

تقرير تقدير سوق تجاري

الواقع بمدينة الدمام - حي الفيصلية - شارع عمر بن الخطاب

ديسمبر ٢٠١٨

مقدم إلى: شركة ملكية للاستثمار

نحن لك سند
We support you

(شركة ملكية للاستثمار)	الجهة الموجهة لها التقرير (العميل)	بيانات أساسية
أغراض محاسبية	الغرض من التقييم	
شركة ملكية للاستثمار	الجهات المخول لها استخدام التقييم	العقار
سوق تجاري / ٥٧,٢١٥.٣٢ / موقعه (حي الفيصلية + مدينة الدمام)	العقار محل التقييم	
مطلقة	ملكية العقار	التقييم
التكلفة، الدخل، السوق	أسلوب التقييم المعتمد في القيمة	
الإهلاك، رأسملة الدخل، المقارنة	طريقة / طرق التقييم المتتبعة	المقيمين
القيمة السوقية	أسس القيمة	
٢٣ / ١٢ / ٢٠١٨	تاريخ التقييم	المقيمين
٠٩ / ١٢ / ٢٠١٨	تاريخ المعاينة	
م.المهند الحسامي	المقيم	التقرير
م.عبدالله باوزير	مساعد المقيم	
م.محمد باحر	مدير التقييم	
نقر نحن شركة اسناد للتقييم العقاري وشريكه بأنه تم إعداد التقييم لصندوق ملكية عقارات الخليج ريت وفق معايير التقييم المعتمدة من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين. ومتى تلق وآداب وسلوك مهنة التقييم الصادرة عنها. ولائحة صناديق الاستثمار العقاري واللوائح الأخرى ذات العلاقة الصادرة عن هيئة السوق المالية	معايير التقييم المتتبعة	التقرير
تفصيل	نوع التقرير	
٢٤ / ١٢ / ٢٠١٨	تاريخ التقرير	
شهرين من تاريخ التقرير	صلاحية التقرير	
النهائية	النسخة	

تقرير تقييم (سوق تجاري)
المملوك باسم: (شركة تمدين الأولى العقارية)

تم استخدام أساليب التقييم التالية لتقدير قيمة العقار:

- ١/ أسلوب السوق
٢/ أسلوب التكلفة
٣/ أسلوب الدخل

التفصيم

٣٩, ..., ... ريال

رأي المقيم

فقط ثلاثة وتسعة مليون ريال لا غير

رأي المقيم (كتابة)

تصادق شركتنا على التقييم أعلاه كقيمة سوقية، الذي تم بناء على طلب السادة / شركة ملكية للاستثمار ، وطبقاً للشروط المقيدة بتقاريرنا التقييمية، وهذا التقييم ناتج من تحليل معطيات العقار والسوق العقاري في ٢٤ / ١٢ / ٢٠١٨.

الرئيس التنفيذي

نائب الرئيس للإشتارات والتقييم
د. المهند عز الدين الطيف الحسامي



عضو الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين

رقم العضوية: ٤١٠٠٢٠

المنشأة ٥٤



بيانات وموقع العقار

- بيانات العقار ومعلومات الملكية.
- نبذة عن المنطقة.
- تحديد موقع العقار.
- مواصفات العقار والخدمات والمرافق.
- صور العقار.
- التقييم النهائي.

معلومات الملكية

شركة تمدين الأولى العقارية

١٤٣٩/٠١/٢٨ هـ

ملكية العقارات ، هي ملكية دائمة خاصة بالمالك

اسم المالك

تاريخ الصك

ملاحظات

شركة ملكية للاستثمار

٩٣٠١٠٣٠٢٧٩٨

٥

اسم العميل

رقم الصك

رقم القطعة

معلومات العقار

عمر بن الخطاب

سوق تجاري

العقار عبارة عن سوق تجاري بحي الفيصلية يقع مباشرة على
شارع عمر بن الخطاب

٥٠..٧٥... ° شرق

اسم الشارع

نوع العقار

ملاحظات

الدمام

الفيصلية

ش د ١٣٣

٦٦٠٣٨٧٥٦٨ ° شمال

المدينة

الحي

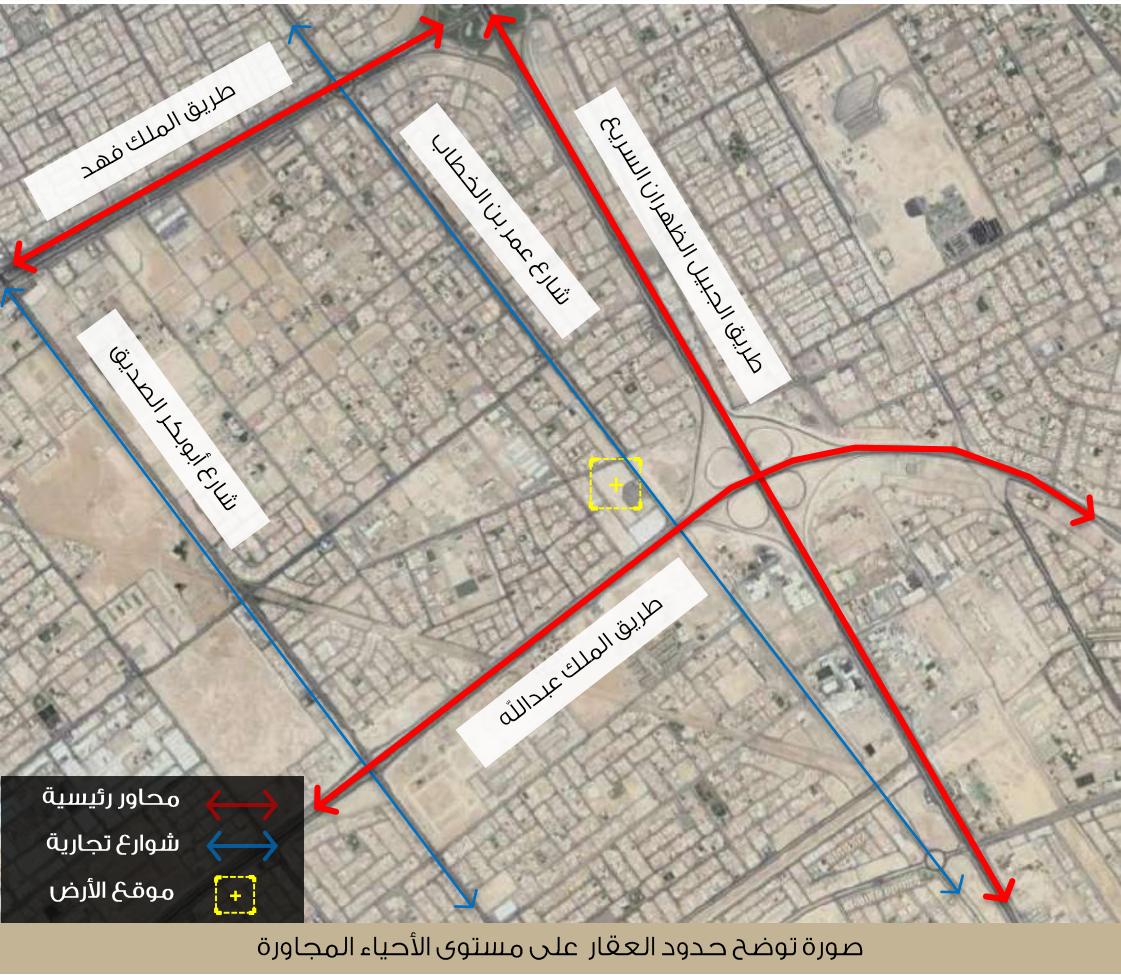
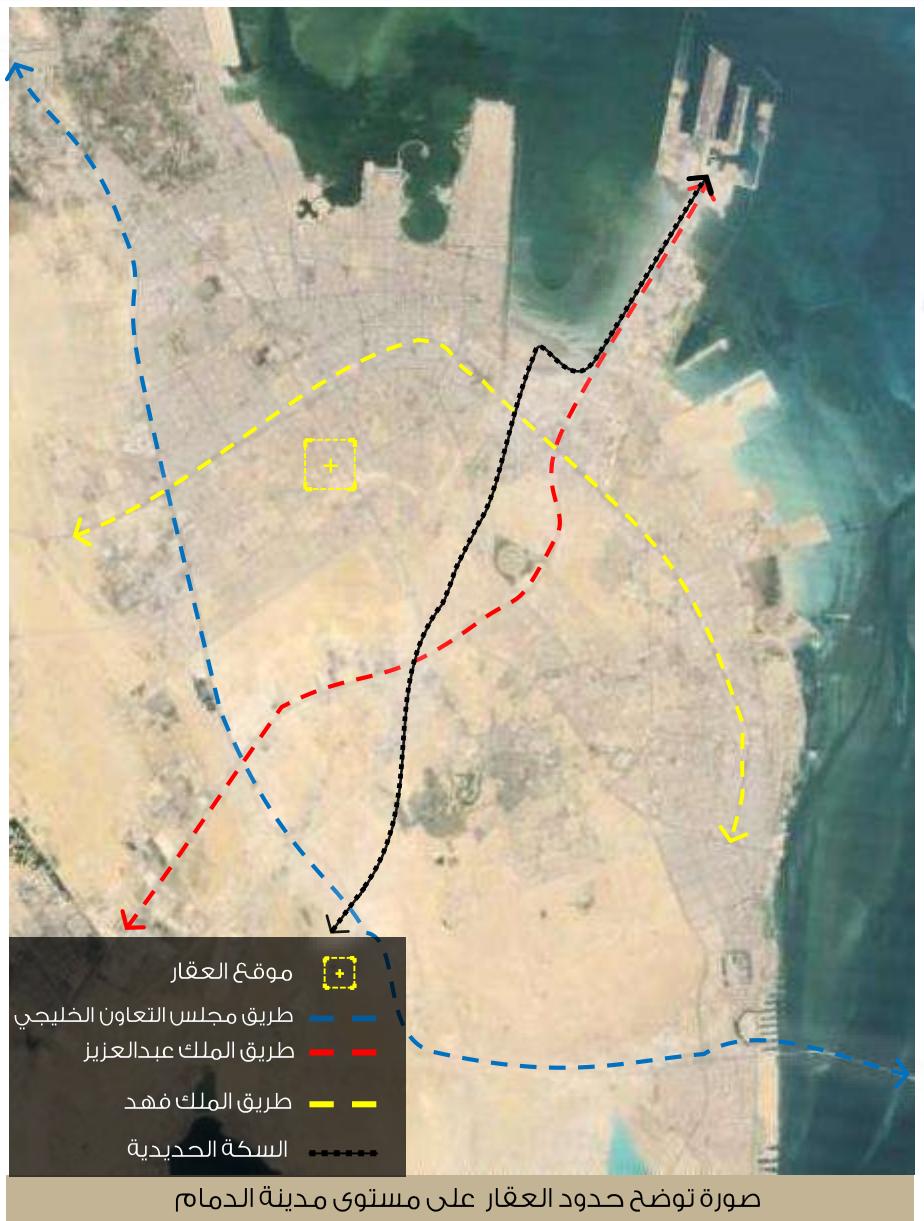
رقم المخطط

إحداثيات الموقع

*المصدر: صورة الصك

نبذة عن المنطقة :

- تتميز منطقة العقار بموقعها الجغرافي على مستوى مدينة الدمام حيث أنها تطل مباشرة على شارع عمر بن الخطاب.
- يغلب على منطقة العقار طابع الاستخدامات التجارية.
- يحد منطقة العقار من الجهة الشمالية طريق الملك فهد يليه أحياه أحد والضباب ، ومن الجهة الجنوبية فيحد منطقة العقار طريق الملك عبدالله يليه حي الندى ، وكذلك يحد منطقة العقار من الجهة الشرقية شارع عمر بن الخطاب يليه أجزاء من حي الفيصلية وطريق الظهران الجبيل السريع ، ومن الجهة الغربية فيحد منطقة العقار شارع أبو بكر الصديق يليه حي المنار .
- يسهل الوصول للمنطقة من خلال عدة طرق أهمها شارع عمر بن الخطاب الذي يطل عليه العقار مباشرة .



نبذة عن الموقع :

- يقع العقار قيد التقييم بحي الفيصلية في مدينة الدمام ، والذي يقع مباشرة على شارع عمر بن الخطاب.
- كما يتميز العقار بوقوعه بالقرب من طريق الجبيل الظهران السريع وطريق الملك عبدالله .



مواصفات العقار				
الوجهة	شكل الأرض	حسب التنظيم (-)	حسب الصك (٢٥٥٧,٣٢)	مساحة الأرض (٢٠)
الواجهة	مستوية	طبيعة الأرض	شارع العقار	عمر بن الخطاب + رويسة
الوجهات	منتظمة	شكل الأرض	شارع العقار	عمر بن الخطاب + رويسة
- سيتم تقييم العقار حسب الصك وهو ما يمثل قيمة المنفعة للعقارات.				• المصدر: حسب الصك
الخدمات والمراافق المتوفرة بالعقار				
الكهرباء	المياه	الهاتف	صرف مياه الأمطار	صرف الصحي
✓	✓	✓	✓	✓

أطوال الأضلاع وعرض شوارع العقار

ترتيب الواجهات	عرض الشارع (م)	نوع الشارع	اسم الشارع	طول ضلع الأرض (م)	الجهة
٢	٣٠	محلي	حيان ابن المنذر	١٧٤.٤	شمالي
٣	٢٠	محلي	رويسة	١٨٧.٤٣	جنوبي
٤	٦٠.٩١	رئيسي	عمر بن الخطاب	٢٩٦.٠٨	شرقي
٥	٢٠	محلي	١٩	٣٣٤.٣	غربي

بيانات العقار

مركزى ممتاز نظام انذار حريق وطوارئ يوجد	نوع التكييف التشطيب الخدمات المتوفرة مصاعد	(٢٥٨,٣٧٦) قبو ودورين وميزانين ستين ١ - تم احتساب مساحة المباني حسب رخصة البناء.	مساحة المباني عدد الأدوار عمر المبني عدد المباني ملاحظات
--	---	---	--

الخدمات والمرافق المتوفرة بمنطقة العقار

شبكة الصرف الصحي	شبكة المياه	شبكة الكهرباء
✓	✓	✓
مدرسة بنات	مدرسة بنين	مسجد
✓	✓	✓
دفاع مدنى	شرطة	مركز صحي
✓	✓	✓
حديقة	شبكة تصريف مياه الأمطار	شبكة الهاتف
✓	✓	✓
تجهيزات بلدية	بريد	مركز تجاري
✓	✓	✓

المخاطر

- وضع السوق حالياً وقلة فرص الاستثمار والسيولة فيه.
- التغير في أسعار السوق بشكل مفاجئ.
- قلة الطلب وكثرة العرض.
- الركود الذي يسود السوق.

- تشهد منطقة العقار العديد من المشاريع الحيوية حيث تشكل هذه المشاريع أهمية خاصة لمدينة الدمام، مما سيكون لها الأثر الإيجابي في إحداث نقلة نوعية متميزة للمنطقة تجعلها من أفضل المناطق العمرانية الحديثة، وفي ذلك إشارة واضحة إلى أهمية المنطقة.
- إقبال المستثمرين على الشراء للعقارات ذات العائد الكبير فقط.

نظام البناء لمنطقة العقار

الاستخدام	نسبة البناء	معامل البناء	عدد الأدوار
تجاري	% ٦٠	-	٣ أدوار

العيوب

العيوب :

- يتميز العقار بوقوعه مباشرة على شارع عمر بن الخطاب أحد الشوارع التجارية الهامة مما يسهل الوصول للعقار قيد التقديم.
- وقوع العقار بحي الفيصلية أحد الأحياء الهامة على مستوى مدينة الدمام.
- تتميز منطقة العقار بتوفير جميع خدمات البنية التحتية، وكذلك الخدمات العامة ومرافقها.

المميزات

المميزات :

- يتميز العقار بوقوعه مباشرة على شارع عمر بن الخطاب أحد الشوارع التجارية الهامة مما يسهل الوصول للعقار قيد التقديم.

- وقوع العقار بحي الفيصلية أحد الأحياء الهامة على مستوى مدينة الدمام.
- تتميز منطقة العقار بتوفير جميع خدمات البنية التحتية، وكذلك الخدمات العامة ومرافقها.

صور توضح العقار



صور توضح العقار



التقييم

- طرق التقييم
- التقييم النهائي .

تقييم العقار :

تم استخدام أساليب التقييم التالية لتقدير قيمة العقار :

- ١/ أسلوب السوق
 - ٢/ أسلوب التكلفة
 - ٣/ أسلوب الدخل

• សំណើរាយនាមពីការបង្កើតរឹងចាំអាជីវកម្ម

تعتمد طريقة القيمة السوقية وهي أسلوب السوق على تحليل أسعار الأراضي التي تم التوصل إليها من خلال مرحلة المسح الميداني، ومن ثم مقارنة هذه العروض (مساحات وأسعار الأراضي)، بأرض المشروع قيد الدراسة ليتم التوصل إلى السعر المنطقي للأرض.

تحليل أسعار الأراضي:

عند النظر إلى طبيعة أسعار الأراضي الواقعه بمنطقة العقار ووفقاً للعروض فإنه يلاحظ أن متوسط الأسعار للأراضي يتراوح ما بين ٢٠٠٠ - ٣٠٠٠ ريال/م٢ وذلك للمساحات التي تتراوح ما بين ٥٠ - ١٥٠ م٢، ويعتمد ذلك على حسب شكل الأرض ومواصفاتها، وعليه ومن خلال تحليل الوضع العام للمنطقة والرأي العقاري فقد تم التوصل إلى سعر المتر المربع لهذا الجزء من المنطقة بـ ٢٠٠٠ ريال/م٢ نسأء على مساحة العقار واطلاعاته.

وعليه تم تقدير قيمة الأرض من خلال طريقة القيمة السوقية لتصبح القيمة النهاية للأرض كما يلى:

حساب قيمة الأرض بطرق القيمة السوقية

٥٧,٢١٥.٣٢	إجمالي مساحة الأرض (٢٥)
٠,٣٣	قيمة المتر المربع (ريال / ٢٥)
٦٤,٤٣,١٤	إجمالي قيمة الأرض بطريقة القيمة السوقية (ريال)

أولاً / التقييم بطريقة تكلفة الإهلاك :
تعتمد طريقة تكلفة الإهلاك وهي أسلوب التكلفة على احتساب تكلفة بناء المبني كاملاً (بعد خصم الإهلاك وذلك حسب عمر المبني)، ومن ثم يضاف إليها قيمة الأرض المقام عليها المشروع والذي يمثل إجمالي قيمة العقار المراد تقييمه، وتعتبر هذه الطريقة من أهم الطرق التقييمية وتستخدم في عمليات التأمين على الأبنية.

وعليه يجب أن يتم تحويل لأسعار الأراضي التي تم التوصل إليها من خلال مرحلة المسح الميداني، ومن ثم مقارنة هذه العروض (مساحات وأسعار الأراضي)، بأرض المشروع قيد التقييم ليتم التوصل إلى السعر المنطقي للأرض والمبني.

وبناءً على ذلك فإن هذه الطريقة تنقسم إلى قسمين :

١. حساب قيمة الأرض بطريقة القيمة السوقية .
٢. حساب تكلفة المباني .

ويتم بعد ذلك حساب مجموع قيمة الأرض وقيمة المبني الذي يمثل إجمالي قيمة العقار وبذلك سيتم حساب قيمة الأرض كما يلى :

١٤,٦٨٢,٨٠

تقدير قيمة المباني بطريقة التكلفة (ريال)

١٤,٤٣,٦٤

تقدير قيمة الأرض (ريال)

٢٥٦,١٣,٤٥

القيمة النهائية للعقار بطريقة التكلفة (ريال)

ملاحظات عامة على حسابات تقييم المشروع بطريقة التكلفة:

سعر الأرض:

تم التوصل إلى سعر ٢٠٠ لـلأرض والمقدر (٢٠٠ ريال/٢٠٠) وذلك من خلال التقييم بطريقة القيمة السوقية.

مساحة المسطحات المبنية في المشروع:

تم التوصل إلى مساحة المباني حسب رخصة البناء.

سعر المتر المربع للمباني والإنشاءات:

تم استخدام طريقة حساب المسطحات في التقييم بطريقة التكلفة، وتعتمد هذه الطريقة على حساب إجمالي مسطحات البناء لجميع أعمال إنشاء المبني، ومن خلال زيارة الموقع من قبل فريق التقييم، والتعرف على جميع الخدمات والمرافق في المشروع، فإنه تم تقدير قيمة ٢٠٠ لـلقوب (٢٠٠,٢٠٠ ريال/٢٠٠)، وتم تقدير قيمة ٢٠٠ للأرضي المواقف (٢٠٠,٢٠٠ ريال/٢٠٠)، وتم تقدير قيمة ٢٠٠ لـلأسوار (٢٠٠,٢٠٠ ريال/٢٠٠)، وعليه تم التوصل إلى التكلفة الإجمالية للمشروع.

تكلفة الإهلاك الفعلية:

يتم احتساب تكلفة الإهلاك الفعلية لأي مشروع ابتداءً من تشغيل المشروع، وفي هذه الحالة وباعتبار أن المشروع يبلغ عمره سنتين تقريباً، وحيث أنه تم التقييم بطريقة حساب المسطحات فإنه يتم احتساب نسبة إهلاك فعلية بناء على الحالة الظاهرة العامة لكل جزء من أجزاء المشروع، ليتم من خلالها التوصل إلى قيمة المباني الحالية بطريقة التكلفة.

٢ / حساب تكلفة الإهلاك :

تعتمد طريقة تقدير تكلفة المباني على أساس التكلفة الكلية لإنشاء المبني (جديد وبأسعار اليوم) وليس بأسعار وقت البناء ، ومن ثم يتم خصم تكلفة الإهلاك التي تعتمد بشكل رئيسي على عمر المبني الافتراضي وكذلك الحالة العامة للمبني أثناء التقييم، وفي مثل هذه النوعية من المشاريع (المبني قيد التقييم) يقدر العمر الافتراضي للمبني بـ ٤ سنة تقريباً، وفيما يلي حسابات هذه الطريقة:

حساب تكلفة الإهلاك

إجمالي مساحة القبو (٢٠٠)	٢٦,٤٧٤
سعر المتر المربع (ريال)	١,٧٠
إجمالي مساحة الأرضي مواقف (٢٠٠)	١٨,٣٧٨
سعر المتر المربع (ريال)	١,٢٠
إجمالي مساحة المباني (٢٠٠)	٣٥,٥٢٤
سعر المتر المربع (ريال)	٢,٣٠
إجمالي اطوال الأسوار (٢٠٠)	٥٣٦
سعر المتر (ريال)	٧٠
إجمالي السعر قبل الإهلاك (ريال)	٤٩,٣٩,٨٠
عمر المبني (سنة) تقريباً	٢
العمر الافتراضي للمبني (سنة)	٤
نسبة الإهلاك الفعلية للمبني	% ٥
إجمالي قيمة المباني بعد خصم الإهلاك (ريال)	١٤,٦٨٢,٨٠

ثانياً / التقييم بطريقة رأسملة الدخل :

حساب رأسملة الدخل	
٢٤,٧٦,...	إجمالي الدخل الحالي
% ٨	نسبة الشواغر . %
٣.٩,...,...	نسبة الصيانة والتشغيل . %
٢٤,٧٦,...	صافي الدخل للعقار
٣.٩,...,...	نسبة العائد السنوي على رأس المال
	تقدير قيمة العقار (ريال)
	التقدير النهائي للعقار بطريقة رأسملة الدخل

هي عملية تحويل بيانات العقار المالية إلى حسابات للوصول إلى قيمة العقار وتعتمد طريقة حساب الدخل على الإيراد السنوي بشكل أساسى، وتستخدم طريقة حساب الدخل للمباني والمستودعات، بجميع استخداماتها، وتعتمد هذه الطريقة على بعض البيانات المالية الرئيسية عن العقار وهي :

١. الدخل.
٢. مصاريف الصيانة والتشغيل.
٣. نسبة الشواغر.
٤. نسبة العائد من رأس المال.

أما بالنسبة لأنواع الدخل فتقسم لأنواع التالية:

- ✓ **الدخل الحالي** : هو الإيجار الحالي المتعاقد عليه بين المالك والمستأجر.
- ✓ **الدخل الفعلي** : هو الإيجار الحقيقي الذي يستحقه العقار.

✓ **الدخل المتوقع** : هو الإيجار المتوقع والذي يستطيع العقار أن يغله في حالة أنه كان خالياً.

