



الإنماء للاستثمار
alinma investment

رقم المشروع: 1001760/01
نوع التقرير: سردي - نهائي

Experts
VALUE
للتقدير العقاري

تقييم مركز تجاري (المكان مول)، حي الريان، بمحافظة الدوادمي

إسم العميل: الإنماء للاستثمار

تاريخ التقرير: 2024/01/22

FAIR IS OUR VALUE
العدلُ قِيمتنا

VALUEXPERTS.net

REAL ESTATE **VALUATION**

السادة / الإنماء للاستثمار

الموقرين

الموضوع: تقييم مركز تجاري (المكان مول)، حي الريان، بمحافظة الدوادمي

بناءً على طلبكم بـ **تقييم مركز تجاري (المكان مول)، حي الريان، بمحافظة الدوادمي**، فقد قمنا بالكشف الفعلى على العقار، و معاينة ودراسة المستندات والخرائط اللازمة، وبعد إجراء دراسة للمنطقة المحيطة والمجاورة للعقار، نرفق طيه التقرير التالي الذي يوفر البيانات اللازمة ويبين الأسباب للوصول إلى القيمة السوقية.

إن الهدف من هذا التقرير هو تقدير القيمة السوقية، وكما هو عليه في وضعه الراهن بتاريخ 20/11/2023 م، وأن الغاية من إصداره هو معرفة القيمة السوقية للعقار لغرض (**تقييم دوري لصندوق (عام) ريت**) والتقرير لاستعمال السادة / الإنماء للاستثمار.

العقار المقدر هو عبارة عن **مركز تجاري (المكان مول)، حي الريان، بمحافظة الدوادمي**، مفصل معلوماته كالتالي:

نوع العقار	مساحة المبني (متر مربع)	مساحة الأرض (متر مربع)	رقم الصك	رقم القطعة
مركز تجاري	37,961	72,678.43	-	-

قائمة المحتويات

2	مقدمة
4	الملخص التنفيذي
5	نطاق العمل
10	مراحل منهجية العمل
13	فريق العمل
15	المعاينة وتحليل الموقع
25	منهجية أساليب التقييم
29	حساب القيمة
38	رأي القيمة
39	المعايير العامة
41	الملاحق
43	نظرة عامة على الاقتصاد والقطاع العقاري

Information

تقييم مركز تجاري (المكان مول)، حي الريان، بمحافظة الدوادمي

الملخص التنفيذي

العميل (صاحب الطلب)	الإنماء للاستثمار
المستفيد (مستخدم الطلب)	الإنماء للاستثمار
الغرض من التقييم	تقييم دوري لصندوق (عام) الانماء للتجزئة (ريت)
العقار موضوع التقييم	مركز تجاري
عنوان العقار	المملكة العربية السعودية - محافظة الدوادمي
مساحة الأرض الإجمالية (حسب رخصة البناء)	72,678.43 متر مربع
رقم الرخصة	1431/5260000001
تاريخ الرخصة	هـ1431/03/16
مساحة المبني الإجمالية (تقديريةً حسب الأقمار الصناعية جوجل ايرث والمعاينة الميدانية)	37,961 متر مربع
نوع الملكية	حق منفعة لأرض مستأجرة مقام عليها مباني
فرضية القيمة	الاستخدام الحال
اساس القيمة	القيمة السوفية للعقار
معايير التقييم	معايير التقييم الدولية IVS الصادرة في 2022م
أسلوب التقييم	أسلوب الدخل - (طريقة التدفقات النقدية)
تاريخ المعاينة	2023/11/11
تاريخ التقييم	2023/11/20
تاريخ الاصدار	2024/01/22
القيمة السوفية	135,530,000 ريال سعودي

معيار 400

مقدمة :

- تطبق المبادئ الواردة في المعايير العامة (101-105) على تقييمات المصالح العقارية . وينص هذا المعيار على آلمتطلبات الاصافية التي تطبق على تقييمات المصالح العقارية .

المصلحة العقارية :

هي الحق في ملكية الارض والمباني او السيطرة عليها او استغلالها او اشغالها . وتشمل المصلحة العقارية حقوق الحيازة غير الرسمية للاراضي الجماعية او القبلية والمستوطنات العشوائية الحصرية ، والريفية او الاقتصادات الانتقالية ، والتي يمكن ان تأخذ شكل من اشكال الحيازة او الاشغال او حقوق الاستخدام .

تشمل ثلاثة انواع رئيسية :

- المصلحة العليا في اي مساحة ارض معينة . ويملك مالك هذه المصلحة حقا مطلقا في حيازة الارض واي مباني والسيطرة عليها بشكل دائم . وهنا فقط بأي مصالح دنيا واي قيود نظامية او غيرها من القيود السارية قانونيا .
- تمنح المصلحة الدنيا عادة للمالك حقوق الملكية والسيطرة الحصرية على مساحة ارض معينة او المباني لفترة محددة على سبيل المثال : وفقا لشروط عقد الاجار .
- حق استخدام الارض او المباني ، ولكن دون التمتع بحق الملكية او السيطرة الحصرية ، كحق المرور على ملكية الارض او استغلالها فقط في شاط محدد .

المصلحة المحددة في التقييم :

- تمنح المصلحة الدنيا عادة للمالك حقوق الملكية والسيطرة الحصرية على مساحة ارض معينة او المباني لفترة محددة على سبيل المثال : وفقا لشروط عقد الاجار .

إن بنود نطاق العمل تفي بالمتطلبات العامة بمعايير التقييم الدولية 2022 الصادرة من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين .

بنود نطاق العمل	الإيضاح
1	أسم العميل
2	مستخدم التقرير
3	الأصل موضوع التقييم
4	عملة التقييم
5	الغرض من التقييم
6	فرضية القيمة (الأستخدام)
7	أساس القيمة: هي المبلغ المقدر الذي ينبغي علي أساسه مبادلة الأصول أو الالتزامات في تاريخ التقييم بين مشتر راغب وبائع راغب . وفي إطار معاملة على أساس محاييد بعد تسويق مناسب حيث يتصرف كل طرف من الأطراف على أساس من المعرفة والحساب دون فسرو إجبار
8	اسلوب التقييم
9	تاريخ المعاينة
10	تاريخ التقييم
11	تاريخ الاصدار
12	نطاق التقييم
13	<ul style="list-style-type: none"> • أعتمدنا في إعداد هذا التقرير على المعلومات والمستندات المقدمة من العميل (الصلك - رخصة البناء - بيان تحليل الاستثمار - بيان بالمساحات التجريبية). • منصة إيجار (المؤشر العقاري لعمليات التأجير)، عقارات صناديق الريت المتداولة (هيئه سوق المال - تداول) • مكاتب العقار بالمنطقة المستهدفة، قاعدة البيانات الخاصة بشركة فاليو إكسبرت والتي يتم تحديدها بشكل مستمر. طبيعة و مصادر المعلومات

الإيضاح	بنود نطاق العمل
<p>المسح الميداني لمنطقة العقار محل التقييم والعقارات المشابهة لها . وعملنا على جمع البيانات وتحليلها للخروج بنتائج تخدم هذا التقرير والغرض المطلوب من أجله . اضافة الى دراسة ميدانية للطبيعة الجغرافية والخدمات المتوفرة في منطقة العقار والمناطق المحيطة بها يتم توضيحها بشكل مفصل في الدراسة الفنية .</p>	<p>نطاق البحث والاستقصاء</p>
<p>التقرير (مفصل) يحتوي على إيضاحات متكاملة لكافة أعمال التقييم بما تتضمنه من خطوات و بيانات و معلومات وحسابات وخلافه .</p>	<p>نوع التقرير</p>
<p>معايير التقييم الدولية IIVS نسخة (2022) الصادرة من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين .</p>	<p>المعايير المتبعة</p>
<p>صحة المعلومات والبيانات (رخصة البناء، مخطط البناء، معلومات العميل) تم تزويدها بها من قبل العميل وقد تم افتراض صحتها. نوع الملكية حق انتفاع للعقار تمنح المصلحة الدنيا عادة للمالك حقوق الملكية والسيطرة الحصرية على مساحة ارض معينة او المباني لفترة محددة على سبيل المثال : وفقا لشروط عقد الاجار.</p>	<p>الوصف القانوني لمالك العقار</p>

الإيضاح

بنود نطاق العمل

هذا التقرير مقدم للغرض الذي أعد من أجله فقط ولا يجوز استخدامه أو تداوله أو الاقتباس منه أو الإشارة إليه على أي حال من الأحوال لأي غرض آخر، وبناءً عليه لا تتحمل الشركة أو المقيم أي مسؤولية عن أي خسارة يتكبدها 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.

لا يجوز تقديم هذا التقرير لأي طرف آخر بخلاف هؤلاء المشار إليهم فيه دون موافقة صريحة من الشركة. ومن دواعي الحيطة والحذر أن تحفظ الشركة والمقيم بالحق في إدخال أي تعديلات وعمل أي مراجعة على التقييم أو عدم نتيجة التقييم في ظل ظروف محددة. تحفظ الشركة بالحق دون أي إلتزام بمراجعة حسابات التقييم وتعديل وت蜺ح نتائجه على ضوء معلومات كانت موجودة في تاريخ التقييم لكنها اتضحت له لاحقاً.

القيود على الاستخدام أو التوزيع أو النشر

15

لقد أعد هذا التقرير بناءً على طلب العميل، وندرك لأجل هذا الأهمية القصوى عند صاحب الطلب في الحفاظ على معطيات ومخرجات هذا التقرير وكتمانها، ونحن ملتزمون بذلك ولن يتم استخدام المعلومات الخاصة بالعميل في غير هذا التقرير، وتعد معلوماته ملكاً خاصاً لصاحبها وللمستخدمين المحددين في التقرير ولا يحق لأي طرف آخر الاطلاع عليها.

السرية وحفظ المعلومات

16

- هذه الوثيقة المعدة من قبل (شركة فاليو إكسبرت للتقدير العقاري) ملك لها ولا يجوز استغلالها في أغراض تخالف ماتم إعدادها له.

- ليس لدينا أي اهتمامات حالية أو مستقبلية بالعقار المستهدف.

- الأتعاب المتفق عليها لعمل هذا التقرير غير مرتبطة بالقيمة المقدرة للعقار

- لم يطلب منا أي أراء مسبقة قبل التقييم وقد قمنا بأداء عملنا طبقاً لمعايير التقييم الدولية الصادرة من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين.

- قد تتغير النتائج التي توصلنا لها في حال تم تزويدنا بأي بيانات مؤثرة في القيمة أو تمكنا من الحصول عليها من مصادر موثوقة.

إخلاع المسؤولية

17

بنود نطاق العمل	الإيضاح
الافتراضات العامة <ul style="list-style-type: none"> - تم اعتماد على المستندات المرسلة من قبل العميل ، وتم افتراض صحتها . - تم التقييم على أفتراض خلو العقار من أي تعديلات أو تداخل . - تم إعداد تقريرنا بأفتراض عدم وجود مواد خطيرة أو ملوثة في الموقع والتي تؤثر على القيمة بشكل كبير . - تم افتراض أن العقار يتواافق مع جميع متطلبات التخطيط والت分区 النظامي . - أن موقع العقار ومساحته تم الأستدال عليه عن طريق الصك . - لم يتم التحقق عن أي مستند قانوني للعقار قيد التقييم والتي تتضمن التخطيط أو الملكية أو الرهن وبعض الأمور القانونية والتي بني عليها هذا التقرير أو جزء منه . وتم افتراض أن صك العقار صحيح وقابل للتداول وخالي من أي قيود أو شروط غير عادية أو أعباء أخرى وليس عليه أي دعاوى معلقة . - تم التقييم بناء على الظروف الاقتصادية والمعطيات الحالية بالسوق العقاري والعرض والطلب وبالتالي قد تتغير القيمة بناء على تغير هذه المعطيات ، - تم الاطلاع المستندات والعقود المرفقة من العميل ولم يتم ادراجها في التقرير بناء على طلب العميل بفرض السرية . - لم يتوفّر لفريق التقييم إمكانية تقييم الموضع البيئي . وعلى هذا نفترض إستثنائياً ان العقار موضع التقييم لا يحتوي على أي مواد خطيرة بيئياً . 	
الافتراضات الخاصة <ul style="list-style-type: none"> - تم الاطلاع على بيان الاكسيل المرفق من العميل والخاص بالايجارات للمبنى ، ونظراً لأن معدل الاشغال منخفض تبعاً للعوائد التأجيرية واليعاز بذلك لظروف تشغيلية او تطويرية تعيق من ارتفاع العوائد الاجيرية وعدم وجود بيانات كافية تخص النفقات التشغيلية والرأسمالية للمشروع ، تم احتساب القيمة السوقية بأسلوب الدخل طريقة التدفقات النقدية المستقبلية المخصومة ، حسب السوق . 	

مراحل منهجية العمل

8



7



6



5



4



3



2



1



إعداد التقرير

العمل على إعداد التقرير
وفقاً لمعايير 101 لوصف
التقرير ومعايير 103 لإعداد
التقرير.

مراجعة القيمة

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

تقدير القيمة

بعد التوفيق بين نتائج طرق
التقدير تم تحديد نطاق
توافق مع نطاق العمل
الموضح مع العميل.
الدowادي. وخصوصاً في
المنطقة المحيطة بالعقار
(منطقة هي الريان).

جمع البيانات

بناءً على نوع العقار موضع
التقدير يتم ترجيح قيمة
جمع البيانات في محافظة
السوق والبيانات المتوفرة
عنه تم الإستنتاج بأن
**أسلوب الدخل (طريقة
التدفقات النقدية)** هي
المخصوصة هي الأنساب
مع مراعاة الفرض من
التقدير.

تطبيق طرق التقدير

تحليل البيانات

بعد تحليل البيانات المتوفرة
في منطقة العقار والتي تم
استقصاؤها من مصادر
رسمية (قاعدة بيانات وزارة
العدل)، ومصادر غير
رسمية مثل المكاتب
العقارية التي تعمل في
منطقة العقار.

تحديد خصائص الأصل

تم تحليل المعاينة تبين أن
الأصل موضع التقدير هو
عبارة عن **مركز تجاري**.
تم الوقوف على العقار
ومطابقة المعلومات
الواردة من العميل بالواقع.

معاينة الأصل

مراحل منهجية العمل :

بنود مراحل العمل	الإيضاح	1
نطاق العمل	الإجتماع بالعميل وتحديد نطاق العمل بما يتضمنه من غرض التقييم وأساس القيمة والأطراف المعنية و تاريخ التقييم وأي افتراضات خاصة أو هامة بما يتضمن وضوح التكليف والمخرجات المتوقعة منه.	1
المعاينة وتحليل الموقع	معاينة العقار والتعارف على خصائصه ومواصفاته و مطابقة المستندات مع الواقع ، و تحليل موقع العقار والاستخدامات المحيطة بالعقار مع تحديد نطاق البحث الجغرافي والأنشطة المشاريع المناسبة.	2
جمع وتحليل البيانات	القيام بجمع البيانات السوقية (الإيجارات والعوائد ونسب الأشغال ومصاريف الصيانة والتسيير) للعقارات المدرة للدخل ، والبحث أيضاً عن أسعار الأراضي المشابهة وتکاليف المقاولين وتحليل تلك البيانات للوصول الى معرفة بأنجاهات السوق السابقة والحالية والمؤشرات المستقبلية التي سيتم الاعتماد عليها عند تطبيق آلية التقييم .	3
تطبيق طرق التقييم	بناء على نطاق العمل وتحليل السوق يتم تحديد طرق التقييم المناسبة و وضع كافة الافتراضات والمدخلات ل القيام بالحسابات المالية للوصول الى القيمة السوقية وفقا للطرق المختارة والموضحة في هذا بالقرير.	4
تقدير القيمة	يتم التوفيق بين طرق التقييم المستخدمة للوصول إلى القيمة السوقية النهائية للعقار وفقاً لتقديرنا النهائي وحسب ما يتوفّر لدينا من مصادر معلومات يمكن الوثّق بها وتناسب مع العقار محل التقييم.	5
إعداد التقرير	نعد التقرير وفقاً لنطاق العمل بحيث يتضمن البيانات و النتائج والمخرجات التي تم التوصل اليها من خلال مراحل العمل السابقة.	6

فريق العمل



فريق العمل

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

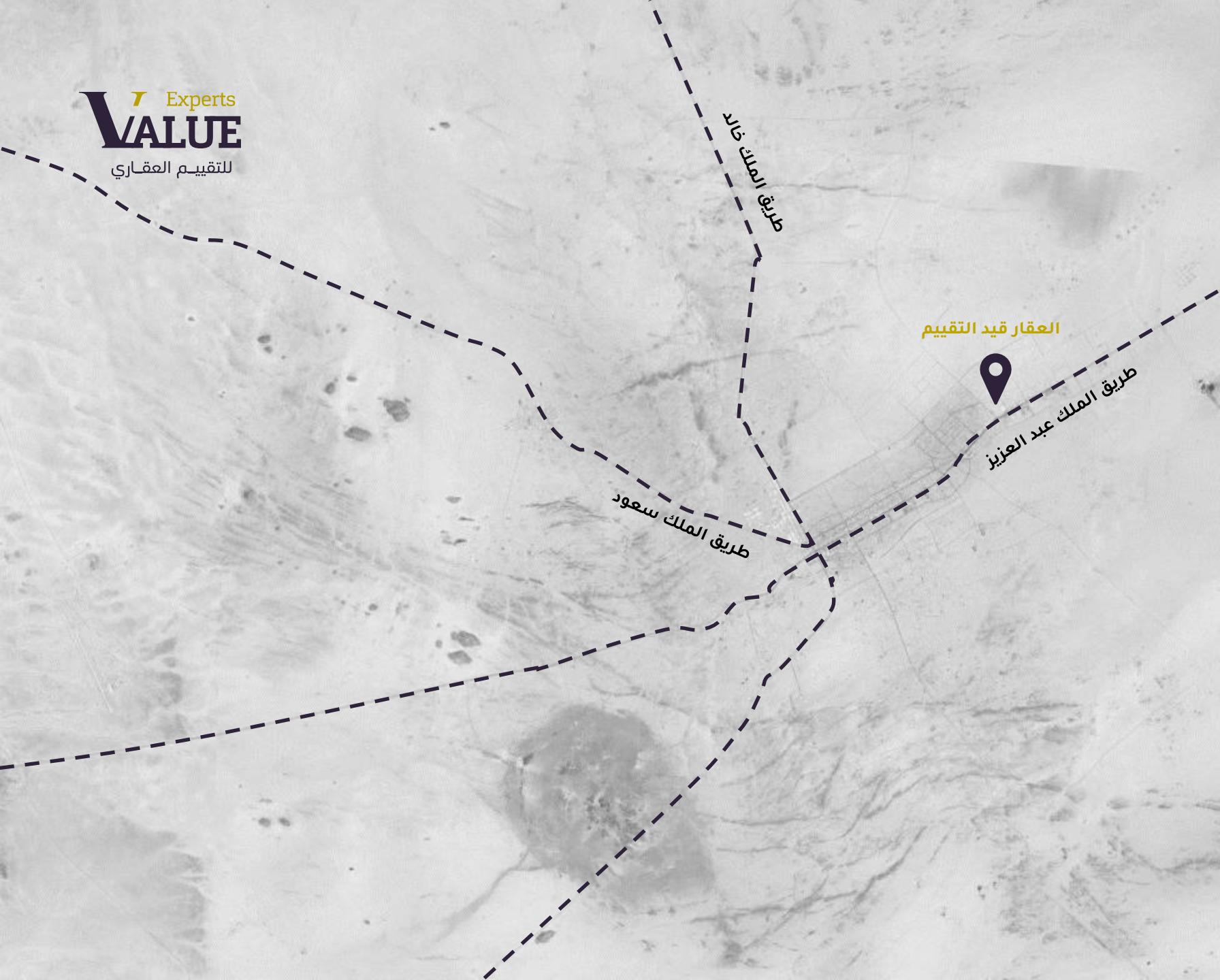
رقم العضوية 1210000027 فئة العضوية: زميل	سنة خبرة بأعمال التقييم بكالوريوس هندسة في تخطيط مدن	15	م. علاء إبراهيم الثقفي المؤسس والرئيس التنفيذي	
رقم العضوية 1210000185 فئة العضوية: زميل	سنوات خبرة بأعمال التقييم بكالوريوس ادارة واقتصاد	9	أ . هشام صالح العقيل شريك - نائب الرئيس للتقدير العقاري	
رقم العضوية 1220001030 فئة العضوية: زميل	سنوات خبرة بأعمال التقييم بكالوريوس ادارة اعمال وهندسة ميكانيكا - انتاج	9	م / محمد صالح ادريس استشاري تقييم عقاري - شركات	

DESC RIPTION

وصف العقار

of Property





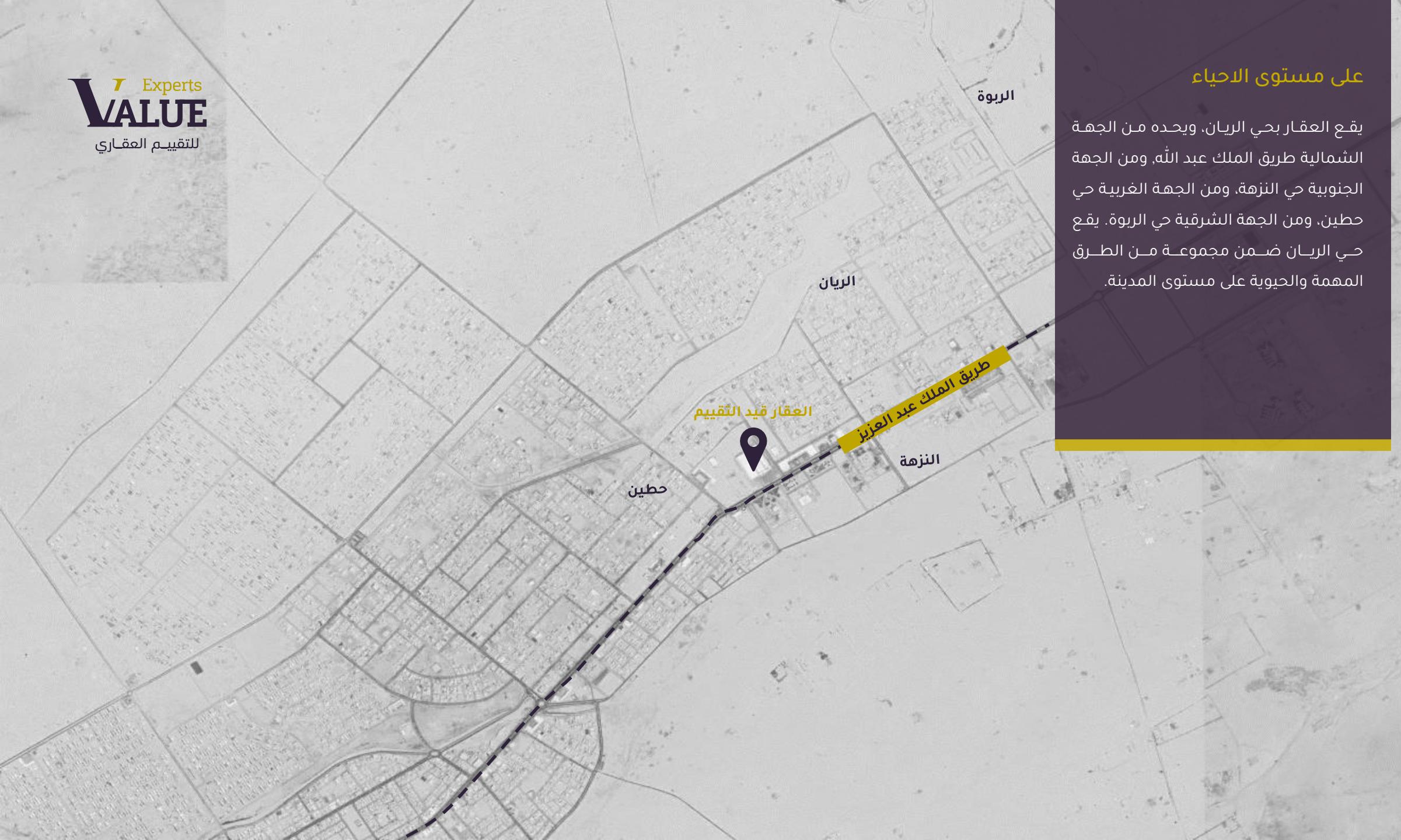
موقع العقار على مستوى محافظة الدوادمي

يقع العقار بمحافظة الدوادمي وهي محافظة سعودية تتبع إمارة منطقة الرياض، حيث تقع محافظة الدوادمي في الشمال الغربي من منطقة الرياض وتحدها من الشرق محافظة شقراء ومحافظة مرات، ومن الغرب محافظة عفيف، ومحافظة الرس التابعة إدارياً لمنطقة القصيم، ومن الشمال محافظة عنزة، ومحافظة المذنب، ومحافظة البكيرية، وهذه المحافظات الثلاث تتبع إدارياً منطقة القصيم، ويحدها من الشمال جزء من النطاق الإداري لمدينة بريدة (مقر إمارة منطقة القصيم)، ومن الجنوب محافظة القويضة.

تبلغ مساحة محافظة الدوادمي 27,500 كم² تقريباً، وتحتل المرتبة 5 بالنسبة إلى محافظات المنطقة ومقرها الإداري من حيث المساحة.

على مستوى الاجياء

يقع العقار بحي الريان، ويحده من الجهة الشمالية طريق الملك عبد الله، ومن الجهة الجنوبية حي النزهة، ومن الجهة الغربية حي ططين، ومن الجهة الشرقية حي الربوة. يقع حي الريان ضمن مجموعة من الطرق المهمة والحيوية على مستوى المدينة.



على مستوى الحي

يقع العقار قيد التقييم في حي الريان. ويحده شماليًّاً شارع عرض 20م، وجنوباً طريق الملك عبد العزيز عرض 40م، وشرقاً شارع عرض 28م، وغرباً شارع عرض 20م.

العقار قيد التقييم



طريق الملك عبد العزيز

<https://goo.gl/maps/hGPew43jUHcR6yQj8>

رابط موقع العقار

وصف العقار

الوصف العام للمبني

صورة خارجية للمركز التجاري



المبنى عبارة عن مركز تجاري (المكان مول) ياجمالي مساحة مبني 37,961 متر مربع مكون من :

الدور أرضي ويتكون من 38 متجر (مؤجر) وعدد 11 كشك (مؤجر) وعدد 58 متجر غير مؤجر، بالإضافة إلى 2 مصلى وعدد 10 دورات مياه.
الدور الأول ويتكون من عدد 6 مكاتب و3 دورات مياه.

العقار يقع بمحافظة الدوادمي بحريان وهي منطقة ذات كثافة سكانية متوسطة.

تفاصيل التشطيبات

الواجهات: واجهات مكسيية بالكلادينج، وتعتبر الواجهات الخارجية للمول التي تشكل أكبر واجهة إعلانية مزودة بأنظمة إضاءة متحركة.

وحدات التهوية والتكييف: تكييف مركزي.

المرافق: مخارج طوارئ - طفليات حريق - مساجد

تفاصيل المبني

يوضح الجدول التالي تفاصيل مساحات البناء للعقار:

النوع	القسم	المساحة (متر مربع)
دور أرضي	تجاري	35,000.0
دور أول	تجاري	2,961.0
إجمالي		37,961

وصف المركز التجاري

صورة داخلية للمركز التجاري



هابيربند
HiperPanda

centrepoin

citymax

DeFacto

ICONIC

ASATEER

soobe
m
mothercare

new
look

VaVaZoom

البيان	ال Benson	م
محلي	نوع المركز التجاري	
ب	تصنيف المركز	
2015	تاريخ الإفتتاح	
36,380	المساحة المبنية (متر مربع)	
27,383	المساحة القابلة للتجزير (متر مربع)	
2	عدد الأدوار	
123	عدد المتاجر	
	عدد مواقف السيارات	
	نسبة مواقف السيارات %	

المساحات التجارية وتقسيمها

احمالي المساحة	مساحة الوحدة
123	50-0
5,914	200-51
2,998	500-201
2,408	SUB ANCHOR
14,660	ANCHOR
4	Atm
465	KISOK
922	Food court
27,493	

المركز التجاري (المكان مول) يتكون من 123 متجر متعدد المستأجرين. لم يتم تزويتنا بنسخ أو صور لعقود الإيجار وحسب تعليمات العميل قد إعتمدنا على المعلومات الواردة بجدول الإيجار الذي تم تزويتنا به لغرض هذا التقييم.
 بناءً على المعلومات التي تم تزويتنا بها من قبل العميل، نفهم أنه في تاريخ التقييم يبلغ إجمالي دخل العقار 9,537,118 ريال بما في ذلك رسوم الخدمات.

وصف العقد التشغيلي للمول

الوصف العام لعقود التأجير الأرض

الارض مؤجرة لشركة صندوق وابل ، لمدة خمسة وعشرون سنة تبدأ من تاريخ 1433/11/1هـ وتنتهي بنهاية يوم 1458/11/1هـ ، مستحقة الدفع في اول يوم من كل سنة تعاقدية.

بيان الاستحقاق للايجار الارض حسب العقود:

الفترة	تاريخ الاستحقاق	القيمة (ريال سعودي)
1	1433 ذو القعده، 01	650,000
2	1434 ذو القعده، 01	650,000
3	1435 ذو القعده، 01	650,000
4	1436 ذو القعده، 01	650,000
5	1437 ذو القعده، 01	650,000
6	1438 ذو القعده، 01	650,000
7	1439 ذو القعده، 01	650,000
8	1440 ذو القعده، 01	650,000
9	1441 ذو القعده، 01	650,000
10	1442 ذو القعده، 01	650,000
11	1443 ذو القعده، 01	650,000
12	1444 ذو القعده، 01	650,000
13	1445 ذو القعده، 01	650,000
14	1446 ذو القعده، 01	650,000
15	1447 ذو القعده، 01	650,000
16	1448 ذو القعده، 01	650,000
17	1449 ذو القعده، 01	650,000
18	1450 ذو القعده، 01	650,000
19	1451 ذو القعده، 01	650,000
22	1452 ذو القعده، 01	650,000
23	1453 ذو القعده، 01	650,000
24	1454 ذو القعده، 01	650,000
25	1455 ذو القعده، 01	650,000
26	1456 ذو القعده، 01	650,000
27	1457 ذو القعده، 01	650,000

الخدمات المتوفرة في منطقة العقار

معلومات الملكية

الرقم	نعم	المراافق المتواجدة في الموقع	
	✓	دوائر حكومية	الخدمات والمرافق الحكومية
	✓	مركز شرطة	
	✓	مدارس	
	✓	بنوك	
	✓	دفع مدنى	
	✓	مستشفيات	
	✓	مستوصفات	
	✓	مراكز طبية	
	✓	مراكز تجارية	
	✓	أسواق مركبة	
	✓	أسواق عامة	خدمات تجارية
	✓	مطاعم	
	✓	فنادق	
	✓	شقق مفروشة	
	✓	محطات وقود	
	✓	شبكة صرف	
	✓	شبكة كهرباء	
	✓	شبكة مياه	
	✓	شبكة هاتف	
	✓	شبكة تصريف مياه أمطار	
	✓	مساجد	مرافق عامة
	✓	حدائق	
	✓	أخرى	

المعلومات	الوصف
محافظة الدوادمي - حي الريان	عنوان العقار
-	رقم المخطط
مركز تجاري	نوع العقار
-	رقم القطعة
72,678.43 متر مربع	مساحة الأرض (حسب رخصة البناء)
1431/5260000001	رقم الرخصة
.هـ1431/03/16	تاريخ الرخصة
2م 37,961	مساحة المبني (تقديريةً حسب الأقمار الصناعية جوجل ايرث والمعاينة الميدانية)
ملكية مطلقة	نوع الملكية



صور العقار



صور العقار

منهجية أساليب التقييم حسب المعيار رقم (105)

1- التقديم بإسلوب السوق (طريقة البيوع المتشابهة) - المعيار 105

تعريف الإسلوب	تستخدم لـ	الإسلوب
<ul style="list-style-type: none"> • يقدم هذا الإسلوب مؤشرات للقيمة عن طريق مقارنة الأصل الذي يتم تقديره بأصول مطابقة أو مماثلة توفر معلومات عن أسعارها. • وفقاً لهذا الإسلوب فإن الخطوة الأولى تمثل في دراسة أسعار المعاملات الخاصة بالأصول المطابقة أو المماثلة التي تمت مؤخراً في السوق، وإن كانت المعاملات التي تمت قليلة. من الأفضل أيضاً دراسة أسعار الأصول المطابقة أو المماثلة المدرجة أو المعروضة للبيع شريطة أن تكون هذه المعلومات واضحة وجرى تحليلها موضوعياً. ويجب تعديل المعلومات المتعلقة بأسعار تلك المعاملات لكي تبين الفروق في شروط و أحكم المعاملة الفعلية. و أساس القيمة والإفتراضات التي يتم إعتمادها في عملية التقدير التي يتم تنفيذها. كما يمكن ان توجد فروق في الخصائص القانونية والإقتصادية والمادية للأصول المعاملات الأخرى مقارنة بالأصل الذي يتم تقديره. 	التأجيري للمعارض	إسلوب السوق

استخدام هذه الطريقة المنهجية:
التطبيق:

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

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

**استخدام هذه الطريقة
المنهجية:**

التطبيق:

- تقدير التدفقات النقدية المستقبلية الناتجة عن دخل الأصل موضوع التقييم .
- تحديد معدل الخصم أو معدل العائد المطلوب .
- تحديد فترة الاحتفاظ بالاصل والقيمة النهائية .
- حساب القيمة الحالية للدخل المتوقع للحصول الى القيمة الرأسمالية للعقار(بعد الأخذ بعين الاعتبار القيمة الزمنية للنقود) .
- تعتمد هذه الطريقة على صافي الدخل الثابت للعقار وعلى نسبة المردود المالي - Capitalization Rate .
- يتم خصم اجمالي الصيانة والتسيغيل من اجمالي الإيرادات للعقار المراد تقييمه .
- يتم البحث عن عقارات مدرة للدخل ومتباههة للعقارات المراد تقييمها .
- يتم تحديد نسبة المردود المالي - Capitalization Rate حسب اسعار السوق الحالية وحسب نوع العقار المراد تقييمه .

أساليب التقييم والطرق



التكلفة	الدخل	السوق	أساليب التقييم
	طريقة التدفقات النقدية المخصومة	المقارنات المشابهة	طرق التقييم المستخدمة
	تقدير القيمة السوقية للعقار حيث ان العقار مدر للدخل	تقدير قيمة الأرض والتأجير للمعارض	أسباب الاستخدام

**ESTI
MATED**

VALUE



تقدير القيمة بأسلوب الدخل - طريقة التدفقات النقدية المخصومة

طريقة مالية لتقدير قيمة أصل مالي أو حقيقي ويتم استخلاص مؤشر القيمة من خلال حساب القيمة الحالية للتدفقات النقدية المستقبلية.

مخاطر تقييم العقار

تلخص المخاطر المتعلقة بالتقدير في النقاط التالية:



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 يضفي نوعاً من الاستقرار على دخل العقار وبالتالي على قيمته، في حين أن غياب وجودها يمكن أن يؤدي إلى تذبذب قيمة العقار.



مخاطر بيئية أو صحية

إن وجود تلك المواد أو الإخفاق في تصحيح أي تلوث لتلك المواد بطريقة صحيحة، قد يؤثر سلباً على قدرة المالك على بيع العقار أو على اقتراض أموال باستخدام ذلك العقار على سبيل الضمان.



مخاطر الاقتصاد الكلي

قد يكون مالك العقار مسؤولاً عن تكاليف إزالة أو تصحيح مواد خطيرة أو سامة معينة على أو في العقار، وتکاليف التمويل والضرائب إن وجود تلك المواد أو الإخفاق في تصحيح أي تلوث لتلك المواد بطريقة صحيحة، حيث أن تغيير هذه المؤشرات أو أحدها قد يؤثر بالسلب على قيمة العقار.



مخاطر التقادم وعدم الصيانة

يجب القيام بأعمال تجديد وتوسيعة الكلي للدولة على قيمة أي عقار مثل معدلات التضخم والسيولة ومعدلات الفائدة وتكاليف التمويل والضرائب والزوار، ونظراً لتطور سوق المراكز التجارية في المملكة فقد تتغير تطلعات المستأجرين والزوار، وأذواقهم وتفضيلاتهم، وفي حالة عدم التجديد والتحسين لمواكبة التغيرات في تفضيلات المستأجرين والزوار، فسوف يكون ذلك تأثير سلبي وجوهري.



مخاطر تغير السوق

إن قطاع تأجير المساحات التجارية للشركات العاملة في قطاع التجزئة في المملكة هو مجال شديد التنافس، ومن المتوقع لتلك المنافسة أن تزداد في المستقبل. قد تتعرض الإيرادات من تأجير المساحات والمواقع للمراكز التجارية لتقلبات غير متوقعة، بما في ذلك نتيجة للتغيرات الموسمية في أنماط الإنفاق أو سلوك الزوار، ونتيجة لذلك التقلبات في الإيرادات قد يحد ذلك من القدرة على توقع الإيرادات بالمستقبل، ونتيجة لذلك قد يكون هناك صعوبات في مواكبة المنافسين، نظراً لسياسات تخفيض بدلات الإيجار بشكل كبير مما قد تؤثر سلباً على القدرة على المنافسة.



مخاطر المنافسة

ذا إيليت مول

البيان	البند
2017	سنة الافتتاح
21,909	مساحة البناء / متر مربع
11,191	المساحة القابلة للتأجير / متر مربع
محلٍ	الفئة
300	عدد المواقف
100	معدل الاشغال
الإيجار السوقى (ريال/سنة)	مساحة الوحدة م²
2,204	50-0
1,824	200-51
1,520	500-201
760	1500-501
608	أكثـر من 1500



البيان	البند
2014	سنة الافتتاح
46,292	مساحة البناء / متر مربع
22,711	المساحة القابلة للتأجير / متر مربع
محلٍ	الفئة
680	عدد المواقف
%92	معدل الاشغال
الإيجار السوقى (ريال/سنة)	مساحة الوحدة م²
2,900	50-0
2,400	200-51
2,000	500-201
900	1500-501
800	أكـثر من 1500



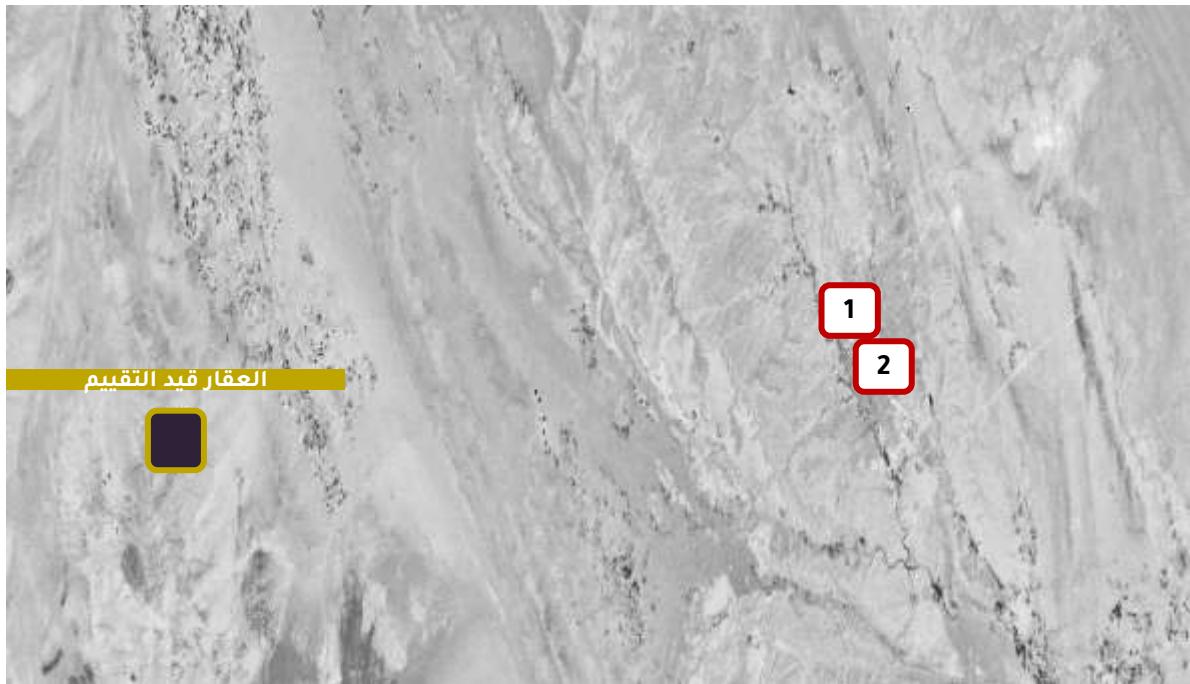
التقييم - أسلوب الدخل - طريقة التدفقات النقدية

تقدير الإيرادات

البحث الميداني

من أجل تقدير الإيرادات المتوقع للعقار، تم تطبيق طريقة المقارنة لتحديد القيمة الإيجارية للخدمات الموجدة في المشروع المقترض وفيما يخص إجراء التعديلات بشرط التمويل وحالة السوق لم يتم إجراء أي تعديلات عليها كون المقارنات تمت في تاريخ حدث اي ما قبل تاريخ التقييم بخمسة أيام. الجداول التالية توضح ملخص التعديلات مقابل الفروقات للعقار محل التقييم :

صورة جوية للمقارنات



العقار قيد التقييم

1- معدلات الايجار السائدة في السوق - تala مول

مساحة الوحدة م²	الإيجار السوقى (ريال/سنة)	متوسط سعر المتر	تسوية الموقعا	نسبة الترجيح (%)	قيمة المتر المربع بعد الترجيح (ريال)
50-0	2,900	1,885	-35%	25%	471
200-51	2,400	1,560	-35%	25%	390
500-201	2,000	1,300	-35%	25%	325
1500-501	900	585	-35%	25%	146
أكثر من 1500	800	520	-35%	25%	130

2- معدلات الايجار السائدة في السوق - ذا ايليت مول

مساحة الوحدة م²	الإيجار السوقى (ريال/سنة)	متوسط سعر المتر	تسوية الموقعا	نسبة الترجيح (%)	قيمة المتر المربع بعد الترجيح (ريال)
50-0	2,204	1,433	-35%	75%	1074
200-51	1,824	1,186	-35%	75%	889
500-201	1,520	988	-35%	75%	741
1500-501	760	494	-35%	75%	371
أكثر من 1500	608	395	-35%	75%	296

الافتراضات الرئيسية في عملية التقييم - أسلوب الدخل - طريقة التدفقات النقدية المخصومة

مدخلات وافتراضات اسلوب الدخل طريقة التدفقات النقدية المستقبلية المخصومة

المساحات التجريبية

1.1 تحليل الدخل :

بمعاهنة المول من الداخل تبين لنا بان العقار مؤجر بنسبة 84.31% من المساحات التجريبية ، حسب البيان المرفق من العميل .

1.2 اجمالي اليرادات:

اجمالي الاجارات التي يتم تحصيلها حسب العقد في تاريخ التقييم ، او اجمالي اليرادات التي يتم افتراضها حسب السوق . تم تزويتنا بقائمة للايجارات من العميل ولم يتم تزويتنا باى بيانات خاصة بالنفقات التشغيلية والادارية للمجمع ، وتم جمع البيانات الخاصة بالاجارات والدخل حسب السوق .

1.3 النفقات الرأسمالية :

لم يتم تزويتنا بالمعلومات المتعلقة بالتكليف الرأسمالية من قبل العميل .

وقدمنا بتحليل مستوى مخصصات النفقات الرأسمالية في العقارات المماثلة التي شاركتنا في تقييمها . وقد افترضنا ان المالك الحصيف سوف يتحمل النفقات الرأسمالية للحفاظ على العقار بصورة جيدة والتحسين من الطاقة الانتاجية والحفاظ على المستأجرين ومن خلال المعاهنة للعقار تبين لنا بأنه تم تجديده ، وعليه لم يتم افتراض اي نفقات رأسمالية خلال كامل الفترة.

1.4 النفقات التشغيلية :

تم تزويتنا بالنفقات التشغيلية ، للمول التجاري ، وتمت مقارنتها بالسوقى ونظرًا لعدم وجود فروقات نسبة مقارنة بالسوق تم تطبيقها طيلة فترة الاستثمار .

حسب المعلومات المقدمة من العميل، يلخص الجدول التالي المساحات القابلة للتأجير في العقار قيد التقييم:

النسبة %	اجمالى المساحة (م ²)	مساحة الوحدة
0.45%	442	50-0
21.51%	6,981	200-51
10.90%	4,260	500-201
8.76%	3,341	SUB ANCHOR
53.32%	12,465	ANCHOR
0.01%	27,489	Atm
1.69%	442	KISOK
3.35%	6,981	Food court
100%	4,260	

الإيرادات

يوضح الجدول التالي الإيرادات المتوقعة من تأجير الوحدات حسب الأسعار التجريبية المستخلصة من السوق.

الإيجار السنوي (ريال/م ²)	متوسط الإيجار السوقي (ريال/م ²)	اجمالى المساحة (م ²)	فئة الوحدة
683,354	1,546	442	50-0
8,930,684	1,279	6,981	200-51
4,540,840	1,066	4,260	500-201
1,726,462	517	3,341	1500-501
5,315,076	426	12,465	أكبر من 1500
21,196,416	771	27,489	

الافتراضات الرئيسية في عملية التقييم - أسلوب الدخل - طريقة التدفقات النقدية المخصومة

1.5 النفقات الثابتة :

لم يتم احتساب اية نفقات ثابتة للعقار مثل التأمين وأية نفقات اخرى .

1.6 حواجز المستأجرين:

نظراً لظروف السوق الصعبة ، يلجأ بعض المستأجرين لطلب دعم لتخفييف أعباء الاجار ، لم يتم احتساب اية حواجز للمستأجرين وتم افتراض ان من يتحملها المستأجر.

1.7 الدين المشكوك في تحصيلها (خسائر الأئتمان):

وهو ان اي مالك قد يتکبد بعض الخسائر في الدخل بسبب الديون المعدومة . ووفقاً للبيانات المقدمة من العميل لم يتم تطبيق اية خسائر.

1.8 معدل النمو :

نظراً لعدم توفر معطيات ، سوقية ومؤشرات سابقة لعقارات مماثلة ونسبة النمو على مستوى العرض والطلب ، ولما كان من توفر نسبة التضخم كعلومة معلنة حسب بيانات البنك المركزي فـا قد تم احتساب معدل لكل سنة بمعلومية معدل التضخم لسنة سابقة لتقدير الفترات المستقبلية كما هو موضح بالجدول ، وتم اعتماد نموذج جوردن للنمو اي ان العقار ينمو بشكل ثابت للابد .

1.9 معدل الخصم :

فيما يخص معدل الخصم ، وحسب الطرق المتبعة لاحتساب معدل الخصم المنصوص عليها في معايير التقييم الدولية ، وكما تم دراسته في مناهج تقييم الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين تم الوصول اليه بالطريقة التراكمية كما هو موضح بالجدول ادناه والتي تعتمد على (نسبة التضخم المخاطر المنتظمة، معدل عائدات السنوات الحكومية للفترة ، وعلاوة المخاطر الخاصة بالعقار، مخاطر السوق) .

التوضيح	القيمة	البند
-	37,293.0	مساحة الأرض (متر مربع)
علاوة المخاطر المنتظمة	2.59%	نسبة التضخم (%) (Rs))
معدل العائد الخالي من المخاطر	5.19%	نسبة عائدات السندات الحكومية لفترة 7 سنوات قادمة (Rf)
علاوة المخاطر الغير المنتظمة المتمثلة بنوعية الاستثمار العقار والتكاليف المترتبة على الصيانة والتشغيل	1.80%	علاوة المخاطر الخاصة بالعقار
بناء على العرض والطلب في المنطقة التي يقع فيها العقار المراد تقييمه	2.10%	مخاطر السوق
هي النسبة التي تقوم بتحويل التدفقات النقدية المستقبلية الى قيمة حالية الية الوصول الى العائد الى الاستثمار بطريقة المسح السوقى لمراجع متداولة في السوق	11.68%	نسبة الخصم (%)
تتمثل في هيئة سوق المال بالإضافة الى تقارير الشركات الكبرى في مجال الدراسات، بالإضافة الى قاعدة بيانات شركة فاليو اكسبرت .	8.00%	نسبة العائد (%)
تكاليف متربطة على صيانة وتشغيل العقار طيلة الفترة	26.6%	تكاليف التشغيل والصيانة (%)
نسبة الاشغال حسب العقارات المشابهة في السوق تزيد تدريجياً تبعاً للسنوات المستقبلية	100.00%	نسبة الاشغال
نسبة الشواغر للعقارات لفترتين الاولى والنصف حسب الواقع %15.68 ، وبالنسبة لفترات التي تليها بعد ثلاثة فترات %15 ، وفترات التي تليها من الفترة 6 الى الفترة 9 %10 ، ثم من الفترة 10 الى الفترة 13 يواضع %5	%5-%10- %15 - 15.68%	تكاليف الائتمان والشواغر (%)

البند	المساحة التجيرية (متر مربع)	سعر التأجير	إجمالي الدخل
إيرادات تأجير الوحدات	27,493.3	944.0	25,953,619.6

أسلوب الدخل - طريقة التدفقات النقدية المخصومة حسب السوق (فترة الاستيعاب)

الفترة	1/05/1445	1/11/1445	1/11/1446	1/11/1447	1/11/1448	1/11/1449	1/11/1450
فترة الخصم	0.5	1.03	1.05	1.08	1.10	1.13	1.16
نسبة النمو	12,390,287	25,953,620	25,953,620	25,953,620	25,953,620	25,953,620	25,953,620
مجمل الدخل المتوقع - (GPI) ريال	(GPI) ريال	(GPI) ريال	(GPI) ريال	(GPI) ريال	(GPI) ريال	(GPI) ريال	(GPI) ريال
تكاليف الانتمان والشواخر (%)	15.7%	15.7%	15.7%	15.0%	15.0%	15.0%	15.0%
تكاليف الانتمان والشواخر (ريال)	1,942,797	4,069,528	4,069,528	3,893,043	3,893,043	3,893,043	3,893,043
اجمالى الدخل المتوقع (ريال)	10,582,785	22,450,890	22,450,890	24,346,052	24,346,052	24,917,421	25,488,790
نسبة مصاريف التشغيل (%)	22.2%	22.2%	22.2%	22.2%	22.2%	22.2%	22.2%
المصاريف التشغيلية (OOE) ريال	2,347,067	4,979,195	4,979,195	5,272,788	5,399,508	5,526,227	5,652,946
مصروف إيجار الأرض	258,169	650,000	650,000	650,000	650,000	650,000	650,000
صافي الدخل التشغيلي (NOI) ريال	7,977,548	16,821,695	17,262,787	17,851,895	18,296,545	18,741,195	19,185,844
الفترة	1/11/1451	1/11/1452	1/11/1453	1/11/1454	1/11/1455	1/11/1456	11/01/1457
فترة الخصم	1.18	1.21	1.23	1.26	1.28	1.31	1.34
نسبة النمو	25,953,620	25,953,620	25,953,620	25,953,620	25,953,620	25,953,620	25,953,620
مجمل الدخل المتوقع - (OEE) ريال	(OEE) ريال	(OEE) ريال	(OEE) ريال	(OEE) ريال	(OEE) ريال	(OEE) ريال	(OEE) ريال
تكاليف الانتمان والشواخر (%)	10.0%	10.0%	10.0%	10.0%	5.0%	5.0%	5.0%
تكاليف الانتمان والشواخر (ريال)	2,595,362	2,595,362	2,595,362	2,595,362	1,297,681	1,297,681	1,297,681
اجمالى الدخل المتوقع (ريال)	27,593,110	28,198,089	28,803,067	31,041,827	31,680,416	32,319,004	32,957,593
نسبة مصاريف التشغيل (%)	22.2%	22.2%	22.2%	22.2%	22.2%	22.2%	22.2%
المصاريف التشغيلية (OEE) ريال	6,119,645	6,253,819	6,387,992	6,884,507	7,026,135	7,167,762	7,309,389
مصروف إيجار الأرض	650,000	650,000	650,000	650,000	650,000	650,000	650,000
صافي الدخل التشغيلي (NOI) ريال	20,823,464	21,294,270	21,765,076	23,507,319	24,004,281	24,501,242	24,998,204
معامل القيمة الحالية	0.46	0.41	0.37	0.33	0.30	0.27	0.24
القيمة الحالية من صافى الدخل (ريال)	9,610,039	8,799,531	8,053,442	7,788,414	7,121,299	6,508,535	5,946,050
قيمة العقار (ريال)	135,530,000						

البند	قيمة العقار حسب السوق
قيمة العقار حسب السوق	135,530,000
القيمة السوقية حسب اتفاق العقار	135,530,000

المبررات

- تم ترجيح القيمة السوقية للعقار حسب السوق ، كون العقار شاغر بنسبة تتخطى الا 50% حسب العقود ولا تعكس الابيرادات الفعلية لانشطة تشغيلية مماثلة .
- عدم توفر بيانات كافية وعقود الصيانة والتشغيل للعقار حسب العقد ، وذلك لتحرى الدقة دراسة النشاط التشغيلي للعقار وتطبيقه على جداول التدفقات النقدية .
- التوجه العام للدولة والمتمثلة برؤية 2030 بانعاش قطاع السياحة والترفيه .
- التوجه الاقليمي وزيادة الشركات العالمية لجعل من المملكة العربية السعودية مركزا لها على المستوى الاقليمي . والذي سينعكس تواлиا على انتعاش قطاع التجزئة في المستقبل .
- زيادة الكثافة السكانية المتوقعة مستقبلا للمنطقة .
- ادراك الجمهور والتوجه العام لسكان المنطقة ، نحو المولات والمناطق الترفيهية المماثلة .

النتائج والتوصيات :

- اعتمادا على نتائج البحث في المنطقة تعتبر المنطقة المحينة بها ذات كثافة متوسطة . ووجود مخططات سكنية حديثة .
- وجود منشآت حيوية في المنطقة وعلى شريان رئيسي للدوادمي على سبيل المثال لا الحصر (مستشفى الدوادمي العام ، الكلية التقنية بالدوادمي بنات ، مجمع ابا الخيل الطبي ، مجمع الكليات ، امانة محافظة الدوادمي) .
- التوجه العام للدولة في تحسين قطاع السياحة والفندقة وتطوير برامج ترفيهية جديدة ستتيح امكانية اشغال عالية .

التهديدات المحتملة :

- الاختلال في مستوى العرض والطلب ، واثر جائحة كورونا وتطوراتها في المستقبل (بما تعرف بحالة الشك وعدم اليقين).
- المحافظة على الصيانة الدورية والتطوير ما امكن لجعل العقار اكتر جاذبية ومرودية للمستأجر.
- تطوير واتاحة خدمات تخدم الميزة التنافسية لقطاع الابواء السياحي وبما يتوازن مع الرؤية 2030.
- ارتفاع تكاليف التشغيل المستقبلية ومتطلبات معايير الجودة والاستدامة .
- توفر مساحات للتجزئة تحقق الكفاءة واعلى معايير الجودة في مواقع اخرى .
- ارتفاع اسعار التأجير مقارنة بالخدمات والأنشطة المتوفرة لدى المول مما يشكل حاجزا يحجم المستثمرين عن المخاطرة بالدخول في مشاريع مشابهة .

تعتمد شركة **فاليو إكسبرت** على التقييم التالي كقيمة سوقية حق منفعة ، تحت الشروط المحددة، وحسب الإفتراضات المذكورة ضمن هذا التقرير،
هذا التقييم بناء على الدراسة المنجزة للسوق العقاري:

- القيمة السوقية للعقار حق منفعة لأرض مستأجرة مقام عليها مول بإستخدام أسلوب الدخل طريقة التدفقات النقدية المستقبلية المخصومة بتاريخ 20/11/2023 هي:

135,530,000SR

(مائة وخمسة وثلاثون مليون وخمسمائة وثلاثون ألف ريال سعودي)

الاسم	الإسم	الإسم	الإسم
فترة العضوية	هشام العقيل	محمد ادريس	سليمان العقيلي
رقم العضوية	زميل	زميل	منتسب
التوقيع	1210000185	1220001030	1210003193
			
المشاركون في إعداد التقرير	الاسم	الاسم	الاسم
الدور	ulent	ulent	ulent
التوقيع			

المعايير العامة

RE 15

RE 16

RE 17

RE 18

RE 19

RE 20

RE 21

RE 22

المقيم ووضعه

- تم إعداد هذا التقرير من قبل شركة فاليو اكسبرت، وفريق العمل الذي لديها والذي يتمتع بأعلى درجات الكفاءة والحيادية اللازمة، ومستفيدين من الموارد المتاحة لنا والمتمثلة في كفاءة فريقنا الاستشاري الذي يضم في عدده نخبة من المستشارين المؤهلين بشهادات أكاديمية عليا وذات خبرات في مجال التقييم والاستشارات، وما يتوفّر لدى شركتنا من قاعدة معلومات تم بناؤها من خلال خبراتها التقييمية ومن خلال ما قامت به من جمع للبيانات والمعلومات والإحصائيات الصادرة عن الجهات الرسمية وغير الرسمية مما يعطي المقيمين سعة إدراك للقيام بمهامهم على أكمل وجه، هذا وتعمل الشركة على تحديد قاعدة معلوماتها بشكل مستمر.
- خبرتنا بأعمال التقييم والأستشارات تزيد عن الـ 15 سنة، وقمنا بتقدیم أكثر من 20,000 تقریر تقييم خلال فترة عملنا.
- تشرفت شركة فاليو اكسبرت 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 مرتبة 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 يتوصّل 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.

التأكيد على الالتزام بمعايير التقييم الدولية

تم تقييم العقار وفقاً لمعايير التقييم الدولية - IVS الصادرة عن مجلس معايير التقييم الدولية في عام 2022 وأنظمة ولوائح الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين بالمملكة العربية السعودية (تقييم). المنهجيات التي تتبعها الشركة في مجال التقييم والمبنية على أسس سليمة وثوابت متينة تتماشى مع المعايير المحلية والدولية المعتمد بها في هذا المجال خاصةً تطبيق معايير التقييم الدولية. تحدد هذه المعايير المتطلبات والاشتراطات الخاصة بإجراء أعمال التقييم، بما في ذلك تحديد شروط مهمة التقييم، وأسس القيمة، وأساليب وطرق التقييم، وإعداد التقارير . وهي مصممة بحيث تكون قابلة للتطبيق على أعمال التقييم الخاصة بجميع الأصول ولأي غرض من أغراض التقييم.

