



WHITE CUBES

تقرير تقييم عقاري

ميفك المالية
ميفك ريت
سوق شرق

مدينة الرياض
يونيو 2024

بتوجيه من خادم الحرمين الشريفين الملك سلمان بن عبد العزيز آل سعود، انطلقنا في رحلة نحو مستقبل أكثر إشراقاً مع رؤية السعودية 2030، التي وضعها صاحب السمو الملكي الأمير محمد بن سلمان بن عبد العزيز، ولي العهد رئيس مجلس الوزراء رئيس مجلس الشؤون الاقتصادية والتنمية؛ لتكون خارطة طريق تعزز نقاط قوتنا التي وهبنا الله إياها، والمتمثلة في: موقعنا الإستراتيجي وقوتنا الاستثمارية، ومركزنا في العالمين العربي والإسلامي. قيادتنا حفظها الله، ملتزمة تماماً بتحقيق طموحاتنا وتعظيم إمكاناتنا.

سيكون معرض الرياض إكسبو 2030 فرصة مثالية للمملكة العربية السعودية لمشاركة قصتها نحو تحقيق تحول وطني غير مسبوق، ومشاركتها مع غيرها من الدول وشعوب العالم.

هي الجهة المنظمة لمهنة التقييم في المملكة العربية السعودية، وتعمل على وضع الأنظمة والتشريعات التي تتيح للمقيمين ممارسة أعمالهم وفقاً لمعايير التقييم الدولية، كما تُقدم برامج تأهيلية لاعتماد وتأهيل الممارسين لهذه المهنة بناء على أسس علمية وممارسات عالمية. يُسهم التقييم في حفظ الحقوق وتحقيق العدالة بين المستفيدين من خلال تقديم خدمات مهنية وتقارير تقييم عالية الجودة. ولأننا نؤمن بأن الناتج الأساس لمهنة التقييم هو تعزيز الثقة والشفافية في السوق، وخلق بيئة جاذبة للاستثمار بما يتماشى مع رؤية 2030، اخترنا للقيمة ثقة شعاراً لنا.

صدر أمر سام كريم رقم (١٧١٠٣) وتاريخ ١٤٤٢/٠٣/٢٦ هـ يقضي بأن تكون وزارة المالية الجهة المشرفة على الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين (تقييم) وأن يكون معالي وزير المالية الأستاذ محمد بن عبدالله الجدعان رئيساً لمجلس إدارة الهيئة.



رقم المرجع: 24-0434
رمز الإيداع: 1090609
تاريخ التقرير: 2024/07/10

الموضوع: تقرير تقييم معارض تجارية في مدينة الرياض، المملكة العربية السعودية.

السادة شركة ميفك المالية

وفقًا للعقد المعتمد بتاريخ 23 يونيو 2024، يسرنا أن نقدم لكم تقريرًا شاملاً حول العقار محل التقييم. يتضمن هذا التقرير تحليلًا سوقيًا شاملاً وتحليلًا اقتصاديًا ووصفًا مفصلاً لأساليب التقييم المستخدمة.

سرية معلومات عملائنا هي أولويتنا القصوى. لضمان سرية وسلامة جميع بيانات العملاء، تأكد من أننا نلتزم ببروتوكولات سرية صارمة لحماية خصوصية جميع بيانات العملاء. علاوة على ذلك، التزامنا بالنزاهة الكاملة يضمن عملية تقييم غير متحيزة. فيما يتعلق بعملية التقييم، لا توجد مصالح مشتركة بين شركة المكعبات البيضاء للاستشارات المهنية والعميل، مما يضمن الشفافية والموضوعية.

شركة المكعبات البيضاء للاستشارات المهنية

عصام بن محمد بن عبد الله الحسيني - رئيس الشركة
عضو زميل في الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين
ترخيص رقم: 1210000474
أصدر: 1437/08/01 انتهاء: 1447/08/24
رقم عضوية المنشأة في منصة (قيمة) - فرع العقار 11000171

قائمة المحتويات

6	الملخص التنفيذي
8	1. نطاق العمل
8	1.1 مقدمة
8	1.2 الغرض من التقييم
8	1.3 أساس القيمة
8	1.4 أساليب وطرق التقييم المتبعة
8	1.5 عملة التقييم
8	1.6 نطاق البحث
9	1.7 معاينة العقار محل التقييم
9	1.8 طبيعة ومصدر المعلومات
10	1.9 الافتراضات والافتراضات الخاصة
10	1.10 قيود الاستخدام أو التوزيع أو النشر
10	1.11 الأشعارات القانونية
12	2. تفاصيل العقار موضوع التقييم
12	2.1 وصف العقار
12	2.2 المنطقة المحيطة بالعقار
12	2.3 سهولة الوصول
12	2.4 مرافق البنية التحتية
13	2.5 بيانات صك الملكية
14	2.6 رخصة البناء وتفاصيل المباني
15	2.7 صور العقار موضوع التقييم
17	3. مؤشرات السوق
17	3.1 مؤشرات الاقتصاد السعودي
17	3.2 تخصيص الموازنة لسنة 2023
18	3.3 نظرة عامة على الاقتصاد
19	3.4 نبذة عن القطاع
21	4. تقييم الأصول
21	4.1 طرق التقييم المتبعة لتقييم الأصل موضوع التقرير
22	4.2 التقييم بطريقة التدفقات النقدية المخصومة
25	4.3 القيمة النهائية للعقار
25	4.4 الأعضاء المشاركون في اعداد التقرير
25	4.5 ملاحظات
27	5. الملحقات
27	5.1 صورة من صك الملكية ورخصة البناء
28	5.2 ترخيص مزاوله المهنة