وسيتم التمييز بالدخل - من خلال نظرة السوق العقاري وفق ظروف العقار وحالته الراهنة مع تحديد أسعار التأجير بناءً على الأسعار السائدة والدارجة في السوق ومن واقع عروض متعددة، وذلك وفقاً لما يلي :

نتائج التقييم الأولية للعقار :

نتائج التقييم الأولية	
٦٤,٤٣,١٤ ريال	قيمة الأرض
٦٨٢,٨٤ ريال	قيمة المباني
٤٥,١١٣,٥٦ ريال	تكلفة الإهلاك
٣,٩,...,.. ريال	إجمالي تكلفة الإهلاك
	إجمالي قيمة رأسملة الدخل
	رأسملة الدخل

بما أنه تم التوصل إلى قيم مختلفة للعقار من خلال عدة طرق، وليتتم كذلك تحديد القيمة النهائية للعقار، فسيتم احتساب المتوسط الوزني للطرق المستخدمة في التأمين للوصول إلى التأمين النهائي وفقاً لل التالي:

المتوسط الوزني للطرق المستخدمة في التقييم			
طريقة التقييم	القيمة	نسبة المتوسط الوزني	قيمة المتوسط
تكلفة الإهلاك	٢٥٦,١١٣,٤٥ ريال	% .	٠ ريال
رأسملة الدخل	٣,٩,...,.. ريال	% ١٠٠	٣,٩,...,.. ريال
المجموع		% ١٠٠	٣,٩,...,.. ريال

٣,٩,...,.. ريال

القيمة الإجمالية للعقار

النتيجة النهائية للتقييم:

التقييم

٣٠٩,...,... ريال

رأي المقيم

فقط ثلاثة وتسعة مليون ريال لا غير

رأي المقيم (كتابة)

شروط النشر والتوزيع

١. لا يجوز تضمين كل أو بعض هذا التقرير أو الإشارة إليه في أي وثيقة أو تعميم أو بيان ينشر بأي طريقة دون الموافقة الخطية المسبقة من إسناد على الشكل والنص الذي يظهر به ، ويستثنى من ذلك إن كان النشر بسبب متطلبات هيئة السوق المالية .
٢. إن مسؤولية الشركة فيما يتعلق بالتقرير والتقييم مقصورة على العميل الذي طلب التقييم.
٣. لم يتم التحقق عن أي مستند قانوني للعقار الذي تم تقييمه أو بالنسبة لمسائل القانونية التي تتضمن الملكية أو الرهن. وتم افتراض أن الصك صحيح وساري المفعول، وأيضاً تم افتراض أن العقار خالي ومتحرر من أي التزامات قانونية أو حقوق الرهن أو أي معوقات ما لم يتم إعلان بغير ذلك.
٤. المعلومات المقدمة بواسطة جهات أخرى خصوصا فيما يتعلق بالخطيط وامتلاك الأرض والاستئجار وغيرها، والتي أسس عليها كل هذا التقرير أو جزء منه اعتبرت موثوقة بها ولكن لم يتم تأكيد صحتها في كل الحالات. كما لم يتم تقديم ضمان بالنسبة لصحة هذه المعلومات. إذا ظهر عدم صحة هذه المعلومات فإن القيمة الواردة في هذا التقرير يمكن أن تتغير.
٥. القيم المقدمة في هذا التقرير هي للعقار قيد البحث وأي توزيع للقيم على أجزاء العقار ينطبق فقط حسب سرد التقرير ولأغراضه، ويجب أن لا تستعمل هذه القيم لأي أغراض أخرى، إذ يمكن أن تكون غير صحيحة إذا استعملت كذلك.
٦. تم معاينة العقار ظاهرياً ولم يتم فحص العقار إنسانياً أو ملاحظة أي عيوب غير ظاهره وعليه يجب أن يفهم أن هذا تقرير وتقييم وليس فحصاً إنسانياً.
٧. يعتبر تقرير التقييم هذا صحيح فقط إذا كان يحمل ختم الشركة وتوقيع المقيمين المعتمدين بها.



شکرا جزیلأ

الرئيس التنفيذي:

۹۰. محمد يسلم بابا
mbabahr@esnadrealestate.com
هاتف: ٩٦٦ ٢٢٠٤٣٣ + تحويلة: ٢٢٢
فاكس: ٩٦٦ ٢٢٤٤٣٣ + تحويلة: ٤
الجوال: ٩٦٦ ٥٣٢٣٧٦٢٥

شركة إسناد للتقدير العقاري وشريكه
إدارة الاستشارات والتقييم

المملكة العربية السعودية
جدة
هاتف: ٩٦٦٢٢٤٣٣١
فاكس: ٩٦٦٢٢٣٠٣٣١
صندوق البريد: ٥٧٥١٥٤٤١

تقرير تقدير مجمع سكني

الواقع بمدينة الرياض - حي الهدا - طريق الأمير فیصل بن فهد

ديسمبر ٢٠١٨

مقدم إلى: شركة ملكية للاستثمار

نحن لك سند
We support you

(شركة ملكية للاستثمار)	الجهة الموجهة لها التقرير (العميل)	بيانات أساسية
أغراض محاسبية	الغرض من التقييم	
شركة ملكية للاستثمار	الجهات المخول لها استخدام التقييم	العقار
مجمع سكني/..., ٢٠٢٣ / موقعه (حي الهداء + مدينة الرياض)	العقار محل التقييم	
مطلقة	ملكية العقار	التقييم
الدخل	أسلوب التقييم المعتمد في القيمة	
الإهلاك، رأسملة الدخل ، المقارنة	طريقة / طرق التقييم المتتبعة	المقيمين
القيمة السوقية	أسس القيمة	
٢٠٢٨ / ١٢ / ٢٣	تاريخ التقييم	المقيمين
٢٠٢٨ / ١٢ / ٠٩	تاريخ المعاينة	
م.المهند الحسامي	المقيم	التقرير
م.عبدالله باوزير	مساعد المقيم	
م.محمد باحر	مدير التقييم	
نرجونحن شركة اسناد للتقييم العقاري وشريكه بأنه تم إعداد التقييم لصندوق ملكية عقارات الخليج ريت وفق معايير التقييم المعتمدة من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين . وميثاق وآداب وسلوك مهنة التقييم الصادرة عنها . ولائحة صناديق الاستثمار العقاري واللوائح الأخرى ذات العلاقة الصادرة عن هيئة السوق المالية	معايير التقييم المتتبعة	التقرير
تفصيل	نوع التقرير	
٢٠٢٨ / ١٢ / ٢٤	تاريخ التقرير	
شهرين من تاريخ التقرير	صلاحية التقرير	
النهائية	النسخة	

تقرير تقييم (مجمع سكني)
المملوك باسم: (شركة تمدين الأولى العقارية)

تم استخدام أساليب التقييم التالية لتقدير قيمة العقار :

- ١ / أسلوب السوق
- ٢ / أسلوب التكلفة
- ٣ / أسلوب الدخل

التقييم

١٢٧,٧٩٤,٠٠ ريال

رأي المقيم

فقط مئة وسبعة وعشرون مليون وسبعمائة واربعة وتسعون ألف ريال لا غير

رأي المقيم (كتابة)

تصادق شركتنا على التقييم أعلاه كقيمة سوقية، الذي تم بناء على طلب السادة / شركة ملكية للاستثمار ، وطبقاً للشروط المقيدة بتقاريرنا التقييمية، وهذا التقييم ناتج من تحليل معطيات العقار والسوق العقاري في ٢٤ / ١٢ / ٢٠١٨ .

الرئيس التنفيذي
م. محمد يسلم بابحر

نائب الرئيس للإشارات والتقييم
م. المهندس عبداللطيف الحسامي



عضو الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين
رقم العضوية : ١٤٠٠٠٢١
رقم عضوية المنشأة : ٥٤٠٠٠٢١

بيانات وموقع العقار

- بيانات العقار ومعلومات الملكية .
- نبذة عن المنطقة .
- تحديد موقع العقار .
- مواصفات العقار والخدمات والمرافق .
- صور العقار .
- التقييم النهائي .

معلومات الملكية

شركة تمدين الأولى العقارية

١٤٣٩/١٠/٢٤ هـ

ملكية العقارات، هي ملكية دائمة خاصة بالمالك

اسم المالك

تاريخ الصك

ملاحظات

شركة ملكية للاستثمار

٩١٠٢٠٣٩٩٦٨

١٧٥

اسم العميل

رقم الصك

رقم القطعة

معلومات العقار

الأمير فيصل بن فهد

مجمع سكني

العقار عبارة عن مجمع فلل سكنية فندقية بحي الهداء تقع
مباشرة على طريق الأمير فيصل بن فهد

٤٦.٦٤٧٧٧٣ ° شرق

اسم الشارع

نوع العقار

ملاحظات

الرياض

الهداء

-

المدينة

الحي

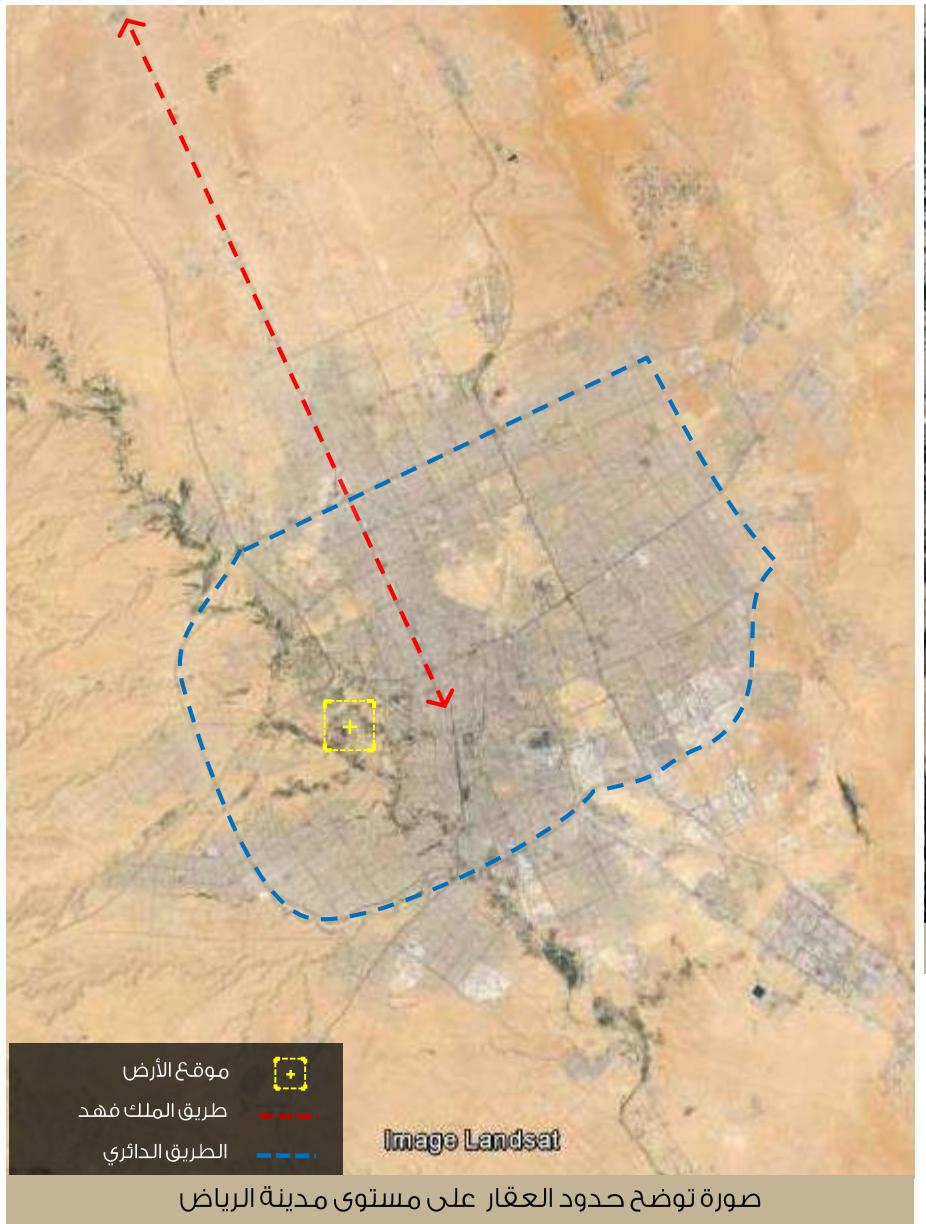
رقم المخطط

إحداثيات الموقع

* المصدر: صورة الصك

نبذة عن المنطقة :

- تتميز منطقة العقار بموقعها الجغرافي على مستوى مدينة الرياض حيث أنها تطل مباشرة على طريق الأمير فيصل بن فهد.
- يغلب على منطقة العقار طابع الاستخدامات السكنية.
- يحد منطقة العقار من الجهة الشمالية أجزاء من حي الهداء بـ طريق الملك خالد، ومن الجهة الجنوبية فـ يحد منطقة العقار طريق الأمير فيصل بن فهد بـ إليه حي الرفيعة، وكذلك يحد منطقة العقار من الجهة الشرقية إمتداد طريق الأمير فيصل بن فهد بـ إليه حي الناصرية، ومن الجهة الغربية فـ يحد منطقة العقار شارع الديوان بـ إليه أجزاء من حي الهداء.
- يسهل الوصول للمنطقة من خلال عدة طرق أهمها طريق الأمير فيصل بن فهد الذي يطل عليه العقار مباشرة.



نبذة عن الموقع :

- يقع العقار قيد التقييم بحي الهداء في مدينة الرياض، والذي يقع مباشرةً على طريق الأمير فيصل بن فهد.





مواصفات العقار

الأمير فيصل بن فهد الوفاء	شارع العقار	حسب الصك (٢٥١,...)	مساحة الأرض (٢٣)
مستوية	طبيعة الأرض	حسب التنظيم (٢٥ -)	الواجهة
منتظمة	شكل الأرض	جنوبية - شرقية - شمالية	الواجهة
- سيتم تقييم العقار حسب الصك وهو ما يمثل قيمة المنفعة للعقارات.			ملاحظات

الخدمات والمرافق المتوفرة بالعقار

صرف مياه الأمطار	الصرف الصحي	المياه	الهاتف	الكهرباء
✓	✓	✓	✓	✓

* المصدر: حسب الصك

أطوال الأضلاع وعرض شوارع العقار

ترتيب الواجهات	عرض الشارع (م)	نوع الشارع	اسم الشارع	طول ضلع الأرض (م)	الجهة
٣	٦٠	محلي	غير مسمى	٩٧.٨٨	شمالي
١	٤٠	رئيسي	الأمير فيصل بن فهد	٩٨.٤٢	جنوبي
٢	٦٠	محلي	الوفاء	٩٧	شرقي
-	-	-	جار	١٧.٣٥	غربي

بيانات العقار

مركزى ممتاز مسباح + مواقف سيارات + نادي رياضي + فناء خارجي + مطعم ومقهى + نظام انذار حريق يوجد	نوع التكييف التشطيب الخدمات المتوفرة مصاعد	(٢٠٤٦٧) قبو ودورين وملحق ثلاثة سنوات ٢٤ - تم احتساب مساحة المبني حسب رخصة البناء.	مساحة المبني عدد الأدوار عمر المبني عدد المبني ملاحظات
---	---	---	---

الخدمات والمرافق المتوفرة بمنطقة العقار

شبكة الصرف الصحي	شبكة المياه	شبكة الكهرباء
✓	✓	✓
مدرسة بنات	مدرسة بنين	مسجد
✓	✓	✓
دفاع مدني	شرطة	مركز صحي
✓	✓	✓
حديقة	شبكة تصريف مياه الأمطار	شبكة الهاتف
✓	✓	✓
تجهيزات بلدية	بريد	مركز تجاري
✓	✓	✓

المخاطر

وضع السوق حالياً وقلة فرص الاستثمار والسيولة فيه.
التغير في أسعار السوق بشكل مفاجئ.
قلة الطلب وكثرة العرض.
الركود الذي يسود السوق.

- تشهد منطقة العقار العديد من المشاريع الحيوية خاصةً مشاريع المجمعات السكنية حيث تشكل هذه المشاريع أهمية خاصة لمدينة الرياض، مما سيكون لها الأثر الإيجابي في إحداث نقلة نوعية متميزة لمنطقة تجعلها من أفضل المناطق العمرانية الحديثة لقربها من حي السفاريات، وفي ذلك إشارة واضحة إلى أهمية المنطقة.
- إقبال المستثمرين على الشراء للعقارات ذات العائد الكبير فقط.

المتغيرات

نظام البناء لمنطقة العقار			
عدد الأدوار	معامل البناء	نسبة البناء	الاستخدام
دورين وملحق	١.٢	% ٦٠	سكنى

العيوب

العيوب :

- يتميز العقار بوقوعه مباشرة على طريق الأمير فيصل بن فهد أحد المحاور الرئيسية الهامة مما يسهل الوصول للعقار قيد التقييم.
- وقوع العقار بحي الهداء أحد الأحياء الهامة على مستوى مدينة الرياض.
- تتميز منطقة العقار بتوفير جميع خدمات البنية التحتية، وكذلك الخدمات العامة ومرافقها.

المميزات

المميزات :

- يتميز العقار بوقوعه مباشرة على طريق الأمير فيصل بن فهد أحد المحاور الرئيسية الهامة مما يسهل الوصول للعقار قيد التقييم.

- وقوع العقار بحي الهداء أحد الأحياء الهامة على مستوى مدينة الرياض.

- تتميز منطقة العقار بتوفير جميع خدمات البنية التحتية، وكذلك الخدمات العامة ومرافقها.

صور توضح العقار



صور توضح العقار



التقييم

- طرق التقييم
- التقييم النهائي .

تقييم العقار :

تم استخدام أساليب التقييم التالية لتقدير قيمة العقار :

- ١/ أسلوب السوق
- ٢/ أسلوب التكلفة
- ٣/ أسلوب الدخل

١ / حساب قيمة الأرض بطريقة القيمة السوقية :

تعتمد طريقة القيمة السوقية وهي أسلوب السوق على تحليل أسعار الأراضي التي تم التوصل إليها من خلال مرحلة المسح الميداني ، ومن ثم مقارنة هذه العروض (مساحات وأسعار الأرضي) ، بأرض المشروع قيد الدراسة ليتم التوصل إلى السعر المنطقي للأرض.

تحليل أسعار الأرضي :

عند النظر إلى طبيعة أسعار الأرضي الواقعه بمنطقة العقار ووفقاً للعروض فإنه يلاحظ أن متوسط الأسعار للأراضي يتراوح ما بين ... ٣,٨٠٠ - ٣,٨٠٠ ريال/م٢ وذلك للمساحات التي تتراوح ما بين ١٤٠ - ١٥٠ م٢، ويعتمد ذلك على حسب شكل الأرض ومواصفاتها، وعليه ومن خلال تحليل الوضع العام للمنطقة والرأي العقاري فقد تم التوصل إلى سعر المتر المربع لهذا الجزء من المنطقة بـ ... ٣,٣٠ ريال/م٢ بناءً على مساحة العقار وإطلالته.

وعليه تم تقدير قيمة الأرض من خلال طريقة القيمة السوقية لتصبح القيمة النهائية للأرض كما يلي:

حساب قيمة الأرض بطريقة القيمة السوقية

١,٠٠	إجمالي مساحة الأرض (٢٥٠)
٣,٣٠	قيمة المتر المربع (ريال / ٢٥٠)
٣٣,٠٠	إجمالي قيمة الأرض بطريقة القيمة السوقية (ريال)

أولاً / التقييم بطريقة تكلفة الإهلاك :

تعتمد طريقة تكلفة الإهلاك وهي أسلوب التكلفة على احتساب تكلفة بناء المبني كاملاً (بعد خصم الإهلاك وذلك حسب عمر المبني)، ومن ثم يضاف إليها قيمة الأرض المقام عليها المشروع والذي يمثل إجمالي قيمة العقار المراد تقييمه ، وتعتبر هذه الطريقة من أهم الطرق التقييمية وتستخدم لجميع المباني بجميع استخداماتها .

وعليه يجب أن يتم تحليل لأسعار الأرضي التي تم التوصل إليها من خلال مرحلة المسح الميداني ، ومن ثم مقارنة هذه العروض (مساحات وأسعار الأرضي) ، بأرض المشروع قيد التقييم ليتم التوصل إلى السعر المنطقي للأرض والمبني .

وبناءً على ذلك فإن هذه الطريقة تنقسم إلى قسمين :

١. حساب قيمة الأرض بطريقة القيمة السوقية .
٢. حساب تكلفة المبني .

ويتم بعد ذلك حساب مجموع قيمة الأرض وقيمة المبني الذي يمثل إجمالي قيمة العقار وبذلك سيتم حساب قيمة الأرض كما يلي :

ملاحظات عامة على حسابات تقييم المشروع بطريقة التكلفة:

سعر الأرض:

تم التوصل إلى سعر ٢٠٠ لـلأرض والمقدر (٣٠٠ ريال/م٢) وذلك من خلال التقييم بطريقة القيمة السوقية.

مساحة المسطحات المبنية في المشروع:
تم التوصل إلى مساحة المبني حسب رخصة البناء.

سعر المتر المربع للمبني والإنشاءات:

تم استخدام طريقة حساب المسطحات في التقييم بطريقة التكلفة، وتعتمد هذه الطريقة على حساب إجمالي مسطحات البناء لجميع أعمال إنشاء المبني، ومن خلال زيارة الموقع من قبل فريق التقييم، والتعرف على جميع الخدمات والمرافق في المشروع، فإنه تم تقييم قيمة ٥٠٠ لـلقيو (١٨٠٠ ريال/م٢)، وتم تقييم قيمة ٥٠٠ لـلمبني بـ (٣٠٠ ريال/م٢)، وتم تقييم قيمة ٥٠٠ لـلسوارب (٧٠٠ ريال/م٢)، وعليه تم التوصل إلى التكلفة الإجمالية للمشروع.

تكلفة الإهلاك الفعلية:

يتم احتساب تكلفة الإهلاك الفعلية لأي مشروع ابتداءً من تشغيل المشروع، وفي هذه الحالة وباعتبار أن المشروع يبلغ عمره ثلاثة سنوات تقريباً، وحيث أنه تم التقييم بطريقة حساب المسطحات فإنه يتم احتساب نسبة إهلاك فعلية بناء على الحالة الظاهرة العامة لكل جزء من أجزاء المشروع، ليتم من خلالها التوصل إلى قيمة المبني الحالية بطريقة التكلفة.

حساب تكلفة الإهلاك:

تعتمد طريقة تقدير تكلفة المبني على أساس التكلفة الكلية لإنشاء المبني (جديد وبأسعار اليوم) وليس بأسعار وقت البناء ، ومن ثم يتم خصم تكلفة الإهلاك التي تعتمد بشكل رئيسي على عمر المبني الافتراضي وكذلك الحالة العامة للمبني أثناء التقييم، وفي مثل هذه النوعية من المشاريع (المبني قيد التقييم) يقدر العمر الافتراضي للمبني بـ ٤ سنة تقريباً، وفيما يلي حسابات هذه الطريقة:

حساب تكلفة الإهلاك	
١٣٨	إجمالي مساحة القبو (٢٥)
١,٨٠٠	سعر المتر المربع (ريال)
٧,٦٠٨	إجمالي مساحة المبني (٢٥)
٣٠٠	سعر المتر المربع (ريال)
٤٠٠,٦٥	إجمالي اطوال الأسوار (٥)
٧٠٠	سعر المتر (ريال)
٢٢,٥٦,٨٥٥	إجمالي السعر قبل الإهلاك (ريال)
٣	عمر المبني (سنة) تقريباً
٤	العمر الافتراضي للمبني (سنة)
% ٧.٥	نسبة الإهلاك الفعلية للمبني
٢٠,٤٩١,٣٩١	إجمالي قيمة المبني بعد خصم الإهلاك (ريال)
٢٠,٤٩١,٣٩١	تقدير قيمة المبني بطريقة التكلفة (ريال)
٣٣,...	تقدير قيمة الأرض (ريال)
٥٣,٤٩١,٣٩١	القيمة النهائية للعقار بطريقة التكلفة (ريال)

حساب رأسملة الدخل

٤٦٩,٤٠٢

إجمالي الدخل الحالي

نسبة الشواغر ١٥%

نسبة الصيانة والتشغيل ٥%

٤٦٩,٤٠٢

صافي الدخل للعقار

% ٩.٥

نسبة العائد السنوي على رأس المال

٤١٧,٧٩٤,٤٠٢

تقدير قيمة العقار (ريال)

٤٠٢,٧٩٤,٢٠٢ ريال

التقدير النهائي للعقار بطريقة رأسملة الدخل

هي عملية تحويل بيانات العقار المالية إلى حسابات للوصول إلى قيمة العقار وتعتمد طريقة حساب الدخل على الإيراد السنوي بشكل أساسى، وتستخدم طريقة حساب الدخل للمباني والمستودعات، بجميع استخداماتها، وتعتمد هذه الطريقة على بعض البيانات المالية الرئيسية عن العقار وهي:

١. الدخل.
٢. مصاريف الصيانة والتشغيل.
٣. نسبة الشواغر.
٤. نسبة العائد من رأس المال.

أما بالنسبة لأنواع الدخل فتقسم لأنواع التالية:

✓ **الدخل الحالى :** هو الإيجار الحالى المتعاقد عليه بين المالك والمستأجر.

✓ **الدخل الفعلى :** هو الإيجار الحقيقي الذى يستحقه العقار.

✓ **الدخل المتوقع :** هو الإيجار المتوقع والذى يستطيع العقار أن يغله فى حالة أنه كان خالياً.

