



شركة خبراء القيمة وشركة
للتقييم العقاري

رقم الترخيص: 744 / 18 / 323

رقم التقرير: 1000767/23

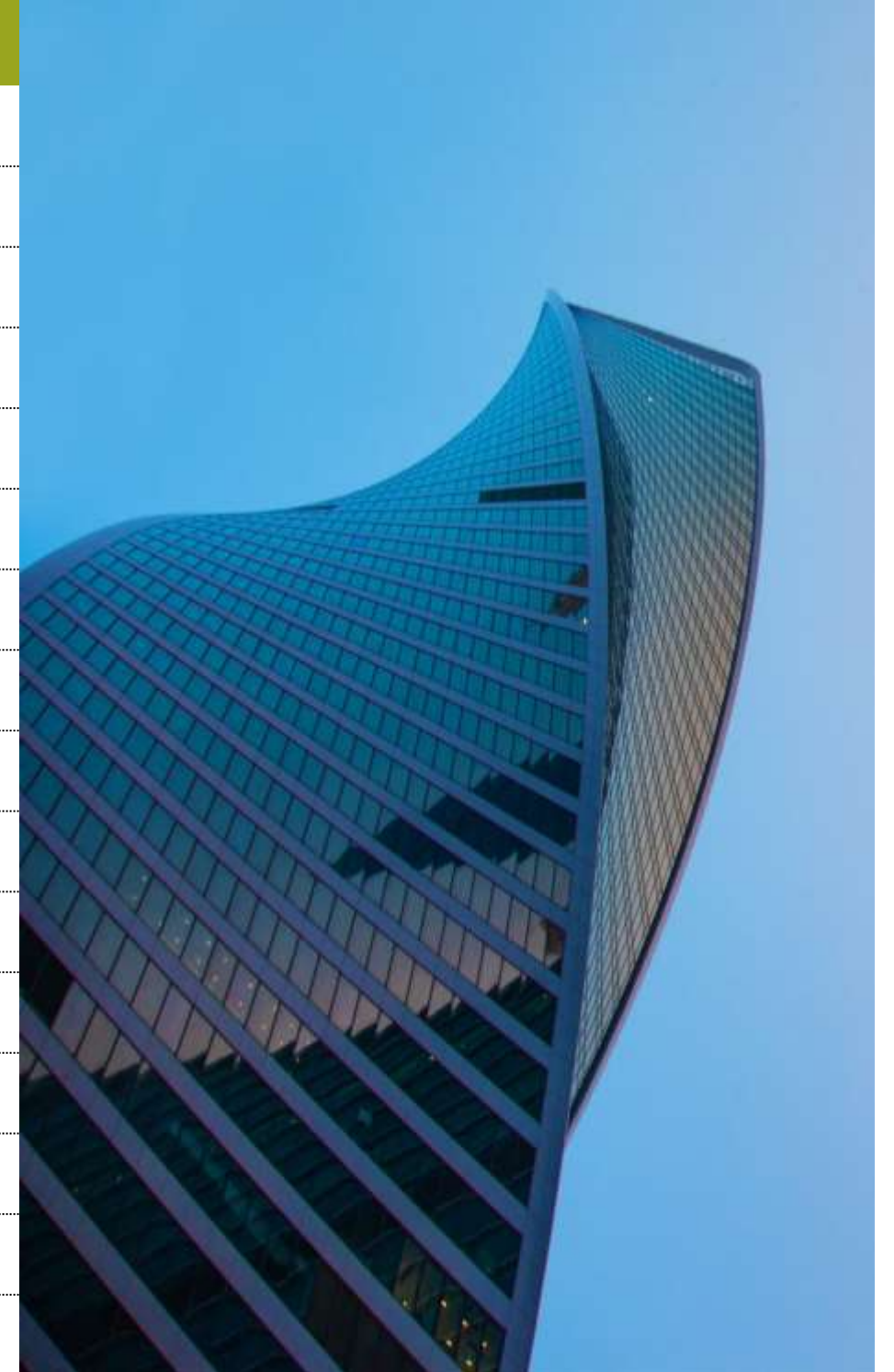


F A I R I S O U R V A L U E



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 م ²
مساحة البناء	9,707,77 م ²
رقم الصك	2/1/568
تاريخ الصك	1427/08/19 هـ
نوع الملكية	ملكية مطلقة
اساس القيمة	القيمة الاستثمارية
معايير التقييم	معايير التقييم الدولية
أسلوب التقييم	اسلوب المقارنات المعارض + اسلوب الدخل (التدفقات النقدية المخصومة)
تاريخ المعاينة	2019 / 12 / 25
تاريخ التقييم	2019 / 12 / 27
تاريخ الاصدار	2019 / 12 / 31





الموقرين

السادة / شركة دراية المالية
الموضوع: تقييم (فرصة استثمارية لأرض مستأجرة) بمدينة الاحساء حى السلمانية

السلام عليكم ورحمة الله وبركاته،

بناء على طلبكم تقييم (فرصة استثمارية 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 الاستثمارية للعقار .

أن الهدف من هذا التقرير هو تقدير القيمة الاستثمارية لأرض مستأجرة لمدة إحدى وعشرين سنة وستة أشهر ، وكما هو عليه فى وضعه الراهن بتاريخ 2019/12/25م، وأن الغاية من
إصداره هو معرفة القيمة الاستثمارية 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

بناء على الدراسة المنجزة فإننا نقدر القيمة الاستثمارية للعقار وعلى وضعها الراهن بتاريخ التقييم مبلغ وقدرة فقط 39,202,957 ريال سعودي (فقط تسعة وثلاثون مليون ومئتان
وإثنان ألف وتسعمائة وسبعة وخمسون ريال سعودي)، مراعى الموقع ، وكما هو موثق بهذا التقرير فى 2019/12/31م.

قائمة المحتويات

5	الفرضيات والشروط المحددة للتقرير
6	ملخص الحقائق المهمة والاستنتاجات
10	نطاق العمل.....
19	الخدمات والمرافق المتوفرة في الموقع.....
20	موقع العقار على مستوى المدينة
21	موقع العقار على مستوى الاحياء.....
22	موقع العقار على مستوى الحى.....
24	وصف العقار.....
26	صور العقار.....
27	العقارات المقارنة
28	الحسابات والمؤشرات الى القيمة
34	تقدير القيمة.....



نشهد نحن المقيمين المعتمدين لدى الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين بالاتي:

لقد قمنا بمعاينة العقار المستهدف معاينة تامة وشاملة على الطبيعي كما قمنا بالاستفسار عن العقارات المقارنة وفقا للمتاج لنا من امكانيات ومصادر معلومات ،
إبراء للذمة فإنه لا يسمح باستخدام هذا التقرير لترتيب تمويل أو رهن أو أي إجراء غير متوافق مع الشريعة الإسلامية ،
مدة التقييم (45 يوماً) من تاريخ صدور الوثيقة والشركة غير مسؤولة عن أي طارئ اقتصادي يؤثر على قيمة العقار ،
هامش التذبذب في القيمة بحدود + أو -10% وفقاً لظروف السوق الحالية ،
قد تتغير النتائج التي توصلنا لها في حال تم تزويدنا بأي بيانات مؤثرة في القيمة أو تمكنا من الحصول عليها من مصادر موثوقة ،

- هذه الوثيقة المعدة من قبل (شركة فاليو إكسبرت) ملك لها ولا يجوز استغلالها في اغراض تخالف مآتم إعدادها له.
- لقد قمنا بدراسة سوق العقارات بمنطقة العقار المستهدف وأستعنا في الدراسة بأكثر العقارات قريبا للعقار المستهدف من حيث المواصفات والمساحات لكل منها ولقد اجتهدنا للتأكد من صحة المعلومات التي تم الحصول عليها قدر الامكان.
- أننا لم نحفي أي معلومات هامة في تقرير التقييم من شأنها أن تؤثر على القيمة للعقار حالياً أو مستقبلاً ونشهد بأن ما ورد بالتقرير من معلومات صحيحة على حد علمنا.
- ليس لدينا أي اهتمامات حالية أو مستقبلية بالعقار المستهدف.
- الأتعاب المتفق عليها لعمل هذا التقرير غير مرتبطة بالقيمة السوقية المقدرة للعقار.
- لم يطلب منا أي آراء مسبقة قبل التقييم وقد قمنا بأداء عملنا طبقاً لمعايير التقييم الدولية الصادرة من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين.
- عملنا طبقاً للاشتراطات الموحدة لأداء مهنة التقييم المعتمدة دولياً و محلياً.



ملخص الحقائق المهمة والاستنتاجات

9,707,77 م2	المساحة الاجمالية للمبنى	12
9,858,39 م2	المساحة الإجمالية للأرض	14
39,202,957 ريال سعودي	القيمة الاستثمارية للعقار	15

الملخص		
1	نوع العقار	مجمع تجاري
2	تاريخ التقييم	2019 /12 /25 م
3	رقم الصك	2/1/568
4	تاريخ الصك	1427/08/19 هـ
5	رقم المخطط التنظيمي	180/4
6	رقم القطعة	ب/429
7	رقم البلك	32
8	استخدام الارض	تجاري
9	سلطة الاصدار	كتابة عدل الاحساء
10	القيود المفروضة على الموقع	لا يوجد
11	طبيعة الملكية	ملكية مطلقة



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

المعايير العامة:

• 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 الذم لديها والذم يتمتع بأعلى درجات الكفاءة والحيادة اللازمة ، ومستفيدين من الموارد المتاحة لنا والمتمثلة في كفاءة فريقنا الأستشاري الذم يضم في عداده نخبة من المستشارين المؤهلين بشهادات أكاديمية عليا وذات خبرات في مجال التقييم والاستشارات ، وما يتوفر لدى شركتنا من قاعدة معلومات تم بناؤها من خلال خبراتها التقييمية ومن خلال ما قامت به من جمع للبيانات والمعلومات والإحصائيات الصادرة عن الجهات الرسمية وغير الرسمية مما يعطي المقيمين سعة إدراك للقيام بمهامهم على أكمل وجه ، هذا وتعمل الشركة على تحديث قاعدة معلوماتها بشكل مستمر .
- خبرتنا بأعمال التقييم و الأستشارات تزيد عن الـ 15 سنة، وقمنا بتقديم أكثر من 20,000 تقرير تقييم خلال فترة عملنا .
- تشرفت شركة فاليو اكسبرت وممثليها من مقيمين و مساعدين قاموا بإجراء عملية التقييم دونما أي تحيز ، كما إنهم يعملون بموضوعية ويتمتعون بالاستقلالية عن العميل وشركاته التابعة أو الأطراف التابعين له، وليس للشركة وممثليها أي مصلحة حالية أو مرتقبة لدى العميل أو أي من شركاته التابعة أو الأطراف التابعين له، كما أنه ليس من بين هؤلاء العالمين ببواطن الأمور لدى العميل أو هؤلاء الذين لديهم علاقات داخلية أو ارتباطات مع العميل وشركاته التابعة أو الأطراف التابعين له ، وأتعب المقيم مقابل عملية التقييم غير مشروطة على النتائج التي يتوصل إليها أو أي أحداث أخرى ، وإذا حصلت الشركة على مساعدة ذات أهمية من طرف آخر فيما يتعلق بأي جانب من جوانب مهمة في التقييم ، سيتم ذكر طبيعة هذه المساعدة ، ومدى الاعتماد عليها ومن ثم توثيقها في التقرير إن وجدت .



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

الأشراف على جميع مشاريع التقييم
بالشركة
رقم العضوية **1210000027**

سنة خبرة
بأعمال التقييم
بكالوريوس هندسة
تخطيط مدن

12

علاء إبراهيم الثقفي
الرئيس التنفيذي

الأشراف على جميع مشاريع التقييم
بالشركة
رقم العضوية **1210000185**

سنوات خبرة بأعمال
التقييم
بكالوريوس ادارة
واققتصاد

5

هشام صالح العقيل
مدير إدارة التقييم

الأشراف على جميع مشاريع التقييم
بالشركة
رقم العضوية **1220000513**

سنوات خبرة بأعمال
التقييم
دبلوم حاسب ألي

6

عبدالرحمن عبدالله الوادعي
مساعد مدير إدارة التقييم



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 التي تم تقييمها	فرصة استثمارية لأرض مستأجرة مركز تجاري (ذا فالي)
أساس القيمة (القيمة الاستثمارية للعقار)	هي قيمة الاصل ما بالنسبة للمالك أو المالك المحتمل لأغراض استثمارية أو تشغيلية خاصة به ، وتبين القيمة الاستثمارية أيضا الظروف والأهداف المالية للجهة التي يتم عمل التقييم لصالحها ، كما تستخدم غالبا لقياس أداء الاستثمار .
تاريخ التقييم	2019/12/25 م
تاريخ الاصدار	2019/12/31 م
نطاق البحث والاستقصاء (معيار رقم 102)	لقد قمنا بدراسة سوق العقارات بمنطقة المستهدف واستعنا في الدراسة بأكثر العقارات قربا للعقار المستهدف من حيث المواصفات والمساحات لكل منها ولقد اجتهدنا للتأكد من صحة المعلومات التي تم الحصول عليها قدر الامكان .
طبيعة و مصادر المعلومات	مكاتب العقار بالمنطقة المستهدفة، قاعدة البيانات الخاصة بشركة فاليو إكسبرت والتي يتم تحديثها بشكل مستمر.



وصف التقرير
تقرير يوضح منهجية و خطوات التقييم
ونائج التقييم وصور ضوئية وحدودية
للأصول موضوعة التقييم وتوضيح تفاصيل
البيانات .



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



القيود على الاستخدام أو التوزيع أو النشر
هذا التقرير معد للغرض الذي أعده من أجله
فقط ولا يجوز استخدامه أو تداوله أو الاقتباس
منه أو الإشارة إليه على أي حال من الأحوال
لأي غرض آخر . وبناء عليه لا تتحمل الشركة
أو المقيم أي مسؤولية عن أي خسارة
بتكديدها أي 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 أي نحو دون موافقة
صريحة من الشركة . ولا يجوز تقديم هذا
التقرير لأي طرف آخر بخلاف هؤلاء المشار
إليهم فيه دون موافقة صريحة من الشركة .
ومن دواعي الحيطة والحذر أن تحتفظ
الشركة والمقيم بالحق في إدخال أي
تعديلات وعمل أي مراجعة على التقييم أو
دعم نتيجة التقييم في ظل ظروف محددة .
تحتفظ الشركة بالحق دون أي التزام بمراجعة
حسابات التقييم وتعديل وتنقيح نتائج على
ضوء معلومات كانت موجودة في تاريخ
التقييم لكنها أتضح له لاحقا.



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



المعيار رقم 102

FAIR
IS
OUR
VALUE

المعايير العامة :
البحث والاستقصاء



تطبيق طرق التقييم

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



تحليل البيانات

تم تحليل البيانات المتوفرة في منطقة العقار والتي تم استقائها من المكاتب العقارية التي تعمل في منطقة .



تحديد خصائص الاصل

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



معاينة الاصل

تم أستلام صك الملكية من العميل والذى يوضح مساحة العقار ،



إعداد التقرير

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



مراجعة القيمة

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



تقدير القيمة

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



جمع البيانات

بناء على نوع العقار موضع التقييم تم تحديد نطاق جمع البيانات وخصوصا في المنطقة المحيطة بالعقار.



المعيار رقم 105

FAIR
IS
OUR
VALUE

أساليب وطرق التقييم





تعريف الأسلوب	تستخدم لـ	الأسلوب
<ul style="list-style-type: none">يقدم هذا الأسلوب مؤشرات للقيمة عن طريق مقارنة المعارض التي يتم تقييمها بعقارات مطابقة او مماثلة تتوفر معلومات عن اسعارها .وفقا لهذا الأسلوب فان الخطوة الاولى تتمثل في دراسة اسعار المعاملات الخاصة بالاصول المطابقة او المماثلة التي تمت مؤخرا في السوق ، وان كانت المعاملات التي تمت قليلة ، من الأفضل ايضا دراسة اسعار الاصول المطابقة او المماثلة المدرجة او المعروضة للبيع شريكة ان تكون هذه المعلومات واضحة وجرم تحليلها موضوعيا ، ويجب تعديل المعلومات المتعلقة باسعار تلك المعاملات لكي تبين الفروق في شروط و احكام المعاملة الفعلية ، و اساس القيمة و الافتراضات التي يتم اعتمادها في عملية التقييم التي يتم تنفيذها ، كما يمكن ان توجد فروق في الخصائص القانونية والاقتصادية والمادية لاصول المعاملات الاخرى مقارنة بالاصل الذي يتم تقييمه .	المعارض	أسلوب السوق

المصدر : معايير التقييم الدولية 2017

التطبيق:

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

استخدام هذه الطريقة

المنهجية:

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



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

المصدر : معايير التقييم الدولية 2017

استخدام هذه الطريقة

المنهجية:

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

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

التكلفة	الدخل	السوق	اساليب التقييم
-	تم اعتماد على أسلوب الدخل ويعتبر الأنسب لتقدير القيمة الاستثمارية للعقار	تم استخدامها للوصول لقيمة المعارض بشكل أساسي	إستخدام الأسلوب
-	التدفقات النقدية المخصصة	المقارنات	طرق التقييم المستخدمة
-	كون العقار مدر للدخل	للاوصول لقيمة المعارض	أسباب الاستخدام



الخدمات والمرافق المتوفرة في الموقع

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



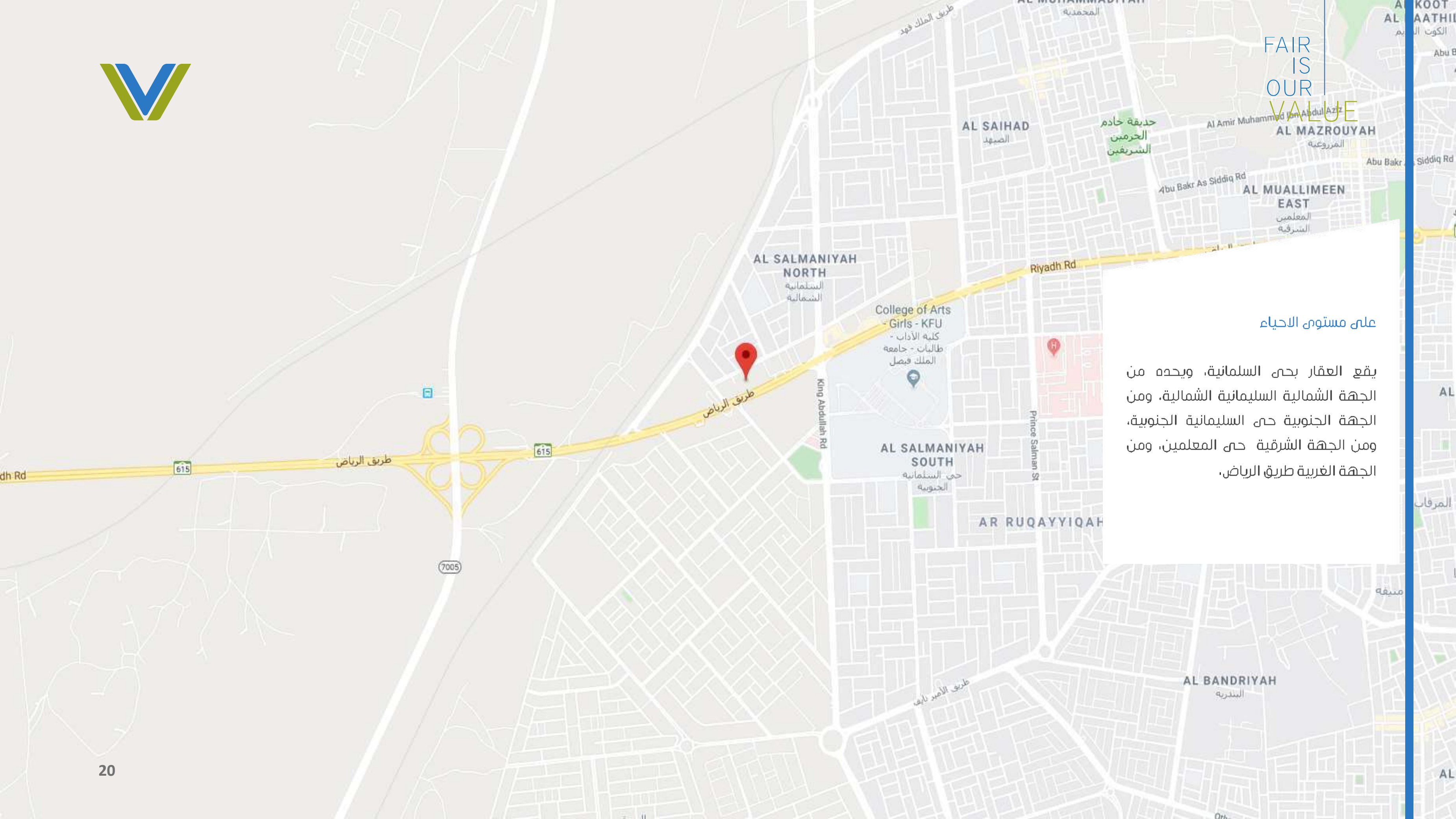
FAIR
IS
OUR
VALUE

موقع العقار على مستوى مدينة الاحساء

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

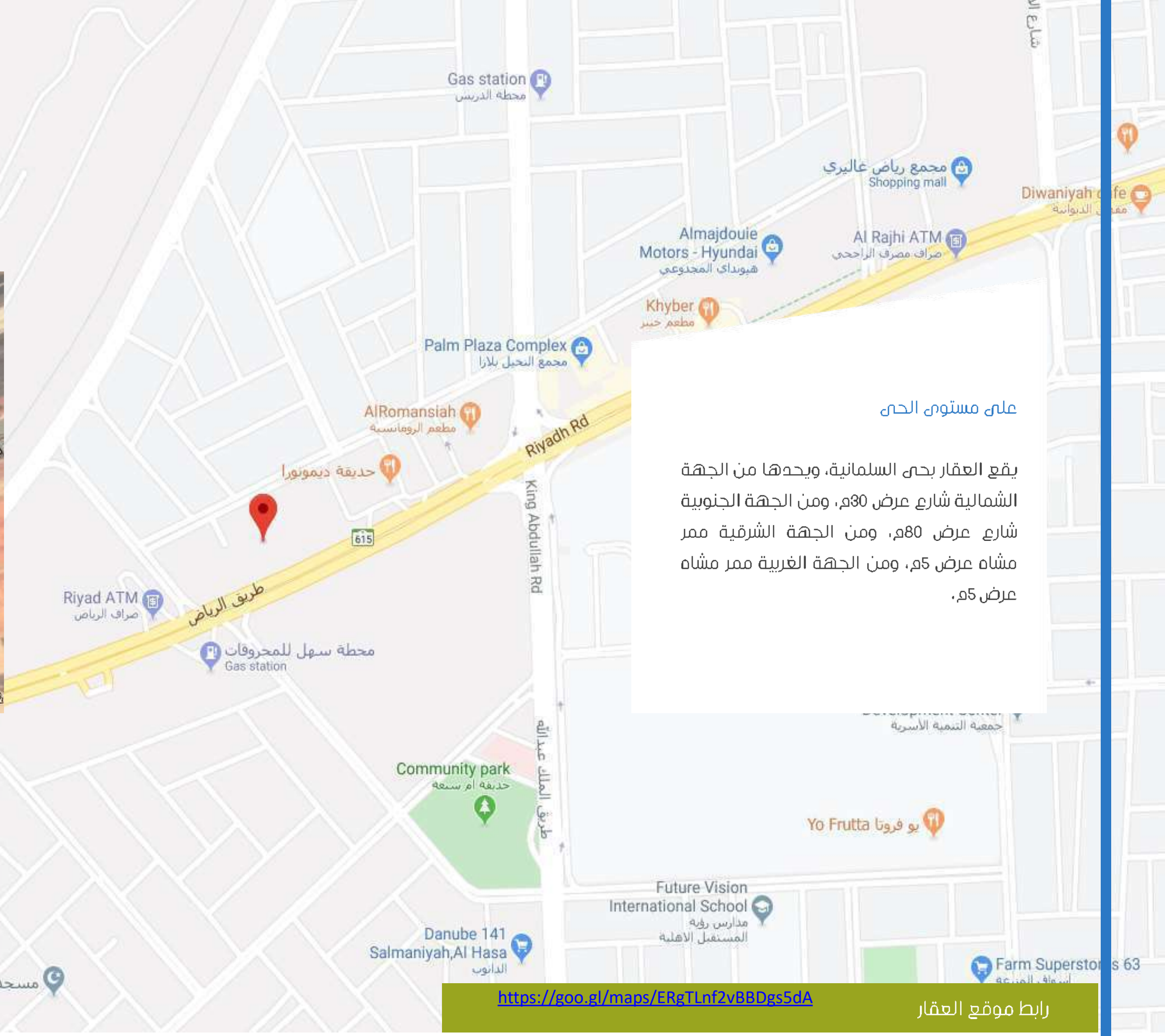


FAIR
IS
OUR
VALUE




على مستوى الاحياء

يقع العقار بحي السلمانية، ويحده من
الجهة الشمالية السليمانية الشمالية، ومن
الجهة الجنوبية حي السلمانية الجنوبية،
ومن الجهة الشرقية حي المعلمين، ومن
الجهة الغربية طريق الرياض.



على مستوى الحق

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.



وصف العقار



وصف العقار

الحدود والأطوال - صك رقم (2/1/568)				
اسم الشارع	بعرض (م)	بطول (م)	الحدود	الجهة
-	30 م	100 م	شارع	شمالاً
-	80 م	100,10 م	شارع	جنوباً
-	5 م	100,6 م	ممر مشاه	شرقاً
-	5 م	96,55 م	ممر مشاه	غرباً
	9,858,39 م ²			ملاحظات

مميزات الموقع :

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

وصف الموقع :

يقع العقار بحى السلمانية، وهي من المناطق المتميزة بالاحساء لقربه من الاسواق التجارية، وكذلك الشارع مرغوب للمستثمرين، والحي ايضاً مرغوب كممنطقة سكنية.



وصف المبنى

العقار عبارة عن (مجمع تجاري)، الواجهة الرئيسية من الكلاونق و الزجاج، وباقي الواجهات من الدهان.

مساحات البناء حسب رخصة البناء			
الإستخدام	المساحة م2	عدد الوحدات	مكونات البناء
تجاري	3979	-	الدور الارضي
تجاري	2604,56	-	ميزانين
تجاري	3007,75	-	متكرر
تجاري	116,39	-	ملحق علوي
	9,707,70		المجموع

مواصفات المبنى	
اعمال البناء	هيكل خرساني للاعمدة والسقوف والارضيات
الاسقف	جبس
الجدران	كتلة الجدران وتحتوي على الكلاونق والزجاج
الابواب	ابواب زجاجية
الشبابيك	زجاج
الارضيات	رخام وسيراميك

الخدمات المتاحة في المبنى	
نظام التكييف	تكييف مركزي في جميع انحاء المبنى
نظام الحرائق	اجهزة إنذار وخطوط مياه اوتوماتيكية وخرائط لاطفاء النار
نظام الحماية	مبنى مجهز مع كاميرات في مواقف السيارات والمداخل ومتابعة الوضع الامني للمبنى
المواقف	يوجد موقف للسيارات



FAIR
IS
OUR
VALUE

صور العقار





العقارات المقارنة:

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



صورة جوية

جدول المقارنات (التآجير)				
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



الحسابات والمؤشرات الى القيمة بطريقة المقارنات

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

الضبط النسبي (التآجيرى للمعارض)							
المقارنة 3		المقارنة 2		المقارنة 1		العقار المراد تقييمه	عينات السوق
850		900		800		سعر المتر المربع التآجيرى للمعارض	
130		90		166		مساحة المعرض	
24-12-2019		04-12-2019		01-12-2019		18-12-2019	تاريخ العرض
%0		%0		%0		حالة السوق	
0		0		0		سعر المتر المربع التآجيرى للمعارض بعد تعديل حالة السوق	
%5-	اصغر	%5-	اصغر	%5-	اصغر	5,958	مساحة المعرض المراد تقييمه
%20	متوسط	%20	متوسط	%20	متوسط	جيد	حالة المبنى
%0	سهل	%0	سهل	%0	سهل	سهل	سهولة الوصول
%0	قريب	%0	قريب	%0	قريب	قريب	القرب من الطريق الرئيسى
%0	متوفرة	%0	متوفرة	%0	متوفرة	متوفرة	توفر الخدمات
%0	طريق الرياض	%0	طريق الرياض	%0	طريق الرياض	طريق الرياض	الموقع
%15		%15		%15		الضبط النسبي	
978		1,035		920		صافى القيمة	
		978				متوسط سعر المتر المربع	

تقدير القيمة
بطريقة التدفقات النقدية المخصومة





الحسابات والمؤشرات للقيمة صافي الدخل حسب السوق

ملاحظات:

1. تم احتساب المساحات التأجيرية حسب رخصة البناء.
2. تم احتساب نسبة الاشغال للعقار (95%)، حسب وضع السائد في السوق.
3. تم احتساب نسبة مصروفات التشغيل (10%)، حسب وضع السائد في السوق .

حساب الدخل		
البند	القيمة	الوحدة
المساحة التأجيرية للمعارض	5,958	م ²
سعر المتر المربع التأجير للمعارض	950	ريال / سنويا
إجمالي 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
صافي الدخل السنوي	4,008,240	ريال / سنويا



الحسابات والمؤشرات للقيمة للفرصة الاستثمارية

No	PAYMENT DATE	CIF	DR	NPV
1	01-01-2020	4,008,240	%8	39,202,957,68
2	01-01-2021	4,008,240		
3	01-01-2022	4,008,240		
4	01-01-2023	4,008,240		
5	01-01-2024	4,008,240		
6	01-01-2025	4,208,652		
7	01-01-2026	4,208,652		
8	01-01-2027	4,208,652		
9	01-01-2028	4,208,652		
10	01-01-2029	4,208,652		
11	01-01-2030	4,419,085		
12	01-01-2031	4,419,085		
13	01-01-2032	4,419,085		
14	01-01-2033	4,419,085		
15	01-01-2034	4,419,085		
16	01-01-2035	4,419,085		
17	01-01-2036	4,419,085		
18	01-01-2037	4,419,085		

تقدير القيمة



الملاحظات والتوصيات

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

▪ موقع العقار :

موقع ممتاز على طريق الرياض بحي السليمانية ، والذي يعد أحد أبرز الشوارع في المدينة ويعتبر أحد مراكز الجذب المميزة بالإضافة إلى سهولة الوصول إلى الموقع من خلال شبكة من الطرق والبنية التحتية المتطورة .

▪ معدلات الاشغال :

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

بناء على الدراسة المنجزة فإننا نقدر القيمة الأستثمارية للعقار مبلغ وقدره

39,202,957 SR

(فقط تسعة وثلاثون مليون ومئتان وإثنان ألف وتسعمائة وسبعة وخمسون ريال سعودي)

مراعي الموقع، وكما هو موثق بهذا التقرير في 2019/12/31 م.



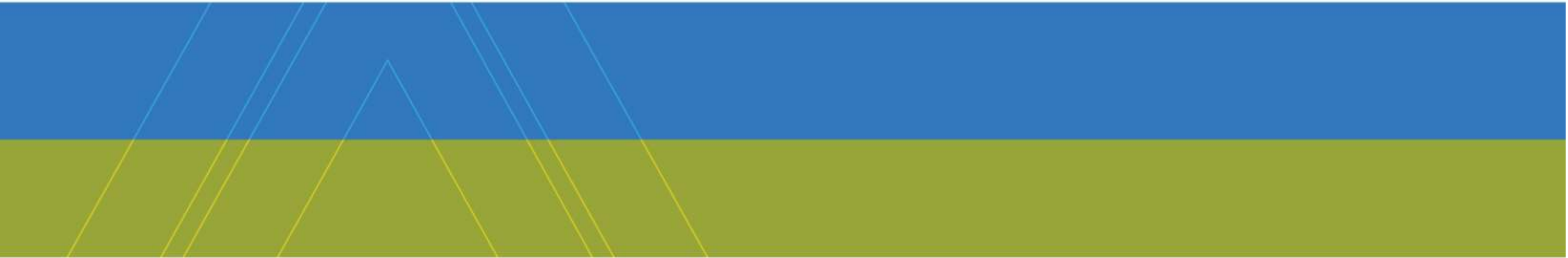
FAIR
IS
OUR
VALUE

خاص باستخدام الشركة

الختم	التوقيع	الاسم
	 رقم العضوية 1210000185	رقم العضوية 1210000185 هشام العقيل مدير ادارة التقييم
	 رقم العضوية 1210000027	رقم العضوية 1210000027 م / علاء الثقفي الرئيس التنفيذي

www.valueexperts.net

alaeel@valueexperts.net





شركة خبراء القيمة وشريكه
للتقييم العقاري

رقم الترخيص: 744 / 18 / 323

رقم التقرير: 1000767/20

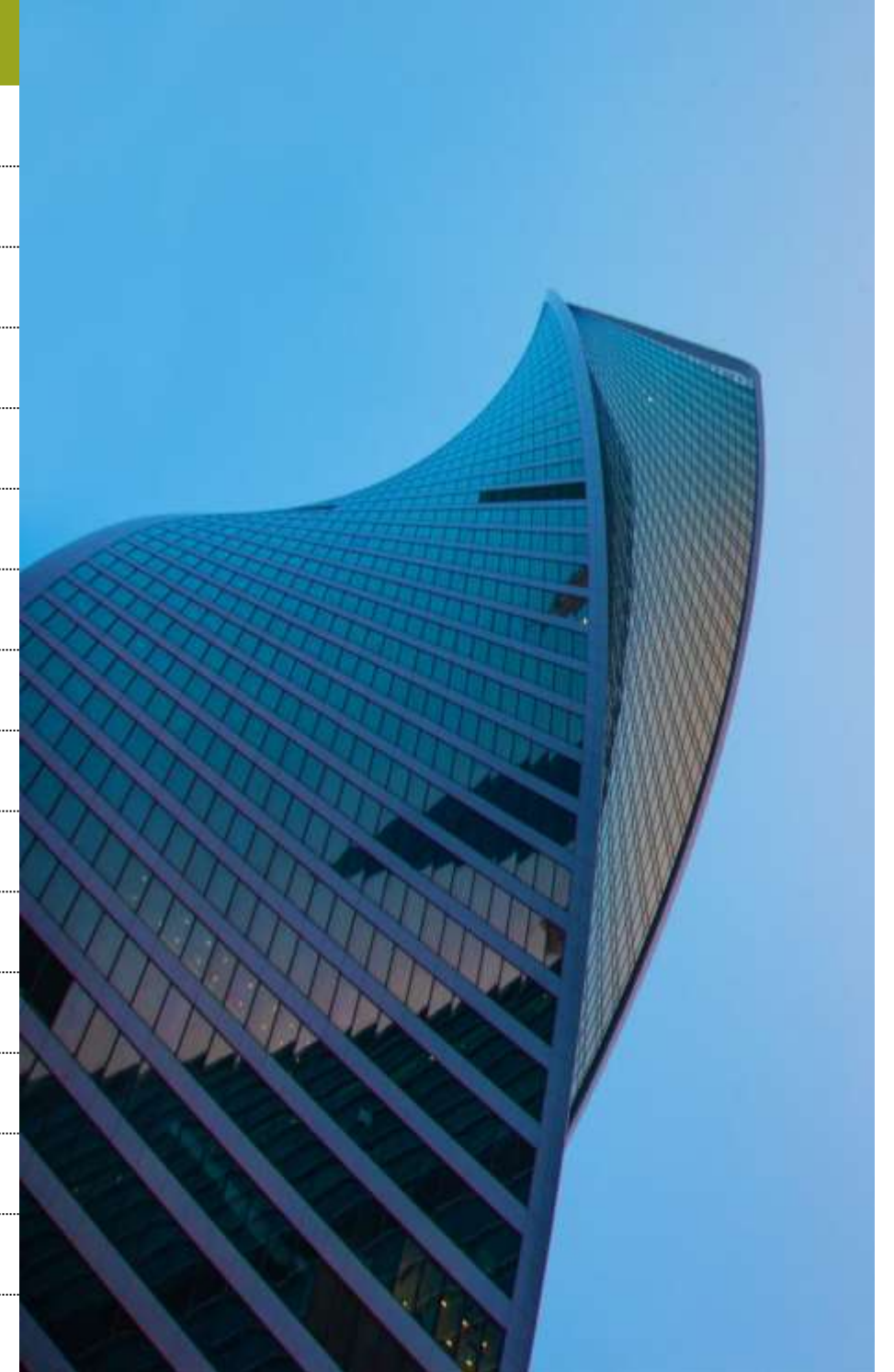


F A I R I S O U R V A L U E



تقييم (مستودع) - بمدينة الرياض حي السلي

شركة دراية المالية	العميل (صاحب الطلب)
شركة دراية المالية	المستفيد (مستخدم الطلب)
صندوق ريت	الغرض من التقييم
المملكة العربية السعودية - مدينة الرياض حي السلي	عنوان العقار
مستودع	نوع العقار
214.597.78 م ²	مساحة العقار
96.768 م ²	مساحة البناء
910122041019	رقم الصك
1440/04/20 هـ	تاريخ الصك
ملكية مطلقة	نوع الملكية
القيمة الاستثمارية	اساس القيمة
معايير التقييم الدولية	معايير التقييم
اسلوب المقارنات للارض والمستودعات + اسلوب التكلفة (الاحلال) + اسلوب الدخل (رسملة الدخل الاستثمارية)	أسلوب التقييم
2019 / 12 / 25	تاريخ المعاينة
2019 / 12 / 27	تاريخ التقييم
2019 / 12 / 31	تاريخ الاصدار





الموقرين

السادة / شركة دراية المالية
الموضوع: تقييم (مستودع) - بمدينة الرياض حتى السلي
السلام عليكم ورحمة الله وبركاته،

بناء على طلبكم تقييم (مستودع) - بمدينة الرياض حتى السلي، فقد قمنا بالكشف الفعلي على واقع العقار، و معاينة ودراسة المستندات والخرائط اللازمة، وبعد إجراء دراسة للمنطقة المحيطة والمجاورة للعقار، نرفق طيه التقرير التالي الذي يوفر البيانات اللازمة ويبين الأسباب للوصول إلى القيمة الاستثمارية للعقار.

أن الهدف من هذا التقرير هو تقدير القيمة الاستثمارية للعقار، وكما هو عليه في وضعه الراهن بتاريخ 2019/12/25 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 كالتالي :

رقم الصك	مساحة الارض	مساحة البناء
910122041019	2م 214.597.78	2م 96.768

بناء على الدراسة المنجزة فإننا نقدر القيمة الاستثمارية للعقار وعلى وضعها الراهن بتاريخ التقدير مبلغ وقدرة فقط 218.332.800 ريال سعودي (فقط مائتان وثمانية عشر مليون وثلاثمائة واثنان وثلاثون الف وثمانمائة ريال سعودي)، مراعيًا الموقع، وكما هو موثق بهذا التقرير في 2019/12/31 م.

قائمة المحتويات

5	الفرضيات والشروط المحددة للتقرير
6	ملخص الحقائق المهمة والاستنتاجات.....
10	نطاق العمل.....
19	الخدمات والمرافق المتوفرة في الموقع.....
20	موقع العقار على مستوى المدينة
21	موقع العقار على مستوى الاحياء.....
22	موقع العقار على مستوى الحي.....
24	وصف العقار.....
26	صور العقار.....
27	العقارات المقارنة.....
28	الحسابات والمؤشرات الى القيمة.....
34	تقدير القيمة.....



نشهد نحن المقيمين المعتمدين لدى الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين بالاتي:

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



ملخص الحقائق المهمة والاستنتاجات

96.768 م ²	المساحة الاجمالية للمبنى	12
214.597.78 م ²	المساحة الإجمالية للأرض	13
818.93 ريال /م ²	سعر المتر المربع للأرض	14
218.332.800 ريال سعودي	القيمة الاستثمارية للعقار	15

الملخص		
1	نوع العقار	مستودع
2	تاريخ التقييم	2019 /12 /25 م
3	رقم الصك	910122041019
4	تاريخ الصك	1440/04/20 هـ
5	رقم المخطط التنظيمي	-
6	رقم القطعة	-
7	رقم البلاك	الجزء الجنوبي الغربي من البلاك 38
8	استخدام الارض	صناعي
9	سلطة الاصدار	كتابة عدل بالرياض
10	القيود المفروضة على الموقع	لا يوجد
11	طبيعة الملكية	ملكية مطلقة



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

المعايير العامة:

• 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 الذم لديها والذم يتمتع بأعلى درجات الكفاءة والحيادية اللازمة، ومستفيدين من الموارد المتاحة لنا والمتمثلة في كفاءة فريقنا الأستشاري الذم يضم في عداده نخبة من المستشارين المؤهلين بشهادات أكاديمية عليا وذات خبرات في مجال التقييم والاستشارات، وما يتوفر لدى شركتنا من قاعدة معلومات تم بناؤها من خلال خبراتها التقييمية ومن خلال ما قامت به من جمع للبيانات والمعلومات والإحصائيات الصادرة عن الجهات الرسمية وغير الرسمية مما 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 سنة، وقمنا بتقديم أكثر من 20,000 تقرير تقييم خلال فترة عملنا.
- تشرفت شركة فاليو اكسبرت وممثليها من مقيمين و مساعدين قاموا بإجراء عملية التقييم دونما أم تحيز، كما إنهم يعملون بموضوعية ويتمتعون بالاستقلالية عن العميل وشركاته التابعة أو الأطراف التابعين له، وليس للشركة وممثليها أم مصلحة حالية أو مرتقبة لدى العميل أو أم 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 التي يتوصل إليها أو أم أحداث أخرى، وإذا حصلت الشركة على مساعدة ذات أهمية من طرف آخر فيما يتعلق بأمر جانب من جوانب مهمة في التقييم ، سيتم ذكر طبيعة هذه المساعدة، ومدى الاعتماد عليها ومن ثم توثيقها في التقرير إن وجدت.



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

الأشراف على جميع مشاريع التقييم
بالشركة
رقم العضوية **1210000027**

سنة خبرة
بأعمال التقييم
بكالوريوس هندسة
تخطيط مدن

12

علاء إبراهيم الثقفي
الرئيس التنفيذي

الأشراف على جميع مشاريع التقييم
بالشركة
رقم العضوية **1210000185**

سنوات خبرة بأعمال
التقييم
بكالوريوس ادارة
واققتصاد

5

هشام صالح العقيل
مدير إدارة التقييم

الأشراف على جميع مشاريع التقييم
بالشركة
رقم العضوية **1220000513**

سنوات خبرة بأعمال
التقييم
دبلوم حاسب ألي

6

عبدالرحمن عبدالله الوادعي
مساعد مدير إدارة التقييم



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 التي تم تقييمها	مستودع
أساس القيمة (القيمة الاستثمارية للعقار)	هي قيمة الاصل ما بالنسبة للمالك أو المالك المحتمل لأغراض استثمارية أو تشغيلية خاصة به ، وتبين القيمة الاستثمارية أيضا الظروف والأهداف المالية للجهة التي يتم عمل التقييم لصالحها ، كما تستخدم غالبا لقياس أداء الاستثمار .
تاريخ التقييم	2019/12/25 م
تاريخ الاصدار	2019/12/31 م
نطاق البحث والاستقصاء (معيار رقم 102)	لقد قمنا بدراسة سوق العقارات بمنطقة المستهدف واستعنا في الدراسة بأكثر العقارات قربا للعقار المستهدف من حيث المواصفات والمساحات لكل منها ولقد اجتهدنا للتأكد من صحة المعلومات التي تم الحصول عليها قدر الامكان .
طبيعة و مصادر المعلومات	مكاتب العقار بالمنطقة المستهدفة، قاعدة البيانات الخاصة بشركة فاليو إكسبرت والتي يتم تحديثها بشكل مستمر.



وصف التقرير
تقرير يوضح منهجية و خطوات التقييم
ونائج التقييم وصور ضوئية وحدودية
للأصول موضوعة التقييم وتوضيح تفاصيل
البيانات.



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



القيود على الاستخدام أو التوزيع أو النشر
هذا التقرير معد للغرض الذي أعده من أجله
فقط ولا يجوز استخدامه أو تداوله أو الاقتباس
منه أو الإشارة إليه على أي حال من الأحوال
لأي غرض آخر، وبناء عليه لا تتحمل الشركة أو
المقيم أي مسؤولية عن أي خسارة بتكديها
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 أي نحو دون موافقة صريحة
من الشركة، ولا يجوز تقديم هذا التقرير لأي
طرف آخر بخلاف هؤلاء المشار إليهم فيه
دون موافقة صريحة من الشركة، ومن
دواعى الحيطة والحذر أن تحتفظ الشركة
والمقيم بالحق في إدخال أي تعديلات وعمل
أي مراجعة على التقييم أو دعم نتيجة
التقييم في ظل ظروف محدودة، تحتفظ
الشركة بالحق دون أي التزام بمراجعة حسابات
التقييم وتعديل وتنقيح نتائج على ضوء
معلومات كانت موجودة في تاريخ التقييم
لكنها أتضحت له لاحقا.



- الافتراضات والافتراضات الخاصة
- تم افتراض أن العقار ذات ملكية تامة
وليس عليه أي التزامات.
 - تم استلام صور ضوئية من العميل للصاع،
وصورة كروكية للموقع، ولم تقع شركة
فاليو إكسبرت بالعمل على التأكد من
صحتهم وتم افتراض بأن العقار غير
مرهون ولا توجد عليه حقوق لجهات
أخرى.
 - أن موقع العقار تم الاستدلال عليه من قبل
السادة / شركة دراية المالية.
 - المقيم العقاري غير مسئول عن وجود أي
تعديلات على حدود العقار.
 - تم الاستدلال على مسطحات البناء حسب
رخصة البناء.



المعيار رقم 102

FAIR
IS
OUR
VALUE

المعايير العامة :
البحث والاستقصاء



تطبيق طرق التقييم

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



تحليل البيانات

تم تحليل البيانات المتوفرة في منطقة العقار والتي تم استقائها من المكاتب العقارية التي تعمل في منطقة.



تحديد خصائص الاصل

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



معاينة الاصل

تم أستلام صك الملكية من العميل والذى يوضح مساحة العقار.



إعداد التقرير

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



مراجعة القيمة

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



تقدير القيمة

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



جمع البيانات

بناء على نوع العقار موضع التقييم تم تحديد نطاق جمع البيانات وخصوصا في المنطقة المحيطة بالعقار.



المعيار رقم 105

FAIR
IS
OUR
VALUE

أساليب وطرق التقييم





تعريف الأسلوب	تستخدم لـ	الأسلوب
<ul style="list-style-type: none">يقدم هذا الأسلوب مؤشرات للقيمة عن طريق مقارنة الأراضي ومقارنة المستودعات التي يتم تقييمه بعقار مطابقة او مماثلة تتوفر معلومات عن اسعارها .وفقا لهذا الأسلوب فان الخطوة الاولى تتمثل في دراسة اسعار المعاملات الخاصة بالاصول المطابقة او المماثلة التي تمت مؤخرا في السوق , وان كانت المعاملات التي تمت قليلة , من الأفضل ايضا دراسة اسعار الاصول المطابقة او المماثلة المدرجة او المعروضة للبيع شريطة ان تكون هذه المعلومات واضحة وجريئ تحليلها موضوعيا , ويجب تعديل المعلومات المتعلقة باسعار تلك المعاملات لكي تبين الفروق في شروط و احكام المعاملة الفعلية , و اساس القيمة و الافتراضات التي يتم اعتمادها في عملية التقييم التي يتم تنفيذها , كما يمكن ان توجد فروق في الخصائص القانونية والاقتصادية والمادية لاصول المعاملات الاخرى مقارنة بالاصل الذي يتم تقييمه .	الأرض و المستودعات	أسلوب السوق

المصدر : معايير التقييم الدولية 2017

التطبيق:

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

استخدام هذه الطريقة

المنهجية:

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



تعريف الأسلوب	تستخدم لـ	الأسلوب
<ul style="list-style-type: none">يشار إلى أسلوب التكلفة أحياناً بطريقة المقاول،يحدد أسلوب التكلفة القيمة من خلال تقدير تكلفة اقتناء الأرض وبناء عقار جديد بمنافع مساوية أو تعديل عقار قديم لنفس الاستخدام دون أم مصروفات لا داعي لها تنتج عن التأخير.يتم جمع تكلفة الأرض على إجمالي تكلفة الإنشاءات، وجرت العادة أن تتم إضافة حوافز المشروع أو أرباح/خسائر المطور العقاري إلى تكاليف الإنشاءات إن كان ذلك ملائماً.	للمباني	أسلوب التكلفة

المصدر : معايير التقييم الدولية 2017

استخدام هذه الطريقة

المنهجية:

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

التطبيق:

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



تعريف الأسلوب	تستخدم لـ	الأسلوب
<ul style="list-style-type: none">يستخدم هذا الأسلوب، الدخل الذي يدره العقار كأساس للتقييم .يمكن تقدير القيمة الاستثمارية ، وفي أغلب الحالات يمكن تقدير القيمة الاستثمارية من الدخل الفعلي للإيجار أو من مقارنة إيجارات عقارات مماثلة، أو أحيانا من خلال طرق أخرى، وكل ذلك يؤكد العلاقة بين القيمة الإيجارية والقيمة الاستثمارية.	للمباني	أسلوب الدخل

المصدر : معايير التقييم الدولية 2017

استخدام هذه الطريقة

المنهجية:

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

التطبيق:

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



طرق التقييم المستخدمة

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



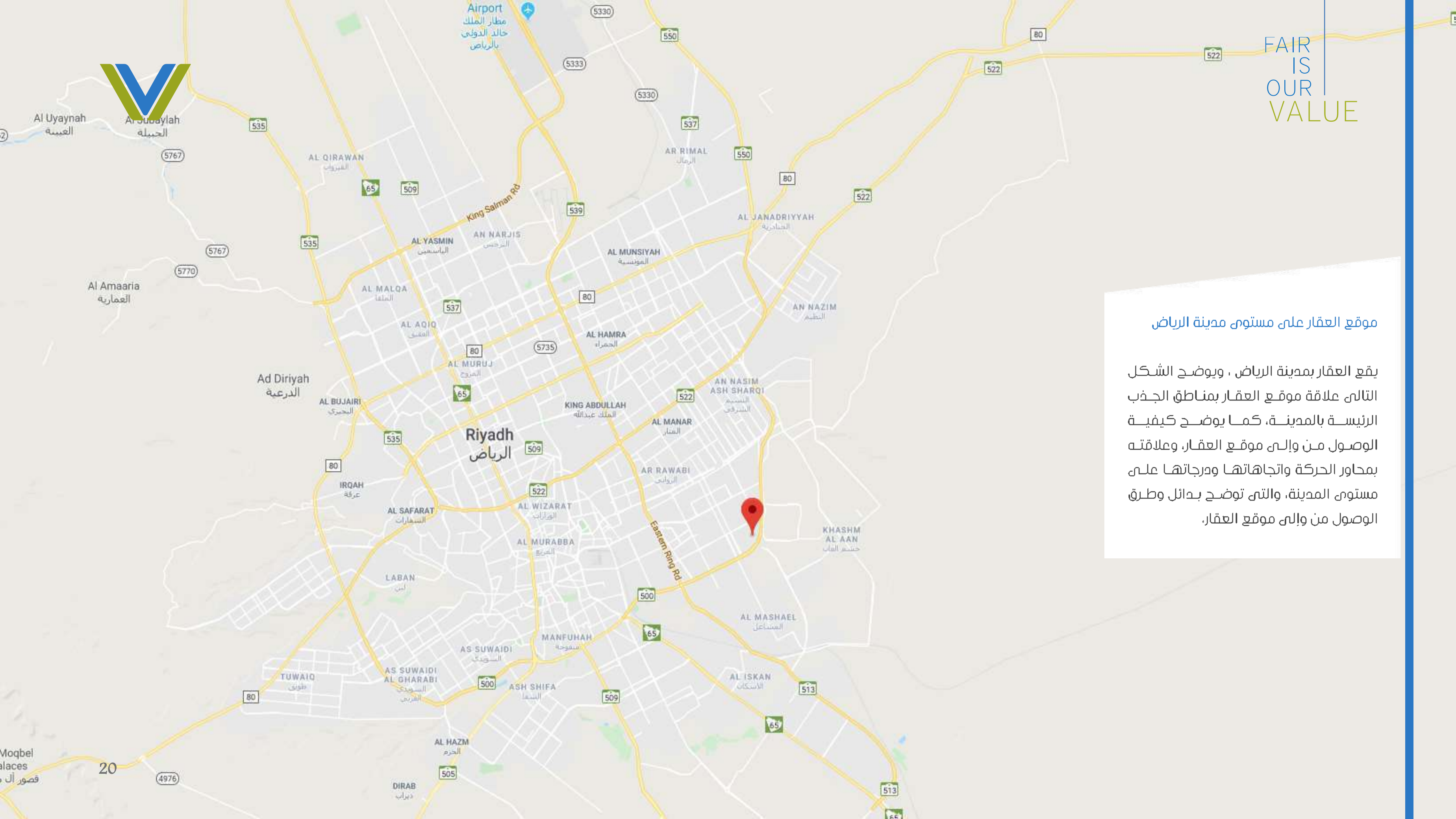
الخدمات والمرافق المتوفرة في الموقع

لا	نعم	المرافق المتواجدة في الموقع
✓		دوائر حكومية
✓		مركز شرطة
✓		مدارس
✓		بنوك
✓		دفاع مدني
✓		مستشفيات
✓		مستوصفات
✓		مراكز طبية
✓		مراكز تجارية
✓		أسواق مركزية
✓		أسواق عامة
✓		مطاعم
✓		فنادق
✓		شقق مفروشة
	✓	محطات وقود
	✓	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 التالي علاقة موقع العقار بمناطق الجذب الرئيسية بالمدينة، كما يوضح كيفية الوصول من وإلى موقع العقار، وعلاقته بمحاور الحركة واتجاهاتها ودرجاتها على مستوى المدينة، والتي توضح بدائل وطرق الوصول من وإلى موقع العقار.



Moqbel
palaces
قصور آل

20

4976

DIRAB
ذبراب

505

AL HAZM
الحزم

509

ASH SHIFA
الشفىء

500

AS SUWAIDI
السويدي

509

MANFUHAH
منفوحة

65

AL MASHAEL
المشاعل

513

AL ISKAN
الاسكان

65

AL MASHAEL
المشاعل

513

AL ISKAN
الاسكان

513

AL ISKAN
الاسكان

65

AL ISKAN
الاسكان

513

AL ISKAN
الاسكان

65

AL ISKAN
الاسكان

513

AL ISKAN
الاسكان

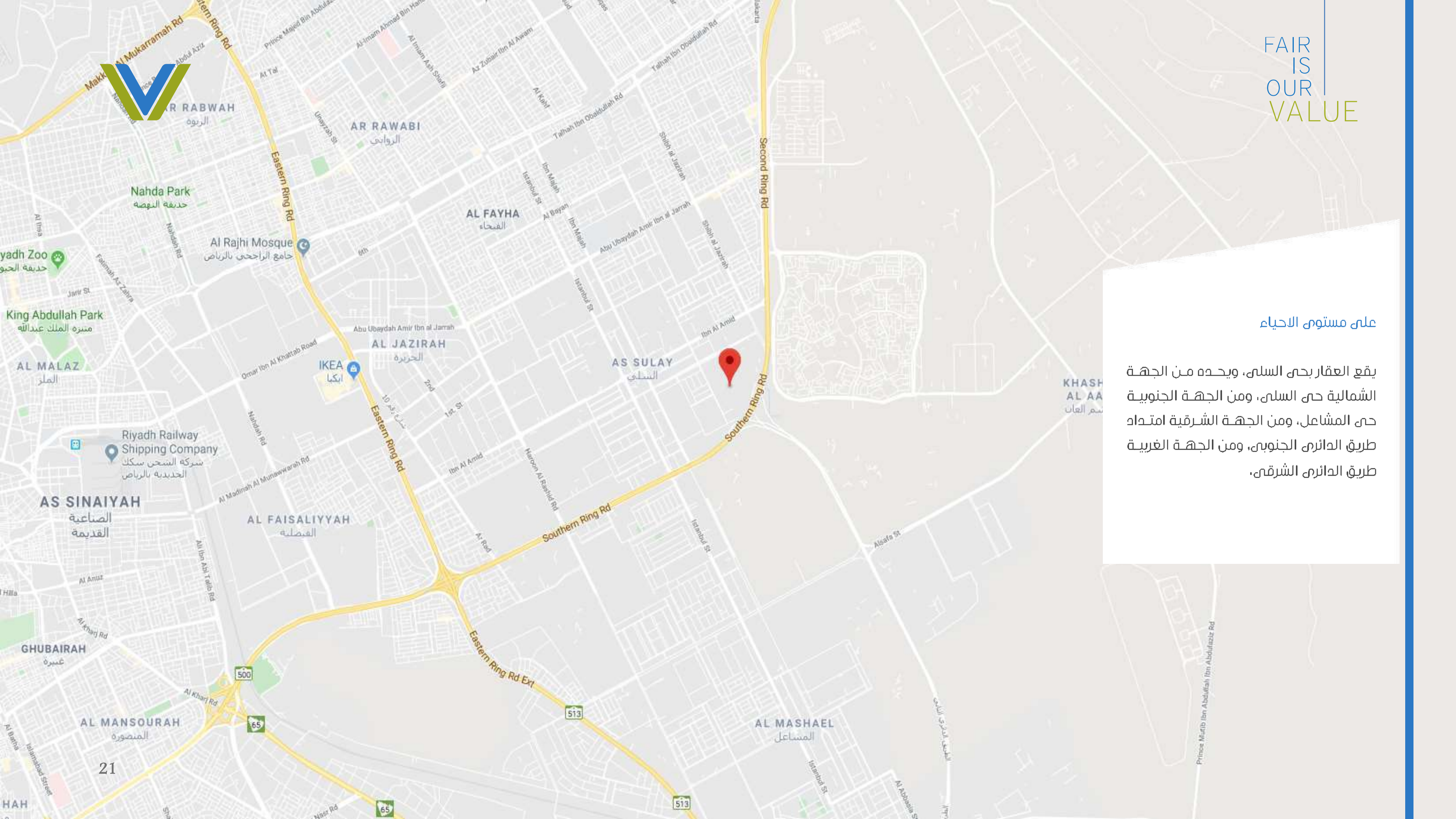
65

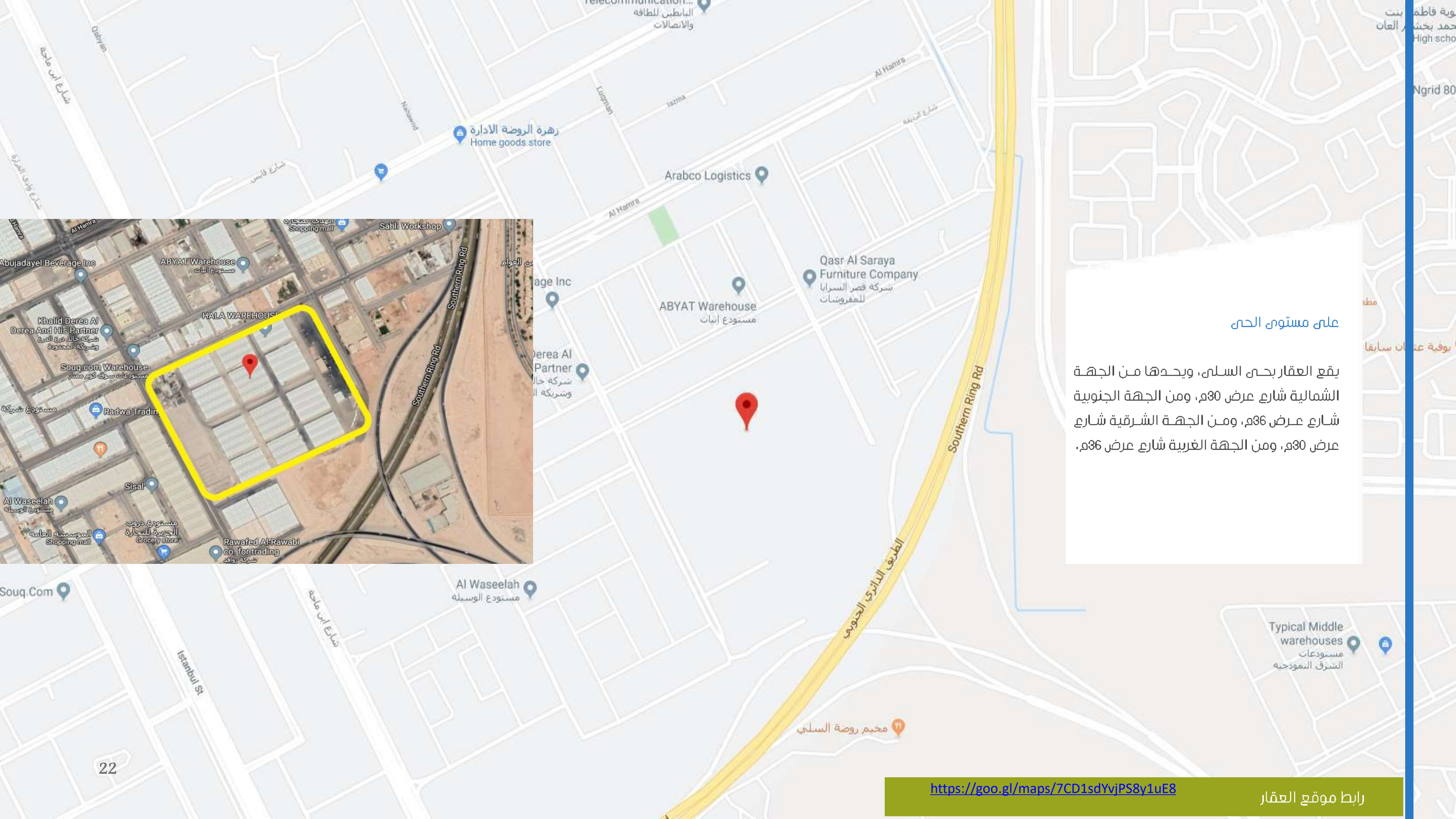
AL ISKAN
الاسكان

FAIR
IS
OUR
VALUE

على مستوى الاحياء


يقع العقار بحى السلي، ويحده من الجهة الشمالية حى السلي، ومن الجهة الجنوبية حى المشاعل، ومن الجهة الشرقية امتداد طريق الدائري الجنوبي، ومن الجهة الغربية طريق الدائري الشرقي.





على مستوى الحق

يقع العقار بحسب السليم، 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.



وصف العقار



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.



العقار عبارة عن (مستودع عدد 12 مستودع)، الواجهة الرئيسية طوب عظم والسقف هنجر.

مسطحات البناء حسب رخصة البناء			
مكونات البناء	عدد الوحدات	المساحة م ²	الإستخدام
دور أرضي	17	96,768 م ²	مستودع
المجموع		96,768 م ²	

مواصفات المبنى	
اعمال البناء	هيكل خرساني للاعمدة والسقوف من الهنجر
الاسقف	هنجر
الجدران	كتلة الجدران من الطوب
الابواب	حديه
المدخل الرئيسي	ابواب حديه

الخدمات المتاحة في المبنى	
نظام الحرائق	اجهزة إنذار وخطوط مياه اوتوماتيكية وخرطوم لإطفاء النار
المواقف	يوجد ساحة عامة لمواقف السيارات ام المستودعات



FAIR
IS
OUR
VALUE

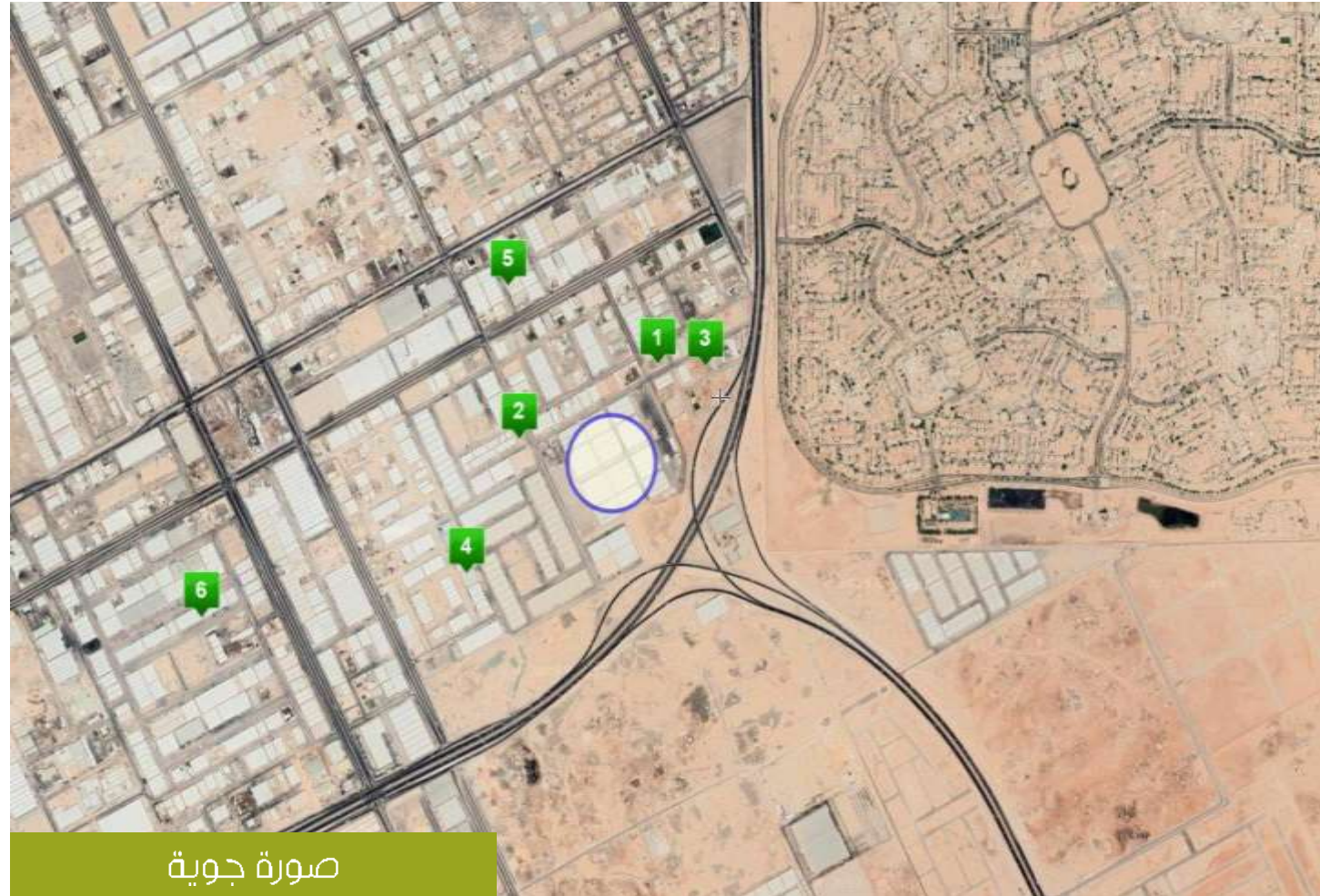
صور العقار





العقارات المقارنة:

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



جدول المقارنات للأراضي المشابهة

م	اسم الموقع	مساحة (م ²)	سعر/م ²	الاستخدام
1	السلامي	4.000	1.000	مستودعات
2	السلامي	3.300	1.200	مستودعات
3	السلامي	1.600	1.280	مستودعات

جدول المقارنات (التأجير)

م	اسم الموقع	مساحة (م ²)	سعر/م ²	الاستخدام
4	السلامي	1.800	160	مستودع
5	السلامي	2.000	150	مستودع
6	السلامي	3.500	135	مستودع



الحسابات والمؤشرات الى القيمة بطريقة المقارنات

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

الضبط النسبي (للارض) للمبيعات المشابهة							
المقارنة 3		المقارنة 2		المقارنة 1		العقار المراد تقييمه	عينات السوق
1,280		1,200		1,000		سعر المتر المربع للارض المقارن	
1,600		3,300		4,000		مساحة الارض المقارن	
2019-12-03		2019-12-18		2019-12-20		2019-12-04	تاريخ العرض
0%		0%		0%		حالة السوق	
0		0		0		سعر المتر المربع بعد تعديل حالة السوق	
-35%	قريب	-35%	اصغر	-30%	قريب	214,598	مساحة الارض المراد تقييمه
6%	1	4%	2	2%	3	4	عدد الواجهات
0%	سهل	0%	سهل	0%	سهل	سهل	سهولة الوصول
0%	قريب	0%	قريب	0%	قريب	قريب	القرب من الطريق الرئيسي
0%	متوفرة	0%	متوفرة	0%	متوفرة	متوفرة	توفر الخدمات
0%	السلح	0%	السلح	0%	السلح	السلح	الموقع
-29%		-31%		-28%		الضبط النسبي	
909		828		720		صافي القيمة	
		818.93				متوسط سعر المتر المربع	



الحسابات والمؤشرات الى القيمة بطريقة المقارنات (التأجير)

والتي تعتمد على أسعار السوق الحالية في 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 التي تمثل ميزة للعقار المقارن وإضافة قيمة البنود التي تمثل ميزة للعقار التقييم وذلك لحساب قيمة العقار موضوع التقييم.

الضبط النسبي (التأجير للمستودع)							
المقارنة 3		المقارنة 2		المقارنة 1		العقار المراد تقييمه	عينات السوق
135		150		160		سعر المتر المربع التأجير للمستودع	
3,500		2,000		1,800		مساحة المستودع	
2019-12-04		2019-12-04		2019-12-04		تاريخ العرض	
0%		0%		0%		حالة السوق	
0		0		0		سعر المتر المربع التأجير للمستودع بعد تعديل حالة السوق	
0%	اصفر	0%	اصفر	0%	اصفر	96,768	مساحة المستودع المراد تقييمه
15%	7 متر	15%	7 متر	15%	7 متر	12 متر	ارتفاع المستودع
10%	متوسط	10%	متوسط	10%	متوسط	سهل	سهولة الوصول
10%	متوسط	10%	متوسط	0%	قريب	قريب	القرب من الطريق الرئيسي
0%	متوفرة	0%	متوفرة	0%	متوفرة	متوفرة	توفر الخدمات
0%	السلي	0%	السلي	0%	السلي	السلي	الموقع
35%		35%		25%		الضبط النسبي	
182		203		200		صافي القيمة	
		195				متوسط سعر المتر المربع	
		200				سعر المتر بعد التقريب	



الحسابات و المؤشرات للقيمة بطريقة التكلفة

ملاحظات:

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

أسلوب تكلفة الإحلال	
0.00	احتمال مساحة القيو
0.00	تكلفة بناء القيو
0.00	احتمال تكلفة بناء القيو
96,768.00	مسطحات المباني
400.00	تكلفة بناء
38,707,200.00	احتمال تكلفة البناء
38,707,200.00	احتمال تكاليف البناء الاحتمالية للعقار
	تكاليف أخرى
	النسبة
967,680.00	2.50% الرسوم المهنية
967,680.00	2.50% شبكة المرافق
967,680.00	2.50% تكاليف الإدارة
7,741,440.00	20.00% ربح المطور
49,351,680.00	احتمال تكاليف البناء
40.00	العمر الافتراضي
33.00	العمر المتبقي
7.00	العمر الفعال
18%	معدل الإهلاك
8,636,544.00	تكاليف الإهلاك
40,715,136.00	صافي تكاليف البناء
214,598.00	مساحة الأرض
818.93	قيمة متر الأرض المقدرة
175,741,455.47	قيمة الأرض المقدرة
216,456,591.47	احتمال قيمة العقار المقدرة
216,457,000.00	احتمال قيمة العقار المقدرة مقربة

تقدير القيمة
بطريقة رسملة الدخل





الحسابات والمؤشرات للقيمة بطريقة الدخل حسب السوق

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 .

البند	القيمة	الوحدة
المساحة التأجيرية للمستودع	96,768	م ²
سعر المتر المربع التأجيرى للمستودع	200	ريال / سنويا
إجمالي دخل المستودع	19,353,600	ريال / سنويا
نسبة الإشغال	%95	%
الدخل الفعال	18,385,920	ريال / سنويا
نسبة مصروفات التشغيل و الصيانة	%5	%
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

تقدير القيمة



الملاحظات والتوصيات

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

▪ موقع العقار :

موقع ممتاز بحسب السلي، وهي من المناطق الصناعية، والتي تعد أحد أبرز المناطق الصناعية في 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 في معدل الإشغال أهمية موقع العقار.

بناء على الدراسة المنجزة فإننا نقدر القيمة الأستثمارية للعقار مبلغ وقدره

218.332.800 SR

(فقط مائتان وثمانية عشر مليون وثلاثمائة واثنان وثلاثون الف وثمانمائة ريال سعودي)

مراعيًا الموقع، وكما هو موثق بهذا التقرير في 2019/12/31 م.

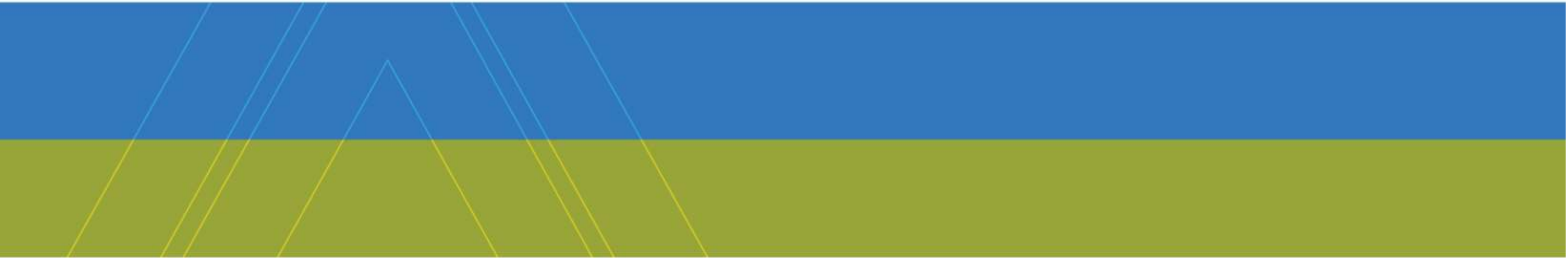


FAIR
IS
OUR
VALUE

خاص باستخدام الشركة

الختم	التوقيع	الاسم
	 رقم العضوية 1210000185	رقم العضوية 1210000185 هشام العقيل مدير ادارة التقييم
	 رقم العضوية 1210000027	رقم العضوية 1210000027 م / علاء الثقفي الرئيس التنفيذي

www.valueexperts.net alaeel@valueexperts.net





شركة خبراء القيمة وشركة
للتقييم العقاري

رقم الترخيص: 744 / 18 / 323

رقم التقرير: 1000767/21

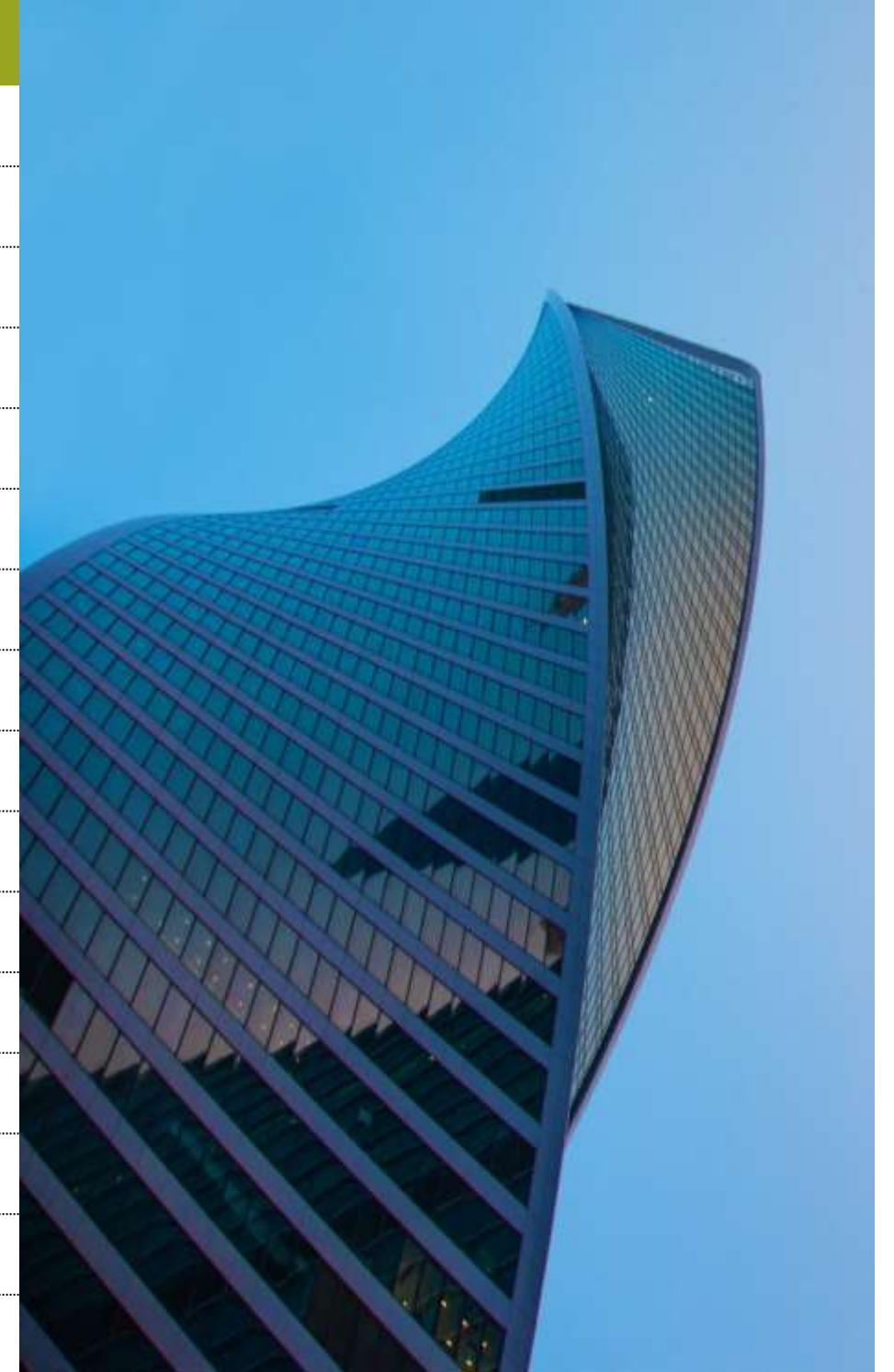


F A I R I S O U R V A L U E



تقييم برج تجاري مكتبي - بمدينة الرياض حي 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 حي العليا
نوع العقار	برج تجاري مكتبي
مساحة العقار	3,909,94 م ²
مساحة البناء	28,413,60 م ²
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 الاستثمارية)
تاريخ المعاينة	2019 / 12 / 25
تاريخ التقييم	2019 / 12 / 27
تاريخ الاصدار	2019 / 12 / 31





الموقرين

السادة / شركة دراية المالية
الموضوع: تقييم برج تجاري مكتبي- بمدينة الرياض حي العليا

السلام عليكم ورحمة الله وبركاته،

بناء على طلبكم تقييم برج تجاري مكتبي- بمدينة الرياض حي العليا، فقد قمنا بالكشف الفعلي على واقع العقار، و معاينة ودراسة المستندات والخرائط اللازمة ، وبعد إجراء دراسة للمنطقة المحيطة والمجاورة للعقار ، نرفق طيه التقرير التالي الذي يوفر البيانات اللازمة ويبين الأسباب للوصول إلى القيمة الاستثمارية للعقار .

أن الهدف من هذا التقرير هو تقدير القيمة الاستثمارية للعقار ، وكما هو عليه في وضعه الراهن بتاريخ 2019/12/25م، وأن الغاية من إصداره هو معرفة القيمة الاستثمارية للعقار لغرض (صندوق ريت) والتقرير لاستعمال السادة / شركة دراية المالية .
العقار المقدر هو عبارة عن برج تجاري مكتبي مفصلة كالتالي :

رقم الصك	مساحة الارض	مساحة البناء
410115057517	3,909.94 م ²	28,413,60 م ²

بناء على الدراسة المنجزة فإننا نقدر القيمة الاستثمارية للعقار وعلى وضعها الراهن بتاريخ التقدير مبلغ وقدرة فقط 258,064,516 ريال سعودي (فقط مئتان وثمانية وخمسون مليون وأربعة وستون ألف وخمسمائة وستة عشر ريال سعودي)، مراعي الموقع ، وكما هو موثق بهذا التقرير في 2019/12/31م،

قائمة المحتويات

5	الفرضيات والشروط المحددة للتقرير
6	ملخص الحقائق المهمة والاستنتاجات
10	نطاق العمل.....
19	الخدمات والمرافق المتوفرة في الموقع.....
20	موقع العقار على مستوى المدينة
21	موقع العقار على مستوى الاحياء.....
22	موقع العقار على مستوى الحى.....
24	وصف العقار.....
26	صور العقار.....
27	العقارات المقارنة.....
28	الحسابات والمؤشرات الى القيمة
36	تقدير القيمة.....



نشهد نحن المقيمين المعتمدين لدى الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين بالاتي:

- هذه الوثيقة المعدة من قبل (شركة فاليو إكسبرت) ملك لها ولا يجوز استغلالها في اغراض تخالف مآتم إعدادها له.
 - لقد قمنا بدراسة سوق العقارات بمنطقة العقار المستهدف وأستعنا في الدراسة بأكثر العقارات قريبا للعقار المستهدف من حيث المواصفات والمساحات لكل منها ولقد اجتهدنا للتأكد من صحة المعلومات التي تم الحصول عليها قدر الامكان.
 - أننا لم نخفي أي معلومات هامة في 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 أي اهتمامات حاليا أو مستقبلية بالعقار المستهدف.
 - الأتعاب المتفق عليها لعمل هذا التقرير غير مرتبطة بالقيمة السوقية المقدرة للعقار.
 - لم يطلب منا أي آراء مسبقة قبل التقييم وقد قمنا بأداء عملنا 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 الطبيعي كما قمنا بالاستفسار عن العقارات المقارنة وفقا للمتاج لنا من امكانيات ومصادر معلومات ، إبراء للذمة فإنه لا يسمح باستخدام هذا التقرير لترتيب تمويل أو رهن أو أي اجراء غير متوافق مع الشريعة الإسلامية .
- مدة التقييم (45 يوما) من تاريخ صدور الوثيقة والشركة غير مسؤولة عن أي طارئ اقتصادي يؤثر على قيمة العقار .
- هامش التذبذب في القيمة بحدود + أو -10% وفقا لظروف السوق الحالية .
- قد تتغير النتائج التي توصلنا لها في حال تم تزويدنا بأي بيانات مؤثرة في القيمة أو تمكنا من الحصول عليها من مصادر موثوقة .



ملخص الحقائق المهمة والاستنتاجات

28,413,60 م2	المساحة الاجمالية للمبنى	12
3,909,94 م2	المساحة الإجمالية للأرض	13
17,478 ريال/م2	سعر المتر المربع للأرض	14
258,064,516 ريال سعودي	القيمة الاستثمارية للعقار	15

الملخص	
نوع العقار	1 برج تجاري مكتبي
تاريخ التقييم	2 2019 /12 /25 م
رقم الصك	3 410115057517
تاريخ الصك	4 1440/05/11 هـ
رقم المخطط التنظيمي	5 1343
رقم القطعة	6 1+2+3+4+5+6+7+8
رقم البلك	7 -
استخدام الارض	8 تجاري
سلطة الاصدار	9 كتابة عدل بالرياض
القيود المفروضة على الموقع	10 لا يوجد
طبيعة الملكية	11 ملكية مطلقة



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

المعايير العامة:

• 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 الذم لديها والذم يتمتع بأعلى درجات الكفاءة والحيادة اللازمة ، ومستفيدين من الموارد المتاحة لنا والمتمثلة في كفاءة فريقنا الأستشاري الذم يضم في عداده نخبة من المستشارين المؤهلين بشهادات أكاديمية عليا وذات خبرات في مجال التقييم والاستشارات ، وما يتوفر لدى شركتنا من قاعدة معلومات تم بناؤها من خلال خبراتها التقييمية ومن خلال ما قامت به من جمع للبيانات والمعلومات والإحصائيات الصادرة عن الجهات الرسمية وغير الرسمية مما يعطي المقيمين سعة إدراك للقيام بمهامهم على أكمل وجه ، هذا وتعمل الشركة على تحديث قاعدة معلوماتها بشكل مستمر .
- خبرتنا بأعمال التقييم و الأستشارات تزيد عن الـ 15 سنة، وقمنا بتقديم أكثر من 20,000 تقرير تقييم خلال فترة عملنا .
- تشرفت شركة فاليو اكسبرت وممثليها من مقيمين و مساعدين قاموا بإجراء عملية التقييم دونما أي تحيز ، كما إنهم يعملون بموضوعية ويتمتعون بالاستقلالية عن العميل وشركاته التابعة أو الأطراف التابعين له، وليس للشركة وممثليها أي مصلحة حالية أو مرتقبة لدى العميل أو أي من شركاته التابعة أو الأطراف التابعين له، كما أنه ليس من بين هؤلاء العالمين ببواطن الأمور لدى العميل أو هؤلاء الذين لديهم علاقات داخلية أو ارتباطات مع العميل وشركاته التابعة أو الأطراف التابعين له ، وأتعب المقيم مقابل عملية التقييم غير مشروطة على النتائج التي يتوصل إليها أو أي أحداث أخرى ، وإذا حصلت الشركة على مساعدة ذات أهمية من طرف آخر فيما يتعلق بأي جانب من جوانب مهمة في التقييم ، سيتم ذكر طبيعة هذه المساعدة ، ومدى الاعتماد عليها ومن ثم توثيقها في التقرير إن وجدت .



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

الأشراف على جميع مشاريع التقييم
بالشركة
رقم العضوية **1210000027**

سنة خبرة
بأعمال التقييم
بكالوريوس هندسة
تخطيط مدن

12

علاء إبراهيم الثقفي
الرئيس التنفيذي

الأشراف على جميع مشاريع التقييم
بالشركة
رقم العضوية **1210000185**

سنوات خبرة بأعمال
التقييم
بكالوريوس ادارة
واققتصاد

5

هشام صالح العقيل
مدير إدارة التقييم

الأشراف على جميع مشاريع التقييم
بالشركة
رقم العضوية **1220000513**

سنوات خبرة بأعمال
التقييم
دبلوم حاسب ألي

6

عبدالرحمن عبدالله الوادعي
مساعد مدير إدارة التقييم



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 التي تم تقييمها	برج تجاري مكتبي
أساس القيمة (القيمة الاستثمارية للعقار)	هي قيمة الاصل ما بالنسبة للمالك أو المالك المحتمل لأغراض استثمارية أو تشغيلية خاصة به ، وتبين القيمة الاستثمارية أيضا الظروف والأهداف المالية للجهة التي يتم عمل التقييم لصالحها ، كما تستخدم غالبا لقياس أداء الاستثمار .
تاريخ التقييم	2019/12/25 م
تاريخ الاصدار	2019/12/31 م
نطاق البحث والاستقصاء (معيار رقم 102)	لقد قمنا بدراسة سوق العقارات بمنطقة المستهدف واستعنا في الدراسة بأكثر العقارات قربا للعقار المستهدف من حيث المواصفات والمساحات لكل منها ولقد اجتهدنا للتأكد من صحة المعلومات التي تم الحصول عليها قدر الامكان .
طبيعة و مصادر المعلومات	مكاتب العقار بالمنطقة المستهدفة، قاعدة البيانات الخاصة بشركة فاليو إكسبرت والتي يتم تحديثها بشكل مستمر.



وصف التقرير
تقرير يوضح منهجية و خطوات التقييم
ونائج التقييم وصور ضوئية وحدودية
للأصول موضوعة التقييم وتوضيح تفاصيل
البيانات .



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



القيود على الاستخدام أو التوزيع أو النشر
هذا التقرير معد للغرض الذي أعده من أجله
فقط ولا يجوز استخدامه أو تداوله أو الاقتباس
منه أو الإشارة إليه على أي حال من الأحوال
لأي غرض آخر . وبناء عليه لا تتحمل الشركة
أو المقيم أي مسؤولية عن أي خسارة
بتكديدها أي 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 أي نحو دون موافقة
صريحة من الشركة . ولا يجوز تقديم هذا
التقرير لأي طرف آخر بخلاف هؤلاء المشار
إليهم فيه دون موافقة صريحة من الشركة .
ومن دواعي الحيطه والحذر أن تحتفظ
الشركة والمقيم بالحق في إدخال أي
تعديلات وعمل أي مراجعة على التقييم أو
دعم نتيجة التقييم في ظل ظروف محددة .
تحتفظ الشركة بالحق دون أي التزام بمراجعة
حسابات التقييم وتعديل وتنقيح نتائج على
ضوء معلومات كانت موجودة في تاريخ
التقييم لكنها أتضح له لاحقا.



الافتراضات والافتراضات الخاصة

- تم افتراض أن العقار ذات ملكية تامة
وليس عليه أي التزامات .
- تم استلام صور ضوئية من العميل للصك،
وصورة كروكية للموقع، ولم تقم شركة
فاليو إكسبرت بالعمل على التأكد من
صحتهم وتم افتراض بأن العقار غير
مرهون ولا توجد عليه حقوق لجهات
أخرى .
- أن موقع العقار تم الاستدلال عليه من قبل
السادة / شركة دراية المالية .
- المقيم العقاري غير مسئول عن وجود أي
تعديلات على حدود العقار.
- تم الإستدلال على مسطحات البناء حسب
رخصة البناء .
- يوجد عقود إيجار للعقار لمدة عشر سنوات،
وتم الوصول إلى القيمة النهائية للعقار
وذلك باحتساب قيمة الدخل حسب العقود
وذلك لتقارب أسعار العقود مع أسعار
السوق.



المعيار رقم 102

FAIR
IS
OUR
VALUE

المعايير العامة :
البحث والاستقصاء



تطبيق طرق التقييم

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



تحليل البيانات

تم تحليل البيانات المتوفرة في منطقة العقار والتي تم استقائها من المكاتب العقارية التي تعمل في منطقة .



تحديد خصائص الاصل

من خلال المعاينة تبين أن الأصل موضع التقييم هو عبارة عن **برج تجاري مكتبي**.



معاينة الاصل

تم أستلام صك الملكية من العميل والذى يوضح مساحة العقار ،



إعداد التقرير

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



مراجعة القيمة

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



تقدير القيمة

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



جمع البيانات

بناء على نوع العقار موضع التقييم تم تحديد نطاق جمع البيانات وخصوصا في المنطقة المحيطة بالعقار.



المعيار رقم 105

FAIR
IS
OUR
VALUE

أساليب وطرق التقييم





تعريف الأسلوب	تستخدم لـ	الأسلوب
<ul style="list-style-type: none">يقدم هذا الأسلوب مؤشرات للقيمة عن طريق مقارنة الأراضي ومقارنة المكاتب والمعارض الذي يتم تقييمه بعقار مطابقة او مماثلة تتوفر معلومات عن اسعارها .وفقا لهذا الأسلوب فان الخطوة الاولى تتمثل في دراسة اسعار المعاملات الخاصة بالاصول المطابقة او المماثلة التي تمت مؤخرا في السوق ، وان كانت المعاملات التي تمت قليلة ، من الأفضل ايضا دراسة اسعار الاصول المطابقة او المماثلة المدرجة او المعروضة للبيع شريطة ان تكون هذه المعلومات واضحة وجريء تحليلها موضوعيا ، ويجب تعديل المعلومات المتعلقة باسعار تلك المعاملات لكي تبين الفروق في شروط و احكام المعاملة الفعلية ، و اساس القيمة و الافتراضات التي يتم اعتمادها في عملية التقييم التي يتم تنفيذها ، كما يمكن ان توجد فروق في الخصائص القانونية والاقتصادية والمادية لاصول المعاملات الاخرى مقارنة بالاصل الذي يتم تقييمه .	الأرض و المكاتب والمعارض	أسلوب السوق

المصدر : معايير التقييم الدولية 2017

التطبيق:

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

استخدام هذه الطريقة

المنهجية:

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



تعريف الأسلوب	تستخدم لـ	الأسلوب
<ul style="list-style-type: none">يشار إلى أسلوب التكلفة أحياناً بطريقة المقاول،يحدد أسلوب التكلفة القيمة من خلال تقدير تكلفة اقتناء الأرض وبناء عقار جديد بمنافع مساوية أو تعديل عقار قديم لنفس الاستخدام دون أي مصروفات لا داعي لها تنتج عن التأخير.يتم جمع تكلفة الأرض على إجمالي تكلفة الإنشاءات، وجرت العادة أن تتم إضافة حوافز المشروع أو أرباح/خسائر المطور العقاري إلى تكاليف الإنشاءات إن كان ذلك ملائماً.	للمباني	أسلوب التكلفة

المصدر : معايير التقييم الدولية 2017

استخدام هذه الطريقة

المنهجية:

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

التطبيق:

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



تعريف الأسلوب	تستخدم لـ	الأسلوب
<ul style="list-style-type: none">يستخدم هذا الأسلوب، الدخل الذي يدره العقار كأساس للتقييم .يمكن تقدير القيمة الاستثمارية ، وفي أغلب الحالات يمكن تقدير القيمة الاستثمارية من الدخل الفعلي للإيجار أو من مقارنة إيجارات عقارات مماثلة، أو أحيانا من خلال طرق أخرى، وكل ذلك يؤكد العلاقة بين القيمة الإيجارية والقيمة الاستثمارية.	للمباني	أسلوب الدخل

المصدر : معايير التقييم الدولية 2017

استخدام هذه الطريقة

المنهجية:

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

التطبيق:

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



طرق التقييم المستخدمة

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



الخدمات والمرافق المتوفرة في الموقع

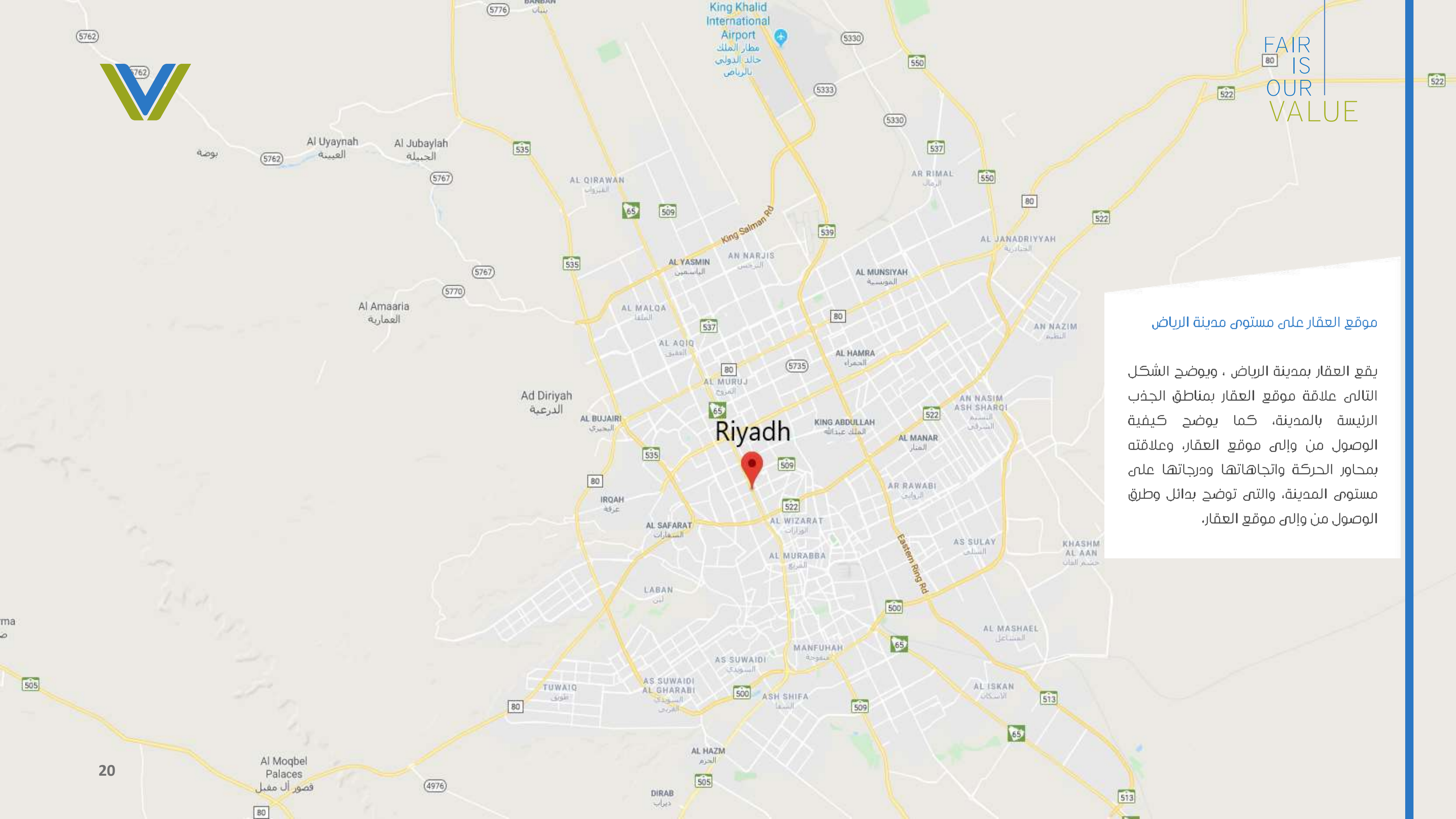
لا	نعم	المرافق المتواجدة في الموقع
	✓	دوائر حكومية
	✓	مركز شرطة
	✓	مدارس
	✓	بنوك
	✓	دفاع مدني
	✓	مستشفيات
	✓	مستوصفات
	✓	مراكز طبية
	✓	مراكز تجارية
	✓	أسواق مركزية
	✓	أسواق عامة
	✓	مطاعم
	✓	فنادق
	✓	شقق مفروشة
	✓	محطات وقود
	✓	شبكة صرف
	✓	شبكة كهرباء
	✓	شبكة مياه
	✓	شبكة هاتف
	✓	شبكة تصريف مياه أمطار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



FAIR
IS
OUR
VALUE

موقع العقار على مستوى مدينة الرياض

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

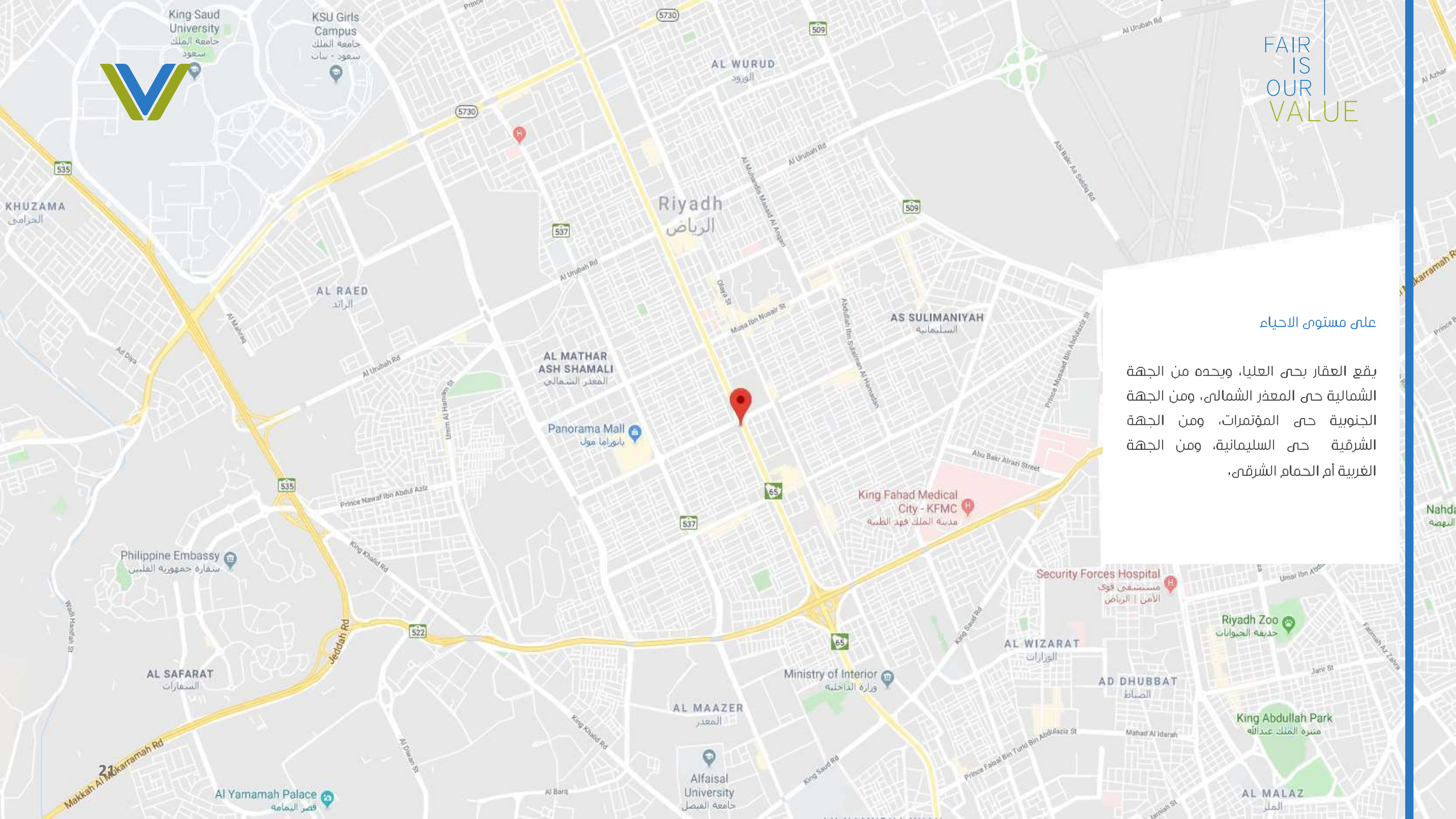


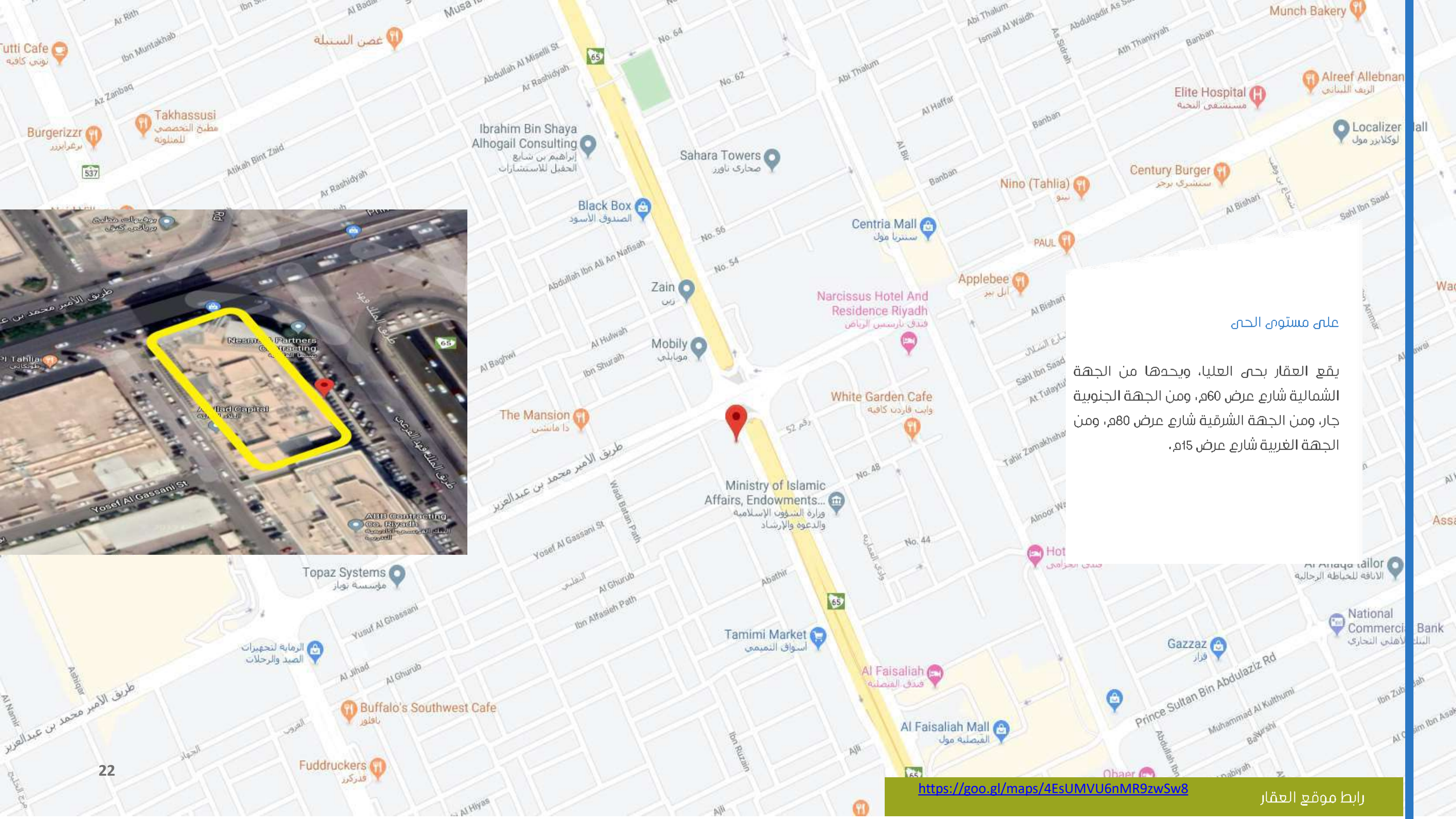


FAIR
IS
OUR
VALUE

على مستوى الاحياء

يقع العقار بحى العليا، ويحده من الجهة الشمالية حى المعذر الشمالي، ومن الجهة الجنوبية حى المؤتمرات، ومن الجهة الشرقية حى السليمانية، ومن الجهة الغربية أم الحمام الشرقي.





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.



وصف العقار



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، والحي ايضاً مرغوب كمنطقة سكنية.



مساحات البناء حسب رخصة البناء			
الإستخدام	المساحة م ²	عدد الوحدات	مكونات البناء
مواقف	3,909	0	قبو أول
مواقف	3,909	0	قبو ثاني
تجارى	2,797	2	دور ارضى تجارى
تجارى	1,723	1	ميزانين
مكاتب	2,528	2	دور أول
مكاتب	1,910	1	دور ثاني
مكاتب	1,910	1	دور الثالث
مكاتب	1,910	1	دور رابع
مكاتب	1,910	1	دور خامس
مكاتب	1,910	1	دور سادس
مكاتب	1,910	1	دور سابع
مكاتب	1,910	1	دور ثامن
خدمات	178	0	ملاحق علوية
	28,414		المجموع

العقار عبارة عن برج (تجارى - مكتبي) ، الواجهات من الزجاج والكلادينج .

مواصفات المبنى	
اعمال البناء	هيكل خرساني للاعمدة والسقوف والارضيات
الاسقف	جبس
الجدران	كتلة الجدران وتحتوى على الزجاج
الابواب	ابواب خشبية جودة جيدة ، اوتوماتيكية 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 وخرائط لاطفاء 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



FAIR
IS
OUR
VALUE

صور العقار





العقارات المقارنة:

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



صورة جوية

جدول المقارنات للأراضي المشابهة

م	اسم الموقع	مساحة م ²	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 (التاجيرى)

م	اسم الموقع	مساحة م ²	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



الحسابات والمؤشرات الى القيمة بطريقة المقارنات

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

الضبط النسبي (للارض) للمبيعات المشابهة							
المقارنة 3		المقارنة 2		المقارنة 1		العقار المراد تقييمه	عينات السوق
11,300		17,000		17,000		سعر المتر المربع للارض المقارن	
4,500		1,600		1,500		مساحة الارض المقارن	
2019-12-04		2019-12-04		2019-12-04		تاريخ العرض	
0%		0%		0%		حالة السوق	
0		0		0		سعر المتر المربع بعد تعديل حالة السوق	
0%	قريب	-3%	متوسط	-3%	متوسط	3,909	مساحة الارض المراد تقييمه
0%	3	4%	2	4%	2	2	عدد الواجهات
0%	سهل	0%	سهل	0%	سهل	سهل	سهولة الوصول
0%	قريب	0%	قريب	0%	قريب	قريب	القرب من الطريق الرئيسي
0%	متوفرة	0%	متوفرة	0%	متوفرة	متوفرة	توفر الخدمات
15%	طريق الملك فهد	15%	طريق الملك فهد	15%	طريق الملك فهد	طريق الملك فهد + التحلية	الموقع
15%		16%		16%		الضبط النسبي	
12,995		19,720		19,720		صافي القيمة	
		17,478.33				متوسط سعر المتر المربع	



الحسابات والمؤشرات الى القيمة بطريقة المقارنات (التأجيرى)

والتي 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 التي تمثل ميزة للعقار المقارن وإضافة قيمة البنود التي تمثل ميزة لعقار التقييم وذلك لحساب قيمة العقار موضوع التقييم.

الضبط النسبى (التأجيرى للمكاتب)							
المقارنة 3		المقارنة 2		المقارنة 1		العقار المراد تقييمه	عينات السوق
1,000		1,100		900		سعر المتر المربع التأجيرى للمكاتب	
125		115		144		مساحة المكتب	
2019-12-04		2019-12-04		2019-12-04		تاريخ العرض	
0%		0%		0%		حالة السوق	
0		0		0		سعر المتر المربع التأجيرى للمكاتب بعد تعديل حالة السوق	
-15%	اصفر	-15%	اصفر	-15%	اصفر	13,140	مساحة المكتب المراد تقييمه
0%	جيد	0%	جيد	0%	جيد	جيد	حالة المبنى
0%	سهل	0%	سهل	0%	سهل	سهل	سهولة الوصول
0%	متوسط	0%	متوسط	0%	متوسط	قريب	القرب من الطريق الرئيسى
0%	متوفرة	0%	متوفرة	0%	متوفرة	متوفرة	توفر الخدمات
0%	طريق الملك فهد	0%	طريق الملك فهد	0%	طريق الملك فهد	طريق الملك فهد	الموقع
-15%		-15%		-15%		الضبط النسبى	
850		935		765		صافى القيمة	
850						متوسط سعر المتر المربع	



الحسابات والمؤشرات الى القيمة بطريقة المقارنات (التأجير)

والتي تعتمد على أسعار السوق الحالية في 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 التي تمثل ميزة للعقار المقارن وإضافة قيمة البنود التي تمثل ميزة لعقار التقييم وذلك لحساب قيمة العقار موضوع التقييم.

الضبط النسبي (التأجير للمعارض)							
المقارنة 3		المقارنة 2		المقارنة 1		العقار المراد تقييمه	عينات السوق
1,950		2,200		1,850		سعر المتر المربع التأجير للمعارض	
350		133		200		مساحة المعرض	
04-12-2019		04-12-2019		04-12-2019		تاريخ العرض	
%0		%0		%0		حالة السوق	
0		0		0		سعر المتر المربع التأجير للمعارض بعد تعديل حالة السوق	
%5-	اصغر	%5-	اصغر	%5-	اصغر	3,272	مساحة المعرض المراد تقييمه
%10	متوسط	%10	متوسط	%10	متوسط	جيد	حالة المبنى
%0	سهل	%0	سهل	%0	سهل	سهل	سهولة الوصول
%5	متوسط	%5	متوسط	%5	متوسط	قريب	القرب من الطريق الرئيسي
%0	متوفرة	%0	متوفرة	%0	متوفرة	متوفرة	توفر الخدمات
%15	طريق الملك فهد	%15	طريق التحلية	%15	طريق التحلية	طريق الملك فهد	الموقع
%25		%25		%25		الضبط النسبي	
2,438		2,750		2,313		صافي القيمة	
		2,500				متوسط سعر المتر المربع	



الحسابات و المؤشرات للقيمة بطريقة التكلفة

ملاحظات:

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

أسلوب تكلفة الإحلال	
7,814.00	إجمالي مساحة القبو
3,300.00	تكلفة بناء القبو
25,786,200.00	إجمالي تكلفة بناء القبو
20,600.00	مسطحات المباني
2,200.00	تكلفة بناء
45,320,000.00	إجمالي تكلفة البناء
71,106,200.00	إجمالي تكاليف البناء الإجمالية للعقار
	تكاليف أخرى
	النسبة
1,777,655.00	الرسوم المهنية 2.50%
1,777,655.00	شبكة المرافق 2.50%
1,777,655.00	تكاليف الإدارة 2.50%
14,221,240.00	ربح المطور 20.00%
90,660,405.00	إجمالي تكاليف البناء
40.00	العمر الافتراضي
29.00	العمر المتبقي
11.00	العمر الفعال
28%	معدل الإهلاك
24,931,611.38	تكاليف الإهلاك
65,728,793.63	صافي تكاليف البناء
3,909.00	مساحة الأرض
17,478.33	قيمة متر الأرض المقدرة
68,322,805.00	قيمة الأرض المقدرة
134,051,598.63	إجمالي قيمة العقار المقدرة
134,052,000.00	إجمالي قيمة العقار المقدرة مقربة

تقدير القيمة
بطريقة رسملة الدخل





الحسابات والمؤشرات للقيمة بطريقة الدخل حسب السوق

ملاحظات:

1. تم احتساب المساحات التأجيرية حسب رخصة البناء.
2. تم احتساب نسبة الاشغال للعقار (95%)، حسب وضع السائد في السوق.
3. تم احتساب نسبة مصروفات التشغيل (10%)، حسب وضع السائد في السوق.
4. تم احتساب معامل الرسملة (7.75%) حسب النسبة السائدة في السوق.

البنده	القيمة	الوحدة
المساحة التأجيرية للمعارض	3,272	م ²
سعر المتر المربع التأجير للمعارض	2500	ريال / سنويا
إجمالي دخل المعارض	8,180,000	ريال / سنويا
المساحة التأجيرية للمكاتب	13,140	م ²
سعر المتر المربع التأجير للمكاتب	900	ريال / سنويا
إجمالي دخل المكاتب	11,826,000	ريال / سنويا
إجمالي الدخل للمبنى	20,006,000	ريال / سنويا
نسبة الإشغال	%95	%
الدخل الفعال	19,005,700	ريال / سنويا
اجمالي الدخل الفعال	19,005,700	ريال / سنويا
نسبة مصروفات التشغيل و الصيانة	%10	ريال / سنويا
مصروفات التشغيل و الصيانة	1,900,570	ريال / سنويا
صافي الدخل	17,105,130	ريال / سنويا
معامل الرسملة	%7,75	%
القيمة السوقية	220,711,355	ريال



الحسابات والمؤشرات للقيمة بطريقة الدخل حسب العقد

الوحدة	القيمة	البند
ريال / سنويا	20,000,000	اجمال الدخل
%	%0	نسبة مصروفات التشغيل و الصيانة
ريال / سنويا	0	مصروفات التشغيل و الصيانة
ريال / سنويا	20,000,000	صافى الدخل
%	%7,75	معامل الرسملة
ريال	258,064,516	القيمة بالدخل

تقدير القيمة



الملاحظات والتوصيات

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

▪ موقع العقار :

موقع ممتاز بحى العليا على طريق الملك فهد وهي من المناطق المتميزة بالرياض، والذي يعد أحد أبرز الشوارع في جميع أنحاء المدينة ويعتبر أحد مراكز الجذب المميزة بالإضافة إلى سهولة الوصول إلى الموقع من خلال شبكة من الطرق والبنية التحتية المتطورة.

▪ معدلات الاشغال :

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

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 سعودي)

مراعي الموقع، وكما هو موثق بهذا التقرير في 2019/12/31 م.



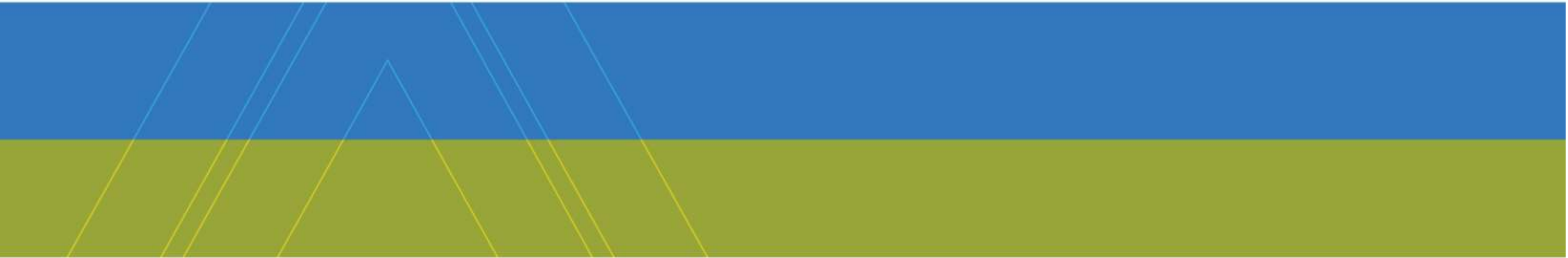
FAIR
IS
OUR
VALUE

خاص باستخدام الشركة

الختم	التوقيع	الاسم
	 رقم العضوية 1210000185	رقم العضوية <i>1210000185</i> هشام العقيل مدير ادارة التقييم
	 رقم العضوية 1210000027	رقم العضوية <i>1210000027</i> م / علاء الثقفي الرئيس التنفيذي

www.valueexperts.net

alaeel@valueexperts.net

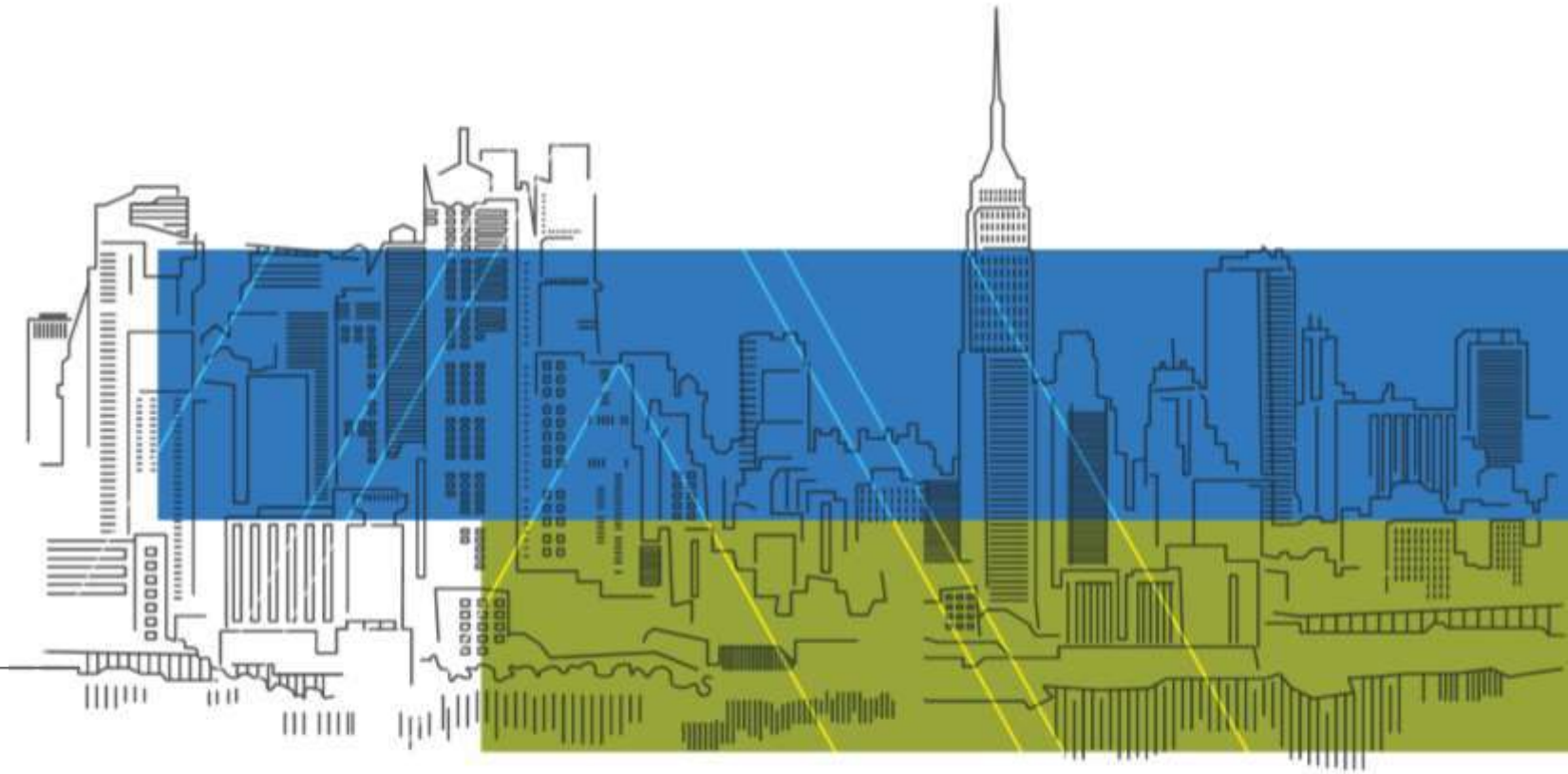




شركة خبراء القيمة وشريكة
للتقييم العقاري

رقم الترخيص: 744 / 18 / 323

رقم التقرير: 1000767/20

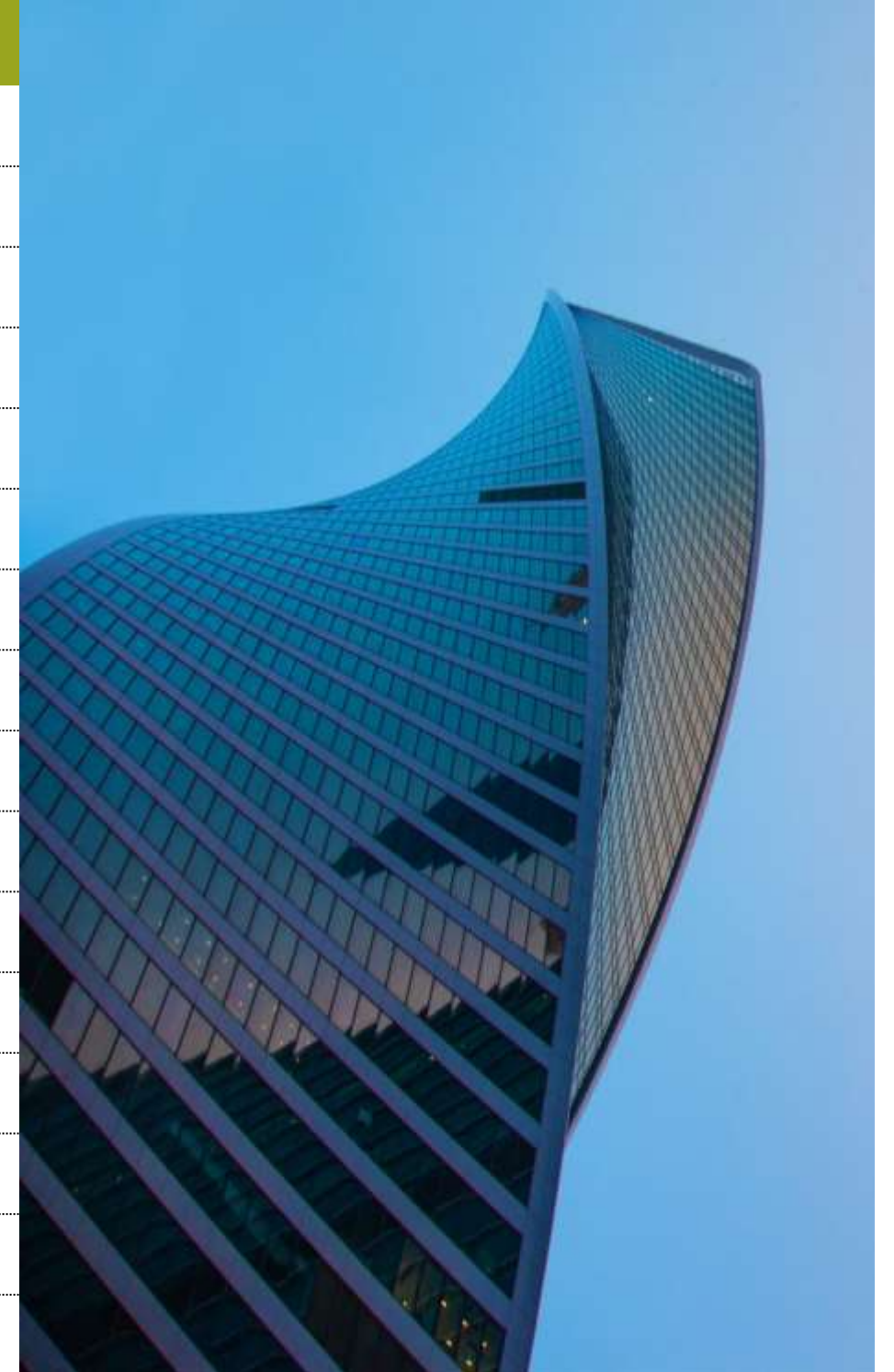


F A I R I S O U R V A L U E



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

العميل (صاحب الطلب)	شركة دراية المالية
المستفيد (مستخدم الطلب)	شركة دراية المالية
الغرض من التقييم	صندوق ريت
عنوان العقار	المملكة العربية السعودية - مدينة الرياض حي الضباط
نوع العقار	تجاري مكتبي
مساحة العقار	1,800 م ²
مساحة البناء	9,309,6 م ²
رقم الصك	910120044602
تاريخ الصك	1439/05/07 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	2019 / 12 / 25
تاريخ التقييم	2019 / 12 / 27
تاريخ الاصدار	2019 / 12 / 31





الموقرين

السادة / شركة دراية المالية

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

السلام عليكم ورحمة الله وبركاته،

بناء على طلبكم تقييم (مركز الستين تجاري مكتبي) - بمدينة الرياض حي الضباط، فقد قمنا بالكشف الفعلي على واقع العقار، و معاينة ودراسة المستندات والخرائط اللازمة، وبعد إجراء دراسة للمنطقة المحيطة والمجاورة للعقار، نرفق طيه التقرير التالي الذي يوفر البيانات اللازمة ويبين الأسباب للوصول إلى القيمة الاستثمارية للعقار.

أن الهدف من هذا التقرير هو تقدير القيمة الاستثمارية للعقار ، وكما هو عليه في وضعه الراهن بتاريخ 2019/12/25 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 تجاري مكتبي مفصلة كالتالي:

رقم الصك	مساحة الارض	مساحة البناء
910120044602	1,800 م ²	9,309,6 م ²

بناء على الدراسة المنجزة فإننا نقدر القيمة الاستثمارية للعقار وعلى وضعها الراهن بتاريخ التقدير مبلغ وقدرة فقط 45,746.775 ريال سعودي (فقط خمسة وأربعون مليون وسبعمائة وستة وأربعون الف وسبعمائة وخمسة وسبعون ريال سعودي)، مراعي الموقع، وكما هو موثق بهذا التقرير في 2019/12/31 م.

قائمة المحتويات

5	الفرضيات والشروط المحددة للتقرير
6	ملخص الحقائق المهمة والاستنتاجات
10	نطاق العمل.....
19	الخدمات والمرافق المتوفرة في الموقع.....
20	موقع العقار على مستوى المدينة
21	موقع العقار على مستوى الاحياء.....
22	موقع العقار على مستوى الحى.....
24	وصف العقار.....
26	صور العقار.....
27	العقارات المقارنة.....
28	الحسابات والمؤشرات الى القيمة
36	تقدير القيمة.....



نشهد نحن المقيمين المعتمدين لدى الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين بالاتي:

لقد قمنا بمعاينة العقار المستهدف معاينة تامة وشاملة على الطبيعي كما قمنا بالاستفسار عن العقارات المقارنة وفقا للمتاج لنا من امكانيات ومصادر معلومات ،
إبراء للذمة فإنه لا يسمح باستخدام هذا التقرير لترتيب تمويل أو رهن أو أي إجراء غير متوافق مع الشريعة الإسلامية ،
مدة التقييم (45 يوماً) من تاريخ صدور الوثيقة والشركة غير مسؤولة عن أي طارئ اقتصادي يؤثر على قيمة العقار ،
هامش التذبذب في القيمة بحدود + أو -10% وفقاً لظروف السوق الحالية ،
قد تتغير النتائج التي توصلنا لها في حال تم تزويدنا بأي بيانات مؤثرة في القيمة أو تمكنا من الحصول عليها من مصادر موثوقة ،

- هذه الوثيقة المعدة من قبل (شركة فاليو إكسبرت) ملك لها ولا يجوز استغلالها في اغراض تخالف مآتم إعدادها له.
- لقد قمنا بدراسة سوق العقارات بمنطقة العقار المستهدف وأستعنا في الدراسة بأكثر العقارات قريبا للعقار المستهدف من حيث المواصفات والمساحات لكل منها ولقد اجتهدنا للتأكد من صحة المعلومات التي تم الحصول عليها قدر الامكان.
- أننا لم نحفي أي معلومات هامة في تقرير التقييم من شأنها أن تؤثر على القيمة للعقار حالياً أو مستقبلاً ونشهد بأن ما ورد بالتقرير من معلومات صحيحة على حد علمنا.
- ليس لدينا أي اهتمامات حالية أو مستقبلية بالعقار المستهدف.
- الأتعاب المتفق عليها لعمل هذا التقرير غير مرتبطة بالقيمة السوقية المقدرة للعقار.
- لم يطلب منا أي آراء مسبقة قبل التقييم وقد قمنا بأداء عملنا طبقاً لمعايير التقييم الدولية الصادرة من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين.
- عملنا طبقاً للاشتراطات الموحدة لأداء مهنة التقييم المعتمدة دولياً و محلياً.



ملخص الحقائق المهمة والاستنتاجات

2م 9,309,6	المساحة الاجمالية للمبنى	12
2م 1,800	المساحة الإجمالية للأرض	13
ريال/م 5,000	سعر المتر المربع للأرض	14
ريال سعودي 45,746,775	القيمة الاستثمارية للعقار	15

الملخص		
1	نوع العقار	مركز تجاري مكتبي
2	تاريخ التقييم	2019 /12 /25 م
3	رقم الصك	910120044602
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



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

المعايير العامة:

• 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 الذم لديها والذم يتمتع بأعلى درجات الكفاءة والحيادة اللازمة ، ومستفيدين من الموارد المتاحة لنا والمتمثلة فى كفاءة فريقنا الأستشارى الذم 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 سنة، وقمنا بتقديم أكثر من 20,000 تقرير تقييم خلال فترة عملنا .
- تشرفت شركة فاليو اكسبرت وممثليها من مقيمين و مساعدين قاموا بإجراء عملية التقييم دونما 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 ، وأتعب المقيم مقابل عملية التقييم غير مشروطة على النتائج التى يتوصل إليها أو أى أحداث أخرى ، وإذا حصلت الشركة على مساعدة ذات أهمية من طرف آخر فيما يتعلق بأى جانب من جوانب مهمة فى التقييم ، سيتم ذكر طبيعة هذه المساعدة ، ومدى الاعتماد عليها ومن ثم توثيقها فى التقرير إن وجدت .



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

الأشراف على جميع مشاريع التقييم
بالشركة
رقم العضوية **1210000027**

سنة خبرة
بأعمال التقييم
بكالوريوس هندسة
تخطيط مدن

12

علاء إبراهيم الثقفي
الرئيس التنفيذي

الأشراف على جميع مشاريع التقييم
بالشركة
رقم العضوية **1210000185**

سنوات خبرة بأعمال
التقييم
بكالوريوس ادارة
واققتصاد

5

هشام صالح العقيل
مدير إدارة التقييم

الأشراف على جميع مشاريع التقييم
بالشركة
رقم العضوية **1220000513**

سنوات خبرة بأعمال
التقييم
دبلوم حاسب ألي

6

عبدالرحمن عبدالله الوادعي
مساعد مدير إدارة التقييم



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 التي تم تقييمها	مركز تجاري مكتبي
أساس القيمة (القيمة الاستثمارية للعقار)	هي قيمة الاصل ما بالنسبة للمالك أو المالك المحتمل لأغراض استثمارية أو تشغيلية خاصة به ، وتبين القيمة الاستثمارية أيضا الظروف والأهداف المالية للجهة التي يتم عمل التقييم لصالحها ، كما تستخدم غالبا لقياس أداء الاستثمار .
تاريخ التقييم	2019/12/25 م
تاريخ الاصدار	2019/12/31 م
نطاق البحث والاستقصاء (معيار رقم 102)	لقد قمنا بدراسة سوق العقارات بمنطقة المستهدف واستعنا في الدراسة بأكثر العقارات قربا للعقار المستهدف من حيث المواصفات والمساحات لكل منها ولقد اجتهدنا للتأكد من صحة المعلومات التي تم الحصول عليها قدر الامكان .
طبيعة و مصادر المعلومات	مكاتب العقار بالمنطقة المستهدفة، قاعدة البيانات الخاصة بشركة فاليو إكسبرت والتي يتم تحديثها بشكل مستمر.



وصف التقرير
تقرير يوضح منهجية و خطوات التقييم
ونائج التقييم وصور ضوئية وحدودية
للأصول موضوعة التقييم وتوضيح تفاصيل
البيانات.



