فهرس المحتويات

العنوان	الصفحة
مجمع الرفيعة السكني	٢-٣٣
مجمع المعذر السكني	٣٤-٦٤
مجمع عثمان بن عفان (ستريب مول)	٦٥-٩٨
ستي ووك دبي	٩٩-١٢٨
ابها	١٢٩-١٦٢
المدينة المنورة	١٦٣-١٩٧
جازان	١٩٨-٢٤٣

تقرير تقييم عقاري

رقم التقرير : 100193

مقدم لـ

شركة السعودي الفرنسي كابيتال

ثمين
VALUATION
الشركة السعودية لتقييم وتثمين الأصول
Saudi Asset Valuation Company

مقدمة

السادة / شركة السعودي الفرنسي كابيتال

السلام عليكم و رحمة الله و بركاته وبعد ...

تشرفنا بقبولكم عرضنا لتقديم خدماتنا المهنية في مجال التقييم لعقار (**مجمع سكني**) بمدينة (الرياض) بحي (الرفيعة) مساحتها (61,390.81) م² وعليه قمنا بمعاينة العقار موضوع التقييم وتحديد الأسلوب الأمثل للوصول للقيمة السوقية مع الالتزام بالمعايير والانظمة المحلية والدولية المعمول بها بمجال التقييم خاصة معايير التقييم الدولية (2020) والمعتمدة من الهيئة السعودية للمقيميين المعتمدين والتي على اساسها تم جمع البيانات وتحليلها للوصول الى القيمة السوقية، علماً بأن البيانات المتوفرة والمستخدمة في التقييم هي ما قبل جائحة كورونا ولم تتوفر لدينا بيانات أو معلومات تعكس اتجاه السوق في المستقبل وتبين أفق التغيير وحجم التذبذب ولدى فقد تم الاعتماد علي بيانات ما قبل الجائحة .

وبناء على اتباع المعايير وأساليب التقييم المتبعة ووفقا لمتطلبات العميل يرى خبراء تثمين ان القيمة السوقية (للمجمع السكني) تساوي (180،590،000) ريال سعودي كما هو موثق بهذا التقرير.

المدير العام

أحمد بن علي الطالعي

رقم العضوية (1210000272)

الشركة السعودية لتقييم وتثمين الأصول
Saudi Asset Valuation Company

المحور الأول

المعايير العامة

الملخص التنفيذي

البند	البيان	البند	البيان
اسم العميل	شركة السعودي الفرنسي كابيتال	رقم الصك	310110038095
المستفيدون من التقييم	شركة السعودي الفرنسي كابيتال	تاريخ الصك	1439/03/08 هـ
الغرض من التقييم	صندوق ريت	رقم المخطط	-
نوع العقار	مجمع سكني	رقم القطعة	-
عنوان العقار	المملكة العربية السعودية - الرياض-الرفيعة	أساس القيمة	القيمة السوقية
مساحة العقار	61,390.81 م²	معايير التقييم المتبعة	معايير التقييم الدولية 2020
طبيعة الملكية	ملكية تامة	تاريخ المعاينة	2020/11/10م
أسلوب التقييم المتبعة	اسلوب السوق (طريقة المعاملات المقارنة) أسلوب الدخل (رسملة الدخل) أسلوب التكلفة	تاريخ التقييم	2020/12/31م
		تاريخ إصدار التقرير	2021/01/07م
القيمة السوقية للعقار (ريال)		**180,590,000**	

نطاق العمل | عن شركة التقييم

- تحدد هذه المعايير المتطلبات والاشتراطات الخاصة بإجراء أعمال التقييم، فيما عدا ما يتم تعديله بموجب معيار الأصول أو تطبيقات التقييم، والغرض من هذه المعايير هو تطبيقها على أعمال التقييم الخاصة بجميع الأصول ولأي أغراض تقييم أخرى تنطبق عليها معايير التقييم.

- تم إعداد هذا التقرير من قبل الشركة السعودية لتقييم وتثمين الأصول وفريق العمل الذي لديها والذي يتمتع بأعلى درجات الكفاءة والحيادية اللازمة، ومستفيدين من الموارد المتاحة لنا والمتمثلة في كفاءة فريقنا الاستشاري الذي يضم في عِداده نخبة من المستشارين المؤهلين بشهادات أكاديمية عليا وذات خبرات في مجال التقييم و الاستشارات، 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 المقيّمين سعة إدراك للقيام بمهامهم على أكمل وجه , هذا وتعمل الشركة على تحديث قاعدة معلوماتها بشكل مستمر.

- خبرتنا بأعمال التقييم والاستشارات تزيد عن الـ 10 سنوات ، وقمنا بتقديم اكثر من 24,000 تقرير تقييم خلال فترة عملنا.

- تشرفت شركة تثمين بتقديم خدماتها للجهات الحكومية والشبه حكومية ، لأغلب البنوك الموجودة في المملكة والشركات المالية والشركات العقارية والقطاعات الصناعية، والشركات التجارية وغيرها.

المعايير العامة | نطاق العمل (المعيار رقم 101)

معلومات العميل والاستخدام	
اسم العميل	شركة السعودي الفرنسي كابيتال
صاحب التقرير	شركة السعودي الفرنسي كابيتال
الاستخدام	-

طبيعة الأصول المقيّمة	
المدينة	الرياض
الحي	الرفيعة
المساحة	(61,390.81) م^2

نطاق العمل	التفاصيل
وصف التقرير	تقرير يوضح منهجية وخطوات التقييم ونتائج التقييم وصور ضوئية وحدودية للأصول موضوع التقييم وذلك وفقًا لمعيار 1.2 الخاص بالامتثال للمعايير وأعمال البحث والاستقصاء، ومعيار 1.3 الخاص بإعداد التقارير. (معايير التقييم الدولية 2020, من صـ26 إلى صـ31)
الغرض من التقييم	صندوق ريت .
الافتراضات	o تم افتراض أن العقار ذات ملكية تامة وليس عليه أي التزامات. o لقد تم استلام صور ضوئية من العميل للصك وصورة كروكيه للموقع و لم تقم تثمين بالعمل على التأكد من صحتهم و تم افتراض بان العقار غير مرهون و لا توجد عليه حقوق لجهات اخرى.
نطاق البحث والاستقصاء	لقد قمنا بدراسة سوق العقارات بمنطقة العقار المستهدف واستعننا 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.
طبيعة ومصادر المعلومات	مكاتب العقار بالمنطقة المستهدفة، تجار العقار، وزارة العدل، قاعدة البيانات الخاصة بشركة تثمين والتي يتم تحديثها بشكل مستمر
العملة المستخدمة في التقرير	ريال سعودي

المعايير العامة | نطاق العمل (المعيار رقم 101)

نطاق العمل	التفاصيل
أساس القيمة (نوع القيمة)	**القيمة السوقية:** هي المبلغ المقدر الذي ينبغي على أساسه مبادلة الأصول أو الالتزامات في تاريخ التقييم بين مشتر راغب وبائع راغب في إطار معاملة على أساس محايد بعد تسويق مناسب حيث يتصرف كلٌّ طرف من الأطراف بمعرفة وحكمة دون قسر أو إجبار المصدر (معايير التقييم الدولية 2020, النسخة الالكترونية صفحة 36 فقرة 3.1)
حالة عدم اليقين	هي الحالة الناتجة عن عدم توفر أدلة ومؤشرات في زمن معين تمكن المقيم من أداء عملية التقييم بالطريقة المثلى
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 علي أي حال من الأحوال لأي غرض آخر. وبناءً عليه، لا تتحمل الشركة أو المقيم أي مسؤولية عن أي خسارة بتكبدها 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 إي التزام، بمراجعة حسابات التقييم وتعديل وتنقيح نتائجه على ضوء معلومات كانت موجودة في تاريخ التقييم لكنها اتضحت له لاحقاً.
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 ، خاصةً تطبيق معايير التقييم الدولية 2020 .
استقلالية المقيم	شركة تثمين وممثليها من مقيميين ومساعدين قاموا بإجراء عملية التقييم دونما أي تحيز، كما إنهم يعملون بموضوعية ويتمتعون بالاستقلالية عن العميل وشركاته التابعة أو الأطراف التابعين له. وليس للشركة وممثليها أي مصلحة حالية أو مرتقبة لدى العميل أو أي من شركاته التابعة أو الأطراف التابعين له، كما أنه ليس من بين هؤلاء العالمين ببواطن الأمور لدى العميل أو هؤلاء الذين لديهم علاقات داخلية أو ارتباطات مع العميل وشركاته التابعة أو الأطراف التابعين له. وأتعاب 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.

نطاق العمل | مراحل العمل

01 معاينة الأصل

تم استلام صك الملكية من العميل والذي يوضح أن مساحة العقار 61,390.81م^2 بالإضافة إلى كروكي يوضح موقع العقار بعد ذلك تم الوقوف على العقار ومطابقة المعلومات الوارد من العميل بالواقع

02 تحديد خصائص الاصل

من خلال المعاينة تبين أن الأصل موضع التقييم هو عبارة عن (مجمع سكني) بمدينة (الرياض).

03 جمع البيانات

بناءً على نوع العقار موضع التقييم تم تحديد نطاق جمع البيانات في مدينة (الرياض) حي (الرفيعة) وخاصة المنطقة المحيطة بالعقار

04 تحليل البيانات

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

05 تطبيق طرق التقييم

بعد تقدير الخبراء للاستخدام الحالي من ناحية السوق و البيانات المتوفرة عنه تم الاستنتاج بأن أسلوب رسملة الدخل و التكلفة هي الافضل لتقدير قيمة العقار .

06 تقدير القيمة

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

07 مراجعة القيمة

مراجعة القيمة من قبل لجنة المراجعة المكونة من 3 خبراء اخرين يقوم بمراجعة المعلومات و التحليلات و الافتراضات التي توصل اليها المقيم .

08 إعداد التقرير

العمل على اعداد التقرير وفقا لمعيار 101 لـ وصف التقرير ومعيار 103 إعداد التقارير

الشركة السعودية لتقييم وتثمين الأصول
Saudi Asset Valuation Company

الملاحق

أساليب التقييم

أساليب التقييم

الأسلوب	أسلوب السوق (طريقة المعاملات المقارنة)	تستخدم لـ	الارض

تعريف الأسلوب

- تستخدم طريقة المعامات المقارنة والمعروفة أيضًا باسم طريقة المعامات الإرشادية؛ معلومات عن صفقات لأصول مطابقة أو مماثلة للأصل محل التقييم للتوصل إلى مؤشر للقيمة. المصدر (معايير التقييم الدولية 2020, النسخة الالكترونية صفحة 54 فقرة 30.1)
- عندما تحتوي المقارنات التي يتم النظر فيها على معامات للأصل محل التقييم يُشار إلى هذه الطريقة في بعض الأحيان باسم طريقة المعاملات السابقة.
- وفقًا لهذا الأسلوب فإن الخطوة الأولى تتمثل في دراسة أسعار المعاملات الخاصة بالأصول المطابقة أو المماثلة التي تمت مؤخرًا في السوق. وإن كانت المعاملات التي تمت قليلة, من الأفضل أيضًا دراسة أسعار الأصول المطابقة أو المماثلة المدرجة أو المعروضة للبيع شريطة أن تكون هذه المعلومات واضحة وجرى تحليلها موضوعيًا. ويجب تعديل المعلومات المتعلقة بأسعار تلك المعاملات لكي تبين الفروق في شروط واحكام 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.

المنهجية

- تم جمع بيانات العروض المشابهة من مؤشر وزارة العدل ومسح السوق لمنطقة العقار, وتم الاستعانة بالبيانات المتوفرة في قاعدة بيانات الشركة السعودية لتقييم وتثمين الأصول وتم فرزها وتصنيفها وعمل التسويات اللازمة عليها للوصول إلى نتائج دقيقة

التطبيق

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

أساليب التقييم

الأسلوب	أسلوب التكلفة (طريقة الاحلال)	تستخدم لـ	المباني

تعريف الأسلوب

- يقدم أسلوب التكلفة مؤشرا للقيمة باستخدام المبدأ الاقتصادي الذي ينصل على أن المشتري لن يدفع لأصل ما أكثر من تكلفة الحصول على أصل ذي منفعة مماثلة سواء عن طريق الشراء أو البناء ما لم تكن هناك عوامل متعلقة بالوقت، أو الإزعاج أو المخاطر أو أي عوامل أخرى متعلقة.
- ويقدم الأسلوب مؤشرا للقيمة عن طريق حساب التكلفة الحالية لإحلال أو إعادة إنتاج الأصل، ومن ثم خصم الإهلاك المادي وجميع أشكال التقادم الأخرى.
- تكلفة الإحلال هي تكلفة تحديد السعر الذي يدفعه المشارك للحصول على منفعة مشابهة للأصل محل التقييم وليس الخصائص المادية الدقيقة للأصل. (كتاب معايير التقييم الدولية 2020 , صـ71)

المنهجية

- عادة ما يتم تعديل تكلفة الإحلال للتدهور المادي وجميع أشكال التقادم ذات الصلة، ويمكن بعد هذه التعديلات الإشارة إلى تكلفة الإحلال باسم تكلفة الإحلال المهلكة.

التطبيق

- حساب جميع التكاليف التي يتكبدها مشارك نموذجي في السوق يسعر لإنشاء أصل يقدم منفعة مماثلة أو الحصول عليه.
- تحديد أي إهلاك أو تقادم مادي أو وظيفي أو خارجي للأصل محل التقييم.
- خصم الإهلاك من التكاليف الإجمالية للوصول إلى قيمة الأصل محل التقييم.

أساليب التقييم

الأسلوب	أسلوب الدخل (رسملة الدخل)	تستخدم لـ	العقارات المدرة للدخل

تعريف الأسلوب

- يقدم مؤشرا للقيمة عن طريق تحويل التدفقات النقدية المستقبلية الى قيمة رأسمالية حالية و احدة.
- يتناول هذا الاسلوب الدخل الذي يحققه الاصل خلال عمره الانتاجي (العمر الافتراضي للأصل) و تقدر القيمة من خلال عملية الرسملة ، و يقصد بالرسملة تحويل الدخل الى مبلغ رأسمال باستخدام معدل خصم مناسب. و تتولد تدفقات الدخل بموجب عقود او ترتيبات غير تعاقدية مثل الربح المتوقع من استخدام او الاحتفاظ بالأصل
- و تتضمن الطرق التي تندرج ضمن اسلوب الدخل (رسملة الدخل) بتطبيق معامل المخاطر او الرسملة الكلي على فترة دخل واحدة معتادة

المنهجية

- إن تركيز الطريقة يكون على صافي الدخل النقدي المتوقع من الاصل مع مراعاة أي تكاليف رأسمالية مطلوبة لضمان تحقق أو استمرارية الدخل المتوقع.
- يركز المقيم في دراسة السوق على التعرف على مؤشرات الدخل المناسبة للعقار ودرجة استمراريتها وفقا لقوى العرض والطلب المستقبلية المتوقعة وليس التاريخية.
- اذا تمتع الاصل بدخل مستقر يرجح استخدام الرسملة بدلا من التدفقات النقدية.
- ان تقدير معامل الرسملة و الخصم يمثل تحدي مستمر للمقيم بسبب عدم شفافية السوق.

التطبيق

1) ------
2) ------

الشركة السعودية لتقييم وتثمين الأصول
Saudi Asset Valuation Company

المحور الثاني

معلومات ووصف العقار

وصف العقار

وصف عام	العقار عبارة عن مجمع سكني مساحته 61,390.81 م^2

بيانات الملكية	
رقم الصـك	310110038095
تاريخ الصـك	1439/03/08 هـ
رقم القطعة	-
رقم المخطط	3660
رقم البـلك	-

وصف الموقع	
الدولـة	المملكة العربية السعودية
المنطقة	الوسطى
المدينـة	الرياض
الحـــي	الرفيعة
الشـــارع	الوتري

طبيعة الارض	☑ مستوية	☐ منخفضة	☐ مرتفعة	☐ دفان	☐ صبخة	☐ رملية	☐ صخرية
نظام البناء	سكني						

وصف العقار

حدود وأطوال الموقع				
شمـالاً	ملك الأمير بندر بن أحمد السديري	بطــول	372.96	م
جنوبـاً	طريق مختلف العروض	بطــول	406.41	م
شرقـاً	شارع الشيرازي (الوادي)	بطــول	233.11	م
غربـاً	أرض السديري وأرض الأمير مشعل بن عبد العزيز وحوض الطمي التابع لوزارة الزراعة	بطــول	96.87	م

الخدمات المتوفرة في الموقع					
	كهرباء	✔		خدمات أمنية	✔
	مياه	✔		مراكز طبية	✔
	إنارة	✔		مدارس	✔
	هاتف	✔		مراكز تسوق	✔
	طرق مسفلته	✔		تشجير	✔

وصف العقار

معلومات هامة عن العقار	
اسم العقار	مجمع الرفيعة السكني
الموقع	حي الرفيعة / مدينة الرياض
نوع العقار	مجمع سكني
عمر العقار	4 سنوات
مساحة الأرض (م2)	61,390.81
مساحة البناء	20,572
عدد الأدوار	2
مكونات العقار	يتكون من 102 وحدة سكنية عبارة عن فلل متنوعة المساحات والغرف
عقود الإيجار الحالية	تم استئجار كافة الوحدات (102) من قبل مدينة الملك فهد الطبية
مدة العقود	3 سنوات تنتهي في رمضان 1442هـ
معدل الإشغال لعدد الوحدات (%)	100%
إجمالي الدخل الحالي (ريال)	20,105,932
مصروفات التشغيل والصيانة (ريال)	3,852,862
صافي الدخل التشغيلي (ريال)	16,253,070

تحليل دخل العقار

إجمالي الإيرادات:

يتم تأجير المجمع السكني لمدينة الملك فهد الطبية بعقد لمدة 3 سنوات ينتهي في رمضان 1442 وقد تم تجديد العقد حسب العميل, وتبلغ قيمة العقد 19,500,000 ريال بالتقويم الهجري , ولكن إذا تم تحويلها بالتقويم الميلادي يكون الإيجار السنوي حوالي 20,105,932 ريال , أي أن معدل إيجار الوحدة الواحدة حوالي 197 الف ريال, ومن المتوقع أن يتم زيادة معدل الإيجار بعد انتهاء العقد الحالي , حيث أن قيمة الإيجار لم تتغير منذ حوالي 5 سنوات

معدلات الإشغال:

تبلغ نسبة الإشغال للعقار 100% حيث أنه مؤجر بعقد واحد لمدة 3 سنوات.

مصروفات التشغيل والصيانة:

لا يتحمل المستأجرون أي مصروفات تشغيل أو صيانة للعقار المستأجر , حيث يتكفل المالك بهذه المصروفات جمعها , وحسب البيانات المالية التي أرسلها العميل فقد بلغت قيمة المصروفات الخاصة بالتشغيل والصيانة بنهاية شهر سبتمبر 2020حوالي 2,889,647 ريال عن تسعة أشهر فقط , وبافتراض ثبات نفس القيمة للفترة المتبقية في العام نتوقع أن تكون مصروفات التشغيل عن كامل السنة حوالي 3,852,862 ريال.

صورة كروكيه وحدودية للموقع

تحليل الموقع | صور توضح طبيعة الموقع

الشركة السعودية لتقييم وتثمين الأصول
Saudi Asset Valuation Company

المحور الثالث

نتيجة التقييم

مخاطر عملية التقييم

مخاطر عملية تقييم عقارات "الريت"

تنطوي عملية تقييم عقارات "الريت" على بعض المخاطر التي قد تؤثر في تحديد قيمة العقار العادلة , ومن أهم هذه المخاطر:

1 . مخاطر الاقتصاد الكلي:

قد تؤثر ظروف الاقتصاد الكلي للدولة على قيمة أي عقار , مثل معدلات التضخم والسيولة ومعدلات الفائدة وتكاليف التمويل والضرائب والحركة العامة في أسواق الأسهم المحلية والعالمية , حيث أن تغير هذه المؤشرات أو أحدها قد يؤثر بالسلب على قيمة العقار.

2. مخاطر عدم وجود ضمان لتحقيق الإيرادات المستهدفة:

بما أن تحقيق إيرادات يعتبر العامل الرئيس في تحديد قيمة عقارات الريت, لذلك فإن أي انخفاض في هذه الإيرادات نتيجة تغير ظروف السوق المختلفة قد يؤثر على قيمة العقار.

3. مخاطر تنظيمية وتشريعية:

قد تشهد البيئة التنظيمية أو القانونية أو التشريعية بعض التغييرات التي قد تؤثر على قيمة العقار , مثل ظهور بعض التشريعات البلدية بالحد من بعض النشاطات في أماكن محددة , أو تخفيض عدد الأدوار المسموح بها في أماكن أخرى مما يؤثر على القيمة النهائية للعقار.

4. مخاطر عدم وجود عقود طويلة الأجل:

يؤثر عدم أو قلة وجود عقود طويلة الأجل بشكل كبير على قيمة العقار , حيث أن وجود مثل هذه العقود يضفى نوعا من الاستقرار على دخل العقار وبالتالي على قيمته, في حين أن غياب وجودها يمكن أن يؤدي إلى تذبذب قيمة العقار.

5. مخاطر المنافسة:

إن كثرة المعروض من أي سلعة يؤدي إلى وجود منافسة في الأسعار المقدمة للمستهلكين, كذلك الأمر في سوق العقار فإن زيادة المعروض من الوحدات العقارية ودخول منافسين جدد للسوق يمكن أن يؤدي إلى انخفاض أسعار الخدمة وبالتالي انخفاض الإيرادات ومن ثم قيمة العقار.

6. البيانات المستقبلية:

يعتمد تقييم بعض العقارات خاصة الحديثة منها والتي ليس لها تاريخ تشغيلي على توقعات المقيم وقراءته المستقبلية للسوق بصفة عامة وسق العقار بصفة خاصة , وقد تختلف ظروف التشغيل المستقبلية عن الافتراضات المستخدمة في عملية التقييم , الأمر الذي يؤدي حتما لتغيير قيمة العقار.

مقارنات الاراضي

رقم	مقارنات الاراضي
1	ارض سكني مساحة : م500 قيمة المتر :2000 ريال
2	ارض سكني مساحة : 500م قيمة المتر :2200 ريال
3	ارض سكني مساحة : 500م قيمة المتر :1600 ريال
4	ارض سكني مساحة : 500م قيمة المتر :1600 ريال
5	ارض سكني مساحة : 500م قيمة المتر :2000 ريال

نتائج التقييم

الاستنتاج

✓ الطريقة الاولى : (طريقة التكلفة)

طريقة التكلفة	
مسطحات البناء (م2)	26,722
تكلفة بناء المتر (ريال)	2,800
معدل الإهلاك السنوي %	2.5%
عمر العقار	5.0
إجمالي معدل الإهلاك	12.50%
قيمة المتر المربع بعد الإهلاك	2,450
إجمالي تكلفة البناء	65,467,675
مساحة الأرض (م2)	61,391
قيمة متر الأرض (ريال)	690
قيمة الأرض (ريال)	42,359,659
إجمالي قيمة العقار (ريال)	107,827,334
إجمالي قيمة العقار تقريبا (ريال)	107,827,000

- تم احتساب مساحة مسطحات البناء حسب البيانات الواردة في رخصة البناء.
- تم تقدير تكلفة بناء المتر المربع من البناء حسب الأسعار الحالية لمواد البناء.
- تم تقدير نسبة الإهلاك حسب العمر الاقتصادي العقار
- تم التوصل لقيمة متر الأرض عن طريق البيوع المشابهة , والمبيعات المقارنة, وخبراء التقييم في «تثمين»

نتائج التقييم

الاستنتاج

✓ **الطريقة الثانية : (طريقة رسملة الدخل)**

طريقة رسملة الدخل (حسب بيانات العميل)	
البند	القيمة
إجمالي الدخل الفعال الحالي	20,105,932
قيمة مصروفات الصيانة والتشغيل الحالية	3,852,862
صافي الدخل	16,253,070
معدل الرسملة	9.0%
إجمالي قيمة العقار	180,590,000

- تم الاعتماد على البيانات المرسلة من العميل لتقدير إجمالي الدخل , وذلك بعد الاطلاع على عقد الإيجار المبرم بين الشركة ومدينة الملك فهد الطبية.
- تم استخدام معدل رسملة مناسب للعقار وذلك بعد مقارنته بالعقارات المشابهة

نتائج التقييم

الاستنتاج

- ✓ بما أن العقار موضع التقييم من العقارات المدرة للدخل ، والعرض من التقييم هو طرح صندوق استثمار عقاري متداول فإن طريقة رسملة الدخل تعد الطريقة الأنسب والأفضل لتقييمه

- ✓ **بناء على اتباع المعايير وأساليب التقييم المتبعة و وفقا لمتطلبات العميل يرى خبراء تثمين ان قيمة العقار السوقية وحسب المعلومات التالية للعقار رقم الصك (310110038095) بمدينة (الرياض) في حي (الرفيعة)، مساحتها 61,390.81م^{2}هي كالتالي:**

- ✓ **تم اعتماد طريقة رسملة الدخل .**

طريقة رسملة الدخل (حسب بيانات العميل)	
البند	القيمة
إجمالي الدخل الفعال الحالي	20,105,932
قيمة مصروفات الصيانة والتشغيل الحالية	3,852,862
صافي الدخل	16,253,070
معدل الرسملة	9.0%
إجمالي قيمة العقار	180,590,000

الملاحظات

التوصيات

- ✓ بمراجعة المعطيات أعلاه ووفقًا لمسح السوق والبيوع المشابهة، يرى خبراء الشركة السعودية لتقييم وتثمين الأصول أن القيمة التي تم التوصل لها هي القيمة المرجحة وتعكس اتجاه السوق في الوقت الراهن.
- ✓ نوصي بأن يتم تقييم الارض خام بشكل دوري كل 3 أشهر نظرًا لتأثر السوق بالوضع الراهن بسبب أزمة كورونا.

ملاحظات عامة

- ❖ هامش التذبذب في القيمة بحدود + أو - 10 % وفقاً لظروف السوق الحالية
- ❖ البيانات المتوفرة المستخدمة في التقييم هي بيانات ما قبل أزمة كورونا ولم يتوفر لدينا بيانات متأثرة به، كما لم نستطع معرفة تأثير الاحداث الحالية على السوق وما هو أفق التغيير وحجم التذبذب.

مدير إدارة التقييم عبدالله آل محفوظ رقم العضوية (1210000273)	الشركة السعودية لتقييم وتثمين الأصول ثمين VALUATION إدارة التقييم	المدير العام أحمد بن علي الطالعي رقم العضوية (1210000272)

الشركة السعودية لتقييم وتثمين الأصول
Saudi Asset Valuation Company

المحور الخامس

الملاحق

صورة الصك

بسم الله الرحمن الرحيم

المملكة العربية السعودية
وزارة العدل
[٢٧٧]
كتابة العدل الأولى بالرياض

الرقم : ٣١٠١١٠٠٣٥٠٩٥
التاريخ : ٥ / ٣ / ١٤٣٩ هـ

صك

الحمد لله وحده والصلاة والسلام على من لا نبي بعده، وبعد:

فإن مزرعة المقامة على قطعة الأرض رقم بدون الواقع في حي الرفيعة بمدينة الرياض

وحدودها وأطوالها كالتالي:

شمالاً: ملك الأمير بندر بن أحمد السديري بطول: (٨٩,٥) تسعة و ثمانون متر و خمسون سنتمتر+٨٩,٣٠م+١٠٠م+٤٤,٤١٠م+٤٩,٧٥٠م

جنوباً: طريق مختلف العروض بطول: (١٩٠,٦٨) مائة و عشرون متر و ثمانية و ستون سنتمتر+٤١,٣٠م+٤٤,٠٣م+٤٢,٤٠٠م+٨٠,٧٨٠م

شرقاً: شارع الشيرازي (الوادي) بطول: (١٠٥,٩٢) مائة و خمسة متر و اثنين و تسعون سنتمتر+١٢٧,١٩٠م

غرباً: أرض السديري وأرض الأمير مشعل بن عبدالعزيز وحوض الطمي التابع لوزارة الزراعة بطول: (٥٤,٩٩) أربعة و خمسون متر و تسعة و ستون سنتمتر+٣٣,٩٠٠م+٢٨٠م

ومساحتها: (٦٢,٣٩٠,٨١) واحد و ستون ألفا و ثلاثمائة و تسعون متر مربعاً و واحد و ثمانون سنتمتراً مربعاً فقط بعد موافقة صندوق التنمية الزراعية بخطابه رقم ١٠٧٨ في ٢٧/ ٤/ ١٤٣٨ المقيد برقم ٣٨١٧٩٥٩٤٣ في ١٢/ ٥/ ١٤٣٨ والمستند في إفراغها على الصك الصادر من هذه الإدارة برقم ٤١٠١٠٤٠٣٦٣٥٨ في ٦ / ٢/ ١٤٣٨ هـ

قد انتقلت ملكيتها لـ: شركة صندوق بنيان للعقارات بموجب سجل تجاري رقم ١٠١٠٩٠١٠٠٣ في ٢٩ / ٢/ ١٤٣٩ هـ وتنتهي في ٢٦ / ٢/ ١٤٣٨ هـ ، بثمن وقدره ٢٢٠٠٠٠٠٠ إثنين و عشرون مليون ريال وعليه جرى التصديق تحريراً في ٨ / ٣/ ١٤٣٩ هـ لاعتماده - وصلى الله على نبينا محمد وآله وصحبه وسلم.

الحمد لله الوحيد

كاتب العدل

عبدالله بن حسين بن عايض الراجحي

صور رخصة البناء

صور رخصة البناء

توضيح

شركة تثمين وممثليها من مقيميين ومساعدين قاموا بإجراء عملية التقييم دونما أي تحيز، كما إنهم يعملون بموضوعية ويتمتعون بالاستقلالية عن العميل وشركاته التابعة أو الأطراف التابعين له. وليس للشركة وممثليها أي مصلحة حالية أو مرتقبة لدى العميل أو أي من شركاته التابعة أو الأطراف التابعين له، كما أنه ليس من بين هؤلاء العالمين ببواطن الأمور لدى العميل أو هؤلاء الذين لديهم علاقات داخلية أو ارتباطات مع العميل وشركاته التابعة أو الأطراف التابعين له. وأتعاب 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.

الشركة السعودية لتقييم وتثمين الأصول
Saudi Asset Valuation Company

نهاية التقرير

تقرير تقييم عقاري

رقم التقرير : 100194

مقدم لـ

شركة السعودي الفرنسي كابيتال

ثمين
VALUATION
الشركة السعودية لتقييم وتثمين الأصول
Saudi Asset Valuation Company

مقدمة

السادة / شركة السعودي الفرنسي كابيتال

السلام عليكم و رحمة الله و بركاته وبعد ...