وسيتم التمييز بالدخل - من خلال نظرة السوق العقاري وفق ظروف العقار وحالته الراهنة مع تحديد أسعار التأجير بناءً على الأسعار السائدة والدارجة في السوق ومن واقع عروض متعددة، وذلك وفقاً لما يلي:

نتائج التقييم الأولية للعقار :

نتائج التقييم الأولية	
قيمة الأرض	تكلفة الإهلاك
قيمة المباني	
إجمالي تكلفة الإهلاك	
إجمالي قيمة رأسملة الدخل	رأسملة الدخل
٣٣,...,٣٣ ريال	
٤٩١,٣٩١ ريال	
٥٣,٤٩١,٣٩١ ريال	
٢٧,٧٩٤,٤١١ ريال	

بما أنه تم التوصل إلى قيم مختلفة للعقار من خلال عدة طرق، ول يتم كذلك تحديد القيمة النهائية للعقار، فسيتم احتساب المتوسط الوزني للطرق المستخدمة في التأمين للوصول إلى التأمين النهائي وفقاً لل التالي:

المتوسط الوزني للطرق المستخدمة في التقييم			
طريقة التقييم	القيمة	نسبة المتوسط الوزني	قيمة المتوسط
تكلفة الإهلاك	٥٣,٤٩١,٣٩١ ريال	% .	٠ ريال
رأسملة الدخل	٢٧,٧٩٤,٤١١ ريال	% ١٠٠	٢٧,٧٩٤,٤١١ ريال
المجموع		% ١٠٠	٢٧,٧٩٤,٤١١ ريال

٢٧,٧٩٤,٤١١ ريال

القيمة الإجمالية للعقار

النتيجة النهائية للتقييم:

التقييم

١٢٧,٧٩٤,٠٠ ريال

رأي المقيم

فقط مئة وسبعة وعشرون مليون وسبعمائة واربعة وتسعون ألف ريال لا غير

رأي المقيم (كتابة)

شروط النشر والتوزيع

١. لا يجوز تضمين كل أو بعض هذا التقرير أو الإشارة إليه في أي وثيقة أو تعميم أو بيان ينشر بأي طريقة دون الموافقة الخطية المسبقة من إسناد على الشكل والنص الذي يظهر به ، ويستثنى من ذلك إن كان النشر بسبب متطلبات هيئة السوق المالية .
٢. إن مسؤولية الشركة فيما يتعلق بالتقرير والتقييم مقصورة على العميل الذي طلب التقييم.
٣. لم يتم التحقق عن أي مستند قانوني للعقار الذي تم تقييمه أو بالنسبة لمسائل القانونية التي تتضمن الملكية أو الرهن. وتم افتراض أن الصك صحيح وساري المفعول، وأيضاً تم افتراض أن العقار خالي ومتحرر من أي التزامات قانونية أو حقوق الرهن أو أي معوقات ما لم يتم إعلان بغير ذلك.
٤. المعلومات المقدمة بواسطة جهات أخرى خصوصا فيما يتعلق بالخطيط وامتلاك الأرض والاستئجار وغيرها، والتي أسس عليها كل هذا التقرير أو جزء منه اعتبرت موثوقة بها ولكن لم يتم تأكيد صحتها في كل الحالات. كما لم يتم تقديم ضمان بالنسبة لصحة هذه المعلومات. إذا ظهر عدم صحة هذه المعلومات فإن القيمة الواردة في هذا التقرير يمكن أن تتغير.
٥. القيم المقدمة في هذا التقرير هي للعقار قيد البحث وأي توزيع للقيم على أجزاء العقار ينطبق فقط حسب سرد التقرير ولأغراضه، ويجب أن لا تستعمل هذه القيم لأي أغراض أخرى، إذ يمكن أن تكون غير صحيحة إذا استعملت كذلك.
٦. تم معاينة العقار ظاهرياً ولم يتم فحص العقار إنسانياً أو ملاحظة أي عيوب غير ظاهره وعليه يجب أن يفهم أن هذا تقرير وتقييم وليس فحصاً إنسانياً.
٧. يعتبر تقرير التقييم هذا صحيح فقط إذا كان يحمل ختم الشركة وتوقيع المقيمين المعتمدين بها.



شکرا جزیلأ

الرئيس التنفيذي:

۹۰. محمد يسلم بابا
mbabahr@esnadrealestate.com
هاتف: ٩٦٦ ٢٢٠٤٣٣ + تحويلة: ٢٢٢
فاكس: ٩٦٦ ٢٢٠٤٣٣ + تحويلة: ٤
الجوال: ٩٦٦ ٥٣٢٣٧٦٢٥

شركة إسناد للتقدير العقاري وشريكه
إدارة الاستشارات والتقييم

المملكة العربية السعودية
جدة
هاتف: ٩٦٦٢٢٤٣٣١
فاكس: ٩٦٦٢٢٣٠٣٣١
صندوق البريد: ٥٧٥١٥٤٤١

تقرير تقدير مجمع معارض تجارية وورش

الواقع بمدينة الرياض - حي الفيصلية - طريق الدائري الشرقي

ديسمبر ٢٠١٨

مقدم إلى: شركة ملكية للاستثمار

نحن لك سند
We support you

(شركة ملكية للاستثمار)	الجهة الموجهة لها التقرير (العميل)	بيانات أساسية
أغراض محاسبية	الغرض من التقييم	
شركة ملكية للاستثمار	الجهات المخول لها استخدام التقييم	العقار
عدد ٦ مجمعات تجارية / ٤٥,٧٤٨.٧٦ / موقعه (حي الفيصلية + مدينة الرياض)	العقار محل التقييم	
مطلقة	ملكية العقار	التقييم
التكلفة، الدخل	أسلوب التقييم المعتمد في القيمة	
الإهلاك، رأس ملة الدخل ، المقارنة	طريقة / طرق التقييم المتتبعة	المقيمين
القيمة السوقية	أسس القيمة	
٢٣ / ١٢ / ٢٠١٨	تاريخ التقييم	التقرير
٠٩ / ١٢ / ٢٠١٨	تاريخ المعاينة	
م.المهند الحسامي	المقيم	النهاية
م.عبدالله باوزير	مساعد المقيم	
م.محمد باحر	مدير التقييم	
نرجونحن شركة اسناد للتقييم العقاري وشريكه بأنه تم إعداد التقييم لصندوق ملكية عقارات الخليج ريت وفق معايير التقييم المعتمدة من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين . وميثاق وآداب وسلوك مهنة التقييم الصادرة عنها . ولائحة صناديق الاستثمار العقاري واللوائح الأخرى ذات العلاقة الصادرة عن هيئة السوق المالية	معايير التقييم المتتبعة	النهاية
تفصيل	نوع التقرير	
٢٤ / ١٢ / ٢٠١٨	تاريخ التقرير	
شهرين من تاريخ التقرير	صلاحية التقرير	
النهاية	النسخة	

تقرير تقييم (عدد ٦ مجمعات تجارية)
المملوك باسم: (شركة تمدين الأولى العقارية)

تم استخدام أساليب التقييم التالية لتقدير قيمة العقار :

- ١ / أسلوب السوق
- ٢ / أسلوب التكالفة
- ٣ / أسلوب الدخل

التقييم

١٢١,١٥٠,٠٨٠ ريال

رأي المقيم

فقط مئة وواحد وعشرون مليون ومئة وخمسون ألف وثمانون ريال لا غير

رأي المقيم (كتابة)

تصادق شركتنا على التقييم أعلاه كقيمة سوقية، الذي تم بناء على طلب السادة / شركة ملكية للاستثمار ، وطبقاً للشروط المقيدة بتقاريرنا التقييمية، وهذا التقييم ناتج من تحليل معطيات العقار والسوق العقاري في ٢٤ / ١٢ / ٢٠١٨ .

الرئيس التنفيذي
م. محمد يسلم بابحر

نائب الرئيس للإسشارات والتقييم
م. المهند عبد اللطيف الحسامي



عضو الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين
رقم العضوية : ١٤٠٠٠٢١
رقم عضوية المنشأة : ٥٤٠٠٠٢١

بيانات وموقع العقار

- بيانات العقار ومعلومات الملكية .
- نبذة عن المنطقة .
- تحديد موقع العقار .
- مواصفات العقار والخدمات والمرافق .
- صور العقار .
- التقييم النهائي .

معلومات الملكية					
اسم العميل	شركة ملكية للاستثمار	اسم المالك	الإحداثيات	شركة تمدين الأولى العقارية	
رقم الصك بلوك (٦)	٩٠٠١٥٥٠٥٢٨٠	تاريخ الصك	١٤٣٩ / ٠٢ / ١٠ هـ	الإحداثيات	٢٤.٦٣٦٠٥٠° شرق ٤٦.٧٩٨٧٧١° شمال
رقم الصك بلوك (٧)	٩٠٠١٢٠٤٢٧٢١	تاريخ الصك	١٤٣٩ / ٠٢ / ٠٢ هـ	الإحداثيات	٢٤.٦٣٦٩٥٨° شرق ٤٦.٧٩٨١٥٣° شمال
رقم الصك بلوك (٩)	٩٠٠١٢٠٤٢٧١٩	تاريخ الصك	١٤٣٩ / ٠٢ / ٠٢ هـ	الإحداثيات	٢٤.٦٣٧٤٤٢° شرق ٤٦.٧٩٧٤٤٢٠° شمال
رقم الصك (بلوك ١٠)	٣٠٠١٢٠٤٢٧٢٠	تاريخ الصك	١٤٣٩ / ٠٢ / ٠٢ هـ	الإحداثيات	٢٤.٦٣٧١٥٠° شرق ٤٦.٧٩٧١٥٠° شمال
رقم الصك (بلوك ١١)	٨٠٠١٢٠٤٢٧٢٢	تاريخ الصك	١٤٣٩ / ٠٢ / ٠٢ هـ	الإحداثيات	٢٤.٦٣٩٢٢٨° شرق ٤٦.٧٩٦٨٠٠° شمال
رقم الصك (قطعة رقم ٢٤ + ٢٥)	٨٠٠١٢٠٤٢٧٢٣	تاريخ الصك	١٤٣٩ / ٠٢ / ٠٢ هـ	الإحداثيات	٢٤.٦٣٧٧٨٧° شرق ٤٦.٧٩٨١٨٠° شمال

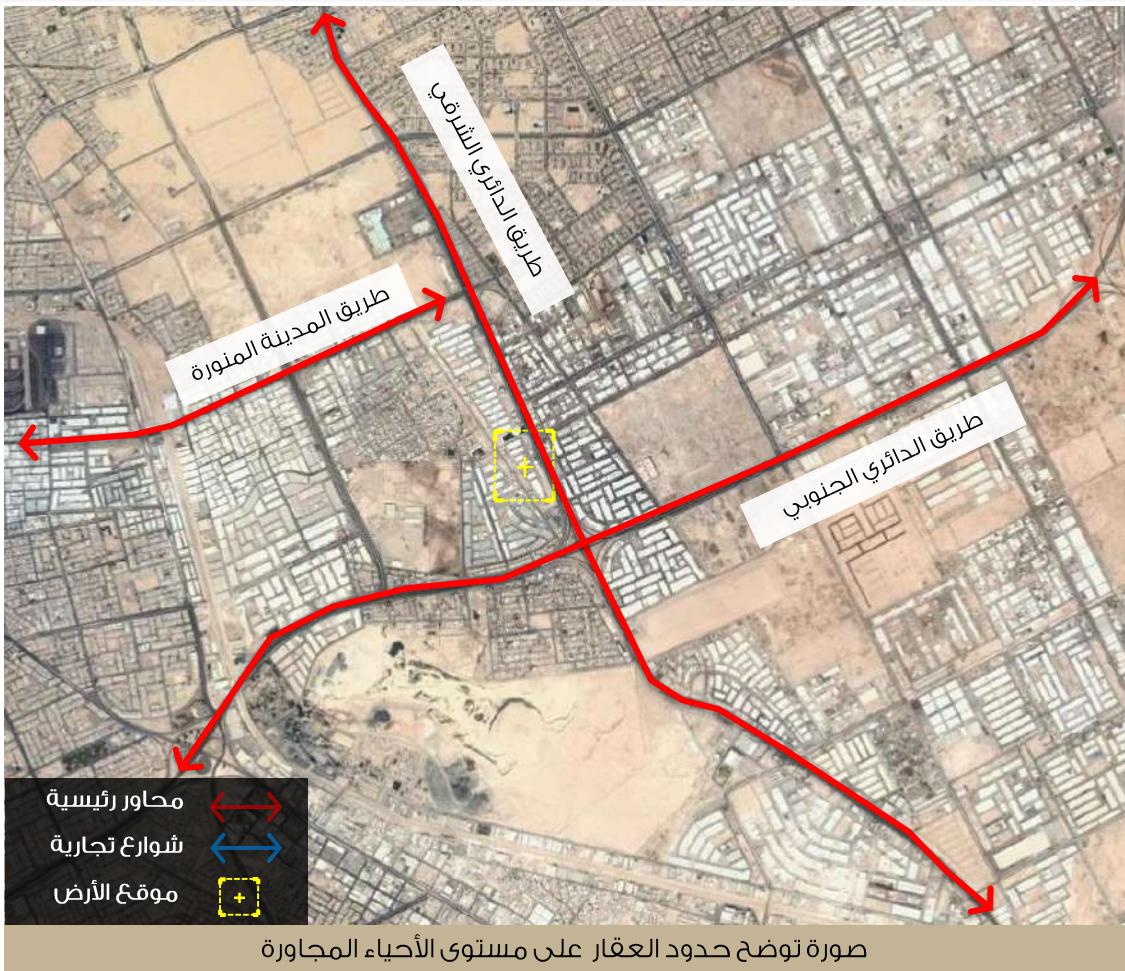
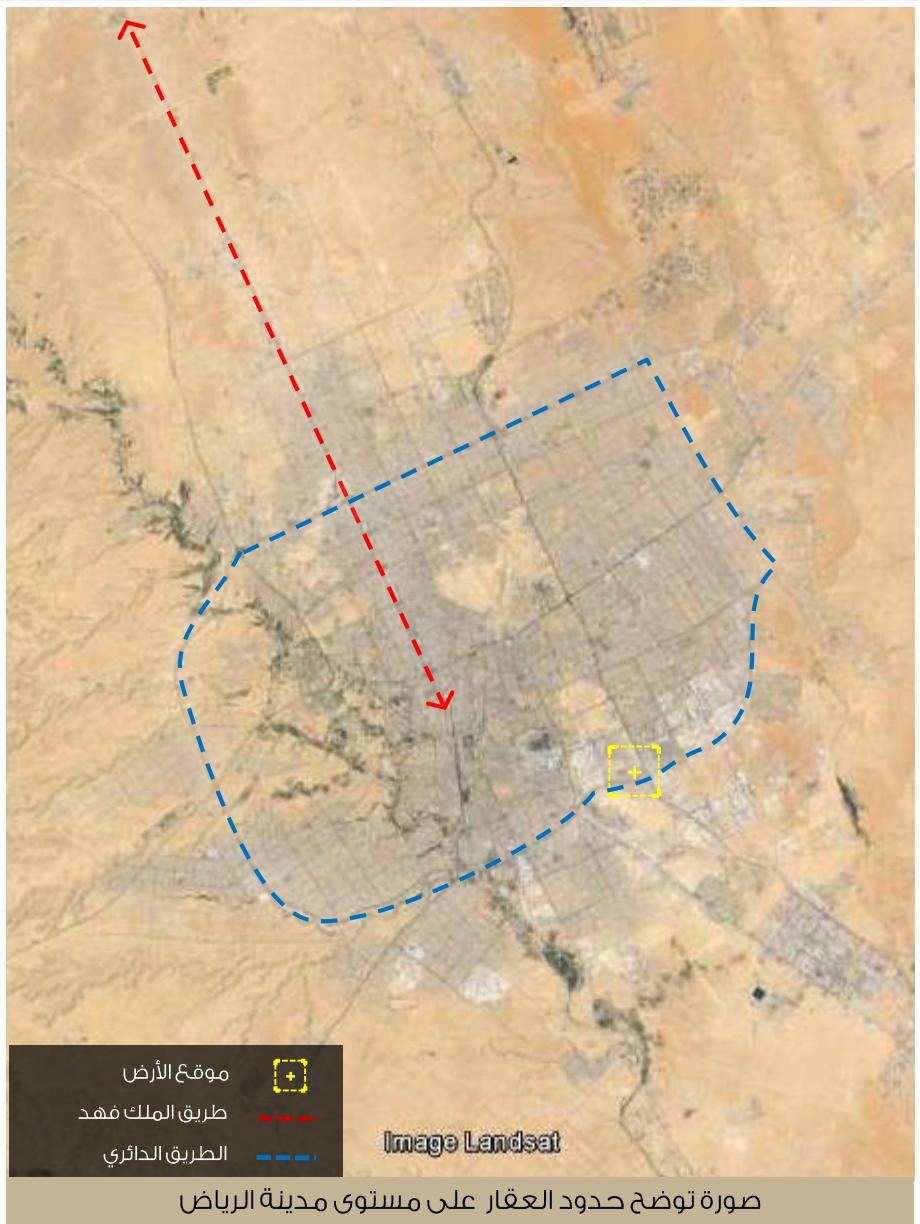
ملکیۃ العقارات، هي ملکیۃ دائمۃ خاصة بالمالك

معلومات العقار					
المدينة الحي	الرياض الفيصلية	اسم الشارع نوع العقار ملاحظات	الشارع نوع العقار ملاحظات	العنوان	البيانات المطلوبة
رقم المخطط	٣٢٥	الحي الشرقي	الشارع الفيصلية	مجمع تجاري	العنوان: العقار عبارة عن عدد ٦ مجمعات تجارية بحي الفيصلية تقع مباشرة على طريق الدائري الشرقي

* المصدر: صورة الصك

نبذة عن المنطقة:

- تميز منطقة العقار بموقعها الجغرافي على مستوى مدينة الرياض حيث أنها تطل مباشرة على طريق الدائري الشرقي.
- يغلب على منطقة العقار طابع الاستخدامات التجارية والورش.
- يحد منطقة العقار من الجهة الشمالية طريق الدائري الجنوبي المنورة إليه حي الفاروق، ومن الجهة الجنوبية فيحد منطقة العقار طريق الدائري الجنوبي إليه حي المناخ، وكذلك يحد منطقة العقار من الجهة الشرقية طريق الدائري الشرقي إليه حي النور، ومن الجهة الغربية فيحد منطقة العقار شارع النهضة إليه أجزاء من حي الفيصلية.
- يسهل الوصول للمنطقة من خلال عدة طرق أهمها طريق الدائري الشرقي الذي يطل عليه العقار مباشرة.





صورة توضح حدود العقار

مواصفات العقار

الدائري الشرقي + وادي بن هشيل + فهد بن محمد بن مهاس	شارع العقار	حسب الصك (٢٥٤٥,٧٤٨.٧٦)	مساحة الأرض (٢٣٠)
مستوية	طبيعة الأرض	حسب التنظيم (٢٣٠)	الواجهة
منتظمة	شكل الأرض	شرقية - شمالية - جنوبية - غربية	ملاحظات
سيتم تقييم العقار حسب الصك وهو ما يمثل قيمة المنفعة للعقارات.			

الخدمات والمرافق المتوفرة بالعقار

صرف مياه الأمطار	صرف الصحي	المياه	الهاتف	الكهرباء
✓	✓	✓	✓	✓

المصدر: حسب الصك

أطوال الأضلاع وعرض شوارع العقار

حدود الضلع ٢٥٤٢ قطعة	طول ضلع الأرض رقم ٢٥٤٢	حدود الضلع بلك ١١	طول ضلع الأرض بلك ١١	حدود الضلع بلك ١٠	طول ضلع الأرض بلك ١٠	حدود الضلع بلك ٩	طول ضلع الأرض بلك ٩	حدود الضلع بلك ٧	طول ضلع الأرض بلك ٧	حدود الضلع بلك ٦	طول ضلع الأرض بلك ٦	الجهة
ممر مشاة ٢٠١	٢٦٠	شارع عرض ٢٠١	٢١٥٤٧	شارع عرض ٢٠١	٢١٣٩٤	شارع عرض ٢٠١	٢١٦٦٦	شارع عرض ٢٠١	٢١١٧٥	شارع عرض ٢٠١	٢٨٩٣٤	شمالي
جار	٢٦٠	شارع عرض ٢٠١	٢١٤٥٨	شارع عرض ٢٠١	٢١٣٠٥	شارع عرض ٢٠١	٢١٧٧٦	شارع عرض ٢٠١	٢٩٦٨٧	شارع عرض ٢٠١	٢٥٧٦١	جنوبي
شارع عرض ٢٠١	٢١٠	شارع عرض ٢٠٥	٢٥٠	شارع عرض ٢٠٥	٢٥٥	شارع عرض ٢٠٥	٢٥٥	شارع عرض ٢٠٥	٢٥٥	شارع عرض ٢٠٥	٢٣٠٣	شرقي
شارع عرض ٢٠٥	٢٠٠	شارع عرض ٢٥٥	٢٥٠٨	شارع عرض ٢٥٥	٢٥٥٨	شارع عرض ٢٥٥	٢٥٥٨	شارع عرض ٢٥٥	٢٥٥٨	شارع عرض ٢٥٥	٢١٤١	غربي

بيانات العقار			
مركزى ممتاز نظام انذار حريق + نظام اطفاء -	نوع التكييف التشطيب الخدمات المتوفرة مصاعد	(٢٥٤,٧٦١.٧٨) او ميزانين ٦ سنوات ٦	مساحة المباني عدد الأدوار عمر المبني عدد المباني ملاحظات
- تم احتساب مساحة المباني حسب رخصة البناء.			

الخدمات والمرافق المتوفرة بمنطقة العقار			
شبكة الصرف الصحي	شبكة المياه	شبكة الكهرباء	
✓	✓	✓	
مدرسة بنات	مدرسة بنين	مسجد	✓
دفاع مدني	شرطة	مركز صحي	✓
حديقة	شبكة تصريف مياه الأمطار	شبكة الهاتف	✓
تجهيزات بلدية	بريد	مركز تجاري	✓

المخاطر	المتغيرات
<ul style="list-style-type: none"> وضع السوق حالياً وقلة فرص الاستثمار والسيولة فيه. التغير في أسعار السوق بشكل مفاجئ. قلة الطلب وكثرة العرض. الركود الذي يسود السوق. 	<ul style="list-style-type: none"> تشهد منطقة العقار هذه من ناحية المشاريع الصناعية حيث يشكل هذا الهدوء تحفوف المستثمرين في مدينة الرياض، وقربها من وسط المدينة يجعلها من أفضل المناطق العمرانية الصناعية الحديثة، وفي ذلك إشارة واضحة إلى أهمية المنطقة. إقبال المستثمرين على الشراء للعقارات ذات العائد الكبير فقط.

نظام البناء لمنطقة العقار			
الاستخدام	نسبة البناء	معامل البناء	عدد الأدوار
ورش	-	-	دور واحد
سكنى / تجاري / مكتبي	-	-	دورين و Mizanine و ملحق

المميزات	العيوب :
<ul style="list-style-type: none"> يتميز العقار بوقوعه مباشرة على طريق الدائري الشرقي أحد المحاور الرئيسية الهامة مما يسهل الوصول للعقار قيد التقييم. موقع العقار بحي الفيصلية أحد الأحياء الهامة على مستوى مدينة الرياض. تتميز منطقة العقار بتوفر جميع خدمات البنية التحتية، وكذلك الخدمات العامة ومرافقها. 	<ul style="list-style-type: none"> - - -

صور توضح العقار بـ ٦



صور توضح العقار بـ ٧



صور توضح العقار بـ ٩



صور توضح العقار بـ ١٠



صور توضح العقار بـ ١١



صور توضح العقار قطعة رقم
٢٥+٢٤



التقييم

- طرق التقييم
- التقييم النهائي .

تقييم العقار :

تم استخدام أساليب التقييم التالية لتقدير قيمة العقار :

- ١/ أسلوب السوق
- ٢/ أسلوب التكلفة
- ٣/ أسلوب الدخل

١ / حساب قيمة الأرض بطريقة القيمة السوقية :

تعتمد طريقة القيمة السوقية وهي أسلوب السوق على تحليل أسعار الأراضي التي تم التوصل إليها من خلال مرحلة المسح الميداني ، ومن ثم مقارنة هذه العروض (مساحات وأسعار الأرضي) ، بأرض المشروع قيد الدراسة ليتم التوصل إلى السعر المنطقي للأرض.

تحليل أسعار الأرضي :

عند النظر إلى طبيعة أسعار الأرضي الواقعه بمنطقة العقار ووفقاً للعروض فإنه يلاحظ أن متوسط الأسعار للأراضي يتراوح ما بين ٥٠٠,٥٠٠ رياـل /م٢ وذلك للمساحات التي تتراوح ما بين ٩٠٠ - ٢٥٥,٠٠ م٢ ، ويعتمد ذلك على حسب شكل الأرض ومواصفاتها، وعليه ومن خلال تحليل الوضع العام للمنطقة والرأي العقاري فقد تم التوصل إلى سعر المتر المربع لهذا الجزء من المنطقة كما هو مبين بالجدول بناءً على مساحة العقار وإطلالته.

