



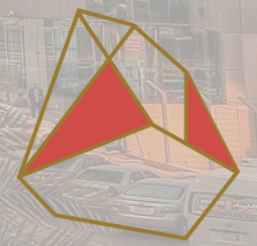
تقرير التقييم النهائي

صندوق بنیان ریت، ثلاث عشر عقار في جميع أنحاء المملكة العربية السعودية

 **BSF** Capital

العميل / السعودي الفرنسي كابيتال

02 فبراير 2025
V240408
P240651



أبجد
للتقييم العقاري

السادة/ السعودي الفرنسي كابيتال
الموضوع/ صندوق بنیان ریت، ثلاث عشر عقار في جميع أنحاء المملكة العربية السعودية.
الموقرین.

مرفق لكم التقرير بناءً على طلبكم بتقييم العقار، ونأمل أن يكون التقرير حسب متطلباتكم وحسب ما هو مطلوب منا ووفقاً لمعايير التقييم الدولية (IVS) الصادرة عن مجلس معايير التقييم الدولية (IVSC) في عام 2022 و أنظمة ولوائح الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين بالمملكة العربية السعودية (تقييم).

تؤكد شركة أبعاد بأن التقييم قد تم من قبلنا كمقيمين خارجيين وأننا نمتلك المعرفة والمهارات والخبرة المطلوبة لإجراء هذا التقييم بكفاءة.
تؤكد شركة أبعاد بأن ليس لها أي علاقة بتضارب مصالح قائم أو محتمل فيما يخص هذا العقار.

للتحقق من صحة تسجيل التقرير



م. عمار عبدالعزيز سندی

الرئيس التنفيذي

المملكة العربية السعودية

جوال: +966 50 730 0500

ایمیل: asindi@sa-abaad.com



أبجد
للتقييم العقاري

صفحة المحتويات

04	الملخص التنفيذي	21	عقارات الرياض
	ملخص التقرير الشروط والاحكام العامة		العقار على مستوى المدينة وصف العقار التقييم
08	شروط التقييم	101	عقارات المدينة
	نطاق العمل المعايير المهنية حالة المقيمين تضارب المصالح تاريخ المعاينة تاريخ التقييم أساس القيمة مصادر المعلومات		العقار على مستوى المدينة وصف العقار التقييم
	الإفصاح	129	عقارات أبها وجازان
	معلومات الملكية	180	ملخص التقييم
	معلومات الملكية نظرة عامة على السوق	182	الملاحق
			مستندات العقار المصطلحات العامة في اعداد تقرير التقييم



أبجد
للتقييم العقاري

الملخص التنفيذي

ملخص التقرير
الشروط والاحكام العامة

عقارات الرياض

عقارات المدينة

عقارات أبها وجازان

ملخص التقييم

الملاحق

شروط التقييم

الإفصاح

معلومات الملكية



ملخص العقار

- يتكون صندوق بنیان ریت من اثنا عشر عقارا مدرا للدخل تقع في أربع مدن في جميع أنحاء المملكة العربية السعودية ، الرياض، المدينة المنورة، أبها وجازان.
- جميع العقارات مشغلة ومدة الدخل. يتكون الصندوق من أصول التجزئة والسكنية والمكاتب والفندقية. يحتوي صندوق بنیان ریت على ستة عقارات في الرياض، وثلاثة في جازان، واثنان في المدينة المنورة، وواحد في أبها.
- ومن حيث القيمة العادلة، بلغت نسبة التخصيص 27.93٪، 21.12٪، 14.45٪ و 36.50٪ لكل من أبها والمدينة المنورة وجازان والرياض.

معلومات العقار

الوصف	التفاصيل
الحي	الرياض، المدينة، أبها وجزان
الاستخدام	متعدد
الملكية	مطلقة
رقم الصك	متعدد
تاريخ الصك	متعدد
إجمالي مساحة الأرض (حسب الصك)	-
الملاك	بنیان ریت

قيمة العقارات:

اسم العقار	المدينة	القطاع	مساحة الأرض (متر مربع)	القيمة العادلة
برج الصحافة المكتبي	الرياض	مكتبي	3,330	144,400,000
مبنى مكاتب الفدير	الرياض	مكتبي	4,356	82,100,000
كمبوند قرية الرفيعة	الرياض	سكني	61,391	201,500,000
مجمع المعذر	الرياض	سكني	1,924	6,200,000
الراشد ستريب مول	الرياض	التجزئة	5,100	57,430,000
مركز 1991	الرياض	مكتبي	5,110	248,520,000
برج العليا	الرياض	مكتبي	2,000	244,700,000
الراشد مول – جازان	جازان	التجزئة		249,700,000
كورتارد ماريوت	جازان	فندقي	39,975	59,880,000
ماريوت ريزيدنس إن	جازان	فندقي		80,170,000
الراشد ميجا مول – المدينة المنورة	المدينة	التجزئة	63,532	487,100,000
شقق ماريوت الفندقية	المدينة	فندقي		82,730,000
الراشد مول – أبها	أبها	التجزئة	78,602	753,600,000

ملخص التقييم

الوصف	التفاصيل
نوع التقرير	تقرير سردي – نسخة إلكترونية
الغرض من التقييم	القوائم المالية
هوية المستخدمين الآخرين	مدراء الصناديق والمستثمرين – مراجعين التقرير – هيئة سوق المال
أسلوب التقييم	أسلوب الدخل - أسلوب السوق
أساس القيمة	القيمة العادلة
العملة	ريال سعودي
مجموع القيم العادلة للعقارات (مقربة)	2,698,030,000



أبجد
للتقييم العقاري

الملخص التنفيذي

تعليقات التقييم

- تلفت أبعاد انتباهكم إلى أي افتراضات واردة في هذا التقرير. نحن نعتبر أن الافتراضات التي وضعناها تتفق مع تلك التي من المعقول توقع أن يقوم بها المشتري.
- اعتمدت أبعاد على المعلومات المقدمة من العميل فيما يتعلق بتفاصيل العقار. إذا تبين أن المعلومات المقدمة غير صحيحة، تحتفظ أبعاد بالحق في مراجعة وتعديل التقرير ونتيجة التقييم وفقا لذلك.
- وينبغي قراءة هذا التقرير بالاقتران مع جميع المعلومات الواردة في هذا التقرير. ونود أن نشير إلى أننا وضعنا افتراضات مختلفة فيما يتعلق بالحيازة والتخطيط والآراء المرتبطة بذلك. إذا تبين لاحقا أن أيًا من الافتراضات التي يستند إليها التقييم غير صحيحة ، فقد تحتاج الأرقام الواردة في هذا التقرير أيضا إلى مراجعة ويجب إعادتها إلينا.
- يرجى ملاحظة أن قيم العقارات تخضع للتقلبات بمرور الوقت حيث قد تتغير ظروف السوق.



أبجد
للتقييم العقاري

الملخص التنفيذي

الشروط والاحكام العامة

- تم معاينة العقار ظاهرياً ، ويتم في مثل هذه الحالة ذكر السلبيات الفنية للعقار حال وجودها ، ولم يتم فحص العقار إنشائياً أو ملاحظة أي عيوب غير ظاهرة وعليه يجب أن ننوه بأن هذا التقرير هو تقرير تقييم وليس فحصاً إنشائياً.
- في حال اكتشاف عدم صحة أي معلومة مستقبلاً والتي تم ذكرها في التقرير بشكل غير متعمد وخارج عن الإرادة فإن القيمة الواردة في هذا التقرير يمكن أن تتغير ويجب الرجوع للمقيم لإعادة النظر في القيمة.
- تم إصدار التقرير بشكل حيادي دون وجود عوامل تعارض المصالح أو المكاسب الشخصية.
- يعتبر تقرير التقييم هذا صحيح فقط في حال اعتماده بختم الشركة إضافة إلى توقيع المقيمين المعتمدين.

- تم تقييم العقار وفقاً لمعايير التقييم الدولية (IVS) الصادرة عن مجلس معايير التقييم الدولية (IVSC) في عام 2022 و أنظمة ولوائح الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين بالملكة العربية السعودية (تقييم).
- تم الاعتماد على هذا التقرير والتقييم وفقاً للشروط والقيود المحددة التي تم عرضها في هذا التقرير.
- تم إعداد تقرير التقييم بناءً على التعليمات الواردة من السادة / السعودي الفرنسي كابيتال. والمشار إليه فيما يلي باسم (العميل) ، وذلك لتقدير القيمة العادلة للعقار الموصوف.
- شركة أبجد وشريكه للتقييم العقاري على ثقة بأن هذا التقرير يفي بمتطلبات العميل والتعليمات الخاصة به ، كما أن المعلومات الواردة في هذا التقرير محاطة بكامل السرية وأن التقرير صادر للعميل فقط.
- مسؤولية شركة أبجد وشريكه للتقييم العقاري مقصورة على التقرير والمعلومات الواردة بالتقرير، وعدا ذلك يتحمل (العميل) مسؤولية طلب تقييم العقار وما يترتب على ذلك قانونياً.
- تعتبر القيم المقدرة في هذا التقرير هي للعقار قيد التقييم ، وأي توزيع للـ (القيمة – القيم) على أجزاء العقار ينطبق فقط حسب سرد التقرير ولأغراضه، ويجب أن لا تستعمل هذه القيم لأي أغراض أخرى ، إذ يمكن أن تكون غير صحيحة في حال تم تغيير الغرض من التقييم والذي أنشئ التقرير لأجله.
- تم إعداد هذا التقرير بناءً على المعلومات التي تم جمعها أو تلقيها وتحليلها وفقاً لأفضل الممارسات للوصول للقيمة. ويتم عادة الإشارة إلى أي ملاحظات جوهرية بالتقرير تؤثر على القيمة.



أبجد
للتقييم العقاري

عقارات الرياض

الملخص التنفيذي

عقارات المدينة

شروط التقييم

08

نطاق العمل
المعايير المهنية
حالة المقيمين
تضارب المصالح
تاريخ المعاينة
تاريخ التقييم
أساس القيمة
مصادر المعلومات

عقارات أبها وجازان

الإفصاح

ملخص التقييم

معلومات الملكية

الملاحق



أبعاد
للتقييم العقاري

شروط التقييم

نطاق العمل

- نطاق العمل هو تقدير القيمة العادلة لصندوق بنیان ریت، ثلاث عشر عقار في جميع أنحاء المملكة العربية السعودية لغرض القوائم المالية.

المعايير المهنية

- نفذت مهمة التقييم هذه استناداً على معايير التقييم الدولية (IVS) الصادرة عن مجلس 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 قيد التقييم.

حالة المقيمين

- تم إعداد هذا التقرير والتحقق منه من قبل عمار قطب وعمار سندي، اللذان يتمتعان بالمؤهلات والقدرة والخبرة اللازمة لإجراء التقييم للعقار المعني وبصفتهم مقيمين خارجيين.

تضارب المصالح

- تؤكد شركة أبعاد بأن ليس لها أي علاقة بتضارب مصالح قائم أو محتمل فيما يخص هذا العقار.

تاريخ المعاينة

- نؤكد أنه قد تمت معاينة العقار في تاريخ 25 إبريل 2024، 16 ديسمبر 2024.

تاريخ التقييم

- نؤكد أنه قد تمت تقييم العقار في تاريخ 31 ديسمبر 2024.

أساس القيمة

سيتم تقديم تقييمنا على أساس القيمة العادلة، والتي تم تعريفها وفقاً لمعايير التقييم الدولية (IVS) في عام 2022 كالآتي:

يعرف المعيار المحاسبي الدولي رقم (13) القيمة العادلة على أنها السعر الذي يتم استلامه لبيع أصل أو دفعة لتحويل التزام في معاملة منظمة بين المشاركين في السوق في تاريخ القياس.

مصادر المعلومات

- اعتمدنا في إعداد تقرير التقييم على مجموعة من المصدر والمعلومات والبيانات المكتوبة، والميدانية التي نعتقد أنها تكافئ غرض ووقت التقييم. كما اعتمدنا على مجموعة البيانات المقدمة من العميل والمتعلقة بالعقار محل التقييم والتي ستؤثر بشكل واضح في مخرجات هذا التقرير، وعليه فإن أي تغيير أو خطأ في البيانات فيعتبر هذا التقرير غير مكتمل ويجب الرجوع للمقيم.

- تم الاطلاع على المستندات والمعلومات التالية والمقدمة من قبل العميل:

○ ترخيص البناء.

○ صك الملكية.

○ الإيجار والمصاريف التشغيلية.

وعليه فإننا نفترض سلامة المعلومات وعدم وجود ما ينافيه أو يعارضه وقد صدر التقرير بناءً على هذا ونخلي مسؤوليتنا من كل ما ينافيه.



أبجد
للتقييم العقاري

عقارات الرياض

الملخص التنفيذي

عقارات المدينة

شروط التقييم

عقارات أبها وجازان

ملخص التقييم

الإفصاح

الملاحق

معلومات الملكية



إخلاء المسؤولية العامة

الملكية الفكرية و إعادة النشر

- يتم إصدار هذا التقرير للمستشارين الماليين و الجهات والهيئات الحكومية و للمستثمرين الذين لهم علاقه بهذا العقار ، ويمكن نشر هذا التقرير في حال وجود أنظمة حكومية تلزم ذلك.
- لا تتحمل شركة أبعاد وشريكه للتقييم العقاري أي مسؤولية تجاه أي طرف ثالث لكامل أو جزء من محتوياته.
- لا يجوز تضمين كل أو أي جزء من هذا التقييم أو أي مرجع له في أي وثيقة منشورة أو تعميم أو بيان أو الكشف عنها بأي شكل من الأشكال دون موافقة خطية مسبقة من شركة أبعاد وشريكه للتقييم العقاري على الشكل والسياق الذي قد يظهر فيه.

السرية وحفظ المعلومات

- لقد أعد هذا التقرير بناءً على طلب خاص ولغرض استشاري، ونذكر 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.

الاستقلالية وعدم تضارب المصالح

- تؤكد شركة أبعاد بعدم وجود أي تعارض أو تضارب المصالح سواء كانت قائمة أو محتملة مع العميل ذي الصلة بالعمل المطلوب أو بالأصل محل التقييم، وأيضاً بملك ومديري العقار، المستأجرين، المطور العقاري، بائع العقار، وأي طرف آخر.

معايير العقارات التطويرية (410)

- تعرف العقارات التطويرية بأنها المصالح التي يلزم إعادة تطويرها لتحقيق أعلى وأفضل استخدام لها، أو التي انتهت أعمال تطويرها أو ما زالت جارية في تاريخ التقييم.

الافتراضات المهمة 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 التقييم أو المشورة المقدمة. والافتراضات الخاصة عبارة عن افتراضات تختلف عن الحقائق الفعلية الموجودة في تاريخ التقييم، أو تلك التي لا يفترضها مشارك معتاد في السوق في معاملة ما في تاريخ التقييم.
- لغرض هذا التقرير ، يفترض أن المعلومات المكتوبة المقدمة إلينا من قبل العميل محدثة وكاملة وصحيحة فيما يتعلق بالملكية وقائمة الإيجار والمصاريف التشغيلية وموافقة التخطيط والمسائل الأخرى ذات الصلة على النحو المبين في التقرير. إذا لم يكن الأمر كذلك ، فإننا نحتفظ بالحق في تعديل تقييمنا وتقريرنا.



إخلاء المسؤولية بشأن تقييم القيمة العادلة

تسلسل تقييم القيمة العادلة

• وفقاً لتسلسل القيمة العادلة المحدد في IFRS 13، يلتزم عملنا بثلاثة مستويات متميزة من المدخلات لضمان شفافية وموثوقية في تحديد القيمة العادلة.

- المدخلات من المستوى 1: تمثل الأسعار المسجلة للعقارات المماثلة في سوق نشطة المدخلات الأكثر موثوقية وشفافية. ومع ذلك، نظراً للخصائص الفريدة لأصولنا العقارية، قد تكون إمكانية الوصول إلى المدخلات من المستوى 1 محدودة.
- المدخلات من المستوى 2: تُعتبر المدخلات القابلة للمشاهدة والتي ليست أسعار مسجلة، مثل المعاملات الحديثة أو أسعار العقارات المماثلة، عند عدم وجود مدخلات من المستوى 1. تُسهم هذه المدخلات في عملية التقييم وتعزز قوة قياسات القيمة العادلة لدينا.
- المدخلات من المستوى 3: يعتمد تقييم بعض الأصول العقارية بشكل كبير على المدخلات من المستوى 3، والتي هي غير قابلة للمشاهدة وتتطلب تقديرات الإدارة. يشمل ذلك استخدام نماذج التقييم الخاصة، وافتراسات، وتقديرات تصميمها خصيصاً لسمات العقارات الخاصة بنا. تكون المدخلات من المستوى 3 ذات أهمية خاصة عندما يكون النشاط السوقي محدوداً أو غير موجود.

• يُحدد اختيار مستوى المدخل بناءً على طبيعة كل أصل وتوفر البيانات السوقية للمشاهدة. يتضمن التزامنا بتوفير تمثيل شامل ودقيق للقيمة العادلة الكشف التفصيلي حول الأساليب والافتراضات والمخاطر المرتبطة بكل تقييم.

• يهدف هذا الكشف إلى نقل المنهجية المتبع في عملية تقييم العقارات، مسلطاً الضوء على الاعتماد على مستويات مختلفة من المدخلات وتحقيق الشفافية للمساهمين.

كشف قياس القيمة العادلة

• وفقاً لتسلسل القيمة العادلة المحدد في IFRS 13، يعتمد تقييم عقاراتنا بشكل رئيسي على المدخلات من المستوى 3. تتضمن المدخلات من المستوى 3 بيانات غير قابلة للمشاهدة وتتطلب تقديرات إدارية كبيرة. يعود ذلك إلى الخصائص الفريدة لعقاراتنا وعدم توفر أسعار السوق بسهولة للأصول المماثلة أو المتشابهة. يتضمن منهجيةنا في التقييم استخدام منهجية يات التقييم المناسبة والملائمة، وتكون تقديرات القيمة العادلة حساسة للتغيرات في الافتراضات الرئيسية. لفهم مفصل لمنهجية يات التقييم لدينا والمخاطر المرتبطة بها، يرجى الرجوع إلى الكشوف الشاملة المقدمة في تقريرنا وقسم منهجية التقييم.

• يهدف هذا الكشف إلى التواصل مع المساهمين بأن المدخلات من المستوى 3 تشكل جزءاً رئيسياً من عملية تقييم العقارات، ويبرز الاعتماد على بيانات غير قابلة للمشاهدة، ويشجع المستخدمين على مراجعة الكشوف المفصلة لفهم أكثر دقة لمنهجية يات التقييم والمخاطر المرتبطة بها. يساعد توفير الشفافية بهذه الطريقة المساهمين في اتخاذ قرارات مستنيرة استناداً إلى الظروف الفريدة للعقارات المقيمة.



أبجد
للتقييم العقاري

صفحة المحتويات

عقارات الرياض

الملخص التنفيذي

عقارات المدينة

شروط التقييم

عقارات أبها وجازان

ملخص التقييم

الإفصاح

الملاحق

معلومات الملكية

معلومات الملكية

13



أبجد
للتقييم العقاري

معلومات الملكية

معلومات الملكية

بيانات مك الملكية - برج الصحافة للمكاتب

الوصف	التفاصيل
المالك	صندوق بنیان ریت / شركة صندوق بنیان العقاري
الاستخدام	تجاري
رقم المخطط التنظيمي	2413
رقم القطعة	1917, 1916, 1915
الحي	الصحافة
اسم الشارع	شارع العليا
إحداثيات الموقع	24°47'31.15"N 46°38'9.09"E
المدينة	الرياض
نوع الملكية	ملكية مطلقة
رقم الصك	994060017169
تاريخ الصك	1445/10/06 هـ

مصدر المعلومات: مك الملكية.

بيانات مك الملكية - مبنى مكاتب الفدير

الوصف	التفاصيل
المالك	صندوق بنیان ریت / شركة صندوق بنیان العقاري
الاستخدام	تجاري
رقم المخطط التنظيمي	2726
رقم القطعة	1/1022, 1014/1, 1021/1013
الحي	الفدير
اسم الشارع	-
إحداثيات الموقع	24°46'24.37"N 46°39'22.98"E
المدينة	الرياض
نوع الملكية	ملكية مطلقة
رقم الصك	394060017170
تاريخ الصك	1445/10/06 هـ

مصدر المعلومات: مك الملكية.

- تم التحقق من مستندات العقار قيد التقييم فنياً ولم يتم التحقق منها قانونياً والتي تتضمن التخطيط أو الملكية أو الرهن وبعض الأمور القانونية والتي أسس عليها كل هذا التقرير أو جزء منه واعتبرت موثوق بها، وتم افتراض ان الصك صحيح وساري المفعول، وأيضاً تم افتراض أن العقار خالي ومتحرر من أي التزامات قانونية أو حقوق الرهن أو أي معوقات.



أبجد
للتقييم العقاري

معلومات الملكية

معلومات الملكية

بيانات صك الملكية - مجمع المعذر

الوصف	التفاصيل
المالك	صندوق بنیان ریت / شركة صندوق بنیان العقاري
الاستخدام	سكني
رقم المخطط التنظيمي	199
رقم القطعة	1343
الحي	المعذر
اسم الشارع	شارع عبد المظفر مبارك
إحداثيات الموقع	24°40'45.49"N 46°41'3.11"E
المدينة	الرياض
نوع الملكية	ملكية مطلقة
رقم الصك	310123032117
تاريخ الصك	1439/3/5 هـ

مصدر المعلومات: صك الملكية.

بيانات صك الملكية - كمبوند قرية الرفيعة

الوصف	التفاصيل
المالك	صندوق بنیان ریت / شركة صندوق بنیان العقاري
الاستخدام	سكني
رقم المخطط التنظيمي	3660
رقم القطعة	-
الحي	الرفيعة
اسم الشارع	ابن الشيرازي
إحداثيات الموقع	24°38'10.41"N 46°40'8.43"E
المدينة	الرياض
نوع الملكية	ملكية مطلقة
رقم الصك	410124042701
تاريخ الصك	1442/11/06 هـ

مصدر المعلومات: صك الملكية.

- تم التحقق من مستندات العقار قيد التقييم فنياً ولم يتم التحقق منها قانونياً والتي تتضمن التخطيط أو الملكية أو الرهن وبعض الأمور القانونية والتي أسس عليها كل هذا التقرير أو جزء منه واعتبرت موثوق بها، وتم افتراض ان الصك صحيح وساري المفعول، وأيضاً تم افتراض أن العقار خالي ومتحرر من أي التزامات قانونية أو حقوق الرهن أو أي معوقات.



أبجد
للتقييم العقاري

معلومات الملكية

معلومات الملكية

بيانات صك الملكية - الراشد مول - جازان

الوصف	التفاصيل
المالك	صندوق بنیان ریت / شركة صندوق بنیان العقاري
الاستخدام	تجاري
رقم المخطط التنظيمي	-
رقم القطعة	-
الحي	الشاطئ
اسم الشارع	شارع الكورنيش
إحداثيات الموقع	16°54'8.09"N 42°33'13.23"E
المدينة	جازان
نوع الملكية	ملكية مطلقة
رقم الصك	972011004826
تاريخ الصك	1443/01/21هـ

مصدر المعلومات: صك الملكية.

بيانات صك الملكية - الراشد ستريب مول

الوصف	التفاصيل
المالك	صندوق بنیان ریت / شركة صندوق بنیان العقاري
الاستخدام	تجاري
رقم المخطط التنظيمي	128,126,127,120,121,122
رقم القطعة	2737
الحي	الترجس
اسم الشارع	عثمان بن عفان
إحداثيات الموقع	24°49'30.77"N 46°41'0.01"E
المدينة	الرياض
نوع الملكية	ملكية مطلقة
رقم الصك	310114039546, 310114039547
تاريخ الصك	1439/3/5هـ

مصدر المعلومات: صك الملكية.

- تم التحقق من مستندات العقار قيد التقييم فنياً ولم يتم التحقق منها قانونياً والتي تتضمن التخطيط أو الملكية أو الرهن وبعض الأمور القانونية والتي أسس عليها كل هذا التقرير أو جزء منه واعتبرت موثوق بها، وتم افتراض ان الصك صحيح وساري المفعول، وأيضاً تم افتراض أن العقار خالي ومتحرر من أي التزامات قانونية أو حقوق الرهن أو أي معوقات.



أبجد
للتقييم العقاري

معلومات الملكية

معلومات الملكية

بيانات صك الملكية - ماريوت ريزيدنس إن

الوصف	التفاصيل
المالك	صندوق بنيان ريت / شركة صندوق بنيان العقاري
الاستخدام	تجاري
رقم المخطط التنظيمي	-
رقم القطعة	-
الحي	الشاطئ
اسم الشارع	شارع الكورنيش
إحداثيات الموقع	16°54'10.57"N 42°33'12.11"E
المدينة	جيزان
نوع الملكية	ملكية مطلقة
رقم الصك	972011004826
تاريخ الصك	1443/01/21 هـ

مصدر المعلومات: صك الملكية.

بيانات صك الملكية - كورتيارد ماريوت

الوصف	التفاصيل
المالك	صندوق بنيان ريت / شركة صندوق بنيان العقاري
الاستخدام	تجاري
رقم المخطط التنظيمي	-
رقم القطعة	-
الحي	الشاطئ
اسم الشارع	شارع الكورنيش
إحداثيات الموقع	16°54'7.07"N 42°33'10.82"E
المدينة	جيزان
نوع الملكية	ملكية مطلقة
رقم الصك	972011004826
تاريخ الصك	1443/01/21 هـ

مصدر المعلومات: صك الملكية.

- تم التحقق من مستندات العقار قيد التقييم فنياً ولم يتم التحقق منها قانونياً والتي تتضمن التخطيط أو الملكية أو الرهن وبعض الأمور القانونية والتي أسس عليها كل هذا التقرير أو جزء منه واعتبرت موثوق بها، وتم افتراض ان الصك صحيح وساري المفعول، وأيضاً تم افتراض أن العقار خالي ومتحرر من أي التزامات قانونية أو حقوق الرهن أو أي معوقات.



أبجد
للتقييم العقاري

معلومات الملكية

معلومات الملكية

بيانات صك الملكية - شقق ماريوت الفندقية

الوصف	التفاصيل
المالك	صندوق بنيان ريت / شركة صندوق بنيان العقاري
الاستخدام	تجاري
رقم المخطط التنظيمي	491
رقم القطعة	1429/975 م/م
الحي	الشذا
اسم الشارع	شارع حبيب بن خماشة
إحداثيات الموقع	24°29'10.71"N 39°38'59.67"E
المدينة	المدينة المنورة
نوع الملكية	ملكية مطلقة
رقم الصك	940120006421
تاريخ الصك	1442/11/19 هـ

مصدر المعلومات: صك الملكية.

بيانات صك الملكية - الراشد ميجا مول - المدينة المنورة

الوصف	التفاصيل
المالك	صندوق بنيان ريت / شركة صندوق بنيان العقاري
الاستخدام	تجاري
رقم المخطط التنظيمي	491
رقم القطعة	1429/975 م/م
الحي	الشذا
اسم الشارع	شارع حبيب بن خماشة
إحداثيات الموقع	24°29'15.01"N 39°38'57.05"E
المدينة	المدينة المنورة
نوع الملكية	ملكية مطلقة
رقم الصك	940120006421
تاريخ الصك	1442/11/19 هـ

مصدر المعلومات: صك الملكية.

- تم التحقق من مستندات العقار قيد التقييم فنياً ولم يتم التحقق منها قانونياً والتي تتضمن التخطيط أو الملكية أو الرهن وبعض الأمور القانونية والتي أسس عليها كل هذا التقرير أو جزء منه واعتبرت موثوق بها، وتم افتراض ان الصك صحيح وساري المفعول، وأيضاً تم افتراض أن العقار خالي ومتحرر من أي التزامات قانونية أو حقوق الرهن أو أي معوقات.



أبجد
للتقييم العقاري

معلومات الملكية

معلومات الملكية

بيانات صك الملكية - الراشد مول - أبها

الوصف	التفاصيل
المالك	صندوق بنیان ریت / شركة صندوق بنیان العقاري
الاستخدام	تجاري
رقم المخطط التنظيمي	-
رقم القطعة	-
الحي	الموزفين
اسم الشارع	طريق الملك فهد
إحداثيات الموقع	18°14'13.94"N 42°34'47.37"E
المدينة	أبها
نوع الملكية	ملكية مطلقة
رقم الصك	793592002400
تاريخ الصك	1438/12/23هـ

مصدر المعلومات: صك الملكية.

بيانات صك الملكية - مركز 1991 - الرياض

الوصف	التفاصيل
المالك	السعودي الفرنسي كابيتال
الاستخدام	تجاري
رقم المخطط التنظيمي	-
رقم القطعة	-
الحي	حطين
اسم الشارع	الأمير تركي بن عبدالعزيز الأول
إحداثيات الموقع	24°45'16.51"N 46°37'41.00"E
المدينة	الرياض
نوع الملكية	ملكية مطلقة
رقم الصك	393457000213
تاريخ الصك	1442/09/01هـ

مصدر المعلومات: صك الملكية.

- تم التحقق من مستندات العقار قيد التقييم فنياً ولم يتم التحقق منها قانونياً والتي تتضمن التخطيط أو الملكية أو الرهن وبعض الأمور القانونية والتي أسس عليها كل هذا التقرير أو جزء منه واعتبرت موثوق بها، وتم افتراض ان الصك صحيح وساري المفعول، وأيضاً تم افتراض أن العقار خالي ومتحرر من أي التزامات قانونية أو حقوق الرهن أو أي معوقات.



أبجد
للتقييم العقاري

معلومات الملكية

معلومات الملكية

بيانات صك الملكية - الراشد مول - أبها

الوصف	التفاصيل
المالك	صندوق بنیان ریت / شركة صندوق بنیان العقاري
الاستخدام	تجاري
رقم المخطط التنظيمي	-
رقم القطعة	-
الحي	الموزفين
اسم الشارع	طريق الملك فهد
إحداثيات الموقع	18°14'13.94"N 42°34'47.37"E
المدينة	أبها
نوع الملكية	ملكية مطلقة
رقم الصك	793592002400
تاريخ الصك	1444/05/20هـ

مصدر المعلومات: صك الملكية.

- تم التحقق من مستندات العقار قيد التقييم فنياً ولم يتم التحقق منها قانونياً والتي تتضمن التخطيط أو الملكية أو الرهن وبعض الأمور القانونية والتي أسس عليها كل هذا التقرير أو جزء منه واعتبرت موثوق بها، وتم افتراض ان الصك صحيح وساري المفعول، وأيضاً تم افتراض أن العقار خالي ومتحرر من أي التزامات قانونية أو حقوق الرهن أو أي معوقات.



أبجد
للتقييم العقاري

عقارات الرياض

العقار على مستوى المدينة
وصف العقار
التقييم

عقارات المدينة

عقارات أبها وجازان

ملخص التقييم

الملاحق

الملخص التنفيذي

شروط التقييم

الإفصاح

معلومات الملكية



أبجد
للتقييم العقاري

دراسات الموقع

العقار على مستوى المدينة

يقع العقار قيد التقييم بالرياض وهي عاصمة المملكة العربية السعودية وأكبر مدنها، ومركز منطقة الرياض.

تُعد الرياض أكبر مدن السعودية، إذ بلغ عدد سكانها لعام 1443هـ/2021م 10.5 مليون نسمة.

تعتبر الرياض واحدة من أكبر مدن العالم العربي من حيث المساحة إذ تصل مساحة المدينة المطورة إلى حوالي 1,973 كيلومتر مُربّع.

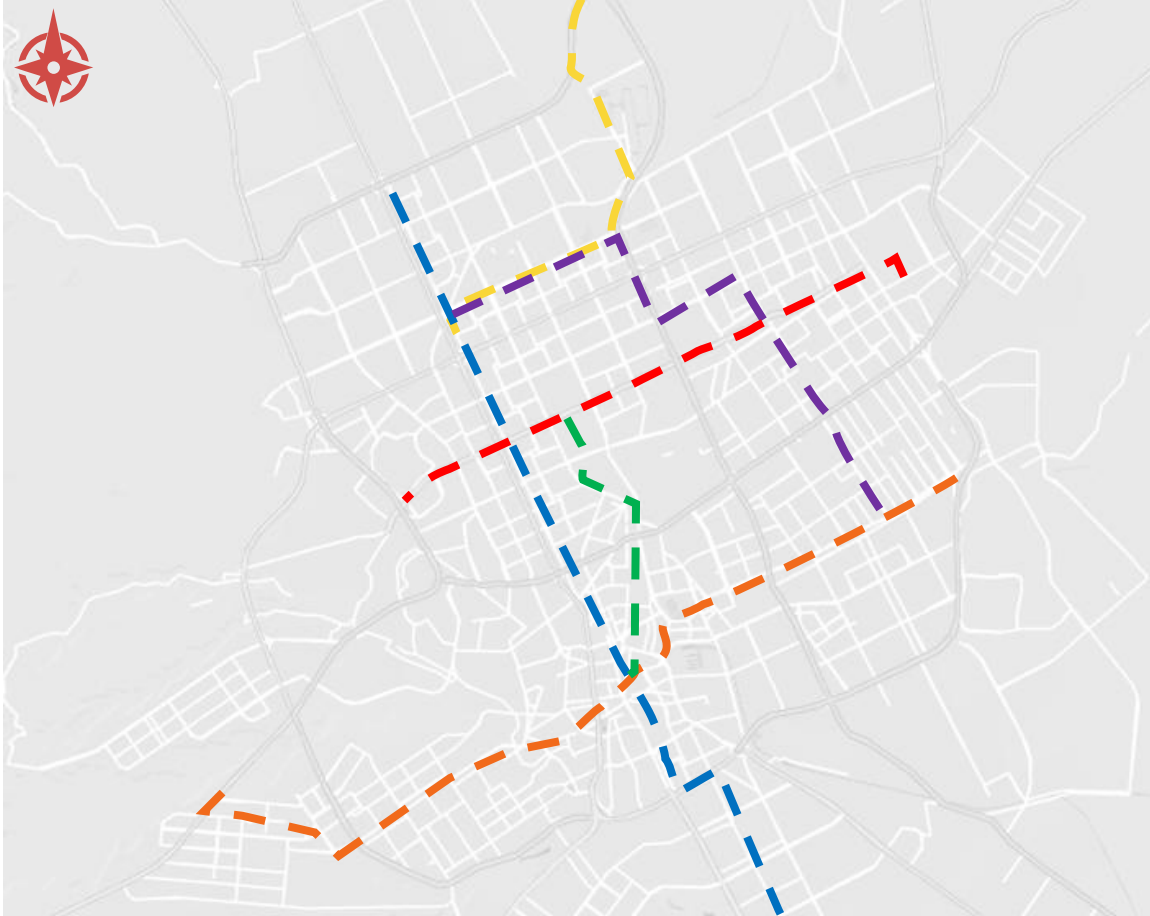
تشهد مدينة الرياض تطور ملحوظ في مشاريع البنية التحتية ومشاريق المواصلات العامة حيث جاري العمل على مشروع مترو الرياض ومشروع النقل العام.

العقارات قيد التقييم تقع في حي شذا، الملز والفيصلية بالرياض ، وتبعد عن مطار الملك فهد الدولي حوالي 36 كم ، وحوالي 23 كم عن مركز الملك عبد الله المالي.

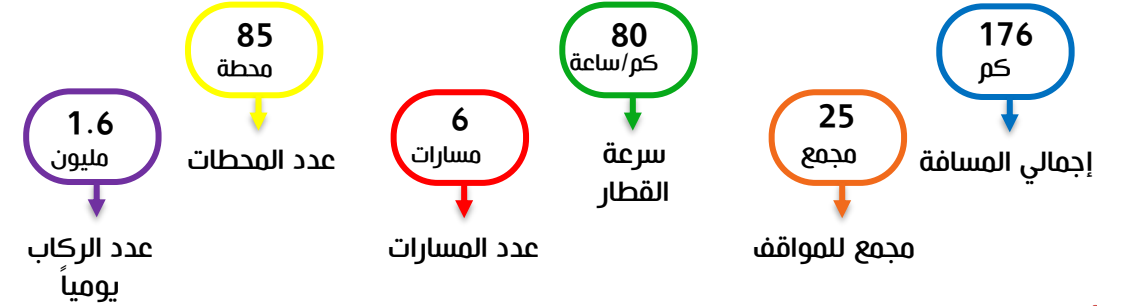


النقل العام - مترو الرياض

النقل العام - مترو الرياض



- 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 و85 محطة و6 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.



أطوال خطوط مترو الرياض

المسار	طول المسار (كم)
المسار الأول (الأزرق)	38.0
المسار الثاني (الأحمر)	25.3
المسار الثالث (البرتقالي)	40.7
المسار الرابع (الأصفر)	29.6
المسار الخامس (الأخضر)	12.9
المسار السادس (البنفسجي)	29.5



أبعاد
للتقييم العقاري

دراسات الموقع

المشاريع التطويرية لمدينة الرياض

تتولى الهيئة الملكية لمدينة الرياض تنفيذ العديد من البرامج والمشاريع التطويرية التي تمتاز بطبيعتها الإستراتيجية وتعدد أهدافها وأبعادها واختلاف متطلبات تنفيذها عبر مراحلها الزمنية المختلفة.

هيئة تطوير بوابة الدرعية
Dariyah Gate
Development Authority



برنامج تطوير الدرعية التاريخية

بين المحاور: العمرانية، والثقافية، والاقتصادية، والاجتماعية، وبين متطلبات التطوير البيئي لوادي حنيفة، ويشكل نموذجاً لعمران الواحات. اعتمد البرنامج، مبدأ التكامل مع مدينة الرياض، بحيث تكون الدرعية ضاحية ثقافية، سياحية، ترويحية بمستوى عالمي.



مشروع "الرياض آرت"

على تنفيذ أكثر من 1000 عمل ومعلم فني من إبداع فنانين محليين وعالميين أمام الجمهور في مختلف أرجاء مدينة الرياض، وذلك ضمن 10 برامج تغطي الأحياء السكنية، الحدائق والمتنزهات الطبيعية، الميادين والساحات العامة، ومحطات النقل العام، وجسور الطرق وجسور المشاة، ومداخل المدينة، وكافة الوجهات السياحية في المدينة.

المسار
الرياضي
Sports Boulevard



مشروع "المسار الرياضي"

بطول 135 كيلو متراً، مخترقاً مدينة الرياض، ليربط بين وادي حنيفة في غرب المدينة ووادي السلي في شرقها، يضم أنشطة رياضية وثقافية وترفيهية وبيئية، من بينها مسارات الدراجات، ومسارات الخيول، والمشاة، إلى جانب مجموعة من البوابات والمحطات والاستراحات للدراجين والمتنزهين على طول امتداد المسار داخل المدينة وفي وادي حنيفة ووادي السلي، تقدم خدمات ترفيهية للدراجين والمتنزهين، وتحتوي على مقاهي ومتاجر متنوعة.

برنامج "الرياض الخضراء" GREEN RIYADH

يهدف البرنامج الى زراعة أكثر من 7,5 مليون شجرة، في كافة أنحاء العاصمة، بما يشمل: الحدائق العامة وحدائق الأحياء والمتنزهات والمساجد والمدارس والمنشآت والمرافق الأكاديمية والصحية والعامة والأحزمة الخضراء الواقعة على امتداد خطوط المرافق العامة، إضافة إلى مطار الملك خالد الدولي، وشبكة الطرق والشوارع إضافة إلى مسارات النقل العام ومواقف السيارات والأراضي الفضاء، والأودية وروافدها.



حديقة الملك سلمان

أكبر حدائق المدن في العالم بمساحة تزيد عن 13 كيلو متراً مربعاً، وتعد مشروعاً بيئياً وثقافياً ورياضياً وترفيهياً، يسهم في تغيير نمط الحياة في المدينة، وتقديم خيارات متنوعة من الأنشطة الثقافية والرياضية والفنية والبيئية أمام سكانها وزوارها من خلال مجموعة من المرافق والمنشآت التي يأتي في مقدمتها: المجمع الملكي للفنون، والمسرح الوطني، ودارا الأوبرا، وأكاديميات الفنون والمتاحف والمعارض إلى جانب المناطق الخضراء والساحات المفتوحة.



أبجد
للتقييم العقاري

موقع العقار والتقييم

برج الصحافة للمكاتب، الرياض



أبجد
للتقييم العقاري

خريطة توضح موقع العقار



دراسات الموقع

وصف العقار

- يتكون العقار قيد التقييم من برج مكاتب 8 طوابق (7 + G) (من الدرجة B) ، مع 2 منطقة وقوف سيارات في الطابق السفلي تتكون من 240 موقفا للسيارات بمساحة بناء إجمالية تبلغ 16,644 متر مربع ومساحة إجمالية قابلة للتأجير تبلغ 9,260 متر مربع.
- يتكون هيكل العقار قيد التقييم من إطار خرساني معزز مع تشطيب واجهة زجاجية ذهبية ملونة حديثة وهي جزء من هيكل المبنى الجديد الذي اكتمل حوالي عام 2021. تم تجهيز العقار بنظام تكييف مركزي ومصعد ونظام مكافحة الحرائق.
- يتميز العقار بواجهة على شارع العليا بالقرب من تقاطع طريق الإمام سعود بن فيصل شمالا وجنوبا عند تقاطع طريق الأمير سلمان بن محمد بن سعود، يقع العقار ضمن حي الصحافة في شمال الرياض.
- تم توفير المناطق القابلة للتأجير أدناه من قبل العميل والتي نفترض أنها صحيحة ودقيقة.

تفاصيل الوحدة

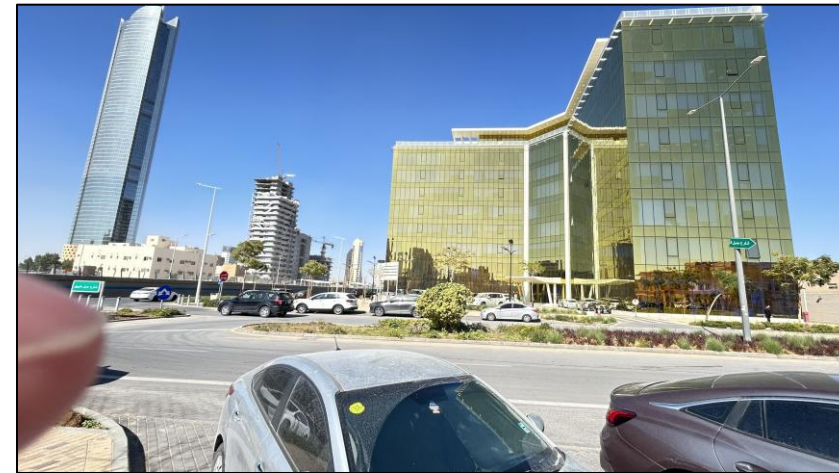
التفاصيل	المساحة القابلة للتأجير (متر مربع)
2 طابق سفلي	-
الطابق الأرضي	-
الطابق الأول	9,260
من الطابق الثاني إلى الطابق 7	-
الإجمالي	9,260



أبجد
للتقييم العقاري

دراسات الموقع

صور للعقار





التقييم بأسلوب الدخل - منهجية التقييم

الافتراضات الرئيسية للتقييم بأسلوب الدخل "طريقة التدفقات النقدية المخصومة"

منهجية الدخل

01

منهجية الدخل تعتبر شائعة في تقييم الأصول المولدة للدخل. و يؤخذ في عين الاعتبار الإيرادات المحتملة من تشغيل الأصل، باستخدام جدول التدفقات النقدية المخصومة.

معدل التضخم

02

يتم حساب التدفقات النقدية المخصومة بمعدل تضخم سنوي بمعدل يبلغ 2.7٪ سنوياً.

دخل العقار

03

يتم حساب دخل العقار قيد التقييم حسب البحث الميداني والمكتبي وتحليل المعطيات والتوصل الى الدخل السنوي ويمثل دخل العقار في الإيرادات الواردة من دفعات الإيجار السنوية.

تكاليف التشغيل

04

تتعلق تكاليف التشغيل إلى التكاليف الناتجة عن تشغيل الأصل، على سبيل المثال وليس الحصر؛ تكاليف الصيانة والتسويق. و يتم حساب التكاليف عادة على أساس سنوي.

منهجية التقييم بأسلوب الدخل "طريقة التدفقات النقدية المخصومة"

- عند تحديد رأينا حول القيمة السوقية للعقارات الخاضعة للتقييم ، و اعتبارا انها مدرة للدخل ، فقد استخدمنا أسلوب الدخل للتقييم و باستخدام طريقة التدفقات النقدية المخصومة.
- تحليل خصم التدفقات النقدية (DCF) هو أسلوب نمذجة مالية يعتمد على افتراضات تتعلق بالتدفقات النقدية المحتملة للعقار. و يتضمن هذا الأسلوب توقع التدفقات النقدية الدورية حسب معطيات و ظروف السوق.
- بالإضافة إلى ذلك يتم تطبيق معدل خصم مناسب حسب خبراتنا في السوق المحلي للوصول للقيمة الحالية من خلال التدفقات النقدية المرتبطة بالعقار.
- ونود الإحاطة انه يتم حساب التدفقات النقدية على أساس سنوي، مضافا إليها معدل التضخم الفعلي للسوق. علما بأن معدل التضخم المطبق في جدول التدفقات النقدية المخصومة يعادل 2.7٪.
- فيما يخص معدلات الخصم فقد تم دراسة السوق العقاري و العقار قيد التقييم، للوصول لمعدل الخصم المناسب و الذي بدوره يعبر عن جميع المخاطر المتعلقة بالعقار و تشغيله في جدول التدفقات النقدية، ليعكس القيمة الحالية للتدفقات المخصومة.
- الإيجارات المتوقعة ، بالإضافة إلى التكاليف ، عبارة عن تنبؤات تم تشكيلها على أساس المعلومات المتاحة من خلال الأبحاث الميدانية و المكتبية. و التي تتأثر بشكل كبير بظروف السوق العقارية في المملكة العربية السعودية.
- فيما يتعلق بالمراكز التجارية التي تخضع لعقود إيجار (سواء للأرض او المبنى)، فقد تم بناء توقعات الأرباح و المصاريف التشغيلية خلال المدة الإيجارية.



منهجية التقييم – أسلوب الدخل

معدل التخارج

- عائد التخارج هو العائد المطبق على صافي الدخل السنوي في السنة الأخيرة من التدفقات النقدية المخصومة، وعادة ما يتم اشتقاقه من أدلة و معاملات في السوق المحلية.
- و نود الإحاطة، أنه نظرًا لنشاط السوق المحدود، بالإضافة إلى تدني مستوى الشفافية فيما يتعلق بالمعاملات العقارية، فقد تم الاعتماد على معرفتنا في السوق المحلية و خبرتنا في تقييم المشاريع على مستوى المملكة العربية السعودية.
- المنطق الكامن وراء تدفقاتنا النقدية هو توقع استقرار أداء العقارات الخاضعة للتقييم بنسب إشغال حالية أو مبنية حسب السوق المحلية، بالإضافة إلى استقرار مستويات أسعار الإيجار.