تشرفنا بقبولكم عرضنا لتقديم خدماتنا المهنية في مجال التقييم لعقار (مجمع سكني) بمدينة (الرياض) بحي (المعذر) مساحتها (1,923.60) م² وعليه قمنا بمعاينة العقار موضوع التقييم وتحديد الأسلوب الأمثل للوصول للقيمة السوقية مع الالتزام بالمعايير والانظمة المحلية والدولية المعمول بها بمجال التقييم خاصة معايير التقييم الدولية (2020) والمعتمدة من الهيئة السعودية للمقيميين المعتمدين والتي على اساسها تم جمع البيانات وتحليلها للوصول الى القيمة السوقية، علماً بأن البيانات المتوفرة والمستخدمة في التقييم هي ما قبل جائحة كورونا ولم تتوفر لدينا بيانات أو معلومات تعكس اتجاه السوق في المستقبل وتبين أفق التغيير وحجم التذبذب ولدى فقد تم الاعتماد علي بيانات ما قبل الجائحة .

وبناء على اتباع المعايير وأساليب التقييم المتبعة ووفقا لمتطلبات العميل يرى خبراء تثمين ان القيمة السوقية (للمجمع السكني) تساوي (5,379,000) ريال سعودي كما هو موثق بهذا التقرير.

المدير العام

أحمد بن علي الطالعي

رقم العضوية (1210000272)

الشركة السعودية لتقييم وتثمين الأصول
Saudi Asset Valuation Company

المحور الأول

المعايير العامة

الملخص التنفيذي

البند	البيان	البند	البيان
اسم العميل	شركة السعودي الفرنسي كابيتال	رقم الصك	310123032117
المستفيدون من التقييم	شركة السعودي الفرنسي كابيتال	تاريخ الصك	1439/03/05
الغرض من التقييم	صندوق ريت	رقم المخطط	-
نوع العقار	مجمع سكني	رقم القطعة	-
عنوان العقار	المملكة العربية السعودية - الرياض-المعذر	أساس القيمة	القيمة السوقية
مساحة العقار	1,923.60 م²	معايير التقييم المتبعة	معايير التقييم الدولية 2020
طبيعة الملكية	ملكية تامة	تاريخ المعاينة	2020/11/15م
أسلوب التقييم المتبعة	اسلوب السوق (طريقة المعاملات المقارنة) أسلوب الدخل (رسملة الدخل) طريقة التكلفة	تاريخ التقييم	2020/12/31م
		تاريخ إصدار التقرير	2021/01/07م
القيمة السوقية للعقار (ريال)		5,379,000	

نطاق العمل | عن شركة التقييم

- تحدد هذه المعايير المتطلبات والاشتراطات الخاصة بإجراء أعمال التقييم، فيما عدا ما يتم تعديله بموجب معيار الأصول أو تطبيقات التقييم، والغرض من هذه المعايير هو تطبيقها على أعمال التقييم الخاصة بجميع الأصول ولأي أغراض تقييم أخرى تنطبق عليها معايير التقييم.

- تم إعداد هذا التقرير من قبل الشركة السعودية لتقييم وتثمين الأصول وفريق العمل الذي لديها والذي يتمتع بأعلى درجات الكفاءة والحيادية اللازمة، ومستفيدين من الموارد المتاحة لنا والمتمثلة في كفاءة فريقنا الاستشاري الذي يضم في عِداده نخبة من المستشارين المؤهلين بشهادات أكاديمية عليا وذات خبرات في مجال التقييم و الاستشارات، 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 المقيّمين سعة إدراك للقيام بمهامهم على أكمل وجه , هذا وتعمل الشركة على تحديث قاعدة معلوماتها بشكل مستمر.

- خبرتنا بأعمال التقييم والاستشارات تزيد عن الـ 10 سنوات ، وقمنا بتقديم اكثر من 24,000 تقرير تقييم خلال فترة عملنا.

- تشرفت شركة تثمين بتقديم خدماتها للجهات الحكومية والشبه حكومية ، لأغلب البنوك الموجودة في المملكة والشركات المالية والشركات العقارية والقطاعات الصناعية، والشركات التجارية وغيرها.

المعايير العامة | نطاق العمل (المعيار رقم 101)

معلومات العميل والاستخدام	
اسم العميل	شركة السعودي الفرنسي كابيتال
صاحب التقرير	شركة السعودي الفرنسي كابيتال
الاستخدام	-

طبيعة الأصول المقيّمة	
المدينة	الرياض
الحي	المعذر
المساحة	(1,923.60) م^2

نطاق العمل	التفاصيل
وصف التقرير	تقرير يوضح منهجية وخطوات التقييم ونتائج التقييم وصور ضوئية وحدودية للأصول موضوع التقييم وذلك وفقًا لمعيار 1.2 الخاص بالامتثال للمعايير وأعمال البحث والاستقصاء، ومعيار 1.3 الخاص بإعداد التقارير. (معايير التقييم الدولية 2020, من صـ26 إلى صـ31)
الغرض من التقييم	صندوق ريت .
الافتراضات	o تم افتراض أن العقار ذات ملكية تامة وليس عليه أي التزامات. o لقد تم استلام صور ضوئية من العميل للصك وصورة كروكيه للموقع و لم تقم تثمين بالعمل على التأكد من صحتهم و تم افتراض بان العقار غير مرهون و لا توجد عليه حقوق لجهات اخرى.
نطاق البحث والاستقصاء	لقد قمنا بدراسة سوق العقارات بمنطقة العقار المستهدف واستعننا 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.
طبيعة ومصادر المعلومات	مكاتب العقار بالمنطقة المستهدفة، تجار العقار، وزارة العدل، قاعدة البيانات الخاصة بشركة تثمين والتي يتم تحديثها بشكل مستمر
العملة المستخدمة في التقرير	ريال سعودي

المعايير العامة | نطاق العمل (المعيار رقم 101)

نطاق العمل	التفاصيل
أساس القيمة (نوع القيمة)	**القيمة السوقية:** هي المبلغ المقدر الذي ينبغي على أساسه مبادلة الأصول أو الالتزامات في تاريخ التقييم بين مشتر راغب وبائع راغب في إطار معاملة على أساس محايد بعد تسويق مناسب حيث يتصرف كلٌّ طرف من الأطراف بمعرفة وحكمة دون قسر أو إجبار المصدر (معايير التقييم الدولية 2020, النسخة الالكترونية صفحة 36 فقرة 3.1)
حالة عدم اليقين	هي الحالة الناتجة عن عدم توفر أدلة ومؤشرات في زمن معين تمكن المقيم من أداء عملية التقييم بالطريقة المثلى
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 علي أي حال من الأحوال لأي غرض آخر. وبناءً عليه، لا تتحمل الشركة أو المقيم أي مسؤولية عن أي خسارة بتكبدها 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 إي التزام، بمراجعة حسابات التقييم وتعديل وتنقيح نتائجه على ضوء معلومات كانت موجودة في تاريخ التقييم لكنها اتضحت له لاحقاً.
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 ، خاصةً تطبيق معايير التقييم الدولية 2020 .
استقلالية المقيم	شركة تثمين وممثليها من مقيميين ومساعدين قاموا بإجراء عملية التقييم دونما أي تحيز، كما إنهم يعملون بموضوعية ويتمتعون بالاستقلالية عن العميل وشركاته التابعة أو الأطراف التابعين له. وليس للشركة وممثليها أي مصلحة حالية أو مرتقبة لدى العميل أو أي من شركاته التابعة أو الأطراف التابعين له، كما أنه ليس من بين هؤلاء العالمين ببواطن الأمور لدى العميل أو هؤلاء الذين لديهم علاقات داخلية أو ارتباطات مع العميل وشركاته التابعة أو الأطراف التابعين له. وأتعاب 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.

(2-2) نطاق العمل | مراحل العمل

01 معاينة الأصل

تم استلام صك الملكية من العميل والذي يوضح أن مساحة العقار 1,923.60م² بالإضافة إلى كروكي يوضح موقع العقار بعد ذلك تم الوقوف على العقار ومطابقة المعلومات الوارد من العميل بالواقع

02 تحديد خصائص الاصل

من خلال المعاينة تبين أن الأصل موضع التقييم هو عبارة عن (مجمع سكني) بمدينة (الرياض).

03 جمع البيانات

بناءً على نوع العقار موضع التقييم تم تحديد نطاق جمع البيانات في مدينة (الرياض) حي (المعذر) وخاصة المنطقة المحيطة بالعقار

04 تحليل البيانات

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

05 تطبيق طرق التقييم

بعد تقدير الخبراء للاستخدام الحالي من ناحية السوق و البيانات المتوفرة عنه تم الاستنتاج بأن أسلوب رسملة الدخل و التكلفة هي الافضل لتقدير قيمة العقار .

06 تقدير القيمة

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

07 مراجعة القيمة

مراجعة القيمة من قبل لجنة المراجعة المكونة من 3 خبراء اخرين يقوم بمراجعة المعلومات و التحليلات و الافتراضات التي توصل اليها المقيم .

08 إعداد التقرير

العمل على اعداد التقرير وفقا لمعيار 101 لـ وصف التقرير ومعيار 103 إعداد التقارير

الشركة السعودية لتقييم وتثمين الأصول
Saudi Asset Valuation Company

الملاحق

أساليب التقييم

أساليب التقييم

الأسلوب	أسلوب السوق (طريقة المعاملات المقارنة)	تستخدم لـ	الارض

تعريف الأسلوب

- تستخدم طريقة المعامات المقارنة والمعروفة أيضًا باسم طريقة المعامات الإرشادية؛ معلومات عن صفقات لأصول مطابقة أو مماثلة للأصل محل التقييم للتوصل إلى مؤشر للقيمة. المصدر (معايير التقييم الدولية 2020, النسخة الالكترونية صفحة 54 فقرة 30.1)
- عندما تحتوي المقارنات التي يتم النظر فيها على معامات للأصل محل التقييم يُشار إلى هذه الطريقة في بعض الأحيان باسم طريقة المعاملات السابقة.
- وفقًا لهذا الأسلوب فإن الخطوة الأولى تتمثل في دراسة أسعار المعاملات الخاصة بالأصول المطابقة أو المماثلة التي تمت مؤخرًا في السوق. وإن كانت المعاملات التي تمت قليلة, من الأفضل أيضًا دراسة أسعار الأصول المطابقة أو المماثلة المدرجة أو المعروضة للبيع شريطة أن تكون هذه المعلومات واضحة وجرى تحليلها موضوعيًا. ويجب تعديل المعلومات المتعلقة بأسعار تلك المعاملات لكي تبين الفروق في شروط واحكام 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.

المنهجية

- تم جمع بيانات العروض المشابهة من مؤشر وزارة العدل ومسح السوق لمنطقة العقار, وتم الاستعانة بالبيانات المتوفرة في قاعدة بيانات الشركة السعودية لتقييم وتثمين الأصول وتم فرزها وتصنيفها وعمل التسويات اللازمة عليها للوصول إلى نتائج دقيقة

التطبيق

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

أساليب التقييم

الأسلوب	أسلوب التكلفة (طريقة الاحلال)	تستخدم لـ	المباني

تعريف الأسلوب

- يقدم أسلوب التكلفة مؤشرا للقيمة باستخدام المبدأ الاقتصادي الذي ينصل على أن المشتري لن يدفع لأصل ما أكثر من تكلفة الحصول على أصل ذي منفعة مماثلة سواء عن طريق الشراء أو البناء ما لم تكن هناك عوامل متعلقة بالوقت، أو الإزعاج أو المخاطر أو أي عوامل أخرى متعلقة.
- ويقدم الأسلوب مؤشرا للقيمة عن طريق حساب التكلفة الحالية لإحلال أو إعادة إنتاج الأصل، ومن ثم خصم الإهلاك المادي وجميع أشكال التقادم الأخرى.
- تكلفة الإحلال هي تكلفة تحديد السعر الذي يدفعه المشارك للحصول على منفعة مشابهة للأصل محل التقييم وليس الخصائص المادية الدقيقة للأصل. (كتاب معايير التقييم الدولية 2020 , صـ71)

المنهجية

- عادة ما يتم تعديل تكلفة الإحلال للتدهور المادي وجميع أشكال التقادم ذات الصلة، ويمكن بعد هذه التعديلات الإشارة إلى تكلفة الإحلال باسم تكلفة الإحلال المهلكة.

التطبيق

- حساب جميع التكاليف التي يتكبدها مشارك نموذجي في السوق يسعر لإنشاء أصل يقدم منفعة مماثلة أو الحصول عليه.
- تحديد أي إهلاك أو تقادم مادي أو وظيفي أو خارجي للأصل محل التقييم.
- خصم الإهلاك من التكاليف الإجمالية للوصول إلى قيمة الأصل محل التقييم.

أساليب التقييم

الأسلوب	أسلوب الدخل (رسملة الدخل)	تستخدم لـ	العقارات المدرة للدخل

تعريف الأسلوب

- يقدم مؤشرا للقيمة عن طريق تحويل التدفقات النقدية المستقبلية الى قيمة رأسمالية حالية و احدة.
- يتناول هذا الاسلوب الدخل الذي يحققه الاصل خلال عمره الانتاجي (العمر الافتراضي للأصل) و تقدر القيمة من خلال عملية الرسملة ، و يقصد بالرسملة تحويل الدخل الى مبلغ رأسمال باستخدام معدل خصم مناسب. و تتولد تدفقات الدخل بموجب عقود او ترتيبات غير تعاقدية مثل الربح المتوقع من استخدام او الاحتفاظ بالأصل
- و تتضمن الطرق التي تندرج ضمن اسلوب الدخل (رسملة الدخل) بتطبيق معامل المخاطر او الرسملة الكلي على فترة دخل واحدة معتادة

المنهجية

- إن تركيز الطريقة يكون على صافي الدخل النقدي المتوقع من الاصل مع مراعاة أي تكاليف رأسمالية مطلوبة لضمان تحقق أو استمرارية الدخل المتوقع.
- يركز المقيم في دراسة السوق على التعرف على مؤشرات الدخل المناسبة للعقار ودرجة استمراريتها وفقا لقوى العرض والطلب المستقبلية المتوقعة وليس التاريخية.
- اذا تمتع الاصل بدخل مستقر يرجح استخدام الرسملة بدلا من التدفقات النقدية.
- ان تقدير معامل الرسملة و الخصم يمثل تحدي مستمر للمقيم بسبب عدم شفافية السوق.

التطبيق

1) ------
2) ------

الشركة السعودية لتقييم وتثمين الأصول
Saudi Asset Valuation Company

المحور الثاني

معلومات ووصف العقار

وصف العقار

وصف عام	العقار عبارة عن مجمع سكني مساحته 1,923.60 م^2

بيانات الملكية	
رقم الصـك	310123032117
تاريخ الصـك	1439/03/05
رقم القطعة	القطعة الثانية من القطعة 199
رقم المخطط	1343
رقم البـلك	-

وصف الموقع	
الدولـة	المملكة العربية السعودية
المنطقة	الوسطى
المدينـة	الرياض
الحـــي	المعذر
الشـــارع	ابي المظفر المبارك

طبيعة العقار	☑ مستوية	☐ منخفضة	☐ مرتفعة	☐ دفان	☐ صبخة	☐ رملية	☐ صخرية
نظام البناء	سكني						

وصف العقار

حدود وأطوال الموقع				
شمـالاً	قطعة رقم 1	بطــول	40.0	م
جنوبـاً	شارع عرض 20 متر	بطــول	42.22	م
شرقـاً	شارع عرض 10 متر	بطــول	54.85	م
غربـاً	جزء من القطعة رقم 4	بطــول	41.33	م

الخدمات المتوفرة في الموقع					
	كهرباء	✓		خدمات أمنية	✓
	مياه	✓		مراكز طبية	✓
	إنارة	✓		مدارس	✓
	هاتف	✓		مراكز تسوق	✓
	طرق مسفلته	✓		تشجير	✓

وصف العقار

معلومات هامة عن العقار	
اسم العقار	مجمع المعذر السكني
الموقع	حي المعذر / مدينة الرياض
نوع العقار	مجمع سكني
عمر العقار	19 سنة
مساحة الأرض (م2)	1,923.60
مساحة البناء	1,906
عدد الأدوار	2
مكونات العقار	7 وحدات سكنية عبارة عن فلل مكونة من 3 غرف
عقود الإيجار الحالية	تم استئجار كافة الوحدات من قبل أفراد وشركات
مدة العقود	سنوية قابلة للتجديد
معدل الإشغال لعدد الوحدات (%)	100%
إجمالي الدخل الحالي (ريال)	600,000
مصروفات التشغيل والصيانة (ريال)	142,754
صافي الدخل التشغيلي (ريال)	457,246

تحليل دخل العقار

❖ إجمالي الإيرادات:

يتم تأجير المجمع السكني لعدد سبعة من المستأجرين الفرادى, وتبلغ قيمة الإيجارات السنوية للوحدات المؤجرة 600,000 ريال , ومن المتوقع زيادة هذه الإيجارات الفترة القادمة , حيث أنها أقل من المعدلات الإيجارية السائدة في السوق.

❖ معدلات الإشغال:

تبلغ نسبة الإشغال للعقار 100% حيث أنه لا يوجد أي وحدات شاغرة.

❖ مصروفات التشغيل والصيانة:

لا يتحمل المستأجرون أي مصروفات تشغيل أو صيانة للعقار المستأجر , حيث يتكفل المالك بهذه المصروفات جمعها ,, وحسب البيانات المالية التي أرسلها العميل فقد بلغت قيمة مصروفات التشغيل والصيانة بنهاية شهر سبتمبر 2020 حوالي 107,066 ريال عن تسعة أشهر فقط , وبافتراض ثبات نفس القيمة للفترة المتبقية في العام نتوقع أن تكون مصروفات التشغيل عن كامل السنة حوالي 142,754 ريال , وهي تمثل حوالي 24% من إجمالي الإيرادات

صورة كروكيه وحدودية للموقع

تحليل الموقع | صور توضح طبيعة الموقع

الشركة السعودية لتقييم وتثمين الأصول
Saudi Asset Valuation Company

المحور الثالث

نتيجة التقييم

مخاطر عملية التقييم

مخاطر عملية تقييم عقارات "الريت"

تنطوي عملية تقييم عقارات "الريت" على بعض المخاطر التي قد تؤثر في تحديد قيمة العقار العادلة , ومن أهم هذه المخاطر:

1 . مخاطر الاقتصاد الكلي:

قد تؤثر ظروف الاقتصاد الكلي للدولة على قيمة أي عقار , مثل معدلات التضخم والسيولة ومعدلات الفائدة وتكاليف التمويل والضرائب والحركة العامة في أسواق الأسهم المحلية والعالمية , حيث أن تغير هذه المؤشرات أو أحدها قد يؤثر بالسلب على قيمة العقار.

2. مخاطر عدم وجود ضمان لتحقيق الإيرادات المستهدفة:

بما أن تحقيق إيرادات يعتبر العامل الرئيس في تحديد قيمة عقارات الريت, لذلك فإن أي انخفاض في هذه الإيرادات نتيجة تغير ظروف السوق المختلفة قد يؤثر على قيمة العقار.

3. مخاطر تنظيمية وتشريعية:

قد تشهد البيئة التنظيمية أو القانونية أو التشريعية بعض التغييرات التي قد تؤثر على قيمة العقار , مثل ظهور بعض التشريعات البلدية بالحد من بعض النشاطات في أماكن محددة , أو تخفيض عدد الأدوار المسموح بها في أماكن أخرى مما يؤثر على القيمة النهائية للعقار.

4. مخاطر عدم وجود عقود طويلة الأجل:

يؤثر عدم أو قلة وجود عقود طويلة الأجل بشكل كبير على قيمة العقار , حيث أن وجود مثل هذه العقود يضفى نوعا من الاستقرار على دخل العقار وبالتالي على قيمته, في حين أن غياب وجودها يمكن أن يؤدي إلى تذبذب قيمة العقار.

5. مخاطر المنافسة:

إن كثرة المعروض من أي سلعة يؤدي إلى وجود منافسة في الأسعار المقدمة للمستهلكين, كذلك الأمر في سوق العقار فإن زيادة المعروض من الوحدات العقارية ودخول منافسين جدد للسوق يمكن أن يؤدي إلى انخفاض أسعار الخدمة وبالتالي انخفاض الإيرادات ومن ثم قيمة العقار.

6. البيانات المستقبلية:

يعتمد تقييم بعض العقارات خاصة الحديثة منها والتي ليس لها تاريخ تشغيلي على توقعات المقيم وقراءته المستقبلية للسوق بصفة عامة وسق العقار بصفة خاصة , وقد تختلف ظروف التشغيل المستقبلية عن الافتراضات المستخدمة في عملية التقييم , الأمر الذي يؤدي حتما لتغيير قيمة العقار.

تسوية المقارنات

التسويات	العقار موضع التقييم	مقارنة 1	- + 0%	مقارنة 2	- + 0%	مقارنة 3	- + 0%
سعر المتر المربع		2’700		2’400		3’000	
المساحة (م2)	1’924	2’370	10,0%	1’050	15,0%-	800	30,0%-
نوع الاستخدام	سكني	سكني	0,0%	سكني	0,0%	سكني	0,0%
الواجهة	2	2	0,0%	2	0,0%	2	0,0%
سهولة الوصول	جيدة	جيدة	0,0%	جيدة	0,0%	جيدة	0,0%
القرب من الطريق الرئيسي	طريقان	طريق واحد	0,0%	طريق واحد	0,0%	طريق واحد	0,0%
القرب من المرافق	قريب	قريب	0,0%	قريب	0,0%	قريب	0,0%
توفر الخدمات	متوفره جميع الخدمات	متوفره جميع الخدمات	0,0%	متوفره جميع الخدمات	0,0%	متوفره جميع الخدمات	0,0%
حالة السوق (تاريخ التقييم أو البيع)	2’019	2’019	0,0%	2’019	0,0%	2’019	0,0%
صافي التقييم			10,0%		15,0%-		30,0%-
صافي سعر السوق بعد التسوية (ريال)		2’970		2’040		2’100	
متوسط سعر المتر (ريال / م2)		2’370					
سعر المتر بعد التقريب		2’400					

نتائج التقييم

الاستنتاج

✓ **الطريقة الاولى : (طريقة التكلفة)**

طريقة التكلفة	
مسطحات البناء	1,906
تكلفة بناء متر البناء	1,500
معدل الإهلاك السنوي	2.5%
عمر العقار	19.0
إجمالي معدل الإهلاك	47.5%
قيمة متر البناء بعد خصم الإهلاك	788
إجمالي كلفة البناء	1,500,975
مساحة الأرض	1,924
قيمة متر الأرض	2,400
قيمة الأرض	4,616,640
إجمالي قيمة العقار	6,117,615
القيمة المعتمدة	6,118,000

- تم احتساب مساحة مسطحات البناء حسب البيانات الواردة في رخصة البناء.
- تم تقدير تكلفة بناء المتر المربع من البناء حسب الأسعار الحالية لمواد البناء.
- تم تقدير نسبة الإهلاك حسب العمر الاقتصادي العقار
- تم التوصل لقيمة متر الأرض عن طريق البيوع المشابهة , والمبيعات المقارنة, وخبراء التقييم في «تثمين»

نتائج التقييم | أسلوب الدخل (رسملة الدخل)

الاستنتاج

✓ **الطريقة الثانية: أسلوب الدخل (رسملة الدخل)**

طريقة رسملة الدخل (حسب بيانات العميل)	
الدخل الفعال	600,000
قيمة مصروفات التشغيل و الصيانة	142,754
صافي الدخل	457,246
معامل الرسملة	8.5%
إجمالي قيمة العقار	5,379,362
اجمالي قيمة العقار تقريباً	5,379,000

نتائج التقييم

الاستنتاج

بما أن العقار موضع التقييم من العقارات المدرة للدخل , والعرض من التقييم هو طرح صندوق استثمار عقاري متداول فإن طريقة التدفقات النقدية المخصومة تعد الطريقة الأنسب والأفضل لتقييمه

بناء على اتباع المعايير وأساليب التقييم المتبعة و وفقا لمتطلبات العميل يرى خبراء تثمين ان قيمة العقار السوقية وحسب المعلومات التالية للعقار رقم الصك (310123032117) بمدينة (الرياض) في حي (المعذر)، مساحتها 1,923.60م²هي كالتالي:

- ✓ **تم اعتماد طريقة رسملة الدخل.**

طريقة رسملة الدخل (حسب بيانات العميل)	
الدخل الفعال	600,000
قيمة مصروفات التشغيل و الصيانة	142,754
صافي الدخل	457,246
معامل الرسملة	8.5%
إجمالي قيمة العقار	5,379,362
اجمالي قيمة العقار تقريباً	5,379,000

الملاحظات

التوصيات

- ✓ بمراجعة المعطيات أعلاه ووفقًا لمسح السوق والبيوع المشابهة، يرى خبراء الشركة السعودية لتقييم وتثمين الأصول أن القيمة التي تم التوصل لها هي القيمة المرجحة وتعكس اتجاه السوق في الوقت الراهن.
- ✓ نوصي بأن يتم تقييم الارض خام بشكل دوري كل 3 أشهر نظرًا لتأثر السوق بالوضع الراهن بسبب أزمة كورونا.

ملاحظات عامة

- ❖ هامش التذبذب في القيمة بحدود + أو - 10 % وفقاً لظروف السوق الحالية
- ❖ البيانات المتوفرة المستخدمة في التقييم هي بيانات ما قبل أزمة كورونا ولم يتوفر لدينا بيانات متأثرة به، كما لم نستطع معرفة تأثير الاحداث الحالية على السوق وما هو أفق التغيير وحجم التذبذب.

مدير إدارة التقييم عبدالله آل محفوظ رقم العضوية (1210000273)	س.ت/١٠١٠٢٠٦١٦٢ الشركة السعودية لتقييم وتثمين الأصول تثمين VALUATION إدارة التقييم	المدير العام أحمد بن علي الطالعي رقم العضوية (1210000272)

الشركة السعودية لتقييم وتثمين الأصول
Saudi Asset Valuation Company

المحور الخامس

الملاحق

صورة الصك

صك

الحمد لله وحده والصلاة والسلام على من لا نبي بعده وبعد

فإن القطعة الثانية من أصل قطعة الأرض رقم ١٠٩ من المخطط رقم ١٠٢٢ الواقع في حي الغدير بمدينة الرياض .

وحدودها وأطوالها كالتالي:

شمالاً: القطعة رقم ١ بطول: (٤٠) أربعون متر

جنوباً: شارع عرض ٠ م بطول: (٢٢,٢٢) اثنين و أربعون متر و اثنين و عشرون سنتمتر

شرقاً: شارع عرض ٠ م بطول: (٤٥,٥٥) أربعة و خمسون متر و خمسة و خمسون سنتمتر

غرباً: جزء من القطعة رقم ٤ بطول: (٤١,٢٢) واحد و أربعون متر و ثلاثة و ثلاثون سنتمتر

ومساحتها: (١,٢٣٣,٠٠) ألف و مئتان و ثلاثة و عشرون متر مربعاً و ستون سنتمتراً مربعاً فقط مقام عليها مجمع فلل ومجزء بالمخطط رقم ١٥٢ في ١٤ / ٥ / ١٤١٤ هـ

وذلك بموجب الصك الصادر من هذه الإدارة برقم ٩٢٢٤٤ / ٢ وبتاريخ ٢٤٩ في ٢ / ٥ / ١٤٢٢ هـ

على ملك / شركة عبد الرحمن بن سعد الراشد وإخوانه المحدودة بموجب سجل تجاري رقم ١٠١٠١٠٥٥٣٩ وينتهي في ٧ / ٥ / ١٤٣٠ هـ . وعليه جرى التصديق تحريراً في ٢٤ / ٥ / ١٤٣٢ هـ لاعتماده وصلى الله على نبينا محمد وآله وصحبه وسلم .

كاتب العدل

عبدالرحمن بن علي بن عبدالله آل مهنا

Scanned by CamScanner

صور رخصة البناء

توضيح

شركة تثمين وممثليها من مقيميين ومساعدين قاموا بإجراء عملية التقييم دونما أي تحيز، كما إنهم يعملون بموضوعية ويتمتعون بالاستقلالية عن العميل وشركاته التابعة أو الأطراف التابعين له. وليس للشركة وممثليها أي مصلحة حالية أو مرتقبة لدى العميل أو أي من شركاته التابعة أو الأطراف التابعين له، كما أنه ليس من بين هؤلاء العالمين ببواطن الأمور لدى العميل أو هؤلاء الذين لديهم علاقات داخلية أو ارتباطات مع العميل وشركاته التابعة أو الأطراف التابعين له. وأتعاب 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.

الشركة السعودية لتقييم وتثمين الأصول
Saudi Asset Valuation Company

نهاية التقرير

تقرير تقييم عقاري

رقم التقرير : 100195

مقدم لـ

شركة السعودي الفرنسي كابيتال

ثمين
VALUATION
الشركة السعودية لتقييم وتثمين الأصول
Saudi Asset Valuation Company

مقدمة

السادة / شركة السعودي الفرنسي كابيتال

السلام عليكم و رحمة الله و بركاته وبعد ...

تشرفنا بقبولكم عرضنا لتقديم خدماتنا المهنية في مجال التقييم لعقار (مجمع تجاري) بمدينة (الرياض) بحي (النرجس) مساحتها (5,100) م² وعليه قمنا بمعاينة العقار موضوع التقييم وتحديد الأسلوب الأمثل للوصول للقيمة السوقية مع الالتزام بالمعايير والانظمة المحلية والدولية المعمول بها بمجال التقييم خاصة معايير التقييم الدولية (2020) والمعتمدة من الهيئة السعودية للمقيميين المعتمدين والتي على اساسها تم جمع البيانات وتحليلها للوصول الى القيمة السوقية، علماً بأن البيانات المتوفرة والمستخدمة في التقييم هي ما قبل جائحة كورونا ولم تتوفر لدينا بيانات أو معلومات تعكس اتجاه السوق في المستقبل وتبين أفق التغيير وحجم التذبذب ولدى فقد تم الاعتماد علي بيانات ما قبل الجائحة .

وبناء على اتباع المعايير وأساليب التقييم المتبعة ووفقا لمتطلبات العميل يرى خبراء تثمين ان القيمة السوقية (للمجمع التجاري) تساوي (15,942,000) ريال سعودي كما هو موثق بهذا التقرير.

المدير العام

أحمد بن علي الطالعي

رقم العضوية (1210000272)

الشركة السعودية لتقييم وتثمين الأصول
Saudi Asset Valuation Company

المحور الأول

المعايير العامة

الملخص التنفيذي

البند	البيان	البند	البيان
اسم العميل	شركة السعودي الفرنسي كابيتال	رقم الصك	310114039546 +310114039547
المستفيدون من التقييم	شركة السعودي الفرنسي كابيتال	تاريخ الصك	1439/03/05
الغرض من التقييم	صندوق ريت	رقم المخطط	2737
نوع العقار	مجمع تجاري	رقم القطعة	126,127,128, 122,121,120
عنوان العقار	المملكة العربية السعودية - الرياض-النرجس	أساس القيمة	القيمة السوقية
مساحة ارض العقار	5,100 م²	معايير التقييم المتبعة	معايير التقييم الدولية 2020
طبيعة الملكية	ملكية تامة	تاريخ المعاينة	2020/11/16م
أسلوب التقييم المتبعة	اسلوب السوق (طريقة المعاملات المقارنة) أسلوب الدخل (رسملة الدخل) أسلوب الدخل (طريقة التدفقات النقدية المخصومة) طريقة التكلفة	تاريخ التقييم	2020/12/31م
		تاريخ إصدار التقرير	2021/01/07م
القيمة السوقية للعقار (ريال)		**15,942,000**	

نطاق العمل | عن شركة التقييم

- تحدد هذه المعايير المتطلبات والاشتراطات الخاصة بإجراء أعمال التقييم، فيما عدا ما يتم تعديله بموجب معيار الأصول أو تطبيقات التقييم، والغرض من هذه المعايير هو تطبيقها على أعمال التقييم الخاصة بجميع الأصول ولأي أغراض تقييم أخرى تنطبق عليها معايير التقييم.

