

تقرير تقييم برج الصحافة

لمصالح صندوق بنیان ریت



تاریخ التقرير

31 / 12 / 2024 م

محتوى التقرير

#	العنصر
01	المقدمة والمبادئ الفنية والقانونية
1.1	تمهيد
1.2	بيانات المقيم والعميل
1.3	المبادئ الفنية والقانونية
1.4	أعضاء فريق العمل
02	الملخص التنفيذي
2.1	الملخص التنفيذي
03	بيانات ووصف الأصول
3.1	موقع العقار
3.2	بيانات الملكية
3.3	بيانات الأرض و الحدود والأطوال
3.4	الصور الجوية
3.5	بيانات المبنى
3.6	صور العقار
04	دراسة وتحليل السوق
4.1	دراسة وتحليل السوق
05	تقدير القيمة
5.1	تقدير القيمة بأسلوب التكلفة
5.2	تقدير القيمة بأسلوب الدخل - طريقة الرسملة المباشرة
06	الملحقات
6.1	ملحق أ (مستندات الملكية)
6.2	ملحق ب (مستندات اخرى)
6.3	ملحق ج (مصادر المعلومات)
6.4	ملحق د (المصطلحات الفنية والمهنية)
07	خاتمة



01

المقدمة والمبادئ الفنية والقانونية

تمهيد

السادة/ صندوق بنيان ريت
السلام عليكم ورحمة الله وبركاته،،
بناء على تعميدهم لشركة باركود بتاريخ 14 / 10 / 2024 م لتقييم عدد من العقارات، لغرض تقييم دوري للصندوق العقاري ، وفي هذا التقرير الخاص بـ برج الواقع بمدينة الرياض، وحيث تمت أعمال المعاينة في يوم الخميس 17 / 10 / 2024 م .
ونفذت مهمة التقييم هذه استنادا على معايير التقييم الدولية IVS2022 الصادرة عن مجلس معايير التقييم الدولية (IVSC) ترجمة هيئة المقيمين (تقييم) - 2022، ووفقا للإجراءات والقواعد المهنية المتعارف عليها في أعمال التقييم للأصول العقارية، و سعيا منا للوصول الى القيمة المناسبة للمبنى للغرض الذي أعد من أجله تقرير التقييم . ويعد هذا التقرير شهادة يمكن الاعتماد عليها في الغرض الذي نفذت مهمة التقييم هذه لأجله مع ملاحظة أن هذا التقرير وحدة واحدة لا يصح أن تُجزأ .
وتقبلوا تحياتنا،،

عبدالكريم أبانمي
الرئيس التنفيذي
مقيم زميل – فرع العقارات
رقم العضوية: 1210000001

شركة باركود للتقييم
ترخيص رقم : 1210000001
تاريخ الترخيص: 1433/03/01 هـ

بيانات المقيم والعميل

بيانات شركة التقييم

اسم الشركة	شركة باركود للتقييم
رقم السجل التجاري	1010468077
تاريخ السجل	1438/05/15 هـ
رقم الترخيص تقييم العقار	1210000001
تاريخ الترخيص	1433/03/01 هـ

نؤكد أن المُقيّم المعتمد مستقل ولا يوجد تعارض مصالح مع أي طرف من اطراف مهمة التقييم أو الأصول موضع التقييم وحفظ فيها المُقيّم أصول الحياد والشفافية والمهنية، من غير تأثير خارجي لأي طرف كان.

بيانات العميل

صندوق بنيان ريت	صاحب الطلب (العميل)
صندوق بنيان ريت هو صندوق استثمار عقاري مقفل متداول مدرج في السوق المالية السعودية ، يهدف الى الاستثمار في أصول عقارية داخل وخارج المملكة العربية السعودية	
صندوق بنيان للعقارات.	مالك الأرض والمنفعة
صندوق بنيان ريت	المستفيد (مستخدم التقرير)
المراجعين الخارجيين للصندوق – المستثمرين – هيئة السوق المالية- المستثمرين	المستخدمين الآخرين للتقرير

المبادئ الفنية والقانونية

1. تاريخ التعميد:

14 / 10 / 2024 م

2. الغرض من التقييم

لغرض التقييم الدوري للصندوق

3. القدرة على تقييم الأصل

تملك باركود كوادر مهنية قادرة على تقييم هذا النوع من الأصول ، ولديها الكفاءة المطلوبة للوصول إلى قيمة تكلفة الاستبدال في التاريخ المطلوب ، وبناء على ذلك قبلت المهمة .

4. المعايير المهنية لمهمة التقييم

نفذت مهمة التقييم هذه استناداً على معايير التقييم الدولية IVS2022 الصادرة عن مجلس معايير التقييم الدولية (IVSC) ترجمة هيئة المقيمين (تقييم) - 2022، ووفقاً للإجراءات 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 للعين محل التقييم.

5. أساس القيمة

أساس القيمة هو القيمة السوقية وهي وفقاً لتعريف معايير التقييم الدولية (IVS2022) :
القيمة السوقية
وهي المبلغ المقدّر الذي ينبغي على أساسه مبادلة الأصول و الالتزامات في تاريخ التقييم بين مشتر راغب وبائع راغب في إطار معاملة على أساس محايد بعد تسويق مناسب حيث يتصرف كل طرف من الأطراف بمعرفة وحكمة دون قسر أو اجبار،

6. فرضية القيمة :

الاستخدام الحالي:

هو الطريقة الحالية التي يتم بها استخدام الأصل أو الالتزام أو مجموعة الأصول أو الالتزامات، ويمكن أن يكون الاستخدام الحالي، ولكن ليس بالضرورة ، أعلى وأفضل استخدام.

7. عملة التقييم

العملة المستخدمة في التقرير هي الريال السعودي

المبادئ الفنية والقانونية

8. مصادر المعلومات وطبيعتها

اعتمدنا في إعداد تقرير التقييم على مجموعة من المصادر والمعلومات تم ذكرها في الملحق (ج) والبيانات المكتوبة التي نعتقد أنها تكافئ غرض ووقت التقييم. وبعض مصادر المعلومات الخاصة بهذا التقرير تم ذكرها في ثنايا التقرير.

9. وثائق التملك

تم الاطلاع على صورة الصك، وعليه نفترض عدم وجود ما يناهض أو يعارض أغراض عمل هذا التقرير، وقد صدر التقرير بناءً على هذا ونخلي مسئوليتنا من كل ما ينافيه.

10. حرية التصرف في الملك

بموجب المستندات المستلمة من العميل تم إفتراض عدم وجود أي موانع شرعية أو نظامية أو تجارية على العين العقارية تحول دون أي من التصرفات الناقلة للملكية أو المنفعة على حد سواء

11. الاستخدامات القانونية المتاحة للعقار

حسب معاينة فريق عمل باركود بالمقارنة بالعقارات المتواجدة في نفس الشارع فإنه لا يوجد أي شروط أو تنظيمات خاصة سلبية محددة لاستخدام العقار حيث تعد الأرض محل تقريرنا هذا لاستخدام : سكني تجاري

12. امتيازات وثيقة التأمين

لم يتم استلام وثيقة تأمين للمبنى محل التقييم.

13. حدود المسؤولية والاستقلالية

تعتبر مهمة التقييم هذه والتقرير المصاحب لها مهمة استشارية نحفظ فيها أصول الحياد والشفافية والمهنية، من غير تأثير خارجي لأي طرف كان ونؤكد على الاستقلالية وعدم وجود تعارض مصالح مع أي طرف من أطراف مهمة التقييم أو الأصول موضع التقييم.

14. الملكية الفكرية وإعادة الاستخدام

يعد هذا التقرير شكلا ومضمونا ملكية فكرية لشركة باركود، ولا يجوز لأي طرف - يشمل هذا صاحب الطلب والمستفيد من التقرير - أن يعيد نشر كل أو بعض أجزاء التقرير دون الحصول على موافقة خطية من الشركة.

المبادئ الفنية والقانونية

15. السرية وحفظ المعلومات

أعد التقرير على طلب خاص ولغرض استشاري، ندرك الأهمية القصوى لصاحب الطلب في الحفاظ على معطيات ومخرجات التقرير وكتمانها، ونحن ملتزمون بذلك، ولن يتم استخدام المعلومات الخاصة بالعميل في غير التقرير، وتعد معلوماته ملكا خاصا لصاحبها وللمستخدمين المحددين في التقرير ولا يحق لأي طرف آخر الاطلاع عليها.

16. نوع التقرير

تقرير سردي (تفصيلي)

تم إعداد هذا التقرير بطريقة سردية مع مراعات ذكر جميع التفاصيل المؤثرة في الأصل محل التقييم.

17. نطاق بحث المقيم:

اشتمل البحث والتحليل لإعداد التقرير وفقا للغرض المقصود بالتوافق مع معايير التقييم الدولية. حيث تم فحص العقار من الداخل ومن الخارج في يوم معاينة العقار وتم الحصول على كافة البيانات اللازمة للإعداد التقرير

18. حدود المعاينة والفحص والبحث والاستقصاء

لتنفيذ مهمة التقييم وتحقيق غرض هذا التقرير تمت معاينة الأصول محل هذا التقرير ، وتم تحليل البيانات المتوفرة في المعاينة والتي تم جمعها بواسطة المقيم بالتوافق مع معايير التقييم الدولية ، مع ملاحظة أنه لا يعتد بهذه المعاينة لأغراض الفحص والاختبار الفني او الهندسي. علماً أن المقيم لا يقدم أي ضمانات على خلو الأصل قيد التقييم من أي عيوب غير ظاهرة.

19. أسلوب التقييم

اعتمدنا في تقييم الصندوق على أساليب التقييم الثلاثة والتي تتناسب مع العقار وخصائصه وهي : أسلوب السوق، الدخل، والتكلفة. حيث أن أسلوب السوق إيجاد مؤشرات للقيمة عن طريق مقارنة الأصل الذي يتم تقييمه بأصول مماثلة. وأسلوب الدخل إيجاد مؤشر للقيمة من خلال تحويل التدفقات النقدية المستقبلية الى قيمة رأسمالية حالية. أما أسلوب التكلفة إيجاد مؤشر للقيمة باستخدام المبدأ الاقتصادي الذي ينص على أن المشتري لن يدفع أكثر من تكلفة الحصول على أصل منفعة مماثلة ، سواءً عن طريق الشراء او البناء.

أعضاء فريق العمل

أعضاء فريق العمل أصحاب خبرات سابقة بأعمال التقييم وحاصلين على اعتمادات في التقييم من الجهات ذات الصلاحية، ولديهم الخبرة الكافية بالمناطق وبفئات العقار للعقارات التي تم تقييمها كما ويقرون بأن لديهم القدرة على إعداد التقرير دون أي صعوبات وفقاً لمتطلبات معايير التقييم الدولية.

أسم المُقيّم	رقم العضوية	نوع العضوية	التوقيع
عبدالكريم أبانمي	1210000001	أساسي زميل - فرع العقار	
سلطان الحذيفي	1220000056	منتسب - فرع العقار	
غادة اليابس	1210002140	منتسب - فرع العقار	
بشار النافع	1210002725	منتسب - فرع العقار	

الاعتماد

رقم السجل التجاري	1010468077
تاريخ السجل	1438/05/15 هـ
رقم الترخيص تقييم العقار	1210000001
تاريخ الترخيص	1433/03/01 هـ
رقم الترخيص تقييم الآلات والمعدات	4114000016
تاريخ الترخيص	1441/07/24 هـ





02

الملخص التنفيذي

الملخص التنفيذي

المستفيد (مستخدم التقرير)	صاحب الطلب (العميل)
صندوق بنیان ریت و هیئة سوق المال	صندوق بنیان ریت
فرضية القيمة	الغرض من التقييم
الإستخدام الحالي	التقييم الدوري للصندوق
نوع العقار	عنوان العقار
برج	الصحافة , الرياض , المملكة العربية السعودية
اسم المالك	مساحة الأرض
صندوق بنیان العقاري	3,330 م ² *حسب الصك
تاريخ الصك	رقم الصك
10 / 06 / 1445 هـ	994060017169
أساس القيمة	نوع الملكية
القيمة السوقية	مقيد برهن

معايير التقييم

معايير التقييم الدولية (IVS) ترجمة هيئة المقيمين (تقييم) - 2022

تاريخ القيمة	تاريخ المعاينة	تاريخ التعميد
31 / 12 / 2024 م	17 / 10 / 2024 م	14 / 10 / 2024 م

132,000,000 ريال سعودي
مائة وإثنان وثلاثون مليون ريال سعودي

رقماً
كتابة

القيمة بأسلوب
الدخل

ملاحظة: القيم لا تتضمن ضريبة القيمة المضافة



03

بيانات وموقع العقار

موقع العقار

الموقع العام	الحي
الصحافة , الرياض , المملكة العربية السعودية	حي الصحافة
المنطقة	المدينة
منطقة الرياض	الرياض
رقم المخطط	رقم البلوك
2413	151
رقم القطعة	اقرب شارع تجاري
1917 - 1916 - 1915	شارع العليا
إحداثيات الموقع	
46.636113, 24.792055	

بيانات الملكية

اسم المالك	نوع الملكية
صندوق بنیان للعقارات	مطلقة
رقم الصك	تاريخ الصك
318501000339	15 / 09 / 1442 هـ
رقم رخصة البناء	تاريخ رخصة البناء
1440/13524	12 / 06 / 1440 هـ
التأمين على المبنى	رقم القرار المساحي
لم يتم الاطلاع على وثيقة التأمين	غير متوفر

بيانات الأرض



استعمال الأرض حسب النظام	مساحة الأرض
سكني - تجاري - مكثي	3,330 م ² * حسب الصك

منسوب الأرض	شكل الأرض
غير مستوي	منتظم
مستوي	غير منتظم

الحدود والأطوال حسب (الصك)		
الجهة	الحد	طول الضلع
شمال	شارع عرض 15م	63 م
جنوب	شارع عرض 15م	54.21 م
شرق	قطعة رقم 1913	60 م
غرب	شارع العليا عرض 15م	51.21 م
ملاحظات	-	

بيانات المبنى والتشطيبات

نوع البناء	خرساني
عمر البناء *حسب رخصة البناء	4 سنوات
عدد الطوابق	7 أدوار
القبو	2
استخدام المبنى	مكتبي
مساحة المباني *حسب رخصة البناء	16,559.96 م2
حالة البناء	جيد جداً
نسبة انجاز اعمال البناء والتشطيبات	99%
مستوى التشطيب	ممتاز
نوع التكييف	مركزي
تشطيب الأرضيات	رخام
تشطيب الجدران	دهان
تشطيب الأسقف	خرساني

الخدمات المتوفرة بالعقار:

متوفر	التكييف	متوفر	الكهرباء
متوفر	المياه	متوفر	الصرف الصحي

الخدمات والمرافق المتوفرة بالمنطقة المحيطة بالعقار:

المرافق المتواجدة بالموقع

دوائر حكومية	✓	خدمات عامة
بنوك	✓	
مراكز طبية	✓	
أسواق تجارية	✓	خدمات تجارية
مطاعم	✓	
محطات وقود	✓	
شبكة الكهرباء	✓	خدمات البنية التحتية
شبكة صرف صحي	✓	
شبكة المياه	✓	
شبكة هاتف	✓	
شبكة تصريف السيول	✓	
مساجد	✓	المرافق العامة
حدائق	✓	
خدمات تعليمية	✓	
السفلة	✓	المرافق المتواجدة بالموقع
الرصف	✓	
الانارة	✓	
التشجير	✓	
ماء	✓	
هاتف	✓	
كهرباء	✓	
الصرف الصحي	✓	

صور جوية

1. صورة جوية على مستوى المدينة



2. صورة جوية على مستوى الطرق الرئيسية



صور العقار





04

دراسة وتحليل السوق

دراسة القطاع المكتبي بمدينة الرياض

ارتفعت إيجارات المكاتب في الرياض على مستويات أداء قوية ، مع نمو إيجارات من الفئة (أ) بنسبة تصل إلى 11.5 % حتى الربع الثاني من عام 2024 ، ويتراوح متوسط سعر المتر التاجيري ليصل الى 2,050 ريال ويزداد الطلب حالياً على المساحات المكتبية عالية الجودة ذات الإدارة الجيدة ، واستقر متوسط نسبة معدل الاشغال على مستوى المدينة عند 94.7% خلال الربع الثاني من العام الحالي. و مع نمو إيجارات من الفئة (ب) بنسبة تصل إلى 14.6 % حتى الربع الثاني من عام 2024 ، ويتراوح متوسط سعر المتر التاجيري ليصل الى 1,686 ريال ويزداد الطلب حالياً على المساحات المكتبية عالية الجودة ذات الإدارة الجيدة ، واستقر متوسط نسبة معدل الاشغال على مستوى المدينة عند 99.4% خلال الربع الثاني من العام الحالي ،

و من المتوقع أن يشهد سوق الوحدات المكتبية في الرياض نفس الاتجاه الإيجابي ، لا سيما في قطاع الدرجة الأولى. ويمكن تبين الطلب الإضافي على المساحات المكتبية من الشركات الدولية العاملة في المملكة والتي قد تنقل مقرها الإقليمي إلى الرياض بحلول عام 2024 في إطار برنامج المقر الإقليمي الذي تطبقه المملكة.

دراسة وتحليل السوق للأراضي

بعد إجراء مسح ميداني لأسعار السوق الحالية للعقارات الواقعة في منطقة العقار محل التقييم و معرفة أسعار الأراضي للاستخدامات المشابهة تجدون أدناه عينات المسح العقارات لإيجاد قيمة الأرض



م	الإحداثيات	المساحة / م ²	سعر المتر / ريال	نوع العينة	التاريخ	ملاحظات
1	24.79212, 46.63506	862	24,000	تنفيذ	05/2024	أرض تجارية
2	24.78994, 46.63689	1,500	22,000	معروض	11/2024	أرض تجارية
3	24.81653, 46.62366	2,985	23,000	تنفيذ	03/2024	أرض تجارية

دراسة وتحليل السوق للمكاتب

دراسة وتحليل السوق تم عمل مسح ميداني لتحليل أسعار السوق للعقارات الواقعة في منطقة العقار سواء عقارات مؤجرة أو معروضة وتجدون أدناه عينات المسح .



م	الإحداثيات	المساحة / م ²	سعر المتر / ريال	نوع العينة	التاريخ	ملاحظات
1	24.795003, 46.631966	149	1,250	مؤجر	12/2024	مكتب مؤجر
2	24.795003, 46.631967	156	1,400	مؤجر	12/2024	مكتب مؤجر
3	24.778740, 46.640800	518	1,495	مؤجر	12/2024	مكتب مؤجر
4	24.819491, 46.621897	220	1200	معروض	12/2024	مكتب للإيجار
5	24.799879, 46.627165	300	1,550	معروض	12/2024	مكتب للإيجار
6	24.725234, 46.669634	180	1250	معروض	12/2024	مكتب للإيجار

دراسة وتحليل السوق للمكاتب

معدل الرسملة هو معدل يستعمل لتحويل الدخل الى قيمة ويستعمل في تقدير القيمة الاستردادية للعقار وهناك أكثر من طريقة لاستقاق معدل الرسملة فإن كل طريقة من هذه الطرق تعتمد على استخدام الماضي القريب كوسيلة لتوقع المستقبل وكذلك هو مقياس تقييم عقارات يستخدم لمقارنة الاستثمارات العقارية المختلفة وعلى الرغم من وجود العديد من الاختلافات غالباً ما يتم حساب معدل الفائدة كنسبة بين صافي إيرادات التشغيل الناتجة عن الأصل والتكلفة الرأسمالية الأصلية أو بدلاً من قيمته السوقية الحالية.

تحليل معدل الرسملة - طريقة المسح السوقي

يتأثر معدل الرسملة بمعدلات الطلب والعرض لنفس النوع من العقارات وكذلك جودة وتشطيبات العقارات، وهنا تم احتساب معدل الرسملة بأخذ المتوسط من المسح السوقي لعقارات وهي كالتالي:

م	نوع العقار	المساحة/م ²	الموقع	قيمة البيع	الدخل الاجمالي	المعدل
1	مبنى تجاري مكثبي	3,528	الدائري الشمالي	89,000,000	6,800,000	6.65 %
2	مبنى تجاري مكثبي	6,157	الدائري الشمالي	36,000,000	2,975,000	8.26 %
3	مبنى تجاري مكثبي	1,400	الدائري الشمالي	17,000,000	1,275,000	7.5 %
4	مبنى تجاري مكثبي	1,320	الدائري الشمالي	20,000,000	1,317,500	6.60 %

- من خلال المسح نجد أن متوسط معدل العائد للعقارات المشابهة هو 7.5 %



05

تقدير القيمة

تقدير القيمة – (منهجية التقييم)

تعريف طريقة التقييم :

تم تقييم العقار بأسلوب السوق طريقة المقارنة حيث يعد أسلوب السوق أكثر طرق التقييم شيوعاً ويقوم أساساً على مقارنة العقار محل التقييم بعقارات مماثلة من السوق؛ لإيجاد القيمة الرأسمالية أو الإيجارية للعقار بصورة مباشرة. وتعتبر هذه الطريقة أن سعر السوق هو أفضل مؤشر للقيمة، ويمكن استنتاج سعر السوق من خلال البحث عن الأدلة والشواهد المتوفرة عن المعاملات والصفقات التي جرت مؤخراً في السوق لعقارات مماثلة للعقار محل التقييم و تطبيقها عليه مع الأخذ بعين الاعتبار التسويات الخاصة بالعوامل المتغيرة، مثل عمر العقار وموقعه. وتعتمد طريقة المقارنة على مبدأ الاستبدال وهذا المبدأ مفاده أن المستثمر أو الشخص الحصيف لن يدفع في عقار سعراً يتجاوز السعر الذي يدفع في عقارات مماثلة ويتشابه هذا المبدأ مع مبدأ تكلفة الفرصة البديلة، حيث يتم في تطبيق الطريقة تقدير القيمة من خلال مقارنة الأصل مع صفقات أصول مطابقة أو مقارنة (مشابهة) تتوفر عنها معلومات سعرية. وعند عدم توفر الصفقات التي يمكن أن يعتمد عليها يتم الأخذ بالاعتبار أيضاً لأسعار الأصول المشابهة المدرجة في القوائم المالية المعلنة أو المعروضة للبيع أو التأجير. وبعد جمع الأدلة والشواهد الخاصة بالصفقات، تتم عملية التحليل لاستبعاد عمليات البيع أو التأجير غير السليمة والتحقق من عمليات البيع الفعلية. وتعتمد عوامل المقارنة المختارة على نوع العقار. وهناك مراحل سبعة لتطبيق طريقة المقارنة وتكون قبل عمليات التسوية على الفروقات واستنتاج قيمة العقار محل التقييم، و المراحل كالتالي:

المرحلة الأولى: تحديد إطار زمني لعملية التقييم

في معايير ومناهج التقييم على الرغم من عدم وجود قواعد محددة للمدة الزمنية، يتم تفضيل الصفقات أو العروض التي تمت في تاريخ مقارب لتاريخ التقييم. ولكن المبيعات التي تعود إلى فترة زمنية طويلة على الرغم من أهميتها وفائدتها كدليل إرشادي لتقييم الاتجاهات قد تتضمن مستويات اقتصادية وظروف سوق مختلفة، تؤدي إلى تقييم غير عادل. وإذا كان هناك عدد كاف من المبيعات (من ثلاثة إلى خمسة) في فترة سنة من تاريخ التقييم، عندئذ يجب إعطاؤها وزن كبير في حساب مؤشر القيمة للعقار محل التقييم مع الأخذ بعين الاعتبار عمليات التسوية الأخرى. وقد يكون من الضروري الرجوع بالزمن لمدة أطول، ولا يمكن القيام بذلك بصورة آمنة إلا إذا لم تكن هناك تذبذبات كبيرة في المناخ الاقتصادي وعلى أسعار العقارات

المرحلة الثانية: تحديد منطقة السوق

تحديد المنطقة بناءً على رأي فريق التقييم ومن السائد أن تكون المنطقة الكبيرة أكثر فائدة عند تحديد الاتجاهات والقيم والحقائق التاريخية، غير أنه لا توجد مزايا محددة عند تضمين مناطق كبيرة ما لم تشمل على عقارات مقارنة تم بيعها حديثاً.

المرحلة الثالثة: دراسة تفاصيل العقار محل التقييم

دراسة العقار محل التقييم من النواحي المادية (الحجم والمساحة والشكل والأرض والموقع، ونوعية العقار، إلخ)، ومن النواحي القانونية (ملكية مطلقة، أو حيازة إيجارية، أو قيود على الحق العقاري، إلخ).

المرحلة الرابعة: تحديد العوامل التي تؤخذ في الاعتبار عند إجراء التسويات

تحديد عوامل المقارنة المهمة والتي تنطبق على جميع قطاعات العقارات قد تكون ذات طبيعة عامة أو محددة أو ذات طبيعة قانونية أو مادية، مثل: (نوع العقار، حالة وظروف السوق، الموقع، تواريخ المعاملات، أحكام وشروط التنظيم والتخطيط، الخصائص المادية والتي تتضمن مساحة الأرض وشكلها وتضاريسها وعمر المبنى والصيانة والحجم والتصميم والهلاك المادي والوظيفي، الخصائص القانونية).

تقدير القيمة – (منهجية التقييم)

المرحلة الخامسة: جمع بيانات عن المبيعات القابلة للمقارنة

جمع ومقارنة المبيعات بعد تعيين الحدود الخاصة بالإطار الزمني والمنطقة. والمبيعات التي يعتمد عليها مأخوذة من مصادر رسمية (المبيعات المسجلة) . و عند الاعتماد على مقارنات عروض لدى الوسطاء أو الوكلاء العقاريين يجب أن يتم الأخذ بها بشيء من الاحتياط نظرًا لأن الأسعار المطلوبة عادة ما تكون متضخمة. كما يجب أن تكون جميع المعلومات الخاصة بالمقارنات مُشابهة للعقار محل التقييم. و من مصادر البيانات القابلة للمقارنة المنشورات العقارية، والسجلات العمومية، والمشتريين، والبائعين، والوسطاء والوكلاء العقاريين والمُقيمين، إلخ.. وبعد ذلك تجري المقارنة بين المبيعات المقارنة والعقار محل التقييم بموجب عناصر المقارنة مع إجراء التسويات حسب الظروف والفروقات.

و لزيادة دقة استخدام طريقة المُقارنة، يجب مراعاة توفر التالي:

- 1- جمع المعلومات عن العقارات المُشابهة بعد تحديد الإطار الزمني وخصائص السوق.
- 2- إعطاء أولوية للمعاملات الحالية أو الحديثة على عقارات مُشابهة.
- 3- ضبط عوامل التشابه والاختلاف في العقارات المشابهة القابلة للمقارنة فيما يتعلق بعامل الوقت، وحالة السوق، والموقع، وشروط وأحكام التخطيط والتنظيم، والخصائص المادية والقانونية.
- 4- إجراء تسويات مقابل عناصر الاختلاف والتباين.

المرحلة السادسة: التحقق من المبيعات ومعالجة البيانات ذات الصلة

يتم التحقق من المقارنات وافترض أن جميع المقارنات التي تم جمعها تستحق الأخذ بعين الاعتبار فيما عدا المقارنات التي جرت بموجب ظروف أو شروط غير اعتيادية مثل : البيع بالإجبار أو التسجيل أو أي شروط و أحكام استثنائية .

المرحلة السابعة: تحليل المبيعات

تحليل المقارنات بعد جمع الأدلة والشواهد الخاصة بالمبيعات أو العروض ، تبدأ عملية التحليل المنهجي. ويجب استبعاد عمليات البيع غير السليمة والتحقق من عمليات البيع الفعلية. ويجب إثبات سعر كل عملية بيع حسب وحدات المقارنة المناسبة. وتعتمد وحدات المقارنة المختارة على نوعية العقار ، و يتم اجراء التحليل وفق أحد الطرق : التحليل بناءً على مساحة الأرض ، التحليل بناءً على المساحة المبنية ، التحليل بناءً على طريقة الجمع (الأرض و المباني) ،

المرحلة الثامنة : إجراء تعديلات و تسويات مقابل فروق العقارات المقارنة .

في أغلب الأحيان، لا تتطابق العقارات المقارنة مع العقارات محل التقييم، حيث قد يتميز العقار المقارن بخصائص فريدة تميزه عن غيره سواء من موقع أو تصميم أو مرافق وخدمات، أو العكس، قد تنقصه بعض هذه الخصائص مقارنة بالعقار محل التقييم. لذا، سيضطر المقيم لعمل تسويات بين العقارين (سواء كانت التسوية بالزيادة أو النقصان) .بحسب خبراته العملية للوصول الى مؤشر واحد لقيمة العقار محل التقييم.

المرحلة التاسعة : التسويات و تقدير القيمة السوقية للعقار .

لتقدير قيمة العقار تتم عمليات تسوية بنسبة مئوية (بالنسبة للعناصر المختلفة التي لا يمكن تقدير قيمة نقدية بصفة مباشرة مثل واجهة الشارع وعرضه) وبتسوية بقيمة نقدية (بالنسبة للعناصر المختلفة التي يمكن تقدير قيمة نقدية بصفة مباشرة)

يجب بوجه عام اعتماد طريقة السوق أكثر من أي طريقة أخرى في أعمال التقييم للوصول إلى القيمة السوقية للعقار ، وفي هذه الحالة يفضل إجراء تطابق وتسوية للقيم المختلفة التي تم تقديرها من كل طريقة من طرق التقييم لتكوين رأي خاص بالقيمة. ويتم اختيار القيمة الناتجة من الطريقة الأنسب في العادة كقيمة للعقار.

تقدير القيمة - طريقة المقارنات

لإيجاد قيمة الأرض تم إجراء مسح ميداني لأسعار السوق الحالية لعقارات مبيعة وعقارات معروضة مماثلة للعقار موضع التقييم وحيث أنه من المستحيل إيجاد عقارين متماثلين تم عمل التسويات المناسبة على أسعار العقارات المقارنة بخضم قيمة البنود التي تمثل ميزة للعقار المقارن وإضافة قيمة البنود التي تمثل ميزة للعقار موضع التقييم .

المقارن (2)		المقارن (1)		العقار المراد تقييمه	عناصر المقارنة
Apr-24		Nov-24		Dec-24	تاريخ
22000		23000		سعر المتر المربع للمقارن (ريال/م2)	
0	0%	0	0%	عامل الوقت	
0	0%	0	0%	حالة وظروف السوق	
0	0%	0	0%	شروط التمويل	
22000		23000		سعر المتر المربع بعد ضبط حالة السوق (ريال/م2)	
-9%	1,500	-3%	2,985	3,330.0	مساحة الارض (م2)
0%	أفضل	0%	متوسط	أفضل	أفضلية الموقع
5%	2	0%	3	3	عدد الواجهات
0%	متوفر	0%	متوفر	متوفر	توفر الخدمات
0%	تجاري	0%	تجاري	تجاري	إستخدام الأرض
-4%		-3%		الضبط النسبي	
21120		22310		صافي سعر السوق بعد التسويات (م 2 / ريال)	
50%		50%		نسبة مشاركة كل مقارنة في القيمة	
21715.00				قيمة المتر المربع للعقار قيد التقييم بعد تطبيق المتوسط (ريال/م2)	
21,720				صافي متوسط سعر الأرض بعد التقريب (م 2 / ريال)	

تقدير القيمة - طريقة التكلفة

تم تقدير قيمة العقار على أساس قيمة الأرض مضافة إلى التكلفة الكلية لإنشاء المبنى بالأسعار السائدة في تاريخ التقييم بطريقة حساب سعر وحدة البناء حسب نوعية البناء والتشطيبات وإجمالي مسطح البناء وخصم قيمة الهالك الذي حدث منذ تاريخ إنشائه . وبذلك تكون قيمة العقار = قيمة الأرض + (تكلفة الإنشاء + هامش الربح - الاهلاك) قيمة الأرض تم التوصل إليها بعد إجراء مسح ميداني للأسعار السوق الحالية الأراضي مباعه وأراضي معروضة مماثلة الأرض العقار موقع التقييم وتم عمل التعديلات المناسبة على أسعار الأراضي المقارنة بخصم قيمة البنود التي تمثل ميزة لأرض المقارنة وإضافة قيمة البنود التي تمثل ميزة الأرض العقار موضع التقييم .

تقيم العقار بطريق التكلفة			
الوصف	المساحة	سعر المتر المربع للبناء	الإجمالي
دور ارضي (مكاتب)	1,165	3,000	3,494,100
قبو ثاني (مواقف)	3,330	3,000	9,990,000
قبو اول (مواقف)	3,330	3,000	9,990,000
دور أول (مكاتب)	1,165	3,000	3,494,100
دور ثالث (مكاتب)	1,165	3,000	3,494,100
دور رابع (مكاتب)	1,165	3,000	3,494,100
دور خامس (مكاتب)	1,165	3,000	3,494,100
دور سادس (مكاتب)	1,165	3,000	3,494,100
دور سابع (مكاتب)	1,165	3,000	3,494,100
ملاحق علوية (مكاتب)	582	3,000	1,747,080
دور ثاني (مكاتب)	1,165	3,000	3,494,100
أسوار	84	450	37,800
إجمالي قيمة المباني قبل الاهلاك (ريال سعودي)			
هامش ربح التطوير	25%		12,429,421
إجمالي قيمة المباني مع هامش الربح (ريال سعودي)			
الاهلاك	5	13%	7,768,388
قيمة المباني بعد الاهلاك (ريال سعودي)			
قيمة الارض (ريال سعودي)	3,330	21,720	72,327,600
القيمة النهائية			126,706,317

تقدير القيمة – (منهجية التقييم)

تطبيق طرق التقييم باستخدام أسلوب الدخل – طريقة الرسملة المباشرة -

تعريف طريقة الرسملة المباشرة

طريقة الرسملة المباشرة هي طريقة مبسطة تم اشتقاقها من طريقة خصم التدفقات النقدية. حسب هذه الطريقة، قيمة العقار الذي يدر دخلًا تساوي صافي التدفقات التشغيلية مقسوم على معدل الرسملة.

تطبيق طريقة الرسملة المباشرة

يتم تطبيق طريقة الرسملة المباشرة في حالة ثبات واستقرار صافي القيمة الإيجارية خلال فترة الإيجار التي يفرض أنها تمتد إلى الأبد، ومعدل العائد المطلوب الذي تم تطبيقه لحساب القيمة الحالية لصافي القيمة الإيجارية المستقبلية يسمى معدل الرسملة. إذا اخذنا بعين الاعتبار فرضية ثبات صافي الدخل التشغيلي وفرضية أن هذا الدخل يتواصل إلى الأبد وقمنا بالتعديل على نموذج خصم التدفقات النقدية:

$$\text{Value} = \frac{\text{NOI}}{(1+i)^1} + \frac{\text{NOI}}{(1+i)^2} + \dots + \frac{\text{NOI}}{(1+i)^n} + \frac{0}{(1+i)^n}$$

حيث أن: (Value) القيمة الحالية للعقار

NOI_(1,2,n) : صافي الدخل التشغيلي للعقار (أو صافي القيمة الإيجارية) للسنوات المستقبلية

(i) : معدل الخصم (معدل العائد المطلوب على الاستثمار)

(RV_n) : قيمة العقار عند استرداده من المستأجر

تقدير القيمة - الرسملة المباشرة

بعد إجراء مسح ميداني لأسعار السوق الحالية لتوجه أسعار الإيجارات للعقارات الواقعة في منطقة العقار المراد تثمينه وبعد إجراء التعديلات اللازمة على هذه الأسعار لتعكس الفروق بين العقار محل التقييم والعقارات المقارنة مع الأخذ في الاعتبار أسعار التأجير الفعلية، نجد أن:

- الدخل الإجمالي :
- وهو الدخل الإجمالي الناتج من تأجير العقار بافتراض نسبة إشغال 100% حيث تم اعتماد الدخل حسب البيانات المستلمة من العميل ومراجعة منطقية القيمة بالمقارنة بالسوق
الدخل الإجمالي = 9,900,000 ريال.
- الشواغر المستديمة :
- تم افتراض ان العقار مؤجر بالكامل لعميل واحد بالتالي لا يوجد شواغر مستديمة.
- الدخل الفعال :
- الدخل الفعال هو الدخل الاجمالي الناتج بعد خصم قيمة الشواغر المستديمة في العقار وحسب نسبة الشواغر اعلاه يصبح الدخل الفعال بقيمة : 9,900,000 ريال
- إجمالي المصروفات :
- تم افتراض ان المستأجر يتحمل تصارييف التشغيل والصيانة
- صافي الدخل :
- بناءً على المعلومات اعلاه نفهم أن صافي الدخل الحالي الناتج عن العقار في تاريخ التقييم هو : 9,900,000 ريال
- نسبة العائد على الاستثمار :
- اعتمدنا العائد على الاستثمار والذي نعتقد أنه يتناسب مع العقار بوضعه الحالي حسب الدارج في السوق حيث تم تقديره بنسبة : 7.5 %

وبناءً على ذلك تم التوصل إلى أن قيمة العقار هي :

أسلوب الدخل (طريقة الاستثمار)		
البند		
الدخل الإجمالي	9,900,000	ريال
نسبة الشواغر	0%	
قيمة نسبة الشواغر	-	ريال
الدخل الفعال	9,900,000	ريال
نسبة المصروفات	0%	
قيمة نسبة المصروفات	-	ريال
صافي الدخل	9,900,000	ريال
معدل الرسملة	7.5%	
القيمة السوقية النهائية للعقار	132,000,000.00	ريال

الرأي حول القيمة

مع الأخذ في عين الاعتبار جميع المعلومات والعوامل ذات الصلة في تقدير القيمة السوقية للملكية العقارية محل التقييم الكائن في مدينة الرياض , حي الصحافة. ووفقا للشروط الواردة في هذا التقرير.

نجد ان القيمة السوقية للعقار هي:

القيمة السوقية رقماً	132,000,000 ريال سعودي
القيمة السوقية كتابةً	مائة وإثنان وثلاثون مليون ريال سعودي



06

الملحقات

ملحق أ (مستندات الملكية)



الرقم: 994060017169

التاريخ: 2024/04/15

1445/10/6

وثيقة تملك عقار





البيانات الأساسية

رقم الوثيقة	994060017169	تاريخ الوثيقة	1445/10/6
القيود	مرهون	الحالة	فعال
تاريخ الوثيقة السابقة	1442/9/15	المساحة	3,330
نوع العملية	رهن	رقم الوثيقة السابقة	318501000339

القيود

التقيد	الجهة المرتهنة	رقم المنشأة	قيمة الرهن	تاريخ الاستحقاق
مرهون	مصرف الائماء	7001514442	500,000,000 ر.س	

الملاك

رقم الهوية	الاسم	نسبة التملك
7010921786	شركة صندوق بنان للعقارات شركة شخص واحد	% 100

العقار 1 من 3

رقم الهوية العقارية	نوع العقار	مساحة العقار (م ²)	نوع الاستخدام
لا يوجد	قطعة الارض	1,110	لا يوجد
البلك	المجاورة / الجزء	لا يوجد	لا يوجد
الموقع	نموذج العقار	لا يوجد	لا يوجد
رقم القطعة	رقم المخطط	الحي	المدينة
1917	2413	الصحافة	الرياض

الحد	النوع	وصف الحد	الطول م
شمالا		-	-
جنوبيا		-	-
شرقا		-	-
غربا		-	-

صدرت هذه الوثيقة من منصة البورصة العقارية ويمكن التحقق من صحة هذه الوثيقة عبر خدمات وزارة العدل.

الصفحة 1 من 2

ملحق أ (مستندات الملكية)



الرقم: 994060017169
التاريخ: 2024/04/15
1445/10/6

وثيقة تملك عقار

المساحة العقار (م²)
1,110

نوع العقار
قطعة الارض

نوع الاستخدام
لا يوجد

المساحة العقار (م²)
1,110

نوع العقار
قطعة الارض

نوع الاستخدام
لا يوجد



وزارة العدل
Ministry of Justice

السوق العقارية
Real Estate Market

العقار 2 من 3

رقم الهوية العقارية	نوع العقار	مساحة العقار (م²)	نوع الاستخدام
لا يوجد	قطعة الارض	1,110	لا يوجد
البلك	المجاورة / الجزء	لا يوجد	لا يوجد
الموقع	نموذج العقار	لا يوجد	لا يوجد
رقم القطعة	رقم المخطط	الحي	المدينة
1916	2413	الصحافة	الرياض

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

العقار 3 من 3

رقم الهوية العقارية	نوع العقار	مساحة العقار (م²)	نوع الاستخدام
لا يوجد	قطعة الارض	1,110	لا يوجد
البلك	المجاورة / الجزء	لا يوجد	لا يوجد
الموقع	نموذج العقار	لا يوجد	لا يوجد
رقم القطعة	رقم المخطط	الحي	المدينة
1915	2413	الصحافة	الرياض

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

مصدرت هذه الوثيقة من منصة البورصة العقارية ويمكن التحقق من صحة هذه الوثيقة عبر خدمات وزارة العدل.

الصفحة 2 من 2

ملحق ب (مستندات أخرى)

[illegible]

ملحق ب (مستندات أخرى)



هيئة الرقابة النووية والإشعاعية

Nuclear and Radiological Regulatory Commission

مكتب الرئيس التنفيذي
Office of the CEO

(٧٠١١٠٤٩٠٦٦)

(٢٠٧)

(عقد استئجار الدولة لعقار)

بِعون الله تعالى تمّ الاجتماع في يوم الاحد بتاريخ ٢٠/٣/١٤٤٤ هـ الموافق ١٦/١٠/٢٠٢٢ م في مقر هيئة الرقابة النووية والإشعاعية في مدينة -الرياض- والاتفاق بين كل من:

أولاً: هيئة الرقابة النووية والإشعاعية، ويمثلها في التوقيع على هذا العقد الدكتور/ خالد بن عبدالعزيز العيسى، بصفته الرئيس التنفيذي لهيئة الرقابة النووية والإشعاعية ويشار إليها لاحقاً في هذا العقد بـ "الطرف الأول".

ثانياً: شركة صندوق بنين للعقارات، سجل تجاري رقم (١٠١٠٩٠١٠٠٣) وتاريخ ٢٦/٢/١٤٣٩ هـ، ويمثلها في التوقيع الأستاذ/ حاتم بن عبد الرحمن الفوز، حامل الهوية رقم (١٠١٥٧٣٠٨١٣)، بصفته مدير الشركة، ويشار إليه لاحقاً في هذا العقد بـ "الطرف الثاني".

مقدمة:

لما كان الطرف الأول قد سبق وأن قام باستئجار العقار الواقع في حي الصحافة في مدينة -الرياض- والمقام على قطعة الأرض رقم (١٩١٥) وقطعة الأرض رقم (١٩١٦) وقطعة الأرض رقم (١٩١٧) من البلك رقم (١٥١) من المخطط رقم (٢٤١٣) والبالغ مساحتها الإجمالية (٣,٣٣٠) ثلاثة آلاف وثلاثمائة وثلاثون متراً مربعاً، ليستخدم مقراً رئيسياً لهيئة الرقابة النووية والإشعاعية، وذلك وفقاً للتفاصيل الموضحة في وثيقة العقد الأساسية المبرمة بتاريخ ٢٦/٨/١٤٤٢ هـ، بين كل من هيئة الرقابة النووية والإشعاعية، والأستاذ/ محمد بن صالح الحمود، هوية وطنية رقم (١٠٠٨٧٠٨٣١٣)، والأستاذ/ عبد الله بن صالح الحمود، هوية وطنية رقم (١٠٠٠٨٩٩٨٨٨).

ونظراً لإنتقال ملكية العقار المشار إليه أعلاه، إلى شركة صندوق بنين للعقارات سجل تجاري رقم (١٠١٠٩٠١٠٠٣) وتاريخ ٢٦/٢/١٤٣٩ هـ، بموجب الصك رقم (٣١٨٥٠١٠٠٠٣٣٩) وتاريخ ١٥/٩/١٤٤٢ هـ، فقد تم إبرام هذا العقد لنقل ملكية العقار من المالك السابق إلى المالك الجديد بذات الشروط والأحكام والإجرة السنوية للعقد السابق، وذلك إلتزاماً بما ورد في المادة رقم (٣٥) من اللائحة التنفيذية لنظام إستئجار الدولة للعقار وإخلائه، الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/٦١) وتاريخ ١٨/٩/١٤٢٧ هـ.

ملحق ب (مستندات أخرى)



هيئة الرقابة النووية والإشعاعية

Nuclear and Radiological Regulatory Commission

مكتب الرئيس التنفيذي
Office of the CEO

(٧٠١١-٤٩٠٦٦)

(٢٠٧)

وصف العقار:

نوع المبنى وحالته العامة:	برج مكثبي جديد
مساحته:	٣٣٣٠ م ^٢
المساحة المستأجرة:	كامل المبنى
عدد الغرف فيه:	صالات مفتوحة
عدد الطوابق:	٨.٥ أدوار + دورين مواقف
عدد دورات المياه:	تجهيز عدد (٤٠) دورة مياه، وسيتم تجهيزها من قبل المالك السابق: الأستاذ/ محمد بن صالح الحمود، هوية وطنية رقم (١٠٠٨٧٠٨٣١٣)، والأستاذ/ عبد الله بن صالح الحمود، هوية وطنية رقم (١٠٠٠٨٩٩٨٨٨).
عدد المصاعد:	٤
عدد المواقف:	٢٤٠
عدد الأبنية:	واحد
ملحقات المبنى:	عدد (١٢٨) مكيف (٥ طن) فوجي مخفي عدد (١٠) مكيف (٢ طن) فوجي مخفي
الشوارع المحيطة به:	ثلاث شوارع كالتالي: ١. غرباً: شارع العليا بعرض ٤٠ م ٢. شمالاً: شارع بعرض ١٥ م ٣. جنوباً: شارع بعرض ٣٠ م

المادة الأولى:

تعتبر المقدمة أعلاه جزءاً لا يتجزأ من هذا العقد.

المادة الثانية: وثائق العقد

١. يتألف هذا العقد من الوثائق التالية:

١.١. وثيقة العقد الأساسية.

١.٢. الشروط والمواصفات المطلوبة في العقار.

٩ / ٢

عقد استئجار الدولة لعقار

صورة العقد

ملحق ب (مستندات أخرى)



هيئة الرقابة النووية والإشعاعية

Nuclear and Radiological Regulatory Commission

مكتب الرئيس التنفيذي
Office of the CEO

(٧٠١١٠٤٩٠٦٦)

(٢٠٧)

- ١.٣. العرض المقدم من المالك السابق للعقار.
- ١.٤. موافقة الهيئة العامة لعقارات الدولة على التأجير رقم (٤٢١٠٠١٨٧٩٥) وتاريخ ١٤٤٢/٨/٥هـ.
- ١.٥. محضر اللجنة المشكلة بموجب المادة الخامسة من النظام.
- ١.٦. خطاب قبول العرض والترسية للمالك السابق.
- ١.٧. كتيبات الصيانة والتشغيل للأجهزة والمعدات الموجودة في العقار.
- ١.٨. التقرير الخاص باستيفاء العقار لشروط الأمن والسلامة.
- ١.٩. التقرير الهندسي الذي يُثبت سلامة المبنى وملاءمته فنياً.
- ١.١٠. عقود صيانة المبنى المبرمة (إن وجدت).
- ١.١١. الملاحق.

٢. تشكل هذه الوثائق وحدة متكاملة، وتعتبر كل وثيقة منها جزءاً من هذا العقد ويتم بعضها بعضاً.

المادة الثالثة:

١. تبلغ قيمة العقد الإجمالية (٣١,٠٥٠,٠٠٠) واحد وثلاثون مليون وخمسون ألف ريال سعودي فقط لا غير، شاملاً ضريبة القيمة المضافة (١٥٪) لمدة ثلاث (٣) سنوات؛ موزعة على النحو التالي:

القيمة الإيجارية للسنة الواحدة	الضريبة المضافة للسنة الواحدة	إجمالي دفعة السنة الواحدة شامل الضريبة	إجمالي الدفعات شامل الضريبة لثلاث سنوات
٩,٠٠٠,٠٠٠	١,٣٥٠,٠٠٠	١٠,٣٥٠,٠٠٠	٣١,٠٥٠,٠٠٠

٢. تدفع قيمة هذا العقد على دفعات متساوية مقدار كل دفعة مبلغ وقدره (١٠,٣٥٠,٠٠٠) عشرة مليون وثلاثمائة وخمسون ألف ريال فقط لا غير، شاملاً ضريبة القيمة المضافة (١٥٪)، وذلك عند بداية كل سنة إيجارية من مدة العقد.

٣. يلتزم الطرف الأول بتحمل تكاليف استهلاك الكهرباء والماء ونزح مياه الصرف الصحي مدة سريان العقد.

م.ب.ب.

ملحق ب (مستندات أخرى)



هيئة الرقابة النووية والإشعاعية

Nuclear and Radiological Regulatory Commission

مكتب الرئيس التنفيذي
Office of the CEO

(٧٠١١-٤٩٠٦٦)

(٢٠٧)

المادة الرابعة:

مدة هذا العقد (ثلاث سنوات ميلادية) تبدأ من تاريخ توقيع محضر استلام الطرف الأول للعقار كاملاً ومعداً للانتفاع به وخالياً من أية عوائق ومتوافراً فيه جميع الخدمات التي تمكن الطرف الأول من الانتفاع به بشكل كامل، ومنفذاً بالطريقة التي طلبها في كراسة الشروط والمواصفات المطلوبة في العقار، وبعد إجراء جميع الإصلاحات والتعديلات المطلوبة لصالح الطرف الأول وذلك في ٢٠٢١/٨/٥ م، وفقاً للمحضر الموقع من الطرف الأول والمالك السابق المحدد فيه العقار وأوصافه.

المادة الخامسة:

يتم تجديد العقد تلقائياً - وفقاً للضوابط المنصوص عليها في نظام استئجار الدولة للعقار واللائحة التنفيذية لنظام استئجار الدولة للعقار وإخلائه - وذلك لمدة مماثلة بعد نهاية مدته ما لم يبلغ أحد الطرفين الآخر - بخطاب مسجل على عنوانه الثابت لدى الطرف الآخر - بعدم رغبته في التجديد، قبل (مائة وثمانين) يوماً من نهاية العقد، أو كتابة إقرار على الطرف الثاني بعلمه بعدم رغبة الطرف الأول تجديد العقد.

المادة السادسة:

١. يجوز - باتفاق الطرفين - تمديد العقد بعد انتهائه، لمدة أقل من مدته وبنفس شروطه.
٢. يحق للطرف الأول تمديد مدة العقد بعد نهاية مدته الأولى لمدة لا تزيد على (٣) ثلاث سنوات دون موافقة الطرف الثاني، ويجوز زيادة الأجرة وفقاً لما ورد في المادة (١/٧) من نظام استئجار الدولة للعقار وإخلائه.

المادة السابعة:

في حالة عدم رغبة أحد الطرفين تجديد العقد فعليه إبلاغ الطرف الآخر بذلك في الوقت المحدد، وفقاً لما ورد بالمادة (الخامسة) من العقد، ما لم يؤخذ إقرار على الطرف الثاني بعلمه بعدم رغبة الطرف الأول تجديد العقد، وبذلك يعتبر العقد منتهياً بانتهاء مدته المتفق عليها.

ملحق ب (مستندات أخرى)



هيئة الرقابة النووية والإشعاعية

Nuclear and Radiological Regulatory Commission

مكتب الرئيس التنفيذي

Office of the CEO

(٧٠١١٠٤٩٠٦٦)

(٢٠٧)

المادة الثامنة:

عند بقاء الطرف الأول في العين المستأجرة بعد انتهاء مدة العقد المتفق عليها لمدة (١٨٠) مائة وثمانين يوماً فأقل - دون تجديد العقد أو تمديده - يتم تعويض المؤجر عن تلك المدة وفقاً للأجرة المتفق عليها في العقد، وإذا زادت المدة على (١٨٠) مئة وثمانين يوماً يدفع للطرف الثاني أجرة سنة كاملة. وذلك بإضافة (٥٪) من الأجرة للستة أشهر الباقية من السنة، أو إضافة (١٠٪) من الأجرة إذا كانت المدة ستزيد عن سنة.

المادة التاسعة:

يلتزم الطرف الثاني بترميم وإصلاح عيوب الإنشاء - التي تحدث خلال مدة سريان العقد وتحد من استمرار الانتفاع بالعقار - على نفقته الخاصة دون المطالبة بأي تعويض أو زيادة في الأجرة أثناء سريان العقد أو عند تجديده أو تمديده، وإذا لم يباين بذلك خلال (خمس عشرة) يوماً من تاريخ إشعاره بخطاب مسجل، جاز للطرف الأول إصلاح العيوب على حساب الطرف الثاني وحسم قيمتها من الأجرة. وإن زادت تكاليف الإصلاح عن المستحقات التي له على الطرف الأول، جاز للطرف الأول الرجوع عليه بتلك الزيادة.

المادة العاشرة:

١. يلتزم الطرف الأول - مدة سريان العقد - بإجراء الصيانة العادية (الوقائية) للعقار المستأجر ومكوناته الأساسية، وهي الأعمال الدورية المجدولة شبه المتكررة التي يتم القيام بها لتفادي التلف التدريجي للأجهزة والمعدات ومرافق العقار، وفحص الأجهزة والمعدات طبقاً لتعليمات الكتيبات والأدلة الفنية للشركات الصانعة، وإصلاح ما يلحق بها من أضرار نتيجة استعماله للعقار.
٢. يلتزم الطرف الثاني - أثناء سريان العقد - بإجراء الصيانة العلاجية (التصحيحية والتجديدية) للتجهيزات الأساسية للعقار المستأجر على نفقته الخاصة دون المطالبة بأي تعويض أو زيادة في الأجرة.
٣. يلتزم الطرف الثاني - خلال سريان العقد - بصيانة المصاعد الكهربائية والهيدروليكية - إن وجدت - عن طريق إحدى الشركات أو المؤسسات المتخصصة على حسابه.

ملحق ب (مستندات أخرى)



هيئة الرقابة النووية والإشعاعية

Nuclear and Radiological Regulatory Commission

مكتب الرئيس التنفيذي

Office of the CEO

(٧٠١١-٤٩٠٦٦)

(٢٠٧)

المادة الحادية عشرة:

يجوز للطرف الأول إخلاء العقار قبل انتهاء مدة العقد، إذا أصبح غير صالح للاستعمال بسبب عيوب في الإنشاء أو إذا كان في المكان خطورة أو إذا اقتضت المصلحة العامة، ولا يجوز للطرف الثاني الاعتراض على ذلك أو المطالبة بالأجرة عن باقي المدة اللاحقة لتاريخ إخلاء العقار.

المادة الثانية عشرة:

عند إخلاء المبنى - لأي سبب - لا يتم تعويض الطرف الثاني عن الأضرار الناتجة عن العيوب الفنية في الإنشاء، أو الأضرار الناتجة عن الاستعمال العادي، أو تكاليف التعديلات أو المباني الإضافية التي طلبت منه عند التعاقد ووافق عليها، أو تكاليف إزالتها، ويكون التعويض عن الأضرار الناتجة عن الاستعمال غير العادي ما لم يكن هناك اتفاق بين الطرفين على إحداثها قبل توقيع العقد، ومن ذلك الآتي:

١. اقتلاع معدات أو أدوات ثابتة مثل النوافذ والأبواب ومحتويات المطابخ والحمامات أو إلغاؤها أو استبدالها بأغراض أخرى.
٢. هدم جدران أو تكسير أو حفر في أرضيات البناء.
٣. ردم برك أو مساحات خضراء.
٤. خراب وحدات التكييف أو تلف في شبكة الكهرباء أو الماء أو الصرف الصحي.

المادة الثالثة عشرة:

يجوز للطرف الأول إصلاح الأضرار غير العادية الناتجة عن استخدامه للعقار وإعادة الوضع للحال التي كانت عليها عند الاستئجار، ويكون ذلك تعويضاً عن تلك الأضرار.

المادة الرابعة عشرة:

يتم تسليم المبنى عند إخلائه بموجب محضر تثبت فيه حالته الراهنة وما أصابه من أضرار نتيجة الاستعمال غير العادي، ويوقع المحضر من ممثل عن الطرف الأول ومن الطرف الثاني أو من يمثله، وعند اعتراض

٩ / ٦

عقد استئجار الدولة لعقار

صورة العقد

ملحق ب (مستندات أخرى)



هيئة الرقابة النووية والإشعاعية

Nuclear and Radiological Regulatory Commission

مكتب الرئيس التنفيذي

Office of the CEO

(٧٠١١-٤٩٠٦٦)

(٢٠٧)

الطرف الثاني أو من يمثله على حجم الأضرار أو نوعيتها المثبتة في المحضر فله أن يكتب تحفظه ويوقع عليه وتستكمل الإجراءات المنصوص عليها في النظام.

المادة الخامسة عشرة:

يبلغ الطرف الثاني بالحضور لتسلم العقار عند إخلائه، بموجب خطاب مسجل يرسل على عنوانه الثابت لدى الطرف الأول يحدد فيه موعد التسليم خلال مدة لا تقل عن (خمس عشرة) يوماً من تاريخ إرساله، فإذا رفض تسليم العقار أو لم يحضر في الموعد المحدد يقوم ممثل الطرف الأول بالاشتراك مع مندوب من (إمارة الرياض)، بتوقيع المحضر المشار إليه في المادة (الرابعة عشرة) من هذا العقد وتسلم مفاتيح العقار إلى (إمارة الرياض)، وبذلك تصبح مسؤولية الطرف الأول منتهية ولا يدفع أي أجره عن أي مدة بعد هذا التاريخ ولا يسأل عن أي ضرر يصيب المبنى لم يسجل في المحضر.

المادة السادسة عشرة:

تكون الجهة المستأجرة لجنة من ثلاثة من موظفيها، لحصر الأضرار المشار إليها في المادة الثانية عشرة من هذا العقد، وتقدير قيمة التعويض، وتحرير محضر مفصل بذلك، خلال مدة لا تتجاوز (ثلاثين) يوماً من تاريخ إخلاء العقار. فإذا كانت القيمة المقدرة للتعويض لا تتجاوز (٢٥٪) من الأجرة السنوية أو مبلغ مائة ألف ريال أيهما أقل، تدفع الجهة المستأجرة التعويض للمؤجر بعد إكمال الإجراءات المنصوص عليها في المادة (الرابعة عشرة) من نظام استئجار الدولة للعقار. وإذا زادت القيمة المقدرة عن هذا الحد، تكون لجنة من وزارة المالية والديوان العام للمحاسبة والجهة المستأجرة، لتقدير قيمة التعويض وتحرير محضر بذلك وتنتهي هذه اللجنة عملها خلال مدة لا تزيد على (مائة وعشرين) يوماً من تاريخ إخلاء العقار، على أن تراعي اللجنة في تقديرها للتعويض المدة التي مضت بين إخلاء العقار ووقت معاينتها له.

عبدالله

ملحق ب (مستندات أخرى)



هيئة الرقابة النووية والإشعاعية
Nuclear and Radiological Regulatory Commission

مكتب الرئيس التنفيذي
Office of the CEO

(٧٠١١٠٤٩٠٦٦)

(٢٠٧)

المادة السابعة عشرة:

إذا قام الطرف الثاني - المؤجر - بترميم أو تعديل أو تغيير في المبنى بعد إخلاء العقار وقبل قيام اللجنتين المشار إليهما في المادة (المادة عشرة) من هذا العقد - بحسب الأحوال - بحصر الأضرار وتقدير قيمتها، فليس له حق في التعويض.

المادة الثامنة عشرة:

يبلغ الطرف الأول المؤجر بالتعويض وقيمه بكتاب مسجل على عنوانه المسجل لديه خلال مدة لا تتجاوز (خمس عشرة) يوماً من تاريخ تقدير التعويض. فإذا قبل المؤجر التعويض يقوم الوزير أو من يفوضه باعتماد صرف التعويض وإذا لم يقبل المؤجر التعويض فله أن يتقدم إلى ديوان المظالم خلال (ستين) يوماً من تاريخ إبلاغه بالتعويض.

المادة التاسعة عشرة:

١. تجري المراسلات بين الطرفين على العنوانين التاليين:

عنوان الطرف الأول	عنوان الطرف الثاني
الاسم:	هيئة الرقابة النووية والإشعاعية
المدينة:	الرياض
العنوان البريدي:	٣٨٩٥ الرياض ١٢٣٨٢-٦٧٤٤
الرمز البريدي:	-
صندوق البريد:	-
البريد الإلكتروني:	Purchasing@nrcc.gov.sa
رقم الهاتف:	٠١١٢٢٣٢٨٠٠
رقم الفاكس:	٠١١٢٢٣٢٨٠٠
عناية:	الدكتور خالد بن عبدالعزيز العيسى
	الأستاذ حاتم بن عبد الرحمن الفواز

طه

ملحق ب (مستندات أخرى)



هيئة الرقابة النووية والإشعاعية
Nuclear and Radiological Regulatory Commission

مكتب الرئيس التنفيذي
Office of the CEO

(٧٠١١٠٤٩٠٦٦)

(٢٠٧)

٢. على الطرف الثاني إبلاغ الطرف الأول عند تغيير عنوانه، وكل إخطار أو إشعار أو تنبيه يرسل إليه على عنوانه لدى الطرف الأول يعتبر حجة في مواجهته إذا لم يتم بإخطار الطرف الأول بتغيير عنوانه.

المادة العشرون:

كل خلاف ينشأ عن تنفيذ أو تفسير هذا العقد ولا يتم تسويته بين الطرفين، يختص (ديوان المظالم) بالفصل فيه.

المادة الحادية والعشرون:

كل ما لم يرد به نص في هذا العقد فيتم الرجوع فيه إلى (نظام استئجار الدولة للعقار وإخلائه) الصادر بالمرسوم الملكي رقم (٦١/م) وتاريخ ١٤٢٧/٩/١٨ هـ ولائحته التنفيذية، كما يجري تفسيره والفصل فيما ينشأ عنه من دعاوى بموجبها.

وبالله التوفيق،

Handwritten signature

الطرف الثاني

مدير شركة

صندوق بنين للعقارات

Handwritten signature

الأستاذ/ حاتم بن عبد الرحمن الفواز

الطرف الأول

الرئيس التنفيذي

لهيئة الرقابة النووية والإشعاعية

Handwritten signature

الدكتور/ خالد بن عبدالعزيز العيسى



هيئة الرقابة النووية والإشعاعية
Nuclear and Radiological Regulatory Commission

ملحق ج (مصادر المعلومات)

حيث تم الاعتماد على العديد من مصادر المعلومات الرسمية وغير الرسمية منها المعلومات المستلمة من العميل و المعلومات والبيانات المفتوحة والتقارير المعلنة منها:

1. نظام المقيمين المعتمدين الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م / ٤٣) بتاريخ ٩ / ٧ / ١٤٣٣ هـ .
2. اللائحة التنفيذية لنظام المقيمين المعتمدين .
3. قواعد سلوك مهنة التقييم وأدابها الصادر من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين .
4. [معايير التقييم الدولية 2022م](#) .
5. [خلاصة تغييرات معايير التقييم الدولية 2022م](#) .
6. [معايير التقييم العالمية للمعهد الملكي للمساكين القانونيين \(RICS\)](#)
7. [دليل الممارسة المهنية لمقيمي العقارات](#) الصادر من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين فبراير 2022 م .
8. [دليل تقييم الإيجار السوقي لمواقع أبراج الاتصالات](#) الصادر من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين .
9. [الدليل المهني لأعمال التقييم لأغراض نزاع ملكية العقارات للمنفعة العامة](#) الصادر من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين .
10. [دليل الأسعار الاسترشادي](#) لتكلفة الانشاءات والتحسينات والغرس والمشمولات لأغراض نزاع الملكية الصادر من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين .
11. [دليل مراجعة تقارير التقييم](#) الصادر من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين مايو 2022م .
12. [مؤشرات وزارة العدل](#) .
13. [المؤشرات العقارية](#) الخاصة بهيئة العقار .
14. [البيانات الجيومكانية الوطنية](#) .
15. أمانات المدن والمحافظات السعودية .
16. [مؤشرات وبيانات العقار في منصة بسيطة المتخصصة بالبيانات العقارية](#) .
17. قاعدة بيانات باركود .
18. المسوحات الميدانية والمقابلات الشخصية لكل موقع تم تقييمه .
19. بعض المصادر لم يتم ذكرها و تم ذكرها في ثنايا التقرير .

ملحق د (المصطلحات الفنية والمهنية)

تُعرّف هذه القائمة المصطلحات المستخدمة في معايير التقييم الدوليّة. و تنطبق قائمة المصطلحات على معايير التقييم الدولية فقط.

الأصل أو الأصول

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

أساس القيمة

تصف أسس القيمة (التي تسمى أحيانًا معايير القيمة) المبادئ الأساسية التي تعتمد عليها القيم المُقررة (انظر المعيار 105 : أساليب وطرق التقييم، الفقرة 10.1 من كتاب معايير التقييم الدولية 2022).

العميل

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

التكلفة

الدفعات أو المصروفات المطلوبة لاقتناء أو إنشاء الأصل.

معدل الخصم

معدل العائد المستخدم لتحويل مبلغ نقدي مستحق الدفع في المستقبل إلى قيمة حالية.

القيمة المنصفة

السعر المقدر لنقل ملكية أحد الأصول أو الالتزامات بين أطراف محددة وراغبة وعلى معرفة بحيث يعكس مصالح تلك الأطراف.

القيمة السوقية العادلة

- 1- تُعرف منظمة التعاون الاقتصادي والتنمية (OECD) «القيمة السوقية العادلة» على أنها السعر الذي سيدفعه المشتري الراغب للبائع الراغب في صفقة في السوق المفتوحة.
- 2- للأغراض الضريبية في الولايات المتحدة، تنص اللائحة رقم 20.2031 - 1 على ما يلي: «القيمة السوقية العادلة هو السعر الذي يمكن أن تنتقل به الملكية بين المشتري الراغب والبائع الراغب، بشرط ألا يكونوا مكرهين للشراء أو البيع ولديهم معرفة معقولة بالحقائق ذات الصلة».

القيمة العادلة (المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية)

يُعرف المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم 13 «القيمة العادلة» بأنها السعر الذي يتم الحصول عليه من بيع أصل أو دفعه لنقل التزام في صفقة منظمة بين المشاركين في السوق في تاريخ القياس.

الاستخدام المقصود

استخدام نتائج التقييم أو مراجعة التقييم كما حددها المُقيم بناءً على تواصله مع العميل.

ملحق د (المصطلحات الفنية والمهنية)

المستخدم المقصود

العميل وأي طرف آخر مُعرف، باسمه أو نوعه، كمستخدم لتقرير التقييم أو مراجعة التقييم المقدم من المُقيّم بناءً على خطاب من العميل.

القيمة الاستثمارية

قيمة الأصل للمالك أو المالك المحتمل باعتبار استثماراته الشخصية أو أهدافه التشغيلية (وتُعرف أيضًا بالثمن).

الاختصاص القضائي

يشير مصطلح «الاختصاص» إلى البيئة القانونية والتنظيمية التي يتم فيها تنفيذ عملية التقييم. ويشمل القوانين واللوائح التي تسنها الجهات الحكومية (الدولة، أو الولاية، أو البلدية) والقوانين التي تضعها بعض الجهات التنظيمية حسب غرض التقييم (مثل: المصارف المركزية وهيئات تنظيم الأوراق المالية).

قيمة التصفية

المبلغ الذي يمكن تحقيقه عند بيع أصل أو مجموعة أصول على أساس مجزأ. وينبغي أن تعتبر قيمة التصفية تكاليف الحصول على الأصول في حالة قابلة للبيع وكذلك تكاليف التصرف في النشاط وإزالته. ويمكن تحديد قيمة التصفية بموجب افتراضين مختلفين للقيمة (انظر معيار 104 أسس القيمة، القسم 80) وهي:
(أ) معاملة منظمة بفترة تسويق نموذجية.
(ب) صفقة إجبارية بفترة تسويق قصيرة.

القيمة السوقية

المبلغ المقدر الذي ينبغي على أساسه مبادلة الأصول أو الالتزامات في تاريخ التقييم بين مشتر راغب وبائع راغب في إطار معاملة على أساس محايد بعد تسويق مناسب حيث يتصرف كل طرف من الأطراف بمعرفة وحكمة دون قسر أو إجبار.

القيمة التكاملية

القيمة التكاملية تنشأ عن ضم أصليين أو أكثر من الأصول أو المصالح حيث تكون القيمة المدمجة أكثر من مجموع القيم المنفصلة. وإذا كانت هذه القيم التكاملية متاحة فقط لمشتري بعينه عندئذ تختلف القيمة التكاملية عن القيمة السوقية، حيث إن القيمة التكاملية تعكس سمات معينة للأصل لا تكون لها قيمة إلا بالنسبة لمشتري معين. وغالبًا ما يشار إلى القيمة المضافة على مجموع المصالح المعنية على أنها قيمة تزاوجية.

يمكن

تصف كلمة «يمكن» الإجراءات التي تقع على عاتق المُقيّم مسؤولية النظر فيها، وتتطلب هذه الأمور اهتمام المُقيّم وفهمه. حيث تعتمد إمكانية تطبيق هذه الأمور في عملية التقييم على ممارسة المُقيّم لحكمه وخبرته المهنية في الظروف التي تتماشى مع أهداف المعايير.

يجب

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

ملحق د (المصطلحات الفنية والمهنية)

المشارك

تُشير كلمة «المُشارك» إلى المشاركين المعنيين وفقًا للأساس (أو أسس) القيمة المستخدمة في مهمة التقييم (انظر المعيار 104 : أساس القيمة). وتتطلب الأسس المختلفة للقيمة من المُقيّم أخذ وجهات نظر مختلفة بعين الاعتبار، مثل: وجهات نظر «المشاركين في السوق» (مثل: القيمة السوقية، أو القيمة العادلة للمعايير الدوليّة للتقارير المالية) أو مالك معين أو مشتر مُحتمل (مثل: القيمة الاستثمارية).

السعر

المقابل النقدي أو ما شابهه، المطلوب أو المعروض أو المدفوع مقابل الأصل، والذي قد يختلف عن القيمة.

الغرض

تُشير 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 الإفراض المضمون.

ينبغي

تُشير كلمة «ينبغي» إلى المسؤوليات التي يفرض الالتزام بها. حيث يجب أن يمثل المُقيّم لهذه المتطلبات ما لم يوضح أنّ الإجراءات البديلة المتبعة في تلك الظروف كانت كافية لتحقيق أهداف المعايير. وفي الحالات النادرة التي يعتقد فيها المُقيّم أنّ أهداف المعيار يمكن تحقيقها بوسائل بديلة، يجب على المُقيّم توثيق سبب عدم اتخاذ الإجراء المشار إليه وعدم اعتباره ضروريًا أو مناسبًا. إذا كان المعيار ينص على أنه «ينبغي» للمُقيّم أن ينظر في إجراء ما بعين الاعتبار يصبح النظر فيه إلزاميًا، في حين أنّ تطبيق الإجراء لا يكون إلزاميًا.

هام أو جوهري

يعتمد تقييم مدى الأهمية أو الجوهريّة على الحكم المهني للمقيم، والذي ينبغي أن يكون حسب السياق التالي:

- أن يأخذ في الاعتبار جوانب التقييم (بما في ذلك المدخلات، والافتراضات، والافتراضات الخاصة، والأساليب والطرق المطبقة) التي تعتبر هامة أو جوهريّة إذا كان من المتوقع أن يؤثر تطبيقها على التقييم، أو على القرارات الاقتصادية، أو غيرها من قرارات مستخدمي التقييم، وتصدر الأحكام المتعلقة بالأهمية في ضوء مهمة التقييم وتؤثر بحجم أو طبيعة الأصل محل التقييم.
- تشير «الأهمية» كما هي مستخدمة في هذه المعايير إلى الأهمية الجوهريّة بالنسبة لمهمة التقييم، والتي قد تختلف عن اعتبارات الأهمية بالنسبة لأغراض أخرى، مثل: التقارير المالية، ومراجعة الحسابات.

الأصل محل التقييم أو موضوع التقييم

تُشير هذه المصطلحات إلى الأصل (الأصول) التي تُقيم في مهمة تقييم معينة.

التقييم

إجراء أو عملية تحديد رأي لقيمة الأصل على أساس قيمة محدد وفي تاريخ محدد وفقًا لمعايير التقييم الدولية.

أسلوب التقييم

منهجية لتقدير القيمة تستخدم طريقة أو أكثر من طرق التقييم المحددة (راجع معيار التقييم الدولي 105 أساليب وطرق التقييم).

ملحق د (المصطلحات الفنية والمهنية)

طريقة التقييم

وسيلة محددة لتقدير القيمة ضمن أسلوب التقييم.

الغرض من التقييم أو غرض التقييم

انظر «الغرض».

مراجع التقييم

«مراجع التقييم» هو مقيم يقوم بمراجعة عمل مُقيم آخر، ويمكن أن يقوم المراجع -كجزء من مراجعة التقييم- بإجراءات تقييم معينة أو أن يبدي رأياً في القيمة.

القيمة

الرأي الناتج عن عملية التقييم الممثلة لمعايير التقييم الدولية. فهو تقدير إما للمقابل النقدي الأكثر احتمالاً لمصلحة في أصل أو المنافع الاقتصادية من امتلاك حصة في أصل وفق أساس القيمة المذكور.

المُقيم

«المُقيم» هو فرد، أو مجموعة من الأفراد، أو فرد في جهة سواء أكان موظف (داخلي) أو متعاقد (خارجي)، يمتلك المؤهلات والقدرة والخبرة اللازمة لتنفيذ التقييم بطريقة تتسم بالموضوعية والحيادية والنزاهة والكفاءة. وفي بعض الولايات القضائية يلزم الحصول على ترخيص قبل أن يستطيع الشخص أن يعمل كمُقيم.

الوزن أو الأولوية

تُشير كلمة «الوزن» إلى مقدار الاعتماد على مؤشر معين للتوصل إلى القيمة النهائية (مثلًا عند استخدام طريقة واحدة، يكون وزنها 100 %).

الترجيح

تُشير كلمة «الترجيح» إلى عملية تحليل وتسوية مؤشرات مختلفة للقيمة، وتكون عادةً من أساليب وطرق مختلفة. ولا تشمل هذه العملية حساب متوسط نتائج التقييمات، وهو أمر غير مقبول.

الثمن

انظر القيمة الاستثمارية.

الخاتمة

في نهاية التقرير نود أن نؤكد لكم أن :

- التحليلات والاستنتاجات تقتصر فقط على الافتراضات والظروف المفصّل عنها .
 - ليس لمقيمي باركود أي مصلحة في التقييم .
 - لدى المقيمين جميع المؤهلات اللازمة لإعداد هذا التقرير .
 - توجد الخبرة اللازمة لدى فريق العمل في هذا النوع من التقييم .
 - تمت معاينة المواقع من قبل فريق باركود .
- نحن على ثقة بأننا قد أجرينا التقييم وفقاً لمعايير التقييم الدولية ، وفي حال وجود أي استفسارات نأمل منكم التواصل من خلال أحد عناوين أدناه .



Rfp@barcode-sa.com

www.barcode-sa.com

الرقم الموحد :

920005564



الرياض

تقاطع طريق الجامعة مع طريق عثمان بن عفان

(966) 11 4000 111



الخبر

شارع الأمير فيصل بن فهد (شارع البيسي)

920005564



جدة

شارع الأمير سلطان شمال دوار التاريخ

(966) 12 6544 363

رقم التقرير:	1286256
منشأه التقييم:	شركة باركود للتقييم
العميل:	صندوق بنیان ریت - DC24012979
الغرض من التقييم:	أخرى
عدد الأصول:	1
نوع التقرير:	تقرير مفصل
تاريخ إصدار التقرير:	Sun 19 Jan, 2025



للتحقق من صحة شهادة
التسجيل:



تقرير تقييم مبنى مكتبي

لصالح صندوق بنیان ریت



تاریخ التقرير

31 / 12 / 2024 م

محتوى التقرير

#	العنصر
01	المقدمة والمبادئ الفنية والقانونية
1.1	تمهيد
1.2	بيانات المقيم والعميل
1.3	المبادئ الفنية والقانونية
1.4	أعضاء فريق العمل
02	الملخص التنفيذي
2.1	الملخص التنفيذي
03	بيانات ووصف الأصول
3.1	موقع العقار
3.2	بيانات الملكية
3.3	بيانات الأرض و الحدود والأطوال
3.4	الصور الجوية
3.5	بيانات المبنى
3.7	صور العقار
04	دراسة وتحليل السوق
4.1	دراسة وتحليل السوق
05	تقدير القيمة
5.1	تقدير القيمة بأسلوب التكلفة
5.2	تقدير القيمة بأسلوب الدخل - طريقة التدفقات النقدية المخصومة
06	الملحقات
6.1	ملحق أ (مستندات الملكية)
6.2	ملحق ب (مستندات اخرى)
6.3	ملحق ج (مصادر المعلومات)
6.4	ملحق د (المصطلحات الفنية والمهنية)
07	خاتمة



01

المقدمة والمبادئ الفنية والقانونية

تمهيد

السادة/ صندوق بنيان ريت
 السلام عليكم ورحمة الله وبركاته،،
 بناء على تعميديكم لشركة باركود بتاريخ 14 / 10 / 2024 م لتقييم عدد من العقارات، لغرض تقييم دوري للصندوق العقاري ، وفي هذا التقرير الخاص بـ مبنى مكتبي الواقع بمدينة الرياض حي الغدير، وحيث تمت أعمال المعاينة في يوم الاثنين 17 / 10 / 2024 م .
 ونفذت مهمة التقييم هذه استنادا على معايير التقييم الدولية IVS2022 الصادرة عن مجلس معايير التقييم الدولية (IVSC) ترجمة هيئة المقيمين (تقييم) - 2022، ووفقا للإجراءات والقواعد المهنية المتعارف عليها في أعمال التقييم للأصول العقارية، و سعيا منا للوصول الى القيمة المناسبة للمبنى للغرض الذي أعد من أجله تقرير التقييم . ويعد هذا التقرير شهادة يمكن الاعتماد عليها في الغرض الذي نفذت مهمة التقييم هذه لأجله مع ملاحظة أن هذا التقرير وحدة واحدة لا يصح أن تُجزأ .
 وتقبلوا تحياتنا،،

عبدالكريم أبانمي
 الرئيس التنفيذي
 مقيم زميل – فرع العقارات
 رقم العضوية: 1210000001

شركة باركود للتقييم
 ترخيص رقم : 1210000001
 تاريخ الترخيص: 1433/03/01 هـ

بينات شركة التقييم

نؤكد أن المُقيّم المعتمد مستقل ولا يوجد تعارض مصالح مع أي طرف من اطراف مهمة التقييم أو الأصول موضع التقييم وحفظ فيها المُقيّم أصول الحياد والشفافية والمهنية، من غير تأثير خارجي لأي طرف كان.

بيانات العميل

صندوق بنیان ریت	صاحب الطلب (العمیل)
صندوق بنیان ریت هو صندوق استثمار عقاري مقفل متداول مدرج في السوق المالية السعودية ، يهدف الى الاستثمار في اصول عقارية داخل وخارج المملكة العربية السعودية	
شركة صندوق بنیان للعقارات	مالك الأرض والمنفعة
صندوق بنیان ریت	المستفيد (مستخدم التقرير)
المراجعين الخارجيين للصندوق – المستثمرين – هيئة السوق المالية	المستخدمين الآخرين للتقرير

المبادئ الفنية والقانونية

1. تاريخ التعميد:

14 / 10 / 2024 م

2. الغرض من التقييم

لغرض التقييم الدوري للصندوق

3. القدرة على تقييم الأصل

تملك باركود كوادر مهنية قادرة على تقييم هذا النوع من الأصول ، ولديها الكفاءة المطلوبة للوصول إلى قيمة تكلفة الاستبدال في التاريخ المطلوب ، وبناء على ذلك قبلت المهمة .

4. المعايير المهنية لمهمة التقييم

نفذت مهمة التقييم هذه استناداً على معايير التقييم الدولية IVS2022 الصادرة عن مجلس معايير التقييم الدولية (IVSC) ترجمة هيئة المقيمين (تقييم) - 2022، ووفقاً للإجراءات 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 للعين محل التقييم.

5. أساس القيمة

أساس القيمة هو القيمة السوقية وهي وفقاً لتعريف معايير التقييم الدولية (IVS2022) :
القيمة السوقية
"وهي المبلغ المقدّر الذي ينبغي على أساسه مبادلة الأصول و الالتزامات في تاريخ التقييم بين مشتر راغب وبائع راغب في إطار معاملة على أساس محايد بعد تسويق مناسب حيث يتصرف كل طرف من الأطراف بمعرفة وحكمة دون قسر أو اجبار."

6. فرضية القيمة :

الاستخدام الحالي:

هو الطريقة الحالية التي يتم بها استخدام الأصل أو الالتزام أو مجموعة الأصول أو الالتزامات، ويمكن أن يكون الاستخدام الحالي، ولكن ليس بالضرورة ، أعلى وأفضل استخدام.

7. عملة التقييم

العملة المستخدمة في التقرير هي الريال السعودي

المبادئ الفنية والقانونية

8. مصادر المعلومات وطبيعتها

اعتمدنا في إعداد تقرير التقييم على مجموعة من المصادر والمعلومات تم ذكرها في الملحق (ج) والبيانات المكتوبة التي نعتقد أنها تكافئ غرض ووقت التقييم. وبعض مصادر المعلومات الخاصة بهذا التقرير تم ذكرها في ثنايا التقرير.

9. وثائق التملك

تم الاطلاع على صورة الصك، وعليه نفترض عدم وجود ما يناهض أو يعارض أغراض عمل هذا التقرير، وقد صدر التقرير بناءً على هذا ونخلي مسئوليتنا من كل ما يناهضه.

10. حرية التصرف في الملك

بموجب المستندات المستلمة من العميل تم إفتراض عدم وجود أي موانع شرعية أو نظامية أو تجارية على العين العقارية تحول دون أي من التصرفات الناقلة للملكية أو المنفعة على حد سواء

11. الاستخدامات القانونية المتاحة للعقار

حسب معاينة فريق عمل باركود بالمقارنة بالعقارات المتواجدة في نفس الشارع فإنه لا يوجد أي شروط أو تنظيمات خاصة سلبية محددة لاستخدام العقار حيث تعد الأرض محل تقريرنا هذا لاستخدام : سكني تجاري

12. امتيازات وثيقة التأمين

لم يتم استلام وثيقة تأمين للمبنى محل التقييم.

13. حدود المسؤولية والاستقلالية

تعتبر مهمة التقييم هذه والتقرير المصاحب لها مهمة استشارية نحفظ فيها أصول الحياد والشفافية والمهنية، من غير تأثير خارجي لأي طرف كان ونؤكد على الاستقلالية وعدم وجود تعارض مصالح مع أي طرف من أطراف مهمة التقييم أو الأصول موضع التقييم.

14. الملكية الفكرية وإعادة الاستخدام

يعد هذا التقرير شكلا ومضمونا ملكية فكرية لشركة باركود، ولا يجوز لأي طرف - يشمل هذا صاحب الطلب والمستفيد من التقرير - أن يعيد نشر كل أو بعض أجزاء التقرير دون الحصول على موافقة خطية من الشركة.

المبادئ الفنية والقانونية

15. السرية وحفظ المعلومات

أعد التقرير على طلب خاص ولغرض استشاري، ندرك الأهمية القصوى لصاحب الطلب في الحفاظ على معطيات ومخرجات التقرير وكتمانها، ونحن ملتزمون بذلك، ولن يتم استخدام المعلومات الخاصة بالعميل في غير التقرير، وتعد معلوماته ملكاً خاصاً لصاحبها وللمستخدمين المحددين في التقرير ولا يحق لأي طرف آخر الاطلاع عليها.

16. نوع التقرير

تقرير سردي (تفصيلي)

تم إعداد هذا التقرير بطريقة سردية مع مراعات ذكر جميع التفاصيل المؤثرة في الأصل محل التقييم.

17. نطاق بحث المقيّم:

اشتمل البحث والتحليل لإعداد التقرير وفقاً للغرض المقصود بالتوافق مع معايير التقييم الدولية. حيث تم فحص العقار من الداخل ومن الخارج في يوم معاينة العقار وتم الحصول على كافة البيانات اللازمة للإعداد التقرير

18. حدود المعاينة والفحص والبحث والاستقصاء

لتنفيذ مهمة التقييم وتحقيق غرض هذا التقرير تمت معاينة الأصول محل هذا التقرير ، وتم تحليل البيانات المتوفرة في المعاينة والتي تم جمعها بواسطة المقيّم بالتوافق مع معايير التقييم الدولية ، مع ملاحظة أنه لا يعتد بهذه المعاينة لأغراض الفحص والاختبار الفني أو الهندسي. علماً أن المقيّم لا يقدم أي ضمانات على خلو الأصل قيد التقييم من أي عيوب غير ظاهرة.

19. أسلوب التقييم

اعتمدنا في تقييم الصندوق على أساليب التقييم الثلاثة والتي تتناسب مع العقار وخصائصه وهي : أسلوب السوق، الدخل، والتكلفة. حيث أن أسلوب السوق إيجاد مؤشرات للقيمة عن طريق مقارنة الأصل الذي يتم تقييمه بأصول مماثلة. وأسلوب الدخل إيجاد مؤشر للقيمة من خلال تحويل التدفقات النقدية المستقبلية إلى قيمة رأسمالية حالية. أما أسلوب التكلفة إيجاد مؤشر للقيمة باستخدام المبدأ الاقتصادي الذي ينص على أن المشتري لن يدفع أكثر من تكلفة الحصول على أصل منفعة مماثلة ، سواءً عن طريق الشراء أو البناء.

أعضاء فريق العمل

أعضاء فريق العمل أصحاب خبرات سابقة بأعمال التقييم وحاصلين على اعتمادات في التقييم من الجهات ذات الصلاحية، ولديهم الخبرة الكافية بالمناطق وبفئات العقار للعقارات التي تم تقييمها كما ويقرون بأن لديهم القدرة على إعداد التقرير دون أي صعوبات وفقاً لمتطلبات معايير التقييم الدولية.

أسم المُقيّم	رقم العضوية	نوع العضوية	التوقيع
عبدالكريم أبانمي	1210000001	أساسي زميل - فرع العقار	
سلطان الحذيفي	1220000056	منتسب - فرع العقار	
غادة اليابس	1210002140	منتسب - فرع العقار	
بشائر النافع	1210002725	منتسب - فرع العقار	

الاعتماد

رقم السجل التجاري	1010468077
تاريخ السجل	1438/05/15 هـ
رقم الترخيص تقييم العقار	1210000001
تاريخ الترخيص	1433/03/01 هـ
رقم الترخيص تقييم الآلات والمعدات	4114000016
تاريخ الترخيص	1441/07/24 هـ





02

الملخص التنفيذي

الملخص التنفيذي

المستفيد (مستخدم التقرير)	صاحب الطلب (العميل)
صندوق بنیان ریت	صندوق بنیان ریت
فرضية القيمة	الغرض من التقييم
الإستخدام الحالي	التقييم الدوري للصندوق
نوع العقار	عنوان العقار
مبنى مكّتي	الرياض - حي الغدير
اسم المالك	مساحة الأرض
شركة صندوق بنیان للعقارات	4,360 م ² *حسب الصك
تاريخ الصك	رقم الصك
1445 / 10 / 06 هـ	394060017170
أساس القيمة	نوع الملكية
القيمة السوقية	مقيد برهن

معايير التقييم

معايير التقييم الدولية (IVS) ترجمة هيئة المقيمين (تقييم) - 2022

تاريخ القيمة	تاريخ المعاينة	تاريخ التعميد
2024 / 12 / 31 م	2024 / 10 / 17 م	2024 / 10 / 14 م

87,500,000 ريال سعودي	رقما	القيمة بطريقة
سبعة وثمانون مليون وخمسمائة ألف ريال سعودي	كتابة	(الدخل)

ملاحظة: القيم لا تتضمن ضريبة القيمة المضافة



03

بيانات وموقع العقار

موقع العقار

الموقع العام	الحي
داخل النطاق	حي الغدير
المنطقة	المدينة
منطقة الرياض	الرياض
رقم المخطط	رقم البلوك
2726	125
رقم القطعة	اقرب شارع تجاري
1021 / 1013 & 1014 / 1 & 1022 / 1	شارع السيل الكبير
إحداثيات الموقع	
46.656486, 24.773412	

بيانات الملكية

اسم المالك	نوع الملكية
شركة صندوق بنين للعقارات	مطلقة
رقم الصك	تاريخ الصك
917807004147	27 / 06 / 1443 هـ
رقم رخصة البناء	تاريخ رخصة البناء
1432 / 4258	11 / 03 / 1432 هـ
التأمين على المبنى	رقم القرار المساحي
لم يتم الاطلاع على وثيقة التأمين	غير متوفر

بيانات الأرض



استعمال الأرض حسب النظام		مساحة الأرض	
سكني تجاري مكثبي		4,360 م ² * حسب الصك	
منسوب الأرض		شكل الأرض	
غير مستوي	مستوي ✓	غير منتظم	منتظم ✓
الحدود والأطوال حسب الصك			
الجهة	الحد	طول الضلع	
شمال	شارع عرض 36 م	84.28 م	
جنوب	شارع عرض 20 م	76 م	
شرق	شارع عرض 36 م	40 م	
غرب	قطعة رقم 1015 / 1 و القطعة رقم 1023 / 1	60 م	
ملاحظات	-		

بيانات المبنى والتشطيبات

نوع البناء	خرساني
عمر البناء *حسب شهادة إتمام البناء	8 سنوات
عدد الطوابق	3
القبو	1
استخدام المبنى	مكتبي
مساحة المباني *حسب رخصة البناء	8,795.60 م2
حالة البناء	جيد جداً
نسبة انجاز اعمال البناء والتشطيبات	100 %
الأعمال المتبقية	لا يوجد
مستوى التشطيب	جيد جدا
نوع التكييف	مركزي

الخدمات المتوفرة بالعقار:

متوفر	التكييف	متوفر	الكهرباء
متوفر	المياه	متوفر	الصرف الصحي

الخدمات والمرافق المتوفرة بالمنطقة المحيطة بالعقار:

المرافق المتواجدة بالموقع

دوائر حكومية	✓	خدمات عامة
بنوك	✓	
مراكز طبية	✓	
أسواق تجارية	✓	خدمات تجارية
مطاعم	✓	
محطات وقود	✓	
شبكة الكهرباء	✓	خدمات البنية التحتية
شبكة صرف صحي	✓	
شبكة المياه	✓	
شبكة هاتف	✓	
شبكة تصريف السيول	✓	
مساجد	✓	المرافق العامة
حدائق	✓	
خدمات تعليمية	✓	
السفلة	✓	المرافق المتواجدة بالموقع
الرصف	✓	
الانارة	✓	
التشجير	✓	
ماء	✓	
هاتف	✓	
كهرباء	✓	
الصرف الصحي	✓	

صور جوية

1. صورة جوية على مستوى المدينة



2. صورة جوية على مستوى الطرق الرئيسية



صور العقار





04

دراسة وتحليل السوق

دراسة القطاع المكتبي بمدينة الرياض

ارتفعت إيجارات المكاتب في الرياض على مستويات أداء قوية ، مع نمو إيجارات من الفئة (أ) بنسبة تصل إلى 11.5 % حتى الربع الثاني من عام 2024 ، ويتراوح متوسط سعر المتر التاجيري ليصل الى 2,050 ريال ويزداد الطلب حالياً على المساحات المكتبية عالية الجودة ذات الإدارة الجيدة ، واستقر متوسط نسبة معدل الاشغال على مستوى المدينة عند 94.7% خلال الربع الثاني من العام الحالي. و مع نمو إيجارات من الفئة (ب) بنسبة تصل إلى 14.6 % حتى الربع الثاني من عام 2024 ، ويتراوح متوسط سعر المتر التاجيري ليصل الى 1,686 ريال ويزداد الطلب حالياً على المساحات المكتبية عالية الجودة ذات الإدارة الجيدة ، واستقر متوسط نسبة معدل الاشغال على مستوى المدينة عند 99.4% خلال الربع الثاني من العام الحالي ،

و من المتوقع أن يشهد سوق الوحدات المكتبية في الرياض نفس الاتجاه الإيجابي ، لا سيما في قطاع الدرجة الأولى. ويمكن تبين الطلب الإضافي على المساحات المكتبية من الشركات الدولية العاملة في المملكة والتي قد تنقل مقرها الإقليمي إلى الرياض بحلول عام 2024 في إطار برنامج المقر الإقليمي الذي تطبقه المملكة.

دراسة وتحليل السوق للأراضي

دراسة وتحليل السوق تم عمل مسح ميداني لتحليل أسعار السوق للعقارات الواقعة في منطقة العقار سواء عقارات مبيعة أو معروضة وتجدون أدناه عينات المسح .



م	الإحداثيات	المساحة	سعر المتر	نوع العقار	نوع العينة
1	24.791269, 46.651477	2,500 م ²	10,200 ريال	أرض سكني تجاري	عرض للبيع -سوم
2	24.746333, 46.667838	11,55 م ²	8,917 ريال	أرض سكني تجاري	منفذ
3	24.801176, 46.642628	750 م ²	8,333 ريال	أرض سكني تجاري	عرض للبيع -سوم

دراسة وتحليل السوق للمكاتب

دراسة وتحليل السوق تم عمل مسح ميداني لتحليل أسعار السوق للعقارات الواقعة في منطقة العقار سواء عقارات مؤجرة أو معروضة وتجدون أدناه عينات المسح .