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



القيود على الاستخدام أو التوزيع أو النشر
هذا التقرير معد للغرض الذي أعده من أجله
فقط ولا يجوز استخدامه أو تداوله أو الاقتباس
منه أو الإشارة إليه على أي حال من الأحوال
لأي غرض آخر، وبناء عليه لا تتحمل الشركة
أو المقيم أي مسؤولية عن أي خسارة
بتكديدها أي 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 أي نحو دون موافقة
صريحة من الشركة . ولا يجوز تقديم هذا
التقرير لأي طرف آخر بخلاف هؤلاء المشار
إليهم فيه دون موافقة صريحة من الشركة .
ومن دواعي الحيطه والحذر أن تحتفظ
الشركة والمقيم بالحق في إدخال أي
تعديلات وعمل أي مراجعة على التقييم أو
دعم نتيجة التقييم في ظل ظروف محددة .
تحتفظ الشركة بالحق دون أي التزام بمراجعة
حسابات التقييم وتعديل وتنقيح نتائج على
ضوء معلومات كانت موجودة في تاريخ
التقييم لكنها أتضح له لاحقا.



الافتراضات والافتراضات الخاصة

- تم افتراض أن العقار ذات ملكية تامة
وليس عليه أي التزامات .
- تم استلام صور ضوئية من العميل للصك،
وصورة كروكية للموقع، ولم تقع شركة
فاليو إكسبرت بالعمل على التأكد من
صحتهم وتم افتراض بأن العقار غير
مرهون ولا توجد عليه حقوق لجهات
أخرى .
- أن موقع العقار تم الاستدلال عليه من قبل
السادة / شركة دراية المالية .
- المقيم العقاري غير مسئول عن وجود أي
تعديلات على حدود العقار.
- تم الاستدلال على مسطحات البناء حسب
رخصة البناء .
- يوجد عقود إيجار للعقار وتم الوصول إلى
القيمة النهائية للعقار وذلك باحتساب
قيمة الدخل حسب العقود وذلك لتقارب
أسعار العقود مع أسعار السوق.



المعيار رقم 102



تطبيق طرق التقييم

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



تحليل البيانات

تم تحليل البيانات المتوفرة في منطقة العقار والتي تم استقائها من المكاتب العقارية التي تعمل في منطقة.



تحديد خصائص الاصل

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



معاينة الاصل

تم أستلام صك الملكية من العميل والذى يوضح مساحة العقار،



المعيار رقم 102

FAIR
IS
OUR
VALUE

البحث والاستقصاء



إعداد التقرير

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



مراجعة القيمة

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



تقدير القيمة

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



جمع البيانات

بناء على نوع العقار موضع التقييم تم تحديد نطاق جمع البيانات وخصوصا في المنطقة المحيطة بالعقار.



المعيار رقم 105

FAIR
IS
OUR
VALUE

أساليب وطرق التقييم





تعريف الأسلوب	تستخدم لـ	الأسلوب
<ul style="list-style-type: none">يقدم هذا الأسلوب مؤشرات للقيمة عن طريق مقارنة الأراضي ومقارنة المكاتب و المعارض الذي يتم تقييمه بعقار مطابقة او مماثلة تتوفر معلومات عن اسعارها .وفقا لهذا الأسلوب فان الخطوة الاولى تتمثل في دراسة اسعار المعاملات الخاصة بالاصول المطابقة او المماثلة التي تمت مؤخرا في السوق ، وان كانت المعاملات التي تمت قليلة ، من الأفضل ايضا دراسة اسعار الاصول المطابقة او المماثلة المدرجة او المعروضة للبيع شريطة ان تكون هذه المعلومات واضحة وجريء تحليلها موضوعيا ، ويجب تعديل المعلومات المتعلقة باسعار تلك المعاملات لكي تبين الفروق في شروط و احكام المعاملة الفعلية ، و اساس القيمة و الافتراضات التي يتم اعتمادها في عملية التقييم التي يتم تنفيذها ، كما يمكن ان توجد فروق في الخصائص القانونية والاقتصادية والمادية لاصول المعاملات الاخرى مقارنة بالاصل الذي يتم تقييمه .	الأرض و المكاتب و المعارض	أسلوب السوق

المصدر : معايير التقييم الدولية 2017

التطبيق:

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

استخدام هذه الطريقة

المنهجية:

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



تعريف الأسلوب	تستخدم لـ	الأسلوب
<ul style="list-style-type: none">يشار إلى أسلوب التكلفة أحياناً بطريقة المقاول،يحدد أسلوب التكلفة القيمة من خلال تقدير تكلفة اقتناء الأرض وبناء عقار جديد بمنافع مساوية أو تعديل عقار قديم لنفس الاستخدام دون أي مصروفات لا داعي لها تنتج عن التأخير.يتم جمع تكلفة الأرض على إجمالي تكلفة الإنشاءات، وجرت العادة أن تتم إضافة حوافز المشروع أو أرباح/خسائر المطور العقاري إلى تكاليف الإنشاءات إن كان ذلك ملائماً.	للمباني	أسلوب التكلفة

المصدر : معايير التقييم الدولية 2017

استخدام هذه الطريقة

المنهجية:

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

التطبيق:

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



تعريف الأسلوب	تستخدم لـ	الأسلوب
<ul style="list-style-type: none">يستخدم هذا الأسلوب، الدخل الذي يدره العقار كأساس للتقييم .يمكن تقدير القيمة الاستثمارية ، وفي أغلب الحالات يمكن تقدير القيمة الاستثمارية من الدخل الفعلي للإيجار أو من مقارنة إيجارات عقارات مماثلة، أو أحيانا من خلال طرق أخرى، وكل ذلك يؤكد العلاقة بين القيمة الإيجارية والقيمة الاستثمارية.	للمباني	أسلوب الدخل

المصدر : معايير التقييم الدولية 2017

استخدام هذه الطريقة

المنهجية:

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

التطبيق:

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



طرق التقييم المستخدمة

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



الخدمات والمرافق المتوفرة في الموقع

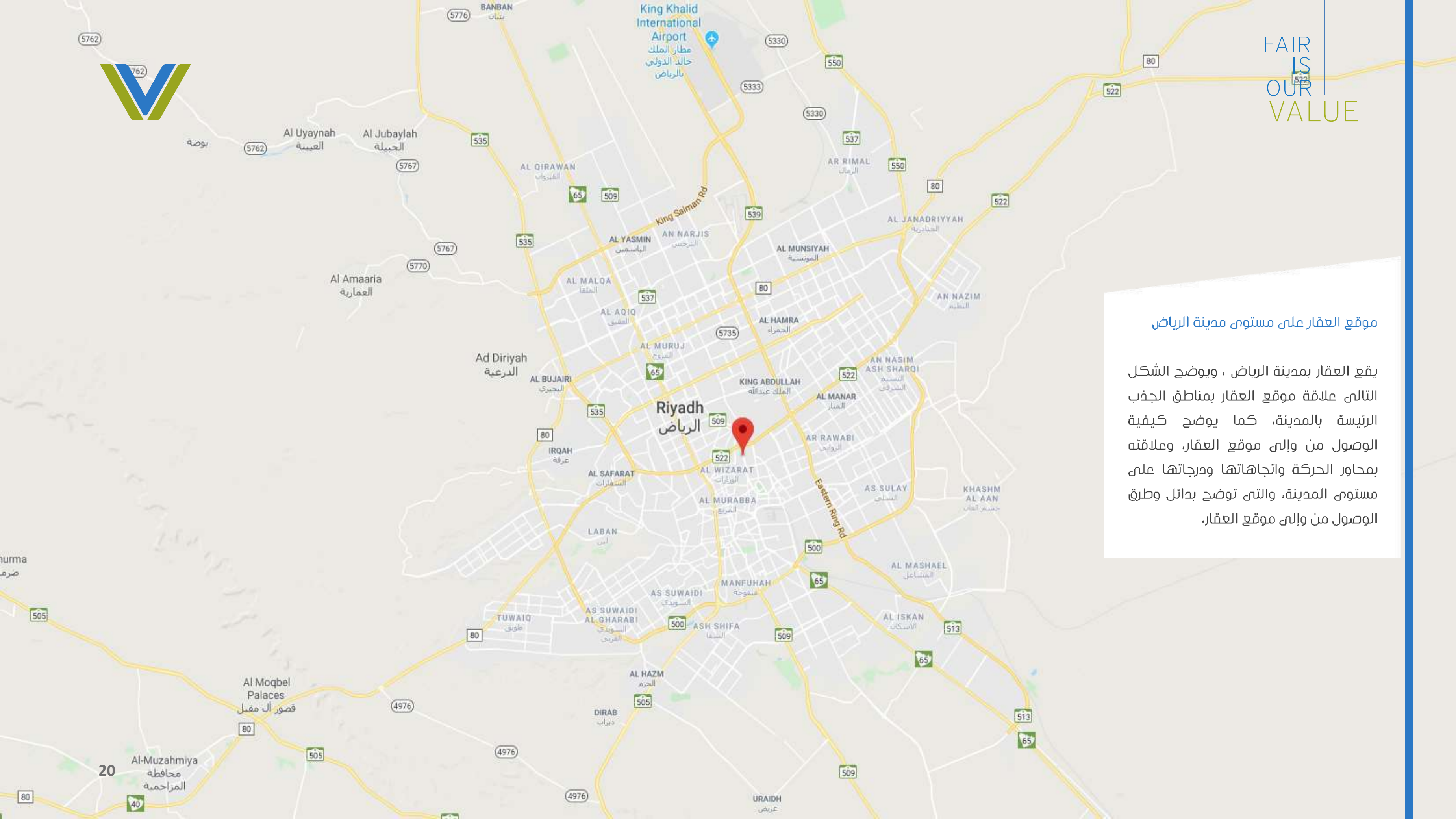
لا	نعم	المرافق المتواجدة في الموقع
	✓	دوائر حكومية
	✓	مركز شرطة
	✓	مدارس
	✓	بنوك
	✓	دفاع مدني
	✓	مستشفيات
	✓	مستوصفات
	✓	مراكز طبية
	✓	مراكز تجارية
	✓	أسواق مركزية
	✓	أسواق عامة
	✓	مطاعم
	✓	فنادق
	✓	شقق مفروشة
	✓	محطات وقود
	✓	شبكة صرف
	✓	شبكة كهرباء
	✓	شبكة مياه
	✓	شبكة هاتف
	✓	شبكة تصريف مياه أمطار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

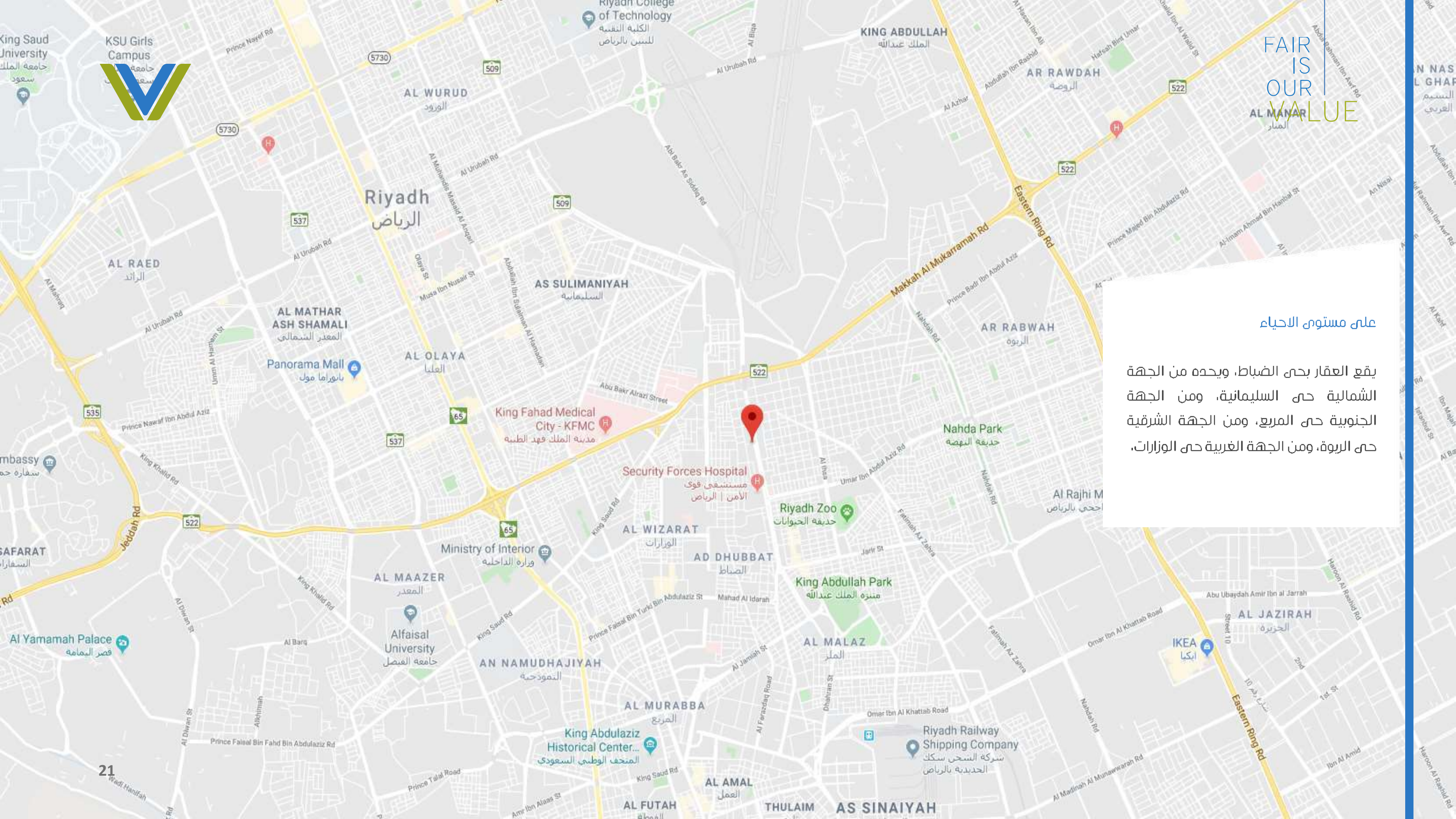


FAIR
IS
OUR
VALUE

موقع العقار على مستوى مدينة الرياض

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

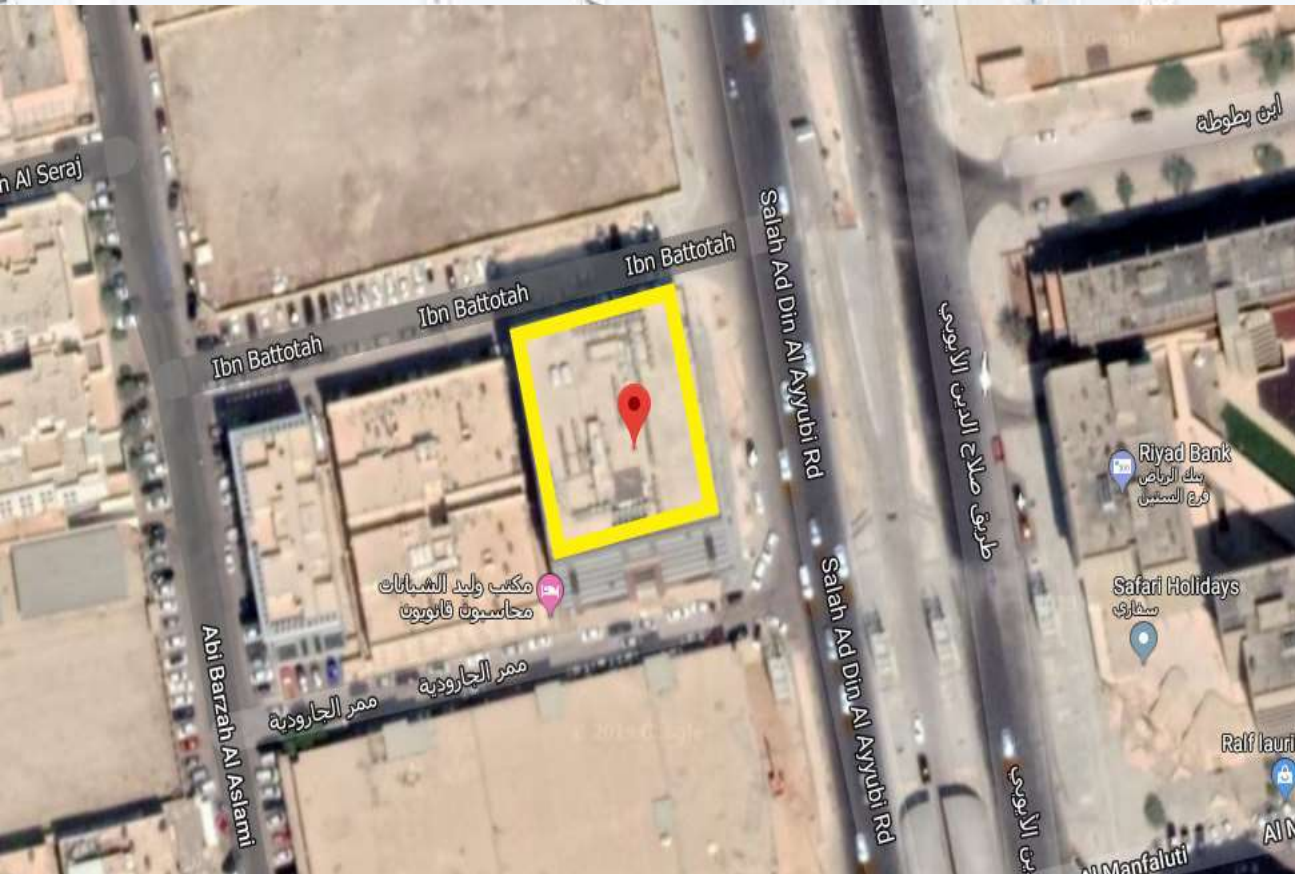




FAIR
IS
OUR
VALUE

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 عرض 10م، ومن الجهة الشرقية شارع عرض 60م، ومن الجهة الغربية جار.

<https://goo.gl/maps/8wkB53hcGwrnXgk8>

رابط موقع العقار



وصف العقار



وصف العقار

الحدود والأطوال - صك رقم (910120044602)				
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، وهي من المناطق المتميزة بالرياض لقربه من المراكز التجارية وكذلك الطرق الرئيسية، وكذلك الشارع مطلوب للمستثمرين.



FAIR
IS
OUR
VALUE

صور العقار





العقارات المقارنة:

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



صورة جوية

جدول المقارنات للأراضي المشابهة

م	اسم الموقع	مساحة (م ²)	سعر/م ²	الاستخدام
1	طريق الاميرة نورة	625	4,200	تجاري
2	طريق ابن الكثير	800	4,000	تجاري

جدول المقارنات (التأجير)

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	حي الضباط	522	470	مكاتب
7	حي الضباط	85	550	مكاتب
8	حي الضباط	220	500	مكاتب



الحسابات والمؤشرات الى القيمة بطريقة المقارنات

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

الضبط النسبي (للارض) للمبيعات المشابهة					
المقارنة 2		المقارنة 1		العقار المراد تقييمه	عينات السوق
4,000		4,200		سعر المتر المربع للارض المقارن	
800		625		مساحة الارض المقارن	
2019-12-04		2019-12-04		2019-12-04	تاريخ العرض
0%		0%		حالة السوق	
0		0		سعر المتر المربع بعد تعديل حالة السوق	
-3%	متوسط	-3%	متوسط	1,800	مساحة الارض المراد تقييمه
4%	1	4%	1	3	عدد الواجهات
0%	سهل	0%	سهل	سهل	سهولة الوصول
5%	متوسط	5%	متوسط	قريب	القرب من الطريق الرئيسي
0%	متوفرة	0%	متوفرة	متوفرة	توفر الخدمات
15%	طريق ابن الكثير	15%	طريق الأميرة نورة	طريق صلاح الدين	الموقع
21%		21%		الضبط النسبي	
4,840		5,082		صافي القيمة	
4,961.00				متوسط سعر المتر المربع	
5,000.00				سعر المتر المربع بعد التقريب	



الحسابات والمؤشرات الى القيمة بطريقة المقارنات (التأجير)

والتي تعتمد على أسعار السوق الحالية في 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 التي تمثل ميزة للعقار المقارن وإضافة قيمة البنود التي تمثل ميزة لعقار التقييم وذلك لحساب قيمة العقار موضع التقييم.

الضبط النسبي (التأجير للمكاتب)							
المقارنة 3		المقارنة 2		المقارنة 1		العقار المراد تقييمه	عينات السوق
500		550		470		سعر المتر المربع التأجير للمكاتب	
220		85		522		مساحة المكتب	
2019-12-04		2019-12-04		2019-12-04		2019-12-04	تاريخ العرض
0%		0%		0%			حالة السوق
0		0		0		سعر المتر المربع التأجير للمكاتب بعد تعديل حالة السوق	
-5%	اصفر	-5%	اصفر	-5%	اصفر	6,660	مساحة المكتب المراد تقييمه
0%	جيد	0%	جيد	0%	جيد	جيد	حالة المبنى
0%	سهل	0%	سهل	0%	سهل	سهل	سهولة الوصول
0%	قريب	0%	قريب	0%	قريب	قريب	القرب من الطريق الرئيسي
0%	متوفرة	0%	متوفرة	0%	متوفرة	متوفرة	توفر الخدمات
0%	حتى الضباط	0%	حتى الضباط	0%	حتى الضباط	حتى الضباط	الموقع
-5%		-5%		-5%		الضبط النسبي	
475		523		447		صافي القيمة	
		481				متوسط سعر المتر المربع التأجير	



الحسابات والمؤشرات الى القيمة بطريقة المقارنات (التأجير)

والتي تعتمد على أسعار السوق الحالية في 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 التي تمثل ميزة للعقار المقارن وإضافة قيمة البنود التي تمثل ميزة لعقار التقييم وذلك لحساب قيمة العقار موضوع التقييم.

الضبط النسبي (التأجير للمعارض)							
المقارنة 3		المقارنة 2		المقارنة 1		العقار المراد تقييمه	عينات السوق
800		750		850		سعر المتر المربع التأجير للمعارض	
165		135		112		مساحة المعرض	
2019-12-04		2019-12-04		2019-12-04		تاريخ العرض	
0%		0%		0%		حالة السوق	
0		0		0		سعر المتر المربع التأجير للمعارض بعد تعديل حالة السوق	
-5%	اصغر	-5%	اصغر	-5%	اصغر	1,188	مساحة المعرض المراد تقييمه
0%	جيد	0%	جيد	0%	جيد	جيد	حالة المبنى
0%	سهل	0%	سهل	0%	سهل	سهل	سهولة الوصول
0%	قريب	5%	متوسط	0%	قريب	قريب	القرب من الطريق الرئيسي
0%	متوفرة	0%	متوفرة	0%	متوفرة	متوفرة	توفر الخدمات
0%	طريق صلاح الدين	10%	شارع 30 م	0%	طريق صلاح الدين	طريق صلاح الدين	الموقع
-5%		10%		-5%		الضبط النسبي	
760		825		808		صافي القيمة	
		798				متوسط سعر المتر المربع	



الحسابات و المؤشرات للقيمة بطريقة التكلفة

ملاحظات:

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

أسلوب تكلفة التحليل	
1,791.00	إجمالي مساحة القبو
2,000.00	تكلفة بناء القبو
3,582,000.00	إجمالي تكلفة بناء القبو
7,519.00	مسطحات المباني
2,500.00	تكلفة بناء
18,797,500.00	إجمالي تكلفة البناء
22,379,500.00	إجمالي تكاليف البناء الإجمالية للعقار
	تكاليف أخرى
	النسبة
559,487.50	الرسوم المهنية 2.50%
559,487.50	شبكة المرافق 2.50%
559,487.50	تكاليف الإدارة 2.50%
4,475,900.00	ربح المطور 20.00%
28,533,862.50	إجمالي تكاليف البناء
40.00	العمر الافتراضي
23.00	العمر المتبقي
17.00	العمر الفعال
43%	معدل الإهلاك
12,126,891.56	تكاليف الإهلاك
16,406,970.94	صافي تكاليف البناء
1,800.00	مساحة الأرض
5,000.00	قيمة متر الأرض المقدرة
9,000,000.00	قيمة الأرض المقدرة
25,406,970.94	إجمالي قيمة العقار المقدرة
25,407,000.00	إجمالي قيمة العقار المقدرة مقرية

تقدير القيمة
بطريقة رسمة الدخل





الحسابات والمؤشرات للقيمة بطريقة الدخل حسب السوق

ملاحظات:

1. تم احتساب المساحات التأجيرية حسب رخصة البناء.
2. تم احتساب نسبة الاشغال للعقار (90%)، حسب وضع السائد في السوق.
3. تم احتساب نسبة مصروفات التشغيل (5%)، حسب وضع السائد في السوق .
4. تم احتساب معامل الرسملة (8%) حسب النسبة السائدة في السوق .

البند	القيمة	الوحدة
المساحة التأجيرية للمعارض	1,188	م ²
سعر المتر المربع التأجيرى للمعارض	800	ريال / سنويا
إجمالي دخل المعارض	950,400	ريال / سنويا
المساحة التأجيرية للمكاتب	6,660	م ²
سعر المتر المربع التأجيرى للمكاتب	500	ريال / سنويا
إجمالي دخل المكاتب	3,330,000	ريال / سنويا
إجمالي الدخل للمبنى	4,280,400	ريال / سنويا
نسبة الإشغال	90%	%
الدخل الفعال	3,852,360	ريال / سنويا
اجمالي الدخل الفعال	3,852,360	ريال / سنويا
نسبة مصروفات التشغيل و الصيانة	5%	%
مصروفات التشغيل و الصيانة	192,618	ريال / سنويا
صافي الدخل	3,659,742	ريال / سنويا
معامل الرسملة	8,00%	%
القيمة السوقية	45,746,775	ريال

تقدير القيمة



الملاحظات والتوصيات

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

▪ موقع العقار :

موقع ممتاز بحى الضباط، وهو من المناطق المتميزة بالرياض، وكذلك الشارع الذي يعد أحد أبرز الشوارع في جميع أنحاء المدينة ويعتبر أحد مراكز الجذب المميزة بالإضافة إلى سهولة الوصول إلى الموقع من خلال شبكة من الطرق والبنية التحتية المتطورة.

▪ معدلات الاشغال :

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

بناء على الدراسة المنجزة فإننا نقدر القيمة الأستثمارية للعقار مبلغ وقدره

45,746,775 SR

(فقط خمسة وأربعون مليون وسبعمائة وستة واربعون الف وسبعمائة وخمسة وسبعون ريال سعودي)

مراعيا الموقع، وكما هو موثق بهذا التقرير في 2019/12/31 م.



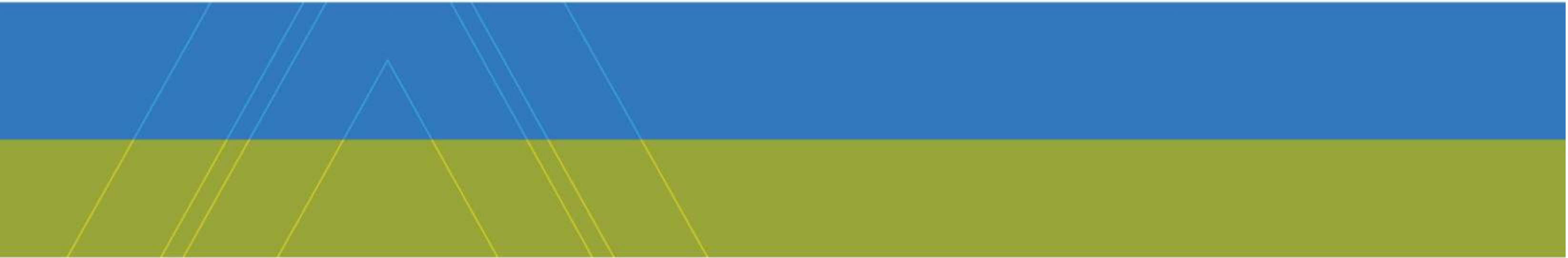
FAIR
IS
OUR
VALUE

خاص باستخدام الشركة

الختم	التوقيع	الاسم
	 رقم العضوية 1210000185	هشام العقيل مدير ادارة التقييم رقم العضوية 1210000185
	 رقم العضوية 1210000027	م / علاء الثقفي الرئيس التنفيذي رقم العضوية 1210000027

www.valueexperts.net

alaeel@valueexperts.net

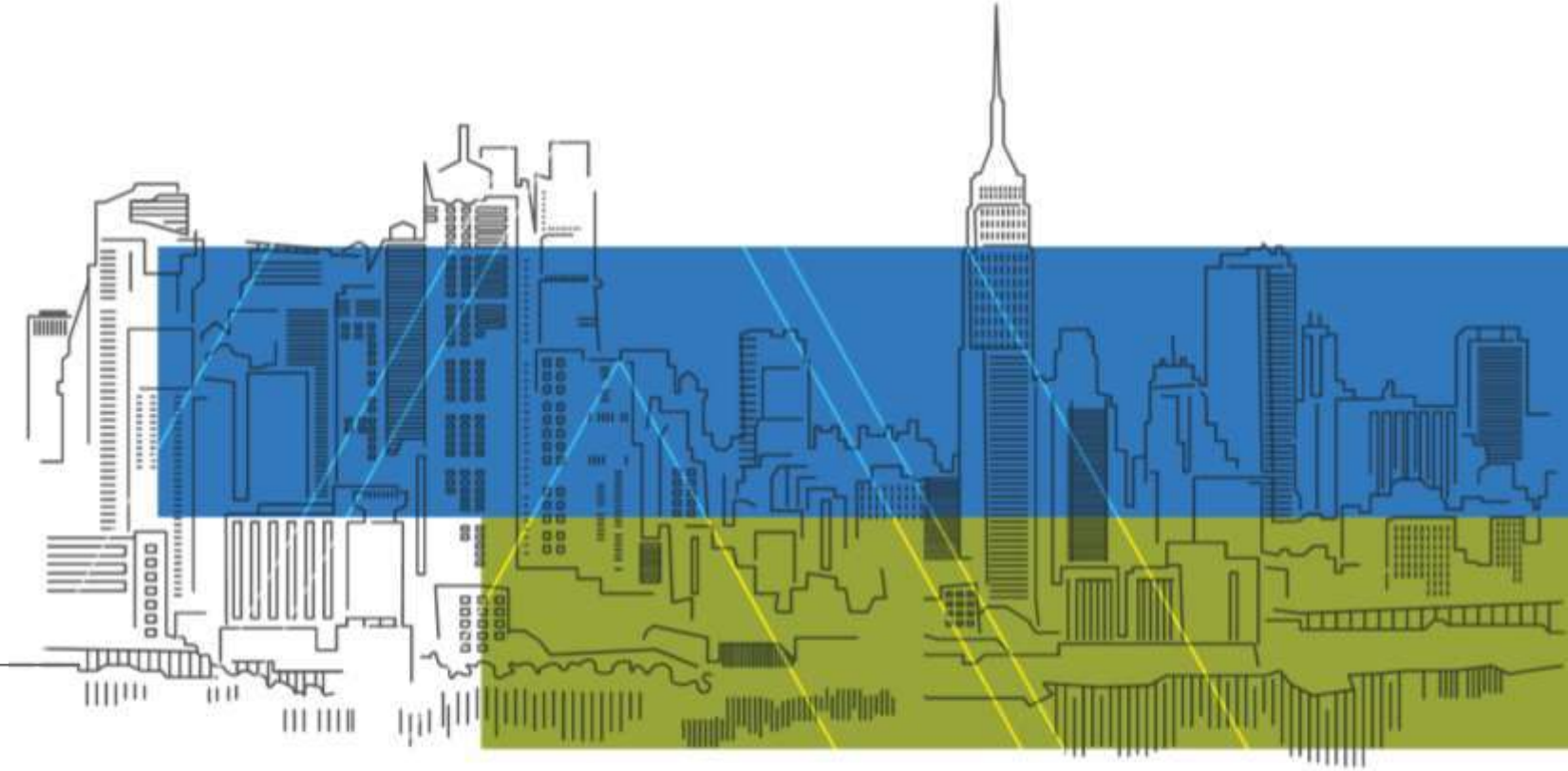




شركة خبراء القيمة وشريكة
للتقييم العقاري

رقم الترخيص: 744 / 18 / 323

رقم التقرير: 1000767/19

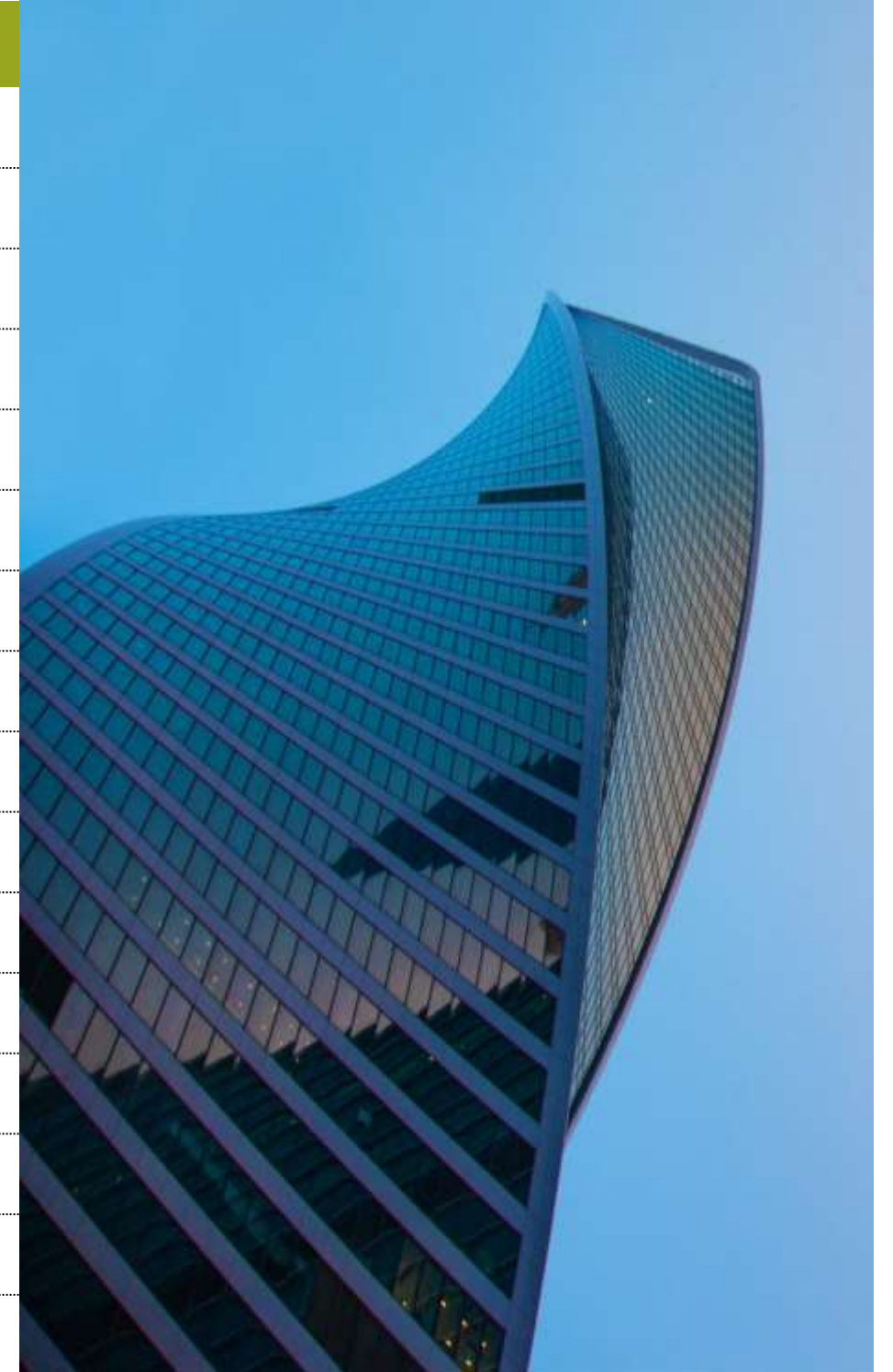


F A I R I S O U R V A L U E



تقييم (مدرسة التربية والمهارات العالمية) - محافظة الدرعية حي 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 حي الرحاب
نوع العقار	مرفق تعليمي
مساحة العقار	5.598.59 م ²
مساحة البناء	11.952.37 م ²
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	2019 / 12 / 25
تاريخ التقييم	2019 / 12 / 27
تاريخ الاصدار	2019 / 12 / 31





الموقرين

السادة / شركة دراية المالية

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

السلام عليكم ورحمة الله وبركاته،

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

أن الهدف من هذا التقرير هو تقدير القيمة الاستثمارية للعقار ، وكما هو عليه في وضعه الراهن بتاريخ 2019/12/25م، 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 كالتالي :

رقم الصك	مساحة الارض	مساحة البناء
311607002453	5.593.59 م2	11.952.37 م2

بناء على الدراسة المنجزة فإننا نقدر القيمة الاستثمارية للعقار وعلى وضعها الراهن بتاريخ التقدير مبلغ وقدرة فقط 43,750,000 ريال سعودي (فقط ثلاثة وأربعون مليون وسبعمائة وخمسون ألف ريال سعودي)، مراعيًا الموقع ، وكما هو موثق بهذا التقرير في 2019/12/31م.

قائمة المحتويات

5	الفرضيات والشروط المحددة للتقرير
6	ملخص الحقائق المهمة والاستنتاجات.....
10	نطاق العمل.....
19	الخدمات والمرافق المتوفرة في الموقع.....
20	موقع العقار على مستوى المدينة
21	موقع العقار على مستوى الاحياء.....
22	موقع العقار على مستوى الحي.....
24	وصف العقار.....
26	صور العقار.....
27	العقارات المقارنة.....
28	الحسابات والمؤشرات الى القيمة.....
33	تقدير القيمة.....



نشهد نحن المقيمين المعتمدين لدى الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين بالاتي:

- هذه الوثيقة المعدة من قبل (شركة فاليو إكسبرت) ملك لها ولا يجوز استغلالها في اغراض تخالف مآتم إعدادها له.
 - لقد قمنا بدراسة سوق العقارات بمنطقة العقار المستهدف وأستعنا في الدراسة بأكثر العقارات قريبا للعقار المستهدف من حيث المواصفات والمساحات لكل منها ولقد اجتهدنا للتأكد من صحة المعلومات التي تم الحصول عليها قدر الامكان.
 - أننا لم نخفي أي معلومات هامة في 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 أي اهتمامات حالية أو مستقبلية بالعقار المستهدف.
 - الأتعاب المتفق عليها لعمل هذا التقرير غير مرتبطة بالقيمة السوقية المقدرة للعقار.
 - لم يطلب منا أي أراء مسبقة قبل التقييم وقد قمنا بأداء عملنا 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 الطبيعي كما قمنا بالاستفسار عن العقارات المقارنة وفقا للمتاح لنا من امكانيات ومصادر معلومات .
- إبرام للذمة فإنه لا يسمح باستخدام هذا التقرير لترتيب تمويل أو رهن أو أي اجراء غير متوافق مع الشريعة الإسلامية .
- مدة التقييم (45 يوما) من تاريخ صدور الوثيقة والشركة غير مسؤولة عن أي طارئ اقتصادي يؤثر على قيمة العقار .
- هامش التذبذب في القيمة بحدود + أو -10% وفقا لظروف السوق الحالية .
- قد تتغير النتائج التي توصلنا لها في حال تم تزويدنا بأي بيانات مؤثرة في القيمة أو تمكنا من الحصول عليها من مصادر موثوقة .



ملخص الحقائق المهمة والاستنتاجات

12	المساحة الاجمالية للمبنى	11.952.37 م ²
14	المساحة الإجمالية للأرض	5.593.59 م ²
15	سعر المتر المربع للأرض	1,757 ريال/م ²
17	القيمة الاستثمارية للعقار	43,750,000 ريال سعودي

الملخص		
1	نوع العقار	مرفق تعليمي
2	تاريخ التقييم	2019 /12 /25 م
3	رقم الصك	311607002453
4	تاريخ الصك	1440/01/16 هـ
5	رقم المخطط التنظيمي	14 /م
6	رقم القطعة	م 17
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



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

المعايير العامة:

• 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 الذم لديها والذم يتمتع بأعلى درجات الكفاءة والحيادة اللازمة ، ومستفيدين من الموارد المتاحة لنا والمتمثلة في كفاءة فريقنا الأستشاري الذم يضم في عداده نخبة من المستشارين المؤهلين بشهادات أكاديمية عليا وذات خبرات في مجال التقييم والاستشارات ، وما يتوفر لدى شركتنا من قاعدة معلومات تم بناؤها من خلال خبراتها التقييمية ومن خلال ما قامت به من جمع للبيانات والمعلومات والإحصائيات الصادرة عن الجهات الرسمية وغير الرسمية مما يعطي المقيمين سعة إدراك للقيام بمهامهم على أكمل وجه ، هذا وتعمل الشركة على تحديث قاعدة معلوماتها بشكل مستمر .
- خبرتنا بأعمال التقييم و الأستشارات تزيد عن الـ 15 سنة، وقمنا بتقديم أكثر من 20,000 تقرير تقييم خلال فترة عملنا .
- تشرفت شركة فاليو اكسبرت وممثليها من مقيمين و مساعدين قاموا بإجراء عملية التقييم دونما أي تحيز ، كما إنهم يعملون بموضوعية ويتمتعون بالاستقلالية عن العميل وشركاته التابعة أو الأطراف التابعين له، وليس للشركة وممثليها أي مصلحة حالية أو مرتقبة لدى العميل أو أي من شركاته التابعة أو الأطراف التابعين له، كما أنه ليس من بين هؤلاء العالمين ببواطن الأمور لدى العميل أو هؤلاء الذين لديهم علاقات داخلية أو ارتباطات مع العميل وشركاته التابعة أو الأطراف التابعين له ، وأتعب المقيم مقابل عملية التقييم غير مشروطة على النتائج التي يتوصل إليها أو أي أحداث أخرى ، وإذا حصلت الشركة على مساعدة ذات أهمية من طرف آخر فيما يتعلق بأي جانب من جوانب مهمة في التقييم ، سيتم ذكر طبيعة هذه المساعدة ، ومدى الاعتماد عليها ومن ثم توثيقها في التقرير إن وجدت .



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

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



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 التي تم تقييمها	مرفق تعليمي
أساس القيمة (القيمة الاستثمارية للعقار)	هي قيمة الاصل ما بالنسبة للمالك أو المالك المحتمل لأغراض استثمارية أو تشغيلية خاصة به ، وتبين القيمة الاستثمارية أيضا الظروف والأهداف المالية للجهة التي يتم عمل التقييم لصالحها ، كما تستخدم غالبا لقياس أداء الاستثمار .
تاريخ التقييم	2019/12/25 م
تاريخ الاصدار	2019/12/31 م
نطاق البحث والاستقصاء (معيار رقم 102)	لقد قمنا بدراسة سوق العقارات بمنطقة المستهدف واستعنا في الدراسة بأكثر العقارات قربا للعقار المستهدف من حيث المواصفات والمساحات لكل منها ولقد اجتهدنا للتأكد من صحة المعلومات التي تم الحصول عليها قدر الامكان .
طبيعة و مصادر المعلومات	مكاتب العقار بالمنطقة المستهدفة، قاعدة البيانات الخاصة بشركة فاليو إكسبرت والتي يتم تحديثها بشكل مستمر.



وصف التقرير
تقرير يوضح منهجية و خطوات التقييم
ونائج التقييم وصور ضوئية وحدودية
للأصول موضوعة التقييم وتوضيح تفاصيل
البيانات .



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



القيود على الاستخدام أو التوزيع أو النشر
هذا التقرير معد للغرض الذي أعده من أجله
فقط ولا يجوز استخدامه أو تداوله أو الاقتباس
منه أو الإشارة إليه على أي حال من الأحوال
لأي غرض آخر . وبناء عليه لا تتحمل الشركة
أو المقيم أي مسؤولية عن أي خسارة
بتكديدها أي 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 أي نحو دون موافقة
صريحة من الشركة . ولا يجوز تقديم هذا
التقرير لأي طرف آخر بخلاف هؤلاء المشار
إليهم فيه دون موافقة صريحة من الشركة .
ومن دواعي الحيطه والحذر أن تحتفظ
الشركة والمقيم بالحق في إدخال أي
تعديلات وعمل أي مراجعة على التقييم أو
دعم نتيجة التقييم في ظل ظروف محددة .
تحتفظ الشركة بالحق دون أي التزام بمراجعة
حسابات التقييم وتعديل وتنقيح نتائج على
ضوء معلومات كانت موجودة في تاريخ
التقييم لكنها أتضح له لاحقا.



- الافتراضات والافتراضات الخاصة
- تم افتراض أن العقار ذات ملكية تامة
وليس عليه أي التزامات .
 - تم استلام صور ضوئية من العميل للصك،
وصورة كروكية للموقع، ولم تقم شركة
فاليو إكسبرت بالعمل على التأكد من
صحتهم وتم افتراض بأن العقار غير
مرهون ولا توجد عليه حقوق لجهات
أخرى .
 - أن موقع العقار تم الاستدلال عليه من قبل
السادة / شركة دراية المالية .
 - المقيم العقاري غير مسئول عن وجود أي
تعديلات على حدود العقار.
 - تم الاستدلال على مسطحات البناء حسب
رخصة البناء.
 - يوجد عقد إيجار للمنى لمدة 25 سنة تبداء
من سنة 2016 م .



المعيار رقم 102

FAIR
IS
OUR
VALUE

المعايير العامة :
البحث والاستقصاء



تطبيق طرق التقييم

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



تحليل البيانات

تم تحليل البيانات المتوفرة في منطقة العقار والتي تم استقائها من المكاتب العقارية التي تعمل في منطقة .



تحديد خصائص الاصل

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



معاينة الاصل

تم أستلام صك الملكية من العميل والذى يوضح مساحة العقار ،



إعداد التقرير

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



مراجعة القيمة

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



تقدير القيمة

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



جمع البيانات

بناء على نوع العقار موضع التقييم تم تحديد نطاق جمع البيانات وخصوصا في المنطقة المحيطة بالعقار.



المعيار رقم 105

FAIR
IS
OUR
VALUE

أساليب وطرق التقييم





تعريف الأسلوب	تستخدم لـ	الأسلوب
<ul style="list-style-type: none">يقدم هذا الأسلوب مؤشرات للقيمة عن طريق مقارنة الأراضي التي يتم تقييمه بعقار مطابقة او مماثلة تتوفر معلومات عن اسعارها .وفقا لهذا الأسلوب فان الخطوة الاولى تتمثل في دراسة اسعار المعاملات الخاصة بالاصول المطابقة او المماثلة التي تمت مؤخرا في السوق , وان كانت المعاملات التي تمت قليلة , من الأفضل ايضا دراسة اسعار الاصول المطابقة او المماثلة المدرجة او المعروضة للبيع شريطة ان تكون هذه المعلومات واضحة وجرم تحليلها موضوعيا . ويجب تعديل المعلومات المتعلقة باسعار تلك المعاملات لكي تبين الفروق في شروط و احكام المعاملة الفعلية , و اساس القيمة و الافتراضات التي يتم اعتمادها في عملية التقييم التي يتم تنفيذها , كما يمكن ان توجد فروق في الخصائص القانونية والاقتصادية والمادية لاصول المعاملات الاخرى مقارنة بالاصل الذي يتم تقييمه .	الأرض	أسلوب السوق

المصدر : معايير التقييم الدولية 2017

التطبيق:

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

استخدام هذه الطريقة

المنهجية:

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



تعريف الأسلوب	تستخدم لـ	الأسلوب
<ul style="list-style-type: none">يشار إلى أسلوب التكلفة أحياناً بطريقة المقاول،يحدد أسلوب التكلفة القيمة من خلال تقدير تكلفة اقتناء الأرض وبناء عقار جديد بمنافع مساوية أو تعديل عقار قديم لنفس الاستخدام دون أم مصروفات لا داعي لها تنتج عن التأخير.يتم جمع تكلفة الأرض على إجمالي تكلفة الإنشاءات، وجرت العادة أن تتم إضافة حوافز المشروع أو أرباح/خسائر المطور العقاري إلى تكاليف الإنشاءات إن كان ذلك ملائماً.	للمباني	أسلوب التكلفة

المصدر : معايير التقييم الدولية 2017

استخدام هذه الطريقة

المنهجية:

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

التطبيق:

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



تعريف الأسلوب	تستخدم لـ	الأسلوب
<ul style="list-style-type: none">يستخدم هذا الأسلوب، الدخل الذي يدره العقار كأساس للتقييم .يمكن تقدير القيمة الاستثمارية ، وفي أغلب الحالات يمكن تقدير القيمة الاستثمارية من الدخل الفعلي للإيجار أو من مقارنة إيجارات عقارات مماثلة، أو أحيانا من خلال طرق أخرى، وكل ذلك يؤكد العلاقة بين القيمة الإيجارية والقيمة الاستثمارية.	للمباني	أسلوب الدخل

المصدر : معايير التقييم الدولية 2017

استخدام هذه الطريقة

المنهجية:

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

التطبيق:

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



طرق التقييم المستخدمة

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



الخدمات والمرافق المتوفرة في الموقع

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



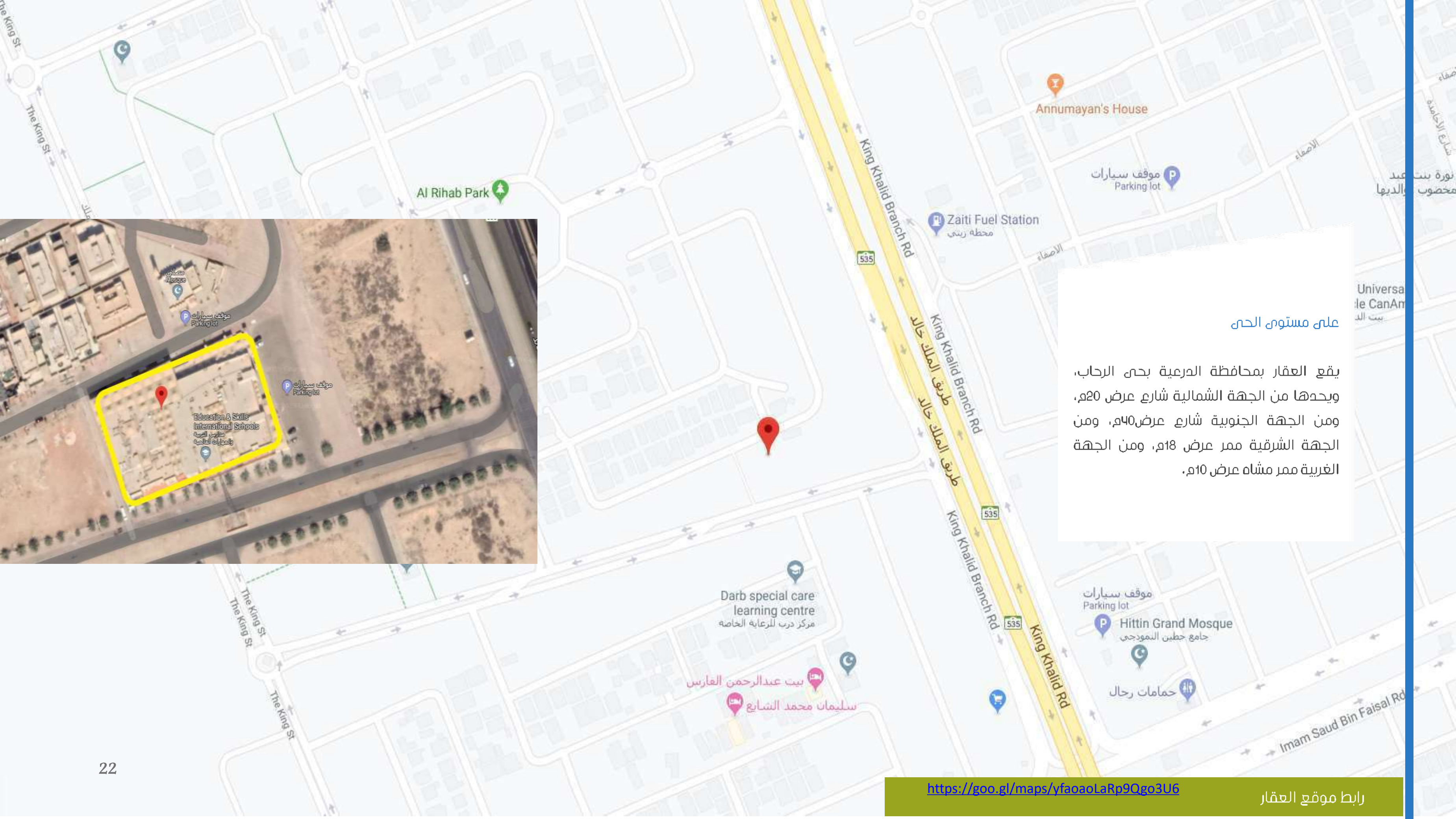
FAIR
IS
OUR
VALUE

موقع العقار على مستوى محافظة الدرعية

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


على مستوى الاحياء

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



على مستوى الحق

يقع العقار بمحافظة الدرعية بحى الرحاب، ويحدها من الجهة الشمالية شارع عرض 20م، ومن الجهة الجنوبية شارع عرض 40م، ومن الجهة الشرقية ممر عرض 18م، ومن الجهة الغربية ممر مشاه عرض 10م.



وصف العقار



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 م ²	

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.



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

مساحات البناء حسب رخصة البناء			
مكونات البناء	عدد الوحدات	المساحة م ²	الإستخدام
قبو	0	4,546	خدمات
دور أول	1	2,830	تعليمي
ملاحق علوية	1	1,415	تعليمي
دور أرضي	1	2,854	تعليمي
اسورا	0	307.37	أسوار
المجموع		11,952	

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

الخدمات المتاحة في المبنى	
نظام التكييف	تكييف مركزي في جميع انحاء المبنى
نظام الحرائق	اجهزة إنذار وخطوط مياه اوتوماتيكية وخرائطم لإطفاء النار
نظام الحماية	مبنى مجهز مع كاميرات المداخل ومتابعة الوضع الامني للمبنى
مسابح	يوجد مسابح بالمدرسة
ملاعب	يوجد ملاعب بالمدرسة
مسرح مدرسي	يوجد مسرح



FAIR
IS
OUR
VALUE

صور العقار





العقارات المقارنة:

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



جدول المقارنات للأراضي المشابهة				
م	اسم الموقع	مساحة م ²	سعر/م ²	الاستخدام
1	حي الرحاب	1,637	2,200	سكني
2	حي الرحاب	1,328	2,250	سكني
3	حي الرحاب	820	2,400	سكني



الحسابات والمؤشرات الى القيمة بطريقة المقارنات

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

الضبط النسبي (للارض) للمبيعات المشابهة							
المقارنة 3		المقارنة 2		المقارنة 1		العقار المراد تقييمه	عينات السوق
2,400		2,250		2,200		سعر المتر المربع للارض المقارن	
820		1,328		1,637		مساحة الارض المقارن	
28-11-2019		02-12-2019		05-12-2019		10-12-2019	تاريخ العرض
%0		%0		%0			حالة السوق
0		0		0		سعر المتر المربع بعد تعديل حالة السوق	
%10-	أصغر	%5-	متوسط	%5-	متوسط	5,594	مساحة الارض المراد تقييمه
%5	1	%3	2	%3	2	شارعين + 2 ممر	عدد الواجهات
%0	سهل	%0	سهل	%0	سهل	سهل	سهولة الوصول
%0	قريب	%0	قريب	%0	قريب	قريب	القرب من الطريق الرئيسي
%0	متوفرة	%0	متوفرة	%0	متوفرة	متوفرة	توفر الخدمات
%20-	سكني	%20-	سكني	%20-	سكني	مرفق تعليمي	الإستخدام
%0	حى الراحاب	%0	حى الراحاب	%0	حى الراحاب	حى الراحاب	الموقع
%25-		%22-		%22-		الضبط النسبي	
1,800		1,755		1,716		صافي القيمة	
		1,757.00				متوسط سعر المتر المربع	



الحسابات و المؤشرات للقيمة بطريقة التكلفة

ملاحظات:

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

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

تقدير القيمة
بطريقة رسمة الدخل





الحسابات والمؤشرات للقيمة بطريقة الدخل حسب العقد

الوحدة	القيمة	البند
ريال	3,500,000	صافي الدخل
%	%8	نسبة المردود المالي
ريال سعودي	43,750,000	قيمة العقار بالدخل

تقدير القيمة



الملاحظات والتوصيات

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

▪ موقع العقار :

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

بناء على الدراسة المنجزة فإننا نقدر القيمة الأستثمارية للعقار مبلغ وقدره

43,750,000 SR

(فقط ثلاثة وأربعون مليون وسبعمائة وخمسون ألف ريال سعودي)

مراعيا الموقع، وكما هو موثق بهذا التقرير في 2019/12/31 م.



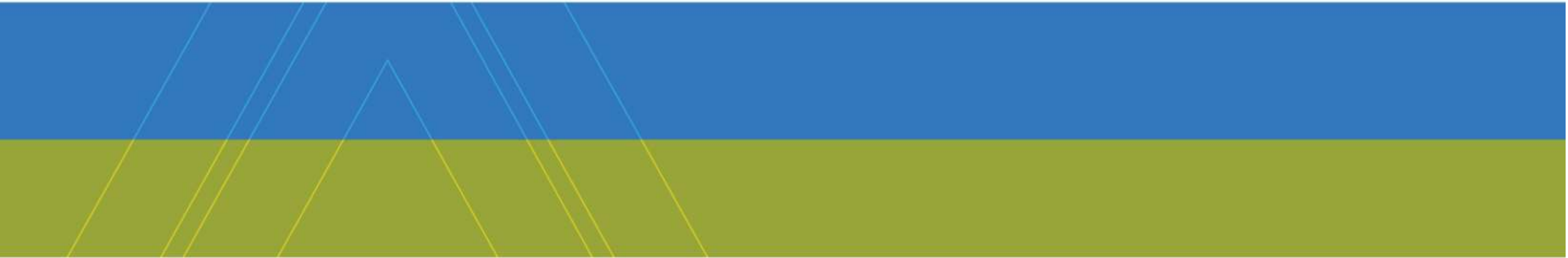
FAIR
IS
OUR
VALUE

خاص باستخدام الشركة

الختم	التوقيع	الاسم
	 رقم العضوية 1210000185	رقم العضوية 1210000185 هشام العقيل مدير ادارة التقييم
	 رقم العضوية 1210000027	رقم العضوية 1210000027 م / علاء الثقفي الرئيس التنفيذي

www.valuexperts.net

alaeel@valuexperts.net

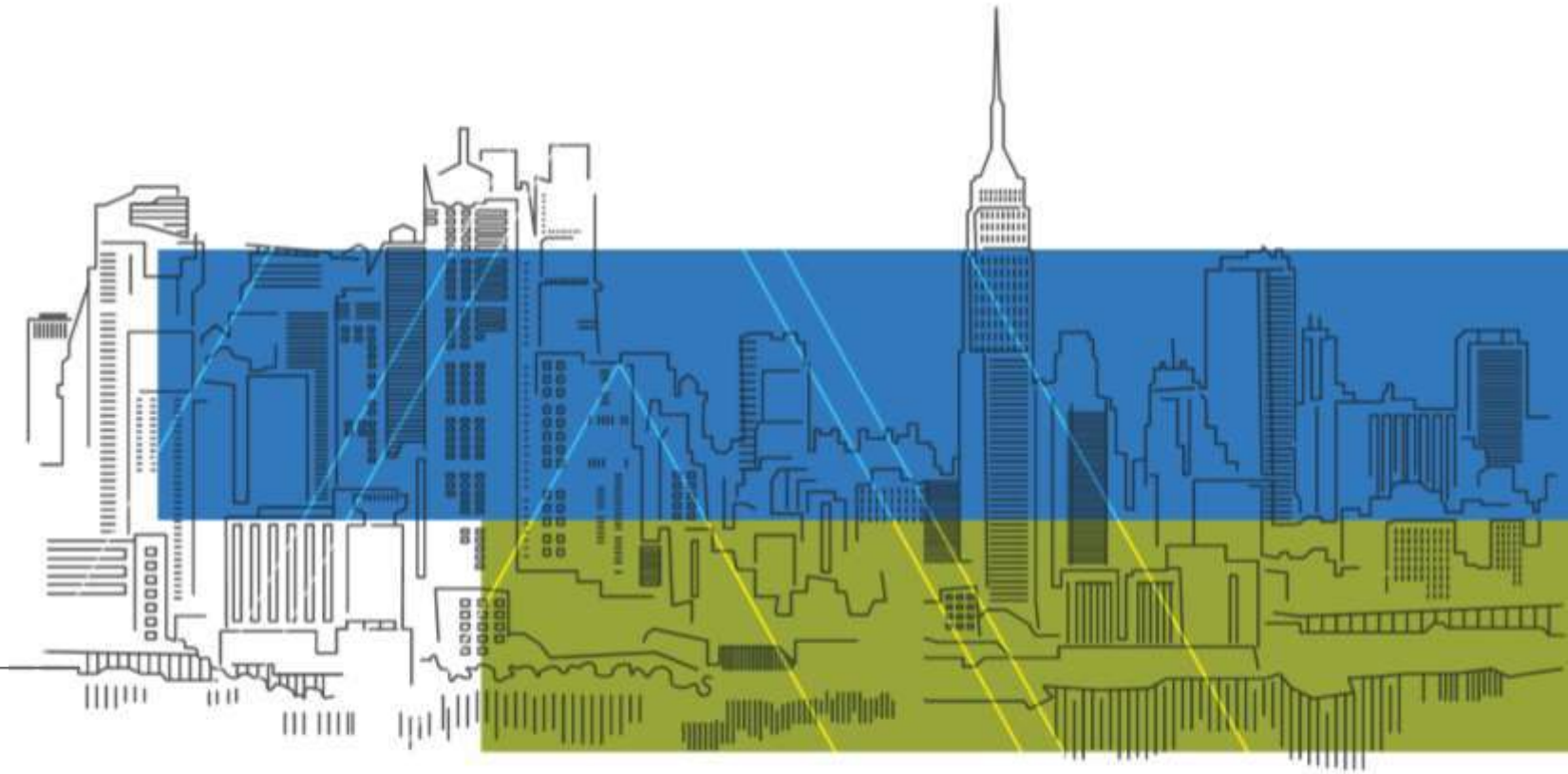




شركة خبراء القيمة وشريكة
للتقييم العقاري

رقم الترخيص: 744 / 18 / 323

رقم التقرير: 1000767/18

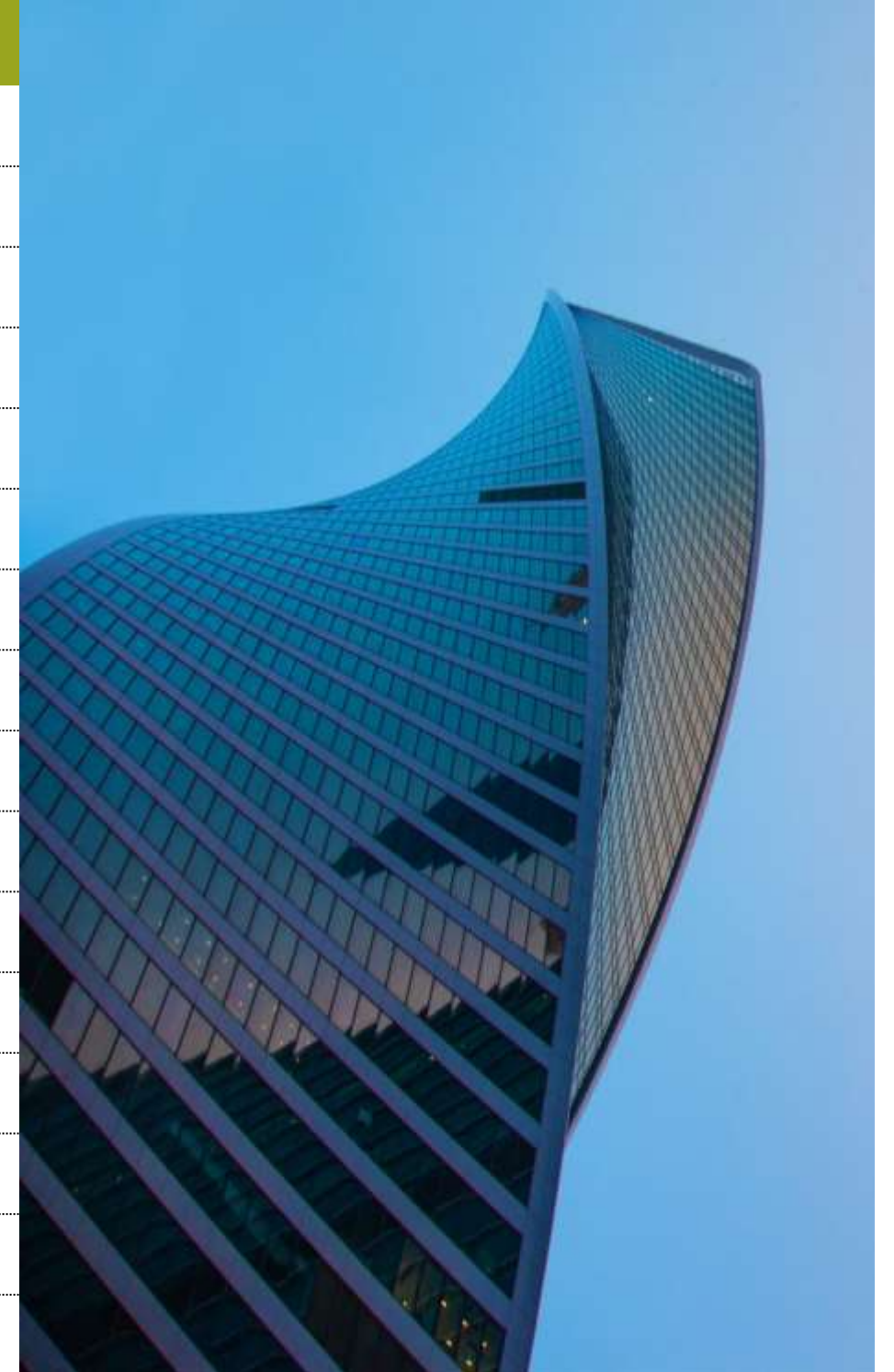


F A I R I S O U R V A L U E



تقييم (مركز رسيل الطبي) - بمدينة الرياض حي خنشلية

العميل (صاحب الطلب)	شركة دراية المالية
المستفيد (مستخدم الطلب)	شركة دراية المالية
الغرض من التقييم	صندوق ريت
عنوان العقار	المملكة العربية السعودية - مدينة الرياض حي خنشلية
نوع العقار	مركز طبي
مساحة العقار	2,500 م ²
مساحة البناء	4,652 م ²
رقم الصك	910118042845
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	2019 / 12 / 25
تاريخ التقييم	2019 / 12 / 27
تاريخ الاصدار	2019 / 12 / 31





الموقرين

السادة / شركة دراية المالية
الموضوع: تقييم (مركز رسيل الطبي) - بمدينة الرياض حي خنشلية

السلام عليكم ورحمة الله وبركاته،

بناء على طلبكم تقييم (مركز رسيل الطبي) - بمدينة الرياض حي خنشلية، فقد قمنا بالكشف الفعلي على واقع العقار، و معاينة ودراسة المستندات والخرائط اللازمة ، وبعد إجراء دراسة للمنطقة المحيطة والمجاورة للعقار ، نرفق طيه التقرير التالي الذي يوفر البيانات اللازمة ويبين الأسباب للوصول إلى القيمة الاستثمارية للعقار .

أن الهدف من هذا التقرير هو تقدير القيمة الاستثمارية للعقار ، وكما هو عليه في وضعه الراهن بتاريخ 2019/12/25م، وأن الغاية من إصداره هو معرفة القيمة الاستثمارية للعقار لغرض (صندوق ريت) والتقرير لاستعمال السادة / شركة دراية المالية .
العقار المقدر هو عبارة عن مركز طبي مفصلة كالتالي :

رقم الصلح	مساحة الارض	مساحة البناء
910118042845	2م 2,500	4,652 م2

بناء على الدراسة المنجزة فإننا نقدر القيمة الاستثمارية للعقار وعلى وضعها الراهن بتاريخ التقييم مبلغ وقدرة فقط 21,870,588 ريال سعودي (فقط واحد وعشرون مليون وثمانمائة وسبعون ألف وخمسمائة وثمانية وثمانون ريال سعودي)، مراعي الموقع ، وكما هو موثق بهذا التقرير في 2019/12/31م.

قائمة المحتويات

5	الفرضيات والشروط المحددة للتقرير
6	ملخص الحقائق المهمة والاستنتاجات
10	نطاق العمل.....
19	الخدمات والمرافق المتوفرة في الموقع.....
20	موقع العقار على مستوى المدينة
21	موقع العقار على مستوى الاحياء.....
22	موقع العقار على مستوى الحى.....
24	وصف العقار.....
26	صور العقار.....
27	العقارات المقارنة.....
28	الحسابات والمؤشرات الى القيمة
33	تقدير القيمة.....



نشهد نحن المقيمين المعتمدين لدى الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين بالاتي:

لقد قمنا بمعاينة العقار المستهدف معاينة تامة وشاملة على الطبيعي كما قمنا بالاستفسار عن العقارات المقارنة وفقا للمتاج لنا من امكانيات ومصادر معلومات ،
إبراء للذمة فإنه لا يسمح باستخدام هذا التقرير لترتيب تمويل أو رهن أو أي إجراء غير متوافق مع الشريعة الإسلامية ،
مدة التقييم (45 يوماً) من تاريخ صدور الوثيقة والشركة غير مسؤولة عن أي طارئ اقتصادي يؤثر على قيمة العقار ،
هامش التذبذب في القيمة بحدود + أو -10% وفقاً لظروف السوق الحالية ،
قد تتغير النتائج التي توصلنا لها في حال تم تزويدنا بأي بيانات مؤثرة في القيمة أو تمكنا من الحصول عليها من مصادر موثوقة ،

- هذه الوثيقة المعدة من قبل (شركة فاليو إكسبرت) ملك لها ولا يجوز استغلالها في اغراض تخالف مآتم إعدادها له.
- لقد قمنا بدراسة سوق العقارات بمنطقة العقار المستهدف وأستعنا في الدراسة بأكثر العقارات قريبا للعقار المستهدف من حيث المواصفات والمساحات لكل منها ولقد اجتهدنا للتأكد من صحة المعلومات التي تم الحصول عليها قدر الامكان.
- أننا لم نحفي أي معلومات هامة في تقرير التقييم من شأنها أن تؤثر على القيمة للعقار حالياً أو مستقبلاً ونشهد بأن ما ورد بالتقرير من معلومات صحيحة على حد علمنا.
- ليس لدينا أي اهتمامات حالية أو مستقبلية بالعقار المستهدف.
- الأتعاب المتفق عليها لعمل هذا التقرير غير مرتبطة بالقيمة السوقية المقدرة للعقار.
- لم يطلب منا أي آراء مسبقة قبل التقييم وقد قمنا بأداء عملنا طبقاً لمعايير التقييم الدولية الصادرة من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين.
- عملنا طبقاً للاشتراطات الموحدة لأداء مهنة التقييم المعتمدة دولياً و محلياً.



ملخص الحقائق المهمة والاستنتاجات

2 م 4,652	المساحة الاجمالية للمبنى	12
2 م 2,500	المساحة الإجمالية للأرض	13
ريال/م 2,550	سعر المتر المربع للأرض	14
ريال سعودي 21,870,588	القيمة الاستثمارية للعقار	15

الملخص		
1	نوع العقار	مركز طبي
2	تاريخ التقييم	2019 /12 /25 م
3	رقم الصك	910118042845
4	تاريخ الصك	1440/06/27 هـ
5	رقم المخطط التنظيمي	2303
6	رقم القطعة	1/1/518
7	رقم البلك	-
8	استخدام الارض	تجاري
9	سلطة الاصدار	كتابة العدل الاولى بالرياض
10	القيود المفروضة على الموقع	لا يوجد
11	طبيعة الملكية	ملكية مطلقة



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

المعايير العامة:

• 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 الذم لديها والذم يتمتع بأعلى درجات الكفاءة والحيادة اللازمة ، ومستفيدين من الموارد المتاحة لنا والمتمثلة في كفاءة فريقنا الأستشاري الذم يضم في عداده نخبة من المستشارين المؤهلين بشهادات أكاديمية عليا وذات خبرات في مجال التقييم والاستشارات ، وما يتوفر لدى شركتنا من قاعدة معلومات تم بناؤها من خلال خبراتها التقييمية ومن خلال ما قامت به من جمع للبيانات والمعلومات والإحصائيات الصادرة عن الجهات الرسمية وغير الرسمية مما يعطي المقيمين سعة إدراك للقيام بمهامهم على أكمل وجه ، هذا وتعمل الشركة على تحديث قاعدة معلوماتها بشكل مستمر .
- خبرتنا بأعمال التقييم و الأستشارات تزيد عن الـ 15 سنة، وقمنا بتقديم أكثر من 20,000 تقرير تقييم خلال فترة عملنا .
- تشرفت شركة فاليو اكسبرت وممثليها من مقيمين و مساعدين قاموا بإجراء عملية التقييم دونما أي تحيز ، كما إنهم يعملون بموضوعية ويتمتعون بالاستقلالية عن العميل وشركاته التابعة أو الأطراف التابعين له، وليس للشركة وممثليها أي مصلحة حالية أو مرتقبة لدى العميل أو أي من شركاته التابعة أو الأطراف التابعين له، كما أنه ليس من بين هؤلاء العالمين ببواطن الأمور لدى العميل أو هؤلاء الذين لديهم علاقات داخلية أو ارتباطات مع العميل وشركاته التابعة أو الأطراف التابعين له ، وأتعب المقيم مقابل عملية التقييم غير مشروطة على النتائج التي يتوصل إليها أو أي أحداث أخرى ، وإذا حصلت الشركة على مساعدة ذات أهمية من طرف آخر فيما يتعلق بأي جانب من جوانب مهمة في التقييم ، سيتم ذكر طبيعة هذه المساعدة ، ومدى الاعتماد عليها ومن ثم توثيقها في التقرير إن وجدت .



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

الأشراف على جميع مشاريع التقييم
بالشركة
رقم العضوية **1210000027**

سنة خبرة
بأعمال التقييم
بكالوريوس هندسة
تخطيط مدن

12

علاء إبراهيم الثقفي
الرئيس التنفيذي

الأشراف على جميع مشاريع التقييم
بالشركة
رقم العضوية **1210000185**

سنوات خبرة بأعمال
التقييم
بكالوريوس ادارة
واققتصاد

5

هشام صالح العقيل
مدير إدارة التقييم

الأشراف على جميع مشاريع التقييم
بالشركة
رقم العضوية **1220000513**

سنوات خبرة بأعمال
التقييم
دبلوم حاسب ألي

6

عبدالرحمن عبدالله الوادعي
مساعد مدير إدارة التقييم



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 التي تم تقييمها	مركز طبي
أساس القيمة (القيمة الاستثمارية للعقار)	هي قيمة الاصل ما بالنسبة للمالك أو المالك المحتمل لأغراض استثمارية أو تشغيلية خاصة به ، وتبين القيمة الاستثمارية أيضا الظروف والأهداف المالية للجهة التي يتم عمل التقييم لصالحها ، كما تستخدم غالبا لقياس أداء الاستثمار .
تاريخ التقييم	2019/12/25 م
تاريخ الاصدار	2019/12/31 م
نطاق البحث والاستقصاء (معيار رقم 102)	لقد قمنا بدراسة سوق العقارات بمنطقة المستهدف واستعنا في الدراسة بأكثر العقارات قربا للعقار المستهدف من حيث المواصفات والمساحات لكل منها ولقد اجتهدنا للتأكد من صحة المعلومات التي تم الحصول عليها قدر الامكان .
طبيعة و مصادر المعلومات	مكاتب العقار بالمنطقة المستهدفة، قاعدة البيانات الخاصة بشركة فاليو إكسبرت والتي يتم تحديثها بشكل مستمر.



وصف التقرير
تقرير يوضح منهجية و خطوات التقييم
ونائج التقييم وصور ضوئية وحدودية
للأصول موضوعة التقييم وتوضيح تفاصيل
البيانات .



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



القيود على الاستخدام أو التوزيع أو النشر
هذا التقرير معد للغرض الذي أعده من أجله
فقط ولا يجوز استخدامه أو تداوله أو الاقتباس
منه أو الإشارة إليه على أي حال من الأحوال
لأي غرض آخر . وبناء عليه لا تتحمل الشركة
أو المقيم أي مسؤولية عن أي خسارة
بتكديدها أي 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 أي نحو دون موافقة
صريحة من الشركة . ولا يجوز تقديم هذا
التقرير لأي طرف آخر بخلاف هؤلاء المشار
إليهم فيه دون موافقة صريحة من الشركة .
ومن دواعي الحيطه والحذر أن تحتفظ
الشركة والمقيم بالحق في إدخال أي
تعديلات وعمل أي مراجعة على التقييم أو
دعم نتيجة التقييم في ظل ظروف محددة .
تحتفظ الشركة بالحق دون أي التزام بمراجعة
حسابات التقييم وتعديل وتنقيح نتائج على
ضوء معلومات كانت موجودة في تاريخ
التقييم لكنها أتضح له لاحقا.



- الافتراضات والافتراضات الخاصة
- تم افتراض أن العقار ذات ملكية تامة
وليس عليه أي التزامات .
 - تم استلام صور ضوئية من العميل للصك،
وصورة كروكية للموقع، ولم تقم شركة
فاليو إكسبرت بالعمل على التأكد من
صحتهم وتم افتراض بأن العقار غير
مرهون ولا توجد عليه حقوق لجهات
أخرى .
 - أن موقع العقار تم الاستدلال عليه من قبل
السادة / شركة دراية المالية .
 - المقيم العقاري غير مسئول عن وجود أي
تعديلات على حدود العقار.
 - تم الاستدلال على مسطحات البناء حسب
رخصة البناء .
 - يوجد عقود إيجار للعقار سنوية لمدة
عشرون سنة يبدأ من تاريخ 2013/12/15م.



المعيار رقم 102

FAIR
IS
OUR
VALUE

المعايير العامة :
البحث والاستقصاء



تطبيق طرق التقييم

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



تحليل البيانات

تم تحليل البيانات المتوفرة في منطقة العقار والتي تم استقائها من المكاتب العقارية التي تعمل في منطقة .



تحديد خصائص الاصل

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



معاينة الاصل

تم أستلام صك الملكية من العميل والذى يوضح مساحة العقار ،



إعداد التقرير

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



مراجعة القيمة

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



تقدير القيمة

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



جمع البيانات

بناء على نوع العقار موضع التقييم تم تحديد نطاق جمع البيانات وخصوصا في المنطقة المحيطة بالعقار.



المعيار رقم 105

FAIR
IS
OUR
VALUE

أساليب وطرق التقييم





تعريف الأسلوب	تستخدم لـ	الأسلوب
<ul style="list-style-type: none">يقدم هذا الأسلوب مؤشرات للقيمة عن طريق مقارنة الأراضي التي يتم تقييمه بعقار مطابقة او مماثلة تتوفر معلومات عن اسعارها .وفقا لهذا الأسلوب فان الخطوة الاولى تتمثل في دراسة اسعار المعاملات الخاصة بالاصول المطابقة او المماثلة التي تمت مؤخرا في السوق ، وان كانت المعاملات التي تمت قليلة ، من الأفضل ايضا دراسة اسعار الاصول المطابقة او المماثلة المدرجة او المعروضة للبيع شريطة ان تكون هذه المعلومات واضحة وجرم تحليلها موضوعيا . ويجب تعديل المعلومات المتعلقة باسعار تلك المعاملات لكي تبين الفروق في شروط و احكام المعاملة الفعلية ، و اساس القيمة و الافتراضات التي يتم اعتمادها في عملية التقييم التي يتم تنفيذها ، كما يمكن ان توجد فروق في الخصائص القانونية والاقتصادية والمادية لاصول المعاملات الاخرى مقارنة بالاصل الذي يتم تقييمه .	الأرض	أسلوب السوق

المصدر : معايير التقييم الدولية 2017

التطبيق:

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

استخدام هذه الطريقة

المنهجية:

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



تعريف الأسلوب	تستخدم لـ	الأسلوب
<ul style="list-style-type: none">يشار إلى أسلوب التكلفة أحياناً بطريقة المقاول،يحدد أسلوب التكلفة القيمة من خلال تقدير تكلفة اقتناء الأرض وبناء عقار جديد بمنافع مساوية أو تعديل عقار قديم لنفس الاستخدام دون أي مصروفات لا داعي لها تنتج عن التأخير.يتم جمع تكلفة الأرض على إجمالي تكلفة الإنشاءات، وجرت العادة أن تتم إضافة حوافز المشروع أو أرباح/خسائر المطور العقاري إلى تكاليف الإنشاءات إن كان ذلك ملائماً.	للمباني	أسلوب التكلفة

المصدر : معايير التقييم الدولية 2017

استخدام هذه الطريقة

المنهجية:

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

التطبيق:

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



تعريف الأسلوب	تستخدم لـ	الأسلوب
<ul style="list-style-type: none">يستخدم هذا الأسلوب، الدخل الذي يدره العقار كأساس للتقييم .يمكن تقدير القيمة الاستثمارية ، وفي أغلب الحالات يمكن تقدير القيمة الاستثمارية من الدخل الفعلي للإيجار أو من مقارنة إيجارات عقارات مماثلة، أو أحيانا من خلال طرق أخرى، وكل ذلك يؤكد العلاقة بين القيمة الإيجارية والقيمة الاستثمارية.	للمباني	أسلوب الدخل

المصدر : معايير التقييم الدولية 2017

استخدام هذه الطريقة

المنهجية:

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

التطبيق:

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



طرق التقييم المستخدمة

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



الخدمات والمرافق المتوفرة في الموقع

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



FAIR
IS
OUR
VALUE

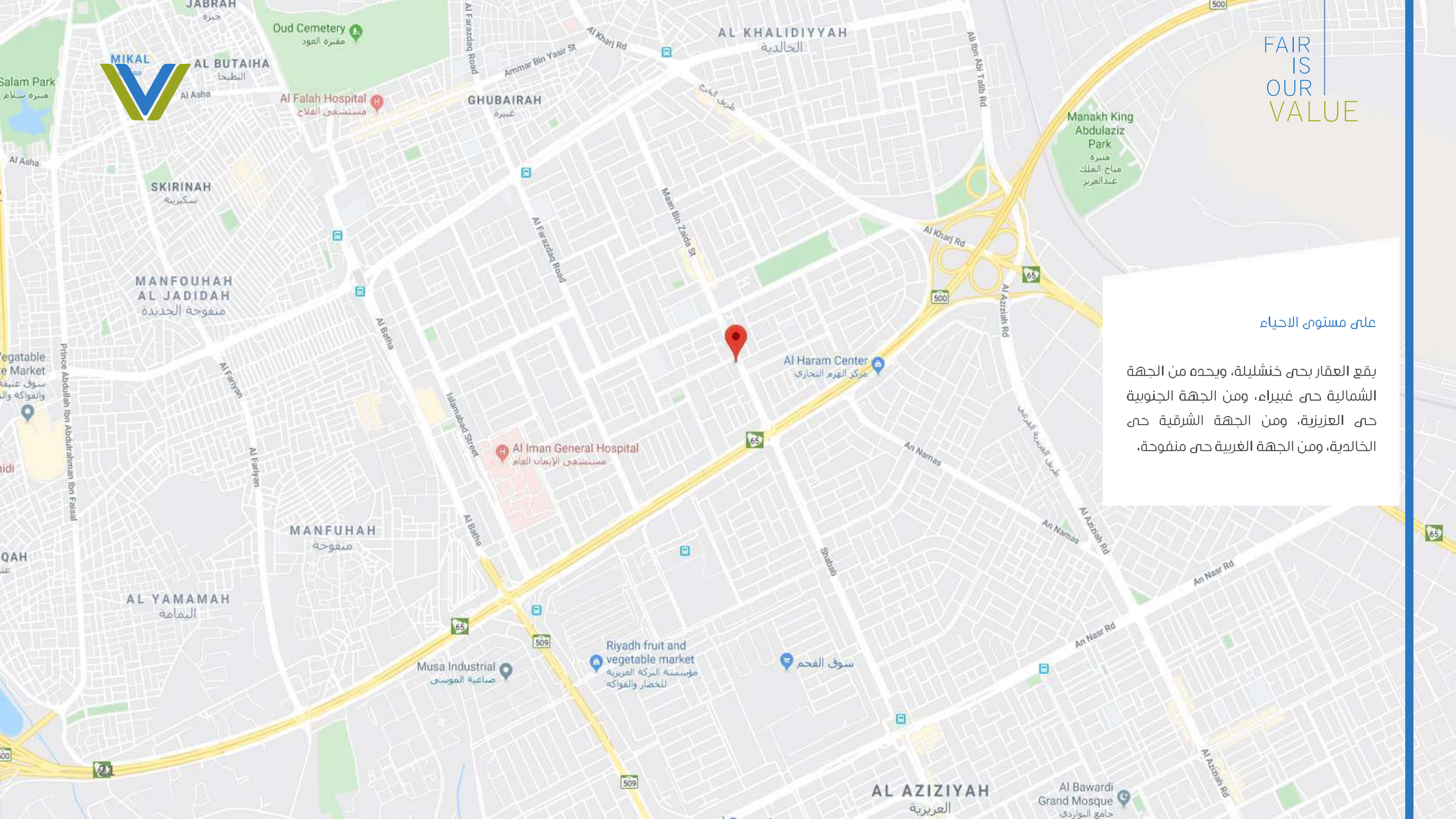
موقع العقار على مستوى مدينة الرياض

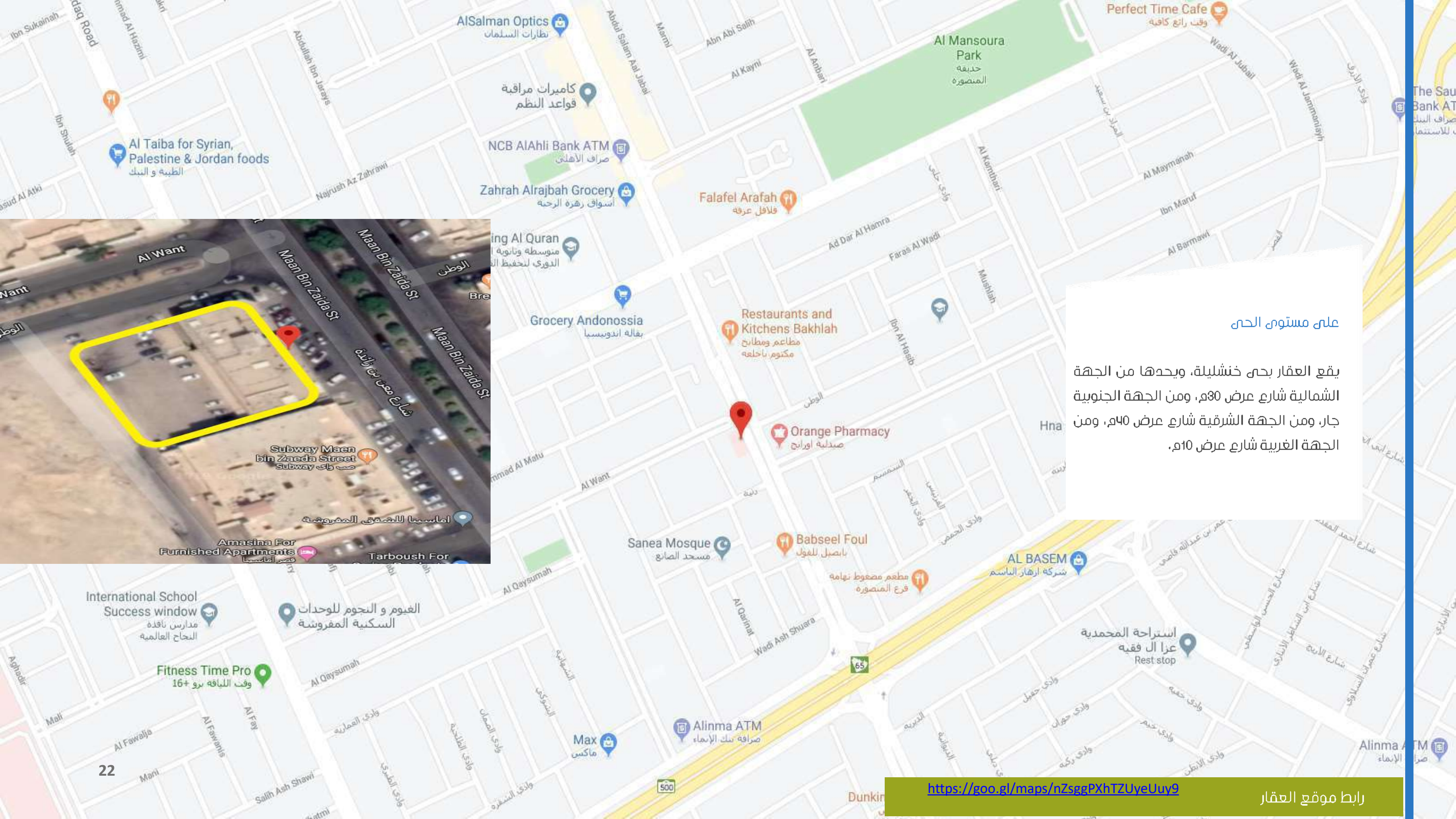
يقع العقار بمدينة الرياض ، ويوضح الشكل التالي علاقة موقع العقار بمناطق الجذب الرئيسة بالمدينة، كما يوضح كيفية الوصول من وإلى موقع العقار، وعلاقته بمحاور الحركة واتجاهاتها ودرجاتها على مستوى المدينة، والتي توضح بدائل وطرق الوصول من وإلى موقع العقار.

FAIR
IS
OUR
VALUE

على مستوى الاحياء

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

<https://goo.gl/maps/nZsggPXhTZUyeUuy9>

رابط موقع العقار



وصف العقار



وصف العقار

الحدود والأطوال - صك رقم (910118042845)				
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 خنشلية، وهى من المناطق الحيوية فى جنوب الرياض ويوجد بها جميع الخدمات، وكذلك الطرق الرئيسية، وكذلك الشارع مطلوب للمستثمرين، والذى ايضا مرغوب كمطقة سكنية لذوى الدخل المحدود.



وصف المبنى

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

مساحات البناء حسب رخصة البناء			
الإستخدام	المساحة م ²	عدد الوحدات	مكونات البناء
مواقف	1,350	0	قبو
عيادات	792	1	دور أرضي
عيادات	1,600	1	دور أول
مكاتب	760	1	ملاحق علوية
خدمات	150	1	اسوار
	4,652		المجموع

مواصفات المبنى	
اعمال البناء	هيكل خرساني للاعمدة والسقوف والارضيات
الاسقف	جبس
الجدران	كتلة الجدران وتحتوي على الدهانات
الابواب	ابواب خشبية جودة جيدة ،
الشبابيك	المنيوم
المدخل الرئيسي	ابواب وجدران زجاجية اوتوماتيكية
الارضيات	المدخل من الرخام والسيراميك

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



FAIR
IS
OUR
VALUE

صور العقار





العقارات المقارنة:

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



صورة جوية

جدول المقارنات للأراضي المشابهة				
م	اسم الموقع	مساحة م ²	سعر/م ²	الاستخدام
1	طريق الشباب	1,150	2,500	تجاري
2	طريق الشباب	800	2,600	تجاري
3	طريق الشباب	1,200	2,450	تجاري



الحسابات والمؤشرات الى القيمة بطريقة المقارنات

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

الضبط النسبي (للارض) للمبيعات المشابهة							
المقارنة 3		المقارنة 2		المقارنة 1		العقار المراد تقييمه	عينات السوق
2,450		2,600		2,500		سعر المتر المربع للارض المقارن	
1,200		800		1,150		مساحة الارض المقارن	
15-12-2019		02-12-2019		05-12-2019		10-12-2019	تاريخ العرض
%0		%0		%0		حالة السوق	
0		0		0		سعر المتر المربع بعد تعديل حالة السوق	
%3-	أصغر	%3-	اصغر	%3-	اصغر	2,500	مساحة الارض المراد تقييمه
%4	2	%5	1	%4	2	3	عدد الواجهات
%0	سهل	%0	سهل	%0	سهل	سهل	سهولة الوصول
%0	قريب	%0	قريب	%0	قريب	قريب	القرب من الطريق الرئيسي
%0	متوفرة	%0	متوفرة	%0	متوفرة	متوفرة	توفر الخدمات
%0	طريق الشباب	%0	طريق الشباب	%0	طريق الشباب	طريق الشباب	الموقع
%1		%2		%1		الضبط النسبي	
2,475		2,652		2,525		صافي القيمة	
		2,550,50				متوسط سعر المتر المربع	



الحسابات و المؤشرات للقيمة بطريقة التكلفة

ملاحظات:

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

أسلوب تكلفة الإحلال	
1,350.00	إجمالي مساحة القبو
2,000.0	تكلفة بناء القبو
2,700,000.00	إجمالي تكلفة بناء القبو
3,302.00	مسطحات المباني
2,300.00	تكلفة بناء
7,594,600.00	إجمالي تكلفة البناء
10,294,600.00	إجمالي تكاليف البناء الاحتمالية للعقار
	تكاليف أخرى
	النسبة
257,365.00	الرسوم المهنية %2,50
257,365.00	شبكة المرافق %2,50
257,365.00	تكاليف الإدارة %2,50
2,058,920.00	ربح المطور %20,00
13,125,615.00	إجمالي تكاليف البناء
40.00	العمر الافتراضي
34.00	العمر المتبقي
6.00	العمر الفعال
15%	معدل الإهلاك
1,968,842.25	تكاليف الإهلاك
11,156,772.75	صافي تكاليف البناء
2,500.00	مساحة الأرض
2,550.50	قيمة متر الأرض المقدرة
6,376,250.00	قيمة الأرض المقدرة
17,533,022.75	إجمالي قيمة العقار المقدرة
17,533,000.00	إجمالي قيمة العقار المقدرة مقربة

تقدير القيمة
بطريقة رسمة الدخل





الحسابات والمؤشرات للقيمة بطريقة الدخل حسب العقد

طريق الدخل حسب العقد	
القيمة	البند
1,859,000	صافي الدخل
%9	نسبة المردود المالي
21,870,588	قيمة العقار بالدخل

تقدير القيمة



الملاحظات والتوصيات

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

▪ موقع العقار :

موقع ممتاز بحى خنشيلية على شارع معن بن زائدة، والذي 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

21,870,588_{SR}

(فقط واحد وعشرون مليون وثمانمائة وسبعون ألف وخمسمائة وثمانية وثمانون ريال سعودي)

مراعيا الموقع، وكما هو موثق بهذا التقرير فى 2019/12/31 م.



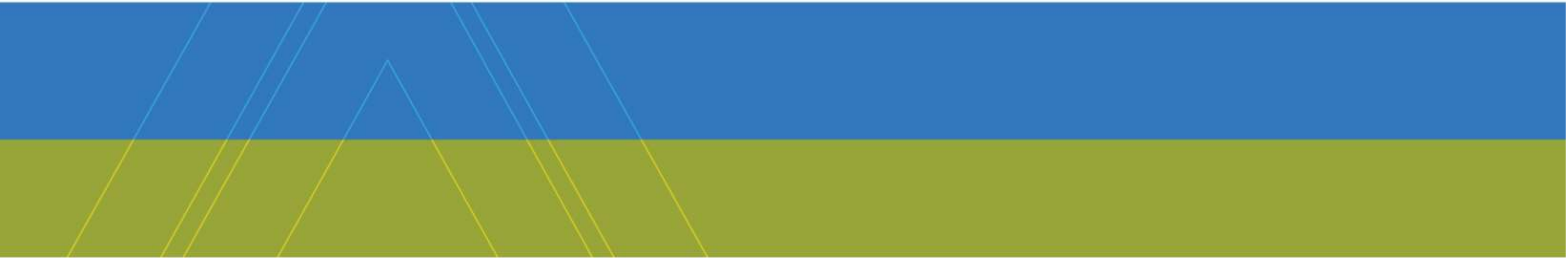
FAIR
IS
OUR
VALUE

خاص باستخدام الشركة

الختم	التوقيع	الاسم
	 رقم العضوية 1210000185	رقم العضوية 1210000185 هشام العقيل مدير ادارة التقييم
	 رقم العضوية 1210000027	رقم العضوية 1210000027 م / علاء الثقفي الرئيس التنفيذي

www.valueexperts.net

alaeel@valueexperts.net

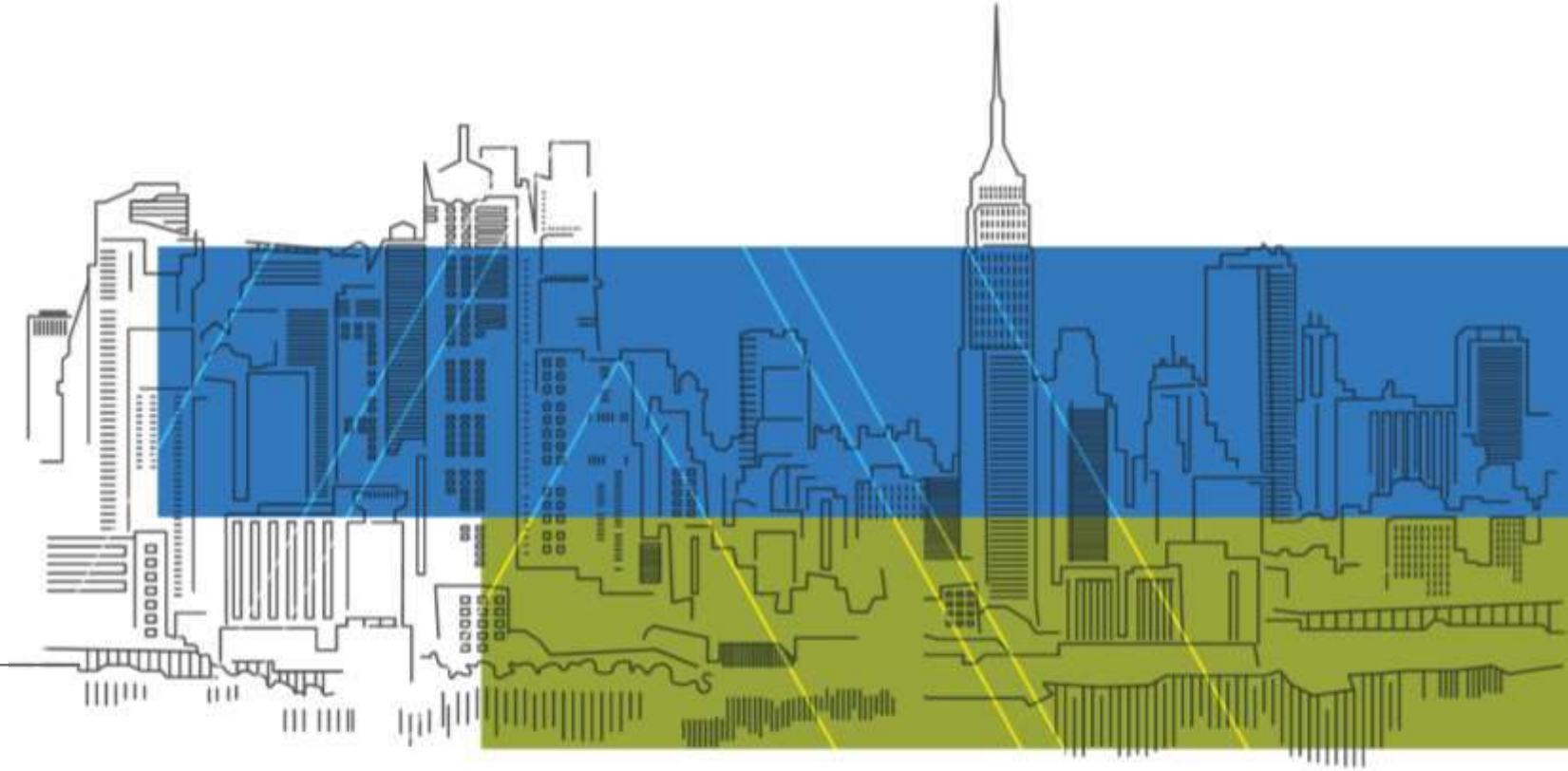




شركة خبراء القيمة وشركة
للتقييم العقاري

رقم الترخيص: 323 / 18 / 744

رقم التقرير: 1000767/17

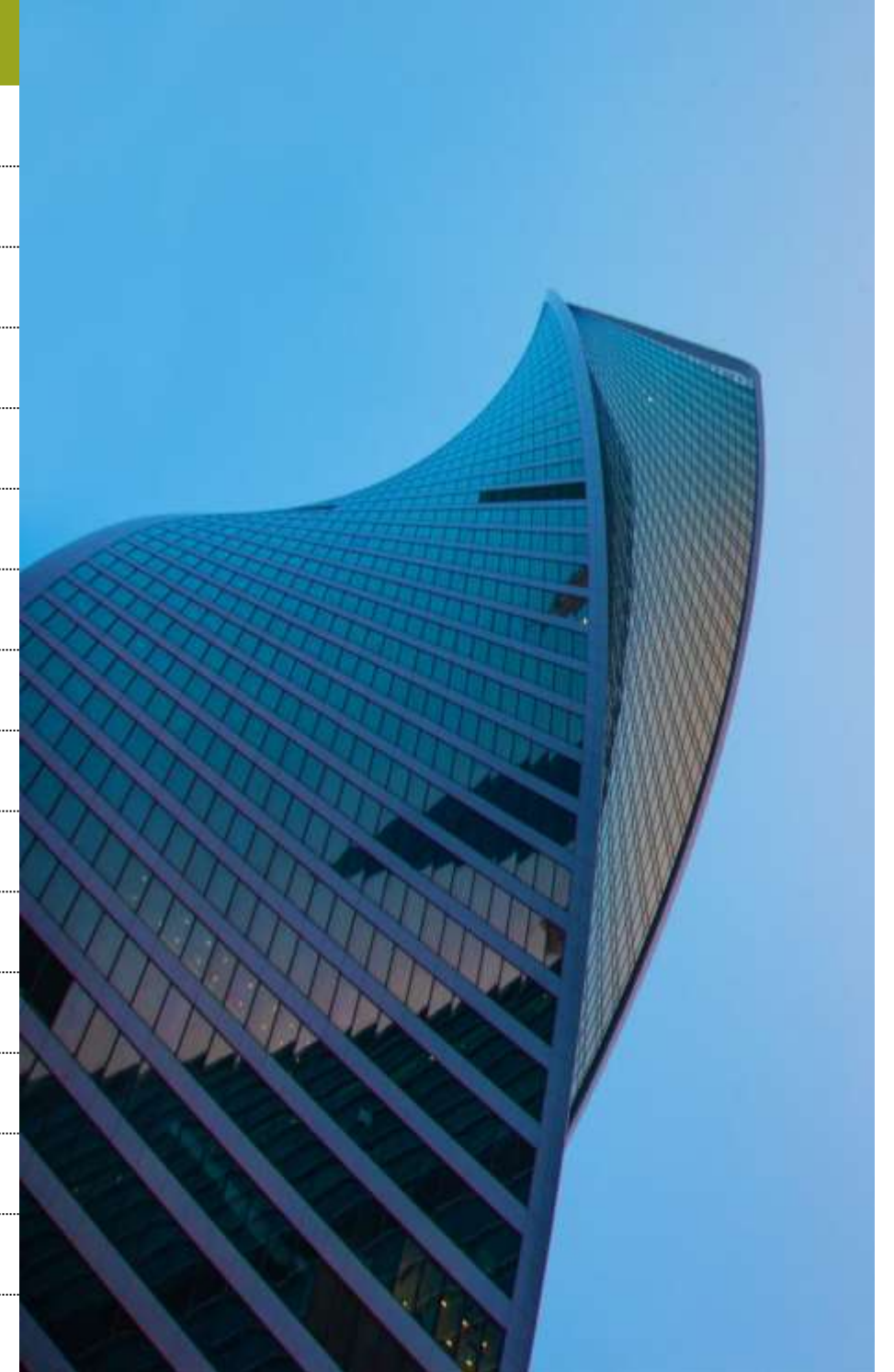


F A I R I S O U R V A L U E



تقييم مبنى إداري مكتبي بمدينة جدة حي الزهراء

العميل (صاحب الطلب)	شركة دراية المالية
المستفيد (مستخدم الطلب)	شركة دراية المالية
الغرض من التقييم	صندوق ريت
عنوان العقار	المملكة العربية السعودية - بمدينة جدة - حي الزهراء
نوع العقار	مبنى إداري مكتبي
مساحة العقار	2,691.83 م ²
مساحة البناء	10,409 م ²
رقم الصك	72023000381
تاريخ الصك	1440/02/22 هـ
نوع الملكية	ملكية مطلقة
اساس القيمة	القيمة الاستثمارية
معايير التقييم	معايير التقييم الدولية
أسلوب التقييم	اسلوب المقارنات للارض والمكاتب + اسلوب التكلفة (الاحلال) + اسلوب الدخل (رسملة الدخل)
تاريخ المعاينة	2019 / 12 / 25
تاريخ التقييم	2019 / 12 / 27
تاريخ الاصدار	2019 / 12 / 31





الموقرين

السادة / شركة دراية المالية
الموضوع: تقييم مبنى إداري مكتبي بمدينة جدة حي الزهراء

السلام عليكم ورحمة الله وبركاته،

بناء على طلبكم تقييم مبنى إداري مكتبي بمدينة جدة حي الزهراء، فقد قمنا بالكشف الفعلي على واقع العقار، و معاينة ودراسة المستندات والخرائط اللازمة ، وبعد إجراء دراسة للمنطقة المحيطة والمجاورة للعقار ، نرفق طيه التقرير التالي الذي يوفر البيانات اللازمة ويبين الأسباب للوصول إلى القيمة الاستثمارية للعقار .

أن الهدف من هذا التقرير هو تقدير القيمة الاستثمارية للعقار ، وكما هو عليه في وضعه الراهن بتاريخ 2019/12/25م، وأن الغاية من إصداره هو معرفة القيمة الاستثمارية للعقار لغرض (صندوق ريت) والتقرير لاستعمال السادة / شركة دراية المالية .
العقار المقدر هو عبارة عن **مبنى إداري مكتبي** مفصلة كالتالي :

رقم الصاع	مساحة الارض	مساحة البناء
72023000381	2.691.83 م ²	10.409 م ²

بناءً على الدراسة المنجزة فإننا نقدر القيمة الاستثمارية للعقار وعلى وضعها الراهن بتاريخ التقدير مبلغ وقدره فقط 70.952.175 ريال سعودي (فقط سبعون مليون وتسعمائة واثان وخمسون الف ومائة وخمسة وسبعون ريال سعودي)، مراعي الموقع ، وكما هو موثق بهذا التقرير في 2019/12/31م.

قائمة المحتويات

5	الفرضيات والشروط المحددة للتقرير
6	ملخص الحقائق المهمة والاستنتاجات.....
10	نطاق العمل.....
19	الخدمات والمرافق المتوفرة في الموقع.....
20	موقع العقار على مستوى المدينة
21	موقع العقار على مستوى الاحياء.....
22	موقع العقار على مستوى الحي.....
24	وصف العقار.....
26	صور العقار.....
27	العقارات المقارنة.....
28	الحسابات والمؤشرات الى القيمة.....
34	تقدير القيمة.....



نشهد نحن المقيمين المعتمدين لدى الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين بالاتي:

لقد قمنا بمعاينة العقار المستهدف معاينة تامة وشاملة على الطبيعي كما قمنا بالاستفسار عن العقارات المقارنة وفقا للمتاح لنا من امكانيات ومصادر معلومات ، ابراء للذمة فإنه لا يسمح باستخدام هذا التقرير لترتيب تمويل أو رهن أو أي اجراء غير متوافق مع الشريعة الإسلامية ، مدة التقييم (45 يوما) من تاريخ صدور الوثيقة والشركة غير مسؤولة عن أي طارئ اقتصادي يؤثر على قيمة العقار ، هامش التذبذب في القيمة بحدود + أو -10% وفقا لظروف السوق الحالية ، قد تتغير النتائج التي توصلنا لها في حال تم تزويدنا بأي بيانات مؤثرة في القيمة أو تمكنا من الحصول عليها من مصادر موثوقة ،

- هذه الوثيقة المعدة من قبل (شركة فاليو إكسبرت) ملك لها ولا يجوز استغلالها في اغراض تخالف مآتم إعدادها له.
- لقد قمنا بدراسة سوق العقارات بمنطقة العقار المستهدف وأستعنا في الدراسة بأكثر العقارات قريبا للعقار المستهدف من حيث المواصفات والمساحات لكل منها ولقد اجتهدنا للتأكد من صحة المعلومات التي تم الحصول عليها قدر الامكان.
- أننا لم نخفي أي معلومات هامة في 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 أي اهتمامات حالية أو مستقبلية بالعقار المستهدف.
- الأتعاب المتفق عليها لعمل هذا التقرير غير مرتبطة بالقيمة السوقية المقدرة للعقار.
- لم يطلب منا أي آراء مسبقة قبل التقييم وقد قمنا بأداء عملنا طبقا لمعايير التقييم الدولية الصادرة من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين.
- عملنا طبقا للاشتراطات الموحدة لأداء مهنة التقييم المعتمدة دوليا و محليا.



ملخص الحقائق المهمة والاستنتاجات

10,409 م2	المساحة الاجمالية للمبنى	12
2.691.88 م2	المساحة الإجمالية للأرض	13
11,350 ريال/م2	سعر المتر المربع للأرض	14
70.952.175 ريال سعودي	القيمة الاستثمارية للعقار	15

الملخص		
1	نوع العقار	مبنى ادارى مكتبى
2	تاريخ التقييم	2019 /12 /25 م
3	رقم الصك	72023000381
4	تاريخ الصك	1440/02/22 هـ
5	رقم المخطط التنظيمى	ب/91
6	رقم القطعة	506 - 505 - 504 - 503
7	رقم البلك	-
8	استخدام الارض	تجارى
9	سلطة الاصدار	كتابة العدل الأولى بجدة
10	القيود المفروضة على الموقع	لا يوجد
11	طبيعة الملكية	ملكية مطلقة



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

المعايير العامة:

• 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 الذم لديها والذم يتمتع بأعلى درجات الكفاءة والحيادة اللازمة ، ومستفيدين من الموارد المتاحة لنا والمتمثلة في كفاءة فريقنا الأستشاري الذم يضم في عداده نخبة من المستشارين المؤهلين بشهادات أكاديمية عليا وذات خبرات في مجال التقييم والاستشارات ، وما يتوفر لدى شركتنا من قاعدة معلومات تم بناؤها من خلال خبراتها التقييمية ومن خلال ما قامت به من جمع للبيانات والمعلومات والإحصائيات الصادرة عن الجهات الرسمية وغير الرسمية مما يعطي المقيمين سعة إدراك للقيام بمهامهم على أكمل وجه ، هذا وتعمل الشركة على تحديث قاعدة معلوماتها بشكل مستمر .
- خبرتنا بأعمال التقييم و الأستشارات تزيد عن الـ 15 سنة، وقمنا بتقديم أكثر من 20,000 تقرير تقييم خلال فترة عملنا .
- تشرفت شركة فاليو اكسبرت وممثليها من مقيمين و مساعدين قاموا بإجراء عملية التقييم دونما أي تحيز ، كما إنهم يعملون بموضوعية ويتمتعون بالاستقلالية عن العميل وشركاته التابعة أو الأطراف التابعين له، وليس للشركة وممثليها أي مصلحة حالية أو مرتقبة لدى العميل أو أي من شركاته التابعة أو الأطراف التابعين له، كما أنه ليس من بين هؤلاء العالمين ببواطن الأمور لدى العميل أو هؤلاء الذين لديهم علاقات داخلية أو ارتباطات مع العميل وشركاته التابعة أو الأطراف التابعين له ، وأتعب المقيم مقابل عملية التقييم غير مشروطة على النتائج التي يتوصل إليها أو أي أحداث أخرى ، وإذا حصلت الشركة على مساعدة ذات أهمية من طرف آخر فيما يتعلق بأي جانب من جوانب مهمة في التقييم ، سيتم ذكر طبيعة هذه المساعدة ، ومدى الاعتماد عليها ومن ثم توثيقها في التقرير إن وجدت .



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

الأشراف على جميع مشاريع التقييم بالشركة رقم العضوية 1210000027	سنة خبرة بأعمال التقييم بكالوريوس هندسة تخطيط مدن	12	علاء إبراهيم الثقفي الرئيس التنفيذي
الأشراف على جميع مشاريع التقييم بالشركة رقم العضوية 1210000185	سنوات خبرة بأعمال التقييم بكالوريوس ادارة واققتصاد	5	هشام صالح العقيل مدير إدارة التقييم
الأشراف على جميع مشاريع التقييم بالشركة رقم العضوية 1220000513	سنوات خبرة بأعمال التقييم دبلوم حاسب ألي	6	عبدالرحمن عبدالله الوادعي مساعد مدير إدارة التقييم



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 التي تم تقييمها	مبنى ادارى مكتبى
أساس القيمة (القيمة الاستثمارية للعقار)	هي قيمة الاصل ما بالنسبة للمالك أو المالك المحتمل لأغراض استثمارية أو تشغيلية خاصة به . وتبين القيمة الاستثمارية أيضا الظروف والأهداف المالية للجهة التي يتم عمل التقييم لصالحها , كما تستخدم غالبا لقياس أداء الاستثمار .
تاريخ التقييم	2019/12/25 م
تاريخ الاصدار	2019/12/31 م
نطاق البحث والاستقصاء (معيار رقم 102)	لقد قمنا بدراسة سوق العقارات بمنطقة المستهدف واستعنا فى الدراسة بأكثر العقارات قريبا للعقار المستهدف من حيث المواصفات والمساحات لكل منها ولقد اجتهدنا للتأكد من صحة المعلومات التي تم الحصول عليها قدر الامكان .
طبيعة و مصادر المعلومات	مكاتب العقار بالمنطقة المستهدفة، قاعدة البيانات الخاصة بشركة فاليو إكسبرت والتي يتم تحديثها بشكل مستمر.



وصف التقرير
تقرير يوضح منهجية و خطوات التقييم
ونائج التقييم وصور ضوئية وحدودية
للأصول موضوعة التقييم وتوضيح تفاصيل
البيانات .



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



القيود على الاستخدام أو التوزيع أو النشر
هذا التقرير معد للغرض الذي أعده من أجله
فقط ولا يجوز استخدامه أو تداوله أو الاقتباس
منه أو الإشارة إليه على أي حال من الأحوال
لأي غرض آخر . وبناء عليه لا تتحمل الشركة
أو المقيم أي مسؤولية عن أي خسارة
بتكديدها أي 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 أي نحو دون موافقة
صريحة من الشركة . ولا يجوز تقديم هذا
التقرير لأي طرف آخر بخلاف هؤلاء المشار
إليهم فيه دون موافقة صريحة من الشركة .
ومن دواعي الحيطه والحذر أن تحتفظ
الشركة والمقيم بالحق في إدخال أي
تعديلات وعمل أي مراجعة على التقييم أو
دعم نتيجة التقييم في ظل ظروف محددة .
تحتفظ الشركة بالحق دون أي التزام بمراجعة
حسابات التقييم وتعديل وتنقيح نتائج على
ضوء معلومات كانت موجودة في تاريخ
التقييم لكنها أتضح له لاحقا.



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



المعيار رقم 102

FAIR
IS
OUR
VALUE

المعايير العامة :
البحث والاستقصاء



تطبيق طرق التقييم

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



تحليل البيانات

تم تحليل البيانات المتوفرة في منطقة العقار والتي تم استقائها من المكاتب العقارية التي تعمل في منطقة .



تحديد خصائص الاصل

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



معاينة الاصل

تم أستلام صك الملكية من العميل والذى يوضح مساحة العقار ،



إعداد التقرير

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



مراجعة القيمة

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



تقدير القيمة

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



جمع البيانات

بناء على نوع العقار موضع التقييم تم تحديد نطاق جمع البيانات وخصوصا في المنطقة المحيطة بالعقار.



المعيار رقم 105

FAIR
IS
OUR
VALUE

أساليب وطرق التقييم





تعريف الأسلوب	تستخدم لـ	الأسلوب
<ul style="list-style-type: none">يقدم هذا الأسلوب مؤشرات للقيمة عن طريق مقارنة الأراضي ومقارنة المكاتب الذم يتم تقييمه بعقار مطابقة او مماثلة تتوفر معلومات عن اسعارها .وفقا لهذا الأسلوب فان الخطوة الاولى تتمثل في دراسة اسعار المعاملات الخاصة بالاصول المطابقة او المماثلة التي تمت مؤخرا في السوق , وان كانت المعاملات التي تمت قليلة , من الأفضل ايضا دراسة اسعار الاصول المطابقة او المماثلة المدرجة او المعروضة للبيع شريطة ان تكون هذه المعلومات واضحة وجرم تحليلها موضوعيا . ويجب تعديل المعلومات المتعلقة باسعار تلك المعاملات لكي تبين الفروق في شروط و احكام المعاملة الفعلية , و اساس القيمة و الافتراضات التي يتم اعتمادها في عملية التقييم التي يتم تنفيذها , كما يمكن ان توجد فروق في الخصائص القانونية والاقتصادية والمادية لاصول المعاملات الاخرى مقارنة بالاصل الذم يتم تقييمه .	الأرض و المكاتب	أسلوب السوق

المصدر : معايير التقييم الدولية 2017

التطبيق:

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

استخدام هذه الطريقة

المنهجية:

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



تعريف الأسلوب	تستخدم لـ	الأسلوب
<ul style="list-style-type: none">يشار إلى أسلوب التكلفة أحياناً بطريقة المقاول،يحدد أسلوب التكلفة القيمة من خلال تقدير تكلفة اقتناء الأرض وبناء عقار جديد بمنافع مساوية أو تعديل عقار قديم لنفس الاستخدام دون أم مصروفات لا داعى لها تنتج عن التأخير.يتم جمع تكلفة الأرض على إجمالي تكلفة الإنشاءات، وجرت العادة أن تتم إضافة حوافز المشروع أو أرباح/خسائر المطور العقاري إلى تكاليف الإنشاءات إن كان ذلك ملائماً.	للمباني	أسلوب التكلفة

المصدر : معايير التقييم الدولية 2017

استخدام هذه الطريقة

المنهجية:

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

التطبيق:

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



طرق التقييم المستخدمة

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



الخدمات والمرافق المتوفرة في الموقع

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



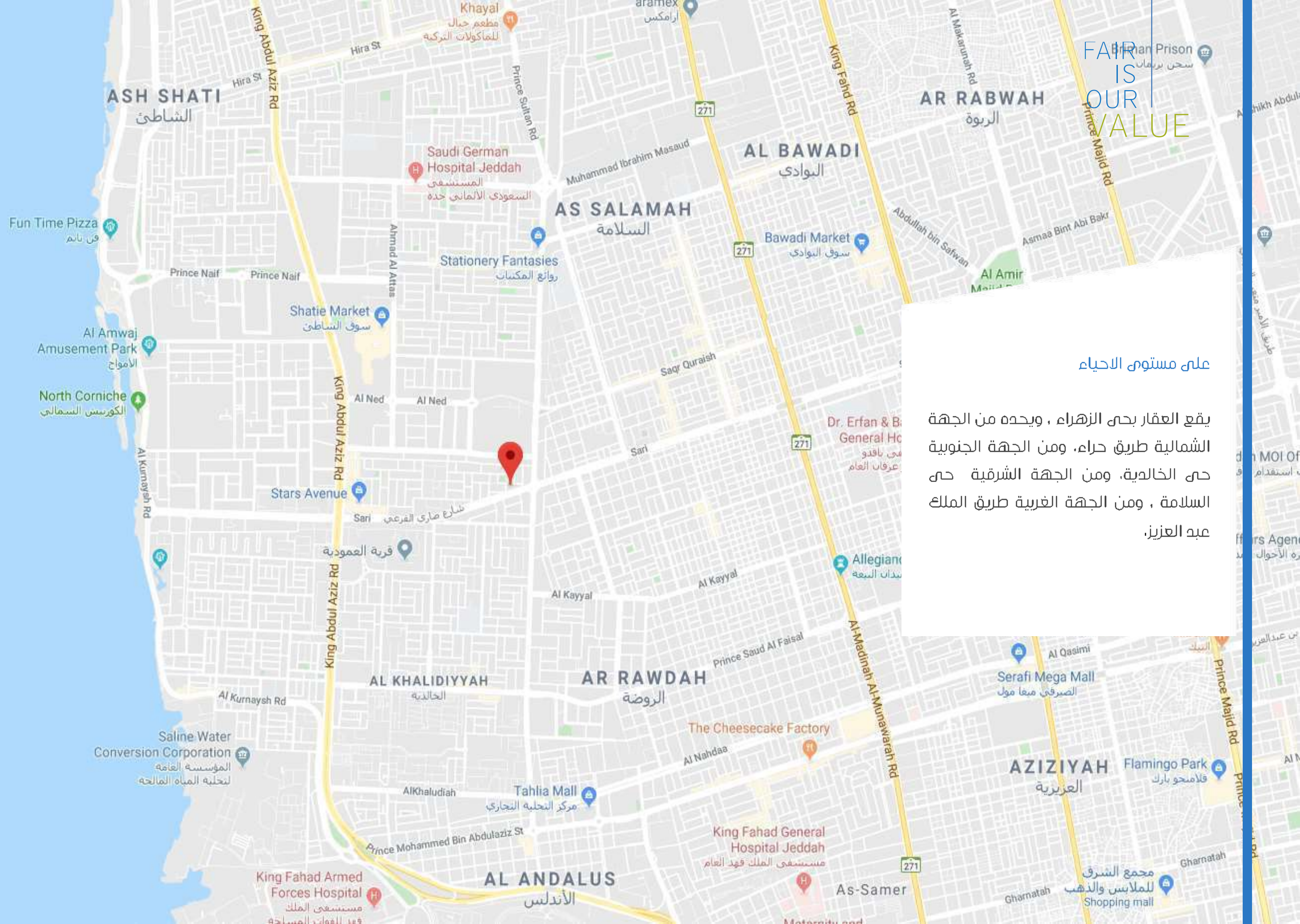
FAIR
IS
OUR
VALUE

موقع العقار على مستوى مدينة جدة

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

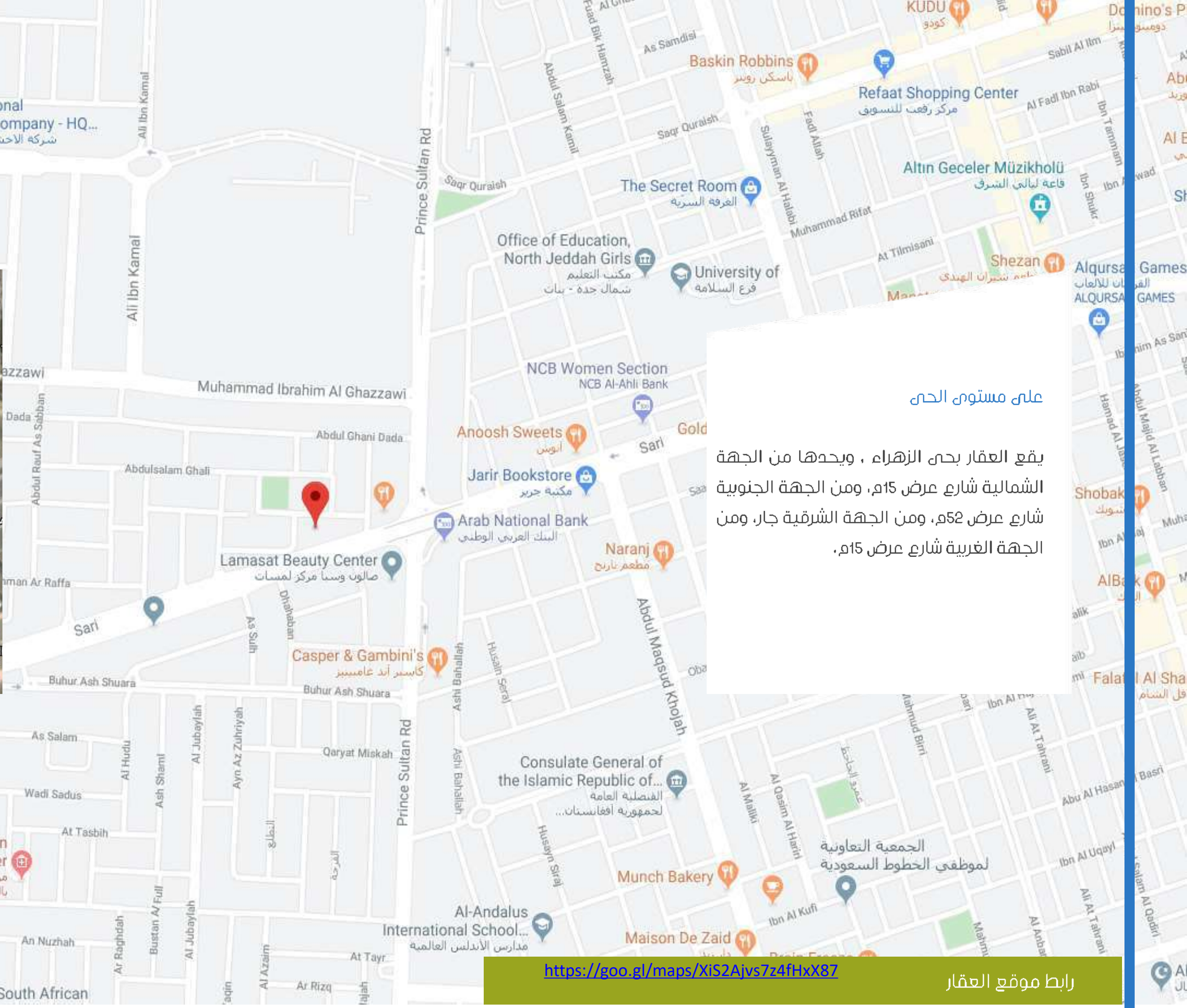
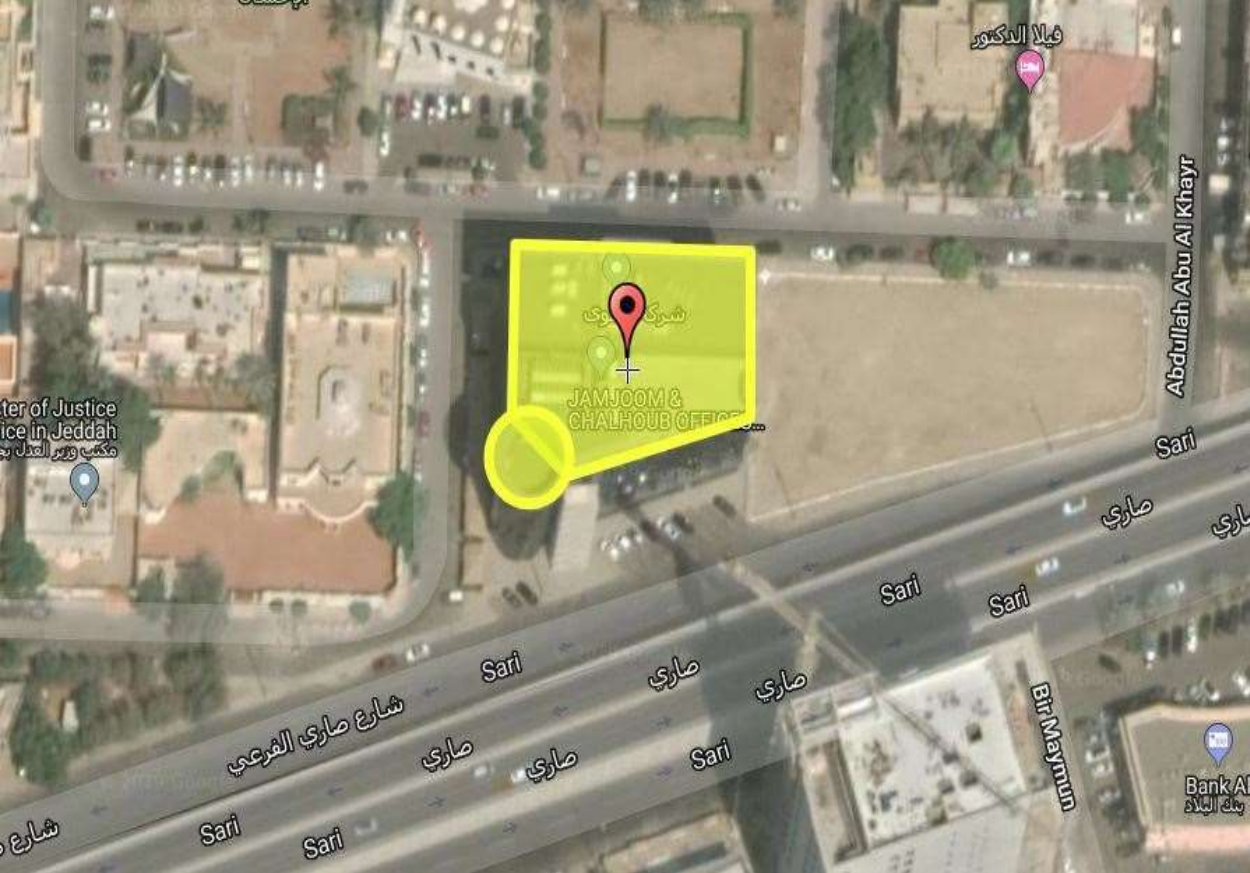


FAIR IS
OUR
VALUE



علمي مستوى الاحياء

يقع العقار بحى الزهراء ، ويحده من الجهة الشمالية طريق حراء. ومن الجهة الجنوبية حى الخالدية. ومن الجهة الشرقية حى السلامة ، ومن الجهة الغربية طريق الملك عبد العزيز.




على مستوى الحى

يقع العقار بحى الزهراء ، ويحدها من الجهة الشمالية شارع عرض 15م، ومن الجهة الجنوبية شارع عرض 52م، ومن الجهة الشرقية جار، ومن الجهة الغربية شارع عرض 15م.

<https://goo.gl/maps/XiS2Ajvs7z4fHxX87>

رابط موقع العقار



وصف العقار



وصف العقار

الحدود والأطوال - صك رقم (720230000381)				
الجهة	الحدود	بطول(م)	بعرض(م)	اسم الشارع
شمالاً	شارع	53.5 م	15 م	-
جنوباً	شارع	52.28 م	52 م	-
شرقاً	جار	41.7 م	-	-
غرباً	شارع	60.09 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 الزهراء، وهى من المناطق المتميزة بجدة لقربه من المراكز التجارية والطرق الرئيسية.



العقار عبارة عن مبنى إداري ومكتبي، الواجهة الرئيسية من الكلاسيك والزجاج .