WHITE CUBES

الملخص التنفيذي

الملخص
التنفيذي

الملخص التنفيذي

24-0434	رقم المرجع
1090609	رمز الإيداع
تقرير مفصل.	نوع التقرير
شركة ميفك المالية.	اسم العميل
شركة ميفك المالية.	مستخدم التقرير
المستثمرون أو الراغبون في الاستثمار في صندوق الاستثمار العقاري، مكتب المراجع القانوني.	مستخدمون آخرون
الادراج في القوائم المالية.	الغرض من التقييم
معارض تجارية.	العقار موضوع التقييم
يقع العقار في حي الجزيرة، مدينة الرياض، المملكة العربية السعودية.	عنوان العقار
310111061304	رقم صك الملكية
1444/09/22	تاريخ صك الملكية
مرهون.	نوع الملكية
مرهون لصالح بنك الرياض.	القيود
شركة امار للتطوير والاستثمار العقاري.	المالك
تجاري.	استخدام الأرض
2 120,205.97	مساحة الأرض
2 77,299	مسطحات البناء
2 62,849	مساحة التأجير
القيمة العادلة.	أساس القيمة
أعلى وأفضل استخدام	فرضية القيمة
أسلوب الدخل - طريقة التدفقات النقدية المخصومة.	أسلوب التقييم المتبع
الريال السعودي.	عملة التقييم
569,629,000 ريال	القيمة النهائية للعقار
2024/07/10 م	تاريخ التقرير
2024/07/10 م	تاريخ التقييم
2024/06/24 م	تاريخ المعاينة



WHITE CUBES

نطاق العمل

نطاق
العمل

1. نطاق العمل

1.1 مقدمة

تم إعداد هذا التقرير من قبل شركة المكعبات البيضاء للاستشارات المهنية، وفقًا لمعايير التقييم الدولية الصادرة عام 2022 عن مجلس معايير التقييم الدولية IVSC ودليل الممارسة واللوائح الصادرة عن الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين (تقييم)، لضمان الوصول الدقيق إلى المعلومات، يجب قراءة تقرير التقييم بالكامل. ونسعد بتقديم خدماتنا للسادة:

شركة ميفك المالية لتقدير القيمة العادلة للعقار موضوع التقييم.

1.2 الغرض من التقييم

بناءً على طلب العميل قمنا بإجراء تقييم للأصول محل التقييم وذلك لغرض الإدراج في القوائم المالية.

1.3 أساس القيمة

القيمة العادلة: يعرف المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 13 القيمة العادلة على أنها السعر الذي سيتم استلامه لبيع أصل أو دفعه لتحويل التزام في معاملة منظمة بين المشاركين في السوق في تاريخ القياس. يقوم على مبدأ "سعر الخروج"،

1.4 أساليب وطرق التقييم المتبعة

وفقًا لغرض التقييم، وبناءً على طلب العميل، سنقوم باستعمال أسلوب الدخل، طريقة التدفقات النقدية المخصومة.

1.5 عملة التقييم

جميع القيم المذكورة في التقرير مسجلة بالريال السعودي، ما لم يذكر خلاف ذلك.

1.6 نطاق البحث

يلعب البحث دورًا حاسمًا في عملية التقييم حيث يمكن من إجراء تحليل شامل للعوامل المختلفة التي يمكن أن تؤثر بشكل كبير على قيمة العقار أو الأصل. يتضمن نهجنا في التقييم إجراء بحوث وتحليلات موسّعة لضمان تقييم دقيق. يتضمن ذلك استقصاء ظروف السوق، ودراسة بيانات المبيعات المماثلة، وفحص الخصائص الرئيسية للعقار، وتقييم الإمكانيات الداخلية، والنظر في العوامل القانونية والتنظيمية ذات الصلة. من خلال إجراء أبحاث شاملة ودقيقة، نهدف إلى تقديم تقييم دقيق ومفصل لقيمة العقار أو الأصل في تقرير التقييم.

1.7 معاينة العقار محل التقييم

وفقًا لسياق تقرير التقييم هذا، يتضمن على زيارة شاملة للعقار محل التقييم لغرض تقييم سماته الفيزيائية وأدائه وجمع المعلومات ذات الصلة. يشمل ذلك فحص الكميات والمواصفات ومساحة الأرض ومساحة المبنى ومساحة الإيجار والخدمات والمرافق العامة ومكونات المشروع المختلفة. أتاح الفحص الذي أجري في 2024/06/24 فرصة لمراقبة وتسجيل المواصفات الخاصة بالعقار. يجب الإشارة إلى أن هذا الفحص لم يكن فحصًا فنيًا، بل كان نظرة عامة لجميع الجوانب. تشكل هذه المعلومات أساسًا للتعبير عن رأي بخصوص قيمة العقار في تقرير التقييم.

1.8 طبيعة ومصدر المعلومات

تم إجراء مسح شامل في الموقع من قبل فريقنا بهدف التحقق من دقة المعلومات السوقية الحاسمة الضرورية لعملية التقييم. وقد تضمن ذلك جمع البيانات حول عوامل مختلفة مثل أسعار الأصول القريبة ومعدلات الاحتلال وتفصيل محددة تتعلق بالأصل المعني بالتقييم. تم استخدام المصادر التالية بدقة خلال البحث الميداني الشامل:

1. **وثائق الملكية:** وثائق ملكية العقار مثل صك الملكية ورخصة البناء.
 2. **اتجاهات السوق:** تحليل مفصل لاتجاهات السوق السائدة لفهم الديناميات والعوامل التي تؤثر على قيمة الأصل داخل قطاعه المحدد.
 3. **تحليل الدخل:** تقييم دقيق لعوامل الدخل، بما في ذلك مصادر الإيرادات ونفقات التشغيل وتدفقات النقد المحتملة، لقياس الأداء المالي والجدوى للأصل.
 4. **المعاينة:** المراقبة المباشرة والفحص المتأنى للأصل، بما يشمل حالته الفعلية ووسائل الراحة المتاحة وأي عوامل ملحوظة قد تؤثر في قيمته السوقية.
 5. **قاعدة البيانات التاريخية:** الرجوع إلى قاعدة البيانات التاريخية الشاملة التي تحوي معلومات عن الأصول المماثلة لاستخلاص مقارنات حول اتجاهات السوق وأنماط التسعير وتقلبات القيمة عبر الزمن.
 6. **وكلاء متخصصون:** التشاور والتعامل مع خبراء ووكلاء متخصصين في نفس نوع الأصل للاستفادة من رؤى قيمة وآراء الخبراء ومعلومات السوق الحديثة.
- من خلال استخدام هذه المنهجيات البحثية الشاملة، تم ضمان جمع البيانات الدقيقة والملائمة، والتي تشكل أساس تحديد القيمة السوقية الحقيقية للأصل المعني بالتقييم.