م	الإحداثيات	المساحة	سعر المتر	نوع العقار	نوع العينة
1	24.774120, 46.665430	190 م ²	1200 ريال	مكتب	مؤجر
2	24.772290, 46.666410	156 م ²	1350 ريال	مكتب	مؤجر
3	24.785750, 46.656310	115 م ²	913 ريال	مكتب	مؤجر
4	24.791021, 46.657149	77 م ²	800 ريال	مكتب	عرض - ايجار
5	24.795596, 46.651131	114 م ²	1200 ريال	مكتب	عرض - ايجار
6	24.797597, 46.651865	193 م ²	1200 ريال	مكتب	عرض - ايجار

دراسة وتحليل السوق للمكاتب

معدل الرسملة هو معدل يستعمل لتحويل الدخل الى قيمة ويستعمل في تقدير القيمة الاستردادية للعقار وهناك أكثر من طريقة لاشتقاق معدل الرسملة فإن كل طريقة من هذه الطرق تعتمد على استخدام الماضي القريب كوسيلة لتوقع المستقبل وكذلك هو مقياس تقييم عقارات يستخدم لمقارنة الاستثمارات العقارية المختلفة وعلى الرغم من وجود العديد من الاختلافات غالباً ما يتم حساب معدل الفائدة كنسبة بين صافي إيرادات التشغيل الناتجة عن الأصل والتكلفة الرأسمالية الأصلية أو بدلاً من قيمته السوقية الحالية.

تحليل معدل الرسملة - طريقة المسح السوقي

يتأثر معدل الرسملة بمعدلات الطلب والعرض لنفس النوع من العقارات وكذلك جودة وتشطيبات العقارات، وهنا تم احتساب معدل الرسملة بأخذ المتوسط من المسح السوقي لعقارات وهي كالتالي:

م	نوع العقار	المساحة/م ²	الموقع	قيمة البيع	الدخل الاجمالي	المعدل
1	مبنى تجاري مكثبي	3,528	الدائري الشمالي	89,000,000	6,800,000	6.65 %
2	مبنى تجاري مكثبي	6,157	الدائري الشمالي	36,000,000	2,975,000	8.26 %
3	مبنى تجاري مكثبي	1,400	الدائري الشمالي	17,000,000	1,275,000	7.5 %
4	مبنى تجاري مكثبي	1,320	الدائري الشمالي	20,000,000	1,317,500	6.60 %

- من خلال المسح نجد أن متوسط معدل العائد للعقارات المشابهة هو 7.5 %



05

تقدير القيمة

تقدير القيمة – (منهجية التقييم)

تعريف طريقة التقييم :

تم تقييم العقار بأسلوب السوق طريقة المقارنة حيث يعد أسلوب السوق أكثر طرق التقييم شيوعاً ويقوم أساساً على مقارنة العقار محل التقييم بعقارات مماثلة من السوق؛ لإيجاد القيمة الرأسمالية أو الإيجارية للعقار بصورة مباشرة. وتعتبر هذه الطريقة أن سعر السوق هو أفضل مؤشر للقيمة، ويمكن استنتاج سعر السوق من خلال البحث عن الأدلة والشواهد المتوفرة عن المعاملات والصفقات التي جرت مؤخراً في السوق لعقارات مماثلة للعقار محل التقييم وتطبيقها عليه مع الأخذ بعين الاعتبار التسويات الخاصة بالعوامل المتغيرة، مثل عمر العقار وموقعه. وتعتمد طريقة المقارنة على مبدأ الاستبدال وهذا المبدأ مفاده أن المستثمر أو الشخص الحصيف لن يدفع في عقار سعراً يتجاوز السعر الذي يدفع في عقارات مماثلة ويتشابه هذا المبدأ مع مبدأ تكلفة الفرصة البديلة، حيث يتم في تطبيق الطريقة تقدير القيمة من خلال مقارنة الأصل مع صفقات أصول مطابقة أو مقارنة (مشابهة) تتوفر عنها معلومات سعرية. وعند عدم توفر الصفقات التي يمكن أن يعتمد عليها يتم الأخذ بالاعتبار أيضاً لأسعار الأصول المشابهة المدرجة في القوائم المالية المعلنة أو المعروضة للبيع أو التأجير. وبعد جمع الأدلة والشواهد الخاصة بالصفقات، تتم عملية التحليل لاستبعاد عمليات البيع أو التأجير غير السليمة والتحقق من عمليات البيع الفعلية. وتعتمد عوامل المقارنة المختارة على نوع العقار. وهناك مراحل سبعة لتطبيق طريقة المقارنة وتكون قبل عمليات التسوية على الفروقات واستنتاج قيمة العقار محل التقييم، و المراحل كالتالي:

المرحلة الأولى: تحديد إطار زمني لعملية التقييم

في معايير ومناهج التقييم على الرغم من عدم وجود قواعد محددة للمدة الزمنية، يتم تفضيل الصفقات أو العروض التي تمت في تاريخ مقارب لتاريخ التقييم. ولكن المبيعات التي تعود إلى فترة زمنية طويلة على الرغم من أهميتها وفائدتها كدليل إرشادي لتقييم الاتجاهات قد تتضمن مستويات اقتصادية وظروف سوق مختلفة، تؤدي إلى تقييم غير عادل. وإذا كان هناك عدد كاف من المبيعات (من ثلاثة إلى خمسة) في فترة سنة من تاريخ التقييم، عندئذ يجب إعطاؤها وزن كبير في حساب مؤشر القيمة للعقار محل التقييم مع الأخذ بعين الاعتبار عمليات التسوية الأخرى. وقد يكون من الضروري الرجوع بالزمن لمدة أطول، ولا يمكن القيام بذلك بصورة آمنة إلا إذا لم تكن هناك تذبذبات كبيرة في المناخ الاقتصادي وعلى أسعار العقارات

المرحلة الثانية: تحديد منطقة السوق

تحديد المنطقة بناءً على رأي فريق التقييم ومن السائد أن تكون المنطقة الكبيرة أكثر فائدة عند تحديد الاتجاهات والقيم والحقائق التاريخية، غير أنه لا توجد مزايا محددة عند تضمين مناطق كبيرة ما لم تشمل على عقارات مقارنة تم بيعها حديثاً.

المرحلة الثالثة: دراسة تفاصيل العقار محل التقييم

دراسة العقار محل التقييم من النواحي المادية (الحجم والمساحة والشكل والأرض والموقع، ونوعية العقار، إلخ)، ومن النواحي القانونية (ملكية مطلقة، أو حيازة إيجارية، أو قيود على الحق العقاري، إلخ).

المرحلة الرابعة: تحديد العوامل التي تؤخذ في الاعتبار عند إجراء التسويات

تحديد عوامل المقارنة المهمة والتي تنطبق على جميع قطاعات العقارات قد تكون ذات طبيعة عامة أو محددة أو ذات طبيعة قانونية أو مادية، مثل: (نوع العقار، حالة وظروف السوق، الموقع، تواريخ المعاملات، أحكام وشروط التنظيم والتخطيط، الخصائص المادية والتي تتضمن مساحة الأرض وشكلها وتضاريسها وعمر المبنى والصيانة والحجم والتصميم والهلاك المادي والوظيفي، الخصائص القانونية).

تقدير القيمة – (منهجية التقييم)

المرحلة الخامسة: جمع بيانات عن المبيعات القابلة للمقارنة

جمع ومقارنة المبيعات بعد تعيين الحدود الخاصة بالإطار الزمني والمنطقة. والمبيعات التي يعتمد عليها مأخوذة من مصادر رسمية (المبيعات المسجلة) . و عند الاعتماد على مقارنات عروض لدى الوسطاء أو الوكلاء العقاريين يجب أن يتم الأخذ بها بشيء من الاحتياط نظرًا لأن الأسعار المطلوبة عادة ما تكون متضخمة. كما يجب أن تكون جميع المعلومات الخاصة بالمقارنات مُشابهة للعقار محل التقييم. و من مصادر البيانات القابلة للمقارنة المنشورات العقارية، والسجلات العمومية، والمشتريين، والبائعين، والوسطاء والوكلاء العقاريين والمُقيمين، إلخ.. وبعد ذلك تجري المقارنة بين المبيعات المقارنة والعقار محل التقييم بموجب عناصر المقارنة مع إجراء التسويات حسب الظروف والفروقات.

و لزيادة دقة استخدام طريقة المُقارنة، يجب مراعاة توفر التالي:

- 1- جمع المعلومات عن العقارات المُشابهة بعد تحديد الإطار الزمني وخصائص السوق.
- 2- إعطاء أولوية للمعاملات الحالية أو الحديثة على عقارات مُشابهة.
- 3- ضبط عوامل التشابه والاختلاف في العقارات المشابهة القابلة للمقارنة فيما يتعلق بعامل الوقت، وحالة السوق، والموقع، وشروط وأحكام التخطيط والتنظيم، والخصائص المادية والقانونية.
- 4- إجراء تسويات مقابل عناصر الاختلاف والتباين.

المرحلة السادسة: التحقق من المبيعات ومعالجة البيانات ذات الصلة

يتم التحقق من المقارنات وافترض أن جميع المقارنات التي تم جمعها تستحق الأخذ بعين الاعتبار فيما عدا المقارنات التي جرت بموجب ظروف أو شروط غير اعتيادية مثل : البيع بالإجبار أو التسجيل أو أي شروط و أحكام استثنائية .

المرحلة السابعة: تحليل المبيعات

تحليل المقارنات بعد جمع الأدلة والشواهد الخاصة بالمبيعات أو العروض ، تبدأ عملية التحليل المنهجي. ويجب استبعاد عمليات البيع غير السليمة والتحقق من عمليات البيع الفعلية. ويجب إثبات سعر كل عملية بيع حسب وحدات المقارنة المناسبة. وتعتمد وحدات المقارنة المختارة على نوعية العقار ، و يتم اجراء التحليل وفق أحد الطرق : التحليل بناءً على مساحة الأرض ، التحليل بناءً على المساحة المبنية ، التحليل بناءً على طريقة الجمع (الأرض و المباني) ،

المرحلة الثامنة : إجراء تعديلات و تسويات مقابل فروق العقارات المقارنة .

في أغلب الأحيان، لا تتطابق العقارات المقارنة مع العقارات محل التقييم، حيث قد يتميز العقار المقارن بخصائص فريدة تميزه عن غيره سواء من موقع أو تصميم أو مرافق وخدمات، أو العكس، قد تنقصه بعض هذه الخصائص مقارنة بالعقار محل التقييم. لذا، سيضطر المقيم لعمل تسويات بين العقارين (سواء كانت التسوية بالزيادة أو النقصان). بحسب خبراته العملية للوصول الى مؤشر واحد لقيمة العقار محل التقييم.

المرحلة التاسعة : التسويات و تقدير القيمة السوقية للعقار .

لتقدير قيمة العقار تتم عمليات تسوية بنسبة مئوية (بالنسبة للعناصر المختلفة التي لا يمكن تقدير قيمة نقدية بصفة مباشرة مثل واجهة الشارع وعرضه) وبتسوية بقيمة نقدية (بالنسبة للعناصر المختلفة التي يمكن تقدير قيمة نقدية بصفة مباشرة)

يجب بوجه عام اعتماد طريقة السوق أكثر من أي طريقة أخرى في أعمال التقييم للوصول إلى القيمة السوقية للعقار ، وفي هذه الحالة يفضل إجراء تطابق وتسوية للقيم المختلفة التي تم تقديرها من كل طريقة من طرق التقييم لتكوين رأي خاص بالقيمة. ويتم اختيار القيمة الناتجة من الطريقة الأنسب في العادة كقيمة للعقار.

تقدير قيمة الارض - طريقة المقارنة

لإيجاد قيمة الأرض تم إجراء مسح ميداني لأسعار السوق الحالية لعقارات مبيعة وعقارات معروضة مماثلة للعقار موضع التقييم وحيث أنه من المستحيل إيجاد عقارين متماثلين تم عمل التسويات المناسبة على أسعار العقارات المقارنة بخضم قيمة البنود التي تمثل ميزة للعقار المقارن وإضافة قيمة البنود التي تمثل ميزة للعقار موضع التقييم .

المقارن (2)		المقارن (1)		العقار المراد تقييمه	عناصر المقارنة
Nov-24		May-24		Nov-24	تاريخ
8,333		8,917		سعر المتر المربع للمقارن (ريال/م2)	
0	0%	0	0%	حالة وظروف السوق	
8,333.00		8,917.00		سعر المتر المربع بعد ضبط حالة السوق (ريال/م2)	
-10%	750.00	-10%	1,155.00	4,360.00	مساحة الارض (م2)
3%	2	3%	2	3	عدد الواجهات
-7%		-7%		الضبط النسبي	
7,749.69		8,292.81		صافي سعر السوق بعد التسويات (م 2 / ريال)	
50%		50%		نسبة مشاركة كل مقارنة في القيمة	
8,021				قيمة المتر المربع للعقار قيد التقييم بعد تطبيق المتوسط (ريال/م2)	
8,020				صافي متوسط سعر الأرض بعد التقريب (م 2 / ريال)	
34,967,200				إجمالي قيمة الأرض	

تقدير القيمة - طريقة التكلفة

تم تقدير قيمة العقار على أساس قيمة الأرض مضافة إلى التكلفة الكلية لإنشاء المبنى بالأسعار السائدة في تاريخ التقييم بطريقة حساب سعر وحدة البناء حسب نوعية البناء والتشطيبات وإجمالي مسطح البناء وخصم قيمة الهالك الذي حدث منذ تاريخ إنشائه .
وبذلك تكون قيمة العقار = قيمة الأرض + (تكلفة الإنشاء + هامش الربح - الاهلاك)

تقيم العقار بطريق التكلفة			
التوصيف	المساحة	سعر المتر المربع للبناء	الإجمالي
القبو	4,355.50	2500	10,888,750
الدور الأرضي	2,605.31	3000	7,815,930
الدور الأول	2692.11	3000	8,076,330
الدور الثاني	2,308.18	3000	6,924,540
الملحق العلوي	1,190.00	3000	3,570,000
غرفة الكهرباء	20.00	1000	20,000
الأسوار	90.00	300	27,000
إجمالي قيمة المباني			
هامش الربح	20%		7,464,510
إجمالي قيمة المباني مع هامش الربح (ريال سعودي)			
الاهلاك	9	23%	10,077,089
قيمة المباني بعد الاهلاك (ريال سعودي)			
قيمة الارض (ريال سعودي)	4,360.00	8,020	34,967,200
القيمة النهائية			
69,677,172			
69,700,000			القيمة النهائية بعد التقريب

تقدير القيمة – (منهجية التقييم)

تعريف طريقة التقييم:

تم تقييم العقار بأسلوب الدخل طريقة التدفقات النقدية المخصومة (Discounted Cash Flows, DCF) حيث أن أسلوب الدخل يقدم مؤشراً على القيمة عن طريق تحويل التدفقات النقدية المستقبلية إلى قيمة حالية واحدة. ووفقاً لهذا الأسلوب يتم تحديد قيمة الأصل بالرجوع إلى قيمة الإيرادات أو التدفقات النقدية أو توفير التكاليف من الأصل. وطريقة التدفقات النقدية هي أحد الطرق المعتمدة وفقاً للمعايير الدولية للتقييم كأحد طرق أسلوب الدخل وهي طريقة مالية لتقدير قيمة أصل حيث يتم استخلاص مؤشر القيمة من خلال حساب القيمة الحالية للتدفقات النقدية المستقبلية.

وتتلخص خطوات طريقة التدفقات النقدية المخصومة كالتالي:

أولاً: تقدير التدفقات النقدية المستقبلية الناتجة عن دخل الأصل محل التقييم من خلال التسلسل التالي:

1. تقدير إجمالي الدخل والذي يشير إلى أن إجمالي القيمة الإيجارية المتوقعة (على فرضية أن العقار مؤجر بنسبة 100% ولا توجد وحدات شاغرة) وقبل خصم نفقات الصيانة والتشغيل.
2. تقدير قيمة خسائر الائتمان والشواغر وهي الخسائر الناتجة عن عدم إشغال العقار بالكامل بالإضافة إلى الخسائر الناتجة عن تعثر أو عدم تسديد المستأجرين للقيمة الإيجارية.
3. تقدير دخل الإيجار الفعلي حيث يمثل قيمة الإيجار الفعلية (الحقيقية) التي سيحصل عليها المالك (المؤجر) بعد خصم دخل الوحدات الشاغرة وخسائر الائتمان.
دخل الإيجار الفعلي = إجمالي الدخل - خسائر الائتمان والشواغر.
4. تقدير النفقات التشغيلية والرأس مالية حيث النفقات التشغيلية هي الخاصة بتأجير وصيانة العقار أما النفقات الرأس مالية فهي النفقات التي يتحملها المالك لترميم وتطوير العقار بهدف الحفاظ عليه في حالة مناسبة لتحقيق الدخل السنوي الملائم.
5. تقدير صافي الدخل التشغيلي والذي يمثل الدخل الفعلي بعد خصم النفقات التشغيلية والرأس مالية
صافي الدخل التشغيلي = الدخل الفعلي - النفقات التشغيلية والرأس مالية
6. تقدير النمو الذي يعتمد على نمو دخل العقار في المستقبل بالاعتماد على حالة العقار ومستوى التشطيبات الداخلية والخارجية، إضافة إلى ظروف السوق ونسب التضخم المتوقعة كما يمكن الاعتماد على معدلات نمو صافي القيمة الإيجارية لعقارات مشابهة للعقار محل التقييم

تقدير القيمة – (منهجية التقييم)

ثانياً: تحديد معدل الخصم او معدل العائد المطلوب

1. تقدير معدل الرسملة وهو المعدل الذي يستعمل لتحويل الدخل الى قيمة، حيث أن هناك أكثر من طريقة لتقدير معدل الرسملة وأكثر هذه الطرق شيوعاً طريقة الاستخلاص من السوق والتي تعتمد على معلومات صافي دخل ومعلومات بيع لعقارات مشابهه لاستخلاص معدل الرسملة منها و من الطرق طريقة عائد المقرض والتي تعتمد على فرضية أن متطلبات الإقراض يمكن ان تستعمل لتقدير معدل الرسملة الكلي وذلك بضرب نسبة تغطية الدين في ثابت القرض العقاري وفي نسبة القرض للقيمة ومن الطرق أيضاً طريقة المسح السوقي والتي تتمثل في الدراسات المنشورة من الجهات الوطنية المعتمدة او من الشركات العقارية او الاستشارية الكبرى او البنوك.
2. تقدير معدل الخصم وهو معدل العائد المطلوب الذي يستخدم لخصم التدفقات النقدية المستقبلية لتقدير القيمة الحالية. والفرق بينه وبين معدل الرسملة أن معدل الرسملة يستعمل لتحويل الدخل الى قيمة في حين ان معدل الخصم هو معدل عائد يستعمل لحساب القيمة الحالية الناتجة عن العقار في المستقبل، يمكن تقدير معدل الخصم بأكثر من طريقة منها طريقة النموذج التراكمي (The build-up model) وغالبا ما يعكس هذا المعدل ثمن التخلي عن استهلاك حالي مقابل استهلاك مستقبلي (ثمن الانتظار او الوقت) بالإضافة الى علاوة للمخاطر منها علاوة مخاطر التضخم المتوقع في المستقبل وعلاوة مخاطر الاعمال وعلاوة مخاطر التمويل، عند حساب معدل الخصم للاستثمار العقاري بالاعتماد على النموذج التراكمي، تم الاخذ بعين الاعتبار العوامل المذكورة في المعادلة التالية: $r = r_f + r_s + r_u$
 r_f معدل عائد السندات الحكومية لفترة استحقاق اكثر من سنة وهو يمثل معدل العائد الخالي من المخاطر
 r_s علاوة المخاطر المنتظمة المرتبطة بالسوق (ارتفاع التضخم، تغيير لوائح الاستثمار، ركود السوق، عدم اليقين الاقتصادي، المنافسة المحتملة في عرض العقار ...)
 r_u علاوة المخاطر الغير منتظمة والمرتبطة بنوعية الاستثمار العقاري (موقع الاستثمار، نقص سيولة السوق للأصول كبيرة الحجم، التكاليف الإضافية لصيانة وتشغيل العقار....)

ثالثاً: تحديد فترة الاحتفاظ بالأصل والقيمة النهائية

وبعني بفترة الاحتفاظ المدة التي سيتم الاحتفاظ فيها بالأصل قبل بيعه أو التخرج منه أو انتهاء مدة الانتفاع منه وغيرها. ويتم بعد هذه المدة تحديد القيمة الاستردادية للعقار في حال لم يكن العقار عقد منفعة.

رابعاً: حساب القيمة الحالية للدخل المتوقع للأصل محل التقييم للوصول إلى القيمة الرأسمالية للعقار (بعد الاخذ بعين الاعتبار القيمة الزمنية للنقود)

يتم تقدير القيمة الحالية للعقار من خلال حساب القيمة الحالية للدخل الناتج عن العقار في المستقبل وذلك باستعمال المعادلة التالية :

$$\text{القيمة الحالية للأصل} = \text{التدفق النقدي المبدئي} + \frac{\text{التدفقات النقدية للسنوات المستقبلية} + \text{قيمة الأصل في نهاية فترة الاحتفاظ}}{(1 + \text{معدل الخصم})^{\text{الفترة}}}$$

ويكرر المحدد باللون الأحمر حسب عدد فترات التدفقات المقدرة.

تقدير القيمة بأسلوب الدخل – طريقة التدفقات النقدية

بعد إجراء مسح ميداني لأسعار السوق الحالية لتوجه أسعار الإيجارات للعقارات الواقعة في منطقة العقار المراد تثمينه ومعرفة متوسط نسبة معدل الرسملة ونسبة الشواغر في المنطقة وتحليل البيانات المالية للعقار المراد تثمينه. إجمالي الدخل هو 6,408,281.3 للسنة الحالية وزيادة في سنة 2030 بنسبة 5% = 6,728,695.3.

النموذج التراكمي		فرضيات التدفقات النقدية	
معدل عائد السندات الحكومية	3.0%	فترة التدفقات النقدية	10 سنة
معدل التضخم	3.0%	معدل الخصم	10 %
علاوة مخاطر السوق	3.0%	معدل الرسملة	7.5 %
علاوة مخاطر الخاصة	1.0%	نسبة الاشغال	100 %
معدل الخصم	10%	نسبة النمو	0 %

الفترة	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9
السنة	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034
نسبة النمو	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	5.0%	0.0%	0.0%	0.0%
إجمالي الدخل	6,408,281	6,408,281	6,408,281	6,408,281	6,408,281	6,408,281	6,728,695	6,728,695	6,728,695	6,728,695
نسبة الاشغال	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
الدخل الفعال	6,408,281	6,408,281	6,408,281	6,408,281	6,408,281	6,408,281	6,728,695	6,728,695	6,728,695	6,728,695
إجمالي المصاريف	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
صافي الدخل	6,408,281	6,408,281	6,408,281	6,408,281	6,408,281	6,408,281	6,728,695	6,728,695	6,728,695	6,728,695
قيمة العقار المستقبلية	89,715,938									
صافي التدفق النقدي للعقار	6,408,281	6,408,281	6,408,281	6,408,281	6,408,281	6,408,281	6,728,695	6,728,695	6,728,695	96,444,633
معامل الخصم	1.00	0.91	0.83	0.75	0.68	0.62	0.56	0.51	0.47	0.42
القيمة الحالية للنفود	6,408,281	5,825,710	5,296,100	4,814,637	4,376,942	3,979,038	3,798,173	3,452,885	3,138,986	40,901,939
القيمة الحالية	87,540,987									
القيمة النهائية	87,500,000									

الرأي حول القيمة

مع الأخذ في عين الاعتبار جميع المعلومات والعوامل ذات الصلة في تقدير القيمة السوقية للملكية العقارية محل التقييم الكائن في مدينة الرياض , حي الغدير. ووفقاً للشروط الواردة في هذا التقرير.

نجد ان القيمة السوقية للعقار هي:

القيمة السوقية رقمياً	87,500,000 ريال سعودي
القيمة السوقية كتابية	سبعة وثمانون مليون وخمسمائة ألف ريال سعودي



06

الملحقات

ملحق أ (مستندات الملكية)



الرقم: 394060017170
التاريخ: 2024/04/15
1445/10/6

وثيقة تملك عقار

المسؤولية العقارية
Real Estate Market



البيانات الأساسية

رقم الوثيقة	394060017170	تاريخ الوثيقة	1445/10/6
القيود	مرهون	الحالة	فعال
تاريخ الوثيقة السابقة	1443/6/27	المساحة	4,360
نوع العملية	رهن	رقم الوثيقة السابقة	917807004147

القيود

التقيد	الجهة المرهنة	رقم المنشأة	قيمة الرهن	تاريخ الاستحقاق
مرهون	مصرف الائماء	7001514442	ر.س 500,000,000	

الملاك

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

العقار 1 من 3

رقم الهوية المقارية	نوع العقار	مساحة المقار (م ²)	نوع الاستخدام
لا يوجد	قطعة الأرض	-	لا يوجد
البلك	المجاورة / الجزء	لا يوجد	لا يوجد
الموقع	نموذج المقار	لا يوجد	لا يوجد
رقم القطعة	رقم المخطط	الحي	المدينة
1 / 1022	2726	الغدير	الرياض

الحد	النوع	وصف الحد	الطول م
شمالا			-
جنوبيا			-
شرقا			-
غربا			-

الصك

رقم التقرير
DC24012980

ملحق أ^٤ (مستندات الملكية)



الرقم: 394060017170
التاريخ: 2024/04/15
1445/10/6

وثيقة تملك عقار

السوق الوطنية للعقارات
Real Estate Market





العقار 2 من 3

رقم الهوية العقارية	نوع العقار	مساحة العقار (م ²)	نوع الاستخدام
لا يوجد	قطعة الارض	-	لا يوجد
البلك	المجاورة / الجزء		
لا يوجد	لا يوجد		
الموقع	نموذج العقار		
لا يوجد	لا يوجد		
رقم القطعة	رقم المخطط	الحي	المدينة
1 / 1014	2726	الغدير	الرياض

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

العقار 3 من 3

رقم الهوية العقارية	نوع العقار	مساحة العقار (م ²)	نوع الاستخدام
لا يوجد	قطعة الارض	-	لا يوجد
البلك	المجاورة / الجزء		
لا يوجد	لا يوجد		
الموقع	نموذج العقار		
لا يوجد	لا يوجد		
رقم القطعة	رقم المخطط	الحي	المدينة
1021 / 1013	2726	الغدير	الرياض

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

صدرت هذه الوثيقة من منصة البورصة العقارية ويمكن التحقق من صحة هذه الوثيقة عبر خدمات وزارة العدل.

الصفحة 2 من 2

ملحق ب (مستندات أخرى)

[illegible]

رخصة البناء

ملحق ب (مستندات أخرى)



العقد غير الموحد
Un-unified Commercial Contract



لا يعتبر هذا العقد سنداً تنفيذياً

1 بيانات العقد			
Contract Type	جديد	نوع العقد:	Contract No. 20229761695 / 1
Contract Sealing Location	الرياض	مكان إبرام العقد:	Contract Sealing Date
Tenancy End Date	2035-04-15	تاريخ نهاية مدة الإيجار:	Tenancy Start Date 2022-06-16
Contract is conditional	لا	معلق بشروط	
طريقة دفع رسوم العقد: الدفع عن طريق رصيد الوسيط العقاري			
Ejar Fees Paid By			

تنتهي مدة الإيجار مع انتهاء مدة العقد. وإذا رغب الطرفان بالتجديد، فتتم كتابة عقد جديد يوافق عليه الطرفان.

2 بيانات المؤجر			
Company name/Founder	شركة صندوق بيان للعقارات شركة شخص واحد	اسم الشركة / المؤسسة:	Organization Type
Unified Number	7010921786	رقم الموحد:	CR No. 1010901003
CR Date	2017-11-15	تاريخ التسجيل التجاري:	Issued by -
جهاز الإصدار:			

3 بيانات ممثل المؤجر			
Name	فهد بن إبراهيم بن عبدالواحد التميمي	الاسم:	
Nationality	المملكة العربية السعودية	الجنسية:	
ID No. 1005500580	رقم الهوية:	ID Type	هوية وطنية
Email f.tamimi@saudibonyan.com.sa	البريد الإلكتروني:	Mobile No. +966560909090	رقم الجوال:
National Address	الرياض، الرياض	العنوان الوطني:	
Expiry Date	2025-08-12	تاريخ الانتهاء:	
Issue Date	2020-10-05	تاريخ الإصدار:	
Type	وكالة شرعية	نوع المستند:	
Number	42487708	رقم سند التمثيل:	

4 بيانات المستأجر			
Tenant Data			

ملحق ب (مستندات أخرى)

نوع المنظمة:	التجارية	Organization Type	اسم الشركة/المؤسسة:	شركة الطريق للتطوير والتعليم	Company name/Founder
رقم السجل التجاري:	1010103347	CR No.	أرقام المودع:	7001363004	Unified Number
جهة إصدار:	+	Issued by	تاريخ السجل التجاري:	1992-11-24	CR Date

بيانات مُمثل المستأجر				
Tenant Representative Data				
الاسم:	حاتم عبدالواثق صالح الدريمان			
الجنسية:	المملكة العربية السعودية	Nationality		
نوع الهوية:	هوية وطنية	ID Type	رقم الهوية:	1001521445
رقم الجوال:	+966533858379	Mobila No.	البريد الإلكتروني:	hatem@alikhaleej.com.sa
الموطن الوطني:	الرياض، الرياض			
رقم سند التملك:	نوع المسند	تاريخ الإصدار	تاريخ الانتهاء	
41914279	وثيقة شروعية	2019-12-22	2024-10-29	Expiry Date
Issue Date	Type	Issue Date	Expiry Date	

بيانات المنشأة المفاتيحة والوسيلة				
Brokerage Entity and Broker Data				
اسم منشأة الوساطة المفاتيحة:	شركة بايران السعودية مساهمة مغلقة			
عنوان منشأة الوساطة المفاتيحة:	طريق الزمام سعود 12364 ، 2663، 7893، الرياض، الرياض			
رقم السجل التجاري:	5900034149	CR No.	رقم الهاتف:	Landline No.
			رقم الفاكس:	Fax No.
العميل الداخلي للمنشأة:	سليمان عبد الرحمن سعد الرشيد			
الجنسية:	المملكة العربية السعودية	Nationality		
نوع الهوية:	الهوية الوطنية	ID Type	رقم الهوية:	1008749644
رقم الجوال:	+966599339178	Mobila No.	البريد الإلكتروني:	leasing@saudibonyan.com.sa
Email				

بيانات حصة المالك				
Title Deeds Data				
رقم المسند:	917907064147	Title Deed No:	جهة الإصدار:	13287112
تاريخ الإصدار:	1443-04-27	Issue Date:	مكان الإصدار:	1
				Place of Issue:

بيانات المصار				
Property Data				
الموطن الوطني:	شارع السور الكبير 13311 ، 3751، 7351، الرياض، الرياض			
نوع بناء المصار:	عمارة	Property Type	نوع استخدام المصار:	تجاري
عدد الطوابق:	8	Number of Floors	عدد الوحدات:	20
عدد المصاعد:	4	Number of Elevators	عدد المواقف:	110
				Number of Parking Lots

ملحق ب (مستندات أخرى)

٩ بيانات الوحدات الإيجارية			
Unit Type	نوع الوحدة	عمارة	
Unit No.	رقم الطابق:	Floor No.	رقم الطابق:
Unit length	مساحة الوحدة:	Unit Area	12261.0
Unit direction	إتجاه واجهة الوحدة	-	-
Number of parking lots	وجود المواقف	Maximize	0
Sign location	مساحة اللوحة	Sign area	0.0
AC types	مواصفات خاصة باللوحة	Special sign specifications	-
Insurance Policy number	عدد وحدات التكييف	Number of AC units	0
Current meter reading	رقم عداد الكهرباء	Electricity meter number	-
Current meter reading	رقم عداد المياه	Water meter number	-
Current meter reading	رقم عداد الغاز	Gas meter number	-
Furnished	تشطيب الوحدة	Unit Finishing	مكتمل
١٠ النشاط التجاري للمستأجر			
Name	شركة الخليج للتدريب والتعليم	CR no.	1010103367
CR issued at	-	CR issued date	1992-11-24
License Number	شركة الخليج للتدريب والتعليم	License issue Place	الرياض
Commercial Activities	مكاتب إدارية وتدريبية - شركة الخليج للتدريب والتعليم		
The tenant can modify the business	نعم		يمكن للمستأجر تعديل النشاط التجاري
١١ البنود المالية			
Brokerage Fee (Not included in total contract amount):	13000.00		أجرة الشهي، (لا تدخل ضمن القيمة الإجمالية لعقد الإيجار)
Security Deposit (Not included in total contract amount):	-		مبلغ الضمان (لا يدخل ضمن القيمة الإجمالية لعقد الإيجار)
Waste Removal Fee (Not included in total contract amount):	ريال لكل متر مربع من مساحة الوحدة الإيجارية	-	مبلغ إزالة المخلفات (لا يدخل ضمن القيمة الإجمالية لعقد الإيجار)
Engineering Supervision Fee (Not included in total contract amount):	ريال لكل متر مربع من مساحة الوحدة الإيجارية	-	مبلغ الإشراف الهندسي (لا يدخل ضمن القيمة الإجمالية لعقد الإيجار)

ملحق ب (مستندات أخرى)

Unit Finishing Fee (Not included in total contract amount):	رأس لكل متر مربع من مساحة الوحدة الهندسية	مبلغ تمويل الوحدة الإنشائية (لا يدخل ضمن القيمة الإجمالية لمقد الإيجار)	-
Retailer Fee (Included in total contract amount):		مبلغ الموردين المتفق عليه (يُدخل ضمن القيمة الإجمالية لمقد الإيجار)	-
Gas Annual Amount:	الأجرة السنوية للغاز:	Electricity Annual Amount:	الأجرة السنوية للكهرباء:
-	-	-	-
Water Annual Amount:	الأجرة السنوية للمياه:	General Services Included:	الأجرة السنوية للخدمات العامة (يُدخل ضمن القيمة الإجمالية لمقد الإيجار)
-	-	والتبلي تشمل على:	9.0
Number of Rent Payments:	عدد دفعات الإيجار:	Rent payment cycle:	نصف سنوي
26	-	-	-
VAT on rental value:	مبلغ ضريبة القيمة المضافة على القيمة الإيجارية:	First rental payment: (includes deposit)	دفعة الإيجار الأولى: (تشمل الموردين)
0.00	-	3051563.00	-
	رقم الهوية أو السجل التجاري ID/CR Number	نوع الوحدة ID Type	الرقم التسلسلي Vat number
	-	-	-
		Annual Rent:	القيمة السنوية للإيجار:
		6163125.00	-
Total Contract value		33994256.00	إجمالي قيمة العقد:
يشمل: القيمة الإيجارية، ومبلغ ضريبة القيمة المضافة، وإن وجدت، وقيمة الخدمات العامة، والأجرة السنوية للغاز والكهرباء والمياه وأنصرف الصحن إذا وجدت (مبالغ تقريبية) .			
Approved payment methods	الدفع عن طريق الوسيط المعاري/المؤجر أو الدفع إلكترونيا من خلال قنوات الدفع المتاحة		طرق الدفع المتبعة

جدول مخطط الدفعات							
Rent Payments Schedule							
الرقم التسلسلي No	قيمة الإيجار Rent value	قيمة القيمة المضافة VAT	قيمة الخدمات Services	إجمالي القيمة Total value	الرقم التسلسلي (أ) Date	الرقم التسلسلي (ب) Date	الرقم التسلسلي (ج) Date
1	3051563.00	0.00	0.00	3051563.00	1443-11-17	1443-11-27	2022-06-26
2	3051563.00	0.00	0.00	3051563.00	1444-06-02	1444-05-22	2022-12-26
3	3051563.00	0.00	0.00	3051563.00	1444-12-06	1444-11-27	2023-06-26
4	3051563.00	0.00	0.00	3051563.00	1445-06-13	1445-06-03	2023-12-26
5	3051563.00	0.00	0.00	3051563.00	1445-12-20	1445-12-10	2024-06-26
6	3051563.00	0.00	0.00	3051563.00	1446-06-25	1446-06-15	2024-12-26
7	3204141.00	0.00	0.00	3204141.00	1447-01-01	1446-12-20	2025-06-26
8	3204141.00	0.00	0.00	3204141.00	1447-07-06	1447-06-25	2025-12-26
9	3204141.00	0.00	0.00	3204141.00	1448-01-11	1448-01-01	2026-06-26
10	3204141.00	0.00	0.00	3204141.00	1448-07-17	1448-07-07	2026-12-26

ملحق ب (مستندات أخرى)

رقم الاستحقاق	قيمة الدينار	نسبة القيمة المضافة	نسبة القيمة المضافة	القيمة إجمالي	تاريخ فواتير مقبولة	تاريخ فواتير مقبولة	تاريخ فواتير مقبولة	تاريخ فواتير مقبولة
Doc Date/No	Issued Date/No	Doc Date/No	Issued Date/No	Total value	Service	VAT	Fact value	Doc
1449-01-21	1449-01-11	2027-06-26	2027-06-16	3264141.00	0.00	0.00	3204141.00	11
1449-07-20	1449-07-10	2027-12-26	2027-12-16	3264141.00	0.00	0.00	3204141.00	12
1490-02-03	1490-01-23	2028-06-26	2028-06-16	3264141.00	0.00	0.00	3204141.00	13
1490-08-10	1490-07-29	2028-12-26	2028-12-16	3264141.00	0.00	0.00	3204141.00	14
1451-02-14	1451-02-04	2029-06-26	2029-06-16	3264141.00	0.00	0.00	3204141.00	15
1451-08-20	1451-08-10	2029-12-26	2029-12-16	3264141.00	0.00	0.00	3204141.00	16
1452-02-25	1452-02-15	2030-06-26	2030-06-16	3364348.00	0.00	0.00	3304348.00	17
1452-09-01	1452-08-21	2030-12-26	2030-12-16	3364348.00	0.00	0.00	3304348.00	18
1453-03-06	1453-02-26	2031-06-26	2031-06-16	3364348.00	0.00	0.00	3304348.00	19
1453-09-12	1453-09-02	2031-12-26	2031-12-16	3364348.00	0.00	0.00	3304348.00	20
1454-03-18	1454-03-08	2032-06-26	2032-06-16	3364348.00	0.00	0.00	3304348.00	21
1454-09-23	1454-09-13	2032-12-26	2032-12-16	3364348.00	0.00	0.00	3304348.00	22
1455-03-29	1455-03-19	2033-06-26	2033-06-16	3364348.00	0.00	0.00	3304348.00	23
1455-10-04	1455-09-24	2033-12-26	2033-12-16	3364348.00	0.00	0.00	3304348.00	24
1456-04-10	1456-03-29	2034-06-26	2034-06-16	3364348.00	0.00	0.00	3304348.00	25
1456-10-15	1456-10-05	2034-12-26	2034-12-16	3364348.00	0.00	0.00	3304348.00	26

قيمة إيجارية مذكورة سنوياً لهم

القيمة التجارية	القيمة التجارية	القيمة التجارية	القيمة التجارية	القيمة التجارية	القيمة التجارية	القيمة التجارية	القيمة التجارية	القيمة التجارية	القيمة التجارية	القيمة التجارية	القيمة التجارية	القيمة التجارية
0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

Tenant rights

الحقوق الخاصة للمستأجر

السلطة	السلطة
1	يحق للمستأجر تأجير جزء من مساحة الوحدة التجارية الموضوعة في البلد رقم (7) لكثير بعد موافقة المالك
2	يحق للمستأجر مراجعة الجهات الحكومية والخدمية والجهات المعنية بإصدار رخصة العمل وغيرها.

حالات فسخ العقد

- بالإضافة إلى أي حالة أخرى مذكورة عليها في هذا العقد وتلزم الحق الذي من الطرفين فسخ العقد فسخ عقد الإيجار عند تحقق حالة أو أكثر من الحالات التالية:
- 1- أثبت أن العقار آيل للسقوط بموجب تقرير من الدفاع المدني أو من توكله الجهة الحكومية المختصة.
 - 2- إذا اكتشفت جهات حكومية تعطل أنظمة البناء مما يخلق عنه خطر استخدام الوحدات التجارية.
 - 3- قيام الدولة بملء العقار أو جزء منه بحيث يعطل استخدام الوحدات التجارية.
 - 4- عند انسحاب المالك.

المسؤولية والتأمين

جميع العاملين والمركبات والمعدات والآلات والآليات التي يملكها أحد الطرفين للأغراض الحكومية أو التجارية تكون بالتأمين

ملحق ب (مستندات أخرى)

[illegible]

ملحق ب (مستندات أخرى)

[illegible]

ملحق ب (مستندات أخرى)

[illegible]

ملحق ب (مستندات أخرى)

[illegible]

ملحق ب (مستندات أخرى)

في ضاحك عن المعلومات المبينة إلى أي شخص أو كان آخر عدا مستشاريهم وموظفيهم وبنوك تمويلهم ومستثمريهم وممثليهم الذين يحتاجون إلى معلوماتهم ومعرفة هؤلاء على الحالات على هيئة تلك المعلومات أو نسخها بأصواته المأثورة أو 19- التي شملها في الأوراق والمستندات التي لها صلة أو علاقة أو أي مستندات مطلوبة أو مضمون بها بموجب هذا العقد في صياغة كتابية باللغة العربية، وما لم يكن هناك إشارات بأنها قد استلمت في وقت أركب، فمستشاريهم ملزمة عند تركها على العنوان المناسب، الملتصق عاؤه في هذه الحالة في حال تم تسليمها بالبريد أو بعد (5) خمسة أيام عمل بعد إيداعها بالبريد إذا أريدت بالبريد المسجل أو المضمون هو إيداعها بالمستفيد أو (3) ثلاثة أيام عمل بعد إيداعها إذا أريدت من قبل خمسة الأيام المسبقة لإدخالها التي (أي) إيداعها بالمستفيد أو في اليوم التالي إذا أريدت بالمستفيد، وفيما يستلزم إيداعها بالمستفيد أو بالمستفيد أو بالمستفيد، على الشخص التالي: إذا أريدت إلى المستفيد شركة، صندوق، بيتان للمعلومات في المستند، طريق البريد المسجل، مبلتي رقم 2463، وحدة رقم 4، الرمز البريدي (12364) الرقم القياسي 7893، الرياض، المملكة العربية السعودية Email: leslie.eggs@psdibonpa.com.sa إذا أريدت إلى المستشار شركة، الخواص والإقليم من ب 295300 الرياض 11351، المملكة العربية السعودية Email: albatard@psdibonpa.com.sa مبلتي (المهندس) أو إلى أي قانوني آخر أو أرقام فاكس أخرى، يوافق المستشارين بعضهم البعض بها بوضوحات كتابية في حال استلمت إشارات أو مستندات خلال يوم لا يكون يوم عمل أو بعد الساعة الخامسة مساءً بالتوقيت المحلي، فمستشاريهم بأنها قد تم استلامها في يوم العمل التالي بعد ذلك، 20- مواد وشروط متفرقة 21-22- تأكيدات إضافية، يتفقون كل طرف بنظام الأعمال والأشياء، وسيتحمل كامل وجوده ومساعده المعلومات لضمان التوافق الغرض المستفاد من هذا العقد، 22-2- لغة العقد يتم الطرفان ويتفقان على أن لغة هذا العقد هي العربية، كما تعتمد النسخة العربية وتكون هي المرجع السبيل 22-3- قابلية فصل مواد هذا العقد عن بعضها البعض في حال كان أو أصبح أي نص أو بند في هذا العقد غير متصل أو يبدل أو غير قابل للتطبيق على بطلان ذلك في صفة باقي الشروط والشروط فيها وفي هذه الحالة، سيحدد الطرفان المتفقون بحسن النية حول النقص أو شروط متغيرة من شأنها تنفيذ العقد والخوض من الضبط أو النص غير المتكامل أو الباطل أو غير القابل للتطبيق، والتي يلزم الطرفان بالتوافق عليها بحيث تمتد لغير النقص وتغطي نفس الالتزامات على الطرفين ويضمن لها بصورة جوهرية نفس الآثار الاقتصادية على كل الطرفين، 22-4- الاتفاق العام يتضمن هذا العقد الاتفاق العام بين المستشار والمؤجر فيما يتعلق بالاجر المتفق وسيكون ساري المفعول وستكون على كل طرف وحده المسؤولية المتوافق عليها، 22-5- التمديدات، إن يكون أي تعديل أو تغيير في هذا العقد ساري المفعول إذا كان كان متعلقاً في صفة كتابي يتم توقيعها بالتبعية عن كل الطرفين، 22-6- عدم التنازل لن يشكل أي إخلال أو تأثير من جانب المؤجر في ممارسة أي حق أو مصلحة متضمنة فيها بموجب هذا العقد، 22-7- الحقوق التأخرية، تحلر الحقوق المتضمنة فيها في هذا العقد قانوناً متباينة، وهي متوافقة إلى أية حقوق قانونية ولا تستلزمها، 22-8- عامل الزمن هو جوهر العقد يعتبر الوقت عامل جوهري، فام في هذا العقد وحدهما ورد ذكر وتحديد يوم معين للتسديد أو لإدلاء أي التزام، يدخل اليوم المذكور والتحديد في سبب هذا العقد ويصبح جزءاً منه، 22-9- شهادات الدالة يقوم المستشار، من وقت إلى وقت بموجب طلب مسبق من المؤجر بتقديمه قبل أيام عمل، بالتوقيع وإقرار وتسليم المؤجر شهادة من المستشار أفيد بأن هذا العقد غير معتدل ومباري الفأذ بصورة عامة (أو في حال وجود تعديلات) أفيد بأن هذا العقد ساري المفعول كما عدل ويخلص على ذلك التعديلات والتأكد بالتوقيع التي تم فيها تسديد بدلت المؤجر والمؤلف الآخرين المستقلة بموجب هذا العقد وتتضمن تعديلات متعلقة أخرى تتعلق بهذا العقد، حيثما يطلب المؤجر، وأنه حسب سيرة الشكس الشكس على تلك الشهادة لا يوجد أي إخلال أو تغيير وتؤكد هذا العقد أو تعديل أو إخلال أو تغيير يكون الشخص المتوافق على صيرورة يتم وجوده لتسليم تلك الشهادة إلى أي طرف أو صفة متعلق بالمؤجر، 22-10- المتابعة ويوزع للمؤجر في أي وقت، ودون إشعار إلى المستشار إجراء المتابعة بين أية صيرورة متفرقة بامسة المؤجر والمستشار مقابل أية صيرورة متفرقة بامسة المستشار والمؤجر، سيئات كانت أم لم تكن أية صيرورة متفرقة (11) مستقلة أو (12) ناشئة بموجب هذا العقد أو أية اتفاقية أخرى بين الطرفين، إن أية متابعة من قبل المؤجر لمصلحة بموجب هذه المادة 22-10- إن تعذر أو تكرر في أية حقوق أخرى متاحة له بموجب هذا العقد أو خاتمة، 22-11- نسخ العقد يجوز إبرام هذا العقد على شكل نسخ متطابقة يوزع أحد الطرفين على كل نسخة منها، وسيلزم كل نسخة من النسخ المتوافقة، حيثما يتم إبرامها أو تسليمها أصول، بتبعية نسخة أصلية وتكونها فقط، مستندة نفس الوثيقة الواحدة، 21- القانون الحاكم ونسوية المنازعات 22-3- يخضع هذا العقد ويخضع وفقاً لقوانين المملكة العربية السعودية، 22-3- أن يراعى أو متطابقة أو خلافه، تماماً من هذا العقد يتم حسمه نهائياً وحسراً وفقاً لنظام التحكيم لدى غرفة التجارة الدولية بواسطة محكمة واحد أو عدة محكمين يتم تعيينهم طبقاً لهذا النظام، يكون مقر التحكيم في الرياض بالمملكة العربية السعودية، 22-3- بالتزامن من أي نص مخالف في هذا العقد يجوز لأي طرف التقدم بطلب إلى المحاكم (المحكمة) والتي أية سلطة قضائية مختصة لتقرير أية تدابير مؤقتة أو إجرائية، إن أي طلب من هذا القبيل يقدم إلى المحكمة قبل أن يتم تقديم طلب التحكيم أو تحويل طلب التحكيم إلى المحاكم المختصة، لن يعتبر ذلك أو تنازل عن الحق في التحكيم الواردة في هذه المادة ولا يُلغى في المتغيرات ذات الصلة التي تحتفظ بها الهيئة التحكيمية.

ملحق ج (مصادر المعلومات)

حيث تم الاعتماد على العديد من مصادر المعلومات الرسمية وغير الرسمية منها المعلومات المستلمة من العميل و المعلومات والبيانات المفتوحة والتقارير المعلنة منها:

1. نظام المقيمين المعتمدين الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م / ٤٣) بتاريخ ٩ / ٧ / ١٤٣٣ هـ .
2. اللائحة التنفيذية لنظام المقيمين المعتمدين .
3. قواعد سلوك مهنة التقييم وأدابها الصادر من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين .
4. [معايير التقييم الدولية 2022م](#) .
5. [خلاصة تغييرات معايير التقييم الدولية 2022م](#) .
6. [معايير التقييم العالمية للمعهد الملكي للمساكين القانونيين \(RICS\)](#)
7. [دليل الممارسة المهنية لمقيمي العقارات](#) الصادر من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين فبراير 2022 م .
8. [دليل تقييم الإيجار السوقي لمواقع أبراج الاتصالات](#) الصادر من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين .
9. [الدليل المهني لأعمال التقييم لأغراض نزاع ملكية العقارات للمنفعة العامة](#) الصادر من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين .
10. [دليل الأسعار الاسترشادي](#) لتكلفة الانشاءات والتحسينات والغرس والمشمولات لأغراض نزاع الملكية الصادر من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين .
11. [دليل مراجعة تقارير التقييم](#) الصادر من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين مايو 2022 م .
12. [مؤشرات وزارة العدل](#) .
13. [المؤشرات العقارية](#) الخاصة بهيئة العقار .
14. [البيانات الجيومكانية الوطنية](#) .
15. أمانات المدن والمحافظات السعودية .
16. [مؤشرات وبيانات العقار في منصة بسطة المتخصصة بالبيانات العقارية](#) .
17. قاعدة بيانات باركود .
18. المسوحات الميدانية والمقابلات الشخصية لكل موقع تم تقييمه .
19. بعض المصادر لم يتم ذكرها و تم ذكرها في ثنايا التقرير .

ملحق د (المصطلحات الفنية والمهنية)

تُعرّف هذه القائمة المصطلحات المستخدمة في معايير التقييم الدوليّة. و تنطبق قائمة المصطلحات على معايير التقييم الدولية فقط.

الأصل أو الأصول

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

أساس القيمة

تصف أسس القيمة (التي تسمى أحيانًا معايير القيمة) المبادئ الأساسية التي تعتمد عليها القيم المُقررة (انظر المعيار 105 : أساليب وطرق التقييم، الفقرة 10.1 من كتاب معايير التقييم الدولية 2022).

العميل

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

التكلفة

الدفعات أو المصروفات المطلوبة لاقتناء أو إنشاء الأصل.

معدل الخصم

معدل العائد المستخدم لتحويل مبلغ نقدي مستحق الدفع في المستقبل إلى قيمة حالية.

القيمة المنصفة

السعر المقدر لنقل ملكية أحد الأصول أو الالتزامات بين أطراف محددة وراغبة وعلى معرفة بحيث يعكس مصالح تلك الأطراف.

القيمة السوقية العادلة

- 1- تُعرف منظمة التعاون الاقتصادي والتنمية (OECD) «القيمة السوقية العادلة» على أنها السعر الذي سيدفعه المشتري الراغب للبائع الراغب في صفقة في السوق المفتوحة.
- 2- للأغراض الضريبية في الولايات المتحدة، تنص اللائحة رقم 20.2031 - 1 على ما يلي: «القيمة السوقية العادلة هو السعر الذي يمكن أن تنتقل به الملكية بين المشتري الراغب والبائع الراغب، بشرط ألا يكونوا مكرهين للشراء أو البيع ولديهم معرفة معقولة بالحقائق ذات الصلة» .

القيمة العادلة (المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية)

يُعرف المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم 13 «القيمة العادلة» بأنها السعر الذي يتم الحصول عليه من بيع أصل أو دفعه لنقل التزام في صفقة منظمة بين المشاركين في السوق في تاريخ القياس.

الاستخدام المقصود

استخدام نتائج التقييم أو مراجعة التقييم كما حددها المُقيّم بناءً على تواصله مع العميل.

ملحق د (المصطلحات الفنية والمهنية)

المستخدم المقصود

العميل وأي طرف آخر مُعرف، باسمه أو نوعه، كمستخدم لتقرير التقييم أو مراجعة التقييم المقدم من المُقيّم بناءً على خطاب من العميل.

القيمة الاستثمارية

قيمة الأصل للمالك أو المالك المحتمل باعتبار استثماراته الشخصية أو أهدافه التشغيلية (وتُعرف أيضًا بالثمن).

الاختصاص القضائي

يشير مصطلح «الاختصاص» إلى البيئة القانونية والتنظيمية التي يتم فيها تنفيذ عملية التقييم. ويشمل القوانين واللوائح التي تسنها الجهات الحكومية (الدولة، أو الولاية، أو البلدية) والقوانين التي تضعها بعض الجهات التنظيمية حسب غرض التقييم (مثل: المصارف المركزية وهيئات تنظيم الأوراق المالية).

قيمة التصفية

المبلغ الذي يمكن تحقيقه عند بيع أصل أو مجموعة أصول على أساس مجزأ. وينبغي أن تعتبر قيمة التصفية تكاليف الحصول على الأصول في حالة قابلية للبيع وكذلك تكاليف التصرف في النشاط وإزالته. ويمكن تحديد قيمة التصفية بموجب افتراضين مختلفين للقيمة (انظر معيار 104 أسس القيمة، القسم 80) وهي:
(أ) معاملة منظمة بفترة تسويق نموذجية.
(ب) صفقة إجبارية بفترة تسويق قصيرة.

القيمة السوقية

المبلغ المقدّر الذي ينبغي على أساسه مبادلة الأصول أو الالتزامات في تاريخ التقييم بين مشتر راغب وبائع راغب في إطار معاملة على أساس محايد بعد تسويق مناسب حيث يتصرف كل طرف من الأطراف بمعرفة وحكمة دون قسر أو إجبار.

القيمة التكاملية

القيمة التكاملية تنشأ عن ضم أصليين أو أكثر من الأصول أو المصالح حيث تكون القيمة المدمجة أكثر من مجموع القيم المنفصلة. وإذا كانت هذه القيم التكاملية متاحة فقط لمشتري بعينه عندئذ تختلف القيمة التكاملية عن القيمة السوقية، حيث إن القيمة التكاملية تعكس سمات معينة للأصل لا تكون لها قيمة إلا بالنسبة لمشتري معين. وغالبًا ما يشار إلى القيمة المضافة على مجموع المصالح المعنية على أنها قيمة تزاوجية.

يمكن

تصف كلمة «يُمكن» الإجراءات التي تقع على عاتق المُقيّم مسؤولية النظر فيها، وتتطلب هذه الأمور اهتمام المُقيّم وفهمه. حيث تعتمد إمكانية تطبيق هذه الأمور في عملية التقييم على ممارسة المُقيّم لحكمه وخبرته المهنية في الظروف التي تتماشى مع أهداف المعايير.

يجب

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

ملحق د (المصطلحات الفنية والمهنية)

المشارك

تُشير كلمة «المُشارك» إلى المشاركين المعنيين وفقًا للأساس (أو أسس) القيمة المستخدمة في مهمة التقييم (انظر المعيار 104 : أساس القيمة). وتتطلب الأسس المختلفة للقيمة من المُقيّم أخذ وجهات نظر مختلفة بعين الاعتبار، مثل: وجهات نظر «المشاركين في السوق» (مثل: القيمة السوقية، أو القيمة العادلة للمعايير الدوليّة للتقارير المالية) أو مالك معين أو مشتر مُحتمل (مثل: القيمة الاستثمارية).

السعر

المقابل النقدي أو ما شابهه، المطلوب أو المعروض أو المدفوع مقابل الأصل، والذي قد يختلف عن القيمة.

الغرض

تُشير 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 الإفراض المضمون.

ينبغي

تُشير كلمة «ينبغي» إلى المسؤوليات التي يفرض الالتزام بها. حيث يجب أن يمثل المُقيّم لهذه المتطلبات ما لم يوضح أن الإجراءات البديلة المتبعة في تلك الظروف كانت كافية لتحقيق أهداف المعايير. وفي الحالات النادرة التي يعتقد فيها المُقيّم أن أهداف المعيار يمكن تحقيقها بوسائل بديلة، يجب على المُقيّم توثيق سبب عدم اتخاذ الإجراء المشار إليه وعدم اعتباره ضروريًا أو مناسبًا. إذا كان المعيار ينص على أنه «ينبغي» للمُقيّم أن ينظر في إجراء ما بعين الاعتبار يصبح النظر فيه إلزاميًا، في حين أن تطبيق الإجراء لا يكون إلزاميًا.

هام أو جوهري

يعتمد تقييم مدى الأهمية أو الجوهريّة على الحكم المهني للمقيم، والذي ينبغي أن يكون حسب السياق التالي:

- أن يأخذ في الاعتبار جوانب التقييم (بما في ذلك المدخلات، والافتراضات، والافتراضات الخاصة، والأساليب والطرق المطبقة) التي تعتبر هامة أو جوهريّة إذا كان من المتوقع أن يؤثر تطبيقها على التقييم، أو على القرارات الاقتصادية، أو غيرها من قرارات مستخدمي التقييم، وتصدر الأحكام المتعلقة بالأهمية في ضوء مهمة التقييم وتتأثر بحجم أو طبيعة الأصل محل التقييم.
- تشير «الأهمية» كما هي مستخدمة في هذه المعايير إلى الأهمية الجوهريّة بالنسبة لمهمة التقييم، والتي قد تختلف عن اعتبارات الأهمية بالنسبة لأغراض أخرى، مثل: التقارير المالية، ومراجعة الحسابات.

الأصل محل التقييم أو موضوع التقييم

تُشير هذه المصطلحات إلى الأصل (الأصول) التي تُقيم في مهمة تقييم معينة.

التقييم

إجراء أو عملية تحديد رأي لقيمة الأصل على أساس قيمة محدد وفي تاريخ محدد وفقًا لمعايير التقييم الدولية.

أسلوب التقييم

منهجية لتقدير القيمة تستخدم طريقة أو أكثر من طرق التقييم المحددة (راجع معيار التقييم الدولي 105 أساليب وطرق التقييم).

ملحق د (المصطلحات الفنية والمهنية)

طريقة التقييم

وسيلة محددة لتقدير القيمة ضمن أسلوب التقييم.

الغرض من التقييم أو غرض التقييم

انظر «الغرض».

مراجع التقييم

«مراجع التقييم» هو مقيم يقوم بمراجعة عمل مُقيم آخر، ويمكن أن يقوم المراجع -كجزء من مراجعة التقييم- بإجراءات تقييم معينة أو أن يبدي رأياً في القيمة.

القيمة

الرأي الناتج عن عملية التقييم الممثلة لمعايير التقييم الدولية. فهو تقدير إما للمقابل النقدي الأكثر احتمالاً لمصلحة في أصل أو المنافع الاقتصادية من امتلاك حصة في أصل وفق أساس القيمة المذكور.

المُقيم

«المُقيم» هو فرد، أو مجموعة من الأفراد، أو فرد في جهة سواء أكان موظف (داخلي) أو متعاقد (خارجي)، يمتلك المؤهلات والقدرة والخبرة اللازمة لتنفيذ التقييم بطريقة تتسم بالموضوعية والحيادية والنزاهة والكفاءة. وفي بعض الولايات القضائية يلزم الحصول على ترخيص قبل أن يستطيع الشخص أن يعمل كمُقيم.

الوزن أو الأولوية

تُشير كلمة «الوزن» إلى مقدار الاعتماد على مؤشر معين للتوصل إلى القيمة النهائية (مثلًا عند استخدام طريقة واحدة، يكون وزنها 100 %).

الترجيح

تُشير كلمة «الترجيح» إلى عملية تحليل وتسوية مؤشرات مختلفة للقيمة، وتكون عادةً من أساليب وطرق مختلفة. ولا تشمل هذه العملية حساب متوسط نتائج التقييمات، وهو أمر غير مقبول.

الثمن

انظر القيمة الاستثمارية.

الخاتمة

- في نهاية التقرير نود أن نؤكد لكم أن :
- التحليلات والاستنتاجات تقتصر فقط على الافتراضات والظروف المفصّل عنها .
 - ليس لمقيمي باركود أي مصلحة في التقييم .
 - لدى المقيمين جميع المؤهلات اللازمة لإعداد هذا التقرير .
 - توجد الخبرة اللازمة لدى فريق العمل في هذا النوع من التقييم .
 - تمت معاينة المواقع من قبل فريق باركود .
- نحن على ثقة بأننا قد أجرينا التقييم وفقاً لمعايير التقييم الدولية ، وفي حال وجود أي استفسارات نأمل منكم التواصل من خلال أحد عناوين أدناه .



Rfp@barcode-sa.com

www.barcode-sa.com

الرقم الموحد :

920005564



الرياض

تقاطع طريق الجامعة مع طريق عثمان بن عفان

(966) 11 4000 111



الخبر

شارع الأمير فيصل بن فهد (شارع البيسي)

920005564



جدة

شارع الأمير سلطان شمال دوار التاريخ

(966) 12 6544 363

رقم التقرير:	1286232
منشأه التقييم:	شركة باركود للتقييم
العميل:	صندوق بنیان ریت - DC24012980
الغرض من التقييم:	أخرى
عدد الأصول:	1
نوع التقرير:	تقرير مفصل
تاريخ إصدار التقرير:	Sun 19 Jan, 2025



للتحقق من صحة شهادة
التسجيل:



تقرير تقييم برج الصحافة 2

لمصالح صندوق بنیان ریت



تاریخ التقرير

31 / 12 / 2024 م

محتوى التقرير

#	العنصر
01	المقدمة والمبادئ الفنية والقانونية
1.1	تمهيد
1.2	بيانات المقيم والعميل
1.3	المبادئ الفنية والقانونية
1.4	أعضاء فريق العمل
02	الملخص التنفيذي
2.1	الملخص التنفيذي
03	بيانات ووصف الأصول
3.1	موقع العقار
3.2	بيانات الملكية
3.3	بيانات الأرض و الحدود والأطوال
3.4	الصور الجوية
3.5	بيانات المبنى
3.6	صور العقار
04	دراسة وتحليل السوق
4.1	دراسة وتحليل السوق
05	تقدير القيمة
5.1	تقدير القيمة بأسلوب التكلفة
5.2	تقدير القيمة بأسلوب الدخل - طريقة التدفقات النقدية المخصومة
06	الملحقات
6.1	ملحق أ (مستندات الملكية)
6.2	ملحق ب (مستندات اخرى)
6.3	ملحق ج (مصادر المعلومات)
6.4	ملحق د (المصطلحات الفنية والمهنية)
07	خاتمة



01

المقدمة والمبادئ الفنية والقانونية

تمهيد

السادة/ صندوق بنيان ريت
السلام عليكم ورحمة الله وبركاته،،
بناء على تعميديكم لشركة باركود بتاريخ 14 / 10 / 2024 م لتقييم عدد من العقارات، لغرض تقييم دوري للصندوق العقاري ، وفي هذا التقرير الخاص بـ برج الواقع بمدينة الرياض، وحيث تمت أعمال المعاينة في يوم الخميس 17 / 10 / 2024 م .
ونفذت مهمة التقييم هذه استنادا على معايير التقييم الدولية IVS2022 الصادرة عن مجلس معايير التقييم الدولية (IVSC) ترجمة هيئة المقيمين (تقييم) - 2022، ووفقا للإجراءات والقواعد المهنية المتعارف عليها في أعمال التقييم للأصول العقارية، و سعيا منا للوصول الى القيمة المناسبة للمبنى للغرض الذي أعد من أجله تقرير التقييم . ويعد هذا التقرير شهادة يمكن الاعتماد عليها في الغرض الذي نفذت مهمة التقييم هذه لأجله مع ملاحظة أن هذا التقرير وحدة واحدة لا يصح أن تُجزأ .
وتقبلوا تحياتنا،،

عبدالكريم أبانمي
الرئيس التنفيذي
مقيم زميل – فرع العقارات
رقم العضوية: 1210000001

شركة باركود للتقييم
ترخيص رقم : 1210000001
تاريخ الترخيص: 1433/03/01 هـ

بيانات المقيم والعميل

بيانات شركة التقييم

اسم الشركة	شركة باركود للتقييم
رقم السجل التجاري	1010468077
تاريخ السجل	1438/05/15 هـ
رقم الترخيص تقييم العقار	1210000001
تاريخ الترخيص	1433/03/01 هـ

نؤكد أن المُقيّم المعتمد مستقل ولا يوجد تعارض مصالح مع أي طرف من اطراف مهمة التقييم أو الأصول موضع التقييم وحفظ فيها المُقيّم أصول الحياد والشفافية والمهنية، من غير تأثير خارجي لأي طرف كان.

بيانات العميل

صندوق بنيان ريت	صاحب الطلب (العميل)
صندوق بنيان ريت هو صندوق استثمار عقاري مقفل متداول مدرج في السوق المالية السعودية ، يهدف الى الاستثمار في أصول عقارية داخل وخارج المملكة العربية السعودية	
صندوق بنيان للعقارات.	مالك الأرض والمنفعة
صندوق بنيان ريت	المستفيد (مستخدم التقرير)
المراجعين الخارجيين للصندوق – المستثمرين – هيئة السوق المالية- المستثمرين	المستخدمين الآخرين للتقرير

المبادئ الفنية والقانونية

1. تاريخ التعميد:

14 / 10 / 2024 م

2. الغرض من التقييم

لغرض التقييم الدوري للصندوق

3. القدرة على تقييم الأصل

تملك باركود كوادر مهنية قادرة على تقييم هذا النوع من الأصول ، ولديها الكفاءة المطلوبة للوصول إلى قيمة تكلفة الاستبدال في التاريخ المطلوب ، وبناء على ذلك قبلت المهمة .

4. المعايير المهنية لمهمة التقييم

نفذت مهمة التقييم هذه استناداً على معايير التقييم الدولية IVS2022 الصادرة عن مجلس معايير التقييم الدولية (IVSC) ترجمة هيئة المقيمين (تقييم) - 2022، ووفقاً للإجراءات 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 للعين محل التقييم.

5. أساس القيمة

أساس القيمة هو القيمة السوقية وهي وفقاً لتعريف معايير التقييم الدولية (IVS2022) :
القيمة السوقية
وهي المبلغ المقدّر الذي ينبغي على أساسه مبادلة الأصول و الالتزامات في تاريخ التقييم بين مشتر راغب وبائع راغب في إطار معاملة على أساس محايد بعد تسويق مناسب حيث يتصرف كل طرف من الأطراف بمعرفة وحكمة دون قسر أو اجبار،

6. فرضية القيمة :

الاستخدام الحالي:

هو الطريقة الحالية التي يتم بها استخدام الأصل أو الالتزام أو مجموعة الأصول أو الالتزامات، ويمكن أن يكون الاستخدام الحالي، ولكن ليس بالضرورة ، أعلى وأفضل استخدام.

7. عملة التقييم

العملة المستخدمة في التقرير هي الريال السعودي

المبادئ الفنية والقانونية

8. مصادر المعلومات وطبيعتها

اعتمدنا في إعداد تقرير التقييم على مجموعة من المصادر والمعلومات تم ذكرها في الملحق (ج) والبيانات المكتوبة التي نعتقد أنها تكافئ غرض ووقت التقييم. وبعض مصادر المعلومات الخاصة بهذا التقرير تم ذكرها في ثنايا التقرير.

9. وثائق التملك

تم الاطلاع على صورة الصك، وعليه نفترض عدم وجود ما يناهض أو يعارض أغراض عمل هذا التقرير، وقد صدر التقرير بناءً على هذا ونخلي مسئوليتنا من كل ما يناهضه.

10. حرية التصرف في الملك

بموجب المستندات المستلمة من العميل تم إفتراض عدم وجود أي موانع شرعية أو نظامية أو تجارية على العين العقارية تحول دون أي من التصرفات الناقلة للملكية أو المنفعة على حد سواء

11. الاستخدامات القانونية المتاحة للعقار

حسب معاينة فريق عمل باركود بالمقارنة بالعقارات المتواجدة في نفس الشارع فإنه لا يوجد أي شروط أو تنظيمات خاصة سلبية محددة لاستخدام العقار حيث تعد الأرض محل تقريرنا هذا لاستخدام : سكني تجاري

12. امتيازات وثيقة التأمين

لم يتم استلام وثيقة تأمين للمبنى محل التقييم.

13. حدود المسؤولية والاستقلالية

تعتبر مهمة التقييم هذه والتقرير المصاحب لها مهمة استشارية نحفظ فيها أصول الحياد والشفافية والمهنية، من غير تأثير خارجي لأي طرف كان ونؤكد على الاستقلالية وعدم وجود تعارض مصالح مع أي طرف من أطراف مهمة التقييم أو الأصول موضع التقييم.

14. الملكية الفكرية وإعادة الاستخدام

يعد هذا التقرير شكلا ومضمونا ملكية فكرية لشركة باركود، ولا يجوز لأي طرف - يشمل هذا صاحب الطلب والمستفيد من التقرير - أن يعيد نشر كل أو بعض أجزاء التقرير دون الحصول على موافقة خطية من الشركة.

المبادئ الفنية والقانونية

15. السرية وحفظ المعلومات

أعد التقرير على طلب خاص ولغرض استشاري، ندرك الأهمية القصوى لصاحب الطلب في الحفاظ على معطيات ومخرجات التقرير وكتمانها، ونحن ملتزمون بذلك، ولن يتم استخدام المعلومات الخاصة بالعميل في غير التقرير، وتعد معلوماته ملكا خاصا لصاحبها وللمستخدمين المحددين في التقرير ولا يحق لأي طرف آخر الاطلاع عليها.

16. نوع التقرير

تقرير سردي (تفصيلي)

تم إعداد هذا التقرير بطريقة سردية مع مراعات ذكر جميع التفاصيل المؤثرة في الأصل محل التقييم.

17. نطاق بحث المقيم:

اشتمل البحث والتحليل لإعداد التقرير وفقا للغرض المقصود بالتوافق مع معايير التقييم الدولية. حيث تم فحص العقار من الداخل ومن الخارج في يوم معاينة العقار وتم الحصول على كافة البيانات اللازمة للإعداد التقرير

18. حدود المعاينة والفحص والبحث والاستقصاء

لتنفيذ مهمة التقييم وتحقيق غرض هذا التقرير تمت معاينة الأصول محل هذا التقرير ، وتم تحليل البيانات المتوفرة في المعاينة والتي تم جمعها بواسطة المقيم بالتوافق مع معايير التقييم الدولية ، مع ملاحظة أنه لا يعتد بهذه المعاينة لأغراض الفحص والاختبار الفني او الهندسي. علماً أن المقيم لا يقدم أي ضمانات على خلو الأصل قيد التقييم من أي عيوب غير ظاهرة.

19. أسلوب التقييم

اعتمدنا في تقييم الصندوق على أساليب التقييم الثلاثة والتي تتناسب مع العقار وخصائصه وهي : أسلوب السوق، الدخل، والتكلفة. حيث أن أسلوب السوق إيجاد مؤشرات للقيمة عن طريق مقارنة الأصل الذي يتم تقييمه بأصول مماثلة. وأسلوب الدخل إيجاد مؤشر للقيمة من خلال تحويل التدفقات النقدية المستقبلية الى قيمة رأسمالية حالية. أما أسلوب التكلفة إيجاد مؤشر للقيمة باستخدام المبدأ الاقتصادي الذي ينص على أن المشتري لن يدفع أكثر من تكلفة الحصول على أصل منفعة مماثلة ، سواءً عن طريق الشراء او البناء.

أعضاء فريق العمل

أعضاء فريق العمل أصحاب خبرات سابقة بأعمال التقييم وحاصلين على اعتمادات في التقييم من الجهات ذات الصلاحية، ولديهم الخبرة الكافية بالمناطق وبفئات العقار للعقارات التي تم تقييمها كما ويقرون بأن لديهم القدرة على إعداد التقرير دون أي صعوبات وفقاً لمتطلبات معايير التقييم الدولية.

أسم المُقيّم	رقم العضوية	نوع العضوية	التوقيع
عبدالكريم أبانمي	1210000001	أساسي زميل - فرع العقار	
سلطان الحذيفي	1220000056	منتسب - فرع العقار	
غادة اليابس	1210002140	منتسب - فرع العقار	
بشار النافع	1210002725	منتسب - فرع العقار	

الاعتماد

رقم السجل التجاري	1010468077
تاريخ السجل	1438/05/15 هـ
رقم الترخيص تقييم العقار	1210000001
تاريخ الترخيص	1433/03/01 هـ
رقم الترخيص تقييم الآلات والمعدات	4114000016
تاريخ الترخيص	1441/07/24 هـ





02

الملخص التنفيذي

الملخص التنفيذي

المستفيد (مستخدم التقرير)	صاحب الطلب (العميل)
صندوق بنیان ریت و هیئة سوق المال	صندوق بنیان ریت
فرضية القيمة	الغرض من التقييم
الإستخدام الحالي	التقييم الدوري للصندوق
نوع العقار	عنوان العقار
برج	الصحافة , الرياض , المملكة العربية السعودية
اسم المالك	مساحة الأرض
صندوق بنیان للعقارات شركة الشخص الواحد	2,000 م ² * حسب حك تسجيل الملكية
تاريخ الصك	رقم الصك
05 / 03 / 2024 م	غير متوفر
أساس القيمة	نوع الملكية
القيمة السوقية	مقيد برهن

معايير التقييم

معايير التقييم الدولية (IVS) ترجمة هيئة المقيمين (تقييم) - 2022

تاريخ القيمة	تاريخ المعاينة	تاريخ التعميد
31 / 12 / 2024 م	17 / 10 / 2024 م	14 / 10 / 2024 م

227,100,000 ريال سعودي	رقماً	القيمة بأسلوب
مئتان وسبعة وعشرون مليون ومائة ألف ريال سعودي	كتابة	الدخل

ملاحظة: القيم لا تتضمن ضريبة القيمة المضافة



03

بيانات وموقع العقار

موقع العقار

الموقع العام	الحي
الصحافة , الرياض , المملكة العربية السعودية	حي الصحافة
المنطقة	المدينة
منطقة الرياض	الرياض
رقم المخطط	رقم البلوك
2413	0
رقم القطعة	اقرب شارع تجاري
2245	شارع العليا
إحداثيات الموقع	
46.638198, 24.785878	

بيانات الملكية

اسم المالك	نوع الملكية
صندوق بنیان للعقارات	مطلقة
رقم الصك	تاريخ الصك
8059622102100000	12 / 08 / 2024 م
رقم رخصة البناء	تاريخ رخصة البناء
3257	30 / 12 / 1436 هـ
التأمين على المبنى	رقم القرار المساحي
لم يتم الاطلاع على وثيقة التأمين	غير متوفر

بيانات الأرض



استعمال الأرض حسب النظام	مساحة الأرض
تجاري	2,000 م ² * حسب الصك

منسوب الأرض	شكل الأرض
غير مستوي	منتظم
مستوي	غير منتظم

الحدود والأطوال حسب (الصك)		
الجهة	الحد	طول الضلع
شمال	شارع عرض 25م	50 م
جنوب	قطعة رقم 2246	50 م
شرق	شارع العليا عرض 40م	40 م
غرب	مواقف سيارات يليها شارع عرض 25م	40 م
ملاحظات	-	

بيانات المبنى والتشطيبات

نوع البناء	خرساني
عمر البناء *حسب رخصة البناء	جديد
عدد الطوابق	19 أدوار
القبو	5
استخدام المبنى	مكتبي
مساحة المباني *حسب رخصة البناء	20,912.70 م2
حالة البناء	ممتاز
نسبة انجاز اعمال البناء والتشطيبات	100%
مستوى التشطيب	ممتاز
نوع التكييف	مركزي
تشطيب الأرضيات	رخام
تشطيب الجدران	دهان
تشطيب الأسقف	خرساني

الخدمات المتوفرة بالعقار:

متوفر	التكييف	متوفر	الكهرباء
متوفر	المياه	متوفر	الصرف الصحي

الخدمات والمرافق المتوفرة بالمنطقة المحيطة بالعقار:

المرافق المتواجدة بالموقع

دوائر حكومية	✓	خدمات عامة
بنوك	✓	
مراكز طبية	✓	
أسواق تجارية	✓	خدمات تجارية
مطاعم	✓	
محطات وقود	✓	
شبكة الكهرباء	✓	خدمات البنية التحتية
شبكة صرف صحي	✓	
شبكة المياه	✓	
شبكة هاتف	✓	
شبكة تصريف السيول	✓	
مساجد	✓	المرافق العامة
حدائق	✓	
خدمات تعليمية	✓	
السفلة	✓	المرافق المتواجدة بالموقع
الرصف	✓	
الانارة	✓	
التشجير	✓	
ماء	✓	
هاتف	✓	
كهرباء	✓	
الصرف الصحي	✓	

صور جوية

1. صورة جوية على مستوى المدينة



2. صورة جوية على مستوى الطرق الرئيسية



Google Earth

صور العقار





04

دراسة وتحليل السوق

دراسة القطاع المكتبي بمدينة الرياض

ارتفعت إيجارات المكاتب في الرياض على مستويات أداء قوية ، مع نمو إيجارات من الفئة (أ) بنسبة تصل إلى 11.5 % حتى الربع الثاني من عام 2024 ، ويتراوح متوسط سعر المتر التاجيري ليصل الى 2,050 ريال ويزداد الطلب حالياً على المساحات المكتبية عالية الجودة ذات الإدارة الجيدة ، واستقر متوسط نسبة معدل الاشغال على مستوى المدينة عند 94.7% خلال الربع الثاني من العام الحالي. و مع نمو إيجارات من الفئة (ب) بنسبة تصل إلى 14.6 % حتى الربع الثاني من عام 2024 ، ويتراوح متوسط سعر المتر التاجيري ليصل الى 1,686 ريال ويزداد الطلب حالياً على المساحات المكتبية عالية الجودة ذات الإدارة الجيدة ، واستقر متوسط نسبة معدل الاشغال على مستوى المدينة عند 99.4% خلال الربع الثاني من العام الحالي ،

و من المتوقع أن يشهد سوق الوحدات المكتبية في الرياض نفس الاتجاه الإيجابي ، لا سيما في قطاع الدرجة الأولى. ويمكن تبين الطلب الإضافي على المساحات المكتبية من الشركات الدولية العاملة في المملكة والتي قد تنقل مقرها الإقليمي إلى الرياض بحلول عام 2024 في إطار برنامج المقر الإقليمي الذي تطبقه المملكة.

دراسة وتحليل السوق للأراضي

بعد إجراء مسح ميداني لأسعار السوق الحالية للعقارات الواقعة في منطقة العقار محل التقييم و معرفة أسعار الأراضي للاستخدامات المشابهة تجدون أدناه عينات المسح العقارات لإيجاد قيمة الأرض



م	الإحداثيات	المساحة / م ²	سعر المتر / ريال	نوع العينة	التاريخ	ملاحظات
1	24.79212, 46.63506	862	24,000	تنفيذ	05/2024	أرض تجارية
2	24.78994, 46.63689	1,500	22,000	معروض	11/2024	أرض تجارية
3	24.81653, 46.62366	2,985	23,000	تنفيذ	03/2024	أرض تجارية

دراسة وتحليل السوق للمكاتب

دراسة وتحليل السوق تم عمل مسح ميداني لتحليل أسعار السوق للعقارات الواقعة في منطقة العقار سواء عقارات مؤجرة أو معروضة وتجدون أدناه عينات المسح .



ملاحظات	التاريخ	نوع العينة	سعر المتر / ريال	المساحة / م ²	الإحداثيات	م
مكتب مؤجر	12/2024	مؤجر	2,294	218	24.787300, 46.634750	1
مكتب مؤجر	12/2024	مؤجر	2,105	190	24.749179, 46.653020	2
مكتب مؤجر	12/2024	مؤجر	2,000	222	24.821390, 46.619220	3
مكتب للإيجار	12/2024	مؤجر	1,900	244	24.821390, 46.619220	4

دراسة وتحليل السوق للمكاتب

معدل الرسملة هو معدل يستعمل لتحويل الدخل الى قيمة ويستعمل في تقدير القيمة الاستردادية للعقار وهناك أكثر من طريقة لاشتقاق معدل الرسملة فإن كل طريقة من هذه الطرق تعتمد على استخدام الماضي القريب كوسيلة لتوقع المستقبل وكذلك هو مقياس تقييم عقارات يستخدم لمقارنة الاستثمارات العقارية المختلفة وعلى الرغم من وجود العديد من الاختلافات غالباً ما يتم حساب معدل الفائدة كنسبة بين صافي إيرادات التشغيل الناتجة عن الأصل والتكلفة الرأسمالية الأصلية أو بدلاً من قيمته السوقية الحالية.

تحليل معدل الرسملة - طريقة المسح السوقي

يتأثر معدل الرسملة بمعدلات الطلب والعرض لنفس النوع من العقارات وكذلك جودة وتشطيبات العقارات، وهنا تم احتساب معدل الرسملة بأخذ المتوسط من المسح السوقي لعقارات وهي كالتالي:

م	نوع العقار	المساحة/م ²	الموقع	قيمة البيع	الدخل الاجمالي	المعدل
1	مبنى تجاري مكثبي	3,528	الدائري الشمالي	89,000,000	6,800,000	6.65 %
2	مبنى تجاري مكثبي	6,157	الدائري الشمالي	36,000,000	2,975,000	8.26 %
3	مبنى تجاري مكثبي	1,400	الدائري الشمالي	17,000,000	1,275,000	7.5 %
4	مبنى تجاري مكثبي	1,320	الدائري الشمالي	20,000,000	1,317,500	6.60 %

- من خلال المسح نجد أن متوسط معدل العائد للعقارات المشابهة هو 7.5 %



05

تقدير القيمة

تقدير القيمة – (منهجية التقييم)

تعريف طريقة التقييم :

تم تقييم العقار بأسلوب السوق طريقة المقارنة حيث يعد أسلوب السوق أكثر طرق التقييم شيوعاً ويقوم أساساً على مقارنة العقار محل التقييم بعقارات مماثلة من السوق؛ لإيجاد القيمة الرأسمالية أو الإيجارية للعقار بصورة مباشرة. وتعتبر هذه الطريقة أن سعر السوق هو أفضل مؤشر للقيمة، ويمكن استنتاج سعر السوق من خلال البحث عن الأدلة والشواهد المتوفرة عن المعاملات والصفقات التي جرت مؤخراً في السوق لعقارات مماثلة للعقار محل التقييم و تطبيقها عليه مع الأخذ بعين الاعتبار التسويات الخاصة بالعوامل المتغيرة، مثل عمر العقار وموقعه. وتعتمد طريقة المقارنة على مبدأ الاستبدال وهذا المبدأ مفاده أن المستثمر أو الشخص الحصيف لن يدفع في عقار سعراً يتجاوز السعر الذي يدفع في عقارات مماثلة ويتشابه هذا المبدأ مع مبدأ تكلفة الفرصة البديلة، حيث يتم في تطبيق الطريقة تقدير القيمة من خلال مقارنة الأصل مع صفقات أصول مطابقة أو مقارنة (مشابهة) تتوفر عنها معلومات سعرية. وعند عدم توفر الصفقات التي يمكن أن يعتمد عليها يتم الأخذ بالاعتبار أيضاً لأسعار الأصول المشابهة المدرجة في القوائم المالية المعلنة أو المعروضة للبيع أو التأجير. وبعد جمع الأدلة والشواهد الخاصة بالصفقات، تتم عملية التحليل لاستبعاد عمليات البيع أو التأجير غير السليمة والتحقق من عمليات البيع الفعلية. وتعتمد عوامل المقارنة المختارة على نوع العقار. وهناك مراحل سبعة لتطبيق طريقة المقارنة وتكون قبل عمليات التسوية على الفروقات واستنتاج قيمة العقار محل التقييم، و المراحل كالتالي:

المرحلة الأولى: تحديد إطار زمني لعملية التقييم

في معايير ومناهج التقييم على الرغم من عدم وجود قواعد محددة للمدة الزمنية، يتم تفضيل الصفقات أو العروض التي تمت في تاريخ مقارب لتاريخ التقييم. ولكن المبيعات التي تعود إلى فترة زمنية طويلة على الرغم من أهميتها وفائدتها كدليل إرشادي لتقييم الاتجاهات قد تتضمن مستويات اقتصادية وظروف سوق مختلفة، تؤدي إلى تقييم غير عادل. وإذا كان هناك عدد كاف من المبيعات (من ثلاثة إلى خمسة) في فترة سنة من تاريخ التقييم، عندئذ يجب إعطاؤها وزن كبير في حساب مؤشر القيمة للعقار محل التقييم مع الأخذ بعين الاعتبار عمليات التسوية الأخرى. وقد يكون من الضروري الرجوع بالزمن لمدة أطول، ولا يمكن القيام بذلك بصورة آمنة إلا إذا لم تكن هناك تذبذبات كبيرة في المناخ الاقتصادي وعلى أسعار العقارات

المرحلة الثانية: تحديد منطقة السوق

تحديد المنطقة بناءً على رأي فريق التقييم ومن السائد أن تكون المنطقة الكبيرة أكثر فائدة عند تحديد الاتجاهات والقيم والحقائق التاريخية، غير أنه لا توجد مزايا محددة عند تضمين مناطق كبيرة ما لم تشمل على عقارات مقارنة تم بيعها حديثاً.

المرحلة الثالثة: دراسة تفاصيل العقار محل التقييم

دراسة العقار محل التقييم من النواحي المادية (الحجم والمساحة والشكل والأرض والموقع، ونوعية العقار، إلخ)، ومن النواحي القانونية (ملكية مطلقة، أو حيازة إيجارية، أو قيود على الحق العقاري، إلخ).

المرحلة الرابعة: تحديد العوامل التي تؤخذ في الاعتبار عند إجراء التسويات

تحديد عوامل المقارنة المهمة والتي تنطبق على جميع قطاعات العقارات قد تكون ذات طبيعة عامة أو محددة أو ذات طبيعة قانونية أو مادية، مثل: (نوع العقار، حالة وظروف السوق، الموقع، تواريخ المعاملات، أحكام وشروط التنظيم والتخطيط، الخصائص المادية والتي تتضمن مساحة الأرض وشكلها وتضاريسها وعمر المبنى والصيانة والحجم والتصميم والهلاك المادي والوظيفي، الخصائص القانونية).

تقدير القيمة – (منهجية التقييم)

المرحلة الخامسة: جمع بيانات عن المبيعات القابلة للمقارنة

جمع ومقارنة المبيعات بعد تعيين الحدود الخاصة بالإطار الزمني والمنطقة. والمبيعات التي يعتمد عليها مأخوذة من مصادر رسمية (المبيعات المسجلة) . و عند الاعتماد على مقارنات عروض لدى الوسطاء أو الوكلاء العقاريين يجب أن يتم الأخذ بها بشيء من الاحتياط نظرًا لأن الأسعار المطلوبة عادة ما تكون متضخمة. كما يجب أن تكون جميع المعلومات الخاصة بالمقارنات مُشابهة للعقار محل التقييم. و من مصادر البيانات القابلة للمقارنة المنشورات العقارية، والسجلات العمومية، والمشتريين، والبائعين، والوسطاء والوكلاء العقاريين والمُقيمين، إلخ.. وبعد ذلك تجري المقارنة بين المبيعات المقارنة والعقار محل التقييم بموجب عناصر المقارنة مع إجراء التسويات حسب الظروف والفروقات.

و لزيادة دقة استخدام طريقة المُقارنة، يجب مراعاة توفر التالي:

- 1- جمع المعلومات عن العقارات المُشابهة بعد تحديد الإطار الزمني وخصائص السوق.
- 2- إعطاء أولوية للمعاملات الحالية أو الحديثة على عقارات مُشابهة.
- 3- ضبط عوامل التشابه والاختلاف في العقارات المشابهة القابلة للمقارنة فيما يتعلق بعامل الوقت، وحالة السوق، والموقع، وشروط وأحكام التخطيط والتنظيم، والخصائص المادية والقانونية.
- 4- إجراء تسويات مقابل عناصر الاختلاف والتباين.

المرحلة السادسة: التحقق من المبيعات ومعالجة البيانات ذات الصلة

يتم التحقق من المقارنات وافترض أن جميع المقارنات التي تم جمعها تستحق الأخذ بعين الاعتبار فيما عدا المقارنات التي جرت بموجب ظروف أو شروط غير اعتيادية مثل : البيع بالإجبار أو التسجيل أو أي شروط و أحكام استثنائية .

المرحلة السابعة: تحليل المبيعات

تحليل المقارنات بعد جمع الأدلة والشواهد الخاصة بالمبيعات أو العروض ، تبدأ عملية التحليل المنهجي. ويجب استبعاد عمليات البيع غير السليمة والتحقق من عمليات البيع الفعلية. ويجب إثبات سعر كل عملية بيع حسب وحدات المقارنة المناسبة. وتعتمد وحدات المقارنة المختارة على نوعية العقار ، و يتم اجراء التحليل وفق أحد الطرق : التحليل بناءً على مساحة الأرض ، التحليل بناءً على المساحة المبنية ، التحليل بناءً على طريقة الجمع (الأرض و المباني) ،

المرحلة الثامنة : إجراء تعديلات و تسويات مقابل فروق العقارات المقارنة .

في أغلب الأحيان، لا تتطابق العقارات المقارنة مع العقارات محل التقييم، حيث قد يتميز العقار المقارن بخصائص فريدة تميزه عن غيره سواء من موقع أو تصميم أو مرافق وخدمات، أو العكس، قد تنقصه بعض هذه الخصائص مقارنة بالعقار محل التقييم. لذا، سيضطر المقيم لعمل تسويات بين العقارين (سواء كانت التسوية بالزيادة أو النقصان). بحسب خبراته العملية للوصول الى مؤشر واحد لقيمة العقار محل التقييم.

المرحلة التاسعة : التسويات و تقدير القيمة السوقية للعقار .

لتقدير قيمة العقار تتم عمليات تسوية بنسبة مئوية (بالنسبة للعناصر المختلفة التي لا يمكن تقدير قيمة نقدية بصفة مباشرة مثل واجهة الشارع وعرضه) وبتسوية بقيمة نقدية (بالنسبة للعناصر المختلفة التي يمكن تقدير قيمة نقدية بصفة مباشرة)

يجب بوجه عام اعتماد طريقة السوق أكثر من أي طريقة أخرى في أعمال التقييم للوصول إلى القيمة السوقية للعقار ، وفي هذه الحالة يفضل إجراء تطابق وتسوية للقيم المختلفة التي تم تقديرها من كل طريقة من طرق التقييم لتكوين رأي خاص بالقيمة. ويتم اختيار القيمة الناتجة من الطريقة الأنسب في العادة كقيمة للعقار.

تقدير القيمة - طريقة المقارنات

لإيجاد قيمة الأرض تم إجراء مسح ميداني لأسعار السوق الحالية لعقارات مبيعة وعقارات معروضة مماثلة للعقار موضع التقييم وحيث أنه من المستحيل إيجاد عقارين متماثلين تم عمل التسويات المناسبة على أسعار العقارات المقارنة بخضم قيمة البنود التي تمثل ميزة للعقار المقارن وإضافة قيمة البنود التي تمثل ميزة للعقار موضع التقييم .

عناصر المقارنة		العقار المراد تقييمه		المقارن (1)		المقارن (2)	
تاريخ		Dec-24		Nov-24		Apr-24	
سعر المتر المربع للمقارن (ريال/م ²)		23000		22000			
عامل الوقت		0%		0%		0%	
حالة وظروف السوق		0%		0%		0%	
شروط التمويل		0%		0%		0%	
سعر المتر المربع بعد ضبط حالة السوق (ريال/م ²)		23000		22000			
مساحة الارض (م ²)		2,000.0		2,985		1,500	
أفضلية الموقع		أفضل		متوسط		أفضل	
عدد الواجهات		2		3		2	
توفر الخدمات		متوفر		متوفر		متوفر	
إستخدام الأرض		تجاري		تجاري		تجاري	
الضبط النسبي		1%		-3%			
صافي سعر السوق بعد التسويات (م ² / ريال)		23230		21340			
نسبة مشاركة كل مقارنة في القيمة		50%		50%			
قيمة المتر المربع للعقار قيد التقييم بعد تطبيق المتوسط (ريال/م ²)		22285.00					
صافي متوسط سعر الأرض بعد التقريب (ريال /		22,290					

تقدير القيمة - طريقة التكلفة

تم تقدير قيمة العقار على أساس قيمة الأرض مضافة إلى التكلفة الكلية لإنشاء المبنى بالأسعار السائدة في تاريخ التقييم بطريقة حساب سعر وحدة البناء حسب نوعية البناء والتشطيبات وإجمالي مسطح البناء وخصم قيمة الهالك الذي حدث منذ تاريخ إنشائه . وبذلك تكون قيمة العقار = قيمة الأرض + (تكلفة الإنشاء + هامش الربح - الاهلاك (قيمة الأرض تم التوصل إليها بعد إجراء مسح ميداني الأسعار السوق الحالية الأراضي مباعه وأراضي معروضة مماثلة الأرض العقار موقع التقييم وتم عمل التعديلات المناسبة على أسعار الأراضي المقارنة بخصم قيمة البنود التي تمثل ميزة لأرض المقارنة وإضافة قيمة البنود التي تمثل ميزة الأرض العقار موضع التقييم .