معدلات الخصم

- من الناحية النظرية ، يعكس معدل الخصم تكلفة الفرصة البديلة لرأس المال بالإضافة إلى العائد المطلوب للتخفيف من المخاطر المرتبطة بنوع الاستثمار المحدد المعني. ترتبط المخاطر عادةً بمخاطر السوق والمخاطر الخاصة بالعقار قيد التقييم. بحيث تتعلق الأولى بحالة سوق العقارات الحالي بينما تتعلق الأخيرة بالخصائص المحددة للعقار قيد التقييم.
- بشكل عام ، إذا تمتعت العقارات بإيرادات مضمونة من خلال عقود إيجار ثابتة بمتوسط أسعار تأجير مرتفعة ، فستكون هناك مخاطر أقل مرتبطة بالعقار من حيث توليد الدخل، والتي بدورها ستنعكس على معدل الخصم. علاوة على ذلك، فإن العقارات قيد التطوير أو التي بها مستوى مرتفع من الوحدات الشاغرة تخضع لمخاطر أعلى وبالتالي معدل خصم أعلى.

يشير عائد التخارج إلى تقدير
القيمة الرأسمالية للعقار قيد
التقييم في السنة الأخيرة من
التدفقات النقدية. و تستند
حساباتنا لعائد الخروج إلى أدلة
و شواهد من السوق المحلية.

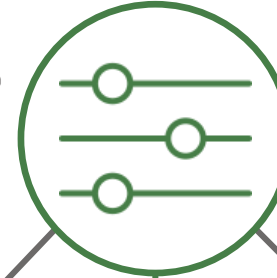
معدل الخصم يعكس بشكل
أساسي المخاطر المرتبطة
بتشغيل الأصل، على سبيل
المثال وليس الحصر: معدلات
الإشغال المنخفضة ، تدني
معدلات الإيجار ، وما إلى ذلك.



تحليل المخاطر على العقار

المخاطر الاقتصادية

قد تؤثر ظروف الاقتصاد الكلي للدولة على السوق العقاري بشكل عام، مثل معدلات التضخم، والسيولة، وأسعار الفائدة، وتكاليف التمويل، والضرائب، وحركة أسواق الأسهم المحلية والعالمية، حيث يؤثر تغيير بعض أو كل هذه التأثيرات على السوق العقاري.



المخاطر التنظيمية والتشريعية

قد تشهد البيئة التنظيمية أو القانونية أو التشريعية بعض التغييرات التي قد تؤثر على قيمة العقار، مثل ظهور تشريعات بلدية تسمح أو تحظر الأنشطة في مناطق محددة، أو تقليل أو زيادة عدد الطوابق في المنطقة المحيطة، مما يؤثر على القيمة النهائية للعقار.



مخاطر العقود طويلة الأجل

يؤثر عدم وجود أو تقييد العقود طويلة الأجل بشكل كبير على قيمة العقار، وخاصة العقارات المدرجة تحت صناديق الاستثمار العقاري. حيث أن وجود عقود طويلة الأجل يعطي استقرارا للدخل وبالتالي القيمة. في حين أن عدم وجود مثل هذه العقود يعطي تقلبات في أسعار الإيجارات والدخل وبالتالي يؤثر على القيمة النهائية.



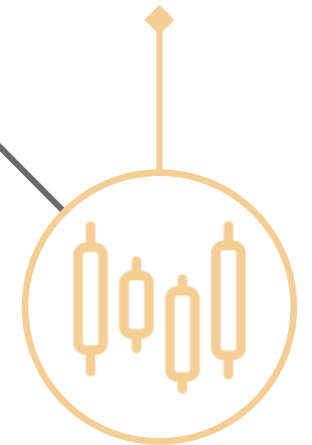
مخاطر المنافسة

العرض الكبير للسلع العقارية يؤدي إلى المنافسة في الأسعار المعروضة للمستهلك. ونجد ذلك واضحا في السوق العقاري، حيث أن زيادة الوحدات والمعارض المطروحة في السوق ودخول منافسين جدد بمنتجات سيؤدي إلى انخفاض الأسعار والخدمات، وبالتالي انخفاض سعر العقار النهائي.



مخاطر عدم وجود ضمان لتحقيق الإيرادات المستهدفة

نظرا لأن تحقيق الإيرادات هو العامل الرئيسي في تحديد قيمة العقار، فإن أي تغيير في الإيرادات نتيجة لظروف السوق المختلفة سيؤثر على قيمة العقار.





تفاصيل العقد - برج الصحافة للمكاتب

ملخص العقد:

- بعد فحص عقد الإيجار الحالي المقدم من العميل ، حددنا أن المستأجر قد استأجر العقار لتشغيله وصيانته.
- العقد ملزم لمدة التأجير 3 سنوات تبدأ في 5/8/2021 ولا يمكن إنهاؤه إلا بعد انتهاء المدة.
- بناء على المدخلات المقدمة من العميل، سيتم تجديد عقد الإيجار لمدة ثلاث سنوات أخرى حتى 5/7/2027 مع زيادة بنسبة 10٪ في الإيجار السنوي الحالي.
- المستأجر هو جهة حكومية لا علاقة له بالمالك.
- وفقا لأبحاث السوق التي أجريت حول أسعار الإيجارات ، توصلنا إلى أن معدل الإيجار الحالي يقع ضمن نطاق السوق.
- يحق للمستأجر الانتفاع بالعقار والإيجار والاستفادة من المناطق القابلة للتأجير.
- لغرض هذا التقييم ، افترضنا أن الإيجار المقدم من العميل صحيح ودقيق وفعلي. إذا لم يكن الأمر كذلك، فإننا نحتفظ بالحق في تعديل تقييمنا وتقريرنا.

- المصدر: عقد الإيجار

دفعات العقد:

وفقا للعقد ، يجب على المستأجر دفع عقد الإيجار في بداية كل عام. سيوضح الجدول التالي جدول الدفعات للعقد.

الدخل (ريال)	تاريخ الدفعات
9,000,000	5/8/2021
9,000,000	5/8/2022
9,000,000	5/8/2023
9,900,000	5/8/2027 - 5/8/2024

- المصدر: عقد الإيجار



طرق التقييم المستخدمة

- عند اختيار أفضل منهجية لتقييم قيمة العقار ، أخذنا في الاعتبار المعلومات المقدمة من العميل والحالة الحالية للعقار وتحليلنا الخاص لظروف السوق المحلية. عند تحديد القيمة العادلة للعقار قيد التقييم، وقد قمنا باستخدام الطرق والأساليب التالية:

منهجية الدخل (التدفقات النقدية المخصومة)

- توفر طريقة الدخل مؤشرا للقيمة عن طريق تحويل التدفقات النقدية المستقبلية إلى قيمة حالية واحدة. وفقا لهذه الطريقة ، يتم تحديد قيمة الأصل باستخدام قيمة الإيرادات أو التدفقات النقدية أو وفورات التكلفة من الأصل. عادة ما يتم الوصول إلى معدل الخصم من خلال تحليل معاملات السوق والتطوير المناسبة. كما أننا على اتصال مع وكلاء العقارات والمستثمرين المحليين لقياس حساسية الأرقام.

العوامل الرئيسية في طريقة التدفقات النقدية المخصومة:

معدل التضخم

- معدل التضخم: يتم احتساب التدفقات النقدية المخصومة بمعدل تضخم سنوي قدره 2.7٪ سنويا بأخذ متوسط معدل التضخم في الناتج المحلي للمملكة العربية السعودية على مدى السنوات ال 13 الماضية وفقا للبنك المركزي السعودي.

معدل الرسملة

- لقد أجرينا أبحاث سوقية حول العقارات ذات الاستخدام المماثل للعقار قيد التقييم في قطاع المكاتب ، والتي تعمل كمعيار لتحديد معدل العائد المناسب للعقار قيد التقييم.

العقار	المدينة	النوع	معدل العائد (%)
برج فردان	الرياض	مكتبي	7.5%
برج تكوين	الرياض	مكتبي	8.0%
برج حمد	الرياض	مكتبي	7.0%
ساحة المبنى	الرياض	مكتبي	8.5%
مبنى ثقة التوأمة	الرياض	مكتبي	8.0%

- بمقارنة هذه الخصائص مع العقار قيد التقييم الخاصة بنا مع الأخذ في الاعتبار الموقع والتشطيب والفئة والنوع وإمكانية الوصول والمنطقة التي تنتمي إليها ، نستنتج أن معدل الحد الأقصى يجب أن يكون 8.50٪.

معدل الخصم

- لقد استخدمنا طريقة البناء لحساب معدل الخصم ، والذي يأخذ في الاعتبار التضخم ومعدل الحد الأقصى ومخاطر السوق.
- نظرا لأن العقار قيد التقييم يتمتع بعقد إيجار ملزم يضمن الدخل ، فإن مخاطر السوق تكون غير مجدية. وبالتالي ، تم اختيار معدل الخصم على أنه 11.20٪.



القيمة الإيجارية

بعد الانتهاء من البحث وجمع المعلومات ، تم إجراء تسويات في كل عامل يختلف فيه الإيجار القابل للمقارنة عن العقار قيد التقييم . تم إجراء التسويات على نسبة مئوية ويتم تطبيقها على الإيجار لكل متر مربع من المقارنة لتوفير مؤشر إيجار معدل للعقار قيد التقييم.

وقد أدخلت تسويات لتعكس عوامل منها:

- الموقع: الموقع الجغرافي أو ملف تعريف المنطقة.
- المساحة: حجم المساحة القابلة للتأجير.
- الشارع: يشير الشارع إلى عرض الشارع ودور الشوارع في المنطقة.
- الواجهة: تشير الواجهة إلى عدد من الشوارع الرئيسية.
- إمكانية الوصول: تعد إمكانية الوصول أحد العوامل الحاسمة التي تحدد القيمة.
- نوع العقار: استخدام العقار وارتفاعه ووجوده في السوق.
- التفاوض: المرونة في الأسعار حسب نوع العرض.

مصفوفة تسوية الأسعار

الوصف	مقارنة 1	مقارنة 2	مقارنة 3
المساحة (متر مربع)	327	497	797
سعر التأجير (ريال/متر مربع)	1,550	1,500	1,500
التسويات			
الموقع	0.00%	0.00%	0.00%
سهولة الوصول	0.00%	0.00%	0.00%
المساحة	-7.50%	-5.00%	-5.00%
الجودة	0.00%	10.00%	10.00%
الشوارع	0.00%	0.00%	0.00%
نوع المبنى	20.00%	20.00%	20.00%
المعالم	0.00%	0.00%	0.00%
الاستخدام	0.00%	0.00%	0.00%
التفاوض	0.00%	0.00%	0.00%
إجمالي التسويات (%)	12.50%	25.00%	25.00%
سعر المتر بعد التسوية (ريال/م ²)	1,744	1,875	1,875
متوسط سعر التأجير (ريال/م ²)	1,800		

تقدير الإيرادات

التشغيل

- لا يتأثر عقد إيجار الوحدات بانتهاء عقد الإيجار الرئيسي مع الجهة الحكومية وينتهي فقط عند انتهاء عقود إيجار الوحدات. وبالتالي ، فإن الإشغال مستقر بالمعدل الحالي ، 100٪ ، المقدم من قبل العميل.
- سينخفض معدل الإشغال إلى 83٪ في السنة الأولى بعد انتهاء عقد الإيجار الحالي ، وإلى 50٪ في السنة الثانية بعد انتهاء عقد الإيجار الحالي ، ثم يرتفع إلى 75٪ في السنة الثالثة بعد انتهاء عقد الإيجار الحالي ، وسيستقر عند 95٪ في السنة السادسة.

معدل الإيجار

- بناءً على قائمة الإيجارات الحالية ، يبلغ إجمالي الدخل السنوي للعقار قيد التقييم 9,900,000 ريال سعودي للسنة 1.
- لقد اعتبرنا أنه سيتم تجديد عقد الإيجار الحالي. وبالتالي ، فإن معدل الإيجار ونفقات التشغيل ، بعد فترة العقد ستستمر على أساس الأداء الفعلي.
- لقد أجرينا أبحاث السوق الخاصة بنا في منطقة العقارات لقيمة الإيجار. لقد قدرنا قيمة الإيجار بـ 1,800 ريال سعودي لكل متر مربع اعتباراً من تاريخ التقييم.
- سيتم تقدير الإيرادات السنوية بناءً على إيجار السوق الذي سيتم تضخيمه كل عام بعد تاريخ انتهاء عقد الإيجار الحالي في مايو 2027.

مصاريف التشغيل

- لقد قمنا بتقدير نفقات التشغيل بناءً على المعلومات المقدمة من العميل.
- تشمل هذه المصاريف التشغيلية جميع نفقات العقار.
- انظر الجدول أدناه لمعرفة نفقات التشغيل منذ بداية العام حتى تاريخ 2024 المقدمة من العميل.

المبلغ	العقار
340,927	إجمالي المصاريف (ريال)
9,000,000	إجمالي الدخل (ريال)
3.8٪	نسبة المصاريف (٪)

- اعتمدنا على نفقات التشغيل بنسبة 3.8٪ للعقار قيد التقييم حتى ينتهي عقد الإيجار الحالي في مايو 2027. بعد ذلك ، افترضنا أن نفقات التشغيل مستقرة بنسبة 15٪ للعقار قيد التقييم لبقية فترة الاحتفاظ بالتحليل.



أسلوب الدخل

نتيجة للمعلومات السابقة ، تم حساب التدفقات النقدية للوصول إلى قيمة العقار قيد التقييم. تم النظر في العقد المبرم بين الجهة الحكومية والسعودي الفرنسي لمدة الإيجار المتبقية. ينبغي أن يكون الإيجار على أساس إيجار السوق ، وسيزداد الإيجار بناءً على معدل التضخم.

ملخص حسابات التدفقات النقدية:

الفترة	ديسمبر-25	ديسمبر-26	ديسمبر-27	ديسمبر-28	ديسمبر-29	ديسمبر-30	ديسمبر-31	ديسمبر-32	ديسمبر-33	ديسمبر-34
الدخل من العقد	9,900,000	9,900,000	15,666,593	18,542,371	19,043,015	19,557,176	20,085,220	20,627,521	21,184,464	21,756,445
نسبة الإشغال (%)	100%	100%	83%	50%	75%	95%	95%	95%	95%	95%
إيجار الوحدات شاغرة	0	0	2,611,099	9,271,185	4,760,754	977,859	1,004,261	1,031,376	1,059,223	1,087,822
الإيجار المستلم	9,900,000	9,900,000	13,055,494	9,271,185	14,282,261	18,579,318	19,080,959	19,596,145	20,125,241	20,668,622
المصاريف التشغيلية (%)	3.5%	3.5%	11.2%	15.0%	15.0%	15.0%	15.0%	15.0%	15.0%	15.0%
المصاريف التشغيلية	350,132	350,132	1,457,863	1,390,678	2,142,339	2,786,898	2,862,144	2,939,422	3,018,786	3,100,293
صافي الدخل	9,549,868	9,549,868	11,597,630	7,880,508	12,139,922	15,792,420	16,218,815	16,656,723	17,106,455	17,568,329
التخارج										206,686,225
صافي التدفقات النقدية	9,549,868	9,549,868	11,597,630	7,880,508	12,139,922	15,792,420	16,218,815	16,656,723	17,106,455	224,254,554
القيمة الحالية	8,588,011	7,723,031	8,434,414	5,153,889	7,139,897	8,352,567	7,714,106	7,124,449	6,579,864	77,569,930
القيمة العادلة (مقربة)	144,400,000									



أبجد
للتقييم العقاري

موقع العقار والتقييم

مبنى مكاتب الفدير، الرياض



أبجد
للتقييم العقاري

دراسات الموقع

وصف العقار

خريطة توضح موقع العقار



- يتكون العقار قيد التقييم من مكتب مكون من 3 طوابق (من الدرجة B) ، مع 2 منطقة وقوف سيارات في الطابق السفلي بمساحة بناء إجمالية تبلغ 13,261 متر مربع ومساحة إجمالية قابلة للتأجير تبلغ 8,796 متر مربع.
- يقع العقار قيد التقييم على مساحة إجمالية قدرها 4,355.5 متر مربع.
- يتكون العقار قيد التقييم من إطار خرساني معزز مع تشطيب واجهة زجاجية ملونة حديثة وهي جزء من هيكل المبنى الذي تم الانتهاء منه حوالي عام 2015. تم تجهيز العقار بنظام تكييف مركزي ومصعد ونظام مكافحة الحرائق.
- العقار قيد التقييم عبارة عن مبنى إداري عمره 9 سنوات تقريبا على واجهة زاوية تقاطع شارع محمد اليمامي وشارع السيل الخبير ضمن حي الغدير شمال الرياض.
- يقع هذا المشروع في مكان مناسب عند تقاطع الطريق الدائري الشمالي وطريق الملك فهد على بعد 1.5 كم ويقع حي الأعمال المركزي في الرياض على بعد حوالي 7 كيلومترات (مركز المملكة).



أبجد
للتقييم العقاري

دراسات الموقع

صور للعقار





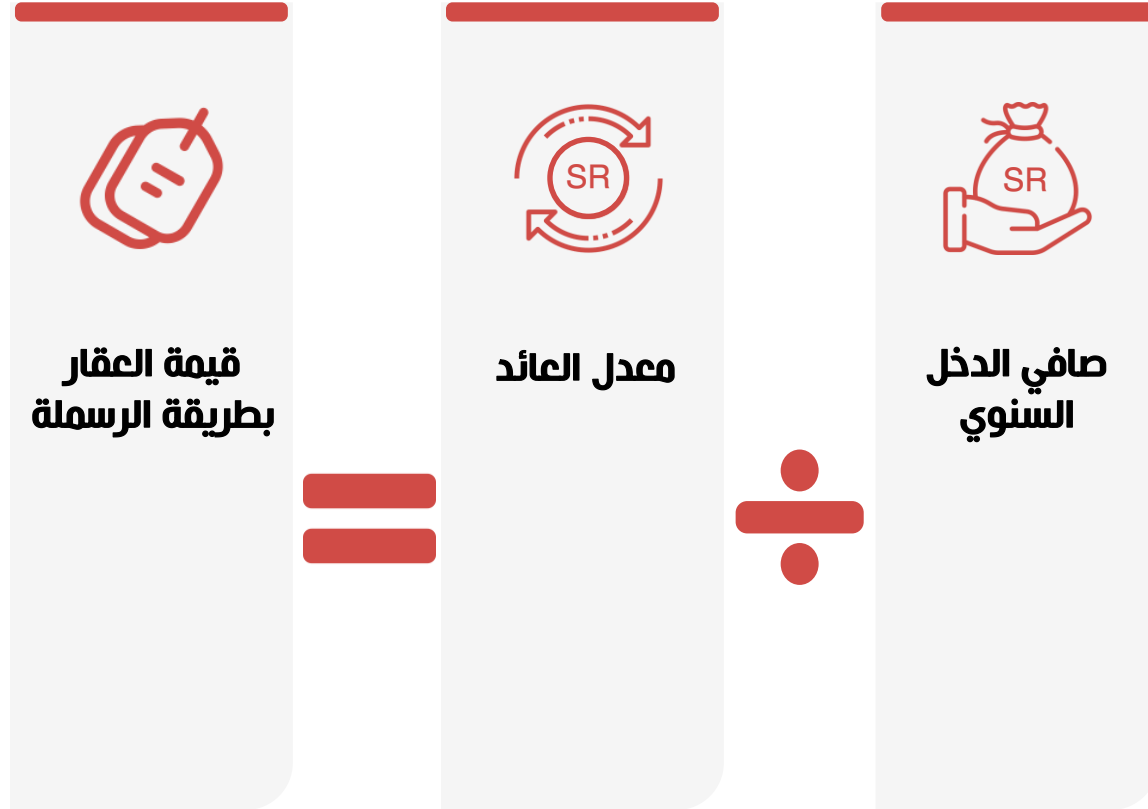
أبحد
للتقييم العقاري

التقييم

منهجية التقييم لأسلوب الدخل - طريقة رسملة الدخل

أسلوب الدخل طريقة رسملة الدخل

طريقة رسملة الدخل



- عند تحديد رأينا حول القيمة العادلة للعقارات الخاضعة للتقييم ، و اعتبارا انها مدرة للدخل ، فقد استخدمنا أسلوب الدخل للتقييم و باستخدام طريقة رسملة الدخل.
- تعتمد هذه الطريقة على تحليل دخل العقار السنوي، بعد خصم جميع تكاليف التشغيل و الصيانة و غيرها من المصاريف، للوصول لصافي الدخل.
- بعد الوصول لصافي الدخل يتم تطبيق معدل العائد المطلوب على الاستثمار من جانب المستثمرين.
- و يستخدم في عملية تحديد معدل العائد عمليات البيع و الاستحواذ لعقارات مشابهة تم تنفيذها في وقت قريب من تاريخ التقييم بقيم إيجابية معروفة.
- حيث يتم إجراء تقييم عكسي للوصول لمعدل العائد من خلال معرفة نوع الدخل و قيمته و سعر الشراء و غيرها من خصائص العقار الأخرى.
- علما بأن في حال عدم وجود معاملات عقارية مباشرة يتم إجراء تعديلات و تسويات من معاملات معروفة لعقارات غير مشابهة ليتم الوصول لمعدل العائد المناسب للعقار قيد التقييم.
- عادة ما يستخدم أسلوب الرسملة عندما تكون قيمة العقار تعتمد بشكل كبير على الأرباح من النشاط التجاري و ليس من قيمة الأرض و المباني.
- علاوة على ذلك يرحب استخدام طريقة الرسملة عندما لا تتوفر بيانات كافية مما يحول دون تطبيق طريقة المقارنة (أسلوب السوق) أو طريقة التدفقات النقدية (أسلوب الدخل).



أبجد
للتقييم العقاري

التقييم

تحليل البحث الميداني

تم عمل بحث ميداني للأراضي بمنطقة العقار قيد التقييم، الجدول أدناه يوضح المقارنات المختارة.

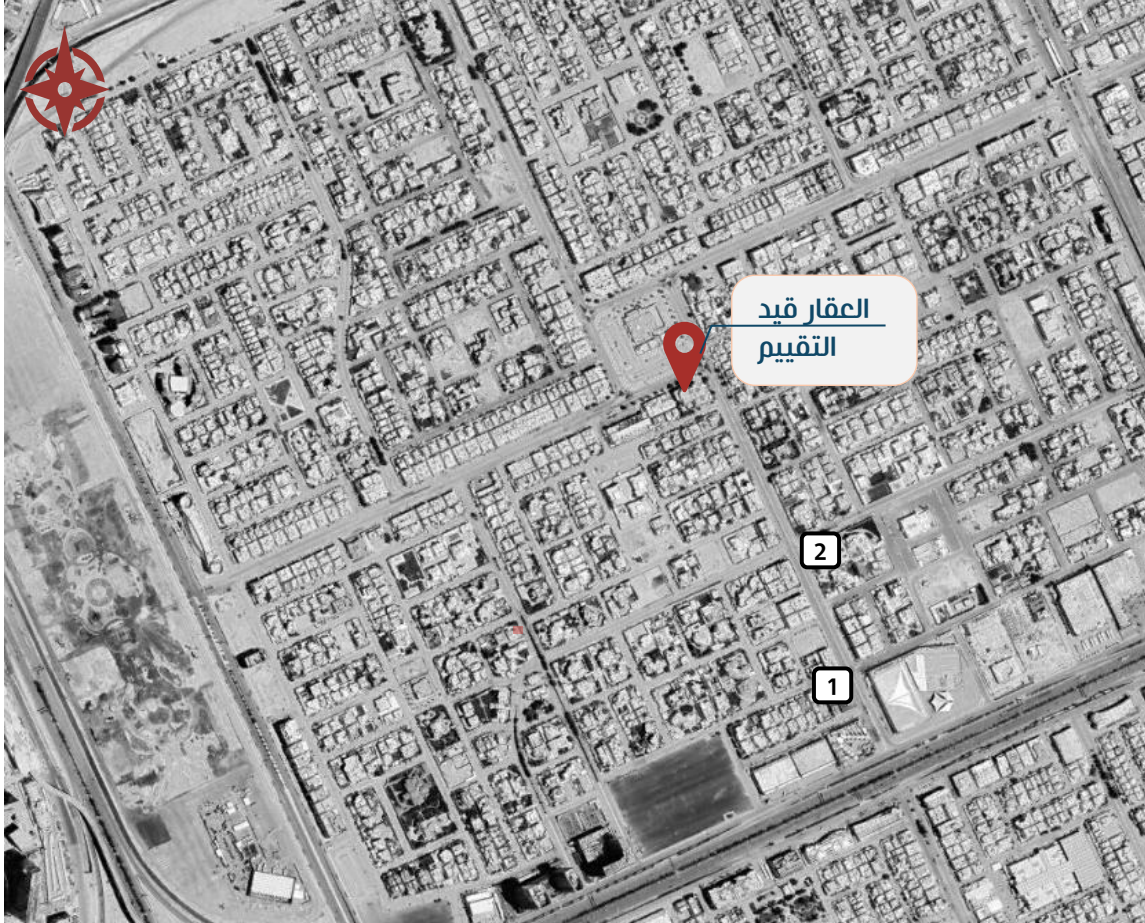
مقارنات الأراضي

#	المساحة (م ²)	سعر المتر (ريال/م ²)	سعر الأرض (ريال)	نوع المقارنة	الإستخدام
1	5,940	11,279	67,000,000	صفقة يناير 2024	تجاري
2	4,488	11,142	50,000,000	صفقة إبريل 2024	تجاري

تعليقات السوق

- بعد الانتهاء من عملية البحث تبين أن متوسط سعر المتر في المنطقة يتراوح من 11,142 ريال/متر مربع إلى 11,279 ريال/متر مربع.

خريطة توضح مواقع المقارنات:





تقدير قيمة الأرض

توضيح مصفوفة التقييم :

- نقوم بتعديل النسب في مصفوفة التقييم حسب مميزات وخصائص كل عقار، مع مراعاة بعض التعديلات بما في ذلك الواجهات، والمساحة، والموقع، وما إلى ذلك للوصول إلى القيمة السوقية المناسبة للأرض قيد التقييم.
- بشكل عام تعكس تعديلات الموقع على العقار قيد التقييم وتم اخذ موقع العقار قيد التقييم في الاعتبار مقارنة بمواقع المقارنات المستخدمة.
- المساحة لها أثر كبير في تقييم العقار، فكلما قلت مساحة الارض قيد التقييم عن مساحة أرض المقارنة كان لها اثر إيجابي في التقييم والعكس.
- تم أخذ عدد واجهات العقار قيد التقييم مع عدد واجهات المقارنات المستخدمة.
- التفاوض هي فجوة القيمة بين سعر الطلب وسعر البيع، والتي يتم التفاوض عليها بين مشتري راغب وبائع راغب.
- كما يتضح من المعلومات المذكورة على يسار الصفحة، نقدم القيمة السوقية للعقار في جدول مصفوفة التقييم.

مصفوفة التقييم :

مقارنة 2	مقارنة 1	الوصف
4,488	5,940	المساحة (متر مربع)
11,142	11,279	سعر المتر (ريال/متر مربع)
		ظروف السوق
0.00%	0.00%	تسوية ظروف السوق
11,142	11,279	سعر المتر (ريال/متر مربع)
		التسويات
0.00%	0.00%	الموقع
0.00%	2.50%	المساحة
0.00%	0.00%	عدد الواجهات
2.50%	0.00%	الشوارع
0.00%	0.00%	سهولة الوصول
0.00%	0.00%	نظام البناء
0.00%	0.00%	التفاوض
0.00%	0.00%	تاريخ العملية (سوم)
		إجمالي التسويات
11,421	11,561	سعر المتر بعد التسوية (ريال/م ²)
50.00%	50.00%	الترجيح (%)
	11,490	سعر المتر (ريال/متر مربع)
	4,356	مساحة الأرض (متر مربع)
	50,000,000	القيمة العادلة للأرض



القيمة الإيجارية - مكاتب

- نلخص أدناه نتائج بحثنا التي تم استخدامها لتقدير القيمة الإيجارية للعقار قيد التقييم. قمنا بإجراء بحث عن الإيجارات في منطقة الفدير. الجدول أدناه يوضح المقارنات المختارة للإيجارات المكاتب.

مقارنات المكاتب

#	المساحة (م2)	سعر متر التأجير (ريال/م2)	سعر التأجير (ريال)
1	400	1,200	480,000
2	195	1,300	253,500

- بعد الانتهاء من عملية البحث تبين أن متوسط سعر التأجير للمتر في المنطقة يتراوح من 1,200 ريال/متر مربع إلى 1,300 ريال/متر مربع. للمساحات من 195 متر مربع إلى 400 متر مربع.

مصفوفة التقييم :

الوصف	مقارنة 1	مقارنة 2
المساحة (متر مربع)	400	195
سعر المتر (ريال/متر مربع)	1,200	1,300
ظروف السوق		
الموقع	0.00%	0.00%
المساحة	5.00%	0.00%
الواجهات	-30.00%	-30.00%
العمر	-5.00%	-2.50%
سهولة الوصول	0.00%	0.00%
نظام البناء	0.00%	0.00%
التفاوض	-5.00%	-5.00%
إجمالي التسويات	-35.00%	-37.50%
سعر المتر بعد التسوية (ريال/م2)	780	813
الترجيح (%)	50.00%	50.00%
سعر متر التأجير (ريال/متر مربع)	800	



تفاصيل العقد - مبنى مكاتب الفدير

ملخص العقد:

- بعد فحص عقد الإيجار الحالي المقدم من العميل ، حددنا أن المستأجر قد استأجر العقار لتشغيله وصيانته.
- العقد ملزم لمدة 14 سنة تبدأ في 13/12/2021 ولا يمكن إنهاؤه إلا بعد انتهاء المدة.
- المستأجر هو جهة حكومية لا علاقة لها بالمالك.
- يحق للمستأجر الانتفاع بالعقار والإيجار والاستفادة من المناطق القابلة للتأجير.
- لغرض هذا التقييم ، افترضنا أن الإيجار المقدم صحيح ودقيق وفعلي. إذا لم يكن الأمر كذلك، فإننا نحفظ بالحق في تعديل تقييمنا وتقريرنا.

المصدر: قائمة الإيجار

دفعات العقد:

وفقا للعقد ، يجب على المستأجر دفع عقد الإيجار في بداية كل عام. سيوضح الجدول التالي جدول الدفعات للعقد.

الدخل (ريال)	تاريخ الدفعات	الدخل (ريال)	تاريخ الدفعات
3,204,141	6/11/2029	3,051,563	12/13/2023
3,204,141	12/11/2029	3,051,563	6/12/2024
3,364,348	6/11/2030	3,051,563	12/12/2024
3,364,348	12/11/2030	3,204,141	6/12/2025
3,364,348	6/11/2031	3,204,141	12/12/2025
3,364,348	12/11/2031	3,204,141	6/12/2026
3,364,348	6/10/2032	3,204,141	12/12/2026
3,364,348	12/10/2032	3,204,141	6/12/2027
3,364,348	6/10/2033	3,204,141	12/12/2027
3,364,348	12/10/2033	3,204,141	6/11/2028
3,364,348	6/10/2034	3,204,141	12/11/2028
3,364,348	12/10/2034	3,204,141	6/11/2029

المصدر: قائمة الإيجار



أسلوب التقييم - مدخلات التقييم

- مقارنة بهذه الخصائص ، يتم استخدام العقار قيد التقييم الخاص بنا حالياً كمكتب. الموقع مشابه نسبياً للمقارنة. أما بالنسبة للالتزامات التشغيل والمستأجر ، فهي أفضل بكثير في العقار قيد التقييم.
- على الرغم من أننا نعتبر أن عقد الإيجار الرئيسي المكتتب من خلال عقد ملزم يوفر ضمان الدخل في ظروف التداول الصعبة على مدى فترة 12 عاماً ، لا تزال هناك عوامل خطر في السوق مثل القرارات الحكومية ، والتنبؤ غير المؤكد بالسوق ، وغيرها من الأحداث المحتملة.
- لذلك ، فإن معدل الرسملة المناسب للخاصية الخاضعة هو 8.00٪.

تاريخ الدفعات	عدد الدفعات	الإيجار السنوي (ريال سعودي)
12/12/2023 إلى 12/12/2024	نصف سنوي	6,103,125
12/12/2024 إلى 12/12/2025	نصف سنوي	6,255,703
12/12/2025 إلى 12/12/2029	نصف سنوي	6,408,281
12/12/2029 إلى 12/12/2030	نصف سنوي	6,568,488
12/12/2030 إلى 12/12/2034	نصف سنوي	6,728,695

- بناءً على الجدول أعلاه، يبلغ متوسط الإيجار السنوي للفترة المتبقية 6,568,488 ريال سعودي.

المصاريف

وفقاً لعقد الإيجار ، لا يتحمل المالك أي التزامات ، وهو عقد إيجار صافي ثلاثي. وبالتالي ، فإن المالك غير مسؤول عن أي نفقات.

معدل الرسملة

- أجرينا أبحاث سوقية حول العقارات ذات الاستخدام المماثل للعقار قيد التقييم في قطاع البيع بالتجزئة والمكاتب، والتي تعمل كمعيار لتحديد معدل العائد المناسب للعقار قيد التقييم.

العقار	المدينة	النوع	معدل العائد (%)
العروبة بلزا	الرياض	معارض	8.0%
لوكاليزر مول	الرياض	معارض	8.5%
ساحة الوادي	الرياض	معارض	7.5%
سيتي لايف بلزا	الرياض	معارض	8.0%
برج فردان	الرياض	معارض	7.5%
برج تكوين	الرياض	معارض	8.0%
برج حمد	الرياض	معارض	7.0%
ساحة المبنى	الرياض	معارض	8.5%
مبنى ثقة التوأمة	الرياض	معارض	8.0%



أبجد
للتقييم العقاري

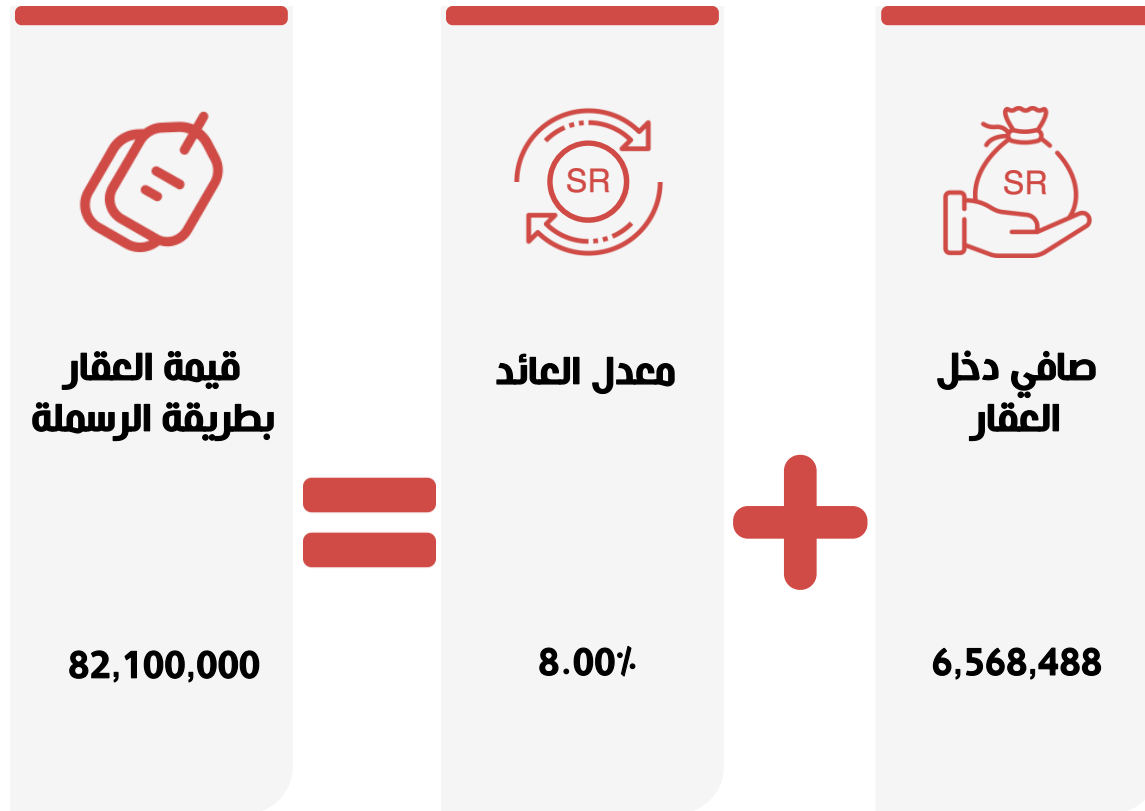
التقييم

التقييم بأسلوب الدخل - رسمة الدخل

مدخلات التقييم

- سيتم تطبيق معدل الرسمة بنسبة 8.00٪ على متوسط معدل الإيجار السنوي للإبرام القيمة العادلة للعقار قيد التقييم.
- نظرا لأن المالك غير مسؤول عن أي نفقات ، فإن صافي الدخل السنوي هو متوسط الإيجار السنوي للفترة المتبقية البالغ 6,568,488 ريال سعودي.
- يبين الجدول في الجهة اليسرى تفاصيل (طريقة رسمة الدخل) التقييم بأسلوب الدخل.

طريقة رسمة الدخل





أبجد
للتقييم العقاري

موقع العقار والتقييم

مجمع قرية الرفيعة, الرياض



أبجد
للتقييم العقاري

دراسات الموقع

وصف العقار

خريطة توضح موقع العقار



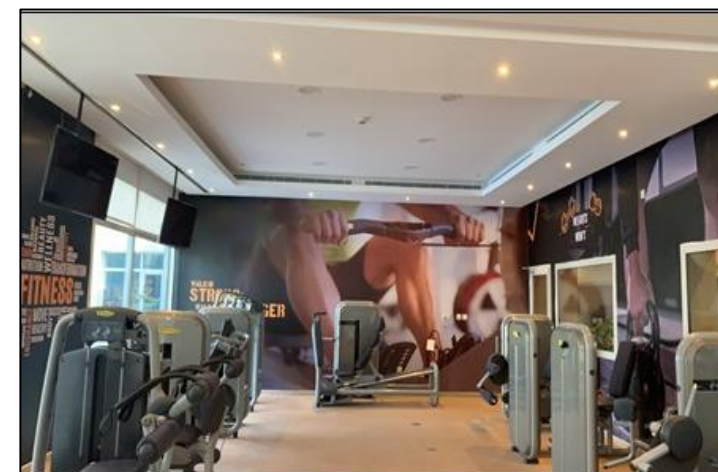
- يتكون العقار قيد التقييم من 102 وحدة سكنية تعرف باسم قرية الرفيعة السكنية ، وهو مجمع سكني مسور يقع داخل حي الرفيعة ، الرياض.
- العقار قيد التقييم يخضع لعقد إيجار مع مستأجر واحد بمتوسط مبلغ إيجار قدره 22,588,781 ريال سعودي سنويا حتى يونيو 2029.
- تقع قرية الرفيعة السكنية بالقرب من وسط مدينة الرياض. وهي مطورة بشكل جيد بطرق من الخرسانة، وحواف خرسانية مطلية، وإنارة عمودية بالطاقة الكهربائية، وحدائق ومناظر طبيعية خضراء، ومؤمنة بسور خرساني محيطي ومنزل حارس.
- يحتوي على إجمالي 102 فيلا من طابقين مبنية بشكل أساسي من هياكل محاطة بالخرسان المعزز مع منطقة مغطاة لوقوف السيارات. تتكون مرافق المجمع ووسائل الراحة من صالة ألعاب رياضية وحمام سباحة خارجي وجاكوزي ساخن وبارد وساونا وحمام بخار وغرفة أيروبيك وملعب اسكواش وملعب تنس وملعب كرة سلة وملعب كرة قدم وغرفة تدليك وصالون تجميل ومنطقة لعب أطفال داخلية وخارجية وغرفة متعددة الأغراض ومطعم وسوق صغير.
- تقع قرية الرفيعة السكنية في حي الرفيعة، الرياض. يقع غرب طريق الأمير سطاتم بن عبد العزيز وشمال غرب جامعة الملك سعود للبنات.



أبجد
للتقييم العقاري

دراسات الموقع

صور للعقار





التقييم بأسلوب الدخل - منهجية التقييم

الافتراضات الرئيسية للتقييم بأسلوب الدخل "طريقة التدفقات النقدية المخصومة"

01 منهجية الدخل

منهجية الدخل تعتبر شائعة في تقييم الأصول المولدة للدخل. و يؤخذ في عين الاعتبار الإيرادات المحتملة من تشغيل الأصل، باستخدام جدول التدفقات النقدية المخصومة.

02 معدل التضخم

يتم حساب التدفقات النقدية المخصومة بمعدل تضخم سنوي بمعدل يبلغ 2.7٪ سنوياً.

03 دخل العقار

يتم حساب دخل العقار قيد التقييم حسب البحث الميداني والمكتبي وتحليل المعطيات والتوصل الى الدخل السنوي ويمثل دخل العقار في الإيرادات الواردة من دفعات الإيجار السنوية.

04 تكاليف التشغيل

تتعلق تكاليف التشغيل إلى التكاليف الناتجة عن تشغيل الأصل، على سبيل المثال وليس الحصر؛ تكاليف الصيانة والتسويق. و يتم حساب التكاليف عادة على أساس سنوي.

منهجية التقييم بأسلوب الدخل "طريقة التدفقات النقدية المخصومة"

- عند تحديد رأينا حول القيمة السوقية للعقارات الخاضعة للتقييم ، و اعتبارا انها مدرة للدخل ، فقد استخدمنا أسلوب الدخل للتقييم و باستخدام طريقة التدفقات النقدية المخصومة.
- تحليل خصم التدفقات النقدية (DCF) هو أسلوب نمذجة مالية يعتمد على افتراضات تتعلق بالتدفقات النقدية المحتملة للعقار. و يتضمن هذا الأسلوب توقع التدفقات النقدية الدورية حسب معطيات و ظروف السوق.
- بالإضافة إلى ذلك يتم تطبيق معدل خصم مناسب حسب خبراتنا في السوق المحلي للوصول للقيمة الحالية من خلال التدفقات النقدية المرتبطة بالعقار.
- ونود الإحاطة انه يتم حساب التدفقات النقدية على أساس سنوي، مضافا إليها معدل التضخم الفعلي للسوق. علما بأن معدل التضخم المطبق في جدول التدفقات النقدية المخصومة يعادل 2.7٪.
- فيما يخص معدلات الخصم فقد تم دراسة السوق العقاري و العقار قيد التقييم، للوصول لمعدل الخصم المناسب و الذي بدوره يعبر عن جميع المخاطر المتعلقة بالعقار و تشغيله في جدول التدفقات النقدية، ليعكس القيمة الحالية للتدفقات المخصومة.
- الإيجارات المتوقعة ، بالإضافة إلى التكاليف ، عبارة عن تنبؤات تم تشكيلها على أساس المعلومات المتاحة من خلال الأبحاث الميدانية و المكتبية. و التي تتأثر بشكل كبير بظروف السوق العقارية في المملكة العربية السعودية.
- فيما يتعلق بالمراكز التجارية التي تخضع لعقود إيجار (سواء للأرض او المبنى)، فقد تم بناء توقعات الأرباح و المصاريف التشغيلية خلال المدة الإيجارية.



معدل التخارج

- عائد التخارج هو العائد المطبق على صافي الدخل السنوي في السنة الأخيرة من التدفقات النقدية المخصومة، وعادة ما يتم اشتقاقه من أدلة و معاملات في السوق المحلية.
- و نود الإحاطة، أنه نظرًا لنشاط السوق المحدود، بالإضافة إلى تدني مستوى الشفافية فيما يتعلق بالمعاملات العقارية، فقد تم الاعتماد على معرفتنا في السوق المحلية و خبرتنا في تقييم المشاريع على مستوى المملكة العربية السعودية.
- المنطق الكامن وراء تدفقاتنا النقدية هو توقع استقرار أداء العقارات الخاضعة للتقييم بنسب إشغال حالية أو مبنية حسب السوق المحلية، بالإضافة إلى استقرار مستويات أسعار الإيجار.

معدلات الخصم

- من الناحية النظرية ، يعكس معدل الخصم تكلفة الفرصة البديلة لرأس المال بالإضافة إلى العائد المطلوب للتخفيف من المخاطر المرتبطة بنوع الاستثمار المحدد المعني. ترتبط المخاطر عادةً بمخاطر السوق والمخاطر الخاصة بالعقار قيد التقييم. بحيث تتعلق الأولى بحالة سوق العقارات الحالي بينما تتعلق الأخيرة بالخصائص المحددة للعقار قيد التقييم.
- بشكل عام ، إذا تمتعت العقارات بإيرادات مضمونة من خلال عقود إيجار ثابتة بمتوسط أسعار تأجير مرتفعة ، فستكون هناك مخاطر أقل مرتبطة بالعقار من حيث توليد الدخل، والتي بدورها ستنعكس على معدل الخصم. علاوة على ذلك، فإن العقارات قيد التطوير أو التي بها مستوى مرتفع من الوحدات الشاغرة تخضع لمخاطر أعلى وبالتالي معدل خصم أعلى.

يشير عائد التخارج إلى تقدير
القيمة الرأسمالية للعقار قيد
التقييم في السنة الأخيرة من
التدفقات النقدية. و تستند
حساباتنا لعائد الخروج إلى أدلة
و شواهد من السوق المحلية.

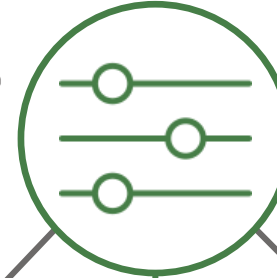
معدل الخصم يعكس بشكل
أساسي المخاطر المرتبطة
بتشغيل الأصل، على سبيل
المثال وليس الحصر: معدلات
الإشغال المنخفضة ، تدني
معدلات الإيجار ، وما إلى ذلك.



تحليل المخاطر على العقار

المخاطر الاقتصادية

قد تؤثر ظروف الاقتصاد الكلي للدولة على السوق العقاري بشكل عام، مثل معدلات التضخم، والسيولة، وأسعار الفائدة، وتكاليف التمويل، والضرائب، وحركة أسواق الأسهم المحلية والعالمية، حيث يؤثر تغيير بعض أو كل هذه التأثيرات على السوق العقاري.



المخاطر التنظيمية والتشريعية

قد تشهد البيئة التنظيمية أو القانونية أو التشريعية بعض التغييرات التي قد تؤثر على قيمة العقار، مثل ظهور تشريعات بلدية تسمح أو تحظر الأنشطة في مناطق محددة، أو تقليل أو زيادة عدد الطوابق في المنطقة المحيطة، مما يؤثر على القيمة النهائية للعقار.



مخاطر العقود طويلة الأجل

يؤثر عدم وجود أو تقييد العقود طويلة الأجل بشكل كبير على قيمة العقار، وخاصة العقارات المدرجة تحت صناديق الاستثمار العقاري. حيث أن وجود عقود طويلة الأجل يعطي استقرارا للدخل وبالتالي القيمة. في حين أن عدم وجود مثل هذه العقود يعطي تقلبات في أسعار الإيجارات والدخل وبالتالي يؤثر على القيمة النهائية.