- تم إعداد هذا التقرير من قبل الشركة السعودية لتقييم وتثمين الأصول وفريق العمل الذي لديها والذي يتمتع بأعلى درجات الكفاءة والحيادية اللازمة، ومستفيدين من الموارد المتاحة لنا والمتمثلة في كفاءة فريقنا الاستشاري الذي يضم في عِداده نخبة من المستشارين المؤهلين بشهادات أكاديمية عليا وذات خبرات في مجال التقييم و الاستشارات، 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 المقيّمين سعة إدراك للقيام بمهامهم على أكمل وجه , هذا وتعمل الشركة على تحديث قاعدة معلوماتها بشكل مستمر.

- خبرتنا بأعمال التقييم والاستشارات تزيد عن الـ 10 سنوات ، وقمنا بتقديم اكثر من 24,000 تقرير تقييم خلال فترة عملنا.

- تشرفت شركة تثمين بتقديم خدماتها للجهات الحكومية والشبه حكومية ، لأغلب البنوك الموجودة في المملكة والشركات المالية والشركات العقارية والقطاعات الصناعية، والشركات التجارية وغيرها.

المعايير العامة | نطاق العمل (المعيار رقم 101)

معلومات العميل والاستخدام	
اسم العميل	شركة السعودي الفرنسي كابيتال
صاحب التقرير	شركة السعودي الفرنسي كابيتال
الاستخدام	-

طبيعة الأصول المقيّمة	
المدينة	الرياض
الحي	النرجس
المساحة	(5,100) م^2

نطاق العمل	التفاصيل
وصف التقرير	تقرير يوضح منهجية وخطوات التقييم ونتائج التقييم وصور ضوئية وحدودية للأصول موضوع التقييم وذلك وفقًا لمعيار 1.2 الخاص بالامتثال للمعايير وأعمال البحث والاستقصاء، ومعيار 1.3 الخاص بإعداد التقارير. (معايير التقييم الدولية 2020, من صـ26 إلى صـ31)
الغرض من التقييم	صندوق ريت .
الافتراضات	o تم افتراض أن العقار ذات ملكية تامة وليس عليه أي التزامات. o لقد تم استلام صور ضوئية من العميل للصك وصورة كروكيه للموقع و لم تقم تثمين بالعمل على التأكد من صحتهم و تم افتراض بان العقار غير مرهون و لا توجد عليه حقوق لجهات اخرى.
نطاق البحث والاستقصاء	لقد قمنا بدراسة سوق العقارات بمنطقة العقار المستهدف واستعننا 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.
طبيعة ومصادر المعلومات	مكاتب العقار بالمنطقة المستهدفة، تجار العقار، وزارة العدل، قاعدة البيانات الخاصة بشركة تثمين والتي يتم تحديثها بشكل مستمر
العملة المستخدمة في التقرير	ريال سعودي

المعايير العامة | نطاق العمل (المعيار رقم 101)

نطاق العمل	التفاصيل
أساس القيمة (نوع القيمة)	**القيمة السوقية:** هي المبلغ المقدر الذي ينبغي على أساسه مبادلة الأصول أو الالتزامات في تاريخ التقييم بين مشتر راغب وبائع راغب في إطار معاملة على أساس محايد بعد تسويق مناسب حيث يتصرف كلٌّ طرف من الأطراف بمعرفة وحكمة دون قسر أو إجبار المصدر (معايير التقييم الدولية 2020, النسخة الالكترونية صفحة 36 فقرة 3.1)
حالة عدم اليقين	هي الحالة الناتجة عن عدم توفر أدلة ومؤشرات في زمن معين تمكن المقيم من أداء عملية التقييم بالطريقة المثلى
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 علي أي حال من الأحوال لأي غرض آخر. وبناءً عليه، لا تتحمل الشركة أو المقيم أي مسؤولية عن أي خسارة بتكبدها 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 إي التزام، بمراجعة حسابات التقييم وتعديل وتنقيح نتائجه على ضوء معلومات كانت موجودة في تاريخ التقييم لكنها اتضحت له لاحقاً.
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 ، خاصةً تطبيق معايير التقييم الدولية 2020 .
استقلالية المقيم	شركة تثمين وممثليها من مقيميين ومساعدين قاموا بإجراء عملية التقييم دونما أي تحيز، كما إنهم يعملون بموضوعية ويتمتعون بالاستقلالية عن العميل وشركاته التابعة أو الأطراف التابعين له. وليس للشركة وممثليها أي مصلحة حالية أو مرتقبة لدى العميل أو أي من شركاته التابعة أو الأطراف التابعين له، كما أنه ليس من بين هؤلاء العالمين ببواطن الأمور لدى العميل أو هؤلاء الذين لديهم علاقات داخلية أو ارتباطات مع العميل وشركاته التابعة أو الأطراف التابعين له. وأتعاب 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.

(2-2) نطاق العمل | مراحل العمل

01 معاينة الأصل

تم استلام صك الملكية من العميل والذي يوضح أن مساحة العقار 5,100م² بالإضافة إلى كروكي يوضح موقع العقار بعد ذلك تم الوقوف على العقار ومطابقة المعلومات الوارد من العميل بالواقع

02 تحديد خصائص الاصل

من خلال المعاينة تبين أن الأصل موضع التقييم هو عبارة عن (مجمع تجاري) بمدينة (الرياض).

03 جمع البيانات

بناءً على نوع العقار موضع التقييم تم تحديد نطاق جمع البيانات في مدينة (الرياض) حي (النرجس) وخاصةً المنطقة المحيطة بالعقار

04 تحليل البيانات

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

05 تطبيق طرق التقييم

بعد تقدير الخبراء للاستخدام الحالي من ناحية السوق و البيانات المتوفرة عنه تم الاستنتاج بأن أسلوب رسملة الدخل و التكلفة هي الافضل لتقدير قيمة العقار .

06 تقدير القيمة

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

07 مراجعة القيمة

مراجعة القيمة من قبل لجنة المراجعة المكونة من 3 خبراء اخرين يقوم بمراجعة المعلومات و التحليلات و الافتراضات التي توصل اليها المقيم .

08 إعداد التقرير

العمل على اعداد التقرير وفقا لمعيار 101 لـ وصف التقرير ومعيار 103 إعداد التقارير

الشركة السعودية لتقييم وتثمين الأصول
Saudi Asset Valuation Company

الملاحق

أساليب التقييم

أساليب التقييم

الأسلوب	أسلوب السوق (طريقة المعاملات المقارنة)	تستخدم لـ	الارض

تعريف الأسلوب

- تستخدم طريقة المعامات المقارنة والمعروفة أيضًا باسم طريقة المعامات الإرشادية؛ معلومات عن صفقات لأصول مطابقة أو مماثلة للأصل محل التقييم للتوصل إلى مؤشر للقيمة. المصدر (معايير التقييم الدولية 2020, النسخة الالكترونية صفحة 54 فقرة 30.1)
- عندما تحتوي المقارنات التي يتم النظر فيها على معامات للأصل محل التقييم يُشار إلى هذه الطريقة في بعض الأحيان باسم طريقة المعاملات السابقة.
- وفقًا لهذا الأسلوب فإن الخطوة الأولى تتمثل في دراسة أسعار المعاملات الخاصة بالأصول المطابقة أو المماثلة التي تمت مؤخرًا في السوق. وإن كانت المعاملات التي تمت قليلة, من الأفضل أيضًا دراسة أسعار الأصول المطابقة أو المماثلة المدرجة أو المعروضة للبيع شريطة أن تكون هذه المعلومات واضحة وجرى تحليلها موضوعيًا. ويجب تعديل المعلومات المتعلقة بأسعار تلك المعاملات لكي تبين الفروق في شروط واحكام 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.

المنهجية

- تم جمع بيانات العروض المشابهة من مؤشر وزارة العدل ومسح السوق لمنطقة العقار, وتم الاستعانة بالبيانات المتوفرة في قاعدة بيانات الشركة السعودية لتقييم وتثمين الأصول وتم فرزها وتصنيفها وعمل التسويات اللازمة عليها للوصول إلى نتائج دقيقة

التطبيق

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

أساليب التقييم

الأسلوب	أسلوب التكلفة (طريقة الاحلال)	تستخدم لـ	المباني

تعريف الأسلوب

- يقدم أسلوب التكلفة مؤشرا للقيمة باستخدام المبدأ الاقتصادي الذي ينصل على أن المشتري لن يدفع لأصل ما أكثر من تكلفة الحصول على أصل ذي منفعة مماثلة سواء عن طريق الشراء أو البناء ما لم تكن هناك عوامل متعلقة بالوقت، أو الإزعاج أو المخاطر أو أي عوامل أخرى متعلقة.
- ويقدم الأسلوب مؤشرا للقيمة عن طريق حساب التكلفة الحالية لإحلال أو إعادة إنتاج الأصل، ومن ثم خصم الإهلاك المادي وجميع أشكال التقادم الأخرى.
- تكلفة الإحلال هي تكلفة تحديد السعر الذي يدفعه المشارك للحصول على منفعة مشابهة للأصل محل التقييم وليس الخصائص المادية الدقيقة للأصل. (كتاب معايير التقييم الدولية 2020 , صـ71)

المنهجية

- عادة ما يتم تعديل تكلفة الإحلال للتدهور المادي وجميع أشكال التقادم ذات الصلة، ويمكن بعد هذه التعديلات الإشارة إلى تكلفة الإحلال باسم تكلفة الإحلال المهلكة.

التطبيق

- حساب جميع التكاليف التي يتكبدها مشارك نموذجي في السوق يسعر لإنشاء أصل يقدم منفعة مماثلة أو الحصول عليه.
- تحديد أي إهلاك أو تقادم مادي أو وظيفي أو خارجي للأصل محل التقييم.
- خصم الإهلاك من التكاليف الإجمالية للوصول إلى قيمة الأصل محل التقييم.

أساليب التقييم

الأسلوب	أسلوب الدخل (رسملة الدخل)	تستخدم لـ	العقارات المدرة للدخل

تعريف الأسلوب

- يقدم مؤشرا للقيمة عن طريق تحويل التدفقات النقدية المستقبلية الى قيمة رأسمالية حالية و احدة.
- يتناول هذا الاسلوب الدخل الذي يحققه الاصل خلال عمره الانتاجي (العمر الافتراضي للأصل) و تقدر القيمة من خلال عملية الرسملة ، و يقصد بالرسملة تحويل الدخل الى مبلغ رأسمال باستخدام معدل خصم مناسب. و تتولد تدفقات الدخل بموجب عقود او ترتيبات غير تعاقدية مثل الربح المتوقع من استخدام او الاحتفاظ بالأصل
- و تتضمن الطرق التي تندرج ضمن اسلوب الدخل (رسملة الدخل) بتطبيق معامل المخاطر او الرسملة الكلي على فترة دخل واحدة معتادة

المنهجية

- إن تركيز الطريقة يكون على صافي الدخل النقدي المتوقع من الاصل مع مراعاة أي تكاليف رأسمالية مطلوبة لضمان تحقق أو استمرارية الدخل المتوقع.
- يركز المقيم في دراسة السوق على التعرف على مؤشرات الدخل المناسبة للعقار ودرجة استمراريتها وفقا لقوى العرض والطلب المستقبلية المتوقعة وليس التاريخية.
- اذا تمتع الاصل بدخل مستقر يرجح استخدام الرسملة بدلا من التدفقات النقدية.
- ان تقدير معامل الرسملة و الخصم يمثل تحدي مستمر للمقيم بسبب عدم شفافية السوق.

التطبيق

1) ------
2) ------

الشركة السعودية لتقييم وتثمين الأصول
Saudi Asset Valuation Company

المحور الثاني

معلومات ووصف العقار

وصف العقار

وصف عام	العقار عبارة عن مجمع تجاري مساحته 5,100 م^2

بيانات الملكية	
رقم الصـك	310114039547+ 310114039546
تاريخ الصـك	1439/03/05
رقم القطعة	126 , 127 ,128, 120 , 121 , 122
رقم المخطط	2737
رقم البـلك	-

وصف الموقع	
الدولـة	المملكة العربية السعودية
المنطقة	الوسطى
المدينـة	الرياض
الحـــي	النرجس
الشـــارع	عثمان بن عفان

طبيعة العقار	☑ مستوية	☐ منخفضة	☐ مرتفعة	☑ دفان	☑ صبخة	☐ رملية	☐ صخرية
نظام البناء	تجاري						

وصف العقار

حدود وأطوال الموقع				
شمـالاً	حسب الصكوك المرفقة	بطــول	حسب الصكوك المرفقة	م
جنوبـاً	حسب الصكوك المرفقة	بطــول	حسب الصكوك المرفقة	م
شرقـاً	حسب الصكوك المرفقة	بطــول	حسب الصكوك المرفقة	م
غربـاً	حسب الصكوك المرفقة	بطــول	حسب الصكوك المرفقة	م

الخدمات المتوفرة في الموقع					
	كهرباء	✓		خدمات أمنية	✓
	مياه	✓		مراكز طبية	✓
	إنارة	✓		مدارس	✓
	هاتف	✓		مراكز تسوق	✓
	طرق مسفلته	✓		تشجير	✓

وصف العقار

معلومات هامة عن العقار	
اسم العقار	مجمع الراشد سترب مول
الموقع	حى النرجس بمدينة الرياض
نوع العقار	مجمع تجارى
عمر العقار	1
مساحة الأرض (م2)	5,100
مساحة البناء	4,406
عدد الأدوا ر	1
مكونات العقار	عبارة عن 7 معارض تجارية
إجمالى الدخل الحالى (ريال)	1,210,000
مصروفات التشغيل والصيانة (ريال)	125,671
صافى الدخل التشغيلى (ريال)	1,084,329

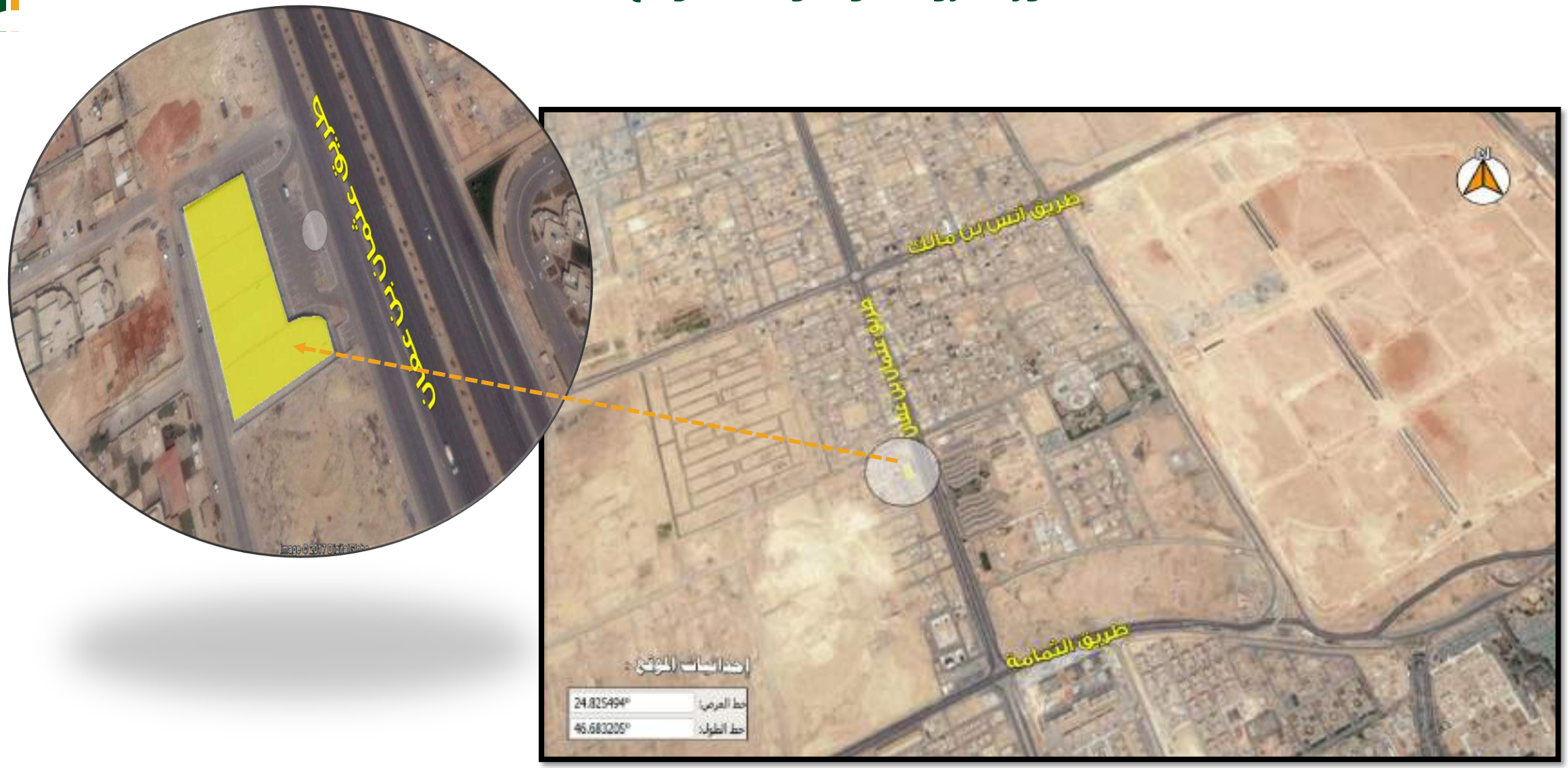
تحليل دخل العقار

إجمالي الإيرادات:
يتم تأجير المجمع التجاري لستة من المستأجرين الرئيسيين , وتبلغ الإيرادات السنوية للمجمع 1,210,000 ريال , حيث يستأجرون ما مساحته 5,537 متر مربع , وبذلك يكون متوسط قيمة المتر التأجيري حوالي 218 ريال , وتعد هذه الإيجارات أقل من المعدلات السائدة في محيط العقار , لذلك من المتوقع أن يتم زيادتها خلال الأعوام القادمة.

معدلات الإشغال:
تبلغ نسبة الإشغال للعقار 100% حيث أنه مؤجر بالكامل.

مصروفات التشغيل والصيانة:
لا يتحمل المستأجرون أي مصروفات تشغيل أو صيانة للعقار المستأجر , حيث يتكفل المالك بهذه المصروفات جمعها , وحسب البيانات المالية التي أرسلها العميل فقد بلغت قيمة مصروفات التشغيل والصيانة بنهاية شهر سبتمبر 2020 حوالي 94,253 ريال عن تسعة أشهر فقط , وبافتراض ثبات نفس القيمة للفترة المتبقية في العام نتوقع أن تكون مصروفات التشغيل عن كامل السنة حوالي 125,671 ريال , وقد انخفضت مصروفات التشغيل بنسبة 12.9% مقارنة بعام 2019

صورة كروكيه وحدودية للموقع



تحليل الموقع | صور توضح طبيعة الموقع

الشركة السعودية لتقييم وتثمين الأصول
Saudi Asset Valuation Company

المحور الثالث

نتيجة التقييم

مخاطر عملية التقييم

مخاطر عملية تقييم عقارات "الريت"

تنطوي عملية تقييم عقارات "الريت" على بعض المخاطر التي قد تؤثر في تحديد قيمة العقار العادلة , ومن أهم هذه المخاطر:

1 . مخاطر الاقتصاد الكلي:

قد تؤثر ظروف الاقتصاد الكلي للدولة على قيمة أي عقار , مثل معدلات التضخم والسيولة ومعدلات الفائدة وتكاليف التمويل والضرائب والحركة العامة في أسواق الأسهم المحلية والعالمية , حيث أن تغير هذه المؤشرات أو أحدها قد يؤثر بالسلب على قيمة العقار.

2. مخاطر عدم وجود ضمان لتحقيق الإيرادات المستهدفة:

بما أن تحقيق إيرادات يعتبر العامل الرئيس في تحديد قيمة عقارات الريت, لذلك فإن أي انخفاض في هذه الإيرادات نتيجة تغير ظروف السوق المختلفة قد يؤثر على قيمة العقار.

3. مخاطر تنظيمية وتشريعية:

قد تشهد البيئة التنظيمية أو القانونية أو التشريعية بعض التغييرات التي قد تؤثر على قيمة العقار , مثل ظهور بعض التشريعات البلدية بالحد من بعض النشاطات في أماكن محددة , أو تخفيض عدد الأدوار المسموح بها في أماكن أخرى مما يؤثر على القيمة النهائية للعقار.

4. مخاطر عدم وجود عقود طويلة الأجل:

يؤثر عدم أو قلة وجود عقود طويلة الأجل بشكل كبير على قيمة العقار , حيث أن وجود مثل هذه العقود يضفى نوعا من الاستقرار على دخل العقار وبالتالي على قيمته, في حين أن غياب وجودها يمكن أن يؤدي إلى تذبذب قيمة العقار.

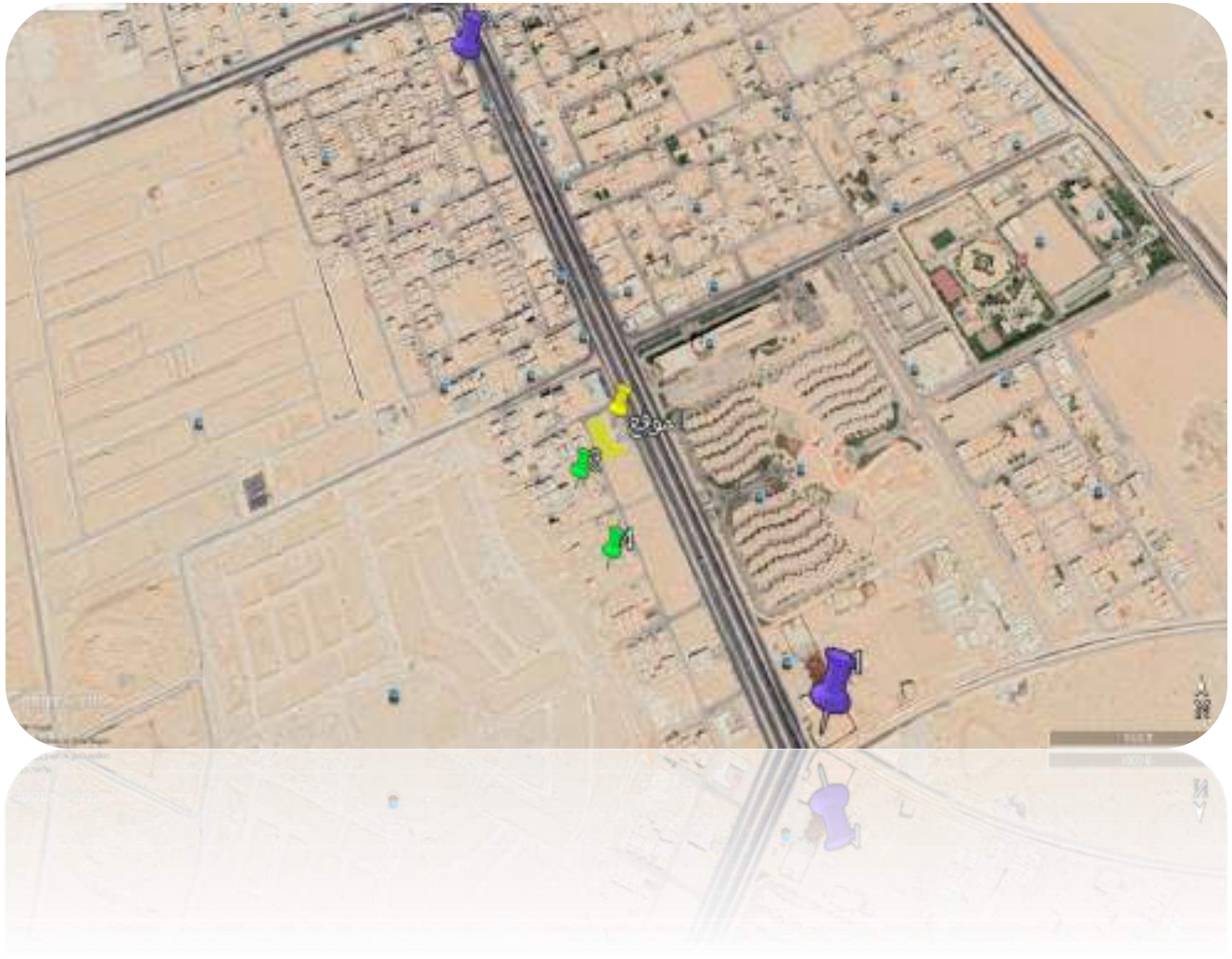
5. مخاطر المنافسة:

إن كثرة المعروض من أي سلعة يؤدي إلى وجود منافسة في الأسعار المقدمة للمستهلكين, كذلك الأمر في سوق العقار فإن زيادة المعروض من الوحدات العقارية ودخول منافسين جدد للسوق يمكن أن يؤدي إلى انخفاض أسعار الخدمة وبالتالي انخفاض الإيرادات ومن ثم قيمة العقار.

6. البيانات المستقبلية:

يعتمد تقييم بعض العقارات خاصة الحديثة منها والتي ليس لها تاريخ تشغيلي على توقعات المقيم وقراءته المستقبلية للسوق بصفة عامة وسق العقار بصفة خاصة , وقد تختلف ظروف التشغيل المستقبلية عن الافتراضات المستخدمة في عملية التقييم , الأمر الذي يؤدي حتما لتغيير قيمة العقار.

مقارنات الاراضي



رقم	مقارنات الاراضي
1	أرض تجاري مساحة 1800 م2 , سعر المتر 5000 ريال
2	أرض تجاري مساحة 1050 م2 , سعر المتر 6500 ريال
3	أرض سكني مساحة 750 م2 , سعر المتر 2500 ريال
4	أرض سكني مساحة 535 م2 , سعر المتر 2200 ريال

مقارنات الايجارات

رقم	مقارنات للإيجار
1	محل للإيجار , المساحة 80 م2 , قيمة المتر التأجيري 500 ريال
2	مقارنة 2 , معرض رقم 1 , مساحة 182.5 م , مساحة الميزان 79.5 م2 , سعر المتر 500 ريال
3	مقارنة 2, معرض رقم 2 , مساحة 150.5 م , مساحة الميزان 78.5 م2 , سعر المتر 500 ريال
4	مقارنة 2, معرض رقم 3, مساحة 302.5 م , مساحة الميزان 145.5 م2 , سعر المتر 500 ريال

نتائج التقييم

الاستنتاج

✓ **الطريقة الاولى : (طريقة التكلفة)**

طريقة التكلفة	
إجمالي مسطحات البناء	4,406
قيمة المتر المربع	1,000
معدل الإهلاك السنوي	2.5%
عمر العقار	2.0
معدل الإهلاك الإجمالي	5.0%
قيمة المتر بعد الإهلاك	950
إجمالي تكلفة البناء	4,185,700
مساحة الأرض	5,100
قيمة متر الأرض	3,700
قيمة الأرض	18,870,000
إجمالي قيمة العقار	23,055,700

- تم احتساب مساحة مسطحات البناء حسب البيانات الواردة في رخصة البناء.
- تم تقدير تكلفة بناء المتر المربع من البناء حسب الأسعار الحالية لمواد البناء.
- تم تقدير نسبة الإهلاك حسب العمر الاقتصادي العقار
- تم التوصل لقيمة متر الأرض عن طريق البيوع المشابهة , والمبيعات المقارنة, وخبراء التقييم في «تثمين»

الاستنتاج

✓ **الطريقة الثانية: أسلوب الدخل (رسلمة الدخل)**

طريقة رسلمة الدخل (اعتمادا على بيانات العميل)	
البند	القيمة
الدخل الفعال الحالي	1,210,000
نسبة مصروفات التشغيل والصيانة	10.4%
قيمة مصروفات التشغيل والصيانة	125,671
صافي الدخل	1,084,329
معدل الرسملة	8.5%
قيمة العقار	12,756,814
إجمالي قيمة العقار تقريبا	12,757,000

افتراضات طريقة التدفقات النقدية المخصومة

افتراضات حساب معدل الخصم:

- يتكون معدل الخصم من أربع عوامل مؤثرة , وهي:
  - معدل العائد على السنوات الحكومية وقد افترضنا أنه متوسط العائد على اسندات الحكومية لمدة 5 و 10 سنوات , والبالغ تقريبا 3%
  - معدل التضخم: والذي من المتوقع أن يبلغ 2.5% حسب توقعات العديد من الجهات الدولية والمحلية للمملكة العربية السعودية خلال الفترة القادمة.
  - علاوة مخاطر السوق: وتم تقديرها من قبل الخبراء في "تثمين" حسب رؤيتهم لسوق العقارات التجارية خلال الفترة القادمة.
  - علاوة المخاطر الخاصة: وتم تقديرها أيض من قبل خبراء "تثمين" وذلك حسب رؤيتهم لوضع العقار نفسه ومدى تنافسيته في السوق خلال الفترة القادمة.

افتراضات حساب القيمة الاستردادية:

- تم استخدام معامل رسملة يتناسب مع مدى استقرار العقار مستقبليا ومدى المخاطر التي يمكن أن يتعرض لها حسب الوضع السائد في السوق للعقارات المشابهة:
- تم استخدام معدل التضخم المتوقع نفسه لحساب معدل النمو المتوقع مستقبلا.

افتراضات الإيرادات:

بلغ إجمالي الإيرادات الحالية 1,210,000 ريال وهو ناتج عن تأجير كافة المساحة المتاحة بالعقار والبالغة 5,537م2.
تم افتراض زيادة الإيرادات بنسبة 5% سنويا بعد العام الأول من التشغيل 2020 , حيث أن قيمة التأجير الحالية منخفضة بشكل ملحوظ عن قيمة التأجير العادلة.

افتراضات معدلات الإشغال:

يبلغ معدل الإشغال الحالي 100% , ومن المتوقع أن أن يستمر هذا المعدل في الاستمرار خلال الفترة القادمة نظرا لموقع العقار المتميز وانخفاض أسعار التأجير به عن العقارات المشابهة .

مصروفات التشغيل والصيانة:

يتحمل المستأجرون كافة المصروفات التشغيلية الخاصة بالمساحة التاجيرية الخاصة بهم , ولا يتحمل العقار سوى مصروفات التشغيل الخاصة بإدارته والمصروفات الخاصة بإدارة المكان ككل , وقد وصلت هذه السنة حسب البيانات المرسلة من العميل حوالي 10.4% وقد تم افتراض زيادة هذه النسبة لتكون 12% خلال فترة التدفقات النقدية.