تقيم العقار بطريق التكلفة			
الوصف	المساحة	سعر المتر المربع للبناء	الإجمالي
قبو اول (مواقف)	2,000	3,500	7,000,000
قبو ثاني (مواقف)	2,000	3,500	7,000,000
قبو ثالث (مواقف)	2,000	3,500	7,000,000
قبو رابع (مواقف)	2,000	3,500	7,000,000
قبو خامس (مواقف)	2,000	3,500	7,000,000
دور ارضي (مكاتب)	573	4,500	2,578,050
دور أول (مكاتب)	495	4,500	2,229,300
دور ثاني (مكاتب)	583	4,500	2,621,700
دور ثالث (مكاتب)	583	4,500	2,621,700
دور رابع (مكاتب)	583	4,500	2,621,700
دور خامس (مكاتب)	583	4,500	2,621,700
دور سادس (مكاتب)	583	4,500	2,621,700
دور سابع (مكاتب)	583	4,500	2,621,700
دور تاسع (مكاتب)	583	4,500	2,621,700
دور عاشر (مكاتب)	583	4,500	2,621,700
دور ال 11 (مكاتب)	583	4,500	2,621,700
دور ال 12 (مكاتب)	583	4,500	2,621,700
دور ال 13 (مكاتب)	583	5,400	3,146,040
دور ال 14 (مكاتب)	583	5,400	3,146,040
دور ال 15 (مكاتب)	583	5,400	3,146,040
دور ال 16 (مكاتب)	583	5,400	3,146,040
دور ال 18 (مكاتب)	439	5,400	2,370,600
اجمالي قيمة المباني قبل الاهلاك (ريال سعودي)			
هامش ربح التطوير	25%		20,245,903
إجمالي قيمة المباني مع هامش الربح (ريال سعودي)			
0	0%	0	0
الاهلاك			
قيمة المباني بعد الاهلاك (ريال سعودي)			
قيمة الارض (ريال سعودي)	2,000	22,290	44,580,000
145,809,513			القيمة النهائية

تقدير القيمة الإيجارية للمكاتب - طريقة المقارنة -

لإيجاد قيمة الإيجارية للمكاتب تم إجراء مسح ميداني لأسعار السوق الحالية لعقارات معروضة مماثلة للعقار موضع التقييم وحيث أنه من المستحيل إيجاد عقارين متماثلين تم عمل التسويات المناسبة على أسعار العقارات المقارنة بخصم قيمة البنود التي تمثل ميزة للعقار المقارن وإضافة قيمة البنود التي تمثل ميزة للعقار موضع التقييم،

بنود المقارنة :

- حالة السوق ، فرق المساحة ، افضلية الموقع
- وبناءً على ذلك تم التوصل إلى قيمة الإيجارية للمعارض هي :

عناصر المقارنة	العقار المراد تقييمه	المقارن (1)	المقارن (2)	المقارن (1)	المقارن (1)
تاريخ	Dec-24	Dec-24	Dec-24	Dec-24	Dec-24
سعر المتر المربع للمقارن (ريال/م ²)	2293.58	2000.00	2105.26	1900.00	1900.00
عامل الوقت	0%	0%	0%	0%	0%
حالة وظروف السوق	0%	0%	0%	0%	0%
شروط التمويل	0%	0%	0%	0%	0%
سعر المتر المربع بعد ضبط حالة السوق (ريال/م ²)	2293.58	2000.00	2105.26	1900.00	1900.00
أفضلية الموقع	أفضل	أفضل	أفضل	أفضل	أفضل
توفر الخدمات	متوفر	متوفر	متوفر	متوفر	متوفر
إستخدام الأرض	تجاري	تجاري	تجاري	تجاري	تجاري
الضبط النسبي	0%	0%	0%	0%	0%
صافي سعر السوق بعد التسويات (م ² / ريال)	2293.6	2000	2105.6	1900	1900
نسبة مشاركة كل مقارنة في القيمة	25%	25%	25%	25%	25%
قيمة المتر المربع للعقار قيد التقييم بعد تطبيق المتوسط (ريال/م ²)	2074.71				
صافي متوسط سعر الأرض بعد التقريب (م ² / ريال)	2,100				

المساحة التجارية للمكاتب بعد خصم الخدمات	سعر المتر المربع	القيمة الإيجارية للمكاتب
8,471	2,100	17,789,415 ريال سعودي

القيمة الإيجارية	17,789,415 ريال سعودي
------------------	-----------------------

تقدير القيمة – (منهجية التقييم)

تعريف طريقة التقييم:

تم تقييم العقار بأسلوب الدخل طريقة التدفقات النقدية المخصومة (Discounted Cash Flows, DCF) حيث أن أسلوب الدخل يقدم مؤشراً على القيمة عن طريق تحويل التدفقات النقدية المستقبلية إلى قيمة حالية واحدة. ووفقاً لهذا الأسلوب يتم تحديد قيمة الأصل بالرجوع إلى قيمة الإيرادات أو التدفقات النقدية أو توفير التكاليف من الأصل.

وطريقة التدفقات النقدية هي أحد الطرق المعتمدة وفقاً للمعايير الدولية للتقييم كأحد طرق أسلوب الدخل وهي طريقة مالية لتقدير قيمة أصل حيث يتم استخلاص مؤشر القيمة من خلال حساب القيمة الحالية للتدفقات النقدية المستقبلية.

وتتلخص خطوات طريقة التدفقات النقدية المخصومة كالتالي:

أولاً: تقدير التدفقات النقدية المستقبلية الناتجة عن دخل الأصل محل التقييم من خلال التسلسل التالي:

1. تقدير إجمالي الدخل والذي يشير إلى أن إجمالي القيمة الإيجارية المتوقعة (على فرضية أن العقار مؤجر بنسبة 100% ولا توجد وحدات شاغرة) وقبل خصم نفقات الصيانة والتشغيل.
2. تقدير قيمة خسائر الائتمان والشواغر وهي الخسائر الناتجة عن عدم إشغال العقار بالكامل بالإضافة إلى الخسائر الناتجة عن تعثر أو عدم تسديد المستأجرين للقيمة الإيجارية.
3. تقدير دخل الإيجار الفعلي حيث يمثل قيمة الإيجار الفعلية (الحقيقية) التي سيحصل عليها المالك (المؤجر) بعد خصم دخل الوحدات الشاغرة وخسائر الائتمان.
دخل الإيجار الفعلي = إجمالي الدخل - خسائر الائتمان والشواغر.
4. تقدير النفقات التشغيلية والرأس مالية حيث النفقات التشغيلية هي الخاصة بتأجير وصيانة العقار أما النفقات الرأس مالية فهي النفقات التي يتحملها المالك لترميم وتطوير العقار بهدف الحفاظ عليه في حالة مناسبة لتحقيق الدخل السنوي الملائم.
5. تقدير صافي الدخل التشغيلي والذي يمثل الدخل الفعلي بعد خصم النفقات التشغيلية والرأس مالية
صافي الدخل التشغيلي = الدخل الفعلي - النفقات التشغيلية والرأس مالية
6. تقدير النمو الذي يعتمد على نمو دخل العقار في المستقبل بالاعتماد على حالة العقار ومستوى التشطيبات الداخلية والخارجية، إضافة إلى ظروف السوق ونسب التضخم المتوقعة كما يمكن الاعتماد على معدلات نمو صافي القيمة الإيجارية لعقارات مشابهة للعقار محل التقييم

تقدير القيمة – (منهجية التقييم)

ثانياً: تحديد معدل الخصم او معدل العائد المطلوب

1. تقدير معدل الرسملة وهو المعدل الذي يستعمل لتحويل الدخل الى قيمة، حيث أن هناك أكثر من طريقة لتقدير معدل الرسملة وأكثر هذه الطرق شيوعاً طريقة الاستخلاص من السوق والتي تعتمد على معلومات صافي دخل ومعلومات بيع لعقارات مشابهه لاستخلاص معدل الرسملة منها و من الطرق طريقة عائد المقرض والتي تعتمد على فرضية أن متطلبات الإقراض يمكن ان تستعمل لتقدير معدل الرسملة الكلي وذلك بضرب نسبة تغطية الدين في ثابت القرض العقاري وفي نسبة القرض للقيمة ومن الطرق أيضاً طريقة المسح السوقي والتي تتمثل في الدراسات المنشورة من الجهات الوطنية المعتمدة او من الشركات العقارية او الاستشارية الكبرى او البنوك.
2. تقدير معدل الخصم وهو معدل العائد المطلوب الذي يستخدم لخصم التدفقات النقدية المستقبلية لتقدير القيمة الحالية. والفرق بينه وبين معدل الرسملة أن معدل الرسملة يستعمل لتحويل الدخل الى قيمة في حين ان معدل الخصم هو معدل عائد يستعمل لحساب القيمة الحالية الناتجة عن العقار في المستقبل، يمكن تقدير معدل الخصم بأكثر من طريقة منها طريقة النموذج التراكمي (The build-up model) وغالبا ما يعكس هذا المعدل ثمن التخلي عن استهلاك حالي مقابل استهلاك مستقبلي (ثمن الانتظار او الوقت) بالإضافة الى علاوة للمخاطر منها علاوة مخاطر التضخم المتوقع في المستقبل وعلاوة مخاطر الاعمال وعلاوة مخاطر التمويل، عند حساب معدل الخصم للاستثمار العقاري بالاعتماد على النموذج التراكمي، تم الاخذ بعين الاعتبار العوامل المذكورة في المعادلة التالية: $r = r_f + r_s + r_u$
 r_f معدل عائد السندات الحكومية لفترة استحقاق اكثر من سنة وهو يمثل معدل العائد الخالي من المخاطر
 r_s علاوة المخاطر المنتظمة المرتبطة بالسوق (ارتفاع التضخم، تغيير لوائح الاستثمار ، ركود السوق، عدم اليقين الاقتصادي، المنافسة المحتملة في عرض العقار ...)
 r_u علاوة المخاطر الغير منتظمة والمرتبطة بنوعية الاستثمار العقاري (موقع الاستثمار، نقص سيولة السوق للأصول كبيرة الحجم، التكاليف الإضافية لصيانة وتشغيل العقار....)

ثالثاً: تحديد فترة الاحتفاظ بالأصل والقيمة النهائية

وبعني بفترة الاحتفاظ المدة التي سيتم الاحتفاظ فيها بالأصل قبل بيعه أو التخرج منه أو انتهاء مدة الانتفاع منه وغيرها. ويتم بعد هذه المدة تحديد القيمة الاستردادية للعقار في حال لم يكن العقار عقد منفعة.

رابعاً: حساب القيمة الحالية للدخل المتوقع للأصل محل التقييم للوصول إلى القيمة الرأسمالية للعقار (بعد الاخذ بعين الاعتبار القيمة الزمنية للنقود)

يتم تقدير القيمة الحالية للعقار من خلال حساب القيمة الحالية للدخل الناتج عن العقار في المستقبل وذلك باستعمال المعادلة التالية :

$$\text{القيمة الحالية للأصل} = \text{التدفق النقدي المبدئي} + \frac{\text{التدفقات النقدية للسنوات المستقبلية} + \text{قيمة الأصل في نهاية فترة الاحتفاظ}}{(1 + \text{معدل الخصم})^{\text{الفترة}}}$$

ويكرر المحدد باللون الأحمر حسب عدد فترات التدفقات المقدرة.

تقدير القيمة بأسلوب الدخل - طريقة التدفقات النقدية

بعد إجراء مسح ميداني لأسعار السوق الحالية لتوجه أسعار الإيجارات للعقارات الواقعة في منطقة العقار المراد تمييزه ومعرفة متوسط نسبة معدل الرسملة ونسبة الشواغر في المنطقة وتحليل البيانات المالية للعقار المراد تمييزه.

اجمالي الدخل هو 17,789,415 للسنة الحالية وزيادة في سنة 2028 بنسبة 5% = 18,678,886
زيادة في سنة 2032 بنسبة 5% = 19,612,830.

النموذج التراكمي		فرضيات التدفقات النقدية	
معدل عائد السندات الحكومية	3.0%	فترة التدفقات النقدية	10 سنة
معدل التضخم	3.0%	معدل الخصم	10 %
علاوة مخاطر السوق	3.0%	معدل الرسملة	7.5 %
علاوة مخاطر الخاصة	1.0%	نسبة الاشغال	80% & 85% & 95% & 100%
معدل الخصم	10%	نسبة النمو	5 %

الفترة	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9
السنة	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034
نسبة النمو	0.0%	0.0%	0.0%	5.0%	0.0%	0.0%	0.0%	5.0%	0.0%	0.0%
أجمالي الدخل	17,789,415	17,789,415	17,789,415	18,678,886	18,678,886	18,678,886	18,678,886	19,612,830	19,612,830	19,612,830
نسبة الاشغال	80%	85%	85%	95%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
الدخل الفعال	14,231,532	15,121,003	15,121,003	17,744,941	18,678,886	18,678,886	18,678,886	19,612,830	19,612,830	19,612,830
إجمالي المصاريف	0.05	0.05	0.05	0.05	0.05	0.05	0.05	0.05	0.05	0.05
صافي الدخل	14,231,532	15,121,003	15,121,003	17,744,941	18,678,886	18,678,886	18,678,886	19,612,830	19,612,830	19,612,830
قيمة العقار المستقبلية	261,504,400									
صافي التدفق النقدي للعقار	14,231,532	15,121,003	15,121,003	17,744,941	18,678,886	18,678,886	18,678,886	19,612,830	19,612,830	281,117,230
معامل الخصم	1.00	0.91	0.83	0.75	0.68	0.62	0.56	0.51	0.47	0.42
القيمة الحالية للنفود	14,231,532	13,746,366	12,496,696	13,332,037	12,757,930	11,598,118	10,543,744	10,064,483	9,149,530	119,221,148
القيمة الحالية	227,141,585									
القيمة النهائية	227,100,000									

الرأي حول القيمة

مع الأخذ في عين الاعتبار جميع المعلومات والعوامل ذات الصلة في تقدير القيمة السوقية للملكية العقارية محل التقييم الكائن في مدينة الرياض , حي الصحافة. ووفقا للشروط الواردة في هذا التقرير.

نجد ان القيمة السوقية للعقار هي:

القيمة السوقية رقماً	227,100,000 ريال سعودي
القيمة السوقية كتابةً	مئتان وسبعة وعشرون مليون ومائة ألف ريال سعودي



06

الملحقات

REGA
الهيئة العامة للمقار
REAL ESTATE GENERAL AUTHORITY

وصف العقار	
رقم العقار	8254822502160000
تاريخ التسجيل الفعلي لأول	2024-03-05
تاريخ النشر	2024-09-05
رقم القطعة	2245
رقم المخطط	2412
رقم البلاك	0
المساحة رقماً	2000

معلومات العقار		
استعمال العقار	نوع العقار	سنة البناء
إستعمال سكني	فوق الأرضي	جديد

ملاحة التفتيش							
٣	الملاحظات	الجدلية	نوع الهوية	رقم الهوية	نسبة الامتثال	القيمة ائتمالية الملكية	المستند المطلوب
١	شركة مستودع بنغازي للمطابخ شركة شخص واحد		الرجوع المأمور للمنشآت	701 892 1746	% 100,00 0	2290 30660	شاهدين مؤتمنين عيسى سفياني

الخصوى، والائتمانات على الحساب							
م	نوع الحساب	حسابه الخاص	رقم الهوية	رقم الترخيص	مصدر الترخيص	رقم الترخيص	نوع التسجيل
2024-08-12	مصارف البنوك	7028516462	1652-12-08	580090030	بنوك سعودية	777777777	0001

تمثيل حالات العقار						
م	الحالات	رقم الحالة	تاريخ التمثيل	نسبة التمثيل	القيمة (ألف ريال)	التمثيل العقاري
1	شركة أعمار للمدن شركة خاصة وأحد	7031521161		% 100.000		أوليف عبد الله التويجري
						شراء



http://www.elsevier.com/locate/white-verification



ملحق أ (مستندات الملكية)



صحيفة عقارية

بيانات صك التملك السابق الصادر من وزارة العدل

رقم صك التملك السابق	تاريخه	مصدر الصك
793592002400	1444-05-20	14711938



رقم النسخة [2]
تاريخ إصدار النسخة 2024/08/12
يمكن التحقق من بيانات الصك عبر الرابط التالي: <https://eservices.rer.sa/#file-verification>
هذه وثيقة رسمية صادرة عن السجل العقاري
- صفحة 2 -



الصك

ملحق أ (مستندات الملكية)



صحيفة عقارية

خريطة قطعة الأرض



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



رقم الصفحة (2)
تاريخ إصدار الصفحة 2024/08/12
يمكن التحقق من بيانات المسك عبر الرابط التالي:
<https://eservices.rer.sa/#file-verification>
هذه وثيقة رسمية صادرة من السجل العقاري
- صفحة 3 -



الصك

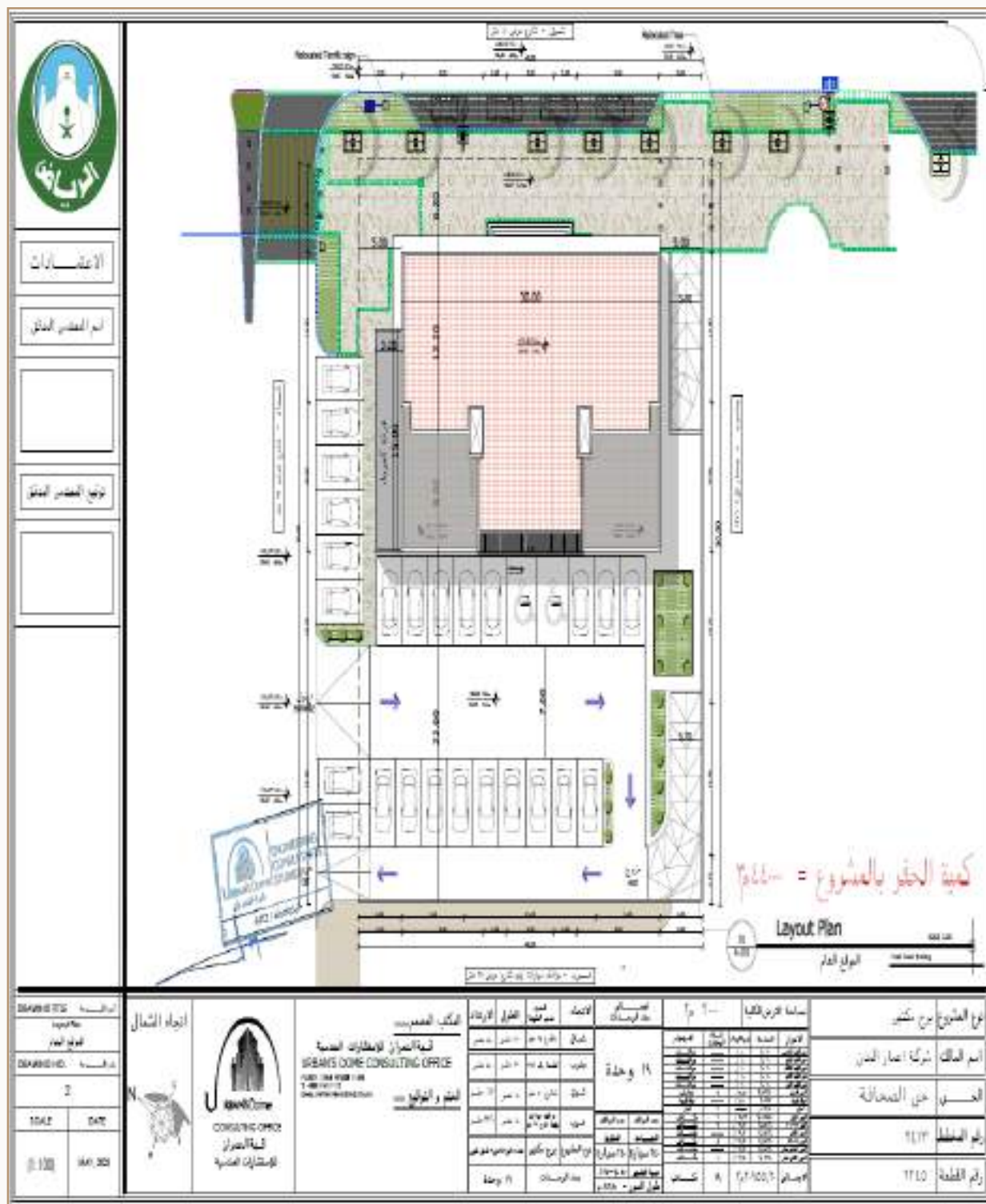
العقد

ملحق ب (مستندات أخرى)

[illegible]

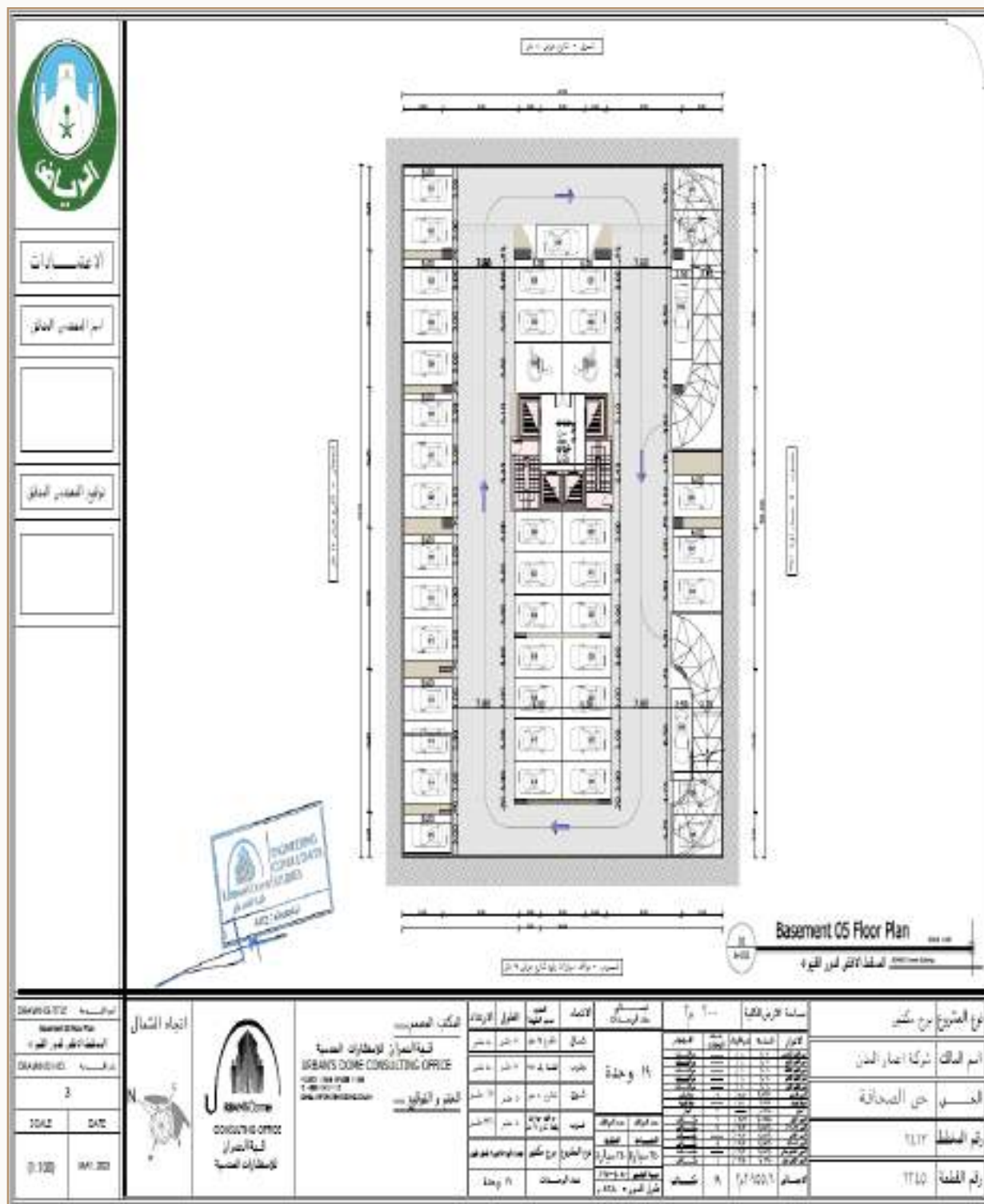
صورة المخطط المعماري

ملحق ب (مستندات أخرى)

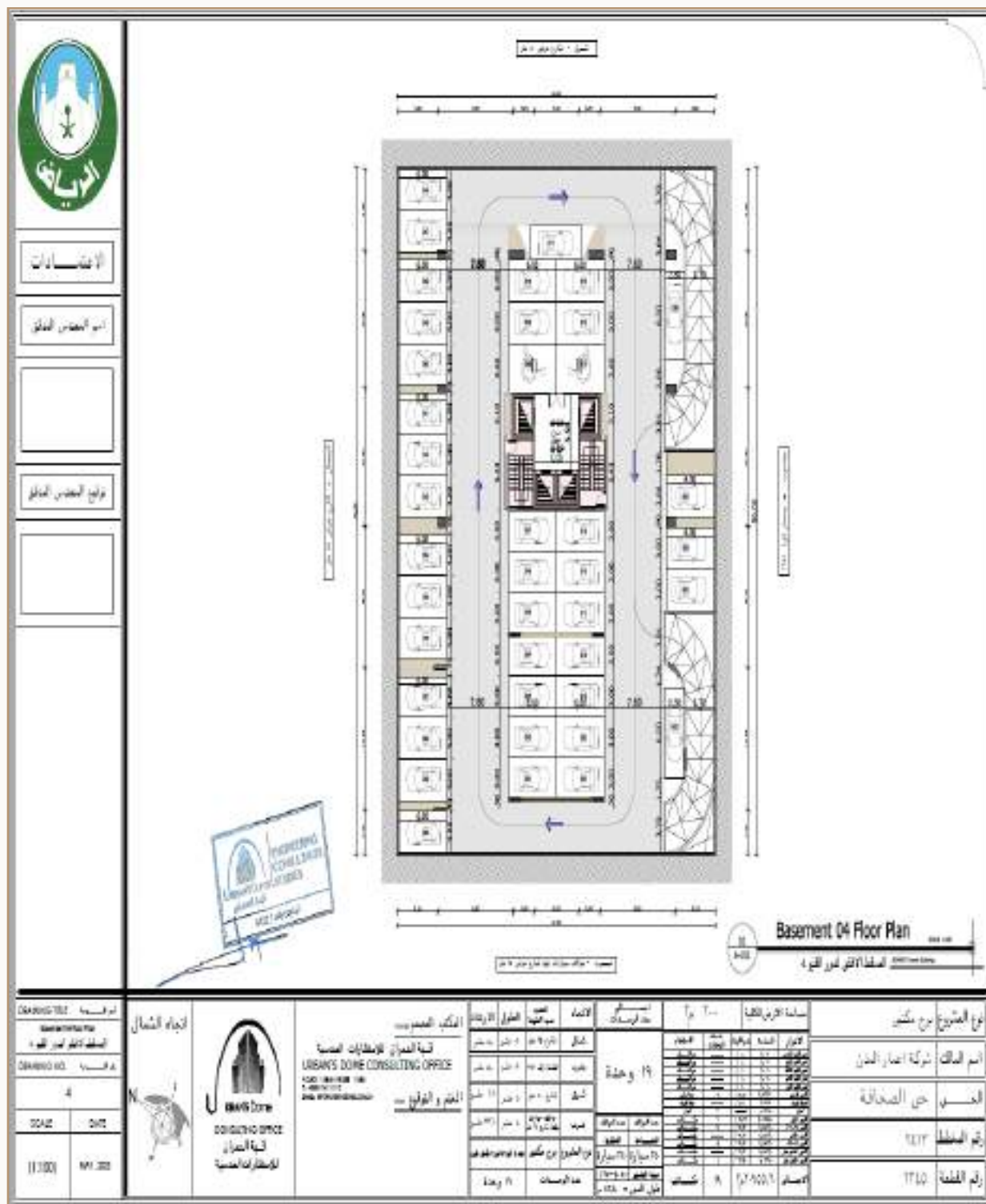


صورة المخطط المعماري

ملحق ب (مستندات أخرى)



صورة المخطط المعماري



صورة المخطط المعماري



ملحق ج (مصادر المعلومات)

حيث تم الاعتماد على العديد من مصادر المعلومات الرسمية وغير الرسمية منها المعلومات المستلمة من العميل و المعلومات والبيانات المفتوحة والتقارير المعلنة منها:

1. نظام المقيمين المعتمدين الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م / ٤٣) بتاريخ ٩ / ٧ / ١٤٣٣ هـ .
2. اللائحة التنفيذية لنظام المقيمين المعتمدين .
3. قواعد سلوك مهنة التقييم وأدابها الصادر من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين .
4. [معايير التقييم الدولية 2022م](#) .
5. [خلاصة تغييرات معايير التقييم الدولية 2022م](#) .
6. [معايير التقييم العالمية للمعهد الملكي للمساكين القانونيين \(RICS\)](#)
7. [دليل الممارسة المهنية لمقيمي العقارات](#) الصادر من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين فبراير 2022 م .
8. [دليل تقييم الإيجار السوقي لمواقع أبراج الاتصالات](#) الصادر من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين .
9. [الدليل المهني لأعمال التقييم لأغراض نزاع ملكية العقارات للمنفعة العامة](#) الصادر من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين .
10. [دليل الأسعار الاسترشادي](#) لتكلفة الانشاءات والتحسينات والغرس والمشمولات لأغراض نزاع الملكية الصادر من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين .
11. [دليل مراجعة تقارير التقييم](#) الصادر من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين مايو 2022م .
12. [مؤشرات وزارة العدل](#) .
13. [المؤشرات العقارية](#) الخاصة بهيئة العقار .
14. [البيانات الجيومكانية الوطنية](#) .
15. أمانات المدن والمحافظات السعودية .
16. [مؤشرات وبيانات العقار في منصة بسيطة المتخصصة بالبيانات العقارية](#) .
17. قاعدة بيانات باركود .
18. المسوحات الميدانية والمقابلات الشخصية لكل موقع تم تقييمه .
19. بعض المصادر لم يتم ذكرها و تم ذكرها في ثنايا التقرير .

ملحق د (المصطلحات الفنية والمهنية)

تُعرّف هذه القائمة المصطلحات المستخدمة في معايير التقييم الدوليّة. و تنطبق قائمة المصطلحات على معايير التقييم الدولية فقط.

الأصل أو الأصول

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

أساس القيمة

تصف أسس القيمة (التي تسمى أحيانًا معايير القيمة) المبادئ الأساسية التي تعتمد عليها القيم المُقررة (انظر المعيار 105 : أساليب وطرق التقييم، الفقرة 10.1 من كتاب معايير التقييم الدولية 2022).

العميل

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

التكلفة

الدفعات أو المصروفات المطلوبة لاقتناء أو إنشاء الأصل.

معدل الخصم

معدل العائد المستخدم لتحويل مبلغ نقدي مستحق الدفع في المستقبل إلى قيمة حالية.

القيمة المنصفة

السعر المقدر لنقل ملكية أحد الأصول أو الالتزامات بين أطراف محددة وراغبة وعلى معرفة بحيث يعكس مصالح تلك الأطراف.

القيمة السوقية العادلة

- 1- تُعرف منظمة التعاون الاقتصادي والتنمية (OECD) «القيمة السوقية العادلة» على أنها السعر الذي سيدفعه المشتري الراغب للبائع الراغب في صفقة في السوق المفتوحة.
- 2- للأغراض الضريبية في الولايات المتحدة، تنص اللائحة رقم 20.2031 - 1 على ما يلي: «القيمة السوقية العادلة هو السعر الذي يمكن أن تنتقل به الملكية بين المشتري الراغب والبائع الراغب، بشرط ألا يكونوا مكرهين للشراء أو البيع ولديهم معرفة معقولة بالحقائق ذات الصلة».

القيمة العادلة (المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية)

يُعرف المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم 13 «القيمة العادلة» بأنها السعر الذي يتم الحصول عليه من بيع أصل أو دفعه لنقل التزام في صفقة منظمة بين المشاركين في السوق في تاريخ القياس.

الاستخدام المقصود

استخدام نتائج التقييم أو مراجعة التقييم كما حددها المُقيّم بناءً على تواصله مع العميل.

ملحق د (المصطلحات الفنية والمهنية)

المستخدم المقصود

العميل وأي طرف آخر مُعرف، باسمه أو نوعه، كمستخدم لتقرير التقييم أو مراجعة التقييم المقدم من المُقيّم بناءً على خطاب من العميل.

القيمة الاستثمارية

قيمة الأصل للمالك أو المالك المحتمل باعتبار استثماراته الشخصية أو أهدافه التشغيلية (وتُعرف أيضًا بالثمن).

الاختصاص القضائي

يشير مصطلح «الاختصاص» إلى البيئة القانونية والتنظيمية التي يتم فيها تنفيذ عملية التقييم. ويشمل القوانين واللوائح التي تسنها الجهات الحكومية (الدولة، أو الولاية، أو البلدية) والقوانين التي تضعها بعض الجهات التنظيمية حسب غرض التقييم (مثل: المصارف المركزية وهيئات تنظيم الأوراق المالية).

قيمة التصفية

المبلغ الذي يمكن تحقيقه عند بيع أصل أو مجموعة أصول على أساس مجزأ. وينبغي أن تعتبر قيمة التصفية تكاليف الحصول على الأصول في حالة قابلة للبيع وكذلك تكاليف التصرف في النشاط وإزالته. ويمكن تحديد قيمة التصفية بموجب افتراضين مختلفين للقيمة (انظر معيار 104 أسس القيمة، القسم 80) وهي:
(أ) معاملة منظمة بفترة تسويق نموذجية.
(ب) صفقة إجبارية بفترة تسويق قصيرة.

القيمة السوقية

المبلغ المقدر الذي ينبغي على أساسه مبادلة الأصول أو الالتزامات في تاريخ التقييم بين مشتر راغب وبائع راغب في إطار معاملة على أساس محايد بعد تسويق مناسب حيث يتصرف كل طرف من الأطراف بمعرفة وحكمة دون قسر أو إجبار.

القيمة التكاملية

القيمة التكاملية تنشأ عن ضم أصليين أو أكثر من الأصول أو المصالح حيث تكون القيمة المدمجة أكثر من مجموع القيم المنفصلة. وإذا كانت هذه القيم التكاملية متاحة فقط لمشتري بعينه عندئذ تختلف القيمة التكاملية عن القيمة السوقية، حيث إن القيمة التكاملية تعكس سمات معينة للأصل لا تكون لها قيمة إلا بالنسبة لمشتري معين. وغالبًا ما يشار إلى القيمة المضافة على مجموع المصالح المعنية على أنها قيمة تزاوجيه.

يمكن

تصف كلمة «يُمكن» الإجراءات التي تقع على عاتق المُقيّم مسؤولية النظر فيها، وتتطلب هذه الأمور اهتمام المُقيّم وفهمه. حيث تعتمد إمكانية تطبيق هذه الأمور في عملية التقييم على ممارسة المُقيّم لحكمه وخبرته المهنية في الظروف التي تتماشى مع أهداف المعايير.

يجب

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

ملحق د (المصطلحات الفنية والمهنية)

المشارك

تُشير كلمة «المُشارك» إلى المشاركين المعنيين وفقًا للأساس (أو أسس) القيمة المستخدمة في مهمة التقييم (انظر المعيار 104 : أساس القيمة). وتتطلب الأسس المختلفة للقيمة من المُقيّم أخذ وجهات نظر مختلفة بعين الاعتبار، مثل: وجهات نظر «المشاركين في السوق» (مثل: القيمة السوقية، أو القيمة العادلة للمعايير الدوليّة للتقارير المالية) أو مالك معين أو مشتر مُحتمل (مثل: القيمة الاستثمارية).

السعر

المقابل النقدي أو ما شابهه، المطلوب أو المعروض أو المدفوع مقابل الأصل، والذي قد يختلف عن القيمة.

الغرض

تُشير 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 الإفراض المضمون.

ينبغي

تُشير كلمة «ينبغي» إلى المسؤوليات التي يفرض الالتزام بها. حيث يجب أن يمثل المُقيّم لهذه المتطلبات ما لم يوضح أن الإجراءات البديلة المتبعة في تلك الظروف كانت كافية لتحقيق أهداف المعايير. وفي الحالات النادرة التي يعتقد فيها المُقيّم أن أهداف المعيار يمكن تحقيقها بوسائل بديلة، يجب على المُقيّم توثيق سبب عدم اتخاذ الإجراء المشار إليه وعدم اعتباره ضروريًا أو مناسبًا. إذا كان المعيار ينص على أنه «ينبغي» للمُقيّم أن ينظر في إجراء ما بعين الاعتبار يصبح النظر فيه إلزاميًا، في حين أن تطبيق الإجراء لا يكون إلزاميًا.

هام أو جوهري

يعتمد تقييم مدى الأهمية أو الجوهرية على الحكم المهني للمقيم، والذي ينبغي أن يكون حسب السياق التالي:

- أن يأخذ في الاعتبار جوانب التقييم (بما في ذلك المدخلات، والافتراضات، والافتراضات الخاصة، والأساليب والطرق المطبقة) التي تعتبر هامة أو جوهرية إذا كان من المتوقع أن يؤثر تطبيقها على التقييم، أو على القرارات الاقتصادية، أو غيرها من قرارات مستخدمي التقييم، وتصدر الأحكام المتعلقة بالأهمية في ضوء مهمة التقييم وتؤثر بحجم أو طبيعة الأصل محل التقييم.
- تشير «الأهمية» كما هي مستخدمة في هذه المعايير إلى الأهمية الجوهرية بالنسبة لمهمة التقييم، والتي قد تختلف عن اعتبارات الأهمية بالنسبة لأغراض أخرى، مثل: التقارير المالية، ومراجعة الحسابات.

الأصل محل التقييم أو موضوع التقييم

تُشير هذه المصطلحات إلى الأصل (الأصول) التي تُقيم في مهمة تقييم معينة.

التقييم

إجراء أو عملية تحديد رأي لقيمة الأصل على أساس قيمة محدد وفي تاريخ محدد وفقًا لمعايير التقييم الدولية.

أسلوب التقييم

منهجية لتقدير القيمة تستخدم طريقة أو أكثر من طرق التقييم المحددة (راجع معيار التقييم الدولي 105 أساليب وطرق التقييم).

ملحق د (المصطلحات الفنية والمهنية)

طريقة التقييم

وسيلة محددة لتقدير القيمة ضمن أسلوب التقييم.

الغرض من التقييم أو غرض التقييم

انظر «الغرض».

مراجع التقييم

«مراجع التقييم» هو مقيم يقوم بمراجعة عمل مُقيم آخر، ويمكن أن يقوم المراجع -كجزء من مراجعة التقييم- بإجراءات تقييم معينة أو أن يبدي رأياً في القيمة.

القيمة

الرأي الناتج عن عملية التقييم الممثلة لمعايير التقييم الدولية. فهو تقدير إما للمقابل النقدي الأكثر احتمالاً لمصلحة في أصل أو المنافع الاقتصادية من امتلاك حصة في أصل وفق أساس القيمة المذكور.

المُقيم

«المُقيم» هو فرد، أو مجموعة من الأفراد، أو فرد في جهة سواء أكان موظف (داخلي) أو متعاقد (خارجي)، يمتلك المؤهلات والقدرة والخبرة اللازمة لتنفيذ التقييم بطريقة تتسم بالموضوعية والحيادية والنزاهة والكفاءة. وفي بعض الولايات القضائية يلزم الحصول على ترخيص قبل أن يستطيع الشخص أن يعمل كمُقيم.

الوزن أو الأولوية

تُشير كلمة «الوزن» إلى مقدار الاعتماد على مؤشر معين للتوصل إلى القيمة النهائية (مثلًا عند استخدام طريقة واحدة، يكون وزنها 100 %).

الترجيح

تُشير كلمة «الترجيح» إلى عملية تحليل وتسوية مؤشرات مختلفة للقيمة، وتكون عادةً من أساليب وطرق مختلفة. ولا تشمل هذه العملية حساب متوسط نتائج التقييمات، وهو أمر غير مقبول.

الثمن

انظر القيمة الاستثمارية.

الخاتمة

في نهاية التقرير نود أن نؤكد لكم أن :

- التحليلات والاستنتاجات تقتصر فقط على الافتراضات والظروف المفصّل عنها .
 - ليس لمقيمي باركود أي مصلحة في التقييم .
 - لدى المقيمين جميع المؤهلات اللازمة لإعداد هذا التقرير .
 - توجد الخبرة اللازمة لدى فريق العمل في هذا النوع من التقييم .
 - تمت معاينة المواقع من قبل فريق باركود .
- نحن على ثقة بأننا قد أجرينا التقييم وفقاً لمعايير التقييم الدولية ، وفي حال وجود أي استفسارات نأمل منكم التواصل من خلال أحد العناوين أدناه .



Rfp@barcode-sa.com

www.barcode-sa.com

الرقم الموحد :

920005564



الرياض

تقاطع طريق الجامعة مع طريق عثمان بن عفان

(966) 11 4000 111



الخبر

شارع الأمير فيصل بن فهد (شارع البيسي)

920005564



جدة

شارع الأمير سلطان شمال دوار التاريخ

(966) 12 6544 363

رقم التقرير:	1286199
منشأه التقييم:	شركة باركود للتقييم
العميل:	صندوق بنیان ریت - DC24012981
الغرض من التقييم:	أخرى
عدد الأصول:	1
نوع التقرير:	تقرير مفصل
تاريخ إصدار التقرير:	Sun 19 Jan, 2025



للتحقق من صحة شهادة
التسجيل:



تقرير تقييم مجمع الرفيعة السكني

لصالح صندوق بنیان ریت



تاريخ التقرير

31 / 12 / 2024 م

محتوى التقرير

#	العنصر
01	المقدمة والمبادئ الفنية والقانونية
1.1	تمهيد
1.2	بيانات المقيم والعميل
1.3	المبادئ الفنية والقانونية
1.4	أعضاء فريق العمل
02	الملخص التنفيذي
2.1	الملخص التنفيذي
03	بيانات ووصف الأصول
3.1	موقع العقار
3.2	بيانات الملكية
3.3	بيانات الأرض و الحدود والأطوال
3.4	الصور الجوية
3.5	بيانات المبنى
3.6	صور العقار
04	دراسة وتحليل السوق
4.1	دراسة وتحليل السوق
05	تقدير القيمة
5.1	تقدير القيمة بأسلوب التكلفة
5.2	تقدير القيمة بأسلوب الدخل - طريقة التدفقات النقدية المخصومة
06	الملحقات
6.1	ملحق أ (مستندات الملكية)
6.2	ملحق ب (مستندات اخرى)
6.3	ملحق ج (مصادر المعلومات)
6.4	ملحق د (المصطلحات الفنية والمهنية)
07	خاتمة



01

المقدمة والمبادئ الفنية والقانونية

تمهيد

السادة/ صندوق بنیان ریت
السلام علیکم ورحمة الله وبرکاته،،
بناء على تعمیدکم لشركة بارکود بتاريخ 14 / 10 / 2024 م لتقييم مجمع الرفعية السكني ، لغرض
تقييم دوري للصندوق ، وفي هذا التقرير الخاص بـ مجمع سكني الواقع بمدينة الرياض، وحيث
تمت أعمال المعاينة في يوم الاثنين 10 / 06 / 2024 م .
ونفذت مهمة التقييم هذه استنادا على معايير التقييم الدولية IVS2022 الصادرة عن مجلس
معايير التقييم الدولية (IVSC) ترجمة هيئة المقيمين (تقييم) - 2022، ووفقا للإجراءات والقواعد
المهنية المتعارف عليها في أعمال التقييم للأصول العقارية، و سعيا منا للوصول الى القيمة
المناسبة للمبنى للغرض الذي أعد من أجله تقرير التقييم . ويعد هذا التقرير شهادة يمكن الاعتماد
عليها في الغرض الذي نفذت مهمة التقييم هذه لأجله مع ملاحظة أن هذا التقرير وحدة واحدة لا
يصح أن تُجزأ .
وتقبلوا تحياتنا،،

عبدالكريم أبانمي
الرئيس التنفيذي
مقيم زميل – فرع العقارات
رقم العضوية: 1210000001

شركة بارکود للتقييم
ترخيص رقم : 1210000001
تاريخ الترخيص: 1433/03/01 هـ

بيانات شركة التقييم

نؤكد أن المُقيّم المعتمد مستقل ولا يوجد تعارض مصالح مع أي طرف من اطراف مهمة التقييم أو الأصول موضع التقييم وحفظ فيها المُقيّم أصول الحياد والشفافية والمهنية، من غير تأثير خارجي لأي طرف كان.

بيانات العميل

المبادئ الفنية والقانونية

1. تاريخ التعميد:

14 / 10 / 2024 م

2. الغرض من التقييم

لغرض التقييم الدوري للصندوق

3. القدرة على تقييم الأصل

تملك باركود كوادر مهنية قادرة على تقييم هذا النوع من الأصول ، ولديها الكفاءة المطلوبة للوصول إلى قيمة تكلفة الاستبدال في التاريخ المطلوب ، وبناء على ذلك قبلت المهمة .

4. المعايير المهنية لمهمة التقييم

نفذت مهمة التقييم هذه استناداً على معايير التقييم الدولية IVS2022 الصادرة عن مجلس معايير التقييم الدولية (IVSC) ترجمة هيئة المقيمين (تقييم) - 2022، ووفقاً للإجراءات 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 للعين محل التقييم.

5. أساس القيمة

أساس القيمة هو القيمة السوقية وهي وفقاً لتعريف معايير التقييم الدولية (IVS2022) :
القيمة السوقية
وهي المبلغ المقدّر الذي ينبغي على أساسه مبادلة الأصول و الالتزامات في تاريخ التقييم بين مشتر راغب وبائع راغب في إطار معاملة على أساس محايد بعد تسويق مناسب حيث يتصرف كل طرف من الأطراف بمعرفة وحكمة دون قسر أو اجبار،

6. فرضية القيمة :

الاستخدام الحالي:

هو الطريقة الحالية التي يتم بها استخدام الأصل أو الالتزام أو مجموعة الأصول أو الالتزامات، ويمكن أن يكون الاستخدام الحالي، ولكن ليس بالضرورة ، أعلى وأفضل استخدام.

7. عملة التقييم

العملة المستخدمة في التقرير هي الريال السعودي

المبادئ الفنية والقانونية

8. مصادر المعلومات وطبيعتها

اعتمدنا في إعداد تقرير التقييم على مجموعة من المصادر والمعلومات تم ذكرها في الملحق (ج) والبيانات المكتوبة التي نعتقد أنها تكافئ غرض ووقت التقييم. وبعض مصادر المعلومات الخاصة بهذا التقرير تم ذكرها في ثنايا التقرير.

9. وثائق التملك

تم الاطلاع على صورة الصك، وعليه نفترض عدم وجود ما يناهض أو يعارض أغراض عمل هذا التقرير، وقد صدر التقرير بناءً على هذا ونخلي مسئوليتنا من كل ما ينافيه.

10. حرية التصرف في الملك (مقيدة برهن)

بموجب المستندات المستلمة من العميل تم إفتراض عدم وجود أي موانع شرعية أو نظامية أو تجارية على العين العقارية تحول دون أي من التصرفات الناقلة للملكية أو المنفعة على حد سواء

11. الاستخدامات القانونية المتاحة للعقار

حسب معاينة فريق عمل باركود بالمقارنة بالعقارات المتواجدة في نفس الشارع فإنه لا يوجد أي شروط أو تنظيمات خاصة سلبية محددة لاستخدام العقار حيث تعد الأرض محل تقريرنا هذا لاستخدام : زراعي

12. امتيازات وثيقة التأمين

لم يتم استلام وثيقة تأمين للمبنى محل التقييم.

13. حدود المسؤولية والاستقلالية

تعتبر مهمة التقييم هذه والتقرير المصاحب لها مهمة استشارية نحفظ فيها أصول الحياد والشفافية والمهنية، من غير تأثير خارجي لأي طرف كان ونؤكد على الاستقلالية وعدم وجود تعارض مصالح مع أي طرف من أطراف مهمة التقييم أو الأصول موضع التقييم.

14. الملكية الفكرية وإعادة الاستخدام

يعد هذا التقرير شكلا ومضمونا ملكية فكرية لشركة باركود، ولا يجوز لأي طرف - يشمل هذا صاحب الطلب والمستفيد من التقرير - أن يعيد نشر كل أو بعض أجزاء التقرير دون الحصول على موافقة خطية من الشركة.

المبادئ الفنية والقانونية

15. السرية وحفظ المعلومات

أعد التقرير على طلب خاص ولغرض استشاري، ندرك الأهمية القصوى لصاحب الطلب في الحفاظ على معطيات ومخرجات التقرير وكتمانها، ونحن ملتزمون بذلك، ولن يتم استخدام المعلومات الخاصة بالعمل في غير التقرير، وتعد معلوماته ملكا خاصا لصاحبها وللمستخدمين المحددين في التقرير ولا يحق لأي طرف آخر الاطلاع عليها.

16. نوع التقرير

تقرير سردي (تفصيلي)

تم إعداد هذا التقرير بطريقة سردية مع مراعات ذكر جميع التفاصيل المؤثرة في الأصل محل التقييم.

17. نطاق بحث المقيّم:

اشتمل البحث والتحليل لإعداد التقرير وفقا للغرض المقصود بالتوافق مع معايير التقييم الدولية. حيث تم فحص العقار من الداخل ومن الخارج في يوم معاينة العقار وتم الحصول على كافة البيانات اللازمة للإعداد التقرير

18. حدود المعاينة والفحص والبحث والاستقصاء

لتنفيذ مهمة التقييم وتحقيق غرض هذا التقرير تمت معاينة الأصول محل هذا التقرير ، وتم تحليل البيانات المتوفرة في المعاينة والتي تم جمعها بواسطة المقيّم بالتوافق مع معايير التقييم الدولية ، مع ملاحظة أنه لا يعتد بهذه المعاينة لأغراض الفحص والاختبار الفني او الهندسي. علماً أن المقيّم لا يقدم أي ضمانات على خلو الأصل قيد التقييم من أي عيوب غير ظاهرة.

19. أسلوب التقييم

اعتمدنا في تقييم الصندوق على أساليب التقييم الثلاثة والتي تتناسب مع العقار وخصائصه وهي : أسلوب السوق، الدخل، والتكلفة. حيث أن أسلوب السوق إيجاد مؤشرات للقيمة عن طريق مقارنة الأصل الذي يتم تقييمه بأصول مماثلة. وأسلوب الدخل إيجاد مؤشر للقيمة من خلال تحويل التدفقات النقدية المستقبلية الى قيمة رأسمالية حالية. أما أسلوب التكلفة إيجاد مؤشر للقيمة باستخدام المبدأ الاقتصادي الذي ينص على أن المشتري لن يدفع أكثر من تكلفة الحصول على أصل منفعة مماثلة ، سواءً عن طريق الشراء او البناء.

أعضاء فريق العمل

أعضاء فريق العمل أصحاب خبرات سابقة بأعمال التقييم وحاصلين على اعتمادات في التقييم من الجهات ذات الصلاحية، ولديهم الخبرة الكافية بالمناطق وبفئات العقار للعقارات التي تم تقييمها كما ويقرون بأن لديهم القدرة على إعداد التقرير دون أي صعوبات وفقاً لمتطلبات معايير التقييم الدولية.

أسم المُقيّم	رقم العضوية	نوع العضوية	التوقيع
عبدالكريم أبانمي	1210000001	أساسي زميل - فرع العقار	
سلطان الحذيفي	1220000056	منتسب - فرع العقار	
غادة اليابس	1210002140	منتسب - فرع العقار	
بشاير النافع	1210002725	منتسب - فرع العقار	

الاعتماد

رقم السجل التجاري	1010468077
تاريخ السجل	1438/05/15 هـ
رقم الترخيص تقييم العقار	1210000001
تاريخ الترخيص	1433/03/01 هـ
رقم الترخيص تقييم الآلات والمعدات	4114000016
تاريخ الترخيص	1441/07/24 هـ





02

الملخص التنفيذي

الملخص التنفيذي

المستفيد (مستخدم التقرير)	صاحب الطلب (العميل)
صندوق بنیان ریت و هیئة سوق المال	صندوق بنیان ریت
فرضية القيمة	الغرض من التقييم
الإستخدام الحالي	التقييم الدوري للصندوق
نوع العقار	عنوان العقار
مجمع سكني	الرياض - حي الرفیعة
اسم المالك	مساحة الأرض
شركة صندوق بنیان للعقارات	61,390.81 م ² *حسب الصک
تاريخ الصک	رقم الصک
06 / 11 / 1442 هـ	410124042701
أساس القيمة	نوع الملكية
القيمة السوقية	مقيدة برهن

معايير التقييم

معايير التقييم الدولية (IVS) ترجمة هيئة المقيمين (تقييم) - 2022

تاريخ القيمة	تاريخ المعاينة	تاريخ التعميد
2024 / 12 / 31 م	2024 / 10 / 20 م	2024 / 10 / 14 م

رقماً كتابة	القيمة بأسلوب الدخل
222,200,000 ريال سعودي مئتان واثنان وعشرون مليون ومئتان ألف ريال سعودي	

ملاحظة: القيم لا تتضمن ضريبة القيمة المضافة



03

بيانات وموقع العقار

موقع العقار

الموقع العام	الحي
داخل النطاق	حي الرفيعة
المنطقة	المدينة
منطقة الرياض	الرياض
رقم المخطط	رقم البلوك
بدون	بدون
رقم القطعة	اقرب شارع تجاري
بدون	الأمير سطاتم بن عبدالعزيز
إحداثيات الموقع	
46.669655, 24.636511	

بيانات الملكية

اسم المالك	نوع الملكية
شركة صندوق بنين للعقارات	مطلقة
رقم الصك	تاريخ الصك
410124042701	1442 / 11 / 06 هـ
رقم رخصة البناء	تاريخ رخصة البناء
11411 - 11417 - 11432 - 11429 - 1433 / 11421	1433 / 06 / 16 هـ
التأمين على المبنى	رقم القرار المساحي
لم يتم الاطلاع على وثيقة التأمين	غير متوفر

بيانات الأرض



استعمال الأرض حسب النظام		مساحة الأرض	
زراعي		61,390.81 م ² * حسب الطك	
منسوب الأرض		شكل الأرض	
غير مستوي	مستوي ✓	غير منتظم ✓	منتظم
الحدود والأطوال حسب الطك			
الجهة	الحد	طول الضلع	
شمال	ملك الأمير بندر بن أحمد السديري	372.96 م	
جنوب	طريق مختلف العروض	329.19 م	
شرق	شارع الشيرازي (الوادي)	233.11 م	
غرب	أرض السديري وأرض الأمير مشعل بن عبدالعزيز وحوض الطمي التابعة لوزارة الزراعة	96.87 م	
ملاحظات	-		

بيانات المبنى والتشطيبات

نوع البناء	خرساني
عمر البناء *حسب رخصة البناء	10 سنوات
عدد الطوابق	2
القبو	0
استخدام المبنى	سكني
مساحة المباني *حسب رخصة البناء	20,756.5 م2
حالة البناء	جيد جدا
نسبة انجاز اعمال البناء والتشطيبات	100 %
الأعمال المتبقية	لا يوجد
مستوى التشطيب	متوسط
نوع التكييف	مركزي - سبيلت
تشطيب الأرضيات	متعدد (بورسلان - سيراميك ..)
تشطيب الجدران	دهان
تشطيب الأسقف	جبس - دهان

الخدمات المتوفرة بالعقار:

متوفر	التكييف	متوفر	الكهرباء
متوفر	المياه	متوفر	الصرف الصحي

الخدمات والمرافق المتوفرة بالمنطقة المحيطة بالعقار:

المرافق المتواجدة بالموقع

دوائر حكومية	✓	خدمات عامة
بنوك	✓	
مراكز طبية	✓	
أسواق تجارية	✓	خدمات تجارية
مطاعم	✓	
محطات وقود	✓	
شبكة الكهرباء	✓	خدمات البنية التحتية
شبكة صرف صحي	✓	
شبكة المياه	✓	
شبكة هاتف	✓	
شبكة تصريف السيول	✓	
مساجد	✓	المرافق العامة
حدائق	✓	
خدمات تعليمية	✓	
السفلة	✓	المرافق المتواجدة بالموقع
الرصف	✓	
الانارة	✓	
التشجير	✓	
ماء	✓	
هاتف	✓	
كهرباء	✓	
الصرف الصحي	✓	

صور جوية

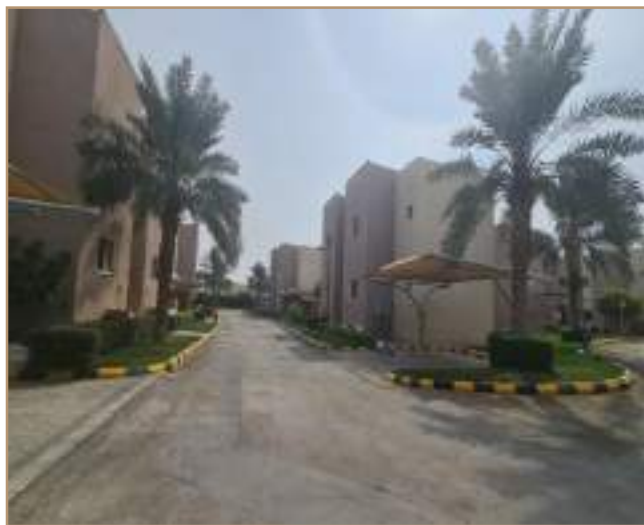
1. صورة جوية على مستوى المدينة



2. صورة جوية على مستوى الطرق الرئيسية



صور العقار - خارجية



صور العقار - داخلية





04

دراسة وتحليل السوق

دراسة وتحليل السوق للأراضي

دراسة وتحليل السوق تم عمل مسح ميداني لتحليل أسعار السوق للعقارات الواقعة في منطقة العقار سواء عقارات مباحة أو معروضة وتجدون أدناه عينات المسح .



م	الإحداثيات	المساحة	سعر المتر	نوع العينة
1	24.670092, 46.607404	69,632 م2	1,300 ريال	سوم
2	24.634431, 46.658134	46,390 م2	2,000 ريال	حد

مخاطر العقار

بموجب المستندات المستلمة من العميل فإنه في حال تم إزالة أسوار المجمع واندماجه ضمن الأحياء المجاورة أو في حالة طلب فرز أو تجزئة أو إفراغ الوحدات تبقى الشوارع والمساجد والمرافق على وضعها داخل المخطط ضمن المشروع و سيتم الإلتزام من قبل صاحب العلاقة بعمل مخطط تنظيمي نهائي معتمد من قبل إدارة التخطيط بالإمانة وتخاطب كتابة العدل لإتخاذ الإجراءات النظامية .

ومن ضمن الإجراءات النظامية حيال ذلك :

- 1 نقل ملكية الشوارع والحدائق والمواقف والساحات لإمانة منطقة الرياض .
- 2 نقل ملكية المساجد لوزارة الشؤون الإسلامية والأوقاف والدعوة والإرشاد .
- 3 نقل ملكية المرافق التعليمية لوزارة التربية والتعليم .
- 4 نقل ملكية المرافق الآخري إن وجدت للجهة المسؤولة عنها .
- 5 يتم التنسيق مع الإدارة العامة للحدائق وعمارة البيئة بخصوص البنية التحتية والحدائق ومبنى الخدمات .
- 6 المشروع عبارة عن مشروع واحد ولا يكن تجزئتها مستقبلاً .



05

تقدير القيمة

تقدير القيمة – (منهجية التقييم)

تعريف طريقة التقييم :

تم تقييم العقار بأسلوب السوق طريقة المقارنة حيث يعد أسلوب السوق أكثر طرق التقييم شيوعاً ويقوم أساساً على مقارنة العقار محل التقييم بعقارات مماثلة من السوق؛ لإيجاد القيمة الرأسمالية أو الإيجارية للعقار بصورة مباشرة. وتعتبر هذه الطريقة أن سعر السوق هو أفضل مؤشر للقيمة، ويمكن استنتاج سعر السوق من خلال البحث عن الأدلة والشواهد المتوفرة عن المعاملات والصفقات التي جرت مؤخراً في السوق لعقارات مماثلة للعقار محل التقييم وتطبيقها عليه مع الأخذ بعين الاعتبار التسويات الخاصة بالعوامل المتغيرة، مثل عمر العقار وموقعه. وتعتمد طريقة المقارنة على مبدأ الاستبدال وهذا المبدأ مفاده أن المستثمر أو الشخص الحصيف لن يدفع في عقار سعراً يتجاوز السعر الذي يدفع في عقارات مماثلة ويتشابه هذا المبدأ مع مبدأ تكلفة الفرصة البديلة، حيث يتم في تطبيق الطريقة تقدير القيمة من خلال مقارنة الأصل مع صفقات أصول مطابقة أو مقارنة (مشابهة) تتوفر عنها معلومات سعرية. وعند عدم توفر الصفقات التي يمكن أن يعتمد عليها يتم الأخذ بالاعتبار أيضاً لأسعار الأصول المشابهة المدرجة في القوائم المالية المعلنة أو المعروضة للبيع أو التأجير. وبعد جمع الأدلة والشواهد الخاصة بالصفقات، تتم عملية التحليل لاستبعاد عمليات البيع أو التأجير غير السليمة والتحقق من عمليات البيع الفعلية. وتعتمد عوامل المقارنة المختارة على نوع العقار. وهناك مراحل سبعة لتطبيق طريقة المقارنة وتكون قبل عمليات التسوية على الفروقات واستنتاج قيمة العقار محل التقييم، و المراحل كالتالي:

المرحلة الأولى: تحديد إطار زمني لعملية التقييم

في معايير ومناهج التقييم على الرغم من عدم وجود قواعد محددة للمدة الزمنية، يتم تفضيل الصفقات أو العروض التي تمت في تاريخ مقارب لتاريخ التقييم. ولكن المبيعات التي تعود إلى فترة زمنية طويلة على الرغم من أهميتها وفائدتها كدليل إرشادي لتقييم الاتجاهات قد تتضمن مستويات اقتصادية وظروف سوق مختلفة، تؤدي إلى تقييم غير عادل. وإذا كان هناك عدد كاف من المبيعات (من ثلاثة إلى خمسة) في فترة سنة من تاريخ التقييم، عندئذ يجب إعطاؤها وزن كبير في حساب مؤشر القيمة للعقار محل التقييم مع الأخذ بعين الاعتبار عمليات التسوية الأخرى. وقد يكون من الضروري الرجوع بالزمن لمدة أطول، ولا يمكن القيام بذلك بصورة آمنة إلا إذا لم تكن هناك تذبذبات كبيرة في المناخ الاقتصادي وعلى أسعار العقارات

المرحلة الثانية: تحديد منطقة السوق

تحديد المنطقة بناءً على رأي فريق التقييم ومن السائد أن تكون المنطقة الكبيرة أكثر فائدة عند تحديد الاتجاهات والقيم والحقائق التاريخية، غير أنه لا توجد مزايا محددة عند تضمين مناطق كبيرة ما لم تشمل على عقارات مقارنة تم بيعها حديثاً.

المرحلة الثالثة: دراسة تفاصيل العقار محل التقييم

دراسة العقار محل التقييم من النواحي المادية (الحجم والمساحة والشكل والأرض والموقع، ونوعية العقار، إلخ)، ومن النواحي القانونية (ملكية مطلقة، أو حيازة إيجارية، أو قيود على الحق العقاري، إلخ).

المرحلة الرابعة: تحديد العوامل التي تؤخذ في الاعتبار عند إجراء التسويات

تحديد عوامل المقارنة المهمة والتي تنطبق على جميع قطاعات العقارات قد تكون ذات طبيعة عامة أو محددة أو ذات طبيعة قانونية أو مادية، مثل: (نوع العقار، حالة وظروف السوق، الموقع، تواريخ المعاملات، أحكام وشروط التنظيم والتخطيط، الخصائص المادية والتي تتضمن مساحة الأرض وشكلها وتضاريسها وعمر المبنى والصيانة والحجم والتصميم والهلاك المادي والوظيفي، الخصائص القانونية).

تقدير القيمة – (منهجية التقييم)

المرحلة الخامسة: جمع بيانات عن المبيعات القابلة للمقارنة

جمع ومقارنة المبيعات بعد تعيين الحدود الخاصة بالإطار الزمني والمنطقة. والمبيعات التي يعتمد عليها مأخوذة من مصادر رسمية (المبيعات المسجلة) . و عند الاعتماد على مقارنات عروض لدى الوسطاء أو الوكلاء العقاريين يجب أن يتم الأخذ بها بشيء من الاحتياط نظرًا لأن الأسعار المطلوبة عادة ما تكون متضخمة. كما يجب أن تكون جميع المعلومات الخاصة بالمقارنات مُشابهة للعقار محل التقييم. و من مصادر البيانات القابلة للمقارنة المنشورات العقارية، والسجلات العمومية، والمشتريين، والبائعين، والوسطاء والوكلاء العقاريين والمُقيمين، إلخ.. وبعد ذلك تجري المقارنة بين المبيعات المقارنة والعقار محل التقييم بموجب عناصر المقارنة مع إجراء التسويات حسب الظروف والفروقات.

و لزيادة دقة استخدام طريقة المُقارنة، يجب مراعاة توفر التالي:

- 1- جمع المعلومات عن العقارات المُشابهة بعد تحديد الإطار الزمني وخصائص السوق.
- 2- إعطاء أولوية للمعاملات الحالية أو الحديثة على عقارات مُشابهة.
- 3- ضبط عوامل التشابه والاختلاف في العقارات المشابهة القابلة للمقارنة فيما يتعلق بعامل الوقت، وحالة السوق، والموقع، وشروط وأحكام التخطيط والتنظيم، والخصائص المادية والقانونية.
- 4- إجراء تسويات مقابل عناصر الاختلاف والتباين.

المرحلة السادسة: التحقق من المبيعات ومعالجة البيانات ذات الصلة

يتم التحقق من المقارنات وافترض أن جميع المقارنات التي تم جمعها تستحق الأخذ بعين الاعتبار فيما عدا المقارنات التي جرت بموجب ظروف أو شروط غير اعتيادية مثل : البيع بالإجبار أو التسجيل أو أي شروط و أحكام استثنائية .

المرحلة السابعة: تحليل المبيعات

تحليل المقارنات بعد جمع الأدلة والشواهد الخاصة بالمبيعات أو العروض ، تبدأ عملية التحليل المنهجي. ويجب استبعاد عمليات البيع غير السليمة والتحقق من عمليات البيع الفعلية. ويجب إثبات سعر كل عملية بيع حسب وحدات المقارنة المناسبة. وتعتمد وحدات المقارنة المختارة على نوعية العقار ، و يتم اجراء التحليل وفق أحد الطرق : التحليل بناءً على مساحة الأرض ، التحليل بناءً على المساحة المبنية ، التحليل بناءً على طريقة الجمع (الأرض و المباني) ،

المرحلة الثامنة : إجراء تعديلات و تسويات مقابل فروق العقارات المقارنة .

في أغلب الأحيان، لا تتطابق العقارات المقارنة مع العقارات محل التقييم، حيث قد يتميز العقار المقارن بخصائص فريدة تميزه عن غيره سواء من موقع أو تصميم أو مرافق وخدمات، أو العكس، قد تنقصه بعض هذه الخصائص مقارنة بالعقار محل التقييم. لذا، سيضطر المقيم لعمل تسويات بين العقارين (سواء كانت التسوية بالزيادة أو النقصان) .بحسب خبراته العملية للوصول الى مؤشر واحد لقيمة العقار محل التقييم.

المرحلة التاسعة : التسويات و تقدير القيمة السوقية للعقار .

لتقدير قيمة العقار تتم عمليات تسوية بنسبة مئوية (بالنسبة للعناصر المختلفة التي لا يمكن تقدير قيمة نقدية بصفة مباشرة مثل واجهة الشارع وعرضه) وبتسوية بقيمة نقدية (بالنسبة للعناصر المختلفة التي يمكن تقدير قيمة نقدية بصفة مباشرة)

يجب بوجه عام اعتماد طريقة السوق أكثر من أي طريقة أخرى في أعمال التقييم للوصول إلى القيمة السوقية للعقار ، وفي هذه الحالة يفضل إجراء تطابق وتسوية للقيم المختلفة التي تم تقديرها من كل طريقة من طرق التقييم لتكوين رأي خاص بالقيمة. ويتم اختيار القيمة الناتجة من الطريقة الأنسب في العادة كقيمة للعقار.

تقدير القيمة - طريقة المقارنات

لإيجاد قيمة الأرض تم إجراء مسح ميداني لأسعار السوق الحالية لعقارات مباحة وعقارات معروضة مماثلة للعقار موضع التقييم وحيث أنه من المستحيل إيجاد عقارين متماثلين تم عمل التسويات المناسبة على أسعار العقارات المقارنة بخصم قيمة البنود التي تمثل ميزة للعقار المقارن وإضافة قيمة البنود التي تمثل ميزة للعقار موضع التقييم .

المقارن (2)		المقارن (1)		العقار المراد تقييمه	عناصر المقارنة
Jun-24		Nov-24		Jun-24	تاريخ
2,000		1,400		سعر المتر المربع للمقارن (ريال/م ²)	
100	5%	0	0%	الوقت	
0	0%	0	0%	مفاوضات البيع ، وضع السوق	
2,100.00		1,400		سعر المتر المربع بعد ضبط حالة السوق (ريال/م ²)	
-10%	46,390	0%	69,632	61,390.81	مساحة الأرض (م ²)
0%	2	-5%	3	2	عدد الواجهات
-10%		-5%		الضبط النسبي	
1,890.00		1,330.00		صافي سعر السوق بعد التسويات (م ² / ريال)	
50%		50%		نسبة مشاركة كل مقارنة في القيمة	
1,610				قيمة المتر المربع للعقار قيد التقييم بعد تطبيق المتوسط (ريال/م ²)	
1,600				صافي متوسط سعر الأرض بعد التقريب (م ² / ريال)	
98,225,296				إجمالي قيمة الأرض	

تقدير القيمة - طريقة التكلفة

تم تقدير قيمة العقار على أساس قيمة الأرض مضافة إلى التكلفة الكلية لإنشاء المبنى بالأسعار السائدة في تاريخ التقييم بطريقة حساب سعر وحدة البناء حسب نوعية البناء والتشطيبات وإجمالي مسطح البناء وخصم قيمة الهالك الذي حدث منذ تاريخ إنشائه .
وبذلك تكون قيمة العقار = قيمة الأرض + (تكلفة الإنشاء + هامش الربح - الاهلاك)

تقيم العقار بطريق التكلفة			
التوصيف	المساحة	سعر المتر المربع للبناء	الإجمالي
الدور الأرضي (السكني)	8,672.00	2500	21,680,000
الدور الأول (السكني)	8,967.30	2500	22,418,250
الدور الأرضي (الترفيهي)	2010.00	2500	5,025,000
الدور الأرضي (إداري)	1,015.00	2500	2,537,500
غرفة الكهرباء	92.20	1000	92,200
الأسوار	1,032.13	300	309,639
إجمالي قيمة المباني			
هامش الربح	20%		10,412,518
إجمالي قيمة المباني مع هامش الربح (ريال سعودي)			
الاهلاك	11	27.50%	17,180,654
قيمة المباني بعد الاهلاك (ريال سعودي)			
قيمة الارض (ريال سعودي)	61,390.81	1,600	98,225,296
القيمة النهائية			
143,519,748			
143,500,000			القيمة النهائية بعد التقريب

تقدير القيمة – (منهجية التقييم)

تعريف طريقة التقييم:

تم تقييم العقار بأسلوب الدخل طريقة التدفقات النقدية المخصومة (Discounted Cash Flows, DCF) حيث أن أسلوب الدخل يقدم مؤشراً على القيمة عن طريق تحويل التدفقات النقدية المستقبلية إلى قيمة حالية واحدة. ووفقاً لهذا الأسلوب يتم تحديد قيمة الأصل بالرجوع إلى قيمة الإيرادات أو التدفقات النقدية أو توفير التكاليف من الأصل. وطريقة التدفقات النقدية هي أحد الطرق المعتمدة وفقاً للمعايير الدولية للتقييم كأحد طرق أسلوب الدخل وهي طريقة مالية لتقدير قيمة أصل حيث يتم استخلاص مؤشر القيمة من خلال حساب القيمة الحالية للتدفقات النقدية المستقبلية.

وتتلخص خطوات طريقة التدفقات النقدية المخصومة كالتالي:

أولاً: تقدير التدفقات النقدية المستقبلية الناتجة عن دخل الأصل محل التقييم من خلال التسلسل التالي:

1. تقدير إجمالي الدخل والذي يشير إلى أن إجمالي القيمة الإيجارية المتوقعة (على فرضية أن العقار مؤجر بنسبة 100% ولا توجد وحدات شاغرة) وقبل خصم نفقات الصيانة والتشغيل.
2. تقدير قيمة خسائر الائتمان والشواغر وهي الخسائر الناتجة عن عدم إشغال العقار بالكامل بالإضافة إلى الخسائر الناتجة عن تعثر أو عدم تسديد المستأجرين للقيمة الإيجارية.
3. تقدير دخل الإيجار الفعلي حيث يمثل قيمة الإيجار الفعلية (الحقيقية) التي سيحصل عليها المالك (المؤجر) بعد خصم دخل الوحدات الشاغرة وخسائر الائتمان.
دخل الإيجار الفعلي = إجمالي الدخل - خسائر الائتمان والشواغر.
4. تقدير النفقات التشغيلية والرأس مالية حيث النفقات التشغيلية هي الخاصة بتأجير وصيانة العقار أما النفقات الرأس مالية فهي النفقات التي يتحملها المالك لترميم وتطوير العقار بهدف الحفاظ عليه في حالة مناسبة لتحقيق الدخل السنوي الملائم.
5. تقدير صافي الدخل التشغيلي والذي يمثل الدخل الفعلي بعد خصم النفقات التشغيلية والرأس مالية
صافي الدخل التشغيلي = الدخل الفعلي - النفقات التشغيلية والرأس مالية
6. تقدير النمو الذي يعتمد على نمو دخل العقار في المستقبل بالاعتماد على حالة العقار ومستوى التشطيبات الداخلية والخارجية، إضافة إلى ظروف السوق ونسب التضخم المتوقعة كما يمكن الاعتماد على معدلات نمو صافي القيمة الإيجارية لعقارات مشابهة للعقار محل التقييم

تقدير القيمة – (منهجية التقييم)

ثانياً: تحديد معدل الخصم او معدل العائد المطلوب

1. تقدير معدل الرسملة وهو المعدل الذي يستعمل لتحويل الدخل الى قيمة، حيث أن هناك أكثر من طريقة لتقدير معدل الرسملة وأكثر هذه الطرق شيوعاً طريقة الاستخلاص من السوق والتي تعتمد على معلومات صافي دخل ومعلومات بيع لعقارات مشابهه لاستخلاص معدل الرسملة منها و من الطرق طريقة عائد المقرض والتي تعتمد على فرضية أن متطلبات الإقراض يمكن ان تستعمل لتقدير معدل الرسملة الكلي وذلك بضرب نسبة تغطية الدين في ثابت القرض العقاري وفي نسبة القرض للقيمة ومن الطرق أيضاً طريقة المسح السوقي والتي تتمثل في الدراسات المنشورة من الجهات الوطنية المعتمدة او من الشركات العقارية او الاستشارية الكبرى او البنوك.
2. تقدير معدل الخصم وهو معدل العائد المطلوب الذي يستخدم لخصم التدفقات النقدية المستقبلية لتقدير القيمة الحالية. والفرق بينه وبين معدل الرسملة أن معدل الرسملة يستعمل لتحويل الدخل الى قيمة في حين ان معدل الخصم هو معدل عائد يستعمل لحساب القيمة الحالية الناتجة عن العقار في المستقبل، يمكن تقدير معدل الخصم بأكثر من طريقة منها طريقة النموذج التراكمي (The build-up model) وغالبا ما يعكس هذا المعدل ثمن التخلي عن استهلاك حالي مقابل استهلاك مستقبلي (ثمن الانتظار او الوقت) بالإضافة الى علاوة للمخاطر منها علاوة مخاطر التضخم المتوقع في المستقبل وعلاوة مخاطر الاعمال وعلاوة مخاطر التمويل، عند حساب معدل الخصم للاستثمار العقاري بالاعتماد على النموذج التراكمي، تم الاخذ بعين الاعتبار العوامل المذكورة في المعادلة التالية: $r = r_f + r_s + r_u$
 r_f معدل عائد السندات الحكومية لفترة استحقاق اكثر من سنة وهو يمثل معدل العائد الخالي من المخاطر
 r_s علاوة المخاطر المنتظمة المرتبطة بالسوق (ارتفاع التضخم، تغيير لوائح الاستثمار، ركود السوق، عدم اليقين الاقتصادي، المنافسة المحتملة في عرض العقار ...)
 r_u علاوة المخاطر الغير منتظمة والمرتبطة بنوعية الاستثمار العقاري (موقع الاستثمار، نقص سيولة السوق للأصول كبيرة الحجم، التكاليف الإضافية لصيانة وتشغيل العقار....)

ثالثاً: تحديد فترة الاحتفاظ بالأصل والقيمة النهائية

وبعني بفترة الاحتفاظ المدة التي سيتم الاحتفاظ فيها بالأصل قبل بيعه أو التخرج منه أو انتهاء مدة الانتفاع منه وغيرها. ويتم بعد هذه المدة تحديد القيمة الاستردادية للعقار في حال لم يكن العقار عقد منفعة.

رابعاً: حساب القيمة الحالية للدخل المتوقع للأصل محل التقييم للوصول إلى القيمة الرأسمالية للعقار (بعد الاخذ بعين الاعتبار القيمة الزمنية للنقود)

يتم تقدير القيمة الحالية للعقار من خلال حساب القيمة الحالية للدخل الناتج عن العقار في المستقبل وذلك باستعمال المعادلة التالية :

$$\text{القيمة الحالية للأصل} = \text{التدفق النقدي المبدئي} + \frac{\text{التدفقات النقدية للسنوات المستقبلية} + \text{قيمة الأصل في نهاية فترة الاحتفاظ}}{(1 + \text{معدل الخصم})^{\text{الفترة}}}$$

ويكرر المحدد باللون الأحمر حسب عدد فترات التدفقات المقدرة.

تقدير القيمة بأسلوب الدخل - طريقة التدفقات النقدية

بعد إجراء مسح ميداني لأسعار السوق الحالية لتوجه أسعار الإيجارات للعقارات الواقعة في منطقة العقار المراد تثمينه ومعرفة متوسط نسبة معدل الرسملة ونسبة الشواغر في المنطقة وتحليل البيانات المالية للعقار المراد تثمينه.

النموذج التراكمي	
3.0%	معدل عائد السندات الحكومية
3.0%	معدل التضخم
3.0%	علاوة مخاطر السوق
1.0%	علاوة مخاطر الخاصة
10%	معدل الخصم

فرضيات التدفقات النقدية	
21,462,000	إجمالي الدخل * حسب بيانات العميل
5 سنوات	فترة التدفقات النقدية
10%	معدل الخصم
8.5%	معدل الرسملة
100%	نسبة التشغيل
25%	نسبة المصاريف
0%	نسبة النمو

3	2	1	0	الفترة
2028	2027	2026	2025	السنة
5.0%	5.0%	5.0%	0.0%	نسبة النمو
24,844,948	23,661,855	22,535,100	21,462,000	أجمالي الدخل
100%	100%	100%	100%	نسبة التشغيل
24,844,948	23,661,855	22,535,100	21,462,000	الدخل الفعال
6,211,237	5,915,464	5,633,775	5,365,500	إجمالي المصاريف
18,633,711	17,746,391	16,901,325	16,096,500	صافي الدخل
219,220,127				قيمة العقار المستقبلية
237,853,838	17,746,391	16,901,325	16,096,500	صافي التدفق النقدي للعقار
0.74	0.82	0.90	1.00	معامل الخصم
176,288,235	14,534,011	15,295,317	16,096,500	القيمة الحالية للنقد
222,214,063				القيمة الحالية
222,200,000				القيمة بعد التقريب

الرأي حول القيمة

مع الأخذ في عين الاعتبار جميع المعلومات والعوامل ذات الصلة في تقدير القيمة السوقية للملكية العقارية محل التقييم الكائن في مدينة الرياض , حي الغدير. ووفقا للشروط الواردة في هذا التقرير.

نجد ان القيمة السوقية للعقار هي:

القيمة السوقية رقماً	222,200,000 ريال سعودي
القيمة السوقية كتابةً	مئتان واثنان وعشرون مليون ومئتان ألف ريال سعودي



06

الملحقات

ملحق أ (مستندات الملكية)



الرقم: 410124042701
التاريخ: 2021/06/16
1442/11/6

وثيقة تملك عقار

السوق العامة للعقارات
Real Estate Market



البيانات الأساسية

رقم الوثيقة	410124042701	تاريخ الوثيقة	1442/11/6
القيود	مرهون	الحالة	فعال
تاريخ الوثيقة السابقة	1439/3/8	المساحة	61,390.81
نوع العملية	رهن	رقم الوثيقة السابقة	310110038095

القيود

التقيد	الجهة المرتهنة	رقم المنشأة	قيمة الرهن	تاريخ الاستحقاق
مرهون	البنك العربي الوطني	7000018007	ر.س 1,000,000,000	

الملاك

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

العقار

رقم الهوية العقارية	نوع العقار	مساحة العقار (م ²)	نوع الاستخدام
لا يوجد	قطعة الارض	61,390.81	لا يوجد
البلد		المجاورة / الجزء	
لا يوجد		لا يوجد	
الموقع		نموذج العقار	
لا يوجد		لا يوجد	
رقم القطعة	رقم المخطط	الحي	المدينة
بدون		الرفعة	الرياض

الحد	النوع	وصف الحد	الطول م
شمالاً	ملك	الأمير بندر بن أحمد السليبي	89.5
جنوباً	طريق	مختلف العروض	120.68
شرقاً	شارع	(الشيرازي) الوادي	105.92

* العقار لا يقع في مخطط تطهري معتمد

صدرت هذه الوثيقة من منصة البورصة العقارية ويمكن التحقق من صحة هذه الوثيقة عبر خدمات وزارة العدل.

الصفحة 1 من 2

الصك

ملحق أ (مستندات الملكية)



الرقم: 410124042701
التاريخ: 2021/06/16
1442/11/6

وثيقة تملك عقار

السوق العقارية
Real Estate Market





الحد	النوع	وصف الحد	الطول م
غربا	ارض	السديري وأرض الأمير مشعل بن عبدالعزيز وحوض الطمي التابع لوزارة الزراعة	54.69
أربعة وخمسون متر وتسعة و ستون سنتيمتر +33.90م +8.28م			

* المقار لا يقع في مناطق تنظيمي متعدد
صدرت هذه الوثيقة من منصة البروزة العقارية ويمكن التحقق من صحة هذه الوثيقة عبر خدمات وزارة العدل.

الصفحة 2 من 2

ملحق ب (مستندات أخرى)

أمانة منطقة الرياض
إدارة رخص البناء
١٤٣١/١٦٧٣٦٣
١٤٣٣-٠٩-١٧

رقم الرخصة :
تاريخ الرخصة :
تاريخ الانتهاء :

المملكة العربية السعودية
وزارة الشؤون البلدية والقروية
أمانة منطقة الرياض

رخصة مشروع تطوير شامل

اسم المشروع : تطوير شامل
اسم المالك : عبد الرحمن بن سعد الراشد
رقم الإثبات وتاريخه : 1008748996
رقم الصك : 310106021986
رقم المخطط التنظيمي الأولي وتاريخه : المخطط الأولي ٣٦٦٠
مساحة الأرض : 61390.81 م^٢
محيط الأسوار : 1031.71

الجهة	المساحة	الأبعاد	المكتب المصمم :	الفنون المعمارية
شمال	أرض قضاء بطول منكسر	370.93	رقم الترخيص : 209	رقم المشروع :
شرق	طريق عرض ٢٥م بطول منكسر	235.62	سند الرسوم مبلغ وقدره	ريال
جنوب	طريق عرض ٨م بطول منكسر	327.41	بموجب إيصال رقم :	12690
غرب	أرض قضاء بطول منكسر	97.75	وتاريخ :	

مخطط المرافق العام

الصفحة رقم ١ من ٩

الرخصة

ملحق ب (مستندات أخرى)

عناصر المشروع						
الرمز	نموذج رقم	عدد القطع	مجموع مساحات القطع	نسبة مجموع مساحات القطع إلى مساحة المخطط		
سكني	فلل ٢ غرفة نوم	٢٩	٤٧٢٥	%٧.٧٠		
	فلل ٣ غرفة نوم	١٥	٣١٩٥	%٥.٢٠		
	فلل ٤ غرفة نوم	٦	٧٥٠	%١.٢٢		
المبنى الترفيهي		٢٠١٠	٢٠١٠	%٣.٢٧		
الإدارة		١٠١٥	١٠١٥	%١.٦٥		
	الطرق والشوارع	١	٤٩٦٩٥	%٨٠.٩٦		
	ممرات المشاة	١				
	خدمات ميكانيكية و سكيكو	١				
	الملاعب و ألعاب الأطفال و المسبح	١				
	المساحات الخضراء	١				
	المواقف	١٢٤				
المجموع		٦١٣٩٠		%١٠٠.٠٠		

الصفحة رقم ٢ من ٩

ملحق ب (مستندات أخرى)



ملحق ب (مستندات أخرى)

[illegible]

الرفعة

ملحق ب (مستندات أخرى)

البلدية السورية
وزارة الشؤون البلدية
أمانة منطقة

إدارة رخص البناء

رقم الرخصة: ١٤٣٣/١١٦٦
تاريخ الرخصة: ١٤٣٣/١١/١٦
تاريخ الانتهاء: ١٤٣٦/١١/١٦
نوع الرخصة: بناء

رخصة بناء قتل سكنية (تطوير شامل)

اسم المالك: عبد الرحمن سعد الزاهد
رقم التسجيل: ١٠٠٨٧٤٨٩٩٦

رقم المخطط: ٣٧٠١٠٩٠٢١٩٨٦
رقم المخطط التنظيمي: ١٤٣٣/١١/١٦
رقم العقار: ١٤٣٣/١١/١٦
نوع البناء: سكني

مساحة الأرض: ١١٢٩٠.٨١ م^٢
محيط الأسوار: ١٠٠ م

الجهة	الحدود	الامتداد	الإرتداد
شمال	أرض قضاء بطول ملكية	٣٧٠.٩٣	١
شرق	حار عرض ٥ م بطول ملكية	٢٢٥.١٢	١
جنوب	حار عرض ٥ م بطول ملكية	٣١٧.٤١	١
غرب	أرض قضاء بطول ملكية	٩٧.٣٥	١

مكونات البناء	عدد الوحدات	المساحة	الاستخدام
أرض سكني	٣٠	٢١٩٥.١٠	سكني
أول سكني	١	٢٣٩٧.٥٠	سكني

المكتب المصمم: مكتب
رقم الترخيص: ٠٠٠
رقم المشروع: ١٠٠
رمز النظام: ١٠٠
مستوى: ٠٠٠

سند الرسوم مبلغ وقدره: ٠٠٠
ريال يمو جنب الإيجال رقم: ٠٠٠
تاريخ: ٠٠٠

ملاحظات: ٠٠٠
٠٠٠
٠٠٠

تسليم رقم: ٠٠٠

الحكم الرسمي
مدير عام التخطيط العمراني
م/ مساعد مدير المحيا

م/ مشهور
م/ مشهور

يجب الالتزام بالشروط والوثيقة خلف الرخصة

أي كتمان أو شطب يلغى هذه الرخصة

الرخصة

الرفعة

ملحق ب (مستندات أخرى)

[illegible]

الرفعة

ملحق ب (مستندات أخرى)

البلدية العامة
وزارة الشؤون البلدية
أمانة منطقة
إدارة رخص البناء

رقم الرخصة : ١٤٣٣/١٤١٦
تاريخ الرخصة : ١٤٣٣/٠٦/١٦
تاريخ الانتهاء : ١٤٣٥/٠٦/١٦
نوع الرخصة : تعديل

رخصة بناء مبنى اداري وخدمات (تطوير شامل)

اسم المالك : عبدالرحمن سعد كراشد
رقم الاثبات : ١٠٠٨٧٤٨٩٦
رقم المخطط : ٣١-٩٠٦-٢١٩٨٩٠
رقم المخطط التنظيمي : ١٤٣١٠٠٨٠٢٦
الحي : حي
الشارع :
مساحة الأرض : ١١٢٩٠.٨١ م^٢
مخطط الأسفلت : م / ط
النطاق العمراني : مرحلة ١

الجهة	الحدود	الامتداد	الإرتداد
شمال	أرض قضاء بطول متغير	٣٧٠.٩٣	٩
شرق	طريق عرض ٢٥ م بطول متغير	٢٣٥.٩٢	٦
جنوب	طريق عرض ٢٥ م بطول متغير	٢١٧.١١	٩
غرب	أرض قضاء بطول متغير	٩٧.٢٨	٩

مكونات البناء	عدد الوحدات	المساحة	الاستخدام
دور ارضي	١	١٠١٥.٠١	اداري
غرفة كهرباء	٠	٩٢.٦٠	غرفة كهرباء

المكتب المصمم : ١٠٧٧
رقم الترخيص :
سند الرسوم مبلغ وقدره :
ملاحظات : مبلغ سند ١٢٨٥٠ ريال رقم القيد ٢٣٠٦٤١١٧٢٣ تاريخ القيد ١٤٣٣/٠٦/١٠
١- الرخصة عبارة عن تطوير شامل مبنى اداري وغرفة كهرباء

صفحة ٨ من ٩

الختم الرسمي
مدير المخطط العمراني
م / مساهد إبراهيم المحيا
م / مشهور محمد العتيبي
م / علي بن احمد القوي
يجب الالتزام بالشروط والوضوح خاتم الرخصة
أي تمديد أو تعديل يلزم عند الحاجة

الرخصة

ملحق ب (مستندات أخرى)

رخصة مشروع (مجمع سكني) تطوير شامل			
اسم المشروع: فتل سكنية بمخيمات تطوير شامل	اسم المالك: عبد الرحمن بن سعد الرائد	رقم الإثبات: ١٠٠٨٧٤٨٩٩٦٠	تاريخه: مصدرة:
رقم الصك: ٣١٠١٠٦٠٢١٩٨٦ تاريخ ١٤٣١-٨-٢٢	رقم المخطط التنظيمي: بدون	رقم القطعة: بدون	رقم المخطط التنظيمي: بدون
الحق: الرقبة	نوع البناء: مسطح بمعدني	مساحة الأرض: ٦١٣٩٠.٨١ م ^٢	محيط الأسوار: م/ط
مرحلة ١	مرحلة ١		
ملاحظات عامة			
* المشروع عبارة عن تطوير شامل يتكون من مبني إدارة + مبني ترفيهي + فتل سكنية عدد ٩٤ * تبقى الشوارع والمساجد والمرافق على وضعها داخل المخطط ضمن المشروع وفي حالة إزالة أسوار المجمع واتدماجه ضمن الأحياء المجاورة أو في حالة طلب فرز أو تجزئة أو إفراغ الوحدات السكنية فإنه يتم الالتزام من قبل صاحب العلاقة بعمل مخطط تنظيمي نهائي معتمد من قبل إدارة التخطيط بالأمانة وتُخاطب كتابة العدل لاتخاذ الإجراءات النظامية حيال الآتي: أ- نقل ملكية الشوارع والحدائق والموافق والمساحات لأمانة منطقة الرياض. ب- نقل ملكية المساجد لوزارة الشؤون الإسلامية والأوقاف والدعوة والإرشاد. ج- نقل ملكية المرافق التعليمية لوزارة التربية والتعليم. د- نقل ملكية المرافق الأخرى إن وجدت للجهة المسؤولة عنها. هـ- يتم التنسيق مع الإدارة العامة للحدائق وعمارة البيئة بخصوص البنية التحتية والحدائق ومبني الخدمات ١- بموجب قرار لجنة التخطيط رقم ٢٢ من العام ١٤٣٢هـ. ٢- بموجب خطاب الإدارة العامة للأراضي والممتلكات برقم ١٦٧٣٦٣/١٤٣١ تاريخ ١٤٣٣-٣-٣٠هـ. ٣- بموجب خطاب بلدية الشبيبي الفرعية برقم ١٦٧٣٦٣/١٤٣١ تاريخ ١٤٣٣-١-٢٣هـ. ٤- لا يسمح باستخدام الأسوار المحيطة بالأرض لأي أغراض دعائية أو تجارية إلا بعد إصدار رخصة البناء والتنسيق مع الإدارة العامة لتنمية الاستثمار. ٥- يلزم التقيد بتنفيذ المخططات المعتمدة من قبل لجنة المشاريع الكبرى بالقرار رقم ٥٨ بتاريخ ١٤٣٢-٦-٧هـ. ٦- المشروع عبارة عن مشروع واحد ولا يمكن تجزئتها مستقبلاً يجب التنسيق مع الدفاع المدني قبل الشروع في البناء. ٧- لا تقل الارتدادات للمباني عن الشوارع الداخلية عن خمس عرض الشارع. ٨- الحد الأدنى للارتدادات بين المباني لا يقل عن ٤م. ٩- بموجب التقرير المساحي برقم ١٤٥/٧٢١ تاريخ ١٤٣٣-٤-٢٦هـ الصادر من الإدارة العامة للتخطيط العمراني (إدارة المساحة) وبموجب الصك رقم ٣١٠١٠٦٠٢١٩٨٦ تاريخ ١٤٣١-٨-٢٢هـ. ١٠- بموجب خطاب الهيئة العليا لتطوير مدينة الرياض برقم ٢٠١١٠٧٠٤٠٥٩ تاريخ ١٤٣٢-٨-٣هـ. ١١- الرخصة تشمل الفواتير برقم ٣٣٠١٤٦١٧٧٢ بمبلغ ١٥٠٠ و برقم ٣٣٠١٤٦١٩١٣ بمبلغ ٢٧٠٠ و ٣٣٠١٤٦١٧٢٣ بمبلغ ٨١٥ و ٣٣٠١٤٦١٧٤٩ بمبلغ ١٧٠٠ و ٣٣٠١٤٦٢١٠١ بمبلغ ٣٩٠٠ و ٣٣٠١٤٦١٦٤٠ بمبلغ ٧٥ ١٢- الرخصة تشمل على عدد ٥ رخص بناء برقم ١٤٣٣/١١٤٢١ و ١٤٣٣/١١٤٢٩ و ١٤٣٣/١١٤٣٢ و ١٤٣٣/١١٤١١ و ١٤٣٣/١١٤١١ ١٣- المكتب المصمم: الفنون المعمارية لاستشارات الهندسية المعمارية .			
اعتماد رخصة البناء			
مدير إدارة رخص البناء	مدير عام التخطيط العمراني	وكيل الأمانة للتصميم والمشاريع	الختم الرسمي
م. علي بن أحمد الذروي	م. مساعد إبراهيم المحيا	م. محمد بن صالح الضبعان	
يجب الالتزام بالشروط والمواضحة خلف الرخصة			
الصفحة ٩ من ٩			

الرخصة

ملحق ج (مصادر المعلومات)

حيث تم الاعتماد على العديد من مصادر المعلومات الرسمية وغير الرسمية منها المعلومات المستلمة من العميل و المعلومات والبيانات المفتوحة والتقارير المعلنة منها:

1. نظام المقيمين المعتمدين الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م / ٤٣) بتاريخ ٩ / ٧ / ١٤٣٣ هـ .
2. اللائحة التنفيذية لنظام المقيمين المعتمدين .
3. قواعد سلوك مهنة التقييم وأدابها الصادر من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين .
4. [معايير التقييم الدولية 2022م](#) .
5. [خلاصة تغييرات معايير التقييم الدولية 2022م](#) .
6. [معايير التقييم العالمية للمعهد الملكي للمساكين القانونيين \(RICS\)](#)
7. [دليل الممارسة المهنية لمقيمي العقارات](#) الصادر من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين فبراير 2022 م .
8. [دليل تقييم الإيجار السوقي لمواقع أبراج الاتصالات](#) الصادر من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين .
9. [الدليل المهني لأعمال التقييم لأغراض نزاع ملكية العقارات للمنفعة العامة](#) الصادر من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين .
10. [دليل الأسعار الاسترشادي](#) لتكلفة الانشاءات والتحسينات والغرس والمشمولات لأغراض نزاع الملكية الصادر من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين .
11. [دليل مراجعة تقارير التقييم](#) الصادر من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين مايو 2022 م .
12. [مؤشرات وزارة العدل](#) .
13. [المؤشرات العقارية](#) الخاصة بهيئة العقار .
14. [البيانات الجيومكانية الوطنية](#) .
15. أمانات المدن والمحافظات السعودية .
16. [مؤشرات وبيانات العقار في منصة بسيطة المتخصصة بالبيانات العقارية](#) .
17. قاعدة بيانات باركود .
18. المسوحات الميدانية والمقابلات الشخصية لكل موقع تم تقييمه .
19. بعض المصادر لم يتم ذكرها و تم ذكرها في ثنايا التقرير .