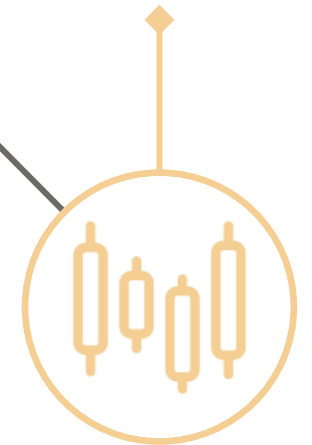
مخاطر المنافسة

العرض الكبير للسلع العقارية يؤدي إلى المنافسة في الأسعار المعروضة للمستهلك. ونجد ذلك واضحا في السوق العقاري، حيث أن زيادة الوحدات والمعارض المطروحة في السوق ودخول منافسين جدد بمنتجات سيؤدي إلى انخفاض الأسعار والخدمات، وبالتالي انخفاض سعر العقار النهائي.



مخاطر عدم وجود ضمان لتحقيق الإيرادات المستهدفة

نظرا لأن تحقيق الإيرادات هو العامل الرئيسي في تحديد قيمة العقار، فإن أي تغيير في الإيرادات نتيجة لظروف السوق المختلفة سيؤثر على قيمة العقار.





القيمة الإيجارية - فلل

- نلخص أدناه نتائج بحثنا التي تم استخدامها لتقدير القيمة الإيجارية للعقار قيد التقييم. قمنا بإجراء بحث عن الإيجارات في منطقة الرفيعة. الجدول أدناه يوضح المقارنات المختارة للإيجارات المكاتب.

مقارنات الفلل

#	المساحة (م2)	سعر متر التأجير (ريال/م2)	سعر التأجير (ريال)
1	185	811	150,000
2	254	709	180,000
3	315	952	300,000

بعد الانتهاء من عملية البحث تبين أن متوسط سعر التأجير للمتر في المنطقة يتراوح من 709 ريال/متر مربع إلى 952 ريال/متر مربع. للمساحات من 185 متر مربع إلى 315 متر مربع.

مصفوفة التقييم :

الوصف	مقارنة 1	مقارنة 2	مقارنة 3
المساحة (متر مربع)	185	254	315
سعر المتر (ريال/متر مربع)	811	709	952
ظروف السوق			
الموقع	-5.00%	-5.00%	-5.00%
المساحة	-5.00%	-5.00%	-2.50%
الواجهات	0.00%	0.00%	0.00%
العمر	-5.00%	-5.00%	-5.00%
الخدمات	-10.00%	-10.00%	-10.00%
نظام البناء	0.00%	0.00%	0.00%
التفاوض	-5.00%	0.00%	-5.00%
إجمالي التسويات	-30.00%	-25.00%	-32.50%
سعر المتر بعد التسوية (ريال/م2)	568	531	643
الترجيح (%)	25.00%	50.00%	25.00%
سعر متر التأجير (ريال/متر مربع)	570		



طرق التقييم المستخدمة

- عند اختيار أفضل منهجية لتقييم قيمة العقار ، أخذنا في الاعتبار المعلومات المقدمة من العميل والحالة الحالية للعقار وتحليلنا الخاص لظروف السوق المحلية. عند تحديد القيمة العادلة للعقار قيد التقييم، وقد قمنا باستخدام الطرق والأساليب التالية:

منهجية الدخل (التدفقات النقدية المخصومة)

- توفر طريقة الدخل مؤشرا للقيمة عن طريق تحويل التدفقات النقدية المستقبلية إلى قيمة حالية واحدة. وفقا لهذه الطريقة ، يتم تحديد قيمة الأصل باستخدام قيمة الإيرادات أو التدفقات النقدية أو وفورات التكلفة من الأصل. عادة ما يتم الوصول إلى معدل الخصم من خلال تحليل معاملات السوق والتطوير المناسبة. كما أننا على اتصال مع وكلاء العقارات والمستثمرين المحليين لقياس حساسية الأرقام.

العوامل الرئيسية في طريقة التدفقات النقدية المخصومة:

- معدل التضخم: يتم احتساب التدفقات النقدية المخصومة بمعدل تضخم سنوي قدره 2.7٪ سنويا بأخذ متوسط معدل التضخم في الناتج المحلي للمملكة العربية السعودية على مدى السنوات ال 13 الماضية وفقا للبنك المركزي السعودي.

معدل العائد:

- لقد قمنا بإجراء بحث سوقي حول العقارات ذات الاستخدام المماثل للعقار قيد التقييم في قطاع المولات، واعتمد كمرجع لتحديد معدل العائد المناسب للعقار قيد التقييم.

العقار	معدل العائد (%)	النوع	المدينة
مجمع مينا السكني	7.5%	سكني	الرياض
لمجمع لا كاسا	8.0%	سكني	الرياض
مجمع العقارية	8.5%	سكني	الرياض
مجمع دي كيو	8.0%	سكني	الرياض
مجمع الربوه	7.5%	سكني	الرياض
مجمع اليمامة	7.25%	سكني	الرياض
مجمع وادي الهدا	7.0%	سكني	الرياض

- تمت مقارنة هذه العقارات مع العقار قيد التقييم، مع أخذ عدة عوامل بعين الاعتبار مثل الموقع، التشطيبات، الفئة، النوع، سهولة الوصول، والمنطقة التي ينتمي إليها. ونظراً لعدم وجود عقارات مشابهة في نفس المنطقة لتحديد معدل العائد، تم الاعتماد على أقرب منطقة مماثلة، وهي مدينة الرياض. وبناءً على ذلك، تم تحديد معدل العائد بـ 8.00٪، حيث لا يوجد منافسون للعقار في المنطقة، مما يمنحه أفضلية.

معدل الخصم

- لقد استخدمنا طريقة التراكم لحساب معدل الخصم ، والذي يأخذ في الاعتبار التضخم ومعدل الحد الأقصى ومخاطر السوق.
- نظرا لأن العقار قيد التقييم يتمتع بعقد إيجار ملزم يضمن الدخل ، فإن مخاطر السوق تكون غير مجدية. وبالتالي ، تم اختيار معدل الخصم على أنه 10.70٪.



تقدير الإيرادات

التشغيل

- لا يتأثر عقد إيجار الوحدات بانتهاء عقد الإيجار الرئيسي مع الجهة الحكومية وينتهي فقط عند انتهاء عقود إيجار الوحدات. وبالتالي ، فإن الإشغال مستقر بالمعدل الحالي 100٪، المقدم من قبل العميل.

معدل الإيجار

- بناء على قائمة الإيجارات الحالية ، تم توقيع عقد إيجار جديد لمدة 5 سنوات حتى يونيو 2029. يبلغ متوسط الدخل السنوي للعقار 22,588,781 ريال سعودي حتى انتهاء عقد الإيجار في يونيو 2029.
- يوضح الجدول التالي أسعار الإيجار المتفق عليها إلى جانب الدخل إذا كان مؤجراً بالكامل.

الدخل (ريال)	تاريخ الدفع
10,220,000	1 يوليو 2024
10,220,000	1 يناير 2025
10,731,000	1 يوليو 2025
10,731,000	1 يناير 2026
11,267,550	1 يوليو 2026
11,267,550	1 يناير 2027
11,830,928	1 يوليو 2027
11,830,928	1 يناير 2028
12,422,474	1 يوليو 2028
12,422,474	1 يناير 2029

المصدر: قائمة الإيجار

مصاريف التشغيل

- لقد قمنا بتقدير نفقات التشغيل بناءً على المعلومات المقدمة من العميل.
- تشمل هذه المصاريف التشغيلية جميع نفقات العقار.
- انظر الجدول أدناه لمعرفة نفقات التشغيل منذ بداية العام حتى تاريخ 2024 المقدمة من العميل.

المبلغ	العقار
6,492,461	إجمالي المصاريف (ريال)
25,109,443	إجمالي الدخل (ريال)
25.9٪	نسبة المصاريف (٪)

- اعتمدنا على نفقات التشغيل بنسبة 25.9٪ للعقار قيد التقييم.



أسلوب الدخل

نتيجة للمعلومات السابقة ، تم حساب التدفقات النقدية للوصول إلى قيمة العقار قيد التقييم. تم النظر في العقد المبرم بين الجهة الحكومية والسعودي الفرنسي لمدة الإيجار المتبقية. بعد ذلك، تم افتراض أن يتم تجديد عقد الإيجار، وسيزداد الإيجار بناءً على معدل التضخم.

ملخص حسابات التدفقات النقدية:

الفترة	ديسمبر - 25	ديسمبر - 26	ديسمبر - 27	ديسمبر - 28	ديسمبر - 29
الدخل من العقد	20,951,000	21,998,550	23,098,478	24,253,401	24,844,948
نسبة الإشغال (%)	100%	100%	100%	100%	100%
إيجار الوحدات شاغرة	0	0	0	0	0
الإيجار المستلم	20,951,000	21,998,550	23,098,478	24,253,401	24,844,948
المصاريف التشغيلية (%)	25.9%	25.9%	25.9%	25.9%	25.9%
المصاريف التشغيلية	5,417,227	5,688,089	5,972,493	6,271,118	6,424,072
صافي الدخل	15,533,773	16,310,461	17,125,984	17,982,284	18,420,876
التخارج					230,260,950
صافي التدفقات النقدية	15,533,773	16,310,461	17,125,984	17,982,284	248,681,826
القيمة الحالية	14,032,315	13,309,784	12,624,456	11,974,417	149,591,164
القيمة العادلة (مقربة)	201,500,000				
القيمة العادلة (ريال / م2)	1,975,490				



أبجد
للتقييم العقاري

موقع العقار والتقييم

مجمع المعذر، الرياض



أبجد
للتقييم العقاري

دراسات الموقع

وصف العقار

خريطة توضح موقع العقار



- يتكون العقار قيد التقييم من مجمع سكني مكون من 7 فلل يقع بحي المعذر بالرياض.
- العقار قيد التقييم مشغول بنسبة 100٪ بمبلغ إجمالي قدره 690,000 ريال سعودي سنوياً.
- تقع قرية المعذر في وسط المدينة مجاورة للمناطق السكنية، وهي مؤمنة بسور محيطي. تضم مجموع 7 وحدات، فيلات سكنية من الخرسانة بطابقين بشكل أساسي مع مساحات وقوف للسيارات المظللة. تتكون مرافق المجمع من مسبح وقاعة للفعاليات.
- يتكون العقار قيد التقييم، المعروف باسم "قرية المولد (مجمع المزرعة)"، من مجمع مكون من 7 فلل يقع داخل حي العليا، الرياض، المملكة العربية السعودية. يقع في الركن الغربي من شارعي أبي المظفر المبارك ووادي الحجر، على بعد حوالي 100 متر جنوب شرق حديقة العليا.
- يقع في منطقة سكنية في الغالب مبنية في الغالب من فلل سكنية من طابقين. يمكن الوصول إليه بسهولة من وسط المدينة من خلال طريقي الملك فهد ومكة المكرمة القريبين، وكلاهما طريقان رئيسيان في الرياض يربطان المنطقة بالوجهات الأكثر شيوعاً والمعالم البارزة.



أبجد
للتقييم العقاري

دراسات الموقع

صور للعقار





التقييم بأسلوب الدخل - منهجية التقييم

الافتراضات الرئيسية للتقييم بأسلوب الدخل "طريقة التدفقات النقدية المخصومة"

منهجية الدخل

01

منهجية الدخل تعتبر شائعة في تقييم الأصول المولدة للدخل. و يؤخذ في عين الاعتبار الإيرادات المحتملة من تشغيل الأصل، باستخدام جدول التدفقات النقدية المخصومة.

معدل التضخم

02

يتم حساب التدفقات النقدية المخصومة بمعدل تضخم سنوي بمعدل يبلغ 2.7٪ سنوياً.

دخل العقار

03

يتم حساب دخل العقار قيد التقييم حسب البحث الميداني والمكتبي وتحليل المعطيات والتوصل الى الدخل السنوي ويمثل دخل العقار في الإيرادات الواردة من دفعات الإيجار السنوية.

تكاليف التشغيل

04

تتعلق تكاليف التشغيل إلى التكاليف الناتجة عن تشغيل الأصل، على سبيل المثال وليس الحصر؛ تكاليف الصيانة والتسويق. و يتم حساب التكاليف عادة على أساس سنوي.

منهجية التقييم بأسلوب الدخل "طريقة التدفقات النقدية المخصومة"

- عند تحديد رأينا حول القيمة السوقية للعقارات الخاضعة للتقييم ، و اعتبارا انها مدرة للدخل ، فقد استخدمنا أسلوب الدخل للتقييم و باستخدام طريقة التدفقات النقدية المخصومة.
- تحليل خصم التدفقات النقدية (DCF) هو أسلوب نمذجة مالية يعتمد على افتراضات تتعلق بالتدفقات النقدية المحتملة للعقار. و يتضمن هذا الأسلوب توقع التدفقات النقدية الدورية حسب معطيات و ظروف السوق.
- بالإضافة إلى ذلك يتم تطبيق معدل خصم مناسب حسب خبراتنا في السوق المحلي للوصول للقيمة الحالية من خلال التدفقات النقدية المرتبطة بالعقار.
- ونود الإحاطة انه يتم حساب التدفقات النقدية على أساس سنوي، مضافا إليها معدل التضخم الفعلي للسوق. علما بأن معدل التضخم المطبق في جدول التدفقات النقدية المخصومة يعادل 2.7٪.
- فيما يخص معدلات الخصم فقد تم دراسة السوق العقاري و العقار قيد التقييم، للوصول لمعدل الخصم المناسب و الذي بدوره يعبر عن جميع المخاطر المتعلقة بالعقار و تشغيله في جدول التدفقات النقدية، ليعكس القيمة الحالية للتدفقات المخصومة.
- الإيجارات المتوقعة ، بالإضافة إلى التكاليف ، عبارة عن تنبؤات تم تشكيلها على أساس المعلومات المتاحة من خلال الأبحاث الميدانية و المكتبية. و التي تتأثر بشكل كبير بظروف السوق العقارية في المملكة العربية السعودية.
- فيما يتعلق بالمراكز التجارية التي تخضع لعقود إيجار (سواء للأرض او المبنى)، فقد تم بناء توقعات الأرباح و المصاريف التشغيلية خلال المدة الإيجارية.



معدل التخارج

- عائد التخارج هو العائد المطبق على صافي الدخل السنوي في السنة الأخيرة من التدفقات النقدية المخصومة، وعادة ما يتم اشتقاقه من أدلة و معاملات في السوق المحلية.
- و نود الإحاطة، أنه نظرًا لنشاط السوق المحدود، بالإضافة إلى تدني مستوى الشفافية فيما يتعلق بالمعاملات العقارية، فقد تم الاعتماد على معرفتنا في السوق المحلية و خبرتنا في تقييم المشاريع على مستوى المملكة العربية السعودية.
- المنطق الكامن وراء تدفقاتنا النقدية هو توقع استقرار أداء العقارات الخاضعة للتقييم بنسب إشغال حالية أو مبنية حسب السوق المحلية، بالإضافة إلى استقرار مستويات أسعار الإيجار.

معدلات الخصم

- من الناحية النظرية ، يعكس معدل الخصم تكلفة الفرصة البديلة لرأس المال بالإضافة إلى العائد المطلوب للتخفيف من المخاطر المرتبطة بنوع الاستثمار المحدد المعني. ترتبط المخاطر عادةً بمخاطر السوق والمخاطر الخاصة بالعقار قيد التقييم. بحيث تتعلق الأولى بحالة سوق العقارات الحالي بينما تتعلق الأخيرة بالخصائص المحددة للعقار قيد التقييم.
- بشكل عام ، إذا تمتعت العقارات بإيرادات مضمونة من خلال عقود إيجار ثابتة بمتوسط أسعار تأجير مرتفعة ، فستكون هناك مخاطر أقل مرتبطة بالعقار من حيث توليد الدخل، والتي بدورها ستعكس على معدل الخصم. علاوة على ذلك، فإن العقارات قيد التطوير أو التي بها مستوى مرتفع من الوحدات الشاغرة تخضع لمخاطر أعلى وبالتالي معدل خصم أعلى.

يشير عائد التخارج إلى تقدير
القيمة الرأسمالية للعقار قيد
التقييم في السنة الأخيرة من
التدفقات النقدية. و تستند
حساباتنا لعائد الخروج إلى أدلة
و شواهد من السوق المحلية.

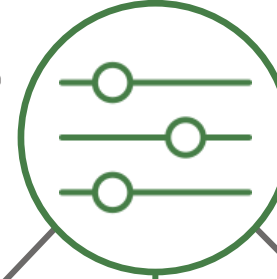
معدل الخصم يعكس بشكل
أساسي المخاطر المرتبطة
بتشغيل الأصل، على سبيل
المثال وليس الحصر: معدلات
الإشغال المنخفضة ، تدني
معدلات الإيجار ، وما إلى ذلك.



تحليل المخاطر على العقار

المخاطر الاقتصادية

قد تؤثر ظروف الاقتصاد الكلي للدولة على السوق العقاري بشكل عام، مثل معدلات التضخم، والسيولة، وأسعار الفائدة، وتكاليف التمويل، والضرائب، وحركة أسواق الأسهم المحلية والعالمية، حيث يؤثر تغيير بعض أو كل هذه التأثيرات على السوق العقاري.



المخاطر التنظيمية والتشريعية

قد تشهد البيئة التنظيمية أو القانونية أو التشريعية بعض التغييرات التي قد تؤثر على قيمة العقار، مثل ظهور تشريعات بلدية تسمح أو تحظر الأنشطة في مناطق محددة، أو تقليل أو زيادة عدد الطوابق في المنطقة المحيطة، مما يؤثر على القيمة النهائية للعقار.



مخاطر العقود طويلة الأجل

يؤثر عدم وجود أو تقييد العقود طويلة الأجل بشكل كبير على قيمة العقار، وخاصة العقارات المدرجة تحت صناديق الاستثمار العقاري. حيث أن وجود عقود طويلة الأجل يعطي استقرارا للدخل وبالتالي القيمة. في حين أن عدم وجود مثل هذه العقود يعطي تقلبات في أسعار الإيجارات والدخل وبالتالي يؤثر على القيمة النهائية.



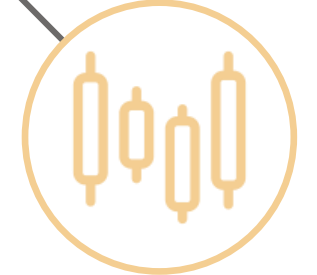
مخاطر المنافسة

العرض الكبير للسلع العقارية يؤدي إلى المنافسة في الأسعار المعروضة للمستهلك. ونجد ذلك واضحا في السوق العقاري، حيث أن زيادة الوحدات والمعارض المطروحة في السوق ودخول منافسين جدد بمنتجات سيؤدي إلى انخفاض الأسعار والخدمات، وبالتالي انخفاض سعر العقار النهائي.



مخاطر عدم وجود ضمان لتحقيق الإيرادات المستهدفة

نظرا لأن تحقيق الإيرادات هو العامل الرئيسي في تحديد قيمة العقار، فإن أي تغيير في الإيرادات نتيجة لظروف السوق المختلفة سيؤثر على قيمة العقار.





القيمة الإيجارية - فلل

- نلخص أدناه نتائج بحثنا التي تم استخدامها لتقدير القيمة الإيجارية للعقار قيد التقييم. قمنا بإجراء بحث عن الإيجارات في منطقة الرفيعة. الجدول أدناه يوضح المقارنات المختارة للإيجارات المكاتب.

مقارنات الفلل

#	المساحة (م2)	سعر متر التأجير (ريال/م2)	سعر التأجير (ريال)
1	480	292	140,000
2	360	500	180,000

بعد الانتهاء من عملية البحث تبين أن متوسط سعر التأجير للمتر في المنطقة يتراوح من 292 ريال/متر مربع إلى 500 ريال/متر مربع. للمساحات من 360 متر مربع إلى 480 متر مربع.

مصفوفة التقييم :

الوصف	مقارنة 1	مقارنة 2
المساحة (متر مربع)	480	360
سعر المتر (ريال/متر مربع)	292	500
ظروف السوق		
الموقع	-5.00%	-5.00%
المساحة	0.00%	0.00%
الواجهات	0.00%	0.00%
العمر	-20.00%	-20.00%
الخدمات	5.00%	5.00%
نظام البناء	0.00%	0.00%
التفاوض	0.00%	-10.00%
إجمالي التسويات	-15.00%	-25.00%
سعر المتر بعد التسوية (ريال/م2)	248	375
الترجيح (%)	50.00%	50.00%
سعر متر التأجير (ريال/متر مربع)	310	



طرق التقييم المستخدمة

- عند اختيار أفضل منهجية لتقييم قيمة العقار ، أخذنا في الاعتبار المعلومات المقدمة من العميل والحالة الحالية للعقار وتحليلنا الخاص لظروف السوق المحلية. عند تحديد القيمة العادلة للعقار قيد التقييم، وقد قمنا باستخدام الطرق والأساليب التالية:

منهجية الدخل (التدفقات النقدية المخصومة)

- توفر طريقة الدخل مؤشرا للقيمة عن طريق تحويل التدفقات النقدية المستقبلية إلى قيمة حالية واحدة. وفقا لهذه الطريقة ، يتم تحديد قيمة الأصل باستخدام قيمة الإيرادات أو التدفقات النقدية أو وفورات التكلفة من الأصل. عادة ما يتم الوصول إلى معدل الخصم من خلال تحليل معاملات السوق والتطوير المناسبة. كما أننا على اتصال مع وكلاء العقارات والمستثمرين المحليين لقياس حساسية الأرقام.

العوامل الرئيسية في طريقة التدفقات النقدية المخصومة:

معدل التضخم

- معدل التضخم: يتم احتساب التدفقات النقدية المخصومة بمعدل تضخم سنوي قدره 2.7٪ سنويا بأخذ متوسط معدل التضخم في الناتج المحلي للمملكة العربية السعودية على مدى السنوات ال 13 الماضية وفقا للبنك المركزي السعودي.

معدل العائد:

- لقد قمنا بإجراء بحث سوقي حول العقارات ذات الاستخدام المماثل للعقار قيد التقييم في قطاع المولات، واعتمد كمرجع لتحديد معدل العائد المناسب للعقار قيد التقييم.

العقار	معدل العائد (%)	النوع	المدينة
مجمع مينا السكني	7.5%	سكني	الرياض
لمجمع لا كاسا	8.0%	سكني	الرياض
مجمع العقارية	8.5%	سكني	الرياض
مجمع دي كيو	8.0%	سكني	الرياض
مجمع الربوه	7.5%	سكني	الرياض
مجمع اليمامة	7.25%	سكني	الرياض
مجمع وادي الهدا	7.0%	سكني	الرياض

- تمت مقارنة هذه العقارات مع العقار قيد التقييم، مع أخذ عدة عوامل بعين الاعتبار مثل الموقع، التشطيبات، الفئة، النوع، سهولة الوصول، والمنطقة التي ينتمي إليها. ونظراً لعدم وجود عقارات مشابهة في نفس المنطقة لتحديد معدل العائد، تم الاعتماد على أقرب منطقة مماثلة، وهي مدينة الرياض. وبناءً على ذلك، تم تحديد معدل العائد بـ 8.50٪، حيث لا يوجد منافسون للعقار في المنطقة، مما يمنحه أفضلية.

معدل الخصم

- لقد استخدمنا طريقة التراكم لحساب معدل الخصم ، والذي يأخذ في الاعتبار التضخم ومعدل الحد الأقصى ومخاطر السوق.
- نظرا لأن العقار قيد التقييم يتمتع بعقد إيجار ملزم يضمن الدخل ، فإن مخاطر السوق تكون غير مجدية. وبالتالي ، تم اختيار معدل الخصم على أنه 11.20٪.



تقدير الإيرادات

التشغيل

- لا يتأثر عقد إيجار الوحدات بانتهاء عقد الإيجار الرئيسي مع الجهة الحكومية وينتهي فقط عند انتهاء عقود إيجار الوحدات. وبالتالي ، فإن الإشغال مستقر بالمعدل الحالي ، 100٪ ، المقدم من قبل العميل.

معدل الإيجار

- بناء على قائمة الإيجارات الحالية ، يبلغ إجمالي الدخل السنوي للعقار 743,000 ريال سعودي (308 رايل/متر مربع).
- اعتبرنا أنه سيتم تجديد عقد الإيجار الحالي. وبالتالي، فإن معدل الإيجار ونفقات التشغيل، بعد فترة العقد ستستمر على أساس الأداء الفعلي وسيتم زيادة الإيجار بمعدل التضخم.
- يوضح الجدول التالي أسعار الإيجار المتفق عليها إلى جانب الدخل إذا كان مؤجراً بالكامل.

النوع	المساحة (م2)	تاريخ بدء العقد	تاريخ انتهاء العقد	الدخل السنوي (ريال سعودي)
فيلا 1	344	10/07/2024	09/07/2025	91,000
فيلا 2	344	01/04/2024	31/03/2025	91,000
فيلا 3	344	01/06/2024	31/05/2025	90,000
فيلا 4	344	19/08/2023	18/08/2024	127,000
فيلا 5	344	01/03/2024	28/02/2025	127,000
فيلا 6	344	01/06/2024	31/05/2025	91,000
فيلا 7	344	05/01/2024	04/01/2025	126,000
الإجمالي	2,410			743,000

المصدر: قائمة الإيجار

مصاريف التشغيل

- لقد قمنا بتقدير نفقات التشغيل بناء على المعلومات المقدمة من العميل.
- تشمل هذه المصاريف التشغيلية جميع نفقات العقار.
- انظر الجدول أدناه لمعرفة نفقات التشغيل منذ بداية العام حتى تاريخ 2024 المقدمة من العميل.

المبلغ	العقار
160,972	إجمالي الدخل (ريال)
661,616	إجمالي المصاريف (ريال)
24.33%	نسبة المصاريف (%)

- اعتمدنا على نفقات التشغيل بنسبة 24.3٪ للعقار قيد التقييم.



أسلوب الدخل

نتيجة للمعلومات السابقة ، تم حساب التدفقات النقدية للوصول إلى قيمة العقار قيد التقييم. تم النظر في العقد المبرم بين المستأجر والسعودي الفرنسي لمدة الإيجار المتبقية. بعد ذلك، تم افتراض أن يتم تجديد عقد الإيجار، وسيزداد الإيجار بناءً على معدل التضخم.

ملخص حسابات التدفقات النقدية:

الفترة	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
الدخل من العقد	743,000	763,061	783,664	804,823	826,553	848,870	871,789	895,327	919,501	944,328
نسبة الإشغال (%)	86%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%
إيجار الوحدات شاغرة	104,020	38,153	39,183	40,241	41,328	42,443	43,589	44,766	45,975	47,216
الإيجار المستلم	638,980	724,908	744,480	764,581	785,225	806,426	828,200	850,561	873,526	897,111
المصاريف التشغيلية (%)	24.3%	24.3%	24.3%	24.3%	24.3%	24.3%	24.3%	24.3%	24.3%	24.3%
المصاريف التشغيلية	155,465	176,371	181,133	186,023	191,046	196,204	201,502	206,942	212,530	218,268
صافي الدخل	483,515	548,537	563,348	578,558	594,179	610,222	626,698	643,619	660,996	678,843
التخارج										7,986,392
صافي التدفقات النقدية	483,515	548,537	563,348	578,558	594,179	610,222	626,698	643,619	660,996	8,665,235
القيمة الحالية	434,816	443,605	409,696	378,380	349,457	322,745	298,074	275,290	254,247	2,997,316
القيمة العادلة (مقربة)	6,200,000									
القيمة العادلة (ريال / م2)	2,573									



أبجد
للتقييم العقاري

موقع العقار والتقييم

الراشد ستريب مول، الرياض



خريطة توضح موقع العقار



- العقار قيد التقييم هو مجمع تجاري يقع داخل حي النرجس ، الرياض ، المملكة العربية السعودية.
- يتكون من 7 محلات تجارية وكشك واحد لجهاز الصراف الآلي. تبلغ المساحة المبنية الإجمالية 4,595 متر مربع والمساحة الإجمالية القابلة للتأجير 4,239 متر مربع. كما أن لديها 40 موقفا للسيارات بناء على تصريح البناء المقدم.
- يتكون العقار قيد التقييم من بناء من طابق واحد بميزانين مبني من هيكل فولاذي وجدران من الخرسانة. تتكون التشطيبات المعمارية من جدران خارجية من الخرسانة والزجاج والألومنيوم، وأرضيات خرسانية خشنة، وجدران فاصلة من كتل الخرسانة المجوفة بدون طلاء، وأسقف مكشوفة، وأبواب مداخل زجاجية.
- يقع العقار قيد التقييم على طول الجانب الجنوبي الغربي من طريق عثمان بن عفان ، داخل حي النرجس ، الرياض ، المملكة العربية السعودية. يقع مقابل مركز معهد الإعلام العام شمال سوق التميمي وشرق مركز الملك فهد لأورام الأطفال.
- يقع العقار قيد التقييم على بعد حوالي 3 كيلومترات جنوب طريق الملك سلمان وحوالي 4.5 كيلومتر و 15 كيلومترا جنوب غرب جامعة الأميرة نورة بنت عبد الرحمن ومطار الملك خالد الدولي ، على التوالي.

التفاصيل	الحالة	المساحة القابلة للتأجير (متر مربع)
متجر 1	مؤجر	1,298
متجر 2	شاغر	491
متجر 3, 4, 5, 6	شاغر	1,964
متجر 7	شاغر	485
جهاز الصراف الآلي	مؤجر	1
الإجمالي		4,239



أبجد
للتقييم العقاري

دراسات الموقع

صور للعقار





التقييم بأسلوب السوق – منهجية التقييم

التقييم بأسلوب السوق "طريقة المقارنة" :

• تعتمد طريقة المقارنة على إجراء مسح ميداني في المنطقة المحيطة بالموقع (قيد الدراسة) وتحديد الأراضي المعروضة للبيع وتعرف بالمعاملات المقارنة والمعروفة أيضًا باسم طريقة المعاملات الإرشادية، معلومات عن صفقات لأصول مطابقة أو مماثلة للعقار قيد التقييم محل التقييم للتوصل إلى مؤشر للقيمة، وتستخدم طريقة المعاملات المقارنة في حالة عدم توفر العديد من المعاملات الحديثة. يمكن أن ينظر المُقيّم بعين الاعتبار لأسعار الأصول المتماثلة أو المتشابهة المدرجة في القوائم أو المعروضة للبيع، شريطة أن تكون هذه المعلومات محددة بوضوح وأن تُحلل وتوثق ، والأدلة التي تشمل عدة معاملات أفضل عمومًا من معاملة أو حدث واحد. تقدم الأدلة المستمدة من المعاملات ذات الأصول المتشابهة جدًا (شبه مطابقة) مؤشرًا أفضل للقيمة من الأصول التي تتطلب فيها أسعار المعاملات تعديلات جوهرية .

• المعاملات التي تحدث أقرب إلى تاريخ التقييم أكثر تمثيلًا للسوق من المعاملات القديمة أو التاريخية، ولا سيما في الأسواق المتقلبة. ينبغي أن تكون المعاملات لمعظم أسس القيمة «على أساس محايد بين أطراف محايدة لا توجد بينهم أي علاقة».

• ينبغي وجود معلومات كافية عن المعاملة لتمكين المُقيّم من فهم الأصل المقارن فهمًا شاملاً وتقدير مقاييس التقييم-الأدلة القابلة للمقارنة ، كما ينبغي أن تكون المعلومات المتعلقة بالمعاملات المقارنة من مصدر معتمد وموثوق به ، وتقدم المعاملات الفعلية أدلة تقييم أفضل من المعاملات المحتملة-المقصودة. ، وبعد ذلك يتم تحليل هذه الأسعار أو المعاملات حسب معايير التقييم الدولية يمكن التوصل من خلالها إلى السعر المنطقي للعقار.

خطوات التقييم بأسلوب السوق "طريقة المقارنة" :

تحليل الموقع

01 تحليل الخصائص الرئيسية للموقع من حيث موقع العقار والواجهات وإمكانية الوصول.

تحليل البحث الميداني

02 تتضمن هذه الخطوة في تحديد أفضل الأراضي القابلة للمقارنة لتشكيل مصفوفة التقييم.

تقدير القيمة

03 يشمل التقييم تعديل أسعار المقارنات للوصول إلى مؤشر على قيمة العقار قيد التقييم.



التقييم بأسلوب السوق – تحليل البحث الميداني

تم إجراء عمل بحث مكتبي وميداني للأراضي المحيطة بمنطقة العقار قيد التقييم وفيما يلي تفاصيل المقارنات. وتوضح الخريطة الموجودة على اليسار مواقع المقارنات المستخدمة في التقييم، وتم استخدامها بشكل أساسي لتحديد سعر الأساس للعقار قيد التقييم. كما هو موضح في الصفحات التالية من هذا التقرير.

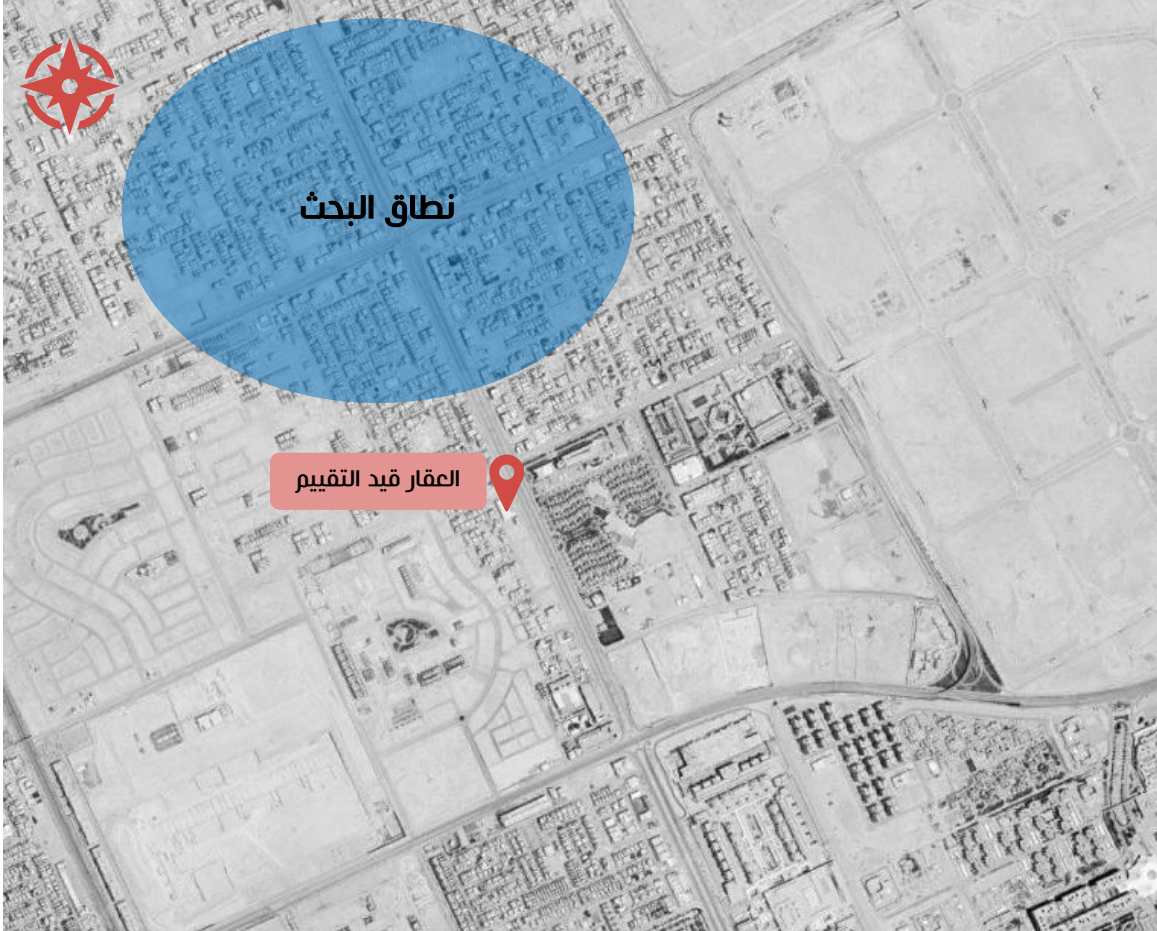
المقارنات المختارة

#	المساحة (م2)	سعر المتر	القيمة (ريال)	نوع المقارنة	الاستخدام
1	900	12,000	10,800,000	صفقة 2024	تجاري
2	938	9,800	9,187,500	صفقة 2024	تجاري
3	1,200	10,000	12,000,000	صفقة 2024	تجاري

تعليقات السوق :

- بعد الانتهاء من عملية البحث تبين أن متوسط سعر المتر في المنطقة يتراوح من 9,800 ريال/متر مربع إلى 12,000 ريال/متر مربع.

خريطة توضح مواقع المقارنات:





التقييم بأسلوب السوق – تقدير قيمة الأرض

توضيح مصفوفة التقييم :

- نقوم بتعديل النسب في مصفوفة التقييم حسب مميزات وخصائص كل عقار، مع مراعاة بعض التسويات بما في ذلك الواجهات، والمساحة، والموقع، وما إلى ذلك للوصول إلى القيمة العادلة المناسبة للأرض قيد التقييم.
- بشكل عام تعكس تسويات الموقع على العقار قيد التقييم وتم اخذ موقع العقار قيد التقييم في الاعتبار مقارنة بمواقع المقارنات المستخدمة.
- المساحة لها أثر كبير في تقييم العقار، فكلما قلت مساحة الأرض قيد التقييم عن مساحة أرض المقارنة كان لها اثر إيجابي في التقييم والعكس.
- التفاوض هي فجوة القيمة بين سعر الطلب وسعر البيع، والتي يتم التفاوض عليها بين مشتري راغب وبائع راغب.
- كما يتضح من المعلومات المذكورة على يسار الصفحة، نقدم القيمة العادلة للعقار في جدول مصفوفة التقييم.

مصفوفة التقييم:

الوصف	مقارنة 1	مقارنة 2	مقارنة 3
المساحة (متر مربع)	900	938	1,200
الإيجار (ريال/متر مربع)	12,000	9,800	10,000
التسويات			
الموقع	10.00%	15.00%	15.00%
سهولة الوصول	0.00%	0.00%	0.00%
المساحة	-10.00%	-10.00%	-10.00%
الواجهة	0.00%	0.00%	0.00%
الشوارع	0.00%	2.50%	0.00%
الاستخدام	0.00%	0.00%	0.00%
التفاوض	0.00%	0.00%	0.00%
إجمالي التسويات (%)	0.00%	7.50%	5.00%
سعر المتر بعد التسوية (ريال/م2)	12,000	10,535	10,500
الترجيح	50.00%	25.00%	25.00%
متوسط قيمة المبيعات (ريال/م2)	11,260		
مساحة الأرض (م2)	5,100		
القيمة العادلة (ريال)	57,430,000		

التقييم بأسلوب الدخل - منهجية التقييم

الافتراضات الرئيسية للتقييم بأسلوب الدخل "طريقة التدفقات النقدية المخصومة"

01 منهجية الدخل

منهجية الدخل تعتبر شائعة في تقييم الأصول المولدة للدخل. و يؤخذ في عين الاعتبار الإيرادات المحتملة من تشغيل الأصل، باستخدام جدول التدفقات النقدية المخصومة.

02 معدل التضخم

يتم حساب التدفقات النقدية المخصومة بمعدل تضخم سنوي بمعدل يبلغ 2.7٪ سنوياً.

03 دخل العقار

يتم حساب دخل العقار قيد التقييم حسب البحث الميداني والمكتبي وتحليل المعطيات والتوصل الى الدخل السنوي ويمثل دخل العقار في الإيرادات الواردة من دفعات الإيجار السنوية.

04 تكاليف التشغيل

تتعلق تكاليف التشغيل إلى التكاليف الناتجة عن تشغيل الأصل، على سبيل المثال وليس الحصر؛ تكاليف الصيانة والتسويق. و يتم حساب التكاليف عادة على أساس سنوي.

منهجية التقييم بأسلوب الدخل "طريقة التدفقات النقدية المخصومة"

- عند تحديد رأينا حول القيمة السوقية للعقارات الخاضعة للتقييم ، و اعتبارا انها مدرة للدخل ، فقد استخدمنا أسلوب الدخل للتقييم و باستخدام طريقة التدفقات النقدية المخصومة.
- تحليل خصم التدفقات النقدية (DCF) هو أسلوب نمذجة مالية يعتمد على افتراضات تتعلق بالتدفقات النقدية المحتملة للعقار. و يتضمن هذا الأسلوب توقع التدفقات النقدية الدورية حسب معطيات و ظروف السوق.
- بالإضافة إلى ذلك يتم تطبيق معدل خصم مناسب حسب خبراتنا في السوق المحلي للوصول للقيمة الحالية من خلال التدفقات النقدية المرتبطة بالعقار.
- ونود الإحاطة انه يتم حساب التدفقات النقدية على أساس سنوي، مضافا إليها معدل التضخم الفعلي للسوق. علما بأن معدل التضخم المطبق في جدول التدفقات النقدية المخصومة يعادل 2.7٪.
- فيما يخص معدلات الخصم فقد تم دراسة السوق العقاري و العقار قيد التقييم، للوصول لمعدل الخصم المناسب و الذي بدوره يعبر عن جميع المخاطر المتعلقة بالعقار و تشغيله في جدول التدفقات النقدية، ليعكس القيمة الحالية للتدفقات المخصومة.
- الإيجارات المتوقعة ، بالإضافة إلى التكاليف ، عبارة عن تنبؤات تم تشكيلها على أساس المعلومات المتاحة من خلال الأبحاث الميدانية و المكتبية. و التي تتأثر بشكل كبير بظروف السوق العقارية في المملكة العربية السعودية.
- فيما يتعلق بالمراكز التجارية التي تخضع لعقود إيجار (سواء للأرض او المبنى)، فقد تم بناء توقعات الأرباح و المصاريف التشغيلية خلال المدة الإيجارية.



معدل التخرج

- عائد التخرج هو العائد المطبق على صافي الدخل السنوي في السنة الأخيرة من التدفقات النقدية المخصومة، وعادة ما يتم اشتقاقه من أدلة و معاملات في السوق المحلية.
- و نود الإحاطة، أنه نظرًا لنشاط السوق المحدود، بالإضافة إلى تدني مستوى الشفافية فيما يتعلق بالمعاملات العقارية، فقد تم الاعتماد على معرفتنا في السوق المحلية و خبرتنا في تقييم المشاريع على مستوى المملكة العربية السعودية.
- المنطق الكامن وراء تدفقاتنا النقدية هو توقع استقرار أداء العقارات الخاضعة للتقييم بنسب إشغال حالية أو مبنية حسب السوق المحلية، بالإضافة إلى استقرار مستويات أسعار الإيجار.

معدلات الخصم

- من الناحية النظرية ، يعكس معدل الخصم تكلفة الفرصة البديلة لرأس المال بالإضافة إلى العائد المطلوب للتخفيف من المخاطر المرتبطة بنوع الاستثمار المحدد المعني. ترتبط المخاطر عادةً بمخاطر السوق والمخاطر الخاصة بالعقار قيد التقييم. بحيث تتعلق الأولى بحالة سوق العقارات الحالي بينما تتعلق الأخيرة بالخصائص المحددة للعقار قيد التقييم.
- بشكل عام ، إذا تمتعت العقارات بإيرادات مضمونة من خلال عقود إيجار ثابتة بمتوسط أسعار تأجير مرتفعة ، فستكون هناك مخاطر أقل مرتبطة بالعقار من حيث توليد الدخل، والتي بدورها ستعكس على معدل الخصم. علاوة على ذلك، فإن العقارات قيد التطوير أو التي بها مستوى مرتفع من الوحدات الشاغرة تخضع لمخاطر أعلى وبالتالي معدل خصم أعلى.

يشير عائد التخرج إلى تقدير
القيمة الرأسمالية للعقار قيد
التقييم في السنة الأخيرة من
التدفقات النقدية. و تستند
حساباتنا لعائد الخروج إلى أدلة
و شواهد من السوق المحلية.

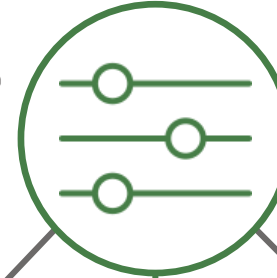
معدل الخصم يعكس بشكل
أساسي المخاطر المرتبطة
بتشغيل الأصل، على سبيل
المثال وليس الحصر: معدلات
الإشغال المنخفضة ، تدني
معدلات الإيجار ، وما إلى ذلك.



تحليل المخاطر على العقار

المخاطر الاقتصادية

قد تؤثر ظروف الاقتصاد الكلي للدولة على السوق العقاري بشكل عام، مثل معدلات التضخم، والسيولة، وأسعار الفائدة، وتكاليف التمويل، والضرائب، وحركة أسواق الأسهم المحلية والعالمية، حيث يؤثر تغيير بعض أو كل هذه التأثيرات على السوق العقاري.



المخاطر التنظيمية والتشريعية

قد تشهد البيئة التنظيمية أو القانونية أو التشريعية بعض التغييرات التي قد تؤثر على قيمة العقار، مثل ظهور تشريعات بلدية تسمح أو تحظر الأنشطة في مناطق محددة، أو تقليل أو زيادة عدد الطوابق في المنطقة المحيطة، مما يؤثر على القيمة النهائية للعقار.



مخاطر العقود طويلة الأجل

يؤثر عدم وجود أو تقييد العقود طويلة الأجل بشكل كبير على قيمة العقار، وخاصة العقارات المدرجة تحت صناديق الاستثمار العقاري. حيث أن وجود عقود طويلة الأجل يعطي استقرارا للدخل وبالتالي القيمة. في حين أن عدم وجود مثل هذه العقود يعطي تقلبات في أسعار الإيجارات والدخل وبالتالي يؤثر على القيمة النهائية.



مخاطر المنافسة

العرض الكبير للسلع العقارية يؤدي إلى المنافسة في الأسعار المعروضة للمستهلك. ونجد ذلك واضحا في السوق العقاري، حيث أن زيادة الوحدات والمعارض المطروحة في السوق ودخول منافسين جدد بمنتجات سيؤدي إلى انخفاض الأسعار والخدمات، وبالتالي انخفاض سعر العقار النهائي.



مخاطر عدم وجود ضمان لتحقيق الإيرادات المستهدفة

نظرا لأن تحقيق الإيرادات هو العامل الرئيسي في تحديد قيمة العقار، فإن أي تغيير في الإيرادات نتيجة لظروف السوق المختلفة سيؤثر على قيمة العقار.





القيمة الإيجارية - فلل

- نلخص أدناه نتائج بحثنا التي تم استخدامها لتقدير القيمة الإيجارية للعقار قيد التقييم. قمنا بإجراء بحث عن الإيجارات في منطقة النرجس. الجدول أدناه يوضح المقارنات المختارة للإيجارات المكاتب.

