

# تقييم مول تجاري بمجموع مساحة أرض 127,000 متر مربع الواقعة في حي الريان بمدينة حفر الباطن

العميل: صندوق سويكورب وابل ريت

الموقع: حي الريان بحفر الباطن

المساحة: 127,000 م<sup>2</sup>

تاريخ التقرير: 01 فبراير 2022

رقم التقرير: 522384

رقم التقييم: 5613



## السادة / صندوق سويكورب وابل ريت المحترمين،،

الموضوع: تقييم مول تجاري بمجموع مساحة أرض 127,000 متر مربع الواقعة في حي الريان بمدينة حفر الباطن.

مرفق لكم التقرير بناء على طلبكم بتقييم العقار ، ونأمل أن يكون التقرير حسب متطلباتكم وحسب ما هو مطلوب منا ووفقا لمعايير التقييم الدولية (IVS) الصادرة عن مجلس معايير التقييم الدولية (IVSC) في عام 2022 و أنظمة ولوائح الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين بالمملكة العربية السعودية (تقييم). كما نود في حال وجود أي استفسارات أو اسئلة عدم التردد في التواصل معنا.

ولكم فائق الاحترام والتقدير

أحمد المالكي  
الرئيس التنفيذي



شركة رصمة وشريكه  
للتقييم العقاري  
Rusema Company & Partner  
For Real Estate Valuation  
عنوان: الرياض 1010433004

## الملخص التنفيذي

- 01 ملخص التقرير
- 02 الشروط والاحكام العامة

## شروط التقييم

- 01 القدرة على التقييم
- 02 موضوع القيمة
- 03 المعايير المهنية
- 04 أسلوب التقييم
- 05 أساس التقييم
- 06 تاريخ التقييم
- 07 تاريخ المعاينة
- 08 حدود المعاينة
- 09 مصادر المعلومات

## الافصاح

- 01 الملكية الفكرية و إعادة النشر
- 02 السرية وحفظ المعلومات

- 03 الافتراضات والافتراضات الخاصة
- 04 التقييم تحت حالات عدم اليقين

## دراسات المواقع

- 01 العقار على مستوى المدينة
- 02 العقار على مستوى الحي
- 03 وصف العقار
- 04 صور العقار

## التقييم

- 01 منهجية التقييم
- 02 التقييم بأسلوب التكلفة
- 03 التقييم بأسلوب الدخل
- 04 ملخص القيمة

## الملاحق

- 01 المصطلحات العامة في اعداد تقرير التقييم
- 02 مستندات العقار

01

02

03

04

05

06

# الملخص التنفيذي

- ملخص التقرير
- الشروط والاحكام العامة



## ملخص التقرير

- العقار قيد التقييم عبارة عن مركز تجاري بمجموع مساحة أرض 127,000 متر مربع ومساحة بناء وقدرها 127,594.00 متر مربع الواقعة في حي الريان بمدينة حفر الباطن.
- يقع العقار على طريق الملك عبد العزيز ويمكن الوصول للعقار عن طريقه.
- يبعد مطار القيصومة المحلي حوالي 19.2 كم عن العقار قيد التقييم.
- يقع العقار في شمال مدينة حفر الباطن وبالقرب من العديد من عوامل الجذب.
- حي الريان احد الاحياء الراقية في مدينة حفر الباطن و من الاحياء الأكثر طلبا.

## معلومات العقار

العناصر	المعلومات
الغرض من التقييم	إعادة تقييم العقار لصندوق وابل ريت كما في 31/12/2021
تاريخ التعميد	20 ديسمبر 2021
تاريخ المعاينة	23 ديسمبر 2021
تاريخ التقييم	01 فبراير 2022
أساس القيمة	القيمة السوقية
أسلوب التقييم	أسلوب الدخل - أسلوب التكلفة
العملة	ريال سعودي
القيمة السوقية للعقار بأسلوب الدخل	398,320,000 ريال سعودي

العناصر	المعلومات
الحي	الريان
الإستخدام	تجاري
الملكية	ملكية مطلقة
رقم الصك	332509008666 / 532502002325
تاريخ الصك	1439/11/10 هـ / 1439/09/22 هـ
مساحة الأرض	127,000 متر مربع
المالك	شركة صندوق وابل