مساحات البناء حسب رخصة البناء			
الإستخدام	المساحة م ²	عدد الوحدات	مكونات البناء
مواقف	925.64	0	قبو أول
مكاتب	1,588.68	0	دور ارضي
مكاتب	738.46	2	ميزانين
مكاتب	1,604.74	1	دور أول
مكاتب	1,604.74	2	دور ثاني
مكاتب	1,604.74	1	دور الثالث
مكاتب	1,604.74	1	دور رابع
خدمات	737.67	1	ملاحق علوية
	10,409		المجموع

مواصفات المبنى	
الاسقف	هيكل خرساني للاعمدة والسقوف والارضيات
الاسقف	جبس
الجدران	كتلة الجدران وتحتوي على اللصقات و ورق جدران وتستخدم الجدران الزجاجية والفواصل بين المكاتب
الابواب	ابواب خشبية جودة جيدة ، والمداخل الابواب زجاجية
الشبابيك	زجاج
الارضيات	المدخل من الرخام

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



FAIR
IS
OUR
VALUE

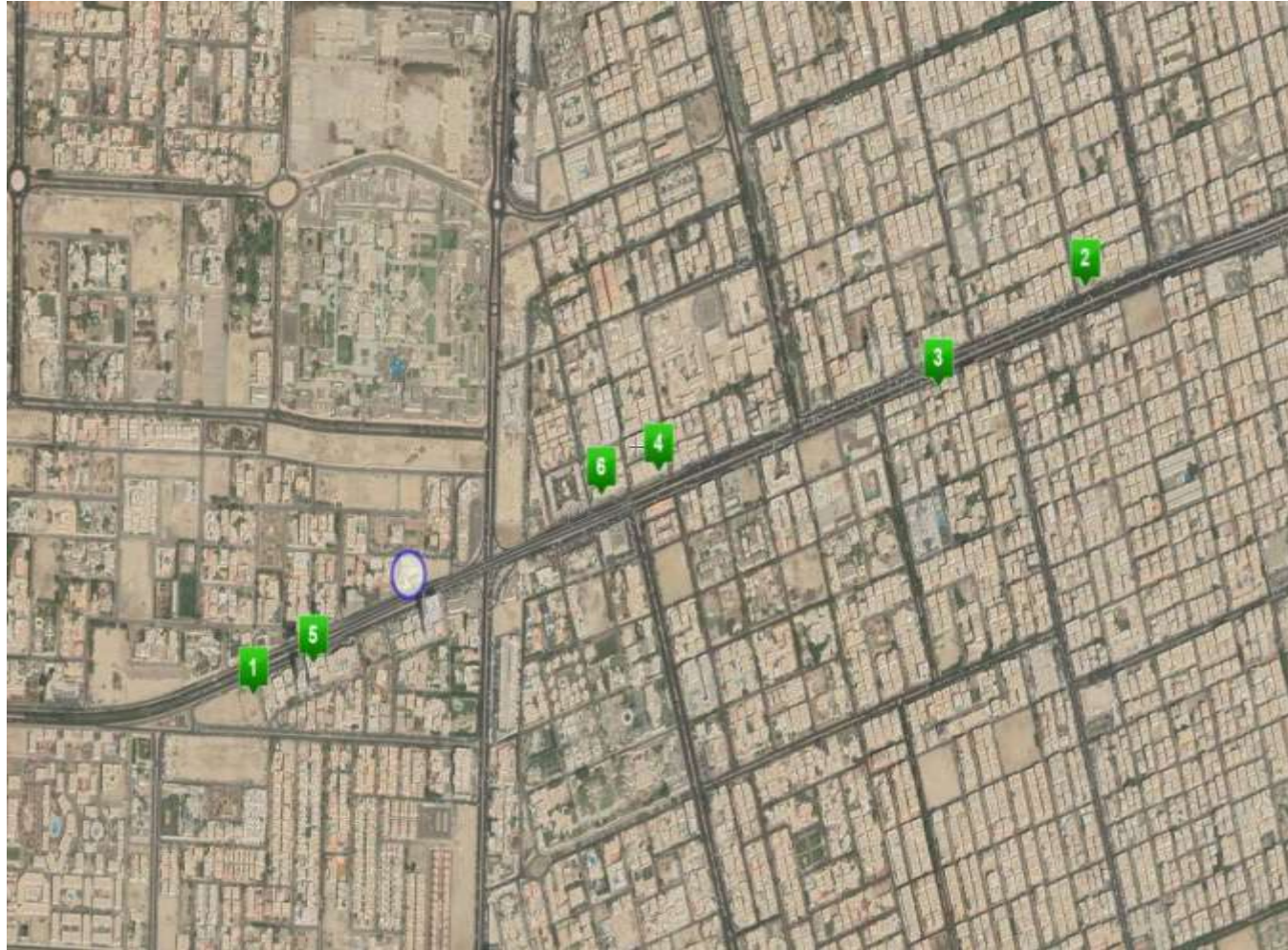
صور العقار





العقارات المقارنة:

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



صورة جوية

جدول المقارنات للأراضي المشابهة				
م	اسم الموقع	مساحة م ²	سعر/م ²	الاستخدام
1	طريق صارم	1,850	11,000	تجاري
2	طريق صارم	1,070	12,000	تجاري
3	طريق صارم	2,000	10,500	تجاري

جدول المقارنات (التأجير)				
م	اسم الموقع	مساحة م ²	سعر/م ²	الاستخدام
4	طريق صارم	128	650	مكتب
5	طريق صارم	160	620	مكتب
6	طريق صارم	118	700	مكتب



الحسابات والمؤشرات الى القيمة بطريقة المقارنات

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

الضبط النسبي (للارض) للمبيعات المشابهة							
المقارنة 3		المقارنة 2		المقارنة 1		العقار المراد تقييمه	عينات السوق
10,500		12,000		11,000		سعر المتر المربع للارض المقارن	
2,000		1,070		1,850		مساحة الارض المقارن	
03-12-2019		25-11-2019		15-12-2019		04-12-2019	تاريخ العرض
%0		%0		%0		حالة السوق	
0		0		0		سعر المتر المربع بعد تعديل حالة السوق	
%0	قريب	%3-	اصغر	%0	قريب	2,691	مساحة الارض المراد تقييمه
%2	2	%4	1	%2	2	3	عدد الواجهات
%0	سهل	%0	سهل	%0	سهل	سهل	سهولة الوصول
%0	قريب	%0	قريب	%0	قريب	قريب	القرب من الطريق الرئيسي
%0	متوفرة	%0	متوفرة	%0	متوفرة	متوفرة	توفر الخدمات
%0	طريق صارم	%0	طريق صارم	%0	طريق صارم	طريق صارم	الموقع
%2		%1		%2		الضبط النسبي	
10,710		12,120		11,220		صافي القيمة	
		11,350.00				متوسط سعر المتر المربع	



الحسابات والمؤشرات الى القيمة بطريقة المقارنات (التأجير)

والتي تعتمد على أسعار السوق الحالية في 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 التي تمثل ميزة للعقار المقارن وإضافة قيمة البنود التي تمثل ميزة لعقار التقييم وذلك لحساب قيمة العقار موضع التقييم.

الضبط النسبي (التأجير للمكاتب)							
المقارنة 3		المقارنة 2		المقارنة 1		العقار المراد تقييمه	عينات السوق
700		620		650		سعر المتر المربع التأجير للمكاتب	
118		160		128		مساحة المكتب	
04-12-2019		04-12-2019		04-12-2019		04-12-2019	تاريخ العرض
%0		%0		%0		حالة السوق	
0		0		0		سعر المتر المربع التأجير للمكاتب بعد تعديل حالة السوق	
%5-	اصغر	%5-	اصغر	%5-	اصغر	9,484	مساحة المكتب المراد تقييمه
%10	متوسط	%10	متوسط	%10	متوسط	جيد	حالة المبنى
%0	سهل	%0	سهل	%0	سهل	سهل	سهولة الوصول
%0	قريب	%0	قريب	%0	قريب	قريب	القرب من الطريق الرئيسي
%0	متوفرة	%0	متوفرة	%0	متوفرة	متوفرة	توفر الخدمات
%0	طريق صارم	%0	طريق صارم	%0	طريق صارم	طريق صارم	الموقع
%5		%5		%5		الضبط النسبي	
735		651		683		صافي القيمة	
		690				متوسط سعر المتر المربع التأجير	



الحسابات و المؤشرات للقيمة بطريقة التكلفة

ملاحظات:

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

أسلوب تكلفة الإحلال	
926.00	إجمالي مساحة القبو
2,200.00	تكلفة بناء القبو
2,037,200.00	إجمالي تكلفة بناء القبو
9,484.00	مسطحات المباني
2,500.00	تكلفة بناء
23,710,000.00	إجمالي تكلفة البناء
25,747,200.00	إجمالي تكاليف البناء الإجمالية للعقار
	تكاليف أخرى
	النسبة
643,680.00	2.50% الرسوم المهنية
643,680.00	2.50% شبكة المرافق
643,680.00	2.50% تكاليف الإدارة
5,149,440.00	20.00% ربح المطور
32,827,680.00	إجمالي تكاليف البناء
40.00	العمر الافتراضي
33.00	العمر المتبقي
7.00	العمر الفعال
18%	معدل الإهلاك
5,744,844.00	تكاليف الإهلاك
27,082,836.00	صافي تكاليف البناء
2,691.00	مساحة الأرض
11,350.00	قيمة متر الأرض المقدرة
30,542,850.00	قيمة الأرض المقدرة
57,625,686.00	إجمالي قيمة العقار المقدرة
57,626,000.00	إجمالي قيمة العقار المقدرة مقربة

تقدير القيمة
بطريقة الدخل (رسملة الدخل)





الحسابات والمؤشرات للقيمة بطريقة الدخل (رسملة الدخل)

ملاحظات :

- 1- تم احتساب السعر التأجيرى بعد اخذ عينات للعقارات المقارنة .
- 2- تم احتساب نسبة مصروفات التشغيل (5%) حسب وضع العقار .
- 2- تم احتساب نسبة الاشغال (10%) حسب وضع العقار .
- 3- تم احتساب معامل الرسملة (8 %) وهى النسبة السائدة فى السوق .

حسب السوق		
الوحدة	القيمة	البند
م2	9,484	المساحة التأجيرية للمكاتب
ريال / سنويا	700	سعر المتر المربع التأجيرى للمكاتب
ريال / سنويا	6,638,800	إجمالي دخل المكاتب
ريال / سنويا	6,638,800	إجمالي الدخل للمبنى
%	90%	نسبة الإشغال
ريال / سنويا	5,974,920	الدخل الفعال
ريال / سنويا	5%	نسبة مصروفات التشغيل و الصيانة
ريال / سنويا	298,746	مصروفات التشغيل و الصيانة
ريال / سنويا	5,676,174	صافى الدخل
%	8.00%	معامل الرسملة
ريال	70,952,175	القيمة السوقية

تقدير القيمة



الملاحظات والتوصيات

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

▪ موقع العقار :

موقع ممتاز بحى الزهراء، والذي يعد أحد أبرز الاحياء 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 الأستثمارية للعقار مبلغ وقدره

70,952,175 SR

(فقط سبعون مليون وتسعمائة واثنان وخمسون الف ومائة وخمسة وسبعون ريال سعودي)

مراعى الموقع، وكما هو موثق بهذا التقرير فى 2019/12/31 م.



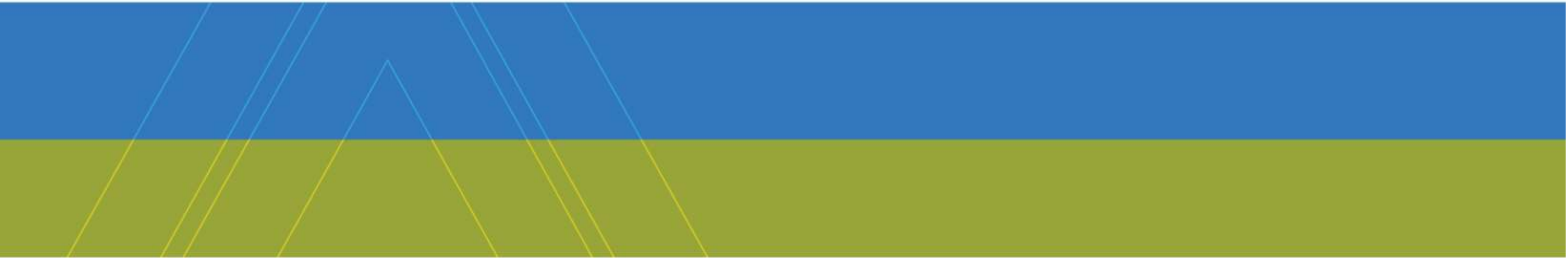
FAIR
IS
OUR
VALUE

خاص باستخدام الشركة

الختم	التوقيع	الاسم
	 رقم العضوية 1210000185	رقم العضوية 1210000185 هشام العقيل مدير ادارة التقييم
	 رقم العضوية 1210000027	رقم العضوية 1210000027 م / علاء الثقفي الرئيس التنفيذي

www.valuexperts.net

alaeel@valuexperts.net

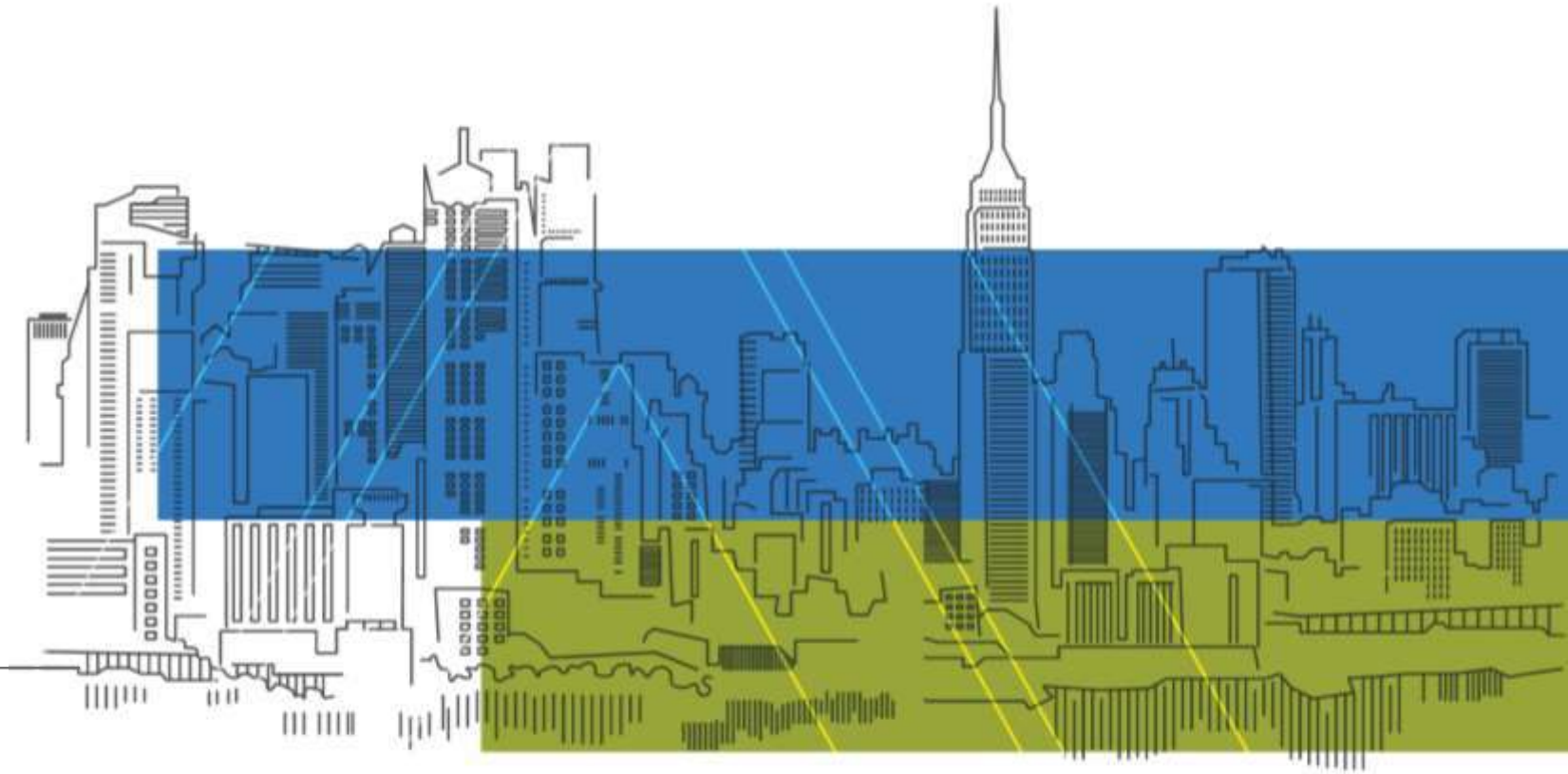




شركة خبراء القيمة وشركة
للتقييم العقاري

رقم الترخيص: 744 / 18 / 323

رقم التقرير: 1000767/16

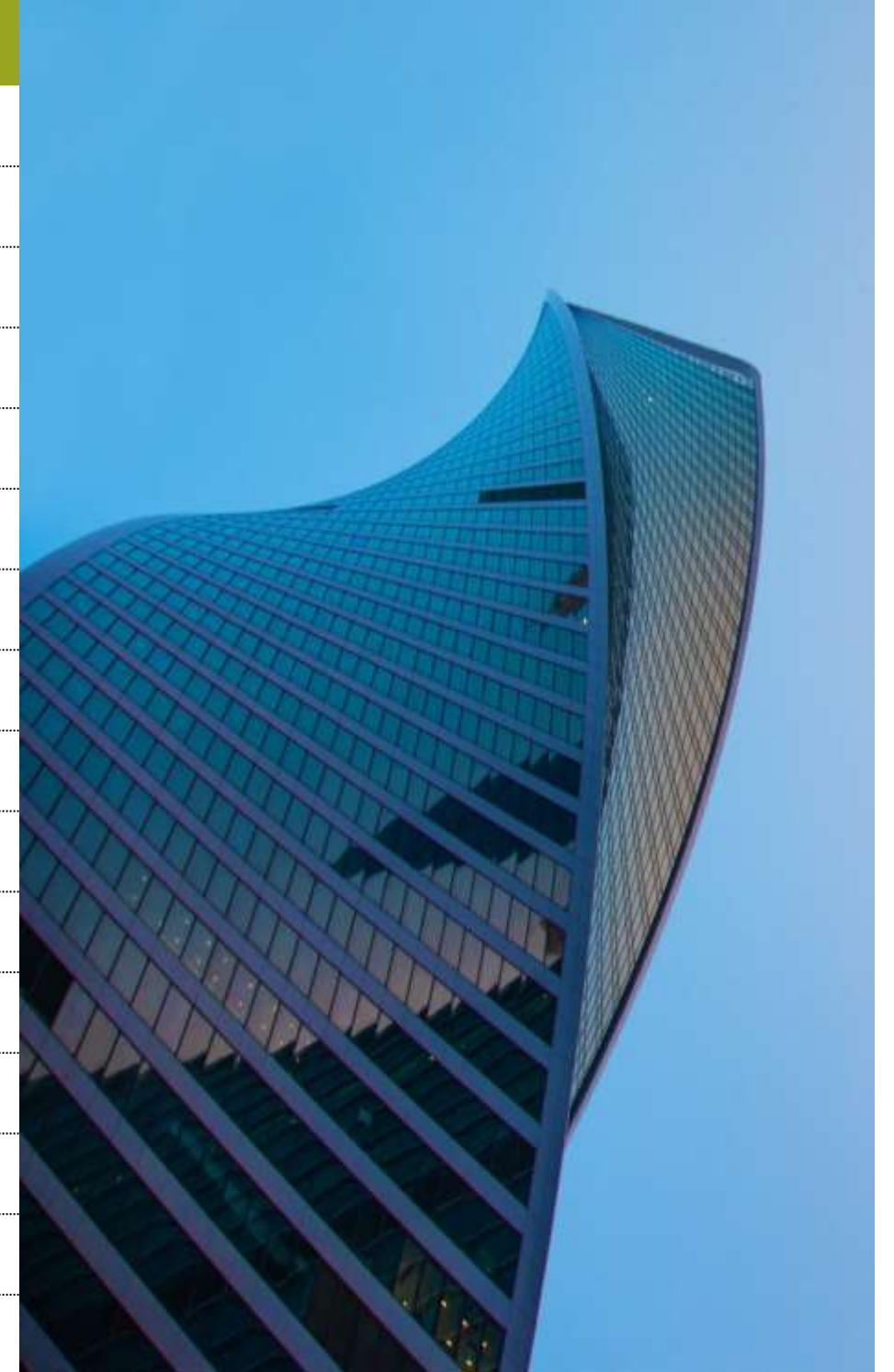


F A I R I S O U R V A L U E



تقييم برج متون - بمدينة الرياض حي 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 حي العليا
نوع العقار	فندق تجاري
مساحة العقار	1,950 م ²
مساحة البناء	12,554 م ²
رقم الصك	410103040205
تاريخ الصك	1439/10/13 هـ
نوع الملكية	ملكية مطلقة
اساس القيمة	القيمة الاستثمارية
معايير التقييم	معايير التقييم الدولية
أسلوب التقييم	أسلوب المقارنات للأرض والمعارض والغرف الفندقية + أسلوب التكلفة (الاحلال) + أسلوب الدخل (التدفقات النقدية)
تاريخ المعاينة	2019 / 12 / 25
تاريخ التقييم	2019 / 12 / 27
تاريخ الاصدار	2019 / 12 / 31





الموقرين

السادة / شركة دراية المالية
الموضوع: تقييم برج متون - بمدينة الرياض حتى العليا

السلام عليكم ورحمة الله وبركاته،

بناء على طلبكم تقييم برج فندقى تجارى - بمدينة الرياض حتى 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 عليه فى وضعه الراهن بتاريخ 2019/12/25م، وأن الغاية من إصداره هو معرفة القيمة الاستثمارية 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 الاستثمارية للعقار وعلى وضعها الراهن بتاريخ التقدير مبلغ وقدرة فقط 87.770.700 ريال سعودى (فقط سبعة وثمانون مليون وسبعمائة وسبعون الف وسبعمائة ريال سعودى)، مراعى الموقع ، وكما هو موثق بهذا التقرير فى 2019/12/31م،

قائمة المحتويات

5	الفرضيات والشروط المحددة للتقرير
6	ملخص الحقائق المهمة والاستنتاجات
10	نطاق العمل.....
19	الخدمات والمرافق المتوفرة في الموقع.....
20	موقع العقار على مستوى المدينة
21	موقع العقار على مستوى الاحياء.....
22	موقع العقار على مستوى الحى.....
24	وصف العقار.....
26	صور العقار.....
27	العقارات المقارنة.....
28	الحسابات والمؤشرات الى القيمة
36	تقدير القيمة.....



نشهد نحن المقيمين المعتمدين لدى الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين بالاتي:

- هذه الوثيقة المعدة من قبل (شركة فاليو إكسبرت) ملك لها ولا يجوز استغلالها في اغراض تخالف مآتم إعدادها له.
 - لقد قمنا بدراسة سوق العقارات بمنطقة العقار المستهدف وأستعنا في الدراسة بأكثر العقارات قريبا للعقار المستهدف من حيث المواصفات والمساحات لكل منها ولقد اجتهدنا للتأكد من صحة المعلومات التي تم الحصول عليها قدر الامكان.
 - أننا لم نخفي أي معلومات هامة في 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 أي اهتمامات حاليا أو مستقبلية بالعقار المستهدف.
 - الأتعاب المتفق عليها لعمل هذا التقرير غير مرتبطة بالقيمة السوقية المقدرة للعقار.
 - لم يطلب منا أي آراء مسبقة قبل التقييم وقد قمنا بأداء عملنا 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 الطبيعي كما قمنا بالاستفسار عن العقارات المقارنة وفقا للمتاج لنا من امكانيات ومصادر معلومات ، إبراء للذمة فإنه لا يسمح باستخدام هذا التقرير لترتيب تمويل أو رهن أو أي اجراء غير متوافق مع الشريعة الإسلامية .
- مدة التقييم (45 يوما) من تاريخ صدور الوثيقة والشركة غير مسؤولة عن أي طارئ اقتصادي يؤثر على قيمة العقار .
- هامش التذبذب في القيمة بحدود + أو -10% وفقا لظروف السوق الحالية .
- قد تتغير النتائج التي توصلنا لها في حال تم تزويدنا بأي بيانات مؤثرة في القيمة أو تمكنا من الحصول عليها من مصادر موثوقة .



ملخص الحقائق المهمة والاستنتاجات

12	المساحة الاجمالية للمبنى	12,554 م ²
13	المساحة الإجمالية للأرض	1,950 م ²
14	سعر المتر المربع للأرض	12,900 ريال/م ²
15	القيمة الاستثمارية للعقار	87,770,700 ريال سعودي

الملخص		
1	نوع العقار	مبنى فندقى تجارى
2	تاريخ التقييم	2019 /12 /25 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 عدل بالرياض
10	القيود المفروضة على الموقع	لا يوجد
11	طبيعة الملكية	ملكية مطلقة



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

المعايير العامة:

• 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 الذم لديها والذم يتمتع بأعلى درجات الكفاءة والحيادة اللازمة ، ومستفيدين من الموارد المتاحة لنا والمتمثلة في كفاءة فريقنا الأستشاري الذم يضم في عداده نخبة من المستشارين المؤهلين بشهادات أكاديمية عليا وذات خبرات في مجال التقييم والاستشارات ، وما يتوفر لدى شركتنا من قاعدة معلومات تم بناؤها من خلال خبراتها التقييمية ومن خلال ما قامت به من جمع للبيانات والمعلومات والإحصائيات الصادرة عن الجهات الرسمية وغير الرسمية مما يعطي المقيمين سعة إدراك للقيام بمهامهم على أكمل وجه ، هذا وتعمل الشركة على تحديث قاعدة معلوماتها بشكل مستمر .
- خبرتنا بأعمال التقييم و الأستشارات تزيد عن الـ 15 سنة، وقمنا بتقديم أكثر من 20,000 تقرير تقييم خلال فترة عملنا .
- تشرفت شركة فاليو اكسبرت وممثليها من مقيمين و مساعدين قاموا بإجراء عملية التقييم دونما أي تحيز ، كما إنهم يعملون بموضوعية ويتمتعون بالاستقلالية عن العميل وشركاته التابعة أو الأطراف التابعين له، وليس للشركة وممثليها أي مصلحة حالية أو مرتقبة لدى العميل أو أي من شركاته التابعة أو الأطراف التابعين له، كما أنه ليس من بين هؤلاء العالمين ببواطن الأمور لدى العميل أو هؤلاء الذين لديهم علاقات داخلية أو ارتباطات مع العميل وشركاته التابعة أو الأطراف التابعين له ، وأتعب المقيم مقابل عملية التقييم غير مشروطة على النتائج التي يتوصل إليها أو أي أحداث أخرى ، وإذا حصلت الشركة على مساعدة ذات أهمية من طرف آخر فيما يتعلق بأي جانب من جوانب مهمة في التقييم ، سيتم ذكر طبيعة هذه المساعدة ، ومدى الاعتماد عليها ومن ثم توثيقها في التقرير إن وجدت .



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

الأشراف على جميع مشاريع التقييم
بالشركة
رقم العضوية **1210000027**

سنة خبرة
بأعمال التقييم
بكالوريوس هندسة
تخطيط مدن

12

علاء إبراهيم الثقفي
الرئيس التنفيذي

الأشراف على جميع مشاريع التقييم
بالشركة
رقم العضوية **1210000185**

سنوات خبرة بأعمال
التقييم
بكالوريوس ادارة
واققتصاد

5

هشام صالح العقيل
مدير إدارة التقييم

الأشراف على جميع مشاريع التقييم
بالشركة
رقم العضوية **1220000513**

سنوات خبرة بأعمال
التقييم
دبلوم حاسب ألي

6

عبدالرحمن عبدالله الوادعي
مساعد مدير إدارة التقييم



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 التي تم تقييمها	مبنى فندقى تجارى
أساس القيمة (القيمة الاستثمارية للعقار)	هي قيمة الاصل ما بالنسبة للمالك أو المالك المحتمل لأغراض استثمارية أو تشغيلية خاصة به ، وتبين القيمة الاستثمارية أيضا الظروف والأهداف المالية للجهة التي يتم عمل التقييم لصالحها ، كما تستخدم غالبا لقياس أداء الاستثمار .
تاريخ التقييم	2019/12/25 م
تاريخ الاصدار	2019/12/31 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 التي تم الحصول عليها قدر الامكان .
طبيعة و مصادر المعلومات	مكاتب العقار بالمنطقة المستهدفة، قاعدة البيانات الخاصة بشركة فاليو إكسبرت والتي يتم تحديثها بشكل مستمر.



وصف التقرير
تقرير يوضح منهجية و خطوات التقييم
ونائج التقييم وصور ضوئية وحدودية
للأصول موضوعة التقييم وتوضيح تفاصيل
البيانات .



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



القيود على الاستخدام أو التوزيع أو النشر
هذا التقرير معد للغرض الذي أعده من أجله
فقط ولا يجوز استخدامه أو تداوله أو الاقتباس
منه أو الإشارة إليه على أي حال من الأحوال
لأي غرض آخر . وبناء عليه لا تتحمل الشركة
أو المقيم أي مسؤولية عن أي خسارة
بتكديدها أي 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 أي نحو دون موافقة
صريحة من الشركة . ولا يجوز تقديم هذا
التقرير لأي طرف آخر بخلاف هؤلاء المشار
إليهم فيه دون موافقة صريحة من الشركة .
ومن دواعي الحيطه والحذر أن تحتفظ
الشركة والمقيم بالحق في إدخال أي
تعديلات وعمل أي مراجعة على التقييم أو
دعم نتيجة التقييم في ظل ظروف محددة .
تحتفظ الشركة بالحق دون أي التزام بمراجعة
حسابات التقييم وتعديل وتنقيح نتائج على
ضوء معلومات كانت موجودة في تاريخ
التقييم لكنها أتضح له لاحقا.



الافتراضات والافتراضات الخاصة

- تم افتراض أن العقار ذات ملكية تامة
وليس عليه أي التزامات .
- تم استلام صور ضوئية من العميل للصك،
وصورة كروكية للموقع، ولم تقم شركة
فاليو إكسبرت بالعمل على التأكد من
صحتهم وتم افتراض بأن العقار غير
مرهون ولا توجد عليه حقوق لجهات
أخرى .
- أن موقع العقار تم الاستدلال عليه من قبل
السادة / شركة دراية المالية .
- المقيم العقاري غير مسئول عن وجود أي
تعديلات على حدود العقار.
- تم الاستدلال على مسطحات البناء حسب
رخصة البناء .
- يوجد عقود إيجار للعقار، وتم الوصول إلى
القيمة النهائية للعقار وذلك باحتساب
قيمة الدخل حسب العقود وذلك لتقارب
أسعار العقود مع أسعار السوق.



المعيار رقم 102

FAIR
IS
OUR
VALUE

المعايير العامة :
البحث والاستقصاء



تطبيق طرق التقييم

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



تحليل البيانات

تم تحليل البيانات المتوفرة في منطقة العقار والتي تم استقائها من المكاتب العقارية التي تعمل في منطقة .



تحديد خصائص الاصل

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



معاينة الاصل

تم أستلام صك الملكية من العميل والذى يوضح مساحة العقار ،



إعداد التقرير

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



مراجعة القيمة

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



تقدير القيمة

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



جمع البيانات

بناء على نوع العقار موضع التقييم تم تحديد نطاق جمع البيانات وخصوصا في المنطقة المحيطة بالعقار.



المعيار رقم 105

FAIR
IS
OUR
VALUE

أساليب وطرق التقييم





تعريف الأسلوب	تستخدم لـ	الأسلوب
<ul style="list-style-type: none">يقدم هذا الأسلوب مؤشرات للقيمة عن طريق مقارنة الأراضي ومقارنة المعارض والغرف الفندقية الذم يتم تقييمه بعقار مطابقة او مماثلة تتوفر معلومات عن اسعارها .وفقا لهذا الأسلوب فان الخطوة الاولى تتمثل في دراسة اسعار المعاملات الخاصة بالاصول المطابقة او المماثلة التي تمت مؤخرا في السوق ، وان كانت المعاملات التي تمت قليلة ، من الأفضل ايضا دراسة اسعار الاصول المطابقة او المماثلة المدرجة او المعروضة للبيع شريكة ان تكون هذه المعلومات واضحة وجري تحليلها موضوعيا ، ويجب تعديل المعلومات المتعلقة باسعار تلك المعاملات لكي تبين الفروق في شروط و احكام المعاملة الفعلية ، و اساس القيمة و الافتراضات التي يتم اعتمادها في عملية التقييم التي يتم تنفيذها ، كما يمكن ان توجد فروق في الخصائص القانونية والاقتصادية والمادية لاصول المعاملات الاخرى مقارنة بالاصل الذم يتم تقييمه .	الأرض و المعارض و الغرف الفندقية	أسلوب السوق

المصدر : معايير التقييم الدولية 2017

استخدام هذه الطريقة

المنهجية:

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

التطبيق:

- تحديد نطاق الجغرافيا للعقارات المماثلة .
- تحديد الفترة الزمنية المناسبة وفقا لمتغيرات السوق بما يعكس وضع السوق وقت التقييم .
- جمع بيانات المقارنات للعقارات المماثلة ضمن النطاق الجغرافي و الاطار الزمني 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 .



تعريف الأسلوب	تستخدم لـ	الأسلوب
<ul style="list-style-type: none">يشار إلى أسلوب التكلفة أحياناً بطريقة المقاول،يحدد أسلوب التكلفة القيمة من خلال تقدير تكلفة اقتناء الأرض وبناء عقار جديد بمنافع مساوية أو تعديل عقار قديم لنفس الاستخدام دون أي مصروفات لا داعي لها تنتج عن التأخير.يتم جمع تكلفة الأرض على إجمالي تكلفة الإنشاءات، وجرت العادة أن تتم إضافة حوافز المشروع أو أرباح/خسائر المطور العقاري إلى تكاليف الإنشاءات إن كان ذلك ملائماً.	للمباني	أسلوب التكلفة

المصدر : معايير التقييم الدولية 2017

استخدام هذه الطريقة

المنهجية:

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

التطبيق:

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



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

المصدر : معايير التقييم الدولية 2017

استخدام هذه الطريقة

المنهجية:

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

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

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



الخدمات والمرافق المتوفرة في الموقع

لا	نعم	المرافق المتواجدة في الموقع
	✓	دوائر حكومية
	✓	مركز شرطة
	✓	مدارس
	✓	بنوك
	✓	دفاع مدني
	✓	مستشفيات
	✓	مستوصفات
	✓	مراكز طبية
	✓	مراكز تجارية
	✓	أسواق مركزية
	✓	أسواق عامة
	✓	مطاعم
	✓	فنادق
	✓	شقق مفروشة
	✓	محطات وقود
	✓	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

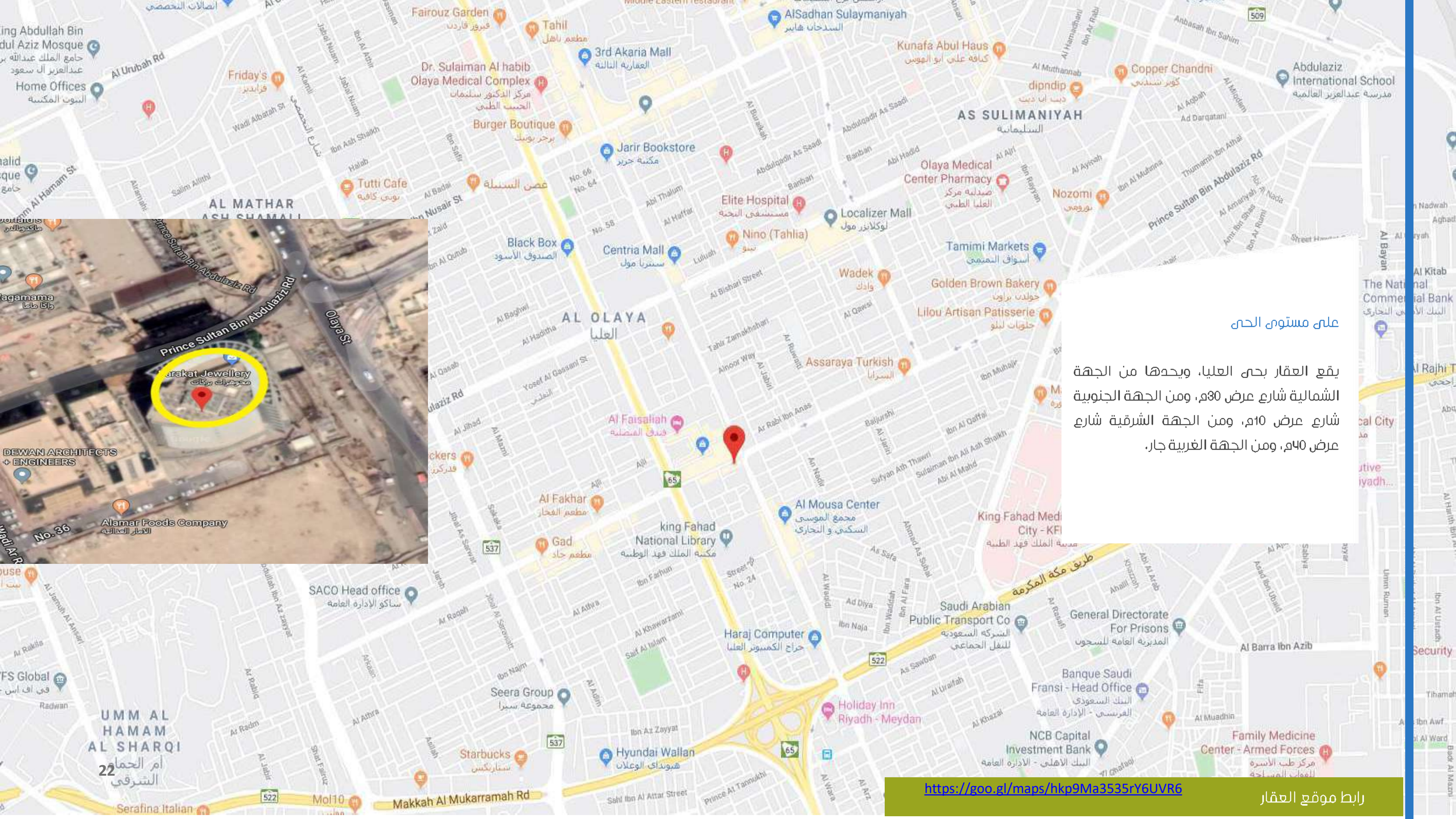
يقع العقار بمدينة الرياض ، ويوضح الشكل التالي علاقة موقع العقار بمناطق الجذب الرئيسة بالمدينة، كما يوضح كيفية الوصول من وإلى موقع العقار، وعلاقته بمحاور الحركة واتجاهاتها ودرجاتها على مستوى المدينة، والتي توضح بدائل وطرق الوصول من وإلى موقع العقار.



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 الشمالي.




على مستوى الحى

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

<https://goo.gl/maps/hkp9Ma3535rY6UVR6>

رابط موقع العقار



وصف العقار



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.



العقار عبارة عن برج (فندقى تجارى) ، تبلغ مساحتها الإجمالية للأرض 2م1,950 ، وبمساحة إجمالية للمبنى 12,554م2 حسب رخصة البناء،

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

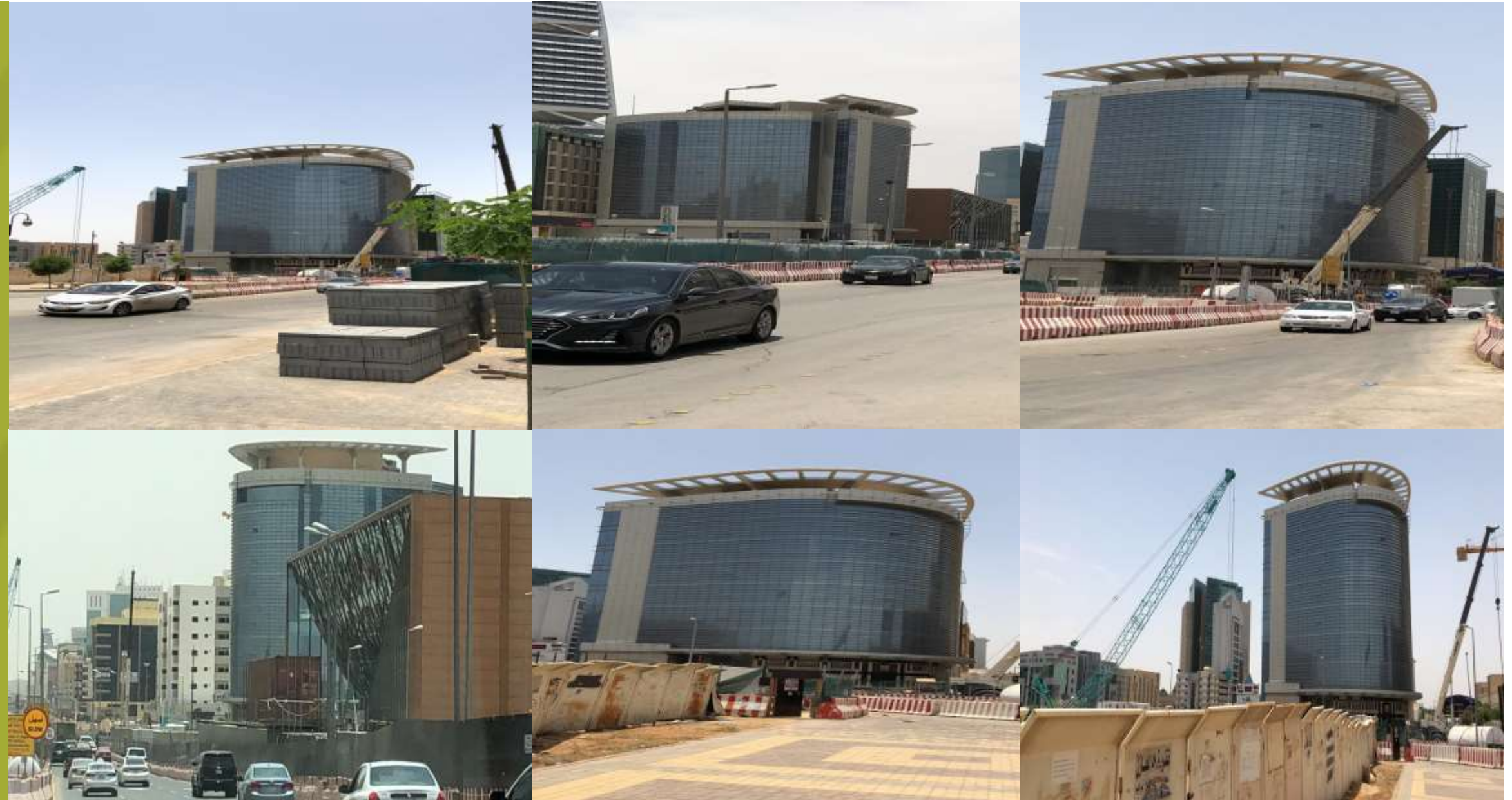
مواصفات المبنى	
اعمال البناء	هيكل خرسانى للاعمدة والسقوف والارضيات
الاسقف	جبس
الجدران	كتلة الجدران وتحتوى الواجهات الخارجية على الزجاج
الابواب	ابواب خشبية جودة جيدة ، اوتوماتيكية مداخل الابواب زجاجية
الشبابيلع	المنيوم
المدخل الرئيسى	ابواب زجاجية اوتوماتيكية
الارضيات	المدخل من الرخام

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



FAIR
IS
OUR
VALUE

صور العقار





العقارات المقارنة:

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



صورة جوية

جدول المقارنات للأراضي المشابهة

م	اسم الموقع	مساحة م ²	سعر/م ²	الاستخدام
1	طريق العليا	1,200	11,000	تجاري
2	الشريط التجاري	800	13,000	تجاري
3	طريق العليا	10,000	10,000	تجاري

جدول المقارنات (التاجيري)

م	اسم الموقع	مساحة م ²	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



الحسابات والمؤشرات الى القيمة بطريقة المقارنات

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

الضبط النسبي (للارض) للمبيعات المشابهة							
المقارنة 3		المقارنة 2		المقارنة 1		عينات السوق	
10,000		13,000		11,000		سعر المتر المربع للارض المقارن	
10,000		800		1,200		مساحة الارض المقارن	
04-12-2019		04-12-2019		04-12-2019		تاريخ العرض	
%0		%0		%0		حالة السوق	
0		0		0		سعر المتر المربع بعد تعديل حالة السوق	
%10	اكبر	%5-	متوسط	%0	متوسط	1,950	مساحة الارض المراد تقييمه
%0	3	%2	2	%4	1	3	عدد الواجهات
%0	سهل	%0	سهل	%0	سهل	سهل	سهولة الوصول
%0	قريب	%0	قريب	%0	قريب	قريب	القرب من الطريق الرئيسي
%0	متوفرة	%0	متوفرة	%0	متوفرة	متوفرة	توفر الخدمات
%0	طريق العليا	%15	الشريط التجاري	%15	طريق العليا	طريق العليا	الموقع
%10		%12		%19		الضبط النسبي	
11,000		14,560		13,090		صافي القيمة	
12,883,33						متوسط سعر المتر المربع	



الحسابات والمؤشرات الى القيمة بطريقة المقارنات (التاجير)

والتي تعتمد على أسعار السوق الحالية في 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 التي تمثل ميزة للعقار المقارن وإضافة قيمة البنود التي تمثل ميزة لعقار التقييم وذلك لحساب قيمة العقار موضوع التقييم.

الضبط النسبي (التاجير للغرف الفندقية)							
المقارنة 3		المقارنة 2		المقارنة 1		عينات السوق	
300		350		400		سعر التاجير اليومي للغرفة	
1		1		1		عدد الغرف	
04-12-2019		04-12-2019		04-12-2019		تاريخ العرض	
%0		%0		%0		حالة السوق	
0		0		0		سعر التاجير اليومي للغرف بعد تعديل حالة السوق	
%0	قريب	%0	قريب	%0	قريب	1	عدد الغرف المراد تقييمه
%0	جيد	%0	جيد	%0	جيد	جيد	حالة المبنى
%0	سهل	%0	سهل	%0	سهل	سهل	سهولة الوصول
%0	قريب	%0	قريب	%0	قريب	قريب	القرب من الطريق الرئيسي
%0	متوفرة	%0	متوفرة	%0	متوفرة	متوفرة	توفر الخدمات
%0	طريق العليا	%0	طريق العليا	%0	طريق العليا	طريق العليا	الموقع
%0		%0		%0		الضبط النسبي	
300		350		400		صافي القيمة	
350						متوسط سعر التاجير اليومي	



الحسابات والمؤشرات الى القيمة بطريقة المقارنات (التاجير)

والتي تعتمد على أسعار السوق الحالية في 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 التي تمثل ميزة للعقار المقارن وإضافة قيمة البنود التي تمثل ميزة لعقار التقييم وذلك لحساب قيمة العقار موضوع التقييم.

الضبط النسبي (التاجير للمعارض)							
المقارنة 3		المقارنة 2		المقارنة 1		العقار المراد تقييمه	
1,550		1,400		1,600		سعر المتر المربع التاجير للمعارض	
102		208		92		مساحة المعرض	
04-12-2019		04-12-2019		04-12-2019		تاريخ العرض	
%0		%0		%0		حالة السوق	
0		0		0		سعر المتر المربع التاجير للمعارض بعد تعديل حالة السوق	
%0	اصغر	%0	اصغر	%0	اصغر	897	مساحة المعرض المراد تقييمه
%0	جيد	%0	جيد	%0	جيد	جيد	حالة المبنى
%0	سهل	%0	سهل	%0	سهل	سهل	سهولة الوصول
%0	قريب	%0	قريب	%0	قريب	قريب	القرب من الطريق الرئيسي
%0	متوفرة	%0	متوفرة	%0	متوفرة	متوفرة	توفر الخدمات
%0	طريق العليا	%0	طريق العليا	%0	طريق العليا	طريق العليا	الموقع
%0		%0		%0		الضبط النسبي	
1,550		1,400		1,600		صافي القيمة	
		1,517				متوسط سعر المتر المربع	



الحسابات و المؤشرات للقيمة بطريقة التكلفة

ملاحظات:

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

أسلوب تكلفة الإحلال	
3,900,00	إجمالي مساحة القبو
2,000,00	تكلفة بناء القبو
7,800,000,00	إجمالي تكلفة بناء القبو
8,654,00	مسطحات المباني
2,500,00	تكلفة بناء
21,635,000,00	إجمالي تكلفة البناء
29,435,000,00	إجمالي تكاليف البناء الإجمالية للعقار
	تكاليف أخرى
	النسبة
735,875,00	الرسوم المهنية %2,50
735,875,00	شبكة المرافق %2,50
735,875,00	تكاليف الإدارة %2,50
5,887,000,00	ربح المطور %20,00
37,529,625,00	إجمالي تكاليف البناء
40,00	العمر الافتراضي
32,00	العمر المتبقي
8,00	العمر الفعال
%20	معدل الإهلاك
7,505,925,00	تكاليف الإهلاك
30,023,700,00	صافي تكاليف البناء
1,950,00	مساحة الأرض
12,900,00	قيمة متر الأرض المقدرة
25,155,000,00	قيمة الأرض المقدرة
55,178,700,00	إجمالي قيمة العقار المقدرة
55,179,000,00	إجمالي قيمة العقار المقدرة مقرية

تقدير القيمة
بطريقة الدخل (التدفقات النقدية)





الحسابات والمؤشرات للقيمة بطريقة الدخل (التدفقات النقدية)

السنوات	المساحة	سعر المتر المربع السنوي	الايجار السنوي	٠١-٠١-٢٠٢٠	٠١-٠١-٢٠٢١	٠١-٠١-٢٠٢٢	٠١-٠١-٢٠٢٣	٠١-٠١-٢٠٢٤	٠١-٠١-٢٠٢٥	٠١-٠١-٢٠٢٦	٠١-٠١-٢٠٢٧	٠١-٠١-٢٠٢٨	٠١-٠١-٢٠٢٩	القيمة الإستراتيجية
الترتيب				١	٢	٣	٤	٥	٦	٧	٨	٩	١٠	
نسبة النمو المتوقعه				%٠	%٠	%٠	%٠	%٠	%٠	%٠	%٠	%٠	%٠	
الفندق				٥,٢٥٠,٠٠٠	٥,٢٥٠,٠٠٠	٥,٥١٢,٥٠٠	٥,٥١٢,٥٠٠	٥,٥١٢,٥٠٠	٥,٧٨٨,١٢٥	٥,٧٨٨,١٢٥	٥,٧٨٨,١٢٥	٦,٠٧٧,٥٣١	٦,٠٧٧,٥٣١	
معرض ٢	٢٧٠	١٥٠٠	٤٠٥,٠٠٠	٤٠٥,٠٠٠	٤٠٥,٠٠٠	٤٠٥,٠٠٠	٤٢٥,٢٥٠	٤٢٥,٢٥٠	٤٢٥,٢٥٠	٤٢٥,٢٥٠	٤٢٥,٢٥٠	٤٤٦,٥١٣	٤٤٦,٥١٣	
معرض ٣ + ٤	٦٢٧	١٢٠٠	٧٥٢,٤٠٠	٧٥٢,٤٠٠	٧٥٢,٤٠٠	٧٩٠,٠٢٠	٧٩٠,٠٢٠	٧٩٠,٠٢٠	٧٩٠,٠٢٠	٧٩٠,٠٢٠	٧٩٠,٠٢٠	٨٢٩,٥٢١	٨٢٩,٥٢١	
إجمالي الدخل الكلي في حال التشغيل الكلي				٦,٤٠٧,٤٠٠	٦,٤٠٧,٤٠٠	٦,٦٦٩,٩٠٠	٦,٦٦٧,٧٧٠	٦,٦٦٧,٧٧٠	٧,٠٠٣,٣٩٥	٧,٠٠٣,٣٩٥	٧,٠٠٣,٣٩٥	٧,٣٥٣,٥٦٥	٧,٣٥٣,٥٦٥	
نسبة الشاغر				%٠	%٠	%٠	%٠	%٠	%٠	%٠	%٠	%٠	%٠	
قيمة الشواغر				٥٧,٨٧٠	٥٧,٨٧٠	٥٧,٨٧٠	٦٠,٧٦٤	٦٠,٧٦٤	٦٠,٧٦٤	٦٠,٧٦٤	٦٠,٧٦٤	٦٣,٨٠٢	٦٣,٨٠٢	
إجمالي الدخل الفعال				٦,٣٤٩,٥٣٠	٦,٣٤٩,٥٣٠	٦,٦١٢,٠٣٠	٦,٦٦٧,٠٠٧	٦,٦٦٧,٠٠٧	٦,٩٤٢,٦٣٢	٦,٩٤٢,٦٣٢	٦,٩٤٢,٦٣٢	٧,٢٨٩,٧٦٣	٧,٢٨٩,٧٦٣	
نسبة مصروفات التشغيل والصيانة				%٠	%٠	%٠	%٠	%٠	%٠	%٠	%٠	%٠	%٠	
قيمة مصروفات التشغيل والصيانة				٥٧,٨٧٠	٥٧,٨٧٠	٥٧,٨٧٠	٦٠,٧٦٤	٦٠,٧٦٤	٦٠,٧٦٤	٦٠,٧٦٤	٦٠,٧٦٤	٦٣,٨٠٢	٦٣,٨٠٢	
صافي الدخل التشغيلي				٦,٢٩١,٦٦٠	٦,٢٩١,٦٦٠	٦,٥٥٤,١٦٠	٦,٦٠٦,٢٤٣	٦,٦٠٦,٢٤٣	٦,٨٨١,٨٦٨	٦,٨٨١,٨٦٨	٦,٨٨١,٨٦٨	٧,٢٢٥,٩٦١	٧,٢٢٥,٩٦١	
القيمة الإستراتيجية														٨٠,٢٨٨,٤٥٧
صافي التدفقات النقدية				٦,٢٩١,٦٦٠	٦,٢٩١,٦٦٠	٦,٥٥٤,١٦٠	٦,٦٠٦,٢٤٣	٦,٦٠٦,٢٤٣	٦,٨٨١,٨٦٨	٦,٨٨١,٨٦٨	٦,٨٨١,٨٦٨	٧,٢٢٥,٩٦١	٧,٢٢٥,٩٦١	٨٠,٢٨٨,٤٥٧
معدل الخصم				٠,٩٣٤٦	٠,٨٧٣٤	٠,٨١٦٣	٠,٧٦٢٩	٠,٧١٣٠	٠,٦٦٦٣	٠,٦٢٢٧	٠,٥٨٢٠	٠,٥٤٣٩	٠,٥٠٨٣	٠,٥٠٨٣
القيمة الحالية لتدفقات النقدية				٥,٨٨٠,٠٥٦	٥,٤٩٥,٣٨٠	٥,٣٥٠,١٤٧	٥,٠٣٩,٨٧١	٤,٧١٠,١٦٠	٤,٥٨٥,٦٧٩	٤,٢٨٥,٦٨٢	٤,٠٠٥,٣١٠	٣,٩٣٠,٤٤٤	٣,٦٧٣,٣١٢	٤٠,٨١٤,٥٨٠
إجمالي صافي القيمة الحالية														٨٧,٧٧٠,٦٢١
إجمالي القيمة مقربه														٨٧,٧٧٠,٧٠٠

إفتراضات طريقة خصم التدفقات النقدية		
المصروفات التشغيلية	%٥	نسبة
معدل الخصم	%٧	نسبة
معدل الشواغر	%٥	نسبة
فترة التدفقات النقدية	١٠	سنة
معدل نمو الإيرادات	%٥	كل ٥ سنوات- تبدأ بعد إنتهاء فترة العقد
معدل الرسملة	%٩,٠٠	

ملاحظات :

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

تقدير القيمة



الملاحظات والتوصيات

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

▪ موقع العقار :

موقع ممتاز على طريق العليا ، والذي يعد أحد أبرز الشوارع في جميع أنحاء المدينة ويعتبر أحد مراكز الجذب المميزة بالإضافة إلى سهولة الوصول إلى الموقع من خلال شبكة من الطرق والبنية التحتية المتطورة .

▪ معدلات الاشغال :

معدلات الإشغال للمعارض عالية بنسبة 95 % والغرف الفندقية 100% ويعكس الارتفاع في معدل الإشغال أهمية موقع العقار .

بناء على الدراسة المنجزة فإننا نقدر القيمة الاستثمارية للعقار مبلغ وقدره

87,770,700^{SR}

(فقط سبعة وثمانون مليون وسبعمائة وسبعون الف وسبعمائة ريال سعودي)

مراعي الموقع، وكما هو موثق بهذا التقرير في 2019/12/31 م.



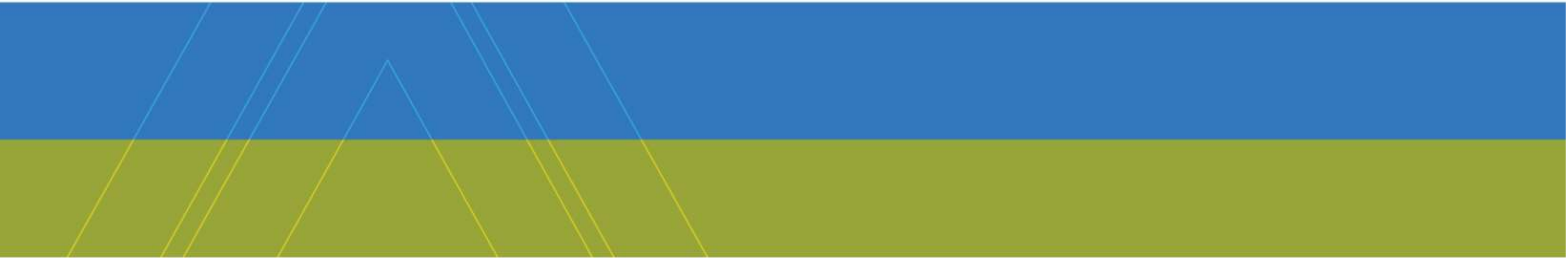
FAIR
IS
OUR
VALUE

خاص باستخدام الشركة

الختم	التوقيع	الاسم
	 رقم العضوية 1210000185	رقم العضوية 1210000185 هشام العقيل مدير ادارة التقييم
	 رقم العضوية 1210000027	رقم العضوية 1210000027 م / علاء الثقفي الرئيس التنفيذي

www.valueexperts.net

alaeel@valueexperts.net

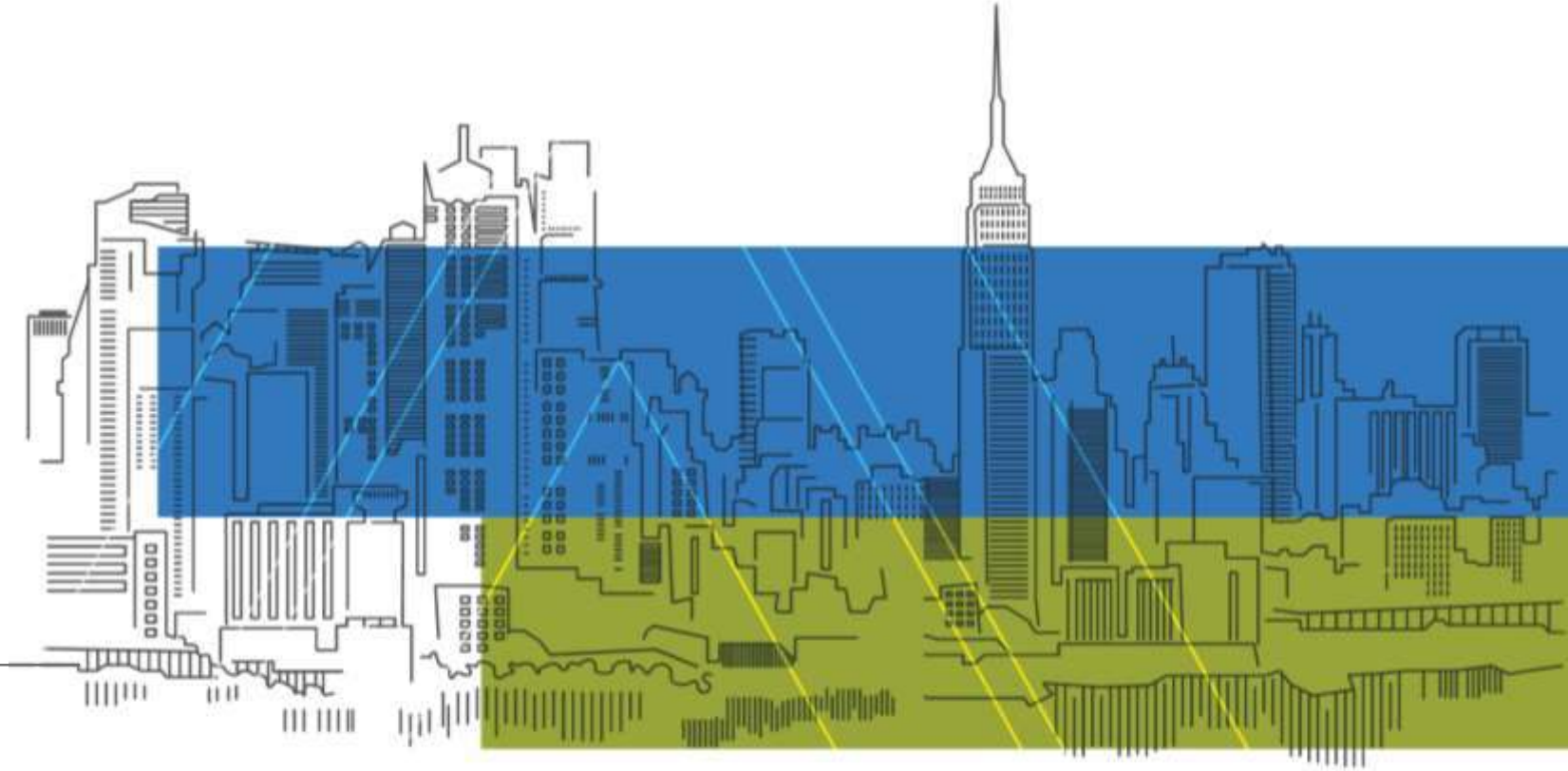




شركة خبراء القيمة وشركة
للتقييم العقاري

رقم الترخيص: 744 / 18 / 323

رقم التقرير: 1000767/15

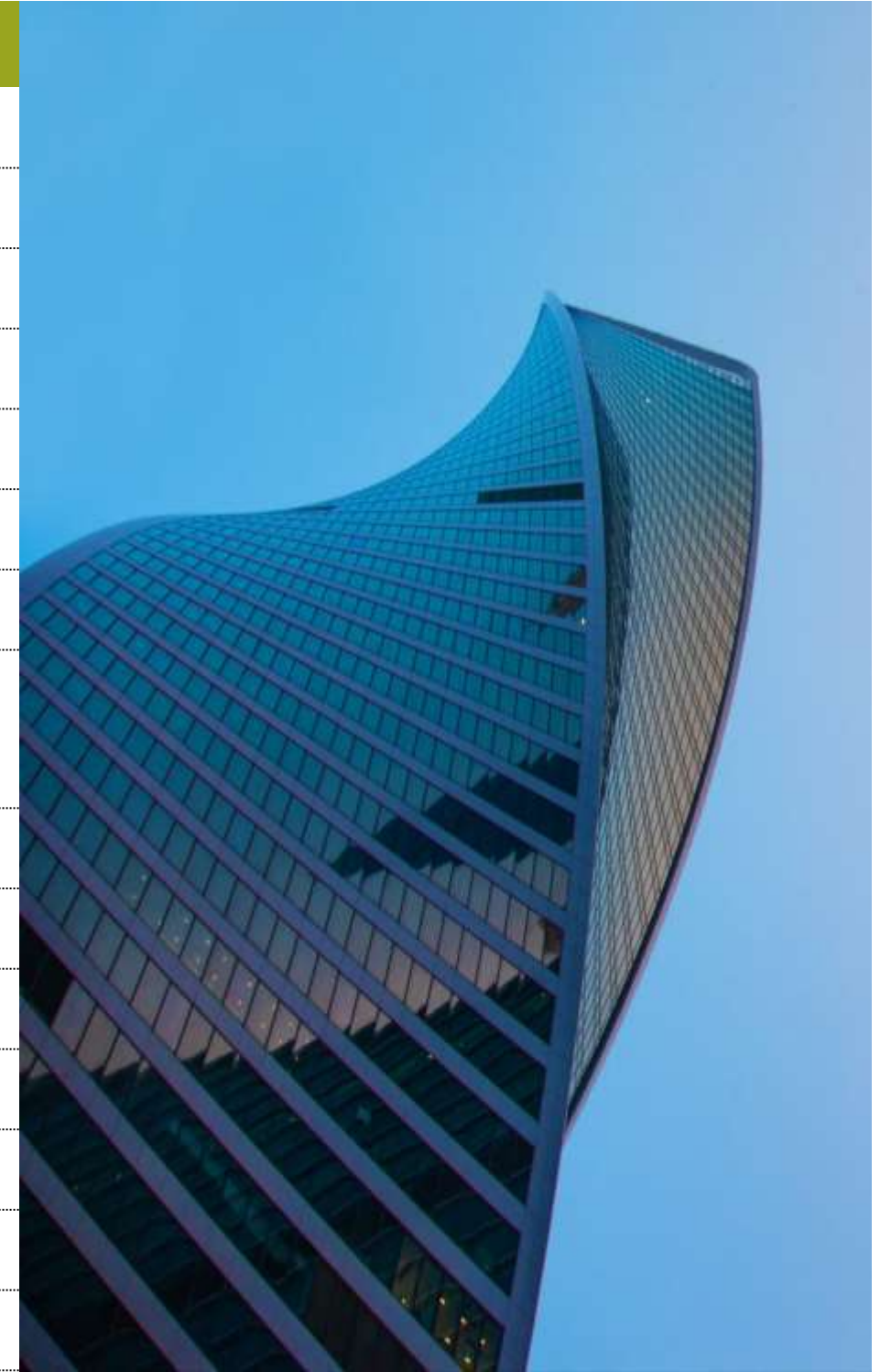


F A I R I S O U R V A L U E



تقييم مستودع - بمدينة الدمام حي الميناء

العميل (صاحب الطلب)	شركة دراية المالية
المستفيد (مستخدم الطلب)	شركة دراية المالية
الغرض من التقييم	صندوق ريت
عنوان العقار	المملكة العربية السعودية - مدينة الدمام حي الميناء
نوع العقار	مستودع
مساحة العقار	بلوك 17: 2م12,084 - بلوك 21: 2م30,784 - بلوك 33: 2م6,000
مساحة البناء	بلوك 17: 2م11,120,93 - بلوك 21: 2م27,773,34 - بلوك 33: 2م5,652,49
رقم الصك	930108019754-430108019756-830109014541-730109014540-930105022543-730105022549-330105022556 -630105022530-330105022531-430109014544-230115011082-430115011083-330108019753-830108019755 -530109014520-930109014519-430109014518-730109014517-330115011049-330115011048-630115011047 330115011084
تاريخ الصك	1440/03/11 - 1440/03/12 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	2019 / 12 / 25
تاريخ التقييم	2019 / 12 / 27
تاريخ الاصدار	2019 / 12 / 31





الموقرين

السادة / شركة دراية المالية
الموضوع: تقييم مستودع - بمدينة الدمام حي الميناء
السلام عليكم ورحمة الله وبركاته،

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

أن الهدف من هذا التقرير هو تقدير القيمة الاستثمارية للعقار ، وكما هو عليه في وضعه الراهن بتاريخ 2019/12/25م، 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 كالتالي :

رقم الصك	مساحة الارض	مساحة البناء
متعدد الصكوك	بلوك17: 2م12,084	بلك17: 2م11,120,93
	بلوك21: 2م30,784	بلك21: 2م27,773,34
	بلوك33: 2م6,000	بلك33: 2م5,652,49

بناءً على الدراسة المنجزة فإننا نقدر القيمة الاستثمارية للعقار وعلى وضعها الراهن بتاريخ التقدير مبلغ وقدرة فقط 119.403.500 ريال سعودي (فقط مائة وتسعة عشر مليون واربعمائة وثلاثة الف وخمسمائة ريال سعودي)، مراعيًا الموقع ، وكما هو موثق بهذا التقرير في 2019/12/31م.

قائمة المحتويات

5	الفرضيات والشروط المحددة للتقرير
6	ملخص الحقائق المهمة والاستنتاجات
10	نطاق العمل.....
19	الخدمات والمرافق المتوفرة في الموقع.....
20	موقع العقار على مستوى المدينة
21	موقع العقار على مستوى الاحياء.....
22	موقع العقار على مستوى الحى.....
24	وصف العقار.....
26	صور العقار.....
27	العقارات المقارنة.....
28	الحسابات والمؤشرات الى القيمة
40	تقدير القيمة.....



نشهد نحن المقيمين المعتمدين لدى الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين بالاتي:

- هذه الوثيقة المعدة من قبل (شركة فاليو إكسبرت) ملك لها ولا يجوز استغلالها في اغراض تخالف مآتم إعدادها له.
 - لقد قمنا بدراسة سوق العقارات بمنطقة العقار المستهدف وأستعنا في الدراسة بأكثر العقارات قريبا للعقار المستهدف من حيث المواصفات والمساحات لكل منها ولقد اجتهدنا للتأكد من صحة المعلومات التي تم الحصول عليها قدر الامكان.
 - أننا لم نخفي أي معلومات هامة في 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 أي اهتمامات حاليا أو مستقبلية بالعقار المستهدف.
 - الأتعاب المتفق عليها لعمل هذا التقرير غير مرتبطة بالقيمة السوقية المقدرة للعقار.
 - لم يطلب منا أي آراء مسبقة قبل التقييم وقد قمنا بأداء عملنا 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 الطبيعي كما قمنا بالاستفسار عن العقارات المقارنة وفقا للمتاج لنا من امكانيات ومصادر معلومات ، إبراء للذمة فإنه لا يسمح باستخدام هذا التقرير لترتيب تمويل أو رهن أو أي اجراء غير متوافق مع الشريعة الإسلامية .
- مدة التقييم (45 يوما) من تاريخ صدور الوثيقة والشركة غير مسؤولة عن أي طارئ اقتصادي يؤثر على قيمة العقار .
- هامش التذبذب في القيمة بحدود + أو -10% وفقا لظروف السوق الحالية .
- قد تتغير النتائج التي توصلنا لها في حال تم تزويدنا بأي بيانات مؤثرة في القيمة أو تمكنا من الحصول عليها من مصادر موثوقة .



ملخص الحقائق المهمة والاستنتاجات

2	48,868 م	المساحة الاجمالية للارض	12
2	44,546 م	المساحة الاجمالية للبناء	13
	119,403,500 ريال سعودي	القيمة الاستثمارية للعقار	14

الملخص	
1	نوع العقار
	مستودع
2	تاريخ التقييم
	2019 / 12 / 25 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
	1440/03/12 - 1440/03/11 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 البلاك
	33 - 21 - 17
8	استخدام الارض
	صناعي
9	سلطة الاصدار
	كتابة عدل الدمام
10	القيود المفروضة على الموقع
	لا يوجد
11	طبيعة الملكية
	ملكية مطلقة



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

المعايير العامة:

• 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 الذم لديها والذم يتمتع بأعلى درجات الكفاءة والحيادة اللازمة ، ومستفيدين من الموارد المتاحة لنا والمتمثلة فى كفاءة فريقنا الأستشارى الذم 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 سنة، وقمنا بتقديم أكثر من 20,000 تقرير تقييم خلال فترة عملنا .
- تشرفت شركة فاليو اكسبرت وممثليها من مقيمين و مساعدين قاموا بإجراء عملية التقييم دونما 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 ، وأتعب المقيم مقابل عملية التقييم غير مشروطة على النتائج التى يتوصل إليها أو أى أحداث أخرى ، وإذا حصلت الشركة على مساعدة ذات أهمية من طرف آخر فيما يتعلق بأى جانب من جوانب مهمة فى التقييم ، سيتم ذكر طبيعة هذه المساعدة ، ومدى الاعتماد عليها ومن ثم توثيقها فى التقرير إن وجدت .



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

الأشراف على جميع مشاريع التقييم
بالشركة
رقم العضوية **1210000027**

سنة خبرة
بأعمال التقييم
بكالوريوس هندسة
تخطيط مدن

12

علاء إبراهيم الثقفي
الرئيس التنفيذي

الأشراف على جميع مشاريع التقييم
بالشركة
رقم العضوية **1210000185**

سنوات خبرة بأعمال
التقييم
بكالوريوس ادارة
واققتصاد

5

هشام صالح العقيل
مدير إدارة التقييم

الأشراف على جميع مشاريع التقييم
بالشركة
رقم العضوية **1220000513**

سنوات خبرة بأعمال
التقييم
دبلوم حاسب ألي

6

عبدالرحمن عبدالله الوادعي
مساعد مدير إدارة التقييم



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 التي تم تقييمها	مستودعات
أساس القيمة (القيمة الاستثمارية للعقار)	هي قيمة الاصل ما بالنسبة للمالك أو المالك المحتمل لأغراض استثمارية أو تشغيلية خاصة به ، وتبين القيمة الاستثمارية أيضا الظروف والأهداف المالية للجهة التي يتم عمل التقييم لصالحها ، كما تستخدم غالبا لقياس أداء الاستثمار .
تاريخ التقييم	2019/12/27 م
تاريخ الاصدار	2019/12/31 م
نطاق البحث والاستقصاء (معيار رقم 102)	لقد قمنا بدراسة سوق العقارات بمنطقة المستهدف واستعنا في الدراسة بأكثر العقارات قربا للعقار المستهدف من حيث المواصفات والمساحات لكل منها ولقد اجتهدنا للتأكد من صحة المعلومات التي تم الحصول عليها قدر الامكان .
طبيعة و مصادر المعلومات	مكاتب العقار بالمنطقة المستهدفة، قاعدة البيانات الخاصة بشركة فاليو إكسبرت والتي يتم تحديثها بشكل مستمر.



وصف التقرير
تقرير يوضح منهجية و خطوات التقييم
ونائج التقييم وصور ضوئية وحدودية
للأصول موضوعة التقييم وتوضيح تفاصيل
البيانات .



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



القيود على الاستخدام أو التوزيع أو النشر
هذا التقرير معد للغرض الذي أعده من أجله
فقط ولا يجوز استخدامه أو تداوله أو الاقتباس
منه أو الإشارة إليه على أي حال من الأحوال
لأي غرض آخر . وبناء عليه لا تتحمل الشركة
أو المقيم أي مسؤولية عن أي خسارة
بتكديدها أي 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 أي نحو دون موافقة
صريحة من الشركة . ولا يجوز تقديم هذا
التقرير لأي طرف آخر بخلاف هؤلاء المشار
إليهم فيه دون موافقة صريحة من الشركة .
ومن دواعي الحيطه والحذر أن تحتفظ
الشركة والمقيم بالحق في إدخال أي
تعديلات وعمل أي مراجعة على التقييم أو
دعم نتيجة التقييم في ظل ظروف محددة .
تحتفظ الشركة بالحق دون أي التزام بمراجعة
حسابات التقييم وتعديل وتنقيح نتائج على
ضوء معلومات كانت موجودة في تاريخ
التقييم لكنها أتضح له لاحقا.



الافتراضات والافتراضات الخاصة

- تم افتراض أن العقار ذات ملكية تامة
وليس عليه أي التزامات .
- تم استلام صور ضوئية من العميل
للكوك، وصورة كروكية للموقع، ولم
تقم شركة فاليو إكسبرت بالعمل على
التأكد من صحتهم وتم افتراض بأن العقار
غير مرهون ولا توجد عليه حقوق لجهات
أخرى .
- أن موقع العقار تم الاستدلال عليه من قبل
السادة / شركة دراية المالية .
- المقيم العقاري غير مسئول عن وجود أي
تعديلات على حدود العقار.
- تم الاستدلال على مسطحات البناء حسب
رخصة البناء .
- يوجد عقود إيجار للعقار، وتم الوصول إلى
القيمة النهائية للعقار وذلك باحتساب
قيمة الدخل حسب العقود وذلك لتقارب
اسعار العقود مع اسعار السوق.



المعيار رقم 102

FAIR
IS
OUR
VALUE

المعايير العامة :
البحث والاستقصاء



تطبيق طرق التقييم

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



تحليل البيانات

تم تحليل البيانات المتوفرة في منطقة العقار والتي تم استقائها من المكاتب العقارية التي تعمل في منطقة .



تحديد خصائص الاصل

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



معاينة الاصل

تم أستلام صك الملكية من العميل والذى يوضح مساحة العقار ،



إعداد التقرير

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



مراجعة القيمة

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



تقدير القيمة

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



جمع البيانات

بناء على نوع العقار موضع التقييم تم تحديد نطاق جمع البيانات وخصوصا في المنطقة المحيطة بالعقار.



المعيار رقم 105

FAIR
IS
OUR
VALUE

أساليب وطرق التقييم





تعريف الأسلوب	تستخدم لـ	الأسلوب
<ul style="list-style-type: none">يقدم هذا الأسلوب مؤشرات للقيمة عن طريق مقارنة الأراضي ومقارنة المستودعات التي يتم تقييمه بعقار مطابقة او مماثلة تتوفر معلومات عن اسعارها .وفقا لهذا الأسلوب فان الخطوة الاولى تتمثل في دراسة اسعار المعاملات الخاصة بالاصول المطابقة او المماثلة التي تمت مؤخرا في السوق ، وان كانت المعاملات التي تمت قليلة ، من الأفضل ايضا دراسة اسعار الاصول المطابقة او المماثلة المدرجة او المعروضة للبيع شريطة ان تكون هذه المعلومات واضحة وجريء تحليلها موضوعيا ، ويجب تعديل المعلومات المتعلقة باسعار تلك المعاملات لكي تبين الفروق في شروط و احكام المعاملة الفعلية ، و اساس القيمة و الافتراضات التي يتم اعتمادها في عملية التقييم التي يتم تنفيذها ، كما يمكن ان توجد فروق في الخصائص القانونية والاقتصادية والمادية لاصول المعاملات الاخرى مقارنة بالاصل الذي يتم تقييمه .	الأرض و المستودعات	أسلوب السوق

المصدر : معايير التقييم الدولية 2017

التطبيق:

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

استخدام هذه الطريقة

المنهجية:

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



تعريف الأسلوب	تستخدم لـ	الأسلوب
<ul style="list-style-type: none">يشار إلى أسلوب التكلفة أحياناً بطريقة المقاول،يحدد أسلوب التكلفة القيمة من خلال تقدير تكلفة اقتناء الأرض وبناء عقار جديد بمنافع مساوية أو تعديل عقار قديم لنفس الاستخدام دون أي مصروفات لا داعي لها تنتج عن التأخير.يتم جمع تكلفة الأرض على إجمالي تكلفة الإنشاءات، وجرت العادة أن تتم إضافة حوافز المشروع أو أرباح/خسائر المطور العقاري إلى تكاليف الإنشاءات إن كان ذلك ملائماً.	للمباني	أسلوب التكلفة

المصدر : معايير التقييم الدولية 2017

استخدام هذه الطريقة

المنهجية:

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

التطبيق:

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



المعيار رقم 105

03 أسلوب الدخل (التدفقات النقدية المخصصة)

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

المصدر : معايير التقييم الدولية 2017

استخدام هذه الطريقة

المنهجية:

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

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

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



الخدمات والمرافق المتوفرة في الموقع

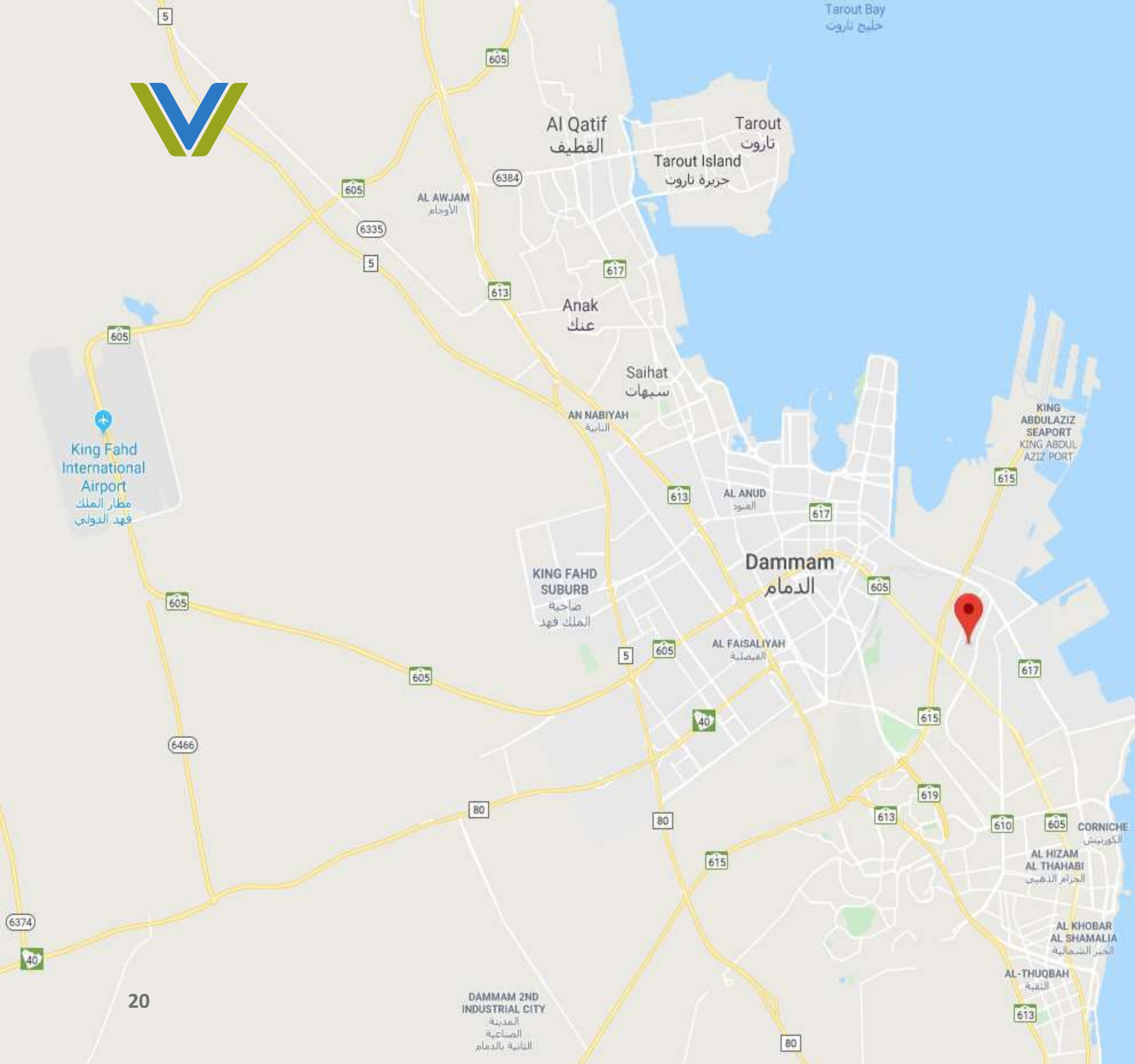
لا	نعم	المرافق المتواجدة في الموقع	
✓		دوائر حكومية	الخدمات والمراكز الحكومية
✓		مركز شرطة	
✓		مدارس	
✓		بنوك	
	✓	دفاع مدني	خدمات طبية
✓		مستشفيات	
✓		مستوصفات	
✓		مراكز طبية	
✓		مراكز تجارية	خدمات تجارية
✓		أسواق مركزية	
✓		أسواق عامة	
	✓	مطاعم	
✓		فنادق	مرافق عامة
✓		شقق مفروشة	
	✓	محطات وقود	
	✓	شبكة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



FAIR
IS
OUR
VALUE

موقع العقار على مستوى مدينة الدمام

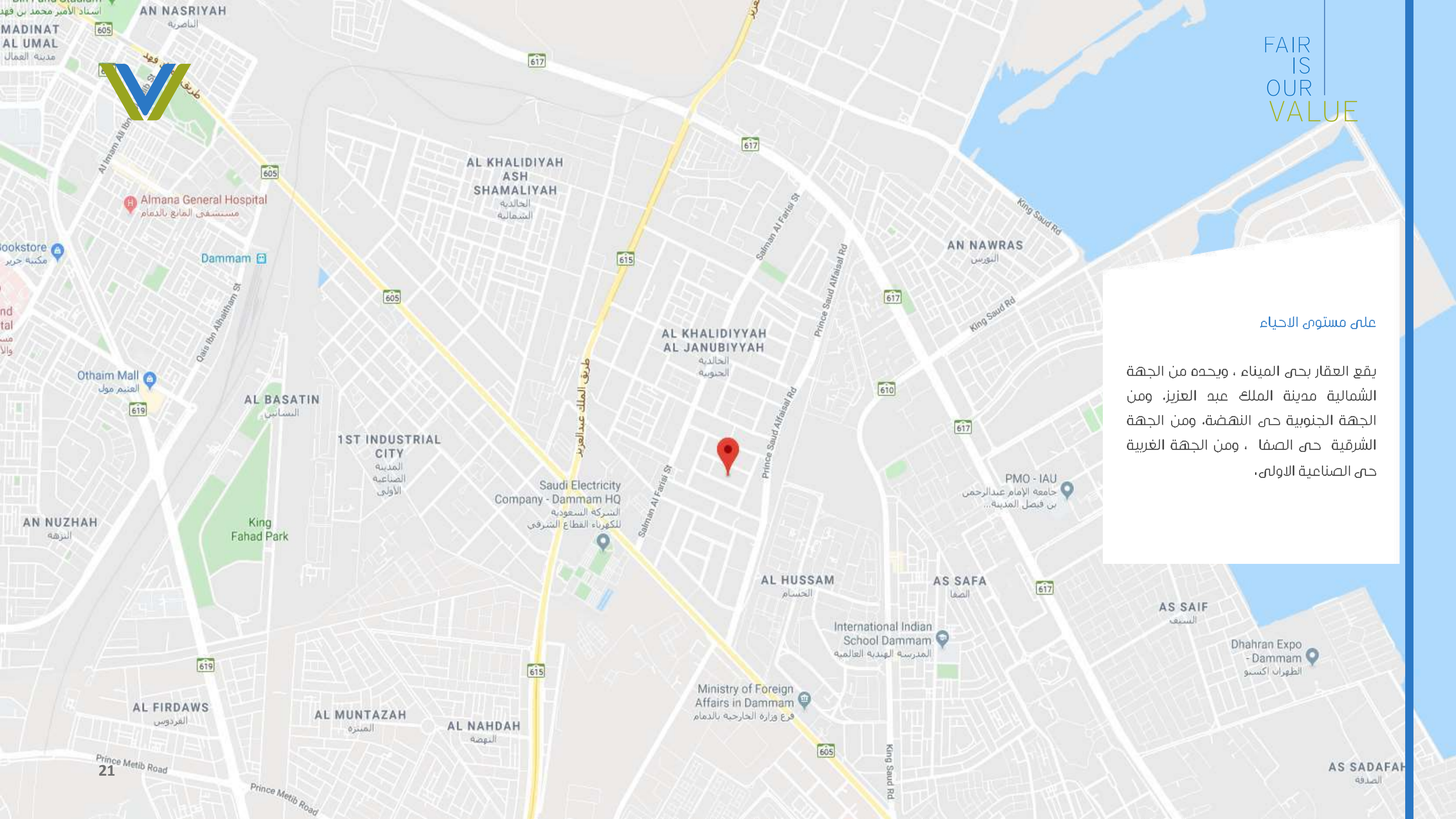
يقع العقار بمدينة الدمام ، ويوضح الشكل التالي علاقة موقع العقار بمناطق الجذب الرئيسة بالمدينة، كما يوضح كيفية الوصول من وإلى موقع العقار، وعلاقته بمحاور الحركة واتجاهاتها ودرجاتها على مستوى المدينة، والتي توضح بدائل وطرق الوصول من وإلى موقع العقار.

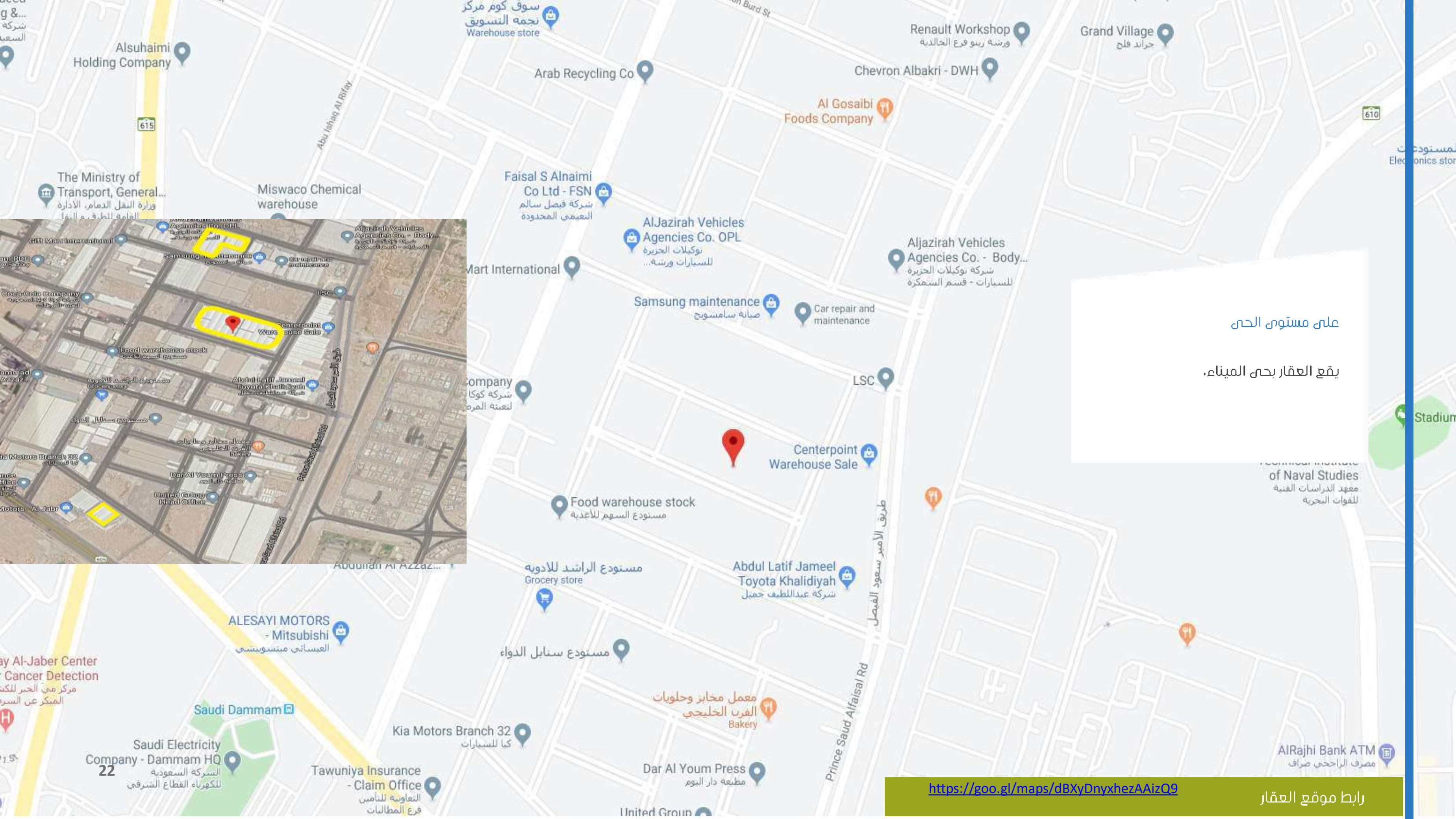


FAIR
IS
OUR
VALUE

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 الحق
يقع العقار بحى الميناء.

<https://goo.gl/maps/dBXyDnyxhezAAizQ9>

رابط موقع العقار



وصف العقار



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، وهي من المناطق المتميزة بالدمام، ومرغوبة للمستثمرين.



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

مساحات البناء حسب رخصة البناء بلك 21			
الإستخدام	المساحة م ²	عدد الوحدات	مكونات البناء
مستودع	24761,9	4	ارضى
غ سكيكو	30,2	تابع	ارضى
خدمات	2455,6	تابع	خدمات
سور	525,6	تابع	سور
	27,773		المجموع

مساحات البناء حسب رخصة البناء بلك 33			
الإستخدام	المساحة م ²	عدد الوحدات	مكونات البناء
مستودع	4801,9	4	ارضى
غ سكيكو	18,33	تابع	ارضى
خدمات	453,84	تابع	ارضى
سور	230	سور	سور
وارش	148	وارش	ارضى
	5,652		المجموع

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

مساحات البناء حسب رخصة البناء بلك 17			
الإستخدام	المساحة م ²	عدد الوحدات	مكونات البناء
مستودع	6492,2	4	ارضى
غ سكيكو	15,63	تابع	ارضى
خدمات	595,6	تابع	ارضى
سور	230	تابع	سور
وارش	127,6	تابع	وارش
مستودع	3049,54	مستودع	ارضى
خدمات	297,8	تابع	ارضى
سور	185	تابع	سور
وارش	127,6	تابع	وارش
	11,121		المجموع



FAIR
IS
OUR
VALUE

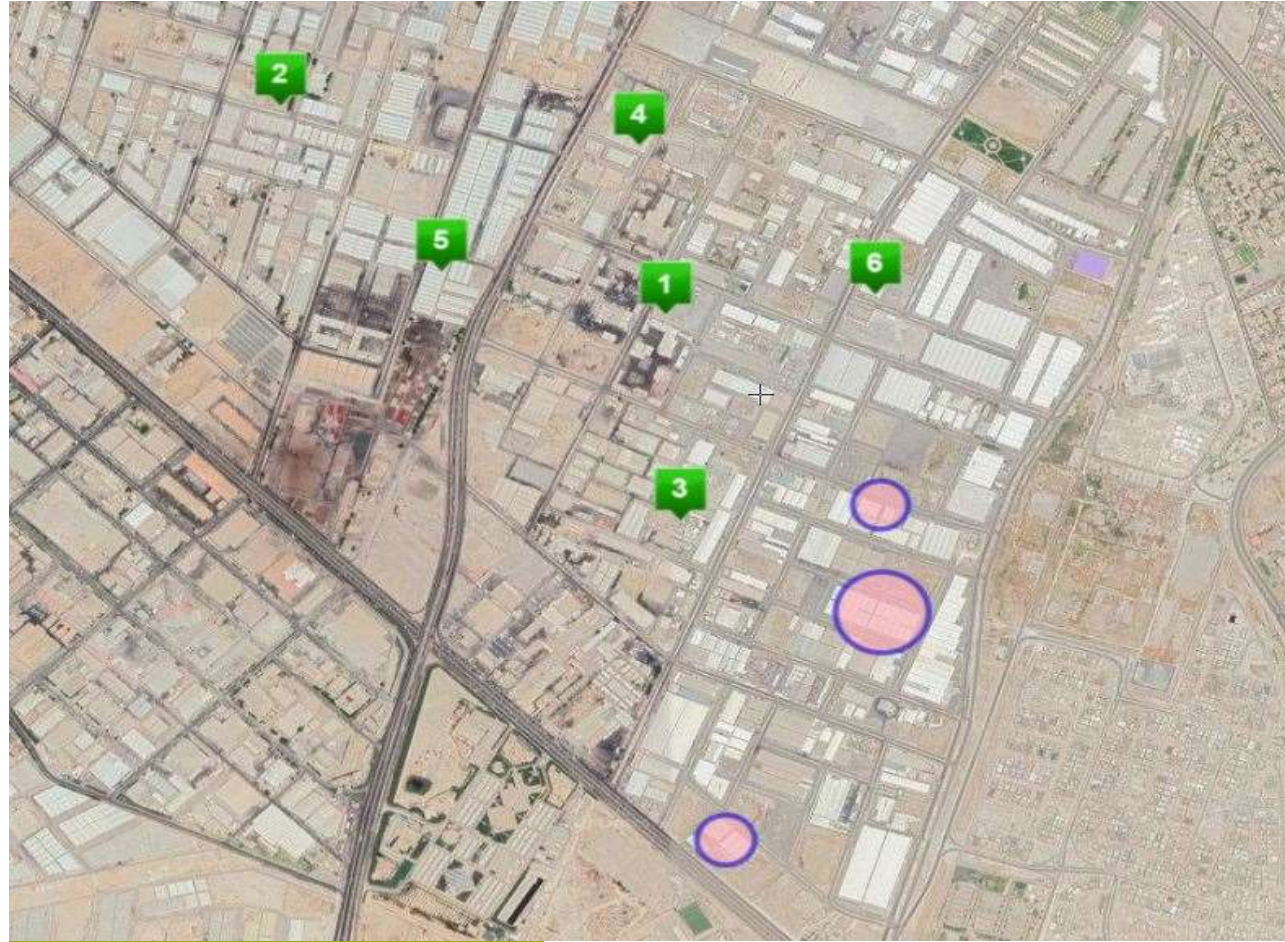
صور العقار





العقارات المقارنة:

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



صورة جوية

جدول المقارنات للأراضي المشابهة

م	اسم الموقع	مساحة م ²	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 (التاجير)

م	اسم الموقع	مساحة م ²	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



الحسابات والمؤشرات الى القيمة بطريقة المقارنات

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

الضبط النسبي (للارض) للمبيعات المشابهة بلك 17							
المقارنة 3		المقارنة 2		المقارنة 1		عينات السوق	
1,500		1,350		1,400		سعر المتر المربع للارض المقارن	
1,200		2,250		1,700		مساحة الارض المقارن	
03-12-2019		18-12-2019		20-12-2019		04-12-2019	
%0		%0		%0		حالة السوق	
0		0		0		سعر المتر المربع بعد تعديل حالة السوق	
%5-	قريب	%5-	اصغر	%5-	قريب	12,084	مساحة الارض المراد تقييمه
%3	1	%0	2	%0	2	2	عدد الواجهات
%0	سهل	%0	سهل	%0	سهل	سهل	سهولة الوصول
%0	متوسط	%0	متوسط	%0	متوسط	متوسط	القرب من الطريق الرئيسي
%0	متوفرة	%0	متوفرة	%0	متوفرة	متوفرة	توفر الخدمات
%0	حى المينا	%0	حى المينا	%0	حى المينا	حى المينا	الموقع
%2-		%5-		%5-		الضبط النسبي	
1,470		1,283		1,330		صافي القيمة	
		1,360,83				متوسط سعر المتر المربع	



الحسابات والمؤشرات الى القيمة بطريقة المقارنات

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

الضبط النسبي (للأرض) للمبيعات المشابهة بلك 21							
المقارنة 3		المقارنة 2		المقارنة 1		عينات السوق	
1,500		1,350		1,400		سعر المتر المربع للأرض المقارن	
1,200		2,250		1,700		مساحة الأرض المقارن	
03-12-2019		18-12-2019		20-12-2019		04-12-2019 تاريخ العرض	
%0		%0		%0		حالة السوق	
0		0		0		سعر المتر المربع بعد تعديل حالة السوق	
%15- قريب		%15- اصغر		%15- قريب		0 مساحة الأرض المراد تقييمه	
%5 1		%4 2		%4 2		4 عدد الواجهات	
%0 سهل		%0 سهل		%0 سهل		سهل سهولة الوصول	
%0 متوسط		%0 متوسط		%0 متوسط		متوسط القرب من الطريق الرئيسي	
%0 متوفرة		%0 متوفرة		%0 متوفرة		متوفرة توفر الخدمات	
%0 حى المينا		%0 حى المينا		%0 حى المينا		حى المينا الموقع	
%10-		%11-		%11-		الضبط النسبي	
1,350		1,202		1,246		صافي القيمة	
1,265,83						متوسط سعر المتر المربع	



الحسابات والمؤشرات الى القيمة بطريقة المقارنات

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

الضبط النسبي (للأرض) للمبيعات المشابهة بلك 33							
المقارنة 3		المقارنة 2		المقارنة 1		العقار المراد تقييمه	عينات السوق
1,500		1,350		1,400		سعر المتر المربع للأرض المقارن	
1,200		2,250		1,700		مساحة الأرض المقارن	
03-12-2019		18-12-2019		20-12-2019		04-12-2019	تاريخ العرض
%0		%0		%0		حالة السوق	
0		0		0		سعر المتر المربع بعد تعديل حالة السوق	
%3-	قريب	%3-	اصغر	%3-	قريب	6,000	مساحة الأرض المراد تقييمه
%0	1	%2-	2	%2-	2	1	عدد الواجهات
%0	سهل	%0	سهل	%0	سهل	سهل	سهولة الوصول
%10	متوسط	%10	متوسط	%10	متوسط	قريب	القرب من الطريق الرئيسي
%0	متوفرة	%0	متوفرة	%0	متوفرة	متوفرة	توفر الخدمات
%0	حى المينا	%0	حى المينا	%0	حى المينا	حى المينا	الموقع
%7		%5		%5		الضبط النسبي	
1,605		1,418		1,470		صافي القيمة	
1,497,50						متوسط سعر المتر المربع	



الحسابات والمؤشرات الى القيمة بطريقة المقارنات (التأجير)

والتي تعتمد على أسعار السوق الحالية في 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 التي تمثل ميزة للعقار المقارن وإضافة قيمة البنود التي تمثل ميزة لعقار التقييم وذلك لحساب قيمة العقار موضوع التقييم.

الضبط النسبي (التأجير للمستودع)							
المقارنة 3		المقارنة 2		المقارنة 1		العقار المراد تقييمه	عينات السوق
180		170		180		سعر المتر المربع التأجير للمستودع	
1,900		3,200		2,000		مساحة المستودع	
04-12-2019		04-12-2019		04-12-2019		04-12-2019	تاريخ العرض
%0		%0		%0		حالة السوق	
0		0		0		سعر المتر المربع التأجير للمستودع بعد تعديل حالة السوق	
%0	اصغر	%0	اصغر	%0	اصغر	48,868	مساحة المستودع المراد تقييمه
%7	متوسط	%7	متوسط	%7	متوسط	سهل	سهولة الوصول
%5	متوسط	%5	متوسط	%5	متوسط	قرب	القرب من الطريق الرئيسي
%0	متوفرة	%0	متوفرة	%0	متوفرة	متوفرة	توفر الخدمات
%0	حتى المينا	%0	حتى المينا	%0	حتى المينا	حتى المينا	الموقع
%12		%12		%12		الضبط النسبي	
202		190		202		صافي القيمة	
		198				متوسط سعر المتر المربع	
		200				سعر المتر بعد التقرب	



الحسابات و المؤشرات للقيمة بطريقة التكلفة بلك 17

ملاحظات:

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

أسلوب تكلفة الإحلال	
0,00	إجمالي مساحة القبو
0,00	تكلفة بناء القبو
0,00	إجمالي تكلفة بناء القبو
11,120,90	مسطحات المباني
500,00	تكلفة بناء
5,560,450,00	إجمالي تكلفة البناء
5,560,450,00	إجمالي تكاليف البناء الإجمالية للعقار
	تكاليف أخرى
	النسبة
139,011,25	الرسوم المهنية %2,50
139,011,25	شبكة المرافق %2,50
139,011,25	تكاليف الإدارة %2,50
1,112,090,00	ربح المطور %20,00
7,089,573,75	إجمالي تكاليف البناء
40,00	العمر الافتراضي
37,00	العمر المتبقى
3,00	العمر الفعال
%8	معدل الإهلاك
531,718,03	تكاليف الإهلاك
6,557,855,72	صافي تكاليف البناء
12,084,00	مساحة الأرض
1,360,83	قيمة متر الأرض المقدرة
16,444,310,00	قيمة الأرض المقدرة
23,002,165,72	إجمالي قيمة العقار المقدرة
23,002,000,00	إجمالي قيمة العقار المقدرة مقربة



الحسابات و المؤشرات للقيمة بطريقة التكلفة بلك 21

ملاحظات:

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

أسلوب تكلفة الإحلال	
0,00	إجمالي مساحة القبو
0,00	تكلفة بناء القبو
0,00	إجمالي تكلفة بناء القبو
27,773,00	مسطحات المباني
500,00	تكلفة بناء
13,886,500,00	إجمالي تكلفة البناء
13,886,500,00	إجمالي تكاليف البناء الإجمالية للعقار
	تكاليف أخرى
	النسبة
347,162,50	الرسوم المهنية %2,50
347,162,50	شبكة المرافق %2,50
347,162,50	تكاليف الإدارة %2,50
2,777,300,00	ربح المطور %20,00
17,705,287,50	إجمالي تكاليف البناء
40,00	العمر الافتراضي
37,00	العمر المتبقي
3,00	العمر الفعال
%8	معدل الإهلاك
1,327,896,56	تكاليف الإهلاك
16,377,390,94	صافي تكاليف البناء
30,784,00	مساحة الأرض
1,265,83	قيمة متر الأرض المقدرة
38,967,413,33	قيمة الأرض المقدرة
55,344,804,27	إجمالي قيمة العقار المقدرة
55,345,000,00	إجمالي قيمة العقار المقدرة مقربة



الحسابات و المؤشرات للقيمة بطريقة التكلفة بلك 33

ملاحظات:

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

أسلوب تكلفة الإحلال	
0,00	إجمالي مساحة القبو
0,00	تكلفة بناء القبو
0,00	إجمالي تكلفة بناء القبو
5,652,00	مسطحات المباني
500,00	تكلفة بناء
2,826,000,00	إجمالي تكلفة البناء
2,826,000,00	إجمالي تكاليف البناء الإجمالية للعقار
	تكاليف أخرى
	النسبة
70,650,00	الرسوم المهنية %2,50
70,650,00	شبكة المرافق %2,50
70,650,00	تكاليف الإدارة %2,50
565,200,00	ربح المطور %20,00
3,603,150,00	إجمالي تكاليف البناء
40,00	العمر الافتراضي
37,00	العمر المتبقى
3,00	العمر الفعال
%8	معدل الإهلاك
270,236,25	تكاليف الإهلاك
3,332,913,75	صافي تكاليف البناء
6,000,00	مساحة الأرض
1,497,50	قيمة متر الأرض المقدرة
8,985,000,00	قيمة الأرض المقدرة
12,317,913,75	إجمالي قيمة العقار المقدرة
12,318,000,00	إجمالي قيمة العقار المقدرة مقربة



ملخص القيمة بطريقة التكلفة

ملخص تكلفة البناء			
رقم البلك	مساحة البناء	سعر المتر	اجمالي تكلفة البناء
بلك 17	11,121	590	6,557,856
بلك 21	27,773,00	590	16,377,391
بلك 33	5,652,00	590	3,332,914
الاجمالي	44,546		26,268,160

ملخص قيمة الأراضي			
رقم البلك	مساحة الارض	سعر المتر	اجمالي تكلفة الارض
بلك 17	12,084	1,361	16,444,310
بلك 21	30,784	1,266	38,967,413
بلك 33	6,000	1,498	8,985,000
الاجمالي	48,868		64,396,723

ملخص القيمة بطريقة التكلفة			
رقم البلك	اجمالي قيمة البناء	اجمالي قيمة الارض	قيمة العقار
بلك 17	6,557,856	16,444,310	23,002,166
بلك 21	16,377,390,94	38,967,413	55,344,804
بلك 33	3,332,914	8,985,000	12,317,914
الاجمالي	26,268,160	64,396,723	90,664,884

تقدير القيمة
بطريقة الدخل (التدفقات النقدية)





الحسابات والمؤشرات للقيمة بطريقة الدخل (التدفقات النقدية)

القيمة الاستردادية	التدفقات النقدية										البند
	٠١-٠١-٢٠٢٩	٠١-٠١-٢٠٢٨	٠١-٠١-٢٠٢٧	٠١-٠١-٢٠٢٦	٠١-٠١-٢٠٢٥	٠١-٠١-٢٠٢٤	٠١-٠١-٢٠٢٣	٠١-٠١-٢٠٢٢	٠١-٠١-٢٠٢١	٠١-٠١-٢٠٢٠	
٠١-٠١-٢٠٢٠	٠١-٠١-٢٠٢٩	٠١-٠١-٢٠٢٨	٠١-٠١-٢٠٢٧	٠١-٠١-٢٠٢٦	٠١-٠١-٢٠٢٥	٠١-٠١-٢٠٢٤	٠١-٠١-٢٠٢٣	٠١-٠١-٢٠٢٢	٠١-٠١-٢٠٢١	٠١-٠١-٢٠٢٠	السنوات
١١	١٠	٩	٨	٧	٦	٥	٤	٣	٢	١	الترتيب
%٠,٠٠	%٠,٠٠	%٥,٠٠	%٠,٠٠	%٠,٠٠	%٠,٠٠	%٠,٠٠	%٠,٠٠	%٠,٠٠	%٠,٠٠	%٠,٠٠	نسبة النمو المتوقعه كل ٥ سنوات
٠,٠٠	١٠,٥٠٠,٠٠٠,٠٠	١٠,٥٠٠,٠٠٠,٠٠	١٠,٠٠٠,٠٠٠,٠٠	١٠,٠٠٠,٠٠٠,٠٠	١٠,٠٠٠,٠٠٠,٠٠	١٠,٠٠٠,٠٠٠,٠٠	١٠,٠٠٠,٠٠٠,٠٠	١٠,٤٠٠,٠٠٠,٠٠	١٠,٤٠٠,٠٠٠,٠٠	١٠,٤٠٠,٠٠٠,٠٠	إجمالي الدخل
	%٥,٠٠	%٥,٠٠	%٥,٠٠	%٥,٠٠	%٥,٠٠	%٥,٠٠	%٥,٠٠	%٠,٠٠	%٠,٠٠	%٠,٠٠	نسبة الشاغر
	٥٢٥,٠٠٠,٠٠	٥٢٥,٠٠٠,٠٠	٥٠٠,٠٠٠,٠٠	٥٠٠,٠٠٠,٠٠	٥٠٠,٠٠٠,٠٠	٥٠٠,٠٠٠,٠٠	٥٠٠,٠٠٠,٠٠	٠,٠٠	٠,٠٠	٠,٠٠	قيمة الشواغر
	٩,٩٧٥,٠٠٠,٠٠	٩,٩٧٥,٠٠٠,٠٠	٩,٥٠٠,٠٠٠,٠٠	٩,٥٠٠,٠٠٠,٠٠	٩,٥٠٠,٠٠٠,٠٠	٩,٥٠٠,٠٠٠,٠٠	٩,٥٠٠,٠٠٠,٠٠	١٠,٤٠٠,٠٠٠,٠٠	١٠,٤٠٠,٠٠٠,٠٠	١٠,٤٠٠,٠٠٠,٠٠	إجمالي الدخل الفعال
	%٥,٠٠	%٥,٠٠	%٥,٠٠	%٥,٠٠	%٥,٠٠	%٥,٠٠	%٥,٠٠	%٠,٠٠	%٠,٠٠	%٠,٠٠	نسبة مصروفات التشغيل والصيانة
	٤٩٨,٧٥٠,٠٠	٤٩٨,٧٥٠,٠٠	٤٧٥,٠٠٠,٠٠	٤٧٥,٠٠٠,٠٠	٤٧٥,٠٠٠,٠٠	٤٧٥,٠٠٠,٠٠	٤٧٥,٠٠٠,٠٠	٠,٠٠	٠,٠٠	٠,٠٠	قيمة مصروفات التشغيل والصيانة
	٩,٤٧٦,٢٥٠,٠٠	٩,٤٧٦,٢٥٠,٠٠	٩,٠٢٥,٠٠٠,٠٠	٩,٠٢٥,٠٠٠,٠٠	٩,٠٢٥,٠٠٠,٠٠	٩,٠٢٥,٠٠٠,٠٠	٩,٠٢٥,٠٠٠,٠٠	١٠,٤٠٠,٠٠٠,٠٠	١٠,٤٠٠,٠٠٠,٠٠	١٠,٤٠٠,٠٠٠,٠٠	صافي الدخل التشغيلي
١١٨,٤٥٣,١٢٥,٠٠											القيمة الاستردادية
١١٨,٤٥٣,١٢٥,٠٠	٩,٤٧٦,٢٥٠,٠٠	٩,٤٧٦,٢٥٠,٠٠	٩,٠٢٥,٠٠٠,٠٠	٩,٠٢٥,٠٠٠,٠٠	٩,٠٢٥,٠٠٠,٠٠	٩,٠٢٥,٠٠٠,٠٠	٩,٠٢٥,٠٠٠,٠٠	١٠,٤٠٠,٠٠٠,٠٠	١٠,٤٠٠,٠٠٠,٠٠	١٠,٤٠٠,٠٠٠,٠٠	صافي التدفقات النقدية
%٤٦,٣٢	%٤٦,٣٢	%٥٠,٠٢	%٥٤,٠٣	%٥٨,٣٥	%٦٣,٠٢	%٦٨,٠٦	%٧٣,٥٠	%٧٩,٣٨	%٨٥,٧٣	%٩٢,٥٩	معدل الخصم
٥٤,٨٦٦,٧١٦,١٤	٤,٣٨٩,٣٣٧,٢٩	٤,٧٤٠,٤٨٤,٢٧	٤,٨٧٥,٩٢٦,٦٨	٥,٢٦٦,٠٠٠,٨٢	٥,٦٨٧,٢٨٠,٨٨	٦,١٤٢,٢٦٣,٣٥	٦,٦٣٣,٦٤٤,٤٢	٨,٢٥٥,٨٥٥,٣١	٨,٩١٦,٣٢٣,٧٣	٩,٦٢٩,٦٢٩,٦٣	القيمة الحالية لتدفقات النقدية
١١٩,٤٠٣,٤٦٢,٥٣	إجمالي صافي القيمة الحالية										
١١٩,٤٠٣,٥٠٠,٠٠	إجمالي القيمة التقريبية										

لحساب معدل الخصم	
معدل عائد السندات الحكومية	%٣,٠٠
معدل التضخم	%٠,٠٠
معدل مخاطر السوق	%٥,٠٠
علاوة المخاطر الخاصة	%١,٠٠
معدل الخصم	%٨,٠٠
معدل الرسملة	%٨,٠٠
معدل النمو	%٥,٠٠

ملاحظات :

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

تقدير القيمة



الملاحظات والتوصيات

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

▪ موقع العقار :

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

▪ معدلات الاشغال :

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

بناء على الدراسة المنجزة فإننا نقدر القيمة الأستثمارية للعقار مبلغ وقدره

119,403,500 SR

(فقط مائة وتسعة عشر مليون واربعمائة وثلاثة الف وخمسمائة ريال سعودي)

مراعيا الموقع، وكما هو موثق بهذا التقرير في 2019/12/31 م،



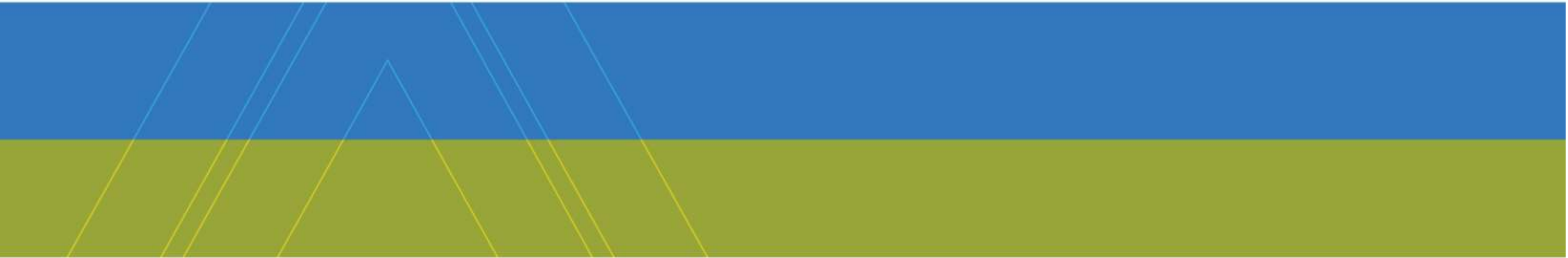
FAIR
IS
OUR
VALUE

خاص باستخدام الشركة

الختم	التوقيع	الاسم
	 رقم العضوية 1210000185	هشام العقيل مدير ادارة التقييم رقم العضوية 1210000185
	 رقم العضوية 1210000027	م / علاء الثقفي الرئيس التنفيذي رقم العضوية 1210000027

www.valueexperts.net

alaeel@valueexperts.net





شركة خبراء القيمة وشريكة
للتقييم العقاري

رقم الترخيص: 744 / 18 / 323

رقم التقرير: 1000767/14

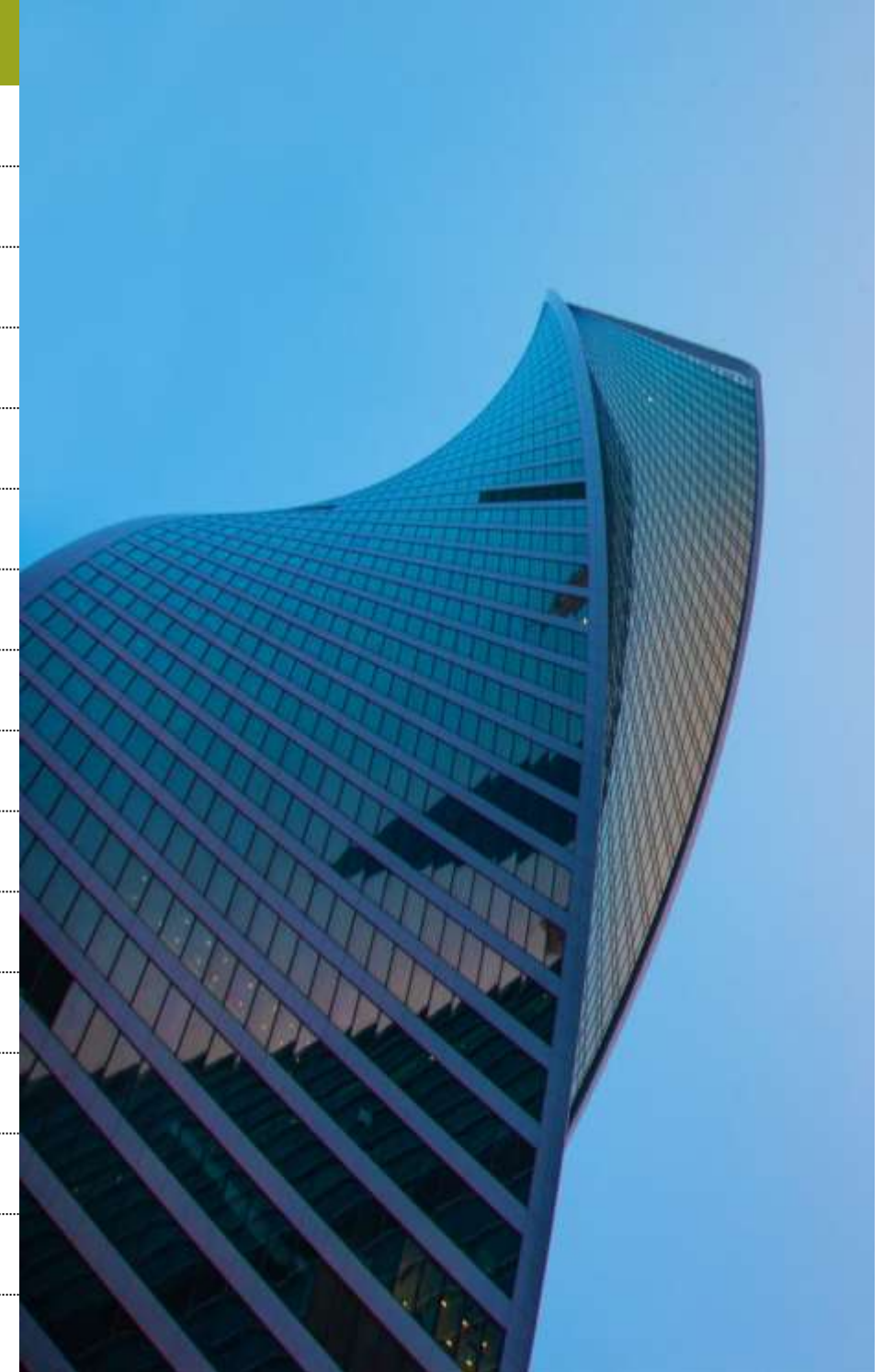


F A I R I S O U R V A L U E



تقييم المجمع اللوجيستي (2) بجدة - حي السروات

العميل (صاحب الطلب)	شركة دراية المالية
المستفيد (مستخدم الطلب)	شركة دراية المالية
الغرض من التقييم	صندوق ريت
عنوان العقار	المملكة العربية السعودية - جدة - حي السروات
نوع العقار	مستودع
مساحة العقار	39.981.98 م ²
مساحة البناء	25.828.26 م ²
رقم الصك	920213001950
تاريخ الصك	1440/11/22 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 (رسملة الدخل الاستثمارية)
تاريخ المعاينة	2019 / 12 / 25
تاريخ التقييم	2019 / 12 / 27
تاريخ الاصدار	2019 / 12 / 31





الموقرين

السادة / شركة دراية المالية
الموضوع: تقييم المجمع اللوجيستي (2) بجدة - حي السروات

السلام عليكم ورحمة الله وبركاته،

بناء على طلبكم تقييم المجمع اللوجيستي (2) بجدة - حي السروات، فقد قمنا بالكشف الفعلي على واقع العقار، و معاينة ودراسة المستندات والخرائط اللازمة ، وبعد إجراء دراسة للمنطقة المحيطة والمجاورة للعقار ، نرفق طيه التقرير التالي الذي يوفر البيانات اللازمة ويبين الأسباب للوصول إلى القيمة الاستثمارية للعقار .

أن الهدف من هذا التقرير هو تقدير القيمة الاستثمارية للعقار ، وكما هو عليه في وضعه الراهن بتاريخ 2019/12/31م، 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 كالتالي :

رقم الصاع	مساحة الارض	مساحة البناء
920213001950	39.981.98 م2	25.828.26 م2

بناءً على الدراسة المنجزة فإننا نقدر القيمة الاستثمارية للعقار وعلى وضعها الراهن بتاريخ التقدير مبلغ وقدره فقط 49.615.138 ريال سعودي (فقط تسعة واربعون مليون وستمائة وخمسة عشر الف ومائة وثمانية وثلاثون سعودية)، مراعيًا الموقع ، وكما هو موثق بهذا التقرير في 2019/12/31م،

قائمة المحتويات

5	الفرضيات والشروط المحددة للتقرير
6	ملخص الحقائق المهمة والاستنتاجات.....
10	نطاق العمل.....
19	الخدمات والمرافق المتوفرة في الموقع.....
20	موقع العقار على مستوى المدينة
21	موقع العقار على مستوى الاحياء.....
22	موقع العقار على مستوى الحي.....
24	وصف العقار.....
26	صور العقار.....
27	العقارات المقارنة.....
28	الحسابات والمؤشرات الى القيمة.....
35	تقدير القيمة.....



نشهد نحن المقيمين المعتمدين لدى الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين بالاتي:

لقد قمنا بمعاينة العقار المستهدف معاينة تامة وشاملة على الطبيعي 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 أي اجراء غير متوافق مع الشريعة الإسلامية .
مدة التقييم (45 يوما) من تاريخ صدور الوثيقة والشركة غير مسؤولة عن أي طارئ اقتصادي يؤثر على قيمة العقار .
هامش التذبذب في القيمة بحدود + أو -10% وفقا لظروف السوق الحالية .
قد تتغير النتائج التي توصلنا لها في حال تم تزويدنا بأي بيانات مؤثرة في القيمة أو تمكنا من الحصول عليها من مصادر موثوقة .

- هذه الوثيقة المعدة من قبل (شركة فاليو إكسبرت) ملك لها ولا يجوز استغلالها في اغراض تخالف مآتم إعدادها له.
- لقد قمنا بدراسة سوق العقارات بمنطقة العقار المستهدف وأستعنا في الدراسة بأكثر العقارات قريبا للعقار المستهدف من حيث المواصفات والمساحات لكل منها ولقد اجتهدنا للتأكد من صحة المعلومات التي تم الحصول عليها قدر الامكان.
- أننا لم نخفي أي معلومات هامة في 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 أي اهتمامات حالية أو مستقبلية بالعقار المستهدف.
- الأتعاب المتفق عليها لعمل هذا التقرير غير مرتبطة بالقيمة السوقية المقدرة للعقار.
- لم يطلب منا أي آراء مسبقة قبل التقييم وقد قمنا بأداء عملنا طبقا لمعايير التقييم الدولية الصادرة من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين.
- عملنا طبقا للاشتراطات الموحدة لأداء مهنة التقييم المعتمدة دوليا و محليا.



ملخص الحقائق المهمة والاستنتاجات

25.828.26 م2	المساحة الاجمالية للمبنى	12
39.981.98 م2	المساحة الإجمالية للأرض	13
952 ريال/م2	سعر المتر المربع للأرض	14
49.615.138 ريال سعودي	القيمة الاستثمارية للعقار	15

الملخص	
مستودع	1 نوع العقار
2019 /12 /27 م	2 تاريخ التقييم
920213001950	3 رقم الصك
1440/11/22 هـ	4 تاريخ الصك
ب/99	5 رقم المخطط التنظيمي
3	6 رقم القطعة
-	7 رقم البلك
صناعي	8 استخدام الارض
كتابة العدل الاولى بجدة	9 سلطة الاصدار
لا يوجد	10 القيود المفروضة على الموقع
ملكية مطلقة	11 طبيعة الملكية



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

المعايير العامة:

• 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 الذم لديها والذم يتمتع بأعلى درجات الكفاءة والحيادة اللازمة ، ومستفيدين من الموارد المتاحة لنا والمتمثلة في كفاءة فريقنا الأستشاري الذم يضم في عداده نخبة من المستشارين المؤهلين بشهادات أكاديمية عليا وذات خبرات في مجال التقييم والاستشارات ، وما يتوفر لدى شركتنا من قاعدة معلومات تم بناؤها من خلال خبراتها التقييمية ومن خلال ما قامت به من جمع للبيانات والمعلومات والإحصائيات الصادرة عن الجهات الرسمية وغير الرسمية مما يعطي المقيمين سعة إدراك للقيام بمهامهم على أكمل وجه ، هذا وتعمل الشركة على تحديث قاعدة معلوماتها بشكل مستمر .
- خبرتنا بأعمال التقييم و الأستشارات تزيد عن الـ 15 سنة، وقمنا بتقديم أكثر من 20,000 تقرير تقييم خلال فترة عملنا .
- تشرفت شركة فاليو اكسبرت وممثليها من مقيمين و مساعدين قاموا بإجراء عملية التقييم دونما أي تحيز ، كما إنهم يعملون بموضوعية ويتمتعون بالاستقلالية عن العميل وشركاته التابعة أو الأطراف التابعين له، وليس للشركة وممثليها أي مصلحة حالية أو مرتقبة لدى العميل أو أي من شركاته التابعة أو الأطراف التابعين له، كما أنه ليس من بين هؤلاء العالمين ببواطن الأمور لدى العميل أو هؤلاء الذين لديهم علاقات داخلية أو ارتباطات مع العميل وشركاته التابعة أو الأطراف التابعين له ، وأتعب المقيم مقابل عملية التقييم غير مشروطة على النتائج التي يتوصل إليها أو أي أحداث أخرى ، وإذا حصلت الشركة على مساعدة ذات أهمية من طرف آخر فيما يتعلق بأي جانب من جوانب مهمة في التقييم ، سيتم ذكر طبيعة هذه المساعدة ، ومدى الاعتماد عليها ومن ثم توثيقها في التقرير إن وجدت .



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

الأشراف على جميع مشاريع التقييم
بالشركة
رقم العضوية **1210000027**

سنة خبرة
بأعمال التقييم
بكالوريوس هندسة
تخطيط مدن

12

علاء إبراهيم الثقفي
الرئيس التنفيذي

الأشراف على جميع مشاريع التقييم
بالشركة
رقم العضوية **1210000185**

سنوات خبرة بأعمال
التقييم
بكالوريوس ادارة
واققتصاد

5

هشام صالح العقيل
مدير إدارة التقييم

الأشراف على جميع مشاريع التقييم
بالشركة
رقم العضوية **1220000513**

سنوات خبرة بأعمال
التقييم
دبلوم حاسب ألي

6

عبدالرحمن عبدالله الوادعي
مساعد مدير إدارة التقييم



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 التي تم تقييمها	مستودع
أساس القيمة (القيمة الاستثمارية للعقار)	هي قيمة الاصل ما بالنسبة للمالك أو المالك المحتمل لأغراض استثمارية أو تشغيلية خاصة به ، وتبين القيمة الاستثمارية أيضا الظروف والأهداف المالية للجهة التي يتم عمل التقييم لصالحها ، كما تستخدم غالبا لقياس أداء الاستثمار .
تاريخ التقييم	2019/12/27 م
تاريخ الاصدار	2019/12/31 م
نطاق البحث والاستقصاء (معيار رقم 102)	لقد قمنا بدراسة سوق العقارات بمنطقة المستهدف واستعنا في الدراسة بأكثر العقارات قربا للعقار المستهدف من حيث المواصفات والمساحات لكل منها ولقد اجتهدنا للتأكد من صحة المعلومات التي تم الحصول عليها قدر الامكان .
طبيعة و مصادر المعلومات	مكاتب العقار بالمنطقة المستهدفة، قاعدة البيانات الخاصة بشركة فاليو إكسبرت والتي يتم تحديثها بشكل مستمر.



وصف التقرير
تقرير يوضح منهجية و خطوات التقييم
ونائج التقييم وصور ضوئية وحدودية
للأصول موضوعة التقييم وتوضيح تفاصيل
البيانات .



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



القيود على الاستخدام أو التوزيع أو النشر
هذا التقرير معد للغرض الذي أعده من أجله
فقط ولا يجوز استخدامه أو تداوله أو الاقتباس
منه أو الإشارة إليه على أي حال من الأحوال
لأي غرض آخر . وبناء عليه لا تتحمل الشركة
أو المقيم أي مسؤولية عن أي خسارة
بتكديدها أي 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 أي نحو دون موافقة
صريحة من الشركة . ولا يجوز تقديم هذا
التقرير لأي طرف آخر بخلاف هؤلاء المشار
إليهم فيه دون موافقة صريحة من الشركة .
ومن دواعي الحيطه والحذر أن تحتفظ
الشركة والمقيم بالحق في إدخال أي
تعديلات وعمل أي مراجعة على التقييم أو
دعم نتيجة التقييم في ظل ظروف محددة .
تحتفظ الشركة بالحق دون أي التزام بمراجعة
حسابات التقييم وتعديل وتنقيح نتائج على
ضوء معلومات كانت موجودة في تاريخ
التقييم لكنها أتضح له لاحقا.



الافتراضات والافتراضات الخاصة

- تم افتراض أن العقار ذات ملكية تامة
وليس عليه أي التزامات .
- لم يتم استلام صور ضوئية من العميل
للصك وتم استلام بيان تفصيلي 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 العقاري غير مسئول عن وجود أي
تعديلات على حدود العقار.
- تم الاستدلال على مسطحات البناء حسب
البيان المرفق.



المعيار رقم 102

FAIR
IS
OUR
VALUE

المعايير العامة :
البحث والاستقصاء



تطبيق طرق التقييم

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



تحليل البيانات

تم تحليل البيانات المتوفرة في منطقة العقار والتي تم استقائها من المكاتب العقارية التي تعمل في منطقة .



تحديد خصائص الاصل

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



معاينة الاصل

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



المعيار رقم 102

البحث والاستقصاء



إعداد التقرير

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



مراجعة القيمة

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



تقدير القيمة

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



جمع البيانات

بناء على نوع العقار موضع التقييم تم تحديد نطاق جمع البيانات وخصوصا في المنطقة المحيطة بالعقار.



المعيار رقم 105

FAIR
IS
OUR
VALUE

أساليب وطرق التقييم





تعريف الأسلوب	تستخدم لـ	الأسلوب
<ul style="list-style-type: none">يقدم هذا الأسلوب مؤشرات للقيمة عن طريق مقارنة الأراضي ومقارنة والمستودع الذي يتم تقييمه بعقار مطابقة او مماثلة تتوفر معلومات عن اسعارها .وفقا لهذا الأسلوب فان الخطوة الاولى تتمثل في دراسة اسعار المعاملات الخاصة بالاصول المطابقة او المماثلة التي تمت مؤخرا في السوق , وان كانت المعاملات التي تمت قليلة , من الأفضل ايضا دراسة اسعار الاصول المطابقة او المماثلة المدرجة او المعروضة للبيع شريطة ان تكون هذه المعلومات واضحة وجريء تحليلها موضوعيا . ويجب تعديل المعلومات المتعلقة باسعار تلك المعاملات لكي تبين الفروق في شروط و احكام المعاملة الفعلية , و اساس القيمة و الافتراضات التي يتم اعتمادها في عملية التقييم التي يتم تنفيذها , كما يمكن ان توجد فروق في الخصائص القانونية والاقتصادية والمادية لاصول المعاملات الاخرى مقارنة بالاصل الذي يتم تقييمه .	الأرض و المستودع	أسلوب السوق

المصدر : معايير التقييم الدولية 2017

التطبيق:

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

استخدام هذه الطريقة

المنهجية:

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



تعريف الأسلوب	تستخدم لـ	الأسلوب
<ul style="list-style-type: none">يشار إلى أسلوب التكلفة أحياناً بطريقة المقاول،يحدد أسلوب التكلفة القيمة من خلال تقدير تكلفة اقتناء الأرض وبناء عقار جديد بمنافع مساوية أو تعديل عقار قديم لنفس الاستخدام دون أي مصروفات لا داعي لها تنتج عن التأخير.يتم جمع تكلفة الأرض على إجمالي تكلفة الإنشاءات، وجرت العادة أن تتم إضافة حوافز المشروع أو أرباح/خسائر المطور العقاري إلى تكاليف الإنشاءات إن كان ذلك ملائماً.	للمباني	أسلوب التكلفة

المصدر : معايير التقييم الدولية 2017

استخدام هذه الطريقة

المنهجية:

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

التطبيق:

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



تعريف الأسلوب	تستخدم لـ	الأسلوب
<ul style="list-style-type: none">يستخدم هذا الأسلوب، الدخل الذي يدره العقار كأساس للتقييم .يمكن تقدير القيمة الاستثمارية ، وفي أغلب الحالات يمكن تقدير القيمة الاستثمارية من الدخل الفعلي للإيجار أو من مقارنة إيجارات عقارات مماثلة، أو أحيانا من خلال طرق أخرى، وكل ذلك يؤكد العلاقة بين القيمة الإيجارية والقيمة الاستثمارية.	للمباني	أسلوب الدخل

المصدر : معايير التقييم الدولية 2017

استخدام هذه الطريقة

المنهجية:

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

التطبيق:

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



طرق التقييم المستخدمة

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



الخدمات والمرافق المتوفرة في الموقع

لا	نعم	المرافق المتواجدة في الموقع
✓		دوائر حكومية
✓		مركز شرطة
✓		مدارس
✓		بنوك
✓		دفاع مدني
✓		مستشفيات
✓		مستوصفات
✓		مراكز طبية
✓		مراكز تجارية
✓		أسواق مركزية
✓		أسواق عامة
✓		مطاعم
✓		فنادق
✓		شقق مفروشة
	✓	محطات وقود
	✓	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

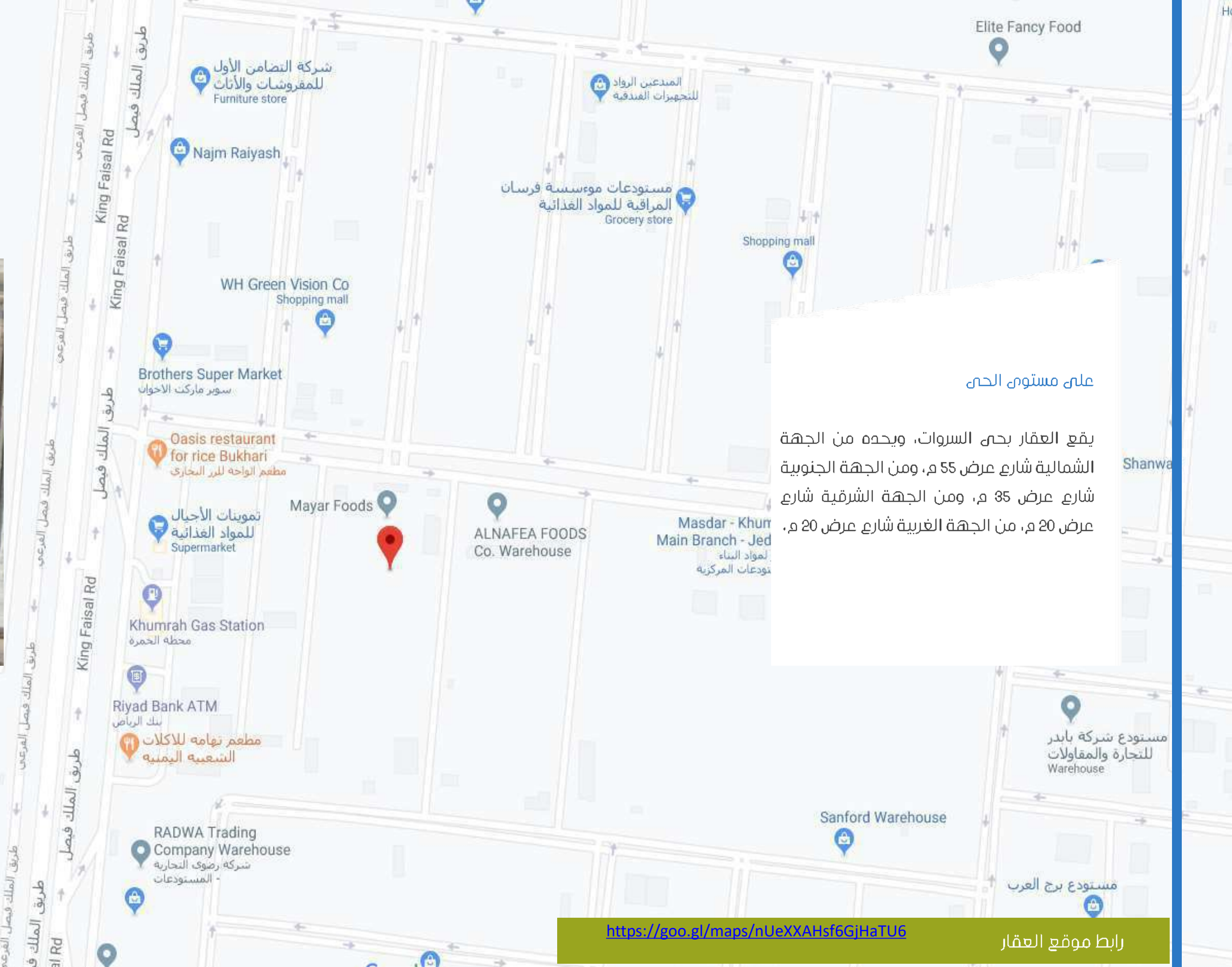
يقع العقار بمدينة جدة، ويوضح الشكل التالي علاقة موقع العقار بمناطق الجذب الرئيسية بالمدينة، كما يوضح كيفية الوصول من وإلى موقع العقار، وعلاقته بمحاور الحركة واتجاهاتها ودرجاتها على مستوى المدينة، والتي توضح بدائل وطرق الوصول من وإلى موقع العقار.