الاستنتاج

✓ الطريقة الثانية: أسلوب الدخل (التدفقات النقدية المخصومة)

افتراضات طريقة خصم التدفقات النقدية	
إجمالي الدخل في حال التشغيل الكامل	1,210,000
المصروفات التشغيلية	12%
معدل الشواغر بعد الاستقرار	0%
فترة التدفقات النقدية	5 سنوات
معدل نمو الإيرادات	5% سنويا

لحساب معدل الخصم	
معدل عائد السندات الحكومية	3.0%
معدل التضخم	2.5%
علاوة مخاطر السوق	3.0%
علاوة المخاطر الخاصة	2.0%
معدل الخصم	10.5%

لحساب القيمة الأخيرة (الاستردادية)	
معامل الرسملة	8.0%
معدل النمو	2.5%

التدفقات النقدية المخصومة					
	2021	2022	2023	2024	2025
	0	1	2	3	4
نسبة نمو الإيرادات المتوقعة سنويا (%)	0%	5%	5.0%	5%	5%
إجمالي الدخل في حالة التشغيل الكامل	1,210,000	1,270,500	1,334,025	1,400,726	1,470,763
نسبة الشاغر %	0%	0%	0%	0%	0%
قيمة الشواغر	0	0	0	0	0
إجمالي الدخل الفعال	1,210,000	1,270,500	1,334,025	1,400,726	1,470,763
نسبة مصروفات التشغيل والصيانة	12%	12%	12%	12%	12%
قيمة مصروفات التشغيل والصيانة	145,200	152,460	160,083	168,087	176,492
صافي الدخل التشغيلي	1,064,800	1,118,040	1,173,942	1,232,639	1,294,271
القيمة الأخيرة (القيمة الاستردادية)					16,582,848
صافي التدفقات النقدية السنوية	1,064,800	1,118,040	1,173,942	1,232,639	17,877,119
معامل الخصم	100%	90%	82%	74%	67%
القيمة الحالية للتدفقات النقدية	1,064,800	1,011,801	961,440	913,585	11,990,807
إجمالي صافي القيمة الحالية	15,942,433				
إجمالي القيمة تقريبا	15,942,000				

نتائج التقييم

الاستنتاج

بما أن العقار موضع التقييم من العقارات المدرة للدخل , والعرض من التقييم هو طرح صندوق استثمار عقاري متداول فإن طريقة رسملة الدخل تعد الطريقة الأنسب والأفضل لتقييمه

بناء على اتباع المعايير وأساليب التقييم المتبعة و وفقا لمتطلبات العميل يرى خبراء تثمين ان قيمة العقار السوقية وحسب المعلومات التالية للعقار رقم الصك (310114039546 +310114039547) بمدينة (الرياض) في حي (النرجس)، مساحتها 5,100م^{2}هي كالتالي:

- ✓ **تم اعتماد طريقة التدفقات النقدية المخصومة.**

القيمة الاجمالية للعقار
مساحة الارض
5,100
قيمة العقار الاجمالية تقريباً
15,942,000
قيمة العقار الاجمالية كتابتاً
فقط خمسة عشر مليوناً وتسعمائة وإثنان وأربعون ألف ريال سعودي لا غير

الملاحظات

التوصيات

- ✓ بمراجعة المعطيات أعلاه ووفقًا لمسح السوق والبيوع المشابهة، يرى خبراء الشركة السعودية لتقييم وتثمين الأصول أن القيمة التي تم التوصل لها هي القيمة المرجحة وتعكس اتجاه السوق في الوقت الراهن.
- ✓ نوصي بأن يتم تقييم الارض بشكل دوري كل 3 أشهر نظرًا لتأثر السوق بالوضع الراهن بسبب أزمة كورونا.

ملاحظات عامة

- ❖ هامش التذبذب في القيمة بحدود + أو - 10 % وفقاً لظروف السوق الحالية
- ❖ البيانات المتوفرة المستخدمة في التقييم هي بيانات ما قبل أزمة كورونا ولم يتوفر لدينا بيانات متأثرة به، كما لم نستطع معرفة تأثير الاحداث الحالية على السوق وما هو أفق التغيير وحجم التذبذب.

مدير إدارة التقييم عبدالله آل محفوظ رقم العضوية (1210000273)	س.ت/١٠١٠٢٠٦١٦٢ الشركة السعودية لتقييم وتثمين الأصول تثمين VALUATION إدارة التقييم	المدير العام أحمد بن علي الطالعي رقم العضوية (1210000272)

الشركة السعودية لتقييم وتثمين الأصول
Saudi Asset Valuation Company

المحور الرابع

الملاحق

صكوك العقار

بسم الله الرحمن الرحيم

المملكة العربية السعودية
وزارة العدل
[٢٧٧]
كتابة العدل الأولى بالرياض

صك

الحمد لله وحده والصلاة والسلام على من لا نبي بعده وبعد:

فإن قطعة الأرض ١٢٠ و قطعة الأرض ١٢١ و قطعة الأرض ١٢٢ من المخطط رقم ٢٧٣٧ الواقع في حي النرجس بمدينة الرياض

وحدودها وأطوالها كالتالي:

شمالاً: شارع عرض ١٥م — بطول (٣٠٠) ثلاثون متر

جنوباً: قطعة رقم ١٢٩ — بطول (٣٠٠) ثلاثون متر

شرقاً: امتداد طريق التهيئة ٠٠م — بطول (٥٥) خمسة و ثمانون متر

غرباً: قطعة رقم ١٢٦ و ١٢٧ و ١٢٨ — بطول (٥٥) خمسة و ثمانون متر

ومساحتها: (٢٥٥٠٠) ألفان و خمسمائة و خمسون متر مربعاً فقط

وبالاستناد في الواقع على الصك الصادر من هذه الإدارة برقم ٢١٠١١٤٢٣٩٩٩٥ في ١٠ / ٥ / ١٤٣٨ هـ

قد انتقلت ملكيتها لـ: شركة صندوق بريان العقارات بموجب سجل تجاري رقم ١٠١٠٩٠١٠٠٣ في ٢٦ / ٢ / ١٤٣٩ هـ وينتهي في ٢٦ / ٢ / ١٤٣٨ هـ ، بثمن وقدره ١٠٠٤٥٠٠٠ عشرة مليون خمسة و أربعون ألفاً و خمسمائة ريال جزء من الثمن وعليه جرى التصديق تحريراً في ٥ / ٣ / ١٤٣٩ هـ للاستفادة ، وصلى الله على نبينا محمد وآله وصحبه وسلم.

كاتب العدل
محمد بن عثمان بن عبد الرحمن التميمي

بسم الله الرحمن الرحيم

المملكة العربية السعودية
وزارة العدل
[٢٧٧]
كتابة العدل الأولى بالرياض

صك

الحمد لله وحده والصلاة والسلام على من لا نبي بعده وبعد:

فإن قطعة الأرض ١٢٠ و قطعة الأرض ١٢١ و قطعة الأرض ١٢٢ من المخطط رقم ٢٧٣٧ الواقع في حي النرجس بمدينة الرياض

وحدودها وأطوالها كالتالي:

شمالاً: شارع عرض ١٥م — بطول (٣٠٠) ثلاثون متر

جنوباً: قطعة رقم ١٢٩ — بطول (٣٠٠) ثلاثون متر

شرقاً: امتداد طريق التهيئة ٠٠م — بطول (٥٥) خمسة و ثمانون متر

غرباً: قطعة رقم ١٢٦ و ١٢٧ و ١٢٨ — بطول (٥٥) خمسة و ثمانون متر

ومساحتها: (٢٥٥٠٠) ألفان و خمسمائة و خمسون متر مربعاً فقط

وبالاستناد في الواقع على الصك الصادر من هذه الإدارة برقم ٢١٠١١٤٢٣٩٩٩٥ في ١٠ / ٥ / ١٤٣٨ هـ

قد انتقلت ملكيتها لـ: شركة صندوق بريان العقارات بموجب سجل تجاري رقم ١٠١٠٩٠١٠٠٣ في ٢٦ / ٢ / ١٤٣٩ هـ وينتهي في ٢٦ / ٢ / ١٤٣٨ هـ ، بثمن وقدره ١٠٠٤٥٠٠٠ عشرة مليون خمسة و أربعون ألفاً و خمسمائة ريال جزء من الثمن وعليه جرى التصديق تحريراً في ٥ / ٣ / ١٤٣٩ هـ للاستفادة ، وصلى الله على نبينا محمد وآله وصحبه وسلم.

كاتب العدل
محمد بن عثمان بن عبد الرحمن التميمي

رخصة البناء

توضيح

شركة تثمين وممثليها من مقيميين ومساعدين قاموا بإجراء عملية التقييم دونما أي تحيز، كما إنهم يعملون بموضوعية ويتمتعون بالاستقلالية عن العميل وشركاته التابعة أو الأطراف التابعين له. وليس للشركة وممثليها أي مصلحة حالية أو مرتقبة لدى العميل أو أي من شركاته التابعة أو الأطراف التابعين له، كما أنه ليس من بين هؤلاء العالمين ببواطن الأمور لدى العميل أو هؤلاء الذين لديهم علاقات داخلية أو ارتباطات مع العميل وشركاته التابعة أو الأطراف التابعين له. وأتعاب 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.

الشركة السعودية لتقييم وتثمين الأصول
Saudi Asset Valuation Company

نهاية التقرير

تقرير تقييم عقاري

رقم التقرير : 100199

مقدم لـ

شركة السعودي الفرنسي كابيتال

ثمين
VALUATION
الشركة السعودية لتقييم وتثمين الأصول
Saudi Asset Valuation Company

مقدمة

السادة / شركة السعودي الفرنسي كابيتال

السلام عليكم و رحمة الله و بركاته وبعد ...

تشرفنا بقبولكم عرضنا لتقديم خدماتنا المهنية في مجال التقييم لعقار (مجمع سكني) بمدينة (دبي) بحي (الوصل) وعليه قمنا بمعاينة العقار موضوع التقييم وتحديد الأسلوب الأمثل للوصول للقيمة السوقية مع الالتزام بالمعايير والانظمة المحلية والدولية المعمول بها بمجال التقييم خاصة معايير التقييم الدولية (2020) والمعتمدة من الهيئة السعودية للمقيميين المعتمدين والتي على اساسها تم جمع البيانات وتحليلها للوصول الى القيمة السوقية، علماً بأن البيانات المتوفرة والمستخدمة في التقييم هي ما قبل جائحة كورونا ولم تتوفر لدينا بيانات أو معلومات تعكس اتجاه السوق في المستقبل وتبين أفق التغيير وحجم التذبذب ولدى فقد تم الاعتماد علي بيانات ما قبل الجائحة .

وبناء على اتباع المعايير وأساليب التقييم المتبعة ووفقا لمتطلبات العميل يرى خبراء تثمين ان القيمة السوقية (للمجمع السكني) تساوي (238,155,000) ريال سعودي كما هو موثق بهذا التقرير.

المدير العام

أحمد بن علي الطالعي

رقم العضوية (1210000272)

الشركة السعودية لتقييم وتثمين الأصول
Saudi Asset Valuation Company

المحور الأول

المعايير العامة

الملخص التنفيذي

البند	البيان	البند	البيان
اسم العميل	شركة السعودي الفرنسي كابيتال	رقم الصك	310110038095
المستفيدون من التقييم	شركة السعودي الفرنسي كابيتال	تاريخ الصك	1439/03/08 هـ
الغرض من التقييم	صندوق ريت	رقم المخطط	-
نوع العقار	مجمع سكني	رقم القطعة	-
عنوان العقار	الامارات العربية المتحدة- دبي-الوصل	أساس القيمة	القيمة السوقية
		معايير التقييم المتبعة	معايير التقييم الدولية 2020
طبيعة الملكية	ملكية تامة	تاريخ المعاينة	2020/11/20م
أسلوب التقييم المتبعة	اسلوب السوق (طريقة المعاملات المقارنة) أسلوب الدخل (رسملة الدخل) أسلوب التكلفة أسلوب الدخل(طريقة التدفقات النقدية المخصومة)	تاريخ التقييم	2020/12/31م
		تاريخ إصدار التقرير	2021/01/07م
القيمة السوقية للعقار (ريال)		**238,155,000**	

نطاق العمل | عن شركة التقييم

- تحدد هذه المعايير المتطلبات والاشتراطات الخاصة بإجراء أعمال التقييم، فيما عدا ما يتم تعديله بموجب معيار الأصول أو تطبيقات التقييم، والغرض من هذه المعايير هو تطبيقها على أعمال التقييم الخاصة بجميع الأصول ولأي أغراض تقييم أخرى تنطبق عليها معايير التقييم.

- تم إعداد هذا التقرير من قبل الشركة السعودية لتقييم وتثمين الأصول وفريق العمل الذي لديها والذي يتمتع بأعلى درجات الكفاءة والحيادية اللازمة، ومستفيدين من الموارد المتاحة لنا والمتمثلة في كفاءة فريقنا الاستشاري الذي يضم في عِداده نخبة من المستشارين المؤهلين بشهادات أكاديمية عليا وذات خبرات في مجال التقييم و الاستشارات، 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 المقيّمين سعة إدراك للقيام بمهامهم على أكمل وجه , هذا وتعمل الشركة على تحديث قاعدة معلوماتها بشكل مستمر.

- خبرتنا بأعمال التقييم والاستشارات تزيد عن الـ 10 سنوات ، وقمنا بتقديم اكثر من 24,000 تقرير تقييم خلال فترة عملنا.

- تشرفت شركة تثمين بتقديم خدماتها للجهات الحكومية والشبه حكومية ، لأغلب البنوك الموجودة في المملكة والشركات المالية والشركات العقارية والقطاعات الصناعية، والشركات التجارية وغيرها.

المعايير العامة | نطاق العمل (المعيار رقم 101)

معلومات العميل والاستخدام	
اسم العميل	شركة السعودي الفرنسي كابيتال
صاحب التقرير	شركة السعودي الفرنسي كابيتال
الاستخدام	-

طبيعة الأصول المقيّمة	
المدينة	دبي
الحي	الوصل

نطاق العمل	التفاصيل
وصف التقرير	تقرير يوضح منهجية وخطوات التقييم ونتائج التقييم وصور ضوئية وحدودية للأصول موضوع التقييم وذلك وفقًا لمعيار 1.2 الخاص بالامتثال للمعايير وأعمال البحث والاستقصاء، ومعيار 1.3 الخاص بإعداد التقارير. (معايير التقييم الدولية 2020، من صـ26 إلى صـ31)
الغرض من التقييم	صندوق ريت .
الافتراضات	o تم افتراض أن العقار ذات ملكية تامة وليس عليه أي التزامات. o لقد تم استلام صور ضوئية من العميل للصك وصورة كروكيه للموقع و لم تقم تثمين بالعمل على التأكد من صحتهم و تم افتراض بان العقار غير مرهون و لا توجد عليه حقوق لجهات اخرى.
نطاق البحث والاستقصاء	لقد قمنا بدراسة سوق العقارات بمنطقة العقار المستهدف واستعننا 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.
طبيعة ومصادر المعلومات	مكاتب العقار بالمنطقة المستهدفة، تجار العقار، وزارة العدل، قاعدة البيانات الخاصة بشركة تثمين والتي يتم تحديثها بشكل مستمر
العملة المستخدمة في التقرير	ريال سعودي

المعايير العامة | نطاق العمل (المعيار رقم 101)

نطاق العمل	التفاصيل
أساس القيمة (نوع القيمة)	**القيمة السوقية:** هي المبلغ المقدر الذي ينبغي على أساسه مبادلة الأصول أو الالتزامات في تاريخ التقييم بين مشتر راغب وبائع راغب في إطار معاملة على أساس محايد بعد تسويق مناسب حيث يتصرف كلٌّ طرف من الأطراف بمعرفة وحكمة دون قسر أو إجبار المصدر (معايير التقييم الدولية 2020, النسخة الالكترونية صفحة 36 فقرة 3.1)
حالة عدم اليقين	هي الحالة الناتجة عن عدم توفر أدلة ومؤشرات في زمن معين تمكن المقيم من أداء عملية التقييم بالطريقة المثلى
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 علي أي حال من الأحوال لأي غرض آخر. وبناءً عليه، لا تتحمل الشركة أو المقيم أي مسؤولية عن أي خسارة بتكبدها 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 إي التزام، بمراجعة حسابات التقييم وتعديل وتنقيح نتائجه على ضوء معلومات كانت موجودة في تاريخ التقييم لكنها اتضحت له لاحقاً.
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 ، خاصةً تطبيق معايير التقييم الدولية 2020 .
استقلالية المقيم	شركة تثمين وممثليها من مقيمين ومساعدين قاموا بإجراء عملية التقييم دونما أي تحيز، كما إنهم يعملون بموضوعية ويتمتعون بالاستقلالية عن العميل وشركاته التابعة أو الأطراف التابعين له. وليس للشركة وممثليها أي مصلحة حالية أو مرتقبة لدى العميل أو أي من شركاته التابعة أو الأطراف التابعين له، كما أنه ليس من بين هؤلاء العالمين ببواطن الأمور لدى العميل أو هؤلاء الذين لديهم علاقات داخلية أو ارتباطات مع العميل وشركاته التابعة أو الأطراف التابعين له. وأتعاب 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.

(2-2) نطاق العمل | مراحل العمل

01 معاينة الأصل

تم استلام بيانات من العميل توضح مساحة العقار بالإضافة إلى كروكي يوضح موقع العقار بعد ذلك تم الوقوف على العقار ومطابقة المعلومات الوارد من العميل بالواقع

02 تحديد خصائص الاصل

من خلال المعاينة تبين أن الأصل موضع التقييم هو عبارة عن 69 شقة سكنية في (مجمع سكني) بمدينة (دبي).

03 جمع البيانات

بناءً على نوع العقار موضع التقييم تم تحديد نطاق جمع البيانات في مدينة (دبي) حي (الوصل) وخاصةً المنطقة المحيطة بالعقار

04 تحليل البيانات

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

05 تطبيق طرق التقييم

بعد تقدير الخبراء للاستخدام الحالي من ناحية السوق و البيانات المتوفرة عنه تم الاستنتاج بأن أسلوب رسملة الدخل و التكلفة هي الافضل لتقدير قيمة العقار .

06 تقدير القيمة

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

07 مراجعة القيمة

مراجعة القيمة من قبل لجنة المراجعة المكونة من 3 خبراء اخرين يقوم بمراجعة المعلومات و التحليلات و الافتراضات التي توصل اليها المقيم .

08 إعداد التقرير

العمل على اعداد التقرير وفقا لمعيار 101 لـ وصف التقرير ومعيار 103 إعداد التقارير

الشركة السعودية لتقييم وتثمين الأصول
Saudi Asset Valuation Company

الملاحق

أساليب التقييم

أساليب التقييم

الأسلوب	أسلوب السوق (طريقة المعاملات المقارنة)	تستخدم لـ	الارض

تعريف الأسلوب

- تستخدم طريقة المعامات المقارنة والمعروفة أيضًا باسم طريقة المعامات الإرشادية؛ معلومات عن صفقات لأصول مطابقة أو مماثلة للأصل محل التقييم للتوصل إلى مؤشر للقيمة. المصدر (معايير التقييم الدولية 2020, النسخة الالكترونية صفحة 54 فقرة 30.1)
- عندما تحتوي المقارنات التي يتم النظر فيها على معامات للأصل محل التقييم يُشار إلى هذه الطريقة في بعض الأحيان باسم طريقة المعاملات السابقة.
- وفقًا لهذا الأسلوب فإن الخطوة الأولى تتمثل في دراسة أسعار المعاملات الخاصة بالأصول المطابقة أو المماثلة التي تمت مؤخرًا في السوق. وإن كانت المعاملات التي تمت قليلة, من الأفضل أيضًا دراسة أسعار الأصول المطابقة أو المماثلة المدرجة أو المعروضة للبيع شريطة أن تكون هذه المعلومات واضحة وجرى تحليلها موضوعيًا. ويجب تعديل المعلومات المتعلقة بأسعار تلك المعاملات لكي تبين الفروق في شروط واحكام 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.

المنهجية

- تم جمع بيانات العروض المشابهة من مؤشر وزارة العدل ومسح السوق لمنطقة العقار, وتم الاستعانة بالبيانات المتوفرة في قاعدة بيانات الشركة السعودية لتقييم وتثمين الأصول وتم فرزها وتصنيفها وعمل التسويات اللازمة عليها للوصول إلى نتائج دقيقة

التطبيق

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

أساليب التقييم

الأسلوب	أسلوب التكلفة (طريقة الاحلال)	تستخدم لـ	المباني

تعريف الأسلوب

- يقدم أسلوب التكلفة مؤشرا للقيمة باستخدام المبدأ الاقتصادي الذي ينصل على أن المشتري لن يدفع لأصل ما أكثر من تكلفة الحصول على أصل ذي منفعة مماثلة سواء عن طريق الشراء أو البناء ما لم تكن هناك عوامل متعلقة بالوقت، أو الإزعاج أو المخاطر أو أي عوامل أخرى متعلقة.
- ويقدم الأسلوب مؤشرا للقيمة عن طريق حساب التكلفة الحالية لإحلال أو إعادة إنتاج الأصل، ومن ثم خصم الإهلاك المادي وجميع أشكال التقادم الأخرى.
- تكلفة الإحلال هي تكلفة تحديد السعر الذي يدفعه المشارك للحصول على منفعة مشابهة للأصل محل التقييم وليس الخصائص المادية الدقيقة للأصل. (كتاب معايير التقييم الدولية 2020 , صـ71)

المنهجية

- عادة ما يتم تعديل تكلفة الإحلال للتدهور المادي وجميع أشكال التقادم ذات الصلة، ويمكن بعد هذه التعديلات الإشارة إلى تكلفة الإحلال باسم تكلفة الإحلال المهلكة.

التطبيق

- حساب جميع التكاليف التي يتكبدها مشارك نموذجي في السوق يسعر لإنشاء أصل يقدم منفعة مماثلة أو الحصول عليه.
- تحديد أي إهلاك أو تقادم مادي أو وظيفي أو خارجي للأصل محل التقييم.
- خصم الإهلاك من التكاليف الإجمالية للوصول إلى قيمة الأصل محل التقييم.

أساليب التقييم

الأسلوب	أسلوب الدخل (رسملة الدخل)	تستخدم لـ	العقارات المدرة للدخل

تعريف الأسلوب

- يقدم مؤشرا للقيمة عن طريق تحويل التدفقات النقدية المستقبلية الى قيمة رأسمالية حالية و احدة.
- يتناول هذا الاسلوب الدخل الذي يحققه الاصل خلال عمره الانتاجي (العمر الافتراضي للأصل) و تقدر القيمة من خلال عملية الرسملة ، و يقصد بالرسملة تحويل الدخل الى مبلغ رأسمال باستخدام معدل خصم مناسب. و تتولد تدفقات الدخل بموجب عقود او ترتيبات غير تعاقدية مثل الربح المتوقع من استخدام او الاحتفاظ بالأصل
- و تتضمن الطرق التي تندرج ضمن اسلوب الدخل (رسملة الدخل) بتطبيق معامل المخاطر او الرسملة الكلي على فترة دخل واحدة معتادة

المنهجية

- إن تركيز الطريقة يكون على صافي الدخل النقدي المتوقع من الاصل مع مراعاة أي تكاليف رأسمالية مطلوبة لضمان تحقق أو استمرارية الدخل المتوقع.
- يركز المقيم في دراسة السوق على التعرف على مؤشرات الدخل المناسبة للعقار ودرجة استمراريتها وفقا لقوى العرض والطلب المستقبلية المتوقعة وليس التاريخية.
- اذا تمتع الاصل بدخل مستقر يرجح استخدام الرسملة بدلا من التدفقات النقدية.
- ان تقدير معامل الرسملة و الخصم يمثل تحدي مستمر للمقيم بسبب عدم شفافية السوق.

التطبيق

1) ------
2) ------

الشركة السعودية لتقييم وتثمين الأصول
Saudi Asset Valuation Company

المحور الثاني

معلومات ووصف العقار

وصف العقار

وصف عام	العقار عبارة عن 69 وحدة سكنية مختلفة المساحات وعدد الغرف

بيانات الملكية	
رقم الصـك	-
تاريخ الصـك	-
رقم القطعة	-
رقم المخطط	-
رقم البـلك	-

وصف الموقع	
الدولـة	الامارات العربية المتحدة
المنطقة	الغربية
المدينـة	دبي
الحـــي	الوصل
الشـــارع	22 D st.

طبيعة العقار	☑ مستوية	☐ منخفضة	☐ مرتفعة	☐ دفان	☐ صبخة	☐ رملية	☐ صخرية
نظام البناء	سكني						

وصف العقار

حدود وأطوال الموقع				
شمـالاً	-	بطــول	-	م
جنوبـاً	-	بطــول	-	م
شرقـاً	-	بطــول	-	م
غربــاً	-	بطــول	-	م

الخدمات المتوفرة في الموقع					
	كهرباء	✓		خدمات أمنية	✓
	مياه	✓		مراكز طبية	✓
	إنارة	✓		مدارس	✓
	هاتف	✓		مراكز تسوق	✓
	طرق مسفلته	✓		تشجير	✓

وصف العقار

معلومات هامة عن العقار	
اسم العقار	مبنى سيتى ووك السكني B2
الموقع	الوصل , دبي , الإمارات العربية المتحدة
نوع العقار	مجمع سكني
عمر العقار	عام واحد
مساحة الأرض (م2)	
مساحة البناء	149,194.43 قدم مربع أو ما يعادل 13,864 م2 تقريبا
عدد الأدوار	8
مكونات العقار	عبارة عن 69 شقة سكنية متنوعة المساحات والغرف
عقود الإيجار الحالية	يوجد 68 وحدة مؤجرة من قبل أفراد
مدة العقود	عبارة عن عقود سنوية
معدل الإشغال للمساحات المستأجرة (%)	98.6%
إجمالي الدخل الحالي (ريال)	11,339,669
تقدير مصروفات التشغيل والصيانة (ريال)	3,676,353
صافي الدخل التشغيلي (ريال)	7,663,317

تحليل دخل العقار

إجمالي الإيرادات:

بلغت القيمة التأجيرية للعقود الحالية حسب البيانات التي أرسلها العميل حوالي 11,339.669 ريال , وذلك حصيلة تأجير 68 شقة من إجمالي 69 شقة, وبذلك يكون متوسط تأجير الوحدة الواحدة حوالي 169,759 ريال.

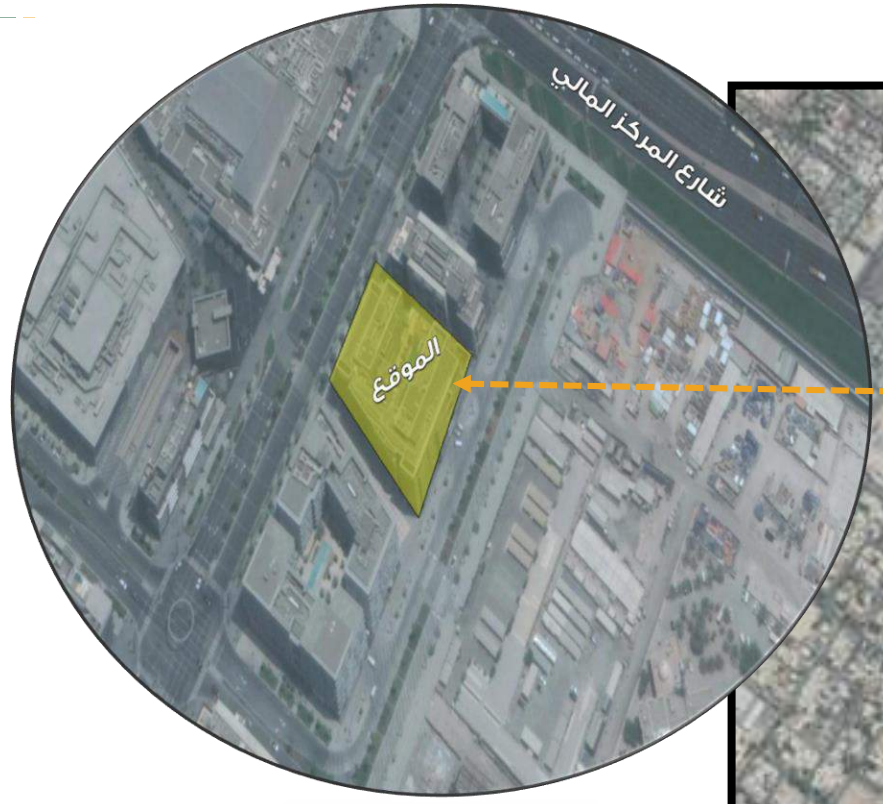
معدلات الإشغال:

بلغ معدل الإشغال الحالي حوالي 98.6% , حيث أن عدد الشقق المؤجرة 68 شقة من إجمالي 69 شقة.

مصروفات التشغيل والصيانة:

لا يتحمل المستأجرون أي مصروفات تشغيل أو صيانة للعقار المستأجر , حيث يدفع المالك قيمة العقد المبرم بينه وبين إحدى الشركات العاملة في مجال الصيانة والتشغيل , وقد زودنا العميل بقيمة هذه المصروفات حتى نهاية شهر سبتمبر 2020 والتي بلغت 2,757,264 ريال , وبافتراض ثبات نفس القيمة للفترة المتبقية في العام نتوقع أن تكون مصروفات التشغيل عن كامل السنة حوالي 3,676,323 ريال.

صورة كروكيه وحدودية للموقع



تحليل الموقع | صور توضح طبيعة الموقع

الشركة السعودية لتقييم وتثمين الأصول
Saudi Asset Valuation Company

المحور الثالث

نتيجة التقييم والتوصيات

تحليل التدفقات النقدية المخصومة

تحليل التدفقات النقدية

افتراضات الإيرادات:

المتوقع أن تبلغ إجمالي الإيرادات للعام الحالي 11,339,669 ريال وهو ناتج عن تأجير 68 شقة من إجمالي 69 شقة.
تم افتراض زيادة الإيرادات بنسبة 2% كل 3 سنوات

معدلات الإشغال:

يبلغ معدل الإشغال الحالي 98.6% , ولكن تم التحفظ على هذا المعدل ليكون 97% فقط خلال فترة التدفقات النقدية .

مصروفات التشغيل والصيانة:

من المتوقع أن تصل نسبة مصروفات التشغيل والصيانة بنهاية هذا العام وبناء على البيانات الفعلية التي تم تحقيقها خلال الفترة حتى سبتمبر من العام الجاري إلى حوالي 32% , وقد تم خفض هذه النسبة لتتماشي مع المعدلات السائدة في السوق لتصل إلى 25% وهي أعلى قليلا من النسبة المتحققة للعام الماضي 2019.

مخاطر عملية التقييم

مخاطر عملية تقييم عقارات "الريت"

تنطوي عملية تقييم عقارات "الريت" على بعض المخاطر التي قد تؤثر في تحديد قيمة العقار العادلة , ومن أهم هذه المخاطر:

1 . مخاطر الاقتصاد الكلي:

قد تؤثر ظروف الاقتصاد الكلي للدولة على قيمة أي عقار , مثل معدلات التضخم والسيولة ومعدلات الفائدة وتكاليف التمويل والضرائب والحركة العامة في أسواق الأسهم المحلية والعالمية , حيث أن تغير هذه المؤشرات أو أحدها قد يؤثر بالسلب على قيمة العقار.

2. مخاطر عدم وجود ضمان لتحقيق الإيرادات المستهدفة:

بما أن تحقيق إيرادات يعتبر العامل الرئيس في تحديد قيمة عقارات الريت, لذلك فإن أي انخفاض في هذه الإيرادات نتيجة تغير ظروف السوق المختلفة قد يؤثر على قيمة العقار.