المعايير المهنية

نفذت مهمة التقييم هذه استناداً على معايير التقييم الدولية (IVS) الصادرة عن المجلس معايير التقييم الدولية (IVSC) في عام 2022 وأنظمة ولوائح الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين بالمملكة العربية السعودية (تقييم)، والإجراءات والقواعد المهنية المتعارف عليها في أعمال التقييم للأصول العقارية، والتي تقوم على التحليل والمقارنة والمعاينة المباشرة لكل عقار، والبحث قدر الإمكان عن المؤشرات والخصائص الإيجابية والسلبية للعقار محل التقييم.

الملاحق

III

IV

V

VI

IV

RE

16

17

18

19

20

RE

17

18

19

20

21

RE

18

19

20

21

22

RE

19

20

21

22

23

RE

20

21

22

23

24

RE

21

22

23

24

25

مصطلحات عامة في التقرير



للتقييم العقاري

تصف كلمة (يمكن) الإجراءات التي يقع على المقيم مسؤولية النظر فيها بعين الاعتبار وتنطوي الأمور الموصوفة بهذه الطريقة اهتمام المقيم وفهمه. حيث إن إمكانية تطبيق هذه الأمور في عملية التقييم تعتمد على ممارسة المقيم لحكمه وخبرته المهنية في الظروف التي تتماشى مع أهداف المعايير.

يمكن

تشير كلمة (يجب) إلى مسؤولية غير مشروطة، أي يجب على المقيم الوفاء بالمسؤوليات من هذا النوع في جميع الحالات والظروف التي ينطبق عليها الشرط.

يجب

تشير كلمة (المشارك) إلى المشاركين المعنيين وفقاً لأساس (أو أساس) القيمة المستخدمة في مهمة التقييم (انظر المعيار 104 أساس القيمة). وتنطوي الأساس المختلفة للقيمة من المقيمأخذ وجهات نظر مختلفة بعين الاعتبار مثل: وجهات نظر المشاركين في السوق مثل: القيمة السوقية، أو القيمة العادلة للمعايير الدولية للتقارير المالية أو مالك معين أو مشترٌ محتمل مثل: القيمة الاستثمارية.

المشارك

تشير كلمة (الغرض) إلى سبب أو أسباب إجراء التقييم. وتشمل الأغراض العامة (على سبيل المثال لا الحصر) أغراض التقارير المالية، والتقارير الضريبية، ودعم التقاضي، ودعم المعاملات، ودعم قرارات الإقراض المضمون.

الغرض

تشير إلى الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين (تقييم) هي الجهة المعنية بوضع الضوابط والمعايير اللازمة لتقدير العقارات، والمنشآت الاقتصادية، والمعدات، والمتلكات المنقولة ونحوها وذلك بموجب نظام المقيمين المعتمدين الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/43) و تاريخ (9/7/1433هـ) وتهدف لتطوير مهنة التقييم، ورفع مستوى العاملين بها، ووضع القواعد العامة لاقتراحات الهيئة بمستوياتها المختلفة والحفظ عليها، وتوفير وسائل التطوير المستمر للرقابة بأعضائها إلى أفضل مستويات الممارسة والمعايير الدولية للمهنة، وتتمتع (الهيئة) بشخصية اعتبارية، غير هادفة للربح، ولها ميزانية مستقلة وتعمل تحت إشراف وزارة التجارة والاستثمار.

الأصل أو الأصول

تسهيل لعمليات قراءة المعايير ولتفادي التكرار يشير مصطلح (الأصل) و (الأصول) عموماً إلى البنود التي تكون محور مهمة التقييم. وما لم ينص خلاف ذلك في المعيار يمكن اعتبار هذه المصطلحات على أنها تعني وتشمل كلًّا من الكلمات التالية: (أصل، مجموعة أصول، التزام، مجموعة التزامات، أو مجموعة من الأصول والالتزامات).

العميل

تشير كلمة (العميل) إلى الشخص أو الأشخاص أو الجهة التي يتم إجراء التقييم لها. ويشمل ذلك: العملاء الخارجيين (أي عندما يكون المقيم متعاقد مع طرف ثالث)، وكذلك العملاء الداخليين (أي التقييمات المعدة لصاحب العمل).

الاختصاص القضائي

تشير كلمة (الاختصاص) إلى البيئة القانونية والتنظيمية التي يتم فيها تنفيذ عملية التقييم. ويشمل القوانين واللوائح التي تسنها الجهات الحكومية مثل: المقاطعة، والولاية، والبلدية، والقوانين التي تضعها بعض الجهات التنظيمية حسب غرض التقييم مثل: المصارف المركزية وهيئات تنظيم الأوراق المالية.

نظرة عامة على الإقتصاد والقطاع العقاري بالمملكة العربية السعودية

2020	2019	2018	2017	2016	2015	2014	2013	المؤشرات النقدية (متوسط)
3.4	-1.2	2.5	-0.8	2.1	2.3	2.9	3.9	الرقم القياسي لأسعار المستهلك
0.5%	1.8%	1.8%	2.5%	1.5%	0.8%	0.5%	0.3%	سعر الإقراض الأساسي لمؤسسة النقد
2.0%	2.0%	3.0%	2.0%	2.0%	2.0%	2.0%	2.0%	النسبة مئوية سنوية
مؤشرات التجارة الخارجية (مليار ريال)								
456.04	751.83	868.44	638.40	510.73	573.41	1067.09	1207.08	ال الصادرات النفطية
657.60	981.06	1103.95	831.98	688.53	763.26	1284.21	1409.63	إجمالي الصادرات السلعية
449.56	526.05	471.14	462.75	479.41	597.27	594.23	575.04	الواردات السلعية
208.04	455.01	632.81	369.23	209.12	166.00	689.98	834.59	الميزان التجاري السلعي
-42.71	143.36	269.89	39.24	-89.41	-212.71	276.59	507.91	ميزان الحساب الجاري
-1.63	4.82	9.15	1.52	-3.70	-8.67	9.75	18.14	(كنسبة من الناتج المحلي الإجمالي الاسمي)
2335.15	2516.34	2466.10	2338.58	2239.77	2586.77	2968.41	2861.88	صافي وضيع الاستثمار الدولي
88.94	84.62	83.61	90.57	92.61	105.43	104.66	102.21	(كنسبة من الناتج المحلي الإجمالي الاسمي)
المؤشرات الاجتماعية والسكانية								
35.11	34.22	33.41	32.61	31.79	30.89	30.00	29.38	تعداد السكان (مليون نسمة)
12.63	12.00	12.70	12.80	11.60	11.50	11.70	11.70	معدل بطالة السعوديين (معدل البطالة بين السعوديين 15 سنة وأكبر نسبة مئوية)
74768.90	86901.95	88270.99	79177.33	76083.44	79425.50	94552.92	95300.01	متوسط دخل الفرد (ريال سعودي)

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

2020	2019	2018	2017	2016	2015	2014	2013	الناتج الإجمالي الاسمي
2,625	2,974	2,949	2,582	2,419	2,454	2,836	2,800	(مليار ريال سعودي)
-11.7	0.8	14.2	6.8	-1.4	-13.5	1.3	1.5	(نسبة التغير السنوي)
3.5	-2.1	2.5	-0.8	2.1	1.2	2.2	3.5	التضخم (نسبة التغير السنوي)
الناتج الإجمالي الفعلي (معدل التغير السنوي)								
-6.65	-3.65	3.13	-3.09	3.60	5.27	2.09	-1.63	القطاع النفطي (نسبة التغير السنوي)
-3.10	3.78	1.91	1.50	0.07	3.41	5.38	7.00	القطاع الخاص غير النفطي (نسبة التغير السنوي)
-0.49	2.20	2.86	0.71	0.58	2.72	3.67	5.09	القطاع الحكومي غير النفطي (نسبة التغير السنوي)
-4.11	0.33	2.43	-0.74	1.67	4.11	3.65	2.70	الناتج المحلي الإجمالي الحقيقي (نسبة التغير السنوي)
المؤشرات النفطية (متوسط)								
41.96	64.30	71.34	54.13	43.64	52.32	98.97	108.56	خام برنت (دولار / برميل)
9.22	9.81	10.32	9.96	10.46	10.19	9.71	9.63	الإنتاج (مليون برميل / يوم)
مؤشرات الميزانية العامة (مليار ريال سعودي)								
781.83	926.85	905.61	691.51	519.46	612.69	1040.14	1152.61	الإيرادات للدولة
1075.73	1059.45	1079.47	930.00	830.51	1001.29	1140.60	994.73	المصروفات للدولة
-293.90	-132.60	-173.86	-238.49	-311.06	-388.60	-100.46	157.88	الفائض/العجز المالي
-11.19	-4.46	-5.89	-9.24	-12.86	-15.84	-3.54	5.64	(كنسبة من الناتج المحلي الإجمالي الاسمي)
853.52	677.93	559.98	443.25	316.58	142.26	44.26	60.12	الدين العام الإجمالي
32.51	22.80	18.99	17.17	13.09	5.80	1.56	2.15	(كنسبة من الناتج المحلي الإجمالي الاسمي)
436.57	529.25	562.37	641.38	730.58	1023.30	1378.95	1484.43	اجمالي ودائع الدولة لدى مؤسسة النقد (حساب جاري الدولة)
16.63	17.80	19.07	24.84	30.21	41.71	48.62	53.02	+ الاحتياطي العام
(كنسبة من الناتج المحلي الإجمالي الاسمي)								

رؤية المملكة 2030

بعد رعاية خادم الحرمين الشريفين حفظه الله، أطلقت رؤية المملكة 2030، وهي رؤية سمو ولي العهد لمستقبل هذا الوطن العظيم، والتي تسعى لاستثمار مكانتنا التي بناها الله بها، من موقع استراتيجي متميز، وقوة اقتصادية رائدة، وعمق عربي وإسلامي. حيث تولي القيادة لذلك كل الاهتمام، وتسرّح كل الإمكانيات لتحقيق الطموحات.

خلال السنوات الخمس الماضية، تم تحقيق عديد من الإنجازات، وتباور عدد من ممكّنات التحول، التي أسهمت في تحقيق نتائج ملموسة. على صعيد منظومة العمل الحكومي والاقتصاد والمجتمع، وأرسست أساس النجاح للمستقبل. لقد واجهنا عديداً من التحديات، واكتسبنا عديداً من الخبرات، التي عزّزت ثقتنا في تحقيق أهدافنا. وعملنا على زيادة فعالية الحكومة واستجابتها، من خلال الاستثمار في التحول الرقمي الحكومي، وخلقنا فرصاً للنمو والاستثمار، واستحدثنا عدداً من القطاعات الاقتصادية الجديدة، وفتحنا أبوابنا للعالم، ورفعنا مستوى جودة حياة المواطنين، وتمت كل تلك الإنجازات بأيدي أبناء هذا الوطن العظيم وبنياته.

تعتمد رؤية السعودية 2030 على مكانت قوة محورية

المملكة العربية السعودية هي أرض الحرمين الشريفين، أطهر يقع الأرض وقبلة أكثر من مليار مسلم، مما يجعلها قلب العالمين العربي والإسلامي.

1

تطوع المملكة قوتها الاستثمارية لخلق اقتصاد أكثر تنوعاً واستدامة.

2

تسخر المملكة موقعها الاستراتيجي لتعزيز مكانتها كمحرك رئيس للتجارة الدولية ولربط القارات الثلاث: أفريقيا وأسيا وأوروبا.

3

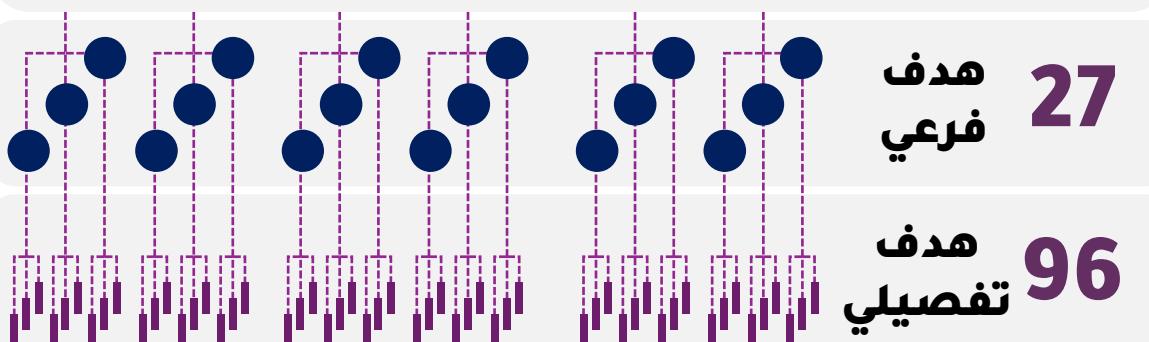
هيكلة الأهداف الإستراتيجية لرؤية 2030

أهداف عامة 6

- تعزيز فاعلية الحكومة
- تنمية وتنوع الاقتصاد والهوية الوطنية
- تمكين زراعة معدلات التوظيف
- تمكين حياة عامرة وصحية

هدف فرعى 27

هدف تفصيلي 96



برنامج تطوير
القطاع المالي



برنامج صندوق
الاستثمارات العامة



برنامج التخصيص



برنامج الإسكان



برنامج التحول
الوطني



برنامج تطوير الصناعة
الوطنية والخدمات



برنامج جودة
الحياة



برنامج خدمة
ضيوف الرحمن



برنامج تنمية
القدرات البشرية



مشروع نيوم

البند	المعلومات
تصنيف المشروع	منطقة خاصة
الاستخدام	متعدد الاستخدام
المطور	شركة نيوم
المالك	صندوق الإستثمارات العامة
إجمالي مساحة الأرض (كيلومتر مربع)	26.5 الف
الميزانية	1,700 بليون ريال
الموقع	شمال غرب المملكة العربية السعودية
التطوير	<ul style="list-style-type: none"> • بناء من الصفر • حلول عصرية • نظرة مستقبلية
الأنظمة والقوانين	سهولة البدء بالاعمال التجارية
الاقتصاد	متنوع

مشروع أمال

المعلومات	البند
سياحي	تصنيف المشروع
متعدد الإستخدام	الاستخدام
شركة أمال	المطور
صندوق الإستثمارات العامة	المالك
5.6	إجمالي مساحة الأرض (كيلومتر مربع)
7 بليون ريال	الميزانية



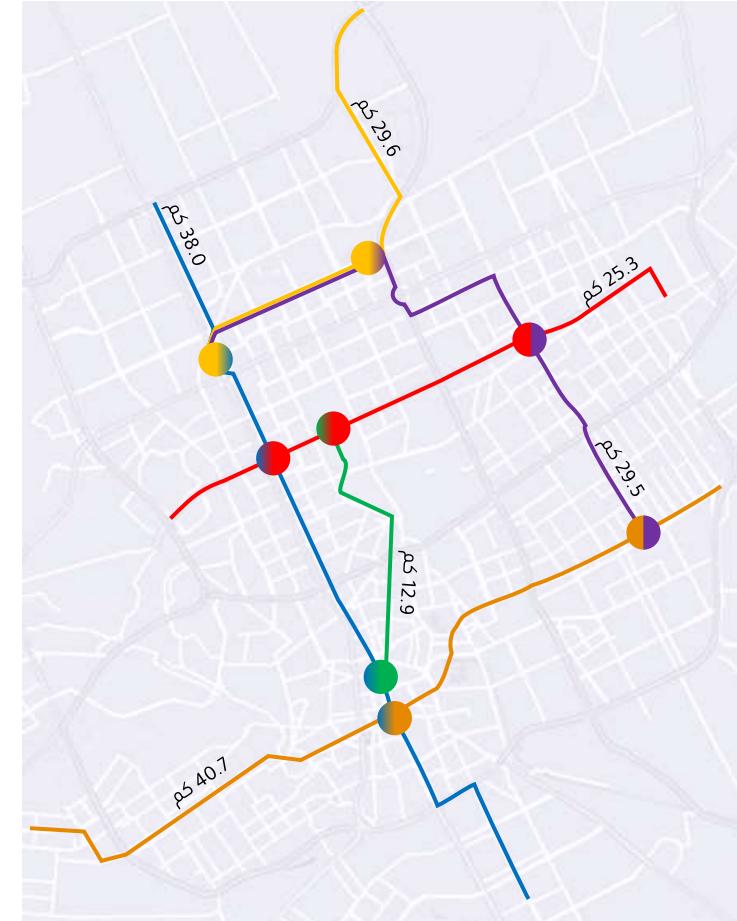
المعلومات	البند
سياحي ترفيهي	تصنيف المشروع
متعدد الإستخدام	الاستخدام
شركة البحر الأحمر للتطوير	المطور
صندوق الإستثمارات العامة	المالك
28,000	إجمالي مساحة الأرض (كيلومتر مربع)
14 بليون ريال	الميزانية





مسار قطار الحرمين

المعلومات
<ul style="list-style-type: none"> يمتد قطار الحرمين السريع لمسافة 450 كم. رابطا المسار الديني بين مدينة مكة المكرمة والمدينة المنورة مروراً بمدينة جدة.
<ul style="list-style-type: none"> للقطار خمس محطات: <ul style="list-style-type: none"> - محطة مكة المكرمة. - محطة جدة (السليمانية). - محطة مطار الملك عبد العزيز. - محطة مدينة الملك عبد الله. - محطة المدينة المنورة.
<ul style="list-style-type: none"> من المتوقع أن ينقل خط السكة الحديد حوالي 60 مليون مسافر سنويًا . على متن أسطول مكون من 35 قطاراً. يتألف كل منها من 417 مقعداً.



مشاريع ريادية

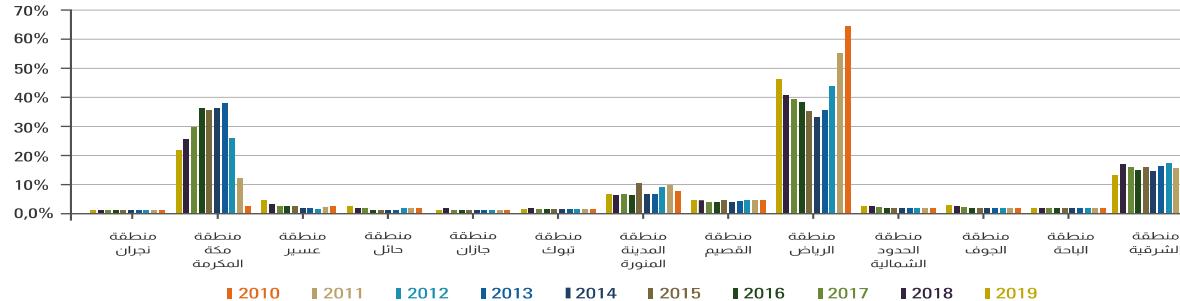
النقل العام

مترو الرياض

المعلومات
<ul style="list-style-type: none"> مترو الرياض هو نظام نقل سريع، وهو حالياً قيد الإنشاء وهو أحد أكبر مشاريع البنية التحتية في مدينة الرياض.
<ul style="list-style-type: none"> تم تصميم المترو كنظام مواصلات على مستوى عالمي، ويتضمن 756 عربة مترو و 85 محطة و 6 خطوط مترو وشبكة بطول 176 كم.
<ul style="list-style-type: none"> أدى بناء نظام المترو إلى عدد من عمليات إغلاق الطرق التي أثرت على حركة المرور في أجزاء مختلفة من المدينة.

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

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



ثالثاً: إجمالي المساحة المباعة بالسوق العقاري على مستوى المملكة:

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



أدى استمرار تنفيذ الأهداف الواردة في برنامج تحقيق الرؤية في مجال الإسكان الى تحقيق ارتفاع سريع في مستوى قروض العقاري الجديدة حتى عام 2020 نتيجة لذلك قفزت قروض العقاري السكني الجديدة التي قدمتها البنوك خلال الأربع سنوات من 60 % إلى 47 % في عام 2020 متباينة المستهدف بنسبة 8%.

إلغاء مفهوم إنتظار الدعم السكاني من 15 عام الى الإستحقاق الفوري عبر منصات رسمية وبالشراكة مع البنوك والجهات التمويلية، وفرت حلول سكنية تمويلية الى ما يقارب 840 ألف اسرة بينها 310 أسرة سكنت منازلها.

تفعيل الشراكة مع القطاع الخاص بتطوير أكثر من 141 الف وحدة سكنية وتعزيز الشراكة مع البنوك والجهات التمويلية بتقديد 424 ألف قرض عقاري مدعوم.

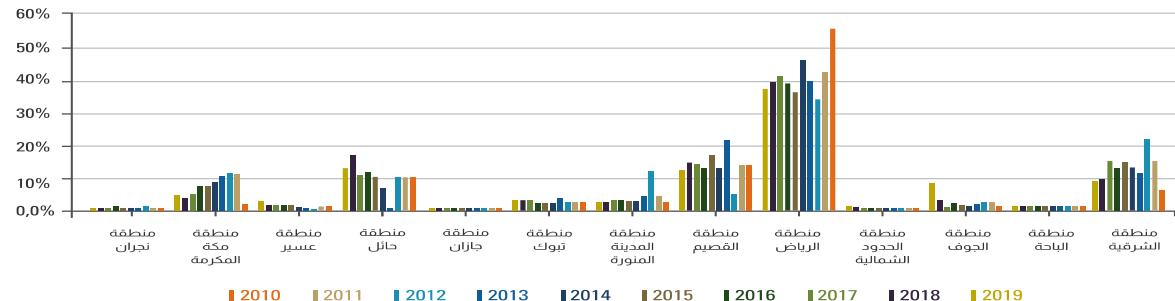
أولاً: إجمالي قيمة السوق العقاري على مستوى المملكة العربية السعودية

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



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

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



نظرة عامة على قطاع التجزئة بمدينة الرياض

قطاع التجزئة

- شكلت ضريبة القيمة المضافة VAT التي تم تنفيذها في بداية العام الماضي في المملكة العربية السعودية و مجلس التعاون لدول الخليج العربية بعض التحديات التي قد تؤثر على القدرة التنافسية. ومع ذلك، منذ إنشاء الهيئة العامة للترفيه (GAE) تهدف المملكة العربية السعودية إلى زيادة الإنفاق الأسري على الترفيه من النسبة الحالية التي تبلغ 2.9% إلى 6% بحلول عام 2030.
- حيث يواجه سوق البيع بالتجزئة في الرياض مبادرة إعلانات تاريخية وفتح بوابات دور السينما في أبريل 2018.
- وعلاوة على ذلك، سيجذب مشروع القدية في جنوب غرب الرياض الذي يمتد على مساحة تزيد عن 334 كيلومتر مربع 12 مليون زائر من رواد مراكز التسوق بحلول موعد اكتمال المرحلة الأولى المحدد في عام 2022.
- لوحظ دخول سلسلة هاير ماركت سبار الهولندية 2,900 متر مربع في مشروع بوابة الرياض حيث شغل مساحة تبلغ 16,000 متر مربع على طريق الملك فهد. في الآونة الأخيرة، تم إضافة مركز رادن بمساحة 15,613 متر مربع ومركز ميفيك (الضيافة) بمساحة 20,000 متر مربع وتركي سكوير بمساحة 3,000 متر مربع إلى مخزون التجزئة.

إجمالي المساحة القابلة للتجزئة (متر مربع)	اسم المشروع
10,792	ذا بارك
11,000	شرفات بارك
25,000	ذا زون
21,000	تال بلازا
8,000	تراس
34,000	مركز غرانطة
11,428	مركز ريف التجاري
136,000	الرياض وووك
13,400	شاندلير
36,286	نجد مول
51,557	شارع الجامعة
51,453	مول الخليج
133,876	العرب مول الرياض
72,000	رواق قرطبة
100,000	سيتي سنتر إشبيلية
14,050	أورا سنتر
22,929	الدرعية سيتي سنتر
400,000	الأفينوز
300,000	مول السعودية

العرض

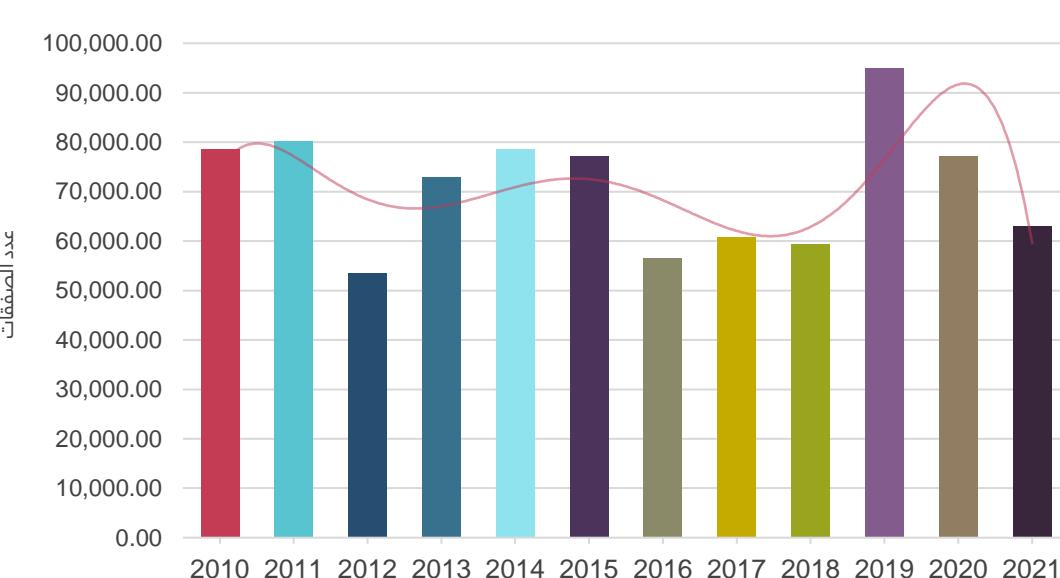
- شهد افتتاح مول (الرياض بارك) الضخم على مساحة 92,000 متر مربع خلال العام الماضي.
- استحوذ قطاع الأغذية والمشروبات على نصيب الأسد في أغلب المشاريع التجارية الجديدة. وكانت أعمال التطوير منصبه على المطاعم الفاخرة، حيث تركز أغلب هذه المشاريع في شمال العاصمة الرياض كما أصبحت مركزاً للمطاعم الفاخرة والراقية.
- يُعد (ذا ليفلز) و (فيرندا) من بعض الافتتاحات البارزة هذا العام، بينما يمثل مجمع مطعم (شاندلير) و (تراس) و (أورا) بعض عناوين مشروعات الأغذية والمشروبات الراقية المتrocبة على الطريق الدائري الشمالي.
- سيضيف مشروع (ذا زون) على شارع التخصصي 9 (شرفات بارك) على طريق أبي بكر الصديق مساحة قدرها 25,000 و 11,000 متر مربع على التوالي إلى إجمالي مخزون البيع التجزئة الذي يبلغ 3 مليون متر مربع. من المرجح أن يضيف مجمع الرياض برومیناد الذي يوجد بالقرب من جامعة الإمام مساحة قدرها 40,000 متر مربع إلى السوق مع حصة مناسبة من البيع التجزئة والترفيه.
- من المتوقع افتتاح مشروع توسيعة مركز غرانطة وهذا بارك الذي تتولى الشركة الموحدة للتطوير العقاري تنفيذه في الربع الأول من عام 2019 من خلال إضافة 34,000 و 10,792 متر مربع على التوالي.



RIYADH Province

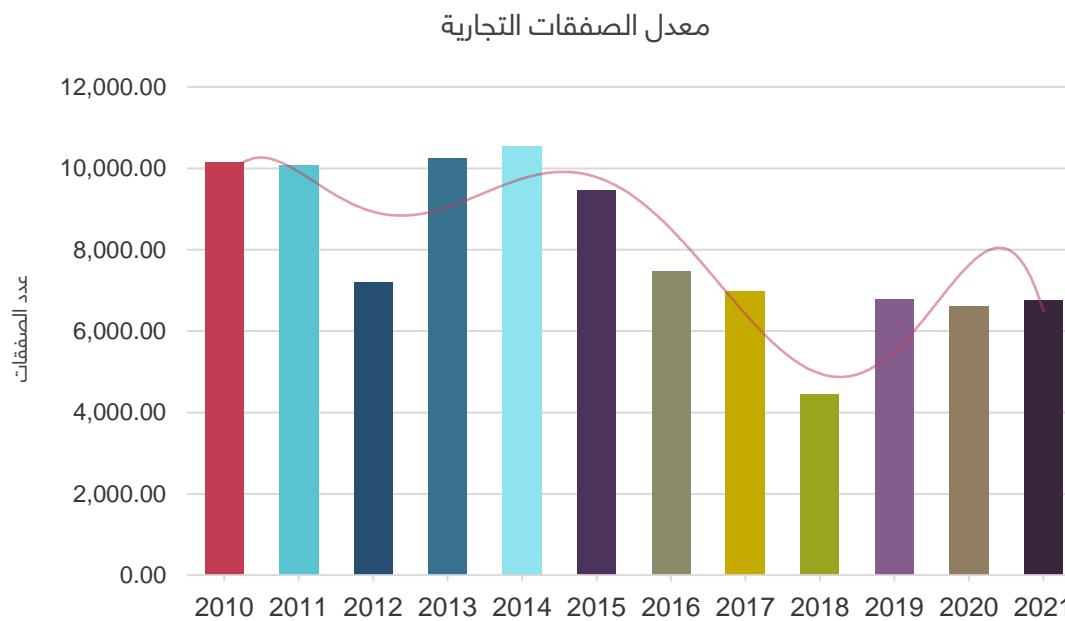
منطقة الرياض

معدل الصدقات السكنية



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

* المصدر: وزارة العدل



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

* المصدر: وزارة العدل



الإنماء للاستثمار
alinma investment

رقم المشروع: 1001760/04
نوع التقرير: سردي - نهائي

Experts
VALUE
للتقدير العقاري

تقييم مركز تجاري، حي الريان، بمدينة حفر الباطن

إسم العميل: الإنماء للاستثمار

تاريخ التقرير: 2024/01/22

FAIR IS OUR VALUE
العدلُ قِيمتنا

VALUEXPERTS.net

REAL ESTATE **VALUATION**

السادة / الإنماء للاستثمار

الموقرين

الموضع: تقييم مركز تجاري، حي الريان، بمدينة حفر الباطن

بناءً على طلبكم بـ **تقييم مركز تجاري، حي الريان، بمدينة حفر الباطن**، فقد قمنا بالكشف الفعلي على العقار، و معاينة ودراسة المستندات والخرائط اللازمة، وبعد إجراء دراسة للمنطقة المحيطة والقجاورة للعقار، نرفق طيه التقرير التالي الذي يوفر البيانات اللازمة ويبين الأسباب للوصول إلى القيمة السوقية.

إن الهدف من هذا التقرير هو تقدير القيمة السوقية، وكما هو عليه في وضعه الراهن بتاريخ 20/11/2023 م، وأن الغاية من إصداره هو معرفة القيمة السوقية للعقار لغرض (**تقييم دوري لصندوق (عام) ريت**) والتقرير لاستعمال السادة / الإنماء للاستثمار.

العقار المقدر هو عبارة عن **مركز تجاري، حي الريان، بمدينة حفر الباطن** مفصل معلوماته كالتالي:

نوع العقار	مساحة المبني (متر مربع)	مساحة الأرض (متر مربع)	رقم الصك	رقم القطعة
مركز تجاري	103,967	63,500	532502002325	1
		63,500	332509008666	2

- تم إحتساب المساحات المبنية حسب الرخصة وتقديرها للأسوار.

قائمة المحتويات

2	مقدمة
4	الملخص التنفيذي
5	نطاق العمل
10	مراحل منهجية العمل
13	فريق العمل
15	المعاينة وتحليل الموقع
25	منهجية أساليب التقييم
30	حساب القيمة
43	رأي القيمة
44	المعايير العامة
46	الملاحق
48	نظرة عامة على الاقتصاد والقطاع العقاري

Information

تقييم مركز تجاري، حي الريان، بمدينة حفر الباطن

العميل (صاحب الطلب)	الإنماء للاستثمار	الغرض من التقييم
المستفيد (مستخدم الطلب)	الإنماء للاستثمار	العقار موضوع التقييم
الغرض من التقييم	تقييم دوري لصندوق (عام) الانماء للتجزئة (ريت)	عنوان العقار
عنوان العقار	مركز تجاري	مساحة الأرض الإجمالية (حسب صك الملكية)
مساحة الأرض الإجمالية (حسب صك الملكية)	الملكة العربية السعودية - مدينة حفر الباطن	رقم الصك
رقم الصك	2م 63,500	مساحة المبني الإجمالية (حسب رخصة البناء)
مساحة المبني الإجمالية (حسب رخصة البناء)	2م 63,500	تاريخ الصك
تاريخ الصك	332509008666	نوع الملكية
نوع الملكية	هـ 1439-11-10	فرصية القيمة
فرصية القيمة	هـ 1439-09-22	اساس القيمة
اساس القيمة	103,967 متر مربع	معايير التقييم
معايير التقييم	ملكية مطلقة	أسلوب التقييم
أسلوب التقييم	الاستخدام الحالي	تاريخ المعاينة
تاريخ المعاينة	القيمة السوقية	تاريخ التقييم
تاريخ التقييم	معايير التقييم الدولية IVS الصادرة في 2022م	تاريخ الاصدار
تاريخ الاصدار	أسلوب التكلفة (طريقة الإحلال) - أسلوب الدخل - (طريقة التدفقات النقدية)	القيمة السوقية
القيمة السوقية	2023/11/11	
	2023/11/20	
	2024/01/22	
	327,260,000 ريال سعودي	

الملخص التنفيذي

معيار 400

مقدمة :

- تطبق المبادئ الواردة في المعايير العامة (101-105) على تقييمات المصالح العقارية . وينص هذا المعيار على المتطلبات الاصافية التي تطبق على تقييمات المصالح العقارية .

المصلحة العقارية :

هي الحق في ملكية الارض والمباني او السيطرة عليها او استغلالها او اشغالها . وتشمل المصلحة العقارية حيازة غير الرسمية للاراضي الجماعية او القبلية والمستوطنات العشوائية الحصرية ، والريفية او الاقتصادات الانتقالية ، والتي يمكن ان تأخذ شكل من اشكال الحيازة او الاشغال او حقوق الاستخدام .

تشمل ثلاثة انواع رئيسية :

- المصلحة العليا في اي مساحة ارض معينة . ويملك مالك هذه المصلحة حقا مطلقا في حيازة الارض واي مباني والسيطرة عليها بشكل دائم . وهنا فقط بأي مصالح دنيا واي قيود نظامية او غيرها من القيود السارية قانونيا .
- تمنح المصلحة الدنيا عادة للمالك حقوق الملكية والسيطرة الحصرية على مساحة ارض معينة او المباني لفترة محددة على سبيل المثال : وفقا لشروط عقد الاجار .
- حق استخدام الارض او المباني ، ولكن دون التمتع بحق الملكية او السيطرة الحصرية ، كحق المرور على ملكية الارض او استغلالها فقط في شاط محدد .

المصلحة المحددة في التقييم :

- المصلحة العليا في اي مساحة ارض معينة . ويملك مالك هذه المصلحة حقا مطلقا في حيازة الارض واي مباني والسيطرة عليها بشكل دائم .

إن بنود نطاق العمل تفي بالمتطلبات العامة بمعايير التقييم الدولية 2022 الصادرة من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين .

بنود نطاق العمل	الإيضاح
1 أسم العميل	الإنماء للاستثمار
2 مستخدم التقرير	الإنماء للاستثمار
3 الأصل موضوع التقييم	مركز تجاري
4 عملة التقييم	الريال السعودي (رس - SR)، هو أساس العملة الرسمية المتبعة في هذا التقرير .
5 الغرض من التقييم	تقييم دوري لصندوق (عام) الانماء للتجزئة (ريت)
6 فرضية القيمة (الأستخدام)	الاستخدام الحال
7 أساس القيمة	القيمة السوقية: هي المبلغ المقدر الذي ينبعي علي أساسه مبادلة الأصول أو الألتزامات في تاريخ التقييم بين مشتر راغب وبائع راغب . وفي إطار معاملة علي أساس محاييد بعد تسويق مناسب حيث يتصرف كل طرف من الأطراف على أساس من المعرفة والحساب دون قسر أو إجبار
8 اسلوب التقييم	أسلوب الدخل - التدفقات النقدية
9 تاريخ المعاينة	2023/11/11
10 تاريخ التقييم	2023/11/20
11 تاريخ الاصدار	2024/01/22
12 نطاق التقييم	أشتمل على البحث والتحليل لإعداد التقرير وفقاً للغرض المقصود بالتوافق مع معايير التقييم الدولية ، حيث تم فحص العقار من الداخل والخارج في يوم تاريخ معاينة العقار. وتم الحصول على كافة البيانات اللازمة لإعداد التقرير.
13 طبيعة و مصادر المعلومات	<ul style="list-style-type: none"> • أعتمدنا في إعداد هذا التقرير على المعلومات والمستندات المقدمة من العميل (الصلك - رخصة البناء - بيان تحليل الاستثمار - بيان بالمساحات التجريبية). • قاعدة وزارة العدل. (المؤشر العقاري لعمليات البيع) • المنصات الالكترونية للعروض والمؤشرات العقارية (منصة قارن - عقار ساس - هيئة العقار) • مكاتب العقار بالمنطقة المستهدفة، قاعدة البيانات الخاصة بشركة فاليو إكسبريت والتي يتم تحديدها بشكل مستمر.

الإيضاح	بنود نطاق العمل
<p>المسح الميداني لمنطقة العقار محل التقييم والعقارات المشابهة لها . وعملنا على جمع البيانات وتحليلها للخروج بنتائج تخدم هذا التقرير والغرض المطلوب من أجله . اضافة الى دراسة ميدانية للطبيعة الجغرافية والخدمات المتوفرة في منطقة العقار والمناطق المحيطة بها يتم توضيحها بشكل مفصل في الدراسة الفنية .</p>	<p>نطاق البحث والاستقصاء</p>
<p>التقرير (مفصل) يحتوي على إيضاحات متكاملة لكافة أعمال التقييم بما تتضمنه من خطوات و بيانات و معلومات وحسابات وخلافه .</p>	<p>نوع التقرير</p>
<p>معايير التقييم الدولية IVS نسخة (2022) الصادرة من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين .</p>	<p>المعايير المتبعة</p>
<p>صحة المعلومات والبيانات (صك الملكية ، رخصة البناء، مخطط البناء ، معلومات العميل) تم تزويدها بها من قبل العميل وقد تم افتراض صحتها . نوع الملكية للعقار ملكية خالية من الالتزامات حسب الفرضية المقدمة من العميل دون التأكد من حقيقتها .</p>	<p>الوصف القانوني لمالك العقار</p>

الإيضاح

بنود نطاق العمل

هذا التقرير مقدم للغرض الذي أعد من أجله فقط ولا يجوز استخدامه أو تداوله أو الاقتباس منه أو الإشارة إليه على أي حال من الأحوال لأي غرض آخر، وبناءً عليه لا تتحمل الشركة أو المقيم أي مسؤولية عن أي خسارة يتكبدها 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.

لا يجوز تقديم هذا التقرير لأي طرف آخر يخالف هؤلاء المعايير عليهم فيه دون موافقة صريحة من الشركة. ومن دواعي الحيطة والحذر أن تحفظ الشركة والمقيم بالحق في إدخال أي تعديلات وعمل أي مراجعة على التقييم أو عدم نتيجة التقييم في ظل ظروف محددة. تحفظ الشركة بالحق دون أي إنذار بمراجعة حسابات التقييم وتعديل وت蜺ح نتائجه على ضوء معلومات كانت موجودة في تاريخ التقييم لكنها اتضحت له لاحقاً.

القيود على الاستخدام أو التوزيع أو النشر

15

لقد أعد هذا التقرير بناءً على طلب العميل، وندرك لأجل هذا الأهمية القصوى عند صاحب الطلب في الحفاظ على معطيات ومخرجات هذا التقرير وكتمانها، ونحن ملتزمون بذلك ولن يتم استخدام المعلومات الخاصة بالعميل في غير هذا التقرير، وتعد معلوماته ملكاً خاصاً لصاحبها وللمستخدمين المحددين في التقرير ولا يحق لأي طرف آخر الاطلاع عليها.

السرية وحفظ المعلومات

16

- هذه الوثيقة المعدة من قبل (شركة فاليو إكسبرت للتقدير العقاري) ملك لها ولا يجوز استغلالها في أغراض تخالف ماتم إعدادها له.

- ليس لدينا أي اهتمامات حالية أو مستقبلية بالعقار المستهدف.

- الأتعاب المتفق عليها لعمل هذا التقرير غير مرتبطة بالقيمة المقدرة للعقار

- لم يطلب منا أي آراء مسبقة قبل التقييم وقد قمنا بأداء عملنا طبقاً لمعايير التقييم الدولية الصادرة من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين.

- قد تتغير النتائج التي توصلنا لها في حال تم تزويدنا بأي بيانات مؤثرة في القيمة أو تمكنا من الحصول عليها من مصادر موثوقة.

إخلاع المسؤولية

17

بنود نطاق العمل	الإيضاح
	<ul style="list-style-type: none"> - تتم الاعتماد على المستندات المرسلة من قبل العميل ، وتم افتراض صحتها . - تم التقييم على أفتراض خلو العقار من أي تعديلات أو تداخل . - تم إعداد تقريرنا بأفتراض عدم وجود مواد خطرة أو ملوثة في الموقع والتي تؤثر على القيمة بشكل كبير . - تم افتراض أن العقار يتوافق مع جميع متطلبات التخطيط والتقطيع النظامي . - أن موقع العقار ومساحته تم الأستدال عليه عن طريق الصك . - مساحات البناء للعقار وعمر البناء تم تقديرها بواسطة رخصة البناء. بالإضافة الى ان مسطح بناء الاسوار تم تقديرها بواسطة القمار الصناعية جوجل ايرث لعدم ذكرها بالرخصة . - المساحات التجريبية للمبني وتقسيماتها للمبني تم الاستدلال حسب بيان الاكسل المرفق من العميل . - لم يتم التحقق عن أي مستند قانوني للعقار قيد التقييم والتي تتضمن التخطيط أو الملكية أو الرهن وبعض الأمور القانونية والتي بني عليها هذا التقرير أو جزء منه . وتم افتراض أن صك العقار صحيح وقابل للتداول وخالي من أي قيود أو شروط غير عادية أو أعباء أخرى وليس عليه أي دعاوى معلقة . - تم الاطلاع المستندات والعقود المرفقة من العميل ولم يتم ادراجها في التقرير بناء على طلب العميل بفرض السرية. - تم التقييم بناء على الظروف الاقتصادية والمعطيات الحالية بالسوق العقاري والعرض والطلب وبالتالي قد تتغير القيمة بناء على تغير هذه المعطيات . - لم يتوفّر لفريق التقييم إمكانية تقييم الموضع البيئي ، وعلى هذا نفترض إستثنائياً أن العقار موضع التقييم لا يحتوي على أي مواد خطرة بيئياً .
	الافتراضات العامة
	الافتراضات الخاصة
	<ul style="list-style-type: none"> - نظراً لندرة المبيعات والمقارنات المتشابهة كمبيعات للمول محل التقييم ولقلة البيانات الخاصة وصعوبة الحصول عليها لاستخدام اسلوب ونظراً ان العقار مدر للدخل فان اسلوب للوصول الى القيمة السوقية هو اسلوب الدخل طريقة التدفقات النقدية المستقبلية المخصومة . - تم الاطلاع على بيان الاكسل المرفق من العميل والخاص بالايارات للمبني . ونظراً لان معدل الاشغال منخفض تبعاً للعواائد التجارية واليعاز بذلك لظروف تشغيلية او تطويرية تعيق من ارتفاع العوائد الاجارية . تم احتساب القيمة السوقية بأسلوب الدخل طريقة التدفقات النقدية المستقبلية المخصومة . حسب السوق .
18	

مراحل منهجية العمل

8



إعداد التقرير

7



مراجعة القيمة

6



تقدير القيمة

5



جمع البيانات

4



تطبيق طرق التقييم

3



تحليل البيانات

2



تحديد خصائص الأصل

1



معاينة الأصل

إعداد التقرير	مراجعة القيمة	تقدير القيمة	جمع البيانات	تطبيق طرق التقييم	تحليل البيانات	تحديد خصائص الأصل	معاينة الأصل
العمل على إعداد التقرير وفقاً لمعايير 101 لوصف التقرير ومعايير 103 لإعداد التقرير.	مراجعة القيمة من قبل لجنة المراجعة المكونة من 2 خبراء آخرين يقومون بمراجعة المعلومات والتحليلات والإفتراضات التي توصل إليها المقيم.	بعد التوفيق بين نتائج طرق التقييم يتم ترجيح قيمة توافق مع نطاق العمل.	بناءً على نوع العقار موضع التقييم تم تحديد نطاق جمع البيانات في مدينة حفر الباطن . وخصوصاً في المنطقة المحيطة بالعقار (منطقة حي الريان).	بعد تقدير الخبراء للإستخدام الحالي من ناحية السوق والبيانات المتوفرة عنه تم الإستنتاج بأن أسلوب الدخل (طريقة التدفقات النقدية المخصومة) هي الأنسب مع مراعاة الفرض من التقييم.	تم تحليل البيانات المتوفرة في منطقة العقار والتي تم إستقصاؤها من مصادر رسمية (قاعدة بيانات وزارة العدل)، ومصادر غير رسمية مثل المكاتب العقارية التي تعمل في منطقة العقار.	من خلال المعاينة تبين أن الأصل موضع التقييم هو عبارة عن مركز تجاري .	تم إسلام صك الملكية من العميل والذي يوضح مساحة العقار. بعد ذلك تم الوقوف على العقار ومطابقة المعلومات الواردة من العميل بالواقع.

مراحل منهجية العمل :

الإيضاح	بنود مراحل العمل
الإجتماع بالعميل وتحديد نطاق العمل بما يتضمنه من غرض التقييم وأساس القيمة والأطراف المعنية و تاريخ التقييم وأى افتراضات خاصة أو هامة بما يتضمن وضوح التكليف والمخرجات المتوقعة منه.	نطاق العمل
معاينة العقار والتعرف على خصائصه ومواصفاته و مطابقة المستندات مع الواقع ، و تحليل موقع العقار والاستخدامات المحيطة بالعقار مع تحديد نطاق البحث الجغرافي والأنشطة المشاريع المناسبة.	المعاينة وتحليل الموقع
القيام بجمع البيانات السوقية (الإيجارات والعوائد ونسب الأشغال ومصاريف الصيانة والتشفير) للعقارات المدروزة للدخل ، والبحث أيضاً عن أسعار الأراضي المشابهة وتكليف المقاولين وتحليل تلك البيانات للوصول إلى معرفة بأنجحها السوق السابقة والحالية والمؤشرات المستقبلية التي سيتم الاعتماد عليها عند تطبيق آلية التقييم .	جمع وتحليل البيانات
بناء على نطاق العمل وتحليل السوق يتم تحديد طرق التقييم المناسبة ووضع كافة الافتراضات والمدخلات للقيام بالحسابات المالية للوصول إلى القيمة السوقية وفقاً للطرق المختارة والموضحة في هذا بالتقرير.	تطبيق طرق التقييم
يتم التوفيق بين طرق التقييم المستخدمة للوصول إلى القيمة السوقية النهائية للعقار وفقاً لتقديرنا النهائي وحسب ما يتتوفر لدينا من مصادر معلومات يمكن الوثوق بها وتناسب مع العقار محل التقييم.	تقدير القيمة
إعداد التقرير	نعد التقرير وفقاً لنطاق العمل بحيث يتضمن البيانات و النتائج والمخرجات التي تم التوصل إليها من خلال مراحل العمل السابقة.

فريق العمل



فريق العمل

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

رقم العضوية **1210000027** فئة العضوية: أساسى زميل

سنة خبرة بأعمال التقييم
بكالوريوس هندسة في تخطيط مدن

15

م. علاء إبراهيم الثقفي
المؤسس والرئيس التنفيذي



رقم العضوية **1210000185** فئة العضوية: أساسى زميل

سنوات خبرة بأعمال التقييم
بكالوريوس ادارة واقتصاد

9

أ. هشام صالح العقيل
شريك - نائب الرئيس للتقدير العقاري



رقم العضوية **1220001030** فئة العضوية: أساسى زميل

سنوات خبرة بأعمال التقييم
بكالوريوس ادارة اعمال وهندسة
ميكانيكا - انتاج

9

م / محمد صالح ادريس
مستشاري اول تقدير عقاري - شركات



DESC RIPTION

of Property

وصف العقار



طريق عمر بن الخطاب

طريق الملك فهد

العقار قيد التقييم

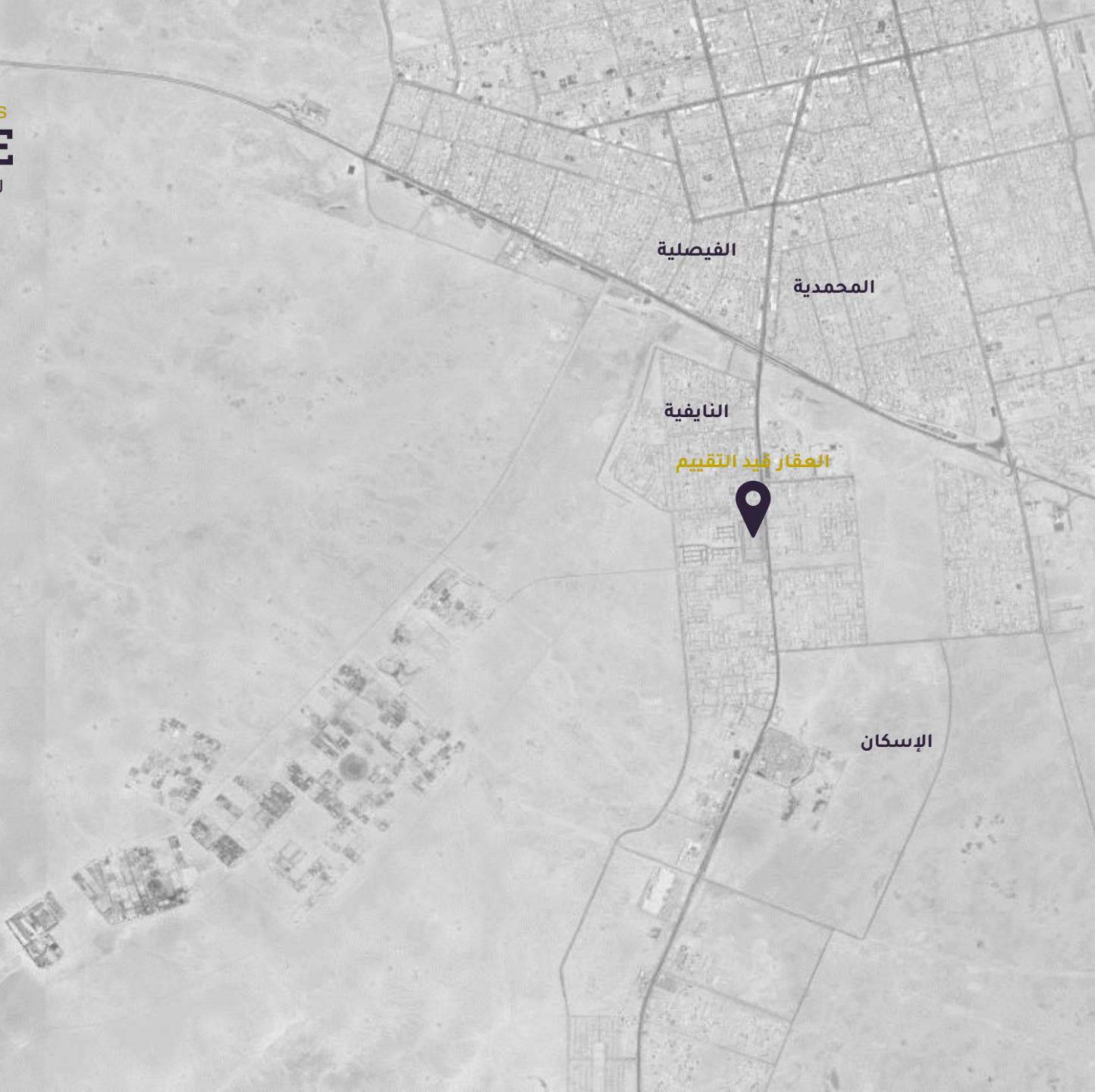
طريق الملك فيصل بن عبد العزيز

طريق الملك عبد العزيز



موقع العقار على مستوى مدينة حفر الباطن

يقع العقار في وسط محافظة حفر الباطن، هي إحدى محافظات المنطقة الشرقية في شمال شرق السعودية. تبلغ مساحتها 144 كم مربع وتبعد عن العاصمة الرياض مسافة 500 كم. وجد في حفر الباطن حركة اقتصادية كبيرة بكافة المجالات. حيث توجد جميع المطاعم العالمية وتتوفر العديد من المجمعات التجارية ومراكز التسوق والفنادق كما يوجد عدد من المصانع، كما يجري الآن العمل على إنشاء مدينة صناعية جديدة تحت اشراف هيئة المدن الصناعية.



على مستوى الاحياء

يقع العقار بحي الريان، ويحده من الجهة الشمالية حي الفيصلية، ومن الجهة الجنوبية حي الإسكان، ومن الجهة الغربية حي النافورة، ومن الجهة الشرقية القيصومة. يقع حي الريان ضمن مجموعة من الطرق المهمة والحيوية على مستوى المدينة.

على مستوى الحي

يقع العقار قيد التقييم في حي الريان. في
منطقة ذات كثافة سكانية متوسطة.

العقار قيد التقييم

طريق الملك محمد

طريق الملك عبد العزيز

<https://goo.gl/maps/2sgv4uPUCKPRNaVz7>

رابط موقع العقار

العقار قيد التقييم عبارة عن أرض مبنية إجمالي مساحتها 127,000 متر مربع.

مميزات الموقع

الموقع: حيث يقع في حي الريان وهي منطقة ذات كثافة سكانية متوسطة، كما يقع العقار على طريق الملك عبد العزيز ويمكن الوصول للعقار من خلاله.

الخدمات: توفر الخدمات الرئيسية في المنطقة المحيطة بالعقار قيد التقييم.

نقط الجذب: قرب الموقع من نقاط الجذب الرئيسية (الأسواق والcenters التجارية - الطرق الرئيسية والحيوية).

طبيعة الأرض: مستوية.

نظام البناء: تجاري.

العرض والطلب: حيث يقع العقار بحي الريان والذي يعتبر واحد من أكثر الأحياء الراقية بشمال حفر الباطن والأحياء الأكثر طلباً - استثمار حكومي في مدينة حفر الباطن الصناعية مما سيساهم في خلق فرص عمل وارتفاع في الطلب على قطاع التجزئة.

الحدود والأضلاع:



الجهة	الحدود	طول(م)	عرض(م)	الملحوظة	اسم الشارع			
شمالاً	شارع	254	30					
جنوباً	شارع	254	-					
شرقاً	شارع	250	60		طريق الملك عبد العزيز			
غرباً	مواقف + شارع	250	25	إجمالي المساحة				
					63,500 متر مربع			

الجهة	الحدود	طول(م)	عرض(م)	الملحوظة	اسم الشارع			
شمالاً	شارع	254	-					
جنوباً	شارع	254	30					
شرقاً	شارع	250	60		طريق الملك عبد العزيز			
غرباً	مواقف + شارع	250	25	إجمالي المساحة				
					63,500 متر مربع			

الوصف العام للمبني

العقار عبارة عن مركز تجاري (المكان مول) بإجمالي مساحة مبني 137,594 متر مربع مكون من دور أرضي وملحق أرضي وملحق علوي.

يتكون المركز من عدد 153 متجر، منها عدد 79 متجر (مؤجر) وعدد 64 متجر (شاغر)، بالإضافة إلى عدد 41 كشك منها عدد 37 (مؤجر) وعدد 4 (شاغر).

كما يتكون من مطاعم ومستودعات ومقر للإدارة مكون من عدد 5 مكاتب وصالة وطبخ ودورة مياه.

العقار يقع في جنوب وسط مدينة حفر الباطن وفي منطقة حيوة حيث تعتبر المحافظة مركزاً لتسوق سكان مدينة الملك خالد العسكرية. ويوجد بها جامعة جاذبة لسكان المناطق المحيطة.

تفاصيل التشييد

الواجهات: واجهات مكسية بالكلادينج والزجاج.

وحدات التهوية والتكييف: تكييف مركزي.

المراافق: مخارج طوارئ - طفليات حريق - مساجد - شبكة واي فاي مجانية.

تفاصيل المبني

يوضح الجدول التالي تفاصيل مساحات البناء للعقار:



ال Benson	الاستخدام	إجمالي مساحة المبني (متر مربع)	م
دور أرضي	تجاري	86,000.0	1
ملحق أرضية	خدمات	1,593.0	2
اسوار	خدمات	1,540.0	3
الإجمالي			89,133

وصف المركز التجاري

صورة داخلية للمركز التجاري



الوصف العام لعقود التأجير

المركز التجاري (المكان مول) يتكون من 228 متجر متعدد المستأجرين. لم يتم تزويدينا بنسخ أو صور لعقود الإيجار وحسب تعليمات العميل قد إعتمدنا على المعلومات الواردة بجدول الإيجار الذي تم تزويدينا به لغرض هذا التقييم.
بناءً على المعلومات التي تم تزويدينا بها من قبل العميل، نفهم أنه في تاريخ التقييم يبلغ إجمالي دخل العقار 19,176,821 ريال بما في ذلك رسوم الخدمات.