مقارنات الفلل

#	المساحة (م ²)	سعر متر التأجير (ريال/م ²)	سعر التأجير (ريال)
1	236	1,250	295,000
2	125	1,260	157,500
3	150	1,067	160,000
4	304	1,000	304,000
5	230	1,000	230,000

بعد الانتهاء من عملية البحث تبين أن متوسط سعر التأجير للمتر في المنطقة يتراوح من 1,000 ريال/متر مربع إلى 1,260 ريال/متر مربع. للمساحات من 150 متر مربع إلى 304 متر مربع.

مصفوفة التقييم :

الوصف	مقارنة 1	مقارنة 2	مقارنة 3	مقارنة 4	مقارنة 5
المساحة (متر مربع)	236	125	150	304	230
سعر المتر (ريال/متر مربع)	1,250	1,260	1,067	1,000	1,000
ظروف السوق					
الموقع	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
المساحة	0.00%	-2.50%	-2.50%	0.00%	0.00%
الواجهات	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
العمر	2.50%	2.50%	0.00%	2.50%	2.50%
الخدمات	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
نظام البناء	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
التفاوض	-5.00%	-5.00%	-5.00%	-5.00%	-5.00%
إجمالي التسويات	-2.50%	-5.00%	-7.50%	-2.50%	-2.50%
سعر المتر بعد التسوية (ريال/م ²)	1,219	1,197	987	975	975
الترجيح (%)	20.00%	20.00%	20.00%	20.00%	20.00%
سعر متر التأجير (ريال/متر مربع)	1,100				



طرق التقييم المستخدمة

- عند اختيار أفضل منهجية لتقييم قيمة العقار ، أخذنا في الاعتبار المعلومات المقدمة من العميل والحالة الحالية للعقار وتحليلنا الخاص لظروف السوق المحلية. عند تحديد القيمة العادلة للعقار قيد التقييم، وقد قمنا باستخدام الطرق والأساليب التالية:

منهجية الدخل (التدفقات النقدية المخصومة)

- توفر طريقة الدخل مؤشرا للقيمة عن طريق تحويل التدفقات النقدية المستقبلية إلى قيمة حالية واحدة. وفقا لهذه الطريقة ، يتم تحديد قيمة الأصل باستخدام قيمة الإيرادات أو التدفقات النقدية أو وفورات التكلفة من الأصل. عادة ما يتم الوصول إلى معدل الخصم من خلال تحليل معاملات السوق والتطوير المناسبة. كما أننا على اتصال مع وكلاء العقارات والمستثمرين المحليين لقياس حساسية الأرقام.

العوامل الرئيسية في طريقة التدفقات النقدية المخصومة:

معدل التضخم

- معدل التضخم: يتم احتساب التدفقات النقدية المخصومة بمعدل تضخم سنوي قدره 2.7٪ سنويا بأخذ متوسط معدل التضخم في الناتج المحلي للمملكة العربية السعودية على مدى السنوات ال 13 الماضية وفقا للبنك المركزي السعودي.

معدل الرسملة

- أجرينا أبحاثا سوقية حول العقارات ذات الاستخدام المماثل للعقار قيد التقييم في قطاع التجزئة، والتي تعمل كمعيار لتحديد معدل العائد المناسب للعقار قيد التقييم.

العقار	المدينة	النوع	معدل العائد (%)
العروبة بلازا	الرياض	التجزئة	8.0٪
لوكالاير مول	الرياض	التجزئة	8.5٪
ساحة الوادي	الرياض	التجزئة	7.5٪
سيتي لايف بلازا	الرياض	التجزئة	8.0٪

- بمقارنة هذه الخصائص مع العقار قيد التقييم الخاصة بنا مع الأخذ في الاعتبار الموقع والتشطيب والفئة والنوع وإمكانية الوصول والمنطقة التي تنتمي إليها ، نستنتج أن معدل العائد يجب أن يكون 8.50٪.

معدل الخصم

- لقد استخدمنا طريقة التراكم لحساب معدل الخصم ، والذي يأخذ في الاعتبار التضخم ومعدل الحد الأقصى ومخاطر السوق.
- نظرا لأن العقار قيد التقييم يتمتع بعقد إيجار ملزم يضمن الدخل ، فإن مخاطر السوق تكون غير مجدية. وبالتالي ، تم اختيار معدل الخصم على أنه 11.20٪.



تقدير الإيرادات

التشغيل

- تبلغ نسبة الإشغال الحالية 31٪ ، مقدمة من العميل . ومن المتوقع أن يستقر العقار عند إشغال 95٪ في العام 4.

معدل الإيجار

- بناء على قائمة الإيجار الحالية ، فإن العقار قيد التقييم مشغول بنسبة 31٪.
- اعتبرنا أن إيجار عقد الإيجار الحالي سينتهي في تاريخ انتهاء عقد الإيجار . وبالتالي ، فإن معدل الإيجار ونفقات التشغيل ، بعد فترة العقد ستستمر بناء على أداء السوق وسيتم زيادة إيجار السوق بمعدل التضخم.
- قدرنا قيمة الإيجار ب 309 ريال سعودي للمتر المربع بناء على الإيجار الحالي في العقار قيد للتقييم.
- يوضح الجدول التالي أسعار الإيجار المتفق عليها إلى جانب الدخل إذا كان مؤجراً بالكامل.

النوع	المساحة (م2)	الحالة	تاريخ بدء العقد	تاريخ انتهاء العقد	الدخل السنوي (ريال سعودي)
متجر 1	1,298	مؤجر	7/15/2020	7/14/2024	350,000
متجر 2	491	شاغر			165,375
متجر 3,4,5,6	1,964	شاغر			600,000
متجر 7	485	شاغر			150,000
جهاز الصراف الآلي	1	مؤجر	2/1/2021	1/31/2026	45,000
الاجمالي	4,239				1,310,375

مصاريف التشغيل

- لقد قمنا بتقدير نفقات التشغيل بناء على المعلومات المقدمة من العميل .
- تشمل هذه المصاريف التشغيلية جميع نفقات العقار.
- انظر الجدول أدناه لمعرفة نفقات التشغيل منذ بداية العام حتى تاريخ 2024 المقدمة من العميل . تم تخصيص المصاريف على أساس سنوي لغرض التقييم.

العقار	المبلغ
المصاريف (ريال)	142,586
الدخل (ريال)	880,987

- اعتمدنا المصاريف التشغيلية بقيمة 142,586 ريال سعودي للعقار قيد التقييم وارتفع معدل التضخم للسنة 1 مع تقدير المصاريف التشغيلية الذي يحسب نسبة المصاريف التشغيلية البالغة 34.6٪ في السنة 1.
- لقد قدرنا أن المصاريف التشغيلية سوف تستقر عند 11.0٪ من الإيرادات في العام 4.



أسلوب الدخل

- نتيجة للمعلومات السابقة ، تم حساب التدفقات النقدية للوصول إلى قيمة العقار قيد التقييم لمدة 10 سنوات.
- نسبة الاشغال تبدأ بالإشغال الفعلي و ترتفع سنويا إلى ان تصل لمستويات إشغال السوق المستقرة.

ملخص حسابات التدفقات النقدية:

الفترة	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
الدخل من العقد	1,347,809	1,384,200	1,421,573	1,459,956	1,499,375	1,539,858	1,581,434	1,624,133	1,667,984	1,713,020
نسبة الإشغال (%)	31%	60%	80%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%
إيجار الوحدات شاغرة	934,786	553,680	284,315	72,998	74,969	76,993	79,072	81,207	83,399	85,651
الإيجار المستلم	413,023	830,520	1,137,259	1,386,958	1,424,406	1,462,865	1,502,362	1,542,926	1,584,585	1,627,369
المصاريف التشغيلية (%)	34.5%	20.6%	14.8%	11.0%	11.0%	11.0%	11.0%	11.0%	11.0%	11.0%
المصاريف التشغيلية	142,586	171,410	168,267	152,600	156,720	160,952	165,298	169,761	174,344	179,051
صافي الدخل	270,437	659,110	968,992	1,234,358	1,267,686	1,301,913	1,337,065	1,373,165	1,410,241	1,448,317
التخارج										18,103,968
صافي التدفقات النقدية	270,437	659,110	968,992	1,234,358	1,267,686	1,301,913	1,337,065	1,373,165	1,410,241	19,552,285
القيمة الحالية	244,297	537,851	714,294	821,960	762,559	707,451	656,325	608,894	564,891	7,074,916
القيمة العادلة (مقربة)	12,700,000									
القيمة العادلة (ريال / م2)	2,996									

تسوية التقييم:

- اعتمدنا نسبة ترجيح أعلى من أسلوب السوق لتقدير القيمة العادلة للعقار قيد التقييم إلى 57,430,000 ريال سعودي نظرا لأن عقود الإيجار الحالية أقل من السوق وأي مستثمر محتمل سيشتري الأرض ويعيد تطويرها بناء على أعلى وأفضل استخدام للعقار.



أبجد
للتقييم العقاري

موقع العقار والتقييم

مركز 1991، الرياض

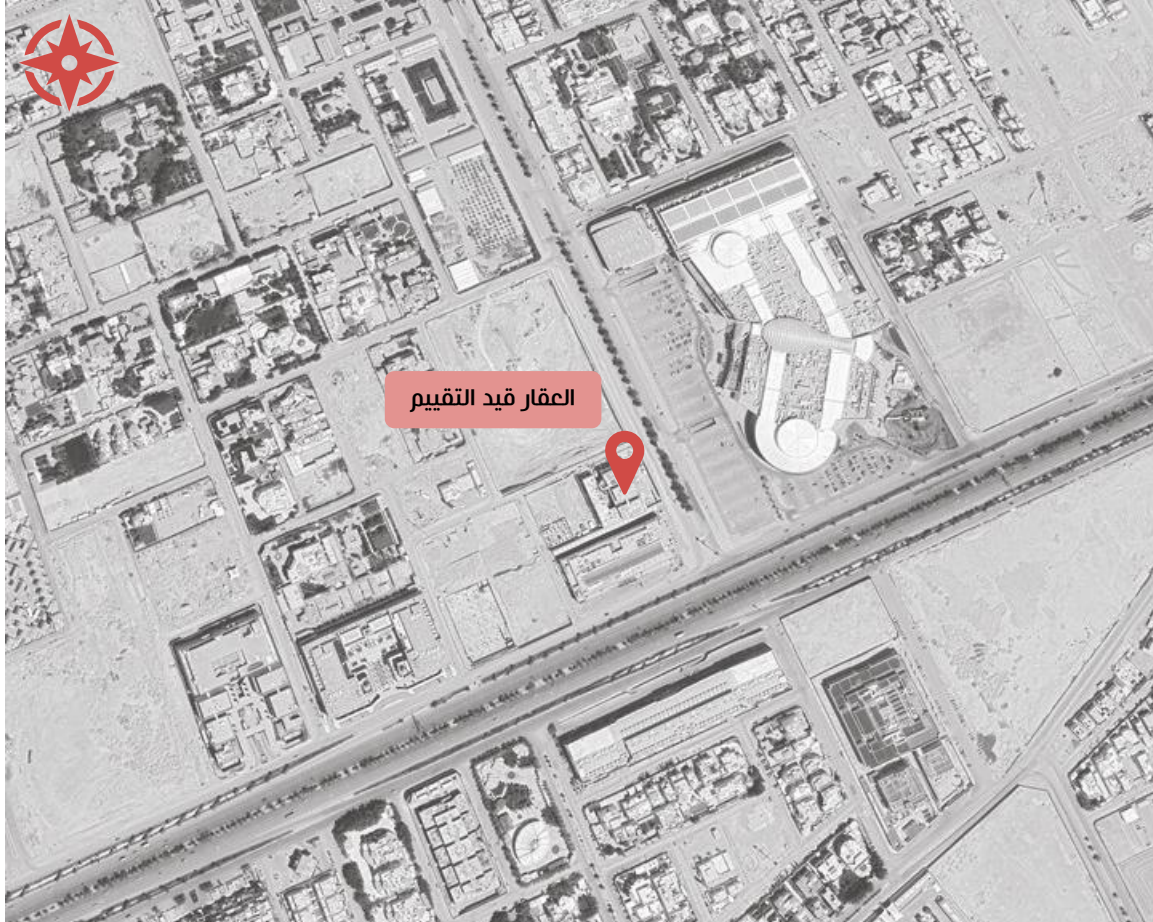


أبجد
للتقييم العقاري

دراسات الموقع

وصف العقار

خريطة توضح موقع العقار



- العقار قيد التقييم عبارة عن قطعة أرض تحتوي على مبنى تجاري مكتبي تحت الإنشاء.
- تبلغ مساحة الأرض 5,110 متر مربع، ومساحة المبنى 19,386 متر مربع. يقع في حي حطين بمدينة الرياض.
- يمكن الوصول للعقار قيد التقييم عبر طريق الأمير محمد بن سعد بن عبدالعزيز، و يطل العقار مباشرة على حديقة الرياض، التي تُعتبر واحدة من أرقى المجمعات التجارية في مدينة الرياض.
- العقار قيد التقييم يتكون من 18 مكتباً و 8 معارض تجارية.
- يقع العقار قيد التقييم في حي حطين، وهو واحد من أهم الأحياء في مدينة الرياض لموقعه المركزي الاستراتيجي.
- يقع العقار قيد التقييم في منطقة ذات كثافة سكانية عالية ومستويات دخل عالية.



أبجد
للتقييم العقاري

دراسات الموقع

صور للعقار

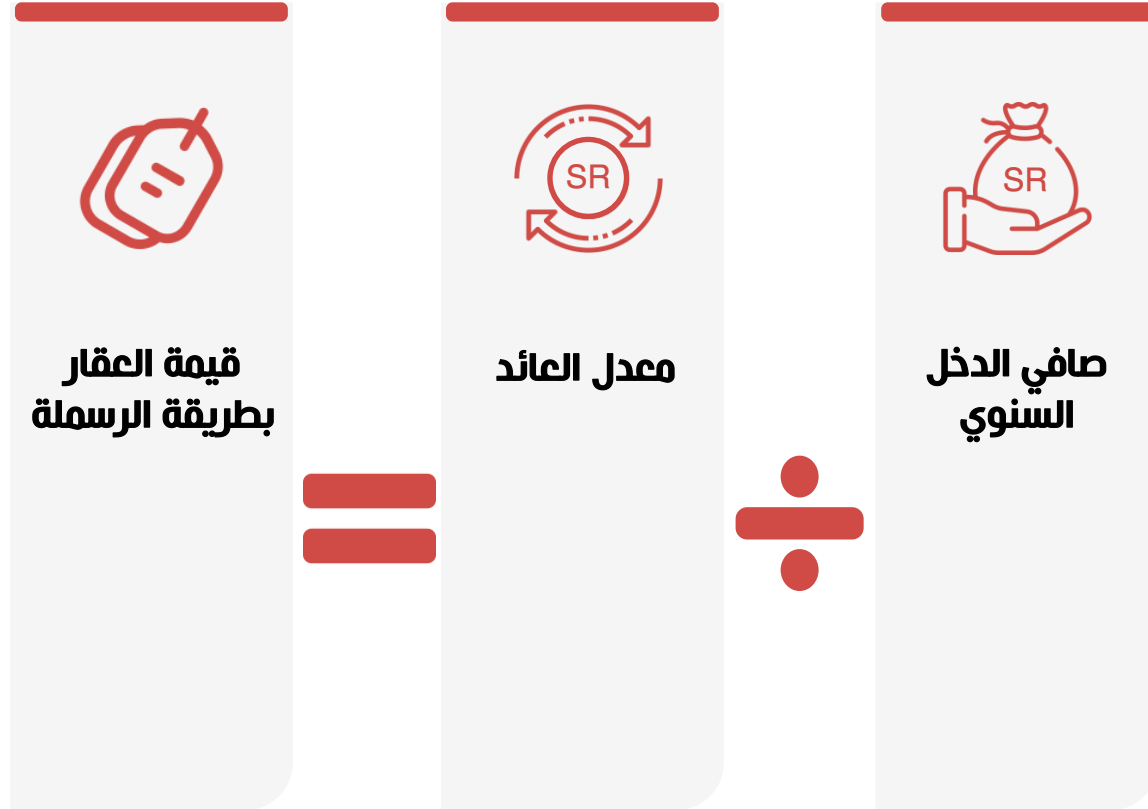




منهجية التقييم لأسلوب الدخل - طريقة رسملة الدخل

أسلوب الدخل طريقة رسملة الدخل

طريقة رسملة الدخل



- عند تحديد رأينا حول القيمة العادلة للعقارات الخاضعة للتقييم ، و اعتبارا انها مدرة للدخل ، فقد استخدمنا أسلوب الدخل للتقييم و باستخدام طريقة رسملة الدخل.
- تعتمد هذه الطريقة على تحليل دخل العقار السنوي، بعد خصم جميع تكاليف التشغيل و الصيانة و غيرها من المصاريف، للوصول لصافي الدخل.
- بعد الوصول لصافي الدخل يتم تطبيق معدل العائد المطلوب على الاستثمار من جانب المستثمرين.
- و يستخدم في عملية تحديد معدل العائد عمليات البيع و الاستحواذ لعقارات مشابهة تم تنفيذها في وقت قريب من تاريخ التقييم بقيم إيجابية معروفة.
- حيث يتم إجراء تقييم عكسي للوصول لمعدل العائد من خلال معرفة نوع الدخل و قيمته و سعر الشراء و غيرها من خصائص العقار الأخرى.
- علما بأن في حال عدم وجود معاملات عقارية مباشرة يتم إجراء تعديلات و تسويات من معاملات معروفة لعقارات غير مشابهة ليتم الوصول لمعدل العائد المناسب للعقار قيد التقييم.
- عادة ما يستخدم أسلوب الرسملة عندما تكون قيمة العقار تعتمد بشكل كبير على الأرباح من النشاط التجاري و ليس من قيمة الأرض و المباني.
- علاوة على ذلك يرجح استخدام طريقة الرسملة عندما لا تتوفر بيانات كافية مما يحول دون تطبيق طريقة المقارنة (أسلوب السوق) أو طريقة التدفقات النقدية (أسلوب الدخل).



القيمة الإيجارية - معارض

- نلخص أدناه نتائج بحثنا التي تم استخدامها لتقدير القيمة الإيجارية للعقار قيد التقييم. قمنا بإجراء بحث عن الإيجارات في منطقة حطين. الجدول أدناه يوضح المقارنات المختارة لأيجارات المعارض.

مقارنات للمعارض

#	سعر متر التأجير (ريال/م ²)	الإسم	النوع
1	2,800	سينومي - يو واك	معرض
2	2,750	ذا إسبيلاند	معرض
3	2,600	ذا زون	معرض

بعد الانتهاء من عملية البحث تبين أن متوسط سعر التأجير للمتر في المنطقة يتراوح من 2,600 ريال/متر مربع إلى 2,800 ريال/متر مربع.

مصفوفة التقييم :

الوصف	مقارنة 1	مقارنة 2	مقارنة 3
الإسم	سينومي - يو واك	ذا إسبيلاند	ذا زون
سعر المتر (ريال/متر مربع)	1,600	2,100	2,000
ظروف السوق			
الموقع	5.00%	5.00%	5.00%
المساحة	5.00%	5.00%	5.00%
الواجهات	-2.50%	-2.50%	-2.50%
العمر	0.00%	0.00%	0.00%
الخدمات	0.00%	0.00%	0.00%
نظام البناء	0.00%	0.00%	0.00%
التفاوض	0.00%	0.00%	0.00%
إجمالي التسويات	7.50%	7.50%	7.50%
سعر المتر بعد التسوية (ريال/م ²)	3,010	2,956	2,795
الترجيح (%)	40.00%	40.00%	20.00%
سعر متر التأجير (ريال/متر مربع)	2,950		



القيمة الإيجارية - مكاتب

- نلخص أدناه نتائج بحثنا التي تم استخدامها لتقدير القيمة الإيجارية للعقار قيد التقييم. قمنا بإجراء بحث عن الإيجارات في منطقة حطين. الجدول أدناه يوضح المقارنات المختارة للإيجارات المكاتب.

مقارنات للمعارض

#	سعر متر التأجير (ريال/م ²)	البرج	النوع
1	1,700	برج 1	مكاتب
2	1,800	برج 2	مكاتب

بعد الانتهاء من عملية البحث تبين أن متوسط سعر التأجير للمتر في المنطقة يتراوح من 1,700 ريال/متر مربع إلى 1,800 ريال/متر مربع.

مصفوفة التقييم :

الوصف	مقارنة 1	مقارنة 2
العقار	برج 1	برج 2
سعر المتر (ريال/متر مربع)	1,700	1,800
ظروف السوق		
الموقع	0.00%	0.00%
المساحة	0.00%	0.00%
الواجهات	0.00%	0.00%
العمر	0.00%	0.00%
التشطيب	5.00%	5.00%
نظام البناء	0.00%	0.00%
التفاوض	0.00%	0.00%
إجمالي التسويات	5.00%	5.00%
سعر المتر بعد التسوية (ريال/م ²)	1,785	1,890
الترجيح (%)	50.00%	50.00%
سعر متر التأجير (ريال/متر مربع)	1,840	



أسلوب التقييم- مدخلات التقييم

معدل الرسملة

- أجرينا أبحاث سوقية حول العقارات ذات الاستخدام المماثل للعقار قيد التقييم في قطاع البيع بالتجزئة والمكاتب، والتي تعمل كمعيار لتحديد معدل العائد المناسب للعقار قيد التقييم.

العقار	المدينة	النوع	معدل العائد (%)
العروبة بلازا	الرياض	التجزئة	8.0%
لوكالانير مول	الرياض	التجزئة	8.5%
ساحة الوادي	الرياض	التجزئة	7.5%
سيتي لايف بلازا	الرياض	التجزئة	8.0%
برج فردان	الرياض	مكتبي	7.5%
برج تكوين	الرياض	مكتبي	8.0%
برج حمد	الرياض	مكتبي	7.0%
ساحة المبنى	الرياض	مكتبي	8.5%
مبنى ثقة التوأمة	الرياض	مكتبي	8.0%

الإيرادات

- بناءً على المناقشة مع العميل، يجري مناقشة إيجار الممتلكات بقيمة إيجار سنوي قدرها 19,881,373 ريال سعودي لفترة إيجار الخمس سنوات. ذكر العميل أن لديه عرض بالسعر المذكور أعلاه.
- لم يتم تزويدنا بوثائق الإيجار فيما يتعلق بالمصالح المهنية داخل العقار قيد التقييم.
- لغرض هذا التقييم، افترضنا أنه لا توجد شروط معينة في اتفاقيات الإيجار. في حال اكتشاف مستشارينا القانونيين لأمر سلبي، نحفظ بالحق في مراجعة التقييم و هذا التقرير.
- لغرض هذا التقييم، افترضنا أن التفاصيل المقدمة من العميل صحيحة وتمثل البيانات الفعلية. في حال عدم صحة ذلك، نحفظ بالحق في تعديل تقييمنا والتقرير.

المصاريف

- وفقاً للعميل، لا يتحمل المالك أي التزامات، وهو عقد إيجار صافي ثلاثي. وبالتالي، فإن المالك غير مسؤول عن أي نفقات.



أبجد
للتقييم العقاري

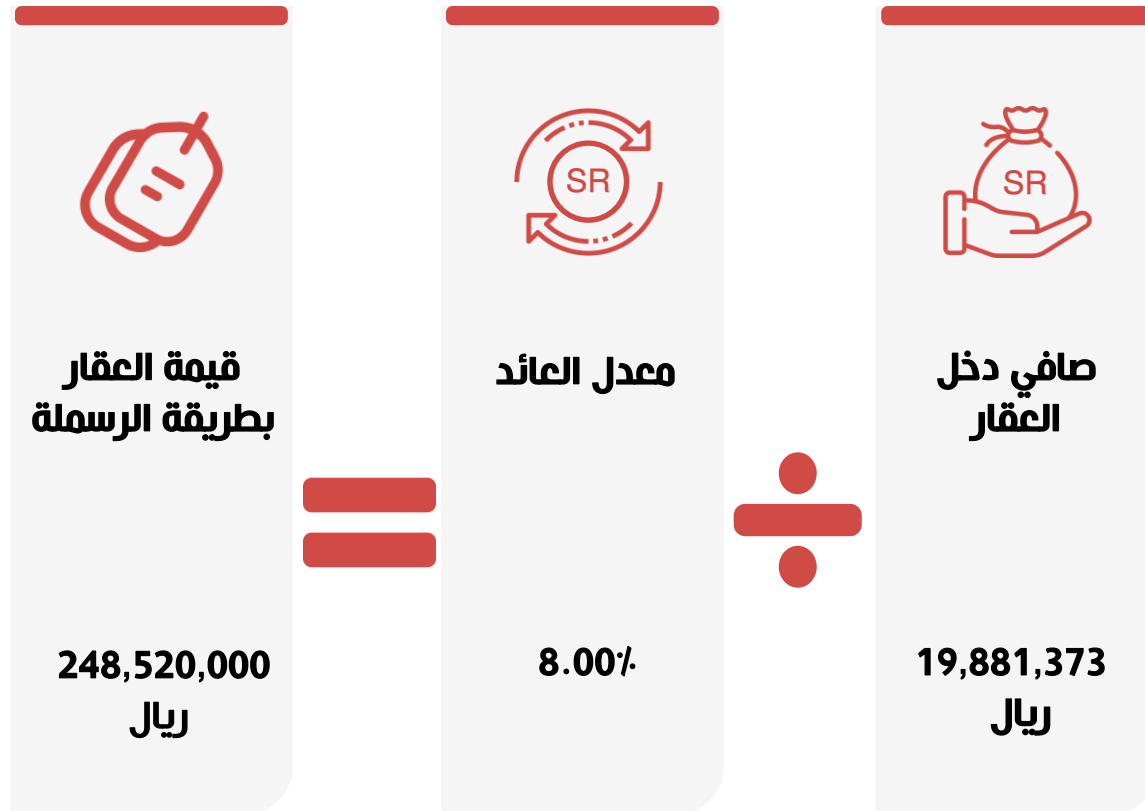
التقييم

التقييم بأسلوب الدخل - رسمة الدخل

مدخلات التقييم

- سيتم تطبيق معدل الرسمة بنسبة 8.50٪ على متوسط معدل الإيجار السنوي لإبرام القيمة العادلة للعقار قيد التقييم.
- نظرا لأن المالك غير مسؤول عن أي نفقات ، فإن صافي الدخل السنوي هو متوسط الدخل السنوي للعقار قيد التقييم البالغ 19,881,373 ريال سعودي.
- يبين الجدول في الجهة اليسرى تفاصيل (طريقة رسمة الدخل) التقييم بأسلوب الدخل.

طريقة رسمة الدخل





أبجد
للتقييم العقاري

موقع العقار والتقييم

العليا، الرياض

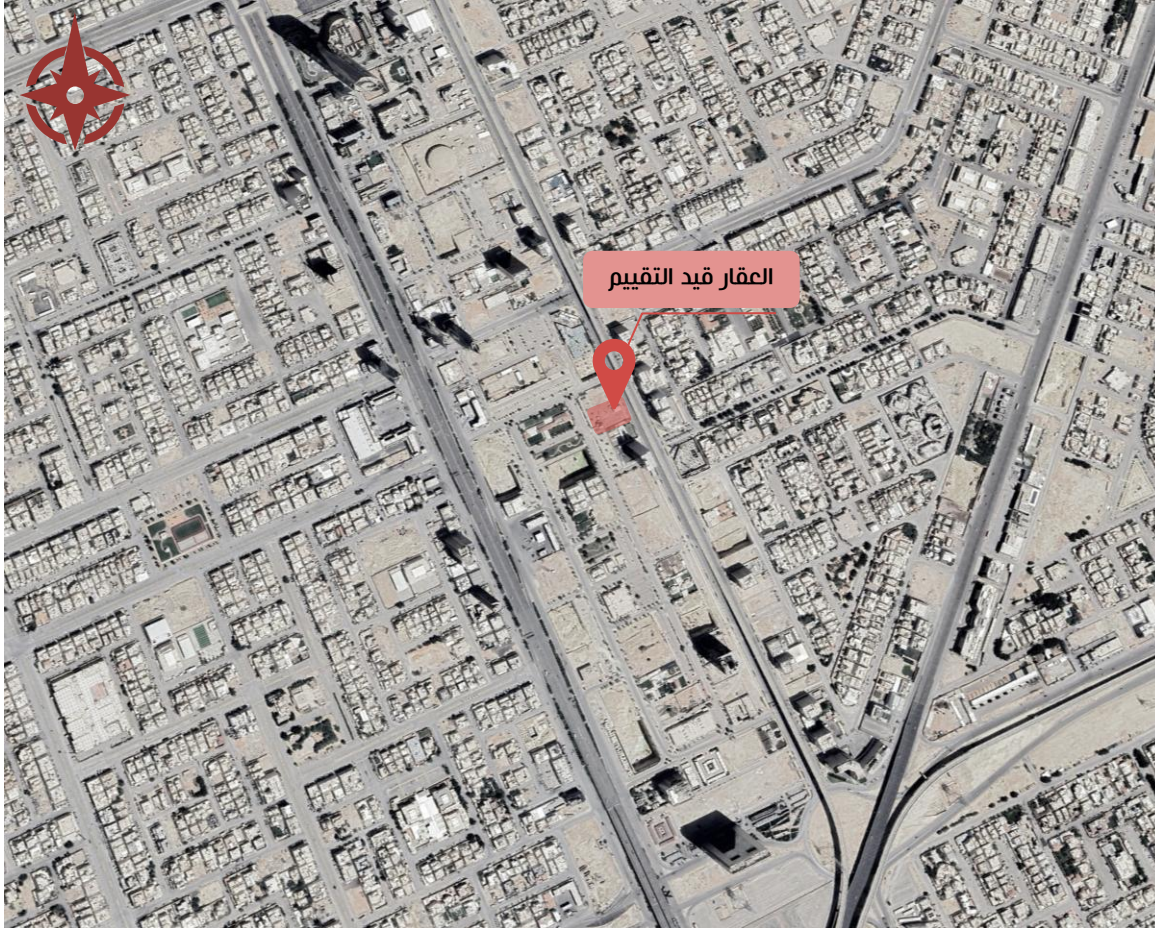


أبجد
للتقييم العقاري

دراسات الموقع

وصف العقار

خريطة توضح موقع العقار



- العقار قيد التقييم هو مبنى مكاتب قيد الإنشاء يقع على قطعة أرض بمساحة 2,000 متر مربع. يشمل المبنى مساحات مخصصة للمكاتب ومواقف السيارات، بإجمالي مساحة قابلة للتأجير تبلغ 10,828.9 متر مربع، ويقع في شارع العليا بمدينة الرياض.
- العقار قيد التقييم هو عقار حديث البناء بإجمالي مساحة بناء تبلغ 20,955.20 متر مربع، تشمل مساحات مخصصة لمواقف السيارات داخل المبنى.
- يقع العقار قيد التقييم بحي الصحافة بمدينة الرياض.
- يمكن الوصول للعقار عن طريق العليا كما يتصل بشارع التحلية عبر طريق الملك فهد.
- لدى العقار قيد التقييم واجهة على طريق العليا.
- يقع العقار قيد التقييم في منطقة ذات طابع سكني-تجاري.



أبجد
للتقييم العقاري

دراسات الموقع

صور للعقار



التقييم بأسلوب الدخل - منهجية التقييم

الافتراضات الرئيسية للتقييم بأسلوب الدخل "طريقة التدفقات النقدية المخصومة"

01 منهجية الدخل

منهجية الدخل تعتبر شائعة في تقييم الأصول المولدة للدخل. و يؤخذ في عين الاعتبار الإيرادات المحتملة من تشغيل الأصل، باستخدام جدول التدفقات النقدية المخصومة.

02 معدل التضخم

يتم حساب التدفقات النقدية المخصومة بمعدل تضخم سنوي بمعدل يبلغ 2.7٪ سنوياً.

03 دخل العقار

يتم حساب دخل العقار قيد التقييم حسب البحث الميداني والمكتبي وتحليل المعطيات والتوصل الى الدخل السنوي ويمثل دخل العقار في الإيرادات الواردة من دفعات الإيجار السنوية.

04 تكاليف التشغيل

تتعلق تكاليف التشغيل إلى التكاليف الناتجة عن تشغيل الأصل، على سبيل المثال وليس الحصر؛ تكاليف الصيانة والتسويق. و يتم حساب التكاليف عادة على أساس سنوي.

منهجية التقييم بأسلوب الدخل "طريقة التدفقات النقدية المخصومة"

- عند تحديد رأينا حول القيمة السوقية للعقارات الخاضعة للتقييم ، و اعتبارا انها مدرة للدخل ، فقد استخدمنا أسلوب الدخل للتقييم و باستخدام طريقة التدفقات النقدية المخصومة.
- تحليل خصم التدفقات النقدية (DCF) هو أسلوب نمذجة مالية يعتمد على افتراضات تتعلق بالتدفقات النقدية المحتملة للعقار. و يتضمن هذا الأسلوب توقع التدفقات النقدية الدورية حسب معطيات و ظروف السوق.
- بالإضافة إلى ذلك يتم تطبيق معدل خصم مناسب حسب خبراتنا في السوق المحلي للوصول للقيمة الحالية من خلال التدفقات النقدية المرتبطة بالعقار.
- ونود الإحاطة انه يتم حساب التدفقات النقدية على أساس سنوي، مضافا إليها معدل التضخم الفعلي للسوق. علما بأن معدل التضخم المطبق في جدول التدفقات النقدية المخصومة يعادل 2.7٪.
- فيما يخص معدلات الخصم فقد تم دراسة السوق العقاري و العقار قيد التقييم، للوصول لمعدل الخصم المناسب و الذي بدوره يعبر عن جميع المخاطر المتعلقة بالعقار و تشغيله في جدول التدفقات النقدية، ليعكس القيمة الحالية للتدفقات المخصومة.
- الإيجارات المتوقعة ، بالإضافة إلى التكاليف ، عبارة عن تنبؤات تم تشكيلها على أساس المعلومات المتاحة من خلال الأبحاث الميدانية و المكتبية. و التي تتأثر بشكل كبير بظروف السوق العقارية في المملكة العربية السعودية.
- فيما يتعلق بالمراكز التجارية التي تخضع لعقود إيجار (سواء للأرض او المبنى)، فقد تم بناء توقعات الأرباح و المصاريف التشغيلية خلال المدة الإيجارية.



معدل التخارج

- عائد التخارج هو العائد المطبق على صافي الدخل السنوي في السنة الأخيرة من التدفقات النقدية المخصومة، وعادة ما يتم اشتقاقه من أدلة و معاملات في السوق المحلية.
- و نود الإحاطة، أنه نظرًا لنشاط السوق المحدود، بالإضافة إلى تدني مستوى الشفافية فيما يتعلق بالمعاملات العقارية، فقد تم الاعتماد على معرفتنا في السوق المحلية و خبرتنا في تقييم المشاريع على مستوى المملكة العربية السعودية.
- المنطق الكامن وراء تدفقاتنا النقدية هو توقع استقرار أداء العقارات الخاضعة للتقييم بنسب إشغال حالية أو مبنية حسب السوق المحلية، بالإضافة إلى استقرار مستويات أسعار الإيجار.

معدلات الخصم

- من الناحية النظرية ، يعكس معدل الخصم تكلفة الفرصة البديلة لرأس المال بالإضافة إلى العائد المطلوب للتخفيف من المخاطر المرتبطة بنوع الاستثمار المحدد المعني. ترتبط المخاطر عادةً بمخاطر السوق والمخاطر الخاصة بالعقار قيد التقييم. بحيث تتعلق الأولى بحالة سوق العقارات الحالي بينما تتعلق الأخيرة بالخصائص المحددة للعقار قيد التقييم.
- بشكل عام ، إذا تمتعت العقارات بإيرادات مضمونة من خلال عقود إيجار ثابتة بمتوسط أسعار تأجير مرتفعة ، فستكون هناك مخاطر أقل مرتبطة بالعقار من حيث توليد الدخل، والتي بدورها ستعكس على معدل الخصم. علاوة على ذلك، فإن العقارات قيد التطوير أو التي بها مستوى مرتفع من الوحدات الشاغرة تخضع لمخاطر أعلى وبالتالي معدل خصم أعلى.

يشير عائد التخارج إلى تقدير القيمة الرأسمالية للعقار قيد التقييم في السنة الأخيرة من التدفقات النقدية. و تستند حساباتنا لعائد الخروج إلى أدلة و شواهد من السوق المحلية.

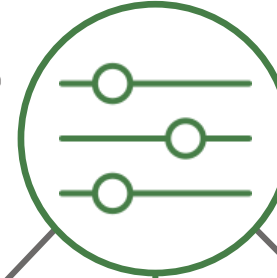
معدل الخصم يعكس بشكل أساسي المخاطر المرتبطة بتشغيل الأصل، على سبيل المثال وليس الحصر: معدلات الإشغال المنخفضة ، تدني معدلات الإيجار ، وما إلى ذلك.



تحليل المخاطر على العقار

المخاطر الاقتصادية

قد تؤثر ظروف الاقتصاد الكلي للدولة على السوق العقاري بشكل عام، مثل معدلات التضخم، والسيولة، وأسعار الفائدة، وتكاليف التمويل، والضرائب، وحركة أسواق الأسهم المحلية والعالمية، حيث يؤثر تغيير بعض أو كل هذه التأثيرات على السوق العقاري.



المخاطر التنظيمية والتشريعية

قد تشهد البيئة التنظيمية أو القانونية أو التشريعية بعض التغييرات التي قد تؤثر على قيمة العقار، مثل ظهور تشريعات بلدية تسمح أو تحظر الأنشطة في مناطق محددة، أو تقليل أو زيادة عدد الطوابق في المنطقة المحيطة، مما يؤثر على القيمة النهائية للعقار.



مخاطر العقود طويلة الأجل

يؤثر عدم وجود أو تقييد العقود طويلة الأجل بشكل كبير على قيمة العقار، وخاصة العقارات المدرجة تحت صناديق الاستثمار العقاري. حيث أن وجود عقود طويلة الأجل يعطي استقرارا للدخل وبالتالي القيمة. في حين أن عدم وجود مثل هذه العقود يعطي تقلبات في أسعار الإيجارات والدخل وبالتالي يؤثر على القيمة النهائية.



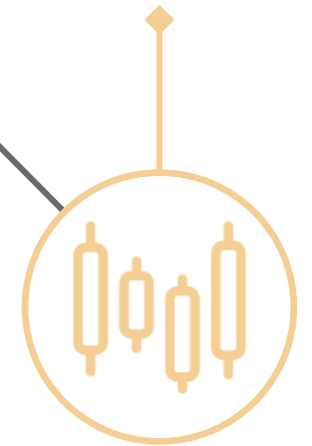
مخاطر المنافسة

العرض الكبير للسلع العقارية يؤدي إلى المنافسة في الأسعار المعروضة للمستهلك. ونجد ذلك واضحا في السوق العقاري، حيث أن زيادة الوحدات والمعارض المطروحة في السوق ودخول منافسين جدد بمنتجات سيؤدي إلى انخفاض الأسعار والخدمات، وبالتالي انخفاض سعر العقار النهائي.



مخاطر عدم وجود ضمان لتحقيق الإيرادات المستهدفة

نظرا لأن تحقيق الإيرادات هو العامل الرئيسي في تحديد قيمة العقار، فإن أي تغيير في الإيرادات نتيجة لظروف السوق المختلفة سيؤثر على قيمة العقار.





القيمة الإيجارية - مكاتب

- نلخص أدناه نتائج بحثنا التي تم استخدامها لتقدير القيمة الإيجارية للعقار قيد التقييم. قمنا بإجراء بحث عن الإيجارات في منطقة العليا. الجدول أدناه يوضح المقارنات المختارة للإيجارات المعارض.

مقارنات المكاتب

#	سعر متر التأجير (ريال/م ²)	الإسم	النوع
1	1,600	رادين سنتر	مكتب
2	2,100	حمد سنتر	مكتب
3	2,000	العقار المجاور	مكتب

بعد الانتهاء من عملية البحث تبين أن متوسط سعر التأجير للمتر في المنطقة يتراوح من 1,600 ريال/متر مربع إلى 2,100 ريال/متر مربع.

مصفوفة التقييم :

وصف	مقارنة 1	مقارنة 2	مقارنة 3
سعر المتر (ريال/متر مربع)	1,600	2,100	2,000
ظروف السوق			
الموقع	0.00%	-2.50%	0.00%
المساحة	0.00%	0.00%	0.00%
التشطيب	20.00%	0.00%	0.00%
العمر	0.00%	0.00%	0.00%
الخدمات	0.00%	0.00%	0.00%
رسوم الخدمات	10.00%	10.00%	10.00%
التفاوض	0.00%	0.00%	0.00%
إجمالي التسويات	30.00%	7.50%	10.00%
سعر المتر بعد التسوية (ريال/م ²)	1,920	2,048	2,000
سعر متر التأجير (ريال/متر مربع)	2,000		
رسوم الخدمات (%)	10%		
سعر متر التأجير (ريال/متر مربع)	2,200		



طرق التقييم المستخدمة

- عند اختيار أفضل منهجية لتقييم قيمة العقار ، أخذنا في الاعتبار المعلومات المقدمة من العميل والحالة الحالية للعقار وتحليلنا الخاص لظروف السوق المحلية. عند تحديد القيمة العادلة للعقار قيد التقييم، وقد قمنا باستخدام الطرق والأساليب التالية:

منهجية الدخل (التدفقات النقدية المخصومة)

- توفر طريقة الدخل مؤشرا للقيمة عن طريق تحويل التدفقات النقدية المستقبلية إلى قيمة حالية واحدة. وفقا لهذه الطريقة ، يتم تحديد قيمة الأصل باستخدام قيمة الإيرادات أو التدفقات النقدية أو وفورات التكلفة من الأصل. عادة ما يتم الوصول إلى معدل الخصم من خلال تحليل معاملات السوق والتطوير المناسبة. كما أننا على اتصال مع وكلاء العقارات والمستثمرين المحليين لقياس حساسية الأرقام.

العوامل الرئيسية في طريقة التدفقات النقدية المخصومة:

معدل التضخم

- معدل التضخم: يتم احتساب التدفقات النقدية المخصومة بمعدل تضخم سنوي قدره 2.7٪ سنويا بأخذ متوسط معدل التضخم في الناتج المحلي للمملكة العربية السعودية على مدى السنوات ال 13 الماضية وفقا للبنك المركزي السعودي.

إجمالي المصاريف التشغيلية السنوية

- افترضنا نسبة مصاريف تشغيلية مستقرة قدرها 11٪.

نسبة الإشغال

- افترضنا نسبة إشغال مستقرة قدرها 5٪ ابتداءً من السنة الثالثة من فترة الاستحواذ.

معدل الرسملة

- أجرينا أبحاثا سوقية حول العقارات ذات الاستخدام المماثل للعقار قيد التقييم في قطاع التجزئة، والتي تعمل كمعيار لتحديد معدل العائد المناسب للعقار قيد التقييم.

العقار	المدينة	النوع	معدل العائد (%)
برج فيردين	الرياض	مكاتب	7.5٪
برج تكوين	الرياض	مكاتب	8.0٪
برج حمد	الرياض	مكاتب	7.0٪
برج لابلزا	الرياض	مكاتب	8.5٪
برج ثقة	الرياض	مكاتب	8.0٪

- بمقارنة هذه الخصائص مع العقار قيد التقييم الخاصة بنا مع الأخذ في الاعتبار الموقع والتشطيب والفئة والنوع وإمكانية الوصول والمنطقة التي تنتمي إليها ، نستنتج أن معدل العائد يجب أن يكون 8.00٪.

معدل الخصم

- لقد استخدمنا طريقة التراكم لحساب معدل الخصم ، والذي يأخذ في الاعتبار التضخم ومعدل الحد الأقصى ومخاطر السوق.
- نظرا لأن العقار قيد التقييم يتمتع بعقد إيجار ملزم يضمن الدخل ، فإن مخاطر السوق تكون غير مجدية. وبالتالي ، تم اختيار معدل الخصم على أنه 10.70٪.



أسلوب الدخل

- تم إجراء الافتراضات التالية بناء على سعر السوق
- تم الوصول لسعر تأجير المكاتب من المقارنات في للمكاتب المجاورة للعقار قيد التقييم
- معدل التضخم: 2.70٪
- معدل العائد: 8.00٪ , معدل الخصم: 10.70٪

ملخص حسابات التدفقات النقدية:

الفترة	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033
الإيرادات من التأجير	23,823,580	24,466,817	25,127,421	25,805,861	26,502,619	27,218,190	27,953,081	28,707,814	29,482,925
نسبة الشواغر (%)	20٪	10٪	5٪	5٪	5٪	5٪	5٪	5٪	5٪
إيجار المكاتب الشاغرة	4,764,716	2,446,682	1,256,371	1,290,293	1,325,131	1,360,910	1,397,654	1,435,391	1,474,146
الإيجار المستلم	19,058,864	22,020,135	23,871,050	24,515,568	25,177,488	25,857,281	26,555,427	27,272,424	28,008,779
المصاريف التشغيلية (%)	11.0٪	11.0٪	11.0٪	11.0٪	11.0٪	11.0٪	11.0٪	11.0٪	11.0٪
المصاريف التشغيلية	2,096,475	2,422,215	2,625,815	2,696,712	2,769,524	2,844,301	2,921,097	2,999,967	3,080,966
صافي الدخل	16,962,389	19,597,920	21,245,234	21,818,856	22,407,965	23,012,980	23,634,330	24,272,457	24,927,813
التخارج									311,597,667
صافي التدفقات النقدية	16,962,389	19,597,920	21,245,234	21,818,856	22,407,965	23,012,980	23,634,330	24,272,457	336,525,481
القيمة الحالية	15,322,845	15,992,440	15,660,970	14,529,193	13,479,206	12,505,099	11,601,388	10,762,986	134,799,836
القيمة العادلة (مقربة)	244,700,000								
القيمة العادلة (ريال / م2)	22,597								

التقييم بأسلوب التكلفة



التقييم بأسلوب التكلفة – منهجية التقييم

التقييم بأسلوب التكلفة "طريقة تكلفة الإحلال" :

- يقدم أسلوب التكلفة مؤشراً للقيمة باستخدام المبدأ الاقتصادي الذي ينص على أنَّ المشتري لن يدفع لأصل ما أكثر من تكلفة الحصول على أصل ذي منفعة مماثلة سواءً عن طريق الشراء أو البناء ما لم تكن هناك عوامل متعلقة بالوقت، أو الإزعاج أو المخاطر أو أي عوامل أخرى.
- ويُقدّم الأسلوب مؤشراً للقيمة عن طريق حساب التكلفة الحالية للإحلال أو إعادة إنتاج الأصل، ومن ثَمَّ خصم الإهلاك المادي وجميع أشكال التقادم الأخرى ، ومن ضمن أساليب التكلفة المنطبقة هي طريقة تكلفة إعادة الإنتاج وهي :

حساب جميع التكاليف التي يتكبدها مشاركٌ نموذجيٌ في السوق يسعى لبناء نسخة طبق الأصل للأصل محل التقييم ، وتحديد أيّ إهلاك أو تقادم ماديٍّ أو وظيفيٍّ أو خارجيٍّ للأصل محل التقييم. وأخيراً خصم الإهلاك من التكاليف الإجمالية للوصول إلى قيمة الأصل محل التقييم.