3. مخاطر تنظيمية وتشريعية:

قد تشهد البيئة التنظيمية أو القانونية أو التشريعية بعض التغييرات التي قد تؤثر على قيمة العقار , مثل ظهور بعض التشريعات البلدية بالحد من بعض النشاطات في أماكن محددة , أو تخفيض عدد الأدوار المسموح بها في أماكن أخرى مما يؤثر على القيمة النهائية للعقار.

4. مخاطر عدم وجود عقود طويلة الأجل:

يؤثر عدم أو قلة وجود عقود طويلة الأجل بشكل كبير على قيمة العقار , حيث أن وجود مثل هذه العقود يضفى نوعا من الاستقرار على دخل العقار وبالتالي على قيمته, في حين أن غياب وجودها يمكن أن يؤدي إلى تذبذب قيمة العقار.

5. مخاطر المنافسة:

إن كثرة المعروض من أي سلعة يؤدي إلى وجود منافسة في الأسعار المقدمة للمستهلكين, كذلك الأمر في سوق العقار فإن زيادة المعروض من الوحدات العقارية ودخول منافسين جدد للسوق يمكن أن يؤدي إلى انخفاض أسعار الخدمة وبالتالي انخفاض الإيرادات ومن ثم قيمة العقار.

6. البيانات المستقبلية:

يعتمد تقييم بعض العقارات خاصة الحديثة منها والتي ليس لها تاريخ تشغيلي على توقعات المقيم وقراءته المستقبلية للسوق بصفة عامة وسق العقار بصفة خاصة , وقد تختلف ظروف التشغيل المستقبلية عن الافتراضات المستخدمة في عملية التقييم , الأمر الذي يؤدي حتما لتغيير قيمة العقار.

مقارنات المبيعات

مقارنات مبيعات شقق سيتي وو ك							
اسم العقار	المساحة بالقدم	المساحة بالمتر	عدد غرف النوم	الحمامات	سعر البيع المعروض	متوسط بيع القدم	متوسط بيع المتر
بناية 2 ايه	1,279	119	1	2	2,500,000	1,955	21,035
بناية 6 بى	1,310	122	1	2	2,199,000	1,679	18,064
بناية 14	1,288	120	1	2	2,150,000	1,669	17,964
بناية 2 ايه	1,227	114	1	2	1,900,000	1,548	16,664
11 ايه	1,238	115	1	2	1,900,000	1,535	16,516
بناية 14	1,290	120	1	2	2,044,399	1,585	17,055
بناية 12	1,486	138	1	2	2,250,000	1,514	16,294
بناية 10	1,830	170	2	4	3,200,000	1,749	18,818
بناية 16	2,334	217	2	4	3,450,000	1,478	15,907
بناية 9	1,989	185	2	2	4,334,000	2,179	23,449
18 بى	1,833	170	2	3	3,429,000	1,871	20,131
18 بى	1,979	184	2	3	3,410,173	1,723	18,544
بناية 9	1,989	185	2	2	4,334,000	2,179	23,449
6 ايه	1,909	177	2	4	3,152,000	1,651	17,768
بناية 10	2,212	206	3	4	4,450,000	2,012	21,649
بناية 16	2,270	211	3	4	3,700,000	1,630	17,541
بناية 5	2,678	249	3	4	4,300,000	1,606	17,279
21 ايه	2,457	228	3	4	3,200,000	1,302	14,016
13 بى	2,420	225	3	4	3,950,000	1,632	17,565
بناية 7	2,452	228	3	5	3,750,000	1,529	16,458
بناية 10	2,241	208	3	4	4,500,000	2,008	21,609
6 بى	3,483	324	4	5	7,400,000	2,125	22,864
بناية 9	4,433	412	4	6	7,536,100	1,700	18,294

نتائج التقييم

الاستنتاج

✓ **الطريقة الاولى : (طريقة المبيعات المقارنة)**

طريقة المبيعات المقارنة	
البند	القيمة
مساحة الشقق (غرفة) (قدم مربع)	16,034
قيمة القدم للشقق 1 غرفة	1,641
مساحة الشقق (2غرفة) (قدم مربع)	57,142
قيمة القدم للشقق 2 غرفة	1,833
مساحة الشقق (3غرفة) (قدم مربع)	66,896
قيمة القدم للشقق 3 غرفة	1,674
مساحة الشقق (4غرفة) (قدم مربع)	9,122
قيمة القدم للشقق 4 غرفة	1,912
إجمالي قيمة العقار	260,479,137
إجمالي قيمة العقار تقريبا	260,479,000

- تم احتساب مساحة مسطحات البناء حسب البيانات الواردة من العميل.
- تم الحصول علي قيمة القدم المربع حسب المقارنات التي حصلنا عليها من المسح الميداني من السوق

نتائج التقييم

الاستنتاج

✓ **الطريقة الثانية : (طريقة رسملة الدخل)**

طريقة رسملة الدخل (حسب بيانات العميل)	
البند	القيمة
إجمالي الدخل الفعال (ريال)	11,339,669
نسبة مصروفات التشغيل والصيانة	32.4%
إجمالي المصروفات التشغيلية (ريال)	3,676,353
صافي الدخل التشغيلي (ريال)	7,663,317
معدل الرسملة	3.5%
إجمالي قيمة العقار (ريال)	218,951,902
إجمالي قيمة العقار (ريال)	218,952,000

- تم الاعتماد على البيانات المرسلة من العميل حيث أنها تتماشي بنسبة كبيرة مع المعدلات السائدة في السوق.
- تم استخدام معدل رسملة مناسب مع طبيعة العقار , ويتماشى مع المعدلات السائدة في السوق.

نتائج التقييم

الاستنتاج

✓ الطريقة الثالثه : (طريقة التدفقات النقدية المخصومة)

افتراضات طريقة خصم التدفقات النقدية	
إجمالي الدخل في حال التشغيل الكامل	11,506,419
المصروفات التشغيلية	25%
معدل الشواغر بعد الا ستقرار	3%
فترة التدفقات النقدية	5 سنوات
معدل نمو الإيرادا ت	2% كل 3 سنوات

لحساب معدل الخصم	
معدل عائد السندات الحكومية	2.0%
معدل التضخم	1.5%
علاوة مخاطر السوق	1.0%
علاوة المخاطر الخاصة	1.0%
معدل الخصم	5.5%

لحساب القيمة الأخيرة (الا ستردادي ة)	
معامل الرسملة	3.5%
معدل النمو	1.5%

التدفقات النقدية المخصومة					
	2021	2022	2023	2024	2025
	0	1	2	3	4
نسبة نمو الإيرادات المتوقعة سنويا (%)	0%	0%	2.0%	0%	0%
إجمالي الدخل في حالة التشغيل الكامل	11,506,419	11,506,419	11,736,548	11,736,548	11,736,548
نسبة الشاغر %	1.4%	3.0%	3.0%	3.0%	3.0%
قيمة الشواغر	161,090	345,193	352,096	352,096	352,096
إجمالي الدخل الفعال	11,345,330	11,161,227	11,384,451	11,384,451	11,384,451
نسبة مصروفات التشغيل والصيانة	25%	25%	25%	25%	25%
قيمة مصروفات التشغيل والصيانة	2,836,332	2,790,307	2,846,113	2,846,113	2,846,113
صافي الدخل التشغيلي	8,508,997	8,370,920	8,538,339	8,538,339	8,538,339
القيمة الأخيرة (القيمة الا ستردادية)					247,611,818
صافي التدفقات النقدية السنوية	8,508,997	8,370,920	8,538,339	8,538,339	256,150,157
معامل الخصم	100%	95%	90%	85%	81%
القيمة الحالية للتدفقات النقدية	8,508,997	7,934,521	7,671,291	7,271,366	206,768,695
إجمالي صافي القيمة الحالية	238,154,871				
إجمالي القيمة تقريبا	238,155,000				

نتائج التقييم

الاستنتاج (بطريقة رسملة الدخل)

بناء على اتباع المعايير وأساليب التقييم المتبعة و وفقا لمتطلبات العميل يرى خبراء تثمين ان قيمة العقار السوقية وحسب المعلومات التالية للعقار رقم الصك (-) بمدينة (دبي) في حي (الوصل)، هي كالتالي:

- ✓ تم اعتماد طريقة التدفقات النقدية المخصومة.

القيمة الاجمالية للعقار
قيمة العقار الاجمالية تقريباً
238,155,000
قيمة العقار الاجمالية كتابتاً
فقط مائتان وثمانية وثلاثون مليوناً ومائة وخمسة وخمسون ألف ريال سعودي لا غير

الملاحظات

التوصيات

- ✓ بمراجعة المعطيات أعلاه ووفقًا لمسح السوق والبيوع المشابهة، يرى خبراء الشركة السعودية لتقييم وتثمين الأصول أن القيمة التي تم التوصل لها هي القيمة المرجحة وتعكس اتجاه السوق في الوقت الراهن.
- ✓ نوصي بأن يتم تقييم الارض خام بشكل دوري كل 3 أشهر نظرًا لتأثر السوق بالوضع الراهن بسبب أزمة كورونا.

ملاحظات عامة

- ❖ هامش التذبذب في القيمة بحدود + أو - 10 % وفقاً لظروف السوق الحالية
- ❖ البيانات المتوفرة المستخدمة في التقييم هي بيانات ما قبل أزمة كورونا ولم يتوفر لدينا بيانات متأثرة به، كما لم نستطع معرفة تأثير الاحداث الحالية على السوق وما هو أفق التغيير وحجم التذبذب.
- ❖ لم نستلم من العميل صكوك الملكية

المدير العام أحمد بن علي الطالعي رقم العضوية (1210000272)		مدير إدارة التقييم عبدالله آل محفوظ رقم العضوية (1210000273)

توضيح

شركة تثمين وممثليها من مقيميين ومساعدين قاموا بإجراء عملية التقييم دونما أي تحيز، كما إنهم يعملون بموضوعية ويتمتعون بالاستقلالية عن العميل وشركاته التابعة أو الأطراف التابعين له. وليس للشركة وممثليها أي مصلحة حالية أو مرتقبة لدى العميل أو أي من شركاته التابعة أو الأطراف التابعين له، كما أنه ليس من بين هؤلاء العالمين ببواطن الأمور لدى العميل أو هؤلاء الذين لديهم علاقات داخلية أو ارتباطات مع العميل وشركاته التابعة أو الأطراف التابعين له. وأتعاب 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.

الشركة السعودية لتقييم وتثمين الأصول
Saudi Asset Valuation Company

نهاية التقرير

تقرير تقييم عقاري

رقم التقرير : 100206

مقدم لـ

شركة السعودي الفرنسي كابيتال

ثمين
VALUATION
الشركة السعودية لتقييم وتثمين الأصول
Saudi Asset Valuation Company

مقدمة

السادة / شركة السعودي الفرنسي كابيتال

السلام عليكم و رحمة الله و بركاته وبعد ...

تشرفنا بقبولكم عرضنا لتقديم خدماتنا المهنية في مجال التقييم لعقار (مول) بمدينة (ابها) مساحته (89,524) م² وعليه قمنا بمعاينة العقار موضوع التقييم وتحديد الأسلوب الأمثل للوصول للقيمة السوقية مع الالتزام بالمعايير والانظمة المحلية والدولية المعمول بها بمجال التقييم خاصة معايير التقييم الدولية (2020) والمعتمدة من الهيئة السعودية للمقيميين المعتمدين والتي على اساسها تم جمع البيانات وتحليلها للوصول الى القيمة السوقية، علماً بأن البيانات المتوفرة والمستخدمة في التقييم هي ما قبل جائحة كورونا ولم تتوفر لدينا بيانات أو معلومات تعكس اتجاه السوق في المستقبل وتبين أفق التغيير وحجم التذبذب ولدى فقد تم الاعتماد علي بيانات ما قبل الجائحة .

وبناء على اتباع المعايير وأساليب التقييم المتبعة ووفقا لمتطلبات العميل يرى خبراء تثمين ان القيمة السوقية (للمول) تساوي (637,435,000) ريال سعودي كما هو موثق بهذا التقرير.

المدير العام

أحمد بن علي الطالعي

رقم العضوية (1210000272)

الشركة السعودية لتقييم وتثمين الأصول
Saudi Asset Valuation Company

المحور الأول

المعايير العامة

الملخص التنفيذي

البند	البيان	البند	البيان
اسم العميل	شركة السعودي الفرنسي كابيتال	رقم الصك	571403000853
المستفيدون من التقييم	شركة السعودي الفرنسي كابيتال	تاريخ الصك	1438/12/23
الغرض من التقييم	صندوق ريت	رقم المخطط	-
نوع العقار	مول	رقم القطعة	-
عنوان العقار	المملكة العربية السعودية - ابها	أساس القيمة	القيمة السوقية
مساحة العقار	89,524 م²	معايير التقييم المتبعة	معايير التقييم الدولية 2020
طبيعة الملكية	ملكية تامة	تاريخ المعاينة	2020/11/23م
أسلوب التقييم المتبعة	اسلوب السوق (طريقة المعاملات المقارنة) أسلوب الدخل (رسملة الدخل) أسلوب الدخل (طريقة التدفقات النقدية المخصومة) طريقة التكلفة	تاريخ التقييم	2020/12/31م
		تاريخ إصدار التقرير	2021/01/07م
القيمة السوقية للعقار (ريال)			637,435,000

نطاق العمل | عن شركة التقييم

- تحدد هذه المعايير المتطلبات والاشتراطات الخاصة بإجراء أعمال التقييم، فيما عدا ما يتم تعديله بموجب معيار الأصول أو تطبيقات التقييم، والغرض من هذه المعايير هو تطبيقها على أعمال التقييم الخاصة بجميع الأصول ولأي أغراض تقييم أخرى تنطبق عليها معايير التقييم.

- تم إعداد هذا التقرير من قبل الشركة السعودية لتقييم وتثمين الأصول وفريق العمل الذي لديها والذي يتمتع بأعلى درجات الكفاءة والحيادية اللازمة، ومستفيدين من الموارد المتاحة لنا والمتمثلة في كفاءة فريقنا الاستشاري الذي يضم في عِداده نخبة من المستشارين المؤهلين بشهادات أكاديمية عليا وذات خبرات في مجال التقييم و الاستشارات، 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 المقيّمين سعة إدراك للقيام بمهامهم على أكمل وجه , هذا وتعمل الشركة على تحديث قاعدة معلوماتها بشكل مستمر.

- خبرتنا بأعمال التقييم والاستشارات تزيد عن الـ 10 سنوات ، وقمنا بتقديم اكثر من 24,000 تقرير تقييم خلال فترة عملنا.

- تشرفت شركة تثمين بتقديم خدماتها للجهات الحكومية والشبه حكومية ، لأغلب البنوك الموجودة في المملكة والشركات المالية والشركات العقارية والقطاعات الصناعية، والشركات التجارية وغيرها.

المعايير العامة | نطاق العمل (المعيار رقم 101)

معلومات العميل والاستخدام	
اسم العميل	شركة السعودي الفرنسي كابيتال
صاحب التقرير	شركة السعودي الفرنسي كابيتال
الاستخدام	-

طبيعة الأصول المقيّمة	
المدينة	ابها
المساحة	(89,524) م^2

نطاق العمل	التفاصيل
وصف التقرير	تقرير يوضح منهجية وخطوات التقييم ونتائج التقييم وصور ضوئية وحدودية للأصول موضوع التقييم وذلك وفقًا لمعيار 1.2 الخاص بالامتثال للمعايير وأعمال البحث والاستقصاء، ومعيار 1.3 الخاص بإعداد التقارير. (معايير التقييم الدولية 2020, من صـ26 إلى صـ31)
الغرض من التقييم	صندوق ريت .
الافتراضات	o تم افتراض أن العقار ذات ملكية تامة وليس عليه أي التزامات. o لقد تم استلام صور ضوئية من العميل للصك وصورة كروكيه للموقع و لم تقم تثمين بالعمل على التأكد من صحتهم و تم افتراض بان العقار غير مرهون و لا توجد عليه حقوق لجهات اخرى.
نطاق البحث والاستقصاء	لقد قمنا بدراسة سوق العقارات بمنطقة العقار المستهدف واستعننا 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.
طبيعة ومصادر المعلومات	مكاتب العقار بالمنطقة المستهدفة، تجار العقار، وزارة العدل، قاعدة البيانات الخاصة بشركة تثمين والتي يتم تحديثها بشكل مستمر
العملة المستخدمة في التقرير	ريال سعودي

المعايير العامة | نطاق العمل (المعيار رقم 101)

نطاق العمل	التفاصيل
أساس القيمة (نوع القيمة)	**القيمة السوقية:** هي المبلغ المقدر الذي ينبغي على أساسه مبادلة الأصول أو الالتزامات في تاريخ التقييم بين مشتر راغب وبائع راغب في إطار معاملة على أساس محايد بعد تسويق مناسب حيث يتصرف كلٌّ طرف من الأطراف بمعرفة وحكمة دون قسر أو إجبار المصدر (معايير التقييم الدولية 2020, النسخة الالكترونية صفحة 36 فقرة 3.1)
حالة عدم اليقين	هي الحالة الناتجة عن عدم توفر أدلة ومؤشرات في زمن معين تمكن المقيم من أداء عملية التقييم بالطريقة المثلى
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 علي أي حال من الأحوال لأي غرض آخر. وبناءً عليه، لا تتحمل الشركة أو المقيم أي مسؤولية عن أي خسارة بتكبدها 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 إي التزام، بمراجعة حسابات التقييم وتعديل وتنقيح نتائجه على ضوء معلومات كانت موجودة في تاريخ التقييم لكنها اتضحت له لاحقاً.
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 ، خاصةً تطبيق معايير التقييم الدولية 2020 .
استقلالية المقيم	شركة تثمين وممثليها من مقيميين ومساعدين قاموا بإجراء عملية التقييم دونما أي تحيز، كما إنهم يعملون بموضوعية ويتمتعون بالاستقلالية عن العميل وشركاته التابعة أو الأطراف التابعين له. وليس للشركة وممثليها أي مصلحة حالية أو مرتقبة لدى العميل أو أي من شركاته التابعة أو الأطراف التابعين له، كما أنه ليس من بين هؤلاء العالمين ببواطن الأمور لدى العميل أو هؤلاء الذين لديهم علاقات داخلية أو ارتباطات مع العميل وشركاته التابعة أو الأطراف التابعين له. وأتعاب 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.

(2-2) نطاق العمل | مراحل العمل

01 معاينة الأصل

تم استلام صك الملكية من العميل والذي يوضح أن مساحة العقار 89,524م² بالإضافة إلى كروكي يوضح موقع العقار بعد ذلك تم الوقوف على العقار ومطابقة المعلومات الوارد من العميل بالواقع

02 تحديد خصائص الاصل

من خلال المعاينة تبين أن الأصل موضع التقييم هو عبارة عن (مول) بمدينة (ابها).

03 جمع البيانات

بناءً على نوع العقار موضع التقييم تم تحديد نطاق جمع البيانات في مدينة (ابها) وخاصةً المنطقة المحيطة بالعقار

04 تحليل البيانات

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

05 تطبيق طرق التقييم

بعد تقدير الخبراء للاستخدام الحالي من ناحية السوق و البيانات المتوفرة عنه تم الاستنتاج بأن أسلوب التكلفة و طريقة التدفقات النقدية هي الافضل لتقدير قيمة العقار .

06 تقدير القيمة

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

07 مراجعة القيمة

مراجعة القيمة من قبل لجنة المراجعة المكونة من 3 خبراء اخرين يقوم بمراجعة المعلومات و التحليلات و الافتراضات التي توصل اليها المقيم .

08 إعداد التقرير

العمل على اعداد التقرير وفقا لمعيار 101 لـ وصف التقرير ومعيار 103 إعداد التقارير

الشركة السعودية لتقييم وتثمين الأصول
Saudi Asset Valuation Company

الملاحق

أساليب التقييم

أساليب التقييم

الأسلوب	أسلوب السوق (طريقة المعاملات المقارنة)	تستخدم لـ	الارض

تعريف الأسلوب

- تستخدم طريقة المعامات المقارنة والمعروفة أيضًا باسم طريقة المعامات الإرشادية؛ معلومات عن صفقات لأصول مطابقة أو مماثلة للأصل محل التقييم للتوصل إلى مؤشر للقيمة. المصدر (معايير التقييم الدولية 2020, النسخة الالكترونية صفحة 54 فقرة 30.1)
- عندما تحتوي المقارنات التي يتم النظر فيها على معامات للأصل محل التقييم يُشار إلى هذه الطريقة في بعض الأحيان باسم طريقة المعاملات السابقة.
- وفقًا لهذا الأسلوب فإن الخطوة الأولى تتمثل في دراسة أسعار المعاملات الخاصة بالأصول المطابقة أو المماثلة التي تمت مؤخرًا في السوق. وإن كانت المعاملات التي تمت قليلة, من الأفضل أيضًا دراسة أسعار الأصول المطابقة أو المماثلة المدرجة أو المعروضة للبيع شريطة أن تكون هذه المعلومات واضحة وجرى تحليلها موضوعيًا. ويجب تعديل المعلومات المتعلقة بأسعار تلك المعاملات لكي تبين الفروق في شروط واحكام 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.

المنهجية

- تم جمع بيانات العروض المشابهة من مؤشر وزارة العدل ومسح السوق لمنطقة العقار, وتم الاستعانة بالبيانات المتوفرة في قاعدة بيانات الشركة السعودية لتقييم وتثمين الأصول وتم فرزها وتصنيفها وعمل التسويات اللازمة عليها للوصول إلى نتائج دقيقة

التطبيق

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

أساليب التقييم

الأسلوب	أسلوب التكلفة (طريقة الاحلال)	تستخدم لـ	المباني

تعريف الأسلوب

- يقدم أسلوب التكلفة مؤشرا للقيمة باستخدام المبدأ الاقتصادي الذي ينصل على أن المشتري لن يدفع لأصل ما أكثر من تكلفة الحصول على أصل ذي منفعة مماثلة سواء عن طريق الشراء أو البناء ما لم تكن هناك عوامل متعلقة بالوقت، أو الإزعاج أو المخاطر أو أي عوامل أخرى متعلقة.
- ويقدم الأسلوب مؤشرا للقيمة عن طريق حساب التكلفة الحالية لإحلال أو إعادة إنتاج الأصل، ومن ثم خصم الإهلاك المادي وجميع أشكال التقادم الأخرى.
- تكلفة الإحلال هي تكلفة تحديد السعر الذي يدفعه المشارك للحصول على منفعة مشابهة للأصل محل التقييم وليس الخصائص المادية الدقيقة للأصل. (كتاب معايير التقييم الدولية 2020 , صـ71)

المنهجية

- عادة ما يتم تعديل تكلفة الإحلال للتدهور المادي وجميع أشكال التقادم ذات الصلة، ويمكن بعد هذه التعديلات الإشارة إلى تكلفة الإحلال باسم تكلفة الإحلال المهلكة.

التطبيق

- حساب جميع التكاليف التي يتكبدها مشارك نموذجي في السوق يسعر لإنشاء أصل يقدم منفعة مماثلة أو الحصول عليه.
- تحديد أي إهلاك أو تقادم مادي أو وظيفي أو خارجي للأصل محل التقييم.
- خصم الإهلاك من التكاليف الإجمالية للوصول إلى قيمة الأصل محل التقييم.

أساليب التقييم

الأسلوب	أسلوب الدخل (رسملة الدخل)	تستخدم لـ	العقارات المدرة للدخل

تعريف الأسلوب

- يقدم مؤشرا للقيمة عن طريق تحويل التدفقات النقدية المستقبلية الى قيمة رأسمالية حالية و احدة.
- يتناول هذا الاسلوب الدخل الذي يحققه الاصل خلال عمره الانتاجي (العمر الافتراضي للأصل) و تقدر القيمة من خلال عملية الرسملة ، و يقصد بالرسملة تحويل الدخل الى مبلغ رأسمال باستخدام معدل خصم مناسب. و تتولد تدفقات الدخل بموجب عقود او ترتيبات غير تعاقدية مثل الربح المتوقع من استخدام او الاحتفاظ بالأصل
- و تتضمن الطرق التي تندرج ضمن اسلوب الدخل (رسملة الدخل) بتطبيق معامل المخاطر او الرسملة الكلي على فترة دخل واحدة معتادة

المنهجية

- إن تركيز الطريقة يكون على صافي الدخل النقدي المتوقع من الاصل مع مراعاة أي تكاليف رأسمالية مطلوبة لضمان تحقق أو استمرارية الدخل المتوقع.
- يركز المقيم في دراسة السوق على التعرف على مؤشرات الدخل المناسبة للعقار ودرجة استمراريتها وفقا لقوى العرض والطلب المستقبلية المتوقعة وليس التاريخية.
- اذا تمتع الاصل بدخل مستقر يرجح استخدام الرسملة بدلا من التدفقات النقدية.
- ان تقدير معامل الرسملة و الخصم يمثل تحدي مستمر للمقيم بسبب عدم شفافية السوق.

التطبيق

1) ------
2) ------

الشركة السعودية لتقييم وتثمين الأصول
Saudi Asset Valuation Company

المحور الثاني

معلومات ووصف العقار

وصف العقار

وصف عام	العقار عبارة عن مول مساحته 89,524 م^2

بيانات الملكية	
رقم الصـك	571403000853
تاريخ الصـك	1438/12/23
رقم القطعة	-
رقم المخطط	-
رقم البـلك	-

وصف الموقع	
الدولـة	المملكة العربية السعودية
المنطقة	الجنوب
المدينـة	ابها
الحـــي	الصفا
الشـــارع	الملك فهد

طبيعة العقار	☑ مستوية	☐ منخفضة	☐ مرتفعة	☐ دفان	☐ صبخة	☐ رملية	☐ صخرية
نظام البناء	تجاري						

وصف العقار

حدود وأطوال الموقع				
شمـالاً	مخطط البلدية يبدأ من الشرق للغرب	بطــول	126.00	م
جنوبـاً	شارع عرض 20 م في المخطط المعتمد 841	بطــول	162.00	م
شرقـاً	املاك خاصه	بطــول	348.00	م
غربـاً	مخطط معتمد برقم 28 م يبدأ من الشمال في اتجاه الجنوب	بطــول	368.00	م

الخدمات المتوفرة في الموقع					
	كهرباء	✓		خدمات أمنية	✓
	مياه	✓		مراكز طبية	✓
	إنارة	✓		مدارس	✓
	هاتف	✓		مراكز تسوق	✓
	طرق مسفلته	✓		تشجير	✓

وصف العقار

معلومات هامة عن العقار	
اسم العقار	الراشد مول - أبها
الموقع	طريق الملك فهد , حي الصفا , مدينة أبها
نوع العقار	مجمع تجاري
عمر العقار	عام ونصف
مساحة الأرض (م2)	89,524
مساحة البناء	147,967
عدد الأدوار	2
مكونات العقار	يتكون المول من محلات تجارية متنوعة المساحات ومطاعم وخدمات أخرى
عقود الإيجار الحالية	حوالي 263 عقد تأجيري
مدة العقود	تتراوح بين سنة و20 سنة
معدل الإشغال الحالي (%)	92.4%
إجمالي الدخل المقدر حسب العقود الحالية 2020 (ريال)	65,119,670
تقدير مصروفات التشغيل والصيانة (ريال)	11,638,120
صافي الدخل التشغيلي (ريال)	53,481,550

تحليل دخل العقار

❖ إجمالي الإيرادات:

بلغت القيمة التأجيرية للعقود الحالية حسب البيانات التي أرسلها العميل حوالي 65,119,670 ريال , وذلك حصيلة تأجير ما مساحته 53,465 متر مربع مؤجرة لحوالي 263 مستأجر , وقد بلغ متوسط قيمة المتر التأجيري 1,217 ريال ,

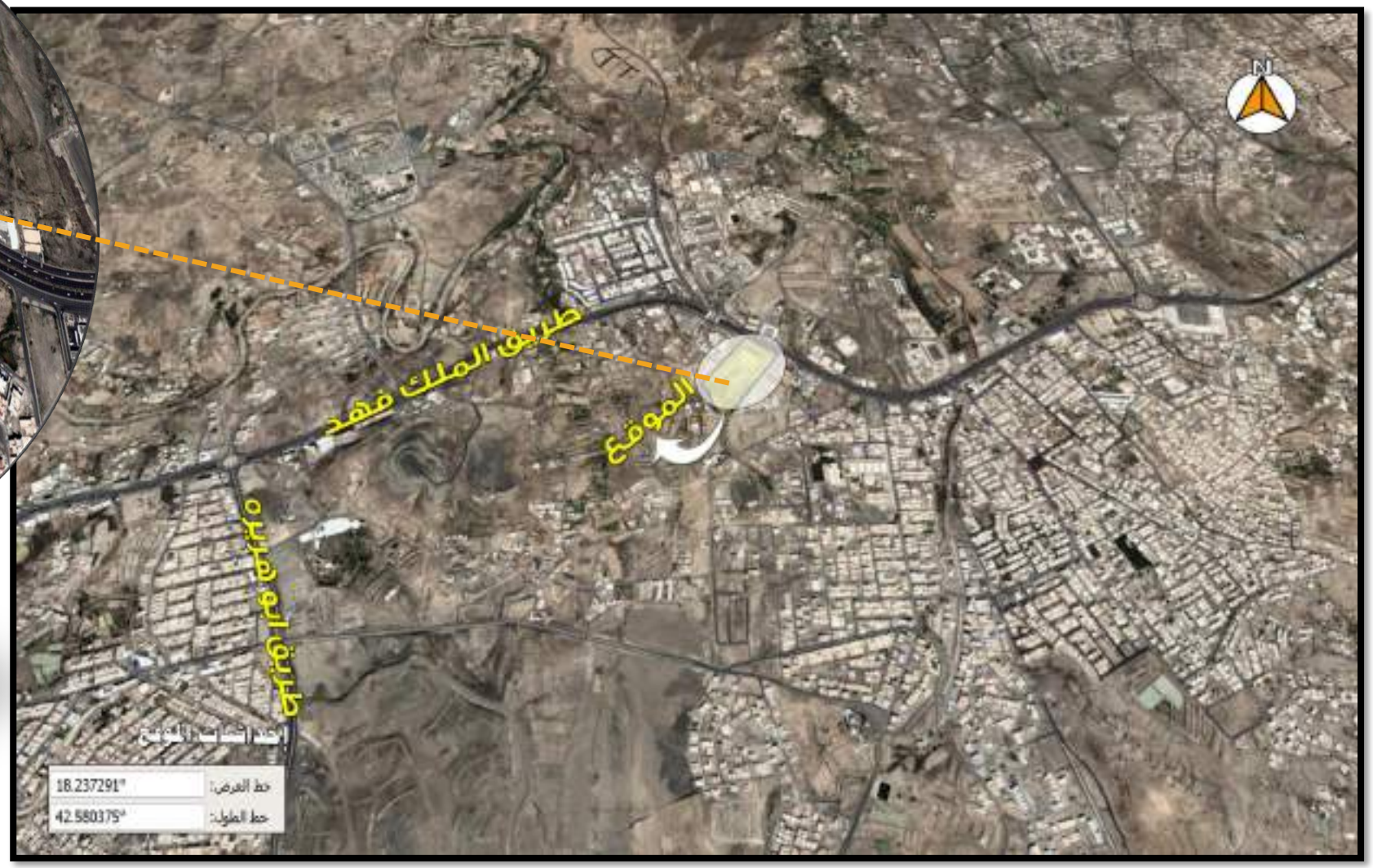
❖ معدلات الإشغال:

بلغ معدل الإشغال الحالي حوالي 94.2% , حيث أن المساحة الشاغرة تبلغ 3,272 متر مربع , منها حوالي 2,369 متر مربع شاغرة منذ أكثر من 6 أشهر , في حين أن المساحة المتبقية يتم التفاوض عليها الآن لإعادة تأجيرها.