## الشروط والاحكام العامة

- تم تقييم العقار وفقا لمعايير التقييم الدولية (IVS) الصادرة عن مجلس معايير التقييم الدولية (IVSC) في عام 2022 و أنظمة ولوائح الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين بالمملكة العربية السعودية (تقييم).
- تم الاعتماد على هذا التقرير والتقييم وفقا للشروط والقيود المحددة التي تم عرضها في هذا التقرير.
- تم إعداد تقرير التقييم بناء على التعليمات الواردة من السادة / **صندوق سويكروب وابل ريت** والمشار إليه فيما يلي باسم (العميل) ، وذلك لتقدير القيمة السوقية للعقار الموصوف لغرض إعادة تقييم العقار لصندوق وابل ريت كما في 31/12/2021.
- شركة بصمة وشريكه للتقييم العقاري على ثقة بأن هذا التقرير يفي بمتطلبات العميل والتعليمات الخاصة به ، كما أن المعلومات الواردة في هذا التقرير محاطة بكامل السرية وأن التقرير صادر للعميل فقط.
- مسؤولية شركة بصمة وشريكه للتقييم العقاري مقصورة على التقرير والمعلومات الواردة بالتقرير ، وعدا ذلك يتحمل (العميل) مسؤولية طلب تقييم العقار وما يترتب على ذلك قانونية.
- تعتبر القيم المقدرة في هذا التقرير هي للعقار قيد التقييم ، وأي توزيع لـ ( القيمة - القيم ) على أجزاء العقار ينطبق فقط حسب سرد التقرير ولأغراضه، ويجب أن لا تستعمل هذه القيم لأي أغراض أخرى ، إذ يمكن أن تكون غير صحيحة في حال تم تغيير الغرض من التقييم والذي أنشئء التقرير لأجله.



## الشروط والاحكام العامة

- تم إعداد هذا التقرير بناءً على المعلومات التي تم جمعها أو تلقيها وتحليلها وفقاً لأفضل الممارسات للوصول للقيمة، ويتم عادة الإشارة إلى أي ملاحظات جوهرية بالتقرير تؤثر على القيمة.
- تم معاينة العقار ظاهرياً، ويتم في مثل هذه الحالة ذكر السلبات الفنية للعقار حال وجودها، ولم يتم فحص العقار إنشائياً أو ملاحظة أي عيوب غير ظاهرة وعليه يجب أن يفهم أن هذا تقرير تقييم وليس فحصاً إنشائياً.
- في حال اكتشاف عدم صحة أي معلومة مستقبلاً والتي تم ذكرها في التقرير بشكل غير متعمد وخارج عن الإرادة فإن القيمة الواردة في هذا التقرير يمكن أن تتغير ويجب الرجوع للمقيم لإعادة النظر في القيمة.
- تم إصدار التقرير بشكل حيادي دون وجود عوامل تعارض المصالح أو المكاسب الشخصية.
- يعتبر تقرير التقييم هذا صحيح فقط في حال اعتماده بختم الشركة إضافة إلى توقيع المقيمين المعتمدين.

# شروط التقييم

- القدرة على التقييم
- أسلوب التقييم
- تاريخ المعاينة
- موضوع القيمة
- أساس التقييم
- حدود المعاينة
- المعايير المهنية
- تاريخ التقييم
- مصادر المعلومات



### القدرة على التقييم:

- تملك شركة بصمة وشريكه للتقييم العقاري كوادر مهنية قادرة على تقييم هذا النوع من الأصول، ولديها الكفاءة المطلوبة للوصول إلى القيمة السوقية في التاريخ المطلوب.

### موضوع القيمة:

- العقار قيد التقييم عبارة عن مركز تجاري بمجموع مساحة أرض 127,000 متر مربع ومساحة بناء وقدرها 127,594.00 متر مربع الواقعة في حي الريان بمدينة حفر الباطن.

### المعايير المهنية:

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

### أسلوب التقييم:

- الأسلوب المتبع في عملية التقييم هو أسلوب الدخل. و أسلوب التكلفة



## أساس التقييم:

سيتم تقديم تقييمنا على أساس القيمة السوقية، والتي تم تعريفها وفقاً لمعايير التقييم الدولية (IVS) في عام 2020 كالاتي: هي المبلغ المقدر الذي ينبغي على أساسه مبادلة الأصول أو الالتزامات في تاريخ التقييم بين مشتر راغب وبائع راغب في إطار معاملة على أساس محايد بعد تسويق مناسب حيث يتصرف كل طرف من الأطراف بمعرفة وحكمة دون قسر أو إجبار.