1.9 الافتراضات والافتراضات الخاصة

وفقاً لتعريف معايير التقييم الدولية "تعد الافتراضات أمور منطقية يمكن قبولها كحقيقة في سياق أعمال التقييم دون التحقق أو التدقيق فيها على نحو محدد، كما أنها أمور تقبل بمجرد ذكرها، وهذه الافتراضات ضرورية لفهم عملية التقييم أو المشورة المقدمة. أما الافتراضات الخاصة عبارة عن افتراضات تختلف عن الحقائق الفعلية الموجودة في تاريخ التقييم.

- تم تقييم العقار موضوع التقييم بفرضية أنه ملكية مطلقة حسب صك الملكية المستلمة من العميل.
- تم افتراض أن جميع المعلومات المستلمة من العميل سواء كانت شفوية أو خطية هي معلومات صحيحة ومحدثة لغاية تاريخ التقييم.
- هذا التقرير هو تقرير تقييم وليس مسح هيكلي. لذلك، لم نقوم بفحص المرافق، وفحص الخدمات، واختبار التربة، وما إلى ذلك.
- تستند جميع المدخلات المستخدمة في منهجيات التقييم إلى بيانات السوق المجمعة باستخدام معرفتنا وخبرتنا في السوق ذات الصلة.
- تستند مخرجات هذا التقرير (القيمة النهائية) إلى الافتراضات المستخدمة والمستندات المستلمة من العميل وبيانات السوق المتاحة. ومع ذلك، فإن تقديرات المخرجات تظهر قيمة إرشادية للممتلكات / العقارات الخاضعة.

1.10 قيود الاستخدام أو التوزيع أو النشر

أعدت شركة المكعبات البيضاء للاستشارات المهنية هذا التقرير لتقدير القيمة العادلة للأصول محل التقييم ولا يجوز نقل هذا التقرير ومحتوياته أو الإشارة إليه أو عرضه في أي حال من الأحوال على أي أطراف أخرى باستثناء ما هو منصوص عليه في خطاب التعاقد، وفي حال رغبة العميل استعمال هذا التقرير لأي سبب بخلاف ما هو مذكور في هذا التقرير فعليه الحصول على موافقة خطية مسبقة من قبلنا لهذا الغرض.

1.11 الاشعارات القانونية

نحن لسنا على علم ولم يتم إخبارنا بأي إشعارات قانونية يتم تقديمها على الممتلكات، سواء كانت جارية أو معلقة في المحاكم.



تفاصيل
العقار

2. تفاصيل العقار موضوع التقييم

2.1 وصف العقار

العقار موضوع التقييم هو عبارة عن معارض تجارية، يقع في حي الجزيرة، مدينة الرياض. مساحة الأرض الاجمالية للعقار 120,205.97 م² واجمالي مسطحات البناء 77,299 م². بناء على المعاينة الميدانية التي اجراها فريق عملنا، المشروع مفتوح من اربع جهات، مع اطلالة مباشرة على طريق الدائري الشرقي من جهة الالغرب.

2.2 المنطقة المحيطة بالعقار

بناءً على المعاينة الميدانية اتضح أن العقار موضوع التقييم محاط بأراضي ومباني وتجارية.

2.3 سهولة الوصول

تعتبر سهولة الوصول للعقار متوسطة وذلك استناداً على موقعه الحالي حيث يقع على طريق الدائري الشرقي.

2.4 مرافق البنية التحتية

جميع مرافق البنية التحتية متوفرة في المنطقة المحيطة وموصولة بالعقار الموضوع التقييم.



2.5 بيانات صك الملكية

قام العميل بتزويدنا بصورة من صك الملكية الخاص بالعقار موضوع التقييم

المدينة	الرياض.	مساحة الأرض	120,205.97م2
الحي	الجزيرة.	رقم القطعة	2
نوع الصك	الكثروني	رقم البلك	لايوجد.
رقم الصك	310111061304	رقم المخطط	3203
تاريخ الصك	1444/09/22	نوع الملكية	مقيدة.
المالك	شركة امار للتطوير والاستثمار العقاري	القيود	مرهون لصالح بنك الرياض.
أصدر من قبل	وزارة العدل.		
الجهة الشمالية	ممر مشاة 10 متر.	الجهة الشرقية	ممر مشاة 10 متر.
الجهة الجنوبية	شارع المدينة.	الجهة الغربية	طريق الدائري الشرقي.

ملاحظة: زدنا العميل بنسخة من صك الملكية والتي يفترض أنها صحيحة وموثقة. ليس في نطاق عملنا اجراء تشخيص قانوني على أي مستند قانوني. كما لم يرد لعلمنا صدور أي مستندات او قرارات حكومية من شأنها فرض قيود على العقار موضوع التقييم.

2.6 رخصة البناء وتفاصيل المباني

تبين رخصة البناء الحد الأقصى المسموح به من إجمالي مسطحات البناء المعتمدة من البلدية. ومع ذلك، قد تختلف المساحة الفعلية عن المساحة المذكورة في رخصة البناء. لذلك، إذا لم يزودنا العميل بنسخة من المخططات المعتمدة فسيتم التقييم بناء على رخصة البناء المقدمة من قبل العميل. في حال لم يزودنا العميل بنسخة من المستندات القانونية التي توضح إجمالي مسطحات البناء، سنقوم بتقييمها باستخدام مهارات فريقنا جنبًا إلى جنب مع قوانين ولوائح البلدية، وبالتالي فإنه سيتم تقدير مسطحات البناء بشكل تقريبي فقط.