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 السنبلى، 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.



وصف العقار



وصف العقار

الحدود والأطوال - صك رقم (920213001950)				
اسم الشارع	بعرض (م)	بطول (م)	الحدود	الجهة
-	55 م	119 م	شارع	شمالاً
-	35 م	119 م	شارع	جنوباً
-	20 م	314 م	شارع	شرقاً
-	20 م	314 م	شارع	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 السروات، وهى من المناطق الصناعية بجدة حيث ان المنطقة قريبة من ميناء جدة الاسلامى وقربه من الطرق الرئيسية.



العقار عبارة عن مستودعات عدد 5 مستودعات ومبنى إداري

مساحات البناء حسب البيان المرسل من قبل العميل			
مكونات البناء	عدد الوحدات	المساحة م ²	الإستخدام
مباني خرسانية		262	اداري
مباني المستودعات		25,566	مستودع
المجموع		25,828	

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

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



صور العقار





العقارات المقارنة:

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



صورة جوية

جدول المقارنات للأراضي المشابهة

م	اسم الموقع	مساحة م ²	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 (التآجير)

م	اسم الموقع	مساحة م ²	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



الحسابات والمؤشرات الى القيمة بطريقة المقارنات

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

الضبط النسبي (للارض) للمبيعات المشابهة							
المقارنة 3		المقارنة 2		المقارنة 1		العقار المراد تقييمه	عينات السوق
1,000		850		950		سعر المتر المربع للارض المقارن	
10,000		25,000		15,000		مساحة الارض المقارن	
03-12-2019		18-12-2019		20-12-2019		04-12-2019	تاريخ العرض
%0		%0		%0		حالة السوق	
0		0		0		سعر المتر المربع بعد تعديل حالة السوق	
%10-	متوسط	%5-	متوسط	%10-	متوسط	39,982	مساحة الارض المراد تقييمه
%4	2	%4	2	%4	2	4	عدد الواجهات
%0	سهل	%0	سهل	%0	سهل	سهل	سهولة الوصول
%0	قريب	%5	متوسط	%0	قريب	قريب	القرب من الطريق الرئيسي
%0	متوفرة	%0	متوفرة	%0	متوفرة	متوفرة	توفر الخدمات
%5	20+ 30	%5	20+ 40	%5	20+ 30	20+ 20+ 50 + 35	عرض الشارع
%0	حى الخمرة	%0	حى الخمرة	%0	حى الخمرة	حى الخمرة	الموقع
%1-		%9		%1-		الضبط النسبي	
990		927		941		صافي القيمة	
952.33						متوسط سعر المتر المربع	



الحسابات والمؤشرات الى القيمة بطريقة المقارنات (التاجير)

والتي تعتمد على أسعار السوق الحالية في 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 التي تمثل ميزة للعقار المقارن وإضافة قيمة البنود التي تمثل ميزة لعقار التقييم وذلك لحساب قيمة العقار موضوع التقييم.

الضبط النسبي (التاجير للمستودع)							
المقارنة 3		المقارنة 2		المقارنة 1		العقار المراد تقييمه	عينات السوق
90		100		95		سعر المتر المربع التاجير للمستودع	
5,000		1,000		3,250		مساحة المستودع	
04-12-2019		04-12-2019		04-12-2019		04-12-2019	تاريخ العرض
%0		%0		%0		حالة السوق	
0		0		0		سعر المتر المربع التاجير للمستودع بعد تعديل حالة السوق	
%0	اصغر	%0	اصغر	%0	اصغر	39,982	مساحة المستودع المراد تقييمه
%0	سهل	%0	سهل	%0	سهل	سهل	سهولة الوصول
%5	متوسط	%5	متوسط	%5	متوسط	قريب	القرب من الطريق الرئيسي
%0	متوفرة	%0	متوفرة	%0	متوفرة	متوفرة	توفر الخدمات
%0	حى الخمرة	%0	حى الخمرة	%0	حى الخمرة	حى الخمرة	الموقع
%5		%5		%5		الضبط النسبي	
95		105		100		صافي القيمة	
		100				متوسط سعر المتر المربع	



الحسابات و المؤشرات للقيمة بطريقة التكلفة

ملاحظات:

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

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

تقدير القيمة
بطريقة رسمة الدخل





الحسابات والمؤشرات للقيمة بطريقة الدخل حسب السوق

ملاحظات:

1. تم احتساب المساحات التأجيرية حسب البيان المرسل من العميل ،
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 ،

حسب السوق	
القيمة	البند
39,982	المساحة التأجيرية للمستودع
110	سعر المتر المربع التأجيرى للمستودع
4,398,018	إجمالي دخل المستودع
95%	نسبة الإشغال
4,178,117	الدخل الفعال
5%	نسبة مصروفات التشغيل و الصيانة
208,906	مصروفات التشغيل و الصيانة
3,969,211	صافى الدخل
8.00%	معامل الرسملة
49,615,138	القيمة السوقية

تقدير القيمة



الملاحظات والتوصيات

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

▪ موقع العقار :

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

▪ معدلات الاشغال :

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

بناء على الدراسة المنجزة فإننا نقدر القيمة الأستثمارية للعقار مبلغ وقدره

49.615.138_{SR}

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

مراعي الموقع، وكما هو موثق بهذا التقرير في 2019/12/31 م.



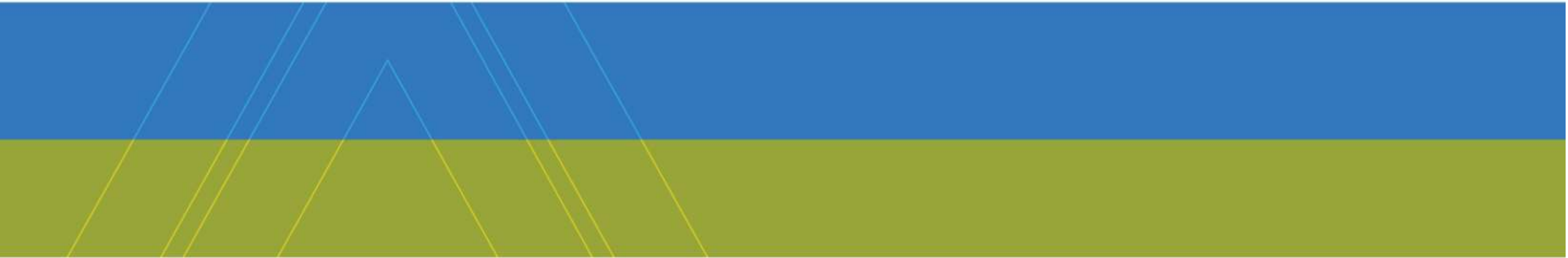
FAIR
IS
OUR
VALUE

خاص باستخدام الشركة

الختم	التوقيع	الاسم
	 رقم العضوية 1210000185	رقم العضوية <i>1210000185</i> هشام العقيل مدير ادارة التقييم
	 رقم العضوية 1210000027	رقم العضوية <i>1210000027</i> م / علاء الثقفي الرئيس التنفيذي

www.valueexperts.net

alaeel@valueexperts.net





شركة خبراء القيمة وشريكة
للتقييم العقاري

رقم الترخيص: 744 / 18 / 323

رقم التقرير: 1000767/13

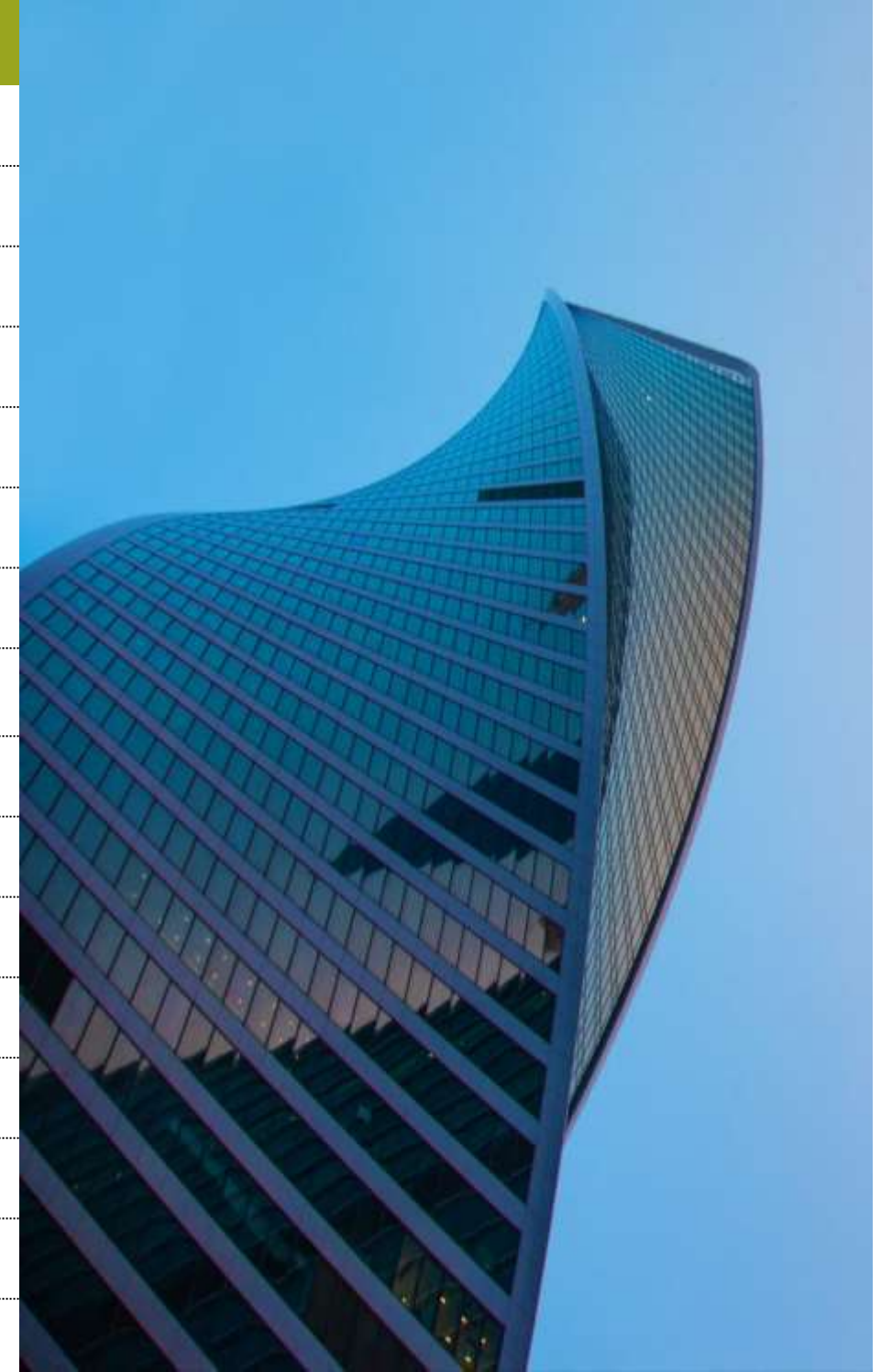


F A I R I S O U R V A L U E



تقييم المجمع اللوجيستي (1) بجدة - حي الوادي

العميل (صاحب الطلب)	شركة دراية المالية
المستفيد (مستخدم الطلب)	شركة دراية المالية
الغرض من التقييم	صندوق ريت
عنوان العقار	المملكة العربية السعودية - جدة - حي الوادي
نوع العقار	مستودع
مساحة العقار	32,461 م ²
مساحة البناء	25,344,84 م ²
رقم الصك	920230000905-320230000906-420223019703-220214026512-320214026513-520214026514-320214026515
تاريخ الصك	1440/03/21 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	2019 / 12 / 25
تاريخ التقييم	2019 / 12 / 27
تاريخ الاصدار	2019 / 12 / 31





الموقرين

السادة / شركة دراية المالية
الموضوع: تقييم المجمع اللوجيستي (1) بجدة - حى الوادى

السلام عليكم ورحمة الله وبركاته،

بناء على طلبكم تقييم المجمع اللوجيستي (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 الاستثمارية للعقار ،

أن الهدف من هذا التقرير هو تقدير القيمة الاستثمارية للعقار ، وكما هو عليه فى وضعه الراهن بتاريخ 2019/12/31م ، 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	2م 32,461	2م 25,344,84

بناء على الدراسة المنجزة فإننا نقدر القيمة الاستثمارية للعقار وعلى وضعها الراهن بتاريخ التقدير مبلغ وقدره فقط 54,043,400 ريال سعودي (فقط أربعة وخمسون مليون وثلاثة وأربعون ألف وأربعمائة ريال سعودي)، مراعى الموقع ، وكما هو موثق بهذا التقرير فى 2019/12/31م.

قائمة المحتويات

5	الفرضيات والشروط المحددة للتقرير
6	ملخص الحقائق المهمة والاستنتاجات
10	نطاق العمل.....
19	الخدمات والمرافق المتوفرة في الموقع.....
20	موقع العقار على مستوى المدينة
21	موقع العقار على مستوى الاحياء.....
22	موقع العقار على مستوى الحى.....
24	وصف العقار.....
26	صور العقار.....
27	العقارات المقارنة.....
28	الحسابات والمؤشرات الى القيمة
35	تقدير القيمة.....



نشهد نحن المقيمين المعتمدين لدى الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين بالاتي:

- هذه الوثيقة المعدة من قبل (شركة فاليو إكسبرت) ملك لها ولا يجوز استغلالها في اغراض تخالف مآتم إعدادها له.
 - لقد قمنا بدراسة سوق العقارات بمنطقة العقار المستهدف وأستعنا في الدراسة بأكثر العقارات قريبا للعقار المستهدف من حيث المواصفات والمساحات لكل منها ولقد اجتهدنا للتأكد من صحة المعلومات التي تم الحصول عليها قدر الامكان.
 - أننا لم نخفي أي معلومات هامة في 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 أي اهتمامات حاليا أو مستقبلية بالعقار المستهدف.
 - الأتعاب المتفق عليها لعمل هذا التقرير غير مرتبطة بالقيمة السوقية المقدرة للعقار.
 - لم يطلب منا أي آراء مسبقة قبل التقييم وقد قمنا بأداء عملنا 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 الطبيعي كما قمنا بالاستفسار عن العقارات المقارنة وفقا للمتاج لنا من امكانيات ومصادر معلومات ، إبراء للذمة فإنه لا يسمح باستخدام هذا التقرير لترتيب تمويل أو رهن أو أي اجراء غير متوافق مع الشريعة الإسلامية .
- مدة التقييم (45 يوما) من تاريخ صدور الوثيقة والشركة غير مسؤولة عن أي طارئ اقتصادي يؤثر على قيمة العقار .
- هامش التذبذب في القيمة بحدود + أو -10% وفقا لظروف السوق الحالية .
- قد تتغير النتائج التي توصلنا لها في حال تم تزويدنا بأي بيانات مؤثرة في القيمة أو تمكنا من الحصول عليها من مصادر موثوقة .



ملخص الحقائق المهمة والاستنتاجات

25,344,84 م2	المساحة الاجمالية للمبنى	12
32,461 م2	المساحة الإجمالية للأرض	13
750 ريال/م2	سعر المتر المربع للأرض	14
54,043,400 ريال سعودي	القيمة الاستثمارية للعقار	15

الملخص	
1	نوع العقار
المجمع اللوجيستي (1) بجدة	
2	تاريخ التقييم
2019 / 12 / 27 م	
3	رقم الصك
-32023000906-920230000905 -220214026512-420223019703 -520214026514-320214026513 -3202140265516-320214026515 920214026517	
4	تاريخ الصك
1440/03/21 هـ	
5	رقم المخطط التنظيمي
ب/227	
6	رقم القطعة
من 393 الى 402	
7	رقم البلاك
-	
8	استخدام الارض
مستودع	
9	سلطة الاصدار
كتابة عدل جدة	
10	القيود المفروضة على الموقع
لا يوجد	
11	طبيعة الملكية
ملكية مطلقة	



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

المعايير العامة:

• 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 الذم لديها والذم يتمتع بأعلى درجات الكفاءة والحيادة اللازمة ، ومستفيدين من الموارد المتاحة لنا والمتمثلة فى كفاءة فريقنا الأستشارى الذم 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 سنة، وقمنا بتقديم أكثر من 20,000 تقرير تقييم خلال فترة عملنا .
- تشرفت شركة فاليو اكسبرت وممثليها من مقيمين و مساعدين قاموا بإجراء عملية التقييم دونما 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 ، وأتعب المقيم مقابل عملية التقييم غير مشروطة على النتائج التى يتوصل إليها أو أى أحداث أخرى ، وإذا حصلت الشركة على مساعدة ذات أهمية من طرف آخر فيما يتعلق بأى جانب من جوانب مهمة فى التقييم ، سيتم ذكر طبيعة هذه المساعدة ، ومدى الاعتماد عليها ومن ثم توثيقها فى التقرير إن وجدت .



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

الأشراف على جميع مشاريع التقييم
بالشركة
رقم العضوية **1210000027**

سنة خبرة
بأعمال التقييم
بكالوريوس هندسة
تخطيط مدن

12

علاء إبراهيم الثقفي
الرئيس التنفيذي

الأشراف على جميع مشاريع التقييم
بالشركة
رقم العضوية **1210000185**

سنوات خبرة بأعمال
التقييم
بكالوريوس ادارة
واققتصاد

5

هشام صالح العقيل
مدير إدارة التقييم

الأشراف على جميع مشاريع التقييم
بالشركة
رقم العضوية **1220000513**

سنوات خبرة بأعمال
التقييم
دبلوم حاسب ألي

6

عبدالرحمن عبدالله الوادعي
مساعد مدير إدارة التقييم



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 التي تم تقييمها	مستودعات
أساس القيمة (القيمة الاستثمارية للعقار)	هي قيمة الاصل ما بالنسبة للمالك أو المالك المحتمل لأغراض استثمارية أو تشغيلية خاصة به ، وتبين القيمة الاستثمارية أيضا الظروف والأهداف المالية للجهة التي يتم عمل التقييم لصالحها ، كما تستخدم غالبا لقياس أداء الاستثمار .
تاريخ التقييم	2019/12/27 م
تاريخ الاصدار	2019/12/31 م
نطاق البحث والاستقصاء (معيار رقم 102)	لقد قمنا بدراسة سوق العقارات بمنطقة المستهدف واستعنا في الدراسة بأكثر العقارات قربا للعقار المستهدف من حيث المواصفات والمساحات لكل منها ولقد اجتهدنا للتأكد من صحة المعلومات التي تم الحصول عليها قدر الامكان .
طبيعة و مصادر المعلومات	مكاتب العقار بالمنطقة المستهدفة، قاعدة البيانات الخاصة بشركة فاليو إكسبرت والتي يتم تحديثها بشكل مستمر.



وصف التقرير
تقرير يوضح منهجية و خطوات التقييم
ونائج التقييم وصور ضوئية وحدودية
للأصول موضوعة التقييم وتوضيح تفاصيل
البيانات .



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



القيود على الاستخدام أو التوزيع أو النشر
هذا التقرير معد للغرض الذي أعده من أجله
فقط ولا يجوز استخدامه أو تداوله أو الاقتباس
منه أو الإشارة إليه على أي حال من الأحوال
لأي غرض آخر . وبناء عليه لا تتحمل الشركة
أو المقيم أي مسؤولية عن أي خسارة
بتكديدها أي 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 أي نحو دون موافقة
صريحة من الشركة . ولا يجوز تقديم هذا
التقرير لأي طرف آخر بخلاف هؤلاء المشار
إليهم فيه دون موافقة صريحة من الشركة .
ومن دواعي الحيطة والحذر أن تحتفظ
الشركة والمقيم بالحق في إدخال أي
تعديلات وعمل أي مراجعة على التقييم أو
دعم نتيجة التقييم في ظل ظروف محددة .
تحتفظ الشركة بالحق دون أي التزام بمراجعة
حسابات التقييم وتعديل وتنقيح نتائج على
ضوء معلومات كانت موجودة في تاريخ
التقييم لكنها أتضح له لاحقا.



الافتراضات والافتراضات الخاصة

- تم افتراض أن العقار ذات ملكية تامة
وليس عليه أي التزامات .
- تم استلام صور ضوئية من العميل للصك،
وصورة كروكية للموقع، ولم تقم شركة
فاليو إكسبرت بالعمل على التأكد من
صحتهم وتم افتراض بأن العقار غير
مرهون ولا توجد عليه حقوق لجهات
أخرى .
- أن موقع العقار تم الاستدلال عليه من قبل
السادة / شركة دراية المالية .
- المقيم العقاري غير مسئول عن وجود أي
تعديلات على حدود العقار.
- تم الاستدلال على مسطحات البناء حسب
رخصة البناء .
- يوجد عقود إيجار للعقار، وتم الوصول إلى
القيمة النهائية للعقار وذلك باحتساب
قيمة الدخل حسب العقود وذلك لتقارب
أسعار العقود مع أسعار السوق.



المعيار رقم 102

FAIR
IS
OUR
VALUE

المعايير العامة :
البحث والاستقصاء



تطبيق طرق التقييم

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



تحليل البيانات

تم تحليل البيانات المتوفرة في منطقة العقار والتي تم استقائها من المكاتب العقارية التي تعمل في منطقة .



تحديد خصائص الاصل

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



معاينة الاصل

تم أستلام صك الملكية من العميل والذى يوضح مساحة العقار ،



إعداد التقرير

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



مراجعة القيمة

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



تقدير القيمة

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



جمع البيانات

بناء على نوع العقار موضع التقييم تم تحديد نطاق جمع البيانات وخصوصا في المنطقة المحيطة بالعقار.



المعيار رقم 105

FAIR
IS
OUR
VALUE

أساليب وطرق التقييم





تعريف الأسلوب	تستخدم لـ	الأسلوب
<ul style="list-style-type: none">يقدم هذا الأسلوب مؤشرات للقيمة عن طريق مقارنة الأراضي ومقارنة المستودعات التي يتم تقييمه بعقار مطابقة او مماثلة تتوفر معلومات عن اسعارها .وفقا لهذا الأسلوب فان الخطوة الاولى تتمثل في دراسة اسعار المعاملات الخاصة بالاصول المطابقة او المماثلة التي تمت مؤخرا في السوق ، وان كانت المعاملات التي تمت قليلة ، من الأفضل ايضا دراسة اسعار الاصول المطابقة او المماثلة المدرجة او المعروضة للبيع شريطة ان تكون هذه المعلومات واضحة وجريء تحليلها موضوعيا ، ويجب تعديل المعلومات المتعلقة باسعار تلك المعاملات لكي تبين الفروق في شروط و احكام المعاملة الفعلية ، و اساس القيمة و الافتراضات التي يتم اعتمادها في عملية التقييم التي يتم تنفيذها ، كما يمكن ان توجد فروق في الخصائص القانونية والاقتصادية والمادية لاصول المعاملات الاخرى مقارنة بالاصل الذي يتم تقييمه .	الأرض و المستودعات	أسلوب السوق

المصدر : معايير التقييم الدولية 2017

التطبيق:

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

استخدام هذه الطريقة

المنهجية:

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



تعريف الأسلوب	تستخدم لـ	الأسلوب
<ul style="list-style-type: none">يشار إلى أسلوب التكلفة أحياناً بطريقة المقاول،يحدد أسلوب التكلفة القيمة من خلال تقدير تكلفة اقتناء الأرض وبناء عقار جديد بمنافع مساوية أو تعديل عقار قديم لنفس الاستخدام دون أي مصروفات لا داعي لها تنتج عن التأخير.يتم جمع تكلفة الأرض على إجمالي تكلفة الإنشاءات، وجرت العادة أن تتم إضافة حوافز المشروع أو أرباح/خسائر المطور العقاري إلى تكاليف الإنشاءات إن كان ذلك ملائماً.	للمباني	أسلوب التكلفة

المصدر : معايير التقييم الدولية 2017

استخدام هذه الطريقة

المنهجية:

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

التطبيق:

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



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

المصدر : معايير التقييم الدولية 2017

استخدام هذه الطريقة

المنهجية:

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

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

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

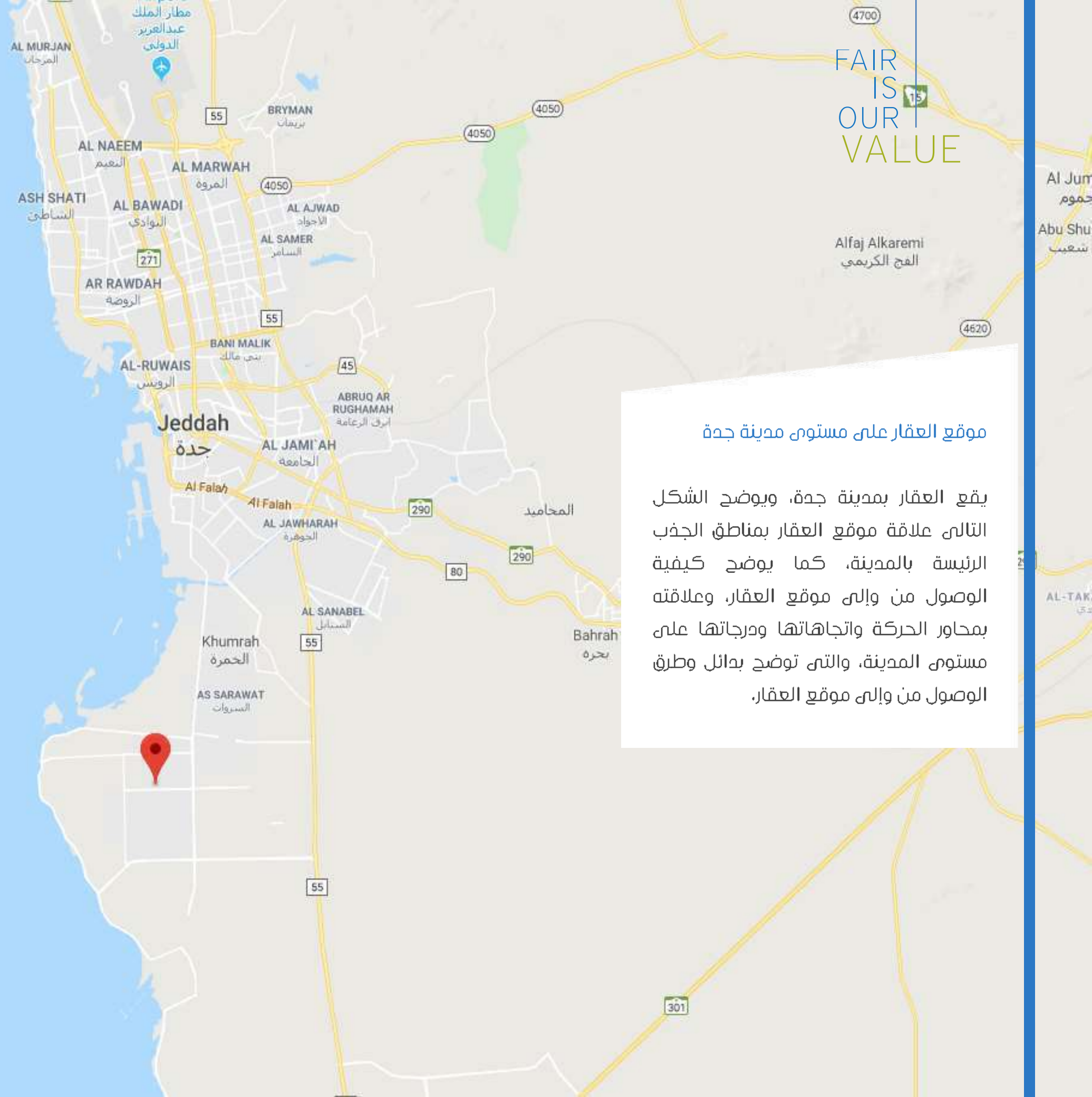


الخدمات والمرافق المتوفرة في الموقع

لا	نعم	المرافق المتواجدة في الموقع
	✓	دوائر حكومية
	✓	مركز شرطة
	✓	مدارس
	✓	بنوك
	✓	دفاع مدني
	✓	مستشفيات
	✓	مستوصفات
	✓	مراكز طبية
	✓	مراكز تجارية
	✓	أسواق مركزية
	✓	أسواق عامة
	✓	مطاعم
	✓	فنادق
	✓	شقق مفروشة
	✓	محطات وقود
	✓	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 التالي علاقة موقع العقار بمناطق الجذب الرئيسة بالمدينة، كما يوضح كيفية الوصول من وإلى موقع العقار، وعلاقته بمحاور الحركة واتجاهاتها ودرجاتها على مستوى المدينة، والتي توضح بدائل وطرق الوصول من وإلى موقع العقار.



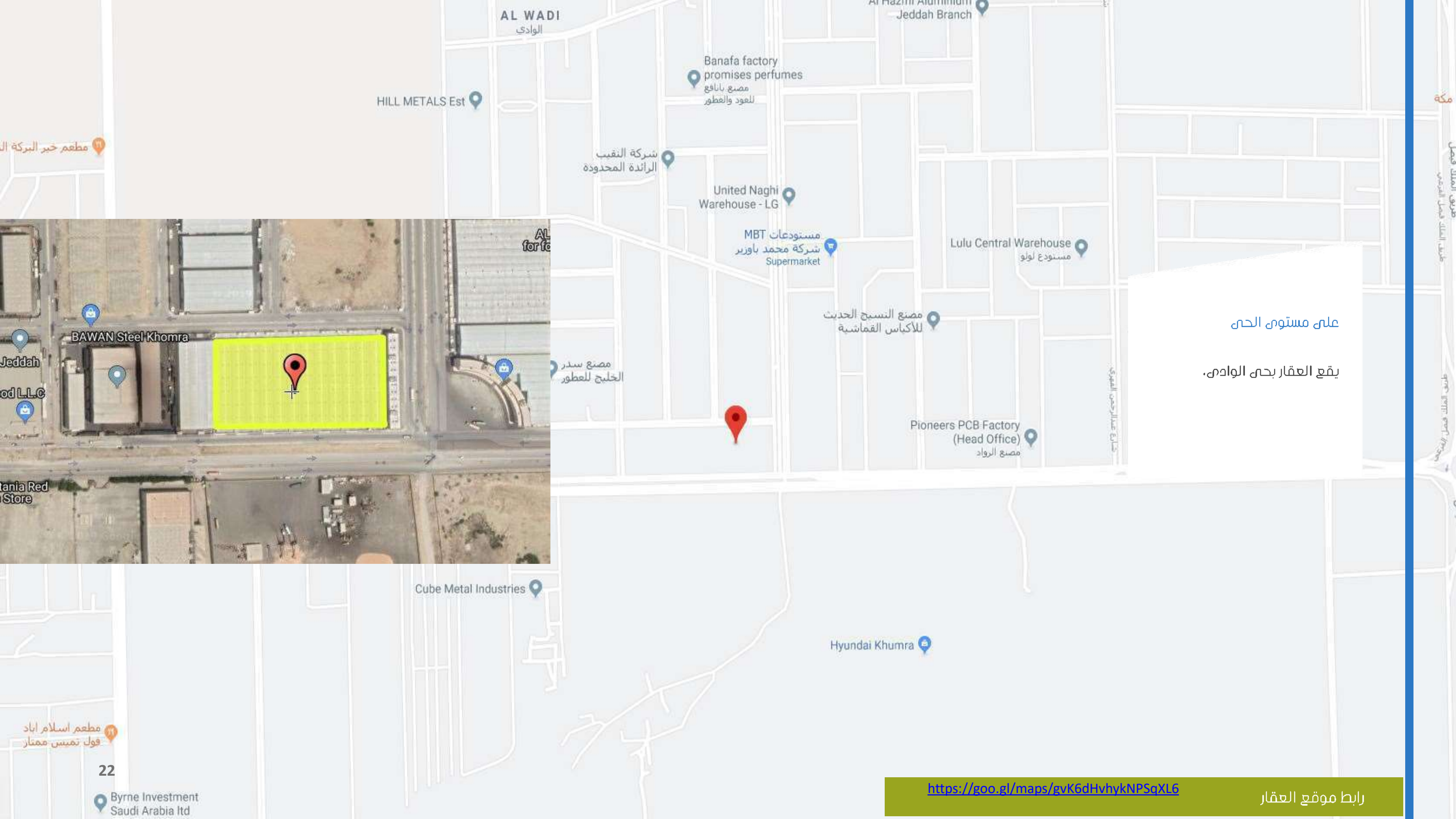
AS SARAWAT
السروات

FAIR
IS
OUR
VALUE

Waste Collection and
Recycling Company Ltd
شركة جمع ونموير
المخلفات المحدودة

على مستوى الاحياء

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




على مستوى البحر

يقع العقار بحى الوادي.

<https://goo.gl/maps/gvK6dHvhykNPSqXL6>

رابط موقع العقار



وصف العقار



وصف العقار

الحدود والأطوال				
اسم الشارع	بعرض (م)	بطول (م)	الحدود	الجهة
-	30 م	218 م	شارع	شمالاً
-	60 م	218 م	شارع	جنوباً
-	-	130 م	شارع	شرقاً
-	-	130 م	جار	غرباً
تم تقدير الحدود والاطوال حسب الواقع				ملاحظات

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 ولأصحاب المشاريع الكبيرة.



وصف المبنى

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

مساحات البناء حسب رخصة البناء			
الإستخدام	المساحة م ²	عدد الوحدات	مكونات البناء
مستودع	19,145	0	ارضى
مستودع	4,771	0	دور مسروق
مستودع	1,429	0	دور اول
وحدات سكنية	6,000	0	مساحة البناء للمسلح (تقديريا)
	31,345		المجموع

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

الخدمات المتاحة فى المبنى	
نظام التكييف	تكييف شبك
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



FAIR
IS
OUR
VALUE

صور العقار





العقارات المقارنة:

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



صورة جوية

جدول المقارنات للأراضي المشابهة

م	اسم الموقع	مساحة م ²	سعر/م ²	الاستخدام
1	حي الوادي	7,000	1,100	مستودعات
2	حي الوادي	4,300	750	مستودعات
3	حي الوادي	2,300	900	مستودعات

جدول المقارنات (التاجير)

م	اسم الموقع	مساحة م ²	سعر/م ²	الاستخدام
3	حي الوادي	4,000	100	مستودعات
4	حي الوادي	2,108	110	مستودعات
5	حي الوادي	1,900	115	مستودعات



الحسابات والمؤشرات الى القيمة بطريقة المقارنات

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

الضبط النسبي (للارض) للمبيعات المشابهة							
المقارنة 3		المقارنة 2		المقارنة 1		العقار المراد تقييمه	عينات السوق
900		750		1,100		سعر المتر المربع للارض المقارن	
2,300		4,300		7,000		مساحة الارض المقارن	
04-12-2019		04-12-2019		04-12-2019		04-12-2019	تاريخ العرض
%0		%0		%0		حالة السوق	
0		0		0		سعر المتر المربع بعد تعديل حالة السوق	
%20-	قريب	%20-	متوسط	%20-	متوسط	32,461	مساحة الارض المراد تقييمه
%0	2	%3-	3	%0	2	3	عدد الواجهات
%0	سهل	%0	سهل	%0	سهل	سهل	سهولة الوصول
%0	قريب	%0	قريب	%0	قريب	قريب	القرب من الطريق الرئيسي
%5	30 + 40	%5	20+ 30 + 40	%0	60+ 30	60 + 30	عرض الشارع
%0	حى الوادى	%0	حى الوادى	%0	حى الوادى	حى الوادى	الموقع
%15-		%18-		%20-		الضبط النسبي	
765		615		880		صافى القيمة	
		753,33				متوسط سعر المتر المربع	



الحسابات والمؤشرات الى القيمة بطريقة المقارنات (التأجيرى)

والتي 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 التي تمثل ميزة للعقار المقارن وإضافة قيمة البنود التي تمثل ميزة لعقار التقييم وذلك لحساب قيمة العقار موضوع التقييم.

الضبط النسبى (التأجيرى للمستودع)							
المقارنة 3		المقارنة 2		المقارنة 1		العقار المراد تقييمه	عينات السوق
115		110		100		سعر المتر المربع التأجيرى للمستودع	
1,900		2,108		4,000		مساحة المستودع	
04-12-2019		04-12-2019		04-12-2019		04-12-2019	تاريخ العرض
%0		%0		%0			حالة السوق
%10-	اصغر	%10-	اصغر	%10-	اصغر	25,345	مساحة المستودع المراد تقييمه
%0	جيد	%0	جيد	%0	جيد	جيد	حالة المبنى
%5	متوسط	%5	متوسط	%5	متوسط	سهل	سهولة الوصول
%5	متوسط	%5	متوسط	%5	متوسط	قريب	القرب من الطريق الرئيسى
%0	متوفرة	%0	متوفرة	%0	متوفرة	متوفرة	توفر الخدمات
%0	حتى الوادى	%0	حتى الوادى	%0	حتى الوادى	حتى الوادى	الموقع
%0		%0		%0		الضبط النسبى	
115		110		100		صافى القيمة	
		108				متوسط سعر المتر المربع	
		110				سعر المتر بعد التقريب	



الحسابات و المؤشرات للقيمة بطريقة التكلفة

ملاحظات:

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

أسلوب تكلفة الإحلال	
6,000,00	إجمالي مساحة البناء المساح
1,200,00	تكلفة بناء المساح
7,200,000,00	إجمالي تكلفة بناء المساح
25,345,00	مسطحات المبانى (المستودعات)
500,00	تكلفة بناء (المستودعات)
12,672,500,00	إجمالي تكلفة البناء (المستودعات)
19,872,500,00	إجمالي تكاليف البناء الاحتمالية للعقار
	تكاليف أخرى
	النسبة
496,812,50	الرسوم المهنية %2,50
496,812,50	شبكة المرافق %2,50
496,812,50	تكاليف الإدارة %2,50
3,974,500,00	ربح المطور %20,00
25,337,437,50	إجمالي تكاليف البناء
40,00	العمر الافتراضي
38,00	العمر المتبقى
2,00	العمر الفعال
%5	معدل الإهلاك
1,266,871,88	تكاليف الإهلاك
24,070,565,63	صافي تكاليف البناء
32,461,00	مساحة الأرض
750,00	قيمة متر الأرض المقدرة
24,345,750,00	قيمة الأرض المقدرة
48,416,315,63	إجمالي قيمة العقار المقدرة
48,416,000,00	إجمالي قيمة العقار المقدرة مقررة

تقدير القيمة
بطريقة الدخل (التدفقات النقدية)





الحسابات والمؤشرات للقيمة بطريقة الدخل التدفقات النقدية

القيمة الاسترادية	التدفقات النقدية										البند
٠١-٠١-٢٠٢٠	٠١-٠١-٢٠٢٩	٠١-٠١-٢٠٢٨	٠١-٠١-٢٠٢٧	٠١-٠١-٢٠٢٦	٠١-٠١-٢٠٢٥	٠١-٠١-٢٠٢٤	٠١-٠١-٢٠٢٣	٠١-٠١-٢٠٢٢	٠١-٠١-٢٠٢١	٠١-٠١-٢٠٢٠	السنوات
١١	١٠	٩	٨	٧	٦	٥	٤	٣	٢	١	الترتيب
%٠,٠٠	%٠,٠٠	%١٠,٠٠	%٠,٠٠	%٠,٠٠	%٠,٠٠	%٠,٠٠	%٠,٠٠	%٠,٠٠	%٠,٠٠	%٠,٠٠	نسبة النمو المتوقعه
٠,٠٠	٤,٨٤٠,٠٠٠,٠٠	٤,٨٤٠,٠٠٠,٠٠	٤,٤٠٠,٠٠٠,٠٠	٤,٤٠٠,٠٠٠,٠٠	٤,٤٠٠,٠٠٠,٠٠	٤,٤٠٠,٠٠٠,٠٠	٤,٤٠٠,٠٠٠,٠٠	٤,٦٤٠,٠٠٠,٠٠	٤,٦٤٠,٠٠٠,٠٠	٤,٦٤٠,٠٠٠,٠٠	إجمالي الدخل
	%٥,٠٠	%٥,٠٠	%٥,٠٠	%٥,٠٠	%٥,٠٠	%٥,٠٠	%٥,٠٠	%٠,٠٠	%٠,٠٠	%٠,٠٠	نسبة الشاغر
	٢٤٢,٠٠٠,٠٠	٢٤٢,٠٠٠,٠٠	٢٢٠,٠٠٠,٠٠	٢٢٠,٠٠٠,٠٠	٢٢٠,٠٠٠,٠٠	٢٢٠,٠٠٠,٠٠	٢٢٠,٠٠٠,٠٠	٠,٠٠	٠,٠٠	٠,٠٠	قيمة الشواغر
	٤,٥٩٨,٠٠٠,٠٠	٤,٥٩٨,٠٠٠,٠٠	٤,١٨٠,٠٠٠,٠٠	٤,١٨٠,٠٠٠,٠٠	٤,١٨٠,٠٠٠,٠٠	٤,١٨٠,٠٠٠,٠٠	٤,١٨٠,٠٠٠,٠٠	٤,٦٤٠,٠٠٠,٠٠	٤,٦٤٠,٠٠٠,٠٠	٤,٦٤٠,٠٠٠,٠٠	إجمالي الدخل الفعال
	%٥,٠٠	%٥,٠٠	%٥,٠٠	%٥,٠٠	%٥,٠٠	%٥,٠٠	%٥,٠٠	%٠,٠٠	%٠,٠٠	%٠,٠٠	نسبة مصروفات التشغيل والصيانة
	٢٢٩,٩٠٠,٠٠	٢٢٩,٩٠٠,٠٠	٢٠٩,٠٠٠,٠٠	٢٠٩,٠٠٠,٠٠	٢٠٩,٠٠٠,٠٠	٢٠٩,٠٠٠,٠٠	٢٠٩,٠٠٠,٠٠	٠,٠٠	٠,٠٠	٠,٠٠	قيمة مصروفات التشغيل والصيانة
	٤,٣٦٨,١٠٠,٠٠	٤,٣٦٨,١٠٠,٠٠	٣,٩٧١,٠٠٠,٠٠	٣,٩٧١,٠٠٠,٠٠	٣,٩٧١,٠٠٠,٠٠	٣,٩٧١,٠٠٠,٠٠	٣,٩٧١,٠٠٠,٠٠	٤,٦٤٠,٠٠٠,٠٠	٤,٦٤٠,٠٠٠,٠٠	٤,٦٤٠,٠٠٠,٠٠	صافي الدخل التشغيلي
٥٢,١١٩,٣٧٥,٠٠											القيمة الإسترادية
٥٤,٦٠١,٢٥٠,٠٠	٤,٣٦٨,١٠٠,٠٠	٤,٣٦٨,١٠٠,٠٠	٣,٩٧١,٠٠٠,٠٠	٣,٩٧١,٠٠٠,٠٠	٣,٩٧١,٠٠٠,٠٠	٣,٩٧١,٠٠٠,٠٠	٣,٩٧١,٠٠٠,٠٠	٤,٦٤٠,٠٠٠,٠٠	٤,٦٤٠,٠٠٠,٠٠	٤,٦٤٠,٠٠٠,٠٠	صافي التدفقات النقدية
%٤٦,٣٢	%٤٦,٣٢	%٥٠,٠٢	%٥٤,٠٣	%٥٨,٣٥	%٦٣,٠٢	%٦٨,٠٦	%٧٣,٥٠	%٧٩,٣٨	%٨٥,٧٣	%٩٢,٥٩	معدل الخصم
٢٥,٢٩٠,٩٤٣,٤٤	٢,٠٢٣,٢٧٥,٤٨	٢,١٨٥,١٣٧,٥١	٢,١٤٥,٤٠٧,٧٤	٢,٣١٧,٠٤٠,٣٦	٢,٥٠٢,٤٠٣,٥٩	٢,٧٠٢,٥٩٥,٨٨	٢,٩١٨,٨٠٣,٥٥	٣,٦٨٣,٣٨١,٦٠	٣,٩٧٨,٠٥٢,١٣	٤,٢٩٦,٢٩٦,٣٠	القيمة الحالية لتدفقات النقدية
٥٤,٠٤٣,٣٣٧,٥٦	إجمالي صافي القيمة الحالية										
٥٤,٠٤٣,٤٠٠,٠٠	إجمالي القيمة التقريبية										

لحساب معدل الخصم	
معدل عائد السندات الحكومية	%٣,٠٠
معدل التضخم	%٠,٠٠
معدل مخاطر السوق	%٥,٠٠
علاوة المخاطر الخاصة	%١,٠٠
معدل الخصم	%٨,٠٠
معدل الرسملة	%٨,٠٠
معدل النمو	%١٠

ملاحظات :

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

تقدير القيمة



الملاحظات والتوصيات

في ختام تقرير التقييم سوف نقدم بعض النصائح والتوصيات فيما يتعلق بقيمة العقار والسعر الذي 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 الأستثمارية للعقار مبلغ وقدره

54,043,400_{SR}

(فقط أربعة وخمسون مليون وثلاثة وأربعون ألف وأربعمائة ريال سعودي)

مراعيًا الموقع، وكما هو موثق بهذا التقرير فى 2019/12/31 م.



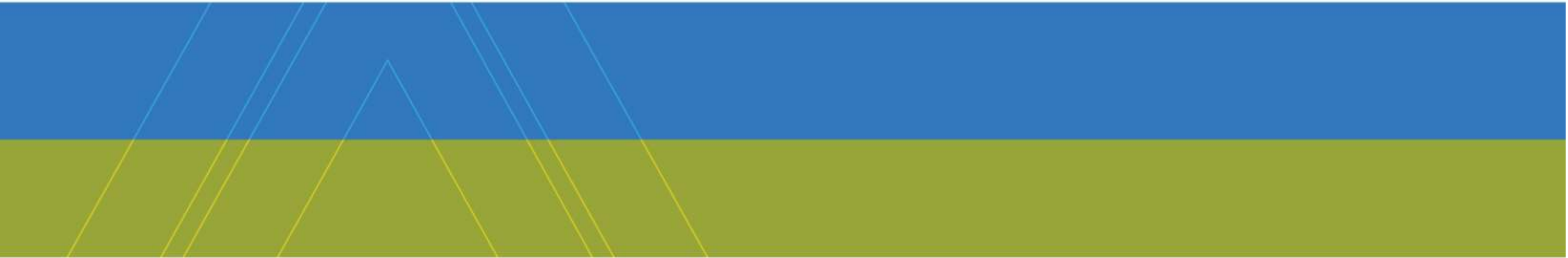
FAIR
IS
OUR
VALUE

خاص باستخدام الشركة

الختم	التوقيع	الاسم
	 رقم العضوية 1210000185	رقم العضوية <i>1210000185</i> هشام العقيل مدير ادارة التقييم
	 رقم العضوية 1210000027	رقم العضوية <i>1210000027</i> م / علاء الثقفي الرئيس التنفيذي

www.valueexperts.net

alaeel@valueexperts.net





شركة خبراء القيمة وشريكة
للتقييم العقاري

رقم الترخيص: 744 / 18 / 323

رقم التقرير: 1000767/12

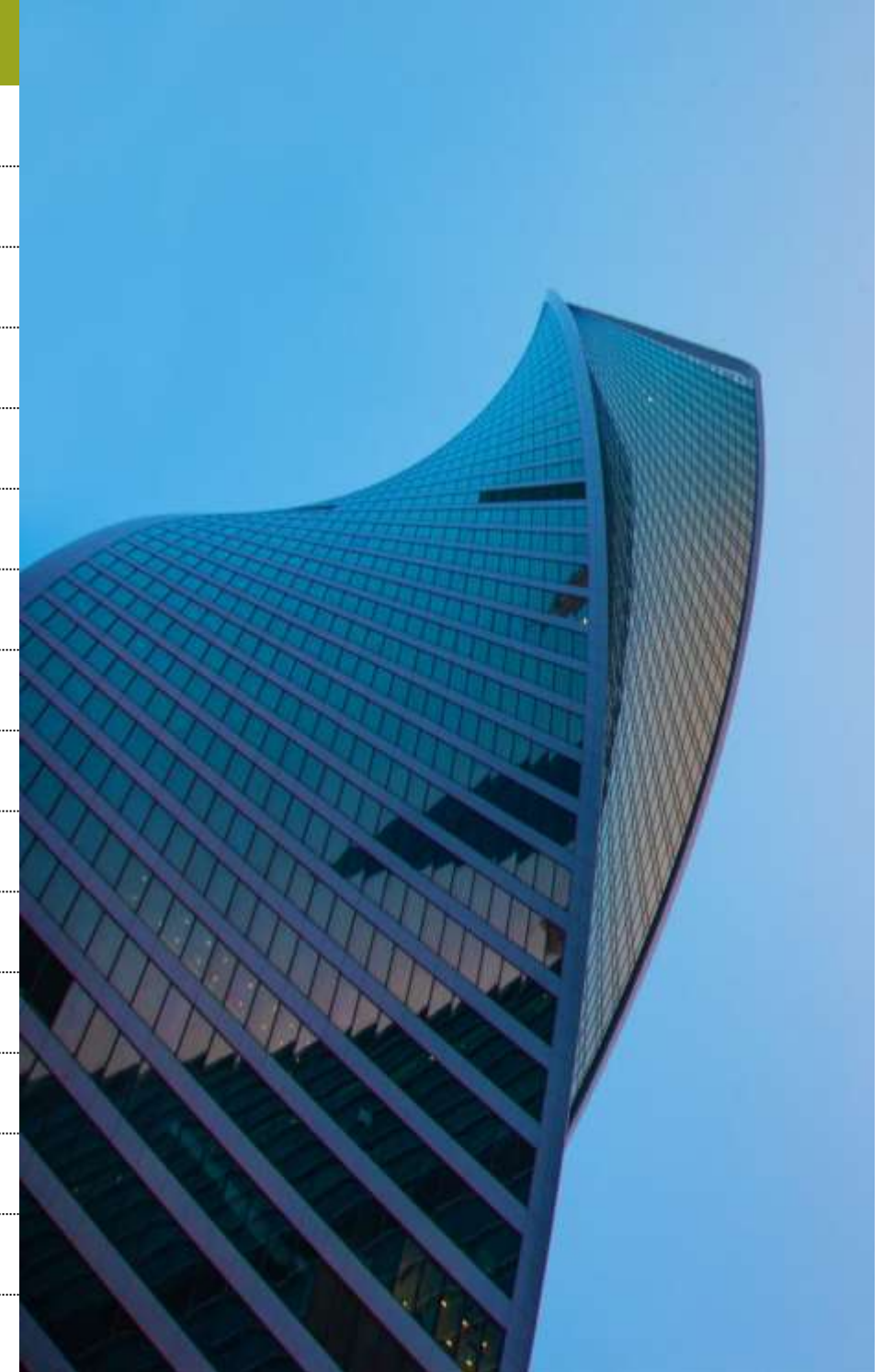


F A I R I S O U R V A L U E



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 م ²
مساحة البناء	1.648 م ²
رقم الصك	330214000672
تاريخ الصك	1440/05/29 هـ
نوع الملكية	ملكية مطلقة
اساس القيمة	القيمة الاستثمارية
معايير التقييم	معايير التقييم الدولية
أسلوب التقييم	اسلوب المقارنات للارض والشقق + اسلوب التكلفة (الاحلال) + اسلوب الدخل (رسملة الدخل الاستثمارية)
تاريخ المعاينة	2019 / 12 / 25
تاريخ التقييم	2019 / 12 / 27
تاريخ الاصدار	2019 / 12 / 31





الموقرين

السادة / شركة دراية المالية
الموضوع: تقييم (مبنى سكن العمال) بمدينة الخبر حي صناعية نتاج

السلام عليكم ورحمة الله وبركاته،

بناء على طلبكم تقييم (مبنى سكن العمال) بمدينة الخبر حي صناعية نتاج، فقد قمنا بالكشف الفعلي على واقع العقار، و معاينة ودراسة المستندات والخرائط اللازمة ، وبعد إجراء دراسة للمنطقة المحيطة والمجاورة للعقار ، نرفق طيه التقرير التالي الذي يوفر البيانات اللازمة ويبين الأسباب للوصول إلى القيمة الاستثمارية للعقار .

أن الهدف من هذا التقرير هو تقدير القيمة الاستثمارية للعقار ، وكما هو عليه في وضعه الراهن بتاريخ 2019/12/25م، وأن الغاية من إصداره هو معرفة القيمة الاستثمارية للعقار لغرض (صندوق ريت) والتقرير لاستعمال السادة / شركة دراية المالية .
العقار المقدر هو عبارة عن **مبنى سكني** مفصلة كالتالي :

رقم الصاع	مساحة الارض	مساحة البناء
330214000672	2م 660.92	2م 1.648

بناء على الدراسة المنجزة فإننا نقدر القيمة الاستثمارية للعقار وعلى وضعها الراهن بتاريخ التقدير مبلغ وقدرة فقط 3,308,850 ريال سعودي (فقط ثلاثة مليون وثلاثمائة وثمانية ألف وثمانمائة وخمسون ريال سعودي)، مراعي الموقع ، وكما هو موثق بهذا التقرير في 2019/12/31م.

قائمة المحتويات

5	الفرضيات والشروط المحددة للتقرير
6	ملخص الحقائق المهمة والاستنتاجات.....
10	نطاق العمل.....
19	الخدمات والمرافق المتوفرة في الموقع.....
20	موقع العقار على مستوى المدينة
21	موقع العقار على مستوى الاحياء.....
22	موقع العقار على مستوى الحي.....
24	وصف العقار.....
26	صور العقار.....
27	العقارات المقارنة.....
28	الحسابات والمؤشرات الى القيمة.....
34	تقدير القيمة.....



نشهد نحن المقيمين المعتمدين لدى الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين بالاتي:

- هذه الوثيقة المعدة من قبل (شركة فاليو إكسبرت) ملك لها ولا يجوز استغلالها في اغراض تخالف مآتم إعدادها له.
 - لقد قمنا بدراسة سوق العقارات بمنطقة العقار المستهدف وأستعنا في الدراسة بأكثر العقارات قريبا للعقار المستهدف من حيث المواصفات والمساحات لكل منها ولقد اجتهدنا للتأكد من صحة المعلومات التي تم الحصول عليها قدر الامكان.
 - أننا لم نخفي أي معلومات هامة في 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 أي اهتمامات حالية أو مستقبلية بالعقار المستهدف.
 - الأتعاب المتفق عليها لعمل هذا التقرير غير مرتبطة بالقيمة السوقية المقدرة للعقار.
 - لم يطلب منا أي أراء مسبقة قبل التقييم وقد قمنا بأداء عملنا 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 الطبيعي كما قمنا بالاستفسار عن العقارات المقارنة وفقا للمتاح لنا من امكانيات ومصادر معلومات .
- إبرام للذمة فإنه لا يسمح باستخدام هذا التقرير لترتيب تمويل أو رهن أو أي اجراء غير متوافق مع الشريعة الإسلامية .
- مدة التقييم (45 يوما) من تاريخ صدور الوثيقة والشركة غير مسؤولة عن أي طارئ اقتصادي يؤثر على قيمة العقار .
- هامش التذبذب في القيمة بحدود + أو -10% وفقا لظروف السوق الحالية .
- قد تتغير النتائج التي توصلنا لها في حال تم تزويدنا بأي بيانات مؤثرة في القيمة أو تمكنا من الحصول عليها من مصادر موثوقة .



ملخص الحقائق المهمة والاستنتاجات

12	المساحة الاجمالية للمبنى	2م 1.648
13	المساحة التأجيرية الصافية	-
14	المساحة الإجمالية للأرض	2م 660.92
15	سعر المتر المربع للأرض	1,500 ريال/م ²
16	القيمة الاستثمارية للعقار	3,308,850 ريال سعودي

الملخص		
1	نوع العقار	مبنى سكني
2	تاريخ التقييم	2019 /12 /25 م
3	رقم الصك	330214000672
4	تاريخ الصك	1440/05/29 هـ
5	رقم المخطط التنظيمي	ش خ 683
6	رقم القطعة	24
7	رقم البلك	5
8	استخدام الارض	سكني
9	سلطة الاصدار	كتابة عدل الخبر
10	القيود المفروضة على الموقع	لا يوجد
11	طبيعة الملكية	ملكية مطلقة



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

المعايير العامة:

• 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 الذم لديها والذم يتمتع بأعلى درجات الكفاءة والحيادة اللازمة ، ومستفيدين من الموارد المتاحة لنا والمتمثلة في كفاءة فريقنا الأستشاري الذم يضم في عداده نخبة من المستشارين المؤهلين بشهادات أكاديمية عليا وذات خبرات في مجال التقييم والاستشارات ، وما يتوفر لدى شركتنا من قاعدة معلومات تم بناؤها من خلال خبراتها التقييمية ومن خلال ما قامت به من جمع للبيانات والمعلومات والإحصائيات الصادرة عن الجهات الرسمية وغير الرسمية مما يعطي المقيمين سعة إدراك للقيام بمهامهم على أكمل وجه ، هذا وتعمل الشركة على تحديث قاعدة معلوماتها بشكل مستمر .
- خبرتنا بأعمال التقييم و الأستشارات تزيد عن الـ 15 سنة، وقمنا بتقديم أكثر من 20,000 تقرير تقييم خلال فترة عملنا .
- تشرفت شركة فاليو اكسبرت وممثليها من مقيمين و مساعدين قاموا بإجراء عملية التقييم دونما أي تحيز ، كما إنهم يعملون بموضوعية ويتمتعون بالاستقلالية عن العميل وشركاته التابعة أو الأطراف التابعين له، وليس للشركة وممثليها أي مصلحة حالية أو مرتقبة لدى العميل أو أي من شركاته التابعة أو الأطراف التابعين له، كما أنه ليس من بين هؤلاء العالمين ببواطن الأمور لدى العميل أو هؤلاء الذين لديهم علاقات داخلية أو ارتباطات مع العميل وشركاته التابعة أو الأطراف التابعين له ، وأتعب المقيم مقابل عملية التقييم غير مشروطة على النتائج التي يتوصل إليها أو أي أحداث أخرى ، وإذا حصلت الشركة على مساعدة ذات أهمية من طرف آخر فيما يتعلق بأي جانب من جوانب مهمة في التقييم ، سيتم ذكر طبيعة هذه المساعدة ، ومدى الاعتماد عليها ومن ثم توثيقها في التقرير إن وجدت .



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

الأشراف على جميع مشاريع التقييم
بالشركة
رقم العضوية **1210000027**

سنة خبرة
بأعمال التقييم
بكالوريوس هندسة
تخطيط مدن

12

علاء إبراهيم الثقفي
الرئيس التنفيذي

الأشراف على جميع مشاريع التقييم
بالشركة
رقم العضوية **1210000185**

سنوات خبرة بأعمال
التقييم
بكالوريوس ادارة
واققتصاد

5

هشام صالح العقيل
مدير إدارة التقييم

الأشراف على جميع مشاريع التقييم
بالشركة
رقم العضوية **1220000513**

سنوات خبرة بأعمال
التقييم
دبلوم حاسب ألي

6

عبدالرحمن عبدالله الوادعي
مساعد مدير إدارة التقييم



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 التي تم تقييمها	مبنى سكني
أساس القيمة (القيمة الاستثمارية للعقار)	هي قيمة الاصل ما بالنسبة للمالك أو المالك المحتمل لأغراض استثمارية أو تشغيلية خاصة به ، وتبين القيمة الاستثمارية أيضا الظروف والأهداف المالية للجهة التي يتم عمل التقييم لصالحها ، كما تستخدم غالبا لقياس أداء الاستثمار .
تاريخ التقييم	2019/12/25 م
تاريخ الاصدار	2019/12/31 م
نطاق البحث والاستقصاء (معيار رقم 102)	لقد قمنا بدراسة سوق العقارات بمنطقة المستهدف واستعنا في الدراسة بأكثر العقارات قربا للعقار المستهدف من حيث المواصفات والمساحات لكل منها ولقد اجتهدنا للتأكد من صحة المعلومات التي تم الحصول عليها قدر الامكان .
طبيعة و مصادر المعلومات	مكاتب العقار بالمنطقة المستهدفة، قاعدة البيانات الخاصة بشركة فاليو إكسبرت والتي يتم تحديثها بشكل مستمر.



وصف التقرير
تقرير يوضح منهجية و خطوات التقييم
ونائج التقييم وصور ضوئية وحدودية
للأصول موضوعة التقييم وتوضيح تفاصيل
البيانات .



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



القيود على الاستخدام أو التوزيع أو النشر
هذا التقرير معد للغرض الذي أعده من أجله
فقط ولا يجوز استخدامه أو تداوله أو الاقتباس
منه أو الإشارة إليه على أي حال من الأحوال
لأي غرض آخر . وبناء عليه لا تتحمل الشركة
أو المقيم أي مسؤولية عن أي خسارة
بتكديدها أي 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 أي نحو دون موافقة
صريحة من الشركة . ولا يجوز تقديم هذا
التقرير لأي طرف آخر بخلاف هؤلاء المشار
إليهم فيه دون موافقة صريحة من الشركة .
ومن دواعي الحيطه والحذر أن تحتفظ
الشركة والمقيم بالحق في إدخال أي
تعديلات وعمل أي مراجعة على التقييم أو
دعم نتيجة التقييم في ظل ظروف محددة .
تحتفظ الشركة بالحق دون أي التزام بمراجعة
حسابات التقييم وتعديل وتنقيح نتائج على
ضوء معلومات كانت موجودة في تاريخ
التقييم لكنها أتضح له لاحقا.



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



المعيار رقم 102

FAIR
IS
OUR
VALUE

المعايير العامة :
البحث والاستقصاء



تطبيق طرق التقييم

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



تحليل البيانات

تم تحليل البيانات المتوفرة في منطقة العقار والتي تم استقائها من المكاتب العقارية التي تعمل في منطقة .



تحديد خصائص الاصل

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



معاينة الاصل

تم أستلام صك الملكية من العميل والذى يوضح مساحة العقار ،



المعيار رقم 102

البحث والاستقصاء



إعداد التقرير

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



مراجعة القيمة

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



تقدير القيمة

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



جمع البيانات

بناء على نوع العقار موضع التقييم تم تحديد نطاق جمع البيانات وخصوصا في المنطقة المحيطة بالعقار.



المعيار رقم 105

FAIR
IS
OUR
VALUE

أساليب وطرق التقييم





تعريف الأسلوب	تستخدم لـ	الأسلوب
<ul style="list-style-type: none">يقدم هذا الأسلوب مؤشرات للقيمة عن طريق مقارنة الأراضي ومقارنة الغرف الذم يتم تقييمه بعقار مطابقة او مماثلة تتوفر معلومات عن اسعارها .وفقا لهذا الأسلوب فان الخطوة الاولى تتمثل في دراسة اسعار المعاملات الخاصة بالاصول المطابقة او المماثلة التي تمت مؤخرا في السوق , وان كانت المعاملات التي تمت قليلة , من الأفضل ايضا دراسة اسعار الاصول المطابقة او المماثلة المدرجة او المعروضة للبيع شريطة ان تكون هذه المعلومات واضحة وجري تحليلها موضوعيا . ويجب تعديل المعلومات المتعلقة باسعار تلك المعاملات لكي تبين الفروق في شروط و احكام المعاملة الفعلية , و اساس القيمة و الافتراضات التي يتم اعتمادها في عملية التقييم التي يتم تنفيذها , كما يمكن ان توجد فروق في الخصائص القانونية والاقتصادية والمادية لاصول المعاملات الاخرى مقارنة بالاصل الذم يتم تقييمه .	الأرض و الغرف	أسلوب السوق

المصدر : معايير التقييم الدولية 2017

التطبيق:

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

استخدام هذه الطريقة

المنهجية:

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



تعريف الأسلوب	تستخدم لـ	الأسلوب
<ul style="list-style-type: none">يشار إلى أسلوب التكلفة أحياناً بطريقة المقاول،يحدد أسلوب التكلفة القيمة من خلال تقدير تكلفة اقتناء الأرض وبناء عقار جديد بمنافع مساوية أو تعديل عقار قديم لنفس الاستخدام دون أم مصروفات لا داعي لها تنتج عن التأخير.يتم جمع تكلفة الأرض على إجمالي تكلفة الإنشاءات، وجرت العادة أن تتم إضافة حوافز المشروع أو أرباح/خسائر المطور العقاري إلى تكاليف الإنشاءات إن كان ذلك ملائماً.	للمباني	أسلوب التكلفة

المصدر : معايير التقييم الدولية 2017

استخدام هذه الطريقة

المنهجية:

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

التطبيق:

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



تعريف الأسلوب	تستخدم لـ	الأسلوب
<ul style="list-style-type: none">يستخدم هذا الأسلوب، الدخل الذي يدره العقار كأساس للتقييم .يمكن تقدير القيمة الرأسمالية، وفي أغلب الحالات يمكن تقدير القيمة الرأسمالية من الدخل الفعلي للإيجار أو من مقارنة إيجارات مماثلة، أو أحيانا من خلال طرق أخرى، وكل ذلك يؤكد العلاقة بين القيمة الإيجارية والقيمة الرأسمالية.	للمباني	أسلوب الدخل

المصدر : معايير التقييم الدولية 2017

استخدام هذه الطريقة

المنهجية:

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

التطبيق:

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



طرق التقييم المستخدمة

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

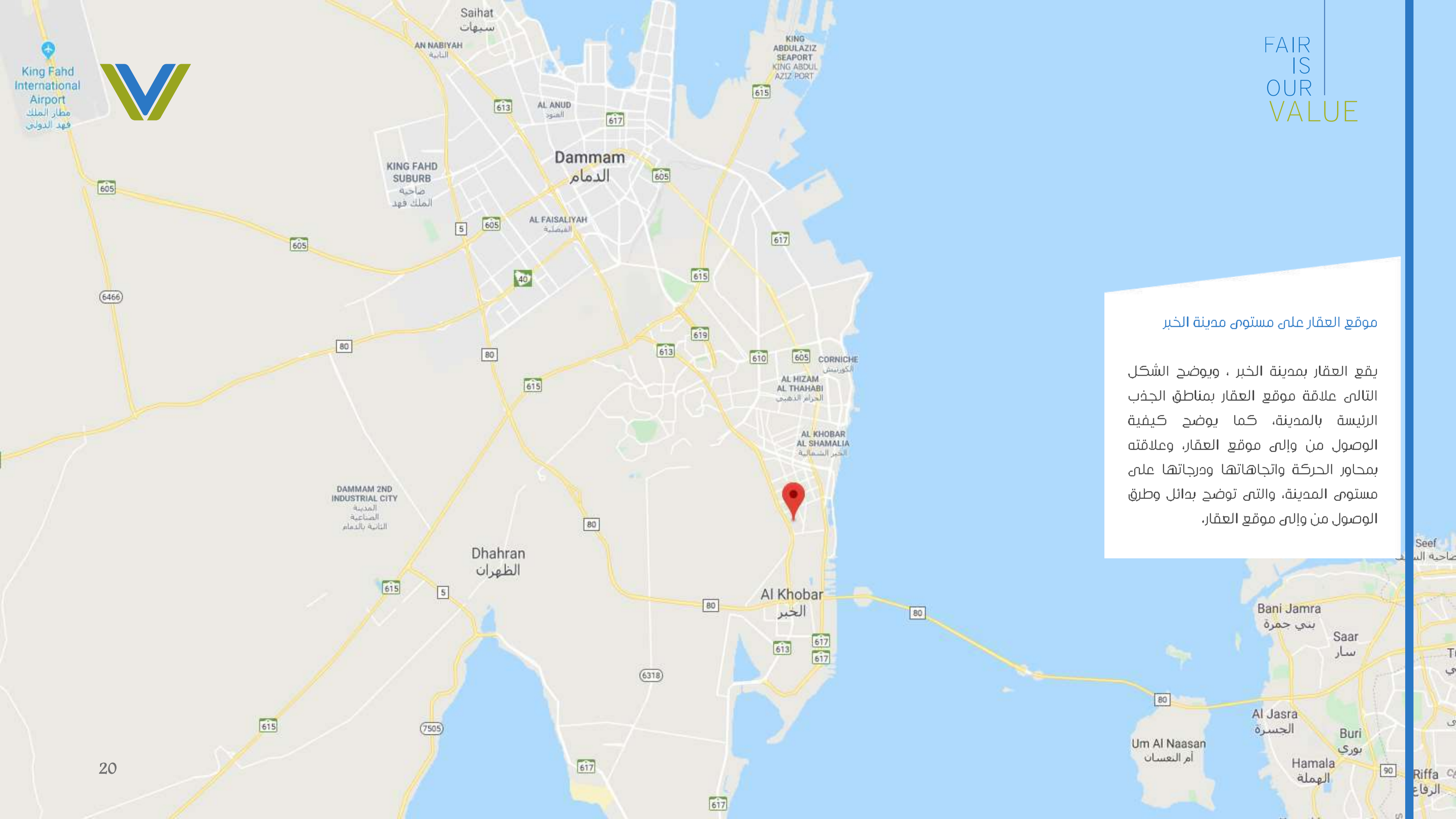


الخدمات والمرافق المتوفرة في الموقع

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

موقع العقار على مستوى مدينة الخبر

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

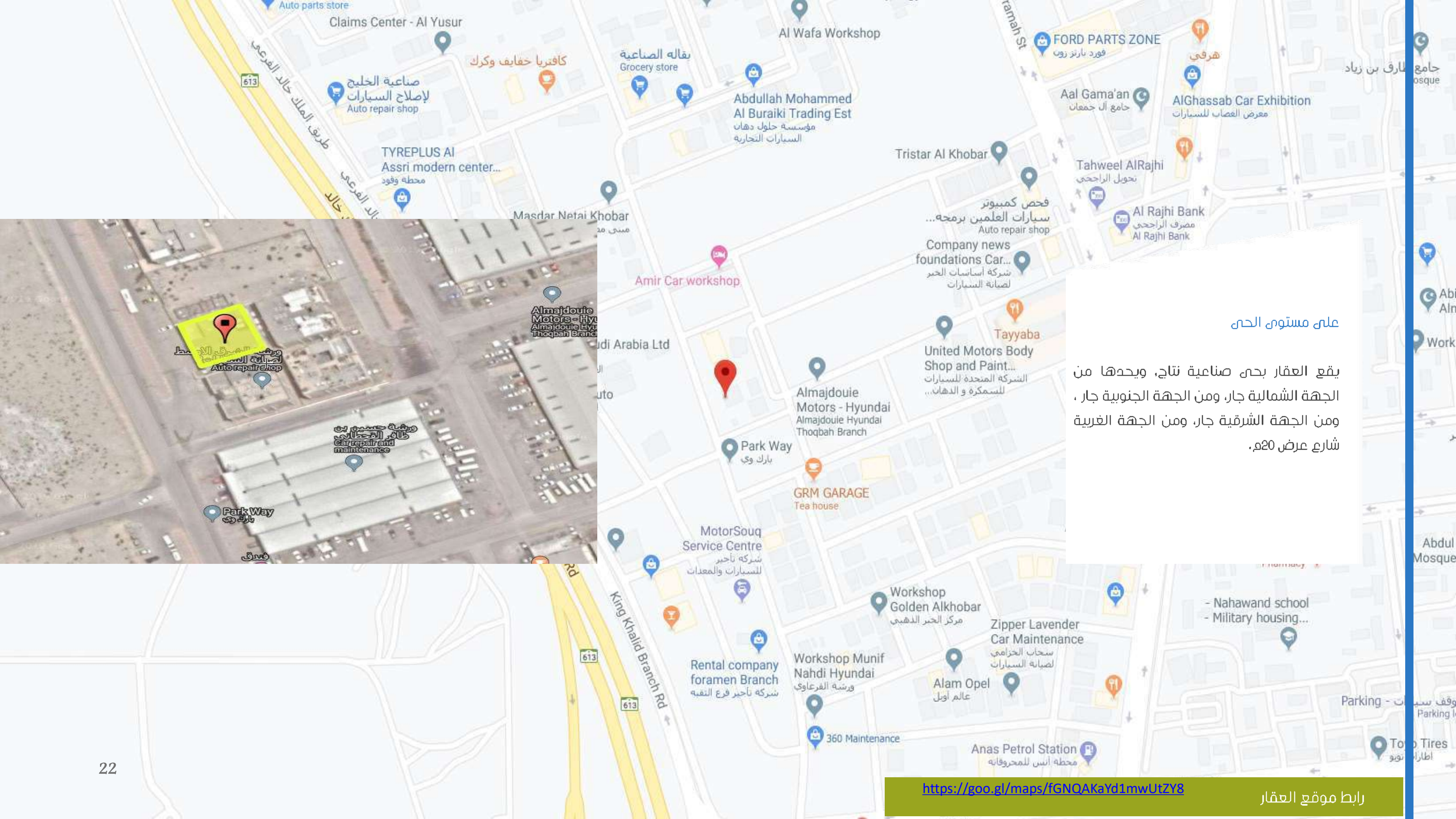




FAIR
IS
OUR
VALUE

على مستوى الاحياء

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




على مستوى الحق

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

<https://goo.gl/maps/fGNQAKaYd1mwUtZY8>

رابط موقع العقار



وصف العقار



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، والحي ايضاً مرغوب كمنطقة سكنية.



وصف المبنى

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

مكونات المبنى

- الدور الأول : عبارة عن ثلاث شقق.
- الدور الثاني : عبارة عن ثلاث شقق.
- الملحق العلوي : عبارة عن ثلاث شقق.

مساحات البناء حسب رخصة البناء			
مكونات البناء	عدد الوحدات	المساحة م ²	الإستخدام
دور أرضي	3 وحدات	417	سكني
دور أول	3 وحدات	417	سكني
دور ثاني	3 وحدات	417	سكني
دور ثالث	وحدة	209	سكني
وارش	-	82	
سور	-	102	
المجموع		1,645	

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



FAIR
IS
OUR
VALUE

صور العقار





العقارات المقارنة:

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



جدول المقارنات للأراضي المشابهة				
م	اسم الموقع	مساحة م ²	سعر/م ²	الاستخدام
1	حي الثقبه	2,100	1,200	سكني استثماري
2	حي الثقبه	650	1,500	سكني استثماري
3	حي الثقبه	600	1,600	سكني استثماري

جدول المقارنات (التاجير للفرق)				
م	اسم الموقع	الوصف	سعر/م ²	الاستخدام
4	حي الثقبه	غرفة + دورة مياه	700	غرفة
5	حي الثقبه	غرفة + دورة مياه	650	غرفة
6	حي الثقبه	غرفة + دورة مياه	500	غرفة



الحسابات والمؤشرات الى القيمة بطريقة المقارنات

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

الضبط النسبي (للارض) للمبيعات المشابهة							
المقارنة 3		المقارنة 2		المقارنة 1		العقار المراد تقييمه	عينات السوق
1,600		1,500		1,200		سعر المتر المربع للارض المقارن	
600		650		2,100		مساحة الارض المقارن	
04-12-2019		04-12-2019		04-12-2019		04-12-2019	تاريخ العرض
%0		%0		%0			حالة السوق
0		0		0		سعر المتر المربع بعد تعديل حالة السوق	
%0	أصغر	%0	قريب	%5	أصغر	660	مساحة الارض المراد تقييمه
%0	1	%0	1	%0	1	1	عدد الواجهات
%0	سهل	%0	سهل	%0	سهل	سهل	سهولة الوصول
%3	متوسط	%3	متوسط	%3	متوسط	قريب	القرب من الطريق الرئيسي
%0	متوفرة	%0	متوفرة	%0	متوفرة	متوفرة	توفر الخدمات
%0	حى الثقبه	%0	حى الثقبه	%0	حى الثقبه	حى الثقبه	الموقع
%3		%3		%8			الضبط النسبي
1,648		1,545		1,296			صافى القيمة
		1,496.33					متوسط سعر المتر المربع
		1,500.00					سعر المتر المربع بعد التقريب



الحسابات والمؤشرات الى القيمة بطريقة المقارنات (التأجير)

والتي تعتمد على أسعار السوق الحالية في 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 التي تمثل ميزة للعقار المقارن وإضافة قيمة البنود التي تمثل ميزة لعقار التقييم وذلك لحساب قيمة العقار موضوع التقييم.

الضبط النسبي (لتأجير الغرف) للمبيعات المشابهة							
المقارنة 3		المقارنة 2		المقارنة 1		العقار المراد تقييمه	عينات السوق
500		650		700		سعر التأجير الشهري للغرف	
1		1		1		عدد الغرف	
04-12-2019		04-12-2019		04-12-2019		04-12-2019	تاريخ العرض
%0		%0		%0		حالة السوق	
0		0		0		سعر التأجير الشهري للغرف	
%0	قريب	%0	قريب	%0	قريب	غرفة	عدد الغرف
%0	متوسط	%0	متوسط	%5-	جيدة	متوسط	حالة المبنى
%0	سهل	%0	سهل	%0	سهل	سهل	سهولة الوصول
%0	قريب	%0	قريب	%0	قريب	قريب	القرب من الطريق الرئيسي
%0	متوفرة	%0	متوفرة	%0	متوفرة	متوفرة	توفر الخدمات
%0	حى الثقبه	%0	حى الثقبه	%0	حى الثقبه	حى الثقبه	الموقع
%0		%0		%5-		الضبط النسبي	
500		650		665		صافي القيمة	
		605				متوسط سعر التأجير الشهري للغرف	



الحسابات و المؤشرات للقيمة بطريقة التكلفة

ملاحظات:

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

أسلوب تكلفة الإحلال		
0.00	إجمالي مساحة القبو	
0.00	تكلفة بناء القبو	
0.00	إجمالي تكلفة بناء القبو	
1,648.00	مسطحات المباني	
1,000.00	تكلفة بناء	
1,648,000.00	إجمالي تكلفة البناء	
1,648,000.00	إجمالي تكاليف البناء الإجمالية للعقار	
41,200.00	2.50%	الرسوم المهنية
41,200.00	2.50%	شبكة المرافق
41,200.00	2.50%	تكاليف الإدارة
329,600.00	20.00%	ربح المطور
2,101,200.00	إجمالي تكاليف البناء	
40.00	العمر الافتراضي	
35.00	العمر المتبقي	
5.00	العمر الفعال	
13%	معدل الإهلاك	
262,650.00	تكاليف الإهلاك	
1,838,550.00	صافي تكاليف البناء	
660.00	مساحة الأرض	
1,500.00	قيمة متر الأرض المقدرة	
990,000.00	قيمة الأرض المقدرة	
2,828,550.00	إجمالي قيمة العقار المقدرة	

تقدير القيمة
بطريقة الرسملة





الحسابات والمؤشرات للقيمة بطريقة الدخل حسب السوق

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 .

البند	القيمة	الوحدة
عدد الغرف	43	م
متوسط اجار الغرفة بالشهر	600	ريال / م
إجمالي الدخل بالشهر	25,800	ريال / شهريا
إجمالي الدخل بالسنة	309,600	ريال / سنويا
نسبة اشغال	%95	%
الدخل الفعال	294,120	ريال / سنويا
اجمالي الدخل الفعال	294,120	ريال / سنويا
نسبة مصروفات التشغيل و الصيانة	%10	ريال / سنويا
مصروفات التشغيل و الصيانة	29,412	ريال / سنويا
صافي الدخل	264,708	ريال / سنويا
معامل الرسملة	%8	%
القيمة السوقية	3,308,850	ريال

تقدير القيمة



الملاحظات والتوصيات

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

▪ موقع العقار :

يمتاز موقع العقار لوقوعه بحى نتاج وهى من المناطق القريبة من المنطقة الصناعية وكذلك قرية 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 الأستثمارية للعقار مبلغ وقدره

3,308,850 SR

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

مراعيا الموقع، وكما هو موثق بهذا التقرير فى 2019/12/31 م.

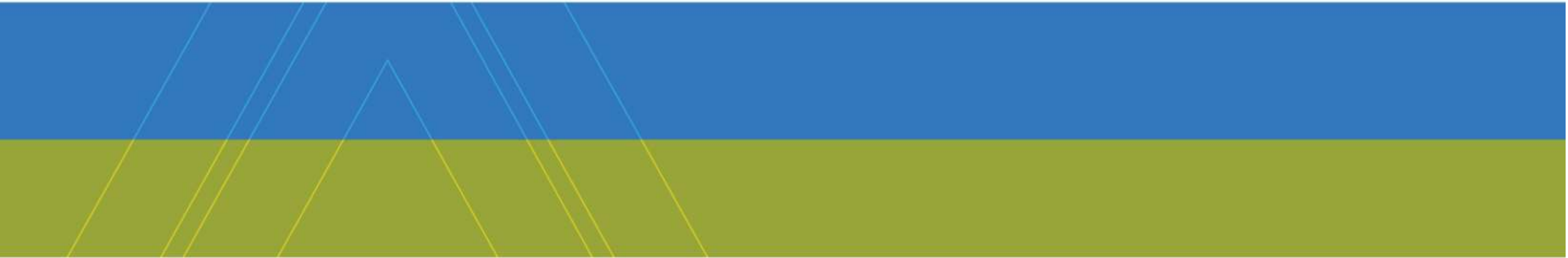


FAIR
IS
OUR
VALUE

خاص باستخدام الشركة

الختم	التوقيع	الاسم
	 رقم العضوية 1210000185	رقم العضوية 1210000185 هشام العقيل مدير ادارة التقييم
	 رقم العضوية 1210000027	رقم العضوية 1210000027 م / علاء الثقفي الرئيس التنفيذي

www.valueexperts.net alaeel@valueexperts.net





شركة خبراء القيمة وشركة
للتقييم العقاري

رقم الترخيص: 744 / 18 / 323

رقم التقرير: 1000767/11

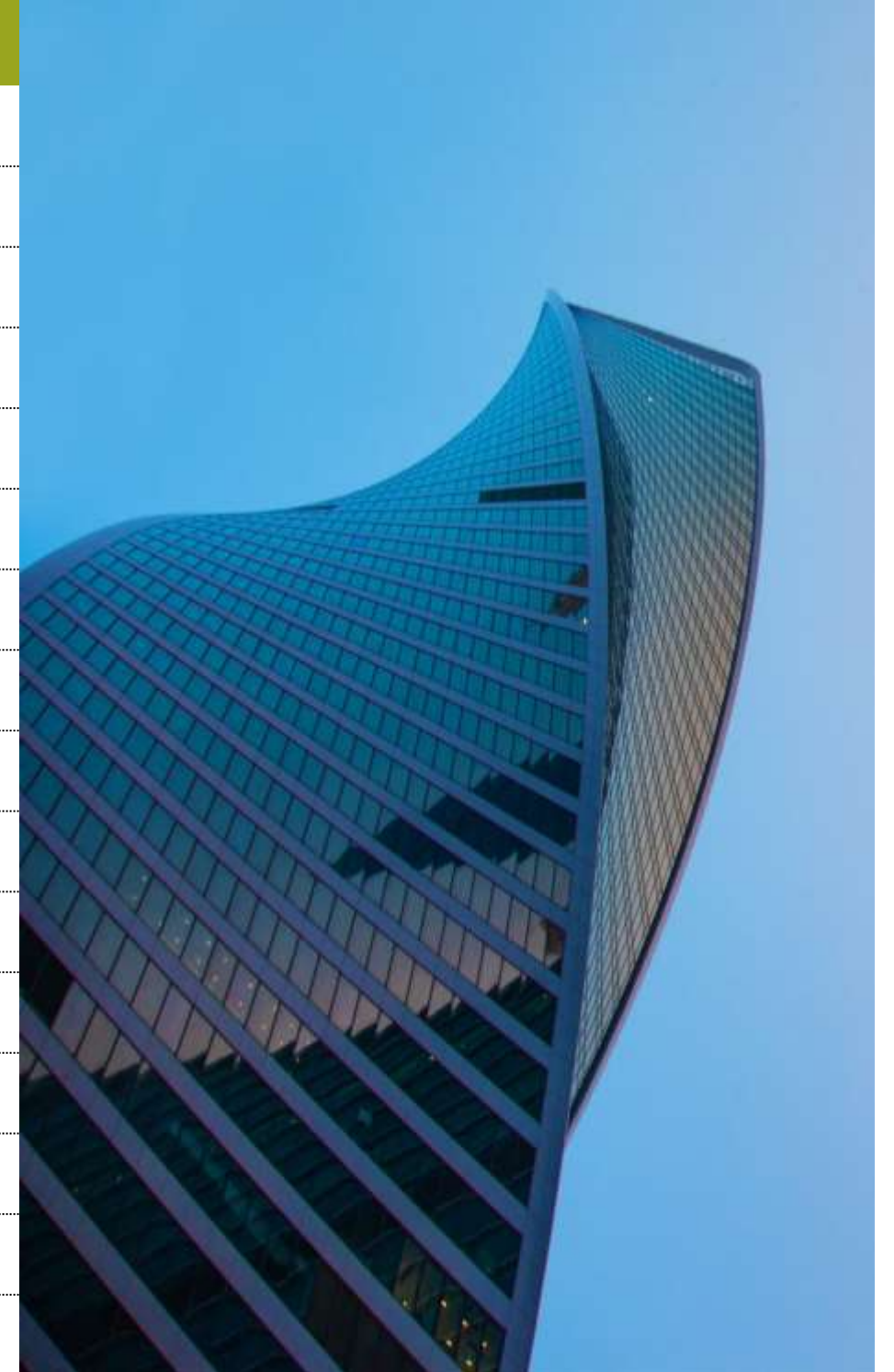


F A I R I S O U R V A L U E



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 م ²
مساحة البناء	5,145 م ²
رقم الصك	330106024848-330106024847-330106024846
تاريخ الصك	1440/04/23 هـ
نوع الملكية	ملكية مطلقة
اساس القيمة	القيمة الاستثمارية
معايير التقييم	معايير التقييم الدولية
أسلوب التقييم	اسلوب المقارنات للارض والشقق + اسلوب التكلفة (الاحلال) + اسلوب الدخل (التدفقات النقدية)
تاريخ المعاينة	2019 / 12 / 25
تاريخ التقييم	2019 / 12 / 27
تاريخ الاصدار	2019 / 12 / 31





الموقرين

السادة / شركة دراية المالية
الموضوع: تقييم (مباني سكنية) بمدينة الدمام حي الميناء

السلام عليكم ورحمة الله وبركاته،

بناء على طلبكم تقييم (مباني سكنية) بمدينة الدمام حي الميناء، فقد قمنا بالكشف الفعلي على واقع العقار، و معاينة ودراسة المستندات والخرائط اللازمة ، وبعد إجراء دراسة للمنطقة المحيطة والمجاورة للعقار ، نرفق طيه التقرير التالي الذي يوفر البيانات اللازمة ويبين الأسباب للوصول إلى القيمة الاستثمارية للعقار ،

أن الهدف من هذا التقرير هو تقدير القيمة الاستثمارية للعقار ، وكما هو عليه في وضعه الراهن بتاريخ 2019/12/31م، وأن الغاية من إصداره هو معرفة القيمة الاستثمارية للعقار لغرض (صندوق ريت) والتقرير لاستعمال السادة / شركة دراية المالية .
العقار المقدر هو عبارة عن **مباني سكنية** مفصلة كالتالي :

رقم الصاع	مساحة الارض	مساحة البناء
330106024848-330106024847-330106024846	2,163,38 م2	5,145 م2

بناء على الدراسة المنجزة فإننا نقدر القيمة الاستثمارية للعقار وعلى وضعها الراهن بتاريخ التقدير مبلغ وقدره فقط 11.959.600 ريال سعودي (فقط إحدى عشر مليون و تسعمائة وتسعة وخمسون الف وستمائة ريال سعودي)، مراعي الموقع ، وكما هو موثق بهذا التقرير في 2019/12/31م،

قائمة المحتويات

5	الفرضيات والشروط المحددة للتقرير
6	ملخص الحقائق المهمة والاستنتاجات
10	نطاق العمل.....
19	الخدمات والمرافق المتوفرة في الموقع.....
20	موقع العقار على مستوى المدينة
21	موقع العقار على مستوى الاحياء.....
22	موقع العقار على مستوى الحى.....
24	وصف العقار.....
26	صور العقار.....
27	العقارات المقارنة.....
28	الحسابات والمؤشرات الى القيمة
37	تقدير القيمة.....



نشهد نحن المقيمين المعتمدين لدى الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين بالاتي:

لقد قمنا بمعاينة العقار المستهدف معاينة تامة وشاملة على الطبيعي كما قمنا بالاستفسار عن العقارات المقارنة وفقا للمتاج لنا من امكانيات ومصادر معلومات ،
إبراء للذمة فإنه لا يسمح باستخدام هذا التقرير لترتيب تمويل أو رهن أو أي اجراء غير متوافق مع الشريعة الإسلامية ،
مدة التقييم (45 يوما) من تاريخ صدور الوثيقة والشركة غير مسؤولة عن أي طارئ اقتصادي يؤثر على قيمة العقار ،
هامش التذبذب في القيمة بحدود + أو -10% وفقا لظروف السوق الحالية ،
قد تتغير النتائج التي توصلنا لها في حال تم تزويدنا بأي بيانات مؤثرة في القيمة أو تمكنا من الحصول عليها من مصادر موثوقة ،

- هذه الوثيقة المعدة من قبل (شركة فاليو إكسبرت) ملك لها ولا يجوز استغلالها في اغراض تخالف مآتم إعدادها له.
- لقد قمنا بدراسة سوق العقارات بمنطقة العقار المستهدف وأستعنا في الدراسة بأكثر العقارات قريبا للعقار المستهدف من حيث المواصفات والمساحات لكل منها ولقد اجتهدنا للتأكد من صحة المعلومات التي تم الحصول عليها قدر الامكان.
- أننا لم نحفي أي معلومات هامة في 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 أي اهتمامات حاليا أو مستقبلية بالعقار المستهدف.
- الأتعاب المتفق عليها لعمل هذا التقرير غير مرتبطة بالقيمة السوقية المقدرة للعقار.
- لم يطلب منا أي آراء مسبقة قبل التقييم وقد قمنا بأداء عملنا طبقا لمعايير التقييم الدولية الصادرة من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين.
- عملنا طبقا للاشتراطات الموحدة لأداء مهنة التقييم المعتمدة دوليا و محليا.



ملخص الحقائق المهمة والاستنتاجات

5,145 م ²	المساحة الاجمالية للمبنى	12
2,163,38 م ²	المساحة الإجمالية للأرض	13
1,300 ريال/م ²	سعر المتر المربع للأرض	14
11,959,600 ريال سعودي	القيمة الاستثمارية للعقار	15

الملخص		
1	نوع العقار	مباني سكنية
2	تاريخ التقييم	2019 /12 /27 م
3	رقم الصك	330106024846- 330106024848-330106024847
4	تاريخ الصك	1440/04/23 هـ
5	رقم المخطط التنظيمي	1/239
6	رقم القطعة	أ/ 45-أ/ 47-أ/ 85
7	رقم البلك	3 - 5
8	استخدام الأرض	سكني
9	سلطة الاصدار	كتابة عدل الدمام
10	القيود المفروضة على الموقع	لا يوجد
11	طبيعة الملكية	ملكية مطلقة



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

المعايير العامة:

• 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 الذم لديها والذم يتمتع بأعلى درجات الكفاءة والحيادة اللازمة ، ومستفيدين من الموارد المتاحة لنا والمتمثلة في كفاءة فريقنا الأستشاري الذم يضم في عداده نخبة من المستشارين المؤهلين بشهادات أكاديمية عليا وذات خبرات في مجال التقييم والاستشارات ، وما يتوفر لدى شركتنا من قاعدة معلومات تم بناؤها من خلال خبراتها التقييمية ومن خلال ما قامت به من جمع للبيانات والمعلومات والإحصائيات الصادرة عن الجهات الرسمية وغير الرسمية مما يعطي المقيمين سعة إدراك للقيام بمهامهم على أكمل وجه ، هذا وتعمل الشركة على تحديث قاعدة معلوماتها بشكل مستمر .
- خبرتنا بأعمال التقييم و الأستشارات تزيد عن الـ 15 سنة، وقمنا بتقديم أكثر من 20,000 تقرير تقييم خلال فترة عملنا .
- تشرفت شركة فاليو اكسبرت وممثليها من مقيمين و مساعدين قاموا بإجراء عملية التقييم دونما أي تحيز ، كما إنهم يعملون بموضوعية ويتمتعون بالاستقلالية عن العميل وشركاته التابعة أو الأطراف التابعين له، وليس للشركة وممثليها أي مصلحة حالية أو مرتقبة لدى العميل أو أي من شركاته التابعة أو الأطراف التابعين له، كما أنه ليس من بين هؤلاء العالمين ببواطن الأمور لدى العميل أو هؤلاء الذين لديهم علاقات داخلية أو ارتباطات مع العميل وشركاته التابعة أو الأطراف التابعين له ، وأتعب المقيم مقابل عملية التقييم غير مشروطة على النتائج التي يتوصل إليها أو أي أحداث أخرى ، وإذا حصلت الشركة على مساعدة ذات أهمية من طرف آخر فيما يتعلق بأي جانب من جوانب مهمة في التقييم ، سيتم ذكر طبيعة هذه المساعدة ، ومدى الاعتماد عليها ومن ثم توثيقها في التقرير إن وجدت .



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

الأشراف على جميع مشاريع التقييم
بالشركة
رقم العضوية **1210000027**

سنة خبرة
بأعمال التقييم
بكالوريوس هندسة
تخطيط مدن

12

علاء إبراهيم الثقفي
الرئيس التنفيذي

الأشراف على جميع مشاريع التقييم
بالشركة
رقم العضوية **1210000185**

سنوات خبرة بأعمال
التقييم
بكالوريوس ادارة
واققتصاد

5

هشام صالح العقيل
مدير إدارة التقييم

الأشراف على جميع مشاريع التقييم
بالشركة
رقم العضوية **1220000513**

سنوات خبرة بأعمال
التقييم
دبلوم حاسب ألي

6

عبدالرحمن عبدالله الوادعي
مساعد مدير إدارة التقييم



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 التي تم تقييمها	3 مباني سكنية
أساس القيمة (القيمة الاستثمارية للعقار)	هي قيمة الاصل ما بالنسبة للمالك أو المالك المحتمل لأغراض استثمارية أو تشغيلية خاصة به ، وتبين القيمة الاستثمارية أيضا الظروف والأهداف المالية للجهة التي يتم عمل التقييم لصالحها ، كما تستخدم غالبا لقياس أداء الاستثمار .
تاريخ التقييم	2019/12/27 م
تاريخ الاصدار	2019/12/31 م
نطاق البحث والاستقصاء (معيار رقم 102)	لقد قمنا بدراسة سوق العقارات بمنطقة المستهدف واستعنا في الدراسة بأكثر العقارات قربا للعقار المستهدف من حيث المواصفات والمساحات لكل منها ولقد اجتهدنا للتأكد من صحة المعلومات التي تم الحصول عليها قدر الامكان .
طبيعة و مصادر المعلومات	مكاتب العقار بالمنطقة المستهدفة، قاعدة البيانات الخاصة بشركة فاليو إكسبرت والتي يتم تحديثها بشكل مستمر.



وصف التقرير
تقرير يوضح منهجية و خطوات التقييم
ونائج التقييم وصور ضوئية وحدودية
للأصول موضوعة التقييم وتوضيح تفاصيل
البيانات .



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



القيود على الاستخدام أو التوزيع أو النشر
هذا التقرير معد للغرض الذي أعده من أجله
فقط ولا يجوز استخدامه أو تداوله أو الاقتباس
منه أو الإشارة إليه على أي حال من الأحوال
لأي غرض آخر . وبناء عليه لا تتحمل الشركة
أو المقيم أي مسؤولية عن أي خسارة
بتكديدها أي 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 أي نحو دون موافقة
صريحة من الشركة . ولا يجوز تقديم هذا
التقرير لأي طرف آخر بخلاف هؤلاء المشار
إليهم فيه دون موافقة صريحة من الشركة .
ومن دواعي الحيطة والحذر أن تحتفظ
الشركة والمقيم بالحق في إدخال أي
تعديلات وعمل أي مراجعة على التقييم أو
دعم نتيجة التقييم في ظل ظروف محددة .
تحتفظ الشركة بالحق دون أي التزام بمراجعة
حسابات التقييم وتعديل وتنقيح نتائج على
ضوء معلومات كانت موجودة في تاريخ
التقييم لكنها أتضح له لاحقا.



الافتراضات والافتراضات الخاصة

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



المعيار رقم 102

FAIR
IS
OUR
VALUE

المعايير العامة :
البحث والاستقصاء



تطبيق طرق التقييم

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



تحليل البيانات

تم تحليل البيانات المتوفرة في منطقة العقار والتي تم استقائها من المكاتب العقارية التي تعمل في منطقة .



تحديد خصائص الاصل

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



معاينة الاصل

تم أستلام صك الملكية من العميل والذى يوضح مساحة العقار ،



إعداد التقرير

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



مراجعة القيمة

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



تقدير القيمة

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



جمع البيانات

بناء على نوع العقار موضع التقييم تم تحديد نطاق جمع البيانات وخصوصا في المنطقة المحيطة بالعقار.



المعيار رقم 105

FAIR
IS
OUR
VALUE

أساليب وطرق التقييم





تعريف الأسلوب	تستخدم لـ	الأسلوب
<ul style="list-style-type: none">يقدم هذا الأسلوب مؤشرات للقيمة عن طريق مقارنة الأراضي ومقارنة والشقق الذم يتم تقييمه بعقار مطابقة او مماثلة تتوفر معلومات عن اسعارها .وفقا لهذا الأسلوب فان الخطوة الاولى تتمثل في دراسة اسعار المعاملات الخاصة بالاصول المطابقة او المماثلة التي تمت مؤخرا في السوق ، وان كانت المعاملات التي تمت قليلة ، من الأفضل ايضا دراسة اسعار الاصول المطابقة او المماثلة المدرجة او المعروضة للبيع شريكة ان تكون هذه المعلومات واضحة وجرم تحليلها موضوعيا ، ويجب تعديل المعلومات المتعلقة باسعار تلك المعاملات لكي تبين الفروق في شروط و احكام المعاملة الفعلية ، و اساس القيمة و الافتراضات التي يتم اعتمادها في عملية التقييم التي يتم تنفيذها ، كما يمكن ان توجد فروق في الخصائص القانونية والاقتصادية والمادية لاصول المعاملات الاخرى مقارنة بالاصل الذم يتم تقييمه .	الأرض والشقق	أسلوب السوق

المصدر : معايير التقييم الدولية 2017

التطبيق:

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

استخدام هذه الطريقة

المنهجية:

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



تعريف الأسلوب	تستخدم لـ	الأسلوب
<ul style="list-style-type: none">يشار إلى أسلوب التكلفة أحياناً بطريقة المقاول،يحدد أسلوب التكلفة القيمة من خلال تقدير تكلفة اقتناء الأرض وبناء عقار جديد بمنافع مساوية أو تعديل عقار قديم لنفس الاستخدام دون أي مصروفات لا داعي لها تنتج عن التأخير.يتم جمع تكلفة الأرض على إجمالي تكلفة الإنشاءات، وجرت العادة أن تتم إضافة حوافز المشروع أو أرباح/خسائر المطور العقاري إلى تكاليف الإنشاءات إن كان ذلك ملائماً.	للمباني	أسلوب التكلفة

المصدر : معايير التقييم الدولية 2017

استخدام هذه الطريقة

المنهجية:

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

التطبيق:

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



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

المصدر : معايير التقييم الدولية 2017

استخدام هذه الطريقة

المنهجية:

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

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) .



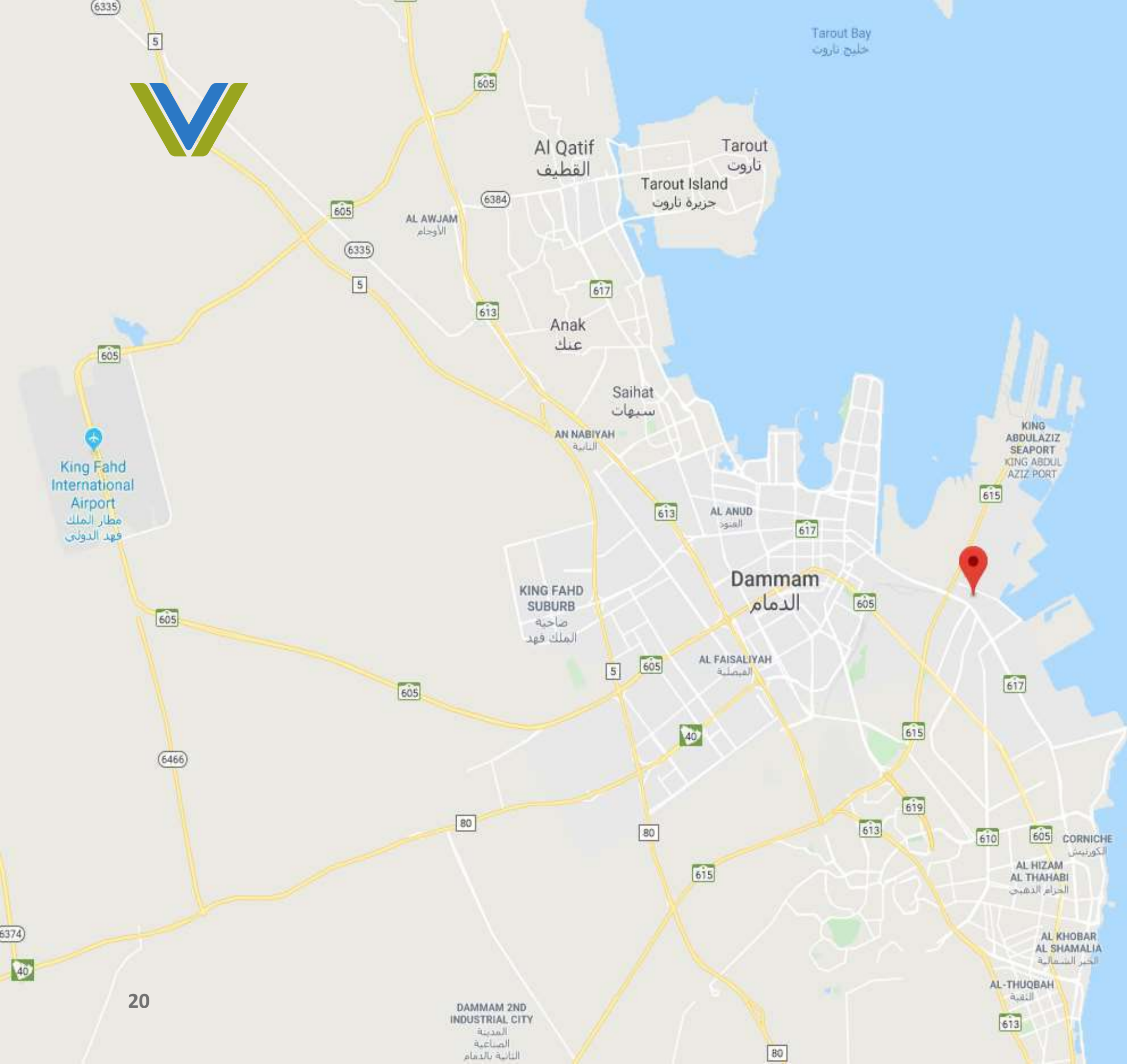
طرق التقييم المستخدمة

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



الخدمات والمرافق المتوفرة في الموقع

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



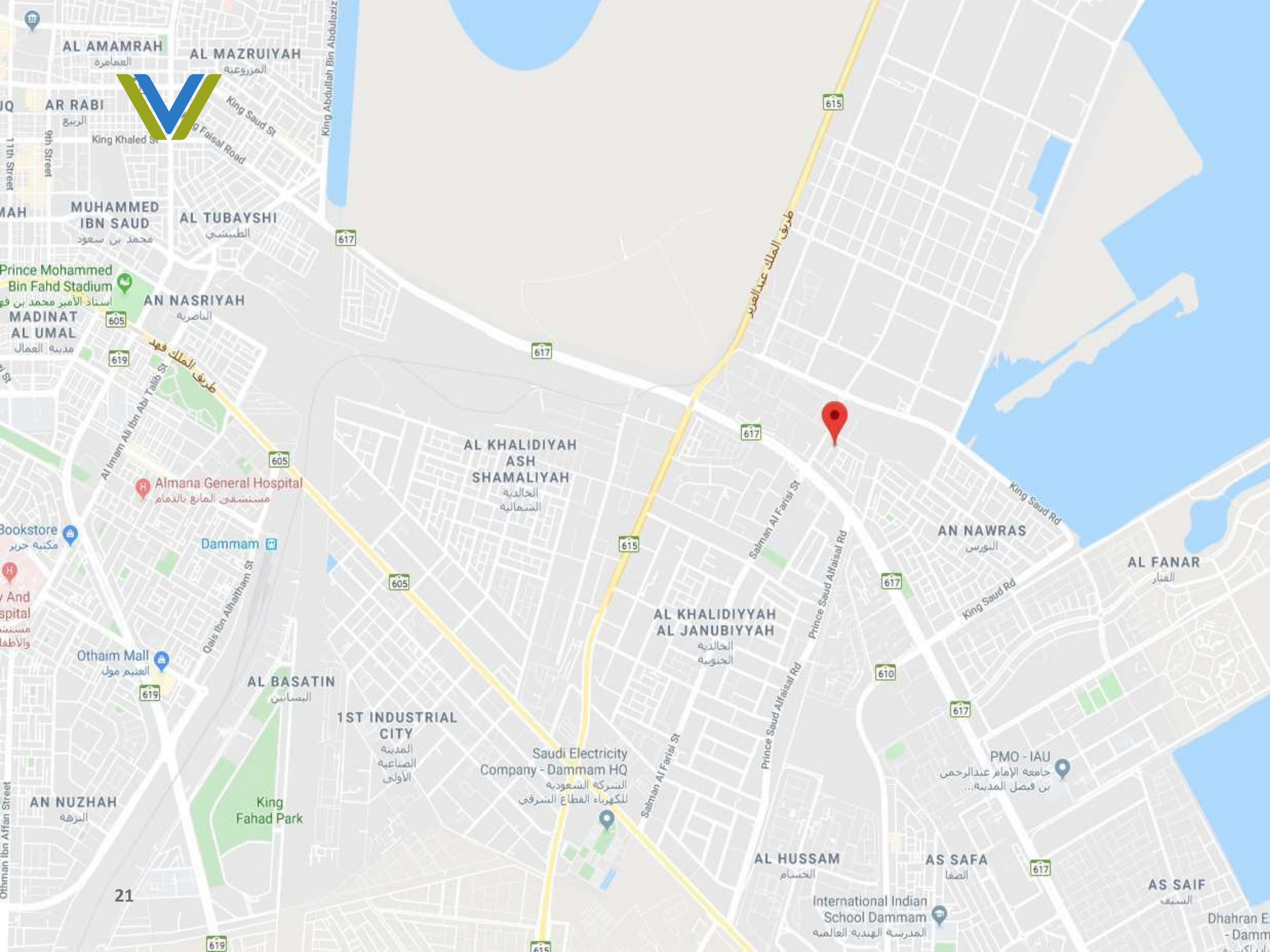
موقع العقار على مستوى مدينة الدمام

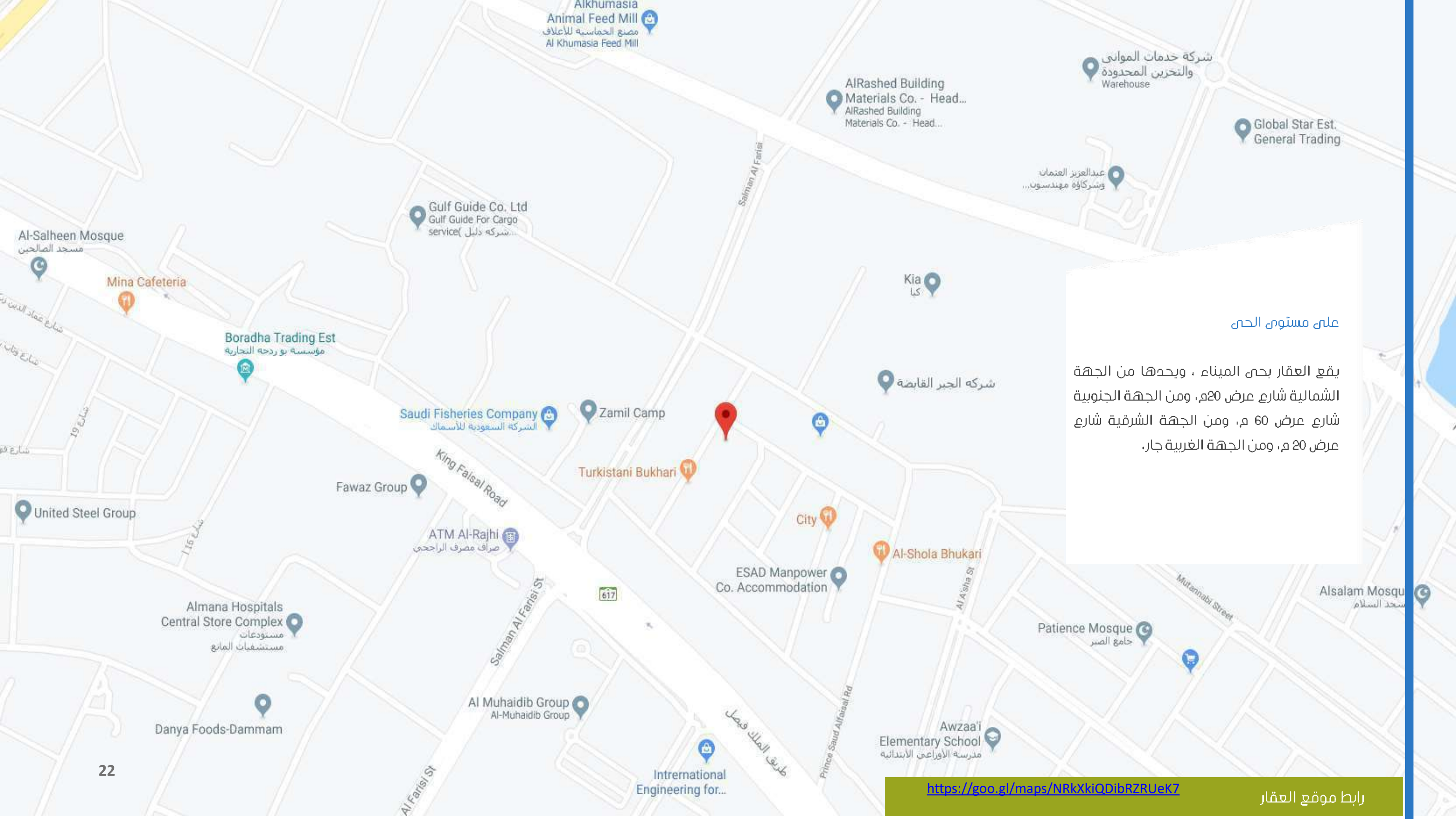
يقع العقار بمدينة الدمام ، ويوضح الشكل التالي علاقة موقع العقار بمناطق الجذب الرئيسة بالمدينة، كما يوضح كيفية الوصول من وإلى موقع العقار، وعلاقته بمحاور الحركة واتجاهاتها ودرجاتها على مستوى المدينة، والتي توضح بدائل وطرق الوصول من وإلى موقع العقار.

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 الطيشى.





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.



وصف العقار



وصف العقار

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			2م 768,88	

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			2م 600	

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			2م 794,5	

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.



مساحات البناء حسب رخصة البناء (قطعة 45)			
الإستخدام	المساحة م ²	عدد الوحدات	مكونات البناء
تجارى	286	6	ارضى
خدمات	124	تابع	ارضى
تجارى	139	تابع	ميزانين
سكنى	468	4	اول
سكنى	468	4	ثانى
ملحق	116	تابع	ثالث
سور	50	تابع	سور
	1,651		المجموع

مساحات البناء حسب رخصة البناء (قطعة 47)			
الإستخدام	المساحة م ²	عدد الوحدات	مكونات البناء
موقف سيارات	116	تابع	ارضى
تجارى	177	3	ارضى
خدمات	152	تابع	ميزانين
سكنى	384	3	اول
سكنى	384	3	ثانى
سكنى	188	1	ملحق
سور	69	تابع	سور
	1,470		المجموع

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

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

مواصفات المبنى	
اعمال البناء	هيكل خرسانى للاعمدة والسقوف والارضيات
الاسقف	جبس
الجدران	كتلة الجوران تحتوى على البروفایل
الابواب	ابواب خشبية
الشبابيلع	المنيوم
المدخل الرئيسى	باب حديد
الارضيات	سيارمياك

الخدمات المتاحة فى المبنى	
نظام التكييف	تكييف شباع
نظام الحرائق	اجهزة إنذار وخطوط مياه اوتوماتيكية وخرائطم لإطفاء النار



FAIR
IS
OUR
VALUE

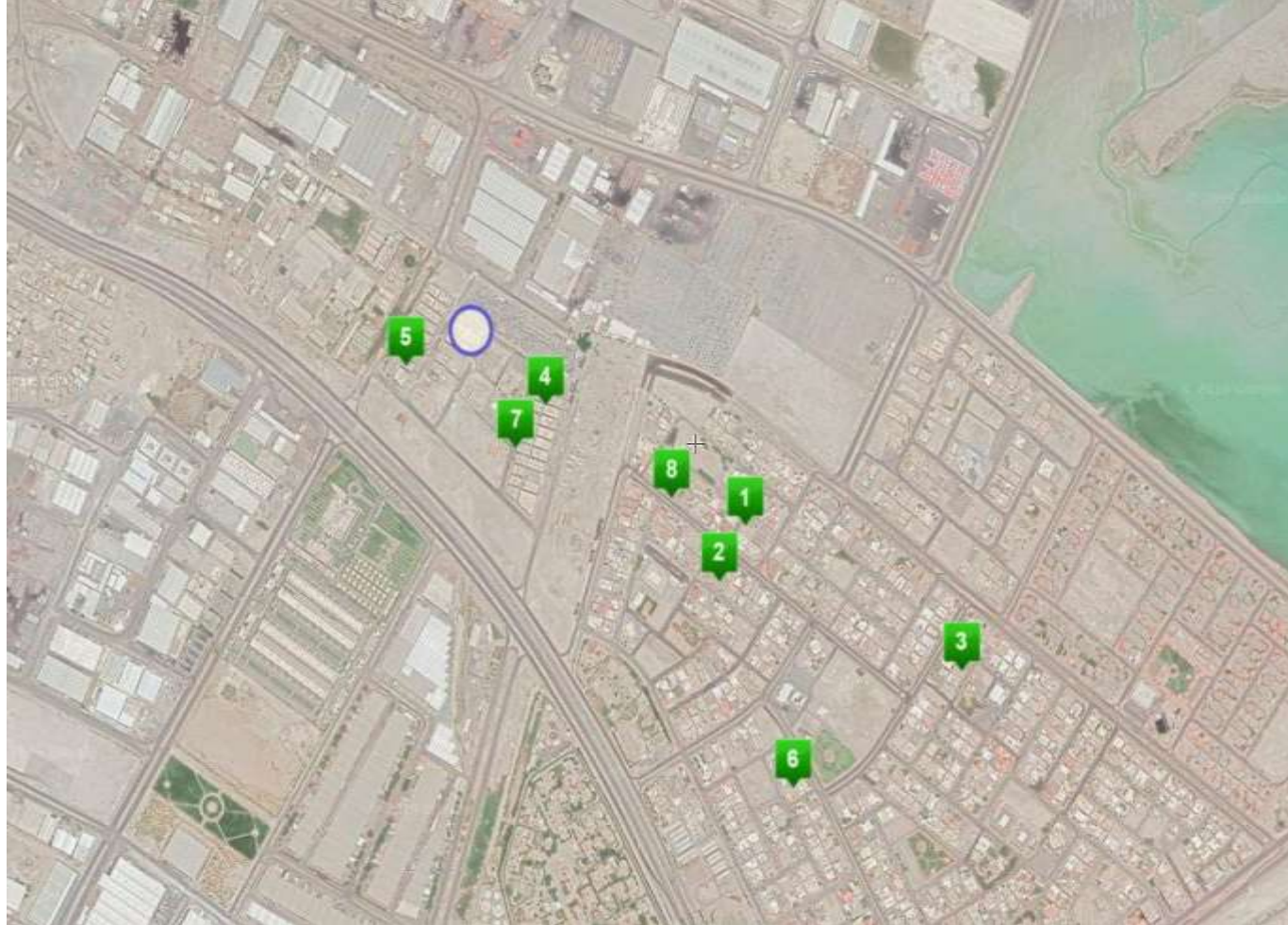
صور العقار





العقارات المقارنة:

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



صورة جوية

جدول المقارنات للأراضي المشابهة				
م	اسم الموقع	مساحة م ²	سعر/م ²	الاستخدام
1	حي الميناء	390	1,400	سكني
2	حي الميناء	500	1,300	سكني
3	حي الميناء	620	1,200	سكني

جدول المقارنات (التاجير)				
م	اسم الموقع	الوصف	ايجار سنوي	الاستخدام
4	حي الميناء	غرفة + صالة	7,500	سكني
5	حي الميناء	غرفة + صالة	8,000	سكني
6	حي الميناء	غرفة + صالة	8,500	سكني



الحسابات والمؤشرات الى القيمة بطريقة المقارنات

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

الضبط النسبي (الاراضي)							
المقارنة 3		المقارنة 2		المقارنة 1		العقار المراد تقييمه	عينات السوق
1,200		1,300		1,400		سعر المتر المربع	
620		500		390		مساحة الارض	
04-12-2019		08-12-2019		10-12-2019		04-12-2019	تاريخ العرض
%0		%0		%0		حالة السوق	
0		0		0		سعر المتر المربع بعد تعديل حالة السوق	
%0	قريب	%0	قريب	%0	قريب	600	مساحة الارض المراد تقييمه
%0	1	%0	1	%0	1	2	عدد الشوارع
%0	سهل	%0	سهل	%0	سهل	سهل	سهولة الوصول
%0	قريب	%0	قريب	%0	قريب	قريب	القرب من الطريق الرئيسي
%0	متوفرة	%0	متوفرة	%0	متوفرة	متوفرة	توفر الخدمات
%0	حى الميناء	%0	حى الميناء	%0	حى الميناء	حى الميناء	الموقع
%0		%0		%0		الضبط النسبي	
1,200		1,300		1,400		صافى القيمة	
		1,300				متوسط سعر المتر المربع	



الحسابات والمؤشرات الى القيمة بطريقة المقارنات (التأجير)

والتي تعتمد على أسعار السوق الحالية في 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 التي تمثل ميزة للعقار المقارن وإضافة قيمة البنود التي تمثل ميزة للعقار التقييم وذلك لحساب قيمة العقار موضوع التقييم.

الضبط النسبي (التأجير للغرف)							
المقارنة 3		المقارنة 2		المقارنة 1		العقار المراد تقييمه	عينات السوق
6,500		7,000		6,000		سعر التأجير السنوي	
غرفة + صالة		غرفة + صالة		غرفة + صالة		الوصف	
28-11-2019		07-12-2019		18-12-2019		04-12-2019	تاريخ العرض
%0		%0		%0		حالة السوق	
0		0		0		سعر التأجير السنوي بعد تعديل حالة السوق	
%0	قريب	%0	قريب	%0	قريب	0	مساحة السويت المراد تقييمه
%0	جيد	%0	جيد	%0	جيد	جيد	حالة المبنى
%0	سهل	%0	سهل	%0	سهل	سهل	سهولة الوصول
%0	قريب	%0	قريب	%0	قريب	قريب	القرب من الطريق الرئيسي
%0	متوفرة	%0	متوفرة	%0	متوفرة	متوفرة	توفر الخدمات
%0	حى الميناء	%0	حى الميناء	%0	حى الميناء	حى الميناء	الموقع
%0		%0		%0		الضبط النسبي	
6,500		7,000		6,000		صافي القيمة	
		6,500				سعر التأجير السنوي	



الحسابات و المؤشرات للقيمة بطريقة التكلفة قطعة رقم 45

ملاحظات:

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

أسلوب تكلفة الإحلال	
0,00	احتمالي مساحة القبو
0,00	تكلفة بناء القبو
0,00	احتمالي تكلفة بناء القبو
1,651,00	مسطحات المباني
1,000,00	تكلفة بناء
1,651,000,00	احتمالي تكلفة البناء
1,651,000,00	احتمالي تكاليف البناء الاحتمالية للعقار
	تكاليف أخرى
	النسبة
41,275,00	الرسوم المهنية %2,50
41,275,00	شبكة المرافق %2,50
41,275,00	تكاليف الإدارة %2,50
330,200,00	ربح المطور %20,00
2,105,025,00	احتمالي تكاليف البناء
40,00	العمر الافتراضي
36,00	العمر المتبقي
4,00	العمر الفعال
%10	معدل الإهلاك
210,502,50	تكاليف الإهلاك
1,894,522,50	صافي تكاليف البناء
769,00	مساحة الأرض
1,300,00	قيمة متر الأرض المقدرة
999,700,00	قيمة الأرض المقدرة
2,894,222,50	احتمالي قيمة العقار المقدرة
2,894,000,00	احتمالي قيمة العقار المقدرة مقربة



الحسابات و المؤشرات للقيمة بطريقة التكلفة قطعة رقم 47

ملاحظات:

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

أسلوب تكلفة الإحلال	
0,00	احتمالي مساحة القبو
0,00	تكلفة بناء القبو
0,00	احتمالي تكلفة بناء القبو
1,470,00	مسطحات المباني
1,000,00	تكلفة بناء
1,470,000,00	احتمالي تكلفة البناء
1,470,000,00	احتمالي تكاليف البناء الاحتمالية للعقار
	تكاليف أخرى
	النسبة
36,750,00	الرسوم المهنية %2,50
36,750,00	شبكة المرافق %2,50
36,750,00	تكاليف الإدارة %2,50
294,000,00	ربح المطور %20,00
1,874,250,00	احتمالي تكاليف البناء
40,00	العمر الافتراضي
36,00	العمر المتبقي
4,00	العمر الفعال
%10	معدل الإهلاك
187,425,00	تكاليف الإهلاك
1,686,825,00	صافي تكاليف البناء
600,00	مساحة الأرض
1,300,00	قيمة متر الأرض المقدرة
780,000,00	قيمة الأرض المقدرة
2,466,825,00	احتمالي قيمة العقار المقدرة
2,467,000,00	احتمالي قيمة العقار المقدرة مقررة



الحسابات و المؤشرات للقيمة بطريقة التكلفة قطعة رقم 85

ملاحظات:

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

أسلوب تكلفة الإحلال	
0,00	احتمالي مساحة القبو
0,00	تكلفة بناء القبو
0,00	احتمالي تكلفة بناء القبو
2,025,00	مسطحات المباني
1,000,00	تكلفة بناء
2,025,000,00	احتمالي تكلفة البناء
2,025,000,00	احتمالي تكاليف البناء الاحتمالية للعقار
	تكاليف أخرى
	النسبة
50,625,00	الرسوم المهنية %2,50
50,625,00	شبكة المرافق %2,50
50,625,00	تكاليف الإدارة %2,50
405,000,00	ربح المطور %20,00
2,581,875,00	احتمالي تكاليف البناء
40,00	العمر الافتراضي
36,00	العمر المتبقي
4,00	العمر الفعال
%10	معدل الإهلاك
258,187,50	تكاليف الإهلاك
2,323,687,50	صافي تكاليف البناء
795,00	مساحة الأرض
1,300,00	قيمة متر الأرض المقدرة
1,033,500,00	قيمة الأرض المقدرة
3,357,187,50	احتمالي قيمة العقار المقدرة
3,357,000,00	احتمالي قيمة العقار المقدرة مقررة

تقدير القيمة
بطريقة التدفقات النقدية المخصومة





الحسابات والمؤشرات للقيمة بطريقة الدخل (التدفقات النقدية)

السنوات	عدد الشقق	القيمة الاجارية السنوية	عدد المحلات	القيمة الاجارية السنوية	القيمة الاستردادية
الترتيب					
نسبة النمو المتوقعه					
عقار ٤٥ / أ	٣٨	٦,٥٠٠	٦	١٥,٠٠٠	٣٥٣,٨٥٠
عقار ٤٧ / أ	٨	٢٠,٠٠٠	٣	١٥,٠٠٠	٢١٥,٢٥٠
عقار ٨٥ / أ	٥٤	٦,٥٠٠	٤	١٥,٠٠٠	٤٣١,٥٥٠
إجمالي الدخل الكلي في حال التشغيل الكلي					
نسبة الشاغر					
قيمة الشواغر					
إجمالي الدخل الفعال					
نسبة مصروفات التشغيل والصيانة					
قيمة مصروفات التشغيل والصيانة					
صافي الدخل التشغيلي					
القيمة الاستردادية					
صافي التدفقات النقدية					
معدل الخصم					
القيمة الحالية لتدفقات النقدية					
إجمالي صافي القيمة الحالية					
إجمالي القيمة مقربه					

إفتراضات طريقة خصم التدفقات النقدية		
المصروفات التشغيلية	%٥	نسبة
معدل الخصم	%٧	نسبة
معدل الشواغر	%٥	نسبة
فترة التدفقات النقدية	١٠	سنة
معدل نمو الإيرادات	%٥	كل ٥ سنوات- تبدأ بعد إنتهاء فترة العقد
معدل الرسملة	%٩,٠٠	

ملاحظات :

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

تقدير القيمة



الملاحظات والتوصيات

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

▪ موقع العقار :

موقع ممتاز بحى الميناء، وهي من المناطق المتميزة بالدمام، والذي 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 في معدل الإشغال أهمية موقع العقار .

بناء على الدراسة المنجزة فإننا نقدر القيمة الأستثمارية للعقار مبلغ وقدره

11,959,600_{SR}

(فقط إحدى عشر مليون و تسعمائة وتسعة وخمسون الف وستمائة ريال سعودي)

مراعيا الموقع، وكما هو موثق بهذا التقرير في 2019/12/31 م.



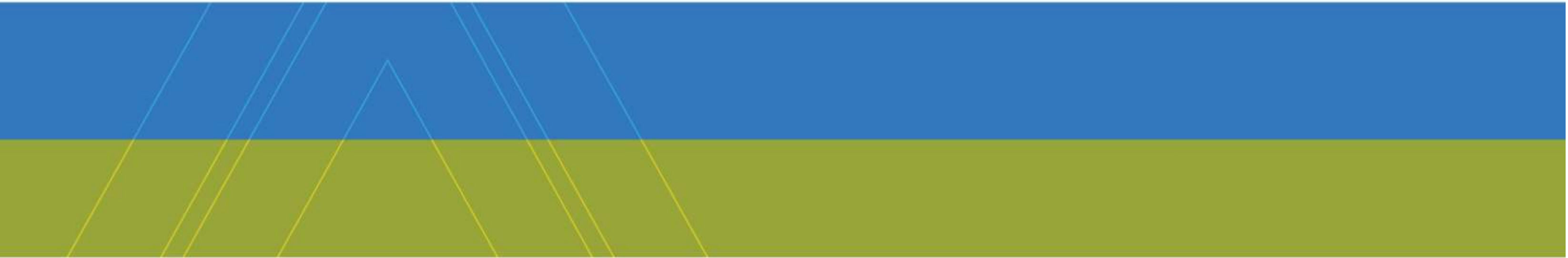
FAIR
IS
OUR
VALUE

خاص باستخدام الشركة

الختم	التوقيع	الاسم
	 رقم العضوية 1210000185	هشام العقيل مدير ادارة التقييم رقم العضوية <i>1210000185</i>
	 رقم العضوية 1210000027	م / علاء الثقفي الرئيس التنفيذي رقم العضوية <i>1210000027</i>

www.valueexperts.net

alaeel@valueexperts.net

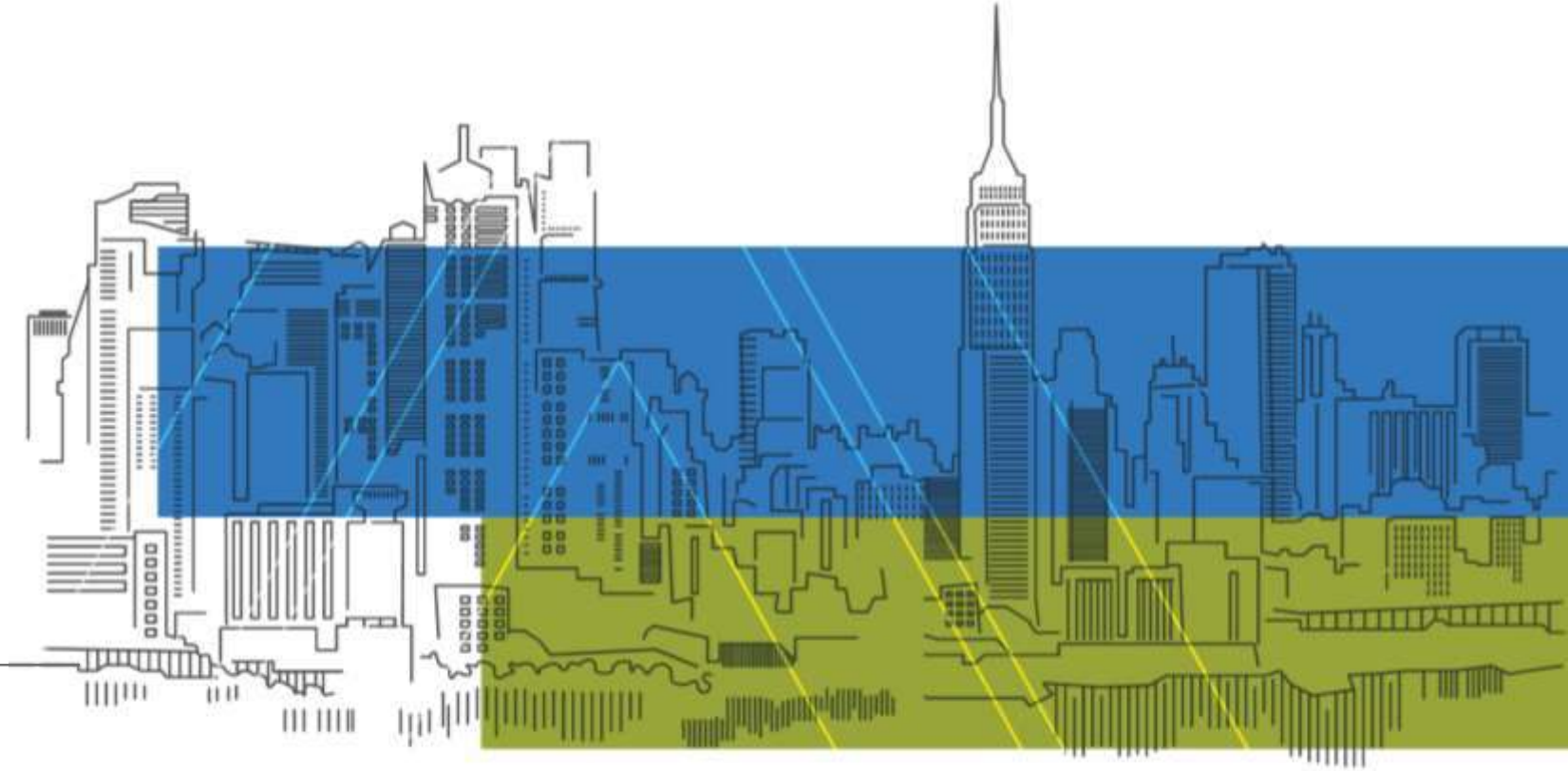




شركة خبراء القيمة وشركة
للتقييم العقاري

رقم الترخيص: 744 / 18 / 323

رقم التقرير: 1000767/10

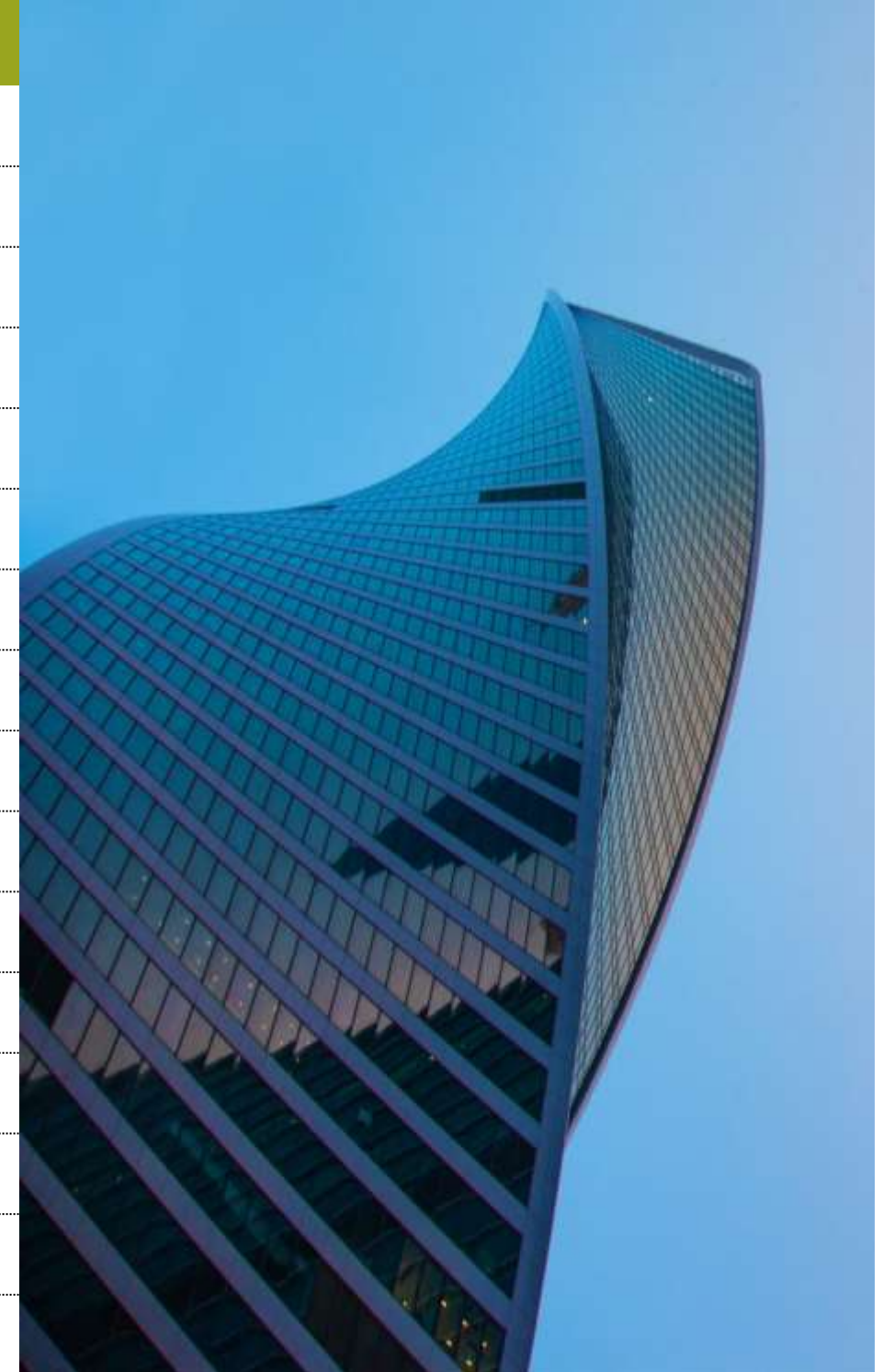


F A I R I S O U R V A L U E



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 م ²
مساحة البناء	2.912 م ²
رقم الصك	330107030962-730112016272
تاريخ الصك	1440/07/26 هـ
نوع الملكية	ملكية مطلقة
اساس القيمة	القيمة الاستثمارية
معايير التقييم	معايير التقييم الدولية
أسلوب التقييم	اسلوب المقارنات للارض والشقق + اسلوب التكلفة (الاحلال) + اسلوب الدخل (رسملة الدخل الاستثمارية)
تاريخ المعاينة	2019 / 12 / 25
تاريخ التقييم	2019 / 12 / 27
تاريخ الاصدار	2019 / 12 / 31





الموقرين

السادة / شركة دراية المالية
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 الاستثمارية للعقار .