البيان	البند	م
محلي	نوع المركز التجاري	1
ب	تصنيف المركز	2
2016	تاريخ الإفتتاح	3
137,594	المساحة المبنية (متر مربع)	4
62,245	المساحة القابلة للتأجير (متر مربع)	5
2	عدد الأدوار	6
228	عدد المتاجر	7
-	عدد مواقف السيارات	8
-	نسبة مواقف السيارات %	9

المساحات التجارية وتقسيمها

تصنيف الوحدة	المساحة التجارية (متر مربع)	النسبة %
200-51	12,722	20%
500-201	4,217	7%
1500-501	630	1%
Food court	1,931	3%
store	669	1%
Sub Anchor	5,702	9%
Anchor	35,561	57%
KISOK	718	1%
62,150.3		100%

الخدمات المتوفرة في منطقة العقار

الرقم	نعم	المراقب المتواجدة في الموقع	
✓	دوائر حكومية	الخدمات والمرافق الحكومية	خدمات طبية
	مركز شرطة		خدمات تجارية
	مدارس		مرافق عامة
	بنوك		
	دفع مدنى		
	مستشفيات		
	مستوصفات		
	مراكز طبية		
	مراكز تجارية		
	أسواق مركبة		
	أسواق عامة		
	مطاعم		
	فنادق		
	شقق مفروشة		
	محطات وقود		
✓	شبكة صرف	مرافق عامة	مساحة المبني (حسب رخصة البناء)
	شبكة كهرباء		رقم رخصة البناء
	شبكة مياه		تاريخ رخصة البناء
	شبكة هاتف		
	شبكة تصريف مياه أمطار		
	مساجد		
	حدائق		
✓	أخرى		نوع الملكية

الوصف	معلومات	البيانات
عنوان العقار	حفر الباطن - حي الريان	
رقم المخطط	ج/138	
نوع العقار	مركز تجاري	
رقم القطعة	2	1
مساحة الأرض (حسب صك الملكية)	2م 63,500	2م 63,500
رقم الصك	332509008666	532502002325
تاريخ الصك	هـ 1439-11-10	هـ 1439-09-22
مساحة المبني (حسب رخصة البناء)	2م 103,967	
رقم رخصة البناء	-	1434/771
تاريخ رخصة البناء	-	هـ 1437-06-12
نوع الملكية	ملكية مطلقة	



صور العقار



صور العقار

منهجية أساليب التقييم حسب المعيار رقم (105)

1- التقييم بإسلوب السوق (طريقة البيوع المتشابهة) - المعيار 105

تعريف الإسلوب	تستخدم لـ	الإسلوب
<ul style="list-style-type: none"> • يقدم هذا الإسلوب مؤشرات للقيمة عن طريق مقارنة الأصل الذي يتم تقييمه بأصول مطابقة أو مماثلة توفر معلومات عن أسعارها. • وفقاً لهذا الإسلوب فإن الخطوة الأولى تمثل في دراسة أسعار المعاملات الخاصة بالأصول المطابقة أو المماثلة التي تمت مؤخراً في السوق، وإن كانت المعاملات التي تمت قليلة. من الأفضل أيضاً دراسة أسعار الأصول المطابقة أو المماثلة المدرجة أو المعروضة للبيع شريطة أن تكون هذه المعلومات واضحة وجرى تحليلها موضوعياً. ويجب تعديل المعلومات المتعلقة بأسعار تلك المعاملات لكي تبين الفروق في شروط و أحكم المعاملة الفعلية. و أساس القيمة و الإفتراضات التي يتم إعتمادها في عملية التقييم التي يتم تنفيذها. كما يمكن ان توجد فروق في الخصائص القانونية والإقتصادية والمادية للأصول المعاملات الأخرى مقارنة بالأصل الذي يتم تقييمه. 	الأرض والتجربة للمعارض	إسلوب السوق

استخدام هذه الطريقة المنهجية:
التطبيق:

- تحديد النطاق الجغرافي للعقارات المماثلة.
- تحديد الفترة الزمنية المناسبة وفقاً لمتغيرات السوق بما يعكس وضع السوق وقت التقييم.
- جمع بيانات المقارنات للعقارات المماثلة ضمن النطاق الجغرافي و الاطار الزمني المحدد.
- إختبار كفاية المقارنات لعملية التقييم (إذا لم تتوفر مقارنات كافية يتم استبعاد طريقة التقييم).
- تطبيق التعديلات على العقارات المقارنة للوصول إلى قيمة العقار.
- تعتمد هذه الطريقة أساساً على الأسعار المتداولة في السوق حالياً لبيع أو عروض عقارات أخرى (عقارات مقارنة مماثلة للعقار موضوع التقييم).
- حيث انه من المستحيل إيجاد عقارات مماثلين تماماً فيتم عمل التعديلات المناسبة على أسعار العقارات المقارنة بخصم قيمة البنود التي تمثل ميزة للعقار المقارن و إضافة البنود التي تمثل ميزة للعقار قيد التقييم.
- وبمقارنة الخواص الطبيعية والخدمات المجاورة للموقع (غير شاملة التطوير) بمثيلاتها بالموقع القريبة يتم تعديل سعر الأرض لنفس الاختلافات الجوهرية بين موقع التقييم والموقع القريبة.

2 - التقديم بإسلوب التكلفة - معيار 105

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

**استخدام هذه الطريقة
المنهجية:**

- التطبيق:**
- تقدير قيمة الأرض.
 - تحديد التكلفة الحالية لإقامة المبني.
 - يجب خصم قيمة الإهلاك من التكلفة بناءً على ما تم تحديده في البند (2) لإجراء تسوية للتکاليف الجديدة المضافة على الحالة الراهنة.
 - القيمة السوقية = (1) + (2) - (3) أي قيمة الأرض زائد قيمة الإنشاءات الجديدة ناقصاً منها الإهلاك.
- إذا كانت هناك سوق رئيسية للأرض أو العقار محل التقييم، يفضل استخدام الأدلة والشواهد المتأتية من السوق أو المبيعات القابلة للمقارنة.
- دراسة المواقف التي من المرجح أن تصدر عن الجهة التنظيمية في المنطقة والاستعانة بالأدلة والشواهد المتأتية من السوق للتحقق من إمكانية استخدام الأرض حسب المواقف التنظيمية.
- دراسة موقع إفتراضي في نفس المنطقة له نفس الخصائص.
- دراسة الاستخدام الخاص بموقع إفتراضي ما في منطقة أخرى.

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

**استخدام هذه الطريقة
المنهجية:**

التطبيق:

- تقدير التدفقات النقدية المستقبلية الناتجة عن دخل الأصل موضوع التقييم .
- تحديد معدل الخصم أو معدل العائد المطلوب .
- تحديد فترة الاحتفاظ بالاصل والقيمة النهائية .
- حساب القيمة الحالية للدخل المتوقع للحصول الى القيمة الرأسمالية للعقار(بعد الأخذ بعين الاعتبار القيمة الزمنية للنقود) .
- تعتمد هذه الطريقة على صافي الدخل الثابت للعقار وعلى نسبة المردود المالي - Capitalization Rate .
- يتم خصم اجمالي الصيانة والتسيغيل من اجمالي الإيرادات للعقار المراد تقييمه .
- يتم البحث عن عقارات مدرة للدخل ومتباههة للعقارات المراد تقييمها .
- يتم تحديد نسبة المردود المالي - Capitalization Rate حسب اسعار السوق الحالية وحسب نوع العقار المراد تقييمه .

أساليب التقييم والطرق



التكلفة	الدخل	السوق	أساليب التقييم
طـرـيقـة الإحلـال	طـرـيقـة التـدـفـقـات النـقـديـة المـخـصـومـة	المـقـارـنـات المـيـشـابـهـة	طـرـيقـة التـقـيـم المـسـتـخدـمـة
أـسـلـوب مـسـانـد	تقـدـيرـقـيـمةـالـسـوقـيـةـلـلـعـقـارـحـيـثـاـنـعـقـارـمـدـرـلـلـدـخـلـ	تقـدـيرـقـيـمةـالـأـرـضـوـالـتـأـجـيرـلـلـمـعـارـضـ	أـسـبـابـالـإـسـتـخـدـامـ

ESTI
MATED

VALUE

تقدير القيمة

بأسلوب التكلفة - طريقة الإحلال

يقدم أسلوب التكلفة مؤشراً للقيمة باستخدام المبدأ الاقتصادي الذي ينص 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.

الحسابات والمؤشرات الى القيمة بإسلوب التكلفة

أولاً: تقدير قيمة الأرض

من أجل تقدير القيمة السوقية للأرض، تم تطبيق طريقة المقارنة لتحديد القيمة السوقية. وفيما يلي ملخص للعقارات المقارنة في المنطقة المحيطة بالعقار قيد التقييم:

الاستخدام	الحي	تاريخ المقارنة	نوع المقارنة	سعر المتر (ريال/م ²)	المساحة	المقارنة
تجاري	الريان	11/12/2023	عرض	917	1,200	1
تجاري	الوادي	11/12/2023	عرض	1,100	4,700	2
تجاري	الريان	11/12/2023	عرض	1,050.0	800.0	3



صورة جوية للمقارنات

الحسابات والمؤشرات الى القيمة بإسلوب التكلفة

تقدير قيمة الأرض

بناء على ما سبق، يلخص الجدول التالي القيمة السوقية للأرض بإسلوب السوق - طريقة البيع المشابهة:

ملخص تقدير القيمة

القيمة (ريال)	سعر المتر (ريال / متر مربع)	المساحة (متر مربع)	العقار
37,661,000.0	593.1	63,500.0	1
37,661,000.0	593.1	63,500.0	2
75,322,000.0			

تمثل مصفوفة التقييم العوامل الطبيعية وغير طبيعية لتحديد القيمة، وتمثل في عناصر الموقع وسهولة الوصول وشكل الأرض ووضع السوق.

تسوية حالة السوق

البند	مقارنة 3	مقارنة 2	مقارنة 1
سعر المتر (ريال / متر مربع)	1,050	1,100	917
حالة السوق وشروط التمويل	0.0%	0.0%	0.0%
قيمة المتر المربع بعد تسوية حالة السوق	1,050	1,100	917

البند	التسويات للمقارنة 3	معلومات مقارنة 3	التسويات للمقارنة 2	معلومات مقارنة 2	التسويات للمقارنة 1	معلومات مقارنة 1
المساحة (متر مربع)	-33.0%	800.0	-20.4%	4,700.0	-30.3%	1,200.0
عدد الواجهات	7.5%	1.0	0.0%	4.0	5.0%	2.0
سهولة الوصول	0.0%	سهل	0.0%	سهل	0.0%	سهل
الموقع	0.0%	الريان	0.0%	الواadi	0.0%	الريان
التفاوض	-10.0%	عرض	-10.0%	عرض	-10.0%	عرض
إجمالي التسويات (%)	-35.5%		-30.4%		-35.3%	
القيمة بعد التسويات (ريال / متر مربع)	677.3		765.6		593.1	
الترجيح	0.0%		0.0%		100.0%	
سعر المتر النهائي (ريال / متر مربع)					593.1	

الحسابات والمؤشرات الى القيمة بأسلوب التكلفة - طريقة الاحلال

تكليف الانشاء الغير مباشرة

عن طريق المسح السوقى ، والادلة للمشاريع المشابهة ، الجدول التالي يلخص التكاليف الغير مباشرة والتي ستضاف لاحقاً للتكاليف المباشرة التي تم الوصول اليها .

القيمة (ريال)	النسبة (%)	البند	م
144,167,800.0		تكليف البناء (ريال)	1
2,162,517.0	1.5%	الرسوم المهنية	2
2,162,517.0	1.5%	شبكة المرافق	3
2,162,517.0	1.5%	تكليف الإدارة	4
14,416,780.0	10.0%	ربح المقاول	5
21,625,170.0	15.0%	ربح المطور	6
186,697,301.0		الإجمالي	

القيمة السوقية بأسلوب التكلفة - طريقة الاحلال

حسب المعلومات المقدمة سابقاً، فقد تم استنتاج القيمة السوقية للعقار بطريقة التكلفة حسب الجدول المرفق :

القيمة (ريال)	البند	م
40.0	العمر الإقتصادي للمبني (سنة)	1
8.0	عمر العقار (سنة)	2
20.0%	نسبة التقادم المادي (%)	3
0%	نسبة التقادم الوظيفي (%)	4
0%	نسبة التقادم الخارجي (الاقتصادي) (%)	5
20.0%	نسبة التقادم الفعلية (%)	6
186,697,301.0	تكلفة البناء قبل خصم التقادم (ريال) (مقرية)	7
149,305,980.4	تكلفة البناء بعد خصم التقادم (ريال) (مقرية)	8
100%	نسبة الانجاز (%)	9
149,305,980.4	قيمة البناء المنجز (ريال)	10
75,322,000.0	قيمة الأرض (ريال) (مقرية)	11
224,627,980.4	إجمالي القيمة بأسلوب التكلفة (أرض + مبني) (ريال)	

ثانياً: تقدير تكلفة المباني

معلومات المباني

الدور	الاستخدام	مساحة البناء (متر مربع / الدور)	عدد الأدوار	إجمالي مساحة البناء (متر مربع)	مساحة البناء (متر مربع / الدور)	الدور
دور أرضي	تجاري	38,129.0	1.0	38,129.0	38,129.0	دور أرضي
ملحق ارضية	تجاري	62,720.0	1.0	62,720.0	62,720.0	ملحق ارضية
ملحق علوى	تجاري	1,578.0	1.0	1,578.0	1,578.0	ملحق علوى
اسوار	خدمات	1,540.0	1.0	1,540.0	1,540.0	اسوار
		103,967				

تكليف الانشاء - المباشرة

تم الرجوع الى الدليل الإسترشادي الصادر من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين، والتي توضح مؤشرات تكليف البناء للمباني حسب استخداماتها:

الدور	البند	إجمالي المساحة (متر مربع)	تكلفة البناء (ريال / متر مربع)	إجمالي التكاليف (ريال)
دور أرضي	دور أرضي	38,129.0	1,400	53,380,600.0
ملحق ارضية	ملحق ارضية	62,720.0	1,400	87,808,000.0
ملحق علوى	ملحق علوى	1,578.0	1,400	2,209,200.0
اسوار	اسوار	1,540.0	500.0	770,000.0
	الإجمالي	103,967	1,386.7	144,167,800.0

**ESTI
MATED**

VALUE

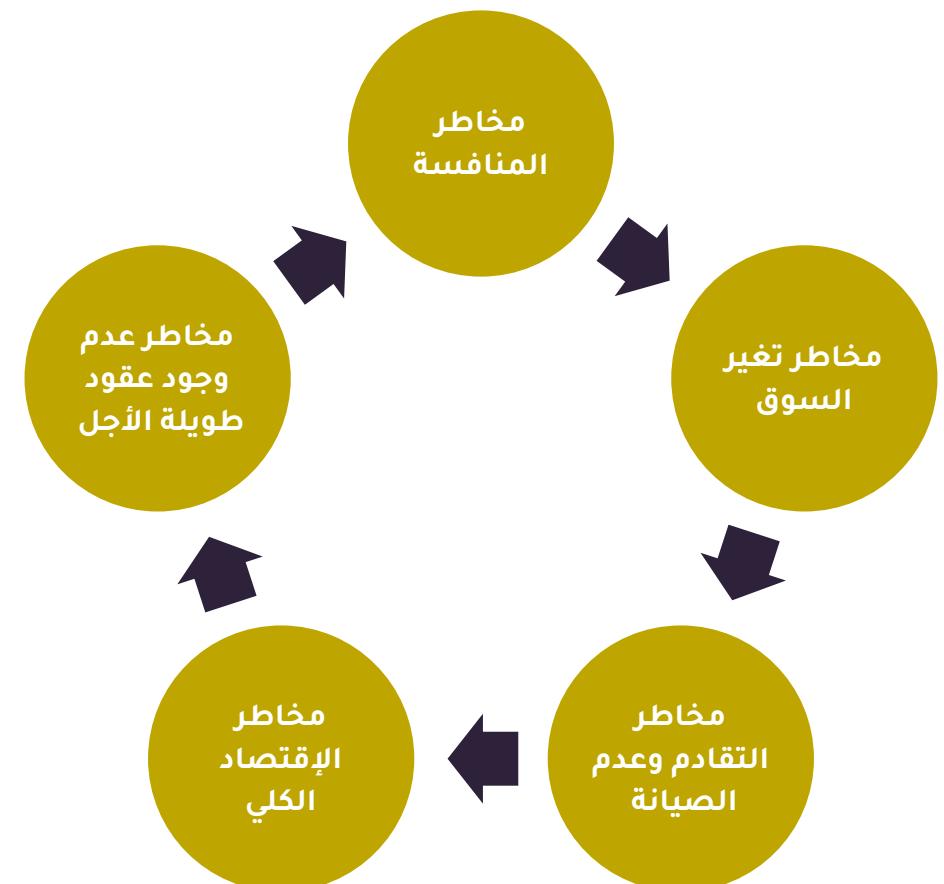


تقدير القيمة بأسلوب الدخل - طريقة التدفقات النقدية المخصومة

طريقة مالية لتقدير قيمة أصل مالي أو حقيقي ويتم استخلاص مؤشر القيمة من خلال حساب القيمة الحالية للتدفقات النقدية المستقبلية.

مخاطر تقييم العقار

تلخص المخاطر المتعلقة بالتقييم في النقاط التالية:



مخاطر المنافسة: إن قطاع تأجير المساحات التجارية للشركات العاملة في قطاع التجزئة في المملكة هو مجال شديد التنافس، ومن المتوقع لتلك المنافسة أن تزداد في المستقبل.

ونتيجة لذلك قد يكون هناك صعوبات في مواكبة المنافسين، نظراً لسياسات تخفيض بدلات الإيجار بشكل كبير، مما قد تؤثر سلباً على القدرة على المنافسة.

مخاطر تغير السوق: قد تتعرض الإيرادات من تأجير المساحات والموافق للمراكز التجارية لتقلبات غير متوقعة، بما في ذلك نتيجة للتغيرات الموسمية في أنماط الإنفاق أو سلوك الزوار، ونتيجة لتلك التقلبات في الإيرادات قد يحد ذلك من القدرة على توقيع الإيرادات بالمستقبل.

مخاطر التقادم وعدم الصيانة: يجب القيام بأعمال تجديد وتوسيعة وتحسين وإعادة تطوير المراكز التجارية بصورة مستمرة، من أجل الحفاظ على جاذبيتها واستمرار الطلب عليها من قبل المستاجرین والزوار، ونظراً لتطور سوق المراكز التجارية في المملكة فقد تغير تطلعات المستاجرین والزوار وأذواقهم وتفضيلاتهم، وفي حالة عدم التجديد والتحسين لمواكبة التغيرات في تفضيلات المستاجرین والزوار، فسوف يكون لذلك تأثير سلبي وجوهري.

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 تغيير هذه المؤشرات أو أحدها قد يؤثر بالسلب على قيمة العقار.

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 يضفي نوعاً من الاستقرار على دخل العقار وبالتالي على قيمته، في حين أن غياب وجودها يمكن أن يؤدي إلى تذبذب قيمة العقار.

العينات المشابهة

الجبيل مول

البيان	البند
2015	سنة الافتتاح
37,366	مساحة البناء / متر مربع
20,908	المساحة القابلة للتأجير / متر مربع
محلي	الفئة
%90	معدل التشغيل
الإيجار السوقى (ريال/سنة)	مساحة الوحدة م²
3,300	50-0
2,400	200-51
2,100	500-201
800	1500-501
500	أكتر من 1500
2,500	Food court
750	store
500	Sub Anchor
450	Anchor
14,000	KISOK



الاحساء مول

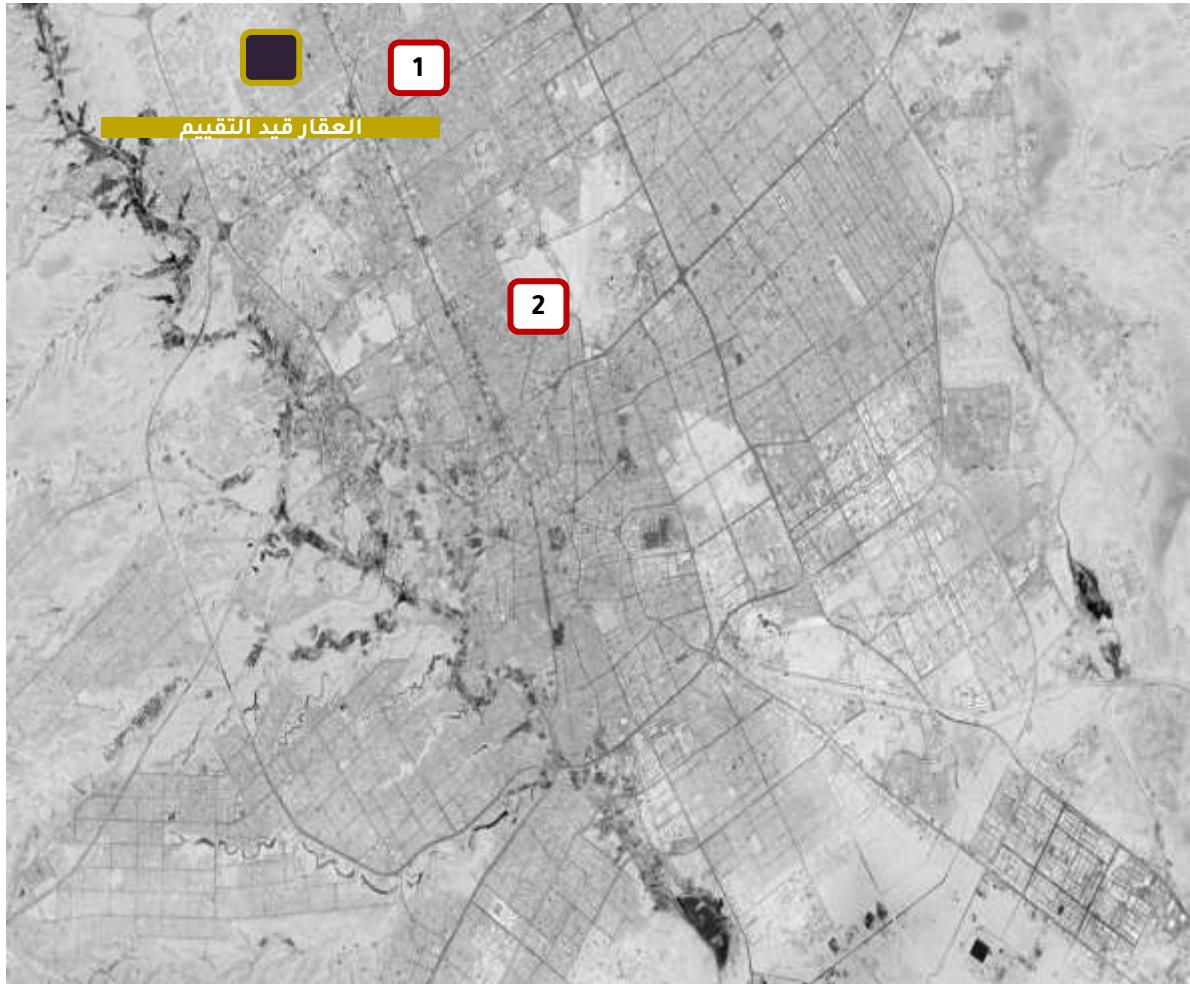
البيان	البند
2010	سنة الافتتاح
65,800	مساحة البناء / متر مربع
51,979	المساحة القابلة للتأجير / متر مربع
إقليمي	الفئة
%88	معدل التشغيل
الإيجار السوقى (ريال/سنة)	مساحة الوحدة م²
2,190	50-0
1,460	200-51
949	500-201
548	1500-501
329	أكتر من 1500
1,606	Food court
438	store
292	Sub Anchor
35,000	Atm
256	Anchor
9,490	KISOK



التقييم - أسلوب الدخل - طريقة التدفقات النقدية

تقدير الإيرادات

البحث الميداني



من أجل الوصول الى الايرادات لمول المكان مول . تم اجراء الضبط النسبي ودراسة العقارات المقارنة من اجل ايجاد الفوارق النسبية وتحديد الايرادات لكل عنصر للعقار محل التقييم ، الجدول أدناه يوضح ذلك :

1- معدلات الاجار السائدة في السوق - الاحساء مول

مساحة الوحدة م ² الاجار السوقى (ريال / سنة)	تسويات الموقع (%)	قيمة المتر المربع بعد التسويات (ريال)	نسبة الترجيح (%)	قيمة المتر المربع بعد الترجيح (ريال)	مساحة الوحدة م ²
2,190	-27%	2,190	100%	2190	50-0
1,460	-27%	1,460	100%	1460	200-51
949	-27%	949	100%	949	500-201
547.5	-27%	547.5	100%	547.5	1500-501
328.5	-27%	328.5	100%	328.5	1500
1,606	-27%	1,606	100%	1,606	Food court
438	-27%	438	100%	438	store
292	-27%	292	100%	292	Sub Anchor
255.5	-27%	255.5	100%	255.5	Anchor
9490	-27%	9490	100%	9490	KISOK

2- معدلات الاجار السائدة في السوق - الجبيل مول

مساحة الوحدة م ² الاجار السوقى (ريال / سنة)	تسويات الموقع (%)	قيمة المتر المربع بعد التسويات (ريال)	نسبة الترجيح (%)	قيمة المتر المربع بعد الترجيح (ريال)	مساحة الوحدة م ²
3,300	-30%	2310	0%	2310	50-0
2,400	-30%	1680	0%	1680	200-51
2,100	-30%	1470	0%	1470	500-201
800	-30%	560	0%	560	1500-501
500	-30%	350	0%	350	1500
2,500	-30%	1750	0%	1750	Food court
750	-30%	525	0%	525	store
500	-30%	350	0%	350	Sub Anchor
450	-30%	315	0%	315	Anchor
14,000	-30%	9800	0%	9800	KISOK

الافتراضات الرئيسية في عملية التقييم - أسلوب الدخل - طريقة التدفقات النقدية المخصومة

مدخلات وافتراضات اسلوب الدخل طريقة التدفقات النقدية المستقبلية المخصومة

1.1 تحليل الدخل :

بمعاينة المول من الداخل تبين لنا بان العقار مؤجر بنسبة 57.39% من المساحات التجريبية . حسب البيان المرفق من العميل .

1.2 اجمالي اليرادات:

اجمالي اليرادات التي يتم تحصيلها حسب العقد في تاريخ التقييم ، او اجمالي اليرادات التي يتم افتراضها حسب السوق . تم تزويدنا بقائمة لليرادات من العميل وتم تزويدنا ببيانات النفقات التشغيلية والادارية للمجمع . وتم جمع البيانات الخاصة باليرادات والدخل حسب السوق .

1.3 النفقات الرأسمالية :

في هذه الفترة تم تزويتنا بالمصاريف الرأسمالية والناتجة عن بعض التعديلات الجوهرية في المول . وتزيد من انتاجيتها . وتم احتسابها في الفترة الاولى حسب البيان المرفق من العميل .

وقدمنا بتحليل مستوى مخصصات النفقات الرأسمالية في العقارات المماثلة التي شاركتنا في تقييمها . وقد افترضنا ان المالك الحصيف سوف يتحمل النفقات الرأسمالية للحفاظ على العقار بصورة جيدة والتحسين من الطاقة الانتاجية والحفاظ على المستأجرين ومن خلال المعاينة للعقار تبين لنا بأنه تم تجديده .

1.4 النفقات التشغيلية :

تم تزويدنا بالنفقات التشغيلية ، للمول التجاري ، وتمت مقارنتها بالسوق ونظراً لعدم وجود فروقات نسبية مقارنة بالسوق تم تطبيقها طيلة فترة الاستثمار

المساحات التجريبية

حسب المعلومات المقدمة من العميل، يلخص الجدول التالي المساحات القابلة للتأجير في العقار قيد التقييم.

تصنيف الوحدة	المساحة التجريبية (متر مربع)	النسبة %
200-51	12,722	20%
500-201	4,217	7%
1500-501	630	1%
أكثر من 1500	0	0%
Food court	1,931	3%
store	669	1%
Sub Anchor	5,702	9%
Atm	1	0.0016%
Anchor	35,561	57%
KISOK	718	1%
	62,151.3	100%

الإيرادات

يوضح الجدول التالي الإيرادات المتوقعة من تأجير الوحدات حسب الأسعار التجريبية المستخلصة من السوق:

تصنيف الوحدة	المساحة التجريبية (متر مربع)	سعر المتر (ريال / متر مربع)	القيمة (ريال)
50-0	1,928	2,190	4,222,933.2
200-51	13,854	1,460	20,227,205.0
500-201	8,114	949	7,699,977.2
1500-501	9,680	548	5,299,690.5
أكثر من 1500	28,574	329	9,386,631.3
	62,150	754	46,836,437.2

الافتراضات الرئيسية في عملية التقييم - أسلوب الدخل - طريقة التدفقات النقدية المخصومة

1.13 القيمة النهائية (القيمة الاستردادية):

تم الوصول اليها باحتساب صافي الدخل التشغيلي نهاية فترة التأجير ، على معدل العائد على الاستثمار - معدل النمو ، بفرضية نمو العقار بشكل ثابت طيلة مدة الاستثمار.

1.14 فترة التنبؤ الصريحة (مدة الاستثمار):

مؤشر مدة الاستثمار تم تبعاً للأسلوب المستخدم في التقييم بشكل أساسي . التدفقات النقدية المستقبلية المخصومة ، حسب المعادلة امدة الاستثمار = العمر الفعلي - العمر الافتراضي - العمر السوقى .

1.15 جدول افتراضات مدخلات اسلوب الدخل طريقة التدفقات النقدية

توضيح	القيمة	البند
-	127,000.0	مساحة الأرض (متر مربع)
علاوة المخاطر المنتظمة	2.59%	نسبة التضخم (%) (Rt)
معدل العائد الخالي من المخاطر	5.19%	نسبة عائدات السندات الحكومية لفترة 7 سنوات قادمة (Rf)
علاوة المخاطر الغير المنتظمة المتمثلة بنوعية الاستثمار العقار والتكاليف المرتبطة على الصيانة والتشغيل	2.00%	علاوة المخاطر الخاصة بالعقار
بناء على العرض والطلب في المنطقة التي يقع فيها العقار المراد تقييمه	3.00%	مخاطر السوق
هي النسبة التي تقوم بتحويل التدفقات النقدية المستقبلية إلى قيمة حالية	12.78%	نسبة الخصم (%)
المسمى السوقى	9.00%	نسبة العائد (%)
للفترة الأولى نظراً لارتفاع تكاليف المولادات الكهربائية ونحوها	9.3-8.5-8.3-8.1-5.2.2	تكاليف التشغيل والصيانة للمعارض (%)
للمحول الكهربائي بعد تركيبه 2,800,000 ريال بنسب متفاوتة بدءاً من 8.1-8.3-8.5-%9.3 تكاليف متربعة على صيانة وتشغيل العقار طيلة الفترة	52.5%	
نسبة المسئولين المتعثرين بالسداد والتي تواجه المنشآة طيلة فترة الاستثمار	0.00%	تكاليف الائتمان للمعارض (%)
نسبة الشواغر للمعارض التجارية تقل كل ما تقدم عمر الاستثمار	20-57%	تكاليف الشواغر للمعارض (%)

1.8 حواجز المستأجرين:

لم يتم احتساب اية نفقات ثابتة للعقار مثل التأمين وأية نفقات اخرى .

نظراً لظروف السوق الصعبة ، يلجأ بعض المستأجرين لطلب دعم لتخفييف أعباء الإيجار ، لم يتم احتساب اية حواجز للمستأجرين وتم افتراض ان من يتحملها المستأجر .

1.9 الديون المشكوك في تحصيلها (خسائر الأئتمان):

وهو ان اي مالك قد يتکيد بعض الخسائر في الدخل بسبب الديون المعدومة . ووفقاً للبيانات المقدمة من العميل لم يتم تطبيق اية خسائر.

1.10 معدل النمو :

نظراً لعدم توفر معطيات ، سوقية ومؤشرات سابقة لعقارات مماثلة ونسبة النمو على مستوى العرض والطلب ، ولما كان من توفر نسبة التضخم كعلومة معلنة حسب بيانات البنك المركزي فـا قد تم احتساب معدل لكل سنة بمعلومية معدل التضخم لسنة سابقة لتقدير الفترات المستقبلية كما هو موضح بالجدول . وتم اعتماد نموذج جوردن للنمو اي ان العقار ينمو بشكل ثابت للابد .

1.11 معدل العائد على الاستثمار:

من خلال المسح السلوكي للعقارات التي تم تقييمها من قبلنا في مدينة الدمام والاطلاع على تقارير صناديق الريت والمتشابهة للعقارات في قطاع التجزئة فإن معدل الرسمية للعقارات المتشابهة يتراوح بين 7% و 9% وعليه تم تحديد معدل العائد 9% .

1.12 معدل الخصم :

فيما يخص معدل الخصم ، وحسب الطرق المتبعه لاحتساب معدل الخصم المنصوص عليها في معايير التقييم الدولية . وكما تم دراسته في مناهج تقييم الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين تم الوصول اليه بالطريقة التراكمية كما هو موضح بالجدول أدناه والتي تعتمد على (نسبة التضخم المخاطر المنتظمة ، معدل عائدات السنوات الحكومية للفترة ، وعلاوة المخاطر الخاصة بالعقار مخاطر السوق .) - المصادر للبيانات (البنك المركزي - خدمات الدين - بيانات هيئة سوق المال لعقارات متشابهة تم الاستحواذ عليها) .

جدول ايرادات المول

البند	المساحة التجيرية (متر مربع)	سعر التأجير	إجمالي الدخل
إيرادات تأجير الوحدات	62,151.3	706.6	43,918,044.1

أسلوب الدخل - طريقة التدفقات النقدية المخصومة حسب السوق (فترة الاستيعاب)

الفترة	1	2	3	4	5	6
التدفقات النقدية - حسب السوق						
مجمل الدخل المتوقع ()GPI(ريال)	43,918,044	43,918,044	43,918,044	43,918,044	43,918,044	43,918,044
تكاليف الائتمان والشواخر (%)	30.0%	30.0%	30.0%	35.0%	58.2%	30.0%
تكاليف الائتمان والشواخر (ريال)	13,175,413	13,175,413	13,175,413	15,371,315	25,577,869	13,175,413
إجمالي الدخل المتوقع (ريال)	34,723,802	33,927,567	33,131,333	30,025,449	18,487,000	34,723,802
المصاريف الرأسمالية- (%)CE (%)	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	11.3%	0.0%
المصاريف الرأسمالية (-)CE (ريال)	0	0	0	0	2,081,381	0
نسبة مصاريف التشغيل (%)	8.1%	8.3%	8.5%	9.3%	52.5%	8.1%
المصاريف التشغيلية - ()OE(ريال)	2,800,000	2,800,000	2,800,000	2,800,000	9,700,000	2,800,000
صافي الدخل التشغيلي - (NOI(ريال)	31,923,802	31,127,567	30,331,333	27,225,449	6,705,619	31,923,802
القيمة النهائية						
معامل القيمة الحالية	0.49	0.55	0.62	0.70	0.79	0.89
القيمة الحالية من صافي الدخل(ريال)	242,027,119	17,496,620	19,240,521	21,144,393	21,404,785	5,945,752
قيمة العقار (ريال)						
قيمة العقار (ريال) (مقرية)						
سعر المتر (ريال/م ²)						
327,259,190						
327,260,000						
2,577						

القيمة (ريال)	البند
327,260,000	قيمة العقار حسب السوق
327,260,000	القيمة السوقية للعقار

ملاحظة: اسلوب التكلفة طريقة الاحلال في التقييم اسلوب مساعد واسترشادي فقط لذا لم يتم ادراي كراي ترجيحي للقيمة السوقية .

المبررات

- القيمة السوقية للعقار حسب السوق ، كون الانشطة التشغيلية المتأحة للمول وتأجيرها حسب السوق لتشكل فوارق كبيرة بينها وبين العقد .
- عدم توفر بيانات كافية وعقود الصيانة والتشغيل للعقار حسب العقد ، وذلك لتحرى الدقة دراسة النشاط التشغيلي للعقار وتطبيقه على جداول التدفقات النقدية .
- التوجه العام للدولة والمتمثلة برؤية 2030 بانعاش قطاع السياحة والترفيه .
- التوجه الاقليمي وزيادة الشركات العالمية لتجعل من الرياض مركزا لها على المستوى الاقليمي ، والذي سينعكس تواлиا على انتعاش قطاع التجزئة في المستقبل .
- ادراك الجمهور والتوجه العام لسكان المنطقة ، نحو المولات والمناطق الترفيهية المماثلة .

النتائج والتوصيات :

- اعتمادا على نتائج البحث في المنطقة تعتبر المنطقة المحيطة بها ذات كثافة عالية ، ووجود مخططات سكنية ، الملاعة الاتمانية العالية للافراد في المنطقة .
- العقار يقع جنوب حفر الباطن بشريان رئيسي وحيوي طريق الملك عبدالعزيز ، النافذ لطريق الدائري الشمالي ويمثل نقطة جذب لعدة انشطة مجاورة (الكلية التقنية ، اسكان قوى الامن ، مستشفى حفر الباطن المركزي ، جامعة حفر الباطن ، طريق الملك فهد ، منتزه الملك عبدالله ، مدينة الملم خالد العسكرية) ويتوسط شريانين رئيسيين طريق الملك فهد وطريق تركي الاول .
- التوجه العام للدولة في تحسين قطاع السياحة والفنادق وتطوير برامج ترفيهية جديدة ستتيح امكانية اشغال عالية للشقق المخدومة .

التهديدات المحتملة :

- الاختلال في مستوى العرض والطلب .
- المحافظة على الصيانة الدورية والتطوير ما امكن لجعل العقار اكتر جاذبية ومردودية للمستثمر .
- تطوير واتاحة خدمات تخدم الميزة التنافسية لقطاع الترفيه وبما يتواءم مع الرؤية 2030.
- ارتفاع تكاليف التشغيل المستقبلية ومتطلبات معايير الجودة والاستدامة .
- توفر مساحات للتجزئة تحقق الكفاءة واعلى معايير الجودة في مواقع اخرى .
- ارتفاع اسعار التأجير مقارنة بالخدمات والأنشطة المتوفرة لدى المول مما يشكل حاجزا يحجم المستثمرين عن المخاطرة بالدخول في مشاريع مشابهة .
- قلة المساحات التأجيرية المستغلة والأنشطة الترفيهية والمجتمعية داخل المول .

تعتمد شركة فاليو إكسبرت على التقييم التالي كقيمة سوقية، تحت الشروط المحددة، وحسب الإفتراضات المذكورة ضمن هذا التقرير. هذا التقييم بناء على الدراسة المنجزة للسوق العقاري:

- القيمة السوقية للعقار بإستخدام أسلوب الدخل طريقة التدفقات النقدية المستقبلية المخصومة بتاريخ 20/11/2023 هي:

327,260,000 SR

(فقط ثلاثة وسبعين مليون ومائتان وستون ألف ريال سعودي)

ختم الشركة	معتمد التقييم		المشاركون في إعداد التقرير	
	هشام العقيل	محمد ادريس	سليمان العقيلي	منصور السهلي
	أساسي زميل	أساسي زميل	منتسب	منتسب
1010469884	1210000185	1220001030	1210003193	1210001172
744/18/323				
هـ 1438/07/08				
سجل تجاري			إعداد تقرير	معاين
رقم الترخيص				
تاريخ الترخيص				
 		الإسم	الإسم	
		فترة العضوية	فترة العضوية	
		رقم العضوية	رقم العضوية	
		التواقيع	التواقيع	
 			الدور	

المعايير العامة

RE 15

RE 16

RE 17

RE 18

RE 19

RE 20

RE 21

RE 22

المقيم ووضعه

- تم إعداد هذا التقرير من قبل شركة فاليو اكسبرت، وفريق العمل الذي لديها والذي يتمتع بأعلى درجات الكفاءة والحيادية اللازمة، ومستفيدين من الموارد المتاحة لنا والمتمثلة في كفاءة فريقنا الاستشاري الذي يضم في عدده نخبة من المستشارين المؤهلين بشهادات أكاديمية عليا وذات خبرات في مجال التقييم والاستشارات، وما يتوفّر لدى شركتنا من قاعدة معلومات تم بناؤها من خلال خبراتها التقييمية ومن خلال ما قامت به من جمع للبيانات والمعلومات والإحصائيات الصادرة عن الجهات الرسمية وغير الرسمية مما يعطي المقيمين سعة إدراك للقيام بمهامهم على أكمل وجه، هذا وتعمل الشركة على تحديد قاعدة معلوماتها بشكل مستمر.
- خبرتنا بأعمال التقييم والأستشارات تزيد عن الـ 15 سنة، وقمنا بتقديم أكثر من 20,000 تقرير تقييم خلال فترة عملنا.
- تشرفت شركة فاليو اكسبرت 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 مرتبة 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. وأنعاب المقيم مقابل عملية التقييم غير مشروطة على النتائج التي يتوصّل 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.

التأكيد على الالتزام بمعايير التقييم الدولية

تم تقييم العقار وفقاً لمعايير التقييم الدولية - IVS الصادرة عن مجلس معايير التقييم الدولية في عام 2022 وأنظمة ولوائح الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين بالمملكة العربية السعودية (تقييم). المنهجيات التي تتبعها الشركة في مجال التقييم والمبنية على أسس سليمة وثوابت متينة تتماشى مع المعايير المحلية والدولية المعتمد بها في هذا المجال خاصةً تطبيق معايير التقييم الدولية. تحدد هذه المعايير المتطلبات والاشتراطات الخاصة بإجراء أعمال التقييم، بما في ذلك تحديد شروط مهمة التقييم، وأسس القيمة، وأساليب وطرق التقييم، وإعداد التقارير . وهي مصممة بحيث تكون قابلة للتطبيق على أعمال التقييم الخاصة بجميع الأصول ولأي غرض من أغراض التقييم.

المعايير المهنية

نفذت مهمة التقييم هذه استناداً على معايير التقييم الدولية (IVS) الصادرة عن المجلس معايير التقييم الدولية (IVSC) في عام 2020 وأنظمة ولوائح الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين بالمملكة العربية السعودية (تقييم)، والإجراءات والقواعد المهنية المتعارف عليها في أعمال التقييم للأصول العقارية، والتي تقوم على التحليل والمقارنة والمعاينة المباشرة لكل عقار، والبحث قدر الإمكان عن المؤشرات والخصائص الإيجابية والسلبية للعقار محل التقييم.

الملاحق

III

IV

V

VI

IV

RE

16

17

18

19

20

RE

17

18

19

20

21

RE

18

19

20

21

22

RE

19

20

21

22

23

RE

20

21

22

23

24

RE

21

22

23

24

25

مصطلحات عامة في التقرير



للتقييم العقاري

تصف كلمة (يمكن) الإجراءات التي يقع على المقيم مسؤولية النظر فيها بعين الاعتبار وتنطلب الأمور الموصوفة بهذه الطريقة اهتمام المقيم وفهمه. حيث إن إمكانية تطبيق هذه الأمور في عملية التقييم تعتمد على ممارسة المقيم لحكمه وخبرته المهنية في الظروف التي تتماشى مع أهداف المعايير.

يمكن

تشير كلمة (يجب) إلى مسؤولية غير مشروطة، أي يجب على المقيم الوفاء بالمسؤوليات من هذا النوع في جميع الحالات والظروف التي ينطبق عليها الشرط.

يجب

تشير كلمة (المشارك) إلى المشاركين المعنيين وفقاً لأساس (أو أساس) القيمة المستخدمة في مهمة التقييم (انظر المعيار 104 أساس القيمة). وتنطلب الأساس المختلفة للقيمة من المقيمأخذ وجهات نظر مختلفة بعين الاعتبار مثل: وجهات نظر المشاركين في السوق مثل: القيمة السوقية، أو القيمة العادلة للمعايير الدولية للتقارير المالية أو مالك معين أو مشتر محتمل مثل: القيمة الاستثمارية.

المشارك

تشير كلمة (الغرض) إلى سبب أو أسباب إجراء التقييم. وتشمل الأغراض العامة (على سبيل المثال لا الحصر) أغراض التقارير المالية، والتقارير الضريبية، ودعم التقاضي، ودعم المعاملات، ودعم قرارات الإقراض المضمون.

الغرض

تشير إلى الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين (تقييم) هي الجهة المعنية بوضع الضوابط والمعايير اللازمة لتقدير العقارات، والمنشآت الاقتصادية، والمعدات، والمتلكات المنقولة ونحوها وذلك بموجب نظام المقيمين المعتمدين الصادر بالمرسوم الملكي رقم (٤٣) وتاريخ (١٤٣٣/٧/٩) وتحتهدف لتطوير مهنة التقييم، ورفع مستوى العاملين بها، ووضع القواعد العامة لاقتراض عضوية الهيئة بمستوياتها المختلفة والحفظ عليها، وتوفير وسائل التطوير المستمر للرقاء بأعضائها إلى أفضل مستويات الممارسة والمعايير الدولية للمهنة، وتتمتع (الهيئة) بشخصية اعتبارية، غير هادفة للربح، ولها ميزانية مستقلة وتعمل تحت إشراف وزارة التجارة والاستثمار.

الأصل أو الأصول

تسهيل لعمليات قراءة المعايير ولتفادي التكرار يشير مصطلح (الأصل) و (الأصول) عموماً إلى البنود التي تكون محور مهمة التقييم. وما لم ينص خلاف ذلك في المعيار يمكن اعتبار هذه المصطلحات على أنها تعني وتشمل كلًّا من الكلمات التالية: (أصل، مجموعة أصول، التزام، مجموعة التزامات، أو مجموعة من الأصول والالتزامات).

العميل

تشير كلمة (العميل) إلى الشخص أو الأشخاص أو الجهة التي يتم إجراء التقييم لها. ويشمل ذلك: العملاء الخارجيين (أي عندما يكون المقيم متعاقد مع طرف ثالث)، وكذلك العملاء الداخليين (أي التقييمات المعدة لصاحب العمل).

الاختصاص القضائي

تشير كلمة (الاختصاص) إلى البيئة القانونية والتنظيمية التي يتم فيها تنفيذ عملية التقييم. ويشمل القوانين واللوائح التي تسنها الجهات الحكومية مثل: المقاطعة، والولاية، والبلدية، والقوانين التي تضعها بعض الجهات التنظيمية حسب غرض التقييم مثل: المصارف المركزية وهيئات تنظيم الأوراق المالية.

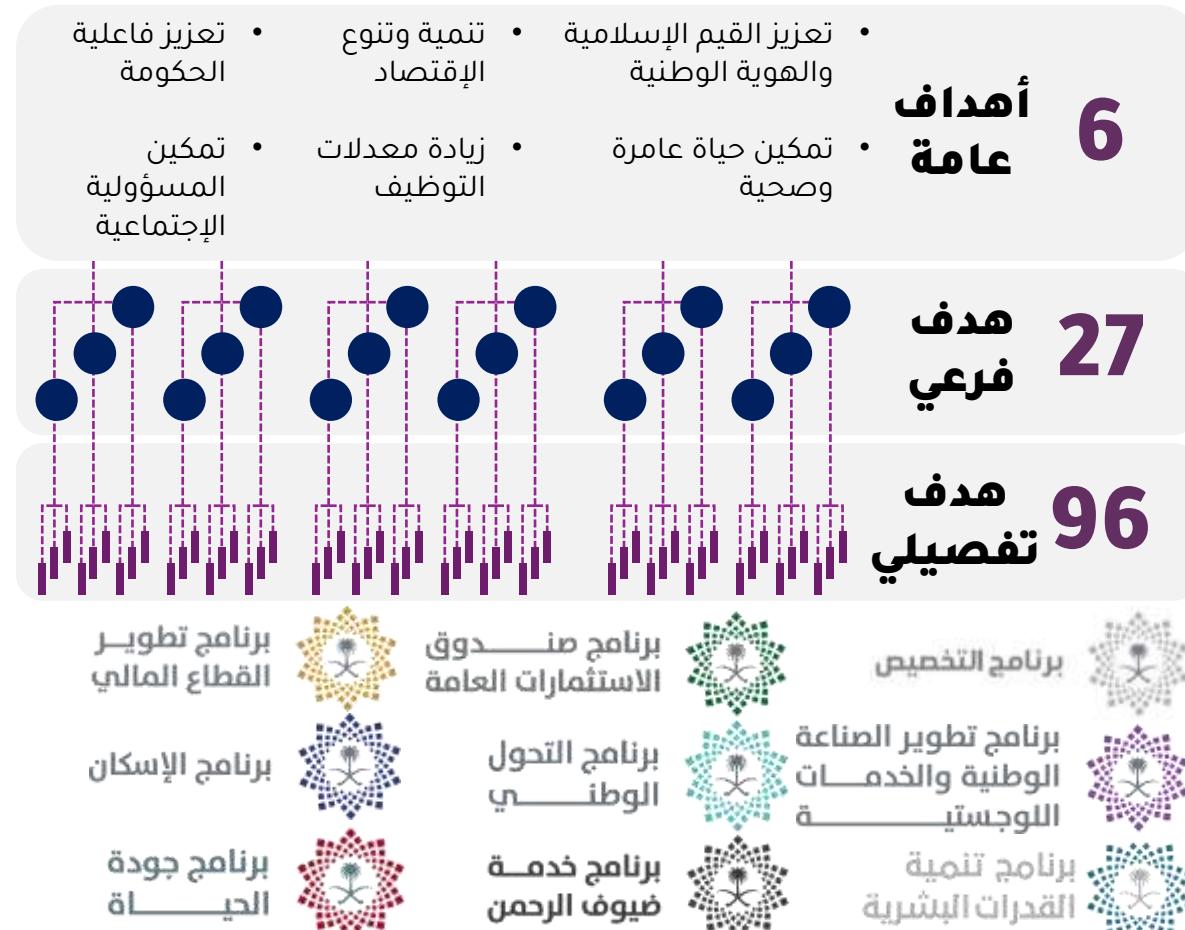
نظرة عامة على الإقتصاد والقطاع العقاري بالمملكة العربية السعودية

2020	2019	2018	2017	2016	2015	2014	2013	المؤشرات النقدية (متوسط)
3.4	-1.2	2.5	-0.8	2.1	2.3	2.9	3.9	الرقم القياسي لأسعار المستهلك
0.5%	1.8%	1.8%	2.5%	1.5%	0.8%	0.5%	0.3%	سعر الإقراض الأساسي لمؤسسة النقد
2.0%	2.0%	3.0%	2.0%	2.0%	2.0%	2.0%	2.0%	النسبة مئوية سنوية
مؤشرات التجارة الخارجية (مليار ريال)								
456.04	751.83	868.44	638.40	510.73	573.41	1067.09	1207.08	ال الصادرات النفطية
657.60	981.06	1103.95	831.98	688.53	763.26	1284.21	1409.63	إجمالي الصادرات السلعية
449.56	526.05	471.14	462.75	479.41	597.27	594.23	575.04	الواردات السلعية
208.04	455.01	632.81	369.23	209.12	166.00	689.98	834.59	الميزان التجاري السلعي
-42.71	143.36	269.89	39.24	-89.41	-212.71	276.59	507.91	ميزان الحساب الجاري
-1.63	4.82	9.15	1.52	-3.70	-8.67	9.75	18.14	(كنسبة من الناتج المحلي الإجمالي الاسمي)
2335.15	2516.34	2466.10	2338.58	2239.77	2586.77	2968.41	2861.88	صافي وضع الاستثمار الدولي
88.94	84.62	83.61	90.57	92.61	105.43	104.66	102.21	(كنسبة من الناتج المحلي الإجمالي الاسمي)
المؤشرات الاجتماعية والسكانية								
35.11	34.22	33.41	32.61	31.79	30.89	30.00	29.38	تعداد السكان (مليون نسمة)
12.63	12.00	12.70	12.80	11.60	11.50	11.70	11.70	معدل بطالة السعوديين (معدل البطالة بين السعوديين 15 سنة وأكبر نسبة مئوية)
74768.90	86901.95	88270.99	79177.33	76083.44	79425.50	94552.92	95300.01	متوسط دخل الفرد (ريال سعودي)

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

2020	2019	2018	2017	2016	2015	2014	2013	الناتج الإجمالي الاسمي
2,625	2,974	2,949	2,582	2,419	2,454	2,836	2,800	(مليار ريال سعودي)
-11.7	0.8	14.2	6.8	-1.4	-13.5	1.3	1.5	(نسبة التغير السنوي)
3.5	-2.1	2.5	-0.8	2.1	1.2	2.2	3.5	التضخم (نسبة التغير السنوي)
الناتج الإجمالي الفعلي (معدل التغير السنوي)								
-6.65	-3.65	3.13	-3.09	3.60	5.27	2.09	-1.63	القطاع النفطي (نسبة التغير السنوي)
-3.10	3.78	1.91	1.50	0.07	3.41	5.38	7.00	القطاع الخاص غير النفطي (نسبة التغير السنوي)
-0.49	2.20	2.86	0.71	0.58	2.72	3.67	5.09	القطاع الحكومي غير النفطي (نسبة التغير السنوي)
-4.11	0.33	2.43	-0.74	1.67	4.11	3.65	2.70	الناتج المحلي الإجمالي الحقيقي (نسبة التغير السنوي)
المؤشرات النفطية (متوسط)								
41.96	64.30	71.34	54.13	43.64	52.32	98.97	108.56	خام برنت (دولار / برميل)
9.22	9.81	10.32	9.96	10.46	10.19	9.71	9.63	الإنتاج (مليون برميل / يوم)
مؤشرات الميزانية العامة (مليار ريال سعودي)								
781.83	926.85	905.61	691.51	519.46	612.69	1040.14	1152.61	الإيرادات للدولة
1075.73	1059.45	1079.47	930.00	830.51	1001.29	1140.60	994.73	المصروفات للدولة
-293.90	-132.60	-173.86	-238.49	-311.06	-388.60	-100.46	157.88	الفائض/العجز المالي
-11.19	-4.46	-5.89	-9.24	-12.86	-15.84	-3.54	5.64	(كنسبة من الناتج المحلي الإجمالي الاسمي)
853.52	677.93	559.98	443.25	316.58	142.26	44.26	60.12	الدين العام الإجمالي
32.51	22.80	18.99	17.17	13.09	5.80	1.56	2.15	(كنسبة من الناتج المحلي الإجمالي الاسمي)
436.57	529.25	562.37	641.38	730.58	1023.30	1378.95	1484.43	أجمالي ودائع الدولة لدى مؤسسة النقد (حساب جاري الدولة)
16.63	17.80	19.07	24.84	30.21	41.71	48.62	53.02	+ الاحتياطي العام
(كنسبة من الناتج المحلي الإجمالي الاسمي)								

رؤية المملكة 2030



بعد رعاية خادم الحرمين الشريفين حفظه الله، أطلقت رؤية المملكة 2030، وهي رؤية سمو ولي العهد لمستقبل هذا الوطن العظيم، والتي تسعى لاستثمار مكامن قوتنا التي بناها الله بها، من موقع استراتيجي متميز، وقوة استثمارية رائدة، وعمق عربي وإسلامي. حيث تولي القيادة لذلك كل الاهتمام، وتسرّح كل الإمكانيات لتحقيق الطموحات.

خلال السنوات الخمس الماضية، تم تحقيق عديد من الإنجازات، وتباور عدد من ممكّنات التحول، التي أسهمت في تحقيق نتائج ملموسة. على صعيد منظومة العمل الحكومي والاقتصاد والمجتمع، وأرسست أساس النجاح للمستقبل. لقد واجهنا عديداً من التحديات، واكتسبينا عديداً من الخبرات، التي عزّزت ثقتنا في تحقيق أهدافنا. وعملنا على زيادة فعالية الحكومة واستجابتها، من خلال الاستثمار في التحول الرقمي الحكومي، وخلقنا فرصاً للنمو والاستثمار، واستحدثنا عدداً من القطاعات الاقتصادية الجديدة، وفتحنا أبوابنا للعالم، ورفعنا مستوى جودة حياة المواطنين، وتمت كل تلك الإنجازات بأيدي أبناء هذا الوطن العظيم وبنياته.

تعتمد رؤية السعودية 2030 على مكامن قوة محورية

المملكة العربية السعودية هي أرض الحرمين الشريفين، أطهر يقع الأرض وقبلة أكثر من مليار مسلم، مما يجعلها قلب العالمين العربي والإسلامي.

1

تطوع المملكة قوتها الاستثمارية لخلق اقتصاد أكثر تنوعاً واستدامة.

2

تسخر المملكة موقعها الاستراتيجي لتعزيز مكانتها كمحرك رئيس للتجارة الدولية ولربط القارات الثلاث: أفريقيا وأسيا وأوروبا.

3

مشروع نيوم

البند	المعلومات
تصنيف المشروع	منطقة خاصة
الاستخدام	متعدد الاستخدام
المطور	شركة نيوم
المالك	صندوق الإستثمارات العامة
إجمالي مساحة الأرض (كيلومتر مربع)	26.5 الف
الميزانية	1,700 مليون ريال
الموقع	شمال غرب المملكة العربية السعودية
التطوير	<ul style="list-style-type: none"> • بناء من الصفر • حلول عصرية • نظرة مستقبلية
الأنظمة والقوانين	سهولة البدء بالاعمال التجارية
الاقتصاد	متنوع

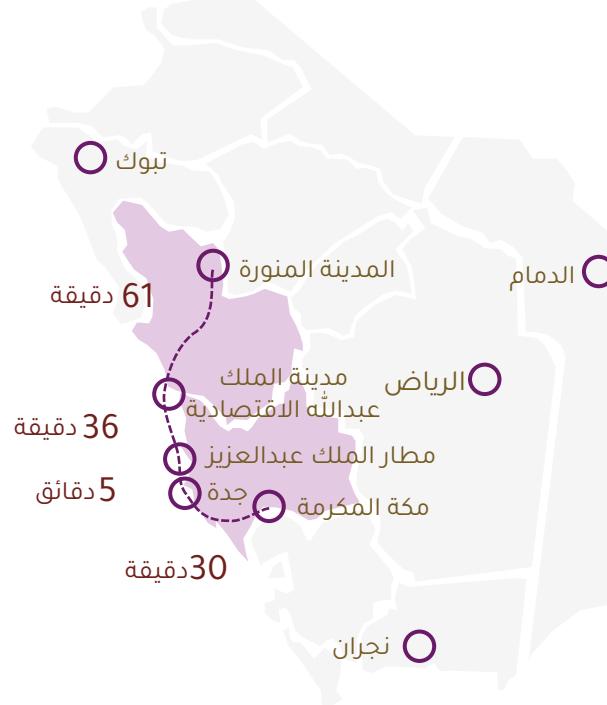
مشروع أمال

المعلومات	البند
سياحي	تصنيف المشروع
متعدد الإستخدام	الاستخدام
شركة أمال	المطور
صندوق الإستثمارات العامة	المالك
5.6	إجمالي مساحة الأرض (كيلومتر مربع)
7 بليون ريال	الميزانية



المعلومات	البند
سياحي ترفيهي	تصنيف المشروع
متعدد الإستخدام	الاستخدام
شركة البحر الأحمر للتطوير	المطور
صندوق الإستثمارات العامة	المالك
28,000	إجمالي مساحة الأرض (كيلومتر مربع)
14 بليون ريال	الميزانية





مسار قطار الحرمين

المعلومات
<ul style="list-style-type: none"> يمتد قطار الحرمين السريع لمسافة 450 كم. رابطا المسار الديني بين مدينة مكة المكرمة والمدينة المنورة مروراً بمدينة جدة.
<ul style="list-style-type: none"> للقطار خمس محطات: <ul style="list-style-type: none"> - محطة مكة المكرمة. - محطة جدة (السليمانية). - محطة مطار الملك عبد العزيز. - محطة مدينة الملك عبد الله. - محطة المدينة المنورة.
<ul style="list-style-type: none"> من المتوقع أن ينقل خط السكة الحديد حوالي 60 مليون مسافر سنويًا . على متن أسطول مكون من 35 قطاراً. يتألف كل منها من 417 مقعداً.