نوع رخصة البناء	اصدار
نوع العقار	معارض تجارية
رقم رخصة البناء	1429/10684
تاريخ رخصة البناء	1429/09/02

الدور	عدد الوحدات	المساحة	الاستخدام
ميزانين	0	14,450	تجاري
ارضي تجاري	603	62,849	تجاري
مجموع مسطحات البناء		77,229	

2.7 صور العقار موضوع التقييم





WHITE CUBES

مؤشرات السوق

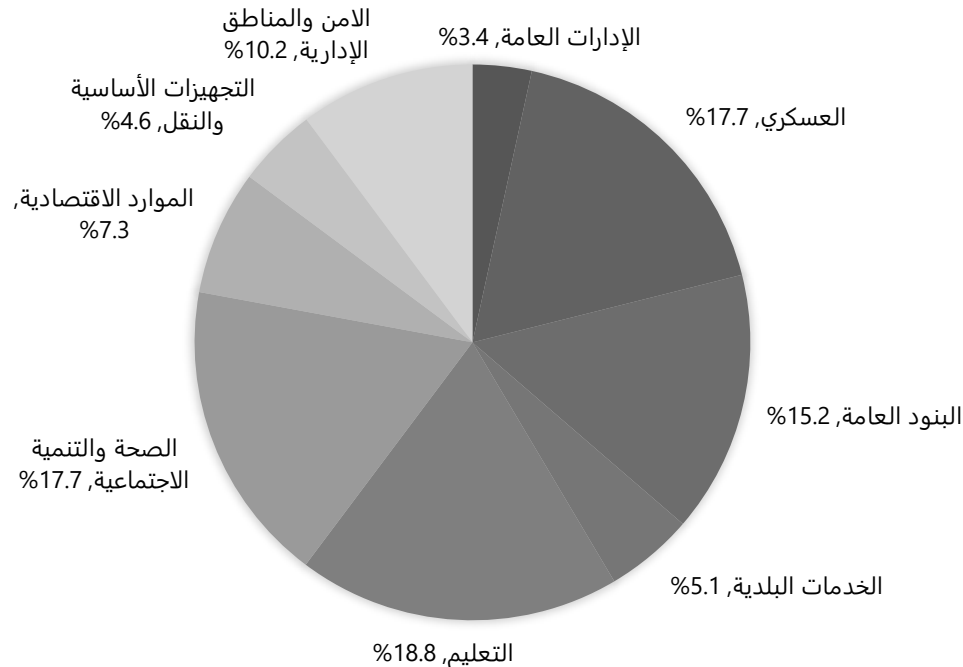
مؤشرات
السوق

3. مؤشرات السوق

3.1 مؤشرات الاقتصاد السعودي

المؤشرات الاقتصادية	فعلي 2022	ميزانية 2023	ميزانية 2024	تقديرات 2025	تقديرات 2026
إجمالي الإيرادات	1,268	1,130	1,172	1,227	1,259
إجمالي المصاريف	1,164	1,114	1,251	1,300	1,368
فائض الميزانية	104	16	-79	-73	-109
الدين	990	951	1103	1176	1285
نمو الناتج المحلي الحقيقي	8.70%	0.03%	4.40%	5.70%	5.10%
الناتج المحلي الإجمالي الاسمي	4,157	4,136	4,261	4,494	4,774
التضخم	2.50%	2.60%	2.20%	2.10%	1.90%

3.2 تخصيص الموازنة لسنة 2023



bn	SAR 43.00	قطاع الإدارة العامة
bn	SAR 269.00	القطاع العسكري
bn	SAR 112.00	قطاع الأمن والمناطق الإدارية
bn	SAR 81.00	قطاع الخدمات البلدية
bn	SAR 195.00	قطاع التعليم
bn	SAR 214.00	قطاع الصحة والتنمية الاجتماعية
bn	SAR 84.00	قطاع الموارد الاقتصادية
bn	SAR 38.00	قطاع التجهيزات الأساسية والنقل
bn	SAR 216.00	بنود عامة