أن الهدف من هذا التقرير هو تقدير القيمة الاستثمارية للعقار ، وكما هو عليه فى وضعه الراهن بتاريخ 2019/12/25م، وأن الغاية من إصداره هو معرفة القيمة الاستثمارية للعقار لغرض (صندوق ريت) والتقرير لاستعمال السادة / شركة دراية المالية .
العقار المقدر هو عبارة عن **مبنى سكنى** مفصلة كالتالى :

رقم الصاع	مساحة الارض	مساحة البناء
330107030962-730112016272	2م 1.200	2م 2.912

بناء على الدراسة المنجزة فإننا نقدر القيمة الاستثمارية للعقار وعلى وضعها الراهن بتاريخ التقدير مبلغ وقدرة فقط 5,643,000 ريال سعودى (فقط خمسة مليون وستمائة وثلاثة وأربعون ألف ريال سعودى)، مراعىا الموقع ، وكما هو موثق بهذا التقرير فى 2019/12/31م.

قائمة المحتويات

5	الفرضيات والشروط المحددة للتقرير
6	ملخص الحقائق المهمة والاستنتاجات.....
10	نطاق العمل.....
19	الخدمات والمرافق المتوفرة في الموقع.....
20	موقع العقار على مستوى المدينة
21	موقع العقار على مستوى الاحياء.....
22	موقع العقار على مستوى الحي.....
24	وصف العقار.....
26	صور العقار.....
27	العقارات المقارنة.....
28	الحسابات والمؤشرات الى القيمة.....
35	تقدير القيمة.....



نشهد نحن المقيمين المعتمدين لدى الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين بالاتي:

- هذه الوثيقة المعدة من قبل (شركة فاليو إكسبرت) ملك لها ولا يجوز استغلالها في اغراض تخالف مآتم إعدادها له.
 - لقد قمنا بدراسة سوق العقارات بمنطقة العقار المستهدف وأستعنا في الدراسة بأكثر العقارات قريبا للعقار المستهدف من حيث المواصفات والمساحات لكل منها ولقد اجتهدنا للتأكد من صحة المعلومات التي تم الحصول عليها قدر الامكان.
 - أننا لم نخفي أي معلومات هامة في 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 أي اهتمامات حاليا أو مستقبلية بالعقار المستهدف.
 - الأتعاب المتفق عليها لعمل هذا التقرير غير مرتبطة بالقيمة السوقية المقدرة للعقار.
 - لم يطلب منا أي آراء مسبقة قبل التقييم وقد قمنا بأداء عملنا 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 الطبيعي 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 أي اجراء غير متوافق مع الشريعة الإسلامية .
- مدة التقييم (45 يوما) من تاريخ صدور الوثيقة والشركة غير مسؤولة عن أي طارئ اقتصادي يؤثر على قيمة العقار .
- هامش التذبذب في القيمة بحدود + أو -10% وفقا لظروف السوق الحالية .
- قد تتغير النتائج التي توصلنا لها في حال تم تزويدنا بأي بيانات مؤثرة في القيمة أو تمكنا من الحصول عليها من مصادر موثوقة .



ملخص الحقائق المهمة والاستنتاجات

2.912 م2	المساحة الاجمالية للمبنى	12
1.200 م2	المساحة الإجمالية للأرض	13
1.365 ريال/م2	سعر المتر المربع للأرض	14
5,643,000 ريال سعودي	القيمة الاستثمارية للعقار	15

الملخص		
1	نوع العقار	مبنى سكني
2	تاريخ التقييم	2019 / 12 / 27 م
3	رقم الصك	330107030962-730112016272
4	تاريخ الصك	1440/07/26 هـ
5	رقم المخطط التنظيمي	1/239
6	رقم القطعة	أ/5 - أ/7
7	رقم البلك	1
8	استخدام الأرض	سكني
9	سلطة الاصدار	كتابة عدل الدمام
10	القيود المفروضة على الموقع	لا يوجد
11	طبيعة الملكية	ملكية مطلقة



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

المعايير العامة:

• 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 الذم لديها والذم يتمتع بأعلى درجات الكفاءة والحيادة اللازمة ، ومستفيدين من الموارد المتاحة لنا والمتمثلة في كفاءة فريقنا الأستشاري الذم يضم في عداده نخبة من المستشارين المؤهلين بشهادات أكاديمية عليا وذات خبرات في مجال التقييم والاستشارات ، وما يتوفر لدى شركتنا من قاعدة معلومات تم بناؤها من خلال خبراتها التقييمية ومن خلال ما قامت به من جمع للبيانات والمعلومات والإحصائيات الصادرة عن الجهات الرسمية وغير الرسمية مما يعطي المقيمين سعة إدراك للقيام بمهامهم على أكمل وجه ، هذا وتعمل الشركة على تحديث قاعدة معلوماتها بشكل مستمر .
- خبرتنا بأعمال التقييم و الأستشارات تزيد عن الـ 15 سنة، وقمنا بتقديم أكثر من 20,000 تقرير تقييم خلال فترة عملنا .
- تشرفت شركة فاليو اكسبرت وممثليها من مقيمين و مساعدين قاموا بإجراء عملية التقييم دونما أي تحيز ، كما إنهم يعملون بموضوعية ويتمتعون بالاستقلالية عن العميل وشركاته التابعة أو الأطراف التابعين له، وليس للشركة وممثليها أي مصلحة حالية أو مرتقبة لدى العميل أو أي من شركاته التابعة أو الأطراف التابعين له، كما أنه ليس من بين هؤلاء العالمين ببواطن الأمور لدى العميل أو هؤلاء الذين لديهم علاقات داخلية أو ارتباطات مع العميل وشركاته التابعة أو الأطراف التابعين له ، وأتعب المقيم مقابل عملية التقييم غير مشروطة على النتائج التي يتوصل إليها أو أي أحداث أخرى ، وإذا حصلت الشركة على مساعدة ذات أهمية من طرف آخر فيما يتعلق بأي جانب من جوانب مهمة في التقييم ، سيتم ذكر طبيعة هذه المساعدة ، ومدى الاعتماد عليها ومن ثم توثيقها في التقرير إن وجدت .



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

الأشراف على جميع مشاريع التقييم بالشركة رقم العضوية 1210000027	سنة خبرة بأعمال التقييم بكالوريوس هندسة تخطيط مدن	12	علاء إبراهيم الثقفي الرئيس التنفيذي
الأشراف على جميع مشاريع التقييم بالشركة رقم العضوية 1210000185	سنوات خبرة بأعمال التقييم بكالوريوس ادارة واققتصاد	5	هشام صالح العقيل مدير إدارة التقييم
الأشراف على جميع مشاريع التقييم بالشركة رقم العضوية 1220000513	سنوات خبرة بأعمال التقييم دبلوم حاسب ألي	6	عبدالرحمن عبدالله الوادعي مساعد مدير إدارة التقييم



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 التي تم تقييمها	مبنى سكني
أساس القيمة (القيمة الاستثمارية للعقار)	هي قيمة الاصل ما بالنسبة للمالك أو المالك المحتمل لأغراض استثمارية أو تشغيلية خاصة به ، وتبين القيمة الاستثمارية أيضا الظروف والأهداف المالية للجهة التي يتم عمل التقييم لصالحها ، كما تستخدم غالبا لقياس أداء الاستثمار .
تاريخ التقييم	2019/12/27 م
تاريخ الاصدار	2019/12/31 م
نطاق البحث والاستقصاء (معيار رقم 102)	لقد قمنا بدراسة سوق العقارات بمنطقة المستهدف واستعنا في الدراسة بأكثر العقارات قربا للعقار المستهدف من حيث المواصفات والمساحات لكل منها ولقد اجتهدنا للتأكد من صحة المعلومات التي تم الحصول عليها قدر الامكان .
طبيعة و مصادر المعلومات	مكاتب العقار بالمنطقة المستهدفة، قاعدة البيانات الخاصة بشركة فاليو إكسبرت والتي يتم تحديثها بشكل مستمر.



وصف التقرير
تقرير يوضح منهجية و خطوات التقييم
ونائج التقييم وصور ضوئية وحدودية
للأصول موضوعة التقييم وتوضيح تفاصيل
البيانات .



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



القيود على الاستخدام أو التوزيع أو النشر
هذا التقرير معد للغرض الذي أعده من أجله
فقط ولا يجوز استخدامه أو تداوله أو الاقتباس
منه أو الإشارة إليه على أي حال من الأحوال
لأي غرض آخر . وبناء عليه لا تتحمل الشركة
أو المقيم أي مسؤولية عن أي خسارة
بتكديدها أي 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 أي نحو دون موافقة
صريحة من الشركة . ولا يجوز تقديم هذا
التقرير لأي طرف آخر بخلاف هؤلاء المشار
إليهم فيه دون موافقة صريحة من الشركة .
ومن دواعي الحيطه والحذر أن تحتفظ
الشركة والمقيم بالحق في إدخال أي
تعديلات وعمل أي مراجعة على التقييم أو
دعم نتيجة التقييم في ظل ظروف محددة .
تحتفظ الشركة بالحق دون أي التزام بمراجعة
حسابات التقييم وتعديل وتنقيح نتائج على
ضوء معلومات كانت موجودة في تاريخ
التقييم لكنها أتضح له لاحقا.



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



المعيار رقم 102

FAIR
IS
OUR
VALUE

المعايير العامة :
البحث والاستقصاء



تطبيق طرق التقييم

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



تحليل البيانات

تم تحليل البيانات المتوفرة في منطقة العقار والتي تم استقائها من المكاتب العقارية التي تعمل في منطقة .



تحديد خصائص الاصل

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



معاينة الاصل

تم أستلام صك الملكية من العميل والذى يوضح مساحة العقار ،



المعيار رقم 102

البحث والاستقصاء



إعداد التقرير

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



مراجعة القيمة

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



تقدير القيمة

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



جمع البيانات

بناء على نوع العقار موضع التقييم تم تحديد نطاق جمع البيانات وخصوصا في المنطقة المحيطة بالعقار.



المعيار رقم 105

FAIR
IS
OUR
VALUE

أساليب وطرق التقييم





تعريف الأسلوب	تستخدم لـ	الأسلوب
<ul style="list-style-type: none">يقدم هذا الأسلوب مؤشرات للقيمة عن طريق مقارنة الأراضي ومقارنة الشقق الذم يتم تقييمه بعقار مطابقة او مماثلة تتوفر معلومات عن اسعارها .وفقا لهذا الأسلوب فان الخطوة الاولى تتمثل في دراسة اسعار المعاملات الخاصة بالاصول المطابقة او المماثلة التي تمت مؤخرا في السوق , وان كانت المعاملات التي تمت قليلة , من الأفضل ايضا دراسة اسعار الاصول المطابقة او المماثلة المدرجة او المعروضة للبيع شريكة ان تكون هذه المعلومات واضحة وجرم تحليلها موضوعيا , ويجب تعديل المعلومات المتعلقة باسعار تلك المعاملات لكي تبين الفروق في شروط و احكام المعاملة الفعلية , و اساس القيمة و الافتراضات التي يتم اعتمادها في عملية التقييم التي يتم تنفيذها , كما يمكن ان توجد فروق في الخصائص القانونية والاقتصادية والمادية لاصول المعاملات الاخرى مقارنة بالاصل الذم يتم تقييمه .	الأرض و شقق	أسلوب السوق

المصدر : معايير التقييم الدولية 2017

التطبيق:

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

استخدام هذه الطريقة

المنهجية:

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



تعريف الأسلوب	تستخدم لـ	الأسلوب
<ul style="list-style-type: none">يشار إلى أسلوب التكلفة أحياناً بطريقة المقاول،يحدد أسلوب التكلفة القيمة من خلال تقدير تكلفة اقتناء الأرض وبناء عقار جديد بمنافع مساوية أو تعديل عقار قديم لنفس الاستخدام دون أم مصروفات لا داعى لها تنتج عن التأخير.يتم جمع تكلفة الأرض على إجمالي تكلفة الإنشاءات، وجرت العادة أن تتم إضافة حوافز المشروع أو أرباح/خسائر المطور العقاري إلى تكاليف الإنشاءات إن كان ذلك ملائماً.	للمباني	أسلوب التكلفة

المصدر : معايير التقييم الدولية 2017

استخدام هذه الطريقة

المنهجية:

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

التطبيق:

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



تعريف الأسلوب	تستخدم لـ	الأسلوب
<ul style="list-style-type: none">يستخدم هذا الأسلوب، الدخل الذي يدره العقار كأساس للتقييم .يمكن تقدير القيمة الاستثمارية ، وفي أغلب الحالات يمكن تقدير القيمة الاستثمارية من الدخل الفعلي للإيجار أو من مقارنة إيجارات عقارات مماثلة، أو أحيانا من خلال طرق أخرى، وكل ذلك يؤكد العلاقة بين القيمة الإيجارية والقيمة الاستثمارية.	للمباني	أسلوب الدخل

المصدر : معايير التقييم الدولية 2017

استخدام هذه الطريقة

المنهجية:

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

التطبيق:

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



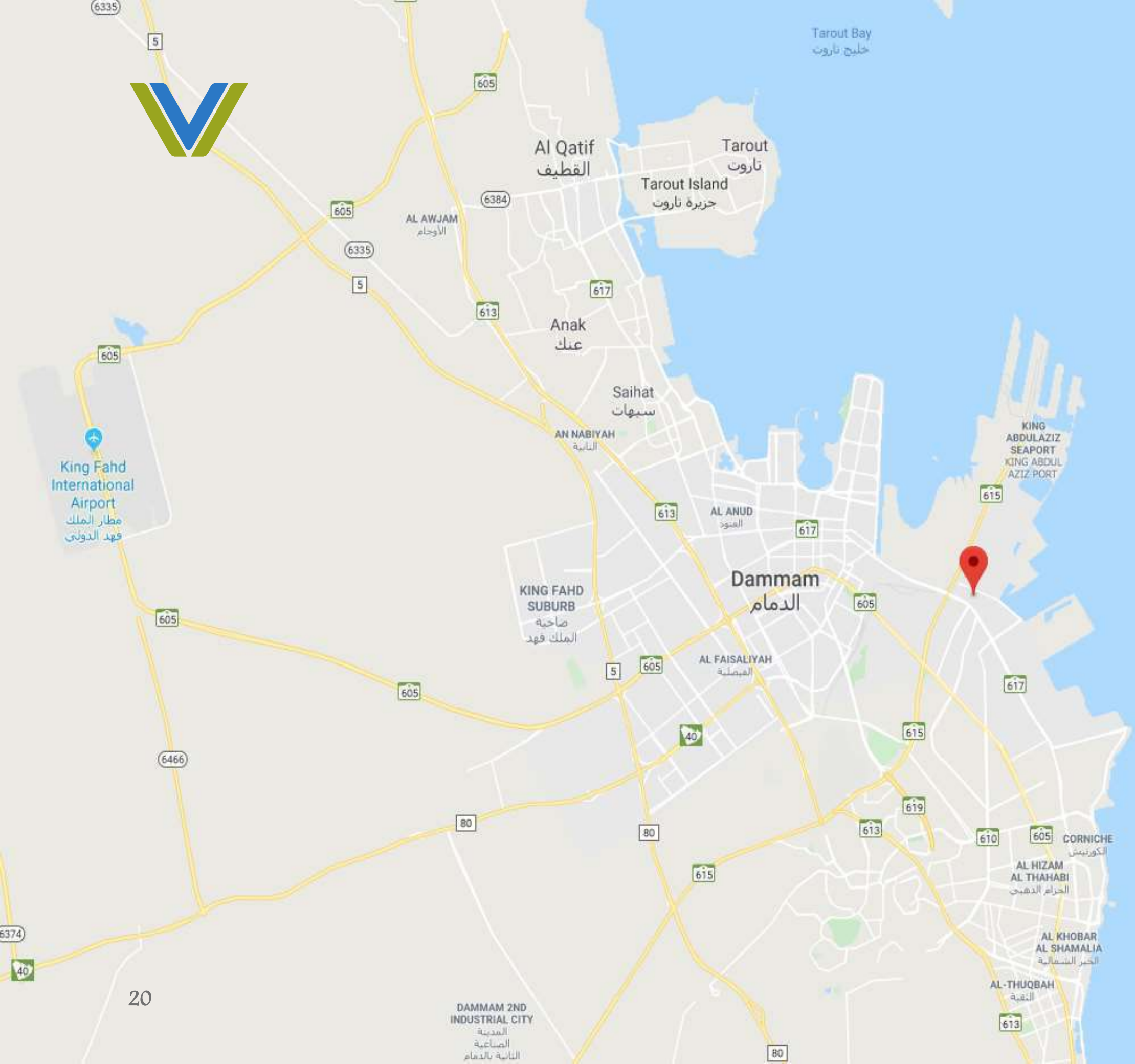
طرق التقييم المستخدمة

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



الخدمات والمرافق المتوفرة في الموقع

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



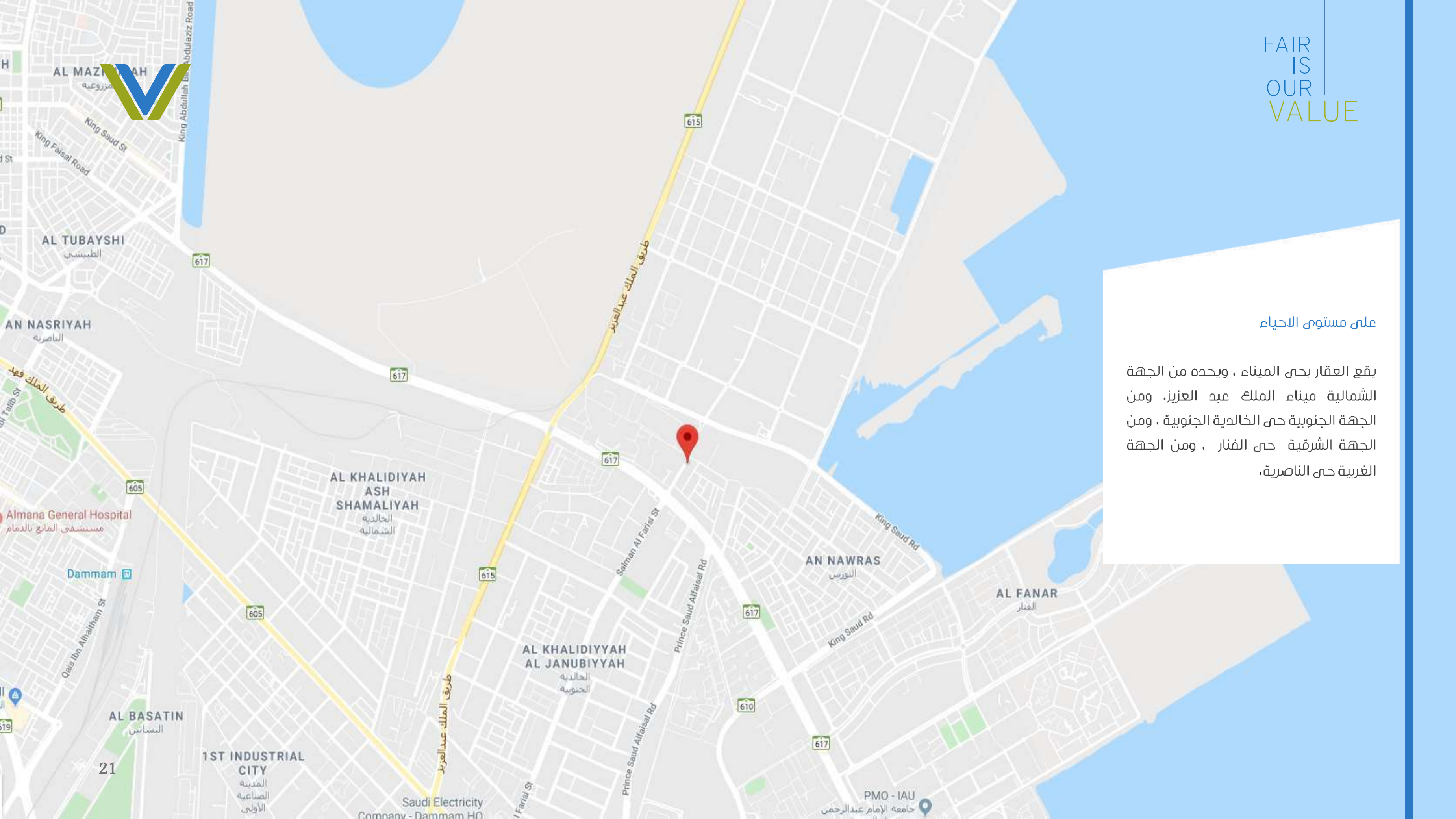
موقع العقار على مستوى مدينة الدمام

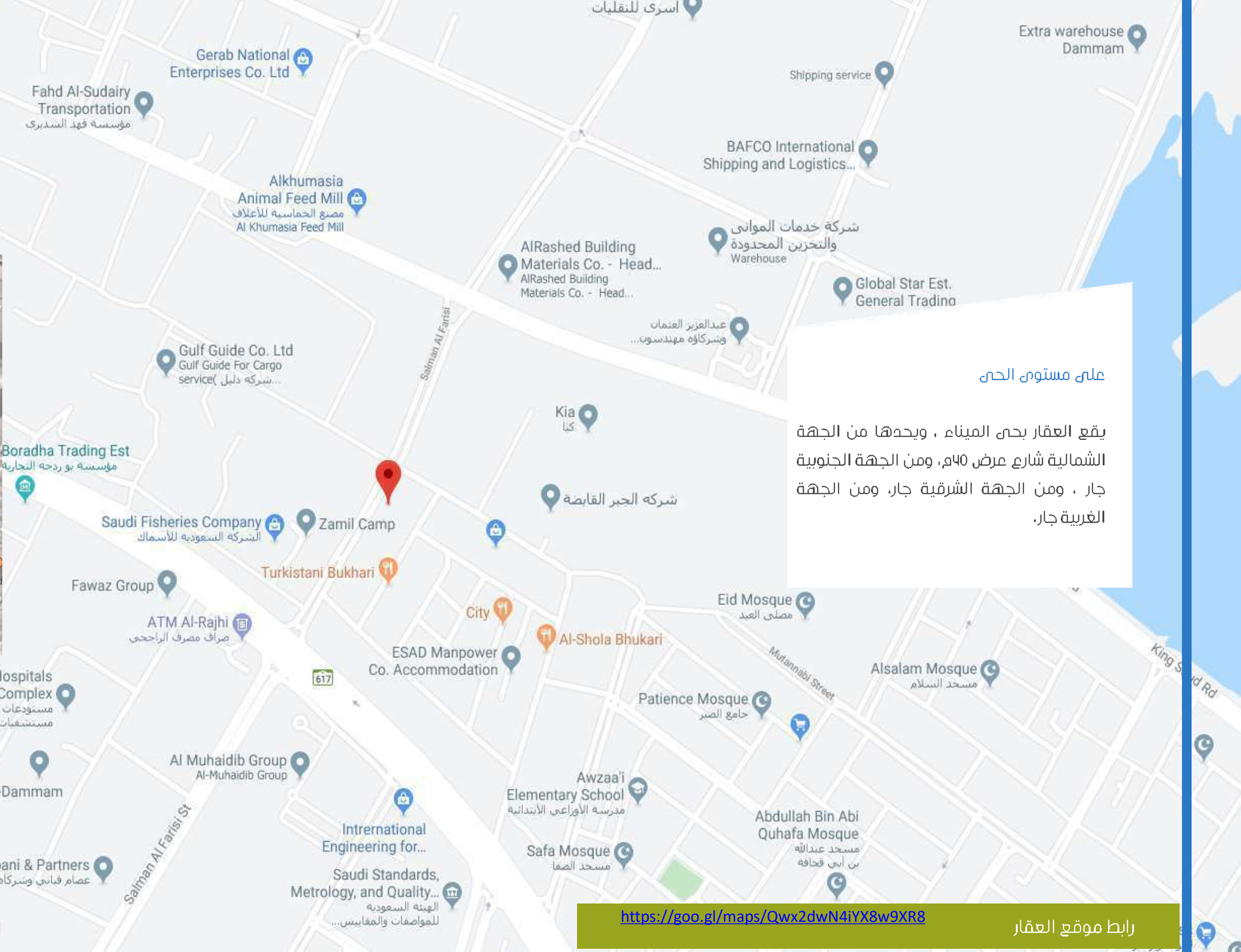
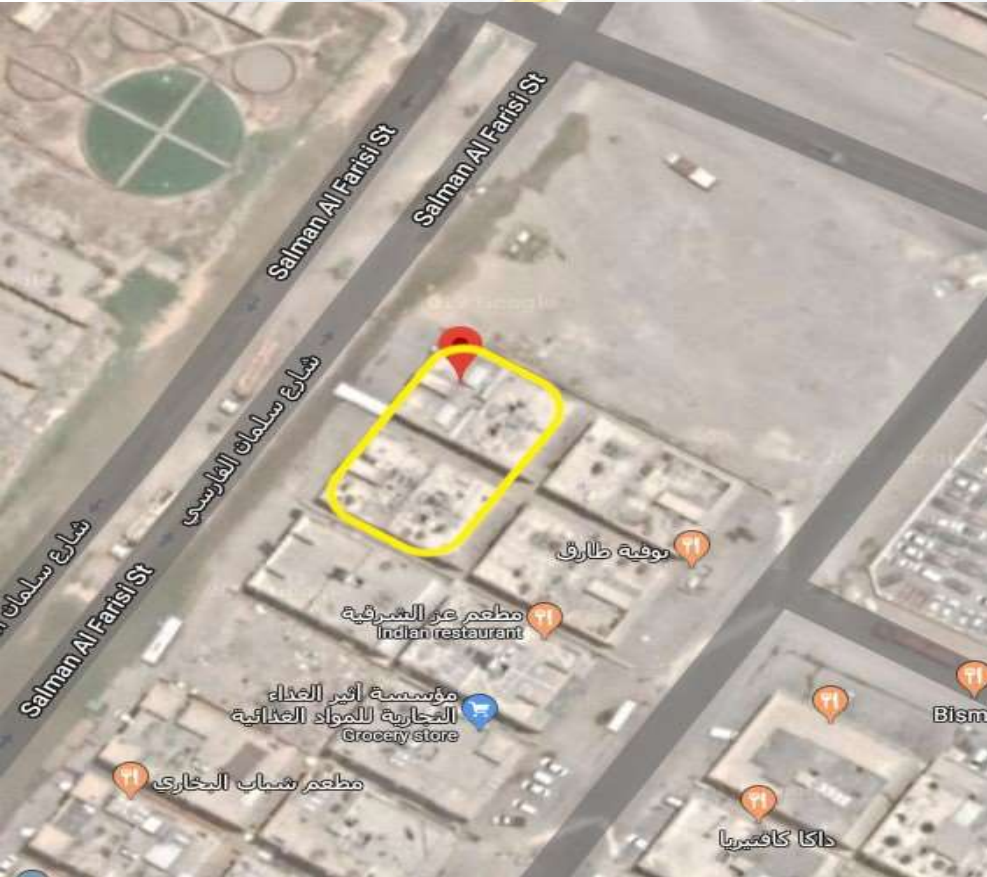
يقع العقار بمدينة الدمام ، ويوضح الشكل التالي علاقة موقع العقار بمناطق الجذب الرئيسة بالمدينة، كما يوضح كيفية الوصول من وإلى موقع العقار، وعلاقته بمحاور الحركة واتجاهاتها ودرجاتها على مستوى المدينة، والتي توضح بدائل وطرق الوصول من وإلى موقع العقار.

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 البحر

يقع العقار بحسب الميناء ، ويحدها من الجهة الشمالية شارع عرض 40م، ومن الجهة الجنوبية جار ، ومن الجهة الشرقية جار، ومن الجهة الغربية جار.



وصف العقار



وصف العقار

وصف الموقع :

يقع العقار بحى الميناء، وهي من المناطق المتميزة بالدمام لقربه من الاسواق، وكذلك الشارع مرغوب للمستثمرين، والحي أيضاً مرغوب كمنطقة سكنية.

مميزات الموقع :

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

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			2م 600	

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			2م 600	



العقار عبارة عن عدة 2 مباني سكنية الواجهة الرئيسية من الدهانات .

مساحات البناء حسب رخصة البناء قطعة 5			
الإستخدام	المساحة م2	عدد الوحدات	مكونات البناء
سكني	352	3	ارضى
سكني	384	3	اول
سكني	384	3	ثاني
خدمات	95	تابع	ثالث
سور	80	تابع	سور
وارش	64	تابع	وارش
سكني	97	2	ملحق علوي
	1,456		المجموع

مكونات المبنى :

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

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

مساحات البناء حسب رخصة البناء قطعة 7			
الإستخدام	المساحة م2	عدد الوحدات	مكونات البناء
سكني	352	3	ارضى
سكني	384	3	اول
سكني	384	3	ثاني
خدمات	95	تابع	ثالث
سور	80	تابع	سور
وارش	64	تابع	وارش
سكني	97	2	ملحق علوي
	1,456		المجموع



FAIR
IS
OUR
VALUE

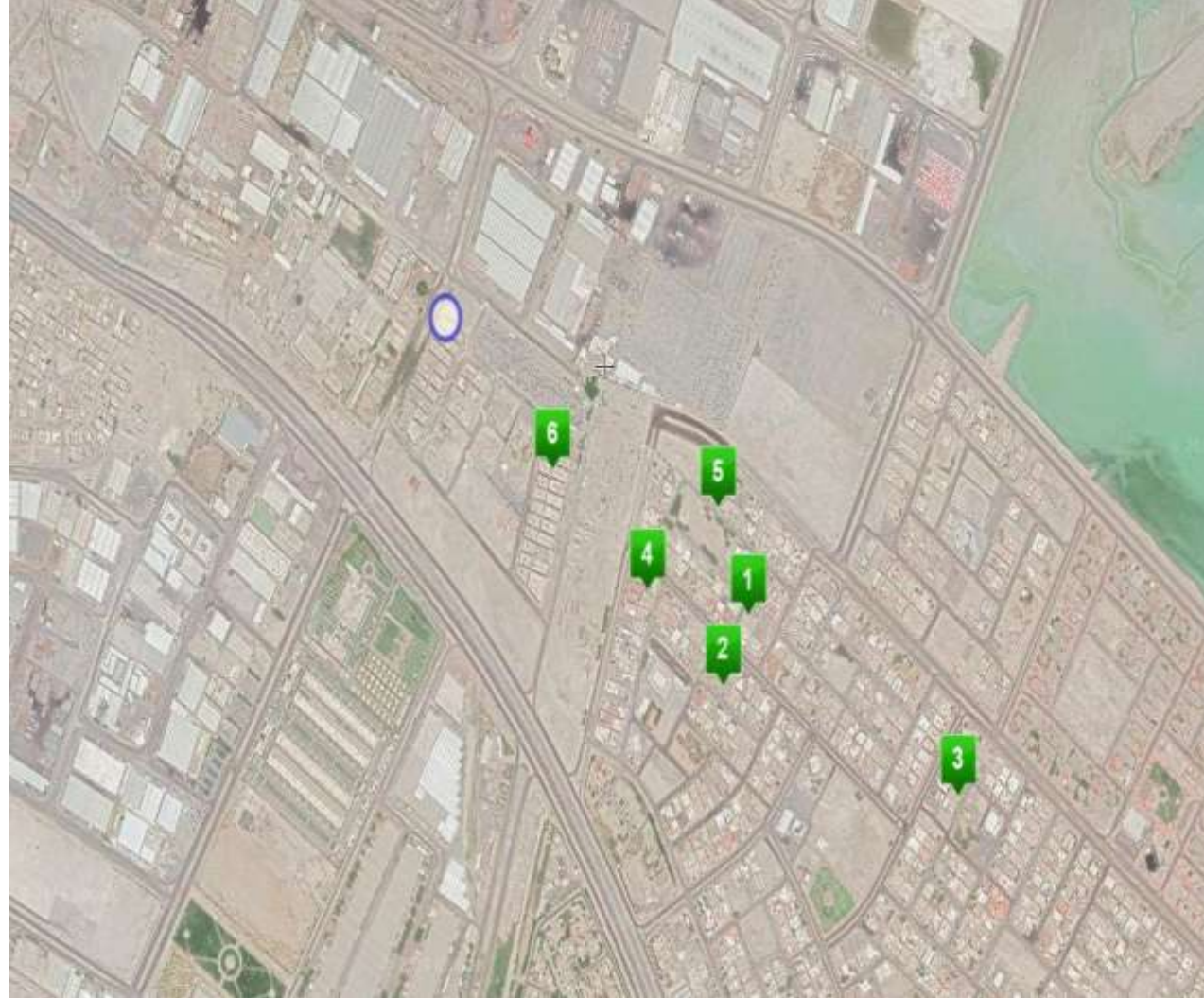
صور العقار





العقارات المقارنة:

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



صورة جوية

جدول المقارنات للأراضي المشابهة				
م	اسم الموقع	مساحة م ²	سعر/م ²	الاستخدام
1	حي الميناء	390	1.400	سكني
2	حي الميناء	500	1.300	سكني
3	حي الميناء	620	1.200	سكني

جدول المقارنات (التآجير للشقق)				
م	اسم الموقع	مساحة م ²	سعر/م ²	الاستخدام
4	حي الميناء	83	23.000	شقق
5	حي الميناء	90	24.000	شقق
6	حي الميناء	95	25.000	شقق



الحسابات والمؤشرات الى القيمة بطريقة المقارنات

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

الضبط النسبي (الاراضي)							
المقارنة 3		المقارنة 2		المقارنة 1		العقار المراد تقييمه	عينات السوق
1,200		1,300		1,400		سعر المتر المربع	
620		500		390		مساحة الارض	
2019-12-04		2019-12-04		2019-12-04		2019-12-04	تاريخ العرض
0%		0%		0%		حالة السوق	
0		0		0		سعر المتر المربع بعد تعديل حالة السوق	
0%	قريب	0%	قريب	0%	قريب	1,200	مساحة الارض المراد تقييمه
0%	1	0%	1	0%	1	1	عدد الشوارع
0%	سهل	0%	سهل	0%	سهل	سهل	سهولة الوصول
5%	متوسطة	5%	متوسطة	5%	متوسطة	قريب	القرب من الطريق الرئيسي
0%	متوفرة	0%	متوفرة	0%	متوفرة	متوفرة	توفر الخدمات
0%	حى الميناء	0%	حى الميناء	0%	حى الميناء	حى الميناء	الموقع
5%		5%		5%		الضبط النسبي	
1,260		1,365		1,470		صافي القيمة	
		1,365				متوسط سعر المتر المربع	



الحسابات والمؤشرات الى القيمة بطريقة المقارنات (التأجير)

والتي تعتمد على أسعار السوق الحالية في 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 التي تمثل ميزة للعقار المقارن وإضافة قيمة البنود التي تمثل ميزة لعقار التقييم وذلك لحساب قيمة العقار موضع التقييم.

الضبط النسبي (التأجير للشقة)							
المقارنة 3		المقارنة 2		المقارنة 1		العقار المراد تقييمه	
25,000		24,000		23,000		سعر التأجير السنوي	
95		90		83		مساحة الشقة	
04-12-2019		04-12-2019		04-12-2019		تاريخ العرض	
%0		%0		%0		حالة السوق	
0		0		0		سعر التأجير السنوي بعد تعديل حالة السوق	
%0	قريب	%0	قريب	%0	قريب	0	مساحة الشقة
%0	جيد	%0	جيد	%0	جيد	جيد	حالة المبنى
%0	سهل	%0	سهل	%0	سهل	سهل	سهولة الوصول
%0	قريب	%0	قريب	%0	قريب	قريب	القرب من الطريق الرئيسي
%0	متوفرة	%0	متوفرة	%0	متوفرة	متوفرة	توفر الخدمات
%0	حتى الميناء	%0	حتى الميناء	%0	حتى الميناء	حتى الميناء	الموقع
%0		%0		%0		الضبط النسبي	
25,000		24,000		23,000		صافي القيمة	
		24,000				سعر التأجير السنوي	



الحسابات و المؤشرات للقيمة بطريقة التكلفة

ملاحظات:

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

أسلوب تكلفة الإحلال	
0.00	إجمالي مساحة القبو
0.00	تكلفة بناء القبو
0.00	إجمالي تكلفة بناء القبو
2,912.00	مسطحات المباني
1,200.00	تكلفة بناء
3,494,400.00	إجمالي تكلفة البناء
3,494,400.00	إجمالي تكاليف البناء الإجمالية للعقار
	تكاليف أخرى
87,360.00	النسبة الرسوم المهنية 2.50%
87,360.00	شبكة المرافق 2.50%
87,360.00	تكاليف الإدارة 2.50%
698,880.00	ربح المطور 20.00%
4,455,360.00	إجمالي تكاليف البناء
40.00	العمر الافتراضي
28.00	العمر المتبقي
12.00	العمر الفعال
30%	معدل الإهلاك
1,336,608.00	تكاليف الإهلاك
3,118,752.00	صافي تكاليف البناء
1,200.00	مساحة الأرض
1,365.00	قيمة متر الأرض المقدرة
1,638,000.00	قيمة الأرض المقدرة
4,756,752.00	إجمالي قيمة العقار المقدرة
4,757,000.00	إجمالي قيمة العقار المقدرة مقربة

تقدير القيمة
بطريقة رسملة الدخل





الحسابات والمؤشرات للقيمة بطريقة الدخل حسب السوق

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 .

البند	القيمة	الوحدة
عدد الشقق	22	شقة
سعر الشقة / سنة	24,000	ريال / سنويا
إجمالي دخل الشقق	528,000	ريال / سنويا
نسبة الإشغال	95%	%
اجمالي 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

تقدير القيمة



الملاحظات والتوصيات

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

▪ موقع العقار :

موقع ممتاز بحى الميناء، وهي من المناطق المتميزة بالدمام، والذي 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 95% ويعكس الارتفاع في معدل الإشغال أهمية موقع العقار .

بناء على الدراسة المنجزة فإننا نقدر القيمة الأستثمارية للعقار مبلغ وقدره

5,643,000 SR

(فقط خمسة مليون وستمائة وثلاثة وأربعون ألف ريال سعودي)

مراعي الموقع، وكما هو موثق بهذا التقرير في 2019/12/31 م.



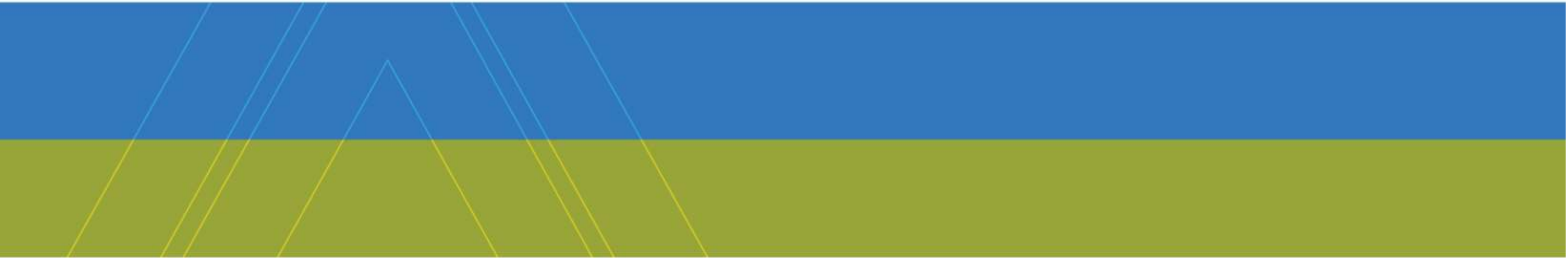
FAIR
IS
OUR
VALUE

خاص باستخدام الشركة

الختم	التوقيع	الاسم
	 رقم العضوية 1210000185	رقم العضوية <i>1210000185</i> هشام العقيل مدير ادارة التقييم
	 رقم العضوية 1210000027	رقم العضوية <i>1210000027</i> م / علاء الثقفي الرئيس التنفيذي

www.valueexperts.net

alaeel@valueexperts.net





شركة خبراء القيمة وشركة
للتقييم العقاري

رقم الترخيص: 744 / 18 / 323

رقم التقرير: 1000767/9

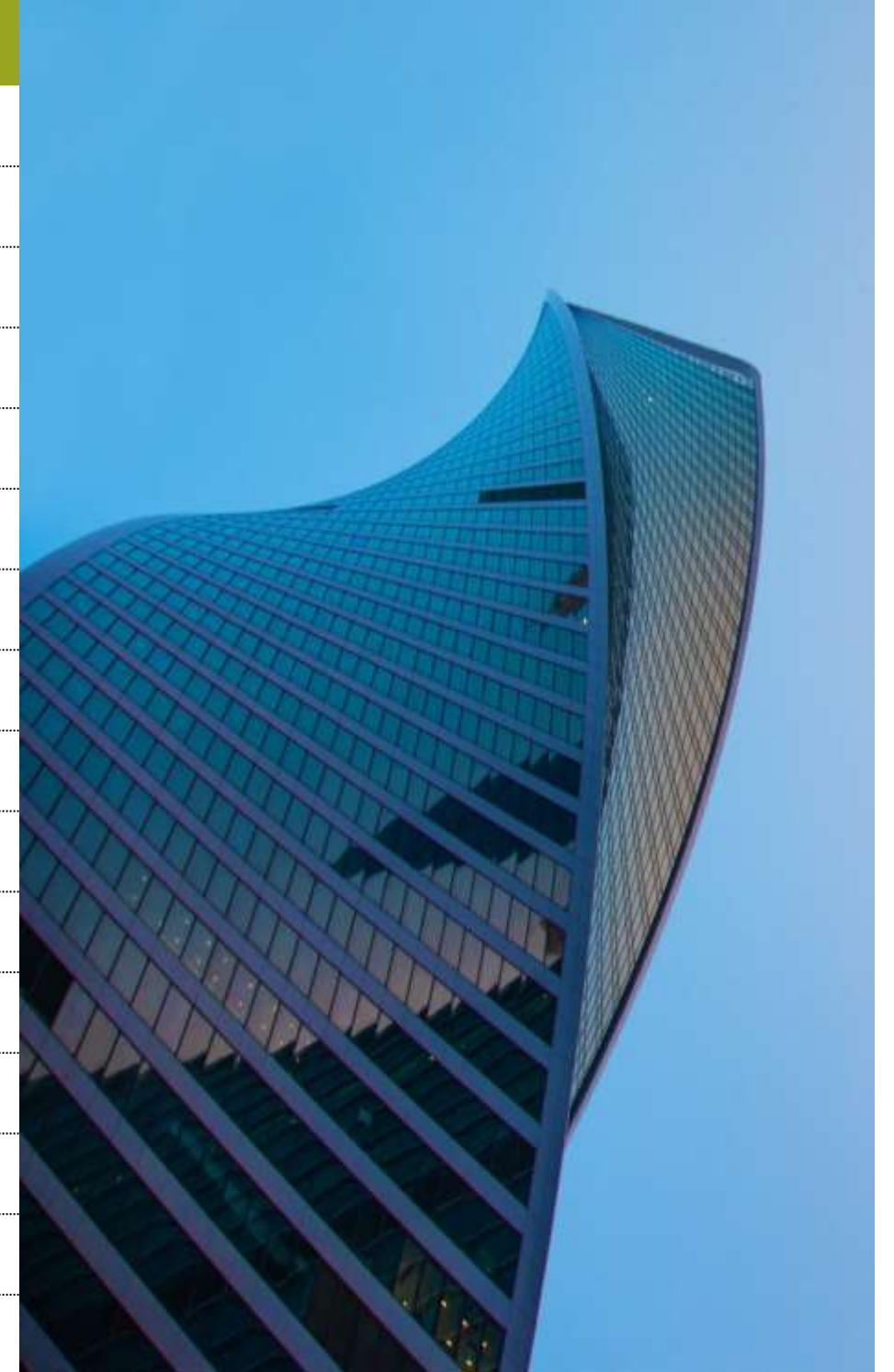


F A I R I S O U R V A L U E



تقييم (مبنى الخليجية للأعمال) مويينة (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 مكاتب تجارى
مساحة العقار	2,187,5 م ²
مساحة البناء	10,791,32 م ²
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	2019 / 12 / 25
تاريخ التقييم	2019 / 12 / 25
تاريخ الاصدار	2019 / 12 / 31





الموقرين

السادة / شركة دراية المالية

الموضوع: تقييم (مبنى الخليجية للأعمال) بمدينة (الخبر) - حي (الروابي)
السلام عليكم ورحمة الله وبركاته،

بناء على طلبكم تقييم (مبنى الخليجية للأعمال) بمدينة (الخبر) - حي (الروابي)، فقد قمنا بالكشف الفعلي على واقع العقار، و معاينة ودراسة المستندات والخرائط اللازمة ، وبعد إجراء دراسة للمنطقة المحيطة والمجاورة للعقار ، نرفق طيه التقرير التالي الذي يوفر البيانات اللازمة ويبين الأسباب للوصول إلى القيمة الاستثمارية للعقار ،

أن الهدف من هذا التقرير هو تقدير القيمة الاستثمارية للعقار ، وكما هو عليه في وضعه الراهن بتاريخ 2019/12/25 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 مكتبي تجاري** مفصلة كالتالي :

رقم الصلح	مساحة الارض	مساحة البناء
830205018649	2,187,5 م ²	10,791,32 م ²

بناءً على الدراسة المنجزة فإننا نقدر القيمة الاستثمارية للعقار وعلى وضعها الراهن بتاريخ التقدير مبلغ وقدرة فقط 42,451,613 ريال سعودي (فقط إثنان وأربعون مليون وأربعمائة و واحد وخمسون ألف وستمائة وثلاثة عشر ريال سعودي)، مراعيًا الموقع ، وكما هو موثق بهذا التقرير في 2019/12/31 م،

قائمة المحتويات

5	الفرضيات والشروط المحددة للتقرير
6	ملخص الحقائق المهمة والاستنتاجات
10	نطاق العمل.....
19	الخدمات والمرافق المتوفرة في الموقع.....
20	موقع العقار على مستوى المدينة
21	موقع العقار على مستوى الاحياء.....
22	موقع العقار على مستوى الحى.....
24	وصف العقار.....
26	صور العقار.....
27	العقارات المقارنة.....
28	الحسابات والمؤشرات الى القيمة
36	تقدير القيمة.....



نشهد نحن المقيمين المعتمدين لدى الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين بالاتي:

لقد قمنا بمعاينة العقار المستهدف معاينة تامة وشاملة على الطبيعي كما قمنا بالاستفسار عن العقارات المقارنة وفقا للمتاج لنا من امكانيات ومصادر معلومات ،
إبراء للذمة فإنه لا يسمح باستخدام هذا التقرير لترتيب تمويل أو رهن أو أي اجراء غير متوافق مع الشريعة الإسلامية ،
مدة التقييم (45 يوما) من تاريخ صدور الوثيقة والشركة غير مسؤولة عن أي طارئ اقتصادي يؤثر على قيمة العقار ،
هامش التذبذب في القيمة بحدود + أو -10% وفقا لظروف السوق الحالية ،
قد تتغير النتائج التي توصلنا لها في حال تم تزويدنا بأي بيانات مؤثرة في القيمة أو تمكنا من الحصول عليها من مصادر موثوقة ،

- هذه الوثيقة المعدة من قبل (شركة فاليو إكسبرت) ملك لها ولا يجوز استغلالها في اغراض تخالف مآتم إعدادها له.
- لقد قمنا بدراسة سوق العقارات بمنطقة العقار المستهدف وأستعنا في الدراسة بأكثر العقارات قريبا للعقار المستهدف من حيث المواصفات والمساحات لكل منها ولقد اجتهدنا للتأكد من صحة المعلومات التي تم الحصول عليها قدر الامكان.
- أننا لم نحفي أي معلومات هامة في 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 أي اهتمامات حاليا أو مستقبلية بالعقار المستهدف.
- الأتعاب المتفق عليها لعمل هذا التقرير غير مرتبطة بالقيمة السوقية المقدرة للعقار.
- لم يطلب منا أي آراء مسبقة قبل التقييم وقد قمنا بأداء عملنا طبقا لمعايير التقييم الدولية الصادرة من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين.
- عملنا طبقا للاشتراطات الموحدة لأداء مهنة التقييم المعتمدة دوليا و محليا.



ملخص الحقائق المهمة والاستنتاجات

12	المساحة الاجمالية للمبنى	10,791,32 م ²
13	المساحة الإجمالية للأرض	2,187,5 م ²
14	سعر المتر المربع للأرض	4,428 ريال/م ²
15	القيمة الاستثمارية للعقار	42,451,613 ريال سعودي

الملخص		
1	نوع العقار	مبنى مكتبي تجاري
2	تاريخ التقييم	2019 /12 /25 م
3	رقم الصك	830205018649
4	تاريخ الصك	1440/07/26 هـ
5	رقم المخطط التنظيمي	ش خ / 758
6	رقم القطعة	3
7	رقم البلك	2
8	استخدام الأرض	تجاري
9	سلطة الاصدار	كتابة عدل الخبر
10	القيود المفروضة على الموقع	لا يوجد
11	طبيعة الملكية	ملكية مطلقة



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

المعايير العامة:

• 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 الذم لديها والذم يتمتع بأعلى درجات الكفاءة والحيادة اللازمة ، ومستفيدين من الموارد المتاحة لنا والمتمثلة فى كفاءة فريقنا الأستشارى الذم 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 سنة، وقمنا بتقديم أكثر من 20,000 تقرير تقييم خلال فترة عملنا .
- تشرفت شركة فاليو اكسبرت وممثليها من مقيمين و مساعدين قاموا بإجراء عملية التقييم دونما 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 ، وأتعب المقيم مقابل عملية التقييم غير مشروطة على النتائج التى يتوصل إليها أو أى أحداث أخرى ، وإذا حصلت الشركة على مساعدة ذات أهمية من طرف آخر فيما يتعلق بأى جانب من جوانب مهمة فى التقييم ، سيتم ذكر طبيعة هذه المساعدة ، ومدى الاعتماد عليها ومن ثم توثيقها فى التقرير إن وجدت .



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

الأشراف على جميع مشاريع التقييم
بالشركة
رقم العضوية **1210000027**

سنة خبرة
بأعمال التقييم
بكالوريوس هندسة
تخطيط مدن

12

علاء إبراهيم الثقفي
الرئيس التنفيذي

الأشراف على جميع مشاريع التقييم
بالشركة
رقم العضوية **1210000185**

سنوات خبرة بأعمال
التقييم
بكالوريوس ادارة
واققتصاد

5

هشام صالح العقيل
مدير إدارة التقييم

الأشراف على جميع مشاريع التقييم
بالشركة
رقم العضوية **1220000513**

سنوات خبرة بأعمال
التقييم
دبلوم حاسب ألي

6

عبدالرحمن عبدالله الوادعي
مساعد مدير إدارة التقييم



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 التي تم تقييمها	مبنى مكتبي تجاري
أساس القيمة (القيمة الاستثمارية للعقار)	هي قيمة الاصل ما بالنسبة للمالك أو المالك المحتمل لأغراض استثمارية أو تشغيلية خاصة به ، وتبين القيمة الاستثمارية أيضا الظروف والأهداف المالية للجهة التي يتم عمل التقييم لصالحها ، كما تستخدم غالبا لقياس أداء الاستثمار .
تاريخ التقييم	2019/12/25 م
تاريخ الاصدار	2019/12/31 م
نطاق البحث والاستقصاء (معيار رقم 102)	لقد قمنا بدراسة سوق العقارات بمنطقة المستهدف واستعنا في الدراسة بأكثر العقارات قربا للعقار المستهدف من حيث المواصفات والمساحات لكل منها ولقد اجتهدنا للتأكد من صحة المعلومات التي تم الحصول عليها قدر الامكان .
طبيعة و مصادر المعلومات	مكاتب العقار بالمنطقة المستهدفة، قاعدة البيانات الخاصة بشركة فاليو إكسبرت والتي يتم تحديثها بشكل مستمر.



وصف التقرير
تقرير يوضح منهجية و خطوات التقييم
ونائج التقييم وصور ضوئية وحدودية
للأصول موضوعة التقييم وتوضيح تفاصيل
البيانات .



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



القيود على الاستخدام أو التوزيع أو النشر
هذا التقرير معد للغرض الذي أعده من أجله
فقط ولا يجوز استخدامه أو تداوله أو الاقتباس
منه أو الإشارة إليه على أي حال من الأحوال
لأي غرض آخر . وبناء عليه لا تتحمل الشركة
أو المقيم أي مسؤولية عن أي خسارة
بتكديدها أي 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 أي نحو دون موافقة
صريحة من الشركة . ولا يجوز تقديم هذا
التقرير لأي طرف آخر بخلاف هؤلاء المشار
إليهم فيه دون موافقة صريحة من الشركة .
ومن دواعي الحيطة والحذر أن تحتفظ
الشركة والمقيم بالحق في إدخال أي
تعديلات وعمل أي مراجعة على التقييم أو
دعم نتيجة التقييم في ظل ظروف محددة .
تحتفظ الشركة بالحق دون أي التزام بمراجعة
حسابات التقييم وتعديل وتنقيح نتائج على
ضوء معلومات كانت موجودة في تاريخ
التقييم لكنها أتضح له لاحقا.



- الافتراضات والافتراضات الخاصة
- تم افتراض أن العقار ذات ملكية تامة
وليس عليه أي التزامات .
 - تم استلام صور ضوئية من العميل للصك ،
لم تقع شركة فاليو إكسبرت بالعمل على
التأكد من صحتهم وتم افتراض بأن العقار
غير مرهون ولا توجد عليه حقوق لجهات
أخرى .
 - أن موقع العقار تم الاستدلال عليه من قبل
السادة / شركة دراية المالية .
 - المقيم العقاري غير مسئول عن وجود أي
تعديلات على حدود العقار.
 - تم الاستدلال على مسطحات البناء حسب
رخصة البناء .
 - يوجد عقود بالمستأجرين للمبنى المكتبي
التجاري.



المعيار رقم 102

FAIR
IS
OUR
VALUE

المعايير العامة :
البحث والاستقصاء



تطبيق طرق التقييم

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



تحليل البيانات

تم تحليل البيانات المتوفرة في منطقة العقار والتي تم استقائها من المكاتب العقارية التي تعمل في منطقة .



تحديد خصائص الاصل

من خلال المعاينة تبين أن الأصل موضع التقييم هو عبارة عن **مبنى مكتبي تجاري** .



معاينة الاصل

تم أستلام صك الملكية من العميل والذى يوضح مساحة العقار ،



إعداد التقرير

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



مراجعة القيمة

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



تقدير القيمة

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



جمع البيانات

بناء على نوع العقار موضع التقييم تم تحديد نطاق جمع البيانات وخصوصا في المنطقة المحيطة بالعقار.



المعيار رقم 105

FAIR
IS
OUR
VALUE

أساليب وطرق التقييم





تعريف الأسلوب	تستخدم لـ	الأسلوب
<ul style="list-style-type: none">يقدم هذا الأسلوب مؤشرات للقيمة عن طريق مقارنة الأراضي ومقارنة المكاتب والمعارض. يتم تقييمه بعقار مطابقة أو مماثلة تتوفر معلومات عن أسعارها.وفقا لهذا الأسلوب فإن الخطوة الأولى تتمثل في دراسة أسعار المعاملات الخاصة بالأصول المطابقة أو المماثلة التي تمت مؤخرا في السوق، وإن كانت المعاملات التي تمت قليلة، من الأفضل أيضا دراسة أسعار الأصول المطابقة أو المماثلة المدرجة أو المعروضة للبيع شريطة أن تكون هذه المعلومات واضحة وجريئة تحليلها موضوعيا. ويجب تعديل المعلومات المتعلقة بأسعار تلك المعاملات لكي تبين الفروق في شروط وأحكام المعاملة الفعلية، وأساس القيمة والافتراضات التي يتم اعتمادها في عملية التقييم التي يتم تنفيذها، كما يمكن أن توجد فروق في الخصائص القانونية والاقتصادية والمادية لأصول المعاملات الأخرى مقارنة بالأصل الذي يتم تقييمه.	الأرض و المكاتب و المعارض	أسلوب السوق

المصدر : معايير التقييم الدولية 2017

التطبيق:

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

استخدام هذه الطريقة

المنهجية:

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



تعريف الأسلوب	تستخدم لـ	الأسلوب
<ul style="list-style-type: none">يشار إلى أسلوب التكلفة أحياناً بطريقة المقاول،يحدد أسلوب التكلفة القيمة من خلال تقدير تكلفة اقتناء الأرض وبناء عقار جديد بمنافع مساوية أو تعديل عقار قديم لنفس الاستخدام دون أي مصروفات لا داعي لها تنتج عن التأخير.يتم جمع تكلفة الأرض على إجمالي تكلفة الإنشاءات، وجرت العادة أن تتم إضافة حوافز المشروع أو أرباح/خسائر المطور العقاري إلى تكاليف الإنشاءات إن كان ذلك ملائماً.	للمباني	أسلوب التكلفة

المصدر : معايير التقييم الدولية 2017

استخدام هذه الطريقة

المنهجية:

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

التطبيق:

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



تعريف الأسلوب	تستخدم لـ	الأسلوب
<ul style="list-style-type: none">يستخدم هذا الأسلوب، الدخل الذي يدره العقار كأساس للتقييم .يمكن تقدير القيمة الاستثمارية ، وفي أغلب الحالات يمكن تقدير القيمة الاستثمارية من الدخل الفعلي للإيجار أو من مقارنة إيجارات عقارات مماثلة، أو أحيانا من خلال طرق أخرى، وكل ذلك يؤكد العلاقة بين القيمة الإيجارية والقيمة الاستثمارية.	للمباني	أسلوب الدخل

المصدر : معايير التقييم الدولية 2017

استخدام هذه الطريقة

المنهجية:

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

التطبيق:

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



طرق التقييم المستخدمة

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



الخدمات والمرافق المتوفرة في الموقع

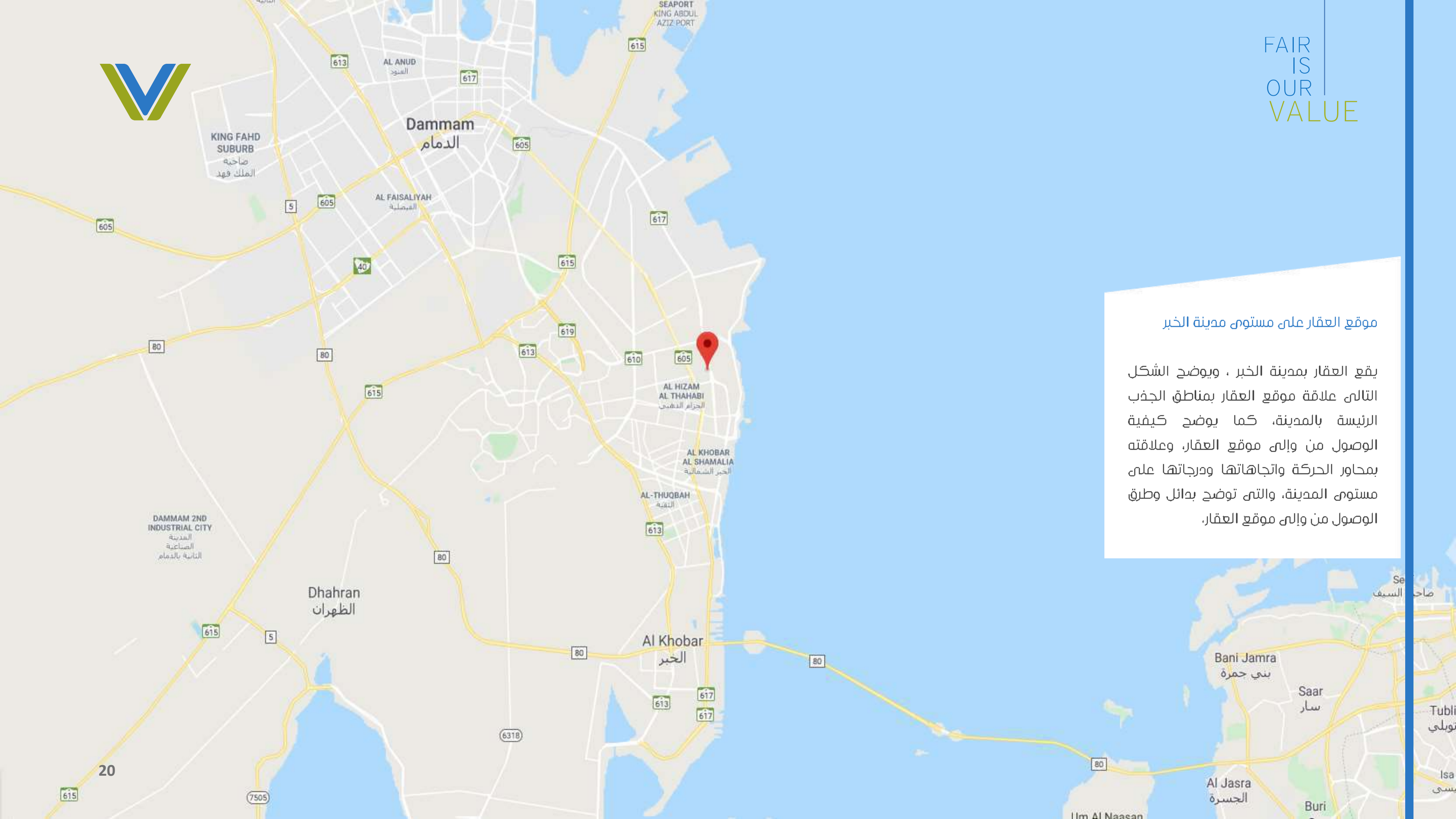
لا	نعم	المرافق المتواجدة في الموقع
	✓	دوائر حكومية
	✓	مركز شرطة
	✓	مدارس
	✓	بنوك
	✓	دفاع مدني
	✓	مستشفيات
	✓	مستوصفات
	✓	مراكز طبية
	✓	مراكز تجارية
	✓	أسواق مركزية
	✓	أسواق عامة
	✓	مطاعم
	✓	فنادق
	✓	شقق مفروشة
	✓	محطات وقود
	✓	شبكة صرف
	✓	شبكة كهرباء
	✓	شبكة مياه
	✓	شبكة هاتف
	✓	شبكة تصريف مياه أمطار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



FAIR
IS
OUR
VALUE

موقع العقار على مستوى مدينة الخبر

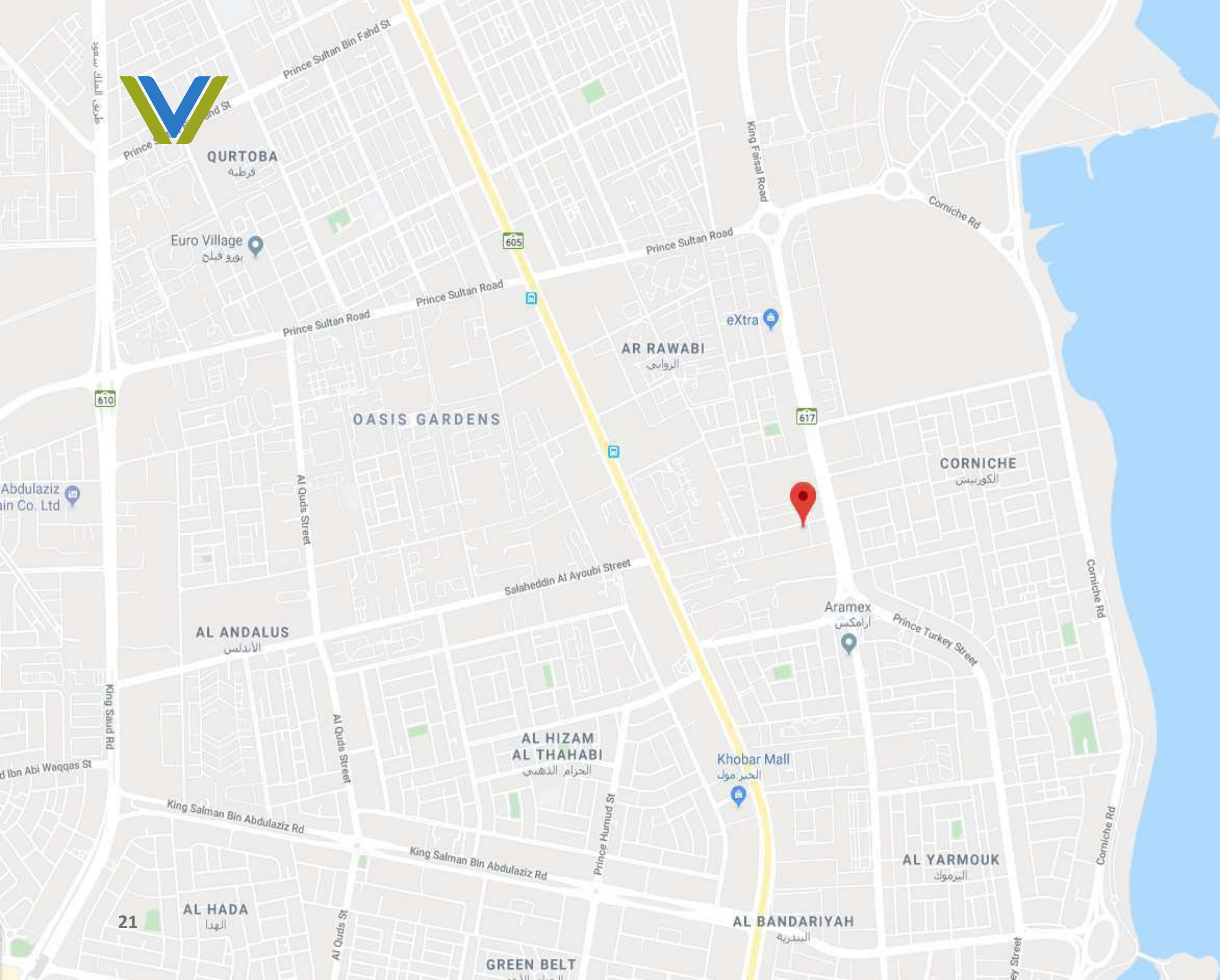
يقع العقار بمدينة الخبر ، ويوضح الشكل التالي علاقة موقع العقار بمناطق الجذب الرئيسية بالمدينة، كما يوضح كيفية الوصول من وإلى موقع العقار، وعلاقته بمحاور الحركة واتجاهاتها ودرجاتها على مستوى المدينة، والتي توضح بدائل وطرق الوصول من وإلى موقع العقار.

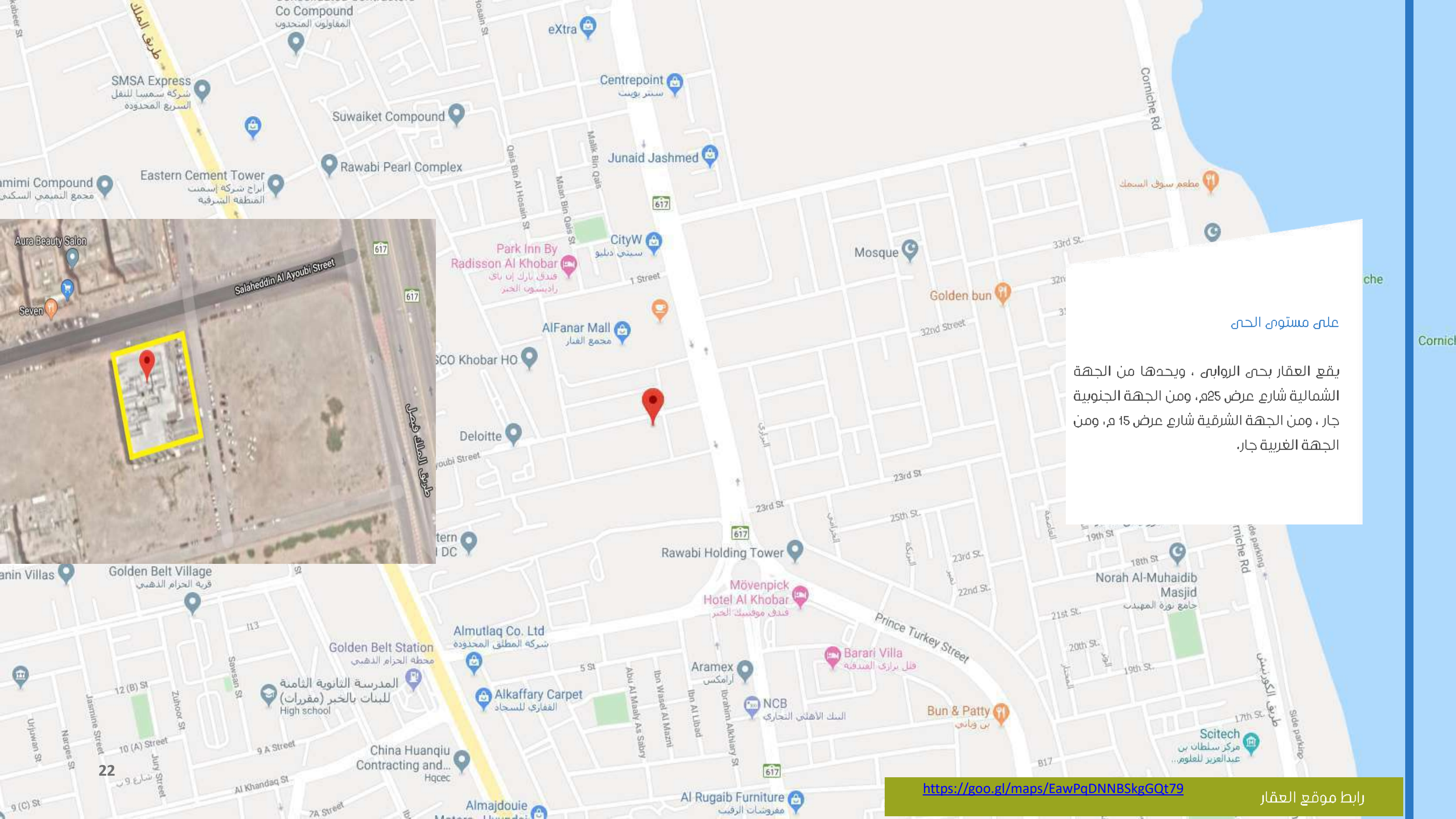


FAIR
IS
OUR
VALUE

على مستوى الاحياء


يقع العقار بحي الروابي ، ويحده من الجهة الشمالية طريق صلاح الدين الايوبي، ومن الجهة الجنوبية حي البستان ، ومن الجهة الشرقية طريق الملك فيصل، ومن الجهة الغربية حي الجوهرة.





على مستوى البحر

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



وصف العقار



وصف العقار

الحدود والأطوال - صك رقم (830205018649)				
الجهة	الحدود	بطول(م)	بعرض(م)	اسم الشارع
شمالاً	شارع	40 م	25 م	صلاحي 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 فهذه فى منطقة الخير، وكذلك الشارع مرغوب للمستثمرين، والحي أيضاً مرغوب كمدينة سكنية.



وصف المبنى

وصف المبنى من الخارج:

العقار عبارة مبنى تجاري مكتبي ، الواجهات من الزجاج والحجر والدهان .

مساحات البناء حسب رخصة البناء			
الإستخدام	المساحة م2	عدد الوحدات	مكونات البناء
مواقف	2,187	25	قبو
مواقف	390	13	ارضى
خدمات	424	تابع	ارضى
معرض	316	3	ارضى
تجارى	316	تابع	ميزانين
خدمات	760	تابع	ميزانين
مكاتب	1,371,58	5	دور اول
مكاتب	1,371,58	5	دور ثانى
مكاتب	1,371,58	5	دور ثالث
مكاتب	1,371,58	5	دور رابع
مكاتب	690	2	دور خامس
مكاتب	127	1	وارش
خدمات	95	0	سور
	10,791,32		المجموع

مواصفات المبنى	
اعمال البناء	هيكل خرساني 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 وخرطوم لإطفاء النار
نظام الحماية	مبنى مجهز مع كميرات فى مواقف السيارات والمداخل ومتابعة الوضع الامنى للمبنى
المصاعد	يوجد مصاعد
المواقف	يوجد قبو مواقف سيارات



FAIR
IS
OUR
VALUE

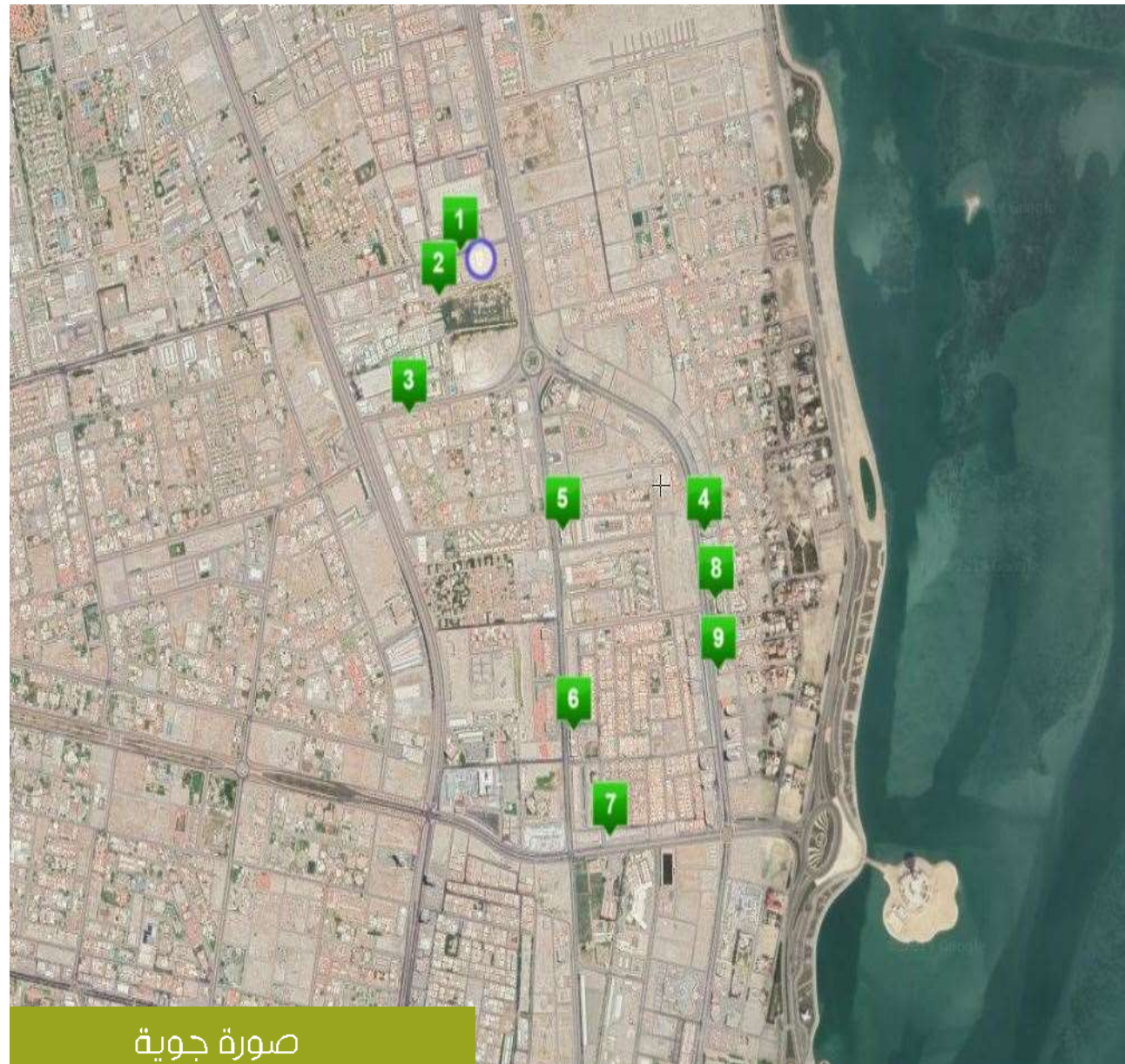
صور العقار





العقارات المقارنة:

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



جدول المقارنات للأراضي المشابهة				
م	اسم الموقع	مساحة م ²	سعر/م ²	الاستخدام
1	طريق صلاح الدين	2,000	4,000	تجاري
2	طريق صلاح الدين	1,900	4,200	تجاري
3	شارع 5	625	4,500	تجاري

جدول المقارنات (التاجير)				
م	اسم الموقع	مساحة م ²	سعر/م ²	الاستخدام
4	طريق الامير تركي	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 تركي	90	850	معارض
9	طريق الامير تركي	128	800	معارض



الحسابات والمؤشرات الى القيمة بطريقة المقارنات

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

الضبط النسبي (للارض) للمبيعات المشابهة							
المقارنة 3		المقارنة 2		المقارنة 1		العقار المراد تقييمه	عينات السوق
4,500		4,200		4,000		سعر المتر المربع للارض المقارن	
625		1,900		2,000		مساحة الارض المقارن	
2019-12-04		2019-12-04		2019-12-04		2019-12-04	تاريخ العرض
0%		0%		0%			حالة السوق
0		0		0		سعر المتر المربع بعد تعديل حالة السوق	
-5%	اصغر	0%	قريب	0%	قريب	2,187	مساحة الارض المراد تقييمه
3%	1	0%	2	0%	2	2	عدد الواجهات
0%	سهل	0%	سهل	0%	سهل	سهل	سهولة الوصول
0%	قريب	0%	قريب	0%	قريب	قريب	القرب من الطريق الرئيسي
0%	متوفرة	0%	متوفرة	0%	متوفرة	متوفرة	توفر الخدمات
15%	شارع عرض 30	0%	طريق صلاح الدين	0%	طريق صلاح الدين	طريق صلاح الدين	الموقع
13%		0%		0%		الضبط النسبي	
5,085		4,200		4,000		صافي القيمة	
		4,428.33				متوسط سعر المتر المربع	



الحسابات والمؤشرات الى القيمة بطريقة المقارنات (التاجير)

والتي تعتمد على أسعار السوق الحالية في 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 التي تمثل ميزة للعقار المقارن وإضافة قيمة البنود التي تمثل ميزة لعقار التقييم وذلك لحساب قيمة العقار موضع التقييم.

الضبط النسبي (التاجير للمكاتب)							
المقارنة 3		المقارنة 2		المقارنة 1		العقار المراد تقييمه	عينات السوق
600		580		550		سعر المتر المربع التاجير للمكاتب	
170		219		270		مساحة المكتب	
2019-12-04		2019-12-04		2019-12-04		2019-12-04	تاريخ العرض
0%		0%		0%			حالة السوق
0		0		0		سعر المتر المربع التاجير للمكاتب بعد تعديل حالة السوق	
-10%	اصغر	-10%	اصغر	-10%	اصغر	5,160	مساحة المكتب المراد تقييمه
0%	جيد	0%	جيد	0%	جيد	جيد	حالة المبنى
0%	سهل	0%	سهل	0%	سهل	سهل	سهولة الوصول
0%	متوسط	0%	متوسط	0%	متوسط	قريب	القرب من الطريق الرئيسي
0%	متوفرة	0%	متوفرة	0%	متوفرة	متوفرة	توفر الخدمات
0%	طريق الملك فيصل	0%	طريق الملك فيصل	0%	طريق الأمير تركي	طريق صلاح الدين	الموقع
-10%		-10%		-10%		الضبط النسبي	
540		522		495		صافي القيمة	
519						متوسط سعر المتر المربع	



الحسابات والمؤشرات الى القيمة بطريقة المقارنات (التأجير)

والتي تعتمد على أسعار السوق الحالية في 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 التي تمثل ميزة للعقار المقارن وإضافة قيمة البنود التي تمثل ميزة لعقار التقييم وذلك لحساب قيمة العقار موضوع التقييم.

الضبط النسبي (التأجير للمعارض)							
المقارنة 3		المقارنة 2		المقارنة 1		العقار المراد تقييمه	عينات السوق
800		850		750		سعر المتر المربع التأجير للمعارض	
128		90		220		مساحة المعرض	
2019-12-04		2019-12-04		2019-12-04		تاريخ العرض	
0%		0%		0%		حالة السوق	
0		0		0		سعر المتر المربع التأجير للمعارض بعد تعديل حالة السوق	
-3%	اصغر	-5%	اصغر	-3%	اصغر	819	مساحة المعرض المراد تقييمه
0%	متوسط	0%	متوسط	0%	متوسط	جيد	حالة المبنى
0%	سهل	0%	سهل	0%	سهل	سهل	سهولة الوصول
0%	متوسط	0%	متوسط	0%	متوسط	قريب	القرب من الطريق الرئيسي
0%	متوفرة	0%	متوفرة	0%	متوفرة	متوفرة	توفر الخدمات
0%	طريق الأمير تركي	0%	طريق الأمير تركي	0%	طريق الملك سلمان	طريق صلاح الدين	الموقع
-3%		-5%		-3%		الضبط النسبي	
776		808		728		صافي القيمة	
		770				متوسط سعر المتر المربع	



الحسابات و المؤشرات للقيمة بطريقة التكلفة

ملاحظات:

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

أسلوب تكلفة الإحلال	
2,187,00	احماله مساحة القيو
2,000,00	تكلفة بناء القيو
4,374,000,00	إجمالي تكلفة بناء القيو
8,604,00	مسطحات المباني
1,500,00	تكلفة بناء
12,906,000,00	إجمالي تكلفة البناء
17,280,000,00	إجمالي تكاليف البناء الإجمالية للعقار
	تكاليف أخرى
	النسبة
432,000,00	الرسوم المهنية %2,50
432,000,00	شبكة المرافق %2,50
432,000,00	تكاليف الإدارة %2,50
3,456,000,00	ربح المطور %20,00
22,032,000,00	إجمالي تكاليف البناء
40,00	العمر الافتراضي
36,00	العمر المتبقى
4,00	العمر الفعال
%10	معدل الإهلاك
2,203,200,00	تكاليف الإهلاك
19,828,800,00	صافي تكاليف البناء
2,187,00	مساحة الأرض
4,428,33	قيمة متر الأرض المقدرة
9,684,765,00	قيمة الأرض المقدرة
29,513,565,00	إجمالي قيمة العقار المقدرة
29,514,000,00	إجمالي قيمة العقار المقدرة مقربة

تقدير القيمة
بطريقة رسمة الدخل





الحسابات والمؤشرات للقيمة بطريقة الدخل حسب السوق

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 (7.75%) حسب النسبة السائدة فى السوق .

البند	القيمة	الوحدة
المساحة التأجيرية للمعارض	819	م ²
سعر المتر المربع التأجيرى للمعارض	770	ريال / سنويا
إجمالي دخل المعارض	630,630	ريال / سنويا
المساحة التأجيرية للمكاتب	5,160	م ²
سعر المتر المربع التأجيرى للمكاتب	520	ريال / سنويا
إجمالي دخل المكاتب	2,683,387	ريال / سنويا
إجمالي الدخل للمبنى	3,314,017	ريال / سنويا
نسبة الإشغال	%95	%
الدخل الفعال	3,148,316	ريال / سنويا
اجمالي الدخل الفعال	3,148,316	ريال / سنويا
نسبة مصروفات التشغيل و الصيانة	%5	%
مصروفات التشغيل و الصيانة	157,416	ريال / سنويا
صافي الدخل	2,990,901	ريال / سنويا
معامل الرسملة	%7,75	%
القيمة السوقية	38,592,265	ريال



الحسابات والمؤشرات للقيمة بطريقة الدخل حسب العقد

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

تقدير القيمة



الملاحظات والتوصيات

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

▪ موقع العقار :

يمتاز موقع العقار لوقوعه بحى الروابي، وتعتبر المنطقة منطقة تجارية استثمارية كما يمتاز الموقع لقربه من الشوارع الرئيسية ومنطقة الاعمال التجارية 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 100% ويعكس الارتفاع في 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 سعودي)

مراعيا الموقع، وكما هو موثق بهذا التقرير في 2019/12/31 م.



FAIR
IS
OUR
VALUE

خاص باستخدام الشركة

الختم	التوقيع	الاسم
	 رقم العضوية 1210000185	رقم العضوية <i>1210000185</i> هشام العقيل مدير ادارة التقييم
	 رقم العضوية 1210000027	رقم العضوية <i>1210000027</i> م / علاء الثقفي الرئيس التنفيذي

www.valueexperts.net

alaeel@valueexperts.net





شركة خبراء القيمة وشركة
للتقييم العقاري

رقم الترخيص: 744 / 18 / 323

رقم التقرير: 1000755/1

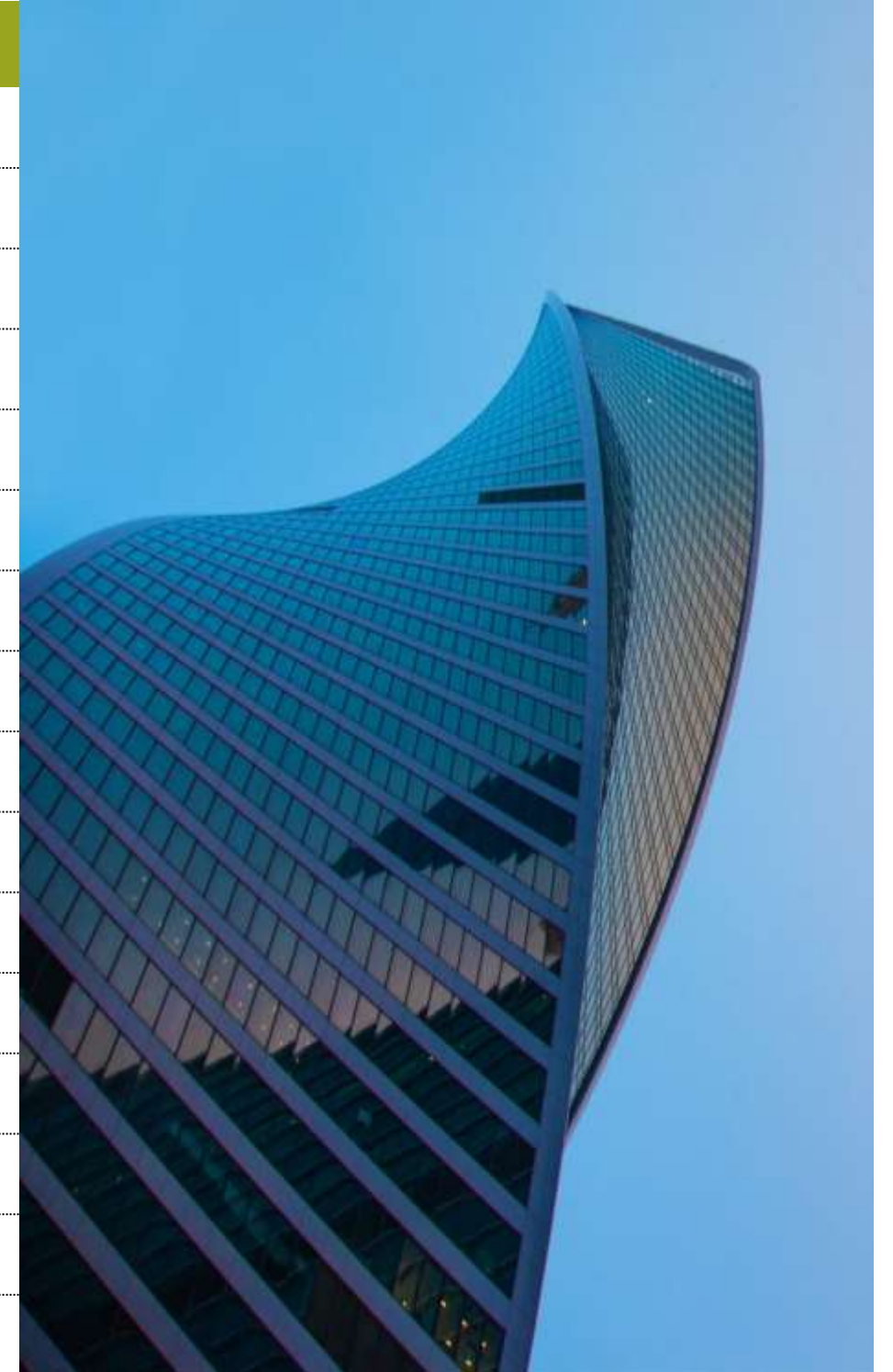


F A I R I S O U R V A L U E



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

شركة دراية المالية	العميل (صاحب الطلب)
شركة دراية المالية	المستفيد (مستخدم الطلب)
صندوق ريت	الغرض من التقييم
المملكة العربية السعودية - مدينة الدمام حى الخالدية	عنوان العقار
مستودع	نوع العقار
28,014 م ²	مساحة العقار
19,812 م ²	مساحة البناء
330106028736	رقم الصك
1441/04/29 هـ	تاريخ الصك
ملكية مطلقة	نوع الملكية
القيمة الاستثمارية	اساس القيمة
معايير التقييم الدولية	معايير التقييم
اسلوب المقارنات للارض والمستودعات + اسلوب التكلفة (الاحلال) + اسلوب الدخل (التدفقات النقدية)	أسلوب التقييم
2019 / 12 / 25	تاريخ المعاينة
2019 / 12 / 25	تاريخ التقييم
2019 / 12 / 31	تاريخ الاصدار





الموقرين

السادة / شركة دراية المالية
الموضوع: تقييم (مستودع) بمدينة (الدمام) - حي (الخالدية)
السلام عليكم ورحمة الله وبركاته،

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

أن الهدف من هذا التقرير هو تقدير القيمة الاستثمارية للعقار ، وكما هو عليه في وضعه الراهن بتاريخ 2019/12/25م ، 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 كالتالي :

رقم الصلح	مساحة الارض	مساحة البناء
330106028736	28,014 م ²	19,812 م ²

بناء على الدراسة المنجزة فإننا نقدر القيمة الاستثمارية للعقار وعلى وضعها الراهن بتاريخ التقدير مبلغ وقدره فقط ثمانية وعشرون مليون وخمسة وأربعون ألف وخمسمائة ريال سعودي (فقط 28,045,500 ريال سعودي)، مراعيًا الموقع ، وكما هو موثق بهذا التقرير في 2019/12/31م.

قائمة المحتويات

5	الفرضيات والشروط المحددة للتقرير
6	ملخص الحقائق المهمة والاستنتاجات
10	نطاق العمل.....
19	الخدمات والمرافق المتوفرة في الموقع.....
20	موقع العقار على مستوى مدينة الدمام
21	موقع العقار على مستوى الاحياء.....
22	موقع العقار على مستوى الحى.....
24	وصف العقار.....
25	صور العقار.....
26	العقارات المقارنة.....
27	الحسابات والمؤشرات الى القيمة
33	تقدير القيمة.....
35	صورة الصاك
36	صورة المخطط



نشهد نحن المقيمين المعتمدين لدى الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين بالاتي:

- هذه الوثيقة المعدة من قبل (شركة فاليو فاكسبرت) ملك لها ولا يجوز استغلالها في اغراض تخالف ماتم إعدادها له.
 - لقد قمنا بدراسة سوق العقارات بمنطقة العقار المستهدف وأستعنا في الدراسة بأكثر العقارات قريبا للعقار المستهدف من حيث المواصفات والمساحات لكل منها ولقد اجتهدنا للتأكد من صحة المعلومات التي تم الحصول عليها قدر الامكان.
 - أننا لم نخفي أي معلومات هامة في 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 أي اهتمامات حاليا أو مستقبلية بالعقار المستهدف.
 - الأتعاب المتفق عليها لعمل هذا التقرير غير مرتبطة بالقيمة السوقية المقدرة للعقار.
 - لم يطلب منا أي آراء مسبقة قبل التقييم وقد قمنا بأداء عملنا 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 الطبيعي كما قمنا بالاستفسار عن العقارات المقارنة وفقا للمتاج لنا من امكانيات ومصادر معلومات ، إبراء للذمة فإنه لا يسمح باستخدام هذا التقرير لترتيب تمويل أو رهن أو أي اجراء غير متوافق مع الشريعة الإسلامية .
- مدة التقييم (45 يوما) من تاريخ صدور الوثيقة والشركة غير مسؤولة عن أي طارئ اقتصادي يؤثر على قيمة العقار .
- هامش التذبذب في القيمة بحدود + أو -10% وفقا لظروف السوق الحالية .
- قد تتغير النتائج التي توصلنا لها في حال تم تزويدنا بأي بيانات مؤثرة في القيمة أو تمكنا من الحصول عليها من مصادر موثوقة .



ملخص الحقائق المهمة والاستنتاجات

الملخص		
1	نوع العقار	مستودع
2	تاريخ التقييم	2019/12/25 م
3	رقم الصك	330106028736
4	تاريخ الصك	1441/ 04 /29 هـ
5	رقم المخطط التنظيمي	58 / 1
6	رقم القطعة	12
7	رقم البلك	-
8	المساحة الاجمالية للمبنى	19,812 م ²
9	المساحة الإجمالية للأرض	28,014 م ²
10	سعر المتر المربع للأرض	980 ريال / م
11	القيمة الاستثمارية للعقار	28,045,500 ريال سعودي



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

المعايير العامة:

• 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 الذم لديها والذم يتمتع بأعلى درجات الكفاءة والحيادة اللازمة ، ومستفيدين من الموارد المتاحة لنا والمتمثلة في كفاءة فريقنا الاستشاري الذم يضم في عداده نخبة من المستشارين المؤهلين بشهادات أكاديمية عليا وذات خبرات في مجال التقييم والاستشارات ، وما يتوفر لدى شركتنا من قاعدة معلومات تم بناؤها من خلال خبراتها التقييمية ومن خلال ما قامت به من جمع للبيانات والمعلومات والإحصائيات الصادرة عن الجهات الرسمية وغير الرسمية مما يعطى المقيمين سعة إدراك للقيام بمهامهم على أكمل وجه ، هذا وتعمل الشركة على تحديث قاعدة معلوماتها بشكل مستمر .
- خبرتنا بأعمال التقييم و الاستشارات تزيد عن الـ 15 سنة، وقمنا بتقديم أكثر من 20,000 تقرير تقييم خلال فترة عملنا .
- تشرفت شركة فاليو اكسبرت وممثليها من مقيمين و مساعدين قاموا بإجراء عملية التقييم دونما أي تحيز ، كما إنهم يعملون بموضوعية ويتمتعون بالاستقلالية عن العميل وشركاته التابعة أو الأطراف التابعين له، وليس للشركة وممثليها أي مصلحة حالية أو مرتقبة لدى العميل أو أي من شركاته التابعة أو الأطراف التابعين له، كما أنه ليس من بين هؤلاء العالمين ببواطن الأمور لدى العميل أو هؤلاء الذين لديهم علاقات داخلية أو ارتباطات مع العميل وشركاته التابعة أو الأطراف التابعين له ، وأتعب المقيم مقابل عملية التقييم غير مشروطة على النتائج التي يتوصل إليها أو أي أحداث أخرى ، وإذا حصلت الشركة على مساعدة ذات أهمية من طرف آخر فيما يتعلق بأي جانب من جوانب مهمة في التقييم ، سيتم ذكر طبيعة هذه المساعدة ، ومدى الاعتماد عليها ومن ثم توثيقها في التقرير إن وجدت .



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

الأشراف على جميع مشاريع التقييم
بالشركة
رقم العضوية **1210000027**

سنة خبرة
بأعمال التقييم
بكالوريوس هندسة
تخطيط مدن

12

علاء إبراهيم الثقفي
الرئيس التنفيذي

الأشراف على جميع مشاريع التقييم
بالشركة
رقم العضوية **1210000185**

سنوات خبرة بأعمال
التقييم
بكالوريوس ادارة
واققتصاد

5

هشام صالح العقيل
مدير إدارة التقييم

الأشراف على جميع مشاريع التقييم
بالشركة
رقم العضوية **1220000513**

سنوات خبرة بأعمال
التقييم
دبلوم حاسب ألي

6

عبدالرحمن عبدالله الوادعي
مساعد مدير إدارة التقييم



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 التي تم تقييمها	مستودع
أساس القيمة (القيمة الاستثمارية للعقار)	هي قيمة الاصل ما بالنسبة للمالك أو المالك المحتمل لأغراض استثمارية أو تشغيلية خاصة به . وتبين القيمة الاستثمارية أيضا الظروف والأهداف المالية للجهة التي يتم عمل التقييم لصالحها ، كما تستخدم غالبا لقياس أداء الاستثمار .
تاريخ التقييم	2019/12/25 م
تاريخ الاصدار	2019/12/31 م
نطاق البحث والاستقصاء (معيار رقم 102)	لقد قمنا بدراسة سوق العقارات بمنطقة المستهدف واستعنا في الدراسة بأكثر العقارات قربا للعقار المستهدف من حيث المواصفات والمساحات لكل منها ولقد اجتهدنا للتأكد من صحة المعلومات التي تم الحصول عليها قدر الامكان .
طبيعة و مصادر المعلومات	مكاتب العقار بالمنطقة المستهدفة، قاعدة البيانات الخاصة بشركة فاليو إكسبرت والتي يتم تحديثها بشكل مستمر.



وصف التقرير
تقرير يوضح منهجية و خطوات التقييم
ونائج التقييم وصور ضوئية وحدودية
للأصول موضوعة التقييم وتوضيح تفاصيل
البيانات .



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



القيود على الاستخدام أو التوزيع أو النشر
هذا التقرير معد للغرض الذي أعده من أجله
فقط ولا يجوز استخدامه أو تداوله أو الاقتباس
منه أو الإشارة إليه على أي حال من الأحوال
لأي غرض آخر . وبناء عليه لا تتحمل الشركة
أو المقيم أي مسؤولية عن أي خسارة
بتكديدها أي 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 أي نحو دون موافقة
صريحة من الشركة . ولا يجوز تقديم هذا
التقرير لأي طرف آخر بخلاف هؤلاء المشار
إليهم فيه دون موافقة صريحة من الشركة .
ومن دواعي الحيطة والحذر أن تحتفظ
الشركة والمقيم بالحق في إدخال أي
تعديلات وعمل أي مراجعة على التقييم أو
دعم نتيجة التقييم في ظل ظروف محددة .
تحتفظ الشركة بالحق دون أي التزام بمراجعة
حسابات التقييم وتعديل وتنقيح نتائج على
ضوء معلومات كانت موجودة في تاريخ
التقييم لكنها أتضح له لاحقا.



- الافتراضات والافتراضات الخاصة
- تم افتراض أن العقار ذات ملكية تامة
وليس عليه أي التزامات .
 - تم استلام صور ضوئية من العميل للصك ،
لم تقع شركة فاليو إكسبرت بالعمل على
التأكد من صحتهم وتم افتراض بأن العقار
غير مرهون ولا توجد عليه حقوق لجهات
أخرى .
 - أن موقع العقار تم الاستدلال عليه من قبل
السادة / شركة دراية المالية .
 - المقيم العقاري غير مسئول عن وجود أي
تعديلات على حدود العقار.
 - تم الاستدلال على مسطحات البناء حسب
رخصة البناء . لن تتمكن 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 سعودي (لكل سنة ،
والسنة الثالثة والرابعة والخامسة بقيمة
إيجار سنوية (2,816,600 ريال سعودي)
لكل سنة .



المعيار رقم 102

FAIR
IS
OUR
VALUE

المعايير العامة :
البحث والاستقصاء



تطبيق طرق التقييم

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



تحليل البيانات

تم تحليل البيانات المتوفرة في منطقة العقار والتي تم استقائها من المكاتب العقارية التي تعمل في منطقة .



تحديد خصائص الاصل

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



معاينة الاصل

تم أستلام صك الملكية من العميل والذى يوضح مساحة العقار ،



إعداد التقرير

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



مراجعة القيمة

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



تقدير القيمة

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



جمع البيانات

بناء على نوع العقار موضع التقييم تم تحديد نطاق جمع البيانات وخصوصا في المنطقة المحيطة بالعقار.



المعيار رقم 105

FAIR
IS
OUR
VALUE

أساليب وطرق التقييم





تعريف الأسلوب	تستخدم لـ	الأسلوب
<ul style="list-style-type: none">يقدم هذا الأسلوب مؤشرات للقيمة عن طريق مقارنة الأراضي وسعر تأجير المتر المربع للمستودعات الذي يتم تقييمه بعقار مطابقة أو مماثلة تتوفر معلومات عن أسعارها .وفقا لهذا الأسلوب فإن الخطوة الأولى تتمثل في دراسة أسعار المعاملات الخاصة بالأصول المطابقة أو المماثلة التي تمت مؤخرا في السوق ، وإن كانت المعاملات التي تمت قليلة ، من الأفضل أيضا دراسة أسعار الأصول المطابقة أو المماثلة المدرجة أو المعروضة للبيع شريطة أن تكون هذه المعلومات واضحة وجري تحليها موضوعيا ، ويجب تعديل المعلومات المتعلقة بأسعار تلك المعاملات لكي تبين الفروق في شروط و احكام المعاملة الفعلية ، و اساس القيمة و الافتراضات التي يتم اعتمادها في عملية التقييم التي يتم تنفيذها ، كما يمكن ان توجد فروق في الخصائص القانونية والاقتصادية والمادية لأصول المعاملات الأخرى مقارنة بالأصل الذي يتم تقييمه .	الأرض و سعر المتر المربع التأجير للمستودعات	أسلوب السوق

المصدر : معايير التقييم الدولية 2017

التطبيق:

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

استخدام هذه الطريقة

المنهجية:

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



تعريف الأسلوب	تستخدم لـ	الأسلوب
<ul style="list-style-type: none">يشار إلى أسلوب التكلفة أحياناً بطريقة المقاول،يحدد أسلوب التكلفة القيمة من خلال تقدير تكلفة اقتناء الأرض وبناء عقار جديد بمنافع مساوية أو تعديل عقار قديم لنفس الاستخدام دون أم مصروفات لا داعي لها تنتج عن التأخير.يتم جمع تكلفة الأرض على إجمالي تكلفة الإنشاءات، وجرت العادة أن تتم إضافة حوافز المشروع أو أرباح/خسائر المطور العقاري إلى تكاليف الإنشاءات إن كان ذلك ملائماً.	للمباني	أسلوب التكلفة

المصدر : معايير التقييم الدولية 2017

استخدام هذه الطريقة

المنهجية:

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

التطبيق:

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



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

المصدر : معايير التقييم الدولية 2017

استخدام هذه الطريقة

المنهجية:

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

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

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



الخدمات والمرافق المتوفرة في الموقع

لا	نعم	المرافق المتواجدة في الموقع
✓		دوائر حكومية
✓		مركز شرطة
✓		مدارس
✓		بنوك
✓		دفاع مدني
✓		مستشفيات
✓		مستوصفات
✓		مراكز طبية
✓		مراكز تجارية
✓		أسواق مركزية
✓		أسواق عامة
✓		مطاعم
✓		فنادق
✓		شقق مفروشة
✓		محطات وقود
	✓	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

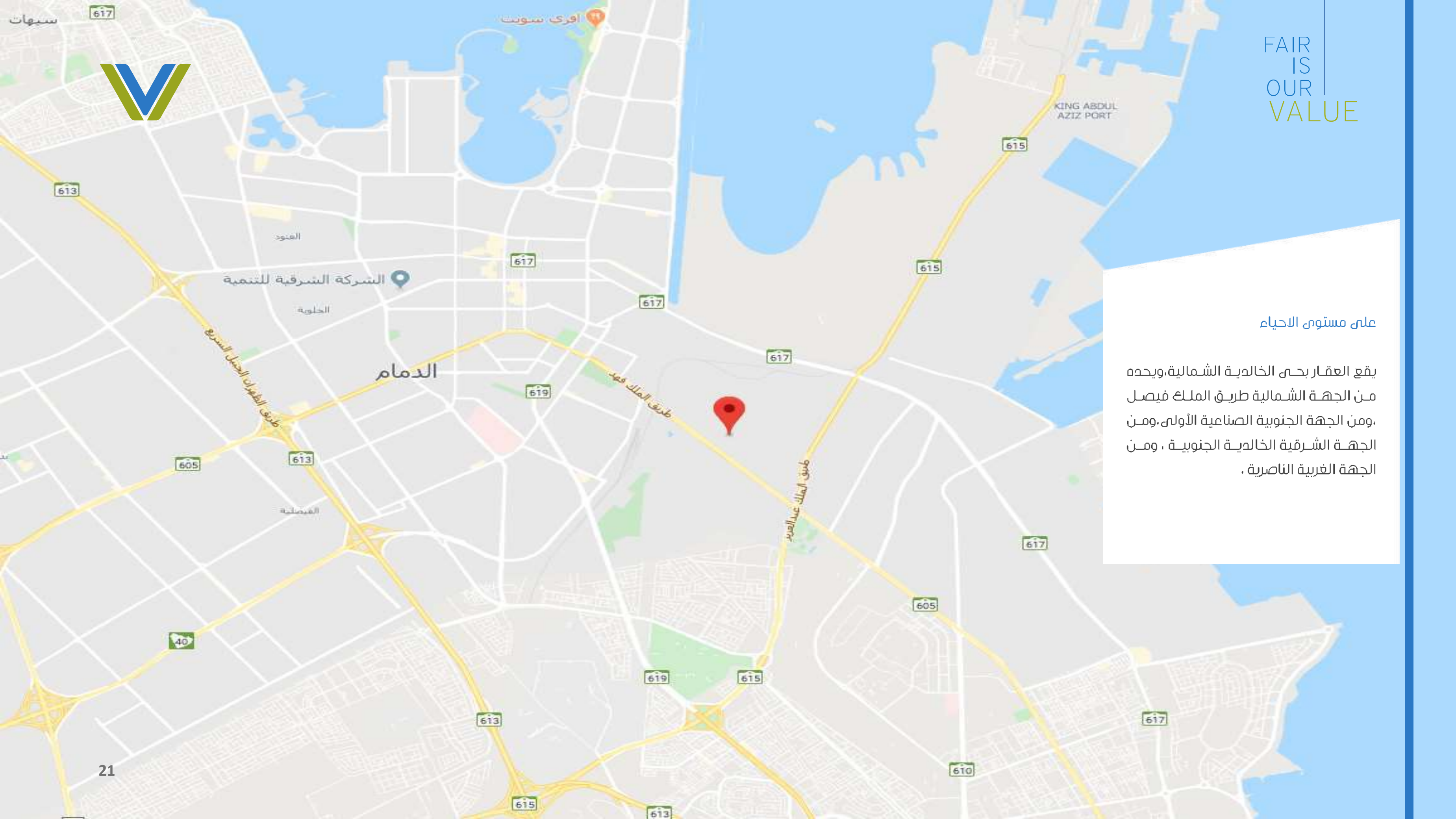
يقع العقار بمدينة الدمام ، ويوضح الشكل التالي علاقة موقع العقار بمناطق الجذب الرئيسية بالمدينة، كما يوضح كيفية الوصول من وإلى موقع العقار، وعلاقته بمحاور الحركة واتجاهاتها ودرجاتها على مستوى المدينة، والتي توضح بدائل وطرق الوصول من وإلى موقع العقار.

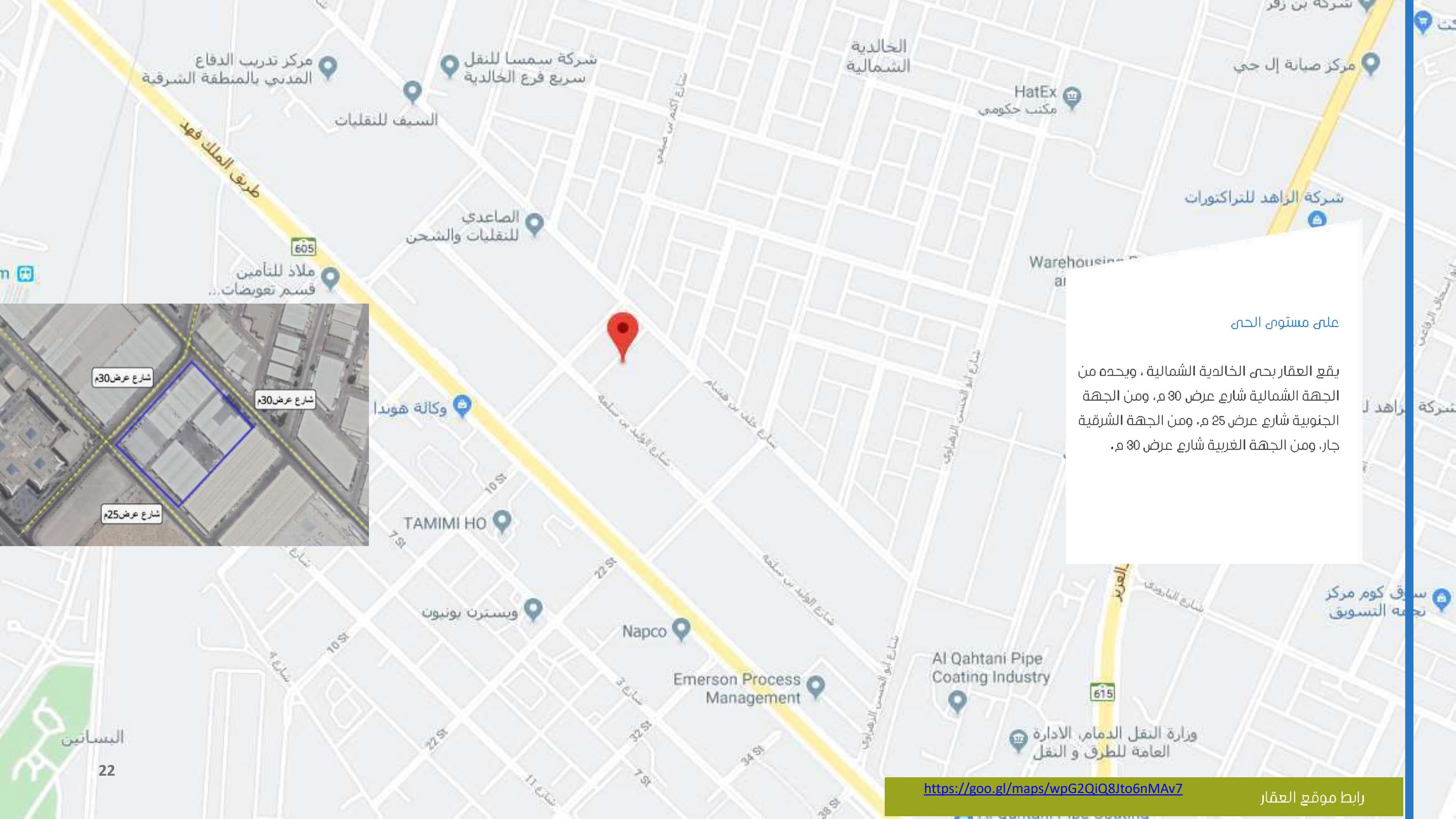


FAIR
IS
OUR
VALUE

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.





علم مستوم الحى

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



وصف العقار



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	25 م	الوليد بن سلمة
شرقاً	جار	187 م		
غرباً	شارع	187 م	30 م	أكثم بن صيفي
ملاحظات			مساحة الارض 28,014 م ²	

وصف المبنى من الخارج:

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

وصف الموقع :

يعتبر موقع العقار في حي الخالدية الشمالية وتحديدًا شرق طريق الملك فهد ويعتبر من المناطق الصناعية بمدينة الدمام ويمتاز الموقع لقربه من ميناء الملك عبدالعزيز والشوارع الرئيسية .

مميزات المبنى :

مواقف سيارات أمام المستودعات + أنظمة سلامة ودفاع مدني .

مميزات الموقع :

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



FAIR
IS
OUR
VALUE

صور العقار





العقارات المقارنة:

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



صورة جوية للمقارنات

جدول المقارنات (الأراضي)				
م	اسم الموقع	مساحة (م ²)	سعر/م ²	الاستخدام
1	الخالدية	3,100	1,200	صناعي
2	الخالدية	3,000	1,250	صناعي
3	الخالدية	2,600	1,350	صناعي

جدول المقارنات (التأجير 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

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

قيمة الضبط النسبي للأرض للمبيعات المشابهة للأراضى المستودعات						
المقارنة 3	المقارنة 2	المقارنة 1	عينات السوق	المقارنة 1	المقارنة 2	المقارنة 3
2019	2019	2019	تاريخ المقارنة	2019	2019	2019
1,350	1,250	1,200	سعر المتر المربع			
25-%	2,600	25-%	مساحة الأرض	3,000	3,100	3,100
0%	قريب	0%	سهولة الوصول	قريب	قريب	قريب
3%	1	2%	عدد الشوارع	2	2	2
0%	الخالية	0%	موقع العينة	الخالية	الخالية	الخالية
0%	صناعى	0%	الإستخدام	صناعى	صناعى	صناعى
22-%		23-%	الضبط النسبي للتسويات			
1053	962,5	924	سعر المتر المربع بعد تحليل العينات			
	980		صافى سعر المتر المربع التاجيرى للعينات			



الحسابات والمؤشرات الى القيمة بطريقة المقارنات (التأجيرى)

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

قيمة الضبط النسبى التأجيرى					
المقارنة 3	المقارنة 2	المقارنة 1	عينات السوق	تاريخ المقارنة	سعر المتر المربع التأجيرى السنوى
2019	2019	2019	185	190	170
3,000	2,000	6,000	%7-	%7-	%5-
قريب	قريب	قريب	%0	%0	%0
1	1	1	%0	%0	%0
الخالية	الخالية	الخالية	%0	%0	%0
صناعى	صناعى	صناعى	%0	%0	%0
%7-	%7-	%5-	الضبط النسبى للتسويات		
172,05	176,7	161,5	سعر المتر المربع بعد تحليل العينات		
	170		متوسط سعر المتر المربع للعينات		



الحسابات و المؤشرات للقيمة بطريقة التكلفة

ملاحظات:

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

قيمة الارض	
28,050	المساحة
980	سعر المتر المربع للارض
27,484,325	قيمة الارض
قيمة تكلفة البناء	
19,812	مساحة المبنى
500	سعر المتر للمبنى
9,906,000	قيمة المبنى
9,906,000	اجمالي قيمة البناء
%20	هامش الربح
1,981,200	قيمة هامش الربح
11,887,200	اجمالي قيمة المبنى مع هامش الربح
قيمة استهلاك المبنى	
11,887,200	اجمالي قيمة المبنى
40	عمر البناء الافتراضي
25	عدد سنوات الاستهلاك
7,429,500	قيمة الاستهلاك
4,457,700	اجمالي قيمة البناء الحالية للمبنى المنحصر
قيمة العقار بالتكلفة	
27,484,325	قيمة الارض
4,457,700	قيمة البناء على وضعة الراهن
31,942,025	اجمالي قيمة العقار

تقدير القيمة
بطريقة التدفقات النقدية المخصومة





الحسابات والمؤشرات (التدفقات النقدية)

لحساب معدل الخصم		القيمة الاستردادية						البنء
		15/08/1445	15/08/1444	15/08/1443	15/08/1442	15/08/1441	السنوات الترتيب	
%2,50	معدل عائد السندات الحكومية	4	3	2	1	0	نسبة النمو المتوقعه كل 2 سنوات	
%2,50	معدل التضخم	%0,00	%0,00	%4,76	%0,00	%0,00	إجمالي الدخل	
%5,00	معدل مخاطر السوق	2,816,600,00	2,816,600,00	2,816,600,00	2,682,500,00	2,682,500,00	نسبة الشاغر	
%1,00	علاوة المخاطر الخاصة	%5,00	%5,00	%5,00	%5,00	%0,00	قيمة الشواغر	
%11,00	معدل الخصم	140,830,00	140,830,00	140,830,00	134,125,00	0,00	إجمالي الدخل الفعال	
		2,675,770,00	2,675,770,00	2,675,770,00	2,548,375,00	2,682,500,00	نسبة مصروفات التشغيل والصيانة	
		%5,00	%5,00	%5,00	%5,00	%5,00	قيمة مصروفات التشغيل والصيانة	
		133,788,50	133,788,50	133,788,50	127,418,75	134,125,00	صافي الدخل التشغيلي	
		2,541,981,50	2,541,981,50	2,541,981,50	2,420,956,25	2,548,375,00		
%9,00	معدل الرسملة	26,899,813,12	26,899,813,12	26,899,813,12	26,899,813,12	26,899,813,12	القيمة الإسترادية	
%4,76	معدل النمو	%65,87	%65,87	%73,12	%81,16	%90,09	صافي التدفقات النقدية	
		17,719,740,10	1,674,481,95	1,858,674,96	2,063,129,21	2,181,041,67	معدل الخصم	
		28,045,443	28,045,500	28,045,500	28,045,500	28,045,500	القيمة الحالية لتدفقات النقدية	
							إجمالي القيمة الحالية	
							صافي القيمة الحالية التقريبية	

تقدير القيمة



الملاحظات والتوصيات

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

▪ موقع العقار :

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

▪ معدلات الاشغال :

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

بناء على الدراسة المنجزة فإننا نقدر القيمة الاستثمارية للعقار مبلغ وقدره

28,045,500^{SR}

(فقط ثمانية وعشرون مليون وخمسة وأربعون ألف وخمسمائة ريال سعودي)

مراعيا الموقع، وكما هو موثق بهذا التقرير في 2019/12/31 م.



FAIR
IS
OUR
VALUE

خاص باستخدام الشركة

الختم	التوقيع	الاسم
	 رقم العضوية 1210000185	رقم العضوية 1210000185 هشام العقيل مدير ادارة التقييم
	 رقم العضوية 1210000027	رقم العضوية 1210000027 م / علام الثقفي الرئيس التنفيذي

www.valueexperts.net

alaeel@valueexperts.net

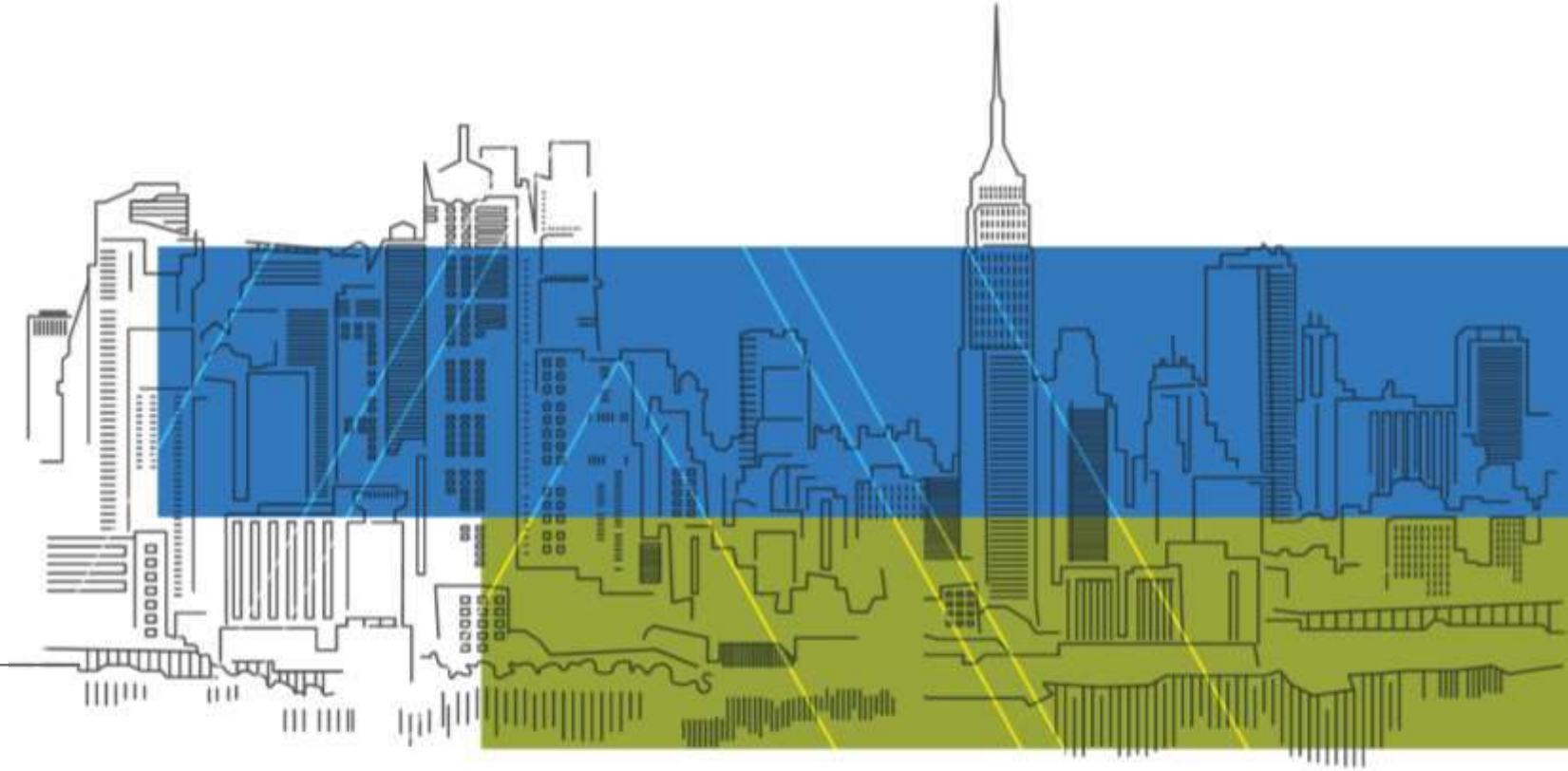




شركة خبراء القيمة وشركة
للتقييم العقاري

رقم الترخيص: 744 / 18 / 323

رقم التقرير: 1000767/8

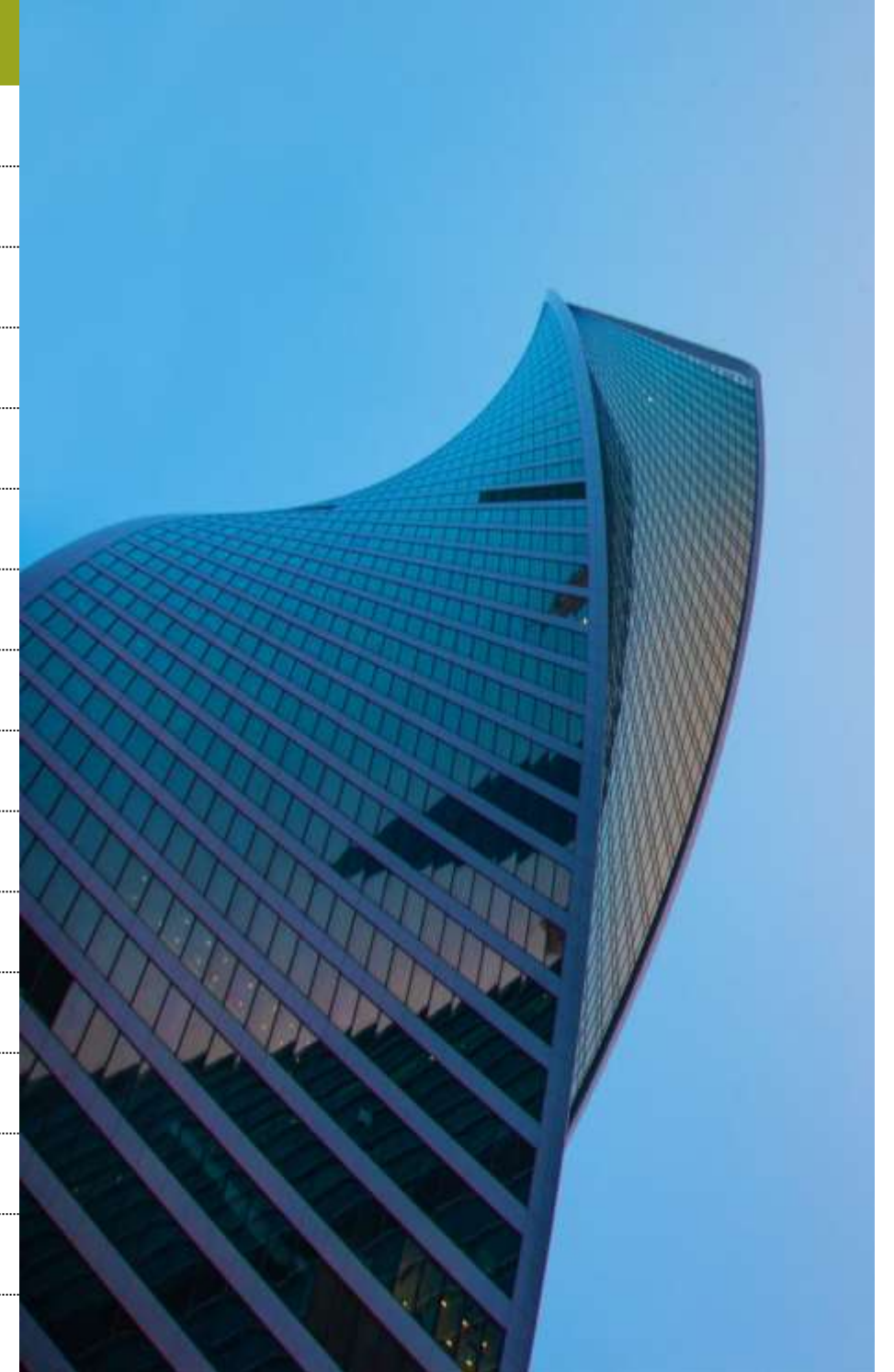


F A I R I S O U R V A L U E



تقييم مستودعات - بمدينة الدمام حي 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 - حي الخالدية الشمالية
نوع العقار	مستودعات
مساحة العقار	12.000 م ²
مساحة البناء	9.672 م ²
رقم الصك	730112015030 - 330112015031
تاريخ الصك	1440/04/13 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 (رسملة الدخل الاستثمارية)
تاريخ المعاينة	2019 / 12 / 25
تاريخ التقييم	2019 / 12 / 25
تاريخ الاصدار	2019 / 12 / 31





الموقرين

السادة / شركة دراية المالية
الموضوع: تقييم مستودعات - بمدينة الدمام حي الخالدية الشمالية
السلام عليكم ورحمة الله وبركاته،

بناء على طلبكم تقييم مستودعات - بمدينة الدمام حي الخالدية الشمالية، فقد قمنا بالكشف الفعلي على واقع العقار، و معاينة ودراسة المستندات والخرائط اللازمة ، وبعد إجراء دراسة للمنطقة المحيطة والمجاورة للعقار ، نرفق طيه التقرير التالي الذي يوفر البيانات اللازمة ويبين الأسباب للوصول إلى القيمة الاستثمارية للعقار ،

أن الهدف من هذا التقرير هو تقدير القيمة الاستثمارية للعقار ، وكما هو عليه في وضعه الراهن بتاريخ 2019/12/25 م، وأن الغاية من إصداره هو معرفة القيمة الاستثمارية للعقار لغرض (صندوق ريت) والتقرير لاستعمال السادة / شركة دراية المالية .
العقار المقدر هو عبارة عن **مستودعات** مفصلة كالتالي :

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

بناء على الدراسة المنجزة فإننا نقدر القيمة الاستثمارية للعقار وعلى وضعها الراهن بتاريخ التقدير مبلغ وقدرة فقط 21,660,000 ريال سعودي (فقط واحد وعشرون مليون وستمائة وستون ألف ريال سعودي)، مراعيًا الموقع ، وكما هو موثق بهذا التقرير في 2019/12/31 م،

قائمة المحتويات

5	الفرضيات والشروط المحددة للتقرير
6	ملخص الحقائق المهمة والاستنتاجات.....
10	نطاق العمل.....
19	الخدمات والمرافق المتوفرة في الموقع.....
20	موقع العقار على مستوى المدينة
21	موقع العقار على مستوى الاحياء.....
22	موقع العقار على مستوى الحي.....
24	وصف العقار.....
26	صور العقار.....
27	العقارات المقارنة.....
28	الحسابات والمؤشرات الى القيمة.....
34	تقدير القيمة.....



نشهد نحن المقيمين المعتمدين لدى الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين بالاتي:

- هذه الوثيقة المعدة من قبل (شركة فاليو إكسبرت) ملك لها ولا يجوز استغلالها في اغراض تخالف مآتم إعدادها له.
 - لقد قمنا بدراسة سوق العقارات بمنطقة العقار المستهدف وأستعنا في الدراسة بأكثر العقارات قريبا للعقار المستهدف من حيث المواصفات والمساحات لكل منها ولقد اجتهدنا للتأكد من صحة المعلومات التي تم الحصول عليها قدر الامكان.
 - أننا لم نخفي أي معلومات هامة في 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 أي اهتمامات حالية أو مستقبلية بالعقار المستهدف.
 - الأتعاب المتفق عليها لعمل هذا التقرير غير مرتبطة بالقيمة السوقية المقدرة للعقار.
 - لم يطلب منا أي آراء مسبقة قبل التقييم وقد قمنا بأداء عملنا 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 الطبيعي 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 أي اجراء غير متوافق مع الشريعة الإسلامية .
- مدة التقييم (45 يوما) من تاريخ صدور الوثيقة والشركة غير مسؤولة عن أي طارئ اقتصادي يؤثر على قيمة العقار .
- هامش التذبذب في القيمة بحدود + أو -10% وفقا لظروف السوق الحالية .
- قد تتغير النتائج التي توصلنا لها في حال تم تزويدنا بأي بيانات مؤثرة في القيمة أو تمكنا من الحصول عليها من مصادر موثوقة .