مشاريع ريادية

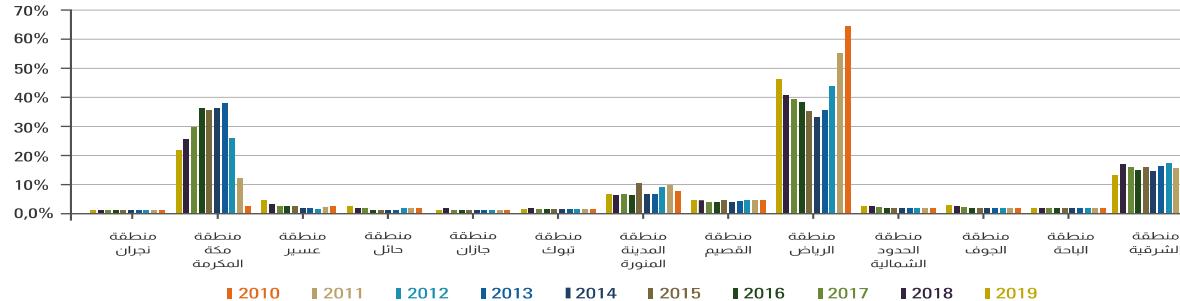
النقل العام

مترو الرياض

المعلومات
<ul style="list-style-type: none"> مترو الرياض هو نظام نقل سريع، وهو حالياً قيد الإنشاء وهو أحد أكبر مشاريع البنية التحتية في مدينة الرياض.
<ul style="list-style-type: none"> تم تصميم المترو كنظام مواصلات على مستوى عالمي، ويتضمن 756 عربة مترو و 85 محطة و 6 خطوط مترو وشبكة بطول 176 كم.
<ul style="list-style-type: none"> أدى بناء نظام المترو إلى عدد من عمليات إغلاق الطرق التي أثرت على حركة المرور في أجزاء مختلفة من المدينة.

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

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



ثالثاً: إجمالي المساحة المباعة بالسوق العقاري على مستوى المملكة:

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



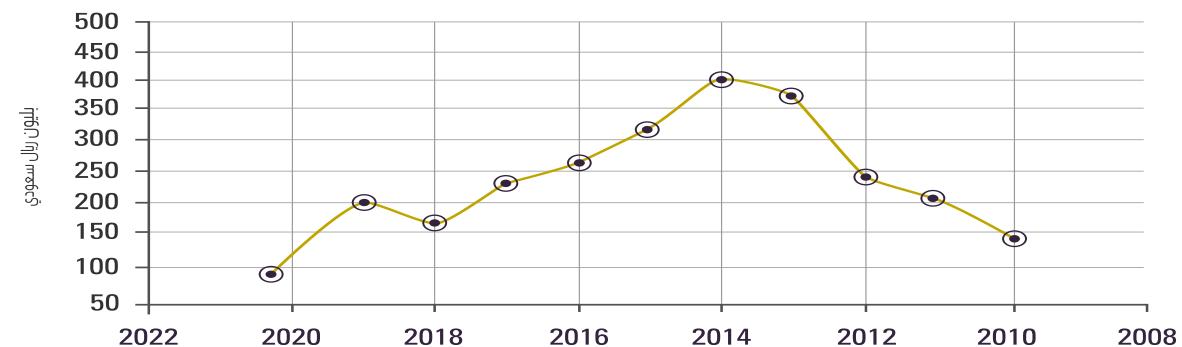
أدى استمرار تنفيذ الأهداف الواردة في برنامج تحقيق الرؤية في مجال الإسكان الى تحقيق ارتفاع سريع في مستوى قروض العقاري الجديدة حتى عام 2020 نتيجة لذلك قفزت قروض العقاري السكني الجديدة التي قدمتها البنوك خلال الأربع سنوات من 60 % إلى 47 % في عام 2020 متباينة المستهدف بنسبة 8%.

إلغاء مفهوم إنتظار الدعم السكاني من 15 عام الى الإستحقاق الفوري عبر منصات رسمية وبالشراكة مع البنوك والجهات التمويلية، وفرت حلول سكنية تمويلية الى ما يقارب 840 ألف اسرة بينها 310 أسرة سكنت منازلها.

تفعيل الشراكة مع القطاع الخاص بتطوير أكثر من 141 الف وحدة سكنية وتعزيز الشراكة مع البنوك والجهات التمويلية بتقديد 424 ألف قرض عقاري مدعوم.

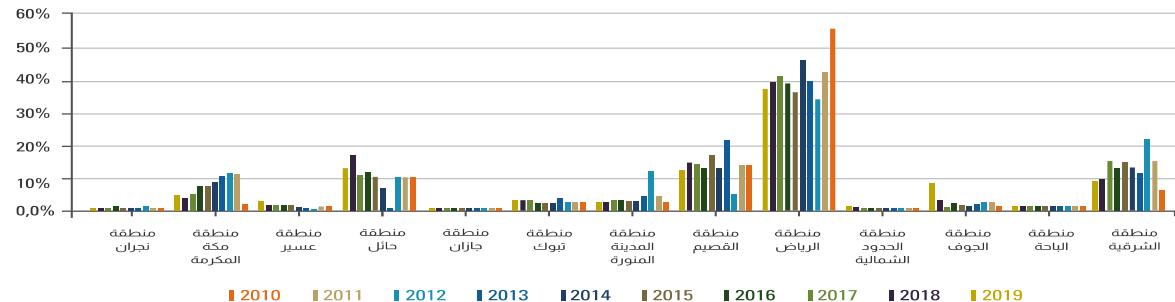
أولاً: إجمالي قيمة السوق العقاري على مستوى المملكة العربية السعودية

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



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

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



نظرة عامة على قطاع التجزئة بمدينة الرياض

قطاع التجزئة

- شكلت ضريبة القيمة المضافة VAT التي تم تنفيذها في بداية العام الماضي في المملكة العربية السعودية و مجلس التعاون لدول الخليج العربية بعض التحديات التي قد تؤثر على القدرة التنافسية. ومع ذلك، منذ إنشاء الهيئة العامة للترفيه (GAE) تهدف المملكة العربية السعودية إلى زيادة الإنفاق الأسري على الترفيه من النسبة الحالية التي تبلغ 2.9% إلى 6% بحلول عام 2030.
- حيث يواجه سوق البيع بالتجزئة في الرياض مبادرة إعلانات تاريخية وفتح بوابات دور السينما في أبريل 2018.
- وعلاوة على ذلك، سيجذب مشروع القدية في جنوب غرب الرياض الذي يمتد على مساحة تزيد عن 334 كيلومتر مربع 12 مليون زائر من رواد مراكز التسوق بحلول موعد اكتمال المرحلة الأولى المحدد في عام 2022.
- لوحظ دخول سلسلة هاير ماركت سبار الهولندية 2,900 متر مربع في مشروع بوابة الرياض حيث شغل مساحة تبلغ 16,000 متر مربع على طريق الملك فهد. في الآونة الأخيرة، تم إضافة مركز رادن بمساحة 15,613 متر مربع ومركز ميفيك (الضيافة) بمساحة 20,000 متر مربع وتركي سكوير بمساحة 3,000 متر مربع إلى مخزون التجزئة.

إجمالي المساحة القابلة للتجزئة (متر مربع)	اسم المشروع
10,792	ذا بارك
11,000	شرفات بارك
25,000	ذا زون
21,000	تال بلازا
8,000	تراس
34,000	مركز غرانطة
11,428	مركز ريف التجاري
136,000	الرياض وووك
13,400	شاندلير
36,286	نجد مول
51,557	شارع الجامعة
51,453	مول الخليج
133,876	العرب مول الرياض
72,000	رواق قرطبة
100,000	سيتي سنتر إشبيلية
14,050	أورا سنتر
22,929	الدرعية سيتي سنتر
400,000	الأفينوز
300,000	مول السعودية

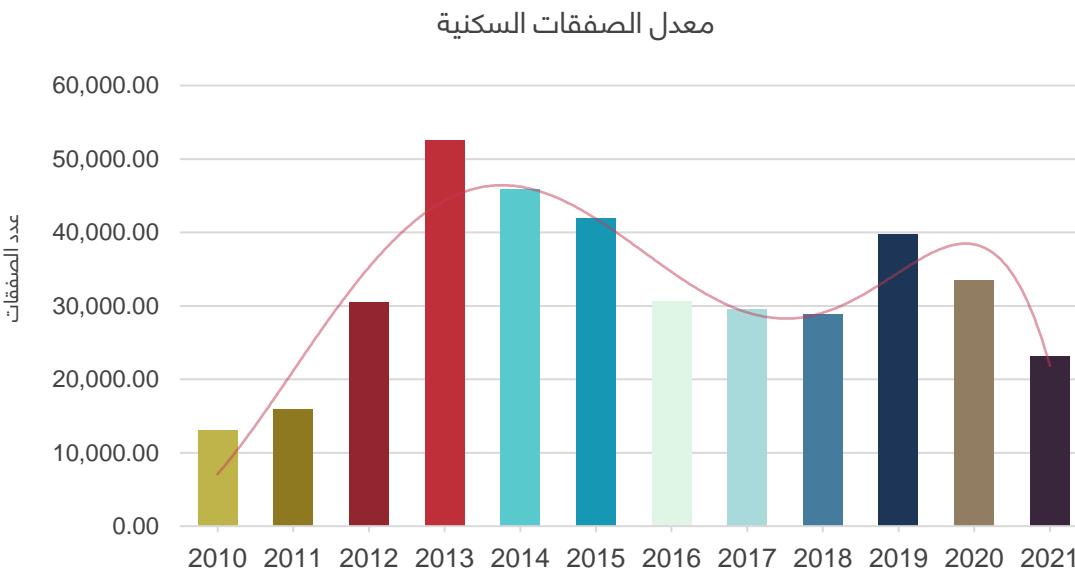
العرض

- شهد افتتاح مول (الرياض بارك) الضخم على مساحة 92,000 متر مربع خلال العام الماضي.
- استحوذ قطاع الأغذية والمشروبات على نصيب الأسد في أغلب المشاريع التجارية الجديدة. وكانت أعمال التطوير منصبه على المطاعم الفاخرة، حيث تركز أغلب هذه المشاريع في شمال العاصمة الرياض كما أصبحت مركزاً للمطاعم الفاخرة والراقية.
- يُعد (ذا ليفلز) و (فيرندا) من بعض الافتتاحات البارزة هذا العام، بينما يمثل مجمع مطعم (شاندلير) و (تراس) و (أورا) بعض عناوين مشروعات الأغذية والمشروبات الراقية المتrocبة على الطريق الدائري الشمالي.
- سيضيف مشروع (ذا زون) على شارع التخصصي 9 (شرفات بارك) على طريق أبي بكر الصديق مساحة قدرها 25,000 و 11,000 متر مربع على التوالي إلى إجمالي مخزون البيع التجزئة الذي يبلغ 3 مليون متر مربع. من المرجح أن يضيف مجمع الرياض برومیناد الذي يوجد بالقرب من جامعة الإمام مساحة قدرها 40,000 متر مربع إلى السوق مع حصة مناسبة من البيع التجزئة والترفيه.
- من المتوقع افتتاح مشروع توسيعة مركز غرانطة وهذا بارك الذي تتولى الشركة الموحدة للتطوير العقاري تنفيذه في الربع الأول من عام 2019 من خلال إضافة 34,000 و 10,792 متر مربع على التوالي.

A wide-angle photograph of a park at sunset. The sky is filled with dramatic, colorful clouds in shades of orange, red, and purple. In the foreground, there's a long, narrow reflecting pool with blue and white tiled edges. Several tall palm trees stand along the path, some with trunks painted in bright colors like yellow, red, and blue. The overall atmosphere is peaceful and scenic.

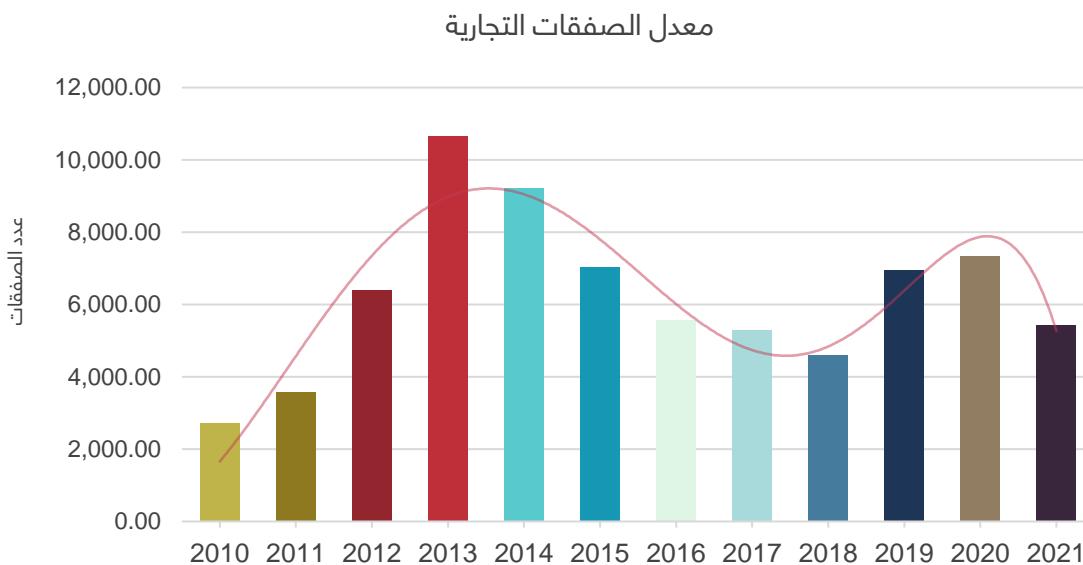
EASTERN Province

المنطقة الشرقية



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

* المصدر: وزارة العدل



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

* المصدر: وزارة العدل



الإنماء للاستثمار
alinma investment

رقم المشروع: 1001760/02
نوع التقرير: سري - نهائى

Experts
VALUE
للتقدير العقاري

تقييم مركز تجاري (المكان مول)، حي الملقا، بمدينة الرياض

إسم العميل: الإنماء للاستثمار

تاريخ التقرير: 2024/01/22

FAIR IS OUR VALUE
العدل قِيمتنا

VALUEXPERTS.net

REAL ESTATE **VALUATION**

السادة / الإنماء للاستثمار

الموقرين

الموضع: تقييم مركز تجاري (المكان مول)، حي الملقا، بمدينة الرياض

بناءً على طلبكم بـ **تقييم مركز تجاري (المكان مول)، حي الملقا، بمدينة الرياض**، فقد قمنا بالكشف الفعلي على العقار، ومعاينة ودراسة المستندات والخرائط اللازمة، وبعد إجراء دراسة للمنطقة المحيطة والمجاورة للعقار، نرفق طيه التقرير التالي الذي يوفر البيانات اللازمة ويبين الأسباب للوصول إلى القيمة السوقية.

إن الهدف من هذا التقرير هو تقدير القيمة السوقية، وكما هو عليه في وضعه الراهن بتاريخ 20/06/2023 م، وأن الغاية من إصداره هو معرفة القيمة السوقية للعقار لغرض (**تقييم دوري لصندوق (عام) ريت**) والتقرير لاستعمال السادة / الإنماء للاستثمار.

العقار المقدر هو عبارة عن **مركز تجاري (المكان مول)، حي الملقا، بمدينة الرياض** مفصل معلوماته كالتالي:

نوع العقار	مساحة المبني (متر مربع)	مساحة الأرض (متر مربع)	رقم الصك	رقم القطعة
مركز تجاري	43,178	37,293	410123034700	5

- تم إحتساب المساحات المبنية حسب رخصة البناء المرفقة.

قائمة المحتويات

2	مقدمة
4	الملخص التنفيذي
5	نطاق العمل
10	مراحل منهجية العمل
13	فريق العمل
15	المعاينة وتحليل الموقع
25	منهجية أساليب التقييم
30	حساب القيمة
43	القيمة النهائية
44	المعايير العامة
46	الملاحق
48	نظرة عامة على الاقتصاد والقطاع العقاري

Information

تقييم مركز تجاري، حي الملقا، بمدينة الرياض

الملخص التنفيذي

العميل (صاحب الطلب)	الإنماء للاستثمار
المستفيد (مستخدم الطلب)	الإنماء للاستثمار
الغرض من التقييم	تقييم دوري لصندوق (عام) الانماء للتجزئة (ريت)
العقار موضوع التقييم	مركز تجاري
عنوان العقار	المملكة العربية السعودية - مدينة الرياض
مساحة الأرض الإجمالية (حسب صك الملكية)	37,293 متر مربع
رقم الصك	410123034700
تاريخ الصك	1439-09-20 هـ
مساحة المبني الإجمالية (حسب رخصة البناء)	43,178 متر مربع
نوع الملكية	ملكية مطلقة
فرضية القيمة	الاستخدام الحال
اساس القيمة	القيمة السوقية
معايير التقييم	معايير التقييم الدولية IVS المصادرة في 2022م
أسلوب التكالفة (طريقة الإحلال) - أسلوب الدخل - (طريقة التدفقات النقدية)	أسلوب التقييم
تاريخ المعاينة	2023/11/11
تاريخ التقييم	2023/11/20
تاريخ الاصدار	2024/01/22
القيمة السوقية	376,080,000 ريال سعودي

معيار 400

مقدمة :

- تطبق المبادئ الواردة في المعايير العامة (101-105) على تقييمات المصالح العقارية . وينص هذا المعيار على آلمتطلبات الاضافية التي تطبق على تقييمات المصالح العقارية .

المصلحة العقارية :

هي الحق في ملكية الارض والمباني او السيطرة عليها او استغلالها او اشغالها . وتشمل المصلحة العقارية حيازة غير الرسمية للاراضي الجماعية او القبلية والمستوطنات العشوائية الحصرية ، والريفية او الاقتصادات الانتقالية ، والتي يمكن ان تأخذ شكل من اشكال الحيازة او الاشغال او حقوق الاستخدام .

تشمل ثلاثة انواع رئيسية :

- المصلحة العليا في اي مساحة ارض معينة . ويملك مالك هذه المصلحة حقا مطلقا في حيازة الارض واي مباني والسيطرة عليها بشكل دائم . رهنا فقط بأي مصالح دنيا واي قيود نظامية او غيرها من القيود السارية قانونيا .
- تمنح المصلحة الدنيا عادة للمالك حقوق الملكية والسيطرة الحصرية على مساحة ارض معينة او المباني لفترة محددة على سبيل المثال : وفقا لشروط عقد الاجار .
- حق استخدام الارض او المباني ، ولكن دون التمتع بحق الملكية او السيطرة الحصرية ، كحق المرور على ملكية الارض او استغلالها فقط في شاط محدد .

المصلحة المحددة في التقييم :

- المصلحة العليا في اي مساحة ارض معينة . ويملك مالك هذه المصلحة حقا مطلقا في حيازة الارض واي مباني والسيطرة عليها بشكل دائم .

إن بنود نطاق العمل تفي بالمتطلبات العامة بمعايير التقييم الدولية 2022 الصادرة من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين .

بنود نطاق العمل	الإيضاح
1 أسم العميل	الإنماء للاستثمار
2 مستخدم التقرير	الإنماء للاستثمار
3 الأصل موضوع التقييم	مركز تجاري
4 عملة التقييم	الريال السعودي (رس - SR) . هو أساس العملة الرسمية المتبعة في هذا التقرير .
5 الغرض من التقييم	تقييم دوري لصندوق (عام) الانماء للتجزئة (ريت)
6 فرضية القيمة (الأستخدام)	القيمة السوقية
7 أساس القيمة	القيمة السوقية: هي المبلغ المقدر الذي ينبعي على أساسه مبادلة الأصول أو الالتزامات في تاريخ التقييم بين مشترٌ راغب وبائع راغب . وفي إطار معاملة علي أساس محايٍ بعد تسويق مناسب حيث يتصرف كل طرف من الأطراف على أساس من المعرفة والحساب دون قسر أو إجبار.
8 اسلوب التقييم	أسلوب الدخل - التدفقات النقدية
9 تاريخ المعايير	2023/11/11
10 تاريخ التقييم	2023/11/20
11 تاريخ الاصدار	2024/01/22
12 نطاق التقييم	أشتمل على البحث والتحليل لإعداد التقرير وفقاً للغرض المقصود بالتوافق مع معايير التقييم الدولية ، حيث تم فحص العقار من الداخل والخارج في يوم تاريخ معاينة العقار. وتم الحصول على كافة البيانات الالزمة لإعداد التقرير .
13 طبيعة و مصادر المعلومات	<ul style="list-style-type: none"> • أعتمدنا في إعداد هذا التقرير على المعلومات والمستندات المقدمة من العميل (الصلك - رخصة البناء - بيان تحليل الاستثمار - بيان بالمساحات التجريبية) . • منصة ايجار (المؤشر العقاري لعمليات التأجير) ، عقارات صناديق الريت المتداولة (هيئة سوق المال - تداول) • المنصات الالكترونية للعروض والمؤشرات العقارية (منصة قارن - عقار ساس- هيئة العقار) • مكاتب العقار بالمنطقة المستهدفة، قاعدة البيانات الخاصة بشركة فاليو إكسبرت والتي يتم تحديثها بشكل مستمر.

الإيضاح	بنود نطاق العمل
<p>المسح الميداني لمنطقة العقار محل التقييم والعقارات المشابهة لها . وعملنا على جمع البيانات وتحليلها للخروج بنتائج تخدم هذا التقرير والغرض المطلوب من أجله . اضافة الى دراسة ميدانية للطبيعة الجغرافية والخدمات المتوفرة في منطقة العقار والمناطق المحيطة بها يتم توضيحها بشكل مفصل في الدراسة الفنية .</p>	<p>نطاق البحث والاستقصاء</p>
<p>التقرير (مفصل) يحتوي على إيضاحات متكاملة لكافة أعمال التقييم بما تتضمنه من خطوات و بيانات و معلومات وحسابات وخلافه .</p>	<p>نوع التقرير</p>
<p>معايير التقييم الدولية IVS نسخة (2022) الصادرة من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين .</p>	<p>المعايير المتبعة</p>
<p>صحة المعلومات والبيانات (صك الملكية ، رخصة البناء، مخطط البناء ، معلومات العميل) تم تزويدها بها من قبل العميل وقد تم افتراض صحتها . نوع الملكية للعقار ملكية خالية من الالتزامات حسب الفرضية المقدمة من العميل دون التأكد من حقيقتها .</p>	<p>الوصف القانوني لمالك العقار</p>

الإيضاح

بنود نطاق العمل

هذا التقرير مقدم للغرض الذي أعد من أجله فقط ولا يجوز استخدامه أو تداوله أو الاقتباس منه أو الإشارة إليه على أي حال من الأحوال لأي غرض آخر، وبناءً عليه لا تتحمل الشركة أو المقيم أي مسؤولية عن أي خسارة يتكبدها 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.

لا يجوز تقديم هذا التقرير لأي طرف آخر بخلاف هؤلاء المشار إليهم فيه دون موافقة صريحة من الشركة. ومن دواعي الحيطة والحذر أن تحفظ الشركة والمقيم بالحق في إدخال أي تعديلات وعمل أي مراجعة على التقييم أو عدم نتيجة التقييم في ظل ظروف محددة. تحفظ الشركة بالحق دون أي إلتزام بمراجعة حسابات التقييم وتعديل وتقديم نتائجها على ضوء معلومات كانت موجودة في تاريخ التقييم لكنها اتضحت له لاحقاً.

القيود على الاستخدام أو التوزيع أو النشر

15

لقد أعد هذا التقرير بناءً على طلب العميل، وندرك لأجل هذا الأهمية القصوى عند صاحب الطلب في الحفاظ على معطيات ومخرجات هذا التقرير وكتمانها، ونحن ملتزمون بذلك ولن يتم استخدام المعلومات الخاصة بالعميل في غير هذا التقرير، وتعد معلوماته ملكاً خاصاً لصاحبها وللمستخدمين المحددين في التقرير ولا يحق لأي طرف آخر الاطلاع عليها.

السرية وحفظ المعلومات

16

- هذه الوثيقة المعدة من قبل (شركة فاليو إكسبرت للتقدير العقاري) ملك لها ولا يجوز استغلالها في أغراض تخالف ماتم إعدادها له.

- ليس لدينا أي اهتمامات حالية أو مستقبلية بالعقار المستهدف.

- الأتعاب المتفق عليها لعمل هذا التقرير غير مرتبطة بالقيمة المقدرة للعقار

- لم يطلب منا أي أراء مسبقة قبل التقييم وقد قمنا بأداء عملنا طبقاً لمعايير التقييم الدولية الصادرة من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين.

- قد تتغير النتائج التي توصلنا لها في حال تم تزويدنا بأي بيانات مؤثرة في القيمة أو تمكنا من الحصول عليها من مصادر موثوقة.

إخلاع المسؤولية

17

بنود نطاق العمل	الإيضاح
الافتراضات العامة	<ul style="list-style-type: none"> - تم اعتماد على المستندات المرسلة من قبل العميل ، وتم افتراض صحتها . - تم التقييم على أفتراض خلو العقار من أي تعديلات أو تداخل . - تم إعداد تقريرنا بأفتراض عدم وجود مواد خطرة أو ملوثة في الموقع والتي تؤثر على القيمة بشكل كبير . - تم افتراض أن العقار يتوافق مع جميع متطلبات التخطيط والتقطيع النظامي . - أن موقع العقار ومساحته تم الأستدال عليه عن طريق الصك . - مسطحات البناء وعمر العقار للمبني تم الاستدال عليه بواسطة رخصة البناء المرفقة من العميل . - المساحات التأجيرية للمبني وتقسيماتها للمبني تم الاستدال حسب بيان الاكتسل المرفق من العميل . - لم يتم التحقق عن أي مستند قانوني للعقار قيد التقييم والتي تتضمن التخطيط أو الملكية أو الرهن وبعض الأمور القانونية والتي بني عليها هذا التقرير أو جزء منه . وتم افتراض أن صك العقار صحيح وقابل للتداول وخالي من أي قيود أو شروط غير عادية أو أعباء أخرى وليس عليه أي دعاوى معلقة . - تم الاطلاع المستندات والعقود المرفقة من العميل ولم يتم ار gagها في التقرير بناء على طلب العميل بفرض السرية . - تم التقييم بناء على الظروف الاقتصادية والمعطيات الحالية بالسوق العقاري والعرض والطلب وبالتالي قد تتغير القيمة بناء على تغير هذه المعطيات . - لم يتوفّر لفريق التقييم إمكانية تقييم الموضع البيئي . وعلى هذا نفترض إستثنائياً ان العقار موضع التقييم لا يحتوي على أي مواد خطرة بيئياً .
الافتراضات الخاصة	<ul style="list-style-type: none"> - نظراً لندرة المبيعات والمقارنات المشابهة كمبيعات للمول محل التقييم ولقلة البيانات الخاصة وصعوبة الحصول عليها لاستخدام اسلوب ونظراً ان العقار مدر للدخل فان اسلوب للوصول الى القيمة السوقية هو اسلوب الدخل طريقة التدفقات النقدية المستقبلية المخصومة . - تم الاطلاع على بيان الاكتسل المرفق من العميل والخاص بالبيجارات للمبني . ونظراً لان معدل الاشغال منخفض تبعاً للعوائد التأجيرية واليعاز بذلك لظروف تشغيلية او تطويرية تعيق من ارتفاع العوائد الاجارية . تم احتساب القيمة السوقية بأسلوب الدخل طريقة التدفقات النقدية المستقبلية المخصومة . حسب السوق .

مراحل منهجية العمل

8



7



6



5



4



3



2



1



إعداد التقرير

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

مراجعة القيمة

وفقاً لمعيار 101 لوصف التقرير ومعيار 103 لإعداد التقرير.

تقدير القيمة

بعد التوفيق بين نتائج طرق التقييم يتم تحديد نطاق توافق مع نطاق العمل.

جمع البيانات

بناءً على نوع العقار موضوع التقييم يتم ترجيح قيمة جمع البيانات في مدينة الرياض، وخصوصاً في المنطقة المحيطة بالعقار (منطقة حي الملقا).

تطبيق طرق التقييم

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

تحليل البيانات

تم تحليل البيانات المتوفرة في منطقة العقار والتي تم إستقصاؤها من مصادر رسمية (قاعدة بيانات وزارة العدل)، ومصادر غير رسمية مثل المكاتب العقارية التي تعمل في منطقة العقار.

تحديد خصائص الأصل

تم خلاص المعاينة تبين أن الأصل موضع التقييم هو عبارة عن مركز تجاري.

معاينة الأصل

تم إسلام صك الملكية من العميل والذي يوضح مساحة العقار. بعد ذلك تم الوقوف على العقار ومطابقة المعلومات الواردة من العميل بالواقع.

مراحل منهجية العمل :

بنود مراحل العمل	الإيضاح	1
نطاق العمل	الإجتماع بالعميل وتحديد نطاق العمل بما يتضمنه من غرض التقييم وأساس القيمة والأطراف المعنية و تاريخ التقييم وأي افتراضات خاصة أو هامة بما يتضمن وضوح التكليف والمخرجات المتوقعة منه.	2
المعاينة وتحليل الموقع	معاينة العقار والتعارف على خصائصه ومواصفاته و مطابقة المستندات مع الواقع ، و تحليل موقع العقار والاستخدامات المحيطة بالعقار مع تحديد نطاق البحث الجغرافي والأنشطة المشاريع المناسبة.	3
جمع وتحليل البيانات	القيام بجمع البيانات السوقية (الإيجارات والعوائد ونسب الأشغال ومصاريف الصيانة والتسيير) للعقارات المدرة للدخل ، والبحث أيضاً عن أسعار الأراضي المشابهة وتکاليف المقاولين وتحليل تلك البيانات للوصول الى معرفة بأنجاهات السوق السابقة والحالية والمؤشرات المستقبلية التي سيتم الاعتماد عليها عند تطبيق آلية التقييم .	4
تطبيق طرق التقييم	بناء على نطاق العمل وتحليل السوق يتم تحديد طرق التقييم المناسبة و وضع كافة الافتراضات والمدخلات ل القيام بالحسابات المالية للوصول الى القيمة السوقية وفقا للطرق المختارة والموضحة في هذا بال报.	5
تقدير القيمة	يتم التوفيق بين طرق التقييم المستخدمة للوصول إلى القيمة السوقية النهائية للعقار وفقاً لتقديرنا النهائي وحسب ما يتوفّر لدينا من مصادر معلومات يمكن الوثّق بها وتناسب مع العقار محل التقييم.	6
إعداد التقرير	نعد التقرير وفقاً لنطاق العمل بحيث يتضمن البيانات و النتائج والمخرجات التي تم التوصل إليها من خلال مراحل العمل السابقة.	

فريق العمل



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

رقم العضوية **1210000027** فئة العضوية: أساسى زميل

سنة خبرة بأعمال التقييم
بكالوريوس هندسة في تخطيط مدن

15

م. علاء إبراهيم الثقفي
المؤسس والرئيس التنفيذي



رقم العضوية **1210000185** فئة العضوية: أساسى زميل

سنوات خبرة بأعمال التقييم
بكالوريوس إدارة واقتصاد

9

أ. هشام صالح العقيل
شريك - نائب الرئيس للتقدير العقاري



رقم العضوية **1220001030** فئة العضوية: أساسى زميل

سنوات خبرة بأعمال التقييم
بكالوريوس إدارة أعمال وهندسة
ميكانيكا - انتاج

9

م / محمد صالح ادريس
مستشاري تقييم عقاري - شركات



DESC RIPTION

of Property

وصف العقار



مطار الملك خالد الدولي

العقارات قيد التقييم

الدرعية

منتزه الملك سلمان

الدائري الشمالي

الدائري الجنوبي

الدائري الجنوبي

طريق الخرج



موقع العقار على مستوى مدينة الرياض

يقع العقار بمدينة الرياض، وهي عاصمة المملكة العربية السعودية، وأكبر مدنها وثالث أكبر عاصمة عربية من حيث عدد السكان. تقع الرياض وسط شبه الجزيرة العربية في هضبة نجد، على ارتفاع 600 متر فوق مستوى سطح البحر، وهي مقر إمارة منطقة الرياض حسب التقسيم الإداري للمناطق السعودية. يسكن مدينة الرياض نحو 10.5 مليون نسمة وفقاً لإحصائيات عام 2021. وتعتبر العاصمة السعودية إحدى أسرع مدن العالم توسيعاً، فخلال نصف قرن من نشأتها اتسعت مساحة المدينة الصغيرة حتى بلغت 3.115 كم². في الوقت الحاضر.

على مستوى الاحياء

يقع العقار بحي الملقا، ويحده من الجهة الشمالية حي القิروان، ومن الجهة الجنوبية حي حطين، ومن الجهة الغربية حي الرحاب، ومن الجهة الشرقية حي الياسمين. يقع حي الملقا ضمن مجموعة من الطرق المهمة والحيوية على مستوى المدينة.

القิروان

الياسمين

الملقا

العقار قيد التقييم



الرحاب

حطين

طريق الملك سلمان

العقار قيد التقييم

طريق الملك خالد

<https://goo.gl/maps/Ar23RRnPrqrLUfWj9>

رابط موقع العقار

على مستوى الحي

يقع العقار قيد التقييم في حي الملقا. ويحده شماليًّاً شارع عرض 15م، وجنوبيًّا شارع عرض 15م، وشرقيًّا شارع عرض 20م، وغربيًّا شارع عرض 60م.

العقار قيد التقييم عبارة عن أرض مبنية إجمالي مساحتها 37,293 متر مربع.

مميزات الموقع

الموقع: حيث يقع في حي الملقا وهي منطقة ذات كثافة سكانية مرتفعة، كما يقع العقار على طريق الأمير محمد بن سعد ويمكن الوصول للعقار من خلاله، كما تشهد منطقة المجمع نمواً واقبالاً وتحتوي أحيائها على العديد من المجمعات السكنية المغلقة وأراضي شاغرة.

أصبحت الأماكن المغلقة وجهة المتنزهين الأولى لعدم وجود مناطق ترفيهية متنوعة في مدينة الرياض ولحرارة الجو بصفة عامة.

الخدمات: توفر الخدمات الرئيسية في المنطقة المحيطة بالعقار قيد التقييم.

نقط الجذب: قرب الموقع من نقاط الجذب الرئيسية (مركز الملك عبد الله المالي - الأسواق والمراعز التجارية - الطرق الرئيسية والحيوية).

طبيعة الأرض: مستوية.

نظام البناء: تجاري.

العرض والطلب: حيث يقع العقار بحي الملقا والذي يعتبر واحد من أكثر الأحياء الراقية بشمال الرياض وأيضاً يعتبر واحد من أكثر الأحياء السكنية التي يتزايد عليها الطلب.

الحدود والأضلاع:

يوضح الجدول التالي تفاصيل حدود وأطوال أضلاع العقار قيد التقييم:

الجهة	الحدود	بطول(م)	عرض(م)	اسم الشارع	ملحوظة
شمالاً	شارع	185.07	15		
جنوباً	شارع	185.07	15		
شرقاً	شارع	201.5	20		
غرباً	شارع	201.5	60	طريق الأمير محمد بن سعد	
إجمالي المساحة					37,293 متر مربع



الوصف العام للمباني

صورة خارجية للمركز التجاري



المبني عبارة عن مركز تجاري (المكان مول) يأجمالي مساحة مبنية 43,178 متر مربع مكون من قبو ودور أرضي ودور أول تحتوي على محلات ومعارض ومكاتب ومناطق للترفيه ومطاعم.

العقار يقع في شمال مدينة الرياض وفي منطقة حيوة بالقرب من طريق الملك فهد الذي يعتبر الشريان الرئيسي للمدينة وتم افتتاحه رسمياً عام 2013م، ليعلن عن وجهة جديدة رائعة للتسوق والترفيه في العاصمة.

تفاصيل التشطيبات

الواجهات: واجهات من الحجر والزجاج.

وحدات التهوية والتكييف: تكييف مركزي.

المراافق: مخارج طوارئ - طفاليات حريق - مساجد

تفاصيل المبني

يوضح الجدول التالي تفاصيل مساحات البناء للعقارات:

الإجمالي	النوع	القيمة	النسبة المئوية (%)
11,447.9	مواقف	قبو	1
8.0	صراف	صراف الي	2
16,015.9	تجاري	دور أرضي	3
14,913.1	تجاري	دور أول	4
20.0	غرفة كهرباء	غرفة كهرباء	5
773.0	خدمات	أسوار	6
43,178			الإجمالي

وصف المركز التجاري

صورة داخلية للمركز التجاري



الوصف العام لعقود التأجير

المركز التجاري (المكان مول) يتكون من 74 متجر، متعدد المستأجرين، لم يتم تزويدينا بنسخ أو صور لعقود الإيجار وحسب تعليمات العميل قد اعتمدنا على المعلومات الواردة بجدول الإيجار الذي تم تزويدينا به لفرض هذا التقييم.

بناءً على المعلومات التي تم تزويدينا بها من قبل العميل، نفهم أنه في تاريخ التقييم يبلغ إجمالي دخل العقار 18,906,920 ريال بما في ذلك رسوم الخدمات.

البيان	البند	Column1
محلي	نوع المركز التجاري	
ب	تصنيف المركز	
2017	تاريخ الإفتتاح	
43,178	المساحة المبنية (متر مربع)	
22,724	المساحة القابلة للتأجير (متر مربع)	
2	عدد الأدوار	
74	عدد المتاجر	
-	عدد مواقف السيارات	
-	نسبة مواقف السيارات %	

المساحات التجارية وتقسيمها

اجمالي المساحة	مساحة الوحدة
76	50-0
3,011	200-51
4,757	500-201
4,431	1500-501
9,745	أكبر من 1500
4	Atm
324	KISOK
376	Food court
22,724	

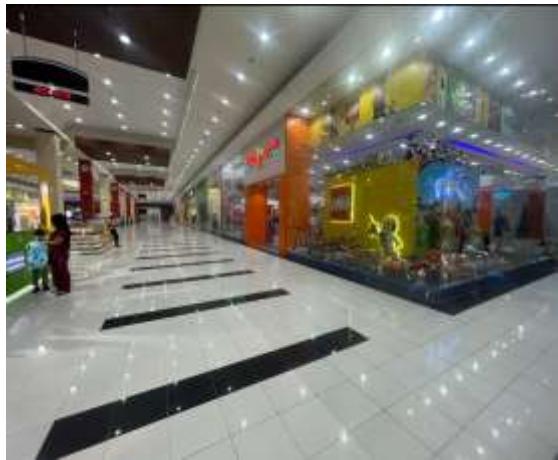
الخدمات المتوفرة في منطقة العقار

الرقم	نعم	المراقب المتواجدة في الموقع	
	✓	دوائر حكومية	الخدمات والمرافق الحكومية
	✓	مركز شرطة	
	✓	مدارس	
	✓	بنوك	
	✓	دفع مدنى	
	✓	مستشفيات	
	✓	مستوصفات	
	✓	مراكز طبية	
	✓	مراكز تجارية	
	✓	أسواق مرکزية	
	✓	أسواق عامة	
	✓	مطاعم	
	✓	فنادق	
	✓	شقق مفروشة	
	✓	محطات وقود	
	✓	شبكة صرف	مرافق عامة
	✓	شبكة كهرباء	
	✓	شبكة مياه	
	✓	شبكة هاتف	
	✓	شبكة تصريف مياه أمطار	
	✓	مساجد	
	✓	حدائق	
		أخرى	

معلومات الملكية	الوصف
الرياض - حي الملحق	عنوان العقار
3176	رقم المخطط
مركز تجاري	نوع العقار
5	رقم القطعة
43	رقم البلك
37,293 متر مربع	مساحة الأرض (حسب صك الملكية)
410123034700	رقم الصك
1439-09-20	تاريخ الصك
43,178 متر مربع	مساحة المباني (حسب رخصة البناء)
1434/771	رقم رخصة البناء
1437-06-12	تاريخ رخصة البناء
ملكية مطلقة	نوع الملكية



صور العقار



صور العقار

منهجية أساليب التقييم حسب المعيار رقم (105)

تعريف الإسلوب	تستخدم لـ	الإسلوب
<ul style="list-style-type: none"> يقدم هذا الإسلوب مؤشرات للقيمة عن طريق مقارنة الأصل الذي يتم تقييمه بأصول مطابقة أو مماثلة توفر معلومات عن أسعارها. وفقاً لهذا الإسلوب فإن الخطوة الأولى تمثل في دراسة أسعار المعاملات الخاصة بالأصول المطابقة أو المماثلة التي تمت مؤخراً في السوق، وإن كانت المعاملات التي تمت قليلة. من الأفضل أيضاً دراسة أسعار الأصول المطابقة أو المماثلة المدرجة أو المعروضة للبيع شريطة أن تكون هذه المعلومات واضحة وجرى تحليلها موضوعياً. ويجب تعديل المعلومات المتعلقة بأسعار تلك المعاملات لكي تبين الفروق في شروط و أحکام المعاملة الفعلية. و أساس القيمة و الإفتراضات التي يتم إعتمادها في عملية التقييم التي يتم تنفيذها. كما يمكن ان توجد فروق في الخصائص القانونية والإقتصادية والمادية للأصول المعاملات الأخرى مقارنة بالأصل الذي يتم تقييمه. 	الأرض والتجربة للمعارض	إسلوب السوق

**استخدام هذه الطريقة
المنهجية:**
التطبيق:

- تحديد النطاق الجغرافي للعقارات المماثلة.
- تحديد الفترة الزمنية المناسبة وفقاً لمتغيرات السوق بما يعكس وضع السوق وقت التقييم.
- جمع بيانات المقارنات للعقارات المماثلة ضمن النطاق الجغرافي و الاطار الزمني المحدد.
- اختبار كفاية المقارنات لعملية التقييم (إذا لم تتوفر مقارنات كافية يتم استبعاد طريقة التقييم).
- تطبيق التعديلات على العقارات المقارنة للوصول إلى قيمة العقار.
- تعتمد هذه الطريقة أساساً على الأسعار المتداولة في السوق حالياً لبيع أو عروض عقارات أخرى (عقارات مقارنة مماثلة للعقار موضوع التقييم).
- حيث انه من المستحيل إيجاد عقارات مماثلين تماماً فيتم عمل التعديلات المناسبة على أسعار العقارات المقارنة بخصم قيمة البنود التي تمثل ميزة للعقار المقارن و إضافة البنود التي تمثل ميزة للعقار قيد التقييم.
- وبمقارنة الخواص الطبيعية والخدمات المجاورة للموقع (غير شاملة التطوير) بمثيلاتها بالموقع القريبة يتم تعديل سعر الأرض لنفس الاختلافات الجوهرية بين موقع التقييم والموقع القريبة.

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

**استخدام هذه الطريقة
المنهجية:**

التطبيق:

- تقدير قيمة الأرض.
 - تحديد التكلفة الحالية لإقامة المبني.
 - يجب خصم قيمة الإهلاك من التكلفة بناءً على ما تم تحديده في البند (2) لإجراء تسوية للتکاليف الجديدة المضافة على الحالة الراهنة.
 - $\text{القيمة السوقية} = (1) + (2) - (3)$ أي قيمة الأرض زائد قيمة الإنشاءات الجديدة ناقصاً منها الإهلاك.
- إذا كانت هناك سوق رئيسية للأرض أو العقار محل التقييم، يفضل استخدام الأدلة والشواهد المتأتية من السوق أو المبيعات القابلة للمقارنة.
- دراسة الموافقات التي من المرجح أن تصدر عن الجهة التنظيمية في المنطقة والاستعانة بالأدلة والشواهد المتأتية من السوق للتحقق من إمكانية استخدام الأرض حسب الموافقات التنظيمية.
- دراسة موقع إفتراضي في نفس المنطقة له نفس الخصائص.
- دراسة الاستخدام الخاص بموقع إفتراضي ما في منطقة أخرى.

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

**استخدام هذه الطريقة
المنهجية:**

التطبيق:

- تقدير التدفقات النقدية المستقبلية الناتجة عن دخل الأصل موضوع التقييم .
- تحديد معدل الخصم أو معدل العائد المطلوب .
- تحديد فترة الاحتفاظ بالاصل والقيمة النهائية .
- حساب القيمة الحالية للدخل المتوقع للحصول الى القيمة الرأسمالية للعقار(بعد الأخذ بعين الاعتبار القيمة الزمنية للنقود) .
- تعتمد هذه الطريقة على صافي الدخل الثابت للعقار وعلى نسبة المردود المالي - Capitalization Rate .
- يتم خصم اجمالي الصيانة والتسيغيل من اجمالي الإيرادات للعقار المراد تقييمه .
- يتم البحث عن عقارات مدرة للدخل ومتباههة للعقارات المراد تقييمها .
- يتم تحديد نسبة المردود المالي - Capitalization Rate حسب اسعار السوق الحالية وحسب نوع العقار المراد تقييمه .

أساليب التقييم والطرق



التكلفة	الدخل	السوق	أساليب التقييم
طريقة الإحلال	طريقة التدفقات النقدية المخصومة	المقارنات المشابهة	طرق التقييم المستخدمة
أسلوب مساند	تقدير القيمة السوقية للعقار حيث ان العقار مدر للدخل	تقدير قيمة الأرض والتأجير للمعارض	أسباب الاستخدام

ESTI
MATED

VALUE

تقدير القيمة

بأسلوب التكلفة - طريقة الإحلال

يقدم أسلوب التكلفة مؤشراً للقيمة باستخدام المبدأ الاقتصادي الذي ينص 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.

الحسابات والمؤشرات الى القيمة بإسلوب التكلفة

أولاً: تقدير قيمة الأرض

من أجل تقدير **القيمة السوقية للأرض**. تم تطبيق طريقة المقارنة لتحديد القيمة السوقية. وفيما يلي ملخص للعقارات المقارنة في المنطقة المحاطة بالعقار قيد التقييم:

المقارنة	المساحة	سعر المتر (ريال/م ²)	نوع المقارنة	تاريخ المقارنة	الي	الاستخدام
1	900	11,111	صفقة رقم 21205217	10/9/2023	الملقا	تجاري
2	3,480	8,859	صفقة رقم 14627824	9/5/2022	العيق	تجاري
3	1,050.0	8,000.0	عرض	9/14/2023	الملقا	سكنى تجاري



صورة جوية للمقارنات

الحسابات والمؤشرات الى القيمة بإسلوب التكلفة

تقدير قيمة الأرض

بناء على ما سبق، يلخص الجدول التالي القيمة السوقية للأرض بإسلوب السوق - طريقة البيوع المشابهة:

القيمة السوقية - مقربة (ريال)	القيمة السوقية (ريال/متر مربع)	المساحة (متر مربع)	رقم القطعة
241,711,000.0	6,481.4	37,293.0	5

تمثل مصفوفة التقدير العوامل الطبيعية والغير طبيعية لتحديد القيمة، وتمثل في عناصر الموقع وسهولة الوصول وشكل الأرض ووضع السوق.

تسوية حالة السوق

البند	مقارنة 3	مقارنة 2	مقارنة 1
سعر المتر (ريال / متر مربع)	8,000	8,859	11,111
ظروف السوق وشروط التمويل	0.0%	0.0%	0.0%
قيمة المتر المربع بعد تسوية حالة السوق	8,000	8,859	11,111

البند	معلومات 1 مقارة 1	معلومات 2 مقارة 2	معلومات 3 مقارة 3	التسويات للمقارنة 3
المساحة (متر مربع)	900.0	3,480.0	-25.5%	1,050.0
عدد الواجهات	2.0	3.0	7.5%	1.0
الموقع	5.0%	5.0%	0.0%	الملقا
الاستخدام	0.0%	0.0%	0.0%	سكنى تجاري
التفاوض	صفر رقم 21205217	صفر رقم 14627824	-10.0%	عرض
إجمالي التسويات (%)	-16.5%	-14.2%	-28.0%	
القيمة بعد التسويات (ريال / متر مربع)	9,283.2	7,605.5	5,760.0	
الترجيح	10.0%	20.0%	70.0%	
سعر المتر النهائي (ريال / متر مربع)	6,481.4			

الحسابات والمؤشرات الى القيمة بإسلوب التكلفة - طريقة الاحلال

تكليف الانشاء الغير مباشرة

عن طريق المسح السوقى ، والادلة للمشاريع المشابهة ، الجدول التالي يلخص التكاليف الغير مباشرة والتي ستضاف لاحقاً للتكاليف المباشرة التي تم الوصول اليها .

القيمة (ريال)	النسبة (%)	البند	م
66,488,150.0		تكليف البناء (ريال)	1
997,322.3	1.5%	الرسوم المهنية	2
997,322.3	1.5%	شبكة المرافق	3
997,322.3	1.5%	تكليف الإدارية	4
6,648,815.0	10.0%	ربح المقاول	5
9,973,222.5	15.0%	ربح المطور	6
86,102,154.3		الإجمالي	

القيمة السوقية بإسلوب التكلفة - طريقة الاحلال

حسب المعلومات المقدمة سابقاً، فقد تم استنتاج القيمة السوقية للعقار بطريقة التكلفة حسب الجدول المرفق :

القيمة (ريال)	البند	م
40.0	العمر الإقتصادي للمبني (سنة)	1
7.0	عمر العقار (سنة)	2
17.5%	نسبة التقادم المادي (%)	3
25%	نسبة التقادم الوظيفي (%)	4
5%	نسبة التقادم الخارجي (الاقتصادي) (%)	5
47.5%	نسبة التقادم الفعلية (%)	6
86,102,154.3	تكلفة البناء قبل خصم التقادم (ريال) (مقربة)	7
45,215,589.6	تكلفة البناء بعد خصم التقادم (ريال) (مقربة)	8
100%	نسبة الانجاز (%)	9
45,215,589.6	قيمة البناء المنجز (ريال)	10
241,711,000.0	قيمة الأرض (ريال) (مقربة)	11
286,926,589.6	إجمالي القيمة بإسلوب التكلفة (أرض + مباني) (ريال)	

ثانياً: تقدير تكلفة المباني

معلومات المباني

الدور	المستخدم	مساحة البناء (متر مربع / الدور)	عدد الأدوار	إجمالي مساحة البناء (متر مربع)	م
قبو	مواقف	11,447.9	1.0	11,447.9	1
صرف الـ	صرف الـ	8.0	1.0	8.0	2
دور أرضي	تجاري	16,015.9	1.0	16,015.9	3
دور أول	تجاري	14,913.1	1.0	14,913.1	4
غرفة كهرباء	غرفة كهرباء	20.0	1.0	20.0	5
أسوار	خدمات	773.0	1.0	773.0	6
		43,178			

تكليف الانشاء - المباشرة

تم الرجوع الى الدليل الإسترشادي وال الصادر من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين، والتي توضح مؤشرات تكليف البناء للمباني حسب استخداماتها:

البند	م	البنية المساواة (ريال / متر مربع)	تكلفة البناء (ريال / متر مربع)	إجمالي التكاليف (ريال)
قبو	1	2,000.0	11,447.9	22,895,800.0
صرف الـ	2	1,400.0	8.0	11,200.0
دور أرضي	3	1,400.0	16,015.9	22,422,260.0
دور أول	4	1,400.0	14,913.1	20,878,340.0
غرفة كهرباء	5	500.0	20.0	10,000.0
أسوار	6	350	773.0	270,550.0
		43,178	1,539.9	66,488,150.0
				الإجمالي

**ESTI
MATED**

VALUE

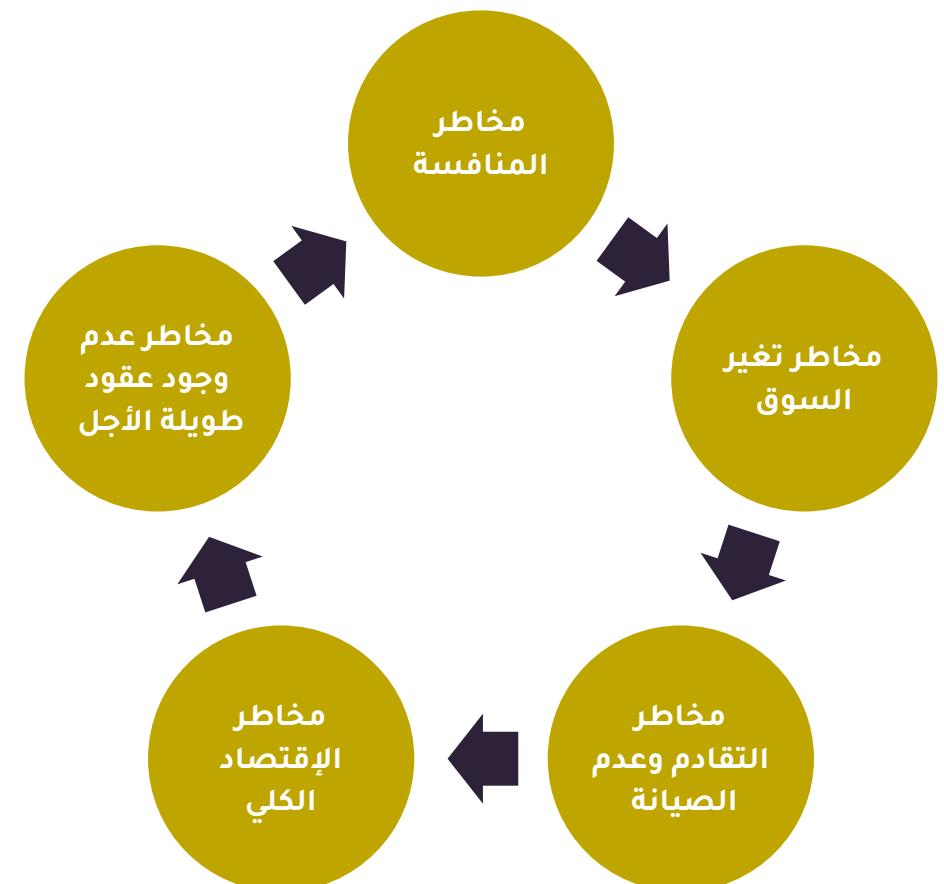


تقدير القيمة بأسلوب الدخل - طريقة التدفقات النقدية المخصومة

طريقة مالية لتقدير قيمة أصل مالي أو حقيقي ويتم استخلاص مؤشر القيمة من خلال حساب القيمة الحالية للتدفقات النقدية المستقبلية.

مخاطر تقييم العقار

تلخص المخاطر المتعلقة بالتقييم في النقاط التالية:



مخاطر المنافسة: إن قطاع تأجير المساحات التجارية للشركات العاملة في قطاع التجزئة في المملكة هو مجال شديد التنافس، ومن المتوقع لتلك المنافسة أن تزداد في المستقبل.

ونتيجة لذلك قد يكون هناك صعوبات في مواكبة المنافسين، نظراً لسياسات تخفيض بدلات الإيجار بشكل كبير، مما قد تؤثر سلباً على القدرة على المنافسة.

مخاطر تغير السوق: قد تتعرض الإيرادات من تأجير المساحات والموافق للمراكز التجارية لتقلبات غير متوقعة، بما في ذلك نتيجة للتغيرات الموسمية في أنماط الإنفاق أو سلوك الزوار، ونتيجة لتلك التقلبات في الإيرادات قد يحد ذلك من القدرة على توقع الإيرادات بالمستقبل.

مخاطر التقادم وعدم الصيانة: يجب القيام بأعمال تجديد وتوسيعة وتحسين وإعادة تطوير المراكز التجارية بصورة مستمرة، من أجل الحفاظ على جاذبيتها واستمرار الطلب عليها من قبل المستأجرين والزوار، ونظراً لتطور سوق المراكز التجارية في المملكة فقد تغير تطلعات المستأجرين والزوار وأذواقهم وتفضيلاتهم، وفي حالة عدم التجديد والتحسين لمواكبة التغيرات في تفضيلات المستأجرين والزوار، فسوف يكون لذلك تأثير سلبي وجوهري.

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 تغيير هذه المؤشرات أو أحدها قد يؤثر بالسلب على قيمة العقار.

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 يضفي نوعاً من الاستقرار على دخل العقار وبالتالي على قيمته، في حين أن غياب وجودها يمكن أن يؤدي إلى تذبذب قيمة العقار.