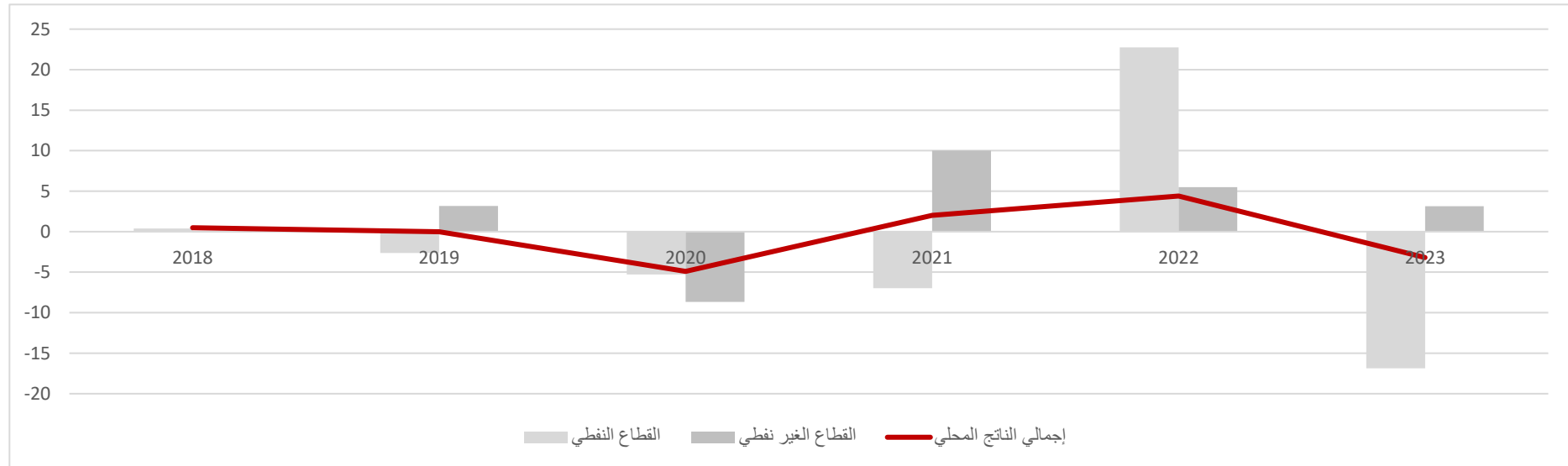
المصدر: وزارة المالية

3.3 نظرة عامة على الاقتصاد

- تم خفض معدل نمو الناتج المحلي الإجمالي للمملكة العربية السعودية لعام 2023 إلى 0.4%، مقارنة بالتوقعات السابقة التي كانت 1.1%.
- البيانات الأولية لنمو الناتج المحلي الإجمالي في العام حتى الربع الثالث من عام 2023 تشير إلى انخفاض الناتج المحلي الإجمالي بنسبة 4.5%، مدعومًا بانخفاض بنسبة 17.3% في ناتج النفط، بينما ارتفع الناتج غير النفطي بنسبة 3.6%.
- انخفض معدل البطالة في المملكة العربية السعودية إلى 4.9% حتى الربع الثاني من عام 2023.

من المتوقع أن ينمو الناتج المحلي الإجمالي للمملكة العربية السعودية بنسبة 0.4% في عام 2023، حيث من المتوقع أن ينخفض ناتج النفط بنسبة 5.6%. في حين أن توقعات التقليل في توقعات النمو قد تم تأييدها بقطاع النفط الضعيف، من المتوقع أن يدعم القطاع غير النفطي والحكومي للمملكة العربية السعودية النمو الرئيسي مع توقعات بمعدلات نمو بنسب 5.1% و 2.6% على التوالي في عام 2023.

في سبتمبر 2023، ارتفع مؤشر مديري المشتريات (PMI) في المملكة العربية السعودية من شهرين متتاليين من النمو الأضعف ليسجل قراءة بلغت 57.2. تم تحقيق هذا من خلال زيادة النشاط التجاري، والطلبات الجديدة والإنتاج، ومستويات الشراء الأعلى، وتحسين أوقات التسليم من قبل الموردين. على الجانب السلبي، تؤدي الأجور الأعلى وأسعار المواد إلى زيادة تكاليف المدخلات.



3.4 نبذة عن القطاع

في التالي سنقوم بإدراج معلومات عامة عن القطاع العقاري والمرتبطة بالعقار موضوع هذا التقييم والتي من شأنها إعطاء نظرة مبدئية عن هذا القطاع. هذه المعلومات والمؤشرات تم تقديرها بناء على خبرتنا واستنادا على أداء القطاع الحالي وبعض البيانات التاريخية التي تم رصدها من قبلنا، إضافة الى التغييرات الحالية للاقتصاد بشكل عام.

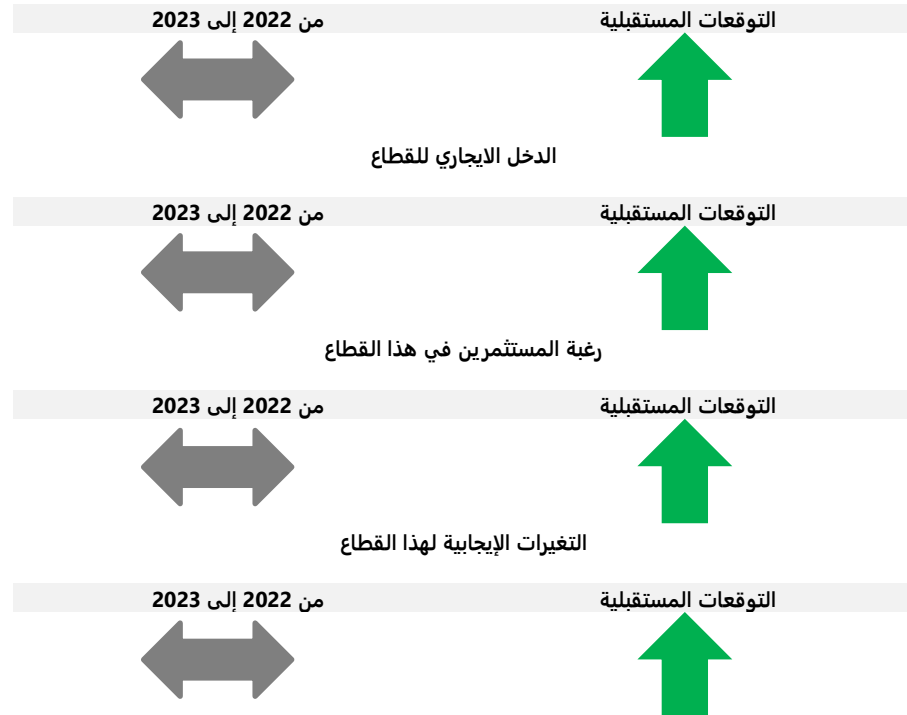
مؤشر يعني هبوط في الأداء الحالي مقارنة بالعام السابق
مؤشر يعني ارتفاع في الأداء الحالي مقارنة بالعام السابق
مؤشر يعني استقرار في الأداء الحالي مقارنة بالعام السابق



اداء القطاع بشكل عام



استقرار القطاع بشكل عام



تحليل فريق عمل WHITECUBES



WHITE CUBES

تقييم الأصول

تقييم
الأصول

4. تقييم الأصول

4.1 طرق التقييم المتبعة لتقييم الأصل موضوع التقرير

بالإشارة إلى غرض التقييم المذكور أعلاه، مع الأخذ في الاعتبار طبيعة الأصل موضوع التقييم، سوف نستخدم الطرق التالية المحددة لتقدير القيمة العادلة للأصل