ملخص الحقائق المهمة والاستنتاجات

2م 9.672	المساحة الاجمالية للمبنى	12
2م 12.000	المساحة الإجمالية للأرض	13
ريال/م2 1,300	سعر المتر المربع للأرض	14
ريال سعودي 21,660,000	القيمة الاستثمارية للعقار	15

الملخص		
1	نوع العقار	مستودعات
2	تاريخ التقييم	2019 / 12 / 25 م
3	رقم الصك	330112015031 - 730112015030
4	تاريخ الصك	1440/04/13 هـ
5	رقم المخطط التنظيمي	1/58
6	رقم القطعة	ز/36 - ز/37 - ز/38 - ز/39
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



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

المعايير العامة:

• 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 الذم لديها والذم يتمتع بأعلى درجات الكفاءة والحيادة اللازمة ، ومستفيدين من الموارد المتاحة لنا والمتمثلة في كفاءة فريقنا الأستشاري الذم يضم في عداده نخبة من المستشارين المؤهلين بشهادات أكاديمية عليا وذات خبرات في مجال التقييم والاستشارات ، وما يتوفر لدى شركتنا من قاعدة معلومات تم بناؤها من خلال خبراتها التقييمية ومن خلال ما قامت به من جمع للبيانات والمعلومات والإحصائيات الصادرة عن الجهات الرسمية وغير الرسمية مما يعطي المقيمين سعة إدراك للقيام بمهامهم على أكمل وجه ، هذا وتعمل الشركة على تحديث قاعدة معلوماتها بشكل مستمر .
- خبرتنا بأعمال التقييم و الأستشارات تزيد عن الـ 15 سنة، وقمنا بتقديم أكثر من 20,000 تقرير تقييم خلال فترة عملنا .
- تشرفت شركة فاليو اكسبرت وممثليها من مقيمين و مساعدين قاموا بإجراء عملية التقييم دونما أي تحيز ، كما إنهم يعملون بموضوعية ويتمتعون بالاستقلالية عن العميل وشركاته التابعة أو الأطراف التابعين له، وليس للشركة وممثليها أي مصلحة حالية أو مرتقبة لدى العميل أو أي من شركاته التابعة أو الأطراف التابعين له، كما أنه ليس من بين هؤلاء العالمين ببواطن الأمور لدى العميل أو هؤلاء الذين لديهم علاقات داخلية أو ارتباطات مع العميل وشركاته التابعة أو الأطراف التابعين له ، وأتعب المقيم مقابل عملية التقييم غير مشروطة على النتائج التي يتوصل إليها أو أي أحداث أخرى ، وإذا حصلت الشركة على مساعدة ذات أهمية من طرف آخر فيما يتعلق بأي جانب من جوانب مهمة في التقييم ، سيتم ذكر طبيعة هذه المساعدة ، ومدى الاعتماد عليها ومن ثم توثيقها في التقرير إن وجدت .



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

الأشراف على جميع مشاريع التقييم
بالشركة
رقم العضوية **1210000027**

سنة خبرة
بأعمال التقييم
بكالوريوس هندسة
تخطيط مدن

12

علاء إبراهيم الثقفي
الرئيس التنفيذي

الأشراف على جميع مشاريع التقييم
بالشركة
رقم العضوية **1210000185**

سنوات خبرة بأعمال
التقييم
بكالوريوس ادارة
واققتصاد

5

هشام صالح العقيل
مدير إدارة التقييم

الأشراف على جميع مشاريع التقييم
بالشركة
رقم العضوية **1220000513**

سنوات خبرة بأعمال
التقييم
دبلوم حاسب ألي

6

عبدالرحمن عبدالله الوادعي
مساعد مدير إدارة التقييم



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 التي تم تقييمها	مستودع
أساس القيمة (القيمة الاستثمارية للعقار)	هي قيمة الاصل ما بالنسبة للمالك أو المالك المحتمل لأغراض استثمارية أو تشغيلية خاصة به ، وتبين القيمة الاستثمارية أيضا الظروف والأهداف المالية للجهة التي يتم عمل التقييم لصالحها ، كما تستخدم غالبا لقياس أداء الاستثمار .
تاريخ التقييم	2019/12/25 م
تاريخ الاصدار	2019/12/31 م
نطاق البحث والاستقصاء (معيار رقم 102)	لقد قمنا بدراسة سوق العقارات بمنطقة المستهدف واستعنا في الدراسة بأكثر العقارات قربا للعقار المستهدف من حيث المواصفات والمساحات لكل منها ولقد اجتهدنا للتأكد من صحة المعلومات التي تم الحصول عليها قدر الامكان .
طبيعة و مصادر المعلومات	مكاتب العقار بالمنطقة المستهدفة، قاعدة البيانات الخاصة بشركة فاليو إكسبرت والتي يتم تحديثها بشكل مستمر.



وصف التقرير
تقرير يوضح منهجية و خطوات التقييم
ونائج التقييم وصور ضوئية وحدودية
للأصول موضوعة التقييم وتوضيح تفاصيل
البيانات .



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



القيود على الاستخدام أو التوزيع أو النشر
هذا التقرير معد للغرض الذي أعده من أجله
فقط ولا يجوز استخدامه أو تداوله أو الاقتباس
منه أو الإشارة إليه على أي حال من الأحوال
لأي غرض آخر . وبناء عليه لا تتحمل الشركة
أو المقيم أي مسؤولية عن أي خسارة
بتكديدها أي 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 أي نحو دون موافقة
صريحة من الشركة . ولا يجوز تقديم هذا
التقرير لأي طرف آخر بخلاف هؤلاء المشار
إليهم فيه دون موافقة صريحة من الشركة .
ومن دواعي الحيطة والحذر أن تحتفظ
الشركة والمقيم بالحق في إدخال أي
تعديلات وعمل أي مراجعة على التقييم أو
دعم نتيجة التقييم في ظل ظروف محددة .
تحتفظ الشركة بالحق دون أي التزام بمراجعة
حسابات التقييم وتعديل وتنقيح نتائج على
ضوء معلومات كانت موجودة في تاريخ
التقييم لكنها أتضح له لاحقا.



- الافتراضات والافتراضات الخاصة
- تم افتراض أن العقار ذات ملكية تامة
وليس عليه أي التزامات .
 - تم استلام صور ضوئية من العميل للصك ،
وصورة كروكية للموقع ولم تقع شركة
فاليو إكسبرت بالعمل على التأكد من
صحتهم وتم افتراض بأن العقار غير
مرهون ولا توجد عليه حقوق لجهات
أخرى .
 - أن موقع العقار تم الاستدلال عليه من قبل
السادة / شركة دراية المالية .
 - المقيم العقاري غير مسئول عن وجود أي
تعديلات على حدود العقار.
 - تم الاستدلال على مسطحات البناء حسب
رخصة البناء .



المعيار رقم 102

FAIR
IS
OUR
VALUE

المعايير العامة :
البحث والاستقصاء



تطبيق طرق التقييم

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



تحليل البيانات

تم تحليل البيانات المتوفرة في منطقة العقار والتي تم استقائها من المكاتب العقارية التي تعمل في منطقة .



تحديد خصائص الاصل

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



معاينة الاصل

تم أستلام صك الملكية من العميل والذى يوضح مساحة العقار ،



إعداد التقرير

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



مراجعة القيمة

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



تقدير القيمة

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



جمع البيانات

بناء على نوع العقار موضع التقييم تم تحديد نطاق جمع البيانات وخصوصا في المنطقة المحيطة بالعقار.



المعيار رقم 105

FAIR
IS
OUR
VALUE

أساليب وطرق التقييم





تعريف الأسلوب	تستخدم لـ	الأسلوب
<ul style="list-style-type: none">يقدم هذا الأسلوب مؤشرات للقيمة عن طريق مقارنة الأراضي والمستودع الذي يتم تقييمه بعقار مطابقة او مماثلة تتوفر معلومات عن اسعارها .وفقا لهذا الأسلوب فان الخطوة الاولى تتمثل في دراسة اسعار المعاملات الخاصة بالاصول المطابقة او المماثلة التي تمت مؤخرا في السوق , وان كانت المعاملات التي تمت قليلة , من الأفضل ايضا دراسة اسعار الاصول المطابقة او المماثلة المدرجة او المعروضة للبيع شريطة ان تكون هذه المعلومات واضحة وجريء تحليلها موضوعيا . ويجب تعديل المعلومات المتعلقة باسعار تلك المعاملات لكي تبين الفروق في شروط و احكام المعاملة الفعلية , و اساس القيمة و الافتراضات التي يتم اعتمادها في عملية التقييم التي يتم تنفيذها , كما يمكن ان توجد فروق في الخصائص القانونية والاقتصادية والمادية لاصول المعاملات الاخرى مقارنة بالاصل الذي يتم تقييمه .	الأرض والمستودع	أسلوب السوق

المصدر : معايير التقييم الدولية 2017

التطبيق:

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

استخدام هذه الطريقة

المنهجية:

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



تعريف الأسلوب	تستخدم لـ	الأسلوب
<ul style="list-style-type: none">يشار إلى أسلوب التكلفة أحياناً بطريقة المقاول،يحدد أسلوب التكلفة القيمة من خلال تقدير تكلفة اقتناء الأرض وبناء عقار جديد بمنافع مساوية أو تعديل عقار قديم لنفس الاستخدام دون أم مصروفات لا داعى لها تنتج عن التأخير.يتم جمع تكلفة الأرض على إجمالي تكلفة الإنشاءات، وجرت العادة أن تتم إضافة حوافز المشروع أو أرباح/خسائر المطور العقاري إلى تكاليف الإنشاءات إن كان ذلك ملائماً.	للمباني	أسلوب التكلفة

المصدر : معايير التقييم الدولية 2017

استخدام هذه الطريقة

المنهجية:

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

التطبيق:

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



تعريف الأسلوب	تستخدم لـ	الأسلوب
<ul style="list-style-type: none">يستخدم هذا الأسلوب، الدخل الذي يدره العقار كأساس للتقييم .يمكن تقدير القيمة الاستثمارية ، وفي أغلب الحالات يمكن تقدير القيمة الاستثمارية من الدخل الفعلي للإيجار أو من مقارنة إيجارات عقارات مماثلة، أو أحيانا من خلال طرق أخرى، وكل ذلك يؤكد العلاقة بين القيمة الإيجارية والقيمة الاستثمارية.	للمباني	أسلوب الدخل

المصدر : معايير التقييم الدولية 2017

استخدام هذه الطريقة

المنهجية:

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

التطبيق:

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



طرق التقييم المستخدمة

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



الخدمات والمرافق المتوفرة في الموقع

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



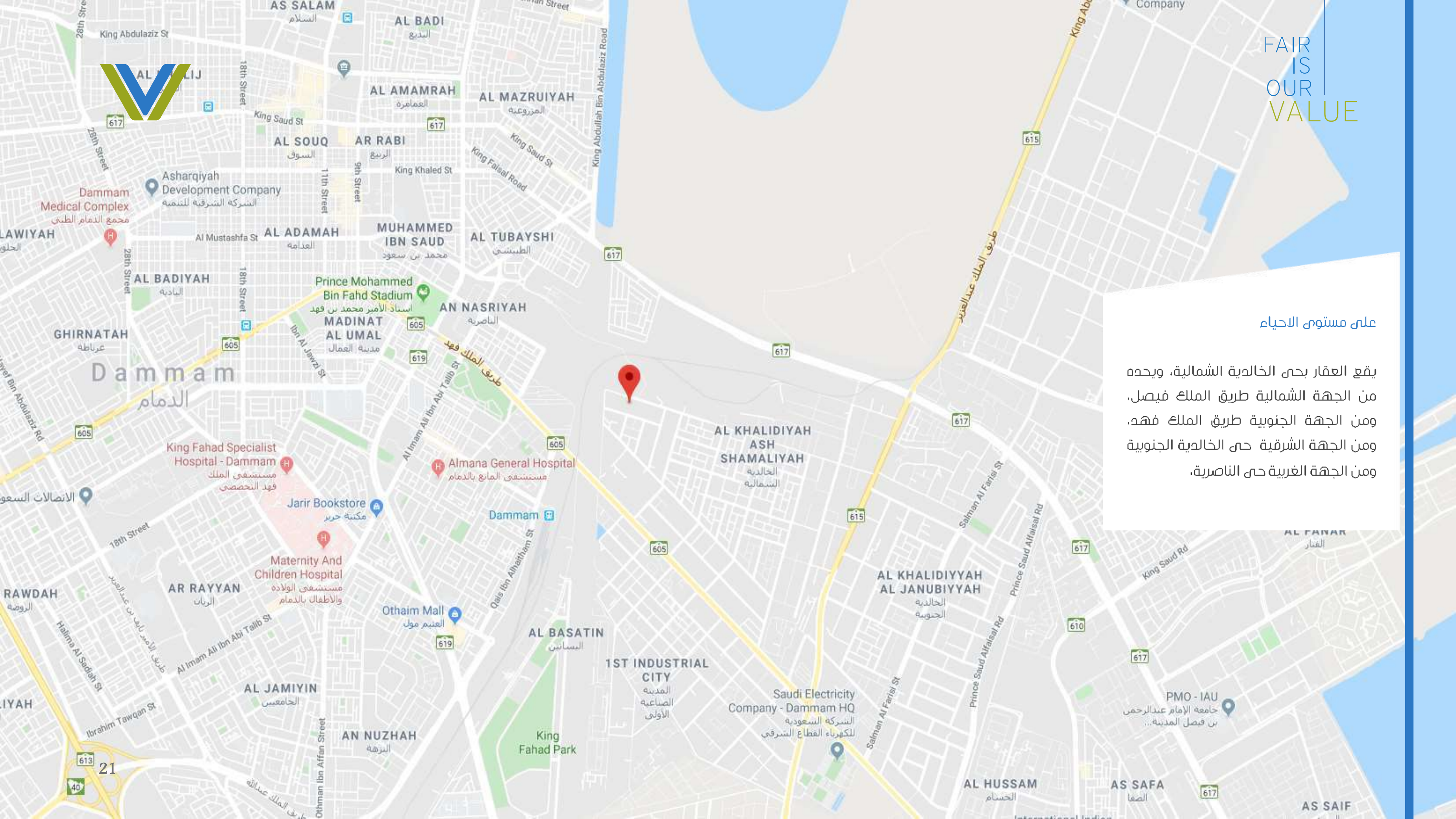
موقع العقار على مستوى مدينة الدمام

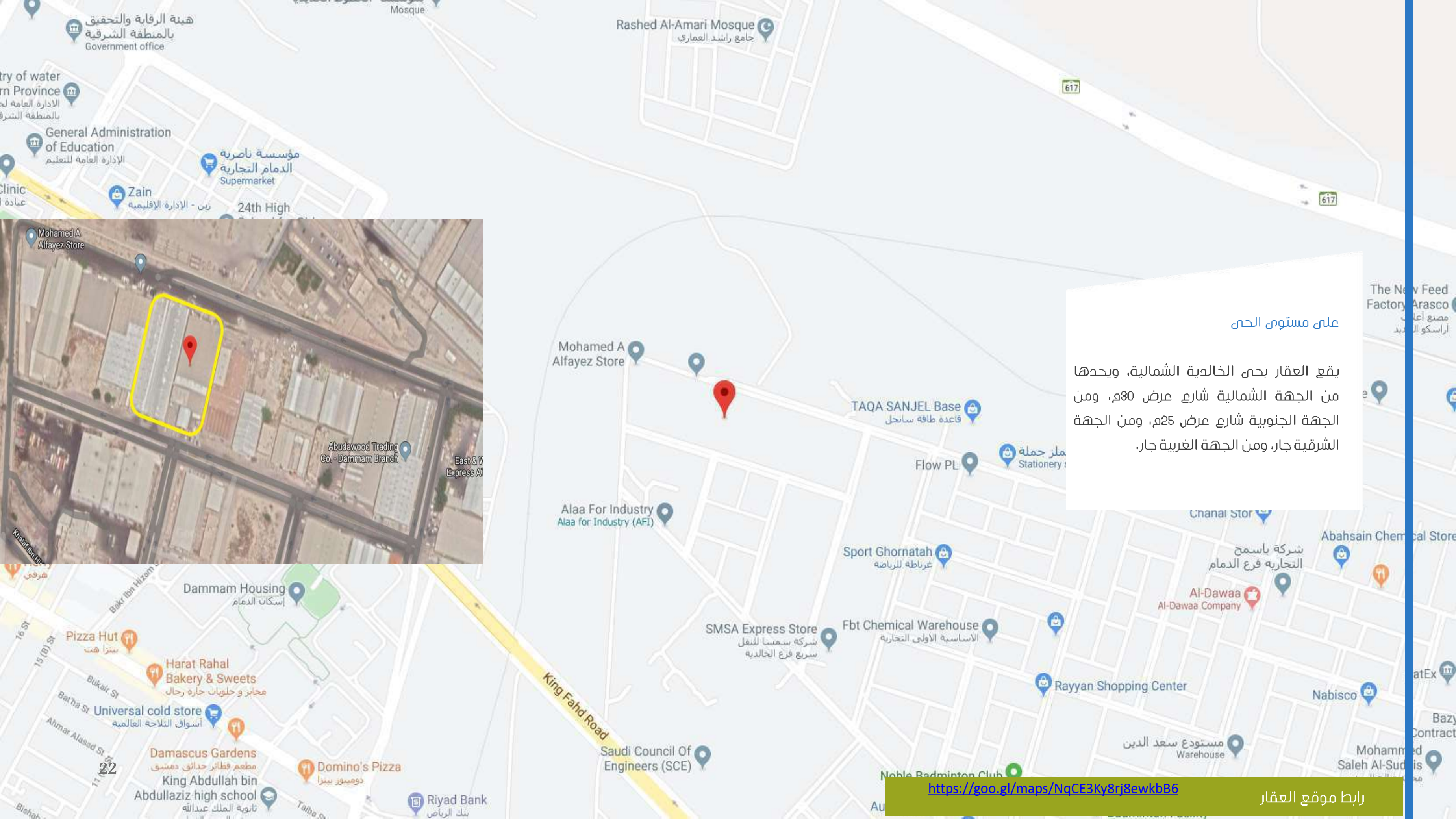
يقع العقار بمدينة الدمام ، ويوضح الشكل التالي علاقة موقع العقار بمناطق الجذب الرئيسية بالمدينة، كما يوضح كيفية الوصول من وإلى موقع العقار، وعلاقته بمحاور الحركة واتجاهاتها ودرجاتها على مستوى المدينة، والتي توضح بدائل وطرق الوصول من وإلى موقع العقار.

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.

<https://goo.gl/maps/NqCE3Ky8rj8ewkbB6>

رابط موقع العقار



وصف العقار



وصف العقار

وصف الموقع :

يعتبر موقع العقار في حي الخالدية الشمالية وهي 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.

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 المبنى

العقار عبارة عن مستودعات ومبنى إدارة ومستودع تخزين ثلاجة .

مساحات البناء حسب البيان المرسل من قبل العميل			
الإستخدام	المساحة م2	عدد الوحدات	مكونات البناء
مستودع	9,375.00	1	ارضى
مكاتب	297	تابع	ارضى
	9,672.00		المجموع

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

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



FAIR
IS
OUR
VALUE

صور العقار





العقارات المقارنة:

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



صورة جوية

جدول المقارنات للأراضي المشابهة

م	اسم الموقع	مساحة م ²	سعر/م ²	الاستخدام
1	حي الخالوية	3.100	1.280	صناعي
2	حي الخالوية	2.250	1.350	صناعي
3	حي الخالوية	1.350	1.400	صناعي

جدول المقارنات (التاجير)

م	اسم الموقع	مساحة م ²	سعر/م ²	الاستخدام
4	حي الخالوية	1.080	170	مستودع
5	حي الخالوية	2.400	160	مستودع
6	حي الخالوية	6.800	150	مستودع



الحسابات والمؤشرات الى القيمة بطريقة المقارنات

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

الضبط النسبي (للارض) للمبيعات المشابهة							
المقارنة 3		المقارنة 2		المقارنة 1		العقار المراد تقييمه	عينات السوق
1,400		1,350		1,280		سعر المتر المربع للارض المقارن	
1,350		2,250		3,100		مساحة الارض المقارن	
2019-12-03		2019-12-18		2019-12-20		2019-12-04	تاريخ العرض
0%		0%		0%		حالة السوق	
0		0		0		سعر المتر المربع بعد تعديل حالة السوق	
-5%	قريب	-5%	اصغر	-5%	قريب	12,000	مساحة الارض المراد تقييمه
3%	1	0%	2	0%	2	2	عدد الواجهات
0%	سهل	0%	سهل	0%	سهل	سهل	سهولة الوصول
0%	متوسط	0%	متوسط	0%	متوسط	متوسط	القرب من الطريق الرئيسي
0%	متوفرة	0%	متوفرة	0%	متوفرة	متوفرة	توفر الخدمات
0%	حى الخالدية	0%	حى الخالدية	0%	حى الخالدية	حى الخالدية	الموقع
-2%		-5%		-5%		الضبط النسبي	
1,372		1,283		1,216		صافى القيمة	
		1,290.17				متوسط سعر المتر المربع	



الحسابات والمؤشرات الى القيمة بطريقة المقارنات (التأجير)

والتي تعتمد على أسعار السوق الحالية في 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 التي تمثل ميزة للعقار المقارن وإضافة قيمة البنود التي تمثل ميزة للعقار التقييم وذلك لحساب قيمة العقار موضوع التقييم.

الضبط النسبي (التأجير للمستودع)							
المقارنة 3		المقارنة 2		المقارنة 1		العقار المراد تقييمه	عينات السوق
150		160		170		سعر المتر المربع التأجير للمستودع	
6,800		2,400		1,080		مساحة المستودع	
2019-12-04		2019-12-04		2019-12-04		تاريخ العرض	
0%		0%		0%		حالة السوق	
0		0		0		سعر المتر المربع التأجير للمستودع بعد تعديل حالة السوق	
-3%	اصغر	-5%	اصغر	-5%	اصغر	12,000	مساحة المستودع المراد تقييمه
0%	سهل	0%	سهل	0%	سهل	سهل	سهولة الوصول
5%	متوسط	5%	متوسط	5%	متوسط	قريب	القرب من الطريق الرئيسي
0%	متوفرة	0%	متوفرة	0%	متوفرة	متوفرة	توفر الخدمات
0%	حتى الخالدية	0%	حتى الخالدية	0%	حتى الخالدية	حتى الخالدية	الموقع
2%		0%		0%		الضبط النسبي	
153		160		170		صافي القيمة	
		161				متوسط سعر المتر المربع التأجير	



الحسابات و المؤشرات للقيمة بطريقة التكلفة

ملاحظات:

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

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

تقدير القيمة
بطريقة رسمة الدخل





الحسابات والمؤشرات للقيمة بطريقة الدخل حسب السوق

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 .

البند	القيمة	الوحدة
المساحة التأجيرية للمستودع	12,000	م ²
سعر المتر المربع التأجيرى	160	ريال / م ²
اجمال الدخل للمستودع	1,920,000	ريال / سنويا
نسبة الاشغال	95%	%
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	8.00%	%
القيمة الاستثمارية للعقار	21,660,000	ريال

تقدير القيمة



الملاحظات والتوصيات

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

▪ موقع العقار :

موقع ممتاز بحى الخالدية الشمالية ، والذي يعد احد مراكز الجذب المميزة بالإضافة إلى سهولة الوصول إلى الموقع من خلال شبكة من الطرق والبنية التحتية المتطورة .

▪ معدلات الاشغال :

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

بناء على الدراسة المنجزة فإننا نقدر القيمة الأستثمارية للعقار مبلغ وقدره

21,660,000 SR

(فقط واحد وعشرون مليون وستمائة وستون ألف ريال سعودي)

مراعيا الموقع، وكما هو موثق بهذا التقرير في 2019/12/31 م.



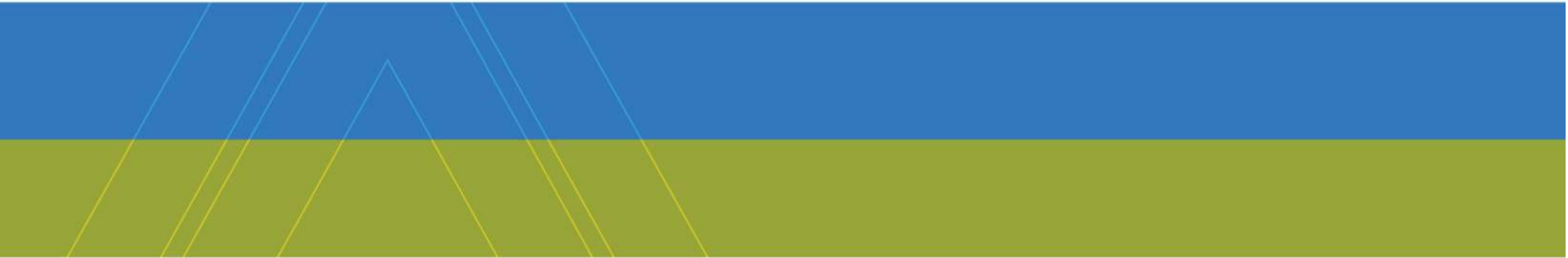
FAIR
IS
OUR
VALUE

خاص باستخدام الشركة

الختم	التوقيع	الاسم
	 رقم العضوية 1210000185	رقم العضوية 1210000185 هشام العقيل مدير ادارة التقييم
	 رقم العضوية 1210000027	رقم العضوية 1210000027 م / علاء الثقفي الرئيس التنفيذي

www.valueexperts.net

alaeel@valueexperts.net

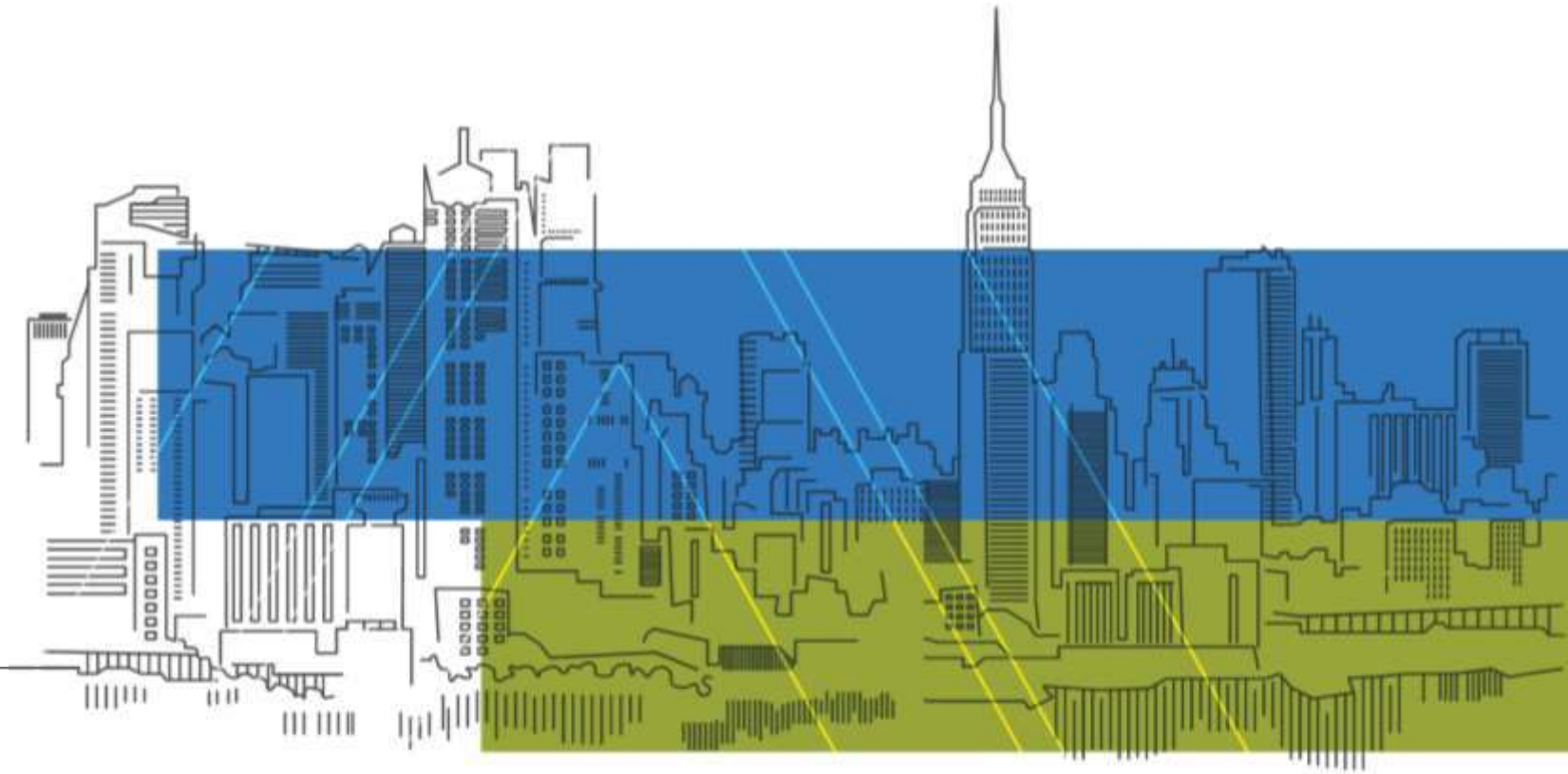




شركة خبراء القيمة وشريكة
للتقييم العقاري

رقم الترخيص: 744 / 18 / 323

رقم التقرير: 1000767/7

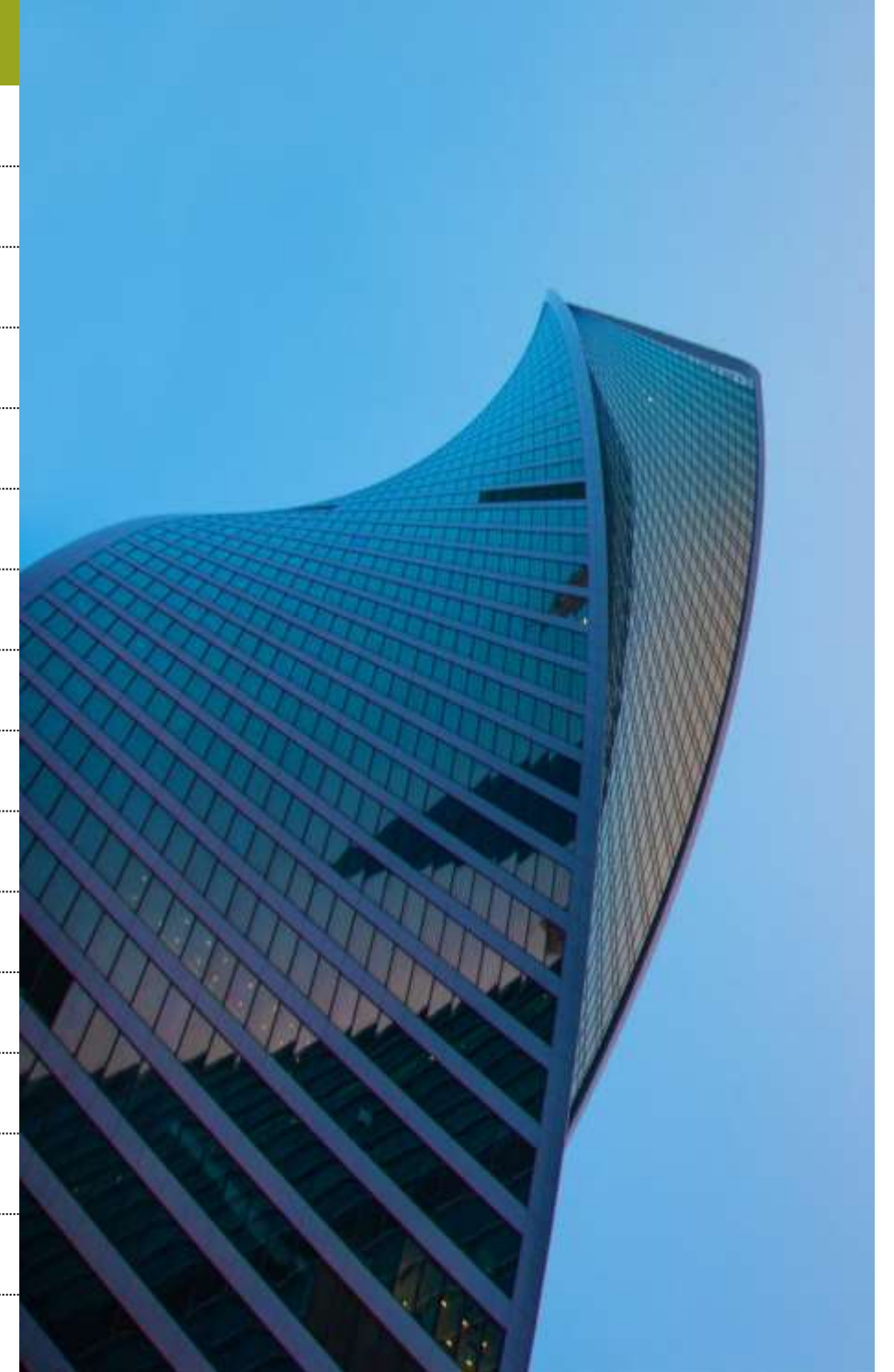


F A I R I S O U R V A L U E



تقييم (مجمع الجبيل فيوز السكني) بمدينة الجبيل حى روضة الخالدية

العميل (صاحب الطلب)	شركة دراية المالية
المستفيد (مستخدم الطلب)	شركة دراية المالية
الغرض من التقييم	صندوق ريت
عنوان العقار	المملكة العربية السعودية - مدينة الجبيل - حى روضة الخالدية
نوع العقار	مجمع سكني
مساحة العقار	21,600 م ²
مساحة البناء	26,643 م ²
رقم الصك	332407001208
تاريخ الصك	1437/09/11 هـ
نوع الملكية	ملكية مطلقة
اساس القيمة	القيمة الاستثمارية
معايير التقييم	معايير التقييم الدولية
أسلوب التقييم	اسلوب المقارنات للارض والشقق والفلل + اسلوب التكلفة (الاحلال) + اسلوب الدخل (رسملة الدخل الاستثمارية)
تاريخ المعاينة	2019 / 12 / 25
تاريخ التقييم	2019 / 12 / 25
تاريخ الاصدار	2019 / 12 / 31





الموقرين

السادة / شركة دراية المالية

الموضوع: تقييم (مجمع الجبيل فيوز السكني) بمدينة الجبيل حى روضة الخالدية
السلام عليكم ورحمة الله وبركاته،

بناء على طلبكم تقييم (مجمع سكني) بمدينة الجبيل حى روضة الخالدية ، فقد قمنا بالكشف الفعلي على واقع العقار، و معاينة ودراسة المستندات والخرائط اللازمة ، وبعد إجراء دراسة للمنطقة المحيطة والمجاورة للعقار ، نرفق طيه التقرير التالي الذي يوفر البيانات اللازمة ويبين الأسباب للوصول إلى القيمة الاستثمارية للعقار ،

أن الهدف من هذا التقرير هو تقدير القيمة الاستثمارية للعقار ، وكما هو عليه فى وضعه الراهن بتاريخ 2019/12/25م، وأن الغاية من إصداره هو معرفة القيمة الاستثمارية للعقار لغرض (صندوق ريت) والتقرير لاستعمال السادة / شركة دراية المالية .
العقار المقدر هو عبارة عن مجمع سكني مفصلة كالتالي :

رقم الصاع	مساحة الارض	مساحة البناء
332407001208	21,600 م ²	26,643 م ²

بناء على الدراسة المنجزة فإننا نقدر القيمة الاستثمارية للعقار وعلى وضعها الراهن بتاريخ التقدير مبلغ وقدرة فقط 124,060,235 ريال سعودي (فقط مائة وأربعة وعشرون مليون وستون الف ومائتان وخمسة وثلاثون ريال سعودي)، مراعى الموقع ، وكما هو موثق بهذا التقرير فى 2019/12/31م،

قائمة المحتويات

5	الفرضيات والشروط المحددة للتقرير
6	ملخص الحقائق المهمة والاستنتاجات
10	نطاق العمل.....
19	الخدمات والمرافق المتوفرة فى الموقع.....
20	موقع العقار على مستوى المدينة
21	موقع العقار على مستوى الاحياء.....
22	موقع العقار على مستوى الحى.....
24	وصف العقار.....
26	صور العقار.....
27	العقارات المقارنة
28	الحسابات والمؤشرات الى القيمة
35	تقدير القيمة.....



نشهد نحن المقيمين المعتمدين لدى الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين بالاتي:

- هذه الوثيقة المعدة من قبل (شركة فاليو إكسبرت) ملك لها ولا يجوز استغلالها في اغراض تخالف ماتم إعدادها له.
 - لقد قمنا بدراسة سوق العقارات بمنطقة العقار المستهدف وأستعنا في الدراسة بأكثر العقارات قريبا للعقار المستهدف من حيث المواصفات والمساحات لكل منها ولقد اجتهدنا للتأكد من صحة المعلومات التي تم الحصول عليها قدر الامكان.
 - أننا لم نخفي أي معلومات هامة في 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 أي اهتمامات حاليا أو مستقبلية بالعقار المستهدف.
 - الأتعاب المتفق عليها لعمل هذا التقرير غير مرتبطة بالقيمة السوقية المقدرة للعقار.
 - لم يطلب منا أي آراء مسبقة قبل التقييم وقد قمنا بأداء عملنا 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 الطبيعي كما قمنا بالاستفسار عن العقارات المقارنة وفقا للمتاج لنا من امكانيات ومصادر معلومات ، إبراء للذمة فإنه لا يسمح باستخدام هذا التقرير لترتيب تمويل أو رهن أو أي اجراء غير متوافق مع الشريعة الإسلامية .
- مدة التقييم (45 يوما) من تاريخ صدور الوثيقة والشركة غير مسؤولة عن أي طارئ اقتصادي يؤثر على قيمة العقار .
- هامش التذبذب في القيمة بحدود + أو -10% وفقا لظروف السوق الحالية .
- قد تتغير النتائج التي توصلنا لها في حال تم تزويدنا بأي بيانات مؤثرة في القيمة أو تمكنا من الحصول عليها من مصادر موثوقة .



ملخص الحقائق المهمة والاستنتاجات

26,643 م2	المساحة الاجمالية للمبنى	12
21,600 م2	المساحة الإجمالية للأرض	13
1,260 ريال/م2	سعر المتر المربع للأرض	14
124,060,235 ريال سعودي	القيمة الاستثمارية للعقار	15

الملخص		
1	نوع العقار	مجمع سكني
2	تاريخ التقييم	2019 /12 /25 م
3	رقم الصك	332407001208
4	تاريخ الصك	1437/09/11 هـ
5	رقم المخطط التنظيمي	243 / ش ج
6	رقم القطعة	899
7	رقم البلك	85
8	استخدام الارض	سكني
9	سلطة الاصدار	كتابة عدل الجبيل
10	القيود المفروضة على الموقع	لا يوجد
11	طبيعة الملكية	ملكية مطلقة



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

المعايير العامة:

• 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 الذم لديها والذم يتمتع بأعلى درجات الكفاءة والحيادة اللازمة ، ومستفيدين من الموارد المتاحة لنا والمتمثلة في كفاءة فريقنا الأستشاري الذم يضم في عداده نخبة من المستشارين المؤهلين بشهادات أكاديمية عليا وذات خبرات في مجال التقييم والاستشارات ، وما يتوفر لدى شركتنا من قاعدة معلومات تم بناؤها من خلال خبراتها التقييمية ومن خلال ما قامت به من جمع للبيانات والمعلومات والإحصائيات الصادرة عن الجهات الرسمية وغير الرسمية مما يعطي المقيمين سعة إدراك للقيام بمهامهم على أكمل وجه ، هذا وتعمل الشركة على تحديث قاعدة معلوماتها بشكل مستمر .
- خبرتنا بأعمال التقييم و الأستشارات تزيد عن الـ 15 سنة، وقمنا بتقديم أكثر من 20,000 تقرير تقييم خلال فترة عملنا .
- تشرفت شركة فاليو اكسبرت وممثليها من مقيمين و مساعدين قاموا بإجراء عملية التقييم دونما أي تحيز ، كما إنهم يعملون بموضوعية ويتمتعون بالاستقلالية عن العميل وشركاته التابعة أو الأطراف التابعين له، وليس للشركة وممثليها أي مصلحة حالية أو مرتقبة لدى العميل أو أي من شركاته التابعة أو الأطراف التابعين له، كما أنه ليس من بين هؤلاء العالمين ببواطن الأمور لدى العميل أو هؤلاء الذين لديهم علاقات داخلية أو ارتباطات مع العميل وشركاته التابعة أو الأطراف التابعين له ، وأتعب المقيم مقابل عملية التقييم غير مشروطة على النتائج التي يتوصل إليها أو أي أحداث أخرى ، وإذا حصلت الشركة على مساعدة ذات أهمية من طرف آخر فيما يتعلق بأي جانب من جوانب مهمة في التقييم ، سيتم ذكر طبيعة هذه المساعدة ، ومدى الاعتماد عليها ومن ثم توثيقها في التقرير إن وجدت .



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

الأشراف على جميع مشاريع التقييم
بالشركة
رقم العضوية **1210000027**

سنة خبرة
بأعمال التقييم
بكالوريوس هندسة
تخطيط مدن

12

علاء إبراهيم الثقفي
الرئيس التنفيذي

الأشراف على جميع مشاريع التقييم
بالشركة
رقم العضوية **1210000185**

سنوات خبرة بأعمال
التقييم
بكالوريوس ادارة
واققتصاد

5

هشام صالح العقيل
مدير إدارة التقييم

الأشراف على جميع مشاريع التقييم
بالشركة
رقم العضوية **1220000513**

سنوات خبرة بأعمال
التقييم
دبلوم حاسب ألي

6

عبدالرحمن عبدالله الوادعي
مساعد مدير إدارة التقييم



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 التي تم تقييمها	مجمع سكني
أساس القيمة (القيمة الاستثمارية للعقار)	هي قيمة الاصل ما بالنسبة للمالك أو المالك المحتمل لأغراض استثمارية أو تشغيلية خاصة به ، وتبين القيمة الاستثمارية أيضا الظروف والأهداف المالية للجهة التي يتم عمل التقييم لصالحها ، كما تستخدم غالبا لقياس أداء الاستثمار .
تاريخ التقييم	2019/12/25 م
تاريخ الاصدار	2019/12/31 م
نطاق البحث والاستقصاء (معيار رقم 102)	لقد قمنا بدراسة سوق العقارات بمنطقة المستهدف واستعنا في الدراسة بأكثر العقارات قربا للعقار المستهدف من حيث المواصفات والمساحات لكل منها ولقد اجتهدنا للتأكد من صحة المعلومات التي تم الحصول عليها قدر الامكان .
طبيعة و مصادر المعلومات	مكاتب العقار بالمنطقة المستهدفة، قاعدة البيانات الخاصة بشركة فاليو إكسبرت والتي يتم تحديثها بشكل مستمر.



وصف التقرير
تقرير يوضح منهجية و خطوات التقييم
ونائج التقييم وصور ضوئية وحدودية
للأصول موضوعة التقييم وتوضيح تفاصيل
البيانات .



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



القيود على الاستخدام أو التوزيع أو النشر
هذا التقرير معد للغرض الذي أعده من أجله
فقط ولا يجوز استخدامه أو تداوله أو الاقتباس
منه أو الإشارة إليه على أي حال من الأحوال
لأي غرض آخر . وبناء عليه لا تتحمل الشركة
أو المقيم أي مسؤولية عن أي خسارة
بتكديدها أي 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 أي نحو دون موافقة
صريحة من الشركة . ولا يجوز تقديم هذا
التقرير لأي طرف آخر بخلاف هؤلاء المشار
إليهم فيه دون موافقة صريحة من الشركة .
ومن دواعي الحيطه والحذر أن تحتفظ
الشركة والمقيم بالحق في إدخال أي
تعديلات وعمل أي مراجعة على التقييم أو
دعم نتيجة التقييم في ظل ظروف محددة .
تحتفظ الشركة بالحق دون أي التزام بمراجعة
حسابات التقييم وتعديل وتنقيح نتائج على
ضوء معلومات كانت موجودة في تاريخ
التقييم لكنها أتضح له لاحقا.



الافتراضات والافتراضات الخاصة

- تم افتراض أن العقار ذات ملكية تامة
وليس عليه أي التزامات .
- تم استلام صور ضوئية من العميل للصك ،
ورخصة البناء وصورة كروكي للموقع ولم
تقم شركة فاليو إكسبرت بالعمل على
التأكد من صحتهم وتم افتراض بأن العقار
غير مرهون ولا توجد عليه حقوق لجهات
أخرى .
- أن موقع العقار تم الاستدلال عليه من قبل
السادة / شركة دراية المالية .
- المقيم العقاري غير مسئول عن وجود أي
تعديلات على حدود العقار.



المعيار رقم 102

FAIR
IS
OUR
VALUE

المعايير العامة :
البحث والاستقصاء



تطبيق طرق التقييم

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



تحليل البيانات

تم تحليل البيانات المتوفرة في منطقة العقار والتي تم استقائها من المكاتب العقارية التي تعمل في منطقة .



تحديد خصائص الاصل

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



معاينة الاصل

تم أستلام صك الملكية من العميل والذى يوضح مساحة العقار ،



إعداد التقرير

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



مراجعة القيمة

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



تقدير القيمة

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



جمع البيانات

بناء على نوع العقار موضع التقييم تم تحديد نطاق جمع البيانات وخصوصا في المنطقة المحيطة بالعقار.



المعيار رقم 105

FAIR
IS
OUR
VALUE

أساليب وطرق التقييم





تعريف الأسلوب	تستخدم لـ	الأسلوب
<ul style="list-style-type: none">يقدم هذا الأسلوب مؤشرات للقيمة عن طريق مقارنة الأراضي ومقارنة الشقق والفلل الذم يتم تقييمه بعقار مطابقة او مماثلة تتوفر معلومات عن اسعارها .وفقا لهذا الأسلوب فان الخطوة الاولى تتمثل في دراسة اسعار المعاملات الخاصة بالاصول المطابقة او المماثلة التي تمت مؤخرا في السوق ، وان كانت المعاملات التي تمت قليلة ، من الأفضل ايضا دراسة اسعار الاصول المطابقة او المماثلة المدرجة او المعروضة للبيع شريكة ان تكون هذه المعلومات واضحة وجرم تحليلها موضوعيا ، ويجب تعديل المعلومات المتعلقة باسعار تلك المعاملات لكي تبين الفروق في شروط و احكام المعاملة الفعلية ، و اساس القيمة و الافتراضات التي يتم اعتمادها في عملية التقييم التي يتم تنفيذها ، كما يمكن ان توجد فروق في الخصائص القانونية والاقتصادية والمادية لاصول المعاملات الاخرى مقارنة بالاصل الذم يتم تقييمه .	الأرض و الشقق و الفلل	أسلوب السوق

المصدر : معايير التقييم الدولية 2017

التطبيق:

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

استخدام هذه الطريقة

المنهجية:

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



تعريف الأسلوب	تستخدم لـ	الأسلوب
<ul style="list-style-type: none">يشار إلى أسلوب التكلفة أحياناً بطريقة المقاول،يحدد أسلوب التكلفة القيمة من خلال تقدير تكلفة اقتناء الأرض وبناء عقار جديد بمنافع مساوية أو تعديل عقار قديم لنفس الاستخدام دون أي مصروفات لا داعي لها تنتج عن التأخير.يتم جمع تكلفة الأرض على إجمالي تكلفة الإنشاءات، وجرت العادة أن تتم إضافة حوافز المشروع أو أرباح/خسائر المطور العقاري إلى تكاليف الإنشاءات إن كان ذلك ملائماً.	للمباني	أسلوب التكلفة

المصدر : معايير التقييم الدولية 2017

استخدام هذه الطريقة

المنهجية:

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

التطبيق:

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



تعريف الأسلوب	تستخدم لـ	الأسلوب
<ul style="list-style-type: none">يستخدم هذا الأسلوب، الدخل الذي يدره العقار كأساس للتقييم .يمكن تقدير القيمة الاستثمارية ، وفي أغلب الحالات يمكن تقدير القيمة الاستثمارية من الدخل الفعلي للإيجار أو من مقارنة إيجارات عقارات مماثلة، أو أحيانا من خلال طرق أخرى، وكل ذلك يؤكد العلاقة بين القيمة الإيجارية والقيمة الاستثمارية.	للمباني	أسلوب الدخل

المصدر : معايير التقييم الدولية 2017

استخدام هذه الطريقة

المنهجية:

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

التطبيق:

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



طرق التقييم المستخدمة

التكلفة	الدخل	السوق	اساليب التقييم
طريقة مساندة	تم اعتماد على أسلوب الدخل ويعتبر الأنسب لتقدير القيمة الاستثمارية للعقار	تم إستخدامها للوصول لقيمة الأرض والشقق والفلل بشكل أساسي	إستخدام الأسلوب
الاحلال	رسمة الدخل	المقارنات	طرق التقييم المستخدمة
لمعرفة التكاليف الإنشائية للعقار	كون العقار مدر للدخل	لوصول لقيمة الارض والشقق والفلل	أسباب الاستخدام



الخدمات والمرافق المتوفرة في الموقع

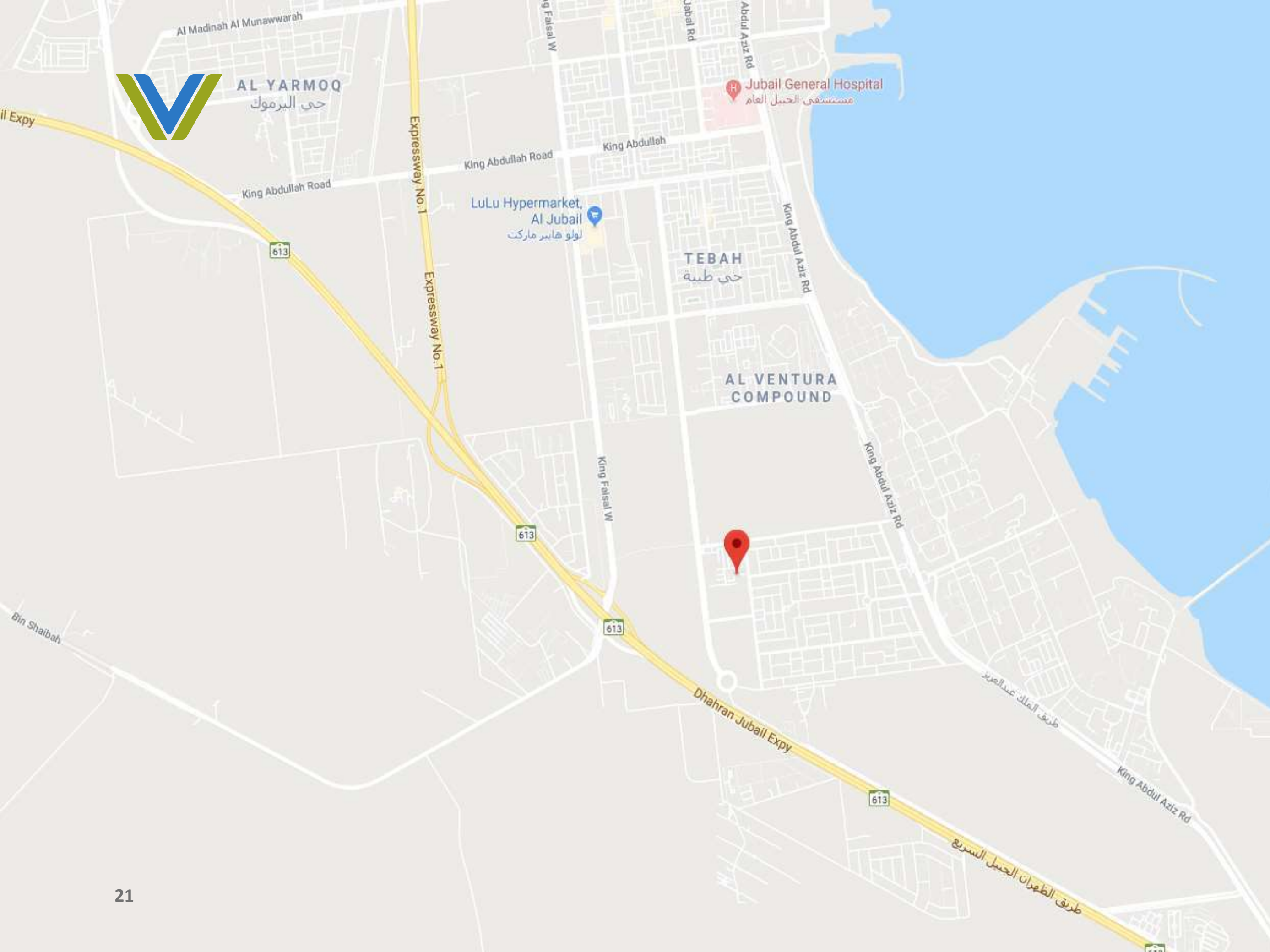
لا	نعم	المرافق المتواجدة في الموقع
	✓	دوائر حكومية
	✓	مركز شرطة
	✓	مدارس
	✓	بنوك
	✓	دفاع مدني
	✓	مستشفيات
	✓	مستوصفات
	✓	مراكز طبية
	✓	مراكز تجارية
	✓	أسواق مركزية
	✓	أسواق عامة
	✓	مطاعم
	✓	فنادق
	✓	شقق مفروشة
	✓	محطات وقود
	✓	شبكة صرف
	✓	شبكة كهرباء
	✓	شبكة مياه
	✓	شبكة هاتف
	✓	شبكة تصريف مياه أمطار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



FAIR
IS
OUR
VALUE

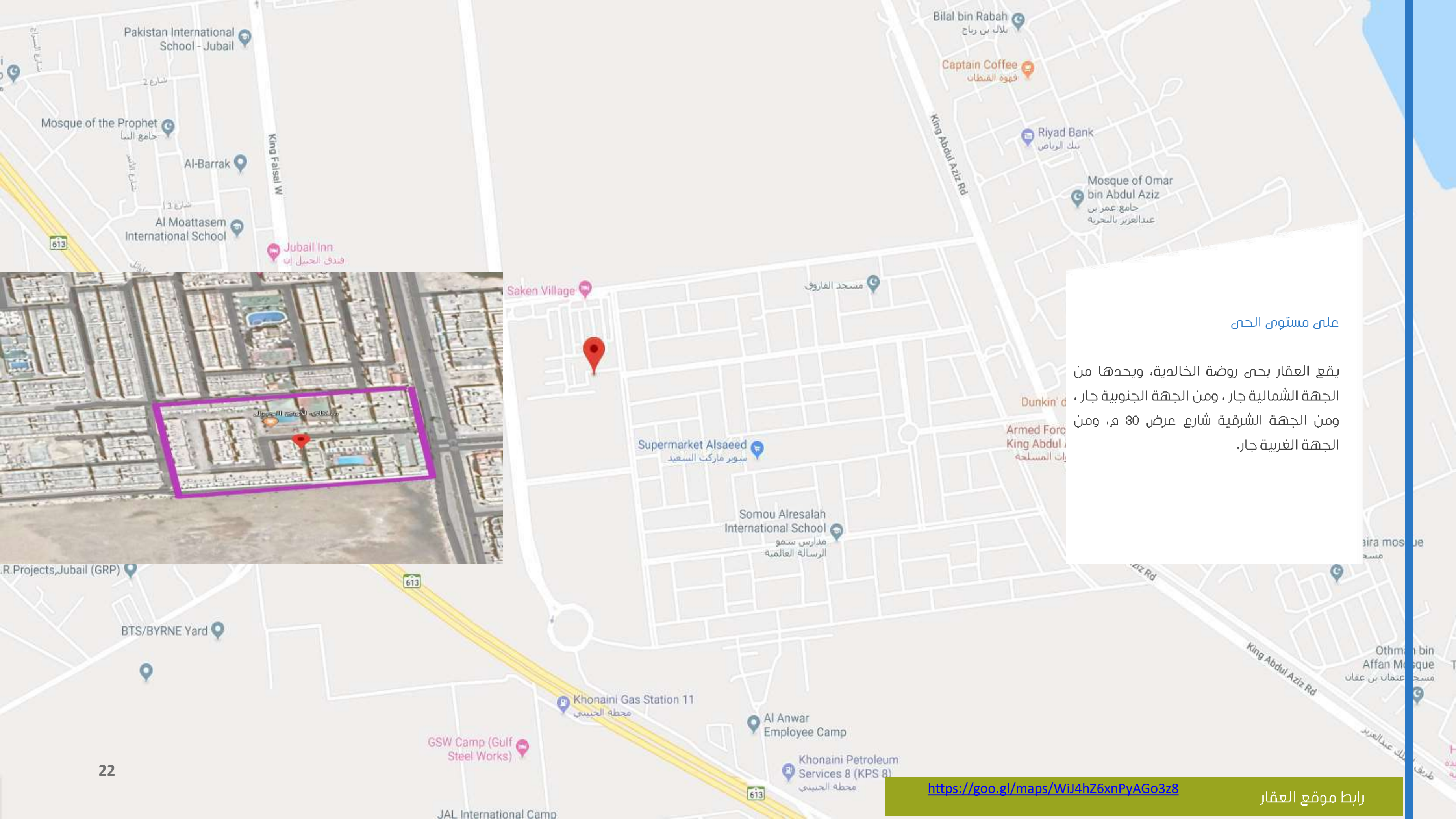
موقع العقار على مستوى مدينة الجبيل

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



على مستوى الاحياء

يقع العقار بحى روضة الخالدية، ويحده من الجهة الشمالية حى طيبة، ومن الجهة الجنوبية طريق الظهران الجبيل السريع، ومن الجهة الشرقية طريق الملك عبد العزيز، ومن الجهة الغربية طريق الملك فيصل.



على مستوى الحي

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

<https://goo.gl/maps/WiJ4hZ6xnPyAGo3z8>

رابط موقع العقار



وصف العقار



وصف العقار

الحدود والأطوال - صك رقم (332407001208)				
الجهة	الحدود	بطول(م)	بعرض(م)	اسم الشارع
شمالاً	جار	180 م	-	-
جنوباً	جار	180 م	-	-
شرقاً	شارع	120 م	30 م	الملك فهد
غرباً	جار	120 م	-	-
ملاحظات			21,600 م ²	

مميزات الموقع :

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

وصف الموقع :

يعتبر موقع العقار في حي روضة الخالدية وهي من المناطق المتميزة بمدينة الجبيل لقربه من الاسواق التجارية وطريق الظهران الجبيل.



وصف المبنى

العقار عبارة عن مجمع سكني فلل وشقق مؤثثة ، الواجهة الرئيسية من البروفایل

مساحات البناء حسب رخصة البناء			
الإستخدام	المساحة م ²	عدد الوحدات	مكونات البناء
تجاري	849	1	دور ارضي
خدمة	167	1	دور خدمة
إداري	8,376	1	مبنى إداري
سكني	861	8	ملحق علوي
سكني	7,560	76	دور ارضي سكني
سكني	8,230	36	دور أول
تجاري	600	1	دور اول تجاري
	26,643		المجموع

مكونات المبنى				
عدد	مساحة (م ²)	عدد الغرف	نوع الوحدة	م
40	240	3	فيلا دورين	1
16	235	3	شقة دورين	2
16	84	2	شقة	3
16	75	2	شقة	4
8	80	3	شقة	5
8	77	2	شقة	6
104			الإجمالي	

مواصفات المبنى	
اعمال البناء	هيكل خرساني للاعمدة والسقوف والارضيات
الاسقف	جبس
الجدران	كتلة الجدران وتحتوي على الدهانات
الابواب	ابواب خشبية جودة جيدة ،
الشبابيك	المنيوم
الارضيات	سيراميك

الخدمات المتاحة في المبنى	
نظام التكييف	تكييف مركزي في جميع انحاء المبنى
نظام الحرائق	اجهزة إنذار وخطوط مياه اوتوماتيكية وخرطوم لإطفاء النار
نظام الحماية	مبنى مجهز مع كاميرات في مواقف السيارات والمداخل ومتابعة الوضع الامني للمبنى
خدمات المبنى	عدد 2 مسابح + ملعب + حديقة + صالة رياضية
المواقف	يوجد موقف للسيارات



FAIR
IS
OUR
VALUE

صور العقار





العقارات المقارنة:

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



صورة جوية

جدول المقارنات للأراضي المشابهة

م	اسم الموقع	مساحة م ²	سعر/م ²	الاستخدام
1	حي الخالدية	875	1,450	سكني
2	حي الخالدية	800	1,400	سكني
3	حي الخالدية	920	1,350	سكني

جدول المقارنات (التاجير)

م	اسم الموقع	مساحة م ²	سعر/م ²	الاستخدام
4	حي طيبة	-	90,000	شقق-3 غرف
5	حي طيبة	-	95,000	شقق-3 غرف
6	حي طيبة	-	88,000	شقق-3 غرف
7	حي طيبة	-	110,000	فلل-4 غرف
8	حي طيبة	-	110,000	فلل-3 غرف
9	حي طيبة	-	120,000	فلل-3 غرف



الحسابات والمؤشرات الى القيمة بطريقة المقارنات

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

الضبط النسبي (للارض) للمبيعات المشابهة							
المقارنة 3		المقارنة 2		المقارنة 1		العقار المراد تقييمه	عينات السوق
1,350		1,400		1,450		سعر المتر المربع للارض المقارن	
920		800		875		مساحة الارض المقارن	
2019-12-04		2019-12-04		2019-12-04		تاريخ العرض	
0%		0%		0%		حالة السوق	
0		0		0		سعر المتر المربع بعد تعديل حالة السوق	
-10%	اصغر	-10%	اصغر	-10%	اصغر	21,600	مساحة الارض المراد تقييمه
0%	1	0%	1	0%	1	1	عدد الواجهات
0%	سهل	0%	سهل	0%	سهل	سهل	سهولة الوصول
0%	قريب	0%	قريب	0%	قريب	قريب	القرب من الطريق الرئيسي
0%	متوفرة	0%	متوفرة	0%	متوفرة	متوفرة	توفر الخدمات
0%	حى الخالدية	0%	حى الخالدية	0%	حى الخالدية	حى الخالدية	الموقع
-10%		-10%		-10%		الضبط النسبي	
1,215		1,260		1,305		صافي القيمة	
		1,260.00				متوسط سعر المتر المربع	



الحسابات والمؤشرات الى القيمة بطريقة المقارنات (التأجير)

والتي تعتمد على أسعار السوق الحالية في 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 التي تمثل ميزة للعقار المقارن وإضافة قيمة البنود التي تمثل ميزة لعقار التقييم وذلك لحساب قيمة العقار موضوع التقييم.

الضبط النسبي (التأجير الشقق)							
المقارنة 3		المقارنة 2		المقارنة 1		العقار المراد تقييمه	عينات السوق
88,000		95,000		90,000		سعر التأجير السنوي	
3		3		3		عدد الغرف	
2019-12-04		2019-12-04		2019-12-04		تاريخ العرض	
0%		0%		0%		حالة السوق	
0		0		0		سعر التأجير السنوي بعد تعديل حالة السوق	
%0	قريب	%0	قريب	%0	قريب	3	عدد الغرف المراد تقييمه
%10	متوسط	%10	متوسط	%10	متوسط	جيد	حالة المبنى
%15	12	%10	8	%15	10	5	عمر العقار
%0	قريب	%0	قريب	%0	قريب	قريب	القرب من الطريق الرئيسي
%0	متوفرة	%0	متوفرة	%0	متوفرة	متوفرة	توفر الخدمات
%0	حى طيبة	%0	حى طيبة	%0	حى طيبة	حى الخالدية	الموقع
%25		%20		%25		الضبط النسبي	
110,000		114,000		112,500		صافي القيمة	
		112,167				سعر التأجير السنوي	



الحسابات والمؤشرات الى القيمة بطريقة المقارنات (التاجير)

والتي تعتمد على أسعار السوق الحالية في 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 التي تمثل ميزة للعقار المقارن وإضافة قيمة البنود التي تمثل ميزة لعقار التقييم وذلك لحساب قيمة العقار موضوع التقييم.

الضبط النسبي (التاجير)							
المقارنة 3		المقارنة 2		المقارنة 1		العقار المراد تقييمه	عينات السوق
120,000		110,000		110,000		سعر التاجير السنوي	
3		3		4		عدد الغرف	
2019-12-04		2019-12-04		2019-12-04		تاريخ العرض	
0%		0%		0%		حالة السوق	
0		0		0		سعر التاجير السنوي بعد تعديل حالة السوق	
%0	قريب	%0	قريب	%0	قريب	3	عدد الغرف المراد تقييمه
%10	متوسط	%10	متوسط	%10	متوسط	جيد	حالة المبنى
%10	7	%15	15	%15	11	5	عمر العقار
%0	قريب	%0	قريب	%0	قريب	قريب	القرب من الطريق الرئيسي
%0	متوفرة	%0	متوفرة	%0	متوفرة	متوفرة	توفر الخدمات
%0	حى طيبة	%0	حى طيبة	%0	حى طيبة	حى الخالدية	الموقع
%20		%25		%25		الضبط النسبي	
144,000		137,500		137,500		صافي القيمة	
		139,667				سعر التاجير السنوي	



الحسابات و المؤشرات للقيمة بطريقة التكلفة

ملاحظات:

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

أسلوب تكلفة الإحلال	
0.00	إجمالي مساحة القبو
0.00	تكلفة بناء القبو
0.00	إجمالي تكلفة بناء القبو
26,643.00	مسطحات المباني
2,700.00	تكلفة بناء
71,936,100.00	إجمالي تكلفة البناء
71,936,100.00	إجمالي تكاليف البناء الإجمالية للعقار
	تكاليف أخرى
	النسبة
1,798,402.50	2.50%
1,798,402.50	2.50%
1,798,402.50	2.50%
14,387,220.00	20.00%
91,718,527.50	إجمالي تكاليف البناء
40.00	العمر الافتراضي
34.00	العمر المتبقي
6.00	العمر الفعال
15%	معدل الإهلاك
13,757,779.13	تكاليف الإهلاك
77,960,748.38	صافي تكاليف البناء
21,600.00	مساحة الأرض
1,260.00	قيمة متر الأرض المقدرة
27,216,000.00	قيمة الأرض المقدرة
105,176,748.38	إجمالي قيمة العقار المقدرة
105,177,000.00	إجمالي قيمة العقار المقدرة مقربة

تقدير القيمة
بطريقة رسمة الدخل





الحسابات والمؤشرات للقيمة بطريقة الدخل حسب السوق

ملاحظات:

1. تم احتساب المساحات التأجيرية حسب رخصة البناء.
2. تم احتساب نسبة الاشغال للعقار (90%)، حسب وضع السائد فى السوق.
3. تم احتساب نسبة مصروفات التشغيل (10%)، حسب وضع السائد فى السوق.
4. تم احتساب معامل الرسملة (8.5%) حسب النسبة السائدة فى السوق.

م	نوع الوحدة	عدد الغرف مساحة (م 2)	عدد	سعر التأجير السنوى	القيمة
1	فيلا دورين	3	240	139,667	5,586,667
2	شقة دورين	3	235	128,000	2,048,000
3	شقة	2	84	112,167	1,794,667
4	شقة	2	75	112,167	1,794,667
5	شقة	3	80	112,167	897,333
6	شقة	2	77	112,167	897,333
	الإجمالي		791	104	13,018,667

البنه	القيمة	الوحدة
إجمالي الدخل	13,018,667	ريال / سنويا
نسبة الإشغال	%90	%
اجمالي الدخل الفعال	11,716,800	ريال / سنويا
نسبة مصروفات التشغيل و الصيانة	%10	ريال / سنويا
مصروفات التشغيل و الصيانة	1,171,680	ريال / سنويا
صافى الدخل	10,545,120	ريال / سنويا
معامل الرسملة	%8,50	%
القيمة السوقية	124,060,235	ريال

تقدير القيمة



الملاحظات والتوصيات

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

▪ موقع العقار :

يعتبر موقع العقار في حي روضة الخالدية وهي من المناطق المتميزة بمدينة الجبيل لقربه من الاسواق التجارية وطريق الظهران الجبيل وقربه من المنطقة الصناعية .

▪ معدلات الاشغال :

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

بناء على الدراسة المنجزة فإننا نقدر القيمة الأستثمارية للعقار مبلغ وقدره

124,060,235 SR

(فقط مائة وأربعة وعشرون مليون وستون الف ومئتان وخمسة وثلاثون ريال سعودي)

مراعيا الموقع، وكما هو موثق بهذا التقرير في 2019/12/31 م.



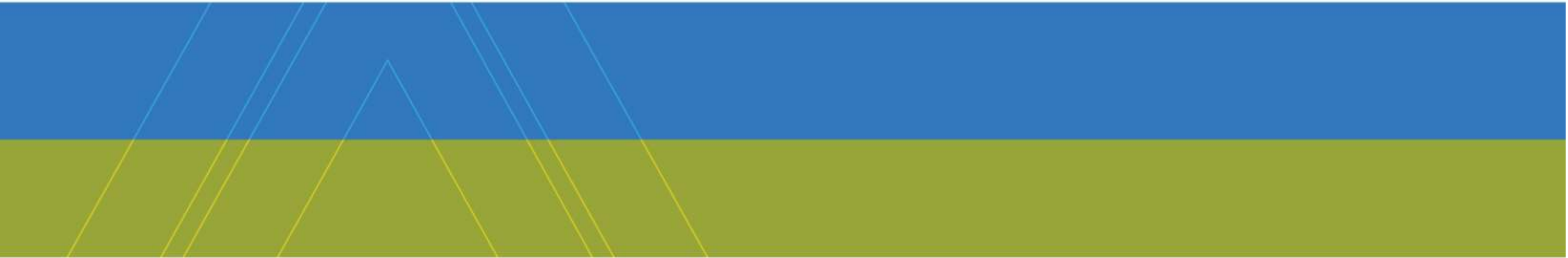
FAIR
IS
OUR
VALUE

خاص باستخدام الشركة

الختم	التوقيع	الاسم
	 رقم العضوية 1210000185	هشام العقيل مدير ادارة التقييم رقم العضوية 1210000185
	 رقم العضوية 1210000027	م / علاء الثقفي الرئيس التنفيذي رقم العضوية 1210000027

www.valueexperts.net

alaeel@valueexperts.net





شركة خبراء القيمة وشريكة
للتقييم العقاري

رقم الترخيص: 744 / 18 / 323

رقم التقرير: 1000757/1

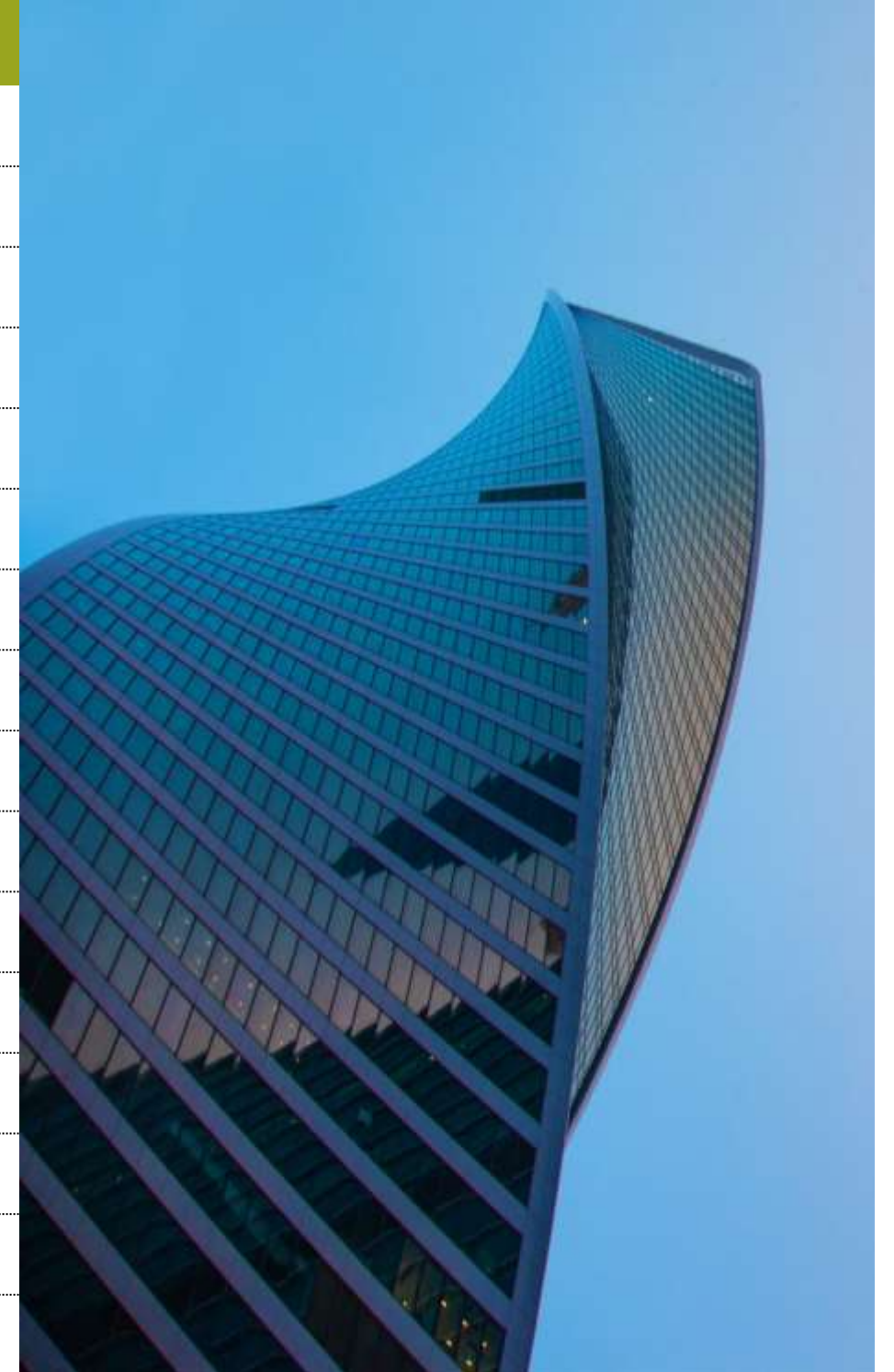


F A I R I S O U R V A L U E



تقييم (مبنى مكتبي) بمدينة الدمام حي الانوار

العميل (صاحب الطلب)	شركة دراية المالية
المستفيد (مستخدم الطلب)	شركة دراية المالية
الغرض من التقييم	صندوق ريت
عنوان العقار	المملكة العربية السعودية - مدينة الدمام حي الانوار
نوع العقار	مبنى مكتبي
مساحة العقار	2,775,13 م ²
مساحة البناء	13,761,69 م ²
رقم الصك	930107027843
تاريخ الصك	1439/05/13 هـ
نوع الملكية	ملكية مطلقة
اساس القيمة	القيمة الاستثمارية
معايير التقييم	معايير التقييم الدولية
أسلوب التقييم	اسلوب المقارنات للارض والمكاتب + اسلوب التكلفة (الاحلال) + اسلوب الدخل (التدفقات النقدية)
تاريخ المعاينة	2019 / 12 / 25
تاريخ التقييم	2019 / 12 / 25
تاريخ الاصدار	2019 /12/ 31





الموقرين

السادة / شركة دراية المالية
الموضوع: تقييم (مبنى مكتبي) بمدينة الدمام حي الانوار
السلام عليكم ورحمة الله وبركاته،

بناء على طلبكم تقييم (مبنى مكتبي) بمدينة الدمام حي الانوار، فقد قمنا بالكشف الفعلي على واقع العقار، و معاينة ودراسة المستندات والخرائط اللازمة ، وبعد إجراء دراسة للمنطقة المحيطة والمجاورة للعقار ، نرفق طيه التقرير التالي الذي يوفر البيانات اللازمة ويبيّن الأسباب للوصول إلى القيمة الاستثمارية للعقار .

أن الهدف من هذا التقرير هو تقدير القيمة الاستثمارية للعقار ، وكما هو عليه في وضعه الراهن بتاريخ 2019/12/25م، وأن الغاية من إصداره هو معرفة القيمة الاستثمارية للعقار لغرض (صندوق ريت) والتقرير لاستعمال السادة / شركة دراية المالية .
العقار المقدر هو عبارة عن **مبنى مكتبي** مفصلة كالتالي :

رقم الصلح	مساحة الارض	مساحة البناء
930107027843	2,775,13 م ²	13,761,69 م ²

بناء على الدراسة المنجزة فإننا نقدر القيمة الاستثمارية للعقار وعلى وضعها الراهن بتاريخ التقدير مبلغ وقدرة فقط 30,818,600 ريال سعودي (فقط ثلاثون مليون وثمانمائة وثمانية عشر ألف وستمائة ريال سعودي)، مراعيًا الموقع ، وكما هو موثق بهذا التقرير في 2019/12/31م،

قائمة المحتويات

5	الفرضيات والشروط المحددة للتقرير
6	ملخص الحقائق المهمة والاستنتاجات
10	نطاق العمل.....
19	الخدمات والمرافق المتوفرة في الموقع.....
20	موقع العقار على مستوى مدينة الدمام
21	موقع العقار على مستوى الاحياء.....
22	موقع العقار على مستوى الحى.....
24	وصف العقار.....
26	صور العقار.....
27	العقارات المقارنة.....
28	الحسابات والمؤشرات الى القيمة
35	تقدير القيمة.....



نشهد نحن المقيمين المعتمدين لدى الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين بالاتي:

- هذه الوثيقة المعدة من قبل (شركة فاليو إكسبرت) ملك لها ولا يجوز استغلالها في اغراض تخالف ماتم إعدادها له.
 - لقد قمنا بدراسة سوق العقارات بمنطقة العقار المستهدف وأستعنا في الدراسة بأكثر العقارات قريبا للعقار المستهدف من حيث المواصفات والمساحات لكل منها ولقد اجتهدنا للتأكد من صحة المعلومات التي تم الحصول عليها قدر الامكان.
 - أننا لم نخفي أي معلومات هامة في 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 أي اهتمامات حاليا أو مستقبلية بالعقار المستهدف.
 - الأتعاب المتفق عليها لعمل هذا التقرير غير مرتبطة بالقيمة السوقية المقدرة للعقار.
 - لم يطلب منا أي آراء مسبقة قبل التقييم وقد قمنا بأداء عملنا 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 الطبيعي كما قمنا بالاستفسار عن العقارات المقارنة وفقا للمتاج لنا من امكانيات ومصادر معلومات ، إبراء للذمة فإنه لا يسمح باستخدام هذا التقرير لترتيب تمويل أو رهن أو أي اجراء غير متوافق مع الشريعة الإسلامية .
- مدة التقييم (45 يوما) من تاريخ صدور الوثيقة والشركة غير مسؤولة عن أي طارئ اقتصادي يؤثر على قيمة العقار .
- هامش التذبذب في القيمة بحدود + أو -10% وفقا لظروف السوق الحالية .
- قد تتغير النتائج التي توصلنا لها في حال تم تزويدنا بأي بيانات مؤثرة في القيمة أو تمكنا من الحصول عليها من مصادر موثوقة .



ملخص الحقائق المهمة والاستنتاجات

12	المساحة الاجمالية للمبنى	13,761,69 م ²
13	المساحة الإجمالية للأرض	2,775,13 م ²
14	سعر المتر المربع للأرض	1,241 ريال/م ²
15	القيمة الاستثمارية للعقار	30,818,600 ريال سعودي

الملخص		
1	نوع العقار	مبنى مكاتب
2	تاريخ التقييم	2019 /12 /25 م
3	رقم الصك	930107027843
4	تاريخ الصك	1439/05/13 هـ
5	رقم المخطط التنظيمي	ش د/1230
6	رقم القطعة	1/119
7	رقم البلك	13
8	استخدام الأرض	تجاري
9	سلطة الاصدار	كتابة عدل الدمام
10	القيود المفروضة على الموقع	لا يوجد
11	طبيعة الملكية	ملكية مطلقة



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

المعايير العامة:

• 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 الذم لديها والذم يتمتع بأعلى درجات الكفاءة والحيادة اللازمة ، ومستفيدين من الموارد المتاحة لنا والمتمثلة في كفاءة فريقنا الأستشاري الذم يضم في عداده نخبة من المستشارين المؤهلين بشهادات أكاديمية عليا وذات خبرات في مجال التقييم والاستشارات ، وما يتوفر لدى شركتنا من قاعدة معلومات تم بناؤها من خلال خبراتها التقييمية ومن خلال ما قامت به من جمع للبيانات والمعلومات والإحصائيات الصادرة عن الجهات الرسمية وغير الرسمية مما يعطي المقيمين سعة إدراك للقيام بمهامهم على أكمل وجه ، هذا وتعمل الشركة على تحديث قاعدة معلوماتها بشكل مستمر .
- خبرتنا بأعمال التقييم و الأستشارات تزيد عن الـ 15 سنة، وقمنا بتقديم أكثر من 20,000 تقرير تقييم خلال فترة عملنا .
- تشرفت شركة فاليو اكسبرت وممثليها من مقيمين و مساعدين قاموا بإجراء عملية التقييم دونما أي تحيز ، كما إنهم يعملون بموضوعية ويتمتعون بالاستقلالية عن العميل وشركاته التابعة أو الأطراف التابعين له، وليس للشركة وممثليها أي مصلحة حالية أو مرتقبة لدى العميل أو أي من شركاته التابعة أو الأطراف التابعين له، كما أنه ليس من بين هؤلاء العالمين ببواطن الأمور لدى العميل أو هؤلاء الذين لديهم علاقات داخلية أو ارتباطات مع العميل وشركاته التابعة أو الأطراف التابعين له ، وأتعب المقيم مقابل عملية التقييم غير مشروطة على النتائج التي يتوصل إليها أو أي أحداث أخرى ، وإذا حصلت الشركة على مساعدة ذات أهمية من طرف آخر فيما يتعلق بأي جانب من جوانب مهمة في التقييم ، سيتم ذكر طبيعة هذه المساعدة ، ومدى الاعتماد عليها ومن ثم توثيقها في التقرير إن وجدت .



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

الأشراف على جميع مشاريع التقييم
بالشركة
رقم العضوية **1210000027**

سنة خبرة
بأعمال التقييم
بكالوريوس هندسة
تخطيط مدن

12

علاء إبراهيم الثقفي
الرئيس التنفيذي

الأشراف على جميع مشاريع التقييم
بالشركة
رقم العضوية **1210000185**

سنوات خبرة بأعمال
التقييم
بكالوريوس ادارة
واققتصاد

5

هشام صالح العقيل
مدير إدارة التقييم

الأشراف على جميع مشاريع التقييم
بالشركة
رقم العضوية **1220000513**

سنوات خبرة بأعمال
التقييم
دبلوم حاسب ألي

6

عبدالرحمن عبدالله الوادعي
مساعد مدير إدارة التقييم



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 التي تم تقييمها	مبنى مكتبي
أساس القيمة (القيمة الاستثمارية للعقار)	هي قيمة الاصل ما بالنسبة للمالك أو المالك المحتمل لأغراض استثمارية أو تشغيلية خاصة به ، وتبين القيمة الاستثمارية أيضا الظروف والأهداف المالية للجهة التي يتم عمل التقييم لصالحها ، كما تستخدم غالبا لقياس أداء الاستثمار .
تاريخ التقييم	2019/12/25 م
تاريخ الاصدار	2019/12/31 م
نطاق البحث والاستقصاء (معيار رقم 102)	لقد قمنا بدراسة سوق العقارات بمنطقة المستهدف واستعنا في الدراسة بأكثر العقارات قربا للعقار المستهدف من حيث المواصفات والمساحات لكل منها ولقد اجتهدنا للتأكد من صحة المعلومات التي تم الحصول عليها قدر الامكان .
طبيعة و مصادر المعلومات	مكاتب العقار بالمنطقة المستهدفة، قاعدة البيانات الخاصة بشركة فاليو إكسبرت والتي يتم تحديثها بشكل مستمر.



وصف التقرير
تقرير يوضح منهجية و خطوات التقييم
ونائج التقييم وصور ضوئية وحدودية
للأصول موضوعة التقييم وتوضيح تفاصيل
البيانات .



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



القيود على الاستخدام أو التوزيع أو النشر
هذا التقرير معد للغرض الذي أعده من أجله
فقط ولا يجوز استخدامه أو تداوله أو الاقتباس
منه أو الإشارة إليه على أي حال من الأحوال
لأي غرض آخر . وبناء عليه لا تتحمل الشركة
أو المقيم أي مسؤولية عن أي خسارة
بتكديدها أي 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 أي نحو دون موافقة
صريحة من الشركة . ولا يجوز تقديم هذا
التقرير لأي طرف آخر بخلاف هؤلاء المشار
إليهم فيه دون موافقة صريحة من الشركة .
ومن دواعي الحيطة والحذر أن تحتفظ
الشركة والمقيم بالحق في إدخال أي
تعديلات وعمل أي مراجعة على التقييم أو
دعم نتيجة التقييم في ظل ظروف محددة .
تحتفظ الشركة بالحق دون أي التزام بمراجعة
حسابات التقييم وتعديل وتنقيح نتائج على
ضوء معلومات كانت موجودة في تاريخ
التقييم لكنها أتضح له لاحقا.



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



المعيار رقم 102

FAIR
IS
OUR
VALUE

المعايير العامة :
البحث والاستقصاء



تطبيق طرق التقييم

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



تحليل البيانات

تم تحليل البيانات المتوفرة في منطقة العقار والتي تم استقائها من المكاتب العقارية التي تعمل في منطقة .



تحديد خصائص الاصل

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



معاينة الاصل

تم أستلام صك الملكية من العميل والذى يوضح مساحة العقار ،



إعداد التقرير

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



مراجعة القيمة

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



تقدير القيمة

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



جمع البيانات

بناء على نوع العقار موضع التقييم تم تحديد نطاق جمع البيانات وخصوصا في المنطقة المحيطة بالعقار.



المعيار رقم 105

FAIR
IS
OUR
VALUE

أساليب وطرق التقييم





تعريف الأسلوب	تستخدم لـ	الأسلوب
<ul style="list-style-type: none">يقدم هذا الأسلوب مؤشرات للقيمة عن طريق مقارنة الأراضي ومقارنة المكاتب الذم يتم تقييمه بعقار مطابقة او مماثلة تتوفر معلومات عن اسعارها .وفقا لهذا الأسلوب فان الخطوة الاولى تتمثل في دراسة اسعار المعاملات الخاصة بالاصول المطابقة او المماثلة التي تمت مؤخرا في السوق ، وان كانت المعاملات التي تمت قليلة ، من الأفضل ايضا دراسة اسعار الاصول المطابقة او المماثلة المدرجة او المعروضة للبيع شريطة ان تكون هذه المعلومات واضحة وجرم تحليلها موضوعيا ، ويجب تعديل المعلومات المتعلقة باسعار تلك المعاملات لكي تبين الفروق في شروط و احكام المعاملة الفعلية ، و اساس القيمة و الافتراضات التي يتم اعتمادها في عملية التقييم التي يتم تنفيذها ، كما يمكن ان توجد فروق في الخصائص القانونية والاقتصادية والمادية لاصول المعاملات الاخرى مقارنة بالاصل الذم يتم تقييمه .	الأرض و المكاتب	أسلوب السوق

المصدر : معايير التقييم الدولية 2017

التطبيق:

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

استخدام هذه الطريقة

المنهجية:

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



تعريف الأسلوب	تستخدم لـ	الأسلوب
<ul style="list-style-type: none">يشار إلى أسلوب التكلفة أحياناً بطريقة المقاول،يحدد أسلوب التكلفة القيمة من خلال تقدير تكلفة اقتناء الأرض وبناء عقار جديد بمنافع مساوية أو تعديل عقار قديم لنفس الاستخدام دون أي مصروفات لا داعي لها تنتج عن التأخير.يتم جمع تكلفة الأرض على إجمالي تكلفة الإنشاءات، وجرت العادة أن تتم إضافة حوافز المشروع أو أرباح/خسائر المطور العقاري إلى تكاليف الإنشاءات إن كان ذلك ملائماً.	للمباني	أسلوب التكلفة

المصدر : معايير التقييم الدولية 2017

استخدام هذه الطريقة

المنهجية:

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

التطبيق:

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



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

المصدر : معايير التقييم الدولية 2017

استخدام هذه الطريقة

المنهجية:

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

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

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



الخدمات والمرافق المتوفرة في الموقع

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



موقع العقار على مستوى مدينة الدمام

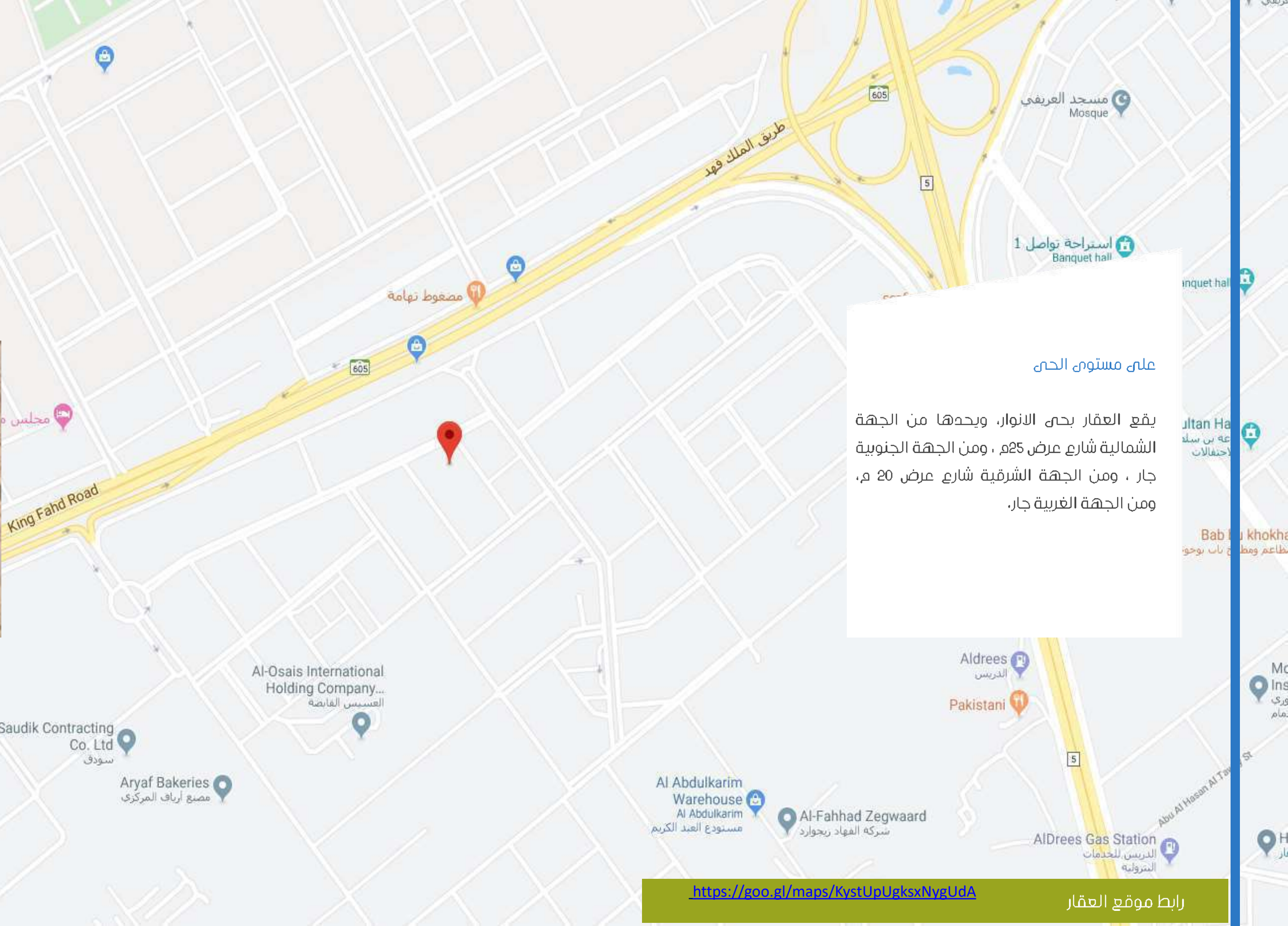
يقع العقار بمدينة الدمام ، ويوضح الشكل التالي علاقة موقع العقار بمناطق الجذب الرئيسية بالمدينة، كما يوضح كيفية الوصول من وإلى موقع العقار، وعلاقته بمحاور الحركة واتجاهاتها ودرجاتها على مستوى المدينة، والتي توضح بدائل وطرق الوصول من وإلى موقع العقار.



FAIR IS OUR VALUE

على مستوى الاحياء

يقع العقار بحى الانوار، ويحده من الجهة الشمالية طريق الملك فهد، ومن الجهة الجنوبية حى الأمل، ومن الجهة الشرقية حى المنار، ومن الجهة الغربية حى الشرق.



على مستوى الحى

يقع العقار بحى الانوار، ويحدها من الجهة الشمالية شارع عرض 25 م ، ومن الجهة الجنوبية جار ، ومن الجهة الشرقية شارع عرض 20 م، ومن الجهة الغربية جار.



وصف العقار



وصف العقار

الحدود والأطوال - صك رقم (930107027843)				
الجهة	الحدود	بطول (م)	بعرض (م)	اسم الشارع
شمالاً	شارع	56,32 م	25 م	-
جنوباً	جار	54,96 م	-	-
شرقاً	شارع	44,62 م	20 م	-
غرباً	جار	56,92 م	-	-
ملاحظات			2,775,13 م ²	

وصف الموقع :

يقع العقار بحي الأنوار وهي من المناطق المتميزة بالدمام لقربه من الاسواق التجارية والشارع مرغوب جدا للمستثمرين والحي ايضا مرغوب كمنطقة تجارية.

مميزات الموقع :

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



العقار عبارة عن (مبنى مكتبي) ، الواجهة الرئيسية من الكلاذق والزجاج ، وباقي الواجهات من الدهان .

مكونات المبنى :

- الدور الارضى : عبارة عن مواقف سيارات وخدمات .
- الأدوار المتكررة : عبارة عن وحدات مكتبية ،

مميزات المبنى :

يوجد نظام السلامة + إنارة اتوماتيكية + مخرج طوارئ + التكييف مركزى + الارضيات رخام وبرسلان وباركية.+ نادى رياضى + مخرج طوارئ .

مواصفات المبنى	
اعمال البناء	هيكل خرساني للاعمدة والسقوف والارضيات
الاسقف	جبس
الجدران	كتلة الجدران وتحتوى الواجهات الخارجية من الكلاذق والنجاج وباقي الواجهات من الدهان
الابواب	ابواب خشبية والمونيوم جودة جيدة ،
الشبابيك	المنيوم
المدخل الرئيسى	ابواب وجدران زجاجية اتوماتيكية
الارضيات	رخام + سيراميك + بورسلان + باركية

الخدمات المتاحة فى المبنى	
نظام التكييف	تكييف مركزى فى جميع انحاء المبنى
نظام الحرائق	اجهزة إنذار وخطوط مياه اتوماتيكية وخرطوم لإطفاء النار
نظام الحماية	مبنى مجهز مع كاميرات فى مواقف السيارات والمداخل ومتابعة الوضع الامنى للمبنى
المصاعد	يوجد مصاعد
خدمات ترفيهية	نادى رياضى
المواقف	يوجد موقف للسيارات



FAIR
IS
OUR
VALUE

صور العقار





العقارات المقارنة:

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



صورة جوية

جدول المقارنات للأراضي المشابهة				
م	اسم الموقع	مساحة (م ²)	سعر/م ²	الاستخدام
1	حي الانوار	3,100	1,200	تجاري
2	حي الانوار	2,400	1,300	تجاري
3	حي الانوار	3,200	1,250	تجاري
جدول المقارنات (التأجير)				
م	اسم الموقع	مساحة (م ²)	سعر/م ²	الاستخدام
4	حي المنار	180	350	مكاتب
5	حي المنار	110	400	مكتب
6	حي المنار	85	350	مكتب



الحسابات والمؤشرات الى القيمة بطريقة المقارنات

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

الضبط النسبي (للارض) للمبيعات المشابهة							
المقارنة 3		المقارنة 2		المقارنة 1		العقار المراد تقييمه	عينات السوق
1,250		1,300		1,200		سعر المتر المربع للارض المقارن	
3,200		2,400		3,100		مساحة الارض المقارن	
2019-12-04		2019-12-04		2019-12-04		2019-12-04	تاريخ العرض
0%		0%		0%		حالة السوق	
0		0		0		سعر المتر المربع بعد تعديل حالة السوق	
0%	قريب	0%	قريب	0%	قريب	2,775	مساحة الارض المراد تقييمه
-2%	3	0%	2	0%	2	2	عدد الواجهات
0%	سهل	0%	سهل	0%	سهل	سهل	سهولة الوصول
0%	قريب	0%	قريب	0%	قريب	قريب	القرب من الطريق الرئيسي
0%	متوفرة	0%	متوفرة	0%	متوفرة	متوفرة	توفر الخدمات
0%	حى الأنوار	0%	حى الأنوار	0%	حى الأنوار	حى الأنوار	الموقع
-2%		0%		0%		الضبط النسبي	
1,225		1,300		1,200		صافي القيمة	
		1,241.67				متوسط سعر المتر المربع	



الحسابات والمؤشرات الى القيمة بطريقة المقارنات (التأجير)

والتي تعتمد على أسعار السوق الحالية في 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 التي تمثل ميزة للعقار المقارن وإضافة قيمة البنود التي تمثل ميزة لعقار التقييم وذلك لحساب قيمة العقار موضع التقييم.

الضبط النسبي (التأجير للمكاتب)							
المقارنة 3		المقارنة 2		المقارنة 1		العقار المراد تقييمه	عينات السوق
350		400		350		سعر المتر المربع التأجير للمكاتب	
85		110		180		مساحة المكتب	
2019-12-04		2019-12-04		2019-12-04		2019-12-04	تاريخ العرض
0%		0%		0%		حالة السوق	
0		0		0		سعر المتر المربع التأجير للمكاتب بعد تعديل حالة السوق	
-10%	اصغر	-10%	اصغر	-10%	اصغر	6,938	مساحة المكتب المراد تقييمه
5%	متوسط	5%	متوسط	5%	متوسط	جيد	حالة المبنى
0%	سهل	0%	سهل	0%	سهل	سهل	سهولة الوصول
5%	متوسط	5%	متوسط	5%	متوسط	قريب	القرب من الطريق الرئيسي
0%	متوفرة	0%	متوفرة	0%	متوفرة	متوفرة	توفر الخدمات
0%	حتى المنار	0%	حتى المنار	0%	حتى المنار	حتى الأنوار	الموقع
0%		0%		0%		الضبط النسبي	
350		400		350		صافي القيمة	
		367				متوسط سعر المتر المربع	



الحسابات و المؤشرات للقيمة بطريقة التكلفة

ملاحظات:

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

أسلوب تكلفة الإحلال	
0.00	إجمالي مساحة القبو
0.00	تكلفة بناء القبو
0.00	إجمالي تكلفة بناء القبو
13,761.96	مسطحات المباني
1,500.00	تكلفة بناء
20,642,940.00	إجمالي تكلفة البناء
20,642,940.00	إجمالي تكاليف البناء الإجمالية للعقار
	تكاليف أخرى
	النسبة
516,073.50	2.50%
516,073.50	2.50%
516,073.50	2.50%
4,128,588.00	20.00%
26,319,748.50	إجمالي تكاليف البناء
40.00	العمر الافتراضي
37.00	العمر المتبقي
3.00	العمر الفعال
8%	معدل الإهلاك
1,973,981.14	تكاليف الإهلاك
24,345,767.36	صافي تكاليف البناء
2,775.00	مساحة الأرض
1,241.67	قيمة متر الأرض المقدرة
3,445,625.00	قيمة الأرض المقدرة
27,791,392.36	إجمالي قيمة العقار المقدرة
27,791,000.00	إجمالي قيمة العقار المقدرة مقربة

تقدير القيمة
بطريقة رسملة الدخل (التدفقات النقدية)





الحسابات والمؤشرات للقيمة بطريقة الدخل (التدفقات النقدية)

القيمة الاستردادية	التدفقات النقدية										البند
	٠١-٠١-٢٠٢٩	٠١-٠١-٢٠٢٨	٠١-٠١-٢٠٢٧	٠١-٠١-٢٠٢٦	٠١-٠١-٢٠٢٥	٠١-٠١-٢٠٢٤	٠١-٠١-٢٠٢٣	٠١-٠١-٢٠٢٢	٠١-٠١-٢٠٢١	٠١-٠١-٢٠٢٠	
٠١-٠١-٢٠٣٠	٠١-٠١-٢٠٢٩	٠١-٠١-٢٠٢٨	٠١-٠١-٢٠٢٧	٠١-٠١-٢٠٢٦	٠١-٠١-٢٠٢٥	٠١-٠١-٢٠٢٤	٠١-٠١-٢٠٢٣	٠١-٠١-٢٠٢٢	٠١-٠١-٢٠٢١	٠١-٠١-٢٠٢٠	السنوات
١١	١٠	٩	٨	٧	٦	٥	٤	٣	٢	١	الترتيب
%٠,٠٠	%٠,٠٠	%١٠,٠٠	%٠,٠٠	%٠,٠٠	%٠,٠٠	%٠,٠٠	%٠,٠٠	%٠,٠٠	%٠,٠٠	%٠,٠٠	نسبة النمو المتوقعه
٠,٠٠	٢,٧٥٠,٠٠٠,٠٠	٢,٧٥٠,٠٠٠,٠٠	٢,٥٠٠,٠٠٠,٠٠	٢,٥٠٠,٠٠٠,٠٠	٢,٥٠٠,٠٠٠,٠٠	٢,٥٠٠,٠٠٠,٠٠	٢,٥٠٠,٠٠٠,٠٠	٢,٥٠٠,٠٠٠,٠٠	٢,٥٠٠,٠٠٠,٠٠	٢,٥٠٠,٠٠٠,٠٠	إجمالي الدخل
	%٥,٠٠	%٥,٠٠	%٥,٠٠	%٥,٠٠	%٥,٠٠	%٥,٠٠	%٥,٠٠	%٠,٠٠	%٠,٠٠	%٠,٠٠	نسبة الشاغر
	١٣٧,٥٠٠,٠٠	١٣٧,٥٠٠,٠٠	١٢٥,٠٠٠,٠٠	١٢٥,٠٠٠,٠٠	١٢٥,٠٠٠,٠٠	١٢٥,٠٠٠,٠٠	١٢٥,٠٠٠,٠٠	٠,٠٠	٠,٠٠	٠,٠٠	قيمة الشواغر
	٢,٦١٢,٥٠٠,٠٠	٢,٦١٢,٥٠٠,٠٠	٢,٣٧٥,٠٠٠,٠٠	٢,٣٧٥,٠٠٠,٠٠	٢,٣٧٥,٠٠٠,٠٠	٢,٣٧٥,٠٠٠,٠٠	٢,٣٧٥,٠٠٠,٠٠	٢,٥٠٠,٠٠٠,٠٠	٢,٥٠٠,٠٠٠,٠٠	٢,٥٠٠,٠٠٠,٠٠	إجمالي الدخل الفعال
	%٥,٠٠	%٥,٠٠	%٥,٠٠	%٥,٠٠	%٥,٠٠	%٥,٠٠	%٥,٠٠	%٠,٠٠	%٠,٠٠	%٠,٠٠	نسبة مصروفات التشغيل والصيانة
	١٣٠,٦٢٥,٠٠	١٣٠,٦٢٥,٠٠	١١٨,٧٥٠,٠٠	١١٨,٧٥٠,٠٠	١١٨,٧٥٠,٠٠	١١٨,٧٥٠,٠٠	١١٨,٧٥٠,٠٠	٠,٠٠	٠,٠٠	٠,٠٠	قيمة مصروفات التشغيل والصيانة
	٢,٤٨١,٨٧٥,٠٠	٢,٤٨١,٨٧٥,٠٠	٢,٢٥٦,٢٥٠,٠٠	٢,٢٥٦,٢٥٠,٠٠	٢,٢٥٦,٢٥٠,٠٠	٢,٢٥٦,٢٥٠,٠٠	٢,٢٥٦,٢٥٠,٠٠	٢,٥٠٠,٠٠٠,٠٠	٢,٥٠٠,٠٠٠,٠٠	٢,٥٠٠,٠٠٠,٠٠	صافي الدخل التشغيلي
٣٠,٥٦٨,٥٤٨,٣٩											القيمة الإستردادية
٣٢,٠٢٤,١٩٣,٥٥	٢,٤٨١,٨٧٥,٠٠	٢,٤٨١,٨٧٥,٠٠	٢,٢٥٦,٢٥٠,٠٠	٢,٢٥٦,٢٥٠,٠٠	٢,٢٥٦,٢٥٠,٠٠	٢,٢٥٦,٢٥٠,٠٠	٢,٢٥٦,٢٥٠,٠٠	٢,٥٠٠,٠٠٠,٠٠	٢,٥٠٠,٠٠٠,٠٠	٢,٥٠٠,٠٠٠,٠٠	صافي التدفقات النقدية
%٤٦,٣٢	%٤٦,٣٢	%٥٠,٠٢	%٥٤,٠٣	%٥٨,٣٥	%٦٣,٠٢	%٦٨,٠٦	%٧٣,٥٠	%٧٩,٣٨	%٨٥,٧٣	%٩٢,٥٩	معدل الخصم
١٤,٨٣٣,٣٩٧,٩١	١,١٤٩,٥٨٨,٣٤	١,٢٤١,٥٥٥,٤١	١,٢١٨,٩٨١,٦٧	١,٣١٦,٥٠٠,٢٠	١,٤٢١,٨٢٠,٢٢	١,٥٣٥,٥٦٥,٨٤	١,٦٥٨,٤١١,١١	١,٩٨٤,٥٨٠,٦٠	٢,١٤٣,٣٤٧,٠٥	٢,٣١٤,٨١٤,٨١	القيمة الحالية لتدفقات النقدية
٣٠,٨١٨,٥٦٣,١٦	إجمالي صافي القيمة الحالية										
٣٠,٨١٨,٦٠٠,٠٠	إجمالي القيمة التقريبية										

لحساب معدل الخصم	
معدل عائد السندات الحكومية	%٣,٠٠
معدل التضخم	%٠,٠٠
معدل مخاطر السوق	%٥,٠٠
علاوة المخاطر الخاصة	%١,٠٠
معدل الخصم	%٨,٠٠
معدل الرسملة	%٧,٧٥
معدل النمو	%١٠

ملاحظات :

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

تقدير القيمة



الملاحظات والتوصيات

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

▪ موقع العقار :

يعتبر موقع العقار في حي الأنوار وهي من المناطق المتميزة بالدمام لقربه من الاسواق التجارية والشارع مرغوب جدا للمستثمرين والحي ايضا مرغوب كمنطقة تجارية .

▪ معدلات الاشغال :

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

بناء على الدراسة المنجزة فإننا نقدر القيمة الأستثمارية للعقار مبلغ وقدره

30,818,600 SR

(فقط ثلاثون مليون وثمانمائة وثمانية عشر ألف وستمائة ريال سعودي)

مراعي الموقع، وكما هو موثق بهذا التقرير في 2019/12/31 م.



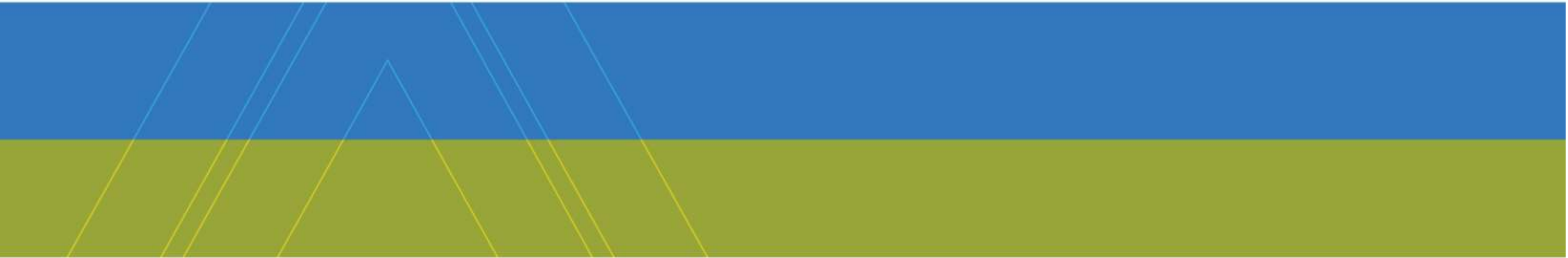
FAIR
IS
OUR
VALUE

خاص باستخدام الشركة

الختم	التوقيع	الاسم
	 رقم العضوية 1210000185	رقم العضوية 1210000185 هشام العقيل مدير ادارة التقييم
	 رقم العضوية 1210000027	رقم العضوية 1210000027 م / علاء الثقفي الرئيس التنفيذي

www.valueexperts.net

alaeel@valueexperts.net





شركة خبراء القيمة وشريكة
للتقييم العقاري

رقم الترخيص: 744 / 18 / 323

رقم التقرير: 1000767/5

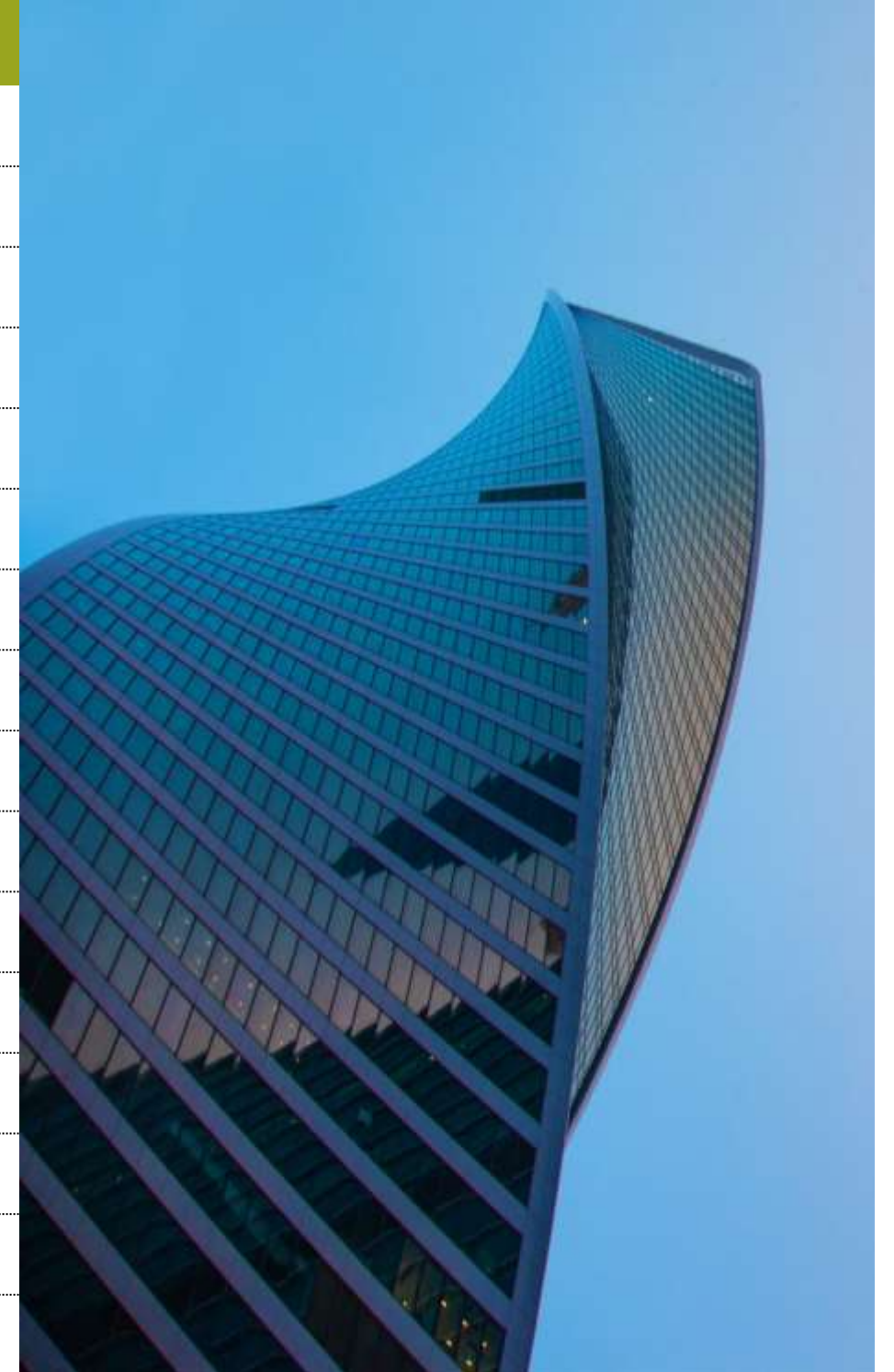


F A I R I S O U R V A L U E



تقييم (مبنى سكني) بمدينة (الدمام) - حي (الأنوار)

العميل (صاحب الطلب)	شركة دراية المالية
المستفيد (مستخدم الطلب)	شركة دراية المالية
الغرض من التقييم	صندوق ريت
عنوان العقار	المملكة العربية السعودية - (الدمام) - حي الأنوار
نوع العقار	مبنى سكني
مساحة العقار	2,785,16 م ²
مساحة البناء	21,338 م ²
رقم الصك	730115011085
تاريخ الصك	1440/03/12 هـ
نوع الملكية	ملكية مطلقة
اساس القيمة	القيمة الاستثمارية
معايير التقييم	معايير التقييم الدولية
أسلوب التقييم	اسلوب المقارنات للارض والشقق + اسلوب التكلفة (الاحلال) + اسلوب الدخل (التدفقات النقدية)
تاريخ المعاينة	2019 / 12 / 25
تاريخ التقييم	2019 / 12 / 25
تاريخ الاصدار	2019 / 12 / 31





الموقرين

السادة / شركة دراية المالية
الموضوع: تقييم (مبنى سكني) بمدينة (الدمام) - حي (الأنوار)
السلام عليكم ورحمة الله وبركاته،

بناء على طلبكم تقييم (مبنى سكني) بمدينة (الدمام) - حي (الأنوار)، فقد قمنا بالكشف الفعلي على واقع العقار، و معاينة ودراسة المستندات والخرائط اللازمة ، وبعد إجراء دراسة للمنطقة المحيطة والمجاورة للعقار ، نرفق طيه التقرير التالي الذي يوفر البيانات اللازمة ويبين الأسباب للوصول إلى القيمة الاستثمارية للعقار ،

أن الهدف من هذا التقرير هو تقدير القيمة الاستثمارية للعقار ، وكما هو عليه في وضعه الراهن بتاريخ 2019/12/25م، وأن الغاية من إصداره هو معرفة القيمة الاستثمارية للعقار لغرض (صندوق ريت) والتقرير لاستعمال السادة / شركة دراية المالية .
العقار المقدر هو عبارة عن **مبنى سكني** مفصلة كالتالي :

رقم الصك	مساحة الارض	مساحة البناء
730115011085	2,785,16 م ²	21,338 م ²

بناءً على الدراسة المنجزة فإننا نقدر القيمة الاستثمارية للعقار وعلى وضعها الراهن بتاريخ التقدير مبلغ وقدرة فقط 59,071,300 ريال سعودي (فقط تسعة وخمسون مليون و واحد وسبعون ألف وثلاثمائة ريال سعودي ريال سعودي)، مراعيًا الموقع ، وكما هو موثق بهذا التقرير في 2019/12/31م،

قائمة المحتويات

5	الفرضيات والشروط المحددة للتقرير
6	ملخص الحقائق المهمة والاستنتاجات
10	نطاق العمل.....
19	الخدمات والمرافق المتوفرة في الموقع.....
20	موقع العقار على مستوى مدينة الدمام
21	موقع العقار على مستوى الاحياء.....
22	موقع العقار على مستوى الحى.....
24	وصف العقار.....
26	صور العقار.....
27	العقارات المقارنة.....
28	الحسابات والمؤشرات الى القيمة
35	تقدير القيمة.....



نشهد نحن المقيمين المعتمدين لدى الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين بالاتي:

- هذه الوثيقة المعدة من قبل (شركة فاليو إكسبرت) ملك لها ولا يجوز استغلالها في اغراض تخالف مآتم إعدادها له.
 - لقد قمنا بدراسة سوق العقارات بمنطقة العقار المستهدف وأستعنا في الدراسة بأكثر العقارات قريبا للعقار المستهدف من حيث المواصفات والمساحات لكل منها ولقد اجتهدنا للتأكد من صحة المعلومات التي تم الحصول عليها قدر الامكان.
 - أننا لم نخفي أي معلومات هامة في 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 أي اهتمامات حاليا أو مستقبلية بالعقار المستهدف.
 - الأتعاب المتفق عليها لعمل هذا التقرير غير مرتبطة بالقيمة السوقية المقدرة للعقار.
 - لم يطلب منا أي آراء مسبقة قبل التقييم وقد قمنا بأداء عملنا 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 الطبيعي كما قمنا بالاستفسار عن العقارات المقارنة وفقا للمتاج لنا من امكانيات ومصادر معلومات ، إبراء للذمة فإنه لا يسمح باستخدام هذا التقرير لترتيب تمويل أو رهن أو أي اجراء غير متوافق مع الشريعة الإسلامية .
- مدة التقييم (45 يوما) من تاريخ صدور الوثيقة والشركة غير مسؤولة عن أي طارئ اقتصادي يؤثر على قيمة العقار .
- هامش التذبذب في القيمة بحدود + أو -10% وفقا لظروف السوق الحالية .
- قد تتغير النتائج التي توصلنا لها في حال تم تزويدنا بأي بيانات مؤثرة في القيمة أو تمكنا من الحصول عليها من مصادر موثوقة .



ملخص الحقائق المهمة والاستنتاجات

21,338 م ²	المساحة الاجمالية للمبنى	12
2,785,16 م ²	المساحة الإجمالية للأرض	13
1,241 ريال/م ²	سعر المتر المربع للأرض	14
59,071,300 ريال سعودي	القيمة الاستثمارية للعقار	15

الملخص		
1	نوع العقار	مبنى سكنى
2	تاريخ التقييم	2019 /12 /25 م
3	رقم الصك	730115011085
4	تاريخ الصك	1440/03/12 هـ
5	رقم المخطط التنظيمى	ش د / 1230
6	رقم القطعة	1 /118
7	رقم البلك	13
8	استخدام الارض	تجارى
9	سلطة الاصدار	كتابة عدل الدمام
10	القيود المفروضة على الموقع	لا يوجد
11	طبيعة الملكية	ملكية مطلقة



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

المعايير العامة:

• 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 الذم لديها والذم يتمتع بأعلى درجات الكفاءة والحيادة اللازمة ، ومستفيدين من الموارد المتاحة لنا والمتمثلة فى كفاءة فريقنا الأستشارى الذم 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 سنة، وقمنا بتقديم أكثر من 20,000 تقرير تقييم خلال فترة عملنا .
- تشرفت شركة فاليو اكسبرت وممثليها من مقيمين و مساعدين قاموا بإجراء عملية التقييم دونما 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 ، وأتعب المقيم مقابل عملية التقييم غير مشروطة على النتائج التى يتوصل إليها أو أى أحداث أخرى ، وإذا حصلت الشركة على مساعدة ذات أهمية من طرف آخر فيما يتعلق بأى جانب من جوانب مهمة فى التقييم ، سيتم ذكر طبيعة هذه المساعدة ، ومدى الاعتماد عليها ومن ثم توثيقها فى التقرير إن وجدت .



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

الأشراف على جميع مشاريع التقييم
بالشركة
رقم العضوية **1210000027**

سنة خبرة
بأعمال التقييم
بكالوريوس هندسة
تخطيط مدن

12

علاء إبراهيم الثقفي
الرئيس التنفيذي

الأشراف على جميع مشاريع التقييم
بالشركة
رقم العضوية **1210000185**

سنوات خبرة بأعمال
التقييم
بكالوريوس ادارة
واققتصاد

5

هشام صالح العقيل
مدير إدارة التقييم

الأشراف على جميع مشاريع التقييم
بالشركة
رقم العضوية **1220000513**

سنوات خبرة بأعمال
التقييم
دبلوم حاسب ألي

6

عبدالرحمن عبدالله الوادعي
مساعد مدير إدارة التقييم



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 التي تم تقييمها	مبنى سكنى
أساس القيمة (القيمة الاستثمارية للعقار)	هي قيمة الاصل ما بالنسبة للمالك أو المالك المحتمل لأغراض استثمارية أو تشغيلية خاصة به ، وتبين القيمة الاستثمارية أيضا الظروف والأهداف المالية للجهة التي يتم عمل التقييم لصالحها ، كما تستخدم غالبا لقياس أداء الاستثمار .
تاريخ التقييم	2019/12/25 م
تاريخ الاصدار	2019/12/31 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 التي تم الحصول عليها قدر الامكان .
طبيعة و مصادر المعلومات	مكاتب العقار بالمنطقة المستهدفة، قاعدة البيانات الخاصة بشركة فاليو إكسبرت والتي يتم تحديثها بشكل مستمر.



وصف التقرير
تقرير يوضح منهجية و خطوات التقييم
ونائج التقييم وصور ضوئية وحدودية
للأصول موضوعة التقييم وتوضيح تفاصيل
البيانات .



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



القيود على الاستخدام أو التوزيع أو النشر
هذا التقرير معد للغرض الذي أعده من أجله
فقط ولا يجوز استخدامه أو تداوله أو الاقتباس
منه أو الإشارة إليه على أي حال من الأحوال
لأي غرض آخر . وبناء عليه لا تتحمل الشركة
أو المقيم أي مسؤولية عن أي خسارة
بتكديدها أي 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 أي نحو دون موافقة
صريحة من الشركة . ولا يجوز تقديم هذا
التقرير لأي طرف آخر بخلاف هؤلاء المشار
إليهم فيه دون موافقة صريحة من الشركة .
ومن دواعي الحيطه والحذر أن تحتفظ
الشركة والمقيم بالحق في إدخال أي
تعديلات وعمل أي مراجعة على التقييم أو
دعم نتيجة التقييم في ظل ظروف محددة .
تحتفظ الشركة بالحق دون أي التزام بمراجعة
حسابات التقييم وتعديل وتنقيح نتائج على
ضوء معلومات كانت موجودة في تاريخ
التقييم لكنها أتضح له لاحقا.



- الافتراضات والافتراضات الخاصة
- تم افتراض أن العقار ذات ملكية تامة
وليس عليه أي التزامات .
 - تم استلام صور ضوئية من العميل للصك،
وصورة كروكية للموقع ولم تقع شركة
فاليو إكسبرت بالعمل على التأكد من
صحتهم وتم افتراض بأن العقار غير
مرهون ولا توجد عليه حقوق لجهات
أخرى .
 - أن موقع العقار تم الاستدلال عليه من قبل
السادة / شركة دراية المالية .
 - المقيم العقاري غير مسئول عن وجود أي
تعديلات على حدود العقار.
 - تم الإستدلال على مسطحات البناء حسب
رخصة البناء .



المعيار رقم 102

FAIR
IS
OUR
VALUE

المعايير العامة :
البحث والاستقصاء



تطبيق طرق التقييم

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



تحليل البيانات

تم تحليل البيانات المتوفرة في منطقة العقار والتي تم استقائها من المكاتب العقارية التي تعمل في منطقة .



تحديد خصائص الاصل

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



معاينة الاصل

تم أستلام صك الملكية من العميل والذى يوضح مساحة العقار ،



إعداد التقرير

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



مراجعة القيمة

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



تقدير القيمة

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



جمع البيانات

بناء على نوع العقار موضع التقييم تم تحديد نطاق جمع البيانات وخصوصا في المنطقة المحيطة بالعقار.



المعيار رقم 105

FAIR
IS
OUR
VALUE

أساليب وطرق التقييم





تعريف الأسلوب	تستخدم لـ	الأسلوب
<ul style="list-style-type: none">يقدم هذا الأسلوب مؤشرات للقيمة عن طريق مقارنة الأراضي والشقق الذم يتم تقييمه بعقار مطابقة او مماثلة تتوفر معلومات عن اسعارها .وفقا لهذا الأسلوب فان الخطوة الاولى تتمثل في دراسة اسعار المعاملات الخاصة بالاصول المطابقة او المماثلة التي تمت مؤخرا في السوق ، وان كانت المعاملات التي تمت قليلة ، من الأفضل ايضا دراسة اسعار الاصول المطابقة او المماثلة المدرجة او المعروضة للبيع شريطة ان تكون هذه المعلومات واضحة وجرم تحليلها موضوعيا ، ويجب تعديل المعلومات المتعلقة باسعار تلك المعاملات لكي تبين الفروق في شروط و احكام المعاملة الفعلية ، و اساس القيمة و الافتراضات التي يتم اعتمادها في عملية التقييم التي يتم تنفيذها ، كما يمكن ان توجد فروق في الخصائص القانونية والاقتصادية والمادية لاصول المعاملات الاخرى مقارنة بالاصل الذم يتم تقييمه .	الأرض والشقق	أسلوب السوق

المصدر : معايير التقييم الدولية 2017

التطبيق:

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

استخدام هذه الطريقة

المنهجية:

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



تعريف الأسلوب	تستخدم لـ	الأسلوب
<ul style="list-style-type: none">يشار إلى أسلوب التكلفة أحياناً بطريقة المقاول،يحدد أسلوب التكلفة القيمة من خلال تقدير تكلفة اقتناء الأرض وبناء عقار جديد بمنافع مساوية أو تعديل عقار قديم لنفس الاستخدام دون أي مصروفات لا داعي لها تنتج عن التأخير.يتم جمع تكلفة الأرض على إجمالي تكلفة الإنشاءات، وجرت العادة أن تتم إضافة حوافز المشروع أو أرباح/خسائر المطور العقاري إلى تكاليف الإنشاءات إن كان ذلك ملائماً.	للمباني	أسلوب التكلفة

المصدر : معايير التقييم الدولية 2017

استخدام هذه الطريقة

المنهجية:

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

التطبيق:

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



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

المصدر : معايير التقييم الدولية 2017

استخدام هذه الطريقة

المنهجية:

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

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

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



الخدمات والمرافق المتوفرة في الموقع

لا	نعم	المرافق المتواجدة في الموقع
	✓	دوائر حكومية
	✓	مركز شرطة
	✓	مدارس
	✓	بنوك
	✓	دفاع مدني
	✓	مستشفيات
	✓	مستوصفات
	✓	مراكز طبية
	✓	مراكز تجارية
	✓	أسواق مركزية
	✓	أسواق عامة
	✓	مطاعم
	✓	فنادق
	✓	شقق مفروشة
	✓	محطات وقود
	✓	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

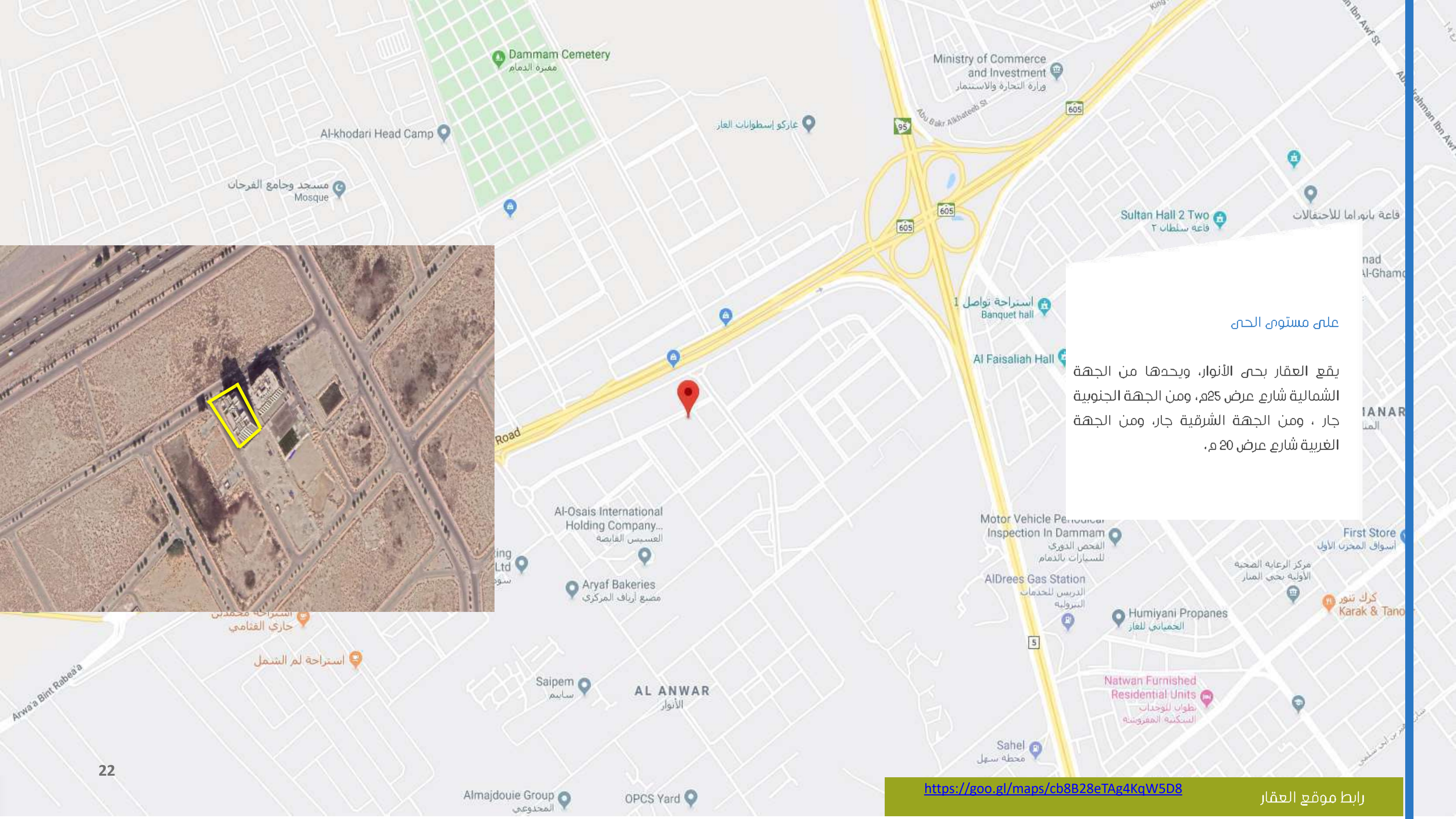
يقع العقار بمدينة الدمام، ويوضح الشكل التالي علاقة موقع العقار بمناطق الجذب الرئيسية بالمدينة، كما يوضح كيفية الوصول من وإلى موقع العقار، وعلاقته بمحاور الحركة واتجاهاتها ودرجاتها على مستوى المدينة، والتي توضح بدائل وطرق الوصول من وإلى موقع العقار.



FAIR IS
OUR
VALUE

على مستوى الاحياء

يقع العقار بحى الانوار، ويحده من الجهة الشمالية طريق الملك فهد، ومن الجهة الجنوبية حى الانوار، ومن الجهة الشرقية حى المنار، ومن الجهة الغربية حى الشرق.




على مستوى الحي

يقع العقار بحي الأنوار، ويحدها من الجهة الشمالية شارع عرض 25م، ومن الجهة الجنوبية جار ، ومن الجهة الشرقية جار، ومن الجهة الغربية شارع عرض 20 م.

<https://goo.gl/maps/cb8B28eTAg4KqW5D8>

رابط موقع العقار



وصف العقار



وصف العقار

الحدود والأطوال - صك رقم (730115011085)				
الجهة	الحدود	بطول(م)	بعرض(م)	اسم الشارع
شمالاً	شارع	46,25 م	25 م	-
جنوباً	جار	45,04 م	-	-
شرقاً	جار	56,92 م	-	-
غرباً	شارع	67,42 م	20 م	-
ملاحظات			2,785,16 م	

وصف الموقع :

يقع العقار بحى الانوار وهى من المناطق المتميزة بالدمام لقربه من الاسواق التجارية والشارع مرغوب جدا للمستثمرين والذى ايضا مرغوب كمنطقة سكنية.

مميزات الموقع :

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



وصف المبنى

العقار عبارة عن (مبنى تجارى) ، الواجهة الرئيسية من الكلاذق والزجاج ، وباقي الواجهات من الدهان .

مكونات المبنى :

- الدور الارضى : عبارة عن مواقف سيارات وخدمات .
- الأدوار المتكررة : عبارة عن وحدات سكنية عدد 64 شقة مفصلة كالتالى :
- 18 شقة ثلاث غرف بمساحة كل شقة 212 م² .
- 18 شقة ثلاث غرف بمساحة 186 م² .
- 18 شقة غرفتين بمساحة 137 م² .
- 2 شقة بمساحة 96 م² .
- 2 شقة بمساحة 110 م² .
- 2 شقة بنتهاوس بمساحة 277 م² .
- 2 شقة بنتهاوس بمساحة 286 م² .
- 2 شقة بنتهاوس بمساحة 315 م² .
- الطابق العلوي عبارة عن نادى صحي + صالحة العاب + قاعة + حمام سباحة .