ملحق د (المصطلحات الفنية والمهنية)

تُعرّف هذه القائمة المصطلحات المستخدمة في معايير التقييم الدوليّة. و تنطبق قائمة المصطلحات على معايير التقييم الدولية فقط.

الأصل أو الأصول

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

أساس القيمة

تصف أسس القيمة (التي تسمى أحيانًا معايير القيمة) المبادئ الأساسية التي تعتمد عليها القيم المُقررة (انظر المعيار 105 : أساليب وطرق التقييم، الفقرة 10.1 من كتاب معايير التقييم الدولية 2022).

العميل

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

التكلفة

الدفعات أو المصروفات المطلوبة لاقتناء أو إنشاء الأصل.

معدل الخصم

معدل العائد المستخدم لتحويل مبلغ نقدي مستحق الدفع في المستقبل إلى قيمة حالية.

القيمة المنصفة

السعر المقدر لنقل ملكية أحد الأصول أو الالتزامات بين أطراف محددة وراغبة وعلى معرفة بحيث يعكس مصالح تلك الأطراف.

القيمة السوقية العادلة

- 1- تُعرف منظمة التعاون الاقتصادي والتنمية (OECD) «القيمة السوقية العادلة» على أنها السعر الذي سيدفعه المشتري الراغب للبائع الراغب في صفقة في السوق المفتوحة.
- 2- للأغراض الضريبية في الولايات المتحدة، تنص اللائحة رقم 20.2031 - 1 على ما يلي: «القيمة السوقية العادلة هو السعر الذي يمكن أن تنتقل به الملكية بين المشتري الراغب والبائع الراغب، بشرط ألا يكونوا مكرهين للشراء أو البيع ولديهم معرفة معقولة بالحقائق ذات الصلة» .

القيمة العادلة (المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية)

يُعرف المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم 13 «القيمة العادلة» بأنها السعر الذي يتم الحصول عليه من بيع أصل أو دفعه لنقل التزام في صفقة منظمة بين المشاركين في السوق في تاريخ القياس.

الاستخدام المقصود

استخدام نتائج التقييم أو مراجعة التقييم كما حددها المُقيّم بناءً على تواصله مع العميل.

ملحق د (المصطلحات الفنية والمهنية)

المستخدم المقصود

العميل وأي طرف آخر مُعرف، باسمه أو نوعه، كمستخدم لتقرير التقييم أو مراجعة التقييم المقدم من المُقيّم بناءً على خطاب من العميل.

القيمة الاستثمارية

قيمة الأصل للمالك أو المالك المحتمل باعتبار استثماراته الشخصية أو أهدافه التشغيلية (وتُعرف أيضًا بالثمن).

الاختصاص القضائي

يشير مصطلح «الاختصاص» إلى البيئة القانونية والتنظيمية التي يتم فيها تنفيذ عملية التقييم. ويشمل القوانين واللوائح التي تسنها الجهات الحكومية (الدولة، أو الولاية، أو البلدية) والقوانين التي تضعها بعض الجهات التنظيمية حسب غرض التقييم (مثل: المصارف المركزية وهيئات تنظيم الأوراق المالية).

قيمة التصفية

المبلغ الذي يمكن تحقيقه عند بيع أصل أو مجموعة أصول على أساس مجزأ. وينبغي أن تعتبر قيمة التصفية تكاليف الحصول على الأصول في حالة قابلة للبيع وكذلك تكاليف التصرف في النشاط وإزالته. ويمكن تحديد قيمة التصفية بموجب افتراضين مختلفين للقيمة (انظر معيار 104 أسس القيمة، القسم 80) وهي:
(أ) معاملة منظمة بفترة تسويق نموذجية.
(ب) صفقة إجبارية بفترة تسويق قصيرة.

القيمة السوقية

المبلغ المقدّر الذي ينبغي على أساسه مبادلة الأصول أو الالتزامات في تاريخ التقييم بين مشتر راغب وبائع راغب في إطار معاملة على أساس محايد بعد تسويق مناسب حيث يتصرف كل طرف من الأطراف بمعرفة وحكمة دون قسر أو إجبار.

القيمة التكاملية

القيمة التكاملية تنشأ عن ضم أصليين أو أكثر من الأصول أو المصالح حيث تكون القيمة المدمجة أكثر من مجموع القيم المنفصلة. وإذا كانت هذه القيم التكاملية متاحة فقط لمشتري بعينه عندئذ تختلف القيمة التكاملية عن القيمة السوقية، حيث إن القيمة التكاملية تعكس سمات معينة للأصل لا تكون لها قيمة إلا بالنسبة لمشتري معين. وغالبًا ما يشار إلى القيمة المضافة على مجموع المصالح المعنية على أنها قيمة تزاوجية.

يمكن

تصف كلمة «يُمكن» الإجراءات التي تقع على عاتق المُقيّم مسؤولية النظر فيها، وتتطلب هذه الأمور اهتمام المُقيّم وفهمه. حيث تعتمد إمكانية تطبيق هذه الأمور في عملية التقييم على ممارسة المُقيّم لحكمه وخبرته المهنية في الظروف التي تتماشى مع أهداف المعايير.

يجب

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

ملحق د (المصطلحات الفنية والمهنية)

المشارك

تُشير كلمة «المُشارك» إلى المشاركين المعنيين وفقًا للأساس (أو أسس) القيمة المستخدمة في مهمة التقييم (انظر المعيار 104 : أساس القيمة). وتتطلب الأسس المختلفة للقيمة من المُقيّم أخذ وجهات نظر مختلفة بعين الاعتبار، مثل: وجهات نظر «المشاركين في السوق» (مثل: القيمة السوقية، أو القيمة العادلة للمعايير الدوليّة للتقارير المالية) أو مالك معين أو مشتر مُحتمل (مثل: القيمة الاستثمارية).

السعر

المقابل النقدي أو ما شابهه، المطلوب أو المعروض أو المدفوع مقابل الأصل، والذي قد يختلف عن القيمة.

الغرض

تُشير 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 الإفراض المضمون.

ينبغي

تُشير كلمة «ينبغي» إلى المسؤوليات التي يفرض الالتزام بها. حيث يجب أن يمثل المُقيّم لهذه المتطلبات ما لم يوضح أنّ الإجراءات البديلة المتبعة في تلك الظروف كانت كافية لتحقيق أهداف المعايير. وفي الحالات النادرة التي يعتقد فيها المُقيّم أنّ أهداف المعيار يمكن تحقيقها بوسائل بديلة، يجب على المُقيّم توثيق سبب عدم اتخاذ الإجراء المشار إليه وعدم اعتباره ضروريًا أو مناسبًا. إذا كان المعيار ينص على أنه «ينبغي» للمُقيّم أن ينظر في إجراء ما بعين الاعتبار يصبح النظر فيه إلزاميًا، في حين أنّ تطبيق الإجراء لا يكون إلزاميًا.

هام أو جوهري

يعتمد تقييم مدى الأهمية أو الجوهرية على الحكم المهني للمقيم، والذي ينبغي أن يكون حسب السياق التالي:

- أن يأخذ في الاعتبار جوانب التقييم (بما في ذلك المدخلات، والافتراضات، والافتراضات الخاصة، والأساليب والطرق المطبقة) التي تعتبر هامة أو جوهرية إذا كان من المتوقع أن يؤثر تطبيقها على التقييم، أو على القرارات الاقتصادية، أو غيرها من قرارات مستخدمي التقييم، وتصدر الأحكام المتعلقة بالأهمية في ضوء مهمة التقييم وتتأثر بحجم أو طبيعة الأصل محل التقييم.
- تشير «الأهمية» كما هي مستخدمة في هذه المعايير إلى الأهمية الجوهرية بالنسبة لمهمة التقييم، والتي قد تختلف عن اعتبارات الأهمية بالنسبة لأغراض أخرى، مثل: التقارير المالية، ومراجعة الحسابات.

الأصل محل التقييم أو موضوع التقييم

تُشير هذه المصطلحات إلى الأصل (الأصول) التي تُقيم في مهمة تقييم معينة.

التقييم

إجراء أو عملية تحديد رأي لقيمة الأصل على أساس قيمة محدد وفي تاريخ محدد وفقًا لمعايير التقييم الدولية.

أسلوب التقييم

منهجية لتقدير القيمة تستخدم طريقة أو أكثر من طرق التقييم المحددة (راجع معيار التقييم الدولي 105 أساليب وطرق التقييم).

ملحق د (المصطلحات الفنية والمهنية)

طريقة التقييم

وسيلة محددة لتقدير القيمة ضمن أسلوب التقييم.

الغرض من التقييم أو غرض التقييم

انظر «الغرض».

مراجع التقييم

«مراجع التقييم» هو مقيم يقوم بمراجعة عمل مُقيم آخر، ويمكن أن يقوم المراجع -كجزء من مراجعة التقييم- بإجراءات تقييم معينة أو أن يبدي رأياً في القيمة.

القيمة

الرأي الناتج عن عملية التقييم الممثلة لمعايير التقييم الدولية. فهو تقدير إما للمقابل النقدي الأكثر احتمالاً لمصلحة في أصل أو المنافع الاقتصادية من امتلاك حصة في أصل وفق أساس القيمة المذكور.

المُقيم

«المُقيم» هو فرد، أو مجموعة من الأفراد، أو فرد في جهة سواء أكان موظف (داخلي) أو متعاقد (خارجي)، يمتلك المؤهلات والقدرة والخبرة اللازمة لتنفيذ التقييم بطريقة تتسم بالموضوعية والحيادية والنزاهة والكفاءة. وفي بعض الولايات القضائية يلزم الحصول على ترخيص قبل أن يستطيع الشخص أن يعمل كمُقيم.

الوزن أو الأولوية

تُشير كلمة «الوزن» إلى مقدار الاعتماد على مؤشر معين للتوصل إلى القيمة النهائية (مثلًا عند استخدام طريقة واحدة، يكون وزنها 100 %).

الترجيح

تُشير كلمة «الترجيح» إلى عملية تحليل وتسوية مؤشرات مختلفة للقيمة، وتكون عادةً من أساليب وطرق مختلفة. ولا تشمل هذه العملية حساب متوسط نتائج التقييمات، وهو أمر غير مقبول.

الثمن

انظر القيمة الاستثمارية.

الخاتمة

في نهاية التقرير نود أن نؤكد لكم أن :

- التحليلات والاستنتاجات تقتصر فقط على الافتراضات والظروف المفصّل عنها .
 - ليس لمقيمي باركود أي مصلحة في التقييم .
 - لدى المقيمين جميع المؤهلات اللازمة لإعداد هذا التقرير .
 - توجد الخبرة اللازمة لدى فريق العمل في هذا النوع من التقييم .
 - تمت معاينة المواقع من قبل فريق باركود .
- نحن على ثقة بأننا قد أجرينا التقييم وفقاً لمعايير التقييم الدولية ، وفي حال وجود أي استفسارات نأمل منكم التواصل من خلال أحد عناوين أدناه .



Rfp@barcode-sa.com

www.barcode-sa.com

الرقم الموحد :

920005564



الرياض

تقاطع طريق الجامعة مع طريق عثمان بن عفان

(966) 11 4000 111



الخبر

شارع الأمير فيصل بن فهد (شارع البيسي)

920005564



جدة

شارع الأمير سلطان شمال دوار التاريخ

(966) 12 6544 363

رقم التقرير:	1286335
منشأه التقييم:	شركة باركود للتقييم
العميل:	صندوق بنیان ریت - DC24012982
الغرض من التقييم:	أخرى
عدد الأصول:	1
نوع التقرير:	تقرير مفصل
تاريخ إصدار التقرير:	Sun 19 Jan, 2025



للتحقق من صحة شهادة
التسجيل:



تقرير تقييم مجمع المعذر سكني

لصالح صندوق بنیان ریت



تاریخ التقرير

31 / 12 / 2024 م

محتوى التقرير

#	العنصر
01	المقدمة والمبادئ الفنية والقانونية
1.1	تمهيد
1.2	بيانات المقيم والعميل
1.3	المبادئ الفنية والقانونية
1.4	أعضاء فريق العمل
02	الملخص التنفيذي
2.1	الملخص التنفيذي
03	بيانات ووصف الأصول
3.1	موقع العقار
3.2	بيانات الملكية
3.3	بيانات الأرض و الحدود والأطوال
3.4	الصور الجوية
3.5	بيانات المبنى
3.6	صور العقار
04	دراسة وتحليل السوق
4.1	دراسة وتحليل السوق
05	تقدير القيمة
5.1	أسلوب السوق - أسلوب التكلفة - أسلوب الدخل (طريقة رسملة الدخل)
06	الملحقات
6.1	ملحق أ (مستندات الملكية)
6.2	ملحق ب (مستندات اخرى)
6.3	ملحق ج (مصادر المعلومات)
6.4	ملحق د (المصطلحات الفنية والمهنية)
07	خاتمة



01

المقدمة والمبادئ الفنية والقانونية

تمهيد

السادة/ صندوق بنيان ريت
 السلام عليكم ورحمة الله وبركاته،،
 بناء على تعميدهم لشركة باركود بتاريخ 14 / 10 / 2024 م لتقييم عدد من العقارات موزعة في
 بين بعض مناطق المملكة العربية السعودية ودولة الامارات العربية المتحدة، لأغراض التقييم
 الدوري للصندوق العقاري .
 ونفذت مهمة التقييم هذه استنادا على معايير التقييم الدولية IVS2022 الصادرة عن مجلس
 معايير التقييم الدولية (IVSC) ترجمة هيئة المقيمين (تقييم) - 2022، ووفقا للإجراءات والقواعد
 المهنية المتعارف عليها في أعمال التقييم للأصول العقارية، و سعيًا منا للوصول الى القيمة
 المناسبة للمبنى للغرض الذي أعد من أجله تقرير التقييم . ويعد هذا التقرير شهادة يمكن الاعتماد
 عليها في الغرض الذي نفذت مهمة التقييم هذه لأجله مع ملاحظة أن هذا التقرير وحدة واحدة لا
 يصح أن تُجزأ .
 وتقبلوا تحياتنا،،

عبدالكريم أبانمي
 الرئيس التنفيذي
 مقيم زميل – فرع العقارات
 رقم العضوية: 1210000001

شركة باركود للتقييم
 ترخيص رقم : 1210000001
 تاريخ الترخيص: 1433/03/01 هـ

بيانات المقيم والعميل

بيانات شركة التقييم

اسم الشركة	شركة باركود للتقييم
رقم السجل التجاري	1010468077
تاريخ السجل	1438/05/15 هـ
رقم الترخيص تقييم العقار	1210000001
تاريخ الترخيص	1433/03/01 هـ

نؤكد أن المُقيّم المعتمد مستقل ولا يوجد تعارض مصالح مع أي طرف من اطراف مهمة التقييم أو الأصول موضع التقييم وحفظ فيها المُقيّم أصول الحياد والشفافية والمهنية، من غير تأثير خارجي لأي طرف كان.

بيانات العميل

صندوق بنيان ريت	صاحب الطلب (العميل)
صندوق بنيان ريت هو صندوق استثمار عقاري مقفل متداول مدرج في السوق المالية السعودية ، يهدف الى الاستثمار في أصول عقارية داخل وخارج المملكة العربية السعودية	
صندوق بنيان للعقارات.	مالك الأرض والمنفعة
صندوق بنيان ريت	المستفيد (مستخدم التقرير)
المراجعين الخارجيين للصندوق – المستثمرين – هيئة السوق المالية	المستخدمين الآخرين للتقرير

المبادئ الفنية والقانونية

1. تاريخ التعميد:

14 / 10 / 2024 م

2. الغرض من التقييم

لغرض التقييم الدوري للصندوق العقاري

3. القدرة على تقييم الأصل

تملك باركود كوادر مهنية قادرة على تقييم هذا النوع من الأصول ، ولديها الكفاءة المطلوبة للوصول إلى قيمة تكلفة الاستبدال في التاريخ المطلوب ، وبناء على ذلك قبلت المهمة .

4. المعايير المهنية لمهمة التقييم

نفذت مهمة التقييم هذه استناداً على معايير التقييم الدولية IVS2022 الصادرة عن مجلس معايير التقييم الدولية (VSC) ترجمة هيئة المقيمين (تقييم) - 2022، ووفقاً للإجراءات 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 للعين محل التقييم.

5. أساس القيمة

أساس القيمة هو قيمة السوقية وهي وفقاً لتعريف معايير التقييم الدولية (IVS2022) :
المبلغ المقدّر الذي ينبغي على أساسه "مبادلة الأصول أو الالتزامات في تاريخ التقييم بين مشتر راغب وبائع راغب في إطار معاملة على أساس محايد بعد تسويق مناسب حيث يتصرف كل طرف من الأطراف بمعرفة وحكمة دون قسر أو إجبار".

6. فرضية القيمة :

الاستخدام الحالي:

هو الطريقة الحالية التي يتم بها استخدام الأصل أو الالتزام أو مجموعة الأصول أو الالتزامات، ويمكن أن يكون الاستخدام الحالي، ولكن ليس بالضرورة ، أعلى وأفضل استخدام.

7. عملة التقييم

العملة المستخدمة في التقرير هي الريال السعودي

المبادئ الفنية والقانونية

8. مصادر المعلومات وطبيعتها

اعتمدنا في إعداد تقرير التقييم على مجموعة من المصادر والمعلومات تم ذكرها في الملحق (ج) والبيانات المكتوبة التي نعتقد أنها تكافئ غرض ووقت التقييم. وبعض مصادر المعلومات الخاصة بهذا التقرير تم ذكرها في ثنايا التقرير.

9. وثائق التملك

تم الاطلاع على صورة الصك، وعليه نفترض عدم وجود ما يناهض أو يعارض أغراض عمل هذا التقرير، وقد صدر التقرير بناءً على هذا ونخلي مسئوليتنا من كل ما يناهضه.

10. حرية التصرف في الملك

بموجب المستندات المستلمة من العميل تم إفتراض عدم وجود أي موانع شرعية أو نظامية أو تجارية على العين العقارية تحول دون أي من التصرفات الناقلة للملكية أو المنفعة على حد سواء

11. الاستخدامات القانونية المتاحة للعقار

حسب معاينة فريق عمل باركود بالمقارنة بالعقارات المتواجدة في نفس الشارع فإنه لا يوجد أي شروط أو تنظيمات خاصة سلبية محددة لاستخدام العقار حيث تعد الأرض محل تقريرنا هذا لاستخدام : سكني

12. امتيازات وثيقة التأمين

لم يتم استلام وثيقة تأمين للمبنى محل التقييم.

13. حدود المسؤولية والاستقلالية

تعتبر مهمة التقييم هذه والتقرير المصاحب لها مهمة استشارية نحفظ فيها أصول الحياد والشفافية والمهنية، من غير تأثير خارجي لأي طرف كان ونؤكد على الاستقلالية وعدم وجود تعارض مصالح مع أي طرف من أطراف مهمة التقييم أو الأصول موضع التقييم.

14. الملكية الفكرية وإعادة الاستخدام

يعد هذا التقرير شكلاً ومضموناً ملكية فكرية لشركة باركود، ولا يجوز لأي طرف - يشمل هذا صاحب الطلب والمستفيد من التقرير - أن يعيد نشر كل أو بعض أجزاء التقرير دون الحصول على موافقة خطية من الشركة.

المبادئ الفنية والقانونية

15. السرية وحفظ المعلومات

أعد التقرير على طلب خاص ولغرض استشاري، ندرك الأهمية القصوى لصاحب الطلب في الحفاظ على معطيات ومخرجات التقرير وكتمانها، ونحن ملتزمون بذلك، ولن يتم استخدام المعلومات الخاصة بالعميل في غير التقرير، وتعد معلوماته ملكا خاصا لصاحبها وللمستخدمين المحددين في التقرير ولا يحق لأي طرف آخر الاطلاع عليها.

16. نوع التقرير

تقرير سردي (تفصيلي)

تم إعداد هذا التقرير بطريقة سردية مع مراعات ذكر جميع التفاصيل المؤثرة في الأصل محل التقييم.

17. نطاق بحث المقيم:

اشتمل البحث والتحليل لإعداد التقرير وفقا للغرض المقصود بالتوافق مع معايير التقييم الدولية. حيث تم فحص العقار من الداخل ومن الخارج في يوم معاينة العقار وتم الحصول على كافة البيانات اللازمة للإعداد التقرير

18. حدود المعاينة والفحص والبحث والاستقصاء

لتنفيذ مهمة التقييم وتحقيق غرض هذا التقرير تمت معاينة الأصول محل هذا التقرير ، وتم تحليل البيانات المتوفرة في المعاينة والتي تم جمعها بواسطة المقيم بالتوافق مع معايير التقييم الدولية ، مع ملاحظة أنه لا يعتد بهذه المعاينة لأغراض الفحص والاختبار الفني او الهندسي. علماً أن المقيم لا يقدم أي ضمانات على خلو الأصل قيد التقييم من أي عيوب غير ظاهرة.

19. أسلوب التقييم

اعتمدنا في تقييم الصندوق على أساليب التقييم الثلاثة والتي تتناسب مع العقار وخصائصه وهي : أسلوب السوق، الدخل، والتكلفة. حيث أن أسلوب السوق إيجاد مؤشرات للقيمة عن طريق مقارنة الأصل الذي يتم تقييمه بأصول مماثلة. وأسلوب الدخل إيجاد مؤشر للقيمة من خلال تحويل التدفقات النقدية المستقبلية الى قيمة رأسمالية حالية. أما أسلوب التكلفة إيجاد مؤشر للقيمة باستخدام المبدأ الاقتصادي الذي ينص على أن المشتري لن يدفع أكثر من تكلفة الحصول على أصل منفعة مماثلة ، سواءً عن طريق الشراء او البناء.

أعضاء فريق العمل

أعضاء فريق العمل أصحاب خبرات سابقة بأعمال التقييم وحاصلين على اعتمادات في التقييم من الجهات ذات الصلاحية، ولديهم الخبرة الكافية بالمناطق وبفئات العقار للعقارات التي تم تقييمها كما ويقرون بأن لديهم القدرة على إعداد التقرير دون أي صعوبات وفقاً لمتطلبات معايير التقييم الدولية.

أسم المُقيّم	رقم العضوية	نوع العضوية	التوقيع
عبدالكريم أبانمي	1210000001	أساسي زميل - فرع العقار	
سلطان الحذيفي	1220000056	منتسب - فرع العقار	
غادة اليابس	1210002140	منتسب - فرع العقار	
بشائر النافع	1210002725	منتسب - فرع العقار	

الاعتماد

رقم السجل التجاري	1010468077
تاريخ السجل	1438/05/15 هـ
رقم الترخيص تقييم العقار	1210000001
تاريخ الترخيص	1433/03/01 هـ
رقم الترخيص تقييم الآلات والمعدات	4114000016
تاريخ الترخيص	1441/07/24 هـ





02

الملخص التنفيذي

الملخص التنفيذي

المستفيد (مستخدم التقرير)	صاحب الطلب (العميل)
صندوق بنیان ریت و هیئة سوق المال	صندوق بنیان ریت
فرضية القيمة	الغرض من التقييم
الاستخدام الحالي	التقييم الدوري للصندوق
نوع العقار	عنوان العقار
مجمع سكني	المعذر , الرياض , المملكة العربية السعودية
اسم المالك	مساحة الأرض
شركة صندوق بنیان للعقارات	1923.6 م ² *حسب الصك
تاريخ الصك	رقم الصك
1439 / 03 / 05 هـ	310123032117
أساس القيمة	نوع الملكية
القيمة السوقية	مطلقة

معايير التقييم

معايير التقييم الدولية (IVS) ترجمة هيئة المقيمين (تقييم) - 2022

تاريخ القيمة	تاريخ المعاينة	تاريخ التعميد
2024 / 12 / 31 م	2024 / 10 / 20 م	2024 / 10 / 14 م

رقما	القيمة بأسلوب
6,689,510 ريال سعودي	الدخل
ست ملايين وستمائة وتسعة وثمانون ألف وخمسمائة وعشر ريال سعودي	رقما كتابة

ملاحظة: القيم لا تتضمن ضريبة القيمة المضافة



03

بيانات وموقع العقار

موقع العقار

الموقع العام	الحي
داخل النطاق	المعذر
المنطقة	المدينة
الرياض	الرياض
رقم المخطط	رقم البلوك
1343	-
رقم القطعة	اقرب شارع تجاري
199	طريق مكة المكرمة
إحداثيات الموقع	
46.684140, 24.679343	

بيانات الملكية

اسم المالك	نوع الملكية
شركة صندوق بنين للعقارات	مطلقة
رقم الصك	تاريخ الصك
310123032117	1439 / 03 / 05 هـ
رقم رخصة البناء	تاريخ رخصة البناء
133/2/2/27	1417 / 02 / 07 هـ
التأمين على المبنى	رقم القرار المساحي
التقييم الدوري للصندوق	لا يوجد

بيانات الأرض



استعمال الأرض حسب النظام	مساحة الأرض
سكني	1923.6 م ² * حسب الصك

منسوب الأرض	شكل الأرض
غير مستوي	منتظم ✓
مستوي ✓	غير منتظم

الحدود والأطوال حسب (الصك)		
الجهة	الحد	طول الضلع
شمال	قطعة رقم (1)	40 م
جنوب	شارع عرض 20 م	42.22 م
شرق	شارع عرض 10 م	45.85 م
غرب	جزء من قطعة رقم (4)	41.33 م
ملاحظات	-	

بيانات المبنى والتشطيبات

نوع البناء	جيد
عمر البناء *حسب رخصة البناء	29 سنة
عدد الطوابق	دور ارضي ودور اول وملحق ارضي
القبو	لا يوجد
استخدام المبنى	سكني
مساحة المباني *حسب رخصة البناء	2,096.60 م2
حالة البناء	جيد
نسبة انجاز اعمال البناء والتشطيبات	100%
الأعمال المتبقية	لا يوجد
مستوى التشطيب	جيد
نوع التكييف	منفصل + مركزي
تشطيب الأرضيات	بلاط , سراميك
تشطيب الجدران	دهان
تشطيب الأسقف	جبس- دهان

الخدمات المتوفرة بالعقار:

متوفر	التكييف	متوفر	الكهرباء
متوفر	المياه	متوفر	الصرف الصحي

الخدمات والمرافق المتوفرة بالمنطقة المحيطة بالعقار:

المرافق المتواجدة بالموقع

دوائر حكومية	✓	خدمات عامة
بنوك	✓	
مراكز طبية	✓	
أسواق تجارية	✓	خدمات تجارية
مطاعم	✓	
محطات وقود	✓	
شبكة الكهرباء	✓	خدمات البنية التحتية
شبكة صرف صحي	✓	
شبكة المياه	✓	
شبكة هاتف	✓	
شبكة تصريف السيول	✓	
مساجد	✓	المرافق العامة
حدائق	✓	
خدمات تعليمية	✓	
السفلة	✓	المرافق المتواجدة بالموقع
الرصف	✓	
الانارة	✓	
التشجير	✓	
ماء	✓	
هاتف	✓	
كهرباء	✓	
الصرف الصحي	✓	

صور جوية

1. صورة جوية على مستوى المدينة



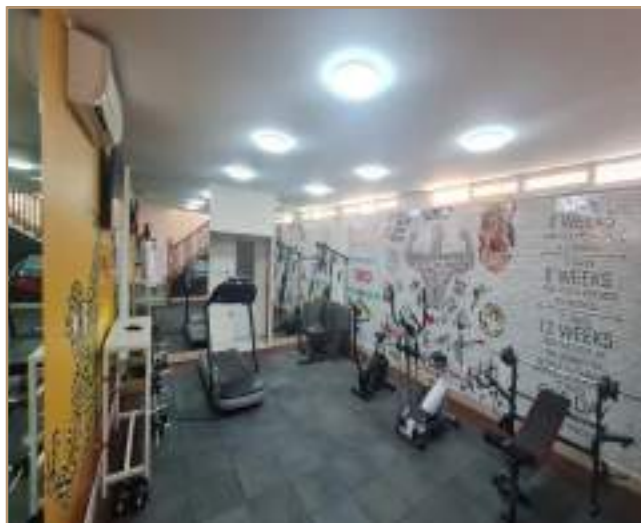
2. صورة جوية على مستوى الطرق الرئيسية



صور العقار



صور العقار





04

دراسة وتحليل السوق

دراسة وتحليل السوق



ملاحظات	التاريخ	نوع العينة	سعر المتر / ريال	المساحة / م ²	الإحداثيات	م
حالة العقار في تاريخ الصفقة : مبنى	9/2024	مباع	6,739	690	24.68101, 46.68006	1
حالة العقار في تاريخ الصفقة : مبنى	10/2024	مباع	7,525	493	24.68298, 46.67707	2
حالة العقار في تاريخ العرض : مبنى	11/2024	معروض	5,000	900	24.69269, 46.67979	3
حالة العقار في تاريخ العرض : مبنى	11/2024	مباع	7,500	780	24.68553, 46.68403	4



05

تقدير القيمة

تقدير القيمة – (منهجية التقييم)

تعريف طريقة التقييم :

تم تقييم العقار بأسلوب السوق طريقة المقارنة حيث يعد أسلوب السوق أكثر طرق التقييم شيوعاً ويقوم أساساً على مقارنة العقار محل التقييم بعقارات مماثلة من السوق؛ لإيجاد القيمة الرأسمالية أو الإيجارية للعقار بصورة مباشرة. وتعتبر هذه الطريقة أن سعر السوق هو أفضل مؤشر للقيمة، ويمكن استنتاج سعر السوق من خلال البحث عن الأدلة والشواهد المتوفرة عن المعاملات والصفقات التي جرت مؤخراً في السوق لعقارات مماثلة للعقار محل التقييم و تطبيقها عليه مع الأخذ بعين الاعتبار التسويات الخاصة بالعوامل المتغيرة، مثل عمر العقار وموقعه. و تعتمد طريقة المقارنة على مبدأ الاستبدال وهذا المبدأ مفاده أن المستثمر أو الشخص الحصيف لن يدفع في عقار سعراً يتجاوز السعر الذي يدفع في عقارات مماثلة و يتشابه هذا المبدأ مع مبدأ تكلفة الفرصة البديلة، حيث يتم في تطبيق الطريقة تقدير القيمة من خلال مقارنة الأصل مع صفقات أصول مطابقة أو مقارنة (مشابهة) تتوفر عنها معلومات سعرية. و عند عدم توفر الصفقات التي يمكن أن يعتمد عليها يتم الأخذ بالاعتبار أيضاً لأسعار الأصول المشابهة المدرجة في القوائم المالية المعلنة أو المعروضة للبيع أو التأجير. و بعد جمع الأدلة والشواهد الخاصة بالصفقات، تتم عملية التحليل لاستبعاد عمليات البيع أو التأجير غير السليمة والتحقق من عمليات البيع الفعلية. وتعتمد عوامل المقارنة المختارة على نوع العقار. وهناك مراحل سبعة لتطبيق طريقة المقارنة وتكون قبل عمليات التسوية على الفروقات واستنتاج قيمة العقار محل التقييم، و المراحل كالتالي:

المرحلة الأولى: تحديد إطار زمني لعملية التقييم

في معايير ومناهج التقييم على الرغم من عدم وجود قواعد محددة للمدة الزمنية، يتم تفضيل الصفقات أو العروض التي تمت في تاريخ مقارب لتاريخ التقييم. ولكن المبيعات التي تعود إلى فترة زمنية طويلة على الرغم من أهميتها وفائدتها كدليل إرشادي لتقييم الاتجاهات قد تتضمن مستويات اقتصادية وظروف سوق مختلفة، تؤدي إلى تقييم غير عادل. وإذا كان هناك عدد كاف من المبيعات (من ثلاثة إلى خمسة) في فترة سنة من تاريخ التقييم، عندئذ يجب إعطاؤها وزن كبير في حساب مؤشر القيمة للعقار محل التقييم مع الأخذ بعين الاعتبار عمليات التسوية الأخرى. وقد يكون من الضروري الرجوع بالزمن لمدة أطول، ولا يمكن القيام بذلك بصورة آمنة إلا إذا لم تكن هناك تذبذبات كبيرة في المناخ الاقتصادي وعلى أسعار العقارات

المرحلة الثانية: تحديد منطقة السوق

تحديد المنطقة بناءً على رأي فريق التقييم و من السائد أن تكون المنطقة الكبيرة أكثر فائدة عند تحديد الاتجاهات والقيم والحقائق التاريخية، غير أنه لا توجد مزايا محددة عند تضمين مناطق كبيرة ما لم تشمل على عقارات مقارنة تم بيعها حديثاً.

المرحلة الثالثة: دراسة تفاصيل العقار محل التقييم

دراسة العقار محل التقييم من النواحي المادية (الحجم والمساحة والشكل والأرض والموقع، ونوعية العقار، إلخ)، ومن النواحي القانونية (ملكية مطلقة، أو حيازة إيجارية، أو قيود على الحق العقاري، إلخ).

المرحلة الرابعة: تحديد العوامل التي تؤخذ في الاعتبار عند إجراء التسويات

تحديد عوامل المقارنة المهمة والتي تنطبق على جميع قطاعات العقارات قد تكون ذات طبيعة عامة أو محددة أو ذات طبيعة قانونية أو مادية، مثل: (نوع العقار، حالة وظروف السوق، الموقع، تواريخ المعاملات، أحكام وشروط التنظيم والتخطيط، الخصائص المادية التي تتضمن مساحة الأرض وشكلها وتضاريسها وعمر المبنى والصيانة والحجم والتصميم والهلاك المادي والوظيفي، الخصائص القانونية).

تقدير القيمة – (منهجية التقييم)

المرحلة الخامسة: جمع بيانات عن المبيعات القابلة للمقارنة

جمع ومقارنة المبيعات بعد تعيين الحدود الخاصة بالإطار الزمني والمنطقة. والمبيعات التي يعتمد عليها مأخوذة من مصادر رسمية (المبيعات المسجلة) . و عند الاعتماد على مقارنات عروض لدى الوسطاء أو الوكلاء العقاريين يجب أن يتم الأخذ بها بشيء من الاحتياط نظرًا لأن الأسعار المطلوبة عادة ما تكون متضخمة. كما يجب أن تكون جميع المعلومات الخاصة بالمقارنات مُشابهة للعقار محل التقييم. و من مصادر البيانات القابلة للمقارنة المنشورات العقارية، والسجلات العمومية، والمشتريين، والبائعين، والوسطاء والوكلاء العقاريين والمُقيمين، إلخ.. وبعد ذلك تجري المقارنة بين المبيعات المقارنة والعقار محل التقييم بموجب عناصر المقارنة مع إجراء التسويات حسب الظروف والفروقات.

و لزيادة دقة استخدام طريقة المُقارنة، يجب مراعاة توفر التالي:

- 1- جمع المعلومات عن العقارات المُشابهة بعد تحديد الإطار الزمني وخصائص السوق.
- 2- إعطاء أولوية للمعاملات الحالية أو الحديثة على عقارات مُشابهة.
- 3- ضبط عوامل التشابه والاختلاف في العقارات المشابهة القابلة للمقارنة فيما يتعلق بعامل الوقت، وحالة السوق، والموقع، وشروط وأحكام التخطيط والتنظيم، والخصائص المادية والقانونية.
- 4- إجراء تسويات مقابل عناصر الاختلاف والتباين.

المرحلة السادسة: التحقق من المبيعات ومعالجة البيانات ذات الصلة

يتم التحقق من المقارنات وافترض أن جميع المقارنات التي تم جمعها تستحق الأخذ بعين الاعتبار فيما عدا المقارنات التي جرت بموجب ظروف أو شروط غير اعتيادية مثل : البيع بالإجبار أو التسجيل أو أي شروط و أحكام استثنائية .

المرحلة السابعة: تحليل المبيعات

تحليل المقارنات بعد جمع الأدلة والشواهد الخاصة بالمبيعات أو العروض ، تبدأ عملية التحليل المنهجي. ويجب استبعاد عمليات البيع غير السليمة والتحقق من عمليات البيع الفعلية. ويجب إثبات سعر كل عملية بيع حسب وحدات المقارنة المناسبة. وتعتمد وحدات المقارنة المختارة على نوعية العقار ، و يتم اجراء التحليل وفق أحد الطرق : التحليل بناءً على مساحة الأرض ، التحليل بناءً على المساحة المبنية ، التحليل بناءً على طريقة الجمع (الأرض و المباني) ،

المرحلة الثامنة : إجراء تعديلات و تسويات مقابل فروق العقارات المقارنة .

في أغلب الأحيان، لا تتطابق العقارات المقارنة مع العقارات محل التقييم، حيث قد يتميز العقار المقارن بخصائص فريدة تميزه عن غيره سواء من موقع أو تصميم أو مرافق وخدمات، أو العكس، قد تنقصه بعض هذه الخصائص مقارنة بالعقار محل التقييم. لذا، سيضطر المقيم لعمل تسويات بين العقارين (سواء كانت التسوية بالزيادة أو النقصان). بحسب خبراته العملية للوصول الى مؤشر واحد لقيمة العقار محل التقييم.

المرحلة التاسعة : التسويات و تقدير القيمة السوقية للعقار .

لتقدير قيمة العقار تتم عمليات تسوية بنسبة مئوية (بالنسبة للعناصر المختلفة التي لا يمكن تقدير قيمة نقدية بصفة مباشرة مثل واجهة الشارع وعرضه) وبتسوية بقيمة نقدية (بالنسبة للعناصر المختلفة التي يمكن تقدير قيمة نقدية بصفة مباشرة)

يجب بوجه عام اعتماد طريقة السوق أكثر من أي طريقة أخرى في أعمال التقييم للوصول إلى القيمة السوقية للعقار ، وفي هذه الحالة يفضل إجراء تطابق وتسوية للقيم المختلفة التي تم تقديرها من كل طريقة من طرق التقييم لتكوين رأي خاص بالقيمة. ويتم اختيار القيمة الناتجة من الطريقة الأنسب في العادة كقيمة للعقار.

تقدير القيمة - طريقة المقارنات

لإيجاد قيمة الأرض تم إجراء مسح ميداني لأسعار السوق الحالية لعقارات مبيعة وعقارات معروضة مماثلة للعقار موضع التقييم وحيث أنه من المستحيل إيجاد عقارين متماثلين تم عمل التسويات المناسبة على أسعار العقارات المقارنة بخضم قيمة البنود التي تمثل ميزة للعقار المقارن وإضافة قيمة البنود التي تمثل ميزة للعقار موضع التقييم . بنود المقارنة :

- فرق المساحة
- الواجهات
- عرض الشارع
- لتصبح قيمة الأرض :

المقارن (2)		المقارن (1)		العقار المراد تقييمه	عناصر المقارنة
Nov-24		Dec-24		Dec-24	تاريخ
5,000		6,739		سعر المتر المربع للمقارن (ريال/م ²)	
0	0%	0	0%	عامل الوقت	
-350	-7%	-471.73	-7%	مفاوضات البيع ، وضع السوق	
0	0%	0	0%	شروط التمويل	
4650		6267.27		سعر المتر المربع بعد ضبط حالة السوق (ريال/م ²)	
-6%	900	-10%	690.00	1,923.60	مساحة الارض (م ²)
3%	شمال	0%	شمال - جنوب	شرق - جنوب	عدد الواجهات
3%	14	0%	10- 20	20 - 10	عرض الشوارع
0%		-10%		الضبط النسبي	
4650		5640.543		صافي سعر السوق بعد التسويات (م ² / ريال)	
70%		30%		نسبة مشاركة كل مقارنة في القيمة	
4947.16				قيمة المتر المربع للعقار قيد التقييم بعد تطبيق المتوسط (ريال/م ²)	
4,900				صافي متوسط سعر الأرض بعد التقريب (م ² / ريال)	

تقدير القيمة - طريقة التكلفة

تم تقدير قيمة العقار على أساس قيمة الأرض مضافة إلى التكلفة الكلية لإنشاء المبنى بالأسعار السائدة في تاريخ التقييم بطريقة حساب سعر وحدة البناء حسب نوعية البناء والتشطيبات وإجمالي مسطح البناء وخصم قيمة الهالك الذي حدث منذ تاريخ إنشائه .
وبذلك تكون قيمة العقار = قيمة الأرض + (تكلفة الإنشاء + هامش الربح - الاهلاك)

الوصف	المساحة	سعر المتر المربع للبناء	الإجمالي
الدور الأرضي	900	1,800	1,620,000
الدور الأرضي	950	1,800	1,710,000
ملحق أرضي	56	1,800	100,800
اجمالي قيمة المباني قبل الاهلاك (ريال سعودي)			3,430,800
هامش ربح التطوير	20%		686,160
إجمالي قيمة المباني مع هامش الربح (ريال سعودي)			4,116,960
الاهلاك	30	75%	3,087,720
قيمة المباني بعد الاهلاك (ريال سعودي)			1,029,240
قيمة الارض (ريال سعودي)	1,924	4,900	9,425,640
القيمة النهائية	10,454,880		
القيمة النهائية بعد التقريب	10,454,880		

تقدير القيمة – (منهجية التقييم)

تعريف طريقة التقييم:

تم تقييم العقار بأسلوب الدخل طريقة التدفقات النقدية المخصومة (Discounted Cash Flows, DCF) حيث أن أسلوب الدخل يقدم مؤشراً على القيمة عن طريق تحويل التدفقات النقدية المستقبلية إلى قيمة حالية واحدة. ووفقاً لهذا الأسلوب يتم تحديد قيمة الأصل بالرجوع إلى قيمة الإيرادات أو التدفقات النقدية أو توفير التكاليف من الأصل. وطريقة التدفقات النقدية هي أحد الطرق المعتمدة وفقاً للمعايير الدولية للتقييم كأحد طرق أسلوب الدخل وهي طريقة مالية لتقدير قيمة أصل حيث يتم استخلاص مؤشر القيمة من خلال حساب القيمة الحالية للتدفقات النقدية المستقبلية.

وتتلخص خطوات طريقة التدفقات النقدية المخصومة كالتالي:

أولاً: تقدير التدفقات النقدية المستقبلية الناتجة عن دخل الأصل محل التقييم من خلال التسلسل التالي:

1. تقدير إجمالي الدخل والذي يشير إلى أن إجمالي القيمة الإيجارية المتوقعة (على فرضية أن العقار مؤجر بنسبة 100% ولا توجد وحدات شاغرة) وقبل خصم نفقات الصيانة والتشغيل.
2. تقدير قيمة خسائر الائتمان والشواغر وهي الخسائر الناتجة عن عدم إشغال العقار بالكامل بالإضافة إلى الخسائر الناتجة عن تعثر أو عدم تسديد المستأجرين للقيمة الإيجارية.
3. تقدير دخل الإيجار الفعلي حيث يمثل قيمة الإيجار الفعلية (الحقيقية) التي سيحصل عليها المالك (المؤجر) بعد خصم دخل الوحدات الشاغرة وخسائر الائتمان.
دخل الإيجار الفعلي = إجمالي الدخل - خسائر الائتمان والشواغر.
4. تقدير النفقات التشغيلية والرأس مالية حيث النفقات التشغيلية هي الخاصة بتأجير وصيانة العقار أما النفقات الرأس مالية فهي النفقات التي يتحملها المالك لترميم وتطوير العقار بهدف الحفاظ عليه في حالة مناسبة لتحقيق الدخل السنوي الملائم.
5. تقدير صافي الدخل التشغيلي والذي يمثل الدخل الفعلي بعد خصم النفقات التشغيلية والرأس مالية
صافي الدخل التشغيلي = الدخل الفعلي - النفقات التشغيلية والرأس مالية
6. تقدير النمو الذي يعتمد على نمو دخل العقار في المستقبل بالاعتماد على حالة العقار ومستوى التشطيبات الداخلية والخارجية، إضافة إلى ظروف السوق ونسب التضخم المتوقعة كما يمكن الاعتماد على معدلات نمو صافي القيمة الإيجارية لعقارات مشابهة للعقار محل التقييم

تقدير القيمة – (منهجية التقييم)

ثانياً: تحديد معدل الخصم او معدل العائد المطلوب

1. تقدير معدل الرسملة وهو المعدل الذي يستعمل لتحويل الدخل الى قيمة، حيث أن هناك أكثر من طريقة لتقدير معدل الرسملة وأكثر هذه الطرق شيوعاً طريقة الاستخلاص من السوق والتي تعتمد على معلومات صافي دخل ومعلومات بيع لعقارات مشابهه لاستخلاص معدل الرسملة منها و من الطرق طريقة عائد المقرض والتي تعتمد على فرضية أن متطلبات الإقراض يمكن ان تستعمل لتقدير معدل الرسملة الكلي وذلك بضرب نسبة تغطية الدين في ثابت القرض العقاري وفي نسبة القرض للقيمة ومن الطرق أيضاً طريقة المسح السوقي والتي تتمثل في الدراسات المنشورة من الجهات الوطنية المعتمدة او من الشركات العقارية او الاستشارية الكبرى او البنوك.
2. تقدير معدل الخصم وهو معدل العائد المطلوب الذي يستخدم لخصم التدفقات النقدية المستقبلية لتقدير القيمة الحالية. والفرق بينه وبين معدل الرسملة أن معدل الرسملة يستعمل لتحويل الدخل الى قيمة في حين ان معدل الخصم هو معدل عائد يستعمل لحساب القيمة الحالية الناتجة عن العقار في المستقبل، يمكن تقدير معدل الخصم بأكثر من طريقة منها طريقة النموذج التراكمي (The build-up model) وغالبا ما يعكس هذا المعدل ثمن التخلي عن استهلاك حالي مقابل استهلاك مستقبلي (ثمن الانتظار او الوقت) بالإضافة الى علاوة للمخاطر منها علاوة مخاطر التضخم المتوقع في المستقبل وعلاوة مخاطر الاعمال وعلاوة مخاطر التمويل، عند حساب معدل الخصم للاستثمار العقاري بالاعتماد على النموذج التراكمي، تم الاخذ بعين الاعتبار العوامل المذكورة في المعادلة التالية: $r = r_f + r_s + r_u$
 r_f معدل عائد السندات الحكومية لفترة استحقاق اكثر من سنة وهو يمثل معدل العائد الخالي من المخاطر
 r_s علاوة المخاطر المنتظمة المرتبطة بالسوق (ارتفاع التضخم، تغيير لوائح الاستثمار، ركود السوق، عدم اليقين الاقتصادي، المنافسة المحتملة في عرض العقار ...)
 r_u علاوة المخاطر الغير منتظمة والمرتبطة بنوعية الاستثمار العقاري (موقع الاستثمار، نقص سيولة السوق للأصول كبيرة الحجم، التكاليف الإضافية لصيانة وتشغيل العقار....)

ثالثاً: تحديد فترة الاحتفاظ بالأصل والقيمة النهائية

وبعني بفترة الاحتفاظ المدة التي سيتم الاحتفاظ فيها بالأصل قبل بيعه أو التخرج منه أو انتهاء مدة الانتفاع منه وغيرها. ويتم بعد هذه المدة تحديد القيمة الاستردادية للعقار في حال لم يكن العقار عقد منفعة.

رابعاً: حساب القيمة الحالية للدخل المتوقع للأصل محل التقييم للوصول إلى القيمة الرأسمالية للعقار (بعد الاخذ بعين الاعتبار القيمة الزمنية للنقود)

يتم تقدير القيمة الحالية للعقار من خلال حساب القيمة الحالية للدخل الناتج عن العقار في المستقبل وذلك باستعمال المعادلة التالية :

$$\text{القيمة الحالية للأصل} = \text{التدفق النقدي المبدئي} + \frac{\text{التدفقات النقدية للسنوات المستقبلية} + \text{قيمة الأصل في نهاية فترة الاحتفاظ}}{(1 + \text{معدل الخصم})^{\text{الفترة}}}$$

ويكرر المحدد باللون الأحمر حسب عدد فترات التدفقات المقدرة.

تقدير القيمة بأسلوب الدخل - طريقة التدفقات النقدية

بعد إجراء مسح ميداني لأسعار السوق الحالية لتوجه أسعار الإيجارات للعقارات الواقعة في منطقة العقار المراد تثمينه ومعرفة متوسط نسبة معدل الرسملة ونسبة الشواغر في المنطقة وتحليل البيانات المالية للعقار المراد تثمينه.

النموذج التراكمي		فرضيات التدفقات النقدية	
3.0%	معدل عائد السندات الحكومية	743,000	إجمالي الدخل
3.0%	معدل التضخم	5 سنوات	فترة التدفقات النقدية
3.0%	علاوة مخاطر السوق	10 %	معدل الخصم
1.0%	علاوة مخاطر الخاصة	8 %	معدل الرسملة
10%	معدل الخصم	86 %	نسبة الاشغال
		20 %	نسبة المصاريف
		0 %	نسبة النمو

5	4	3	2	1	0	الفترة
2030	2029	2028	2027	2026	2025	السنة
0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	نسبة النمو
743,000	743,000	743,000	743,000	743,000	743,000	أجمالي الدخل
90%	90%	90%	90%	90%	86%	نسبة الاشغال
668,700	668,700	668,700	668,700	668,700	636,857	الدخل الفعال
133,740	133,740	133,740	133,740	133,740	127,371	إجمالي المصاريف التشغيلية
534,960	534,960	534,960	534,960	534,960	509,486	صافي الدخل
6,687,000						قيمة العقار المستقبلية
7,221,960	534,960	534,960	534,960	534,960	509,486	صافي التدفق النقدي للعقار
0.62	0.68	0.75	0.83	0.91	1.00	معامل الخصم
4,484,269	365,385	401,923	442,116	486,327	509,486	القيمة الحالية للنقود
6,689,510						القيمة الحالية

الرأي حول القيمة

مع الأخذ في عين الاعتبار جميع المعلومات والعوامل ذات الصلة في تقدير القيمة السوقية الحالية للملكية العقارية محل التقييم الكائن في مدينة الرياض ، حي المعذر. وعلى حالة العقار وتقييمه الحالي ووفقا للشروط الواردة في هذا التقرير.

نجد ان القيمة السوقية للعقار هي:

القيمة السوقية رقماً - بعد التقريب	6,689,510 ريال سعودي
القيمة السوقية كتابةً	ست ملايين وستمئة وتسعة وثمانون ألف وخمسمائة وعشر ريال سعودي



06

الملحقات

ملحق أ (مستندات الملكية)



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

وثيقة تملك عقار

الهيئة العامة للغرسة
Real Estate Market





البيانات الأساسية

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

الملاك

رقم الهوية	الاسم	نسبة التملك
7010921786	شركة صندوق بيان للمقاولات شركة شخص واحد	100 %

المقار

رقم الهوية المقاربة	نوع المقار	مساحة المقار (م ²)	نوع الاستخدام
لا يوجد	قطعة الأرض	1,923.6	لا يوجد
الملك		المجاورة / الجزء	
لا يوجد		لا يوجد	
الموقع		نموذج المقار	
لا يوجد		لا يوجد	
رقم القطعة	رقم المخطط	الحي	المدينة
199	1343	المحيط الشمالي	الرياض

الحدود

الحد	الترفع	وصف الحد	الطول م
شمالاً	قطعة	رقم 1	40
جنوباً	شارع	عرض 20م	42.22
شرقاً	شارع	عرض 10م	54.85
غرباً	جزء من	القطعة رقم 4	41.33

مصدرت هذه الوثيقة من مصلحة المراجعة العقارية ويمكن التظلم من مصلحة هذه الوثيقة عبر خدمات وزارة العدل.

الصفحة 1 من 1

ملحق ب (مستندات أخرى)

بسم الله الرحمن الرحيم

الملك محمد بن عبد العزيز آل سعود
وزارة الشؤون البلدية والقروية
أمانة مدينة الرياض
وكالة العمر والمشاريع
الإدارة العامة للتخطيط العمراني
إدارة رخص البناء

الرقم: ٢٠١٧/٢٠٠/٢٠٠
التاريخ: ٢٠١٧/٢٠٠/٢٠٠

رخصة بناء مجمع سكني ملل لمدة ثلاث سنوات تبدأ من تاريخها

صرح ل محمد يوسف محمد يوسف المصوري مع الأسوار على أرض الكاتبة في حي العليا
بناء مجمع سكني عدد ١٠٠٠ وحدة سكنية تتألف من ١٠٠٠ وحدة سكنية مع الأسوار على أرض الكاتبة في حي العليا
القطعة رقم ٢٠١٧/٢٠٠/٢٠٠ من المخطط التنظيمي المزمع رقم ١٣٤٣٠ بتاريخ ١٤/١٠/٢٠١٧ بموجب الصك رقم ٢٠١٧/٢٠٠/٢٠٠
وتاريخ ١٤/١٠/٢٠١٧ وأعدت المخططات من قبل مكتب المهندس مجموعة المدربين الاستشارية
انتقلت الملكية إلى حوزة بموجب الصك رقم ١٤/١٠/٢٠١٧ بتاريخ ١٤/١٠/٢٠١٧
انتقلت الملكية إلى حوزة بموجب الصك رقم ١٤/١٠/٢٠١٧ بتاريخ ١٤/١٠/٢٠١٧
حدود الأرض وأطوالها:

سم/متر

الشمال: ٤٠ متر
الشرق: ١٠ متر
الجنوب: ٢٠ متر
الغرب: ٤١ متر

مساحة الأرض: ١٩٢٢,٦٠ م^٢ = ١٩١٩,٣٠ م^٢ بعد هبوط
محيط الأسوار: ٥٠,٣١٦,٤٠ م

الدور	قوة	أرضي تجاري	أرضي سكني	مزايا	أول	مكرات	ملاحق	بروز
المساحة المزمع	١	٩٠٠	٩٠٠	٩٥٠	٩٥٠	٩٥٠	٩٥٠	٩٥٠
الاستعمال	١	٩٠٠	٩٠٠	٩٥٠	٩٥٠	٩٥٠	٩٥٠	٩٥٠

جدول الإرتدادات بالمتر	شمال	شرق	جنوب	غرب
٩٠٠	٩٠٠	٩٠٠	٩٠٠	٩٠٠
٩٠٠	٩٠٠	٩٠٠	٩٠٠	٩٠٠

ملاحظات:

مراجعة مصادره المصادره والمخطط خلال فترة البناء

وتد تحصيل الرسم منه يبلغ وقدره ٦٦٣ ريال بموجب الإيصال المالي رقم ٥٠٣/١٤٢٠٠٠٠ بتاريخ ٢٠١٧/٢٠٠/٢٠٠
رئيس قسم رخص البناء مدير إدارة رخص البناء مدير عام التخطيط العمراني

أسي المواطن قبل أن تبدأ في تنفيذ بنائه عليك بمراجعة الشروط العامة الموجودة في الصفحة الرابعة مراجعة دقيقة وتنفيذها بدقة

٢٠١٧/٢٠٠/٢٠٠

رخصة البناء

ملحق ج (مصادر المعلومات)

حيث تم الاعتماد على العديد من مصادر المعلومات الرسمية وغير الرسمية منها المعلومات المستلمة من العميل و المعلومات والبيانات المفتوحة والتقارير المعلنة منها:

1. نظام المقيمين المعتمدين الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م / ٤٣) بتاريخ ٩ / ٧ / ١٤٣٣ هـ .
2. اللائحة التنفيذية لنظام المقيمين المعتمدين .
3. قواعد سلوك مهنة التقييم وأدابها الصادر من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين .
4. [معايير التقييم الدولية 2022م](#) .
5. [خلاصة تغييرات معايير التقييم الدولية 2022م](#) .
6. [معايير التقييم العالمية للمعهد الملكي للمساكين القانونيين \(RICS\)](#)
7. [دليل الممارسة المهنية لمقيمي العقارات](#) الصادر من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين فبراير 2022 م .
8. [دليل تقييم الإيجار السوقي لمواقع أبراج الاتصالات](#) الصادر من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين .
9. [الدليل المهني لأعمال التقييم لأغراض نزاع ملكية العقارات للمنفعة العامة](#) الصادر من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين .
10. [دليل الأسعار الاسترشادي](#) لتكلفة الانشاءات والتحسينات والغرس والمشمولات لأغراض نزاع الملكية الصادر من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين .
11. [دليل مراجعة تقارير التقييم](#) الصادر من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين مايو 2022م .
12. [مؤشرات وزارة العدل](#) .
13. [المؤشرات العقارية](#) الخاصة بهيئة العقار .
14. [البيانات الجيومكانية الوطنية](#) .
15. أمانات المدن والمحافظات السعودية .
16. [مؤشرات وبيانات العقار في منصة بسيطة المتخصصة بالبيانات العقارية](#) .
17. قاعدة بيانات باركود .
18. المسوحات الميدانية والمقابلات الشخصية لكل موقع تم تقييمه .
19. بعض المصادر لم يتم ذكرها و تم ذكرها في ثنايا التقرير .

ملحق د (المصطلحات الفنية والمهنية)

تُعرّف هذه القائمة المصطلحات المستخدمة في معايير التقييم الدوليّة. و تنطبق قائمة المصطلحات على معايير التقييم الدولية فقط.

الأصل أو الأصول

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

أساس القيمة

تصف أسس القيمة (التي تسمى أحيانًا معايير القيمة) المبادئ الأساسية التي تعتمد عليها القيم المُقررة (انظر المعيار 105 : أساليب وطرق التقييم، الفقرة 10.1 من كتاب معايير التقييم الدولية 2022).

العميل

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

التكلفة

الدفعات أو المصروفات المطلوبة لاقتناء أو إنشاء الأصل.

معدل الخصم

معدل العائد المستخدم لتحويل مبلغ نقدي مستحق الدفع في المستقبل إلى قيمة حالية.

القيمة المنصفة

السعر المقدر لنقل ملكية أحد الأصول أو الالتزامات بين أطراف محددة وراغبة وعلى معرفة بحيث يعكس مصالح تلك الأطراف.

القيمة السوقية العادلة

- 1- تُعرف منظمة التعاون الاقتصادي والتنمية (OECD) «القيمة السوقية العادلة» على أنها السعر الذي سيدفعه المشتري الراغب للبائع الراغب في صفقة في السوق المفتوحة.
- 2- للأغراض الضريبية في الولايات المتحدة، تنص اللائحة رقم 20.2031 - 1 على ما يلي: «القيمة السوقية العادلة هو السعر الذي يمكن أن تنتقل به الملكية بين المشتري الراغب والبائع الراغب، بشرط ألا يكونوا مكرهين للشراء أو البيع ولديهم معرفة معقولة بالحقائق ذات الصلة».

القيمة العادلة (المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية)

يُعرف المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم 13 «القيمة العادلة» بأنها السعر الذي يتم الحصول عليه من بيع أصل أو دفعه لنقل التزام في صفقة منظمة بين المشاركين في السوق في تاريخ القياس.

الاستخدام المقصود

استخدام نتائج التقييم أو مراجعة التقييم كما حددها المُقيّم بناءً على تواصله مع العميل.

ملحق د (المصطلحات الفنية والمهنية)

المستخدم المقصود

العميل وأي طرف آخر مُعرف، باسمه أو نوعه، كمستخدم لتقرير التقييم أو مراجعة التقييم المقدم من المُقيّم بناءً على خطاب من العميل.

القيمة الاستثمارية

قيمة الأصل للمالك أو المالك المحتمل باعتبار استثماراته الشخصية أو أهدافه التشغيلية (وتُعرف أيضًا بالثمن).

الاختصاص القضائي

يشير مصطلح «الاختصاص» إلى البيئة القانونية والتنظيمية التي يتم فيها تنفيذ عملية التقييم. ويشمل القوانين واللوائح التي تسنها الجهات الحكومية (الدولة، أو الولاية، أو البلدية) والقوانين التي تضعها بعض الجهات التنظيمية حسب غرض التقييم (مثل: المصارف المركزية وهيئات تنظيم الأوراق المالية).

قيمة التصفية

المبلغ الذي يمكن تحقيقه عند بيع أصل أو مجموعة أصول على أساس مجزأ. وينبغي أن تعتبر قيمة التصفية تكاليف الحصول على الأصول في حالة قابلة للبيع وكذلك تكاليف التصرف في النشاط وإزالته. ويمكن تحديد قيمة التصفية بموجب افتراضين مختلفين للقيمة (انظر معيار 104 أسس القيمة، القسم 80) وهي:
(أ) معاملة منظمة بفترة تسويق نموذجية.
(ب) صفقة إجبارية بفترة تسويق قصيرة.

القيمة السوقية

المبلغ المقدر الذي ينبغي على أساسه مبادلة الأصول أو الالتزامات في تاريخ التقييم بين مشتر راغب وبائع راغب في إطار معاملة على أساس محايد بعد تسويق مناسب حيث يتصرف كل طرف من الأطراف بمعرفة وحكمة دون قسر أو إجبار.

القيمة التكاملية

القيمة التكاملية تنشأ عن ضم أصليين أو أكثر من الأصول أو المصالح حيث تكون القيمة المدمجة أكثر من مجموع القيم المنفصلة. وإذا كانت هذه القيم التكاملية متاحة فقط لمشتري بعينه عندئذ تختلف القيمة التكاملية عن القيمة السوقية، حيث إن القيمة التكاملية تعكس سمات معينة للأصل لا تكون لها قيمة إلا بالنسبة لمشتري معين. وغالبًا ما يشار إلى القيمة المضافة على مجموع المصالح المعنية على أنها قيمة تزاوجيه.

يمكن

تصف كلمة «يُمكن» الإجراءات التي تقع على عاتق المُقيّم مسؤولية النظر فيها، وتتطلب هذه الأمور اهتمام المُقيّم وفهمه. حيث تعتمد إمكانية تطبيق هذه الأمور في عملية التقييم على ممارسة المُقيّم لحكمه وخبرته المهنية في الظروف التي تتماشى مع أهداف المعايير.

يجب

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

ملحق د (المصطلحات الفنية والمهنية)

المشارك

تُشير كلمة «المُشارك» إلى المشاركين المعنيين وفقًا للأساس (أو أسس) القيمة المستخدمة في مهمة التقييم (انظر المعيار 104 : أساس القيمة). وتتطلب الأسس المختلفة للقيمة من المُقيّم أخذ وجهات نظر مختلفة بعين الاعتبار، مثل: وجهات نظر «المشاركين في السوق» (مثل: القيمة السوقية، أو القيمة العادلة للمعايير الدوليّة للتقارير المالية) أو مالك معين أو مشتر مُحتمل (مثل: القيمة الاستثمارية).

السعر

المقابل النقدي أو ما شابهه، المطلوب أو المعروض أو المدفوع مقابل الأصل، والذي قد يختلف عن القيمة.

الغرض

تُشير 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 الإفراض المضمون.

ينبغي

تُشير كلمة «ينبغي» إلى المسؤوليات التي يفرض الالتزام بها. حيث يجب أن يمثل المُقيّم لهذه المتطلبات ما لم يوضح أن الإجراءات البديلة المتبعة في تلك الظروف كانت كافية لتحقيق أهداف المعايير. وفي الحالات النادرة التي يعتقد فيها المُقيّم أن أهداف المعيار يمكن تحقيقها بوسائل بديلة، يجب على المُقيّم توثيق سبب عدم اتخاذ الإجراء المشار إليه وعدم اعتباره ضروريًا أو مناسبًا. إذا كان المعيار ينص على أنه «ينبغي» للمُقيّم أن ينظر في إجراء ما بعين الاعتبار يصبح النظر فيه إلزاميًا، في حين أن تطبيق الإجراء لا يكون إلزاميًا.

هام أو جوهري

يعتمد تقييم مدى الأهمية أو الجوهرية على الحكم المهني للمقيم، والذي ينبغي أن يكون حسب السياق التالي:

- أن يأخذ في الاعتبار جوانب التقييم (بما في ذلك المدخلات، والافتراضات، والافتراضات الخاصة، والأساليب والطرق المطبقة) التي تعتبر هامة أو جوهرية إذا كان من المتوقع أن يؤثر تطبيقها على التقييم، أو على القرارات الاقتصادية، أو غيرها من قرارات مستخدمي التقييم، وتصدر الأحكام المتعلقة بالأهمية في ضوء مهمة التقييم وتؤثر بحجم أو طبيعة الأصل محل التقييم.
- تشير «الأهمية» كما هي مستخدمة في هذه المعايير إلى الأهمية الجوهرية بالنسبة لمهمة التقييم، والتي قد تختلف عن اعتبارات الأهمية بالنسبة لأغراض أخرى، مثل: التقارير المالية، ومراجعة الحسابات.

الأصل محل التقييم أو موضوع التقييم

تُشير هذه المصطلحات إلى الأصل (الأصول) التي تُقيم في مهمة تقييم معينة.

التقييم

إجراء أو عملية تحديد رأي لقيمة الأصل على أساس قيمة محدد وفي تاريخ محدد وفقًا لمعايير التقييم الدولية.

أسلوب التقييم

منهجية لتقدير القيمة تستخدم طريقة أو أكثر من طرق التقييم المحددة (راجع معيار التقييم الدولي 105 أساليب وطرق التقييم).

ملحق د (المصطلحات الفنية والمهنية)

طريقة التقييم

وسيلة محددة لتقدير القيمة ضمن أسلوب التقييم.

الغرض من التقييم أو غرض التقييم

انظر «الغرض».

مراجع التقييم

«مراجع التقييم» هو مقيم يقوم بمراجعة عمل مُقيم آخر، ويمكن أن يقوم المراجع -كجزء من مراجعة التقييم- بإجراءات تقييم معينة أو أن يبدي رأياً في القيمة.

القيمة

الرأي الناتج عن عملية التقييم الممثلة لمعايير التقييم الدولية. فهو تقدير إما للمقابل النقدي الأكثر احتمالاً لمصلحة في أصل أو المنافع الاقتصادية من امتلاك حصة في أصل وفق أساس القيمة المذكور.

المُقيم

«المُقيم» هو فرد، أو مجموعة من الأفراد، أو فرد في جهة سواء أكان موظف (داخلي) أو متعاقد (خارجي)، يمتلك المؤهلات والقدرة والخبرة اللازمة لتنفيذ التقييم بطريقة تتسم بالموضوعية والحيادية والنزاهة والكفاءة. وفي بعض الولايات القضائية يلزم الحصول على ترخيص قبل أن يستطيع الشخص أن يعمل كمُقيم.

الوزن أو الأولوية

تُشير كلمة «الوزن» إلى مقدار الاعتماد على مؤشر معين للتوصل إلى القيمة النهائية (مثلًا عند استخدام طريقة واحدة، يكون وزنها 100 %).

الترجيح

تُشير كلمة «الترجيح» إلى عملية تحليل وتسوية مؤشرات مختلفة للقيمة، وتكون عادةً من أساليب وطرق مختلفة. ولا تشمل هذه العملية حساب متوسط نتائج التقييمات، وهو أمر غير مقبول.

الثمن

انظر القيمة الاستثمارية.

الخاتمة

في نهاية التقرير نود أن نؤكد لكم أن :

- التحليلات والاستنتاجات تقتصر فقط على الافتراضات والظروف المفصّل عنها .
 - ليس لمقيمي باركود أي مصلحة في التقييم .
 - لدى المقيمين جميع المؤهلات اللازمة لإعداد هذا التقرير .
 - توجد الخبرة اللازمة لدى فريق العمل في هذا النوع من التقييم .
 - تمت معاينة المواقع من قبل فريق باركود .
- نحن على ثقة بأننا قد أجرينا التقييم وفقاً لمعايير التقييم الدولية ، وفي حال وجود أي استفسارات نأمل منكم التواصل من خلال أحد عناوين أدناه .



Rfp@barcode-sa.com

www.barcode-sa.com

الرقم الموحد :

920005564



الرياض

تقاطع طريق الجامعة مع طريق عثمان بن عفان

(966) 11 4000 111



الخبر

شارع الأمير فيصل بن فهد (شارع البيسي)

920005564



جدة

شارع الأمير سلطان شمال دوار التاريخ

(966) 12 6544 363

رقم التقرير:	1286391
منشأه التقييم:	شركة باركود للتقييم
العميل:	صندوق بنیان ریت - DC24012983
الغرض من التقييم:	أخرى
عدد الأصول:	1
نوع التقرير:	تقرير مفصل
تاريخ إصدار التقرير:	Sun 19 Jan, 2025



للتحقق من صحة شهادة
التسجيل:



تقرير تقييم مجمع تجاري

لصالح صندوق بنیان ریت



تاریخ التقرير

31 / 12 / 2024 م

محتوى التقرير

#	العنصر
01	المقدمة والمبادئ الفنية والقانونية
1.1	تمهيد
1.2	بيانات المقيم والعميل
1.3	المبادئ الفنية والقانونية
1.4	أعضاء فريق العمل
02	الملخص التنفيذي
2.1	الملخص التنفيذي
03	بيانات ووصف الأصول
3.1	موقع العقار
3.2	بيانات الملكية
3.3	بيانات الأرض و الحدود والأطوال
3.4	الصور الجوية
3.5	بيانات المبنى
3.6	صور العقار
04	دراسة وتحليل السوق
4.1	دراسة وتحليل السوق
05	تقدير القيمة
5.1	تقدير القيمة بأسلوب التكلفة
5.2	تقدير القيمة بأسلوب الدخل - طريقة التدفقات النقدية
06	الملحقات
6.1	ملحق أ (مستندات الملكية)
6.2	ملحق ب (مستندات اخرى)
6.3	ملحق ج (مصادر المعلومات)
6.4	ملحق د (المصطلحات الفنية والمهنية)
07	خاتمة



01

المقدمة والمبادئ الفنية والقانونية

تمهيد

السادة/ صندوق بنيان ريت
السلام عليكم ورحمة الله وبركاته،،
بناء على تعميديكم لشركة باركود بتاريخ 14 / 10 / 2024 م لتقييم لعدد من العقارات موزعة في
بين بعض مناطق المملكة العربية السعودية ودولة الامارات العربية المتحدة، لأغراض التقييم
الدوري للصندوق العقاري .
ونفذت مهمة التقييم هذه استنادا على معايير التقييم الدولية IVS2022 الصادرة عن مجلس
معايير التقييم الدولية (IVSC) ترجمة هيئة المقيمين (تقييم) - 2022، ووفقا للإجراءات والقواعد
المهنية المتعارف عليها في أعمال التقييم للأصول العقارية، و سعيًا منا للوصول الى القيمة
المناسبة للمبنى للغرض الذي أعد من أجله تقرير التقييم . ويعد هذا التقرير شهادة يمكن الاعتماد
عليها في الغرض الذي نفذت مهمة التقييم هذه لأجله مع ملاحظة أن هذا التقرير وحدة واحدة لا
يصح أن تُجزأ .
وتقبلوا تحياتنا،،

عبدالكريم أبانمي
الرئيس التنفيذي
مقيم زميل - فرع العقارات
رقم العضوية: 1210000001

شركة باركود للتقييم
ترخيص رقم : 1210000001
تاريخ الترخيص: 1433/03/01 هـ

بيانات المقيم والعميل

بيانات شركة التقييم

اسم الشركة	شركة باركود للتقييم
رقم السجل التجاري	1010468077
تاريخ السجل	1438/05/15 هـ
رقم الترخيص تقييم العقار	1210000001
تاريخ الترخيص	1433/03/01 هـ

نؤكد أن المُقيّم المعتمد مستقل ولا يوجد تعارض مصالح مع أي طرف من اطراف مهمة التقييم أو الأصول موضع التقييم وحفظ فيها المُقيّم أصول الحياد والشفافية والمهنية، من غير تأثير خارجي لأي طرف كان.

بيانات العميل

صندوق بنيان ريت	صاحب الطلب (العميل)
صندوق بنيان ريت هو صندوق استثمار عقاري مقفل متداول مدرج في السوق المالية السعودية ، يهدف الى الاستثمار في أصول عقارية داخل وخارج المملكة العربية السعودية	مالك الأرض والمنفعة
صندوق بنيان للعقارات.	المستفيد (مستخدم التقرير)
صندوق بنيان ريت	المستخدمين الآخرين للتقرير
المراجعين الخارجيين للصندوق – المستثمرين – هيئة السوق المالية	

المبادئ الفنية والقانونية

1. تاريخ التعميد:

14 / 10 / 2024 م

2. الغرض من التقييم

لغرض التقييم الدوري للصندوق العقاري

3. القدرة على تقييم الأصل

تملك باركود كوادر مهنية قادرة على تقييم هذا النوع من الأصول ، ولديها الكفاءة المطلوبة للوصول إلى قيمة تكلفة الاستبدال في التاريخ المطلوب ، وبناء على ذلك قبلت المهمة .

4. المعايير المهنية لمهمة التقييم

نفذت مهمة التقييم هذه استناداً على معايير التقييم الدولية IVS2022 الصادرة عن مجلس معايير التقييم الدولية (IVSC) ترجمة هيئة المقيمين (تقييم) - 2022، ووفقاً للإجراءات 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 للعين محل التقييم.

5. أساس القيمة

أساس القيمة هو قيمة السوقية وهي وفقاً لتعريف معايير التقييم الدولية (IVS2022) :
المبلغ المقدّر الذي ينبغي على أساسه "مبادلة الأصول أو الالتزامات في تاريخ التقييم بين مشتر راغب وبائع راغب في إطار معاملة على أساس محايد بعد تسويق مناسب حيث يتصرف كل طرف من الأطراف بمعرفة وحكمة دون قسر أو إجبار".

6. فرضية القيمة :

الاستخدام الحالي:

هو الطريقة الحالية التي يتم بها استخدام الأصل أو الالتزام أو مجموعة الأصول أو الالتزامات، ويمكن أن يكون الاستخدام الحالي، ولكن ليس بالضرورة ، أعلى وأفضل استخدام.

7. عملة التقييم

العملة المستخدمة في التقرير هي الريال السعودي

المبادئ الفنية والقانونية

8. مصادر المعلومات وطبيعتها

اعتمدنا في إعداد تقرير التقييم على مجموعة من المصادر والمعلومات تم ذكرها في الملحق (ج) والبيانات المكتبية التي نعتقد أنها تكافئ غرض ووقت التقييم. وبعض مصادر المعلومات الخاصة بهذا التقرير تم ذكرها في ثنايا التقرير.

9. وثائق التملك

تم الاطلاع على صورة الصك، وعليه نفترض عدم وجود ما يناهض أو يعارض أغراض عمل هذا التقرير، وقد صدر التقرير بناءً على هذا ونخلي مسئوليتنا من كل ما ينافيه.

10. حرية التصرف في الملك

بموجب المستندات المستلمة من العميل تم إفتراض عدم وجود أي موانع شرعية أو نظامية أو تجارية على العين العقارية تحول دون أي من التصرفات الناقلة للملكية أو المنفعة على حد سواء

11. الاستخدامات القانونية المتاحة للعقار

حسب معاينة فريق عمل باركود بالمقارنة بالعقارات المتواجدة في نفس الشارع فإنه لا يوجد أي شروط أو تنظيمات خاصة سلبية محددة لاستخدام العقار حيث تعد الأرض محل تقريرنا هذا لاستخدام : تجاري مكتبي

12. امتيازات وثيقة التأمين

لم يتم استلام وثيقة تأمين للمبنى محل التقييم.

13. حدود المسؤولية والاستقلالية

تعتبر مهمة التقييم هذه والتقرير المصاحب لها مهمة استشارية نحفظ فيها أصول الحياد والشفافية والمهنية، من غير تأثير خارجي لأي طرف كان ونؤكد على الاستقلالية وعدم وجود تعارض مصالح مع أي طرف من أطراف مهمة التقييم أو الأصول موضع التقييم.

14. الملكية الفكرية وإعادة الاستخدام

يعد هذا التقرير شكلاً ومضموناً ملكية فكرية لشركة باركود، ولا يجوز لأي طرف - يشمل هذا صاحب الطلب والمستفيد من التقرير - أن يعيد نشر كل أو بعض أجزاء التقرير دون الحصول على موافقة خطية من الشركة.

المبادئ الفنية والقانونية

15. السرية وحفظ المعلومات

أعد التقرير على طلب خاص ولغرض استشاري، ندرك الأهمية القصوى لصاحب الطلب في الحفاظ على معطيات ومخرجات التقرير وكتمانها، ونحن ملتزمون بذلك، ولن يتم استخدام المعلومات الخاصة بالعميل في غير التقرير، وتعد معلوماته ملكا خاصا لصاحبها وللمستخدمين المحددين في التقرير ولا يحق لأي طرف آخر الاطلاع عليها.

16. نوع التقرير

تقرير سردي (تفصيلي)

تم إعداد هذا التقرير بطريقة سردية مع مراعات ذكر جميع التفاصيل المؤثرة في الأصل محل التقييم.

17. نطاق بحث المقيم:

اشتمل البحث والتحليل لإعداد التقرير وفقا للغرض المقصود بالتوافق مع معايير التقييم الدولية. حيث تم فحص العقار من الداخل ومن الخارج في يوم معاينة العقار وتم الحصول على كافة البيانات اللازمة للإعداد التقرير

18. حدود المعاينة والفحص والبحث والاستقصاء

لتنفيذ مهمة التقييم وتحقيق غرض هذا التقرير تمت معاينة الأصول محل هذا التقرير ، وتم تحليل البيانات المتوفرة في المعاينة والتي تم جمعها بواسطة المقيم بالتوافق مع معايير التقييم الدولية ، مع ملاحظة أنه لا يعتد بهذه المعاينة لأغراض الفحص والاختبار الفني او الهندسي. علماً أن المقيم لا يقدم أي ضمانات على خلو الأصل قيد التقييم من أي عيوب غير ظاهرة.

19. أسلوب التقييم

اعتمدنا في تقييم الصندوق على أساليب التقييم الثلاثة والتي تتناسب مع العقار وخصائصه وهي : أسلوب السوق، الدخل، والتكلفة. حيث أن أسلوب السوق إيجاد مؤشرات للقيمة عن طريق مقارنة الأصل الذي يتم تقييمه بأصول مماثلة. وأسلوب الدخل إيجاد مؤشر للقيمة من خلال تحويل التدفقات النقدية المستقبلية الى قيمة رأسمالية حالية. أما أسلوب التكلفة إيجاد مؤشر للقيمة باستخدام المبدأ الاقتصادي الذي ينص على أن المشتري لن يدفع أكثر من تكلفة الحصول على أصل منفعة مماثلة ، سواءً عن طريق الشراء او البناء.

أعضاء فريق العمل

أعضاء فريق العمل أصحاب خبرات سابقة بأعمال التقييم وحاصلين على اعتمادات في التقييم من الجهات ذات الصلاحية، ولديهم الخبرة الكافية بالمناطق وبفئات العقار للعقارات التي تم تقييمها كما ويقرون بأن لديهم القدرة على إعداد التقرير دون أي صعوبات وفقاً لمتطلبات معايير التقييم الدولية.

أسم المُقيّم	رقم العضوية	نوع العضوية	التوقيع
عبدالكريم أبانمي	1210000001	أساسي زميل - فرع العقار	
سلطان الحذيفي	1220000056	منتسب - فرع العقار	
غادة اليابس	1210002140	منتسب - فرع العقار	
بشائر النافع	1210002725	منتسب - فرع العقار	

الاعتماد

رقم السجل التجاري	1010468077
تاريخ السجل	1438/05/15 هـ
رقم الترخيص تقييم العقار	1210000001
تاريخ الترخيص	1433/03/01 هـ
رقم الترخيص تقييم الآلات والمعدات	4114000016
تاريخ الترخيص	1441/07/24 هـ





02

الملخص التنفيذي

الملخص التنفيذي

المستفيد (مستخدم التقرير)	صاحب الطلب (العميل)
صندوق بنیان ریت و هیئة سوق المال	صندوق بنیان ریت
فرضية القيمة	الغرض من التقييم
الاستخدام الحالي	التقييم الدوري للصندوق
نوع العقار	عنوان العقار
مجمع تجاري	النجس , الرياض , المملكة العربية السعودية
اسم المالك	مساحة الأرض
شركة صندوق بنیان للعقارات	5,100 م ² * حسب الصك
تاريخ الصك	رقم الصك
1439 / 03 / 05 هـ	310114039547 - 310114039546
أساس القيمة	نوع الملكية
القيمة السوقية	مطلقة

معايير التقييم

معايير التقييم الدولية (IVS) ترجمة هيئة المقيمين (تقييم) - 2022

تاريخ القيمة	تاريخ المعاينة	تاريخ التعميد
2024 / 12 / 31 م	2024 / 10 / 20 م	2024 / 10 / 14 م

48,093,000 ريال سعودي	رقماً	القيمة السوقية (طريقة المقارنة)
ثمانية وأربعون مليوناً وثلاثة وتسعون ألف ريال سعودي	كتابة	

ملاحظة: القيم لا تتضمن ضريبة القيمة المضافة



03

بيانات وموقع العقار

موقع العقار

الموقع العام	الحي
داخل النطاق	النرجس
المنطقة	المدينة
الرياض	الرياض
رقم المخطط	رقم البلوك
2737	-
رقم القطعة	اقرب شارع تجاري
128 - 127 - 126 - 122 - 121 - 120	طريق عثمان بن عفان
إحداثيات الموقع	
46.683136, 24.825458	

بيانات الملكية

اسم المالك	نوع الملكية
شركة صندوق بنين للعقارات	مطلقة
رقم الصك	تاريخ الصك
310114039547 - 310114039546	1439 / 03 / 05 هـ
رقم رخصة البناء	تاريخ رخصة البناء
1453/7542	1435 / 05 / 03 هـ
التأمين على المبنى	رقم القرار المساحي
التقييم الدوري للصندوق	لا يوجد

بيانات الأرض



استعمال الأرض حسب النظام	مساحة الأرض
تجاري	5100 م ² * حسب المك

منسوب الأرض	شكل الأرض
غير مستوي	منتظم
مستوي	غير منتظم

الحدود والأطوال حسب (المك)		
الجهة	الحد	طول الضلع
شمال	شارع عرض 15م	60 م
جنوب	قطعة رقم (119 & 125)	60 م
شرق	شارع عرض 80 م	85 م
غرب	شارع عرض 15م	85 م
ملاحظات	-	

بيانات المبنى والتشطيبات

نوع البناء	جيد
عمر البناء *حسب رخصة البناء	9 سنوات
عدد الطوابق	دور ارضي وميزانين
القبو	لا يوجد
استخدام المبنى	تجاري مكثبي
مساحة المباني *حسب رخصة البناء	4,398.00 م2
حالة البناء	جيد
نسبة انجاز اعمال البناء والتشطيبات	100%
الأعمال المتبقية	لا يوجد
مستوى التشطيب	جيد
نوع التكييف	مركزي
تشطيب الأرضيات	بلاط , سراميك
تشطيب الجدران	دهان
تشطيب الأسقف	جبس- دهان

الخدمات المتوفرة بالعقار:

متوفر	التكييف	متوفر	الكهرباء
متوفر	المياه	متوفر	الصرف الصحي

الخدمات والمرافق المتوفرة بالمنطقة المحيطة بالعقار:

المرافق المتواجدة بالموقع

دوائر حكومية	✓	خدمات عامة
بنوك	✓	
مراكز طبية	✓	
أسواق تجارية	✓	خدمات تجارية
مطاعم	✓	
محطات وقود	✓	
شبكة الكهرباء	✓	خدمات البنية التحتية
شبكة صرف صحي	✓	
شبكة المياه	✓	
شبكة هاتف	✓	
شبكة تصريف السيول	✓	
مساجد	✓	المرافق العامة
حدائق	✓	
خدمات تعليمية	✓	
السفلة	✓	المرافق المتواجدة بالموقع
الرصف	✓	
الانارة	✓	
التشجير	✓	
ماء	✓	
هاتف	✓	
كهرباء	✓	
الصرف الصحي	✓	

صور جوية

1. صورة جوية على مستوى المدينة



2. صورة جوية على مستوى الطرق الرئيسية



صور العقار





04

دراسة وتحليل السوق

دراسة وتحليل السوق : مسح ميداني لأسعار السوق الحالية للعقارات الواقعة في منطقة العقار محل التقييم و معرفة أسعار بيوع الأراضي للاستخدامات المشابهة



م	الإحداثيات	المساحة	سعر المتر	نوع العينة	التاريخ
1	24.801900, 46.695260	4810	10,000	تنفيذ	11/2024
2	24.857146, 46.668543	900	11,000	معروض	06/2024
3	24.852540, 46.670890	900	12,000	تنفيذ	10/2024

دراسة وتحليل السوق : مسح ميداني لتحليل أسعار السوق للمعارض الواقعة في منطقة العقار - عقارات معروضة للإيجار



م	الإحداثيات	المساحة	سعر المتر	نوع العينة	التاريخ
1	24.820942, 46.685640	250	1,400	معروض	11/2024
2	24.827838, 46.683165	90	1,333	معروض	11/2024
3	24.828622, 46.681592	380	1,184	معروض	11/2024
4	24.816245, 46.684350	282.5	1,205	معروض	11/2024



05

تقدير القيمة

تقدير القيمة – أسلوب السوق (منهجية التقييم)

تعريف طريقة التقييم :

تم تقييم العقار بأسلوب السوق طريقة المقارنة حيث يعد أسلوب السوق أكثر طرق التقييم شيوعاً ويقوم أساساً على مقارنة العقار محل التقييم بعقارات مماثلة من السوق؛ لإيجاد القيمة الرأسمالية أو الإيجارية للعقار بصورة مباشرة. وتعتبر هذه الطريقة أن سعر السوق هو أفضل مؤشر للقيمة، ويمكن استنتاج سعر السوق من خلال البحث عن الأدلة والشواهد المتوفرة عن المعاملات و الصفقات التي جرت مؤخراً في السوق لعقارات مماثلة للعقار محل التقييم و تطبيقها عليه مع الأخذ بعين الاعتبار التسويات الخاصة بالعوامل المتغيرة ، مثل عمر العقار و موقعه . و تعتمد طريقة المقارنة على مبدأ الاستبدال و هذا المبدأ مفاده أن المستثمر أو الشخص الحصيف لن يدفع في عقار سعراً يتجاوز السعر الذي يدفع في عقارات مماثلة و يتشابه هذا المبدأ مع مبدأ تكلفة الفرصة البديلة ، حيث يتم في تطبيق الطريقة تقدير القيمة من خلال مقارنة الأصل مع صفقات أصول مطابقة أو مقارنة (مشابهة) تتوفر عنها معلومات سعرية.

و عند عدم توفر الصفقات التي يمكن أن يعتمد عليها يتم الأخذ بالاعتبار أيضاً لأسعار الأصول المشابهة المدرجة في القوائم المالية المعلنة أو المعروضة للبيع أو التأجير.

و بعد جمع الأدلة والشواهد الخاصة بالصفقات، تتم عملية التحليل لاستبعاد عمليات البيع أو التأجير غير السليمة والتحقق من عمليات البيع الفعلية. وتعتمد عوامل المقارنة المختارة على نوع العقار.

وهناك مراحل سبعة لتطبيق طريقة المقارنة وتكون قبل عمليات التسوية على الفروقات واستنتاج قيمة العقار محل التقييم، و المراحل كالتالي:

المرحلة الأولى: تحديد إطار زمني لعملية التقييم

في معايير ومناهج التقييم على الرغم من عدم وجود قواعد محددة للمدة الزمنية، يتم تفضيل الصفقات أو العروض التي تمت في تاريخ مقارب لتاريخ التقييم. ولكن المبيعات التي تعود إلى فترة زمنية طويلة على الرغم من أهميتها وفائدتها كدليل إرشادي لتقييم الاتجاهات قد تتضمن مستويات اقتصادية وظروف سوق مختلفة، تؤدي إلى تقييم غير عادل. وإذا كان هناك عدد كاف من المبيعات (من ثلاثة إلى خمسة) في فترة سنة من تاريخ التقييم، عندئذ يجب إعطاؤها وزن كبير في حساب مؤشر القيمة للعقار محل التقييم مع الأخذ بعين الاعتبار عمليات التسوية الأخرى. وقد يكون من الضروري الرجوع بالزمن لمدة أطول، ولا يمكن القيام بذلك بصورة آمنة إلا إذا لم تكن هناك تذبذبات كبيرة في المناخ الاقتصادي وعلى أسعار العقارات

المرحلة الثانية: تحديد منطقة السوق

تحديد المنطقة بناءً على رأي فريق التقييم و من السائد أن تكون المنطقة الكبيرة أكثر فائدة عند تحديد الاتجاهات والقيم والحقائق التاريخية، غير أنه لا توجد مزايا محددة عند تضمين مناطق كبيرة ما لم تشمل على عقارات مقارنة تم بيعها حديثاً.

المرحلة الثالثة: دراسة تفاصيل العقار محل التقييم

دراسة العقار محل التقييم من النواحي المادية (الحجم والمساحة والشكل والأرض والموقع، ونوعية العقار، إلخ)، ومن النواحي القانونية (ملكية مطلقة، أو حيازة إيجارية، أو قيود على الحق العقاري، إلخ).

المرحلة الرابعة: تحديد العوامل التي تؤخذ في الاعتبار عند إجراء التسويات

تحديد عوامل المقارنة المهمة والتي تنطبق على جميع قطاعات العقارات قد تكون ذات طبيعة عامة أو محددة أو ذات طبيعة قانونية أو مادية، مثل : (نوع العقار ، حالة و ظروف السوق ، الموقع ، تواريخ المعاملات ، أحكام و شروط التنظيم و التخطيط ، الخصائص المادية و التي تتضمن مساحة الأرض و شكلها و تضاريسها و عمر المبنى و الصيانة و الحجم و التصميم و الاهلاك المادي و الوظيفي ، الخصائص القانونية .