ذا إيليت مول

البيان	البند
2017	سنة الافتتاح
21,909	مساحة البناء / متر مربع
11,191	المساحة القابلة للتأجير / متر مربع
محلٍ	الفئة
300	عدد المواقف
100	معدل الاشغال
الإيجار السوقى (ريال/سنة)	مساحة الوحدة م ²
2,204	50-0
1,824	200-51
1,520	500-201
760	1500-501
608	أكثـر من 1500
35,000	Atm
18,000	KISOK
2,700	Food court
350	supermarket



البيان	البند
2014	سنة الافتتاح
46,292	مساحة البناء / متر مربع
22,711	المساحة القابلة للتأجير / متر مربع
محلٍ	الفئة
680	عدد المواقف
%92	معدل الاشغال
الإيجار السوقى (ريال/سنة)	مساحة الوحدة م ²
2,900	50-0
2,400	200-51
2,000	500-201
900	1500-501
800	أكـثر من 1500
40,000	Atm
20,000	KISOK
2,943	Food court
376	supermarket



التقييم - أسلوب الدخل - طريقة التدفقات النقدية

تقدير الإيرادات

البحث الميداني

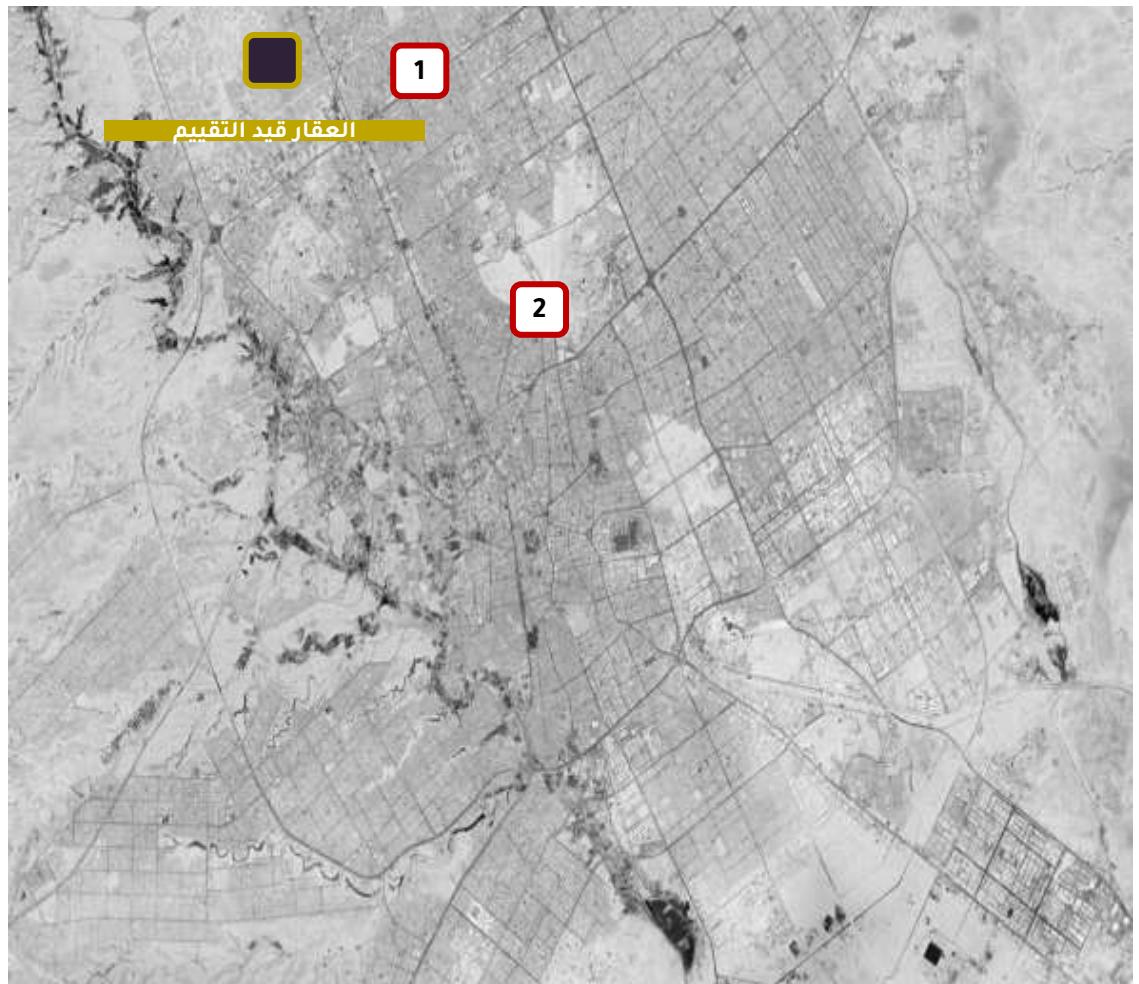
من أجل الوصول إلى الإيرادات لمول المكان مول . تم إجراء الضبط النسبي ودراسة العقارات المقارنة من أجل ايجاد الفوارق النسبية وتحديد الإيرادات لكل عنصر للعقار محل التقييم ، الجدول أدناه يوضح ذلك :

معدلات الأيجار السائدة في السوق - تالا مول

مساحة الوحدة م²	الإيجار السوقي (ريال/سنة)	الموقع وعوامل أخرى (%)	الإيجار السوقي بعد تسوية الموقع (ريال)	نسبة الترجيح (%) بعد الترجيح	قيمة المتر المربع
50-0	2,900	-5%	2,755	50%	1,378
200-51	2,400	-5%	2,280	50%	1,140
500-201	2,000	-5%	1,900	50%	950
1500-501	900	-5%	855	50%	428
أكثر من 1500	800	-5%	760	50%	380
Atm	40,000	-5%	38,000	50%	19,000
KISOK	20,000	-5%	19,000	50%	9,500
Food court	2,943	-5%	2,796	50%	1,398
supermarket	376	-5%	357	50%	178

معدلات الأيجار السائدة في السوق - ذا إيليت مول

مساحة الوحدة م²	الإيجار السوقي (ريال/سنة)	الموقع وعوامل أخرى (%)	الإيجار السوقي بعد تسوية الموقع (ريال)	نسبة الترجيح (%) بعد الترجيح	قيمة المتر المربع
50-0	2,204	0%	2,204	50%	1,102
200-51	1,824	0%	1,824	50%	912
500-201	1,520	0%	1,520	50%	760
1500-501	760	0%	760	50%	380
أكثر من 1500	608	0%	608	50%	304
Atm	35,000	0%	35,000	50%	17,500
KISOK	18,000	0%	18,000	50%	9,000
Food court	2,700	0%	2,700	50%	1,350
supermarket	350	0%	350	50%	175



الافتراضات الرئيسية في عملية التقييم - أسلوب الدخل - طريقة التدفقات النقدية المخصومة

مدخلات وافتراضات اسلوب الدخل طريقة التدفقات النقدية المستقبلية المخصومة

1.1 تحليل الدخل :

بمعاينة المول من الداخل تبين لنا بان العقار مؤجر بنسبة 98.37% من المساحات التجريبية . حسب البيان المرفق من العميل .

حسب المعلومات المقدمة من العميل، يلخص الجدول التالي المساحات القابلة للتأجير في العقار قيد التقييم.

1.2 اجمالي اليرادات:

اجمالي الاجارات التي يتم تحصيلها حسب العقد في تاريخ التقييم، او اجمالي اليرادات التي يتم افتراضها حسب السوق . تم تزويدنا بقائمة للإيجارات من العميل ولم يتم تزويدنا بأي بيانات خاصة بالنفقات التشغيلية والإدارية للمجمع ، وتم جمع البيانات الخاصة بالإيجارات والدخل حسب السوق .

1.3 النفقات الرأسمالية :

لم يتم تزويدنا بالمعلومات المتعلقة بالتكاليف الرأسمالية من قبل العميل .

وقدمنا بتحليل مستوى مخصصات النفقات الرأسمالية في العقارات المماثلة التي شاركنا في تقييمها . وقد افترضنا ان المالك الحصيف سوف يتحمل النفقات الرأسمالية للحفاظ على العقار بصورة جيدة والتخلص من الطاقة الانتاجية والحفاظ على المستأجرين ومن خلال المعاينة للعقار تبين لنا بأنه تم تجديده . وعليه لم يتم افتراض اي نفقات رأسمالية خلال كامل الفترة.

1.4 النفقات التشغيلية :

تم تزويدنا بالنفقات التشغيلية ، للمول التجاري ، وتمت مقارنتها بالسوق ونظراً لعدم وجود فروقات نسبية مقارنة بالسوق تم تطبيقها طيلة فترة الاستثمار

المساحات التجريبية

حسب المعلومات المقدمة من العميل، يلخص الجدول التالي المساحات القابلة للتأجير في العقار قيد التقييم.

مساحة الوحدة	اجمالي المساحة	النسبة
50-0	76	0.33%
200-51	3,011	13.25%
500-201	4,757	20.94%
1500-501	4,431	19.50%
أكثر من 1500	9,745	42.88%
Atm	4	0.02%
KISOK	324	1.42%
Food court	376	1.65%
22,724.05		100%

الإيرادات

يوضح الجدول التالي الإيرادات المتوقعة من تأجير الوحدات حسب الأسعار التجريبية المستخلصة من السوق

مساحة الوحدة	اجمالي المساحة	الإيجار السنوي	الإيجار السوقى	الإيجار السنوى
50-0	76	2,480	2,052	188,442
200-51	3,011	3,011	2,052	6,178,880
500-201	4,757	4,757	1,710	8,135,154
1500-501	4,431	4,431	808	3,578,033
أكثر من 1500	9,745	9,745	684	6,665,580
Atm	4	4	36,500	146,000
KISOK	324	324	18,500	5,984,750
Food court	376	376	2,748	1,033,184
22,724		1,404	2,748	31,910,022

الافتراضات الرئيسية في عملية التقييم - أسلوب الدخل - طريقة التدفقات النقدية المخصومة

1.13 القيمة النهائية (القيمة الاستردادية):

تم الوصول إليها باحتساب صافي الدخل التشغيلي نهاية فترة التأجير ، على معدل العائد على الاستثمار - معدل النمو ، بفرضية نمو العقار بشكل ثابت طيلة مدة الاستثمار.

1.14 فترة التنبؤ الصريحة (مدة الاستثمار):

مؤشر مدة الاستثمار تم تبعاً للأسلوب المستخدم في التقييم بشكل أساسي . التدفقات النقدية المستقبلية المخصومة ، حسب المعادلة أدناه مدة الاستثمار = العمر الفعلي - العمر الافتراضي - العمر السوقى .

1.15 جدول افتراضات مدخلات اسلوب الدخل طريقة التدفقات النقدية

توضيح	القيمة	البند
- علاوة المخاطر المنتظمة	37,293.0 2.59%	مساحة الأرض (متر مربع) نسبة التضخم (%)
معدل العائد الخالي من المخاطر	5.19%	نسبة عائدات السندات الحكومية لفترة 7 سنوات قادمة (Rf)
علاوة المخاطر الغير المنتظمة المتمثلة بنوعية الاستثمار العقار والتکاليف المتربعة على الصيانة والتشغيل	2.30%	علاوة المخاطر الخاصة بالعقار
بناء على العرض والطلب في المنطقة التي يقع فيها العقار	3.00%	مخاطر السوق
هي النسبة التي تقوم بتحويل التدفقات النقدية المستقبلية إلى قيمة حالية	13.08%	نسبة الخصم (%)
المسح السوقى	7.50%	نسبة العائد (%)
تكليف الصيانة والتشغيل مبلغ ثابت بناء على عقد سنوية طيبة فترة الاستثمار بمبلغ قدره 3,000,000 ريال سعودي سنويا	12.2-11.2-10.3-9.5-9.2%	تكليف التشغيل والصيانة للمعارض (%)
نسبة المستأجرين المنتعرين بالسداد والتي تواجه المنشآة طيلة فترة الاستثمار	0.00%	تكليف الائتمان للمعارض (%)
نسبة الشواغر للمعارض متغيرة سنوية نظراً للخطبة التنسوية الممنهجة لم المشروع المكان المول والذي سيسهم في زيادة نسبة الأشغال	10-25%	تكليف الشواغر للمعارض (%)

لم يتم احتساب أي نفقات ثابتة للعقار مثل التأمين وأية نفقات أخرى .

1.8 حواجز المستأجرين:

نظراً لظروف السوق الصعبة ، يلجأ بعض المستأجرين لطلب دعم لتخفييف أعباء الإيجار . لم يتم احتساب أي حواجز للمستأجرين وتم افتراض أن من يتحملها المستأجر .

1.9 الدين المشكوك في تحصيلها (خسائر الأئتمان):

وهو أن أي مالك قد يتکيد بعض الخسائر في الدخل بسبب الديون المعدومة . ووفقاً للبيانات المقدمة من العميل لم يتم تطبيق أي خسائر .

1.10 معدل النمو :

نظراً لعدم توفر معطيات ، سوقية ومؤشرات سابقة لعقارات مماثلة ونسبة النمو على مستوى العرض والطلب ، ولما كان من توفر نسبة التضخم كعلامة معلنة حسب بيانات البنك المركزي فـا قد تم احتساب معدل لكل سنة بمعلومية معدل التضخم لسنة سابقة لتقدير الفترات المستقبلية كما هو موضح بالجدول . وتم اعتماد نموذج جوردن للنمو اي ان العقار ينمو بشكل ثابت للابد .

1.11 معدل العائد على الاستثمار:

من خلال المسح السوقى للعقارات التي تم تقييمها من قبلنا في مدينة الدمام والاطلاع على تقارير صناديق الريت والمتشابهة للعقارات في قطاع التجزئة فإن معدل الرسمية للعقارات المتشابهة يتراوح بين 7% و 9% . وعليه تم تحديد معدل العائد 7.5% .

1.12 معدل الخصم :

فيما يخص معدل الخصم . وحسب الطرق المتبعه لاحتساب معدل الخصم المنصوص عليها في معايير التقييم الدولية . وكما تم دراسته في مناهج تقييم الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين تم الوصول إليه بالطريقة التراكمية كما هو موضح بالجدول أدناه والتي تعتمد على (نسبة التضخم المخاطر المنتظمة . معدل عائدات السنوات الحكومية للفترة . وعلاوة المخاطر الخاصة بالعقار مخاطر السوق .) - المصادر للبيانات (البنك المركزي - خدمات الدين - بيانات هيئة سوق المال لعقارات متشابهة تم الاستحواذ عليها) .

جدول ايرادات المول

البند	المساحة التجيرية (متر مربع)	سعر التأجير	إجمالي الدخل
إيرادات تأجير الوحدات	22,724.1	1,404.2	31,910,022.4

أسلوب الدخل - طريقة التدفقات النقدية المخصومة حسب السوق (فترة الاستيعاب)

الفترة	التدفقات النقدية - حسب السوق
مجمل الدخل المتوقع (GPI ريال)	31,910,022
تكاليف الائتمان والشواager (%)	10.0%
تكليف الائتمان والشواager (ريال)	3,191,002
إجمالي الدخل المتوقع (ريال)	32,438,133
المصاريف الرأسمالية- (%)	0.0%
المصاريف الرأسمالية (-CE ريال)	0
نسبة مصاريف التشغيل (%)	9.2%
المصاريف التشغيلية (OE ريال)	3,000,000
صافي الدخل التشغيلي (- NOI ريال)	29,438,133
القيمة النهائية	599,554,649
معامل القيمة الحالية	0.48
القيمة الحالية من صافي الدخل(ريال)	286,756,965
قيمة العقار (ريال)	15,921,401
قيمة العقار (ريال) (مقربة)	17,549,009
سعر المتر (ريال/م ²)	10,084

القيمة (ريال)	البند
376,080,000	قيمة العقار حسب السوق
376,080,000	القيمة السوقية للعقار

ملاحظة : اسلوب التكالفة طريقة الاحلال في التقييم اسلوب مساعد واسترشادي فقط لذا لم يتم ادراجهها كرأي ترجيحي للقيمة السوقية .

المبررات

- تم ترجيح القيمة السوقية للعقار حسب السوق . كون الانشطة التشغيلية المتاحة للمول وتأجيرها حسب السوق لاتشكل فوارق كبيرة بينها وبين العقد .
- عدم توفر بيانات كافية وعقود الصيانة والتشغيل للعقار حسب العقد . وذلك لتحري الدقة ودراسة النشاط التشغيلي للعقار وتطبيقه على جداول التدفقات النقدية .
- التجه العام للدولة والمتمثلة برؤية 2030 بانعاش قطاع السياحة والترفيه .
- التجه الاقليمي وزيادة الشركات العالمية لجعل من الرياض مركزا لها على المستوى الاقليمي . والذي سينعكس تواليا على انتعاش قطاع التجئة في المستقبل .
- العقار يقع بحي الملحق شمال الرياض . والذي يمثل نقطة جذب نظرا للملاءة الاتمانية العالية وتركز مناطق الاعمال فيها .
- ادراك الجمهور والتوجه العام لسكان المنطقة . نحو المولات والمناطق الترفيهية المماثلة .

النتائج والتوصيات :

- اعتمادا على نتائج البحث في المنطقة تعتبر المنطقة المحاطة بها ذات كثافة عالية . ووجود مخططات سكنية . الملاءة الاتمانية العالية للأفراد في المنطقة .
- العقار يقع بحي الملحق بشريان رئيسى ويحيى طريق الامير محمد بن سعد . النافذ لطريق الدائري الشمالي ويمثل نقطة جذب يوجد عدة انشطة حيوية تدعم موسم الرياض (بوليفارد وورلد . مركز الملك عبدالله المالي . وونترلاند) ويتوسط شريانين رئيسيين طريق الملك فهد وطريق تركي الاول .
- التجه العام للدولة في تحسين قطاع السياحة والفنادق وتطوير برامج ترفيهية جديدة ستتيح امكانية اشغال عالية .

التهديدات المحتملة :

- الاختلال في مستوى العرض والطلب .
- المحافظة على الصيانة الدورية والتطوير ما امكن لجعل العقار اكتر جاذبية ومردودية للمستثمر .
- تطوير واتاحة خدمات تخدم الميزة التنافسية لقطاع الترفيه وبما يتواءم مع الرؤية 2030.
- ارتفاع تكاليف التشغيل المستقبلية ومتطلبات معايير الجودة والاستدامة .
- توفر مساحات للتجزئة تحقق الكفاءة واعلى معايير الجودة في مواقع اخرى .
- ارتفاع اسعار التأجير مقارنة بالخدمات والأنشطة المتوفرة لدى المول مما يشكل حاجزا يحجم المستثمرين عن المخاطرة بالدخول في مشاريع مشابهة .
- قلة المساحات التأجيرية المستغلة والأنشطة الترفيهية والمجتمعية داخل المول .

تعتمد شركة فاليو إكسبرت على التقييم التالي كقيمة سوقية، تحت الشروط المحددة، وحسب الإفتراضات المذكورة ضمن هذا التقرير. هذا التقييم بناء على الدراسة المنجزة للسوق العقاري:

- القيمة السوقية للعقار باستخدام أسلوب الدخل طريقة التدفقات النقدية المستقبلية المخصومة بتاريخ 20/11/2023 هي:

376,080,000SR

(ثلاثمائة وستة وسبعون مليون وثمانون ألف ريال سعودي)

الاسم	الإسم	الإسم
الفئة العضوية	الفئة العضوية	الفئة العضوية
رقم العضوية	رقم العضوية	رقم العضوية
التوقيع	التوقيع	التوقيع
المشاركون في إعداد التقرير	سليمان العقيلي	علوش الدوسري
منتسب	منتسب	منتسب
1210003193	1210001658	1210001658
إعداد تقرير	معاين	دور
		

الاسم	الإسم	الإسم
التوقيع	التوقيع	التوقيع
المشاركون في إعداد التقرير	سليمان العقيلي	علوش الدوسري
منتسب	منتسب	منتسب
1210003193	1210001658	1210001658
إعداد تقرير	معاين	دور
		

الإسم	الإسم	الإسم
التوقيع	التوقيع	التوقيع
المشاركون في إعداد التقرير	سليمان العقيلي	علوش الدوسري
منتسب	منتسب	منتسب
1210003193	1210001658	1210001658
إعداد تقرير	معاين	دور
		

الإسم	الإسم	الإسم
التوقيع	التوقيع	التوقيع
المشاركون في إعداد التقرير	سليمان العقيلي	علوش الدوسري
منتسب	منتسب	منتسب
1210003193	1210001658	1210001658
إعداد تقرير	معاين	دور
		

المعايير العامة

RE 15

RE 16

RE 17

RE 18

RE 19

RE 20

RE 21

RE 22

المقيم ووضعه

- تم إعداد هذا التقرير من قبل شركة فاليو اكسبرت، وفريق العمل الذي لديها والذي يتمتع بأعلى درجات الكفاءة والحيادية اللازمة، ومستفيدين من الموارد المتاحة لنا والمتمثلة في كفاءة فريقنا الاستشاري الذي يضم في عدده نخبة من المستشارين المؤهلين بشهادات أكاديمية عليا وذات خبرات في مجال التقييم والاستشارات، وما يتوفّر لدى شركتنا من قاعدة معلومات تم بناؤها من خلال خبراتها التقييمية ومن خلال ما قامت به من جمع للبيانات والمعلومات والإحصائيات الصادرة عن الجهات الرسمية وغير الرسمية مما يعطي المقيمين سعة إدراك للقيام بمهامهم على أكمل وجه، هذا وتعمل الشركة على تحديد قاعدة معلوماتها بشكل مستمر.
- خبرتنا بأعمال التقييم والأستشارات تزيد عن الـ 15 سنة، وقمنا بتقديم أكثر من 20,000 تقرير تقييم خلال فترة عملنا.
- تشرفت شركة فاليو اكسبرت وممثليها من مقيمين ومساعدين قاموا بإجراء عملية التقييم دونما أي تحيز، كما إنهم يعملون بموضوعية ويتعاونون بالاستقلالية عن العميل وشركاته التابعة أو الأطراف التابعين له. وليس للشركة وممثليها أي مصلحة حالية أو مرتبة 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. وأنعاب المقيم مقابل عملية التقييم غير مشروطة على النتائج التي يتوصّل 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.

التأكيد على الالتزام بمعايير التقييم الدولية

تم تقييم العقار وفقاً لمعايير التقييم الدولية - IVS الصادرة عن مجلس معايير التقييم الدولية في عام 2022 وأنظمة ولوائح الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين بالمملكة العربية السعودية (تقييم). المنهجيات التي تتبعها الشركة في مجال التقييم والمبنية على أسس سليمة وثوابت متينة تتماشى مع المعايير المحلية والدولية المعتمد بها في هذا المجال خاصةً تطبيق معايير التقييم الدولية. تحدد هذه المعايير المتطلبات والاشتراطات الخاصة بإجراء أعمال التقييم، بما في ذلك تحديد شروط مهمة التقييم، وأسس القيمة، وأساليب وطرق التقييم، وإعداد التقارير . وهي مصممة بحيث تكون قابلة للتطبيق على أعمال التقييم الخاصة بجميع الأصول ولأي غرض من أغراض التقييم.

المعايير المهنية

نفذت مهمة التقييم هذه استناداً على معايير التقييم الدولية (IVS) الصادرة عن المجلس معايير التقييم الدولية (IVSC) في عام 2022 وأنظمة ولوائح الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين بالمملكة العربية السعودية (تقييم)، والإجراءات والقواعد المهنية المتعارف عليها في أعمال التقييم للأصول العقارية، والتي تقوم على التحليل والمقارنة والمعاينة المباشرة لكل عقار، والبحث قدر الإمكان عن المؤشرات والخصائص الإيجابية والسلبية للعقار محل التقييم.

الملاحق

III

IV

V

VI

IV

RE

16

17

18

19

20

RE

17

18

19

20

21

RE

18

19

20

21

22

RE

19

20

21

22

23

RE

20

21

22

23

24

RE

21

22

23

24

25

مصطلحات عامة في التقرير



للتقييم العقاري

تصف كلمة (يمكن) الإجراءات التي يقع على المقيم مسؤولية النظر فيها بعين الاعتبار وتنطلب الأمور الموصوفة بهذه الطريقة اهتمام المقيم وفهمه. حيث إن إمكانية تطبيق هذه الأمور في عملية التقييم تعتمد على ممارسة المقيم لحكمه وخبرته المهنية في الظروف التي تتماشى مع أهداف المعايير.

يمكن

تشير كلمة (يجب) إلى مسؤولية غير مشروطة، أي يجب على المقيم الوفاء بالمسؤوليات من هذا النوع في جميع الحالات والظروف التي ينطبق عليها الشرط.

يجب

تشير كلمة (المشارك) إلى المشاركين المعنيين وفقاً لأساس (أو أساس) القيمة المستخدمة في مهمة التقييم (انظر المعيار 104 أساس القيمة). وتنطلب الأساس المختلفة للقيمة من المقيمأخذ وجهات نظر مختلفة بعين الاعتبار مثل: وجهات نظر المشاركين في السوق مثل: القيمة السوقية، أو القيمة العادلة للمعايير الدولية للتقارير المالية أو مالك معين أو مشتر محتمل مثل: القيمة الاستثمارية.

المشارك

تشير كلمة (الغرض) إلى سبب أو أسباب إجراء التقييم. وتشمل الأغراض العامة (على سبيل المثال لا الحصر) أغراض التقارير المالية، والتقارير الضريبية، ودعم التقاضي، ودعم المعاملات، ودعم قرارات الإقراض المضمون.

الغرض

تشير إلى الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين (تقييم) هي الجهة المعنية بوضع الضوابط والمعايير اللازمة لتقدير العقارات، والمنشآت الاقتصادية، والمعدات، والمتلكات المنقولة ونحوها وذلك بموجب نظام المقيمين المعتمدين الصادر بالمرسوم الملكي رقم (٤٣) و تاريخ (١٤٣٣/٧/٩) وتحت مهنة التقييم، ورفع مستوى العاملين بها، ووضع القواعد العامة لكتساب عضوية الهيئة بمستوياتها المختلفة والحفظ عليها، وتوفير وسائل التطوير المستمر للرقاء بأعضائها إلى أفضل مستويات الممارسة والمعايير الدولية للمهنة، وتتمتع (الهيئة) بشخصية اعتبارية، غير هادفة للربح، ولها ميزانية مستقلة وتعمل تحت إشراف وزارة التجارة والاستثمار.

الأصل أو الأصول

تسهيل لعمليات قراءة المعايير ولتفادي التكرار يشير مصطلح (الأصل) و (الأصول) عموماً إلى البنود التي تكون محور مهمة التقييم. وما لم ينص خلاف ذلك في المعيار يمكن اعتبار هذه المصطلحات على أنها تعني وتشمل كلًّا من الكلمات التالية: (أصل، مجموعة أصول، التزام، مجموعة التزامات، أو مجموعة من الأصول والالتزامات).

العميل

تشير كلمة (العميل) إلى الشخص أو الأشخاص أو الجهة التي يتم إجراء التقييم لها. ويشمل ذلك: العملاء الخارجيين (أي عندما يكون المقيم متعاقد مع طرف ثالث)، وكذلك العملاء الداخليين (أي التقييمات المعدة لصاحب العمل).

الاختصاص القضائي

تشير كلمة (الاختصاص) إلى البيئة القانونية والتنظيمية التي يتم فيها تنفيذ عملية التقييم. ويشمل القوانين واللوائح التي تسنها الجهات الحكومية مثل: المقاطعة، والولاية، والبلدية، والقوانين التي تضعها بعض الجهات التنظيمية حسب غرض التقييم مثل: المصارف المركزية وهيئات تنظيم الأوراق المالية.

نظرة عامة على الاقتصاد والقطاع العقاري بالمملكة العربية السعودية

2020	2019	2018	2017	2016	2015	2014	2013	المؤشرات النقدية (متوسط)
3.4	-1.2	2.5	-0.8	2.1	2.3	2.9	3.9	الرقم القياسي لأسعار المستهلك
0.5%	1.8%	1.8%	2.5%	1.5%	0.8%	0.5%	0.3%	سعر الإقراض الأساسي لمؤسسة النقد
2.0%	2.0%	3.0%	2.0%	2.0%	2.0%	2.0%	2.0%	النسبة مئوية سنوية
مؤشرات التجارة الخارجية (مليار ريال)								
456.04	751.83	868.44	638.40	510.73	573.41	1067.09	1207.08	ال الصادرات النفطية
657.60	981.06	1103.95	831.98	688.53	763.26	1284.21	1409.63	إجمالي الصادرات السلعية
449.56	526.05	471.14	462.75	479.41	597.27	594.23	575.04	الواردات السلعية
208.04	455.01	632.81	369.23	209.12	166.00	689.98	834.59	الميزان التجاري السلعي
-42.71	143.36	269.89	39.24	-89.41	-212.71	276.59	507.91	ميزان الحساب الجاري
-1.63	4.82	9.15	1.52	-3.70	-8.67	9.75	18.14	(كنسبة من الناتج المحلي الإجمالي الاسمي)
2335.15	2516.34	2466.10	2338.58	2239.77	2586.77	2968.41	2861.88	صافي وضع الاستثمار الدولي
88.94	84.62	83.61	90.57	92.61	105.43	104.66	102.21	(كنسبة من الناتج المحلي الإجمالي الاسمي)
المؤشرات الاجتماعية والسكانية								
35.11	34.22	33.41	32.61	31.79	30.89	30.00	29.38	تعداد السكان (مليون نسمة)
12.63	12.00	12.70	12.80	11.60	11.50	11.70	11.70	معدل بطالة السعوديين (معدل البطالة بين السعوديين 15 سنة وأكبر نسبة مئوية)
74768.90	86901.95	88270.99	79177.33	76083.44	79425.50	94552.92	95300.01	متوسط دخل الفرد (ريال سعودي)

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

2020	2019	2018	2017	2016	2015	2014	2013	الناتج الإجمالي الاسمي
2,625	2,974	2,949	2,582	2,419	2,454	2,836	2,800	(مليار ريال سعودي)
-11.7	0.8	14.2	6.8	-1.4	-13.5	1.3	1.5	(نسبة التغير السنوي)
3.5	-2.1	2.5	-0.8	2.1	1.2	2.2	3.5	التضخم (نسبة التغير السنوي)
الناتج الإجمالي الفعلي (معدل التغير السنوي)								
-6.65	-3.65	3.13	-3.09	3.60	5.27	2.09	-1.63	القطاع النفطي (نسبة التغير السنوي)
-3.10	3.78	1.91	1.50	0.07	3.41	5.38	7.00	القطاع الخاص غير النفطي (نسبة التغير السنوي)
-0.49	2.20	2.86	0.71	0.58	2.72	3.67	5.09	القطاع الحكومي غير النفطي (نسبة التغير السنوي)
-4.11	0.33	2.43	-0.74	1.67	4.11	3.65	2.70	الناتج المحلي الإجمالي الحقيقي (نسبة التغير السنوي)
المؤشرات النفطية (متوسط)								
41.96	64.30	71.34	54.13	43.64	52.32	98.97	108.56	خام بربنت (دولار / برميل)
9.22	9.81	10.32	9.96	10.46	10.19	9.71	9.63	الإنتاج (مليون برميل / يوم)
مؤشرات الميزانية العامة (مليار ريال سعودي)								
781.83	926.85	905.61	691.51	519.46	612.69	1040.14	1152.61	الإيرادات للدولة
1075.73	1059.45	1079.47	930.00	830.51	1001.29	1140.60	994.73	المصروفات للدولة
-293.90	-132.60	-173.86	-238.49	-311.06	-388.60	-100.46	157.88	الفائض/العجز المالي
-11.19	-4.46	-5.89	-9.24	-12.86	-15.84	-3.54	5.64	(كنسبة من الناتج المحلي الإجمالي الاسمي)
853.52	677.93	559.98	443.25	316.58	142.26	44.26	60.12	الدين العام الإجمالي
32.51	22.80	18.99	17.17	13.09	5.80	1.56	2.15	(كنسبة من الناتج المحلي الإجمالي الاسمي)
436.57	529.25	562.37	641.38	730.58	1023.30	1378.95	1484.43	اجمالي ودائع الدولة لدى مؤسسة النقد (حساب جاري الدولة)
16.63	17.80	19.07	24.84	30.21	41.71	48.62	53.02	+ الاحتياطي العام
(كنسبة من الناتج المحلي الإجمالي الاسمي)								

رؤية المملكة 2030

بعد رعاية خادم الحرمين الشريفين حفظه الله، أطلقت رؤية المملكة 2030، وهي رؤية سمو ولي العهد لمستقبل هذا الوطن العظيم، والتي تسعى لاستثمار مكانتنا التي بناها الله بها، من موقع استراتيجي متميز، وقوة اقتصادية رائدة، وعمق عربي وإسلامي. حيث تولي القيادة لذلك كل الاهتمام، وتسرّح كل الإمكانيات لتحقيق الطموحات.

خلال السنوات الخمس الماضية، تم تحقيق عديد من الإنجازات، وتباور عدد من ممكّنات التحول، التي أسهمت في تحقيق نتائج ملموسة. على صعيد منظومة العمل الحكومي والاقتصاد والمجتمع، وأرسست أساس النجاح للمستقبل. لقد واجهنا عديداً من التحديات، واكتسبنا عديداً من الخبرات، التي عزّزت ثقتنا في تحقيق أهدافنا. وعملنا على زيادة فعالية الحكومة واستجابتها، من خلال الاستثمار في التحول الرقمي الحكومي، وخلقنا فرصاً للنمو والاستثمار، واستحدثنا عدداً من القطاعات الاقتصادية الجديدة، وفتحنا أبوابنا للعالم، ورفعنا مستوى جودة حياة المواطنين، وتمت كل تلك الإنجازات بأيدي أبناء هذا الوطن العظيم وبنياته.

تعتمد رؤية السعودية 2030 على مكانت قوة محورية

المملكة العربية السعودية هي أرض الحرمين الشريفين، أطهر بقاع الأرض وقبلة أكثر من مليار مسلم، مما يجعلها قلب العالمين العربي والإسلامي.

1

تطوع المملكة قوتها الاستثمارية لخلق اقتصاد أكثر تنوعاً واستدامة.

2

تسخر المملكة موقعها الاستراتيجي لتعزيز مكانتها كمحرك رئيس للتجارة الدولية ولربط القارات الثلاث: أفريقيا وأسيا وأوروبا.

3

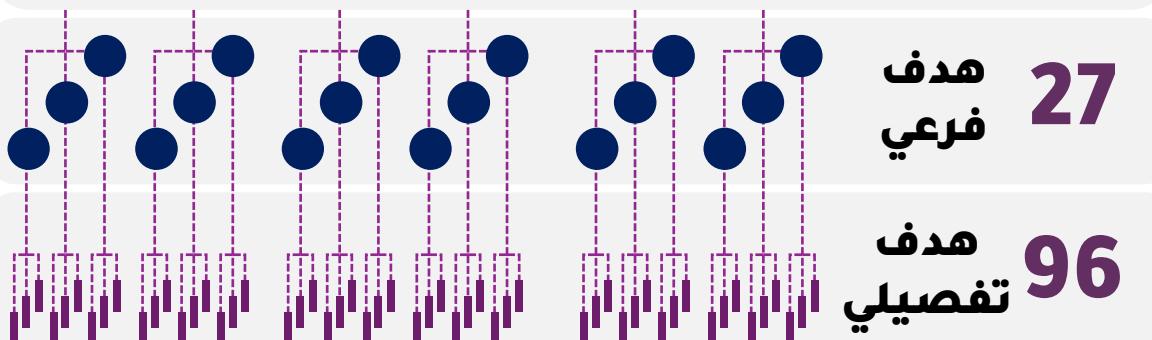
هيكلة الأهداف الإستراتيجية لرؤية 2030

أهداف عامة 6

- تعزيز فاعلية الحكومة
- تنمية وتنوع الاقتصاد والهوية الوطنية
- تمكين زراعة معدلات التوظيف
- تمكين حياة عامرة وصحية

هدف فرعى 27

هدف تفصيلي 96



برنامج تطوير
القطاع المالي



برنامج صندوق
الاستثمارات العامة



برنامج التخصيص



برنامج الإسكان



برنامج التحول
الوطني



برنامج تطوير الصناعة
الوطنية والخدمات



برنامج جودة
الحياة



برنامج خدمة
ضيوف الرحمن



برنامج تنمية
القدرات البشرية



مشروع نيوم

البند	المعلومات
تصنيف المشروع	منطقة خاصة
الاستخدام	متعدد الاستخدام
المطور	شركة نيوم
المالك	صندوق الإستثمارات العامة
إجمالي مساحة الأرض (كيلومتر مربع)	26.5 الف
الميزانية	1,700 مليون ريال
الموقع	شمال غرب المملكة العربية السعودية
التطوير	<ul style="list-style-type: none"> • بناء من الصفر • حلول عصرية • نظرة مستقبلية
الأنظمة والقوانين	سهولة البدء بالاعمال التجارية
الاقتصاد	متنوع

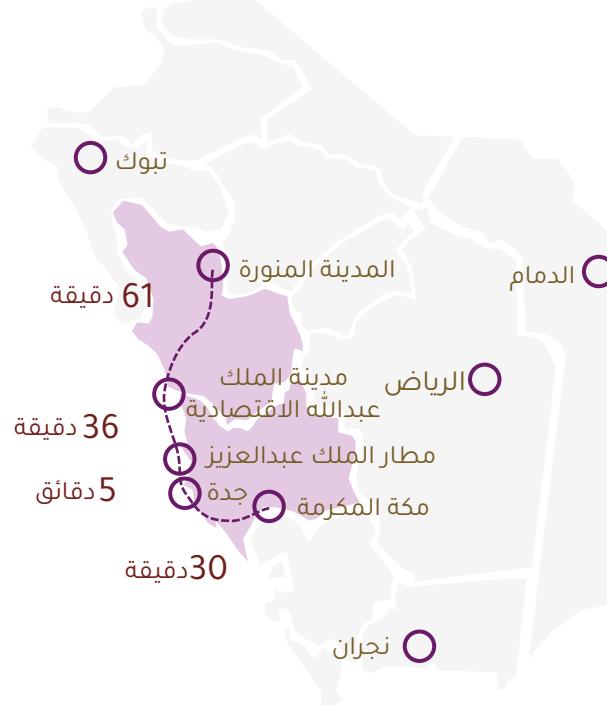
مشروع أمال

المعلومات	البند
سياحي	تصنيف المشروع
متعدد الإستخدام	الاستخدام
شركة أمال	المطور
صندوق الإستثمارات العامة	المالك
5.6	إجمالي مساحة الأرض (كيلومتر مربع)
7 بليون ريال	الميزانية



المعلومات	البند
سياحي ترفيهي	تصنيف المشروع
متعدد الإستخدام	الاستخدام
شركة البحر الأحمر للتطوير	المطور
صندوق الإستثمارات العامة	المالك
28,000	إجمالي مساحة الأرض (كيلومتر مربع)
14 بليون ريال	الميزانية





مسار قطار الحرمين

المعلومات
<ul style="list-style-type: none"> يمتد قطار الحرمين السريع لمسافة 450 كم. رابطا المسار الديني بين مدينة مكة المكرمة والمدينة المنورة مروراً بمدينة جدة.
<ul style="list-style-type: none"> للقطار خمس محطات: <ul style="list-style-type: none"> - محطة مكة المكرمة. - محطة جدة (السليمانية). - محطة مطار الملك عبد العزيز. - محطة مدينة الملك عبد الله. - محطة المدينة المنورة.
<ul style="list-style-type: none"> من المتوقع أن ينقل خط السكة الحديد حوالي 60 مليون مسافر سنويًا . على متن أسطول مكون من 35 قطاراً. يتألف كل منها من 417 مقعداً.



مشاريع ريادية

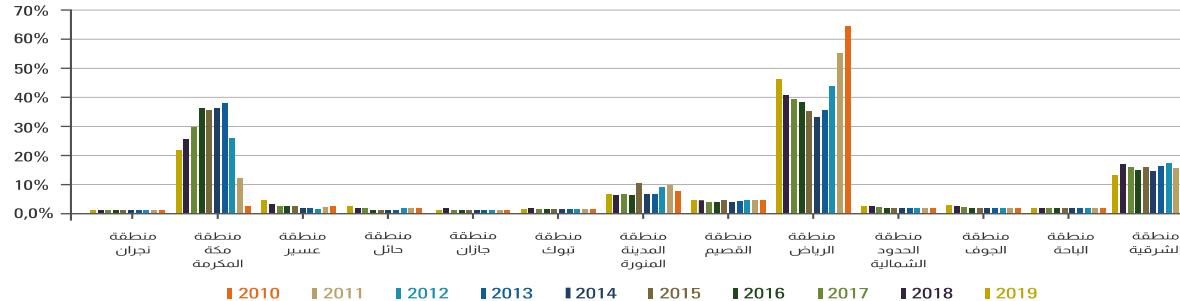
النقل العام

مترو الرياض

المعلومات
<ul style="list-style-type: none"> مترو الرياض هو نظام نقل سريع، وهو حالياً قيد الإنشاء وهو أحد أكبر مشاريع البنية التحتية في مدينة الرياض.
<ul style="list-style-type: none"> تم تصميم المترو كنظام مواصلات على مستوى عالمي، ويتضمن 756 عربة مترو و 85 محطة و 6 خطوط مترو وشبكة بطول 176 كم.
<ul style="list-style-type: none"> أدى بناء نظام المترو إلى عدد من عمليات إغلاق الطرق التي أثرت على حركة المرور في أجزاء مختلفة من المدينة.

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

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



ثالثاً: إجمالي المساحة المباعة بالسوق العقاري على مستوى المملكة:

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



أدى استمرار تنفيذ الأهداف الواردة في برنامج تحقيق الرؤية في مجال الإسكان الى تحقيق ارتفاع سريع في مستوى قروض العقاري الجديدة حتى عام 2020 نتيجة لذلك قفزت قروض العقاري السكني الجديدة التي قدمتها البنوك خلال الأربع سنوات من 60 % إلى 47 % في عام 2020 متباينة المستهدف بنسبة 8%.

إلغاء مفهوم إنتظار الدعم السكاني من 15 عام الى الإستحقاق الفوري عبر منصات رسمية وبالشراكة مع البنوك والجهات التمويلية، وفرت حلول سكنية تمويلية الى ما يقارب 840 ألف اسرة بينها 310 أسرة سكنت منازلها.

تفعيل الشراكة مع القطاع الخاص بتطوير أكثر من 141 الف وحدة سكنية وتعزيز الشراكة مع البنوك والجهات التمويلية بتقديد 424 ألف قرض عقاري مدعوم.

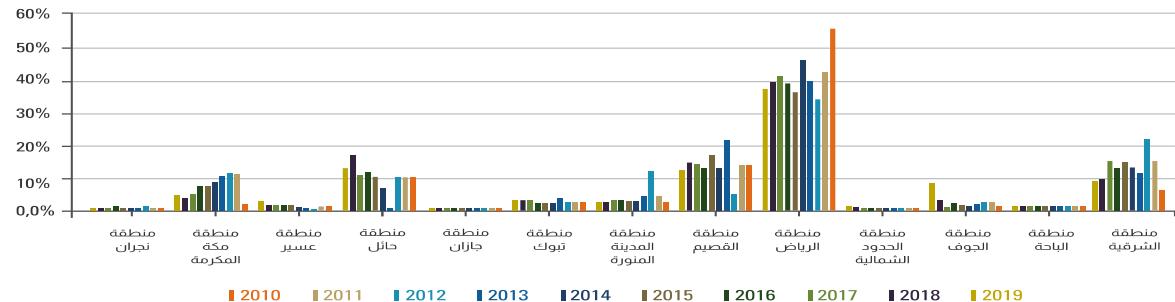
أولاً: إجمالي قيمة السوق العقاري على مستوى المملكة العربية السعودية

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



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

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



نظرة عامة على قطاع التجزئة بمدينة الرياض

قطاع التجزئة

- شكلت ضريبة القيمة المضافة VAT التي تم تنفيذها في بداية العام الماضي في المملكة العربية السعودية و مجلس التعاون لدول الخليج العربية بعض التحديات التي قد تؤثر على القدرة التنافسية. ومع ذلك، منذ إنشاء الهيئة العامة للترفيه (GAE) تهدف المملكة العربية السعودية إلى زيادة الإنفاق الأسري على الترفيه من النسبة الحالية التي تبلغ 2.9% إلى 6% بحلول عام 2030.
- حيث يواجه سوق البيع بالتجزئة في الرياض مبادرة إعلانات تاريخية وفتح بوابات دور السينما في أبريل 2018.
- وعلاوة على ذلك، سيجذب مشروع القدية في جنوب غرب الرياض الذي يمتد على مساحة تزيد عن 334 كيلومتر مربع 12 مليون زائر من رواد مراكز التسوق بحلول موعد اكتمال المرحلة الأولى المحدد في عام 2022.
- لوحظ دخول سلسلة هاير ماركت سبار الهولندية 2,900 متر مربع في مشروع بوابة الرياض حيث شغل مساحة تبلغ 16,000 متر مربع على طريق الملك فهد. في الآونة الأخيرة، تم إضافة مركز رادن بمساحة 15,613 متر مربع ومركز ميفيك (الضيافة) بمساحة 20,000 متر مربع وتركي سكوير بمساحة 3,000 متر مربع إلى مخزون التجزئة.

إجمالي المساحة القابلة للتجزئة (متر مربع)	اسم المشروع
10,792	ذا بارك
11,000	شرفات بارك
25,000	ذا زون
21,000	تال بلازا
8,000	تراس
34,000	مركز غرانطة
11,428	مركز ريف التجاري
136,000	الرياض وووك
13,400	شاندلير
36,286	نجد مول
51,557	شارع الجامعة
51,453	مول الخليج
133,876	العرب مول الرياض
72,000	رواق قرطبة
100,000	سيتي سنتر إشبيلية
14,050	أورا سنتر
22,929	الدرعية سيتي سنتر
400,000	الأفينوز
300,000	مول السعودية

العرض

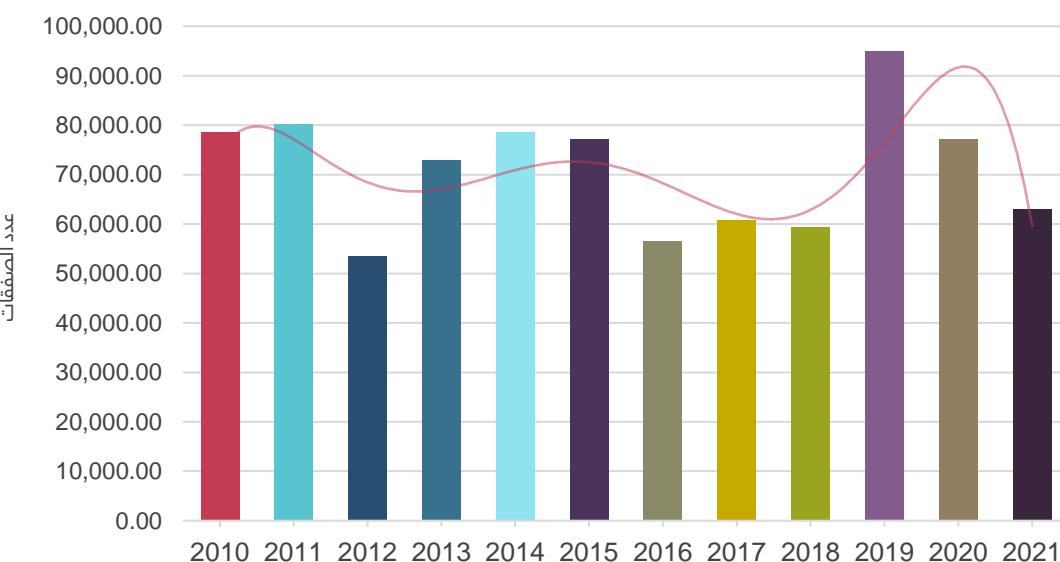
- شهد افتتاح مول (الرياض بارك) الضخم على مساحة 92,000 متر مربع خلال العام الماضي.
- استحوذ قطاع الأغذية والمشروبات على نصيب الأسد في أغلب المشاريع التجارية الجديدة. وكانت أعمال التطوير منصبه على المطاعم الفاخرة، حيث تركز أغلب هذه المشاريع في شمال العاصمة الرياض كما أصبحت مركزاً للمطاعم الفاخرة والراقية.
- يُعد (ذا ليفلز) و (فيرندا) من بعض الافتتاحات البارزة هذا العام، بينما يمثل مجمع مطعم (شاندلير) و (تراس) و (أورا) بعض عناوين مشروعات الأغذية والمشروبات الراقية المتrocبة على الطريق الدائري الشمالي.
- سيضيف مشروع (ذا زون) على شارع التخصصي 9 (شرفات بارك) على طريق أبي بكر الصديق مساحة قدرها 25,000 و 11,000 متر مربع على التوالي إلى إجمالي مخزون البيع التجزئة الذي يبلغ 3 مليون متر مربع. من المرجح أن يضيف مجمع الرياض برومیناد الذي يوجد بالقرب من جامعة الإمام مساحة قدرها 40,000 متر مربع إلى السوق مع حصة مناسبة من البيع التجزئة والترفيه.
- من المتوقع افتتاح مشروع توسيعة مركز غرانطة وهذا بارك الذي تتولى الشركة الموحدة للتطوير العقاري تنفيذه في الربع الأول من عام 2019 من خلال إضافة 34,000 و 10,792 متر مربع على التوالي.



RIYADH Province

منطقة الرياض

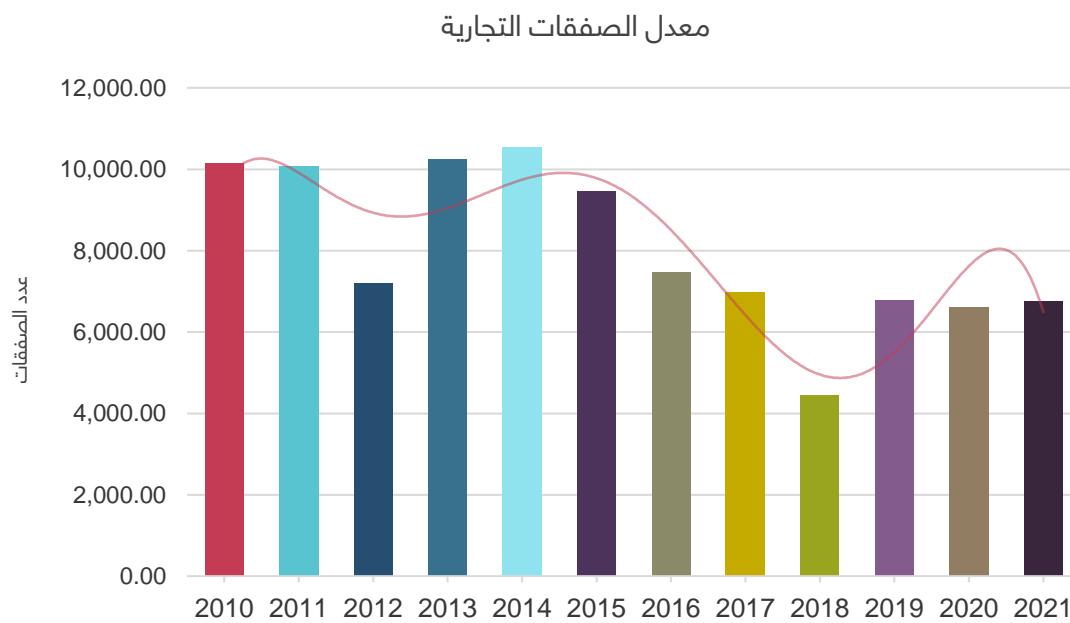
معدل الصدقات السكنية



معدل الصدقات السكنية خلال السنوات

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

* المصدر: وزارة العدل



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

* المصدر: وزارة العدل



الإنماء للاستثمار
alinma investment

رقم المشروع: 1001760/03
نوع التقرير : سردي - نهائي

Experts
VALUE
للتقدير العقاري

تقييم مركز تجاري (المكان مول)، حي الراجحي، بمدينة تبوك

إسم العميل: الإنماء للاستثمار

تاريخ التقرير: 2024/01/22

FAIR IS OUR VALUE
العدلُ قِيمتنا

VALUEXPERTS.net

REAL ESTATE **VALUATION**

الموقرين

الموضوع: تقييم مركز تجاري (المكان مول)، حي الراحي، بمدينة تبوك

بناءً على طلبكم بـ تقييم مركز تجاري (المكان مول)، حي الراحي، بمدينة تبوك، فقد قمنا بالكشف الفعلي على العقار، و معاينة ودراسة المستندات والخرائط الالزمه، وبعد إجراء دراسة المنطقة المحطة والمجاورة للعقار، نرفق طيه التقرير التالي الذي يوفر البيانات الالزمه ويبين الأسباب للوصول إلى القيمة السوقية.

إن الهدف من هذا التقرير هو تقدير القيمة السوقية، وكما هو عليه في وضعه الراهن بتاريخ 20/11/2023م، وأن الغاية من إصداره هو معرفة القيمة السوقية للعقار لغرض (تقييم دوري لصندوق (عام) ريت) والتقرير لاستعمال السادة / الأئمة للاستثمار.

العقار المقدر هو عبارة عن مركز تجاري (المكان مول)، حي الراحي، بمدينة تبوك مفصل معلوماته كالتالي:

نوع العقار	مساحة المبني (متر مربع)	مساحة الأرض (متر مربع)	رقم الصك	رقم القطعة
مركز تجاري	25,571	21,428.13	250109008541	5

- تم إحتساب المساحات المبنية حسب رخصة البناء المرفقة.

قائمة المحتويات

2	مقدمة
4	الملخص التنفيذي
5	نطاق العمل
10	مراحل منهجية العمل
13	فريق العمل
15	المعاينة وتحليل الموقع
26	منهجية أساليب التقييم
34	حساب القيمة
43	رأي القيمة
44	المعايير العامة
46	الملاحق
47	نظرة عامة على الاقتصاد والقطاع العقاري

Information

تقييم مركز تجاري، حي الراجحي، بمدينة تبوك

العميل (صاحب الطلب)	الانماء للاستثمار
المستفيد (مستخدم الطلب)	الانماء للاستثمار
الغرض من التقييم	تقييم دوري لصندوق (عام) الانماء للتجزئة (ريت)
العقار موضوع التقييم	مركز تجاري
عنوان العقار	المملكة العربية السعودية - مدينة الرياض
مساحة الأرض الإجمالية (حسب صك الملكية)	25,571 متر مربع
رقم الصك	250109008541
تاريخ الصك	1442-04-30 هـ
مساحة المباني الإجمالية (حسب رخصة البناء)	25,571 متر مربع
نوع الملكية	ملكية مطلقة
فرضية القيمة	الاستخدام الحالي
اساس القيمة	القيمة السوقية للعقار
معايير التقييم	معايير التقييم الدولية IVS الصادرة في 2022م
أسلوب التقييم	أسلوب التكلفة (طريقة الإحلال) - أسلوب الدخل - (طريقة التدفقات النقدية)
تاريخ المعاينة	2023/11/11
تاريخ التقييم	2023/11/20
تاريخ الاصدار	2024/01/22
القيمة السوقية	101,980,000 ريال سعودي

الملخص التنفيذي

معيار 400

مقدمة :

- تطبق المبادئ الواردة في المعايير العامة (101-105) على تقييمات المصالح العقارية . وينص هذا المعيار على المتطلبات الاصافية التي تطبق على تقييمات المصالح العقارية .

المصلحة العقارية :

هي الحق في ملكية الارض والمباني او السيطرة عليها او استغلالها او اشغالها . وتشمل المصلحة العقارية حيازة غير الرسمية للاراضي الجماعية او القبلية والمستوطنات العشوائية الحصرية ، والريفية او الاقتصادات الانتقالية ، والتي يمكن ان تأخذ شكل من اشكال الحيازة او الاشغال او حقوق الاستخدام .

تشمل ثلاثة انواع رئيسية :

- المصلحة العليا في اي مساحة ارض معينة . ويملك مالك هذه المصلحة حقا مطلقا في حيازة الارض واي مباني والسيطرة عليها بشكل دائم . وهنا فقط بأي مصالح دنيا واي قيود نظامية او غيرها من القيود السارية قانونيا .
- تمنح المصلحة الدنيا عادة للمالك حقوق الملكية والسيطرة الحصرية على مساحة ارض معينة او المباني لفترة محددة على سبيل المثال : وفقا لشروط عقد الاجار .
- حق استخدام الارض او المباني ، ولكن دون التمتع بحق الملكية او السيطرة الحصرية ، كحق المرور على ملكية الارض او استغلالها فقط في شاط محدد .

المصلحة المحددة في التقييم :

- المصلحة العليا في اي مساحة ارض معينة . ويملك مالك هذه المصلحة حقا مطلقا في حيازة الارض واي مباني والسيطرة عليها بشكل دائم .

إن بنود نطاق العمل تفني بالمتطلبات العامة بمعايير التقييم الدولية 2022 الصادرة من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين .

الإيضاح	بنود نطاق العمل
الانماء للاستثمار	اسم العميل
الانماء للاستثمار	مستخدم التقرير
مركز تجاري	الأصل موضوع التقييم
الريال السعودي (رس - SR) ، هو أساس العملة الرسمية المتبعة في هذا التقرير .	عملة التقييم
تقييم دوري لصندوق (عام) الانماء للتجزئة (ريت)	الغرض من التقييم
الاستخدام الحالي	فرضية القيمة (الاستخدام)
القيمة السوقية: هي المبلغ المقدر الذي ينبغي على أساسه مبادلة الأصول أو الالتزامات في تاريخ التقييم بين مشترٌ راغب وبائع راغب . وفي إطار معاملة علي أساس محابٍ بعد تسويق مناسب حيث يتصرف كل طرف من الأطراف على أساس من المعرفة والحساب دون قسر أو إجبار.	أساس القيمة
أسلوب الدخل - التدفقات النقدية	اسلوب التقييم
2023/11/11	تاريخ المعاينة
2023/11/20	تاريخ التقييم
2024/01/22	تاريخ الاصدار
أشتمل على البحث والتحليل لإعداد التقرير وفقاً للغرض المقصود بالتوافق مع معايير التقييم الدولية ، حيث تم فحص العقار من الداخل والخارج في يوم تاريخ معاينة العقار. وتم الحصول على كافة البيانات اللازمة لإعداد التقرير.	نطاق التقييم
<ul style="list-style-type: none"> • أعتمدنا في إعداد هذا التقرير على المعلومات والمستندات المقدمة من العميل (الصلك - رخصة البناء - بيان تحليل الاستثمار - بيان بالمساحات التجريبية) . • منصة ايجار (المؤشر العقاري لعمليات التأجير) ، عقارات صناديق الريت المتداولة (هيئة سوق المال - تداول) • المنصات الالكترونية للعروض والمؤشرات العقارية (منصة قارن - عقار ساس - هيئة العقار) • مكاتب العقار بالمنطقة المستهدفة، قاعدة البيانات الخاصة بشركة فاليو إكسبرت والتي يتم تحديدها بشكل مستمر. 	طبيعة و مصادر المعلومات

الإيضاح	بنود نطاق العمل
<p>المسح الميداني لمنطقة العقار محل التقييم والعقارات المشابهة لها . وعملنا على جمع البيانات وتحليلها للخروج بنتائج تخدم هذا التقرير والغرض المطلوب من أجله . اضافة الى دراسة ميدانية للطبيعة الجغرافية والخدمات المتوفرة في منطقة العقار والمناطق المحيطة بها يتم توضيحها بشكل مفصل في الدراسة الفنية .</p>	<p>نطاق البحث والاستقصاء</p>
<p>التقرير (مفصل) يحتوي على إيضاحات متكاملة لكافة أعمال التقييم بما تتضمنه من خطوات و بيانات و معلومات وحسابات وخلافه .</p>	<p>نوع التقرير</p>
<p>معايير التقييم الدولية IVS نسخة (2022) الصادرة من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين .</p>	<p>المعايير المتتبعة</p>
<p>صحة المعلومات والبيانات (صك الملكية ، رخصة البناء، مخطط البناء ، معلومات العميل) تم تزويدها بها من قبل العميل وقد تم افتراض صحتها . نوع الملكية للعقار ملكية خالية من الالتزامات حسب الفرضية المقدمة من العميل دون التأكد من حقيقتها .</p>	<p>الوصف القانوني لمالك العقار</p>

بنود نطاق العمل

الإيضاح

هذا التقرير مقدم للغرض الذي اعد من أجله فقط ولا يجوز استخدامه أو تداوله أو الاقتباس منه أو الإشارة إليه على أي حال من الأحوال لأي غرض آخر، وبناءً عليه لا تتحمل الشركة أو المقيم أي مسؤولية عن أي خسارة بتکدها أي طرف نتيجة إستخدام تقرير التقىم على نحو يخالف ما جاء من أحكام هذا البند . ويحفظ المقيم بجميع الحقوق الخاصة بإصدار تقرير التقىم . ولا يجوز إعادة إصدار هذا التقرير على أي نحو دون موافقة صريحة من الشركة.