مواصفات المبنى	
اعمال البناء	هيكل خرساني للاعمدة والسقوف والارضيات
الاسقف	جبس
الجدران	كتلة الجدران الخارجية ومونة من الكلاذق والزجاج وباقي الواجهات من الدهان
الابواب	ابواب خشبية جودة جيدة ،
الشبابيك	المنيوم
المدخل الرئيسي	ابواب وجدران زجاجية اوتوماتيكية
الارضيات	سيراميك + بورسلان + باركية

الخدمات المتاحة فى المبنى	
نظام التكييف	تكييف مركزى فى جميع انحاء المبنى
نظام الحرائق	اجهزة إنذار وخطوط مياه اوتوماتيكية وخرائط لطفاء النار
نظام الحماية	مبنى مجهز مع كاميرات فى مواقف السيارات والمداخل ومتابعة الوضع الامنى للمبنى
المصاعد	يوجد مصاعد
خدمات ترفيهيه	يوجد نادى صحي + صاله العاب + حمام سباحة + قاعه
المواقف	مواقف سيارات خارجية



FAIR
IS
OUR
VALUE

صور العقار





العقارات المقارنة:

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



جدول المقارنات للاراضى المشابهة				
م	اسم الموقع	مساحة (م ²)	سعر/م ²	الاستخدام
1	حى الانوار	3,100	1,200	تجارى
2	حى الانوار	2,400	1,300	تجارى
3	حى الانوار	3,200	1,250	تجارى



جدول المقارنات (التاجيرى)				
لم يتم العثور على مقارنات مشابهة للشقق السكنية وتم اخذ اسعار الشقق من وسط مدينة الدمام وعمل التسويات عليها				
م	اسم الموقع	مساحة (م ²)	ايجار سنوى	الاستخدام
4	بحى القصور	90	75,000	شقة
5	بحى الدوحة	100	85,000	شقة
6	بحى القصور	73	65,000	شقة



الحسابات والمؤشرات الى القيمة بطريقة المقارنات

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

الضبط النسبي (للارض) للمبيعات المشابهة							
المقارنة 3		المقارنة 2		المقارنة 1		العقار المراد تقييمه	عينات السوق
1,250		1,300		1,200		سعر المتر المربع للارض المقارن	
3,200		2,400		3,100		مساحة الارض المقارن	
2019-12-04		2019-12-04		2019-12-04		2019-12-04	تاريخ العرض
0%		0%		0%		حالة السوق	
0		0		0		سعر المتر المربع بعد تعديل حالة السوق	
0%	قريب	0%	قريب	0%	قريب	2,785,16	مساحة الارض المراد تقييمه
-2%	3	0%	2	0%	2	2	عدد الواجهات
0%	سهل	0%	سهل	0%	سهل	سهل	سهولة الوصول
0%	قريب	0%	قريب	0%	قريب	قريب	القرب من الطريق الرئيسي
0%	متوفرة	0%	متوفرة	0%	متوفرة	متوفرة	توفر الخدمات
0%	حى الأنوار	0%	حى الأنوار	0%	حى الأنوار	حى الأنوار	الموقع
-2%		0%		0%		الضبط النسبي	
1,225		1,300		1,200		صافي القيمة	
		1,241.67				متوسط سعر المتر المربع	



الحسابات والمؤشرات الى القيمة بطريقة المقارنات (التأجير)

والتي تعتمد على أسعار السوق الحالية في تأجير الشقق 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 التي تمثل ميزة للعقار المقارن وإضافة قيمة البنود التي تمثل ميزة لعقار التقييم وذلك لحساب قيمة العقار موضوع التقييم.

الضبط النسبي (شقق سكنية)							
المقارنة 3		المقارنة 2		المقارنة 1		العقار المراد تقييمه	
65,000		85,000		75,000		سعر التأجير السنوي	
73		100		90		مساحة الشقة	
04-12-2019		04-12-2019		04-12-2019		تاريخ العرض	
%0		%0		%0		حالة السوق	
0		0		0		سعر التأجير السنوي بعد تعديل حالة السوق	
%5	73	%0	100	%0	90	90	مساحة الشقة المراد تقييمه
%5	12	%5	8	%5	10	3 سنوات	عمر المبنى
%0	سهل	%0	سهل	%0	سهل	سهل	سهولة الوصول
%0	قريب	%0	قريب	%0	قريب	قريب	القرب من الطريق الرئيسي
%0	متوفرة	%0	متوفرة	%0	متوفرة	متوفرة	توفر الخدمات
%5-	حتى القصور	%5-	حتى الدوحة	%5-	حتى القصور	الدمام	الموقع
%5		%0		%0		الضبط النسبي	
68,250		85,000		75,000		صافي القيمة	
		76,083				متوسط سعر المتر المربع	



الحسابات و المؤشرات للقيمة بطريقة التكلفة

ملاحظات:

1. تم الاستولال 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 سنة) حسب الوضع السائد فى السوق.

أسلوب تكلفة الإحلال	
0,00	إجمالي مساحة القيو
0,00	تكلفة بناء القيو
0,00	إجمالي تكلفة بناء القيو
21,338,00	مسطحات المباني
2,000,00	تكلفة بناء
42,676,000,00	إجمالي تكلفة البناء
42,676,000,00	إجمالي تكاليف البناء الاحتمالية للعقار
	تكاليف أخرى
	النسبة
1,066,900,00	الرسوم المهنية %2,50
1,066,900,00	شبكة المرافق %2,50
1,066,900,00	تكاليف الإدارة %2,50
8,535,200,00	ربح المطور %20,00
54,411,900,00	إجمالي تكاليف البناء
40,00	العمر الافتراضى
37,00	العمر المتبقى
3,00	العمر الفعال
%8	معدل الاهلاك
4,080,892,50	تكاليف الاهلاك
50,331,007,50	صافي تكاليف البناء
3,065,00	مساحة الأرض
1,241,67	قيمة متر الأرض المقدرة
3,805,708,33	قيمة الأرض المقدرة
54,136,715,83	إجمالي قيمة العقار المقدرة
54,137,000,00	إجمالي قيمة العقار المقدرة مقربة

تقدير القيمة
بطريقة رسمة الدخل





الحسابات والمؤشرات للقيمة بطريقة الدخل (التدفقات النقدية)

القيمة الاستردادية	التدفقات النقدية										البند
	٠١-١١-٢٠٢٩	٠١-١١-٢٠٢٨	٠١-١١-٢٠٢٧	٠١-١١-٢٠٢٦	٠١-١١-٢٠٢٥	٠١-١١-٢٠٢٤	٠١-١١-٢٠٢٣	٠١-١١-٢٠٢٢	٠١-١١-٢٠٢١	٠١-١١-٢٠٢٠	
١١	١٠	٩	٨	٧	٦	٥	٤	٣	٢	١	السنوات
%٠,٠٠	%٠,٠٠	%١٠,٠٠	%٠,٠٠	%٠,٠٠	%٠,٠٠	%٠,٠٠	%٠,٠٠	%٠,٠٠	%٠,٠٠	%٠,٠٠	نسبة النمو المتوقعه
٠,٠٠	٥,٥٠٠,٠٠٠,٠٠	٥,٥٠٠,٠٠٠,٠٠	٥,٥٠٠,٠٠٠,٠٠	٥,٥٠٠,٠٠٠,٠٠	٥,٥٠٠,٠٠٠,٠٠	٥,٥٠٠,٠٠٠,٠٠	٥,٥٠٠,٠٠٠,٠٠	٥,٥٠٠,٠٠٠,٠٠	٥,٥٠٠,٠٠٠,٠٠	٥,٥٠٠,٠٠٠,٠٠	إجمالي الدخل
	%٥,٠٠	%٥,٠٠	%٥,٠٠	%٥,٠٠	%٥,٠٠	%٥,٠٠	%٥,٠٠	%٥,٠٠	%٥,٠٠	%٥,٠٠	نسبة الشاغر
	٢٧٥,٠٠٠,٠٠	٢٧٥,٠٠٠,٠٠	٢٥٠,٠٠٠,٠٠	٢٥٠,٠٠٠,٠٠	٢٥٠,٠٠٠,٠٠	٢٥٠,٠٠٠,٠٠	٢٥٠,٠٠٠,٠٠	٢٥٠,٠٠٠,٠٠	٠,٠٠	٠,٠٠	قيمة الشواغر
	٥,٢٢٥,٠٠٠,٠٠	٥,٢٢٥,٠٠٠,٠٠	٤,٧٥٠,٠٠٠,٠٠	٤,٧٥٠,٠٠٠,٠٠	٤,٧٥٠,٠٠٠,٠٠	٤,٧٥٠,٠٠٠,٠٠	٤,٧٥٠,٠٠٠,٠٠	٤,٧٥٠,٠٠٠,٠٠	٥,٠٠٠,٠٠٠,٠٠	٥,٠٠٠,٠٠٠,٠٠	إجمالي الدخل الفعال
	%١٠,٠٠	%١٠,٠٠	%١٠,٠٠	%١٠,٠٠	%١٠,٠٠	%١٠,٠٠	%١٠,٠٠	%١٠,٠٠	%٠,٠٠	%٠,٠٠	نسبة مصروفات التشغيل والصيانة
	٥٢٢,٥٠٠,٠٠	٥٢٢,٥٠٠,٠٠	٤٧٥,٠٠٠,٠٠	٤٧٥,٠٠٠,٠٠	٤٧٥,٠٠٠,٠٠	٤٧٥,٠٠٠,٠٠	٤٧٥,٠٠٠,٠٠	٤٧٥,٠٠٠,٠٠	٠,٠٠	٠,٠٠	قيمة مصروفات التشغيل والصيانة
	٤,٧٠٢,٥٠٠,٠٠	٤,٧٠٢,٥٠٠,٠٠	٤,٢٧٥,٠٠٠,٠٠	٤,٢٧٥,٠٠٠,٠٠	٤,٢٧٥,٠٠٠,٠٠	٤,٢٧٥,٠٠٠,٠٠	٤,٢٧٥,٠٠٠,٠٠	٤,٢٧٥,٠٠٠,٠٠	٥,٠٠٠,٠٠٠,٠٠	٥,٠٠٠,٠٠٠,٠٠	صافي الدخل التشغيلي
٥٧,٩١٩,٣٥٤,٨٤											القيمة الإستردادية
٦٠,٦٧٧,٤١٩,٣٥	٤,٧٠٢,٥٠٠,٠٠	٤,٧٠٢,٥٠٠,٠٠	٤,٢٧٥,٠٠٠,٠٠	٤,٢٧٥,٠٠٠,٠٠	٤,٢٧٥,٠٠٠,٠٠	٤,٢٧٥,٠٠٠,٠٠	٤,٢٧٥,٠٠٠,٠٠	٤,٢٧٥,٠٠٠,٠٠	٥,٠٠٠,٠٠٠,٠٠	٥,٠٠٠,٠٠٠,٠٠	صافي التدفقات النقدية
%٤٦,٣٢	%٤٦,٣٢	%٥٠,٠٢	%٥٤,٠٣	%٥٨,٣٥	%٦٣,٠٢	%٦٨,٠٦	%٧٣,٥٠	%٧٩,٣٨	%٨٥,٧٣	%٩٢,٥٩	معدل الخصم
٢٨,١٠٥,٣٨٥,٥٢	٢,١٧٨,١٦٧,٣٨	٢,٣٥٢,٤٢٠,٧٧	٢,٣٠٩,٦٤٩,٤٨	٢,٤٩٤,٤٢١,٤٤	٢,٦٩٣,٩٧٥,١٥	٢,٩٠٩,٤٩٣,١٧	٣,١٤٢,٢٥٢,٦٢	٣,٩٦٩,١٦١,٢١	٤,٢٨٦,٦٩٤,١٠	٤,٦٢٩,٦٢٩,٦٣	القيمة الحالية لتدفقات النقدية
٥٩,٠٧١,٢٥٠,٤٦	إجمالي صافي القيمة الحالية										
٥٩,٠٧١,٣٠٠,٠٠	إجمالي القيمة التقريبية										

لحساب معدل الخصم	
معدل عائد السندات الحكومية	٣,٠٠%
معدل التضخم	٠,٠٠%
معدل مخاطر السوق	٥,٠٠%
علاوة المخاطر الخاصة	١,٠٠%
معدل الخصم	٨,٠٠%
معدل الرسملة	٧,٧٥%
معدل النمو	١٠%

ملاحظات :

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

تقدير القيمة



الملاحظات والتوصيات

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

▪ موقع العقار :

يعتبر موقع العقار في حي الأنوار وهي من المناطق المتميزة بالدمام لقربه من الاسواق التجارية والشارع مرغوب جدا للمستثمرين والحي ايضا مرغوب كمنطقة تجارية .

▪ معدلات الاشغال :

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

بناء على الدراسة المنجزة فإننا نقدر القيمة الأستثمارية للعقار مبلغ وقدره

59,071,300 SR

(فقط تسعة وخمسون مليون و واحد وسبعون ألف وثلاثمائة ريال سعودي)

مراعي الموقع، وكما هو موثق بهذا التقرير في 2019/12/31 م.



FAIR
IS
OUR
VALUE

خاص باستخدام الشركة

الختم	التوقيع	الاسم
	 رقم العضوية 1210000185	رقم العضوية <i>1210000185</i> هشام العقيل مدير ادارة التقييم
	 رقم العضوية 1210000027	رقم العضوية <i>1210000027</i> م / علاء الثقفي الرئيس التنفيذي

www.valueexperts.net

alaeel@valueexperts.net

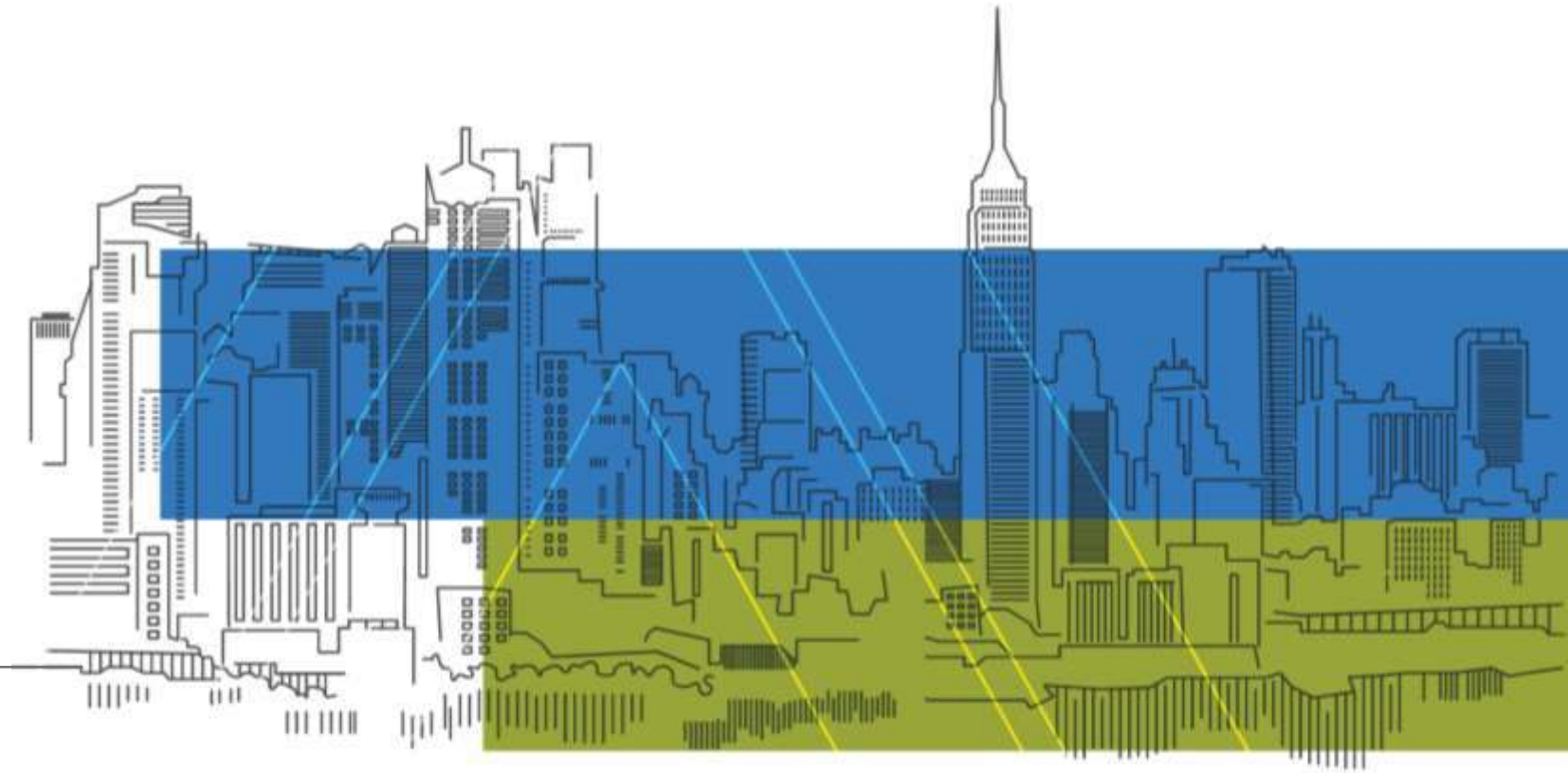




شركة خبراء القيمة وشريكة
للتقييم العقاري

رقم الترخيص: 744 / 18 / 323

رقم التقرير: 1000767/4

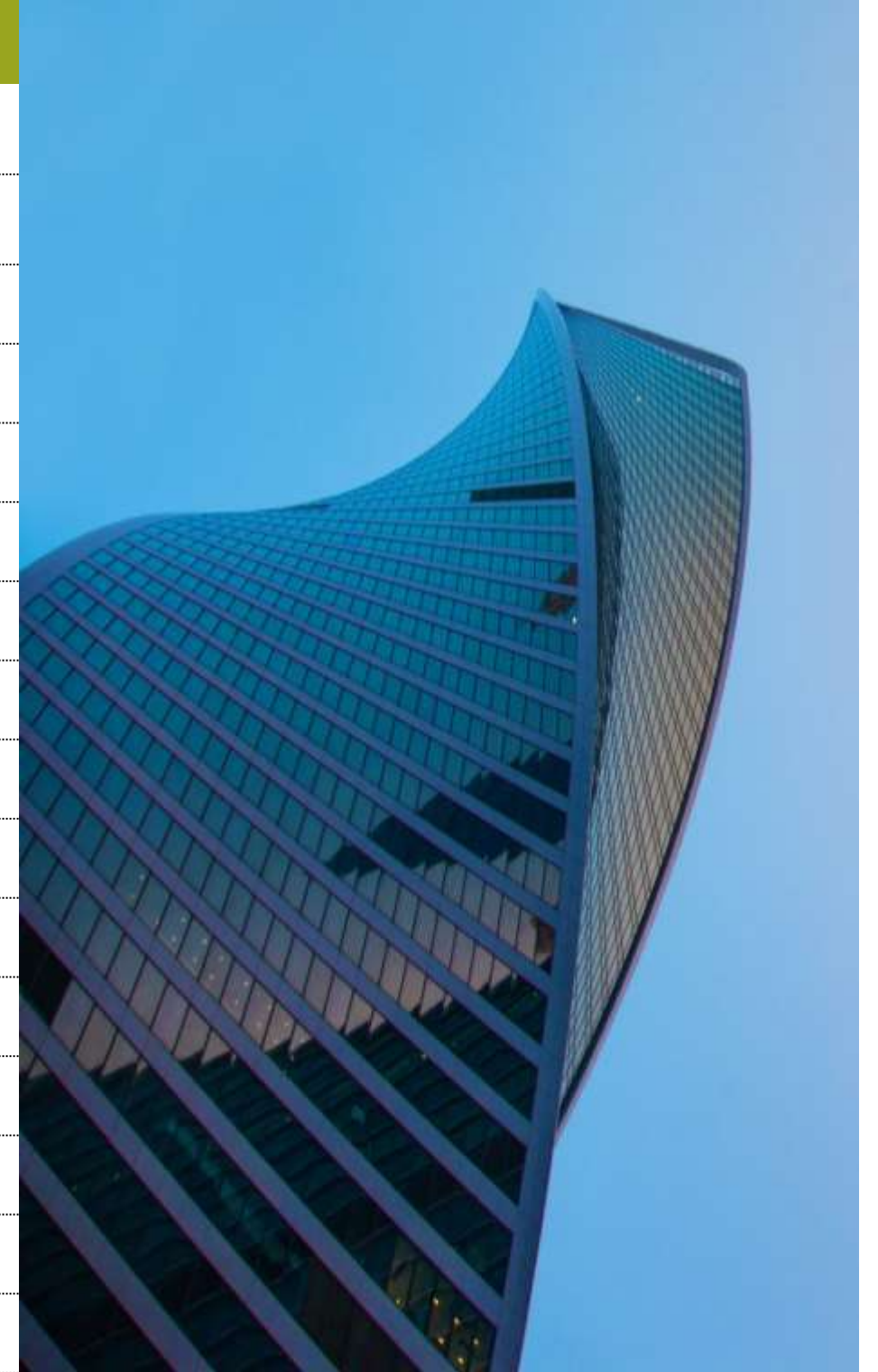


F A I R I S O U R V A L U E



تقييم (مجمع الفنار التجاري) بمدينة الخبر حى الراكه

شركة دراية المالية	العميل (صاحب الطلب)
شركة دراية المالية	المستفيد (مستخدم الطلب)
صندوق ريت	الغرض من التقييم
المملكة العربية السعودية - مدينة الخبر حى الراكه	عنوان العقار
صالات عرض ومستودعات	نوع العقار
14,025 م ²	مساحة العقار
13,324,68 م ²	مساحة البناء
930207007241	رقم الصك
1439/05/18 هـ	تاريخ الصك
ملكية مطلقة	نوع الملكية
القيمة الاستثمارية	اساس القيمة
معايير التقييم الدولية	معايير التقييم
اسلوب المقارنات للارض والمعارض + اسلوب التكلفة (الاحلال) + اسلوب الدخل (رسملة الدخل الاستثمارية)	أسلوب التقييم
2019 / 12 / 25	تاريخ المعاينة
2019 / 12 / 25	تاريخ التقييم
2019 / 12 / 31	تاريخ الاصدار





الموقرين

السادة / شركة دراية المالية
الموضوع: تقييم (مجمع الفنار التجاري) بمدينة الخبر حى الراكه
السلام عليكم ورحمة الله وبركاته،

بناء على طلبكم تقييم (مجمع الفنار التجاري) بمدينة الخبر حى الراكه، 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 عليه فى وضعه الراهن بتاريخ 2019/12/25م، وأن الغاية من إصداره هو معرفة القيمة الاستثمارية للعقار لغرض (صندوق ريت) والتقرير لاستعمال السادة / شركة دراية المالية .
العقار المقدر هو عبارة عن مبنى تجارى مفصلة كالتالى :

رقم الصك	مساحة الارض	مساحة البناء
930207007241	14,025 م2	13,324,68 م2

بناء على الدراسة المنجزة فإننا نقدر القيمة الاستثمارية للعقار وعلى وضعها الراهن بتاريخ التقدير مبلغ وقدرة فقط 60,932.142 ريال سعودي (فقط ستون مليون و تسعمائة واثنان وثلاثون الف ومائة واثنان واربعون ريال سعودي)، مراعى الموقع ، وكما هو موثق بهذا التقرير فى 2019/12/31م،

قائمة المحتويات

5	الفرضيات والشروط المحددة للتقرير
6	ملخص الحقائق المهمة والاستنتاجات
10	نطاق العمل.....
19	الخدمات والمرافق المتوفرة في الموقع.....
20	موقع العقار على مستوى المدينة
21	موقع العقار على مستوى الاحياء.....
22	موقع العقار على مستوى الحى.....
24	وصف العقار.....
26	صور العقار.....
27	العقارات المقارنة.....
28	الحسابات والمؤشرات الى القيمة
35	تقدير القيمة.....



نشهد نحن المقيمين المعتمدين لدى الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين بالاتي:

- هذه الوثيقة المعدة من قبل (شركة فاليو إكسبرت) ملك لها ولا يجوز استغلالها في اغراض تخالف مآتم إعدادها له.
 - لقد قمنا بدراسة سوق العقارات بمنطقة العقار المستهدف وأستعنا في الدراسة بأكثر العقارات قريبا للعقار المستهدف من حيث المواصفات والمساحات لكل منها ولقد اجتهدنا للتأكد من صحة المعلومات التي تم الحصول عليها قدر الامكان.
 - أننا لم نحفي أي معلومات هامة في 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 أي اهتمامات حاليا أو مستقبلية بالعقار المستهدف.
 - الأتعاب المتفق عليها لعمل هذا التقرير غير مرتبطة بالقيمة السوقية المقدرة للعقار.
 - لم يطلب منا أي آراء مسبقة قبل التقييم وقد قمنا بأداء عملنا 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 الطبيعي كما قمنا بالاستفسار عن العقارات المقارنة وفقا للمتاج لنا من امكانيات ومصادر معلومات ، إبراء للذمة فإنه لا يسمح باستخدام هذا التقرير لترتيب تمويل أو رهن أو أي اجراء غير متوافق مع الشريعة الإسلامية .
- مدة التقييم (45 يوما) من تاريخ صدور الوثيقة والشركة غير مسؤولة عن أي طارئ اقتصادي يؤثر على قيمة العقار .
- هامش التذبذب في القيمة بحدود + أو -10% وفقا لظروف السوق الحالية .
- قد تتغير النتائج التي توصلنا لها في حال تم تزويدنا بأي بيانات مؤثرة في القيمة أو تمكنا من الحصول عليها من مصادر موثوقة .



ملخص الحقائق المهمة والاستنتاجات

12	المساحة الاجمالية للمبنى	13,324,68 م ²
13	المساحة الإجمالية للأرض	14,025 م ²
14	سعر المتر المربع للأرض	3,551 ريال/م ²
15	القيمة الاستثمارية للعقار	60,982,142 ريال سعودي

الملخص		
1	نوع العقار	صالات عرض ومستودعات
2	تاريخ التقييم	2019 /12 /25 م
3	رقم الصك	930207007241
4	تاريخ الصك	1439/05/13 هـ
5	رقم المخطط التنظيمي	2/38
6	رقم القطعة	بدون
7	رقم البلك	-
8	استخدام الارض	تجاري
9	سلطة الاصدار	كتابة عدل الخبر
10	القيود المفروضة على الموقع	لا يوجد
11	طبيعة الملكية	ملكية مطلقة



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

المعايير العامة:

• 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 الذم لديها والذم يتمتع بأعلى درجات الكفاءة والحيادة اللازمة ، ومستفيدين من الموارد المتاحة لنا والمتمثلة في كفاءة فريقنا الأستشاري الذم يضم في عداده نخبة من المستشارين المؤهلين بشهادات أكاديمية عليا وذات خبرات في مجال التقييم والاستشارات ، وما يتوفر لدى شركتنا من قاعدة معلومات تم بناؤها من خلال خبراتها التقييمية ومن خلال ما قامت به من جمع للبيانات والمعلومات والإحصائيات الصادرة عن الجهات الرسمية وغير الرسمية مما يعطي المقيمين سعة إدراك للقيام بمهامهم على أكمل وجه ، هذا وتعمل الشركة على تحديث قاعدة معلوماتها بشكل مستمر .
- خبرتنا بأعمال التقييم و الأستشارات تزيد عن الـ 15 سنة، وقمنا بتقديم أكثر من 20,000 تقرير تقييم خلال فترة عملنا .
- تشرفت شركة فاليو اكسبرت وممثليها من مقيمين و مساعدين قاموا بإجراء عملية التقييم دونما أي تحيز ، كما إنهم يعملون بموضوعية ويتمتعون بالاستقلالية عن العميل وشركاته التابعة أو الأطراف التابعين له، وليس للشركة وممثليها أي مصلحة حالية أو مرتقبة لدى العميل أو أي من شركاته التابعة أو الأطراف التابعين له، كما أنه ليس من بين هؤلاء العالمين ببواطن الأمور لدى العميل أو هؤلاء الذين لديهم علاقات داخلية أو ارتباطات مع العميل وشركاته التابعة أو الأطراف التابعين له ، وأتعب المقيم مقابل عملية التقييم غير مشروطة على النتائج التي يتوصل إليها أو أي أحداث أخرى ، وإذا حصلت الشركة على مساعدة ذات أهمية من طرف آخر فيما يتعلق بأي جانب من جوانب مهمة في التقييم ، سيتم ذكر طبيعة هذه المساعدة ، ومدى الاعتماد عليها ومن ثم توثيقها في التقرير إن وجدت .



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

الأشراف على جميع مشاريع التقييم
بالشركة
رقم العضوية **1210000027**

سنة خبرة
بأعمال التقييم
بكالوريوس هندسة
تخطيط مدن

12

علاء إبراهيم الثقفي
الرئيس التنفيذي

الأشراف على جميع مشاريع التقييم
بالشركة
رقم العضوية **1210000185**

سنوات خبرة بأعمال
التقييم
بكالوريوس ادارة
واققتصاد

5

هشام صالح العقيل
مدير إدارة التقييم

الأشراف على جميع مشاريع التقييم
بالشركة
رقم العضوية **1220000513**

سنوات خبرة بأعمال
التقييم
دبلوم حاسب ألي

6

عبدالرحمن عبدالله الوادعي
مساعد مدير إدارة التقييم



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 التي تم تقييمها	صالات عرض ومستودعات
أساس القيمة (القيمة الاستثمارية للعقار)	هي قيمة الاصل ما بالنسبة للمالك أو المالك المحتمل لأغراض استثمارية أو تشغيلية خاصة به ، وتبين القيمة الاستثمارية أيضا الظروف والأهداف المالية للجهة التي يتم عمل التقييم لصالحها ، كما تستخدم غالبا لقياس أداء الاستثمار .
تاريخ التقييم	2019/12/25 م
تاريخ الاصدار	2019/12/31 م
نطاق البحث والاستقصاء (معيار رقم 102)	لقد قمنا بدراسة سوق العقارات بمنطقة المستهدف واستعنا في الدراسة بأكثر العقارات قربا للعقار المستهدف من حيث المواصفات والمساحات لكل منها ولقد اجتهدنا للتأكد من صحة المعلومات التي تم الحصول عليها قدر الامكان .
طبيعة و مصادر المعلومات	مكاتب العقار بالمنطقة المستهدفة، قاعدة البيانات الخاصة بشركة فاليو إكسبرت والتي يتم تحديثها بشكل مستمر.



وصف التقرير
تقرير يوضح منهجية و خطوات التقييم
ونائج التقييم وصور ضوئية وحدودية
للأصول موضوعة التقييم وتوضيح تفاصيل
البيانات .



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



القيود على الاستخدام أو التوزيع أو النشر
هذا التقرير معد للغرض الذي أعده من أجله
فقط ولا يجوز استخدامه أو تداوله أو الاقتباس
منه أو الإشارة إليه على أي حال من الأحوال
لأي غرض آخر . وبناء عليه لا تتحمل الشركة
أو المقيم أي مسؤولية عن أي خسارة
بتكديدها أي 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 أي نحو دون موافقة
صريحة من الشركة . ولا يجوز تقديم هذا
التقرير لأي طرف آخر بخلاف هؤلاء المشار
إليهم فيه دون موافقة صريحة من الشركة .
ومن دواعي الحيطه والحذر أن تحتفظ
الشركة والمقيم بالحق في إدخال أي
تعديلات وعمل أي مراجعة على التقييم أو
دعم نتيجة التقييم في ظل ظروف محددة .
تحتفظ الشركة بالحق دون أي التزام بمراجعة
حسابات التقييم وتعديل وتنقيح نتائج على
ضوء معلومات كانت موجودة في تاريخ
التقييم لكنها أتضح له لاحقا.



الافتراضات والافتراضات الخاصة

- تم افتراض أن العقار ذات ملكية تامة
وليس عليه أي التزامات .
- تم استلام صور ضوئية من العميل للملك،
ورخصة البناء وصورة كروكية للموقع و
لم تقم شركة فاليو إكسبرت بالعمل على
التأكد من صحتهم وتم افتراض بأن العقار
غير مرهون ولا توجد عليه حقوق لجهات
أخرى .
- أن موقع العقار تم الاستدلال عليه من قبل
السادة / شركة دراية المالية .
- المقيم العقاري غير مسئول عن وجود أي
تعديلات على حدود العقار.
- يوجد عقود بالمستأجرين للمبنى التجاري
(مجمع الفنار التجاري) .



المعيار رقم 102

FAIR
IS
OUR
VALUE

المعايير العامة :
البحث والاستقصاء



تطبيق طرق التقييم

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



تحليل البيانات

تم تحليل البيانات المتوفرة في منطقة العقار والتي تم استقائها من المكاتب العقارية التي تعمل في منطقة .



تحديد خصائص الاصل

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



معاينة الاصل

تم أستلام صك الملكية من العميل والذى يوضح مساحة العقار ،



إعداد التقرير

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



مراجعة القيمة

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



تقدير القيمة

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



جمع البيانات

بناء على نوع العقار موضع التقييم تم تحديد نطاق جمع البيانات وخصوصا في المنطقة المحيطة بالعقار.



المعيار رقم 105

FAIR
IS
OUR
VALUE

أساليب وطرق التقييم





تعريف الأسلوب	تستخدم لـ	الأسلوب
<ul style="list-style-type: none">يقدم هذا الأسلوب مؤشرات للقيمة عن طريق مقارنة الأراضي ومقارنة التأجير للمعارض ويتم تقييمه بعقار مطابقة او مماثلة تتوفر معلومات عن اسعارها .وفقا لهذا الأسلوب فان الخطوة الاولى تتمثل في دراسة اسعار المعاملات الخاصة بالاصول المطابقة او المماثلة التي تمت مؤخرا في السوق ، وان كانت المعاملات التي تمت قليلة ، من الأفضل ايضا دراسة اسعار الاصول المطابقة او المماثلة المدرجة او المعروضة للبيع شريطة ان تكون هذه المعلومات واضحة وجري تحليلها موضوعيا ، ويجب تعديل المعلومات المتعلقة باسعار تلك المعاملات لكي تبين الفروق في شروط و احكام المعاملة الفعلية ، و اساس القيمة و الافتراضات التي يتم اعتمادها في عملية التقييم التي يتم تنفيذها ، كما يمكن ان توجد فروق في الخصائص القانونية والاقتصادية والمادية لاصول المعاملات الاخرى مقارنة بالاصل الذي يتم تقييمه .	الأرض والتأجير للمعارض	أسلوب السوق

المصدر : معايير التقييم الدولية 2017

التطبيق:

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

استخدام هذه الطريقة

المنهجية:

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



تعريف الأسلوب	تستخدم لـ	الأسلوب
<ul style="list-style-type: none">يشار إلى أسلوب التكلفة أحياناً بطريقة المقاول،يحدد أسلوب التكلفة القيمة من خلال تقدير تكلفة اقتناء الأرض وبناء عقار جديد بمنافع مساوية أو تعديل عقار قديم لنفس الاستخدام دون أي مصروفات لا داعي لها تنتج عن التأخير.يتم جمع تكلفة الأرض على إجمالي تكلفة الإنشاءات، وجرت العادة أن تتم إضافة حوافز المشروع أو أرباح/خسائر المطور العقاري إلى تكاليف الإنشاءات إن كان ذلك ملائماً.	للمباني	أسلوب التكلفة

المصدر : معايير التقييم الدولية 2017

استخدام هذه الطريقة

المنهجية:

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

التطبيق:

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



تعريف الأسلوب	تستخدم لـ	الأسلوب
<ul style="list-style-type: none">يستخدم هذا الأسلوب، الدخل الذي يدره العقار كأساس للتقييم .يمكن تقدير القيمة الاستثمارية ، وفي أغلب الحالات يمكن تقدير القيمة الاستثمارية من الدخل الفعلي للإيجار أو من مقارنة إيجارات عقارات مماثلة، أو أحيانا من خلال طرق أخرى، وكل ذلك يؤكد العلاقة بين القيمة الإيجارية والقيمة الاستثمارية.	للمباني	أسلوب الدخل

المصدر : معايير التقييم الدولية 2017

استخدام هذه الطريقة

المنهجية:

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

التطبيق:

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



طرق التقييم المستخدمة

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



الخدمات والمرافق المتوفرة في الموقع

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



FAIR
IS
OUR
VALUE

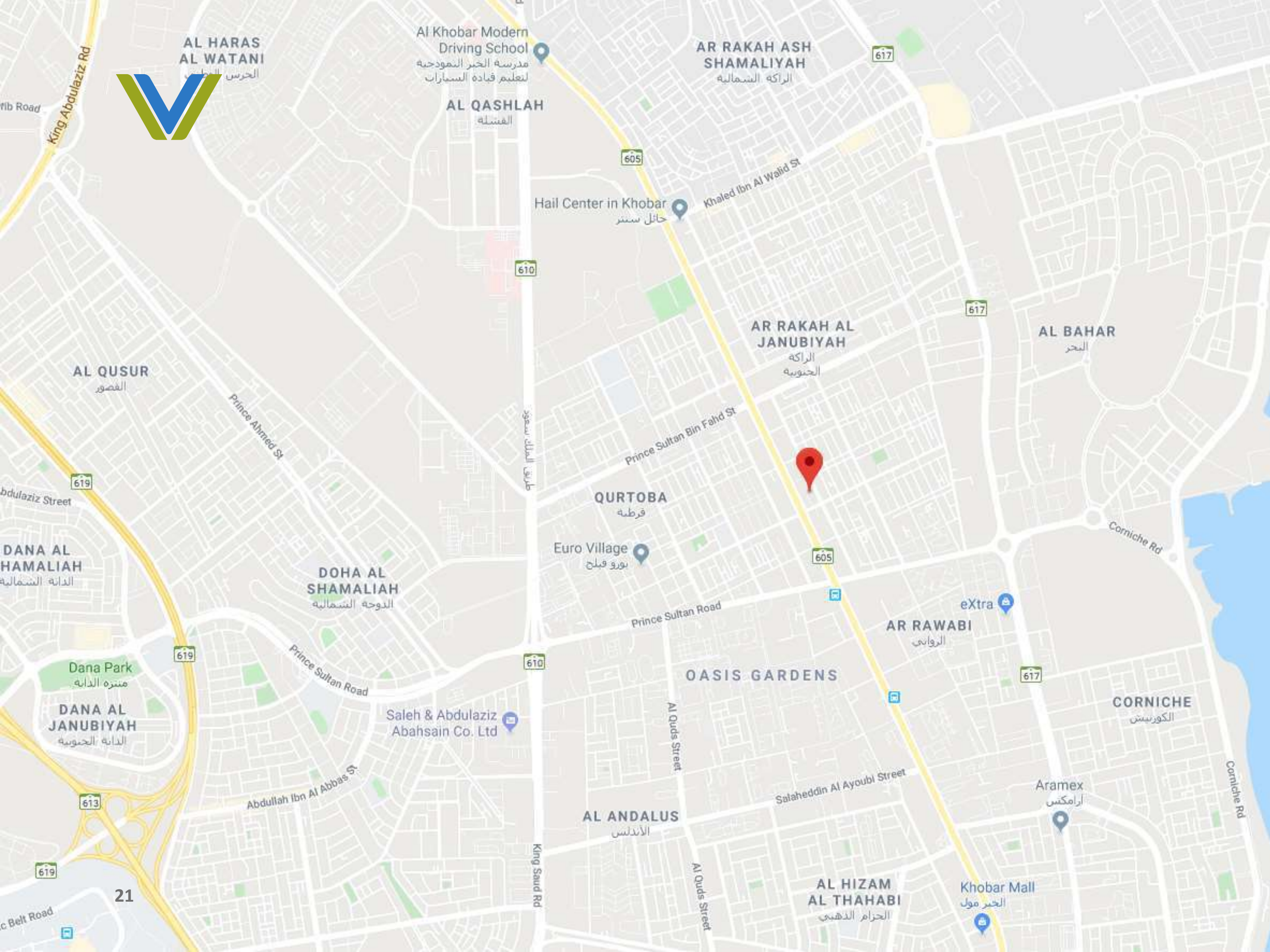
موقع العقار على مستوى مدينة الخبر

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

FAIR
IS
OUR
VALUE

على مستوى الاحياء

يقع العقار بحى الراكه، ويحده من الجهة الشمالية حى الراكه، ومن الجهة الجنوبية حى الروابي، ومن الجهة الشرقية حى البحر، ومن الجهة الغربية حى قرطبة.



AL HARAS
AL WATANI
الحرس الوطني

Al Khobar Modern
Driving School
مدرسة الخبر النموذجية
لتعليم قيادة السيارات

AL QASHLAH
القسلة

AR RAKAH ASH
SHAMALIYAH
الراكه الشماليه

Hail Center in Khobar
حائل سنتر

AR RAKAH AL
JANUBIYAH
الراكه الجنوبيه

AL BAHAR
البحر

AL QUSUR
القصور

QURTOBA
قرطبه

Euro Village
يورو فيلج

DOHA AL
SHAMALIAH
الدوحة الشماليه

DANA AL
HAMALIAH
الدانه الشماليه

Dana Park
منتزه الدانه

DANA AL
JANUBIYAH
الدانه الجنوبيه

Saleh & Abdulaziz
Abahsain Co. Ltd

OASIS GARDENS

AR RAWABI
الروابي

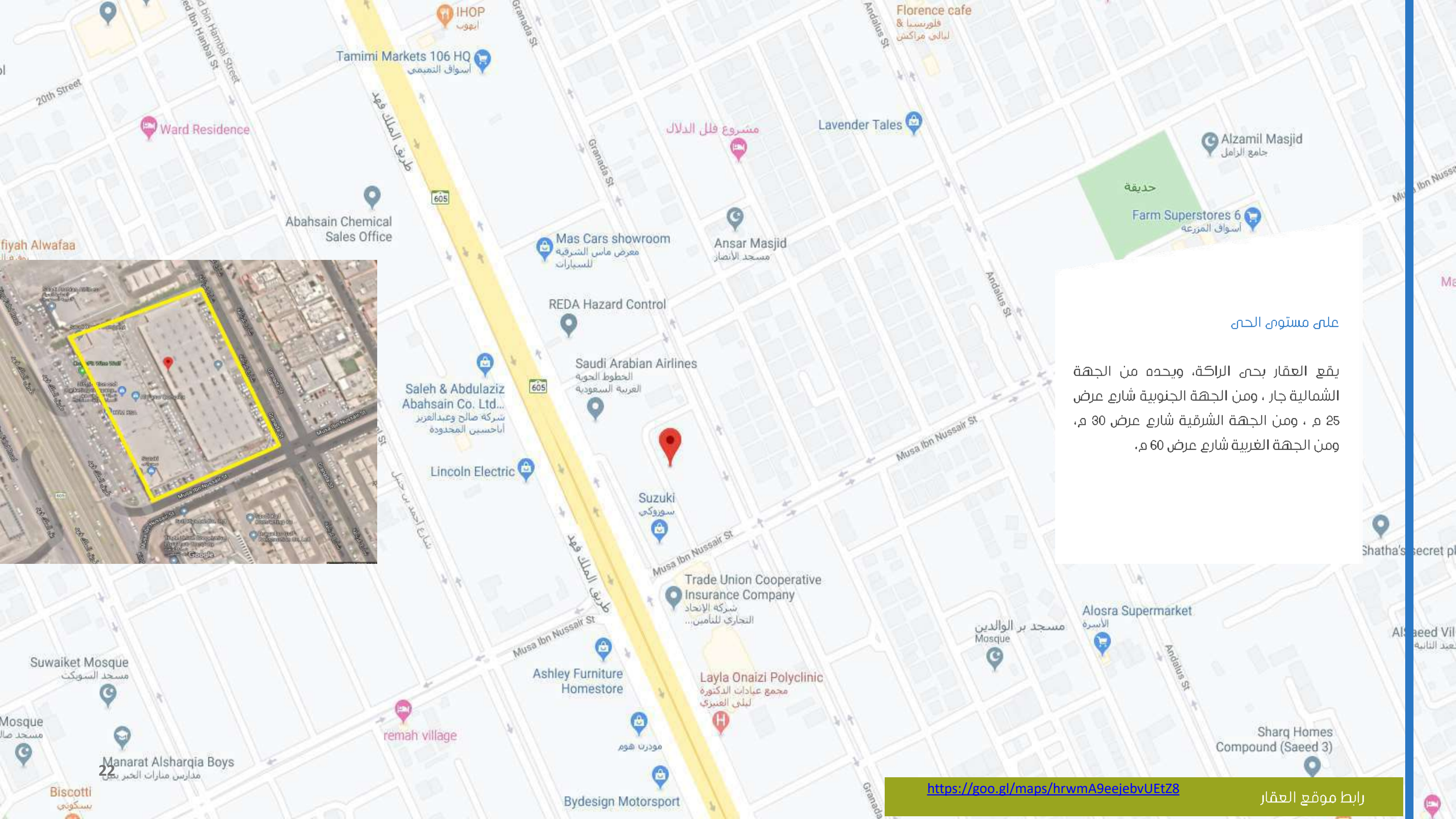
CORNICHE
الكورنيش

AL ANDALUS
الاندلس

AL HIZAM
AL THAHABI
الحزام الذهبي

Khobar Mall
الخبر مول

Aramex
ارامكس




على مستوى الحى

يقع العقار بحى الراكه، ويحده من الجهة الشمالية جار ، ومن الجهة الجنوبية شارع عرض 30 م، ومن الجهة الشرقية شارع عرض 60 م، ومن الجهة الغربية شارع عرض 60 م.

<https://goo.gl/maps/hrwmA9eeiebvUEtZ8>

رابط موقع العقار



وصف العقار



وصف العقار

الحدود والأطوال - صك رقم (930207007241)				
الجهة	الحدود	بطول (م)	بعرض (م)	اسم الشارع
شمالاً	جار	110 م	-	-
جنوباً	شارع	110 م	25 م	-
شرقاً	شارع	127,5 م	30 م	-
غرباً	شارع	127,5 م	60 م	-
ملاحظات			-	

وصف الموقع :

يقع العقار بحى الراكه وهى من المناطق المتميزة بالدمام لقربه من الاسواق التجارية والشارع مرغوب جدا للمستثمرين والحي ايضا مرغوب كمنطقة تجارية.

مميزات الموقع :

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



العقار عبارة عن معارض تجارية ومستودعات ، الواجهات الرئيسية من الحجر والزجاج .

مساحات البناء حسب رخصة البناء			
الإستخدام	المساحة م ²	عدد الوحدات	مكونات البناء
تجارى	1830	-	ارضى
تجارى	914	-	ارضى
تجارى	3588	-	ارضى
تجارى	1392	-	ارضى
مستودع	4867	-	ارضى
سور	120	-	سور
تجارى	613	-	ارضى
	13324		المجموع

مواصفات المبنى	
اعمال البناء	هيكل خرسانى للاعمدة والسقوف والارضيات
الاسقف	جبس
الجدران	جدران الواجهات من كسر الرخام
الابواب	ابواب زجاجية جودة جيدة ،
الشبابيك	لا يوجد
الارضيات	المدخل من الرخام

الخدمات المتاحة فى المبنى	
نظام التكييف	تكييف مركزى
نظام الحرائق	اجهزة إنذار وخطوط مياه اوتوماتيكية وخرطوم لإطفاء النار
نظام الحماية	مبنى مجهز مع كاميرات فى مواقف السيارات والمداخل ومتابعة الوضع الامنى للمبنى
المصاعد	لا يوجد
المواقف	يوجد موقف للسيارات امام المعارض



FAIR
IS
OUR
VALUE

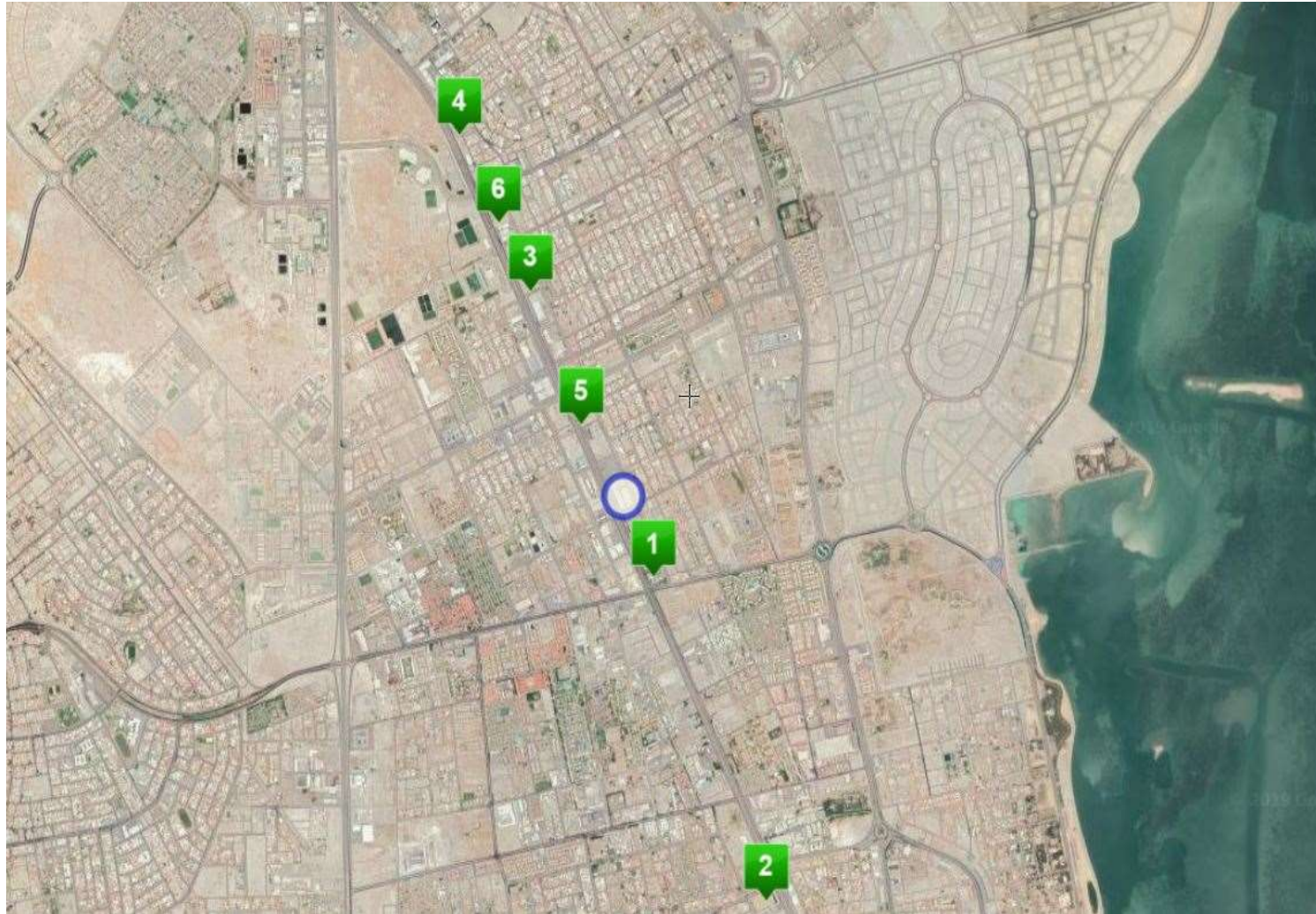
صور العقار





العقارات المقارنة:

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



صورة جوية

جدول المقارنات للأراضي المشابهة

م	اسم الموقع	مساحة م ²	سعر/م ²	الاستخدام
1	طريق الملك فهد	5.000	4.000	تجاري
2	طريق الملك فهد	16.000	3.250	تجاري
3	طريق الملك فهد	4.500	4.300	تجاري

جدول المقارنات (التاجير)

م	اسم الموقع	مساحة م ²	سعر/م ²	الاستخدام
4	طريق الملك فهد	400	750	معارض
5	طريق الملك فهد	190	850	معارض
6	طريق الملك فهد	370	800	معارض



الحسابات والمؤشرات الى القيمة بطريقة المقارنات

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

الضبط النسبي (للارض) للمبيعات المشابهة							
المقارنة 3		المقارنة 2		المقارنة 1		العقار المراد تقييمه	عينات السوق
4,300		3,250		4,000		سعر المتر المربع للارض المقارن	
4,500		16,000		5,000		مساحة الارض المقارن	
2019-12-04		2019-12-04		2019-12-04		2019-12-04	تاريخ العرض
0%		0%		0%		حالة السوق	
0		0		0		سعر المتر المربع بعد تعديل حالة السوق	
-10%	أصغر	0%	قريب	-10%	أصغر	14,025	مساحة الارض المراد تقييمه
0%	3	-2%	4	0%	3	3	عدد الواجهات
0%	سهل	0%	سهل	0%	سهل	سهل	سهولة الوصول
0%	قريب	0%	قريب	0%	قريب	قريب	القرب من الطريق الرئيسي
0%	متوفرة	0%	متوفرة	0%	متوفرة	متوفرة	توفر الخدمات
0%	طريق الملك فهد	0%	طريق الملك فهد	0%	طريق الملك فهد	طريق الملك فهد	الموقع
-10%		-2%		-10%		الضبط النسبي	
3,870		3,185		3,600		صافي القيمة	
		3,551.67				متوسط سعر المتر المربع	



الحسابات والمؤشرات الى القيمة بطريقة المقارنات (التأجير)

والتي تعتمد على أسعار السوق الحالية في 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 التي تمثل ميزة للعقار المقارن وإضافة قيمة البنود التي تمثل ميزة لعقار التقييم وذلك لحساب قيمة العقار موضوع التقييم.

الضبط النسبي (معارض) للمبيعات المشابهة							
المقارنة 3		المقارنة 2		المقارنة 1		العقار المراد تقييمه	عينات السوق
800		850		750		سعر المتر المربع التأجير	
370		190		400		مساحة المعرض المقارن	
04-12-2019		04-12-2019		04-12-2019		تاريخ العرض	
%0		%0		%0		حالة السوق	
0		0		0		سعر المتر المربع بعد تعديل حالة السوق	
%5-	اصغر	%5-	اصغر	%5-	اصغر	5,000	مساحة المعارض المراد تقييمه
%0	3	%0	3	%0	3	3	عدد الواجهات
%0	سهل	%0	سهل	%0	سهل	سهل	سهولة الوصول
%0	قريب	%0	قريب	%0	قريب	قريب	القرب من الطريق الرئيسي
%0	متوفرة	%0	متوفرة	%0	متوفرة	متوفرة	توفر الخدمات
%0	طريق الملك فهد	%0	طريق الملك فهد	%0	طريق الملك فهد	طريق الملك فهد	الموقع
%5-		%5-		%5-		الضبط النسبي	
760		808		713		صافي القيمة	
		760				متوسط سعر المتر المربع	



الحسابات و المؤشرات للقيمة بطريقة التكلفة

ملاحظات:

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

أسلوب تكلفة الإحلال	
4,870,00	إجمالي مساحة المستودع
500,00	تكلفة بناء المستودع
2,435,000,00	إجمالي تكلفة بناء المستودع
8,455,00	مسطحات المباني (الخرسانية)
1,500,00	تكلفة بناء
12,682,500,00	إجمالي تكلفة البناء (الخرسانة)
15,117,500,00	إجمالي تكاليف البناء الإجمالية للعقار
	تكاليف أخرى
	النسبة
377,937,50	الرسوم المهنية 2.50%
377,937,50	شبكة المرافق 2.50%
377,937,50	تكاليف الإدارة 2.50%
3,023,500,00	ربح المطور 20.00%
19,274,812,50	إجمالي تكاليف البناء
40,00	العمر الافتراضي
22,00	العمر المتبقي
18,00	العمر الفعال
%45	معدل الإهلاك
8,673,665,63	تكاليف الإهلاك
10,601,146,88	صافي تكاليف البناء
14,025,00	مساحة الأرض
3,551,67	قيمة متر الأرض المقدرة
49,812,125,00	قيمة الأرض المقدرة
60,413,271,88	إجمالي قيمة العقار المقدرة
60,413,000,00	إجمالي قيمة العقار المقدرة مقربة

تقدير القيمة
بطريقة رسمة الدخل





الحسابات والمؤشرات للقيمة بطريقة الدخل حسب السوق

ملاحظات:

1. تم احتساب المساحات التأجيرية حسب رخصة البناء.
2. تم احتساب نسبة الاشغال للعقار (95%)، حسب وضع السائد في السوق.
3. تم احتساب نسبة مصروفات التشغيل (5%)، حسب وضع السائد في السوق.
4. تم احتساب معامل الرسملة (7.75%) حسب النسبة السائدة في السوق.

البند	القيمة	الوحدة
مساحة المعارض	5,000	م ²
سعر المتر التأجيرى	800	ريال / م ²
مجمل دخل المعارض	4,000,000	ريال / سنويا
المساحة التأجيرية للمستودعات	6,162	م ²
سعر المتر التأجيرى للمستودعات	200	ريال / م ²
مجمل دخل المستودعات	1,232,400	ريال / سنويا
إجمالى الدخل للمبنى	5,232,400	ريال / سنويا
نسبة اشغال المعارض	%95	%
الدخل الفعال	4,970,780	ريال / سنويا
اجمالى الدخل الفعال	4,970,780	ريال / سنويا
نسبة مصروفات التشغيل و الصيانة	%5	ريال / سنويا
مصروفات التشغيل و الصيانة	248,539	ريال / سنويا
صافى الدخل	4,722,241	ريال / سنويا
معامل الرسملة	%7,75	%
القيمة السوقية	60,932,142	ريال

تقدير القيمة



الملاحظات والتوصيات

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

▪ موقع العقار :

موقع ممتاز بحى الراكه وهى من المناطق المتميزة بالدمام كما يتميز الموقع وقوعه على طريق الملك فهد ، 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 95% ويعكس الارتفاع فى معدل الإشغال أهمية موقع العقار .

بناء على الدراسة المنجزة فإننا نقدر القيمة الأستثمارية للعقار مبلغ وقدره

60,932,142 SR

(فقط ستون مليون و تسعمائة واثنان وثلاثون الف ومائة واثنان واربعون ريال سعودي)

مراعي الموقع، وكما هو موثق بهذا التقرير فى 2019/12/31 م.



FAIR
IS
OUR
VALUE

خاص باستخدام الشركة

الختم	التوقيع	الاسم
	 رقم العضوية 1210000185	رقم العضوية 1210000185 هشام العقيل مدير ادارة التقييم
	 رقم العضوية 1210000027	رقم العضوية 1210000027 م / علاء الثقفي الرئيس التنفيذي

www.valueexperts.net

alaeel@valueexperts.net





شركة خبراء القيمة وشركة
للتقييم العقاري

رقم الترخيص: 744 / 18 / 323

رقم التقرير: 1000767/02

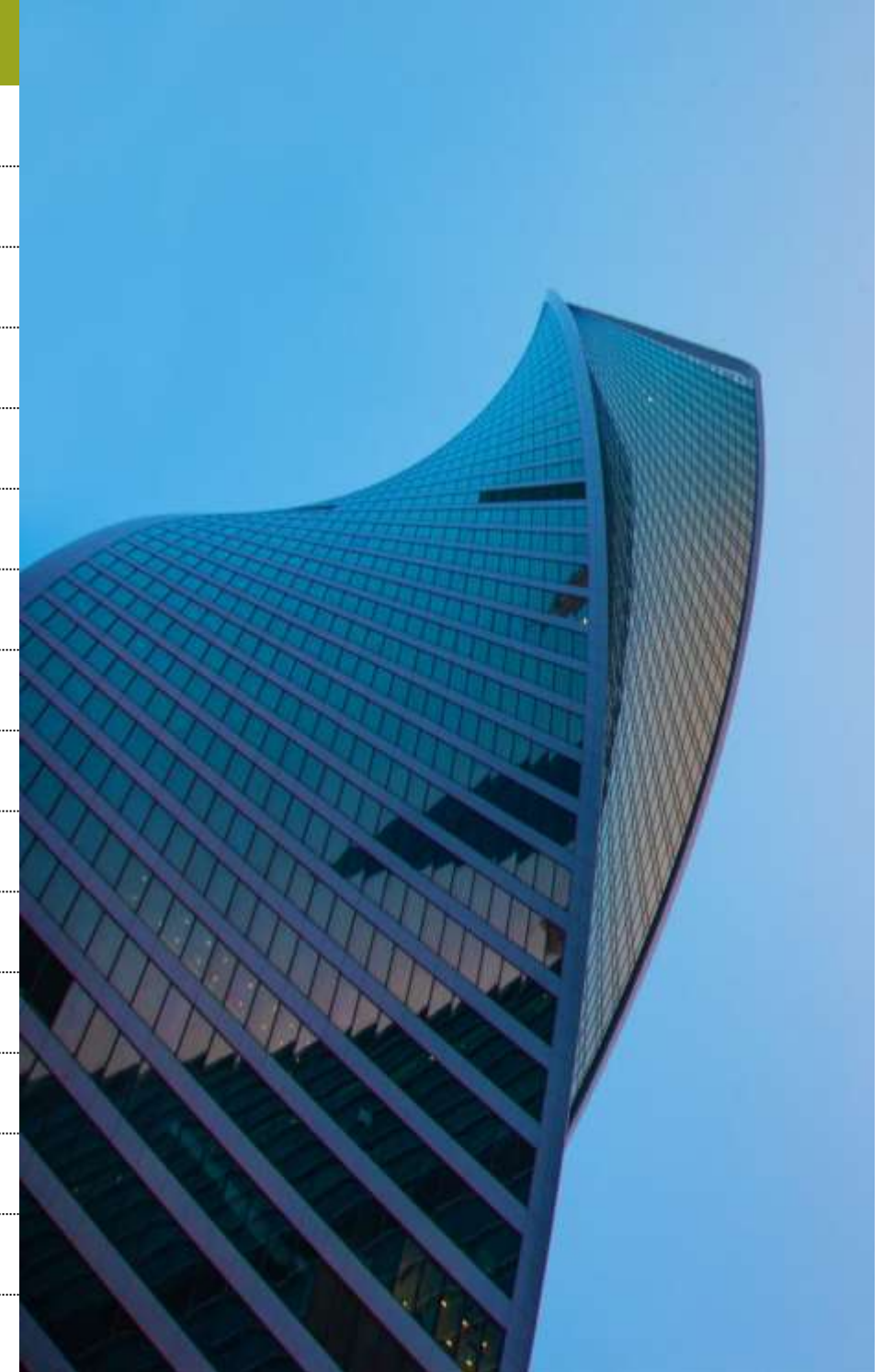


F A I R I S O U R V A L U E



تقييم (قيمة استثمارية لحق منفعة لمجمع تجاري) سيتي وولك التجاري- (حى الخليج) بمدينة (الرياض)

العميل (صاحب الطلب)	شركة دراية المالية
المستفيد (مستخدم الطلب)	شركة دراية المالية
الغرض من التقييم	صندوق ريت
عنوان العقار	المملكة العربية السعودية - الرياض - حى الخليج
نوع العقار	مجمع تجاري
مساحة العقار	12.060 م ²
مساحة البناء	6.433 م ²
رقم الصك	15/2548
تاريخ الصك	1405/06/21 هـ
نوع الملكية	حق منفعة
اساس القيمة	القيمة الاستثمارية
معايير التقييم	معايير التقييم الدولية
أسلوب التقييم	اسلوب المقارنات المعارض + اسلوب الدخل (قيمة استثمارية لحق منفعة)
تاريخ المعاينة	2019 / 12 / 15
تاريخ التقييم	2019 / 12 / 25
تاريخ الاصدار	2019 / 12 / 31





الموقرين

السادة / شركة دراية المالية

الموضوع: (قيمة استثمارية لحق منفعة لمجمع تجاري) - (حى الخليج) بمدينة (الرياض)

السلام عليكم ورحمة الله وبركاته،

بناء على طلبكم تقييم (قيمة استثمارية لحق منفعة لمجمع تجاري مستأجر لمدة خمس سنوات تبدأ من تاريخ 1 ديسمبر 2016 م و تنتهي نهاية يوم 28 فبراير 2021 م) بمدينة (الرياض)، فقد قمنا بالكشف الفعلي على واقع العقار، و معاينة ودراسة المستندات والخرائط اللازمة ، وبعد إجراء دراسة للمنطقة المحيطة والمجاورة للعقار ، نرفق طيه التقرير التالي الذي يوفر البيانات اللازمة ويبين الأسباب للوصول إلى قيمة الاستثمارية لحق منفعة ،

أن الهدف من هذا التقرير هو تقدير قيمة الاستثمارية لحق منفعة لمجمع تجاري مستأجر لمدة خمس سنوات تبدأ من تاريخ 1 ديسمبر 2016 م و تنتهي نهاية يوم 28 فبراير 2021 م، وكما هو عليه في وضعه الراهن بتاريخ 2019/12/15 م ، وأن الغاية من إصداره هو معرفة القيمة الاستثمارية للعقار لغرض (صندوق ريت) والتقرير لاستعمال السادة / شركة دراية المالية .

العقار المقدر هو عبارة عن **مجمع تجاري** مفصلة كالتالي :

رقم الصاك	مساحة الارض	مساحة البناء
15/2548	12.060 م ²	6.433 م ²

بناء على الدراسة المنجزة فإننا نقدر قيمة الاستثمارية لحق منفعة ، وعلى وضعها الراهن بتاريخ التقدير مبلغ وقدرة فقط 4,652,765 ريال سعودي (فقط أربعة مليون وستمائة واثنان وخمسون الف وسبعمائة وخمسة وستون ريال سعودي)، مراعيًا الموقع ، وكما هو موثق بهذا التقرير في 2019/12/31 م،

قائمة المحتويات

5	الفرضيات والشروط المحددة للتقرير
6	ملخص الحقائق المهمة والاستنتاجات.....
10	نطاق العمل.....
19	الخدمات والمرافق المتوفرة في الموقع.....
20	موقع العقار على مستوى المدينة
21	موقع العقار على مستوى الاحياء.....
22	موقع العقار على مستوى الحي.....
24	وصف العقار.....
26	صور العقار.....
27	العقارات المقارنة
28	الحسابات والمؤشرات الى القيمة
34	تقدير القيمة.....



نشهد نحن المقيمين المعتمدين لدى الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين بالاتي:

لقد قمنا بمعاينة العقار المستهدف معاينة تامة وشاملة على الطبيعي كما قمنا بالاستفسار عن العقارات المقارنة وفقا للمتاح لنا من امكانيات ومصادر معلومات ، ابراء للذمة فإنه لا يسمح باستخدام هذا التقرير لترتيب تمويل أو رهن أو أي اجراء غير متوافق مع الشريعة الإسلامية ، مدة التقييم (45 يوما) من تاريخ صدور الوثيقة والشركة غير مسؤولة عن أي طارئ اقتصادي يؤثر على قيمة العقار ، هامش التذبذب في القيمة بحدود + أو -10% وفقا لظروف السوق الحالية ، قد تتغير النتائج التي توصلنا لها في حال تم تزويدنا بأي بيانات مؤثرة في القيمة أو تمكنا من الحصول عليها من مصادر موثوقة ،

- هذه الوثيقة المعدة من قبل (شركة فاليو إكسبرت) ملك لها ولا يجوز استغلالها في اغراض تخالف مآتم إعدادها له.
- لقد قمنا بدراسة سوق العقارات بمنطقة العقار المستهدف وأستعنا في الدراسة بأكثر العقارات قريبا للعقار المستهدف من حيث المواصفات والمساحات لكل منها ولقد اجتهدنا للتأكد من صحة المعلومات التي تم الحصول عليها قدر الامكان.
- أننا لم نخفي أي معلومات هامة في 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 أي اهتمامات حالية أو مستقبلية بالعقار المستهدف.
- الأتعاب المتفق عليها لعمل هذا التقرير غير مرتبطة بالقيمة السوقية المقدرة للعقار.
- لم يطلب منا أي آراء مسبقة قبل التقييم وقد قمنا بأداء عملنا طبقا لمعايير التقييم الدولية الصادرة من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين.
- عملنا طبقا للاشتراطات الموحدة لأداء مهنة التقييم المعتمدة دوليا و محليا.



ملخص الحقائق المهمة والاستنتاجات

2	6.433 م	المساحة الاجمالية للمبنى	12
2	12.060 م	المساحة الإجمالية للأرض	13
	4,652,765 ريال سعودي	قيمة الاستثمارية لحق منفعة	14

الملخص		
1	نوع العقار	مجمع تجاري
2	تاريخ التقييم	30 / 12 / 2019 م
3	رقم الصك	15/2548
4	تاريخ الصك	1405/06/21 هـ
5	رقم المخطط التنظيمي	1932
6	رقم القطعة	من 1568 : 1583
7	رقم البلك	-
8	استخدام الارض	تجاري
9	سلطة الاصدار	كتابة عدل بالرياض
10	القيود المفروضة على الموقع	لا يوجد
11	طبيعة الملكية	حق منفعة



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

المعايير العامة:

• 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 الذم لديها والذم يتمتع بأعلى درجات الكفاءة والحيادة اللازمة ، ومستفيدين من الموارد المتاحة لنا والمتمثلة في كفاءة فريقنا الأستشاري الذم يضم في عداده نخبة من المستشارين المؤهلين بشهادات أكاديمية عليا وذات خبرات في مجال التقييم والاستشارات ، وما يتوفر لدى شركتنا من قاعدة معلومات تم بناؤها من خلال خبراتها التقييمية ومن خلال ما قامت به من جمع للبيانات والمعلومات والإحصائيات الصادرة عن الجهات الرسمية وغير الرسمية مما 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 سنة، وقمنا بتقديم أكثر من 20,000 تقرير تقييم خلال فترة عملنا .
- تشرفت شركة فاليو اكسبرت وممثليها من مقيمين و مساعدين قاموا بإجراء عملية التقييم دونما أي تحيز ، كما إنهم يعملون بموضوعية ويتمتعون بالاستقلالية عن العميل وشركاته التابعة أو الأطراف التابعين له، وليس للشركة وممثليها أي مصلحة حالية أو مرتقبة لدى العميل أو أي من شركاته التابعة أو الأطراف التابعين له، كما أنه ليس من بين هؤلاء العالمين ببواطن الأمور لدى العميل أو هؤلاء الذين لديهم علاقات داخلية أو ارتباطات مع العميل وشركاته التابعة أو الأطراف التابعين له ، وأتعب المقيم مقابل عملية التقييم غير مشروطة على النتائج التي يتوصل إليها أو أي أحداث أخرى ، وإذا حصلت الشركة على مساعدة ذات أهمية من طرف آخر فيما يتعلق بأي جانب من جوانب مهمة في التقييم ، سيتم ذكر طبيعة هذه المساعدة ، ومدى الاعتماد عليها ومن ثم توثيقها في التقرير إن وجدت .



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

الأشراف على جميع مشاريع التقييم
بالشركة
رقم العضوية **1210000027**

سنة خبرة
بأعمال التقييم
بكالوريوس هندسة
تخطيط مدن

12

علاء إبراهيم الثقفي
الرئيس التنفيذي

الأشراف على جميع مشاريع التقييم
بالشركة
رقم العضوية **1210000185**

سنوات خبرة بأعمال
التقييم
بكالوريوس ادارة
واققتصاد

5

هشام صالح العقيل
مدير إدارة التقييم

الأشراف على جميع مشاريع التقييم
بالشركة
رقم العضوية **1220000513**

سنوات خبرة بأعمال
التقييم
دبلوم حاسب ألي

6

عبدالرحمن عبدالله الوادعي
مساعد مدير إدارة التقييم



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 التي تم تقييمها	قيمة استثمارية لحق منفعة لمجمع تجاري
تاريخ التقييم	2019/12/25 م
تاريخ الاصدار	2019/12/31 م
نطاق البحث والاستقصاء (معيار رقم 102)	لقد قمنا بدراسة سوق العقارات بمنطقة المستهدف واستعنا في الدراسة بأكثر العقارات قربا للعقار المستهدف من حيث المواصفات والمساحات لكل منها ولقد اجتهدنا للتأكد من صحة المعلومات التي تم الحصول عليها قدر الامكان .
طبيعة و مصادر المعلومات	مكاتب العقار بالمنطقة المستهدفة، قاعدة البيانات الخاصة بشركة فاليو إكسبرت والتي يتم تحديثها بشكل مستمر.



- الافتراضات والافتراضات الخاصة
- تم افتراض أن العقار ذات ملكية تامة وليس عليه ام التزامات .
 - تم استلام صور ضوئية من العميل للصك ,ورخصة البناء . و صورة كروكية للموقع ولم تقم شركة فاليو إكسبرت بالعمل على التأكد من صحتهم وتم افتراض بأن العقار غير مرهون ولا توجد عليه حقوق لجهات اخرى .
 - أن موقع العقار تم الاستدلال عليه من قبل السادة / شركة دراية المالية .
 - المقيم العقاري غير مسئول عن وجود أي تعديلات على حدود العقار.
 - تم الإستدلال على مسطحات البناء حسب رخصة البناء .
 - حسب العقد المرسل (تم الاتفاق بين كلا الطرفين الطرف الاول شركة حفظ الدراية الدولية والطرف الثاني شركة مازن محمد السعيد القايزة , اتفقا الطرفان على ان تكون مدة العقد خمس سنوات ميلادية تبدأ من 1 ديسمبر 2016 م حتى نهاية يوم 28 فبراير 2021 م بقيمة إيجارية للمبنى 16.600.000 لمدة خمس سنوات ميلادية.



القيود على الاستخدام أو التوزيع أو النشر
هذا التقرير معد للغرض الذي أعده من أجله فقط ولا يجوز استخدامه أو تداوله أو الاقتباس منه أو الإشارة إليه على أي حال من الأحوال لأي غرض آخر . وبناء عليه لا تتحمل الشركة أو المقيم أي مسؤولية عن أي خسارة بتكبيدها أي 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 أي نحو دون موافقة صريحة من الشركة . ولا يجوز تقديم هذا التقرير لأي طرف اخر بخلاف هؤلاء المشار إليهم فيه دون موافقة صريحة من الشركة . ومن دواعي الحيطه والحذر أن تحتفظ الشركة والمقيم بالحق في إدخال أي تعديلات وعمل أي مراجعة على التقييم أو دعم نتيجة التقييم في ظل ظروف محددة . تحتفظ الشركة بالحق دون أي التزام بمراجعة حسابات التقييم وتعديل وتنقيح نتائج على ضوء معلومات كانت موجودة في تاريخ التقييم لكنها أتضح له لاحقا.



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



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



المعيار رقم 102

FAIR
IS
OUR
VALUE

المعايير العامة :
البحث والاستقصاء



تطبيق طرق التقييم

بعد تقدير الخبراء للاستخدام الحالي من ناحية السوق والبيانات المتوفرة عنه تم الاستنتاج بأن أسلوب التقييم طريقة الدخل (قيمة استثمارية لحق منفعة) مع مراعاة الغرض من التقييم .



تحليل البيانات

تم تحليل البيانات المتوفرة في منطقة العقار والتي تم استقائها من المكاتب العقارية التي تعمل في منطقة .



تحديد خصائص الاصل

من خلال المعاينة تبين أن الأصل موضع التقييم هو عبارة عن **قيمة استثمارية لحق منفعة لمجمع تجاري** .



معاينة الاصل

تم أستلام صك الملكية من العميل والذى يوضح مساحة العقار ،



المعيار رقم 102

البحث والاستقصاء



إعداد التقرير

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



مراجعة القيمة

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



تقدير القيمة

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



جمع البيانات

بناء على نوع العقار موضع التقييم تم تحديد نطاق جمع البيانات وخصوصا في المنطقة المحيطة بالعقار.



المعيار رقم 105

FAIR
IS
OUR
VALUE

أساليب وطرق التقييم





تعريف الأسلوب	تستخدم لـ	الأسلوب
<ul style="list-style-type: none">يقدم هذا الأسلوب مؤشرات للقيمة عن طريق مقارنة المعارض الذي يتم تقييمه بعقار مطابقة او مماثلة تتوفر معلومات عن اسعارها .وفقا لهذا الأسلوب فان الخطوة الاولى تتمثل في دراسة اسعار المعاملات الخاصة بالاصول المطابقة او المماثلة التي تمت مؤخرا في السوق , وان كانت المعاملات التي تمت قليلة , من الأفضل ايضا دراسة اسعار الاصول المطابقة او المماثلة المدرجة او المعروضة للبيع شريكة ان تكون هذه المعلومات واضحة وجرم تحليلها موضوعيا . ويجب تعديل المعلومات المتعلقة باسعار تلك المعاملات لكي تبين الفروق في شروط و احكام المعاملة الفعلية , و اساس القيمة و الافتراضات التي يتم اعتمادها في عملية التقييم التي يتم تنفيذها , كما يمكن ان توجد فروق في الخصائص القانونية والاقتصادية والمادية لاصول المعاملات الاخرى مقارنة بالاصل الذي يتم تقييمه .	المعارض	أسلوب السوق

المصدر : معايير التقييم العولية 2017

التطبيق:

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

استخدام هذه الطريقة

المنهجية:

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



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

المصدر : معايير التقييم الدولية 2017

استخدام هذه الطريقة

المنهجية:

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

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

التكلفة	الدخل	السوق	اساليب التقييم
-	تم اعتماد على أسلوب الدخل ويعتبر الأنسب لتقدير قيمة الاستثمارية لحق منفعة	تم استخدامها للوصول لقيمة المعارض بشكل أساسي	إستخدام الأسلوب
-	قيمة الاستثمارية لحق منفعة	المقارنات	طرق التقييم المستخدمة
-	كون العقار مدر للدخل	للاوصول لقيمة المعارض	أسباب الاستخدام



الخدمات والمرافق المتوفرة في الموقع

لا	نعم	المرافق المتواجدة في الموقع
	✓	دوائر حكومية
	✓	مركز شرطة
	✓	مدارس
	✓	بنوك
	✓	دفاع مدني
	✓	مستشفيات
	✓	مستوصفات
	✓	مراكز طبية
	✓	مراكز تجارية
	✓	أسواق مركزية
	✓	أسواق عامة
	✓	مطاعم
	✓	فنادق
	✓	شقق مفروشة
	✓	محطات وقود
	✓	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

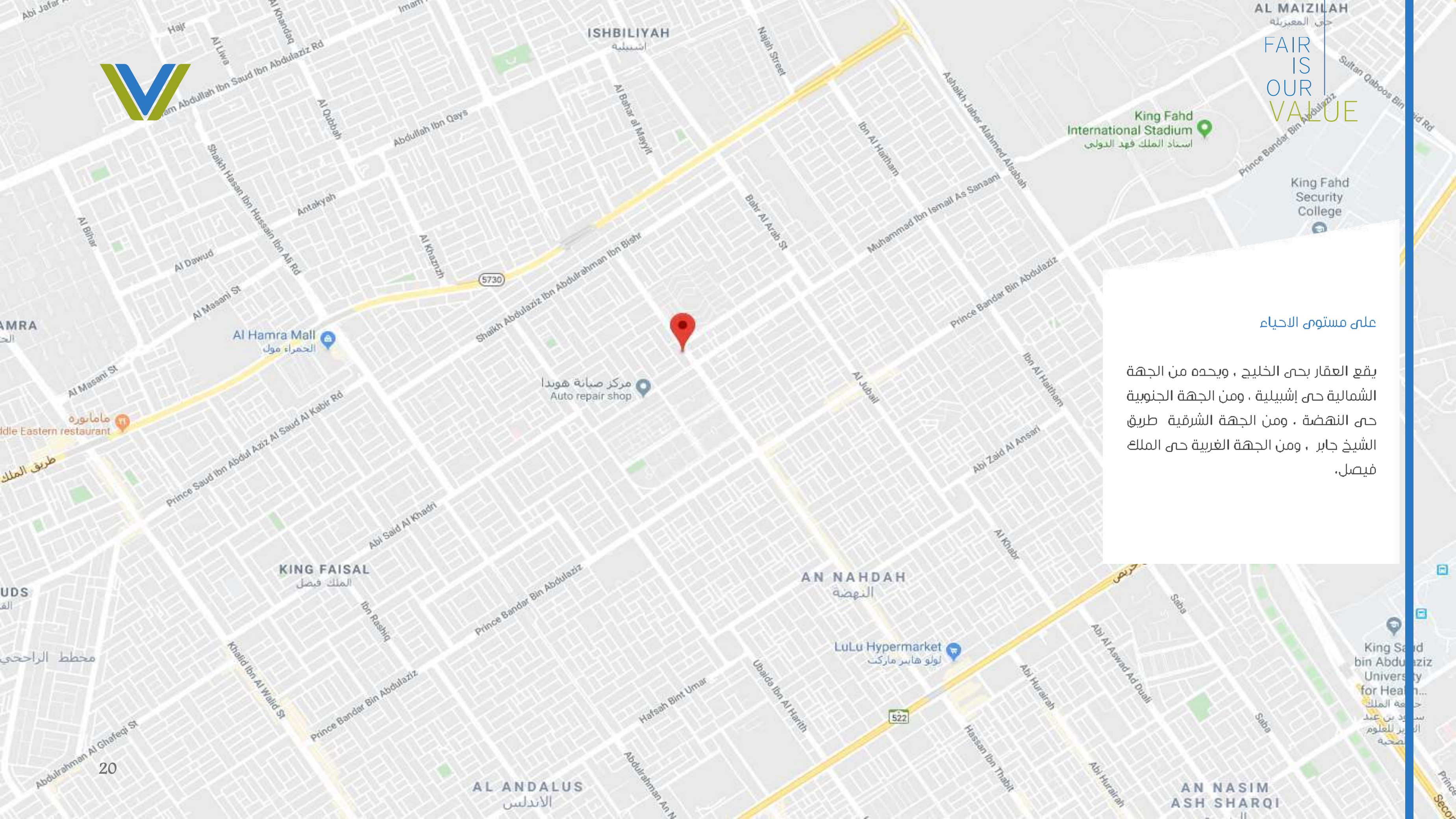
يقع العقار بمدينة الرياض ، ويوضح الشكل التالي علاقة موقع العقار بمناطق الجذب الرئيسة بالمدينة كما يوضح كيفية الوصول من وإلى موقع العقار، وعلاقته بمحاور الحركة واتجاهاتها ودرجاتها على مستوى المدينة، والتي توضح بهائل وطرق الوصول من وإلى موقع العقار.

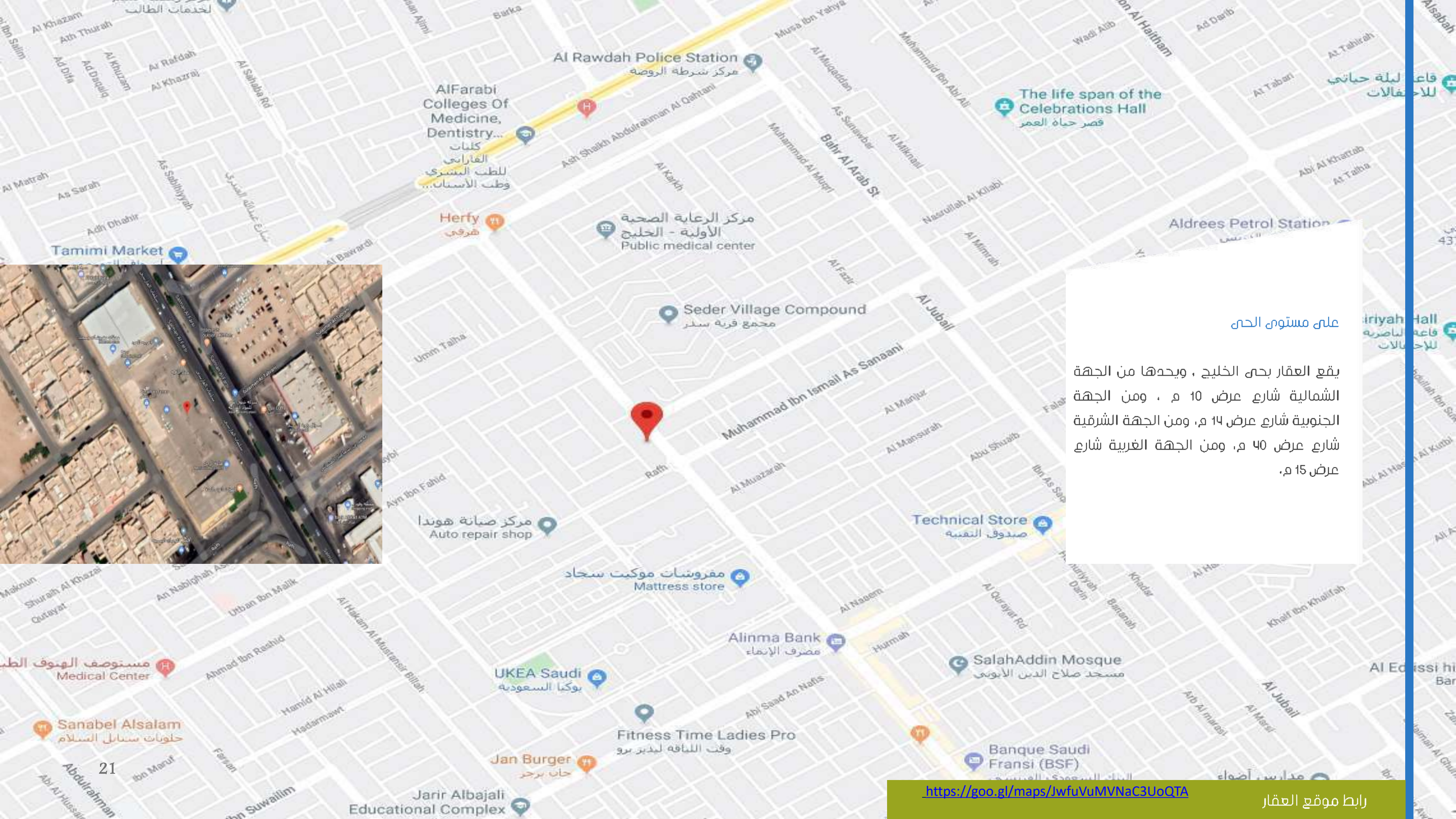


FAIR
IS
OUR
VALUE

على مستوى الاحياء


يقع العقار بحى الخليج ، ويحده من الجهة الشمالية حى إشبيلية ، ومن الجهة الجنوبية حى النهضة ، ومن الجهة الشرقية طريق الشيخ جابر ، ومن الجهة الغربية حى الملك فيصل.





على مستوى الحى

يقع العقار بحى الخليج ، ويحدها من الجهة الشمالية شارع عرض 10 م ، ومن الجهة الجنوبية شارع عرض 14 م، ومن الجهة الشرقية شارع عرض 40 م، ومن الجهة الغربية شارع عرض 15 م.



وصف العقار



وصف العقار

الحدود والأطوال - صك رقم (15/2548)				
الجهة	الحدود	بطول (م)	بعرض (م)	اسم الشارع
شمالاً	شارع	60 م	10 م	-
جنوباً	شارع	60 م	14 م	-
شرقاً	شارع	201 م	40 م	سلمان الفارسي
غرباً	شارع	201 م	15 م	-
ملاحظات			12.060 م ²	

مميزات الموقع :

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

وصف الموقع :

يقع العقار بحى الخليج فى مدينة الرياض على طريق سلمان الفارسي مباشرة، ويمتاز الموقع لقربه من المجمعات التجارية والخدمات متوفرة فى تلك المنطقة.



وصف المبنى

وصف المبنى من الخارج:

العقار عبارة مجمع تجاري (بحى الخليج) مكون من من دور أرضى وميزانين تحتوي على عدد 45 معرض + صراف الى + مواقف خاصة

مساحات البناء حسب رخصة البناء			
الإستخدام	المساحة م2	عدد الوحدات	مكونات البناء
صراف	8	1	صراف
تجاري	603	0	ميزانين
تجاري	5,541	45	ارض تجاري
غرفة كهرباء	20	0	غرفة كهرباء
خدمات	261	1	خدمات
	6,433		المجموع

مواصفات المبنى	
اعمال البناء	هيكل خرساني للاعمدة والسقوف والارضيات
الاسقف	جبس
الجدران	كتلة الجدران وتحتوي على الدهانات
الابواب	ابواب زجاجية
الارضيات	الرخام والسيراميك

الخدمات المتاحة فى المبنى	
نظام التكييف	تكييف مركزي
نظام الحرائق	اجهزة إنذار وخطوط مياه اوتوماتيكية وخرطوم لإطفاء النار
نظام الحماية	مبنى مجهز مع كاميرات فى مواقف السيارات
المواقف	يوجد مواقف سيارات



FAIR
IS
OUR
VALUE

صور العقار





العقارات المقارنة:

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



صورة جوية

جدول المقارنات (التأجير)				
م	اسم الموقع	مساحة (م ²)	سعر/م ²	الاستخدام
1	طريق سليمان الفارسي	180	600	معرض
2	طريق سليمان الفارسي	75	750	معرض
3	طريق سليمان الفارسي	110	700	معرض



الحسابات والمؤشرات الى القيمة بطريقة المقارنات (التاجير)

والتي تعتمد على أسعار السوق الحالية في 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 التي تمثل ميزة للعقار المقارن وإضافة قيمة البنود التي تمثل ميزة لعقار التقييم وذلك لحساب قيمة العقار موضوع التقييم.

الضبط النسبي (للمعارض)							
المقارنة 3		المقارنة 2		المقارنة 1		العقار المراد تقييمه	عينات السوق
700		750		600		سعر المتر التاجير للمعارض المقارن	
110		75		180		مساحة المعرض المقارن	
28-11-2019		02-12-2019		05-12-2019		10-12-2019	تاريخ العرض
%0		%0		%0		حالة السوق	
0		0		0		سعر المتر التاجير بعد تعديل حالة السوق	
%5-	أصغر	%5-	اصغر	%5-	اصغر	6,144	مساحة المعارض المراد تقييمه
%0	0	%0	0	%0	0	0	عدد الواجهات
%0	سهل	%0	سهل	%0	سهل	سهل	سهولة الوصول
%0	قريب	%0	قريب	%0	قريب	قريب	القرب من الطريق الرئيسي
%0	متوفرة	%0	متوفرة	%0	متوفرة	متوفرة	توفر الخدمات
%0	معارض	%0	معارض	%0	معارض	معارض	الإستخدام
%0	طريق سلمان الفارسي	%0	طريق سلمان الفارسي	%0	طريق سلمان الفارسي	طريق سلمان الفارسي	الموقع
%5-		%5-		%5-		الضبط النسبي	
665		713		570		صافي القيمة	
		649.17				متوسط سعر المتر التاجير	



الحسابات والمؤشرات لقيمة استثمارية لحق منفعة

حسب العقد							
السنوات	الدفعات	تاريخ الاستحقاق	من	إلى	مبلغ الايجار السنوي	العائد	صافي القيمة الحالية
4	الخامسة	2020-05-24	2019-11-26	2020-05-23	2,000,000	%12	4,652,765
	السادسة	2020-11-20	2020-05-24	2020-11-19	1,900,000		
5	السابعة	2021-02-28	2020-11-20	2021-02-28	1,900,000		

تقدير القيمة



الملاحظات والتوصيات

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

▪ موقع العقار :

موقع ممتاز على طريق سلمان الفارسي ، بالإضافة إلى سهولة الوصول إلى الموقع من خلال شبكة من الطرق والبنية التحتية المتطورة .

بناء على الدراسة المنجزة فإننا نقدر قيمة الأستثمارية لحق المنفعة مبلغ وقدره

4,652,765 SR

(فقط أربعة مليون وستمائة واثنان وخمسون الف وسبعمائة وخمسة وستون ريال سعودي)

مراعيا الموقع ، وكما هو موثق بهذا التقرير في 2019/12/31 م .



FAIR
IS
OUR
VALUE

خاص باستخدام الشركة

الختم	التوقيع	الاسم
	 رقم العضوية 1210000185	رقم العضوية <i>1210000185</i> هشام العقيل مدير ادارة التقييم
	 رقم العضوية 1210000027	رقم العضوية <i>1210000027</i> م / علاء الثقفي الرئيس التنفيذي

www.valueexperts.net

alaeel@valueexperts.net





شركة خبراء القيمة وشركة
للتقييم العقاري

رقم الترخيص: 744 / 18 / 323

رقم التقرير: 1000767/01

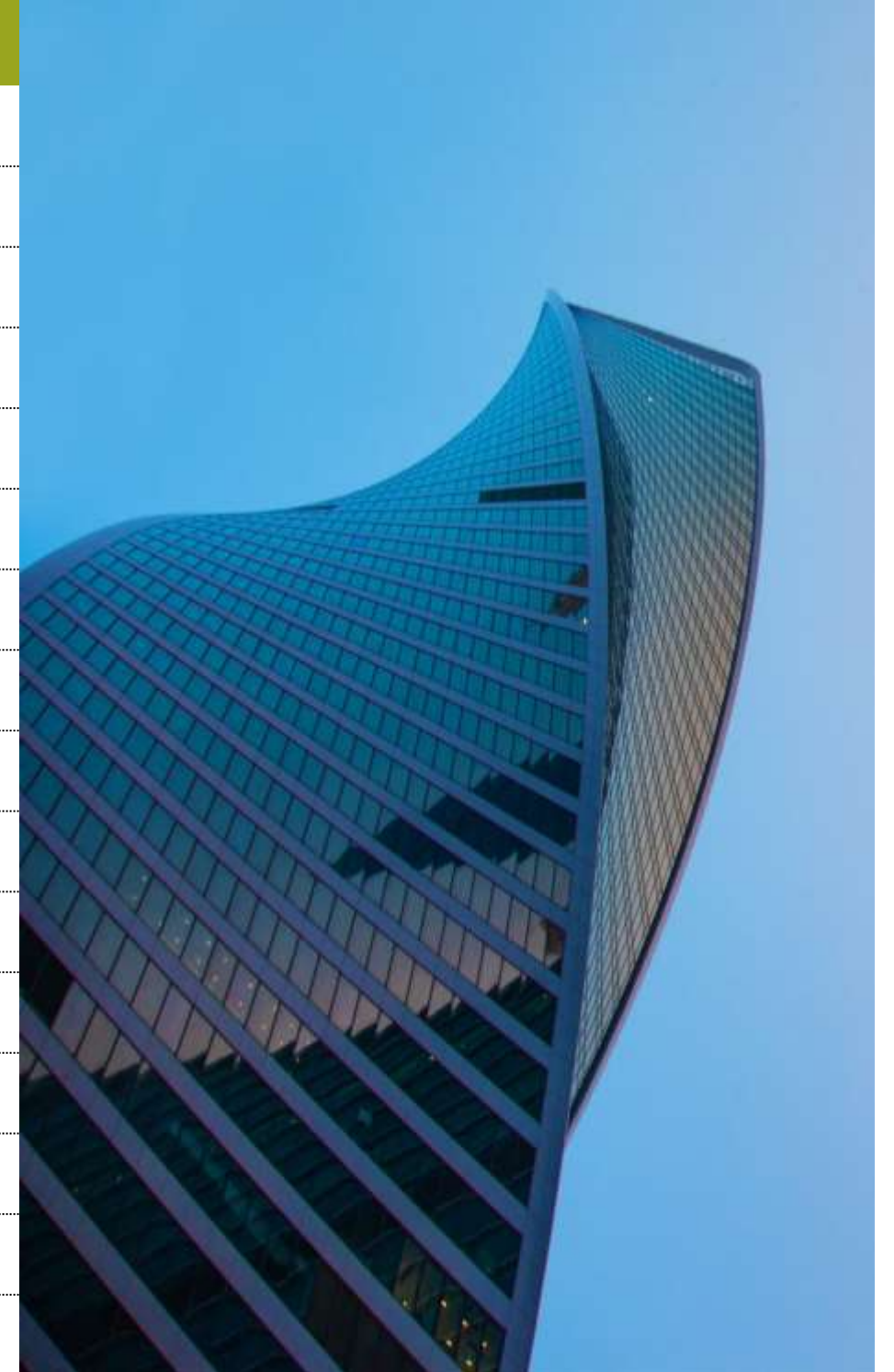


F A I R I S O U R V A L U E



تقييم (مجمع سيتي لايف بلازا) بمدينة (الرياض) - حى (المونسية)

العميل (صاحب الطلب)	شركة دراية المالية
المستفيد (مستخدم الطلب)	شركة دراية المالية
الغرض من التقييم	صندوق ريت
عنوان العقار	المملكة العربية السعودية - الرياض - حى المونسية
نوع العقار	مبنى تجارى
مساحة الأرض	13,355,3 م ²
مساحة البناء	8,350,27 م ²
رقم الصك	310106054429-310106054426-910106054428-910106054427
تاريخ الصك	1439/05/11 هـ
نوع الملكية	ملكية مطلقة
اساس القيمة	القيمة الاستثمارية
معايير التقييم	معايير التقييم الدولية
أسلوب التقييم	اسلوب المقارنات للأرض المعارض + اسلوب التكلفة (الاحلال) + اسلوب الدخل (التدفقات النقدية)
تاريخ المعاينة	2019 / 12 / 25
تاريخ التقييم	2019 / 12 / 25
تاريخ الاصدار	2019 / 12 / 31





الموقرين

السادة / شركة دراية المالية

الموضوع: تقييم (مجمع سيتي لايف بلازا) مدينة (الرياض) - حي (المونسية)
السلام عليكم ورحمة الله وبركاته،

بناء على طلبكم تقييم (مجمع سيتي لايف بلازا) مدينة (الرياض) - حي (المونسية)، فقد قمنا بالكشف الفعلي على واقع العقار، و معاينة ودراسة المستندات والخرائط اللازمة ،
وبعد إجراء دراسة للمنطقة المحيطة والمجاورة للعقار، نرفق طيه التقرير التالي الذي يوفر البيانات اللازمة ويبين الأسباب للوصول إلى القيمة الاستثمارية للعقار.

أن الهدف من هذا التقرير هو تقدير القيمة الاستثمارية للعقار، وكما هو عليه في وضعه الراهن بتاريخ 2019/12/25 م، وأن الغاية من إصداره هو معرفة القيمة الاستثمارية للعقار
لغرض (صندوق ريت) والتقرير لاستعمال السادة / شركة دراية المالية.
العقار المقدر هو عبارة عن مجمع سيتي لايف بلازا مفصل كالتالي :

رقم الصاع	مساحة الارض	مساحة البناء
-----------	-------------	--------------

8,350,27 م²

13,355,3 م²

310106054429-310106054426-910106054428-910106054427

بناءً على الدراسة المنجزة فإننا نقدر القيمة الاستثمارية للعقار وعلى وضعها الراهن بتاريخ التقدير مبلغ وقدرة فقط 104,783,200 ريال سعودي (فقط مائة وأربعة مليون وسبعمائة
وثلاثة وثمانون ألف ومئتان ريال سعودي)، مراعيًا الموقع، وكما هو موثق بهذا التقرير في 2019/12/31 م.

قائمة المحتويات

5	الفرضيات والشروط المحددة للتقرير
6	ملخص الحقائق المهمة والاستنتاجات
10	نطاق العمل.....
19	الخدمات والمرافق المتوفرة في الموقع.....
20	موقع العقار على مستوى مدينة الرياض
21	موقع العقار على مستوى الاحياء.....
22	موقع العقار على مستوى الحى.....
24	وصف العقار.....
26	صور العقار.....
27	العقارات المقارنة.....
28	الحسابات والمؤشرات الى القيمة
35	تقدير القيمة.....



نشهد نحن المقيمين المعتمدين لدى الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين بالاتي:

- هذه الوثيقة المعدة من قبل (شركة فاليو إكسبرت) ملك لها ولا يجوز استغلالها في اغراض تخالف مآتم إعدادها له.
 - لقد قمنا بدراسة سوق العقارات بمنطقة العقار المستهدف وأستعنا في الدراسة بأكثر العقارات قربا للعقار المستهدف من حيث المواصفات والمساحات لكل منها ولقد اجتهدنا للتأكد من صحة المعلومات التي تم الحصول عليها قدر الامكان.
 - أننا لم نخفي أي معلومات هامة في 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 أي اهتمامات حاليا أو مستقبلية بالعقار المستهدف.
 - الأتعاب المتفق عليها لعمل هذا التقرير غير مرتبطة بالقيمة السوقية المقدرة للعقار.
 - لم يطلب منا أي آراء مسبقة قبل التقييم وقد قمنا بأداء عملنا 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 الطبيعي كما قمنا بالاستفسار عن العقارات المقارنة وفقا للمتاج لنا من امكانيات ومصادر معلومات. إبراء للذمة فإنه لا يسمح باستخدام هذا التقرير لترتيب تمويل أو رهن أو أي اجراء غير متوافق مع الشريعة الإسلامية.
- مدة التقييم (45 يوما) من تاريخ صدور الوثيقة والشركة غير مسؤولة عن أي طارئ اقتصادي يؤثر على قيمة العقار.
- هامش التذبذب في القيمة بحدود + أو - 10% وفقا لظروف السوق الحالية.
- قد تتغير النتائج التي توصلنا لها في حال تم تزويدنا بأي بيانات مؤثرة في القيمة أو تمكنا من الحصول عليها من مصادر موثوقة.



ملخص الحقائق المهمة والاستنتاجات

12	المساحة الاجمالية للمبنى	8,350,27 م ²
13	المساحة الإجمالية للأرض	13,355,3 م ²
14	سعر المتر المربع للعقار	4,353 ريال/م ²
15	القيمة الاستثمارية للعقار	104,783,200 ريال سعودي

الملخص		
1	نوع العقار	مجمع تجاري
2	تاريخ التقييم	2019 /12 /25 م
3	رقم الصك	910106054427- 910106054428 310106054429-310106054426
4	تاريخ الصك	1439/05/11 هـ
5	رقم المخطط التنظيمي	2237
6	رقم القطعة	37-38-39-40-41-477-478- 479-أ/477-أ/478-أ/479-أ
7	رقم البلاك	-
8	استخدام الارض	تجاري
9	سلطة الاصدار	مدينة الرياض
10	القيود المفروضة على الموقع	لا يوجد
11	طبيعة الملكية	ملكية مطلقة



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

المعايير العامة:

• 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 الذم لديها والذم يتمتع بأعلى درجات الكفاءة والحيادة اللازمة ، ومستفيدين من الموارد المتاحة لنا والمتمثلة في كفاءة فريقنا الأستشاري الذم يضم في عداده نخبة من المستشارين المؤهلين بشهادات أكاديمية عليا وذات خبرات في مجال التقييم والاستشارات ، وما يتوفر لدى شركتنا من قاعدة معلومات تم بناؤها من خلال خبراتها التقييمية ومن خلال ما قامت به من جمع للبيانات والمعلومات والإحصائيات الصادرة عن الجهات الرسمية وغير الرسمية مما يعطي المقيمين سعة إدراك للقيام بمهامهم على أكمل وجه ، هذا وتعمل الشركة على تحديث قاعدة معلوماتها بشكل مستمر .
- خبرتنا بأعمال التقييم و الأستشارات تزيد عن الـ 15 سنة، وقمنا بتقديم أكثر من 20,000 تقرير تقييم خلال فترة عملنا .
- تشرفت شركة فاليو اكسبرت وممثليها من مقيمين و مساعدين قاموا بإجراء عملية التقييم دونما أي تحيز ، كما إنهم يعملون بموضوعية ويتمتعون بالاستقلالية عن العميل وشركاته التابعة أو الأطراف التابعين له، وليس للشركة وممثليها أي مصلحة حالية أو مرتقبة لدى العميل أو أي من شركاته التابعة أو الأطراف التابعين له، كما أنه ليس من بين هؤلاء العالمين ببواطن الأمور لدى العميل أو هؤلاء الذين لديهم علاقات داخلية أو ارتباطات مع العميل وشركاته التابعة أو الأطراف التابعين له ، وأتعب المقيم مقابل عملية التقييم غير مشروطة على النتائج التي يتوصل إليها أو أي أحداث أخرى ، وإذا حصلت الشركة على مساعدة ذات أهمية من طرف آخر فيما يتعلق بأي جانب من جوانب مهمة في التقييم ، سيتم ذكر طبيعة هذه المساعدة ، ومدى الاعتماد عليها ومن ثم توثيقها في التقرير إن وجدت .



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

الأشراف على جميع مشاريع التقييم
بالشركة
رقم العضوية **1210000027**

سنة خبرة
بأعمال التقييم
بكالوريوس هندسة
تخطيط مدن

12

علاء إبراهيم الثقفي
الرئيس التنفيذي

الأشراف على جميع مشاريع التقييم
بالشركة
رقم العضوية **1210000185**

سنوات خبرة بأعمال
التقييم
بكالوريوس ادارة
واققتصاد

5

هشام صالح العقيل
مدير إدارة التقييم

الأشراف على جميع مشاريع التقييم
بالشركة
رقم العضوية **1220000513**

سنوات خبرة بأعمال
التقييم
دبلوم حاسب ألي

6

عبدالرحمن عبدالله الوادعي
مساعد مدير إدارة التقييم



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 التي تم تقييمها	مجمع سيتي لايف بلازا
أساس القيمة (القيمة الاستثمارية للعقار)	هي قيمة الاصل ما بالنسبة للمالك أو المالك المحتمل لأغراض استثمارية أو تشغيلية خاصة به ، وتبين القيمة الاستثمارية أيضا الظروف والأهداف المالية للجهة التي يتم عمل التقييم لصالحها ، كما تستخدم غالبا لقياس أداء الاستثمار .
تاريخ التقييم	2019/12/25 م
تاريخ الاصدار	2019/12/31 م
نطاق البحث والاستقصاء (معيار رقم 102)	لقد قمنا بدراسة سوق العقارات بمنطقة المستهدف واستعنا في الدراسة بأكثر العقارات قربا للعقار المستهدف من حيث المواصفات والمساحات لكل منها ولقد اجتهدنا للتأكد من صحة المعلومات التي تم الحصول عليها قدر الامكان .
طبيعة و مصادر المعلومات	مكاتب العقار بالمنطقة المستهدفة، قاعدة البيانات الخاصة بشركة فاليو إكسبرت والتي يتم تحديثها بشكل مستمر.



وصف التقرير
تقرير يوضح منهجية و خطوات التقييم
ونائج التقييم وصور ضوئية وحدودية
للأصول موضوعة التقييم وتوضيح تفاصيل
البيانات.



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



القيود على الاستخدام أو التوزيع أو النشر
هذا التقرير معد للغرض الذي أعده من أجله
فقط ولا يجوز استخدامه أو تداوله أو الاقتباس
منه أو الإشارة إليه على أي حال من الأحوال
لأي غرض آخر، وبناء عليه لا تتحمل الشركة
أو المقيم أي مسؤولية عن أي خسارة
بتكديدها أي 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 أي نحو دون موافقة
صريحة من الشركة . ولا يجوز تقديم هذا
التقرير لأي طرف آخر بخلاف هؤلاء المشار
إليهم فيه دون موافقة صريحة من الشركة .
ومن دواعي الحيطه والحذر أن تحتفظ
الشركة والمقيم بالحق في إدخال أي
تعديلات وعمل أي مراجعة على التقييم أو
دعم نتيجة التقييم في ظل ظروف محددة .
تحتفظ الشركة بالحق دون أي التزام بمراجعة
حسابات التقييم وتعديل وتنقيح نتائج على
ضوء معلومات كانت موجودة في تاريخ
التقييم لكنها أتضح له لاحقا.



- الافتراضات والافتراضات الخاصة
- تم افتراض أن العقار ذات ملكية تامة
وليس عليه أي التزامات.
 - تم استلام صور ضوئية من العميل للصاع،
وصورة كروكية للموقع و لم تقع شركة
فاليو إكسبرت بالعمل على التأكد من
صحتهم علماً بأن العقار مرهون حسب
إفادة العميل.
 - أن موقع العقار تم الاستدلال عليه من قبل
السادة / شركة دراية المالية .
 - المقيم العقاري غير مسئول عن وجود أي
تعديلات على حدود العقار.
 - تم الاستدلال على مسطحات البناء حسب
رخصة البناء.
 - يوجد عقود بالمستأجرين للمبنى التجاري
(مجمع سيتي لايف بلازا) .



المعيار رقم 102



تطبيق طرق التقييم

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



تحليل البيانات

تم تحليل البيانات المتوفرة في منطقة العقار والتي تم استقائها من المكاتب العقارية التي تعمل في منطقة.



تحديد خصائص الاصل

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



معاينة الاصل

تم أستلام صك الملكية من العميل والذى يوضح مساحة العقار.



إعداد التقرير

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



مراجعة القيمة

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



تقدير القيمة

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



جمع البيانات

بناء على نوع العقار موضع التقييم تم تحديد نطاق جمع البيانات وخصوصا في المنطقة المحيطة بالعقار.



المعيار رقم 105

FAIR
IS
OUR
VALUE

أساليب وطرق التقييم





تعريف الأسلوب	تستخدم لـ	الأسلوب
<ul style="list-style-type: none">يقدم هذا الأسلوب مؤشرات للقيمة عن طريق مقارنة الأراضي ومقارنة المعارض الذي يتم تقييمه بعقار مطابقة او مماثلة تتوفر معلومات عن اسعارها .وفقا لهذا الأسلوب فان الخطوة الاولى تتمثل في دراسة اسعار المعاملات الخاصة بالاصول المطابقة او المماثلة التي تمت مؤخرا في السوق ، وان كانت المعاملات التي تمت قليلة ، من الأفضل ايضا دراسة اسعار الاصول المطابقة او المماثلة المدرجة او المعروضة للبيع شريطة ان تكون هذه المعلومات واضحة وجريء تحليلها موضوعيا ، ويجب تعديل المعلومات المتعلقة باسعار تلك المعاملات لكي تبين الفروق في شروط و احكام المعاملة الفعلية ، و اساس القيمة و الافتراضات التي يتم اعتمادها في عملية التقييم التي يتم تنفيذها ، كما يمكن ان توجد فروق في الخصائص القانونية والاقتصادية والمادية لاصول المعاملات الاخرى مقارنة بالاصل الذي يتم تقييمه .	الأرض والمعارض	أسلوب السوق

المصدر : معايير التقييم الدولية 2017

التطبيق:

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

استخدام هذه الطريقة

المنهجية:

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



تعريف الأسلوب	تستخدم لـ	الأسلوب
<ul style="list-style-type: none">يشار إلى أسلوب التكلفة أحياناً بطريقة المقاول،يحدد أسلوب التكلفة القيمة من خلال تقدير تكلفة اقتناء الأرض وبناء عقار جديد بمنافع مساوية أو تعديل عقار قديم لنفس الاستخدام دون أي مصروفات لا داعي لها تنتج عن التأخير.يتم جمع تكلفة الأرض على إجمالي تكلفة الإنشاءات، وجرت العادة أن تتم إضافة حوافز المشروع أو أرباح/خسائر المطور العقاري إلى تكاليف الإنشاءات إن كان ذلك ملائماً.	للمباني	أسلوب التكلفة

المصدر : معايير التقييم الدولية 2017

استخدام هذه الطريقة

المنهجية:

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

التطبيق:

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



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

المصدر : معايير التقييم الدولية 2017

استخدام هذه الطريقة

المنهجية:

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

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

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



الخدمات والمرافق المتوفرة في الموقع

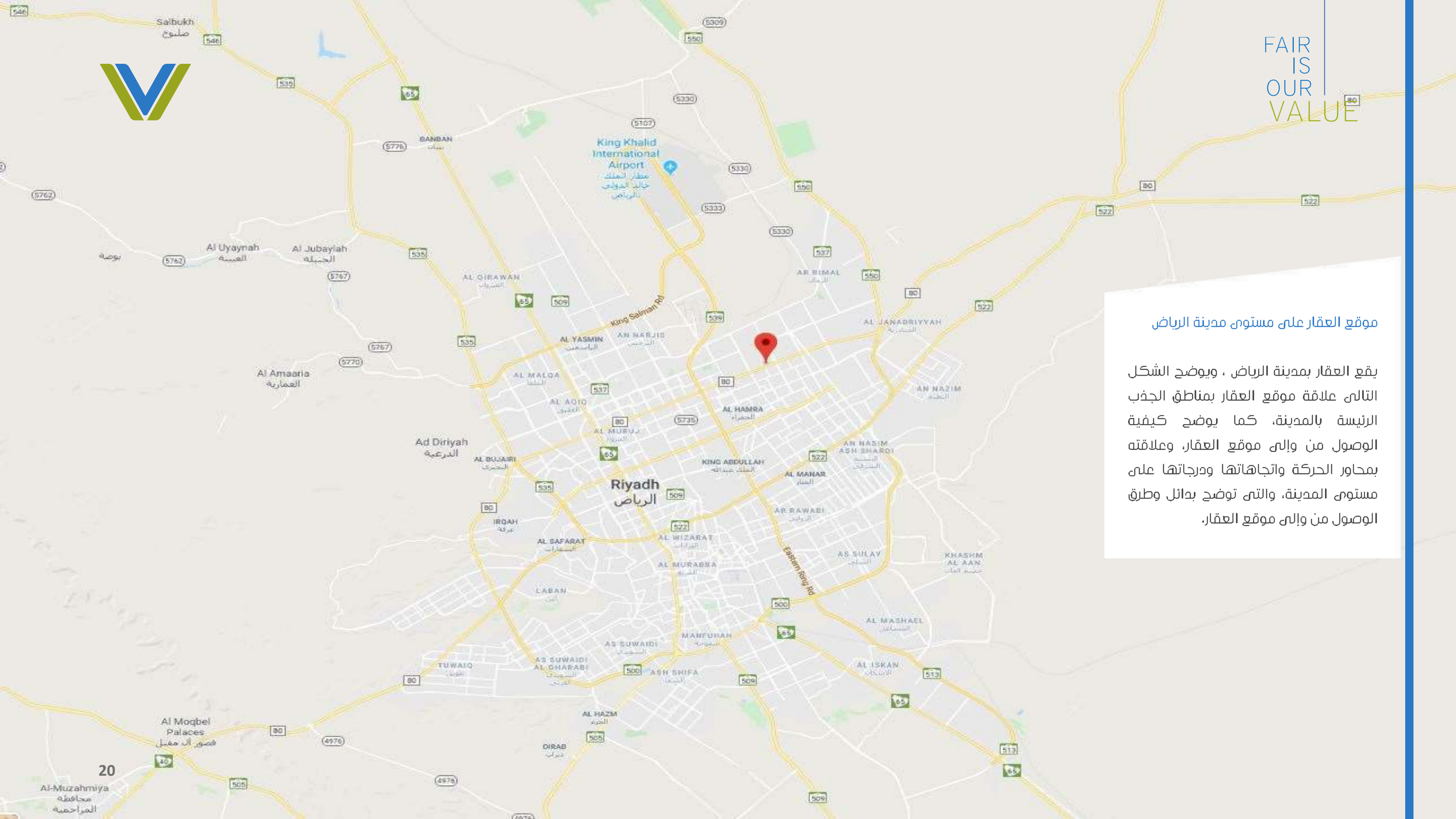
لا	نعم	المرافق المتواجدة في الموقع
	✓	دوائر حكومية
	✓	مركز شرطة
	✓	مدارس
	✓	بنوك
	✓	دفاع مدني
	✓	مستشفيات
	✓	مستوصفات
	✓	مراكز طبية
	✓	مراكز تجارية
	✓	أسواق مركزية
	✓	أسواق عامة
	✓	مطاعم
	✓	فنادق
	✓	شقق مفروشة
	✓	محطات وقود
	✓	شبكة صرف
	✓	شبكة كهرباء
	✓	شبكة مياه
	✓	شبكة هاتف
	✓	شبكة تصريف مياه أمطار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



FAIR
IS
OUR
VALUE

موقع العقار على مستوى مدينة الرياض

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

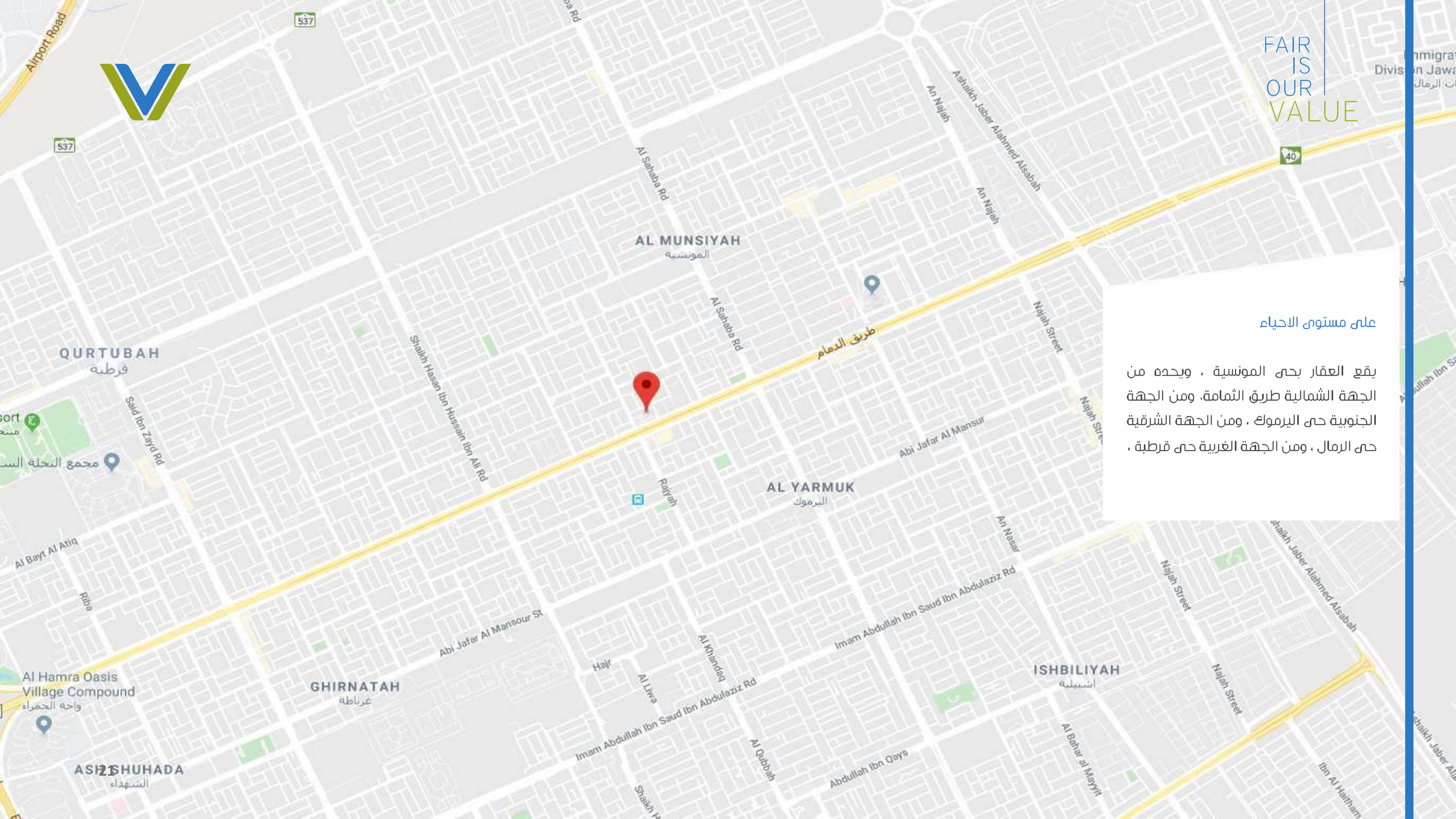


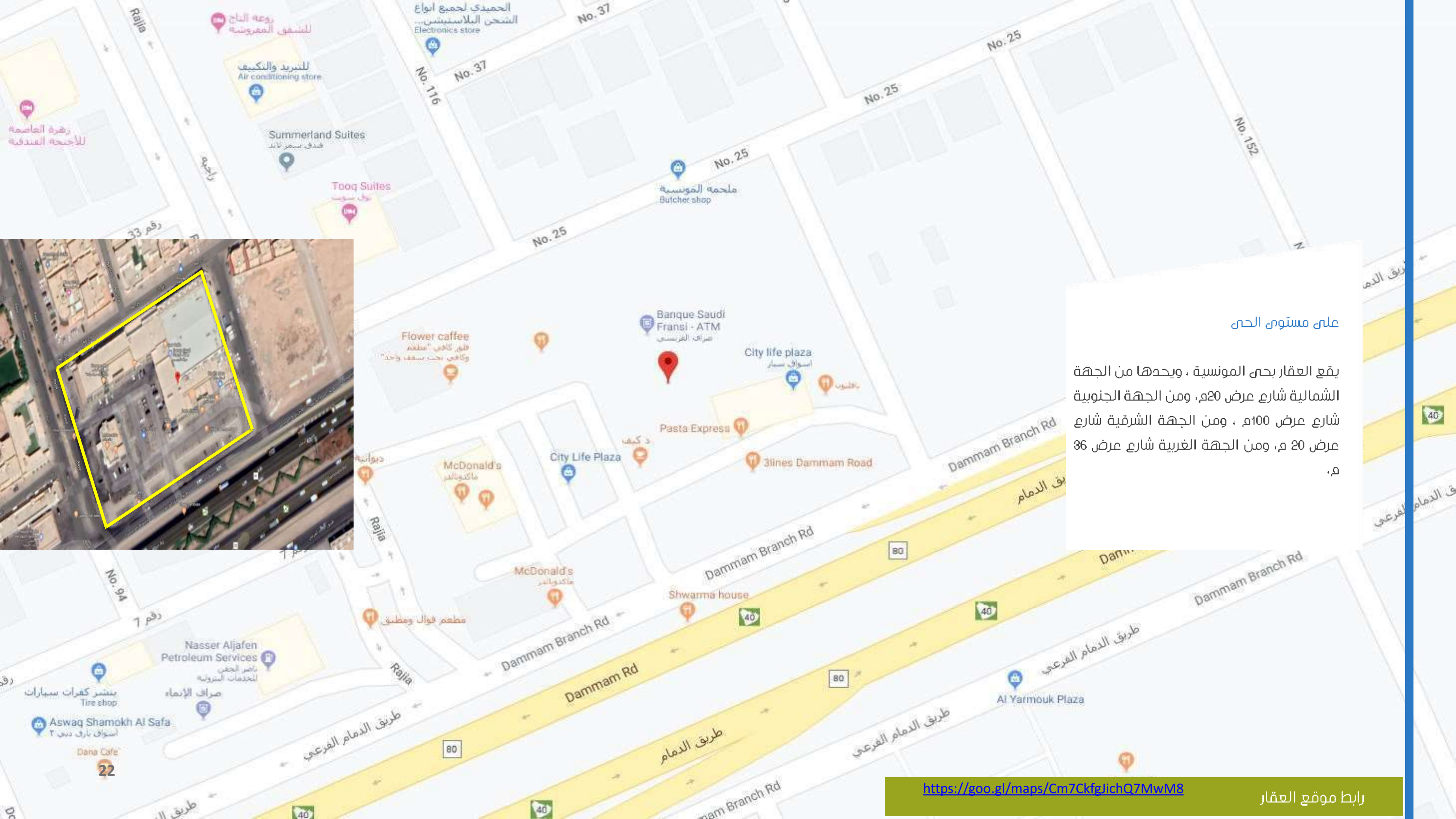


FAIR
IS
OUR
VALUE

على مستوى الاحياء

يقع العقار بحى الموسية ، ويحده من
الجهة الشمالية طريق الثمامة، ومن الجهة
الجنوبية حى اليرموك ، ومن الجهة الشرقية
حى الرمال ، ومن الجهة الغربية حى قرطبة ،





على مستوى الحي

يقع العقار بحي المونسية ، ويحدها من الجهة الشمالية شارع عرض 20م، ومن الجهة الجنوبية شارع عرض 100م ، ومن الجهة الشرقية شارع عرض 20 م، ومن الجهة الغربية شارع عرض 36 م.



وصف العقار



وصف العقار:

العقار عبارة عن (مجمع تجاري)، تبلغ مساحتها الإجمالية للأرض 13.355.3 م² ، وبمساحة إجمالية للمباني 8.350 م² حسب رخصة البناء، مفصلة على النحو التالي:

الحدود والأطوال - صك رقم (910106054427)				
الجهة	الحدود	بطول(م)	بعرض(م)	اسم الشارع
شمالاً	شارع	60 م	20 م	-
جنوباً	بقية الملك	60,95 م	-	-
شرقاً	شارع	10,71 م	15 م	-
غرباً	بقية الملك	0,01 م	-	-
ملاحظات			321,3 م ²	

الحدود والأطوال - صك رقم (310106054429)				
الجهة	الحدود	بطول(م)	بعرض(م)	اسم الشارع
شمالاً	شارع	85 م	20	-
جنوباً	جار	85 م	-	-
شرقاً	جار	25 م	-	-
غرباً	شارع	25 م	36	-
ملاحظات			2,125 م ²	

الحدود والأطوال - صك رقم (910106054428)				
الجهة	الحدود	بطول(م)	بعرض(م)	اسم الشارع
شمالاً	جار	145 م	-	-
جنوباً	شارع	145 م	100 م	-
شرقاً	شارع	70 م	20 م	-
غرباً	شارع	70 م	36 م	-
ملاحظات			10,150 م ²	

الحدود والأطوال - صك رقم (310106054426)				
الجهة	الحدود	بطول(م)	بعرض(م)	اسم الشارع
شمالاً	جار	60,72 م	-	-
جنوباً	جار	60 م	-	-
شرقاً	شارع	8 م	20	-
غرباً	جار	17,3 م	-	-
ملاحظات			759 م ²	

مميزات الموقع :

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

وصف الموقع :

يقع العقار بحي المونسية في مدينة الرياض . ويعتبر من المناطق المتميزة لقربه من الأسواق التجارية والشارع مرغوب جداً للمستثمرين والحي أيضاً مرغوب كمناطقة سكنية.



وصف المبنى

وصف المبنى من الخارج:

العقار عبارة (مجمع تجاري) ، الواجهة الرئيسية من الحجر والزجاج ، وباقي الواجهات الجانبية من الدهان.

مساحات البناء حسب رخصة البناء			
الإستخدام	المساحة م ²	عدد الوحدات	مكونات البناء
مطعم	421	1	ارضى
صراف	8	1	ارضى
معارض	5,887	29	ارضى
معارض	1,669	0	اول
غرفة كهرباء	186	0	غرفة كهرباء
خدمات	180	1	اسوار
	8,350		المجموع

مواصفات المبنى	
اعمال البناء	هيكل خرساني للاعمدة والسقوف والارضيات
الاسقف	جبس
الجدران	كتلة الجدران وتحتوى على الحجر والزجاج
الابواب	ابواب زجاج جودة جيدة ،
الشبابيك	الومنيوم
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 وخرائطم لإطفاء النار
نظام الحماية	مبنى مجهز مع كاميرات فى مواقف السيارات
المواقف	يوجد مواقف سيارات



FAIR
IS
OUR
VALUE

صور العقار





العقارات المقارنة:

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



صورة جوية

جدول المقارنات للأراضي المشابهة				
م	اسم الموقع	مساحة (م ²)	سعر/م ²	الاستخدام
1	طريق الدمام	6,000	4,300	تجاري
2	طريق الدمام	4,000	4,500	تجاري
3	طريق الدمام	2,300	5000	تجاري

جدول المقارنات (معارض تأجير)				
م	اسم الموقع	مساحة (م ²)	سعر/م ²	الاستخدام
4	طريق الدمام	140	1,150	تجاري
5	طريق الدمام	247	980	تجاري
6	طريق الدمام	100	1000	تجاري



الحسابات والمؤشرات الى القيمة بطريقة المقارنات

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

الضبط النسبي (للارض) للمبيعات المشابهة							
المقارنة 3		المقارنة 2		المقارنة 1		عينات السوق	
5,000		4,500		4,300		سعر المتر المربع للارض المقارن	
2,300		4,000		6,000		مساحة الارض المقارن	
2019-11-25		2019-12-08		2019-11-30		2019-12-04	
0%		0%		0%		تاريخ العرض	
0		0		0		حالة السوق	
0		0		0		سعر المتر المربع بعد تعديل حالة السوق	
-10%	قريب	-5%	متوسط	-5%	متوسط	13,355	مساحة الارض المراد تقييمه
4%	3	0%	4	0%	4	4	عدد الواجهات
0%	سهل	0%	سهل	0%	سهل	سهل	سهولة الوصول
0%	قريب	0%	قريب	0%	قريب	قريب	القرب من الطريق الرئيسى
0%	متوفرة	0%	متوفرة	0%	متوفرة	متوفرة	توفر الخدمات
0%	طريق الدمام	0%	طريق الدمام	0%	طريق الدمام	طريق الدمام	الموقع
-6%		-5%		-5%		الضبط النسبي	
4,700		4,275		4,085		صافى القيمة	
4,353.33						متوسط سعر المتر المربع	



الحسابات والمؤشرات الى القيمة بطريقة المقارنات

والتي تعتمد على أسعار السوق الحالية في 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 التي تمثل ميزة للعقار المقارن وإضافة قيمة البنود التي تمثل ميزة لعقار التقييم وذلك لحساب قيمة العقار موضوع التقييم.

الضبط النسبي (التأجير للمعارض)							
المقارنة 3		المقارنة 2		المقارنة 1		العقار المراد تقييمه	عينات السوق
1,000		980		1,150		سعر المتر المربع التأجير للمعارض	
100		247		140		مساحة المعرض	
04-12-2019		04-12-2019		04-12-2019		04-12-2019	تاريخ العرض
%0		%0		%0		حالة السوق	
0		0		0		سعر المتر المربع التأجير بعد تعديل حالة السوق	
%5-	اصغر	%5-	اصغر	%5-	اصغر	8,170	مساحة المعرض المراد تقييمه
%0	جيد	%0	جيد	%0	جيد	جيد	حالة المبنى
%0	سهل	%0	سهل	%0	سهل	سهل	سهولة الوصول
%0	قريب	%0	قريب	%0	قريب	قريب	القرب من الطريق الرئيسي
%0	متوفرة	%0	متوفرة	%0	متوفرة	متوفرة	توفر الخدمات
%0	طريق الدمام	%0	طريق الدمام	%0	طريق الدمام	طريق الدمام	الموقع
%5-		%5-		%5-		الضبط النسبي	
950		931		1,093		صافي القيمة	
991						متوسط سعر المتر المربع	



الحسابات و المؤشرات للقيمة بطريقة التكلفة

ملاحظات:

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

أسلوب تكلفة الإحلال	
0.00	إجمالي مساحة القبو
0.00	تكلفة بناء القبو
0.00	إجمالي تكلفة بناء القبو
8,350.00	مسطحات المباني
2,000.00	تكلفة بناء
16,700,000.00	إجمالي تكلفة البناء
16,700,000.00	إجمالي تكاليف البناء الإجمالية للعقار
	تكاليف أخرى
	النسبة
417,500.00	الرسوم المهنية 2.50%
417,500.00	شبكة المرافق 2.50%
417,500.00	تكاليف الإدارة 2.50%
3,340,000.00	ربح المطور 20.00%
21,292,500.00	إجمالي تكاليف البناء
40.00	العمر الافتراضي
36.00	العمر المتبقي
4.00	العمر الفعال
10%	معدل الإهلاك
2,129,250.00	تكاليف الإهلاك
19,163,250.00	صافي تكاليف البناء
13,355.00	مساحة الأرض
4,353.33	قيمة متر الأرض المقدرة
58,138,766.67	قيمة الأرض المقدرة
77,302,016.67	إجمالي قيمة العقار المقدرة
77,302,000.00	إجمالي قيمة العقار المقدرة مقرية

تقدير القيمة
بطريقة رسملة الدخل (التدفقات النقدية)





الحسابات والمؤشرات للقيمة بطريقة الدخل (التدفقات النقدية)

القيمة الاستردادية	التدفقات النقدية										البند
	٠١-٠١-٢٠٢٩	٠١-٠١-٢٠٢٨	٠١-٠١-٢٠٢٧	٠١-٠١-٢٠٢٦	٠١-٠١-٢٠٢٥	٠١-٠١-٢٠٢٤	٠١-٠١-٢٠٢٣	٠١-٠١-٢٠٢٢	٠١-٠١-٢٠٢١	٠١-٠١-٢٠٢٠	
	١٠	٩	٨	٧	٦	٥	٤	٣	٢	١	السنوات
	%٠,٠٠	%١٠,٠٠	%٠,٠٠	%٠,٠٠	%٠,٠٠	%٠,٠٠	%٠,٠٠	%٠,٠٠	%٠,٠٠	%٠,٠٠	الترتيب
											نسبة النمو المتوقع كل ٥ سنوات
	٩,٣٥٠,٠٠٠,٠٠	٩,٣٥٠,٠٠٠,٠٠	٨,٥٠٠,٠٠٠,٠٠	٨,٥٠٠,٠٠٠,٠٠	٨,٥٠٠,٠٠٠,٠٠	٨,٥٠٠,٠٠٠,٠٠	٨,٥٠٠,٠٠٠,٠٠	٨,٥٠٠,٠٠٠,٠٠	٨,٥٠٠,٠٠٠,٠٠	٨,٥٠٠,٠٠٠,٠٠	إجمالي الدخل
	%٥,٠٠	%٥,٠٠	%٥,٠٠	%٥,٠٠	%٥,٠٠	%٥,٠٠	%٥,٠٠	%٥,٠٠	%٥,٠٠	%٥,٠٠	نسبة الشاغر
	٤٦٧,٥٠٠,٠٠	٤٦٧,٥٠٠,٠٠	٤٢٥,٠٠٠,٠٠	٤٢٥,٠٠٠,٠٠	٤٢٥,٠٠٠,٠٠	٤٢٥,٠٠٠,٠٠	٤٢٥,٠٠٠,٠٠	٠,٠٠	٠,٠٠	٠,٠٠	قيمة الشواغر
	٨,٨٨٢,٥٠٠,٠٠	٨,٨٨٢,٥٠٠,٠٠	٨,٠٧٥,٠٠٠,٠٠	٨,٠٧٥,٠٠٠,٠٠	٨,٠٧٥,٠٠٠,٠٠	٨,٠٧٥,٠٠٠,٠٠	٨,٠٧٥,٠٠٠,٠٠	٨,٥٠٠,٠٠٠,٠٠	٨,٥٠٠,٠٠٠,٠٠	٨,٥٠٠,٠٠٠,٠٠	إجمالي الدخل الفعال
	%٥,٠٠	%٥,٠٠	%٥,٠٠	%٥,٠٠	%٥,٠٠	%٥,٠٠	%٥,٠٠	%٥,٠٠	%٥,٠٠	%٥,٠٠	نسبة مصروفات التشغيل والصيانة
	٤٤٤,١٢٥,٠٠	٤٤٤,١٢٥,٠٠	٤٠٣,٧٥٠,٠٠	٤٠٣,٧٥٠,٠٠	٤٠٣,٧٥٠,٠٠	٤٠٣,٧٥٠,٠٠	٤٠٣,٧٥٠,٠٠	٠,٠٠	٠,٠٠	٠,٠٠	قيمة مصروفات التشغيل والصيانة
	٨,٤٣٨,٣٧٥,٠٠	٨,٤٣٨,٣٧٥,٠٠	٧,٦٧١,٢٥٠,٠٠	٧,٦٧١,٢٥٠,٠٠	٧,٦٧١,٢٥٠,٠٠	٧,٦٧١,٢٥٠,٠٠	٧,٦٧١,٢٥٠,٠٠	٨,٥٠٠,٠٠٠,٠٠	٨,٥٠٠,٠٠٠,٠٠	٨,٥٠٠,٠٠٠,٠٠	صافي الدخل التشغيلي
١٠٨,٨٨٢,٢٥٨,٠٦											القيمة الإستردادية
١٠٨,٨٨٢,٢٥٨,٠٦	٨,٤٣٨,٣٧٥,٠٠	٨,٤٣٨,٣٧٥,٠٠	٧,٦٧١,٢٥٠,٠٠	٧,٦٧١,٢٥٠,٠٠	٧,٦٧١,٢٥٠,٠٠	٧,٦٧١,٢٥٠,٠٠	٧,٦٧١,٢٥٠,٠٠	٨,٥٠٠,٠٠٠,٠٠	٨,٥٠٠,٠٠٠,٠٠	٨,٥٠٠,٠٠٠,٠٠	صافي التدفقات النقدية
%٤٦,٣٢	%٤٦,٣٢	%٥٠,٠٢	%٥٤,٠٣	%٥٨,٣٥	%٦٣,٠٢	%٦٨,٠٦	%٧٣,٥٠	%٧٩,٣٨	%٨٥,٧٣	%٩٢,٥٩	معدل الخصم
٥٠,٤٣٣,٥٥٢,٩٠	٣,٩٠٨,٦٠٠,٣٥	٤,٢٢١,٢٨٨,٣٨	٤,١٤٤,٥٣٧,٦٨	٤,٤٧٦,١٠٠,٦٩	٤,٨٣٤,١٨٨,٧٥	٥,٢٢٠,٩٢٣,٨٥	٥,٦٣٨,٥٩٧,٧٦	٦,٧٤٧,٥٧٤,٠٥	٧,٢٨٧,٣٧٩,٩٧	٧,٨٧٠,٣٧٠,٣٧	القيمة الحالية لتدفقات النقدية
١٠٤,٧٨٣,١١٤,٧٦	إجمالي صافي القيمة الحالية										
١٠٤,٧٨٣,٢٠٠,٠٠	إجمالي القيمة التقريبية										

لحساب معدل الخصم	
معدل عائد السندات الحكومية	%٣,٠٠
معدل التضخم	%٠,٠٠
معدل مخاطر السوق	%٥,٠٠
علاوة المخاطر الخاصة	%١,٠٠
معدل الخصم	%٨,٠٠
معدل الرسملة	%٧,٧٥
معدل النمو	%٥,٠٠

ملاحظات :

- السنوات الثلاثة الأولى تم استخدام الدخل حسب العقود .
- السنوات مابعد انتهاء العقد تم استخدام الدخل حسب السوق .