تقدير القيمة – أسلوب السوق (منهجية التقييم)

المرحلة الخامسة: جمع بيانات عن المبيعات القابلة للمقارنة

جمع ومقارنة المبيعات بعد تعيين الحدود الخاصة بالإطار الزمني والمنطقة. والمبيعات التي يعتمد عليها مأخوذة من مصادر رسمية (المبيعات المسجلة) . و عند الاعتماد على مقارنات عروض لدى الوسطاء أو الوكلاء العقاريين يجب أن يتم الأخذ بها بشيء من الاحتياط نظرًا لأن الأسعار المطلوبة عادة ما تكون متضخمة. كما يجب أن تكون جميع المعلومات الخاصة بالمقارنات مُشابهة للعقار محل التقييم. و من مصادر البيانات القابلة للمقارنة المنشورات العقارية، والسجلات العمومية، والمشتريين، والبائعين، والوسطاء والوكلاء العقاريين والمقيمين، إلخ.. وبعد ذلك تجري المقارنة بين المبيعات المقارنة والعقار محل التقييم بموجب عناصر المقارنة مع إجراء التسويات حسب الظروف والفروقات.

و لزيادة دقة استخدام طريقة المقارنة، يجب مراعاة توفر التالي:

- 1- جمع المعلومات عن العقارات المُشابهة بعد تحديد الإطار الزمني وخصائص السوق.
- 2- إعطاء أولوية للمعاملات الحالية أو الحديثة على عقارات مُشابهة.
- 3- ضبط عوامل التشابه والاختلاف في العقارات المشابهة القابلة للمقارنة فيما يتعلق بعامل الوقت، وحالة السوق، والموقع، وشروط وأحكام التخطيط والتنظيم، والخصائص المادية والقانونية.
- 4- إجراء تسويات مقابل عناصر الاختلاف والتباين.

المرحلة السادسة: التحقق من المبيعات ومعالجة البيانات ذات الصلة

يتم التحقق من المقارنات وافترض أن جميع المقارنات التي تم جمعها تستحق الأخذ بعين الاعتبار فيما عدا المقارنات التي جرت بموجب ظروف أو شروط غير اعتيادية مثل : البيع بالإجبار أو التسييل أو أي شروط و أحكام استثنائية .

المرحلة السابعة: تحليل المبيعات

تحليل المقارنات بعد جمع الأدلة والشواهد الخاصة بالمبيعات أو العروض ، تبدأ عملية التحليل المنهجي. ويجب استبعاد عمليات البيع غير السليمة والتحقق من عمليات البيع الفعلية. ويجب إثبات سعر كل عملية بيع حسب وحدات المقارنة المناسبة. وتعتمد وحدات المقارنة المختارة على نوعية العقار ، و يتم إجراء التحليل وفق أحد الطرق : التحليل بناءً على مساحة الأرض ، التحليل بناءً على المساحة المبنية ، التحليل بناءً على طريقة الجمع (الأرض و المباني) ،

المرحلة الثامنة : إجراء تعديلات و تسويات مقابل فروق العقارات المقارنة .

في أغلب الأحيان، لا تتطابق العقارات المقارنة مع العقارات محل التقييم، حيث قد يتميز العقار المقارن بخصائص فريدة تميزه عن غيره سواء من موقع أو تصميم أو مرافق وخدمات. أو العكس، قد تنقصه بعض هذه الخصائص مقارنة بالعقار محل التقييم. لذا، سيضطر المقيم لعمل تسويات بين العقارين (سواء كانت التسوية بالزيادة أو النقصان). بحسب خبراته العملية للوصول الى مؤشر واحد لقيمة العقار محل التقييم.

المرحلة التاسعة : التسويات و تقدير القيمة السوقية للعقار .

لتقدير قيمة العقار تتم عمليات تسوية بنسبة مئوية (بالنسبة للعناصر المختلفة التي لا يمكن تقدير قيمة نقدية بصفة مباشرة مثل واجهة الشارع وعرضه) وبتسوية بقيمة نقدية (بالنسبة للعناصر المختلفة التي يمكن تقدير قيمة نقدية بصفة مباشرة)

يجذب بوجه عام اعتماد طريقة السوق أكثر من أي طريقة أخرى في أعمال التقييم للوصول إلى القيمة السوقية للعقار ، وفي هذه الحالة يفضل إجراء تطابق وتسوية للقيم المختلفة التي تم تقديرها من كل طريقة من طرق التقييم لتكوين رأي خاص بالقيمة. ويتم اختيار القيمة الناتجة من الطريقة الأنسب في العادة كقيمة للعقار.

تقدير القيمة – أسلوب السوق (تقدير قيمة الارض)

لإيجاد قيمة الأرض تم إجراء مسح ميداني لأسعار السوق الحالية لعقارات مبيعة وعقارات معروضة مماثلة للعقار موضع التقييم وحيث أنه من المستحيل إيجاد عقارين متماثلين تم عمل التسويات المناسبة على أسعار العقارات المقارنة بخصم قيمة البنود التي تمثل ميزة للعقار المقارن وإضافة قيمة البنود التي تمثل ميزة للعقار موضع التقييم .

بنود المقارنة :

- فرق المساحة
- الواجهات
- عرض الشارع
- لتصبح قيمة الأرض :

المقارن (2)		المقارن (1)		العقار المراد تقييمه	عناصر المقارنة
Jun-24		Oct-24		Dec-24	تاريخ
10,000		11,000			سعر المتر المربع للمقارن (ريال/م2)
0	0%	0	0%		عامل الوقت
-500	-5%	-550	-5%		مفاوضات البيع ، وضع السوق
0	0%	0	0%		شروط التمويل
9500		10450			سعر المتر المربع بعد ضبط حالة السوق (ريال/م2)
-2%	4,810.00	-10%	900.00	5,100	مساحة الارض (م2)
0%	3	3%	2	3	عدد الواجهات
0%	أفضل	0%	أفضل	أفضل	أفضلية الموقع
-2%		-7%			الضبط النسبي
9310		9718.5			صافي سعر السوق بعد التسويات (م 2 / ريال)
70%		30%			نسبة مشاركة كل مقارنة في القيمة
9432.55					قيمة المتر المربع للعقار قيد التقييم بعد تطبيق المتوسط (ريال/م2)
9,430					صافي متوسط سعر الأرض بعد التقريب (م 2 /ريال)
48,093,000					اجمالي قيمة الارض (ريال سعودي)

تقدير القيمة – أسلوب التكلفة (تقدير قيمة المباني)

تم تقدير قيمة العقار على أساس قيمة الأرض مضافة إلى التكلفة الكلية لإنشاء المبنى بالسعر السائدة في تاريخ التقييم بطريقة حساب سعر وحدة البناء حسب نوعية البناء والتشطيبات وإجمالي مسطح البناء وخصم قيمة الهالك الذي حدث منذ تاريخ إنشائه . وبذلك تكون قيمة العقار = قيمة الأرض + (تكلفة الإنشاء + هامش الربح - الاهلاك)

الوصف	المساحة	سعر المتر المربع للبناء	الإجمالي
الدور الأرضي	2,907	1,500	4,360,500
ميزانيين	1,491	1,500	2,236,500
الاسوار	196	600	117,600
اجمالي قيمة المباني قبل الاهلاك (ريال سعودي)			6,714,600
هامش ربح التطوير	20%		1,342,920
إجمالي قيمة المباني مع هامش الربح (ريال سعودي)			8,057,520
الاهلاك	10	29%	2,302,149
قيمة المباني بعد الاهلاك (ريال سعودي)			5,755,371
قيمة الارض (ريال سعودي)	5,100	9,430	48,093,000
القيمة النهائية	53,848,371		
القيمة النهائية بعد التقريب	53,850,000		

تقدير القيمة – أسلوب الدخل (منهجية التقييم)

تعريف طريقة التقييم:

تم تقييم العقار بأسلوب الدخل طريقة التدفقات النقدية المخصومة (Discounted Cash Flows, DCF) حيث أن أسلوب الدخل يقدم مؤشراً على القيمة عن طريق تحويل التدفقات النقدية المستقبلية إلى قيمة حالية واحدة. ووفقاً لهذا الأسلوب يتم تحديد قيمة الأصل بالرجوع إلى قيمة الإيرادات أو التدفقات النقدية أو توفير التكاليف من الأصل. وطريقة التدفقات النقدية هي أحد الطرق المعتمدة وفقاً للمعايير الدولية للتقييم كأحد طرق أسلوب الدخل وهي طريقة مالية لتقدير قيمة أصل حيث يتم استخلاص مؤشر القيمة من خلال حساب القيمة الحالية للتدفقات النقدية المستقبلية.

وتتلخص خطوات طريقة التدفقات النقدية المخصومة كالتالي:

أولاً: تقدير التدفقات النقدية المستقبلية الناتجة عن دخل الأصل محل التقييم من خلال التسلسل التالي:

1. تقدير إجمالي الدخل والذي يشير إلى أن إجمالي القيمة الإيجارية المتوقعة (على فرضية أن العقار مؤجر بنسبة 100% ولا توجد وحدات شاغرة) وقبل خصم نفقات الصيانة والتشغيل.
2. تقدير قيمة خسائر الائتمان والشواغر وهي الخسائر الناتجة عن عدم إشغال العقار بالكامل بالإضافة إلى الخسائر الناتجة عن تعثر أو عدم تسديد المستأجرين للقيمة الإيجارية.
3. تقدير دخل الإيجار الفعلي حيث يمثل قيمة الإيجار الفعلية (الحقيقية) التي سيحصل عليها المالك (المؤجر) بعد خصم دخل الوحدات الشاغرة وخسائر الائتمان.
دخل الإيجار الفعلي = إجمالي الدخل - خسائر الائتمان والشواغر.
4. تقدير النفقات التشغيلية والرأس مالية حيث النفقات التشغيلية هي الخاصة بتأجير وصيانة العقار أما النفقات الرأس مالية فهي النفقات التي يتحملها المالك لترميم وتطوير العقار بهدف الحفاظ عليه في حالة مناسبة لتحقيق الدخل السنوي الملائم.
5. تقدير صافي الدخل التشغيلي والذي يمثل الدخل الفعلي بعد خصم النفقات التشغيلية والرأس مالية
صافي الدخل التشغيلي = الدخل الفعلي - النفقات التشغيلية والرأس مالية
6. تقدير النمو الذي يعتمد على نمو دخل العقار في المستقبل بالاعتماد على حالة العقار ومستوى التشطيبات الداخلية والخارجية، إضافة إلى ظروف السوق ونسب التضخم المتوقعة كما يمكن الاعتماد على معدلات نمو صافي القيمة الإيجارية لعقارات مشابهة للعقار محل التقييم

تقدير القيمة – أسلوب الدخل (منهجية التقييم)

ثانياً: تحديد معدل الخصم او معدل العائد المطلوب

1. تقدير معدل الرسملة وهو المعدل الذي يستعمل لتحويل الدخل الى قيمة، حيث أن هناك أكثر من طريقة لتقدير معدل الرسملة وأكثر هذه الطرق شيوعاً طريقة الاستخلاص من السوق والتي تعتمد على معلومات صافي دخل ومعلومات بيع لعقارات مشابهه لاستخلاص معدل الرسملة منها و من الطرق طريقة عائد المقرض والتي تعتمد على فرضية أن متطلبات الإقراض يمكن ان تستعمل لتقدير معدل الرسملة الكلي وذلك بضرب نسبة تغطية الدين في ثابت القرض العقاري وفي نسبة القرض للقيمة ومن الطرق أيضاً طريقة المسح السوقي والتي تتمثل في الدراسات المنشورة من الجهات الوطنية المعتمدة او من الشركات العقارية او الاستشارية الكبرى او البنوك.
2. تقدير معدل الخصم وهو معدل العائد المطلوب الذي يستخدم لخصم التدفقات النقدية المستقبلية لتقدير القيمة الحالية. والفرق بينه وبين معدل الرسملة أن معدل الرسملة يستعمل لتحويل الدخل الى قيمة في حين ان معدل الخصم هو معدل عائد يستعمل لحساب القيمة الحالية الناتجة عن العقار في المستقبل، يمكن تقدير معدل الخصم بأكثر من طريقة منها طريقة النموذج التراكمي (The build-up model) وغالبا ما يعكس هذا المعدل ثمن التخلي عن استهلاك حالي مقابل استهلاك مستقبلي (ثمن الانتظار او الوقت) بالإضافة الى علاوة للمخاطر منها علاوة مخاطر التضخم المتوقع في المستقبل وعلاوة مخاطر الاعمال وعلاوة مخاطر التمويل، عند حساب معدل الخصم للاستثمار العقاري بالاعتماد على النموذج التراكمي، تم الاخذ بعين الاعتبار العوامل المذكورة في المعادلة التالية: $r = r_f + r_s + r_u$
 r_f معدل عائد السندات الحكومية لفترة استحقاق أكثر من سنة وهو يمثل معدل العائد الخالي من المخاطر
 r_s علاوة المخاطر المنتظمة المرتبطة بالسوق (ارتفاع التضخم، تغيير لوائح الاستثمار، ركود السوق، عدم اليقين الاقتصادي، المنافسة المحتملة في عرض العقار ...)
 r_u علاوة المخاطر الغير منتظمة والمرتبطة بنوعية الاستثمار العقاري (موقع الاستثمار، نقص سيولة السوق للأصول كبيرة الحجم، التكاليف الإضافية لصيانة وتشغيل العقار....)

ثالثاً: تحديد فترة الاحتفاظ بالأصل والقيمة النهائية

يعني بفترة الاحتفاظ المدة التي سيتم الاحتفاظ فيها بالأصل قبل بيعه أو التنازل عنه أو انتهاء مدة الانتفاع منه وغيرها. ويتم بعد هذه المدة تحديد القيمة الاستردادية للعقار في حال لم يكن العقار عقد منفعة.

رابعاً: حساب القيمة الحالية للدخل المتوقع للأصل محل التقييم للوصول إلى القيمة الرأسمالية للعقار (بعد الاخذ بعين الاعتبار القيمة الزمنية للنقود)

يتم تقدير القيمة الحالية للعقار من خلال حساب القيمة الحالية للدخل الناتج عن العقار في المستقبل وذلك باستعمال المعادلة التالية :

القيمة الحالية للأصل = التدفق النقدي المبدئي + التدفقات النقدية للسنوات المستقبلية + قيمة الأصل في نهاية فترة الاحتفاظ

(1+معدل الخصم)^{الفترة} (1+معدل الخصم)^{الفترة}

ويتكرر المحدد باللون الأحمر حسب عدد فترات التدفقات المقدرة.

تقدير القيمة – أسلوب الدخل (التحليل)

بعد إجراء مسح ميداني لأسعار السوق الحالية لتوجه أسعار الإيجارات للعقارات الواقعة في منطقة العقار المراد تجميعه وبعد إجراء التعديلات اللازمة على هذه الأسعار لتعكس الفروق بين العقار محل التقييم والعقارات المقارنة مع الأخذ في الاعتبار أسعار التأجير الفعلية، نجد ان:

• الدخل الإجمالي :

من خلال تحليل بيانات الدخل المرسل من العميل أغلب العقود المنتهية وباقي عقدين ستنتهي في 2024 نهاية وبداية 2025. وبعد تحليل أسعار الإيجارات لمعارض التجارية نجد ان الأسعار تراوح بين 1,200 – 1,400 ريال للمتر مربع. وعلى ذلك تم عمل تسوية ليصبح المتر التأجيري للمعارض حسب السوق 1,400 ريال. وتم الافتراض بإجمالي قيمة الدخل ب 4,069,800 ريال في السنة حسب المساحة التأجيرية المزودة من العميل.

• الشواغر المستديمة :

تم افتراض نسبة الاشغال للعقار في العام 2025 بـ 40 % و ترتفع بنسبة 10% سنوياً. حسب تقدير المقيم بناءً على التوقعات المتوقعة لنمو المنطقة وظهور مخططات سكنية في المنطقة.

• الدخل الفعال :

الدخل الفعال هو الناتج من خصم قيمة الشواغر من الدخل الاجمالي الناتج.

• إجمالي المصروفات :

تم افتراض أن نسبة المصروفات 5% حسب تقدير المقيم بحسب ما هو سائد في السوق للعقارات المشابهة.

• صافي الدخل التشغيلي وتقدير النمو للتدفقات النقدية المستقبلية :

صافي الدخل التشغيلي هو الناتج من خصم المصاريف التشغيلية من الدخل الفعال. وتم افتراض نمو 5% لكل 5 سنوات حسب تقدير المقيم وذلك من خلال المقارنة مع السائد في السوق ويؤثر في ذلك عدد من العوامل منها معدل التضخم.

• نسبة العائد على الاستثمار :

اعتمدنا العائد على الاستثمار والذي نعتقد أنه يتناسب مع العقار بوضعه الحالي حيث تم تقديره بنسبة : 7.5 % .

• تحديد معدل الخصم او معدل العائد المطلوب

تم حساب معدل الخصم بالنموذج التراكمي وفقاً للآتي:

النموذج التراكمي		
البند	النسبة	المصدر
معدل عائد السندات الحكومية	3.50%	البنك المركزي السعودي
معدل التضخم	3%	البنك المركزي السعودي
علاوة مخاطر السوق	2.50%	market-risk-premia.com
علاوة المخاطر الخاصة	1%	تقدير المقيم
معدل الخصم	10.0%	

تقدير القيمة – أسلوب الدخل (تقدير القيمة)

حساب القيمة الحالية للدخل المتوقع للأصل محل التقييم للوصول إلى القيمة الرأسمالية للعقار (بعد
 الاخذ بعين الاعتبار القيمة الزمنية للنقود)
 تم حساب القيمة الحالية للدخل المتوقع للعقار وذلك بعد تطبيق الافتراضات المذكورة في
 التحليل أعلاه وبعد الاخذ بعين الاعتبار القيمة الزمنية للنقود حسب جدول التدفقات التالي:

فرضيات التدفقات النقدية	
إجمالي الدخل	4,069,800
فترة التدفقات النقدية	5 سنة
معدل الخصم	10 %
معدل الرسملة	7.5 %
نسبة الاشغال	40 % وترتفع بنسبة 10 % سنوياً
نسبة النمو	5 %

الفترة	0	1	2	3	4
السنة	2025	2026	2027	2028	2029
نسبة النمو	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	5.00%
أجمالي الدخل	4,069,800	4,069,800	4,069,800	4,069,800	4,273,290
نسبة الاشغال	40%	50%	60%	70%	80%
الدخل الفعال	1,627,920	2,034,900	2,441,880	2,848,860	3,418,632
إجمالي المصاريف التشغيلية	81,396	101,745	122,094	142,443	170,932
صافي الدخل	1,546,524	1,933,155	2,319,786	2,706,417	3,247,700
قيمة العقار المستقبلية	43,302,672				
صافي التدفق النقدي للعقار	1,546,524	1,933,155	2,319,786	2,706,417	46,550,372
معامل الخصم	1.00	0.91	0.83	0.75	0.68
القيمة الحالية للنقود	1,546,524	1,757,414	1,917,179	2,033,371	31,794,531
القيمة الحالية	39,049,018				

الرأي حول القيمة

مع الأخذ في عين الاعتبار جميع المعلومات والعوامل ذات الصلة في تقدير القيمة السوقية الحالية للملكية العقارية محل التقييم الكائن في مدينة الرياض ، حي النرجس. وعلى حالة العقار وتقييمه الحالي ووفقاً للشروط الواردة في هذا التقرير.

نجد ان القيمة السوقية للعقار هي:

القيمة السوقية رقماً	48,093,000 ريال سعودي
القيمة السوقية كتابةً	ثمانية وأربعون مليوناً وثلاثة وتسعون ألف ريال سعودي

تم ترجيح القيمة باستخدام أسلوب السوق طريقة المقارنة للأرض بعد التحليل والأخذ في الاعتبار للتالي:

- نتيجة تقييم العقار بأسلوب الدخل 39 مليون ريال تقريباً. تم التوصل اليها حسب الإيجارات الدارجة في السوق وحسب افتراضات المقيم وذلك لكون نسبة الشواغر كبيرة في العقار و عقود اليجار منتهية ماعدا عقدين تنتهي في 2025 و 2026.
- نتيجة تقييم العقار بأسلوب التكلفة 44 مليون ريال تقريباً.
- من أسلوب السوق نجد أن قيمة أرض العقار 48,093,000 ريال والتي تم الوصول إليها من خلال طريقة المقارنة.
- العقار تجاري والهدف منه توليد الدخل لذلك الطريقة الأمثل لتقييمه هي أحد طرق أسلوب الدخل، ولكن من خلال التحليل نقدر أن المشروع الحالي ليس أعلى وأفضل استخدام للأرض وقد يكون الاستخدام الأعلى بإنشاء مبنى بأدوار أكثر حسب ما يسمح به نظام الشارع لذلك لم يتم الاخذ بعين الاعتبار وجود المبنى في التقييم.



06

الملحقات



الرقم: 310114039547
التاريخ: 2017/11/23
1439/3/5

وثيقة تملك عقار

الهيئة العامة للعقار
Real Estate Market



وزارة العدل
Ministry of Justice



البيانات الأساسية

رقم الوثيقة	310114039547	تاريخ الوثيقة	1439/3/5
القيود	لا يوجد قيود	الحالة	فعال
تاريخ الوثيقة السابقة	1438/5/10	المساحة	2,550
نوع العملية	صفقة	رقم الوثيقة السابقة	710114036299

الملاك

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

العقار 1 من 3

رقم الهوية العقارية	لا يوجد	نوع العقار	مساحة العقار (م ²)	نوع الاستخدام
		قطعة الارض	-	لا يوجد
الملك	لا يوجد	المجاورة / الجزء	لا يوجد	
الموقع	لا يوجد	نموذج العقار	لا يوجد	
رقم القطعة	128	رقم المخطط	2737	المدينة
		الترجس	الرياض	

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

ملحق أ (مستندات الملكية)

الرقم: 310114039547
التاريخ: 2017/11/23
1439/3/5

وثيقة تملك عقار

3. Al-Rai 3 Estate Ltd
Real Estate Market

العقار 2 من 3

رقم الهوية العقارية: لا يوجد
نوع العقار: قطعة الارض
مساحة العقار (م²): -
نوع الاستخدام: لا يوجد

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

العقار 3 من 3

رقم الهوية العقارية: لا يوجد
نوع العقار: قطعة الارض
مساحة العقار (م²): -
نوع الاستخدام: لا يوجد

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

رقم القطعة: 127
رقم المخطط: 2737
الحي: الترجس
المدينة: الرياض

رقم القطعة: 126
رقم المخطط: 2737
الحي: الترجس
المدينة: الرياض

الصفحة 2 من 3

ملحوظة: هذه الوثيقة من مصلحة التقييم العقارية تصدر عن مصلحة هذه الوزارة غير خدمات وزارة العدل.

ملحق أ (مستندات الملكية)



الرقم: 310114039546
التاريخ: 2017/11/23
1439/3/5

وثيقة تملك عقار

السوق العقارية
Real Estate Market





البيانات الأساسية

رقم الوثيقة	310114039546	تاريخ الوثيقة	1439/3/5
القيود	لا يوجد قيود	الحالة	فعال
تاريخ الوثيقة السابقة	1438/5/10	المساحة	2,550
نوع العملية	صفقة	رقم الوثيقة السابقة	410114036298

الملاك

رقم الهوية	الاسم	نسبة التملك
7010921786	شركة صندوق بنان للمقاربات شركة شخص واحد	% 100

العقار 1 من 3

رقم الهوية المقارنة	نوع العقار	مساحة العقار (م ²)	نوع الاستخدام
لا يوجد	قطعة الارض	-	لا يوجد
الملك		المجاورة / الجزء	
لا يوجد		لا يوجد	
الموقع		نموذج العقار	
لا يوجد		لا يوجد	
رقم القطعة	رقم المخطط	الحي	المدينة
122	2737	الترجس	الرياض

الحد	النوع	وصف الحد	الطول م	العرض م	المساحة م ²
شمالا			-	-	-
جنوبا			-	-	-
شرقا			-	-	-
غربا			-	-	-

صدرت هذه الوثيقة من منصة البورصة المقارنة ويمكن التحقق من صحة هذه الوثيقة عبر خدمات وزارة العدل.

الصفحة 1 من 2

ملحق أ (مستندات الملكية)

وثيقة تملك عقار

الرقم: 310114039546
التاريخ: 2017/11/23
1439/3/5

الهيئة العامة للغرسة
General Estate Market

الهيئة العامة للغرسة
General Estate Market

العقار 2 من 3

رقم الهوية العقارية	نوع العقار	مساحة العقار (م ²)	نوع الاستخدام
لا يوجد	قطعة الأرض	-	لا يوجد
لا يوجد	البلك	المجاورة / الجزء	لا يوجد
لا يوجد	المرق	نموذج العقار	لا يوجد
رقم القطعة	رقم المخطط	الحي	المدينة
121	2737	الترجس	الرياض

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

العقار 3 من 3

رقم الهوية العقارية	نوع العقار	مساحة العقار (م ²)	نوع الاستخدام
لا يوجد	قطعة الأرض	-	لا يوجد
لا يوجد	البلك	المجاورة / الجزء	لا يوجد
لا يوجد	المرق	نموذج العقار	لا يوجد
رقم القطعة	رقم المخطط	الحي	المدينة
120	2737	الترجس	الرياض

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

ملحوظة: هذه الوثيقة من نسخة الورقة المثبتة ويمكن الاتصال من نسخة هذه الوثيقة عبر خدمات وزارة العدل.

الصفحة 2 من 3

الصك

ملحق ب (مستندات أخرى)

المملكة العربية السعودية
وزارة الشؤون البلدية والقروية والإسكان

إدارة رخص البناء
أمانة منطقة الرياض
رقم سجل المرافق: ١٤٣٥-٧-١٢
الترخيص: ١٤٣٥/١٥٤٧٤٤
صاحب: ٩١٤٢

رقم الرخصة : ١٤٣٥/٧٨٦٢
تاريخ الرخصة : ١٤٣٥-٠٥-٠٣
تاريخ الإنتهاء : ١٤٣٨-٠٥-٠٣
نوع الرخصة : إصدار

رخصة بناء معارض تجارية

اسم المالك : شركة عبدالرحمن بن سعد الفرائد وأولاده المحدودة
رقم الإحداثيات : ١٠١٠١٦٨٧٢٩
رقم الصلوك : ٥١٠٢٣٠١٧٩٨١
رقم القطعة : ١٢٢ او ٢١ او ٢٠
الشوارع : طريق عثمان بن عفان
الحصص : حي الترجس
مساحة الأرض : ٢ م ٥٠٩١
محيط الأسوار : م / ط

الجبهة	الحدود	الأبعاد	الإرتداد
شمال	شارع عرض ١٥ م	٥٤	٥
شرق	امتداد طريق النهضة ٨٠	٨٢	٢٣.٢
جنوب	ق. رقم ١٢٥ و ١٩٩	٦٠	٢
غرب	ش ١٥ م	٨٢	٣

مكونات البناء	عدد الوحدات	المساحة	الإستخدام
ميزانين	٠	١٤٩١.٠٠	معارض
رضي تجاري	٧	٢٩٠٧.٠٠	معارض
أسوار	١	١٩٦.٠٠	خدمات

المستند الذي يجب الالتزام به عند عقيد المنشأة هو رخصة البناء وأن أخطأت المخططات المعتمدة يجب الالتزام بتفقد العزل الحار في المنصوص عليه وفق كود البناء السعودي وذلك حسب تعميم وزير الشؤون البلدية وقانون رقم ٨٨٥هـ.
* يلزم توفير غرفة كهرباء بأبعاد ٤م * إذا تجاوزت مساحات البناء عن ١٠٠٠م^٢

تم أخذ تعهد خطي من المالك بأنه لن توصل له الخدمة الكهربائية في حال عدم تنفيذ العزل الحراري طبقا لكود البناء السعودي

المكتب المصمم : التفم للاستشارات الهندسية
رقم الترخيص : ٤٦٢ رقم المشروع : ٢٢ رمز النظام : متناسيب الشوارع المحيطة : مستوى
سدد الرسوم مبلغ وقدره : ٣٦٠٧ ريال بموجب الإيصال رقم : ٣٥٠١٦٣٨١٢ وتاريخ : ١٤٣٥-٠٥-٠٣ هـ

ملاحظات :
١- نوع الرخصة إصدار رخصة قورية .
٢- بموجب نظام الرخص القورية للبناء .
٣- بموجب التقرير المسامي رقم ١٤٣٤/١٦٠٨٧ تاريخ ١٤٣٥-٠٦-٠٦ هـ الصادر من بلدية شمال الرياض الفرعية .
٤- منطقة التقسيم : م ١١١١
٥- القرار بشأن التسليم رقم ١٤٣٥/١٢٣٠١٧٩٨٠ تاريخ ١٤٣٣-١١-٠٩ هـ ، والقطع ١٢٣٠/٢٧٠٢٦ تاريخ ١٤٣٨-٠١-٠١ هـ .
٦- يوجد غرفة كهرباء بالإرتداد الشمالي جهة الشارع الفرعي عرض ١٥ م حسب المخططات المعتمدة على أن تكون ملاصقة لتبني على مستوى الدور الأرضي وبارتفاع تقني جهة الجدار الغربي وتمتلك مساحة بمساحة ج.د - ٧ . ارتداد حديسي ٣٣٠٢ م وارتفاع الجزء الجنوبي من المبني بارتفاع ٦.٦١ م .
٨- المكتب الهندسي والمالك مسئولون بكافة إجراءات التنظيم حيايل مخالفه الأنظمة والتعليمات .
المساحات والمخططات المتلفة مع رخصة البناء والنظم البناء المعمول بها ستبقى الامانة كافة الاجراءات التنظيمية حيايل مخالفه الانظمة والتعليمات .

أمانة منطقة الرياض
الختم الرسمي
بلدية شمال الرياض

مدير إدارة الرخص : علي بن أحمد الدروي
مدير عام التخطيط العمراني : سليمان عبد المجيد الفراج

مختبر محمد الطيب

يجب الالتزام بالشروط الموضحة خلف الرخصة

إفصاء البناء

ملحق ج (مصادر المعلومات)

حيث تم الاعتماد على العديد من مصادر المعلومات الرسمية وغير الرسمية منها المعلومات المستلمة من العميل و المعلومات والبيانات المفتوحة والتقارير المعلنة منها:

1. نظام المقيمين المعتمدين الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م / ٤٣) بتاريخ ٩ / ٧ / ١٤٣٣ هـ .
2. اللائحة التنفيذية لنظام المقيمين المعتمدين .
3. قواعد سلوك مهنة التقييم وأدابها الصادر من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين .
4. [معايير التقييم الدولية 2022م](#) .
5. [خلاصة تغييرات معايير التقييم الدولية 2022م](#) .
6. [معايير التقييم العالمية للمعهد الملكي للمساكين القانونيين \(RICS\)](#)
7. [دليل الممارسة المهنية لمقيمي العقارات](#) الصادر من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين فبراير 2022 م .
8. [دليل تقييم الإيجار السوقي لمواقع أبراج الاتصالات](#) الصادر من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين .
9. [الدليل المهني لأعمال التقييم لأغراض نزاع ملكية العقارات للمنفعة العامة](#) الصادر من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين .
10. [دليل الأسعار الاسترشادي](#) لتكلفة الانشاءات والتحسينات والغرس والمشمولات لأغراض نزاع الملكية الصادر من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين .
11. [دليل مراجعة تقارير التقييم](#) الصادر من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين مايو 2022م .
12. [مؤشرات وزارة العدل](#) .
13. [المؤشرات العقارية](#) الخاصة بهيئة العقار .
14. [البيانات الجيومكانية الوطنية](#) .
15. أمانات المدن والمحافظات السعودية .
16. [مؤشرات وبيانات العقار في منصة بسطة المتخصصة بالبيانات العقارية](#) .
17. قاعدة بيانات باركود .
18. المسوحات الميدانية والمقابلات الشخصية لكل موقع تم تقييمه .
19. بعض المصادر لم يتم ذكرها و تم ذكرها في ثنايا التقرير .

ملحق د (المصطلحات الفنية والمهنية)

تُعرّف هذه القائمة المصطلحات المستخدمة في معايير التقييم الدوليّة. و تنطبق قائمة المصطلحات على معايير التقييم الدولية فقط.

الأصل أو الأصول

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

أساس القيمة

تصف أسس القيمة (التي تسمى أحيانًا معايير القيمة) المبادئ الأساسية التي تعتمد عليها القيم المُقررة (انظر المعيار 105 : أساليب وطرق التقييم، الفقرة 10.1 من كتاب معايير التقييم الدولية 2022).

العميل

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

التكلفة

الدفعات أو المصروفات المطلوبة لاقتناء أو إنشاء الأصل.

معدل الخصم

معدل العائد المستخدم لتحويل مبلغ نقدي مستحق الدفع في المستقبل إلى قيمة حالية.

القيمة المنصفة

السعر المقدر لنقل ملكية أحد الأصول أو الالتزامات بين أطراف محددة وراغبة وعلى معرفة بحيث يعكس مصالح تلك الأطراف.

القيمة السوقية العادلة

- 1- تُعرف منظمة التعاون الاقتصادي والتنمية (OECD) «القيمة السوقية العادلة» على أنها السعر الذي سيدفعه المشتري الراغب للبائع الراغب في صفقة في السوق المفتوحة.
- 2- للأغراض الضريبية في الولايات المتحدة، تنص اللائحة رقم 20.2031 - 1 على ما يلي: «القيمة السوقية العادلة هو السعر الذي يمكن أن تنتقل به الملكية بين المشتري الراغب والبائع الراغب، بشرط ألا يكونوا مكرهين للشراء أو البيع ولديهم معرفة معقولة بالحقائق ذات الصلة» .

القيمة العادلة (المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية)

يُعرف المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم 13 «القيمة العادلة» بأنها السعر الذي يتم الحصول عليه من بيع أصل أو دفعه لنقل التزام في صفقة منظمة بين المشاركين في السوق في تاريخ القياس.

الاستخدام المقصود

استخدام نتائج التقييم أو مراجعة التقييم كما حددها المُقيّم بناءً على تواصله مع العميل.

ملحق د (المصطلحات الفنية والمهنية)

المستخدم المقصود

العميل وأي طرف آخر مُعرف، باسمه أو نوعه، كمستخدم لتقرير التقييم أو مراجعة التقييم المقدم من المُقيّم بناءً على خطاب من العميل.

القيمة الاستثمارية

قيمة الأصل للمالك أو المالك المحتمل باعتبار استثماراته الشخصية أو أهدافه التشغيلية (وتُعرف أيضًا بالثمن).

الاختصاص القضائي

يشير مصطلح «الاختصاص» إلى البيئة القانونية والتنظيمية التي يتم فيها تنفيذ عملية التقييم. ويشمل القوانين واللوائح التي تسنها الجهات الحكومية (الدولة، أو الولاية، أو البلدية) والقوانين التي تضعها بعض الجهات التنظيمية حسب غرض التقييم (مثل: المصارف المركزية وهيئات تنظيم الأوراق المالية).

قيمة التصفية

المبلغ الذي يمكن تحقيقه عند بيع أصل أو مجموعة أصول على أساس مجزأ. وينبغي أن تعتبر قيمة التصفية تكاليف الحصول على الأصول في حالة قابلة للبيع وكذلك تكاليف التصرف في النشاط وإزالته. ويمكن تحديد قيمة التصفية بموجب افتراضين مختلفين للقيمة (انظر معيار 104 أسس القيمة، القسم 80) وهي:
(أ) معاملة منظمة بفترة تسويق نموذجية.
(ب) صفقة إجبارية بفترة تسويق قصيرة.

القيمة السوقية

المبلغ المقدر الذي ينبغي على أساسه مبادلة الأصول أو الالتزامات في تاريخ التقييم بين مشتر راغب وبائع راغب في إطار معاملة على أساس محايد بعد تسويق مناسب حيث يتصرف كل طرف من الأطراف بمعرفة وحكمة دون قسر أو إجبار.

القيمة التكاملية

القيمة التكاملية تنشأ عن ضم أصليين أو أكثر من الأصول أو المصالح حيث تكون القيمة المدمجة أكثر من مجموع القيم المنفصلة. وإذا كانت هذه القيم التكاملية متاحة فقط لمشتري بعينه عندئذ تختلف القيمة التكاملية عن القيمة السوقية، حيث إن القيمة التكاملية تعكس سمات معينة للأصل لا تكون لها قيمة إلا بالنسبة لمشتري معين. وغالبًا ما يشار إلى القيمة المضافة على مجموع المصالح المعنية على أنها قيمة تزاوجية.

يمكن

تصف كلمة «يمكن» الإجراءات التي تقع على عاتق المُقيّم مسؤولية النظر فيها، وتتطلب هذه الأمور اهتمام المُقيّم وفهمه. حيث تعتمد إمكانية تطبيق هذه الأمور في عملية التقييم على ممارسة المُقيّم لحكمه وخبرته المهنية في الظروف التي تتماشى مع أهداف المعايير.

يجب

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

ملحق د (المصطلحات الفنية والمهنية)

المشارك

تُشير كلمة «المُشارك» إلى المشاركين المعنيين وفقًا للأساس (أو أسس) القيمة المستخدمة في مهمة التقييم (انظر المعيار 104 : أساس القيمة). وتتطلب الأسس المختلفة للقيمة من المُقيّم أخذ وجهات نظر مختلفة بعين الاعتبار، مثل: وجهات نظر «المشاركين في السوق» (مثل: القيمة السوقية، أو القيمة العادلة للمعايير الدوليّة للتقارير المالية) أو مالك معين أو مشتر مُحتمل (مثل: القيمة الاستثمارية).

السعر

المقابل النقدي أو ما شابهه، المطلوب أو المعروض أو المدفوع مقابل الأصل، والذي قد يختلف عن القيمة.

الغرض

تُشير 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 الإفراض المضمون.

ينبغي

تُشير كلمة «ينبغي» إلى المسؤوليات التي يفرض الالتزام بها. حيث يجب أن يمثل المُقيّم لهذه المتطلبات ما لم يوضح أن الإجراءات البديلة المتبعة في تلك الظروف كانت كافية لتحقيق أهداف المعايير. وفي الحالات النادرة التي يعتقد فيها المُقيّم أن أهداف المعيار يمكن تحقيقها بوسائل بديلة، يجب على المُقيّم توثيق سبب عدم اتخاذ الإجراء المشار إليه وعدم اعتباره ضروريًا أو مناسبًا. إذا كان المعيار ينص على أنه «ينبغي» للمُقيّم أن ينظر في إجراء ما بعين الاعتبار يصبح النظر فيه إلزاميًا، في حين أن تطبيق الإجراء لا يكون إلزاميًا.

هام أو جوهري

يعتمد تقييم مدى الأهمية أو الجوهرية على الحكم المهني للمقيم، والذي ينبغي أن يكون حسب السياق التالي:

- أن يأخذ في الاعتبار جوانب التقييم (بما في ذلك المدخلات، والافتراضات، والافتراضات الخاصة، والأساليب والطرق المطبقة) التي تعتبر هامة أو جوهرية إذا كان من المتوقع أن يؤثر تطبيقها على التقييم، أو على القرارات الاقتصادية، أو غيرها من قرارات مستخدمي التقييم، وتصدر الأحكام المتعلقة بالأهمية في ضوء مهمة التقييم وتتأثر بحجم أو طبيعة الأصل محل التقييم.
- تشير «الأهمية» كما هي مستخدمة في هذه المعايير إلى الأهمية الجوهرية بالنسبة لمهمة التقييم، والتي قد تختلف عن اعتبارات الأهمية بالنسبة لأغراض أخرى، مثل: التقارير المالية، ومراجعة الحسابات.

الأصل محل التقييم أو موضوع التقييم

تُشير هذه المصطلحات إلى الأصل (الأصول) التي تُقيم في مهمة تقييم معينة.

التقييم

إجراء أو عملية تحديد رأي لقيمة الأصل على أساس قيمة محدد وفي تاريخ محدد وفقًا لمعايير التقييم الدولية.

أسلوب التقييم

منهجية لتقدير القيمة تستخدم طريقة أو أكثر من طرق التقييم المحددة (راجع معيار التقييم الدولي 105 أساليب وطرق التقييم).

ملحق د (المصطلحات الفنية والمهنية)

طريقة التقييم

وسيلة محددة لتقدير القيمة ضمن أسلوب التقييم.

الغرض من التقييم أو غرض التقييم

انظر «الغرض».

مراجع التقييم

«مراجع التقييم» هو مقيم يقوم بمراجعة عمل مُقيم آخر، ويمكن أن يقوم المراجع -كجزء من مراجعة التقييم- بإجراءات تقييم معينة أو أن يبدي رأياً في القيمة.

القيمة

الرأي الناتج عن عملية التقييم الممثلة لمعايير التقييم الدولية. فهو تقدير إما للمقابل النقدي الأكثر احتمالاً لمصلحة في أصل أو المنافع الاقتصادية من امتلاك حصة في أصل وفق أساس القيمة المذكور.

المُقيم

«المُقيم» هو فرد، أو مجموعة من الأفراد، أو فرد في جهة سواء أكان موظف (داخلي) أو متعاقد (خارجي)، يمتلك المؤهلات والقدرة والخبرة اللازمة لتنفيذ التقييم بطريقة تتسم بالموضوعية والحيادية والنزاهة والكفاءة. وفي بعض الولايات القضائية يلزم الحصول على ترخيص قبل أن يستطيع الشخص أن يعمل كمُقيم.

الوزن أو الأولوية

تُشير كلمة «الوزن» إلى مقدار الاعتماد على مؤشر معين للتوصل إلى القيمة النهائية (مثلًا عند استخدام طريقة واحدة، يكون وزنها 100 %).

الترجيح

تُشير كلمة «الترجيح» إلى عملية تحليل وتسوية مؤشرات مختلفة للقيمة، وتكون عادةً من أساليب وطرق مختلفة. ولا تشمل هذه العملية حساب متوسط نتائج التقييمات، وهو أمر غير مقبول.

الثمن

انظر القيمة الاستثمارية.

الخاتمة

في نهاية التقرير نود أن نؤكد لكم أن :

- التحليلات والاستنتاجات تقتصر فقط على الافتراضات والظروف المفصّل عنها .
 - ليس لمقيمي باركود أي مصلحة في التقييم .
 - لدى المقيمين جميع المؤهلات اللازمة لإعداد هذا التقرير .
 - توجد الخبرة اللازمة لدى فريق العمل في هذا النوع من التقييم .
 - تمت معاينة المواقع من قبل فريق باركود .
- نحن على ثقة بأننا قد أجرينا التقييم وفقاً لمعايير التقييم الدولية ، وفي حال وجود أي استفسارات نأمل منكم التواصل من خلال أحد العناوين أدناه .



Rfp@barcode-sa.com

www.barcode-sa.com

الرقم الموحد :

920005564



الرياض

تقاطع طريق الجامعة مع طريق عثمان بن عفان

(966) 11 4000 111



الخبر

شارع الأمير فيصل بن فهد (شارع البيسي)

920005564



جدة

شارع الأمير سلطان شمال دوار التاريخ

(966) 12 6544 363

رقم التقرير:	1286369
منشأه التقييم:	شركة باركود للتقييم
العميل:	صندوق بنیان ریت - DC24012984
الغرض من التقييم:	أخرى
عدد الأصول:	1
نوع التقرير:	تقرير مفصل
تاريخ إصدار التقرير:	Sun 19 Jan, 2025



للتحقق من صحة شهادة
التسجيل:



1991 Center تقرير تقييم

لمصالح صندوق بنیان ریت



تاریخ التقرير

31 / 12 / 2024 م

محتوى التقرير

#	العنصر
01	المقدمة والمبادئ الفنية والقانونية
1.1	تمهيد
1.2	بيانات المقيم والعميل
1.3	المبادئ الفنية والقانونية
1.4	أعضاء فريق العمل
02	الملخص التنفيذي
2.1	الملخص التنفيذي
03	بيانات ووصف الأصول
3.1	موقع العقار
3.2	بيانات الملكية
3.3	بيانات الأرض و الحدود والأطوال
3.4	الصور الجوية
3.5	بيانات المبنى
3.6	صور العقار
04	دراسة وتحليل السوق
4.1	دراسة وتحليل السوق
05	تقدير القيمة
5.1	تقدير القيمة بأسلوب التكلفة
5.2	تقدير القيمة بأسلوب الدخل - طريقة الرسملة المباشرة
06	الملحقات
6.1	ملحق أ (مستندات الملكية)
6.2	ملحق ب (مستندات اخرى)
6.3	ملحق ج (مصادر المعلومات)
6.4	ملحق د (المصطلحات الفنية والمهنية)
07	خاتمة



01

المقدمة والمبادئ الفنية والقانونية

تمهيد

السادة/ صندوق بنیان ریت
السلام علیکم ورحمة الله وبرکاته،،
بناء على تعمیدکم لشركة بارکود بتاريخ 14 / 10 / 2024 م لتقييم عدد من العقارات، لغرض تقييم دوري للصندوق العقاري ، وفي هذا التقرير الخاص بـ بمبنى تجاري مكتبي (1991 Center) الواقع بمدينة الرياض، وحيث تمت أعمال المعاينة في يوم الأربعاء 17 / 10 / 2024 م .
ونفذت مهمة التقييم هذه استنادا على معايير التقييم الدولية IVS2022 الصادرة عن مجلس معايير التقييم الدولية (IVSC) ترجمة هيئة المقيمين (تقييم) - 2022، ووفقا للإجراءات والقواعد المهنية المتعارف عليها في أعمال التقييم للأصول العقارية، و سعيا منا للوصول الى القيمة المناسبة للمبنى للغرض الذي أعد من أجله تقرير التقييم . ويعد هذا التقرير شهادة يمكن الاعتماد عليها في الغرض الذي نفذت مهمة التقييم هذه لأجله مع ملاحظة أن هذا التقرير وحدة واحدة لا يصح أن تُجزأ .
وتقبلوا تحياتنا،،

عبدالكريم أبانمي
الرئيس التنفيذي
مقيم زميل – فرع العقارات
رقم العضوية: 1210000001

شركة بارکود للتقييم
ترخيص رقم : 1210000001
تاريخ الترخيص: 1433/03/01 هـ

بيانات المقيم والعميل

بيانات شركة التقييم

اسم الشركة	شركة باركود للتقييم
رقم السجل التجاري	1010468077
تاريخ السجل	1438/05/15 هـ
رقم الترخيص تقييم العقار	1210000001
تاريخ الترخيص	1433/03/01 هـ

نؤكد أن المُقيّم المعتمد مستقل ولا يوجد تعارض مصالح مع أي طرف من اطراف مهمة التقييم أو الأصول موضع التقييم وحفظ فيها المُقيّم أصول الحياد والشفافية والمهنية، من غير تأثير خارجي لأي طرف كان.

بيانات العميل

صندوق بنيان ريت	صاحب الطلب (العميل)
صندوق بنيان ريت هو صندوق استثمار عقاري مقفل متداول مدرج في السوق المالية السعودية ، يهدف الى الاستثمار في أصول عقارية داخل وخارج المملكة العربية السعودية	
صندوق بنيان للعقارات.	مالك الأرض والمنفعة
صندوق بنيان ريت	المستفيد (مستخدم التقرير)
المراجعين الخارجيين للصندوق – المستثمرين – هيئة السوق المالية	المستخدمين الآخرين للتقرير

المبادئ الفنية والقانونية

1. تاريخ التعميد:

14 / 10 / 2024 م

2. الغرض من التقييم

لغرض التقييم الدوري للصندوق

3. القدرة على تقييم الأصل

تملك باركود كوادر مهنية قادرة على تقييم هذا النوع من الأصول ، ولديها الكفاءة المطلوبة للوصول إلى قيمة تكلفة الاستبدال في التاريخ المطلوب ، وبناء على ذلك قبلت المهمة .

4. المعايير المهنية لمهمة التقييم

نفذت مهمة التقييم هذه استناداً على معايير التقييم الدولية IVS2022 الصادرة عن مجلس معايير التقييم الدولية (IVSC) ترجمة هيئة المقيمين (تقييم) - 2022، ووفقاً للإجراءات 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 للعين محل التقييم.

5. أساس القيمة

أساس القيمة هو القيمة السوقية وهي وفقاً لتعريف معايير التقييم الدولية (IVS2022) :
القيمة السوقية
وهي المبلغ المقدّر الذي ينبغي على أساسه مبادلة الأصول و الالتزامات في تاريخ التقييم بين مشتر راغب وبائع راغب في إطار معاملة على أساس محايد بعد تسويق مناسب حيث يتصرف كل طرف من الأطراف بمعرفة وحكمة دون قسر أو اجبار،

6. فرضية القيمة :

الاستخدام الحالي:

هو الطريقة الحالية التي يتم بها استخدام الأصل أو الالتزام أو مجموعة الأصول أو الالتزامات، ويمكن أن يكون الاستخدام الحالي، ولكن ليس بالضرورة ، أعلى وأفضل استخدام.

7. عملة التقييم

العملة المستخدمة في التقرير هي الريال السعودي

المبادئ الفنية والقانونية

8. مصادر المعلومات وطبيعتها

اعتمدنا في إعداد تقرير التقييم على مجموعة من المصادر والمعلومات تم ذكرها في الملحق (ج) والبيانات المكتوبة التي نعتقد أنها تكافئ غرض ووقت التقييم. وبعض مصادر المعلومات الخاصة بهذا التقرير تم ذكرها في ثنايا التقرير.

9. وثائق التملك

تم الاطلاع على صورة الصك، وعليه نفترض عدم وجود ما ينافي أو يعارض أغراض عمل هذا التقرير، وقد صدر التقرير بناءً على هذا ونخلي مسئوليتنا من كل ما ينافيه.

10. حرية التصرف في الملك

بموجب المستندات المستلمة من العميل تم إفتراض عدم وجود أي موانع شرعية أو نظامية أو تجارية على العين العقارية تحول دون أي من التصرفات الناقلة للملكية أو المنفعة على حد سواء

11. الاستخدامات القانونية المتاحة للعقار

حسب معاينة فريق عمل باركود بالمقارنة بالعقارات المتواجدة في نفس الشارع فإنه لا يوجد أي شروط أو تنظيمات خاصة سلبية محددة لاستخدام العقار حيث تعد الأرض محل تقريرنا هذا لاستخدام : سكني تجاري

12. امتيازات وثيقة التأمين

لم يتم استلام وثيقة تأمين للمبنى محل التقييم.

13. حدود المسؤولية والاستقلالية

تعتبر مهمة التقييم هذه والتقرير المصاحب لها مهمة استشارية نحفظ فيها أصول الحياد والشفافية والمهنية، من غير تأثير خارجي لأي طرف كان ونؤكد على الاستقلالية وعدم وجود تعارض مصالح مع أي طرف من أطراف مهمة التقييم أو الأصول موضع التقييم.

14. الملكية الفكرية وإعادة الاستخدام

يعد هذا التقرير شكلاً ومضموناً ملكية فكرية لشركة باركود، ولا يجوز لأي طرف - يشمل هذا صاحب الطلب والمستفيد من التقرير - أن يعيد نشر كل أو بعض أجزاء التقرير دون الحصول على موافقة خطية من الشركة.

المبادئ الفنية والقانونية

15. السرية وحفظ المعلومات

أعد التقرير على طلب خاص ولغرض استشاري، ندرك الأهمية القصوى لصاحب الطلب في الحفاظ على معطيات ومخرجات التقرير وكتمانها، ونحن ملتزمون بذلك، ولن يتم استخدام المعلومات الخاصة بالعميل في غير التقرير، وتعد معلوماته ملكا خاصا لصاحبها وللمستخدمين المحددين في التقرير ولا يحق لأي طرف آخر الاطلاع عليها.

16. نوع التقرير

تقرير سردي (تفصيلي)

تم إعداد هذا التقرير بطريقة سردية مع مراعات ذكر جميع التفاصيل المؤثرة في الأصل محل التقييم.

17. نطاق بحث المقيم:

اشتمل البحث والتحليل لإعداد التقرير وفقا للغرض المقصود بالتوافق مع معايير التقييم الدولية. حيث تم فحص العقار من الداخل ومن الخارج في يوم معاينة العقار وتم الحصول على كافة البيانات اللازمة للإعداد التقرير

18. حدود المعاينة والفحص والبحث والاستقصاء

لتنفيذ مهمة التقييم وتحقيق غرض هذا التقرير تمت معاينة الأصول محل هذا التقرير ، وتم تحليل البيانات المتوفرة في المعاينة والتي تم جمعها بواسطة المقيم بالتوافق مع معايير التقييم الدولية ، مع ملاحظة أنه لا يعتد بهذه المعاينة لأغراض الفحص والاختبار الفني او الهندسي. علماً أن المقيم لا يقدم أي ضمانات على خلو الأصل قيد التقييم من أي عيوب غير ظاهرة.

19. أسلوب التقييم

اعتمدنا في تقييم الصندوق على أساليب التقييم الثلاثة والتي تتناسب مع العقار وخصائصه وهي : أسلوب السوق، الدخل، والتكلفة. حيث أن أسلوب السوق إيجاد مؤشرات للقيمة عن طريق مقارنة الأصل الذي يتم تقييمه بأصول مماثلة. وأسلوب الدخل إيجاد مؤشر للقيمة من خلال تحويل التدفقات النقدية المستقبلية الى قيمة رأسمالية حالية. أما أسلوب التكلفة إيجاد مؤشر للقيمة باستخدام المبدأ الاقتصادي الذي ينص على أن المشتري لن يدفع أكثر من تكلفة الحصول على أصل منفعة مماثلة ، سواءً عن طريق الشراء او البناء.

أعضاء فريق العمل

أعضاء فريق العمل أصحاب خبرات سابقة بأعمال التقييم وحاصلين على اعتمادات في التقييم من الجهات ذات الصلاحية، ولديهم الخبرة الكافية بالمناطق وبفئات العقار للعقارات التي تم تقييمها كما ويقرون بأن لديهم القدرة على إعداد التقرير دون أي صعوبات وفقاً لمتطلبات معايير التقييم الدولية.

أسم المُقيّم	رقم العضوية	نوع العضوية	التوقيع
عبدالكريم أبانمي	1210000001	أساسي زميل - فرع العقار	
سلطان الحذيفي	1220000056	منتسب - فرع العقار	
غادة اليابس	1210002140	منتسب - فرع العقار	
بشائر النافع	1210002725	منتسب - فرع العقار	

الاعتماد

رقم السجل التجاري	1010468077
تاريخ السجل	1438/05/15 هـ
رقم الترخيص تقييم العقار	1210000001
تاريخ الترخيص	1433/03/01 هـ
رقم الترخيص تقييم الآلات والمعدات	4114000016
تاريخ الترخيص	1441/07/24 هـ





02

الملخص التنفيذي

الملخص التنفيذي

المستفيد (مستخدم التقرير)	صاحب الطلب (العميل)
صندوق بنیان ریت و هیئة سوق المال	صندوق بنیان ریت
فرضية القيمة	الغرض من التقييم
الإستخدام الحالي	التقييم الدوري للصندوق
نوع العقار	عنوان العقار
مبنى تجاري مكثبي	حي حطين , الرياض , المملكة العربية السعودية
اسم المالك	مساحة الأرض
صندوق بنیان العقاري	5,110 م ² *حسب حك تسجيل الملكية
تاريخ الصك	رقم الصك
08 / 05 / 2024 م	غير متوفر
أساس القيمة	نوع الملكية
القيمة السوقية	مطلقة

معايير التقييم

معايير التقييم الدولية (IVS) ترجمة هيئة المقيمين (تقييم) - 2022

تاريخ القيمة	تاريخ المعاينة	تاريخ التعميد
31 / 12 / 2024 م	17 / 10 / 2024 م	14 / 10 / 2024 م

رقماً كتابة	القيمة بأسلوب الدخل
263,960,000 ريال سعودي مئتان وثلاثة وستون مليون وتسعمائة وستون ألف ريال سعودي	

ملاحظة: القيم لا تتضمن ضريبة القيمة المضافة



03

بيانات وموقع العقار

موقع العقار

الموقع العام	حي حطين , الرياض , المملكة العربية السعودية
حي	حي حطين
المنطقة	المدينة
منطقة الرياض	الرياض
رقم المخطط	رقم البلوك
2837	133
رقم القطعة	اقرب شارع تجاري
1 / 1573	طريق الأمير محمد بن سعد بن عبدالعزيز
إحداثيات الموقع	
46.628116261,24.75458815	

بيانات الملكية

اسم المالك	نوع الملكية
شركة صندوق بنيان للعقارات شركة شخص واحد	مطلقة
رقم الصك	تاريخ الصك
غير متوفر	غير متوفر
رقم رخصة البناء	تاريخ رخصة البناء
1440/13524	12 / 06 / 1440 هـ
التأمين على المبنى	رقم القرار المساحي
لم يتم الاطلاع على وثيقة التأمين	غير متوفر

بيانات الأرض



استعمال الأرض حسب النظام		مساحة الأرض	
سكني - تجاري - مكثبي		5,110 م ² * حسب صك تسجيل الملكية	
منسوب الأرض		شكل الأرض	
غير مستوي	✓ مستوي	غير منتظم	✓ منتظم
الحدود والأطوال			
طول الضلع	الحد	الجهة	
73 م	شارع عرض 15م	شمال	
73 م	قطعة رقم 3 / 1573	جنوب	
70 م	شارع عرض 60 م	شرق	
70 م	قطعة رقم 2 / 1573	غرب	
-		ملاحظات	

بيانات المبنى والتشطيبات

نوع البناء	خرساني
عمر البناء *حسب رخصة البناء	جديد
عدد الطوابق	2 طوابق
القبو	2
استخدام المبنى	تجاري مكثبي
مساحة المباني *حسب رخصة البناء	7,288.98 م ²
حالة البناء	جيد جداً
نسبة انجاز اعمال البناء والتشطيبات	100%
مستوى التشطيب	ممتاز
نوع التكييف	مركزي
تشطيب الأرضيات	بلاط
تشطيب الجدران	دهان
تشطيب الأسقف	خرساني

الخدمات المتوفرة بالعقار:

متوفر	التكييف	متوفر	الكهرباء
متوفر	المياه	متوفر	الصرف الصحي

الخدمات والمرافق المتوفرة بالمنطقة المحيطة بالعقار:

المرافق المتواجدة بالموقع

دوائر حكومية	✓	خدمات عامة
بنوك	✓	
مراكز طبية	✓	
أسواق تجارية	✓	خدمات تجارية
مطاعم	✓	
محطات وقود	✓	
شبكة الكهرباء	✓	خدمات البنية التحتية
شبكة صرف صحي	✓	
شبكة المياه	✓	
شبكة هاتف	✓	
شبكة تصريف السيول	✓	
مساجد	✓	المرافق العامة
حدائق	✓	
خدمات تعليمية	✓	
السفلة	✓	المرافق المتواجدة بالموقع
الرصف	✓	
الانارة	✓	
التشجير	✓	
ماء	✓	
هاتف	✓	
كهرباء	✓	
الصرف الصحي	✓	

1. صورة جوية على مستوى المدينة



2. صورة جوية على مستوى الطرق الرئيسية



صور العقار





04

دراسة وتحليل السوق

دراسة وتحليل السوق للأراضي

بعد إجراء مسح ميداني لأسعار السوق الحالية للعقارات الواقعة في منطقة العقار محل التقييم و معرفة أسعار الأراضي للاستخدامات المشابهة تجدون أدناه عينات المسح العقارات لإيجاد قيمة الأرض



م	الإحداثيات	المساحة / م ²	سعر المتر / ريال	نوع العينة	التاريخ	نوع العقار
1	24.736611, 46.614472	1,625	12,500	منفذ	2024 - 09	أرض تجارية
2	24.774657, 46.631018	400	12,000	عرض للبيع - سوم	2024 - 11	أرض تجارية

دراسة وتحليل السوق للمكاتب

معدل الرسملة هو معدل يستعمل لتحويل الدخل الى قيمة ويستعمل في تقدير القيمة الاستردادية للعقار وهناك أكثر من طريقة لاشتقاق معدل الرسملة فإن كل طريقة من هذه الطرق تعتمد على استخدام الماضي القريب كوسيلة لتوقع المستقبل وكذلك هو مقياس تقييم عقارات يستخدم لمقارنة الاستثمارات العقارية المختلفة وعلى الرغم من وجود العديد من الاختلافات غالباً ما يتم حساب معدل الفائدة كنسبة بين صافي إيرادات التشغيل الناتجة عن الأصل والتكلفة الرأسمالية الأصلية أو بدلاً من قيمته السوقية الحالية.

تحليل معدل الرسملة - طريقة المسح السوقي

يتأثر معدل الرسملة بمعدلات الطلب والعرض لنفس النوع من العقارات وكذلك جودة وتشطيبات العقارات، وهنا تم احتساب معدل الرسملة بأخذ المتوسط من المسح السوقي لعقارات وهي كالتالي:

م	نوع العقار	المساحة/م ²	الموقع	قيمة البيع	الدخل الاجمالي	المعدل
1	مبنى تجاري مكثبي	3,528	الدائري الشمالي	89,000,000	6,800,000	6.65 %
2	مبنى تجاري مكثبي	6,157	الدائري الشمالي	36,000,000	2,975,000	8.26 %
3	مبنى تجاري مكثبي	1,400	الدائري الشمالي	17,000,000	1,275,000	7.5 %
4	مبنى تجاري مكثبي	1,320	الدائري الشمالي	20,000,000	1,317,500	6.60 %

- من خلال المسح نجد أن متوسط معدل العائد للعقارات المشابهة هو 7.5 %



05

تقدير القيمة

تقدير القيمة – (منهجية التقييم)

تعريف طريقة التقييم:

تم تقييم العقار بأسلوب الدخل طريقة التدفقات النقدية المخصومة (Discounted Cash Flows, DCF) حيث أن أسلوب الدخل يقدم مؤشراً على القيمة عن طريق تحويل التدفقات النقدية المستقبلية إلى قيمة حالية واحدة. ووفقاً لهذا الأسلوب يتم تحديد قيمة الأصل بالرجوع إلى قيمة الإيرادات أو التدفقات النقدية أو توفير التكاليف من الأصل. وطريقة التدفقات النقدية هي أحد الطرق المعتمدة وفقاً للمعايير الدولية للتقييم كأحد طرق أسلوب الدخل وهي طريقة مالية لتقدير قيمة أصل حيث يتم استخلاص مؤشر القيمة من خلال حساب القيمة الحالية للتدفقات النقدية المستقبلية.

وتتلخص خطوات طريقة التدفقات النقدية المخصومة كالتالي:

أولاً: تقدير التدفقات النقدية المستقبلية الناتجة عن دخل الأصل محل التقييم من خلال التسلسل التالي:

1. تقدير إجمالي الدخل والذي يشير إلى أن إجمالي القيمة الإيجارية المتوقعة (على فرضية أن العقار مؤجر بنسبة 100% ولا توجد وحدات شاغرة) وقبل خصم نفقات الصيانة والتشغيل.
2. تقدير قيمة خسائر الائتمان والشواغر وهي الخسائر الناتجة عن عدم إشغال العقار بالكامل بالإضافة إلى الخسائر الناتجة عن تعثر أو عدم تسديد المستأجرين للقيمة الإيجارية.
3. تقدير دخل الإيجار الفعلي حيث يمثل قيمة الإيجار الفعلية (الحقيقية) التي سيحصل عليها المالك (المؤجر) بعد خصم دخل الوحدات الشاغرة وخسائر الائتمان.
دخل الإيجار الفعلي = إجمالي الدخل - خسائر الائتمان والشواغر.
4. تقدير النفقات التشغيلية والرأس مالية حيث النفقات التشغيلية هي الخاصة بتأجير وصيانة العقار أما النفقات الرأس مالية فهي النفقات التي يتحملها المالك لترميم وتطوير العقار بهدف الحفاظ عليه في حالة مناسبة لتحقيق الدخل السنوي الملائم.
5. تقدير صافي الدخل التشغيلي والذي يمثل الدخل الفعلي بعد خصم النفقات التشغيلية والرأس مالية
صافي الدخل التشغيلي = الدخل الفعلي - النفقات التشغيلية والرأس مالية
6. تقدير النمو الذي يعتمد على نمو دخل العقار في المستقبل بالاعتماد على حالة العقار ومستوى التشطيبات الداخلية والخارجية، إضافة إلى ظروف السوق ونسب التضخم المتوقعة كما يمكن الاعتماد على معدلات نمو صافي القيمة الإيجارية لعقارات مشابهة للعقار محل التقييم

تقدير القيمة – (منهجية التقييم)

ثانياً: تحديد معدل الخصم او معدل العائد المطلوب

1. تقدير معدل الرسملة وهو المعدل الذي يستعمل لتحويل الدخل الى قيمة، حيث أن هناك أكثر من طريقة لتقدير معدل الرسملة وأكثر هذه الطرق شيوعاً طريقة الاستخلاص من السوق والتي تعتمد على معلومات صافي دخل ومعلومات بيع لعقارات مشابهه لاستخلاص معدل الرسملة منها و من الطرق طريقة عائد المقرض والتي تعتمد على فرضية أن متطلبات الإقراض يمكن ان تستعمل لتقدير معدل الرسملة الكلي وذلك بضرب نسبة تغطية الدين في ثابت القرض العقاري وفي نسبة القرض للقيمة ومن الطرق أيضاً طريقة المسح السوقي والتي تتمثل في الدراسات المنشورة من الجهات الوطنية المعتمدة او من الشركات العقارية او الاستشارية الكبرى او البنوك.
2. تقدير معدل الخصم وهو معدل العائد المطلوب الذي يستخدم لخصم التدفقات النقدية المستقبلية لتقدير القيمة الحالية. والفرق بينه وبين معدل الرسملة أن معدل الرسملة يستعمل لتحويل الدخل الى قيمة في حين ان معدل الخصم هو معدل عائد يستعمل لحساب القيمة الحالية الناتجة عن العقار في المستقبل، يمكن تقدير معدل الخصم بأكثر من طريقة منها طريقة النموذج التراكمي (The build-up model) وغالبا ما يعكس هذا المعدل ثمن التخلي عن استهلاك حالي مقابل استهلاك مستقبلي (ثمن الانتظار او الوقت) بالإضافة الى علاوة للمخاطر منها علاوة مخاطر التضخم المتوقع في المستقبل وعلاوة مخاطر الاعمال وعلاوة مخاطر التمويل، عند حساب معدل الخصم للاستثمار العقاري بالاعتماد على النموذج التراكمي، تم الاخذ بعين الاعتبار العوامل المذكورة في المعادلة التالية: $r = r_f + r_s + r_u$
 r_f معدل عائد السندات الحكومية لفترة استحقاق اكثر من سنة وهو يمثل معدل العائد الخالي من المخاطر
 r_s علاوة المخاطر المنتظمة المرتبطة بالسوق (ارتفاع التضخم، تغيير لوائح الاستثمار، ركود السوق، عدم اليقين الاقتصادي، المنافسة المحتملة في عرض العقار ...)
 r_u علاوة المخاطر الغير منتظمة والمرتبطة بنوعية الاستثمار العقاري (موقع الاستثمار، نقص سيولة السوق للأصول كبيرة الحجم، التكاليف الإضافية لصيانة وتشغيل العقار....)

ثالثاً: تحديد فترة الاحتفاظ بالأصل والقيمة النهائية

وبعني بفترة الاحتفاظ المدة التي سيتم الاحتفاظ فيها بالأصل قبل بيعه أو التخرج منه أو انتهاء مدة الانتفاع منه وغيرها. ويتم بعد هذه المدة تحديد القيمة الاستردادية للعقار في حال لم يكن العقار عقد منفعة.

رابعاً: حساب القيمة الحالية للدخل المتوقع للأصل محل التقييم للوصول إلى القيمة الرأسمالية للعقار (بعد الاخذ بعين الاعتبار القيمة الزمنية للنقود)

يتم تقدير القيمة الحالية للعقار من خلال حساب القيمة الحالية للدخل الناتج عن العقار في المستقبل وذلك باستعمال المعادلة التالية :

$$\text{القيمة الحالية للأصل} = \text{التدفق النقدي المبدئي} + \frac{\text{التدفقات النقدية للسنوات المستقبلية} + \text{قيمة الأصل في نهاية فترة الاحتفاظ}}{(1 + \text{معدل الخصم})^{\text{الفترة}}}$$

ويكرر المحدد باللون الأحمر حسب عدد فترات التدفقات المقدرة.

تقدير القيمة – (التحليل)

بعد إجراء مسح ميداني لأسعار السوق الحالية لتوجه أسعار الإيجارات للعقارات الواقعة في منطقة العقار المراد تثمينه وبعد إجراء التعديلات اللازمة على هذه الأسعار لتعكس الفروق بين العقار محل التقييم والعقارات المقارنة مع الأخذ في الاعتبار أسعار التأجير الفعلية، نجد ان:

• الدخل الإجمالي :

من خلال تحليل بيانات السوق نجد أن الدخل الإجمالي = 19881372.50 ريال الناتج من تأجير العقار بافتراض نسبة إشغال 100%.

• الشواغر المستديمة :

تم افتراض ان نسبة الإشغال 100% لبقية السنوات بافتراض تأجير العقار بالكامل بعقد واحد.

• الدخل الفعال :

الدخل الفعال هو الدخل الاجمالي الناتج بعد خصم قيمة الشواغر المستديمة في العقار وحسب نسبة الشواغر اعلاه يصبح الدخل الفعال بقيمة : 19881372.50 ريال.

• إجمالي المصروفات :

تم افتراض ان المستأجر يتحمل كامل المصاريف بحكم الايجار بعقد واحد.

• صافي الدخل التشغيلي وتقدير النمو للتدفقات النقدية المستقبلية :

بناءً على المعلومات اعلاه نفهم أن صافي الدخل الحالي الناتج عن العقار هو : 19881372.50 ريال لبقية السنوات. نسبة العائد على الاستثمار :

اعتمدنا العائد على الاستثمار والذي نعتقد أنه يتناسب مع العقار بوضعه الحالي حيث تم تقديره بنسبة : 7.5% .

• تحديد معدل الخصم او معدل العائد المطلوب

تم حساب معدل الخصم بالنموذج التراكمي وفقاً للآتي:

النموذج التراكمي		
البند	النسبة	المصدر
معدل عائد السندات الحكومية	3.50%	البنك المركزي السعودي
معدل التضخم	3%	البنك المركزي السعودي
علاوة مخاطر السوق	2.50%	market-risk-premia.com
علاوة المخاطر الخاصة	1%	تقدير المقيم
معدل الخصم	10.0%	

تقدير القيمة – (حساب القيمة)

حساب القيمة الحالية للدخل المتوقع للأصل محل التقييم للوصول إلى القيمة الرأسمالية للعقار (بعد الاخذ بعين الاعتبار القيمة الزمنية للنقود)

تم حساب القيمة الحالية للدخل المتوقع للعقار وذلك بعد تطبيق الافتراضات المذكورة في التحليل وبعد الاخذ بعين الاعتبار القيمة الزمنية للنقود حسب جدول التدفقات التالي

وبعد إجراء مسح ميداني لأسعار السوق الحالية لأسعار الإيجارات للعقارات الواقعة في منطقة العقار المراد تثمينه وبعد أخذ متوسط سعر المتر لإيجارات المكاتب وإيجارات المعارض، نجد أن

- الدخل الإجمالي الناتج من تأجير كامل العقار بافتراض نسبة إشغال 100% حيث تم اعتماد الدخل حسب البيانات المستلمة من العميل
- اجمالي الدخل = 19881372.50 ريال.

وبناءً على ذلك تم التوصل إلى أن قيمة العقار هي :

فرضيات التدفقات النقدية			
اجمالي الدخل	19881372.50	نسبة الاشغال	100%
معدل الرسملة	7.5%	نسبة المصاريف	0%
معدل الخصم	10%	نسبة النمو	0%
فترات التدفقات النقدية		5 فترات	

الفترة	0	1	2	3	4
السنة	2025	2026	2027	2028	2029
نسبة النمو	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
أجمالي الدخل	19,881,373	19,881,373	19,881,373	19,881,373	19,881,373
نسبة الاشغال	100%	100%	100%	100%	100%
الدخل الفعال	19,881,373	19,881,373	19,881,373	19,881,373	19,881,373
إجمالي المصاريف التشغيلية	0	0	0	0	0
صافي الدخل	19,881,373	19,881,373	19,881,373	19,881,373	19,881,373
قيمة العقار المستقبلية	265,084,967				
صافي التدفق النقدي للعقار	19,881,373	19,881,373	19,881,373	19,881,373	284,966,339
معامل الخصم	1.00	0.91	0.83	0.75	0.68
القيمة الحالية للنقود	19,881,373	18,073,975	16,430,886	14,937,169	194,635,844
القيمة الحالية	263,959,247				
القيمة النهائية	263,960,000				

الرأي حول القيمة

مع الأخذ في عين الاعتبار جميع المعلومات والعوامل ذات الصلة في تقدير القيمة السوقية للملكية العقارية محل التقييم الكائن في مدينة الرياض , حي حطين. ووفقا للشروط الواردة في هذا التقرير.

نجد ان القيمة السوقية للعقار هي:

القيمة السوقية رقماً	263,960,000 ريال سعودي
القيمة السوقية كتابةً	مئتان وثلاثة وستون مليون وتسعمائة وستون ألف ريال سعودي



06

الملحقات

ملحق أ (مستندات الملكية)



صحيفة عقارية

وصف العقار	
رقم العقار	7012349261600000
تاريخ التسجيل العيني الأول	2024-05-08
تاريخ النشر	2024-05-08
رقم القطعة	1573/1
اسم المدينة الرياض	
رقم المخطط	2837
اسم الحي حطين	
رقم البلاك	133
المساحة رقماً	5110

وصف العقار		
حالة العقار	نوع العقار	استعمال العقار
مبنى	مبنى	سكني

علائك العقار							
م	المالك	الجنسية	نوع الهوية	رقم الهوية	نسبة التملك	قيمة التكاليف المملوكة	المسجل العقاري
1	شركة صندوق بيمان للتقاريات شركة شخص واحد		الرقم الموحّد للمنشآت	7010921786	% 100.000	200000000	عبدالله محمد الهويان
	تاريخ التسجيل						2024-05-23



رقم النسخة (2)
لأربع إصدارات للنسخة 2024/05/23
يمكن التحقق من بيانات الملف عبر الرابط التالي: <https://services.rera.sa/#file-verification>
هذه وثيقة رسمية صادرة عن المسجل العقاري
- صفحة 1



صورة من صك تسجيل الملكية

ملحق أ (مستندات الملكية)


الهيئة العامة للمقار
 REAL ESTATE GENERAL AUTHORITY

صحيفة عقارية

إيجاز سجل الملكية

م	المالك	رقم الوحدة	تاريخ التملك	نسبة التملك	قيمة التملك المملوكة	المستفيد العقاري	نوع التملك
1	شركة التطوير والتجارة العقارية	20222070000		100.000		هي محمد علي العيسى	شراء

بيانات سجل التملك السابق الصادر من وزارة العدل

مصدر التملك	الترقيم	رقم سجل التملك السابق
11529126	1442-00-01	202457888212


RER
 المجلس العقاري

<https://www.rera.gov.ae/en/verify>

رقم التملك: 12

تاريخ إصدار السجل: 2023/04/04

يمكن التحقق من بيانات التملك عبر البوابة الإلكترونية

هذا وثيقة رسمية صادرة من الهيئة العامة للمقار

صفحة 2



صورة من سك تسجيل الملكية

ملحق أ (مستندات الملكية)



صحيفة عقارية

خريطة قطعة الأرض



يكتب الحجة المعلقة وفقاً للمادة العاشرة من نظام التسجيل العقاري
حدود الملكية للعقارات

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



رقم النسخة (2)
تاريخ إصدار النسخة 2024/05/23
يمكن التحقق من بيانات الملف عبر الرابط التالي:
<https://services.rer.sa/#file-verification>
هذه وثيقة رسمية صادرة من السجل العقاري
- صفحة 3



صورة من صك تسجيل الملكية

ملحق ب (مستندات أخرى)

رؤية 2030
VISION 2030
المملكة العربية السعودية
KINGDOM OF SAUDI ARABIA

كفاءة
المركز السعودي لكفاءة الطاقة
Saudi Energy Efficiency Center
(rse)

عقد استئجار مقر المركز السعودي لكفاءة الطاقة

عقد رقم (65296)

1

ص.ب. ٦٧٦٤ الرمز البريدي ١٢٣٨٢
الرياض، المملكة العربية السعودية
الرقم الموحد : ٩٦٦٩٢ - ٢٧٢٤

P.O. 6764 P. Code 12382
Riyadh, Kingdom of Saudi Arabia
Telephone: +966920002724

صورة العقد

ملحق ب (مستندات أخرى)



المفهرس

3	الطرف الأول:
3	الطرف الثاني:
4	المادة الأولى: التعاريف
4	المادة الثانية: وثائق العقد
4	المادة الثالثة: الغرض من العقد ومحلّه
5	المادة الرابعة: قيمة العقد وطريقة الدفع
5	المادة الخامسة: مدة العقد
5	المادة السادسة: استلام العقار
5	المادة السابعة: إقرارات المؤجر
6	المادة الثامنة: التراخيص والتصاريح
6	المادة التاسعة: تجهيز العقار والتعديل عليه
6	المادة العاشرة: الأعمال والتشطيبات والتحديثات والمباني الإضافية
6	المادة الحادية عشرة: عيوب الإنشاء
7	المادة الثانية عشرة: الصيانة العادية (الوقائية)
7	المادة الثالثة عشرة: الصيانة العلاجية (التصحيحية)
7	المادة الخامسة عشرة: بقاء الجهة الحكومية بالعقار بعد انتهاء مدة العقد
7	المادة السادسة عشرة: إخلاء العقار وتسليمه للمؤجر
8	المادة السابعة عشرة: التمييز عن الأضرار الواقعة على العقار
8	المادة الثامنة عشرة: تقدير الأضرار الواقعة على العقار بعد إخلائه
9	المادة التاسعة عشرة: التنازل عن العقد لجهة حكومية أخرى
9	المادة العشرون: التأجير من الباطن
9	المادة الحادية والعشرون: انتقال ملكية العقار
9	المادة الثانية والعشرون: نزاع ملكية العقار
9	المادة الثالثة والعشرون: الظروف الطارئة والقوة القاهرة
10	المادة الرابعة والعشرون: التنازل عن الحقوق
10	المادة الخامسة والعشرون: تعديل العقد
10	المادة السادسة والعشرون: فسخ العقد أو إنهائه قبل انتهاء مدته
10	المادة السابعة والعشرون: أثر وفاة المؤجر
10	المادة الثامنة والعشرون: المراسلات والتبليغات
11	المادة التاسعة والعشرون: لغة العقد
11	المادة الثلاثون: النظام ولجب التطبيق
11	المادة الحادية والثلاثون: فض النزاعات
11	المادة الثانية والثلاثون: نسخ العقد

Handwritten signature

ملحق ب (مستندات أخرى)



وثيقة العقد الأساسية

بمعون الله وتوفيقه، إنه في يوم الاثنين بتاريخ 23-05-1446 هـ الموافق 25-11-2024م حرر هذا العقد بمدينة الرياض، في المملكة العربية السعودية، بين كل من:

الطرف الأول: المركز السعودي لكفاءة الطاقة (الصادر تنظيمه بقرار من مجلس الوزراء برقم 353 وتاريخ 1439/7/3 هـ)، ويمثله في هذا العقد م. عبد الله بن عبد العزيز محمد البواردي، بصفته/ مدير الإدارة العامة للخدمات المشتركة وعنوانه: حي النخيل – الرائدة المدينة رقمية مبنى IT02، مدينة: الرياض، المملكة العربية السعودية، هاتف: 920002724، ص.ب: 6764، الرمز البريدي: الرياض 12382، البريد الإلكتروني: aalbawardi@seec.gov.sa.

ويشار إليها في هذا العقد بـ "الجهة الحكومية المستأجرة".

الطرف الثاني: شركة صندوق بنين للعقارات تأسست بموجب الأنظمة واللوائح المعمول بها في المملكة العربية السعودية وهي مسجلة في الرياض بموجب سجل تجاري رقم 1010901003 ويبلغ رأس مالها المسجل 50,000 خمسون ألف ريال، وعنوانها: طريق الإمام سعود – حي المحمدية مدينة: الرياض، المملكة العربية السعودية، هاتف: 0118290836 ص.ب: 7893، الرمز البريدي: 12364، ويمثلها في توقيع هذا العقد: فهد بن إبراهيم التميمي حامل الجنسية سعودي وذلك بموجب بطاقة الهوية الوطنية 1005500580 بصفته مخولاً بالتوقيع أو مفوضاً بالتوقيع على هذا العقد وذلك بموجب الوكالة الصادرة من كتب العدل برقم: 462304135 وتاريخ: 2024/10/24م، وعنوانها: طريق الإمام سعود – حي المحمدية مدينة: الرياض، المملكة العربية السعودية، هاتف: 0560909090 ص.ب: 7893، الرمز البريدي: 12364، البريد الإلكتروني: f.tamimi@saudibonyan.com.sa.

ويشار إليه في هذا العقد بـ "المؤجر".

(ويشار إليهما مجتمعين بـ "الطرفين" أو "الطرفان").

التمهيد:

- 1- لما كانت الجهة الحكومية المستأجرة ترغب في استئجار عقار في المنطقة الوسطى، ومدينة الرياض لغرض استئجار مبنى خاص للمركز السعودي لكفاءة الطاقة.
- 2- ولما كان المؤجر قد اطلع وفحص مسودة هذا العقد والمستندات المبينة فيه التي تعتبر جزءاً لا يتجزأ من هذا العقد.
- 3- ولما كان المؤجر قد تقدم بعرضه بموجب خطاب العرض المبيّن في وثائق العقد لتأجير العقار محل هذا العقد شركة صندوق بنين للعقارات والموضحة ببياناته في العقد.
- 4- ولما كان المؤجر مطعناً ومدرجاً خضوع هذا العقد لنظام استئجار الدولة للعقار الصادر بالمرسوم الملكي رقم م/136 وتاريخ 1443/12/28 هـ، ولأنه التنفيذية الصادرة بقرار مجلس إدارة الهيئة العامة للعقارات الدولة رقم (3/ 2 /16 /2022) وتاريخ (1444/06/04 هـ)، وما صدر بشأنها من أوامر وقرارات.
- 5- ولما كان العرض المقدم من المؤجر قد اقرن بقبول الجهة الحكومية المستأجرة لاستئجار العقار طبقاً للشروط والمواصفات التي وضعتها الجهة الحكومية المستأجرة ومطابقاً لسلطات وثائق العقد.
- 6- ولما كانت الجهة الحكومية مع المؤجر قد اتفقت على اعتبار هذا البند مع البنود المتقدمة (1.2.3.4.5) ضمن شروط وأحكام هذا العقد.

لكل ما سبق، فقد اتفق الطرفان وهما بكامل الأهلية المعتمدة نظاماً على ما يلي:

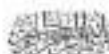
3

P.O. 6764 P. Code 12382
Riyadh, Kingdom of Saudi Arabia
Telephone: +966920002724

ص.ب. ٦٧٦٤ الرمز البريدي ١٢٣٨٢
الرياض، المملكة العربية السعودية
الرقم الموحد: ٩٦٦٩٢٠٠٠٢٧٢٤

صورة العقد

ملحق ب (مستندات أخرى)



المادة الأولى: التعريف

يكون للمستطلعت الواردة في هذا العقد المعالي المحببة لعام كل منها أدناه ما لم يقتض السياق خلاف ذلك:

"الهيئة": الهيئة العامة لمعارف الدولة

*البوابة: البوابة الإلكترونية للمحكمة من الهيئة العامة لمعارات الدولة لعصيات استلجاز الجهات الحكومية للمعاري
*المعاري: المعاري المستأجر الموصوف في المادة (الثالثة) من هذا المعاري

"النظام": نظام استئجار الدولة للمزارع الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/

١٣٨٨ هـ - ١٣٩٠ هـ: (١٣٨/م) - اللوحة التذكيرية في نظام استلزام الدولة للعقار الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/١٣٨) و

^١ في الأصل التي من شأنها المحافظة على النظام الكنسي، وسبيل الإجماع المشار إليه في الجدول الأماني
الخدمات العمالية^٢.

“عروب الإنشاء”: أي خلق في الأعمال الإنسانية لم يحسنها الله تعالى، فمنها ما هو قبيح، ومنها ما هو مستقر، ومنها ما هو مستقر، ومنها ما هو مستقر.

أو أخطأ أو قصور في التصديق، أو الموفق أو الإثراء،
"الاستعانة بغيره": الأفعال التي تحدثها العقول بسبب

المادة الثالثة: "الأمور التي تختلص للفقار بسبب الاستعمال المعتاد للفقار على الوجه المراد من استعماله، لا تعتبر ملكاً للفقار".

المادة التالية: وثائق المظفر

- 1- يذلل العقد من الوثائق الآتية:
 - أ- وثيقة العقد الأساسية.
 - ب- الملحق رقم (1) الشروط والمواصفات المرفقة مع المناقصة رقم [65296].
 - ج- الملحق رقم (2) خطاب الترشيد رقم [24200360] وتاريخ [03-11-2024].
 - د- الملحق رقم (3) وثيقة تسجيل ملكية العقار.
 - هـ- الملحق رقم (4) التقارير المسيرة من جهات معتمدة والمثبتة لسلامة العقار وأنظمتها واستيفاء الشروط الأمن والسلامة والحماية من الحريق.
 - و- الملحق رقم (5) العرض المقدم من الموزع [إدين] و[تاريخ 16-09-2024م] إجابة على مناقصة رقم [65296].
 - ز- الملحق رقم (6) محضر استلام العقار.
 - ح- ملحق الشروط الخاصة.
 - ط- أي ملحق آخر يتم الاتفاق عليها.
- 2- تشكل هذه الوثائق وحدة متكاملة، وعند كل وثيقة فيها جزء لا يتجزأ من العقد بحيث تصدر الوثائق المتكورة أعلاه ويتم بعضها ببعضها، وفي حال وجود تعارض بين أحكام وثائق العقد، فإن الوثيقة الملتصقة تسود على الوثيقة التي عليها في الترتيب الوارد في الفقرة (أولاً) من هذه المادة.
- 3- إذا تعارضت أحكام وتفاصيل العقد وأحكام نظام استصدار الدولة للعقار ولإيجاره للتنفيذ، تكون أحكام النظام ولإيجاره للتنفيذ هي الواجب تعهدها.

العبارة الثالثة: الغرض من العقد و محله

- 1- استأجرت الجهة الحكومية المستأجرة العقار الموصوف في الفقرة (2) من هذه المدة لاستخدامه مقر المركز السعودي لكفاءة الطاقة وفقاً لأحكام هذا المذم والأنظمة والقوانين والقواعد المطبقة، وتلتزم بالتأجير ما يلام للمحافظة على العقار خلال مدة استأجره.
- 2- العقار محل العقد هو الواقع على قطعة الأرض رقم [1/1573] في مدينة الرياض حي حطين مسقط رقم [2837] والمقام عليه مبنى إداري والمملوك للمؤجر بموجب المصادر رقم [7012349281600000] وتاريخ [2024/05/23] والصادر من الهيئة العامة للعقار - السجل العقاري ذي الصلاحيات الإدارية.

١. مبنى إداري وحالته العامة جيدة نظيفة احتياجات المركز:

ب. المساحة 8,041 متر مربع

ج. حدد الأنشطة (3) حدد الإدوار (5 أوز).

د. ملحقات العنصر (240 موقف 3- مساعد).

1

P.O. 5754 P. Code 12382
Riyadh, Kingdom of Saudi Arabia
Telephone: +966920002724

ص.ب. 7775 الرمز البريدي 1384
الرياض المملكة العربية السعودية
رقم الموحّد: 97792-4772

صورة العقد

ملحق ب (مستندات أخرى)



٥. أي ملحق آخر يتم الاتفاق عليها.

المادة الرابعة: قيمة العقد وطريقة الدفع

- 1- تبلغ القيمة الإجمالية للعقد مبلغاً مقداره [114,317,892] مائة وأربعة عشر مليوناً وثلاثمائة وسبعة عشر ألفاً وثمانمائة واثنان وتسعون ريالاً سعودياً لا غير شاملة كافة الرسوم والضرائب.
- 2- تدفع الجهة الحكومية المستأجرة [114,317,892] إلى المؤجر على دفعات متساوية قيمة كل دفعة منها مبلغ مقداره [22,863,578.38] اثنان وعشرون مليوناً وثمانمائة وثلاثة وستون ألفاً وخمسمائة وثمانية وسبعون ريالاً سعودياً وثمان وثلاثون هلالاً لا غير وذلك في مدة لا تتجاوز 5 سنوات من بداية كل سنة إيجارية من مدة العقد.
- 3- تشمل القيمة الإجمالية للعقد الأجرة المستحقة للمؤجر مقابل انتفاع الجهة الحكومية المستأجرة بالعقار بالإضافة إلى قيمة الخدمات المساندة التي اتفق الطرفان على أن يوفرها المؤجر بحسب التفاصيل الموضحة في الملحق رقم (5) من هذا العقد.
- 4- لا تشمل [114,317,892] التكاليف اللازمة لانتفاع الجهة الحكومية المستأجرة بالعقار بما في ذلك رسوم الخدمات التي تتحملها الجهة الحكومية المستأجرة مسؤولية سدادها مثل: رسوم الكهرباء والماء وخدمات الاتصالات وما إلى ذلك مما جرت العادة في عقود استئجار الجهات الحكومية للعقار على تحفظها لمسؤولية سدادها.
- 5- يخضع هذا العقد للأنظمة واللوائح والقرارات المتعلقة بالضرائب والرسوم، ويقر ويلتزم المؤجر بمسؤوليته عن تسديد الضرائب والرسوم في أجلها المحددة ومواعيدها المستحقة للجهة صاحبة الاختصاص.
- 6- للجهة الحكومية المستأجرة الامتناع عن دفع الدفعة المستحقة إلى المؤجر في حال عدم سريان أحد التراخيص اللازمة لانتفاع بالعقار.

المادة الخامسة: مدة العقد

- 1- مدة هذا العقد [5 سنوات] ميلادية تبدأ في تاريخ استلام الجهة الحكومية للعقار كاملاً بعد إجراء أي تعديلات أو إصلاحات لازمة ومعداً للانتفاع به وخالياً من أية عوائق تعيق تعيق الجهة الحكومية من الانتفاع به.
- 2- تبدأ السنة الإيجارية للعقد من اليوم التالي لتاريخ توقيع العقد بين الطرفين.

المادة السادسة: استلام العقار

- 1- يلتزم المؤجر بتسليم العقار للجهة الحكومية المستأجرة في مدة لا تتجاوز [يومان] من تاريخ إبرام العقد.
- 2- تُعد الجهة الحكومية المستأجرة محضراً عن حالة العقار المستأجر خلال الأيام (العشرة) الأولى من تاريخ استلامها للعقار بثبوت حالته وقت الاستلام، ويوقع المحضر المؤجر، بالإضافة لممثل الجهة الحكومية المستأجرة، ويعاد هذا الإجراء بعد الانتهاء من التعديلات. وتزود الجهة الحكومية المستأجرة الهيئة بنسخة من المحضر.
- 3- يكون محضر الاستلام المشار له في الفقرة (2) من هذه المادة مستنداً بثبوت حالة العقار ويُرجع له عند تحديد الأضرار الواقعة على العقار بعد إخلاء الجهة الحكومية له.

المادة السابعة: إقرارات المؤجر

- 1- يقر المؤجر أنه لا توجد في تاريخ إبرام هذا العقد أي مخالفة على العقار من أي جهة مختصة.
- 2- يقر المؤجر أنه لا يوجد في تاريخ إبرام هذا العقد أي نزاع قضائي قائم من الممكن أن يؤثر في ملكية العقار أو في انتفاع الجهة الحكومية المستأجرة به.
- 3- يقر المؤجر أن العقار لا يعود لأحد من منسوبي الهيئة أو الجهة الحكومية ولا يعود لملكية قريب لمنسوبي الجهة الحكومية المستأجرة أو الهيئة من الدرجة الأولى والثانية والثالثة المشار إليها في الفقرة (2) من المادة (الثانية عشرة) من اللائحة التنفيذية.
- 4- يقر المؤجر بأنه لا يعد في تاريخ إبرام هذا العقد من الأشخاص الممنوع التعامل معهم والمنصوص عليهم في المادة (الرابعة عشرة) من اللائحة.
- 5- يقر المؤجر أنه لم يمارس في سبيل إرساء هذا العقد عليه أي عمل أو تصرف غير نظامي ومن ذلك أي عمل أو تصرف قد يعتبر احتيالياً أو ضالماً، أو ينطوي على تعارض المصالح الموضح في المادة (الثالثة عشرة) من اللائحة التنفيذية.
- 6- يُعدّ المؤجر قد جدد إقراره بموجب هذه المادة عند كل تجديد أو تمديد لمدة العقد، وتقع عليه وحده مسؤولية تبليغ الجهة الحكومية المستأجرة بتغيير صفحة أي تأكيد عند كل تجديد أو تمديد لمدة العقد.

5

P.O. 6764 P. Code 12382
Riyadh, Kingdom of Saudi Arabia
Telephone: +966920002724

ص.ب. ٦٧٦٤ الرمز البريدي ١٢٣٨٢
الرياض، المملكة العربية السعودية
الرقم الموحد: +٩٦٦٩٢٠٠٠٢٧٢٤

صورة العقد

ملحق ب (مستندات أخرى)



- 7- يقر المؤجر بحق الجهة الحكومية في فسخ العقد والرجوع عليه بالتعويض عن أي أضرار ناتجة عن عدم صحة أي من الإقرارات الواردة في هذه المادة، ولا يخل هذا الحق ولا يؤثر على أي إجراءات أو عقوبات نظامية أخرى تنتج عن عدم صحة تلك التأكيدات.
- 8- يقر المؤجر بعدم التعرض للقانوني طوال مدة سريان العقد.