و يتم تطبيق أسلوب التكلفة وإعطائه وزناً كبيراً في ظل الظروف التالية:

- لتقدير قيمة إعادة إنشاء أصل مشابه ذو خصائص و منافع مشابهة بحد كبير للأصل محل التقييم، دون وجود قيود تنظيمية أو قانونية.
- عندما يكون الأصل غير مدر للدخل، مما يجعل تطبيق أسلوب الدخل أو السوق أمر غير ممكن ،
- يعتمد أساس القيمة المستخدمة بشكل أساسي على تكلفة الاستبدال.

تؤكد شركة أبعاد للتقييم العقاري أننا لسنا خبراء مساحين وبالتالي نحتفظ بالحق في مراجعة و / أو تعديل تقييمنا إذا أثبتت اختلاف تكاليف أو مساحات البناء الفعلية المذكورة في التقرير.

خطوات التقييم بأسلوب التكلفة :

تقدير قيمة الأرض

تتضمن هذه الخطوة في تحديد أفضل الأراضي القابلة للمقارنة لتشكيل مصفوفة تقييم الأرض قيد التقييم.

01

تقدير قيمة المباني

يتم تقدير تكاليف المباني من خلال زيارة الموقع من قبل شركة أبعاد للتقييم العقاري والتعرف على جميع الخدمات والمرافق في العقار قيد التقييم ووفقاً لدليل الأسعار الاسترشادية الصادر من قبل هيئة المقيمين المعتمدين.

02

قيمة العقار بأسلوب التكلفة

بعد الوصول إلى قيمة الأرض والمباني، قيمة العقار بأسلوب التكلفة تساوي قيمة الأرض مضاف إليها قيمة المباني.

03



أبجد
للتقييم العقاري

التقييم

التقييم بأسلوب التكلفة – تحليل البحث الميداني

• تم إجراء عمل بحث ميداني للأراضي المحيطة بمنطقة العقار قيد التقييم وفيما يلي تفاصيل المقارنات.

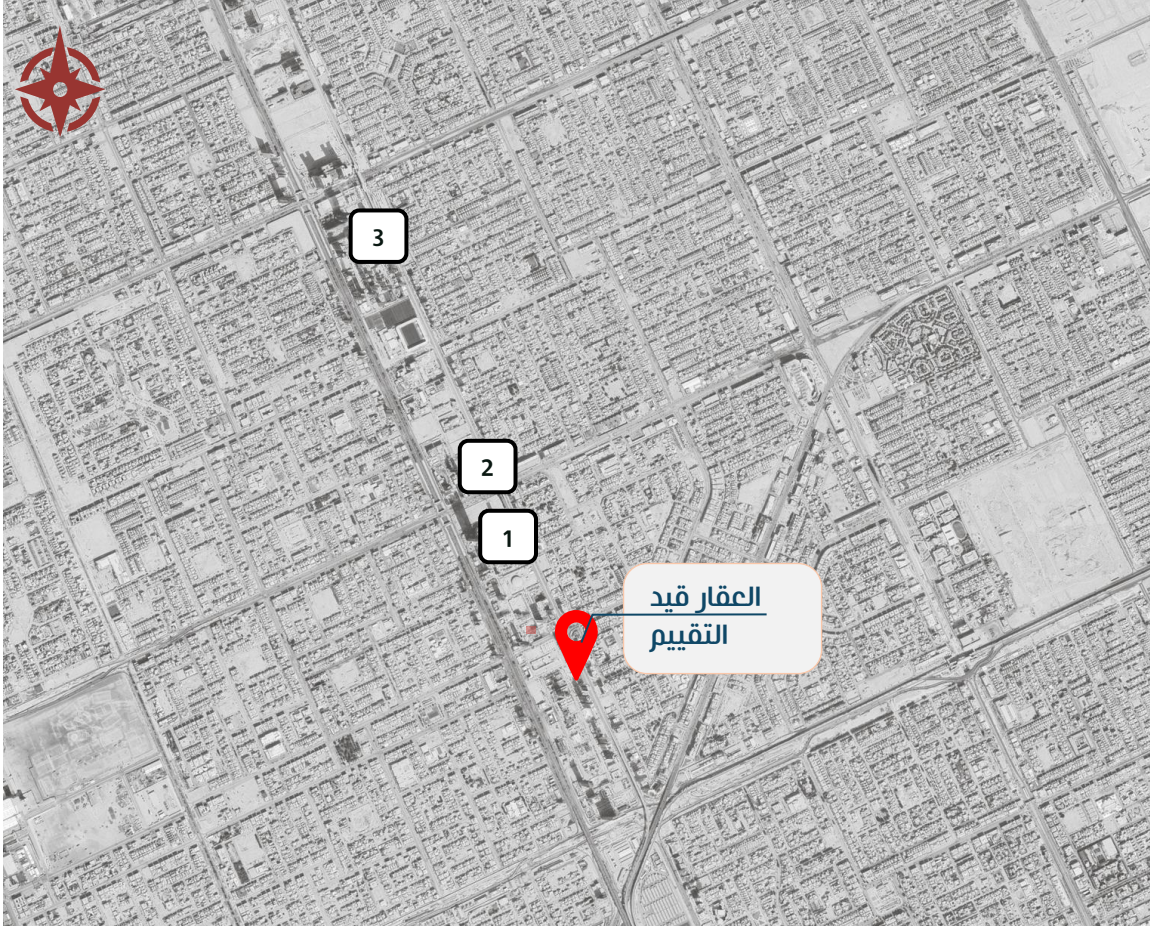
المقارنات المختارة

#	المساحة (م2)	سعر المتر	سعر الأرض (ريال)	نوع المقارنة	الإستخدام
1	863	24,000	20,700,000	صفقة مايو 24	تجاري
2	1,680	23,809	39,999,120	صفقة أغسطس 24	تجاري
3	900	26,650	23,985,000	صفقة أغسطس 24	تجاري

تعليقات السوق :

• تم عمل بحث ميداني للقطع المجاورة للعقار قيد التقييم، حيث تتراوح أسعار المتر للأراضي في منطقة العقار من 23,809 ريال /متر مربع الى 26,650 ريال /متر مربع.

خريطة توضح مواقع المقارنات:





أبجد
للتقييم العقاري

التقييم

التقييم بأسلوب التكلفة – تقدير القيمة

توضيح مصفوفة التقييم :

- نقوم بتعديل النسب في مصفوفة التقييم حسب مميزات وخصائص كل عقار، مع مراعاة بعض التعديلات بما في ذلك الواجهات، والمساحة، والموقع، وما إلى ذلك للوصول إلى القيمة السوقية المناسبة للأرض قيد التقييم.
- المساحة لها أثر كبير في تقييم العقار، فكلما قلت مساحة الأرض قيد التقييم عن مساحة أرض المقارنة كان لها أثر إيجابي في التقييم والعكس.
- تم أخذ عدد واجهات العقار قيد التقييم مع عدد واجهات المقارنات المستخدمة.
- تم أخذ سهولة الوصول في الاعتبار مع سهولة وصول المقارنات المستخدمة.
- التفاوض هي فجوة القيمة بين سعر الطلب وسعر البيع، والتي يتم التفاوض عليها بين مشتري راغب وبائع راغب.
- كما يتضح من المعلومات المذكورة على يسار الصفحة، نقدم القيمة السوقية للعقار في جدول مصفوفة التقييم.

مصفوفة التقييم :

الوصف	مقارنة 1	مقارنة 2	مقارنة 3
المساحة (متر مربع)	863	1,680	900
سعر المتر (ريال/متر مربع)	24,000	23,809	26,650
التسويات			
الموقع	0.00%	0.00%	0.00%
المساحة	-2.50%	0.00%	-2.50%
الواجهات	0.00%	0.00%	0.00%
الشوارع	2.50%	2.50%	2.50%
تاريخ البيع	0.00%	0.00%	0.00%
التفاوض	0.00%	0.00%	0.00%
إجمالي التسويات	0.00%	2.50%	0.00%
سعر المتر بعد التسوية (ريال/م2)	24,000	24,404	26,650

القيمة العادلة للأرض (ريال)

49,880,000



القيمة (ريال/م2)

24,940



مساحة الأرض (م2)

2,000





التقييم بأسلوب التكلفة – قيمة المباني

القيمة العادلة باستخدام أسلوب الدخل وأسلوب التكلفة

الأسلوب	القيمة العادلة (ريال)	القيمة العادلة (ريال / المساحة القابلة للتأجير)
أسلوب التكلفة	165,100,000	15,246
أسلوب الدخل	244,700,000	22,597

ملخص القيمة العادلة

اعتمدنا بشكل أساسي على أسلوب الدخل لتقدير القيمة.

القيمة العادلة (ريال)	القيمة العادلة (ريال / المساحة القابلة للتأجير)
\$ 244,700,000	22,597

تقدير تكلفة المباني

الوصف	القيمة
إجمالي مساحة المباني	20,955
التكلفة (ريال / متر مربع)	5,500
تكلفة البناء (ريال)	115,253,600
العمر الإقتصادي للمبنى (سنة)	40
عمر المبنى (سنة)	0.0
نسبة الإهلاك (%)	0.00%
نسبة الإهلاك الفعلية (%)	0.00%
تكلفة البناء قبل الاستهلاك	115,250,000
تكلفة البناء بعد الاستهلاك	115,250,000
قيمة الأرض (ريال سعودي)	49,880,000
إجمالي قيمة العقار (أرض + مبنى) (ريال سعودي)	165,100,000



أبجد
للتقييم العقاري

صفحة المحتويات

عقارات الرياض

الملخص التنفيذي

عقارات المدينة

العقار على مستوى المدينة
وصف العقار
التقييم

101

شروط التقييم

عقارات أبها وجازان

ملخص التقييم

الإفصاح

الملاحق

معلومات الملكية



أبجد
للتقييم العقاري



دراسات الموقع

العقار على مستوى المدينة

يقع موقع العقار قيد التقييم في المدينة المنورة ، وهي مدينة تقع في شمال غرب المملكة العربية السعودية وتشتهر بأهميتها الدينية.

تبلغ مساحة المدينة المنورة الإجمالية 589 كم 2 ، بينما تبلغ مساحتها الحضرية 293 كم 2 ، والتي من المتوقع أن تنمو كنتيجة مباشرة لخطط التوسع للمسجد النبوي.

تستضيف المنطقة المركزية من المدينة المنورة المسجد النبوي وتعتبر وجهة دينية رئيسية. بالإضافة إلى أنها تشمل العديد من التطورات في المجال الفندقية ، بدءاً من فنادق 3 نجوم إلى فنادق فاخرة من فئة 5 نجوم.

المدينة المنورة هي موطن لمعالم مهمة ومعظم الوجهات الدينية ، بما في ذلك مقبرة البقيع والقبيلة ومساجد قباء وما إلى ذلك.

فيما يتعلق بالعرض السكني في المدينة المنورة ، تستضيف الأطراف الشمالية للمدينة جودة مختلطة من التطورات السكنية ، بدءاً من المباني منخفضة الجودة إلى المباني عالية الجودة والمواصفات.

بينما تتميز الأجزاء الشرقية من المدينة بمناطق وأسر منخفضة إلى متوسطة الدخل. كما من المتوقع أن تستضيف المناطق الشرقية من المدينة المنورة مشاريع بارزة مهمة، بما في ذلك قطار الحرمين فائق السرعة ومدينة المعرفة الاقتصادية.

تتوسع الأطراف الجنوبية للمدينة بسرعة ، وتستضيف المناطق ذات الدخل المتوسط والمرتفع.

يتم تصنيف الأجزاء الغربية من المدينة على أنها منطقة منخفضة إلى متوسطة الدخل تضم العديد من المستوطنات غير المخططة والمباني التعليمية والتطورات التجارية.



مشروع تطوير المنطقة المركزية – رؤى المدينة

نبذة عن المشروع

- تطوير منظومة متكاملة من المشروعات الفندقية والتجارية والسكنية.
- تطوير وتهيئة المراكز والمتاحف لتعزيز النواحي الدينية والثقافية والتاريخية والمحتوى المحلي للمدينة المنورة.
- بناء شراكات إستراتيجية وتوفير فرص استثمارية مجدية لمشاركة المستثمرين والقطاع الخاص.
- يهدف المشروع إلى مراعاة قدسية المسجد النبوي وإيجاد منظومة متكاملة لمسارات المشاة مفصولة عن حركة المركبات واستحداث محطات للنقل العام تقع على نهاية ممرات المشاة.



مساحة المشروع	1.3 مليون م2
موقع المشروع	شرق المسجد النبوي
أبعد نقطة في المشروع	لا تتعدى مسافة 1000 متر عن الجناح الشرقي للمسجد النبوي
عدد المصلين	200 ألف مصل
عدد الغرف الفندقية	80 ألف غرفة
عدد النزلاء	240 ألف نزيل في اليوم الواحد
عدد الوحدات السكنية	500
المساهمة في الناتج المحلي	7 مليارات ريال
عدد الوظائف	200 ألف وظيفة

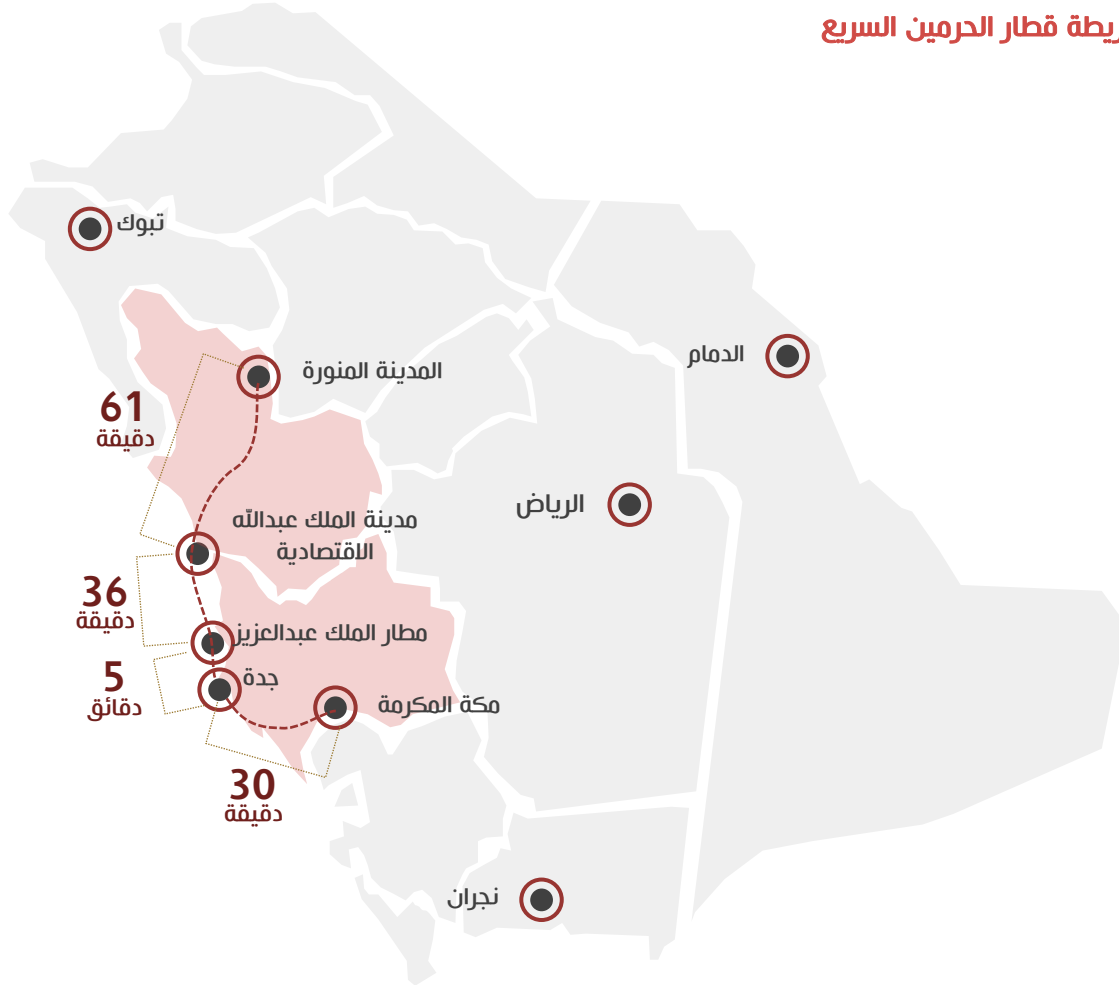


أبجد
للتقييم العقاري

دراسات الموقع

النقل العام - قطار الحرمين السريع

خريطة قطار الحرمين السريع



مشروع قطار الحرمين السريع

- يمتد قطار الحرمين السريع (HHSR) لمسافة 450 كم تقريباً، ويربط بين المدينتين المقدسة مكة المكرمة والمدينة المنورة، عبر محطة جدة المركزية، ومطار الملك عبد العزيز الدولي (KAIA)، ومحطة مدينة الملك عبد الله الاقتصادية (KAEC).
- 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.
- يمر خط القطار حالياً بخمس محطات تقع على النحو التالي:
 - محطة قطار الحرمين السريع بمكة
 - محطة جدة النسيم.
 - محطة مطار جدة الملك عبد العزيز الدولي.
 - محطة مدينة الملك عبد الله الاقتصادية.
 - محطة المدينة المنورة.

قيد
التشغيل



الحالة الحالية

2018



موعد الإكمال

5 محطات



عدد المحطات

60 مليون
في السنة



السعة الاجمالية



أبجد
للتقييم العقاري

موقع العقار والتقييم

الراشد ميغا مول، المدينة المنورة



أبجد
للتقييم العقاري

دراسات الموقع

وصف العقار

خريطة توضح موقع العقار



- يقع العقار قيد التقييم ، المعروف باسم "الراشد ميغا مول" ، داخل حي الشذا ، المدينة المنورة ، المملكة العربية السعودية.
- العقار قيد التقييم هو مركز تجاري للبيع بالتجزئة يتكون من 274 مستأجرا. تبلغ مساحة الأرض 63,532 متر مربع ، وتبلغ المساحة الإجمالية القابلة للتأجير 47,277 متر مربع.
- العقار قيد التقييم عبارة عن بناء مكون من ثلاثة طوابق مع طابق سفلي، مبني أساساً من الخرسانة المعززة وهيكل فولاذي. التشطيبات المعمارية تتألف من جدران خارجية مكسوة بالزجاج والألومنيوم، والجدران الداخلية المصققة والمطلية ، وجدار التقسيم الزجاجي ، والسقف الصوتي والمطلي ، وأرضيات بلاط الجرانيت بشكل رئيسي.
- تتكون مرافق المول من سلالم متحركة ومصاعد ونظام تكييف مركزي ومكافحة الحرائق مع الرشاشات ونظام الإنذار والأمن مع كاميرات الدوائر التلفزيونية المغلقة.
- يضم المركز التجاري الضخم مجموعه 274 مستأجرا بما في ذلك كارفور هايبر ماركت ومتاجر رئيسية ذات علامات تجارية عالمية مثل H&M ، Paris Gallery ، Iconic ، Home Center ، Box Home و Center Point وما إلى ذلك. وقاعات ترفيهية متنوعة مثل فن سيتي والتزلج على الجليد ومسرح الأطفال وملعب كرة القدم.
- وبالمثل، لديها أكثر من 30 مطعما ومقاهي مختلفة وأجهزة الصراف الآلي.
- تبلغ مساحة الراشد ميغا مول الإجمالية 115,795.49 متر مربع مع حوالي 2,000 مكان لوقوف السيارات.
- يقع في الركن الشرقي من طريق الملك عبد الله وشارع حجاج بن الحارث وحوالي 1.20 كيلومتر شمال غرب مدينة المعرفة الاقتصادية.



أبجد
للتقييم العقاري

دراسات الموقع

صور للعقار



التقييم بأسلوب الدخل - منهجية التقييم

الافتراضات الرئيسية للتقييم بأسلوب الدخل "طريقة التدفقات النقدية المخصومة"

01 منهجية الدخل

منهجية الدخل تعتبر شائعة في تقييم الأصول المولدة للدخل. و يؤخذ في عين الاعتبار الإيرادات المحتملة من تشغيل الأصل، باستخدام جدول التدفقات النقدية المخصومة.

02 معدل التضخم

يتم حساب التدفقات النقدية المخصومة بمعدل تضخم سنوي بمعدل يبلغ 2.7٪ سنوياً.

03 دخل العقار

يتم حساب دخل العقار قيد التقييم حسب البحث الميداني والمكتبي وتحليل المعطيات والتوصل الى الدخل السنوي ويمثل دخل العقار في الإيرادات الواردة من دفعات الإيجار السنوية.

04 تكاليف التشغيل

تتعلق تكاليف التشغيل إلى التكاليف الناتجة عن تشغيل الأصل، على سبيل المثال وليس الحصر؛ تكاليف الصيانة والتسويق. و يتم حساب التكاليف عادة على أساس سنوي.

منهجية التقييم بأسلوب الدخل "طريقة التدفقات النقدية المخصومة"

- عند تحديد رأينا حول القيمة السوقية للعقارات الخاضعة للتقييم ، و اعتبارا انها مدرة للدخل ، فقد استخدمنا أسلوب الدخل للتقييم و باستخدام طريقة التدفقات النقدية المخصومة.
- تحليل خصم التدفقات النقدية (DCF) هو أسلوب نمذجة مالية يعتمد على افتراضات تتعلق بالتدفقات النقدية المحتملة للعقار. و يتضمن هذا الأسلوب توقع التدفقات النقدية الدورية حسب معطيات و ظروف السوق.
- بالإضافة إلى ذلك يتم تطبيق معدل خصم مناسب حسب خبراتنا في السوق المحلي للوصول للقيمة الحالية من خلال التدفقات النقدية المرتبطة بالعقار.
- ونود الإحاطة انه يتم حساب التدفقات النقدية على أساس سنوي، مضافا إليها معدل التضخم الفعلي للسوق. علما بأن معدل التضخم المطبق في جدول التدفقات النقدية المخصومة يعادل 2.7٪.
- فيما يخص معدلات الخصم فقد تم دراسة السوق العقاري و العقار قيد التقييم، للوصول لمعدل الخصم المناسب و الذي بدوره يعبر عن جميع المخاطر المتعلقة بالعقار و تشغيله في جدول التدفقات النقدية، ليعكس القيمة الحالية للتدفقات المخصومة.
- الإيجارات المتوقعة ، بالإضافة إلى التكاليف ، عبارة عن تنبؤات تم تشكيلها على أساس المعلومات المتاحة من خلال الأبحاث الميدانية و المكتبية. و التي تتأثر بشكل كبير بظروف السوق العقارية في المملكة العربية السعودية.
- فيما يتعلق بالمراكز التجارية التي تخضع لعقود إيجار (سواء للأرض او المبنى)، فقد تم بناء توقعات الأرباح و المصاريف التشغيلية خلال المدة الإيجارية.



أبجد
للتقييم العقاري



معدل التخارج

- عائد التخارج هو العائد المطبق على صافي الدخل السنوي في السنة الأخيرة من التدفقات النقدية المخصومة، وعادة ما يتم اشتقاقه من أدلة و معاملات في السوق المحلية.
- و نود الإحاطة، أنه نظراً لنشاط السوق المحدود، بالإضافة إلى تدني مستوى الشفافية فيما يتعلق بالمعاملات العقارية، فقد تم الاعتماد على معرفتنا في السوق المحلية و خبرتنا في تقييم المشاريع على مستوى المملكة العربية السعودية.
- المنطق الكامن وراء تدفقاتنا النقدية هو توقع استقرار أداء العقارات الخاضعة للتقييم بنسب إشغال حالية أو مبنية حسب السوق المحلية، بالإضافة إلى استقرار مستويات أسعار الإيجار.

معدلات الخصم

- من الناحية النظرية ، يعكس معدل الخصم تكلفة الفرصة البديلة لرأس المال بالإضافة إلى العائد المطلوب للتخفيف من المخاطر المرتبطة بنوع الاستثمار المحدد المعني. ترتبط المخاطر عادةً بمخاطر السوق والمخاطر الخاصة بالعقار قيد التقييم. بحيث تتعلق الأولى بحالة سوق العقارات الحالي بينما تتعلق الأخيرة بالخصائص المحددة للعقار قيد التقييم.
- بشكل عام ، إذا تمتعت العقارات بإيرادات مضمونة من خلال عقود إيجار ثابتة بمتوسط أسعار تأجير مرتفعة ، فستكون هناك مخاطر أقل مرتبطة بالعقار من حيث توليد الدخل، والتي بدورها ستعكس على معدل الخصم. علاوة على ذلك، فإن العقارات قيد التطوير أو التي بها مستوى مرتفع من الوحدات الشاغرة تخضع لمخاطر أعلى وبالتالي معدل خصم أعلى.

يشير عائد التخارج إلى تقدير
القيمة الرأسمالية للعقار قيد
التقييم في السنة الأخيرة من
التدفقات النقدية. و تستند
حساباتنا لعائد الخروج إلى أدلة
و شواهد من السوق المحلية.

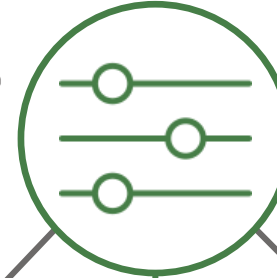
معدل الخصم يعكس بشكل
أساسي المخاطر المرتبطة
بتشغيل الأصل، على سبيل
المثال وليس الحصر: معدلات
الإشغال المنخفضة ، تدني
معدلات الإيجار ، وما إلى ذلك.



تحليل المخاطر على العقار

المخاطر الاقتصادية

قد تؤثر ظروف الاقتصاد الكلي للدولة على السوق العقاري بشكل عام، مثل معدلات التضخم، والسيولة، وأسعار الفائدة، وتكاليف التمويل، والضرائب، وحركة أسواق الأسهم المحلية والعالمية، حيث يؤثر تغيير بعض أو كل هذه التأثيرات على السوق العقاري.



المخاطر التنظيمية والتشريعية

قد تشهد البيئة التنظيمية أو القانونية أو التشريعية بعض التغييرات التي قد تؤثر على قيمة العقار، مثل ظهور تشريعات بلدية تسمح أو تحظر الأنشطة في مناطق محددة، أو تقليل أو زيادة عدد الطوابق في المنطقة المحيطة، مما يؤثر على القيمة النهائية للعقار.



مخاطر العقود طويلة الأجل

يؤثر عدم وجود أو تقييد العقود طويلة الأجل بشكل كبير على قيمة العقار، وخاصة العقارات المدرجة تحت صناديق الاستثمار العقاري. حيث أن وجود عقود طويلة الأجل يعطي استقرارا للدخل وبالتالي القيمة. في حين أن عدم وجود مثل هذه العقود يعطي تقلبات في أسعار الإيجارات والدخل وبالتالي يؤثر على القيمة النهائية.



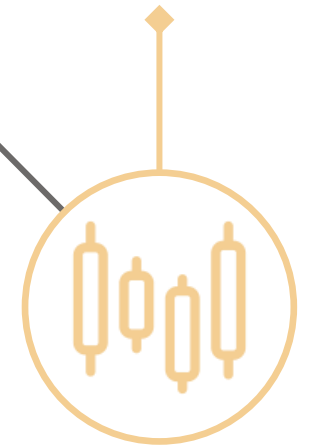
مخاطر المنافسة

العرض الكبير للسلع العقارية يؤدي إلى المنافسة في الأسعار المعروضة للمستهلك. ونجد ذلك واضحا في السوق العقاري، حيث أن زيادة الوحدات والمعارض المطروحة في السوق ودخول منافسين جدد بمنتجات سيؤدي إلى انخفاض الأسعار والخدمات، وبالتالي انخفاض سعر العقار النهائي.



مخاطر عدم وجود ضمان لتحقيق الإيرادات المستهدفة

نظرا لأن تحقيق الإيرادات هو العامل الرئيسي في تحديد قيمة العقار، فإن أي تغيير في الإيرادات نتيجة لظروف السوق المختلفة سيؤثر على قيمة العقار.





طرق التقييم المستخدمة

- عند اختيار أفضل منهجية لتقييم قيمة العقار ، أخذنا في الاعتبار المعلومات المقدمة من العميل والحالة الحالية للعقار وتحليلنا الخاص لظروف السوق المحلية. عند تحديد القيمة العادلة للعقار قيد التقييم، وقد قمنا باستخدام الطرق والأساليب التالية:

منهجية الدخل (التدفقات النقدية المخصومة)

- توفر طريقة الدخل مؤشرا للقيمة عن طريق تحويل التدفقات النقدية المستقبلية إلى قيمة حالية واحدة. وفقا لهذه الطريقة ، يتم تحديد قيمة الأصل باستخدام قيمة الإيرادات أو التدفقات النقدية أو وفورات التكلفة من الأصل. عادة ما يتم الوصول إلى معدل الخصم من خلال تحليل معاملات السوق والتطوير المناسبة. كما أننا على اتصال مع وكلاء العقارات والمستثمرين المحليين لقياس حساسية الأرقام.

العوامل الرئيسية في طريقة التدفقات النقدية المخصومة:

معدل التضخم

- معدل التضخم: يتم احتساب التدفقات النقدية المخصومة بمعدل تضخم سنوي قدره 2.7٪ سنويا بأخذ متوسط معدل التضخم في الناتج المحلي للمملكة العربية السعودية على مدى السنوات ال 13 الماضية وفقا للبنك المركزي السعودي.

إجمالي المصاريف التشغيلية السنوية

- العقار قيد التقييم لديه نسبة إشغال تبلغ 89.6٪ اعتباراً من تاريخ التقييم. قمنا بإجراء بحث سوقي لاستنتاج نسبة الإشغال المستقرة للعقار. وبالتالي، تُظهر دراسة السوق أن نسبة الإشغال المستقرة مشابهة لنسبة إشغال العقار قيد التقييم التي تبلغ 89.6٪. لذلك، سيكون التدفق النقدي المخصوم يعتمد على نسبة إشغال مستقرة تبلغ 89.6٪.

معدل الرسملة

- أجرينا أبحاثا سوقية حول العقارات ذات الاستخدام المماثل للعقار قيد التقييم في قطاع التجزئة، والتي تعمل كمعيار لتحديد معدل العائد المناسب للعقار قيد التقييم.

العقار	المدينة	النوع	معدل العائد (%)
أتيلي لافي مول	جدة	تجزئة	7.0٪
ردسي مول	جدة	تجزئة	7.5٪
11 ويست	جدة	تجزئة	8.0٪
جدة بوليفارد	جدة	تجزئة	7.0٪

- بمقارنة هذه الخصائص مع العقار قيد التقييم الخاصة بنا مع الأخذ في الاعتبار الموقع والتشطيب والفئة والنوع وإمكانية الوصول والمنطقة التي تنتمي إليها ، نستنتج أن معدل العائد يجب أن يكون 8.00٪.

معدل الخصم

- لقد استخدمنا طريقة التراكم لحساب معدل الخصم ، والذي يأخذ في الاعتبار التضخم ومعدل الحد الأقصى ومخاطر السوق.
- نظرا لأن العقار قيد التقييم يتمتع بعقد إيجار ملزم يضمن الدخل ، فإن مخاطر السوق تكون غير مجدية. وبالتالي ، تم اختيار معدل الخصم على أنه 10.70٪.



التقييم بأسلوب التكلفة – تحليل البحث الميداني

• تم إجراء عمل بحث ميداني للمعارض المحيطة بمنطقة العقار قيد التقييم وفيما يلي تفاصيل المقارنات.

المقارنات المختارة

#	الإسم	سعر متر التأجير (ريال/م ²)	النوع
1	فيو مول	1,600	عرض 2024
2	النور مول	1,700	عرض 2024

تعليقات السوق :

• تم عمل بحث ميداني للمعارض المجاورة للعقار قيد التقييم، حيث تتراوح الأسعار من 1,600 ريال/متر مربع الى 1,700 ريال/متر مربع.

• توضح الخريطة منطقة البحث الميداني للوصول لدخل العقار قيد التقييم، كما هو موضح في الصفحات التالية من هذا التقرير.

خريطة توضح مواقع المقارنات:





القيمة الإيجارية

توضيح مصفوفة التقييم :

- نقوم بتعديل النسب في مصفوفة التقييم حسب مميزات وخصائص كل عقار، مع مراعاة بعض التسويات بما في ذلك الواجهات، والمساحة، والموقع، وما إلى ذلك للوصول إلى القيمة العادلة المناسبة للأرض قيد التقييم.
- بشكل عام تعكس تسويات الموقع على العقار قيد التقييم وتم اخذ موقع العقار قيد التقييم في الاعتبار مقارنة بمواقع المقارنات المستخدمة.
- المساحة لها أثر كبير في تقييم العقار، فكلما قلت مساحة الأرض قيد التقييم عن مساحة أرض المقارنة كان لها اثر إيجابي في التقييم والعكس.
- التفاوض هي فجوة القيمة بين سعر الطلب وسعر البيع، والتي يتم التفاوض عليها بين مشتري راغب وبائع راغب.
- كما يتضح من المعلومات المذكورة على يسار الصفحة، نقدم القيمة العادلة للعقار في جدول مصفوفة التقييم.

مصفوفة التقييم على طريق الملك عبدالله:

مقارنة 2	مقارنة 1	الوصف
النور مول	فيو مول	الإسم
1,700	1,600	الإيجار (ريال/متر مربع)
		التسويات
0.00%	10.00%	الموقع
10.00%	10.00%	التشطيب
0.00%	0.00%	المساحة
0.00%	0.00%	الواجهة
-2.50%	5.00%	العمر
0.00%	0.00%	الاستخدام
0.00%	0.00%	التفاوض
7.50%	25.00%	إجمالي التسويات (%)
1,828	2,000	سعر المتر بعد التسوية (ريال/م ²)
50.00%	50.00%	الترجيح
	1,910	متوسط قيمة التأجير للمعارض (ريال/م ²)



تقدير الإيرادات

ملخص التأجير الأخير

- لقد قمنا بتحليل معدلات التأجير للعقود التي تم توقيعها خلال الـ 12 شهرا الماضية قبل تاريخ التقييم لتقدير الإيجار السوقي.

الإيجار /م2	الإيجار السنوي	إجمالي المساحات (م2)	عدد المستأجرين	فئة المستأجر
0	0	0	0	أنكر
1,925	10,583,929	5,499	47	متاجر متصلة
3,541	2,964,643	837	19	مطاعم
375	8,438	23	1	متجر
11,313	45,250	4	4	إعلان
30,000	60,000	2	2	جهاز الصراف الآلي
137,750	4,132,486	30	30	كشك
0	0	0	0	الشبكة
2,783	17,794,746	6,395	103	الاجمالي

- لم يتم تزويدنا بوثائق الإيجار الفردية فيما يتعلق بالمصالح المهنية داخل العقار قيد التقييم.
- لغرض هذا التقييم ، افترضنا أنه لا توجد شروط مرهقة في عقود الإيجار. إذا اكتشف المستشارون القانونيون أمورا سلبية ، فإننا نحتفظ بالحق في مراجعة تقييمنا وهذا التقرير.
- لغرض هذا التقييم ، افترضنا أن جدول الإيجار المقدم صحيح والبيانات الفعلية. إذا لم يكن الأمر كذلك ، فإننا نحتفظ بالحق في تعديل تقييمنا وتقريرنا.

ملخص قائمة الإيجار

- استخدم فريق أبعاد الخبرة في المنطقة ذات الصلة لاستنتاج متوسط سعر الإيجار لأنواع مختلفة من المناطق القابلة للتأجير.
- قمنا بتحليل معدلات الإيجار الفعلية ووجدنا أن معدلات الإيجار الفعلية تقع ضمن نطاق السوق. وبالتالي ، نعتقد أن استخدام معدلات الإيجار الفعلية هو مؤشر مناسب لحساب القيمة العادلة للعقار قيد التقييم.
- تم تزويدنا بجدول الإيجار للعقار قيد التقييم الذي يشير إلى أنواع الوحدات والمستأجرين ومدة الإيجار والإيجارات السنوية وما إلى ذلك. فيما يلي ملخص لجدول الإيجار المذكور:

ملخص المساحات المؤجرة:

الإيجار /م2	الإيجار السنوي	إجمالي المساحات (م2)	عدد المستأجرين	فئة المستأجر
500	15,276,708	30,567	10	أنكر
1,887	18,280,194	9,685	75	متاجر متصلة
2,252	5,136,058	2,281	27	مطاعم
141	15,438	110	2	متجر
11,313	45,250	4	4	إعلان
37,143	260,000	7	7	جهاز الصراف الآلي
143,905	5,324,486	37	37	كشك
36,667	110,000	3	3	الشبكة
1,041	44,448,134	42,693	165	المساحات المؤجرة
	9.8%	4,627	109	المساحات الشاغرة
	90.2%	47,321	274	إجمالي مساحات التأجير



تقدير الإيرادات

جدول انتهاء عقد الإيجار:

- اعتبرنا أن إيجار عقد الإيجار الحالي سينتهي في تاريخ انتهاء عقد الإيجار. بعد فترة العقد ، سيستمر معدل الإيجار على أساس إيجار السوق الذي سيتم زيادته بمعدل التضخم خلال فترة التحليل.
- يوضح الجدول التالي جدول انتهاء عقد الإيجار للسنوات الـ 10 القادمة لكل قائمة إيجار.

السنة	نسبة انتهاء الإيجار (%)	التراكمي (%)
يونيو 2025	21%	21%
يونيو 2026	26%	48%
يونيو 2027	1%	49%
يونيو 2028	26%	75%
يونيو 2029	5%	80%
يونيو 2030	0%	80%
يونيو 2031	0%	80%
يونيو 2032	0%	80%
يونيو 2033	10%	90%
يونيو 2034	10%	100%

تقدير إيجار السوق

- استخدم فريق أبعاد الخبرة في المنطقة ذات الصلة لاستنتاج متوسط سعر الإيجار لأنواع مختلفة من المناطق القابلة للتأجير.
- قمنا بتحليل أسعار الإيجار الأخيرة الموقعة في آخر 12 شهر قبل تاريخ التقييم ووجدنا أن معدلات الإيجار الأخيرة تشير إلى أسعار السوق الحالية. وبالتالي ، نعتقد أن استخدام معدلات الإيجار الأخيرة هو مؤشر مناسب لحساب القيمة العادلة للعقار قيد التقييم.
- اعتبرنا أن إيجار عقد الإيجار الحالي سينتهي في تاريخ انتهاء عقد الإيجار. وبالتالي ، فإن معدل الإيجار ونفقات التشغيل ، بعد فترة العقد ستستمر بناء على أداء السوق وسيتم زيادة إيجار السوق بمعدل التضخم.
- يقدر إجمالي الدخل السنوي للعقار قيد التقييم بمبلغ 62,484,400 ريال سعودي للسنة 1.
- يوضح الجدول التالي أسعار الإيجار المتفق عليها لكل فئة من فئات المستأجرين.

ملخص إيجار السوق الختامي:

فئة المستأجر	الإيجار / م ²	الإيجار الأخير (م ²)	اختتام متوسط إيجار السوق (م ²)
أنكر	500	0	700
متاجر متصلة	1,887	1,925	1,925
مطاعم	2,252	3,541	3,500
متجر	141	375	260
اعلان	11,313	11,313	11,300
جهاز الصراف الآلي	37,143	30,000	30,000
كشك	143,905	137,750	140,000
الشبكة	36,667	#DIV/0!	37,000



تقدير الإيرادات

مصاريف التشغيل

- لقد قمنا بتقدير نفقات التشغيل بناءً على المعلومات المقدمة من العميل.
- تشمل هذه المصاريف التشغيلية جميع نفقات العقار.
- انظر الجدول أدناه لمعرفة نفقات التشغيل لعام 2024 المقدمة من العميل.

المبلغ	العقار
18,584,592	المصاريف (ريال)
48,602,458	الدخل (ريال)

- اعتمدنا المصاريف التشغيلية بقيمة 18,584,592 ريال سعودي للعقار قيد التقييم وارتفع معدل التضخم للسنة الأولى من تقدير المصاريف التشغيلية الذي يحسب نسبة المصاريف التشغيلية البالغة 33.6٪ في السنة الأولى.
- لقد قدرنا أن المصاريف التشغيلية سوف تستقر بنسبة 33.6٪ بناءً على أداء العقار قيد التقييم.

التكاليف الباطلة:

- لقد عكسنا تكاليف باطلة بنسبة 10٪ طوال فترة التدفقات النقدية. بدل باطل يعكس الدخل المفقود والحوافز ويعكس أي تكاليف تسويقية وإعلانية.



أسلوب الدخل

نتيجة للمعلومات السابقة ، تم احتساب التدفقات النقدية للوصول إلى قيمة العقار قيد التقييم الذي يغطي فترة 10 سنوات، بدخل قدره 61,538,742 ريال سعودي إذا كان مشغولا بالكامل للسنة الأولى. تم إعداد جدول التدفقات النقدية على أساس سنوي:

ملخص حسابات التدفقات النقدية:

الفترة	ديسمبر -25	ديسمبر -26	ديسمبر -27	ديسمبر -28	ديسمبر -29	ديسمبر -30	ديسمبر -31	ديسمبر -32	ديسمبر -33	ديسمبر -34
دخل الإيجار الكامل	62,484,400	65,268,473	68,648,023	71,791,412	78,178,757	81,155,667	83,310,843	85,469,316	87,798,315	90,656,603
نسبة الإشغال (%)	90٪	90٪	90٪	90٪	90٪	90٪	90٪	90٪	90٪	90٪
إيجار الوحدات شاغرة	6,517,024	6,807,399	7,159,880	7,487,731	8,153,921	8,464,408	8,689,189	8,914,315	9,157,226	9,455,340
الإيجار المستلم	55,967,376	58,461,074	61,488,142	64,303,681	70,024,836	72,691,259	74,621,654	76,555,001	78,641,089	81,201,262
المصاريف التشغيلية (%)	33.2٪	33.2٪	33.2٪	33.2٪	33.2٪	33.2٪	33.2٪	33.2٪	33.2٪	33.2٪
المصاريف التشغيلية	18,584,592	19,412,653	20,417,824	21,352,755	23,252,529	24,137,944	24,778,953	25,420,943	26,113,652	26,963,786
التكاليف الباطلة	1,858,459	1,941,265	2,041,782	2,135,276	2,325,253	2,413,794	2,477,895	2,542,094	2,611,365	2,696,379
صافي الدخل	35,524,325	37,107,157	39,028,536	40,815,650	44,447,055	46,139,520	47,364,805	48,591,964	49,916,072	51,541,098
التخارج	644,263,722									
صافي التدفقات النقدية	35,524,325	37,107,157	39,028,536	40,815,650	44,447,055	46,139,520	47,364,805	48,591,964	49,916,072	695,804,820
القيمة الحالية	32,090,627	30,280,458	28,769,969	27,179,173	26,736,520	25,071,906	23,249,971	21,546,835	19,994,558	251,774,200
القيمة العادلة (مقربة)	486,700,000									
القيمة العادلة (ريال / م2)	10,295									

شقق ماريوت الفندقية - المدينة المنورة



أبجد
للتقييم العقاري

دراسات الموقع

وصف العقار

خريطة توضح موقع العقار



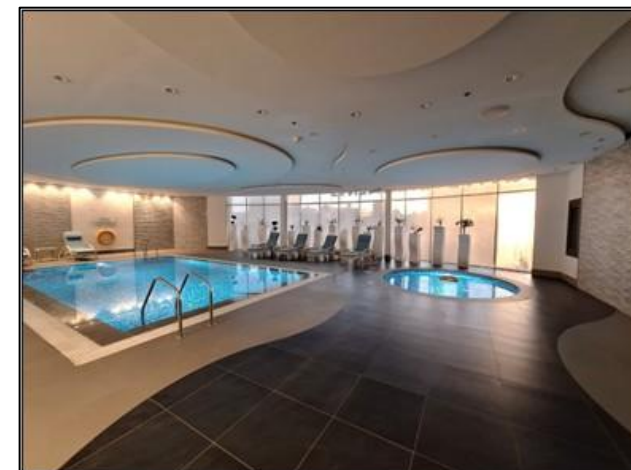
- العقار قيد التقييم ، المعروف باسم " شقق ماريوت الفندقية " ، هو فندق شقق من فئة الأربع نجوم يضم 66 وحدة سكنية مفروشة بالكامل .
- العقار قيد التقييم هو جزء من إجمالي مساحة الأرض البالغة 63,532 متر مربع والتي يتم مشاركتها مع المدينة ميجا مول ، بمساحة إجمالية قابلة للتأجير تبلغ 25,361.51 متر مربع .
- العقار قيد التقييم عبارة عن مبنى مكون من ثلاثة طوابق مبني بشكل أساسي من هياكل خرسانية معززة مع تشطيبات الجدران الخارجية المصنوعة من الزجاج والألمنيوم. تتكون التشطيبات الداخلية من جدران وسقوف مطلية وأرضيات من بلاط الجرانيت والسجاد وباب مدخل رئيسي زجاجي وأبواب غرف خشبية .
- وهي مجهزة بمصاعد وتكييف مركزي ومكافحة الحرائق مع نظام إنذار وسلالم خروج للطوارئ وأمن مراقبة 24/7 مع كاميرات CCTV ومواقف للسيارات لروادها. تتكون مرافق الشقة الفندقية من مسبح داخلي وصالة لياقة بدنية وقاعة بلياردو وغرفتي اجتماعات وجاكوزي وغرفة بخار ومطاعم وصالة ومقاهي.
- تشمل وسائل الراحة في الغرفة ثلاجات وأفران ميكروويف وغسالات أطباق وماكينات صنع القهوة وشاشات تلفزيون مسطحة وخدمة الإنترنت المجانية وما إلى ذلك.
- لديها إمكانية الوصول المباشر إلى مول الراشد ميجا في الجزء الجنوبي منه. تقع على طول الجانب الجنوبي الشرقي من طريق الملك عبد الله وحوالي 1.20 كيلومتر شمال غرب مدينة المعرفة الاقتصادية



أبجد
للتقييم العقاري

دراسات الموقع

صور للعقار



التقييم بأسلوب الدخل - منهجية التقييم

الافتراضات الرئيسية للتقييم بأسلوب الدخل "طريقة التدفقات النقدية المخصومة"

01 منهجية الدخل

منهجية الدخل تعتبر شائعة في تقييم الأصول المولدة للدخل. و يؤخذ في عين الاعتبار الإيرادات المحتملة من تشغيل الأصل، باستخدام جدول التدفقات النقدية المخصومة.

02 معدل التضخم

يتم حساب التدفقات النقدية المخصومة بمعدل تضخم سنوي بمعدل يبلغ 2.7٪ سنوياً.

03 دخل العقار

يتم حساب دخل العقار قيد التقييم حسب البحث الميداني والمكتبي وتحليل المعطيات والتوصل الى الدخل السنوي ويمثل دخل العقار في الإيرادات الواردة من دفعات الإيجار السنوية.

04 تكاليف التشغيل

تتعلق تكاليف التشغيل إلى التكاليف الناتجة عن تشغيل الأصل، على سبيل المثال وليس الحصر؛ تكاليف الصيانة والتسويق. و يتم حساب التكاليف عادة على أساس سنوي.