القيود على الاستخدام أو التوزيع أو النشر

15

لا يجوز تقديم هذا التقرير لأي طرف آخر بخلاف هؤلاء المشار إليهم فيه دون موافقة صريحة من الشركة. ومن دواعي الحبطة والحزن أن تحفظ الشركة والمقيم بالحق في إدخال أي تعديلات وعمل أي مراجعة على التقىم أو دعم نتيجة التقىم في ظل ظروف محددة. تحفظ الشركة بالحق دون أي إلتزام بمراجعة حسابات التقىم وتعديل وتنقية نتائجه على ضوء معلومات كانت موجودة في تاريخ التقىم لكنها اتضحت له لاحقا.

لقد أعد هذا التقرير بناءً على طلب العميل ، وندرك لأجل هذا الأهمية القصوى عند صاحب الطلب في الحفاظ على معطيات ومخرجات هذا التقرير وكتمانها، ونحن متزمون بذلك ولن يتم استخدام المعلومات الخاصة بالعميل في غير هذا التقرير، وتعد معلوماته ملكاً خاصاً لصاحبها والمستخدمين المحددين في التقرير ولا يحق لأي طرف آخر الإطلاع عليها.

السرية وحفظ المعلومات

16

- هذه الوثيقة المعدة من قبل (شركة فاليو إكسبرت للتقدير العقاري) ملك لها ولا يجوز استغلالها في أغراض تناقض ماتم إعدادها له.

- ليس لدينا أي اهتمامات حالية أو مستقبلية بالعقار المستهدف.

- الأتعاب المتفق عليها لعمل هذا التقرير غير مرتبطة بالقيمة المقدرة للعقار.

إخلاء المسؤولية

17

- لم يطلب منا أي آراء مسبقة قبل التقىم وقد قمنا بأداء عملنا طبقاً لمعايير التقىم الدولية الصادرة من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين.

- قد تتغير النتائج التي توصلنا لها في حال تم تزويدنا بأي بيانات مؤثرة في القيمة أو نتمكن من الحصول عليها من مصادر موثوقة.

بنود نطاق العمل	الإيضاح
<p>الافتراضات العامة</p> <ul style="list-style-type: none"> - تم اعتماد على المستندات المرسلة من قبل العميل ، وتم افتراض صحتها . - تم التقييم على افتراض خلو العقار من أي تعديلات أو تداخل . - تم إعداد تقريرنا بأفتراض عدم وجود مواد خطيرة أو ملوثة في الموقع والتي تؤثر على القيمة بشكل كبير . - تم افتراض أن العقار يتواافق مع جميع متطلبات التخطيط والتقطيع النظامي . - أن موقع العقار ومساحته تم الأستدال عليه عن طريق الصك . - مسطحات البناء وعمر العقار للمبني تم الاستدلال عليه بواسطة رخصة البناء المرفقة من العميل . - المساحات التأجيرية للمبني وتقسيماتها للمبني تم الاستدلال حسب بيان الاكتسل المرفق من العميل . - تم الاطلاع المستندات والعقود المرفقة من العميل ولم يتم ادراجها في التقرير بناء على طلب العميل بفرض السرية. - لم يتم التتحقق عن أي مستند قانوني للعقار قيد التقييم والتي تتضمن التخطيط أو الملكية أو الرهن وبعض الأمور القانونية والتي بني عليها هذا التقرير أو جزء منه . وتم افتراض أن صك العقار صحيح وقابل للتداول وخالي من أي قيود أو شروط غير عادية أو أعباء أخرى وليس عليه أي دعاوى معلقة . - تم التقييم بناء على الظروف الاقتصادية والمعطيات الحالية بالسوق العقاري والعرض والطلب وبالتالي قد تتغير القيمة بناء على تغير هذه المعطيات . - لم يتوفّر لفريق التقييم إمكانية تقييم الموضع البيئي ، وعلى هذا نفترض إستثنائياً ان العقار موضع التقييم لا يحتوي على أي مواد خطيرة بيئياً . 	
<p>الافتراضات الخاصة</p> <ul style="list-style-type: none"> - نظراً لندرة المبيعات والمقارنات المشابهة كمبيعات للمول محل التقييم ولقلة البيانات الخاصة وصعوبة الحصول عليها لاستخدام اسلوب ونظراً ان العقار مدر للدخل فان اسلوب للوصول الى القيمة السوقية هو اسلوب الدخل طريقة التدفقات النقدية المستقبلية المخصومة . - تم الاطلاع على بيان الاكتسل المرفق من العميل والخاص بالايجارات للمبني ، ونظراً لأن معدل التشغيل منخفض تبعاً للعوائد التأجيرية والاياع بذلك لظروف تشغيلية او تطويرية تعيق من ارتفاع العوائد الاجارية . تم احتساب القيمة السوقية بأسلوب الدخل طريقة التدفقات النقدية المستقبلية المخصومة . حسب السوق 	

مراحل منهجية العمل



8



إعداد التقرير

7



مراجعة القيمة

6



تقدير القيمة

5



جمع البيانات

4



تطبيق طرق التقييم

3



تحليل البيانات

2



تحديد خصائص الأصل

1



معاينة الأصل

العمل على إعداد التقرير	مراجعة القيمة من قبل لجنة المراجعة المكونة من 2 خبراء آخرين يقومون بمراجعة المعلومات والتحليلات والإفتراضات التي توصل إليها المقيم.	تقدير القيمة بعد التوفيق بين نتائج طرق التقييم يتم تحديد نطاق توافق مع نطاق العمل.	بناءً على نوع العقار موضع التقييم يتم تحديد نطاق جمع البيانات في مدينة بيوك، وخصوصاً في المنطقة المحيطة بالعقار (منطقة هي الراجح).	بعد تقدير الخبراء لل استخدام الحالي من ناحية السوق والبيانات المتوفرة عنه تم الإستنتاج بأن أسلوب الدخل (طريقة التدفقات النقدية المخصومة) هي الأنسب مع مراعاة الفرض من التقييم.	تم تحليل البيانات المتوفرة في منطقة العقار والتي تم إستقصاؤها من مصادر رسمية (قاعدة بيانات وزارة العدل)، ومصادر غير رسمية مثل المكاتب العقارية التي تعمل في منطقة العقار.	من خلال المعاينة تبين أن الأصل موضع التقييم هو عبارة عن مركز تجاري .	تم إسلام صك الملكية من العميل والذي يوضح مساحة العقار. بعد ذلك تم الوقوف على العقار ومطابقة المعلومات الواردة من العميل بال الواقع.
-------------------------	---	--	--	--	---	--	---

مراحل منهجية العمل :

بنود مراحل العمل	الإيضاح	نطاق العمل	1
	الإجتماع بالعميل وتحديد نطاق العمل بما يتضمنه من غرض التقييم وأساس القيمة والأطراف المعنية و تاريخ التقييم وأى افتراضات خاصة أو هامة بما يتضمن وضوح التكليف والمخرجات المتوقعة منه.		
	معاينة العقار والتعارف على خصائصه ومواصفاته و مطابقة المستندات مع الواقع ، و تحليل موقع العقار والاستخدامات المحيطة بالعقار مع تحديد نطاق البحث الجغرافي والأنشطة المشاريع المناسبة.	المعاينة وتحليل الموقع	2
	القيام بجمع البيانات السوقية (الإيجارات والعوائد ونسب الأشغال ومصاريف الصيانة والتسيير) للعقارات المدرة للدخل ، والبحث أيضاً عن أسعار الأراضي المشابهة وتکاليف المقاولين وتحليل تلك البيانات للوصول الى معرفة بأنجاهات السوق السابقة والحالية والمؤشرات المستقبلية التي سيتم الاعتماد عليها عند تطبيق آلية التقييم .	جمع وتحليل البيانات	3
	بناء على نطاق العمل وتحليل السوق يتم تحديد طرق التقييم المناسبة و وضع كافة الافتراضات والمدخلات ل القيام بالحسابات المالية للوصول الى القيمة السوقية وفقا للطرق المختارة والموضحة في هذا بالقرير.	تطبيق طرق التقييم	4
	يتم التوفيق بين طرق التقييم المستخدمة للوصول إلى القيمة السوقية النهائية للعقار وفقاً لتقديرنا النهائي وحسب ما يتوفّر لدينا من مصادر معلومات يمكن الوثوق بها وتناسب مع العقار محل التقييم.	تقدير القيمة	5
	نعد التقرير وفقاً لنطاق العمل بحيث يتضمن البيانات و النتائج والمخرجات التي تم التوصل إليها من خلال مراحل العمل السابقة.	إعداد التقرير	6

فريق العمل



فاليو اكسبرت تتمتع بفريق عمل متميز ولديه التأهيل المهني والخبرة بأعمال التقييم وفريق العمل يضم مسجلين لدى الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين، ابرز عناصر فريق العمل:

<p>رقم العضوية 1210000027 فئة العضوية: زميل</p>	<p>سنوات خبرة بأعمال التقييم بكالوريوس هندسة في تخطيط مدن</p>	<p>15</p>	<p>م. علاء إبراهيم الثقفي المؤسس والرئيس التنفيذي</p> 
<p>رقم العضوية 1210000185 فئة العضوية: زميل</p>	<p>سنوات خبرة بأعمال التقييم بكالوريوس ادارة واقتصاد</p>	<p>9</p>	<p>أ . هشام صالح العقيل شريك - نائب الرئيس للتقدير العقاري</p> 
<p>رقم العضوية 1220000513 فئة العضوية: زميل</p>	<p>سنوات خبرة بأعمال التقييم دبلوم حاسب آلي</p>	<p>7</p>	<p>أ . عبدالرحمن عبدالله الوادعي مساعد مدير إدارة التقييم</p> 
<p>رقم العضوية 1220001030 فئة العضوية: زميل</p>	<p>سنوات خبرة بأعمال التقييم بكالوريوس ادارة اعمال وهندسة ميكانيكا - انتاج</p>	<p>9</p>	<p>م / محمد صالح ادریس مستشاري تقييم عقاري - شركات</p> 

DESCRIPTION

وصف العقار

of Property





العقارات قيد التقديم
النبق - تبوك

موقع العقار على مستوى مدينة تبوك

يقع العقار بمدينة تبوك، مقر إمارة منطقة تبوك وكبرى مدن شمال السعودية، وتحولها بعض من أهم الآثار في الجزيرة العربية. تعد منطقة تبوك البوابة الشمالية للجزيرة العربية، وطريقاً حيوياً للتجارة والحجاج والمعتمرين من خارج شبه الجزيرة العربية. وهي من المناطق الزراعية المهمة في المملكة.

تقع مدينة تبوك تحديداً على بعد سبع مئة كيلومتر شمال المدينة المنورة وعن محافظة خيبر خمس مئة كيلومتر.

نما القطاع التجاري في مدينة تبوك نمواً هائلاً خلال أقل من عشر سنوات، مواكباً النهضة التنموية التي حققتها المنطقة



على مستوى الاحياء

يقع العقار بحي الراجحي، ويحده من الجهة الشمالية حي مروج الامير. ومن الجهة الجنوبية حي عمر بن الخطاب. ومن الجهة الغربية حي الروضة. ومن الجهة الشرقية حي الفيصلية الشمالية. يقع حي مخطط الراجحي ضمن مجموعة من الطرق المهمة والحيوية على مستوى المدينة.



على مستوى الحي

يقع العقار قيد التقديم في حي الراحي. ويحده
شمالاً شارع عرض 20م، وجنوباً شارع عرض
20م، وشرقاً شارع عرض 100م، وغرباً شارع
عرض 25م.

العقار قيد التقديم

طريق الملك فهد

طريق الملك خالد

<https://goo.gl/maps/CGm11gXruQQJ7oGx7>

رابط موقع العقار

الوصف العام للأرض

العقار قيد التقييم عبارة عن أرض مبنية إجمالي مساحتها 21,428.13 متر مربع.

مميزات الموقع

الموقع: حيث يقع في حي الراجحي وهي منطقة ذات كثافة سكانية متوسطة، كما يقع العقار على طريق الملك خالد ويمكن الوصول للعقار من خلاله.

الخدمات: توفر الخدمات الرئيسية في المنطقة المحيطة بالعقار قيد التقييم.

نقط الجذب: قرب الموقع من نقاط الجذب الرئيسية (الأسواق والمرافق التجارية - الطرق الرئيسية والحيوية).

طبيعة الأرض: مستوية.

نظام البناء: تجاري.

العرض والطلب: حيث يقع العقار بحي الراجحي بمدينة تبوك والتي تعتبر من المدن الجاذبة للسياح لاعتدال جوها وجمال طبيعتها ووجود العديد من المناطق السياحية والتاريخية مما يزيد من الطلب على التجزئة فيها.

الإعلان عن مشروع نيوم بدعم مالي حوالي 500 مليار دولار سينعش المنطقة ويزيد من الكثافة السكانية وبالتالي سيرتفع الطلب على قطاع التجزئة.

الحدود والأضلاع:

يوضح الجدول التالي تفاصيل حدود وأطوال أضلاع العقار قيد التقييم:

الجهة	الحدود	بطول(م)	بعرض(م)	اسم الشارع	ملحوظة
شمالاً	شارع	96.5	20		
جنوباً	شارع	107	20		
شرقًا	شارع	250	100	طريق الملك خالد	
غرباً	شارع	197.58	25		
إجمالي المساحة					21,428.13 متر مربع



صورة جوية للموقع قيد التقييم

الوصف العام للمبني

المبني عبارة عن مركز تجاري (المكان مول) بإجمالي مساحة مبني 25,571 متر مربع مكون من دور أرضي وأدوار متكررة تحتوي على محلات وعارض ومكاتب ومناطق للترفيه ومطاعم.

العقار يقع في وسط مدينة تبوك وفي منطقة حيوية بالقرب من طريق الملك فهد الذي يعتبر الشريان الرئيسي للمدينة وتم افتتاحه رسمياً عام 2013م، ليعلن عن وجهة جديدة رائعة للتسوق والترفيه.

تفاصيل التشطيبات

الواجهات: واجهات مكسية بالكلادينج، والزجاج.

وحدات التهوية والتكييف: تكييف مركزي.

المرافق: مخارج طوارئ - طفایات حریق - مساجد

تفاصيل المبني

يوضح الجدول التالي تفاصيل مساحات البناء للعقار:



ال Benson	الاستخدام	ال Benson	ال Benson
1,980.9	مواقف	قبو	
11,508.0	تجاري	دور أرضي	
12,082.3	تجاري	أدوار متكررة	
الإجمالي			25,571



صورة داخلية للمركز التجاري



الوصف العام لعقود التأجير

المركز التجاري (المكان مول) يتكون من 120 متجر متعدد المستأجرين، لم يتم تزويدينا بنسخ أو صور لعقود الإيجار وحسب تعليمات العميل قد إعتمدنا على المعلومات الواردة بجدول الإيجار الذي تم تزويدينا به لغرض هذا التقىيم.
بناءً على المعلومات التي تم تزويدينا بها من قبل العميل، نفهم أنه في تاريخ التقىيم يبلغ إجمالي دخل العقار 878,044 ريال بما في ذلك رسوم الخدمات.

البيان	البند	م
محلي	نوع المركز التجاري	1
ب	تصنيف المركز	2
2016	تاريخ الإفتتاح	3
25,571	المساحة المبنية (متر مربع)	4
20,684.94	المساحة القابلة للتأجير (متر مربع)	5
2	عدد الأدوار	6
93	عدد المتاجر	7

المساحات التجارية وتقسيمها

%	المساحة التجارية (متر مربع)	القسم
0.37%	78	50-0
25.33%	5,330	200-51
10.62%	2,235	500-201
1.56%	328	1500-501
1.92%	404	Food court
12.06%	2,537	Sub Anchor
0.05%	11	Atm
47.24%	9,941	Anchor
0.85%	180	KISOK
100.00%		21,043.5

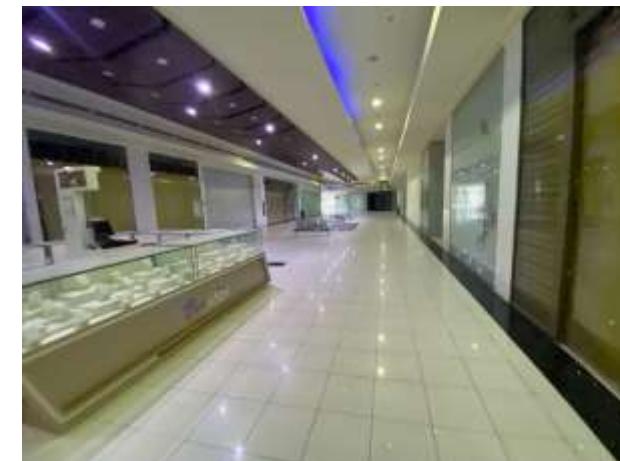
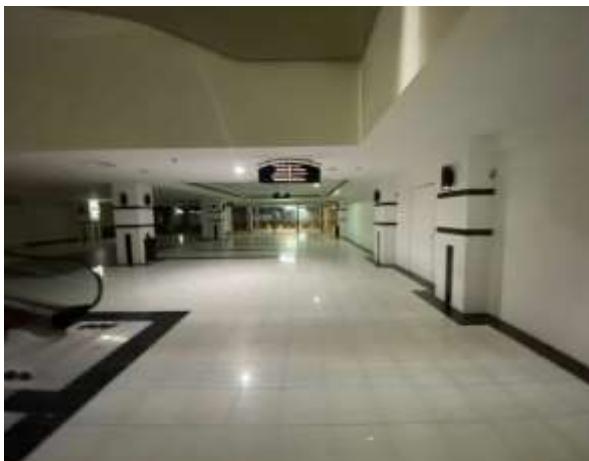
الخدمات المتوفرة في منطقة العقار

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

الوصف	المعلومات
عنوان العقار	تبوك - حي الراجحي
رقم المخطط	38/157
نوع العقار	مركز تجاري
رقم القطعة	من القطعة 107 إلى 123
مساحة الأرض (حسب صك الملكية)	21,428.13 م ²
رقم الصك	250109008541
تاريخ الصك	1442-04-30 هـ
مساحة المباني (حسب رخصة البناء)	25,571 م ²
رقم رخصة البناء	60273
تاريخ رخصة البناء	1435-04-04 هـ
نوع الملكية	ملكية مطلقة



صور العقار



صور العقار

منهجية أساليب التقييم حسب المعيار رقم (105)

الإسلوب	تستخدم لـ	تعريف الإسلوب
إسلوب السوق	الأرض والتجربة للمعارض	<p>يقدم هذا الإسلوب مؤشرات للقيمة عن طريق مقارنة الأصل الذي يتم تقييمه بأصول مطابقة أو مماثلة توفر معلومات عن أسعارها.</p> <p>وفقاً لهذا الإسلوب فإن الخطوة الأولى تمثل في دراسة أسعار المعاملات الخاصة بالأصول المطابقة أو المماثلة التي تمت مؤخراً في السوق، وإن كانت المعاملات التي تمت قليلة. من الأفضل أيضاً دراسة أسعار الأصول المطابقة أو المماثلة المدرجة أو المعروضة للبيع شريطة أن تكون هذه المعلومات واضحة وجرى تحليلها موضوعياً. ويجب تعديل المعلومات المتعلقة بأسعار تلك المعاملات لكي تبين الفروق في شروط وأحكام المعاملة الفعلية، وأساس القيمة والإفتراضات التي يتم إعتمادها في عملية التقييم التي يتم تنفيذها. كما يمكن ان توجد فروق في الخصائص القانونية والإقتصادية والمادية للأصول المعاملات الأخرى مقارنة بالأصل الذي يتم تقييمه.</p>

**استخدام هذه الطريقة
المنهجية:**

التطبيق:

- تعتمد هذه الطريقة أساساً على الأسعار المتداولة في السوق حالياً لبيع أو عروض عقارات أخرى (عقارات مقارنة مماثلة للعقار موضوع التقييم).
- حيث انه من المستحيل إيجاد عقارات مماثلين تماماً فيتم عمل التعديلات المناسبة على أسعار العقارات المقارنة بخصم قيمة البنود التي تمثل ميزة للعقار المقارن وإضافة البنود التي تمثل ميزة للعقار قيد التقييم.
- وبمقارنة الخواص الطبيعية والخدمات المجاورة للموقع (غير شاملة التطوير) بمثيلاتها بالموقع القريبة يتم تعديل سعر الأرض لنفس الاختلافات الجوهرية بين موقع التقييم والموقع القريبة.
- تحديد النطاق الجغرافي للعقارات المماثلة.
- تحديد الفترة الزمنية المناسبة وفقاً لمتغيرات السوق بما يعكس وضع السوق وقت التقييم.
- جمع بيانات المقارنات للعقارات المماثلة ضمن النطاق الجغرافي والاطار الزمني المحدد.
- إختبار كفاية المقارنات لعملية التقييم (إذا لم تتوفر مقارنات كافية يتم استبعاد طريقة التقييم).
- تطبيق التعديلات على العقارات المقارنة للوصول إلى قيمة العقار.

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

**استخدام هذه الطريقة
المنهجية:**

- إذا كانت هناك سوق رئيسية للأرض أو العقار محل التقييم، يفضل استخدام الأدلة والشواهد المتأتية من السوق أو المبيعات القابلة للمقارنة.
 - دراسة المواقف التي من المرجح أن تصدر عن الجهة التنظيمية في المنطقة والاستعانة بالأدلة والشواهد المتأتية من السوق للتحقق من إمكانية استخدام الأرض حسب المواقف التنظيمية.
 - دراسة موقع إفتراضي في نفس المنطقة له نفس الخصائص.
 - دراسة استخدام الخاص بموقع إفتراضي ما في منطقة أخرى.
- التطبيق:**
- تقدير قيمة الأرض.
 - تحديد التكلفة الحالية لإقامة المبني.
 - يجب خصم قيمة الإهلاك من التكلفة بناءً على ما تم تحديده في البند (2) لإجراء تسوية للتكاليف الجديدة المضافة على الحالة الراهنة.
 - القيمة السوقية = (1) + (2) - (3) أي قيمة الأرض زائد قيمة الإنشاءات الجديدة ناقصاً منها الإهلاك.

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

**استخدام هذه الطريقة
المنهجية:**

التطبيق:

- تعتمد هذه الطريقة على صافي الدخل الثابت للعقار وعلى نسبة المردود المالي - Capitalization Rate .
- يتم خصم اجمالي الصيانة والتشغيل من اجمالي الإيرادات للعقار المراد تقييمه .
- يتم البحث عن عقارات مدرة للدخل ومتباينة للعقارات المراد تقييمها .
- يتم تحديد نسبة المردود المالي - Capitalization Rate حسب اسعار السوق الحالية وحسب نوع العقار المراد تقييمه .
- تقدير التدفقات النقدية المستقبلية الناتجة عن دخل الأصل موضوع التقييم .
- تحديد معدل الخصم أو معدل العائد المطلوب .
- تحديد فترة الاحتفاظ بالأصل والقيمة النهائية .
- حساب القيمة الحالية للدخل المتوقع للأصل موضوع التقييم للوصول إلى القيمة الرأسمالية للعقار (بعد الأخذ بعين الاعتبار القيمة الزمنية للنقود) .

			
التكلفة	الدخل	السوق	أساليب التقييم
طريقة الإحلال	طريقة التدفقات النقدية المخصومة	المقارنات المشابهة	طرق التقييم المستخدمة
أسلوب مساند	تقدير القيمة السوقية للعقار حيث ان العقار مدر للدخل	تقدير قيمة الأرض والتأجير للمعارض	أسباب الاستخدام

ESTI MATED

VALUE



تقدير القيمة

بأسلوب التكلفة – طريقة الإحلال

يقدم أسلوب التكلفة مؤشراً للفيـمة باستخدام المبدأ الاقتصادي الذي ينص 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 الإزاعـج أو المخاطـر أو أي عوـامل أخرى متعلـقة.

الحسابات والمؤشرات الى القيمة بأسلوب التكافلة

أولاً: تقدير قيمة الأرض

صورة جوية للمقارنات



من أجل تقدير **القيمة السوقية للأرض**. تم تطبيق طريقة المقارنة لتحديد القيمة السوقية. وفيما يلي ملخص للعقارات المقارنة في المنطقة المحيطة بالعقار قيد التقييم:

الاستخدام	الحي	تاريخ المقارنة	نوع المقارنة	سعر المتر (ريال/م ²)	المساحة	المقارنة
تجاري	المهرجان	6/22/2023	عرض	3,200	1,235	1
تجاري	القادسية	6/22/2023	عرض	4,200	2,260	2
تجاري	مخطط الراجحي	6/22/2023	عرض	4,000.0	800.0	3

الحسابات والمؤشرات الى القيمة بإسلوب التكافلة

تقدير قيمة الأرض

بناء على ما سبق، يلخص الجدول التالي القيمة السوقية للأرض بإسلوب السوق - طريقة البيوع المشابهة:

القيمة السوقية (ريال / متر مربع)	القيمة السوقية - مقربة (ريال)	المساحة (متر مربع)	رقم القطعة
51,153,000.0	2,387.2	21,428.1	-

ملخص تقدير القيمة

تمثل مصفوفة التقييم العوامل الطبيعية والغير طبيعية لتحديد القيمة، وتمثل في عناصر الموقع وسهولة الوصول وشكل الأرض ووضع السوق.

تسوية حالة السوق			البند
مقارنة 3	مقارنة 2	مقارنة 1	سعر المتر (ريال / متر مربع)
4,000	4,200	3,200	ظروف السوق وشروط التمويل
0.0%	0.0%	0.0%	قيمة المتر المربع بعد تسوية حالة السوق
4,000	4,200	3,200	

البند	معلومات 1 مقارة 1	التسويات 1 للمقارنة 1	معلومات 2 مقارة 2	التسويات 2 للمقارنة 2	معلومات 3 مقارة 3	التسويات 3 للمقارنة 3
المساحة (متر مربع)	-20.4%	2,260.0	-15.9%	800.0	-23.4%	1,235.0
عدد الواجهات	5.0%	2.0	5.0%	1.0	7.5%	0.0%
سهولة الوصول	0.0%	سهيل	0.0%	سهيل	0.0%	طريق الملك خالد
الموقع	طريق الملك فهد	طريق الملك خالد	طريق الملك خالد	سهيل	0.0%	0.0%
عرض الشارع	100.0	100.0	100.0	100.0	0.0%	0.0%
الاستخدام	تجاري	تجاري	تجاري	تجاري	0.0%	0.0%
التفاوض	عرض	-10.0%	عرض	عرض	-10.0%	-10.0%
إجمالي التسويات (%)		-25.4%	-25.4%	-25.9%		
القيمة بعد التسويات (ريال / متر مربع)		2,387.2	3,322.2	2,966.0		
الترجيح		100.0%	0.0%	0.0%		
سعر المتر النهائي (ريال / متر مربع)		2,387.2				

عن طريق المسح السوقى ، والادلة للمشاريع المشابهة ، الجدول التالي يلخص التكاليف الغير مباشرة والتي ستضاف لاحقاً للتكاليف المباشرة التي تم الوصول اليها .

القيمة (ريال)	النسبة (%)	البند	م
36,987,740.0		تكاليف البناء (ريال)	1
554,816.1	1.5%	الرسوم المهنية	2
554,816.1	1.5%	شبكة المرافق	3
554,816.1	1.5%	تكاليف الإدارة	4
3,698,774.0	10.0%	ربح المقاول	5
5,548,161.0	15.0%	ربح المطور	6
47,899,123.3		الإجمالي	

تكاليف الانشاء الغير مباشرة

الحسابات والمؤشرات الى القيمة بأسلوب التكلفة – طريقة الاحلال

ثانياً: تقدير تكلفة المبني

معلومات المبني

الدور	الم	الاستخدام	مساحة البناء (متر مربع / الدور)	إجمالي مساحة البناء (متر مربع)	عدد الأدوار
قبو	1	مواقف	1,980.9	1,980.9	1.0
دور أرضي	2	تجاري	11,508.0	11,508.0	1.0
دور أول	3	تجاري	12,082.0	12,082.0	1.0
25,571					

القيمة السوقية بأسلوب التكلفة – طريقة الاحلال

حسب المعلومات المقدمة سابقاً، فقد تم استنتاج القيمة السوقية للعقار بطريقة التكلفة حسب الجدول المرفق :

القيمة (ريال)	البند	م
40.0	العمر الإقتصادي للمبني (سنة)	1
7.8	عمر العقار (سنة)	2
19.4%	نسبة التقادم المادي (%)	3
0%	نسبة التقادم الوظيفي (%)	4
0%	نسبة التقادم الخارجي (الاقتصادي) (%)	5
19.4%	نسبة التقادم الفعلية (%)	6
47,899,123.3	تكلفة البناء قبل خصم التقادم (ريال) (مقرية)	7
38,608,689.2	تكلفة البناء بعد خصم التقادم (ريال) (مقرية)	8
100%	نسبة الانجاز (%)	9
38,608,689.2	قيمة البناء المنجز (ريال)	10
51,153,000.0	قيمة الأرض (ريال) (مقرية)	11
89,761,689.2	إجمالي القيمة بأسلوب التكلفة (أرض + مبني) (ريال)	12

تكاليف الانشاء – المباشرة

تم الرجوع الى الدليل الإسترشادي الصادر من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين، والتي توضح مؤشرات تكاليف البناء للمبني حسب استخداماتها:

البند	إجمالي المساحة (متر مربع)	تكلفة البناء (ريال / متر مربع)	إجمالي التكاليف (ريال)
قبو	1,980.9	2,000.0	3,961,740.0
دور أرضي	11,508.0	1,400.0	16,111,200.0
دور أول	12,082.0	1,400.0	16,914,800.0
25,571			36,987,740.0
الإجمالي			1,446.5



ESTI
MATED

VALUE

تقدير القيمة

بإسلوب الدخل - طريقة التدفقات النقدية المخصومة

طريقة مالية لتقدير قيمة أصل مالي أو حقيقي ويتم استخلاص مؤشر القيمة من خلال حساب القيمة الحالية للتدفقات النقدية المستقبلية.

تتلخص المخاطر المتعلقة بالتقدير في النقاط التالية:



مخاطر عدم وجود عقود طويلة الأجل

مخاطر بيئية أو صحية

خاطر الاقتصاد الكلي

مخاطر التقادم وعدم الصيانة

مخاطر تغير السوق

مخاطر المنافسة

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

قد يكون مالك العقار مسؤولاً عن تكاليف إزالة أو تصحيح مواد خطيرة أو سامة معينة على أو في العقار لمعنى.

ن وجود تلك المواد أو إلخفاق في تصحيح أي تلوث تلك المواد بطريقة صحيحة.

قد يؤثر سلباً على قدرة المالك على بيع العقار أو على قتراض أموال باستخدام ذلك العقار على سبيل الضمان.

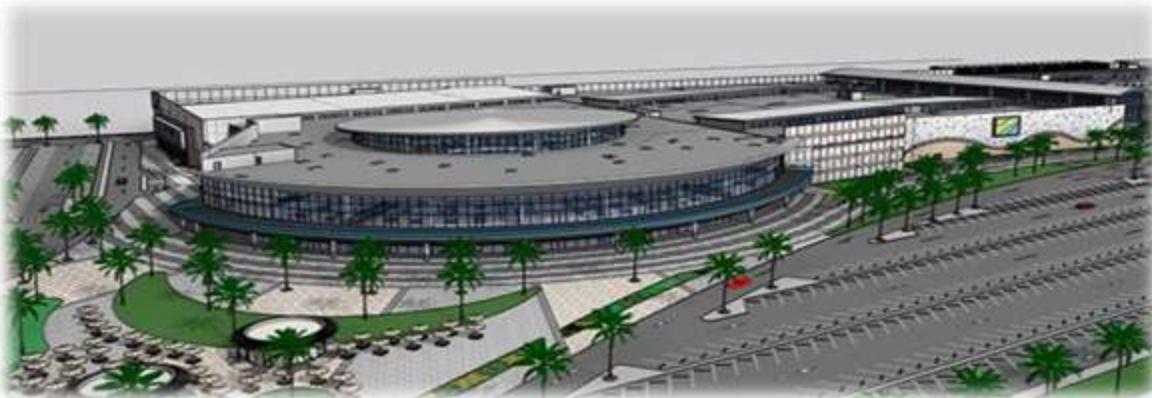
د تؤثر ظروف الاقتصاد على الدولة على قيمة أي سبائك مثل معدلات التضخم سبيولة ومعدلات الفائدة كالفيل التمويل والضرائب حركة العامة في أسواق سهم المحلية والعالمية. ث أن تغير هذه المؤشرات أحدها قد يؤثر بالسلب على قيمة العقار.

التجدد والتحسّن وإعادة تطوير المراكز التجارية بصورة مستمرة. من أجل الحفاظ على جاذبيتها واستمرار الطلب عليها من قبل المستاجرین والزوار، ونظراً لتطور سوق المراكز التجارية في المملكة فقد تغير طلبات المستاجرین والزوار باذواقهم وفضيلاتهم. وفي حالة عدم التجدد والتحسين مواكبة التغيرات في تفضيلات المستاجرین والزوار، فسوف يكون ذلك تأثير سلبي وجوهري.

قد تتعرض الإيرادات من تأجير المساحات التجارية للشركات العاملة في قطاع التجزئة في المملكة هو مجال شديد التنافس. ومن المتوقع لتلك المنافسة أن تزداد في المستقبل. ونتيجة لذلك قد يكون هناك صعوبات في مواكبة المنافسين. نظراً لسياسات تخفيض بدلات الإيجار بشكل كبير مما قد تؤثر سلباً على القاعدة ذات المذاخر.

بارك مول

البيان	البند
2008	سنة الافتتاح
إقليمي	مساحة البناء / متر مربع
	المساحة القابلة للتأجير / متر مربع
	الفئة
	معدل الاشغال
الإيجار السوقى (ريال/سنة)	مساحة الوحدة م²
1,760	متاجر عادية
2,750	متاجر وجبات سريعة
0	الترفيه
0	Sub Anchor
0	Atm
0	Anchor
0	اكشاك
0	متاجر عادية (قبو)
0	مخازن
9,000	KISOK



جاليري مول

البيان	البند
2005	سنة الافتتاح
إقليمي	مساحة البناء / متر مربع
	المساحة القابلة للتأجير / متر مربع
	الفئة
	معدل الاشغال
الإيجار السوقى (ريال/سنة)	مساحة الوحدة م²
1,150.00	متاجر عادية
1,100.00	متاجر وجبات سريعة
375.00	الترفيه
500.00	Sub Anchor
35,000.00	Atm
432.00	Anchor
3,428.00	اكشاك
1,150.00	متاجر عادية (قبو)
1,150.00	مخازن
9,000.00	KISOK



البحث الميداني

من أجل تقدير الإيرادات المتوقعة للعقار، تم تطبيق طريقة المقارنة لتحديد القيمة الإيجارية للخدمات الموجودة في المشروع المقترن. الجداول التالية توضح المقارنات ومواصفاتها:

معدلات الإيجار السائدة في السوق - جاليري مول	
مساحة الوحدة م²	الإيجار السوقى (ريال/سنة)
متاجر عادية	1,150.00
متاجر وجبات سريعة	1,100.00
الترفيه	375.00
Sub Anchor	500.00
Atm	35,000.00
Anchor	432.00
اكشان	3,428.00
متاجر عادية (قبو)	1,150.00
مخازن	1,150.00
KISOK	9,000.00

معدلات الإيجار السائدة في السوق - تبوك بارك	
مساحة الوحدة م²	الإيجار السوقى (ريال/سنة)
متاجر عادية	1,760
متاجر وجبات سريعة	2,750
KISOK	9,000



الافتراضات الرئيسية في عملية التقييم - أسلوب الدخل - طريقة التدفقات النقدية المخصومة

مدخلات وافتراضات اسلوب الدخل طريقة التدفقات النقدية المستقبلية المخصومة

1.1 تحليل الدخل :

بمحاينة المول من الداخل تبين لنا بان العقار مؤجر بنسبة 3.02% من المساحات التجيرية ، حسب البيان المرفق من العميل .

1.2 اجمالي الابارات:

اجمالي الابارات التي يتم تحصيلها حسب العقد في تاريخ التقييم ، او اجمالي الابارات التي يتم افتراضها حسب السوق . تم تزويدنا بقائمة للايجارات من العميل ولم يتم تزويدنا باي بيانات خاصة بالنفقات التشغيلية والادارية للمجمع . وتم جمع البيانات الخاصة بالابارات والدخل حسب السوق .

1.3 النفقات الرأسمالية :

لم يتم تزويدنا بالمعلومات المتعلقة بالتكاليف الرأسمالية من قبل العميل .

وقدمنا بتحليل مستوى مخصصات النفقات الرأسمالية في العقارات المماثلة التي شاركنا في تقييمها . وقد افترضنا ان المالك الحصيف سوف يتحمل النفقات الرأسمالية لحفظ على العقار بصورة جيدة والتحسين من الطاقة الانتاجية والحفاظ على المستأجرين ومن خلال المعاينة للعقار تبين لنا بأنه تم تجديده . وعليه لم يتم افتراض اي نفقات رأسمالية خلال كامل الفترة.

1.4 النفقات التشغيلية :

تم تزويدنا بالنفقات التشغيلية ، للمول التجاري . وتمت مقارنتها بالسوقى ونظراً لعدم وجود فروقات نسبة مقارنة بالسوق تم تطبيقها طيلة فترة الاستثمار

المساحات التجيرية

حسب المعلومات المقدمة من العميل، يلخص الجدول التالي المساحات القابلة للتأجير في العقار قيد التقييم.

فئة الوحدة	المساحة التجيرية (متر مربع)	النسبة %
50-0	78	0.37%
200-51	5,330	25.33%
500-201	2,235	10.62%
1500-501	328	1.56%
Food court	404	1.92%
Sub Anchor	2,537	12.06%
Atm	11	0.05%
Anchor	9,941	47.24%
KISOK	180	0.85%
21,043.5		100.00%

الإيرادات

يوضح الجدول التالي الإيرادات المتوقعة من تأجير الوحدات حسب الأسعار التجيرية المستخلصة من السوق:

الاستخدام	القيمة (ريال)	سعر المتر (ريال / متر مربع)	المساحة التجيرية (متر مربع)
50-0	78	1,640	127,951.2
200-51	5,330	1,367	7,286,110.0
500-201	2,235	1,094	2,444,196.0
1500-501	328	875	286,960.6
Food court	404	2,200	888,800.0
Sub Anchor	2,537	500	1,268,500.0
Atm	11	35,000	385,000.0
Anchor	9,941	432	4,294,512.0
KISOK	180	9,000	1,615,500.0
21,043.5		883.8	18,597,529.8

الافتراضات الرئيسية في عملية التقييم - أسلوب الدخل - طريقة التدفقات النقدية المخصومة

1.13 القيمة النهائية (القيمة الاستردادية):

تم الوصول اليها باحتساب صافي الدخل التشغيلي نهاية فترة التأجير ، على معدل العائد على الاستثمار - معدل النمو ، بفرضية نمو العقار بشكل ثابت طيلة مدة الاستثمار.

1.14 فترة التنبؤ الصريحة (مدة الاستثمار):

مؤشر مدة الاستثمار تم تبعاً للأسلوب المستخدم في التقييم بشكل أساسي ، التدفقات النقدية المستقبلية المخصومة ، حسب المعادلة امدة الاستثمار = العمر الفعلي - العمر الافتراضي - العمر السوقى .

1.15 جدول افتراضات مدخلات اسلوب الدخل طريقة التدفقات النقدية

القيمة	البند	توضيح
21,428	مساحة الأرض (متر مربع)	-
2.59%	نسبة التضخم (%)	علاوة المخاطر المنتظمة
5.19%	نسبة عائدات السندات الحكومية لفترة 10 سنوات قادمة (RF)	معدل العائد الخالي من المخاطر
4.00%	علاوة المخاطر الخاصة بالعقار	علاوة المخاطر الغير المنتظمة المتتمثلة بنوعية الاستثمار العقاري والتكاليف المرتبطة على الصيانة والتشغيل
3.00%	مخاطر السوق	بناء على العرض والطلب في المنطقة التي يقع فيها العقار المراد تقديره
14.78%	نسبة الخصم (%)	هي النسبة التي تقوم بتحويل التدفقات النقدية المستقبلية الى قيمة حالية
9.00%	نسبة العائد (%)	المسح السوقى
25.00%	تكاليف التشغيل والصيانة للمعارض (%)	تكاليف متربعة على صيانة وتشغيل العقار طيلة الفترة
0.00%	تكاليف الائتمان للمعارض (%)	نسبة المستأجرين المتعثرين بالسداد والتي تواجه المنشآة طيلة فترة الاستثمار
20%-95.4%	تكاليف الشواغر للمعارض (%)	نسبة الشواغر للعقارات حسب السائد في السوق باعتبار المبني في بداية فترة التشغيل وتستقر في الفترة الأخيرة كمتوسط سائد حسب السوق

1.7 النفقات الثابتة:

لم يتم احتساب اي نفقات ثابتة للعقار مثل التأمين وأية نفقات اخرى .

1.8 حواجز المستأجرين:

نظراً لظروف السوق الصعبة ، يلجأ بعض المستأجرين لطلب دعم لتخفيض أعباء الاجار . لم يتم احتساب اي
حواجز للمستأجرين وتم افتراض ان من يتحملها المستأجر .

1.9 الديون المشكوك في تحصيلها (خسائر الأئتمان):

وهو ان اي مالك قد يتذبذب بعض الخسائر في الدخل بسبب الديون المعدومة . ووفقاً للبيانات المقدمة من
العميل لم يتم تطبيق اي خسائر .

1.10 معدل النمو :

نظراً لعدم توفر معطيات ، سوقية ومؤشرات سابقة لعقارات مماثلة ونسبة النمو على مستوى العرض
والطلب . ولما كان من توفر نسبة التضخم كعلومة معلنة حسب بيانات البنك المركزي فاً قد تم احتساب
معدل لكل سنة بمعلومية معدل التضخم لسنة سابقة لتقدير الفترات المستقبلية كماً هو موضح بالجدول
. وتم اعتماد نموذج جوردن للنمو اي ان العقار ينمو بشكل ثابت للابد .

1.11 معدل العائد على الاستثمار:

من خلال المسح السلوكي للعقارات التي تم تقييمها من قبلنا في مدينة الدمام والاطلاع على تقارير صناديق
الريت والمتشابهة للعقارات في قطاع التجزئة فإن معدل الرسمية للعقارات المتشابهة يتراوح بين 7% و 9%
وعليه تم تحديد معدل العائد 9% .

1.12 معدل الخصم :

فيما يخص معدل الخصم ، وحسب الطرق المتبعة لاحتساب معدل الخصم المنصوص عليها في معايير
التقييم الدولية ، وكما تم دراسته في مناهج تقييم الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين تم الوصول اليه
بالطريقة التراكمية كما هو موضح بالجدول أدناه والتي تعتمد على (نسبة التضخم المخاطر المنتظمة ، معدل
عائدات السنوات الحكومية للفترة ، وعلاوة المخاطر الخاصة بالعقار ، مخاطر السوق .) - المصدر للبيانات
(البنك المركزي - خدمات الدين - بيانات هيئة سوق المال لعقارات مشابهة تم الاستحواذ عليها) .

جدول ايرادات المول

البند	المساحة التأجيرية (متر مربع)	سعر التأجير	إجمالي الدخل
إيرادات تأجير الوحدات	21,043.5	883.8	18,597,529.8

أسلوب الدخل - طريقة التدفقات النقدية المخصومة حسب السوق (فترة الاستيعاب)

الفترة	التدفقات النقدية - حسب السوق
مجمل الدخل المتوقع - (GPI ريال)	18,597,530
تكاليف الائتمان والشواخر (%)	30.0%
تكاليف الائتمان والشواخر (ريال)	5,579,259
إجمالي الدخل المتوقع (ريال)	14,704,137
المصاريف الرأسمالية-(CE %)	0.0%
المصاريف الرأسمالية (CE ريال)	0
نسبة مصاريف التشغيل (%)	20.0%
المصاريف التشغيلية - (OPE ريال)	2,936,148
صافي الدخل التشغيلي - (NOI ريال)	11,767,989
القيمة النهائية	183,587,979
معامل القيمة الحالية	0.44
القيمة الحالية من صافي الدخل(ريال)	80,287,312
قيمة العقار (ريال)	5,907,057
قيمة العقار (ريال) (مقرية)	5,678,270
سعر المتر (ريال /م2)	101,980,768
	101,980,000
	4.759

البند	قيمة العقار حسب السوق
	القيمة السوقية للعقار
القيمة (ريال)	101,980,000
	101,980,000

ملاحظة : اسلوب التكالفة طريقة الاحلال في التقييم اسلوب مساعد واسترشادي فقط لذا لم يتم ادراي كراي ترجيحي للقيمة السوقية .

المبررات

- تم ترجيح القيمة السوقية للعقار حسب السوق ، كون الشاغر للعقار حسب الواقع والبيان التاجيري عالي مقارنة بالسوق .
- التوجه العام للدولة والمتمثلة برؤية 2030 بانعاش قطاع السياحة والترفيه .
- التوجه الاقليمي وزيادة الشركات العالمية لتجعل من المملكة العربية السعودية مركزاً لها على المستوى الاقليمي ، والذي سينعكس تواياها على انتعاش قطاع التجئة في المستقبل .
- العقار يقع بحي الراجحي بتبوك ، بطريق الملك خالد بوسط مدينة تبوك جغرافياً .
- ادران الجمهور والتوجه العام لسكان المنطقة ، نحو المولات والمناطق الترفيهية المماثلة .

النتائج والتوصيات :

- اعتماداً على نتائج البحث في المنطقة تعتبر المنطقة المحيطة بها ذات كثافة عالية ، ووجود مخططات سكنية ، الملاعة الاتمانية العالية للافراد في المنطقة .
- العقار يقع بحي الراجحي بتبوك بشريان رئيسي وحيوي من الشمال الى الجنوب طريق الملك خالد النافذ لطريق الملك فهد من الشمال ويمثل نقطة جذب بوجود موقع حيوية (الرئاسة العامة للبحوث العلمية والافتاء ، الادارة العامة للتربية والتعليم بتبوك ، صندوق التنمية العقاري ، سوق تبوك المركزي) .
- التوجه العام للدولة في تحسين قطاع السياحة والترفيه وتطوير برامج ترفيهية جديدة ستتيح امكانية اشغال عالية.

التهديدات المحتملة :

- الاختلال في مستوى العرض والطلب .
- المحافظة على الصيانة الدورية والتطوير ما امكن لجعل العقار اكتر جاذبية ومردودية للمستثمر .
- تطوير واتاحة خدمات تخدم الميزة التنافسية لقطاع الترفيه وبما يتواءم مع الرؤية 2030.
- ارتفاع تكاليف التشغيل المستقبلية ومتطلبات معايير الجودة والاستدامة .
- توفر مساحات للتجزئة تحقق الكفاءة واعلى معايير الجودة في مواقع اخرى .
- ارتفاع اسعار التأجير مقارنة بالخدمات والأنشطة المتوفرة لدى المول مما يشكل حاجزا يحجم المستثمرين عن المخاطرة بالدخول في مشاريع مشابهة .
- قلة المساحات التأجيرية المستغلة والأنشطة الترفيهية والمجتمعية داخل المول .

تعتمد شركة فاليو إكسبرت على التقييم التالي كقيمة سوقية، تحت الشروط المحددة، وحسب الإفتراضات المذكورة ضمن هذا التقرير. هذا التقييم بناء على الدراسة المنجزة للسوق العقاري:

- القيمة السوقية للعقار باستخدام أسلوب الدخل طريقة التدفقات النقدية المستقبلية المخصومة بتاريخ 20/11/2023 هي:

101,980,000 SR

(فقط مائة وواحد مليون وتسعمائة وثمانون الف ريال سعودي)

ختم الشركة



1010469884	سجل تجاري
744/18/323	رقم الترخيص
هـ 1438/07/08	تاريخ الترخيص

معتمد التقييم

هشام العقيل	محمد ادريس
زميل	زميل
1210000185	1220001030

الإسم فئة العضوية رقم العضوية

التوقيع

المشاركون في إعداد التقرير

سليمان الشمري	منتب
1210003193	1210001317
إعداد تقرير	معاين

التوقيع	الدور

المعايير العامة

RE 15

RE 16

RE 17

RE 18

RE 19

RE 20

RE 21

IV
Christus V -
auspredigt

numenat/
numenen -
menrecht

salon

Leiden

المقيم ووضعه

- تم إعداد هذا التقرير من قبل شركة فاليو اكسبرت، وفريق العمل الذي لديها والذي يتمتع بأعلى درجات الكفاءة والحيادية اللازمة، ومستفيدين من الموارد المتاحة لنا والمتمثلة في كفاءة فريقنا الاستشاري الذي يضم في عدده نخبة من المستشارين المؤهلين بشهادات أكاديمية عليا وذات خبرات في مجال التقييم والاستشارات، وما يتوفّر لدى شركتنا من قاعدة معلومات تم بناؤها من خلال خبراتها التقييمية ومن خلال ما قامت به من جمع لبيانات والمعلومات والإحصائيات الصادرة عن الجهات الرسمية وغير الرسمية مما يعطي المقيمين سعة إدراك للقيام بمهامهم على أكمل وجه، هذا و تعمل الشركة على تحديث قاعدة معلوماتها بشكل مستمر.
- خبرتنا بأعمال التقييم والاستشارات تزيد عن ١٥ سنة، وقمنا بتقييم أكثر من 20,000 تقرير تقييم خلال فترة عملنا.
- تشرفت شركة فاليو اكسبرت وممثليها من مقيمين و مساعدين قاموا بإجراء عملية التقييم دونما أي تحيز، كما إنهم يعملون بموضوعية ويتمتعون بالاستقلالية عن العميل وشركاته التابعة أو الأطراف التابعين له. وليس للشركة وممثليها أي مصلحة حالية أو مرتبطة لدى العميل أو أي من شركاته التابعة أو الأطراف التابعين له، كما أنه ليس من بين هؤلاء العاملين ببواطن الأمور لدى العميل أو هؤلاء الذين لديهم علاقات داخلية أو ارتباطات مع العميل وشركاته التابعة أو الأطراف التابعين له.
- وأنتعاب المقيم مقابل عملية التقييم غير مشروطة على النتائج التي يتوصّل إليها أو أي أحداث أخرى، وإذا حصلت الشركة على مساعدة ذات أهمية من طرف آخر فيما يتعلق بأي جانب من جوانب مهمة في التقييم، سيتم ذكر طبيعة هذه المساعدة، ومدى الإعتماد عليها ومن ثم توثيقها في التقرير إن وجدت.

التأكيد على الالتزام بمعايير التقييم الدولية

تم تقييم العقار وفقاً لمعايير التقييم الدولية - IVS الصادرة عن مجلس معايير التقييم الدولية في عام 2022 وأنظمة ولوائح الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين بالمملكة العربية السعودية (تقييم).

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

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

المعايير المهنية

نفذت مهمة التقييم هذه استناداً على معايير التقييم الدولية (IVS) الصادرة عن المجلس معايير التقييم الدولية (IVSC) في عام 2022 وأنظمة ولوائح الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين بالمملكة العربية السعودية (تقييم)، والإجراءات والقواعد المهنية المتعارف عليها في أعمال التقييم للأصول العقارية، والتي تقوم على التحليل والمقارنة والمعاينة المباشرة لكل عقار، والبحث قدر الإمكان عن المؤثرات والخصائص الإيجابية والسلبية للعقار محل التقييم.

الملاحق

15

RE

16

IV

RE

17

Christus V -
auspredigt

RE

18

Numenat/
numenen -
nenrecht

RE

19

Numen
allen

RE

20

Numen
allen

مصطلحات عامة في التقرير

الهيئة

تصف كلمة (يمكن) الإجراءات التي يقع على المقيم مسؤولية النظر فيها بعين الاعتبار وتنطلب الأمور الموصوفة بهذه الطريقة اهتمام المقيم وفهمه. حيث إن إمكانية تطبيق هذه الأمور في عملية التقييم تعتمد على ممارسة المقيم لحكمه وخبرته المهنية في الظروف التي تتماشى مع أهداف المعايير.

يمكن

تشير كلمة (يجب) إلى مسؤولية غير مشروطة، أي يجب على المقيم الوفاء بالمسؤوليات من هذا النوع في جميع الحالات والظروف التي ينطبق عليها الشرط.

يجب

تشير كلمة (المشارك) إلى المشاركين المعنيين وفقاً لأساس (أو أساس) القيمة المستخدمة في مهمة التقييم (انظر المعيار 104 أساس القيمة). وتنطلب الأساس المختلفة للقيمة من المقيمأخذ وجهات نظر مختلفة بعين الاعتبار مثل: وجهات نظر المشاركين في السوق مثل: القيمة السوقية، أو القيمة العادلة للمعايير الدولية للتقارير المالية أو مالك معين أو مشتر محتمل مثل: القيمة الاستثمارية.

المشارك

تشير كلمة (الغرض) إلى سبب أو أسباب إجراء التقييم. وتشمل الأغراض العامة (على سبيل المثال لا الحصر) أغراض التقارير المالية، والتقارير الضريبية، ودعم التقاضي، ودعم المعاملات، ودعم قرارات الإقراض المضمون.

الغرض

تشير إلى الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين (تقييم) هي الجهة المعنية بوضع الضوابط والمعايير اللازمة لتقدير العقارات، والمنشآت الاقتصادية، والمعدات، والمتلكات المنقولة ونحوها وذلك بموجب نظام المقيمين المعتمدين الصادر بالمرسوم الملكي رقم (٤٣) وتاريخ (١٤٣٣/٧/٩) وتحتهدف لتطوير مهنة التقييم، ورفع مستوى العاملين بها، ووضع القواعد العامة لاقتراض عضوية الهيئة بمستوياتها المختلفة والحفظ عليها، وتوفير وسائل التطوير المستمر للارتفاع بأعضائها إلى أفضل مستويات الممارسة والمعايير الدولية للمهنة، وتتمتع (الهيئة) بشخصية اعتبارية، غير هادفة للربح، ولها ميزانية مستقلة وتعمل تحت إشراف وزارة التجارة والاستثمار.

الأصل أو الأصول

تسهيل لعملية قراءة المعايير ولتفادي التكرار يشير مصطلح (الأصل) و (الأصول) عموماً إلى البنود التي تكون محور مهمة التقييم. وما لم ينص خلاف ذلك في المعيار يمكن اعتبار هذه المصطلحات على أنها تعني وتشمل كلًّا من الكلمات التالية: (أصل، مجموعة أصول، التزام، مجموعة التزامات، أو مجموعة من الأصول والالتزامات).

العميل

تشير كلمة (العميل) إلى الشخص أو الأشخاص أو الجهة التي يتم إجراء التقييم لها. ويشمل ذلك: العملاء الخارجيين (أي عندما يكون المقيم متعاقد مع طرف ثالث)، وكذلك العملاء الداخليين (أي التقييمات المعدة لصاحب العمل).

الاختصاص القضائي

تشير كلمة (الاختصاص) إلى الهيئة القانونية والتنظيمية التي يتم فيها تنفيذ عملية التقييم. ويشمل القوانين واللوائح التي تسنها الجهات الحكومية مثل: المقاطعة، والولاية، والبلدية، والقوانين التي تضعها بعض الجهات التنظيمية حسب غرض التقييم مثل: المصارف المركزية وهيئات تنظيم الأوراق المالية.