وعليه تم تقدير قيمة الأرض من خلال طريقة القيمة السوقية لتصبح القيمة النهائية للأرض كما يلي:

حساب قيمة الأرض بطريقة القيمة السوقية

قطعة رقم ٤٦٥	بلك ١١	بلك ١٠	بلك ٩	بلك ٧	بلك ٦	إجمالي مساحة الأرض (٢٥)
٦,٠٠	٧,٣٤,١٣	٦,٧٢٩,٨٨	٦,٩٨,٣٨	٤,٨٦٥,٥	١٤,٧١٣,٨٧	قيمة المتر المربع (ريال / ٢٥)
٣,٤٠	١,٧٠	١,٧٥٠	١,٧٥٠	١,٨٠٠	١,٥٠٠	إجمالي قيمة الأرض بطريقة القيمة السوقية (ريال)
٣,٤٠,٠٠	١٢,٤٧٩,٩٢١	١٢,٧٧٧,٢٩٠	١٢,٦٧٢,١٦٥	٨,٧٥٧,٩٠٠	٢٢,٧٠,٨٥	

٢ / حساب تكلفة الإهلاك :

تعتمد طريقة تقدير تكلفة المبني على أساس التكلفة الكلية لإنشاء المبني

(جديد وبأسعار اليوم) وليس بأسعار وقت البناء ، ومن ثم يتم خصم تكلفة الإهلاك التي تعتمد بشكل رئيسي على عمر المبني الافتراضي وكذلك الحالة العامة للمبني أثناء التقييم، وفي مثل هذه النوعية من المشاريع (المبني قيد التقييم) يقدر العمر الافتراضي للمبني بـ ٤٠ سنة تقريباً ، وفيما يلي حسابات هذه الطريقة:

حساب تكلفة الإهلاك						
٢٥ + ٤٠ رقم	١١ بلوك	١٠ بلوك	٩ بلوك	٧ بلوك	٦ بلوك	
٥,٦٧٨	٥,٧٣٣	٥,٢٣٣	٤,٧١١	٣,٦٦٣,٧٨	١٢,٤٥	اجمالي مساحة المبني (٢٥)
١,٤٠	٩,٠٠	٩,٠٠	٩,٠٠	٨,٠٠	٩,٠٠	سعر المتر المربع (ريال)
٧,٢٣٥,٢٠	٥,١٥٩,٧٠	٤,٧٩,٧٠	٤,٢٣٩,٩٠	٢,٩٣٤,٢٤	١,٨٤,٥٠	اجمالي السعر قبل الإهلاك (ريال)
٦	٦	٦	٦	٦	٦	عمر المبني (سنة) تقريباً
٤	٤	٤	٤	٤	٤	العمر الافتراضي للمبني (سنة)
%١٥	%١٥	%١٥	%١٥	%١٥	%١٥	نسبة الإهلاك الفعلية للمبني
٦,٤٤٩,٩٢	٤,٣٨٥,٧٤٥	٤,٠٠٣,٢٤٥	٣,٦٣,٩١٥	٢,٤٩١,٣٧	٩,٢١٤,٤٢٥	اجمالي قيمة المبني بعد خصم الإهلاك (ريال)
٦,١٤٩,٩٢	٤,٣٨٥,٧٤٥	٤,٠٠٣,٢٤٥	٣,٦٣,٩١٥	٢,٤٩١,٣٧	٩,٢١٤,٤٢٥	تقدير قيمة المبني بطريقة التكلفة (ريال)
٢٠٤٠....	٢,٤٧٩,٩٢١	٢,٧٧٧,٢٩٠	١,٦٧٢,١٦٥	٨,٧٥٧,٩٠	٢٢,٠٧,٨٠٥	تقدير قيمة الأرض (ريال)
٢٦,٥٤٩,٩٢	١٦,٨٦٥,٦٦	١٥,٧٨,٥٣٥	١٤,٢٧٦,٨٠	١١,٢٤٩,٢٧	٣١,٢٨٥,٢٣	القيمة النهائية للعقارات بطريقة التكلفة (ريال)

ملاحظات عامة على حسابات تقييم المشروع بطريقة التكلفة:

سعر الأرض :

تم التوصل إلى سعر المتر المربع للأرض والمقدر كما هو مبين بالجدول وذلك من خلال التقييم بطريقة القيمة السوقية.

مساحة المسطحات المبنية في المشروع :

تم التوصل إلى مساحة المبني حسب رخصة البناء.

سعر المتر المربع للمبني والإنشاءات :

تم استخدام طريقة حساب المسطحات في التقييم بطريقة التكلفة ، وتعتمد هذه الطريقة على حساب إجمالي مسطحات البناء لجميع أعمال إنشاء المبني ، ومن خلال زيارة الموقع من قبل فريق التقييم، والتعرف على جميع الخدمات والمرافق في المشروع ، فإنه تم تقييم قيمة المبني بـ (٨٠٠ - ٤٠ ريال/م٢)، وعليه تم التوصل إلى التكلفة الإجمالية للمشروع.

تكلفة الإهلاك الفعلية :

يتم احتساب تكلفة الإهلاك الفعلية لأي مشروع ابتداءً من تشغيل المشروع، وفي هذه الحالة وباعتبار أن المشروع يبلغ عمره ٦ سنوات تقريباً، وحيث أنه تم التقييم بطريقة حساب المسطحات فإنه يتم احتساب نسبة إهلاك فعلية بناء على الحالة الظاهرة العامة لكل جزء من أجزاء المشروع، ليتم من خلالها التوصل إلى قيمة المبني الحالية بطريقة التكلفة.

أما بالنسبة لأنواع الدخل فتنقسم لأنواع التالية:

- ✓ **الدخل الحالي :** هو الإيجار الحالي المتعاقد عليه بين المالك والمستأجر.
- ✓ **الدخل الفعلي :** هو الإيجار الحقيقي الذي يستحقه العقار.
- ✓ **الدخل المتوقع :** هو الإيجار المتوقع والذي يستطيع العقار أن يغله في حالة أنه كان خالياً.

وسيتم التمييز بالدخل - من خلال نظرة السوق العقاري وفق ظروف العقار وحالته الراهنة مع تحديد أسعار التأجير بناءً على الأسعار السائدة والدارجة في السوق ومن واقع عروض متعددة، وذلك وفقاً لما يلي:

ثانياً / التقييم بطريقة رأسملة الدخل :

هي عملية تحويل بيانات العقار المالية إلى حسابات للوصول إلى قيمة العقار وتعتمد طريقة حساب الدخل على الإيراد السنوي بشكل أساسى، وتستخدم طريقة حساب الدخل للمباني والمستودعات، بجميع استخداماتها، وتعتمد هذه الطريقة على بعض البيانات المالية الرئيسية عن العقار وهي:

١. الدخل.
٢. مصاريف الصيانة والتتشغيل.
٣. نسبة الشوااغر.
٤. نسبة العائد من رأس المال.

حساب رأسملة الدخل التقدير النهائي للعقار بطريقة رأسملة الدخل						
قطعة رقم ٢٤٢٥	٩ بلاك	١٠ بلاك	٩ بلاك	٧ بلاك	٦ بلاك	
٢,٩٦٢,...	١,٥٦٦,...	١,٩,...	٩٥٤,٥٠	١,...,	٢,...,	إجمالي الدخل الحالي
٤٤٤,٣..	.	١٦٣,٥..	.	.	.	نسبة الشوااغر % ١٥
١٤٨,٠..	.	.	.	.	.	نسبة الصيانة والتتشغيل % ٥
٢,٣٦٩,٦..	١,٥٦٦,...	٩٢٦,٥..	٩٥٤,٥٠	١,...,	٢,...,	صافي الدخل للعقار
% ٨	% ٨.٥	% ٨.٥	% ٨.٥	% ٨.٥	% ٨.٥	نسبة العائد السنوي على رأس المال
٢٩,٦٢,...	١٨,٤٢٣,٥٢٩	١,٩...,	١١,٢٢٩,٤١٢	١١,٧٦٤,٧٦	٢٣,٥٢٩,٤١٢	تقدير قيمة العقار (ريال)
...	...	...	...	...	...	التقدير النهائي للعقار
...	...	...	...	...	...	بطريقة رأسملة الدخل
٢,٦٢,...	٨,٤٢٣,٥٢٩	١,٩...,	١١,٢٢٩,٤١٢	١١,٧٦٤,٧٦	٢٣,٥٢٩,٤١٢	
٢,٦٢,...	٨,٤٢٣,٥٢٩	١,٩...,	١١,٢٢٩,٤١٢	١١,٧٦٤,٧٦	٢٣,٥٢٩,٤١٢	
٢,٦٢,...	٨,٤٢٣,٥٢٩	١,٩...,	١١,٢٢٩,٤١٢	١١,٧٦٤,٧٦	٢٣,٥٢٩,٤١٢	

نتائج التقييم الأولية للعقارات:

نتائج التقييم الأولية							
قطعة رقم ٢٥+٢٤	بلك ١١	بلك ١٠	بلك ٩	بلك ٧	بلك ٦	قيمة الأرض	تكلفة الإهلاك
٢٠,٤٠,...	٢٠,٤٧٩,٩٦١	٢٠,٧٧٧,٢٩٠	٢٠,٦٧٢,١٦٥	٨,٧٥٧,٩٠	٢٢,٧,٨٠٥	قيمة المباني	قيمة المباني
٢٤٩,٩٢٠	٣٨٥,٧٤٥	٣٤٥	٦٣,٩١٥	٤٩١,٣٧٠	٨٤,٠٥٠	إجمالي تكلفة الإهلاك	إجمالي تكلفة الإهلاك
٥٤٩,٩٢٠	٨٦٥,٦١٢	٥٣٥	٤٧٦,٨٠	٢٤٩,٢٧٠	٣١,٢٨٥,٢٣٠	رأسملة الدخل	رأسملة الدخل
٢٩,٦٢,...	٤٢٣,٥٢٩	٩٠,...	٢٢٩,٤١٢	٧,٧٤,٦١٢	٢٣,٥٢٩,٤١٢	إجمالي قيمة رأسملة الدخل	إجمالي قيمة رأسملة الدخل

بما أنه تم التوصل إلى قيم مختلفة للعقار من خلال عدة طرق، ول يتم كذلك تحديد القيمة النهائية للعقار، فسيتم احتساب المتوسط الوزني للطرق المستخدمة في التمهين للوصول إلى التمهين النهائي وفقاً لل التالي:

المتوسط الوزني للطرق المستخدمة في التقييم

طريقة التقييم	المجموع	القيمة	نسبة المتوسط الوزني	قيمة المتوسط
إجمالي تكالفة الإهلاك	٣١,٢٨٥,٢٣٠	٣١,٢٨٥,٢٣٠ ريال	% ١٠٠	٣١,٢٨٥,٢٣٠ ريال
إجمالي رأسملة الدخل	٢٣,٥٢٩,٤١٢	٢٣,٥٢٩,٤١٢ ريال	% .	٣١,٢٨٥,٢٣٠ ريال
المجموع	٦٥,٨١٤,٦٤٢	٦٥,٨١٤,٦٤٢ ريال	% ١٠٠	٣١,٢٨٥,٢٣٠ ريال
إجمالي تكالفة الإهلاك	١١,٢٤٩,٢٧٠	١١,٢٤٩,٢٧٠ ريال	% .	١١,٧٦٤,٧٦٠ ريال
إجمالي رأسملة الدخل	١١,٧٦٤,٧٦٠	١١,٧٦٤,٧٦٠ ريال	% ١٠٠	١١,٧٦٤,٧٦٠ ريال
المجموع	٢٢,٠١٣,٠٣٠	٢٢,٠١٣,٠٣٠ ريال	% ١٠٠	١١,٧٦٤,٧٦٠ ريال
إجمالي تكالفة الإهلاك	١٤,٢٧٦,٠٨٠	١٤,٢٧٦,٠٨٠ ريال	% .	١٤,٢٧٦,٠٨٠ ريال
إجمالي رأسملة الدخل	١٤,٢٧٦,٠٨٠	١٤,٢٧٦,٠٨٠ ريال	% ١٠٠	١٤,٢٧٦,٠٨٠ ريال
المجموع	٣٨,٥٤٣,٠٦٠	٣٨,٥٤٣,٠٦٠ ريال	% ١٠٠	١٤,٢٧٦,٠٨٠ ريال
إجمالي تكالفة الإهلاك	١٥,٧٨٠,٥٣٥	١٥,٧٨٠,٥٣٥ ريال	% .	١٥,٧٨٠,٥٣٥ ريال
إجمالي رأسملة الدخل	١٠,٩٠,...	١٠,٩٠,...	% .	١٥,٧٨٠,٥٣٥ ريال
المجموع	٢٥,٦٨٠,٥٣٥	٢٥,٦٨٠,٥٣٥ ريال	% ١٠٠	١٥,٧٨٠,٥٣٥ ريال
إجمالي تكالفة الإهلاك	١٦,٨٦٥,٦٦٠	١٦,٨٦٥,٦٦٠ ريال	% .	١٨,٤٢٣,٥٢٩ ريال
إجمالي رأسملة الدخل	١٨,٤٢٣,٥٢٩	١٨,٤٢٣,٥٢٩ ريال	% ١٠٠	١٨,٤٢٣,٥٢٩ ريال
المجموع	٣٥,٣٩٣,١٣٠	٣٥,٣٩٣,١٣٠ ريال	% ١٠٠	١٨,٤٢٣,٥٢٩ ريال
إجمالي تكالفة الإهلاك	٢٦,٥٤٩,٩٦٠	٢٦,٥٤٩,٩٦٠ ريال	% .	٢٩,٦٢٠,...
إجمالي رأسملة الدخل	٢٩,٦٢٠,...	٢٩,٦٢٠,...	% ١٠٠	٢٩,٦٢٠,...
المجموع	٥٥,١٦٩,٩٦٠	٥٥,١٦٩,٩٦٠ ريال	% ١٠٠	٢٩,٦٢٠,...

النتيجة النهائية للتقييم:

التقييم

١٢١,١٥٠,٠٨٠ ريال

رأي المقيم

فقط مئة وواحد وعشرون مليون ومئة وخمسون ألف وثمانون ريال لا غير

رأي المقيم (كتابة)

شروط النشر والتوزيع

١. لا يجوز تضمين كل أو بعض هذا التقرير أو الإشارة إليه في أي وثيقة أو تعميم أو بيان ينشر بأي طريقة دون الموافقة الخطية المسبقة من إسناد على الشكل والنص الذي يظهر به ، ويستثنى من ذلك إن كان النشر بسبب متطلبات هيئة السوق المالية .
٢. إن مسؤولية الشركة فيما يتعلق بالتقرير والتقييم مقصورة على العميل الذي طلب التقييم.
٣. لم يتم التحقق عن أي مستند قانوني للعقار الذي تم تقييمه أو بالنسبة لمسائل القانونية التي تتضمن الملكية أو الرهن. وتم افتراض أن الصك صحيح وساري المفعول، وأيضاً تم افتراض أن العقار خالي ومتحرر من أي التزامات قانونية أو حقوق الرهن أو أي معوقات ما لم يتم إعلان بغير ذلك.
٤. المعلومات المقدمة بواسطة جهات أخرى خصوصا فيما يتعلق بالخطيط وامتلاك الأرض والاستئجار وغيرها، والتي أسس عليها كل هذا التقرير أو جزء منه اعتبرت موثوقة بها ولكن لم يتم تأكيد صحتها في كل الحالات. كما لم يتم تقديم ضمان بالنسبة لصحة هذه المعلومات. إذا ظهر عدم صحة هذه المعلومات فإن القيمة الواردة في هذا التقرير يمكن أن تتغير.
٥. القيم المقدمة في هذا التقرير هي للعقار قيد البحث وأي توزيع للقيم على أجزاء العقار ينطبق فقط حسب سرد التقرير ولأغراضه، ويجب أن لا تستعمل هذه القيم لأي أغراض أخرى، إذ يمكن أن تكون غير صحيحة إذا استعملت كذلك.
٦. تم معاينة العقار ظاهرياً ولم يتم فحص العقار إنسانياً أو ملاحظة أي عيوب غير ظاهره وعليه يجب أن يفهم أن هذا تقرير وتقييم وليس فحصاً إنسانياً.
٧. يعتبر تقرير التقييم هذا صحيح فقط إذا كان يحمل ختم الشركة وتوقيع المقيمين المعتمدين بها.



شکرا جزیلأ

الرئيس التنفيذي:

۹۰. محمد يسلم بابا
mbabahr@esnadrealestate.com
هاتف: ٩٦٦ ٢٢٠٤٣٣ + تحويلة: ٢٢٢
فاكس: ٩٦٦ ٢٢٠٤٣٣ + تحويلة: ٤
الجوال: ٩٦٦ ٥٣٢٣٧٦٢٥

شركة إسناد للتقدير العقاري وشريكه
إدارة الاستشارات والتقييم

المملكة العربية السعودية
جدة
هاتف: ٩٦٦٢٢٤٣٣١٠٠
فاكس: ٩٦٦٢٢٣٣٠٣٣١٠٠
صندوق البريد: ٥٧٥١٥٤٤١٥٤

تقرير تقدير مبنى تجاري

الواقع بمدينة جدة - حي الزهراء - طريق الأمير سلطان

ديسمبر ٢٠١٨

مقدم إلى: شركة ملكية للاستثمار

نحن لك سند
We support you

(شركة ملكية للاستثمار)	الجهة الموجهة لها التقرير (العميل)	بيانات أساسية
أغراض محاسبية	الغرض من التقييم	
شركة ملكية للاستثمار	الجهات المخول لها استخدام التقييم	العقارات
مبني تجاري / ٤٧٦٠٥ / موقعه (حي الزهراء + مدينة جدة)	العقار محل التقييم	
مطلقة	ملكية العقار	التقييم
الدخل	أسلوب التقييم المعتمد في القيمة	
الإهلاك، رأسملة الدخل ، المقارنة	طريقة / طرق التقييم المتتبعة	المقيمين
القيمة السوقية	أسس القيمة	
٢٣ / ١٢ / ٢٠١٨	تاريخ التقييم	المقيمين
٠٩ / ١٢ / ٢٠١٨	تاريخ المعاينة	
م.المهند الحسامي	المقيم	النوع
م.عبدالله باوزير	مساعد المقيم	
م.محمد باحر	مدير التقييم	
نقر نحن شركة اسناد للتقييم العقاري وشريكه بأنه تم إعداد التقييم لصندوق ملكية عقارات الخليج ريت وفق معايير التقييم المعتمدة من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين . وميثاق وآداب وسلوك مهنة التقييم الصادرة عنها . ولائحة صناديق الاستثمار العقاري واللوائح الأخرى ذات العلاقة الصادرة عن هيئة السوق المالية	معايير التقييم المتتبعة	التقرير
تفصيل	نوع التقرير	
٢٤ / ١٢ / ٢٠١٨	تاريخ التقرير	الصفحة
شهرين من تاريخ التقرير	صلاحية التقرير	
النهائية	النسخة	

تقرير تقييم (مبني تجاري)
المملوك باسم: (شركة تمدين الأولى العقارية)

تم استخدام أساليب التقييم التالية لتقدير قيمة العقار :

- ١ / أسلوب السوق
- ٢ / أسلوب التكلفة
- ٣ / أسلوب الدخل

التقييم

١٤٩,١٧٠ ريال

رأي المقيم

فقط مئة وسبعة عشر مليون ومئة وتسعية وأربعون ألف ريال لا غير

رأي المقيم (كتابة)

تصادق شركتنا على التقييم أعلاه كقيمة سوقية، الذي تم بناء على طلب السادة / شركة ملكية للاستثمار ، وطبقاً للشروط المقيدة بتقاريرنا التقييمية، وهذا التقييم ناتج من تحليل معطيات العقار والسوق العقاري في ٢٤ / ١٢ / ٢٠١٨ .

الرئيس التنفيذي
م. محمد يسلم بابحر

نائب الرئيس للإسشارات والتقييم
م. المهند عبد اللطيف الحسامي



عضو الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين
رقم العضوية : ١٤٠٠٠٢١
رقم عضوية المنشأة : ٥٤٠٠٠٢١

بيانات وموقع العقار

- بيانات العقار ومعلومات الملكية .
- نبذة عن المنطقة .
- تحديد موقع العقار .
- مواصفات العقار والخدمات والمرافق .
- صور العقار .
- التقييم النهائي .

معلومات الملكية

شركة تمدين الأولى العقارية

١٤٣٩/٠١/٢٩ هـ

ملكية العقارات ، هي ملكية دائمة خاصة بالمالك

اسم المالك

تاريخ الصك

ملاحظات

شركة ملكية للاستثمار

٣٢٠٢١٠٢٨٨٤٥

١٨٠ - ٧٧

اسم العميل

رقم الصك

رقم القطعة

معلومات العقار

الأمير سلطان

مبني تجاري

العقار عبارة عن مبني تجاري بحي الزهراء تطل مباشرة على طريق
الأمير سلطان

٣٩.١٤٢٦٠ ° شرق

اسم الشارع

نوع العقار

ملاحظات

جدة

الزهراء

٤/٥٦٦/٣

٢١٠٦٠٢٢١٩ ° شمال

المدينة

الحي

رقم المخطط

إحداثيات الموقع

*المصدر: صورة الصك

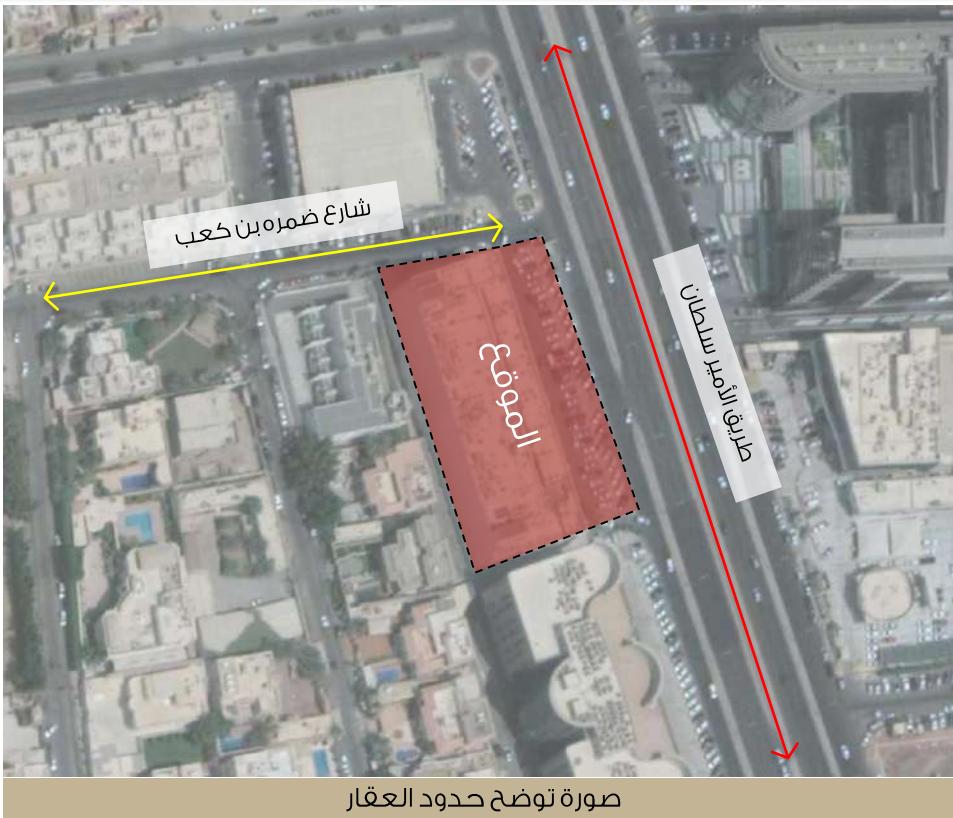
نبذة عن المنطقة :

- تميز منطقة العقار بموقعها الجغرافي على مستوى مدينة جدة حيث أنها تطل مباشرة على طريق الأمير سلطان.
- يغلب على منطقة العقار طابع الاستخدامات التجارية.
- يحد منطقة العقار من الجهة الشمالية شارع حراء يليه حي النهضة ، ومن الجهة الجنوبية فيحد منطقة العقار شارع البترجي يليه أجزاء من حي الزهراء، وكذلك يحد منطقة العقار من الجهة الشرقية طريق الأمير سلطان يليه أجزاء من حي السلام ، ومن الجهة الغربية فيحد منطقة العقار طريق الملك يليه حي الشاطئ.
- يسهل الوصول للمنطقة من خلال عدة طرق أهمها طريق الأمير سلطان الذي يطل عليه العقار مباشرة.



نبذة عن الموقع :

- يقع العقار قيد التقييم بحي الزهراء بمدينة جدة ، وذلك غرب طريق المدينة المنورة .
- كما يتميز العقار بوقوعه مباشرةً على طريق الأمير سلطان أحد الشوارع الرئيسية بمدينة جدة .