منهجية التقييم بأسلوب الدخل "طريقة التدفقات النقدية المخصومة"

- عند تحديد رأينا حول القيمة السوقية للعقارات الخاضعة للتقييم ، و اعتبارا انها مدرة للدخل ، فقد استخدمنا أسلوب الدخل للتقييم و باستخدام طريقة التدفقات النقدية المخصومة.
- تحليل خصم التدفقات النقدية (DCF) هو أسلوب نمذجة مالية يعتمد على افتراضات تتعلق بالتدفقات النقدية المحتملة للعقار. و يتضمن هذا الأسلوب توقع التدفقات النقدية الدورية حسب معطيات و ظروف السوق.
- بالإضافة إلى ذلك يتم تطبيق معدل خصم مناسب حسب خبراتنا في السوق المحلي للوصول للقيمة الحالية من خلال التدفقات النقدية المرتبطة بالعقار.
- ونود الإحاطة انه يتم حساب التدفقات النقدية على أساس سنوي، مضافا إليها معدل التضخم الفعلي للسوق. علما بأن معدل التضخم المطبق في جدول التدفقات النقدية المخصومة يعادل 2.7٪.
- فيما يخص معدلات الخصم فقد تم دراسة السوق العقاري و العقار قيد التقييم، للوصول لمعدل الخصم المناسب و الذي بدوره يعبر عن جميع المخاطر المتعلقة بالعقار و تشغيله في جدول التدفقات النقدية، ليعكس القيمة الحالية للتدفقات المخصومة.
- الإيجارات المتوقعة ، بالإضافة إلى التكاليف ، عبارة عن تنبؤات تم تشكيلها على أساس المعلومات المتاحة من خلال الأبحاث الميدانية و المكتبية. و التي تتأثر بشكل كبير بظروف السوق العقارية في المملكة العربية السعودية.
- فيما يتعلق بالمراكز التجارية التي تخضع لعقود إيجار (سواء للأرض او المبنى)، فقد تم بناء توقعات الأرباح و المصاريف التشغيلية خلال المدة الإيجارية.



معدل التخارج

- عائد التخارج هو العائد المطبق على صافي الدخل السنوي في السنة الأخيرة من التدفقات النقدية المخصومة، وعادة ما يتم اشتقاقه من أدلة و معاملات في السوق المحلية.
- و نود الإحاطة، أنه نظراً لنشاط السوق المحدود، بالإضافة إلى تدني مستوى الشفافية فيما يتعلق بالمعاملات العقارية، فقد تم الاعتماد على معرفتنا في السوق المحلية و خبرتنا في تقييم المشاريع على مستوى المملكة العربية السعودية.
- المنطق الكامن وراء تدفقاتنا النقدية هو توقع استقرار أداء العقارات الخاضعة للتقييم بنسب إشغال حالية أو مبنية حسب السوق المحلية، بالإضافة إلى استقرار مستويات أسعار الإيجار.

معدلات الخصم

- من الناحية النظرية ، يعكس معدل الخصم تكلفة الفرصة البديلة لرأس المال بالإضافة إلى العائد المطلوب للتخفيف من المخاطر المرتبطة بنوع الاستثمار المحدد المعني. ترتبط المخاطر عادةً بمخاطر السوق والمخاطر الخاصة بالعقار قيد التقييم. بحيث تتعلق الأولى بحالة سوق العقارات الحالي بينما تتعلق الأخيرة بالخصائص المحددة للعقار قيد التقييم.
- بشكل عام ، إذا تمتعت العقارات بإيرادات مضمونة من خلال عقود إيجار ثابتة بمتوسط أسعار تأجير مرتفعة ، فستكون هناك مخاطر أقل مرتبطة بالعقار من حيث توليد الدخل، والتي بدورها ستنعكس على معدل الخصم. علاوة على ذلك، فإن العقارات قيد التطوير أو التي بها مستوى مرتفع من الوحدات الشاغرة تخضع لمخاطر أعلى وبالتالي معدل خصم أعلى.

يشير عائد التخارج إلى تقدير
القيمة الرأسمالية للعقار قيد
التقييم في السنة الأخيرة من
التدفقات النقدية. و تستند
حساباتنا لعائد الخروج إلى أدلة
و شواهد من السوق المحلية.

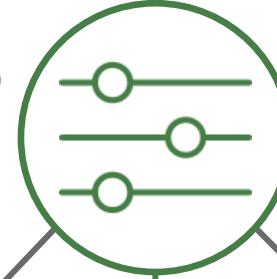
معدل الخصم يعكس بشكل
أساسي المخاطر المرتبطة
بتشغيل الأصل، على سبيل
المثال وليس الحصر: معدلات
الإشغال المنخفضة ، تدني
معدلات الإيجار ، وما إلى ذلك.



تحليل المخاطر على العقار

المخاطر الاقتصادية

قد تؤثر ظروف الاقتصاد الكلي للدولة على السوق العقاري بشكل عام، مثل معدلات التضخم، والسيولة، وأسعار الفائدة، وتكاليف التمويل، والضرائب، وحركة أسواق الأسهم المحلية والعالمية، حيث يؤثر تغيير بعض أو كل هذه التأثيرات على السوق العقاري.



المخاطر التنظيمية والتشريعية

قد تشهد البيئة التنظيمية أو القانونية أو التشريعية بعض التغييرات التي قد تؤثر على قيمة العقار، مثل ظهور تشريعات بلدية تسمح أو تحظر الأنشطة في مناطق محددة، أو تقليل أو زيادة عدد الطوابق في المنطقة المحيطة، مما يؤثر على القيمة النهائية للعقار.



مخاطر العقود طويلة الأجل

يؤثر عدم وجود أو تقييد العقود طويلة الأجل بشكل كبير على قيمة العقار، وخاصة العقارات المدرجة تحت صناديق الاستثمار العقاري. حيث أن وجود عقود طويلة الأجل يعطي استقرارا للدخل وبالتالي القيمة. في حين أن عدم وجود مثل هذه العقود يعطي تقلبات في أسعار الإيجارات والدخل وبالتالي يؤثر على القيمة النهائية.



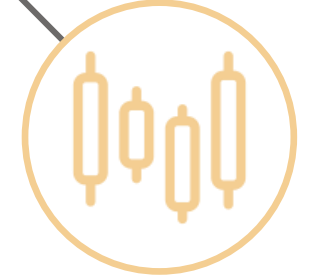
مخاطر المنافسة

العرض الكبير للسلع العقارية يؤدي إلى المنافسة في الأسعار المعروضة للمستهلك. ونجد ذلك واضحا في السوق العقاري، حيث أن زيادة الوحدات والمعارض المطروحة في السوق ودخول منافسين جدد بمنتجات سيؤدي إلى انخفاض الأسعار والخدمات، وبالتالي انخفاض سعر العقار النهائي.



مخاطر عدم وجود ضمان لتحقيق الإيرادات المستهدفة

نظرا لأن تحقيق الإيرادات هو العامل الرئيسي في تحديد قيمة العقار، فإن أي تغيير في الإيرادات نتيجة لظروف السوق المختلفة سيؤثر على قيمة العقار.





طرق التقييم المستخدمة

- عند اختيار أفضل منهجية لتقييم قيمة العقار ، أخذنا في الاعتبار المعلومات المقدمة من العميل والحالة الحالية للعقار وتحليلنا الخاص لظروف السوق المحلية. عند تحديد القيمة العادلة للعقار قيد التقييم، وقد قمنا باستخدام الطرق والأساليب التالية:

منهجية الدخل (التدفقات النقدية المخصومة)

- توفر طريقة الدخل مؤشرا للقيمة عن طريق تحويل التدفقات النقدية المستقبلية إلى قيمة حالية واحدة. وفقا لهذه الطريقة ، يتم تحديد قيمة الأصل باستخدام قيمة الإيرادات أو التدفقات النقدية أو وفورات التكلفة من الأصل. عادة ما يتم الوصول إلى معدل الخصم من خلال تحليل معاملات السوق والتطوير المناسبة. كما أننا على اتصال مع وكلاء العقارات والمستثمرين المحليين لقياس حساسية الأرقام.

العوامل الرئيسية في طريقة التدفقات النقدية المخصومة:

معدل التضخم

- معدل التضخم: يتم احتساب التدفقات النقدية المخصومة بمعدل تضخم سنوي قدره 2.7٪ سنويا بأخذ متوسط معدل التضخم في الناتج المحلي للمملكة العربية السعودية على مدى السنوات ال 13 الماضية وفقا للبنك المركزي السعودي.

معدل الرسملة

- أجرينا أبحاثا سوقية حول العقارات ذات الاستخدام المماثل للعقار قيد التقييم في قطاع الفنادق، والتي تعمل كمعيار لتحديد معدل العائد المناسب للعقار قيد التقييم.

العقار	المدينة	الحي	النوع	معدل العائد (%)
عقار رقم 1	المدينة	الحرم	فندق	7.2٪
عقار رقم 2	المدينة	الحرم	فندق	7.2٪

- بمقارنة هذه الخصائص مع العقار قيد التقييم الخاصة بنا مع الأخذ في الاعتبار الموقع والتشطيب والفئة والنوع وإمكانية الوصول والمنطقة التي تنتمي إليها ، نستنتج أن معدل العائد يجب أن يكون 7.50٪.

معدل الخصم

- لقد استخدمنا طريقة التراكم لحساب معدل الخصم ، والذي يأخذ في الاعتبار التضخم ومعدل الحد الأقصى ومخاطر السوق.
- نظرا لأن العقار قيد التقييم يتمتع بعقد إيجار ملزم يضمن الدخل ، فإن مخاطر السوق تكون غير مجدية. وبالتالي ، تم اختيار معدل الخصم على أنه 10.20٪.



أبجد
للتقييم العقاري

التقييم

تقييم الإيرادات

تحليل السوق

- نلخص أدناه نتائج بحثنا ، والتي تم استخدامها لتحليل العقار قيد التقييم باستخدام منهجية السوق.
- مواقع المنافسين التالية هي بعض فنادق 4 و 5 نجوم في المدينة المنورة ، يوضح الجدول أدناه عينة من ADR لكل فندق 4 و 5 نجوم في ديسمبر 2024.

فندق 4 و 5 نجوم في المدينة المنورة:

ADR متوسط (ريال)	التصنيف	الفندق
879	5	فندق هيلتون المدينة
663	5	أنور المدينة موفنبيك
404	5	ميليเนียม مطار المدينة المنورة
690	4	طيبة فنادق المدينة المنورة
956	5	انتركونتيننتال دار الايمان المدينة
637	4	فنادق إبلاف التقوى
588	5	كراون بلازا المدينة

• المصدر: Booking.com

المصاريف:

- لقد قمنا بتقدير نفقات التشغيل بناءً على المعلومات المقدمة من العميل.
- تشمل هذه المصاريف التشغيلية جميع نفقات العقار.



توقعات التداول

5	4	3	2	1	السنة	
66	66	66	66	66	عدد الغرف	
765	765	765	765	765	ADR (ما قبل التضخم)	ريال
70.0%	70.0%	70.0%	70.0%	65.0%	الإشغال	%
536	536	536	536	497	الدخل من الغرفة الواحدة المتاحة	ريال
افتراضات الإيرادات						
89.0%	89.0%	89.0%	89.0%	89.5%	% من إجمالي الإيرادات	الدخل من الغرف
10.0%	10.0%	10.0%	10.0%	9.7%	% من إجمالي الإيرادات	الدخل من المطاعم
1.0%	1.0%	1.0%	1.0%	0.8%	% من إجمالي الإيرادات	إيرادات أخرى
نفقات الأقسام						
20.0%	20.0%	20.0%	20.0%	20.0%	% من إيرادات الإدارات	مصاريف الغرف
45.0%	45.0%	45.0%	45.0%	45.0%	% من إيرادات الإدارات	مصاريف المطاعم
50.0%	50.0%	50.0%	50.0%	50.0%	% من إيرادات الإدارات	مصاريف أخرى
أرباح الأقسام						
80.0%	80.0%	80.0%	80.0%	80.0%	% من إجمالي الإيرادات	الغرف
55.0%	55.0%	55.0%	55.0%	55.0%	% من إجمالي الإيرادات	المطاعم
50.0%	50.0%	50.0%	50.0%	50.0%	% من إجمالي الإيرادات	مصاريف أخرى



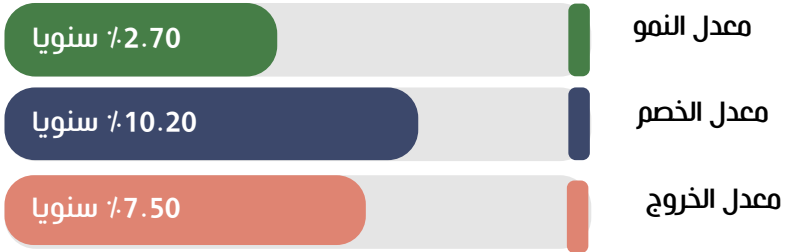
توقعات التداول

المصاريف غير الموزعة والثابتة							
7.0%	7.0%	7.0%	7.0%	7.0%	7.0%	% من إجمالي الإيرادات	الإدارية والعامة
5.0%	5.0%	5.0%	5.0%	5.0%	5.0%	% من إجمالي الإيرادات	المبيعات والتسويق
6.0%	6.0%	6.0%	6.0%	6.0%	6.0%	% من إجمالي الإيرادات	التشغيل والصيانة
6.0%	6.0%	6.0%	6.0%	6.0%	6.0%	% من إجمالي الإيرادات	المرافق
المصاريف الإدارية							
2.0%	2.0%	2.0%	2.0%	2.0%	2.0%	% من إيرادات الإدارات	رسوم الإدارة
4.3%	4.3%	4.3%	4.3%	4.3%	4.3%	% من إجمالي الربح التشغيلي	رسوم إدارة الحوافز
المصاريف الثابتة							
2.0%	2.0%	2.0%	2.0%	2.0%	2.0%	% من إجمالي الإيرادات	مصاريف الخدمات
0.5%	0.5%	0.5%	0.5%	0.5%	0.5%	% من إجمالي الإيرادات	سكن الموظفين
0.5%	0.5%	0.5%	0.5%	0.5%	0.5%	% من إجمالي الإيرادات	رسوم العضوية
العائد من الإستثمار واحتياطي FF&E							
2.0%	2.0%	2.0%	2.0%	2.0%	2.0%	% من إيرادات الإدارات	صافي الدخل التشغيلي
4.3%	4.3%	4.3%	4.3%	4.3%	4.3%	% من إجمالي الربح التشغيلي	احتياطي FF&E (ريال)
الأرباح قبل الفوائد والضرائب والاستهلاك والإطفاء							
6,153	6,153	6,153	6,153	5,693	5,693	ريال (000)	صافي الدخل
42.5%	42.5%	42.5%	42.5%	42.5%	42.5%		الأرباح



أسلوب الدخل - التدفقات النقدية المخصومة

- نحدد أدناه جدول العقار للسنوات الـ 10 القادمة ، وقد استخدمنا ما يلي:
فيما يتعلق بالتقييم، استخدمنا الافتراضات التالية بناءً على معرفتنا بالفنادق، وخصائص السوق المحلية وأدائها، بالإضافة إلى العرض الحالي والمستقبلي.



جدول التدفقات النقدية المخصومة:

الفترة	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
EBIDTA (000 ريال)	5,846	6,490	6,665	6,845	7,030	7,219	7,414	7,615	7,820	8,031
التخارج (000 ريال)	107,085									
القيمة الحالية (000 ريال)	5,305	5,344	4,980	4,641	4,325	4,031	3,757	3,501	3,263	43,583
القيمة العادلة (ريال)	82,730,000									
القيمة العادلة (ريال/غرفة)	1,253,485									



أبجد
للتقييم العقاري

صفحة المحتويات

عقارات الرياض

الملخص التنفيذي

عقارات المدينة

شروط التقييم

عقارات أبها وجازان

129

العقار على مستوى المدينة
وصف العقار
التقييم

ملخص التقييم

الإفصاح

الملاحق

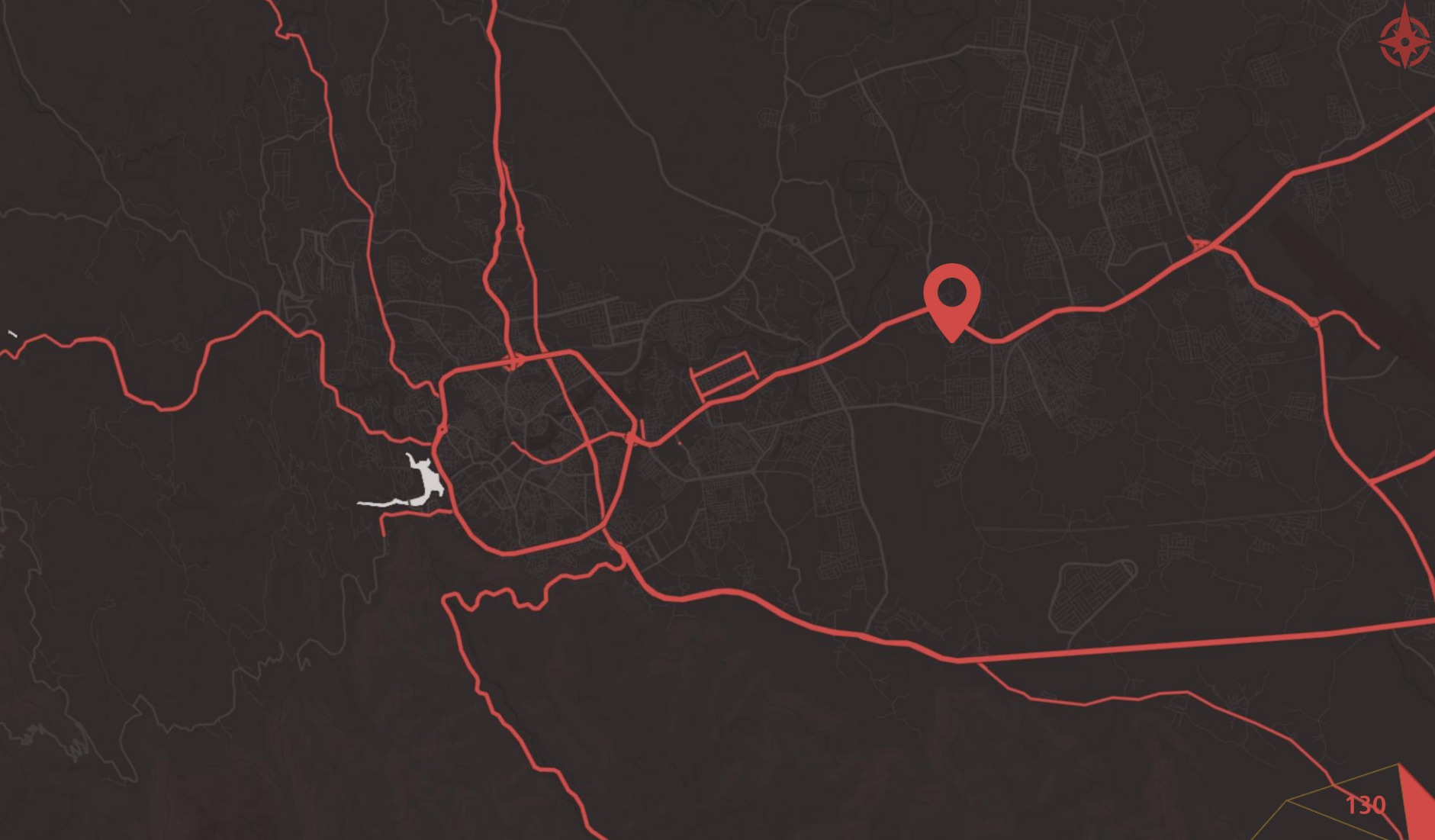
معلومات الملكية



أبجد
للتقييم العقاري

دراسات الموقع

الموقع العام- أبها



أبها هي عاصمة منطقة عسير في المملكة العربية السعودية ، ويبلغ عدد سكانها 2,371,158 نسمة اعتبارا من عام 2022. تقع على ارتفاع 2270 مترا فوق مستوى سطح البحر في منطقة عسير الخصبة.

جبال جنوب غرب المملكة العربية السعودية ، بالقرب من منتزه عسير الوطني. مناخ أبها المعتدل يجعلها وجهة سياحية شهيرة للسعوديين. يطلق السعوديون أيضا على المدينة اسم عروس الجبل بسبب موقعها فوق البحر.

تتكون مدينة أبها من أربعة أرباع ، أكبرها يحتوي على قلعة. القلاع على قمة التل هي سمة مميزة للمدينة. قصر شدا ، الذي بني في عام 1927 ، هو الآن متحف يعرض الحرف اليدوية المحلية والأدوات المنزلية. تشمل المباني البارزة الأخرى في أبها مسجد أبها الكبير ومطعم الطحي وفندق قصر أبها وحديقة المرح بجوار بحيرة السد. تم بناء فندق أبها الجديد من فئة الخمس نجوم مؤخرا على البحيرة ، على بعد 1.5 جنوب غرب المدينة. يقع المكتب الرئيسي والمطابع الرئيسية لصحيفة الوطن، وهي صحيفة سعودية يومية كبرى، في أبها.

يقع الموقع في منطقة عسير ، وهي منطقة تقع في جنوب البلاد. عسير محاطة بمكة المكرمة من الشمال الغربي ، والباحة من الشمال الغربي ، والرياض من الشمال الشرقي ، وجازان من الجنوب ، ونجران من الجنوب الشرقي. عاصمة عسير هي أبها.

أطلقت الحكومة السعودية العديد من مشاريع تطوير البنية التحتية في مناطق عسير بما يتماشى مع رؤية السعودية 2030.



أبجد
للتقييم العقاري

دراسات الموقع

المشاريع التطويرية في أبها

أبها

كجزء من رؤية 2030 ، تقوم أسر بشكل عام وأبها بشكل خاص بجذب الاستثمارات وتطبيق مشاريع التنمية لتحسين الوضع. فيما يلي بعض المشاريع المتوقعة أو قيد التنفيذ حالياً.

والت ديزني

تمتلك والت ديزني 6 فروع لمنشأتها الترفيهية في 4 دول هي الولايات المتحدة الأمريكية والصين واليابان وفرنسا. سيكون الفرع 7 في الشرق الأوسط في أسر ، مما يجلب الاتفاقية الأكثر فائدة لهذه المنطقة ويضع أسر على الخريطة.



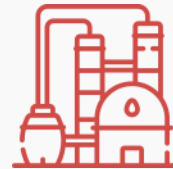
وسائل النقل

ستكون أبها على موعد مع توسعة مطار أبها الدولي مما يسمح بالحصول على سعة أكبر للمسافرين المحليين والدوليين. علاوة على ذلك ، قطار جديد لنقل البضائع بين الرياض وخميس مشيت. الميناء الجاف في شرق خميس مشيت ، على طول الطرق السريعة التي سيبلغ طولها 131 كم ، مع 3 خطوط على كل جانب ، تمر عبر 11 نفقا وتقلل من وقت السفر بنسبة 50٪.



المناطق الصناعية

كما تحدث الملتقى عن المدينة الصناعية الثانية في موقع عسير الجغرافي والورش شمال خميس مشيت.



منتدى أسر للاستثمار

وقعت هيئة تطوير عسر وشركة حلول الغاز اتفاقية تعاون لدعم قطاع الاستثمار والمشاريع الضخمة لمحافظة عسر وتسهيل التواصل بين المستثمرين والشركة.



مجمعات تجارية

يعد كل من Arc Avenue في خميس مشيط و The Point في أبها مشروعين تجاريين يحتويان على متاجر بيع بالتجزئة وصلات عرض ، إلى جانب مساحات أخرى من شأنها تعزيز السياحة والأنشطة التجارية والدورة الاقتصادية في النهاية.





أبجد
للتقييم العقاري

موقع العقار والتقييم

الراشد مول – أبها



أبعاد
للتقييم العقاري

دراسات الموقع

وصف العقار

خريطة توضح موقع العقار



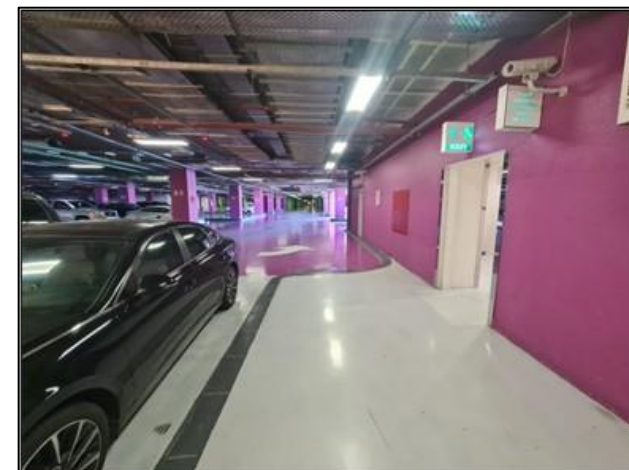
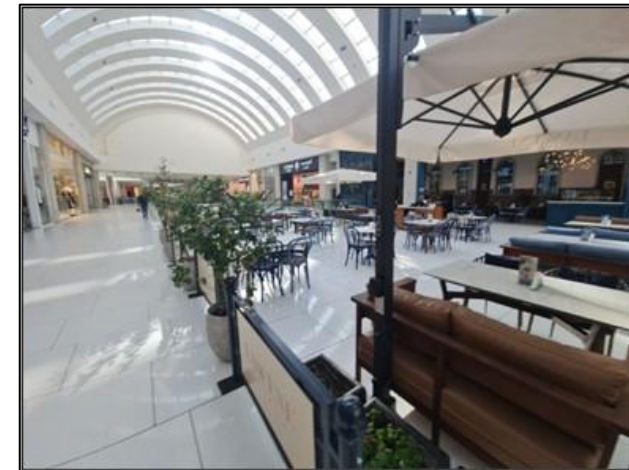
- يقع العقار ، المعروف باسم "الراشد مول" ، على طول طريق الملك فهد ، داخل منطقة الموزفين ، أبها.
- العقار قيد التقييم هو مركز تجاري للبيع بالتجزئة يتألف من 301 وحدة. تبلغ مساحة الأرض 78,602 متر مربع ، وتبلغ المساحة الإجمالية القابلة للتأجير 59,616 متر مربع.
- العقار قيد التقييم عبارة عن بناء مكون من طابقين سفليين، مبني أساساً من الخرسانة المعززة وهيكل فولاذي. التشطيبات المعمارية تتألف من جدران خارجية مكسوة بالزجاج والألومنيوم، والجدران الداخلية المصققة والمطلية ، وجدار التقسيم الزجاجي ، والسقف الصوتي والمطلي ، وأرضيات بلاط الجرانيت بشكل رئيسي.
- تتكون مرافق المول من سلالم متحركة ومصاعد ونظام تكييف مركزي ومكافحة الحرائق مع الرشاشات ونظام الإنذار والأمن مع كاميرات الدوائر التلفزيونية المغلقة.
- يضم المركز التجاري الضخم مجموعه 236 مستأجراً يضم هايبر ماركت والعديد من المتاجر والمحلات التجارية ذات العلامات التجارية العالمية وقاعات الترفيه (مدينة المرح). ستتألف قاعة الطعام الخاصة بها من أكثر من 30 مطعماً ومقاهي مختلفة.
- تبلغ مساحة الراشد مول - أبها 139,355.45 متر مربع مع حوالي 1,000 مكان لوقوف السيارات.
- يقع على طول الجانب الجنوبي الغربي من طريق الملك فهد ، بجوار الشركة السعودية للكهرباء ، على بعد حوالي 650 متراً جنوب شرق الغرفة التجارية الصناعية بأبها وحوالي 900 متر غرب جامعة الملك خالد - المجموع الأكاديمي.



أبجد
للتقييم العقاري

دراسات الموقع

صور للعقار



التقييم بأسلوب الدخل - منهجية التقييم

الافتراضات الرئيسية للتقييم بأسلوب الدخل "طريقة التدفقات النقدية المخصومة"

منهجية الدخل

01

منهجية الدخل تعتبر شائعة في تقييم الأصول المولدة للدخل. و يؤخذ في عين الاعتبار الإيرادات المحتملة من تشغيل الأصل، باستخدام جدول التدفقات النقدية المخصومة.

معدل التضخم

02

يتم حساب التدفقات النقدية المخصومة بمعدل تضخم سنوي بمعدل يبلغ 2.7٪ سنوياً.

دخل العقار

03

يتم حساب دخل العقار قيد التقييم حسب البحث الميداني والمكتبي وتحليل المعطيات والتوصل الى الدخل السنوي ويمثل دخل العقار في الإيرادات الواردة من دفعات الإيجار السنوية.

تكاليف التشغيل

04

تتعلق تكاليف التشغيل إلى التكاليف الناتجة عن تشغيل الأصل، على سبيل المثال وليس الحصر؛ تكاليف الصيانة والتسويق. و يتم حساب التكاليف عادة على أساس سنوي.

منهجية التقييم بأسلوب الدخل "طريقة التدفقات النقدية المخصومة"

- عند تحديد رأينا حول القيمة السوقية للعقارات الخاضعة للتقييم ، و اعتبارا انها مدرة للدخل ، فقد استخدمنا أسلوب الدخل للتقييم و باستخدام طريقة التدفقات النقدية المخصومة.
- تحليل خصم التدفقات النقدية (DCF) هو أسلوب نمذجة مالية يعتمد على افتراضات تتعلق بالتدفقات النقدية المحتملة للعقار. و يتضمن هذا الأسلوب توقع التدفقات النقدية الدورية حسب معطيات و ظروف السوق.
- بالإضافة إلى ذلك يتم تطبيق معدل خصم مناسب حسب خبراتنا في السوق المحلي للوصول للقيمة الحالية من خلال التدفقات النقدية المرتبطة بالعقار.
- ونود الإحاطة انه يتم حساب التدفقات النقدية على أساس سنوي، مضافا إليها معدل التضخم الفعلي للسوق. علما بأن معدل التضخم المطبق في جدول التدفقات النقدية المخصومة يعادل 2.7٪.
- فيما يخص معدلات الخصم فقد تم دراسة السوق العقاري و العقار قيد التقييم، للوصول لمعدل الخصم المناسب و الذي بدوره يعبر عن جميع المخاطر المتعلقة بالعقار و تشغيله في جدول التدفقات النقدية، ليعكس القيمة الحالية للتدفقات المخصومة.
- الإيجارات المتوقعة ، بالإضافة إلى التكاليف ، عبارة عن تنبؤات تم تشكيلها على أساس المعلومات المتاحة من خلال الأبحاث الميدانية و المكتبية. و التي تتأثر بشكل كبير بظروف السوق العقارية في المملكة العربية السعودية.
- فيما يتعلق بالمراكز التجارية التي تخضع لعقود إيجار (سواء للأرض او المبنى)، فقد تم بناء توقعات الأرباح و المصاريف التشغيلية خلال المدة الإيجارية.





معدل التخارج

- عائد التخارج هو العائد المطبق على صافي الدخل السنوي في السنة الأخيرة من التدفقات النقدية المخصومة، وعادة ما يتم اشتقاقه من أدلة و معاملات في السوق المحلية.
- و نود الإحاطة، أنه نظراً لنشاط السوق المحدود، بالإضافة إلى تدني مستوى الشفافية فيما يتعلق بالمعاملات العقارية، فقد تم الاعتماد على معرفتنا في السوق المحلية و خبرتنا في تقييم المشاريع على مستوى المملكة العربية السعودية.
- المنطق الكامن وراء تدفقاتنا النقدية هو توقع استقرار أداء العقارات الخاضعة للتقييم بنسب إشغال حالية أو مبنية حسب السوق المحلية، بالإضافة إلى استقرار مستويات أسعار الإيجار.

معدلات الخصم

- من الناحية النظرية ، يعكس معدل الخصم تكلفة الفرصة البديلة لرأس المال بالإضافة إلى العائد المطلوب للتخفيف من المخاطر المرتبطة بنوع الاستثمار المحدد المعني. ترتبط المخاطر عادةً بمخاطر السوق والمخاطر الخاصة بالعقار قيد التقييم. بحيث تتعلق الأولى بحالة سوق العقارات الحالي بينما تتعلق الأخيرة بالخصائص المحددة للعقار قيد التقييم.
- بشكل عام ، إذا تمتعت العقارات بإيرادات مضمونة من خلال عقود إيجار ثابتة بمتوسط أسعار تأجير مرتفعة ، فستكون هناك مخاطر أقل مرتبطة بالعقار من حيث توليد الدخل، والتي بدورها ستعكس على معدل الخصم. علاوة على ذلك، فإن العقارات قيد التطوير أو التي بها مستوى مرتفع من الوحدات الشاغرة تخضع لمخاطر أعلى وبالتالي معدل خصم أعلى.

يشير عائد التخارج إلى تقدير
القيمة الرأسمالية للعقار قيد
التقييم في السنة الأخيرة من
التدفقات النقدية. و تستند
حساباتنا لعائد الخروج إلى أدلة
و شواهد من السوق المحلية.

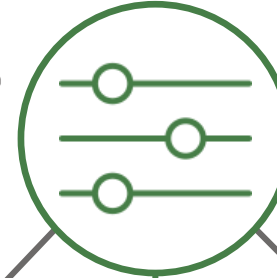
معدل الخصم يعكس بشكل
أساسي المخاطر المرتبطة
بتشغيل الأصل، على سبيل
المثال وليس الحصر: معدلات
الإشغال المنخفضة ، تدني
معدلات الإيجار ، وما إلى ذلك.



تحليل المخاطر على العقار

المخاطر الاقتصادية

قد تؤثر ظروف الاقتصاد الكلي للدولة على السوق العقاري بشكل عام، مثل معدلات التضخم، والسيولة، وأسعار الفائدة، وتكاليف التمويل، والضرائب، وحركة أسواق الأسهم المحلية والعالمية، حيث يؤثر تغيير بعض أو كل هذه التأثيرات على السوق العقاري.



المخاطر التنظيمية والتشريعية

قد تشهد البيئة التنظيمية أو القانونية أو التشريعية بعض التغييرات التي قد تؤثر على قيمة العقار، مثل ظهور تشريعات بلدية تسمح أو تحظر الأنشطة في مناطق محددة، أو تقليل أو زيادة عدد الطوابق في المنطقة المحيطة، مما يؤثر على القيمة النهائية للعقار.



مخاطر العقود طويلة الأجل

يؤثر عدم وجود أو تقييد العقود طويلة الأجل بشكل كبير على قيمة العقار، وخاصة العقارات المدرجة تحت صناديق الاستثمار العقاري. حيث أن وجود عقود طويلة الأجل يعطي استقرارا للدخل وبالتالي القيمة. في حين أن عدم وجود مثل هذه العقود يعطي تقلبات في أسعار الإيجارات والدخل وبالتالي يؤثر على القيمة النهائية.



مخاطر المنافسة

العرض الكبير للسلع العقارية يؤدي إلى المنافسة في الأسعار المعروضة للمستهلك. ونجد ذلك واضحا في السوق العقاري، حيث أن زيادة الوحدات والمعارض المطروحة في السوق ودخول منافسين جدد بمنتجات سيؤدي إلى انخفاض الأسعار والخدمات، وبالتالي انخفاض سعر العقار النهائي.



مخاطر عدم وجود ضمان لتحقيق الإيرادات المستهدفة

نظرا لأن تحقيق الإيرادات هو العامل الرئيسي في تحديد قيمة العقار، فإن أي تغيير في الإيرادات نتيجة لظروف السوق المختلفة سيؤثر على قيمة العقار.





طرق التقييم المستخدمة

- عند اختيار أفضل منهجية لتقييم قيمة العقار ، أخذنا في الاعتبار المعلومات المقدمة من العميل والحالة الحالية للعقار وتحليلنا الخاص لظروف السوق المحلية. عند تحديد القيمة العادلة للعقار قيد التقييم، وقد قمنا باستخدام الطرق والأساليب التالية:

منهجية الدخل (التدفقات النقدية المخصومة)

- توفر طريقة الدخل مؤشرا للقيمة عن طريق تحويل التدفقات النقدية المستقبلية إلى قيمة حالية واحدة. وفقا لهذه الطريقة ، يتم تحديد قيمة الأصل باستخدام قيمة الإيرادات أو التدفقات النقدية أو وفورات التكلفة من الأصل. عادة ما يتم الوصول إلى معدل الخصم من خلال تحليل معاملات السوق والتطوير المناسبة. كما أننا على اتصال مع وكلاء العقارات والمستثمرين المحليين لقياس حساسية الأرقام.

العوامل الرئيسية في طريقة التدفقات النقدية المخصومة:

معدل التضخم

- معدل التضخم: يتم احتساب التدفقات النقدية المخصومة بمعدل تضخم سنوي قدره 2.7٪ سنويا بأخذ متوسط معدل التضخم في الناتج المحلي للمملكة العربية السعودية على مدى السنوات ال 13 الماضية وفقا للبنك المركزي السعودي.

إجمالي المصاريف التشغيلية السنوية

- العقار قيد التقييم لديه نسبة إشغال تبلغ 93٪ اعتباراً من تاريخ التقييم. قمنا بإجراء بحث سوقي لاستنتاج نسبة الإشغال المستقرة للعقار. وبالتالي، تُظهر دراسة السوق أن نسبة الإشغال المستقرة مشابهة لنسبة إشغال العقار قيد التقييم التي تبلغ 93٪. لذلك، سيكون التدفق النقدي المخصوم يعتمد على نسبة إشغال مستقرة تبلغ 93٪.

معدل الرسملة

- أجرينا أبحاثا سوقية حول العقارات ذات الاستخدام المماثل للعقار قيد التقييم في قطاع التجزئة، والتي تعمل كمعيار لتحديد معدل العائد المناسب للعقار قيد التقييم.

العقار	المدينة	النوع	معدل العائد (%)
أتيلي لافي مول	جدة	تجزئة	7.0٪
ردسي مول	جدة	تجزئة	7.5٪
11 ويست	جدة	تجزئة	8.0٪
جدة بوليفارد	جدة	تجزئة	7.0٪

- بمقارنة هذه الخصائص مع العقار قيد التقييم الخاصة بنا مع الأخذ في الاعتبار الموقع والتشطيب والفئة والنوع وإمكانية الوصول والمنطقة التي تنتمي إليها ، نستنتج أن معدل العائد يجب أن يكون 9.50٪.

معدل الخصم

- لقد استخدمنا طريقة التراكم لحساب معدل الخصم ، والذي يأخذ في الاعتبار التضخم ومعدل الحد الأقصى ومخاطر السوق.
- نظرا لأن العقار قيد التقييم يتمتع بعقد إيجار ملزم يضمن الدخل ، فإن مخاطر السوق تكون غير مجدية. وبالتالي ، تم اختيار معدل الخصم على أنه 12.20٪.



التقييم بأسلوب التكلفة – تحليل البحث الميداني

• تم إجراء عمل بحث ميداني للمعارض المحيطة بمنطقة العقار قيد التقييم وفيما يلي تفاصيل المقارنات.

المقارنات المختارة

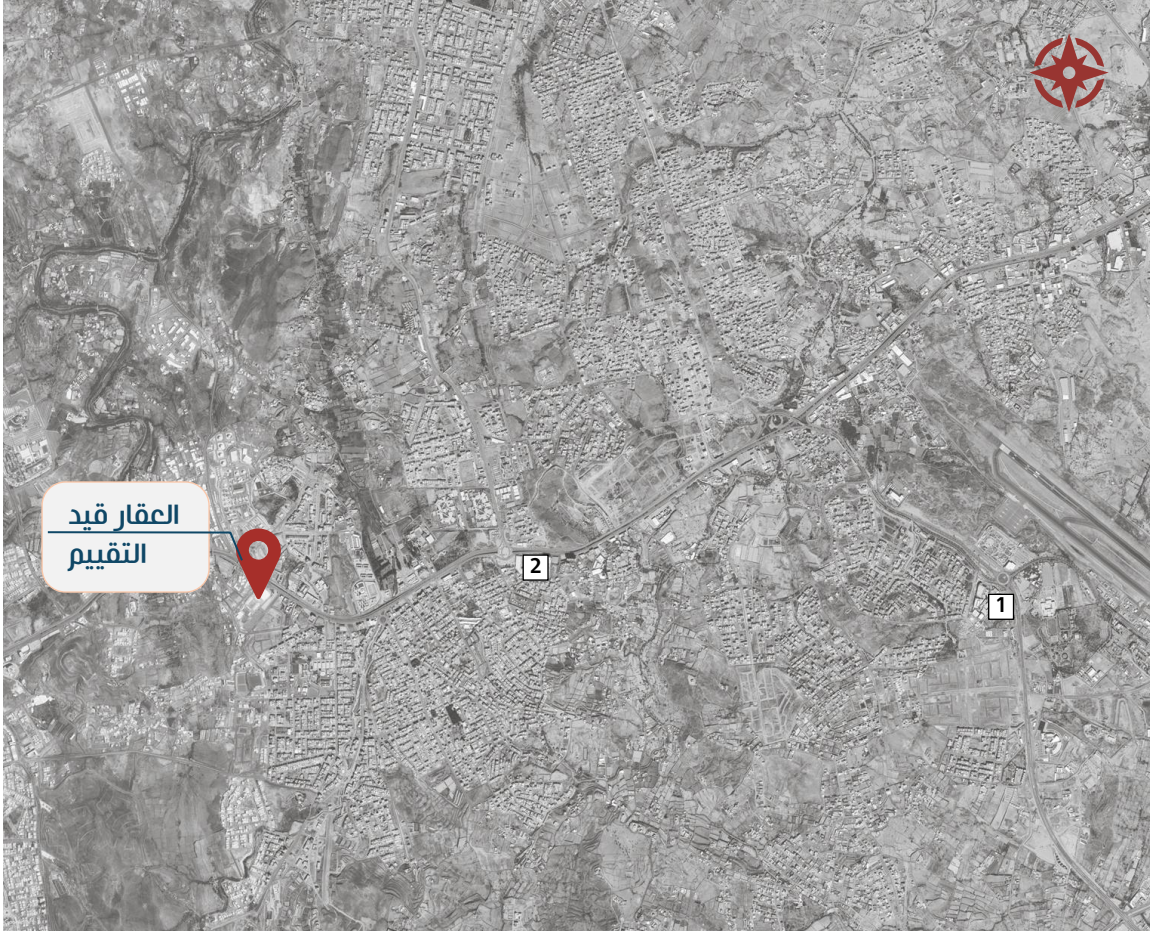
#	الإسم	سعر متر التأجير (ريال/م ²)	النوع
1	أسير كومبلكس	1,700	عرض 2024
2	لافندا بارك مول	2,100	عرض 2024

تعليقات السوق :

• تم عمل بحث ميداني للمعارض المجاورة للعقار قيد التقييم، حيث تتراوح الأسعار من 1,700 ريال/متر مربع الى 2,100 ريال/متر مربع.

• توضح الخريطة منطقة البحث الميداني للوصول لدخل العقار قيد التقييم، كما هو موضح في الصفحات التالية من هذا التقرير.

خريطة توضح مواقع المقارنات:





القيمة الإيجارية

توضيح مصفوفة التقييم :

- نقوم بتعديل النسب في مصفوفة التقييم حسب مميزات وخصائص كل عقار، مع مراعاة بعض التسويات بما في ذلك الواجهات، والمساحة، والموقع، وما إلى ذلك للوصول إلى القيمة العادلة المناسبة للأرض قيد التقييم.
- بشكل عام تعكس تسويات الموقع على العقار قيد التقييم وتم اخذ موقع العقار قيد التقييم في الاعتبار مقارنة بمواقع المقارنات المستخدمة.
- المساحة لها أثر كبير في تقييم العقار، فكلما قلت مساحة الأرض قيد التقييم عن مساحة أرض المقارنة كان لها اثر إيجابي في التقييم والعكس.
- التفاوض هي فجوة القيمة بين سعر الطلب وسعر البيع، والتي يتم التفاوض عليها بين مشتري راغب وبائع راغب.
- كما يتضح من المعلومات المذكورة على يسار الصفحة، نقدم القيمة العادلة للعقار في جدول مصفوفة التقييم.

مصفوفة التقييم على طريق الملك عبدالله:

مقارنة 2	مقارنة 1	الوصف
للفندا بارك مول	أسير كومبلكس	الإسم
2,100	1,700	الإيجار (ريال/متر مربع)
		التسويات
0.00%	0.00%	الموقع
0.00%	-5.00%	التشطيب
0.00%	0.00%	المساحة
30.00%	0.00%	النوع
0.00%	0.00%	العمر
0.00%	0.00%	الاستخدام
0.00%	0.00%	التفاوض
30.00%	-5.00%	إجمالي التسويات (%)
2,730	1,615	سعر المتر بعد التسوية (ريال/م ²)
100.00%	0.00%	الترجيح
	2,730	متوسط قيمة التأجير للمعارض (ريال/م ²)



تقدير الإيرادات

ملخص قائمة الإيجار

- استخدم فريق أبعاد الخبرة في المنطقة ذات الصلة لاستنتاج متوسط سعر الإيجار لأنواع مختلفة من المناطق القابلة للتأجير.
- قمنا بتحليل معدلات الإيجار الفعلية ووجدنا أن معدلات الإيجار الفعلية تقع ضمن نطاق السوق. وبالتالي ، نعتقد أن استخدام معدلات الإيجار الفعلية هو مؤشر مناسب لحساب القيمة العادلة للعقار قيد التقييم.
- تم تزويدنا بجدول الإيجار للعقار قيد التقييم الذي يشير إلى أنواع الوحدات والمستأجرين ومدة الإيجار والإيجارات السنوية وما إلى ذلك. فيما يلي ملخص لجدول الإيجار المذكور:

ملخص المساحات المؤجرة:

فئة المستأجر	عدد المستأجرين	إجمالي المساحات (م2)	الإيجار السنوي	الإيجار /م2
أنكر	9	31,599	22,523,180	713
متجر أمامي	2	257	200,491	779
متاجر متصلة	110	18,695	46,568,776	2,491
مطاعم	21	2,078	6,651,560	3,201
متجر	34	1,391	810,488	583
اعلان	3	3	42,000	14,000
جهاز الصراف الآلي	6	6	260,000	43,333
كشك	54	54	15,425,228	285,652
مكاتب	3	2,355	1,388,894	590
المساحات المؤجرة	242	56,439	93,870,617	1,663
المساحات الشاغرة	60	3,159	5.3%	
إجمالي مساحات التأجير	302	59,598		

ملخص التأجير الأخير

- لقد قمنا بتحليل معدلات التأجير للعقود التي تم توقيعها خلال الـ 12 شهرا الماضية قبل تاريخ التقييم لتقدير الإيجار السوقي.

فئة المستأجر	عدد المستأجرين	إجمالي المساحات (م2)	الإيجار السنوي	الإيجار /م2
أنكر	0	0	0	0
متجر أمامي	1	110	37,812	0
متاجر متصلة	46	6,620	19,234,902	2,906
مطاعم	7	298	1,176,922	3,945
متجر	15	333	269,300	810
اعلان	3	3	42,000	14,000
جهاز الصراف الآلي	0	0	0	0
كشك	34	34	10,328,108	303,768
مكاتب	1	931	418,794	450

- لم يتم تزويدنا بوثائق الإيجار الفردية فيما يتعلق بالمصالح المهنية داخل العقار قيد التقييم.
- لغرض هذا التقييم ، افترضنا أنه لا توجد شروط مرهقة في عقود الإيجار. إذا اكتشف المستشارون القانونيون أمورا سلبية ، فإننا نحفظ بالحق في مراجعة تقييمنا وهذا التقرير.
- لغرض هذا التقييم ، افترضنا أن جدول الإيجار المقدم صحيح والبيانات الفعلية. إذا لم يكن الأمر كذلك ، فإننا نحفظ بالحق في تعديل تقييمنا وتقريرنا.