## تاريخ التقييم:

نؤكد أنه قد تم التقييم في تاريخ 01 فبراير 2022. نؤكد أنه قد تمت المعاينة في تاريخ 23 ديسمبر 2021.

## حدود المعاينة:

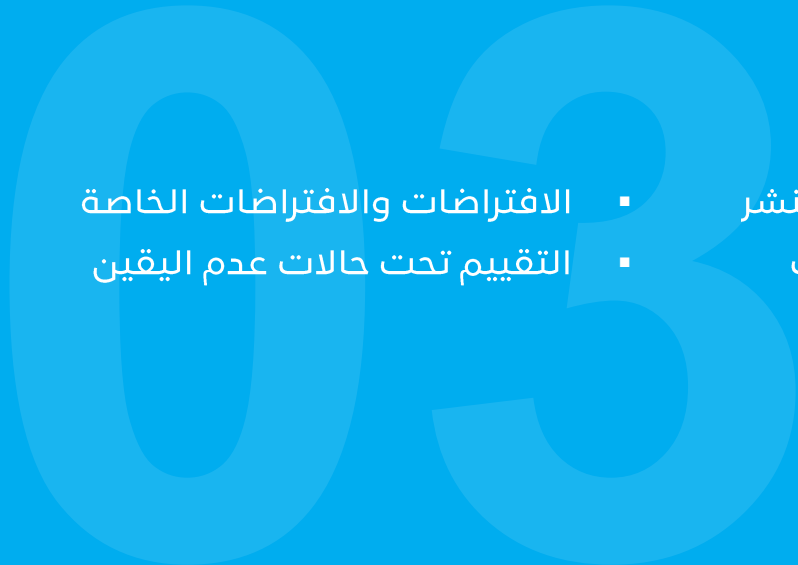
لتنفيذ مهمة التقييم وتحقيق غرض هذا التقرير تمت المعاينة بتاريخ المعاينة للعقار محل هذا التقرير، والمناطق المجاورة له، والعقارات المشابهة إن وجدت، مع ملاحظة أن هذه المعاينة ليست لأغراض الفحص والاختبار الهندسي للمباني.

## مصادر المعلومات:

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

# الإفصاح

- الملكية الفكرية وإعادة النشر
- السرية وحفظ المعلومات
- الافتراضات والافتراضات الخاصة
- التقييم تحت حالات عدم اليقين