❖ مصروفات التشغيل والصيانة:

لا يتحمل المستأجرون أي مصروفات تشغيل أو صيانة للعقار المستأجر , حيث يتكفل المالك بهذه المصروفات جمعها , وحسب البيانات المالية التي أرسلها العميل فقد بلغت قيمة مصروفات التشغيل والصيانة بنهاية شهر سبتمبر 2020 حوالي 8,728,590 ريال ريال عن تسعة أشهر فقط , وبافتراض ثبات نفس القيمة للفترة المتبقية في العام نتوقع أن تكون مصروفات التشغيل عن كامل السنة حوالي 1,638,120 ريال , وهي تمثل حوالي 18% من إجمالي الإيرادات , وتعد نسبة متميزة جدا مقارنة بالعقارات المشابهة.

صورة كروكيه وحدودية للموقع



تحليل الموقع | صور توضح طبيعة مول الموقع

الشركة السعودية لتقييم وتثمين الأصول
Saudi Asset Valuation Company

المحور الثالث

نتيجة التقييم والتوصيات

مخاطر عملية التقييم

مخاطر عملية تقييم عقارات "الريت"

تنطوي عملية تقييم عقارات "الريت" على بعض المخاطر التي قد تؤثر في تحديد قيمة العقار العادلة , ومن أهم هذه المخاطر:

1 . مخاطر الاقتصاد الكلي:

قد تؤثر ظروف الاقتصاد الكلي للدولة على قيمة أي عقار , مثل معدلات التضخم والسيولة ومعدلات الفائدة وتكاليف التمويل والضرائب والحركة العامة في أسواق الأسهم المحلية والعالمية , حيث أن تغير هذه المؤشرات أو أحدها قد يؤثر بالسلب على قيمة العقار.

2. مخاطر عدم وجود ضمان لتحقيق الإيرادات المستهدفة:

بما أن تحقيق إيرادات يعتبر العامل الرئيس في تحديد قيمة عقارات الريت, لذلك فإن أي انخفاض في هذه الإيرادات نتيجة تغير ظروف السوق المختلفة قد يؤثر على قيمة العقار.

3. مخاطر تنظيمية وتشريعية:

قد تشهد البيئة التنظيمية أو القانونية أو التشريعية بعض التغييرات التي قد تؤثر على قيمة العقار , مثل ظهور بعض التشريعات البلدية بالحد من بعض النشاطات في أماكن محددة , أو تخفيض عدد الأدوار المسموح بها في أماكن أخرى مما يؤثر على القيمة النهائية للعقار.

4. مخاطر عدم وجود عقود طويلة الأجل:

يؤثر عدم أو قلة وجود عقود طويلة الأجل بشكل كبير على قيمة العقار , حيث أن وجود مثل هذه العقود يضفى نوعا من الاستقرار على دخل العقار وبالتالي على قيمته, في حين أن غياب وجودها يمكن أن يؤدي إلى تذبذب قيمة العقار.

5. مخاطر المنافسة:

إن كثرة المعروض من أي سلعة يؤدي إلى وجود منافسة في الأسعار المقدمة للمستهلكين, كذلك الأمر في سوق العقار فإن زيادة المعروض من الوحدات العقارية ودخول منافسين جدد للسوق يمكن أن يؤدي إلى انخفاض أسعار الخدمة وبالتالي انخفاض الإيرادات ومن ثم قيمة العقار.

6. البيانات المستقبلية:

يعتمد تقييم بعض العقارات خاصة الحديثة منها والتي ليس لها تاريخ تشغيلي على توقعات المقيم وقراءته المستقبلية للسوق بصفة عامة وسق العقار بصفة خاصة , وقد تختلف ظروف التشغيل المستقبلية عن الافتراضات المستخدمة في عملية التقييم , الأمر الذي يؤدي حتما لتغيير قيمة العقار.

مقارنات الاراضي

رقم	مقارنات الاراضي
1	أرض سكني : المساحة 3000 م2 , سعر المتر 2,000 ريال
2	أرض سكني : المساحة 625 م2 , سعر المتر 1,000 ريال
3	أرض سكني : المساحة 630 م2 , سعر المتر 1,000 ريال
4	أرض تجارية : المساحة 5000 م2 , سعر المتر 3,000 ريال
5	رض تجارية : المساحة 22,500 م , قيمة المتر 2000 ريال

مقارنات الايجارات

رقم	مقارنات للإيجار
1	الواحة مول : سعر المتر في الدور الارضي 2000 ريال , الدور الاول 2200 ريال .
2	عسير مول : سعر المتر في الدور الارضي 1700 ريال , الدور الاول 1500 ريال
3	معرض تجاري :مساحة 120م , إيجار المتر 600 ريال , سعر الايجار السنوي 70,000 الف ريال

نتائج التقييم

الاستنتاج

✓ **الطريقة الاولى : (طريقة التكلفة)**

طريقة التكلفة	
مسطحات المول	147,967
قيمة المتر المربع للمول	3,500
معدل الإهلاك السنوي	2.5%
عمر العقار	2.0
معدل الإهلاك الإجمالي	5.0%
قيمة المتر للمول بعد الإهلاك	3,325
إجمالي تكلفة البناء	491,990,275
مساحة الأرض	89,524
قيمة متر الأرض	800
قيمة الأرض	71,619,200
إجمالي قيمة العقار	563,609,475
إجمالي قيمة العقار تقريبا (ريال)	563,609,000

- تم احتساب مساحة مسطحات البناء حسب البيانات الواردة في رخصة البناء.
- تم تقدير تكلفة بناء المتر المربع من البناء حسب الأسعار الحالية لمواد البناء.
- تم تقدير نسبة الإهلاك حسب العمر الاقتصادي العقار
- تم التوصل لقيمة متر الأرض عن طريق البيوع المشابهة , والمبيعات المقارنة, وخبراء التقييم في «تثمين»

نتائج التقييم

الاستنتاج

✓ **الطريقة الثانية : (رسملة الدخل)**

طريقة رسملة الدخل (حسب الوضع الحالى)	
البند	القيمة
الدخل الفعال الحالي (ريال)	65,119,670
نسبة مصروفات التشغيل والصيانة %	18%
قيمة مصروفات التشغيل والصيانة (ريال)	11,638,120
صافي الدخل (ريال)	53,481,550
معدل الرسملة %	8.5%
قيمة العقار (ريال)	629,194,708
إجمالي قيمة العقار تقريبا (ريال)	629,195,000

افتراضات طريقة التدفقات النقدية المخصومة

افتراضات حساب معدل الخصم:

يتكون معدل الخصم من أربع عوامل مؤثرة , وهي:

معدل العائد على السنوات الحكومية وقد افترضنا أنه متوسط العائد على اسندات الحكومية لمدة 5 و 10 سنوات , والبالغ تقريبا 3%

معدل التضخم: والذي من المتوقع أن يبلغ 2.5% حسب توقعات العديد من الجهات الدولية والمحلية للمملكة العربية السعودية خلال الفترة القادمة.

علاوة مخاطر السوق: وتم تقديرها من قبل الخبراء في "تثمين" حسب رؤيتهم لسوق العقارات التجارية خلال الفترة القادمة.

علاوة المخاطر الخاصة: وتم تقديرها أيض من قبل خبراء "تثمين" وذلك حسب رؤيتهم لوضع العقار نفسه ومدى تنافسيته في السوق خلال الفترة القادمة.

افتراضات حساب القيمة الاستردادية:

تم استخدام معامل رسملة يتناسب مع مدى استقرار العقار مستقبليا ومدى المخاطر التي يمكن أن يتعرض لها حسب الوضع السائد في السوق للعقارات المشابهة:

تم استخدام معدل التضخم المتوقع نفسه لحساب معدل النمو المتوقع مستقبلا.

افتراضات الإيرادات:

من المتوقع أن تبلغ إيرادات المول بنهاية العام الجاري وبناء على البيانات الفعلية التي حققها العميل خلال الفترة حتى نهاية سبتمبر 2020 إلى 65,119,670 ريال وذلك من تأجير مساحة 53,465 م2 , وبذلك يكون متوسط قيمة المتر التأجيري 1,218 ريال .
بلغت المساحة الشاغرة في المول 3,272 م2 , وإذا تم تأجير هذه المساحة بنفس المعدل التأجيري فتصبح إجمالي إيرادات المول في حالة التشغيل الكامل 69,105,231 ريال.

افتراضات معدلات الإشغال:

يبلغ معدل الإشغال الحالي 92.2% , وقد تم افتراض أن يستقر معدل الشواغر عند 5% في فترة التدفقات النقدية.

مصروفات التشغيل والصيانة:

من المتوقع أن تصل نسبة مصروفات التشغيل والصيانة بنهاية هذا العام وبناء على البيانات الفعلية التي تم تحقيقها خلال الفترة الماضية من العام الجاري إلى حوالي 18% , وقد تم رفع هذه النسبة لتتماشي مع المعدلات السائدة في السوق لتصل إلى 25% وذلك خلال فترة التدفقات النقدية.

نتائج التقييم

الاستنتاج

✓ الطريقة الثالثه : (التدفقات النقدية المخصومة)

افتراضات طريقة خصم التدفقات النقدية	
إجمالي الدخل في حال التشغيل الكامل	69,105,231
المصروفات التشغيلية	25%
معدل الشواغر بعد الا ستقرار	5%
فترة التدفقات النقدية	5 سنوات
معدل نمو الإيرادا ت	زيادة 2% كل 3 سنوات

لحساب معدل الخصم	
معدل عائد السندات الحكومية	3.0%
معدل التضخم	2.5%
علاوة مخاطر السوق	4.0%
علاوة المخاطر الخاصة	1.0%
معدل الخصم	10.5%

لحساب القيمة الأخيرة (الا ستردادية)	
معامل الرسملة	8.0%
معدل النمو	2.5%

التدفقات النقدية المخصومة					
	2021	2022	2023	2024	2025
	0	1	2	3	4
نسبة نمو الإيرادات المتوقعة سنويا (%)	0%	0%	2.0%	0%	0%
إجمالي الدخل في حالة التشغيل الكامل	69,105,231	69,105,231	70,487,336	70,487,336	70,487,336
نسبة الشاغر %	5%	5%	5%	5%	5%
قيمة الشواغر	3,455,262	3,455,262	3,524,367	3,524,367	3,524,367
إجمالي الدخل الفعال	65,649,969	65,649,969	66,962,969	66,962,969	66,962,969
نسبة مصروفات التشغيل والصيانة	25%	25%	25%	25%	25%
قيمة مصروفات التشغيل والصيانة	16,412,492	16,412,492	16,740,742	16,740,742	16,740,742
صافي الدخل التشغيلي	49,237,477	49,237,477	50,222,227	50,222,227	50,222,227
القيمة الأخيرة (القيمة الا ستردادية)					643,472,278
صافي التدفقات النقدية السنوية	49,237,477	49,237,477	50,222,227	50,222,227	693,694,504
معامل الخصم	100%	90%	82%	74%	67%
القيمة الحالية للتدفقات النقدية	49,237,477	44,558,803	41,131,203	37,222,808	465,285,096
إجمالي صافي القيمة الحالية	637,435,386				
إجمالي القيمة تقريبا	637,435,000				

نتائج التقييم

الاستنتاج

بما أن العقار موضع التقييم من العقارات المدرة للدخل , والعرض من التقييم هو طرح صندوق استثمار عقاري متداول فإن طريقة **التدفقات النقدية المخصومة** _تعد الطريقة الأنسب والأفضل لتقييمه

بناء على اتباع المعايير وأساليب التقييم المتبعة و وفقا لمتطلبات العميل يرى خبراء تثمين ان قيمة العقار السوقية وحسب المعلومات التالية للعقار رقم الصك (571403000853) بمدينة (ابها) مساحتها 89,524م^{2}هي كالتالي:

- ✓ **تم اعتماد طريقة التدفقات النقدية المخصومة .**

القيمة الإجمالى للعقار
المساحة الإجمالية للعقار (م2)
89,524
إجمالى قيمة المول (التدفقات النقدية)
637,435,000
قيمة العقار كتابة
فقط ستمائة وسبعة وثلاثون مليوناً وأربعمائة وخمسة وثلاثون ألف ريال سعودي لا غير

الملاحظات

التوصيات

- ✓ بمراجعة المعطيات أعلاه ووفقًا لمسح السوق والبيوع المشابهة، يرى خبراء الشركة السعودية لتقييم وتثمين الأصول أن القيمة التي تم التوصل لها هي القيمة المرجحة وتعكس اتجاه السوق في الوقت الراهن.
- ✓ نوصي بأن يتم تقييم الارض خام بشكل دوري كل 3 أشهر نظرًا لتأثر السوق بالوضع الراهن بسبب أزمة كورونا.

ملاحظات عامة

- ❖ هامش التذبذب في القيمة بحدود + أو - 10 % وفقاً لظروف السوق الحالية
- ❖ البيانات المتوفرة المستخدمة في التقييم هي بيانات ما قبل أزمة كورونا ولم يتوفر لدينا بيانات متأثرة به، كما لم نستطع معرفة تأثير الاحداث الحالية على السوق وما هو أفق التغيير وحجم التذبذب.

مدير إدارة التقييم عبدالله آل محفوظ رقم العضوية (1210000273)	الشركة السعودية لتقييم وتثمين الأصول ثمين VALUATION إدارة التقييم	المدير العام أحمد بن علي الطالعي رقم العضوية (1210000272)

الشركة السعودية لتقييم وتثمين الأصول
Saudi Asset Valuation Company

المحور الخامس

الملاحق

صورة الصك

صور رخصة البناء

توضيح

شركة تثمين وممثليها من مقيميين ومساعدين قاموا بإجراء عملية التقييم دونما أي تحيز، كما إنهم يعملون بموضوعية ويتمتعون بالاستقلالية عن العميل وشركاته التابعة أو الأطراف التابعين له. وليس للشركة وممثليها أي مصلحة حالية أو مرتقبة لدى العميل أو أي من شركاته التابعة أو الأطراف التابعين له، كما أنه ليس من بين هؤلاء العالمين ببواطن الأمور لدى العميل أو هؤلاء الذين لديهم علاقات داخلية أو ارتباطات مع العميل وشركاته التابعة أو الأطراف التابعين له. وأتعاب 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.

الشركة السعودية لتقييم وتثمين الأصول
Saudi Asset Valuation Company

نهاية التقرير

تقرير تقييم عقاري

رقم التقرير : 100207

مقدم لـ

شركة السعودي الفرنسي كابيتال

ثمين
VALUATION
الشركة السعودية لتقييم وتثمين الأصول
Saudi Asset Valuation Company

مقدمة

السادة / شركة السعودي الفرنسي كابيتال

السلام عليكم و رحمة الله و بركاته وبعد ...

تشرفنا بقبولكم عرضنا لتقديم خدماتنا المهنية في مجال التقييم لعقار (مول وشقق فندقية) بمدينة (المدينة المنورة) بحي (شظاه) مساحتها (63,531.92) م² وعليه قمنا بمعاينة العقار موضوع التقييم وتحديد الأسلوب الأمثل للوصول للقيمة السوقية مع الالتزام بالمعايير والانظمة المحلية والدولية المعمول بها بمجال التقييم خاصة معايير التقييم الدولية (2020) والمعتمدة من الهيئة السعودية للمقيميين المعتمدين والتي على اساسها تم جمع البيانات وتحليلها للوصول الى القيمة السوقية، علماً بأن البيانات المتوفرة والمستخدمة في التقييم هي ما قبل جائحة كورونا ولم تتوفر لدينا بيانات أو معلومات تعكس اتجاه السوق في المستقبل وتبين أفق التغيير وحجم التذبذب ولدى فقد تم الاعتماد علي بيانات ما قبل الجائحة .

وبناء على اتباع المعايير وأساليب التقييم المتبعة ووفقا لمتطلبات العميل يرى خبراء تثمين ان القيمة السوقية (للمول والشقق الفندقية) تساوي (599,137,000) ريال سعودي كما هو موثق بهذا التقرير.

المدير العام

أحمد بن علي الطالعي

رقم العضوية (1210000272)

الشركة السعودية لتقييم وتثمين الأصول
Saudi Asset Valuation Company

المحور الأول

المعايير العامة

الملخص التنفيذي

البند	البيان	البند	البيان
اسم العميل	شركة السعودي الفرنسي كابيتال	رقم الصك	340110019009
المستفيدون من التقييم	شركة السعودي الفرنسي كابيتال	تاريخ الصك	1439/08/08
الغرض من التقييم	صندوق ريت	رقم المخطط	م/م/1429/975
نوع العقار	مول وشقق فندقية	رقم القطعة	491
عنوان العقار	المملكة العربية السعودية - المدينة المنورة-شظاه	أساس القيمة	القيمة السوقية
مساحة العقار	63,531.92 م²	معايير التقييم المتبعة	معايير التقييم الدولية 2020
طبيعة الملكية	ملكية تامة	تاريخ المعاينة	2020/11/25م
أسلوب التقييم المتبعة	اسلوب السوق (طريقة المعاملات المقارنة) أسلوب الدخل (رسملة الدخل) أسلوب الدخل (طريقة التدفقات النقدية المخصومة) طريقة التكلفة	تاريخ التقييم	2020/12/31م
		تاريخ إصدار التقرير	2021/01/07م
القيمة السوقية للعقار (ريال)		599,137,000	

نطاق العمل | عن شركة التقييم

- تحدد هذه المعايير المتطلبات والاشتراطات الخاصة بإجراء أعمال التقييم، فيما عدا ما يتم تعديله بموجب معيار الأصول أو تطبيقات التقييم، والغرض من هذه المعايير هو تطبيقها على أعمال التقييم الخاصة بجميع الأصول ولأي أغراض تقييم أخرى تنطبق عليها معايير التقييم.

- تم إعداد هذا التقرير من قبل الشركة السعودية لتقييم وتثمين الأصول وفريق العمل الذي لديها والذي يتمتع بأعلى درجات الكفاءة والحيادية اللازمة، ومستفيدين من الموارد المتاحة لنا والمتمثلة في كفاءة فريقنا الاستشاري الذي يضم في عِداده نخبة من المستشارين المؤهلين بشهادات أكاديمية عليا وذات خبرات في مجال التقييم و الاستشارات، 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 المقيّمين سعة إدراك للقيام بمهامهم على أكمل وجه , هذا وتعمل الشركة على تحديث قاعدة معلوماتها بشكل مستمر.

- خبرتنا بأعمال التقييم والاستشارات تزيد عن الـ 10 سنوات ، وقمنا بتقديم اكثر من 24,000 تقرير تقييم خلال فترة عملنا.

- تشرفت شركة تثمين بتقديم خدماتها للجهات الحكومية والشبه حكومية ، لأغلب البنوك الموجودة في المملكة والشركات المالية والشركات العقارية والقطاعات الصناعية، والشركات التجارية وغيرها.

المعايير العامة | نطاق العمل (المعيار رقم 101)

معلومات العميل والاستخدام	
اسم العميل	شركة السعودي الفرنسي كابيتال
صاحب التقرير	شركة السعودي الفرنسي كابيتال
الاستخدام	-

طبيعة الأصول المقيّمة	
المدينة	المدينة المنورة
الحي	شظاه
المساحة	(63,531.92) م^2

نطاق العمل	التفاصيل
وصف التقرير	تقرير يوضح منهجية وخطوات التقييم ونتائج التقييم وصور ضوئية وحدودية للأصول موضوع التقييم وذلك وفقًا لمعيار 1.2 الخاص بالامتثال للمعايير وأعمال البحث والاستقصاء، ومعيار 1.3 الخاص بإعداد التقارير. (معايير التقييم الدولية 2020, من صـ26 إلى صـ31)
الغرض من التقييم	صندوق ريت .
الافتراضات	o تم افتراض أن العقار ذات ملكية تامة وليس عليه أي التزامات. o لقد تم استلام صور ضوئية من العميل للصك وصورة كروكيه للموقع و لم تقم تثمين بالعمل على التأكد من صحتهم و تم افتراض بان العقار غير مرهون و لا توجد عليه حقوق لجهات اخرى.
نطاق البحث والاستقصاء	لقد قمنا بدراسة سوق العقارات بمنطقة العقار المستهدف واستعننا 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.
طبيعة ومصادر المعلومات	مكاتب العقار بالمنطقة المستهدفة، تجار العقار، وزارة العدل، قاعدة البيانات الخاصة بشركة تثمين والتي يتم تحديثها بشكل مستمر
العملة المستخدمة في التقرير	ريال سعودي

نطاق العمل	التفاصيل
أساس القيمة (نوع القيمة)	**القيمة السوقية:** هي المبلغ المقدر الذي ينبغي على أساسه مبادلة الأصول أو الالتزامات في تاريخ التقييم بين مشتر راغب وبائع راغب في إطار معاملة على أساس محايد بعد تسويق مناسب حيث يتصرف كلٌّ طرف من الأطراف بمعرفة وحكمة دون قسر أو إجبار المصدر (معايير التقييم الدولية 2020, النسخة الالكترونية صفحة 36 فقرة 3.1)
حالة عدم اليقين	هي الحالة الناتجة عن عدم توفر أدلة ومؤشرات في زمن معين تمكن المقيم من أداء عملية التقييم بالطريقة المثلى
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 علي أي حال من الأحوال لأي غرض آخر. وبناءً عليه، لا تتحمل الشركة أو المقيم أي مسؤولية عن أي خسارة بتكبدها 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 إي التزام، بمراجعة حسابات التقييم وتعديل وتنقيح نتائجه على ضوء معلومات كانت موجودة في تاريخ التقييم لكنها اتضحت له لاحقاً.
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 ، خاصةً تطبيق معايير التقييم الدولية 2020 .
استقلالية المقيم	شركة تثمين وممثليها من مقيميين ومساعدين قاموا بإجراء عملية التقييم دونما أي تحيز، كما إنهم يعملون بموضوعية ويتمتعون بالاستقلالية عن العميل وشركاته التابعة أو الأطراف التابعين له. وليس للشركة وممثليها أي مصلحة حالية أو مرتقبة لدى العميل أو أي من شركاته التابعة أو الأطراف التابعين له، كما أنه ليس من بين هؤلاء العالمين ببواطن الأمور لدى العميل أو هؤلاء الذين لديهم علاقات داخلية أو ارتباطات مع العميل وشركاته التابعة أو الأطراف التابعين له. وأتعاب 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.

نطاق العمل | مراحل العمل

01 معاينة الأصل

تم استلام صك الملكية من العميل والذي يوضح أن مساحة العقار 63,531.92م² بالإضافة إلى كروكي يوضح موقع العقار بعد ذلك تم الوقوف على العقار ومطابقة المعلومات الوارد من العميل بالواقع

02 تحديد خصائص الاصل

من خلال المعاينة تبين أن الأصل موضع التقييم هو عبارة عن (مول وشقق فندقية) بمدينة (المدينة المنورة).

03 جمع البيانات

بناءً على نوع العقار موضع التقييم تم تحديد نطاق جمع البيانات في مدينة (المدينة المنورة) حي (شظاه) وخاصة المنطقة المحيطة بالعقار

04 تحليل البيانات

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

05 تطبيق طرق التقييم

بعد تقدير الخبراء للاستخدام الحالي من ناحية السوق و البيانات المتوفرة عنه تم الاستنتاج بأن أسلوب طريقة التكلفة ورسملة الدخل هي الافضل لتقدير قيمة العقار .

06 تقدير القيمة

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

07 مراجعة القيمة

مراجعة القيمة من قبل لجنة المراجعة المكونة من 3 خبراء اخرين يقوم بمراجعة المعلومات و التحليلات و الافتراضات التي توصل اليها المقيم .

08 إعداد التقرير

العمل على اعداد التقرير وفقا لمعيار 101 لـ وصف التقرير ومعيار 103 إعداد التقارير

الشركة السعودية لتقييم وتثمين الأصول
Saudi Asset Valuation Company

الملاحق

أساليب التقييم

أساليب التقييم

الأسلوب	أسلوب السوق (طريقة المعاملات المقارنة)	تستخدم لـ	الارض

تعريف الأسلوب

- تستخدم طريقة المعامات المقارنة والمعروفة أيضًا باسم طريقة المعامات الإرشادية؛ معلومات عن صفقات لأصول مطابقة أو مماثلة للأصل محل التقييم للتوصل إلى مؤشر للقيمة. المصدر (معايير التقييم الدولية 2020, النسخة الالكترونية صفحة 54 فقرة 30.1)
- عندما تحتوي المقارنات التي يتم النظر فيها على معامات للأصل محل التقييم يُشار إلى هذه الطريقة في بعض الأحيان باسم طريقة المعاملات السابقة.
- وفقًا لهذا الأسلوب فإن الخطوة الأولى تتمثل في دراسة أسعار المعاملات الخاصة بالأصول المطابقة أو المماثلة التي تمت مؤخرًا في السوق. وإن كانت المعاملات التي تمت قليلة, من الأفضل أيضًا دراسة أسعار الأصول المطابقة أو المماثلة المدرجة أو المعروضة للبيع شريطة أن تكون هذه المعلومات واضحة وجرى تحليلها موضوعيًا. ويجب تعديل المعلومات المتعلقة بأسعار تلك المعاملات لكي تبين الفروق في شروط واحكام 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.

المنهجية

- تم جمع بيانات العروض المشابهة من مؤشر وزارة العدل ومسح السوق لمنطقة العقار, وتم الاستعانة بالبيانات المتوفرة في قاعدة بيانات الشركة السعودية لتقييم وتثمين الأصول وتم فرزها وتصنيفها وعمل التسويات اللازمة عليها للوصول إلى نتائج دقيقة

التطبيق

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

أساليب التقييم

الأسلوب	أسلوب التكلفة (طريقة الاحلال)	تستخدم لـ	المباني

تعريف الأسلوب

- يقدم أسلوب التكلفة مؤشرا للقيمة باستخدام المبدأ الاقتصادي الذي ينصل على أن المشتري لن يدفع لأصل ما أكثر من تكلفة الحصول على أصل ذي منفعة مماثلة سواء عن طريق الشراء أو البناء ما لم تكن هناك عوامل متعلقة بالوقت، أو الإزعاج أو المخاطر أو أي عوامل أخرى متعلقة.
- ويقدم الأسلوب مؤشرا للقيمة عن طريق حساب التكلفة الحالية لإحلال أو إعادة إنتاج الأصل، ومن ثم خصم الإهلاك المادي وجميع أشكال التقادم الأخرى.
- تكلفة الإحلال هي تكلفة تحديد السعر الذي يدفعه المشارك للحصول على منفعة مشابهة للأصل محل التقييم وليس الخصائص المادية الدقيقة للأصل. (كتاب معايير التقييم الدولية 2020 , صـ71)

المنهجية

- عادة ما يتم تعديل تكلفة الإحلال للتدهور المادي وجميع أشكال التقادم ذات الصلة، ويمكن بعد هذه التعديلات الإشارة إلى تكلفة الإحلال باسم تكلفة الإحلال المهلكة.

التطبيق

- حساب جميع التكاليف التي يتكبدها مشارك نموذجي في السوق يسعر لإنشاء أصل يقدم منفعة مماثلة أو الحصول عليه.
- تحديد أي إهلاك أو تقادم مادي أو وظيفي أو خارجي للأصل محل التقييم.
- خصم الإهلاك من التكاليف الإجمالية للوصول إلى قيمة الأصل محل التقييم.

أساليب التقييم

الأسلوب	أسلوب الدخل (رسملة الدخل)	تستخدم لـ	العقارات المدرة للدخل

تعريف الأسلوب

- يقدم مؤشرا للقيمة عن طريق تحويل التدفقات النقدية المستقبلية الى قيمة رأسمالية حالية و احدة.
- يتناول هذا الاسلوب الدخل الذي يحققه الاصل خلال عمره الانتاجي (العمر الافتراضي للأصل) و تقدر القيمة من خلال عملية الرسملة ، و يقصد بالرسملة تحويل الدخل الى مبلغ رأسمال باستخدام معدل خصم مناسب. و تتولد تدفقات الدخل بموجب عقود او ترتيبات غير تعاقدية مثل الربح المتوقع من استخدام او الاحتفاظ بالأصل
- و تتضمن الطرق التي تندرج ضمن اسلوب الدخل (رسملة الدخل) بتطبيق معامل المخاطر او الرسملة الكلي على فترة دخل واحدة معتادة

المنهجية

- إن تركيز الطريقة يكون على صافي الدخل النقدي المتوقع من الاصل مع مراعاة أي تكاليف رأسمالية مطلوبة لضمان تحقق أو استمرارية الدخل المتوقع.
- يركز المقيم في دراسة السوق على التعرف على مؤشرات الدخل المناسبة للعقار ودرجة استمراريتها وفقا لقوى العرض والطلب المستقبلية المتوقعة وليس التاريخية.
- اذا تمتع الاصل بدخل مستقر يرجح استخدام الرسملة بدلا من التدفقات النقدية.
- ان تقدير معامل الرسملة و الخصم يمثل تحدي مستمر للمقيم بسبب عدم شفافية السوق.