مواصفات العقار

الأمير سلطان	شارع العقار	حسب الصك (٤٧٦٤.٥)	مساحة الأرض (٢٣٠)
مستوية	طبيعة الأرض	حسب التنظيم (٢٣٠)	
منتظمة	شكل الأرض	شرقية - شمالية	الواجهة
سيتم تقييم العقار حسب الصك وهو ما يمثل قيمة المنفعة للعقارات.			ملاحظات

الخدمات والمرافق المتوفرة بالعقار

صرف مياه الأمطار	صرف الصحي	المياه	الهاتف	الكهرباء
-	✓	✓	✓	✓

* المصدر: حسب الصك

أطوال الأضلاع وعرض شوارع العقار

ترتيب الواجهات	عرض الشارع (م)	نوع الشارع	اسم الشارع	طول ضلع الأرض (م)	الجهة
٢	١٥	محلي	ضمربه بن حعب	٥٤	شمالي
-	-	-	جار	٥٤٧	جنوبي
١	٧٠	رئيسي تجاري	الأمير سلطان	٥١٥	شرقي
-	-	-	جار	٥١٩	غربي

بيانات العقار

مركزى	نوع التكييف	(٢٥٤,٨٧٦)	مساحة المباني
جيد جدا	التشطيب	قبو وارضي وميزانين دور اول وثاني	عدد الأدوار
-	الخدمات المتوفرة	٣ سنّة	عمر المبني
-	مصاعد	واحد	عدد المباني

- تم احتساب مساحة المباني حسب رخصة البناء.

الخدمات والمرافق المتوفرة بمنطقة العقار

شبكة الصرف الصحي	شبكة المياه	شبكة الكهرباء
✓	✓	✓
مدرسة بنات	مدرسة بنين	مسجد
✓	✓	✓
دفاع مدنى	شرطة	مركز صحي
✓	✓	✓
حديقة	شبكة تصريف مياه الأمطار	شبكة الهاتف
✓	-	✓
تجهيزات بلدية	بريد	مركز تجاري
✓	✓	✓

المخاطر

- وضع السوق حالياً وقلة فرص الاستثمار والسيولة فيه.
- التغير في أسعار السوق بشكل مفاجئ.
- قلة الطلب وكثرة العرض.
- الركود الذي يسود السوق.

المتغيرات

- تشهد منطقة العقار العديد من المشاريع الحيوية حيث تشكل هذه المشاريع أهمية خاصة لمدينة جدة ، مما سيكون لها الأثر الإيجابي في إحداث قيمة متميزة لمنطقة تجعلها من أفضل المناطق العمرانية ، وفي ذلك إشارة واضحة إلى أهمية المنطقة.
- إقبال المستثمرين على الشراء للعقارات ذات العائد الكبير فقط ويعتبر شارع الأمير سلطان من أهم الشوارع التجارية في مدينة جدة .

نظام البناء لمنطقة العقار

الاستخدام	نسبة البناء	معامل البناء	عدد الأدوار
تجاري	% ٦٠	١.٢	دورين وميزانين وملحق

العيوب
العيوب :

- يتميز العقار بإطلالته على طريق الأمير سلطان أحد المحاور الرئيسية الهامة مما يسهل الوصول للعقار قيد التقسيم.
- وقوع العقار بحي الزهراء أحد الأحياء الهامة على مستوى مدينة جدة .
- تتميز منطقة العقار بتوفير خدمات البنية التحتية وكذلك الخدمات العامة ومرافقها.

صور توضح العقار



صور توضح العقار



التقييم

- طرق التقييم
- التقييم النهائي .

تقييم العقار :

تم استخدام أساليب التقييم التالية لتقدير قيمة العقار :

- ١/ أسلوب السوق
- ٢/ أسلوب التكلفة
- ٣/ أسلوب الدخل

١ / حساب قيمة الأرض بطريقة القيمة السوقية :

تعتمد طريقة القيمة السوقية وهي أسلوب السوق على تحليل أسعار الأراضي التي تم التوصل إليها من خلال مرحلة المسح الميداني ، ومن ثم مقارنة هذه العروض (مساحات وأسعار الأرضي) ، بأرض المشروع قيد الدراسة ليتم التوصل إلى السعر المنطقي للأرض.

تحليل أسعار الأرضي :

عند النظر إلى طبيعة أسعار الأرضي الواقعه بمنطقة العقار ووفقاً للعروض فإنه يلاحظ أن متوسط الأسعار للأراضي يتراوح ما بين ..., اريال/٢٠ - ..., اريال/٥٠ وذلك للمساحات التي تتراوح ما بين ٨٠ - ٢٠ م٢، ويعتمد ذلك على حسب شكل الأرض ومواصفاتها، عليه ومن خلال تحليل الوضع العام للمنطقة والرأي العقاري فقد تم التوصل إلى سعر المتر المربع لهذا الجزء من المنطقة ب...، اريال/٥٠ بناءً على مساحة العقار وإطلاقه.

وعليه تم تقدير قيمة الأرض من خلال طريقة القيمة السوقية لتصبح القيمة النهائية للأرض كما يلي:

حساب قيمة الأرض بطريقة القيمة السوقية

٤,٧٦١.٥

إجمالي مساحة الأرض (٢٠ م٢)

١١,...

قيمة المتر المربع (ريال / ٢٠)

٥٢,٣٧٦,٥٠

إجمالي قيمة الأرض بطريقة القيمة السوقية (ريال)

أولاً / التقييم بطريقة تكلفة الإهلاك :

تعتمد طريقة تكلفة الإهلاك وهي أسلوب التكلفة على احتساب تكلفة بناء المبني كاملاً (بعد خصم الإهلاك وذلك حسب عمر المبني) ، ومن ثم يضاف إليها قيمة الأرض المقام عليها المشروع والذي يمثل إجمالي قيمة العقار المراد تقييمه ، وتعتبر هذه الطريقة من أهم الطرق التقييمية وتستخدم لجميع المباني بجميع استخداماتها .

وعليه يجب أن يتم تحليل لأسعار الأرضي التي تم التوصل إليها من خلال مرحلة المسح الميداني ، ومن ثم مقارنة هذه العروض (مساحات وأسعار الأرضي) ، بأرض المشروع قيد التقييم ليتم التوصل إلى السعر المنطقي للأرض والمبني .

وبناءً على ذلك فإن هذه الطريقة تنقسم إلى قسمين :

١. حساب قيمة الأرض بطريقة القيمة السوقية .
٢. حساب تكلفة المبني .

ويتم بعد ذلك حساب مجموع قيمة الأرض وقيمة المبني الذي يمثل إجمالي قيمة العقار وبذلك سيتم حساب قيمة الأرض كما يلي :

ملاحظات عامة على حسابات تقييم المشروع بطريقة التكلفة:

سعر الأرض:
تم التوصل إلى سعر ٢٠٠ لـ الأرض والمقدار (٢٠٠ ريال/م٢) وذلك من خلال التقييم بطريقة القيمة السوقية.

مساحة المسطحات المبنية في المشروع:
تم التوصل إلى مساحة المبني حسب رخصة البناء.

سعر المتر المربع للمبني والإنشاءات:
تم استخدام طريقة حساب المسطحات في التقييم بطريقة التكلفة، وتعتمد هذه الطريقة على حساب إجمالي مسطحات البناء لجميع أعمال إنشاء المبني، ومن خلال زيارة الموقع من قبل فريق التقييم، والتعرف على جميع الخدمات والمرافق في المشروع، فإنه تم تقدير قيمة ٢٠٠ م٢ للقبو (٢٠٠ ريال/م٢)، وتم تقدير قيمة ٢٠٠ م٢ للمبني بـ (٢٠٠ ريال/م٢)، وتم تقدير قيمة ٢٠٠ م٢ للاسوار بـ (٢٠٠ ريال/م٢)، وعليه تم التوصل إلى التكلفة الإجمالية للمشروع.

تكلفة الإهلاك الفعلية:
يتم احتساب تكلفة الإهلاك الفعلية لأي مشروع ابتداءً من تشغيل المشروع، وفي هذه الحالة وباعتبار أن المشروع يبلغ عمره ١٣ سنة تقريباً، وحيث أنه تم التقييم بطريقة حساب المسطحات فإنه يتم احتساب نسبة إهلاك فعلية بناء على الحالة الظاهرة العامة لكل جزء من أجزاء المشروع، ليتم من خلالها التوصل إلى قيمة المبني الحالية بطريقة التكلفة.

٢ / حساب تكلفة الإهلاك :

تعتمد طريقة تقدير تكلفة المبني على أساس التكلفة الكلية لإنشاء المبني (جديد وبأسعار اليوم) وليس بأسعار وقت البناء، ومن ثم يتم خصم تكلفة الإهلاك التي تعتمد بشكل رئيسي على عمر المبني الافتراضي وكذلك الحالة العامة للمبني أثناء التقييم، وفي مثل هذه النوعية من المشاريع (المبني قيد التقييم) يقدر العمر الافتراضي للمبني بـ ٤٠ سنة تقريباً، وفيما يلي حسابات هذه الطريقة:

حساب تكلفة الإهلاك	
إجمالي مساحة القبو (٢٥)	٣,٩٣٥
سعر المتر المربع (ريال)	١,٧٠
إجمالي مساحة المبني (٢٥)	١٠,٩٣٧
سعر المتر المربع (ريال)	٢,٣٠
إجمالي اطوال الأسوار (٥)	١٩٣
سعر المتر (ريال)	٧٠
إجمالي السعر قبل الإهلاك (ريال)	٣١,٩٧٩,٧٠
عمر المبني (سنة) تقريباً	١٣
العمر الافتراضي للمبني (سنة)	٤
نسبة الإهلاك الفعلية للمبني	% ٣٢.٥
إجمالي قيمة المبني بعد خصم الإهلاك (ريال)	٢١,٥٨٦,٢٩٨
تقدير قيمة المبني بطريقة التكلفة (ريال)	٢١,٥٨٦,٢٩٨
تقدير قيمة الأرض (ريال)	٥٥,٣٧٦,٥٠
القيمة النهائية للعقارات بطريقة التكلفة (ريال)	٧٣,٩٦٢,٧٩٨

ثانياً / التقييم بطريقة رأسملة الدخل :

حساب رأسملة الدخل	
٩,٩٥٧,٦٤.	إجمالي الدخل الحالي
% ٨.٥	نسبة الشواغر . %
٦١٧,٤٨,٧٠	نسبة الصيانة والتشغيل . %
٦١٧,٤٨,٧٠	صافي الدخل للعقار
٦١٧,٤٨,٧٠ ريال	نسبة العائد السنوي على رأس المال
٦١٧,٤٨,٧٠ ريال	تقدير قيمة العقار (ريال)
التقدير النهائي للعقار بطريقة رأسملة الدخل	

هي عملية تحويل بيانات العقار المالية إلى حسابات للوصول إلى قيمة العقار وتعتمد طريقة حساب الدخل على الإيراد السنوي بشكل أساسى، وتستخدم طريقة حساب الدخل للمبنى والمستودعات، بجميع استخداماتها، وتعتمد هذه الطريقة على بعض البيانات المالية الرئيسية عن العقار وهي:

١. الدخل.
٢. مصاريف الصيانة والتشغيل.
٣. نسبة الشواغر.
٤. نسبة العائد من رأس المال.

أما بالنسبة لأنواع الدخل فتقسم لأنواع التالية:

- ✓ **الدخل الحالي** : هو الإيجار الحالي المتعاقد عليه بين المالك والمستأجر.
- ✓ **الدخل الفعلي** : هو الإيجار الحقيقي الذي يستحقه العقار.

✓ **الدخل المتوقع** : هو الإيجار المتوقع والذي يستطيع العقار أن يغله في حالة أنه كان خالياً.

وسيتم التمييز بالدخل - من خلال نظرة السوق العقاري وفق ظروف العقار وحالته الراهنة مع تحديد أسعار التأجير بناءً على الأسعار السائدة والدارجة في السوق ومن واقع عروض متعددة، وذلك وفقاً لما يلي:

نتائج التقييم الأولية للعقار :

نتائج التقييم الأولية	
٥٣,٧٦,٥٠٠ ريال	قيمة الأرض
٢٩٨,٥٨٦,٢٩٨ ريال	قيمة المباني
٧٣,٩٦٢,٧٩٨ ريال	تكلفة الإهلاك
٦,١٤٨,٧٠٠ ريال	إجمالي تكلفة الإهلاك
	إجمالي قيمة رأسملة الدخل
	رأسملة الدخل

بما أنه تم التوصل إلى قيم مختلفة للعقار من خلال عدة طرق، ول يتم كذلك تحديد القيمة النهائية للعقار، فسيتم احتساب المتوسط الوزني للطرق المستخدمة في التأمين للوصول إلى التأمين النهائي وفقاً لل التالي:

المتوسط الوزني للطرق المستخدمة في التقييم			
طريقة التقييم	القيمة	نسبة المتوسط الوزني	قيمة المتوسط
تكلفة الإهلاك	٧٣,٩٦٢,٧٩٨ ريال	% .	٠ ريال
رأسملة الدخل	٦,١٤٨,٧٠٠ ريال	% ١٠٠	٦,١٤٨,٧٠٠ ريال
المجموع		% ١٠٠	٦,١٤٨,٧٠٠ ريال

٦,١٤٨,٧٠٠ ريال

القيمة الإجمالية للعقار

النتيجة النهائية للتقييم:

التقييم

١١٧,١٤٩,٠٠٠ ريال

رأي المقيم

فقط مئة وسبعة عشر مليون ومئة وتسعة وأربعون ألف ريال لا غير

رأي المقيم (كتابة)

شروط النشر والتوزيع

١. لا يجوز تضمين كل أو بعض هذا التقرير أو الإشارة إليه في أي وثيقة أو تعميم أو بيان ينشر بأي طريقة دون الموافقة الخطية المسبقة من إسناد على الشكل والنص الذي يظهر به ، ويستثنى من ذلك إن كان النشر بسبب متطلبات هيئة السوق المالية .
٢. إن مسؤولية الشركة فيما يتعلق بالتقرير والتقييم مقصورة على العميل الذي طلب التقييم.
٣. لم يتم التحقق عن أي مستند قانوني للعقار الذي تم تقييمه أو بالنسبة لمسائل القانونية التي تتضمن الملكية أو الرهن. وتم افتراض أن الصك صحيح وساري المفعول، وأيضاً تم افتراض أن العقار خالي ومتحرر من أي التزامات قانونية أو حقوق الرهن أو أي معوقات ما لم يتم إعلان بغير ذلك.
٤. المعلومات المقدمة بواسطة جهات أخرى خصوصا فيما يتعلق بالخطيط وامتلاك الأرض والاستئجار وغيرها، والتي أسس عليها كل هذا التقرير أو جزء منه اعتبرت موثوقة بها ولكن لم يتم تأكيد صحتها في كل الحالات. كما لم يتم تقديم ضمان بالنسبة لصحة هذه المعلومات. إذا ظهر عدم صحة هذه المعلومات فإن القيمة الواردة في هذا التقرير يمكن أن تتغير.
٥. القيم المقدمة في هذا التقرير هي للعقار قيد البحث وأي توزيع للقيم على أجزاء العقار ينطبق فقط حسب سرد التقرير ولأغراضه، ويجب أن لا تستعمل هذه القيم لأي أغراض أخرى، إذ يمكن أن تكون غير صحيحة إذا استعملت كذلك.
٦. تم معاينة العقار ظاهرياً ولم يتم فحص العقار إنسانياً أو ملاحظة أي عيوب غير ظاهره وعليه يجب أن يفهم أن هذا تقرير وتقييم وليس فحصاً إنسانياً.
٧. يعتبر تقرير التقييم هذا صحيح فقط إذا كان يحمل ختم الشركة وتوقيع المقيمين المعتمدين بها.



شکرا جزیلأ

الرئيس التنفيذي:

۹۰. محمد يسلم بابا
mbabahr@esnadrealestate.com
هاتف: ٩٦٦ ٢٢٠٤٣٣ + تحويلة: ٢٢٢
فاكس: ٩٦٦ ٢٢٠٤٣٣ + تحويلة: ٤
الجوال: ٩٦٦ ٥٣٢٣٧٦٢٥

شركة إسناد للتقدير العقاري وشريكه
إدارة الاستشارات والتقييم

المملكة العربية السعودية
جدة
هاتف: ٩٦٦٢٢٤٣٣١
فاكس: ٩٦٦٢٢٣٠٣٣١
صندوق البريد: ٥٧٥١٥٤٤١

تقرير تقدير مبني تجاري قيد الإنشاء

الواقع بمدينة جدة - حي الشراع - طريق الأمير عبدالالمجيد

ديسمبر ٢٠١٨

مقدم إلى: شركة ملكية للاستثمار

نحن لك سند
We support you

(شركة ملكية للاستثمار)	الجهة الموجهة لها التقرير (العميل)	بيانات أساسية
أغراض محاسبية	الغرض من التقييم	
شركة ملكية للاستثمار	الجهات المخول لها استخدام التقييم	العقار
مبني تجاري قيد الإنشاء / ٢٥١٩٩٥.٥ / موقعه (حي الشراح + مدينة جدة)	العقار محل التقييم	
مطلقة	ملكية العقار	التقييم
الدخل	أسلوب التقييم المعتمد في القيمة	
الإهلاك، رأسملة الدخل	طريقة / طرق التقييم المتتبعة	المقيمين
القيمة السوقية	أسس القيمة	
٢٣ / ١٢ / ٢٠١٨	تاريخ التقييم	المقيمين
٢٥ / ١٢ / ٢٠١٨	تاريخ المعاينة	
م.المهند الحسامي	المقيم	المقيمين
م.عبدالله باوزير	مساعد المقيم	
م.محمد بابحر	مدير التقييم	

نرجون شركة اسناد للتقييم العقاري وشريكه بأنه تم إعداد التقييم لصندوق ملكية عقارات الخليج ريت وفق معايير التقييم المعتمدة من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين. وميثاق وآداب وسلوك مهنة التقييم الصادرة عنها. ولائحة صناديق الاستثمار العقاري واللوائح الأخرى ذات العلاقة الصادرة عن هيئة السوق المالية

معايير التقييم المتبعة

القيمة السوقية تعرف المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية ^{١٣} "القيمة السوقية" بأنها:

- هي المبلغ المقدر الذي ينبع على أساسه مبادلة الأصول أو الالتزامات في تاريخ التقييم بين مشترٌ راغب وبائع راغب في إطار معاملة على أساس محايد بعد تسويق مناسب حيث يتصرف كل طرف من الأطراف بمعرفة وحكمة دون قسر أو إجبار
- لغرض هذا التقييم تم إفتراض الإفتراضات الخاصة التالية:
 ١. إمكانية تداول العقار بالبيع والشراء والرهن وغيرها من التعاملات العقارية بصفته المعرفة في صفحة (٦).
 ٢. إكمال العقار وقابليته لتوليد الدخل المنصوص عليه في العقد الموقع بين شركة تمدن الأولى للعقارات وشركة العليان للخدمات الغذائية بخصوص هذا العقار.
 ٣. القيمة المشار إليها في هذا التقرير تعكس قيمة العقار بافتراض الإكمال، وفي حال عدم إكمال العقار أو التعرّض لأي سبب تأثير القيمة بذلك.
 ٤. تم تقدير قيمة العقار بوضعه الراهن في صفحة (١٣).

أسس القيمة والافتراضات الخاصة المتعلقة بالعقار

التقرير

تفصيل

نوع التقرير

٢٤ / ١٢ / ٢٠١٨

تاريخ التقرير

شهرين من تاريخ التقرير

صلاحية التقرير

النهائية

النسخة

تقرير تقييم (مبني تجاري قيد الإنشاء)
المملوك باسم: (شركة تمدين الأولى العقارية)

تم استخدام أساليب التقييم التالية لتقدير قيمة العقار :

- ١ / أسلوب السوق
- ٢ / أسلوب التكلفة
- ٣ / أسلوب الدخل

التقييم

١٣,٨٨٩,٠٠٠ ريال

رأي المقيم

فقط ثلاثة عشر مليون وثمانمائة وتسعة وثمانون ألف ريال لا غير

رأي المقيم (كتابة)

- تصادق شركتنا على التقييم أعلاه كقيمة سوقية، الذي تم بناء على طلب السادة / شركة ملكية للاستثمار ، وطبقاً للشروط المقيدة بتقاريرنا التقييمية، وهذا التقييم ناتج من تحليل معطيات العقار والسوق العقاري في ٢٤ / ١٢ / ٢٠١٨ م.
- تم

الرئيس التنفيذي
م. محمد يسلم بابحر

نائب الرئيس للإسشارات والتقييم
م. المهند عبد اللطيف الحسامي



عضو الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين
رقم العضوية : ١٤٠٠٠٢١
رقم عضوية المنشأة : ٥٤٠٠٠٢١

بيانات وموقع العقار

- بيانات العقار ومعلومات الملكية .
- نبذة عن المنطقة .
- تحديد موقع العقار .
- مواصفات العقار والخدمات والمرافق .
- صور العقار .
- التقييم النهائي .

معلومات الملكية

شركة تمدين الأولى العقارية

١٤٠ / ١٠ / ٧

ملكية العقارات ، هي ملكية دائمة خاصة بالمالك

اسم المالك

تاريخ الصك

ملاحظات

شركة ملكية للاستثمار

٣٢٠٢١٦٠١٩٨٤٧

٢٥٠/ب-٢٦٩/ب-٢٧٠/ب

اسم العميل

رقم الصك

رقم القطعة

معلومات العقار

الأمير عبدالالمجيد

مبني تجاري

العقار عبارة عن مبني تجاري قيد الانشاء بحي الشراح تطل مباشرة على طريق الأمير عبدالالمجيد

٣٩.٩٤٩٩٧ ° شرق

اسم الشارع

نوع العقار

ملاحظات

جدة

الشراح

٣ / ٥٥ / ت

٢١٠٧٧٦١٢ ° شمال

المدينة

الحي

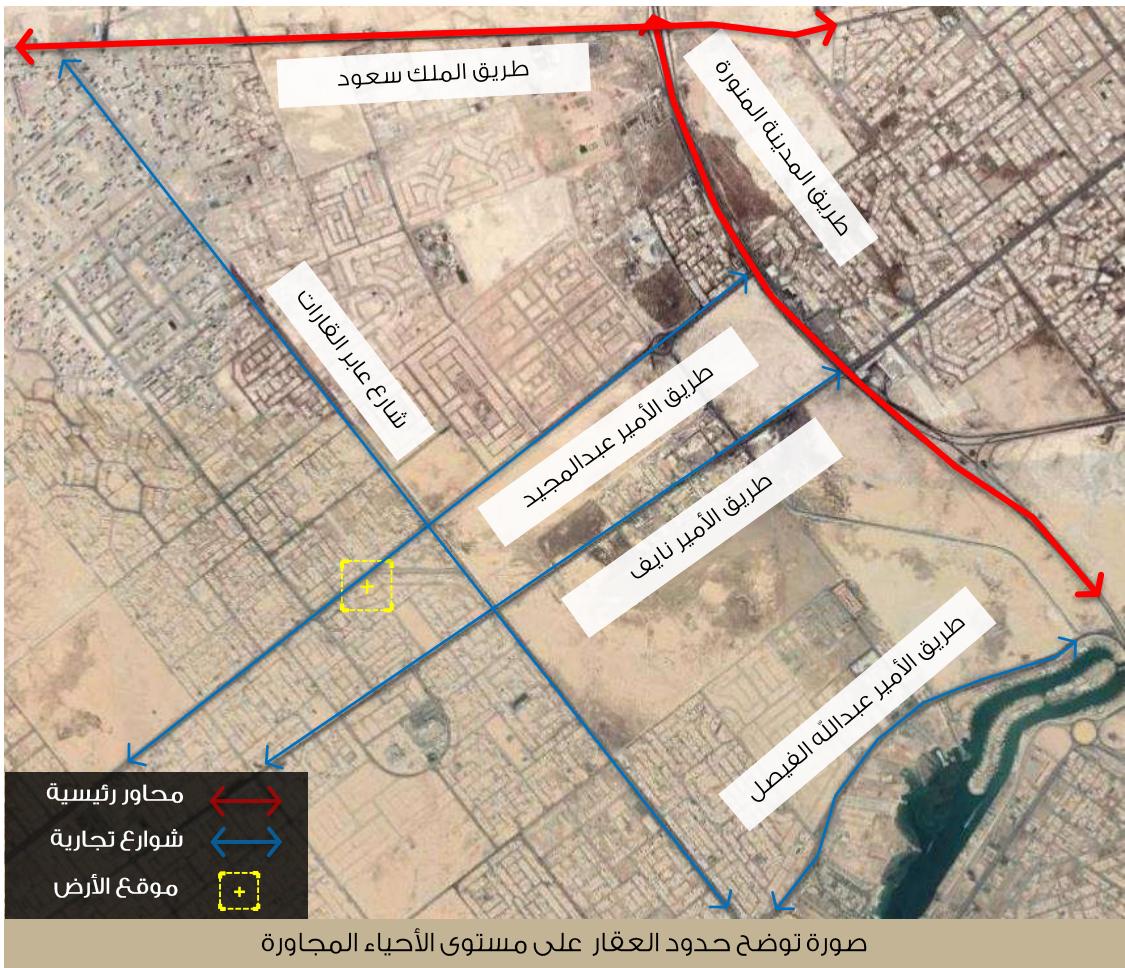
رقم المخطط

إحداثيات الموقع

* المصدر: صورة الصك

نبذة عن المنطقة :

- تتميز منطقة العقار بموقعها الجغرافي على مستوى مدينة جدة حيث أنها تطل مباشرة على طريق الأمير عبدالالمجيد.
- يغلب على منطقة العقار طابع الاستخدامات التجارية.
- يحد منطقة العقار من الجهة الشمالية طريق الأمير عبدالالمجيد يليه بحي الياقوت ، ومن الجهة الجنوبية فيحد منطقة العقار طريق الأمير نايف يليه بحي الشراح، وكذلك يحد منطقة العقار من الجهة الشرقية طريق المدينة المنورة يليه بحي طيبة، ومن الجهة الغربية فيحد منطقة العقار شارع الأمير عبدالله الفيصل يليه الواجهة البحرية.
- يسهل الوصول للمنطقة من خلال عدة طرق أهمها طريق الأمير عبدالالمجيد الذي يطل عليه العقار مباشرة .