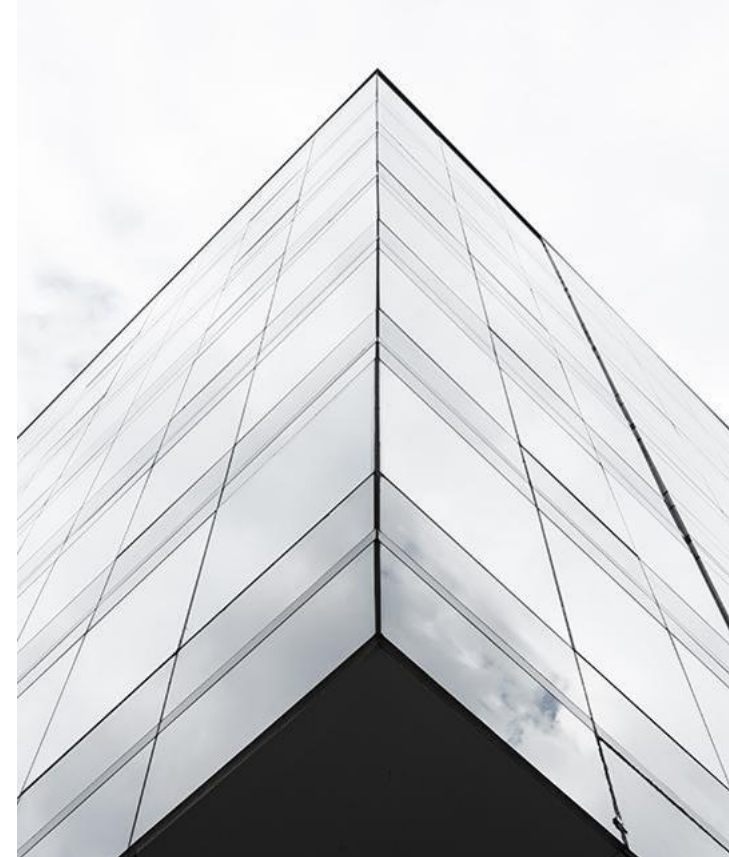


### الملكية الفكرية و إعادة النشر

- يتم إصدار هذا التقرير للاستخدام الشخصي ، وللمستشارين المختصين ، للغرض المحدد الذي يشير إليه.
- لا تتحمل شركة بصمة وشريكه للتقييم العقاري أي مسؤولية تجاه أي طرف ثالث كامل أو جزء من محتوياته.
- لا يجوز تضمين كل أو أي جزء من هذا التقييم أو أي مرجع له في أي وثيقة منشورة أو تعميم أو بيان أو الكشف عنها بأي شكل من الأشكال دون موافقة خطية مسبقة من شركة بصمة وشريكه للتقييم العقاري على الشكل والسياق الذي قد يظهر فيه.

### السرية وحفظ المعلومات

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



### الافتراضات والافتراضات الخاصة:

وفقا لتعريف معايير التقييم الدولية "تعد الافتراضات أمور منطقية يمكن قبولها كحقيقة في سياق أعمال التقييم دون التحقق أو التدقيق فيها على نحو محدد، كما أنها أمور تقبل بمجرد ذكرها وهذه الافتراضات ضرورية لفهم التقييم أو المشورة المقدمة. والافتراضات الخاصة عبارة عن افتراضات تختلف عن الحقائق الفعلية الموجودة في تاريخ التقييم، أو تلك التي لا يفترضها مشارك معتاد في السوق في معاملة ما في تاريخ التقييم.

### التقييم تحت حالات عدم اليقين:

- أثر تفشي فيروس كورونا الجديد (COVID-19)، الذي أعلنته منظمة الصحة العالمية بأنها "جائحة عالمية" في 11 مارس 2020، على الأسواق المالية العالمية.
- تم تطبيق قيود السفر من قبل العديد من الدول، حيث تأثر نشاط السوق في العديد من القطاعات
- اعتبارًا من تاريخ التقييم المشار إليه في التقرير فإننا نولي الأدلة السوقية والافتراضات التي تم الاعتماد عليها وزنا أقل عند التوصل لرأينا في القيمة.
- في الواقع، فإن الاستجابة الحالية لـ COVID-19 تعني أننا نواجه مجموعة غير مسبوقه من الظروف التي نبنى عليها الحكم في القيمة.
- ونظرًا للتأثير المستقبلي غير المعروف لـ COVID-19 الذي قد يكون لها آثار على سوق العقارات، لذلك نوصي بتقييم هذا العقار بشكل متكرر.



# دراسات المواقع

- العقار على مستوى المدينة
- العقار على مستوى الحي
- وصف العقار
- صور العقار

## خريطة توضح العقار على مستوى المدينة :



## العقار على مستوى المدينة:

- يقع العقار بحي الريان جنوب محافظة حفر الباطن وهي إحدى محافظات المنطقة الشرقية في شمال شرق السعودية. تبلغ مساحتها 144 كلم مربع وتبعد عن العاصمة الرياض مسافة 500 كم. يقع ضمن حدودها مدينة الملك خالد العسكرية والتي تبعد عنها 70 كم جنوبًا.
- تميز الحركة الاقتصادية في المدينة بالانتعاش، حيث يوجد فيها العديد من المراكز التجارية الضخمة، كالمولات مثل: الحفر مول، والعثيم مول، والفنادق، ومحلات التسوق، وسلسلة من المطاعم العالمية، بالإضافة إلى وجود عدد كبير من المصانع فيها كمصانع المواد الكيماوية، والمواد البلاستيكية، والبلاط المتداخل (الإنترلوك)، وتمتاز المدينة بقربها من الحدود الكويتية مما يجعلها منطقة تبادل تجاري مع الدول المجاورة، كما أنها تشتهر بتجارة الأغنام، والزراعة.
- كما انها تخدم بحكم قربها سكان مدينة الملك خالد العسكرية و الذيبية و القيصومة حيث يأتون إليها لقصد التسوق والترفيه.