تقدير القيمة



الملاحظات والتوصيات

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

▪ موقع العقار :

موقع ممتاز بحى المونسية فى مدينة الرياض، ويعتبر من المناطق المتميزة 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

104,783,200 SR

(فقط مائة وأربعة مليون وسبعمائة وثلاثة وثمانون ألف ومئتان ريال سعودي)

مراعى الموقع، وكما هو موثق بهذا التقرير فى 2019/12/31 م.



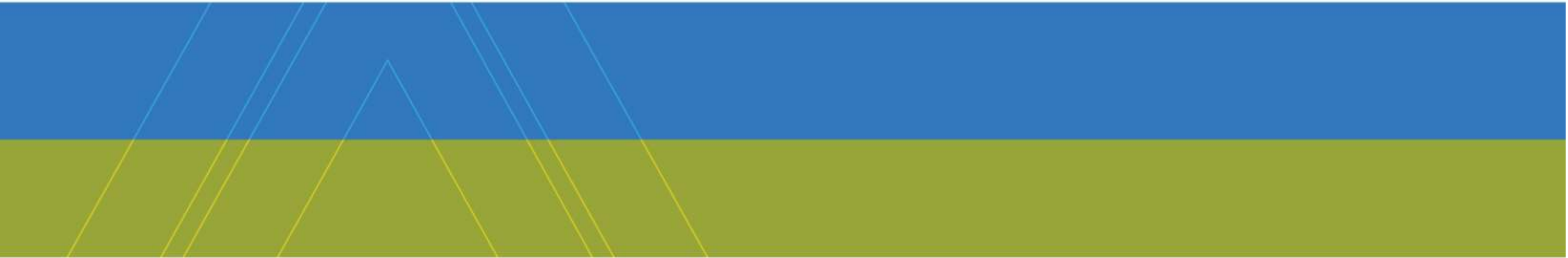
FAIR
IS
OUR
VALUE

خاص باستخدام الشركة

الختم	التوقيع	الاسم
	 رقم العضوية 1210000185	رقم العضوية 1210000185 هشام العقيل مدير ادارة التقييم
	 رقم العضوية 1210000027	رقم العضوية 1210000027 م / علاء الثقفي الرئيس التنفيذي

www.valueexperts.net

alaeel@valueexperts.net





شركة خبراء القيمة وشركة
للتقييم العقاري

رقم الترخيص: 744 / 18 / 323

رقم التقرير: 1000767/1

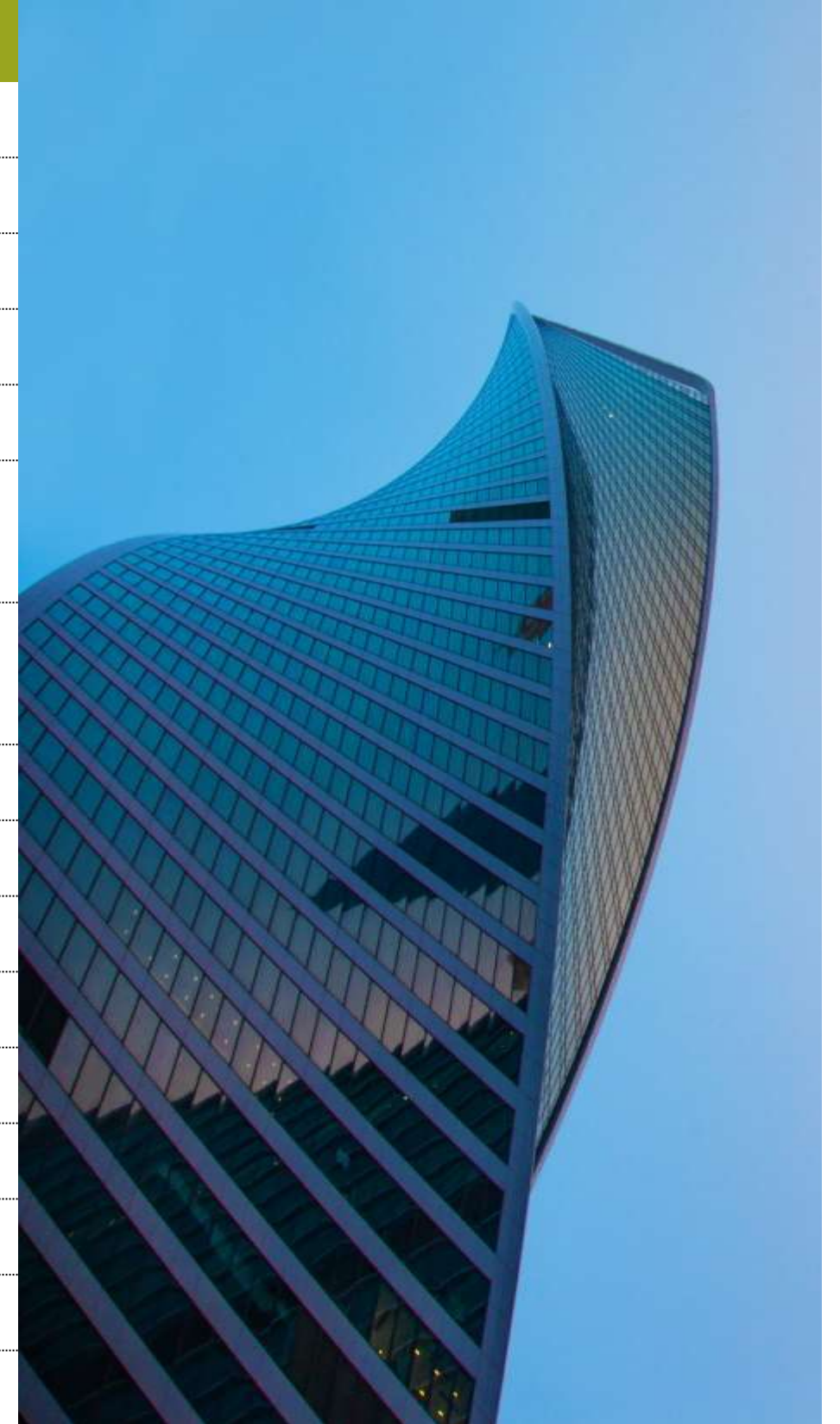


F A I R I S O U R V A L U E



تقييم (مباني سكنية) بمدينة (الجبيل)

العميل (صاحب الطلب)	شركة دراية المالية
المستفيد (مستخدم الطلب)	شركة دراية المالية
الغرض من التقييم	صندوق ريت
عنوان العقار	المملكة العربية السعودية - مدينة الجبيل - حي الفناثير حي الدفح
نوع العقار	مباني سكنية
مساحة العقار	أرض القدس: 3.070 م ² أرض الفاروق: 1.966 م ² أرض محلة مكة: 4.555.7 م ²
مساحة البناء	أرض القدس: 3.075 م ² أرض الفاروق: 2.406.6 م ² أرض محلة مكة: 3.609.84 م ²
رقم الصك	832403003537 - 332406002292- 332403003538
تاريخ الصك	متعدد الصكوك
نوع الملكية	ملكية مطلقة
اساس القيمة	القيمة الاستثمارية
معايير التقييم	معايير التقييم الدولية
أسلوب التقييم	اسلوب المقارنات للارض والشقق + اسلوب التكلفة (الاحلال) + اسلوب الدخل (التدفقات النقدية)
تاريخ المعاينة	2019 / 12 / 25
تاريخ التقييم	2019 / 12 / 25
تاريخ الاصدار	2019 / 12 / 31





الموقرين

السادة / شركة دراية المالية
الموضوع: تقييم (مباني سكنية) بمدينة (الجبيل)
السلام عليكم ورحمة الله وبركاته،

بناءً على طلبكم تقييم (مباني سكنية) بمدينة (الجبيل)، فقد قمنا بالكشف الفعلي على واقع العقار، و معاينة ودراسة المستندات والخرائط اللازمة ، وبعد إجراء دراسة للمنطقة المحيطة والمجاورة للعقار ، نرفق طيه التقرير التالي الذي يوفر البيانات اللازمة ويبين الأسباب للوصول إلى القيمة الاستثمارية للعقار .

أن الهدف من هذا التقرير هو تقدير القيمة الاستثمارية للعقار ، وكما هو عليه في وضعه الراهن بتاريخ 2019/12/25م، وأن الغاية من إصداره هو معرفة القيمة الاستثمارية للعقار لغرض (صندوق ريت) والتقرير لاستعمال السادة / شركة دراية المالية .
العقار المقدر هو عبارة عن (مباني سكنية) بمدينة (الجبيل) مفصلة كالتالي :

مساحة البناء		مساحة الارض		رقم الصاع
3.075 م ²	أرض القدس:	3.070 م ²	أرض القدس:	832403003537 - 332406002292- 332403003538
2.406.6 م ²	أرض الفارق:	1.966 م ²	أرض الفارق:	
3.609.84 م ²	أرض محلة مكة:	4.555.7 م ²	أرض محلة مكة:	

بناءً على الدراسة المنجزة فإننا نقدر القيمة الاستثمارية للعقار وعلى وضعها الراهن بتاريخ التقدير مبلغ وقدرة فقط 24,447,713 ريال سعودي (فقط أربعة وعشرون مليون وأربعمائة وسبعة واربعون ألف وسبعمائة وثلاثة عشر ريال سعودي)، مراعيًا الموقع، وكما هو موثق بهذا التقرير في 2019/12/31 م.

قائمة المحتويات

5	الفرضيات والشروط المحددة للتقرير
6	ملخص الحقائق المهمة والاستنتاجات.....
10	نطاق العمل.....
19	الخدمات والمرافق المتوفرة في الموقع.....
20	موقع العقار على مستوى المدينة
21	موقع العقار على مستوى الاحياء.....
22	موقع العقار على مستوى الحي.....
24	وصف العقار.....
26	صور العقار.....
28	العقارات المقارنة.....
29	الحسابات والمؤشرات الى القيمة.....
45	تقدير القيمة.....



نشهد نحن المقيمين المعتمدين لدى الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين بالاتي:

- هذه الوثيقة المعدة من قبل (شركة فاليو إكسبرت) ملك لها ولا يجوز استغلالها في اغراض تخالف مآتم إعدادها له.
 - لقد قمنا بدراسة سوق العقارات بمنطقة العقار المستهدف وأستعنا في الدراسة بأكثر العقارات قريبا للعقار المستهدف من حيث المواصفات والمساحات لكل منها ولقد اجتهدنا للتأكد من صحة المعلومات التي تم الحصول عليها قدر الامكان.
 - أننا لم نخفي أي معلومات هامة في 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 أي اهتمامات حالية أو مستقبلية بالعقار المستهدف.
 - الأتعاب المتفق عليها لعمل هذا التقرير غير مرتبطة بالقيمة السوقية المقدرة للعقار.
 - لم يطلب منا أي أراء مسبقة قبل التقييم وقد قمنا بأداء عملنا 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 الطبيعي 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 أي اجراء غير متوافق مع الشريعة الإسلامية .
- مدة التقييم (45 يوما) من تاريخ صدور الوثيقة والشركة غير مسؤولة عن أي طارئ اقتصادي يؤثر على قيمة العقار .
- هامش التذبذب في القيمة بحدود + أو -10% وفقا لظروف السوق الحالية .
- قد تتغير النتائج التي توصلنا لها في حال تم تزويدنا بأي بيانات مؤثرة في القيمة أو تمكنا من الحصول عليها من مصادر موثوقة .



ملخص الحقائق المهمة والاستنتاجات

الملخص		
1	نوع العقار	مباني سكنية
2	تاريخ التقييم	2019 / 12 / 25 م
3	رقم الصك	832403003537 - 332406002292- 332403003538
4	تاريخ الصك	متعدد الصكوك
5	رقم المخطط التنظيمي	ها م / 2م - ها م / 1م - ها م / 4م
6	رقم القطعة	2 مربع 12 - 21 مربع 10 - 29 مربع 16
7	رقم البلك	-
8	استخدام الارض	سكني
9	سلطة الاصدار	كتابة عدل الجبيل
10	القيود المفروضة على الموقع	لا يوجد
11	طبيعة الملكية	ملكية مطلقة
12	القيمة الاستثمارية للعقار	24,447,713 ريال سعودي



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

المعايير العامة:

• 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 الذم لديها والذم يتمتع بأعلى درجات الكفاءة والحيادة اللازمة ، ومستفيدين من الموارد المتاحة لنا والمتمثلة فى كفاءة فريقنا الأستشارى الذم 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 سنة، وقمنا بتقديم أكثر من 20,000 تقرير تقييم خلال فترة عملنا .
- تشرفت شركة فاليو اكسبرت وممثليها من مقيمين و مساعدين قاموا بإجراء عملية التقييم دونما 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 ، وأتعب المقيم مقابل عملية التقييم غير مشروطة على النتائج التى يتوصل إليها أو أى أحداث أخرى ، وإذا حصلت الشركة على مساعدة ذات أهمية من طرف آخر فيما يتعلق بأى جانب من جوانب مهمة فى التقييم ، سيتم ذكر طبيعة هذه المساعدة ، ومدى الاعتماد عليها ومن ثم توثيقها فى التقرير إن وجدت .



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

الأشراف على جميع مشاريع التقييم
بالشركة
رقم العضوية **1210000027**

سنة خبرة
بأعمال التقييم
بكالوريوس هندسة
تخطيط مدن

12

علاء إبراهيم الثقفي
الرئيس التنفيذي

الأشراف على جميع مشاريع التقييم
بالشركة
رقم العضوية **1210000185**

سنوات خبرة بأعمال
التقييم
بكالوريوس ادارة
واققتصاد

5

هشام صالح العقيل
مدير إدارة التقييم

الأشراف على جميع مشاريع التقييم
بالشركة
رقم العضوية **1220000513**

سنوات خبرة بأعمال
التقييم
دبلوم حاسب ألي

6

عبدالرحمن عبدالله الوادعي
مساعد مدير إدارة التقييم



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 التي تم تقييمها	مباني سكنية
أساس القيمة (القيمة الاستثمارية للعقار)	هي قيمة الاصل ما بالنسبة للمالك أو المالك المحتمل لأغراض استثمارية أو تشغيلية خاصة به ، وتبين القيمة الاستثمارية أيضا الظروف والأهداف المالية للجهة التي يتم عمل التقييم لصالحها ، كما تستخدم غالبا لقياس أداء الاستثمار .
تاريخ التقييم	2019/12/25 م
تاريخ الاصدار	2019/12/31 م
نطاق البحث والاستقصاء (معيار رقم 102)	لقد قمنا بدراسة سوق العقارات بمنطقة المستهدف واستعنا في الدراسة بأكثر العقارات قربا للعقار المستهدف من حيث المواصفات والمساحات لكل منها ولقد اجتهدنا للتأكد من صحة المعلومات التي تم الحصول عليها قدر الامكان .
طبيعة و مصادر المعلومات	مكاتب العقار بالمنطقة المستهدفة، قاعدة البيانات الخاصة بشركة فاليو إكسبرت والتي يتم تحديثها بشكل مستمر.



- الافتراضات والافتراضات الخاصة
- تم افتراض أن العقار ذات ملكية تامة وليس عليه ام التزامات .
 - تم استلام صور ضوئية من العميل للصك , ورخصة البناء، وصورة كروكي للموقع، ولم تقم شركة فاليو إكسبرت بالعمل على التأكد من صحتهم وتم افتراض بأن العقار غير مرهون ولا توجد عليه حقوق لجهات اخرى .
 - أن موقع العقار تم الاستدلال عليه من قبل السادة / شركة دراية المالية .
 - المقيم العقاري غير مسئول عن وجود أم تعديلات على حدود العقار.
 - تم الإستدلال على مسطحات البناء حسب رخصة البناء .
 - يوجد عقود ايجار للعقارات تبدأ من تاريخ 2016/11/22 م وتنتهي بتاريخ 2021/11/21 م، 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 الذي أعده من أجله فقط ولا يجوز استخدامه أو تداوله أو الاقتباس منه أو الإشارة إليه على أي حال من الأحوال لأي غرض آخر . وبناء عليه لا تتحمل الشركة أو المقيم أي مسؤولية عن أي خسارة بتكبيدها أي 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 أي نحو دون موافقة صريحة من الشركة . ولا يجوز تقديم هذا التقرير لأي طرف آخر بخلاف هؤلاء المشار إليهم فيه دون موافقة صريحة من الشركة . ومن دواعي الحيطه والحذر أن تحتفظ الشركة والمقيم بالحق في إدخال أي تعديلات وعمل أي مراجعة على التقييم أو دعم نتيجة التقييم في ظل ظروف محددة . تحتفظ الشركة بالحق دون أي التزام بمراجعة حسابات التقييم وتعديل وتنقيح نتائج على ضوء معلومات كانت موجودة في تاريخ التقييم لكنها أتضح له لاحقا.



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



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



المعيار رقم 102

FAIR
IS
OUR
VALUE

المعايير العامة :
البحث والاستقصاء



تطبيق طرق التقييم

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



تحليل البيانات

تم تحليل البيانات المتوفرة في
منطقة العقار والتي تم
استقائها من المكاتب العقارية
التي تعمل في منطقة .



تحديد خصائص الاصل

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



معاينة الاصل

تم أستلام صك الملكية من العميل
والذي يوضح مساحة العقار ،



المعيار رقم 102

البحث والاستقصاء



إعداد التقرير

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



مراجعة القيمة

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



تقدير القيمة

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



جمع البيانات

بناء على نوع العقار موضع التقييم تم تحديد نطاق جمع البيانات وخصوصا في المنطقة المحيطة بالعقار.



المعيار رقم 105

FAIR
IS
OUR
VALUE

أساليب وطرق التقييم





تعريف الأسلوب	تستخدم لـ	الأسلوب
<ul style="list-style-type: none">يقدم هذا الأسلوب مؤشرات للقيمة عن طريق مقارنة الأراضي ومقارنة الشقق، ويتم تقييمه بعقار مطابقة أو مماثلة تتوفر معلومات عن أسعارها.وفقا لهذا الأسلوب فإن الخطوة الأولى تتمثل في دراسة أسعار المعاملات الخاصة بالأصول المطابقة أو المماثلة التي تمت مؤخرا في السوق، وإن كانت المعاملات التي تمت قليلة، من الأفضل أيضا دراسة أسعار الأصول المطابقة أو المماثلة المدرجة أو المعروضة للبيع شريطة أن تكون هذه المعلومات واضحة وجريئ تحليلها موضوعيا، ويجب تعديل المعلومات المتعلقة بأسعار تلك المعاملات لكي تبين الفروق في شروط وأحكام المعاملة الفعلية، و أساس القيمة و الافتراضات التي يتم اعتمادها في عملية التقييم التي يتم تنفيذها، كما يمكن أن توجد فروق في الخصائص القانونية والاقتصادية والمادية لأصول المعاملات الأخرى مقارنة بالأصل الذي يتم تقييمه.	الأرض والشقق	أسلوب السوق

المصدر : معايير التقييم الدولية 2017

التطبيق:

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

استخدام هذه الطريقة

المنهجية:

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



تعريف الأسلوب	تستخدم لـ	الأسلوب
<ul style="list-style-type: none">يشار إلى أسلوب التكلفة أحياناً بطريقة المقاول،يحدد أسلوب التكلفة القيمة من خلال تقدير تكلفة اقتناء الأرض وبناء عقار جديد بمنافع مساوية أو تعديل عقار قديم لنفس الاستخدام دون أي مصروفات لا داعي لها تنتج عن التأخير.يتم جمع تكلفة الأرض على إجمالي تكلفة الإنشاءات، وجرت العادة أن تتم إضافة حوافز المشروع أو أرباح/خسائر المطور العقاري إلى تكاليف الإنشاءات إن كان ذلك ملائماً.	للمباني	أسلوب التكلفة

المصدر : معايير التقييم الدولية 2017

استخدام هذه الطريقة

المنهجية:

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

التطبيق:

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



المعيار رقم 105

03 أسلوب الدخل (التدفقات النقدية المخصصة)

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

المصدر : معايير التقييم الدولية 2017

استخدام هذه الطريقة

المنهجية:

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

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

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

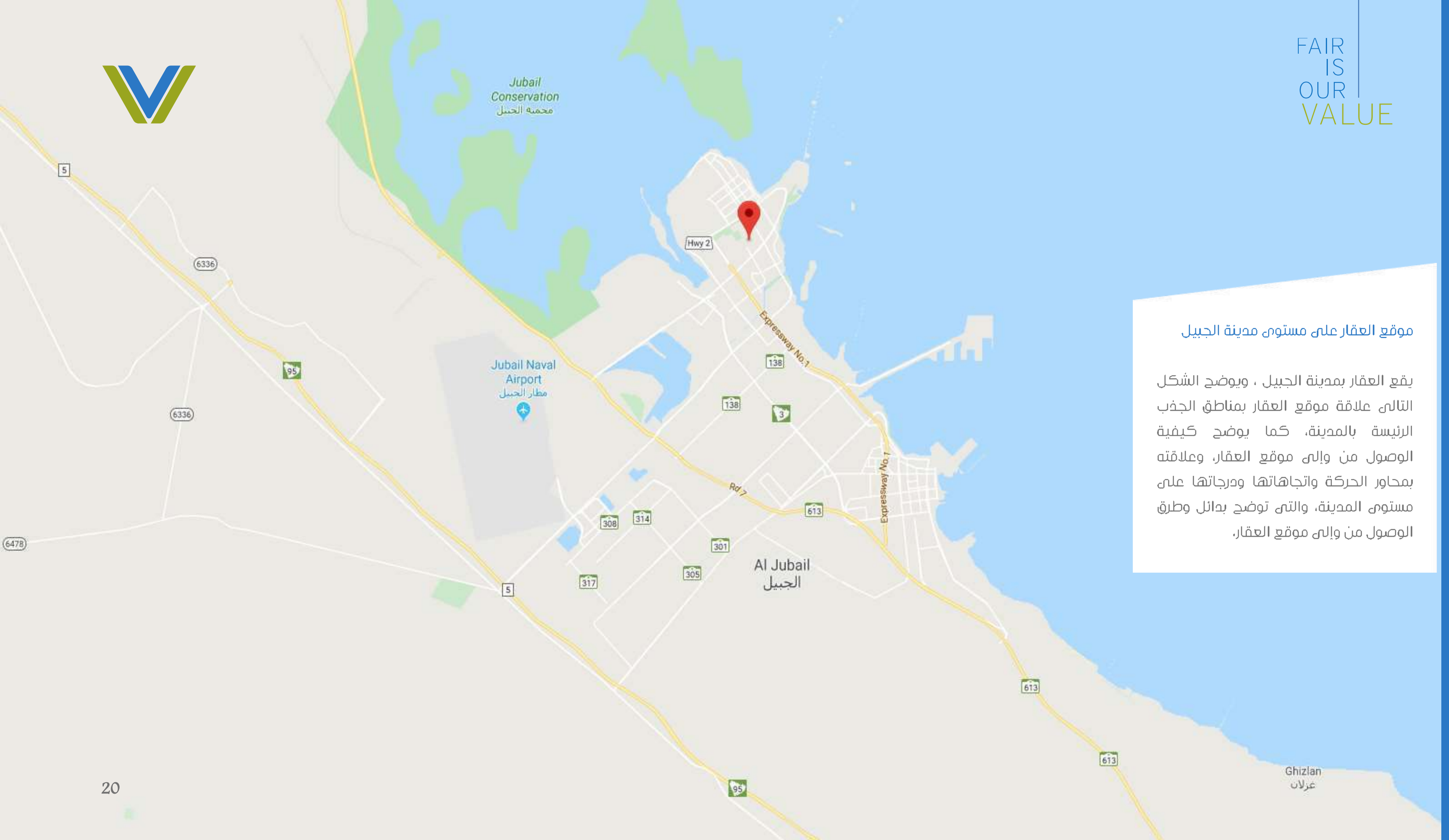


الخدمات والمرافق المتوفرة في الموقع

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



FAIR
IS
OUR
VALUE



موقع العقار على مستوى مدينة الجبيل

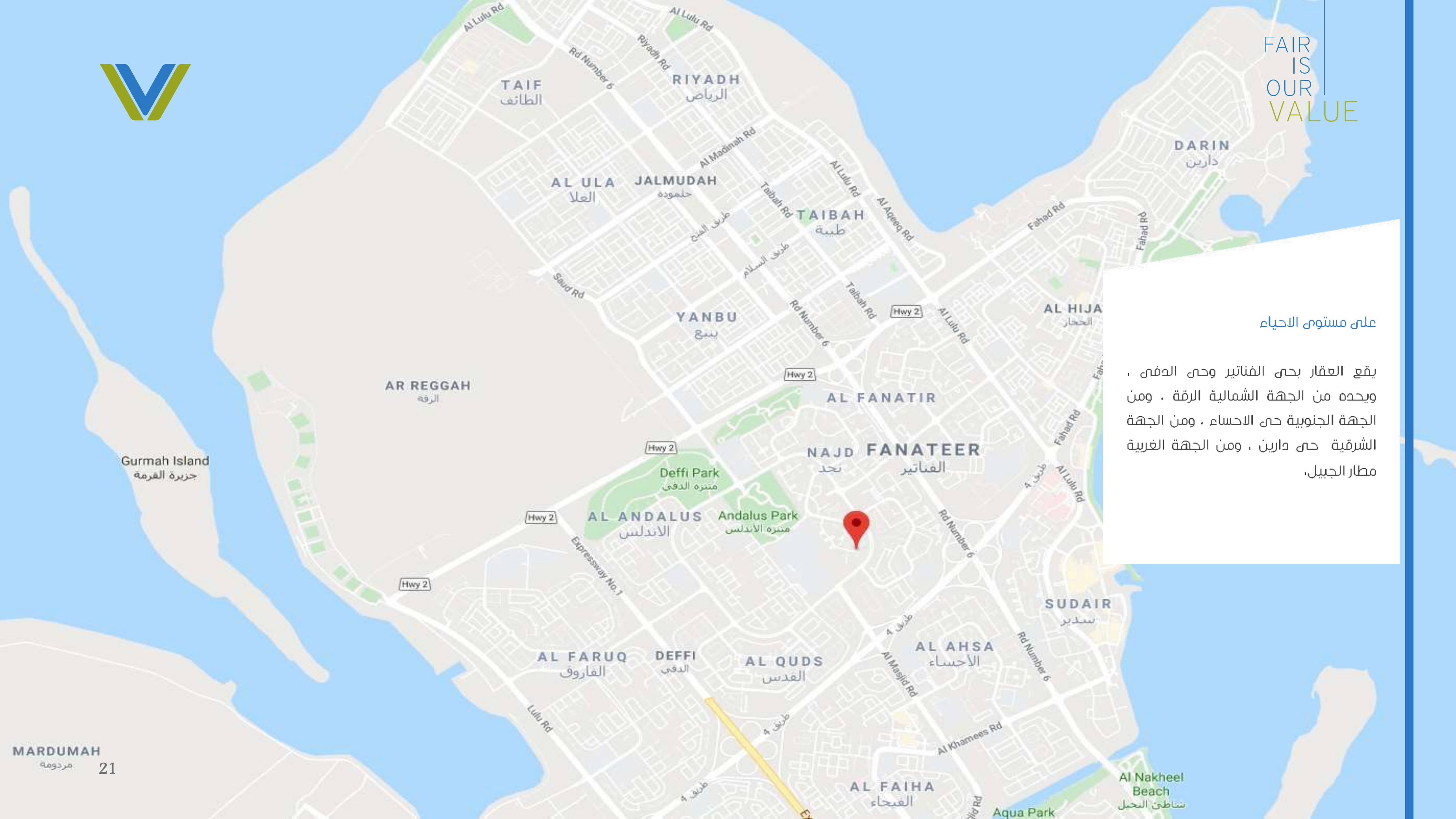
يقع العقار بمدينة الجبيل ، ويوضح الشكل التالي علاقة موقع العقار بمناطق الجذب الرئيسة بالمدينة، كما يوضح كيفية الوصول من وإلى موقع العقار، وعلاقته بمحاور الحركة واتجاهاتها ودرجاتها على مستوى المدينة، والتي توضح بدائل وطرق الوصول من وإلى موقع العقار.

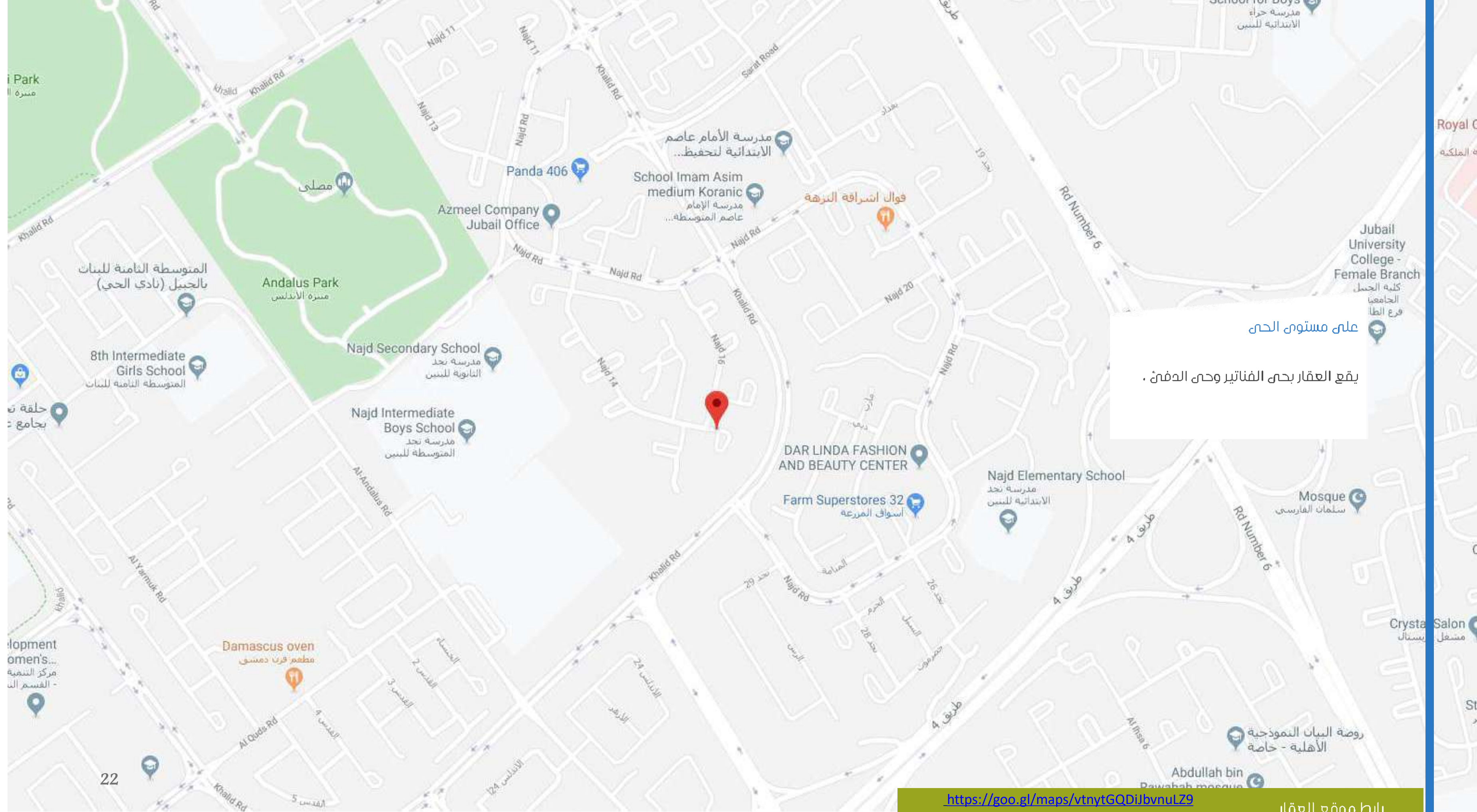


FAIR
IS
OUR
VALUE

على مستوى الاحياء

يقع العقار بحى الفناثير وحى الدقى ،
ويحده من الجهة الشمالية الرقة ، ومن
الجهة الجنوبية حى الاحساء ، ومن الجهة
الشرقية حى دارين ، ومن الجهة الغربية
مطار الجبيل.






علمي مستنوي الحى

يقع العقار بحى الفنايبر وحى الدفن .

<https://goo.gl/maps/vtnytGQDIJbvnuLZ9>

رابط موقع العقار



وصف العقار



وصف العقار

الحدود والأطوال - صك رقم (332406002292)				
الجهة	الحدود	بطول(م)	بعرض(م)	اسم الشارع
شمالاً	شارع	30 م	18.6 م	-
جنوباً	شارع	53 م	18.6 م	-
شرقاً	شارع	93 م	18.6 م	-
غرباً	شارع	131.8 م	33.2 م	-
ملاحظات			4.555.7 م ²	

مميزات الموقع :

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

وصف الموقع :

يقع العقار بحى الفناثير وحى الدفنى فى مدينة الجبيل، والمنطقة مرغوبة جداً كمطقة سكنية.

الحدود والأطوال - صك رقم (332403003538)				
الجهة	الحدود	بطول(م)	بعرض(م)	اسم الشارع
شمالاً	شارع	54.45 م	22.6 م	-
جنوباً	جار	54.5 م	-	-
شرقاً	شارع	64.95 م	18.6 م	-
غرباً	شارع	56.95 م	18.6 م	-
ملاحظات			3.070 م ²	

الحدود والأطوال - صك رقم (832403003537)				
الجهة	الحدود	بطول(م)	بعرض(م)	اسم الشارع
شمالاً	شارع	33.60 م	18.6 م	-
جنوباً	شارع	33.60 م	18.6 م	-
شرقاً	شارع	60 م	22.6 م	-
غرباً	شارع	67.9 م	19.6 م	-
ملاحظات			1.966 م ²	



وصف المبنى

وصف المبنى من الخارج:
العقار عبارة عن عدد 4 مباني سكنية

مسطحات البناء حسب رخصة البناء (القدس)			
الإستخدام	المساحة م ²	عدد الوحدات	مكونات البناء
سكني	1,025.00	0	الارضى
سكني	1,025.00	0	الأول
سكني	1,025.00	0	الثاني
	3,075.00		المجموع

مسطحات البناء حسب رخصة البناء (الفاروق)			
الإستخدام	المساحة م ²	عدد الوحدات	مكونات البناء
سكني	802.20	0	الارضى
سكني	802.20	0	الأول
سكني	802.20	0	الثاني
	2,406.6		المجموع

مسطحات البناء حسب رخصة البناء (محلة مكة)			
الإستخدام	المساحة م ²	عدد الوحدات	مكونات البناء
سكني	1,203.28	0	الارضى
سكني	1,203.28	0	الأول
سكني	1,203.28	0	الثاني
	3,609.84		المجموع

مواصفات المبنى	
هيكل خرساني للاعمدة والسقوف والارضيات	اعمال البناء
جبس	الاسقف
كتلة الجدران وتحتوى على الدهانات	الجدران
ابواب خشبية	الابواب
المنيوم	الشبابيك
ابواب حديد	المدخل الرئيسي
سيراميك	الارضيات

مكونات المبنى		
إسم المبنى	عدد الشقق	الوصف
الأندلس	18	3 غرف
الفاروق	12	3 غرف
محلة مكة	24	3 غرف



FAIR
IS
OUR
VALUE

صور العقار (القدس)





FAIR
IS
OUR
VALUE

صور العقار (الفاروق)





FAIR
IS
OUR
VALUE

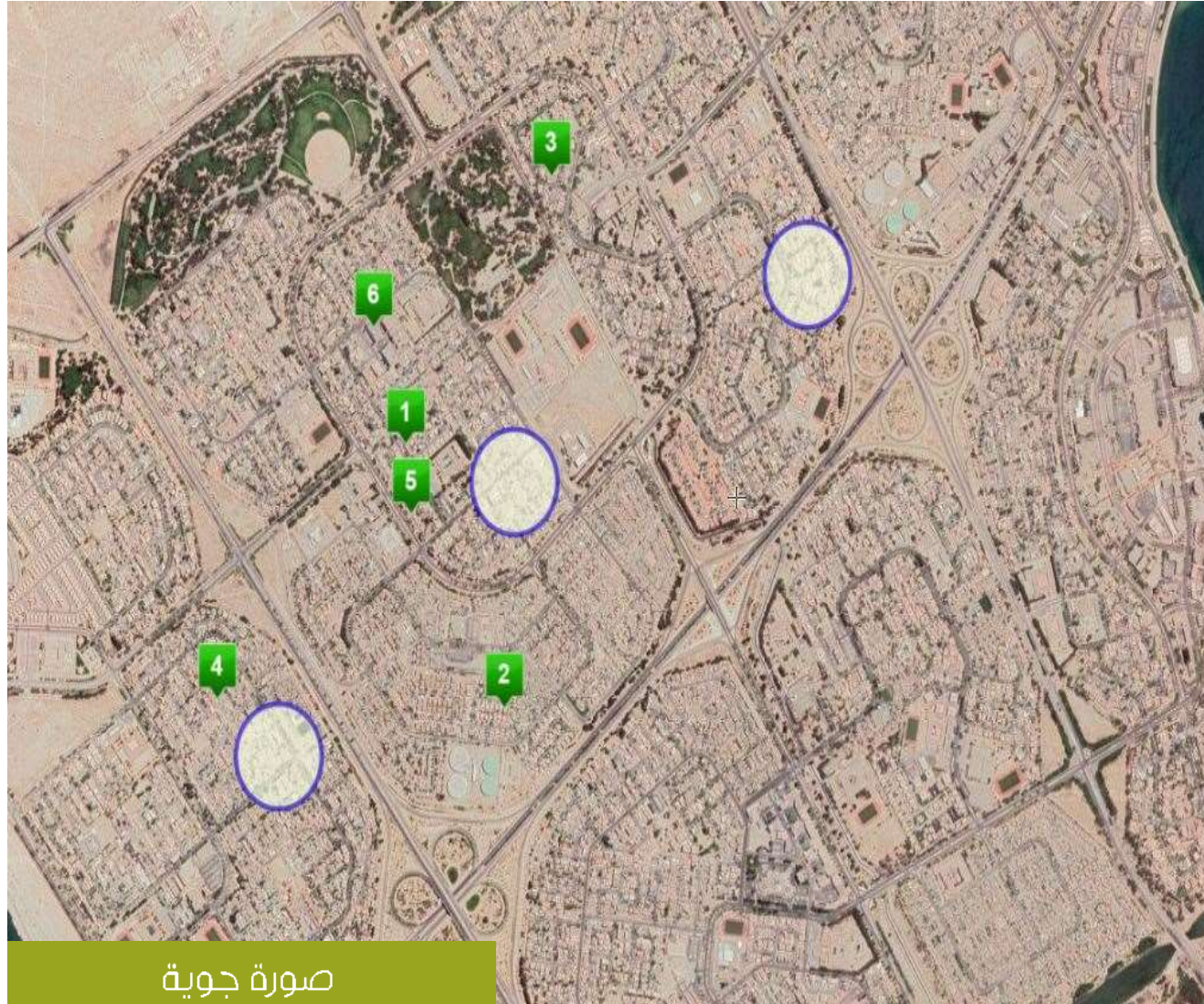
صور العقار (محلة مكة)





العقارات المقارنة:

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



جدول المقارنات للأراضي المشابهة للأراضي

م	اسم الموقع	مساحة (م ²)	سعر/م ²	الاستخدام
1	حي الفناير	650	1.400	سكني
2	حي الفناير	800	1.300	سكني
3	حي الفناير	740	1.380	سكني

جدول المقارنات لسعر المتر التاجير للشقق

م	اسم الموقع	مساحة (م ²)	سعر/م ²	الاستخدام
1	حي الفناير	-	35.000	شقق - 3 غرف
2	حي الفناير	-	37.000	شقق - 3 غرف
3	حي الفناير	-	38.000	شقق - 3 غرف



الحسابات والمؤشرات الى القيمة بطريقة المقارنات

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

الضبط النسبي (لأرض القدس) للمبيعات المشابهة							
المقارنة 3		المقارنة 2		المقارنة 1		العقار المراد تقييمه	عينات السوق
1,380		1,300		1,400		سعر المتر المربع للأرض المقارن	
740		800		650		مساحة الأرض المقارن	
2019-12-04		2019-12-04		2019-12-04		2019-12-04	تاريخ العرض
0%		0%		0%		حالة السوق	
0		0		0		سعر المتر المربع بعد تعديل حالة السوق	
-10%	قريب	-10%	متوسط	-10%	متوسط	3,070	مساحة الأرض المراد تقييمه
2%	2	3%	1	3%	1	3	عدد الواجهات
0%	سهل	0%	سهل	0%	سهل	سهل	سهولة الوصول
0%	قريب	0%	قريب	0%	قريب	قريب	القرب من الطريق الرئيسي
0%	متوفرة	0%	متوفرة	0%	متوفرة	متوفرة	توفر الخدمات
0%	حى الفناثير	0%	حى الفناثير	0%	حى الفناثير	حى الفناثير	الموقع
-8%		-7%		-7%		الضبط النسبي	
1,270		1,209		1,302		صافي القيمة	
		1,260.20				متوسط سعر المتر المربع	



الحسابات والمؤشرات الى القيمة بطريقة المقارنات

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

الضبط النسبي (الأرض الفاروق) للمبيعات المشابهة							
المقارنة 3		المقارنة 2		المقارنة 1		العقار المراد تقييمه	عينات السوق
1,380		1,300		1,400		سعر المتر المربع للأرض المقارن	
740		800		650		مساحة الأرض المقارن	
2019-12-04		2019-12-04		2019-12-04		2019-12-04	تاريخ العرض
0%		0%		0%		حالة السوق	
0		0		0		سعر المتر المربع بعد تعديل حالة السوق	
-5%	قريب	-5%	متوسط	-5%	متوسط	1,966	مساحة الأرض المراد تقييمه
3%	2	4%	1	4%	1	4	عدد الواجهات
0%	سهل	0%	سهل	0%	سهل	سهل	سهولة الوصول
0%	قريب	0%	قريب	0%	قريب	قريب	القرب من الطريق الرئيسي
0%	متوفرة	0%	متوفرة	0%	متوفرة	متوفرة	توفر الخدمات
0%	حى الفناثير	0%	حى الفناثير	0%	حى الفناثير	حى الفناثير	الموقع
-2%		-1%		-1%		الضبط النسبي	
1,352		1,287		1,386		صافي القيمة	
		1,341.80				متوسط سعر المتر المربع	



الحسابات والمؤشرات الى القيمة بطريقة المقارنات

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

الضبط النسبي (لأرض حلة مكة) للمبيعات المشابهة							
المقارنة 3		المقارنة 2		المقارنة 1		العقار المراد تقييمه	عينات السوق
1,380		1,300		1,400		سعر المتر المربع للأرض المقارن	
740		800		650		مساحة الأرض المقارن	
2019-12-04		2019-12-04		2019-12-04		2019-12-04	تاريخ العرض
0%		0%		0%		حالة السوق	
0		0		0		سعر المتر المربع بعد تعديل حالة السوق	
-10%	قريب	-10%	متوسط	-10%	متوسط	4,555.7	مساحة الأرض المراد تقييمه
3%	2	4%	1	4%	1	4	عدد الواجهات
0%	سهل	0%	سهل	0%	سهل	سهل	سهولة الوصول
0%	قريب	0%	قريب	0%	قريب	قريب	القرب من الطريق الرئيسي
0%	متوفرة	0%	متوفرة	0%	متوفرة	متوفرة	توفر الخدمات
0%	حتى الفناثير	0%	حتى الفناثير	0%	حتى الفناثير	حتى الفناثير	الموقع
-7%		-6%		-6%		الضبط النسبي	
1,283		1,222		1,316		صافي القيمة	
		1,273.80				متوسط سعر المتر المربع	



الحسابات والمؤشرات الى القيمة بطريقة المقارنات (التأجير)

والتي تعتمد على أسعار السوق الحالية في 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 التي تمثل ميزة للعقار المقارن وإضافة قيمة البنود التي تمثل ميزة لعقار التقييم وذلك لحساب قيمة العقار موضع التقييم.

الضبط النسبي (التأجير الشقق)							
المقارنة 3		المقارنة 2		المقارنة 1		العقار المراد تقييمه	عينات السوق
37,000		35,000		33,000		سعر التأجير السنوي للشقة	
3 غرف		3 غرف		3 غرف		عدد الغرف	
04-12-2019		04-12-2019		04-12-2019		2019-12-04	تاريخ العرض
%0		%0		%0		حالة السوق	
0		0		0		سعر المتر المربع التأجير للمكاتب بعد تعديل حالة السوق	
%0	قريب	%0	قريب	%0	قريب	3	عدد الغرف المراد تقييمه
%0	جيد	%0	جيد	%0	جيد	جيد	حالة المبنى
%0	سهل	%0	سهل	%0	سهل	سهل	سهولة الوصول
%0	قريب	%0	قريب	%0	قريب	قريب	القرب من الطريق الرئيسي
%0	متوفرة	%0	متوفرة	%0	متوفرة	متوفرة	توفر الخدمات
%0	حس الفناثير	%0	حس الفناثير	%0	حس الفناثير	حس الفناثير	الموقع
%0		%0		%0		الضبط النسبي	
37,000		35,000		33,000		صافي القيمة	
		35,000				متوسط سعر المتر المربع	



الحسابات و المؤشرات للقيمة بطريقة التكلفة (القدس)

ملاحظات:

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

أسلوب تكلفة الإحلال	
0.00	إجمالي مساحة القبو
0.00	تكلفة بناء القبو
0.00	إجمالي تكلفة بناء القبو
3,075.00	مسطحات المباني
1,200.00	تكلفة بناء
3,690,000.00	إجمالي تكلفة البناء
3,690,000.00	إجمالي تكاليف البناء الإجمالية للعقار
	تكاليف أخرى
	النسبة
92,250.00	2.50%
92,250.00	2.50%
92,250.00	2.50%
738,000.00	20.00%
4,704,750.00	إجمالي تكاليف البناء
40.00	العمر الافتراضي
18.00	العمر المتبقي
22.00	العمر الفعال
55%	معدل الإهلاك
2,587,612.50	تكاليف الإهلاك
2,117,137.50	صافي تكاليف البناء
3,070.00	مساحة الأرض
1,257.00	قيمة متر الأرض المقدرة
3,858,990.00	قيمة الأرض المقدرة
5,976,127.50	إجمالي قيمة العقار المقدرة
5,976,000.00	إجمالي قيمة العقار المقدرة مقربة



الحسابات و المؤشرات للقيمة بطريقة التكلفة (الفاروق)

ملاحظات:

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

أسلوب تكلفة الإحلال	
0.00	إجمالي مساحة القبو
0.00	تكلفة بناء القبو
0.00	إجمالي تكلفة بناء القبو
2,406.60	مسطحات المباني
1,200.00	تكلفة بناء
2,888,400.00	إجمالي تكلفة البناء
2,888,400.00	إجمالي تكاليف البناء الإجمالية للعقار
	تكاليف أخرى
	النسبة
72,210.00	الرسوم المهنية 2.50%
72,210.00	شبكة المرافق 2.50%
72,210.00	تكاليف الإدارة 2.50%
577,680.00	ربح المطور 20.00%
3,682,710.00	إجمالي تكاليف البناء
40.00	العمر الافتراضي
18.00	العمر المتبقي
22.00	العمر الفعال
55%	معدل الإهلاك
2,025,490.50	تكاليف الإهلاك
1,657,219.50	صافي تكاليف البناء
1,966.00	مساحة الأرض
1,341.80	قيمة متر الأرض المقدرة
2,637,978.80	قيمة الأرض المقدرة
4,295,198.30	إجمالي قيمة العقار المقدرة
4,295,000.00	إجمالي قيمة العقار المقدرة مقربة



الحسابات و المؤشرات للقيمة بطريقة التكلفة (محلة مكة)

ملاحظات:

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

أسلوب تكلفة الإحلال	
0.00	إجمالي مساحة القبو
0.00	تكلفة بناء القبو
0.00	إجمالي تكلفة بناء القبو
3,609.84	مسطحات المباني
1,200.00	تكلفة بناء
4,331,808.00	إجمالي تكلفة البناء
4,331,808.00	إجمالي تكاليف البناء الإجمالية للعقار
	تكاليف أخرى
	النسبة
108,295.20	الرسوم المهنية 2.50%
108,295.20	شبكة المرافق 2.50%
108,295.20	تكاليف الإدارة 2.50%
866,361.60	ربح المطور 20.00%
5,523,055.20	إجمالي تكاليف البناء
40.00	العمر الافتراضي
16.00	العمر المتبقي
24.00	العمر الفعال
60%	معدل الإهلاك
3,313,833.12	تكاليف الإهلاك
2,209,222.08	صافي تكاليف البناء
4,556.00	مساحة الأرض
1,273.80	قيمة متر الأرض المقدرة
5,803,432.80	قيمة الأرض المقدرة
8,012,654.88	إجمالي قيمة العقار المقدرة
8,013,000.00	إجمالي قيمة العقار المقدرة مقربة

تقدير القيمة
بطريقة رسملة الدخل (التدفقات النقدية)





القيمة بطريقة الدخل (التدفقات النقدية)

السنوات	عدد الشقق	القيمة الاجارية السنوية حسب السوق	11-11-2019	11-11-2020	11-11-2021	01-01-2022	01-01-2023	01-01-2024	01-01-2025	01-01-2026	01-01-2027	01-01-2028	01-01-2029	القيمة الإستراتيجية
الترتيب			1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	
نسبة النمو المتوقعه			0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	10%	0%	0%	
عقار حي القدس	18	35,000	765,000	765,000	765,000	630,000	630,000	630,000	630,000	630,000	693,000	693,000	693,000	
عقار حي الفاروق	12	35,000	540,000	540,000	540,000	420,000	420,000	420,000	420,000	420,000	462,000	462,000	462,000	
عقار حي حله مكه	24	35,000	960,000	960,000	960,000	840,000	840,000	840,000	840,000	840,000	924,000	924,000	924,000	
إجمالي الدخل الكلي في حال التشغيل الكلي														
			2,265,000	2,265,000	2,265,000	1,890,000	1,890,000	1,890,000	1,890,000	1,936,031	2,079,000	2,079,000	2,079,000	
نسبة الشاغر			0%	0%	0%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	
قيمة الشواغر			0	0	0	94,500	94,500	94,500	94,500	96,802	103,950	103,950	103,950	
إجمالي الدخل الفعال			2,265,000	2,265,000	2,265,000	1,795,500	1,795,500	1,795,500	1,795,500	1,839,229	1,975,050	1,975,050	1,975,050	
نسبة مصروفات التشغيل والصيانة			0%	0%	0%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	
قيمة مصروفات التشغيل والصيانة			0	0	0	89,775	89,775	89,775	89,775	91,961	98,753	98,753	98,753	
صافي الدخل التشغيلي			2,265,000	2,265,000	2,265,000	1,705,725	1,705,725	1,705,725	1,705,725	1,747,268	1,876,298	1,876,298	1,876,298	
القيمة الإستراتيجية														20,847,750
صافي التدفقات النقدية			2,265,000	2,265,000	2,265,000	1,705,725	1,705,725	1,705,725	1,705,725	1,747,268	1,876,298	1,876,298	1,876,298	20,847,750
معدل الخصم			0.8163	0.8734	0.8163	0.7629	0.7130	0.6663	0.6227	0.5820	0.5439	0.5083	0.4751	0.4751
القيمة الحالية لتدفقات النقدية			1,848,915	1,978,339	1,848,915	1,301,289	1,216,158	1,136,597	1,062,240	1,016,926	1,020,582	953,815	891,415	9,904,616
إجمالي صافي القيمة الحالية														24,447,713
إجمالي القيمة مقربه														

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

ملاحظات :

- السنوات الثالثه الاولى تم استخدام الدخل حسب العقود .
- السنوات ما بعد انتهاء العقد تم استخدام الدخل حسب السوق .

تقدير القيمة



الملاحظات والتوصيات

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

▪ موقع العقار :

موقع ممتاز بحى الفناثير وحى الدفنى فى مدينة الجبيل 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

24,447,713 SR

(فقط أربعة وعشرون مليون وأربعمائة وسبعة واربعون ألف وسبعمائة وثلاثة عشر ريال سعودي)

مراعيًا الموقع، وكما هو موثق بهذا التقرير فى 2019/12/31 م.



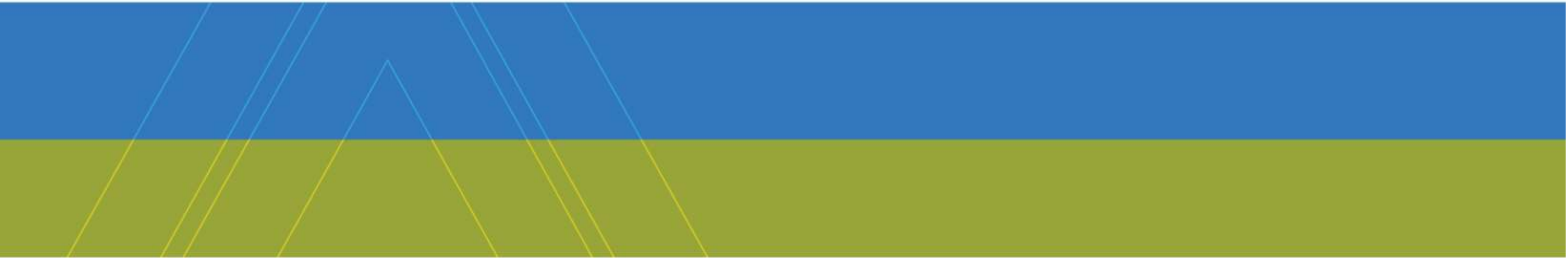
FAIR
IS
OUR
VALUE

خاص باستخدام الشركة

الختم	التوقيع	الاسم
	 رقم العضوية 1210000185	رقم العضوية 1210000185 هشام العقيل مدير ادارة التقييم
	 رقم العضوية 1210000027	رقم العضوية 1210000027 م / علاء الثقفي الرئيس التنفيذي

www.valueexperts.net

alaeel@valueexperts.net





شركة خبراء القيمة وشريكة
للتقييم العقاري

رقم الترخيص: 744 / 18 / 323

رقم التقرير: 1000755/3

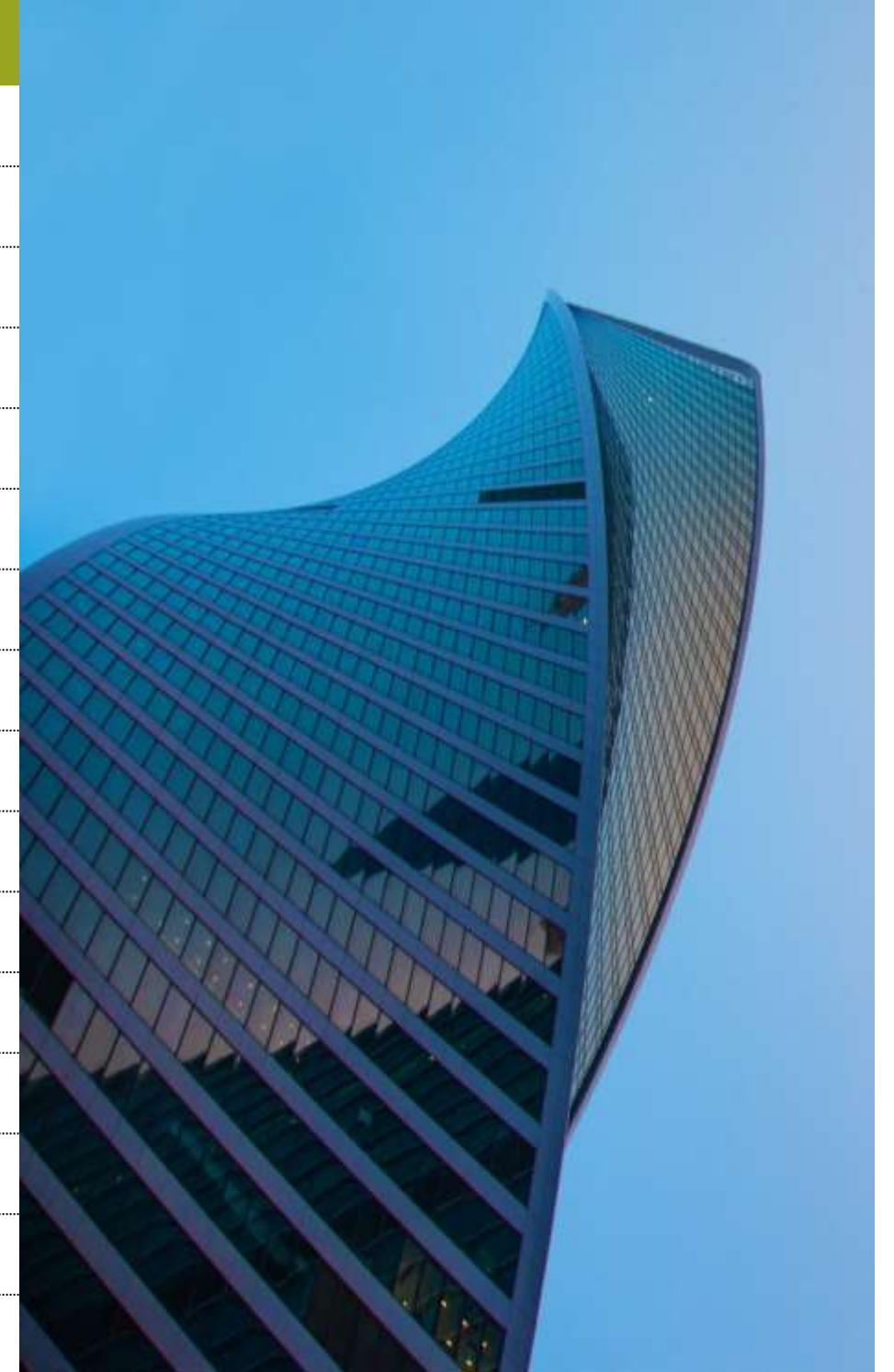


F A I R I S O U R V A L U E



تقييم (مستودع) بمدينة (الرياض) - حي (العزيزية)

العميل (صاحب الطلب)	شركة دراية المالية
المستفيد (مستخدم الطلب)	شركة دراية المالية
الغرض من التقييم	صندوق ريت
عنوان العقار	المملكة العربية السعودية - (الرياض) - حي العزيزية
نوع العقار	مستودع
مساحة العقار	10,000 م ²
مساحة البناء	8,478 م ²
رقم الصك	710116049559
تاريخ الصك	22 / 03 / 1441 هـ
نوع الملكية	ملكية مطلقة
اساس القيمة	القيمة الاستثمارية
معايير التقييم	معايير التقييم الدولية
أسلوب التقييم	اسلوب المقارنات للارض والشقق + اسلوب التكلفة (الاحلال) + اسلوب الدخل (التدفقات النقدية)
تاريخ المعاينة	2019 / 12 / 25
تاريخ التقييم	2019 / 12 / 25
تاريخ الاصدار	2019 / 12 / 31





الموقرين

السادة / شركة دراية المالية
الموضوع: تقييم (مستودع) بمدينة (الرياض) - حي (العزيزية)
السلام عليكم ورحمة الله وبركاته،

بناء على طلبكم تقييم (مستودع) بمدينة (الرياض) - حي (العزيزية) ، فقد قمنا بالكشف الفعلي على واقع العقار، و معاينة ودراسة المستندات والخرائط اللازمة ، وبعد إجراء دراسة للمنطقة المحيطة والمجاورة للعقار ، نرفق طيه التقرير التالي الذي يوفر البيانات اللازمة ويبين الأسباب للوصول إلى القيمة الاستثمارية للعقار ،

أن الهدف من هذا التقرير هو تقدير القيمة الاستثمارية للعقار ، وكما هو عليه في وضعه الراهن بتاريخ 2019/12/25م، 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 كالتالي :

رقم الصلح	مساحة الارض	مساحة البناء
710116049559	2م 10,000	2م 8,478

بناء على الدراسة المنجزة فإننا نقدر القيمة الاستثمارية للعقار وعلى وضعها الراهن بتاريخ التقدير مبلغ وقدره فقط أربعة عشر مليون ومائة وعشرون ألف وثلاثمائة ريال سعودي (فقط 14,120,300 ريال سعودي)، مراعيًا الموقع ، وكما هو موثق بهذا التقرير في 2019/12/31م،

قائمة المحتويات

5	الفرضيات والشروط المحددة للتقرير
6	ملخص الحقائق المهمة والاستنتاجات
10	نطاق العمل.....
19	الخدمات والمرافق المتوفرة في الموقع.....
20	موقع العقار على مستوى مدينة الرياض
21	موقع العقار على مستوى الاحياء.....
22	موقع العقار على مستوى الحى.....
24	وصف العقار.....
25	صور العقار.....
26	العقارات المقارنة.....
27	الحسابات والمؤشرات الى القيمة
33	تقدير القيمة.....



نشهد نحن المقيمين المعتمدين لدى الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين بالاتي:

لقد قمنا بمعاينة العقار المستهدف معاينة تامة وشاملة على الطبيعي كما قمنا بالاستفسار عن العقارات المقارنة وفقا للمتاج لنا من امكانيات ومصادر معلومات ،
إبراء للذمة فإنه لا يسمح باستخدام هذا التقرير لترتيب تمويل أو رهن أو أي إجراء غير متوافق مع الشريعة الإسلامية ،
مدة التقييم (45 يوماً) من تاريخ صدور الوثيقة والشركة غير مسؤولة عن أي طارئ اقتصادي يؤثر على قيمة العقار ،
هامش التذبذب في القيمة بحدود + أو -10% وفقاً لظروف السوق الحالية ،
قد تتغير النتائج التي توصلنا لها في حال تم تزويدنا بأي بيانات مؤثرة في القيمة أو تمكنا من الحصول عليها من مصادر موثوقة ،

- هذه الوثيقة المعدة من قبل (شركة فاليو فكتسبرت) ملك لها ولا يجوز استغلالها في اغراض تخالف مآتم إعدادها له.
- لقد قمنا بدراسة سوق العقارات بمنطقة العقار المستهدف وأستعنا في الدراسة بأكثر العقارات قريبا للعقار المستهدف من حيث المواصفات والمساحات لكل منها ولقد اجتهدنا للتأكد من صحة المعلومات التي تم الحصول عليها قدر الامكان.
- أننا لم نحفي أي معلومات هامة في تقرير التقييم من شأنها أن تؤثر على القيمة للعقار حالياً أو مستقبلاً ونشهد بأن ما ورد بالتقرير من معلومات صحيحة على حد علمنا.
- ليس لدينا أي اهتمامات حالية أو مستقبلية بالعقار المستهدف.
- الأتعاب المتفق عليها لعمل هذا التقرير غير مرتبطة بالقيمة السوقية المقدرة للعقار.
- لم يطلب منا أي آراء مسبقة قبل التقييم وقد قمنا بأداء عملنا طبقاً لمعايير التقييم الدولية الصادرة من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين.
- عملنا طبقاً للاشتراطات الموحدة لأداء مهنة التقييم المعتمدة دولياً و محلياً.



ملخص الحقائق المهمة والاستنتاجات

الملخص		
1	نوع العقار	مستودع
2	تاريخ التقييم	2019 / 12 / 25 م
3	رقم الصك	710116049559
4	تاريخ الصك	1441/ 03 / 22 هـ
5	رقم المخطط التنظيمي	196
6	رقم القطعة	أ / 14 / 1
7	رقم البلك	-
8	المساحة الاجمالية للمبنى	2م 8,478
9	المساحة الإجمالية للأرض	2م 10,000
10	سعر المتر المربع للأرض	862 ريال / م
11	القيمة الاستثمارية للعقار	14,120,300 ريال سعودي



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

المعايير العامة:

• 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 الذم لديها والذم يتمتع بأعلى درجات الكفاءة والحيادة اللازمة ، ومستفيدين من الموارد المتاحة لنا والمتمثلة في كفاءة فريقنا الاستشاري الذم يضم في عداده نخبة من المستشارين المؤهلين بشهادات أكاديمية عليا وذات خبرات في مجال التقييم والاستشارات ، وما يتوفر لدى شركتنا من قاعدة معلومات تم بناؤها من خلال خبراتها التقييمية ومن خلال ما قامت به من جمع للبيانات والمعلومات والإحصائيات الصادرة عن الجهات الرسمية وغير الرسمية مما يعطى المقيمين سعة إدراك للقيام بمهامهم على أكمل وجه ، هذا وتعمل الشركة على تحديث قاعدة معلوماتها بشكل مستمر .
- خبرتنا بأعمال التقييم والاستشارات تزيد عن الـ 15 سنة، وقمنا بتقديم أكثر من 20,000 تقرير تقييم خلال فترة عملنا .
- تشرفت شركة فاليو اكسبرت وممثليها من مقيمين و مساعدين قاموا بإجراء عملية التقييم دونما أي تحيز ، كما إنهم يعملون بموضوعية ويتمتعون بالاستقلالية عن العميل وشركاته التابعة أو الأطراف التابعين له، وليس للشركة وممثليها أي مصلحة حالية أو مرتقبة لدى العميل أو أي من شركاته التابعة أو الأطراف التابعين له، كما أنه ليس من بين هؤلاء العالمين ببواطن الأمور لدى العميل أو هؤلاء الذين لديهم علاقات داخلية أو ارتباطات مع العميل وشركاته التابعة أو الأطراف التابعين له ، وأتعب المقيم مقابل عملية التقييم غير مشروطة على النتائج التي يتوصل إليها أو أي أحداث أخرى ، وإذا حصلت الشركة على مساعدة ذات أهمية من طرف آخر فيما يتعلق بأي جانب من جوانب مهمة في التقييم ، سيتم ذكر طبيعة هذه المساعدة ، ومدى الاعتماد عليها ومن ثم توثيقها في التقرير إن وجدت .



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

الأشراف على جميع مشاريع التقييم
بالشركة
رقم العضوية **1210000027**

سنة خبرة
بأعمال التقييم
بكالوريوس هندسة
تخطيط مدن

12

علاء إبراهيم الثقفي
الرئيس التنفيذي

الأشراف على جميع مشاريع التقييم
بالشركة
رقم العضوية **1210000185**

سنوات خبرة بأعمال
التقييم
بكالوريوس ادارة
واققتصاد

5

هشام صالح العقيل
مدير إدارة التقييم

الأشراف على جميع مشاريع التقييم
بالشركة
رقم العضوية **1220000513**

سنوات خبرة بأعمال
التقييم
دبلوم حاسب ألي

6

عبدالرحمن عبدالله الوادعي
مساعد مدير إدارة التقييم



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 التي تم تقييمها	مستودع
أساس القيمة (القيمة الاستثمارية للعقار)	هي قيمة الاصل ما بالنسبة للمالك أو المالك المحتمل لأغراض استثمارية أو تشغيلية خاصة به ، وتبين القيمة الاستثمارية أيضا الظروف والأهداف المالية للجهة التي يتم عمل التقييم لصالحها ، كما تستخدم غالبا لقياس أداء الاستثمار .
تاريخ التقييم	2019/12/25 م
تاريخ الاصدار	2019/12/31 م
نطاق البحث والاستقصاء (معيار رقم 102)	لقد قمنا بدراسة سوق العقارات بمنطقة المستهدف واستعنا في الدراسة بأكثر العقارات قربا للعقار المستهدف من حيث المواصفات والمساحات لكل منها ولقد اجتهدنا للتأكد من صحة المعلومات التي تم الحصول عليها قدر الامكان .
طبيعة و مصادر المعلومات	مكاتب العقار بالمنطقة المستهدفة، قاعدة البيانات الخاصة بشركة فاليو إكسبرت والتي يتم تحديثها بشكل مستمر.



- الافتراضات والافتراضات الخاصة
- تم افتراض أن العقار ذات ملكية تامة وليس عليه ام 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 العقاري غير مسئول عن وجود أم تعديلات على حدود العقار.
 - تم الإستدلال على مسطحات البناء حسب رخصة البناء .
 - لن تتمكن 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 (1,351,000 ريال سعودي) لكل سنة ، والسنة الثالثة والرابعة والخامسة بقيمة إيجار سنوية (1,418,000 ريال سعودي) لكل سنة .



القيود على الاستخدام أو التوزيع أو النشر هذا التقرير معد للغرض الذي أعد من أجله فقط ولا يجوز استخدامه أو تداوله أو الاقتباس منه أو الإشارة إليه على أي حال من الأحوال لأي غرض آخر . وبناء عليه لا تتحمل الشركة أو المقيم أي مسؤولية عن أي خسارة بتكبيها أي 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 أي نحو دون موافقة صريحة من الشركة . ولا يجوز تقديم هذا التقرير لأي طرف اخر بخلاف هؤلاء المشار إليهم فيه دون موافقة صريحة من الشركة . ومن دواعي الحيطه والحذر أن تحتفظ الشركة والمقيم بالحق في إدخال أي تعديلات وعمل أي مراجعة على التقييم أو دعم نتيجة التقييم في ظل ظروف محددة . تحتفظ الشركة بالحق دون أي التزام بمراجعة حسابات التقييم وتعديل وتنقيح نتائج على ضوء معلومات كانت موجودة في تاريخ التقييم لكنها أتضح له لاحقا.



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



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



المعيار رقم 102

FAIR
IS
OUR
VALUE

المعايير العامة :
البحث والاستقصاء



تطبيق طرق التقييم

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



تحليل البيانات

تم تحليل البيانات المتوفرة في منطقة العقار والتي تم استقائها من المكاتب العقارية التي تعمل في منطقة .



تحديد خصائص الاصل

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



معاينة الاصل

تم أستلام صك الملكية من العميل والذى يوضح مساحة العقار ،



إعداد التقرير

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



مراجعة القيمة

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



تقدير القيمة

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



جمع البيانات

بناء على نوع العقار موضع التقييم تم تحديد نطاق جمع البيانات وخصوصا في المنطقة المحيطة بالعقار.



المعيار رقم 105

FAIR
IS
OUR
VALUE

أساليب وطرق التقييم





تعريف الأسلوب	تستخدم لـ	الأسلوب
<ul style="list-style-type: none">يقدم هذا الأسلوب مؤشرات للقيمة عن طريق مقارنة الأراضي وسعر تأجير المتر المربع للمستودعات الذي يتم تقييمه بعقار مطابقة أو مماثلة تتوفر معلومات عن أسعارها .وفقا لهذا الأسلوب فإن الخطوة الأولى تتمثل في دراسة أسعار المعاملات الخاصة بالأصول المطابقة أو المماثلة التي تمت مؤخرا في السوق ، وان كانت المعاملات التي تمت قليلة ، من الأفضل أيضا دراسة أسعار الأصول المطابقة أو المماثلة المدرجة أو المعروضة للبيع شريطة ان تكون هذه المعلومات واضحة وجري تحليها موضوعيا ، ويجب تعديل المعلومات المتعلقة بأسعار تلك المعاملات لكي تبين الفروق في شروط و احكام المعاملة الفعلية ، و اساس القيمة و الافتراضات التي يتم اعتمادها في عملية التقييم التي يتم تنفيذها ، كما يمكن ان توجد فروق في الخصائص القانونية والاقتصادية والمادية لأصول المعاملات الأخرى مقارنة بالأصل الذي يتم تقييمه .	الأرض و سعر المتر المربع التأجير للمستودعات	أسلوب السوق

المصدر : معايير التقييم الدولية 2017

التطبيق:

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

استخدام هذه الطريقة

المنهجية:

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



تعريف الأسلوب	تستخدم لـ	الأسلوب
<ul style="list-style-type: none">يشار إلى أسلوب التكلفة أحياناً بطريقة المقاول،يحدد أسلوب التكلفة القيمة من خلال تقدير تكلفة اقتناء الأرض وبناء عقار جديد بمنافع مساوية أو تعديل عقار قديم لنفس الاستخدام دون أي مصروفات لا داعي لها تنتج عن التأخير.يتم جمع تكلفة الأرض على إجمالي تكلفة الإنشاءات، وجرت العادة أن تتم إضافة حوافز المشروع أو أرباح/خسائر المطور العقاري إلى تكاليف الإنشاءات إن كان ذلك ملائماً.	للمباني	أسلوب التكلفة

المصدر : معايير التقييم الدولية 2017

استخدام هذه الطريقة

المنهجية:

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

التطبيق:

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



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

المصدر : معايير التقييم الدولية 2017

استخدام هذه الطريقة

المنهجية:

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

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

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



الخدمات والمرافق المتوفرة في الموقع

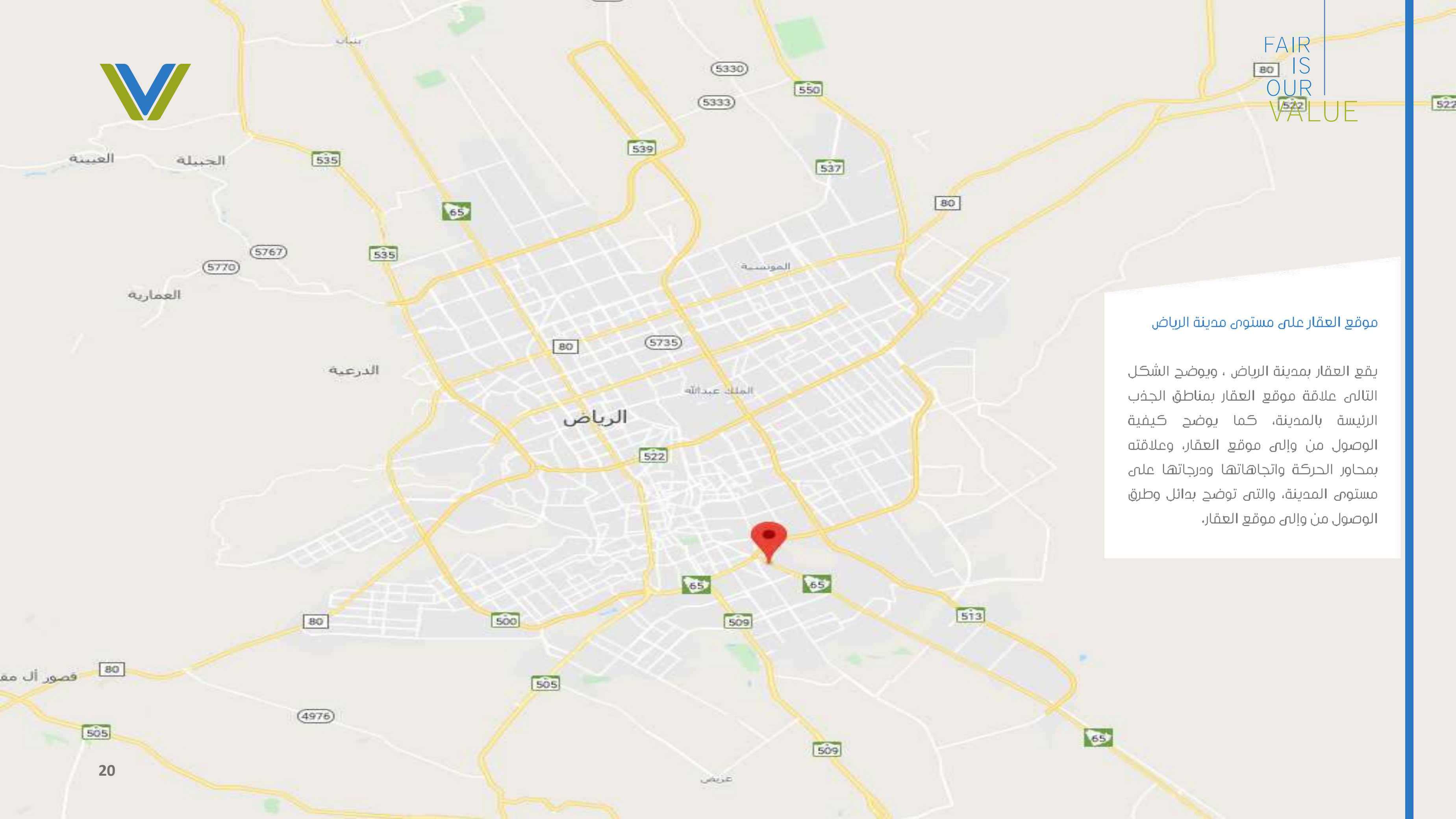
لا	نعم	المرافق المتواجدة في الموقع
✓		دوائر حكومية
✓		مركز شرطة
✓		مدارس
✓		بنوك
✓		دفاع مدني
✓		مستشفيات
✓		مستوصفات
✓		مراكز طبية
✓		مراكز تجارية
✓		أسواق مركزية
✓		أسواق عامة
✓		مطاعم
✓		فنادق
✓		شقق مفروشة
✓		محطات وقود
	✓	شبكة صرف
	✓	شبكة كهرباء
	✓	شبكة مياه
	✓	شبكة هاتف
	✓	شبكة تصريف مياه أمطار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



FAIR
IS
OUR
VALUE

موقع العقار على مستوى مدينة الرياض

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

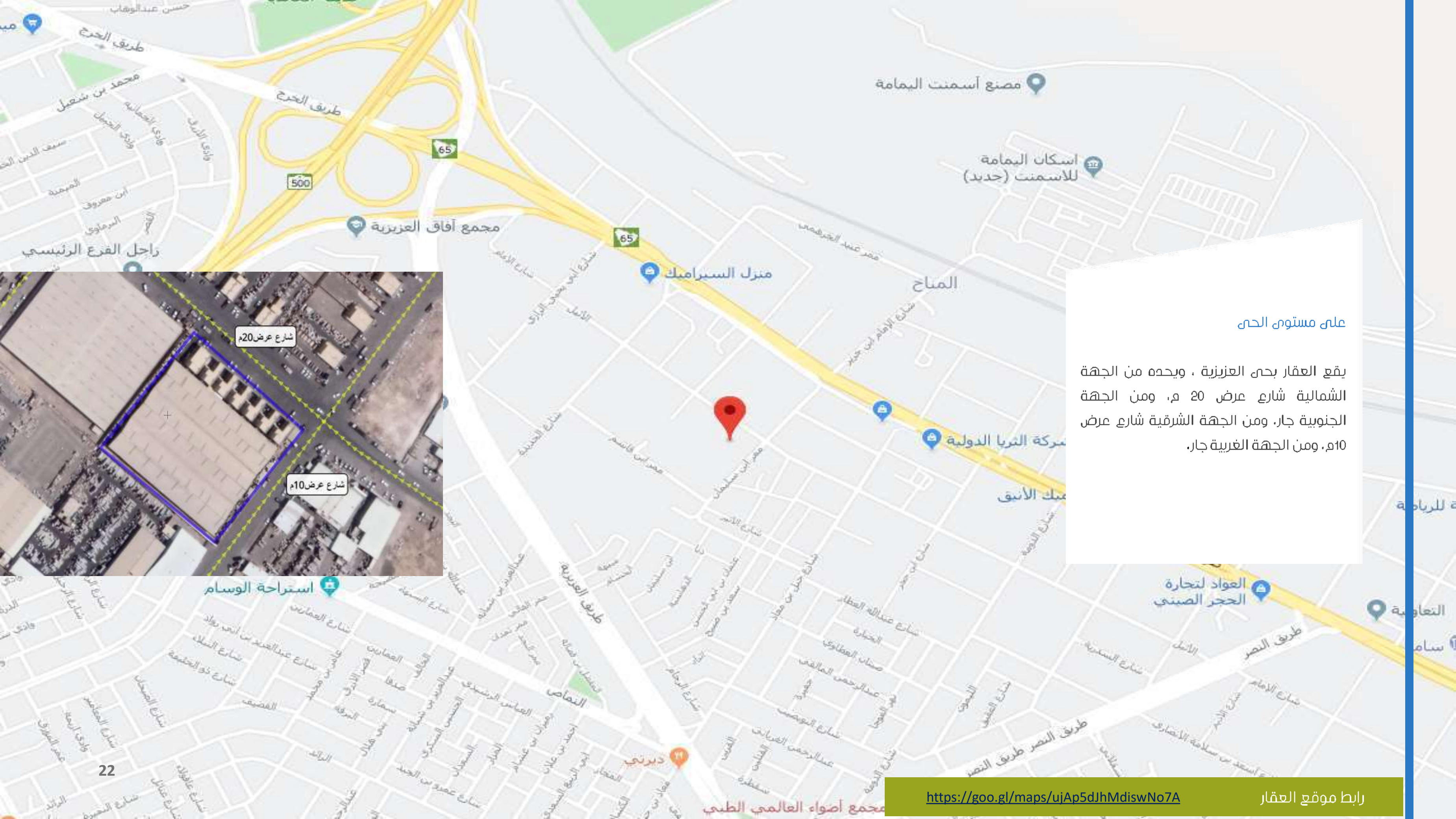




FAIR
IS
OUR
VALUE

على مستوى الأحياء

يقع العقار بحى العزيزية، ويحده من الجهة الشمالية حى المناخ، ومن الجهة الجنوبية طريق العزيزية، ومن الجهة الشرقية طريق الخرج، ومن الجهة الغربية طريق الدائري الجنوبي.



على مستوى الحى

يقع العقار بحى العزيزية ، ويحده من الجهة الشمالية شارع عرض 20 م، ومن الجهة الجنوبية جار، ومن الجهة الشرقية شارع عرض 10م، ومن الجهة الغربية جار.



وصف العقار



وصف العقار

الحدود والأطوال - صك رقم (710116049559)				
الجهة	الحدود	بطول (م)	بعرض (م)	اسم الشارع
شمالاً	شارع	100 م	20 م	
جنوباً	جار	100 م	-	
شرقاً	شارع	100 م	10 م	
غرباً	جار	100 م	-	
ملاحظات			مساحة الارض 10,000 م ²	

مميزات الموقع :

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

وصف الموقع :

يعتبر موقع العقار فى حى العزيرية وتحديدا جنوب غرب طريق الخرج ويعتبر من المناطق الصناعية بمدينة الرياض ويمتاز الموقع لقربه من طريق الخرج وطريق العزيرية .

وصف المبنى من الخارج:

العقار عبارة عن أرض مقام عليها عدد 7 مباني عبارة عن صالة عرض ومستودع خلف المباني، الواجهة الرئيسية من الدهان والمستودع هنجر .

مكونات العقار :

- العقار مقام عليه عدد 7 مباني ومستودع خلف المباني .
- الدور الأرض عبارة عن صالة عرض للسيراميك وصالة مبيعات .
- الدور الثاني عبارة عن مساحة مفتوحة مستغلة للصلاه + دورة مياه .
- المستودع خلف المباني مستودع خاص للصالات .

مميزات المبنى :

- مواقف سيارات أمام المعرض - كل معرض مستقل عن الآخر - مصلى .



FAIR
IS
OUR
VALUE

صور العقار





العقارات المقارنة:

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



صورة جوية للمقارنات

جدول المقارنات (الأراضي)				
م	اسم الموقع	مساحة (م ²)	سعر/م ²	الاستخدام
1	العزيزة	925	1,350	صناعي
2	العزيزة	2,500	900	صناعي
3	العزيزة	2,100	950	صناعي

جدول المقارنات (التأجير للمستودعات)				
م	اسم الموقع	مساحة (م ²)	سعر/م ²	الاستخدام
3	العزيزة	1,400	170	مستودع
4	العزيزة	1,800	160	مستودع
5	العزيزة	2,000	155	مستودع



الحسابات والمؤشرات الى القيمة بطريقة المقارنات

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

قيمة الضبط النسبي للأرض للمبيعات المشابهة للأراضى المستودعات						
المقارنة 3	المقارنة 2	المقارنة 1	عينات السوق	تاريخ المقارنة	سعر المتر المربع	مساحة الارض
2019	2019	2019	عينات السوق	تاريخ المقارنة	سعر المتر المربع	مساحة الارض
950	900	1,350	925	سهل	سهل	سهل
%15-	2,100	%15-	2,500	%25-	1	1
%0	سهل	%0	سهل	%0	العزيزة	العزيزة
%0	3	%0	1	%0	صناعى	صناعى
%0	العزيزة	%0	العزيزة	%0	صناعى	صناعى
%0	صناعى	%0	صناعى	%0	صناعى	صناعى
%15-	%15-	%25-	الضبط النسبي للتسويات	الضبط النسبي للتسويات	الضبط النسبي للتسويات	الضبط النسبي للتسويات
808	765	1,013	سعر المتر المربع بعد تحليل العينات	سعر المتر المربع بعد تحليل العينات	سعر المتر المربع بعد تحليل العينات	سعر المتر المربع بعد تحليل العينات
	862		متوسط سعر المتر المربع للعينات	متوسط سعر المتر المربع للعينات	متوسط سعر المتر المربع للعينات	متوسط سعر المتر المربع للعينات



الحسابات والمؤشرات الى القيمة بطريقة المقارنات (التأجيرى)

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

قيمة الضبط النسبى التأجيرى					
المقارنة 3	المقارنة 2	المقارنة 1	عينات السوق	تاريخ المقارنة	سعر المتر المربع التأجيرى
2019	2019	2019			
155	160	170			
%0	2,000	%0	1,800	%0	1,400
%0	سهل	%0	سهل	%0	سهل
%0	1	%0	1	%0	1
%0	العزيزة	%0	العزيزة	%0	العزيزة
%15	مستودع + صالة مبيعات	%15	مستودع + صالة مبيعات	%15	مستودع + صالة مبيعات
%15		%15		%15	
178	184	196			
	186				
					سعر المتر المربع بعد تحليل العينات
					سعر المتر المربع التأجيرى



الحسابات و المؤشرات للقيمة بطريقة التكلفة

ملاحظات:

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

قيمة الارض	
10,000	المساحة
862	سعر المتر المربع للارض
8,616,667	قيمة الارض
القيمة بالتكلفة للبناء الخرساني	
1,000	مساحة المبنى الخرساني
700	سعر المتر للمبنى الخرساني
700,000	قيمة البناء الخرساني
20%	هامش الربح
140,000	قيمة هامش الربح للبناء الخرساني
840,000	اجمالي قيمة قيمة البناء الخرساني مع هامش الربح
قيمة استهلاك البناء الخرساني	
840,000	اجمالي قيمة البناء الخرساني
40	عمر البناء الافتراضي
3	عدد سنوات الاستهلاك
63,000	قيمة الاستهلاك
777,000	اجمالي قيمة البناء الحالية للمبنى الخرساني
القيمة بالتكلفة للبناء الهنجر	
7,478	مساحة المبنى الهنجر
500	سعر المتر المربع للمبنى الهنجر
3,739,000	قيمة المبنى الهنجر
3,739,000	اجمالي قيمة البناء الهنجر
20%	هامش الربح
747,800	قيمة هامش الربح للمبنى الهنجر
4,486,800	اجمالي قيمة قيمة البناء الهنجر مع هامش الربح
قيمة استهلاك البناء الهنجر	
4,486,800	اجمالي قيمة البناء الهنجر
40	عمر البناء الافتراضي
18	عدد سنوات الاستهلاك
2,019,060	قيمة الاستهلاك
2,467,740	اجمالي قيمة البناء الحالية للمبنى الهنجر
قيمة العقار بالتكلفة	
8,616,667	قيمة الارض
3,244,740	قيمة البناء على وضعة الراهن
11,861,407	اجمالي قيمة العقار

تقدير القيمة
بطريقة التدفقات النقدية المخصومة





الحسابات والمؤشرات (التدفقات النقدية)

البنء	التدفقات النقدية						القيمة الاستردادية
	15/08/1445	15/08/1444	15/08/1443	15/08/1442	15/08/1441	السنوات الترتيب	
نسبة النمو المتوقعه كل 2 سنوات	4	3	2	1	0		
إجمالي الدخل	%0,00	%0,00	%4,76	%0,00	%0,00		
نسبة الشاغر	1,418,000,00	1,418,000,00	1,418,000,00	1,351,000,00	1,351,000,00		
قيمة الشواغر	%5,00	%5,00	%5,00	%5,00	%0,00		
إجمالي الدخل الفعال	70,900,00	70,900,00	70,900,00	67,550,00	0,00		
نسبة مصروفات التشغيل والصيانة	1,347,100,00	1,347,100,00	1,347,100,00	1,283,450,00	1,351,000,00		
قيمة مصروفات التشغيل والصيانة	%5,00	%5,00	%5,00	%5,00	%5,00		
صافي الدخل التشغيلي	67,355,00	67,355,00	67,355,00	64,172,50	67,550,00		
القيمة الإسترءادية	1,279,745,00	1,279,745,00	1,279,745,00	1,219,277,50	1,283,450,00		
صافي التدفقات النقدية	13,542,545,98	13,542,545,98	13,542,545,98	1,219,277,50	1,283,450,00		
معدل الخصم	%65,87	%65,87	%73,12	%81,16	%90,09	%100,00	
القيمة الحالية لتدفقات النقدية	8,920,894,50	843,007,67	935,738,51	1,038,669,75	1,098,448,20	1,283,450,00	
إجمالي القيمة الحالية	14,120,209						
صافي القيمة الحالية التقريبية	14,120,300						

لحساب معدل الخصم	
%2,50	معدل عائد السنوات الحكومية
%2,50	معدل التضخم
%5,00	معدل مخاطر السوق
%1,00	علاوة المخاطر الخاصة
%11,00	معدل الخصم
%9,00	معدل الرسملة
%4,76	معدل النمو

تقدير القيمة



الملاحظات والتوصيات

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

▪ موقع العقار :

يمتاز موقع العقار لقربه من المنطقة الصناعية وكذلك سهولة الوصول من وإلى الموقع لقربه من الشوارع الرئيسية .

▪ معدلات الاشغال :

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

بناء على الدراسة المنجزة فإننا نقدر القيمة الاستثمارية للعقار مبلغ وقدره

14,120,300^{SR}

(فقط أربعة عشر مليون ومائة وعشرون ألف وثلاثمائة ريال سعودي)

مراعيًا الموقع، وكما هو موثق بهذا التقرير في 2019/12/31 م.



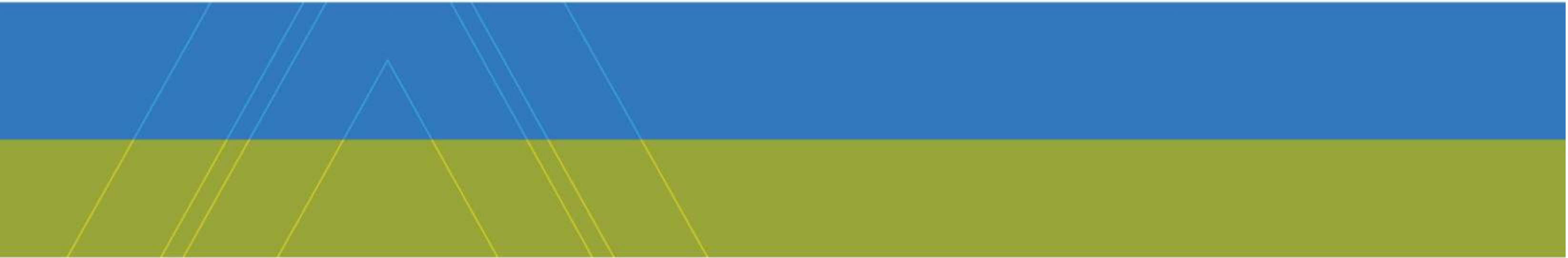
FAIR
IS
OUR
VALUE

خاص باستخدام الشركة

الختم	التوقيع	الاسم
	 رقم العضوية 1210000185	رقم العضوية <i>1210000185</i> هشام العقيل مدير ادارة التقييم
	 رقم العضوية 1210000027	رقم العضوية <i>1210000027</i> م / علام الثقفي الرئيس التنفيذي

www.valuexperts.net

alaeel@valuexperts.net

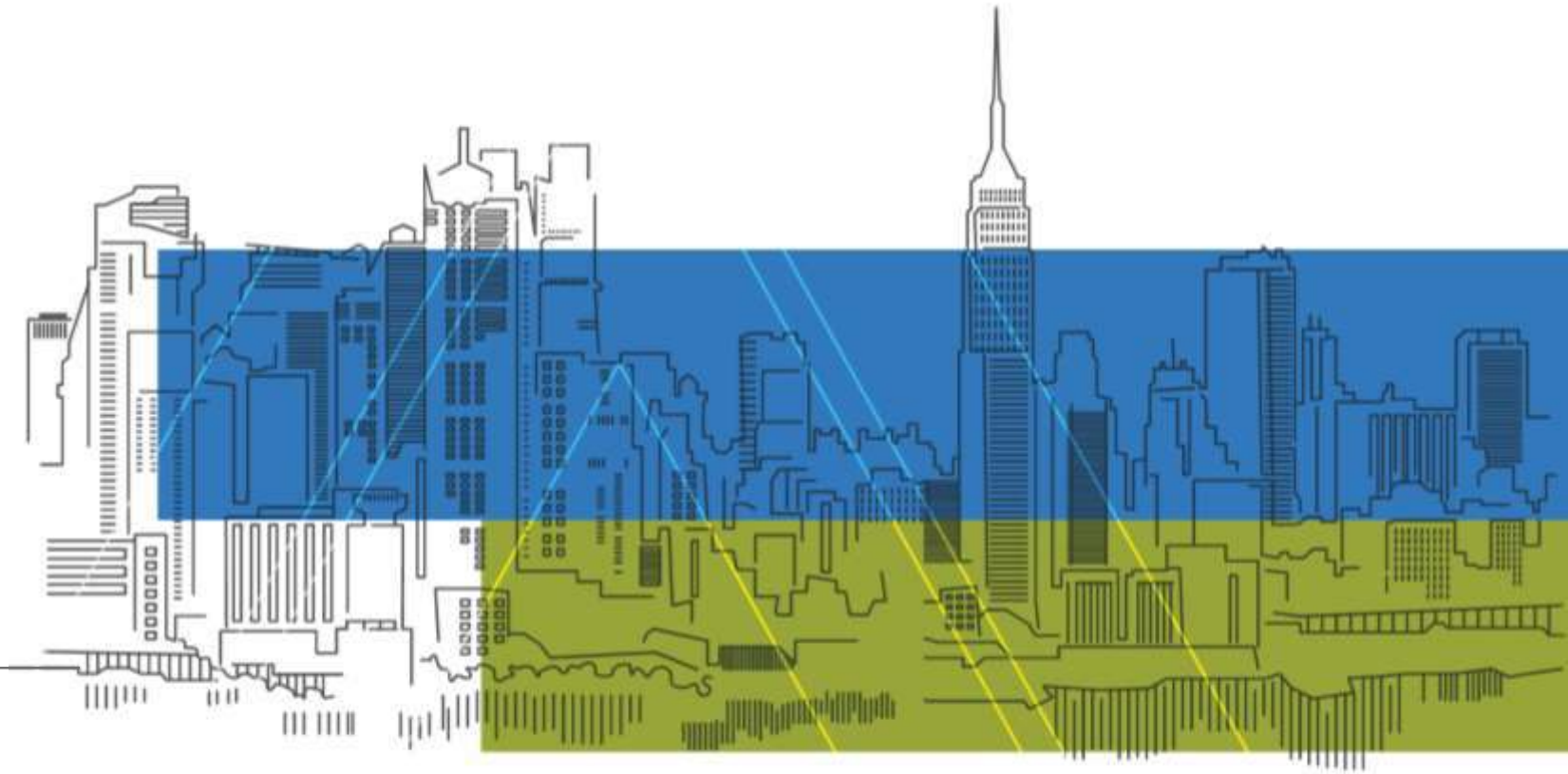




شركة خبراء القيمة وشريكة
للتقييم العقاري

رقم الترخيص: 744 / 18 / 323

رقم التقرير: 1000755/2

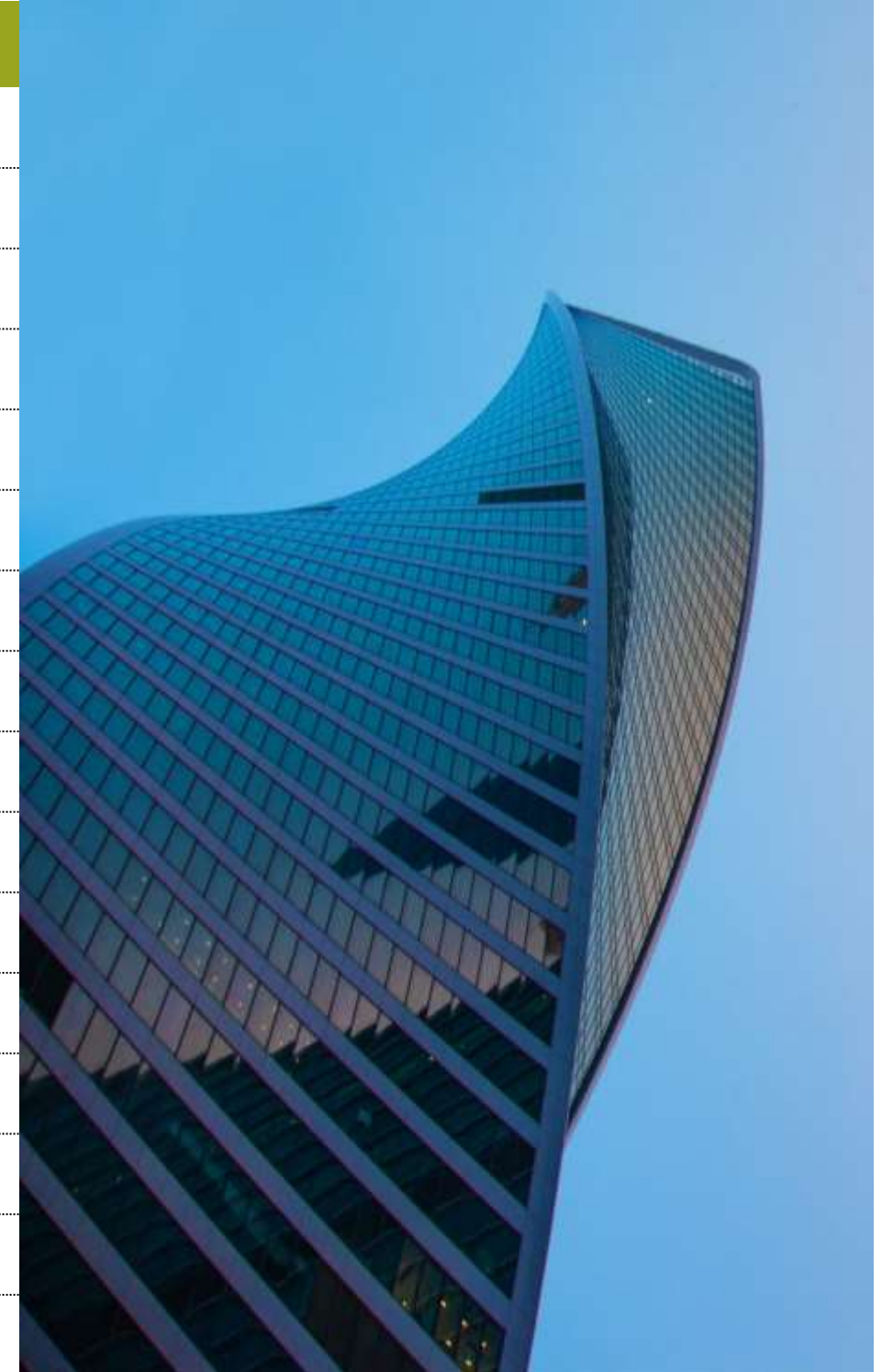


F A I R I S O U R V A L U E



تقييم (مستودع) بمدينة (الرياض) - حي (العزيزية)

العميل (صاحب الطلب)	شركة دراية المالية
المستفيد (مستخدم الطلب)	شركة دراية المالية
الغرض من التقييم	صندوق ريت
عنوان العقار	المملكة العربية السعودية - مدينة الرياض حي العزيزية
نوع العقار	مستودع
مساحة العقار	10,000 م ²
مساحة البناء	7,744 م ²
رقم الصك	210116049558
تاريخ الصك	22 / 03 / 1441 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	2019 / 12 / 25
تاريخ التقييم	2019 / 12 / 25
تاريخ الاصدار	2019 / 12 / 31





الموقرين

السادة / شركة دراية المالية
الموضوع: تقييم (مستودع) بمدينة (الرياض) - حي (العزيزية)
السلام عليكم ورحمة الله وبركاته،

بناء على طلبكم تقييم (مستودع) بمدينة (الرياض) - حي (العزيزية) ، فقد قمنا بالكشف الفعلي على واقع العقار، و معاينة ودراسة المستندات والخرائط اللازمة ، وبعد إجراء دراسة للمنطقة المحيطة والمجاورة للعقار ، نرفق طيه التقرير التالي الذي يوفر البيانات اللازمة ويبين الأسباب للوصول إلى القيمة الاستثمارية للعقار ،

أن الهدف من هذا التقرير هو تقدير القيمة الاستثمارية للعقار ، وكما هو عليه في وضعه الراهن بتاريخ 25 / 12 / 2019 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 كالتالي :

رقم الصلح	مساحة الارض	مساحة البناء
210116049558	2م 10,000	2م 7,744

بناءً على الدراسة المنجزة فإننا نقدر القيمة الاستثمارية للعقار وعلى وضعها الراهن بتاريخ التقييم مبلغ وقدره فقط **إثنى عشر مليون ومائة وإثنى عشر ألف وتسعمائة ريال سعودي** (فقط 12,112,900 ريال سعودي)، مراعيًا الموقع ، وكما هو موثق بهذا التقرير في 31 / 12 / 2019 م.

قائمة المحتويات

5	الفرضيات والشروط المحددة للتقرير
6	ملخص الحقائق المهمة والاستنتاجات
10	نطاق العمل.....
19	الخدمات والمرافق المتوفرة في الموقع.....
20	موقع العقار على مستوى مدينة الرياض
21	موقع العقار على مستوى الاحياء.....
22	موقع العقار على مستوى الحى.....
24	وصف العقار.....
25	صور العقار.....
26	العقارات المقارنة.....
27	الحسابات والمؤشرات الى القيمة
33	تقدير القيمة.....
35	صورة الصاك
36	صورة المخطط



نشهد نحن المقيمين المعتمدين لدى الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين بالاتي:

لقد قمنا بمعاينة العقار المستهدف معاينة تامة وشاملة على الطبيعي كما قمنا بالاستفسار عن العقارات المقارنة وفقا للمتاج لنا من امكانيات ومصادر معلومات ،
إبراء للذمة فإنه لا يسمح باستخدام هذا التقرير لترتيب تمويل أو رهن أو أي إجراء غير متوافق مع الشريعة الإسلامية ،
مدة التقييم (45 يوماً) من تاريخ صدور الوثيقة والشركة غير مسؤولة عن أي طارئ اقتصادي يؤثر على قيمة العقار ،
هامش التذبذب في القيمة بحدود + أو -10% وفقاً لظروف السوق الحالية ،
قد تتغير النتائج التي توصلنا لها في حال تم تزويدنا بأي بيانات مؤثرة في القيمة أو تمكنا من الحصول عليها من مصادر موثوقة ،

- هذه الوثيقة المعدة من قبل (شركة فاليو فكتسبرت) ملك لها ولا يجوز استغلالها في اغراض تخالف ماتم إعدادها له.
- لقد قمنا بدراسة سوق العقارات بمنطقة العقار المستهدف وأستعنا في الدراسة بأكثر العقارات قريبا للعقار المستهدف من حيث المواصفات والمساحات لكل منها ولقد اجتهدنا للتأكد من صحة المعلومات التي تم الحصول عليها قدر الامكان.
- أننا لم نحفي أي معلومات هامة في تقرير التقييم من شأنها أن تؤثر على القيمة للعقار حالياً أو مستقبلاً ونشهد بأن ما ورد بالتقرير من معلومات صحيحة على حد علمنا.
- ليس لدينا أي اهتمامات حالية أو مستقبلية بالعقار المستهدف.
- الأتعاب المتفق عليها لعمل هذا التقرير غير مرتبطة بالقيمة السوقية المقدرة للعقار.
- لم يطلب منا أي آراء مسبقة قبل التقييم وقد قمنا بأداء عملنا طبقاً لمعايير التقييم الدولية الصادرة من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين.
- عملنا طبقاً للاشتراطات الموحدة لأداء مهنة التقييم المعتمدة دولياً و محلياً.



ملخص الحقائق المهمة والاستنتاجات

الملخص	
مستودع	1 نوع العقار
2019 / 12 / 25 م	2 تاريخ التقييم
210116049558	3 رقم الصك
1441 / 03 / 22 هـ	4 تاريخ الصك
196	5 رقم المخطط التنظيمي
ب / 1 / 14	6 رقم القطعة
-	7 رقم البلك
7,744 م ²	8 المساحة الاجمالية للمبنى
10,000 م ²	9 المساحة الإجمالية للأرض
862 ريال / م	10 سعر المتر المربع للأرض
12,112,900 ريال سعودي	11 القيمة الاستثمارية للعقار



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

المعايير العامة:

• 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 الذم لديها والذم يتمتع بأعلى درجات الكفاءة والحيادة اللازمة ، ومستفيدين من الموارد المتاحة لنا والمتمثلة في كفاءة فريقنا الاستشاري الذم يضم في عداده نخبة من المستشارين المؤهلين بشهادات أكاديمية عليا وذات خبرات في مجال التقييم والاستشارات ، وما يتوفر لدى شركتنا من قاعدة معلومات تم بناؤها من خلال خبراتها التقييمية ومن خلال ما قامت به من جمع للبيانات والمعلومات والإحصائيات الصادرة عن الجهات الرسمية وغير الرسمية مما يعطي المقيمين سعة إدراك للقيام بمهامهم على أكمل وجه ، هذا وتعمل الشركة على تحديث قاعدة معلوماتها بشكل مستمر .
- خبرتنا بأعمال التقييم والاستشارات تزيد عن الـ 15 سنة، وقمنا بتقديم أكثر من 20,000 تقرير تقييم خلال فترة عملنا .
- تشرفت شركة فاليو اكسبرت وممثليها من مقيمين و مساعدين قاموا بإجراء عملية التقييم دونما أي تحيز ، كما إنهم يعملون بموضوعية ويتمتعون بالاستقلالية عن العميل وشركاته التابعة أو الأطراف التابعين له، وليس للشركة وممثليها أي مصلحة حالية أو مرتقبة لدى العميل أو أي من شركاته التابعة أو الأطراف التابعين له، كما أنه ليس من بين هؤلاء العالمين ببواطن الأمور لدى العميل أو هؤلاء الذين لديهم علاقات داخلية أو ارتباطات مع العميل وشركاته التابعة أو الأطراف التابعين له ، وأتعب المقيم مقابل عملية التقييم غير مشروطة على النتائج التي يتوصل إليها أو أي أحداث أخرى ، وإذا حصلت الشركة على مساعدة ذات أهمية من طرف آخر فيما يتعلق بأي جانب من جوانب مهمة في التقييم ، سيتم ذكر طبيعة هذه المساعدة ، ومدى الاعتماد عليها ومن ثم توثيقها في التقرير إن وجدت .



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

الأشراف على جميع مشاريع التقييم
بالشركة
رقم العضوية **1210000027**

سنة خبرة
بأعمال التقييم
بكالوريوس هندسة
تخطيط مدن

12

علاء إبراهيم الثقفي
الرئيس التنفيذي

الأشراف على جميع مشاريع التقييم
بالشركة
رقم العضوية **1210000185**

سنوات خبرة بأعمال
التقييم
بكالوريوس ادارة
واققتصاد

5

هشام صالح العقيل
مدير إدارة التقييم

الأشراف على جميع مشاريع التقييم
بالشركة
رقم العضوية **1220000513**

سنوات خبرة بأعمال
التقييم
دبلوم حاسب ألي

6

عبدالرحمن عبدالله الوادعي
مساعد مدير إدارة التقييم



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 التي تم تقييمها	مستودع
أساس القيمة (القيمة الاستثمارية للعقار)	هي قيمة الاصل ما بالنسبة للمالك أو المالك المحتمل لأغراض استثمارية أو تشغيلية خاصة به ، وتبين القيمة الاستثمارية أيضا الظروف والأهداف المالية للجهة التي يتم عمل التقييم لصالحها ، كما تستخدم غالبا لقياس أداء الاستثمار .
تاريخ التقييم	2019/12/25 م
تاريخ الاصدار	2019/12/31 م
نطاق البحث والاستقصاء (معيار رقم 102)	لقد قمنا بدراسة سوق العقارات بمنطقة المستهدف واستعنا في الدراسة بأكثر العقارات قربا للعقار المستهدف من حيث المواصفات والمساحات لكل منها ولقد اجتهدنا للتأكد من صحة المعلومات التي تم الحصول عليها قدر الامكان .
طبيعة و مصادر المعلومات	مكاتب العقار بالمنطقة المستهدفة، قاعدة البيانات الخاصة بشركة فاليو إكسبرت والتي يتم تحديثها بشكل مستمر.



وصف التقرير
تقرير يوضح منهجية و خطوات التقييم
ونائج التقييم وصور ضوئية وحدودية
للأصول موضوعة التقييم وتوضيح تفاصيل
البيانات .



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



القيود على الاستخدام أو التوزيع أو النشر
هذا التقرير معد للغرض الذي أعده من أجله
فقط ولا يجوز استخدامه أو تداوله أو الاقتباس
منه أو الإشارة إليه على أي حال من الأحوال
لأي غرض آخر . وبناء عليه لا تتحمل الشركة
أو المقيم أي مسؤولية عن أي خسارة
بتكديدها أي 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 أي نحو دون موافقة
صريحة من الشركة . ولا يجوز تقديم هذا
التقرير لأي طرف آخر بخلاف هؤلاء المشار
إليهم فيه دون موافقة صريحة من الشركة .
ومن دواعي الحيطه والحذر أن تحتفظ
الشركة والمقيم بالحق في إدخال أي
تعديلات وعمل أي مراجعة على التقييم أو
دعم نتيجة التقييم في ظل ظروف محددة .
تحتفظ الشركة بالحق دون أي التزام بمراجعة
حسابات التقييم وتعديل وتنقيح نتائج على
ضوء معلومات كانت موجودة في تاريخ
التقييم لكنها أتضح له لاحقا.



- الافتراضات والافتراضات الخاصة
- تم افتراض أن العقار ذات ملكية تامة وليس عليه أي التزامات .
 - تم استلام صور ضوئية من العميل للصك , لم تقع شركة فاليو إكسبرت بالعمل على التأكد من صحتهم وتم افتراض بأن العقار غير مرهون ولا توجد عليه حقوق لجهات أخرى .
 - أن موقع العقار تم الاستدلال عليه من قبل السادة / شركة دراية المالية .
 - المقيم العقاري غير مسئول عن وجود أي تعديلات على حدود العقار.
 - تم الاستدلال على مسطحات البناء حسب رخصة البناء .
 - يوجد عقد إيجار للعقار لمدة خمس سنوات ملزمة السنة الأولى والثانية بقيمة إيجار (1,158,550 ريال سعودي) لكل سنة ، والسنة الثالثة والرابعة والخامسة بقيمة إيجار سنوية (1,216,500 ريال سعودي) لكل سنة .



المعيار رقم 102

FAIR
IS
OUR
VALUE

المعايير العامة :
البحث والاستقصاء



تطبيق طرق التقييم

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



تحليل البيانات

تم تحليل البيانات المتوفرة في منطقة العقار والتي تم استقائها من المكاتب العقارية التي تعمل في منطقة .



تحديد خصائص الاصل

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



معاينة الاصل

تم أستلام صك الملكية من العميل والذى يوضح مساحة العقار ،



إعداد التقرير

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



مراجعة القيمة

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



تقدير القيمة

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



جمع البيانات

بناء على نوع العقار موضع التقييم تم تحديد نطاق جمع البيانات وخصوصا في المنطقة المحيطة بالعقار.



المعيار رقم 105

FAIR
IS
OUR
VALUE

أساليب وطرق التقييم





تعريف الأسلوب	تستخدم لـ	الأسلوب
<ul style="list-style-type: none">يقدم هذا الأسلوب مؤشرات للقيمة عن طريق مقارنة الأراضي وسعر تأجير المتر المربع للمستودعات الذي يتم تقييمه بعقار مطابقة أو مماثلة تتوفر معلومات عن أسعارها .وفقا لهذا الأسلوب فإن الخطوة الأولى تتمثل في دراسة أسعار المعاملات الخاصة بالأصول المطابقة أو المماثلة التي تمت مؤخرا في السوق ، وإن كانت المعاملات التي تمت قليلة ، من الأفضل أيضا دراسة أسعار الأصول المطابقة أو المماثلة المدرجة أو المعروضة للبيع شريطة أن تكون هذه المعلومات واضحة وجري تحليها موضوعيا ، ويجب تعديل المعلومات المتعلقة بأسعار تلك المعاملات لكي تبين الفروق في شروط و احكام المعاملة الفعلية ، و اساس القيمة و الافتراضات التي يتم اعتمادها في عملية التقييم التي يتم تنفيذها ، كما يمكن ان توجد فروق في الخصائص القانونية والاقتصادية والمادية لأصول المعاملات الأخرى مقارنة بالأصل الذي يتم تقييمه .	الأرض و سعر المتر المربع التأجير للمستودعات	أسلوب السوق

المصدر : معايير التقييم الدولية 2017

التطبيق:

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

استخدام هذه الطريقة

المنهجية:

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



تعريف الأسلوب	تستخدم لـ	الأسلوب
<ul style="list-style-type: none">يشار إلى أسلوب التكلفة أحياناً بطريقة المقاول،يحدد أسلوب التكلفة القيمة من خلال تقدير تكلفة اقتناء الأرض وبناء عقار جديد بمنافع مساوية أو تعديل عقار قديم لنفس الاستخدام دون أي مصروفات لا داعي لها تنتج عن التأخير.يتم جمع تكلفة الأرض على إجمالي تكلفة الإنشاءات، وجرت العادة أن تتم إضافة حوافز المشروع أو أرباح/خسائر المطور العقاري إلى تكاليف الإنشاءات إن كان ذلك ملائماً.	للمباني	أسلوب التكلفة

المصدر : معايير التقييم الدولية 2017

استخدام هذه الطريقة

المنهجية:

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

التطبيق:

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



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

المصدر : معايير التقييم الدولية 2017

استخدام هذه الطريقة

المنهجية:

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

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

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



الخدمات والمرافق المتوفرة في الموقع

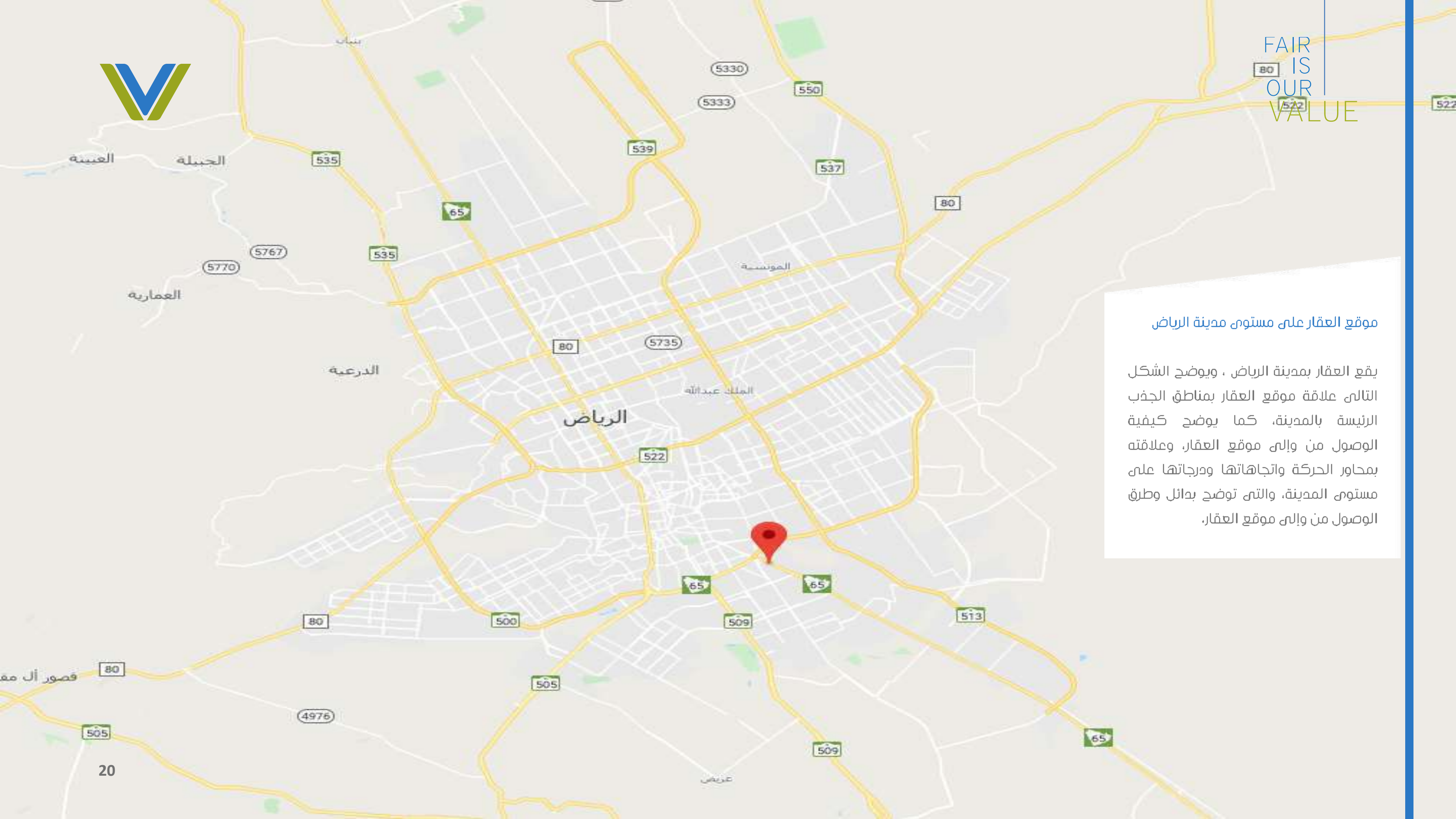
لا	نعم	المرافق المتواجدة في الموقع
✓		دوائر حكومية
✓		مركز شرطة
✓		مدارس
✓		بنوك
✓		دفاع مدني
✓		مستشفيات
✓		مستوصفات
✓		مراكز طبية
✓		مراكز تجارية
✓		أسواق مركزية
✓		أسواق عامة
✓		مطاعم
✓		فنادق
✓		شقق مفروشة
✓		محطات وقود
	✓	شبكة صرف
	✓	شبكة كهرباء
	✓	شبكة مياه
	✓	شبكة هاتف
	✓	شبكة تصريف مياه أمطار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



FAIR
IS
OUR
VALUE

موقع العقار على مستوى مدينة الرياض

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

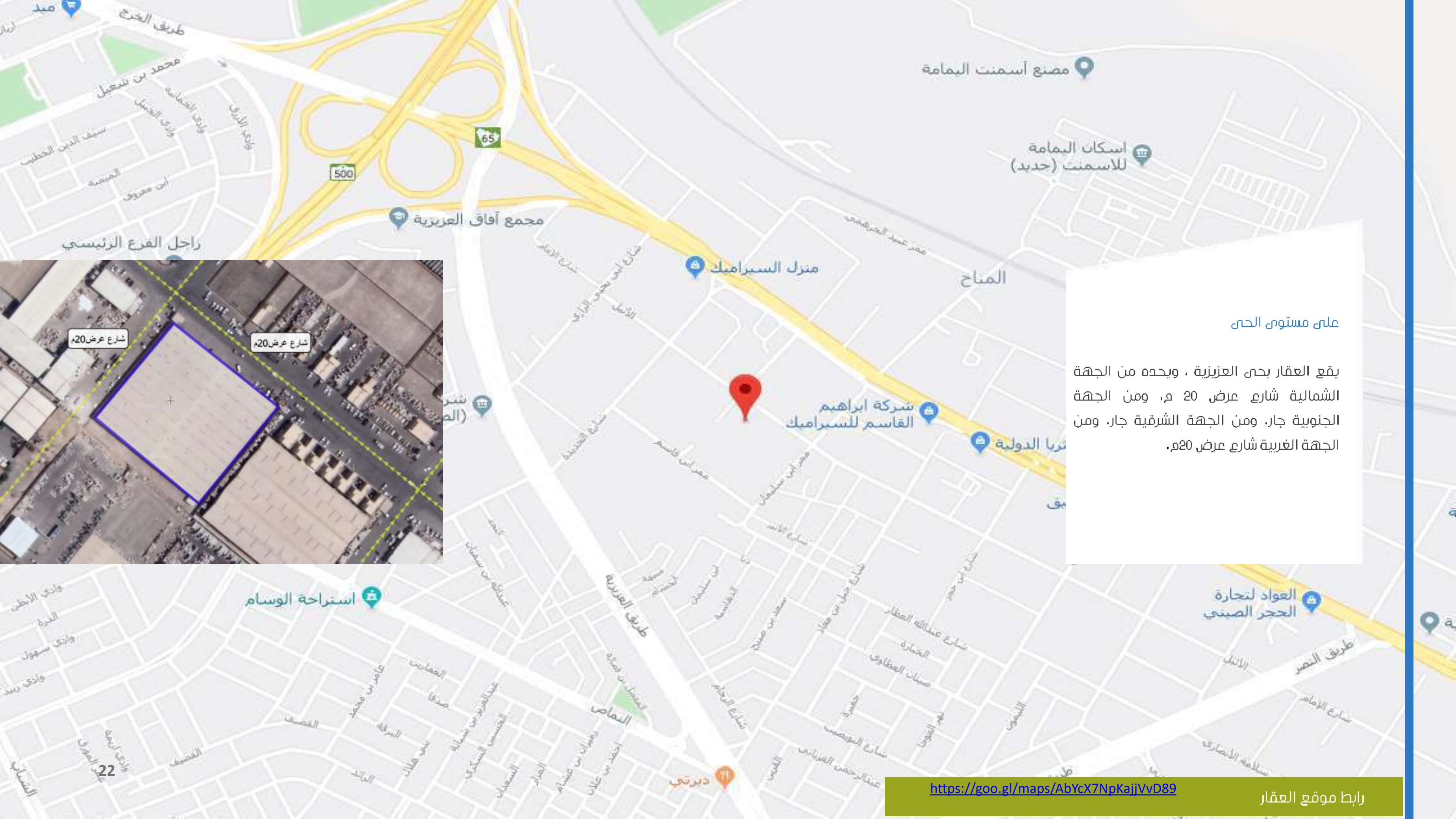




FAIR
IS
OUR
VALUE

على مستوى الأحياء

يقع العقار بحى العزيزية، ويحده من الجهة الشمالية حى المناخ، ومن الجهة الجنوبية طريق العزيزية، ومن الجهة الشرقية طريق الخرج، ومن الجهة الغربية طريق الدائري الجنوبي.



على مستوى الحي

يقع العقار بحي العزيزية ، ويحده من الجهة الشمالية شارع عرض 20 م، ومن الجهة الجنوبية جار، ومن الجهة الشرقية جار، ومن الجهة الغربية شارع عرض 20م.



وصف العقار



وصف العقار

الحدود والأطوال - صك رقم (210116049558)				
الجهة	الحدود	بطول (م)	بعرض (م)	اسم الشارع
شمالاً	شارع	100 م	20 م	
جنوباً	جار	100 م	-	
شرقاً	جار	100 م	-	
غرباً	شارع	100 م	20 م	
ملاحظات			مساحة الارض 10,000 م ²	

وصف المبنى من الخارج:

العقار عبارة عن أرض مقام عليها عدد 7 مباني عبارة عن صالة عرض ومستودع خلف المباني، الواجهة الرئيسية من الدهان والمستودع هنجر .

مكونات العقار :

- العقار مقام عليه عدد 7 مباني ومستودع خلف المباني .
- الدور الأرض عبارة عن صالة عرض للسيراميك وصالة مبيعات .
- الدور الثاني عبارة عن مساحة مفتوحة مستغلة للصلاه + دورة مياه .
- المستودع خلف المباني مستودع خاص للصالات .

مميزات المبنى :

- مواقف سيارات أمام المعرض - كل معرض مستقل عن الآخر - مصلى .

مميزات الموقع :

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

وصف الموقع :

يعتبر موقع العقار في حي العزيزية وتحديدا جنوب غرب طريق الخرج ويعتبر من المناطق الصناعية بمدينة الرياض ويمتاز الموقع لقربه من طريق الخرج وطريق العزيزية .



صور العقار





العقارات المقارنة:

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



صورة جوية للمقارنات

جدول المقارنات (الأراضي)				
م	اسم الموقع	مساحة (م ²)	سعر/م ²	الاستخدام
1	العزيزة	925	1,350	صناعي
2	العزيزة	2,500	900	صناعي
3	العزيزة	2,100	950	صناعي

جدول المقارنات (التأجير للمستودعات)				
م	اسم الموقع	مساحة (م ²)	سعر/م ²	الاستخدام
3	العزيزة	1,400	170	مستودع
4	العزيزة	1,800	160	مستودع
5	العزيزة	2,000	155	مستودع



الحسابات والمؤشرات الى القيمة بطريقة المقارنات

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

قيمة الضبط النسبي للأرض للمبيعات المشابهة للأراضى المستودعات						
المقارنة 3	المقارنة 2	المقارنة 1	عينات السوق	المقارنة 1	المقارنة 2	المقارنة 3
2019	2019	2019	تاريخ المقارنة	2019	2019	2019
950	900	1,350	سعر المتر المربع			
%15- 2,100	%15- 2,500	%25- 925	مساحة الارض			
%0 سهل	%0 سهل	%0 سهل	سهولة الوصول			
%0 3	%0 1	%0 1	عدد الشوارع			
%0 العزيزية	%0 العزيزية	%0 العزيزية	موقع العينة			
%0 صناعى	%0 صناعى	%0 صناعى	الإستخدام			
%15-	%15-	%25-	الضبط النسبي للتسويات			
808	765	1,013	سعر المتر المربع بعد تحليل العينات			
	862		متوسط سعر المتر المربع للعينات			



الحسابات والمؤشرات الى القيمة بطريقة المقارنات (التاجيرى)

قيمة الضبط النسبى التاجيرى					
المقارنة 3	المقارنة 2	المقارنة 1	عينات السوق	تاريخ المقارنة	سعر المتر المربع التاجيرى
2019	2019	2019			
155	160	170			
%0	2,000	%0	1,800	%0	1,400
%0	سهل	%0	سهل	%0	سهل
%0	1	%0	1	%0	1
%0	العزيزة	%0	العزيزة	%0	العزيزة
%0	مستودع	%0	مستودع	%0	مستودع
%0	%0	%0			
155	160	170			
	162				



الحسابات و المؤشرات للقيمة بطريقة التكلفة

ملاحظات:

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

قيمة الارض	
10,000	المساحة
862	سعر المتر المربع للارض
8,616,667	قيمة الارض
القيمة بالتكلفة	
7,744	مساحة المبنى الهندر
500	سعر المتر للمبنى الهندر
3,872,000	قيمة المبنى الهندر
3,872,000	اجمالي قيمة البناء الهندر
%20	هامش الربح
774,400	قيمة هامش الربح
4,646,400	اجمالي قيمة المبنى مع هامش الربح
قيمة استهلاك المبنى	
4,646,400	اجمالي قيمة المبنى الهندر
40	عمر البناء الافتراضي
18	عدد سنوات الاستهلاك
2,090,880	قيمة الاستهلاك
2,555,520	اجمالي قيمة البناء الحالية للمبنى الهندر
قيمة العقار بالتكلفة	
8,616,667	قيمة الارض
2,555,520	قيمة البناء على وضعة الراهن
11,172,187	اجمالي قيمة العقار

تقدير القيمة
بطريقة التدفقات النقدية المخصومة





الحسابات والمؤشرات (التدفقات النقدية)

البنء	التدفقات النقدية						القيمة الاستردادية
	15/08/1441	15/08/1442	15/08/1443	15/08/1444	15/08/1445	الترتيب	
السنوات	0	1	2	3	4		
نسبة النمو المتوقعه كل 2 سنوات	%0,00	%0,00	%4,76	%0,00	%0,00		
إجمالي الدخل	1,158,550,00	1,158,550,00	1,216,500,00	1,216,500,00	1,216,500,00		
نسبة الشاغر	%0,00	%5,00	%5,00	%5,00	%5,00		
قيمة الشواغر	0,00	57,927,50	60,825,00	60,825,00	60,825,00		
إجمالي الدخل الفعال	1,158,550,00	1,100,622,50	1,155,675,00	1,155,675,00	1,155,675,00		
نسبة مصروفات التشغيل والصيانة	%5,00	%5,00	%5,00	%5,00	%5,00		
قيمة مصروفات التشغيل والصيانة	57,927,50	55,031,13	57,783,75	57,783,75	57,783,75		
صافي الدخل التشغيلي	1,100,622,50	1,045,591,38	1,097,891,25	1,097,891,25	1,097,891,25		
القيمة الإستردادية							11,618,129,18
صافي التدفقات النقدية	1,100,622,50	1,045,591,38	1,097,891,25	1,097,891,25	1,097,891,25		11,618,129,18
معدل الخصم	%100,00	%90,09	%81,16	%73,12	%65,87		%65,87
القيمة الحالية لتدفقات النقدية	1,100,622,50	941,974,21	891,073,17	802,768,62	723,214,97		7,653,221,55
							12,112,875
							12,112,900
							إجمالي القيمة الحالية
							صافي القيمة الحالية التقريبية

لحساب معدل الخصم	
%2,50	معدل عائد السندات الحكومية
%2,50	معدل التضخم
%5,00	معدل مخاطر السوق
%1,00	علاوة المخاطر الخاصة
%11,00	معدل الخصم
%9,00	معدل الرسملة
%4,76	معدل النمو

تقدير القيمة



الملاحظات والتوصيات

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

▪ موقع العقار :

يمتاز موقع العقار لقربه من المنطقة الصناعية وكذلك سهولة الوصول من وإلى الموقع لقربه من الشوارع الرئيسية .

▪ معدلات الاشغال :

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

بناء على الدراسة المنجزة فإننا نقدر القيمة الاستثمارية للعقار مبلغ وقدره

12,112,900_{SR}

(فقط إثني عشر مليون ومائة وإثنى عشر ألف وتسعمائة ريال سعودي)

مراعيًا الموقع، وكما هو موثق بهذا التقرير في 2019/12/31 م.



FAIR
IS
OUR
VALUE

خاص باستخدام الشركة

الختم	التوقيع	الاسم
	 رقم العضوية 1210000185	رقم العضوية <i>1210000185</i> هشام العقيل مدير ادارة التقييم
	 رقم العضوية 1210000027	رقم العضوية <i>1210000027</i> م / علام الثقفي الرئيس التنفيذي

www.valueexperts.net

alaeel@valueexperts.net