الارض المبنى كامل العقار	أسلوب السوق	أسلوب التكلفة	أسلوب الدخل		
	المقارنات السوقية	التكلفة والإحلال	التدفقات النقدية المخصصة	الأرباح	رسملة الدخل
	----	----	----	----	القيمة المتبقية
	----	----	----	----	----
	----	----	✓	----	----

التدفقات النقدية المخصصة

هي طريقة مالية لتقدير قيمة أصل مالي أو حقيقي ويتم استخلاص مؤشر القيمة من خلال حساب القيمة الحالية للتدفقات النقدية (Cash Flows) المستقبلية. تستخدم هذه الطريقة منذ زمن طويل من قبل المحاسبين والمؤسسات المالية وكذلك لأغراض التقييم العقاري. وفقاً للمعايير الدولية للتقييم فإن طريقة التدفقات النقدية المخصصة تندرج تحت أسلوب الدخل.

4.2 التقييم بطريقة التدفقات النقدية المخصومة

مصاريف التشغيل والصيانة الخاصة بالعقار

بلغت نسبة المصاريف التشغيلية للعقارات المشابهة ما بين 7% الى 10% من اجمالي الدخل المتوقع للعقار. وتعتمد هذه النسب على حالة وجودة العقار ونوعية الخدمات والمرافق العامة المتوفرة في العقار نفسه. وتنقسم هذه النسب الى عدة بنود رئيسية كما في التالي:

مصاريف الإدارة	5% الى 7%
مصاريف التشغيل والصيانة	5% الى 6%
مصاريف فواتير الخدمات العامة	3% الى 4%
مصاريف نثرية اخرى	2% الى 3%

مصاريف التشغيل والصيانة الخاصة بالعقار

لم يزودنا المالك بتفاصيل تكاليف صيانة وتشغيل المشروع الفعلية وبناء على ذلك سيتم افتراض متوسطات السوق للمشاريع المشابهة. حيث بلغت نسبة المصاريف التشغيلية للعقارات المشابهة 15% من اجمالي الدخل المتوقع للعقار. وتعتمد هذه النسب على حالة وجودة العقار ونوعية الخدمات والمرافق العامة المتوفرة في العقار نفسه.

تحليل معدل الرسملة حسب السوق

بناء على الصفقات التي تمت مؤخرا من عمليات بيع عقارات مشابهه وصناديق عقارية، وجدنا ان معدل العائد التشغيلي او ما يسمى بمعدل الرسملة الذي يتم على أساسه المبادلة التجارية لعقارات مشابهه يتراوح من 7% الى 8%. حيث يتأثر هذا المتوسط ارتفاعا وهبوطا بعدة عوامل منها جودة تشطيبات المبنى والموقع العام ومدى سهولة الوصول للعقار والعمر الفعلي للعقار وحجم المشروع ومدى ثبات الدخل فيه. إضافة الى ما سبق، فان معدلات الرسملة تتأثر أيضا بشكل مباشر بمعدلات العرض والطلب لنفس النوع من العقارات.

معدل الرسملة المستعمل في التقييم

بالنسبة الى معدل الرسملة المستعمل في التقييم سنقوم بالاستناد على متوسطات معدل الرسملة حسب السوق ومن ثم عمل بعض التسويات استنادا على وضع العقار من حيث مواصفاته وموقعه وبعض العناصر المهمة الأخرى.

فيما يتعلق بمعدل الرسملة المستخدم في التقييم، سوف نعتد على متوسطات معدل الرسملة حسب السوق ثم نقوم بإجراء بعض التعديلات بناءً على الوضع العقاري من حيث ما يلي:

- سهولة الوصول إلى العقار
- الحالة العامة للعقار
- الموقع العام للعقار
- جودة التشطيبات
- الجودة وحضور فريق الإدارة
- الخدمات والمرافق العامة

تحليل معدل الرسملة حسب السوق

بناء على الصفقات التي تمت مؤخرا من عمليات بيع عقارات مشابهه وصناديق عقارية، وجدنا ان معدل العائد التشغيلي او ما يسمى بمعدل الرسملة الذي يتم على أساسه المبادلة التجارية لعقارات مشابهه يتراوح من 7% الى 8%. حيث يتأثر هذا المتوسط ارتفاعا وهبوطا بعدة عوامل منها جودة تشطيبات المبنى والموقع العام ومدى سهولة الوصول للعقار والعمر الفعلي للعقار وحجم المشروع ومدى ثبات الدخل فيه. إضافة الى ما سبق، فان معدلات الرسملة تتأثر أيضا بشكل مباشر بمعدلات العرض والطلب لنفس النوع من العقارات

حساب معدل الخصم (النموذج التراكمي)				
معدل عائد السندات الحكومية	2.0%	البنك المركزي	المصدر	
معدل التضخم	3.0%	الهيئة العامة للإحصاء		
علاوة المخاطر المنتظمة	1.6%	Trading Economics		
علاوة المخاطر الغير منتظمة	0.5%	تم تقديرها حسب خبرة فريق العمل		
معدل الخصم	7.00%			

العينة 3	العينة 2	العينة 1		
SAR 700,000,000.00	SAR 845,440,000.00	SAR 399,596,000.00		
SAR 56,000,000.00	SAR 67,635,200.00	SAR 31,997,800.00		
8.00%	8.00%	8.00%		
		8.00%		
		8.00%		