## العقار على مستوى الحي

### الموقع :

- يقع العقار في جنوب محافظة حفر الباطن بحي الريان ويقع في منطقة ذات كثافة سكانية متوسطة.
- يقع العقار على طريق الملك عبد العزيز ويمكن الوصول للعقار عن طريقه.
- يقع العقار في جنوب مدينة حفر الباطن وبالقرب مدخل المحافظة من جهة الجنوب وهو الطريق الرئيسي للقادمين من مدينة الملك خالد العسكرية وهم يشكلون قاعدة كبيرة للمستهلكين في حفر الباطن.
- يبعد مطار الفيصومة عن العقار قيد التقييم حوالي 19 كم.

العناصر	المعلومات
الاستخدام	تجاري
نسبة البناء	60%
عدد الطوابق	طابق أرضي + دور اول

### الخدمات المحيطة لمنطقة العقار قيد التقييم كالآتي:

- صرف صحي
- كهرباء
- تصريف مياه الأمطار
- هاتف
- مياه
- مدرسة بنين
- مسجد
- مدرسة بنات
- حديقة
- مركز تجاري
- مركز صحي
- شرطة
- دفاع مدني
- بريد
- تجهيزات بلدية







9200 35 777

+966 59 600 6088

care@bussma.app

bussma.app

bussma valuation

bussma\_app

bussma.app

“الشريك المثالي”



9200 35 777

+966 59 600 6088

care@bussma.app

bussma.app

bussma valuation

bussma\_app

bussma.app

“الشريك المثالي”

# معلومات الملكية

معلومات الملكية ▪

05





## ملكية العقار

التفاصيل		الوصف
شركة صندوق وابل		اسم المالك
مركز تجاري بمجموع مساحة أرض 127,000 متر مربع ومساحة بناء وقدرها 127,594.00 متر مربع الواقعة في حي الريان بمدينة حفر الباطن.		اسم العقار المراد تقييمه
2&1		رقم القطعة
ح/138		رقم المخطط التنظيمي
الريان		المنطقة (عنوان العقار)
-		رقم البنك
45°57'40.10"E	28°21'28.04"N	احداثيات الموقع
حفر الباطن		المدينة
ملكية مطلقة		معلومات الملكية
رقم الصك	تاريخ الاصدار	معلومات صك الملكية
532502002325	1439/09/22هـ	
332509008666	1439/11/10هـ	

ترتيب الواجهة	عرض الشارع 2م	نوع الشارع	اسم الشارع	طول الضلع	ترتيب الواجهة	عرض الشارع 2م	نوع الشارع	اسم الشارع	طول الضلع	ترتيب الواجهة
3	-	جار	-	254	3	30	شارع	-	254	شمالى
4	30	شارع	-	254	4	-	جار	-	254	جنوبى
1	60	شارع	-	250	1	60	شارع	-	250	شرقى
2	25	شارع	-	250	2	25	شارع	-	250	غربى

لم يتم التحقق عن أي مستند قانوني للعقار قيد التقييم والتي تتضمن التخطيط أو الملكية أو الرهن وبعض الأمور القانونية والتي أسس عليها كل هذا التقرير أو جزء منه اعتبرت موثوق بها. وتم افتراض أن الصك صحيح وساري المفعول. وأيضا تم افتراض أن العقار خالي ومتحرر من أي التزامات قانونية أو حقوق الرهن أو أي معوقات.

# التقييم

- منهجية التقييم
- أسلوب التكلفة
- التقييم بأسلوب الدخل
- ملخص القيمة

## منهجية التقييم

### خطوات التقييم بأسلوب السوق "طريقة المقارنة":



#### تقدير القيمة

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



#### تحليل البحث الميداني

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



#### تحليل الموقع

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



### خريطة مواقع المقارنات:



### تحليل البحث الميداني (تقييم الأرض)

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

#### المقارنات المختارة:

م	مساحة الأرض متر مربع	سعر المتر (ريال/متر مربع)	الإجمالي (ريال)	نوع المقارنة
1	800	1,250	1,000,000	عرض 2021
2	800	1,000	800,000	عرض 2021
3	800	1,000	800,000	عرض 2021

#### تعليقات السوق:

بعد الانتهاء من عملية البحث تبين أن متوسط سعر المتر في المنطقة يتراوح من 1,000 ريال/متر مربع إلى 1,250 ريال/متر مربع. لمساحات 800 متر مربع، وتوضح الخريطة الموجودة على اليسار مواقع المقارنات المستخدمة في التقييم، وتم استخدامها بشكل أساسي لتحديد قيمة الأرض قيد التقييم، كما هو موضح في الصفحات التالية من هذا التقرير.