تقدير الإيرادات

جدول انتهاء عقد الإيجار:

- اعتبرنا أن إيجار عقد الإيجار الحالي سينتهي في تاريخ انتهاء عقد الإيجار. بعد فترة العقد ، سيستمر معدل الإيجار على أساس إيجار السوق الذي سيتم زيادته بمعدل التضخم خلال فترة التحليل.
- يوضح الجدول التالي جدول انتهاء عقد الإيجار للسنوات الـ 10 القادمة لكل قائمة إيجار.

السنة	نسبة انتهاء الإيجار (%)	التراكمي (%)
ديسمبر 2025	26%	26%
ديسمبر 2026	7%	33%
ديسمبر 2027	28%	61%
ديسمبر 2028	3%	64%
ديسمبر 2029	1%	65%
ديسمبر 2030	0%	65%
ديسمبر 2031	0%	65%
ديسمبر 2032	7%	72%
ديسمبر 2033	5%	76%
ديسمبر 2034	0%	76%
ديسمبر 2035	10%	86%
ديسمبر 2036	0%	86%

تقدير إيجار السوق

- استخدم فريق أبعاد الخبرة في المنطقة ذات الصلة لاستنتاج متوسط سعر الإيجار لأنواع مختلفة من المناطق القابلة للتأجير.
- قمنا بتحليل أسعار الإيجار الأخيرة الموقعة خلال آخر 12 شهر قبل تاريخ التقييم ووجدنا أن معدلات الإيجار الأخيرة تشير إلى أسعار السوق الحالية. وبالتالي ، نعتقد أن استخدام معدلات الإيجار الأخيرة هو مؤشر مناسب لحساب القيمة العادلة للعقار قيد التقييم.
- اعتبرنا أن إيجار عقد الإيجار الحالي سينتهي في تاريخ انتهاء عقد الإيجار. وبالتالي ، فإن معدل الإيجار ونفقات التشغيل ، بعد فترة العقد ستستمر بناءً على أداء السوق وسيتم زيادة إيجار السوق بمعدل التضخم.
- يقدر إجمالي الدخل السنوي للعقار قيد التقييم بمبلغ 105,400,102 ريال سعودي للسنة 1.
- يوضح الجدول التالي أسعار الإيجار المتفق عليها لكل فئة من فئات المستأجرين.

ملخص إيجار السوق الختامي:

فئة المستأجر	الإيجار / م ²	الإيجار الأخير (م ²)	اختتام متوسط إيجار السوق (م ²)
متجر رئيسي	713	0	710
متجر أمامي	779	0	780
متاجر متصلة	2,491	2,906	2,700
مطاعم	3,201	3,945	3,600
متجر	583	810	700
إعلان	14,000	14,000	14,000
جهاز الصراف الآلي	43,333	0	43,300
كشك	285,652	303,768	294,700
مكاتب	590	450	520



تقدير الإيرادات

مصاريف التشغيل

- لقد قمنا بتقدير نفقات التشغيل بناءً على المعلومات المقدمة من العميل.
- تشمل هذه المصاريف التشغيلية جميع نفقات العقار.
- انظر الجدول أدناه لمعرفة نفقات التشغيل لعام 2024 المقدمة من العميل.

المبلغ	العقار
93,870,617	إجمالي الدخل (ريال)
19,846,263	إجمالي المصاريف (ريال)
21.14%	نسبة المصاريف (%)

- اعتمدنا المصاريف التشغيلية بقيمة 19,846,263 ريال سعودي للعقار قيد التقييم وارتفع معدل التضخم للسنة الأولى من تقدير المصاريف التشغيلية الذي يحسب نسبة المصاريف التشغيلية البالغة 20.5% في السنتين الأولى و28% للسنة الثالثة.
- لقد قدرنا أن المصاريف التشغيلية سوف تستقر بنسبة 30.0% من السنة الرابعة بناءً على أداء العقار قيد التقييم.

التكاليف الباطلة:

- لقد عكسنا تكاليف باطلة بنسبة 10% طوال فترة التدفقات النقدية. بدل باطل يعكس الدخل المفقود والحوافز ويعكس أي تكاليف تسويقية وإعلانية.



أسلوب الدخل

نتيجة للمعلومات السابقة ، تم احتساب التدفقات النقدية للوصول إلى قيمة العقار قيد التقييم الذي يغطي فترة 10 سنوات، بدخل قدره 105,400,102 ريال سعودي إذا كان مشغولا بالكامل للسنة الأولى. تم إعداد جدول التدفقات النقدية على أساس سنوي:

ملخص حسابات التدفقات النقدية:

الفترة	ديسمبر-25	ديسمبر-26	ديسمبر-27	ديسمبر-28	ديسمبر-29	ديسمبر-30	ديسمبر-31	ديسمبر-32	ديسمبر-33	ديسمبر-34
دخل الإيجار الكامل	105,400,102	114,571,676	116,572,904	121,567,686	124,537,905	127,611,543	131,700,796	135,069,531	139,671,808	143,335,402
نسبة الإشغال (%)	95٪	95٪	95٪	95٪	95٪	95٪	95٪	95٪	95٪	95٪
إيجار الوحدات شاغرة	5,586,052	6,072,133	6,178,195	6,442,911	6,600,328	6,763,227	6,979,951	7,158,489	7,402,403	7,596,568
الإيجار المستلم	99,814,050	108,499,544	110,394,709	115,124,775	117,937,576	120,848,316	124,720,845	127,911,042	132,269,405	135,738,833
المصاريف التشغيلية (%)	20.5٪	25.0٪	28.0٪	30.0٪	30.0٪	30.0٪	30.0٪	30.0٪	30.0٪	30.0٪
المصاريف التشغيلية	20,441,651	27,124,886	30,910,519	34,537,433	35,381,273	36,254,495	37,416,254	38,373,313	39,680,821	40,721,650
التكاليف الباطلة	2,044,165	2,712,489	3,091,052	3,453,743	3,538,127	3,625,449	3,741,625	3,837,331	3,968,082	4,072,165
صافي الدخل	77,328,234	78,662,169	76,393,139	77,133,600	79,018,176	80,968,372	83,562,966	85,700,398	88,620,501	90,945,018
التخارج	957,315,983									
صافي التدفقات النقدية	77,328,234	78,662,169	76,393,139	77,133,600	79,018,176	80,968,372	83,562,966	85,700,398	88,620,501	1,048,261,001
القيمة الحالية	68,919,994	62,485,638	54,084,869	48,671,213	44,438,840	40,584,319	37,330,504	34,122,433	31,448,395	331,543,761
القيمة العادلة (مقربة)	753,600,000									
القيمة العادلة (ريال / GLA)	12,645									



أبجد
للتقييم العقاري

موقع العقار والتقييم

الراشد مول – جازان



أبجد
للتقييم العقاري

دراسات الموقع

وصف العقار

خريطة توضح موقع العقار



- يقع العقار قيد التقييم ، المعروف باسم "الراشد مول" ، داخل منطقة الروضة ، جازان.
- العقار قيد التقييم هو مركز تجاري للبيع بالتجزئة يتألف من 222 وحدة. تبلغ مساحة الأرض 39,975 متر مربع ، وتبلغ المساحة الإجمالية القابلة للتأجير 29,363 متر مربع.
- العقار قيد التقييم عبارة عن هيكل مكون من ثلاثة طوابق يتم بناؤه أساساً من الخرسانة المعززة والهيكل الفولاذي. تتألف التشطيبات المعمارية من جدران خارجية مكسوة بالزجاج والألومنيوم، والجدران الداخلية المصققة والمطلية ، وجدار التقسيم الزجاجي ، والسقف الصوتي والمطلي ، وأرضيات بلاط الجرانيت بشكل رئيسي.
- تتكون مرافق المول من سلالم متحركة ومصاعد ونظام تكييف مركزي ومكافحة الحرائق مع الرشاشات ونظام الإنذار والأمن مع كاميرات الدوائر التلفزيونية المغلقة.
- يضم المركز التجاري الضخم مجموعه 120 مستأجراً بما في ذلك سوبر ماركت باندا ومتاجر مرساة ذات علامات تجارية دولية مثل H&M ، Victoria Secrets و Mango وغيرها وقاعة ترفيهية (مدينة المرح). علاوة على ذلك ، يحتوي أيضا على أكثر من 20 مطعمًا ومقاهي مختلفة وأجهزة صراف آلي ومكتب تابع للشؤون المدنية.
- تبلغ مساحة الراشد مول – جازان 67,997 متراً مربعاً مع حوالي 700 مكان لوقوف السيارات.
- يقع العقار قيد التقييم بين طريق الأمير محمد بن ناصر وطريق الملك فهد ، على بعد حوالي 300 متر جنوب دوار الشارع وحوالي 430 متر شرق دوار مارينا.



أبجد
للتقييم العقاري

دراسات الموقع

صور للعقار





التقييم بأسلوب الدخل - منهجية التقييم

الافتراضات الرئيسية للتقييم بأسلوب الدخل "طريقة التدفقات النقدية المخصومة"

01 منهجية الدخل

منهجية الدخل تعتبر شائعة في تقييم الأصول المولدة للدخل. و يؤخذ في عين الاعتبار الإيرادات المحتملة من تشغيل الأصل، باستخدام جدول التدفقات النقدية المخصومة.

02 معدل التضخم

يتم حساب التدفقات النقدية المخصومة بمعدل تضخم سنوي بمعدل يبلغ 2.7٪ سنوياً.

03 دخل العقار

يتم حساب دخل العقار قيد التقييم حسب البحث الميداني والمكتبي وتحليل المعطيات والتوصل الى الدخل السنوي ويمثل دخل العقار في الإيرادات الواردة من دفعات الإيجار السنوية.

04 تكاليف التشغيل

تتعلق تكاليف التشغيل إلى التكاليف الناتجة عن تشغيل الأصل، على سبيل المثال وليس الحصر؛ تكاليف الصيانة والتسويق. و يتم حساب التكاليف عادة على أساس سنوي.

منهجية التقييم بأسلوب الدخل "طريقة التدفقات النقدية المخصومة"

- عند تحديد رأينا حول القيمة السوقية للعقارات الخاضعة للتقييم ، و اعتبارا انها مدرة للدخل ، فقد استخدمنا أسلوب الدخل للتقييم و باستخدام طريقة التدفقات النقدية المخصومة.
- تحليل خصم التدفقات النقدية (DCF) هو أسلوب نمذجة مالية يعتمد على افتراضات تتعلق بالتدفقات النقدية المحتملة للعقار. و يتضمن هذا الأسلوب توقع التدفقات النقدية الدورية حسب معطيات و ظروف السوق.
- بالإضافة إلى ذلك يتم تطبيق معدل خصم مناسب حسب خبراتنا في السوق المحلي للوصول للقيمة الحالية من خلال التدفقات النقدية المرتبطة بالعقار.
- ونود الإحاطة انه يتم حساب التدفقات النقدية على أساس سنوي، مضافا إليها معدل التضخم الفعلي للسوق. علما بأن معدل التضخم المطبق في جدول التدفقات النقدية المخصومة يعادل 2.7٪.
- فيما يخص معدلات الخصم فقد تم دراسة السوق العقاري و العقار قيد التقييم، للوصول لمعدل الخصم المناسب و الذي بدوره يعبر عن جميع المخاطر المتعلقة بالعقار و تشغيله في جدول التدفقات النقدية، ليعكس القيمة الحالية للتدفقات المخصومة.
- الإيجارات المتوقعة ، بالإضافة إلى التكاليف ، عبارة عن تنبؤات تم تشكيلها على أساس المعلومات المتاحة من خلال الأبحاث الميدانية و المكتبية. و التي تتأثر بشكل كبير بظروف السوق العقارية في المملكة العربية السعودية.
- فيما يتعلق بالمراكز التجارية التي تخضع لعقود إيجار (سواء للأرض او المبنى)، فقد تم بناء توقعات الأرباح و المصاريف التشغيلية خلال المدة الإيجارية.



معدل التخارج

- عائد التخارج هو العائد المطبق على صافي الدخل السنوي في السنة الأخيرة من التدفقات النقدية المخصومة، وعادة ما يتم اشتقاقه من أدلة و معاملات في السوق المحلية.
- و نود الإحاطة، أنه نظراً لنشاط السوق المحدود، بالإضافة إلى تدني مستوى الشفافية فيما يتعلق بالمعاملات العقارية، فقد تم الاعتماد على معرفتنا في السوق المحلية و خبرتنا في تقييم المشاريع على مستوى المملكة العربية السعودية.
- المنطق الكامن وراء تدفقاتنا النقدية هو توقع استقرار أداء العقارات الخاضعة للتقييم بنسب إشغال حالية أو مبنية حسب السوق المحلية، بالإضافة إلى استقرار مستويات أسعار الإيجار.

معدلات الخصم

- من الناحية النظرية ، يعكس معدل الخصم تكلفة الفرصة البديلة لرأس المال بالإضافة إلى العائد المطلوب للتخفيف من المخاطر المرتبطة بنوع الاستثمار المحدد المعني. ترتبط المخاطر عادةً بمخاطر السوق والمخاطر الخاصة بالعقار قيد التقييم. بحيث تتعلق الأولى بحالة سوق العقارات الحالي بينما تتعلق الأخيرة بالخصائص المحددة للعقار قيد التقييم.
- بشكل عام ، إذا تمتعت العقارات بإيرادات مضمونة من خلال عقود إيجار ثابتة بمتوسط أسعار تأجير مرتفعة ، فستكون هناك مخاطر أقل مرتبطة بالعقار من حيث توليد الدخل، والتي بدورها ستعكس على معدل الخصم. علاوة على ذلك، فإن العقارات قيد التطوير أو التي بها مستوى مرتفع من الوحدات الشاغرة تخضع لمخاطر أعلى وبالتالي معدل خصم أعلى.

يشير عائد التخارج إلى تقدير القيمة الرأسمالية للعقار قيد التقييم في السنة الأخيرة من التدفقات النقدية. و تستند حساباتنا لعائد الخروج إلى أدلة و شواهد من السوق المحلية.

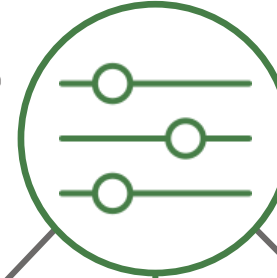
معدل الخصم يعكس بشكل أساسي المخاطر المرتبطة بتشغيل الأصل، على سبيل المثال وليس الحصر: معدلات الإشغال المنخفضة ، تدني معدلات الإيجار ، وما إلى ذلك.



تحليل المخاطر على العقار

المخاطر الاقتصادية

قد تؤثر ظروف الاقتصاد الكلي للدولة على السوق العقاري بشكل عام، مثل معدلات التضخم، والسيولة، وأسعار الفائدة، وتكاليف التمويل، والضرائب، وحركة أسواق الأسهم المحلية والعالمية، حيث يؤثر تغيير بعض أو كل هذه التأثيرات على السوق العقاري.



المخاطر التنظيمية والتشريعية

قد تشهد البيئة التنظيمية أو القانونية أو التشريعية بعض التغييرات التي قد تؤثر على قيمة العقار، مثل ظهور تشريعات بلدية تسمح أو تحظر الأنشطة في مناطق محددة، أو تقليل أو زيادة عدد الطوابق في المنطقة المحيطة، مما يؤثر على القيمة النهائية للعقار.



مخاطر العقود طويلة الأجل

يؤثر عدم وجود أو تقييد العقود طويلة الأجل بشكل كبير على قيمة العقار، وخاصة العقارات المدرجة تحت صناديق الاستثمار العقاري. حيث أن وجود عقود طويلة الأجل يعطي استقرارا للدخل وبالتالي القيمة. في حين أن عدم وجود مثل هذه العقود يعطي تقلبات في أسعار الإيجارات والدخل وبالتالي يؤثر على القيمة النهائية.



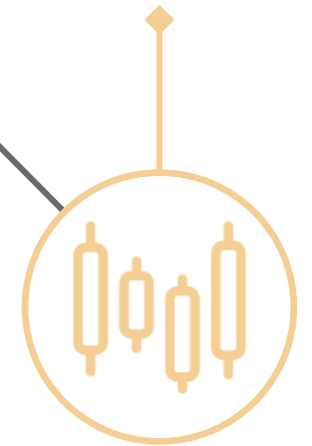
مخاطر المنافسة

العرض الكبير للسلع العقارية يؤدي إلى المنافسة في الأسعار المعروضة للمستهلك. ونجد ذلك واضحا في السوق العقاري، حيث أن زيادة الوحدات والمعارض المطروحة في السوق ودخول منافسين جدد بمنتجات سيؤدي إلى انخفاض الأسعار والخدمات، وبالتالي انخفاض سعر العقار النهائي.



مخاطر عدم وجود ضمان لتحقيق الإيرادات المستهدفة

نظرا لأن تحقيق الإيرادات هو العامل الرئيسي في تحديد قيمة العقار، فإن أي تغيير في الإيرادات نتيجة لظروف السوق المختلفة سيؤثر على قيمة العقار.





طرق التقييم المستخدمة

- عند اختيار أفضل منهجية لتقييم قيمة العقار ، أخذنا في الاعتبار المعلومات المقدمة من العميل والحالة الحالية للعقار وتحليلنا الخاص لظروف السوق المحلية. عند تحديد القيمة العادلة للعقار قيد التقييم، وقد قمنا باستخدام الطرق والأساليب التالية:

منهجية الدخل (التدفقات النقدية المخصومة)

- توفر طريقة الدخل مؤشرا للقيمة عن طريق تحويل التدفقات النقدية المستقبلية إلى قيمة حالية واحدة. وفقا لهذه الطريقة ، يتم تحديد قيمة الأصل باستخدام قيمة الإيرادات أو التدفقات النقدية أو وفورات التكلفة من الأصل. عادة ما يتم الوصول إلى معدل الخصم من خلال تحليل معاملات السوق والتطوير المناسبة. كما أننا على اتصال مع وكلاء العقارات والمستثمرين المحليين لقياس حساسية الأرقام.

العوامل الرئيسية في طريقة التدفقات النقدية المخصومة:

معدل التضخم

- معدل التضخم: يتم احتساب التدفقات النقدية المخصومة بمعدل تضخم سنوي قدره 2.7٪ سنويا بأخذ متوسط معدل التضخم في الناتج المحلي للمملكة العربية السعودية على مدى السنوات ال 13 الماضية وفقا للبنك المركزي السعودي.

إجمالي المصاريف التشغيلية السنوية

- العقار قيد التقييم لديه نسبة إشغال تبلغ 90٪ اعتباراً من تاريخ التقييم. قمنا بإجراء بحث سوقي لاستنتاج نسبة الإشغال المستقرة للعقار. وبالتالي، تُظهر دراسة السوق أن نسبة الإشغال المستقرة مشابهة لنسبة إشغال العقار قيد التقييم التي تبلغ 90٪. لذلك، سيكون التدفق النقدي المخصوم يعتمد على نسبة إشغال مستقرة تبلغ 90٪.

معدل الرسملة

- أجرينا أبحاثا سوقية حول العقارات ذات الاستخدام المماثل للعقار قيد التقييم في قطاع التجزئة، والتي تعمل كمعيار لتحديد معدل العائد المناسب للعقار قيد التقييم.

العقار	المدينة	النوع	معدل العائد (%)
أتيلي لافي مول	جدة	تجزئة	7.0٪
ردسي مول	جدة	تجزئة	7.5٪
11 ويست	جدة	تجزئة	8.0٪
جدة بوليفارد	جدة	تجزئة	7.0٪

- بمقارنة هذه الخصائص مع العقار قيد التقييم الخاصة بنا مع الأخذ في الاعتبار الموقع والتشطيب والفئة والنوع وإمكانية الوصول والمنطقة التي تنتمي إليها ، نستنتج أن معدل العائد يجب أن يكون 9.50٪.

معدل الخصم

- لقد استخدمنا طريقة التراكم لحساب معدل الخصم ، والذي يأخذ في الاعتبار التضخم ومعدل الحد الأقصى ومخاطر السوق.
- نظرا لأن العقار قيد التقييم يتمتع بعقد إيجار ملزم يضمن الدخل ، فإن مخاطر السوق تكون غير مجدية. وبالتالي ، تم اختيار معدل الخصم على أنه 12.20٪.



أبجد
للتقييم العقاري

خريطة توضح مواقع المقارنات:



التقييم

التقييم بأسلوب التكلفة – تحليل البحث الميداني

• تم إجراء عمل بحث ميداني للمعارض المحيطة بمنطقة العقار قيد التقييم وفيما يلي تفاصيل المقارنات.

المقارنات المختارة

#	سعر متر التأجير (ريال/م2)	الإسم	النوع
1	1,540	القاضي مول	عرض 2024

تعليقات السوق :

- تم عمل بحث ميداني للمعارض المجاورة للعقار قيد التقييم، بسعر من 1,540 ريال/متر مربع.
- توضح الخريطة منطقة البحث الميداني للوصول لدخل العقار قيد التقييم، كما هو موضح في الصفحات التالية من هذا التقرير.



القيمة الإيجارية

توضيح مصفوفة التقييم :

- نقوم بتعديل النسب في مصفوفة التقييم حسب مميزات وخصائص كل عقار، مع مراعاة بعض التسويات بما في ذلك الواجهات، والمساحة، والموقع، وما إلى ذلك للوصول إلى القيمة العادلة المناسبة للأرض قيد التقييم.
- بشكل عام تعكس تسويات الموقع على العقار قيد التقييم وتم اخذ موقع العقار قيد التقييم في الاعتبار مقارنة بمواقع المقارنات المستخدمة.
- المساحة لها أثر كبير في تقييم العقار، فكلما قلت مساحة الأرض قيد التقييم عن مساحة أرض المقارنة كان لها اثر إيجابي في التقييم والعكس.
- التفاوض هي فجوة القيمة بين سعر الطلب وسعر البيع، والتي يتم التفاوض عليها بين مشتري راغب وبائع راغب.
- كما يتضح من المعلومات المذكورة على يسار الصفحة، نقدم القيمة العادلة للعقار في جدول مصفوفة التقييم.

مصفوفة التقييم على طريق الملك عبدالله:

مقارنة 1	الوصف
القاضي مول	الإسم
1,540	الإيجار (ريال/متر مربع)
	التسويات
0.00%	الموقع
-5.00%	التشطيب
0.00%	المساحة
-20.00%	الواجهة البحرية
0.00%	العمر
0.00%	الاستخدام
0.00%	التفاوض
-20.00%	إجمالي التسويات (%)
1,232	سعر المتر بعد التسوية (ريال/م ²)
100.00%	الترجيح
1,230	متوسط قيمة التأجير للمعارض (ريال/م ²)



تقدير الإيرادات

ملخص التأجير الأخير

- لقد قمنا بتحليل معدلات التأجير للعقود التي تم توقيعها خلال الـ 12 شهرا الماضية قبل تاريخ التقييم لتقدير الإيجار السوقي.

فئة المستأجر	عدد المستأجرين	إجمالي المساحات (م2)	الإيجار السنوي	الإيجار /م2
أنكر	1	1	6,000	6,000
متاجر متصلة	26	2,187	4,310,275	1,971
الأغذية والمشروبات	5	5	215,000	43,000
متاجر	7	324	992,385	3,060
الإعلانات	31	39	4,344,000	111,385
الأكشاك	10	191	132,000	691
الإجمالي	80	2,748	9,999,660	3,639

- لم يتم تزويدنا بوثائق الإيجار الفردية فيما يتعلق بالمصالح المهنية داخل العقار قيد التقييم.
- لغرض هذا التقييم ، افترضنا أنه لا توجد شروط مرهقة في عقود الإيجار. إذا اكتشف المستشارون القانونيون أمورا سلبية ، فإننا نحتفظ بالحق في مراجعة تقييمنا وهذا التقرير.
- لغرض هذا التقييم ، افترضنا أن جدول الإيجار المقدم صحيح والبيانات الفعلية. إذا لم يكن الأمر كذلك ، فإننا نحتفظ بالحق في تعديل تقييمنا وتقريرنا.

ملخص قائمة الإيجار

- استخدم فريق أبعاد الخبرة في المنطقة ذات الصلة لاستنتاج متوسط سعر الإيجار لأنواع مختلفة من المناطق القابلة للتأجير.
- قمنا بتحليل معدلات الإيجار الفعلية ووجدنا أن معدلات الإيجار الفعلية تقع ضمن نطاق السوق. وبالتالي ، نعتقد أن استخدام معدلات الإيجار الفعلية هو مؤشر مناسب لحساب القيمة العادلة للعقار قيد التقييم.
- تم تزويدنا بجدول الإيجار للعقار قيد التقييم الذي يشير إلى أنواع الوحدات والمستأجرين ومدة الإيجار والإيجارات السنوية وما إلى ذلك. فيما يلي ملخص لجدول الإيجار المذكور:

ملخص المساحات المؤجرة:

فئة المستأجر	عدد المستأجرين	إجمالي المساحات (م2)	الإيجار السنوي	الإيجار /م2
أنكر	57	7,719	14,560,299	1,886
متاجر	10	760	1,602,710	2,108
جهاز الصراف الآلي	12	231.67	225,859	975
اكشاك	1	1	2,000	2,000
الأغذية والمشروبات	4	4	205,000	51,250
محلات تجارية	35	35	5,261,850	150,339
الشبكة	2	2	105,000	52,500
المساحات المؤجرة	128	26,548	32,051,500	1,207
المساحات الشاغرة	94	2,810	9.57%	
إجمالي مساحات التأجير	222	29,358		



تقدير الإيرادات

جدول انتهاء عقد الإيجار:

- اعتبرنا أن إيجار عقد الإيجار الحالي سينتهي في تاريخ انتهاء عقد الإيجار. بعد فترة العقد، سيستمر معدل الإيجار على أساس إيجار السوق الذي سيتم زيادته بمعدل التضخم خلال فترة التحليل.
- يوضح الجدول التالي جدول انتهاء عقد الإيجار للسنوات الـ 10 القادمة لكل قائمة إيجار.

السنة	نسبة انتهاء الإيجار (%)	التراكمي (%)
يونيو 2025	18%	18%
يونيو 2026	2%	20%
يونيو 2027	1%	21%
يونيو 2028	4%	26%
يونيو 2029	0%	26%
يونيو 2030	4%	30%
يونيو 2031	32%	62%
يونيو 2032	0%	62%
يونيو 2033	0%	62%
يونيو 2034	0%	62%
يونيو 2035	8%	70%
يونيو 2036	0%	70%

تقدير إيجار السوق

- استخدم فريق أبعاد الخبرة في المنطقة ذات الصلة لاستنتاج متوسط سعر الإيجار لأنواع مختلفة من المناطق القابلة للتأجير.
- قمنا بتحليل معدلات التأجير للعقود التي تم توقيعها خلال الـ 12 شهرا الماضية قبل تاريخ التقييم ووجدنا أن معدلات الإيجار الأخيرة تشير إلى أسعار السوق الحالية. وبالتالي ، نعتقد أن استخدام معدلات الإيجار الأخيرة هو مؤشر مناسب لحساب القيمة العادلة للعقار قيد التقييم.
- اعتبرنا أن إيجار عقد الإيجار الحالي سينتهي في تاريخ انتهاء عقد الإيجار. وبالتالي ، فإن معدل الإيجار ونفقات التشغيل، بعد فترة العقد ستستمر بناء على أداء السوق وسيتم زيادة إيجار السوق بمعدل التضخم.
- يقدر إجمالي الدخل السنوي للعقار قيد التقييم بمبلغ 43,973,357 ريال سعودي للسنة 1.
- يوضح الجدول التالي أسعار الإيجار المتفق عليها لكل فئة من فئات المستأجرين.

ملخص إيجار السوق الختامي:

فئة المستأجر	الإيجار / م ²	الإيجار الأخير (م ²)	اختتام متوسط إيجار السوق (م ²)
إعلان	0	0	550
متجر رئيسي	1,886	0	1,730
متاجر	2,108	2,752	2,750
جهاز الصراف الآلي	975	1,357	1,360
اكشاك	2,000	2,000	2,000
الأغذية والمشروبات	51,250	#DIV/0!	51,250
متاجر	150,339	146,481	148,410
الشبكة	52,500	0	52,500



تقدير الإيرادات

مصاريف التشغيل

- لقد قمنا بتقدير نفقات التشغيل بناءً على المعلومات المقدمة من العميل.
- تشمل هذه المصاريف التشغيلية جميع نفقات العقار.
- انظر الجدول أدناه لمعرفة نفقات التشغيل لعام 2024 المقدمة من العميل.

المبلغ	العقار
32,051,500	إجمالي الدخل (ريال)
15,535,923	إجمالي المصاريف (ريال)
48.47%	نسبة المصاريف (%)

- اعتمدنا نسبة المصاريف التشغيلية البالغة 40.1% في السنة الأولى بناءً على المعلومات المقدمة من العميل.
- لقد قدرنا أن المصاريف التشغيلية سوف تستقر بنسبة 36.0% من السنة السادسة بناءً على أداء العقار قيد التقييم.

التكاليف الباطلة:

- لقد عكسنا تكاليف باطلة بنسبة 10% طوال فترة التدفقات النقدية. بدل باطل يعكس الدخل المفقود والحوافز ويعكس أي تكاليف تسويقية وإعلانية.



أسلوب الدخل

نتيجة للمعلومات السابقة ، تم احتساب التدفقات النقدية للوصول إلى قيمة العقار قيد التقييم الذي يغطي فترة 10 سنوات، بدخل قدره 43,973,357 ريال سعودي إذا كان مشغولا بالكامل للسنة الأولى. تم إعداد جدول التدفقات النقدية على أساس سنوي:

ملخص حسابات التدفقات النقدية:

الفترة	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
دخل الإيجار الكامل	43,973,357	45,392,846	45,728,477	46,688,791	47,984,036	50,471,932	52,521,658	53,867,352	55,249,381	56,592,588
نسبة الإشغال (%)	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%
إيجار الوحدات شاغرة	4,209,502	4,345,387	4,377,517	4,469,446	4,593,438	4,831,600	5,027,817	5,156,639	5,288,938	5,417,521
الإيجار المستلم	39,763,855	41,047,459	41,350,960	42,219,345	43,390,598	45,640,331	47,493,840	48,710,714	49,960,443	51,175,066
المصاريف التشغيلية (%)	40.1%	36.0%	36.0%	36.0%	36.0%	36.0%	36.0%	36.0%	36.0%	36.0%
المصاريف التشغيلية	15,955,392	14,777,085	14,886,346	15,198,964	15,620,615	16,430,519	17,097,783	17,535,857	17,985,759	18,423,024
التكاليف الباطلة	1,595,539	1,477,709	1,488,635	1,519,896	1,562,062	1,643,052	1,709,778	1,753,586	1,798,576	1,842,302
صافي الدخل	22,212,924	24,792,665	24,975,980	25,500,484	26,207,921	27,566,760	28,686,280	29,421,271	30,176,107	30,909,740
التخارج										325,365,684
صافي التدفقات النقدية	22,212,924	24,792,665	24,975,980	25,500,484	26,207,921	27,566,760	28,686,280	29,421,271	30,176,107	356,275,424
القيمة الحالية	19,797,615	19,694,162	17,682,512	16,090,776	14,739,009	13,817,472	12,815,166	11,714,360	10,708,472	112,682,714
القيمة العادلة (مقربة)	249,700,000									
القيمة العادلة (ريال / GLA)	8,505									



أبجد
للتقييم العقاري

موقع العقار والتقييم

كورتيفارد ماريوت – جازان



أبجد
للتقييم العقاري

دراسات الموقع

وصف العقار

خريطة توضح موقع العقار



- يقع العقار قيد التقييم ، المعروف باسم " كورتيرارد ماريوت " ، هو فندق شقق من فئة الأربع نجوم يضم 129 غرفة ضيوف.
- العقار قيد التقييم هو جزء من مساحة الأرض الإجمالية البالغة 39,975 متر مربع والتي يتم مشاركتها مع الراشد مول - جازان.
- العقار قيد التقييم عبارة عن مبنى مكون من ستة طوابق مبني بشكل أساسي من هياكل خرسانية معززة مع تشطيبات الجدران الخارجية المصنوعة من الزجاج والألمنيوم. تتكون التشطيبات الداخلية من جدران وسقوف مطلية وأرضيات من بلاط الجرانيت والسجاد وباب مدخل رئيسي زجاجي وأبواب غرف خشبية.
- وهي مجهزة بمصاعد وتكييف مركزي ومكافحة الحرائق مع نظام إنذار وسلالم خروج للطوارئ وأمن مراقبة 24/7 مع كاميرات CCTV ومواقف للسيارات لروادها.
- يحتوي العقار على مرافق ووسائل راحة مشتركة تتكون من 7 قاعات اجتماعات ومركز للياقة البدنية ومسبح داخلي ونادي صحي ومطاعم وغسيل الملابس ولوبي قهوة ومكتب كونسيرج وسبا كامل الخدمات ومنطقة تدليك. تتمتع الفنادق بإمكانية الوصول المباشر إلى الراشد مول.
- يقع العقار قيد التقييم على الجانب الأيسر من الراشد مول وعلى بعد حوالي 350 مترا شرق دوار مارينا، بينما يقع ريزيدنس إن ماريوت على الجانب الأيمن من الراشد مول وعلى بعد حوالي 230 مترا جنوب دوار الشارع. يقع كلا العقارين على بعد حوالي 100 متر جنوب شرق طريق الأمير محمد بن ناصر وحوالي 230 مترا شمال غرب طريق الملك فهد ، داخل حي الروضة ، مدينة جيزان.



أبجد
للتقييم العقاري

دراسات الموقع

صور للعقار





التقييم بأسلوب الدخل - منهجية التقييم

الافتراضات الرئيسية للتقييم بأسلوب الدخل "طريقة التدفقات النقدية المخصومة"

منهجية الدخل

01

منهجية الدخل تعتبر شائعة في تقييم الأصول المولدة للدخل. و يؤخذ في عين الاعتبار الإيرادات المحتملة من تشغيل الأصل، باستخدام جدول التدفقات النقدية المخصومة.

معدل التضخم

02

يتم حساب التدفقات النقدية المخصومة بمعدل تضخم سنوي بمعدل يبلغ 2.7٪ سنوياً.

دخل العقار

03

يتم حساب دخل العقار قيد التقييم حسب البحث الميداني والمكتبي وتحليل المعطيات والتوصل الى الدخل السنوي ويمثل دخل العقار في الإيرادات الواردة من دفعات الإيجار السنوية.

تكاليف التشغيل

04

تتعلق تكاليف التشغيل إلى التكاليف الناتجة عن تشغيل الأصل، على سبيل المثال وليس الحصر؛ تكاليف الصيانة والتسويق. و يتم حساب التكاليف عادة على أساس سنوي.

منهجية التقييم بأسلوب الدخل "طريقة التدفقات النقدية المخصومة"

- عند تحديد رأينا حول القيمة السوقية للعقارات الخاضعة للتقييم ، و اعتبارا انها مدرة للدخل، فقد استخدمنا أسلوب الدخل للتقييم و باستخدام طريقة التدفقات النقدية المخصومة.
- تحليل خصم التدفقات النقدية (DCF) هو أسلوب نمذجة مالية يعتمد على افتراضات تتعلق بالتدفقات النقدية المحتملة للعقار. و يتضمن هذا الأسلوب توقع التدفقات النقدية الدورية حسب معطيات و ظروف السوق.
- بالإضافة إلى ذلك يتم تطبيق معدل خصم مناسب حسب خبراتنا في السوق المحلي للوصول للقيمة الحالية من خلال التدفقات النقدية المرتبطة بالعقار.
- ونود الإحاطة انه يتم حساب التدفقات النقدية على أساس سنوي، مضافا إليها معدل التضخم الفعلي للسوق. علما بأن معدل التضخم المطبق في جدول التدفقات النقدية المخصومة يعادل 2.7٪.
- فيما يخص معدلات الخصم فقد تم دراسة السوق العقاري و العقار قيد التقييم، للوصول لمعدل الخصم المناسب و الذي بدوره يعبر عن جميع المخاطر المتعلقة بالعقار و تشغيله في جدول التدفقات النقدية، ليعكس القيمة الحالية للتدفقات المخصومة.
- الإيجارات المتوقعة ، بالإضافة إلى التكاليف ، عبارة عن تنبؤات تم تشكيلها على أساس المعلومات المتاحة من خلال الأبحاث الميدانية و المكتبية. و التي تتأثر بشكل كبير بظروف السوق العقارية في المملكة العربية السعودية.
- فيما يتعلق بالمراكز التجارية التي تخضع لعقود إيجار (سواء للأرض او المبنى)، فقد تم بناء توقعات الأرباح و المصاريف التشغيلية خلال المدة الإيجارية.



معدل التخارج

- عائد التخارج هو العائد المطبق على صافي الدخل السنوي في السنة الأخيرة من التدفقات النقدية المخصومة، وعادة ما يتم اشتقاقه من أدلة و معاملات في السوق المحلية.
- و نود الإحاطة، أنه نظراً لنشاط السوق المحدود، بالإضافة إلى تدني مستوى الشفافية فيما يتعلق بالمعاملات العقارية، فقد تم الاعتماد على معرفتنا في السوق المحلية و خبرتنا في تقييم المشاريع على مستوى المملكة العربية السعودية.
- المنطق الكامن وراء تدفقاتنا النقدية هو توقع استقرار أداء العقارات الخاضعة للتقييم بنسب إشغال حالية أو مبنية حسب السوق المحلية، بالإضافة إلى استقرار مستويات أسعار الإيجار.

معدلات الخصم

- من الناحية النظرية ، يعكس معدل الخصم تكلفة الفرصة البديلة لرأس المال بالإضافة إلى العائد المطلوب للتخفيف من المخاطر المرتبطة بنوع الاستثمار المحدد المعني. ترتبط المخاطر عادةً بمخاطر السوق والمخاطر الخاصة بالعقار قيد التقييم. بحيث تتعلق الأولى بحالة سوق العقارات الحالي بينما تتعلق الأخيرة بالخصائص المحددة للعقار قيد التقييم.
- بشكل عام ، إذا تمتعت العقارات بإيرادات مضمونة من خلال عقود إيجار ثابتة بمتوسط أسعار تأجير مرتفعة ، فستكون هناك مخاطر أقل مرتبطة بالعقار من حيث توليد الدخل، والتي بدورها ستعكس على معدل الخصم. علاوة على ذلك، فإن العقارات قيد التطوير أو التي بها مستوى مرتفع من الوحدات الشاغرة تخضع لمخاطر أعلى وبالتالي معدل خصم أعلى.

يشير عائد التخارج إلى تقدير
القيمة الرأسمالية للعقار قيد
التقييم في السنة الأخيرة من
التدفقات النقدية. و تستند
حساباتنا لعائد الخروج إلى أدلة
و شواهد من السوق المحلية.

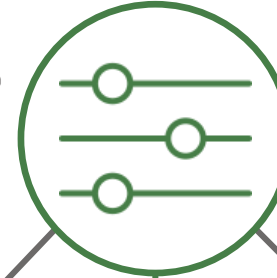
معدل الخصم يعكس بشكل
أساسي المخاطر المرتبطة
بتشغيل الأصل، على سبيل
المثال وليس الحصر: معدلات
الإشغال المنخفضة ، تدني
معدلات الإيجار ، وما إلى ذلك.



تحليل المخاطر على العقار

المخاطر الاقتصادية

قد تؤثر ظروف الاقتصاد الكلي للدولة على السوق العقاري بشكل عام، مثل معدلات التضخم، والسيولة، وأسعار الفائدة، وتكاليف التمويل، والضرائب، وحركة أسواق الأسهم المحلية والعالمية، حيث يؤثر تغيير بعض أو كل هذه التأثيرات على السوق العقاري.



المخاطر التنظيمية والتشريعية

قد تشهد البيئة التنظيمية أو القانونية أو التشريعية بعض التغييرات التي قد تؤثر على قيمة العقار، مثل ظهور تشريعات بلدية تسمح أو تحظر الأنشطة في مناطق محددة، أو تقليل أو زيادة عدد الطوابق في المنطقة المحيطة، مما يؤثر على القيمة النهائية للعقار.



مخاطر العقود طويلة الأجل

يؤثر عدم وجود أو تقييد العقود طويلة الأجل بشكل كبير على قيمة العقار، وخاصة العقارات المدرجة تحت صناديق الاستثمار العقاري. حيث أن وجود عقود طويلة الأجل يعطي استقرارا للدخل وبالتالي القيمة. في حين أن عدم وجود مثل هذه العقود يعطي تقلبات في أسعار الإيجارات والدخل وبالتالي يؤثر على القيمة النهائية.



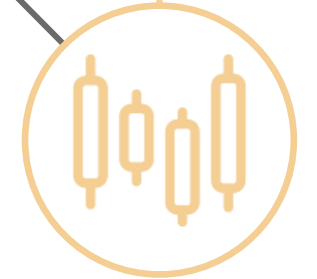
مخاطر المنافسة

العرض الكبير للسلع العقارية يؤدي إلى المنافسة في الأسعار المعروضة للمستهلك. ونجد ذلك واضحا في السوق العقاري، حيث أن زيادة الوحدات والمعارض المطروحة في السوق ودخول منافسين جدد بمنتجات سيؤدي إلى انخفاض الأسعار والخدمات، وبالتالي انخفاض سعر العقار النهائي.



مخاطر عدم وجود ضمان لتحقيق الإيرادات المستهدفة

نظرا لأن تحقيق الإيرادات هو العامل الرئيسي في تحديد قيمة العقار، فإن أي تغيير في الإيرادات نتيجة لظروف السوق المختلفة سيؤثر على قيمة العقار.





معدل الرسملة

- أجرينا أبحاثاً سوقية حول العقارات ذات الاستخدام المماثل للعقار قيد التقييم في قطاع التجزئة، والتي تعمل كمعيار لتحديد معدل العائد المناسب للعقار قيد التقييم.

العقار	المدينة	النوع	معدل العائد (%)
فندق كلاريون	جدة	فندق	8.0%
فندق كومفورت	جدة	تجزئة	8.0%
فندق هيلتون جاردن	جدة	تجزئة	7.5%

- بمقارنة هذه الخصائص مع العقار قيد التقييم الخاصة بنا مع الأخذ في الاعتبار الموقع والتشطيب والفئة والنوع وإمكانية الوصول والمنطقة التي تنتمي إليها، نستنتج أن معدل العائد يجب أن يكون 9.50%.

معدل الخصم

- لقد استخدمنا طريقة التراكم لحساب معدل الخصم، والذي يأخذ في الاعتبار التضخم ومعدل الحد الأقصى ومخاطر السوق.
- نظراً لأن العقار قيد التقييم يتمتع بعقد إيجار ملزم يضمن الدخل، فإن مخاطر السوق تكون غير مجدية. وبالتالي، تم اختيار معدل الخصم على أنه 12.20%.

طرق التقييم المستخدمة

- عند اختيار أفضل منهجية لتقييم قيمة العقار، أخذنا في الاعتبار المعلومات المقدمة من العميل والحالة الحالية للعقار وتحليلنا الخاص لظروف السوق المحلية. عند تحديد القيمة العادلة للعقار قيد التقييم، وقد قمنا باستخدام الطرق والأساليب التالية:

منهجية الدخل (التدفقات النقدية المخصومة)

- توفر طريقة الدخل مؤشراً للقيمة عن طريق تحويل التدفقات النقدية المستقبلية إلى قيمة حالية واحدة. وفقاً لهذه الطريقة، يتم تحديد قيمة الأصل باستخدام قيمة الإيرادات أو التدفقات النقدية أو وفورات التكلفة من الأصل. عادة ما يتم الوصول إلى معدل الخصم من خلال تحليل معاملات السوق والتطوير المناسبة. كما أننا على اتصال مع وكلاء العقارات والمستثمرين المحليين لقياس حساسية الأرقام.

العوامل الرئيسية في طريقة التدفقات النقدية المخصومة:

معدل التضخم

- معدل التضخم: يتم احتساب التدفقات النقدية المخصومة بمعدل تضخم سنوي قدره 2.7% سنوياً بأخذ متوسط معدل التضخم في الناتج المحلي للمملكة العربية السعودية على مدى السنوات الـ 13 الماضية وفقاً للبنك المركزي السعودي.

إجمالي المصاريف التشغيلية السنوية

- العقار قيد التقييم لديه نسبة إشغال تبلغ 90% اعتباراً من تاريخ التقييم. قمنا بإجراء بحث سوقى لاستنتاج نسبة الإشغال المستقرة للعقار. وبالتالي، تُظهر دراسة السوق أن نسبة الإشغال المستقرة مشابهة لنسبة إشغال العقار قيد التقييم التي تبلغ 90%.
- لذلك، سيكون التدفق النقدي المخصوم يعتمد على نسبة إشغال مستقرة تبلغ 90%.



تقييم الإيرادات

تحليل السوق

- نلخص أدناه نتائج بحثنا ، والتي تم استخدامها لتحليل العقار قيد التقييم باستخدام منهجية السوق.
- مواقع المنافسين التالية هي بعض فنادق 4 و 5 نجوم في جازان، يوضح الجدول أدناه عينة من ADR لكل فندق 4 و 5 نجوم في يوليو، أغسطس، و سبتمبر 2024.