نبذة عن الموقع :

- يقع العقار قيد التقييم بحي الشراح بمدينة جدة ، وذلك غرب طريق المدينة المنورة .

- كما يتميز العقار بوقوعه مباشرةً على طريق الأمير عبدالمجيد أحد الشوارع الرئيسية بمدينة جدة .



مواصفات العقار				
الأمير عبدالمحبود	شارع العقار	حسب الصك (٢٥١,٩٩٥.٥)	مساحة الأرض (٢٥)	
مستوية	طبيعة الأرض	حسب التنظيم (٢٥ -)		
منتظمة	شكل الأرض	شمالية - شرقية	واجهة	
سيتم تقييم العقار حسب الصك وهو ما يمثل قيمة المنفعة للعقارات.				ملاحظات
الخدمات والمرافق المتوفرة بالعقار				
صرف مياه الأمطار	صرف الصحي	المياه	الهاتف	الكهرباء
—	—	✓	✓	✓

• المصدر: حسب الصك

أطوال الأضلاع وعرض شوارع العقار

ترتيب الواجهات	عرض الشارع (م)	نوع الشارع	اسم الشارع	طول ضلع الأرض (م)	الجهة
١	٥٢	رئيسي تجاري	الأمير عبدالمحبود	٢٤١.٢٤	شمالي
٢	—	—	جار	٢٤.	جنوبي
٣	١٨ + ١٠	محلي	شارع غير مسمى و مواقف سيارات	٢٤٧	شرقي
٤	—	—	جار	٢٥٠.	غربي

بيانات العقار

-	نوع التكييف	(٢٥٨٦٤.٤)	مساحة المباني
-	التشطيب	٢	عدد الأدوار
-	الخدمات المتوفرة	قيد الإنشاء	عمر المبني
-	مصاعد	إثنا ن	عدد المباني

- تم احتساب مساحة المبني حسب رخصة البناء .
- العقار لا يزال قيد الإنشاء .

ملاحظات

الخدمات والمرافق المتوفرة بمنطقة العقار

شبكة الصرف الصحي	شبكة المياه	شبكة الكهرباء
-	✓	✓
مدرسة بنات	مدرسة بنين	مسجد
✓	✓	✓
دفع مدنى	شرطة	مركز صحي
✓	✓	✓
حديقة	شبكة تصريف مياه الأمطار	شبكة الهاتف
✓	-	✓
تجهيزات بلدية	بريد	مركز تجاري
✓	✓	✓

المخاطر

- وضع السوق حالياً وقلة فرص الاستثمار والسيولة فيه.
- التغير في أسعار السوق بشكل مفاجئ.
- قلة الطلب وكثرة العرض.
- الركود الذي يسود السوق.
- تشهد منطقة العقار العديد من المشاريع الحيوية حيث تشكل هذه المشاريع أهمية خاصة لمدينة جدة ، مما سيكون لها الأثر الإيجابي في إحداث نقلة نوعية متميزة للمنطقة تجعلها من أفضل المناطق العمرانية الحديثة، وفي ذلك إشارة واضحة إلى أهمية المنطقة .
- إقبال المستثمرين على الشراء للعقارات ذات العائد الكبير فقط ويعتبر شارع الأمير عبدالمجيد من الشوارع التجارية الواudedة في المنطقة .

المتغيرات

نظام البناء لمنطقة العقار			
الاستخدام	نسبة البناء	معامل البناء	عدد الأدوار
تجاري	% ٦٠	١.٢	دورين

العيوب

العيوب :

- يتميز العقار بإطلالته على طريق الأمير عبدالمجيد أحد المحاور الرئيسية الهامة مما يسهل الوصول للعقار قيد التقييم.
- وقوع العقار بحي الشراح أحد الأحياء الهامة على مستوى مدينة جدة .
- تتميز منطقة العقار بتوفير بعض خدمات البنية التحتية والخدمات العامة ومرافقها .

المميزات

المميزات :

- يتميز العقار بإطلالته على طريق الأمير عبدالمجيد أحد المحاور الرئيسية الهامة مما يسهل الوصول للعقار قيد التقييم.

صور توضح العقار



صور توضح العقار



التقييم

- طرق التقييم
- التقييم النهائي .

تقييم العقار :

تم استخدام أساليب التقييم التالية لتقدير قيمة العقار :

- ١ / أسلوب السوق
- ٢ / أسلوب التكلفة
- ٣ / أسلوب الدخل

١ / حساب قيمة الأرض بطريقة القيمة السوقية :

تعتمد طريقة القيمة السوقية وهي أسلوب السوق على تحليل أسعار الأراضي التي تم التوصل إليها من خلال مرحلة المسح الميداني ، ومن ثم مقارنة هذه العروض (مساحات وأسعار الأرضي) ، بأرض المشروع قيد الدراسة ليتم التوصل إلى السعر المنطقي للأرض.

تحليل أسعار الأرضي :

عند النظر إلى طبيعة أسعار الأرضي الواقعه بمنطقة العقار ووفقاً للعروض فإنه يلاحظ أن متوسط الأسعار للأراضي يتراوح ما بين ...٤ ريال/م٢ - ٥...٥ ريال/م٢ وذلك للمساحات التي تتراوح ما بين ..٥٠ - ٢٥ م٢ ، ويعتمد ذلك على حسب شكل الأرض ومواصفاتها، عليه ومن خلال تحليل الوضع العام للمنطقة والرأي العقاري فقد تم التوصل إلى سعر المتر المربع لهذا الجزء من المنطقة بـ ..٤ ريال/م٢ بناءً على مساحة العقار وإطلالته.

وعليه تم تقدير قيمة الأرض من خلال طريقة القيمة السوقية لتصبح القيمة النهائية للأرض كما يلي:

حساب قيمة الأرض بطريقة القيمة السوقية

١,٩٩٥.٥

إجمالي مساحة الأرض (٢٥٠)

٤,٥٠

قيمة المتر المربع (ريال / ٢٥٠)

٨,٩٧٩,٧٥٠

إجمالي قيمة الأرض بطريقة القيمة السوقية (ريال)

أولاً / التقييم بطريقة تكلفة الإهلاك :

تعتمد طريقة تكلفة الإهلاك وهي أسلوب التكلفة على احتساب تكلفة بناء المبني كاملاً (بعد خصم الإهلاك وذلك حسب عمر المبني) ، ومن ثم يضاف إليها قيمة الأرض المقام عليها المشروع والذي يمثل إجمالي قيمة العقار المراد تقييمه ، وتعتبر هذه الطريقة من أهم الطرق التقييمية وتستخدم لجميع المباني بجميع استخداماتها .

وعليه يجب أن يتم تحليل لأسعار الأرضي التي تم التوصل إليها من خلال مرحلة المسح الميداني ، ومن ثم مقارنة هذه العروض (مساحات وأسعار الأرضي) ، بأرض المشروع قيد التقييم ليتم التوصل إلى السعر المنطقي للأرض والمبني .

وبناءً على ذلك فإن هذه الطريقة تنقسم إلى قسمين :

١. حساب قيمة الأرض بطريقة القيمة السوقية .
٢. حساب تكلفة المبني .

ويتم بعد ذلك حساب مجموع قيمة الأرض وقيمة المبني الذي يمثل إجمالي قيمة العقار وبذلك سيتم حساب قيمة الأرض كما يلي :

ملاحظات عامة على حسابات تقييم المشروع بطريقة التكلفة:

سعر الأرض:

تم التوصل إلى سعر ٢٠٥٠٠ ريال/م٢ للأرض والمقدر (٤,٥٠٠ ريال/م٢) وذلك من خلال التقييم بطريقة القيمة السوقية.

مساحة المسطحات المبنية في المشروع:
 تم التوصل إلى مساحة المبني حسب رخصة البناء.

سعر المتر المربع للمبني والإنشاءات:

تم استخدام طريقة حساب المسطحات في التقييم بطريقة التكلفة، وتعتمد هذه الطريقة على حساب إجمالي مسطحات البناء لجميع أعمال إنشاء المبني، ومن خلال زيارة الموقع من قبل فريق التقييم، والتعرف على جميع الخدمات والمرافق في المشروع، فإنه تم تقدير قيمة ٣٠٠ ريال/م٢ للمبني (٨٠٠ ريال/م٢)، وعليه تم التوصل إلى التكلفة الإجمالية للمشروع.

تكلفة الإهلاك الفعلية:

يتم احتساب تكلفة الإهلاك الفعلية لأي مشروع ابتداءً من تشغيل المشروع، وفي هذه الحالة وباعتبار أن المشروع قيد الانشاء، وحيث أنه تم التقييم بطريقة حساب المسطحات فإنه يتم احتساب نسبة إهلاك فعلية بناء على الحالة الظاهرة العامة لكل جزء من أجزاء المشروع، ليتم من خلالها التوصل إلى قيمة المبني الحالية بطريقة التكلفة.

٢ / حساب تكلفة الإهلاك :

تعتمد طريقة تقدير تكلفة المبني على أساس التكلفة الكلية لإنشاء المبني (جديد وبأسعار اليوم) وليس بأسعار وقت البناء، ومن ثم يتم خصم تكلفة الإهلاك التي تعتمد بشكل رئيسي على عمر المبني الافتراضي وكذلك الحالة العامة للمبني أثناء التقييم، وفي مثل هذه النوعية من المشاريع (المبني قيد التقييم) يقدر العمر الافتراضي للمبني بـ ٤ سنة تقريباً، وفيما يلي حسابات هذه الطريقة:

حساب تكلفة الإهلاك	
إجمالي مساحة المبني (٣٠)	٨٦٤,١٤
سعر المتر المربع (ريال)	٨٠
إجمالي السعر قبل الإهلاك (ريال)	٦٩١,٣٢
عمر المبني (سنة) تقريباً	٤
العمر الافتراضي للمبني (سنة)	% .
نسبة الإهلاك الفعلية للمبني	٦٩١,٣٢
إجمالي قيمة المبني بعد خصم الإهلاك (ريال)	٦٩١,٣٢
تقدير قيمة المبني بطريقة التكلفة (ريال)	٨,٩٧٩,٧٥
تقدير قيمة الأرض (ريال)	٩,٦٧٠,٦٢
القيمة النهائية للعقار بطريقة التكلفة (ريال)	

ملاحظة: تمثل القيمة المشار إليها أعلى العقار بوضعه الراهن في حال عدم إكمال الإنشاءات إلى المستوى المشار إليه في العقد الموقع بين شركة تمدن الأولى للعقارات وشركة العليان للخدمات الغذائية

- لغرض هذا التقييم تم إفتراض الافتراضات الخاصة التالية:

 ١. إمكانية تداول العقار بالبيع والشراء والرهن وغيرها من التعاملات العقارية بصفته المعرفة في صفحة (٥).
 ٢. إكمال العقار وقابلية لتوليد الدخل المنصوص عليه في العقد الموقع بين شركة تمدن الأولى للعقارات وشركة العليان للخدمات الغذائية بخصوص هذا العقار.
 ٣. القيمة المشار إليها أدناه تعكس قيمة العقار بإفتراض الإكمال، وفي حال عدم إكمال العقار أو التعرض لأي سبب تأثر القيمة بذلك.

حساب رأسملة الدخل	
١,٢٥,٠٠٠	إجمالي الدخل الحالي *
-	نسبة الشواغر ، %
-	نسبة الصيانة والتشغيل ، %
١,٢٥,٠٠٠	صافي الدخل للعقار
% ٩	نسبة العائد السنوي على رأس المال
١٣,٨٨٨,٨٨٩	تقدير قيمة العقار (ريال)
١٣,٨٨٨,٨٨٩	التقدير النهائي للعقار بطريقة رأسملة الدخل

ثانياً / التقييم بطريقة رأسملة الدخل :

هي عملية تحويل بيانات العقار المالية إلى حسابات للوصول إلى قيمة العقار وتعتمد طريقة حساب الدخل على الإيراد السنوي بشكل أساسى، وتستخدم طريقة حساب الدخل للمباني والمستودعات، بجميع استخداماتها، وتعتمد هذه الطريقة على بعض البيانات المالية الرئيسية عن العقار وهي:

١. الدخل.
٢. مصاريف الصيانة والتشغيل.
٣. نسبة الشواغر.
٤. نسبة العائد من رأس المال.

أما بالنسبة لأنواع الدخل فتتضمّن لأنواع التالية:

- ✓ **الدخل الحالي** : هو الإيجار الحالي المتعاقد عليه بين المالك والمستأجر.
- ✓ **الدخل الفعلي** : هو الإيجار الحقيقي الذي يستحقه العقار.
- ✓ **الدخل المتوقع** : هو الإيجار المتوقع والذي يستطيع العقار أن يجلبه في حالة أنه كان خالياً.

وسيتم التمييز بالدخل - من خلال نظرة السوق العقاري وفق ظروف العقار وحالته الراهنة مع تحديد أسعار التأجير بناءً على الأسعار السائدة والدارجة في السوق ومن واقع عروض متعددة، وذلك وفقاً لما يلي:

نتائج التقييم الأولية للعقار :

نتائج التقييم الأولية	
قيمة الأرض	٨,٩٧٩,٧٥٠ ريال
قيمة المباني	١٢,٦٩١,٣٤٢ ريال
تكلفة الإهلاك	٩,٦٧١,٦٢٣ ريال
إجمالي تكلفة الإهلاك	١٣,٨٨٨,٨٨٩ ريال
رأسملة الدخل	إجمالي قيمة رأسملة الدخل

بما أنه تم التوصل إلى قيم مختلفة للعقار من خلال عدة طرق، ول يتم كذلك تحديد القيمة النهائية للعقار، فسيتم احتساب المتوسط الوزني للطرق المستخدمة في التأمين للوصول إلى التأمين النهائي وفقاً لل التالي:

المتوسط الوزني للطرق المستخدمة في التقييم			
طريقة التقييم	القيمة	نسبة المتوسط الوزني	قيمة المتوسط
تكلفة الإهلاك	٩,٦٧١,٦٢٣ ريال	% .	٠ ريال
رأسملة الدخل (عند إكمال المباني)	١٣,٨٨٨,٨٨٩ ريال	% ١٠٠	١٣,٨٨٨,٨٨٩ ريال
المجموع			١٣,٨٨٨,٨٨٩ ريال

القيمة الإجمالية للعقار

١٣,٨٨٨,٨٨٩ ريال

النتيجة النهائية للتقييم:

التقييم

١٣,٨٨٩,٠٠٠ ريال

رأي المقيم

فقط ثلاثة عشر مليون وثمانمائة وتسعة وثمانون ألف ريال لا غير

رأي المقيم (كتابة)

شروط النشر والتوزيع

١. لا يجوز تضمين كل أو بعض هذا التقرير أو الإشارة إليه في أي وثيقة أو تعميم أو بيان ينشر بأي طريقة دون الموافقة الخطية المسبقة من إسناد على الشكل والنص الذي يظهر به ، ويستثنى من ذلك إن كان النشر بسبب متطلبات هيئة السوق المالية .
٢. إن مسؤولية الشركة فيما يتعلق بالتقرير والتقييم مقصورة على العميل الذي طلب التقييم.
٣. لم يتم التحقق عن أي مستند قانوني للعقار الذي تم تقييمه أو بالنسبة لمسائل القانونية التي تتضمن الملكية أو الرهن. وتم افتراض أن الصك صحيح وساري المفعول، وأيضاً تم افتراض أن العقار خالي ومتحرر من أي التزامات قانونية أو حقوق الرهن أو أي معوقات ما لم يتم إعلان بغير ذلك.
٤. المعلومات المقدمة بواسطة جهات أخرى خصوصا فيما يتعلق بالخطيط وامتلاك الأرض والاستئجار وغيرها، والتي أسس عليها كل هذا التقرير أو جزء منه اعتبرت موثوقة بها ولكن لم يتم تأكيد صحتها في كل الحالات. كما لم يتم تقديم ضمان بالنسبة لصحة هذه المعلومات. إذا ظهر عدم صحة هذه المعلومات فإن القيمة الواردة في هذا التقرير يمكن أن تتغير.
٥. القيم المقدمة في هذا التقرير هي للعقار قيد البحث وأي توزيع للقيم على أجزاء العقار ينطبق فقط حسب سرد التقرير ولأغراضه، ويجب أن لا تستعمل هذه القيم لأي أغراض أخرى، إذ يمكن أن تكون غير صحيحة إذا استعملت كذلك.
٦. تم معاينة العقار ظاهرياً ولم يتم فحص العقار إنسانياً أو ملاحظة أي عيوب غير ظاهره وعليه يجب أن يفهم أن هذا تقرير وتقييم وليس فحصاً إنسانياً.
٧. يعتبر تقرير التقييم هذا صحيح فقط إذا كان يحمل ختم الشركة وتوقيع المقيمين المعتمدين بها.



شکرا جزیلأ

الرئيس التنفيذي:

۹۰. محمد يسلم بابا
mbabahr@esnadrealestate.com
هاتف: ٩٦٦ ٢٢٠٤٣٣ + تحويلة: ٢٢٢
فاكس: ٩٦٦ ٢٢٠٤٣٣ + تحويلة: ٤
الجوال: ٩٦٦ ٥٣٢٣٧٦٢٥

شركة إسناد للتقدير العقاري وشريكه
إدارة الاستشارات والتقييم

المملكة العربية السعودية
جدة
هاتف: ٩٦٦٢٢٤٣٣١
فاكس: ٩٦٦٢٢٣٠٣٣١
صندوق البريد: ٥٧٥١٥٤٤١

تقرير تقدير مبنى تجاري

الواقع بمدينة خميس مشيط - طريق المدينة العسكرية

ديسمبر ٢٠١٨

مقدم إلى: شركة ملكية للاستثمار

نحن لك سند
We support you

(شركة ملكية للاستثمار)	الجهة الموجهة لها التقرير (العميل)	بيانات أساسية
أغراض محاسبية	الغرض من التقييم	
شركة ملكية للاستثمار	الجهات المخول لها استخدام التقييم	العقار
مبني تجاري / ٢٥١,٥٠٠ م موقعه (طريق المدينة العسكرية + مدينة خميس مشيط)	العقار محل التقييم	
مطلقة	ملكية العقار	التقييم
الدخل	أسلوب التقييم المعتمد في القيمة	
الإهلاك، رأسملة الدخل ، المقارنة	طريقة / طرق التقييم المتتبعة	المقيمين
القيمة السوقية	أساس القيمة	
٢٣ / ١٢ / ٢٠١٨	تاريخ التقييم	المقيمين
٠٩ / ١٢ / ٢٠١٨	تاريخ المعاينة	
م.المهند الحسامي	المقيم	التقرير
م.عبدالله باوزير	مساعد المقيم	
م.محمد باحر	مدير التقييم	
نقر نحن شركة اسناد للتقدير العقاري وشريكه بأنه تم إعداد التقييم لصندوق ملكية عقارات الخليج ريت وفق معايير التقييم المعتمدة من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين. ومتى تلق وآداب وسلوك مهنة التقييم الصادرة عنها. ولائحة صناديق الاستثمار العقاري واللوائح الأخرى ذات العلاقة الصادرة عن هيئة السوق المالية	معايير التقييم المتتبعة	التقرير
تفصيل	نوع التقرير	
٢٤ / ١٢ / ٢٠١٨	تاريخ التقرير	
شهرين من تاريخ التقرير	صلاحية التقرير	
النهائية	النسخة	

تقرير تقييم (مبني تجاري)
المملوك باسم: (شركة تمدين الأولى العقارية)

تم استخدام أساليب التقييم التالية لتقدير قيمة العقار :

- ١ / أسلوب السوق
- ٢ / أسلوب التكلفة
- ٣ / أسلوب الدخل

التقييم

١٤,٨٢٢,٠٠ ريال

رأي المقيم

فقط اربعة عشر مليون وثمانمائة واثنان وعشرون ألف ريال لا غير

رأي المقيم (كتابة)

تصادق شركتنا على التقييم أعلاه كقيمة سوقية، الذي تم بناء على طلب السادة / شركة ملكية للاستثمار ، وطبقاً للشروط المقيدة بتقاريرنا التقييمية، وهذا التقييم ناتج من تحليل معطيات العقار والسوق العقاري في ٢٤ / ١٢ / ٢٠١٨ .

الرئيس التنفيذي
م. محمد يسلم بابحـر

نائب الرئيس للإسـشـارات والتـقـيـم
مـ.ـ المهـندـ عـبدـالـطـيفـ الـحسـاميـ



عضو الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين
رقم العضوية : ١٤٠٠١٢١
رقم عضوية المنشأة : ٥٤٠٠١٢١

بيانات وموقع العقار

- بيانات العقار ومعلومات الملكية .
- نبذة عن المنطقة .
- تحديد موقع العقار .
- مواصفات العقار والخدمات والمرافق .
- صور العقار .
- التقييم النهائي .