## أولاً: تقدير قيمة الأرض (التقييم بأسلوب السوق)

توضيح مصفوفة التقييم:

مصفوفة التقييم:

مقارنة 3	مقارنة 2	مقارنة 1	الوصف
800	800	800	المساحة (متر مربع)
1,000	1,000	1,250	سعر المتر (ريال/متر مربع)
			التسويات
0.00%	0.00%	0.00%	الموقع
%35.00-	%35.00-	%35.00-	المساحة
%10.00	%10.00	%10.00	الواجهات
0.00%	0.00%	0.00%	الشوارع
0.00%	0.00%	0.00%	سهولة الوصول
0.00%	0.00%	0.00%	شكل الأرض
0.00%	0.00%	0.00%	رخصة البناء
%10.00-	%10.00-	%10.00-	التفاوض
%35.00-	%35.00-	%35.00-	إجمالي التسويات
650	650	813	سعر المتر المربع بعد التسوية (ريال/متر مربع)
%30.00	%35.00	%35.00	الوزن
	707		النتيجة (ريال/متر المربع)

القيمة (ريال/متر مربع)

707

القيمة السوقية للأرض (ريال)

89,773,000

• نقوم بتعديل النسب في مصفوفة التقييم حسب مميزات وخصائص كل عقار، مع مراعاة بعض التعديلات بما في ذلك الواجهات، والمساحة، والموقع، وما إلى ذلك للوصول إلى القيمة السوقية المناسبة للأرض قيد التقييم.

• المساحة لها أثر كبير في تقييم العقار، فكلما قلت مساحة الأرض قيد التقييم عن مساحة أرض المقارنة كان لها أثر إيجابي في التقييم والعكس.

• تم أخذ عروض الشوارع للعقار قيد التقييم في الاعتبار مع عروض الشوارع للمقارنات المستخدمة.

• التفاوض هي فجوة القيمة بين سعر الطلب وسعر البيع، والتي يتم التفاوض عليها بين مشتري راغب وبائع راغب.

• كما يتضح من المعلومات المذكورة أعلاه، نقدم القيمة السوقية للعقار في جدول مصفوفة التقييم.



## ثانياً: تقدير قيمة المباني

### حساب قيمة المباني بأسلوب التكلفة

- تم تقدير تكاليف المباني ومساحة البناء من خلال زيارة الموقع (من الخارج) من قبل شركة بصمة للتقييم العقاري والتعرف على العقار قيد التقييم ووفقاً لدليل الأسعار الاسترشادية الصادر من قبل هيئة المقيمين المعتمدين. ومن خلال ما سبق تم تقدير قيمة العقار قيد التقييم عن طريق أسلوب التكلفة.

### تقديرات تكلفة المباني قبل الإهلاك:

الوصف	المساحة (متر مربع)	سعر المتر (ريال/متر مربع)	قيمة المباني (ريال)
مساحة البناء	127,594.00	2,500	318,985,000
الإجمالي	127,594.00		318,985,000

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

### تكلفة الإهلاك الفعلية

- يتم احتساب تكلفة الإهلاك الفعلية لأي مبنى ابتداءً من تشغيل المبنى، وتم احتساب نسبة الإهلاك 18% للعقار قيد التقييم.
- تقدير تكلفة المباني بعد إضافة الإهلاك:

الوصف	القيمة
العمر الإقتصادي للمبنى (سنة)	45 سنة
عمر المبنى (سنة)	6 سنوات
نسبة الإهلاك (%)	13%
نسبة الإهلاك الفعلية (%)	13%
تكلفة البناء قبل الاستهلاك	318,985,000
تكلفة البناء بعد الاستهلاك	276,453,667
قيمة الأرض (ريال سعودي)	89,773,125
إجمالي قيمة العقار (أرض + مبنى) (ريال سعودي)	366,273,125