التطبيق

1) ------
2) ------

الشركة السعودية لتقييم وتثمين الأصول
Saudi Asset Valuation Company

المحور الثاني

معلومات ووصف العقار

وصف العقار

وصف عام	العقار عبارة عن مول وشقق فندقية مساحته 63,531.92 م^2

بيانات الملكية	
رقم الصـك	340110019009
تاريخ الصـك	1439/08/08
رقم القطعة	491
رقم المخطط	م/م/1429/975
رقم البـلك	-

وصف الموقع	
الدولـة	المملكة العربية السعودية
المنطقة	الغربية
المدينـة	المدينة المنورة
الحـــي	شظاه
الشـــارع	حبيب بن خماشة

طبيعة العقار	☑ مستوية	☐ منخفضة	☐ مرتفعة	☐ دفان	☐صبخة	☐ رملية	☐ صخرية
نظام البناء	تجاري						

وصف العقار

حدود وأطوال الموقع				
شمـالاً	شارع سفيان بن معمر الراجحي بعرض 24م	بطــول	حسب الصك	م
جنوبـاً	البعض شارع شيبان بن محرث بعرض 14م	بطــول	حسب الصك	م
شرقـاً	شارع حبيب بن خماشة بعرض 14م	بطــول	حسب الصك	م
غربـاً	طريق الملك عبدالله (الدائري الثاني) بعرض 84م	بطــول	327	م

الخدمات المتوفرة في الموقع					
	كهرباء	✓		خدمات أمنية	✓
	مياه	✓		مراكز طبية	✓
	إنارة	✓		مدارس	✓
	هاتف	✓		مراكز تسوق	✓
	طرق مسفلته	✓		تشجير	✓

وصف العقار

معلومات هامة عن العقار (ماريوت للشقق الفندقية)	
اسم العقار	الراشد ريزدنس
الموقع	طريق الملك عبد الله , حي شظاة , المدينة المنورة
نوع العقار	شقق فندقية 5 نجوم
عمر العقار	عامان
مساحة الأرض (م2)	جزء من أرض يبلغ مساحتها 63531.92 م2
مساحة البناء	25,317
عدد الأدوار	3
مكونات العقار	32 استوديو , 21 جناح 1 غرفة , 13 جناح غرفتين

معلومات هامة عن العقار (الراشد ميجا مول المدينة)	
اسم العقار	الراشد ميجا مول
الموقع	طريق الملك عبد الله , حي شظاة , المدينة المنورة
نوع العقار	مجمع تجاري
عمر العقار	10
مساحة الأرض (م2)	جزء من أرض يبلغ مساحتها 63531.92 م2
مساحة البناء	115,795
عدد الأدوار	4
مكونات العقار	يتكون المول من محلات تجارية متنوعة المساحات ومطاعم وخدمات أخرى
عقود الإيجار الحالية	حوالي 221 عقد تأجيري
مدة العقود	تتراوح بين سنة و 10 سنوات
معدل الإشغال لعدد الوحدات (%)	91.6%
إجمالي الدخل الحالي (ريال)	49,882,879
مصروفات التشغيل والصيانة (ريال)	12,586,925
صافي الدخل التشغيلي (ريال)	37,295,954

المول	الشقق المفروشة
o **إجمالي الإيرادات** بلغ إجمالي قيمة العقود التأجيرية حسب البيانات التي أرسلها العميل حوالي 49,882,879 ريال , وذلك حصيلة تأجير ما مساحته 44,265 متر مربع مؤجرة لحوالي 221 مستأجر , وقد بلغ متوسط قيمة المتر التأجيري 1,127 ريال ,	بلغ إجمالي إيرادات الشقق المفروشة حسب البيانات الواردة من العميل 2,282,15327 ريال خلال التسعة أشهر الأولى من العام الجاري , وبافتراض ثبات نفس المعدل في القيمة الإيجارية والإشغال فمن المتوقع أن تبلغ إجمالي الإيرادات حوالي 3,042,871 مليون ريال وذلك بانخفاض مقداره 78% مقارنة بالعام الماضي , مما يدل على التأثير الشديد لأزمة كورونا على معدلات الإشغال خاصة في المدينة المنورة., وذلك بعد إلغاء العمرة والزيارة لفترة طويلة, ولكن من المتوقع أن ترتفع هذه القيمة خلال الفترة القادمة.
o **معدلات الإشغال:** بلغ إجمالي المساحة القابلة للتأجير في المول حوالي 48,304 م2 , كما بلغت المساحة المؤجرة حوالي 44,265 م2 في حين بلغت المساحة الشاغرة حوالي 4,039 م2 وبنسبة 8.4% .	وصل معدل الإشغال للتسعة أشهر الأولى من العام الجاري حسب بيانات العميل حوالي 20% مقارنة بمعدل 76% خلال العام الماضي, كما وصل متوسط تأجير الليلة خلال نفس الفترة حوالي 566 ريال / ليلة.
o **مصروفات التشغيل والصيانة:** لا يتحمل المستأجرون أي مصروفات تشغيل أو صيانة للعقار المستأجر , حيث يتكفل المالك بهذه المصروفات جمعها , وحسب البيانات المالية التي أرسلها العميل فقد بلغت قيمة مصروفات التشغيل والصيانة بنهاية شهر سبتمبر 2020 حوالي 9,440,194 ريال عن تسعة أشهر فقط , وبافتراض ثبات نفس القيمة للفترة المتبقية في العام نتوقع أن تكون مصروفات التشغيل عن كامل السنة حوالي 12,586,925 ريال , وهي تمثل حوالي 25.2% من إجمالي الإيرادات ,وهي نسبة جيدة جدا مقارنة بالعقارات المشابهة , حيث كانت هذه النسبة حوالي 40.6% عام 2019.	وصلت قيمة مصروفات التشغيل والصيانة الحالية 2,835,984 ريال خلال التسعة أشهر الأولى من 2020 , وهي تزيد بحوالي 24% على إجمالي إيرادات الفندق

صورة كروكيه وحدودية للموقع

تحليل الموقع | صور توضح طبيعة الموقع

تحليل الموقع | صور توضح طبيعة الموقع

الشركة السعودية لتقييم وتثمين الأصول
Saudi Asset Valuation Company

المحور الثالث

نتيجة التقييم والتوصيات

مخاطر عملية التقييم

مخاطر عملية تقييم عقارات "الريت"

تنطوي عملية تقييم عقارات "الريت" على بعض المخاطر التي قد تؤثر في تحديد قيمة العقار العادلة , ومن أهم هذه المخاطر:

1 . مخاطر الاقتصاد الكلي:

قد تؤثر ظروف الاقتصاد الكلي للدولة على قيمة أي عقار , مثل معدلات التضخم والسيولة ومعدلات الفائدة وتكاليف التمويل والضرائب والحركة العامة في أسواق الأسهم المحلية والعالمية , حيث أن تغير هذه المؤشرات أو أحدها قد يؤثر بالسلب على قيمة العقار.

2. مخاطر عدم وجود ضمان لتحقيق الإيرادات المستهدفة:

بما أن تحقيق إيرادات يعتبر العامل الرئيس في تحديد قيمة عقارات الريت, لذلك فإن أي انخفاض في هذه الإيرادات نتيجة تغير ظروف السوق المختلفة قد يؤثر على قيمة العقار.

3. مخاطر تنظيمية وتشريعية:

قد تشهد البيئة التنظيمية أو القانونية أو التشريعية بعض التغييرات التي قد تؤثر على قيمة العقار , مثل ظهور بعض التشريعات البلدية بالحد من بعض النشاطات في أماكن محددة , أو تخفيض عدد الأدوار المسموح بها في أماكن أخرى مما يؤثر على القيمة النهائية للعقار.

4. مخاطر عدم وجود عقود طويلة الأجل:

يؤثر عدم أو قلة وجود عقود طويلة الأجل بشكل كبير على قيمة العقار , حيث أن وجود مثل هذه العقود يضفى نوعا من الاستقرار على دخل العقار وبالتالي على قيمته, في حين أن غياب وجودها يمكن أن يؤدي إلى تذبذب قيمة العقار.

5. مخاطر المنافسة:

إن كثرة المعروض من أي سلعة يؤدي إلى وجود منافسة في الأسعار المقدمة للمستهلكين, كذلك الأمر في سوق العقار فإن زيادة المعروض من الوحدات العقارية ودخول منافسين جدد للسوق يمكن أن يؤدي إلى انخفاض أسعار الخدمة وبالتالي انخفاض الإيرادات ومن ثم قيمة العقار.

6. البيانات المستقبلية:

يعتمد تقييم بعض العقارات خاصة الحديثة منها والتي ليس لها تاريخ تشغيلي على توقعات المقيم وقراءته المستقبلية للسوق بصفة عامة وسق العقار بصفة خاصة , وقد تختلف ظروف التشغيل المستقبلية عن الافتراضات المستخدمة في عملية التقييم , الأمر الذي يؤدي حتما لتغيير قيمة العقار.

مقارنات الاراضي

رقم	مقارنات الاراضي
1	ارض سكني : المساحة 625م2 , سعر المتر 2,000 ريال
2	ارض سكني : المساحة 381 م2 , سعر المتر 1,700 ريال
3	ارض سكني : المساحة 552 م2 , سعر المتر 1,900 ريال
4	ارض تجاري : المساحة 524 م2 , سعر المتر 6,106 ريال
5	ارض تجاري : المساحة 2,100 م2 , سعر المتر 11,900 ريال

نتائج التقييم

الاستنتاج

✓ **الطريقة الاولى : (طريقة التكلفة)**

طريقة التكلفة	
مسطحات المول (م2)	115,795
مسطحات الفندق والشقق الفندقية (م2)	25,317
قيمة المتر المربع للمول (ريال)	3,500
قيمة المتر المربع للفنادق (ريال)	5,500
معدل الإهلاك السنوي %	2.5%
عمر العقار (سنة)	9.0
معدل الإهلاك الإجمالي %	22.5%
قيمة المتر للمول بعد الإهلاك (ريال)	2,713
قيمة المتر المربع للفنادق بعد الإهلاك (ريال)	4,263
تكلفة البناء للمول (ريال)	314,095,267
تكلفة البناء للفندق (ريال)	107,911,624
إجمالي تكلفة البناء (ريال)	422,006,891
مساحة الأرض (م2)	63,532
قيمة متر الأرض (ريال)	2,300
قيمة الأرض (ريال)	146,123,416
إجمالي قيمة العقار (ريال)	568,130,307
إجمالي قيمة العقار تقريبا (ريال)	568,130,000

- تم احتساب مساحة مسطحات البناء حسب البيانات الواردة في رخصة البناء.
- تم تقدير تكلفة بناء المتر المربع من البناء حسب الأسعار الحالية لمواد البناء.
- تم تقدير نسبة الإهلاك حسب العمر الاقتصادي العقار
- تم التوصل لقيمة متر الأرض عن طريق البيوع المشابهة , والمبيعات المقارنة, وخبراء التقييم في «تثمين»

نتائج التقييم

الاستنتاج

✓ الطريقة الثانية : (رسملة الدخل)

طريقة رسملة الدخل (اعتمادا على بيانات العميل)	
البند	المول
الدخل الفعال	49,882,879
نسبة مصروفات التشغيل والصيانة	25.2%
قيمة مصروفات التشغيل والصيانة	12,586,925
صافي الدخل	37,295,954
معدل الرسملة	7.0%
قيمة العقار	532,799,340
إجمالي قيمة العقار (المول فقط)	532,799,000

افتراضات طريقة التدفقات النقدية المخصومة

افتراضات حساب معدل الخصم:

- يتكون معدل الخصم من أربع عوامل مؤثرة , وهي:
  - معدل العائد على السنوات الحكومية وقد افترضنا أنه متوسط العائد على اسندات الحكومية لمدة 5 و 10 سنوات , والبالغ تقريبا 3%
  - معدل التضخم: والذي من المتوقع أن يبلغ 2.5% حسب توقعات العديد من الجهات الدولية والمحلية للمملكة العربية السعودية خلال الفترة القادمة.
  - علاوة مخاطر السوق: وتم تقديرها من قبل الخبراء في "تثمين" حسب رؤيتهم لسوق العقارات التجارية خلال الفترة القادمة.
  - علاوة المخاطر الخاصة: وتم تقديرها أيض من قبل خبراء "تثمين" وذلك حسب رؤيتهم لوضع العقار نفسه ومدى تنافسيته في السوق خلال الفترة القادمة.

افتراضات حساب القيمة الاستردادية:

- تم استخدام معامل رسملة يتناسب مع مدى استقرار العقار مستقبليا ومدى المخاطر التي يمكن أن يتعرض لها حسب الوضع السائد في السوق للعقارات المشابهة:
- تم استخدام معدل التضخم المتوقع نفسه لحساب معدل النمو المتوقع مستقبلا.

المول	الشقق المفروشة
من المتوقع أن تبلغ إيرادات المول بنهاية العام الجاري وبناء على البيانات الفعلية التي حققها العميل خلال الشهور التسعة الأولى إلى حوالي 49,882,879 ريال وذلك من تأجير مساحة 44,265 م2 , وبذلك يكون متوسط قيمة المتر التأجيري حوالي 1,150 ريال , وقد بلغت المساحة الشاغرة في المول 4,039 م2 , وإذا تم تأجير هذه المساحة بنفس المعدل التأجيري فتصبح إجمالي إيرادات المول في حالة التشغيل الكامل 54,527,177 ريال. .	تم التوصل إلى إجمالي دخل العقار في حالة التشغيل الكامل عن طريق افتراض تأجير كافة الغرف بالاسترشاد بالأسعار التي أمدنا بها العميل والتأكد منها من مواقع حجز الفنادق, وقد بلغ متوسط إيجار الغرفة لليلة الواحدة حوالي 566 ريال / ليلة, لذلك من المتوقع أن تصل إجمالي الإيرادات في حال التشغيل الكامل إلى حوالي 13.6 مليون ريال.
o يبلغ معدل الإشغال الحالي 91.6% , وقد تم افتراض أن يصل هذا المعدل 90% فقط خلال فترة التدفقات النقدية , بحيث يكون معدل الشاغر حوالي 10%.	o تم افتراض معدل شواغر مرتفع نسبيا خلال العام القادم 2021 وذلك بنسبة 35% تحسبا لبقاء تأثيرات أزمة كوورنا , وافترضنا وصول هذا المعدل إلى 25% خلال باقي فترة التدفقات النقدية , حيث كانت هذه النسبة هي المسجلة بالفعل بالفندق خلال السنوات الماضية .
حسب البيانات الفعلية المرسلة من الميل عن التسعة أشهر الأولى من العام الجاري 2020 فإن مصروفات التشغيل والصيانة سجلت حوالي 25.2% من إجمالي الإيرادات , وسوف يتم افتراض وصول هذه النسبة إلى 27% خلال فترة التدفقات , وهي نسبة مقبولة في مثل هذا النوع من العقارات.	من المتوقع أن تنخفض نسبة مصروفات التشغيل والصيانة لتسجل 50% وهو معدل مناسب جدا لمثل هذه العقارات. .

نتائج التقييم

الاستنتاج

✓ **الطريقة الثانية : اسلوب التدفقات النقدية المخصومة (للمول)**

افتراضات طريقة خصم التدفقات النقدية	
إجمالي الدخل في حال التشغيل الكامل	54,527,177
المصروفات التشغيلية	27%
معدل الشواغر بعد الا ستقرار	10%
فترة التدفقات النقدية	5 سنوات
معدل نمو الإيرادا ت	3% كل 3 سنوات

لحساب معدل الخصم	
معدل عائد السندات الحكومية	3.0%
معدل التضخم	2.5%
علاوة مخاطر السوق	3.0%
علاوة المخاطر الخاصة	2.0%
معدل الخصم	10.5%

لحساب القيمة الأخيرة (الا ستردادي ة)	
معامل الرسملة	7.0%
معدل النمو	2.5%

التدفقات النقدية المخصومة					
	2021	2022	2023	2024	2025
	0	1	2	3	4
نسبة نمو الإيرادات المتوقعة سنويا (%)	0%	0%	3.0%	0%	0%
إجمالي الدخل في حالة التشغيل الكامل	54,527,177	54,527,177	56,162,993	56,162,993	56,162,993
نسبة الشاغر %	10%	10%	10%	10%	10%
قيمة الشواغر	5,452,718	5,452,718	5,616,299	5,616,299	5,616,299
إجمالي الدخل الفعال	49,074,459	49,074,459	50,546,693	50,546,693	50,546,693
نسبة مصروفات التشغيل والصيانة	27%	27%	27%	27%	27%
قيمة مصروفات التشغيل والصيانة	13,250,104	13,250,104	13,647,607	13,647,607	13,647,607
صافي الدخل التشغيلي	35,824,355	35,824,355	36,899,086	36,899,086	36,899,086
القيمة الأخيرة (القيمة الا ستردادية)					540,308,046
صافي التدفقات النقدية السنوية	35,824,355	35,824,355	36,899,086	36,899,086	577,207,132
معامل الخصم	100%	90%	82%	74%	67%
القيمة الحالية للتدفقات النقدية	35,824,355	32,420,231	30,219,763	27,348,202	387,152,954
إجمالي صافي القيمة الحالية	512,965,505				
إجمالي القيمة تقريبا	512,966,000				

نتائج التقييم

✓ الطريقة الثانية : اسلوب التدفقات النقدية المخصومة (للفندق)

افتراضات طريقة خصم التدفقات النقدية	
إجمالي الدخل في حال التشغيل الكامل	13,634,940
المصروفات التشغيلية	50%
معدل الشواغر بعد الا ستقرار	25%
فترة التدفقات النقدية	5 سنوات
معدل نمو الإيرادا ت	5% كل 3 سنوات

لحساب معدل الخصم	
معدل عائد السندات الحكومية	3.0%
معدل التضخم	2.5%
علاوة مخاطر السوق	4.0%
علاوة المخاطر الخاصة	2.0%
معدل الخصم	11.5%

لحساب القيمة الأخيرة (الا ستردادية)	
معامل الرسملة	5.0%
معدل النمو	2.5%

التدفقات النقدية المخصومة					
	2021	2022	2023	2024	2025
	0	1	2	3	4
نسبة نمو الإيرادات المتوقعة سنويا (%)	0%	0%	0%	0%	0%
إجمالي الدخل في حالة التشغيل الكامل	13,634,940	13,634,940	13,634,940	13,634,940	13,634,940
نسبة الشاغر %	35%	25%	25%	25%	25%
قيمة الشواغر	4,772,229	3,408,735	3,408,735	3,408,735	3,408,735
إجمالي الدخل الفعال	8,862,711	10,226,205	10,226,205	10,226,205	10,226,205
نسبة مصروفات التشغيل والصيانة	70%	50%	50%	50%	50%
قيمة مصروفات التشغيل والصيانة	6,203,898	5,113,103	5,113,103	5,113,103	5,113,103
صافي الدخل التشغيلي	2,658,813	5,113,103	5,113,103	5,113,103	5,113,103
القيمة الأخيرة (القيمة الا ستردادية)					**104,818,601**
صافي التدفقات النقدية السنوية	2,658,813	5,113,103	5,113,103	5,113,103	109,931,704
معامل الخصم	100%	90%	80%	72%	65%
القيمة الحالية للتدفقات النقدية	2,658,813	4,585,742	4,112,773	3,688,586	71,125,198
إجمالي صافي القيمة الحالية	**86,171,113**				
إجمالي القيمة تقريبا	**86,171,000**				

نتائج التقييم

الاستنتاج

بما أن العقار موضع التقييم من العقارات المدرة للدخل , والعرض من التقييم هو طرح صندوق استثمار عقاري متداول فإن اسلوب التدفقات النقدية المخصومة تعد الطريقة الأنسب والأفضل لتقييمه

بناء على اتباع المعايير وأساليب التقييم المتبعة و وفقا لمتطلبات العميل يرى خبراء تثمين ان قيمة العقار السوقية وحسب المعلومات التالية للعقار رقم الصك (340110019009) بمدينة (المدينة المنورة) في حي (شظاه)، مساحتها 63,531.92 م^{2}هي كالتالي:

- ✓ **تم اعتماد طريقة التدفقات النقدية المخصومة**

القيمة الإجمالي للعقار
المساحة الإجمالية للعقار (م2)
63,532
إجمالي قيمة المول (التدفقات النقدية)
512,966,000
إجمالي قيمة الراشد ريزدنس (التدفقات النقدية)
86,171,000
إجمالي قيمة العقار (ريال)
599,137,000
إجمالي قيمة العقار تقريبا (ريال)
599,137,000
قيمة العقار كتابة
فقط خمسمائة وتسعة وتسعون مليوناً ومائة وسبعة وثلاثون ألف ريال سعودي لا غير

الملاحظات

التوصيات

- ✓ بمراجعة المعطيات أعلاه ووفقًا لمسح السوق والبيوع المشابهة، يرى خبراء الشركة السعودية لتقييم وتثمين الأصول أن القيمة التي تم التوصل لها هي القيمة المرجحة وتعكس اتجاه السوق في الوقت الراهن.
- ✓ نوصي بأن يتم تقييم الارض خام بشكل دوري كل 3 أشهر نظرًا لتأثر السوق بالوضع الراهن بسبب أزمة كورونا.

ملاحظات عامة

- ❖ هامش التذبذب في القيمة بحدود + أو - 10 % وفقاً لظروف السوق الحالية
- ❖ البيانات المتوفرة المستخدمة في التقييم هي بيانات ما قبل أزمة كورونا ولم يتوفر لدينا بيانات متأثرة به، كما لم نستطع معرفة تأثير الاحداث الحالية على السوق وما هو أفق التغيير وحجم التذبذب.
- ❖ يجب الإشارة إلى أزمة وباء كورونا وتأثيره الواضح في نسبة الاشغال والإيرادات الشقق الفندقية , كما حقق الفندق خلال الشهور التسعة من العام الجاري صافي خسائر لذلك لا يمكن استخدام طريقة الرسملة المباشرة في تقييم الفنادق

المدير العام أحمد بن علي الطالعي رقم العضوية (1210000272)	الشركة السعودية لتقييم وتثمين الأصول ثمين VALUATION إدارة التقييم	مدير إدارة التقييم عبدالله آل محفوظ رقم العضوية (1210000273)

الشركة السعودية لتقييم وتثمين الأصول
Saudi Asset Valuation Company

المحور الخامس

الملاحق

صورة الصك

صور رخصة البناء

توضيح

شركة تثمين وممثليها من مقيميين ومساعدين قاموا بإجراء عملية التقييم دونما أي تحيز، كما إنهم يعملون بموضوعية ويتمتعون بالاستقلالية عن العميل وشركاته التابعة أو الأطراف التابعين له. وليس للشركة وممثليها أي مصلحة حالية أو مرتقبة لدى العميل أو أي من شركاته التابعة أو الأطراف التابعين له، كما أنه ليس من بين هؤلاء العالمين ببواطن الأمور لدى العميل أو هؤلاء الذين لديهم علاقات داخلية أو ارتباطات مع العميل وشركاته التابعة أو الأطراف التابعين له. وأتعاب 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.

الشركة السعودية لتقييم وتثمين الأصول
Saudi Asset Valuation Company

نهاية التقرير

تقرير تقييم عقاري

رقم التقرير : 100205

مقدم لـ

شركة السعودي الفرنسي كابيتال

ثمين
VALUATION
الشركة السعودية لتقييم وتثمين الأصول
Saudi Asset Valuation Company

مقدمة

السادة / شركة السعودي الفرنسي كابيتال

السلام عليكم و رحمة الله و بركاته وبعد ...

تشرفنا بقبولكم عرضنا لتقديم خدماتنا المهنية في مجال التقييم لعقار (مول وفندق وشقق فندقية) بمدينة (جازان) بحي (الشاطئ) مساحتها (39,975) م² وعليه قمنا بمعاينة العقار موضوع التقييم وتحديد الأسلوب الأمثل للوصول للقيمة السوقية مع الالتزام بالمعايير والانظمة المحلية والدولية المعمول بها بمجال التقييم خاصة معايير التقييم الدولية (2020) والمعتمدة من الهيئة السعودية للمقيميين المعتمدين والتي على اساسها تم جمع البيانات وتحليلها للوصول الى القيمة السوقية، علماً بأن البيانات المتوفرة والمستخدمة في التقييم هي ما قبل جائحة كورونا ولم تتوفر لدينا بيانات أو معلومات تعكس اتجاه السوق في المستقبل وتبين أفق التغيير وحجم التذبذب ولدى فقد تم الاعتماد علي بيانات ما قبل الجائحة .

وبناء على اتباع المعايير وأساليب التقييم المتبعة ووفقا لمتطلبات العميل يرى خبراء تثمين ان القيمة السوقية (للمول والفندق والشقق الفندقية) تساوي (381,470,000) ريال سعودي كما هو موثق بهذا التقرير.

المدير العام

أحمد بن علي الطالعي

رقم العضوية (1210000272)

الشركة السعودية لتقييم وتثمين الأصول
Saudi Asset Valuation Company

المحور الأول

المعايير العامة

الملخص التنفيذي

البند	البيان	البند	البيان
اسم العميل	شركة السعودي الفرنسي كابيتال	رقم الصك	672003004051
المستفيدون من التقييم	شركة السعودي الفرنسي كابيتال	تاريخ الصك	1439/3/4
الغرض من التقييم	صندوق ريت	رقم المخطط	-
نوع العقار	مول وفندق وشقق فندقية	رقم القطعة	-
عنوان العقار	المملكة العربية السعودية - جازان-الشاطئ	أساس القيمة	القيمة السوقية
مساحة العقار	39,975 م²	معايير التقييم المتبعة	معايير التقييم الدولية 2020
طبيعة الملكية	ملكية تامة	تاريخ المعاينة	2020/11/27م
أسلوب التقييم المتبعة	اسلوب السوق (طريقة المعاملات المقارنة) أسلوب الدخل (رسملة الدخل) أسلوب الدخل (طريقة التدفقات النقدية المخصومة) طريقة التكلفة	تاريخ التقييم	2020/12/31م
		تاريخ إصدار التقرير	2021/01/07م
القيمة السوقية للعقار (ريال)		381,470,000	

- تحدد هذه المعايير المتطلبات والاشتراطات الخاصة بإجراء أعمال التقييم، فيما عدا ما يتم تعديله بموجب معيار الأصول أو تطبيقات التقييم، والغرض من هذه المعايير هو تطبيقها على أعمال التقييم الخاصة بجميع الأصول ولأي أغراض تقييم أخرى تنطبق عليها معايير التقييم.

- تم إعداد هذا التقرير من قبل الشركة السعودية لتقييم وتثمين الأصول وفريق العمل الذي لديها والذي يتمتع بأعلى درجات الكفاءة والحيادية اللازمة، ومستفيدين من الموارد المتاحة لنا والمتمثلة في كفاءة فريقنا الاستشاري الذي يضم في عِداده نخبة من المستشارين المؤهلين بشهادات أكاديمية عليا وذات خبرات في مجال التقييم و الاستشارات، 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 المقيّمين سعة إدراك للقيام بمهامهم على أكمل وجه , هذا وتعمل الشركة على تحديث قاعدة معلوماتها بشكل مستمر.

- خبرتنا بأعمال التقييم والاستشارات تزيد عن الـ 10 سنوات ، وقمنا بتقديم اكثر من 24,000 تقرير تقييم خلال فترة عملنا.

- تشرفت شركة تثمين بتقديم خدماتها للجهات الحكومية والشبه حكومية ، لأغلب البنوك الموجودة في المملكة والشركات المالية والشركات العقارية والقطاعات الصناعية، والشركات التجارية وغيرها.

المعايير العامة | نطاق العمل (المعيار رقم 101)

معلومات العميل والاستخدام	
اسم العميل	شركة السعودي الفرنسي كابيتال
صاحب التقرير	شركة السعودي الفرنسي كابيتال
الاستخدام	-

طبيعة الأصول المقيّمة	
المدينة	جازان
الحي	الشاطئ
المساحة	(39,975) م^2

نطاق العمل	التفاصيل
وصف التقرير	تقرير يوضح منهجية وخطوات التقييم ونتائج التقييم وصور ضوئية وحدودية للأصول موضوع التقييم وذلك وفقًا لمعيار 1.2 الخاص بالامتثال للمعايير وأعمال البحث والاستقصاء، ومعيار 1.3 الخاص بإعداد التقارير. (معايير التقييم الدولية 2020, من صـ26 إلى صـ31)
الغرض من التقييم	صندوق ريت .
الافتراضات	o تم افتراض أن العقار ذات ملكية تامة وليس عليه أي التزامات. o لقد تم استلام صور ضوئية من العميل للصك وصورة كروكيه للموقع و لم تقم تثمين بالعمل على التأكد من صحتهم و تم افتراض بان العقار غير مرهون و لا توجد عليه حقوق لجهات اخرى.
نطاق البحث والاستقصاء	لقد قمنا بدراسة سوق العقارات بمنطقة العقار المستهدف واستعننا 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.
طبيعة ومصادر المعلومات	مكاتب العقار بالمنطقة المستهدفة، تجار العقار، وزارة العدل، قاعدة البيانات الخاصة بشركة تثمين والتي يتم تحديثها بشكل مستمر
العملة المستخدمة في التقرير	ريال سعودي

نطاق العمل	التفاصيل
أساس القيمة (نوع القيمة)	**القيمة السوقية:** هي المبلغ المقدر الذي ينبغي على أساسه مبادلة الأصول أو الالتزامات في تاريخ التقييم بين مشتر راغب وبائع راغب في إطار معاملة على أساس محايد بعد تسويق مناسب حيث يتصرف كلٌّ طرف من الأطراف بمعرفة وحكمة دون قسر أو إجبار المصدر (معايير التقييم الدولية 2020, النسخة الالكترونية صفحة 36 فقرة 3.1)
حالة عدم اليقين	هي الحالة الناتجة عن عدم توفر أدلة ومؤشرات في زمن معين تمكن المقيم من أداء عملية التقييم بالطريقة المثلى
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 علي أي حال من الأحوال لأي غرض آخر. وبناءً عليه، لا تتحمل الشركة أو المقيم أي مسؤولية عن أي خسارة بتكبدها 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 إي التزام، بمراجعة حسابات التقييم وتعديل وتنقيح نتائجه على ضوء معلومات كانت موجودة في تاريخ التقييم لكنها اتضحت له لاحقاً.
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 ، خاصةً تطبيق معايير التقييم الدولية 2020 .
استقلالية المقيم	شركة تثمين وممثليها من مقيميين ومساعدين قاموا بإجراء عملية التقييم دونما أي تحيز، كما إنهم يعملون بموضوعية ويتمتعون بالاستقلالية عن العميل وشركاته التابعة أو الأطراف التابعين له. وليس للشركة وممثليها أي مصلحة حالية أو مرتقبة لدى العميل أو أي من شركاته التابعة أو الأطراف التابعين له، كما أنه ليس من بين هؤلاء العالمين ببواطن الأمور لدى العميل أو هؤلاء الذين لديهم علاقات داخلية أو ارتباطات مع العميل وشركاته التابعة أو الأطراف التابعين له. وأتعاب 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.

(2-4) نطاق العمل | مراحل العمل

01 معاينة الأصل

تم استلام صك الملكية من العميل والذي يوضح أن مساحة العقار 39,975م² بالإضافة إلى كروكي يوضح موقع العقار بعد ذلك تم الوقوف على العقار ومطابقة المعلومات الوارد من العميل بالواقع

02 تحديد خصائص الاصل

من خلال المعاينة تبين أن الأصل موضع التقييم هو عبارة عن (مول وفندق وشقق فندقية) بمدينة (جازان).

03 جمع البيانات

بناءً على نوع العقار موضع التقييم تم تحديد نطاق جمع البيانات في مدينة (جازان) حي (الشاطئ) وخاصةً المنطقة المحيطة بالعقار

04 تحليل البيانات

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

05 تطبيق طرق التقييم

بعد تقدير الخبراء للاستخدام الحالي من ناحية السوق و البيانات المتوفرة عنه تم الاستنتاج بأن أسلوب طريقة التكلفة و التدفقات النقدية ورسملة الدخل هي الافضل لتقدير قيمة العقار .

06 تقدير القيمة

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

07 مراجعة القيمة

مراجعة القيمة من قبل لجنة المراجعة المكونة من 3 خبراء اخرين يقوم بمراجعة المعلومات و التحليلات و الافتراضات التي توصل اليها المقيم .