معلومات الملكية

شركة تمدين الأولى العقارية

١٤٠ / ١ / ٣ هـ

ملكية العقارات ، هي ملكية دائمة خاصة بالملك

اسم المالك
تاريخ الصك
ملاحظات

شركة ملكية للاستثمار

٩٧٦٧٧٠٠٢٤٨٤

-

اسم العميل
رقم الصك
رقم القطعة
معلومات العقار

طريق المدينة العسكرية

مبني تجاري

 العقار عبارة عن مبنيين تجاريين بالمدينة العسكرية يطلما مباشرة
 على طريق الملك خالد

٤٢.٧٣٨٩٨٢ ° شرق

اسم الشارع
نوع العقار
ملاحظات

خميس مشيط

النزهة

-

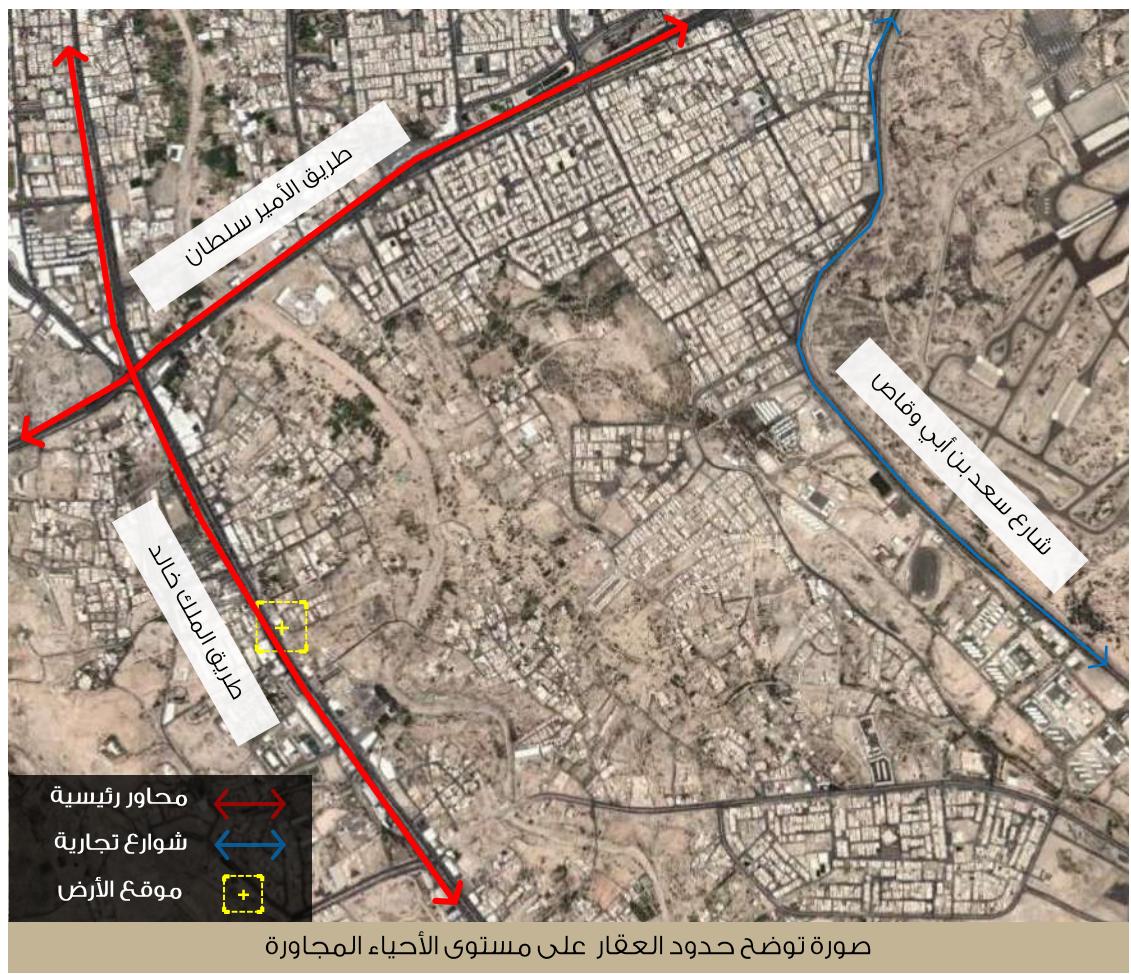
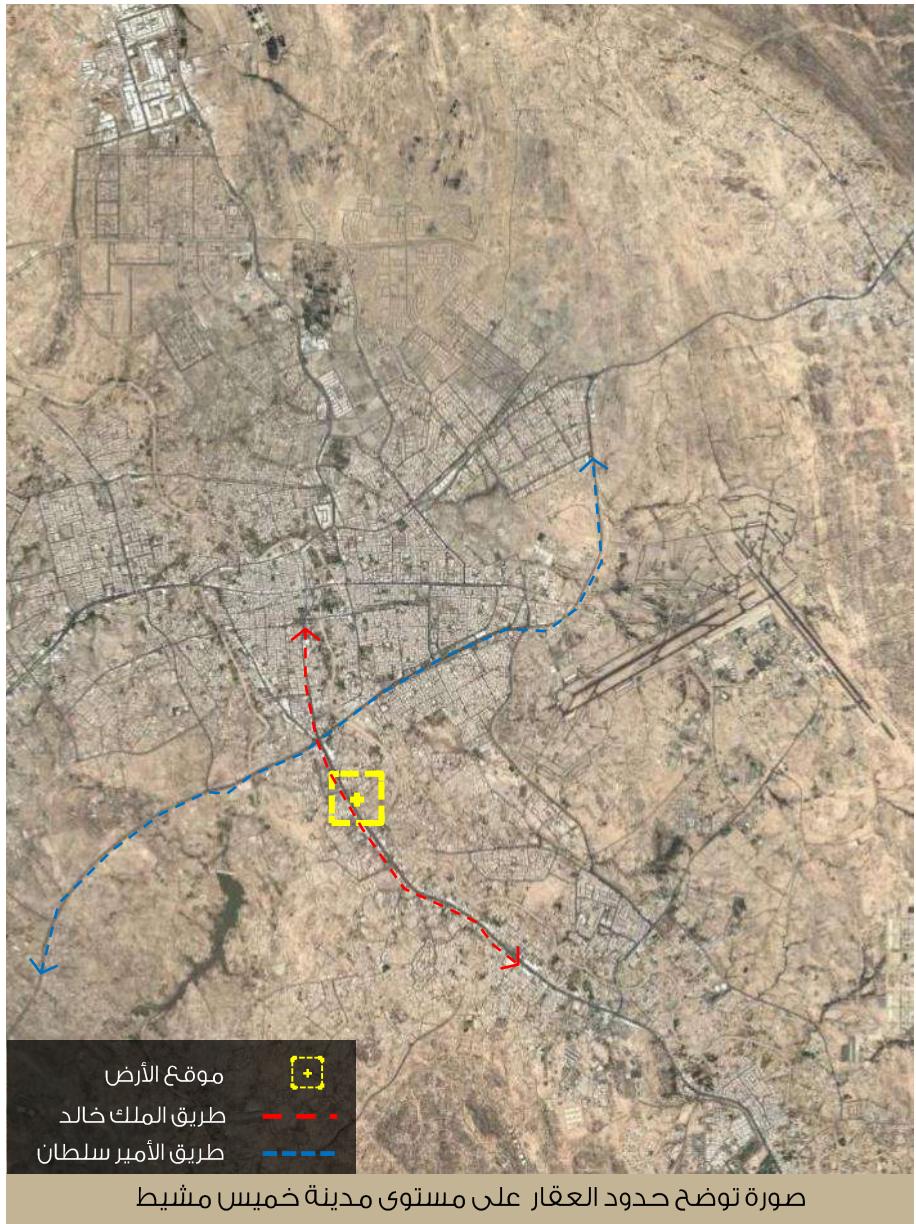
١٨.٢٧.٩٥٣ ° شمال

المدينة
الحي
رقم المخطط
إحداثيات الموقع

*المصدر: صورة الصك

نبذة عن المنطقة :

- تتميز منطقة العقار بموقعها الجغرافي على مستوى مدينة خميس مشيط حيث أنها تطل مباشرة على طريق الملك خالد.
- يغلب على منطقة العقار طابع الاستخدامات التجارية.
- يحد منطقة العقار من الجهة الشمالية طريق الأمير سلطان يليه أحيا المثانه وضمك، ومن الجهة الجنوبية فيحد منطقة العقار امتداد طريق الملك خالد يليه في المدينة العسكرية، وكذلك يحد منطقة العقار من الجهة الشرقية أحيا النسيم وشکر يليها شارع سعد بن أبي وقاص، ومن الجهة الغربية فيحد منطقة العقار طريق الملك خالد يليه أجزاء من حي المدينة العسكرية.
- يسهل الوصول للمنطقة من خلال عدة طرق أهمها طريق الملك خالد الذي يطل عليه العقار مباشرة.



نبذة عن الموقع :

- يقع العقار قيد التقييم بحي المدينة العسكرية بمدينة خميس مشيط ، وذلك على طريق الملك خالد الذي يقع على العقار مباشرة.



مواصفات العقار

الملك خالد	شارع العقار	حسب الصك (٢٥١,٥٠٠)	مساحة الأرض (٢٣٠)	
مستوية	طبيعة الأرض			
منتظمة	شكل الأرض	حسب التنظيم (٢٣٠)		
غربية-جنوبية-شمالية-شرقية			الواجهة	
-			ملاحظات	

– سيتم تقييم العقار حسب الصك وهو ما يمثل قيمة المنفعة للعقار.

الخدمات والمرافق المتوفرة بالعقار

الكهرباء	المياه	الهاتف	صرف مياه الأمطار	صرف الصحي
✓	✓	✓	–	✓

* المصدر: حسب الصك

أطوال الأضلاع وعرض شوارع العقار

ترتيب الواجهات	عرض الشارع (م)	نوع الشارع	اسم الشارع	طول ضلع الأرض (م)	الجهة
٣	٢٠	محلي	غير مسمى	٣٠	شمالي
٢	٢٠	محلي	غير مسمى	٣٠	جنوبي
٤	١٦	محلي	غير مسمى	٥٠	شرقي
١	٦٤	رئيسي تجاري	طريق المدينة العسكرية	٥٠	غربي

بيانات العقار			
مركزى جيد جدا نظام إنذار حريق -	نوع التكييف التشطيب الخدمات المتوفرة مصاعد	(٢٥٥٧٦٢٠) ١ سنة واحدة ٢	مساحة المباني عدد الأدوار عمر المبني عدد المباني ملاحظات
-			- تم احتساب مساحة المباني حسب رخصة البناء.

الخدمات والمرافق المتوفرة بمنطقة العقار			
شبكة الصرف الصحي	شبكة المياه	شبكة الكهرباء	شبكة الكهرباء
✓	✓	✓	✓
مدرسة بنات	مدرسة بنين	مسجد	✓
دفاع مدني	شرطة	مركز صحي	✓
حديقة	شبكة تصريف مياه الأمطار	شبكة الهاتف	✓
تجهيزات بلدية	بريد	مركز تجاري	✓

المخاطر

المتغيرات

- تشهد منطقة العقار العديد من المشاريع الحيوية حيث تشكل هذه المشاريع أهمية خاصة لمدينة خميس مشيط، مما سيكون لها الأثر الإيجابي في إحداث نقلة نوعية متميزة للمنطقة تجعلها من أفضل المناطق العمرانية الحديثة، وفي ذلك إشارة واضحة إلى أهمية المنطقة.
- إقبال المستثمرين على الشراء للعقارات ذات العائد الكبير فقط ويعتبر طريق الملك خالد من أهم الطرق التجارية في المنطقة.
- وضع السوق حالياً وقلة فرص الاستثمار والسيولة فيه.
- التغير في أسعار السوق بشكل مفاجئ.
- قلة الطلب وكثرة العرض.
- الركود الذي يسود السوق.

نظام البناء لمنطقة العقار			
عدد الأدوار	معامل البناء	نسبة البناء	الاستخدام
-	-	-	تجاري

العيوب

العيوب :

المميزات

المميزات :

- يتميز العقار بإطلالته على طريق الملك خالد أحد المحاور الرئيسية الهامة مما يسهل الوصول للعقار قيد التقسيم.
- وقوع العقار بحي المدينة العسكرية أحد الأحياء الهامة على مستوى مدينة خميس مشيط.
- تتميز منطقة العقار بتوفير خدمات البنية التحتية والخدمات العامة ومرافقها.

صور توضح العقار



صور توضح العقار



التقييم

- طرق التقييم
- التقييم النهائي .

تقييم العقار :

تم استخدام أساليب التقييم التالية لتقدير قيمة العقار :

- ١/ أسلوب السوق
- ٢/ أسلوب التكلفة
- ٣/ أسلوب الدخل

١ / حساب قيمة الأرض بطريقة القيمة السوقية :

تعتمد طريقة القيمة السوقية وهي أسلوب السوق على تحليل أسعار الأراضي التي تم التوصل إليها من خلال مرحلة المسح الميداني ، ومن ثم مقارنة هذه العروض (مساحات وأسعار الأرضي) ، بأرض المشروع قيد الدراسة ليتم التوصل إلى السعر المنطقي للأرض.

تحليل أسعار الأرضي :

عند النظر إلى طبيعة أسعار الأرضي الواقعه بمنطقة العقار ووفقاً للعروض فإنه يلاحظ أن متوسط الأسعار للأراضي يتراوح ما بين ٢,٥٠٠ - ٣,٥٠٠ ريال/م٢ وذلك للمساحات التي تتراوح ما بين ...،١٠٠ - ٢٠٠ م٢، ويعتمد ذلك على حسب شكل الأرض ومواصفاتها، وعليه ومن خلال تحليل الوضع العام للمنطقة والرأي العقاري فقد تم التوصل إلى سعر المتر المربع لهذا الجزء من المنطقة بـ...،٣ ريال/م٢ بناءً على مساحة العقار وإطلالته.

وعليه تم تقدير قيمة الأرض من خلال طريقة القيمة السوقية لتصبح القيمة النهائية للأرض كما يلي:

حساب قيمة الأرض بطريقة القيمة السوقية

٤,٥٠,...	إجمالي قيمة الأرض بطريقة القيمة السوقية (ريال)
٣,...	قيمة المتر المربع (ريال / م٢)
١,٥٠	إجمالي مساحة الأرض (م٢)

أولاً / التقييم بطريقة تكلفة الإهلاك :

تعتمد طريقة تكلفة الإهلاك وهي أسلوب التكلفة على احتساب تكلفة بناء المبني كاملاً (بعد خصم الإهلاك وذلك حسب عمر المبني)، ومن ثم يضاف إليها قيمة الأرض المقام عليها المشروع والذي يمثل إجمالي قيمة العقار المراد تقييمه ، وتعتبر هذه الطريقة من أهم الطرق التقييمية وتستخدم لجميع المباني بجميع استخداماتها .

وعليه يجب أن يتم تحليل لأسعار الأرضي التي تم التوصل إليها من خلال مرحلة المسح الميداني ، ومن ثم مقارنة هذه العروض (مساحات وأسعار الأرضي) ، بأرض المشروع قيد التقييم ليتم التوصل إلى السعر المنطقي للأرض والمبني .

وبناءً على ذلك فإن هذه الطريقة تنقسم إلى قسمين :

١. حساب قيمة الأرض بطريقة القيمة السوقية .
٢. حساب تكلفة المبني .

ويتم بعد ذلك حساب مجموع قيمة الأرض وقيمة المبني الذي يمثل إجمالي قيمة العقار وبذلك سيتم حساب قيمة الأرض كما يلي :

ملاحظات عامة على حسابات تقييم المشروع بطريقة التكلفة:

سعر الأرض:
تم التوصل إلى سعر ٢٠٣ ريال/م٢ للأرض والمقدر (٣٠٣,٢٠) وذلك من خلال التقييم بطريقة القيمة السوقية.

مساحة المسطحات المبنية في المشروع:
تم التوصل إلى مساحة المبني حسب رخصة البناء.

سعر المتر المربع للمبني والإنشاءات:
تم استخدام طريقة حساب المسطحات في التقييم بطريقة التكلفة، وتعتمد هذه الطريقة على حساب إجمالي مسطحات البناء لجميع أعمال إنشاء المبني، ومن خلال زيارة الموقع من قبل فريق التقييم، والتعرف على جميع الخدمات والمرافق في المشروع، فإنه تم تقدير قيمة ٢٠٣ ريال/م٢ للمبني (٣٠٣,٢٠)، وعليه تم التوصل إلى التكلفة الإجمالية للمشروع.

تكلفة الإهلاك الفعلية:
يتم احتساب تكلفة الإهلاك الفعلية لأي مشروع ابتداءً من تشغيل المشروع، وفي هذه الحالة وباعتبار أن المشروع يبلغ عمره سنة واحدة تقريباً، حيث أنه تم التقييم بطريقة حساب المسطحات فإنه يتم احتساب نسبة إهلاك فعلية بناء على الحالة الظاهرة العامة لكل جزء من أجزاء المشروع، ليتم من خلالها التوصل إلى قيمة المبني الحالية بطريقة التكلفة.

٢ / حساب تكلفة الإهلاك :

تعتمد طريقة تقدير تكلفة المبني على أساس التكلفة الكلية لإنشاء المبني (جديد وبأسعار اليوم) وليس بأسعار وقت البناء، ومن ثم يتم خصم تكلفة الإهلاك التي تعتمد بشكل رئيسي على عمر المبني الافتراضي وكذلك الحالة العامة للمبني أثناء التقييم، وفي مثل هذه النوعية من المشاريع (المبني قيد التقييم) يقدر العمر الافتراضي للمبني بـ ٤٠ سنة تقريباً، وفيما يلي حسابات هذه الطريقة:

حساب تكلفة الإهلاك	
٥٧٦.٢	إجمالي مساحة المبني (م٢)
٢,٠٠	سعر المتر المربع (ريال)
٤٠,١٣٤,٠٠	إجمالي السعر قبل الإهلاك (ريال)
١	عمر المبني (سنة) تقريباً
٤	العمر الافتراضي للمبني (سنة)
% ٢٠.٥	نسبة الإهلاك الفعلية للمبني
١,١٦٠,٤	إجمالي قيمة المبني بعد خصم الإهلاك (ريال)
٤,٥٠,٠٠,٠٤	تقدير قيمة المبني بطريقة التكلفة (ريال)
١,١٦٠,٤	تقدير قيمة الأرض (ريال)
٥,٦٦٠,٤	القيمة النهائية للعقار بطريقة التكلفة (ريال)

ثانياً / التقييم بطريقة رأسملة الدخل :

حساب رأسملة الدخل	
٤٣٣,٠٠٠,١	إجمالي الدخل الحالي
% ٩	نسبة الشواغر . %
٤,٨٢٢,٢٢٢	نسبة الصيانة والتشغيل . %
٤,٨٢٢,٢٢٢	صافي الدخل للعقار
٤,٨٢٢,٢٢٢	نسبة العائد السنوي على رأس المال
٤,٨٢٢,٢٢٢	تقدير قيمة العقار (ريال)
٤,٨٢٢,٢٢٢	التقدير النهائي للعقار بطريقة رأسملة الدخل

هي عملية تحويل بيانات العقار المالية إلى حسابات للوصول إلى قيمة العقار وتعتمد طريقة حساب الدخل على الإيراد السنوي بشكل أساسى، وتستخدم طريقة حساب الدخل للمباني والمستودعات، بجميع استخداماتها، وتعتمد هذه الطريقة على بعض البيانات المالية الرئيسية عن العقار وهي:

١. الدخل.
٢. مصاريف الصيانة والتشغيل.
٣. نسبة الشواغر.
٤. نسبة العائد من رأس المال.

أما بالنسبة لأنواع الدخل فتقسم لأنواع التالية:

- ✓ **الدخل الحالى :** هو الإيجار الحالى المتعاقد عليه بين المالك والمستأجر.
- ✓ **الدخل الفعلى :** هو الإيجار الحقيقي الذى يستحقه العقار.

✓ **الدخل المتوقع :** هو الإيجار المتوقع والذى يستطيع العقار أن يغله فى حالة أنه كان خالياً.

وسيتم التمييز بالدخل - من خلال نظرة السوق العقاري وفق ظروف العقار وحالته الراهنة مع تحديد أسعار التأجير بناءً على الأسعار السائدة والدارجة في السوق ومن واقع عروض متعددة، وذلك وفقاً لما يلي:

نتائج التقييم الأولية للعقار :

نتائج التقييم الأولية	
٤,٥٠,٠٠ ريال	قيمة الأرض
٤,١٦,٠٤ ريال	قيمة المباني
٤,٦٦,٥٤ ريال	تكلفة الإهلاك
٤٤,٨٢٢,٢٢٢ ريال	إجمالي تكلفة الإهلاك
٤٤,٨٢٢,٢٢٢ ريال	إجمالي قيمة رأسملة الدخل
٤٤,٨٢٢,٢٢٢ ريال	رأسملة الدخل

بما أنه تم التوصل إلى قيم مختلفة للعقار من خلال عدة طرق، ول يتم كذلك تحديد القيمة النهائية للعقار، فسيتم احتساب المتوسط الوزني للطرق المستخدمة في التأمين للوصول إلى التأمين النهائي وفقاً لل التالي:

المتوسط الوزني للطرق المستخدمة في التقييم			
طريقة التقييم	القيمة	نسبة المتوسط الوزني	قيمة المتوسط
تكلفة الإهلاك	٤,٦٦,٥٤ ريال	% .	٤,٥٠,٠٠ ريال
رأسملة الدخل	٤٤,٨٢٢,٢٢٢ ريال	% ١٠٠	٤٤,٨٢٢,٢٢٢ ريال
المجموع		% ١٠٠	٤٤,٨٢٢,٢٢٢ ريال

٤٤,٨٢٢,٢٢٢ ريال

القيمة الإجمالية للعقار

النتيجة النهائية للتقييم:

التقييم

١٤,٨٢٢,... ريال

فقط اربعة عشر مليون وثمانمائة واثنان وعشرون ألف ريال لا غير

رأي المقيم

رأي المقيم (كتابة)

شروط النشر والتوزيع

١. لا يجوز تضمين كل أو بعض هذا التقرير أو الإشارة إليه في أي وثيقة أو تعميم أو بيان ينشر بأي طريقة دون الموافقة الخطية المسبقة من إسناد على الشكل والنص الذي يظهر به ، ويستثنى من ذلك إن كان النشر بسبب متطلبات هيئة السوق المالية .
٢. إن مسؤولية الشركة فيما يتعلق بالتقرير والتقييم مقصورة على العميل الذي طلب التقييم.
٣. لم يتم التحقق عن أي مستند قانوني للعقار الذي تم تقييمه أو بالنسبة لمسائل القانونية التي تتضمن الملكية أو الرهن. وتم افتراض أن الصك صحيح وساري المفعول، وأيضاً تم افتراض أن العقار خالي ومتحرر من أي التزامات قانونية أو حقوق الرهن أو أي معوقات ما لم يتم إعلان بغير ذلك.
٤. المعلومات المقدمة بواسطة جهات أخرى خصوصا فيما يتعلق بالخطيط وامتلاك الأرض والاستئجار وغيرها، والتي أسس عليها كل هذا التقرير أو جزء منه اعتبرت موثوقة بها ولكن لم يتم تأكيد صحتها في كل الحالات. كما لم يتم تقديم ضمان بالنسبة لصحة هذه المعلومات. إذا ظهر عدم صحة هذه المعلومات فإن القيمة الواردة في هذا التقرير يمكن أن تتغير.
٥. القيم المقدمة في هذا التقرير هي للعقار قيد البحث وأي توزيع للقيم على أجزاء العقار ينطبق فقط حسب سرد التقرير ولأغراضه، ويجب أن لا تستعمل هذه القيم لأي أغراض أخرى، إذ يمكن أن تكون غير صحيحة إذا استعملت كذلك.
٦. تم معاينة العقار ظاهرياً ولم يتم فحص العقار إنسانياً أو ملاحظة أي عيوب غير ظاهره وعليه يجب أن يفهم أن هذا تقرير وتقييم وليس فحصاً إنسانياً.
٧. يعتبر تقرير التقييم هذا صحيح فقط إذا كان يحمل ختم الشركة وتوقيع المقيمين المعتمدين بها.



شکرا جزیلأ

الرئيس التنفيذي:

۹۰. محمد يسلم بابا
mbabahr@esnadrealestate.com
هاتف: ٩٦٦ ٢٢٠٤٣٣ + تحويلة: ٢٢٢
فاكس: ٩٦٦ ٢٢٠٤٣٣ + تحويلة: ٤
الجوال: ٩٦٦ ٥٣٢٣٧٦٢٥

شركة إسناد للتقدير العقاري وشريكه
إدارة الاستشارات والتقييم

المملكة العربية السعودية
جدة
هاتف: ٩٦٦٢٢٤٣٣١
فاكس: ٩٦٦٢٢٣٠٣٣١
صندوق البريد: ٥٧٥١٥٤٤١

تقرير تقدير عمارة سكنية

الواقعة بمدينة الرياض - حي الياسمين - شارع القadesia

ديسمبر ٢٠١٨

مقدم إلى: شركة ملكية للاستثمار

نحن لك سند
We support you

(شركة ملكية للاستثمار)	الجهة الموجهة لها التقرير (العميل)	بيانات أساسية
أغراض محاسبية	الغرض من التقييم	
شركة ملكية للاستثمار	الجهات المخول لها استخدام التقييم	العقار
عمارة سكنية / ٢٥٣,٩٧٦ / موقعها (حي الياسمين + مدينة الرياض)	العقار محل التقييم	
مطلقة	ملكية العقار	التقييم
التكلفة	أسلوب التقييم المعتمد في القيمة	
الإهلاك، رأسملة الدخل ، المقارنة	طريقة / طرق التقييم المتتبعة	المقيمين
القيمة السوقية	أسس القيمة	
٢٠١٨ / ١٢ / ٢٣	تاريخ التقييم	المقيمين
٢٠١٨ / ١٢ / ٠٩	تاريخ المعاينة	
م.المهند الحسامي	المقيم	التقرير
م.عبدالله باوزير	مساعد المقيم	
م.محمد باحر	مدير التقييم	
نرجونحن شركة اسناد للتقييم العقاري وشريكه بأنه تم إعداد التقييم لصندوق ملكية عقارات الخليج ريت وفق معايير التقييم المعتمدة من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين . وميثاق وآداب وسلوك مهنة التقييم الصادرة عنها . ولائحة صناديق الاستثمار العقاري واللوائح الأخرى ذات العلاقة الصادرة عن هيئة السوق المالية	معايير التقييم المتتبعة	التقرير
تفصيل	نوع التقرير	
٢٠١٨ / ١٢ / ٢٤	تاريخ التقرير	
شهرين من تاريخ التقرير	صلاحية التقرير	
النهائية	النسخة	

تقرير تقييم (عمارة سكنية)
المملوك باسم: (شركة تمدين الأولى العقارية)

تم استخدام أساليب التقييم التالية لتقدير قيمة العقار :

- ١/ أسلوب السوق
٢/ أسلوب التكلفة
٣/ أسلوب الدخل

التقييم

.....رساله، شریعت

رأي المقيم

فقط أربعة عشر مليون وستمائة وثلاثون ألف ريال لا غير

رأي المقيم (كتابة)

تصادق شركتنا على التقييم أعلاه كقيمة سوقية، الذي تم بناء على طلب السادة / شركة ملكية للاستثمار ، وطبقاً للشروط المقيدة بتقاريرنا التقييمية، وهذا التقييم ناتج من تحليل معطيات العقار والسوق العقاري في ٢٤ / ١٢ / ٢٠١٨.

الرئيس التنفيذي

نائب الرئيس للاستشارات والتقييم

الحسامي عبداللطيف المهند



جريدة الهيئه السعودية للمقيمين المعتمدين

رقم العضوية: ٢٤٠٠١٢٠

٥٤ المنشأة عضوة رقم

بيانات وموقع العقار

- بيانات العقار ومعلومات الملكية.
- نبذة عن المنطقة.
- تحديد موقع العقار.
- مواصفات العقار والخدمات والمرافق.
- صور العقار.
- التقييم النهائي.