## منهجية التقييم

### التقييم بأسلوب الدخل "طريقة خصم التدفقات النقدية":

#### أساس القيمة

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

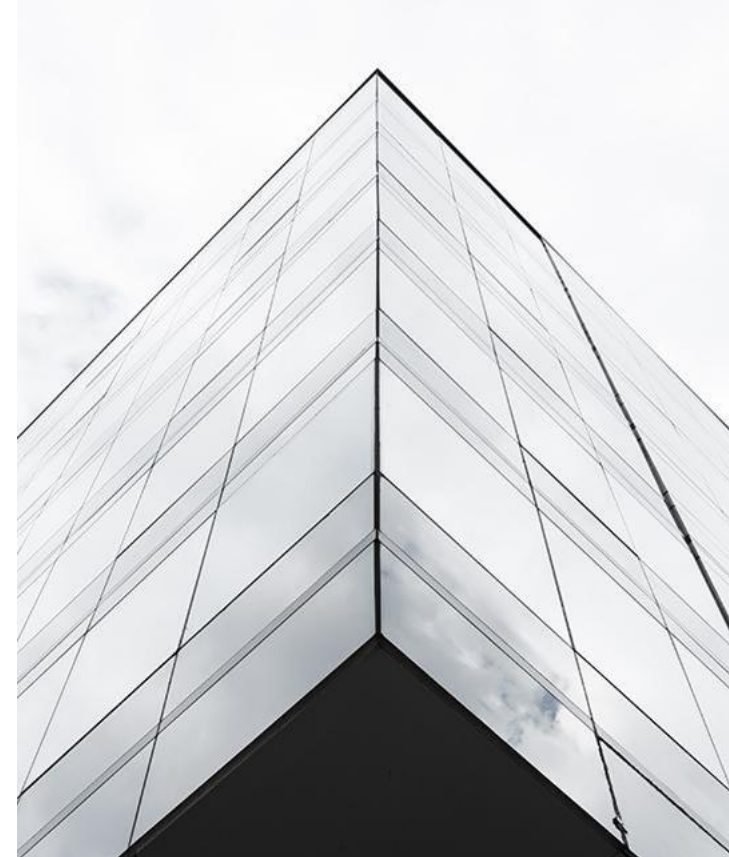
#### الأساليب والطرق المستخدمة

عند اختيار أنسب منهجية لتقدير قيمة العقار قيد التقييم، أخذنا في الاعتبار المعلومات التي قدمها العميل، والوضع الراهن للعقار وكذلك تحليلنا الخاص لظروف السوق المحلية، عند تحديد القيمة للعقار قيد التقييم.

#### أسلوب الدخل

- يقدم أسلوب الدخل مؤشرًا على القيمة عن طريق تحويل التدفقات النقدية المستقبلية إلى قيمة حالية واحدة. ووفقًا لهذا الأسلوب يتم تحديد قيمة الأصل بالرجوع إلى قيمة الإيرادات أو التدفقات النقدية أو توفير التكاليف من الأصل. ينبغي تطبيق أسلوب الدخل وإعطاءه الأولوية أو وزن مهم في الحالات التالية:

  1. عندما تكون قدرة الأصل على توليد الدخل هو العنصر الأساسي الذي يؤثر على القيمة من وجهة نظر المشاركين.
  2. تتوفر توقعات معقولة لمبلغ الإيرادات المستقبلية للأصل محل التقييم وتوقيتها، ولكن لا يوجد سوى عدد قليل من المقارنات السوقية ذات الصلة، إن وجدت.



## التقييم بأسلوب الدخل

- نتيجة للمعطيات المقدمة من قبل العميل تم عمل التدفقات النقدية على 5 سنوات وبدخل قدره 47,810,488 ريال سنوي للوصول لقيمة العقار قيد التقييم.
- نسبة النمو: 2.50%
- نسبة العائد: 8.00%
- معدل الخصم: 10.5%
- مصاريف التشغيل: 25%
- نسبة الإشغال: 15%

### جدول حسابات التدفقات النقدية :

5	4	3	2	1	الفترة (سنوي)
100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	نسبة الإشغال (%)
53,429,434	52,126,277	50,854,905	49,614,541	47,810,488	مجمل الدخل المتوقع (ريال)
15%	15%	15%	15%	15%	تكاليف الائتمان والشواغر (%)
8,014,415-	7,818,942-	7,628,236-	7,442,181-	7,171,573-	تكاليف الائتمان والشواغر (ريال)
45,415,019	44,307,336	43,226,669	42,172,360	40,638,915	مجمل الدخل الفعلي (ريال)
25%	25%	25%	25%	25%	المصاريف التشغيلية (%)
11,353,755-	11,076,834-	10,806,667-	10,543,090-	10,159,729-	المصاريف التشغيلية (ريال)
34,061,264	33,230,502	32,420,002	31,629,270	30,479,186	صافي الدخل التشغيلي (ريال)
425,765,803					التخارج
293,402,818	23,429,819	25,258,487	27,229,881	28,994,941	القيمة الحالية من صافي الدخل (ريال)
				398,320,000	قيمة العقار (ريال)