المادة الثامنة: التراخيص والتصاريح

- 1- يلتزم المؤجر بتسديد الرسوم والمقاييل المالية والضرائب والغرامات التي تفرضها الجهات الحكومية وفقاً لأنظمتها والمحافظة على سريان التراخيص والتصاريح والخدمات المقدمة من قبل الجهات الحكومية اللازمة للعقار أو للانتفاع به للغرض المستأجر من أجله طوال مدة هذا العقد وتجديدها وتحديثها كلما اقتضى الأمر ذلك.
- 2- بحق للجهة الحكومية المستأجرة الامتناع عن سداد أي دفعة من دفعات العقد إذا تبين لها عدم موعد استحقاق الدفعة عدم سريان أي ترخيص أو تصريح لازم للعقار أو للانتفاع به للغرض المستأجر من أجله لسبب عائد للمؤجر حتى يجدد المؤجر الترخيص أو التصريح المنتهي.
- 3- إذا سبب إخلال المؤجر بالتزامه في الفترة (1) من هذه المادة نقصان لمنفعة العقار أو فواتها بشكل كامل، فيحق للجهة الحكومية استقطاع مقدار ما نقص أو فات من منفعة من الأجرة بالنسبة والتناسب مع مدة نقصان منفعة العقار أو فواتها، وتحفظ الجهة الحكومية المستأجرة بحقها في مطالبة المؤجر بالتعويض عن أي أضرار تلحقها نتيجة إخلاله.
- 4- يتحمل المؤجر أي غرامات تُفرض نتيجة الإخلال بحكم الفقرة (1) من هذه المادة، كما يتحمل التعويض عن أي أضرار تنشأ من ذلك الإخلال.

المادة التاسعة: تجهيز العقار والتعديل عليه

- 1- يلتزم المستأجر بإعادة تسليم العقار بالحالة التي استلم عليها دون وجود أي تعديلات أو إضافات، بحيث يلتزم المستأجر بإزالة أي إضافات قام بها وإعادة الحال إلى ما كانت عليه ما لم يوافق المؤجر على إبقائها ودون أن يحق للمستأجر المطالبة بأي تعويض عن هذه الإضافات.

المادة العاشرة: الأعمال والتشطيبات والتعديلات والمباني الإضافية

- 1- للجهة الحكومية المستأجرة -بعد الاتفاق كتابياً مع المؤجر- تنفيذ أعمال أو تشطيبات في العقار المستأجر أثناء مدة الاستئجار، على ألا يترتب على هذه الأعمال أو التشطيبات إحداث تغييرات جوهرية على العقار، ويقر المؤجر بعدم استحقاقه لأي تعويضات عن تلك الأعمال والتشطيبات إذا وافق على تنفيذها، ويجوز تعويضه عن تكلفة إزالتها إذا نص الاتفاق الكتابي على ذلك.
- 2- تلتزم الجهة الحكومية وتقر بمسؤوليتها عن الحصول على التصاريح والتراخيص اللازمة لإجراء أي أعمال أو تشطيبات في العقار المستأجر بموجب الفقرة (1) من هذه المادة، كما يلتزم المؤجر بإجراء جميع ما يلزم لتمكين الجهة الحكومية المستأجرة من استخراج التصاريح والتراخيص اللازمة.

المادة الحادية عشرة: عيوب الإنشاء

- 1- يلتزم المؤجر طيلة مدة العقد وحتى إخلاء الجهة الحكومية المستأجرة للعقار وتسليمه له بترميم وإصلاح عيوب الإنشاء التي تطرأ على العقار وتحد من استمرار الانتفاع به للغرض المستأجر من أجله على نفقة الخاصة دون المطالبة بأي تعويض أو زيادة في الأجرة أثناء سريان العقد.
- 2- تبلغ الجهة الحكومية المستأجرة المؤجر بعيوب الإنشاء بعد إثباتها بتقرير صادر من مكتب هندسي معتمد، ويقر المؤجر بالتزامه بتحمل تكلفة التقرير الهندسي إذا أثبت التقرير وجود أي عيب من عيوب الإنشاء بعد من استمرار الانتفاع بالعقار للغرض المستأجر من أجله.
- 3- يقر المؤجر أنه إذا لم يبدأ بإصلاح عيوب الإنشاء في مدة لا تتجاوز (خمس عشرة) يوماً من تاريخ إبلاغه بها، فيجوز للجهة الحكومية المستأجرة إصلاح تلك العيوب على حساب المؤجر، ويلتزم المؤجر بتعويض الجهة الحكومية المستأجرة عن قيمة أعمال الإصلاح المثبتة بمستندات معتمدة. ويجوز للجهة الحكومية المستأجرة إذا امتنع المؤجر عن تعويضها عن قيمة أعمال الإصلاح أن تحسمها من الدفعة الإيجارية التالية لانتهاء أعمال الصيانة.
- 4- يجوز للجهة الحكومية تمديد المدة المشار إليها في الفقرة (3) من هذه المادة إلى (ثلاثين) يوماً -بحمد أقصى- إذا كانت العيوب -في تقدير الجهة الحكومية المستأجرة- تستدعي بطبيعتها مدة أطول لحصرها وتحديثها قبل بدء العمل على إصلاحها.
- 5- يستثنى من أحكام هذه المادة الحالات التي تشكل فيها عيوب الإنشاء خطراً يهدد استمرارية المرفق العام، أو يشكل خطراً على سلام

ملحق ب (مستندات أخرى)



منسوبي الجهة الحكومية وزوارها، وفي هذه الحالة يجوز للجهة الحكومية البدء بإصلاح العيوب على حساب المؤجر مباشرة بعد إثبات العيوب المذكورة بتقرير صادر من مكتب هندسي معتمد ومحضر بثبت الوقوف عليها، ولا تحتسب من مدة العقد فترة إصلاح العيوب الإنشائية إذا منعت الجهة الانتفاع بالعقار.

المادة الثانية عشرة: الصيانة العادية (الوقائية)

1- تلتزم الجهة الحكومية المستأجرة طيلة مدة العقد وحتى إخلالها للعقار وتسليمه للمؤجر بإجراء الصيانة العادية (الوقائية) اللازمة للعقار المستأجر وهي الأعمال الدورية المتكررة التي يلزم إجراؤها لتفادي التلف التدريجي للأجهزة والمعدات ومرافق العقار وأجزائه، وفحص الأجهزة والمعدات طبقاً لتعليمات الكتيبات والأدلة الفنية للشركات الصانعة، وإصلاح ما يلحق بها من أضرار نتيجة الاستعمال، وتحمل تكاليفها.

2- يلتزم المؤجر طيلة مدة العقد وحتى إخلاء الجهة الحكومية المستأجرة للعقار وتسليمه بإجراء الصيانة العادية (الوقائية) اللازمة للعقار والموضحة في الفقرة (1) من هذه المادة

المادة الثالثة عشرة: الصيانة العلاجية (التصحيحية)

يلتزم المؤجر طيلة مدة العقد وحتى إخلاء الجهة الحكومية المستأجرة للعقار وتسليمه له بإجراء الصيانة العلاجية (التصحيحية) للتجهيزات الأساسية للعقار المستأجر اللازمة للعقار كالمصاعد الكهربائية والهيدروليكية ويحصل تكاليفها.

المادة الرابعة عشرة: تمديد أو تجديد العقد

- يُحدد هذا العقد لمدة أو مدد مماثلة تلقائياً بذات أحكامه مالم يبلغ أحد طرفيه الطرف الآخر بعدم رغبته في التجديد كتابة -وفق طرق الإبلاغ الرسمية والموافق عليها في العقد- قبل نهاية مدة العقد أو المدة المجددة -بحسب الحال- بمدة لا تقل عن (مائة وثمانين) يوماً.
- يحق للجهة الحكومية المستأجرة بإرادتها المنفردة ودون موافقة المؤجر أن تمدد مدة العقد بعد نهاية مئته الأولى لمدة لا تزيد على المدة الأساسية، وفي هذه الحالة تزداد القيمة الإجمالية للمدة الممددة بنسبة (5%) من [114.317.892] إذا كان التمديد لمدة سنة واحدة أو أقل، بنسبة (10%) من [114.317.892] إذا كان التمديد لمدة تزيد على (سنة) واحدة، وفي هذه الحالة، تبلغ الجهة الحكومية المستأجرة المؤجر بقرارها بالتمديد قبل نهاية العقد بمدة لا تقل عن (تسعين) يوماً.
- يجب أن يستوفي العقار -عند تجديد العقد أو تمديده- الشروط الواردة في المادة (السادسة) من النظام.

المادة الخامسة عشرة: بقاء الجهة الحكومية بالعقار بعد انتهاء مدة العقد

- تلتزم الجهة الحكومية إذا بقيت في العقار المستأجر بعد انتهاء مدة العقد المتفق عليها دون تجديد العقد أو تمديده أو إخلاله بدفع قيمة أجرة بقاتها للمؤجر بالقيمة الأعلى مما يأتي:
 - قيمة أجرة المثل عن مدة بقاتها.
 - قيمة أجرة مدة بقاتها بالإضافة إلى (5%) من الأجرة إذا لم تزيد مدة بقاتها عن سنة، و(10%) من الأجرة إذا زادت مدة بقاتها عن (سنة).
- اتفاق الطرفين على أن تقدر الهيئة قيمة أجرة المثل التي لم يتفق عليها الطرفان. وللطرف الثاني الاعتراض على القيمة التي تحددها الهيئة خلال (خمس عشرة) يوماً

المادة السادسة عشرة: إخلاء العقار وتسليمه للمؤجر

- يكون تسليم العقار بعد إخلاله بموجب محضر تُعده الجهة الحكومية المستأجرة تثبت فيه حالته وما أصابه من أضرار نتيجة الاستعمال غير العادي -إن وجدت- ويوقع المحضر ممثل الجهة الحكومية المستأجرة والمؤجر أو من يمثله؛ وعند اعتراض المؤجر أو من يمثله على حجم الأضرار أو نوعيتها المثبتة في المحضر، فله أن يكتب تحفظه في المحضر ويوقعه.
- تلتزم الجهة الحكومية المستأجرة بتبليغ المؤجر بموعد تسليم العقار قبل نهاية مدة العقد (بستين) يوماً على أن يتم تسليم العقار للمؤجر في مدة لا تزيد عن (خمس عشرة) يوماً من تاريخ التبليغ، مالم يقر المؤجر بعلمه بموعد التسليم.

ملحق ب (مستندات أخرى)



3- إذا لم يخطر الموزع أو من يملكه في الموعد المحدد ليقوم ممثل الجهة الحكومية المستأجرة بالاشتراك مع مشروب من الإمارة أو المحافظة أو المركز - بتوقيع محضر بذلك، وتسليم مفاتيح العقار إلى الإمارة أو المحافظة أو المركز، وبعد مسؤولية الجهة الحكومية المستأجرة متنتية بعد تاريخ توقيع المحضر، ولا تنفع أية حجة من أي مدة بعد هذا التاريخ، ولا تكون الجهة مسؤولة عن أي ضرر يقع على العقار بعد ذلك.

المادة السابعة عشرة: التعويض عن الأضرار الواقعة على العقار

- 1- يقر الموزع بعدم مسؤولية الجهة الحكومية المستأجرة عن تعويضه - عند إخلاء العقار لأي سبب - عن الأضرار الناتجة عن حجب أي إنشاء، أو عن الاستعمال العادي للعقار، أو عن تكاليف التحسينات أو المبنى الإضافية التي طلبتها من الموزع ووافق عليها قبل إبرام العقد، أو تكاليف إلغائها والموسعة في الفترة (4) من المادة (الخامسة عشرة) من العقد/الملحق رقم (5) من العقد.
- 2- تقصر مسؤولية الجهة الحكومية المستأجرة في تعويض الموزع عن الأضرار الناتجة عن استعمالها غير العادي للعقار.
- 3- لأغراض تفسير وتنفيذ هذا العقد، يقصد بالأضرار الناتجة عن الاستعمال غير العادي، الأضرار التي لا ينشأ عن حدوثها من الاستعمال العادي على الوجه المراد من الاستئجار، ومنها:
 - أ- اقتلاع معدنات أو أدوات ثبته، مثل النوافذ والأبواب ومصريات المطبخ والمعدات، أو إندادها أو اشتداد عرض آخر يمكنها.
 - ب- عدم جدران أو حصول تشققات أو حفر في أرضيات البناء.
 - ج- ردم برك أو مداخل خضراء.

4- يجوز للجهة الحكومية المستأجرة إصلاح الأضرار الناتجة عن استعمالها غير العادي للعقار وإعانة حقة العقار للحالة التي كانت عليها عند الاستئجار المبته بموجب محضر الاستلام المشار إليه في المادة (السابعة) من العقد، ويكون ذلك كمرضا للموزع عن تلك الأضرار.

المادة الثامنة عشرة: تقدير الأضرار الواقعة على العقار بعد إخلائه

- 1- يكون تقدير الأضرار الواقعة على العقار الناتجة عن استعمال الجهة الحكومية المستأجرة غير العادي عن طريق لجنة تكوّن من الجهة الحكومية المستأجرة من (ثلاثة) من موظفيها لمسح الأضرار الناتجة عن الاستعمال غير العادي، وتقدير مقدار التعويض وتحرير محضر مفصل بذلك في مدة لا تتجاوز (خمس عشرة) يوماً من تاريخ إخلاء العقار.
- 2- إذا كان مقدار التعويض الذي قدرته اللجنة المشار إليها في الفترة (1) من هذه المادة مبدئياً لا يتجاوز (25%) من الأجرة الشهرية أو مبلغ (مائة ألف) ريال، أيهما أقل، فتبلغ الجهة الحكومية المستأجرة الموزع بمقدار التعويض في مدة لا تتجاوز (خمس عشرة) يوماً من تاريخ تدوير التعويض، وإذا قل الموزع التعويض فتمتد رئيس الجهة الحكومية المستأجرة صرف التعويض له خلال مدة لا تتجاوز (مائة وعشرين) يوماً من تاريخ قبول الموزع بالتعويض.
- 3- إذا زاد مقدار التعويض عن الحد المشار إليه في الفترة (2) من هذه المادة، تكون لجنة من الجهة الحكومية المستأجرة والهيئة لتقدير مقدار التعويض، وتحرر محضراً بذلك في مدة لا تتجاوز (ثلاثين) يوماً من تاريخ إخلاء العقار، وتراعي هذه اللجنة في تقديرها لتعويض المدة التي مضت بين إخلاء العقار ووقت معاقبتها له.
- 4- يجوز لأي من التمتين المذكورين في هذه المادة بحسب الأحوال - الاستعانة بأحد الجهات أو المكاتب المتخصصة المعتمدة لحصر الأضرار وتقرير مقدار التعويض، وفي هذه الحالة تصنع اللجنة في محضرها النهائي توصية بتخصيل أحد أطراف عقد الاستئجار أو كليهما تلك الأتعاب وفقاً لطبيعة الأحوال ومسؤولية الأطراف عنها.
- 5- إذا لم يقل الموزع قيمة التعويض أو تحمله الأتعاب - المشار إليها في الفترة السابقة - المتدرة من إحدى التمتين المشار إليهما في هذه المادة بحسب الأحوال - فله التظلم أمام الجهة الحكومية المستأجرة، ثم التظلم بعد ذلك أمام ديوان المظالم وفق الإجراءات التنظيمية المتبعة.
- 6- إذا غرر الموزع التظلم على قيمة التعويض المتدرة من إحدى التمتين المشار إليهما في هذه المادة بحسب الأحوال - فوجب عليه إثبات حالة العبث بتقرير صادر من مكتب مختص معتمد قبل إجراء أي تعديلات أو ترميمات قبل العمل في اعتراضه، ولا يعتد بأي استرار مكتبة في التقرير النهائي غير تلك التي كتبت في تقرير أي من التمتين المذكورين في هذه المادة بحسب الأحوال - أو في محضر تسليم العقار الوارد في المادة (السابعة عشرة) من العقد أو في اعتراض الموزع في ذات المحضر على حجم الأضرار أو توقيعها المبته.
- 7- إذا قام الموزع بترسيم أو تعديل أو تغيير في العقار بعد إخلائه وقبل قيام أي من التمتين المشار إليهما في هذه المادة بحسب الأحوال - بحصر الأضرار وتقرير قيمتها فيسقط حق الموزع في طلب التعويض.

8

PO 4744 P. Code 12382
Riyadh, Kingdom of Saudi Arabia
Telephone: +966920002724

ص.ب. 7776 الرمز البريدي 11642
الرياض، المملكة العربية السعودية
الرقم الموحّد: 920005564

صورة العقد

ملحق ب (مستندات أخرى)



المادة التاسعة عشرة: التنازل عن العقد لجهة حكومية أخرى

- 1- يجوز للجهة الحكومية المستأجرة التنازل عن العقد أو جزء منه إلى جهة حكومية أخرى نون موافقة المؤجر. وفي هذه الحالة، تخاطر الجهة الحكومية المؤجر قبل ذلك التنازل بمدة لا تقل عن (ستين) يوماً، وللمؤجر أثناء هذه المدة الاعتراض على هذا التنازل كتابياً إلى الجهة الحكومية المستأجرة موضحاً به أسباب اعتراضه، وللجهة الحكومية رفض أو قبول هذا الاعتراض بحسب ما تراه مناسباً.
- 2- ينتقل العقد أو جزء منه من الجهة الحكومية المستأجرة إلى الجهة الحكومية المتنازل لها عن العقد -أو جزء منه- في تاريخ التنازل الذي حددته الجهة الحكومية المستأجرة في تبليغ المؤجر بحسب الفقرة (1) من هذه المادة، وتحتل الجهة المتنازل لها محل الجهة الحكومية المستأجرة في جميع حقوقها والتزاماتها بموجب هذا العقد من تاريخ التنازل.
- 3- يلتزم المؤجر برد ما دفعته الجهة الحكومية المستأجرة من دفعات إيجارية عن أي مدة تلي تاريخ التنازل، ما لم تبلغه الجهة الحكومية المستأجرة باعتبار ما دفع عن المدة التي تلي تاريخ التنازل اجرة مدفوعة عن الجهة المتنازل لها عن تلك المدة.

المادة العشرون: التأجير من الباطن

- 1- يجوز للجهة الحكومية المستأجرة تأجير العقار أو بعض أجزائه من الباطن إلى الغير دون الحاجة للحصول على موافقة المؤجر ودون أي زيادة على قيمة العقد على ألا تتجاوز مدة التأجير من الباطن مدة هذا العقد.
- 2- تبقى الجهة الحكومية المستأجرة مسؤولة عن الوفاء بالالتزامات التعاقدية الواردة في هذا العقد في مواجهة المؤجر إذا أجرت العقار من الباطن إلى الغير.
- 3- يلتزم المؤجر بإصدار التصاريح اللازمة لتمكين المستأجر من الباطن من الانتفاع بالعقار دون أي تكاليف إضافية أو شروط.

المادة الحادية والعشرون: انتقال ملكية العقار

- 1- يقر المؤجر بعلمه أنه إذا قام باتخاذ أي إجراء من شأنه نقل ملكية العقار أو حق الاستغلال فستنتقل ملكية العقار وحق الاستغلال محملة بالالتزامات والحقوق الناشئة بموجب هذا العقد، وتسري حقوق والتزامات المؤجر على مشتري العقار، ويقر بمسؤوليته عن إبلاغ المشتري المحتمل بأن ملكية العقار محملة بالالتزامات والحقوق الناشئة بموجب هذا العقد.
- 2- يلتزم المؤجر عند رغبته في اتخاذ أي إجراء من شأنه نقل ملكية العقار أو حق الاستغلال بالحصول على عدم ممانعة الجهة الحكومية المستأجرة، ويقر ويدرك أن بيعه للعقار مشروطة باستيفاء المشتري المحتمل للشروط الواجب توفرها في المؤجر بموجب أحكام النظام واللائحة وهذا العقد.

المادة الثانية والعشرون: نزاع ملكية العقار

إذا نُزعت ملكية العقار للمنفعة العامة بموجب الأنظمة واللوائح ذات العلاقة، يلتزم المؤجر برد ما كان قد استلمه من اجرة عن المدة التي تلي إخلاء الجهة الحكومية للعقار.

المادة الثالثة والعشرون: الظروف الطارئة والقوة القاهرة

- 1- الظروف الطارئة هي الحالة التي يكون فيها تهديد السلامة العامة أو الأمن العام أو الصحة العام جنباً و غير متوقع، أو يكون فيها إخلال ينذر بخسائر في الأرواح أو الممتلكات، والذي يخرج عن سيطرة الطرفين، ويجعل تنفيذ العقد مرهقاً لأحد الطرفين أو كليهما كأن ينطوي تنفيذ الالتزام على خسارة غير معتادة ولا متوقعة في الظروف العادية.
- 2- يلتزم الطرفان بالسعي لتخفيف أثر الظروف الطارئة التي تجعل تنفيذ العقد مرهقاً لهما أو لطرف منهما برد الالتزام المرق إلى الحد المعقول مع الحرص على الإبقاء على العقد وعدم فسخه، ولهما في سبيل ذلك الاتفاق على تعديل العقد أو وقف تنفيذه حتى يزول الظرف الطارئ.
- 3- القوة القاهرة هي الحدث العام الذي يخرج عن سيطرة الطرفين ولا يمكن توقعه ويستحيل دفعه كما يستحيل تنفيذ التزامات أحد الطرفين أو كليهما أثناء قيامها، ولا يعزى عدم التنفيذ هذا لتسبب أو خطأ أو إهمال من أحد الطرفين، وتشتمل -على سبيل المثال لا الحصر- الحرائق والفيضانات والجوائح والزلازل، ولا يشمل ذلك ما يخضع لسيطرة أحد الطرفين أو كليهما.
- 4- لا يُعد عدم أداء أحد الطرفين التزاماته إخلالاً بهذا العقد إذا كان عدم الأداء هذا بسبب حدوث قوة القاهرة بشرط أن يكون الطرف الذي لم يود التزامه قد اتخذ جميع الاحتياطات المعقولة والعناية الواجبة والتدابير اللازمة لأداء التزاماته بموجب هذا العقد، وكان ذلك الطرف قد أبلغ الطرف الآخر في أقرب وقت ممكن من تاريخ علمه بوقوع مثل هذا الحدث، ويقع عبء إثبات تسبب القوة القاهرة بعدم أداء الالتزام على الطرف الآخر.

ملحق ب (مستندات أخرى)



الطرف الذي لم يؤد التزامه.

- 5- لا يُعد من الظروف الطارئة أو القوة القاهرة تأخر التنفيذ أو الإخلال به بسبب تقصير أي من طرفي العقد.
- 6- إذا تضرر على الجهة الحكومية المستأجرة الانتفاع بالعقار كلياً أو جزئياً بسبب حدوث ظرف طارئ أو قوة القاهرة، فتتقصر من الأجرة بقدر ما نقص من المنفعة المقصودة المعتادة.

المادة الرابعة والعشرون: التنازل عن الحقوق

اتفق الطرفان أن عدم قيام أي منهما بممارسة أي من حقوقه بموجب هذا العقد لا يُعد تنزلاً منه عن ذلك الحق، كما أن تقصير أحدهما في ممارسة أي من حقوقه لا يعني ضمناً التنازل أو التخلي عن ذلك الحق، ولا يسري تنازل أي طرف عن أي حق على أي إخلال لاحق بشروط هذا العقد.

المادة الخامسة والعشرون: تعديل العقد

لا يجوز تعديل هذا العقد إلا باتفاق كتابي بين الطرفين بما لا يتعارض مع أحكام النظام واللائحة التنفيذية، ويلحق التعديل المتفق عليه كتابياً بين الطرفين بهذا العقد ويصبح جزءاً لا يتجزأ منه.

المادة السادسة والعشرون: فسخ العقد أو إنهائه قبل انتهاء مآته

- 1- يجوز للجهة الحكومية المستأجرة فسخ العقد أو إنهائه وإخلاء العقار قبل انتهاء مدة العقد في الحالات الآتية:
- إذا أصبح العقار غير صالح للاستعمال بسبب عيب في الإنشاء.
 - إذا كان في المكان المحيط بالعقار خطورة على سلامة مرئادي العقار.
 - إذا أُلغيت الجهة الحكومية المستأجرة.
 - إذا استحالت تنفيذ العقد بسبب القوة القاهرة أو الظروف الطارئة.
 - إذا ثبتت عدم نزاهة عملية الاستئجار لمسبب يعود للمؤجر.
 - إذا تفرق للجهة الحكومية إنهاء عقد الاستئجار مع نهاية كل سنة إيجارية.
- 2- يجوز للجهة الحكومية إنهاء عقد الاستئجار مع نهاية كل سنة إيجارية.
- 3- تبلغ الجهة الحكومية المؤجر برغبتها في فسخ العقد أو إنهائه وإخلاء العقار وفقاً للفقرتين (1) و (2) من هذه المادة بمدة لا تقل عن (مائة وثمانين) يوماً. مع مراعاة أحكام المادة (الثانية والخمسون) من اللائحة، تحدد الجهة الحكومية المستأجرة مدة التبليغ تبعاً لمدة العقد.
- 4- يقر المؤجر بعدم استحقاقه للتعويض عن المدة المتبقية من العقد بعد إخلاء العقار وفقاً للفقرتين (1) و (2) من هذه المادة، ويلتزم برد أي أجرة استلمها من الجهة الحكومية المستأجرة عن المدة التالية لإخلاء العقار.

المادة السابعة والعشرون: أثر وفاة المؤجر

إذا توفي المؤجر فتتصرف مباشرة آثار هذا العقد من حقوق والتزامات للورثة دون الحصول على موافقة من الورثة. ويجوز للجهة الحكومية المستأجرة إبرام اتفاق مع ممثل الورثة كملحق لهذا العقد [ملحق حلول الورثة محل المؤجر المتوفى]، ولا يتم صرف قيمة العقد للورثة إلا بعد توقيع ذلك الملحق.

المادة الثامنة والعشرون: المراسلات والتبليغات

- 1- تكون المراسلات والتبليغات بين الجهة الحكومية المستأجرة والمؤجر عن طريق البوابة، ويجوز للجهة الحكومية المستأجرة والمؤجر استخدام إحدى الوسائل الآتية:
- البريد المسجل بواسطة الشركات المقدمة للخدمة البريدية على عنوان الطرف المستقبل المبين بجانب معلوماته في ديباجة هذا العقد، وبعد التبليغ مستملاً في تمام الساعة (التاسعة) صباحاً من يوم العمل التالي من تاريخ التسليم المسجل في خدمة التوصيل.
 - البريد الإلكتروني المبين بجانب الطرف في ديباجة هذا العقد، وبعد التبليغ مستملاً في تمام الساعة (التاسعة) صباحاً من يوم العمل التالي من إرساله.
- 2- يُعد أي تبليغ كتابي مرسل من أي طرف من طرفي العقد تبليغاً رسمياً للطرف المرسل إليه منتجاً لآثاره التنظيمية سواء مُلِم إلى الطرف الموجه إليه شخصياً أو إلى ممثله، بشرط أن يُرسل للتبليغ عبر البوابة، أو بإحدى الوسائل المبينة في الفقرة (1) من هذه المادة إلى عنوان الطرف المستقبل المبين أمام معلوماته في ديباجة العقد، ما لم يبلغ أحد الطرفين الآخر بتغيير عنوانه كتابةً ويلحق العنوان الجديد بالعقد.

10

P.O. 6764 P. Code 12382
Riyadh, Kingdom of Saudi Arabia
Telephone: +966920002724

ص.ب. ٦٧٦٤ الرمز البريدي ١٢٣٨٢
الرياض، المملكة العربية السعودية
الرقم الموحد: ٩٦٦٩٢٠٠٠٠٠٠٧٢٤

صورة العقد

ملحق ب (مستندات أخرى)



المادة الثلاثون: النظام وأجب التطبيق

يخضع هذا العقد لأنظمة المملكة العربية السعودية، كما يخضع بصفة خاصة لأحكام نظام استئجار الدولة للعقار الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/136) وتاريخ 1443/12/28 هـ، ولانته التفيذية الصادرة بقرار مجلس إدارة الهيئة العامة لعقارات الدولة رقم [ق/2 /16 /2022] وتاريخ [1444/06/04 هـ]، وكل تعديل ونظام أو لائحة تحل محلها، ويجرى تفسيره وتنفيذه وفقاً لذلك، وتطبق أحكام النظام ولانته التفيذية في كل ما لم يرد به نص في هذا العقد.

المادة الحادية والثلاثون: فض النزاعات

مع مراعاة أحكام عمل لجان حصر الأضرار الواقعة على العقار وتقدير التعويض عنها التي تُشكل بموجب نظام استئجار الدولة للعقار ولانته التفيذية، يختص ديوان المظالم في مدينة الرياض بالفصل في أي مازعة أو خلاف أو مطالبة تنشأ عن هذا العقد أو تتعلق به ولا تنتهي بين الطرفين وتباً.

المادة الثانية والثلاثون: نسخ العقد

جرى تحرير وتوقيع (نسخ) نسخ من هذا العقد، نسخة للجهة الحكومية المستأجرة، ونسخة للمؤجر، ونسخة للهيئة العامة لعقارات الدولة، ونسخة للديوان العام للمحاسبة، ونسخة لوزارة المالية، ونسخة لهيئة كفاءة الإنفاق والمشتريات الحكومية.

وتوثيقاً لما تقدم فقد اتفق الطرفان على توقيع هذا العقد.

المؤجر

شركة صندوق بنين للعقارات

الصفة: وكيل حسب الوكالة المرفقة

رقم الهوية: 1005500580

التاريخ: 2024/11/25م

التوقيع:

الجهة الحكومية المستأجرة

المركز السعودي لكفاءة الطاقة

الاسم: م. عبد الله بن عبد العزيز محمد الواردي

الصفة: مدير الإدارة العامة للخدمات المشتركة

التاريخ: 2024/11/25م

التوقيع:

ملحق ب (مستندات أخرى)




الشروط الخاصة:
 ١- الجهة الحكومية المستأجرة - بعد الاتفاق كتابيا مع المؤجر - تنفيذ أعمال أو تشطيبات في المقار المستأجرة أثناء مدة الاستئجار، على ألا يتركب على هذه الأعمال أو التشطيبات إمدات تخيريات جزئية على العقار، ويتم المؤجر بعدم استحقاقه لأن تعويضات عن تلك الأعمال والتشطيبات إذا وافق على تنفيذها ويجوز تعويضه عن تكلفة إزالتها إذا نص الاتفاق الكتابي على ذلك، كما تلزم الجهة الحكومية بإصلاح أي أضرار تسببت بها.



ص ب ٦٧٦٤ الرمز البريدي ١٢٣٨٤
 الرياض، المملكة العربية السعودية
 الرقم الموحد: ٠٢٧٤ - ٩٦٦٩٢

P.O. 6764 P. Code 12384
 Riyadh, Kingdom of Saudi Arabia
 Telephone: +966920002724

صورة العقد

ملحق ج (مصادر المعلومات)

حيث تم الاعتماد على العديد من مصادر المعلومات الرسمية وغير الرسمية منها المعلومات المستلمة من العميل و المعلومات والبيانات المفتوحة والتقارير المعلنة منها:

1. نظام المقيمين المعتمدين الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م / ٤٣) بتاريخ ٩ / ٧ / ١٤٣٣ هـ .
2. اللائحة التنفيذية لنظام المقيمين المعتمدين .
3. قواعد سلوك مهنة التقييم وأدابها الصادر من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين .
4. [معايير التقييم الدولية 2022م](#) .
5. [خلاصة تغييرات معايير التقييم الدولية 2022م](#) .
6. [معايير التقييم العالمية للمعهد الملكي للمساكين القانونيين \(RICS\)](#)
7. [دليل الممارسة المهنية لمقيمي العقارات](#) الصادر من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين فبراير 2022 م .
8. [دليل تقييم الإيجار السوقي لمواقع أبراج الاتصالات](#) الصادر من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين .
9. [الدليل المهني لأعمال التقييم لأغراض نزاع ملكية العقارات للمنفعة العامة](#) الصادر من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين .
10. [دليل الأسعار الاسترشادي](#) لتكلفة الانشاءات والتحسينات والغرس والمشمولات لأغراض نزاع الملكية الصادر من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين .
11. [دليل مراجعة تقارير التقييم](#) الصادر من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين مايو 2022 م .
12. [مؤشرات وزارة العدل](#) .
13. [المؤشرات العقارية](#) الخاصة بهيئة العقار .
14. [البيانات الجيومكانية الوطنية](#) .
15. أمانات المدن والمحافظات السعودية .
16. [مؤشرات وبيانات العقار في منصة بسيطة المتخصصة بالبيانات العقارية](#) .
17. قاعدة بيانات باركود .
18. المسوحات الميدانية والمقابلات الشخصية لكل موقع تم تقييمه .
19. بعض المصادر لم يتم ذكرها و تم ذكرها في ثنايا التقرير .

ملحق د (المصطلحات الفنية والمهنية)

تُعرّف هذه القائمة المصطلحات المستخدمة في معايير التقييم الدوليّة. و تنطبق قائمة المصطلحات على معايير التقييم الدولية فقط.

الأصل أو الأصول

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

أساس القيمة

تصف أسس القيمة (التي تسمى أحيانًا معايير القيمة) المبادئ الأساسية التي تعتمد عليها القيم المُقررة (انظر المعيار 105 : أساليب وطرق التقييم، الفقرة 10.1 من كتاب معايير التقييم الدولية 2022).

العميل

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

التكلفة

الدفعات أو المصروفات المطلوبة لاقتناء أو إنشاء الأصل.

معدل الخصم

معدل العائد المستخدم لتحويل مبلغ نقدي مستحق الدفع في المستقبل إلى قيمة حالية.

القيمة المنصفة

السعر المقدر لنقل ملكية أحد الأصول أو الالتزامات بين أطراف محددة وراغبة وعلى معرفة بحيث يعكس مصالح تلك الأطراف.

القيمة السوقية العادلة

- 1- تُعرف منظمة التعاون الاقتصادي والتنمية (OECD) «القيمة السوقية العادلة» على أنها السعر الذي سيدفعه المشتري الراغب للبائع الراغب في صفقة في السوق المفتوحة.
- 2- للأغراض الضريبية في الولايات المتحدة، تنص اللائحة رقم 20.2031 - 1 على ما يلي: «القيمة السوقية العادلة هو السعر الذي يمكن أن تنتقل به الملكية بين المشتري الراغب والبائع الراغب، بشرط ألا يكونوا مكرهين للشراء أو البيع ولديهم معرفة معقولة بالحقائق ذات الصلة».

القيمة العادلة (المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية)

يُعرف المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم 13 «القيمة العادلة» بأنها السعر الذي يتم الحصول عليه من بيع أصل أو دفعه لنقل التزام في صفقة منظمة بين المشاركين في السوق في تاريخ القياس.

الاستخدام المقصود

استخدام نتائج التقييم أو مراجعة التقييم كما حددها المُقيّم بناءً على تواصله مع العميل.

ملحق د (المصطلحات الفنية والمهنية)

المستخدم المقصود

العميل وأي طرف آخر مُعرف، باسمه أو نوعه، كمستخدم لتقرير التقييم أو مراجعة التقييم المقدم من المُقيّم بناءً على خطاب من العميل.

القيمة الاستثمارية

قيمة الأصل للمالك أو المالك المحتمل باعتبار استثماراته الشخصية أو أهدافه التشغيلية (وتُعرف أيضًا بالثمن).

الاختصاص القضائي

يشير مصطلح «الاختصاص» إلى البيئة القانونية والتنظيمية التي يتم فيها تنفيذ عملية التقييم. ويشمل القوانين واللوائح التي تسنها الجهات الحكومية (الدولة، أو الولاية، أو البلدية) والقوانين التي تضعها بعض الجهات التنظيمية حسب غرض التقييم (مثل: المصارف المركزية وهيئات تنظيم الأوراق المالية).

قيمة التصفية

المبلغ الذي يمكن تحقيقه عند بيع أصل أو مجموعة أصول على أساس مجزأ. وينبغي أن تعتبر قيمة التصفية تكاليف الحصول على الأصول في حالة قابلية للبيع وكذلك تكاليف التصرف في النشاط وإزالته. ويمكن تحديد قيمة التصفية بموجب افتراضين مختلفين للقيمة (انظر معيار 104 أسس القيمة، القسم 80) وهي:
(أ) معاملة منظمة بفترة تسويق نموذجية.
(ب) صفقة إجبارية بفترة تسويق قصيرة.

القيمة السوقية

المبلغ المقدر الذي ينبغي على أساسه مبادلة الأصول أو الالتزامات في تاريخ التقييم بين مشتر راغب وبائع راغب في إطار معاملة على أساس محايد بعد تسويق مناسب حيث يتصرف كل طرف من الأطراف بمعرفة وحكمة دون قسر أو إجبار.

القيمة التكاملية

القيمة التكاملية تنشأ عن ضم أصليين أو أكثر من الأصول أو المصالح حيث تكون القيمة المدمجة أكثر من مجموع القيم المنفصلة. وإذا كانت هذه القيم التكاملية متاحة فقط لمشتري بعينه عندئذ تختلف القيمة التكاملية عن القيمة السوقية، حيث إن القيمة التكاملية تعكس سمات معينة للأصل لا تكون لها قيمة إلا بالنسبة لمشتري معين. وغالبًا ما يشار إلى القيمة المضافة على مجموع المصالح المعنية على أنها قيمة تزاوجيه.

يمكن

تصف كلمة «يُمكن» الإجراءات التي تقع على عاتق المُقيّم مسؤولية النظر فيها، وتتطلب هذه الأمور اهتمام المُقيّم وفهمه. حيث تعتمد إمكانية تطبيق هذه الأمور في عملية التقييم على ممارسة المُقيّم لحكمه وخبرته المهنية في الظروف التي تتماشى مع أهداف المعايير.

يجب

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

ملحق د (المصطلحات الفنية والمهنية)

المشارك

تُشير كلمة «المُشارك» إلى المشاركين المعنيين وفقًا للأساس (أو أسس) القيمة المستخدمة في مهمة التقييم (انظر المعيار 104 : أساس القيمة). وتتطلب الأسس المختلفة للقيمة من المُقيّم أخذ وجهات نظر مختلفة بعين الاعتبار، مثل: وجهات نظر «المشاركين في السوق» (مثل: القيمة السوقية، أو القيمة العادلة للمعايير الدوليّة للتقارير المالية) أو مالك معين أو مشتر مُحتمل (مثل: القيمة الاستثمارية).

السعر

المقابل النقدي أو ما شابهه، المطلوب أو المعروض أو المدفوع مقابل الأصل، والذي قد يختلف عن القيمة.

الغرض

تُشير 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 الإفراض المضمون.

ينبغي

تُشير كلمة «ينبغي» إلى المسؤوليات التي يفرض الالتزام بها. حيث يجب أن يمثل المُقيّم لهذه المتطلبات ما لم يوضح أن الإجراءات البديلة المتبعة في تلك الظروف كانت كافية لتحقيق أهداف المعايير. وفي الحالات النادرة التي يعتقد فيها المُقيّم أن أهداف المعيار يمكن تحقيقها بوسائل بديلة، يجب على المُقيّم توثيق سبب عدم اتخاذ الإجراء المشار إليه وعدم اعتباره ضروريًا أو مناسبًا. إذا كان المعيار ينص على أنه «ينبغي» للمُقيّم أن ينظر في إجراء ما بعين الاعتبار يصبح النظر فيه إلزاميًا، في حين أن تطبيق الإجراء لا يكون إلزاميًا.

هام أو جوهري

يعتمد تقييم مدى الأهمية أو الجوهرية على الحكم المهني للمقيم، والذي ينبغي أن يكون حسب السياق التالي:

- أن يأخذ في الاعتبار جوانب التقييم (بما في ذلك المدخلات، والافتراضات، والافتراضات الخاصة، والأساليب والطرق المطبقة) التي تعتبر هامة أو جوهرية إذا كان من المتوقع أن يؤثر تطبيقها على التقييم، أو على القرارات الاقتصادية، أو غيرها من قرارات مستخدمي التقييم، وتصدر الأحكام المتعلقة بالأهمية في ضوء مهمة التقييم وتؤثر بحجم أو طبيعة الأصل محل التقييم.
- تشير «الأهمية» كما هي مستخدمة في هذه المعايير إلى الأهمية الجوهرية بالنسبة لمهمة التقييم، والتي قد تختلف عن اعتبارات الأهمية بالنسبة لأغراض أخرى، مثل: التقارير المالية، ومراجعة الحسابات.

الأصل محل التقييم أو موضوع التقييم

تُشير هذه المصطلحات إلى الأصل (الأصول) التي تُقيم في مهمة تقييم معينة.

التقييم

إجراء أو عملية تحديد رأي لقيمة الأصل على أساس قيمة محدد وفي تاريخ محدد وفقًا لمعايير التقييم الدولية.

أسلوب التقييم

منهجية لتقدير القيمة تستخدم طريقة أو أكثر من طرق التقييم المحددة (راجع معيار التقييم الدولي 105 أساليب وطرق التقييم).

ملحق د (المصطلحات الفنية والمهنية)

طريقة التقييم

وسيلة محددة لتقدير القيمة ضمن أسلوب التقييم.

الغرض من التقييم أو غرض التقييم

انظر «الغرض».

مراجع التقييم

«مراجع التقييم» هو مقيم يقوم بمراجعة عمل مُقيم آخر، ويمكن أن يقوم المراجع -كجزء من مراجعة التقييم- بإجراءات تقييم معينة أو أن يبدي رأياً في القيمة.

القيمة

الرأي الناتج عن عملية التقييم الممثلة لمعايير التقييم الدولية. فهو تقدير إما للمقابل النقدي الأكثر احتمالاً لمصلحة في أصل أو المنافع الاقتصادية من امتلاك حصة في أصل وفق أساس القيمة المذكور.

المُقيم

«المُقيم» هو فرد، أو مجموعة من الأفراد، أو فرد في جهة سواء أكان موظف (داخلي) أو متعاقد (خارجي)، يمتلك المؤهلات والقدرة والخبرة اللازمة لتنفيذ التقييم بطريقة تتسم بالموضوعية والحيادية والنزاهة والكفاءة. وفي بعض الولايات القضائية يلزم الحصول على ترخيص قبل أن يستطيع الشخص أن يعمل كمُقيم.

الوزن أو الأولوية

تُشير كلمة «الوزن» إلى مقدار الاعتماد على مؤشر معين للتوصل إلى القيمة النهائية (مثلًا عند استخدام طريقة واحدة، يكون وزنها 100 %).

الترجيح

تُشير كلمة «الترجيح» إلى عملية تحليل وتسوية مؤشرات مختلفة للقيمة، وتكون عادةً من أساليب وطرق مختلفة. ولا تشمل هذه العملية حساب متوسط نتائج التقييمات، وهو أمر غير مقبول.

الثمن

انظر القيمة الاستثمارية.

الخاتمة

في نهاية التقرير نود أن نؤكد لكم أن :

- التحليلات والاستنتاجات تقتصر فقط على الافتراضات والظروف المفصّل عنها .
 - ليس لمقيمي باركود أي مصلحة في التقييم .
 - لدى المقيمين جميع المؤهلات اللازمة لإعداد هذا التقرير .
 - توجد الخبرة اللازمة لدى فريق العمل في هذا النوع من التقييم .
 - تمت معاينة المواقع من قبل فريق باركود .
- نحن على ثقة بأننا قد أجرينا التقييم وفقاً لمعايير التقييم الدولية ، وفي حال وجود أي استفسارات نأمل منكم التواصل من خلال أحد عناوين أدناه .



Rfp@barcode-sa.com

www.barcode-sa.com

الرقم الموحد :

920005564



الرياض

تقاطع طريق الجامعة مع طريق عثمان بن عفان

(966) 11 4000 111



الخبر

شارع الأمير فيصل بن فهد (شارع البيسي)

920005564



جدة

شارع الأمير سلطان شمال دوار التاريخ

(966) 12 6544 363

رقم التقرير:	1286237
منشأه التقييم:	شركة باركود للتقييم
العميل:	صندوق بنیان ریت - DC24012985
الغرض من التقييم:	أخرى
عدد الأصول:	1
نوع التقرير:	تقرير مفصل
تاريخ إصدار التقرير:	Sun 19 Jan, 2025



للتحقق من صحة شهادة
التسجيل:



تقرير تقييم مول وفندق وشقق فندقية

لصالح صندوق بنیان ریت



تاريخ التقرير

31 / 12 / 2024 م

محتوى التقرير

#	العنصر
01	المقدمة والمبادئ الفنية والقانونية
1.1	تمهيد
1.2	بيانات المقيم والعميل
1.3	المبادئ الفنية والقانونية
1.4	أعضاء فريق العمل
02	الملخص التنفيذي
2.1	الملخص التنفيذي
03	بيانات ووصف الأصول
3.1	موقع العقار
3.2	بيانات الملكية
3.3	بيانات الأرض و الحدود والأطوال
3.4	الصور الجوية
3.5	بيانات المبنى
306	صور العقار
04	دراسة وتحليل السوق
4.1	دراسة وتحليل السوق
05	تقدير القيمة
5.1	تقدير القيمة بأسلوب التكلفة
5.2	تقدير القيمة بأسلوب الدخل
06	الملحقات
6.1	ملحق أ (مستندات الملكية)
6.2	ملحق ب (مستندات اخرى)
6.3	ملحق ج (مصادر المعلومات)
6.4	ملحق د (المصطلحات الفنية والمهنية)
07	خاتمة



01

المقدمة والمبادئ الفنية والقانونية

تمهيد

السادة/ صندوق بنيان ريت
السلام عليكم ورحمة الله وبركاته،،
بناء على تعميدهم لشركة باركود بتاريخ 14 / 10 / 2024 م لتقييم لعدد من العقارات موزعة في
بين بعض مناطق المملكة العربية السعودية ودولة الامارات العربية المتحدة، لأغراض التقييم
الدوري للصندوق العقاري .
ونفذت مهمة التقييم هذه استنادا على معايير التقييم الدولية IVS2022 الصادرة عن مجلس
معايير التقييم الدولية (IVSC) ترجمة هيئة المقيمين (تقييم) - 2022، ووفقا للإجراءات والقواعد
المهنية المتعارف عليها في أعمال التقييم للأصول العقارية، و سعيًا منا للوصول الى القيمة
المناسبة للمبنى للغرض الذي أعد من أجله تقرير التقييم . ويعد هذا التقرير شهادة يمكن الاعتماد
عليها في الغرض الذي نفذت مهمة التقييم هذه لأجله مع ملاحظة أن هذا التقرير وحدة واحدة لا
يصح أن تُجزأ .
وتقبلوا تحياتنا،،

عبدالكريم أبانمي
الرئيس التنفيذي
مقيم زميل – فرع العقارات
رقم العضوية: 1210000001

شركة باركود للتقييم
ترخيص رقم : 1210000001
تاريخ الترخيص: 1433/03/01 هـ

بيانات المقيم والعميل

بيانات شركة التقييم

اسم الشركة	شركة باركود للتقييم
رقم السجل التجاري	1010468077
تاريخ السجل	1438/05/15 هـ
رقم الترخيص تقييم العقار	1210000001
تاريخ الترخيص	1433/03/01 هـ

نؤكد أن المُقيّم المعتمد مستقل ولا يوجد تعارض مصالح مع أي طرف من اطراف مهمة التقييم أو الأصول موضع التقييم وحفظ فيها المُقيّم أصول الحياد والشفافية والمهنية، من غير تأثير خارجي لأي طرف كان.

بيانات العميل

صندوق بنيان ريت	صاحب الطلب (العميل)
صندوق بنيان ريت هو صندوق استثمار عقاري مقفل متداول مدرج في السوق المالية السعودية ، يهدف الى الاستثمار في أصول عقارية داخل وخارج المملكة العربية السعودية	
صندوق بنيان للعقارات.	مالك الأرض والمنفعة
صندوق بنيان ريت	المستفيد (مستخدم التقرير)
المراجعين الخارجيين للصندوق – المستثمرين – هيئة السوق المالية	المستخدمين الآخرين للتقرير

المبادئ الفنية والقانونية

1. تاريخ التعميد:

17 / 10 / 2024 م

2. الغرض من التقييم

لغرض التقييم الدوري للصندوق العقاري

3. القدرة على تقييم الأصل

تملك باركود كوادر مهنية قادرة على تقييم هذا النوع من الأصول ، ولديها الكفاءة المطلوبة للوصول إلى قيمة تكلفة الاستبدال في التاريخ المطلوب ، وبناء على ذلك قبلت المهمة .

4. المعايير المهنية لمهمة التقييم

نفذت مهمة التقييم هذه استناداً على معايير التقييم الدولية IVS2022 الصادرة عن مجلس معايير التقييم الدولية (IVSC) ترجمة هيئة المقيمين (تقييم) - 2022، ووفقاً للإجراءات 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 للعين محل التقييم.

5. أساس القيمة

أساس القيمة هو قيمة السوقية وهي وفقاً لتعريف معايير التقييم الدولية (IVS2022) :
المبلغ المقدّر الذي ينبغي على أساسه "مبادلة الأصول أو الالتزامات في تاريخ التقييم بين مشتر راغب وبائع راغب في إطار معاملة على أساس محايد بعد تسويق مناسب حيث يتصرف كل طرف من الأطراف بمعرفة وحكمة دون قسر أو إجبار".

6. فرضية القيمة :

الاستخدام الحالي:

هو الطريقة الحالية التي يتم بها استخدام الأصل أو الالتزام أو مجموعة الأصول أو الالتزامات، ويمكن أن يكون الاستخدام الحالي، ولكن ليس بالضرورة ، أعلى وأفضل استخدام.

7. عملة التقييم

العملة المستخدمة في التقرير هي الريال السعودي

المبادئ الفنية والقانونية

8. مصادر المعلومات وطبيعتها

اعتمدنا في إعداد تقرير التقييم على مجموعة من المصادر والمعلومات تم ذكرها في الملحق (ج) والبيانات المكتوبة التي نعتقد أنها تكافئ غرض ووقت التقييم. وبعض مصادر المعلومات الخاصة بهذا التقرير تم ذكرها في ثنايا التقرير.

9. وثائق التملك

تم الاطلاع على صورة الصك، وعليه نفترض عدم وجود ما يناهض أو يعارض أغراض عمل هذا التقرير، وقد صدر التقرير بناءً على هذا ونخلي مسئوليتنا من كل ما ينافيه.

10. حرية التصرف في الملك

بموجب المستندات المستلمة من العميل تم إفتراض عدم وجود أي موانع شرعية أو نظامية أو تجارية على العين العقارية تحول دون أي من التصرفات الناقلة للملكية أو المنفعة على حد سواء

11. الاستخدامات القانونية المتاحة للعقار

حسب معاينة فريق عمل باركود بالمقارنة بالعقارات المتواجدة في نفس الشارع فإنه لا يوجد أي شروط أو تنظيمات خاصة سلبية محددة لاستخدام العقار حيث تعد الأرض محل تقريرنا هذا لاستخدام : تجاري

12. امتيازات وثيقة التأمين

لم يتم استلام وثيقة تأمين للمبنى محل التقييم.

13. حدود المسؤولية والاستقلالية

تعتبر مهمة التقييم هذه والتقرير المصاحب لها مهمة استشارية نحفظ فيها أصول الحياد والشفافية والمهنية، من غير تأثير خارجي لأي طرف كان ونؤكد على الاستقلالية وعدم وجود تعارض مصالح مع أي طرف من أطراف مهمة التقييم أو الأصول موضع التقييم.

14. الملكية الفكرية وإعادة الاستخدام

يعد هذا التقرير شكلاً ومضموناً ملكية فكرية لشركة باركود، ولا يجوز لأي طرف - يشمل هذا صاحب الطلب والمستفيد من التقرير - أن يعيد نشر كل أو بعض أجزاء التقرير دون الحصول على موافقة خطية من الشركة.

المبادئ الفنية والقانونية

15. السرية وحفظ المعلومات

أعد التقرير على طلب خاص ولغرض استشاري، ندرك الأهمية القصوى لصاحب الطلب في الحفاظ على معطيات ومخرجات التقرير وكتمانها، ونحن ملتزمون بذلك، ولن يتم استخدام المعلومات الخاصة بالعميل في غير التقرير، وتعد معلوماته ملكا خاصا لصاحبها وللمستخدمين المحددين في التقرير ولا يحق لأي طرف آخر الاطلاع عليها.

16. نوع التقرير

تقرير سردي (تفصيلي)

تم إعداد هذا التقرير بطريقة سردية مع مراعات ذكر جميع التفاصيل المؤثرة في الأصل محل التقييم.

17. نطاق بحث المقيّم:

اشتمل البحث والتحليل لإعداد التقرير وفقا للغرض المقصود بالتوافق مع معايير التقييم الدولية. حيث تم فحص العقار من الداخل ومن الخارج في يوم معاينة العقار وتم الحصول على كافة البيانات اللازمة للإعدادات التقرير

18. حدود المعاينة والفحص والبحث والاستقصاء

لتنفيذ مهمة التقييم وتحقيق غرض هذا التقرير تمت معاينة الأصول محل هذا التقرير ، وتم تحليل البيانات المتوفرة في المعاينة والتي تم جمعها بواسطة المقيّم بالتوافق مع معايير التقييم الدولية ، مع ملاحظة أنه لا يعتد بهذه المعاينة لأغراض الفحص والاختبار الفني او الهندسي. علماً أن المقيّم لا يقدم أي ضمانات على خلو الأصل قيد التقييم من أي عيوب غير ظاهرة.

19. أسلوب التقييم

اعتمدنا في تقييم الصندوق على أساليب التقييم الثلاثة والتي تتناسب مع العقار وخصائصه وهي : أسلوب السوق، الدخل، والتكلفة. حيث أن أسلوب السوق إيجاد مؤشرات للقيمة عن طريق مقارنة الأصل الذي يتم تقييمه بأصول مماثلة. وأسلوب الدخل إيجاد مؤشر للقيمة من خلال تحويل التدفقات النقدية المستقبلية الى قيمة رأسمالية حالية. أما أسلوب التكلفة إيجاد مؤشر للقيمة باستخدام المبدأ الاقتصادي الذي ينص على أن المشتري لن يدفع أكثر من تكلفة الحصول على أصل منفعة مماثلة ، سواءً عن طريق الشراء او البناء.

أعضاء فريق العمل

أعضاء فريق العمل أصحاب خبرات سابقة بأعمال التقييم وحاصلين على اعتمادات في التقييم من الجهات ذات الصلاحية، ولديهم الخبرة الكافية بالمناطق وبفئات العقار للعقارات التي تم تقييمها كما ويقرون بأن لديهم القدرة على إعداد التقرير دون أي صعوبات وفقاً لمتطلبات معايير التقييم الدولية.

أسم المُقيّم	رقم العضوية	نوع العضوية	التوقيع
عبدالكريم أبانمي	1210000001	أساسي زميل - فرع العقار	
سلطان الحذيفي	1220000056	منتسب - فرع العقار	
غادة اليابس	1210002140	منتسب - فرع العقار	
بشاير النافع	1210002725	منتسب - فرع العقار	

الاعتماد

رقم السجل التجاري	1010468077
تاريخ السجل	1438/05/15 هـ
رقم الترخيص تقييم العقار	1210000001
تاريخ الترخيص	1433/03/01 هـ
رقم الترخيص تقييم الآلات والمعدات	4114000016
تاريخ الترخيص	1441/07/24 هـ





02

الملخص التنفيذي

الملخص التنفيذي

المستفيد (مستخدم التقرير)	صاحب الطلب (العميل)
صندوق بنیان ریت و هیئة سوق المال	صندوق بنیان ریت
فرضية القيمة	الغرض من التقييم
الاستخدام الحالي	التقييم الدوري للصندوق
نوع العقار	عنوان العقار
مول وفندق وشقق فندقية	الشاطئ , جازان , المملكة العربية السعودية
اسم المالك	مساحة الأرض
شركة صندوق بنیان للعقارات	3,9975 م ² *حسب الصک
تاريخ الصک	رقم الصک
21 / 01 / 1443 هـ	972011004826
أساس القيمة	نوع الملكية
القيمة السوقية	مقيدة برهن

معايير التقييم

معايير التقييم الدولية (IVS) ترجمة هيئة المقيمين (تقييم) - 2022

تاريخ القيمة	تاريخ المعاينة	تاريخ التعميد
31 / 12 / 2024 م	20 / 10 / 2024 م	14 / 10 / 2024 م

رقماً كتابة	القيمة بأسلوب الدخل
399,950,000 ريال سعودي ثلاثمائة وتسعة وتسعون مليون وتسعمائة وخمسون ألف ريال سعودي	

ملاحظة: القيم لا تتضمن ضريبة القيمة المضافة



03

بيانات وموقع العقار

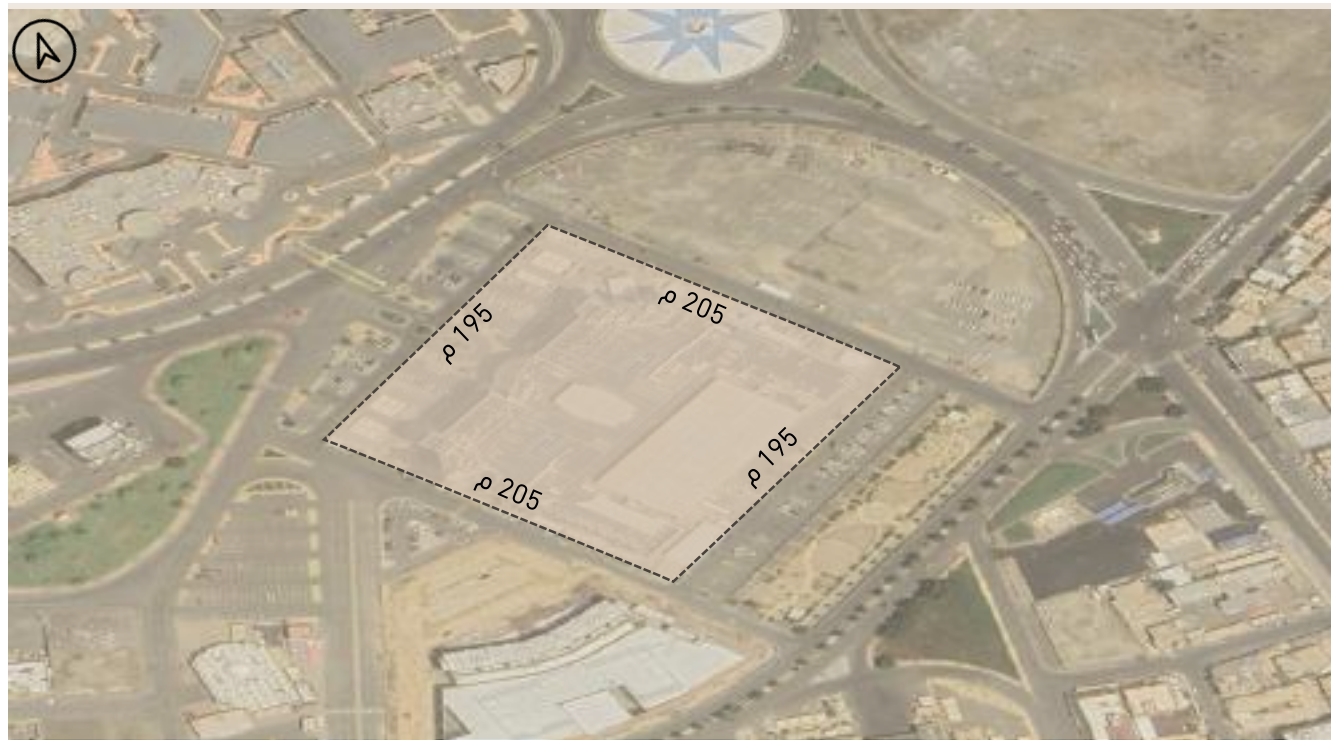
موقع العقار

الموقع العام	الحي
داخل النطاق	الشاطئ
المنطقة	المدينة
جازان	جيزان
رقم المخطط	رقم البلوك
-	-
رقم القطعة	اقرب شارع تجاري
بدون	طريق الملك فهد
إحداثيات الموقع	
42.553522, 16.902222	

بيانات الملكية

اسم المالك	نوع الملكية
شركة صندوق بنين للعقارات	مطلقة
رقم الصك	تاريخ الصك
972011004826	21 / 01 / 1443 هـ
رقم رخصة البناء	تاريخ رخصة البناء
285	24 / 07 / 1429 هـ
التأمين على المبنى	رقم القرار المساحي
لم يتم الاطلاع على وثيقة التأمين	لا يوجد

بيانات الأرض



استعمال الأرض حسب النظام	مساحة الأرض
تجاري	39,975 م ² * حسب الصك

منسوب الأرض	شكل الأرض
غير مستوي	منتظم
مستوي	غير منتظم

الحدود والأطوال حسب (الصك)		
الجهة	الحد	طول الضلع
شمال	موقف سيارات ثم شارع الكورنيش عرض 45 م	195 م
جنوب	شارع عرض 10 م	195 م
شرق	شارع عرض 15 م	205 م
غرب	شارع عرض 15 م	205 م
ملاحظات	يوجد اختلاف بين مساحة الأرض في الصك والرخصة وتم اعتماد مساحة الصك	

بيانات المبنى والتشطيبات

نوع البناء	خرساني
عمر البناء *حسب رخصة البناء	12 سنة
عدد الطوابق	أرضي و ستة أدوار متكررة
القبو	لا يوجد
استخدام المبنى	تجاري
مساحة المباني *حسب رخصة البناء	67,997 م2
حالة البناء	جيد جدًا
نسبة انجاز اعمال البناء والتشطيبات	100%
الأعمال المتبقية	لا يوجد
مستوى التشطيب	جيد جدًا
نوع التكييف	مركزي
تشطيب الأرضيات	بلاط , سراميك
تشطيب الجدران	دهان
تشطيب الأسقف	جبس- دهان

الخدمات المتوفرة بالعقار:

متوفر	التكييف	متوفر	الكهرباء
متوفر	المياه	متوفر	الصرف الصحي

الخدمات والمرافق المتوفرة بالمنطقة المحيطة بالعقار:

المرافق المتواجدة بالموقع

دوائر حكومية	✓	خدمات عامة
بنوك	✓	
مراكز طبية	✓	
أسواق تجارية	✓	خدمات تجارية
مطاعم	✓	
محطات وقود	✓	
شبكة الكهرباء	✓	خدمات البنية التحتية
شبكة صرف صحي	✓	
شبكة المياه	✓	
شبكة هاتف	✓	
شبكة تصريف السيول	✓	
مساجد	✓	المرافق العامة
حدائق	✓	
خدمات تعليمية	✓	
السفلة	✓	المرافق المتواجدة بالموقع
الرصف	✓	
الانارة	✓	
التشجير	✓	
ماء	✓	
هاتف	✓	
كهرباء	✓	
الصرف الصحي	✓	

صور جوية

1. صورة جوية على مستوى المدينة



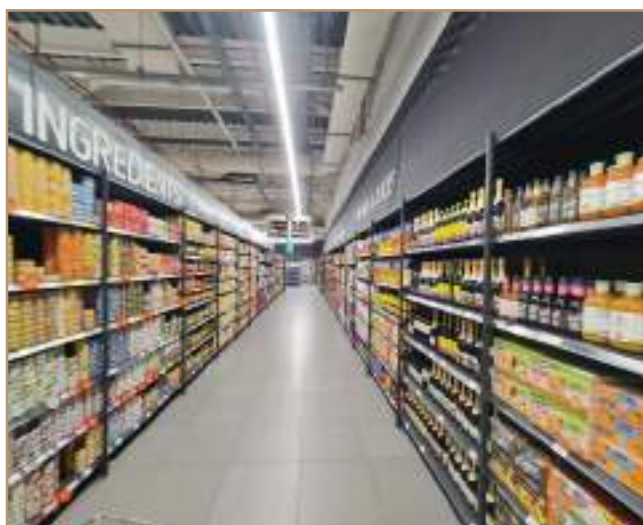
2. صورة جوية على مستوى الطرق الرئيسية



صور العقار



صور العقار

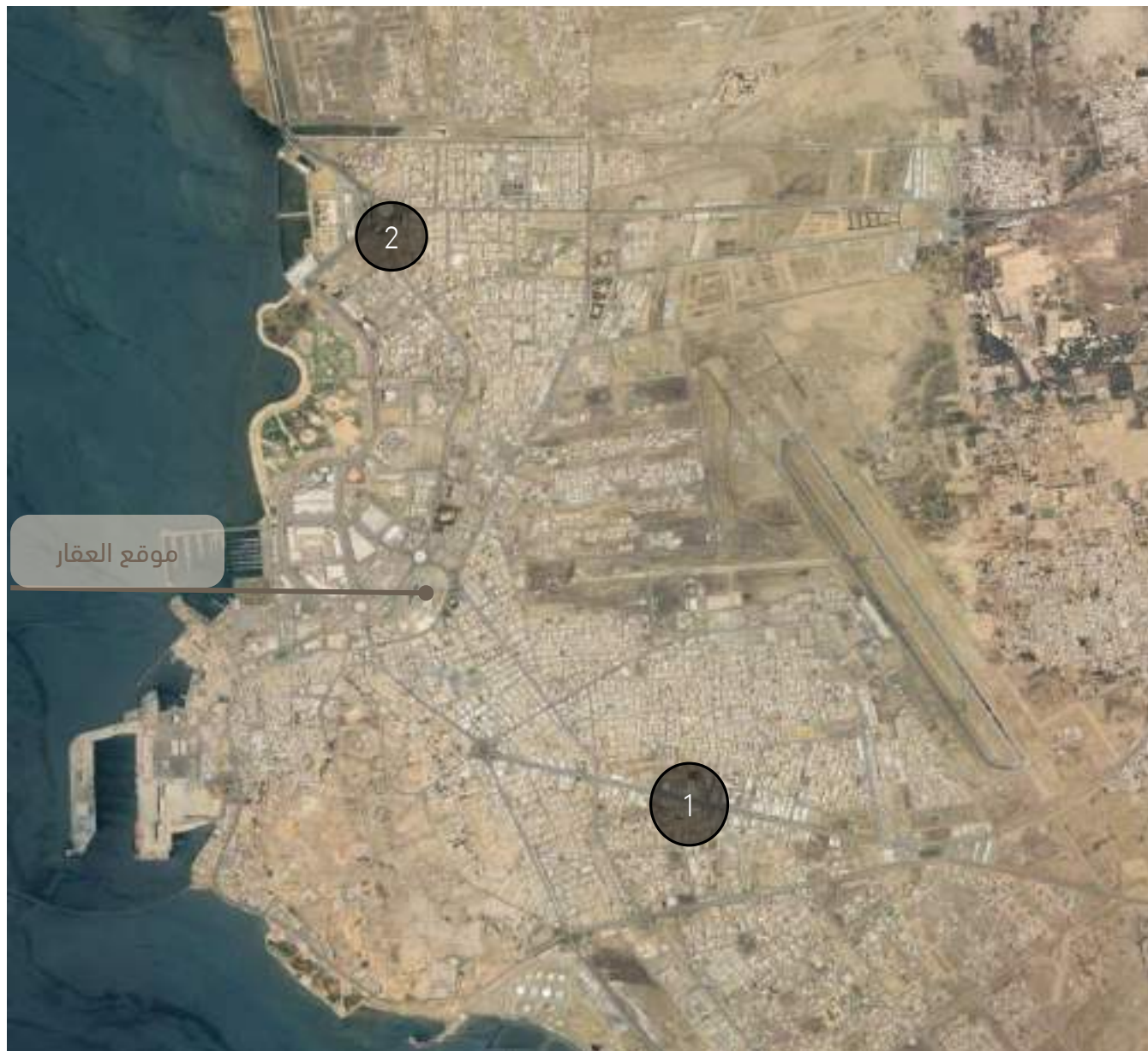




04

دراسة وتحليل السوق

دراسة وتحليل السوق



م	الإحداثيات	المساحة	سعر المتر	نوع العينة	التاريخ
1	16.885969, 42.573042	5,761	2,605	معروض	2024 - 11
2	16.927590, 42.552720	1,250	2,880	منفذ	2024 - 10



05

تقدير القيمة

تقدير القيمة – (منهجية التقييم)

تعريف طريقة التقييم :

تم تقييم العقار بأسلوب السوق طريقة المقارنة حيث يعد أسلوب السوق أكثر طرق التقييم شيوعاً ويقوم أساساً على مقارنة العقار محل التقييم بعقارات مماثلة من السوق؛ لإيجاد القيمة الرأسمالية أو الإيجارية للعقار بصورة مباشرة. وتعتبر هذه الطريقة أن سعر السوق هو أفضل مؤشر للقيمة، ويمكن استنتاج سعر السوق من خلال البحث عن الأدلة والشواهد المتوفرة عن المعاملات والصفقات التي جرت مؤخراً في السوق لعقارات مماثلة للعقار محل التقييم وتطبيقها عليه مع الأخذ بعين الاعتبار التسويات الخاصة بالعوامل المتغيرة، مثل عمر العقار وموقعه. وتعتمد طريقة المقارنة على مبدأ الاستبدال وهذا المبدأ مفاده أن المستثمر أو الشخص الحصيف لن يدفع في عقار سعراً يتجاوز السعر الذي يدفع في عقارات مماثلة ويتشابه هذا المبدأ مع مبدأ تكلفة الفرصة البديلة، حيث يتم في تطبيق الطريقة تقدير القيمة من خلال مقارنة الأصل مع صفقات أصول مطابقة أو مقارنة (مشابهة) تتوفر عنها معلومات سعرية. وعند عدم توفر الصفقات التي يمكن أن يعتمد عليها يتم الأخذ بالاعتبار أيضاً لأسعار الأصول المشابهة المدرجة في القوائم المالية المعلنة أو المعروضة للبيع أو التأجير. وبعد جمع الأدلة والشواهد الخاصة بالصفقات، تتم عملية التحليل لاستبعاد عمليات البيع أو التأجير غير السليمة والتحقق من عمليات البيع الفعلية. وتعتمد عوامل المقارنة المختارة على نوع العقار. وهناك مراحل سبعة لتطبيق طريقة المقارنة وتكون قبل عمليات التسوية على الفروقات واستنتاج قيمة العقار محل التقييم، و المراحل كالتالي:

المرحلة الأولى: تحديد إطار زمني لعملية التقييم

في معايير ومناهج التقييم على الرغم من عدم وجود قواعد محددة للمدة الزمنية، يتم تفضيل الصفقات أو العروض التي تمت في تاريخ مقارب لتاريخ التقييم. ولكن المبيعات التي تعود إلى فترة زمنية طويلة على الرغم من أهميتها وفائدتها كدليل إرشادي لتقييم الاتجاهات قد تتضمن مستويات اقتصادية وظروف سوق مختلفة، تؤدي إلى تقييم غير عادل. وإذا كان هناك عدد كاف من المبيعات (من ثلاثة إلى خمسة) في فترة سنة من تاريخ التقييم، عندئذ يجب إعطاؤها وزن كبير في حساب مؤشر القيمة للعقار محل التقييم مع الأخذ بعين الاعتبار عمليات التسوية الأخرى. وقد يكون من الضروري الرجوع بالزمن لمدة أطول، ولا يمكن القيام بذلك بصورة آمنة إلا إذا لم تكن هناك تذبذبات كبيرة في المناخ الاقتصادي وعلى أسعار العقارات

المرحلة الثانية: تحديد منطقة السوق

تحديد المنطقة بناءً على رأي فريق التقييم ومن السائد أن تكون المنطقة الكبيرة أكثر فائدة عند تحديد الاتجاهات والقيم والحقائق التاريخية، غير أنه لا توجد مزايا محددة عند تضمين مناطق كبيرة ما لم تشمل على عقارات مقارنة تم بيعها حديثاً.

المرحلة الثالثة: دراسة تفاصيل العقار محل التقييم

دراسة العقار محل التقييم من النواحي المادية (الحجم والمساحة والشكل والأرض والموقع، ونوعية العقار، إلخ)، ومن النواحي القانونية (ملكية مطلقة، أو حيازة إيجارية، أو قيود على الحق العقاري، إلخ).

المرحلة الرابعة: تحديد العوامل التي تؤخذ في الاعتبار عند إجراء التسويات

تحديد عوامل المقارنة المهمة والتي تنطبق على جميع قطاعات العقارات قد تكون ذات طبيعة عامة أو محددة أو ذات طبيعة قانونية أو مادية، مثل: (نوع العقار، حالة وظروف السوق، الموقع، تواريخ المعاملات، أحكام وشروط التنظيم والتخطيط، الخصائص المادية والتي تتضمن مساحة الأرض وشكلها وتضاريسها وعمر المبنى والصيانة والحجم والتصميم والهلاك المادي والوظيفي، الخصائص القانونية).

تقدير القيمة – (منهجية التقييم)

المرحلة الخامسة: جمع بيانات عن المبيعات القابلة للمقارنة

جمع ومقارنة المبيعات بعد تعيين الحدود الخاصة بالإطار الزمني والمنطقة. والمبيعات التي يعتمد عليها مأخوذة من مصادر رسمية (المبيعات المسجلة) . و عند الاعتماد على مقارنات عروض لدى الوسطاء أو الوكلاء العقاريين يجب أن يتم الأخذ بها بشيء من الاحتياط نظرًا لأن الأسعار المطلوبة عادة ما تكون متضخمة. كما يجب أن تكون جميع المعلومات الخاصة بالمقارنات مُشابهة للعقار محل التقييم. و من مصادر البيانات القابلة للمقارنة المنشورات العقارية، والسجلات العمومية، والمشتريين، والبائعين، والوسطاء والوكلاء العقاريين والمُقيمين، إلخ.. وبعد ذلك تجري المقارنة بين المبيعات المقارنة والعقار محل التقييم بموجب عناصر المقارنة مع إجراء التسويات حسب الظروف والفروقات.

و لزيادة دقة استخدام طريقة المُقارنة، يجب مراعاة توفر التالي:

- 1- جمع المعلومات عن العقارات المُشابهة بعد تحديد الإطار الزمني وخصائص السوق.
- 2- إعطاء أولوية للمعاملات الحالية أو الحديثة على عقارات مُشابهة.
- 3- ضبط عوامل التشابه والاختلاف في العقارات المشابهة القابلة للمقارنة فيما يتعلق بعامل الوقت، وحالة السوق، والموقع، وشروط وأحكام التخطيط والتنظيم، والخصائص المادية والقانونية.
- 4- إجراء تسويات مقابل عناصر الاختلاف والتباين.

المرحلة السادسة: التحقق من المبيعات ومعالجة البيانات ذات الصلة

يتم التحقق من المقارنات وافترض أن جميع المقارنات التي تم جمعها تستحق الأخذ بعين الاعتبار فيما عدا المقارنات التي جرت بموجب ظروف أو شروط غير اعتيادية مثل : البيع بالإجبار أو التسجيل أو أي شروط و أحكام استثنائية .

المرحلة السابعة: تحليل المبيعات

تحليل المقارنات بعد جمع الأدلة والشواهد الخاصة بالمبيعات أو العروض ، تبدأ عملية التحليل المنهجي. ويجب استبعاد عمليات البيع غير السليمة والتحقق من عمليات البيع الفعلية. ويجب إثبات سعر كل عملية بيع حسب وحدات المقارنة المناسبة. وتعتمد وحدات المقارنة المختارة على نوعية العقار ، و يتم اجراء التحليل وفق أحد الطرق : التحليل بناءً على مساحة الأرض ، التحليل بناءً على المساحة المبنية ، التحليل بناءً على طريقة الجمع (الأرض و المباني) ،

المرحلة الثامنة : إجراء تعديلات و تسويات مقابل فروق العقارات المقارنة .

في أغلب الأحيان، لا تتطابق العقارات المقارنة مع العقارات محل التقييم، حيث قد يتميز العقار المقارن بخصائص فريدة تميزه عن غيره سواء من موقع أو تصميم أو مرافق وخدمات، أو العكس، قد تنقصه بعض هذه الخصائص مقارنة بالعقار محل التقييم. لذا، سيضطر المقيم لعمل تسويات بين العقارين (سواء كانت التسوية بالزيادة أو النقصان). بحسب خبراته العملية للوصول الى مؤشر واحد لقيمة العقار محل التقييم.

المرحلة التاسعة : التسويات و تقدير القيمة السوقية للعقار .

لتقدير قيمة العقار تتم عمليات تسوية بنسبة مئوية (بالنسبة للعناصر المختلفة التي لا يمكن تقدير قيمة نقدية بصفة مباشرة مثل واجهة الشارع وعرضه) وبتسوية بقيمة نقدية (بالنسبة للعناصر المختلفة التي يمكن تقدير قيمة نقدية بصفة مباشرة)

يجب بوجه عام اعتماد طريقة السوق أكثر من أي طريقة أخرى في أعمال التقييم للوصول إلى القيمة السوقية للعقار ، وفي هذه الحالة يفضل إجراء تطابق وتسوية للقيم المختلفة التي تم تقديرها من كل طريقة من طرق التقييم لتكوين رأي خاص بالقيمة. ويتم اختيار القيمة الناتجة من الطريقة الأنسب في العادة كقيمة للعقار.

تقدير القيمة – طريقة المقارنات

لإيجاد قيمة الأرض تم إجراء مسح ميداني لأسعار السوق الحالية لعقارات مبيعة وعقارات معروضة مماثلة للعقار موضع التقييم وحيث أنه من المستحيل إيجاد عقارين متماثلين تم عمل التسويات المناسبة على أسعار العقارات المقارنة بخصم قيمة البنود التي تمثل ميزة للعقار المقارن وإضافة قيمة البنود التي تمثل ميزة للعقار موضع التقييم .

بنود المقارنة :

- فرق المساحة
- أفضلية الموقع
- لتصبح قيمة الأرض :

المقارن (2)		المقارن (1)		العقار المراد تقييمه	عناصر المقارنة
Oct-24		Nov-24		Nov-24	تاريخ
2,880		2,605		سعر المتر المربع للمقارن (ريال/م2)	
0	0%	0	0%	عامل الوقت	
-288	-10%	-260.5	-10%	مفاوضات البيع ، وضع السوق	
0	0%	0	0%	شروط التمويل	
2592		2344.5		سعر المتر المربع بعد ضبط حالة السوق (ريال/م2)	
-20%	1250	-9%	5761	39,975	مساحة الارض (م2)
0%	جيد جدا	-10%	ممتاز	جيد جدا	افضلية الموقع
-20%		-19%		الضبط النسبي	
2073.6		1899.045		صافي سعر السوق بعد التسويات (م 2 / ريال)	
50%		50%		نسبة مشاركة كل مقارنة في القيمة	
1986.32				قيمة المتر المربع للعقار قيد التقييم بعد تطبيق المتوسط (ريال/م2)	
1,990				صافي متوسط سعر الأرض بعد التقريب (م 2 / ريال)	

تقدير القيمة - طريقة التكلفة

تم تقدير قيمة العقار على أساس قيمة الأرض مضافة إلى التكلفة الكلية لإنشاء المبنى بالأسعار السائدة في تاريخ التقييم بطريقة حساب سعر وحدة البناء حسب نوعية البناء والتشطيبات وإجمالي مسطح البناء وخصم قيمة الهالك الذي حدث منذ تاريخ إنشائه .

وبذلك تكون قيمة العقار = قيمة الأرض + (تكلفة الإنشاء + هامش الربح - الاهلاك)

الوصف	المساحة	سعر المتر المربع للبناء	الإجمالي
الدور الأرضي للمول	17,824	3,600	64,166,400
الأدوار المتكررة للمول	18,489	3,600	66,560,400
مسطحات البناء للشقق الفندقية	67,997	3,400	231,189,800
الاسوار	795	600	477,192
اجمالي قيمة المباني قبل الاهلاك (ريال سعودي)			362,393,792
هامش ربح التطوير	20%		72,478,758
إجمالي قيمة المباني مع هامش الربح (ريال سعودي)			434,872,550
الاهلاك	14	35%	152,205,393
قيمة المباني بعد الاهلاك (ريال سعودي)			282,667,158
قيمة الارض (ريال سعودي)	39,975	1,990	79,550,250
القيمة النهائية	362,217,408		
القيمة النهائية بعد التقريب	362,220,000		

تقدير القيمة – (منهجية التقييم)

تعريف طريقة التقييم:

تم تقييم العقار بأسلوب الدخل طريقة التدفقات النقدية المخصومة (Discounted Cash Flows, DCF) حيث أن أسلوب الدخل يقدم مؤشراً على القيمة عن طريق تحويل التدفقات النقدية المستقبلية إلى قيمة حالية واحدة. ووفقاً لهذا الأسلوب يتم تحديد قيمة الأصل بالرجوع إلى قيمة الإيرادات أو التدفقات النقدية أو توفير التكاليف من الأصل. وطريقة التدفقات النقدية هي أحد الطرق المعتمدة وفقاً للمعايير الدولية للتقييم كأحد طرق أسلوب الدخل وهي طريقة مالية لتقدير قيمة أصل حيث يتم استخلاص مؤشر القيمة من خلال حساب القيمة الحالية للتدفقات النقدية المستقبلية.

وتتلخص خطوات طريقة التدفقات النقدية المخصومة كالتالي:

أولاً: تقدير التدفقات النقدية المستقبلية الناتجة عن دخل الأصل محل التقييم من خلال التسلسل التالي:

1. تقدير إجمالي الدخل والذي يشير إلى أن إجمالي القيمة الإيجارية المتوقعة (على فرضية أن العقار مؤجر بنسبة 100% ولا توجد وحدات شاغرة) وقبل خصم نفقات الصيانة والتشغيل.
2. تقدير قيمة خسائر الائتمان والشواغر وهي الخسائر الناتجة عن عدم إشغال العقار بالكامل بالإضافة إلى الخسائر الناتجة عن تعثر أو عدم تسديد المستأجرين للقيمة الإيجارية.
3. تقدير دخل الإيجار الفعلي حيث يمثل قيمة الإيجار الفعلية (الحقيقية) التي سيحصل عليها المالك (المؤجر) بعد خصم دخل الوحدات الشاغرة وخسائر الائتمان.
دخل الإيجار الفعلي = إجمالي الدخل - خسائر الائتمان والشواغر.
4. تقدير النفقات التشغيلية والرأس مالية حيث النفقات التشغيلية هي الخاصة بتأجير وصيانة العقار أما النفقات الرأس مالية فهي النفقات التي يتحملها المالك لترميم وتطوير العقار بهدف الحفاظ عليه في حالة مناسبة لتحقيق الدخل السنوي الملائم.
5. تقدير صافي الدخل التشغيلي والذي يمثل الدخل الفعلي بعد خصم النفقات التشغيلية والرأس مالية
صافي الدخل التشغيلي = الدخل الفعلي - النفقات التشغيلية والرأس مالية
6. تقدير النمو الذي يعتمد على نمو دخل العقار في المستقبل بالاعتماد على حالة العقار ومستوى التشطيبات الداخلية والخارجية، إضافة إلى ظروف السوق ونسب التضخم المتوقعة كما يمكن الاعتماد على معدلات نمو صافي القيمة الإيجارية لعقارات مشابهة للعقار محل التقييم

تقدير القيمة – (منهجية التقييم)

ثانياً: تحديد معدل الخصم او معدل العائد المطلوب

1. تقدير معدل الرسملة وهو المعدل الذي يستعمل لتحويل الدخل الى قيمة، حيث أن هناك أكثر من طريقة لتقدير معدل الرسملة وأكثر هذه الطرق شيوعاً طريقة الاستخلاص من السوق والتي تعتمد على معلومات صافي دخل ومعلومات بيع لعقارات مشابهه لاستخلاص معدل الرسملة منها و من الطرق طريقة عائد المقرض والتي تعتمد على فرضية أن متطلبات الإقراض يمكن ان تستعمل لتقدير معدل الرسملة الكلي وذلك بضرب نسبة تغطية الدين في ثابت القرض العقاري وفي نسبة القرض للقيمة ومن الطرق أيضاً طريقة المسح السوقي والتي تتمثل في الدراسات المنشورة من الجهات الوطنية المعتمدة او من الشركات العقارية او الاستشارية الكبرى او البنوك.
2. تقدير معدل الخصم وهو معدل العائد المطلوب الذي يستخدم لخصم التدفقات النقدية المستقبلية لتقدير القيمة الحالية. والفرق بينه وبين معدل الرسملة أن معدل الرسملة يستعمل لتحويل الدخل الى قيمة في حين ان معدل الخصم هو معدل عائد يستعمل لحساب القيمة الحالية الناتجة عن العقار في المستقبل، يمكن تقدير معدل الخصم بأكثر من طريقة منها طريقة النموذج التراكمي (The build-up model) وغالبا ما يعكس هذا المعدل ثمن التخلي عن استهلاك حالي مقابل استهلاك مستقبلي (ثمن الانتظار او الوقت) بالإضافة الى علاوة للمخاطر منها علاوة مخاطر التضخم المتوقع في المستقبل وعلاوة مخاطر الاعمال وعلاوة مخاطر التمويل، عند حساب معدل الخصم للاستثمار العقاري بالاعتماد على النموذج التراكمي، تم الاخذ بعين الاعتبار العوامل المذكورة في المعادلة التالية: $r = r_f + r_s + r_u$
 r_f معدل عائد السندات الحكومية لفترة استحقاق اكثر من سنة وهو يمثل معدل العائد الخالي من المخاطر
 r_s علاوة المخاطر المنتظمة المرتبطة بالسوق (ارتفاع التضخم، تغيير لوائح الاستثمار، ركود السوق، عدم اليقين الاقتصادي، المنافسة المحتملة في عرض العقار ...)
 r_u علاوة المخاطر الغير منتظمة والمرتبطة بنوعية الاستثمار العقاري (موقع الاستثمار، نقص سيولة السوق للأصول كبيرة الحجم، التكاليف الإضافية لصيانة وتشغيل العقار....)

ثالثاً: تحديد فترة الاحتفاظ بالأصل والقيمة النهائية

وبعني بفترة الاحتفاظ المدة التي سيتم الاحتفاظ فيها بالأصل قبل بيعه أو التخرج منه أو انتهاء مدة الانتفاع منه وغيرها. ويتم بعد هذه المدة تحديد القيمة الاستردادية للعقار في حال لم يكن العقار عقد منفعة.

رابعاً: حساب القيمة الحالية للدخل المتوقع للأصل محل التقييم للوصول إلى القيمة الرأسمالية للعقار (بعد الاخذ بعين الاعتبار القيمة الزمنية للنقود)

يتم تقدير القيمة الحالية للعقار من خلال حساب القيمة الحالية للدخل الناتج عن العقار في المستقبل وذلك باستعمال المعادلة التالية :

$$\text{القيمة الحالية للأصل} = \text{التدفق النقدي المبدئي} + \frac{\text{التدفقات النقدية للسنوات المستقبلية} + \text{قيمة الأصل في نهاية فترة الاحتفاظ}}{(1 + \text{معدل الخصم})^{\text{الفترة}}}$$

ويكرر المحدد باللون الأحمر حسب عدد فترات التدفقات المقدرة.

تقدير القيمة بأسلوب الدخل (المول) - طريقة التدفقات النقدية

بعد إجراء مسح ميداني لأسعار السوق الحالية لتوجه أسعار الإيجارات للعقارات الواقعة في منطقة العقار المراد تثمينه ومعرفة متوسط نسبة معدل الرسملة ونسبة الشواغر في المنطقة وتحليل البيانات المالية للعقار المراد تثمينه.

النموذج التراكمي		فرضيات التدفقات النقدية	
3.0%	معدل عائد السندات الحكومية	36,538,910	إجمالي الدخل
3.0%	معدل التضخم	5 سنوات	فترة التدفقات النقدية
3.5%	علاوة مخاطر السوق	12 %	معدل الخصم
2.5%	علاوة مخاطر الخاصة	9.5 %	معدل الرسملة
12 %	معدل الخصم	90.55 %	نسبة الاشغال
		0 %	نسبة النمو

4	3	2	1	0	الفترة
2029	2028	2027	2026	2025	السنة
0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	نسبة النمو
36,538,910	36,538,910	36,538,910	36,538,910	36,538,910	أجمالي الدخل
94%	92%	92%	90%	90.55%	نسبة الاشغال
34,346,575	33,615,797	33,615,797	32,885,019	33,085,983	الدخل الفعال
10,303,973	10,084,739	10,084,739	9,865,506	9,925,795	إجمالي المصاريف التشغيلية
24,042,603	23,531,058	23,531,058	23,019,513	23,160,188	صافي الدخل
253,080,027					قيمة العقار المستقبلية
277,122,629	23,531,058	23,531,058	23,019,513	23,160,188	صافي التدفق النقدي للعقار
0.64	0.71	0.80	0.89	1.00	معامل الخصم
176,116,441	16,748,942	18,758,815	20,553,137	23,160,188	القيمة الحالية للنقود
255,337,523					القيمة الحالية

تقدير القيمة بأسلوب الدخل (الراشد ريزدنس) - طريقة التدفقات النقدية

بعد إجراء مسح ميداني لأسعار السوق الحالية لتوجه أسعار الإيجارات للعقارات الواقعة في منطقة العقار المراد تقييمه ومعرفة متوسط نسبة معدل الرسملة ونسبة الشواغر في المنطقة وتحليل البيانات المالية للعقار المراد تقييمه.

- إجمالي الدخل : وهو باعتبار تشغيل الغرف بالكامل عدد 79 غرفة بمتوسط إيجار يومي 648 ريال سعودي مضاف إليها الدخل المتوقع من المطاعم و اللونج و خدمات الهاتف و محل الهدايا و خدمات الغرف والرسوم الأخرى (كامل القيم حسب البيانات المزودة من العميل)
- التشغيل : حسب بيانات العميل هو : 55% وتم افتراض زيادة في التشغيل حتى يصل الى 70%
- تم اعتماد نسبة المصاريف حسب البيانات المزودة من العميل

النموذج التراكمي		فرضيات التدفقات النقدية	
3.0%	معدل عائد السندات الحكومية	18,680,667	إجمالي الدخل
3.0%	معدل التضخم	5 سنوات	فترة التدفقات النقدية
3.5%	علوّة مخاطر السوق	12 %	معدل الخصم
2.5%	علوّة مخاطر الخاصة	9 %	معدل الرسملة
12.0%	معدل الخصم	55 %	نسبة التشغيل
		39 %	المصاريف

4	3	2	1	0	الفترة
2029	2028	2027	2026	2025	السنة
0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	نسبة النمو
18,680,667	18,680,667	18,680,667	18,680,667	18,680,667	أجمالي الدخل
70%	65%	60%	60%	55%	نسبة التشغيل
13,076,467	12,142,434	11,208,400	11,208,400	10,274,367	الدخل الفعال
5,099,822	4,735,549	4,371,276	4,371,276	4,007,003	إجمالي المصاريف التشغيلية
7,976,645	7,406,885	6,837,124	6,837,124	6,267,364	صافي الدخل
88,629,387					قيمة العقار المستقبلية
96,606,032	7,406,885	6,837,124	6,837,124	6,267,364	صافي التدفق النقدي للعقار
0.64	0.71	0.80	0.89	1.00	معامل الخصم
61,394,880	5,272,074	5,450,514	6,104,575	6,267,364	القيمة الحالية للنقود
84,489,407					القيمة الحالية

تقدير القيمة بأسلوب الدخل (كورت يارد ماريوت) - طريقة التدفقات النقدية

بعد إجراء مسح ميداني لأسعار السوق الحالية لتوجه أسعار الإيجارات للعقارات الواقعة في منطقة العقار المراد تثمينه ومعرفة متوسط نسبة معدل الرسملة ونسبة الشواغر في المنطقة وتحليل البيانات المالية للعقار المراد تثمينه.

- إجمالي الدخل : وهو باعتبار تشغيل الغرف بالكامل عدد 129 غرفة بمتوسط إيجار يومي 415 ريال سعودي مضاف إليها الدخل المتوقع من المطاعم و اللونج و خدمات الهاتف و محل الهدايا و خدمات الغرف والرسوم الأخرى (كامل القيم حسب البيانات المزودة من العميل)
- التشغيل : حسب بيانات العميل هو : 34% وتم افتراض زيادة في التشغيل حتى يصل الى 45%
- تم احتساب نسب المصاريف لكورت يارد ماريوت حسب الدارج في السوق حيث ان نسبة المصاريف حسب البيانات المزودة من العميل مرتفعة جداً

النموذج التراكمي		فرضيات التدفقات النقدية	
3.0%	معدل عائد السندات الحكومية	23,326,127	إجمالي الدخل
3.0%	معدل التضخم	5 سنوات	فترة التدفقات النقدية
3.5%	علوّة مخاطر السوق	12 %	معدل الخصم
2.5%	علوّة مخاطر الخاصة	9 %	معدل الرسملة
12.0%	معدل الخصم	34 %	نسبة التشغيل
		45 %	المصاريف

الفترة	0	1	2	3	4
السنة	2025	2026	2027	2028	2029
نسبة النمو	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
أجمالي الدخل	23,326,127	23,326,127	23,326,127	23,326,127	23,326,127
نسبة التشغيل	34%	35%	35%	40%	45%
الدخل الفعال	7,930,883	8,164,145	8,164,145	9,330,451	10,496,757
إجمالي المصاريف التشغيلية	3,563,143	3,667,941	3,667,941	4,191,933	4,715,924
صافي الدخل	4,367,740	4,496,203	4,496,203	5,138,518	5,780,833
قيمة العقار المستقبلية	64,231,478				
صافي التدفق النقدي للعقار	4,367,740	4,496,203	4,496,203	5,138,518	70,012,311
معامل الخصم	1.00	0.89	0.80	0.71	0.64
القيمة الحالية للنقود	4,367,740	4,014,467	3,584,346	3,657,496	44,494,089
القيمة الحالية	60,118,138				

الرأي حول القيمة

مع الأخذ في عين الاعتبار جميع المعلومات والعوامل ذات الصلة في تقدير القيمة السوقية الحالية للملكية العقارية محل التقييم الكائن في مدينة جازان , حي الشاطئ. وعلى حالة العقار وتقييمه الحالي ووفقا للشروط الواردة في هذا التقرير.