08 إعداد التقرير

العمل على اعداد التقرير وفقا لمعيار 101 لـ وصف التقرير ومعيار 103 إعداد التقارير

الشركة السعودية لتقييم وتثمين الأصول
Saudi Asset Valuation Company

الملاحق

أساليب التقييم

أساليب التقييم

الأسلوب	أسلوب السوق (طريقة المعاملات المقارنة)	تستخدم لـ	الارض

تعريف الأسلوب

- تستخدم طريقة المعامات المقارنة والمعروفة أيضًا باسم طريقة المعامات الإرشادية؛ معلومات عن صفقات لأصول مطابقة أو مماثلة للأصل محل التقييم للتوصل إلى مؤشر للقيمة. المصدر (معايير التقييم الدولية 2020, النسخة الالكترونية صفحة 54 فقرة 30.1)
- عندما تحتوي المقارنات التي يتم النظر فيها على معامات للأصل محل التقييم يُشار إلى هذه الطريقة في بعض الأحيان باسم طريقة المعاملات السابقة.
- وفقًا لهذا الأسلوب فإن الخطوة الأولى تتمثل في دراسة أسعار المعاملات الخاصة بالأصول المطابقة أو المماثلة التي تمت مؤخرًا في السوق. وإن كانت المعاملات التي تمت قليلة, من الأفضل أيضًا دراسة أسعار الأصول المطابقة أو المماثلة المدرجة أو المعروضة للبيع شريطة أن تكون هذه المعلومات واضحة وجرى تحليلها موضوعيًا. ويجب تعديل المعلومات المتعلقة بأسعار تلك المعاملات لكي تبين الفروق في شروط واحكام 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.

المنهجية

- تم جمع بيانات العروض المشابهة من مؤشر وزارة العدل ومسح السوق لمنطقة العقار, وتم الاستعانة بالبيانات المتوفرة في قاعدة بيانات الشركة السعودية لتقييم وتثمين الأصول وتم فرزها وتصنيفها وعمل التسويات اللازمة عليها للوصول إلى نتائج دقيقة

التطبيق

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

أساليب التقييم

الأسلوب	أسلوب التكلفة (طريقة الاحلال)	تستخدم لـ	المباني

تعريف الأسلوب

- يقدم أسلوب التكلفة مؤشرا للقيمة باستخدام المبدأ الاقتصادي الذي ينصل على أن المشتري لن يدفع لأصل ما أكثر من تكلفة الحصول على أصل ذي منفعة مماثلة سواء عن طريق الشراء أو البناء ما لم تكن هناك عوامل متعلقة بالوقت، أو الإزعاج أو المخاطر أو أي عوامل أخرى متعلقة.
- ويقدم الأسلوب مؤشرا للقيمة عن طريق حساب التكلفة الحالية لإحلال أو إعادة إنتاج الأصل، ومن ثم خصم الإهلاك المادي وجميع أشكال التقادم الأخرى.
- تكلفة الإحلال هي تكلفة تحديد السعر الذي يدفعه المشارك للحصول على منفعة مشابهة للأصل محل التقييم وليس الخصائص المادية الدقيقة للأصل. (كتاب معايير التقييم الدولية 2020 , صـ71)

المنهجية

- عادة ما يتم تعديل تكلفة الإحلال للتدهور المادي وجميع أشكال التقادم ذات الصلة، ويمكن بعد هذه التعديلات الإشارة إلى تكلفة الإحلال باسم تكلفة الإحلال المهلكة.

التطبيق

- حساب جميع التكاليف التي يتكبدها مشارك نموذجي في السوق يسعر لإنشاء أصل يقدم منفعة مماثلة أو الحصول عليه.
- تحديد أي إهلاك أو تقادم مادي أو وظيفي أو خارجي للأصل محل التقييم.
- خصم الإهلاك من التكاليف الإجمالية للوصول إلى قيمة الأصل محل التقييم.

أساليب التقييم

الأسلوب	أسلوب الدخل (رسملة الدخل)	تستخدم لـ	العقارات المدرة للدخل

تعريف الأسلوب

- يقدم مؤشرا للقيمة عن طريق تحويل التدفقات النقدية المستقبلية الى قيمة رأسمالية حالية و احدة.
- يتناول هذا الاسلوب الدخل الذي يحققه الاصل خلال عمره الانتاجي (العمر الافتراضي للأصل) و تقدر القيمة من خلال عملية الرسملة ، و يقصد بالرسملة تحويل الدخل الى مبلغ رأسمال باستخدام معدل خصم مناسب. و تتولد تدفقات الدخل بموجب عقود او ترتيبات غير تعاقدية مثل الربح المتوقع من استخدام او الاحتفاظ بالأصل
- و تتضمن الطرق التي تندرج ضمن اسلوب الدخل (رسملة الدخل) بتطبيق معامل المخاطر او الرسملة الكلي على فترة دخل واحدة معتادة

المنهجية

- إن تركيز الطريقة يكون على صافي الدخل النقدي المتوقع من الاصل مع مراعاة أي تكاليف رأسمالية مطلوبة لضمان تحقق أو استمرارية الدخل المتوقع.
- يركز المقيم في دراسة السوق على التعرف على مؤشرات الدخل المناسبة للعقار ودرجة استمراريتها وفقا لقوى العرض والطلب المستقبلية المتوقعة وليس التاريخية.
- اذا تمتع الاصل بدخل مستقر يرجح استخدام الرسملة بدلا من التدفقات النقدية.
- ان تقدير معامل الرسملة و الخصم يمثل تحدي مستمر للمقيم بسبب عدم شفافية السوق.

التطبيق

1) ------
2) ------

الشركة السعودية لتقييم وتثمين الأصول
Saudi Asset Valuation Company

المحور الثاني

معلومات ووصف العقار

وصف العقار

وصف عام	العقار عبارة عن مول وفندق وشقق فندقية مساحته 39,975 م^2

بيانات الملكية	
رقم الصك	672003004051
تاريخ الصك	1439/3/4
رقم القطعة	بدون
رقم المخطط	-
رقم البلك	-

وصف الموقع	
الدولة	المملكة العربية السعودية
المنطقة	الجنوب
المدينة	جازان
الحي	الشاطئ
الشارع	الكورنيش

طبيعة العقار	☑ مستوية	☐ منخفضة	☐ مرتفعة	☐ دفان	☐ صبخة	☐ رملية	☐ صخرية
نظام البناء	تجاري						

وصف العقار

حدود وأطوال الموقع				
شمـالاً	مواقف سيارات ثم شارع الكورنيش بعرض 45 م	بطــول	195.00	م
جنوبـاً	شارع عرض 10 م	بطــول	195.00	م
شرقـاً	شارع عرض 15 م	بطــول	205.00	م
غربـاً	شارع عرض 15 م	بطــول	205.00	م

الخدمات المتوفرة في الموقع					
	كهرباء	✓		خدمات أمنية	✓
	مياه	✓		مراكز طبية	✓
	إنارة	✓		مدارس	✓
	هاتف	✓		مراكز تسوق	✓
	طرق مسفلته	✓		تشجير	✓

وصف العقار

معلومات هامة عن العقار (جازان مول)	
اسم العقار	الراشد مول / جازان
الموقع	حي الكورنيش / مدينة جازان
نوع العقار	مجمع تجاري
عمر العقار	9 سنوات
مساحة الأرض (م2)	جزء من أرض تبلغ مساحتها 39975 متر مربع
مساحة البناء (م2)	36,313
عدد الأدوار	3
مكونات العقار	عبارة عن مجمع تجاري يحتوي على 240 محل تجاري
عقود الإيجار الحالية	عبارة عن 177 عقد تأجيري
مدة العقود	معظم العقود سنوية
معدل الإشغال للمساحة المستأجرة (%)	89.5%
إجمالي الدخل الحالي (ريال)	29,728,250
مصروفات التشغيل والصيانة (ريال)	11,490,861
صافي الدخل التشغيلي (ريال)	18,237,389

معلومات هامة عن العقار (شقق فندقية وفندق ماريوت جازان)	
اسم العقار	شقق فندقية وفندق ماريوت جازان
الموقع	حي الكورنيش / مدينة جازان
نوع العقار	فندق وشقق فندقية 4 نجوم
عمر العقار	4 سنوات
مساحة الأرض (م2)	جزء من أرض تبلغ مساحتها 39975 متر مربع
مساحة البناء (م2)	67,997
عدد الأدوار	6 أدوار لكل من للفندق والشقق الفندقية
مكونات العقار	79 شقة فندقية , و 129 غرفة
إجمالي الدخل الحالي (ريال)	28,117,216
مصروفات التشغيل والصيانة (ريال)	11,576,300
صافي الدخل التشغيلي (ريال)	16,540,916

المول	الشقق المفروشة
o **إجمالي الإيرادات** بلغ إجمالي قيمة العقود التأجيرية حسب البيانات التي أرسلها العميل حوالي 29,728,250 ريال , وذلك حصيلة تأجير ما مساحته 28,188 متر مربع مؤجرة لحوالي 177 مستأجر , وقد بلغ متوسط قيمة المتر التأجيري 1,055 ريال .	بلغ إجمالي إيرادات الشقق المفروشة حسب البيانات الواردة من العميل 21,087,912 ريال خلال الأشهر التسعة الأولى من العام الجاري 2020 , وبافتراض ثبات نفس القيمة للفترة المتبقية من العام فمن المتوقع أن تصل إجمالي الإيرادات إلى 28,117,216 ريال, وقد وصل معدل إيجار الليلة الواحدة حوالي 600 ريال / ليلة في الريزدنس ان وحوالي 509 ريال / ليلة في كورت يارد, وهو متوسط مناسب ومتوافق مع المعدلات السائدة في العقارات المشابهة.
o **معدلات الإشغال:** بلغت إجمالي المساحة التأجيرية بمول الراشد بجازان حوالي 31,505 م2 , يتم تأجير ما مساحته 28,188 م2, في حين أن المساحة الشاغرة بلغت حوالي 3,317 م2 بنسبة بلغت حوالي 89.5% من المساحة القابلة للتأجير.	وصل معدل الإشغال الحالي حسب بيانات العميل حوالي 35% كمتوسط في الكورت يارد في حين ارتفعت النسبة في الريزدنس ان لتسجل 77%, ,وهو معدل جيد مقارنة بمتوسط معدلات الإشغال في جازان, خاصة في ظل أزمة كورونا.
o **مصروفات التشغيل والصيانة:** لا يتحمل المستأجرون أي مصروفات تشغيل أو صيانة للعقار المستأجر , حيث يتكفل المالك بهذه المصروفات جمعها , وحسب البيانات المالية التي أرسلها العميل فقد بلغت قيمة مصروفات التشغيل والصيانة بنهاية شهر سبتمبر 2020 حوالي 8,618,146 ريال عن تسعة أشهر فقط , وبافتراض ثبات نفس القيمة للفترة المتبقية في العام نتوقع أن تكون مصروفات التشغيل عن كامل السنة حوالي 11,490,861 ريال ,وذلك بانخفاض حوالي 25% مقارنة بعام 2019, وتمثل مصروفات التشغيل حوالي 38.7% من إجمالي الإيرادات .	وصلت قيمة مصروفات التشغيل والصيانة الحالية 8,682,225 ريال خلال فترة التسعة أشهر الأولى من 2020 , وبافتراض ثبات نفس القيمة للفترة المتبقية من العام فمن المتوقع أن تصل إجمالي مصروفات التشغيل إلى 11,576,300 ريال , وهي تمثل حوالي 41% من إجمالي إيرادات الفنادق , وقد تحسنت هذه النسبة كثيرا مقارنة بالنصف الأول من العام الجالي حيث بلغت النسبة حوالي 64%.

صورة كروكيه وحدودية للموقع

تحليل الموقع | صور توضح طبيعة الموقع

تحليل الموقع | صور توضح طبيعة الموقع

الشركة السعودية لتقييم وتثمين الأصول
Saudi Asset Valuation Company

المحور الثالث

نتيجة التقييم والتوصيات

مخاطر عملية التقييم

مخاطر عملية تقييم عقارات "الريت"

تنطوي عملية تقييم عقارات "الريت" على بعض المخاطر التي قد تؤثر في تحديد قيمة العقار العادلة , ومن أهم هذه المخاطر:

1 . مخاطر الاقتصاد الكلي:

قد تؤثر ظروف الاقتصاد الكلي للدولة على قيمة أي عقار , مثل معدلات التضخم والسيولة ومعدلات الفائدة وتكاليف التمويل والضرائب والحركة العامة في أسواق الأسهم المحلية والعالمية , حيث أن تغير هذه المؤشرات أو أحدها قد يؤثر بالسلب على قيمة العقار.

2. مخاطر عدم وجود ضمان لتحقيق الإيرادات المستهدفة:

بما أن تحقيق إيرادات يعتبر العامل الرئيس في تحديد قيمة عقارات الريت, لذلك فإن أي انخفاض في هذه الإيرادات نتيجة تغير ظروف السوق المختلفة قد يؤثر على قيمة العقار.

3. مخاطر تنظيمية وتشريعية:

قد تشهد البيئة التنظيمية أو القانونية أو التشريعية بعض التغييرات التي قد تؤثر على قيمة العقار , مثل ظهور بعض التشريعات البلدية بالحد من بعض النشاطات في أماكن محددة , أو تخفيض عدد الأدوار المسموح بها في أماكن أخرى مما يؤثر على القيمة النهائية للعقار.

4. مخاطر عدم وجود عقود طويلة الأجل:

يؤثر عدم أو قلة وجود عقود طويلة الأجل بشكل كبير على قيمة العقار , حيث أن وجود مثل هذه العقود يضفى نوعا من الاستقرار على دخل العقار وبالتالي على قيمته, في حين أن غياب وجودها يمكن أن يؤدي إلى تذبذب قيمة العقار.

5. مخاطر المنافسة:

إن كثرة المعروض من أي سلعة يؤدي إلى وجود منافسة في الأسعار المقدمة للمستهلكين, كذلك الأمر في سوق العقار فإن زيادة المعروض من الوحدات العقارية ودخول منافسين جدد للسوق يمكن أن يؤدي إلى انخفاض أسعار الخدمة وبالتالي انخفاض الإيرادات ومن ثم قيمة العقار.

6. البيانات المستقبلية:

يعتمد تقييم بعض العقارات خاصة الحديثة منها والتي ليس لها تاريخ تشغيلي على توقعات المقيم وقراءته المستقبلية للسوق بصفة عامة وسق العقار بصفة خاصة , وقد تختلف ظروف التشغيل المستقبلية عن الافتراضات المستخدمة في عملية التقييم , الأمر الذي يؤدي حتما لتغيير قيمة العقار.

مقارنات الاراضي

رقم	مقارنات الاراضي
1	أرض تجارية : المساحة 2,800 م2 , سعر المتر 3,900 ريال
2	أرض تجاري :المساحة 1,200 م2 , سعر المتر 5,500 ريال

مقارنات الايجارات

رقم	مقارنات للإيجار
1	فندق المعالي : غرفة دبلوكس مفردة 300 ريال / ليلة غرفة دبلوكس مزدوجة 350 ريال / ليلة جناح جونيور ديلوكس 650 ريال / ليلة جناح تنفيذي 800 ريال / ليلة جناح رئاسي 1800 ريال / ليلة
2	اسفاركم للأجنحة الفندقية : 350 ريال / ليلة غرفة نوم واحدة
3	نوفوتيل : غرفة قياسية مزدوجة 500 ريال / ليلة غرفة سوبيريور كنغ مطلة على البحر 620 -720 ريال / ليلة جناح سوبيريور مع إطلالة على البحر 1100- 1350 ريال / ليلة

نتائج التقييم

الاستنتاج

✓ **الطريقة الاولى : (طريقة التكلفة)**

طريقة التكلفة	
مسطحات المول	36,313
مسطحات الفندق والشقق الفندقية	67,997
قيمة المتر المربع للمول	3,500
قيمة المتر المربع للفنادق	3,500
معدل الإهلاك السنوي	2.5%
عمر العقار	8.0
معدل الإهلاك الإجمالي	20.0%
قيمة المتر للمول بعد الإهلاك	2,800
قيمة المتر المربع للفنادق بعد الإهلاك	2,800
إجمالي تكلفة البناء	292,068,000
مساحة الأرض	39,975
قيمة متر الأرض	1,450
قيمة الأرض	57,963,750
إجمالي قيمة العقار	350,031,750

- تم احتساب مساحة مسطحات البناء حسب البيانات الواردة في رخصة البناء.
- تم تقدير تكلفة بناء المتر المربع من البناء حسب الأسعار الحالية لمواد البناء.
- تم تقدير نسبة الإهلاك حسب العمر الاقتصادي العقار
- تم التوصل لقيمة متر الأرض عن طريق البيوع المشابهة , والمبيعات المقارنة, وخبراء التقييم في «تثمين»

نتائج التقييم

الاستنتاج

✓ **الطريقة الاولى : (طريقة رسملة الدخل)**

طريقة رسملة الدخل (اعتمادا على بيانات العميل)			
البند	المول	Courtyard Marriott	Residence Inn Marriott
الدخل الفعال	29,728,250	14,922,258	13,194,958
نسبة مصروفات التشغيل والصيانة	38.7%	46%	36%
قيمة مصروفات التشغيل والصيانة	11,490,861	6,829,227	4,747,073
صافي الدخل	18,237,389	8,093,031	8,447,886
معدل الرسملة	8.5%	9.0%	9.0%
قيمة العقار	214,557,522	89,922,562	93,865,395
إجمالي قيمة العقار	398,345,479		
القيمة المعتمدة	398,345,000		

افتراضات طريقة التدفقات النقدية المخصومة

افتراضات حساب معدل الخصم:

- يتكون معدل الخصم من أربع عوامل مؤثرة , وهي:
  - معدل العائد على السنوات الحكومية وقد افترضنا أنه متوسط العائد على اسندات الحكومية لمدة 5 و 10 سنوات , والبالغ تقريبا 3%
  - معدل التضخم: والذي من المتوقع أن يبلغ 2.5% حسب توقعات العديد من الجهات الدولية والمحلية للمملكة العربية السعودية خلال الفترة القادمة.
  - علاوة مخاطر السوق: وتم تقديرها من قبل الخبراء في "تثمين" حسب رؤيتهم لسوق العقارات التجارية خلال الفترة القادمة.
  - علاوة المخاطر الخاصة: وتم تقديرها أيض من قبل خبراء "تثمين" وذلك حسب رؤيتهم لوضع العقار نفسه ومدى تنافسيته في السوق خلال الفترة القادمة.

افتراضات حساب القيمة الاستردادية:

- تم استخدام معامل رسملة يتناسب مع مدى استقرار العقار مستقبليا ومدى المخاطر التي يمكن أن يتعرض لها حسب الوضع السائد في السوق للعقارات المشابهة:
- تم استخدام معدل التضخم المتوقع نفسه لحساب معدل النمو المتوقع مستقبلا.

المول	كورت يارد ماريوت:	الريزدنس ان:
من المتوقع أن تبلغ إيرادات المول بنهاية العام الجاري وبناء على البيانات الفعلية التي حققها العميل خلال الشهور التسعة الأولى إلى حوالي 29,728,250 ريال وذلك من تأجير مساحة 28,188 م2 , وبذلك يكون متوسط قيمة المتر التأجيري 1,055 ريال , وقد بلغت المساحة الشاغرة في المول 3,317 م2 , وإذا تم تأجير هذه المساحة بنفس المعدل التأجيري فتصبح إجمالي إيرادات المول في حالة التشغيل الكامل 33,226,026 ريال.	o تم التوصل إلى إجمالي دخل العقار في حالة التشغيل الكامل عن طريق افتراض تأجير كافة الغرف بالاسترشاد بالأسعار التي أمدنا بها العميل والتأكد منها من مواقع حجز الفنادق, وقد بلغ متوسط إيجار الغرفة لليلة الواحدة حوالي 509 ريال / ليلة . .	o تم التوصل إلى إجمالي دخل العقار في حالة التشغيل الكامل عن طريق افتراض تأجير كافة الغرف بالاسترشاد بالأسعار التي أمدنا بها العميل والتأكد منها من مواقع حجز الفنادق, وقد بلغ متوسط إيجار الغرفة لليلة الواحدة حوالي 600 ريال / ليلة .
يبلغ معدل الإشغال الحالي 89.5% , ومن المتوقع أن يرتفع هذا المعدل خاصة بعد بدء تشغيل السينما , لذلك قد افترضنا أن تستقر الشواغر عند 8% في فترة التدفقات النقدية.	o تم افتراض أن يبلغ متوسط معدل الإشغال خلال فترة التدفقات النقدية حوالي 50% في حين سجلت هذه النسبة 35%حسب بيانات العميل لكن من المفترض زيادة هذا المعدل خلال الفترة القادمة , حيث تأثرت الفترة السابقة بأزمة كورونا بشكل كبير.	o تم افتراض أن يبلغ متوسط معدل الإشغال خلال فترة التدفقات النقدية حوالي 65% على الرغم من أن هذه النسبة بلغت 77% حسب بيانات العميل لكن تم التحفظ في فترة التدفقات.
من المتوقع أن تنخفض نسبة مصروفات التشغيل والصيانة لتسجل حوالي 35% وهي النسبة السائدة في مثل هذا النوع من العقارات	بلغت نسبة مصروفات التشغيل والصيانة 46% حسب البيانات التي أرسلها العميل , وتم افتراض التحفظ وزيادة هذه النسبة لتسجل 50% حيث كانت هذه النسبة حوالي 75% عام 2019 .	o بلغت نسبة مصروفات التشغيل والصيانة 36% حسب البيانات التي أرسلها العميل , وتم افتراض وصول هذه النسبة لتسجل 40%حسب المعدلات السائدة في السوق للعقارات الشبيهة.

نتائج التقييم

✓ الطريقة الثانية : اسلوب التدفقات النقدية (للمول)

افتراضات طريقة خصم التدفقات النقدية	
إجمالي الدخل في حال التشغيل الكامل	33,226,026
المصروفات التشغيلية بعد الا ستقرار	35%
معدل الشواغر بعد الا ستقرار	8%
فترة التدفقات النقدية	5 سنوات
معدل نمو الإيرادا ت	4% كل 3 سنوات

لحساب معدل الخصم	
معدل عائد السندات الحكومية	3.0%
معدل التضخم	2.5%
علاوة مخاطر السوق	4.0%
علاوة المخاطر الخاصة	2.0%
معدل الخصم	11.5%

لحساب القيمة الأخيرة (الا ستردادية)	
معامل الرسملة	8.5%
معدل النمو	2.5%

التدفقات النقدية المخصومة					
	2021	2022	2023	2024	2025
	0	1	2	3	4
نسبة نمو الإيرادات المتوقعة سنويا (%)	0%	0%	4.0%	0%	0%
إجمالي الدخل في حالة التشغيل الكامل	33,226,026	33,226,026	34,555,067	34,555,067	34,555,067
نسبة الشاغر %	8%	8%	8%	8%	8%
قيمة الشواغر	2,658,082	2,658,082	2,764,405	2,764,405	2,764,405
إجمالي الدخل الفعال	30,567,944	30,567,944	31,790,662	31,790,662	31,790,662
نسبة مصروفات التشغيل والصيانة	35%	35%	35%	35%	35%
قيمة مصروفات التشغيل والصيانة	10,698,780	10,698,780	11,126,732	11,126,732	11,126,732
صافي الدخل التشغيلي	19,869,164	19,869,164	20,663,930	20,663,930	20,663,930
القيمة الأخيرة (القيمة الا ستردادية)					249,182,686
صافي التدفقات النقدية السنوية	19,869,164	19,869,164	20,663,930	20,663,930	269,846,617
معامل الخصم	100%	90%	80%	72%	65%
القيمة الحالية للتدفقات النقدية	19,869,164	17,819,878	16,621,231	14,906,934	174,589,253
إجمالي صافي القيمة الحالية	243,806,459				
إجمالي القيمة تقريبا	243,806,000				

نتائج التقييم

✓ الطريقة الثانية : اسلوب التدفقات النقدية (للراشد ريزدنس)

افتراضات طريقة خصم التدفقات النقدية	
إجمالي الدخل في حال التشغيل الكامل	17,301,000
المصروفات التشغيلية	40%
معدل الشواغر بعد الا ستقرار	35%
فترة التدفقات النقدية	5 سنوات
معدل نمو الإيرادا ت	

لحساب معدل الخصم	
معدل عائد السندات الحكومية	3.0%
معدل التضخم	2.5%
علاوة مخاطر السوق	5.0%
علاوة المخاطر الخاصة	3.0%
معدل الخصم	13.5%

لحساب القيمة الأخيرة (الا ستردادية)	
معامل الرسملة	9.0%
معدل النمو	2.5%

التدفقات النقدية المخصومة					
	2021	2022	2023	2024	2025
	0	1	2	3	4
نسبة نمو الإيرادات المتوقعة سنويا (%)	0%	0%	0.0%	0%	0%
إجمالي الدخل في حالة التشغيل الكامل	17,301,000	17,301,000	17,301,000	17,301,000	17,301,000
نسبة الشاغر %	35%	35%	35%	35%	35%
قيمة الشواغر	6,055,350	6,055,350	6,055,350	6,055,350	6,055,350
إجمالي الدخل الفعال	11,245,650	11,245,650	11,245,650	11,245,650	11,245,650
نسبة مصروفات التشغيل والصيانة	40%	40%	40%	40%	40%
قيمة مصروفات التشغيل والصيانة	4,498,260	4,498,260	4,498,260	4,498,260	4,498,260
صافي الدخل التشغيلي	6,747,390	6,747,390	6,747,390	6,747,390	6,747,390
القيمة الأخيرة (القيمة الا ستردادية)					76,845,275
صافي التدفقات النقدية السنوية	6,747,390	6,747,390	6,747,390	6,747,390	83,592,665
معامل الخصم	100%	88%	78%	68%	60%
القيمة الحالية للتدفقات النقدية	6,747,390	5,944,837	5,237,742	4,614,751	50,371,482
إجمالي صافي القيمة الحالية	72,916,201				
إجمالي القيمة تقريبا	72,916,000				

نتائج التقييم

✓ الطريقة الثانية : اسلوب التدفقات النقدية (للراشد كورت يارد)

افتراضات طريقة خصم التدفقات النقدية	
إجمالي الدخل في حال التشغيل الكامل	23,966,265
المصروفات التشغيلية	50%
معدل الشواغر بعد الا ستقرار	50%
فترة التدفقات النقدية	5 سنوات
معدل نمو الإيرادا ت	

لحساب معدل الخصم	
معدل عائد السندات الحكومية	3.0%
معدل التضخم	2.5%
علاوة مخاطر السوق	5.0%
علاوة المخاطر الخاصة	3.0%
معدل الخصم	13.5%

لحساب القيمة الأخ يرة (الا ستردادي ة)	
معامل الرسملة	9.0%
معدل النمو	2.5%

التدفقات النقدية المخصومة					
	2021	2022	2023	2024	2025
	0	1	2	3	4
نسبة نمو الإيرادات المتوقعة سنويا (%)	0%	0%	0.0%	0%	0%
إجمالي الدخل في حالة التشغيل الكامل	23,966,265	23,966,265	23,966,265	23,966,265	23,966,265
نسبة الشاغر %	50%	50%	50%	50%	50%
قيمة الشواغر	11,983,133	11,983,133	11,983,133	11,983,133	11,983,133
إجمالي الدخل الفعال	11,983,133	11,983,133	11,983,133	11,983,133	11,983,133
نسبة مصروفات التشغيل والصيانة	50%	50%	50%	50%	50%
قيمة مصروفات التشغيل والصيانة	5,991,566	5,991,566	5,991,566	5,991,566	5,991,566
صافي الدخل التشغيلي	5,991,566	5,991,566	5,991,566	5,991,566	5,991,566
القيمة الأخ يرة (القيمة الا ستردادية)					68,237,282
صافي التدفقات النقدية السنوية	5,991,566	5,991,566	5,991,566	5,991,566	74,228,849
معامل الخصم	100%	88%	78%	68%	60%
القيمة الحالية للتدفقات النقدية	5,991,566	5,278,913	4,651,025	4,097,819	44,729,009
إجمالي صافي القيمة الحالية	64,748,332				
إجمالي القيمة تقريبا	64,748,000				

نتائج التقييم

الاستنتاج

بما أن العقار موضع التقييم من العقارات المدرة للدخل , والعرض من التقييم هو طرح صندوق استثمار عقاري متداول فإن طريقة **اسلوب التدفقات النقدية** تعد الطريقة الأنسب والأفضل لتقييمه

بناء على اتباع المعايير وأساليب التقييم المتبعة و وفقا لمتطلبات العميل يرى خبراء تثمين ان قيمة العقار السوقية وحسب المعلومات التالية للعقار رقم الصك (672003004051) بمدينة (جازان) في حي (الشاطئ)، مساحتها 39,975 م^{2}هي كالتالي:

- ✓ تم اعتماد اسلوب التدفقات النقدية للمول
- ✓ تم اعتماد اسلوب التدفقات النقدية للراشد ريزدنس
- ✓ تم اعتماد اسلوب التدفقات النقدية للراشد كورت يارد

القيمة الإجمالي للعقار
المساحة الإجمالية للعقار (م2)
39,975
إجمالي قيمة المول (التدفقات النقدية)
243,806,000
إجمالي قيمة الراشد ريزدنس (التدفقات النقدية)
72,916,000
إجمالي قيمة الراشد كورت يارد (التدفقات النقدية)
64,748,000
إجمالي قيمة العقار (ريال)
381,470,000
قيمة العقار كتابة
فقط ثلاثمائة وواحد وثمانون مليوناً وأربعمائة وسبعون ألف ريال سعودي لا غير

الملاحظات

التوصيات

- ✓ بمراجعة المعطيات أعلاه ووفقًا لمسح السوق والبيوع المشابهة، يرى خبراء الشركة السعودية لتقييم وتثمين الأصول أن القيمة التي تم التوصل لها هي القيمة المرجحة وتعكس اتجاه السوق في الوقت الراهن.
- ✓ نوصي بأن يتم تقييم الارض خام بشكل دوري كل 3 أشهر نظرًا لتأثر السوق بالوضع الراهن بسبب أزمة كورونا.

ملاحظات عامة

- ❖ هامش التذبذب في القيمة بحدود + أو - 10 % وفقاً لظروف السوق الحالية
- ❖ البيانات المتوفرة المستخدمة في التقييم هي بيانات ما قبل أزمة كورونا ولم يتوفر لدينا بيانات متأثرة به، كما لم نستطع معرفة تأثير الاحداث الحالية على السوق وما هو أفق التغيير وحجم التذبذب.

المدير العام أحمد بن علي الطالعي رقم العضوية (1210000272)		مدير إدارة التقييم عبدالله آل محفوظ رقم العضوية (1210000273)

الشركة السعودية لتقييم وتثمين الأصول
Saudi Asset Valuation Company

المحور الخامس

الملاحق

صورة الصك

صور رخصة البناء

توضيح

شركة تثمين وممثليها من مقيميين ومساعدين قاموا بإجراء عملية التقييم دونما أي تحيز، كما إنهم يعملون بموضوعية ويتمتعون بالاستقلالية عن العميل وشركاته التابعة أو الأطراف التابعين له. وليس للشركة وممثليها أي مصلحة حالية أو مرتقبة لدى العميل أو أي من شركاته التابعة أو الأطراف التابعين له، كما أنه ليس من بين هؤلاء العالمين ببواطن الأمور لدى العميل أو هؤلاء الذين لديهم علاقات داخلية أو ارتباطات مع العميل وشركاته التابعة أو الأطراف التابعين له. وأتعاب 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.

الشركة السعودية لتقييم وتثمين الأصول
Saudi Asset Valuation Company

نهاية التقرير