سعر البيع		
إجمالي الدخل		
معدل الرسملة		
متوسط معدل الرسملة		
بعد التقريب		

2033 10	2032 9	2031 8	2030 7	2029 6	2028 5	2027 4	2026 3	2025 2	2024 1	2023 0		التدفقات النقدية
0.0%	2.5%	0.0%	0.0%	2.5%	0.0%	0.0%	2.5%	0.0%	0.0%	2.5%		معدل النمو
												الإيرادات المتوقعة
62,849	62,849	62,849	62,849	62,849	62,849	62,849	62,849	62,849	62,849	62,849	Sqm	المحلات التجارية
754	754	735	735	735	718	718	718	700	700	700	SAR	سعر المتر
47,377,049	47,377,049	46,221,511	46,221,511	46,221,511	45,094,158	45,094,158	45,094,158	43,994,300	43,994,300	43,994,300	SAR	الإجمالي
												الشواغر وخسائر الائتمان
947,541	947,541	924,430	924,430	924,430	901,883	901,883	901,883	879,886	879,886	879,886	2.0%	المحلات التجارية
947,541	947,541	924,430	924,430	924,430	901,883	901,883	901,883	879,886	879,886	879,886		الإجمالي
46,429,508	46,429,508	45,297,081	45,297,081	45,297,081	44,192,274	44,192,274	44,192,274	43,114,414	43,114,414	43,114,414		الدخل الفعلي
												المصروفات
4,642,951	4,642,951	4,529,708	4,529,708	4,529,708	4,419,227	4,419,227	4,419,227	4,311,441	4,311,441	4,311,441	10.0%	مصروفات رأسمالية
1,160,738	1,160,738	1,132,427	1,132,427	1,132,427	1,104,807	1,104,807	1,104,807	1,077,860	1,077,860	1,077,860	2.5%	مصروفات تشغيلية
5,803,689	5,803,689	5,662,135	5,662,135	5,662,135	5,524,034	5,524,034	5,524,034	5,389,302	5,389,302	5,389,302		إجمالي المصروفات
40,625,820	40,625,820	39,634,946	39,634,946	39,634,946	38,668,240	38,668,240	38,668,240	37,725,112	37,725,112	37,725,112		صافي الدخل التشغيلي
507,822,746											8.0%	معدل التخارج
0.51	0.54	0.58	0.62	0.67	0.71	0.76	0.82	0.87	0.93	1.00	7.0%	معدل الخصم
278,803,440	22,097,754	23,067,899	24,682,652	26,410,438	27,569,921	29,499,815	31,564,802	32,950,574	35,257,114	37,725,112		القيمة الحالية
569,629,523												صافي القيمة الحالية

4.3 القيمة النهائية للعقار

استنادًا إلى تحليلنا باستخدام طريقة التدفق النقدي المخفض (DCF) وبالنظر إلى الغرض المقصود من التقييم، توصلنا إلى الاستنتاج بأن القيمة العادلة الإجمالية للعقار الموضوع هي كما يلي:

قيمة العقار: **569,629,000 ريال**
خمسمائة وتسعة وستون مليوناً وستمائة وتسعة وعشرون ألفاً ريال سعودي.

4.4 الأعضاء المشاركون في اعداد التقرير



الأستاذ/ عبد الرحمن الراجح
مقيم

عضوية المنشأة - فرع العقار
عضوية رقم: 11000171

الأستاذة/ فرح عصام الحسيني
مدير التقييم

عضو منتسب - فرع العقار
عضوية رقم: 1210001964

الأستاذ/ نبيل محمد الحسيني
المدير التنفيذي

عضو منتسب - فرع العقار
عضوية رقم: 1210002782

الأستاذ/ عصام محمد الحسيني
رئيس الشركة

عضو زميل - فرع العقار
عضوية رقم: 1210000474

4.5 ملاحظات

في الختام، يقدم هذا التقرير تقييماً شاملاً لقيمة العقار الموضوع، مع الأخذ في الاعتبار العوامل المناسبة والالتزام بالمعايير المعتمدة للتقييم. المعلومات الواردة في هذا التقرير سرية ومخصصة حصرياً لمراجعة واعتبار العميل. يتطلب إعادة إنتاج أو توزيع هذا التقرير موافقة خطية من المقيم.

من المهم الإشارة إلى أن القيمة المقدمة في هذا التقرير تعتمد على المعلومات المتاحة والخبرة المهنية. ولكنها تخضع للقيود والعوامل الخارجية التي قد تؤثر على قيمة العقار.



ملحات

5. الملحقات

5.1 صورة من صك الملكية ورخصة البناء

بسم الله الرحمن الرحيم

الملك محمد السادس

وزارة العدل

رقم الصك: ٢٢/٩/١٤٤٤ هـ

رقم الصك: ٣١.١١١.٦٩٣.٤

صك

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

فإن البلك رقم 2 من المخطط رقم 3203 الواقع في حي الجزيرة بمدينة الرياض .

وحدودها وأطوالها كالتالي:

شمالاً: ممر عرض 10م بطول: (66.09) ستة وستون متر وتسعة سنتيمتر

جنوباً: شارع المدينة المنورة بطول منكسر بطول: ()

40.05+37.68+14.77+24.40+24.48+23.33+9.91+44.24+24.60

(243.46)

شرقاً: شارع عرض 40م بطول: (867.54) ثمانمائة وسبعة وستون متر وأربعة وخمسون سنتيمتر

غرباً: طريق الدائري الشرقي عرض 100م بطول منكسر بطول: ()

722.02+10.00+50.01+42.67+19.37+10.00

(854.07)

ومساحتها : (120,205.97) مائة وعشرون ألفاً ومئتين وخمسة متر مربعاً وسبعة وتسعون سنتيمتراً مربعاً فقط

الملكية بالصك الصادر من هذه الإدارة برقم 310118047280 في 4 / 11 / 1441 هـ .