## ملخص التقييم

تصادق شركتنا على التقييم أدناه كقيمة سوقية، طبقاً للشروط المقيدة بتقرير التقييم، وحسب الافتراضات المذكورة ضمن التقرير وهذا التقييم ناتج من تحليل معطيات العقار والسوق العقاري الحالي.

### القيمة السوقية للعقار بأسلوب الدخل بتاريخ 25 ديسمبر 2021

398,320,000 ريال (فقط ثلاثمائة وثمانية وتسعون مليوناً وثلاثمائة وعشرون ألفاً

ريال سعودي)



شركة بصمة وشريكه  
للتقييم العقاري  
Business Company & Partner  
For Real Estate Valuation  
مبنيات 1210001217 الرياض 11567/16/139

الرئيس التنفيذي  
أحمد المالكي

1210001217 - أساسي مؤقت - فرع العقار

مدير إدارة التقييم العقاري  
عبدالكريم باوزير

1220000198 - أساسي مؤقت - فرع العقار

المقيم  
باسل حرسى

1210002743 - منتسب - فرع العقار

# الملاحق

- المصطلحات العامة في إعداد تقرير التقييم
- مستندات العقار

## المصطلحات العامة في إعداد تقرير التقييم

### الهيئة

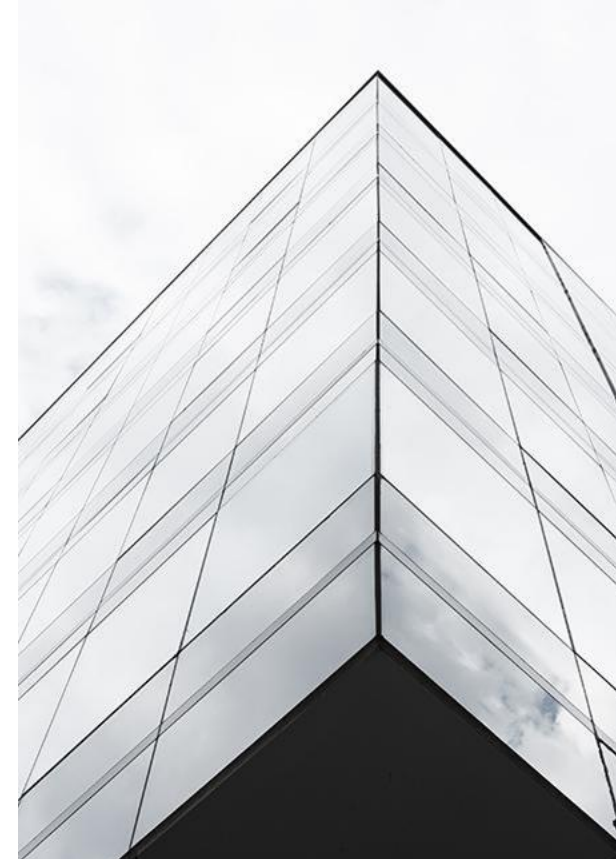
تشير إلى الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين (تقييم) هي الجهة المعنية بوضع الضوابط والمعايير اللازمة لتقييم العقارات، والمنشآت الاقتصادية، والمعدات، والممتلكات المنقولة ونحوها وذلك بموجب نظام المقيمين المعتمدين الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/43) و تاريخ (9/7/1433هـ) وتهدف لتطوير مهنة التقييم، ورفع مستوى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

### الأصل أو الأصول

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

### العميل

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



## المصطلحات العامة في إعداد تقرير التقييم

### الاختصاص القضائي

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

### يمكن

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

### يجب

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

### المشارك

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

### الغرض

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







شكرا لكم!

9200 35 777

+966 596 006 088

care@bussma.app

bussma.app

صندوق البريد 12813 الرياض 8439

PostBox 12813 Riyadh 8439