نظرة عامة على الاقتصاد والقطاع العقاري بالمملكة العربية السعودية

2020	2019	2018	2017	2016	2015	2014	2013	المؤشرات النقدية (متوسط)
3.4	-1.2	2.5	-0.8	2.1	2.3	2.9	3.9	الرقم القياسي لأسعار المستهلك
0.5%	1.8%	1.8%	2.5%	1.5%	0.8%	0.5%	0.3%	سعر الإقراض الأساسي لمؤسسة النقد
2.0%	2.0%	3.0%	2.0%	2.0%	2.0%	2.0%	2.0%	النسبة مئوية سنوية
مؤشرات التجارة الخارجية (مليار ريال)								
456.04	751.83	868.44	638.40	510.73	573.41	1067.09	1207.08	ال الصادرات النفطية
657.60	981.06	1103.95	831.98	688.53	763.26	1284.21	1409.63	إجمالي الصادرات السلعية
449.56	526.05	471.14	462.75	479.41	597.27	594.23	575.04	الواردات السلعية
208.04	455.01	632.81	369.23	209.12	166.00	689.98	834.59	الميزان التجاري السلعي
-42.71	143.36	269.89	39.24	-89.41	-212.71	276.59	507.91	ميزان الحساب الجاري
-1.63	4.82	9.15	1.52	-3.70	-8.67	9.75	18.14	(كنسبة من الناتج المحلي الإجمالي الاسمي)
2335.15	2516.34	2466.10	2338.58	2239.77	2586.77	2968.41	2861.88	صافي وضيع الاستثمار الدولي
88.94	84.62	83.61	90.57	92.61	105.43	104.66	102.21	(كنسبة من الناتج المحلي الإجمالي الاسمي)
المؤشرات الاجتماعية والسكانية								
35.11	34.22	33.41	32.61	31.79	30.89	30.00	29.38	تعداد السكان (مليون نسمة)
12.63	12.00	12.70	12.80	11.60	11.50	11.70	11.70	معدل بطالة السعوديين (معدل البطالة بين السعوديين 15 سنة وأكبر نسبة مئوية)
74768.90	86901.95	88270.99	79177.33	76083.44	79425.50	94552.92	95300.01	متوسط دخل الفرد (ريال سعودي)

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

2020	2019	2018	2017	2016	2015	2014	2013	الناتج الإجمالي الاسمي
2,625	2,974	2,949	2,582	2,419	2,454	2,836	2,800	(مليار ريال سعودي)
-11.7	0.8	14.2	6.8	-1.4	-13.5	1.3	1.5	(نسبة التغير السنوي)
3.5	-2.1	2.5	-0.8	2.1	1.2	2.2	3.5	التضخم (نسبة التغير السنوي)
الناتج الإجمالي الفعلي (معدل التغير السنوي)								
-6.65	-3.65	3.13	-3.09	3.60	5.27	2.09	-1.63	القطاع النفطي (نسبة التغير السنوي)
-3.10	3.78	1.91	1.50	0.07	3.41	5.38	7.00	القطاع الخاص غير النفطي (نسبة التغير السنوي)
-0.49	2.20	2.86	0.71	0.58	2.72	3.67	5.09	القطاع الحكومي غير النفطي (نسبة التغير السنوي)
-4.11	0.33	2.43	-0.74	1.67	4.11	3.65	2.70	الناتج المحلي الإجمالي الحقيقي (نسبة التغير السنوي)
المؤشرات النفطية (متوسط)								
41.96	64.30	71.34	54.13	43.64	52.32	98.97	108.56	خام برنت (دولار / برميل)
9.22	9.81	10.32	9.96	10.46	10.19	9.71	9.63	الإنتاج (مليون برميل / يوم)
مؤشرات الميزانية العامة (مليار ريال سعودي)								
781.83	926.85	905.61	691.51	519.46	612.69	1040.14	1152.61	الإيرادات للدولة
1075.73	1059.45	1079.47	930.00	830.51	1001.29	1140.60	994.73	المصروفات للدولة
-293.90	-132.60	-173.86	-238.49	-311.06	-388.60	-100.46	157.88	الفائض/العجز المالي
-11.19	-4.46	-5.89	-9.24	-12.86	-15.84	-3.54	5.64	(كنسبة من الناتج المحلي الإجمالي الاسمي)
853.52	677.93	559.98	443.25	316.58	142.26	44.26	60.12	الدين العام الإجمالي
32.51	22.80	18.99	17.17	13.09	5.80	1.56	2.15	(كنسبة من الناتج المحلي الإجمالي الاسمي)
436.57	529.25	562.37	641.38	730.58	1023.30	1378.95	1484.43	أجمالي ودائع الدولة لدى مؤسسة النقد (حساب جاري الدولة)
16.63	17.80	19.07	24.84	30.21	41.71	48.62	53.02	+ الاحتياطي العام
(كنسبة من الناتج المحلي الإجمالي الاسمي)								

هيكلة الأهداف الإستراتيجية لرؤية 2030

رؤية المملكة 2030

- تعزيز فاعلية الحكومة
 - تنمية وتنوع الاقتصاد
 - تعزيز القيم الإسلامية والهوية الوطنية
 - تمكين حياة عامرة وصحية
 - زيادة معدلات التوظيف
 - تمكين المسؤولية الاجتماعية

**أهداف
عامة** 6

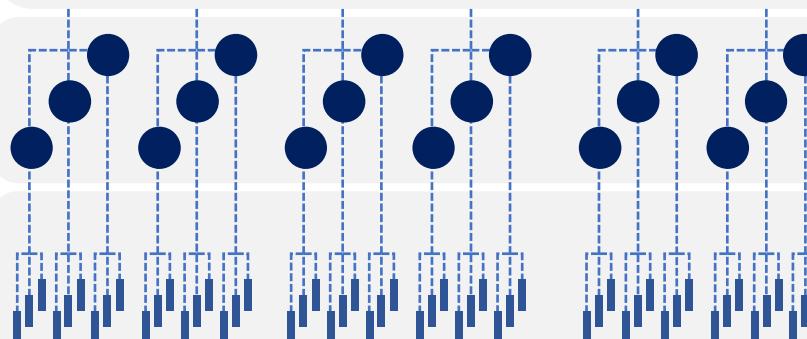
6

هدف
فرعي 27

27

هدف
تفصیلی 96

96



يُدعم ورعاية خادم الحرمين الشريفين حفظه الله، أطلقت رؤية المملكة 2030، وهي رؤية سمو ولد العهد لمستقبل هذا الوطن العظيم، والتي تسعى لاستثمار مكامن قوتنا التي جعلها الله بها، من موقع استراتيجي متميز، وقوة استثمارية رائدة، وعمق عربي وإسلامي، حيث تولي القيادة لذلك كل الاهتمام، وتتّحَذَّر كل الإمكانيات لتحقيق الطموحات.

خلال السنوات الخمس الماضية، تم تحقيق عديد من الإنجازات، وتبلور عدد من ممكّنات التحول، التي أسهمت في تحقيق نتائج ملموسة، على صعيد منظومة العمل الحكومي والاقتصاد والمجتمع، وأرسّت أساس النجاح للمستقبل. لقد واجهنا عديداً من التحدّيات، واكتسبنا عديداً من الخبرات، التي عزّزت ثقتنا في تحقيق أهدافنا. وعملنا على زيادة فعالية الحكومة واستجابتها، من خلال الاستثمار في التحول الرقمي الحكومي، وخلفنا فرصةً للنمو والاستثمار، واستحدثنا عدداً من القطاعات الاقتصادية الجديدة، وفتحنا أبوابنا للعالم، ورفعنا مستوى جودة حياة المواطنين، وتمت كل تلك الإنجازات بأيدي أبناء هذا الوطن العظيم وببناته.

تعتمد رؤية السعودية 2030 على مكامن قوة محورية

المملكة العربية السعودية هي أرض الحرمين الشريفين، أطهر بقاع الأرض وقبلة أكثر من مليار مسلم، مما يجعلها قلب العالمين العربي والإسلامي.

2 تطوع المملكة قوتها الاستثمارية لخلق اقتصاد أكثر تنوعاً واستدامة.

تسخر المملكة موقعها الاستراتيجي لتعزيز مكانتها كمحرك رئيس للتجارة الدولية ولربط القرارات الثلاث: أفريقيا وأسيا وأوروبا.

مشروع نيوم

البند	المعلومات
تصنيف المشروع	منطقة خاصة
الاستخدام	متعدد الاستخدام
المطور	شركة نيوم
المالك	صندوق الإستثمارات العامة
إجمالي مساحة الأرض (كيلومتر مربع)	26.5 الف
الميزانية	1,700 مليون ريال
الموقع	شمال غرب المملكة العربية السعودية
التطوير	<ul style="list-style-type: none"> • بناء من الصفر • حلول عصرية • نظرة مستقبلية
الأنظمة والقوانين	سهولة البدء بالاعمال التجارية
الاقتصاد	متنوع

مشروع أملاك

المعلومات	البند
سياحي	تصنيف المشروع
متعدد الاستخدام	الاستخدام
شركة أملاك	المطور
صندوق الإستثمارات العامة	المالك
5.6	إجمالي مساحة الأرض (كيلومتر مربع)
7 بليون ريال	الميزانية



المعلومات	البند
سياحي ترفيهي	تصنيف المشروع
متعدد الاستخدام	الاستخدام
شركة البحر الأحمر للتطوير	المطور
صندوق الإستثمارات العامة	المالك
28,000	إجمالي مساحة الأرض (كيلومتر مربع)
14 بليون ريال	الميزانية





مسار قطار الحرمين

المعلومات

- يمتد قطار الحرمين السريع لمسافة 450 كم. رابطاً المسار الديني بين مدينة مكة المكرمة والمدينة المنورة مروراً بمدينة جدة.
- للقطار خمس محطات:
 - محطة مكة المكرمة.
 - محطة جدة (السليمانية).
 - محطة مطار الملك عبدالعزيز.
 - محطة مدينة الملك عبد الله.
 - محطة المدينة المنورة.
- من المتوقع أن ينقل خط السكة الحديد حوالي 60 مليون مسافر سنوياً . على متن أسطول مكون من 35 قطاراً. يتألف كل منها من 417 مقعداً.



المعلومات

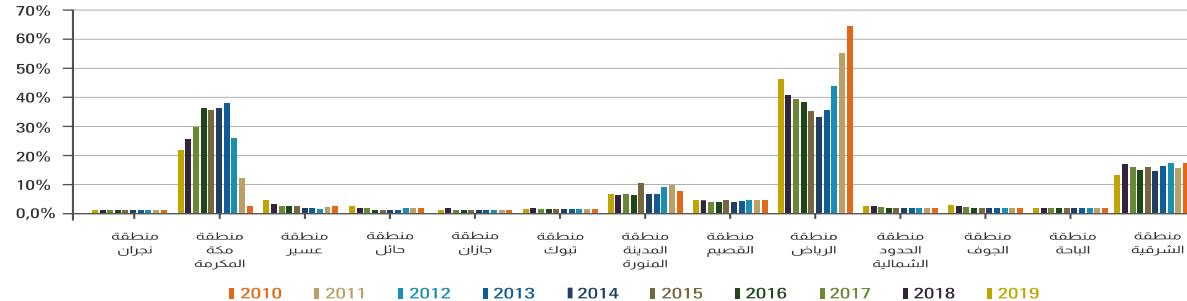
- مترو الرياض هو نظام نقل سريع، وهو حالياً قيد الإنشاء وهو أحد أكبر مشاريع البنية التحتية في مدينة الرياض.

- تم تصميم المترو كنظام مواصلات على مستوى عالمي، ويتضمن 756 عربة مترو و 85 محطة و 6 خطوط مترو وشبكة بطول 176 كم.

- أدى بناء نظام المترو إلى عدد من عمليات إغلاق الطرق التي أثرت على حركة المرور في أجزاء مختلفة من المدينة.

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

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



ثالثاً: إجمالي المساحة المباعة بالسوق العقاري على مستوى المملكة:

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



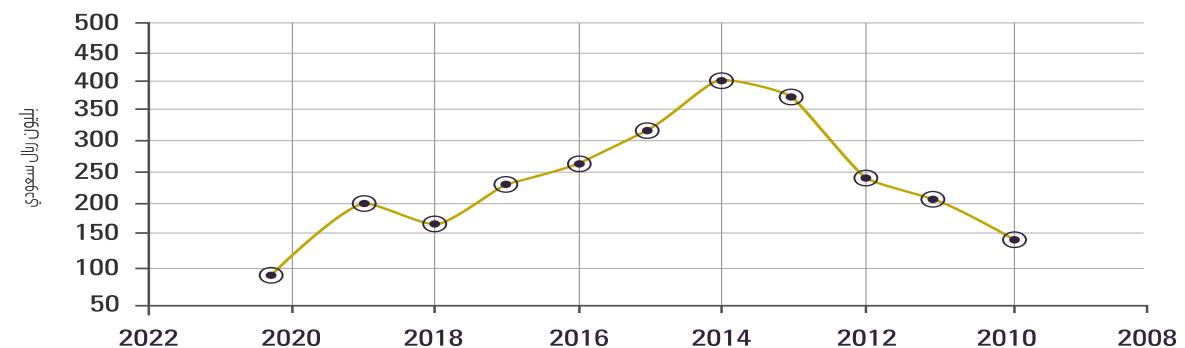
أدى استمرار تنفيذ الأهداف الواردة في برنامج تحقيق الرؤية في مجال الإسكان إلى تحقيق ارتفاع سريع في مستوى قروض الرهن العقاري الجديدة حتى عام 2020 نتيجة لذلك ففازت قروض الرهن العقاري السكنية الجديدة التي قدمتها البنوك خلال الالرابع سنوات من 60% إلى 47% في عام 2020 متتجاوزة المستهدف بنسبة 8%.

إلغاء مفهوم إنتظار الدعم السكني من 15 عام إلى الإستحقاق الفوري عبر منصات رسمية وبالشراكة مع البنوك والجهات التمويلية، وفرت حلول سكنية تمويلية إلى ما يقارب 840 ألف أسرة بينها 310 أسرة سكنت منازلها.

تفعيل الشراكة مع القطاع الخاص بتطوير أكثر من 141 ألف وحدة سكنية وتعزيز الشراكة مع البنوك والجهات التمويلية بتقديم 424 ألف قرض عقاري مدعم.

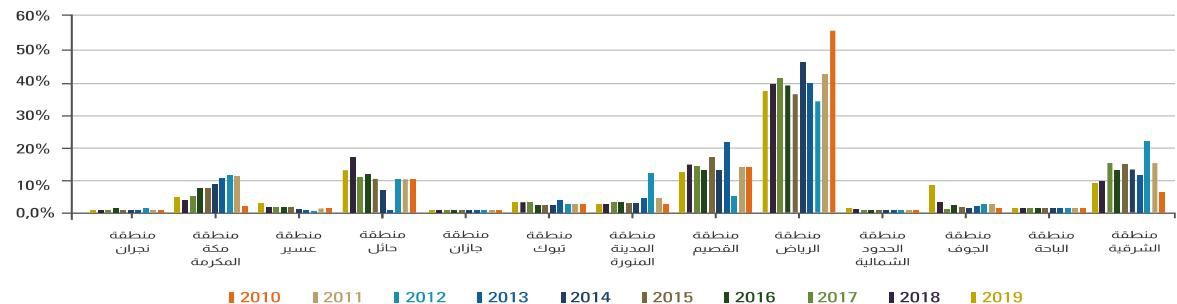
أولاً: إجمالي قيمة السوق العقاري على مستوى المملكة العربية السعودية

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



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

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



نظرة عامة على قطاع التجزئة بمدينة الرياض

قطاع التجزئة

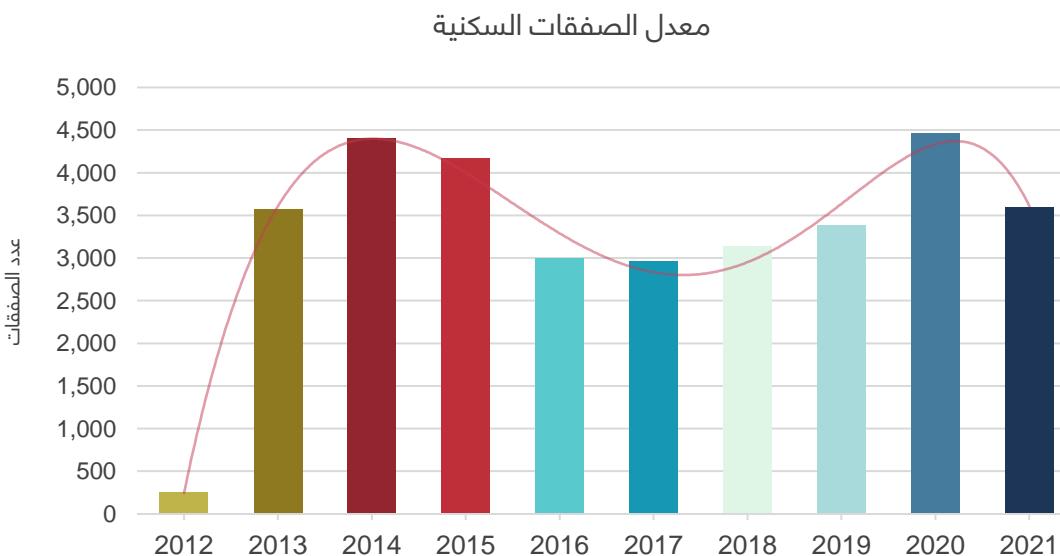
إجمالي المساحة القابلة للتجزئ (متر مربع)	إسم المشروع
10,792	ذا بارك
11,000	شرفات بارك
25,000	ذا زون
21,000	تال بلازا
8,000	تراس
34,000	مركز غرانطة
11,428	مركز ريف التجاري
136,000	الرياض وووك
13,400	شاندلير
36,286	نجد مول
51,557	شارع الجامعة
51,453	مول الخليج
133,876	العرب مول الرياض
72,000	رواق قرطبة
100,000	سيتي سنتر إشبيلية
14,050	أورا سنتر
22,929	الدرعية سيتي سنتر
400,000	الأفنيوز
300,000	مول السعودية

العرض

- شهد افتتاح مول (الرياض بارك) الضخم على مساحة 92,000 متر مربع خلال العام الماضي.
- استحوذ قطاع الأغذية والمشروبات على نصيب الأسد في أغلب المشاريع التجارية الجديدة، وكانت أعمال التطوير منصبه على المطاعم الفاخرة، حيث تركز أغلب هذه المشاريع في شمال العاصمة الرياض كما أصبحت مركزاً للمطاعم الفاخرة والراقية.
- يُعد (ذا ليفلز) و (فيرندا) من بعض الافتتاحات البارزة هذا العام، بينما يمثل مجمع مطاعم (شاندلير) و (تراس) و (أورا) بعض عناوين مشروعات الأغذية والمشروبات الراقية المتربعة على الطريق الدائري الشمالي.
- سيضيف مشروع (ذا زون) على شارع التخصصي 9 (شرفات بارك) على طريق أبي بكر الصديق مساحة قدرها 25,000 و 11,000 متر مربع على التوالي إلى إجمالي مخزون البيع التجزئة الذي يبلغ 3 مليون متر مربع. من المرجح أن يضيف مجمع الرياض برومیناد الذي يوجد بالقرب من جامعة الإمام مساحة قدرها 40,000 متر مربع إلى السوق مع حصة مناسبة من البيع التجزئة والتوفير.
- من المتوقع افتتاح مشروع توسيع مركز غرانطة وهذا بارك الذي تتولى الشركة الموحدة للتطوير العقاري تنفيذه في الربع الأول من عام 2019 من خلال إضافة 34,000 و 10,792 متر مربع على التوالي.

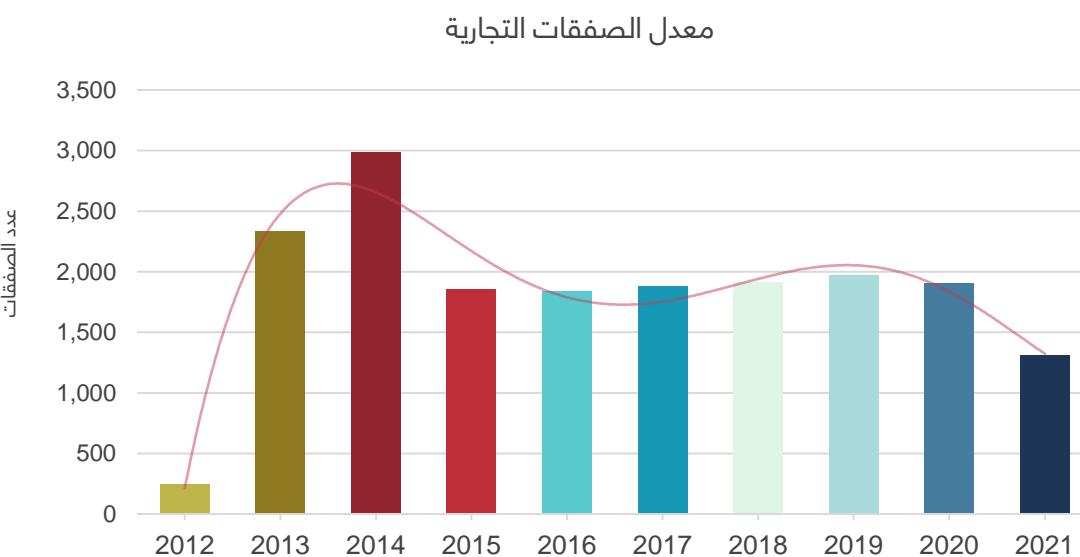
- شكلت ضريبة القيمة المضافة VAT التي تم تنفيذها في بداية العام الماضي في المملكة العربية السعودية و مجلس التعاون لدول الخليج العربية بعض التحديات التي قد تؤثر على القدرة التنافسية. ومع ذلك، منذ إنشاء الهيئة العامة للترفيه (GAE) تهدف المملكة العربية السعودية إلى زيادة الإنفاق الأسري على الترفيه من النسبة الحالية التي تبلغ 2.9% إلى 6% بحلول عام 2030.
- حيث يواجه سوق البيع بالتجزئة في الرياضمبادرة إعلانات تاريخية وفتح بوابات دور السينما في أبريل 2018.
- وعلاوة على ذلك، سيجذب مشروع القدية في جنوب غرب الرياض الذي يمتد على مساحة تزيد عن 334 كيلومتر مربع 12 مليون زائر من رواد مراكز التسوق بحلول موعد اكتمال المرحلة الأولى المحدد في عام 2022.
- لوحظ دخول سلسلة هايبر ماركت سبار الهولندية 2,900 متر مربع) في مشروع بوابة الرياض حيث شغل مساحة تبلغ 16,000 متر مربع على طريق الملك فهد. في الآونة الأخيرة، تم إضافة مركز رادن بمساحة 15,613 متر مربع ومركز ميفيك (الضيافة) بمساحة 20,000 متر مربع وتركي سكوير بمساحة 3,000 متر مربع إلى مخزون التجزئة.

إسم المشروع	إجمالي المساحة القابلة للتجزئ (متر مربع)
الرياض بارك	92,000
مشروع بوابة الرياض	16,000
سدرة	18,000
الضيافة	20,000
التخصصي بلازا	8,500
تركي سكوير	3,000
ذا ليفلز	5,400
لين بلازا	7,759
سيتي ليف بلازا	7,761



معدل الصفقات السكنية خلال السنوات				
السنوات	السكنى/ عدد الصفقات المنفذة	معدل التغيير	السكنى/ سعر الصفقات المنفذة	معدل التغيير
2010	--	--	--	--
2011	--	--	--	--
2012	255	--	92,807,371.00	--
2013	3574	1481%	1,467,226,092.00	1302%
2014	4402	11%	1,632,944,670.00	23%
2015	4171	-15%	1,383,532,055.00	-5%
2016	2988	-30%	965,400,172.00	-28%
2017	2957	16%	1,115,377,235.00	-1%
2018	3135	-21%	883,250,737.00	6%
2019	3380	10%	973,156,305.00	8%
2020	4459	27%	1,237,558,279.00	32%
2021	3588	-28%	894,314,836.00	-20%

* المصدر: وزارة العدل



معدل الصفقات التجارية خلال السنوات				
السنوات	التجاري/ عدد الصفقات المنفذة	معدل التغير (%)	التجاري/ سعر الصفقات المنفذة	معدل التغير (%)
2010	-	-	-	-
2011	-	-	-	-
2012	243	-	103,386,167.00	-
2013	2330	1069%	1,208,128,619.00	859%
2014	2986	17%	1,407,639,860.00	28%
2015	1854	-37%	884,182,836.00	-38%
2016	1839	4%	921,740,010.00	-1%
2017	1877	-14%	796,355,360.00	2%
2018	1913	12%	893,018,706.00	2%
2019	1970	-2%	874,934,306.00	3%
2020	1900	18%	1,032,930,391.00	-4%
2021	1311	-50%	513,797,139.00	-31%

* المصدر: وزارة العدل



الإنماء للاستثمار
alinma investment

Experts
VALUE
للتقدير العقاري

رقم المشروع: 1001760/05
نوع التقرير: سردي - نهائي

تقييم مركز تجاري مكتبي حي الشهداء، بمدينة الرياض

إسم العميل: الإنماء للاستثمار

تاريخ التقرير: 2024/01/22

FAIR IS OUR VALUE
العدلُ قِيمتنا

VALUEXPERTS.net

REAL ESTATE **VALUATION**

الموقرين

السادة / الإنماء للإستثمار

الموضع: تقييم مركز تجاري مكتبي في الشهداء، بمدينة الرياض

بناءً على طلبكم بـ **تقييم مركز تجاري مكتبي في الشهداء، بمدينة الرياض**، فقد قمنا بالكشف الفعلى على العقار، و معاينة ودراسة المستندات والخرائط اللازمة، وبعد إجراء دراسة للمنطقة المحيطة والمجاورة للعقار، نرفق طيه التقرير التالي الذي يوفر البيانات الالزمه ويبين الأسباب للوصول إلى القيمة السوقية.

إن الهدف من هذا التقرير هو تقدير القيمة السوقية، وكما هو عليه في وضعه الراهن بتاريخ 20/11/2023 م، وأن الغاية من إصداره هو معرفة القيمة السوقية للعقار لغرض (**تقييم دوري لصندوق (عام) ريت**) والتقرير لاستعمال السادة / الإنماء للإستثمار.

العقار المقدر هو عبارة عن **مركز تجاري مكتبي في الشهداء ، بمدينة الرياض** مفصل معلوماته كالتالي:

نوع العقار	مساحة المبني (متر مربع)	مساحة الأرض (متر مربع)	رقم الصك	أرقام القطع
مركز تجاري مكتبي	10,955	4,875	811201000320	1588-1587-1586-1580-1579-1578

- تم إحتساب المساحات المبنية حسب رخصة البناء المرفقة.

قائمة المحتويات

2	مقدمة
4	الملخص التنفيذي
5	نطاق العمل
10	مراحل منهجية العمل
13	فريق العمل
15	المعاينة وتحليل الموقع
24	منهجية أساليب التقييم
29	تقدير القيمة
40	رأي القيمة
41	المعايير العامة
43	الملاحق
46	نظرة عامة على الاقتصاد والقطاع العقاري

Information

تقييم مركز تجاري مكتبي ، حي الشهداء، بمدينة الرياض

العميل (صاحب الطلب)	الإنماء للأستثمار
المستفيد (مستخدم الطلب)	الإنماء للأستثمار
الغرض من التقييم	تقييم دوري لصندوق (عام) الانماء للتجزئة (ريت)
العقار موضوع التقييم	مركز تجاري مكتبي
عنوان العقار	المملكة العربية السعودية - مدينة الرياض
مساحة الأرض الإجمالية (حسب صك الملكية)	2م 4,875
رقم الصك	811201000320
تاريخ الصك	هـ 1444-01-03
مساحة المباني الإجمالية (حسب رخصة البناء)	2م 10,955
نوع الملكية	ملكية مطلقة
فرضية القيمة	الاستخدام الحال
اساس القيمة	القيمة السوقية للعقار
معايير التقييم	معايير التقييم الدولية IVS المصادرة في 2022م
أسلوب التكالفة (طريقة الإحلال) - أسلوب الدخل - (طريقة التدفقات النقدية)	أسلوب التقييم
تاريخ المعاينة	2023/11/11
تاريخ التقييم	2023/11/20
تاريخ الاصدار	2024/01/22
القيمة السوقية	69,340,000 ريال سعودي

الملخص التنفيذي

معيار 400

مقدمة :

- تطبق المبادئ الواردة في المعايير العامة (101-105) على تقييمات المصالح العقارية . وينص هذا المعيار على آلمتطلبات الاضافية التي تطبق على تقييمات المصالح العقارية .

المصلحة العقارية :

هي الحق في ملكية الارض والمباني او السيطرة عليها او استغلالها او اشغالها . وتشمل المصلحة العقارية حيازة غير الرسمية للاراضي الجماعية او القبلية والمستوطنات العشوائية الحصرية ، والريفية او الاقتصادات الانتقالية ، والتي يمكن ان تأخذ شكل من اشكال الحيازة او الاشغال او حقوق الاستخدام .

تشمل ثلاثة انواع رئيسية :

- المصلحة العليا في اي مساحة ارض معينة . ويملك مالك هذه المصلحة حقا مطلقا في حيازة الارض واي مباني والسيطرة عليها بشكل دائم . رهنا فقط بأي مصالح دنيا واي قيود نظامية او غيرها من القيود السارية قانونيا .
- تمنح المصلحة الدنيا عادة للمالك حقوق الملكية والسيطرة الحصرية على مساحة ارض معينة او المباني لفترة محددة على سبيل المثال : وفقا لشروط عقد الاجار .
- حق استخدام الارض او المباني ، ولكن دون التمتع بحق الملكية او السيطرة الحصرية ، كحق المرور على ملكية الارض او استغلالها فقط في شاط محدد .

المصلحة المحددة في التقييم :

- المصلحة العليا في اي مساحة ارض معينة . ويملك مالك هذه المصلحة حقا مطلقا في حيازة الارض واي مباني والسيطرة عليها بشكل دائم .

إن بنود نطاق العمل تفي بالمتطلبات العامة بمعايير التقييم الدولية 2022 الصادرة من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين .

بنود نطاق العمل	الإيضاح
1	أسم العميل
2	مستخدم التقرير
3	الأصل موضوع التقييم
4	عملة التقييم
5	الغرض من التقييم
6	فرضية القيمة (الأستخدام)
7	أساس القيمة : هي المبلغ المقدر الذي ينبع على أساسه مبادلة الأصول أو الالتزامات في تاريخ التقييم بين مشترٌ راغب وبائع راغب . وفي إطار معاملة على أساس محايٍد بعد تسويق مناسب حيث يتصرف كل طرف من الأطراف على أساس من المعرفة والحساب دون قسر أو إجبار
8	اسلوب التقييم
9	تاريخ المعاينة
10	تاريخ التقييم
11	تاريخ الاصدار
12	نطاق التقييم : أشتمل على البحث والتحليل لإعداد التقرير وفقاً للغرض المقصود بالتوافق مع معايير التقييم الدولية، حيث تم فحص العقار من الداخل والخارج في يوم تاريخ معاينة العقار. وتم الحصول على كافة البيانات اللازمة لإعداد التقرير.
13	طبيعة و مصادر المعلومات <ul style="list-style-type: none"> • أعتمدنا في إعداد هذا التقرير على المعلومات والمستندات المقدمة من العميل (الصلك - رخصة البناء - بيان تحليل الاستثمار - بيان بالمساحات التجريبية). • قاعدة وزارة العدل. (المؤشر العقاري لعمليات البيع) • المنصات الالكترونية للعروض والمؤشرات العقارية (منصة قارن - عقار ساس - هيئة العقار) • مكاتب العقار بالمنطقة المستهدفة، قاعدة البيانات الخاصة بشركة فاليو إكسبرت والتي يتم تحديثها بشكل مستمر.

الإيضاح	بنود نطاق العمل
<p>المسح الميداني لمنطقة العقار محل التقييم والعقارات المشابهة لها . وعملنا على جمع البيانات وتحليلها للخروج بنتائج تخدم هذا التقرير والغرض المطلوب من أجله . اضافة الى دراسة ميدانية للطبيعة الجغرافية والخدمات المتوفرة في منطقة العقار والمناطق المحيطة بها يتم توضيحها بشكل مفصل في الدراسة الفنية .</p>	<p>نطاق البحث والاستقصاء</p>
<p>التقرير (مفصل) يحتوي على إيضاحات متكاملة لكافة أعمال التقييم بما تتضمنه من خطوات و بيانات و معلومات وحسابات وخلافه .</p>	<p>نوع التقرير</p>
<p>معايير التقييم الدولية IVS نسخة (2022) الصادرة من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين .</p>	<p>المعايير المتبعة</p>
<p>صحة المعلومات والبيانات (صك الملكية ، رخصة البناء، مخطط البناء ، معلومات العميل) تم تزويدها بها من قبل العميل وقد تم افتراض صحتها . نوع الملكية للعقار ملكية خالية من الالتزامات حسب الفرضية المقدمة من العميل دون التأكد من حقيقتها .</p>	<p>الوصف القانوني لمالك العقار</p>

الإيضاح

بنود نطاق العمل

هذا التقرير مقدم للغرض الذي أعد من أجله فقط ولا يجوز استخدامه أو تداوله أو الاقتباس منه أو الإشارة إليه على أي حال من الأحوال لأي غرض آخر، وبناءً عليه لا تتحمل الشركة أو المقيم أي مسؤولية عن أي خسارة يتكبدها 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.

لا يجوز تقديم هذا التقرير لأي طرف آخر يخالف هؤلاء المعايير عليهم فيه دون موافقة صريحة من الشركة. ومن دواعي الحيطة والحذر أن تحفظ الشركة والمقيم بالحق في إدخال أي تعديلات وعمل أي مراجعة على التقييم أو عدم نتيجة التقييم في ظل ظروف محددة. تحفظ الشركة بالحق دون أي إنذار بمراجعة حسابات التقييم وتعديل وت蜺ح نتائجها على ضوء معلومات كانت موجودة في تاريخ التقييم لكنها اتضحت له لاحقاً.

القيود على الاستخدام أو التوزيع أو النشر

15

لقد أعد هذا التقرير بناءً على طلب العميل، وندرك لأجل هذا الأهمية القصوى عند صاحب الطلب في الحفاظ على معطيات ومخرجات هذا التقرير وكتمانها، ونحن ملتزمون بذلك ولن يتم استخدام المعلومات الخاصة بالعميل في غير هذا التقرير، وتعد معلوماته ملكاً خاصاً لصاحبها وللمستخدمين المحددين في التقرير ولا يحق لأي طرف آخر الاطلاع عليها.

السرية وحفظ المعلومات

16

هذه الوثيقة المعدة من قبل (شركة فاليو إكسبرت للتقدير العقاري) ملك لها ولا يجوز استغلالها في أغراض تخالف ماتم إعدادها له.

ليست لدينا أي اهتمامات حالية أو مستقبلية بالعقار المستهدف.

الأتعاب المتفق عليها لعمل هذا التقرير غير مرتبطة بالقيمة المقدرة للعقار.

لم يطلب منا أي أراء مسبقة قبل التقييم وقد قمنا بأداء عملنا طبقاً لمعايير التقييم الدولية الصادرة من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين.

قد تتغير النتائج التي توصلنا لها في حال تم تزويدنا بأي بيانات مؤثرة في القيمة أو تمكنا من الحصول عليها من مصادر موثوقة.

إخلاع المسؤولية

17

الإيضاح

بنود نطاق العمل

<ul style="list-style-type: none"> - تم اعتماد على المستندات المرسلة من قبل العميل . وتم افتراض صحتها . - تم التقييم على افتراض خلو العقار من أي تعديلات أو تداخل . - تم إعداد تقريرنا بأفتراض عدم وجود مواد خطيرة أو ملوثة في الموقع والتي تؤثر على القيمة بشكل كبير . - تم افتراض أن العقار يتوافق مع جميع متطلبات التخطيط والتقطيع النظامي . - أن موقع العقار ومساحته تم الأستدال عليه عن طريق الصك . - لم يتم التتحقق عن أي مستند قانوني للعقار قيد التقييم والتي تتضمن التخطيط أو الملكية أو الرهن وبعض الأمور القانونية والتي بني عليها هذا التقرير أو جزء منه . وتم افتراض أن صك العقار صحيح وقابل للتداول وخالي من أي قيود أو شروط غير عادية أو أعباء أخرى وليس عليه أي دعاوى معلقة . - تم التقييم بناء على الظروف الاقتصادية والمعطيات الحالية بالسوق العقاري والعرض والطلب وبالتالي قد تتغير القيمة بناء على تغير هذه المعطيات . - لم يتوفّر لفريق التقييم إمكانية تقييم الموضع البيئي ، وعلى هذا نفترض إسثنائياً ان العقار موضع التقييم لا يحتوي على أي مواد خطيرة بيئياً . 	<p>الافتراضات العامة</p>
<ul style="list-style-type: none"> - توجد مؤشرات للدخل حسب العقود كما هو مرفق من العميل ، ولاتوجد بيانات خاصة بالنفقات التشغيلية والرأسمالية للعقار، ونظراً لتوفّر معطيات وبيانات حسب السوق لعقار وادلة مشابهة، تم تقييم العقار باسلوب الدخل طريقة التدفقات النقدية المخصومة حسب السوق . 	<p>الافتراضات الخاصة</p>

مراحل منهجية العمل

8



7



6



5



4



3



2



1



إعداد التقرير

العمل على إعداد التقرير
وفقاً لمعايير 101 لوصف
التقرير ومعايير 103 لإعداد
التقرير.

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

تقدير القيمة

بعد التوفيق بين نتائج طرق
التقدير تم تحديد نطاق
توافق مع نطاق العمل
الموضحة مع العميل.
الرياض، وخصوصاً في
المنطقة المحيطة بالعقار
(منطقة هي الملاقا).

جمع البيانات

بناءً على نوع العقار موضع
التقدير يتم ترجيح قيمة
جمع البيانات في مدينة
الرياض، وخصوصاً في
المنطقة المحيطة بالعقار
(منطقة هي الملاقا).

تطبيق طرق التقدير

بعد تقدير الخبراء
للإستخدام الحالي من ناحية
السوق والبيانات المتوفرة
عنهم تم الإستنتاج بأن
أسلوب الدخل (طريقة
التدفقات النقدية)
المخصومة هي الأنساب
مع مراعاة الفرض من
منطقة العقار
التي تعملي في

تحليل البيانات

تم تحليل البيانات المتوفرة
في منطقة العقار والتي تم
استقصاؤها من مصادر
رسمية (قاعدة بيانات وزارة
العدل)، ومصادر غير
رسمية مثل المكاتب
العقارية التي تعمل في
منطقة العقار

تحديد خصائص الأصل

من خلال المعاينة تبين أن
الأصل موضع التقدير هو
عبارة عن **مركز تجاري مكتبي**
تم الوقوف على العقار
ومطابقة المعلومات
الواردة من العميل بالواقع.

معاينة الأصل

مراحل منهجية العمل :

بنود مراحل العمل	الإيضاح	نطاق العمل	1
	الإجتماع بالعميل وتحديد نطاق العمل بما يتضمنه من غرض التقييم وأساس القيمة والأطراف المعنية و تاريخ التقييم وأى افتراضات خاصة أو هامة بما يتضمن وضوح التكليف والمخرجات المتوقعة منه.		
	معاينة العقار والتعارف على خصائصه ومواصفاته و مطابقة المستندات مع الواقع ، و تحليل موقع العقار والاستخدامات المحيطة بالعقار مع تحديد نطاق البحث الجغرافي والأنشطة المشاريع المناسبة.	المعاينة وتحليل الموقع	2
	القيام بجمع البيانات السوقية (الإيجارات والعوائد ونسب الأشغال ومصاريف الصيانة والتسيير) للعقارات المدرة للدخل ، والبحث أيضاً عن أسعار الأراضي المشابهة وتکاليف المقاولين وتحليل تلك البيانات للوصول الى معرفة بأنجاهات السوق السابقة والحالية والمؤشرات المستقبلية التي سيتم الاعتماد عليها عند تطبيق آلية التقييم .	جمع وتحليل البيانات	3
	بناء على نطاق العمل وتحليل السوق يتم تحديد طرق التقييم المناسبة و وضع كافة الافتراضات والمدخلات ل القيام بالحسابات المالية للوصول الى القيمة السوقية وفقا للطرق المختارة والموضحة في هذا بال报.	تطبيق طرق التقييم	4
	يتم التوفيق بين طرق التقييم المستخدمة للوصول إلى القيمة السوقية النهائية للعقار وفقاً لتقديرنا النهائي وحسب ما يتوفّر لدينا من مصادر معلومات يمكن الوثوق بها وتناسب مع العقار محل التقييم.	تقدير القيمة	5
	إعداد التقرير		6
	نعد التقرير وفقاً لنطاق العمل بحيث يتضمن البيانات و النتائج والمخرجات التي تم التوصل إليها من خلال مراحل العمل السابقة.		

فريق العمل



فريق العمل

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

رقم العضوية **1210000027** فئة العضوية: أساسى زميل

سنة خبرة بأعمال التقييم
بكالوريوس هندسة في تخطيط مدن

15

م. علاء إبراهيم الثقفي
المؤسس والرئيس التنفيذي



رقم العضوية **1210000185** فئة العضوية: أساسى زميل

سنوات خبرة بأعمال التقييم
بكالوريوس إدارة واقتصاد

9

أ. هشام صالح العقيل
شريك - نائب الرئيس للتقدير العقاري



رقم العضوية **1220001030** فئة العضوية: أساسى زميل

سنوات خبرة بأعمال التقييم
بكالوريوس إدارة اعمال وهندسة
ميكانيكا - انتاج

9

م / محمد صالح ادريس
مستشاري اول تقدير عقاري - شركات

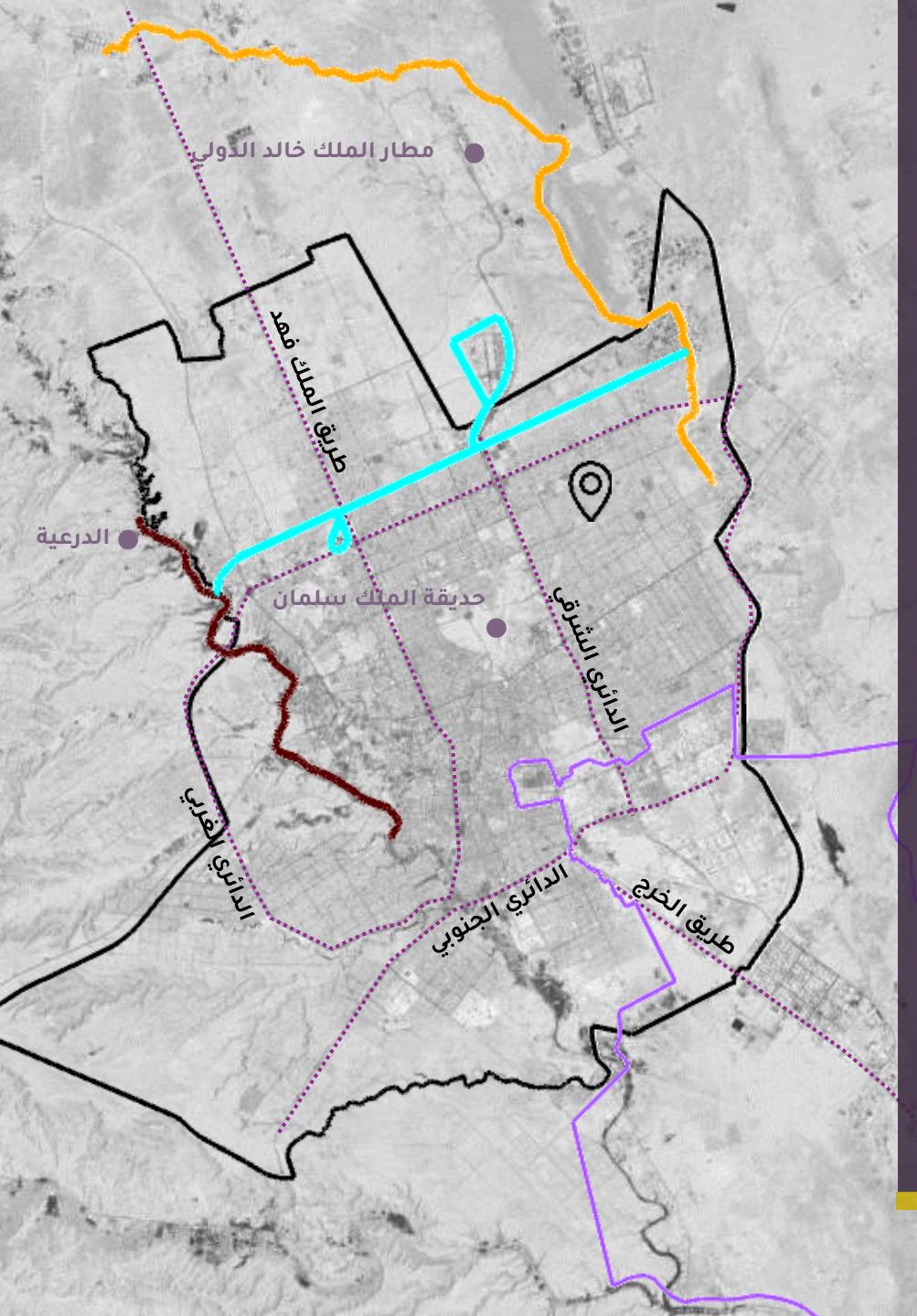


DESC RIPTION

of Property

وصف العقار





موقع العقار على مستوى مدينة الرياض

يقع العقار شرق مدينة الرياض، هي عاصمة المملكة العربية السعودية، وأكبر مدنها وثالث أكبر عاصمة عربية من حيث عدد السكان. تقع الرياض وسط شبه الجزيرة العربية في هضبة نجد، على ارتفاع 600 متر فوق مستوى سطح البحر. وهي مقر إمارة منطقة الرياض حسب التقسيم الإداري للمناطق السعودية. يسكن مدينة الرياض نحو 10.5 مليون نسمة وفق إحصائيات عام 2021. وتعتبر العاصمة السعودية إحدى أسرع مدن العالم توسيعاً، فخلال نصف قرن من نشأتها اتسعت مساحة المدينة الصغيرة حتى بلغت 3.115 كم². في الوقت الحاضر.

يقسم التخطيط الحضري مدينة الرياض إدارياً إلى 16 بلدية، تضم أكثر من 167 حي سكني. تديرها أمانة مدينة الرياض والهيئة الملكية لمدينة الرياض. وهي تملك مقومات سياحية وثقافية من المواقع التاريخية والمتحف والمعالم الحضرية. وتقام في الرياض سنوياً عدداً من المهرجانات والأحداث الثقافية والترفيهية، مثل المهرجان الوطني للتراث والثقافة (الجنادرية)، ومعرض الرياض الدولي للكتاب.

جامعة الإمام محمد بن سعود

قرطبة

سابك السعودية

طريق الدائري الشمالي

الإزدهار

عمرانة مول

طريق الدائري الشرقي

العقار قيد التقييم

طريق الإمام سعود بن عبد العزيز

القدس

الحراء

على مستوى الاحياء

يقع العقار بحي الشهداء، ويحده من الجهة الشمالية طريق الدائري الشمالي ومن ثم هي قرطبة، ومن الجهة الجنوبية طريق الإمام سعود ومن ثم هي القدس. ومن الجهة الشرقية طريق خالد بن الوليد ومن ثم هي الحمراء، ومن الجهة الغربية طريق الدائري الشرقي ومن ثم هي الإزدهار.

على مستوى الحي

يقع العقار قيد التقييم في حي الشهداء.
ويحده شماليًّاً شارع القصير، وجنوبيًّا طريق
الإمام سعود بن عبدالعزيز، وشرقاً شارع درنه،
وغربيًّاً جار.



<https://goo.gl/maps/ceA24YUS4DwJQj2cA>

رابط موقع العقار

الوصف العام للأرض

العقار قيد التقييم عبارة عن مركز تجاري مكتبي اجمالي مساحتها 4,875 متر مربع.

مميزات الموقع

الموقع: حيث يقع في حي الشهداء وهي منطقة ذات كثافة سكانية مرتفعة، كما يقع العقار على طريق الإمام سعود بن عبدالعزيز بن محمد ويمكن الوصول للعقار من خلاله، وتحتوي احيائها على العديد من الفلل السكنية والمرافق التجارية والإدارية.

الخدمات: توفر الخدمات الرئيسية في المنطقة المحيطة بالعقار قيد التقييم.

نقط الجذب: قرب الموقع من نقاط الجذب الرئيسية (متحف صقر الجزيرة للطيران - الأسواق والمرافق التجارية - الطرق الرئيسية والحيوية).

طبيعة الأرض: مستوية.

نظام البناء: تجاري - مكتبي

العرض والطلب: حيث يقع العقار بحي الشهداء والذي يعتبر واحد من أكثر الأحياء الراقية حيث قرينه من جميع الطرق الرئيسية والمرافق التجارية والأسواق المركزية وغيرها .

الحدود والأضلاع:

يوضح الجدول التالي تفاصيل حدود وأطوال أضلاع العقار قيد التقييم:

الجهة	الحدود	بطول(م)	عرض(م)	اسم الشارع	ملحوظة
شمالاً	شارع	75	15	القصير	-
جنوباً	شارع	75	60	الإمام سعود	-
شرقاً	شارع	65	15	درنة	-
غرباً	جار	65	-	-	-
اجمالي المساحة					4,875 متر مربع



صورة جوية للموقع قيد التقييم

الوصف العام للمبني

صورة خارجية للمبني



المبني عبارة عن مركز تجاري مكتبي ، يجمالي مساحة مبني 10,955 متر مربع ويحتوي المبني على 3 أدوار ومصعدان وعدد 49 مكتب ومكون من قبو لمواقف السيارات، ومصلى داخلي ، وميزانين لمكتب استقبال وللمعرض ، دور أرضي ينقسم الى قسمين دور أرضي تجاري ويحتوي على معارض ودور أرضي يحتوي على 6 مكاتب ، و دور أول يحتوي على 28 مكتب ، و ملحق علوي تحتوي على 15 مكتب وسطح خارجي ، وأسوار تحتوى على خدمات .

العقار يقع في الشهداء في مدينة الرياض وفي منطقة حيوية على طريق الإمام سعود وبالقرب من طريق الدائري الشرقي وطريق الدائري الشمالي .

تفاصيل التشطيبات

الواجهات: واجهات من الحجر والزجاج.

الارضيات: الرخام والبورسلان.

وحدات التهوية والتكييف: تكييف مركزي.

المراافق: مخارج طوارئ - طفليات حريق - مساجد .

تفاصيل المبني

يوضح الجدول التالي تفاصيل مساحات البناء للعقار:

ال Benson	الاستخدام	ال Benson	م
2,941.53	مواقف	قبو	1
1,039.08	معارض	ميزانين	2
674.30	مكاتب	دور أرضي	3
2,063.76	معارض	دور أرضي تجاري	4
2,711.70	مكاتب	دور أول	5
1,332.25	مكاتب	ملحق علوية	6
192.00	خدمات	أسوار	7
10,955		الإجمالي	

الوصف العام لعقود التأجير

المركز التجاري الاداري يتكون من 8 معارض رئيسية ، متعدد المستأجرين، و40 مكتب اداري.

لم يتم تزويدنا بنسخ أو صور لعقود الإيجار وحسب تعليمات العميل قد إعتمدنا على المعلومات الواردة في جدول الإيجار الذي تم تزويدنا به لفرض هذا التقييم.

بناءً على المعلومات التي تم تزويدنا بها من قبل العميل، نحن نفهم أنه في تاريخ التقييم يبلغ إجمالي دخل العقار 4,729,359 ريال بما في ذلك رسوم الخدمات، وبدون احتساب الضريبة .

بيان الدخل للوحدات حسب بيان تاريخ استحقاق الفواتير :

البند	عدد	المساحة (متر مربع)	نسبة الاشغال (%)	القيمة الاجارية السنوية (ريال)
معارض	8	998.55	39.12%	841,967.0
مكاتب	40	3,856.69	98.60%	3,135,146.0
اجمالي	48	4,855.24	75.11%	3,977,113.0



صورة خارجية

الخدمات المتوفرة في منطقة العقار

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

معلومات الملكية

الوصف	المعلومات
عنوان العقار	الرياض - حي الشهداء
رقم المخطط	1822
نوع العقار	مركز تجاري مكتبي
رقم القطعة	1588-1587-1586-1580-1579-1578
رقم البلك	304
مساحة الأرض (حسب صك الملكية)	2م 4,875
رقم الصك	811201000320
تاريخ الصك	١٤٤٤-٠١-٠٣
مساحة المبني (حسب رخصة البناء)	2م 10,955
رقم رخصة البناء	1435 / 531
تاريخ رخصة البناء	١٤٣٥-٠١-١٤
نوع الملكية	ملكية مطلقة



صور العقار

منهجية أساليب التقييم حسب المعيار رقم (105)

1- التقديم بإسلوب السوق (طريقة البيوع المتشابهة) - المعيار 105

تعريف الإسلوب	تستخدم لـ	الإسلوب
<ul style="list-style-type: none"> يقدم هذا الإسلوب مؤشرات للقيمة عن طريق مقارنة الأصل الذي يتم تقديره بأصول مطابقة أو مماثلة توفر معلومات عن أسعارها. وفقاً لهذا الإسلوب فإن الخطوة الأولى تمثل في دراسة أسعار المعاملات الخاصة بالأصول المطابقة أو المماثلة التي تمت مؤخراً في السوق، وإن كانت المعاملات التي تمت قليلة. من الأفضل أيضاً دراسة أسعار الأصول المطابقة أو المماثلة المدرجة أو المعروضة للبيع شريطة أن تكون هذه المعلومات واضحة وجرى تحليلها موضوعياً. ويجب تعديل المعلومات المتعلقة بأسعار تلك المعاملات لكي تبين الفروق في شروط و أحکام المعاملة الفعلية. و أساس القيمة و الإفتراضات التي يتم إعتمادها في عملية التقدير التي يتم تنفيذها. كما يمكن ان توجد فروق في الخصائص القانونية والإقتصادية والمادية للأصول المعاملات الأخرى مقارنة بالأصل الذي يتم تقديره. 	الأرض والتجربة للمعارض	إسلوب السوق

استخدام هذه الطريقة المنهجية:
التطبيق:

- تحديد النطاق الجغرافي للعقارات المماثلة.
- تحديد الفترة الزمنية المناسبة وفقاً لمتغيرات السوق بما يعكس وضع السوق وقت التقدير.
- جمع بيانات المقارنات للعقارات المماثلة ضمن النطاق الجغرافي و الاطار الزمني المحدد.
- اختبار كفاية المقارنات لعملية التقدير (إذا لم تتوفر مقارنات كافية يتم استبعاد طريقة التقدير).
- تطبيق التعديلات على العقارات المقارنة للوصول إلى قيمة العقار.
- تعتمد هذه الطريقة أساساً على الأسعار المتداولة في السوق حالياً لبيع أو عروض عقارات أخرى (عقارات مقارنة مماثلة للعقار موضوع التقدير).
- حيث انه من المستحيل إيجاد عقارات مماثلين تماماً فيتم عمل التعديلات المناسبة على أسعار العقارات المقارنة بخصم قيمة البنود التي تمثل ميزة للعقار المقارن و إضافة البنود التي تمثل ميزة للعقار قيد التقدير.
- وبمقارنة الخواص الطبيعية والخدمات المجاورة للموقع (غير شاملة التطوير) بمثيلاتها بالموقع القريبة يتم تعديل سعر الأرض لنفس الاختلافات الجوهرية بين موقع التقدير والموقع القريبة.

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

**استخدام هذه الطريقة
المنهجية:**

التطبيق:

- تقدير قيمة الأرض.
 - تحديد التكلفة الحالية لإقامة المبني.
 - يجب خصم قيمة الإهلاك من التكلفة بناءً على ما تم تحديده في البند (2) لإجراء تسوية للتکاليف الجديدة المضافة على الحالة الراهنة.
 - القيمة السوقية = (1) + (2) - (3) أي قيمة الأرض زائد قيمة الإنشاءات الجديدة ناقصاً منها الإهلاك.
- إذا كانت هناك سوق رئيسية للأرض أو العقار محل التقييم، يفضل استخدام الأدلة والشواهد المتأتية من السوق أو المبيعات القابلة للمقارنة.
 - دراسة الموافقات التي من المرجح أن تصدر عن الجهة التنظيمية في المنطقة والاستعانة بالأدلة والشواهد المتأتية من السوق للتحقق من إمكانية استخدام الأرض حسب الموافقات التنظيمية.
 - دراسة موقع إفتراضي في نفس المنطقة له نفس الخصائص.
 - دراسة الاستخدام الخاص بموقع إفتراضي ما في منطقة أخرى.

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

**استخدام هذه الطريقة
المنهجية:**

التطبيق:

- تقدير التدفقات النقدية المستقبلية الناتجة عن دخل الأصل موضوع التقييم .
- تحديد معدل الخصم أو معدل العائد المطلوب .
- تحديد فترة الاحتفاظ بالاصل والقيمة النهائية .
- حساب القيمة الحالية للدخل المتوقع للحصول الى القيمة الرأسمالية للعقار(بعد الأخذ بعين الاعتبار القيمة الزمنية للنقود) .
- تعتمد هذه الطريقة على صافي الدخل الثابت للعقار وعلى نسبة المردود المالي - Capitalization Rate .
- يتم خصم اجمالي الصيانة والتسيغيل من اجمالي الإيرادات للعقار المراد تقييمه .
- يتم البحث عن عقارات مدرة للدخل ومتباههة للعقارات المراد تقييمها .
- يتم تحديد نسبة المردود المالي - Capitalization Rate حسب اسعار السوق الحالية وحسب نوع العقار المراد تقييمه .

أساليب التقييم والطرق



التكلفة	الدخل	السوق	أساليب التقييم
طـرـيقـة الإحلـال	طـرـيقـة التـدـفـقـات النـقـديـة المـخـصـومـة	المـقـارـنـات المـيـشـابـهـة	طـرـيقـة التـقـيـم المـسـتـخدـمـة
أـسـلـوب مـسـانـد	تقـدـيرـقـيـمةـالـسـوقـيـةـلـلـعـقـارـحـيـثـاـنـعـقـارـمـدـرـلـلـدـخـلـ	تقـدـيرـقـيـمةـالـأـرـضـوـالـتـأـجـيرـلـلـمـعـارـضـ	أـسـبـابـالـإـسـتـخـدـامـ

ESTI
MATED

VALUE

تقدير القيمة

بأسلوب التكلفة - طريقة الإحلال

يقدم أسلوب التكلفة مؤشراً للقيمة باستخدام المبدأ الاقتصادي الذي ينص 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.

الحسابات والمؤشرات الى القيمة بإسلوب التكلفة

أولاً: تقدير قيمة الأرض

من أجل تقدير **القيمة السوقية للأرض**. تم تطبيق طريقة المقارنة لتحديد القيمة السوقية. وفيما يلي ملخص للعقارات المقارنة في المنطقة المحيطة بالعقار قيد التقييم:

الاستخدام	الحي	تاريخ المقارنة	نوع المقارنة	سعر المتر (ريال /م ²)	المساحة	المقارنة
تجاري سكني	الحمراء	9/13/2023	صفقة رقم 20933336	8,000	6,800	1
تجاري سكني	غرناطة	6/15/2023	عرض	3,000	93,405	2
تجاري سكني	البرموك	11/12/2023	عرض	8,000.0	1,500.0	3



الحسابات والمؤشرات الى القيمة بإسلوب التكلفة

تقدير قيمة الأرض

بناء على ما سبق، يلخص الجدول التالي القيمة السوقية للأرض بإسلوب السوق - طريقة البيوع المشابهة:

القيمة (ريال)	سعر المتر (ريال / متر مربع)	المساحة (متر مربع)	أرقام القطع
30,836,000.0	6,325.3	4,875.0	1578-1579-1580-1586-1587-1588

تمثل مصفوفة التقدير العوامل الطبيعية والغير طبيعية لتحديد القيمة، وتمثل في عناصر الموقع وسهولة الوصول وشكل الأرض ووضع السوق.