هي في ملك / شركة امار للتطوير والاستثمار العقاري شركة شخص واحد بموجب الرقم الوطني الموحد للمنشأة رقم 7004304379 في 22 / 9 / 1439 هـ وتنتهي في 22 / 9 / 1445 هـ

والمرمونة لصالح / بنك الرياض مقابل مبلغ وقدره : 286901012 مئتين وستة وثمانون مليوناً وتسعمائة وأحد ألف واثنى عشر ريال كضمان للوفاء بجزء من الالتزامات والمستحقات المالية على شركة امار للتطوير والاستثمار العقاري شركة شخص واحد بموجب سجل تجاري رقم 7004304379 بما عليها من مستحقات مالية لصالح بنك الرياض بموجب السجل التجاري رقم : 1010451661 ، والمجاز عليها من الهيئة الشرعية للبنك بقرار رقم 98 و تاريخ 24 / 06 / 1438 هـ الموافق 23 / 03 / 2017م علماً بأن اجازة الهيئة الشرعية سارية ، على ان يتم سداد المديونية على دفعة واحدة في 28 / 6 / 2026 م ، وفي حالة عدم السداد فيتم بيع العقار بالقيمة التي تنتهي عندها الرغبات واستيفاء الرهن منها وما نقص يرجع فيه عليه بعد اكمال ما يلزم شرعاً .

صدرت هذه الوثيقة من وزارة العدل ، ويجب التحقق من بياناتها وسرياتها عبر الخدمات الإلكترونية لوزارة العدل

شودج رقم (١٢-٠٤-١١)

صفحة 2 من 2

الملكة العربية السعودية

وزارة الشؤون البلدية

أمانة منطقة الرياض

إدارة رخص البناء

رقم الرخصة: ١٤٢٩/١٠٦٨٤

تاريخ الرخصة: ١٤٢٩-٠٩-٠٢

تاريخ الانتهاء: ١٤٣٢-٠٩-٠٢

نوع الرخصة: إصدار

رخصة بناء معارض تجارية

صاحب المسمو الملكي الأمير / مشعب بن عبدالعزيز آل سعود

رقم الإحداثيات: ٨٢٩

رقم الصك: ١٣٧٠٠١٠١١

رقم القطعة: ٣٢٠٣

الشوارع: طريق الدائري الشرقي

الح: حي الجزيرة

مساحة الأرض: ١٢٠٢٠٥.٩٧ م^٢

محيط الأسوار: ٢٠٠ م / ط

النطاق العمراني: مرحلة ١

الجهة: الحدود

شمال: ممر مشاة عرض ١٠ م

شرق: شارع عرض ٣٠ م

جنوب: شارع مختلف ٦٠-٤٣ م

غرب: طريق عرض ١٠٠ م

مكونات البناء

عدد الوحدات

المساحة الاستخدام

ميراثين

ارض تجاري

الكتيب المصمم: الواسع للاستشارات الهندسية

رقم الترخيص: ٢٢٤٩

رقم المشروع: ١٢

رمز النظام: مناسيب الشوارع المحيطة

سند الرسوم مبلغ وقدره: ٥١٤٤٦ ريال بموجب الإيصالات رقم: ٤٥ / ٨١٥٩٧٢٠ وتاريخ: ١٤٢٩-٠٨-٢٥ هـ

ملاحظات:

١- تم استكمال الرسوم مبلغ ١٠٤٤٦ ريال بالإيصالات المرفقة رقم ٤٥/٨١٥٩٧٢٠ بتاريخ ١٤٢٩-٠٨-٢٥ هـ.

٢- بموجب التقرير المساحي الصادر من إدارة المساحة بالإمارة رقم (١١٤/٥٣) وتاريخ ١٤٢٩-٠٨-٢٥ هـ.

٣- يجب التأكد من مخططات المصممة من قبل لجنة المشاريع الفكرية بالقرى رقم (٥٩) وتاريخ ١٤٢٩-٠٧-١٦ هـ وتوقيعها بدقة وبدون تعديل.

٤- التأكد من مخططات المصممة من قبل لجنة المشاريع الفكرية بالقرى رقم (٥٩) وتاريخ ١٤٢٩-٠٧-١٦ هـ وتوقيعها بدقة وبدون تعديل.

٥- تمت الموافقة على نقش (١٣٣) وموافق وذلك بموجب توجيه سمو الأمين بما تضمنه لا مانع من التنسيق مع النقل قبل إصدار الرخصة وذلك بتاريخ ١٤٢٩-٠٧-٢٣ هـ.

٦- التنسيق مع شركة الكهرباء قبل الشروع بإنشاء لمعرفة حجم البناء المطلوب لفرقة الكهرباء على ان تكون ضمن المبنى او بارتكازات نظامية.

٧- التنسيق مع الدفاع المدني قبل الشروع وذلك للتأكد من اتمام المبنى لجميع الاشتراطات السلامة وأن تصرف شهادة تمام البناء الا بعد احضار صاحب العلاقة خطاب من الدفاع المدني ببلت التنسيق بهذا الخصوص.

٨- وضع سور على حدود الأرض الغربية بارتفاع ٢م وتأمين رصيف مشاة عرض ٤م حول المشروع.

٩- التنسيق مع وزارة النقل بخصوص المداخل والمخارج قبل الشروع بالتنفيذ.

رئيس قسم الرخص: مدير إدارة الرخص: مدير عام التخطيط العمراني: م. علي صالح الكبيسي

م. علي بن أحمد الكروي: م. مستعد إبراهيم المحيا



ترخيص مزاولة مهنة لفرع تقييم العقارات

المقر الرئيسي: الرياض

فئة العضوية: أساسي

رقم الترخيص 1210000474 تاريخ إصداره 1437/8/1 هـ تاريخ انتهائه 1447/8/24 هـ

يرخص **عصام محمد عبدالله الحسيني** (سعودي الجنسية) سجل مدني رقم 1044275947 لمزاولة المهنة وقد منح هذا الترخيص بعد أن استوفى شروط القيد الواردة في المادة الخامسة من نظام المقيمين المعتمدين الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/43) وتاريخ 1433/07/9 هـ بموجب قرار لجنة قيد المقيمين رقم (95/ق/3/42) وتاريخ 1442/5/22 هـ

رئيس لجنة قيد المقيمين

أ. وليد بن عبدالله الرويشد

ختم الوزارة