نجد ان القيمة السوقية للعقار هي:

القيمة السوقية للمول	255,337,523 ريال سعودي
القيمة السوقية للراشد ريزدنس	84,489,407 ريال سعودي
القيمة السوقية لكورت يارد	60,118,138 ريال سعودي
اجمالي القيمة السوقية رقماً	399,945,068 ريال سعودي
اجمالي القيمة السوقية رقماً - بعد التقريب	399,950,000 ريال سعودي
اجمالي القيمة السوقية كتابة - بعد التقريب	ثلاثمائة وتسعة وتسعون مليون وتسعمائة وخمسون ألف ريال سعودي



06

الملحقات

ملحق أ (مستندات الملكية)



الرقم: 972011004826
التاريخ: 2021/08/29
1443/1/21

وثيقة تملك عقار

السوق العقارية
Real Estate Market





البيانات الأساسية

رقم الوثيقة	972011004826	تاريخ الوثيقة	1443/1/21
القيود	مرهون	الحالة	فعال
تاريخ الوثيقة السابقة	1443/1/21	المساحة	39,975
نوع العملية	تحديث / تعديل	رقم الوثيقة السابقة	972010003250

القيود

التقيد	الجهة المرهنة	رقم المنشأة	قيمة الرهن	تاريخ الاستحقاق
مرهون	البنك العربي الوطني	7000018007	ر.س 1,000,000,000	

الملاك

رقم الهوية	الاسم	نسبة التملك
7010921786	شركة صندوق بتيان للمقاررات شركة شخص واحد	100 %

العقار

رقم الهوية المقارية	نوع العقار	مساحة المقار (م ²)	نوع الاستخدام
لا يوجد	قطعة الارض	39,975	لا يوجد
الملك	لا يوجد	المجاورة / الجزء	لا يوجد
الموقع	لا يوجد	نموذج العقار	لا يوجد
رقم القطعة	رقم المخطط	الحي	المدينة
بدون		الشاطئ	جيزان

الحد	النوع	وصف الحد	الطول م
شمالا	مواقف سيارات	ثم شارع الكورنيش بعرض 45م	195
جنوبا	شارع	عرض 10م	195
شرقا	شارع	عرض 15م	205
غربا	شارع	عرض 15م	205

* المقار لا يقع في مناطق تنظيمي محدد
صدرت هذه الوثيقة من منصة البورصة العقارية ويمكن التحقق من صحة هذه الوثيقة عبر خدمات وزارة العدل.

الصفحة 1 من 1

ملحق ب (مستندات أخرى)

مملكة العربية السعودية
وزارة الشؤون البلدية والقروية
إدارة منطقة جازان
إدارة المساحة للبلديات القديمة
التخطيط العمراني
الترخيص

رقم الرخصة: ٢٨٥
تاريخ صدورها: ١٤٢٩-٠٧-٢٤
تاريخ انتهائها: ١٤٣٧-٠٧-٢٤

رخصة بناء

اسم صاحب الرخصة: شركة عبدالرحمن سعد الراشد
رقم السجل المدني: ١٠٠٨٧٤٨٩٩٦
تاريخه: ١٤٢٧-٠١-٠٢
مكتب: جازان
رقم المخطط: ١٤٢٧-٠١-٠٢
نوع البناء: تجاري
رقم الكروكي: ١٤٢٧-٠١-٠٢

كروكي قسمة الأرض والمبنى
كروكي الموقع العام

مخطط التعلق العمراني: الأولي

مكتب الهندسي المشرف / المصمم: مكتب القنون المعمارية

المقاييس والإشراطات:

الجهة	الارتفاع	العرض	مساحة الأرض:
الشمال <td>١٩٥</td> <td>١٩٥</td> <td>٣٠٠</td>	١٩٥	١٩٥	٣٠٠
الشرق <td>٢٠١</td> <td>١٩٥</td> <td>٣٠٠</td>	٢٠١	١٩٥	٣٠٠
الجنوب <td>١٨٧</td> <td>١٩٥</td> <td>٣٠٠</td>	١٨٧	١٩٥	٣٠٠
الغرب <td>٢٠١</td> <td>١٩٥</td> <td>٣٠٠</td>	٢٠١	١٩٥	٣٠٠

مساحة البناء بالقبو: ٣٠٠
مساحة البناء بالدور الأرضي: ١٧٨٢٤
مساحة البناء بالدور المتكرر: ١٨٤٨٩
عدد الأدوار المتكررة: ٣
مساحة الملحق الأرضي: ٣٠٠
مساحة الملحق العلوي: ٣٠٠
عدد الوحدات: ٣
إجمالي مساحة البناء: ٣٧٩٩٧
ارتفاع الدور: ٣
القياس ارتفاع للبناء: ٣
إجمالي طول الدور: ٣
أقصى ارتفاع للدور: ٣
أقصى ارتفاع للدور: ٣
نسبة مساحة الدور الأرضي لمساحة الأرض: ٣٠٠
مخطط الشارع: ٣
تخطيط الوجهة: ٣
البيوتات: ٣
استخدام المبنى: تجاري

الرسوم المستحقة على الرخصة: ٥٥٨٩٣ ريال
وتم سدائها بموجب الإصدار رقم: ١٩٥٩٩٩٩
بتاريخ: ١٤٢٩-٠٧-٢٤

مراقب الإنشاءات: عبد الله باعبري
الإسم: عبد الله باعبري
التوقيع: عبد الله باعبري

مهندس الرخص: عبد الله باعبري
الإسم: عبد الله باعبري
التوقيع: عبد الله باعبري

الإسم: عبد الله باعبري
التوقيع: عبد الله باعبري

رخصة البناء

ملحق ج (مصادر المعلومات)

حيث تم الاعتماد على العديد من مصادر المعلومات الرسمية وغير الرسمية منها المعلومات المستلمة من العميل و المعلومات والبيانات المفتوحة والتقارير المعلنة منها:

1. نظام المقيمين المعتمدين الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م / ٤٣) بتاريخ ٩ / ٧ / ١٤٣٣ هـ .
2. اللائحة التنفيذية لنظام المقيمين المعتمدين .
3. قواعد سلوك مهنة التقييم وأدابها الصادر من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين .
4. [معايير التقييم الدولية 2022م](#) .
5. [خلاصة تغييرات معايير التقييم الدولية 2022م](#) .
6. [معايير التقييم العالمية للمعهد الملكي للمساكين القانونيين \(RICS\)](#)
7. [دليل الممارسة المهنية لمقيمي العقارات](#) الصادر من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين فبراير 2022 م .
8. [دليل تقييم الإيجار السوقي لمواقع أبراج الاتصالات](#) الصادر من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين .
9. [الدليل المهني لأعمال التقييم لأغراض نزاع ملكية العقارات للمنفعة العامة](#) الصادر من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين .
10. [دليل الأسعار الاسترشادي](#) لتكلفة الانشاءات والتحسينات والغرس والمشمولات لأغراض نزاع الملكية الصادر من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين .
11. [دليل مراجعة تقارير التقييم](#) الصادر من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين مايو 2022م .
12. [مؤشرات وزارة العدل](#) .
13. [المؤشرات العقارية](#) الخاصة بهيئة العقار .
14. [البيانات الجيومكانية الوطنية](#) .
15. أمانات المدن والمحافظات السعودية .
16. [مؤشرات وبيانات العقار في منصة بسيطة المتخصصة بالبيانات العقارية](#) .
17. قاعدة بيانات باركود .
18. المسوحات الميدانية والمقابلات الشخصية لكل موقع تم تقييمه .
19. بعض المصادر لم يتم ذكرها و تم ذكرها في ثنايا التقرير .

ملحق د (المصطلحات الفنية والمهنية)

تُعرّف هذه القائمة المصطلحات المستخدمة في معايير التقييم الدوليّة. و تنطبق قائمة المصطلحات على معايير التقييم الدولية فقط.

الأصل أو الأصول

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

أساس القيمة

تصف أسس القيمة (التي تسمى أحيانًا معايير القيمة) المبادئ الأساسية التي تعتمد عليها القيم المُقررة (انظر المعيار 105 : أساليب وطرق التقييم، الفقرة 10.1 من كتاب معايير التقييم الدولية 2022).

العميل

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

التكلفة

الدفعات أو المصروفات المطلوبة لاقتناء أو إنشاء الأصل.

معدل الخصم

معدل العائد المستخدم لتحويل مبلغ نقدي مستحق الدفع في المستقبل إلى قيمة حالية.

القيمة المنصفة

السعر المقدر لنقل ملكية أحد الأصول أو الالتزامات بين أطراف محددة وراغبة وعلى معرفة بحيث يعكس مصالح تلك الأطراف.

القيمة السوقية العادلة

- 1- تُعرف منظمة التعاون الاقتصادي والتنمية (OECD) «القيمة السوقية العادلة» على أنها السعر الذي سيدفعه المشتري الراغب للبائع الراغب في صفقة في السوق المفتوحة.
- 2- للأغراض الضريبية في الولايات المتحدة، تنص اللائحة رقم 20.2031 - 1 على ما يلي: «القيمة السوقية العادلة هو السعر الذي يمكن أن تنتقل به الملكية بين المشتري الراغب والبائع الراغب، بشرط ألا يكونوا مكرهين للشراء أو البيع ولديهم معرفة معقولة بالحقائق ذات الصلة».

القيمة العادلة (المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية)

يُعرف المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم 13 «القيمة العادلة» بأنها السعر الذي يتم الحصول عليه من بيع أصل أو دفعه لنقل التزام في صفقة منظمة بين المشاركين في السوق في تاريخ القياس.

الاستخدام المقصود

استخدام نتائج التقييم أو مراجعة التقييم كما حددها المُقيّم بناءً على تواصله مع العميل.

ملحق د (المصطلحات الفنية والمهنية)

المستخدم المقصود

العميل وأي طرف آخر مُعرف، باسمه أو نوعه، كمستخدم لتقرير التقييم أو مراجعة التقييم المقدم من المُقيّم بناءً على خطاب من العميل.

القيمة الاستثمارية

قيمة الأصل للمالك أو المالك المحتمل باعتبار استثماراته الشخصية أو أهدافه التشغيلية (وتُعرف أيضًا بالثمن).

الاختصاص القضائي

يشير مصطلح «الاختصاص» إلى البيئة القانونية والتنظيمية التي يتم فيها تنفيذ عملية التقييم. ويشمل القوانين واللوائح التي تسنها الجهات الحكومية (الدولة، أو الولاية، أو البلدية) والقوانين التي تضعها بعض الجهات التنظيمية حسب غرض التقييم (مثل: المصارف المركزية وهيئات تنظيم الأوراق المالية).

قيمة التصفية

المبلغ الذي يمكن تحقيقه عند بيع أصل أو مجموعة أصول على أساس مجزأ. وينبغي أن تعتبر قيمة التصفية تكاليف الحصول على الأصول في حالة قابلة للبيع وكذلك تكاليف التصرف في النشاط وإزالته. ويمكن تحديد قيمة التصفية بموجب افتراضين مختلفين للقيمة (انظر معيار 104 أسس القيمة، القسم 80) وهي:
 (أ) معاملة منظمة بفترة تسويق نموذجية.
 (ب) صفقة إجبارية بفترة تسويق قصيرة.

القيمة السوقية

المبلغ المقدر الذي ينبغي على أساسه مبادلة الأصول أو الالتزامات في تاريخ التقييم بين مشتر راغب وبائع راغب في إطار معاملة على أساس محايد بعد تسويق مناسب حيث يتصرف كل طرف من الأطراف بمعرفة وحكمة دون قسر أو إجبار.

القيمة التكاملية

القيمة التكاملية تنشأ عن ضم أصليين أو أكثر من الأصول أو المصالح حيث تكون القيمة المدمجة أكثر من مجموع القيم المنفصلة. وإذا كانت هذه القيم التكاملية متاحة فقط لمشتري بعينه عندئذ تختلف القيمة التكاملية عن القيمة السوقية، حيث إن القيمة التكاملية تعكس سمات معينة للأصل لا تكون لها قيمة إلا بالنسبة لمشتري معين. وغالبًا ما يشار إلى القيمة المضافة على مجموع المصالح المعنية على أنها قيمة تزاوجية.

يمكن

تصف كلمة «يُمكن» الإجراءات التي تقع على عاتق المُقيّم مسؤولية النظر فيها، وتتطلب هذه الأمور اهتمام المُقيّم وفهمه. حيث تعتمد إمكانية تطبيق هذه الأمور في عملية التقييم على ممارسة المُقيّم لحكمه وخبرته المهنية في الظروف التي تتماشى مع أهداف المعايير.

يجب

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

ملحق د (المصطلحات الفنية والمهنية)

المشارك

تُشير كلمة «المُشارك» إلى المشاركين المعنيين وفقًا للأساس (أو أسس) القيمة المستخدمة في مهمة التقييم (انظر المعيار 104 : أساس القيمة). وتتطلب الأسس المختلفة للقيمة من المُقيّم 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 مُحتمل (مثل: القيمة الاستثمارية).

السعر

المقابل النقدي أو ما شابهه، المطلوب أو المعروض أو المدفوع مقابل الأصل، والذي قد يختلف عن القيمة.

الغرض

تُشير 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 الإفراض المضمون.

ينبغي

تُشير كلمة «ينبغي» إلى المسؤوليات التي يفرض الالتزام بها. حيث يجب أن يمثل المُقيّم لهذه المتطلبات ما لم يوضح أن الإجراءات البديلة المتبعة في تلك الظروف كانت كافية لتحقيق أهداف المعايير. وفي الحالات النادرة التي يعتقد فيها المُقيّم أن أهداف المعيار يمكن تحقيقها بوسائل بديلة، يجب على المُقيّم توثيق سبب عدم اتخاذ الإجراء المشار إليه وعدم اعتباره ضروريًا أو مناسبًا. إذا كان المعيار ينص على أنه «ينبغي» للمُقيّم أن ينظر في إجراء ما بعين الاعتبار يصبح النظر فيه إلزاميًا، في حين أن تطبيق الإجراء لا يكون إلزاميًا.

هام أو جوهري

يعتمد تقييم مدى الأهمية أو الجوهريّة على الحكم المهني للمقيم، والذي ينبغي أن يكون حسب السياق التالي:

- أن يأخذ في الاعتبار جوانب التقييم (بما في ذلك المدخلات، والافتراضات، والافتراضات الخاصة، والأساليب والطرق المطبقة) التي تعتبر هامة أو جوهريّة إذا كان من المتوقع أن يؤثر تطبيقها على التقييم، أو على القرارات الاقتصادية، أو غيرها من قرارات مستخدمي التقييم، وتصدر الأحكام المتعلقة بالأهمية في ضوء مهمة التقييم وتتأثر بحجم أو طبيعة الأصل محل التقييم.
- تشير «الأهمية» كما هي مستخدمة في هذه المعايير إلى الأهمية الجوهريّة بالنسبة لمهمة التقييم، والتي قد تختلف عن اعتبارات الأهمية بالنسبة لأغراض أخرى، مثل: التقارير المالية، ومراجعة الحسابات.

الأصل محل التقييم أو موضوع التقييم

تُشير هذه المصطلحات إلى الأصل (الأصول) التي تُقيم في مهمة تقييم معينة.

التقييم

إجراء أو عملية تحديد رأي لقيمة الأصل على أساس قيمة محدد وفي تاريخ محدد وفقًا لمعايير التقييم الدولية.

أسلوب التقييم

منهجية لتقدير القيمة تستخدم طريقة أو أكثر من طرق التقييم المحددة (راجع معيار التقييم الدولي 105 أساليب وطرق التقييم).

ملحق د (المصطلحات الفنية والمهنية)

طريقة التقييم

وسيلة محددة لتقدير القيمة ضمن أسلوب التقييم.

الغرض من التقييم أو غرض التقييم

انظر «الغرض».

مراجع التقييم

«مراجع التقييم» هو مقيم يقوم بمراجعة عمل مُقيم آخر، ويمكن أن يقوم المُراجع -كجزء من مراجعة التقييم- بإجراءات تقييم معينة أو أن يبدي رأياً في القيمة.

القيمة

الرأي الناتج عن عملية التقييم الممثلة لمعايير التقييم الدولية. فهو تقدير إما للمقابل النقدي الأكثر احتمالاً لمصلحة في أصل أو المنافع الاقتصادية من امتلاك حصة في أصل وفق أساس القيمة المذكور.

المُقيم

«المُقيم» هو فرد، أو مجموعة من الأفراد، أو فرد في جهة سواء أكان موظف (داخلي) أو متعاقد (خارجي)، يمتلك المؤهلات والقدرة والخبرة اللازمة لتنفيذ التقييم بطريقة تتسم بالموضوعية والحيادية والنزاهة والكفاءة. وفي بعض الولايات القضائية يلزم الحصول على ترخيص قبل أن يستطيع الشخص أن يعمل كمُقيم.

الوزن أو الأولوية

تُشير كلمة «الوزن» إلى مقدار الاعتماد على مؤشر معين للتوصل إلى القيمة النهائية (مثلًا عند استخدام طريقة واحدة، يكون وزنها 100 %).

الترجيح

تُشير كلمة «الترجيح» إلى عملية تحليل وتسوية مؤشرات مختلفة للقيمة، وتكون عادةً من أساليب وطرق مختلفة. ولا تشمل هذه العملية حساب متوسط نتائج التقييمات، وهو أمر غير مقبول.

الثمن

انظر القيمة الاستثمارية.

الخاتمة

في نهاية التقرير نود أن نؤكد لكم أن :

- التحليلات والاستنتاجات تقتصر فقط على الافتراضات والظروف المفصّل عنها .
 - ليس لمقيمي باركود أي مصلحة في التقييم .
 - لدى المقيمين جميع المؤهلات اللازمة لإعداد هذا التقرير .
 - توجد الخبرة اللازمة لدى فريق العمل في هذا النوع من التقييم .
 - تمت معاينة المواقع من قبل فريق باركود .
- نحن على ثقة بأننا قد أجرينا التقييم وفقاً لمعايير التقييم الدولية ، وفي حال وجود أي استفسارات نأمل منكم التواصل من خلال أحد عناوين أدناه .



Rfp@barcode-sa.com

www.barcode-sa.com

الرقم الموحد :

920005564



الرياض

تقاطع طريق الجامعة مع طريق عثمان بن عفان

(966) 11 4000 111



الخبر

شارع الأمير فيصل بن فهد (شارع البيسي)

920005564



جدة

شارع الأمير سلطان شمال دوار التاريخ

(966) 12 6544 363

رقم التقرير:	1286359
منشأه التقييم:	شركة باركود للتقييم
العميل:	صندوق بنیان ریت - DC24012986
الغرض من التقييم:	أخرى
عدد الأصول:	1
نوع التقرير:	تقرير مفصل
تاريخ إصدار التقرير:	Sun 19 Jan, 2025



للتحقق من صحة شهادة
التسجيل:



تقرير تقييم مول وشقق فندقية

لصالح صندوق بنیان ریت



تاريخ التقرير

31 / 12 / 2024 م

محتوى التقرير

#	العنصر
01	المقدمة والمبادئ الفنية والقانونية
1.1	تمهيد
1.2	بيانات المقيم والعميل
1.3	المبادئ الفنية والقانونية
1.4	أعضاء فريق العمل
02	الملخص التنفيذي
2.1	الملخص التنفيذي
03	بيانات ووصف الأصول
3.1	موقع العقار
3.2	بيانات الملكية
3.3	بيانات الأرض و الحدود والأطوال
3.4	الصور الجوية
3.5	بيانات المبنى
3.6	صور العقار
04	دراسة وتحليل السوق
4.1	دراسة وتحليل السوق
05	تقدير القيمة
5.1	تقدير القيمة بأسلوب التكلفة
5.2	تقدير القيمة بأسلوب الدخل
06	الملحقات
6.1	ملحق أ (مستندات الملكية)
6.2	ملحق ب (مستندات اخرى)
6.3	ملحق ج (مصادر المعلومات)
6.4	ملحق د (المصطلحات الفنية والمهنية)
07	خاتمة



01

المقدمة والمبادئ الفنية والقانونية

تمهيد

السادة/ صندوق بنیان ریت
 السلام علیکم ورحمة الله وبرکاته،،
 بناء على تعمیدکم لشركة بارکود بتاريخ 14 / 10 / 2024 م لتقييم لعدد من العقارات موزعة في
 بين بعض مناطق المملكة العربية السعودية ودولة الامارات العربية المتحدة، لأغراض التقييم
 الدوري للصندوق العقاري .
 ونفذت مهمة التقييم هذه استنادا على معايير التقييم الدولية IVS2022 الصادرة عن مجلس
 معايير التقييم الدولية (IVSC) ترجمة هيئة المقيمين (تقييم) - 2022، ووفقا للإجراءات والقواعد
 المهنية المتعارف عليها في أعمال التقييم للأصول العقارية، و سعيًا منا للوصول الى القيمة
 المناسبة للمبنى للغرض الذي أعد من أجله تقرير التقييم . ويعد هذا التقرير شهادة يمكن الاعتماد
 عليها في الغرض الذي نفذت مهمة التقييم هذه لأجله مع ملاحظة أن هذا التقرير وحدة واحدة لا
 يصح أن تُجزأ .
 وتقبلوا تحياتنا،،

عبدالكريم أبانمي
 الرئيس التنفيذي
 مقيم زميل – فرع العقارات
 رقم العضوية: 1210000001

شركة بارکود للتقييم
 ترخيص رقم : 1210000001
 تاريخ الترخيص: 1433/03/01 هـ

بيانات المقيم والعميل

بيانات شركة التقييم

اسم الشركة	شركة باركود للتقييم
رقم السجل التجاري	1010468077
تاريخ السجل	1438/05/15 هـ
رقم الترخيص تقييم العقار	1210000001
تاريخ الترخيص	1433/03/01 هـ

نؤكد أن المُقيّم المعتمد مستقل ولا يوجد تعارض مصالح مع أي طرف من اطراف مهمة التقييم أو الأصول موضع التقييم وحفظ فيها المُقيّم أصول الحياد والشفافية والمهنية، من غير تأثير خارجي لأي طرف كان.

بينات العميل

صندوق بنیان ریت	صاحب الطلب (العمیل)
صندوق بنیان ریت هو صندوق استثمار عقاري مقفل متداول مدرج في السوق المالية السعودية ، يهدف الى الاستثمار في أصول عقارية داخل وخارج المملكة العربية السعودية	
صندوق بنیان للعقارات.	مالک الأرض والمنفعة
صندوق بنیان ریت	المستفيد (مستخدم التقرير)
المراجعين الخارجيين للصندوق – المستثمرين – هيئة السوق المالية	المستخدمين الآخرين للتقرير

المبادئ الفنية والقانونية

1. تاريخ التعميد:

14 / 10 / 2024 م

2. الغرض من التقييم

لغرض التقييم الدوري للصندوق العقاري

3. القدرة على تقييم الأصل

تملك باركود كوادر مهنية قادرة على تقييم هذا النوع من الأصول ، ولديها الكفاءة المطلوبة للوصول إلى قيمة تكلفة الاستبدال في التاريخ المطلوب ، وبناء على ذلك قبلت المهمة .

4. المعايير المهنية لمهمة التقييم

نفذت مهمة التقييم هذه استناداً على معايير التقييم الدولية IVS2022 الصادرة عن مجلس معايير التقييم الدولية (IVSC) ترجمة هيئة المقيمين (تقييم) - 2022، ووفقاً للإجراءات 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 للعين محل التقييم.

5. أساس القيمة

أساس القيمة هو قيمة السوقية وهي وفقاً لتعريف معايير التقييم الدولية (IVS2022) :
المبلغ المقدّر الذي ينبغي على أساسه "مبادلة الأصول أو الالتزامات في تاريخ التقييم بين مشتر راغب وبائع راغب في إطار معاملة على أساس محايد بعد تسويق مناسب حيث يتصرف كل طرف من الأطراف بمعرفة وحكمة دون قسر أو إجبار".

6. فرضية القيمة :

الاستخدام الحالي:

هو الطريقة الحالية التي يتم بها استخدام الأصل أو الالتزام أو مجموعة الأصول أو الالتزامات، ويمكن أن يكون الاستخدام الحالي، ولكن ليس بالضرورة ، أعلى وأفضل استخدام.

7. عملة التقييم

العملة المستخدمة في التقرير هي الريال السعودي

المبادئ الفنية والقانونية

8. مصادر المعلومات وطبيعتها

اعتمدنا في إعداد تقرير التقييم على مجموعة من المصادر والمعلومات تم ذكرها في الملحق (ج) والبيانات المكتوبة التي نعتقد أنها تكافئ غرض ووقت التقييم. وبعض مصادر المعلومات الخاصة بهذا التقرير تم ذكرها في ثنايا التقرير.

9. وثائق التملك

تم الاطلاع على صورة الصك، وعليه نفترض عدم وجود ما ينافي أو يعارض أغراض عمل هذا التقرير، وقد صدر التقرير بناءً على هذا ونخلي مسئوليتنا من كل ما ينافيه.

10. حرية التصرف في الملك

بموجب المستندات المستلمة من العميل تم إفتراض عدم وجود أي موانع شرعية أو نظامية أو تجارية على العين العقارية تحول دون أي من التصرفات الناقلة للملكية أو المنفعة على حد سواء

11. الاستخدامات القانونية المتاحة للعقار

حسب معاينة فريق عمل باركود بالمقارنة بالعقارات المتواجدة في نفس الشارع فإنه لا يوجد أي شروط أو تنظيمات خاصة سلبية محددة لاستخدام العقار حيث تعد الأرض محل تقريرنا هذا لاستخدام : تجاري

12. امتيازات وثيقة التأمين

لم يتم استلام وثيقة تأمين للمبنى محل التقييم.

13. حدود المسؤولية والاستقلالية

تعتبر مهمة التقييم هذه والتقرير المصاحب لها مهمة استشارية نحفظ فيها أصول الحياد والشفافية والمهنية، من غير تأثير خارجي لأي طرف كان ونؤكد على الاستقلالية وعدم وجود تعارض مصالح مع أي طرف من أطراف مهمة التقييم أو الأصول موضع التقييم.

14. الملكية الفكرية وإعادة الاستخدام

يعد هذا التقرير شكلاً ومضموناً ملكية فكرية لشركة باركود، ولا يجوز لأي طرف - يشمل هذا صاحب الطلب والمستفيد من التقرير - أن يعيد نشر كل أو بعض أجزاء التقرير دون الحصول على موافقة خطية من الشركة.

المبادئ الفنية والقانونية

15. السرية وحفظ المعلومات

أعد التقرير على طلب خاص ولغرض استشاري، ندرك الأهمية القصوى لصاحب الطلب في الحفاظ على معطيات ومخرجات التقرير وكتمانها، ونحن ملتزمون بذلك، ولن يتم استخدام المعلومات الخاصة بالعميل في غير التقرير، وتعد معلوماته ملكا خاصا لصاحبها وللمستخدمين المحددين في التقرير ولا يحق لأي طرف آخر الاطلاع عليها.

16. نوع التقرير

تقرير سردي (تفصيلي)

تم إعداد هذا التقرير بطريقة سردية مع مراعات ذكر جميع التفاصيل المؤثرة في الأصل محل التقييم.

17. نطاق بحث المقيم:

اشتمل البحث والتحليل لإعداد التقرير وفقا للغرض المقصود بالتوافق مع معايير التقييم الدولية. حيث تم فحص العقار من الداخل ومن الخارج في يوم معاينة العقار وتم الحصول على كافة البيانات اللازمة للإعداد التقرير

18. حدود المعاينة والفحص والبحث والاستقصاء

لتنفيذ مهمة التقييم وتحقيق غرض هذا التقرير تمت معاينة الأصول محل هذا التقرير ، وتم تحليل البيانات المتوفرة في المعاينة والتي تم جمعها بواسطة المقيم بالتوافق مع معايير التقييم الدولية ، مع ملاحظة أنه لا يعتد بهذه المعاينة لأغراض الفحص والاختبار الفني او الهندسي. علماً أن المقيم لا يقدم أي ضمانات على خلو الأصل قيد التقييم من أي عيوب غير ظاهرة.

19. أسلوب التقييم

اعتمدنا في تقييم الصندوق على أساليب التقييم الثلاثة والتي تتناسب مع العقار وخصائصه وهي : أسلوب السوق، الدخل، والتكلفة. حيث أن أسلوب السوق إيجاد مؤشرات للقيمة عن طريق مقارنة الأصل الذي يتم تقييمه بأصول مماثلة. وأسلوب الدخل إيجاد مؤشر للقيمة من خلال تحويل التدفقات النقدية المستقبلية الى قيمة رأسمالية حالية. أما أسلوب التكلفة إيجاد مؤشر للقيمة باستخدام المبدأ الاقتصادي الذي ينص على أن المشتري لن يدفع أكثر من تكلفة الحصول على أصل منفعة مماثلة ، سواءً عن طريق الشراء او البناء.

أعضاء فريق العمل

أعضاء فريق العمل أصحاب خبرات سابقة بأعمال التقييم وحاصلين على اعتمادات في التقييم من الجهات ذات الصلاحية، ولديهم الخبرة الكافية بالمناطق وبفئات العقار للعقارات التي تم تقييمها كما ويقرون بأن لديهم القدرة على إعداد التقرير دون أي صعوبات وفقاً لمتطلبات معايير التقييم الدولية.

أسم المُقيّم	رقم العضوية	نوع العضوية	التوقيع
عبدالكريم أبانمي	1210000001	أساسي زميل - فرع العقار	
سلطان الحذيفي	1220000056	منتسب - فرع العقار	
غادة اليابس	1210002140	منتسب - فرع العقار	
بشائر النافع	1210002725	منتسب - فرع العقار	

الاعتماد

رقم السجل التجاري	1010468077
تاريخ السجل	1438/05/15 هـ
رقم الترخيص تقييم العقار	1210000001
تاريخ الترخيص	1433/03/01 هـ
رقم الترخيص تقييم الآلات والمعدات	4114000016
تاريخ الترخيص	1441/07/24 هـ





02

الملخص التنفيذي

الملخص التنفيذي

صاحب الطلب (العميل)	المستفيد (مستخدم التقرير)
صندوق بنيان ريت	صندوق بنيان ريت و هيئة سوق المال
الغرض من التقييم	فرضية القيمة
التقييم الدوري للصندوق	الاستخدام الحالي
عنوان العقار	نوع العقار
شظاه , المدينة المنورة , المملكة العربية السعودية	مول وشقق فندقية
مساحة الأرض	اسم المالك
63,531,92 م ² * حسب الصك	شركة صندوق بنيان للعقارات
رقم الصك	تاريخ الصك
940120006421	19 / 11 / 1442 هـ
نوع الملكية	أساس القيمة
مقيد برهن	القيمة السوقية

معايير التقييم

معايير التقييم الدولية (IVS) ترجمة هيئة المقيمين (تقييم) - 2022

تاريخ التعميد	تاريخ المعاينة	تاريخ القيمة
2024 / 10 / 14 م	2024 / 10 / 20 م	2024 / 12 / 31 م

رقما	609,740,000 ريال سعودي
القيمة بطريقة (التدفقات النقدية)	ستمائة وتسعة مليوناً وسبعمائة وأربعون ألف ريال سعودي
كتابة	

ملاحظة: القيم لا تتضمن ضريبة القيمة المضافة



03

بيانات وموقع العقار

موقع العقار

الموقع العام	الحي
داخل النطاق	شظاه
المنطقة	المدينة
المدينة المنورة	المدينة المنورة
رقم المخطط	رقم البلوك
م/م/1429/975	-
رقم القطعة	اقرب شارع تجاري
491	طريق الملك عبدالله
إحداثيات الموقع	
39.649181, 24.487932	

بيانات الملكية

اسم المالك	نوع الملكية
شركة صندوق بنين للعقارات	مطلقة
رقم الصك	تاريخ الصك
940120006421	19 / 11 / 1442 هـ
رقم رخصة البناء	تاريخ رخصة البناء
4262549	12 / 02 / 1435 هـ
التأمين على المبنى	رقم القرار المساحي
التقييم الدوري للصندوق	لا يوجد

بيانات الأرض



استعمال الأرض حسب النظام	مساحة الأرض
تجاري	63,531,92 م ² * حسب المالك

منسوب الأرض	شكل الأرض
غير مستوي	منتظم
مستوي	غير منتظم

الحدود والأطوال حسب (المالك)		
الجهة	الحد	طول الضلع
شمال	شارع سفيان بن معمر الراجحي عرض 24 م	312.34 م
جنوب	شارع شيبان بن محرت عرض 14 م	183.01 م
شرق	شارع حبيب بن خماسة عرض 14 م	342.81 م
غرب	طريق الملك عبد الله (الدائري الثاني) عرض 84 م	327 م
ملاحظات	-	

الخدمات والمرافق المتوفرة بالمنطقة المحيطة بالعقار:

المرافق المتواجدة بالموقع

دوائر حكومية	✓	خدمات عامة
بنوك	✓	
مراكز طبية	✓	
أسواق تجارية	✓	خدمات تجارية
مطاعم	✓	
محطات وقود	✓	
شبكة الكهرباء	✓	خدمات البنية التحتية
شبكة صرف صحي	✓	
شبكة المياه	✓	
شبكة هاتف	✓	
شبكة تصريف السيول	✓	
مساجد	✓	المرافق العامة
حدائق	✓	
خدمات تعليمية	✓	
السفلة	✓	المرافق المتواجدة بالموقع
الرصف	✓	
الانارة	✓	
التشجير	✓	
ماء	✓	
هاتف	✓	
كهرباء	✓	
الصرف الصحي	✓	

صور جوية

1. صورة جوية على مستوى المدينة



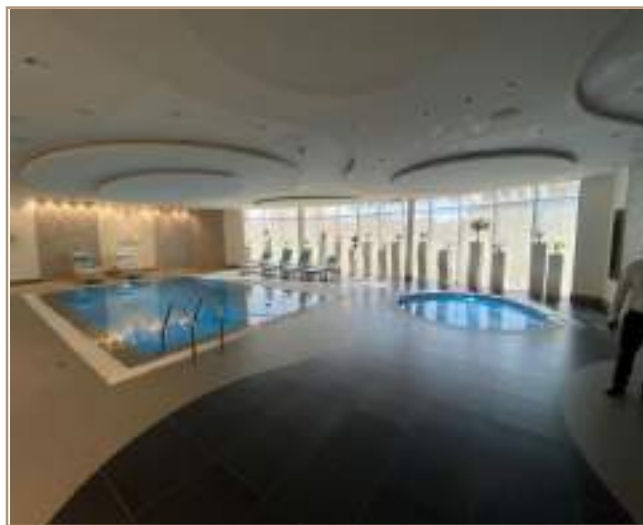
2. صورة جوية على مستوى الطرق الرئيسية



صور العقار



صور العقار





04

دراسة وتحليل السوق

دراسة وتحليل السوق



م	الإحداثيات	المساحة	سعر المتر	نوع العينة	التاريخ
1	24.479099, 39.656416	10,018	3,600	معروض	2024 - 12
2	24.449453, 39.668770	40,731	2,200	معروض	2024 - 12
3	24.495773, 39.615431	67,233	2,000	معروض	2024 - 12



05

تقدير القيمة

تقدير القيمة – (منهجية التقييم)

تعريف طريقة التقييم :

تم تقييم العقار بأسلوب السوق طريقة المقارنة حيث يعد أسلوب السوق أكثر طرق التقييم شيوعاً ويقوم أساساً على مقارنة العقار محل التقييم بعقارات مماثلة من السوق؛ لإيجاد القيمة الرأسمالية أو الإيجارية للعقار بصورة مباشرة. وتعتبر هذه الطريقة أن سعر السوق هو أفضل مؤشر للقيمة، ويمكن استنتاج سعر السوق من خلال البحث عن الأدلة والشواهد المتوفرة عن المعاملات والصفقات التي جرت مؤخراً في السوق لعقارات مماثلة للعقار محل التقييم وتطبيقها عليه مع الأخذ بعين الاعتبار التسويات الخاصة بالعوامل المتغيرة، مثل عمر العقار وموقعه. وتعتمد طريقة المقارنة على مبدأ الاستبدال وهذا المبدأ مفاده أن المستثمر أو الشخص الحصيف لن يدفع في عقار سعراً يتجاوز السعر الذي يدفع في عقارات مماثلة ويتشابه هذا المبدأ مع مبدأ تكلفة الفرصة البديلة، حيث يتم في تطبيق الطريقة تقدير القيمة من خلال مقارنة الأصل مع صفقات أصول مطابقة أو مقارنة (مشابهة) تتوفر عنها معلومات سعرية. وعند عدم توفر الصفقات التي يمكن أن يعتمد عليها يتم الأخذ بالاعتبار أيضاً لأسعار الأصول المشابهة المدرجة في القوائم المالية المعلنة أو المعروضة للبيع أو التأجير. وبعد جمع الأدلة والشواهد الخاصة بالصفقات، تتم عملية التحليل لاستبعاد عمليات البيع أو التأجير غير السليمة والتحقق من عمليات البيع الفعلية. وتعتمد عوامل المقارنة المختارة على نوع العقار. وهناك مراحل سبعة لتطبيق طريقة المقارنة وتكون قبل عمليات التسوية على الفروقات واستنتاج قيمة العقار محل التقييم، و المراحل كالتالي:

المرحلة الأولى: تحديد إطار زمني لعملية التقييم

في معايير ومناهج التقييم على الرغم من عدم وجود قواعد محددة للمدة الزمنية، يتم تفضيل الصفقات أو العروض التي تمت في تاريخ مقارب لتاريخ التقييم. ولكن المبيعات التي تعود إلى فترة زمنية طويلة على الرغم من أهميتها وفائدتها كدليل إرشادي لتقييم الاتجاهات قد تتضمن مستويات اقتصادية وظروف سوق مختلفة، تؤدي إلى تقييم غير عادل. وإذا كان هناك عدد كاف من المبيعات (من ثلاثة إلى خمسة) في فترة سنة من تاريخ التقييم، عندئذ يجب إعطاؤها وزن كبير في حساب مؤشر القيمة للعقار محل التقييم مع الأخذ بعين الاعتبار عمليات التسوية الأخرى. وقد يكون من الضروري الرجوع بالزمن لمدة أطول، ولا يمكن القيام بذلك بصورة آمنة إلا إذا لم تكن هناك تذبذبات كبيرة في المناخ الاقتصادي وعلى أسعار العقارات

المرحلة الثانية: تحديد منطقة السوق

تحديد المنطقة بناءً على رأي فريق التقييم ومن السائد أن تكون المنطقة الكبيرة أكثر فائدة عند تحديد الاتجاهات والقيم والحقائق التاريخية، غير أنه لا توجد مزايا محددة عند تضمين مناطق كبيرة ما لم تشمل على عقارات مقارنة تم بيعها حديثاً.

المرحلة الثالثة: دراسة تفاصيل العقار محل التقييم

دراسة العقار محل التقييم من النواحي المادية (الحجم والمساحة والشكل والأرض والموقع، ونوعية العقار، إلخ)، ومن النواحي القانونية (ملكية مطلقة، أو حيازة إيجارية، أو قيود على الحق العقاري، إلخ).

المرحلة الرابعة: تحديد العوامل التي تؤخذ في الاعتبار عند إجراء التسويات

تحديد عوامل المقارنة المهمة والتي تنطبق على جميع قطاعات العقارات قد تكون ذات طبيعة عامة أو محددة أو ذات طبيعة قانونية أو مادية، مثل: (نوع العقار، حالة وظروف السوق، الموقع، تواريخ المعاملات، أحكام وشروط التنظيم والتخطيط، الخصائص المادية والتي تتضمن مساحة الأرض وشكلها وتضاريسها وعمر المبنى والصيانة والحجم والتصميم والهلاك المادي والوظيفي، الخصائص القانونية).

تقدير القيمة – (منهجية التقييم)

المرحلة الخامسة: جمع بيانات عن المبيعات القابلة للمقارنة

جمع ومقارنة المبيعات بعد تعيين الحدود الخاصة بالإطار الزمني والمنطقة. والمبيعات التي يعتمد عليها مأخوذة من مصادر رسمية (المبيعات المسجلة) . و عند الاعتماد على مقارنات عروض لدى الوسطاء أو الوكلاء العقاريين يجب أن يتم الأخذ بها بشيء من الاحتياط نظرًا لأن الأسعار المطلوبة عادة ما تكون متضخمة. كما يجب أن تكون جميع المعلومات الخاصة بالمقارنات مُشابهة للعقار محل التقييم. و من مصادر البيانات القابلة للمقارنة المنشورات العقارية، والسجلات العمومية، والمشتريين، والبائعين، والوسطاء والوكلاء العقاريين والمُقيمين، إلخ.. وبعد ذلك تجري المقارنة بين المبيعات المقارنة والعقار محل التقييم بموجب عناصر المقارنة مع إجراء التسويات حسب الظروف والفروقات.

و لزيادة دقة استخدام طريقة المُقارنة، يجب مراعاة توفر التالي:

- 1- جمع المعلومات عن العقارات المُشابهة بعد تحديد الإطار الزمني وخصائص السوق.
- 2- إعطاء أولوية للمعاملات الحالية أو الحديثة على عقارات مُشابهة.
- 3- ضبط عوامل التشابه والاختلاف في العقارات المشابهة القابلة للمقارنة فيما يتعلق بعامل الوقت، وحالة السوق، والموقع، وشروط وأحكام التخطيط والتنظيم، والخصائص المادية والقانونية.
- 4- إجراء تسويات مقابل عناصر الاختلاف والتباين.

المرحلة السادسة: التحقق من المبيعات ومعالجة البيانات ذات الصلة

يتم التحقق من المقارنات وافترض أن جميع المقارنات التي تم جمعها تستحق الأخذ بعين الاعتبار فيما عدا المقارنات التي جرت بموجب ظروف أو شروط غير اعتيادية مثل : البيع بالإجبار أو التسجيل أو أي شروط و أحكام استثنائية .

المرحلة السابعة: تحليل المبيعات

تحليل المقارنات بعد جمع الأدلة والشواهد الخاصة بالمبيعات أو العروض ، تبدأ عملية التحليل المنهجي. ويجب استبعاد عمليات البيع غير السليمة والتحقق من عمليات البيع الفعلية. ويجب إثبات سعر كل عملية بيع حسب وحدات المقارنة المناسبة. وتعتمد وحدات المقارنة المختارة على نوعية العقار ، و يتم اجراء التحليل وفق أحد الطرق : التحليل بناءً على مساحة الأرض ، التحليل بناءً على المساحة المبنية ، التحليل بناءً على طريقة الجمع (الأرض و المباني) ،

المرحلة الثامنة : إجراء تعديلات و تسويات مقابل فروق العقارات المقارنة .

في أغلب الأحيان، لا تتطابق العقارات المقارنة مع العقارات محل التقييم، حيث قد يتميز العقار المقارن بخصائص فريدة تميزه عن غيره سواء من موقع أو تصميم أو مرافق وخدمات، أو العكس، قد تنقصه بعض هذه الخصائص مقارنة بالعقار محل التقييم. لذا، سيضطر المقيم لعمل تسويات بين العقارين (سواء كانت التسوية بالزيادة أو النقصان) .بحسب خبراته العملية للوصول الى مؤشر واحد لقيمة العقار محل التقييم.

المرحلة التاسعة : التسويات و تقدير القيمة السوقية للعقار .

لتقدير قيمة العقار تتم عمليات تسوية بنسبة مئوية (بالنسبة للعناصر المختلفة التي لا يمكن تقدير قيمة نقدية بصفة مباشرة مثل واجهة الشارع وعرضه) وبتسوية بقيمة نقدية (بالنسبة للعناصر المختلفة التي يمكن تقدير قيمة نقدية بصفة مباشرة)

يجب بوجه عام اعتماد طريقة السوق أكثر من أي طريقة أخرى في أعمال التقييم للوصول إلى القيمة السوقية للعقار ، وفي هذه الحالة يفضل إجراء تطابق وتسوية للقيم المختلفة التي تم تقديرها من كل طريقة من طرق التقييم لتكوين رأي خاص بالقيمة. ويتم اختيار القيمة الناتجة من الطريقة الأنسب في العادة كقيمة للعقار.

تقدير القيمة – طريقة المقارنات

لإيجاد قيمة الأرض تم إجراء مسح ميداني لأسعار السوق الحالية لعقارات مبيعة وعقارات معروضة مماثلة للعقار موضع التقييم وحيث أنه من المستحيل إيجاد عقارين متماثلين تم عمل التسويات المناسبة على أسعار العقارات المقارنة بخصم قيمة البنود التي تمثل ميزة للعقار المقارن وإضافة قيمة البنود التي تمثل ميزة للعقار موضع التقييم .

بنود المقارنة :

- فرق المساحة
- البعد من وسط المدينة
- افضلية الموقع
- لتصبح قيمة الأرض :

المقارن (2)		المقارن (2)		المقارن (1)		العقار المراد تقييمه	عناصر المقارنة
Nov-23		Nov-23		Nov-24		Dec-24	تاريخ
2,000		2,200		3,600		سعر المتر المربع للمقارن (ريال/م2)	
0	0%	0	0%	0	0%	عامل الوقت	
0	0%	0	0%	0	0%	مفاوضات البيع ، وضع السوق	
0	0%	0	0%	0	0%	شروط التمويل	
2,000		2,200		3,600		سعر المتر المربع بعد ضبط حالة السوق (ريال/م2)	
2%	67,233	-5%	40,731	-9%	10,018	63,532	مساحة الارض (م2)
0%	اقرب	5%	ابعد	0%	اقرب	اقرب	البعد من وسط المدينة
5%	اقل	0%	اقل	0%	اقل	افضل	افضلية الموقع
7%		0%		-9%		الضبط النسبي	
2140		2200		3276		صافي سعر السوق بعد التسويات (م 2 / ريال)	
30%		50%		20%		نسبة مشاركة كل مقارنة في القيمة	
2397.20						قيمة المتر المربع للعقار قيد التقييم بعد تطبيق المتوسط (ريال/م2)	
2,400						صافي متوسط سعر الأرض بعد التقريب (م 2 /ريال)	

تقدير القيمة - طريقة التكلفة

تم تقدير قيمة العقار على أساس قيمة الأرض مضافة إلى التكلفة الكلية لإنشاء المبنى بالأسعار السائدة في تاريخ التقييم بطريقة حساب سعر وحدة البناء حسب نوعية البناء والتشطيبات وإجمالي مسطح البناء وخصم قيمة الهالك الذي حدث منذ تاريخ إنشائه . وبذلك تكون قيمة العقار = قيمة الأرض + (تكلفة الإنشاء + هامش الربح - الاهلاك)

ملاحظة:

تم افتراض عمر العقار للمول حسب رخصة البناء (12 سنة) وللشقق الفندقية حسب جوجل ايرث (8 سنوات).

الوصف	المساحة	سعر المتر المربع للبناء	الإجمالي
مسطحات البناء للمول	104,189	3,200	333,403,616
مسطحات البناء للشقق الفندقية	36,923	4,800	177,232,176
اجمالي قيمة المباني قبل الاهلاك (ريال سعودي)			510,635,792
هامش ربح التطوير	20%		
إجمالي قيمة المباني للمول مع هامش الربح (ريال سعودي)			400,084,339
إجمالي قيمة المباني للشقق السكنية مع هامش الربح (ريال سعودي)			212,678,611
الاهلاك للمول	12	30%	120,025,302
الاهلاك للشقق السكنية	8	18%	37,809,531
قيمة المباني بعد الاهلاك (ريال سعودي)			454,928,118
قيمة الارض (ريال سعودي)	63,532	2,400	152,476,608
القيمة النهائية	607,404,726		
القيمة النهائية بعد التقريب	607,404,730		

تقدير القيمة – (منهجية التقييم)

تعريف طريقة التقييم:

تم تقييم العقار بأسلوب الدخل طريقة التدفقات النقدية المخصومة (Discounted Cash Flows, DCF) حيث أن أسلوب الدخل يقدم مؤشراً على القيمة عن طريق تحويل التدفقات النقدية المستقبلية إلى قيمة حالية واحدة. ووفقاً لهذا الأسلوب يتم تحديد قيمة الأصل بالرجوع إلى قيمة الإيرادات أو التدفقات النقدية أو توفير التكاليف من الأصل.

وطريقة التدفقات النقدية هي أحد الطرق المعتمدة وفقاً للمعايير الدولية للتقييم كأحد طرق أسلوب الدخل وهي طريقة مالية لتقدير قيمة أصل حيث يتم استخلاص مؤشر القيمة من خلال حساب القيمة الحالية للتدفقات النقدية المستقبلية.

وتتلخص خطوات طريقة التدفقات النقدية المخصومة كالتالي:

أولاً: تقدير التدفقات النقدية المستقبلية الناتجة عن دخل الأصل محل التقييم من خلال التسلسل التالي:

1. تقدير إجمالي الدخل والذي يشير إلى أن إجمالي القيمة الإيجارية المتوقعة (على فرضية أن العقار مؤجر بنسبة 100% ولا توجد وحدات شاغرة) وقبل خصم نفقات الصيانة والتشغيل.
2. تقدير قيمة خسائر الائتمان والشواغر وهي الخسائر الناتجة عن عدم إشغال العقار بالكامل بالإضافة إلى الخسائر الناتجة عن تعثر أو عدم تسديد المستأجرين للقيمة الإيجارية.
3. تقدير دخل الإيجار الفعلي حيث يمثل قيمة الإيجار الفعلية (الحقيقية) التي سيحصل عليها المالك (المؤجر) بعد خصم دخل الوحدات الشاغرة وخسائر الائتمان.
دخل الإيجار الفعلي = إجمالي الدخل - خسائر الائتمان والشواغر.
4. تقدير النفقات التشغيلية والرأس مالية حيث النفقات التشغيلية هي الخاصة بتأجير وصيانة العقار أما النفقات الرأس مالية فهي النفقات التي يتحملها المالك لترميم وتطوير العقار بهدف الحفاظ عليه في حالة مناسبة لتحقيق الدخل السنوي الملائم.
5. تقدير صافي الدخل التشغيلي والذي يمثل الدخل الفعلي بعد خصم النفقات التشغيلية والرأس مالية
صافي الدخل التشغيلي = الدخل الفعلي - النفقات التشغيلية والرأس مالية
6. تقدير النمو الذي يعتمد على نمو دخل العقار في المستقبل بالاعتماد على حالة العقار ومستوى التشطيبات الداخلية والخارجية، إضافة إلى ظروف السوق ونسب التضخم المتوقعة كما يمكن الاعتماد على معدلات نمو صافي القيمة الإيجارية لعقارات مشابهة للعقار محل التقييم

تقدير القيمة – (منهجية التقييم)

ثانياً: تحديد معدل الخصم او معدل العائد المطلوب

1. تقدير معدل الرسملة وهو المعدل الذي يستعمل لتحويل الدخل الى قيمة، حيث أن هناك أكثر من طريقة لتقدير معدل الرسملة وأكثر هذه الطرق شيوعاً طريقة الاستخلاص من السوق والتي تعتمد على معلومات صافي دخل ومعلومات بيع لعقارات مشابهه لاستخلاص معدل الرسملة منها و من الطرق طريقة عائد المقرض والتي تعتمد على فرضية أن متطلبات الإقراض يمكن ان تستعمل لتقدير معدل الرسملة الكلي وذلك بضرب نسبة تغطية الدين في ثابت القرض العقاري وفي نسبة القرض للقيمة ومن الطرق أيضاً طريقة المسح السوقي والتي تتمثل في الدراسات المنشورة من الجهات الوطنية المعتمدة او من الشركات العقارية او الاستشارية الكبرى او البنوك.
2. تقدير معدل الخصم وهو معدل العائد المطلوب الذي يستخدم لخصم التدفقات النقدية المستقبلية لتقدير القيمة الحالية. والفرق بينه وبين معدل الرسملة أن معدل الرسملة يستعمل لتحويل الدخل الى قيمة في حين ان معدل الخصم هو معدل عائد يستعمل لحساب القيمة الحالية الناتجة عن العقار في المستقبل، يمكن تقدير معدل الخصم بأكثر من طريقة منها طريقة النموذج التراكمي (The build-up model) وغالبا ما يعكس هذا المعدل ثمن التخلي عن استهلاك حالي مقابل استهلاك مستقبلي (ثمن الانتظار او الوقت) بالإضافة الى علاوة للمخاطر منها علاوة مخاطر التضخم المتوقع في المستقبل وعلاوة مخاطر الاعمال وعلاوة مخاطر التمويل، عند حساب معدل الخصم للاستثمار العقاري بالاعتماد على النموذج التراكمي، تم الاخذ بعين الاعتبار العوامل المذكورة في المعادلة التالية: $r = r_f + r_s + r_u$
 r_f معدل عائد السندات الحكومية لفترة استحقاق اكثر من سنة وهو يمثل معدل العائد الخالي من المخاطر
 r_s علاوة المخاطر المنتظمة المرتبطة بالسوق (ارتفاع التضخم، تغيير لوائح الاستثمار، ركود السوق، عدم اليقين الاقتصادي، المنافسة المحتملة في عرض العقار ...)
 r_u علاوة المخاطر الغير منتظمة والمرتبطة بنوعية الاستثمار العقاري (موقع الاستثمار، نقص سيولة السوق للأصول كبيرة الحجم، التكاليف الإضافية لصيانة وتشغيل العقار....)

ثالثاً: تحديد فترة الاحتفاظ بالأصل والقيمة النهائية

وبعني بفترة الاحتفاظ المدة التي سيتم الاحتفاظ فيها بالأصل قبل بيعه أو التخرج منه أو انتهاء مدة الانتفاع منه وغيرها. ويتم بعد هذه المدة تحديد القيمة الاستردادية للعقار في حال لم يكن العقار عقد منفعة.

رابعاً: حساب القيمة الحالية للدخل المتوقع للأصل محل التقييم للوصول إلى القيمة الرأسمالية للعقار (بعد الاخذ بعين الاعتبار القيمة الزمنية للنقود)

يتم تقدير القيمة الحالية للعقار من خلال حساب القيمة الحالية للدخل الناتج عن العقار في المستقبل وذلك باستعمال المعادلة التالية :

$$\text{القيمة الحالية للأصل} = \text{التدفق النقدي المبدئي} + \frac{\text{التدفقات النقدية للسنوات المستقبلية} + \text{قيمة الأصل في نهاية فترة الاحتفاظ}}{(1 + \text{معدل الخصم})^{\text{الفترة}}}$$

ويكرر المحدد باللون الأحمر حسب عدد فترات التدفقات المقدرة.

تقدير القيمة بأسلوب الدخل - للمول

بعد إجراء مسح ميداني لأسعار السوق الحالية لتوجه أسعار الإيجارات للعقارات الواقعة في منطقة العقار المراد تثمينه ومعرفة متوسط نسبة معدل الرسملة ونسبة الشواغر في المنطقة وتحليل البيانات المالية للعقار المراد تثمينه.
تم احتساب نسبة الاشغال في العام الأول 90.5 % حسب البيانات المرسله وترتفع الى 95 % في العام الأخير

النموذج التراكمي		فرضيات التدفقات النقدية	
3.0 %	معدل عائد السندات الحكومية	48,538,614	إجمالي الدخل
3.0 %	معدل التضخم	5 سنوات	فترة التدفقات النقدية
3.0 %	علاوة مخاطر السوق	10 %	معدل الخصم
1.0 %	علاوة مخاطر الخاصة	7 %	معدل الرسملة
10 %	معدل الخصم	10 %	نسبة النمو

4	3	2	1	0	الفترة
2029	2028	2027	2026	2025	السنة
5.00%	0.00%	5.00%	0.00%	0.00%	نسبة النمو
53,513,822	50,965,545	50,965,545	48,538,614	48,538,614	أجمالي الدخل
95%	94%	93%	92%	90.5%	نسبة الاشغال
50,838,131	47,907,612	47,397,957	44,655,525	43,927,446	الدخل الفعال
12,709,533	11,976,903	11,849,489	11,163,881	10,981,861	إجمالي المصاريف التشغيلية
38,128,598	35,930,709	35,548,467	33,491,644	32,945,584	صافي الدخل
544,694,259					قيمة العقار المستقبلية
582,822,857	35,930,709	35,548,467	33,491,644	32,945,584	صافي التدفق النقدي للعقار
0.68	0.75	0.83	0.91	1.00	معامل الخصم
398,075,854	26,995,273	29,378,899	30,446,949	32,945,584	القيمة الحالية للنقود
517,842,559					القيمة الحالية

تقدير القيمة بأسلوب الدخل – للشقق الفندقية

بعد إجراء مسح ميداني لأسعار السوق الحالية لتوجه أسعار الإيجارات للعقارات الواقعة في منطقة العقار المراد
تثمينه ومعرفة متوسط نسبة معدل الرسملة ونسبة الشواغر في المنطقة وتحليل البيانات المالية للعقار المراد
تثمينه .

- تم احتساب نسبة الاشغال في العام الاول 65% حسب البيانات المرسله من العميل وترتفع الى 85% في
العام الأخير وذلك استنادا لتقرير دراسة شركة knight frank لعام 2024 م
- تم التوصل الى اجمالي دخل العقار بالبيانات المرسله من العميل وذلك بضرب عدد اجمالي الغرف في متوسط
السعر التأجيري إضافة الى الإيرادات (الأغذية والمشروبات & الغسيل & الاتصالات & الترفيه) .
- نسبة المصاريف تقدر بـ 59% حسب البيانات المزودة من العميل.

النموذج التراكمي		فرضيات التدفقات النقدية	
3.0%	معدل عائد السندات الحكومية	19,087,693	إجمالي الدخل
3.0%	معدل التضخم	5 سنوات	فترة التدفقات النقدية
3.0%	علاوة مخاطر السوق	10 %	معدل الخصم
1.0%	علاوة مخاطر الخاصة	7.5 %	معدل الرسملة
10%	معدل الخصم	10 %	نسبة النمو

4	3	2	1	0	الفترة
2029	2028	2027	2026	2025	السنة
5.00%	0.00%	5.00%	0.00%	0.00%	نسبة النمو
21,044,182	20,042,078	20,042,078	19,087,693	19,087,693	أجمالي الدخل
85.0%	80.0%	75.0%	70.0%	65.0%	نسبة الاشغال
17,887,555	16,033,663	15,031,559	13,361,385	12,407,001	الدخل الفعال
10,553,657	9,459,861	8,868,620	7,883,217	7,320,130	إجمالي المصاريف التشغيلية
7,333,897	6,573,802	6,162,939	5,478,168	5,086,870	صافي الدخل
97,785,299					قيمة العقار المستقبلية
105,119,197	6,573,802	6,162,939	5,478,168	5,086,870	صافي التدفق النقدي للعقار
0.68	0.75	0.83	0.91	1.00	معامل الخصم
71,797,826	4,938,994	5,093,338	4,980,153	5,086,870	القيمة الحالية للنقود
91,897,181					القيمة الحالية

الرأي حول القيمة

مع الأخذ في عين الاعتبار جميع المعلومات والعوامل ذات الصلة في تقدير القيمة السوقية الحالية للملكية العقارية محل التقييم الكائن في مدينة المدينة المنورة , حي شطاه. وعلى حالة العقار وتقييمه الحالي ووفقا للشروط الواردة في هذا التقرير.

نجد ان القيمة السوقية للعقار هي:

القيمة السوقية (للمول) بطريقة الدخل	517,842,559 ريال سعودي
القيمة السوقية (الراشد ريزدنس) بطريقة الدخل	91,897,181 ريال سعودي
القيمة السوقية رقماً	609,739,740 ريال سعودي
القيمة النهائية بعد التقريب رقماً	609,740,000 ريال سعودي
القيمة السوقية بعد التقريب كتابة	ستمائة وتسعة مليوناً وسبعمائة وأربعون ألف ريال سعودي



07

الملحقات

ملحق أ (مستندات الملكية)

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

وثيقة تملك عقار

الهيئة العامة للغرسة
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 الملكية	رهن	رقم الوثيقة السابقة	340110019009

القيود

القيود	الجهة المرهنة	رقم المنشأ	قيمة الرهن	تاريخ الاستحقاق
مرهون	البنك العربي الوطني	7000018007	1,000,000,000 و.س	

الملاك

رقم الهوية	الاسم	نسبة التملك
7010921786	شركة صندوق بليان لمعارات شركة شخص واحد	% 100

العقار

رقم الهوية المأثورة	نوع المأثر	مساحة المأثر (م ²)	نوع الاستخدام
لا يوجد	قطعة الارض	63,531.92	لا يوجد
البنك	المجاورة / الجزء		
لا يوجد	لا يوجد		
المرجع	نموذج المأثر		
لا يوجد	لا يوجد		
رقم التعلية	رقم السطحة	الحي	المدينة
491	م / م / 975 / 1429	شفاة متفلة قناة	المدينة المتورة

المساحة

المساحة	نوع المساحة	وصف المساحة	الطول م
شفاة 6.79م ثم 298.51م ثم شفاة 7.04م	-	سبان بن ممر الجمعي عرض 24.00 م	
م ثم بميل خفيف الى الجنوب 10.29 م ثم بميل خفيف الى الجنوب 12.85 م ثم يتجه شمالا 10.15 م ثم يتجه 56.72 م غربا 14.30 م ثم 13.00 م ثم يتجه جنوبا 25.33 م ثم يتجه غربا 14.58 م ثم بميل 7.92 م خفيف الى الشمال 17.87 م ثم شفاة 7.92 م	-	شارع شيبان بن محرت عرض 14.00 م والبعض مباني شعية	

ملاحظات

معلومات هذه الوثيقة من صحة الورقة المأثورة ويمكن التحقق من صحة هذه الوثيقة عبر خدمات وزارة العدل.

ملحق أ (مستندات الملكية)

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

وثيقة تملك عقار

الرقم: 940120006421
2021/06/29
1442/11/19

الحد	الترع	وصف الحد	الطول م
شرقا	شارع	حبيب بن عثمان عرض 14.00 م وشارع الحسين أبي العاصم عرض 24.00 م	م ثم ببيت خفيف الى الشرق 26.10م 84.50م ثم 55.45م ثم 11.25م ثم 11.25م ثم 7.00م ثم 7.00م ثم 8.46م ثم 10.29م ثم 10.29م ثم 7.00م م ثم 6.04م ثم 7.92م ثم 10.64م ثم 7.95م شظيفة 6.73م ثم يتصل شمالا 71.71م
غربا	طريق	الملك عبد الله بن عبد العزيز (الدائري الثاني) عرض 84.00م	327
		للامانة و سبعة و عشرون متر	

الصفحة 2 من 2

صادرت هذه الوثيقة من خلية البرومة المطابقة لتسكن الملتقى من صفة هذه الوثيقة من خدمات وزارة الملكة

الصك

رخصة البناء

ملحق ج (مصادر المعلومات)

حيث تم الاعتماد على العديد من مصادر المعلومات الرسمية وغير الرسمية منها المعلومات المستلمة من العميل و المعلومات والبيانات المفتوحة والتقارير المعلنة منها:

1. نظام المقيمين المعتمدين الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م / ٤٣) بتاريخ ٩ / ٧ / ١٤٣٣ هـ .
2. اللائحة التنفيذية لنظام المقيمين المعتمدين .
3. قواعد سلوك مهنة التقييم وأدابها الصادر من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين .
4. [معايير التقييم الدولية 2022م](#) .
5. [خلاصة تغييرات معايير التقييم الدولية 2022م](#) .
6. [معايير التقييم العالمية للمعهد الملكي للمساكين القانونيين \(RICS\)](#)
7. [دليل الممارسة المهنية لمقيمي العقارات](#) الصادر من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين فبراير 2022 م .
8. [دليل تقييم الإيجار السوقي لمواقع أبراج الاتصالات](#) الصادر من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين .
9. [الدليل المهني لأعمال التقييم لأغراض نزاع ملكية العقارات للمنفعة العامة](#) الصادر من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين .
10. [دليل الأسعار الاسترشادي](#) لتكلفة الانشاءات والتحسينات والغرس والمشمولات لأغراض نزاع الملكية الصادر من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين .
11. [دليل مراجعة تقارير التقييم](#) الصادر من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين مايو 2022م .
12. [مؤشرات وزارة العدل](#) .
13. [المؤشرات العقارية](#) الخاصة بهيئة العقار .
14. [البيانات الجيومكانية الوطنية](#) .
15. أمانات المدن والمحافظات السعودية .
16. [مؤشرات وبيانات العقار في منصة بسيطة المتخصصة بالبيانات العقارية](#) .
17. قاعدة بيانات باركود .
18. المسوحات الميدانية والمقابلات الشخصية لكل موقع تم تقييمه .
19. بعض المصادر لم يتم ذكرها و تم ذكرها في ثنايا التقرير .

ملحق د (المصطلحات الفنية والمهنية)

تُعرّف هذه القائمة المصطلحات المستخدمة في معايير التقييم الدوليّة. و تنطبق قائمة المصطلحات على معايير التقييم الدولية فقط.

الأصل أو الأصول

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

أساس القيمة

تصف أسس القيمة (التي تسمى أحيانًا معايير القيمة) المبادئ الأساسية التي تعتمد عليها القيم المُقررة (انظر المعيار 105 : أساليب وطرق التقييم، الفقرة 10.1 من كتاب معايير التقييم الدولية 2022).

العميل

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

التكلفة

الدفعات أو المصروفات المطلوبة لاقتناء أو إنشاء الأصل.

معدل الخصم

معدل العائد المستخدم لتحويل مبلغ نقدي مستحق الدفع في المستقبل إلى قيمة حالية.

القيمة المنصفة

السعر المقدر لنقل ملكية أحد الأصول أو الالتزامات بين أطراف محددة وراغبة وعلى معرفة بحيث يعكس مصالح تلك الأطراف.

القيمة السوقية العادلة

- 1- تُعرف منظمة التعاون الاقتصادي والتنمية (OECD) «القيمة السوقية العادلة» على أنها السعر الذي سيدفعه المشتري الراغب للبائع الراغب في صفقة في السوق المفتوحة.
- 2- للأغراض الضريبية في الولايات المتحدة، تنص اللائحة رقم 20.2031 - 1 على ما يلي: «القيمة السوقية العادلة هو السعر الذي يمكن أن تنتقل به الملكية بين المشتري الراغب والبائع الراغب، بشرط ألا يكونوا مكرهين للشراء أو البيع ولديهم معرفة معقولة بالحقائق ذات الصلة».

القيمة العادلة (المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية)

يُعرف المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم 13 «القيمة العادلة» بأنها السعر الذي يتم الحصول عليه من بيع أصل أو دفعه لنقل التزام في صفقة منظمة بين المشاركين في السوق في تاريخ القياس.

الاستخدام المقصود

استخدام نتائج التقييم أو مراجعة التقييم كما حددها المُقيّم بناءً على تواصله مع العميل.

ملحق د (المصطلحات الفنية والمهنية)

المستخدم المقصود

العميل وأي طرف آخر مُعرف، باسمه أو نوعه، كمستخدم لتقرير التقييم أو مراجعة التقييم المقدم من المُقيّم بناءً على خطاب من العميل.

القيمة الاستثمارية

قيمة الأصل للمالك أو المالك المحتمل باعتبار استثماراته الشخصية أو أهدافه التشغيلية (وتُعرف أيضًا بالثمن).

الاختصاص القضائي

يشير مصطلح «الاختصاص» إلى البيئة القانونية والتنظيمية التي يتم فيها تنفيذ عملية التقييم. ويشمل القوانين واللوائح التي تسنها الجهات الحكومية (الدولة، أو الولاية، أو البلدية) والقوانين التي تضعها بعض الجهات التنظيمية حسب غرض التقييم (مثل: المصارف المركزية وهيئات تنظيم الأوراق المالية).

قيمة التصفية

المبلغ الذي يمكن تحقيقه عند بيع أصل أو مجموعة أصول على أساس مجزأ. وينبغي أن تعتبر قيمة التصفية تكاليف الحصول على الأصول في حالة قابلية للبيع وكذلك تكاليف التصرف في النشاط وإزالته. ويمكن تحديد قيمة التصفية بموجب افتراضين مختلفين للقيمة (انظر معيار 104 أسس القيمة، القسم 80) وهي:
(أ) معاملة منظمة بفترة تسويق نموذجية.
(ب) صفقة إجبارية بفترة تسويق قصيرة.

القيمة السوقية

المبلغ المقدر الذي ينبغي على أساسه مبادلة الأصول أو الالتزامات في تاريخ التقييم بين مشتر راغب وبائع راغب في إطار معاملة على أساس محايد بعد تسويق مناسب حيث يتصرف كل طرف من الأطراف بمعرفة وحكمة دون قسر أو إجبار.

القيمة التكاملية

القيمة التكاملية تنشأ عن ضم أصليين أو أكثر من الأصول أو المصالح حيث تكون القيمة المدمجة أكثر من مجموع القيم المنفصلة. وإذا كانت هذه القيم التكاملية متاحة فقط لمشتري بعينه عندئذ تختلف القيمة التكاملية عن القيمة السوقية، حيث إن القيمة التكاملية تعكس سمات معينة للأصل لا تكون لها قيمة إلا بالنسبة لمشتري معين. وغالبًا ما يشار إلى القيمة المضافة على مجموع المصالح المعنية على أنها قيمة تزاوجية.

يمكن

تصف كلمة «يُمكن» الإجراءات التي تقع على عاتق المُقيّم مسؤولية النظر فيها، وتتطلب هذه الأمور اهتمام المُقيّم وفهمه. حيث تعتمد إمكانية تطبيق هذه الأمور في عملية التقييم على ممارسة المُقيّم لحكمه وخبرته المهنية في الظروف التي تتماشى مع أهداف المعايير.

يجب

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

ملحق د (المصطلحات الفنية والمهنية)

المشارك

تُشير كلمة «المُشارك» إلى المشاركين المعنيين وفقًا للأساس (أو أسس) القيمة المستخدمة في مهمة التقييم (انظر المعيار 104 : أساس القيمة). وتتطلب الأسس المختلفة للقيمة من المُقيّم أخذ وجهات نظر مختلفة بعين الاعتبار، مثل: وجهات نظر «المشاركين في السوق» (مثل: القيمة السوقية، أو القيمة العادلة للمعايير الدوليّة للتقارير المالية) أو مالك معين أو مشتر مُحتمل (مثل: القيمة الاستثمارية).

السعر

المقابل النقدي أو ما شابهه، المطلوب أو المعروض أو المدفوع مقابل الأصل، والذي قد يختلف عن القيمة.

الغرض

تُشير 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 الإفراض المضمون.

ينبغي

تُشير كلمة «ينبغي» إلى المسؤوليات التي يفرض الالتزام بها. حيث يجب أن يمثل المُقيّم لهذه المتطلبات ما لم يوضح أن الإجراءات البديلة المتبعة في تلك الظروف كانت كافية لتحقيق أهداف المعايير. وفي الحالات النادرة التي يعتقد فيها المُقيّم أن أهداف المعيار يمكن تحقيقها بوسائل بديلة، يجب على المُقيّم توثيق سبب عدم اتخاذ الإجراء المشار إليه وعدم اعتباره ضروريًا أو مناسبًا. إذا كان المعيار ينص على أنه «ينبغي» للمُقيّم أن ينظر في إجراء ما بعين الاعتبار يصبح النظر فيه إلزاميًا، في حين أن تطبيق الإجراء لا يكون إلزاميًا.

هام أو جوهري

يعتمد تقييم مدى الأهمية أو الجوهرية على الحكم المهني للمقيم، والذي ينبغي أن يكون حسب السياق التالي:

- أن يأخذ في الاعتبار جوانب التقييم (بما في ذلك المدخلات، والافتراضات، والافتراضات الخاصة، والأساليب والطرق المطبقة) التي تعتبر هامة أو جوهرية إذا كان من المتوقع أن يؤثر تطبيقها على التقييم، أو على القرارات الاقتصادية، أو غيرها من قرارات مستخدمي التقييم، وتصدر الأحكام المتعلقة بالأهمية في ضوء مهمة التقييم وتتأثر بحجم أو طبيعة الأصل محل التقييم.
- تشير «الأهمية» كما هي مستخدمة في هذه المعايير إلى الأهمية الجوهرية بالنسبة لمهمة التقييم، والتي قد تختلف عن اعتبارات الأهمية بالنسبة لأغراض أخرى، مثل: التقارير المالية، ومراجعة الحسابات.

الأصل محل التقييم أو موضوع التقييم

تُشير هذه المصطلحات إلى الأصل (الأصول) التي تُقيم في مهمة تقييم معينة.

التقييم

إجراء أو عملية تحديد رأي لقيمة الأصل على أساس قيمة محدد وفي تاريخ محدد وفقًا لمعايير التقييم الدولية.

أسلوب التقييم

منهجية لتقدير القيمة تستخدم طريقة أو أكثر من طرق التقييم المحددة (راجع معيار التقييم الدولي 105 أساليب وطرق التقييم).

ملحق د (المصطلحات الفنية والمهنية)

طريقة التقييم

وسيلة محددة لتقدير القيمة ضمن أسلوب التقييم.

الغرض من التقييم أو غرض التقييم

انظر «الغرض».

مراجع التقييم

«مراجع التقييم» هو مقيم يقوم بمراجعة عمل مُقيم آخر، ويمكن أن يقوم المراجع -كجزء من مراجعة التقييم- بإجراءات تقييم معينة أو أن يبدي رأياً في القيمة.

القيمة

الرأي الناتج عن عملية التقييم الممثلة لمعايير التقييم الدولية. فهو تقدير إما للمقابل النقدي الأكثر احتمالاً لمصلحة في أصل أو المنافع الاقتصادية من امتلاك حصة في أصل وفق أساس القيمة المذكور.

المُقيم

«المُقيم» هو فرد، أو مجموعة من الأفراد، أو فرد في جهة سواء أكان موظف (داخلي) أو متعاقد (خارجي)، يمتلك المؤهلات والقدرة والخبرة اللازمة لتنفيذ التقييم بطريقة تتسم بالموضوعية والحيادية والنزاهة والكفاءة. وفي بعض الولايات القضائية يلزم الحصول على ترخيص قبل أن يستطيع الشخص أن يعمل كمُقيم.

الوزن أو الأولوية

تُشير كلمة «الوزن» إلى مقدار الاعتماد على مؤشر معين للتوصل إلى القيمة النهائية (مثلًا عند استخدام طريقة واحدة، يكون وزنها 100 %).

الترجيح

تُشير كلمة «الترجيح» إلى عملية تحليل وتسوية مؤشرات مختلفة للقيمة، وتكون عادةً من أساليب وطرق مختلفة. ولا تشمل هذه العملية حساب متوسط نتائج التقييمات، وهو أمر غير مقبول.

الثمن

انظر القيمة الاستثمارية.

الخاتمة

في نهاية التقرير نود أن نؤكد لكم أن :

- التحليلات والاستنتاجات تقتصر فقط على الافتراضات والظروف المفصّل عنها .
 - ليس لمقيمي باركود أي مصلحة في التقييم .
 - لدى المقيمين جميع المؤهلات اللازمة لإعداد هذا التقرير .
 - توجد الخبرة اللازمة لدى فريق العمل في هذا النوع من التقييم .
 - تمت معاينة المواقع من قبل فريق باركود .
- نحن على ثقة بأننا قد أجرينا التقييم وفقاً لمعايير التقييم الدولية ، وفي حال وجود أي استفسارات نأمل منكم التواصل من خلال أحد عناوين أدناه .



Rfp@barcode-sa.com

www.barcode-sa.com

الرقم الموحد :

920005564



الرياض

تقاطع طريق الجامعة مع طريق عثمان بن عفان

(966) 11 4000 111



الخبر

شارع الأمير فيصل بن فهد (شارع البيسي)

920005564



جدة

شارع الأمير سلطان شمال دوار التاريخ

(966) 12 6544 363

رقم التقرير:	1286319
منشأه التقييم:	شركة باركود للتقييم
العميل:	صندوق بنیان ریت - DC24012987
الغرض من التقييم:	أخرى
عدد الأصول:	1
نوع التقرير:	تقرير مفصل
تاريخ إصدار التقرير:	Sun 19 Jan, 2025



للتحقق من صحة شهادة
التسجيل:



تقرير تقييم الراشد مول

لصالح صندوق بنیان ریت



تاریخ التقرير

31 / 12 / 2024 م

محتوى التقرير

#	العنصر
01	المقدمة والمبادئ الفنية والقانونية
1.1	تمهيد
1.2	بيانات المقيم والعميل
1.3	المبادئ الفنية والقانونية
1.4	أعضاء فريق العمل
02	الملخص التنفيذي
2.1	الملخص التنفيذي
03	بيانات ووصف الأصول
3.1	موقع العقار
3.2	بيانات الملكية
3.3	بيانات الأرض و الحدود والأطوال
3.4	الصور الجوية
3.5	بيانات المبنى
3.7	صور العقار
04	دراسة وتحليل السوق
4.1	دراسة وتحليل السوق
05	تقدير القيمة
5.1	تقدير القيمة بأسلوب التكلفة
5.2	تقدير القيمة بأسلوب الدخل - طريقة التدفقات النقدية المخصومة
06	الملحقات
6.1	ملحق أ (مستندات الملكية)
6.2	ملحق ب (مستندات اخرى)
6.3	ملحق ج (مصادر المعلومات)
6.4	ملحق د (المصطلحات الفنية والمهنية)
07	خاتمة



01

المقدمة والمبادئ الفنية والقانونية

تمهيد

السادة/ صندوق بنیان ریت
السلام علیکم ورحمة الله وبرکاته،،
بناء على تعمیدکم لشركة بارکود بتاريخ 14 / 10 / 2024 م لتقييم مبنى مجمع تجاري، لغرض
تقييم دوري للصندوق العقاري ، وفي هذا التقرير الخاص بـ مبنى تجاري الواقع بمدينة أبها، وحيث
تمت أعمال المعاينة في يوم الاحد 20 / 10 / 2024 م .
ونفذت مهمة التقييم هذه استنادا على معايير التقييم الدولية IVS2022 الصادرة عن مجلس
معايير التقييم الدولية (VSC) ترجمة هيئة المقيمين (تقييم) - 2022، ووفقا للإجراءات والقواعد
المهنية المتعارف عليها في أعمال التقييم للأصول العقارية، و سعيا منا للوصول الى القيمة
المناسبة للمبنى للغرض الذي أعد من أجله تقرير التقييم . ويعد هذا التقرير شهادة يمكن الاعتماد
عليها في الغرض الذي نفذت مهمة التقييم هذه لأجله مع ملاحظة أن هذا التقرير وحدة واحدة لا
يصح أن تُجزأ .
وتقبلوا تحياتنا،،

عبدالكريم أبانمي
الرئيس التنفيذي
مقيم زميل – فرع العقارات
رقم العضوية: 1210000001

شركة بارکود للتقييم
ترخيص رقم : 1210000001
تاريخ الترخيص: 1433/03/01 هـ

بيانات المقيم والعميل

بيانات شركة التقييم

اسم الشركة	شركة باركود للتقييم
رقم السجل التجاري	1010468077
تاريخ السجل	1438/05/15 هـ
رقم الترخيص تقييم العقار	1210000001
تاريخ الترخيص	1433/03/01 هـ

نؤكد أن المُقيّم المعتمد مستقل ولا يوجد تعارض مصالح مع أي طرف من اطراف مهمة التقييم أو الأصول موضع التقييم وحفظ فيها المُقيّم أصول الحياد والشفافية والمهنية، من غير تأثير خارجي لأي طرف كان.

بينات العميل

صندوق بنیان ریت	صاحب الطلب (العمیل)
صندوق بنیان ریت هو صندوق استثمار عقاري مقفل متداول مدرج في السوق المالية السعودية ، يهدف الى الاستثمار في أصول عقارية داخل وخارج المملكة العربية السعودية	
صندوق بنیان للعقارات.	مالک الأرض والمنفعة
صندوق بنیان ریت	المستفيد (مستخدم التقرير)
المراجعين الخارجيين للصندوق – المستثمرين – هيئة السوق المالية	المستخدمين الآخرين للتقرير

المبادئ الفنية والقانونية

1. تاريخ التعميد:

14 / 10 / 2024 م

2. الغرض من التقييم

لغرض التقييم الدوري للصندوق

3. القدرة على تقييم الأصل

تملك باركود كوادر مهنية قادرة على تقييم هذا النوع من الأصول ، ولديها الكفاءة المطلوبة للوصول إلى قيمة تكلفة الاستبدال في التاريخ المطلوب ، وبناء على ذلك قبلت المهمة .

4. المعايير المهنية لمهمة التقييم

نفذت مهمة التقييم هذه استناداً على معايير التقييم الدولية IVS2022 الصادرة عن مجلس معايير التقييم الدولية (VSC) ترجمة هيئة المقيمين (تقييم) - 2022، ووفقاً للإجراءات 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 للعين محل التقييم.

5. أساس القيمة

أساس القيمة هو القيمة السوقية وهي وفقاً لتعريف معايير التقييم الدولية (IVS2022) :
القيمة السوقية
وهي المبلغ المقدّر الذي ينبغي على أساسه مبادلة الأصول و الالتزامات في تاريخ التقييم بين مشتر راغب وبائع راغب في إطار معاملة على أساس محايد بعد تسويق مناسب حيث يتصرف كل طرف من الأطراف بمعرفة وحكمة دون قسر أو اجبار،

6. فرضية القيمة :

الاستخدام الحالي:

هو الطريقة الحالية التي يتم بها استخدام الأصل أو الالتزام أو مجموعة الأصول أو الالتزامات، ويمكن أن يكون الاستخدام الحالي، ولكن ليس بالضرورة ، أعلى وأفضل استخدام.

7. عملة التقييم

العملة المستخدمة في التقرير هي الريال السعودي

المبادئ الفنية والقانونية

8. مصادر المعلومات وطبيعتها

اعتمدنا في إعداد تقرير التقييم على مجموعة من المصادر والمعلومات تم ذكرها في الملحق (ج) والبيانات المكتوبة التي نعتقد أنها تكافئ غرض ووقت التقييم. وبعض مصادر المعلومات الخاصة بهذا التقرير تم ذكرها في ثنايا التقرير.

9. وثائق التملك

تم الاطلاع على صورة الصك، وعليه نفترض عدم وجود ما يناهض أو يعارض أغراض عمل هذا التقرير، وقد صدر التقرير بناءً على هذا ونخلي مسئوليتنا من كل ما يناهضه.

10. حرية التصرف في الملك

بموجب المستندات المستلمة من العميل تم إفتراض عدم وجود أي موانع شرعية أو نظامية أو تجارية على العين العقارية تحول دون أي من التصرفات الناقلة للملكية أو المنفعة على حد سواء

11. الاستخدامات القانونية المتاحة للعقار

حسب معاينة فريق عمل باركود بالمقارنة بالعقارات المتواجدة في نفس الشارع فإنه لا يوجد أي شروط أو تنظيمات خاصة سلبية محددة لاستخدام العقار حيث تعد الأرض محل تقريرنا هذا لاستخدام : سكني تجاري

12. امتيازات وثيقة التأمين

لم يتم استلام وثيقة تأمين للمبنى محل التقييم.

13. حدود المسؤولية والاستقلالية

تعتبر مهمة التقييم هذه والتقرير المصاحب لها مهمة استشارية نحفظ فيها أصول الحياد والشفافية والمهنية، من غير تأثير خارجي لأي طرف كان ونؤكد على الاستقلالية وعدم وجود تعارض مصالح مع أي طرف من أطراف مهمة التقييم أو الأصول موضع التقييم.

14. الملكية الفكرية وإعادة الاستخدام

يعد هذا التقرير شكلاً ومضموناً ملكية فكرية لشركة باركود، ولا يجوز لأي طرف - يشمل هذا صاحب الطلب والمستفيد من التقرير - أن يعيد نشر كل أو بعض أجزاء التقرير دون الحصول على موافقة خطية من الشركة.

المبادئ الفنية والقانونية

15. السرية وحفظ المعلومات

أعد التقرير على طلب خاص ولغرض استشاري، ندرك الأهمية القصوى لصاحب الطلب في الحفاظ على معطيات ومخرجات التقرير وكتمانها، ونحن ملتزمون بذلك، ولن يتم استخدام المعلومات الخاصة بالعميل في غير التقرير، وتعد معلوماته ملكا خاصا لصاحبها وللمستخدمين المحددين في التقرير ولا يحق لأي طرف آخر الاطلاع عليها.

16. نوع التقرير

تقرير سردي (تفصيلي)

تم إعداد هذا التقرير بطريقة سردية مع مراعات ذكر جميع التفاصيل المؤثرة في الأصل محل التقييم.

17. نطاق بحث المقيّم:

اشتمل البحث والتحليل لإعداد التقرير وفقا للغرض المقصود بالتوافق مع معايير التقييم الدولية. حيث تم فحص العقار من الداخل ومن الخارج في يوم معاينة العقار وتم الحصول على كافة البيانات اللازمة للإعداد التقرير

18. حدود المعاينة والفحص والبحث والاستقصاء

لتنفيذ مهمة التقييم وتحقيق غرض هذا التقرير تمت معاينة الأصول محل هذا التقرير ، وتم تحليل البيانات المتوفرة في المعاينة والتي تم جمعها بواسطة المقيّم بالتوافق مع معايير التقييم الدولية ، مع ملاحظة أنه لا يعتد بهذه المعاينة لأغراض الفحص والاختبار الفني او الهندسي. علماً أن المقيّم لا يقدم أي ضمانات على خلو الأصل قيد التقييم من أي عيوب غير ظاهرة.

19. أسلوب التقييم

اعتمدنا في تقييم الصندوق على أساليب التقييم الثلاثة والتي تتناسب مع العقار وخصائصه وهي : أسلوب السوق، الدخل، والتكلفة. حيث أن أسلوب السوق إيجاد مؤشرات للقيمة عن طريق مقارنة الأصل الذي يتم تقييمه بأصول مماثلة. وأسلوب الدخل إيجاد مؤشر للقيمة من خلال تحويل التدفقات النقدية المستقبلية الى قيمة رأسمالية حالية. أما أسلوب التكلفة إيجاد مؤشر للقيمة باستخدام المبدأ الاقتصادي الذي ينص على أن المشتري لن يدفع أكثر من تكلفة الحصول على أصل منفعة مماثلة ، سواءً عن طريق الشراء او البناء.

أعضاء فريق العمل

أعضاء فريق العمل أصحاب خبرات سابقة بأعمال التقييم وحاصلين على اعتمادات في التقييم من الجهات ذات الصلاحية، ولديهم الخبرة الكافية بالمناطق وبفئات العقار للعقارات التي تم تقييمها كما ويقرون بأن لديهم القدرة على إعداد التقرير دون أي صعوبات وفقاً لمتطلبات معايير التقييم الدولية.