تسوية حالة السوق

البند	مقارنة 3	مقارنة 2	مقارنة 1
سعر المتر (ريال / متر مربع)	8,000	3,000	8,000
ظروف السوق وشروط التمويل	0.0%	0.0%	0.0%
قيمة المتر المربع بعد تسوية حالة السوق	8,000	3,000	8,000

البند	معلومات مقارنة 1 للتسويات	معلومات مقارنة 2 للتسويات	معلومات مقارنة 3 للتسويات	ال Benson
المساحة (متر مربع)	6,800.0	93,405.0	1,500.0	8.1%
عدد الواجهات	3.0	3.0	2.0	-2.5%
سهولة الوصول	سهل	سهل	سهل	0.0%
الموقع	الحمراء	غرناطة	اليرموك	0.0%
عرض الشارع	60.0	60.0	60.0	0.0%
الاستخدام	تجاري سكني	تجاري سكني	تجاري سكني	0.0%
التفاوض	صفقة رقم 20933336	عرض	عرض	0.0%
إجمالي التسويات (%)	2.0%	-21.0%	5.6%	
القيمة بعد التسويات (ريال / متر مربع)	8,156.0	2,370.0	8,450.0	33.3%
الترجيح				33.3%
سعر المتر النهائي (ريال / متر مربع)	6,325.3			33.3%

الحسابات والمؤشرات الى القيمة بأسلوب التكلفة - طريقة الاحلال

تكليف الانشاء الغير مباشرة

عن طريق المسح السوقى ، والادلة للمشاريع المشابهة ، الجدول التالي يلخص التكاليف الغير مباشرة والتي ستضاف لاحقاً للتكاليف المباشرة التي تم الوصول اليها .

القيمة (ريال)	النسبة (%)	البند	م
20,427,395.0		تكليف البناء (ريال)	1
306,410.9	1.5%	الرسوم المهنية	2
306,410.9	1.5%	شبكة المرافق	3
306,410.9	1.5%	تكليف الإدارية	4
2,042,739.5	10.0%	ربح المقاول	5
3,064,109.3	15.0%	ربح المطور	6
26,453,476.5		الإجمالي	

القيمة السوقية بأسلوب التكلفة - طريقة الاحلال

حسب المعلومات المقدمة سابقاً، فقد تم استنتاج القيمة السوقية للعقار بطريقة التكلفة حسب الجدول المرفق :

القيمة (ريال)	البند	م
40.0	العمر الاقتصادي للمنبى (سنة)	1
10.2	عمر العقار (سنة)	2
25.4%	نسبة التقادم المادي (%)	3
0%	نسبة التقادم الوظيفي (%)	4
0%	نسبة التقادم الخارجي (الاقتصادي) (%)	5
25.4%	نسبة التقادم الفعلية (%)	6
26,453,476.5	تكلفة البناء قبل خصم التقادم (ريال) (مقرية)	7
19,733,558.7	تكلفة البناء بعد خصم التقادم (ريال) (مقرية)	8
100%	نسبة الانجاز (%)	9
19,733,558.7	قيمة الناء المنجز (ريال)	10
30,836,000.0	قيمة الأرض (ريال) (مقرية)	11
50,569,558.7	إجمالي القيمة بأسلوب التكلفة (أرض + مباني) (ريال)	

ثانياً: تقدير تكلفة المباني

معلومات المباني

الدور	الاستخدام	متر مربع / الدور	مساحة البناء (متر مربع)	عدد الأدوار	إجمالي مساحة البناء (متر مربع)	القيمة
موافق	القبو	2,941.5	2,941.5	1.0	2,941.5	1
مكاتب	الدور الأرضي	674.3	674.3	1.0	674.3	2
معارض	الدور الأرضي	2,063.8	2,063.8	1.0	2,063.8	3
معارض	الميزانين	1,039.1	1,039.1	1.0	1,039.1	4
مكاتب	الدور الاول	2,711.7	2,711.7	1.0	2,711.7	5
مكاتب	ملحق علوية	1,332.3	1,332.3	1.0	1,332.3	6
خدمات	اسوار	192.0	192.0	1.0	192.0	7
		10,955				

تكليف الانشاء - المباشرة

تم الرجوع الى الدليل الاسترشادي والصادر من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين، والتي توضح مؤشرات تكليف البناء للمباني حسب استخداماتها:

الدور	البنية	متر مربع	إجمالي المساحة (متر مربع)	تكلفة البناء (ريال / متر مربع)	إجمالي التكليف (ريال)	البند	م
القبو	القبو	2,941.5	2,941.5	2,200.0	6,471,366.0	1	
الدور الأرضي	الدور الأرضي	674.3	674.3	1,800.0	1,213,740.0	2	
الدور الأرضي	الميزانين	2,063.8	2,063.8	1,800.0	3,714,768.0	3	
الميزانين	الدور الاول	1,039.1	1,039.1	1,700.0	1,766,436.0	4	
ملحق علوية	الدور الاول	2,711.7	2,711.7	1,800.0	4,881,060.0	5	
اسوار	الإجمالي	192.0	192.0	600	115,200.0	6	
		10,955		1,864.7	20,427,395.0		

**ESTI
MATED**

VALUE

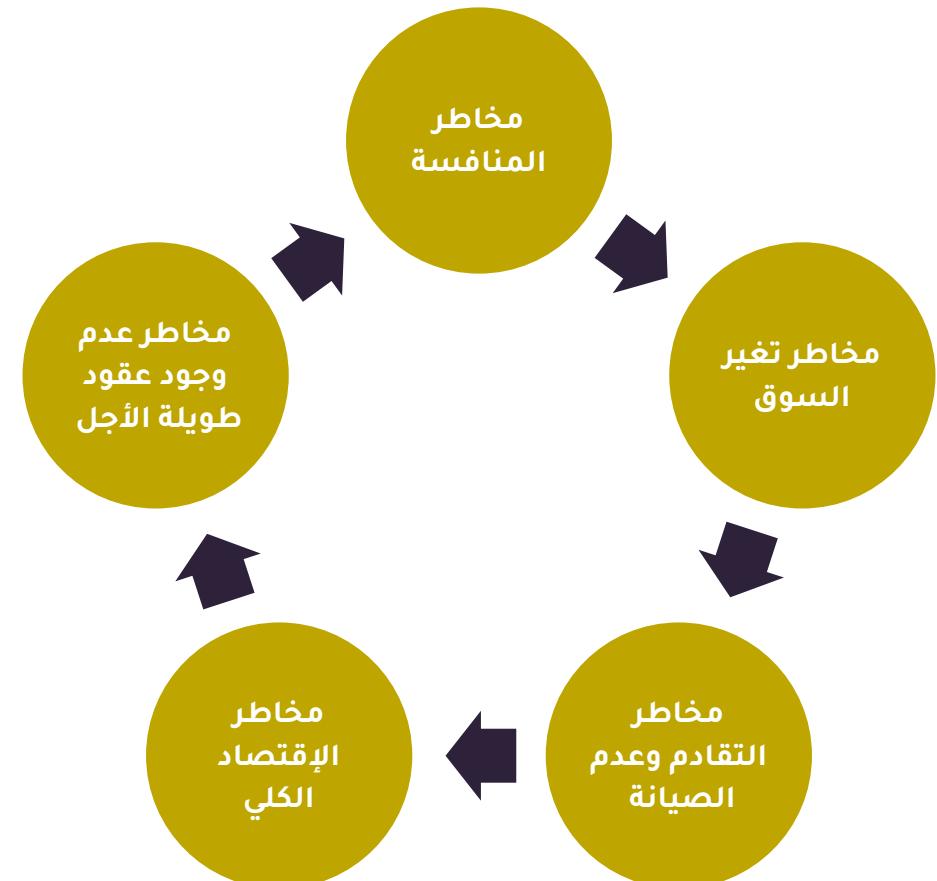


تقدير القيمة بأسلوب الدخل - طريقة التدفقات النقدية المخصومة

طريقة مالية لتقدير قيمة أصل مالي أو حقيقي ويتم استخلاص مؤشر القيمة من خلال حساب القيمة الحالية للتدفقات النقدية المستقبلية.

مخاطر تقييم العقار

تلخص المخاطر المتعلقة بالتقييم في النقاط التالية:



مخاطر المنافسة: إن قطاع تأجير المساحات التجارية للشركات العاملة في قطاع التجزئة في المملكة هو مجال شديد التنافس، ومن المتوقع لتلك المنافسة أن تزداد في المستقبل.

ونتيجة لذلك قد يكون هناك صعوبات في مواكبة المنافسين، نظراً لسياسات تخفيض بدلات الإيجار بشكل كبير، مما قد تؤثر سلباً على القدرة على المنافسة.

مخاطر تغير السوق: قد تتعرض الإيرادات من تأجير المساحات والموافق للمراكز التجارية لتقلبات غير متوقعة، بما في ذلك نتيجة للتغيرات الموسمية في أنماط الإنفاق أو سلوك الزوار، ونتيجة لتلك التقلبات في الإيرادات قد يحد ذلك من القدرة على توقع الإيرادات بالمستقبل.

مخاطر التقادم وعدم الصيانة: يجب القيام بأعمال تجديد وتوسيعة وتحسين وإعادة تطوير المراكز التجارية بصورة مستمرة، من أجل الحفاظ على جاذبيتها واستمرار الطلب عليها من قبل المستأجرين والزوار، ونظراً لتطور سوق المراكز التجارية في المملكة فقد تغير تطلعات المستأجرين والزوار وأذواقهم وتفضيلاتهم. وفي حالة عدم التجديد والتحسين لمواكبة التغيرات في تفضيلات المستأجرين والزوار، فسوف يكون لذلك تأثير سلبي وجوهري.

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 تغيير هذه المؤشرات أو أحدها قد يؤثر بالسلب على قيمة العقار.

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 يضفي نوعاً من الاستقرار على دخل العقار وبالتالي على قيمته، في حين أن غياب وجودها يمكن أن يؤدي إلى تذبذب قيمة العقار.

صورة جوية للمقارنات



من أجل تقدير الإيرادات المتوقع للعقار، تم تطبيق طريقة المقارنة لتحديد القيمة الإيجارية للإستخدامات الموجودة في المشروع المقترض. الجداول التالية توضح المقارنات ومواصفاتها:

الاستخدام	تاريخ المقارنة	نوع المقارنة	القيمة (ريال)	سعر المتر (ريال / متر مربع)	المساحة (متر مربع)	المقارنة
تجاري	10/4/2023	عرض	950,000	1,537	618	1
تجاري	10/4/2023	عرض	1,272,000	1,000	1,272	2
تجاري	10/4/2023	عرض	1,100,000.0	899.4	1,223.0	3
مكتبي	11/12/2023	عرض	50,000	714	70	4
مكتبي	11/12/2023	عرض	86,154	538	160	5
مكتبي	11/12/2023	عرض	67,500	450	150	6

التقييم - أسلوب الدخل - طريقة التدفقات النقدية

تقدير الإيرادات بأسلوب طريقة المقارنات

تقدير القيمة الإيجارية للإستخدام (المكاتب)

من أجل الوصول إلى الإيرادات للمكاتب ، تم إجراء الضبط النسبي ودراسة العقارات المقارنة من أجل ايجاد الفوارق النسبية وتحديد الإيرادات لكل عنصر للعقار محل التقييم ، الجدول أدناه يوضح ذلك :

مقارنة 6	مقارنة 5	مقارنة 4	البند
450	538	714	سعر المتر (ريال / متر مربع)
0.0%	0.0%	0.0%	ظروف السوق وشروط التمويل
450	538	714	قيمة المتر المربع بعد تسوية حالة السوق

التسويات 6 للمقارنة	معلومات مقارنة 6	التسويات 5 للمقارنة 5	معلومات مقارنة 5	التسويات 4 للمقارنة 4	معلومات مقارنة 4	البند
5.0%	150.0	5.3%	160.0	0.4%	70.0	المساحة (متر مربع)
0.0%	سهل	0.0%	سهل	0.0%	سهل	سهولة الوصول
0.0%	مباشر	0.0%	مباشر	0.0%	مباشر	القرب من الطرق الرئيسية
0.0%	حي النزهة طريق الامام عبد الله بن سعود	0.0%	حي الأزدهار طريق الامام عبد الله بن سعود	0.0%	حي الأزدهار طريق الامام عبد الله بن سعود	الموقع
15.0%	مكتبي فئة C	15.0%	مكتبي فئة C	0.0%	B	فئة المبني
0.0%	متوفرة	0.0%	متوفرة	0.0%	متوفرة	الخدمات للمبني
20.0%		20.3%		0.4%		إجمالي التسويات (%)
540.0		647.8		716.8		القيمة بعد التسويات (ريال / متر مربع)
0.0%		30.0%		70.0%		الترجيح
			696.1			سعر المتر النهائي (ريال / متر مربع)

مقارنة 3	مقارنة 2	مقارنة 1	البند
899.4	1,000	1,537	سعر المتر (ريال / متر مربع)
0.0%	0.0%	0.0%	ظروف السوق وشروط التمويل
899.4	1,000	1,537	قيمة المتر المربع بعد تسوية حالة السوق

التسويات 3 للمقارنة	معلومات مقارنة 3	التسويات 2 للمقارنة 2	معلومات مقارنة 2	التسويات 1 للمقارنة 1	معلومات مقارنة 1	البند
16.4%	1,223.0	16.6%	1,272.0	11.4%	618.0	المساحة (متر مربع)
-2.5%	3.0	2.5%	2.0	2.5%	2.0	عدد الواجهات
0.0%	سهل	0.0%	سهل	0.0%	سهل	سهولة الوصول
0.0%	قريب	0.0%	قريب	0.0%	قريب	القرب من المدخل الرئيسي
0.0%	B	5.0%	B	0.0%	B	فئة المبني
5.0%	اشبيلية - طريق الإمام عبد الله بن سعود	0.0%	حي الحمراء طريق الإمام عبد الله بن سعود	0.0%	حي التعاون طريق الإمام عبد الله بن سعود	الموقع
0.0%	عرض	0.0%	عرض	0.0%	عرض	التفاوض
18.9%		24.1%		13.9%		إجمالي التسويات (%)
1,069.0		1,241.3		1,750.9		القيمة بعد التسويات (ريال / متر مربع)
33.3%		33.3%		33.3%		الترجيح
				1,353.7		سعر المتر النهائي (ريال / متر مربع)

الافتراضات الرئيسية في عملية التقييم - أسلوب الدخل - طريقة التدفقات النقدية المخصومة

الإيرادات

اجمالي الاعيرادات التي يتم تحصيلها حسب العقد في تاريخ التقييم ، او اجمالي الاعيرادات التي يتم افتراضها حسب السوق . تم تزويدينا بقائمة للايجارات من العميل . وتم جمع البيانات الخاصة بالاعيرادات والدخل حسب السوق .

1.3 النفقات الرأسمالية :

لم يتم تزويدينا بالمعلومات المتعلقة بالتكاليف الرأسمالية من قبل العميل .

وقدمنا بتحليل مستوى مخصصات النفقات الرأسمالية في العقارات المماثلة التي شاركنا في تقييمها . وقد افترضنا ان المالك الحصيف سوف يتحمل النفقات الرأسمالية للحفاظ على العقار بصورة جيدة والتحسين من الطاقة الناتجية والحفاظ على المستأجرين ومن خلال المعاينة للعقار تبين لنا انه تم تجديده ، وعليه لم يتم افتراض اي نفقات رأسمالية خلال كامل الفترة.

1.4 النفقات التشغيلية :

لم يتم تزويدينا بالمعلومات المتعلقة بالتكاليف التشغيلية من قبل العميل.

وقد قمنا بتحليل مستوى مخصصات النفقات التشغيلية في العقارات المشابهة التي شاركنا في تقييمها . وقد افترضنا نفقات تشغيلية للمجمع . علما انه تم مراعاة أن المستأجر يدفع رسوم خدمات.

1.5 النفقات التشغيلية :

لم يتم احتساب اي نفقات ثابتة للعقار مثل التأمين وأية نفقات اخرى .

1.6 حواجز المستأجرين :

نظرا لظروف السوق الصعبة ، يلجأ بعض المستأجرين لطلب دعم لتخفييف أعباء الاعيراد . لم يتم احتساب اي حواجز للمستأجرين وتم افتراض ان من يتحملها المستأجر .

يوضح الجدول التالي الاعيرادات المتوقعة من تأجير الوحدات حسب الأسعار التأجيرية المستخلصة من السوق .

البند	المساحة التأجيرية (متر مربع)	سعر التأجير المقترن	اجمالي الدخل
معارض	2,552.8	1,353.7	3,456,000.0
مكاتب	3,911.4	696.1	2,723,000.0
اجمالي	6,464.2	6,179,000.0	

مدخلات وافتراضات اسلوب الدخل طريقة التدفقات النقدية المستقبلية المخصومة

1.1 تحليل الدخل :

بمعانينة المول من الداخل تبين لنا ان العقار مؤجر بنسبة 100% من المساحات التأجيرية للمكاتب ، وبالنسبة للمعارض نسبة التشغيل تتخطى ال 75% . نظرا لان المول يعتبر من اقدم المولات في مدينة الدمام ، مع احتساب الخدمات ضمن المتر التأجيري

الافتراضات الرئيسية في عملية التقييم - أسلوب الدخل - طريقة التدفقات النقدية المخصومة

فترة التنبؤ الصريحة (مدة الاستثمار):

مؤشر مدة الاستثمار تم تبعاً للأسلوب المستخدم في التقييم بشكل أساسى ، التدفقات النقدية المستقبلية المخصومة . حسب المعادلة امدة الاستثمار = العمر الفعلى - العمر الافتراضي - العمر السوقى .

التقييم: التدفقات النقدية المخصومة

القيمة	البند	توضيح
4,875.0	مساحة الأرض (متر مربع)	-
2.59%	نسبة التضخم (%) (Rs))	علاوة المخاطر المنتظمة
5.19%	نسبة عائدات السندات الحكومية (Rf)	معدل العائد الحالي من المخاطر
1.20%	علاوة المخاطر الخاصة بالعقار	علاوة المخاطر الغير المنتظمة المتمثلة بنوعية الاستثمار العقار والتكاليف المتربعة على الصيانة والتسييل
1.60%	مخاطر السوق	بناء على العرض والطلب في المنطقة التي يقع فيها العقار المراد تقييمه
10.58%	نسبة الخصم (%)	هي النسبة التي تقوم بتحويل التدفقات النقدية المستقبلية إلى قيمة حالية
8.00%	نسبة العائد (%)	المحسن السوقى
15.00%	تكاليف التشغيل والصيانة للعارض (%)	تكاليف متربعة على صيانة وتشغيل العقار طيلة الفترة
5.00%	تكاليف التشغيل والصيانة للمكاتب (%)	تكاليف متربعة على صيانة وتشغيل العقار طيلة الفترة
0.00%	تكاليف الائتمان للمعارض (%)	نسبة المستأجرين المتعثرين بالسداد والتي تواجه المنشآة طيلة فترة الاستثمار
0.00%	تكاليف الائتمان للمكاتب (%)	نسبة المستأجرين المتعثرين بالسداد والتي تواجه المنشآة طيلة فترة الاستثمار
15.00%	تكاليف الشواغر للمعارض(%)	نسبة الشواغر لعقارات المشابهة في السوق
20.00%	تكاليف الشواغر للمكاتب (%)	نسبة الشواغر لعقارات المشابهة في السوق

7. الديون المشكوك في تحصيلها (خسائر الأئتمان):

وهو ان اي مالك قد يتکيد بعض الخسائر في الدخل بسبب الديون المعدومة . ووفقاً للبيانات المقدمة من العميل لم يتم تطبيق اي خسائر.

1.8 معدل النمو :

نظراً لعدم توفر معطيات ، سوقية ومؤشرات سابقة لعقارات مماثلة ونسبة النمو على مستوى العرض والطلب ، ولما كان من توفر نسبة التضخم كعلومة معلنة حسب بيانات البنك المركزي فـ قد تم احتساب معدل لكل سنة بمعلومية معدل التضخم لسنة سابقة لتقدير الفترات المستقبلية كما هو موضح بالجدول . وتم اعتماد نموذج جوردن للنمو اي ان العقار ينمو بشكل ثابت للابد .

1.9 معدل العائد على الاستثمار:

من خلال الم Singh السوقى للعقارات التي تم تقييمها من قبلنا في مدينة الدمام والاطلاع على تقارير صناديق الريت والمشابهة للعقارات في قطاع التجزئة فإن معدل الرسمية للعقارات المشابهة يتراوح بين 7% و 9% وعليه تم تحديد معدل العائد 8% .

1.10 معدل الخصم :

فيما يخص معدل الخصم ، وحسب الطرق المتبعة لاحتساب معدل الخصم المنصوص عليها في معايير التقييم الدولية ، وكما تم دراسته في مناهج تقييم الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين تم الوصول اليه بالطريقة التراكمية كما هو موضح بالجدول أدناه والتي تعتمد على (نسبة التضخم المخاطر المنتظمة ، معدل عائدات السنوات الحكومية للفترة ، وعلاوة المخاطر الخاصة بالعقار مخاطر السوق .).

1.11 القيمة النهائية (القيمة الاستردادية):

تم الوصول اليها باحتساب صافي الدخل التشغيلي نهاية فترة التأجير ، على معدل العائد على الاستثمار-معدل النمو ، بفرضية ٩% المو العقار بشكل ثابت طيلة مدة الاستثمار.

أسلوب الدخل - طريقة التدفقات النقدية المخصومة

الفترة	1	2	3	4	5	6
فترة الخصم	1.03	1.05	1.08	1.10	1.13	1.16
نسبة النمو						
التدفقات النقدية - حسب السوق للمعارض						
نسبة الاشغال السنوية (%)	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
مجمل الدخل المتوقع () (GPI) ريال)	841,967	3,455,733	3,455.733	3,455.733	3,455,733	3,455,733
تكاليف الائتمان والشواffer (%)	0.0%	15.0%	15.0%	15.0%	15.0%	15.0%
تكاليف الائتمان والشواffer (ريال)	0	518,360	518,360	518,360	518,360	518,360
اجمالي الدخل المتوقع (ريال)	863,774	3,089,529	3,165,607	3,241,685	3,317,763	3,455,733
نسبة مصاريف التشغيل (%)	5.0%	15.0%	15.0%	15.0%	15.0%	15.0%
المصاريف التشغيلية () (OE ريال)	43,189	463,429	474,841	486,253	497,664	518,360
صافي الدخل التشغيلي () NOI ريال)	820,585	2,626,100	2,690,766	2,755,432	2,820,099	2,820,099
التدفقات النقدية - حسب السوق للمكاتب						
نسبة الاشغال السنوية (%)	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
مجمل الدخل المتوقع () (GPI) ريال)	2,722,678	2,722,678	2,722,678	2,722,678	2,722,678	2,722,678
تكاليف الائتمان والشواffer (%)	0.0%	20.0%	20.0%	20.0%	20.0%	20.0%
تكاليف الائتمان والشواffer (ريال)	0	544,536	544,536	544,536	544,536	544,536
اجمالي الدخل المتوقع (ريال)	2,793,196	2,290,970	2,347,384	2,403,798	2,460,212	2,722,678
المصاريف الرأسمالية(%)	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
المصاريف الرأسمالية () (CE ريال)	0	0	0	0	0	0
نسبة مصاريف التشغيل (%)	5.0%	5.0%	5.0%	5.0%	5.0%	5.0%
المصاريف التشغيلية () (OE ريال)	139,660	114,549	117,369	120,190	123,011	123,011
صافي الدخل التشغيلي () NOI ريال)	2,653,536	2,176,422	2,230,015	2,283,608	2,337,201	2,337,201
صافي الدخل للنشاط التجاري (ريال)	3,474,121	4,802,522	4,920,781	5,039,041	5,157,300	95,329,021
القيمة النهائية						
معامل القيمة الحالية	0.90					0.55
القيمة الحالية من صافي الدخل (ريال)	3,141,726					52,139,351
قيمة العقار (ريال)	69,337,026					3,119,173
قيمة العقار (ريال) (مقارنة)	69,340,000					3,370,090
سعر المتر (ريال/م²)	14,224					3,639,186

تعتمد شركة **فاليو إكسبرت** على التقييم التالي كقيمة سوقية، تحت الشروط المحددة، وحسب الإفتراضات المذكورة ضمن هذا التقرير. هذا التقييم بناء على الدراسة المنجزة للسوق العقاري:

- **القيمة السوقية للعقار بإستخدام أسلوب الدخل طريقة التدفقات النقدية المستقبلية المخصومة بتاريخ 20/11/2023 هي:**

(تسعة وستون مليون وثلاثمائة وأربعون ألف ريال سعودي)

69,340,000 SR

ختم الشركة



1010469884	سجل تجاري
744/18/323	رقم الترخيص
هـ 1438/07/08	تاريخ الترخيص

معتمد التقييم

الإسم	فترة العضوية	الإسم	فترة العضوية
هشام العقيل	زميل	محمد ادريس	زميل
	1210000185		1220001030

المشاركون في إعداد التقرير

الإسم	فترة العضوية	الإسم	فترة العضوية
علوش الدوسري	منتسب	سليمان العقيلي	منتسب
	1210003193		1210001658
إعداد تقرير	معاين	دور	التوقيع

المعايير العامة

RE 15

RE 16

RE 17

RE 18

RE 19

RE 20

RE 21

RE 22

المقيم ووضعه

- تم إعداد هذا التقرير من قبل شركة فاليو اكسبرت، وفريق العمل الذي لديها والذي يتمتع بأعلى درجات الكفاءة والحيادية اللازمة، ومستفيدين من الموارد المتاحة لنا والمتمثلة في كفاءة فريقنا الاستشاري الذي يضم في عدده نخبة من المستشارين المؤهلين بشهادات أكاديمية عليا وذات خبرات في مجال التقييم والاستشارات، وما يتوفّر لدى شركتنا من قاعدة معلومات تم بناؤها من خلال خبراتها التقييمية ومن خلال ما قامت به من جمع للبيانات والمعلومات والإحصائيات الصادرة عن الجهات الرسمية وغير الرسمية مما يعطي المقيمين سعة إدراك للقيام بمهامهم على أكمل وجه، هذا وتعمل الشركة على تحديد قاعدة معلوماتها بشكل مستمر.
- خبرتنا بأعمال التقييم والأستشارات تزيد عن الـ 15 سنة، وقمنا بتقديم أكثر من 20,000 تقرير تقييم خلال فترة عملنا.
- تشرفت شركة فاليو اكسبرت 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 مرتبطة 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. وأنعاب المقيم مقابل عملية التقييم غير مشروطة على النتائج التي يتوصّل 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.

التأكيد على الالتزام بمعايير التقييم الدولية

تم تقييم العقار وفقاً لمعايير التقييم الدولية - IVS الصادرة عن مجلس معايير التقييم الدولية في عام 2022 وأنظمة ولوائح الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين بالمملكة العربية السعودية (تقييم). المنهجيات التي تتبعها الشركة في مجال التقييم والمبنية على أسس سليمة وثوابت متينة تتماشى مع المعايير المحلية والدولية المعتمد بها في هذا المجال خاصةً تطبيق معايير التقييم الدولية. تحدد هذه المعايير المتطلبات والاشتراطات الخاصة بإجراء أعمال التقييم، بما في ذلك تحديد شروط مهمة التقييم، وأسس القيمة، وأساليب وطرق التقييم، وإعداد التقارير . وهي مصممة بحيث تكون قابلة للتطبيق على أعمال التقييم الخاصة بجميع الأصول ولأي غرض من أغراض التقييم.

المعايير المهنية

نفذت مهمة التقييم هذه استناداً على معايير التقييم الدولية (IVS) الصادرة عن المجلس معايير التقييم الدولية (IVSC) في عام 2020 وأنظمة ولوائح الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين بالمملكة العربية السعودية (تقييم)، والإجراءات والقواعد المهنية المتعارف عليها في أعمال التقييم للأصول العقارية، والتي تقوم على التحليل والمقارنة والمعاينة المباشرة لكل عقار، والبحث قدر الإمكان عن المؤشرات والخصائص الإيجابية والسلبية للعقار محل التقييم.

الملاحق

III

IV

V

VI

IV

RE

16

17

18

19

20

RE

17

18

19

20

21

RE

18

19

20

21

22

RE

19

20

21

22

23

RE

20

21

22

23

24

RE

21

22

23

24

25

مصطلحات عامة في التقرير

الهيئة

تصف كلمة (يمكن) الإجراءات التي يقع على المقيم مسؤولية النظر فيها بعين الاعتبار وتنطوي الأمور الموصوفة بهذه الطريقة اهتمام المقيم وفهمه. حيث إن إمكانية تطبيق هذه الأمور في عملية التقييم تعتمد على ممارسة المقيم لحكمه وخبرته المهنية في الظروف التي تتماشى مع أهداف المعايير.

يمكن

تشير كلمة (يجب) إلى مسؤولية غير مشروطة، أي يجب على المقيم الوفاء بالمسؤوليات من هذا النوع في جميع الحالات والظروف التي ينطبق عليها الشرط.

يجب

تشير كلمة (المشارك) إلى المشاركين المعنيين وفقاً لأساس (أو أساس) القيمة المستخدمة في مهمة التقييم (انظر المعيار 104 أساس القيمة). وتنطوي الأساس المختلفة للقيمة من المقيمأخذ وجهات نظر مختلفة بعين الاعتبار مثل: وجهات نظر المشاركين في السوق مثل: القيمة السوقية، أو القيمة العادلة للمعايير الدولية للتقارير المالية أو مالك معين أو مشترٌ محتمل مثل: القيمة الاستثمارية.

المشارك

تشير كلمة (الغرض) إلى سبب أو أسباب إجراء التقييم. وتشمل الأغراض العامة (على سبيل المثال لا الحصر) أغراض التقارير المالية، والتقارير الضريبية، ودعم التقاضي، ودعم المعاملات، ودعم قرارات الإقراض المضمون.

الغرض

تشير إلى الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين (تقييم) هي الجهة المعنية بوضع الضوابط والمعايير اللازمة لتقدير العقارات، والمنشآت الاقتصادية، والمعدات، والمتلكات المنقولة ونحوها وذلك بموجب نظام المقيمين المعتمدين الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/43) و تاريخ (9/7/1433هـ) وتهدف لتطوير مهنة التقييم، ورفع مستوى العاملين بها، ووضع القواعد العامة لاكتساب عضوية الهيئة بمستوياتها المختلفة والحفاظ عليها، وتوفير وسائل التطوير المستمر للرقاء بأعضائها إلى أفضل مستويات الممارسة والمعايير الدولية للمهنة، وتتمتع (الهيئة) بشخصية اعتبارية، غير هادفة للربح، ولها ميزانية مستقلة وتعمل تحت إشراف وزارة التجارة والاستثمار.

الأصل أو الأصول

تسهيل لعمليات قراءة المعايير ولتفادي التكرار يشير مصطلح (الأصل) و (الأصول) عموماً إلى البنود التي تكون محور مهمة التقييم. وما لم ينص خلاف ذلك في المعيار يمكن اعتبار هذه المصطلحات على أنها تعني وتشمل كلًّا من الكلمات التالية: (أصل، مجموعة أصول، التزام، مجموعة التزامات، أو مجموعة من الأصول والالتزامات).

العميل

تشير كلمة (العميل) إلى الشخص أو الأشخاص أو الجهة التي يتم إجراء التقييم لها. ويشمل ذلك: العملاء الخارجيين (أي عندما يكون المقيم متعاقد مع طرف ثالث)، وكذلك العملاء الداخليين (أي التقييمات المعدة لصاحب العمل).

الاختصاص القضائي

تشير كلمة (الاختصاص) إلى البيئة القانونية والتنظيمية التي يتم فيها تنفيذ عملية التقييم. ويشمل القوانين واللوائح التي تسنها الجهات الحكومية مثل: المقاطعة، والولاية، والبلدية، والقوانين التي تضعها بعض الجهات التنظيمية حسب غرض التقييم مثل: المصارف المركزية وهيئات تنظيم الأوراق المالية.

نظرة عامة على الإقتصاد والقطاع العقاري بالمملكة العربية السعودية

2020	2019	2018	2017	2016	2015	2014	2013	المؤشرات النقدية (متوسط)
3.4	-1.2	2.5	-0.8	2.1	2.3	2.9	3.9	الرقم القياسي لأسعار المستهلك
0.5%	1.8%	1.8%	2.5%	1.5%	0.8%	0.5%	0.3%	سعر الإقراض الأساسي لمؤسسة النقد
2.0%	2.0%	3.0%	2.0%	2.0%	2.0%	2.0%	2.0%	النسبة مئوية سنوية
مؤشرات التجارة الخارجية (مليار ريال)								
456.04	751.83	868.44	638.40	510.73	573.41	1067.09	1207.08	ال الصادرات النفطية
657.60	981.06	1103.95	831.98	688.53	763.26	1284.21	1409.63	إجمالي الصادرات السلعية
449.56	526.05	471.14	462.75	479.41	597.27	594.23	575.04	الواردات السلعية
208.04	455.01	632.81	369.23	209.12	166.00	689.98	834.59	الميزان التجاري السلعي
-42.71	143.36	269.89	39.24	-89.41	-212.71	276.59	507.91	ميزان الحساب الجاري
-1.63	4.82	9.15	1.52	-3.70	-8.67	9.75	18.14	(كنسبة من الناتج المحلي الإجمالي الاسمي)
2335.15	2516.34	2466.10	2338.58	2239.77	2586.77	2968.41	2861.88	صافي وضيع الاستثمار الدولي
88.94	84.62	83.61	90.57	92.61	105.43	104.66	102.21	(كنسبة من الناتج المحلي الإجمالي الاسمي)
المؤشرات الاجتماعية والسكانية								
35.11	34.22	33.41	32.61	31.79	30.89	30.00	29.38	تعداد السكان (مليون نسمة)
12.63	12.00	12.70	12.80	11.60	11.50	11.70	11.70	معدل بطالة السعوديين (معدل البطالة بين السعوديين 15 سنة وأكبر نسبة مئوية)
74768.90	86901.95	88270.99	79177.33	76083.44	79425.50	94552.92	95300.01	متوسط دخل الفرد (ريال سعودي)

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

2020	2019	2018	2017	2016	2015	2014	2013	الناتج الإجمالي الاسمي
2,625	2,974	2,949	2,582	2,419	2,454	2,836	2,800	(مليار ريال سعودي)
-11.7	0.8	14.2	6.8	-1.4	-13.5	1.3	1.5	(نسبة التغير السنوي)
3.5	-2.1	2.5	-0.8	2.1	1.2	2.2	3.5	التضخم (نسبة التغير السنوي)
الناتج الإجمالي الفعلي (معدل التغير السنوي)								
-6.65	-3.65	3.13	-3.09	3.60	5.27	2.09	-1.63	القطاع النفطي (نسبة التغير السنوي)
-3.10	3.78	1.91	1.50	0.07	3.41	5.38	7.00	القطاع الخاص غير النفطي (نسبة التغير السنوي)
-0.49	2.20	2.86	0.71	0.58	2.72	3.67	5.09	القطاع الحكومي غير النفطي (نسبة التغير السنوي)
-4.11	0.33	2.43	-0.74	1.67	4.11	3.65	2.70	الناتج المحلي الإجمالي الحقيقي (نسبة التغير السنوي)
المؤشرات النفطية (متوسط)								
41.96	64.30	71.34	54.13	43.64	52.32	98.97	108.56	خام برنت (دولار / برميل)
9.22	9.81	10.32	9.96	10.46	10.19	9.71	9.63	الإنتاج (مليون برميل / يوم)
مؤشرات الميزانية العامة (مليار ريال سعودي)								
781.83	926.85	905.61	691.51	519.46	612.69	1040.14	1152.61	الإيرادات للدولة
1075.73	1059.45	1079.47	930.00	830.51	1001.29	1140.60	994.73	المصروفات للدولة
-293.90	-132.60	-173.86	-238.49	-311.06	-388.60	-100.46	157.88	الفائض/العجز المالي
-11.19	-4.46	-5.89	-9.24	-12.86	-15.84	-3.54	5.64	(كنسبة من الناتج المحلي الإجمالي الاسمي)
853.52	677.93	559.98	443.25	316.58	142.26	44.26	60.12	الدين العام الإجمالي
32.51	22.80	18.99	17.17	13.09	5.80	1.56	2.15	(كنسبة من الناتج المحلي الإجمالي الاسمي)
436.57	529.25	562.37	641.38	730.58	1023.30	1378.95	1484.43	أجمالي ودائع الدولة لدى مؤسسة النقد (حساب جاري الدولة)
16.63	17.80	19.07	24.84	30.21	41.71	48.62	53.02	+ الاحتياطي العام
(كنسبة من الناتج المحلي الإجمالي الاسمي)								

رؤية المملكة 2030

بعد رعاية خادم الحرمين الشريفين حفظه الله، أطلقت رؤية المملكة 2030، وهي رؤية سمو ولي العهد لمستقبل هذا الوطن العظيم، والتي تسعى لاستثمار مكانتنا التي بناها الله بها، من موقع استراتيجي متميز، وقوة اقتصادية رائدة، وعمق عربي وإسلامي. حيث تولي القيادة لذلك كل الاهتمام، وتسرّح كل الإمكانيات لتحقيق الطموحات.

خلال السنوات الخمس الماضية، تم تحقيق عديد من الإنجازات، وتباور عدد من ممكّنات التحول، التي أسهمت في تحقيق نتائج ملموسة. على صعيد منظومة العمل الحكومي والاقتصاد والمجتمع، وأرسست أساس النجاح للمستقبل. لقد واجهنا عديداً من التحديات، واكتسبنا عديداً من الخبرات، التي عزّزت ثقتنا في تحقيق أهدافنا. وعملنا على زيادة فعالية الحكومة واستجابتها، من خلال الاستثمار في التحول الرقمي الحكومي، وخلقنا فرصاً للنمو والاستثمار، واستحدثنا عدداً من القطاعات الاقتصادية الجديدة، وفتحنا أبوابنا للعالم، ورفعنا مستوى جودة حياة المواطنين، وتمت كل تلك الإنجازات بأيدي أبناء هذا الوطن العظيم وبنياته.

تعتمد رؤية السعودية 2030 على مكانت قوة محورية

المملكة العربية السعودية هي أرض الحرمين الشريفين، أطهر يقع الأرض وقبلة أكثر من مليار مسلم، مما يجعلها قلب العالمين العربي والإسلامي.

1

تطوع المملكة قوتها الاستثمارية لخلق اقتصاد أكثر تنوعاً واستدامة.

2

تسخر المملكة موقعها الاستراتيجي لتعزيز مكانتها كمحرك رئيس للتجارة الدولية ولربط القارات الثلاث: أفريقيا وأسيا وأوروبا.

3

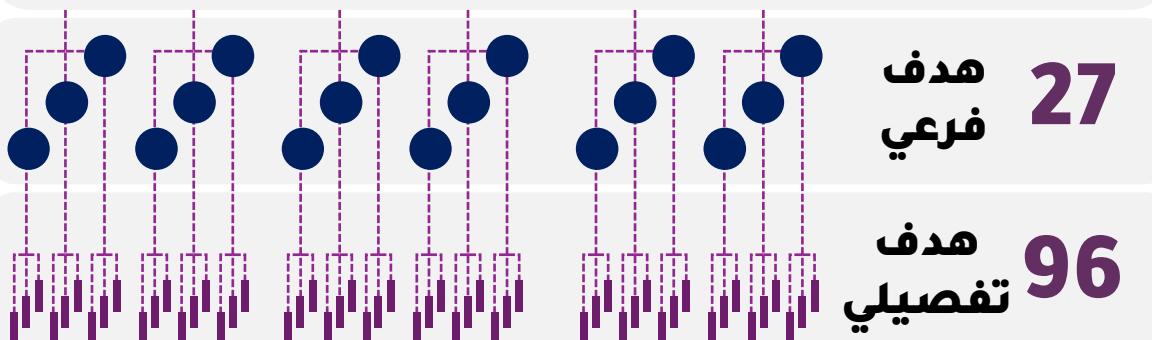
هيكلة الأهداف الإستراتيجية لرؤية 2030

أهداف عامة 6

- تعزيز فاعلية الحكومة
- تنمية وتنوع الاقتصاد والهوية الوطنية
- تمكين زراعة معدلات التوظيف
- تمكين حياة عامرة وصحية

هدف فرعى 27

هدف تفصيلي 96



برنامج تطوير
القطاع المالي



برنامج صندوق
الاستثمارات العامة



برنامج التخصيص



برنامج الإسكان



برنامج التحول
الوطني



برنامج تطوير الصناعة
الوطنية والخدمات



برنامج جودة
الحياة



برنامج خدمة
ضيوف الرحمن



برنامج تنمية
القدرات البشرية



مشروع نيوم

البند	المعلومات
تصنيف المشروع	منطقة خاصة
الاستخدام	متعدد الاستخدام
المطور	شركة نيوم
المالك	صندوق الإستثمارات العامة
إجمالي مساحة الأرض (كيلومتر مربع)	26.5 الف
الميزانية	1,700 مليون ريال
الموقع	شمال غرب المملكة العربية السعودية
التطوير	<ul style="list-style-type: none"> • بناء من الصفر • حلول عصرية • نظرة مستقبلية
الأنظمة والقوانين	سهولة البدء بالاعمال التجارية
الاقتصاد	متنوع

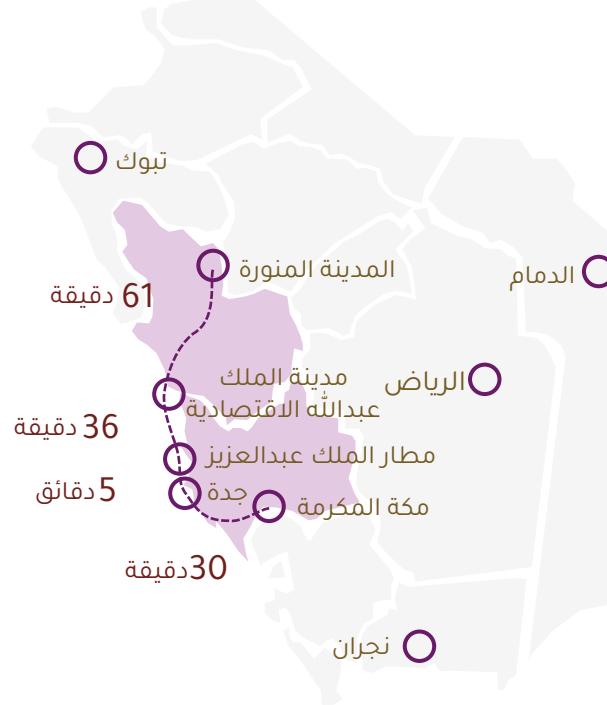
مشروع أمال

المعلومات	البند
سياحي	تصنيف المشروع
متعدد الإستخدام	الاستخدام
شركة أمال	المطور
صندوق الإستثمارات العامة	المالك
5.6	إجمالي مساحة الأرض (كيلومتر مربع)
7 بليون ريال	الميزانية



المعلومات	البند
سياحي ترفيهي	تصنيف المشروع
متعدد الإستخدام	الاستخدام
شركة البحر الأحمر للتطوير	المطور
صندوق الإستثمارات العامة	المالك
28,000	إجمالي مساحة الأرض (كيلومتر مربع)
14 بليون ريال	الميزانية





مسار قطار الحرمين

المعلومات
<ul style="list-style-type: none"> يمتد قطار الحرمين السريع لمسافة 450 كم. رابطا المسار الديني بين مدينة مكة المكرمة والمدينة المنورة مروراً بمدينة جدة.
<ul style="list-style-type: none"> للقطار خمس محطات: <ul style="list-style-type: none"> - محطة مكة المكرمة. - محطة جدة (السليمانية). - محطة مطار الملك عبد العزيز. - محطة مدينة الملك عبد الله. - محطة المدينة المنورة.
<ul style="list-style-type: none"> من المتوقع أن ينقل خط السكة الحديد حوالي 60 مليون مسافر سنويًا . على متن أسطول مكون من 35 قطاراً. يتألف كل منها من 417 مقعداً.



مشاريع ريادية

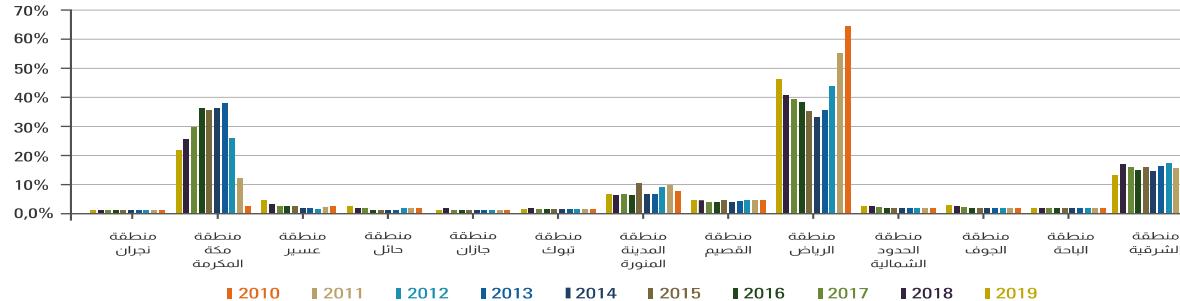
النقل العام

مترو الرياض

المعلومات
<ul style="list-style-type: none"> مترو الرياض هو نظام نقل سريع، وهو حالياً قيد الإنشاء وهو أحد أكبر مشاريع البنية التحتية في مدينة الرياض.
<ul style="list-style-type: none"> تم تصميم المترو كنظام مواصلات على مستوى عالمي، ويتضمن 756 عربة مترو و 85 محطة و 6 خطوط مترو وشبكة بطول 176 كم.
<ul style="list-style-type: none"> أدى بناء نظام المترو إلى عدد من عمليات إغلاق الطرق التي أثرت على حركة المرور في أجزاء مختلفة من المدينة.

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

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



ثالثاً: إجمالي المساحة المباعة بالسوق العقاري على مستوى المملكة:

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



قروض الرهن العقاري

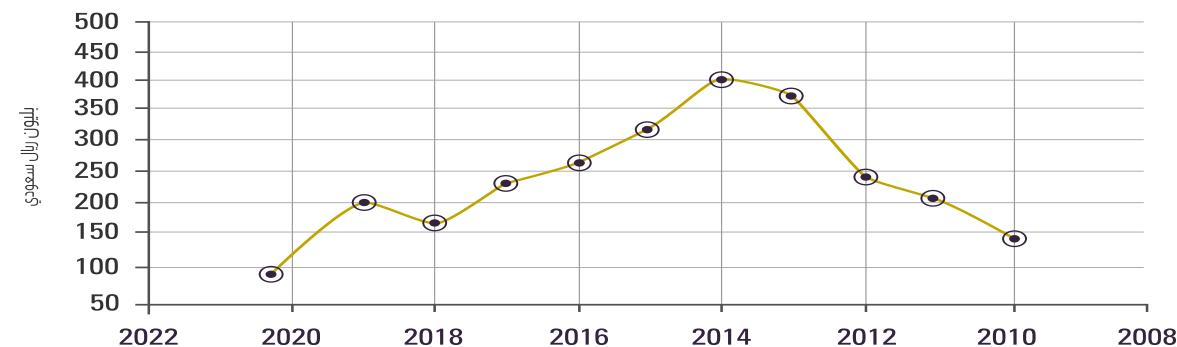
أدى استمرار تنفيذ الأهداف الواردة في برنامج تحقيق الرؤية في مجال الإسكان الى تحقيق ارتفاع سريع في مستوى قروض الرهن العقاري الجديدة حتى عام 2020 نتيجة لذلك قفزت قروض الرهن العقاري السكنية الجديدة التي قدمتها البنوك خلال الأربع سنوات من 60 % إلى 47 % في عام 2020 متباينة المستهدف بنسبة 8%.

إلغاء مفهوم إنتظار الدعم السكاني من 15 عام الى الإستحقاق الفوري عبر منصات رسمية وبالشراكة مع البنوك والجهات التمويلية، وفرت حلول سكنية تمويلية الى ما يقارب 840 ألف اسرة بينها 310 أسرة سكنت منازلها.

تفعيل الشراكة مع القطاع الخاص بتطوير أكثر من 141 الف وحدة سكنية وتعزيز الشراكة مع البنوك والجهات التمويلية بتقديد 424 ألف قرض عقاري مدعوم.

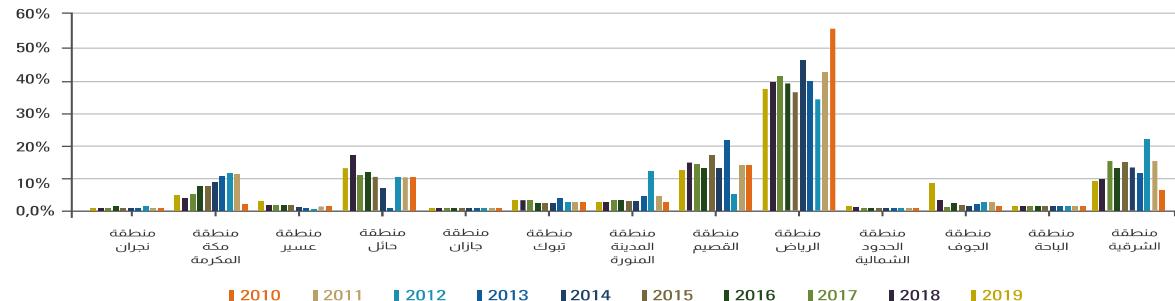
أولاً: إجمالي قيمة السوق العقاري على مستوى المملكة العربية السعودية

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



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

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



نظرة عامة على قطاع التجزئة بمدينة الرياض

قطاع التجزئة

- شكلت ضريبة القيمة المضافة VAT التي تم تنفيذها في بداية العام الماضي في المملكة العربية السعودية و مجلس التعاون لدول الخليج العربية بعض التحديات التي قد تؤثر على القدرة التنافسية. ومع ذلك، منذ إنشاء الهيئة العامة للترفيه (GAE) تهدف المملكة العربية السعودية إلى زيادة الإنفاق الأسري على الترفيه من النسبة الحالية التي تبلغ 2.9% إلى 6% بحلول عام 2030.
- حيث يواجه سوق البيع بالتجزئة في الرياض مبادرة إعلانات تاريخية وفتح بوابات دور السينما في أبريل 2018.
- وعلاوة على ذلك، سيجذب مشروع القدية في جنوب غرب الرياض الذي يمتد على مساحة تزيد عن 334 كيلومتر مربع 12 مليون زائر من رواد مراكز التسوق بحلول موعد اكتمال المرحلة الأولى المحدد في عام 2022.
- لوحظ دخول سلسلة هاير ماركت سبار الهولندية 2,900 متر مربع في مشروع بوابة الرياض حيث شغل مساحة تبلغ 16,000 متر مربع على طريق الملك فهد. في الآونة الأخيرة، تم إضافة مركز رادن بمساحة 15,613 متر مربع ومركز ميفيك (الضيافة) بمساحة 20,000 متر مربع وتركي سكوير بمساحة 3,000 متر مربع إلى مخزون التجزئة.

إجمالي المساحة القابلة للتجزئة (متر مربع)	اسم المشروع
10,792	ذا بارك
11,000	شرفات بارك
25,000	ذا زون
21,000	تال بلازا
8,000	تراس
34,000	مركز غرانطة
11,428	مركز ريف التجاري
136,000	الرياض وووك
13,400	شاندلير
36,286	نجد مول
51,557	شارع الجامعة
51,453	مول الخليج
133,876	العرب مول الرياض
72,000	رواق قرطبة
100,000	سيتي سنتر إشبيلية
14,050	أورا سنتر
22,929	الدرعية سيتي سنتر
400,000	الأفينوز
300,000	مول السعودية

العرض

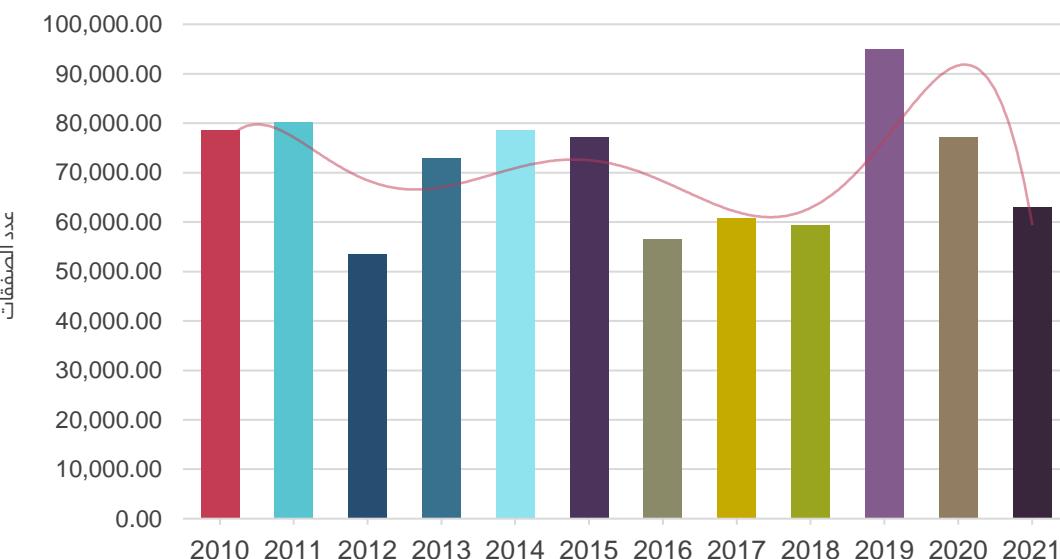
- شهد افتتاح مول (الرياض بارك) الضخم على مساحة 92,000 متر مربع خلال العام الماضي.
- استحوذ قطاع الأغذية والمشروبات على نصيب الأسد في أغلب المشاريع التجارية الجديدة. وكانت أعمال التطوير منصبه على المطاعم الفاخرة، حيث تركز أغلب هذه المشاريع في شمال العاصمة الرياض كما أصبحت مركزاً للمطاعم الفاخرة والراقية.
- يُعد (ذا ليفلز) و (فيرندا) من بعض الافتتاحات البارزة هذا العام، بينما يمثل مجمع مطعم (شاندلير) و (تراس) و (أورا) بعض عناوين مشروعات الأغذية والمشروبات الراقية المتrocبة على الطريق الدائري الشمالي.
- سيضيف مشروع (ذا زون) على شارع التخصصي 9 (شرفات بارك) على طريق أبي بكر الصديق مساحة قدرها 25,000 و 11,000 متر مربع على التوالي إلى إجمالي مخزون البيع التجزئة الذي يبلغ 3 مليون متر مربع. من المرجح أن يضيف مجمع الرياض برومیناد الذي يوجد بالقرب من جامعة الإمام مساحة قدرها 40,000 متر مربع إلى السوق مع حصة مناسبة من البيع التجزئة والترفيه.
- من المتوقع افتتاح مشروع توسيعة مركز غرانطة وهذا بارك الذي تتولى الشركة الموحدة للتطوير العقاري تنفيذه في الربع الأول من عام 2019 من خلال إضافة 34,000 و 10,792 متر مربع على التوالي.



RIYADH Province

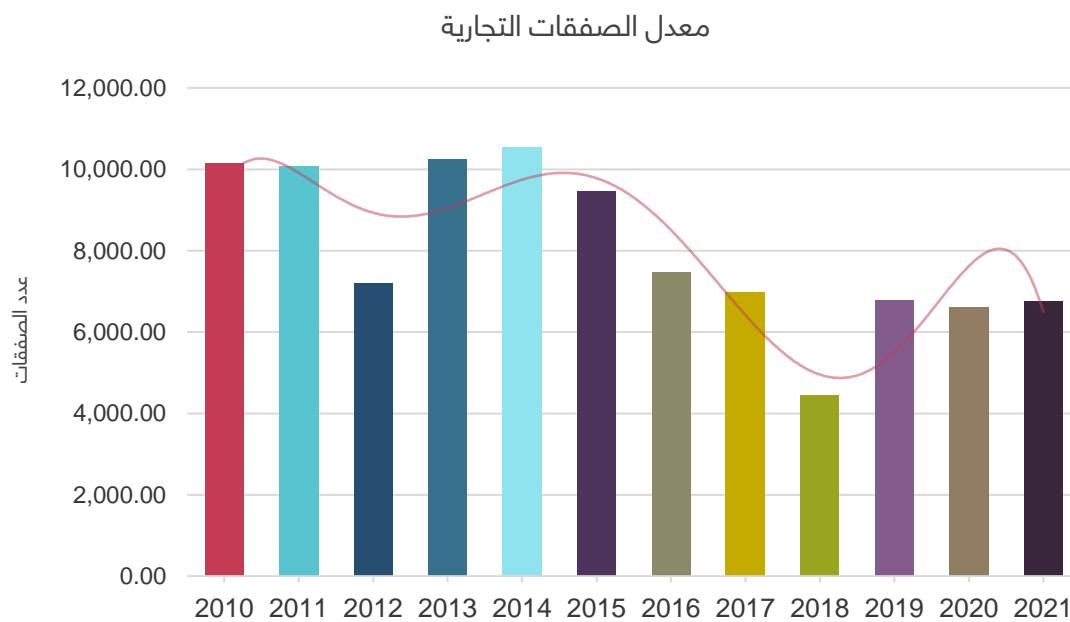
منطقة الرياض

معدل الصدقات السكنية



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

* المصدر: وزارة العدل



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

* المصدر: وزارة العدل

شركة خبراء القيمة وشريكه للتقييم العقاري

الإدارة الرئيسية

مدينة الرياض.

طريق أنس بن مالك، حي الملقا
مركز تلال الملقا ، الطابق الثاني ، مكتب 8
المملكة العربية السعودية
فرع مدينة جدة.

طريق المدينة المنورة، حي البساتين
فرع مدينة الخبر.

طريق الأمير مقرن، حي مدينة العمال
المملكة العربية السعودية

لمزيد من المعلومات يرجى التواصل معنا على الرقم التالي:

الرقم الموحد : 9200170111

الموقع الإلكتروني: www.ValueExperts.net

شركة خبراء القيمة وشريكه لتقييم العقاري

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





VALUEEXPERTS.net

REAL ESTATE VALUATION