معلومات الملكية

شركة تمدين الأولى العقارية

١٤٣٩ / ١ / ٢١ هـ

ملكية العقارات ، هي ملكية دائمة خاصة بالمالك

اسم المالك

تاريخ الصك

ملاحظات

شركة ملكية للاستثمار

٢٠٢٤٣٨٩٧٦

٦

اسم العميل

رقم الصك

رقم القطعة

معلومات العقار

القادسية

عمارة سكنية

العقار عبارة عن عمارة سكنية بحي الياسمين تقع بالقرب من طريق الملك سلمان

٤٦.٦٥٣٢٨ ° شرق

اسم الشارع

نوع العقار

ملاحظات

الرياض

الياسمين

٣٢٣٩

المدينة

الحي

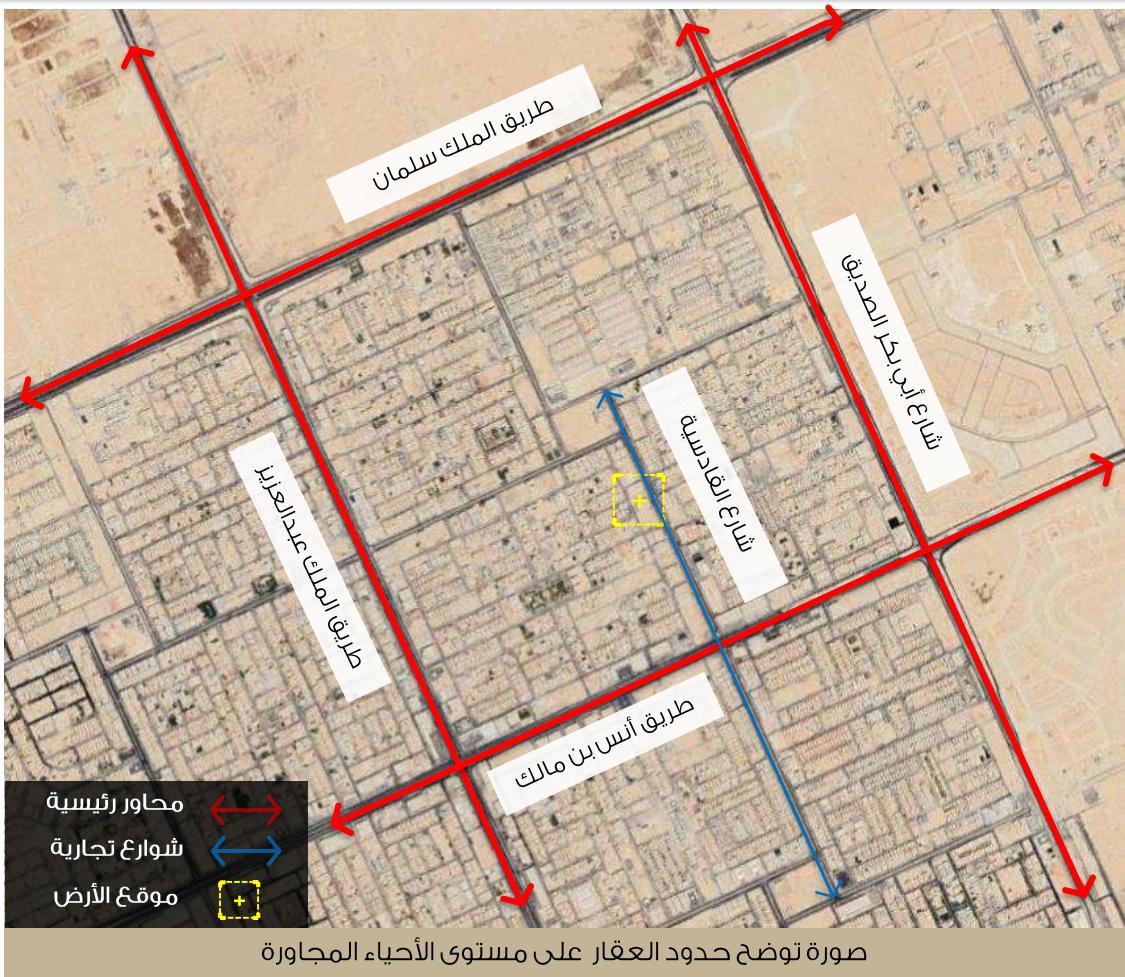
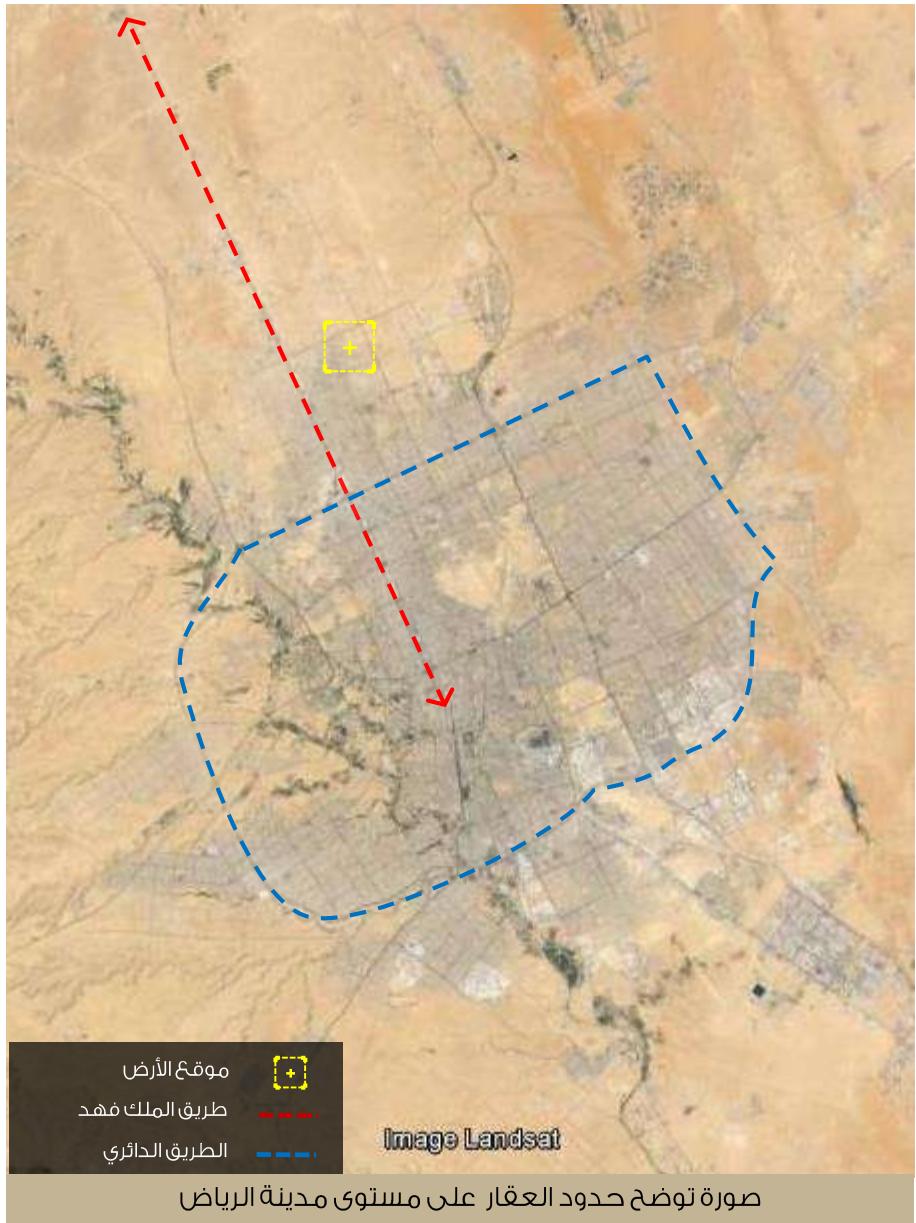
رقم المخطط

إحداثيات الموقع

* المصدر: صورة الصك

نبذة عن المنطقة :

- تميز منطقة العقار بموقعها الجغرافي على مستوى مدينة الرياض حيث أنها تقع بالقرب من طريق الملك سلمان .
- يغلب على منطقة العقار طابع الاستخدامات التجارية والسكنية .
- يحد منطقة العقار من الجهة الشمالية طريق الملك سلمان يليه حيعارض، ومن الجهة الجنوبية فيحد منطقة العقار طريق شارع أنس بن مالك يليه أجزاء من حي الياسمين، وكذلك يحد منطقة العقار من الجهة الشرقية طريق أبي بكر الصديق يليه حي النرجس، ومن الجهة الغربية فيحد منطقة العقار طريق الملك عبدالعزيز يليه أجزاء من حي الياسمين.
- يسهل الوصول للمنطقة من خلال عدة طرق أهمها طريق أبي بكر الصديق وطريق الملك سلمان الذي يقع بالقرب من العقار .



نبذة عن الموقع :

- يقع العقار قيد التقييم بحي الياسمين في مدينة الرياض ، وذلك جنوب طريق الملك سلمان الذي يقع بالقرب من العقار.



مواصفات العقار

القادسية + رقم ١٩٩	شارع العقار	حسب الصك (٢٥٢,٣٠٩.٧٦)	مساحة الأرض (٢٣٠)
مستوية	طبيعة الأرض	حسب التنظيم (٢٣٠-)	
منتظمة	شكل الأرض	شرقية-غربية-شماليّة	الواجهة
– سيتم تقييم العقار حسب الصك وهو ما يمثل قيمة المنفعة للعقارات.			ملاحظات

الخدمات والمرافق المتوفرة بالعقار

صرف مياه الأمطار	صرف الصحي	المياه	الهاتف	الكهرباء
–	–	✓	✓	✓

• المصدر: حسب الصك

أطوال الأضلاع وعرض شوارع العقار

ترتيب الواجهات	عرض الشارع (م)	نوع الشارع	اسم الشارع	طول ضلع الأرض (م)	الجهة
٣	١٠	٥٥ متر مشاة	٥٥ متر	٦٩.٩٩	شمالي
–	–	–	جار	٦٩.٩٩	جنوبي
١	٣٦	محلّي تجاري	القادسية	٣٣	شرقي
٢	١٨	محلّي	رقم ١٩٩	٣٣	غربي

بيانات العقار

شباك	نوع التكييف	(٢٥٥,٢٨٣)	مساحة المباني
جيد جدا	التشطيب	٣ أدوار	عدد الأدوار
-	الخدمات المتوفرة	٥ سنوات	عمر المبني
يوجد	مصاعد	واحد	عدد المبني
- تم احتساب مساحة المبني حسب رخصة البناء.			ملاحظات

الخدمات والمرافق المتوفرة بمنطقة العقار

شبكة الصرف الصحي	شبكة المياه	شبكة الكهرباء
-	✓	✓
مدرسة بنات	مدرسة بنين	مسجد
✓	✓	✓
دفاع مدني	شرطة	مركز صحي
✓	✓	✓
حديقة	شبكة تصريف مياه الأمطار	شبكة الهاتف
✓	-	✓
تجهيزات بلدية	بريد	مركز تجاري
✓	✓	✓

المخاطر

- وضع السوق حالياً وقلة فرص الاستثمار والسيولة فيه.
- التغير في أسعار السوق بشكل مفاجئ.
- قلة الطلب وكثرة العرض.
- الركود الذي يسود السوق.

المتغيرات

- تشهد منطقة العقار العديد من المشاريع الحيوية حيث تشكل هذه المشاريع أهمية خاصة لمدينة الرياض، مما سيكون لها الأثر الإيجابي في إحداث نقلة نوعية متميزة للمنطقة تجعلها من أفضل المناطق العمرانية الحديثة، وفي ذلك إشارة واضحة إلى أهمية المنطقة.
- إقبال المستثمرين على الشراء للعقارات ذات العائد الكبير فقط.

نظام البناء لمنطقة العقار

الاستخدام	نسبة البناء	معامل البناء	عدد الأدوار
سكنى تجاري	% ٦٠	١.٢	دورين وملحق
سكنى تجاري	% ٦٠	٢.٢٢٥	٣ أدوار وملحق

العيوب

العيوب :

- يتميز العقار بقربه من طريق الملك سلمان أحد المحاور الرئيسية الهامة مما يسهل الوصول للعقار قيد التقييم.
- وقوع العقار بحي الياسمين أحد الأحياء الهامة على مستوى مدينة الرياض.
- تتميز منطقة العقار بتوفير بعض خدمات البنية التحتية، وكذلك الخدمات العامة ومراقبتها.

المميزات

المميزات :

- يتميز العقار بقربه من طريق الملك سلمان أحد المحاور الرئيسية الهامة مما يسهل الوصول للعقار قيد التقييم.
- وقوع العقار بحي الياسمين أحد الأحياء الهامة على مستوى مدينة الرياض.
- تتميز منطقة العقار بتوفير بعض خدمات البنية التحتية، وكذلك الخدمات العامة ومراقبتها.

صور توضح العقار



صور توضح العقار



التقييم

- طرق التقييم
- التقييم النهائي .

تقييم العقار :

تم استخدام أساليب التقييم التالية لتقدير قيمة العقار :

- ١/ أسلوب السوق
- ٢/ أسلوب التكلفة
- ٣/ أسلوب الدخل

١ / حساب قيمة الأرض بطريقة القيمة السوقية :

تعتمد طريقة القيمة السوقية وهي أسلوب السوق على تحليل أسعار الأراضي التي تم التوصل إليها من خلال مرحلة المسح الميداني ، ومن ثم مقارنة هذه العروض (مساحات وأسعار الأرضي) ، بأرض المشروع قيد الدراسة ليتم التوصل إلى السعر المنطقي للأرض.

تحليل أسعار الأرضي :

عند النظر إلى طبيعة أسعار الأرضي الواقعه بمنطقة العقار ووفقاً للعروض فإنه يلاحظ أن متوسط الأسعار للأراضي يتراوح ما بين ٢,٨٠ - ٣,٥٠ ريال/م٢ وذلك للمساحات التي تتراوح ما بين ١٤٠ - ١٥٠ م٢، ويعتمد ذلك على حسب شكل الأرض ومواصفاتها، عليه ومن خلال تحليل الوضع العام للمنطقة والرأي العقاري فقد تم التوصل إلى سعر المتر المربع لهذا الجزء من المنطقة بـ ٣,٣ ريال/م٢ بناءً على مساحة العقار وإطلالته.

وعليه تم تقدير قيمة الأرض من خلال طريقة القيمة السوقية لتصبح القيمة النهائية للأرض كما يلي:

حساب قيمة الأرض بطريقة القيمة السوقية

٢,٣٩,٧٦

٣,...

٦,٩٩٩,٢٨٠

إجمالي مساحة الأرض (٢٥)

قيمة المتر المربع (ريال / ٢٥)

إجمالي قيمة الأرض بطريقة القيمة السوقية (ريال)

أولاً / التقييم بطريقة تكلفة الإهلاك :

تعتمد طريقة تكلفة الإهلاك وهي أسلوب التكلفة على احتساب تكلفة بناء المبني كاملاً (بعد خصم الإهلاك وذلك حسب عمر المبني)، ومن ثم يضاف إليها قيمة الأرض المقام عليها المشروع والذي يمثل إجمالي قيمة العقار المراد تقييمه ، وتعتبر هذه الطريقة من أهم الطرق التقييمية وتستخدم لجميع المباني بجميع استخداماتها .

وعليه يجب أن يتم تحليل لأسعار الأرضي التي تم التوصل إليها من خلال مرحلة المسح الميداني ، ومن ثم مقارنة هذه العروض (مساحات وأسعار الأرضي) ، بأرض المشروع قيد التقييم ليتم التوصل إلى السعر المنطقي للأرض والمبني .

وبناءً على ذلك فإن هذه الطريقة تنقسم إلى قسمين :

١. حساب قيمة الأرض بطريقة القيمة السوقية .
٢. حساب تكلفة المبني .

ويتم بعد ذلك حساب مجموع قيمة الأرض وقيمة المبني الذي يمثل إجمالي قيمة العقار وبذلك سيتم حساب قيمة الأرض كما يلي :

ملاحظات عامة على حسابات تقييم المشروع بطريقة التكلفة:

سعر الأرض:

تم التوصل إلى سعر $2\text{ ملار}/\text{هكتار}$ والمقدر $(20,000 \text{ ريال}/\text{هكتار})$ وذلك من خلال التقييم بطريقة القيمة السوقية.

مساحة المسطحات المبنية في المشروع:

تم التوصل إلى مساحة المبني حسب رخصة البناء.

سعر المتر المربع للمبني والإنشاءات:

تم استخدام طريقة حساب المسطحات في التقييم بطريقة التكلفة، وتعتمد هذه الطريقة على حساب إجمالي مسطحات البناء لجميع أعمال إنشاء المبني، ومن خلال زيارة الموقع من قبل فريق التقييم، والتعرف على جميع الخدمات والمرافق في المشروع، فإنه تم تقييم قيمة $2\text{ ملار}/\text{متر مربع}$ للمبني $(20,000 \text{ ريال}/\text{متر مربع})$ ، وعليه تم التوصل إلى التكلفة الإجمالية للمشروع.

تكلفة الإهلاك الفعلية:

يتم احتساب تكلفة الإهلاك الفعلية لأي مشروع ابتداءً من تشغيل المشروع، وفي هذه الحالة وباعتبار أن المشروع يبلغ عمره ٥ سنوات تقريباً، وحيث أنه تم التقييم بطريقة حساب المسطحات فإنه يتم احتساب نسبة إهلاك فعلية بناء على الحالة الظاهرة العامة لكل جزء من أجزاء المشروع، ليتم من خلالها التوصل إلى قيمة المبني الحالية بطريقة التكلفة.

٢ / حساب تكلفة الإهلاك :

تعتمد طريقة تقدير تكلفة المبني على أساس التكلفة الكلية لإنشاء المبني (جديد وبأسعار اليوم) وليس بأسعار وقت البناء، ومن ثم يتم خصم تكلفة الإهلاك التي تعتمد بشكل رئيسي على عمر المبني الافتراضي وكذلك الحالة العامة للمبني أثناء التقييم، وفي مثل هذه النوعية من المشاريع (المبني قيد التقييم) يقدر العمر الافتراضي للمبني بـ 40 سنة تقريباً، وفيما يلي حسابات هذه الطريقة:

حساب تكلفة الإهلاك	
إجمالي مساحة المبني (٢٠)	٥,٢٨٣
سعر المتر المربع (ريال)	١,٦٥٠
إجمالي أطوال الأسوار (٢)	١٣٩.٩٨
سعر المتر (ريال)	٦٠
إجمالي السعر قبل الإهلاك (ريال)	٨,٨٠,٩٣٨
عمر المبني (سنة) تقريباً	٥
العمر الافتراضي للمبني (سنة)	٤
نسبة الإهلاك الفعلية للمبني	% ١٢.٥
إجمالي قيمة المبني بعد خصم الإهلاك (ريال)	٧,٧٠,٨٢١
تقدير قيمة المبني بطريقة التكلفة (ريال)	٧,٧٠,٨٢١
تقدير قيمة الأرض (ريال)	٦,٩٢٩,٢٨٠
القيمة النهائية للعقارات بطريقة التكلفة (ريال)	١٤,٦٣٠,١٠

ثانياً / التقييم بطريقة رأسملة الدخل :

حساب رأسملة الدخل	
٩٦,٠٠	إجمالي الدخل المتوقع
٣٥,٣٠	نسبة الشواغر ١٥ %
٩,٢٠	نسبة الصيانة والتشغيل ١%
٦٧٦,٥٠	صافي الدخل للعقار
% ٨	نسبة العائد السنوي على رأس المال
٨,٤٥٦,٢٥	تقدير قيمة العقار (ريال)
٨,٤٥٦,٢٥ ريال	التقدير النهائي للعقار بطريقة رأسملة الدخل

هي عملية تحويل بيانات العقار المالية إلى حسابات للوصول إلى قيمة العقار وتعتمد طريقة حساب الدخل على الإيراد السنوي بشكل أساسى، وتستخدم طريقة حساب الدخل للمباني والمستودعات، بجميع استخداماتها، وتعتمد هذه الطريقة على بعض البيانات المالية الرئيسية عن العقار وهي:

١. الدخل.
٢. مصاريف الصيانة والتشغيل.
٣. نسبة الشواغر.
٤. نسبة العائد من رأس المال.

أما بالنسبة لأنواع الدخل فتقسم لأنواع التالية:
 ✓ **الدخل الحالي** : هو الإيجار الحالي المتعاقد عليه بين المالك والمستأجر.
 ✓ **الدخل الفعلي** : هو الإيجار الحقيقي الذي يستحقه العقار.
 ✓ **الدخل المتوقع** : هو الإيجار المتوقع والذي يستطيع العقار أن يغله في حالة أنه كان خالياً.

وسيتم التمييز بالدخل - من خلال نظرة السوق العقاري وفق ظروف العقار وحالته الراهنة مع تحديد أسعار التأجير بناءً على الأسعار السائدة والدارجة في السوق ومن واقع عروض متعددة، وذلك وفقاً لما يلي:

نتائج التقييم الأولية للعقار :

نتائج التقييم الأولية	
قيمة الأرض	٦,٩٢٩,٣٨٠ ريال
قيمة المباني	٧,٧٠,٨٢١ ريال
إجمالي تكلفة الإهلاك	١٤,٦٣٠,١٤١ ريال
إجمالي قيمة رأسملة الدخل	٨,٤٥٦,٢٥٠ ريال
رأسملة الدخل	

بما أنه تم التوصل إلى قيم مختلفة للعقار من خلال عدة طرق، ول يتم كذلك تحديد القيمة النهائية للعقار، فسيتم احتساب المتوسط الوزني للطرق المستخدمة في التأمين للوصول إلى التأمين النهائي وفقاً لل التالي:

المتوسط الوزني للطرق المستخدمة في التقييم			
طريقة التقييم	القيمة	نسبة المتوسط الوزني	قيمة المتوسط
تكلفة الإهلاك	١٤,٦٣٠,١٤١ ريال	% ١٠٠	١٤,٦٣٠,١٤١ ريال
رأسملة الدخل	٨,٤٥٦,٢٥٠ ريال	% ٠٠	٠ ريال
المجموع		% ١٠٠	١٤,٦٣٠,١٤١ ريال

١٤,٦٣٠,١٤١ ريال

القيمة الإجمالية للعقار

النتيجة النهائية للتقييم:

التقييم

٦٣,١٤ ريال

رأي المقيم

فقط أربعة عشر مليون وستمائة وثلاثون الف ريال لا غير

رأي المقيم (كتابة)

شروط النشر والتوزيع

١. لا يجوز تضمين كل أو بعض هذا التقرير أو الإشارة إليه في أي وثيقة أو تعميم أو بيان ينشر بأي طريقة دون الموافقة الخطية المسبقة من إسناد على الشكل والنص الذي يظهر به ، ويستثنى من ذلك إن كان النشر بسبب متطلبات هيئة السوق المالية .
٢. إن مسؤولية الشركة فيما يتعلق بالتقرير والتقييم مقصورة على العميل الذي طلب التقييم.
٣. لم يتم التحقق عن أي مستند قانوني للعقار الذي تم تقييمه أو بالنسبة لمسائل القانونية التي تتضمن الملكية أو الرهن. وتم افتراض أن الصك صحيح وساري المفعول، وأيضاً تم افتراض أن العقار خالي ومتحرر من أي التزامات قانونية أو حقوق الرهن أو أي معوقات ما لم يتم إعلان بغير ذلك.
٤. المعلومات المقدمة بواسطة جهات أخرى خصوصا فيما يتعلق بالخطيط وامتلاك الأرض والاستئجار وغيرها، والتي أسس عليها كل هذا التقرير أو جزء منه اعتبرت موثوقة بها ولكن لم يتم تأكيد صحتها في كل الحالات. كما لم يتم تقديم ضمان بالنسبة لصحة هذه المعلومات. إذا ظهر عدم صحة هذه المعلومات فإن القيمة الواردة في هذا التقرير يمكن أن تتغير.
٥. القيم المقدمة في هذا التقرير هي للعقار قيد البحث وأي توزيع للقيم على أجزاء العقار ينطبق فقط حسب سرد التقرير ولأغراضه، ويجب أن لا تستعمل هذه القيم لأي أغراض أخرى، إذ يمكن أن تكون غير صحيحة إذا استعملت كذلك.
٦. تم معاينة العقار ظاهرياً ولم يتم فحص العقار إنسانياً أو ملاحظة أي عيوب غير ظاهره وعليه يجب أن يفهم أن هذا تقرير وتقييم وليس فحصاً إنسانياً.
٧. يعتبر تقرير التقييم هذا صحيح فقط إذا كان يحمل ختم الشركة وتوقيع المقيمين المعتمدين بها.



شکرا جزیلأ

الرئيس التنفيذي:

۹۰. محمد يسلم بابا
mbabahr@esnadrealestate.com
هاتف: ٩٦٦ ٢٢٠٤٣٣ + تحويلة: ٢٢٢
فاكس: ٩٦٦ ٢٢٠٤٣٣ + تحويلة: ٤
الجوال: ٩٦٦ ٥٣٢٣٧٦٢٥

شركة إسناد للتقدير العقاري وشريكه
إدارة الاستشارات والتقييم

المملكة العربية السعودية
جدة
هاتف: ٩٦٦٢٢٤٣٣١
فاكس: ٩٦٦٢٢٣٠٣٣١
صندوق البريد: ٥٧٥١٥٤٤١