الموقع	طريق الرياض	طريق الرياض	%0	طريق الرياض	%0	طريق الرياض	%0
الضبط النسبى		%15		%15		%15	
صافى القيمة		920		1,035		978	
متوسط سعر المتر المربع التأجيرى		978					
متوسط سعر المتر المربع التأجيرى للمعارض بعد التقريب		950					

تقدير القيمة

بطريقة التدفقات النقدية المخصومة

FAIR
IS
OUR
VALUE

الحسابات والمؤشرات للقيمة صافى الدخل حسب السوق

حساب الدخل		
البند	القيمة	الوحدة
المساحة التأجيرية للمعارض	5,958	م2
سعر المتر المربع التأجيرى للمعارض	950	ريال / سنويا
إجمالى الدخل للمبنى	5,660,100	ريال / سنويا
نسبة الإشغال	%95	%
الدخل الفعال	5,377,095	ريال / سنويا
نسبة مصروفات التشغيل و الصيانة	%5	ريال / سنويا
مصروفات التشغيل و الصيانة	268,855	ريال / سنويا
ايجار الارض	1,100,000	ريال / سنويا
صافى الدخل السنوى	4,008,240	ريال / سنويا

ملاحظات:

1. تم احتساب المساحات التأجيرية حسب رخصة البناء.
2. تم احتساب نسبة الاشغال للعقار (95%)، حسب وضع السائد فى السوق.
3. تم احتساب نسبة مصروفات التشغيل (5%)، حسب وضع السائد فى السوق .

FAIR
IS
OUR
VALUE

الحسابات والمؤشرات للقيمة بطريقة التدفقات النقدية المستقبلية المخصومة

البند	التدفقات النقدية حسب العقد																	القيمة الاستردادية
السنوات	01/01/21	01/01/22	01/01/23	01/01/24	01/01/25	01/01/26	01/01/27	01/01/28	01/01/29	01/01/30	01/01/31	01/01/32	01/01/33	01/01/34	01/01/35	01/01/36	01/01/37	
الترتيب	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	
نسبة النمو المتوقعه	%0.00	%0.00	%0.00	%0.00	%5	%0.00	%0.00	%0.00	%0.00	%5	%0.00	%0.00	%0.00	%0.00	%0.00	%0.00	%0.00	
إجمالي الدخل	4,008,240	4,008,240	4,008,240	4,008,240	4,208,652	4,208,652	4,208,652	4,208,652	4,208,652	4,419,085	4,419,085	4,419,085	4,419,085	4,419,085	4,419,085	4,419,085	4,419,085	
نسبة الشاغر	%0.00	%0.00	%0.00	%0.00	%0.00	%0.00	%0.00	%0.00	%0.00	%0.00	%0.00	%0.00	%0.00	%0.00	%0.00	%0.00	%0.00	
قيمة الشواغر	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
إجمالي الدخل الفعال	4,008,240	4,008,240	4,008,240	4,008,240	4,208,652	4,208,652	4,208,652	4,208,652	4,208,652	4,419,085	4,419,085	4,419,085	4,419,085	4,419,085	4,419,085	4,419,085	4,419,085	
نسبة مصروفات التشغيل والصيانة	%0.00	%0.00	%0.00	%0.00	%0.00	%0.00	%0.00	%0.00	%0.00	%0.00	%0.00	%0.00	%0.00	%0.00	%0.00	%0.00	%0.00	
قيمة مصروفات التشغيل والصيانة	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
صافي الدخل التشغيلي	4,008,240	4,008,240	4,008,240	4,008,240	4,208,652	4,208,652	4,208,652	4,208,652	4,208,652	4,419,085	4,419,085	4,419,085	4,419,085	4,419,085	4,419,085	4,419,085	4,419,085	0
القيمة الاستردادية																		
صافي التدفقات النقدية	4,008,240	4,008,240	4,008,240	4,008,240	4,208,652	4,208,652	4,208,652	4,208,652	4,208,652	4,419,085	4,419,085	4,419,085	4,419,085	4,419,085	4,419,085	4,419,085	4,419,085	0
معدل الخصم	%92.59	%85.73	%79.38	%73.50	%68.06	%63.02	%58.35	%54.03	%50.02	%46.32	%42.89	%39.71	%36.77	%34.05	%31.52	%29.19	%27.03	%0.00
القيمة الحالية لتدفقات النقدية	3,711,334	3,436,420	3,181,870	2,946,176	2,864,338	2,652,165	2,455,708	2,273,804	2,105,374	2,046,891	1,895,270	1,754,879	1,624,888	1,504,526	1,393,080	1,289,889	1,194,341	0
إجمالي صافي القيمة الحالية																		38,330,954
إجمالي القيمة التقريبية																		38,331,000

لحساب معدل الخصم	
معدل عائد السندات الحكومية	%3.00
معدل التضخم	%0.95
معدل مخاطر السوق	%5
علاوة المخاطر الخاصة	%1
معدل الخصم	%8
معدل الرسملة	%9
معدل النمو	%5
ملاحظة	المبنى والارض مؤجر بعقد يبدأمن 1/1/2017– وينتهى 1/1/2037 مدة 20 سنة .

تقدير القيمة

FAIR
IS
OUR
VALUE

الملاحظات والتوصيات

فى ختام تقرير التقييم سوف نقدم بعض النصائح والتوصيات فيما يتعلق بقيمة العقار والسعر الذى يمكن ان يطلبه المالك بالاعتماد على العوامل التالية :

- موقع العقار :

موقع ممتاز على طريق الرياض بحى السليمانية ، والذى يعد أحد أبرز الشوارع فى 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 فى معدل الإشغال أهمية موقع العقار .

بناء على الدراسة المنجزة فإننا نقدر القيمة السوقية للعقار مبلغ وقدره

38,331,000 SR

(فقط ثمانية وثلاثون مليون وثلاثمائة وواحد وثلاثون الف ريال سعودى)

مراعيا الموقع، وكما هو موثق بهذا التقرير فى 15-06-2020 م.

FAIR
IS
OUR
VALUE

خاص باستخدام الشركة			
الاسـم		التوقيع	الختم
هشام العقيل مدير ادراة التقييم	رقم العضوية *1210000185*	رقم العضوية 1210000185	Value® EXPERTS شركة خبراء القيمة وشريكة للتقييم العقاري س.ت: ١٠١٠٤٦٩٨٨٤
م / علاء الثقفى الرئيس التنفيذى	رقم العضوية *1210000027*	رقم العضوية 1210000027	

www.valuexperts.net *alaqeel@valueexperts.net*