فندق 4 و 5 نجوم في جازان:

الفندق	النوع	متوسط ADR (ريال)			المتوسط
		يوليو 24	أغسطس 24	سبتمبر 24	
منتج راديسون بلو جازان	5	452	459	460	457
نوفوتيل جازان	5	392	368	471	410
فندق المعالي جازان	4	184	184	178	182
الأزرق السويسري	3	342	350	338	343
أوج جازان للأجنحة الفندقية	4	340	310	277	309
كورتيرارد باي ماريوت جازان	5	450	450	435	445
فندق جولدن أرمادا	5	313	313	346	324

• المصدر: Booking.com



توقعات التداول

5	4	3	2	1	السنة	
129	129	129	129	129	عدد الغرف	
455	455	455	435	415	ADR (ما قبل التضخم)	ريال
49.0%	49.0%	44.0%	39.0%	34.0%	الإشغال	%
223	223	200	170	141	الدخل من الغرفة الواحدة المتاحة	ريال
افتراضات الإيرادات						
57.7%	57.7%	57.7%	57.7%	56.7%	% من إجمالي الإيرادات	الدخل من الغرف
34.5%	34.5%	34.5%	34.5%	34.5%	% من إجمالي الإيرادات	الدخل من المطاعم
7.8%	7.8%	7.8%	7.8%	8.8%	% من إجمالي الإيرادات	إيرادات أخرى
نفقات الأقسام						
21.6%	21.6%	21.6%	21.6%	21.6%	% من إيرادات الإدارات	مصاريف الغرف
60.0%	60.0%	60.0%	63.4%	68.4%	% من إيرادات الإدارات	مصاريف المطاعم
45.0%	45.0%	45.0%	45.0%	45.0%	% من إيرادات الإدارات	مصاريف الاجتماعات
18.8%	18.8%	16.3%	13.8%	11.3%	% من إيرادات الإدارات	مصاريف أخرى
20.0%	20.0%	20.0%	20.0%	20.0%	% من إيرادات الإدارات	مصاريف التجزئة
أرباح الأقسام						
78.4%	78.4%	78.4%	78.4%	78.4%	% من إجمالي الإيرادات	الغرف
40.0%	40.0%	40.0%	36.6%	31.6%	% من إجمالي الإيرادات	المطاعم
81.2%	81.2%	83.7%	86.2%	88.7%	% من إجمالي الإيرادات	مصاريف أخرى



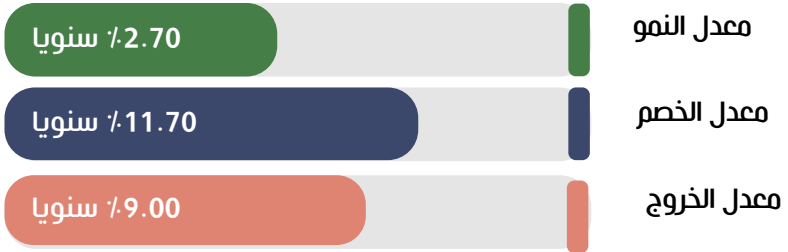
توقعات التداول

المصاريف غير الموزعة والثابتة							
9.9%	9.9%	9.9%	9.9%	9.9%	9.9%	% من إجمالي الإيرادات	الإدارية والعامة
2.3%	2.3%	2.3%	2.3%	2.3%	2.3%	% من إجمالي الإيرادات	المبيعات والتسويق
5.3%	5.3%	5.3%	5.3%	5.3%	5.3%	% من إجمالي الإيرادات	التشغيل والصيانة
16.0%	16.0%	16.0%	16.0%	16.0%	16.0%	% من إجمالي الإيرادات	المرافق
المصاريف الإدارية							
2.0%	2.0%	2.0%	2.0%	2.0%	2.0%	% من إيرادات الإدارات	رسوم الإدارة
3.3%	3.3%	3.3%	3.3%	3.3%	3.2%	% من إجمالي الربح التشغيلي	الحوافز
المصاريف الثابتة							
2.0%	2.0%	2.0%	2.0%	2.0%	2.0%	% من إجمالي الإيرادات	مصاريف الخدمات
0.5%	0.5%	0.5%	0.5%	0.5%	0.5%	% من إجمالي الإيرادات	سكن الموظفين
0.5%	0.5%	0.5%	0.5%	0.5%	0.5%	% من إجمالي الإيرادات	رسوم العضوية
العائد من الإستثمار واحتياطي FF&E							
32.9%	32.9%	33.0%	32.5%	32.1%	32.1%	% من إيرادات الإدارات	صافي الدخل التشغيلي
2.0%	2.0%	2.0%	2.0%	2.0%	2.0%	% من إجمالي الربح التشغيلي	احتياطي FF&E (ريال)
الأرباح قبل الفوائد والضرائب والاستهلاك والإطفاء							
5,623	5,623	5,066	4,222	3,521	3,521	ريال (000)	صافي الدخل
30.9%	30.9%	31.0%	30.5%	30.1%	30.1%		الأرباح



أسلوب الدخل - التدفقات النقدية المخصومة

- نحدد أدناه جدول العقار للسنوات الـ 10 القادمة ، وقد استخدمنا ما يلي:
فيما يتعلق بالتقييم. استخدمنا الافتراضات التالية بناءً على معرفتنا بالفنادق، وخصائص السوق المحلية وأدائها، بالإضافة إلى العرض الحالي والمستقبلي.



جدول التدفقات النقدية المخصومة:

الفترة	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
EBIDTA (000 ريال)	3,616	4,453	5,487	6,255	6,424	6,597	6,775	6,958	7,146	7,339
التخارج (000 ريال)										81,546
القيمة الحالية (000 ريال)	3,238	3,569	3,937	4,018	3,694	3,397	3,123	2,871	2,640	29,397
القيمة العادلة (ريال)	59,880,000									
القيمة العادلة (ريال/غرفة)	464,186									



أبجد
للتقييم العقاري

موقع العقار والتقييم

ماريوت ريزيدنس إن- جازان



أبجد
للتقييم العقاري

خريطة توضح موقع العقار



دراسات الموقع

وصف العقار

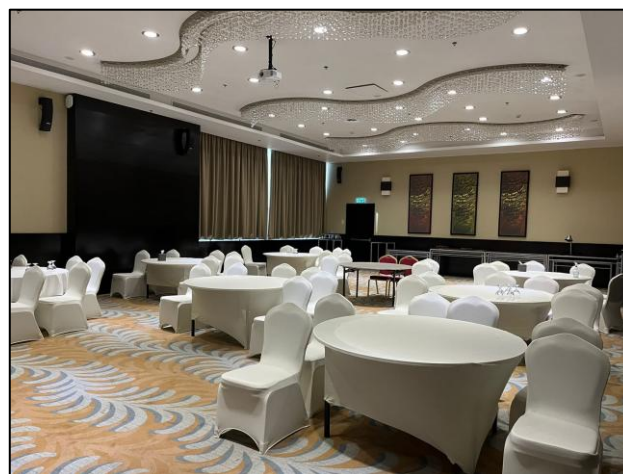
- العقار قيد التقييم ، المعروف باسم " ماريوت ريزيدنس إن " ، هو فندق شقق من فئة ثلاث نجوم يضم 79 غرفة ضيوف.
- العقار قيد التقييم هو جزء من مساحة الأرض الإجمالية البالغة 39,975 متر مربع والتي يتم مشاركتها مع الراشد مول - جازان.
- العقار قيد التقييم عبارة عن مبنى مكون من ستة طوابق مبني بشكل أساسي من هياكل خرسانية معززة مع تشطيبات الجدران الخارجية المصنوعة من الزجاج والألمنيوم. تتكون التشطيبات الداخلية من جدران وسقوف مطلية وأرضيات من بلاط الجرانيت والسجاد وباب مدخل رئيسي زجاجي وأبواب غرف خشبية.
- وهي مجهزة بمصاعد وتكييف مركزي ومكافحة الحرائق مع نظام إنذار وسلالم خروج للطوارئ وأمن مراقبة 24/7 مع كاميرات CCTV ومواقف للسيارات لروادها.
- يحتوي العقار على مرافق ووسائل راحة مشتركة تتكون من 7 قاعات اجتماعات ومركز للياقة البدنية ومسبح داخلي ونادي صحي ومطاعم وغسيل الملابس ولوبي قهوة ومكتب كونسيرج وسبا كامل الخدمات ومنطقة تدليك. تتمتع الفنادق بإمكانية الوصول المباشر إلى الراشد مول.
- يقع العقار قيد التقييم على الجانب الأيسر من الراشد مول وعلى بعد حوالي 350 مترا شرق دوار مارينا، بينما يقع ريزيدنس إن ماريوت على الجانب الأيمن من الراشد مول وعلى بعد حوالي 230 مترا جنوب دوار الشارع. يقع كلا العقارين على بعد حوالي 100 متر جنوب شرق طريق الأمير محمد بن ناصر وحوالي 230 مترا شمال غرب طريق الملك فهد ، داخل حي الروضة ، مدينة جيزان.



أبجد
للتقييم العقاري

دراسات الموقع

صور للعقار



التقييم بأسلوب الدخل - منهجية التقييم

الافتراضات الرئيسية للتقييم بأسلوب الدخل "طريقة التدفقات النقدية المخصومة"

01 منهجية الدخل

منهجية الدخل تعتبر شائعة في تقييم الأصول المولدة للدخل. و يؤخذ في عين الاعتبار الإيرادات المحتملة من تشغيل الأصل، باستخدام جدول التدفقات النقدية المخصومة.

02 معدل التضخم

يتم حساب التدفقات النقدية المخصومة بمعدل تضخم سنوي بمعدل يبلغ 2.7٪ سنوياً.

03 دخل العقار

يتم حساب دخل العقار قيد التقييم حسب البحث الميداني والمكتبي وتحليل المعطيات والتوصل الى الدخل السنوي ويمثل دخل العقار في الإيرادات الواردة من دفعات الإيجار السنوية.

04 تكاليف التشغيل

تتعلق تكاليف التشغيل إلى التكاليف الناتجة عن تشغيل الأصل، على سبيل المثال وليس الحصر؛ تكاليف الصيانة والتسويق. و يتم حساب التكاليف عادة على أساس سنوي.

منهجية التقييم بأسلوب الدخل "طريقة التدفقات النقدية المخصومة"

- عند تحديد رأينا حول القيمة السوقية للعقارات الخاضعة للتقييم ، و اعتبارا انها مدرة للدخل ، فقد استخدمنا أسلوب الدخل للتقييم و باستخدام طريقة التدفقات النقدية المخصومة.
- تحليل خصم التدفقات النقدية (DCF) هو أسلوب نمذجة مالية يعتمد على افتراضات تتعلق بالتدفقات النقدية المحتملة للعقار. و يتضمن هذا الأسلوب توقع التدفقات النقدية الدورية حسب معطيات و ظروف السوق.
- بالإضافة إلى ذلك يتم تطبيق معدل خصم مناسب حسب خبراتنا في السوق المحلي للوصول للقيمة الحالية من خلال التدفقات النقدية المرتبطة بالعقار.
- ونود الإحاطة انه يتم حساب التدفقات النقدية على أساس سنوي، مضافا إليها معدل التضخم الفعلي للسوق. علما بأن معدل التضخم المطبق في جدول التدفقات النقدية المخصومة يعادل 2.7٪.
- فيما يخص معدلات الخصم فقد تم دراسة السوق العقاري و العقار قيد التقييم، للوصول لمعدل الخصم المناسب و الذي بدوره يعبر عن جميع المخاطر المتعلقة بالعقار و تشغيله في جدول التدفقات النقدية، ليعكس القيمة الحالية للتدفقات المخصومة.
- الإيجارات المتوقعة ، بالإضافة إلى التكاليف ، عبارة عن تنبؤات تم تشكيلها على أساس المعلومات المتاحة من خلال الأبحاث الميدانية و المكتبية. و التي تتأثر بشكل كبير بظروف السوق العقارية في المملكة العربية السعودية.
- فيما يتعلق بالمراكز التجارية التي تخضع لعقود إيجار (سواء للأرض او المبنى)، فقد تم بناء توقعات الأرباح و المصاريف التشغيلية خلال المدة الإيجارية.





معدل التخارج

- عائد التخارج هو العائد المطبق على صافي الدخل السنوي في السنة الأخيرة من التدفقات النقدية المخصومة، وعادة ما يتم اشتقاقه من أدلة و معاملات في السوق المحلية.
- و نود الإحاطة، أنه نظرًا لنشاط السوق المحدود، بالإضافة إلى تدني مستوى الشفافية فيما يتعلق بالمعاملات العقارية، فقد تم الاعتماد على معرفتنا في السوق المحلية و خبرتنا في تقييم المشاريع على مستوى المملكة العربية السعودية.
- المنطق الكامن وراء تدفقاتنا النقدية هو توقع استقرار أداء العقارات الخاضعة للتقييم بنسب إشغال حالية أو مبنية حسب السوق المحلية، بالإضافة إلى استقرار مستويات أسعار الإيجار.

معدلات الخصم

- من الناحية النظرية ، يعكس معدل الخصم تكلفة الفرصة البديلة لرأس المال بالإضافة إلى العائد المطلوب للتخفيف من المخاطر المرتبطة بنوع الاستثمار المحدد المعني. ترتبط المخاطر عادةً بمخاطر السوق والمخاطر الخاصة بالعقار قيد التقييم. بحيث تتعلق الأولى بحالة سوق العقارات الحالي بينما تتعلق الأخيرة بالخصائص المحددة للعقار قيد التقييم.
- بشكل عام ، إذا تمتعت العقارات بإيرادات مضمونة من خلال عقود إيجار ثابتة بمتوسط أسعار تأجير مرتفعة ، فستكون هناك مخاطر أقل مرتبطة بالعقار من حيث توليد الدخل، والتي بدورها ستعكس على معدل الخصم. علاوة على ذلك، فإن العقارات قيد التطوير أو التي بها مستوى مرتفع من الوحدات الشاغرة تخضع لمخاطر أعلى وبالتالي معدل خصم أعلى.

يشير عائد التخارج إلى تقدير
القيمة الرأسمالية للعقار قيد
التقييم في السنة الأخيرة من
التدفقات النقدية. و تستند
حساباتنا لعائد الخروج إلى أدلة
و شواهد من السوق المحلية.

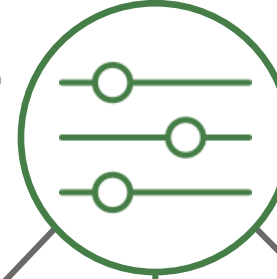
معدل الخصم يعكس بشكل
أساسي المخاطر المرتبطة
بتشغيل الأصل، على سبيل
المثال وليس الحصر: معدلات
الإشغال المنخفضة ، تدني
معدلات الإيجار ، وما إلى ذلك.



تحليل المخاطر على العقار

المخاطر الاقتصادية

قد تؤثر ظروف الاقتصاد الكلي للدولة على السوق العقاري بشكل عام، مثل معدلات التضخم، والسيولة، وأسعار الفائدة، وتكاليف التمويل، والضرائب، وحركة أسواق الأسهم المحلية والعالمية، حيث يؤثر تغيير بعض أو كل هذه التأثيرات على السوق العقاري.



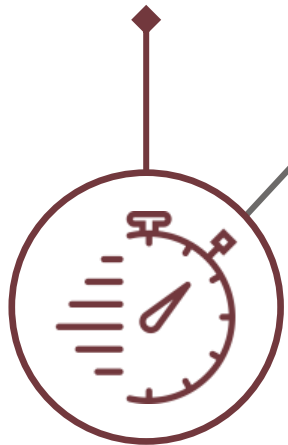
المخاطر التنظيمية والتشريعية

قد تشهد البيئة التنظيمية أو القانونية أو التشريعية بعض التغييرات التي قد تؤثر على قيمة العقار، مثل ظهور تشريعات بلدية تسمح أو تحظر الأنشطة في مناطق محددة، أو تقليل أو زيادة عدد الطوابق في المنطقة المحيطة، مما يؤثر على القيمة النهائية للعقار.



مخاطر العقود طويلة الأجل

يؤثر عدم وجود أو تقييد العقود طويلة الأجل بشكل كبير على قيمة العقار، وخاصة العقارات المدرجة تحت صناديق الاستثمار العقاري. حيث أن وجود عقود طويلة الأجل يعطي استقرارا للدخل وبالتالي القيمة. في حين أن عدم وجود مثل هذه العقود يعطي تقلبات في أسعار الإيجارات والدخل وبالتالي يؤثر على القيمة النهائية.



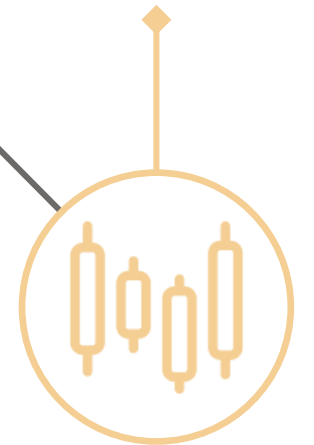
مخاطر المنافسة

العرض الكبير للسلع العقارية يؤدي إلى المنافسة في الأسعار المعروضة للمستهلك. ونجد ذلك واضحا في السوق العقاري، حيث أن زيادة الوحدات والمعارض المطروحة في السوق ودخول منافسين جدد بمنتجات سيؤدي إلى انخفاض الأسعار والخدمات، وبالتالي انخفاض سعر العقار النهائي.



مخاطر عدم وجود ضمان لتحقيق الإيرادات المستهدفة

نظرا لأن تحقيق الإيرادات هو العامل الرئيسي في تحديد قيمة العقار، فإن أي تغيير في الإيرادات نتيجة لظروف السوق المختلفة سيؤثر على قيمة العقار.





معدل الرسملة

- أجرينا أبحاثاً سوقية حول العقارات ذات الاستخدام المماثل للعقار قيد التقييم في قطاع التجزئة، والتي تعمل كمعيار لتحديد معدل العائد المناسب للعقار قيد التقييم.

العقار	المدينة	النوع	معدل العائد (%)
فندق كلاريون	جدة	فندق	8.0%
فندق كومفورت	جدة	تجزئة	8.0%
فندق هيلتون جاردن	جدة	تجزئة	7.5%

- بمقارنة هذه الخصائص مع العقار قيد التقييم الخاصة بنا مع الأخذ في الاعتبار الموقع والتشطيب والفئة والنوع وإمكانية الوصول والمنطقة التي تنتمي إليها، نستنتج أن معدل العائد يجب أن يكون 9.50%.

معدل الخصم

- لقد استخدمنا طريقة التراكم لحساب معدل الخصم، والذي يأخذ في الاعتبار التضخم ومعدل الحد الأقصى ومخاطر السوق.
- نظراً لأن العقار قيد التقييم يتمتع بعقد إيجار ملزم يضمن الدخل، فإن مخاطر السوق تكون غير مجدية. وبالتالي، تم اختيار معدل الخصم على أنه 11.20%.

طرق التقييم المستخدمة

- عند اختيار أفضل منهجية لتقييم قيمة العقار، أخذنا في الاعتبار المعلومات المقدمة من العميل والحالة الحالية للعقار وتحليلنا الخاص لظروف السوق المحلية. عند تحديد القيمة العادلة للعقار قيد التقييم، وقد قمنا باستخدام الطرق والأساليب التالية:

منهجية الدخل (التدفقات النقدية المخصومة)

- توفر طريقة الدخل مؤشراً للقيمة عن طريق تحويل التدفقات النقدية المستقبلية إلى قيمة حالية واحدة. وفقاً لهذه الطريقة، يتم تحديد قيمة الأصل باستخدام قيمة الإيرادات أو التدفقات النقدية أو وفورات التكلفة من الأصل. عادة ما يتم الوصول إلى معدل الخصم من خلال تحليل معاملات السوق والتطوير المناسبة. كما أننا على اتصال مع وكلاء العقارات والمستثمرين المحليين لقياس حساسية الأرقام.

العوامل الرئيسية في طريقة التدفقات النقدية المخصومة:

معدل التضخم

- معدل التضخم: يتم احتساب التدفقات النقدية المخصومة بمعدل تضخم سنوي قدره 2.7% سنوياً بأخذ متوسط معدل التضخم في الناتج المحلي للمملكة العربية السعودية على مدى السنوات الـ 13 الماضية وفقاً للبنك المركزي السعودي.

إجمالي المصاريف التشغيلية السنوية

- العقار قيد التقييم لديه نسبة إشغال تبلغ 90% اعتباراً من تاريخ التقييم. قمنا بإجراء بحث سوقى لاستنتاج نسبة الإشغال المستقرة للعقار. وبالتالي، تُظهر دراسة السوق أن نسبة الإشغال المستقرة مشابهة لنسبة إشغال العقار قيد التقييم التي تبلغ 90%.
- لذلك، سيكون التدفق النقدي المخصوم يعتمد على نسبة إشغال مستقرة تبلغ 90%.



تقييم الإيرادات

تحليل السوق

- نلخص أدناه نتائج بحثنا ، والتي تم استخدامها لتحليل العقار قيد التقييم باستخدام منهجية السوق.
- مواقع المنافسين التالية هي بعض فنادق 4 و 5 نجوم في جازان، يوضح الجدول أدناه عينة من ADR لكل فندق 4 و 5 نجوم في يوليو، أغسطس، و سبتمبر 2024.

فندق 4 و 5 نجوم في جازان:

متوسط ADR (ريال)				التصنيف	الفندق
المتوسط	سبتمبر 24	أغسطس 24	يوليو 24		
455	459	452	455	5	منتجع راديسون بلو جازان
382	368	392	387	5	نوفوتيل جازان
189	184	184	200	4	فندق المعالي جازان
347	350	342	350	3	الأزرق السويسري
331	310	340	343	4	أوج جازان للأجنحة الفندقية
329	313	313	360	5	فندق جولدن أرمادا

• المصدر: Booking.com



توقعات التداول

5	4	3	2	1	السنة	
79	79	79	79	79	عدد الغرف	
657	657	657	657	657	ADR (ما قبل التضخم)	ريال
75.0%	75.0%	75.0%	75.0%	65.3%	الإشغال	%
493	493	493	493	429	الدخل من الغرفة الواحدة المتاحة	ريال
افتراضات الإيرادات						
85.0%	85.0%	85.0%	85.0%	86.8%	% من إجمالي الإيرادات	الدخل من الغرف
10.0%	10.0%	10.0%	10.0%	10.0%	% من إجمالي الإيرادات	الدخل من المطاعم
5.0%	5.0%	5.0%	5.0%	3.2%	% من إجمالي الإيرادات	إيرادات أخرى
نفقات الأقسام						
24.0%	24.0%	24.0%	24.0%	24.0%	% من إيرادات الإدارات	مصاريف الغرف
50.0%	50.0%	50.0%	50.0%	50.0%	% من إيرادات الإدارات	مصاريف المطاعم
26.8%	26.8%	26.8%	26.8%	26.8%	% من إيرادات الإدارات	مصاريف أخرى
أرباح الأقسام						
76.0%	76.0%	76.0%	76.0%	76.0%	% من إجمالي الإيرادات	الغرف
50.0%	50.0%	50.0%	50.0%	50.0%	% من إجمالي الإيرادات	المطاعم
73.2%	73.2%	73.2%	73.2%	73.2%	% من إجمالي الإيرادات	مصاريف أخرى



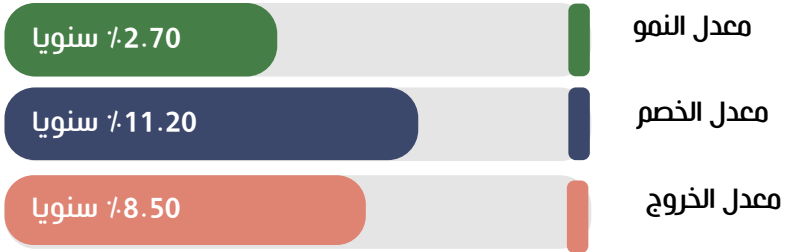
توقعات التداول

المصاريف غير الموزعة والثابتة							
9.1%	9.1%	9.1%	9.1%	9.1%	9.1%	% من إجمالي الإيرادات	الإدارية والعامة
2.7%	2.7%	2.7%	2.7%	2.7%	2.7%	% من إجمالي الإيرادات	المبيعات والتسويق
3.3%	3.3%	3.3%	3.3%	3.3%	3.3%	% من إجمالي الإيرادات	التشغيل والصيانة
7.3%	7.3%	7.3%	7.3%	7.3%	7.3%	% من إجمالي الإيرادات	المرافق
المصاريف الإدارية							
2.0%	2.0%	2.0%	2.0%	2.0%	2.0%	% من إيرادات الإدارة	رسوم الإدارة
4.1%	4.1%	4.1%	4.1%	4.1%	4.1%	% من إجمالي الربح التشغيلي	الحوافز
المصاريف الثابتة							
2.0%	2.0%	2.0%	2.0%	2.0%	2.0%	% من إجمالي الإيرادات	مصاريف الخدمات
0.5%	0.5%	0.5%	0.5%	0.5%	0.5%	% من إجمالي الإيرادات	سكن الموظفين
0.5%	0.5%	0.5%	0.5%	0.5%	0.5%	% من إجمالي الإيرادات	رسوم العضوية
العائد من الإستثمار واحتياطي FF&E							
42.6%	42.6%	42.6%	42.6%	42.6%	42.5%	% من إيرادات الإدارة	صافي الدخل التشغيلي
2.0%	2.0%	2.0%	2.0%	2.0%	2.0%	% من إجمالي الربح التشغيلي	احتياطي FF&E (ريال)
الأرباح قبل الفوائد والضرائب والاستهلاك والإطفاء							
6,794	6,794	6,794	6,794	6,794	5,773	ريال (000)	صافي الدخل
40.6%	40.6%	40.6%	40.6%	40.6%	40.5%		الأرباح



أسلوب الدخل - التدفقات النقدية المخصومة

- نحدد أدناه جدول العقار للسنوات الـ 10 القادمة ، وقد استخدمنا ما يلي:
فيما يتعلق بالتقييم، استخدمنا الافتراضات التالية بناءً على معرفتنا بالفنادق، وخصائص السوق المحلية وأدائها، بالإضافة إلى العرض الحالي والمستقبلي.



جدول التدفقات النقدية المخصومة:

10	9	8	7	6	5	4	3	2	1	الفترة
8,868	8,635	8,408	8,187	7,972	7,762	7,558	7,360	7,166	5,929	EBIDTA (000 ريال)
104,334										التخارج (000 ريال)
39,157	3,321	3,596	3,894	4,216	4,565	4,943	5,352	5,795	5,332	القيمة الحالية (000 ريال)
80,170,000										القيمة العادلة (ريال)
1,014,810										القيمة العادلة (ريال/غرفة)



أبجد
للتقييم العقاري

صفحة المحتويات

عقارات الرياض

الملخص التنفيذي

عقارات المدينة

شروط التقييم

عقارات أبها وجازان

ملخص التقييم

180

الإفصاح

الملاحق

معلومات الملكية



أبعاد
للتقييم العقاري

التوقيع والإعتماد

م. عمار عبدالعزيز سدي

عضوية رقم: 1210000219

زميل

تاريخ العضوية: 2015/12/22

مُعتمد التقرير

فرع العقار

م. عمار محمد قطب

عضوية رقم: 1210000392

زميل

مُراجع ومُعتمد التقرير

فرع العقار

م. يوسف عبدالله خان

رقم العضوية: 1220001989

مقيم منتسب

تاريخ العضوية: 2020/09/17

مُراجع التقييم والتقرير

فرع العقار

ختم الشركة

اسم المنشأة: شركة أبعاد للتقييم العقاري

رقم المنشأة: 11000111

س . ت : 4030297686

18 / 323 / 781



ملخص التقييم

الرأي في القيمة

تصادق شركتنا على التقييم أدناه كقيمة عادلة. للعقارات الخاضعة ، والتي تضم صندوق بنيان ريت ، ثلاث عشر عقارا في جميع أنحاء المملكة العربية السعودية بتاريخ 31 ديسمبر 2024 طبقاً للشروط المقيدة بتقرير التقييم. وحسب الافتراضات المذكورة ضمن التقرير وهذا التقييم ناتج من تحليل معطيات العقار والسوق العقاري.

اسم العقار	المدينة	القطاع	منهجية التقييم	القيمة العادلة (ريال)
برج الصحافة للمكاتب	الرياض	مكتبي	أسلوب الدخل	144,400,000
مبنى مكاتب الغدير	الرياض	مكتبي	أسلوب الدخل	82,100,000
كمبوند قرية الرفيعة	الرياض	سكني	أسلوب الدخل	201,500,000
مجمع المعذر	الرياض	سكني	أسلوب الدخل	6,200,000
الراشد ستريب مول	الرياض	التجزئة	أسلوب السوق	57,430,000
مركز 1991	الرياض	مكتبي	أسلوب الدخل	248,520,000
برج العليا	الرياض	مكتبي	أسلوب الدخل	244,700,000
الراشد مول – جازان	جازان	التجزئة	أسلوب الدخل	249,700,000
كورتيرارد ماريوت	جازان	فندقي	أسلوب الدخل	59,880,000
ماريوت ريزيدنس إن	جازان	فندقي	أسلوب الدخل	80,170,000
الراشد ميجا مول – المدينة المنورة	المدينة المنورة	التجزئة	أسلوب الدخل	487,100,000
شقق ماريوت الفندقية	المدينة المنورة	فندقي	أسلوب الدخل	82,730,000
الراشد مول – أبها	أبها	التجزئة	أسلوب الدخل	753,600,000
الإجمالي				2,698,030,000

إجمالي القيمة العادلة - 2,698,030,000 (فقط ملياران وستمائة وثمانية وتسعون مليوناً وثلاثون ألف ريال سعودي)



أبجد
للتقييم العقاري

عقارات الرياض

الملخص التنفيذي

عقارات المدينة

شروط التقييم

عقارات أبها وجازان

ملخص التقييم

الإفصاح

الملاحق

معلومات الملكية

مستندات العقار- برج الصحافة للمكاتب

[illegible]

رقم: 99-0000007149
2024/04/15
1445/06/6

وثيقة تملك عقار

القطار 2 من 3

رقم البنية التحتية	نوع العقار	مساحة العقار (م ²)	نوع الاستخدام
لا يوجد	قطعة الأرض	1,100	لا يوجد
البنك	المصارف / البنوك		
لا يوجد			لا يوجد
المرور			تدوير العقار
لا يوجد			لا يوجد
رقم الترخيص	رقم المخطط	النوع	البنية
1916	2413	المصالحات	الأرض

القطار 3 من 3

رقم البنية التحتية	نوع العقار	مساحة العقار (م ²)	نوع الاستخدام
لا يوجد	قطعة الأرض	1,100	لا يوجد
البنك	المصارف / البنوك		
لا يوجد			لا يوجد
المرور			تدوير العقار
لا يوجد			لا يوجد
رقم الترخيص	رقم المخطط	النوع	البنية
1915	2413	المصالحات	الأرض

النوع	وصف المدة	الطول م	المدة
شمالاً	-	-	-
جنوباً	-	-	-
شرقاً	-	-	-
غرباً	-	-	-

القطار 3 من 3

رقم البنية التحتية	نوع العقار	مساحة العقار (م ²)	نوع الاستخدام
لا يوجد	قطعة الأرض	1,100	لا يوجد
البنك	المصارف / البنوك		
لا يوجد			لا يوجد
المرور			تدوير العقار
لا يوجد			لا يوجد
رقم الترخيص	رقم المخطط	النوع	البنية
1915	2413	المصالحات	الأرض

النوع	وصف المدة	الطول م	المدة
شمالاً	-	-	-
جنوباً	-	-	-
شرقاً	-	-	-
غرباً	-	-	-

ملاحظة 1 من 2

ملاحظة 2 من 2

مستندات العقار- مبنى مكاتب الغدير

[illegible]

رقم: 204000017179
2024/04/19
1445/10/6

وثيقة تملك عقار

الجمهورية العربية السورية
DAR AL ARAB SYRIA



وزارة الأراضي
والتخطيط العمراني
والبناء

القطار 2 من 3

رقم الوحدة العقارية	نوع العقار	مساحة العقار (م ²)	نوع الاستخدام
لا يوجد	قطعة الأرض	-	لا يوجد
البنك	المستأجرة / المزرعة		
لا يوجد		لا يوجد	
المرور	تسوية العقار		
لا يوجد		لا يوجد	
رقم الترخيص	رقم الترخيص	النوع	المدينة
1 / 1014	2726	القرى	الرياض

المنطقة	النوع	وصف المنحة	الطول م
شمالاً		-	-
جنوباً		-	-
شرقاً		-	-
غرباً		-	-

القطار 3 من 3

رقم الوحدة العقارية	نوع العقار	مساحة العقار (م ²)	نوع الاستخدام
لا يوجد	قطعة الأرض	-	لا يوجد
البنك	المستأجرة / المزرعة		
لا يوجد		لا يوجد	
المرور	تسوية العقار		
لا يوجد		لا يوجد	
رقم الترخيص	رقم الترخيص	النوع	المدينة
1021 / 1013	2726	القرى	الرياض

المنطقة	النوع	وصف المنحة	الطول م
شمالاً		-	-
جنوباً		-	-
شرقاً		-	-
غرباً		-	-

مصادره: هذه الوثيقة هي نسخة إلكترونية صادرة عن النظام من نسخة هذه الوثيقة غير صالحة ولا تعادل.

الصفحة 3 من 3



مستندات العقار- كمبوند قرية الرفيعة

	الرقم: 410124042701 التاريخ: 2021/04/14 المجلد: 1443/1/16	وثيقة تملك عقار	LUBA CITY MARKET Real Estate Market		
العنوان	وصف التملك	الرقم	النوع	الملك	الملك
أرضة و عشرين متر و تسعة و ستون سنتيمتر 6.28+م	54.69	التبادلي وأرض الأمير متي بن عبدالعزيز ومعرض خليجي الفلاح كوزارة الزراعة	أرض	غيا	

مستندات العقار-مجمع المعذر


 الرقم: 310123032117
 التاريخ: 2017/11/23
 1439/3/5

وثيقة تملك عقار
 



البيانات الأساسية

رقم الوثيقة	310123032117	تاريخ الوثيقة	1439/3/5
التوريد	لا يوجد قود	الحالة	فعال
تاريخ الوثيقة السابقة	1438/4/21	المساحة	1,923.6
نوع العملية	صفقة	رقم الوثيقة السابقة	310116037501

الملاك

رقم الهوية	7010921786	الاسم	شركة صندوق بنیان المقاربات شركة شخص واحد	نسبة التملك	100 %
------------	------------	-------	--	-------------	-------

المقار

رقم الهوية المقاربة	لا يوجد	نوع المقار	مساحة المقار (م ²)	نوع الاستخدام
لا يوجد	قطعة الأرض	1,923.6	لا يوجد	لا يوجد

الملك	المجاورة / الجزء
لا يوجد	لا يوجد

الموقع	نموذج المقار
لا يوجد	لا يوجد

رقم القطعة	199	رقم المخطط	1343	الحي	المدينة
				المطرح الشمالي	الرياض

الحد	النوع	وصف الحد	الطول م
شمالا	قطعة	رقم 1	40
جنوبا	شارع	عرض 20م	42.22
شرقا	شارع	عرض 10م	54.85
غربا	جزء من	القطعة رقم 4	41.33

صدرت هذه الوثيقة من منصة البروزة العقارية ويمكن التحقق من صحة هذه الوثيقة عبر خدمات وزارة العدل،
 الصفحة 1 من 1



أبجد
للتقييم العقاري

مستندات العقار- مركز 1991 – الرياض



صحيفة عقارية

تسلسل ملك العقار						
م	المالك	رقم الهوية	تاريخ التملك	نسبة التملك	قيمة انتقال الملكية	التسجيل العقاري
1	شركة الحلول المالية	7022870143		100.000 %		نوع التملك: شراة نوع المالك: نون محمد علي العيسى
بيانات ملك التملك السابق الصادر من وزارة العدل						
مصدر الملك	تاريخه	رقم ملك التملك السابق				
11689126	1442-09-01	393457000213				



صحيفة عقارية

وصف العقار	
رقم العقار	7012349261600000
تاريخ النشر	2024-05-08
رقم المنطقة	157371
رقم المخطط	2837
رقم البلك	133
تاريخ التسجيل العقاري	2024-05-08
اسم المدينة	الرياض
اسم الحي	خيلين
المساحة	5110

وصف العقار		
اسم العقار	نوع العقار	حالة العقار
سكني	مبنى	مبنى

ملوك العقار								
م	المالك	الجنسية	نوع الهوية	رقم الهوية	نسبة التملك	قيمة انتقال الملكية	المسجل العقاري	تاريخ التسجيل
1	شركة صندوق بديان العقارات شركة شخص واحد		أرقام العود للمنشآت	7010921786	100.000 %	2000000000	عبدالله محمد الهويان	2024-05-23





أبعاد
للتقييم العقاري

الملاحق

مستندات العقار- مركز 1991- الرياض



صحيفة عقارية

خريطة قطعة الأرض



قد تختلف المساحة وفقاً لما ورد في المادة الثالثة عشر من اللائحة التنفيذية من نظام التسجيل العقاري للعقار



رقم السند (2)
تاريخ إصدار السند 2024/05/23
يمكن التحقق من بيانات السند عبر الرابط التالي
<https://www.rer.gov.sa/REGA/verify>
هذا وثيقة رسمية صادرة عن السجل العقاري
صفحة 3



مستندات العقار- النرجس 1



أبعاد
للتقييم العقاري

رقب: 330114039546 تاريخ: 2017/11/23
الرجس: 1438/3/5 وثيقة تملك عقار

الطابق 2 من 3

رقم البنية التحتية	نوع الطابق	مساحة الطابق (م ²)	نوع الاستخدام
لا يوجد	لحطب الأرض	-	لا يوجد
لا يوجد	الحق	المسكن / العر	لا يوجد
لا يوجد	المرق	نمواج الطاق	لا يوجد
لا يوجد	رقم المسط	الحي	الحي
121	2737	الرجس	الرجس

الحد

الحد	نوع	وصف الحد	الطرق م
شمالا	-	-	-
جنوبا	-	-	-
شرقا	-	-	-
غربا	-	-	-

الطابق 3 من 3

رقم البنية التحتية	نوع الطابق	مساحة الطابق (م ²)	نوع الاستخدام
لا يوجد	لحطب الأرض	-	لا يوجد
لا يوجد	الحق	المسكن / العر	لا يوجد
لا يوجد	المرق	نمواج الطاق	لا يوجد
لا يوجد	رقم المسط	الحي	الحي
128	2737	الرجس	الرجس

الحد

الحد	نوع	وصف الحد	الطرق م
شمالا	-	-	-
جنوبا	-	-	-
شرقا	-	-	-
غربا	-	-	-

معلومات هذه الوثيقة: من جهة البنية التحتية يمكن العثور على هذه الوثيقة في سجلات وزارة العدل.

الصفحة 3 من 3

رقب: 330114039546 تاريخ: 2017/11/23
الرجس: 1438/3/5 وثيقة تملك عقار

البيانات الأساسية

رقم الوثيقة	رقم الوثيقة	رقم الوثيقة	رقم الوثيقة
1438/3/5	330114039546	لا يوجد	لا يوجد
الحق	الحق	1438/3/5	مسكنة
2,530	رقم الوثيقة المسكنة	رقم الوثيقة المسكنة	رقم الوثيقة المسكنة
410114034298	مسكنة	مسكنة	مسكنة

السلاك

رقم البنية التحتية	الاسم	نسبة المسكن
7910921794	شركة مساهمة ببنان الطائرات شركة المسكن واحد	% 100

الطابق 1 من 3

رقم البنية التحتية	نوع الطابق	مساحة الطابق (م ²)	نوع الاستخدام
لا يوجد	لحطب الأرض	-	لا يوجد
لا يوجد	الحق	المسكن / العر	لا يوجد
لا يوجد	المرق	نمواج الطاق	لا يوجد
لا يوجد	رقم المسط	الحي	الحي
121	2737	الرجس	الرجس

الحد

الحد	نوع	وصف الحد	الطرق م
شمالا	-	-	-
جنوبا	-	-	-
شرقا	-	-	-
غربا	-	-	-

معلومات هذه الوثيقة: من جهة البنية التحتية يمكن العثور على هذه الوثيقة في سجلات وزارة العدل.

الصفحة 1 من 3





الرقم: 210114039547
التاريخ: 2017/11/12
الصفحة: 1430/2/5

وثيقة تملك عقار

Ministry of Planning and Economic Development
وزارة التخطيط والتنمية الاقتصادية





البيانات الأساسية

رقم الرقعة	رقم الرقعة	الرقع الرقعة	1439/3/5
الرقع	لا يوجد رقع	الملك	ملاك
الرقع الرقعة السقطة	1438/5/10	الساحة	2,550
رقع السقطة	معلقة	رقم الرقعة السقطة	710114034299

الملاك

رقم الهوية	الاسم	نسبة الملك
7010921794	شركة صندوق بيان القنارات شركة شخص واحد	% 100

القطار 1 من 3

رقم القربة القنارية	رقع القنار	مساحة القنار (م ²)	نوع الاستخدام
لا يوجد	القطعة الأرض	-	لا يوجد
الملك	المستأجر / الجور	لا يوجد	لا يوجد
لا يوجد	الملك	لا يوجد	لا يوجد
الملك	نموذج القنار	لا يوجد	لا يوجد
لا يوجد	الملك	لا يوجد	لا يوجد
رقم القطعة	رقم المخطط	الهي	الحدبة
128	2737	الرجس	الرقع

الحد	الرقع	وصف الحد	الطول م
شمالا		-	-
جنوبا		-	-
شرقا		-	-
غربا		-	-

الصفحة 1 من 2

تمت هذه الوثيقة من خدمة الوثيقة القانونية بذكر المالك من مملكة هذه الوثيقة من خدمات وزارة التخطيط

مستندات العقار- برج العليا



أبعاد
للتقييم العقاري



صحيفة عقارية

بيانات ملك الملك السابق الصادر من وزارة العدل		
رقم ملك الملك السابق	القيمة	مصدر الملك
7500000000000	5400.00.00	5470000



صحيفة عقارية

وصف العقار	
رقم العقار	8100000000000000000
التاريخ التسليم حسب التاريخ	2024-03-05
التاريخ التسليم	2024-03-05
رقم الملكية	0000
رقم الملكية	0000
رقم الملكية	0000
رقم الملكية	0000

وصف العقار	
رقم الملكية	0000
رقم الملكية	0000
رقم الملكية	0000
رقم الملكية	0000

بيانات الملك	
رقم الملكية	0000
رقم الملكية	0000
رقم الملكية	0000
رقم الملكية	0000

التاريخ والتاريخ	
رقم الملكية	0000
رقم الملكية	0000
رقم الملكية	0000
رقم الملكية	0000

بيانات ملك الملك	
رقم الملكية	0000
رقم الملكية	0000
رقم الملكية	0000
رقم الملكية	0000



https://www.rer.gov.eg/

رقم التسجيل
00000000000000000000
رقم التسجيل من ملك الملك السابق
00000000000000000000
رقم التسجيل من ملك الملك السابق
00000000000000000000



https://www.rer.gov.eg/

رقم التسجيل
00000000000000000000
رقم التسجيل من ملك الملك السابق
00000000000000000000
رقم التسجيل من ملك الملك السابق
00000000000000000000





أبعاد
للتقييم العقاري

الملاحق

مستندات العقار- برج العليا



صحيفة عقارية

خريطة قطعة الأرض



قد تختلف المساحة وفقاً لما ورد في المادة الثالثة عشر من اللائحة التنفيذية من نظام التسجيل العقاري للعقار



رقم الصفحة (2)
تاريخ إصدار الصفحة 2024/08/12
يمكن التحقق من بيانات الصفحة عبر الرابط التالي
<https://www.rer.gov.sa/verify>
هذه وثيقة رسمية صادرة عن السجل العقاري
صفحة 3





مستندات العقار- جازان

193

مستندات العقار- المدينة المنورة



أبعاد
للتقييم العقاري

رقم: 940120006421
التاريخ: 2021/06/29
1442/11/19

وثيقة تملك عقار

السوق العقارية
Real Estate Market

الحد	النوع	وصف الحد	الطول م
شرقاً	شارع	حبيب بن خماسة برض 14.00 م وشارع الحسين ابى العاص برض 24.00 م	م تم يميل خفيف الى الشرق 26.19م 84.50م تم 55.45م تم 11.25م تم 11.25م تم 7.00م تم 7.00م تم 8.46م تم 10.29م تم 10.29م م تم 6.04م تم 7.92م تم 10.64م تم 7.95م م شطقة 6.73م تم يحتل شمالاً 71.71م
غرباً	طريق	الملك عبد الله بن عبد العزيز (الدائري الثاني) برض 84.00 م	327
			بالامالة و سبعة و عشرون متر

صدرت هذه الوثيقة من صحة البرومة العقارية ويسكن المصطنق من سعة هذه الوثيقة عبر خدمات وزارة العدل.

الصفحة 2 من 2

رقم: 940120006421
التاريخ: 2021/06/29
1442/11/19

وثيقة تملك عقار

السوق العقارية
Real Estate Market

البيانات الأساسية

رقم الوثيقة	940120006421	تاريخ الوثيقة	1442/11/19
القيود	مرهون	الحالة	فعال
تاريخ الوثيقة السابقة	1439/8/8	المساحة	63,531.92
نوع العملية	رهن	رقم الوثيقة السابقة	340110019009

القيود

القيود	الجهة المرهونة	رقم المنشأة	قيمة الرهن	تاريخ الاستحقاق
مرهون	البنك العربي الوطني	7000018007	رهن 1,000,000,000	

الملاك

رقم الهوية	الاسم	نسبة التملك
7010921786	شركة صندوق بنين العقارات شركة شخص واحد	100 %

العقار

رقم الهوية العقارية	نوع العقار	مساحة العقار (م ²)	نوع الاستخدام
لا يوجد	قطعة الارض	63,531.92	لا يوجد
لا يوجد	الملك	المجاورة / الجزء	لا يوجد
لا يوجد	الموقع	نموذج العقار	لا يوجد
لا يوجد	رقم القطعة	رقم المخطط	الحبي
491	م / م / 975 / 1429	شطاة منطقة قاة	المدينة المنورة

الحد

الحد	النوع	وصف الحد	الطول م
شمالاً	شارع	سقيان بن معمر الجمعي برض 24.00 م	شطقة 6.79م تم 298.51م تم شطقة 7.04م
جنوباً	البحض	شارع شيان بن محمر برض 14.00 م م والبحض مباني شعبه	م تم يميل خفيف الى الجنوب 12.85م م تم يميل خفيف الى الجنوب 10.15م تم 56.72م م تم يميل شمالاً 14.30م تم 13.00م تم يميل جنوباً م تم يميل غرباً 14.58م تم يميل 25.33م خفيف الى الشمال 17.87م تم شطقة 7.92م

صدرت هذه الوثيقة من صحة البرومة العقارية ويسكن المصطنق من سعة هذه الوثيقة عبر خدمات وزارة العدل.

الصفحة 1 من 2



المصطلحات العامة في اعداد تقرير التقييم

الهيئة

تشير إلى الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين (تقييم) هي الجهة المعنية بوضع الضوابط والمعايير اللازمة لتقييم العقارات، والمنشآت الاقتصادية، والمعدات، والممتلكات 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 للارتقاء بأعضائها إلى أفضل مستويات الممارسة والمعايير الدولية للمهنة، وتمتع (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 كل 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.

يمكن

تصف كلمة (يمكن) الإجراءات التي يقع على المقيم مسؤولية النظر فيها بعين الاعتبار. وتتطلب 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.

يجب

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

المشارك

تشير كلمة (المشارك) إلى المشاركين المعنيين وفقاً لأساس (أو أسس) القيمة المستخدمة في مهمة التقييم (انظر المعيار 104 أساس القيمة). وتتطلب الأسس المختلفة للقيمة من المقيم أخذ 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.

الغرض

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.



أبعاد
للتقييم العقاري

شركة أبعاد المتطورة وشريكه للتقييم العقاري

الإدارة الرئيسية بمدينة جدة

شارع محمد إبراهيم مسعود، حي السلامة
مبنى الزاهد، الطابق الخامس، مكتب 22
المملكة العربية السعودية

فرع مدينة الرياض

طريق الملك عبدالعزيز 13316-2451، حي الربيع
الطابق الأول، مكتب رقم 1
المملكة العربية السعودية

لمزيد من المعلومات يرجى التواصل معنا على العنوان الآتي:
الرقم الموحد : 920004134

م. عمار سندي

الرئيس التنفيذي

جوال: +966 50 730 0500

إيميل: asindi@sa-abaad.com

م. عمار قطب

المدير التنفيذي

جوال: +966 55 556 2500

إيميل: ammarq@sa-abaad.com