أسم المُقيّم	رقم العضوية	نوع العضوية	التوقيع
عبدالكريم أبانمي	1210000001	أساسي زميل - فرع العقار	
سلطان الحذيفي	1220000056	منتسب - فرع العقار	
غادة اليابس	1210002140	منتسب - فرع العقار	
بشار النافع	1210002725	منتسب - فرع العقار	

الاعتماد

رقم السجل التجاري	1010468077
تاريخ السجل	1438/05/15 هـ
رقم الترخيص تقييم العقار	1210000001
تاريخ الترخيص	1433/03/01 هـ
رقم الترخيص تقييم الآلات والمعدات	4114000016
تاريخ الترخيص	1441/07/24 هـ





02

الملخص التنفيذي

الملخص التنفيذي

المستفيد (مستخدم التقرير)	صاحب الطلب (العميل)
صندوق بنيان ريت و هيئة سوق المال	صندوق بنيان ريت
فرضية القيمة	الغرض من التقييم
الإستخدام الحالي	التقييم الدوري للصندوق
نوع العقار	عنوان العقار
مجمع تجاري	الصفاء , أبها , المملكة العربية السعودية
اسم المالك	مساحة الأرض*حسب رخصة البناء
شركة عبدالرحمن بن سعد الراشد وأولاده المحدودة	78,602.12 م ²
تاريخ الصك	رقم الصك
1438 / 12 / 23 هـ	571403000853
أساس القيمة	نوع الملكية
القيمة السوقية	مطلقة

معايير التقييم

معايير التقييم الدولية (IVS) ترجمة هيئة المقيمين (تقييم) - 2022

تاريخ القيمة	تاريخ المعاينة	تاريخ التعميد
2024 / 12 / 31 م	2024 / 10 / 20 م	2024 / 10 / 14 م

795,500,000 ريال سعودي	رقما	القيمة بأسلوب الدخل
سبعمائة وخمسة وتسعون مليون وخمسمائة ألف ريال سعودي	كتابة	

ملاحظة: القيم لا تتضمن ضريبة القيمة المضافة



03

بيانات وموقع العقار

موقع العقار

الموقع العام	الحي
الصفاء , أبها , المملكة العربية السعودية	الصفاء
المنطقة	المدينة
عسير	أبها
رقم المخطط	رقم البلوك
-	--
رقم القطعة	اقرب شارع تجاري
-	طريق الملك فهد
إحداثيات الموقع	
42.580204 , 18.237548	

بيانات الملكية

اسم المالك	نوع الملكية
صندوق بنیان للعقارات	مطلقة
رقم الصك	تاريخ الصك
571403000853	1438 / 12 / 23 هـ
رقم رخصة البناء	تاريخ رخصة البناء
503759	1438 / 06 / 07 هـ
التأمين على المبنى	رقم القرار المساحي
--	--

بيانات الأرض



استعمال الأرض حسب النظام	مساحة الأرض
تجاري	78,602.12 م ² * حسب رخصة البناء

منسوب الأرض	شكل الأرض
غير مستوي	منتظم
✓	✓

الحدود والأطوال حسب (قوقل إيرث)

الجهة	الحد	طول الضلع
شمال	شارع عرض 60م	142 م
جنوب	شارع عرض 20م	218 م
شرق	شارع عرض 20م	368 م
غرب	شارع العليا عرض 20م	372 م

****يوجد اختلاف في مساحة الأرض بين الصك ورخصة البناء حسب المستندات المرسلة من قبل العميل**

ملاحظات

بيانات المبنى والتشطيبات

جيد	نوع البناء
5 سنوات	عمر البناء *حسب رخصة البناء
2 أدوار	عدد الطوابق
لا يوجد	القبو
تجاري	استخدام المبنى
139,355.45 م2	مساحة المباني *حسب رخصة البناء
جيد	حالة البناء
100%	نسبة انجاز اعمال البناء والتشطيبات
لا يوجد	الأعمال المتبقية
جيد	مستوى التشطيب
مركزي	نوع التكييف
رخام	تشطيب الأرضيات
دهان	تشطيب الجدران
خرساني	تشطيب الأسقف

الخدمات المتوفرة بالعقار:

الكهرباء	متوفر	التكييف	متوفر
الصرف الصحي	متوفر	المياه	متوفر

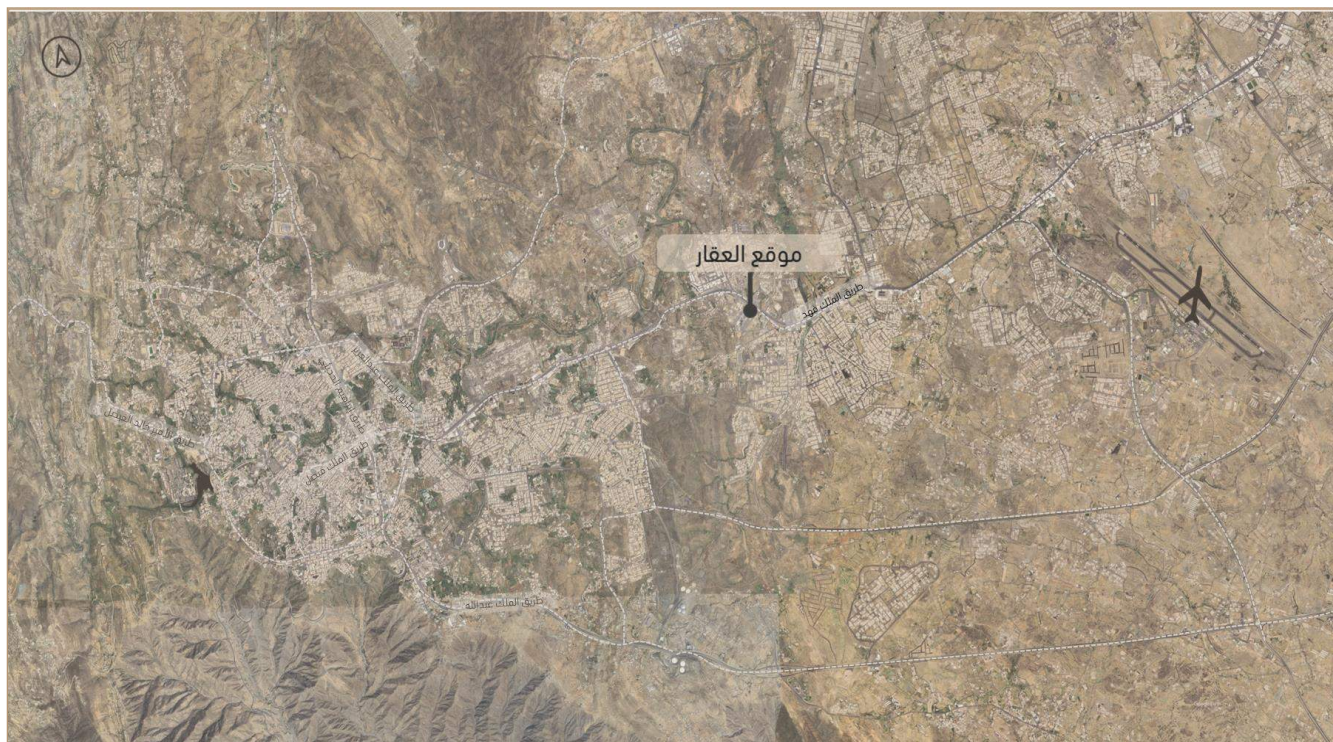
الخدمات والمرافق المتوفرة بالمنطقة المحيطة بالعقار:

المرافق المتواجدة بالموقع

دوائر حكومية	✓	خدمات عامة
بنوك	✓	
مراكز طبية	✓	
أسواق تجارية	✓	خدمات تجارية
مطاعم	✓	
محطات وقود	✓	
شبكة الكهرباء	✓	خدمات البنية التحتية
شبكة صرف صحي	✓	
شبكة المياه	✓	
شبكة هاتف	✓	
شبكة تصريف السيول	✓	
مساجد	✓	المرافق العامة
حدائق	✓	
خدمات تعليمية	✓	
السفلة	✓	المرافق المتواجدة بالموقع
الرصف	✓	
الانارة	✓	
التشجير	✓	
ماء	✓	
هاتف	✓	
كهرباء	✓	
الصرف الصحي	✓	

صور جوية

1. صورة جوية على مستوى المدينة



2. صورة جوية على مستوى الطرق الرئيسية

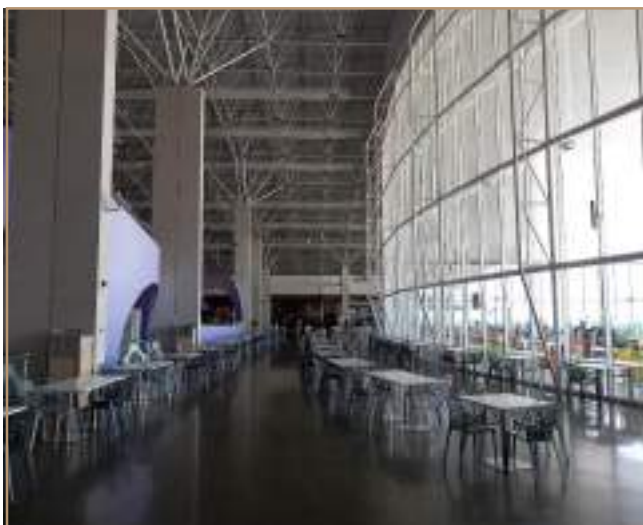


Google Earth

صور العقار



صور العقار





04

دراسة وتحليل السوق

دراسة وتحليل السوق للأراضي

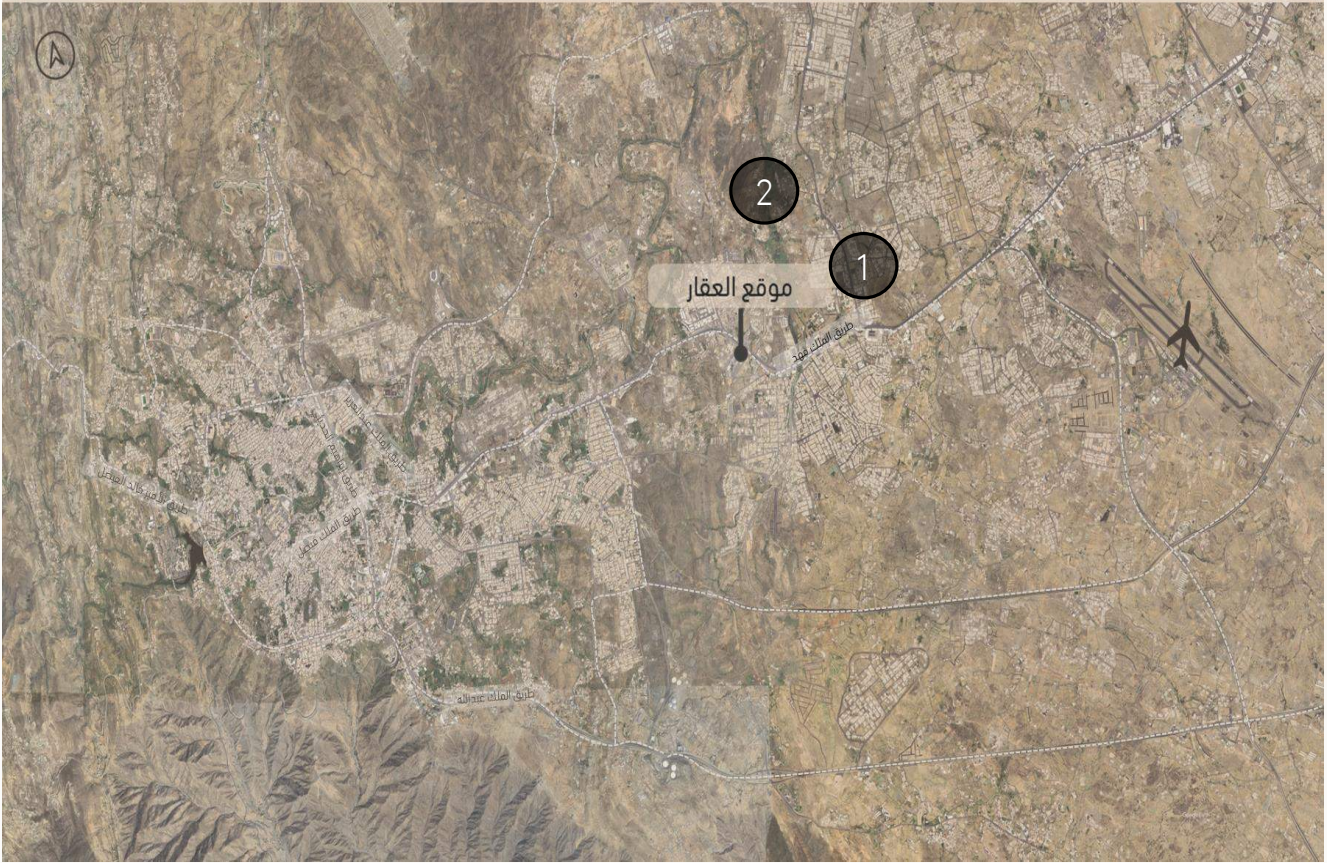
دراسة وتحليل السوق تم عمل مسح ميداني لتحليل أسعار السوق للعقارات الواقعة في منطقة العقار سواء عقارات مباحة أو معروضة وتجدون أدناه عينات المسح .



م	الإحداثيات	المساحة	سعر المتر	نوع العقار	نوع العينة
1	18.269044, 42.654009	21,900	1,900	أرض تجارية	عرض للبيع
2	18.250370, 42.620948	5,400	4,260	أرض تجارية	عرض للبيع

دراسة وتحليل السوق للمكاتب

دراسة وتحليل السوق تم عمل مسح ميداني لتحليل أسعار السوق للعقارات الواقعة في منطقة العقار سواء عقارات مؤجرة أو معروضة وتجدون أدناه عينات المسح .



م	الإحداثيات	المساحة	سعر المتر	نوع العقار	نوع العينة
1	18.260990, 42.617222	115 م ²	434 ريال	معرض تجاري	عرض - ايجار
2	18.281775, 42.595580	220 م ²	272 ريال	معرض تجاري	عرض - ايجار



05

تقدير القيمة

تقدير القيمة – (منهجية التقييم)

تعريف طريقة التقييم :

تم تقييم العقار بأسلوب السوق طريقة المقارنة حيث يعد أسلوب السوق أكثر طرق التقييم شيوعاً ويقوم أساساً على مقارنة العقار محل التقييم بعقارات مماثلة من السوق؛ لإيجاد القيمة الرأسمالية أو الإيجارية للعقار بصورة مباشرة. وتعتبر هذه الطريقة أن سعر السوق هو أفضل مؤشر للقيمة، ويمكن استنتاج سعر السوق من خلال البحث عن الأدلة والشواهد المتوفرة عن المعاملات والصفقات التي جرت مؤخراً في السوق لعقارات مماثلة للعقار محل التقييم وتطبيقها عليه مع الأخذ بعين الاعتبار التسويات الخاصة بالعوامل المتغيرة، مثل عمر العقار وموقعه. وتعتمد طريقة المقارنة على مبدأ الاستبدال وهذا المبدأ مفاده أن المستثمر أو الشخص الحصيف لن يدفع في عقار سعراً يتجاوز السعر الذي يدفع في عقارات مماثلة ويتشابه هذا المبدأ مع مبدأ تكلفة الفرصة البديلة، حيث يتم في تطبيق الطريقة تقدير القيمة من خلال مقارنة الأصل مع صفقات أصول مطابقة أو مقارنة (مشابهة) تتوفر عنها معلومات سعرية. وعند عدم توفر الصفقات التي يمكن أن يعتمد عليها يتم الأخذ بالاعتبار أيضاً لأسعار الأصول المشابهة المدرجة في القوائم المالية المعلنة أو المعروضة للبيع أو التأجير. وبعد جمع الأدلة والشواهد الخاصة بالصفقات، تتم عملية التحليل لاستبعاد عمليات البيع أو التأجير غير السليمة والتحقق من عمليات البيع الفعلية. وتعتمد عوامل المقارنة المختارة على نوع العقار. وهناك مراحل سبعة لتطبيق طريقة المقارنة وتكون قبل عمليات التسوية على الفروقات واستنتاج قيمة العقار محل التقييم، و المراحل كالتالي:

المرحلة الأولى: تحديد إطار زمني لعملية التقييم

في معايير ومناهج التقييم على الرغم من عدم وجود قواعد محددة للمدة الزمنية، يتم تفضيل الصفقات أو العروض التي تمت في تاريخ مقارب لتاريخ التقييم. ولكن المبيعات التي تعود إلى فترة زمنية طويلة على الرغم من أهميتها وفائدتها كدليل إرشادي لتقييم الاتجاهات قد تتضمن مستويات اقتصادية وظروف سوق مختلفة، تؤدي إلى تقييم غير عادل. وإذا كان هناك عدد كاف من المبيعات (من ثلاثة إلى خمسة) في فترة سنة من تاريخ التقييم، عندئذ يجب إعطاؤها وزن كبير في حساب مؤشر القيمة للعقار محل التقييم مع الأخذ بعين الاعتبار عمليات التسوية الأخرى. وقد يكون من الضروري الرجوع بالزمن لمدة أطول، ولا يمكن القيام بذلك بصورة آمنة إلا إذا لم تكن هناك تذبذبات كبيرة في المناخ الاقتصادي وعلى أسعار العقارات

المرحلة الثانية: تحديد منطقة السوق

تحديد المنطقة بناءً على رأي فريق التقييم ومن السائد أن تكون المنطقة الكبيرة أكثر فائدة عند تحديد الاتجاهات والقيم والحقائق التاريخية، غير أنه لا توجد مزايا محددة عند تضمين مناطق كبيرة ما لم تشمل على عقارات مقارنة تم بيعها حديثاً.

المرحلة الثالثة: دراسة تفاصيل العقار محل التقييم

دراسة العقار محل التقييم من النواحي المادية (الحجم والمساحة والشكل والأرض والموقع، ونوعية العقار، إلخ)، ومن النواحي القانونية (ملكية مطلقة، أو حيازة إيجارية، أو قيود على الحق العقاري، إلخ).

المرحلة الرابعة: تحديد العوامل التي تؤخذ في الاعتبار عند إجراء التسويات

تحديد عوامل المقارنة المهمة والتي تنطبق على جميع قطاعات العقارات قد تكون ذات طبيعة عامة أو محددة أو ذات طبيعة قانونية أو مادية، مثل: (نوع العقار، حالة وظروف السوق، الموقع، تواريخ المعاملات، أحكام وشروط التنظيم والتخطيط، الخصائص المادية والتي تتضمن مساحة الأرض وشكلها وتضاريسها وعمر المبنى والصيانة والحجم والتصميم والهلاك المادي والوظيفي، الخصائص القانونية).

تقدير القيمة – (منهجية التقييم)

المرحلة الخامسة: جمع بيانات عن المبيعات القابلة للمقارنة

جمع ومقارنة المبيعات بعد تعيين الحدود الخاصة بالإطار الزمني والمنطقة. والمبيعات التي يعتمد عليها مأخوذة من مصادر رسمية (المبيعات المسجلة) . و عند الاعتماد على مقارنات عروض لدى الوسطاء أو الوكلاء العقاريين يجب أن يتم الأخذ بها بشيء من الاحتياط نظرًا لأن الأسعار المطلوبة عادة ما تكون متضخمة. كما يجب أن تكون جميع المعلومات الخاصة بالمقارنات مُشابهة للعقار محل التقييم. و من مصادر البيانات القابلة للمقارنة المنشورات العقارية، والسجلات العمومية، والمشتريين، والبائعين، والوسطاء والوكلاء العقاريين والمُقيمين، إلخ.. وبعد ذلك تجري المقارنة بين المبيعات المقارنة والعقار محل التقييم بموجب عناصر المقارنة مع إجراء التسويات حسب الظروف والفروقات.

و لزيادة دقة استخدام طريقة المُقارنة، يجب مراعاة توفر التالي:

- 1- جمع المعلومات عن العقارات المُشابهة بعد تحديد الإطار الزمني وخصائص السوق.
- 2- إعطاء أولوية للمعاملات الحالية أو الحديثة على عقارات مُشابهة.
- 3- ضبط عوامل التشابه والاختلاف في العقارات المشابهة القابلة للمقارنة فيما يتعلق بعامل الوقت، وحالة السوق، والموقع، وشروط وأحكام التخطيط والتنظيم، والخصائص المادية والقانونية.
- 4- إجراء تسويات مقابل عناصر الاختلاف والتباين.

المرحلة السادسة: التحقق من المبيعات ومعالجة البيانات ذات الصلة

يتم التحقق من المقارنات وافترض أن جميع المقارنات التي تم جمعها تستحق الأخذ بعين الاعتبار فيما عدا المقارنات التي جرت بموجب ظروف أو شروط غير اعتيادية مثل : البيع بالإجبار أو التسجيل أو أي شروط و أحكام استثنائية .

المرحلة السابعة: تحليل المبيعات

تحليل المقارنات بعد جمع الأدلة والشواهد الخاصة بالمبيعات أو العروض ، تبدأ عملية التحليل المنهجي. ويجب استبعاد عمليات البيع غير السليمة والتحقق من عمليات البيع الفعلية. ويجب إثبات سعر كل عملية بيع حسب وحدات المقارنة المناسبة. وتعتمد وحدات المقارنة المختارة على نوعية العقار ، و يتم اجراء التحليل وفق أحد الطرق : التحليل بناءً على مساحة الأرض ، التحليل بناءً على المساحة المبنية ، التحليل بناءً على طريقة الجمع (الأرض و المباني) ،

المرحلة الثامنة : إجراء تعديلات و تسويات مقابل فروق العقارات المقارنة .

في أغلب الأحيان، لا تتطابق العقارات المقارنة مع العقارات محل التقييم، حيث قد يتميز العقار المقارن بخصائص فريدة تميزه عن غيره سواء من موقع أو تصميم أو مرافق وخدمات، أو العكس، قد تنقصه بعض هذه الخصائص مقارنة بالعقار محل التقييم. لذا، سيضطر المقيم لعمل تسويات بين العقارين (سواء كانت التسوية بالزيادة أو النقصان) .بحسب خبراته العملية للوصول الى مؤشر واحد لقيمة العقار محل التقييم.

المرحلة التاسعة : التسويات و تقدير القيمة السوقية للعقار .

لتقدير قيمة العقار تتم عمليات تسوية بنسبة مئوية (بالنسبة للعناصر المختلفة التي لا يمكن تقدير قيمة نقدية بصفة مباشرة مثل واجهة الشارع وعرضه) وبتسوية بقيمة نقدية (بالنسبة للعناصر المختلفة التي يمكن تقدير قيمة نقدية بصفة مباشرة)

يجب بوجه عام اعتماد طريقة السوق أكثر من أي طريقة أخرى في أعمال التقييم للوصول إلى القيمة السوقية للعقار ، وفي هذه الحالة يفضل إجراء تطابق وتسوية للقيم المختلفة التي تم تقديرها من كل طريقة من طرق التقييم لتكوين رأي خاص بالقيمة. ويتم اختيار القيمة الناتجة من الطريقة الأنسب في العادة كقيمة للعقار.

تقدير القيمة – طريقة المقارنات

لإيجاد قيمة الأرض تم إجراء مسح ميداني لأسعار السوق الحالية لعقارات مبيعة وعقارات معروضة مماثلة للعقار موضع التقييم وحيث أنه من المستحيل إيجاد عقارين متماثلين تم عمل التسويات المناسبة على أسعار العقارات المقارنة بخضم قيمة البنود التي تمثل ميزة للعقار المقارن وإضافة قيمة البنود التي تمثل ميزة للعقار موضع التقييم .

عناصر المقارنة		العقار المراد تقييمه		المقارن (1)		المقارن (2)	
تاريخ		Dec-24		Dec-24		Dec-24	
سعر المتر المربع للمقارن (ريال/م2)		2,500		2,000			
عامل الوقت		0		0%		0	
حالة وظروف السوق		0		0%		0	
شروط التمويل		0		0%		0	
سعر المتر المربع بعد ضبط حالة السوق (ريال/م2)		2500		2000			
مساحة الارض (م2)		78,602		37,000		21,000	
عدد الواجهات		4		2		2	
إستخدام الأرض		تجاري		تجاري		تجاري	
الضبط النسبي		5%		0%			
صافي سعر السوق بعد التسويات (م 2 / ريال)		2100		2500			
نسبة مشاركة كل مقارنة في القيمة		50%		50%			
قيمة المتر المربع للعقار، قد التقسم بعد تطبيق المتوسط (ريال/م2)		2300.00					
صافي متوسط سعر الأرض ، بعد التقريب (م 2 / ريال)		2,300					

تقدير القيمة - طريقة التكلفة

تم تقدير قيمة العقار على أساس قيمة الأرض مضافة إلى التكلفة الكلية لإنشاء المبنى بالأسعار السائدة في تاريخ التقييم بطريقة حساب سعر وحدة البناء حسب نوعية البناء والتشطيبات وإجمالي مسطح البناء وخصم قيمة الهالك الذي حدث منذ تاريخ إنشاءه . وبذلك تكون قيمة العقار = قيمة الأرض + (تكلفة الإنشاء + هامش الربح - الاهلاك) قيمة الأرض تم التوصل إليها بعد إجراء مسح ميداني للأسعار السوق الحالية الأراضي مباعه وأراضي معروضة مماثلة الأرض العقار موقع التقييم وتم عمل التعديلات المناسبة على أسعار الأراضي المقارنة بخصم قيمة البنود التي تمثل ميزة لأرض المقارنة وإضافة قيمة البنود التي تمثل ميزة الأرض العقار موضع التقييم .

تقيم العقار بطريق التكلفة			
الوصف	المساحة	سعر المتر المربع للبناء	الإجمالي
دور ارضي	4,325.90	2,000	8,651,800
الأدوار المتكررة	134,277.75	2,000	268,555,500
الملحق	751.80	2,000	1,503,600
أسوار	1,278.56	500	639,280
اجمالي قيمة المباني قبل الاهلاك (ريال سعودي)			
هامش ربح التطوير	20%		55,870,037
إجمالي قيمة المباني مع هامش الربح (ريال سعودي)			
الاهلاك	6	15%	50,283,033
قيمة المباني بعد الاهلاك (ريال سعودي)			
قيمة الارض (ريال سعودي)	78,602	2,300	180,784,876
القيمة النهائية			
465,722,063			

تقدير القيمة – (منهجية التقييم)

تعريف طريقة التقييم:

تم تقييم العقار بأسلوب الدخل طريقة التدفقات النقدية المخصومة (Discounted Cash Flows, DCF) حيث أن أسلوب الدخل يقدم مؤشراً على القيمة عن طريق تحويل التدفقات النقدية المستقبلية إلى قيمة حالية واحدة. ووفقاً لهذا الأسلوب يتم تحديد قيمة الأصل بالرجوع إلى قيمة الإيرادات أو التدفقات النقدية أو توفير التكاليف من الأصل. وطريقة التدفقات النقدية هي أحد الطرق المعتمدة وفقاً للمعايير الدولية للتقييم كأحد طرق أسلوب الدخل وهي طريقة مالية لتقدير قيمة أصل حيث يتم استخلاص مؤشر القيمة من خلال حساب القيمة الحالية للتدفقات النقدية المستقبلية.

وتتلخص خطوات طريقة التدفقات النقدية المخصومة كالتالي:

أولاً: تقدير التدفقات النقدية المستقبلية الناتجة عن دخل الأصل محل التقييم من خلال التسلسل التالي:

1. تقدير إجمالي الدخل والذي يشير إلى أن إجمالي القيمة الإيجارية المتوقعة (على فرضية أن العقار مؤجر بنسبة 100% ولا توجد وحدات شاغرة) وقبل خصم نفقات الصيانة والتشغيل.
2. تقدير قيمة خسائر الائتمان والشواغر وهي الخسائر الناتجة عن عدم إشغال العقار بالكامل بالإضافة إلى الخسائر الناتجة عن تعثر أو عدم تسديد المستأجرين للقيمة الإيجارية.
3. تقدير دخل الإيجار الفعلي حيث يمثل قيمة الإيجار الفعلية (الحقيقية) التي سيحصل عليها المالك (المؤجر) بعد خصم دخل الوحدات الشاغرة وخسائر الائتمان.
دخل الإيجار الفعلي = إجمالي الدخل - خسائر الائتمان والشواغر.
4. تقدير النفقات التشغيلية والرأس مالية حيث النفقات التشغيلية هي الخاصة بتأجير وصيانة العقار أما النفقات الرأس مالية فهي النفقات التي يتحملها المالك لترميم وتطوير العقار بهدف الحفاظ عليه في حالة مناسبة لتحقيق الدخل السنوي الملائم.
5. تقدير صافي الدخل التشغيلي والذي يمثل الدخل الفعلي بعد خصم النفقات التشغيلية والرأس مالية
صافي الدخل التشغيلي = الدخل الفعلي - النفقات التشغيلية والرأس مالية
6. تقدير النمو الذي يعتمد على نمو دخل العقار في المستقبل بالاعتماد على حالة العقار ومستوى التشطيبات الداخلية والخارجية، إضافة إلى ظروف السوق ونسب التضخم المتوقعة كما يمكن الاعتماد على معدلات نمو صافي القيمة الإيجارية لعقارات مشابهة للعقار محل التقييم

تقدير القيمة – (منهجية التقييم)

ثانياً: تحديد معدل الخصم او معدل العائد المطلوب

1. تقدير معدل الرسملة وهو المعدل الذي يستعمل لتحويل الدخل الى قيمة، حيث أن هناك أكثر من طريقة لتقدير معدل الرسملة وأكثر هذه الطرق شيوعاً طريقة الاستخلاص من السوق والتي تعتمد على معلومات صافي دخل ومعلومات بيع لعقارات مشابهه لاستخلاص معدل الرسملة منها و من الطرق طريقة عائد المقرض والتي تعتمد على فرضية أن متطلبات الإقراض يمكن ان تستعمل لتقدير معدل الرسملة الكلي وذلك بضرب نسبة تغطية الدين في ثابت القرض العقاري وفي نسبة القرض للقيمة ومن الطرق أيضاً طريقة المسح السوقي والتي تتمثل في الدراسات المنشورة من الجهات الوطنية المعتمدة او من الشركات العقارية او الاستشارية الكبرى او البنوك.
2. تقدير معدل الخصم وهو معدل العائد المطلوب الذي يستخدم لخصم التدفقات النقدية المستقبلية لتقدير القيمة الحالية. والفرق بينه وبين معدل الرسملة أن معدل الرسملة يستعمل لتحويل الدخل الى قيمة في حين ان معدل الخصم هو معدل عائد يستعمل لحساب القيمة الحالية الناتجة عن العقار في المستقبل، يمكن تقدير معدل الخصم بأكثر من طريقة منها طريقة النموذج التراكمي (The build-up model) وغالبا ما يعكس هذا المعدل ثمن التخلي عن استهلاك حالي مقابل استهلاك مستقبلي (ثمن الانتظار او الوقت) بالإضافة الى علاوة للمخاطر منها علاوة مخاطر التضخم المتوقع في المستقبل وعلاوة مخاطر الاعمال وعلاوة مخاطر التمويل، عند حساب معدل الخصم للاستثمار العقاري بالاعتماد على النموذج التراكمي، تم الاخذ بعين الاعتبار العوامل المذكورة في المعادلة التالية: $r = r_f + r_s + r_u$
 r_f معدل عائد السندات الحكومية لفترة استحقاق اكثر من سنة وهو يمثل معدل العائد الخالي من المخاطر
 r_s علاوة المخاطر المنتظمة المرتبطة بالسوق (ارتفاع التضخم، تغيير لوائح الاستثمار، ركود السوق، عدم اليقين الاقتصادي، المنافسة المحتملة في عرض العقار ...)
 r_u علاوة المخاطر الغير منتظمة والمرتبطة بنوعية الاستثمار العقاري (موقع الاستثمار، نقص سيولة السوق للأصول كبيرة الحجم، التكاليف الإضافية لصيانة وتشغيل العقار....)

ثالثاً: تحديد فترة الاحتفاظ بالأصل والقيمة النهائية

وبعني بفترة الاحتفاظ المدة التي سيتم الاحتفاظ فيها بالأصل قبل بيعه أو التخرج منه أو انتهاء مدة الانتفاع منه وغيرها. ويتم بعد هذه المدة تحديد القيمة الاستردادية للعقار في حال لم يكن العقار عقد منفعة.

رابعاً: حساب القيمة الحالية للدخل المتوقع للأصل محل التقييم للوصول إلى القيمة الرأسمالية للعقار (بعد الاخذ بعين الاعتبار القيمة الزمنية للنقود)

يتم تقدير القيمة الحالية للعقار من خلال حساب القيمة الحالية للدخل الناتج عن العقار في المستقبل وذلك باستعمال المعادلة التالية :

$$\text{القيمة الحالية للأصل} = \text{التدفق النقدي المبدئي} + \frac{\text{التدفقات النقدية للسنوات المستقبلية} + \text{قيمة الأصل في نهاية فترة الاحتفاظ}}{(1 + \text{معدل الخصم})^{\text{الفترة}}}$$

ويكرر المحدد باللون الأحمر حسب عدد فترات التدفقات المقدرة.

تقدير القيمة بأسلوب الدخل - طريقة التدفقات النقدية

بعد إجراء مسح ميداني لأسعار السوق الحالية لتوجه أسعار الإيجارات للعقارات الواقعة في منطقة العقار المراد تثمينه ومعرفة متوسط نسبة معدل الرسملة ونسبة الشواغر في المنطقة وتحليل البيانات المالية للعقار المراد تثمينه.

النموذج التراكمي		فرضيات التدفقات النقدية	
معدل عائد السندات الحكومية	3.0%	إجمالي الدخل	93,994,580
معدل التضخم	3.0%	فترة التدفقات النقدية	5 سنة
علاوة مخاطر السوق	2.5%	معدل الخصم	11 %
علاوة مخاطر الخاصة	2.5%	معدل الرسملة	9 %
معدل الخصم	11%	نسبة الاشغال	95 %
		نسبة النمو	0 %

4	3	2	1	0	الفترة
2029	2028	2027	2026	2025	السنة
0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	نسبة النمو
93,994,580	93,994,580	93,994,580	93,994,580	93,994,580	أجمالي الدخل
95.0%	95.0%	95.0%	95.0%	95.0%	نسبة الاشغال
89,294,851	89,294,851	89,294,851	89,294,851	89,294,851	الدخل الفعال
19,644,867	19,644,867	19,644,867	19,644,867	19,644,867	إجمالي المصاريف التشغيلية
69,649,984	69,649,984	69,649,984	69,649,984	69,649,984	صافي الدخل
773,888,706					قيمة العقار المستقبلية
843,538,689	69,649,984	69,649,984	69,649,984	69,649,984	صافي التدفق النقدي للعقار
0.66	0.73	0.81	0.90	1.00	معامل الخصم
555,665,062	50,927,468	56,529,489	62,747,733	69,649,984	القيمة الحالية للنقود
795,519,736					القيمة الحالية
795,500,000					القيمة النهائية

الرأي حول القيمة

مع الأخذ في عين الاعتبار جميع المعلومات والعوامل ذات الصلة في تقدير القيمة السوقية للملكية العقارية محل التقييم الكائن في مدينة أبها , حي الصفا. ووفقا للشروط الواردة في هذا التقرير.

نجد ان القيمة السوقية للعقار هي:

القيمة السوقية رقماً	795,500,000 ريال سعودي
القيمة السوقية كتابةً	سبعمائة وخمسة وتسعون مليون وخمسمائة ألف ريال سعودي



06

الملحقات

ملحقاً (مستندات الملكية)

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

الجمهورية العربية السورية
وزارة العدل
[٢٧٧]

تاريخ الصك: ١٤٢٨/١٢/٢٤ هـ
رقم الصك: ٨٥٣٠٣٠٠٠٠٧١٥ هـ

صك

الحمد لله وحده والصلاة والسلام على من لا نبي بعده، وبعد؛
فإن قطعة الأرض الواقعة على طريق ابنها الحامس بمساحة ١٥٠٠ م^٢،
وحدودها وأطرافها كالتالي:
شمالاً: محططة البلدية يبدأ من الشرق للعرب بطول: (١٢٦) متر و٥٠ سم و٥٠ سم و٥٠ سم ثم يتجه شمالاً بطول
٩٠ م إليه شارع عرض ١٥ م ثم يتجه غرباً بطول ٢٠٣ م يليه طريق ابنها الحامس ثم يتجه جنوب بطول
٢٠٠ م يليه شارع عرض ١٥ م من غير العرض ثم شركة الكهرباء ثم يتجه جنوب غرب ١٦ م ثم يتجه غرب ١٠٠ م
يليه شركة الكهرباء بطول إجمالي للضلع الشمالي ٧٣٥ م
جنوباً: شارع عرض ٢٠ م في المحططة المسعفة ٨٤١ بطول: (٣٤٨) ثلاثمائة وثمانية وأربعون متر
شرقاً: أملاك خاصة يبدأ من الشمال في اتجاه الجنوب ١٨ م ثم كسره جنوب شرق ١٤ م ثم كسره جنوب شرق
١٠ م ثم شرقاً ٦ م ثم يتجه جنوب بطول ١٠٨ م ثم شرقاً بطول ٣٨ م ثم جنوب ١٨ م ثم جنوب غرب ١٠ م ثم
غرب ٥٦ م ثم جنوب ٩٢ م بطول إجمالي بطول: (٣٦٨) ثلاثمائة وثمانية وستون متر
غرباً: محططة مسعفة برقم ٤٢٧ يبدأ من الشمال في اتجاه الجنوب بطول: (١٤٢) مائة واثنتين وأربعون متر
ثم يتكسر جنوب شرق بطول ٢٨ م ثم شرقاً بعده انكسرات بطول ٣١٠ م ثم يتكسر شرقاً بطول ٧٤ م ثم جنوب
بانتهاء للخارج بطول ٢٣٩ م و بطول إجمالي ٧٩٣ م يليه امتداد خصه
ومساحتها: (٢٢٠,١٨٢,٧٥) م^٢ مثنون وعشرون ألفاً ومائة واثنتين وثمانون متر مربعاً وخمسة وسبعون
مستتراً مربعاً فقط
ونلزم بموجب الصك الصادر من هذه الإدارة برقم ٦٢ / ١ و٦٧ في ١٠ / ١ / ١٣٩٥ هـ
في في ملك / شركة عبد الرحمن بن سعد الرشد وأولاده المحدودة بموجب سجل تجاري رقم
١٠١٠١٦٨٧٢٩ في ٨ / ٦ / ١٤٢٢ هـ وتنتهي في ٧ / ٨ / ١٤٤٢ هـ .. وعليه جرى التصديق تحريراً في
١٤٣٨ / ١٢ / ٢٣ هـ لاستناده بوصلي الله على نبينا محمد وآله وصحبه وسلم

صدرت هذه الوثيقة من وزارة العدل ، وبحسب النسخ من يملكها غير الخدمات الإلكترونية لوزارة العدل
[١٠١٠١٦٨٧٢٩] (١٠١٠١٦٨٧٢٩) رقم (١٠١٠١٦٨٧٢٩)

سبعة رقم ١ من ٢

الجمهورية العربية السورية
وزارة العدل
[٢٧٧]

الصك

ملحق ج (مصادر المعلومات)

حيث تم الاعتماد على العديد من مصادر المعلومات الرسمية وغير الرسمية منها المعلومات المستلمة من العميل و المعلومات والبيانات المفتوحة والتقارير المعلنة منها:

1. نظام المقيمين المعتمدين الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م / ٤٣) بتاريخ ٩ / ٧ / ١٤٣٣ هـ .
2. اللائحة التنفيذية لنظام المقيمين المعتمدين .
3. قواعد سلوك مهنة التقييم وأدابها الصادر من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين .
4. [معايير التقييم الدولية 2022م](#) .
5. [خلاصة تغييرات معايير التقييم الدولية 2022م](#) .
6. [معايير التقييم العالمية للمعهد الملكي للمساكين القانونيين \(RICS\)](#)
7. [دليل الممارسة المهنية لمقيمي العقارات](#) الصادر من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين فبراير 2022 م .
8. [دليل تقييم الإيجار السوقي لمواقع أبراج الاتصالات](#) الصادر من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين .
9. [الدليل المهني لأعمال التقييم لأغراض نزاع ملكية العقارات للمنفعة العامة](#) الصادر من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين .
10. [دليل الأسعار الاسترشادي](#) لتكلفة الانشاءات والتحسينات والغرس والمشمولات لأغراض نزاع الملكية الصادر من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين .
11. [دليل مراجعة تقارير التقييم](#) الصادر من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين مايو 2022 م .
12. [مؤشرات وزارة العدل](#) .
13. [المؤشرات العقارية](#) الخاصة بهيئة العقار .
14. [البيانات الجيومكانية الوطنية](#) .
15. أمانات المدن والمحافظات السعودية .
16. [مؤشرات وبيانات العقار في منصة بسيطة المتخصصة بالبيانات العقارية](#) .
17. قاعدة بيانات باركود .
18. المسوحات الميدانية والمقابلات الشخصية لكل موقع تم تقييمه .
19. بعض المصادر لم يتم ذكرها و تم ذكرها في ثنايا التقرير .

ملحق د (المصطلحات الفنية والمهنية)

تُعرّف هذه القائمة المصطلحات المستخدمة في معايير التقييم الدوليّة. و تنطبق قائمة المصطلحات على معايير التقييم الدولية فقط.

الأصل أو الأصول

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

أساس القيمة

تصف أسس القيمة (التي تسمى أحيانًا معايير القيمة) المبادئ الأساسية التي تعتمد عليها القيم المُقررة (انظر المعيار 105 : أساليب وطرق التقييم، الفقرة 10.1 من كتاب معايير التقييم الدولية 2022).

العميل

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

التكلفة

الدفعات أو المصروفات المطلوبة لاقتناء أو إنشاء الأصل.

معدل الخصم

معدل العائد المستخدم لتحويل مبلغ نقدي مستحق الدفع في المستقبل إلى قيمة حالية.

القيمة المنصفة

السعر المقدر لنقل ملكية أحد الأصول أو الالتزامات بين أطراف محددة وراغبة وعلى معرفة بحيث يعكس مصالح تلك الأطراف.

القيمة السوقية العادلة

- 1- تُعرف منظمة التعاون الاقتصادي والتنمية (OECD) «القيمة السوقية العادلة» على أنها السعر الذي سيدفعه المشتري الراغب للبائع الراغب في صفقة في السوق المفتوحة.
- 2- للأغراض الضريبية في الولايات المتحدة، تنص اللائحة رقم 20.2031 - 1 على ما يلي: «القيمة السوقية العادلة هو السعر الذي يمكن أن تنتقل به الملكية بين المشتري الراغب والبائع الراغب، بشرط ألا يكونوا مكرهين للشراء أو البيع ولديهم معرفة معقولة بالحقائق ذات الصلة» .

القيمة العادلة (المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية)

يُعرف المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم 13 «القيمة العادلة» بأنها السعر الذي يتم الحصول عليه من بيع أصل أو دفعه لنقل التزام في صفقة منظمة بين المشاركين في السوق في تاريخ القياس.

الاستخدام المقصود

استخدام نتائج التقييم أو مراجعة التقييم كما حددها المُقيّم بناءً على تواصله مع العميل.

ملحق د (المصطلحات الفنية والمهنية)

المستخدم المقصود

العميل وأي طرف آخر مُعرف، باسمه أو نوعه، كمستخدم لتقرير التقييم أو مراجعة التقييم المقدم من المُقيّم بناءً على خطاب من العميل.

القيمة الاستثمارية

قيمة الأصل للمالك أو المالك المحتمل باعتبار استثماراته الشخصية أو أهدافه التشغيلية (وتُعرف أيضًا بالثمن).

الاختصاص القضائي

يشير مصطلح «الاختصاص» إلى البيئة القانونية والتنظيمية التي يتم فيها تنفيذ عملية التقييم. ويشمل القوانين واللوائح التي تسنها الجهات الحكومية (الدولة، أو الولاية، أو البلدية) والقوانين التي تضعها بعض الجهات التنظيمية حسب غرض التقييم (مثل: المصارف المركزية وهيئات تنظيم الأوراق المالية).

قيمة التصفية

المبلغ الذي يمكن تحقيقه عند بيع أصل أو مجموعة أصول على أساس مجزأ. وينبغي أن تعتبر قيمة التصفية تكاليف الحصول على الأصول في حالة قابلية للبيع وكذلك تكاليف التصرف في النشاط وإزالته. ويمكن تحديد قيمة التصفية بموجب افتراضين مختلفين للقيمة (انظر معيار 104 أسس القيمة، القسم 80) وهي:
(أ) معاملة منظمة بفترة تسويق نموذجية.
(ب) صفقة إجبارية بفترة تسويق قصيرة.

القيمة السوقية

المبلغ المقدر الذي ينبغي على أساسه مبادلة الأصول أو الالتزامات في تاريخ التقييم بين مشتر راغب وبائع راغب في إطار معاملة على أساس محايد بعد تسويق مناسب حيث يتصرف كل طرف من الأطراف بمعرفة وحكمة دون قسر أو إجبار.

القيمة التكاملية

القيمة التكاملية تنشأ عن ضم أصليين أو أكثر من الأصول أو المصالح حيث تكون القيمة المدمجة أكثر من مجموع القيم المنفصلة. وإذا كانت هذه القيم التكاملية متاحة فقط لمشتري بعينه عندئذ تختلف القيمة التكاملية عن القيمة السوقية، حيث إن القيمة التكاملية تعكس سمات معينة للأصل لا تكون لها قيمة إلا بالنسبة لمشتري معين. وغالبًا ما يشار إلى القيمة المضافة على مجموع المصالح المعنية على أنها قيمة تزاوجية.

يمكن

تصف كلمة «يُمكن» الإجراءات التي تقع على عاتق المُقيّم مسؤولية النظر فيها، وتتطلب هذه الأمور اهتمام المُقيّم وفهمه. حيث تعتمد إمكانية تطبيق هذه الأمور في عملية التقييم على ممارسة المُقيّم لحكمه وخبرته المهنية في الظروف التي تتماشى مع أهداف المعايير.

يجب

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

ملحق د (المصطلحات الفنية والمهنية)

المشارك

تُشير كلمة «المُشارك» إلى المشاركين المعنيين وفقًا للأساس (أو أسس) القيمة المستخدمة في مهمة التقييم (انظر المعيار 104 : أساس القيمة). وتتطلب الأسس المختلفة للقيمة من المُقيّم 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 مُحتمل (مثل: القيمة الاستثمارية).

السعر

المقابل النقدي أو ما شابهه، المطلوب أو المعروض أو المدفوع مقابل الأصل، والذي قد يختلف عن القيمة.

الغرض

تُشير 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 الإفراض المضمون.

ينبغي

تُشير كلمة «ينبغي» إلى المسؤوليات التي يفرض الالتزام بها. حيث يجب أن يمثل المُقيّم لهذه المتطلبات ما لم يوضح أن الإجراءات البديلة المتبعة في تلك الظروف كانت كافية لتحقيق أهداف المعايير. وفي الحالات النادرة التي يعتقد فيها المُقيّم أن أهداف المعيار يمكن تحقيقها بوسائل بديلة، يجب على المُقيّم توثيق سبب عدم اتخاذ الإجراء المشار إليه وعدم اعتباره ضروريًا أو مناسبًا. إذا كان المعيار ينص على أنه «ينبغي» للمُقيّم أن ينظر في إجراء ما بعين الاعتبار يصبح النظر فيه إلزاميًا، في حين أن تطبيق الإجراء لا يكون إلزاميًا.

هام أو جوهري

يعتمد تقييم مدى الأهمية أو الجوهرية على الحكم المهني للمقيم، والذي ينبغي أن يكون حسب السياق التالي:

- أن يأخذ في الاعتبار جوانب التقييم (بما في ذلك المدخلات، والافتراضات، والافتراضات الخاصة، والأساليب والطرق المطبقة) التي تعتبر هامة أو جوهرية إذا كان من المتوقع أن يؤثر تطبيقها على التقييم، أو على القرارات الاقتصادية، أو غيرها من قرارات مستخدمي التقييم، وتصدر الأحكام المتعلقة بالأهمية في ضوء مهمة التقييم وتتأثر بحجم أو طبيعة الأصل محل التقييم.
- تشير «الأهمية» كما هي مستخدمة في هذه المعايير إلى الأهمية الجوهرية بالنسبة لمهمة التقييم، والتي قد تختلف عن اعتبارات الأهمية بالنسبة لأغراض أخرى، مثل: التقارير المالية، ومراجعة الحسابات.

الأصل محل التقييم أو موضوع التقييم

تُشير هذه المصطلحات إلى الأصل (الأصول) التي تُقيم في مهمة تقييم معينة.

التقييم

إجراء أو عملية تحديد رأي لقيمة الأصل على أساس قيمة محدد وفي تاريخ محدد وفقًا لمعايير التقييم الدولية.

أسلوب التقييم

منهجية لتقدير القيمة تستخدم طريقة أو أكثر من طرق التقييم المحددة (راجع معيار التقييم الدولي 105 أساليب وطرق التقييم).

ملحق د (المصطلحات الفنية والمهنية)

طريقة التقييم

وسيلة محددة لتقدير القيمة ضمن أسلوب التقييم.

الغرض من التقييم أو غرض التقييم

انظر «الغرض».

مراجع التقييم

«مراجع التقييم» هو مقيم يقوم بمراجعة عمل مُقيم آخر، ويمكن أن يقوم المُراجع -كجزء من مراجعة التقييم- بإجراءات تقييم معينة أو أن يبدي رأياً في القيمة.

القيمة

الرأي الناتج عن عملية التقييم الممثلة لمعايير التقييم الدولية. فهو تقدير إما للمقابل النقدي الأكثر احتمالاً لمصلحة في أصل أو المنافع الاقتصادية من امتلاك حصة في أصل وفق أساس القيمة المذكور.

المُقيم

«المُقيم» هو فرد، أو مجموعة من الأفراد، أو فرد في جهة سواء أكان موظف (داخلي) أو متعاقد (خارجي)، يمتلك المؤهلات والقدرة والخبرة اللازمة لتنفيذ التقييم بطريقة تتسم بالموضوعية والحيادية والنزاهة والكفاءة. وفي بعض الولايات القضائية يلزم الحصول على ترخيص قبل أن يستطيع الشخص أن يعمل كمُقيم.

الوزن أو الأولوية

تُشير كلمة «الوزن» إلى مقدار الاعتماد على مؤشر معين للتوصل إلى القيمة النهائية (مثلًا عند استخدام طريقة واحدة، يكون وزنها 100 %).

الترجيح

تُشير كلمة «الترجيح» إلى عملية تحليل وتسوية مؤشرات مختلفة للقيمة، وتكون عادةً من أساليب وطرق مختلفة. ولا تشمل هذه العملية حساب متوسط نتائج التقييمات، وهو أمر غير مقبول.

الثمن

انظر القيمة الاستثمارية.

الخاتمة

في نهاية التقرير نود أن نؤكد لكم أن :

- التحليلات والاستنتاجات تقتصر فقط على الافتراضات والظروف المفصّل عنها .
 - ليس لمقيمي باركود أي مصلحة في التقييم .
 - لدى المقيمين جميع المؤهلات اللازمة لإعداد هذا التقرير .
 - توجد الخبرة اللازمة لدى فريق العمل في هذا النوع من التقييم .
 - تمت معاينة المواقع من قبل فريق باركود .
- نحن على ثقة بأننا قد أجرينا التقييم وفقاً لمعايير التقييم الدولية ، وفي حال وجود أي استفسارات نأمل منكم التواصل من خلال أحد العناوين أدناه .



Rfp@barcode-sa.com

www.barcode-sa.com

الرقم الموحد :

920005564



الرياض

تقاطع طريق الجامعة مع طريق عثمان بن عفان

(966) 11 4000 111



الخبر

شارع الأمير فيصل بن فهد (شارع البيبسي)

920005564



جدة

شارع الأمير سلطان شمال دوار التاريخ

(966) 12 6544 363

رقم التقرير:	1286291
منشأه التقييم:	شركة باركود للتقييم
العميل:	صندوق بنیان ریت - DC24012988
الغرض من التقييم:	أخرى
عدد الأصول:	1
نوع التقرير:	تقرير مفصل
تاريخ إصدار التقرير:	Sun 19 Jan, 2025



للتحقق من صحة شهادة
التسجيل:



تقرير تقييم شقة سكنية - سيتي ووك

لصالح صندوق بنیان ریت



تاريخ التقرير

31 / 12 / 2024 م

محتوى التقرير

#	العنصر
01	المقدمة والمبادئ الفنية والقانونية
1.1	تمهيد
1.2	بيانات المقيم والعميل
1.3	المبادئ الفنية والقانونية
1.4	أعضاء فريق العمل
02	الملخص التنفيذي
2.1	الملخص التنفيذي
03	بيانات ووصف الأصول
3.1	موقع العقار
3.2	بيانات الملكية
3.3	بيانات الأرض و الحدود والأطوال
3.4	الصور الجوية
3.5	بيانات المبنى
3.6	صور العقار
04	دراسة وتحليل السوق
4.1	دراسة وتحليل السوق
05	تقدير القيمة
5.1	تقييم المبنى بأسلوب السوق -طريقة المقارنة
06	الملحقات
6.1	ملحق أ (مستندات الملكية)
6.2	ملحق ب (مستندات اخرى)
6.3	ملحق ج (مصادر المعلومات)
6.4	ملحق د (المصطلحات الفنية والمهنية)
07	خاتمة



01

المقدمة والمبادئ الفنية والقانونية

تمهيد

السادة/ صندوق بنیان ریت
 السلام علیکم ورحمة الله وبرکاته،،
 بناء على تعمیدکم لشركة بارکود بتاريخ 14 / 10 / 2024 م لتقييم عدد من العقارات الموزعة بين المملكة العربية السعودية والإمارات العربية المتحدة ، لغرض تقييم دوري للصندوق العقاري ، وفي هذا التقرير الخاص بـ شقق سكنية الواقعة في مدينة دبي. ونفذت مهمة التقييم هذه استنادا على معايير التقييم الدولية IVS2022 الصادرة عن مجلس معايير التقييم الدولية (IVSC) ترجمة هيئة المقيمين (تقييم) - 2022، ووفقا للإجراءات والقواعد المهنية المتعارف عليها في أعمال التقييم للأصول العقارية، و سعيا منا للوصول الى القيمة المناسبة للمبنى للغرض الذي أعد من أجله تقرير التقييم . ويعد هذا التقرير شهادة يمكن الاعتماد عليها في الغرض الذي نفذت مهمة التقييم هذه لأجله مع ملاحظة أن هذا التقرير وحدة واحدة لا يصح أن تُجزأ .
 وتقبلوا تحياتنا،،

عبدالكريم أبانمي

الرئيس التنفيذي

مقيم زميل – فرع العقارات

رقم العضوية: 1210000001

شركة بارکود للتقييم

ترخيص رقم : 1210000001

تاريخ الترخيص: 1433/03/01 هـ

بيانات المقيم والعميل

بيانات شركة التقييم

اسم الشركة	شركة باركود للتقييم
رقم السجل التجاري	1010468077
تاريخ السجل	1438/05/15 هـ
رقم الترخيص تقييم العقار	1210000001
تاريخ الترخيص	1433/03/01 هـ

نؤكد أن المُقيّم المعتمد مستقل ولا يوجد تعارض مصالح مع أي طرف من اطراف مهمة التقييم أو الأصول موضع التقييم وحفظ فيها المُقيّم أصول الحياد والشفافية والمهنية، من غير تأثير خارجي لأي طرف كان.

بينات العميل

صندوق بنیان ریت	صاحب الطلب (العمیل)
صندوق بنیان ریت هو صندوق استثمار عقاري مقفل متداول مدرج في السوق المالية السعودية ، يهدف الى الاستثمار في أصول عقارية داخل وخارج المملكة العربية السعودية	
صندوق بنیان للعقارات.	مالک الأرض والمنفعة
صندوق بنیان ریت	المستفيد (مستخدم التقرير)
المراجعين الخارجيين للصندوق – المستثمرين – هيئة السوق المالية	المستخدمين الآخرين للتقرير

المبادئ الفنية والقانونية

1. تاريخ التعميد:

14 / 10 / 2024 م

2. الغرض من التقييم

لغرض التقييم الدوري للصندوق العقاري

3. القدرة على تقييم الأصل

تملك باركود كوادر مهنية قادرة على تقييم هذا النوع من الأصول ، ولديها الكفاءة المطلوبة للوصول إلى قيمة تكلفة الاستبدال في التاريخ المطلوب ، وبناء على ذلك قبلت المهمة .

4. المعايير المهنية لمهمة التقييم

نفذت مهمة التقييم هذه استناداً على معايير التقييم الدولية IVS2022 الصادرة عن مجلس معايير التقييم الدولية (IVSC) ترجمة هيئة المقيمين (تقييم) - 2022، ووفقاً للإجراءات 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 للعين محل التقييم.

5. أساس القيمة

أساس القيمة هو قيمة السوقية وهي وفقاً لتعريف معايير التقييم الدولية (IVS2022) :
المبلغ المقدّر الذي ينبغي على أساسه "مبادلة الأصول أو الالتزامات في تاريخ التقييم بين مشتر راغب وبائع راغب في إطار معاملة على أساس محايد بعد تسويق مناسب حيث يتصرف كل طرف من الأطراف بمعرفة وحكمة دون قسر أو إجبار".

6. فرضية القيمة :

الاستخدام الحالي:

هو الطريقة الحالية التي يتم بها استخدام الأصل أو الالتزام أو مجموعة الأصول أو الالتزامات، ويمكن أن يكون الاستخدام الحالي، ولكن ليس بالضرورة ، أعلى وأفضل استخدام.

7. عملة التقييم

العملة المستخدمة في التقرير هي الريال السعودي

المبادئ الفنية والقانونية

8. مصادر المعلومات وطبيعتها

اعتمدنا في إعداد تقرير التقييم على مجموعة من المصادر والمعلومات تم ذكرها في الملحق (ج) والبيانات المكتوبة التي نعتقد أنها تكافئ غرض ووقت التقييم. وبعض مصادر المعلومات الخاصة بهذا التقرير تم ذكرها في ثنايا التقرير.

9. وثائق التملك

تم الاطلاع على صورة الصكوك، وعليه نفترض عدم وجود ما ينافي أو يعارض أغراض عمل هذا التقرير، وقد صدر التقرير بناءً على هذا ونخلي مسئوليتنا من كل ما ينافيه.

10. حرية التصرف في الملك

بموجب المستندات المستلمة من العميل تم إفتراض عدم وجود أي موانع شرعية أو نظامية أو تجارية على العين العقارية تحول دون أي من التصرفات الناقلة للملكية أو المنفعة على حد سواء

11. الاستخدامات القانونية المتاحة للعقار

حسب معاينة فريق عمل باركود بالمقارنة بالعقارات المتواجدة في نفس الشارع فإنه لا يوجد أي شروط أو تنظيمات خاصة سلبية محددة لاستخدام العقار حيث تعد الأرض محل تقريرنا هذا لاستخدام : سكني تجاري

12. امتيازات وثيقة التأمين

لم يتم استلام وثيقة تأمين للمبنى محل التقييم.

13. حدود المسؤولية والاستقلالية

تعتبر مهمة التقييم هذه والتقرير المصاحب لها مهمة استشارية نحفظ فيها أصول الحياد والشفافية والمهنية، من غير تأثير خارجي لأي طرف كان ونؤكد على الاستقلالية وعدم وجود تعارض مصالح مع أي طرف من أطراف مهمة التقييم أو الأصول موضع التقييم.

14. الملكية الفكرية وإعادة الاستخدام

يعد هذا التقرير شكلاً ومضموناً ملكية فكرية لشركة باركود، ولا يجوز لأي طرف - يشمل هذا صاحب الطلب والمستفيد من التقرير - أن يعيد نشر كل أو بعض أجزاء التقرير دون الحصول على موافقة خطية من الشركة.

المبادئ الفنية والقانونية

15. السرية وحفظ المعلومات

أعد التقرير على طلب خاص ولغرض استشاري، ندرك الأهمية القصوى لصاحب الطلب في الحفاظ على معطيات ومخرجات التقرير وكتمانها، ونحن ملتزمون بذلك، ولن يتم استخدام المعلومات الخاصة بالعميل في غير التقرير، وتعد معلوماته ملكا خاصا لصاحبها وللمستخدمين المحددين في التقرير ولا يحق لأي طرف آخر الاطلاع عليها.

16. نوع التقرير

تقرير سردي (تفصيلي)

تم إعداد هذا التقرير بطريقة سردية مع مراعات ذكر جميع التفاصيل المؤثرة في الأصل محل التقييم.

17. نطاق بحث المقيّم:

اشتمل البحث والتحليل لإعداد التقرير وفقا للغرض المقصود بالتوافق مع معايير التقييم الدولية. حيث تم فحص العقار من الداخل ومن الخارج في يوم معاينة العقار وتم الحصول على كافة البيانات اللازمة للإعدادات التقرير

18. حدود المعاينة والفحص والبحث والاستقصاء

لتنفيذ مهمة التقييم وتحقيق غرض هذا التقرير تمت معاينة الأصول محل هذا التقرير ، وتم تحليل البيانات المتوفرة في المعاينة والتي تم جمعها بواسطة المقيّم بالتوافق مع معايير التقييم الدولية ، مع ملاحظة أنه لا يعتد بهذه المعاينة لأغراض الفحص والاختبار الفني او الهندسي. علماً أن المقيّم لا يقدم أي ضمانات على خلو الأصل قيد التقييم من أي عيوب غير ظاهرة.

19. أسلوب التقييم

اعتمدنا في تقييم الصندوق على الأسلوب الذي يتناسب مع العقار وخصائصه وهو : أسلوب السوق. ويعرف أسلوب السوق بأنه أسلوب إيجاد مؤشرات للقيمة عن طريق مقارنة الأصل الذي يتم تقييمه بأصول مماثلة.

أعضاء فريق العمل

أعضاء فريق العمل أصحاب خبرات سابقة بأعمال التقييم وحاصلين على اعتمادات في التقييم من الجهات ذات الصلاحية، ولديهم الخبرة الكافية بالمناطق وبفئات العقار للعقارات التي تم تقييمها كما ويقرون بأن لديهم القدرة على إعداد التقرير دون أي صعوبات وفقاً لمتطلبات معايير التقييم الدولية.

أسم المُقيّم	رقم العضوية	نوع العضوية	التوقيع
عبدالكريم أبانمي	1210000001	أساسي زميل - فرع العقار	
سلطان الحذيفي	1220000056	منتسب - فرع العقار	
غادة اليابس	1210002140	منتسب - فرع العقار	
بشائر النافع	1210002725	منتسب - فرع العقار	

الاعتماد

رقم السجل التجاري	1010468077
تاريخ السجل	1438/05/15 هـ
رقم الترخيص تقييم العقار	1210000001
تاريخ الترخيص	1433/03/01 هـ
رقم الترخيص تقييم الآلات والمعدات	4114000016
تاريخ الترخيص	1441/07/24 هـ





02

الملخص التنفيذي

الملخص التنفيذي

المستفيد (مستخدم التقرير)	صاحب الطلب (العميل)
صندوق بنيان ريت و هيئة سوق المال	صندوق بنيان ريت
فرضية القيمة	الغرض من التقييم
الاستخدام الحالي	التقييم الدوري للصندوق
نوع العقار	عنوان العقار
شقة سكنية	الوصل , دبي , الإمارات العربية المتحدة
اسم المالك	مساحة الشقة
صندوق بنيان العقاري	244,75 م ² *حسب الصك
تاريخ الصك	رقم الصك
2018 / 07 / 22 م	متعدد
أساس القيمة	نوع الملكية
القيمة السوقية	مطلقة

معايير التقييم

معايير التقييم الدولية (IVS) ترجمة هيئة المقيمين (تقييم) - 2022

تاريخ القيمة	تاريخ المعاينة	تاريخ التعميد
2024 / 12 / 31 م	2024 / 10 / 20 م	2024 / 10 / 14 م

4,240,000 ريال سعودي	رقماً	القيمة بأسلوب السوق
أربعة ملايين ومائتان وأربعون ألف ريال سعودي	كتابة	

ملاحظة: القيم لا تتضمن ضريبة القيمة المضافة



03

بيانات وموقع العقار

وصف العقار

الأصل محل التقييم عبارة عن شقة في الدور الأول والكائنة في مبنى 2B سيتي ووك . حي الوصل، مدينة دبي، الامارات العربية المتحدة - تحتوي على غرفتين وبلكونة وموقين للسيارة في المبنى.

وتتلقى سيتي ووك بموقع استراتيجي قرب برج خليفة وبجانب داون تاون دبي عند تقاطع شارع الصفا وشارع الوصل، مما يسهّل الوصول إلى محطات مترو دبي العديدة، مثل محطة مترو دبي مول/برج خليفة وشارع الشيخ زايد الذي يعدّ من أهم الشوارع الرئيسية في الإمارات



موقع العقار

الموقع العام	الحي
داخل النطاق العمراني	الوصل
الدولة	المدينة
الامارات العربية المتحدة	دبي
رقم المخطط	رقم البلوك
--	--
رقم القطعة	اقرب شارع تجاري
1263	22 D St.

إحداثيات الموقع
[55.264541, 25.205912](#)

بيانات الملكية

اسم المالك	نوع الملكية
صندوق بنیان للعقارات	مطلقة
رقم الصك	تاريخ الصك
-	22 / 07 / 2018 م
رقم رخصة البناء	تاريخ رخصة البناء
غير متوفر	غير متوفر
التأمين على المبنى	رقم القرار المساحي
لم يتم الاطلاع على وثيقة التأمين	غير متوفر
رقم شهادة اتمام البناء	تاريخ شهادة اتمام البناء
236230-4-3	12 / 04 / 2015 هـ

بيانات المبنى والتشطيبات

نوع البناء	خرساني
عمر البناء *حسب شهادة إتمام البناء	6 سنوات
عدد الطوابق	7 أدوار
القبو	1
استخدام المبنى	سكني
حالة البناء	ممتاز
نسبة انجاز اعمال البناء والتشطيبات	100%
الأعمال المتبقية	لا يوجد
مستوى التشطيب	ممتاز
نوع التكييف	مركزي
تشطيب الأرضيات	رخام
تشطيب الجدران	دهان
تشطيب الأسقف	جبس
المصاعد	متوفر عدد 4 مصاعد

الخدمات المتوفرة بالعقار:

متوفر	التكييف	متوفر	الكهرباء
متوفر	المياه	متوفر	الصرف الصحي

الخدمات والمرافق المتوفرة بالمنطقة المحيطة بالعقار:

المرافق المتواجدة بالموقع

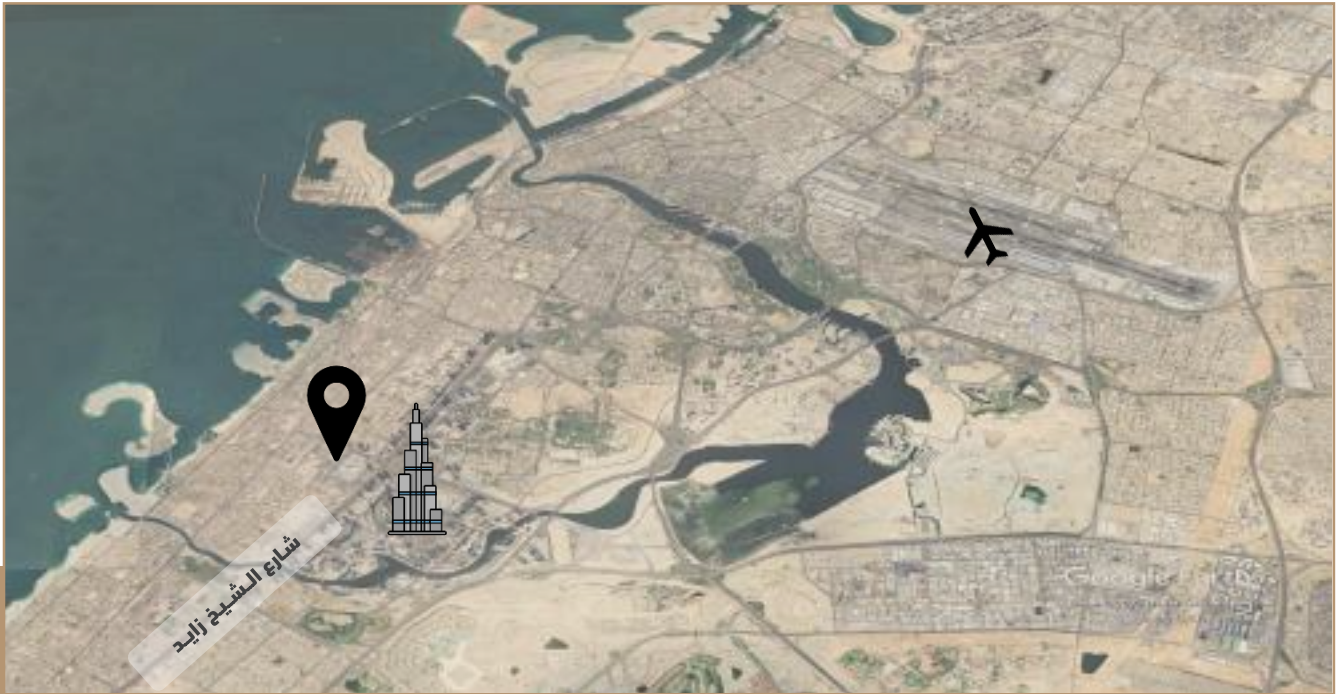
دوائر حكومية	✓	خدمات عامة
بنوك	✓	
مراكز طبية	✓	
أسواق تجارية	✓	خدمات تجارية
مطاعم	✓	
محطات وقود	✓	
شبكة الكهرباء	✓	خدمات البنية التحتية
شبكة صرف صحي	✓	
شبكة المياه	✓	
شبكة هاتف	✓	
شبكة تصريف السيول	✓	
مساجد	✓	المرافق العامة
حدائق	✓	
خدمات تعليمية	✓	
السفلة	✓	المرافق المتواجدة بالموقع
الرصف	✓	
الانارة	✓	
التشجير	✓	
ماء	✓	
هاتف	✓	
كهرباء	✓	
الصرف الصحي	✓	

صور جوية

1. صورة جوية على مستوى المدينة



2. صورة جوية على مستوى الطرق الرئيسية



صور العقار





04

دراسة وتحليل السوق

دراسة وتحليل السوق

دراسة وتحليل السوق

بعد إجراء مسح مكتبي و ميداني لأسعار السوق الحالية للعقارات الواقعة في منطقة العقار محل التقييم و معرفة أسعار الشقق في المبنى تحت التقييم والمباني المشابهة تجدون أدناه عينات المسح العقارات لإيجاد قيمة الشقق المشابهة .



عدد الغرف	م	المبنى	تاريخ التنفيذ	المصدر	المساحة (قدم)	المساحة (متر مربع)	القيمة (درهم)	القيمة (الريال)
BR 2	1	BUILDING 2B	2024-10-03	PROPERTY FINDER	2634.46	244.75	4,300,000	4,386,000
	2	BUILDING 2B	2024-09-27	PROPERTY FINDER	1876.04	174.29	4,000,000	4,080,000
	3	BUILDING 2B	2024-09-27	PROPERTY FINDER	1876.04	174.29	4,000,000	4,080,000
	4	BUILDING 2B	2024-07-22	PROPERTY FINDER	2199.28	204.32	3,950,000	4,029,000
	5	BUILDING 2B	2024-07-22	PROPERTY FINDER	2199.28	204.32	3,950,000	4,029,000



05

تقدير القيمة

تقدير القيمة – أسلوب السوق (منهجية التقييم)

تعريف طريقة التقييم :

تم تقييم العقار بأسلوب السوق طريقة المقارنة حيث يعد أسلوب السوق أكثر طرق التقييم شيوعاً ويقوم أساساً على مقارنة العقار محل التقييم بعقارات مماثلة من السوق؛ لإيجاد القيمة الرأسمالية أو الإيجارية للعقار بصورة مباشرة. وتعتبر هذه الطريقة أن سعر السوق هو أفضل مؤشر للقيمة، ويمكن استنتاج سعر السوق من خلال البحث عن الأدلة والشواهد المتوفرة عن المعاملات و الصفقات التي جرت مؤخراً في السوق لعقارات مماثلة للعقار محل التقييم و تطبيقها عليه مع الأخذ بعين الاعتبار التسويات الخاصة بالعوامل المتغيرة، مثل عمر العقار و موقعه . و تعتمد طريقة المقارنة على مبدأ الاستبدال و هذا المبدأ مفاده أن المستثمر أو الشخص الحبيب لن يدفع في عقار سعراً يتجاوز السعر الذي يدفع في عقارات مماثلة و يتشابه هذا المبدأ مع مبدأ تكلفة الفرصة البديلة ، حيث يتم في تطبيق الطريقة تقدير القيمة من خلال مقارنة الأصل مع صفقات أصول مطابقة أو مقارنة (مشابهة) تتوفر عنها معلومات سعرية.

و عند عدم توفر الصفقات التي يمكن أن يعتمد عليها يتم الأخذ بالاعتبار أيضاً لأسعار الأصول المشابهة المدرجة في القوائم المالية المعلنة أو المعروضة للبيع أو التأجير.

و بعد جمع الأدلة والشواهد الخاصة بالصفقات، تتم عملية التحليل لاستبعاد عمليات البيع أو التأجير غير السليمة والتحقق من عمليات البيع الفعلية. وتعتمد عوامل المقارنة المختارة على نوع العقار.

وهناك مراحل سبعة لتطبيق طريقة المقارنة وتكون قبل عمليات التسوية على الفروقات واستنتاج قيمة العقار محل التقييم، و المراحل كالتالي:

المرحلة الأولى: تحديد إطار زمني لعملية التقييم

في معايير ومناهج التقييم على الرغم من عدم وجود قواعد محددة للمدة الزمنية، يتم تفضيل الصفقات أو العروض التي تمت في تاريخ مقارب لتاريخ التقييم. ولكن المبيعات التي تعود إلى فترة زمنية طويلة على الرغم من أهميتها وفائدتها كدليل إرشادي لتقييم الاتجاهات قد تتضمن مستويات اقتصادية وظروف سوق مختلفة، تؤدي إلى تقييم غير عادل. وإذا كان هناك عدد كاف من المبيعات (من ثلاثة إلى خمسة) في فترة سنة من تاريخ التقييم، عندئذ يجب إعطاؤها وزن كبير في حساب مؤشر القيمة للعقار محل التقييم مع الأخذ بعين الاعتبار عمليات التسوية الأخرى. وقد يكون من الضروري الرجوع بالزمن لمدة أطول، ولا يمكن القيام بذلك بصورة آمنة إلا إذا لم تكن هناك تذبذبات كبيرة في المناخ الاقتصادي وعلى أسعار العقارات

المرحلة الثانية: تحديد منطقة السوق

تحديد المنطقة بناءً على رأي فريق التقييم و من السائد أن تكون المنطقة الكبيرة أكثر فائدة عند تحديد الاتجاهات والقيم والحقائق التاريخية، غير أنه لا توجد مزايا محددة عند تضمين مناطق كبيرة ما لم تشمل على عقارات مقارنة تم بيعها حديثاً.

المرحلة الثالثة: دراسة تفاصيل العقار محل التقييم

دراسة العقار محل التقييم من النواحي المادية (الحجم والمساحة والشكل والأرض والموقع، ونوعية العقار، إلخ)، ومن النواحي القانونية (ملكية مطلقة، أو حيازة إيجارية، أو قيود على الحق العقاري، إلخ).

المرحلة الرابعة: تحديد العوامل التي تؤخذ في الاعتبار عند إجراء التسويات

تحديد عوامل المقارنة المهمة والتي تنطبق على جميع قطاعات العقارات قد تكون ذات طبيعة عامة أو محددة أو ذات طبيعة قانونية أو مادية، مثل : (نوع العقار، حالة و ظروف السوق، الموقع، تواريخ المعاملات، أحكام و شروط التنظيم و التخطيط، الخصائص المادية و التي تتضمن مساحة الأرض و شكلها و تضاريسها و عمر المبنى و الصيانة و الحجم و التصميم و الاهلاك المادي و الوظيفي، الخصائص القانونية.

تقدير القيمة – أسلوب السوق (منهجية التقييم)

المرحلة الخامسة: جمع بيانات عن المبيعات القابلة للمقارنة

جمع ومقارنة المبيعات بعد تعيين الحدود الخاصة بالإطار الزمني والمنطقة. والمبيعات التي يعتمد عليها مأخوذة من مصادر رسمية (المبيعات المسجلة) . و عند الاعتماد على مقارنات عروض لدى الوسطاء أو الوكلاء العقاريين يجب أن يتم الأخذ بها بشيء من الاحتياط نظرًا لأن الأسعار المطلوبة عادة ما تكون متضخمة. كما يجب أن تكون جميع المعلومات الخاصة بالمقارنات مُشابهة للعقار محل التقييم. و من مصادر البيانات القابلة للمقارنة المنشورات العقارية، والسجلات العمومية، والمشتريين، والبائعين، والوسطاء والوكلاء العقاريين والمُقيمين، إلخ.. وبعد ذلك تجري المقارنة بين المبيعات المقارنة والعقار محل التقييم بموجب عناصر المقارنة مع إجراء التسويات حسب الظروف والفروقات.

و لزيادة دقة استخدام طريقة المُقارنة، يجب مراعاة توفر التالي:

- 1- جمع المعلومات عن العقارات المُشابهة بعد تحديد الإطار الزمني وخصائص السوق.
- 2- إعطاء أولوية للمعاملات الحالية أو الحديثة على عقارات مُشابهة.
- 3- ضبط عوامل التشابه والاختلاف في العقارات المشابهة القابلة للمقارنة فيما يتعلق بعامل الوقت، وحالة السوق، والموقع، وشروط وأحكام التخطيط والتنظيم، والخصائص المادية والقانونية.
- 4- إجراء تسويات مقابل عناصر الاختلاف والتباين.

المرحلة السادسة: التحقق من المبيعات ومعالجة البيانات ذات الصلة

يتم التحقق من المقارنات وافترض أن جميع المقارنات التي تم جمعها تستحق الأخذ بعين الاعتبار فيما عدا المقارنات التي جرت بموجب ظروف أو شروط غير اعتيادية مثل : البيع بالإجبار أو التسييل أو أي شروط و أحكام استثنائية .

المرحلة السابعة: تحليل المبيعات

تحليل المقارنات بعد جمع الأدلة والشواهد الخاصة بالمبيعات أو العروض ، تبدأ عملية التحليل المنهجي. ويجب استبعاد عمليات البيع غير السليمة والتحقق من عمليات البيع الفعلية. ويجب إثبات سعر كل عملية بيع حسب وحدات المقارنة المناسبة. وتعتمد وحدات المقارنة المختارة على نوعية العقار ، و يتم إجراء التحليل وفق أحد الطرق : التحليل بناءً على مساحة الأرض ، التحليل بناءً على المساحة المبنية ، التحليل بناءً على طريقة الجمع (الأرض و المباني) ،

المرحلة الثامنة : إجراء تعديلات و تسويات مقابل فروق العقارات المقارنة .

في أغلب الأحيان، لا تتطابق العقارات المقارنة مع العقارات محل التقييم، حيث قد يتميز العقار المقارن بخصائص فريدة تميزه عن غيره سواء من موقع أو تصميم أو مرافق وخدمات. أو العكس، قد تنقصه بعض هذه الخصائص مقارنة بالعقار محل التقييم. لذا، سيضطر المقيم لعمل تسويات بين العقارين (سواء كانت التسوية بالزيادة أو النقصان). بحسب خبراته العملية للوصول الى مؤشر واحد لقيمة العقار محل التقييم.

المرحلة التاسعة : التسويات و تقدير القيمة السوقية للعقار .

لتقدير قيمة العقار تتم عمليات تسوية بنسبة مئوية (بالنسبة للعناصر المختلفة التي لا يمكن تقدير قيمة نقدية بصفة مباشرة مثل واجهة الشارع وعرضه) وبتسوية بقيمة نقدية (بالنسبة للعناصر المختلفة التي يمكن تقدير قيمة نقدية بصفة مباشرة)

يجذب بوجه عام اعتماد طريقة السوق أكثر من أي طريقة أخرى في أعمال التقييم للوصول إلى القيمة السوقية للعقار ، وفي هذه الحالة يفضل إجراء تطابق وتسوية للقيم المختلفة التي تم تقديرها من كل طريقة من طرق التقييم لتكوين رأي خاص بالقيمة. ويتم اختيار القيمة الناتجة من الطريقة الأنسب في العادة كقيمة للعقار.

تقدير القيمة – طريقة المقارنات

لإيجاد قيمة الشقق وبعد إجراء المسح المكتبي و الميداني لأسعار السوق الحالية لعقارات مباحة وعقارات معروضة مماثلة للعقار موضع التقييم وحيث أنه من المستحيل إيجاد عقارين متماثلين تم عمل التسويات المناسبة على أسعار العقارات المقارنة بخضم قيمة البنود التي تمثل ميزة للعقار المقارن وإضافة قيمة البنود التي تمثل ميزة للعقار موضع التقييم .

1- عمر المبنى

2- ظروف السوق

3- فرق المساحة

لنجد أن القيمة السوقية للشقة هو كالتالي :

م	رقم الشقة	المساحة	الدور	عدد الغرف
1	108	244.75	الاول	غرفتين

عناصر المقارنة	العقار المراد تقييمه	المقارن (1)	المقارن (2)
تاريخ	Dec-24	Sep-24	Jul-23
قيمة الشقة للمقارن (ريال/م ²)		4,080,000	4,029,000
عامل الوقت		0%	0%
مفاوضات البيع ، وضع السوق		0%	0%
شروط التمويل		0%	0%
قيمة الشقق بعد ضبط حالة السوق (ريال/م ²)		4,080,000	4,029,000
مساحة الشقة (م ²)	245	174	204
عمر المبنى	6	6	6
الضبط النسبي		6%	3%
صافي سعر السوق بعد التسويات (م ² / ريال)		4324800	4149870
نسبة مشاركة كل مقارنة في القيمة		50%	50%
قيمة للعقار قيد التقييم بعد تطبيق المتوسط (ريال/م ²)			4237335.00
صافي قيمة العقار بعد التقريب (م ² / ريال)			4,240,000 ريال سعودي

الرأي حول القيمة

مع الأخذ في عين الاعتبار جميع المعلومات والعوامل ذات الصلة في تقدير القيمة السوقية للملكية العقارية محل التقييم الكائن في دبي، الامارات العربية المتحدة ، حي الوصل، ووفقا للشروط الواردة في هذا التقرير.

نجد ان القيمة السوقية للعقار هي:

القيمة السوقية رقمياً - بعد التقريب -	4,240,000 ريال سعودي
القيمة السوقية كتابياً - بعد التقريب -	أربعة ملايين ومائتان وأربعون ألف ريال سعودي



06

الملحقات

ملحق أ (مستندات الملكية)

حكومة دبي
GOVERNMENT OF DUBAI

دائرة الأراضي والأبنية
Land Department

شهادة ملكية عقار
Title Deed

Issue Date: 22/07/2018 تاريخ الإصدار: 22/07/2018

Mortgage Status: Not mortgaged غير مرهونة حالة الترهين:

Property Type: Flat شقة نوع العقار:

Community: Al Wasl الوصل المنطقة:

Plot No: 1263 رقم الأرض:

Municipality No: 343 - 9449 رقم البلدية:

Building No: 3 رقم المبنى:

Building Name: Citywalk Residential Building 2 مبنى ووك ويزيد شمال بيلدنج 2 اسم المبنى:

Property No: 100 رقم العقار:

Floor No: 1 رقم الطابق:

Parkings: B-389, B-390 مواقف:

Salte Area: 186.88 المساحة الكلية:

Balcony Area: 57.87 مساحة البلكونة:

Area Sq Meter: 244.75 المساحة الكلية متر مربع:

Area Sq Feet: 2,634.47 المساحة الكلية بالقدم مربع:

Common Area: 162.96 المساحة المشتركة:

Owners numbers and their shares:

Area (Sq Meter) المساحة بالمتر المربع	أرقام وأسماء الملاك وبمساهمته
244.75	(5308793) بى بى إف إنفستمنت أوف اى اف للاستثمار شاكلها صندوق بونيان عقارى دة شركة للشخص لراعة ش.م.م

Purchased from ARJAL REAL ESTATE DEVELOPMENT LLC by the Land Registration No. 1 54212/2018 Date 13/07/2018 for the amount 4794000 Dirham Four Million and Seven Hundred and Ninety Four Thousand Dirhams Only Dirhams

This property and its ownership is subject to the terms of the jointly owned property dedication of the above

امتن
التسجيل والتوثيق
Registration Functions
62 / 1248

Approved Signature توقيع معتمد

591272218

DUBAI LAND DEPARTMENT (924) دائرة الأراضي والأبنية

هذا العقار قد تم شراؤه من قبل كاشور العقارى ش.م.م بموجب العقد رقم 1491000 بتاريخ 13/07/2018 بمبلغ قدره 4794000 درهم أربع ملايين وسبعمائة واربعة وتسعون ألف درهم فقط لا غير. تخضع هذا العقار وملكوته لاحكام اعلان المبيع المبكى للمنطقة المستورة اعلانا وتطبيقات المنطقة بذلك وتلكى يتم إصدارها فى حالها من وقت لآخر.

هذا العقار وملكوته لا تخضع لاحكام اعلان المبيع المبكى للمنطقة المستورة اعلانا وتطبيقات المنطقة بذلك وتلكى يتم إصدارها فى حالها من وقت لآخر.

- Digital copy of this certificate is securely stored on blockchain
- This certificate is electronically issued and its signature is regulated
- Any changes in the certificate make it void
- It is prohibited to hold this certificate by any other party

1 / 2

هذا الترخيص قد تم إصداره إلكترونيا على سلسلة الكتل
- هذه الشهادة صادرة إلكترونيا وتوقيعها منظم
- أى تغييرات فى هذه الشهادة تجعلها باطلة
- يمنع الاحتفاظ بهذه الشهادة من قبل أى طرف آخر غير المستوفى

صور من صكوك الملكية

شهادة انجاز المبنى

ملحق ج (مصادر المعلومات)

حيث تم الاعتماد على العديد من مصادر المعلومات الرسمية وغير الرسمية منها المعلومات المستلمة من العميل و المعلومات والبيانات المفتوحة والتقارير المعلنة منها:

1. نظام المقيمين المعتمدين الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م / ٤٣) بتاريخ ٩ / ٧ / ١٤٣٣ هـ .
2. اللائحة التنفيذية لنظام المقيمين المعتمدين .
3. قواعد سلوك مهنة التقييم وأدابها الصادر من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين .
4. [معايير التقييم الدولية 2022م](#) .
5. [خلاصة تغييرات معايير التقييم الدولية 2022م](#) .
6. [معايير التقييم العالمية للمعهد الملكي للمساكين القانونيين \(RICS\)](#)
7. [دليل الممارسة المهنية لمقيمي العقارات](#) الصادر من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين فبراير 2022 م .
8. [دليل تقييم الإيجار السوقي لمواقع أبراج الاتصالات](#) الصادر من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين .
9. [الدليل المهني لأعمال التقييم لأغراض نزاع ملكية العقارات للمنفعة العامة](#) الصادر من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين .
10. [دليل الأسعار الاسترشادي](#) لتكلفة الانشاءات والتحسينات والغرس والمشمولات لأغراض نزاع الملكية الصادر من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين .
11. [دليل مراجعة تقارير التقييم](#) الصادر من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين مايو 2022م .
12. [مؤشرات وزارة العدل](#) .
13. [المؤشرات العقارية](#) الخاصة بهيئة العقار .
14. [البيانات الجيومكانية الوطنية](#) .
15. أمانات المدن والمحافظات السعودية .
16. [مؤشرات وبيانات العقار في منصة بسيطة المتخصصة بالبيانات العقارية](#) .
17. قاعدة بيانات باركود .
18. المسوحات الميدانية والمقابلات الشخصية لكل موقع تم تقييمه .
19. بعض المصادر لم يتم ذكرها و تم ذكرها في ثنايا التقرير .

ملحق د (المصطلحات الفنية والمهنية)

تُعرّف هذه القائمة المصطلحات المستخدمة في معايير التقييم الدوليّة. و تنطبق قائمة المصطلحات على معايير التقييم الدولية فقط.

الأصل أو الأصول

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

أساس القيمة

تصف أسس القيمة (التي تسمى أحيانًا معايير القيمة) المبادئ الأساسية التي تعتمد عليها القيم المُقررة (انظر المعيار 105 : أساليب وطرق التقييم، الفقرة 10.1 من كتاب معايير التقييم الدولية 2022).

العميل

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

التكلفة

الدفعات أو المصروفات المطلوبة لاقتناء أو إنشاء الأصل.

معدل الخصم

معدل العائد المستخدم لتحويل مبلغ نقدي مستحق الدفع في المستقبل إلى قيمة حالية.

القيمة المنصفة

السعر المقدر لنقل ملكية أحد الأصول أو الالتزامات بين أطراف محددة وراغبة وعلى معرفة بحيث يعكس مصالح تلك الأطراف.

القيمة السوقية العادلة

- 1- تُعرف منظمة التعاون الاقتصادي والتنمية (OECD) «القيمة السوقية العادلة» على أنها السعر الذي سيدفعه المشتري الراغب للبائع الراغب في صفقة في السوق المفتوحة.
- 2- للأغراض الضريبية في الولايات المتحدة، تنص اللائحة رقم 20.2031 - 1 على ما يلي: «القيمة السوقية العادلة هو السعر الذي يمكن أن تنتقل به الملكية بين المشتري الراغب والبائع الراغب، بشرط ألا يكونوا مكرهين للشراء أو البيع ولديهم معرفة معقولة بالحقائق ذات الصلة» .

القيمة العادلة (المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية)

يُعرف المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم 13 «القيمة العادلة» بأنها السعر الذي يتم الحصول عليه من بيع أصل أو دفعه لنقل التزام في صفقة منظمة بين المشاركين في السوق في تاريخ القياس.

الاستخدام المقصود

استخدام نتائج التقييم أو مراجعة التقييم كما حددها المُقيّم بناءً على تواصله مع العميل.

ملحق د (المصطلحات الفنية والمهنية)

المستخدم المقصود

العميل وأي طرف آخر مُعرف، باسمه أو نوعه، كمستخدم لتقرير التقييم أو مراجعة التقييم المقدم من المُقيّم بناءً على خطاب من العميل.

القيمة الاستثمارية

قيمة الأصل للمالك أو المالك المحتمل باعتبار استثماراته الشخصية أو أهدافه التشغيلية (وتُعرف أيضًا بالثمن).

الاختصاص القضائي

يشير مصطلح «الاختصاص» إلى البيئة القانونية والتنظيمية التي يتم فيها تنفيذ عملية التقييم. ويشمل القوانين واللوائح التي تسنها الجهات الحكومية (الدولة، أو الولاية، أو البلدية) والقوانين التي تضعها بعض الجهات التنظيمية حسب غرض التقييم (مثل: المصارف المركزية وهيئات تنظيم الأوراق المالية).

قيمة التصفية

المبلغ الذي يمكن تحقيقه عند بيع أصل أو مجموعة أصول على أساس مجزأ. وينبغي أن تعتبر قيمة التصفية تكاليف الحصول على الأصول في حالة قابلة للبيع وكذلك تكاليف التصرف في النشاط وإزالته. ويمكن تحديد قيمة التصفية بموجب افتراضين مختلفين للقيمة (انظر معيار 104 أسس القيمة، القسم 80) وهي:
(أ) معاملة منظمة بفترة تسويق نموذجية.
(ب) صفقة إجبارية بفترة تسويق قصيرة.

القيمة السوقية

المبلغ المقدر الذي ينبغي على أساسه مبادلة الأصول أو الالتزامات في تاريخ التقييم بين مشتر راغب وبائع راغب في إطار معاملة على أساس محايد بعد تسويق مناسب حيث يتصرف كل طرف من الأطراف بمعرفة وحكمة دون قسر أو إجبار.

القيمة التكاملية

القيمة التكاملية تنشأ عن ضم أصليين أو أكثر من الأصول أو المصالح حيث تكون القيمة المدمجة أكثر من مجموع القيم المنفصلة. وإذا كانت هذه القيم التكاملية متاحة فقط لمشتري بعينه عندئذٍ تختلف القيمة التكاملية عن القيمة السوقية، حيث إن القيمة التكاملية تعكس سمات معينة للأصل لا تكون لها قيمة إلا بالنسبة لمشتري معين. وغالبًا ما يشار إلى القيمة المضافة على مجموع المصالح المعنية على أنها قيمة تزاوجيه.

يمكن

تصف كلمة «يمكن» الإجراءات التي تقع على عاتق المُقيّم مسؤولية النظر فيها، وتتطلب هذه الأمور اهتمام المُقيّم وفهمه. حيث تعتمد إمكانية تطبيق هذه الأمور في عملية التقييم على ممارسة المُقيّم لحكمه وخبرته المهنية في الظروف التي تتماشى مع أهداف المعايير.

يجب

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

ملحق د (المصطلحات الفنية والمهنية)

المشارك

تُشير كلمة «المُشارك» إلى المشاركين المعنيين وفقًا للأساس (أو أسس) القيمة المستخدمة في مهمة التقييم (انظر المعيار 104 : أساس القيمة). وتتطلب الأسس المختلفة للقيمة من المُقيّم 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 مُحتمل (مثل: القيمة الاستثمارية).

السعر

المقابل النقدي أو ما شابهه، المطلوب أو المعروض أو المدفوع مقابل الأصل، والذي قد يختلف عن القيمة.

الغرض

تُشير 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 الإفراض المضمون.

ينبغي

تُشير كلمة «ينبغي» إلى المسؤوليات التي يفرض الالتزام بها. حيث يجب أن يمثل المُقيّم لهذه المتطلبات ما لم يوضح أن الإجراءات البديلة المتبعة في تلك الظروف كانت كافية لتحقيق أهداف المعايير. وفي الحالات النادرة التي يعتقد فيها المُقيّم أن أهداف المعيار يمكن تحقيقها بوسائل بديلة، يجب على المُقيّم توثيق سبب عدم اتخاذ الإجراء المشار إليه وعدم اعتباره ضروريًا أو مناسبًا. إذا كان المعيار ينص على أنه «ينبغي» للمُقيّم أن ينظر في إجراء ما بعين الاعتبار يصبح النظر فيه إلزاميًا، في حين أن تطبيق الإجراء لا يكون إلزاميًا.

هام أو جوهري

يعتمد تقييم مدى الأهمية أو الجوهريّة على الحكم المهني للمقيم، والذي ينبغي أن يكون حسب السياق التالي:

- أن يأخذ في الاعتبار جوانب التقييم (بما في ذلك المدخلات، والافتراضات، والافتراضات الخاصة، والأساليب والطرق المطبقة) التي تعتبر هامة أو جوهريّة إذا كان من المتوقع أن يؤثر تطبيقها على التقييم، أو على القرارات الاقتصادية، أو غيرها من قرارات مستخدمي التقييم، وتصدر الأحكام المتعلقة بالأهمية في ضوء مهمة التقييم وتتأثر بحجم أو طبيعة الأصل محل التقييم.
- تشير «الأهمية» كما هي مستخدمة في هذه المعايير إلى الأهمية الجوهريّة بالنسبة لمهمة التقييم، والتي قد تختلف عن اعتبارات الأهمية بالنسبة لأغراض أخرى، مثل: التقارير المالية، ومراجعة الحسابات.

الأصل محل التقييم أو موضوع التقييم

تُشير هذه المصطلحات إلى الأصل (الأصول) التي تُقيم في مهمة تقييم معينة.

التقييم

إجراء أو عملية تحديد رأي لقيمة الأصل على أساس قيمة محدد وفي تاريخ محدد وفقًا لمعايير التقييم الدولية.

أسلوب التقييم

منهجية لتقدير القيمة تستخدم طريقة أو أكثر من طرق التقييم المحددة (راجع معيار التقييم الدولي 105 أساليب وطرق التقييم).

ملحق د (المصطلحات الفنية والمهنية)

طريقة التقييم

وسيلة محددة لتقدير القيمة ضمن أسلوب التقييم.

الغرض من التقييم أو غرض التقييم

انظر «الغرض».

مراجع التقييم

«مراجع التقييم» هو مقيم يقوم بمراجعة عمل مُقيم آخر، ويمكن أن يقوم المراجع -كجزء من مراجعة التقييم- بإجراءات تقييم معينة أو أن يبدي رأياً في القيمة.

القيمة

الرأي الناتج عن عملية التقييم الممثلة لمعايير التقييم الدولية. فهو تقدير إما للمقابل النقدي الأكثر احتمالاً لمصلحة في أصل أو المنافع الاقتصادية من امتلاك حصة في أصل وفق أساس القيمة المذكور.

المُقيم

«المُقيم» هو فرد، أو مجموعة من الأفراد، أو فرد في جهة سواء أكان موظف (داخلي) أو متعاقد (خارجي)، يمتلك المؤهلات والقدرة والخبرة اللازمة لتنفيذ التقييم بطريقة تتسم بالموضوعية والحيادية والنزاهة والكفاءة. وفي بعض الولايات القضائية يلزم الحصول على ترخيص قبل أن يستطيع الشخص أن يعمل كمُقيم.

الوزن أو الأولوية

تُشير كلمة «الوزن» إلى مقدار الاعتماد على مؤشر معين للتوصل إلى القيمة النهائية (مثلًا عند استخدام طريقة واحدة، يكون وزنها 100 %).

الترجيح

تُشير كلمة «الترجيح» إلى عملية تحليل وتسوية مؤشرات مختلفة للقيمة، وتكون عادةً من أساليب وطرق مختلفة. ولا تشمل هذه العملية حساب متوسط نتائج التقييمات، وهو أمر غير مقبول.

الثمن

انظر القيمة الاستثمارية.

الخاتمة

في نهاية التقرير نود أن نؤكد لكم أن :

- التحليلات والاستنتاجات تقتصر فقط على الافتراضات والظروف المفصّل عنها .
 - ليس لمقيمي باركود أي مصلحة في التقييم .
 - لدى المقيمين جميع المؤهلات اللازمة لإعداد هذا التقرير .
 - توجد الخبرة اللازمة لدى فريق العمل في هذا النوع من التقييم .
 - تمت معاينة المواقع من قبل فريق باركود .
- نحن على ثقة بأننا قد أجرينا التقييم وفقاً لمعايير التقييم الدولية ، وفي حال وجود أي استفسارات نأمل منكم التواصل من خلال أحد العناوين أدناه .



Rfp@barcode-sa.com

www.barcode-sa.com

الرقم الموحد :

920005564



الرياض

تقاطع طريق الجامعة مع طريق عثمان بن عفان

(966) 11 4000 111



الخبر

شارع الأمير فيصل بن فهد (شارع البيبسي)

920005564



جدة

شارع الأمير سلطان شمال دوار التاريخ

(966) 12 6544 363

رقم التقرير:	1286312
منشأه التقييم:	شركة باركود للتقييم
العميل:	صندوق بنیان ریت - DC24012989
الغرض من التقييم:	أخرى
عدد الأصول:	1
نوع التقرير:	تقرير مفصل
تاريخ إصدار التقرير:	Sun 19 Jan, 2025



للتحقق من صحة شهادة
التسجيل:

