



تقرير تقييم

صندوق مُلكيّة - عقارات الخليج ريت

مقدم من

شركة باركود للتقييم موجه للسادة

صندوق مُلكيّة - عقارات الخليج ريت تاريخ التقرير

2023 / 12 / 31



النظرة العامة على الاقتصاد السعودي

الافتراضات والمخاطر للصندوق

النظرة العامة على قيمة الصندوق

المبادئ الفنية والقانونية

أعضاء فريق العمل

العقارات بمنطقة الرياض

العقارات بمنطقة مكة

العقارات بمنطقة الشرقية

العقارات بمنطقة عسير



النظرة العامة على الاقتصاد السعودي

,

الناتج المحلي للمملكة

2.975 تريليون ريال



نمو بمقدار 8.7%



معدل التضخم والبطالة

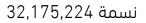
معدل التضخم 3%



معدل البطالة 11.8%



اجمالي عدد السكان







الافتراضيات والمخاطر للصندوق





مخاطر الاقتصاد المحلى

قــد تتأثــر توقعــات
الصنــدوق بــالتغيرات
فــــي الظـــــروف
الاقتصاديــة، بمــا فــي
ذلـــك علـــى ســـبيل
المثــــال لا الحصــــر،
معـــدلات التضخـــم
واللوائـــح والقـــرارات
الحكوميـــة الجديـــدة
والأحـداث والاتجاهـات



مخاطر عدم وجود عقود طويلة الآجل

للحصـول علـى عوائـد مستقرة، من الضروري أن تضـــم محفظـــة الصــندوق الاســتثمار علــى عقــارات لــديها عقــود إيجــار طويلــة الأجــل بحيــث تضــمن حـــدوث التـــدفقات النقدية المطلوبة.



مخاطر تجديد العقود الحالية

تواجـــه الصنـــاديق مخاطــر تتمثــل فــي مخاطــر تتمثــل فــي علـــى تجديــد عقــود علـــى الإيجـار الحاليــة أو فــي حـــال كانـــت القيمـــة الإيجاريـــة أقـــل مـــن المتوقـع، وهـو مـا قـد يؤثــــر علــــى دخــــل الصندوق.



عدم وجود ضمان لتحقيق الإيرادات مستقىلاً

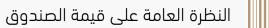
يقصـــد بهـــا عـــدم تحقيــــق معــــدلات الإشــغال المتوقعـــة مستقبلاً، الأمــر الـــذي مــن شــأنه التأثيـر علــى إيرادات الصنـدوق.



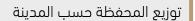
العقاري

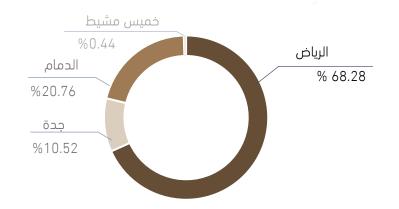
هي الظروف التي تؤثر على السـوق العقـاري من خلال حجم العـرض والطلــــب ووجــــود منافســــين جــــدد بالقطاعــات المختلفــة ممــا تــؤثر علــى القـيم الإيجاريـــــة ونســـــب الإشغال مستقبلاً.



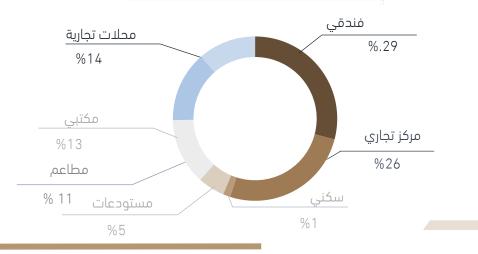








توزيع المحفظة حسب قطاع الأصول



توزيع المحفظة حسب قيمة الأصول

5.92 7.64 10.56 14.44 26.33 0.45 0.54 3.43 % % % % % محلات تجارية محل تجاري أبحر مبنى الياسمين مجمع التقنية مجمع ويست أفينيو مجمع فلل فيفيندا : محلات تجارية الشراع مبنى النموذجية مبنى دينار التجاري مجمع ذا إيليت مجمع الجادة التجاري خميس مشيط

قيمة عوائد الصندوق	قيمة الدخل	إجمالي قيمة الأصول
%8.31	110,825,219 ريال	1,333,235,000 ريال



النظرة العامة على قيمة الصندوق





قي	فند	ىرياض - قرطبة	JI.	مجمع الجادة التجاري الفندقي	1
% 8.00	العائد	29,265,474 ريال	الدخل	371,300,000 ريال	القيمة
نجاري	مرکز ت	اض - السليمانية	الري	مجمع ذا إيليت التجاري	2
% 8.00	العائد	16,000,000 ريال	الدخل	200,000,000 ريال	القيمة
قي	فند	لرياض – الهدا	l	مجمع فلل فيفيندا الفندقية	3
% 7.50	العائد	11,703,125 ريال	الدخل	132,550,000 ريال	القيمة
قي	فند	اض - النموذجية	الري	مبنى النموذجية	4
% 7.50	العائد	3,800,000 ريال	الدخل	52,800,000 ريال	القيمة
و ورش	صناعي	ياض - الفيصلية	الر	مجمع التقنية (معرض - قطعة رقم 24-25)	5
% 7.50	العائد	2,600,000 ريال	الدخل	35,200,000 ريال	القيمة
و ورش	صناعي	ياض - الفيصلية	الر	مجمع التقنية (ورشة - بلك رقم 6)	6
% 7.50	العائد	2,100,000 ريال	الدخل	30,000,000 ريال	القيمة
و ورش	صناعي	ياض - الفيصلية	الر	مجمع التقنية (ورشة - بلك رقم 11)	7
% 7.50	العائد	1,579,050 ريال	الدخل	22,600,000 ريال	القيمة
و ورش	صناعي	ياض - الفيصلية	الر	مجمع التقنية (ورشة - بلك رقم 10)	8
%7.50	العائد	1,200,000 ريال	الدخل	17,200,000 ريال	القيمة
و ورش	صناعي	ياض - الفيصلية	الر	مجمع التقنية (ورشة - بلك رقم 7)	9
% 7.50	العائد	912,876 ريال	الدخل	12,610,000 ريال	القيمة
و ورش	صناعي	ياض - الفيصلية	الر	مجمع التقنية (ورشة - بلك رقم 9)	10
% 7.50	العائد	763,600 ريال	الدخل	11,300,000 ريال	القيمة



النظرة العامة على قيمة الصندوق



	مجمع الجادة التجاري
	مجمع ذا إيليت التجاري
	مجمع فلل فيفيندا
	مبنى النموذجية
الحدود الشمالية	مبنى الياسمين السكني
	مجمع التقنية
تبوك بين	
حائل حائل	
القصيم	
	las
الشرقية	En la company de
الرياض	
0-20	
مكة المكرمة 🖒	
الباحة	
عسیر کی مبنی دینار التجاری	
صحل تجاري أبحر	· ·
نجران کیک محلات تجاریة الشراع	مجمع ويست أفينيو
جازان محلات تجاریة	
خميس مشيط خميس مشيط	

يني	سک	اض - الياسمين	الري	مبنى الياسمين السكني	11
% 6.75	العائد	1,300,000 ريال	الدخل	19,300,000 ريال	القيمة
نجاري	مرکز i	:مام- الفيصلية	الد	مجمع ويست أفينيو مول	12
% 7.50	العائد	29,184,600 ريال	الدخل	282,650,000 ريال	القيمة
، تجارية	محلات	ں مشیط – النزهة	خمیس	محلات تجارية خميس مشيط	13
% 8.00	العائد	600,000 ريال	الدخل	6,900,000 ریال	القيمة
تبي	مک	جدة - الزهراء		مبنى دينار التجاري المكتبي	14
تبي 8.00 %	مک العائد	جدة - الزهراء 8,463,994 ريال	الدخل	مبنى دينار التجاري المكتبي 119,750,000 ريال	14 القيمة
	العائد		الدخل		
% 8.00	العائد	8,463,994 ريال	الدخل	119,750,000 ريال	القيمة
 8.00 % ، تجارية	العائد محلات العائد	8,463,994 ريال جدة - الشراع	الدخل الدخل		القيمة 15
% 8.00 ، تجاریة % 8.00	العائد محلات العائد	8,463,994 ريال جدة - الشراع 850,000 ريال	الدخل الدخل		القيمة 15 القيمة

المقدمة

بناء على تعميدكم لشركة باركود بتاريخ 16 / 10 / 2023 م لتقييم صندوق ملكية عقارات الخليج ريت بمجموع 16 عقار الواقعة في منطقة الرياض و مكة و الشرقية وعسير, ، فقد قام فريق العمل بافتراض أن البيانات المقدمة من قبل العميل كاملة وصحيحة. فإن فريقنا قد أتم تنفيذ المهمة بعد معاينة الأصل ومراعاة جميع العناصر المؤثرة في القيمة ، وبالاستناد الى المعايير الدولية المعتمدة والأصول المهنية لعملية التقييم هذه لأجله مع ملاحظة أن هذا التقرير وحدة واحدة لا يصح أن تُجزأ .

بينات العميل

صاحب الطلب (العميل)	صندوق ملكية عقارات الخليج ريت صندوق استثمار عقاري متداول مقفل متوافق مع الضوابط الشرعية، وتم إنشاؤه بموجب الأنظمة واللوائح المعمول بها في المملكة ويخضع للوائح وتعليمات هيئة السوق المالية
مالك الأرض والمنفعة	شركة تمدين الأولى العقارية
المستفيد (مستخدم التقرير)	تقرير عام منشور لمالكي وحدات الصندوق يستخدم من قبل مدير الصندوق للتقييم الدوري لعقارات صندوق ملكية عقارات الخليج ريت و هيئة سوق المال.

غرض التقييم

كلف العميل (صندوق ملكية عقارات الخليج ريت) شركة باركود بتقييم الأصل موضوع التقرير لتقدير قيمة العقار حسب معايير التقييم الدولية لغرض التقييم الدوري لصندوق، وبناءً عليه تم إعداد هذا التقرير.

ســـردي مفصــل	نوع التقرير
الريال السعودي	عملة التقرير

تاريخ نفاذ القيمة

2023/12/31 م





1. القدرة على تقييم الأصل

 $= \circ$

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



2. المعابير المونية لمومة التقييم



نفذت مهمة التقييم هذه استناداً على معايير التقييم الدولية 2022 VS الصادرة عن مجلس معايير التقييم الدولية (IVSC) ترجمة هيئة المقيمين (تقييم) - 2022، ووفقا للإجراءات والقواعد المهنية المتعارف عليها في أعمال التقييم للأصول العقارية، والتي تقوم على التحليل والمقارنة والمعاينة المباشرة لكل عقار، والبحث قدر الإمكان عن المؤثرات والخصائص الإيجابية والسلبية للعين محل

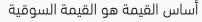


3. أسلوب التقييم

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



4. أساس القيمة





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



5. حدود المعاينة والفحص

لتنفيذ مهمة التقييم وتحقيق غرض هذا التقرير تمت معاينة الأعيان العقارية محل هذا التقرير ، والمناطق المجاورة لها ، والعقارات المشابهة إن وجدت ، مع ملاحظة أنه لا يعتد بهذه المعاينة لأغراض الفحص والاختبار الهندسي للمباني.





6. مصادر المعلومات وطبيعتما



اعتمدنا في إعداد تقرير التقييم على مجموعة من المصادر والمعلومات والبيانات المكتبية التي نعتقد أنها تكافئ غرض ووقت التقييم.



7. وثائق التملك

تم الاطلاع على صورة الصكوك، وعليه فإننا نفترض سلامة الوثائق حسب خطاب العميل وعدم وجود ما ينافيه أو يعارضه ، وقد صدر التقرير بناءً على هذا ونخلي مسؤوليتنا من كل ما ينافيه.



8. حرية التصرف في الملك (مطلقة)

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



9. الاستخدامات القانونية المتاحة للعقار

فإن المواقع العقارات الخاصة بالصندوق ذات استخدامات مختلفة وهو : تجاري ، وسكني تجاري ، صناعي و ورش و فندقي و متعدد الاستخدام.



10. امتيازات وثيقة التأمين

تم استلام وثيقة تأمين للعقار محل التقرير.



11. حدود المسؤولية والاستقلالية

تعتبر مهمة التقييم هذه والتقرير المصاحب لها مهمة استشارية نحفظ فيها أصول الحياد والشفافية والمهنية، من غير تأثير خارجي لأي طرف كان.











12. الملكية الفكرية وإعادة الاستخدام

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



13. السرية وحفظ المعلومات

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



14. عملة التقرير

العملة المستخدمة في التقرير هي الريال السعودي.



15. نطاق بحث المقييم

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



أعضاء فريق التقييم

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

الاعتماد

121000001	رقم الترخيص
ച 1437/03/01	تاريخ الترخيص

أعضاء فريق العمل

التوقيع	نوع العضوية	رقم العضوية	 أسم المقيم
Combaco	معتمد زميل – فرع العقار	1210000001	عبدالكريم محمد أبانمي
	منتسب - فرع العقار	1210003086	محمد حسين العمران





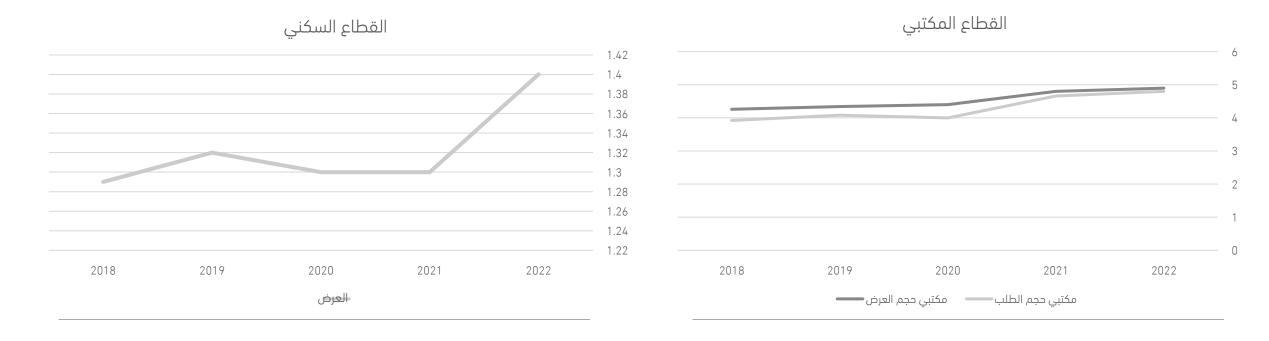
منطقة الرياض





القطاع العقاري بمدينة الرياض





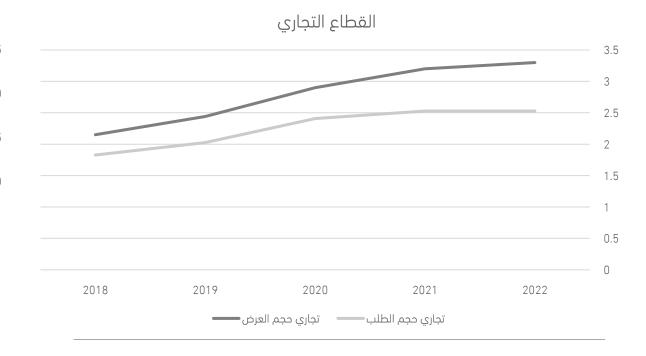
العلاقة بين العرض و الطلب طردية للقطاع المكتبي و في عامي 2021 و 2022 تقلصت الفجوة بين العرض و الطلب, والعرض مستمر في الارتفاع

بالتساوي مع الطلب.

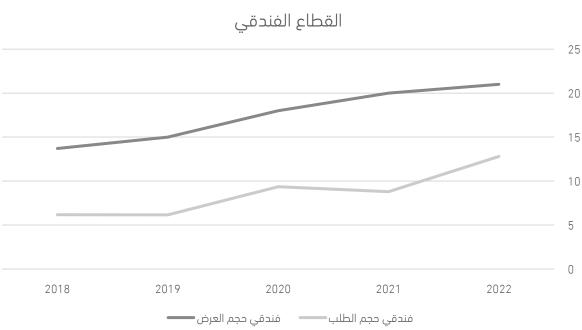
في عام 2019 الى عام 2021 انخفض العرض على القطاع السكني لمدينة الرياض عن ما كان سابقًا لعامى 2019 و 2018, بينما في عام 2022 ارتفع العرض على المساكن في مدينة الرياض.



القطاع العقاري بمدينة الرياض





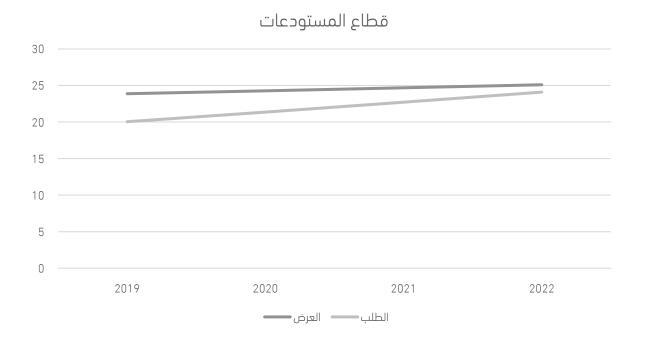


توجد فجوه كبيرة بين حجم العرض و الطلب حيث ان حجم العرض يستمر في الارتفاع المضاعف على عكس حجم الطلب اذ انه استمر بشكل مستقر مع ارتفاع طفيف متأثراً بموسم الرياض (الترفيهي) حيث ارتفع معدل الاشغال خلال موسم الرياض.



القطاع العقاري بمدينة الرياض





المعروض لقطاع المستودعات في تزايد بسيط, بينما ارتفاع الطلب المتزايد بين عامي 2021 و 2022 نتيجة الطلب العالي على المتاجر الالكترونية و حاجة السوق الى توفر المستودعات مما قلص الفجوة بين الطلب و العرض لقطاع المستودعات.

مجمع الجادة التجاري الفندق

DC23000030

م 2023 /12/ 31

أسلوب الدخل – طريقة التدفقات النقدية-

القيمة السوقية

متعدد الاستخدام

حي قرطبة – مدينة الرياض

رقــم التقــرير:

تاريـخ التقــرير:

أسلوب التقييم:

نــوع العقـــار:

المــوقـــــع:

371,300,000 ريال	رقمآ	إجمالي
ثلاثمائة وواحد وسبعون مليون وثلاثمائة ألف ريال سعودي	كتابة	ً القيمة السوقية









الملخص التنفيذي



الملخص التنفيذي

القيمة السوقية المقدرة رقماً

القيمة السوقية المقدرة كتابةً

تجدون أدناه ملخص رأينا في القيمة للعقار ، حيث نؤكد قيامنا بالبحوث الضرورية وحصولنا على المعلومات اللازمة للقيام بهـذا التقييم ، وللمزيد نأمل منكم الاطلاع على كامل التقرير وحدة واحدة لا يصح أن تجزأ :

				حيث أن التقرير وحدة واحدة لا يصح أن تجزأ :
فرضية القيمة	الغرض من التقييم	المستفيد (مستخدم التقرير)		صاحب الطلب (العميل)
الاستخدام الحالي	التقييم الدوري للصندوق	ت و هیئة سوق المال	صندوق ملكية عقارات الخليج ريا	صندوق ملكية عقارات الخليج ريت
نوع الملكية		نوع العقار		عنوان العقار
ڡٛۊ	متعدد الاستخدام مطلقة		حي قرطبة - مدينة الرياض	
حسب الصك)	مساحة الأراضي (c	رقم الصكوك تاريخ الصكوك		اسم المالك (حسب الصكوك)
²,o	21,670.9 م²		- 381912000111 - 781912000112 798507018272 - 998507018273	شركة تمدين الأولى العقارية
أسلوب التقييم		معايير التقييم		أساس القيمة
ندفقات النقدية-	أسلوب الدخل – طريقة الت	معايير التقييم الدولية (IVS) ترجمة هيئة المقيمين (تقييم) - 2022		القيمة السوقية
ىق	تاريخ القيم	تاريخ المعاينة		تاريخ التعميد
20 م	23 / 12 / 31	2023 / 10 / 18 م		2023 / 10 / 16 م

371,300,000 ريال سعودي

ثلاثمائة وواحد وسبعون مليون وثلاثمائة ألف ريال







بيانات و صور موقع العقار

وصف العقار



يقع العقار محل التقييم في حي قرطبة التابعة لمدينة الرياض.

يعتبر حي قرطبة من أحد الأحياء التي تقع شمال شرق الرياض والقريبة من مطار الملك خالد الدولي، ويعد من الأحياء التابعة لبلدية الروضة، كما يمتاز الحي بوجود الكثير من المجمعات السكنية، ويتوفر بالحي جميع الخدمات والمرافق الطلوبة مثل: الجوامع والمدارس وأماكن الترفيه والتسوق والخدمات الطبية.

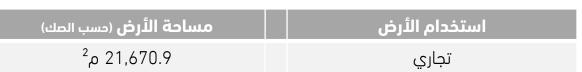
يقع حي قرطبة تحديداً في شمال شرق مدينة الرياض وتقدر مساحة الحي بقرابة 13.53 كيلومتر مربع، ويحد الحي من الجهة الشرقية طريق الشيخ حسن بن حسين بن علي وحي المونسية، ويحده من الجهة الجنوبية طريق الدمام وحي غرناطة وحي الشهداء، ويحده من الجهة الغربية طريق المطار وحي الفلاح وجامعة الإمام محمد بن سعود الإسلامية، ويحده من الجهة الشمالية طريق الثمامة وجامعة الأميرة نورة بنت عبدالرحمن.

يتكون الفندق من 104 غرفة وقاعات اجتماعات وقاعات أفراح ومطاعم ونادي صحي للرجال والنساء ومكاتب للمُشغل كما يتوفر فلل خارجية وعددها 16 فيلا مؤثثة بمسبح وموقف خاص لكل فيلا كما يتوفر مواقف سيارات بالقبو.

مواصفات المعارض والمكاتب: تتكون المعارض من 24 معرض وتفاصيلها كما هي في جدول 4 كما يتوفر مواقف سيارات خارجية خاصة بالمعارض. وتتكون المكاتب من 6 مكاتب مطلة على الجادة داخل المشروع .

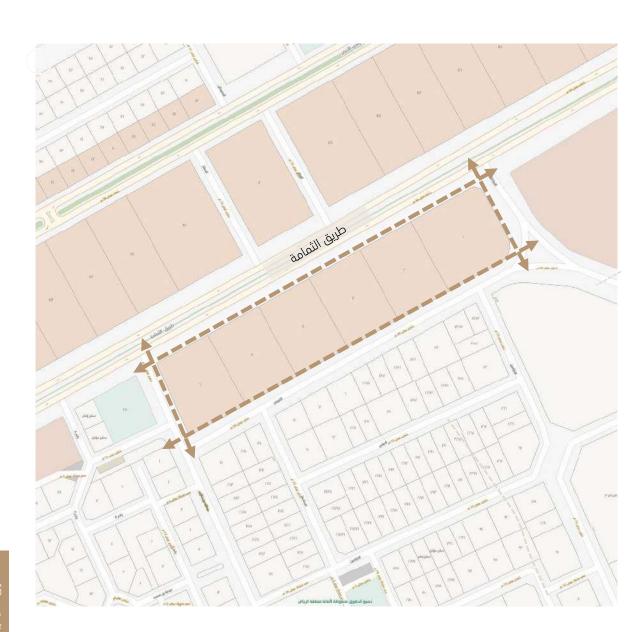
مساحة الارض الواقع عليه الفندق هي 21,670.9 متر مربع حسب الصك و بمساحة مسطح البناء 32,736.24 متر مربع حسب رخصة البناء.





حدود العقار (حسب الصك 781912000112)

طول الحد	الدد				
62.02 + شطفة 7.07 م	شارع عرض 46 م				
طول الحد		الحد	الجهة		
50.52 + شطفة 13.85 م		شارع عرض 20 ه	جنوب		
طول الحد		الحد	الجهة		
46.5 + شطفة 13.85 م		شارع عرض 28 م	شرق		
طول الحد		الحد	الجهة		
86 م	قطعة رقم 2		غرب		
	لأرض	شکل ا			
غير منتظم		منتظم	٧		
	، الأرض	منسوب			
غير مستوي		مستوي	٧		
	بناء القطعة المجاورة				
غیر مبني		مبني	٧		





مساحة الأرض (دسب الصك)	استخدام الأرض
21,670.9 م²	تجاري

حدود العقار (حسب الصك 3819120001111)

طول الحد		الحد		الجو	
50 م		شارع عرض 46 م		شما	
طول الحد		الحد			
50 م		Ļ	جنور		
طول الحد		الحد			
88 م	قطعة رقم 1			شرخ	
طول الحد	الحد			الجه	
88 م	قطعة رقم 3			غرب	
	لأرض	شکل اا			
غير منتظم		منتظم		٧	
	الأرض	منسوب			
غیر مستوي		مستوي	٧		
	ة المجاورة	بناء القطعة			
غير مبني		مبني			
		 .			

aclaill dub
100 100 100 100 100 100 100 100 100 100



استخدام الأرض
تجاري

حدود العقار (حسب الصك 798507018272)

طول الحد		الحد	الجهة			
95 م + شطفة 7.73 م		شارع عرض 46 م				
طول الحد		الحد				
105.82 م		جنوب				
طول الحد		الدد	الجهة			
88 م		قطعة رقم 4	شرق			
طول الحد		الدد	الجهة			
63.25 م	شارع عرض 20 م		غرب			
	ئرض	شكل الأ				
غير منتظم		منتظم				
	الأرض	منسوب				
غیر مستوي		مستوي				
	المجاورة	بناء القطعة ال				
غير مبني		مبنی				

aduli dub	
10 (10) (10) (10) (10) (10) (10) (10) (1	
1776 1776 1776 1776 1776 1776 1776 1776	



مساحة الأرض (دسب الصك)	استخدام الأرض
21,670.9 م²	تجاري

حدود العقار (حسب الصك 998507018273)

طول الحد		الحد		الجهة	
100 م		شارع عرض 46 م	مال شارع ع		
طول الحد	الحد			الجهة	
100 م	شارع عرض 20 م			جنوب	
طول الحد		ب ة الحد			
88 م		ىرق قطعة رقم 4			
طول الحد	الحد			الجهة	
88 م		ب قطعة رقم 5			
	ئرض	شكل اا			
غير منتظم		م	منتظم		
	الأرض	منسوب			
غیر مستوي		مستوي			
	المجاورة	بناء القطعة			
غير مبني		مبني			



رقم الرخصة: ١١٠١١١١٠٠ تاريخ الرخصة: ٢٠١٠، ٢٠١٠

للريخ الإنشهاء: ١٠٠٢.١٠٠٠ لوع الرخصة : سيريسا

تاريخيه: ١٥٢١-١٥١

رقم الخطط التنظيمي : ١٠٠٠

التطاق العمراني: مرحة ١

شارع عرض 46م

307.02

ندارع عرض 20م

. و از اینه از نصر بحصرص الله مخی بخصافان برسیانی ایابته چ و و دربیره باآرید در بر زندی ک

را بنی پیدائندی فاتین فاتین عائدهای فیتن به فاقد بازی فتر فیزی باشار فیق جندیان ۱۹۲۰ و ۱۹۲۸ داشته دارد فیزیاستان الله السلطة الذي يجيه الانترام به حدد تفع المشطة هو رجمه قداره وان المشاف المنطقات الدخمة الله يجهد الانترام بشد قدل الحراري المنسوس طيه وفي فرز القبد الصوبي رائلة حصر بحيث وزير الدور الفها فرورة الدولانا الم 1944/4 الم سطمات الهام من 2،1000



|--|

رقم هوية المالك	اسم المالك
1010896622	شركة تمدين الأولى العقارية
تاريخ الصك	رقم الصك
1443/07/13 - 1444/11/23	- 381912000111 - 781912000112 798507018272 - 998507018273
تاريخ رخصة البناء	رقم رخصة البناء
1442/03/23ھـ	1437/1962
المدينة	الدي
الرياض	قرطبة
رقم القطعة	رقم المخطط
6 - 5 -4 -3 - 2- 1	3115

احداثيات الموقع

46.739725 ,24.835741



الملاحظات

صورة للصك

صفحة رقم 1 من 1

سندرث هذا الوثلية من وزاره الحل. ويجب التحقق من بياداتها وسرياتها عبر الخدمات الإلكارونية لوزاره المل

ن بلود المسالة السالة السالة السالة السالة المسالة المسالة المسالة المسالة المسالة المسالة السالة المسالة الم	تاریخ الصاف: ۱۶۵۳/۷۳۳ هـ وقم الصاف: ۱۶۹۳/۷۸۳ هـ وقم الصاف: ۱۸۵۲۷ کار	الات الحري النافرية والثق الدلال [۲۷۷]
الشــــــــــــــــــــــــــــــــــــ		
الحي		233
مساحة الأرض:	A S ATT O S MODELLE	
الجهة الحدو الأمال الشرع عرض ١١م	ي من لا تبي بعده، وبعد: فإن قطعة الأرض رقم 6 من البلك رقم 1 من قرطبة بمنينة الرياض . و قطعة الأرض رقم 5 من البلك رقم 1 من	
شمال شروعرشدام شرق شروعرشدام	ر من به مدينه الرياض . و هدودها و اطوالها : شمالا: شارع عرض 46م	
جنوب شارع عرض ۱۰م	نطقه 7.37م جنوباً: شارع هر ض 20م بطول 105.82 ماتة و خمسة	
فيرون خارع عرض ، ام	: فطعة رقم 4 بطول 68 آلمانية و سنون متر غربا: شارع عرض20م	متر و اثنین و ثمانون سنتمتر شرقا
مكونات البناء	و خصة و حشرون ستنمتر أ ومساهتها 7.8985 ستة الاف و تسعماته و ن ستنمتر أ مريعاً جسب المخطط السلوكة لـ شركة تمنين الاولى العقارية	خمسة و ثمانون متر مربعاً و سبعور
قبر	10108 بعوجب الصلف المعادر من الموتقين بالرياض6 برقم	
خور اول	/ 1443 قد تم ر هنها وما أقيم أو سيقام طبها من بناء لصبالح) شركة شخص و احد) بموجب سجل تجار في رقم 1010158249 فنسانا للوفاء	
دور ؤشن قو تانی	ن ملبوناً و سبعه و شاتون القا و اربعماله و شانيه و تمانون ريالاً	
	ضمان للوقاة بالمديونية عقد شركة وقي هالة عدم المداد فللبرتهن بيع	
	Table 4 Str. 100 Str. 64 Str. 15 str. 15 str.	
اریشی تهاری افد آبان	عبات رواستيقاء مافي ذمة الراهن من مبلغ وما نقص يرجع فيه عليه بعد	
1000 C 75000 C	عيات .و استواد تناكي دمه الرابعي من مبيع وما تقص و جمع فيه عليه بعد تصديق تحريراً في 1443 / 70 / 13 لاحتماله «وصلي الله علي نبينا	اكمال مايلزم شرعاً وطيه جرى الا
اور ال		
دور آئال اول تجاری اول مکابی ملاحق عاریه		اكمال مايلزم شرعاً وطيه جرى الا
دور اول اول دود ر اول مشيي مادهق عاربه مادهق عاربه		اكمال مايلزم شرعاً وطيه جرى الا
دور آئال اول تجاری اول مکابی ملاحق عاریه		اكمال مايلزم شرعاً وطيه جرى الا
دور اول اول دود ر اول مشيي مادهق عاربه مادهق عاربه		اكمال مايلزم شرعاً وطيه جرى الا
دور اول اول دود ر اول مشيي مادهق عاربه مادهق عاربه		اكمال مايلزم شرعاً وطيه جرى الا
اود آن این اجاز ر این مشیر این مشیر ماهی علیه ماهی علیه این ارسم این ارسم		اكمال مايلزم شرعاً وطيه جرى الا
دور اول اول دود ر اول مشيي مادهق عاربه مادهق عاربه		اكمال مايلزم شرعاً وطيه جرى الا
ود آن این تجری آن مثنی در مادی عزید مادی عزید مادی مادی مادی مادی مادی مادی مادی مادی مادی مادی مادی مادی مادی مادی مادی مادی مادی مادی مادی مادی مادی مادی مادی مادی مادی مادی مادی مادی مادی مادی مادی مادی مادی مادی مادی مادی مادی مادی مادی مادی مادی مادی مادی مادی مادی مادی مادی مادی مادی مادی مادی مادی مادی مادی مادی مادی مادی مادی مادی مادی مادی مادی مادی مادی مادی مادی مادی مادی مادی مادی مادی مادی مادی مادی مادی مادی مادی مادی مادی مادی مادی مادی مادی مادی مادی مادی مادی مادی مادی مادی مادی مادی مادی مادی مادی مادی مادی مادی مادی مادی مادی مادی مادی مادی مادی مادی مادی مادی مادی ماد مادی ماد مادی مادی مادی مادی مادی مادی مادی ماد مادی مادی مادی مادی مادی مادی مادی مادی مادی مادی مادی مادی مادی مادی مادی مادی مادی مادی مادی مادی مادی ماد ماد ماد ماد ماد ماد ماد ماد		اكمال مايلزم شرعاً وطيه جرى الا

اي كشط أوشطب يلغي هذه الرخصة

سدد الرسوم مبلغ وقدره: ١٠٨٠١ ريال بموجب الإيمنال رقم: ٢٢٠٠٢١٢٥١٠

300 (1.00, e. 11

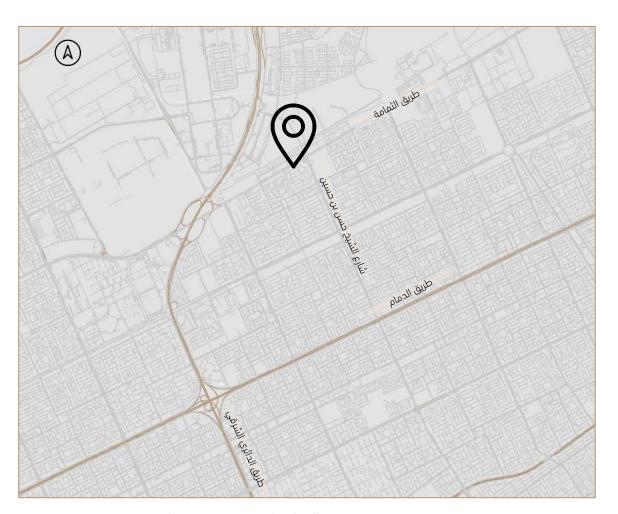
ر<u>ة مال من كا</u>: ٢١٠١١٠٠٣١٠٠٠

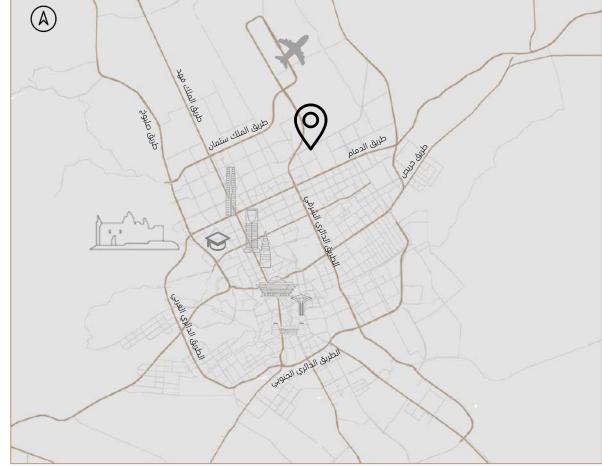
صورة لرخصة البناء



الصور الفضائية







صورة جوية توضح موقع العقار على مستوى حي قرطبة

صورة جوية توضح موقع العقار على مستوى مدينة الرياض

الخدمات و المرافق المتوفرة بالمنطقة المحيطة بالعقار:

لمرافق المتواجدة بالموقع			المرافق المتواجدة بالموقع					
خدمات عامة	دوائر حكومية	4	متوفر	غیر متوفر	السفلته	M	متوفر	غیر متوفر
	بنوك	V	متوفر	غیر متوفر	الرصف	4	متوفر	غیر متوفر
	مراكز طبية	4	متوفر	غیر متوفر	الإنارة	✓	متوفر	غیر متوفر
	أسواق تجارية	✓	متوفر	غیر متوفر	التشجير	4	متوفر	غیر متوفر
خدمات تجارية	مطاعم	V	متوفر	غیر متوفر	أخرى			
	محطات وقود	ď	متوفر	غیر متوفر	المرافق المتواجدة بالموقع			
خدمات البنية التحتية	شبكة الكهرباء	✓	متوفر	غیر متوفر				
	شبكة صرف صحي	ď	متوفر	غیر متوفر	ماء	V	متوفر	غیر متوفر
	شبكة المياه	Ą	متوفر	غیر متوفر	هاتف	V	متوفر	غير متوفر
	شبكة هاتف	4	متوفر	غیر متوفر	کهرباء	V	متوفر	غیر متوفر
	شبكة تصريف السيول	4	متوفر	غیر متوفر	الصرف الصحى	V	 متوفر	غیر متوفر غیر متوفر
المرافق العامة	مساجد	4	متوفر	غیر متوفر	-			
	حدائق	4	متوفر	غیر متوفر	مار مخالت			
	خدمات تعليمية	V	متوفر	غیر متوفر	ملاحظات			



صور العقار























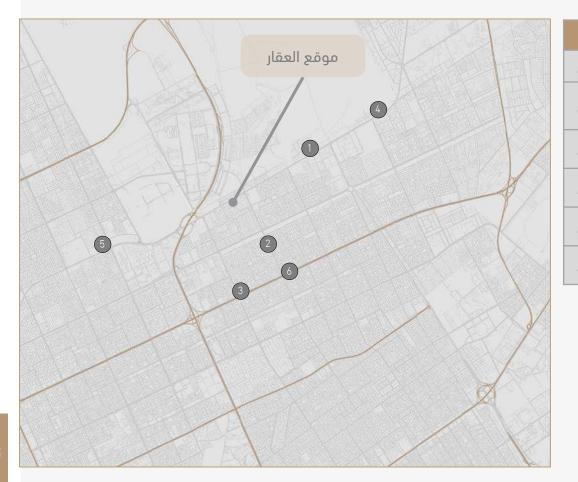




المالم وتحليل السوق

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

مسح الايجارات



الحالة	متوسط السعر	المساحة	الموقع	العقار	م
معروض	1,000 ریال/م	125 م2	طريق الثمامة	معرض تجاري	1
معروض	1,600 ریال/م	90 م2	طريق الشيخ حسين بن حسن	معرض تجاري	2
معروض	2,000 ريال/م	120 م2	طريق الدائري الشمالي	معرض تجاري	3
معروض	750 ريال/م	60 م2	طريق الثمامة	مكاتب تجاري	4
معروض	735 ريال/م	173 م2	طريق الثمامة	مكاتب تجاري	5
معروض	667 ريال/م	240 م2	طريق الدائري الشمالي	مكاتب تجاري	6



تؤثر أسعار الاراضي والمكاتب والمعارض والفنادق بشكل كبير في تطوير العقار واستعمالات الاراضي المختلفة حيث تعتبر أحد العوامل الرئيسية في تحديد نسبة المردود المالي السنوي للاستعمالات المتنوعة و كذلك أيضا تؤثر في العديد من النواحي التخطيطية الأخرى العمرانية مثل أنظمة البناء وما تشمله من ارتفاعات المباني والارتدادات ايضا ونجد أن جمع البيانات من واقع السوق صعب جداً كون السوق السعودي لا يتمتع بالشفافية ويصعب جمع المعلومات بدقة وتم أخذ بعض المقارنات وتحليلها كتجسيد للسوق وذلك بمعرفة المساحات للغرف وكذلك متوسط سعر اليوم التأجيري والمقارنات هي:

عروض المسح الميداني للفنادق المجاورة

نوع العرض	سعر اليلة ر.س	المساحة م2	عدد النجوم	نوع العقار	الاسم	الحي	المدينة	
ايجار	833	39 م3	5	فندق	هوليدي ان	المطار	الرياض	1
ايجار	925	38 م2	5	فندق	هیلتون	الشهداء	الرياض	2
ايجار	950	35 م2	5	فندق	فيتوري بالاس	الملك عبدالله	الرياض	3
ايجار	3,500	3 غرف	5	فلل فندقية	فيفيندا فلل فندقية	الشهداء	الرياض	4
ايجار	2,500	3 غرف	4	فلل فندقية	فلل لاكاسا الفندقية	الرفيعة	الرياض	5
ايجار	4,226	3 غرف	5	فلل فندقية	فلل فيفيندا	أم الحمام الشرقي	الرياض	6
ايجار	3,000	3 غرف	5	فلل فندقية	لاكشري فيلا	المهدية	الرياض	7



تنشأ مخاطر الإئتمان بسبب التغير في الظروف الاقتصادية ومناخ التشغيل بالفندق بحيث تؤثر على التدفقات النقدية وتعد النسبة المئوية للإشغال مفهوما رئيسياً ومؤشر الأداء الرئيسي المستخدم في الأعمال العقارية باعتباره يوضح مقدار المساحة المتوفرة في المبنى بالنسبة إلى المساحة المؤجرة أو المستأجرة و يمثل معدل الاشغال كذلك حصة الغرف المشغولة خلال فترة زمنية معينة وعادة ما يتم التعبير عن معدل الإشغال كنسبة مئوية ، وفي هذا العقار ععدل الاشغال مابين 60% - يعتبر معدل الاشغال مابين 60% التقييم حسب وضع السوق تم وضع نسبة الإشغال مابين 60% - 75 % للعقار موضع التقييم .

معدل الاشغال و مخاطر الائتمان

نسبة الإشغال %	الإيراد او الدخل	الاسم	الحي	المحينة	
%75	65,513556	فندق ماريوت	الصحافة	الرياض	1
%65	1,520,000	فندق برج الحياة	العليا	الرياض	2
%54	10,500,000	فندق كمفورت إن العليا	العليا	الرياض	3
%69	49,500,000	فندق فيتوري بالاس	الأرجوان	الرياض	4
%72	36,906,464	فندق أسكوت رافال	الصحافة	الرياض	5



هناك مجموعة من السمات و الخصائص المميزة للنشاط الفندقي والتي تترك آثارها على تكاليف الفندق ويخضع إعداد قوائم التكاليف و نتائج الأعمال في النشاط الفندقي لمتطلبات نظرية التكاليف المتغيرة والنفقات التشغيلية هي النفقات الرأسمالية هي النفقات التي يتحملها المالك بهدف الحفاظ عليه في حالة جيدة لتحقيق الدخل السنوي المُلائم وتمثل نسبة النفقات 45 % بالنسبة لمشاريع مشابهة في المنطقة حسب وضع السوق و في الغالب تشمل عقود الإيجار القيمة الإيجارية وقيمة خدمات صيانة المرافق عليه وتم افتراض معدل النفقات - %30 التشغيلية والرأسمالية بواقع 10% الى 15 % مصاريف إدارية . وهنا تم احتساب معدل نسبة المصاريف بأخذ المتوسط من المسح السوقى45% لعقارات الريت المعلنة وهى كالآتى:

معدل النفقات التشغيلية والرأسمالية

معدل المصاريف	الاسم	الحي	المدينة	
%35	فندق سويس سبيرت ميتروبوليتان	الصحافة	الرياض	1
%45	فندق سويس انترناشونال رويال	الصحافة	الرياض	2
%40	فندق التنفيذين	العقيق	الرياض	3
%38	فندق قراند بلازا	العقيق	الرياض	4



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

تحليل معدل الرسملة – طريقة المسح السوقى

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

معدل الرسملة

معدل الرسملة	الإيراد او الدخل	الاسم	الحي	المحينة	
%8	65,513556	فندق ماريوت	الصحافة	الرياض	1
%8	1,520,000	فندق برج الحياة	العليا	الرياض	2
%8	3,785,000	فندق جاردينو	المحمدية	الرياض	3







تقدير القيمة



تقدير القيمة الايجارية للمعارض – طريقة المقارنة- :

لإيجاد القيمة الديجارية تم إجراء مسح ميداني لأسعار السوق الحالية لعقارات مؤجرة وعقارات معروضة مماثلة للعقار موضع التقييم وحيث أنه من المستحيل إيجاد عقاريين متماثلين تم عمل التسويات المناسبة على أسعار العقارات

بنود المقارنة :

• حالة السوق ، فرق المساحة، افضلية الموقع ، سهولة الوصول

المقارنة بخصم قيمة البنود التي تمثل ميزة للعقار المقارن وإضافة قيمة البنود التي تمثل ميزة للعقار موضع التقييم،

• وبناءً على ذلك تم التوصل إلى قيمة الايجارية للمعارض هي :

(2	المقارن (?	ن (2)	المقار	رن (1)	المقا	العقار المراد تقييمه	عناصر المقارنة
	2023	20	23	202	23	2023	تاريخ
	2,000	1,6	67	1,0	00	(ریال/م2)	سعر المتر المربع للمقارن
0	%0	0	%0	0	%0	وم)	نوع القيمة (حد - س
2,	,000.00	1,66	6.67	1,000	0.00	السوق (ريال/م2)	سعر المتر المربع بعد ضبط حالة
%20-	120.00	%20-	90.00	%20-	125.00	5,240	متوسط مساحة المعارض (م 2)
%5-	أفضل	%5	جيد جدا	%5	جيد جدا	ممتاز	أفضلية الموقع
%5-	أفضل	%5	جيد جدا	%5	جيد جدا	ممتاز	سهولة الوصول
	%30-	%1	0-	%1	0-		الضبط النسبي
1,	,400.00	سوق بعد التسويات (م 2 / ريال) 900.00		صافي سعر السوق بعد التسويا			
	%60		%20		10	نسبة مشاركة كل مقارنة في القيمة	
1,320				طبيق المتوسط (ريال/م2)	قيمة المتر المربع للعقار قيد التقييم بعد تـ		
1,350				قریب (م 2 /ریال)	صافي متوسط سعر الأرض بعد الت		



تقدير القيمة الايجارية للمكاتب – طريقة المقارنة- :

لإيجاد القيمة الايجارية تم إجراء مسح ميداني لأسعار السوق الحالية لعقارات مؤجرة وعقارات معروضة مماثلة للعقار موضع التقييم وحيث أنه من المستحيل إيجاد عقاريين متماثلين تم عمل التسويات المناسبة على أسعار العقارات المقارنة بخصم قيمة البنود التي تمثل ميزة للعقار المقارن وإضافة قيمة البنود التي تمثل ميزة للعقار موضع التقييم، بنود المقارنة :

- حالة السوق ، فرق المساحة، افضلية الموقع ، سهولة الوصول
- وبناءً على ذلك تم التوصل إلى القيمة الايجارية للمكاتب هي :

(2	المقارن ((2)	المقارز	رن (1)	المقا	العقار المراد تقييمه	عناصر المقارنة
	2023	20	023	20	23	2023	تاريخ
	667	7	35	75	i0	(ریال/م2)	سعر المتر المربع للمقارن
0	%0	0	%0	0	%0	وم)	نوع القيمة (حد - س
6	566.67	73	5.00	750	.00	السوق (ريال/م2)	سعر المتر المربع بعد ضبط حالة
%5-	240.00	%5-	173.00	%5-	60.00	883	متوسط مساحة المعارض (م 2)
%5-	ختد خدا	%5	جيد جدا	%5	جيد جدا	ممتاز	أفضلية الموقع
%5	جيد جدا	%5	جيد جدا	%5	جيد جدا	ممتاز	سهولة الوصول
	%5-	9	% 5	%	5		الضبط النسبي
6	33.33	77	1.75	787	.50	ات (م 2 / ريال)	صافي سعر السوق بعد التسوي
	%10	%	550	%40		نسبة مشاركة كل مقارنة في القيمة	
764				طبيق المتوسط (ريال/م2)	قيمة المتر المربع للعقار قيد التقييم بعد ت		
770					قریب (م 2 /ریال)	صافي متوسط سعر الأرض بعد الت	



تقدير قيمة متر الارض – طريقة المقارنة- :

ير ير رك رك ري رك رك ري المستحيل إيجاد قيمة الأرض تم إجراء مسح ميداني لأسعار السوق الحالية لعقارات مباعة وعقارات معروضة مماثلة للعقار موضع التقييم وحيث أنه من المستحيل إيجاد عقاريين متماثلين تم عمل التسويات المناسبة على أسعار العقارات المقارنة

بنود المقارنة :

بخصم قيمة البنود التي تمثل ميزة للعقار المقارن وإضافة قيمة البنود التي تمثل ميزة للعقار موضع التقييم،

	المقارن (3)	المقارن (2)		المقارن (1)		العقار المراد تقييمه	عناصر المقارنة
	2023		2023	2023		2023	تاريخ
	5,000		5,050	4,260		(ریال/م2)	سعر المتر المربع للمقارن
250-	%5-	252.5-	%5-	213-	%5-	السوق	مفاوضات البيع ، وضع
	4,750.00	4,	797.50	4,04	7.00	السوق (ريال/م2)	سعر المتر المربع بعد ضبط حالة ا
%5-	10,509.50	%15-	3,495.30	%5	40,000.00	21,670.90	مساحة الارض (م2)
%5	طريق الشيخ حسين	%5	طريق الشيخ حسين	%0	طريق الثمامة	طريق الثمامة	أطلة على
%3	3	%3	3	%3	3	4	عدد الواجهات
%0	متوفرة	%0	متوفرة	%0	متوفرة	متوفرة	توفر الخدمات
%0	تجاري	%0	تجاري	%0	تجاري	تجاري	إستخدام الأرض
	%3 %7- %8					الضبط النسبي	
	4,892.50 4,461.68		4,370.76		صافي سعر السوق بعد التسويات (م 2 / ريال)		
	نسبة مشاركة كل مقارنة في القيمة 50% 50%				نسبة مشاركة كل مقارنة ذ		
ﻢ ﺑﻌﺪ ﺗﻄﺒﻴﻖ ﺍﻟﻤﺘﻮﺳﻄ (ريال/م2)					قيمة المتر المربع للعقار قيد التقييم بعد تد		
صافي متوسط سعر الأرض بعد التقريب (م 2 /ريال)					صافي متوسط سعر الأرض بعد الت		

تقدير القيمة بأسلوب التكلفة - :

تم تقدير قيمة العقار على أساس قيمة الأرض مضافة إلى التكلفة الكلية لإنشاء المبنى بالأسعار السائدة في تاريخ التقييم بطريقة حساب سعر وحدة البناء حسب نوعية البناء والتشطيبات وإجمالي مسطح البناء وخصم قيمة الاهلاك

تم تقدير قيمة العقار على الساس قيمة الأرض مضافة إلى التكلفة الكلية لإنشاء المبنى بالأسعار السائدة في تاريخ التقييم بطريقة حساب سعر وحدة البناء حسب نوعية البناء والتشطيبات وإجمالي مسطح البناء وخصم قيمة الدهلاك) قيمة الأرض تم التوصل إليها بعد إجراء مسح ميداني الأسعار السوق الحالية الأراضي مباعة وأراضي معروضة مماثلة الأرض العقار موضع التقييم وتم عمل التعديلات المناسبة على أسعار الأراضي المقارنة بخصم قيمة البنود التي تمثل ميزة لأرض المقارنة وإضافة قيمة البنود التي تمثل ميزة الأرض العقار موضع التقييم . تشمل الأسعار ادناه الأتعاب الاستشارية والإدارة وأرباح المقاول و تشمل الأسعار ادناه جميع تكاليف الإنشاءات بما فيها الأسوار والخزانات وتنسيق الموقع العام. و لا تشمل الأسعار ادناه الاصول المنقولة وتكاليف التمويل.
وبناءً على ذلك تم التوصل إلى أن قيمة العقار هي :

الإجمالي	سعر المتر المربع للبناء	مسطح بالبناء م2	التوصيف
46,508,735	3,500	13,288.21	القبو
72,732,530	6,500	11,189.62	الفندق
6,746,530	3,500	1927.58	المكاتب
22,157,905	3,500	6,330.83	معارض
370,650	1,000	370.65	الاسوار
148,516,350		جمالي قيمة المباني مع هامش الربح (ريال سعودي)	اِ
7,425,818	%5	2	الاهلاك
141,090,533		قيمة المباني بعد الاهلاك (ريال سعودي)	
97,519,050	4,500	21,670.90	قيمة الدرض (ريال سعودي)
	238,609,583		القيمة النهائية

[ً] أسعار التكاليف للبناء حسب دليل الأسعار الاسترشادية لتكلفة الإنشاءات الصادر 2021 من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين .

القدير القيمة بأسلوب الدخل - :



طرق التقييم المستخدمة

- عند اختيار أنسب منهجية لتقدير قيمة العقار قيد التقييم ، أخذنا في الاعتبار المعلومات التي قدمها العميل ، والوضع الراهن للعقار وكذلك تحليلنا الخاص لظروف السوق المحلية ، عند تحديد القيمة العادلة للعقار قيد التقييم تم استخدام الطرق و الأساليب التالية :

أسلوب الدخل - طريقة الأرباح :

- يقدم أسلوب الدخل مؤشرًا على القيمة عن طريق تحويل التدفقات النقدية المستقبلية إلى قيمة حالية واحدة ، ووفقا لهذا الأسلوب يتم تحديد قيمة الأصل بالرجوع إالى قيمة الإيرادات أو التدفقات النقدية أو توفير التكاليف من الأصل.
 - ينبغى تطبيق أسلوب الدخل وإعطاءه الأولوية أو وزن مهم في الحالات التالية :
 - 1- عندما تكون قدرة الأصل على توليد الدخل هو العنصر الأساسى الذي يؤثر على القيمة من وجهة نظر المشاركين.
 - 2- تتوفر توقعات معقولة لمبلغ الإيرادات المستقبلية للأصل محل التقييم وتوقيتها ، ولكن لا يوجد سوى عدد قليل من المقارنات العادلة ذات الصلة ، إن وجدت.
 - فيما يتعلق بتقييم الأصول التجارية مثل الفنادق فإننا نتبع عادة طريقة الأرباح.

ينطوي المنهجية على تقدير الأرباح المحققة قبل الفوائد والضراب والإهلاك والاستهلاك خلال فترة معينة، عادة يتم التخارج من هذه النوعية من العقارات خلال 5–20 سنوات ، وقد تم افتراض المدة الزمنية للتدفقات النقدية لمدة 10 سنوات . يتم بعد ذلك وضع الافتراضات فيما يتعلق بنسبة الشواغر ، متوسط الإيجار اليومي ، إيرادات الغرفة الواحدة المتاحة ، مصاريف أقسام الفندق ، المصاريف التشغيل والصيانة ، الرسوم الإدارية ، الرسوم الثابتة.

- فيما يتعلق بمعدل النمو خلال حسابات التدفقات النقدية فقد درسنا متوسط معدل التضخم طويل الأجل في المملكة العربية السعودية ، وكذلك معدلات النمو النموذجية بين الفنادق المشابهة مابين 2% -5% وتم التوصل إلى -معدل 5% بحكم نوعية النموذجية للفندق.
 - و تم افتراض نسبة الشواغر في اول ثلاث سنوات 60% ما بعدها 65%.
 - فيما يتعلق بالمصاريف تم افتراض معدل المصاريف هي 45%.
 - فيما يتعلق متوسط قيمة الليلة تم احتساب قيمة الغرفة متضمنا قيمة الاكل بمطعم الفندق مع قيمة اشتراك النادي الصحي.
 - بحكم الفندق جديد ولا يوجد كشف لدخل الفندق لآخر ثلاث سنوات تم التقييم بأسلوب الدخل طريقة التدفقات النقدية- .

تقدير القيمة بأسلوب الدخل – طريق التدفقات النقدية المخصومة :



بيانات الدخل:

إجمالي	عدد ايام اسنة	الدخل اليومي	سعر التأجير اليومي	عدد الوحدات	البيان للفندق
37,960,000	365	104,000	1,000	104	الغرف
17,520,000	365	48,000	3,000	16	فلل فندقية
9,125,000	365	25,000	5,000	5	إيرادات اخر ي (القاعات ، النادي الصحي)
64,605,000			خصم نسبة الإشغال	إجمالي الدخل قبل	

إجمالي	سعر المتر التأجيري	مساحة التأجيرية الصافية	عدد الوحدات	البيان للمكاتب
706,712	800	883	6	إجمالي الدخل قبل خصم نسبة الإشغال

إجمالي	سعر المتر التأجيري	مساحة التأجيرية الصافية	عدد الوحدات	البيان للمعارض
7,074,446	1,350	5,240	22	إجمالي الدخل قبل خصم نسبة الإشغال

	النموذج التراكمي
%3.0	معدل عائد السندات الحكومية
%3.0	معدل التضخم
%2.5	علاوة مخاطر السوق
%2.5	علاوة مخاطر الخاصة
%11	معدل الخصم

معدل الخصم	%11
معدل الرسملة	%8

|--|

جمالي الدخل	27,304,038 ريال
فترة التدفقات النقدية	10 ريال

نسبة الصاريف	45% الفندق ، 10% المكاتب ، 10% المعارض
نسبة النمو	5% کل خمس سنوات

تقدير القيمة بأسلوب الدخل – طريق التدفقات النقدية المخصومة :

Part											
The color The	2032	2031	2030	2029	2028	2027	2026	2025	2024	2023	السنة
R58.00.79 7.781.890 7.781.890 7.781.890 7.781.890 7.781.890 7.781.890 7.781.890 7.781.890 7.781.890 7.781.890 7.781.890 7.781.890 7.781.890 7.781.890 7.781.890 7.781.890 7.781.890 7.781.890 7.781.890 7.781.890 7.781.890 7.781.890 7.781.890 7.781.890 7.781.890 7.781.890 7.781.890 7.781.890 7.781.890 7.781.890 7.781.890 7.781.890 7.781.890 7.781.890 7.781.890 7.781.890 7.781.890 7.781.890 7.781.890 7.781.890 7.781.890 7.781.890 7.781.890 7.781.890 7.781.890 7.781.890 7.781.890 7.781.890 7.781.890 7.781.890 7.781.890 7.781.890 7.781.890 7.781.890 7.781.890 7.781.890 7.781.890 7.781.890 7.781.890 7.781.890 7.781.890 7.781.890 7.781.890 7.781.890 7.781.890 7.781.890 7.781.890 7.781.890 7.781.890 7.781.890 7.781.890 7.781.890 7.781.890 7.781.890 7.781.890 7.781.890 7.781.890 7.781.890 7.781.890 7.781.890 7.781.890 7.781.890 7.781.890 7.781.890 7.781.890 7.781.890 7.781.890 7.781.890 7.781.890 7.781.890 7.781.890 7.781.890 7.781.890 7.781.890 7.781.890 7.781.890 7.781.890 7.781.890 7.781.890 7.781.890 7.781.890 7.781.890 7.781.890 7.781.890 7.781.890 7.781.890 7.781.890 7.781.890 7.781.890 7.781.890 7.781.890 7.781.890 7.781.890 7.781.890 7.781.890 7.781.890 7.781.890 7.781.890 7.781.890 7.781.890 7.781.890 7.781.890 7.781.890 7.781.890 7.781.890 7.781.890 7.781.890 7.781.890 7.781.890 7.781.890 7.781.890 7.781.890 7.781.890 7.781.890 7.781.890 7.781.890 7.781.890 7.781.890 7.781.890 7.781.890 7.781.890 7.781.890 7.781.890 7.781.890 7.781.890 7.781.890 7.781.890 7.781.890 7.781.890 7.781.890 7.781.890 7.781.890 7.781.890 7.781.890 7.781.890 7.781.890 7.781.890 7.781.890 7.781.890 7.781.890 7.781.890 7.781.890 7.781.890 7.781.890 7.781.890 7.781.890 7.781.890 7.781.890 7.781.890 7.78		المعارض							المر		
1	%10.00	%0.00	%0.00	%0.00	%0.00	%10.00	%0.00	%0.00	%0.00	%0.00	نسبة النمو
Region R	8,560,079	7,781,890	7,781,890	7,781,890	7,781,890	7,781,890	7,074,446	7,074,446	7,074,446	7,074,446	أجمالي الدخل المعارض
البيد المعارية الشغلية المعارية المعار	%90.0	%90.0	%90.0	%90.0	%90.0	%90.0	%90.0	%90.0	%90.0	%85.0	نسبة الاشغال المعارض
إدمال المصاريف التشغيلية المعارض 700,370 700,370 700,370 700,370 700,370 700,370 700,370 700,370 700,370 700,370 700,370 700,370 700,370 700,370 700,370 700,370 700,370 700,370 700,370 700,331 5,30,331 5,30,331 5,30,331 5,30,331 5,30,331 5,30,331 5,30,331 5,30,301 5,30,331 5,30,331 5,30,331 5,30,331 5,30,331 5,30,331 5,30,331 5,30,331 5,30,331 5,30,331 5,30,331 5,30,331 5,30,331 5,30,331 5,30,331 5,30,331 5,30,331 5,30,331 5,30,331 5,30,331 5,30,331 5,30,331 5,30,331 5,30,331 5,30,331 5,30,331 5,30,331 5,30,331 5,30,331 5,30,331 5,30,331 5,30,331 5,30,331 5,30,331 5,30,331 5,30,331 5,30,331 5,30,331 5,30,331 5,30,331 5,30,331 5,30,331 5,30,331 5,30,331 5,30,331 5,30,331 5,30,331 5,30,331 5,30,331 5,30,331 5,30,331 5,30,331 5,30,331 5,30,331 5,30,331 5,30,331 5,30,331 5,30,331 5,30,331 5,30,331 5,30,331 5,30,331 5,30,331 5,30,331 5,30,331 5,30,331 5,30,331 5,30,331 5,30,331 5,30,331 5,30,331 5,30,331 5,30,331 5,30,331 5,30,331 5,30,331 5,30,331 5,30,331 5,30,331 5,30,331 5,30,331 5,30,331 5,30,331 5,30,331 5,30,331 5,30,331 5,30,331 5,30,331 5,30,331 5,30,331 5,30,331 5,30,331 5,30,331 5,30,331 5,30,331 5,30,331 5,30,331 5,30,331 5,30,331 5,30,331 5,30,331 5,30,331 5,30,331 5,30,331 5,30,331 5,30,331 5,30,331 5,30,331 5,30,331 5,30,331 5,30,331 5,30,331 5,30,331 5,30,331 5,30,331 5,30,331 5,30,331 5,30,331 5,30,331 5,30,331 5,30,331 5,30,331 5,30,331 5,30,331 5,30,331 5,30,331 5,30,331 5,30,331 5,30,331 5,30,331 5,30,331 5,30,331 5,30,331 5,30,331 5,30,331 5,30,331 5,30,331 5,30,331 5,30,331 5,30,331 5,30,331 5,30,331 5,30,331 5,30,331 5,30,331 5,30,331 5,30,331 5,30,331 5,30,331 5,30,331 5,30,331 5,30,331 5,30,331 5,30,331 5,30,331 5,30,331 5,30,3	7,704,071	7,003,701	7,003,701	7,003,701	7,003,701	7,003,701	6,367,001	6,367,001	6,367,001	6,013,279	الدخل الفعال المعارض
المكالي المناول المعارض (4,033,364 (4,033,31 (5,033,31 (5,033,31 (5,033,31 (5,033,31 (5,033,31 (5,033,31 (5,033,31 (5,033,31 (5,033,31 (5,033,31 (5,033,31 (5,033,31 (5,033,31 (5,033,31 (5,033,31 (5,033,31 (5,033,31 (5,033,31 (5,033,31 (5,033,31 (5,033,31 (5,033,31 (5,033,31 (5,033,31 (5,033,31 (5,033,31 (5,033,31 (5,033,31 (5,033,31 (5,033,31 (5,033,31 (5,033,31 (5,033,31 (5,033,31 (5,033,31 (5,033,31 (5,033,31 (5,033,31 (5,033,31 (5,033,31 (5,033,31 (5,033,31 (5,033,31 (5,033,31 (5,033,31 (5,033,31 (5,033,31 (5,033,31 (5,033,31 (5,033,31 (5,033,31 (5,033,31 (5,033,31 (5,033,31 (5,033,31 (5,033,31 (5,033,31 (5,033,31 (5,033,31 (5,033,31 (5,033,31 (5,033,31 (5,033,31 (5,033,31 (5,033,31 (5,033,31 (5,033,31 (5,033,31 (5,033,31 (5,033,31 (5,033,31 (5,033,31 (5,033,31 (5,033,31 (5,033,31 (5,033,31 (5,033,31 (5,033,31 (5,033,31 (5,033,31 (5,033,31 (5,033,31 (5,033,31 (5,033,31 (5,033,31 (5,033,31 (5,033,31 (5,033,31 (5,034,51 (5,034,51 (5,034,51 (5,034,51 (5,034,51 (5,034,51 (5,034,51 (5,034,51 (5,034,51 (5,034,51 (5,034,51 (5,034,51 (5,034,51 (5,034,51 (5,034,51 (5,034,51 (5,034,51 (5,034,51 (5,034,51 (5,034,51 (5,034,51 (5,034,51 (5,034,51 (5,034,51 (5,034,51 (5,034,51 (5,034,51 (5,034,51 (5,034,51 (5,034,51 (5,034,51 (5,034,51 (5,034,51 (5,034,51 (5,034,51 (5,034,51 (5,034,51 (5,034,51 (5,034,51 (5,034,51 (5,034,51 (5,034,51 (5,034,51 (5,034,51 (5,034,51 (5,034,51 (5,034,51 (5,034,51 (5,034,51 (5,034,51 (5,034,51 (5,034,51 (5,034,51 (5,034,51 (5,034,51 (5,034,51 (5,034,51 (5,034,51 (5,034,51 (5,034,51 (5,034,51 (5,034,51 (5,034,51 (5,034,51 (5,034,51 (5,034,51 (5,034,51 (5,034,51 (5,034,51 (5,034,51 (5,034,51 (5,034,51 (5,034,51 (5,034,51 (5,034,51 (5,034,51 (5,034,51 (5,034,51 (5,034,51 (5,034,51 (5,034,51 (5,034,51 (5,034,51 (5,034,51 (5,034,51 (5,034,51 (5,034,51 (5,034,51 (5,034,51 (5,034,51 (5,034,51 (5,034,51 (5,034,51 (5,034	%10.0	%10.0	%10.0	%10.0	%10.0	%10.0	%10.0	%10.0	%10.0	%10.0	نسبة المصاريف المعارض
Section Sec	770,407	700,370	700,370	700,370	700,370	700,370	636,700	636,700	636,700	601,328	إجمالي المصاريف التشغيلية المعارض
***10.00 ***0.00 ***0.00 ***0.00 ***0.00 ***0.00 ***0.00 ***0.00 ***0.00 ***0.00 ***0.00 ***0.00 ***0.00 ***0.00 ***0.00 ***0.00 ***0.00 ***0.00 ***0.00 ***0.00 ***0.00 ***0.00 ***0.00 ***0.00 ***0.00 ***0.00 ***0.00 ***0.00 ***0.00 ***0.00 ***0.00 ***9.00 ***9.00 ***9.00 ***9.00 ***9.00 ***9.00 ***9.00 ***9.00 ***9.00 ***9.00 ***9.00 ***9.00 ***9.00 ***9.00 ***9.00 ***9.00 ***9.00 ***9.00 ***9.00 ***9.00 ***9.00 ***9.00 ***9.00 ***9.00 ***9.00 ***9.00 ***9.00 ***9.00 ***9.00 ***9.00 ***9.00 ***9.00 ***9.00 ***9.00 ***9.00 ***9.00 ***9.00 ***9.00 ***9.00 ***9.00 ***9.00 ***9.00 ***9.00 ***9.00 ***9.00 ***9.00 ***9.00 ***9.00 ***9.00 ***9.00	6,933,664	6,303,331	6,303,331	6,303,331	6,303,331	6,303,331	5,730,301	5,730,301	5,730,301	5,411,951	- صافى الدخل المعارض
855,122 777,383 777,383 777,383 777,383 777,383 777,383 777,383 777,383 777,383 777,383 706,712 706,712 706,712 706,712 706,712 406,712 406,712 406,712 406,712 406,712 406,712 406,712 406,712 406,712 406,712 406,712 406,712 406,712 406,712 406,712 406,712 406,712 406,712 406,712 406,712 406,712 406,712 406,712 406,712 406,712 406,712 406,712 406,712 406,712 406,712 406,712 406,712 406,712 406,712 406,712 406,712 406,712 406,712 406,712 406,712 406,712 406,712 406,712 406,712 406,712 406,712 406,712 406,712 406,712 406,712 406,712 406,712 406,712 406,712 406,712 406,712 406,712 406,712 406,712 406,712 406,712 406,712 406,712 406,712 406,712 406,712 406,712 406,712 406,712 406,712 406,712 406,712										کاتب	الم
%90.0 %90.0 %90.0 %90.0 %90.0 %90.0 %90.0 %90.0 %90.0 %90.0 %90.0 %90.0 %90.0 %90.0 %90.0 %90.0 %90.0 %90.0 %90.0 %90.0 %90.0 %90.0 %90.0 %90.0 %90.0 %90.0 %90.0 %90.0 %90.0 %90.0 %90.0 %90.0 %90.0 %90.0 %90.0 %90.0 %90.0 %90.0 %90.0 %90.0 %90.0 %90.0 %90.0 %90.0 %90.0 %90.0 %90.0 %90.0 %90.0 %90.0 %90.0 %90.0 %90.0 %90.0 %90.0 %90.0 %90.0 %90.0 %90.0 %90.0 %90.0 %90.0 %90.0 %90.0 %90.0 %90.0 %90.0 %90.0 %90.0 %90.0 %90.0 %90.0 %90.0 %90.0 %90.0 %90.0 %90.0 %90.0 %90.0 %90.0 %90.0 %90.0 %90.0 %90.0 %90.0 %90.0 %90.0 %90.0 <t< th=""><td>%10.00</td><td>%0.00</td><td>%0.00</td><td>%0.00</td><td>%0.00</td><td>%10.00</td><td>%0.00</td><td>%0.00</td><td>%0.00</td><td>%0.00</td><td>نسبة النمو</td></t<>	%10.00	%0.00	%0.00	%0.00	%0.00	%10.00	%0.00	%0.00	%0.00	%0.00	نسبة النمو
المنطق المعالي المعال	855,122	777,383	777,383	777,383	777,383	777,383	706,712	706,712	706,712	706,712	أجمالي الدخل المكاتب
المناقية المعالية ال	%90.0	%90.0	%90.0	%90.0	%90.0	%90.0	%90.0	%90.0	%90.0	%90.0	نسبة الاشغال المكاتب
إدمالي المصاريف الشغيلية المكاتب (69,64 69,64 69,64 69,680 629,680 629,680 629,680 629,680 629,680 629,680 629,680 629,680 629,680 629,680 629,680 629,680 629,680 629,680 629,680 629,680 629,680 629,680 629,680 629,680 629,680 629,680 629,680 629,680 629,680 629,680 629,680 629,680 629,680 629,680 629,680 629,680 629,680 629,680 629,680 629,680 629,680 629,680 629,680 629,680 629,680 629,680 629,680 629,680 629,680 629,680 629,680 629,680 629,680 629,680 629,680 629,680 629,680 629,680 629,680 629,680 629,680 629,680 629,680 629,680 629,680 629,680 629,680 629,680 629,680 629,680 629,680 629,680 629,680 629,680 629,680 629,680 629,680 629,680 629,680 629,680 629,680 629,680 629,680 629,680 629,680 629,680 629,680 629,680 629,680 629,680 629,680 629,680 629,680 629,680 629,680 629,680 629,680 629,680 629,680 629,680 629,680 629,680 629,680 629,680 629,680 629,680 629,680 629,680 629,680 629,680 629,680 629,680 629,680 629,680 629,680 629,680 629,680 629,680 629,680 629,680 629,680 629,680 629,680 629,680 629,680 629,680 629,680 629,680 629,680 629,680 629,680 629,680 629,680 629,680 629,680 629,680 629,680 629,680 629,680 629,680 629,680 629,680 629,680 629,680 629,680 629,680 629,680 629,680 629,680 629,680 629,680 629,680 629,680 629,680 629,680 629,680 629,680 629,680 629,680 629,680 629,680 629,680 629,680 629,680 629,680 629,680 629,680 629,680 629,680 629,680 629,680 629,680 629,680 629,680 629,680 629,680 629,680 629,680 629,680 629,680 629,680 629,680 629,680 629,680 629,680 629,680 629,680 629,680 629,680 629,680 629,680 629,680 629,680 629,680 629,680 629,680 629,680 629,680 629,680 629,680 629,680 629,680 629,680 629,680 629,680 629,680 629,680 629,680 629,680 629,680 629,680 629,680 629,680 629,680 629,680 629,680 629,680 629,680 629,680 629,680 629,680 629,680 629,680 629,680 629,680 629,680 629,680 629,680 629,680 629,680 629,680 629,680 629,680 629,680 629,680 629,680 629,680 629,680 629,680 629,680 629,680 629,680 629,680 629,680 629,680 629,680 629,680 629,680 629,680 629,680 629,680 629,680 62	769,609	699,645	699,645	699,645	699,645	699,645	636,041	636,041	636,041	636,041	الدخل الفعال المكاتب
692,648 629,680 629,680 629,680 629,680 629,680 572,437 572,437 572,437 572,437 572,437 572,437 572,437 572,437 572,437 572,437 572,437 572,437 572,437 572,437 572,437 572,437 572,437 572,437 572,437 572,437 572,437 572,437 572,437 572,437 572,437 572,437 572,437 572,437 572,437 572,437 572,437 572,437 572,437 572,437 572,437 572,437 572,437 572,437 572,437 572,437 572,437 572,437 572,437 572,437 572,437 572,437 572,437 572,437 572,437 572,437 572,437 572,437 572,437 572,437 572,437 572,437 572,437 572,437 572,437 572,437 572,437 572,437 572,437 572,437 572,437 572,437 572,437 572,437 572,437 572,437 572,437 572,437 572,437 572,437 572,437 <	%10.0	%10.0	%10.0	%10.0	%10.0	%10.0	%10.0	%10.0	%10.0	%10.0	نسبة المصاريف المكاتب
المندق النصو المنافذي المنافذ	76,961	69,964	69,964	69,964	69,964	69,964	63,604	63,604	63,604	63,604	إجمالي المصاريف التشغيلية المكاتب
%10.00 %0.00 %0.00 %0.00 %0.00 %0.00 %0.00 %0.00 %0.00 %0.00 %0.00 %0.00 %0.00 %0.00 %0.00 %0.00 %0.00 %0.00 %0.00 %0.00 %0.00 %0.00 %0.00 %0.00 %0.00 %0.00 %0.00 %0.00 %0.00 %0.00 %0.00 %0.00 %0.00 %0.00 %0.00 %0.00 %0.00 %0.00 %0.00 %0.00 %0.00 %0.00 %0.00 %0.00 %0.00 %0.00 %0.00 %0.00 %0.00 %0.00 %0.00 %0.00 %0.00 %0.00 %0.00 %0.00 %0.00 %0.00 %0.00 %0.00 %0.00 %0.00 %0.00 %0.00 %0.00 %0.00 %0.00 %0.00 %0.00 %0.00 %0.00 %0.00 %0.00 %0.00 %0.00 %0.00 %0.00 %0.00 %0.00 %0.00 %0.00 %0.00 %0.00 %0.00 %0.00 %0.00 %0.00 %0.00 %0.00 %0.00 %0.00 %0.00 %0.00 %0.00 %0.00 %0.00 <	692,648	629,680	629,680	629,680	629,680	629,680	572,437	572,437	572,437	572,437	 صافي الدخل المكاتب
78.172,050 71,065,500 71,065,500 71,065,500 71,065,500 71,065,500 64,605,000 64,605,000 64,605,000 64,605,000 64,605,000 64,605,000 64,605,000 64,605,000 64,605,000 64,605,000 64,605,000 64,605,000 64,605,000 64,605,000 64,605,000 64,605,000 64,605,000 64,605,000 64,605,000 64,605,000 64,605,000 64,605,000 64,605,000 64,605,000 66.0 66.0 66.0 66.0 66.0 66.0 66.0 66.0 66.0 66.0 66.0 66.0 66.0 66.0 66.0 66.0 66.0 66.0 66.0 66.0 66.0 66.0 66.0 86.0 86.0 86.0 86.0 86.0 86.0 86.0 86.0 86.0 86.0 86.0 86.0 86.0 86.0 86.0 86.0 86.0 86.0 86.0 86.0 86.0 86.0 86.0 86.0 86.0 86.0 86.0 86.0 86.0 86.0 86.0 86.0 86.0 86.0 86.0 86.0 86.0 86.0 86.0		الفندق									
%65.0%65.0%65.0%65.0%65.0%65.0%65.0%65.0%65.0%65.0%60.0%60.0%60.0%60.0%60.050,811,83346,192,57546,192,57546,192,57546,192,57546,192,57546,192,57546,192,57546,192,57546,192,57546,192,57546,192,57546,192,57546,192,57546,192,57546,192,57546,192,57546,192,57546,192,57546,192,57546,192,57546,192,57546,192,57546,192,57546,192,57546,192,57546,192,57546,192,57546,192,57546,192,57546,192,57546,192,57546,192,57546,192,57546,192,57546,192,57546,192,57546,192,57546,192,57546,192,57546,192,57546,192,57546,192,57546,192,57546,192,57546,192,57546,192,57546,192,57546,192,57546,192,57546,192,57546,192,57546,192,57546,192,57546,192,57546,192,57546,192,57546,192,57546,192,57546,192,57546,192,57546,192,57546,192,57546,192,57546,192,57546,192,57546,192,57546,192,57546,192,57546,192,57546,192,57546,192,57546,192,57546,192,57546,192,57546,192,57546,192,57546,192,57546,192,57546,192,57546,192,57546,192,57546,192,57546,192,57546,192,57546,192,57546,192,57546,192,57546,192,57546,192,57546,192,57546,192,57546,192,57546,192,57546,192,57546,19	%10.00	%0.00	%0.00	%0.00	%0.00	%10.00	%0.00	%0.00	%0.00	%0.00	نسبة النمو
50,811,833 46,192,575 46,192,575 46,192,575 46,192,575 46,192,575 46,192,575 46,192,575 46,192,575 46,192,575 46,192,575 46,192,575 46,192,575 46,192,575 46,192,575 46,192,575 46,192,575 46,192,575 46,192,575 46,192,575 46,192,575 46,192,575 46,192,575 46,192,575 46,192,575 46,192,575 46,192,575 46,192,575 46,192,575 46,192,575 46,192,575 46,192,575 46,192,575 46,192,575 46,192,575 46,192,575 46,192,575 46,192,575 46,192,575 46,192,575 46,192,575 46,192,575 46,192,575 46,192,575 46,192,575 46,192,575 46,192,575 46,192,575 46,192,575 46,192,575 46,192,575 46,192,575 46,192,575 46,192,575 46,192,575 46,192,575 46,192,575 46,192,575 46,192,575 46,192,575 46,192,575 46,192,575 46,192,575 46,192,575 46,192,575 46,192,575 46,192,575 46,192,575 46,192,575 46,192,575 48,193,505 21,319,650 21,319,650 21,319,650 21,319,650 21,319,650 21,319,650 21,319,650 </th <td>78,172,050</td> <td>71,065,500</td> <td>71,065,500</td> <td>71,065,500</td> <td>71,065,500</td> <td>71,065,500</td> <td>64,605,000</td> <td>64,605,000</td> <td>64,605,000</td> <td>64,605,000</td> <td>أجمالي الدخل الفندق</td>	78,172,050	71,065,500	71,065,500	71,065,500	71,065,500	71,065,500	64,605,000	64,605,000	64,605,000	64,605,000	أجمالي الدخل الفندق
%45.0 %45.0 %45.0 %45.0 %45.0 %45.0 %45.0 %45.0 %45.0 %45.0 %45.0 %45.0 %45.0 %45.0 %45.0 %45.0 %45.0 %45.0 %45.0 %45.0 %45.0 %45.0 %45.0 %45.0 %45.0 %45.0 %45.0 %45.0 %45.0 %45.0 %45.0 %45.0 %45.0 %45.0 %45.0 %45.0 %45.0 %45.0 %45.0 %45.0 %45.0 %45.0 %45.0 %45.0 %45.0 %45.0 %45.0 %45.0 %45.0 %45.0 %45.0 %45.0 %45.0 %45.0 %45.0 %45.0 %45.0 %45.0 %45.0 %45.0 %45.0 %45.0 %45.0 %45.0 %45.0 %45.0 %45.0 %45.0 %45.0 %45.0 %45.0 %45.0 %45.0 %45.0 %45.0 %45.0 %45.0 %45.0 %45.0 %45.0 %45.0 %45.0 %45.0 %45.0 %45.0 %45.0 %45.0 %45.0 %45.0 %45.0 %45.0 %45.0 %45.0 %45.0 %45.0 %45.0 <t< th=""><td>%65.0</td><td>%65.0</td><td>%65.0</td><td>%65.0</td><td>%65.0</td><td>%65.0</td><td>%65.0</td><td>%60.0</td><td>%60.0</td><td>%60.0</td><td>نسبة الاشغال الفندق</td></t<>	%65.0	%65.0	%65.0	%65.0	%65.0	%65.0	%65.0	%60.0	%60.0	%60.0	نسبة الاشغال الفندق
22,865,325 20,786,659 20,786,659 20,786,659 20,786,659 20,786,659 20,786,659 20,786,659 20,786,659 20,786,659 20,786,659 20,786,659 18,896,963 17,443,350 17,443,350 17,443,350 21,319,650 21,319,650 21,319,650 21,319,650 21,319,650 21,319,650 21,319,650 21,319,650 21,319,650 21,319,650 21,319,650 21,319,650 21,319,650 21,319,650 21,319,650 21,319,650 21,319,650 21,319,650 21,319,650 21,319,650 21,319,650 21,319,650 21,319,650 21,319,650 21,319,650 21,319,650 21,319,650 21,319,650 21,319,650 21,319,650 21,319,650 21,319,650 21,319,650 21,319,650 21,319,650 21,319,650 21,319,650 21,319,650 21,319,650 21,319,650 21,319,650 21,319,650 21,319,650 21,319,650 21,319,650 21,319,650 21,319,650 21,319,650 21,319,650 27,622,388 27,622,388 27,304,038 80,000 80,000 20,000 20,000 20,000 20,000 20,000 20,000 20,000 20,000 20,000 20,0	50,811,833	46,192,575	46,192,575	46,192,575	46,192,575	46,192,575	41,993,250	38,763,000	38,763,000	38,763,000	الدخل الفعال الفندق
27,946,508 25,405,916 25,405,916 25,405,916 25,405,916 25,405,916 25,405,916 23,096,288 21,319,650 21,319,650 21,319,650 21,319,650 21,319,650 21,319,650 21,319,650 21,319,650 21,319,650 21,319,650 21,319,650 21,319,650 21,319,650 21,319,650 21,319,650 21,319,650 21,319,650 21,319,650 21,319,650 21,319,650 21,319,650 21,319,650 21,319,650 21,319,650 21,319,650 21,319,650 21,319,650 21,319,650 21,319,650 21,319,650 21,319,650 21,319,650 21,319,650 21,319,650 21,319,650 21,319,650 21,319,650 21,319,650 21,319,650 21,319,650 21,319,650 21,319,650 21,319,650 21,319,650 21,319,650 21,319,650 21,319,650 21,319,650 21,319,650 21,319,650 21,319,650 21,319,650 21,319,650 21,319,650 21,319,650 21,319,650 21,319,650 21,319,650 21,319,650 21,319,650 21,319,650 21,319,650 21,319,650 21,319,650 21,319,650 21,319,650 21,319,650 21,319,650 21,319,650 21,319,650 </th <td>%45.0</td> <td>نسبة المصاريف الفندق</td>	%45.0	%45.0	%45.0	%45.0	%45.0	%45.0	%45.0	%45.0	%45.0	%45.0	نسبة المصاريف الفندق
35,572,820 32,338,928 32,338,928 32,338,928 32,338,928 32,338,928 32,338,928 32,338,928 32,338,928 32,338,928 32,338,928 32,338,928 32,338,928 32,338,928 32,338,928 32,338,928 32,338,928 32,338,928 27,622,388 27,622,388 27,304,038 NOI) MID 0.39 0.43 0.48 2.00 0.59 0.66 0.73 0.81 0.90 1.00 1.00 analytic colspan="8">27,304,038 187,735,005 14,032,718 15,576,316 17,289,711 19,191,580 21,302,653 21,496,314 22,418,949 24,885,034 27,304,038 27,304,038 27,304,038 20	22,865,325	20,786,659	20,786,659	20,786,659	20,786,659	20,786,659	18,896,963	17,443,350	17,443,350	17,443,350	إجمالي المصاريف التشغيلية الفندق
444,660,254 480,233,075 32,338,928 32,338,928 32,338,928 32,338,928 32,338,928 29,399,025 27,622,388 27,622,388 27,304,038 27,304,038 20 0.39 0.43 0.48 2.00 0.59 0.66 0.73 0.81 0.90 1.00 10.00 10.00 10.00 10.00 10.00 10.00 10.00 10.00 10.00 10.00 10.00 10.00 10.00 10.00 10.00 10.00 10.00 10.00 10.00 10.00 10.00 10.00 10.00 10.00 10.00 10.00 10.00 10.00 10.00 10.00 10.00 10.00 10.00 10.00 10.00 10.00 10.00 10.00 10.00 10.00 10.00 10.00 10.00 10.00 10.00 10.00 10.00 10.00 10.00 10.00 10.00 10.00 10.00 10.00 10.00 10.00 10.00 10.00 10.00 10.00 10.00 10.00 10.00 10.00 10.00 10.00 10.00 10.00 10.0	27,946,508	25,405,916	25,405,916	25,405,916	25,405,916	25,405,916	23,096,288	21,319,650	21,319,650	21,319,650	ـــــــــــــــــــــــــــــــــــــ
444,660,254 480,233,075 32,338,928 32,338,928 32,338,928 32,338,928 32,338,928 29,399,025 27,622,388 27,622,388 27,304,038 27,304,038 20 0.39 0.43 0.48 2.00 0.59 0.66 0.73 0.81 0.90 1.00 10.00 10.00 10.00 10.00 10.00 10.00 10.00 10.00 10.00 10.00 10.00 10.00 10.00 10.00 10.00 10.00 10.00 10.00 10.00 10.00 10.00 10.00 10.00 10.00 10.00 10.00 10.00 10.00 10.00 10.00 10.00 10.00 10.00 10.00 10.00 10.00 10.00 10.00 10.00 10.00 10.00 10.00 10.00 10.00 10.00 10.00 10.00 10.00 10.00 10.00 10.00 10.00 10.00 10.00 10.00 10.00 10.00 10.00 10.00 10.00 10.00 10.00 10.00 10.00 10.00 10.00 10.00 10.00 10.0											<u> </u>
480,233,075 32,338,928 32,338,928 32,338,928 32,338,928 32,338,928 32,338,928 29,399,025 27,622,388 27,622,388 27,304,038 27,304,038 20 0.39 0.43 0.48 2.00 0.59 0.66 0.73 0.81 0.90 1.00 1.00 0.00 1.00 1.00 1.00 1.00 1.00 1.00 1.00 1.00 1.00 1.00 1.00 1.00 1.00 1.00 1.00 1.00 1.00 1.00 1.00 1.00 1.00 1.00 1.00 1.00 1.00 1.00 1.00 1.00 1.00 1.00 1.00 1.00 1.00 1.00 1.00 1.00 1.00 1.00 1.00 1.00 1.00 1.00 1.00 1.00 1.00 1.00 1.00 1.00 1.00 1.00 1.00 1.00 1.00 1.00 1.00 1.00 1.00 1.00 1.00 1.00 1.00 1.00 1.00 1.00 1.00 1.00 1.00 1.00 1.00 1.00 1.00 1.00	35,572,820	32,338,928	32,338,928	32,338,928	32,338,928	32,338,928	29,399,025	27,622,388	27,622,388	27,304,038	صافي الدخل التشغيلي ((NOI
0.39 0.43 0.48 2.00 0.59 0.66 0.73 0.81 0.90 1.00 1.00 187,735,005 14,032,718 15,576,316 17,289,711 19,191,580 21,302,653 21,496,314 22,418,949 24,885,034 27,304,038 27,304,038						444,660,254					قيمة العقار المستقبلية
القيمة الحالية للنقود 187,735,005 14,032,718 15,576,316 17,289,711 19,191,580 21,302,653 21,496,314 22,418,949 24,885,034 27,304,038	480,233,075	32,338,928	32,338,928	32,338,928	32,338,928	32,338,928	29,399,025	27,622,388	27,622,388	27,304,038	صافي التدفق النقدي للعقار
	0.39	0.43	0.48	2.00	0.59	0.66	0.73	0.81	0.90	1.00	معامل الخصم
القيمة الحالية	187,735,005	14,032,718	15,576,316	17,289,711	19,191,580	21,302,653	21,496,314	22,418,949	24,885,034	27,304,038	القيمة الحالية للنقود
					3	371,232,318					القيمة الحالية

📗 فرضيات ومحددات التقرير



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

وفي مهمة التقييم للعقار هذه تم افتراض التالي :

- تم اعتماد مساحة الأرض حسب الصك.
- تم افتراض صحة المعلومات المالية التي زودنا بها العميل من (إجمالي الدخل والشواغر والمصاريف) و تمت المراجعة و التأكد من صحتها ومطابقتها مع السوق.
 - تم افتراض استخدام الأراضى: تجارية. *حسب خطاب العميل *.
 - تم افتراض معدل الرسملة 8% .
- وتم افتراض نسبة الاشغال للفندق في السنة الحالية بالنسبة 60% ، للسنة الثانية 60% و السنة الثالثة 60% و السنوات المتبقية 65% و 90% للمكاتب والمعارض.
 - تم افتراض سلامة العقود وان يتم تجديدها.
 - تم افتراض نسبة مصاريف الصيانة والتشغيل 45% الفندق ، 10% المكاتب ، 10% المعارض.
 - تم افتراض نسبة معدل الخصم 11% 8
 - تم افتراض النمو 5% لكل خمس سنوات.
 - تم افتراض الفترة الزمنية بـ 10 سنوات. 10
 - تم افتراض الدخل الاجمالي هو 27,304,038 ريال.
 - تم الاطلاع على 17 عقد حسب ما تم تزويدنا به من قبل العميل. 12



المخاطر المؤثرة على العقار:



ومن المخاطر التي يمكن أن تؤثر على العقار التالي:

- قد تؤثر الظروف الاقتصادية الكلية للدولة على السوق العقاري بشكل عام، مثل معدلات التضخم و السيولة و معدلات الفائدة وتكاليف التمويل والضرائب وحركة أسواق الاسهم المحلية والعالمية ، حيث أن تغير بعض أو كل هذا المؤثرات يؤثر على السوق العقاري.
 - بما أن تحقيق الإيرادات يعتبر العامل الرئيسي في تحديد قيمة العقار ، فإن أي تغير في الإيرادات نتيجة ظروف السوق المختلفة سوف يؤثر في قيمة العقار.
- يؤثر عدم أو محدودية العقود طويلة الأجِل بشكل كبير على قيمة العقار ، حيث وجود عقود طويلة الأجل يعطي استقرار للدخل وبالتالي على القيمة. في حين غياب مثل هَذُه العقود يعطي تُذبذب في اسْعار التأجيرُ و الدخلُ وبالتالي يؤثر على القيمة النهائية.
- إن كثرة المعروض من السلع العقارية يؤدي الى وجود منافسة في الأسعار المقدمة للمستهلك. ونجد ذلك واضحًا في السوق العقاري فإن زيادة الوحدات المعروضة في . السوق ودخول منافسين جدد بمنتجات سيؤدي الى إنخفاض الأسعار والخدمات و بالتالي انخفاض سعر العقار النهائي.
 - قد تشهد البيئة التنظيمية أو القانونية أو التشريعية بعض التغيرات التي قد تؤثر على قيمة العقار ، مثل ظهور تشريعات بلدية بالسماح أو المنع لأنشطة في مناطق محددة أو تخفيض أو زيادة عدد الأدوار في المنطقة المحيطة مما يؤثر على القيمة النهائية للعقار.
 - يعتمد تقييم العقارات الحديثة و خاصة التي ليس لها تاريخ تشغيلي على تقديرات المقيم وقراءته للسوق العقاري بشكل عام ولنشاط العقار بشكل خاص. تختلف ظروف التشغيل المستقبلية على الإفتراضات المستخدمة في عملية التقييم، الأمر الذي يؤدي حتماً الى تغير قيمة العقار.



حة - :

القيمة المرجد

نسبة الترجيح	القيمة (ريال السعودي)	طريقة التقييم
%100	371,232,318 ريال	اسلوب الدخل - التدفقات النقدية المخصومة
%0	238,609,583 ريال	التكلفة و المقارنات

والرأي في القيمة : استنادًا إلى غرض التقييم وطبيعة العقار وخصائصه، كونه عقارا مدرًا للدخل مع مختلف العقود فإن تقييم العقار بطريقة التدفقات النقدية المخصومة تعتبر هذه أفضل طريقة لتقييم العقار وبالتالي سيتم ترجيح القيمة التي تم التوصل إليها بأسلوب الدخل بوزن نسبي 100% كأساسي للقيمة السوقية للعقار محل التقييم وهي :

رقماً 371,300,000 ريال	القيمة النهائية للعقار
كتابة ثلاثمائة وواحد وسبعون مليون وثلاثمائة ألف ريال	بعد التقريب



تقبيم الأصبول Assets Valuation

المرفقات









صفحة رقر 1 من 1

صك لرقم القطعة 1 صك لرقم القطعة 2 صك لرقم القطعة 3-4 صك لرقم القطعة 5-6



قبيم الأصبول Assets Valuation

Unified shall التجاري Commercial

20038215119

12:17:59 UTC

الدفع عن طريق رحيد

الهوية الوطنية

ا بطالت المقد

رقم سجاء العقد:

تاريخ إينام العقد:

معلق بشرط

الجنسية

نوع الوويّة:

رقم المؤال:

العنوان الوطني:

يطل المؤدر بتفسه

٤ ييثات المستأجر

لوع المنظمة:

جهة الإصحاد

وقم الشيل الأنباري:

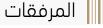
9 بيقات مُمثّل المستأجر

المؤور المؤور

طريقة دفع بسوم

ا بيانات المؤدّر

تاويق يداوة حلَّة الإيجاز











2 عقد معرض 2 الحادة



Unified adult

التجاري Commercial

1 عقد معرض رقم 1 الجادة



المرفقات



	يعرن الله ثم الإتفاق في يوم الأحد بشاريخ: 22/ 41/06 14 هـ الموافق: 16/ 20/ 2020 م بين كل من:
	1 - الموجر (الطرف الأول):
-	المحترمين / المحترم حامل هوية رق
	(1026174811) ،غوته: مدينة الرياض هي: الصحالة
	السيد/ اهمد عبد الله عثمان السلامة المحترمين / المحترم حامل هوية رقم (1037239215) , عثواته : مديلة الرياض حرر: الصحافة
	. طوح : منيته طريض حي: المحترة . 2 - المستلجر (الطرف الثاني) : السادة از: شركة الأولى لتناجير السيارات المحترمين / المحترم
	سول تواري رقم (1010625270)
	ويعثلها السنيد/ بعين بن معمد بن عبدالله البسنة هوية رقم (1005100563) وعواته مديلة؛ الرياض، الاممار
	المعتد الخاص بالسئام (
	تعهد بعوجب الصك رقم 910114036792 وتتريخه 1438/06/09هـ وصك رقم 210114036791 وتتريخه
	210114036789 رصك رقم 410114036790 وتاريخه 1438/06/09 رصك رقم 210114036789
	وتاريخه 1438/06/09 هـ المعادر من تقابة ختل الرياض يمثلك الطرف الأول العقر الكفار بعنية الرياض هي قرطبة طريق الشامة والمعاولة له، وقد أيدي الطرف الثاني رغيته في استشجار العدار
	المرابع المستقل فيه الأخطاء والوطاع بكافة المستوريق الواد ولا أني المؤد والديار كالمراد والمراد والوطاع بكافة المستورين المراد ا
	المساح المواجد المتراجية والتطاعية , وقد الفعا على ما بلي -
	المادة الأولى: منفة التمهين:
	التمهيد السابق وزء لا يشوراً من هذا العطر العام المناف الم
	العلاة الثانية: موضوع العلا الله الماد الم
	total as as an extension of a second control of a 201
	2/1 - أجر الطرف الاول للطرف الثاني العين الموسوفة انتاه والمائيز اليها فيما بعد بالعين المؤجرة و طواتها الأثني: - اسم المراع المائمة المؤلفة المائمة المراحة المائمة المراحة المائمة المراحة المائمة المائ
	اسم المشروع: الجادة أنوع الجنء مع شياة المن دهم
	2/2 - تبلغ اجمالي المستحة المؤجرة للطرف الثاني (167 36) من مرم مرم الروازيين مرم مرم والمرازين
	المراجع المراج
	التغيير والمدار والمدا
	العادة الثالثة: الغرض من التأجير
	3/1 - الغرض من تأجير العين هو استحمالها من قبل الخرف تنشي في غرض معرض يختناح فرع (شسركة الاولى تنجير
	السيارات) بما تطوله له الرخصة التجارية التي يمارس بها الشاط وربحسيه ما يتواقق مع الاظهة والتواني تتاجيز المديارات) بما تطوله له الرخصة التجارية التي يمارس بها الشاط وربحسيه ما يتواقق مع الاظهة والتوانج المعمول
	بها في المعلكة العربية السعودية.
	المادة الرابعة: مدة لعق
	<u> </u>
	4/1 - الجمالي مدة هذا العلد (5) مستوات ميلادية , بسسم (1350) زيال للمتر العربخ بالجمالي مبلغ (225,936) زيال
	(منتين وخنسمة وغشرون الف وشميع منه وسنته وثلاثون ريل ققط لاغير) تنسيلة الواحدة ققط وتكون بداية
	الايجار بعد (60) يوم من تاريخ تسليم شهدة تعامر فيناه
	4/2 - بجدد الحد تعدة جديدة تلقائبا بعد التهاء الغذرة العائية ما ام بطع او طرف العرف الاخر عن رغيته بعدم تجديد الحد بخطاب رسمي قبل ثلاثة المهر من تربخ التهاء الحد أو للقرة المجددة.
	سے پیسپ رسی میں برت سہر می دریج سپام انظا او نشرہ شہودو
	Ve Comment
	10 1000
inado	n of Saudia Arabia
	Anas bin Malik St.
	APA CTIC
	الصاحب 1 - من 5

**	الحال واله السكانات المسكانات المسك	چه فوار مجلس فوزراء رقم (۲۰) وتاریخ ۲		المقد Unified النجاري Commercial التجاري Contract معهدا
		shift's	¢4	-000
atter 1				AMP COLU T
رام سری اد	444	نوع المقد	300002092681 / 1-0	رقم سطل العقد
II plug gujii	الزياش	مكان إيرام العقد	2020-12-27	تاريخ إيرام الصقد
تاريخ بدايك	2023-12-31	لازوخ نشاية مدة النيجار	2021-01-01	تاريخ بداية مدة النيجار
مطق بشوط				بعثق بشرط
man tydd		Q		الشرط الحطق عليته بداية الإيجار:
طريقة دفع	عاري	الدغج عن طريق رميد الوسيط الما		طريقة دفج رسوم العقد:
auto s	100			√ بيفات الدؤور
prott		ادمد عبدالله علمان المخاهه		pusit
الينسياة	خليية وخلية	tipali epi	Apagmedi	detail
رشم الشوارة		وقم تسخة الحولة	1037239215	رقم الهوكة
رهم البوال	abdulazis@esg-mena.com	البريد الإلكتروني	00966505460067	رقم الجوال
العنوان الوط	ة , مديلة الرياش	7061 , الوادي النعلى ، هي المحافا		المتوان الوطني
obla: T		جالة إصدار الوخالة:	421167130	رقم الوكالة:
etaån		مكان إصدار الوكالة:	1442/04/17	تاريخ إمدار الوكالة:
رقم الشجل ا			1447/04/11	تاريخ إنتهاء الوكانة:
رشم الباشعة:				palitural cities Y
الويد الإلكاء	óla	مطعم بياز القديم الو		المراكا المركا الأمركا المراكات المراكا
العثوان الوط	1442/01/11	تاريخ السدل التجاري:	1010450068	رقم الشَّجل التُّحاري-
d ct/is pad	*	catlait pay	*	رقم الرخصة:
الدنسية		والم الفاكس:	**	البريد البلخاروني:
igyati pily				الطوان الوطني:
رقم الجوال		مدمد الشالراني		قبم مالك المؤسسة
البنوان الوظ	ظوية وطنية	Allyakil gyi	Appendi	لجنبقة
dine atriu		وقم نسخة الحويَّة	1123171256	رفم الهورّاة
The second second		البريد الإلكاروني	00966590009906	رقم الجوال
atiky 1	الرياش , -	7030 , الدليا , هي الدليا ,		المحوان الوطني
Hung Hestald		ST 5 %	الستأور حطل انفسه	بيانات مطل المستأور:
نتوان الملك			ho	agilg Egildell Midwill Office &
رقم الشجل ا	le control de la			اسم المنشأة الطارية

16 عقد معرض ١٦ الجادة 15 عقد معرض رقم 15 الجادة 14 عقد معرض 14 الجادة 13 معرض رقم 13 الجادة

Unified Linds
Commercial Linds

وقم سول العقد

تتريخ إبرام العلاد

حق بشرط الشرط السطق عليه بداية الإيجار

(Long)

رقم الهولية

رقم الجوال

العتوان الوطلي

اسم الشرخة بالمؤشسة:

رقم الشيل التُّجاري:

itea flytenti

اليهد الإنكلواني:

العتوان اتوطني: السم عالك المؤمسة

وقم المولية

رقم الجوال

الخلوال الوطلي

بياتات عمل المستاور

اسم السلمَّاة العقارية

علوان المنشأة العقارية رقم الشجل التُّجاري

تاريخ بداية مدة الابجار

τίμβδ εάς μυρη Παδε:

رها العالم عاملًا مولكًا ومنال العيال موجي أبار مرامي الوزاء إلم (17) والرح (17) عند عامل مراكز

300001792526/1-0

2021-01-01

مجنوعة احمد عيدالله النسلامه

للتطوير والاستثمار العثار

alaif ggi

مكان إوام العالد

الإيج لظائية مدة النيدار

الدفع عن طريق رسيد الوسيط العقاري

ادعد عبدالله علمان السلامه

7061 ـ الس بن مالك ، المحافة ، الرياش ، -

مؤسسة زاوية التحوم للجارة الأغذية

ذائد مطالب بذيت العلزي

September 1800

Unit fied, litely, \sim attant μh_1

رقم القاكس:

والم السلك الطوركة

الرياض

2025-12-31

المجودية

Contract Data

Tenancy End Date

National Address

Contract Type



الله عند 11192 000 5564 قييم الأصول Assets Valuation

المرفقات







عقد معرض 8 الجادة

شرفة الأنصالات

distinit dictini

2021-03-06

enant Representative Data

التجاري Commercial

20002242387/2

Husecit

Aging dige.

يعتبر هذا العقد عقدا غولُمًا وسلَّدا تنفيذُيا بموجب قرار مجلس الوزراء رقم (١٣١) وتاريخ ٢٤٣٥/٤/٢ هـ

rated pai Contract No.

تعلق إبرام المادت

Has I the April Determined Start Date

ادعد عبدالله علمان السلامه

Appl D Type

Mobile No. البريد الإلكتروني:

CRNs الوقم الموجد

رط innued کاریخ السجل اکتباری:

الرياض, الرياض

Contract 2290ll

ا يرتان العقد

والم سجل المالت

أزيد إيرام الحلت

byfig files

طريقة دفو يسوم

٢ يوانات المؤدّر

(paul)

though

Applical.

:Jigal yate

العلوان الوطني:

المؤدر عمثل ينفسه

ة يولنات المستأجر

رغم الشيل الثياري:

0 بيانات مُمثِّل المستأجر

٣ يبلنات مُمثِّل المؤجر

كريخ بحارة مدَّة الإيجار:

عقد معرض 7 الجادة

عقد معرض 5 ب الجاده

18 عقد معرض رقم 18 ب الجادة

Convact Type

Contract Sealing

Tenancy End Date

National Address

The lesson's represented by himself or

2028-11-20

1037219215

شركة رسن لتتنية



قييم الأصول Assets Valuation

المرفقات









عقد معرض 10 الحديد

Unified adult Commerciat Ukiply Ukiply Bages Centract anges

1021-08-17

12:30:24 UTC

2021-11-21

daught Steam

وقم سجل العقد

ناريخ إيرام العقد

neill

ingliggi

المنوان الوطني

بمثل المؤذر بأشيبه

ودم الشبل الثوري

phones in

ناريخ بداية مدّة البيدار:

يعتبر حجًا العقد عقدًا مولَّقًا وسنَّدًا تنفرذُ يا يموجب قرار مجلس الوزيك رقم (١٣١) وتربح ١١٣١/٤١٢ هـ

and odd fine time.

ادمد عبدالله عثمان السلامه

Riggiff påy ID Type

Mobile No. البريد البلكتروني

on St. Harris Harre

besset by tipe, fluely fireless

مؤبد بن عبدالله بن سليمان الفلاج

لوادي الأعلى (3321) الرياض (700) 700

Noticeally



المرفقات

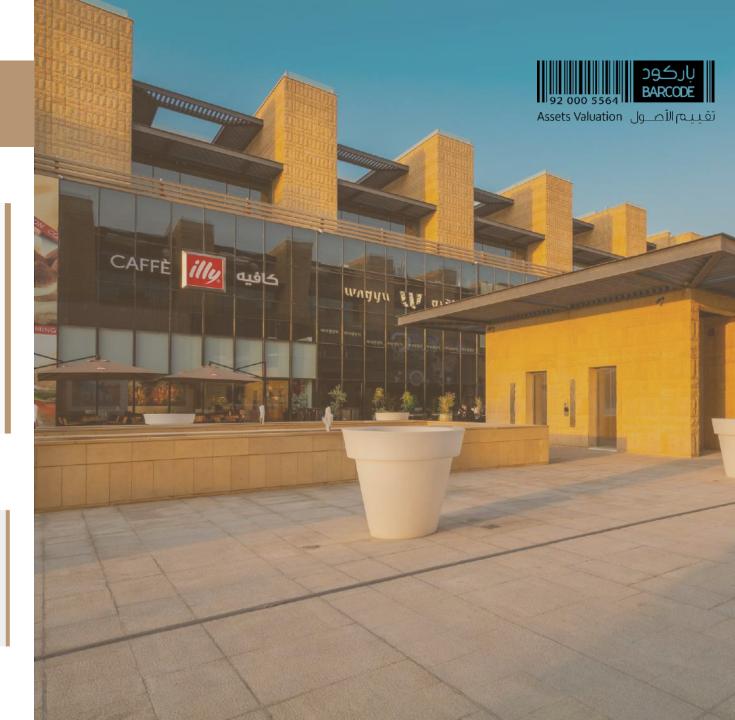


عقد وحدة 23 في مجمع الجادة بين شركة تمدين وشركة الجادة

مجمع ذا إيليت التجاري

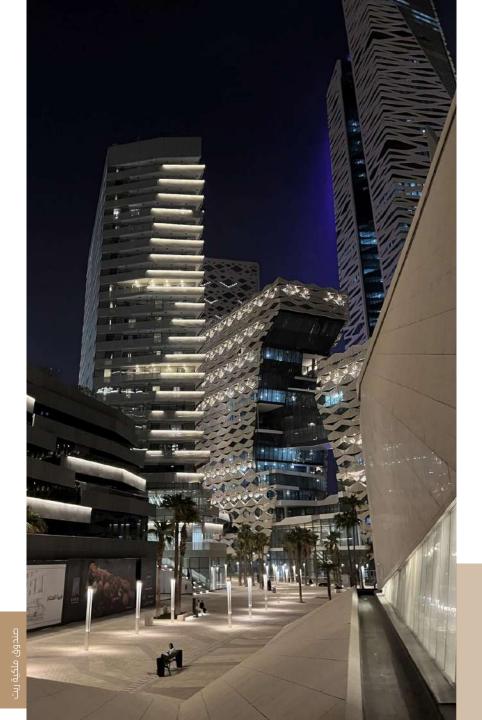
رقــم التقــرير: DC23000031 تــاريــخ التقـــرير: 2023 / 12 / 31 م أسلوب الدخل – طريقة الرسملة المباشرة - أساس القيمــة: القيمة السوقية نـــوع العقـــــار: مركز تجاري المـــوقــــــع: حي السليمانية – مدينة الرياض

رقمآ 200,000,000 ريال	إجمالي
كتابة مئتان مليون ريال سعودي	- السوقية









الملخص التنفيذي



الملخص التنفيذي

القيمة السوقية المقدرة رقماً

القيمة السوقية المقدرة كتابةً

تجدون أدناه ملخص رأينا في القيمة للعقار ، حيث نؤكد قيامنا بالبحوث الضرورية وحصولنا على المعلومات اللازمة للقيام بهذا التقييم ، وللمزيد نأمل منكم الاطلاع على كامل التقرير وحدة واحدة لا يصح أن تجزأ :

				حيث أن التقرير وحدة واحدة لا يصح أن تجزأ :	
فرضية القيمة	الغرض من التقييم	خدم التقرير)	المستفيد (مست	صاحب الطلب (العميل)	
الاستخدام الحالي	التقييم الدوري للصندوق	ریت و هیئة سوق المال	صندوق ملكية عقارات الخليج	صندوق ملكية عقارات الخليج ريت	
کیة	نوع الملا	نوع العقار		عنوان العقار	
اللقة	ملكية مط	ي	مرکز تجار	حي السليمانية - مدينة الرياض	
(حسب الصك)	مساحة الأراضي	رقم الصكوك تاريخ الصكوك		اسم المالك (حسب الصكوك)	
9,600 م ²		1442/11/12 793010004585		شركة تمدين الأولى العقارية	
قییم	أسلوب الت	معايير التقييم		أساس القيمة	
أسلوب الدخل – طريقة الرسملة المباشرة-		معايير التقييم الحولية (IVS) ترجمة هيئة المقيمين (تقييم) - 2022		القيمة السوقية	
تاريخ القيمة		تاريخ المعاينة		تاريخ التعميد	
202 م	3 / 12 / 31	2023 / 10 / 25 م		2023 / 10 / 16 م	

200,000,000 ريال سعودي

مئتان مليون ريال







بيانات و صور موقع العقار



وصف العقار

يقع العقار محل التقييم في حي السليمانية التابعة لمحينة الرياض.

يعتبر حي السليمانية من الأحياء الهادئة والراقية وأيضا المهمة في العاصمة، ويعد من الأحياء التابعة لبلدية العليا، فهو يعتبر المركز التجاري لمدينة الرياض حيث يمتاز بامتلاكه للعديد من المطاعم و المقاهى و المراكز التجارية.

يقع حي السليمانية في وسط مدينة الرياض، وتقدر مساحة الحي بقرابة 8.78 كيلومتر مربع، حيث يحد الحي من جهة الشرق طريق أبي بكر الصديق وحي الملك عبدالعزيز، ويحده من جهة الجنوب طريق مكة المكرمة وحي الوزارات، ويحده من جهة الجنوب عدة شوارع ومنها شارع الأمير عبدالعزيز بن مساعد بن جلوي وحي العليا، ويحده من جهة الشمال طريق العروبة وحي الورود.

مواصفات العقار: يتكون المجمع من 15 معرض ميزانين 15مكتب حسب رخصة البناء كما يتوفر للمجمع مواقف سيارات بالقبو ومواقف خارجية. عمر العقار 6 تقريبا حسب رخصة البناء وهو بحالة جيدة.

مساحة الارض الواقع عليه العقار هي 9,600 متر مربع حسب الصك و بمساحة مسطح البناء 21,745.00 متر مربع حسب رخصة البناء.





الارض الارض

استخدام الأرض
تجاري

حدود العقار (حسب الصك 793010004585)

طول الحد		الدد	ä	الجه		
96 م	م	شارع عرض 39.5 م	ل	شما		
طول الحد		الدد				
96 م		شارع عرض 13 م				
طول الحد		الحد	ä	الجه		
100 م	٦	شارع عرض 13.7 م	ď	شرق		
طول الحد		الحد		الجه		
100م		شارع عرض 40 م	L	غرب		
شكل الأرض						
غير منتظم		منتظم		٧		
منسوب الأرض						
غیر مستوي		مستوي		٧		
بناء القطعة المجاورة						
غیر مبنی		مبني		٧		

وقم الرخمية در رددر

تاريخ الرخصة + ١٠٢٠ ..٠٠٠

قاريخ الإشهاء: ١١٠٠ ١١٠١٠

\$ 100

نوع الرخيصية ، يسار

تاریخ یه ۱۳۰۰،۰۰۰

رقم المخطط التنظيمي: ١٨١

الوراك والماء ساء

رقم العالب



بيانات العقار

رقم هوية المالك	اسم المالك
1010896622	شركة تمحين الأولى العقارية
تاريخ الصك	رقم الصك
1442/11/12 هـ	793010004585
تاريخ رخصة البناء	رقم رخصة البناء
1439/01/13 هـ	1436/544
المدينة	الدي
الرياض	السليمانية
رقم القطعة	رقم المخطط

احداثيات الموقع

49/س

46.707771 ,24.706455

689

الملاحظات

رقم الصك: 793010004585

مشرهسن

لاحدد لله وهذه والصلاة والمناتم على من لا أبي بحث ويحد: فإن القلمة الإرش رقم 199 من من المنطقر رقم 1899 الرفاع في هي السليمائية ابدديثة الرياض , وهدودها واطوائها : السنالا: الدارع عرض 9.15 م بطوال 199 سنة و اسمون متر يتوايد جديقة مشرع 13 م بطوال 90 سنة و تسمون متر شرقا: شارع عرض 13.7م يطول 100 مالة متر

وزارة العل

أيراهيم عمر محمد الحسين الرياض ترخيص رقم 39/999

على نبينا محمد وأله وصحبه وسلم

شرقة: شارع عرض 43.7 ميتول 100 ملة منز غربة: شارع عرض 40.0 بيتول 100 ملة منز ومساطقية 4000 نسخة الوالد و مشكلة منذ بريعة شمطوقة لـ شركة تمدين الاولى الطارية بموجب سجل تجاري رقم ومساطقية طبيعة من العالم المساطقية المساطقية المساطقية 45.00 / 100 / 100 / 100 / 100 / 100 / 100 / 100 / 100 / القر أو المساطقية طبيعة من العالم العالم المساطقية المساطق

الموثق الخثم الرسمي

التطاق السميرائين ويربية و مساحة الأرض: ١٠٨١٠٠ الأرتباد اللوع حرض 1995م السرق الراعيدي ١٢.١ 7.4 غدد العاحة الإستخدام مكونات البتاء د در ۱۸۵۸ موالد g.ded 40+7,5 - 10 ارطس تجاري توليع 1011.1.1 ميزانين تنوفري 638 75-7,5- 1a أبل تعارى chase ta, ca الرفةعوراه elsi Willia بخن خررة حيدانع دار كام Jan . ا فسناه الذي يجم الإكارليد المدانكيا مر ويسية كارام بان متالت المسالحا و بيس لاكترام وطاق المراق المسارحان اليس كاركرام الكاند السرادي والله اليس الاركام الكاند المرادي والله الرادي والله الرادي والله الرادي والله الرادي والله الرادي الكانورة المرادي المرادي الكانورة الرادية المرادية المرا

رخصة

بناء معارض تجاربة

صدر التأريخ الدنقات

5 11 7a+ 1a+ 7

رقم الصك ، المحادة

1 AMERICAN TALES

رقع القطعات ، ١٠٠٠

تر الخا تحهد خاطى من المبلك ينه أن ترصل له الخامة التجر رفية في مال هم تأثيرًا أمرى الحراري طبقا لكونه فيته السعادي الكتب المعمم : من لاستشرات توليب المساوة سنفسب الشوارع المحيطة : رقع الترخيص: ۱۱٬۱۷۷ وقع المتروع: « ومرّ الشطام: «شفد سند الرسوم مبلغ وقدور: ۱۱٬۷۷ (وال نموجب الإيصال رقم: ۱۱٬۹۷۰-۲۰ د او فراهها از استار المستقربات الدروب كالدراء أنها القريرة أنصاب " دونها الأون السنتي الم " (14 الم " 14 الم 1 12 الدراء المستقربات المستقربات المستقربات المستقربات المستقربات المستقربات المستقربات المستقربات المستقربات والمستقربات المستقربات المستقربات المستقربات المستقربات المستقربات المستقربات المستقربات المستقربات المستقربات والمستقربات المستقربات المستقر لختمالرسهي

صورة لرخصة البناء

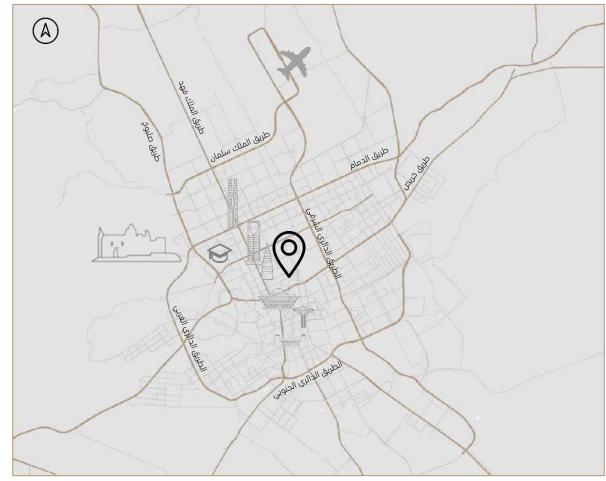
×ر (در (السائسلي: 2771

صورة للصك









صورة جوية توضح موقع العقار على مستوى مدينة الرياض

صورة جوية توضح موقع العقار على مستوى حي السليمانية



الخدمات و المرافق المتوفرة بالمنطقة المحيطة بالعقار:

المرافق ال	الخدمات و	
امحق المعقم	المرافق المتما	

المرافق المتواجدة بالمو	قع				المرافق المتواجدة بالموقع			
	دوائر حكومية	4	متوفر	غیر متوفر	السفلته	M	متوفر	غیر متوفر
خدمات عامة	بنوك	V	متوفر	 غیر متوفر	الرصف	✓	متوفر	غیر متوفر
	مراكز طبية	4	متوفر	غیر متوفر	الإنارة	V	متوفر	غیر متوفر
	أسواق تجارية	1	متوفر	غیر متوفر	التشجير	Y	متوفر	غیر متوفر
خدمات تجارية	مطاعم	✓	متوفر	غیر متوفر	أخرى			
	محطات وقود	4	متوفر	غیر متوفر	المرافق المتواجدة بالموقع			
	شبكة الكهرباء	V	متوفر	غیر متوفر				
	شبكة صرف صحي	4	متوفر	غیر متوفر	ماء		متوفر	غیر متوفر
خدمات البنية التحتية	شبكة المياه	4	 متوفر	 غیر متوفر	هاتف	V	متوفر	غیر متوفر
	شبكة هاتف	4	متوفر	غیر متوفر	کهرباء	4	متوفر متوفر	غیر متوفر
	شبكة تصريف السيول	4	متوفر	غیر متوفر	الصرف الصحى	1	 متوفر	 غیر متوفر
	مساجد	1	متوفر	غیر متوفر				
المرافق العامة	حدائق	4	متوفر	غیر متوفر				
	خدمات تعليمية	4	متوفر	غیر متوفر	ملاحظات			

























دراسة وتحليل السوق

بعد إجراء مسح ميداني لأسعار السوق الحالية للعقارات الواقعة في منطقة العقار محل التقييم و معرفة أسعار بيوع الأراضي للاستخدامات المشابهة تجدون أدناه عينات المسح للعقارات 2 0 2,250 = **lands** موقع العقار . أرض تجاري 🞰 سعر المتر = 6,417 ريال 46.70499 24.69832 2 $_{2}$ $_{4,262}$ = 4,262 $_{3}$ التاريخ = 2023/2 أرض تجاري **سعر المتر =** 8,500 ريال ∞ المصدر: وزارة العدل 46.691292 ,24.703490 التاريخ = 2023/10 المصدر: مسح ميداني 2 $_{0}$ 1,741 $_{0}$ $_{0}$ 2 أرض تجاري سعر المتر = 10,000 ريال 46.691340 ,24.683466 📃 التاريخ = 2023/10 ∞ المصدر: مسح ميداني

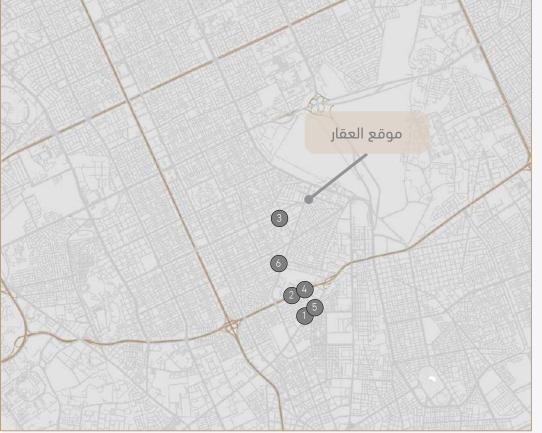


الموق وتحليل السوق

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

مسح الايجارات

الحالة	متوسط السعر	المساحة	الموقع	العقار	م
معروض	1,600 ریال/م	300 م2	السليمانية – شارع الملك سعود	معرض تجاري	1
معروض	1,000 ریال/م	293 م2	السليمانية – طريق مكة	معرض تجاري	2
معروض	1,000 ريال/م	1,100 م2	السليمانية – روف توب	معرض تجاري	3
معروض	650 ريال/م	3,140 م2	السليمانية – طريق مكة	مكاتب تجاري	4
معروض	950 ريال/م	369 م2	السليمانية – شارع الملك سعود	مكاتب تجاري	5
معروض	1,000 ريال/م	65 م2	السليمانية – شارع الامير عبدالعزيز	مكاتب تجاري	6



معدل العائد

نسبة العائد	القيمة	الدخل	الموقع	العقار
%8.25	70 مليون	5.7 مليون	حي السليمانية	مركز بلازو
%8.00	341 مليون	27.3 مليون	حي حطين	مجمع بوليفارد







تقدير القيمة



تقدير القيمة – طريقة المقارنة- :

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

بنود المقارنة :

(3)	المقارن (1) المقارن (2) المقارن (3)		المقارن (2)		العقار المراد تقييمه	عناصر المقارنة			
	2023	2023 203		2023		2023		2023	تاريخ
6	,800	10,000)	6,417		6,417		(ریال/م2)	سعر المتر المربع للمقارن
340-	%5-	500-	%5-	320.85-	%5-	السوق	مفاوضات البيع ، وضع		
6,4	460.00	9,500.0	10	6,0	96.15	لسوق (ريال/م2)	سعر المتر المربع بعد ضبط حالة ا		
%0	9,882.00	%15-	1,741.00	%10-	2,250.00	9,600.00	مساحة الارض (م2)		
%5	طريق الامير سلطان	%0	الواقدي	%5	طريق الامير سلطان	طريق الامير عبدالعزيز	أطلة على طريق		
%0	4	%5	2	%5	2	4	عدد الواجهات		
%5	ختد	%5	ختد	%5	ختد	ممتاز	أفضلية الموقع		
%0	تجاري	%0	تجاري	%0	تجاري	تجاري	إستخدام الأرض		
	%10	%5-			%5	الضبط النسبي			
7,1	106.00	9,025.0	10	6,4	00.96	صافي سعر السوق بعد التسويات (م 2 / ريال)			
	%20	%20		%60		نسبة مشاركة كل مقارنة في القيمة			
		7,06	7	قيمة المتر المربع للعقار قيد التقييم بعد تطبيق المتوسط (ريال/م2)					
		7,000	0	قریب (م 2 /ریال)	صافي متوسط سعر الأرض بعد الت				



تقدير القيمة بأسلوب التكلفة - :

تم تقدير قيمة العقار على أساس قيمة الأرض مضافة إلى التكلفة الكلية لإنشاء المبنى بالأسعار السائدة في تاريخ التقييم بطريقة حساب سعر وحدة البناء حسب نوعية البناء والتشطيبات وإجمالي مسطح البناء وخصم قيمة الدهلاك الله الله عدم تعدن منذ تاريخ إنشاءه . وبذلك تكون قيمة العقار = قيمة الأرض + (تكلفة الإنشاء + هامش الربح – الدهلاك) قيمة الأرض تم التوصل إليها بعد إجراء مسح ميداني الأسعار السوق الحالية الأراضي مباعة وأراضي معروضة مماثلة الأرض العقار موضع التقييم وتم عمل التعديلات المناسبة على أسعار الأراضي المقارنة بخصم قيمة البنود التي تمثل ميزة لأرض المقارنة وإضافة قيمة البنود التي تمثل ميزة الأرض العقار موضع التقييم . تشمل الأسعار ادناه الموقع العام. و لا تشمل الأسعار ادناه الاصول المنقولة وتكاليف التمويل. وبناء على ذلك تم التوصل إلى أن قيمة العقار هي :

الإجمالي	سعر المتر المربع للبناء	المساحة	التوصيف			
28,759,500	3000	9,586.50	قبو			
14,109,900	3000	4,703.30	أرضي تجاري			
7,048,800	3000	2349.60	ميزانيين تجاري			
10,219,800	3000	3,406.60	أول تجاري			
5,037,000	3000	1,679.00	ملاحق علوية			
20,000	1000	20.00	غرفة كهرباء			
164,000	1000	164.00	اسوار			
65,359,000		جمالي قيمة المباني مع هامش الربح (ريال سعودي)				
9,803,850	%15	6	الاهلاك			
55,555,150	قيمة المبانى بعد الاهلاك (ريال سعودي)					
		_				
67,200,000	7,000	9,600.00	قيمة الارض (ريال سعودي)			
	القيمة النهائية					

^{*} أسعار التكاليف للبناء حسب دليل الأسعار الاسترشادية لتكلفة الإنشاءات الصادر 2021 من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين .

بنود المقارنة :

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

- حالة السوق ، فرق المساحة، افضلية الموقع ، سهولة الوصول
- وبناءً على ذلك تم التوصل إلى القيمة الايجارية للمعارض هي :

(2	المقارن (2	المقارن (2)		المقارن (1)		العقار المراد تقييمه	عناصر المقارنة
	2023	2023		2023		2023	تاريخ
	1,000	1,0	000	1,600		(ریال/م2)	سعر المتر المربع للمقارن
50	%5	50	%5	80	%5	وم)	نوع القيمة (حد - س
1	,050.00	1,050.00		1,680	0.00	السوق (ريال/م2)	سعر المتر المربع بعد ضبط حالة
%5-	1,100.00	%10-	293.00	%10-	300.00	6,700	متوسط مساحة المعارض (م 2)
%10	أفضل	%10	جيد جدا	%10	جيد جدا	ممتاز	أفضلية الموقع
%5	أفضل	%5	جيد جدا	%5	جيد جدا	ممتاز	سهولة الوصول
	%10	%	55	%5		الضبط النسبي	
1	,155.00	1,10	2.50	1,764.00		صافي سعر السوق بعد التسويات (م 2 / ريال)	
	%20	%20		%60		نسبة مشاركة كل مقارنة في القيمة	
		1	,510	قيمة المتر المربع للعقار قيد التقييم بعد تطبيق المتوسط (ريال/م2)			
		1	,510	صافي متوسط سعر الأرض بعد التقريب (م 2 /ريال)			



بنود المقارنة :

تقدير القيمة الايجارية للمكاتب – طريقة المقارنة- :

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

- حالة السوق ، فرق المساحة، افضلية الموقع ، سهولة الوصول
- وبناءً على ذلك تم التوصل إلى القيمة الايجارية للمكاتب هي :

	المقارن (2)	المقارن (2)		المقارن (1)		العقار المراد تقييمه	عناصر المقارنة
	2023	2023		2023		2023	تاريخ
	1,000	95	50	65	0	(ریال/م2)	سعر المتر المربع للمقارن (
50	%5	47.5	%5	32.5	%5	وم)	نوع القيمة (حد - س
	1,050.00	997.50		682	.50	لسوق (ريال/م2)	سعر المتر المربع بعد ضبط حالة ا
%10-	65.00	%5-	369.00	%0	3,140.00	4,491	متوسط مساحة المعارض (م 2)
%20	جيد جدا	%20	جيد جدا	%20	جيد جدا	ممتاز	أفضلية الموقع
%20	جيد جدا	%10	جيد جدا	%10	جيد جدا	ممتاز	سهولة الوصول
	%30	%2	25	%30		الضبط النسبي	
	1,365.00	1,24	6.88	887.25		صافي سعر السوق بعد التسويات (م 2 / ريال)	
	%70 %20		%10		نسبة مشاركة كل مقارنة في القيمة		
		1	,294	قيمة المتر المربع للعقار قيد التقييم بعد تطبيق المتوسط (ريال/م2)			
		1	,300	قریب (م 2 /ریال)	صافي متوسط سعر الأرض بعد التذ		



تقدير القيمة بأسلوب الدخل – طريقة الرسملة المباشرة :

بعد إجراء مسح ميداني لأسعار السوق الحالية لتوجه أسعار الإيجارات للعقارات الواقعة في منطقة العقار المراد تثمينه ومعرفة متوسط نسبة معدل الرسملة ونسبة الشواغر في المنطقة وتحليل البيانات المالية للعقار المراد تثمينه. من خلال تحليل أسعار الايجارات لمعارض التجارية ما بين 1,100 ريال للمتر مربع و للمكاتب ما بين 600 ريال الى 1,100 ريال للمتر . وعلى ذلك تم عمل تسوية ليصبح المتر التأجيري للمعارض حسب السوق 1,510 ريال في السنة . وتم الافتراض بإجمالي قيمة الدخل ب 16,000,000 ريال في السنة حسب العقد المزود من العميل بتجديد سنوي للعقد، و بافتراض تأجيره على مشغل واحد بأشغال 100% مع تحمل المستأجر كامل المصاريف. وقد تمت مراجعة منطقية الأسعار بالسوق.

إجمالي	سعر م2 التأجري	نطاق السعري حسب السوق	سعر التأجير اليومي	عدد الوحدات	البيان		
10,117,000	1,510	1,600 - 1,100	6,700	15	معارض		
5,838,300	1,300	1,100 - 600	4,491	15	مكاتب		
15,955,300	إجمالي الدخل قبل خصم نسبة الإشغال						

وبناءً على ذلك تم التوصل إلى أن قيمة العقار حسب العقد هي :

القيمة	البيان		
16,000,000	اجمالي الدخل		
% 0	نسبة الشواغر		
0	قيمة نسبة الشواغر		
16,000,000	الدخل الفعال		
%0	نسبة المصروفات		
0	قيمة نسبة المصروفات		
16,000,000	صافي الدخل		
%8.0	معدل الرسملة		
200,000,000	اجمالي قيمة العقار		
200,000,000	القيمة بعد التقريب		



فرضيات ومحددات التقرير



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

وفي مهمة التقييم للعقار هذه تم افتراض التالي :

- تم اعتماد مساحة الأرض حسب الصك.
- تم افتراض قيمة الدخل الحالية السنوية = 16,000,000 ريال بافتراض تجديد العقد بالمثل بعد الانتهاء من العقد. وقد تمت مراجعة منطقية الأسعار بالسوق.
 - تم افتراض بأن العقار مؤجر بعقد واحد. 3
 - تم افتراض صحة تحمل المستأجر لجميع مصاريف الصيانة والتشغيل .
 - تم افتراض نسبة الاشغال 100% بحكم عقد واحد.
 - العقد المزود من قبل العميل ينتهى في 19-02-2025 م.



المخاطر المؤثرة على العقار:



ومن المخاطر التي يمكن أن تؤثر على العقار التالي:

- قد تؤثر الظروف الاقتصادية الكلية للدولة على السوق العقاري بشكل عام، مثل معدلات التضخم و السيولة و معدلات الفائدة وتكاليف التمويل والضرائب وحركة أسواق الاسهم المحلية والعالمية ، حيث أن تغير بعض أو كل هذا المؤثرات يؤثر على السوق العقاري.
 - بما أن تحقيق الإيرادات يعتبر العامل الرئيسي في تحديد قيمة العقار ، فإن أي تغير في الإيرادات نتيجة ظروف السوق المختلفة سوف يؤثر في قيمة العقار.
- يؤثر عدم أو محدودية العقود طويلة الأجِل بشكل كبير على قيمة العقار ، حيث وجود عقود طويلة الأجل يعطي استقرار للدخل وبالتالي على القيمة. في حين غياب مثل هَذُه العقود يعطي تُذبذب في اسْعار التأجيرُ و الدخلُ وبالتالي يؤثر على القيمة النهائية.
- إن كثرة المعروض من السلع العقارية يؤدي الى وجود منافسة في الأسعار المقدمة للمستهلك. ونجد ذلك واضحًا في السوق العقاري فإن زيادة الوحدات المعروضة في . السوق ودخول منافسين جدد بمنتجات سيؤدي الى إنخفاض الأسعار والخدمات و بالتالي انخفاض سعر العقار النهائي.
 - قد تشهد البيئة التنظيمية أو القانونية أو التشريعية بعض التغيرات التي قد تؤثر على قيمة العقار ، مثل ظهور تشريعات بلدية بالسماح أو المنع لأنشطة في مناطق محددة أو تخفيض أو زيادة عدد الأدوار في المنطقة المحيطة مما يؤثر على القيمة النهائية للعقار.
 - يعتمد تقييم العقارات الحديثة و خاصة التي ليس لها تاريخ تشغيلي على تقديرات المقيم وقراءته للسوق العقاري بشكل عام ولنشاط العقار بشكل خاص. تختلف ظروف التشغيل المستقبلية على الإفتراضات المستخدمة في عملية التقييم، الأمر الذي يؤدي حتماً الى تغير قيمة العقار.



القيمة المرجحة - :

نسبة الترجيح	القيمة (ريال السعودي)	طريقة التقييم
%100	200,000,000 ريال	اسلوب الدخل - التدفقات النقدية المخصومة
%0	, լևլ 122.755.150	التكلفة و المقارنات

والرأي في القيمة : استنادًا إلى غرض التقييم وطبيعة العقار وخصائصه، كونه عقارا مدرًا للدخل مع مختلف العقود فإن تقييم العقار بطريقة التدفقات النقدية المخصومة تعتبر هذه أفضل طريقة لتقييم العقار محل التقييم وهي :

200,000,000 ريال	رقماً	القيمة النهائية للعقار
مئتان مليون ريال	كتابة	بعد التقريب

تقييم الأصــول Assets Valuation

المرفقات





رفم الصنك: 793010004585 وزارة العدل تتاريــــخ: 1442/11/12 هـ اپراهيم عمر محمد الحسين الرياض ترخيمن رَقِّم 39/999 المعد أن وحد والمبلاة والسلام على من لا نبي يعد، ويعد: فإن العلمة الاريش رقم 199 من من المنطقط إلى 689 أنواقع في من السليمتية يعدينة الرواض . وحدودها واطوالها : المبلا: أمار عرض 2,50 بطول 190 منذ و شعون متر يتريا: مترجة مع طريق 2,71 بطول 100 مناه متر في بالنا عرض 2 من (100 مناه متر شرقة: شرع مرض 7.37م يقدل 100 منه متر ويستطية 100 ومن 40 يقيل (100 منه متر السطوية لشركة تعين الإيل فطارة بدوب بنجل تجاري زغر ويستطية 100 منه المنافرة ومنها مشركة متر بريا السطوية لشركة 5359800286 في 2014/4 فد شريطها وبا المنافزة 1010100 مرجب أحملة المسترين المركة الرئيس المنافزة المن لموثق القثم الرميمي إيراهيم عبر مجعد النصين

صورة للصك

ولم الصفيلي: 2771

مجمع فلل فيفيندا الفندقية

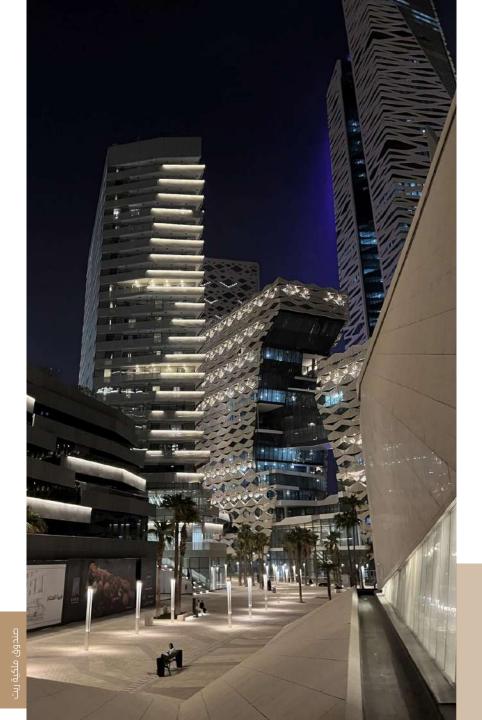
رقــم التقــرير: 2023 م م التقــرير: 12 / 12 / 2023 م تــاريــخ التقــرير: 13 / 12 / 31 م أسلوب الدخل – طريقة التدفقات النقدية - أسلس القيمــة: القيمة السوقية نـــوع العقــــار: فندق المـــوة ــــــــع: حي الهدا – مدينة الرياض

132,550,000 ريال	رقمآ	إجمالي
مائة وإثنان وثلاثون مليون وخمسمائة وخمسون ألف ريال سعودي	كتابة	قيمة السوقية









الملخص التنفيذي



الملخص التنفيذي

القيمة السوقية المقدرة رقماً

القيمة السوقية المقدرة كتابةً

تجدون أدناه ملخص رأينا في القيمة للعقار ، حيث نؤكد قيامنا بالبحوث الضرورية وحصولنا على المعلومات اللازمة للقيام بهذا التقييم ، وللمزيد نأمل منكم الاطلاع على كامل التقرير وحدة واحدة لا يصح أن تجزأ :

		 حيث أن التقرير وحدة واحدة لا يصح أن تجزأ :				
فرضية القيمة	الغرض من التقييم	دم التقرير)	المستفيد (مستخ	صاحب الطلب (العميل)		
الاستخدام الحالي	التقييم الدوري للصندوق	ت و هیئة سوق المال	صندوق ملكية عقارات الخليج رب	صندوق ملكية عقارات الخليج ريت		
نوع الملكية		J	نوع العقا	عنوان العقار		
٦	ملكية مطلق		فندق	حي الهدا - مدينة الرياض		
مساحة الأراضي (حسب الصك)		رقم الصكوك تاريخ الصكوك		اسم المالك (حسب الصكوك)		
10,000 م²		ھ 1442/11/12 393010004592 ھ		شركة تمدين الأولى العقارية		
أسلوب التقييم		معايير التقييم		أساس القيمة		
أسلوب الدخل – طريقة التدفقات النقدية-		معايير التقييم الحولية (IVS) ترجمة هيئة المقيمين (تقييم) - 2022		القيمة السوقية		
ä	تاريخ القيما	تاريخ المعاينة		تاريخ التعميد		
20 م	023 / 12 / 31	20 م	23 / 10 / 18	2023 / 10 / 16 م		

132,550,000 ريال سعودي

مائة وإثنان وثلاثون مليون وخمسمائة وخمسون ألف ريال سعودي

	į
:τ	3

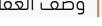






بيانات و صور موقع العقار

وصف العقار



يقع العقار محل التقييم في حي الهدا التابعة لمدينة الرياض.

يقع حي الهدا في الجهة الغربية من مدينة الرياض ويتميز بكونه من المناطق السكنية الراقية القريبة من الديوان الملكي ومجلس الشوري ومستشفى الملك فيصل التحصصي ومركز الملك فهد الثقافي كما أنه يقع في أعلى المناطق المرتفعة بالرياض.

من مميزات حي الهدا أنه من أعرق الأحياء وأرقاها في الرياض، وهو قريب من التسوق والترفيه الواقعة بين برجي الفيصلية والمملكة ، كما أنه محاط بعدد كبير من المراكز الثقافية والرياضية في العاصمة ، ويتميز في الهدا بأطلالته المرتفعة وبهدوئه اللافت ويسهل الوصل إليه عبر شارع المعذر وطريق الملك خالد ، وكذلك طريق مكه كما أنه لا يبعد سوى خمس دقائق عن مشروع وادى لبن ، المتنفس البيئي للعاصمة ، والمعورف بجمال طبيعته.

العقار عبارة عن ارض سكنية مقام عليها مجمع فلل فندقية بعدد 24 فيلا سكنية وكل فيلا عبارة عن دورين وقبو، بمساحة الارض الواقع عليه الفندق هي 10,000 متر مربع حسب الصك و بمساحة مسطح البناء 7,346 متر مربع حسب رخصة البناء. عمر العقار في تاريخ المعاينة 8 سنوات حسب رخصة البناء.





بيانات الارض

مساحة الأرض (دسب الصك)	استخدام الأرض
10,000 م²	تجاري

حدود العقار (حسب الصك 393010004592)

طول الحد		الدد		قر	الجه	
97.88 م		رع عرض 20 م	ل	شما		
طول الحد		الحد		ä	الجه	
98.42 م		شارع عرض 40 م				
طول الحد		الحد		الجهة		
97 م		رع عرض 20 م	شا	شرق		
طول الحد	الدد					
107.35 م		غرب				
شكل الأرض						
غير منتظم			منتظم		٧	
	الأرض	منسوب				
غير مستوي		مستوي			٧	
	المجاورة	بناء القطعة				
غير مبني			مبني		٧	

شارع الديوان		0 1991 49 (17)
	فيصل بن فهد بن عبدالعزيز	طريق الامير
	معيدية والمعاون والمعاون والمعاون المعاون والمعاون والمعا	

رقم الرضيصية: ١٩٢١/١٩١١

الربخ الرخصة: ١٤٢٤٠٠٠١١

فاويخ الإنسياء الاستعادة

112

قىۋىنۇسىيە:

رفم الخطط التنظيميء رقم الماتار: نوع البناء، الغطأق العبصراني د

عل يوجو على والم

من به بازم القديد مو شركة الكور الميضود من خركة الكدر بالرجل لدركون المراح التمام المهامي أو طركات بطائبية .

اله يجما مراجعة الطاع المدني ويداله مكاتب دار الرياس الشنشنزات شهنسية رسانه خدمه ان امان ایز آنید باشد.
است قدامه مثال این ایز آنید باشد از است این با اکسرس است قدامه مثال این (۱۸۵۶ زشانی این اعتمانی با اکسرس ۱۷ بخر و رفتهای اگلور آن مجهداد افزارسی آنی آنیدانی دیدهای آنیدانی ۱۷ بخرانی و شده سروان سازرای کانه این استخداد است و استیدار ۱۷ باشتاری و شده سروان سازرای کانه این استخداد است و استیدا

الاستخداد و دومة مدوون متروزة التحقيق المستخدم تعلم واستمدات الشكل الفياة وفي حال من الكافل المستخدات ولي المستخدان الإستخداد الأسد وقال الدياة كافة الديرانيات الكافية جوال مناقلة الإنسان والتؤمرات وقال القال المستخدم والمثلة الكافر من المراوز المناقلة في تحقيق الوقع ومنافذات المكتب والمثالة المناقلة في مثل الحاران الكافئة التي المنافية

الأوخرة كالبرياء في الكباء اللساني بزرالسينع

ومر النظام: مناسب الشوارع الحيطة : ريال بموجب الإيصال وقع : 944949 : 37

نوروالرخسمسية , تحل مختلت غياء



بيانات العقار

رقم هوية المالك	اسم المالك						
1010896622	شركة تمدين الأولى العقارية						
تاريخ الصك	رقم الصك						
1442/11/12 هـ	393010004592						
تاريخ رخصة البناء	رقم رخصة البناء						
ച 1437/03/23	1434/5961						
المدينة	الدي						
الرياض	الهدا						
رقم القطعة	رقم المخطط						
1/5							
احداثيات الموقع							

46.647800 ,24.650440

	_	
10	1)	
10		
\ .	_/	

الملاحظات	

رقر المله: 393010004592 ما 1442/11/12 :فيرسط: 1442/11/12

وزارة العدل ايراهيم عمر محمد الصبين الرياض ئرخىس رقم 39/999

لحدد في يعدد والسلاة والسلام على من لا أبن يحد، ويحد قال قطعة الارض رقم 7 أ 1 الراقق في حي شها بمنية الريض , وحددها واطوالها : تساور نبرغ حين 20 مر بطول 78 هر بعض هيا بمنيون عتر و تشاير و تشاير و تبدين منتخبر غربة المنا مراك من 4 ميل 24 هر 19 مريط و تسعون عن و النبو و المساور منتخبر غربة المنا في 14 بطر 18 مريط و المناور المناور المناور المناور المناور المناور المناور والمناور المناور والمناور المناور والمناور المناور والمناور المناور المناور المناور والمناور المناور والمناور المناور والمناور المناور المناور المناور المناور والمناور والمناور والمناور المناور والمناور المناور المناور المناور المناور والمناور والمناور المناور والمناور المناور المن ى: 2004م) منت محمود و ريوس سهيده و بحمده و محمود و محرون سان و رهيمت و نصحه حضر ريود مطوية ؟ خير دريخ طلاقية ا القسط 2015 عليه المحرودة على أن يون السان أن وجي عليهم من مستخلات ماية يعلق وقرد و (2021-2028م والسائح شركة در يجمر تنظور المحدودة على أن يون السان على شد واحد يعد سري مثرات وربط ينافيخ والم تقدي يرجع في خليه عدم المداد المادرة على عبد القطار ينافينه أشي تقليم عليدة الرغيات واستقلاف مالي فيه الرفاق من ميلغ وما تقدي يوجع فيه خليه يد

ايراهيم عمر سعد العسين

وليس في الرخص

رقم المشروع : °

مليد الانبيني فعد المسيرين والمسلم المسرين المراق يجب الإقترام بالشروط الوضحة خلف الرخصة

ي عندا أو ديلب يلقي هندا لرحمت ،

الكتب العسم ، بدر فه الدين الهاسة السارية رقم الترخيص : ٢٠١١ ، رقم المتروع : "

البلحة العربيا 🕲

رقع الصلك

احسة الأرض،

ATT EACH

ملونات البناء

ارقني سكاني

أول معنى

عرفا كرياه

ملاهل عاوية

وزارة الشنون اليا. دحخ

امانه منطق المساور الم

مرابسالید سراستان جدسمبدطلارمد 1.0F111101 : 0 - 37 - 3

F1-174--405A

الأبعاد الإرتباد

Hales Rankle

۲۰۸۹۰۰ مختی ۲۰٬۰۱ غرف کهریاد

Sec.

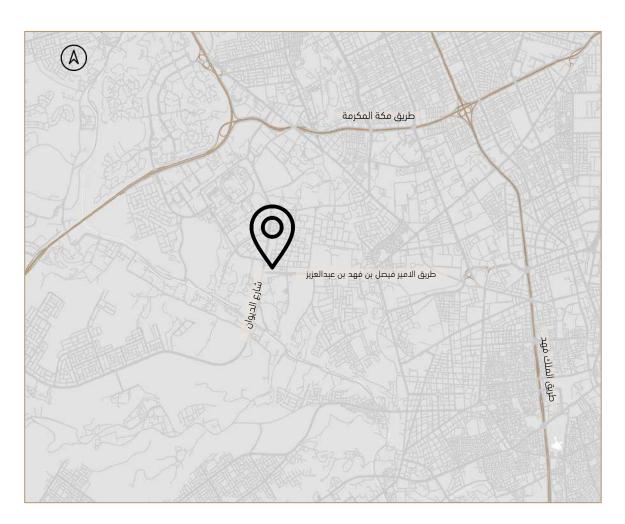
2778 July 4.5

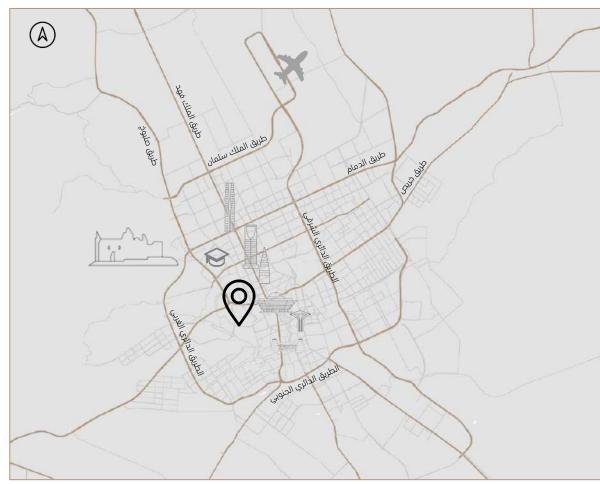
صورة لرخصة البناء

صورة للصك









صورة جوية توضح موقع العقار على مستوى حي الهدا

صورة جوية توضح موقع العقار على مستوى مدينة الرياض



الخدمات و المرافق المتوفرة بالمنطقة المحيطة بالعقار:

			المرافق المتواجدة بالموقع					وقع	المرافق المتواجدة بالمو
🗆 غیر متوفر	متوفر	4	السغلته		غیر متوفر	متوفر	4	دوائر حكومية	
🗆 غیر متوفر	متوفر	4	الرصف		غیر متوفر	متوفر	V	بنوك	خدمات عامة
🗆 غیر متوفر	متوفر	✓	الإنارة		غیر متوفر	متوفر	Y	مراكز طبية	
🗆 غیر متوفر	متوفر	4	التشجير	_	غیر متوفر	متوفر	1	أسواق تجارية	
			أخرى		غیر متوفر	متوفر	V	مطاعم	خدمات تجارية
			المرافق المتواجدة بالموقع		غیر متوفر	متوفر	M	محطات وقود	
				-	غیر متوفر	متوفر	V	شبكة الكهرباء	
🗆 غیر متوفر	متوفر	✓	ماء		غیر متوفر	متوفر	4	شبكة صرف صحي	
🗆 غیر متوفر	متوفر	4	هاتف		 غیر متوفر	متوفر	4	شبكة المياه	خدمات البنية التحتية
🗖 غیر متوفر	متوفر	4	 کهرباء	-	غیر متوفر	متوفر	✓	شبكة هاتف	
🗆 غیر متوفر	متوفر متوفر	V	الصرف الصحي		غیر متوفر	 متوفر	✓	شبكة تصريف السيول	
					غیر متوفر	متوفر	1	مساجد	
					غیر متوفر غیر متوفر	متوفر	4	حدائق	المرافق العامة
			ملاحظات		غیر متوفر	متوفر	✓	خدمات تعليمية	

















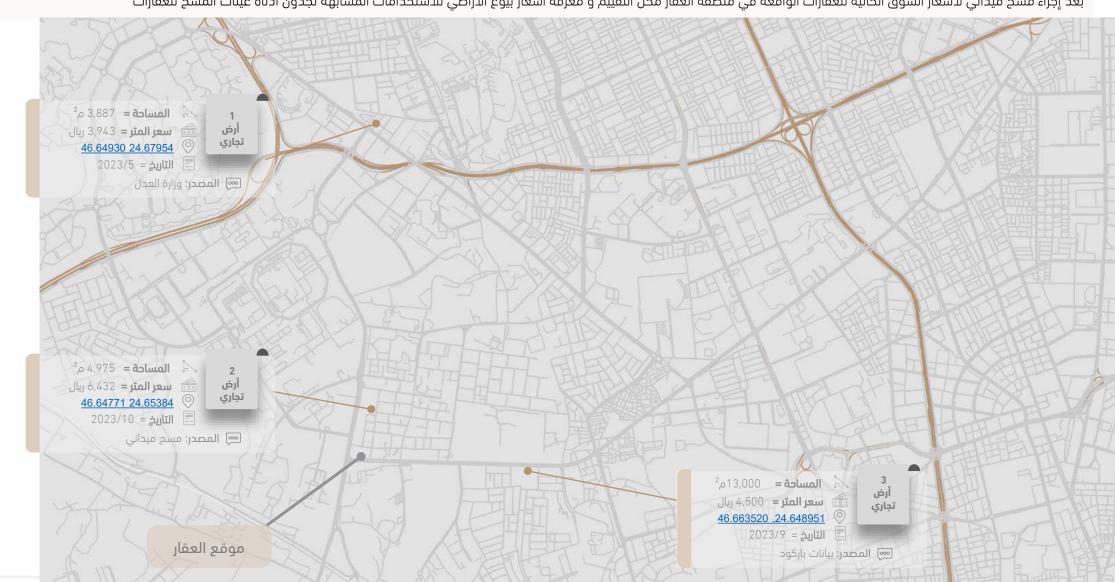






دراسة وتحليل السوق

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





دراسة وتحليل السوق

تؤثر أسعار الاراضي والمكاتب والمعارض والفنادق بشكل كبير في تطوير العقار و استعمالات الأراضي المختلفة حيث تعتبر أحد العوامل الرئيسية في تحديد نسبة المردود المالي السنوي للاستعمالات المتنوعة و كذلك أيضا تؤثر في العديد من النواحي التخطيطية الأخرى العمرانية مثل أنظمة البناء وما تشمله من ارتفاعات المباني و الارتدادات ايضًا ونجد ان جمع البيانات من واقع السوق صعب جداً كون السوق السعودي لا يتمتع بالشفافية ويصعب جمع المعلومات بدقة وتم أخذ بعض المقارنات وتحليلها كتجسيد للسوق وذلك بمعرفة المساحات للغرف وكذلك متوسط سعر اليوم التأجيري, والمقارنات هي:

عروض المسح الميداني للفنادق المجاورة

نوع العرض	متوسط سعر اليلة ر.س	عدد الغرف	عدد النجوم	نوع العقار	الاسم	الحي	المدينة	
ايجار	1,147	2	5	فندق	فلل بريرا حطين	حطین	الرياض	1
ايجار	3,500	3	5	فندق	فيفيندا فلل فندقية	الشهداء	الرياض	2
ايجار	2,500	3	4	فندق	فلل لاكاسا الفندقية	الرفيعة	الرياض	3
ايجار	4,226	3	5	فندق	فلل فيفيندا	أم الحمام الشرقي	الرياض	4
ايجار	3,000	3	5	فندق	لاكشري فيلا	المهدية	الرياض	5



الموق وتحليل السوق

معدل الرسملة هو معدل يستعمل لتحويل الدخل الى قيمة ويستعمل في تقدير القيمة الاستردادية للعقار وهناك اكثر من طريقة لاشتقاق معدل الرسملة فإن كل طريقة من هذه الطرق تعتمد على استخدام الماضي القريب كوسيلة لتوقع المستقبل وكذلك هو مقياس تقييم عقارات يستخدم لمقارنة الاستثمارات العقارية المختلفة وعلى الرغم من وجود العديد من الاختلافات غالبًا ما يتم حساب معدل الفائدة كنسبة بين صافي إيرادات التشغيل الناتجة عن الأصل والتكلفة الرأسمالية الأصلية أو بدلا من قيمته السوقية الحالية تحليل معدل الرسملة – طريقة المسح السوقي و عن طريق صناديق الريت اخرى ، يتأثر معدل الرسملة بمعدلات الطلب والعرض لنفس النوع من العقارات وكذلك جودة وتشطيبات العقارات، وهنا تم أحتساب معدل الرسملة باخذ المتوسط من المسح السوقي لعقارات الريت المعلنة وهي كالأتي:

معدل الرسملة

معدل الرسملة	الإيراد او الدخل	الاسم	الحي	المحينة	
%8.5	3,900,000 ريال	فندق فيفيندا	العليا	الرياض	1
%8	46,056,000 ريال	مجمع مارفيلا السكني	الملك فيصل	الرياض	2
%8.5	1,391,110 ريال	مجمع فلل الرفيعة	الرفيعة	الرياض	3







تقدير القيمة



تقدير القيمة – طريقة المقارنة- :

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

• حالة السوق ، فرق المساحة، افضلية الموقع ، عدد الواجهات ، افضلية الحي , وبناءً على ذلك تم التوصل إلى قيمة الأرض هي :

ن (3)	المقارن (2) المقارن (3)		العقار المراد تقييمه	عناصر المقارنة			
20	023	2023		20	23	2023	تاريخ
4,	500	6,432	2	3,9	43	(ريال/م2)	سعر المتر المربع للمقارن
225-	%5-	321.6-	%5-	197.15-	%5-	السوق	مفاوضات البيع ، وضع
4,27	75.00	6,110.4	40	3,74	5.85	لسوق (ريال/م2)	سعر المتر المربع بعد ضبط حالة ا
%0	13,000.00	%5 -	4,975.00	%5-	3,887.00	10,000.00	مساحة الدرض (م2)
%3	جيد جدا	%3	جید جدا	%5	جيد جدا	أفضل	أفضلية الموقع
%1	2	%1	2	%2-	4	3	عدد الواجهات
%0	الهدا	%0	الهدا	%5	ام الحمام	الهدا	الحي
%0	تجاري سکني	%0	تجاري سکني	%0	تجاري سكني	تجاري سكني	إستخدام الأرض
9	64	%1-		%	3	الضبط النسبي	
4,44	46.00	6,049.3	30	3,858.23		صافي سعر السوق بعد التسويات (م 2 / ريال)	
%	%50 %25 %25		نسبة مشاركة كل مقارنة في القيمة				
	4,700					قيمة المتر المربع للعقار قيد التقييم بعد تطبيق المتوسط (ريال/م2)	
			4,700		صافي متوسط سعر الأرض بعد التقريب (م 2 /ريال)		

تقدير القيمة بأسلوب التكلفة - :

تم تقدير قيمة العقار على أساس قيمة الأرض مضافة إلى التكلفة الكلية لإنشاء المبنى بالأسعار السائدة في تاريخ التقييم بطريقة حساب سعر وحدة البناء حسب نوعية البناء والتشطيبات وإجمالي مسطح البناء وخصم قيمة الدهلاك الله الله الله عدي التوصل إليها بعد إجراء مسح ميداني الأسعار السوق الحالية الأراضي مباعة وأراضي معروضة مماثلة الأرض العقار موقع التقييم وتم عمل التعديلات المناسبة على أسعار الأراضي المقارنة بخصم قيمة البنود التي تمثل ميزة لأرض المقارنة وإضافة قيمة البنود التي تمثل ميزة الأرض العقار موضع التقييم . تشمل الأسعار ادناه جميع تكاليف الإنشاءات بما فيها الأسوار والخزانات وتنسيق الموقع العام. و لا تشمل الأسعار ادناه المقولة وتكاليف التمويل. وبناءً على ذلك تم التوصل إلى أن قيمة العقار هي :

الإجمالي	سعر المتر المربع للبناء	المساحة	التوصيف
897,000	6500	138.00	القبو
18,420,000	6000	3,070.00	الدور الأرضي
21,516,000	6000	3586.00	الدور الأول
3,312,000	6000	552.00	الملحق العلوي
400,000	1000	400.00	الاسوار
44,545,000		جمالي قيمة المباني مع هامش الربح (ريال سعودي)	<u> </u>
8,909,000	%20	8	الاهلاك
35,636,000		قيمة المباني بعد الاهلاك (ريال سعودي)	
47,000,000	4,700	10,000	قيمة الارض (ريال سعودي)
	القيمة النهائية		

^{*} أسعار التكاليف للبناء حسب دليل الأسعار الاسترشادية لتكلفة الإنشاءات الصادر 2021 من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين .



تقدير القيمة بأسلوب الدخل – طريقة التدفقات النقدية - :

النموذج التراكمي							
%3.0	معدل عائد السندات الحكومية						
%3.0	معدل التضخم						
%2.5	علاوة مخاطر السوق						
%2.5	علاوة مخاطر الخاصة						
% 11	معدل الخصم						

بعد إجراء مسح ميداني لأسعار السوق الحالية لتوجه أسعار الإيجارات للعقارات الواقعة في منطقة العقار المراد تثمينه ومعرفة متوسط نسبة معدل الرسملة ونسبة الشواغر في المنطقة وتحليل البيانات المالية للعقار المراد تثمينه. *إجمالي قيمة الدخل هي في حال الاشغال 100% حسب العقد هو 11,703,124، والمصاريف 0% سنوياً ونسبة النمو 6.5% في سنة 2027 ، 10.5% في سنة 2032 حسب العقد .

حسب العقد المرسل من قبل العميل العقار ينتهي بتاريخ 2023/7 وهو عباره عن الربع الثالث و تم افتراض ايجار الربع الاخير للسنة مشابه ما هو عليه بالربع الثالث افتراضات. وبناءً على ذلك تم التوصل إلى أن قيمة العقار هي :

• فرضيات التدفقات النقدية:

%100	نسبة الاشغال	%11	معدل الخصم	11,703,124	إجمالي الدخل
6.5% سنة 2027 ، 10.5% سنة 2032	نسبة النمو	%7.5	معدل الرسملة	14	فترة التدفقات النقدية

2037	2036	2032	2028	2027	2026	2025	2024	2023	السنة
%0.00	%0.00	%10.50	%0.00	%6.50	%0.00	%0.00	%0.00	%0.00	نسبة النمو
13,398,912	13,398,912	13,398,908	12,522,344	12,522,344	11,703,124	11,703,124	11,703,124	11,703,124	أجمالي الدخل
%100.0	%100.0	%100.0	%100.0	%100.0	%100.0	%100.0	%100.0	%100.0	نسبة الاشغال
13,398,912	13,398,912	13,398,908	12,522,344	12,522,344	11,703,124	11,703,124	11,703,124	11,703,124	الدخل الفعال
0	0	0	0	0	0	0	0	0	إجمالي المصاريف التشغيلية
13,398,912	13,398,912	13,398,908	12,522,344	12,522,344	11,703,124	11,703,124	11,703,124	11,703,124	صافي الدخل
				178,652,16	0				قيمة العقار المستقبلية
192,051,07	13,398,912	13,398,908	12,522,344	12,522,344	11,703,124	11,703,124	11,703,124	11,703,124	صافي التدفق النقدي للعقار
0.21	0.23	0.35	0.59	0.66	0.73	0.81	0.90	1.00	معامل الخصم
40,139,509	3,108,478	4,718,887	7,431,402	8,248,856	8,557,223	9,498,518	10,543,355	11,703,124	القيمة الحالية للنقود
	132,504,996								

|||| فرضيات ومحددات التقرير



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

وفي مهمة التقييم للعقار هذه تم افتراض التالي :

- تم اعتماد مساحة الأرض حسب الصك.
- تم افتراض صحة المعلومات المالية التي زودنا بها العميل من (إجمالي الدخل والشواغر والمصاريف).
- تم افتراض بأن العقار مؤجر بعقد واحد و المتبقى من الفترة هو 14 سنة تقريباً. حسب ما تم تزويدنا من قبل العميل. 3
 - تم افتراض صحة المعلومات الخاصة بالمستأجر.
 - تم افتراض صحة تحمل المستأجر لجميع مصاريف الصيانة والتشغيل .
 - تم افتراض نسبة الاشغال 100% بحكم عقد واحد.
- تم افتراض الدخل الاجمالي للعقار المراد تقييمه هو 11,703,124 ريال حسب ما تم تزويدنا به من قبل العميل بزيادة العقد 6.5% في سنة 2027 ، 10.5% في سنة 2032 حسب العقد . وقد تمت مراجعة منطقية الأسعار بالسوق.
 - اجمالي الدخل لسنة 2022 = 11,703,124 ، لسنة 2027 = 12,522,344 , لسنة 2032 = 13,989,908 ، لسنة 2037 = 10,049,181 ، حسب العقد.
 - تم افتراض ايجارات سنة 2037 للربع الدخير من السنة مشابه للربع الثالث من نفس السنة.
 - العقد المزود من قبل العميل ينتهي في 27-10-2037 م. و بافتراض تجديد العقد.



المخاطر المؤثرة على العقار:



ومن المخاطر التي يمكن أن تؤثر على العقار التالي:

- قد تؤثر الظروف الاقتصادية الكلية للدولة على السوق العقاري بشكل عام، مثل معدلات التضخم و السيولة و معدلات الفائدة وتكاليف التمويل والضرائب وحركة أسواق الاسهم المحلية والعالمية ، حيث أن تغير بعض أو كل هذا المؤثرات يؤثر على السوق العقاري.
 - بما أن تحقيق الإيرادات يعتبر العامل الرئيسي في تحديد قيمة العقار ، فإن أي تغير في الإيرادات نتيجة ظروف السوق المختلفة سوف يؤثر في قيمة العقار.
- يؤثر عدم أو محدودية العقود طويلة الأجِل بشكل كبير على قيمة العقار ، حيث وجود عقود طويلة الأجل يعطي استقرار للدخل وبالتالي على القيمة. في حين غياب مثل هَذُه العقود يعطي تُذبذب في اسْعار التأجيرُ و الدخلُ وبالتالي يؤثر على القيمة النهائية.
- إن كثرة المعروض من السلع العقارية يؤدي الى وجود منافسة في الأسعار المقدمة للمستهلك. ونجد ذلك واضحًا في السوق العقاري فإن زيادة الوحدات المعروضة في . السوق ودخول منافسين جدد بمنتجات سيؤدي الى إنخفاض الأسعار والخدمات و بالتالي انخفاض سعر العقار النهائي.
 - قد تشهد البيئة التنظيمية أو القانونية أو التشريعية بعض التغيرات التي قد تؤثر على قيمة العقار ، مثل ظهور تشريعات بلدية بالسماح أو المنع لأنشطة في مناطق محددة أو تخفيض أو زيادة عدد الأدوار في المنطقة المحيطة مما يؤثر على القيمة النهائية للعقار.
 - يعتمد تقييم العقارات الحديثة و خاصة التي ليس لها تاريخ تشغيلي على تقديرات المقيم وقراءته للسوق العقاري بشكل عام ولنشاط العقار بشكل خاص. تختلف ظروف التشغيل المستقبلية على الإفتراضات المستخدمة في عملية التقييم، الأمر الذي يؤدي حتماً الى تغير قيمة العقار.



القيمة المرجحة - :

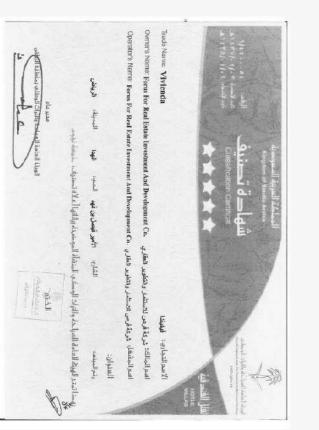
نسبة الترجيح	القيمة (ريال السعودي)	طريقة التقييم
%100	132,504,996 ريال	اسلوب الدخل - التدفقات النقدية المخصومة
%0	82,636,000 ريال	التكلفة و المقارنات

والرأي في القيمة : استنادًا إلى غرض التقييم وطبيعة العقار وخصائصه، كونه عقارا مدرًا للدخل مع مختلف العقود فإن تقييم العقار بطريقة التدفقات النقدية المخصومة تعتبر هذه أفضل طريقة لتقييم العقار وجباتالي سيتم ترجيح القيمة التي تم التوصل إليها بأسلوب الدخل بوزن نسبي 100% كأساسي للقيمة السوقية للعقار محل التقييم وهي :

132,550,000 ریال	رقماً	القيمة النهائية للعقار
مائة وإثنان وثلاثون مليون وخمسمائة وخمسون ألف ريال سعودي	كتابة	بعد التقريب



المرفقات





شهادة التصنيف

ترخيص التشغيل



تقييم الأصول Assets Valuation

المرفقات

Entract Single Contract Single

after out, their

DUCCHIC Bolic

معلق يشوط

right! pity

Josif pity

العنوان الرطاني

different short states

فاريخ النعت الوكافة

ابنم الشُوكة/المؤناسة: رقم الشطر الأجاري:

رقم الرحمان

رقم القولة

رقم العوق

العلوال الوطاعي

بيانات معثل المنظور

اعم العشاة العمارية

tigal findings; العنوان الوطاع:

Hittigi yely

كاريخ وطية سنة الانجاز

طريقة بخورسيم فعلد

الشرط المعلق طيد بداية الإيجاز

يعلي شنا العلم عُمُلًا مواقًّا ومينا المينة وبوج، فإل مجلس الوراء إشر ١٨٥ واورج ١٩٢٥/١١ عن

300002468668 / 1-0

7021-03-15

1441/07/15

1446/09/10

المسئاج مملل انفسه

Litet (g)

व्यवस्था हुवा

day hote thegin

الريد الإعلاقوني

HIS gracy lightly

altisul Jimi alfin

رقم الشائف:

إقم الماكس

والمراسطة المراجع

الويد فإلكاروني

مكان إيرام الساعد

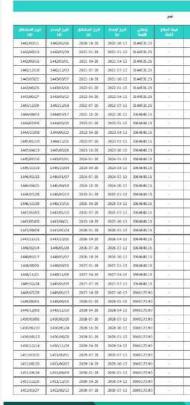
الدفع عن طريق رصيد الوسيط العفاوي

شركة تعدين التوثير العقارية ويمثلها سلمان حسين بن يحبى سيدي

شركة غرص الاستثمار والتطوير الطفاري مساهمة مقفتة

7315 , الطلف قطت ، العليا , الرياض , -

2233 soluti



					pre	
الوج السندمان الة)	parality and the same of the s	Saldier Sylli	Alast Sall	ulas) lasti	PROFESSION AND ADDRESS OF THE PARTY NAMED IN COLUMN TWO PARTY NAMED IN COLUMN TO ADDRESS OF THE PARTY NAMED IN COLUMN TO ADDRE	
1442/09/13	1442/07/26	2020-10-20	2020-10-13	31.44531.25		A
180/85/19	1462(65)(29	2021-01-38	3621-01-13	31.66531.25	-	4
140/99/16	1442/09/01	2021-04-25	3022 04-13	11.445.21.25		4
1442/12/58	140/13/03	20021-07-38	2021-07-13	3(4453).29	- 0	4
140/03/2	14040407	2021-10-38	2021-10-13	3144531.25		4
1463/06/75	144304/10	3923-41-38	2022:01-13	1144531-25	- 2	4
14(3)93(27	1445/09/22	2022-04-20	2022-04-12	31,445,31,25	. 19	4
140/12/29	146712/14	2022/97-20	2022-07-13	31,445,31,25		4
1454/04/03	144403717	2002 10-29	2022-10-13	3964649.35		4
146907/05	148905/25	2029-01-29	2023-01-13	1954645.23	1	Æ
1464/10/68	1444/05/22	2023-04-29	3823-04-13	3364646.25	100	4
1445/01/10	3404/13/25	2009-01-26	2020/07-13	1964643.33	196	4
1415/0413	346503/28	2025-18-26	2023-10-13	396464333	17.	4
1445/07/16	1485/07/01	2524-01-28	302e 01-13	19540-0515	-	4
1445/10/19	1445/10/04	2024-04-25	2924-04-13	19640-05.15		4
1446/01/22	1446/01/07	2004-07-29	2024-07-13	1064640115		4
1446/14/25	1445/04/10	2004-10-20	2024 10:12	296404335		4
1444/07/28	1445/07/19	3025-01-28	2625-03-13	3364645.35		A
1446/10/90	146/10/15	2025-04-29	2025-04-13	1064640.18		4
[447/02/07]	1447/01/10	2025-07-28	2025-07-13	196464039	35	4
1447/05/05	1447/04/21	2025-10-28	3025-10-13	3354645.15	- 30	- 4
1467/00/09	1467/07/24	2026-01-28	2026-01-17	3964645.15		4
1447/11/11	1447/10/25	2006-04-25	3926-04-13	136 68-85.15		4
1490/02/14	149001/28	3036-07-28	2026 07-13	3364640.15		4
1440/05/17	1446/05/02	2026-10-25	3826-10-13	3964640.35		4
1468/90/29	1446/00/03	2937-01-38	2027-03-13	106464515		4
1449/11/25	1449/11/06	2027: 04:20	2027/04/12	396464E35		4
1449/00/24	148/02/25	2027-07-38	2027-07-13	19(4)45.15	-	4
1449/05/05	1445/05/15	2027-10-28	2027-10-13	3600173.90	10	á
1409/09/01	1449/09/14	2026-03-20	2029-13-13	169017190		5
1449/12/01	1449/11/20	2028-04-28	2026-04-13	3690173.90	- 3	9
1450/03/06	1450,02/00	2028 01-26	2020-07-13	360017190		4
1490/06/10	1456/05/24	3929-16-28	3028-10-13	3600173.90		4
1456/09/13	1450,04/28	2029-01-38	2029-01-13	366017290		
149003/14	1450/11/29	2029-04-30	2029-04-17	3600173.90	-	
1451/0916	3451/0901	2009-01-28	2029-07-13	3600173.90		4
1453/06/20	1453/06/05	2029-10-28	2029-10-13	3600173.90	14	4
1453/09/24	1/51/09/09	2030-03-28	20(8)-01-13	300017390		
14010303	1451/13/10	2030-04-20	2030-04-12	3800173.90	-	4
1452/8927	1452/63/12	2030-07-38	2030-07-13	3600173.90		- 4

Apple of the

2031-04-28 2031-64-13 2000173.90 #03007.0E 2023-01-28 2032-01-12 2600171.90 40750T,90 14540101 2031-04-28 2032-04-13 2600177-90 457507,91 2033-07-28 2033-07-13 2000373.0 401507,00 50,2459,65 2032-10-26 2032-10-13 5052106.0 DESVOL(1 2018 04-28 2018 04-13 3052108 05 \$20489.05 500459.05 2013-07-28 2013-07-15 3052186.05 500450.05 502459.05 1495/11/00 2034-01-28 2034-01-13 3052186-05 \$60456.05 2034-04-28 3654-66-13 3652146-0 2034-07-0E 2034-07-13 38571-81-20 500456.05 2039-10-26 3034-10-13 20521864 502456.03 \$80456.05 2035-07-20 2035-07-13 3852186-01 500456,05 2026-01-26 2026-01-12 20521-05 3036 6429: 3836-9433 3853186.80 382456.05 500406.05 2036-07-26 2036-07-13 2052186.85 500456.05 يتم لصيد الطرف الذي يتصل الالوابات التالية بالشيار من المطلور ؛ المؤديا المتحة الأولى: البيلات السيقة على إلازمات لأطراف تعد البيلات السفطة على الإراماء الأهراف والمددة في البهد من (1 12) ذِلة لا يتماأ من شنا العقد ومفسرة ومكملة أم العل الوزير واستطن بمرحد شدا العلد على الوز الوجاد اليوارية المحدد بالله يعز (17 وقاة الشروط والأدفاع والإرافات المنصوص ميقا في هذا العقد ويم المستقر بماينة الوزيارة، وهوالا التاقد عدب الأرضاء المتركية، وأما نواتة التاقد النازل الفاقل علية من الدير (مردال) ٠٠ - مَكَ قَدَ العَدَ (1998) وَقَا لِمَا مِن قَالِحُ (1950-1950 مِ السِّولِيُّ (1950-1951 هـ وقي طال وول الخلف

1/655/06/05

كشف الدفعات 2 عقد الايجار كشف الدفعات 1

مبنى النموذجية شقق فندقية

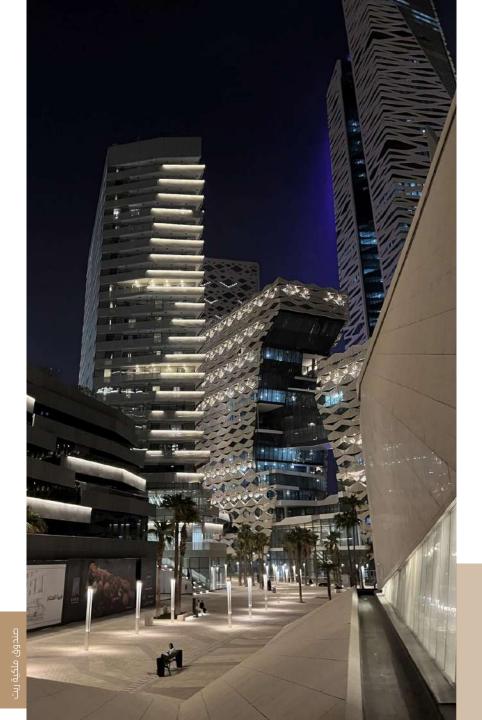
رقــم التقــرير: 12 / 31 / 2023 م
تــاريــخ التقـــرير: 11 / 2023 م
أسلوب التقييم: أسلوب الدخل – طريقة التدفقات النقدية أساس القيمـــة: القيمة السوقية
نـــوع العقــــــار: شقق فندقية
المـــوقـــــــع: حي النموذجية – مدينة الرياض

52,800,000 ريال	رقماً	إجمالي قيمة
اثنان وخمسون مليون وثمانمائة ألف ريال سعودي	كتابة	قيمة السوقية









الملخص التنفيذي



الملخص التنفيذي

القيمة السوقية المقدرة رقماً

القيمة السوقية المقدرة كتابةً

تجدون أدناه ملخص رأينا في القيمة للعقار ، حيث نؤكد قيامنا بالبحوث الضرورية وحصولنا على المعلومات اللازمة للقيام بهذا التقييم ، وللمزيد نأمل منكم الاطلاع على كامل التقرير حيث أن التقرير وحدة واحدة لا يصح أن تحزأ :

				 حيث أن التقرير وحدة واحدة لا يصح أن تجزأ :		
فرضية القيمة	الغرض من التقييم	ہ التقریر)	المستفيد (مستخدم	صاحب الطلب (العميل)		
الاستخدام الحالي	التقييم الدوري للصندوق	، و هيئة سوق المال	صندوق ملكية عقارات الخليج ريت	صندوق ملكية عقارات الخليج ريت		
.كية	نوع الملكية		نوع العقار	عنوان العقار		
طلقة	ملكية مطلقة		شقق فندقية	حي النموذجية - مدينة الرياض		
(حسب الصك)	مساحة الأراضي (حسب الصك)		رقم الصكوك	اسم المالك (حسب الصكوك)		
² م 3	3,061.75	ھ 1442/11/12 693010004593 - 393010004586		شركة تمدين الأولى العقارية		
تقییم	أسلوب الا	معايير التقييم		أساس القيمة		
التدفقات النقدية-	أسلوب الدخل — طريقة التدفقات النقدية-		معايير التقييم الدولية (IVS) ترجمة هيئة	القيمة السوقية		
يمة	تاريخ القيمة		تاريخ المعاين	تاريخ التعميد		
2023 م	2023 / 12 / 31 م		023 / 10 / 18	2023 / 10 / 16 م		

52,800,000 ريال سعودي

اثنان وخمسون مليون وثمانمائة ألف ريال



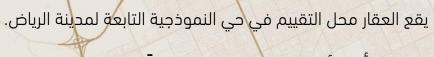




بيانات و صور موقع العقار



وصف العقار



يعتبر من أحد الأحياء المعروفة القديمة جداً في مدينة الرياض والذي يتبع لبلدية الشميسي. ويشتهر حي النموذجية بأنه يضم العديد من الجهات الحكومية، وأيضاً يمتاز بموقع استراتيجي في وسط الرياض يجعله بالقرب من المتحف الوطني السعودي والكثير من الجهات الحكومية، كذلك يميزه سهولة الدخول للحي والخروج منه لكثرة مخارجه ووجوده على طريق الملك فهد الذي يقع في منتصف العاصمة.

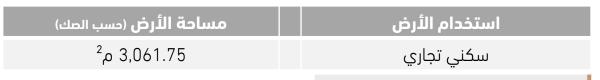
يقع حي النموذجية تحديداً في وسط الرياض، وتقدر مساحة الحي بقرابة 2.76 كيلومتر مربع، ويحده من جهة الشرق طريق الملك فهد وحي المربع، ومن جهة الجنوب طريق الملك سعود وحي الوشم، ومن جهة الغرب شارع الناصرية وحي الناصرية، ومن جهة الشمال طريق الملك سعود وحي المؤتمرات.

العقار عبارة عن قطعتين أرض سكنية تجارية مقام عليها مبنى فندقي مكون من 128 وحدة ، مزودة ب 109 موقف سيارة حسب افادة العميل ، الارض الواقع بمساحة 3,061.75 متر مربع حسب الصك و بمساحة مسطح البناء 11,467 متر مربع حسب رخصة البناء. عمر العقار في تاريخ المعاينة 3 سنوات حسب رخصة البناء.





بيانات الارض



حدود العقار (حسب الصك 393010004586)

طول الحد		الدد	لقر	الجو
34.3 م		شارع عرض 32 م		
طول الحد		الحد	قر	الجه
29 م	18.4 م	شارع عرض 20 م + 18.40 م		
طول الحد		الحد	قر	الجه
58.90 م		جار	ن	شرڌ
طول الحد		الدد	قر	الجه
40.57 م		جار	ب	غرب
	لأرض	شکل ا		
غير منتظم		منتظم		٧
	، الأرض	منسوب		
غير مستوي		مستوي		٧
	ة المجاورة	بناء القطعا		
غیر مبنی		مبنی		٧
<u></u> . ,,,		<u></u>		

And the state of t	at .	A 20 ODE 6652	
	شارع عبول در بر آلاأهيم بن وماعيد	جميع الحقوق محفوظة لأمانة منطقة الرياص	



الارض الارض

مساحة الأرض (حسب الصك)	استخدام الأرض
3,061.75 م²	سكني تجاري

حدود العقار (حسب الصك 693010004593)

طول الحد		الدد	الجهة
25.2 م		شمال	
طول الحد		الحد	الجهة
27.85 م		جنوب	
طول الحد		الحد	الجهة
60 م		جار	شرق
طول الحد		الحد	الجهة
58.9 م		جار	غرب
	لأرض	شکل ا	
غير منتظم		منتظم	٧
	، الأرضِ	منسوب	
غير مستوي		مستوي	٧
	ة المجاورة	بناء القطعا	
غیر مبنی		مبني	٧

A 22 JULE FAME	4.20 0,000 1,000	
	جميع الحقوق محفوظة لأمانة منطقة الرياض	



بيانات العقار

رقم هوية المالك	اسم المالك
1010896622	شركة تمدين الأولى العقارية
تاريخ الصك	رقم الصك
1442/11/12 هـ	693010004593 - 393010004586

تاريخ رخصة البناء	رقم رخصة البناء
المدينة	الحي
الرياض	النموذجية

رقم القطعة	رقم المخطط

احداثيات الموقع

46.699715,24.660159

الملاحظات

46.699715	,24

البملكة العربي رة الشنون البات مساور المساورة المساور tarapass of a sprain وزارة الشنون البل صيدو فارمع الإنشياء ، ١١٢٠ ١١٢٠ إدارة رخص اليثاء TOTAL SECTION AND SECTION ASSESSMENT 1: STEETING 10 - 10 - 11 رقم الخطط التنظيميء رقم القطعسة ، - شارح الاس أيسل بن قيد رقم الماره نـوع الـبـنـاء ١ مساحة الأرش: النطاق الصميراني ا محيط الأسوارد ماط شارع مرجى ٢٠٠٠ عرفة كمورواء AT 1 F 345 شرق جنوب 1/1 sidat غبرب الساحة الإستخدام مرالف 198,00 سائس ارضي سطي dispersion and , No. PART . ۇن سالىي ربة كالورناء في الألباء التمالي من الميام FLAT LA ملاهل طوية يازم النسيق مع شركة الكوراء بالمسوسان غرفة الكورياء على أن تكون من أميني أر يؤ الدات عليها . Shills لا بعد حرامه الفاح الدني ربطه عكل دار الريض للاستدرات فهنسية بساح وقام هماج مصلي ويسلم للك بالر توسط وترسمان ال فهاسمية يأسان المثلثة لا يأسل في لم يالتنافيذ مصادر المثلثة عطف ما الفاع المدين بأناث الأنجيل بينا المحدودين لا يصبح بإنكادي الأخراد المنهلة لا يأثر من لأن الفراض دهاية لإ كرازية لا يصبح إلى المدار رخصة النائب والمسلم مع لإلازة العلمة للمثانية البيانية (المسترد راسمة منه الرابط عليه البيانية (البيليغة المنه البيانية (البيلغة المنه المستردة المنه المستردة المنه المستردة المنه المستردة المنه المستردة المنازية في المنازية في المنازية المناز الكتب الصمع : إذر فود التديري الهاسة المعازية رقم الترخيص: ٢٣١١، وقم الشروع: * ومن النظام : ويال بموجب الإيصال رقم : ٢١٠٠٧١٠٢١١ ر به بالدور من المراكب المراك وتاريخ: مدير إدارة الرخص من النطبط العدرائي والمرابع عن المدا الدروي والمامان عناكرمون الراج الخلع الرسمي

يجب الإلتزام بالشروط الوضحة خلف الرخصة

ودهنسان: 2772

وزارة العدل

يراهيم عمر محمد الحسون الرياض

غرغيمن رقم 39/990

صورة للصك صورة لرخصة البناء

أي كاتحل أو شعلب يلغي هذه الرخصة .

رقم تسك: 393010004586

مكرهان

الغثم الرمعمي

▲ 1442/11/12 ★ JOS

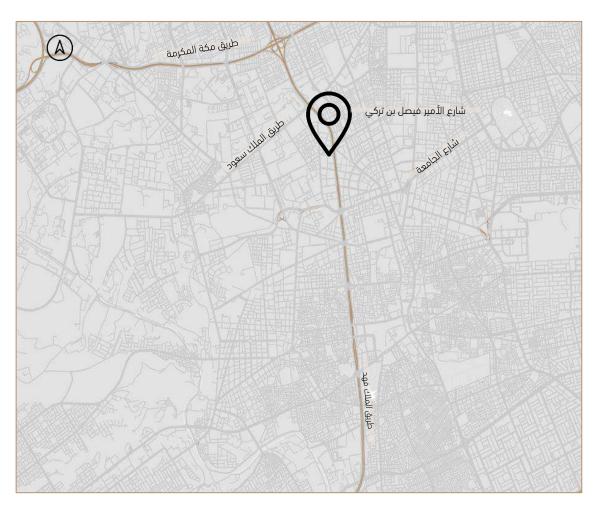
المراق

ابراهم عر معد الصبن

صندوق ملكية رينا







 \triangle

صورة جوية توضح موقع العقار على مستوى حي النموذجية

صورة جوية توضح موقع العقار على مستوى مدينة الرياض



الخدمات و المرافق المتوفرة	ة بالمنطقة المحيطة بالعقار:
المرافق المتواجدة بالمو	وقع
	دوائر حکومیة
خدمات عامة	بنوك
	مراكز طبية
	أسواق تجارية
خدمات تجارية	مطاعم
	محطات وقود
	شبكة الكهرباء
	شبكة صرف صحي
خدمات البنية التحتية	شبكة المياه
	شبكة هاتف
	شبكة تصريف السيول
	مساجد

المرافق المتواجدة بالمو	قع				المرافق المتواجدة بالموقع			
	دوائر حكومية	4	متوفر	غیر متوفر	السفلته	Ą	متوفر	غیر متوفر
خدمات عامة	بنوك	V	متوفر متوفر	غیر متوفر	الرصف	¥	متوفر	غیر متوفر
	مراكز طبية	Y	متوفر	غیر متوفر	الإنارة	4	متوفر	غیر متوفر
	أسواق تجارية	V	متوفر	غیر متوفر	التشجير	4	متوفر	غیر متوفر
خدمات تجارية	مطاعم	✓	متوفر	غیر متوفر	أخرى			
	محطات وقود	ď	متوفر	غیر متوفر	المرافق المتواجدة بالموقع			
	شبكة الكهرباء	V	 متوفر	غیر متوفر				
	شبكة صرف صحي	4	متوفر	غیر متوفر	ماء	✓	متوفر	غیر متوفر
خدمات البنية التحتية	شبكة المياه	V	 متوفر	غیر متوفر	هاتف	V	متوفر	غیر متوفر
	شبكة هاتف	✓	متوفر	غیر متوفر	کهرباء	4	متوفر	غیر متوفر
	شبكة تصريف السيول	4	متوفر	غیر متوفر	الصرف الصحى	V	 متوفر	 غیر متوفر
	مساجد	\checkmark	متوفر	غیر متوفر	<u> </u>			
المرافق العامة	حدائق	4	متوفر	غیر متوفر	# J ± _ 1 _			
	خدمات تعليمية	4	متوفر	غیر متوفر	ملاحظات			



















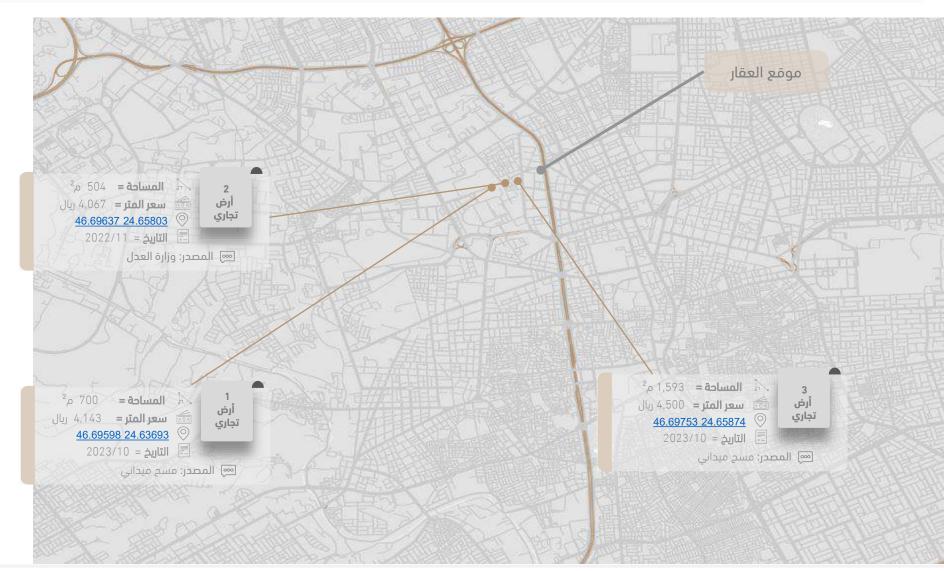






دراسة وتحليل السوق

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





دراسة وتحليل السوق

تؤثر أسعار الاراضي والمكاتب والمعارض والفنادق بشكل كبير في تطوير العقار و استعمالات الأراضي المختلفة حيث تعتبر أحد العوامل الرئيسية في تحديد نسبة المردود المالي السنوي للاستعمالات المتنوعة و كذلك أيضا تؤثر في العديد من النواحي التخطيطية الأخرى العمرانية مثل أنظمة البناء وما تشمله من ارتفاعات المباني و الارتدادات ايضًا ونجد ان جمع البيانات من واقع السوق صعب جداً كون السوق السعودي لا يتمتع بالشفافية ويصعب جمع المعلومات بدقة وتم أخذ بعض المقارنات وتحليلها كتجسيد للسوق وذلك بمعرفة المساحات للغرف وكذلك متوسط سعر اليوم التأجيري, والمقارنات هي:

عروض المسح الميداني للفنادق المجاورة

نوع العرض	سعر اليلة ر.س	المساحة م2	عدد النجوم	نوع العقار	الاسم	الحي	المحينة	
ايجار	360	30	3	فندق	برج الحياة للوحدات الفندقيه العليا	العليا	الرياض	1
ايجار	584	22	3	فندق	ايوا اكسبريس – العليا	العليا	الرياض	2
ايجار	335	60	3	فندق	درر رامه	الربيع	الرياض	3
ايجار	546	30	3	فندق	فندق حياة الرياض	المربع	الرياض	4
ايجار	370	30	3	فندق	جلوریا ان الریاض	العليا	الرياض	5
ايجار	593	60	3	فندق	قصر الحمراء للأجنحة الفندقية	النموذجية	الرياض	6
ايجار	393	45	3	فندق	فندق المهيدب داون تاون	النموذجية	الرياض	7



الموق وتحليل السوق

تنشأ مخاطر الإئتمان بسبب التغير في الظروف الاقتصادية ومناخ التشغيل بالفندق بحيث تؤثر على التدفقات النقدية وتعد النسبة المئوية للإشغال مفهوما رئيسيًا ومؤشر الاداء الرئيسي المستخدم في الأعمال العقارية باعتباره يوضح مقدار المساحة المؤجرة في المبنى بالنسبة إلى المساحة المؤجرة أو المستأجرة و يمثل معدل الاشغال كذلك حصة الغرف المشغولة خلال فترة زمنية معينة وعادة ما يتم التعبير عن معدل الإشغال كنسبة مئوية ، وفي هذا العقار يعتبر معدل الاشغال مابين 60% -75 % ومع ذلك تم إلقاء نظرة على العقارات المشابهة لمعرفة نسب الأشغال حسب وضع السوق ، وعن التقييم حسب وضع السوق تم وضع نسبة الأشغال مابين 60% -75 % للعقار موضع التقييم باللجوء لوضع المقارنات المشابهة بالرغم من أن معظم العقارات المشابهة.

معدل الاشغال و مخاطر الائتمان

نسبة الاشغال %	الإيراد او الدخل	الاسم	الحي	المدينة	
%75	65,513556	فندق ماريوت	الصحافة	الرياض	1
%65	1,520,000	فندق برج الحياة	العليا	الرياض	2
%54	10,500,000	فندق كمفورت إن العليا	العليا	الرياض	3
%69	49,500,000	فندق فيتوري بالاس	الأرجوان	الرياض	4
%72	36,906,464	فندق أسكوت رافال	الصحافة	الرياض	5





هناك مجموعة من السمات و الخصائص المميزة للنشاط الفندقي والتي تترك آثارها على تكاليف الفندق ويخضع إعداد قوائم التكاليف و نتائج الأعمال في النشاط الفندقي لمتطلبات نظرية التكاليف المتغيرة والنفقات التشغيلية هي النفقات الخاصة بتأجير وصيانة العقار و النفقات الرأسمالية هي النفقات التي يتحملها المالك بهدف الحفاظ عليه في حالة جيدة لتحقيق الدخل السنوي الملائم وتمثل نسبة النفقات 45 % بالنسبة لمشاريع مشابهة في المنطقة حسب وضع السوق و في الغالب تشمل عقود الإيجار القيمة الإيجارية وقيمة خدمات صيانة المرافق عليه وتم افتراض معدل النفقات - %30 التشغيلية والرأسمالية بواقع 10% الي 15 % مصاريف إدارية . وهنا تم أحتساب معدل نسبة المصاريف باخذ المتوسط من المسح السوقي45% لعقارات الريت المعلنة وهي كالآتي:

معدل النفقات التشغيلية والرأسمالية

معدل المصاريف	الاسم	الحي	المحينة	
%35	فندق سويس سبيرت ميتروبوليتان	الصحافة	الرياض	1
%45	فندق سويس انترناشونال رويال	الصحافة	الرياض	2
%40	فندق التنفيذين	العقيق	الرياض	3
%38	فندق قراند بلازا	العقيق	الرياض	4



دراسة وتحليل السوق

معدل الرسملة هو معدل يستعمل لتحويل الدخل الى قيمة ويستعمل في تقدير القيمة الاستردادية للعقار وهناك اكثر من طريقة لاشتقاق معدل الرسملة فإن كل طريقة من هذه الطرق تعتمد على استخدام الماضي القريب كوسيلة لتوقع المستقبل وكذلك هو مقياس تقييم عقارات يستخدم لمقارنة الاستثمارات العقارية المختلفة وعلى الرغم من وجود العديد من الاختلافات غالبا ما يتم حساب معدل الفائدة كنسبة بين صافي إيرادات التشغيل الناتجة عن الأصل والتكلفة الرأسمالية الأصلية أو بدلا من قيمته السوقية الحالية تحليل معدل الرسملة – طريقة المسح السوقي و عن طريق صناديق الريت اخرى ، يتأثر معدل الرسملة بمعدلات الطلب والعرض لنفس النوع من العقارات وكذلك جودة وتشطيبات العقارات، وهنا تم احتساب معدل الرسملة بأخذ المتوسط من المسح السوقي لعقارات الريت المعلنة وهي كالأتي:

معدل الرسملة

معدل الرسملة	الإيراد او الدخل	الاسم	الحي	المدينة	
%7.5	7,000,000 ريال	فندق جاردينو	المحمدية	الرياض	1
%8	1,520,000 ريال	فندق برج الحياة	العليا	الرياض	2
%7	3,050,000 ريال	فندق عابر الياسمين	الياسمين	الرياض	3







تقدير القيمة



تقدير القيمة – طريقة المقارنة- :

بنود المقارنة :

بخصم قيمة البنود التي تمثل ميزة للعقار المقارن وإضافة قيمة البنود التي تمثل ميزة للعقار موضع التقييم،

المقارن (3)		المقارن (2)		المقارن (1)		العقار المراد تقييمه	عناصر المقارنة
2023		2022		202	23	2023	تاريخ
4,5	500	4,143		4,0	67	(ريال/م2)	سعر المتر المربع للمقارن
225	%5	207.15	%5	203.35	%5	السوق	مفاوضات البيع ، وضع
4,72	4,725.00 4,350.15		5	4,270	0.35	لسوق (ريال/م2)	سعر المتر المربع بعد ضبط حالة ا
%5 -	1,593.00	%15-	700.00	%15-	504.00	3,061.75	مساحة الارض (م2)
%5	جید جدا	%5	جید جدا	%5	جید جدا	أفضل	أفضلية الموقع
%3	1	%3	1	%3	1	2	عدد الواجهات
%0	متوفرة	%0	متوفرة	%0	متوفرة	متوفرة	توفر الخدمات
%0	تجاري	%0	تجاري	%0	تجاري	تجاري	إستخدام الأرض
%	63	%7-		%7-			الضبط النسبي
4,86	6.75	4,045.6	4	3,97	1.43	ت (م 2 / ريال)	صافي سعر السوق بعد التسويا
%50 %2		%25		%25		بي القيمة	نسبة مشاركة كل مقارنة ف
4,438					قيمة المتر المربع للعقار قيد التقييم بعد تطبيق المتوسط (ريال/م2)		
4,450					قریب (م 2 /ریال)	صافي متوسط سعر الأرض بعد التن	



تقدير القيمة بأسلوب التكلفة - :

تم تقدير قيمة العقار على أساس قيمة الأرض مضافة إلى التكلفة الكلية لإنشاء المبنى بالأسعار السائدة في تاريخ التقييم بطريقة حساب سعر وحدة البناء حسب نوعية البناء والتشطيبات وإجمالي مسطح البناء وخصم قيمة الاهلاك الذي حدث منذ تاريخ إنشاءه . وبذلك تكون قيمة العقار = قيمة الأرض + (تكلفة الإنشاء + هامش الربح – الاهلاك) قيمة الأرض تم التوصل إليها بعد إجراء مسح ميداني الأسعار السوق الحالية الأراضي مباعة وأراضي معروضة مماثلة الأرض العقار موقع التقييم وتم عمل التعديلات المناسبة على أسعار الأراضي المقارنة بخصم قيمة البنود التي تمثل ميزة لأرض المقارنة وإضافة قيمة البنود التي تمثل ميزة الأرض العقار موضع التقييم . تشمل الأسعار ادناه الأتعاب الاستشارية والإدارة وأرباح المقاول و تشمل الأسعار ادناه جميع تكاليف الإنشاءات بما فيها الأسوار والخزانات وتنسيق الموقع العام. و لا تشمل الأسعار ادناه الاصول المنقولة وتكاليف التمويل. وبناءً على ذلك تم التوصل إلى أن قيمة العقار هي :

الإجمالي	سعر المتر المربع للبناء	المساحة	التوصيف
8,794,500	3300	2,665.00	القبو
5,511,000	3000	1,837.00	الدور الأرضي
5,970,000	3000	1990.00	الدور الأول
5,970,000	3000	1990.00	الدور الثاني
5,970,000	3000	1990.00	الدور الثالث
2,985,000	3000	995.00	الملحق العوي
146,000	1000	146.00	الأسوار
35,346,500		جمالي قيمة المباني مع هامش الربح (ريال سعودي)	
2,650,988	%8	3	الاهلاك
32,695,513		قيمة المباني بعد الاهلاك (ريال سعودي)	
13,624,788	4,450	3,061.75	قيمة الارض (ريال سعودي)
	46,320,300		القيمة النهائية

[°] أسعار التكاليف للبناء حسب دليل الأسعار الاسترشادية لتكلفة الإنشاءات الصادر 2021 من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين .



: – طريقة التدفقات النقدية – طريقة التدفقات النقدية

	النموذج التراكمي						
%3.0	معدل عائد السندات الحكومية						
%3.0	معدل التضخم						
%2.5	علاوة مخاطر السوق						
%2.5	علاوة مخاطر الخاصة						
% 11	معدل الخصم						

بعد إجراء مسح ميداني لأسعار السوق الحالية لتوجه أسعار الإيجارات للعقارات الواقعة في منطقة العقار المراد تثمينه ومعرفة متوسط نسبة معدل الرسملة ونسبة الشواغر في المنطقة وتحليل البيانات المالية للعقار المراد تثمينه. *إجمالي قيمة الدخل هي في حال الاشغال 100% حسب العقد هو 3,800,000، والمصاريف 0% سنوياً ونسبة النمو 10% بعد السنة الخامسة بافتراض تجديد العقد.

وبناءً على ذلك تم التوصل إلى أن قيمة العقار هي :

• فرضيات التدفقات النقدية:

 إجمالي الدخل
 3,800,000

 معدل الخصم
 11%

 فترة التدفقات النقدية
 5

 معدل الرسملة
 7.5%

2028	2027	2026	2025	2024	2023	السنة
%15.00	%0.00	%0.00	%0.00	%0.00	%0.00	نسبة النمو
4,370,000	3,800,000	3,800,000	3,800,000	3,800,000	3,800,000	أجمالي الدخل
%100.0	%100.0	%100.0	%100.0	%100.0	%100.0	نسبة الاشغال
4,370,000	3,800,000	3,800,000	3,800,000	3,800,000	3,800,000	الدخل الفعال
0	0	0	0	0	0	إجمالي المصاريف التشغيلية
4,370,000	3,800,000	3,800,000	3,800,000	3,800,000	3,800,000	صافي الدخل
		58,266,6	67			قيمة العقار المستقبلية
62,636,667	3,800,000	3,800,000	3,800,000	3,800,000	3,800,000	صافي التدفق النقدي للعقار
0.59	0.66	0.73	0.81	0.90	1.00	معامل الخصم
37,171,813	2,503,178	2,778,527	3,084,165	3,423,423	3,800,000	القيمة الحالية للنقود
		52,761,1	07			القيمة الحالية



📗 فرضيات ومحددات التقرير



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

وفي مهمة التقييم للعقار هذه تم افتراض التالي :

- تم اعتماد مساحة الأرض حسب الصك.
- تم افتراض صحة المعلومات المالية التي زودنا بها العميل من (إجمالي الدخل والشواغر والمصاريف).
- تم افتراض بأن العقار مؤجر بعقد واحد و المتبقى من الفترة هو 4 سنوات . حسب ما تم تزويدنا من قبل العميل. 3
 - تم افتراض صحة المعلومات الخاصة بالمستأجر.
 - تم افتراض صحة تحمل المستأجر لجميع مصاريف الصيانة والتشغيل .
 - تم افتراض نسبة الاشغال 100% بحكم عقد واحد. 6
- تم افتراض الدخل الاجمالي للعقار المراد تقييمه هو 3,800,000ريال حسب ما تم تزويدنا به من قبل العميل و تم الافتراض بزيادة العقد 15% بعد السنة الخامسة. بافتراض تجديد العقد وقد تمت مراجعة منطقية الأسعار بالسوق.
- تم افتراض تأجير المبنى لمدة خمس سنوات إلزامية على شركة اتجاهات الريادة الفندقية بنسبة إشغال 100%. حسب ما تم تزويدنا من قبل العميل. مع افتراض تجديد العقد بزيادة 15%
 - العقد المزود من قبل العميل ينتهي في 25-08-2027 م.



المخاطر المؤثرة على العقار:



ومن المخاطر التي يمكن أن تؤثر على العقار التالي:

- قد تؤثر الظروف الاقتصادية الكلية للدولة على السوق العقاري بشكل عام، مثل معدلات التضخم و السيولة و معدلات الفائدة وتكاليف التمويل والضرائب وحركة أسواق الاسهم المحلية والعالمية ، حيث أن تغير بعض أو كل هذا المؤثرات يؤثر على السوق العقاري.
 - بما أن تحقيق الإيرادات يعتبر العامل الرئيسي في تحديد قيمة العقار ، فإن أي تغير في الإيرادات نتيجة ظروف السوق المختلفة سوف يؤثر في قيمة العقار.
- يؤثر عدم أو محدودية العقود طويلة الأجِل بشكل كبير على قيمة العقار ، حيث وجود عقود طويلة الأجل يعطي استقرار للدخل وبالتالي على القيمة. في حين غياب مثل هَذُه العقود يعطي تُذبذب في اسْعار التأجيرُ و الدخلُ وبالتالي يؤثر على القيمة النهائية.
- إن كثرة المعروض من السلع العقارية يؤدي الى وجود منافسة في الأسعار المقدمة للمستهلك. ونجد ذلك واضحًا في السوق العقاري فإن زيادة الوحدات المعروضة في . السوق ودخول منافسين جدد بمنتجات سيؤدي الى إنخفاض الأسعار والخدمات و بالتالي انخفاض سعر العقار النهائي.
 - قد تشهد البيئة التنظيمية أو القانونية أو التشريعية بعض التغيرات التي قد تؤثر على قيمة العقار ، مثل ظهور تشريعات بلدية بالسماح أو المنع لأنشطة في مناطق محددة أو تخفيض أو زيادة عدد الأدوار في المنطقة المحيطة مما يؤثر على القيمة النهائية للعقار.
 - يعتمد تقييم العقارات الحديثة و خاصة التي ليس لها تاريخ تشغيلي على تقديرات المقيم وقراءته للسوق العقاري بشكل عام ولنشاط العقار بشكل خاص. تختلف ظروف التشغيل المستقبلية على الإفتراضات المستخدمة في عملية التقييم، الأمر الذي يؤدي حتماً الى تغير قيمة العقار.



القيمة المرجحة - :

نسبة الترجيح	القيمة (ريال السعودي)	طريقة التقييم
%100	52,761,107 ريال	اسلوب الدخل - التدفقات النقدية المخصومة
%0	46,320,300 ريال	التكلفة و المقارنات

والرأي في القيمة : استنادًا إلى غرض التقييم وطبيعة العقار وخصائصه، كونه عقارا مدرًا للدخل مع مختلف العقود فإن تقييم العقار بطريقة التدفقات النقدية المخصومة تعتبر هذه أفضل طريقة لتقييم العقار محل التقييم وهي :

رقماً 52,800,000 ريال	القيمة النهائية للعقار
كتابة الف ريال	بعد التقريب



تقييلم الأصلول Assets Valuation

Unified adall التجاري Commercial

alali olla I

رقم سجل العقد

الزيخ إوام المشد معلق بشرط zamara Mab

ا يرانات المؤور

Annial gal

جها الرصار Pullic eath, flater

> Remist dallah.

Lubell strict

Anniell pu

رفم الشدل الأجاري:

Contract appall

يعتبر هذا العقد عقدا موثَّمًا وسنَّدا الفيدِّيا بموجب قرار مجلس الورزاء رقم (١٣١) وتابيح ١٤٣٥/٤/٢ هـ

násí pgi Contract No.

Dontract Seating.

ON RD Huber Hages

سلمان حسين بن يحيى معيدي

الرياض, الرياض

Madititall. 2022-07-41

lasued by كارخ السجل اللجاري:

شركة تمدين النولي المكترية

2017-19-94

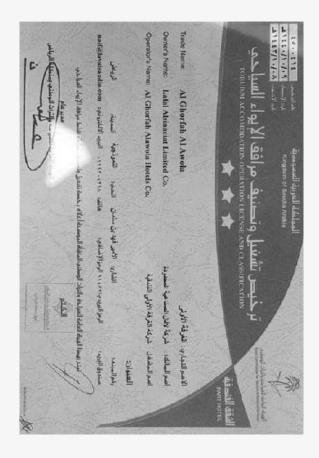
شرفة الباهات الربادة للتبارة شرتة شخص

National Address

Eigr Fees Fald By

المرفقات







مبنى الياسمين السكني

DC23000034

2023 / 12 / 31 م

أسلوب الدخل – طريقة الرسملة المباشرة -

القيمة السوقية

شقق سكنية

حى الياسمين – مدينة الرياض

رقــم التقــرير:

تاريـخ التقــرير:

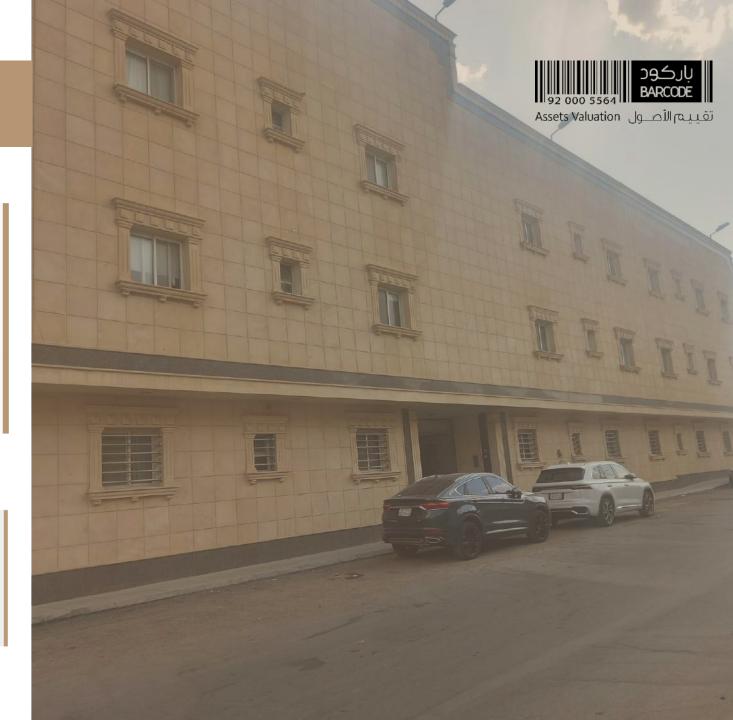
أسلوب التقييم:

أساس القيمـــة:

نــوع العقـــار:

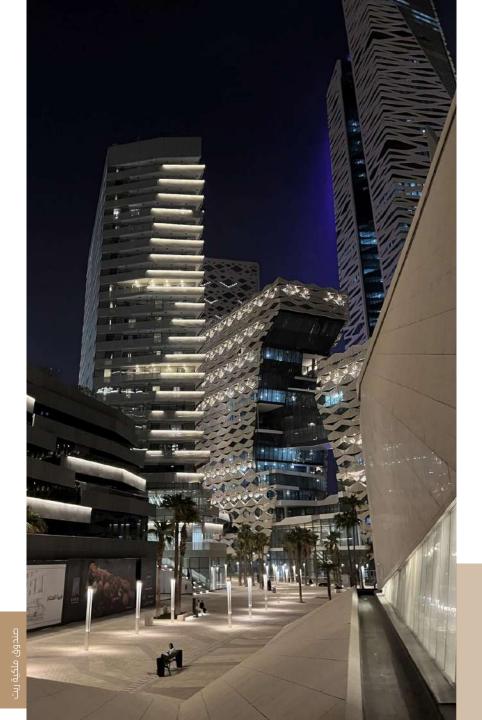
المــوقــــع:

19,300,000 ريال	رقمآ	إجمالي
تسعة عشر مليون وثلاثمائة ألف ريال	كتابة	قيمة السوقية









الملخص التنفيذي



الملخص التنفيذي

القيمة السوقية المقدرة رقماً

القيمة السوقية المقدرة كتابةً

تجدون أدناه ملخص رأينا في القيمة للعقار ، حيث نؤكد قيامنا بالبحوث الضرورية وحصولنا على المعلومات اللازمة للقيام بهذا التقييم ، وللمزيد نأمل منكم الاطلاع على كامل التقرير وحدة واحدة لا يصح أن تجزأ :

				حيث أن التقرير وحدة واحدة لا يصح أن تجزأ :	
فرضية القيمة	الغرض من التقييم	ىدم التقرير)	المستفيد (مستخ	صاحب الطلب (العميل)	
الاستخدام الحالي	التقييم الدوري للصندوق	یت و هیئة سوق المال	صندوق ملكية عقارات الخليج ر	صندوق ملكية عقارات الخليج ريت	
کیة	نوع الملا	ال	نوع العق	عنوان العقار	
للقة	شقق سكنية مطلقة		حي الياسمين - مدينة الرياض		
مساحة الأراضي (حسب الصك)		رقم الصكوك تاريخ الصكوك		اسم المالك (حسب الصكوك)	
2 م²	2,309.76	1443/03/13 493010005755		شركة تمدين الأولى العقارية	
<u>قىي</u> م	أسلوب الت	ییم	معايير التق	أساس القيمة	
الرسملة المباشرة –	أسلوب الدخل — طريقة الرسملة المباشرة -		معايير التقييم الدولية (IVS) ترجمة هـ	القيمة السوقية	
يمة	تاريخ القب	ينة	تاريخ المعا	تاريخ التعميد	
202 م	3 / 12 / 31	2023 / 10 / 18 م		2023 / 10 / 16 م	

19,300,000 ريال سعودي تسعة عشر مليون وثلاثمائة ألف ريال

شدوة, ملكية إيت



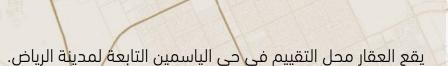




بيانات و صور موقع العقار



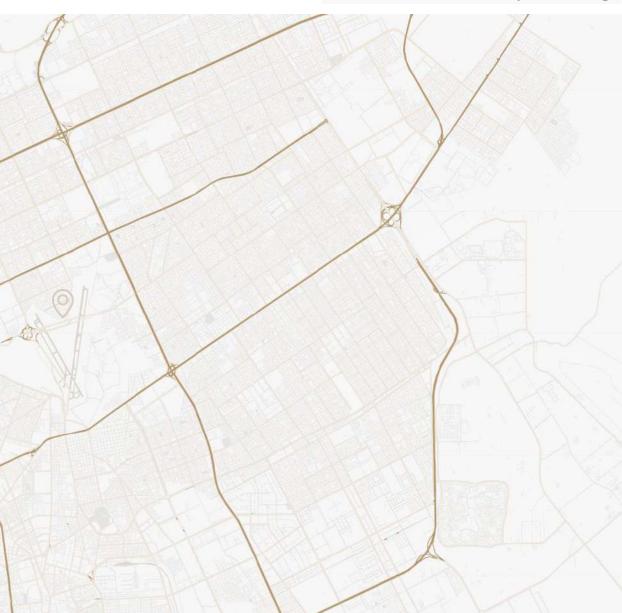
وصف العقار



يعد حي الياسمين من الأحياء الهادئة والراقية الموجودة في شمال مدينة الرياض، وهو من الأحياء التابعة لبلدية الشمال، ويمتاز الحي بالكثافة السكانية وتوفر جميع الخدمات كالمدارس وأماكن التسوق والجوامع والحدائق والخدمات الصحية، كما يتمتع بموقع استراتيجي ضمن أحياء شمال العاصمة حيث يسهل الوصول منه إلى أحياء مثل حي الملقا وحي النرجس، وأيضاً قربه من المطار وبعض الخدمات المهمة.

يقع حي الياسمين في شمال مدينة الرياض بمخرج 5 وتقدر مساحته بـ 12.78 كيلومتر مربع، يحد الحي من جهة الشرق طريق أبي بكر الصديق وحي النرجس، ويحده من جهة الجنوب طريق الثمامة وطريق أنس ابن مالك وحي الربيع، ويحده من جهة الغرب طريق الملك فهد وحي الملقا وحي الصحافة، ويحده من جهة الشمال طريق الملك سلمان وحي العارض.

العقار عبارة عن ارض سكنية تجارية مقام عليها مبنى مكون من 41 شقة سكنية حسب رخصة البناء، بمساحة الارض الواقع عليه العقار هي 2,309.76 متر مربع حسب الصك و بمساحة مسطح البناء 5,422.98 متر مربع حسب رخصة البناء. عمر العقار في تاريخ المعاينة 10 سنوات حسب رخصة البناء.





بيانات الارض

مساحة الأرض (حسب الصك)	استخدام الأرض
2,309.76 م²	سكني تجاري

حدود العقار (حسب الصك 493010005755)

طول الحد			الجهة	
69.99 م	ممر مشاة 10 م			شمال
طول الحد		الدد		الجهة
69.99 م		قطعة رقم 15		جنوب
طول الحد		الدد		الجهة
33 م	ć		شرق	
طول الحد		الجهة		
و 33	شارع عرض 18م			غرب
شكل الأرض				
غير منتظم		ظم	منت	٧
	، الأرض	منسوب		
غير مستوي		نوي	مس	٧
بناء القطعة المجاورة				
غير مبني		ني	iο	٧

IN TO	attended to the state of the st
CA) The circumstance of th	جميع الحقوق محفوظة لأمانة و

تاريخ الرفسسة : ١٤٣١،،٧٠٢٤

تاريخ الإفتسهماء ١ ١٥٣٤-١٠٠٧

تروالرف مية والعار



بيانات العقار

رقم هوية المالك	اسم المالك
1010896622	شركة تمدين الأولى العقارية
تاريخ الصك	رقم الصك
.a 1443/03/13	493010005755

تاريخ رخصة البناء	رقم رخصة البناء
ച 1434/07/24	1431/12739

المدينة	الحي
الرياض	الياسمين

رقم القطعة	رقم المخطط
16	3229

احداثيات الموقع

46.650337 ,24.828792

الملاحظات

صورة للصك

صال رهـــن

الحدد أن وحدد والمناذا والسلام على من لا لين بعد، ويعد: فإن ألقدة الارش رقم 16 من البلادرقم 3 من المخطط رقم 3229 قواقع في هي الياسين بطبينة الرياش , وحدودها

أبرقاً: شفرع عرض 16 برطول 33 لكات نظري متر.

عرف المستقبة 16 برطول 18 لكات نظري متر.
عرف المستقبة 16 برطول 18 لكات نظري متر.
عرف المستقبة 16 برطول 18 لكات نظرية المتركز المت

الشثم الرسمي

رسوسه. شمالاً: معر مشاة عرض 10م يطول 69.99 تسمة و سلون مثر و تسمة و تسعون سناتمثر جلوبا: فقطة رقم 15 بطول 69.99 تسمة و سلون متر و تسمة و تسمين سننمتر.

عاري شارع ۱۸م الاستخباء مكونات البناء Saluli Me اول سكتي لالي سكاني عرفة عهرياء ملامق علوية المستحد منطقسة الرياشيد الإدارة أعالية التقطية المعرائم 0 1171/111A1V T MODELLA CONTRACTOR IN CONTRACTOR AND ADDRESS OF THE PARTY OF THE PAR مناسيب الشوارع المحيطة : معوي رقم الترخيص ١٠١٥، رقم الشروع: ٢١ ومز النظام: سند الرسوم ميشغ وقدره: ١٩١١ - ريال بموجب الإيصال رقم: ٢١٠١٤٢٥٠٦ - وتاريخ: ١٤٣١٠٠٧٠١ - هـ ملاحظات : اجبوچې تقرير لمستمي رغم ١٥٣١/١٦٢١ ينتريخ ١٠٥٠١هـ. لصغر من باقتيا شمال ترياض القرعيا. ٢- نظام الماء المفرر حالم رقم ٤ مرتداد ادور الثاني من الأول من الجهة شخفية هم حدد ادني.
 ا- ارتداد الملاحق الطوية عن القدمه الفقية لا يثل عن ١٠ م من حد الملكية. • - لايسمح يعمل تعداهل والمخارج تعواقف السوارات في الشوارع الطقية الذكان عرض الشارع الل بن + ام . ا بملع على فتعان العلامل الطوية جهة المجاورين.

المسلم السمسالية : طارق محمد ثاصر العيردي رقع المراجع الماد قاريــــ د. ۱۹۳۹،۱۹۳۱ رقم القطعية: رقم الخطط النتظيمي: تسوح البناء، سلح النطاق العسمسرائي: حرطة ا الإرتداد الأبعاد ١٩,٦٤ الحدود TT شرع ۲۱م 100 يجمه الإلتزام بالشروط الموضحة خلص الرخسة

رخصية بناء عدرة سكنية (نظم البناء العطور)

المملكة العربية السعودية وزارة الشنون البلدية والذروية

أمائنة منطقة الرياض

رقر المنك : 493010005755

سريے: 1443/03/13

وزارة العل

ايرزهيم عمر محمد الحسين الرياض

ترخيص رقم 999/99

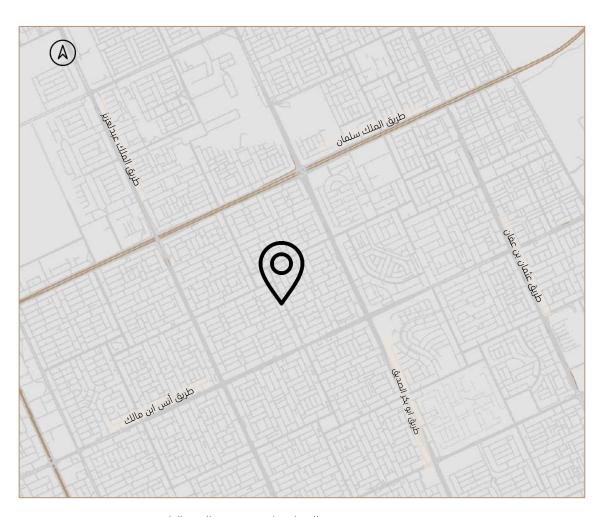
717:544.00 40

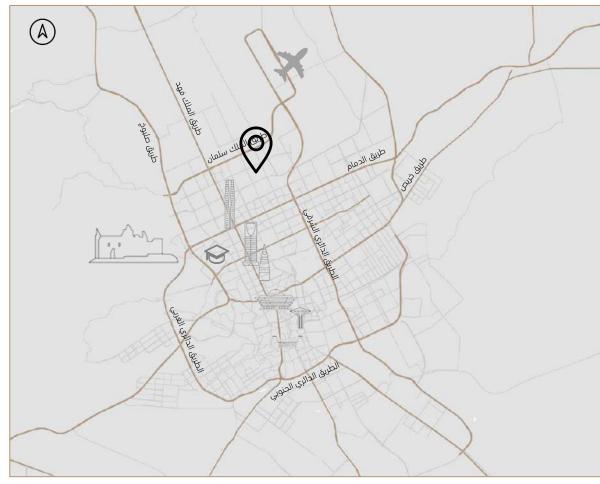
شرقا: شارع عرض 36م بطول 33 ثلاثة و ثلاثون مثر

صورة لرخصة البناء









صورة جوية توضح موقع العقار على مستوى الحي الياسمين

صورة جوية توضح موقع العقار على مستوى المدينة الرياض

الخدمات و المرافق المتوفرة بالمنطقة المحيطة بالعقار:

المرافق المتواجدة بالمو	قع				المرافق المتواجدة بالموقع			
	دوائر حكومية	4	متوفر	غیر متوفر	السفلته	4	متوفر	غیر متوفر
خدمات عامة	بنوك	V	متوفر متوفر	غیر متوفر	الرصف	4	متوفر	غیر متوفر
	مراكز طبية	Y	متوفر	غیر متوفر	الإنارة	✓	متوفر	غیر متوفر
	أسواق تجارية	✓	متوفر	غیر متوفر	التشجير	4	متوفر	غیر متوفر
خدمات تجارية	مطاعم	~	متوفر	غیر متوفر	أخرى			
	محطات وقود	ď	متوفر	غیر متوفر	المرافق المتواجدة بالموقع			
	شبكة الكهرباء	V	متوفر	غیر متوفر		4		
	شبكة صرف صحي	M	متوفر	غیر متوفر	ماء	✓	متوفر	غیر متوفر
خدمات البنية التحتية	شبكة المياه	1	متوفر	غیر متوفر	ھاتف	V	متوفر	غیر متوفر
	شبكة هاتف	4	متوفر	غیر متوفر	کهرباء	Y	متوفر	غیر متوفر
	شبكة تصريف السيول	4	متوفر	غیر متوفر	الصرف الصحي	1	متوفر	 غیر متوفر
	مساجد	V	متوفر	غیر متوفر	<u></u> ,			
المرافق العامة	حدائق	4	متوفر	غیر متوفر				
	خدمات تعليمية	4	متوفر	غیر متوفر	ملاحظات			



صور العقار















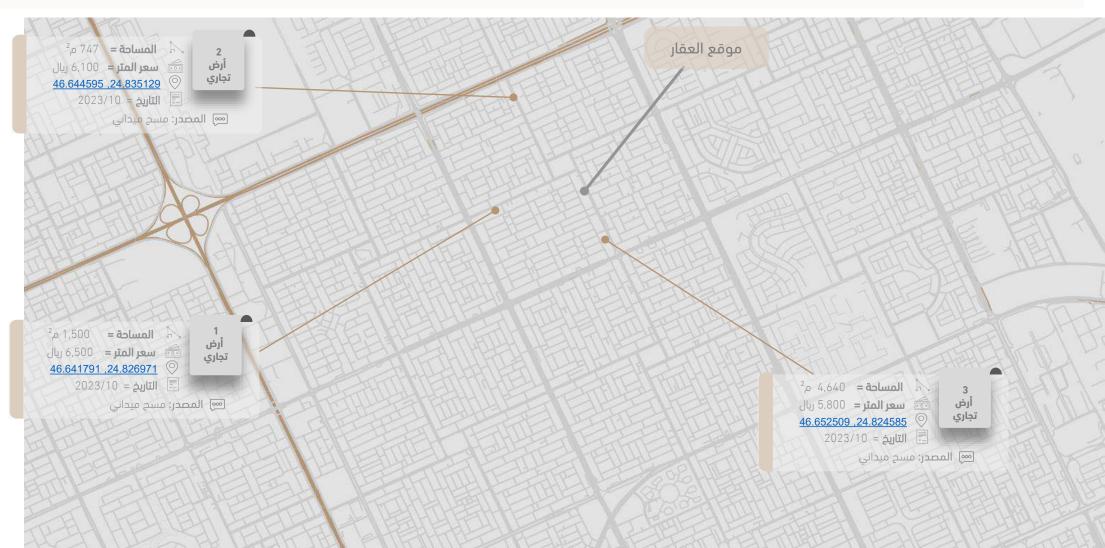






دراسة وتحليل السوق

بعد إجراء مسح ميداني لأسعار السوق الحالية للعقارات الواقعة في منطقة العقار محل التقييم و معرفة أسعار بيوع الأراضي للاستخدامات المشابهة تجدون أدناه عينات المسح للعقارات على الحي الياسمين





المالم وتحليل السوق

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

مسح الايجارات



الحالة	متوسط الايجار السنوي	المساحة	الموقع	العقار	م
معروض	38 الف	110 م2	حي الياسمين – شارع القادسية	شقة سكنية	1
معروض	40 الف	120 م2	حي الياسمين – شارع رقم 98	شقة سكنية	2
معروض	60 الف	147 م2	حي الياسمين – شارع القادسية	شقة سكنية	3
معروض	40 الف	150 م2	حي الياسمين – شارع الامير عبدالله	شقة سكنية	4
معروض	55 الف	130م2	حي الياسمين – شارع الهجرة	شقة سكنية	5
معروض	27 الف	80 م2	حي الصحافة – شارع النعيرية	شقة سكنية	6

معدل العائد

3	نسبة العائد	سعر البيع	الدخل الاجمالي	الموقع	العقار
	%6.66	700 الف 10.5 مليون 6.66%		حي الياسمين	مبنى السكني
	%7.2	18 مليون	1.3 مليون	حي الياسمين	مبنى السكني







تقدير القيمة



تقدير القيمة – طريقة المقارنة- :

لإيجاد قيمة الأرض تم إجراء مسح ميداني لأسعار السوق الحالية لعقارات مباعة وعقارات معروضة مماثلة للعقار موضع التقييم وحيث أنه من المستحيل إيجاد عقاريين متماثلين تم عمل التسويات المناسبة على أسعار العقارات المقارنة

بنود المقارنة :

بخصم قيمة البنود التي تمثل ميزة للعقار المقارن وإضافة قيمة البنود التي تمثل ميزة للعقار موضع التقييم،

(3)	المقارن (ن (2)	المقار	المقارن (1)		العقار المراد تقييمه	عناصر المقارنة
	2023 2023 202		23	2023	تاريخ		
Ę	5,800 6,100		6,500		سعر المتر المربع للمقارن (ريال/م2)		
0	%0	0	%0	0	%0	لسوق	مفاوضات البيع ، وضع ا
5,8	800.00	6,100.00		6,500.00		سعر المتر المربع بعد ضبط حالة السوق (ريال/م2)	
%5	4,640.00	%10-	747.00	%5-	1,500.00	2,309.76	مساحة الارض (م2)
%5-	ممتاز	%5-	ممتاز	%0	ختد	ختد	أفضلية الموقع
%0	3	%3	2	%3	2	3	عدد الواجهات
%0	متوفرة	%0	متوفرة	%0	متوفرة	متوفرة	توفر الخدمات
%0	تجاري سکني	%0	تجاري سكني	%0	تجاري سكني	تجاري سكني	إستخدام الأرض
	%0	%12-		%2-		الضبط النسبي	
5,8	800.00	5,368.00		6,370.00		صافي سعر السوق بعد التسويات (م 2 / ريال)	
	%25	%25		%50		نسبة مشاركة كل مقارنة في القيمة	
	5,977				قيمة المتر المربع للعقار قيد التقييم بعد تطبيق المتوسط (ريال/م2)		
	6,000				صافي متوسط سعر الأرض بعد التقريب (م 2 /ريال)		



تقدير القيمة بأسلوب التكلفة - :

تم تقدير قيمة العقار على أساس قيمة الأرض مضافة إلى التكلفة الكلية لإنشاء المبنى بالأسعار السائدة في تاريخ التقييم بطريقة حساب سعر وحدة البناء حسب نوعية البناء والتشطيبات وإجمالي مسطح البناء وخصم قيمة الاهلاك الذي حدث منذ تاريخ إنشاءه . وبذلك تكون قيمة العقار = قيمة الأرض + (تكلفة الإنشاء + هامش الربح – الاهلاك) قيمة الأرض تم التوصل إليها بعد إجراء مسح ميداني الأسعار السوق الحالية الأراضي مباعة وأراضي معروضة مماثلة الأرض العقار موقع التقييم وتم عمل التعديلات المناسبة على أسعار الأراضي المقارنة بخصم قيمة البنود التي تمثل ميزة لأرض المقارنة وإضافة قيمة البنود التي تمثل ميزة الأرض العقار موضع التقييم . تشمل الأسعار ادناه الأتعاب الاستشارية والإدارة وأرباح المقاول و تشمل الأسعار ادناه جميع تكاليف الإنشاءات بما فيها الأسوار والخزانات وتنسيق الموقع العام. و لا تشمل الأسعار ادناه الاصول المنقولة وتكاليف التمويل. وبناءً على ذلك تم التوصل إلى أن قيمة العقار هي :

الإجمالي	سعر المتر المربع للبناء	المساحة	التوصيف	
2,487,600	1800	1,382.00	الدور الأرضي	
2,916,000	1800	1,620.00	الدور الأول	
2,790,000	1800	1550.00	الدور الثاني الملحق العوي	
1,315,800	1800	731.00		
139,980	1000	139.98	الأسوار	
9,649,380		ا		
2,412,345	%25	10	الاهلاك	
7,237,035				
13,858,560	6,000	2,309.76	قيمة الارض (ريال سعودي)	
	القيمة النهائية			

* أسعار التكاليف للبناء حسب دليل الأسعار الاسترشادية لتكلفة الإنشاءات الصادر 2021 من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين .



تقدير القيمة بأسلوب الدخل – طريقة الرسملة المباشرة- :

بعد إجراء مسح ميداني لأسعار السوق الحالية لتوجه أسعار الإيجارات للعقارات الواقعة في منطقة العقار المراد تثمينه ومعرفة متوسط نسبة معدل الرسملة ونسبة الشواغر في المنطقة وتحليل البيانات المالية للعقار المراد تثمينه. من خلال تحليل أسعار الايجارات شقق السكنية في حي الياسمين ما بين 30,000 ريال الى 60,000 ريال للسنة. الايجار الفعلي بالكامل حسب العقد هو 1,300,000 ريال بمعدل 31,707 ريال لكل شقة بالعقار، و تمت مراجعة منطقيتها حسب السوق. وتم افتراض تأجيره على مشغل واحد بإشغال 100% مع تحمل المستأجر كامل المصاريف حسب العقد.

وبناءً على ذلك تم التوصل إلى أن قيمة العقار هي :

القيمة	البيان
1,300,000	اجمالي الدخل
% 0	نسبة الشواغر
0	قيمة نسبة الشواغر
1,300,000	الدخل الفعال
%0	نسبة المصروفات
0	قيمة نسبة المصروفات
1,300,000	صافي الدخل
%6.75	معدل الرسملة
19,259,259	اجمالي قيمة العقار
19,300,000	القيمة بعد التقريب



فرضيات ومحددات التقرير



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

وفي مهمة التقييم للعقار هذه ما تم افتراض التالي :

- تم اعتماد مساحة الأرض حسب الصك.
- تم افتراض صحة المعلومات المالية حسب العقد التي زودنا بها العميل و تمت المراجعة و التأكد من صحتها.
 - تم افتراض استخدام الأراضى: تجارية سكنية.
 - تم افتراض معدل الرسملة 6.75%
 - وتم افتراض نسبة الاشغال 100% بحكم عقد واحد.
- تم افتراض نسبة 0% المصاريف التشغيلية : بحكم تحمل المستأجر جميع المصاريف التشغيلية حسب العقد.
 - تم افتراض الدخل الاجمالي و هو 1,300,000ريال حسب العقد و تمت مراجعة منطقيتها حسب السوق.
 - العقد المزود من قبل العميل ينتهي في 04-09-2027 م. 8



المخاطر المؤثرة على العقار:



ومن المخاطر التي يمكن أن تؤثر على العقار التالي:

- قد تؤثر الظروف الاقتصادية الكلية للدولة على السوق العقاري بشكل عام، مثل معدلات التضخم و السيولة و معدلات الفائدة وتكاليف التمويل والضرائب وحركة أسواق الاسهم المحلية والعالمية ، حيث أن تغير بعض أو كل هذا المؤثرات يؤثر على السوق العقاري.
 - بما أن تحقيق الإيرادات يعتبر العامل الرئيسي في تحديد قيمة العقار ، فإن أي تغير في الإيرادات نتيجة ظروف السوق المختلفة سوف يؤثر في قيمة العقار.
- يؤثر عدم أو محدودية العقود طويلة الأجِل بشكل كبير على قيمة العقار ، حيث وجود عقود طويلة الأجل يعطي استقرار للدخل وبالتالي على القيمة. في حين غياب مثل هَذُه العقود يعطي تُذبذب في اسْعار التأجيرُ و الدخلُ وبالتالي يؤثر على القيمة النهائية.
- إن كثرة المعروض من السلع العقارية يؤدي الى وجود منافسة في الأسعار المقدمة للمستهلك. ونجد ذلك واضحًا في السوق العقاري فإن زيادة الوحدات المعروضة في . السوق ودخول منافسين جدد بمنتجات سيؤدي الى إنخفاض الأسعار والخدمات و بالتالي انخفاض سعر العقار النهائي.
 - قد تشهد البيئة التنظيمية أو القانونية أو التشريعية بعض التغيرات التي قد تؤثر على قيمة العقار ، مثل ظهور تشريعات بلدية بالسماح أو المنع لأنشطة في مناطق محددة أو تخفيض أو زيادة عدد الأدوار في المنطقة المحيطة مما يؤثر على القيمة النهائية للعقار.
 - يعتمد تقييم العقارات الحديثة و خاصة التي ليس لها تاريخ تشغيلي على تقديرات المقيم وقراءته للسوق العقاري بشكل عام ولنشاط العقار بشكل خاص. تختلف ظروف التشغيل المستقبلية على الإفتراضات المستخدمة في عملية التقييم، الأمر الذي يؤدي حتماً الى تغير قيمة العقار.



القيمة المرجحة - :

نسبة الترجيح	القيمة (ريال السعودي)	طريقة التقييم	
%100	19,259,259 ريال	اسلوب الدخل – طريقة الرسملة المباشرة-	
%0	21,095,595 ريال	التكلفة و المقارنات	

والرأي في القيمة : استنادًا إلى غرض التقييم وطبيعة العقار وخصائصه، كونه عقارا مدرًا للدخل مع مختلف العقود فإن تقييم العقار بطريقة التدفقات النقدية المخصومة تعتبر هذه أفضل طريقة لتقييم العقار محل التقييم وهي :

19,300,000 ريال	رقماً	القيمة النهائية للعقار
تسعة عشر مليون وثلاثمائة ألف ريال	كتابة	بعد التقريب



المرفقات



(مجمع التقنية التجاري) قطعة رقم 25&24

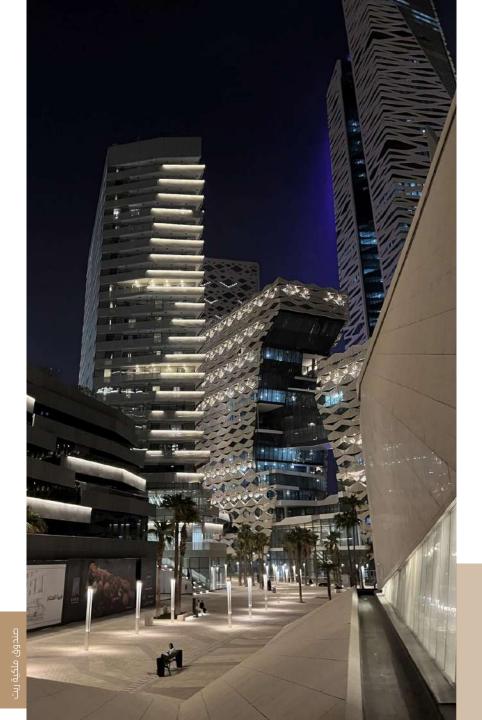
رقــم التقــرير: 12 / 31 / 2023 م تــاريــخ التقــرير: 13 / 2023 م أسلوب التقييم: أسلوب الدخل – طريقة التدفقات النقدية-أساس القيمــة: القيمة السوقية نـــوع العقـــــار: معرض تجاري المـــوة ــــع: حي الفيصلية – مدينة الرياض

35,200,000 ريال	رقماً	إجمالي
خمسة وثلاثون مليون ومئتان ألف ريال سعودي	كتابة	قيمة السوقية









الملخص التنفيذي



الملخص التنفيذي

القيمة السوقية المقدرة رقماً

القيمة السوقية المقدرة كتابةً

تجدون أدناه ملخص رأينا في القيمة للعقار ، حيث نؤكد قيامنا بالبحوث الضرورية وحصولنا على المعلومات اللازمة للقيام بهـذا التقييم ، وللمزيد نأمل منكم الاطـلاع على كامل التقرير

تندع عنی تانین انتظریر	بيلم ، وتشريد نائل تنتظم الدط	توقات القارفة تنفيام بهدا النف	البحوت الحرورية وحجنوننا عني التنعا	تبدول ادان تشخص رايه في الفيسة تتعقار ، حيث توجد فياسا با
				حيث أن التقرير وحدة واحدة لا يصح أن تجزأ :
فرضية القيمة	الغرض من التقييم	عدم التقرير)	المستفيد (مستخ	صاحب الطلب (العميل)
الاستخدام الحالي	التقييم الدوري للصندوق	يت و هيئة سوق المال	صندوق ملكية عقارات الخليج ر	صندوق ملكية عقارات الخليج ريت
کیة	نوع الملكية		نوع العق	عنوان العقار
القة	ملكية مح	رية	معارض تجا	حي الفيصلية - مدينة الرياض
(حسب الصك)	مساحة الأراضي	رقم الصكوك تاريخ الصكوك		اسم المالك (حسب الصكوك)
² ,o	6,000	ച 1443/03/13 693010005751		شركة تمدين الأولى العقارية
نقییم	أسلوب الت	ييم	معايير التق	أساس القيمة
التدفقات النقدية-	أسلوب الدخل – طريقة التدفقات النقدية-		معايير التقييم الدولية (IVS) ترجمة هـ	القيمة السوقية
يمة	تاريخ القب	تاريخ المعاينة		تاريخ التعميد
2023 م	2023 / 12 / 31 م		23 / 10 / 18	2023 / 10 / 16 م

35,200,000 ريال سعودي

خمسة وثلاثون مليون ومئتان ألف ريال



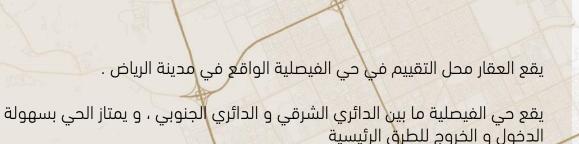




بيانات و صور موقع العقار



وصف العقار



حيث يجاور الحي من المنطقة الشمالية حي الفاروق ويحده طريق المدينة المنورة وكذلك طريق علي ابن أبي طالب الذي يحد الحي من الناحية الغربية ويفصله عن حي الصناعية القديمة بالإضافة الي الطريق الدائري الشرقي الذي يعد واحد من اهم الطرق الرئيسية بالرياض ويقع في الناحية الشرقية للحي، وكل تلك الطرق المميزة كانت من اهم أسباب تميز موقع الحي وسهولة الوصول اليه.

العقار عبارة عن أرض مقام عليها صالات تجارية و ورش ، بمساحة إجمالية للارض 6,000 متر مربع حسب الصك ، بمساحة إجمالية لمسطحات البناء 5,168 متر مربع حسب رخصة البناء. عمر العقار 9 سنوات تقريبا حسب رخصة البناء.





بيانات العقار

رقم هوية المالك	اسم المالك
1010896622	شركة تمدين الاولى العقارية
تاریخ الصك	رقم الصك
ه 1443/03/13	693010005751

تاريخ رخصة البناء	رقم رخصة البناء
1435/10/09ھـ	1432/17964

المدتنه	الحي
الرياض	الفيصلية
رقم القطعة	رقم المخطط

25 - 24

احداثيات الموقع	
46.798663 ,24.638221	

3251

الملاحظات

ر قر المشاعلية: 795 مر قر المشاعلية: 795

ورُارة العل

ايراهيم عمر محمد الحمين الرياش

. 1			
د	لصا	ÖΙΦ	ם

وقد الرخسسة : ١٤٣٢/١٧٦١٤ تاريخ الرخسية يه مراداته تاريخ الإنتياء بالمرادة	· e	1	المحلكة العربيا في المحالة العربيا المحلكة العربيا المحلكة العربيا المحلكة العربيا المحلكة ال	
دور الرخيسية . تعيل مغطلت فيده			الارة رقص البناه وخصمة بناء معارض تجزية	
			اسما المسالك البركة مهدوعة عبد الطيف العيسي المعتودة	

رقم المخطط التنظيمي :

نوع السناه و حارستان النطأق العبسراني : مِنْهُ ا

الدوعرس وار

مديف سياوات ابتمام البيتاء 食田子国等国

مناسيب الشوارع الحيطة :

ترخيص رقم 39/999 رقم الصلك: (۲۱۰۱۱۹۰۰۲۳) مالاردان رقم القطعية: ١٤١٥٠٠. الحد أن وحدد والمناذا والنتاخ على من لا تبي بعده ويعد: فإن قدله الارض رقم 24 من المناظر رقم 2326 الراقع في حي القوسلية يعنينة الرياض و قطعة الارض رقم 25 من المناظر أم 27 (الراق في حم القوسلية بعنية الرياض رمويعا والخرائها : المناظر من حداثاً عرض الأول المناطق عدن مثل من المناطق المناطقة ال مساحة الأرض: ١٠٠٠م٢ الأبعاد الإرتداد الحدود شاع عرض ام شمال شـرق 1.6 الرع عرش ١٠٠١م غربا: شارع 25 بيطران 160 سقة مثل المشارعة أن شرية تمين الإيلى المقارية ويوبيب سمان تجاري بقم 19086622 من سيد و ومسلمانية 6000 بشارات مثر مربها المسلوبة بريدة 1702/100391 قمار 1712/2401 في المقاربة ويما الله إن سيدة بوديب السيد السيد ويمانية المسلمانية المشاركة المسلمانية المسلمانية المسلمانية المسلمانية ويمانية والمسلمانية ويمانية والمسلمانية ويمانية والمسلمانية ويمانية والمسلمانية ويمانية والمسلمانية ويمانية والمسلمانية والمسلمانية ويمانية والمسلمانية والمسلمانية والمسلمانية والمسلمانية والمسلمانية ويمانية والمسلمانية والمسلمانية والمسلمانية والمسلمانية والمسلمانية المسلمانية والمسلمانية المسلمانية المسلمانية والمسلمانية والمسلمانية والمسلمانية المسلمانية المسلمانية والمسلمانية والمسلمانية والمسلمانية المسلمانية والمسلمانية وا TYPE TANK جنوب غسريا \$10,00 E35 مكونات البناء 246.4 guist files. دور أرطني destablish tone غرفة كهرباه

> الموثق الخثم الرسمي

ابراهيم عمر معمد الحسين

رام المناد 693010005751

التاريــــــخ: 1443/03/13

الكتب المسمع ، سعاد للإستشارات الهنسية رقم الترخيص ، ۱۴۰۰ رقم المشروع:

ريال بموجب الإيصال رقم سدد الرسوم ميلغ وقسره ا لاست الباسية معتر أما يتم معترف و ويصد من يعامل ... [1212] من المنظم المراح المنظم ال

مدير ادارة الرخص _ مدير علم التخطيط العمر الس

صورة لرخصة البناء

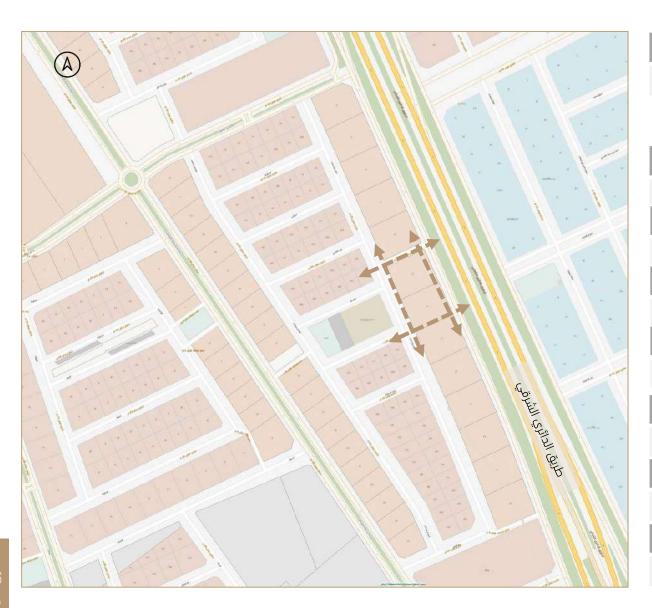


بيانات الارض

إجمالي مساحة الأرض (دسب الصك)	استخدام الأرض (دسب خطاب العميل)
6,000 م²	تجارية

حدود العقار (حسب الصك 693010005751)

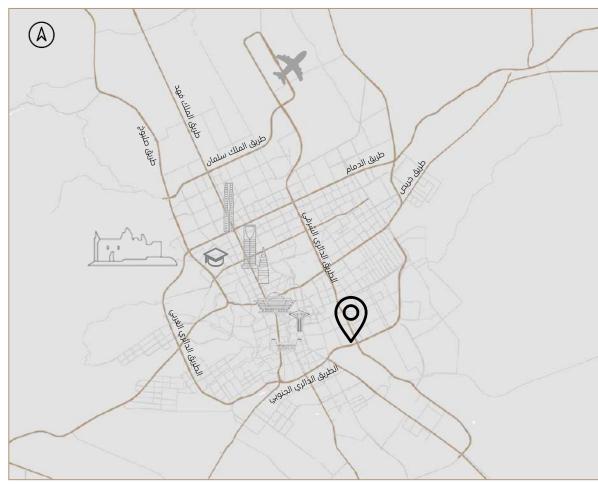
طول الحد		ä	الجه			
60 م	1 م	ممر مشاة عرض 10 م				
طول الحد		الحد	ä	الجه		
60 م		قطعة رقم 26	Ļ	جنوى		
طول الحد		الحد	ä	الجه		
100 م	ض 100 م	طريق الدائري الشرقي عرد	ر	شرق		
طول الحد		الدد				
100 م	٨	ι	غرب			
شكل الأرض						
غير منتظم		منتظم		٧		
	، الأرضِ	منسوب				
مستوي غير مستوي			٧			
	بناء القطعة المجاورة					
غير مبني		مبني		٧		





الصور الفضائية





صورة جوية توضح موقع العقار على مستوى المدينة الرياض

صورة جوية توضح موقع العقار على مستوى الحي الفيصلية



الخدمات و المرافق المتوفرة بالمنطقة المحيطة بالعقار:

JI			
	ш	ш	ш

			المرافق المتواجدة بالموقع					وقع	المرافق المتواجدة بالمو
غیر متوفر	متوفر	4	السفلته	توفر	غیر ہ	متوفر	4	دوائر حكومية	
غیر متوفر	متوفر	4	الرصف	توفر	غیر ہ	متوفر	V	بنوك	خدمات عامة
غیر متوفر	متوفر	4	الإنارة	توفر	غیر ہ	متوفر	4	مراكز طبية	
غیر متوفر	متوفر	V	التشجير 	توفر	غیر ہ	متوفر	V	أسواق تجارية	
	 		أخرى	 توفر	غیر ہ	متوفر	✓	مطاعم	خدمات تجارية
			المرافق المتواجدة بالموقع	 توفر	غیر ہ	متوفر	M	محطات وقود	
				توفر	غیر ہ	متوفر	✓	شبكة الكهرباء	
غیر متوفر 	متوفر	√	ماء	 توفر	غیر ہ	متوفر	M	شبكة صرف صحي	
غیر متوفر	متوفر	V	هاتف	 توفر	 غیر ہ	متوفر	4	شبكة المياه	خدمات البنية التحتية
غیر متوفر	متوفر	Y	 کهرباء	توفر	غیر ہ	متوفر	4	شبكة هاتف	
 غیر متوفر	متوفر	V	 الصرف الصحى	توفر	غیر ہ	متوفر	4	شبكة تصريف السيول	
	 		<u> </u>	 توفر	عیر ہ غیر ہ	متوفر	V	مساجد	
				توفر	غیر ہ	متوفر	4	حدائق	المرافق العامة
			ملاحظات	توفر	غیر ہ	متوفر	4	خدمات مستودعية	



صور العقار















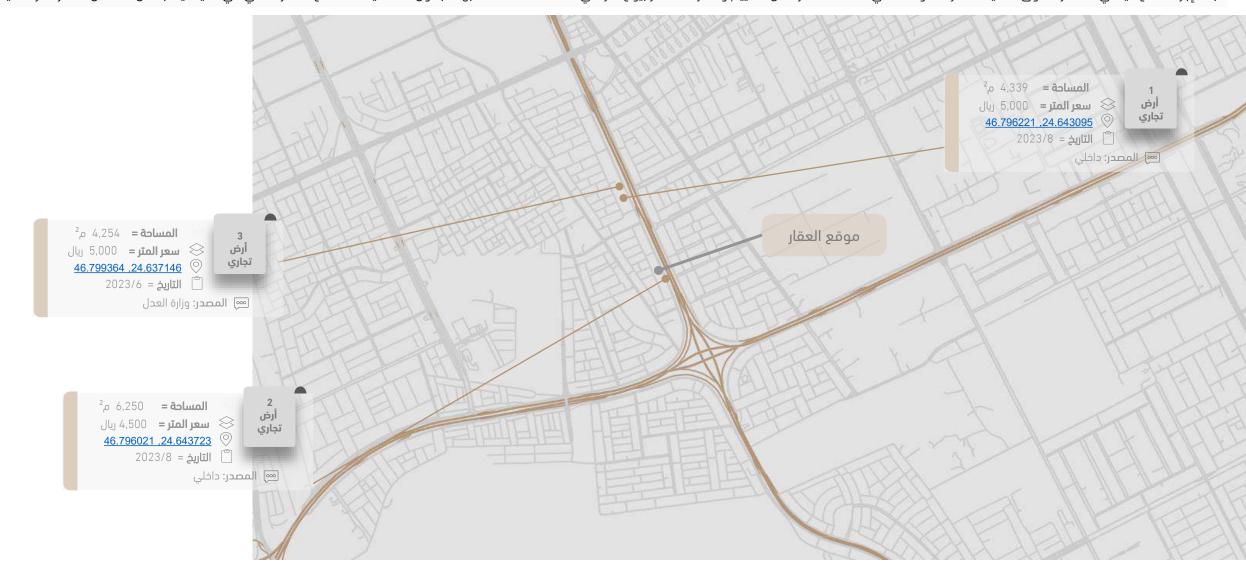






دراسة وتحليل السوق

بعد إجراء مسح ميداني لأسعار السوق الحالية للعقارات الواقعة في منطقة العقار محل التقييم و معرفة أسعار بيوع الأراضي للاستخدامات المشابهة تجدون أدناه عينات المسح للعقارات في حي الفيصلية بنفس خصائص العقار المراد تقيمة





الموق وتحليل السوق

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

مسح الايجارات

الحالة	متوسط السعر	المساحة	الموقع	العقار	
معروض	650 ريال/م	1750 م2	الفاروق	معارض	1
معروض	400 ريال/م2	2p 660	الفيصلية	معارض	2
معروض	200 ريال/م2	3,100 م2	صناعية السلي	ورش و مستوع	3
معروض	181 ريال/م2	313,6 م2	صناعية السلي	ورش و مستوع	4

معدل العائد

نسبة العائد	القيمة	الدخل الاجمالي	الموقع	العقار
%8	1.5 مليون 18 مليون		حي الفيصلية- الرياض	مستودع
%8	142.1 مليون	11.3 مليون	حي السلي-الرياض	مستودع
%7.2	85 مليون	6.1 مليون	حي المشاعل- الرياض	مستودع









تقدير القيمة –طريقة المقارنة -



تقدير القيمة – طريقة المقارنة- :

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

- حالة السوق ، فرق المساحة، افضلية الموقع ، موقع العقار،
 - وبناءً على ذلك تم التوصل إلى قيمة الأرض هي :

(3	المقارن (3	ن (2)	المقارر	المقارن (1)		العقار المراد تقييمه	عناصر المقارنة
	2023	20	023	2023		2023	تاريخ
	4,500	5,0	000	5,000		سعر المتر المربع للمقارن (ريال/م2)	
225	%5	250	%5	250	%5	السوق	مفاوضات البيع ، وضع
4	,725.00	5,25	50.00	5,250.00		السوق (ريال/م2)	سعر المتر المربع بعد ضبط حالة
%5-	6,250.00	%5-	4,254.00	%5-	4,339.00	6,000.00	مساحة الارض (م2)
%0	الدائري الشرقي	%0	الدائري الشرقي	%0	الدائري الشرقي	الدائري الشرقي	أطلة على
%1	2	%1	2	%1	2	3	عدد الواجهات
%3	جید جدا	%3	جید جدا	%3	جید جدا	ممتاز	أفضلية الموقع
%0	تجاري	%0	تجاري	%0	تجاري	تجاري	إستخدام الأرض
	%1-	%	51-	9/	61-	الضبط النسبي	
4	,677.75	5,19	77.50	5,1	97.50	ات (م 2 / ريال)	صافي سعر السوق بعد التسويا
	%25	%	25	%50		نسبة مشاركة كل مقارنة في القيمة	
	5,068				طبيق المتوسط (ريال/م2)	قيمة المتر المربع للعقار قيد التقييم بعد ت	
	5,000			صافي متوسط سعر الأرض بعد التقريب (م 2 /ريال)			



تقدير القيمة بأسلوب التكلفة - :

تم تقدير قيمة العقار على أساس قيمة الأرض مضافة إلى التكلفة الكلية لإنشاء المبنى بالأسعار السائدة في تاريخ التقييم بطريقة حساب سعر وحدة البناء حسب نوعية البناء والتشطيبات وإجمالي مسطح البناء وخصم قيمة الاهلاك الله الذي حدث منذ تاريخ إنشاءه . وبذلك تكون قيمة العقار = قيمة الأرض + (تكلفة الإنشاء + هامش الربح – الاهلاك) قيمة الأرض تم التوصل إليها بعد إجراء مسح ميداني الأسعار السوق الحالية الأراضي مباعة وأراضي معروضة مماثلة الأرض العقار موقع التقييم وتم عمل التعديلات المناسبة على أسعار الأراضي المقارنة بخصم قيمة البنود التي تمثل ميزة لأرض المقارنة وإضافة قيمة البنود التي تمثل ميزة الأرض العقار موضع التقييم . تشمل الأسعار ادناه المعار ادناه جميع تكاليف الإنشاءات بما فيها الأسوار والخزانات وتنسيق الموقع العام. و لا تشمل الأسعار ادناه الاصول المنقولة وتكاليف التمويل.
وبناءً على ذلك تم التوصل إلى أن قيمة العقار هي :

الإجمالي	سعر المتر المربع للبناء	المساحة	التوصيف			
4,320,000	1200	3,600	الدور الأرضي			
1,881,600	1200	1,568	ميزانين			
120,000	1000	120	الاسوار			
6,321,600	إجمالي قيمة المباني مع هامش الربح (ريال سعودي)					
1,422,360	%23	9	الاهلاك			
4,899,240		قيمة المباني بعد الاهلاك (ريال سعودي)				
30,000,000	5,000	6,000	قيمة الارض (ريال سعودي)			
	القيمة النهائية					

[ً] أسعار التكاليف للبناء حسب دليل الأسعار الاسترشادية لتكلفة الإنشاءات الصادر 2021 من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين .



تقدير القيمة بأسلوب الدخل – طريقة التدفقات النقدية - :

	l	l	ı	ı
	l	l		ı
	l	l	ı	ı
ı	١	١		

النموذج التراكمي							
%3.0	معدل عائد السندات الحكومية						
%3.0	معدل التضخم						
%2.5	علاوة مخاطر السوق						
%2.5	علاوة مخاطر الخاصة						
% 11	معدل الخصم						

بعد إجراء مسح ميداني لأسعار السوق الحالية لتوجه أسعار الإيجارات للعقارات الواقعة في منطقة العقار المراد تثمينه ومعرفة متوسط نسبة معدل الرسملة ونسبة الشواغر في المنطقة وتحليل البيانات المالية للعقار المراد تثمينه. *إجمالي قيمة الدخل هي في حال الاشغال 100% هو 2,600,000 ، والمصاريف 0% سنوياً ونسبة النمو 5% في بداية السنة الثالثة حسب العقد.

وبناءً على ذلك تم التوصل إلى أن قيمة العقار هي :

• فرضيات التدفقات النقدية:

%100	نسبة الاشغال	%11	معدل الخصم	2,600,000	إجمالي الدخل
10% في سنة 2027	نسبة النمو	%7.5	معدل الرسملة	5	فترة التدفقات النقدية

2028	2027	2026	2025	2024	2023	السنة			
%0.00	%10.00	%0.00	%0.00	%0.00	%0.00	نسبة النمو			
2,860,000	2,860,000	2,600,000	2,600,000	2,600,000	2,600,000	أجمالي الدخل			
%100.0	%100.0	%100.0	%100.0	%100.0	%100.0	نسبة الاشغال			
2,860,000	2,860,000	2,600,000	2,600,000	2,600,000	2,600,000	الدخل الفعال			
0	0	0	0	0	0	إجمالي المصاريف التشغيلية			
2,860,000	2,860,000	2,600,000	2,600,000	2,600,000	2,600,000	صافي الدخل الفندق			
		38,133,3	33			قيمة العقار المستقبلية			
40,993,333	2,860,000	2,600,000	2,600,000	2,600,000	2,600,000	صافي التدفق النقدي للعقار			
0.59	0.66	0.73	0.81	0.90	1.00	معامل الخصم			
24,327,548	1,883,971	1,901,098	2,110,218	2,342,342	2,600,000	القيمة الحالية للنقود			
	35,165,177								



📗 فرضيات ومحددات التقرير



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

وفي مهمة التقييم للعقار هذه ما تم افتراض التالي :

- تم اعتماد مساحة الأرض حسب الصك.
- تم افتراض صحة المعلومات المالية التي زودنا بها العميل من (إجمالي الدخل والشواغر والمصاريف).
- تم افتراض تجديد العقد لكل من القطعة 24 & 25. المدة المتبقية لعقد القطعة رقم 24 سنة تقريبا و قطعة رقم 25 ثلاث سنوات حسب ما تم تزويدنا من قبل العميل. 3
 - تم افتراض صحة المعلومات الخاصة بالمستأجر.
 - تم افتراض صحة تحمل المستأجر لجميع مصاريف الصيانة والتشغيل .
 - تم افتراض بأن العقار مؤجر بعقد. 6
- تم افتراض الدخل الاجمالي للعقار المراد تقييمه هو 2,600,000 ريال حسب ما تم تزويدنا به من قبل العميل و تم الافتراض بزيادة العقد 10% في بداية السنة 2027 بافتراض يتم تجديد العقد. وقد تم مراجعة منطقية الأسعار بالسوق.
 - تم افتراض نسبة الاشغال 100% بحكم عقد واحد. 8
 - العقد المزود من قبل العميل ينتهي في 14-11-2026 م لصالة 25 ، و 21-12-2024م لصالة 24 .



المخاطر المؤثرة على العقار:



ومن المخاطر التي يمكن أن تؤثر على العقار التالي:

- قد تؤثر الظروف الاقتصادية الكلية للدولة على السوق العقاري بشكل عام، مثل معدلات التضخم و السيولة و معدلات الفائدة وتكاليف التمويل والضرائب وحركة أسواق الاسهم المحلية والعالمية ، حيث أن تغير بعض أو كل هذا المؤثرات يؤثر على السوق العقاري.
 - بما أن تحقيق الإيرادات يعتبر العامل الرئيسي في تحديد قيمة العقار ، فإن أي تغير في الإيرادات نتيجة ظروف السوق المختلفة سوف يؤثر في قيمة العقار.
- يؤثر عدم أو محدودية العقود طويلة الأجِل بشكل كبير على قيمة العقار ، حيث وجود عقود طويلة الأجل يعطي استقرار للدخل وبالتالي على القيمة. في حين غياب مثل هَذُه العقود يعطي تُذبذب في اسْعار التأجيرُ و الدخلُ وبالتالي يؤثر على القيمة النهائية.
- إن كثرة المعروض من السلع العقارية يؤدي الى وجود منافسة في الأسعار المقدمة للمستهلك. ونجد ذلك واضحًا في السوق العقاري فإن زيادة الوحدات المعروضة في . السوق ودخول منافسين جدد بمنتجات سيؤدي الى إنخفاض الأسعار والخدمات و بالتالي انخفاض سعر العقار النهائي.
 - قد تشهد البيئة التنظيمية أو القانونية أو التشريعية بعض التغيرات التي قد تؤثر على قيمة العقار ، مثل ظهور تشريعات بلدية بالسماح أو المنع لأنشطة في مناطق محددة أو تخفيض أو زيادة عدد الأدوار في المنطقة المحيطة مما يؤثر على القيمة النهائية للعقار.
 - يعتمد تقييم العقارات الحديثة و خاصة التي ليس لها تاريخ تشغيلي على تقديرات المقيم وقراءته للسوق العقاري بشكل عام ولنشاط العقار بشكل خاص. تختلف ظروف التشغيل المستقبلية على الإفتراضات المستخدمة في عملية التقييم، الأمر الذي يؤدي حتماً الى تغير قيمة العقار.



القيمة المرجحة - :

نسبة الترجيح	القيمة (ريال السعودي)	طريقة التقييم
%100	35,165,177 ريال	اسلوب الدخل - التدفقات النقدية المخصومة
%0	34,899,240 ريال	التكلفة و المقارنات

والرأي في القيمة : استنادًا إلى غرض التقييم وطبيعة العقار وخصائصه، كونه عقارا مدرًا للدخل فإن تقييم العقار بطريقة التدفقات النقدية المخصومة تعتبر هذه أفضل طريقة لتقييم العقار وبالتالي سيتم ترجيح القيمة التقييم وهي :

رقماً 35,200,000 ريال	القيمة النهائية للعقار
كتابة خمسة وثلاثون مليون ومئتان ألف ريال	بعد التقريب



تقييم الأصول Assets Valuation

المرفقات





العقد التأجيري 24 العقد التأجيري 25

(مجمع التقنية التجاري) بلك رقم 6

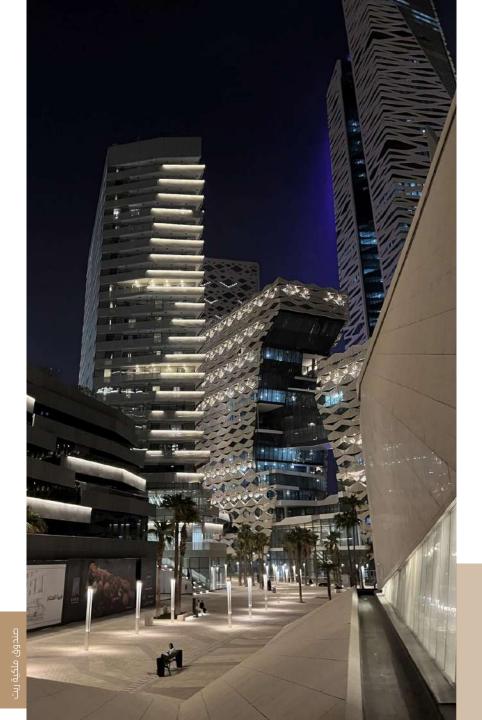


30,000,000 ريال	رقماً	إجمالي قيمة
ثلاثون مليون ريال سعودي	كتابة	قيمة السوقية









الملخص التنفيذي



الملخص التنفيذي

القيمة السوقية المقدرة رقماً

القيمة السوقية المقدرة كتابةً

تجدون أدناه ملخص رأينا في القيمة للعقار ، حيث نؤكد قيامنا بالبحوث الضرورية وحصولنا على المعلومات اللازمة للقيام بهـذا التقييم ، وللمزيـد نأمـل منكم الاطـلاع على كامـل التقرير

دع عنی تاس انتظریر	لييم، وتسريد ناس سنتم الدعد	وعدا العراضة تعقيام بهدا العا	البنوت الشرورية وتصوله على السف	تبدون ادده مسحل رایه في اهیمه معقدر ، خیب توجد فیامه ب
				حيث أن التقرير وحدة واحدة لا يصح أن تجزأ :
فرضية القيمة	الغرض من التقييم	ىدم التقرير)	المستفيد (مستخ	صاحب الطلب (العميل)
الاستخدام الحالي	التقييم الدوري للصندوق	یت و هیئة سوق المال	صندوق ملكية عقارات الخليج رر	صندوق ملكية عقارات الخليج ريت
ية	نوع الملك	ار	نوع العق	عنوان العقار
ڡٞۊ	ملكية مطلة	صناعي و ورش		حي الفيصلية - مدينة الرياض
حسب الصك)	مساحة الأراضي (م	رقم الصكوك تاريخ الصكوك		اسم المالك (حسب الصكوك)
م^2	14,713.87	ھ 1443/03/13 393010005763		شركة تمدين الأولى العقارية
ىيىم	أسلوب التقييم		معايير التق	أساس القيمة
تدفقات النقدية-	أسلوب الدخل – طريقة التدفقات النقدية-		معايير التقييم الدولية (IVS) ترجمة هي	القيمة السوقية
gr	تاريخ القيم	تاريخ المعاينة		تاريخ التعميد
20 م	23 / 12 / 31	2023 / 10 / 18 م		2023 / 10 / 16 م

30,000,000 ريال سعودي

ثلاثون مليون ريال







بيانات و صور موقع العقار



وصف العقار

يقع العقار محل التقييم في حي الفيصلية الواقع في مدينة الرياض .

يقع حي الفيصلية ما بين الدائري الشرقي و الدائري الجنوبي ، و يمتاز الحي بسهولة الدخول و الخروج للطرق الرئيسية

حيث يجاور الحي من المنطقة الشمالية حي الفاروق ويحده طريق المدينة المنورة وكذلك طريق علي ابن أبي طالب الذي يحد الحي من الناحية الغربية ويفصله عن حي الصناعية القديمة بالإضافة الي الطريق الدائري الشرقي الذي يعد واحد من اهم الطرق الرئيسية بالرياض ويقع في الناحية الشرقية للحي، وكل تلك الطرق المميزة كانت من اهم أسباب تميز موقع الحي وسهولة الوصول اليه.

العقار عبارة عن أرض مقام عليها صالات تجارية و ورش ، بمساحة إجمالية للارض 12,045 متر مربع حسب الصك ، بمساحة إجمالية لمسطحات البناء 12,045 متر مربع حسب رخصة البناء. عمر العقار 9 سنوات تقريبا حسب رخصة البناء.





بيانات العقار

رقم هوية المالك	اسم المالك
1010896622	شركة تمدين الاولى العقارية
تاريخ الصك	رقم الصك

تاريخ رخصة البناء	رقم رخصة البناء
ച 1435/06/01	1432/10137

رقم القطعة	رقم المخطط		
من 556 الى 577	3251		

احداثيات الموقع

	J.	خا	_	πI	_

رحم هویه اسانت	الشم الشات
1010896622	ركة تمدين الاولى العقارية
تاريخ الصك	رقم الصك
ച 1443/03/13	393010005763

تاريخ رخصة البناء	رقم رخصة البناء
.a 1435/06/01	1432/10137

المدينة	الدي
الرياض	الفيصلية
رقم القطعة	رقم المخطط

رقم القطعة	رقم المخطط		
من 556 الى 577	3251		

46.798861 ,24.635917

الملاحظات

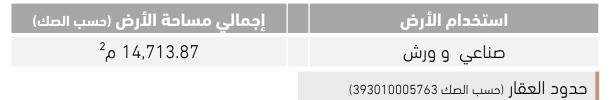
W	建建	2.40	ــة المريحة السمو	البيلك		
SETTING SET		des	شنون البلدية والق	Madie		
اللومج الرخيصية : ١٩٣٦-١٩٣٠ اللومج الإشهاء : ١٩٣٥-١٩٣٨	6		نة منطقة الرماض		غ المالية: 393010005763 غ المالية 393010005763	
			MIN. 448 0 1 10 10 10 10 10 10 10 10 10 10 10 10			يوارة السل
نورالرشينية إمطر المناطرية	يُلْ بِنَاءُ وَرَئِمَةً		رة رشص الإثاء		خار ١٤٠١/١٥٥ م	ايراهيم عمر محمد الحسين
1	، اعومنی الحداودة تقریطه : ۱۹۹۹،۱۹۹۱		الــــــــــــــــــــــــــــــــــــ			الدياهادر
A CONTRACTOR OF THE PARTY OF TH	Transpar					ترخيم <i>ي ر</i> ام 29/999
تباريخ له (١٩٨٠-١٩١١)			et out of		-	المطاع
رقم المخطط التنظيمي ، ۴۱۹۱ دقيم المصفحات :		****	100 2 ala	رقيم البق		
			ارع)	4.41		
الوع الياء معلى		الرماره	4- :0-		On 557 A 1 1 A 21 A 44 A 1 A 44 A 1 A 1 A 1 A 1 A 1 A 1	لحمد أله وحدد والصلاة والسلام على من لا فين بطاء ويحد
الشطاق العبيسواني، مرحلة ا	محنيف الأسواراء مالظ	1,11717	ما الأرشى ، ١٢.		س الموسية بمديدة الروانية كنمة الارض رقم 558 من المناطقة رقم 2251 الراقع في من قد 1952 الراقع في من القيمائية بسينة الرياض . و اطعة	(a) Cal of 1201 phy balance in 556 at 1 at 10 action 14
	1923/91	NewSt	Heise	الخية		
		84,64	للرع عرش-١٩م	344	Contail on a stall women in the con-	Service of the servic
***		9.9.53	لمنزع عرطن ٢٠٦م	April 1		
		45.55	شارع عرض + ام	جنوب	\$251 physical ca \$65 at 11 m 2011	منت الرياش و العقة الاراض دام 200 من المستسرات والم
		TYLAT	الدع على 14	عبرب		
	1800	عدد الساحة	1 45.00		self all all bland or son a collection	THE RESERVE OF SHEET AND ADMINISTRATION OF THE PARTY OF T
*	100000	رخفات		5011	and the state of t	The state of the s
1	ورشه	17.10	1 .	دور ارشن		
	Total Control of the		-			
					رفع 2,524 الرفاق في حد طبيعت الرياض . و 375 من المنطقة رام لها يدينة الرياض . و لطعة الارض رفع 375 من المنطقة رام رقم 277 من المحاطرية، 2,551 الواقع في من للبوطية	القيصلية بعديدة الرياش , و لطعة الارش زام 176 من المسلم
	1		1		ل رقم 577 من المحفظ في 251 الواقع في من الموصفية	الأرض رقم 575 من المحطافرات 1250 و على من و
T.			1			
			-		ويها و مثلث + متاسر شرقا بطول 14.61 م	المالا: شرع عيض 29 م يطول 34.36 اسمه و المال عبد
					الهد عاشر سلامان	وترود کار و دورود کار والور کار کار کار کار کار کار کار کار کار کا
			_		All all all All all all and a comment of the	- 14 Jan 274 14 Jan 36 Jan 1 Lan 1 Lan 1
		_				
					Contract that (2) effect was a court of the contract of	many of the party
					(r4929-12-30 fully la 2197nnes in	A DESTRIBUTE AND REAL PROPERTY OF THE PERSON NAMED AND ADDRESS
					د على فيند ويند بيويم كونان الأدكية وبا تقص برجع ها كر ضيئة أراستهاء مثل ضه الراق من ميلة أوما تقص برجع 13/1/4/8 (1/37) "كشتك موصلاً أي التي تبيئاً متعد واكه	مدن العدويود و جراء منها بالدرين العدار والليب التي التهي عاد راف حالة عدم السناد فلمرابعي برح العائر والليب التي التهي عاد
					5 -5 1370371443	رفي حقة عدر السناد فلمرتفئ بيع العائر يتلفيها التي تتنبي عا فيه عليه بعد العل مفيز برشوط، وطيه جرى التسميق تحريراً ف
			A STATE OF THE PERSONS			وصحبه وسلب
مناسب النوارع للحبطة استوي		وقم المتنووع : ١	څوامل ۱۲۰۳	رقم الشرء		
a terrorate i guillia TT.	سوجب الإيصال رقم ، ١٢١٨٤٢٢	76 exe	سوم ميلخ وقدره ؛ ١	سدد الرس		
	ورا رحمن البناء يلامانة أبل البده بالتقيار	ة بكتب دار الرياش الى إ	ت البترمزاوم	الملاحظة	4.2	
طاماء القرائدة عند والأماث	90 ركزوج 10 - 4 - 1971 14. المسابق من وكاية ال 10 ك يكروج 11 - 1 - 1 1 1 هـ المكامن بالمستوك	ئرين ڪئينيمي رقم ۴۹۴۹ ندن 15جنڌ دمائ جداؤ ۽ اب	Populari		اشوكل تربعي	and the same of th
4000	Aut or the Astronomy	min to all them !	is Marchael	1	الراهي عمر محمد الصنيث	AND THE PERSON NAMED IN COLUMN TO PERSON NAM
	شرع من د الم	ل عويض لوجهة عني ال	is all water	1	الراهيم عمر معد العصول	
and the second						
343 13						
(699)	-			N		
I was seen a				1		
خيط العبر في	State us Just 1			, A		
			يس فسرار حمل	Jan Jaly		
والميم المحدا	الم المرادون	ما علي بن	مهور حبت الطبيشي	to a		725 : 124-14-16-16-16-16-16-16-16-16-16-16-16-16-16-
	1			6.1		

صورة لرخصة البناء

صورة للصك



بيانات الارض



طول الحد		الحد		الجهة	
89.34 م		شارع عرض 20 م			
طول الحد		الحد		الجهة	
57.61 م	,	شارع عرض 25 م		جنوب	
طول الحد		الدد		الجهة	
203.11 م	,	شارع عرض 25 م			
طول الحد			الجهة		
214.14 م	1	غرب			
	لأرض	شکل ا			
غير منتظم		منتظم		٧	
	الأرض	منسوب			
غير مستوي		مستوي		٧	
بناء القطعة المجاورة					
غير مبني		مبني		٧	

A	
And the state of t	Mary Marion
	E. B. M.









صورة جوية توضح موقع العقار على مستوى المدينة الرياض

صورة جوية توضح موقع العقار على مستوى الحي الفيصلية



الخدمات و المرافق المتوفرة بالمنطقة المحيطة بالعقار:

الخدمات و المر	

لمرافق المتواجدة بالمو	قع				المرافق المتواجدة بالموقع		
	دوائر حكومية	متوة	متوفر	عیر متوفر	السفلته	🗹 متوفر	غیر متوفر
غدمات عامة	بنوك	متوة	متوفر	عیر متوفر	الرصف	🗴 متوفر	غیر متوفر
	مراكز طبية	ک متود	متوفر	عیر متوفر	الإنارة	🗴 متوفر	غیر متوفر
	أسواق تجارية	متوة	متوفر	🗖 غیر متوفر	التشجير	🗴 متوفر	غیر متوفر
خدمات تجارية	مطاعم	متوة	متوفر	عیر متوفر	أخرى		
	محطات وقود	🗹 متود	متوفر	ـــــــــــــــــــــــــــــــــــــ	المرافق المتواجدة بالموقع		
	شبكة الكهرباء	متوة	 متوفر	🗖 غیر متوفر			
	شبكة صرف صحي	متوه	متوفر	عیر متوفر	ماء	🗸 متوفر	غیر متوفر
غدمات البنية التحتية	شبكة المياه	متوة	متوفر	عیر متوفر	هاتف	🗴 متوفر	غیر متوفر
	شبكة هاتف	متوة	متوفر	عیر متوفر	کهرباء	🗹 متوفر	غیر متوفر
•	شبكة تصريف السيول	🗹 متود	متوفر	ـــــــــــــــــــــــــــــــــــــ	الصرف الصحي	متوفر	 غیر متوفر
	مساجد	متوة	متوفر	🗖 غیر متوفر	<u> </u>		
لمرافق العامة	حدائق	متوة	متوفر	ـــــــــــــــــــــــــــــــــــــ	- 11.		
	خدمات مستودعية	🗴 متود	متوفر	🗖 غیر متوفر	ملاحظات		

























دراسة وتحليل السوق

بعد إجراء مسح ميداني لأسعار السوق الحالية للعقارات الواقعة في منطقة العقار محل التقييم و معرفة أسعار بيوع الأراضي للاستخدامات المشابهة تجدون أدناه عينات المسح للعقارات في حي الفيصلية بنفس خصائص العقار المراد تقيمة





المالم وتحليل السوق

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

مسح الايجارات

معدل العائد

الحالة	متوسط السعر	المساحة	الموقع	العقار	م
معروض	250 ريال/م2	1,200 م2	صناعية السلي	صناعي و ورش	1
معروض	225 ريال/م2	2م 1,440	صناعية السلي	صناعي و ورش	2
معروض	200 ريال/م2	3,100 م2	صناعية السلي	صناعي و ورش	3
معروض	181 ريال/م2	313,6 م2	صناعية السلي	صناعي و ورش	4
معروض	198 ريال/م2	630 م2	صناعية السلي	صناعي و ورش	5





نسبة العائد	القيمة	الدخل الاجمالي	الموقع	العقار
%8	18 مليون	1.5 مليون	حي الفيصلية- الرياض	مستودع
%8	142.1 مليون	11.3 مليون	حي السلي-الرياض	مستودع
%7.2	85 مليون	6.1 مليون	حي المشاعل- الرياض	مستودع







تقدير القيمة –طريقة المقارنة -



تقدير القيمة – طريقة المقارنة- :

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

- حالة السوق ، فرق المساحة، افضلية الموقع ، عدد الواجهات،
 - وبناءً على ذلك تم التوصل إلى قيمة الأرض هي :

	المقارن (3)		المقارن (2)		المقارن (العقار المراد تقييمه	عناصر المقارنة	
	2023		2023	2023		2023	تاريخ	
	1,950		1,650		1,833	سعر المتر المربع للمقارن (ريال/م2)		
97.5	%5	82.5	%5	91.65	%5	السوق	مفاوضات البيع ، وضع ا	
	2,047.50		1,732.50	1,	924.65	لسوق (ريال/م2)	سعر المتر المربع بعد ضبط حالة ا	
%15-	1,500.00	%15-	1,756.40	%15-	1,800.00	14,713.87	مساحة الارض (م2)	
%5-	جيد جدا	%5-	جید جدا	%5-	جيد جدا	جيد	أفضلية الموقع	
%2	3	%3	2	%3	2	4	عدد الواجهات	
%0	متوفرة	%0	متوفرة	%0	متوفرة	متوفرة	توفر الخدمات	
%0	ورش ومستوعات	%0	ورش ومستوعات	%0	ورش ومستوعات	ورش ومستوعات	إستخدام الأرض	
	%18-		%17- %17-		%17-		الضبط النسبي	
	1,678.95		1,437.98	1,597.46		ت (م 2 / ريال)	صافي سعر السوق بعد التسويات (م 2 / ريال)	
	%25		%25		%50	ى القيمة	نسبة مشاركة كل مقارنة ف	
	1,578				قيمة المتر المربع للعقار قيد التقييم بعد تطبيق المتوسط (ريال/م2)			
			1,580			غریب (م 2 /ریال)	صافي متوسط سعر الأرض بعد التذ	



تقدير القيمة بأسلوب التكلفة - :

تم تقدير قيمة العقار على أساس قيمة الأرض مضافة إلى التكلفة الكلية لإنشاء المبنى بالأسعار السائدة في تاريخ التقييم بطريقة حساب سعر وحدة البناء حسب نوعية البناء والتشطيبات وإجمالي مسطح البناء وخصم قيمة الاهلاك الذي حدث منذ تاريخ إنشاءه . وبذلك تكون قيمة العقار = قيمة الأرض + (تكلفة الإنشاء + هامش الربح – الاهلاك) قيمة الأرض تم التوصل إليها بعد إجراء مسح ميداني الأسعار السوق الحالية الأراضي مباعة وأراضي معروضة مماثلة الأرض عروضة مماثلة الأرض العقار موقع التقييم وتم عمل التعديلات المناسبة على أسعار الأراضي المقارنة بخصم قيمة البنود التي تمثل ميزة لأرض المقارنة وإضافة قيمة البنود التي تمثل ميزة الأرض العقار موضع التقييم . تشمل الأسعار ادناه الأتعاب الاستشارية والإدارة وأرباح المقاول و تشمل الأسعار ادناه جميع تكاليف الإنشاءات بما فيها الأسوار والخزانات وتنسيق الموقع العام. و لا تشمل الأسعار ادناه الاصول المنقولة وتكاليف التمويل. وبناءً على ذلك تم التوصل إلى أن قيمة العقار هي :

الإجمالي	سعر المتر المربع للبناء	المساحة	التوصيف		
10,840,500	900	12,045	مساحة البناء		
10,840,500		إجمالي قيمة المباني مع هامش الربح (ريال سعودي)			
2,439,113	%23	9	الاهلاك		
8,401,388	قيمة المباني بعد الاهلاك (ريال سعودي)				
23,247,915	1,580	14,714	قيمة الارض (ريال سعودي)		
	القيمة النهائية				

لإيجاد القيمة الايجارية للمعارض تم إجراء مسح ميداني لأسعار السوق الحالية لعقارات مؤجرة وعقارات معروضة مماثلة للعقار موضع التقييم وحيث أنه من المستحيل إيجاد عقاريين متماثلين تم عمل التسويات المناسبة على أسعار العقارات المقارن وإضافة قيمة البنود التي تمثل ميزة للعقار موضع التقييم، بنود المقارنة :

- حالة السوق ، فرق المساحة، افضلية الموقع
- وبناءً على ذلك تم التوصل إلى القيمة الايجارية ورش و المستودعات هي :

(:	المقارن (2	ن (2)	المقار	المقارن (1)		العقار المراد تقييمه	عناصر المقارنة						
	2023	2023		2023		2023		2023		2023		2023	تاريخ
	181	20	00	25	0	سعر المتر المربع للمقارن (ريال/م2)							
9.05	%5	10	%5	12.5	%5	وم)	نوع القيمة (حد - س						
	190.05	210	0.00	262	.50	لسوق (ريال/م2)	سعر المتر المربع بعد ضبط حالة ا						
%10-	3,136.00	%10-	3,100.00	%20-	1,200.00	14,713.87	متوسط مساحة المعارض (م 2)						
%5-	جيد جدا	%5-	جيد جدا	%5-	جيد جدا	ختر	أفضلية الموقع						
%3	جيد جدا	%3	جيد جدا	%5	ختد	ممتاز	سهولة الوصول						
	%12-	%1	2-	%2	0-		الضبط النسبي						
	167.24 184.80		210.00		ت (م 2 / ريال)	صافي سعر السوق بعد التسويا							
	%60 %20		%20		نسبة مشاركة كل مقارنة في القيمة								
	179					قيمة المتر المربع للعقار قيد التقييم بعد تطبيق المتوسط (ريال/م2)							
	180					صافي متوسط سعر الأرض بعد التقريب (م 2 /ريال)							



تقدير القيمة بأسلوب الدخل – طريقة التدفقات النقدية - :

النموذج التراكمي			
%3.0	معدل عائد السندات الحكومية		
%3.0	معدل التضخم		
%2.5	علاوة مخاطر السوق		
%2.5	علاوة مخاطر الخاصة		
% 11	معدل الخصم		

بعد إجراء مسح ميداني لأسعار السوق الحالية لتوجه أسعار الإيجارات للعقارات الواقعة في منطقة العقار المراد تثمينه ومعرفة متوسط نسبة معدل الرسملة ونسبة الشواغر في المنطقة وتحليل البيانات المالية للعقار المراد تثمينه. *إجمالي قيمة الدخل هي في حال الاشغال 100% هو 2,100,000، والمصاريف 0% سنوياً ونسبة النمو العقد ينص على زيادة في الحضل بنسبة 4.8% كما هو في التالي : 2,201 = 2,100,000 ريال ، 2,205,000 ريال ، 2,315,000 = 2030 ريال. و تم الافتراض بزيادة في العقد 20% بعد الانتهاء من مدة العقد.

وبناءً على ذلك تم التوصل إلى أن قيمة العقار هي : - فرضيات التدفقات النقدية:

%100	نسبة الاشغال	%11	معدل الخصم	2,100,000	إجمالي الدخل
4.8% في السنة 2024 و 2028 20% في سنة 2031	نسبة النمو	%7.5	معدل الرسملة	9	فترة التدفقات النقدية

2031	2030	2029	2028	2027	2026	2025	2024	2023	السنة
%20.00	%0.00	%0.00	%4.8	%0.00	%0.00	%0.00	%4.8	%0.00	نسبة النمو
2,778,000	2,315,000	2,315,000	2,315,000	2,205,000	2,205,000	2,205,000	2,205,000	2,100,000	أجمالي الدخل
%100.0	%100.0	%100.0	%100.0	%100.0	%100.0	%100.0	%100.0	%100.0	نسبة الاشغال
2,778,000	2,315,000	2,315,000	2,315,000	2,205,000	2,205,000	2,205,000	2,205,000	2,100,000	الدخل الفعال
0	0	0	0	0	0	0	0	0	إجمالي المصاريف التشغيلية
2,778,000	2,315,000	2,315,000	2,315,000	2,205,000	2,205,000	2,205,000	2,205,000	2,100,000	صافي الدخل
				37,040,000					قيمة العقار المستقبلية
39,818,000	2,315,000	2,315,000	2,315,000	2,205,000	2,205,000	2,205,000	2,205,000	2,100,000	صافي التدفق النقدي للعقار
0.43	0.48	0.53	0.59	0.66	0.73	0.81	0.90	1.00	معامل الخصم
17,278,085	1,115,039	1,237,694	1,373,840	1,452,502	1,612,277	1,789,627	1,986,486	2,100,000	القيمة الحالية للنقود
	29,945,551						القيمة الحالية		



📗 فرضيات ومحددات التقرير



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

وفي مهمة التقييم للعقار هذه ما تم افتراض التالي :

- تم اعتماد مساحة الأرض حسب الصك.
- تم افتراض صحة المعلومات المالية التي زودنا بها العميل من (إجمالي الدخل والشواغر والمصاريف). 2
- تم افتراض بأن العقار مؤجر بعقد واحد و المتبقى من الفترة هو 8 أعوام. حسب ما تم تزويدنا من قبل العميل. 3
 - تم افتراض صحة المعلومات الخاصة بالمستأجر.
 - تم افتراض صحة تحمل المستأجر لجميع مصاريف الصيانة والتشغيل . 5
 - تم افتراض نسبة الاشغال 100% بحكم عقد واحد. 6
- تم افتراض الدخل الاجمالي الحالي للعقار المراد تقييمه هو 2,100,000 ريال حسب ما تم تزويدنا به من قبل العميل و تم الافتراض بزيادة في العقد 20% بعد الانتهاء من مدة العقد. وقد تم مراجعة منطقية الأسعار بالسوق.
 - العقد ينص على زيادة في الدخل بنسبة 4.8% كما هو في التالي : 2,201 = 2,205,000 ريال ، 2024 = 2,205,000 ريال ، 2,315,000 ريال ، 2,315,000 وريال ، 8
 - العقد المزود من قبل العميل ينتهي في 21-12-2031 م لصالة 6.



المخاطر المؤثرة على العقار:



ومن المخاطر التي يمكن أن تؤثر على العقار التالي:

- قد تؤثر الظروف الاقتصادية الكلية للدولة على السوق العقاري بشكل عام، مثل معدلات التضخم و السيولة و معدلات الفائدة وتكاليف التمويل والضرائب وحركة أسواق الاسهم المحلية والعالمية ، حيث أن تغير بعض أو كل هذا المؤثرات يؤثر على السوق العقاري.
 - بما أن تحقيق الإيرادات يعتبر العامل الرئيسي في تحديد قيمة العقار ، فإن أي تغير في الإيرادات نتيجة ظروف السوق المختلفة سوف يؤثر في قيمة العقار.
- يؤثر عدم أو محدودية العقود طويلة الأجِل بشكل كبير على قيمة العقار ، حيث وجود عقود طويلة الأجل يعطي استقرار للدخل وبالتالي على القيمة. في حين غياب مثل هَذُه العقود يعطي تُذبذب في اسْعار التأجيرُ و الدخلُ وبالتالي يؤثر على القيمة النهائية.
- إن كثرة المعروض من السلع العقارية يؤدي الى وجود منافسة في الأسعار المقدمة للمستهلك. ونجد ذلك واضحًا في السوق العقاري فإن زيادة الوحدات المعروضة في . السوق ودخول منافسين جدد بمنتجات سيؤدي الى إنخفاض الأسعار والخدمات و بالتالي انخفاض سعر العقار النهائي.
 - قد تشهد البيئة التنظيمية أو القانونية أو التشريعية بعض التغيرات التي قد تؤثر على قيمة العقار ، مثل ظهور تشريعات بلدية بالسماح أو المنع لأنشطة في مناطق محددة أو تخفيض أو زيادة عدد الأدوار في المنطقة المحيطة مما يؤثر على القيمة النهائية للعقار.
 - يعتمد تقييم العقارات الحديثة و خاصة التي ليس لها تاريخ تشغيلي على تقديرات المقيم وقراءته للسوق العقاري بشكل عام ولنشاط العقار بشكل خاص. تختلف ظروف التشغيل المستقبلية على الإفتراضات المستخدمة في عملية التقييم، الأمر الذي يؤدي حتما الى تغير قيمة العقار.



القيمة المرجحة - :

نسبة الترجيح	القيمة (ريال السعودي)	طريقة التقييم
%100	29,945,551 ريال	اسلوب الدخل - التدفقات النقدية المخصومة
%0	31,649,302 ريال	التكلفة و المقارنات

والرأي في القيمة : استنادًا إلى غرض التقييم وطبيعة العقار وخصائصه، كونه عقارا مدرًا للدخل فإن تقييم العقار بطريقة التدفقات النقدية المخصومة تعتبر هذه أفضل طريقة لتقييم العقار وبالتالي سيتم ترجيح القيمة التقييم وهي :

30,000,000 ریال	رقماً	القيمة النهائية للعقار
ثلاثون مليون ريال	كتابة	بعد التقريب



المرفقات



العقد التأجيري 6

(مجمع التقنية التجاري) بلك رقم 7

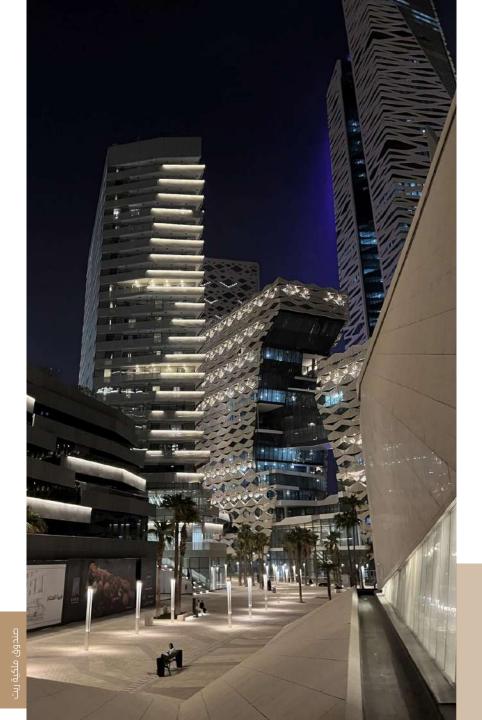


12,610,000 ریال	رقماً	إجمالي قيمة
اثنا عشر مليون وستمائة وعشرة آلاف ريال سعودي	كتابة	قيمة السوقية









الملخص التنفيذي



الملخص التنفيذي

القيمة السوقية المقدرة رقماً

القيمة السوقية المقدرة كتابةً

تجدون أدناه ملخص رأينا في القيمة للعقار ، حيث نؤكد قيامنا بالبحوث الضرورية وحصولنا على المعلومات اللازمة للقيام بهـذا التقييم ، وللمزيـد نأمـل منكم الاطـلاع على كامـل التقرير

				حيث أن التقرير وحدة واحدة لا يصح أن تجزأ :
فرضية القيمة	الغرض من التقييم	ـدم التقرير)	المستفيد (مستخ	صاحب الطلب (العميل)
الاستخدام الحالي	التقييم الدوري للصندوق	بت و هیئة سوق المال	صندوق ملكية عقارات الخليج رب	صندوق ملكية عقارات الخليج ريت
ملكية	نوع الد	ار	نوع العقا	عنوان العقار
مطلقة	ملكية م	صناعي و ورش		حي الغيصلية - مدينة الرياض
مساحة الأراضي (حسب الصك)		تاريخ الصكوك	رقم الصكوك	اسم المالك (حسب الصكوك)
4,865.50 م²		1442/11/12 هـ	393010004591	شركة تمحين الأولى العقارية
أسلوب التقييم		معايير التقييم		أساس القيمة
أسلوب الدخل – طريقة التدفقات النقدية-		بئة المقيمين (تقييم) - 2022	معايير التقييم الدولية (IVS) ترجمة هي	القيمة السوقية
تاريخ القيمة		تاريخ المعاينة		تاريخ التعميد
2023 / 12 / 31 م		20 م	23 / 10 / 18	2023 / 10 / 16 م

12,610,000 ريال سعودي

اثنا عشر مليون وستمائة وعشرة آلاف ريال سعودي







بيانات و صور موقع العقار



وصف العقار

يقع العقار محل التقييم في حي الفيصلية الواقع في مدينة الرياض .

يقع حي الفيصلية ما بين الدائري الشرقي و الدائري الجنوبي ، و يمتاز الحي بسهولة الدخول و الخروج للطرق الرئيسية

حيث يجاور الحي من المنطقة الشمالية حي الفاروق ويحده طريق المدينة المنورة وكذلك طريق علي ابن أبي طالب الذي يحد الحي من الناحية الغربية ويفصله عن حي الصناعية القديمة بالإضافة الي الطريق الدائري الشرقي الذي يعد واحد من اهم الطرق الرئيسية بالرياض ويقع في الناحية الشرقية للحي، وكل تلك الطرق المميزة كانت من اهم أسباب تميز موقع الحي وسهولة الوصول اليه.

العقار عبارة عن أرض مقام عليها صالات تجارية و ورش ، بمساحة إجمالية للارض 4,865.50 متر 4,865.50 متر مربع حسب الصك ، بمساحة إجمالية لمسطحات البناء 3,663.78 متر مربع حسب رخصة البناء.



وقم الرخسسة : ۲۰۲۸ ۱۲۱ (۲۲۰۰۱) د تاریخ الرخسسة : ۲۰۲۰ ۱۳۲۰ تابيع الإشبهاء . ١١٣٥، ١١٣٥

> رقم الشخط الثانايس ، ۲۹۱۹ رقع العيقيار: رفيع العديد فسوح البسنساء : معان الشمائل العديراني ، بدهاه ا

مناسب الشوارع الحيطة : مسر مناسب الشوارع الحيطة :

مرافق المرافق المرافق المرافق المرافق المرافق المنافق المنافق المنافق المرافق المرافق المرافق المرافق المرافق ا المرافق المر

وجبهاأز تنزام بالتبروث التوضحة خلف الرخصا



بيانات العقار

رقم هوية المالك	اسم المالك
1010896622	شركة تمدين الاولى العقارية
تاريخ الصك	رقم الصك
1442/11/12 هـ	393010004591

تاريخ رخصة البناء	رقم رخصة البناء
ച 1435/06/01	1432/10144

المدينه	الحي
الرياض	الفيصلية
رقم القطعة	رقم المخطط
من 546 الـ ، 555	3251

|--|

46.798167 ,24.636972

الملاحظات	

11111	(47.75°		شة العربيا الشنون البلدن بين بالغ فلطائة البلد من ريض بابد المسائلة إلى البلد	i aglig a l	وڙرة لحدان رقم لمست: 193010004591 ابراهي عبر عبد المحدوث التريــــــــــــــــــــــــــــــــــــ
4					مىگەرىقىنىڭ
	1,19,00.2	er, ess,		(t. A)	
_	V.Span	0,311512	19-11-11-11		المعدد عن وحده والصلاة والمعدم طبي من لا لمي يعد، ويحر.
		ي الليمانية ١٨١٩ م	1 6.00	الث الح الم	ين شدنه (يسان مرقم مجي مجي المرافق الرابع في حي نالوحاية بسينة الرياض و الطابة الرياض (م 647 من فإن شدة برامن رقم 1969 من التساعل بدينة الرياض و الطابة الرياض و 1968 من استطفارها و 1967 أو الناط مرجم استطمارة بمردنة الرياض و 1848 الرياض و 1968 من المطلق أرض 1952 الرياض في من القوسية الرياض و الطابعة الفرسة رقم 1952 من المطلق أم 1971 الوقع في من القوسيات بدينة الرياض و العامة الأرض رفم 555 من المحتصر أم
21	Last.		agundi	الجولا	3251 الوقع في عن القيملية يحوث الرياض و لطعة الأرض رام 1522 من الم 1522 من الم 1522 من الم
	*****	_	11-040 (JA	شمال	. قد 554 من المخطط رقم 3251 - تواقع في هي القينطية ومدينة الرياس , و فقعه الأرض رام 555 من المحطم رام 355.
	17/8Y		MERKEN	شبرق چنوپ شبریا	ورق في هي القيمينية بميسة فريوندن ر بحردها والوراوية : هميلان فدارع حريش 20 م بوليل 15 110 مكا و ريادا متر و قمسة و مديون سلمان يتربيا: قدرع عريش 10 م بوليل 7 192 القراء تسعين متر و مدينة و ثمانون مقامخر
eğ1	Revision()	سده الوحداث	ودات البناء	-	شرقة شقع عرض 25 م طول 50 كسبون من غربة شقع عرض 25 مير يولير 28 كسبون منزا و يُمارين ستتشرأ عربة شقع عرض 1. منز در المرفق السيقيسية بستارت عربية و خسين ستصرا مريعة المسترخة تشركة تسين
5.28 5.78 Ji	**************************************			دور اردش غرابة نهر عرابة نهر	والمنظون و 1900. 1940 قر أن 1919, 1999 و المنظون المن
					المعتام أورسمي
					ايراهيم عمر معدد الحمين
			-		
				41-48-1	
. 0.00	نشروع : ''	1500	غيمر : سوم مبلغ زفنرد :	ولمائش	
وهو در رکسن کرکسن کوکاری کارکوک کارکوک کارکوک کارکوک کارکوک کارکوک کارکوک کارکوک کارکوک کارکوک کارکوک کارکوک کارکوک کارکوک کارکوک کارکوک کارکوک کارکوک کارکوک کارکوک کارکوک کارکوک کارکوک کارکوک کارکوک کارکوک کارکوک کارکوک کارکوک کارکوک کارکوک کارکوک کارکوک کارکوک کارکوک کارکوک کارکوک کارکوک کارکوک کارکوک کارکوک کارکوک کارکوک کارکوک کارکوک کارکوک کارکوک کارکوک کارکوک کارکوک کارکو کارکوک کارکوک کارکوک کارکوک کارکوک کارکوک کارکوک کارکوک کارکوک کارکوک کارکوک کارکوک کارکوک کارکوک کارکوک کارکوک کارکوک کارکوک کارکوک کارکوک کارکوک کارکوک کارکوک کارکوک کارکوک کارکوک کارکو کارکوک کارکوک کارکوک کارکوک کارکوک کارکوک کارکوک کارکوک کارکوک کارکوک کارکوک کارکو کارکوک کارکو کارکو کارکو کارکو کارکو کارکو کارکو کارکو کارکو کارکو کارکو کارکو کارکو کارکو کارکو کارکو کارکو کارک کارک	ويا آن به ١٠٠٤ - ١٠٠٤ ١٠٠٠ - ١٠٠٠ ١٠٠٠ - ١٠٠٠ - ١٠٠٠ بلوشة رام ١٠ به اطراس پيدا به على الكاري به على الكاري	ه رقم الدائور به مكتب دار اه اشرر السنم مشر اللهالة ال في سماعة المي كي مرض الراء	Tarley (fig. 11) Propagator Propagator Propagator Propagator Propagator Propagator Propagator Propagator Propagator Propagator Propagator Propagator Propagator Propagator Propagator Propagator Propagator Propagator Propagator Propagator Propagator Propagator Propagator Propagator Propagator Propagator Propagator Propagator Propagator Propagator Propagator Propagator Propagator Propagator Propagator Propagator Propagator Propagator Propagator Propagator Propagator Propagator Propagator Propagator Propagator Propagator Propagator Propagator Propagator Propagator Propagator Propagator Propagator Propagator Propagator Propagator Propagator Propagator Propagator Propagator Propagator Propagator Propagator Propagator Propagator Propagator Propagator Propagator Propagator Propagator Propagator Propagator Propagator Propagator Propagator Propagator Propagator Propagator Propagator Propagator Propagator Propagator Propagator Propagator Propagator Propagator Propagator Propagator Propagator Propagator Propagator Propagator Propagator Propagator Propagator Propagator Propagator Propagator Propagator Propagator Propagator Propagator Propagator Propagator Propagator Propagator Propagator Propagator Propagator Propagator Propagator Propagator Propagator Propagator Propagator Propagator Propagator Propagator Propagator Propagator Propagator Propagator Propagator Propagator Propagator Propagator Propagator Propagator Propagator Propagator Propagator Propagator Propagator Propagator Propagator Propagator Propagator Propagator Propagator Propagator Propagator Propagator Propagator Propagator Propagator Propagator Propagator Propagator Propagator Propagator Propagator Propagator Propagator Propagator Propagator Propagator Propagator Propagator Propagator Propagator Propagator Propagator Propagator Propagator Propagator Propagator Propagator Propagator Propagator	ساد الرا مال حظا	

صورة للصك

صورة لرخصة البناء



المالية الدرض

إجمالي مساحة الأرض (حسب الصك)	استخدام الأرض
4,865.50 م	صناعي و ورش
	حدود العقار (حسب الصك 393010004591)

طول الحد			جهة	JI		
101.75 م			شمال			
طول الحد		جهة	JI			
92.87 م	ć	شارع عرض 20 م				
طول الحد		الحد		جهة	JI	
50 م	شارع عرض 25 م				شرق	
طول الحد	الدد			الجهة		
50.8 م	شارع عرض 25 م			غرب	_	
	لأرض	شکل ا				
غير منتظم		Ą	منتظم		٧	
	، الأرض	منسوب				
غیر مستوي	مستوي غير مستوي				V	
بناء القطعة المجاورة						
غير مبني			مبني	,	V	

A	
As all blace	Solution of the second of the
	يه السال الإيامال المناطقة الم









صورة جوية توضح موقع العقار على مستوى المحينة الرياض

صورة جوية توضح موقع العقار على مستوى الحي الفيصلية



لخدمات و المرافق المتوفرة بالمنطقة المحيطة بالعقار:

JI			
	ш	ш	ı

المرافق المتواجدة بالمو	اقع					المرافق المتواجدة بالموقع			
	دوائر حكومية	4	متوفر		غیر متوفر	السفلته	M	متوفر	غیر متوفر
خدمات عامة	بنوك	V	متوفر متوفر	<u> </u>	غیر متوفر	الرصف	✓	متوفر	غیر متوفر
	مراكز طبية	4	متوفر	<u> </u>	غیر متوفر	الإنارة	V	متوفر	غیر متوفر
	أسواق تجارية	✓	متوفر	<u> </u>	غیر متوفر	التشجير 	V	متوفر	غیر متوفر
خدمات تجارية	مطاعم	<	متوفر	<u> </u>	غیر متوفر	أخرى			
	محطات وقود	ď	 متوفر	<u> </u>	غیر متوفر	المرافق المتواجدة بالموقع			
	شبكة الكهرباء	✓	متوفر	· 🗆	غیر متوفر	. , , . ,			
	شبكة صرف صحي	4	متوفر	<u> </u>	غیر متوفر	ماء	✓	متوفر	غیر متوفر
خدمات البنية التحتية	شبكة المياه	✓	 متوفر	<u> </u>	غیر متوفر غیر متوفر	هاتف	V	متوفر	غیر متوفر
	شبكة هاتف	4	متوفر	<u> </u>	غیر متوفر	 کهرباء	4	متوفر	غیر متوفر
	شبكة تصريف السيول	4	متوفر	<u> </u>	غیر متوفر	 الصرف الصحى	V		غیر متوفر غیر متوفر
	مساجد	✓	متوفر		غیر متوفر				
المرافق العامة	حدائق	4	متوفر	<u> </u>	غیر متوفر	- 111			
	خدمات مستودعية	4	متوفر	<u> </u>	غیر متوفر	ملاحظات			

























دراسة وتحليل السوق

بعد إجراء مسح ميداني لأسعار السوق الحالية للعقارات الواقعة في منطقة العقار محل التقييم و معرفة أسعار بيوع الأراضي للاستخدامات المشابهة تجدون أدناه عينات المسح للعقارات في حي الفيصلية بنفس خصائص العقار المراد تقيمة





المالم وتحليل السوق

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

مسح الايجارات

الحالة	متوسط السعر	المساحة	الموقع	العقار	م
معروض	250 ريال/م2	1,200 م2	صناعية السلي	صناعي و ورش	1
معروض	225 ريال/م2	2م 1,440	صناعية السلي	صناعي و ورش	2
معروض	200 ريال/م2	3,100 م2	صناعية السلي	صناعي و ورش	3
معروض	181 ريال/م2	313,6 م2	صناعية السلي	صناعي و ورش	4
معروض	198 ريال/م2	630 م2	صناعية السلي	صناعي و ورش	5



نسبة العائد	القيمة	الدخل الاجمالي	الموقع	العقار
%8	18 مليون	1.5 مليون	حي الفيصلية- الرياض	مستودع
%8	142.1 مليون	11.3 مليون	حي السلي-الرياض	مستودع
%7.2	85 مليون	6.1 مليون	حي المشاعل- الرياض	مستودع









تقدير القيمة –طريقة المقارنة -





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

- حالة السوق ، فرق المساحة، افضلية الموقع ، موقع العقار،
 - وبناءً على ذلك تم التوصل إلى قيمة الأرض هي :

ن (3)	المقار	المقارن (2)		المقارن (1)		العقار المراد تقييمه	عناصر المقارنة
20	23	2023		20	23	2023	تاريخ
1,9	50	1,650		1,8	33	(ريال/م2)	سعر المتر المربع للمقارن
97.5	%5	82.5	%5	91.65	%5	السوق	مفاوضات البيع ، وضع
2,04	7.50	1,732.5	50	1,92	4.65	لسوق (ريال/م2)	سعر المتر المربع بعد ضبط حالة ا
%10-	1,500.00	%10-	1,756.40	%10-	1,800.00	4,865.50	مساحة الارض (م2)
%5-	جید جدا	%5 -	جید جدا	%5-	جيد جدا	جيد	أفضلية الموقع
%2	3	%3	2	%3	2	4	عدد الواجهات
%0	متوفرة	%0	متوفرة	%0	متوفرة	توفر الخدمات متوفرة	
%0	تجاري	%0	تجاري	%0	تجاري	تجاري	إستخدام الأرض
%1	%13-		%12-		2-		الضبط النسبي
1,78	1.33	1,524.60		1,69	3.69	صافي سعر السوق بعد التسويات (م 2 / ريال)	
%:	25	%25	نسبة مشاركة كل مقارنة في القيمة 50% 55%		نسبة مشاركة كل مقارنة ذ		
		1	,673			قيمة المتر المربع للعقار قيد التقييم بعد تطبيق المتوسط (ريال/م2)	
	1,675					قریب (م 2 /ریال)	صافي متوسط سعر الأرض بعد التر



تقدير القيمة بأسلوب التكلفة - :

تم تقدير قيمة العقار على أساس قيمة الأرض مضافة إلى التكلفة الكلية لإنشاء المبنى بالأسعار السائدة في تاريخ التقييم بطريقة حساب سعر وحدة البناء حسب نوعية البناء والتشطيبات وإجمالي مسطح البناء وخصم قيمة الاهلاك) قيمة الأرض تم التوصل إليها بعد إجراء مسح ميداني الأسعار السوق الحالية الأراضي مباعة وأراضي معروضة مماثلة الأرض العقار موضع التقييم وتم عمل التعديلات المناسبة على أسعار الأراضي المقارنة بخصم قيمة البنود التي تمثل ميزة لأرض المقارنة وإضافة قيمة البنود التي تمثل ميزة لأرض العقار موضع التقييم وتم عمل التعديلات المناسبة على أسعار الأراضي المقارنة بخصم قيمة البنود التي تمثل ميزة لأرض المقارنة وإضافة قيمة البنود التي تمثل ميزة الأرض العقار موضع التقييم . تشمل الأسعار ادناه الأسعار ادناه الإسعار ادناه جميع تكاليف الإنشاءات بما فيها الأسوار والخزانات وتنسيق الموقع العام. و لا تشمل الأسعار ادناه الاصول المنقولة وتكاليف التمويل.
وبناءً على ذلك تم التوصل إلى أن قيمة العقار هي :

الإجمالي	سعر المتر المربع للبناء	: التوصيف					
3,297,402	900	3,664	مساحة البناء				
3,297,402	إجمالي قيمة المباني مع هامش الربح (ريال سعودي)						
741,915	%23	الاهلاك					
2,555,487		قيمة المباني بعد الاهلاك (ريال سعودي)					
8,149,713	1,675	4,866	قيمة الارض (ريال سعودي)				
	10,705,199						

^{*} أسعار التكاليف للبناء حسب دليل الأسعار الاسترشادية لتكلفة الإنشاءات الصادر 2021 من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين .



تقدير القيمة الايجارية للورش و المستودعات – طريقة المقارنة- :

لإيجاد القيمة الايجارية للمعارض تم إجراء مسح ميداني لأسعار السوق الحالية لعقارات مؤجرة وعقارات معروضة مماثلة للعقار موضع التقييم وحيث أنه من المستحيل إيجاد عقاريين متماثلين تم عمل التسويات المناسبة على أسعار العقارات المقارن وإضافة قيمة البنود التي تمثل ميزة للعقار موضع التقييم، بنود المقارنة :

- حالة السوق ، فرق المساحة، افضلية الموقع
- وبناءً على ذلك تم التوصل إلى القيمة الايجارية ورش و المستودعات هي :

(2	المقارن (2	المقارن (2)		المقارن (1)		المقارن (1)		العقار المراد تقييمه	عناصر المقارنة
	2023	20	23	202	23	2023	تاريخ		
	181	20	00	25	0	(ريال/م2)	سعر المتر المربع للمقارن		
9.05	%5	10	%5	12.5	%5	وم)	نوع القيمة (حد - س		
	190.05	210	0.00	262	.50	لسوق (ريال/م2)	سعر المتر المربع بعد ضبط حالة ا		
%0	3,136.00	%0	3,100.00	%5-	1,200.00	4,865.50	متوسط مساحة المعارض (م 2)		
%5-	جيد جدا	%5-	جید جدا	%5-	جيد جدا	ختد	أفضلية الموقع		
%3	جيد جدا	%3	جيد جدا	%5	جيد	ممتاز	سهولة الوصول		
	%2-	%	2-	%5-		الضبط النسبي			
	186.25 205.80		249.38		صافي سعر السوق بعد التسويات (م 2 / ريال)				
	%20 %20		%60		نسبة مشاركة كل مقارنة في القيمة				
	228					طبيق المتوسط (ريال/م2)	قيمة المتر المربع للعقار قيد التقييم بعد ت		
	230					قریب (م 2 /ریال)	صافي متوسط سعر الأرض بعد الت		



: - تقدير القيمة بأسلوب الدخل – طريقة التدفقات النقدية

تفاصيل العقد :

عقد بلك 7/أ :

ورشة رقم 7/أ بعقد واحد لمدة 10 سنوات تبدا من تاريخ 2022/02/01 الى 2031/01/31 ، عقد متغير القيمة بحيث يوجد نمو في العقد كل ثلاث سنوات.

2022 = 500,000 ريال ، 2024 = 550,000 ريال ، 2031 و 600,000 ريال حتى بحاية 2031.

عقد بلك 7/ب:

ورشة رقم 7/ب بعقد واحد محة 5 سنوات من 2022/09/01 الى2027/08/31 ، بعقد ثابت بمقدار 412,876 ريال سنوياً و تم افتراض بالتجديد العقد بزيادة 20% من العقد السابق بعد الانتهاء

نسبة النمو الاجمالي	الدخل الاجمالي السنوي	نسبة النمو 7/ب	دخل حسب العقد 7/أ	نسبة النمو 7/ب	دخل حسب العقد 7/ب	التاريخ
	912,876	-	500,000	-	412,876	2023
%5.2	962,876	%9.1	550,000	%0.0	412,876	2024
%0.0	962,876	%0.0	550,000	%0.0	412,876	2025
%0.0	962,876	%0.0	550,000	%0.0	412,876	2026
%4.9	1,012,876	%8.3	600,000	%0.0	412,876	2027
%0.0	1,012,876	%0.0	600,000	%0.0	412,876	2028
%9.2	1,116,000	%0.0	600,000	%20	516,000	2029
%0.0	1,116,000	%0.0	600,000	%0.0	516,000	2030
%0.0	1,116,000	%0.0	600,000	%0.0	516,000	2031



تقدير القيمة بأسلوب الدخل – طريقة التدفقات النقدية

	П	П	П	п
	ı		ш	п
	ı		ш	1
O I	ı		ш	п
_	ш		ш	1

النموذج التراكمي					
%3.0	معدل عائد السندات الحكومية				
%3.0	معدل التضخم				
%2.5	علاوة مخاطر السوق				
%2.5	علاوة مخاطر الخاصة				
% 11	معدل الخصم				

بعد إجراء مسح ميداني لأسعار السوق الحالية لتوجه أسعار الإيجارات للعقارات الواقعة في منطقة العقار المراد تثمينه ومعرفة متوسط نسبة معدل الرسملة ونسبة الشواغر في التالي : المنطقة وتحليل البيانات المالية للعقار المراد تثمينه. *إجمالي قيمة الدخل هي في حال الاشغال 100% هو 412,876 ، والمصاريف 0% سنوياً ونسبة النمو كما هو في التالي : 9.2 = 2027 ، \$5.2 = 2027 ، \$5.2 = 2024

وبناءً على ذلك تم التوصل إلى أن قيمة العقار هي :

• فرضيات التدفقات النقدية:

%100	نسبة الاشغال	%11	معدل الخصم	912,876	إجمالي الدخل
% 9.2 = 2029 , %4.9 = 2027 , %5.2 = 2024	نسبة النمو	%7.5	معدل الرسملة	9	فترة التدفقات النقدية

2031	2030	2029	2028	2027	2026	2025	2024	2023	السنة
%0.00	%0.00	%9.2	%0.00	%4.9	%0.00	%0.00	%5.2	%0.00	نسبة النمو
1,116,000	1,116,000	1,116,000	1,012,876	1,012,876	962,876	962,876	962,876	912,876	أجمالي الدخل
%100.0	%100.0	%100.0	%100.0	%100.0	%100.0	%100.0	%100.0	%100.0	نسبة الاشغال
1,116,000	1,116,000	1,116,000	1,012,876	1,012,876	962,876	962,876	962,876	912,876	الدخل الفعال
0	0	0	0	0	0	0	0	0	إجمالي المصاريف التشغيلية
1,116,000	1,116,000	1,116,000	1,012,876	1,012,876	962,876	962,876	962,876	912,876	صافي الدخل
				14,880,000					قيمة العقار المستقبلية
15,996,000	1,116,000	1,116,000	1,012,876	1,012,876	962,876	962,876	962,876	912,876	صافي التدفق النقدي للعقار
0.43	0.48	0.53	0.59	0.66	0.73	0.81	0.90	1.00	معامل الخصم
6,941,088	537,531	596,659	601,093	667,213	704,047	781,492	867,456	912,876	القيمة الحالية للنقود
	12,609,454								



فرضيات ومحددات التقرير



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

وفي مهمة التقييم للعقار هذه ما تم افتراض التالي :

- تم اعتماد مساحة الأرض حسب الصك.
- 2 من (إجمالي الدخل والشواغر والمصاريف). ودنا بها العميل من (إجمالي الدخل والشواغر والمصاريف).
- 3 تم افتراض بأن العقار مؤجر بعقد واحد و المتبقى من الفترة هو 8 أعوام لبلوك 7/أ و اربعة أعوام لبلوك 7/ ب. حسب ما تم تزويدنا من قبل العميل.
 - 4 تم افتراض صحة المعلومات الخاصة بالمستأجر.
 - 5 م افتراض صحة تحمل المستأجر لجميع مصاريف الصيانة والتشغيل .
 - 6 تم افتراض نسبة الاشغال 100% بحكم عقد واحد.
- 7 تم افتراض الدخل الاجمالي الحالي للعقار المراد تقييمه هو 912,876 ريال حسب ما تم تزويدنا به من قبل العميل وقد تم مراجعة منطقية الأسعار بالسوق.
 - 8 تم الافتراض بزيادة العقد 20% في تجديد عقد بلوك 7/ب بعد الانتهاء.
 - العقد المزود من قبل العميل ينتهي في2031/01/31 م لصالة 7/أ . و بنتهي عقد صالة 7/ب في سنة 2027/08/31 م 9



المخاطر المؤثرة على العقار:



ومن المخاطر التي يمكن أن تؤثر على العقار التالي:

- قد تؤثر الظروف الاقتصادية الكلية للدولة على السوق العقاري بشكل عام، مثل معدلات التضخم و السيولة و معدلات الفائدة وتكاليف التمويل والضرائب وحركة أسواق الاسهم المحلية والعالمية ، حيث أن تغير بعض أو كل هذا المؤثرات يؤثر على السوق العقاري.
 - بما أن تحقيق الإيرادات يعتبر العامل الرئيسي في تحديد قيمة العقار ، فإن أي تغير في الإيرادات نتيجة ظروف السوق المختلفة سوف يؤثر في قيمة العقار.
- يؤثر عدم أو محدودية العقود طويلة الأجِل بشكل كبير على قيمة العقار ، حيث وجود عقود طويلة الأجل يعطي استقرار للدخل وبالتالي على القيمة. في حين غياب مثل هَذُه العقود يعطي تُذبذب في اسْعار التأجيرُ و الدخلُ وبالتالي يؤثر على القيمة النهائية.
- إن كثرة المعروض من السلع العقارية يؤدي الى وجود منافسة في الأسعار المقدمة للمستهلك. ونجد ذلك واضحًا في السوق العقاري فإن زيادة الوحدات المعروضة في . السوق ودخول منافسين جدد بمنتجات سيؤدي الى إنخفاض الأسعار والخدمات و بالتالي انخفاض سعر العقار النهائي.
 - قد تشهد البيئة التنظيمية أو القانونية أو التشريعية بعض التغيرات التي قد تؤثر على قيمة العقار ، مثل ظهور تشريعات بلدية بالسماح أو المنع لأنشطة في مناطق محددة أو تخفيض أو زيادة عدد الأدوار في المنطقة المحيطة مما يؤثر على القيمة النهائية للعقار.
 - يعتمد تقييم العقارات الحديثة و خاصة التي ليس لها تاريخ تشغيلي على تقديرات المقيم وقراءته للسوق العقاري بشكل عام ولنشاط العقار بشكل خاص. تختلف ظروف التشغيل المستقبلية على الإفتراضات المستخدمة في عملية التقييم، الأمر الذي يؤدي حتماً الى تغير قيمة العقار.



القيمة المرجحة - :

نسبة الترجيح	القيمة (ريال السعودي)	طريقة التقييم		
%100	12,609,454 ريال	اسلوب الدخل - التدفقات النقدية المخصومة		
%0	10,705,199 ريال	التكلفة و المقارنات		

والرأي في القيمة : استنادًا إلى غرض التقييم وطبيعة العقار وخصائصه، كونه عقارا مدرًا للدخل فإن تقييم العقار بطريقة التدفقات النقدية المخصومة تعتبر هذه أفضل طريقة لتقييم العقار وبالتالي سيتم ترجيح القيمة التقييم وهي :

12,610,000 ريال	رقماً	القيمة النهائية للعقار
اثنا عشر مليون وستمائة وعشرة آلاف ريال سعودي	كتابة	بعد التقريب



المرفقات



العقد التأجيري 7/أ



العقد التأجيري 7/ب

(مجمع التقنية التجاري) بلك رقم 9

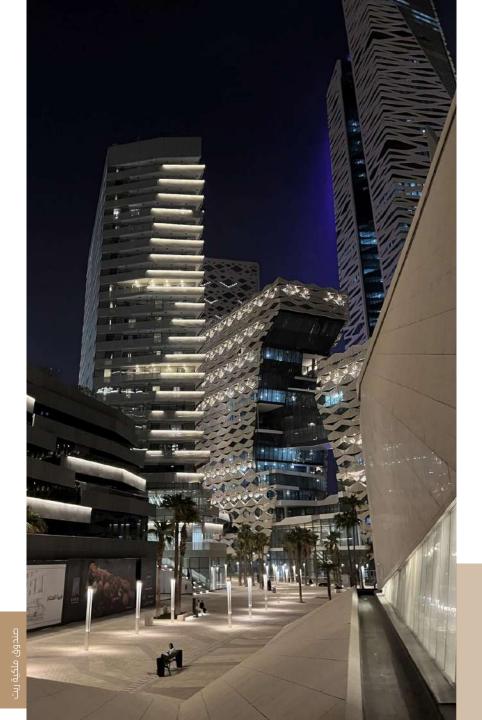
رقــم التقــرير: 12 / 31 / 2023 م تــاريــخ التقــرير: 13 / 2023 م أسلوب التقييم: أسلوب الدخل – طريقة التدفقات النقدية-أساس القيمــة: القيمة السوقية نـــوع العقــــار: صناعي و ورش المـــوة ــــع: حى الفيصلية – مدينة الرياض

11,300,000 ريال	رقماً	إجمالي قيمة
أحد عشر مليون وثلاثمائة ألف ريال سعودي	كتابة	قيمة السوقية









الملخص التنفيذي



الملخص التنفيذي

القيمة السوقية المقدرة رقماً

القيمة السوقية المقدرة كتابةً

تجدون أدناه ملخص رأينا في القيمة للعقار ، حيث نؤكد قيامنا بالبحوث الضرورية وحصولنا على المعلومات اللازمة للقيام بهـذا التقييم ، وللمزيـد نأمـل منكم الاطـلاع على كامـل التقرير

				 حيث أن التقرير وحدة واحدة لا يصح أن تجزأ :		
فرضية القيمة	الغرض من التقييم	حم التقرير)	المستفيد (مستخ	صاحب الطلب (العميل)		
الاستخدام الحالي	التقييم الدوري للصندوق	بت و هیئة سوق المال	صندوق ملكية عقارات الخليج ر	صندوق ملكية عقارات الخليج ريت		
ية	نوع الملك	յլ	نوع العق	عنوان العقار		
قة	ملكية مطلا	رش	صناعي و و	حي الفيصلية - مدينة الرياض		
حسب الصك)	مساحة الأراضي (رقم الصكوك تاريخ الصكوك		اسم المالك (حسب الصكوك)		
² 0	6,098.38	ച 1443/03/13 393010005756		شركة تمحين الأولى العقارية		
ييم	أسلوب التق	ىيم	معايير التق	أساس القيمة		
ندفقات النقدية-	أسلوب الدخل – طريقة الا	بئة المقيمين (تقييم) - 2022	معايير التقييم الدولية (IVS) ترجمة ه	القيمة السوقية		
ىق	تاريخ القيم	ينة	تاريخ المعا	تاريخ التعميد		
2023 / 10 / 18 م 2023 م			23 / 10 / 18	2023 / 10 / 16 م		

11,300,000 ريال سعودي أحد عشر مليون وثلاثمائة ألف ريال سعودي



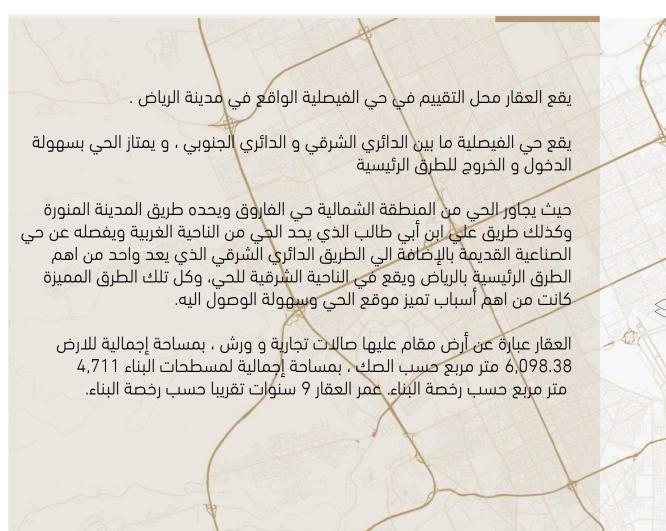




بيانات و صور موقع العقار



وصف العقار





والمراتر حياسية المرازي ورواد Miller See L. Rosenskyll Sony فأريخ الإشتهاء المداملة

تاریخ ۱۹۱۹،۱۹۱۲ و

رقع المخطعك التقليمين و ٣١٣٠

وقع الع<u>فاو:</u> أوع اليارة معاني

الشطاق العسمبراشي دمرهة ا

مناسبب الشوارع المحبطة : سكور



بيانات العقار

رقم هوية المالك	اسم المالك
1010896622	شركة تمدين الاولى العقارية
تاريخ الصك	رقم الصك
1443/03/13 هـ	393010005756

تاريخ رخصة البناء	رقم رخصة البناء
1435/06/01 هـ	1432/10124

المدينة	الدي
الرياض	الفيصلية
0 1 011 0	1111
رقم القطعة	رقم المخطط

من 534 الى 545

احداثيات الموقع	
46.797417 ,24.638000	0

3251

ات	حظ	علد	الد

وراره المحون البلخية والقروية أمالة منطقة الرياض					
رخص	إدارة رشس اليثاء				
شركة سيدوحة عيد الباطيا	اسراسه شد:				
Televisions.	ولسم الأسيساد :				
(51-1-0-1751-)	وقسم السعسطانه ا				

الصلك فالعربي فالصوحية

وقنم الشطع القراء من ١٩٠١من ١٥٠

11: 6:34 چنوب نبوع ۱۰ غیرب شدع ۱۳

مكونات البناء نور برشي

رام اصلة: 393010905758 التريـــــغ: 1443/03/13

وزارة احل ابرانيم عبر معند الحسين الرياش تركيص رقم 39/999

مث راسن

التحد قر وهد و الشدار و المدتر على من 1 " في يعده بريسة".

وله الشدار و المدتر على من 1 " في يعده بريسة".

ولم المدتر المدتر على من 1 " في يعده بريسة".

ولم المدتر المراكز المدتر على من 1 " في يعده بريسة".

ولم المسلم المبترة المراكز المراكز المراكز المدتر المراكز المر

الثائد الرمعي

مدير عنو التأطيط بالمعرفين سير إدار المالية ومن مرا طي بن ديد التروي

رفع الشرخيص - ١٣٠١ - وقع المشروع : ١٤

سدد الرسوم فيلغ وقدره، ٢٧٧١

مر ساعران الدر العدا يجب الألثرام بالشروط الوضحة خلف الرخصة

صورة لرخصة البناء

ومؤ النظام: ريال بموجب الإيصال رقم ، ٢٤٠١١١٤١٠ ٢٢

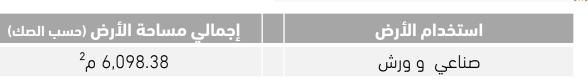
ingly) 1177.55

عدد الساحة الوحداث

صورة لصك



بيانات الارض



حدود العقار (حسب الصك 393010005756)

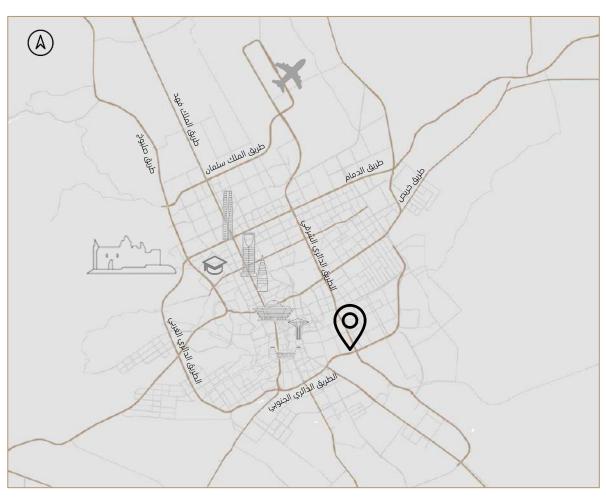
		·	,	,		
طول الحد		الحد		الجهة		
126.61 م	شارع عرض 20 م			شمال		
طول الحد		الدد		الجهة		
117.72 م		شارع عرض 20 ہ		جنوب		
طول الحد		الدد		الجهة		
50 م		شارع عرض 25 م				
طول الحد	الحد			الجهة		
50.8 م	شارع عرض 25 م			غرب		
	شكل الأرض					
غير منتظم	منتظم غير منتظم					
	منسوب الأرض					
غیر مستوي		مستوي		٧		
	بناء القطعة المجاورة					
غیر مبنی		مبنی		٧		
						

A	
	and the second s
And the last	igo:
	طليق الدائل الشاقي



الصور الفضائية





صورة جوية توضح موقع العقار على مستوى المدينة الرياض

صورة جوية توضح موقع العقار على مستوى الحي الفيصلية



الخدمات و المرافق المتوفرة بالمنطقة المحيطة بالعقار:

المرافق المتواجدة بالمو	وقع			
	دوائر حكومية	4	متوفر	غیر متوفر
خدمات عامة	بنوك	V	متوفر	غیر متوفر
	مراكز طبية	4	متوفر	غیر متوفر
	أسواق تجارية	V	متوفر	غیر متوفر
خدمات تجارية	مطاعم	~	متوفر	غیر متوفر
	محطات وقود	M	متوفر	غیر متوفر
	شبكة الكهرباء	V	متوفر	غیر متوفر
	شبكة صرف صحي	M	متوفر	غیر متوفر
خدمات البنية التحتية	شبكة المياه	4	 متوفر	غیر متوفر
	شبكة هاتف	4	متوفر	غیر متوفر
	شبكة تصريف السيول	4	متوفر	غیر متوفر
	مساجد	4	متوفر	غیر متوفر
المرافق العامة	حدائق	4	 متوفر	غیر متوفر
	خدمات مستودعية	V	متوفر	غیر متوفر

المرافق المتواجدة بالموقع			
السغلته	4	متوفر	غیر متوفر
الرصف	4	متوفر	غیر متوفر
الإنارة	✓	متوفر	غیر متوفر
التشجير	4	متوفر	غیر متوفر
أخرى			
المرافق المتواجدة بالموقع			
ماء	✓	متوفر	غیر متوفر
هاتف		متوفر	غیر متوفر
کهرباء	4	متوفر	غیر متوفر
الصرف الصحي	✓	متوفر	غیر متوفر

























دراسة وتحليل السوق

بعد إجراء مسح ميداني لأسعار السوق الحالية للعقارات الواقعة في منطقة العقار محل التقييم و معرفة أسعار بيوع الأراضي للاستخدامات المشابهة تجدون أدناه عينات المسح للعقارات في حي الفيصلية بنفس خصائص العقار المراد تقيمة





📗 دراسة وتحليل السوق

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

مسح الايجارات





نسبة العائد	القيمة	الموقع الدخل الاجمالي		العقار
%8	1.5 مليون 18 مليون		حي الفيصلية- الرياض	مستودع
%8	142.1 مليون	11.3 مليون	حي السلي-الرياض	مستودع
%7.2	85 مليون	6.1 مليون	حي المشاعل- الرياض	مستودع







تقدير القيمة –طريقة المقارنة -



تقدير القيمة – طريقة المقارنة- :

لإيجاد قيمة الأرض تم إجراء مسح ميداني لأسعار السوق الحالية لعقارات مباعة وعقارات معروضة مماثلة للعقار موضع التقييم وحيث أنه من المستحيل إيجاد عقاريين متماثلين تم عمل التسويات المناسبة على أسعار العقارات المقارنة

بخصم قيمة البنود التي تمثل ميزة للعقار المقارن وإضافة قيمة البنود التي تمثل ميزة للعقار موضع التقييم،

بنود المقارنة :

- حالة السوق ، فرق المساحة، افضلية الموقع ، موقع العقار،
 - وبناءً على ذلك تم التوصل إلى قيمة الأرض هي :

ن (3)	المقار	المقارن (2)		المقارن (1)		العقار المراد تقييمه	عناصر المقارنة
20)23	2023	}	2023		2023	تاریخ
1,9	750	1,650)	1,833		(ریال/م2)	سعر المتر المربع للمقارن
97.5	%5	82.5	%5	91.65 %5		السوق	مفاوضات البيع ، وضع
2,04	7.50	1,732.	50	1,924.65		لسوق (ريال/م2)	سعر المتر المربع بعد ضبط حالة ا
%10-	1,500.00	%10-	1,756.40	%10-	1,800.00	6,098.38	مساحة الدرض (م2)
%5 -	جید جدا	%5-	جید جدا	%5-	جيد جدا	جيد	أفضلية الموقع
%2	3	%3	2	%3	2	4	عدد الواجهات
%0	متوفرة	%0	متوفرة	%0	متوفرة	متوفرة	توفر الخدمات
%0	تجاري	%0	تجاري	%0	تجاري	تجاري	إستخدام الأرض
%′	%13-		%12-		2-		الضبط النسبي
1,78	1.33	1,524.6	1,524.60		3.69	ت (م 2 / ريال)	صافي سعر السوق بعد التسويا
%	25	%25		%50		ىي القيمة	نسبة مشاركة كل مقارنة ذ
	1,673					قيمة المتر المربع للعقار قيد التقييم بعد تطبيق المتوسط (ريال/م2)	
	1,675					صافي متوسط سعر الأرض بعد التقريب (م 2 /ريال)	



تقدير القيمة بأسلوب التكلفة - :

تم تقدير قيمة العقار على أساس قيمة الأرض مضافة إلى التكلفة الكلية لإنشاء المبنى بالأسعار السائدة في تاريخ التقييم بطريقة حساب سعر وحدة البناء حسب نوعية البناء والتشطيبات وإجمالي مسطح البناء وخصم قيمة الاهلاك) قيمة الأرض تم التوصل إليها بعد إجراء مسح ميداني الأسعار السوق الحالية الأراضي مباعة وأراضي معروضة مماثلة الأرض العقار موقع التقييم وتم عمل التعديلات المناسبة على أسعار الأراضي المقارنة بخصم قيمة البنود التي تمثل ميزة لأرض المقارنة وإضافة قيمة البنود التي تمثل ميزة لأرض المقارنة وأرباح المقاول و تشمل الأسعار ادناه جميع تكاليف الإنشاءات بما فيها الأسوار والخزانات وتنسيق الموقع العام. و لا تشمل الأسعار ادناه المنقولة وتكاليف التمويل. وبناءً على ذلك تم التوصل إلى أن قيمة العقار هي :

الإجمالي	سعر المتر المربع للبناء	المساحة	التوصيف	
4,239,900	900	4,711	مساحة البناء	
4,239,900		إجمالي قيمة المباني مع هامش الربح (ريال سعودي)		
953,978	%23	9	الاهلاك	
3,285,923	قيمة المباني بعد الاهلاك (ريال سعودي)			
10,214,787	1,675	6,098	قيمة الارض (ريال سعودي)	
	القيمة النهائية			

^{*} أسعار التكاليف للبناء حسب دليل الأسعار الاسترشادية لتكلفة الإنشاءات الصادر 2021 من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين .

لإيجاد القيمة الايجارية للمعارض تم إجراء مسح ميداني لأسعار السوق الحالية لعقارات مؤجرة وعقارات معروضة مماثلة للعقار موضع التقييم وحيث أنه من المستحيل إيجاد عقاريين متماثلين تم عمل التسويات المناسبة على أسعار العقارات المقارنة بخصم قيمة البنود التي تمثل ميزة للعقار المقارن وإضافة قيمة البنود التي تمثل ميزة للعقار موضع التقييم، بنود المقارنة :

- حالة السوق ، فرق المساحة، افضلية الموقع
- وبناءً على ذلك تم التوصل إلى القيمة الايجارية للورش و المستودعات هي :

(المقارن (2	ن (2)	المقار	المقارن (1)		العقار المراد تقييمه	عناصر المقارنة	
	2023		2023		23	2023	تاريخ	
	181	20	00	250		(ریال/م2)	سعر المتر المربع للمقارن	
9.05	%5	10	%5	12.5	%5	وم)	نوع القيمة (حد - س	
	190.05	210	0.00	262.50		لسوق (ريال/م2)	سعر المتر المربع بعد ضبط حالة ا	
%5-	3,136.00	%5-	3,100.00	%15-	1,200.00	6,098.38	متوسط مساحة المعارض (م 2)	
%5-	جيد جدا	%5-	جيد جدا	%5-	جيد جدا	جيد	أفضلية الموقع	
%3	جيد جدا	%3	جيد جدا	%5	ختد	ممتاز	سهولة الوصول	
	%7-	%	7-	%1	5-		الضبط النسبي	
	176.75	195	195.30 223.13		195.30 223.13		ت (م 2 / ريال)	صافي سعر السوق بعد التسويا
	%60	%	%20 %		20	نسبة مشاركة كل مقارنة في القيمة		
190				طبيق المتوسط (ريال/م2)	قيمة المتر المربع للعقار قيد التقييم بعد تد			
190				قریب (م 2 /ریال)	صافي متوسط سعر الأرض بعد التر			



: - تقدير القيمة بأسلوب الدخل – طريقة التدفقات النقدية

النموذج التراكمي			
%3.0	معدل عائد السندات الحكومية		
%3.0	معدل التضخم		
%2.5	علاوة مخاطر السوق		
%2.5	علاوة مخاطر الخاصة		
% 11	معدل الخصم		

بعد إجراء مسح ميداني لأسعار السوق الحالية لتوجه أسعار الإيجارات للعقارات الواقعة في منطقة العقار المراد تثمينه ومعرفة متوسط نسبة معدل الرسملة ونسبة الشواغر في المنطقة وتحليل البيانات المالية للعقار المراد تثمينه. *إجمالي قيمة الدخل هي في حال الاشغال 100% هو 763,600 ، والمصاريف 0% سنوياً ونسبة النمو 20% في بداية السنة 2025 بأفتراض تجديد العقد.

وبناءً على ذلك تم التوصل إلى أن قيمة العقار هي :

• فرضيات التدفقات النقدية:

%100	نسبة الاشغال	%11	معدل الخصم	763,600	إجمالي الدخل
%20=2025	نسبة النمو	%7.5	معدل الرسملة	5	فترة التدفقات النقدية

2028	2027	2026	2025	2024	2023	السنة
%0.00	%0.00	%0.00	%20.00	%0.00	%0.00	نسبة النمو
916,320	916,320	916,320	916,320	763,600	763,600	أجمالي الدخل
%100.0	%100.0	%100.0	%100.0	%100.0	%100.0	نسبة الاشغال
916,320	916,320	916,320	916,320	763,600	763,600	الدخل الفعال
0	0	0	0	0	0	إجمالي المصاريف التشغيلية
916,320	916,320	916,320	916,320	763,600	763,600	صافي الدخل
		قيمة العقار المستقبلية				
13,133,920	916,320	916,320	916,320	763,600	763,600	صافي التدفق النقدي للعقار
0.59	0.66	0.73	0.81	0.90	1.00	معامل الخصم
7,794,342	603,608	670,005	743,706	687,928	763,600	القيمة الحالية للنقود
		القيمة الحالية				



فرضيات ومحددات التقرير



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

وفي مهمة التقييم للعقار هذه ما تم افتراض التالي :

- تم اعتماد مساحة الأرض حسب الصك.
- تم افتراض صحة المعلومات المالية التي زودنا بها العميل من (إجمالي الدخل والشواغر والمصاريف).
- تم افتراض بأن العقار مؤجر بعقد واحد و المتبقى من الفترة هو سنة . حسب ما تم تزويدنا من قبل العميل. وتم افتراض تجديد العقد بزيادة 20%. 3
 - تم افتراض صحة المعلومات الخاصة بالمستأجر. 4
 - تم افتراض صحة تحمل المستأجر لجميع مصاريف الصيانة والتشغيل .
 - تم افتراض نسبة الاشغال 100% بحكم عقد واحد. 6
- تم افتراض الدخل الاجمالي للعقار المراد تقييمه هو 763,600 ريال حسب ما تم تزويدنا به من قبل العميل و تم الافتراض بزيادة العقد 20% في بداية السنة 2025. وقد تم مراجعة منطقية النَّاسعار بالسوق.
 - العقد المزود من قبل العميل ينتهي في 21-12-2024 م لصالة 9. 8



المخاطر المؤثرة على العقار:



ومن المخاطر التي يمكن أن تؤثر على العقار التالي:

- قد تؤثر الظروف الاقتصادية الكلية للدولة على السوق العقاري بشكل عام، مثل معدلات التضخم و السيولة و معدلات الفائدة وتكاليف التمويل والضرائب وحركة أسواق الاسهم المحلية والعالمية ، حيث أن تغير بعض أو كل هذا المؤثرات يؤثر على السوق العقاري.
 - بما أن تحقيق الإيرادات يعتبر العامل الرئيسي في تحديد قيمة العقار ، فإن أي تغير في الإيرادات نتيجة ظروف السوق المختلفة سوف يؤثر في قيمة العقار.
- يؤثر عدم أو محدودية العقود طويلة الأجِل بشكل كبير على قيمة العقار ، حيث وجود عقود طويلة الأجل يعطي استقرار للدخل وبالتالي على القيمة. في حين غياب مثل هَذُه العقود يعطي تُذبذب في اسْعار التأجيرُ و الدخلُ وبالتالي يؤثر على القيمة النهائية.
- إن كثرة المعروض من السلع العقارية يؤدي الى وجود منافسة في الأسعار المقدمة للمستهلك. ونجد ذلك واضحًا في السوق العقاري فإن زيادة الوحدات المعروضة في . السوق ودخول منافسين جدد بمنتجات سيؤدي الى إنخفاض الأسعار والخدمات و بالتالي انخفاض سعر العقار النهائي.
 - قد تشهد البيئة التنظيمية أو القانونية أو التشريعية بعض التغيرات التي قد تؤثر على قيمة العقار ، مثل ظهور تشريعات بلدية بالسماح أو المنع لأنشطة في مناطق محددة أو تخفيض أو زيادة عدد الأدوار في المنطقة المحيطة مما يؤثر على القيمة النهائية للعقار.
 - يعتمد تقييم العقارات الحديثة و خاصة التي ليس لها تاريخ تشغيلي على تقديرات المقيم وقراءته للسوق العقاري بشكل عام ولنشاط العقار بشكل خاص. تختلف ظروف التشغيل المستقبلية على الإفتراضات المستخدمة في عملية التقييم، الأمر الذي يؤدي حتماً الى تغير قيمة العقار.



القيمة المرجحة - :

نسبة الترجيح	القيمة (ريال السعودي)	طريقة التقييم
%100	11,263,190 ريال	اسلوب الدخل - التدفقات النقدية المخصومة
%0	13,500,709 ريال	التكلفة و المقارنات

والرأي في القيمة : استنادًا إلى غرض التقييم وطبيعة العقار وخصائصه، كونه عقارا مدرًا للدخل فإن تقييم العقار بطريقة التدفقات النقدية المخصومة تعتبر هذه أفضل طريقة لتقييم العقار وبالتالي سيتم ترجيح القيمة التقييم وهي :

11,300,000 ريال	رقماً	القيمة النهائية للعقار
أحد عشر مليون وثلاثمائة ألف ريال سعودي	كتابة	بعد التقريب



المرفقات



العقد التأجيري 9

(مجمع التقنية التجاري) بلك رقم 10

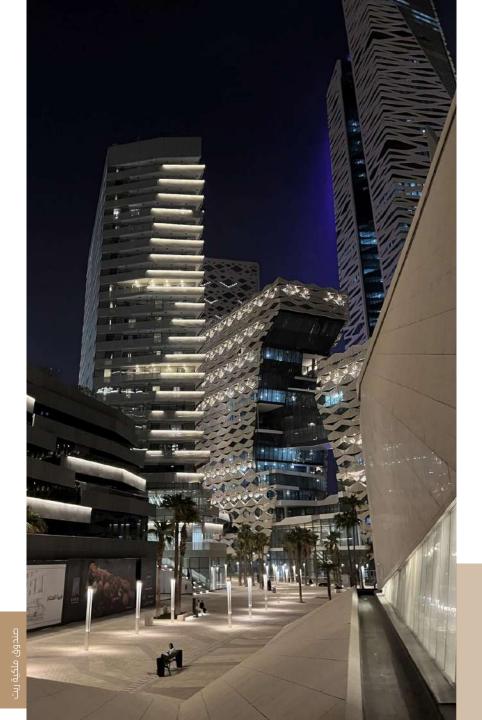


17,200,000 ريال	رقماً	إجمالي قيمة
سبعة عشر مليون ومئتان ألف ريال سعودي	كتابة	قيمة السوقية









الملخص التنفيذي



الملخص التنفيذي

القيمة السوقية المقدرة رقماً

القيمة السوقية المقدرة كتابةً

تجدون أدناه ملخص رأينا في القيمة للعقار ، حيث نؤكد قيامنا بالبحوث الضرورية وحصولنا على المعلومات اللازمة للقيام بهـذا التقييم ، وللمزيـد نأمـل منكم الاطـلاع على كامـل التقرير

J.,J O G E				حبحون عددة مستص ربية حي مسيدة مستصر ، حيث وحد حياسه ب
فرضية القيمة	الغرض من التقييم	دم التقرير)	المستفيد (مستخ	صاحب الطلب (العميل)
الاستخدام الحالي	التقييم الدوري للصندوق	بت و هیئة سوق المال	صندوق ملكية عقارات الخليج رب	صندوق ملكية عقارات الخليج ريت
کیة	نوع المل	نوع العقار		عنوان العقار
للقة	ملكية مح	صناعي و ورش		حي الفيصلية - مدينة الرياض
(حسب الصك)	مساحة الأراضي (حسب الصك)		رقم الصكوك	اسم المالك (حسب الصكوك)
6,729.88 م ²		1442/11/12 هـ	793010004590	شركة تمدين الأولى العقارية
أسلوب التقييم		معايير التقييم		أساس القيمة
أسلوب الدخل – طريقة التدفقات النقدية-		معايير التقييم الدولية (IVS) ترجمة هيئة المقيمين (تقييم) - 2022		القيمة السوقية
تاريخ القيمة		تاريخ المعاينة		تاريخ التعميد
2023 / 12 / 31 م		2023 / 10 / 18 م		2023 / 10 / 16 م

17,200,000 ريال سعودي

سبعة عشر مليون ومئتان ألف ريال سعودي







بيانات و صور موقع العقار



وصف العقار

يقع العقار محل التقييم في حي الفيصلية الواقع في مدينة الرياض .

يقع حي الفيصلية ما بين الدائري الشرقي و الدائري الجنوبي ، و يمتاز الحي بسهولة الدخول و الخروج للطرق الرئيسية

حيث يجاور الحي من المنطقة الشمالية حي الفاروق ويحده طريق المدينة المنورة وكذلك طريق علي ابن أبي طالب الذي يحد الحي من الناحية الغربية ويفصله عن حي الصناعية القديمة بالإضافة الي الطريق الدائري الشرقي الذي يعد واحد من اهم الطرق الرئيسية بالرياض ويقع في الناحية الشرقية للحي، وكل تلك الطرق المميزة كانت من اهم أسباب تميز موقع الحي وسهولة الوصول اليه.

العقار عبارة عن أرض مقام عليها صالات تجارية و ورش ، بمساحة إجمالية للارض 6,729.88 متر مربع حسب الصك ، بمساحة إجمالية لمسطحات البناء 5,233 متر مربع حسب رخصة البناء. عمر العقار 9 سنوات تقريبا حسب رخصة البناء.



الزوج الرخمسية ، ١٠٠١م-١٩٤٢

الرواع الإستهاء ومعاملاته

Luk Lat.

وقويه فللمث التنظيمي العام

النطأق الصميراني ومردة ه

رقو الما المارا



بيانات العقار

رقم هوية المالك	اسم المالك
1010896622	شركة تمدين الاولى العقارية
تاب في الصله.	يقم الحاك

تاريخ رخصة البناء	رقم رخصة البناء
ച 1435/06/01	1432/10131

1442/11/12 هـ

المدينة	الحي
الرياض	الفيصلية

رقم القطعة	رقم المخطط
من 522 الى 533	3251

احداثيات الموقع

46.797389 ,24.638667

الملاحظات

793010004590

وزارة العدل از غیمن رقم 999/99

سعد شد بعد واستان والشخر شار به المواجعة الرفق في من القبطية بعيدة الرياس و قلعة الارض بر قدوة 25 من المنظورة و 250 من

كفتم الرسمي

رقم تمنك: 793010004590

▲ 1442/11/12 :t-----

2778 July 37

صورة للصك

صورة لرخصة البناء

رحم عمورة ٢٨٠ ومر المقطام مناسيب التنواع الحيطة سند الرسوم بيلغ رفدره ، ١٩٩٣ - ريال بحوجب الإيسال رفع ، ١٩٨١ - ١٩٠١ - وتاريخ ، ١٩٠١ - ١٩٠٠ ملاحظات دستو مرجعة حتى، دار الرومان في يران در بعن الإداء وياسانة فإن فراده والتاثيان. 1- موجهة القرر المستمين في الروم (1977 و الروم) مناه التعلق من الواقع المواقع الواقعة والتوقيق 2- مردوم المردور الروم الكروم (1974 في الروم (1974 في الأسان بإنسانية عالم بالأدران 1- مدينة كان في المردوم المردوم التوقيق عن المرادي . 2- مدينة كان في طرف أو يوقع الروم التروم الروم الروم (2014 في المستميد)

الملكة المربية المودية ورارة الشنون البلدية والقروبة

أمائية منطقت الرياض

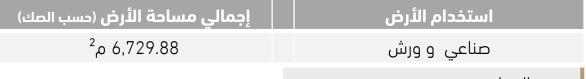
eresterne in abilities

p1+ 622

الكتب الصمور ساب للإستارات الهادية وقد الترجيمان ١٢٠٦ وقع التبروع ٢٨٠



بيانات الارض



حدود العقار (حسب الصك 793010004590)

			,	,	
طول الحد		الحد		الجهة	
139.04 م		شارع عرض 20 م		شمال	
طول الحد		الحد		الجهة	
130.15 م		شارع عرض 20 م		جنوب	
طول الحد	الحد طول الحد شارع عرض 25 م م طول الحد شارع عرض 25 م طول الحد طول الحد شارع عرض 25 م شارع عرض 25 م				
50 م	الحد طول الحد شارع عرض 20 م م 130.15 م شارع عرض 20 م طول الحد طول الحد شارع عرض 25 م طول الحد طول الحد طول الحد طول الحد الحد م 25 م شكل الأرض شكل الأرض غير منتظم غير منتظم منسوب الأرض				
طول الحد		الحد		الجهة	
50.8 م		شارع عرض 25 م		غرب	
	ئرض	شكل ال			
غير منتظم		تظم	من	٧	
	الأرض	منسوب			
غیر مستوي		ستوي	uΩ	٧	
	المجاورة	بناء القطعة			
غیر مبنی		ىبني	0	٧	
		<u>.</u>			

A SA MARION	
	طلبق الدائري النازي









صورة جوية توضح موقع العقار على مستوى المدينة الرياض

صورة جوية توضح موقع العقار على مستوى الحي الفيصلية



الخدمات و المرافق المتوفرة بالمنطقة المحيطة بالعقار:

	П	П		ı
	ш	Ш	ı	ı
. 11	ш	Ш	ı	ı
UΙ	ш	Ш	ı	ı
	ш.	ш		п

المرافق المتواجدة بالمو	برافق المتواجدة بالموقع					المرافق المتواجدة بالموقع			
	دوائر حكومية	4	متوفر		غیر متوفر	السفلته	M.	متوفر	غیر متوفر
خدمات عامة	بنوك	V	متوفر		غیر متوفر	الرصف	4	متوفر	غیر متوفر
	مراكز طبية	4	متوفر		غیر متوفر	الإنارة	4	متوفر	غیر متوفر
	أسواق تجارية	✓	 متوفر		غیر متوفر	التشجير 	✓′	متوفر	غیر متوفر
خدمات تجارية	مطاعم	~	متوفر		غیر متوفر	أخرى			
	محطات وقود	M	متوفر		غیر متوفر	المرافق المتواجدة بالموقع			
	شبكة الكهرباء	√	متوفر		غیر متوفر				
	شبكة صرف صحي	Y	متوفر		غیر متوفر	ماء	V	متوفر 	غیر متوفر
خدمات البنية التحتية	شبكة المياه	V	متوفر		غیر متوفر	هاتف	V	متوفر	غیر متوفر
	شبكة هاتف	4	متوفر		غیر متوفر	 کهرباء	4	متوفر	غیر متوفر
	شبكة تصريف السيول	4	متوفر		غیر متوفر	 الصرف الصحى	4	 متوفر	غیر متوفر غیر متوفر
المرافق العامة	مساجد	V	متوفر		غیر متوفر	 ,			
	حدائق	Y	متوفر		غیر متوفر	m.HH -			
	خدمات مستودعية	4	متوفر		غیر متوفر غیر متوفر	ملاحظات			

























دراسة وتحليل السوق

بعد إجراء مسح ميداني لأسعار السوق الحالية للعقارات الواقعة في منطقة العقار محل التقييم و معرفة أسعار بيوع الأراضي للاستخدامات المشابهة تجدون أدناه عينات المسح للعقارات في حي الفيصلية بنفس خصائص العقار المراد تقيمة



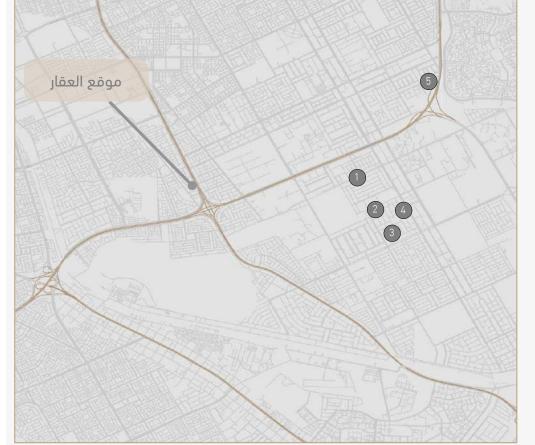


المالم وتحليل السوق

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

مسح الايجارات

الحالة	متوسط السعر	المساحة	الموقع	العقار	م
معروض	250 ريال/م2	1,200 م2	صناعية السلي	صناعي و ورش	1
معروض	225 ريال/م2	2م 1,440	صناعية السلي	صناعي و ورش	2
معروض	200 ريال/م2	3,100 م2	صناعية السلي	صناعي و ورش	3
معروض	181 ريال/م2	313,6 م2	صناعية السلي	صناعي و ورش	4
معروض	198 ريال/م2	630 م2	صناعية السلي	صناعي و ورش	5



معدل العائد

نسبة العائد	القيمة	الدخل الاجمالي	الموقع	العقار
%8	18 مليون	1.5 مليون	حي الفيصلية- الرياض	مستودع
%8	142.1 مليون	11.3 مليون	حي السلي-الرياض	مستودع
%7.2	85 مليون	6.1 مليون	حي المشاعل- الرياض	مستودع







تقدير القيمة –طريقة المقارنة -



تقدير القيمة – طريقة المقارنة- :

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

- حالة السوق ، فرق المساحة، افضلية الموقع ، عدد الواجهات،
 - وبناءً على ذلك تم التوصل إلى قيمة الأرض هي :

رن (3)	المقار	المقارن (2)		المقارن (1)		العقار المراد تقييمه	عناصر المقارنة
20	23	2023		20	23	2023	تاریخ
1,9	50	1,650		1,8	33	(ريال/م2)	سعر المتر المربع للمقارن
97.5	%5	82.5	%5	91.65	%5	السوق	مفاوضات البيع ، وضع
2,04	7.50	1,732.5	50	1,92	4.65	لسوق (ريال/م2)	سعر المتر المربع بعد ضبط حالة ا
%10-	1,500.00	%10-	1,756.40	%10-	1,800.00	4,865.50	مساحة الارض (م2)
%5-	جید جدا	%5 -	جید جدا	%5-	جيد جدا	جيد	أفضلية الموقع
%2	3	%3	2	%3	2	4	عدد الواجهات
%0	متوفرة	%0	متوفرة	%0	متوفرة	متوفرة	توفر الخدمات
%0	تجاري	%0	تجاري	%0	تجاري	تجاري	إستخدام الأرض
%1	13-		%12-		2-		الضبط النسبي
1,78	1.33	1,524.6	50	1,693.69		ت (م 2 / ريال)	صافي سعر السوق بعد التسويا
%:	25	%25		%!	50	ىي القيمة	نسبة مشاركة كل مقارنة ف
		1	,673			طبيق المتوسط (ريال/م2)	قيمة المتر المربع للعقار قيد التقييم بعد تد
	1,675					قریب (م 2 /ریال)	صافي متوسط سعر الأرض بعد التر



تقدير القيمة بأسلوب التكلفة - :

تم تقدير قيمة العقار على أساس قيمة الأرض مضافة إلى التكلفة الكلية لإنشاء المبنى بالأسعار السائدة في تاريخ التقييم بطريقة حساب سعر وحدة البناء حسب نوعية البناء والتشطيبات وإجمالي مسطح البناء وخصم قيمة الاهلاك) قيمة الأرض تم التوصل إليها بعد إجراء مسح ميداني الأسعار السوق الحالية الأراضي مباعة وأراضي معروضة مماثلة الأرض العقار موقع التقييم وتم عمل التعديلات المناسبة على أسعار الأراضي المقارنة بخصم قيمة البنود التي تمثل ميزة لأرض المقارنة وإضافة قيمة البنود التي تمثل ميزة لأرض المقارنة وأرباح المقاول و تشمل الأسعار ادناه جميع تكاليف الإنشاءات بما فيها الأسوار والخزانات وتنسيق الموقع العام. و لا تشمل الأسعار ادناه المنقولة وتكاليف التمويل. وبناءً على ذلك تم التوصل إلى أن قيمة العقار هي :

الإجمالي	سعر المتر المربع للبناء	المساحة	التوصيف
4,709,700	900	5,233	مساحة البناء
4,709,700		إجمالي قيمة المباني مع هامش الربح (ريال سعودي)	
1,059,683	%23	9	الاهلاك
3,650,018		قيمة المباني بعد الاهلاك (ريال سعودي)	
11,272,549	1,675	6,730	قيمة الارض (ريال سعودي)
	14,922,567		القيمة النهائية

تقدير القيمة الايجارية ورش و المستودعات – طريقة المقارنة- :

لإيجاد القيمة الايجارية للمعارض تم إجراء مسح ميداني لأسعار السوق الحالية لعقارات مؤجرة وعقارات معروضة مماثلة للعقار موضع التقييم وحيث أنه من المستحيل إيجاد عقاريين متماثلين تم عمل التسويات المناسبة على أسعار العقارات المقارنة بخصم قيمة البنود التي تمثل ميزة للعقار المقارن وإضافة قيمة البنود التي تمثل ميزة للعقار موضع التقييم، بنود المقارنة :

- حالة السوق ، فرق المساحة، افضلية الموقع
- وبناءً على ذلك تم التوصل إلى القيمة الايجارية ورش و المستودعات هي :

(:	المقارن (2	المقارن (2)		المقارن (1)		العقار المراد تقييمه	عناصر المقارنة
	2023	20	23	202	23	2023	تاريخ
	181	20	00	25	0	(ریال/م2)	سعر المتر المربع للمقارن (
9.05	%5	10	%5	12.5	%5	وم)	نوع القيمة (حد - سر
	190.05	210	0.00	262.	.50	لسوق (ريال/م2)	سعر المتر المربع بعد ضبط حالة ا
%5-	3,136.00	%5-	3,100.00	%15-	1,200.00	6,729.88	متوسط مساحة المعارض (م 2)
%5-	جيد جدا	%5-	جيد جدا	%5-	جيد جدا	ختد	أفضلية الموقع
%3	جيد جدا	%3	جيد جدا	%5	ختد	ممتاز	سهولة الوصول
	%7-	%	7-	%1	5-		الضبط النسبي
	176.75	195	i.30	223.	.13	ت (م 2 / ريال)	صافي سعر السوق بعد التسويا
	%60	%20		%20		بي القيمة	نسبة مشاركة كل مقارنة ف
			190			طبيق المتوسط (ريال/م2)	قيمة المتر المربع للعقار قيد التقييم بعد تد
			190			قریب (م 2 /ریال)	صافي متوسط سعر الأرض بعد التن



: - تقدير القيمة بأسلوب الدخل – طريقة التدفقات النقدية

	النموذج التراكمي
%3.0	معدل عائد السندات الحكومية
%3.0	معدل التضخم
%2.5	علاوة مخاطر السوق
%2.5	علاوة مخاطر الخاصة
% 11	معدل الخصم

بعد إجراء مسح ميداني لأسعار السوق الحالية لتوجه أسعار الإيجارات للعقارات الواقعة في منطقة العقار المراد تثمينه ومعرفة متوسط نسبة معدل الرسملة ونسبة الشواغر في المنطقة وتحليل البيانات المالية للعقار المراد تثمينه. *إجمالي قيمة الدخل هي في حال الاشغال 100% هو 1,200,000، والمصاريف 0% سنوياً ونسبة النمو 10% في بداية السنة الخامسة.

وبناءً على ذلك تم التوصل إلى أن قيمة العقار هي :

• فرضيات التدفقات النقدية:

نسبة الاشغال إجمالي الدخل معدل الخصم %100 %11 1,200,000 %10=2025 نسبة النمو %7.5 معدل الرسملة فترة التدفقات النقدية

السنة	2023	2024	2025	2026
نسبة النمو	%0.00	%0.00	%10.00	%0.00
أجمالي الدخل	1,200,000	1,200,000	1,320,000	1,320,000
نسبة الاشغال	%100.0	%100.0	%100.0	%100.0
الدخل الفعال	1,200,000	1,200,000	1,320,000	1,320,000
إجمالي المصاريف التشغيلية	0	0	0	0
صافي الدخل	1,200,000	1,200,000	1,320,000	1,320,000
قيمة العقار المستقبلية		0,000	17,600	
صافي التدفق النقدي للعقار	1,200,000	1,200,000	1,320,000	18,920,000
معامل الخصم	1.00	0.90	0.81	0.73
القيمة الحالية للنقود	1,200,000	1,081,081	1,071,342	13,834,141
القيمة الحالية		6,564	17,18	



فرضيات ومحددات التقرير



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

وفي مهمة التقييم للعقار هذه ما تم افتراض التالي :

- تم اعتماد مساحة الأرض حسب الصك.
- تم افتراض صحة المعلومات المالية التي زودنا بها العميل من (إجمالي الدخل والشواغر والمصاريف) .
- تم افتراض بأن العقار مؤجر بعقد واحد و المتبقي من الفترة هو 4 سنوات. حسب ما تم تزويدنا من قبل العميل. ويوجد نمو في العقد بمقدار 10% في بداية السنة 2025. 3
 - تم افتراض صحة المعلومات الخاصة بالمستأجر.
 - تم افتراض صحة تحمل المستأجر لجميع مصاريف الصيانة والتشغيل .
 - تم افتراض نسبة الاشغال 100% بحكم عقد واحد.
 - تم افتراض الدخل الاجمالي للعقار المراد تقييمه هو 1,200,000 ريال حسب ما تم تزويدنا به من قبل . وقد تم مراجعة منطقية الأسعار بالسوق.
 - العقد المزود من قبل العميل ينتهي في 25-10-2027 م لصالة 10.



المخاطر المؤثرة على العقار:



ومن المخاطر التي يمكن أن تؤثر على العقار التالي:

- قد تؤثر الظروف الاقتصادية الكلية للدولة على السوق العقاري بشكل عام، مثل معدلات التضخم و السيولة و معدلات الفائدة وتكاليف التمويل والضرائب وحركة أسواق الاسهم المحلية والعالمية ، حيث أن تغير بعض أو كل هذا المؤثرات يؤثر على السوق العقاري.
 - بما أن تحقيق الإيرادات يعتبر العامل الرئيسي في تحديد قيمة العقار ، فإن أي تغير في الإيرادات نتيجة ظروف السوق المختلفة سوف يؤثر في قيمة العقار.
- يؤثر عدم أو محدودية العقود طويلة الأجِل بشكل كبير على قيمة العقار ، حيث وجود عقود طويلة الأجل يعطي استقرار للدخل وبالتالي على القيمة. في حين غياب مثل هَذُه العقود يعطي تُذبذب في اسْعار التأجيرُ و الدخلُ وبالتالي يؤثر على القيمة النهائية.
- إن كثرة المعروض من السلع العقارية يؤدي الى وجود منافسة في الأسعار المقدمة للمستهلك. ونجد ذلك واضحًا في السوق العقاري فإن زيادة الوحدات المعروضة في . السوق ودخول منافسين جدد بمنتجات سيؤدي الى إنخفاض الأسعار والخدمات و بالتالي انخفاض سعر العقار النهائي.
 - قد تشهد البيئة التنظيمية أو القانونية أو التشريعية بعض التغيرات التي قد تؤثر على قيمة العقار ، مثل ظهور تشريعات بلدية بالسماح أو المنع لأنشطة في مناطق محددة أو تخفيض أو زيادة عدد الأدوار في المنطقة المحيطة مما يؤثر على القيمة النهائية للعقار.
 - يعتمد تقييم العقارات الحديثة و خاصة التي ليس لها تاريخ تشغيلي على تقديرات المقيم وقراءته للسوق العقاري بشكل عام ولنشاط العقار بشكل خاص. تختلف ظروف التشغيل المستقبلية على الإفتراضات المستخدمة في عملية التقييم، الأمر الذي يؤدي حتماً الى تغير قيمة العقار.



القيمة المرجحة - :

نسبة الترجيح	القيمة (ريال السعودي)	طريقة التقييم
%100	17,186,564 ريال	اسلوب الدخل - التدفقات النقدية المخصومة
%0	14,922,567 ريال	التكلفة و المقارنات

والرأي في القيمة : استنادًا إلى غرض التقييم وطبيعة العقار وخصائصه، كونه عقارا مدرًا للدخل فإن تقييم العقار بطريقة التدفقات النقدية المخصومة تعتبر هذه أفضل طريقة لتقييم العقار وبالتالي سيتم ترجيح القيمة التوصل إليها بأسلوب الدخل بوزن نسبي 100% كأساسي للقيمة السوقية للعقار محل التقييم وهي :

17,200,000 ريال	رقماً	القيمة النهائية للعقار
سبعة عشر مليون ومئتان ألف ريال سعودي	كتابة	بعد التقريب



المرفقات



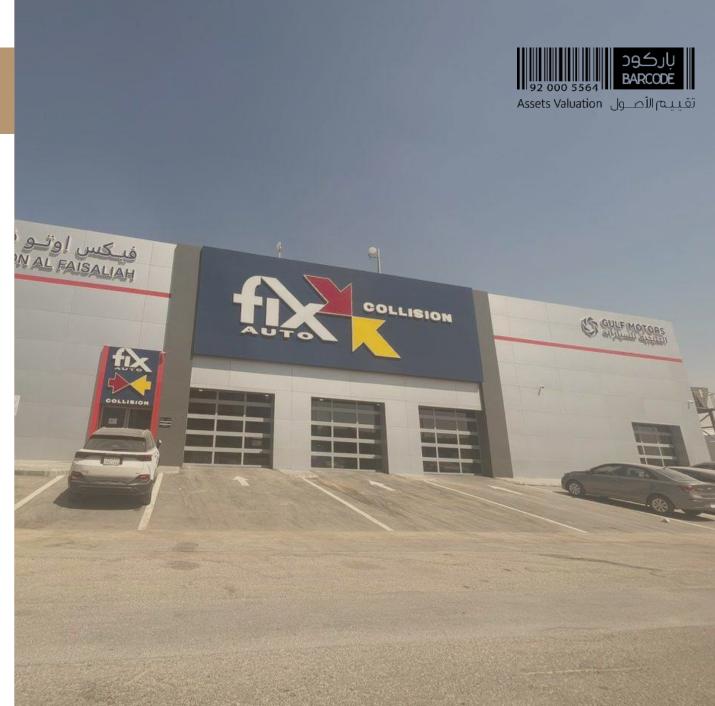


العقد التأجيري 10

(مجمع التقنية التجاري) بلك رقم 11

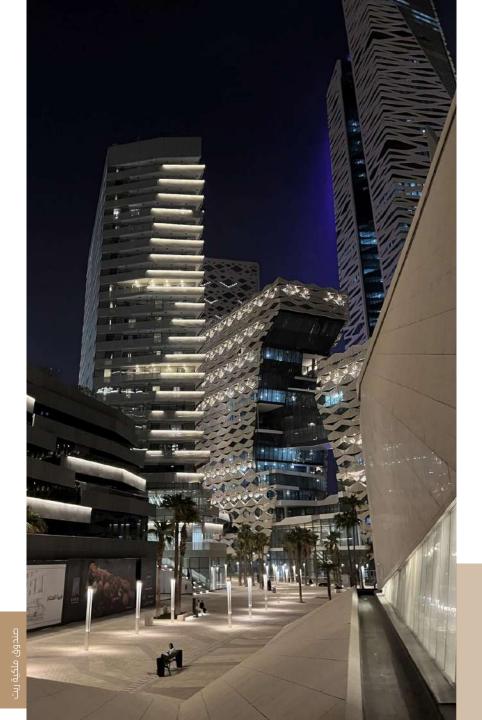


22,600,000 ريال	رقماً	إجمالي
اثنان وعشرون مليون وستمائة ألف ريال سعودي	كتابة	قيمة السوقية









الملخص التنفيذي



الملخص التنفيذي

القيمة السوقية المقدرة رقماً

القيمة السوقية المقدرة كتابةً

تجدون أدناه ملخص رأينا في القيمة للعقار ، حيث نؤكد قيامنا بالبحوث الضرورية وحصولنا على المعلومات اللازمة للقيام بهـذا التقييم ، وللمزيـد نأمـل منكم الاطـلاع على كامـل التقرير

				حيث أن التقرير وحدة واحدة لا يصح أن تجزأ :
فرضية القيمة	الغرض من التقييم	حم التقرير)	المستفيد (مستخ	صاحب الطلب (العميل)
الاستخدام الحالي	التقييم الدوري للصندوق	بت و هیئة سوق المال	صندوق ملكية عقارات الخليج رب	صندوق ملكية عقارات الخليج ريت
کیة	نوع العقار نوع الملكية		نوع العقا	عنوان العقار
للقة	ملكية مط	صناعي و ورش		حي الفيصلية - مدينة الرياض
رقم الصكوك تاريخ الصكوك مساحة الأراضي (حسب الصك)		رقم الصكوك	اسم المالك (حسب الصكوك)	
² م²	7,341.13	793010004587 ھ		شركة تمدين الأولى العقارية
قییم	أسلوب التقييم		معايير التقب	أساس القيمة
التدفقات النقدية-	أسلوب الدخل – طريقة ا	معايير التقييم الدولية (IVS) ترجمة هيئة المقيمين (تقييم) - 2022		القيمة السوقية
بمة	تاريخ القي	تاريخ المعاينة		تاريخ التعميد
202 م	3 / 12 / 31	2023 / 10 / 18 م		2023 / 10 / 16 م

22,600,000 ريال سعودي

اثنان وعشرون مليون وستمائة ألف ريال سعودي











وصف العقار

يقع العقار محل التقييم في حي الفيصلية الواقع في مدينة الرياض .

يقع حي الفيصلية ما بين الدائري الشرقي و الدائري الجنوبي ، و يمتاز الحي بسهولة الدخول و الخروج للطرق الرئيسية

حيث يجاور الحي من المنطقة الشمالية حي الفاروق ويحده طريق المدينة المنورة وكذلك طريق علي ابن أبي طالب الذي يحد الحي من الناحية الغربية ويفصله عن حي الصناعية القديمة بالإضافة الي الطريق الدائري الشرقي الذي يعد واحد من اهم الطرق الرئيسية بالرياض ويقع في الناحية الشرقية للحي، وكل تلك الطرق المميزة كانت من اهم أسباب تميز موقع الحي وسهولة الوصول اليه.

العقار عبارة عن أرض مقام عليها صالات تجارية و ورش ، بمساحة إجمالية للارض 7,341.13 متر مربع حسب الصك ، بمساحة إجمالية لمسطحات البناء 5,733 متر مربع حسب رخصة البناء.





بيانات العقار

رقم هوية المالك	اسم المالك
1010896622	شركة تمدين الاولى العقارية
تاريخ الصك	رقم الصك

تاريخ رخصة البناء	رقم رخصة البناء
_a 1435/06/01	1432/10149

المدينة	الحي
الرياض	الفيصلية
رقم القطعة	رقم المخطط

رقم القطعة	رقم المخطط
من 508 الى 521	3251

احداثيات الموقع

46.796611 ,24.639176

1442/11/12 هـ 793010004587

رقم القطعة	رقم المخطط
من 508 الى 521	3251

الملاحظات

رقم الرحات المساد المارية الم	9		age pail	عة العربية الم اشتهن البلدية وا النه منطقة الرياء	ladio
نووالرخسسة السو	مثاء روشة	diane		فازلار بلص الثناء	
فرخب فرية			شرقة مجمو	164 1	
(4,0)	Maria Make		150.261	1 24 4 394	, A,
1111,411 4 4 44		****	*. 178.4	145 44 5	قے
رقع الخطعة الننظيمي: ٢١٥١		et	من ال المانية	12 -103	قداك
رقم العــــقـــــار :			-	199.	0.5
لسرد السسفساو . حي			هن القرمانية		الح
الشطاق العبد ولاين الربلة ا	محبط الأسواراء وزبة		YTY L. F	The state of the s	
	Steane Steane	1 Piule		apara)	نحيدا
	1	5.614.59	_	117,86	Bai
		34		146).5	3,-
	- E	111,44		Ti gas	سوب
		2.4		1000	7
	phinings	Samuel	عدد الوحداث	وننات البشاء	_
	Address	#Y17. **	14	-	دور ار د
					27.7E
فئاسيب الشوارع الخيطة معتوى	ومن الكظام			مبيم با سمات لاب	
Marin	رمز النظام : وحب الإيصال رقم : ١١١٨٦١٠ -	الشروع ، 14		خيصر ۽ ١٣٠١ موم مبلخ وڪدري:	
34,895 31,844	و بسی طالب برخارفهٔ کید فرود برطاند. وزارج ۱۳۱۷ تا ۱۳۱۸ کا اسکو خو زائرهٔ فرخ د بازیر و ۱۳۱۸ داد استان باشتی باشتی به استان ماد هوریهٔ دن ۱۳۰۵ د ۱۳۰۰ هم	ندن رقم ۱۹۰۳ (۲۲۳) الدنوندة رام ۱۹	با القرير لعما خبر اللوت	Tune.	in-M
Control of the Contro	والرحوا بدر در النام	مدير ادا		المستضاد الرجاب	
		الديد الم		المساجعة	

صورة للصك

العبد أن وهذه والعائز والسائر على من لا تي يعد، ويعد:

قال فقية الروس في 200 من المعطول في 250 الرقاع في حق فقيمينيا بدينية الروساني و قلمة الإرض في 400 من من المعطول على المعطول المواقع في حي المعطول في 1200 المعطول في المعافل في 1350 المعافل في المعافل في 1350 المعافل في 1350 المعافل في 1350 المعافل في المعافل في المعافل في المعافل في المعافل في 1350 المعافل في 1350 المعافل في المعافل في المعافل في 1350 المعافل في المعافل في 1350 ا

لخلم الرسمى

رقم الصاد: 793010004587

نظريــــــــخ: 1442/11/12 →

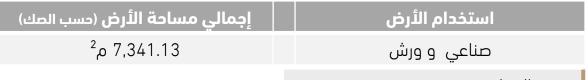
وزارة العدل

ابراهم عبر سعد الحسين الرياض ترخيص رقم 39/999

صورة لرخصة البناء



بيانات الارض



ى الصك 793010004587)	العقار (حسب	حدود
----------------------	-------------	------

			•	_	
طول الحد	الدد			الجهة	
151.47 م		شارع عرض 20 ہ		شمال	
طول الحد		الحد		الجهة	
141.58 م	ć	شارع عرض 20 ہ		جنوب	
طول الحد		الحد		الجهة	
50 م	ć	شارع عرض 25 ہ		شرق	
طول الحد		الحد			
50.8 م	شارع عرض 25 م			غرب	
شكل الأرض					
غير منتظم		منتظم		٧	
منسوب الأرض					
غير مستوي	مستوي غ			٧	
بناء القطعة المجاورة					
غير مبني		مبني		٧	

A	
A de la	So imi







 \triangle

صورة جوية توضح موقع العقار على مستوى الحي الفيصلية

صورة جوية توضح موقع العقار على مستوى المدينة الرياض

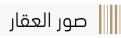


الخدمات و المرافق المتوفرة بالمنطقة المحيطة بالعقار:

JI		

			المرافق المتواجدة بالموقع					وقع	المرافق المتواجدة بالمو
🗆 غیر متوفر	متوفر	4	السفلته		غیر متوفر	متوفر	Y	دوائر حكومية	
🗆 غیر متوفر	متوفر	Y	الرصف		غیر متوفر	متوفر	V	بنوك	خدمات عامة
عیر متوفر	متوفر	✓	الإنارة	,	غیر متوفر	متوفر	Y	مراكز طبية	
🗆 غیر متوفر	متوفر	✓	التشجير 	- -	غیر متوفر	متوفر	1	أسواق تجارية	
			أخرى		غیر متوفر	متوفر	V	مطاعم	خدمات تجارية
			المرافق المتواجدة بالموقع	-	غیر متوفر	متوفر	M	محطات وقود	
					غیر متوفر	متوفر	V	شبكة الكهرباء	
🗆 غیر متوفر	متوفر	V	ماء		غیر متوفر	متوفر	4	شبكة صرف صحي	
🗆 غیر متوفر	متوفر	V	هاتف		غیر متوفر	متوفر متوفر	4	شبكة المياه	خدمات البنية التحتية
🗆 غیر متوفر	متوفر	4	 کهرباء	,	غیر متوفر	متوفر	✓	شبكة هاتف	
🗆 غیر متوفر	متوفر متوفر	V			غیر متوفر	 متوفر	4	شبكة تصريف السيول	
					غیر متوفر	متوفر	4	مساجد	
			ملاحظات		غیر متوفر	متوفر متوفر	4	حدائق	المرافق العامة
					غیر متوفر	متوفر	✓	خدمات مستودعية	

























دراسة وتحليل السوق

بعد إجراء مسح ميداني لأسعار السوق الحالية للعقارات الواقعة في منطقة العقار محل التقييم و معرفة أسعار بيوع الأراضي للاستخدامات المشابهة تجدون أدناه عينات المسح للعقارات في حي الفيصلية بنفس خصائص العقار المراد تقيمة



موقع العقار



المالم وتحليل السوق

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

مسح الايجارات

الحالة	متوسط السعر	المساحة	الموقع	العقار	م
معروض	250 ريال/م2	1,200 م2	صناعية السلي	صناعي و ورش	1
معروض	225 ريال/م2	1,440 م2	صناعية السلي	صناعي و ورش	2
معروض	200 ريال/م2	3,100 م2	صناعية السلي	صناعي و ورش	3
معروض	181 ريال/م2	313,6 م2	صناعية السلي	صناعي و ورش	4
معروض	198 ريال/م2	630 م2	صناعية السلي	صناعي و ورش	5



معدل العائد

نسبة العائد	القيمة	الدخل الاجمالي	الموقع	العقار
%8	18 مليون	1.5 مليون	حي الفيصلية- الرياض	مستودع
%8	142.1 مليون	11.3 مليون	حي السلي-الرياض	مستودع
%7.2	85 مليون	6.1 مليون	حي المشاعل- الرياض	مستودع







تقدير القيمة –طريقة المقارنة -



تقدير القيمة – طريقة المقارنة- :

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

- حالة السوق ، فرق المساحة، افضلية الموقع ، عدد الواجهات،
 - وبناءً على ذلك تم التوصل إلى قيمة الأرض هي :

ن (3)	المقار	المقارن (2)		المقارن (1)		المقارن (1)		العقار المراد تقييمه	عناصر المقارنة
20	123	2023		20	23	2023	تاريخ		
1,9	750	1,650		1,8	33	(ريال/م2)	سعر المتر المربع للمقارن		
97.5	%5	82.5	%5	91.65	%5	السوق	مفاوضات البيع ، وضع		
2,04	7.50	1,732.	50	1,92	4.65	لسوق (ريال/م2)	سعر المتر المربع بعد ضبط حالة ا		
%10-	1,500.00	%10-	1,756.40	%10-	1,800.00	7,341	مساحة الارض (م2)		
%5-	جید جدا	%5-	جید جدا	جید جدا		جيد	أفضلية الموقع		
%2	3	%3	2	%3	2	4	عدد الواجهات		
%0	متوفرة	%0	متوفرة	%0	متوفرة	متوفرة	توفر الخدمات		
%0	تجاري	%0	تجاري	%0	تجاري	تجاري	إستخدام الأرض		
%1	13-	%12-		%12-			الضبط النسبي		
1,78	31.33	1,524.6	30	1,69	3.69	ت (م 2 / ريال)	صافي سعر السوق بعد التسويا		
%:	25	%25		%50		نسبة مشاركة كل مقارنة في القيمة			
			1,673			قيمة المتر المربع للعقار قيد التقييم بعد تطبيق المتوسط (ريال/م2)			
		•	1,675		صافي متوسط سعر الأرض بعد التقريب (م 2 /ريال)				



تقدير القيمة بأسلوب التكلفة - :

تم تقدير قيمة العقار على أساس قيمة الأرض مضافة إلى التكلفة الكلية لإنشاء المبنى بالأسعار السائدة في تاريخ التقييم بطريقة حساب سعر وحدة البناء حسب نوعية البناء والتشطيبات وإجمالي مسطح البناء وخصم قيمة الاهلاك) قيمة الأرض تم التوصل إليها بعد إجراء مسح ميداني الأسعار السوق الحالية الأراضي مباعة وأراضي معروضة مماثلة الأرض العقار موقع التقييم وتم عمل التعديلات المناسبة على أسعار الأراضي المقارنة بخصم قيمة البنود التي تمثل ميزة لأرض المقارنة وإضافة قيمة البنود التي تمثل ميزة لأرض المقارنة وأرباح المقاول و تشمل الأسعار ادناه جميع تكاليف الإنشاءات بما فيها الأسوار والخزانات وتنسيق الموقع العام. و لا تشمل الأسعار ادناه المنقولة وتكاليف التمويل. وبناءً على ذلك تم التوصل إلى أن قيمة العقار هي :

الإجمالي	سعر المتر المربع للبناء	المساحة	التوصيف			
5,159,700	900	5,733	مساحة البناء			
5,159,700		إجمالي قيمة المباني مع هامش الربح (ريال سعودي)				
1,160,933	%23	9	الاهلاك			
3,998,768		قيمة المباني بعد الاهلاك (ريال سعودي)				
12,296,393	1,675	7,341	قيمة الارض (ريال سعودي)			
	القيمة النهائية 16,295,160					

صندەة، ملكية ايت



تقدير القيمة الايجارية الورش و المستودعات – طريقة المقارنة- :

لإيجاد القيمة الايجارية للمعارض تم إجراء مسح ميداني لأسعار السوق الحالية لعقارات مؤجرة وعقارات معروضة مماثلة للعقار موضع التقييم وحيث أنه من المستحيل إيجاد عقاريين متماثلين تم عمل التسويات المناسبة على أسعار العقارات المقارنة بخصم قيمة البنود التي تمثل ميزة للعقار المقارن وإضافة قيمة البنود التي تمثل ميزة للعقار موضع التقييم، بنود المقارنة :

- حالة السوق ، فرق المساحة، افضلية الموقع
- وبناءً على ذلك تم التوصل إلى القيمة الايجارية ورش و المستودعات هي :

(2	المقارن (2	المقارن (2)		المقارن (1)		العقار المراد تقييمه	عناصر المقارنة
	2023	20	23	202	23	2023	تاريخ
	181	20	00	25	0	(ریال/م2)	سعر المتر المربع للمقارن
9.05	%5	10	%5	12.5 %5		وم)	نوع القيمة (حد - س
	190.05	210	0.00	262.50		لسوق (ريال/م2)	سعر المتر المربع بعد ضبط حالة ا
%5-	3,136.00	%5-	3,100.00	%15-	1,200.00	5,233	متوسط مساحة المعارض (م 2)
%5-	جيد جدا	%5-	جيد جدا	%5-	جيد جدا	جيد	أفضلية الموقع
%3	جيد جدا	%3	جيد جدا	%5	جيد	ممتاز	سهولة الوصول
	%7-	%	7-	%15-			الضبط النسبي
	176.75	195	5.30	223	.13	صافي سعر السوق بعد التسويات (م 2 / ريال)	
	%60	%20		%20		ىي القيمة	نسبة مشاركة كل مقارنة ذ
			190	قيمة المتر المربع للعقار قيد التقييم بعد تطبيق المتوسط (ريال/م2)			
			190	قریب (م 2 /ریال)	صافي متوسط سعر الأرض بعد التر		



: - تقدير القيمة بأسلوب الدخل – طريقة التدفقات النقدية

النموذج التراكمي							
%3.0	معدل عائد السندات الحكومية						
%3.0	معدل التضخم						
%2.5	علاوة مخاطر السوق						
%2.5	علاوة مخاطر الخاصة						
% 11	معدل الخصم						

بعد إجراء مسح ميداني لأسعار السوق الحالية لتوجه أسعار الإيجارات للعقارات الواقعة في منطقة العقار المراد تثمينه ومعرفة متوسط نسبة معدل الرسملة ونسبة الشواغر في المنطقة وتحليل البيانات المالية للعقار المراد تثمينه. *إجمالي قيمة الدخل هي في حال الاشغال 100% هو 1,579,050، والمصاريف 0% سنوياً ونسبة النمو 20% في بداية السنة الخامسة.

وبناءً على ذلك تم التوصل إلى أن قيمة العقار هي :

فرضيات التدفقات النقدية:

%100	نسبة الاشغال	%11	معدل الخصم	1,579,050	إجمالي الدخل
%20=2028	نسبة النمو	%7.5	معدل الرسملة	5	فترة التدفقات النقدية

2028	2027	2026	2025	2024	2023	السنة
%20.00	%0.00	%0.00	%0.00	%0.00	%0.00	نسبة النمو
1,894,860	1,579,050	1,579,050	1,579,050	1,579,050	1,579,050	أجمالي الدخل
%100.0	%100.0	%100.0	%100.0	%100.0	%100.0	نسبة الاشغال
1,894,860	1,579,050	1,579,050	1,579,050	1,579,050	1,579,050	الدخل الفعال
0	0	0	0	0	0	إجمالي المصاريف التشغيلية
1,894,860	1,579,050	1,579,050	1,579,050	1,579,050	1,579,050	صافي الدخل
		25,264,8	00			قيمة العقار المستقبلية
27,159,660	1,579,050	1,579,050	1,579,050	1,579,050	1,579,050	صافي التدفق النقدي للعقار
0.59	0.66	0.73	0.81	0.90	1.00	معامل الخصم
16,117,936	1,040,169	1,154,588	1,281,592	1,422,568	1,579,050	القيمة الحالية للنقود
		القيمة الحالية				



فرضيات ومحددات التقرير



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

وفي مهمة التقييم للعقار هذه ما تم افتراض التالي :

- تم اعتماد مساحة الأرض حسب الصك.
- تم افتراض صحة المعلومات المالية التي زودنا بها العميل من (إجمالي الدخل والشواغر والمصاريف).
- تم افتراض بأن العقار مؤجر بعقد واحد و المتبقى من الفترة هو 4 سنوات. حسب ما تم تزويدنا من قبل العميل. 3
 - تم افتراض صحة المعلومات الخاصة بالمستأجر.
 - تم افتراض صحة تحمل المستأجر لجميع مصاريف الصيانة والتشغيل .
 - تم افتراض نسبة الاشغال 100% بحكم عقد واحد. 6
- تم افتراض الدخل الاجمالي للعقار المراد تقييمه هو 1,579,050 ريال حسب ما تم تزويدنا به من قبل العميل و تم الافتراض بزيادة العقد 20% في بداية السنة الخامسة. وقد تم مراجعة منطقية الأسعار بالسوق.
 - العقد المزود من قبل العميل ينتهي في 31-12-2027 م لصالة 11. 8



المخاطر المؤثرة على العقار:



ومن المخاطر التي يمكن أن تؤثر على العقار التالي:

- قد تؤثر الظروف الاقتصادية الكلية للدولة على السوق العقاري بشكل عام، مثل معدلات التضخم و السيولة و معدلات الفائدة وتكاليف التمويل والضرائب وحركة أسواق الاسهم المحلية والعالمية ، حيث أن تغير بعض أو كل هذا المؤثرات يؤثر على السوق العقاري.
 - بما أن تحقيق الإيرادات يعتبر العامل الرئيسي في تحديد قيمة العقار ، فإن أي تغير في الإيرادات نتيجة ظروف السوق المختلفة سوف يؤثر في قيمة العقار.
- يؤثر عدم أو محدودية العقود طويلة الأجِل بشكل كبير على قيمة العقار ، حيث وجود عقود طويلة الأجل يعطي استقرار للدخل وبالتالي على القيمة. في حين غياب مثل هَذُه العقود يعطي تُذبذب في اسْعار التأجيرُ و الدخلُ وبالتالي يؤثر على القيمة النهائية.
- إن كثرة المعروض من السلع العقارية يؤدي الى وجود منافسة في الأسعار المقدمة للمستهلك. ونجد ذلك واضحًا في السوق العقاري فإن زيادة الوحدات المعروضة في . السوق ودخول منافسين جدد بمنتجات سيؤدي الى إنخفاض الأسعار والخدمات و بالتالي انخفاض سعر العقار النهائي.
 - قد تشهد البيئة التنظيمية أو القانونية أو التشريعية بعض التغيرات التي قد تؤثر على قيمة العقار ، مثل ظهور تشريعات بلدية بالسماح أو المنع لأنشطة في مناطق محددة أو تخفيض أو زيادة عدد الأدوار في المنطقة المحيطة مما يؤثر على القيمة النهائية للعقار.
 - يعتمد تقييم العقارات الحديثة و خاصة التي ليس لها تاريخ تشغيلي على تقديرات المقيم وقراءته للسوق العقاري بشكل عام ولنشاط العقار بشكل خاص. تختلف ظروف التشغيل المستقبلية على الإفتراضات المستخدمة في عملية التقييم، الأمر الذي يؤدي حتماً الى تغير قيمة العقار.



القيمة المرجحة - :

نسبة الترجيح	القيمة (ريال السعودي)	طريقة التقييم		
%100	22,595,903 ريال	اسلوب الدخل - التدفقات النقدية المخصومة		
%0	16,295,160 ريال	التكلفة و المقارنات		

والرأي في القيمة : استنادًا إلى غرض التقييم وطبيعة العقار وخصائصه، كونه عقارا مدرًا للدخل فإن تقييم العقار بطريقة التدفقات النقدية المخصومة تعتبر هذه أفضل طريقة لتقييم العقار وبالتالي سيتم ترجيح القيمة التقييم وهي :

22,600,000 ريال	رقمآ	القيمة النهائية للعقار
اثنان وعشرون مليون وستمائة ألف ريال سعودي	كتابة	بعد التقريب



المرفقات





العقد التأجيري 11



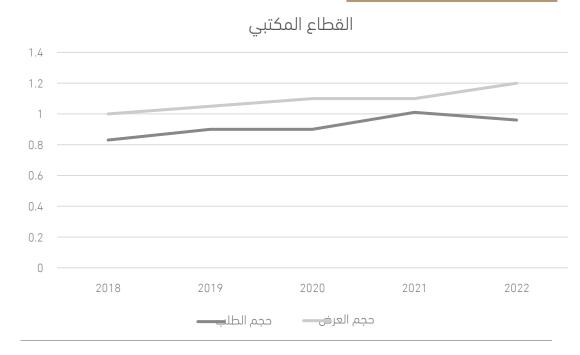
ققانه قکه



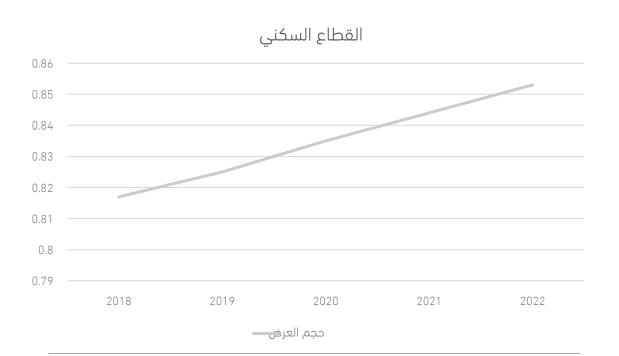


القطاع العقاري بمدينة جده





ارتفع متوسط ايجارات المساحة من الفئة أ بنسبة 15% عن العام الماضي ليصل إلى 1,199 ريال 2 ويزداد الطلب حالياً على المساحات المكتبية عالية الجودة 2 ذات الإدارة الجيدة والمملوكة لشخص واحد واستقر متوسط نسبة الإشغال على مستوى المدينة عند 8% خلال الربع الأول من العام الحالي.



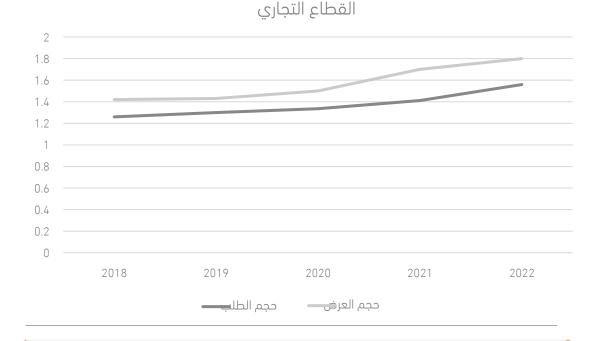
من المتوقع استمرار ارتفاع حجم العرض بسبب المشاريع السكنية العديدة التي في المدينة وقد اثرت تسهيلات التمويل العقاري في زيادة الطلب على الوحدات السكنية المدعومة مما سبب في ارتفاع أسعار البيع مقارنة بالعام الماضى بواقع 8% وارتفاع أسعار إيجارات الشقق مقارنة بالعام الماضي بنسبة 3%.



القطاع العقاري بمدينة جده







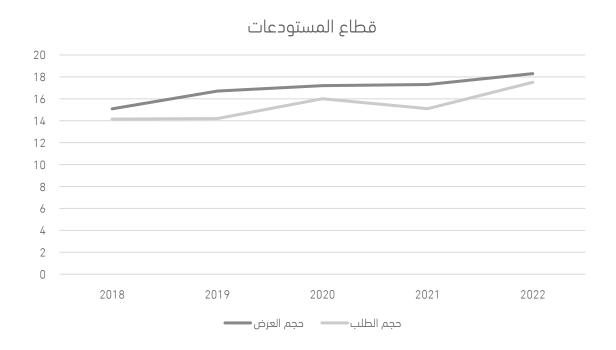
زادت مساحات منافذ التجزئة بمقدار 25 ألف م² خلال العام الماضي وحققت منافذ التجزئة الخارجية ومراكز التسوق الصغيرة أداء أفضل من مراكز التسوق الإقليمية الكبرى والتي انخفض متوسط أسعار ايجاراتها بنسبة 6% خلال الربع الأول من العام الحالي ويعمل المطورون حالياً على تحسين تجارب العملاء، بسبب التجارة الالكترونية.

تم دخول 300 غرفة فندقية جديدة خلال الربع الأول من العام الحالي وارتفعت الإيرادات لكل غرفة متاحة في المدينة الى 296 ريال سعودي ويقدر معدل الاشغال في المدينة 54% خلال الربع الأول من العام ويسعى ملاك مشاريع الضيافة جذب مشغلين من العلامات التجارية الجديدة التي ليس لديها وجود في السوق.



القطاع العقاري بمدينة جده





من المتوقع أن ينمو مخزون المستودعات بنحو 8% بحلول عام 2025. كما يوجد ندرة في العرض للمستودعات الحديثة ذات الجودة العالية, مما أدى الى ارتفاع أسعارها التأجيرية، كما يتوقع أن تضيف المشاريع الكبيرة حوالي 45,000 متر مربع من المخزون الجديد.

مبنى دينار التجاري

DC23000041

2023 / 12 / 31 م

أسلوب الدخل – طريقة التدفقات النقدية-

القيمة السوقية

مرکز تجاري

حى الزهراء– مدينة جدة

رقـــم التقـــرير:

تاريـخ التقــرير:

أسلوب التقييم:

نــوع العقـــار:

المــوقــــع:

119,750,000 ريال	رقمآ	إجمالي
مائة وتسعة عشر مليون وسبعمائة وخمسون ألف ريال سعودي	كتابة	قيمة السوقية









الملخص التنفيذي



الملخص التنفيذي

القيمة السوقية المقدرة رقماً

القيمة السوقية المقدرة كتابةً

تجدون أدناه ملخص رأينا في القيمة للعقار ، حيث نؤكد قيامنا بالبحوث الضرورية وحصولنا على المعلومات اللازمة للقيام بهذا التقييم ، وللمزيد نأمل منكم الاطلاع على كامل التقرير وحدة واحدة لا يصح أن تجزأ :

				حيث أن التقرير وحدة واحدة لا يصح أن تجزأ :
فرضية القيمة	الغرض من التقييم	ـدم التقرير)	المستفيد (مستخ	صاحب الطلب (العميل)
الاستخدام الحالي	التقييم الدوري للصندوق	بت و هیئة سوق المال	صندوق ملكية عقارات الخليج ر	صندوق ملكية عقارات الخليج ريت
ىلكية	نوع الم	յկ	نوع العق	عنوان العقار
طلقة	ملكية م	رية	معارض تجا	حي الزهراء - مدينة جدة
) (حسب الصك)	مساحة الأراضج	تاريخ الصكوك	رقم الصكوك	اسم المالك (حسب الصكوك)
² م 4,7	761.50	1442/11/12 هـ	393010004588	شركة تمدين الأولى العقارية
لتقييم	أسلوب ا	ىيم	معايير التق	أساس القيمة
ة التدفقات النقدية-	أسلوب الدخل – طريقا	بئة المقيمين (تقييم) - 2022	معايير التقييم الدولية (IVS) ترجمة هب	القيمة السوقية
قيمة	تاريخ الا	ينة	تاريخ المعا	تاريخ التعميد
2023 م	/ 12 / 31	20 م	23 / 10 / 22	2023 / 10 / 16 م

119,750,000 ريال سعودي

مائة وتسعة عشر مليون وسبعمائة وخمسون ألف ريال سعودي







بيانات و صور موقع العقار

يقع العقار محل التقييم في حي الزهراء الواقع في مدينة جدة بمنطقة مكة.

يعتبر حي الزهراء من أرقى وأفضل أحياء جدة، ويعد من الأحياء التابعة لبلدية جدة الجديدة الفرعية، أيضاً هو أحد الأحياء الحيوية في جدة كما يمتاز بموقع استراتيجي حيث يقع بالقرب من الكورنيش الشمالي ويحده أهم الشوارع والطرق الرئيسية.

يقع حي الزهراء في شمال غرب جدة، وتقدر مساحة الحي بقرابة 7.97 كيلومتر مربع، ويحده من جهة الشرق طريق الأمير سلطان وحى السلامة، ويحده من جهة الجنوب شارع صاري وحي الخالدية، ويحده من جهة الغربُ طريق الملك عبدالعزيز وحي الشاطئ، ويحده من جهة الشمال شارع حراء وحي النهضة.

العقار مقام على قطعة أرض تجارية بمساحة 4,761.50 متر مربع حسب الصك. متكون من 4 أدوار بمسطحات البناء إجمالي 15,259.40 متر مربع فقط حسب رخصة البناء . يوجد 17 معارض مع 35 مكتب حسب المعاينة. عمر المبنى 16 سنة تقريبا حسب رخصة البناء.



بيانات الارض

مساحة الأرض (حسب الصك)	استخدام الأرض
4,761.50 م²	تجاري

حدود العقار (حسب الصك 393010004588)

طول الحد		الحد	ä	الجها
41 م	ـتر	شارع عرض 15 م	(شمار
طول الحد		الحد	ċ	الجهة
47 م	•	قطعة رقم 183	l	جنوب
طول الحد		الدد	ċ	الجهة
105 م	عبدالعزيز	طريق الأمير سلطان بن		شرق
طول الحد		الدد	ċ	الجهة
109 م	182-18	قطعة رقم 178-179		غرب
	الأرض	شکل		
غير منتظم		منتظم		٧
	، الأرض	منسوب		
غیر مستوي		مستوي		٧
	ة المجاورة	بناء القطع		
غیر مبني		مبني		٧

خليل بك العجان		# E	
خليل بك العجان	4 4	Sign In	
	No. of the last of	8	\ \
163 164	E	1 1 1	157
		£	
		برسلطان و ا	\
171		Oli Marie	\ \
فمره ان کعب		Maste	
-			////
178			
	177	metallic	
		S. E.	
179)	Salar A	//,//,/
	1		
181	\j\	1.1.1	
1 W. I.	180		المسعد مستمثل فرجي المسعد مستمثل فرجي المسعد مستمثل و
			Mark Mark
j 182			
94	41		
	184	11/	\ *\ \\\$\ \\$
		183	1.44
196	3 7 7	1/	10/2/2/2/2/2/2/2/2/2/2/2/2/2/2/2/2/2/2/2
4-1	185	77	
		- \\	
	164 163 174 170 178 178 178	164 163 170 171 178 177 179 181 182 184	164 163 170 170 177 178 179 180 182 182 184 183 183



بيانات العقار

رقم هوية المالك	اسم المالك
1010896622	شركة تمحين الدولى العقارية
تاريخ الصك	رقم الصك
1442/11/12ھ	393010004588
تاريخ رخصة البناء	رقم رخصة البناء
ــــــــــــــــــــــــــــــــــــــ	1424/609

المدينة	الدي
جدة	الزهراء
رقم القطعة	رقم المخطط
180- 177	

100-177	
لموقع لموقع	احداثيات ا

39.142444 ,21.601917

1"1	دظا	ılο	II

رمُ الصة: 393010004588	وزوة امعان
هني <u>ــــخ: 1442/11/12 *</u>	اير اهيم عمر محمد الحمدين الرياض ترخوص رقم 1999
	شكار است
إع الواقع في مي الزهراء يعدينة جدة . و رقع في مي الزهراء يعدينة جدة . وحدودها	مد أن وحده والصلاة والسلام علي من لا تني يعده . ويعدً: فتن مركز تجاري الحداد هن الأرضاء وبناء رقم 177 من المخطط رقم 3 / 528 يكز تجاري العلام على الارضاء إيناء , رقم 180 من المخطط رقم 3 / 1526ع الله
بي التطوير المحتودة بموجب سجل تجاري رقم ين وسيعون القا و فيمعالة و المثانية و سيعون فقط تصدق و أيبون سليونا و تسعاد و سيعون 1442 - سيب الرفان : كشمان الما وجب خلهم من و خطران الوجان المداد المعالمة المحاسطة و المعالمة المتاركة	طرقها: من عرض 15 يطول 14 وإند و اربون متر. وقويا قطعه رضم 15 يطول 14 وإند و اربون متر. وقويا قطعه رضم 15 يطول 14 والد بعد و تربين متر. عربا تقدير رضم 17 و 173 و 173 و 173 بخير 100 مدة و نسخة متر. عربا تقدير رضم 177 و 173 و 173 و 173 بخير 100 مدة و نسخة متر. مقايلة بدوجه سعوات تجاري را رماية (بي عالية المي بدوجه الفسط 150 مدة و مصورة على المي المي المي المي المي المي المي المي
	رصلي فأر على تبيتا محمد واله وصحبه ومشر
والمالية	و مثي قال على تبيئاً محد و آله و محبه و سفر
الموافق پر اهيم عصر محمد الحصادي	ر سأي قار على ثبيناً محمد و الله و محمده و بعقد الله على الله الله الله الله الله الله الله ال
الموالئ پر اهيم عصر محدد الحصين	وصلى قار على تبيدًا محمد والله وصحيه وبنقر
	وصلى قار على تبيدًا محمد والله وصحيه وبنقر
	وصلى قار على تبيدًا محمد والله وصحيه وبنقر
	وصلى قار على تبيدًا محمد والله وصحيه وبنقر
	رَصَلَى قَالَ عَلَى ثَبِينَا مَحَدُدُ وَاللَّهُ وَصَحْبُهُ وَبَعْدٍ.

صورة للصك

صورة لرخصة البناء









صورة جوية توضح موقع العقار على مستوى مدينة جدة

صورة جوية توضح موقع العقار على مستوى حي الزهراء



الخدمات و المرافق المتوفرة بالمنطقة المحيطة بالعقار:

JI		
	l	

		المرافق المتواجدة بالموقع				وقع	المرافق المتواجدة بالمو
🗖 غیر متوفر	💆 متوفر	السفلته	غیر متوفر	متوفر	4	دوائر حكومية	
🗖 غیر متوفر	💆 متوفر	الرصف	غیر متوفر	متوفر	V	بنوك	خدمات عامة
🗖 غیر متوفر	🗴 متوفر	الإنارة	غیر متوفر	متوفر	4	مراكز طبية	
🗹 غیر متوفر	متوفر	التشجير	غیر متوفر	متوفر	V	أسواق تجارية	
		أخرى	غیر متوفر	متوفر	✓	مطاعم	خدمات تجارية
		المرافق المتواجدة بالموقع	غیر متوفر	متوفر	M	محطات وقود	
			غیر متوفر	متوفر	✓	شبكة الكهرباء	
🗖 غیر متوفر	№ متوفر	ماء	غیر متوفر	متوفر	ď	شبكة صرف صحي	
🗖 غیر متوفر	🗴 متوفر	هاتف	غیر متوفر غیر متوفر	متوفر	V	شبكة المياه	خدمات البنية التحتية
🗖 غیر متوفر	⊻ متوفر	کهرباء	غیر متوفر	متوفر	✓	شبكة هاتف	
ـــــــــــــــــــــــــــــــــــــ		الصرف الصحي	غیر متوفر	متوفر	4	شبكة تصريف السيول	
			غیر متوفر	متوفر	\checkmark	مساجد	
			غیر متوفر	متوفر	Y	حدائق	المرافق العامة
		ملاحظات	غیر متوفر	متوفر	4	خدمات تعليمية	



















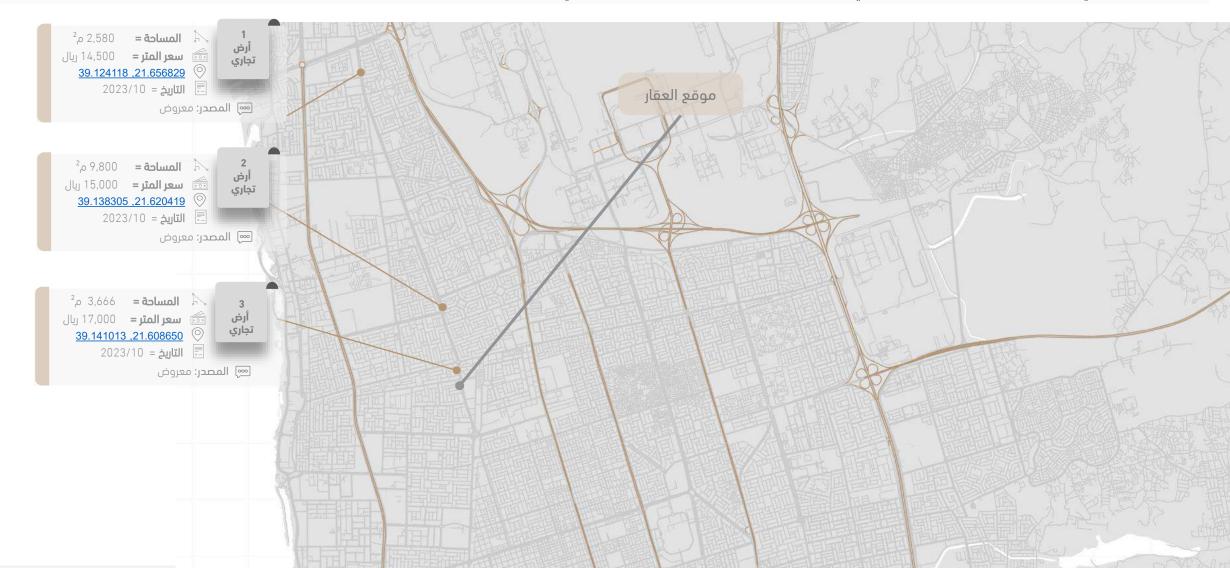






دراسة وتحليل السوق

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





المالم وتحليل السوق

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

مسح الايجارات

الحالة	متوسط السعر	المساحة	الموقع	العقار	م
معروض	1,400 ريال/م	60 م2	طريق الامير سلطان	معرض تجاري	1
معروض	1,500 ریال/م	95 م2	طريق الامير سلطان	معرض تجاري	2
معروض	1,600 ريال/م	150 م2	طريق الامير سلطان	معرض تجاري	3
معروض	800 ريال/م	175 م2	طريق الامير سلطان	مكاتب تجاري	4
معروض	650 ريال/م	120 م2	طريق الامير سلطان	مكاتب تجاري	5
معروض	700 ريال/م	195 م2	طريق الامير سلطان	مكاتب تجاري	6

موقع العقار

معدل العائد

نسبة العائد	سعر البيع	الدخل الاجمالي	الموقع	العقار
%8.75	12 مليون	1.05 مليون	حي السلام	مبنی تجاري
%7.2	18 مليون	1.3 مليون	حي الزهراء	مبنی تجاري







تقدير القيمة –طريقة المقارنة -





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

- حالة السوق ، فرق المساحة، افضلية الموقع ، عدد الواجهات
 - وبناءً على ذلك تم التوصل إلى قيمة الأرض هي :

(3)	المقارن	ن (2)	المقار	رن (1)	المقار	العقار المراد تقييمه	عناصر المقارنة
2	2023	20	123	20	23	2023	تاريخ
1.	4,500	17,	000	15,000		(ریال/م2)	سعر المتر المربع للمقارن
0	%0	0	%0	0	%0	السوق	مفاوضات البيع ، وضع
14,	,500.00	17,0	00.00	15,00	00.00	لسوق (ريال/م2)	سعر المتر المربع بعد ضبط حالة ا
%5-	2,580.00	%0	3,666.00	%5	9,800.00	4,761.50	مساحة الارض (م2)
%0	طريق الامير سلطان	%0	طريق الامير سلطان	%0	طريق الامير سلطان	طريق الامير سلطان	أطلة على
%5	1	%5	1	%0	2	2	عدد الواجهات
%0	متوفرة	%0	متوفرة	%0	متوفرة	متوفرة	توفر الخدمات
%0	تجاري	%0	تجاري	%0	تجاري	تجاري	إستخدام الأرض
	%0	9/	65	%5			الضبط النسبي
14,	,500.00	17,8	50.00	15,75	50.00	صافي سعر السوق بعد التسويات (م 2 / ريال)	
	%25 %25		%50		نسبة مشاركة كل مقارنة في القيمة		
	15,963					قيمة المتر المربع للعقار قيد التقييم بعد تطبيق المتوسط (ريال/م2)	
	16,000					قریب (م 2 /ریال)	صافي متوسط سعر الأرض بعد التر



تقدير القيمة بأسلوب التكلفة - :

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

الإجمالي	سعر المتر المربع للبناء	المساحة	التوصيف
9,837,500	2500	3,935.00	القبو
8,780,200	2200	3,991.00	الدور الارضي
4,730,000	2200	2150.00	الميزانيين
6,562,600	2200	2,983.00	الدور الاول
6,562,600	2200	2,983.00	الدور الثاني
2,473,680	2200	1,124.40	الملحق العلوي
193,000	1000	193.00	الأسوار
39,139,580		جمالي قيمة المباني مع هامش الربح (ريال سعودي)	
15,655,832	%40	16	الاهلاك
23,483,748		قيمة المباني بعد الاهلاك (ريال سعودي)	
76,184,000	16,000	4,761.50	قيمة الارض (ريال سعودي)
	99,667,748		القيمة النهائية

^{*} أسعار التكاليف للبناء حسب دليل الأسعار الاسترشادية لتكلفة الإنشاءات الصادر 2021 من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين .



تقدير القيمة الايجارية للمعارض – طريقة المقارنة- :



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

- حالة السوق ، فرق المساحة، افضلية الموقع ، سهولة الوصول
- وبناءً على ذلك تم التوصل إلى القيمة الايجارية للمعارض هي :

(2	المقارن (ن (2)	المقار	المقارن (1)		العقار المراد تقييمه	عناصر المقارنة
	2023 2023		2023		2023	تاریخ	
	1,600	1,5	500	1,40	00	(ريال/م2)	سعر المتر المربع للمقارن
0	%0	0	%0	0	%0	وم)	نوع القيمة (حد - س
1,	,600.00	1,50	0.00	1,400	0.00	السوق (ريال/م2)	سعر المتر المربع بعد ضبط حالة
%20-	150.00	%20-	95.00	%25-	60.00	2,406	متوسط مساحة المعارض (م 2)
%5	جيد جدا	%5	جيد جدا	%5	جيد جدا	ممتاز	أفضلية الموقع
%5	جيد جدا	%5	جيد جدا	%5	جيد جدا	ممتاز	سهولة الوصول
	%10-	%1	%10-		5-		الضبط النسبي
1,	440.00	1,35	0.00	1,190.00		صافي سعر السوق بعد التسويات (م 2 / ريال)	
	%60 %20		%2	0	نسبة مشاركة كل مقارنة في القيمة		
	1,372					طبيق المتوسط (ريال/م2)	قيمة المتر المربع للعقار قيد التقييم بعد ت
	1,400				قریب (م 2 /ریال)	صافي متوسط سعر الأرض بعد الت	



بنود المقارنة :

تقدير القيمة الايجارية للمكاتب – طريقة المقارنة- :

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

- حالة السوق ، فرق المساحة، افضلية الموقع ، سهولة الوصول
- وبناءً على ذلك تم التوصل إلى القيمة الايجارية للمكاتب هي :

(2	المقارن (2	رن (2)	المقار	المقارن (1)		العقار المراد تقييمه	عناصر المقارنة		
	2023	2023		2023		2023		2023	تاريخ
	700	65	50	80	0	(ريال/م2)	سعر المتر المربع للمقارن		
0	%0	0	%0	0	%0	وم)	نوع القيمة (حد - س		
	700.00	650	0.00	800	.00	لسوق (ريال/م2)	سعر المتر المربع بعد ضبط حالة ا		
%15-	195.00	%20-	120.00	%20-	175.00	8,583	متوسط مساحة المعارض (م 2)		
%10	جيد جدا	%5	جيد جدا	%5	جيد جدا	ممتاز	أفضلية الموقع		
%5	ختد خدا	%5	ختد خدا	%5	جيد جدا	ممتاز	سهولة الوصول		
	%0	%1	10-	%10-			الضبط النسبي		
•	700.00	585	5.00	720.00		صافي سعر السوق بعد التسويات (م 2 / ريال)			
	%60 %20		%20		نسبة مشاركة كل مقارنة في القيمة				
681				طبيق المتوسط (ريال/م2)	قيمة المتر المربع للعقار قيد التقييم بعد تد				
700				صافي متوسط سعر الأرض بعد التقريب (م 2 /ريال)					

^{*} أسعار التكاليف للبناء حسب دليل الأسعار الاسترشادية لتكلفة الإنشاءات الصادر 2021 من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين .



تقدير القيمة بأسلوب الدخل – طريقة التدفقات النقدية - :

بعد إجراء مسح ميداني لأسعار السوق الحالية لتوجه أسعار الإيجارات للعقارات الواقعة في منطقة العقار المراد تثمينه ومعرفة متوسط نسبة معدل الرسملة ونسبة الشواغر في المنطقة وتحليل البيانات المالية للعقار المراد تثمينه. من خلال تحليل أسعار الايجارات للمعارض التجارية ما بين 600 – 800 ريال للمتر مربع و للمكاتب ما بين 1,100 ريال الى 1,400 ريال للمتر . وعلى ذلك تم عمل تسوية ليصبج المتر التأجيري للمعارض حسب السوق 1,400 ريال و ويصبح المتر التأجيري للمكاتب حسب 700 ريال في السنة . وتم افتراض بإجمالي قيمة الدخل الحالي للعقار ب 8,463,994 ريال في السنة حسب العقد المزود من قبل العميل بتجديد سنوي للعقد، و بافتراض تأجيره على مشغل واحد بأشغال 100% مع تحمل المستأجر كامل المصاريف. وقد تمت مراجعة منطقية الأسعار بالسوق. وبافتراض تجديد العقد بنمو مقدار 15% حسب السوق.

إجمالي الدخل حسب السوق	سعر م2 التأجري حسب السوق	نطاق السعري حسب السوق	مساحة التأجير	عدد الوحدات	البيان		
3,970,400	1,400	1,600 - 1,100	2,836	6	معارض		
6,041,000	700	800 - 600	8,630	29	مكاتب		
10,011,400	إجمالي الدخل قبل خصم نسبة الإشغال						

وبناءً على ذلك تم التوصل إلى أن قيمة العقار هي :

2028	2027	2026	2025	2024	2023	السنة	
%0.00	%0.00	%0.00	%0.00	%15.00	%0.00	نسبة النمو	
10,011,400	10,011,400	10,011,400	10,011,400	10,011,400	8,463,944	أجمالي الدخل	
%100.0	%100.0	%100.0	%100.0	%100.0	%100.0	نسبة الاشغال	
10,011,400	10,011,400	10,011,400	10,011,400	10,011,400	8,463,944	الدخل الفعال	
0	0	0	0	0	0	إجمالي المصاريف التشغيلية	
10,011,400	10,011,400	10,011,400	10,011,400	10,011,400	8,463,944	صافي الدخل	
10,011,400	10,011,400	10,011,400	10,011,400 10,011,400 8,463,944	8,463,944	صافي الدخل الاجمالي		
		125,142,50	0			قيمة العقار المستقبلية	
135,153,900	10,011,400	10,011,400	10,011,400	10,011,400	8,463,944	صافي التدفق النقدي للعقار	
0.59	0.66	0.73	0.81	0.90	1.00	معامل الخصم	
80,207,261	80,207,261 6,594,819 7,320,249 8,125,477 9,019,279 8,463,944						
		119,731,03	30			القيمة الحالية	



فرضيات ومحددات التقرير



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

وفي مهمة التقييم للعقار هذه ما تم افتراض التالي :

- تم اعتماد مساحة الأرض حسب الصك.
- تم افتراض تجديد العقد للقيمة الحالية السنوية للايجار = 8,463,994 ريال بافتراض هذا الدخل الاجمالي للعقار. وبافتراض تجديد العقد بنمو مقدار 15% حسب السوق.
 - تم افتراض بأن العقار مؤجر بعقد واحد. 3
 - تم افتراض صحة تحمل المستأجر لجميع مصاريف الصيانة والتشغيل .
 - تم افتراض نسبة الاشغال 100% بحكم عقد واحد.
 - العقد المزود من قبل العميل منتهى في 18-10-2023 م.



المخاطر المؤثرة على العقار:



ومن المخاطر التي يمكن أن تؤثر على العقار التالي:

- قد تؤثر الظروف الاقتصادية الكلية للدولة على السوق العقاري بشكل عام، مثل معدلات التضخم و السيولة و معدلات الفائدة وتكاليف التمويل والضرائب وحركة أسواق الاسهم المحلية والعالمية ، حيث أن تغير بعض أو كل هذا المؤثرات يؤثر على السوق العقاري.
 - بما أن تحقيق الإيرادات يعتبر العامل الرئيسي في تحديد قيمة العقار ، فإن أي تغير في الإيرادات نتيجة ظروف السوق المختلفة سوف يؤثر في قيمة العقار.
- يؤثر عدم أو محدودية العقود طويلة الأجِل بشكل كبير على قيمة العقار ، حيث وجود عقود طويلة الأجل يعطي استقرار للدخل وبالتالي على القيمة. في حين غياب مثل هَذُه العقود يعطي تُذبذب في اسْعار التأجيرُ و الدخلُ وبالتالي يؤثر على القيمة النهائية.
- إن كثرة المعروض من السلع العقارية يؤدي الى وجود منافسة في الأسعار المقدمة للمستهلك. ونجد ذلك واضحًا في السوق العقاري فإن زيادة الوحدات المعروضة في . السوق ودخول منافسين جدد بمنتجات سيؤدي الى إنخفاض الأسعار والخدمات و بالتالي انخفاض سعر العقار النهائي.
 - قد تشهد البيئة التنظيمية أو القانونية أو التشريعية بعض التغيرات التي قد تؤثر على قيمة العقار ، مثل ظهور تشريعات بلدية بالسماح أو المنع لأنشطة في مناطق محددة أو تخفيض أو زيادة عدد الأدوار في المنطقة المحيطة مما يؤثر على القيمة النهائية للعقار.
 - يعتمد تقييم العقارات الحديثة و خاصة التي ليس لها تاريخ تشغيلي على تقديرات المقيم وقراءته للسوق العقاري بشكل عام ولنشاط العقار بشكل خاص. تختلف ظروف التشغيل المستقبلية على الإفتراضات المستخدمة في عملية التقييم، الأمر الذي يؤدي حتما الى تغير قيمة العقار.



القيمة المرجحة - :

نسبة الترجيح	القيمة (ريال السعودي)	طريقة التقييم
%100	119,731,030 ريال	اسلوب الدخل – الرسملة المباشرة
%0	99,667,748 ريال	التكلفة و المقارنات

والرأي في القيمة : استنادًا إلى غرض التقييم وطبيعة العقار وخصائصه، كونه عقارا مدرًا للدخل مع مختلف العقود فإن تقييم العقار بطريقة التدفقات النقدية المخصومة تعتبر هذه أفضل طريقة لتقييم العقار محل التقييم وهي :

119,750,000 ريال	رقماً	القيمة النهائية للعقار
مائة وتسعة عشر مليون وسبعمائة وخمسون ألف ريال سعودي	كتابة	بعد التقريب



المرفقات



العقد التأجيري

محل تجاري أبحر (برجر كنج)



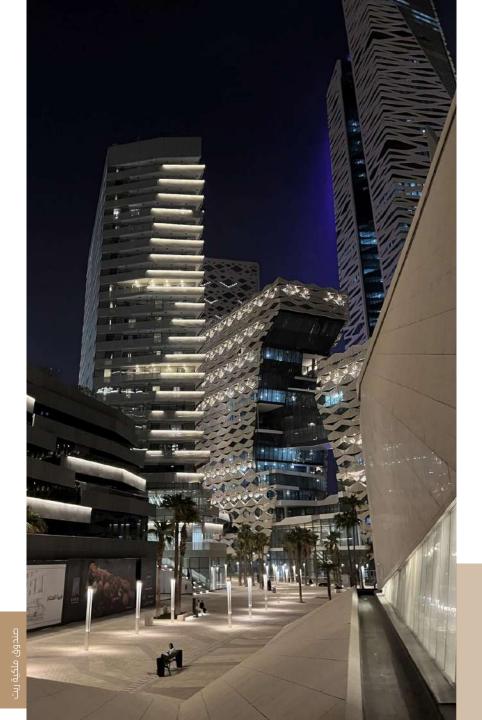


قـــم التقـــرير:	DC23000042
ـُــاريـــخ التقــــرير:	2023 / 12 / 31 م
سلوب التقييم:	أسلوب الدخل – طريقة التدفقات النقدية-
ُساس القيمــة:	القيمة السوقية
ــوع العقــــار:	مرکز تجاري
لمــوقــــع:	حي أبحر الشمالية– مدينة جدة

7,500,000 ریال	رقمآ	إجمالي
سبع ملايين وخمسمائة ألف ريال سعودي	كتابة	قيمة السوقية







الملخص التنفيذي



الملخص التنفيذي

القيمة السوقية المقدرة رقماً

القيمة السوقية المقدرة كتابةً

تجدون أدناه ملخص رأينا في القيمة للعقار ، حيث نؤكد قيامنا بالبحوث الضرورية وحصولنا على المعلومات اللازمة للقيام بهـذا التقييم ، وللمزيد نأمل منكم الاطلاع على كامل التقرير وحدة واحدة لا يصح أن تجزأ :

				••
				حيث أن التقرير وحدة واحدة لا يصح أن تجزأ :
فرضية القيمة	الغرض من التقييم	حم التقرير)	المستفيد (مستخ	صاحب الطلب (العميل)
الاستخدام الحالي	التقييم الدوري للصندوق	صندوق ملكية عقارات الخليج ريت و هيئة سوق المال		صندوق ملكية عقارات الخليج ريت
نوع الملكية		ار	نوع العق	عنوان العقار
للقة	ملكية مطلقة		محل تجاری	حي أبحر الشمالية - مدينة جدة
(حسب الصك)	مساحة الأراضي (حسب الصك)		رقم الصكوك	اسم المالك (حسب الصكوك)
² ,¢	² م 552		893010005753	شركة تمحين الأولى العقارية
أسلوب التقييم		معايير التقييم		أساس القيمة
التدفقات النقدية-	أسلوب الدخل – طريقة التدفقات النقدية-		معايير التقييم الدولية (IVS) ترجمة هب	القيمة السوقية
يمة	تاريخ القيمة		تاريخ المعا	تاريخ التعميد
2023 / 12 / 31 م		2023 / 10 / 23 م		2023 / 10 / 16 م

7,500,000 ريال سعودي سبع ملايين وخمسمائة ألف ريال سعودي







بيانات و صور موقع العقار



وصف العقار

يقع العقار محل التقييم في حي أبحر الشمالية الواقع في مدينة جدة بمنطقة مكة.

يعتبر حي أبحر الشمالية من الأحياء السكنية الراقية والهادئة في شمال جده، ويعد من الأحياء التابعة لبلدية أبحر الشمالية الفرعية، و يتميز الحي بكثرة المنتجعات وأماكن الترفيه وقربه من البحر الأحمر.

يقع حي أبحر الشمالية تحديداً في شمال مدينة جدة وتقدر مساحة الحي بقرابة 22.6 كيلومتر مربع، حيث يحد الحي من جهة الشمال حي الشراع والفردوس والأمواج، ويحده من جهة الجنوب شرم أبحر وحي أبحر الجنوبية، ويحده من جهة الغرب البحر الأحمر، ويحده من جهة الشرق حي الأصالة وطيبة.

العقار مقام على قطعة أرض تجارية بمساحة 552 متر مربع حسب الصك. بمسطحات البناء إجمالي 180 متر مربع فقط حسب رخصة البناء . العقار عبارة عن مطعم برجر كنغ.

صندوق ملكية ريت



بيانات الارض

مساحة الأرض (حسب الصك)	استخدام الأرض
² م 552 م	تجاري

حدود العقار (حسب الصك 893010005753)

طول الحد	الحد	الجهة
24 م	قطعة رقم 202	شمال
طول الحد	الدد	الجهة
24 م	قطعة رقم 206	جنوب
طول الحد	الدد	الجهة
23 م	قطعة رقم 203	شرق
طول الحد	الدد	الجهة
23 م	شارع عابر القارات عرض 52 م	غرب
شكل الأرض		
غير منتظم	منتظم	٧
منسوب الأرض		
غیر مستوي	مستوي	٧
بناء القطعة المجاورة		
غير مبني	مبني	٧
	· ·	

A	198		292	2	
G. H.		199	201	250	241
	CANAL SERVE	202	203		245
State of the state			204	206	244
Ö,	spirits jij kniso	S. S	206 silo (spd	207	205
*	apolis su loso	digitalisment of the second o	C. C	210	251
	5 ideath	ideals)	وزرة الشؤون البلدية والقروية والإسك		and ton

1941/220/21

تاريخ الصند

suitable foliage

ملاحبنوا

رقم الصال

1431/0300/22

أحر لشمالية

المساحات وعدد الوخدات ومواقف السيارات

180.06 2

هند غرف الكهرود لا يوسد

الناريخ

3700105020

رقم الكبوكات رقم فمنطعة

3701618516



العقار	بیانات

العقار	بیانات

411-11 7	All all and
رقم هوية المالك	اسم المالك
1010896622	شركة تمحين الاولى العقارية
تاريخ الصك	رقم الصك
ച1443/03/13	893010005753

تاريخ رخصة البناء	رقم رخصة البناء
1441/01/21هـ	3700105020

السيس	اللتي
جدة	أبحر الشمالية
رقم القطعة	رقم المخطط
204	230/ب

200011	احداثىات
، سوو سے	

39.114806 ,21.764083

الملاحظات

فيتر فلنشارة 715

Spinger	تة العربية السب	II.			
4.53	وون البلدية والد	وزارة الشب			
	اله محافظه		693010005753	والم المناكة	
die	من الــــــــــــــــــــــــــــــــــــ	إدارة رحـــ	4 1443/63/13 :e.	رهم المساد	وزارة العل
1	ALJANI SIA RW	إصفار رجه			اير اهيم عمر مجمد الحسين. الرياش
	الرخصة	رقم			ترغيس رقم 39/999
	planta	e VI		منگ رهست	
lan	ممثث تجلية	elis Ambij			
B _j	Acata	us:	رة و مدودها واطوافها :	Allen Joseph	الحدد له وبحده والمبلاة والسلام طي من لا تهي يحدد
Sie	4	دهدات الفود	Automotive de la control de la	A. A. A. C. S. A.	23U M. minhall in 20d A. S. S. S. S. S.
لحدود		ian/i			شداد طلعة رقم 202 يطول 24 اربعة و عشرون جنوبه: قطعة رقم 206 يطول 24 أربعة و عشرون
ريحها	ык 14,60 Аја _т 202	الشمال	dissister of		
là m,	203 au	الشرق	ا 1442 أ 107 أ الله تم ر الملها و ا		شركا خطحه رام 193 م بطول 23 علاقة و عشرور غربا: شوع عرض 92 م بطول 23 علاقة و عشرور ومساحليا 1012 خمسته و التون و خمسون متر 1018896622 بموجب لنسك الصادر من الموثلان
to see 2	pin 14-00 July 206	الجنوب	1010138249 1010138249	للتطوير المحدودة بموجود سجل شهاري راقم	1018896622 بدوب الشد المداد (شركة أثر كة أثر المدي
Lille	23 Ajh, 23 S200	Harry			
35	ثبات الكروكات	itani			
	فشماليات		ل بعرون من دوسه ۱۹۰۰ تا ۱۹۰۰		
	740	6832.2737		1877	مكن لما فراهن من سبع الله على الله والله والمحبه وا
	التغير قهات				
	51	2061.6324	تسرق		
			W. 10-11-12-1-12-12-12-12-12-12-12-12-12-12-1	اللخائم الرسمي	
23	غب الهندساب	المك	الهراطوم عمن سعداء التصنين		
	اللاستخسادات	جماد لبياه الهندسية			
	للب العشيرات	المك			
	اللاستشارات	حصاد ابناه الهنسية			
-	وسوم الرمضا	فيمة			
		176,85			
	دفق الإداري	Loil			
	cracket tiple				
	دس الدراسة	igo .			
40	احد محمد الأ	عبدالردمي			
4.44	در التجاري/)	in Hais!			

اعتماد مدير النجارك /إدارك مدير اهارة رابعي البغاء تغيير الشروط العامة المتاوية حلف بمولج رحمية الماء حر، لا يتحرأ من هذه الرحمية وعلى المائك النفيد بما نمت عليه هذه الشروط و عليه احت مساولية

6 saltement san

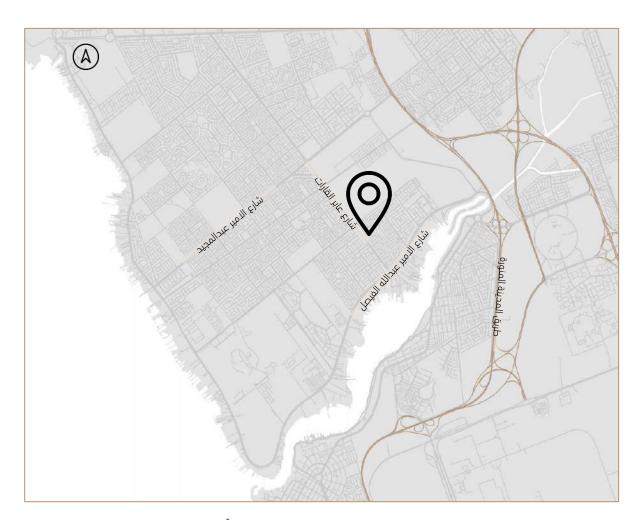
متوك السور (80

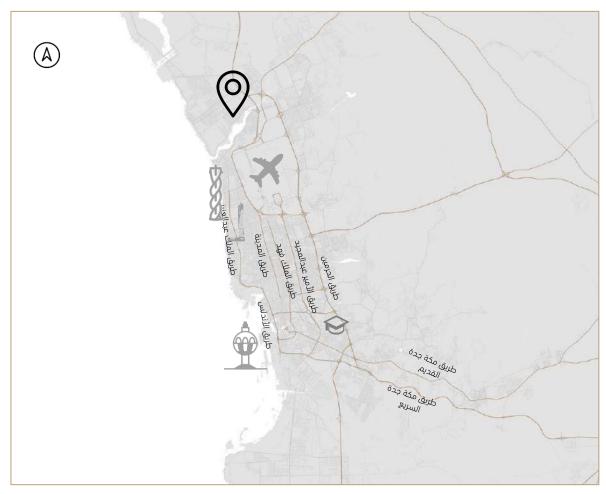
عدد الأدوار

صورة لرخصة البناء صورة لصك









صورة جوية توضح موقع العقار على مستوى حي أبحر الشمالية

صورة جوية توضح موقع العقار على مستوى مدينة جدة

فق المتوفرة بالمنطقة المحيطة بالعقار:

92 000 5564 Assets Valuation	
عات و المراف	الفدر

المرافق المتواجدة بالمو	قع					المرافق المتواجدة بالموقع				
	دوائر حكومية	4	متوفر	عير	غیر متوفر	السفلته	M.	متوفر		غیر متوفر
خدمات عامة	بنوك	V	متوفر متوفر	عير 🗖	غیر متوفر	الرصف	Y	متوفر		غیر متوفر
	مراكز طبية	Y	متوفر	عير	غیر متوفر	الإنارة	4	متوفر		غیر متوفر
	أسواق تجارية	✓	 متوفر	عير	غیر متوفر	التشجير		متوفر	M	غیر متوفر
خدمات تجارية	مطاعم	✓	متوفر متوفر	عير	غیر متوفر ۔	أخرى				
	محطات وقود	ď	متوفر	عير	غیر متوفر	المرافق المتواجدة بالموقع				
	شبكة الكهرباء	V	متوفر	عير 🗖	غیر متوفر					
	شبكة صرف صحي	Y	متوفر	عير 🗖	غیر متوفر	ماء	V	متوفر		غیر متوفر
خدمات البنية التحتية	شبكة المياه	✓	متوفر	عير	 غیر متوفر	هاتف	V	متوفر		غیر متوفر
	 شبكة هاتف	✓	متوفر	غير	غیر متوفر	کهرباء	4	متوفر		غیر متوفر
	شبكة تصريف السيول	4	متوفر	عير	غیر متوفر	الصرف الصحى	V	متوفر		غیر متوفر غیر متوفر
	مساجد	✓	متوفر	عير	ــ غیر متوفر	,				
المرافق العامة	 حدائق	Y	متوفر متوفر	عير	غیر متوفر	- 11.				
	خدمات تعلیمیة	4	متوفر	غير 🗖	غیر متوفر	ملاحظات				



















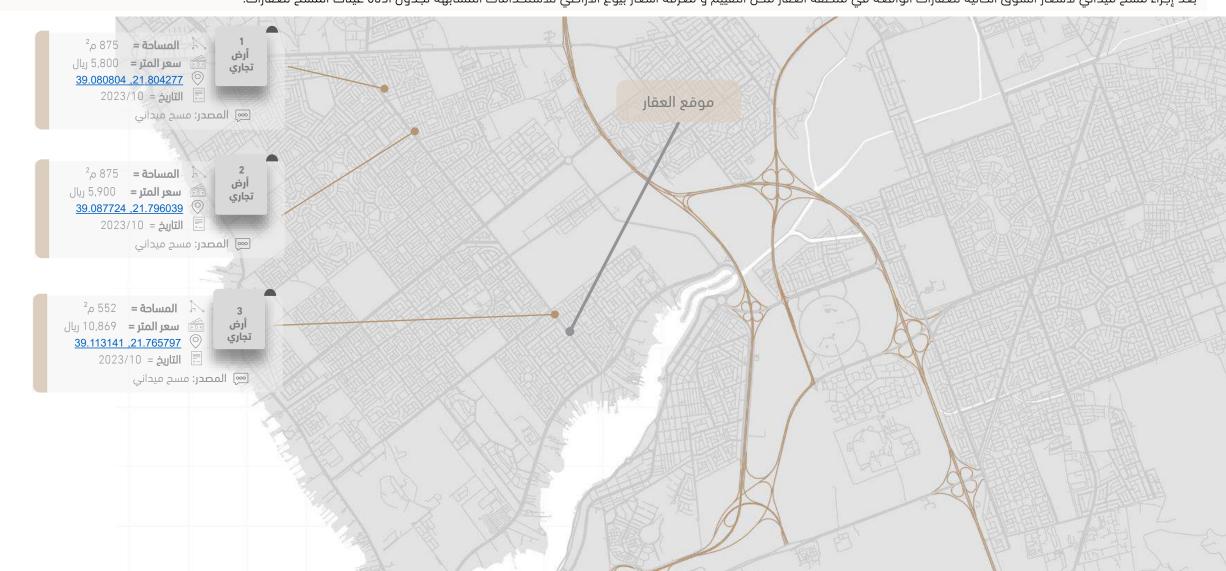






دراسة وتحليل السوق

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

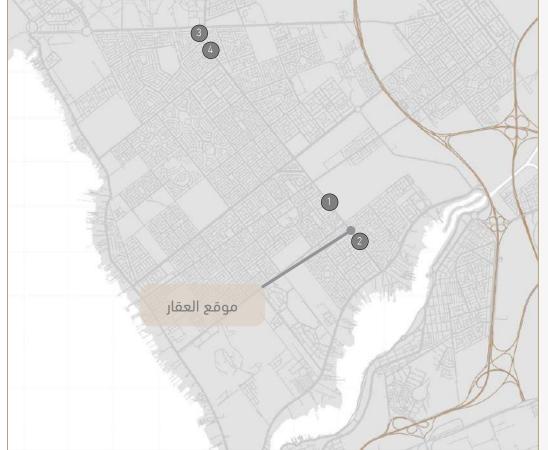




المالم وتحليل السوق

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

مسح الايجارات



الحالة	متوسط السعر	المساحة	الموقع	العقار	م
معروض	900 ريال/م	550 م2	شارع عبار القارات	معرض تجاري	1
معروض	900 ريال/م	1,510م2	شارع عبار القارات	معرض تجاري	2
معروض	850 ريال/م	40 م2	شارع عبار القارات	معرض تجاري	3
معروض	800 ريال/م	376 م2	شارع عبار القارات	معرض تجاري	4

معدل العائد

نسبة العائد	سعر البيع	الدخل الاجمالي	الموقع	العقار
%8.75	12 مليون	1.05 مليون	حي السلام	مبنی تجاري
%7.2	18 مليون	1.3 مليون	حي أبحر الشمالية	مبنی تجاري







تقدير القيمة –طريقة المقارنة -



تقدير القيمة – طريقة المقارنة- :



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

- حالة السوق ، فرق المساحة، افضلية الموقع ، عدد الواجهات
 - وبناءً على ذلك تم التوصل إلى قيمة الأرض هي :

ن (3)	المقارر	ىقارن (2)	ماا	المقارن (1)		العقار المراد تقييمه	عناصر المقارنة
20)23	2023		202	23	2023	تاريخ
5,8	800	5,900		10,8	369	(ریال/م2)	سعر المتر المربع للمقارن
290-	%5-	295-	%5-	1,086.9-	%10-	السوق	مفاوضات البيع ، وضع
5,51	10.00	5,605.0	00	9,782	2.10	السوق (ريال/م2)	سعر المتر المربع بعد ضبط حالة ا
%5	875.00	%5	875.00	%0	552.00	552.00	مساحة الارض (م2)
%0	عابر القارات	%0	عابر القارات	%0	عابر القارات	عابر القارات	أطلة على اطريق
%0	1	%0	1	%0	1	1	عدد الواجهات
%5	الصواري	%5	الصواري	%0	أبحر الشمالية	أبحر الشمالية	الدي
%0	تجاري	%0	تجاري	%0	تجاري	تجاري	إستخدام الأرض
%	10	%10		%	0	الضبط النسبي	
6,06	31.00	6,165.5	50	9,782.10		صافي سعر السوق بعد التسويات (م 2 / ريال)	
%	25	%25		%50		نسبة مشاركة كل مقارنة في القيمة	
	7,948				قيمة المتر المربع للعقار قيد التقييم بعد تطبيق المتوسط (ريال/م2)		
		8	3,000			قریب (م 2 /ریال)	صافي متوسط سعر الأرض بعد الت



تقدير القيمة بأسلوب التكلفة - :

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

الإجمالي	سعر المتر المربع للبناء	المساحة	التوصيف
288,096	1600	180.06	مساحة البناء
48,000	800	60	الاسوار
336,096		لي قيمة المباني مع هامش الربح (ريال سعودي)	إجما
42,012	%13	5	الاهلاك
294,084		قيمة المباني بعد الاهلاك (ريال سعودي)	
4,416,000	8,000	552	قيمة الارض (ريال سعودي)
	4,710,084		القيمة النهائية

^{*} أسعار التكاليف للبناء حسب دليل الأسعار الاسترشادية لتكلفة الإنشاءات الصادر 2021 من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين .



تقدير القيمة الايجارية– طريقة المقارنة- :

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

- حالة السوق ، فرق المساحة، افضلية الموقع ، عدد الواجهات
 - وبناءً على ذلك تم التوصل إلى القيمة الايجارية هي :

(المقارن (2	المقارن (2)		المقارن (1)		العقار المراد تقييمه	عناصر المقارنة
	2023	20)23	2023		2023	تاريخ
	800	9	00	90	0	(ريال/م2)	سعر المتر المربع للمقارن
0	%0	0	%0	0	%0	وم)	نوع القيمة (حد - س
	800.00	900	0.00	900	.00	لسوق (ريال/م2)	سعر المتر المربع بعد ضبط حالة ا
%5-	376.00	%10	1,510.00	%0	550.00	552.00	متوسط مساحة المعارض (م 2)
%5	جيد جدا	%5	جيد جدا	%5	جيد جدا	ممتاز	أفضلية الموقع
%5	جيد جدا	%5	جيد جدا	%5	ختد	ممتاز	سهولة الوصول
	%5	%	20	%10			الضبط النسبي
	840.00	1,08	1,080.00		.00	صافي سعر السوق بعد التسويات (م 2 / ريال)	
	%60	%20		%20		نسبة مشاركة كل مقارنة في القيمة	
	918					قيمة المتر المربع للعقار قيد التقييم بعد تطبيق المتوسط (ريال/م2)	
			920			صافي متوسط سعر الأرض بعد التقريب (م 2 /ريال)	



تقدير القيمة بأسلوب الدخل – طريقة التدفقات النقدية - :

	النموذج التراكمي
%3.0	معدل عائد السندات الحكومية
%3.0	معدل التضخم
%2.5	علاوة مخاطر السوق
%2.5	علاوة مخاطر الخاصة
%11	معدل الخصم

بعد إجراء مسح ميداني لأسعار السوق الحالية لتوجه أسعار الإيجارات للعقارات الواقعة في منطقة العقار المراد تثمينه ومعرفة متوسط نسبة معدل الرسملة ونسبة الشواغر في المنطقة وتحليل البيانات المالية للعقار المراد تثمينه. *إجمالي قيمة الدخل هي في حال الاشغال 100% حسب العقد هو 502,500، والمصاريف 0% سنوياً ونسبة النمو 9% في سنة 2027 ، 9% في سنة 2032 حسب العقد .

وبناءً على ذلك تم التوصل إلى أن قيمة العقار هي ـ فرضيات التدفقات النقدية:

%100	نسبة الاشغال	%11	معدل الخصم	502,500	إجمالي الدخل
9 % لسنة 2027 و 9% لسنة 2032	نسبة النمو	%8	معدل الرسملة	13	فترة التدفقات النقدية

السنة	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036
نسبة النمو	%0.00	%0.00	%0.00	%9	%0.00	%0.00	%0.00	%0.00	%9	%10.50	%0.00	%0.00	%0.00
أجمالي الدخل	502,500	502,500	502,500	553,500	553,500	553,500	553,500	553,500	607,500	607,500	607,500	607,500	607,500
نسبة الاشغال	%100.0	%100.0	%100.0	%100.0	%100.0	%100.0	%100.0	%100.0	%100.0	%100.0	%100.0	%100.0	%100.0
الدخل الفعال	502,500	502,500	502,500	553,500	553,500	553,500	553,500	553,500	607,500	607,500	607,500	607,500	607,500
عمالي المصاريف التشغيلية	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
صافي الدخل	502,500	502,500	502,500	553,500	553,500	553,500	553,500	553,500	607,500	607,500	607,500	607,500	607,500
قيمة العقار المستقبلية	7,593,750												
ىافي التدفق النقدي للعقار	502,500	502,500	502,500	553,500	553,500	553,500	553,500	553,500	607,500	607,500	607,500	607,500	15,187,500
معامل الخصم	1.00	0.81	0.73	0.66	0.59	0.53	0.48	0.43	0.39	0.35	0.32	0.29	0.26
القيمة الحالية للنقود	452,703	407,840	367,424	364,608	328,475	295,924	266,598	240,178	237,487	213,952	192,750	173,648	3,910,998
القيمة الحالية						52,584	7,4						



📗 فرضيات ومحددات التقرير



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

وفي مهمة التقييم للعقار هذه ما تم افتراض التالي :

- تم اعتماد مساحة الأرض حسب الصك.
- تم افتراض صحة المعلومات المالية التي زودنا بها العميل من (إجمالي الدخل والشواغر والمصاريف).
- تم افتراض بأن العقار مؤجر بعقد واحد و المتبقى من الفترة هو 13 سنة تقريباً. حسب ما تم تزويدنا من قبل العميل. 3
 - تم افتراض صحة المعلومات الخاصة بالمستأجر.
 - تم افتراض صحة تحمل المستأجر لجميع مصاريف الصيانة والتشغيل .
 - تم افتراض نسبة الاشغال 100% بحكم عقد واحد. 6
- تم افتراض الدخل الاجمالي للعقار المراد تقييمه هو 502,500 ريال حسب ما تم تزويدنا به من قبل العميل بزيادة العقد 9% في سنة 2027 ، 9% في سنة 2032 حسب العقد . وقد تمت مراجعة منطقية الأسعار بالسوق.
 - إجمالي الدخل لسنة 2022 = 502,500 ريال ، لسنة 2027 = 553,500 ريال ,لسنة 2032 = 607,500 ريال ، حسب العقد. 8



المخاطر المؤثرة على العقار:



ومن المخاطر التي يمكن أن تؤثر على العقار التالي:

- قد تؤثر الظروف الاقتصادية الكلية للدولة على السوق العقاري بشكل عام، مثل معدلات التضخم و السيولة و معدلات الفائدة وتكاليف التمويل والضرائب وحركة أسواق الاسهم المحلية والعالمية ، حيث أن تغير بعض أو كل هذا المؤثرات يؤثر على السوق العقاري.
 - بما أن تحقيق الإيرادات يعتبر العامل الرئيسي في تحديد قيمة العقار ، فإن أي تغير في الإيرادات نتيجة ظروف السوق المختلفة سوف يؤثر في قيمة العقار.
- يؤثر عدم أو محدودية العقود طويلة الأجِل بشكل كبير على قيمة العقار ، حيث وجود عقود طويلة الأجل يعطي استقرار للدخل وبالتالي على القيمة. في حين غياب مثل هَذُه العقود يعطي تُذبذب في اسْعار التأجيرُ و الدخلُ وبالتالي يؤثر على القيمة النهائية.
- إن كثرة المعروض من السلع العقارية يؤدي الى وجود منافسة في الأسعار المقدمة للمستهلك. ونجد ذلك واضحًا في السوق العقاري فإن زيادة الوحدات المعروضة في . السوق ودخول منافسين جدد بمنتجات سيؤدي الى إنخفاض الأسعار والخدمات و بالتالي انخفاض سعر العقار النهائي.
 - قد تشهد البيئة التنظيمية أو القانونية أو التشريعية بعض التغيرات التي قد تؤثر على قيمة العقار ، مثل ظهور تشريعات بلدية بالسماح أو المنع لأنشطة في مناطق محددة أو تخفيض أو زيادة عدد الأدوار في المنطقة المحيطة مما يؤثر على القيمة النهائية للعقار.
 - يعتمد تقييم العقارات الحديثة و خاصة التي ليس لها تاريخ تشغيلي على تقديرات المقيم وقراءته للسوق العقاري بشكل عام ولنشاط العقار بشكل خاص. تختلف ظروف التشغيل المستقبلية على الإفتراضات المستخدمة في عملية التقييم، الأمر الذي يؤدي حتما الى تغير قيمة العقار.



القيمة المرجحة - :

نسبة الترجيح	القيمة (ريال السعودي)	طريقة التقييم
%100	7,452,584 ريال	اسلوب الدخل - التدفقات النقدية المخصومة
%0	4,710,084 ريال	التكلفة و المقارنات

والرأي في القيمة : استنادًا إلى غرض التقييم وطبيعة العقار وخصائصه، كونه عقارا مدرًا للدخل مع مختلف العقود فإن تقييم العقار بطريقة التدفقات النقدية المخصومة تعتبر هذه أفضل طريقة لتقييم العقار محل التقييم وهي :

رقماً 7,500,000 ريال	القيمة النهائية للعقار
كتابة سعودي	بعد التقريب



المرفقات



العقد التأجيري



DC23000043

2023 / 12 / 31 م

أسلوب المقارنة

القيمة السوقية

حي الشراع– مدينة جدة

مرکز تجاري





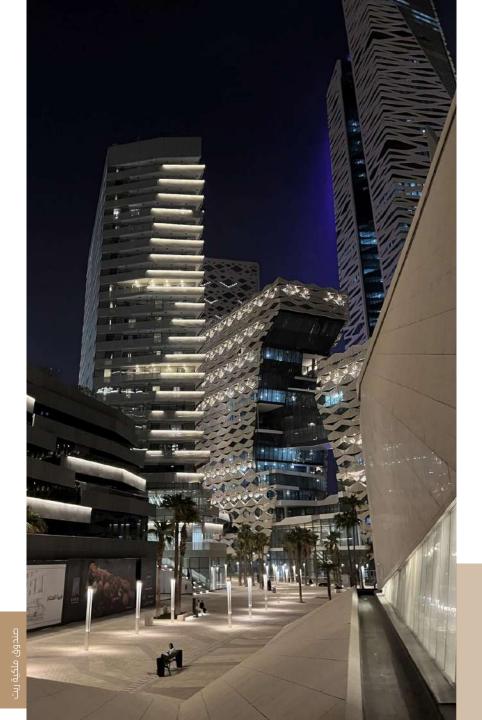
رقـــم التقـــرير:
تاريــخ التقــــرير:
أسلوب التقييم:
أساس القيمـــة:
نــوع العقــــار:
المـــوقــــــع:

11,575,000 ريال	رقمآ	إجمالي
أحد عشر مليون وخمسمائة وخمسة وسبعون ألف ريال سعودي	كتابة	قيمة السوقية









الملخص التنفيذي



الملخص التنفيذي

القيمة السوقية المقدرة رقماً

القيمة السوقية المقدرة كتابةً

تجدون أدناه ملخص رأينا في القيمة للعقار ، حيث نؤكد قيامنا بالبحوث الضرورية وحصولنا على المعلومات اللازمة للقيام بهـذا التقييم ، وللمزيـد نأمـل منكم الاطـلاع على كامـل التقرير

			حيث أن التقرير وحدة واحدة لا يصح أن تجزأ :
الغرض من التقييم فرضية القيمة	دم التقرير)	المستفيد (مستخ	صاحب الطلب (العميل)
التقييم الدوري للصندوق الاستخدام الحالي	بت و هیئة سوق المال	صندوق ملكية عقارات الخليج ر	صندوق ملكية عقارات الخليج ريت
نوع الملكية	ار	نوع العق	عنوان العقار
ملكية مطلقة	ي	محل تجارع	حي الشراع - مدينة جدة
مساحة الأراضي (حسب الصك)	تاريخ الصكوك	رقم الصكوك	اسم المالك (حسب الصكوك)
² م1,995.5	. 1443/03/13	793010005754	شركة تمدين الأولى العقارية
أسلوب التقييم	معايير التقييم		أساس القيمة
أسلوب الدخل – طريقة التدفقات النقدية-	بئة المقيمين (تقييم) - 2022	معايير التقييم الدولية (IVS) ترجمة ه	القيمة السوقية
تاريخ القيمة	ينة	تاريخ المعا	تاريخ التعميد
2023 / 12 / 31 م	2023 / 10 / 18		2023 / 10 / 16

11,575,000 ريال سعودي

أحد عشر مليون وخمسمائة وخمسة وسبعون ألف ريال سعودي







بيانات و صور موقع العقار



وصف العقار

يقع العقار محل التقييم في حي الشراع الواقع في مدينة جدة بمنطقة مكة.

يعتبر حي الشراع من الأحياء الجديدة والهادئة في مدينة جدة ، ويعد من الأحياء التابعة لبلدية أبحر الشمالية الفرعية، و يتميز الحي بتوفر الخدمات والمدارس العالمية والمراكز الصحية كمجمع الملك عبدالله الطبي وأيضاً بقربه من البحر الأحمر و شرم أبحر.

يقع حي الشراع تحديداً في شمال مدينة جدة وتقدر مساحة الحي بقرابة 6.4 كيلومتر مربع، حيث يحد الحي من جهة الشمال حي الياقوت وحي الصواري، ويحده من جهة الجنوب حي أبحر الشمالية، ويحده من جهة الغرب حي الأمواج وحي اللؤلؤ، ويحده من جهة الشرق حي الفردوس.

العقار مقام على قطعة أرض تجارية بمساحة 1,995.5متر مربع حسب الصك. مساحة المبنى الأول : 211 م2 ومساحة المبنى الثاني : 300 م2 . حسب العميل





بيانات الارض

مساحة الأرض (دسب الصك)	استخدام الأرض
1,995.5م²	تجاري

حدود العقار (حسب الصك 793010005754)

طول الحد		الحد	ä	الجه
37 م	ىن 52 م	مواقف عرض 2م شارع عرخ	ل	شما
طول الحد		الحد	ä	الجه
40 م	28	جزء من قطعة رقم 35	Ļ	جنوں
طول الحد		الحد	ä	الجه
47 م		ممر عرض 10 م	(شرق
طول الحد	الحد		ä	الجه
50 م	قطعة رقم 268 و 249		ι	غرب
شكل الأرض				
غير منتظم		منتظم		٧
	لأرض	منسوب ا		
غیر مستوي		مستوي		٧
بناء القطعة المجاورة				
غیر مبنی		مبنی		٧
-				

877 931 939 043 362 gabeen and an analysis of the state o
944
924 958 July 1924 Sept 1924 958 July 1924 Sept
938 979 970 Supple Park of the
943 972 972 254 279
979 978 276 277 277 277 277 277 277 277 277 277
990 230 270 SSEAN PAS 201
082 graph 229
200
330 338 Egg. 297 294 329 329 329 320 329 329 329 329 329 329 329 329 329 329
225 256 257 257 257 257 257 257 257 257 257 257
327 338 341 344 344 350 380 380 380
366 4 379 381
132
340 من المعرف ا





J	لعقا	ت ا	انا	بيا

رقم هوية المالك	اسم المالك
1010896622	شركة تمدين الاولى العقارية
تاريخ الصك	رقم الصك
1443/03/13ھـ	793010005754
تابيذ بخطة البناء	يقم بخطة الناياء

1445/06/19 هـ	4400195566

المدينة

جدة	الشراع
رقم القطعة	رقم المخطط
250/ب-251/ب-269/ب-270/ب	505/3/ت

الممقع	ادداثیات ا
اسونتع	الدانياتا

39.095028 ,21.776250

-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	

الملاحظات

الحي

صورة لصك

رَقَمِ المنك: 793010805754

سريسخ: 1443/03/13 اللهامية

الدواق

اير افيم عمر محمد الحسون

مگار اسان

المعد له رحمه والمسادة والسلام على بدل لا بين يعده . ويقدًا الرابق في من الشراع يسيلة جود أو فضاة الرراس وأم 1260 أول المسادة في دراء و 1260 أول المسادة الرابق والمسادة الرابق والمسادة الرابق والمسادة الرابق والمسادة المسادة المس

الكثم الرسمي

وزارة العدل

اپراهيم اصر محمد الحدوق الرياش ترخيس رقم 39/999

م قرطمانية 716

aulai 4	2000	
أمانة		
	•	4
ا 19/دمادی	ملاحيها	هادی

رفم الرحمه	5366	440015	الناريخ	33la3/19 1444/_d.1	صلاحتها	1945/جمادی اعادہ/1945	
اللاستحدام		اسمضاحت الرحم	4	رفع السحل	دقم المبك	تأريخ المك	
antino storane,	سركة نميين الأوان خوالد رقم 5332153	ته بمدین الاولی الطباریه لہ رقم 555332153 لہ رقم 6556332153		1010090022	793830065754	1443,1481,1617,1441	
البلدية	رفم الكروكات	رفم البخطط	رقم القطعة	الدى	اسم السارج	سياحة الارض	
حر الشمالية القرصة	3900127793	/505/3	.250+351+26942 	النتواج	Special but	1995.50	

رخيصة بنياء

المستلكة العربية السعودية وزاره السؤون البلدية والبروية ــــانة محافظة حده

اداره رحبص السسماء

حمية التعيينات أواريد بالمعاملة الالكيوسة تعيير مليعة على الماسب أويدسس ولمالك كل فيما يعضه	الارتداد	اقحدود	لحهه
دولي منط الخالب الولسيم جدورة الأول الملحة التي منط الجهاد وسيرتي منطولوم ومنيد. الاختراط المنطقة الم	7.25	يندا من العرب السيماء الشوق 37 ثم يتكمر 24.4 ثم شا2 ثم	البنسمال
	3.15	نبلوك 79دريست سيمال سازي 19 م. وحدوب مواقف سيارت28م	لبنبرق
	20.50	نطود 40 م يحتف شرقا النطقة رقم 285مكي يعرب/285	الحنوب
	6,15	متونا 50 م بحثة القطعة ردم 200 وتحماء العظمة ردم 249	الغرب

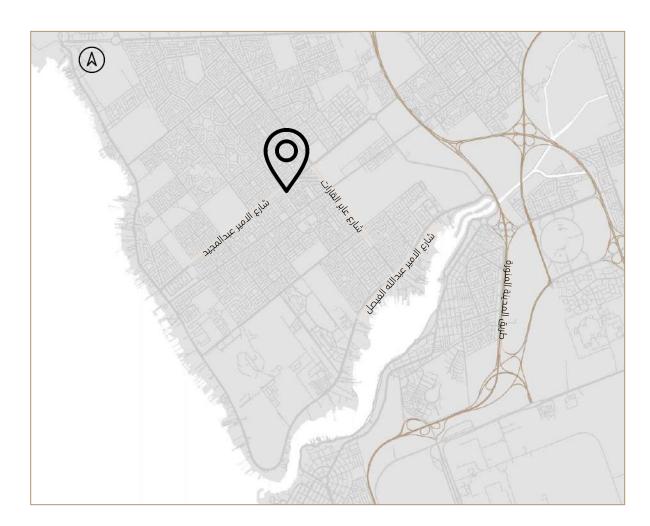
		100	ه السياراء	حدات وموافد	وعدد الو	الفساحان			احدانيات الكروكاي
دمالت			نجارى احر			سگننی		محوبات المبنى	المتبطاليات
مساحه	316	مساحه	عدد	مساحه	226	ساحه	326		
544.6	-	45.24	9	499,36	3	0	0	طابق ارضي - معدا،	2408113.541
									التضرفيات
									\$10026,566
									المكتب الهندسجي
								- 45/6	يرج الالفية لاستشارات الهمسة المعمارية
								133	المكتب المسرف
									برن الاهية لاستنبارات الهشب. المتعاربة
544.6					سطحان	احمالت الو	1020	- 100	بيانات رسوم الرحصة
29.061	s olala	ali quas	10	2 4	ف اکهره	e sie	29	configult som	راهر السياد 231200045576 راهر السياد 3018.36
1994	-6		107	وشادي	كروكف الأر	1	90	طوك السور	المنفق الادارى
					20.00	13- 22	- 2		عهد احمد سعيدر لاستشارت
1				1000	200	1 180	13	عدد الوحداث	عبدسة المعارية

	الكروكف الأرسادي	90	طوك السور	المنقق الادارك
	CONTRACTOR OF	13	عدد الوحدات	بجد احمد سعيدر لاستشارت الصدسة الحمارية
	The same of the sa	Les d	عدد الأدوار	مهندس الدراسة
	Tests	DAME OF STATE	حدم الأماية ويوا	جهد أصد صعدر لاستشارات الهادات التعمارة
			S.	Hanne
				نجة النب سندر لاستشارت اعتدلته النجيارة
82 W/	2.75	1	5	متبر أدارة رحص الساء
AL PROPERTY.	● %	***	94	ت خبرو المد تشار الشباق

صورة لرخصة البناء









صورة جوية توضح موقع العقار على مستوى مدينة جدة

صورة جوية توضح موقع العقار على مستوى حي الشراع



الخدمات و المرافق المتوفرة بالمنطقة المحيطة بالعقار:

الخد	

المرافق المتواجدة بالمو	اقع				المرافق المتواجدة بالموقع					
	دوائر حكومية	🗴 متوفر	متوفر	غیر متوفر	السفلته	4	متوفر		غیر متوفر	
خدمات عامة	بنوك	🔽 متوفر	 متوفر	غیر متوفر	الرصف	4	متوفر		غیر متوفر	
	مراكز طبية	🗹 متوفر	متوفر	غیر متوفر	الإنارة	4	متوفر		غیر متوفر	
	أسواق تجارية	🗹 متوفر	متوفر	غیر متوفر	التشجير		متوفر	M	غیر متوفر	
خدمات تجارية	مطاعم	متوفر	متوفر	غیر متوفر	أخرى					
	محطات وقود	🗹 متوفر	متوفر	غیر متوفر	المرافق المتواجدة بالموقع					
	شبكة الكهرباء	🗸 متوفر	متوفر	غیر متوفر						
	شبكة صرف صحي	🗹 متوفر	متوفر	غیر متوفر	ماء	V	متوفر		غیر متوفر 	
خدمات البنية التحتية	شبكة المياه	🔽 متوفر	 متوفر	غیر متوفر	هاتف	V	متوفر		غیر متوفر	
	شبكة هاتف	متوفر	متوفر	غیر متوفر	کهرباء	4	متوفر		غیر متوفر	
	شبكة تصريف السيول	🗴 متوفر	متوفر	غیر متوفر	الصرف الصحى	V	متوفر		 غیر متوفر	
	مساجد	🗸 متوفر	متوفر	غیر متوفر	<u> </u>					
المرافق العامة	حدائق	🗹 متوفر	متوفر متوفر	غیر متوفر	- 11.					
	خدمات تعليمية	🗹 متوفر	متوفر	غیر متوفر	ملاحظات					



ا صور العقار















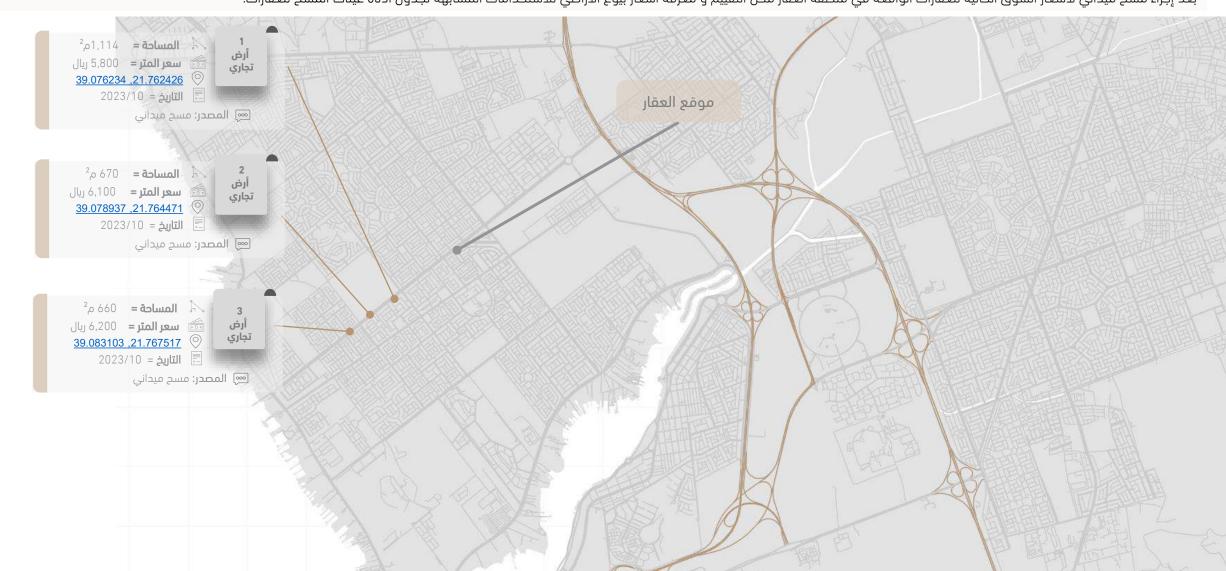






دراسة وتحليل السوق

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





المالم وتحليل السوق

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

مسح الايجارات



الحالة	متوسط السعر	المساحة	الموقع	العقار	م
معروض	900 ريال/م	550 م2	شارع عبار القارات	معرض تجاري	1
معروض	900 ريال/م	1,510م2	شارع عبار القارات	معرض تجاري	2
معروض	850 ريال/م	40 م2	شارع عبار القارات	معرض تجاري	3
معروض	800 ريال/م	376 م2	شارع عبار القارات	معرض تجاري	4
معروض	580 ريال/م	2,566 م2	شارع الامير عبدالمجيد	معرض تجاري	5
معروض	550 ريال/م	130 م2	شارع الامير عبدالمجيد	معرض تجاري	6

معدل العائد

	نسبة العائد	سعر البيع	الدخل الاجمالي	الموقع	العقار
-58	%8.75	12 مليون	1.05 مليون	حي السلام	مبنی تجاري
7	%7.2	18 مليون	1.3 مليون	حي أبحر الشمالية	مبنی تجاري







تقدير القيمة –طريقة المقارنة -



تقدير القيمة – طريقة المقارنة- :

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

- حالة السوق ، فرق المساحة، افضلية الموقع ، عدد الواجهات
 - وبناءً على ذلك تم التوصل إلى قيمة الأرض هي :

	المقارن (1) المقارن (2) المقارن (3)		المقارن (1	العقار المراد تقييمه	عناصر المقارنة			
	2023		2023 2023		تاریخ 2023			
	6,200 6,100 5,800		(ریال/م2)	سعر المتر المربع للمقارن				
310	- %5-	305-	%5-	290-	%5-	السوق	مفاوضات البيع ، وضع	
	5,890.00	!	5,795.00	Ę	5,510.00	سعر المتر المربع بعد ضبط حالة السوق (ريال/م2)		
%5-	660.00	%5 -	670.00	%0	1,114.00	1,995.50	مساحة الارض (م2)	
%0	شارع الامير عبدالمجيد	%0	شارع الامير عبدالمجيد	%0	شارع الامير عبدالمجيد	شارع الامير عبدالمجيد	أطلة على اطريق	
%5-	2	%0	1	%0	1	1	عدد الواجهات	
%5	جيد	%5	ختد	%5	ختد	جيد جدا	أفضلية الموقع	
%0	تجاري	%0	تجاري	%0	تجاري	تجاري	إستخدام الأرض	
	%5-	%0 %5			الضبط النسبي			
	5,595.50 5,795.00 %25 %25		5,785.50 %50		صافي سعر السوق بعد التسويات (م 2 / ريال) نسبة مشاركة كل مقارنة في القيمة			
			5,740			طبيق المتوسط (ريال/م2)	قيمة المتر المربع للعقار قيد التقييم بعد تد	
			5,800			قریب (م 2 /ریال)	صافي متوسط سعر الأرض بعد الت	



تقدير القيمة بأسلوب التكلفة - :

تم تقدير قيمة العقار على أساس قيمة الأرض مضافة إلى التكلفة الكلية لإنشاء المبنى بالأسعار السائدة في تاريخ التقييم بطريقة حساب سعر وحدة البناء حسب نوعية البناء والتشطيبات وإجمالي مسطح البناء وخصم قيمة الهالك الذي حدث منذ تاريخ إنشاءه . وبذلك تكون قيمة العقار = قيمة الأرض + (تكلفة الإنشاء + هامش الربح – الاهلاك) قيمة الأرض تم التوصل إليها بعد إجراء مسح ميداني الأسعار السوق الحالية الأراضي مباعة وأراضي معروضة مماثلة الأرض العقار موقع التقييم وتم عمل التعديلات المناسبة على أسعار الأراضي المقارنة بخصم قيمة البنود التي تمثل ميزة لأرض المقارنة وإضافة قيمة البنود التي تمثل ميزة الأرض العقار موضع التقييم . تشمل الأسعار ادناه الأتعاب الاستشارية والإدارة وأرباح المقاول و تشمل الأسعار ادناه جميع تكاليف الإنشاءات بما فيها الأسوار والخزانات وتنسيق الموقع العام. و لا تشمل الأسعار ادناه الاصول المنقولة وتكاليف التمويل. وبناءً على ذلك تم التوصل إلى أن قيمة العقار هي :

الإجمالي	سعر المتر المربع للبناء	المساحة	التوصيف		
337,600	1600	211	محل رقم 1		
480,000	1600	300	محل رقم 2		
36,192	800	45.24	الاسوار		
853,792	إجمالي قيمة المباني مع هامش الربح (ريال سعودي)				
0	%0	0	الاهلاك		
853,792		قيمة المباني بعد الاهلاك (ريال سعودي)			
11,571,290	5,800	1,995	قيمة الارض (ريال سعودي)		
	12,425,082		القيمة النهائية		

^{*} أسعار التكاليف للبناء حسب دليل الأسعار الاسترشادية لتكلفة الإنشاءات الصادر 2021 من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين .





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

- حالة السوق ، فرق المساحة، افضلية الموقع ، عدد الواجهات
 - وبناءً على ذلك تم التوصل إلى القيمة الايجارية هي :

(:	المقارن (2	ن (2)	المقار	المقارن (1)		العقار المراد تقييمه	عناصر المقارنة
	2023	2023 2023		2023	تاريخ		
800 900		90	0	(ريال/م2)	سعر المتر المربع للمقارن		
0	0 %0 0		%0	0	%0	وم)	نوع القيمة (حد - س
800.00		900	0.00	900	.00	لسوق (ريال/م2)	سعر المتر المربع بعد ضبط حالة ا
%5-	376.00	%10	1,510.00	%0	550.00	511.00	متوسط مساحة المعارض (م 2)
%5	جيد جدا	%5	جيد جدا	%5	جيد جدا	ممتاز	أفضلية الموقع
%5	جيد جدا	%5	جيد جدا	%5	ختد	ممتاز	سهولة الوصول
	%5	%	20	%1	0		الضبط النسبي
	840.00	1,08	30.00	سوق بعد التسويات (م 2 / ريال) 990.00 ناركة كل مقارنة في القيمة 20		صافي سعر السوق بعد التسويا	
	%60	%	20			نسبة مشاركة كل مقارنة في القيمة	
			918			طبيق المتوسط (ريال/م2)	قيمة المتر المربع للعقار قيد التقييم بعد تد
			920			قریب (م 2 /ریال)	صافي متوسط سعر الأرض بعد التر



: - تقدير القيمة بأسلوب الدخل – طريقة التدفقات النقدية

النموذج التراكمي					
%3.0	معدل عائد السندات الحكومية				
%3.0	معدل التضخم				
%2.5	علاوة مخاطر السوق				
%2.5	علاوة مخاطر الخاصة				
%11	معدل الخصم				

بعد إجراء مسح ميداني لأسعار السوق الحالية لتوجه أسعار الإيجارات للعقارات الواقعة في منطقة العقار المراد تثمينه ومعرفة متوسط نسبة معدل الرسملة ونسبة الشواغر في المنطقة وتحليل البيانات المالية للعقار المراد تثمينه. من خلال تحليل أسعار الايجارات المحلات التجارية (لطلبات سيارات) ما بين 200,000 ريال الى 500,000 ريال للسنة. وعلى ذلك تم عمل تسوية ليصبح محل رقم 1 ب 400 الف و محل رقم 2 ب 450 الف حسب العقد في السنة بإجمالي قيمة الدخل المتوقع في حال تأجير العقار ب 850 الف ريال في السنة، و بأفتراض تأجيرة على مشغل واحد بأشغال 100% مع تحمل المستأجر كامل المصاريف.

وبناءً على ذلك تم التوصل إلى أن قيمة العقار هي ـ فرضيات التدفقات النقدية:

%100	نسبة الاشغال	%11	معدل الخصم	850,000	إجمالي الدخل
12% لمحل أ ، 10% لمحل ب في سنة 2027	نسبة النمو	%8	معدل الرسملة	9	فترة التدفقات النقدية

السنة	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032
نسبة النمو	%0.00	%0.00	%0.00	%0	%0.00	%0.00	%0.00	%0.00	%0
محل أ (حسب السوق)	400,000	400,000	400,000	450,000	450,000	450,000	450,000	450,000	450,000
محل ب (حسب العقد)	450,000	450,000	450,000	500,000	500,000	500,000	500,000	500,000	500,000
أجمالي الدخل	850,000	850,000	850,000	950,000	950,000	950,000	950,000	950,000	950,000
نسبة الاشغال	%100.0	%100.0	%100.0	%100.0	%100.0	%100.0	%100.0	%100.0	%100.0
الدخل الفعال	850,000	850,000	850,000	950,000	950,000	950,000	950,000	950,000	950,000
إجمالي المصاريف التشغيلية	0	0	0	0	0	0	0	0	0
صافي الدخل	850,000	850,000	850,000	950,000	950,000	950,000	950,000	950,000	950,000
قيمة العقار المستقبلية					11,875,000				
صافي التدفق النقدي للعقار	850,000	850,000	850,000	950,000	950,000	950,000	950,000	950,000	12,825,000
معامل الخصم	1.00	0.81	0.73	0.66	0.59	0.53	0.48	0.43	0.39
القيمة الحالية للنقود	765,766	689,879	621,513	625,794	563,779	507,909	457,575	412,230	5,013,610
القيمة الحالية					9,658,055				





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

وفي مهمة التقييم للعقار هذه ما تم افتراض التالي :

- تم اعتماد مساحة الأرض حسب الصك.
- العقار محل (أ) الان غير مؤجر وتم افتراض القيمة السوقية في حال تأجيرة بالكامل.
 - تم افتراض بأن العقار مؤجر بعقد واحد. 3
 - تم افتراض صحة تحمل المستأجر لجميع مصاريف الصيانة والتشغيل.
 - تم افتراض نسبة الاشغال 100% بحكم عقد واحد.
- أجمالي الدخل لمحل (ب) لسنة 2024 = (400,000 ريال ، لسنة 2027 = 450,000 حسب السوق.
- تم افتراض بأنه يتم تأجير محل (أ) في بداية 2024 = 450,000 ريال ، لسنة 2027 = 500,000 حتى نهاية عام 2032 ، حسب العقد.
- تم افتراض الدخل الاجمالي للعقار المراد تقييمه لملحل رقم (أ) ب 400 الف حسب السوق و محل رقم (ب) ب 450 الف حسب العقد في السنة ليصبح إجمالي قيمة الدخل المتوقع في حال تأجير العقار ب 850 الف ريال في السنة.



المخاطر المؤثرة على العقار:



ومن المخاطر التي يمكن أن تؤثر على العقار التالي:

- قد تؤثر الظروف الاقتصادية الكلية للدولة على السوق العقاري بشكل عام، مثل معدلات التضخم و السيولة و معدلات الفائدة وتكاليف التمويل والضرائب وحركة أسواق الاسهم المحلية والعالمية ، حيث أن تغير بعض أو كل هذا المؤثرات يؤثر على السوق العقاري.
 - بما أن تحقيق الإيرادات يعتبر العامل الرئيسي في تحديد قيمة العقار ، فإن أي تغير في الإيرادات نتيجة ظروف السوق المختلفة سوف يؤثر في قيمة العقار.
- يؤثر عدم أو محدودية العقود طويلة الأجِل بشكل كبير على قيمة العقار ، حيث وجود عقود طويلة الأجل يعطي استقرار للدخل وبالتالي على القيمة. في حين غياب مثل هَذُه العقود يعطي تُذبذب في اسْعار التأجيرُ و الدخلُ وبالتالي يؤثر على القيمة النهائية.
- إن كثرة المعروض من السلع العقارية يؤدي الى وجود منافسة في الأسعار المقدمة للمستهلك. ونجد ذلك واضحًا في السوق العقاري فإن زيادة الوحدات المعروضة في . السوق ودخول منافسين جدد بمنتجات سيؤدي الى إنخفاض الأسعار والخدمات و بالتالي انخفاض سعر العقار النهائي.
 - قد تشهد البيئة التنظيمية أو القانونية أو التشريعية بعض التغيرات التي قد تؤثر على قيمة العقار ، مثل ظهور تشريعات بلدية بالسماح أو المنع لأنشطة في مناطق محددة أو تخفيض أو زيادة عدد الأدوار في المنطقة المحيطة مما يؤثر على القيمة النهائية للعقار.
 - يعتمد تقييم العقارات الحديثة و خاصة التي ليس لها تاريخ تشغيلي على تقديرات المقيم وقراءته للسوق العقاري بشكل عام ولنشاط العقار بشكل خاص. تختلف ظروف التشغيل المستقبلية على الإفتراضات المستخدمة في عملية التقييم، الأمر الذي يؤدي حتماً الى تغير قيمة العقار.



القيمة المرجحة - :

نسبة الترجيح	القيمة (ريال السعودي)	طريقة التقييم
%0	9,658,055 ريال	تقييم العقار بأسلوب الدخل - التدفقات النقدية المخصومة
%0	12,425,082 ريال	تقييم العقار بأسلوب التكلفة – طريقة الاستبدال للمبنى وطريقة المقارنة للأرض
%100	11,571,290 ريال	تقييم الأرض بأسلوب السوق طريقة المقارنة

11,575,000 ريال	رقماً	القيمة السوقية للعقار
أحد عشر مليون وخمسمائة وخمسة وسبعون ألف ريال سعودي	كتابة	بعد التقريب

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

- نتيجة تقييم العقار بأسلوب الدخل 9.6 مليون ريال تقريباً.
- نتيجة تقييم العقار بأسلوب التكلفة 12.4 مليون ريال تقريباً.
- من أسلوب السوق نجد أن قيمة أرض العقار 11,571,290 ريال والتي تم الوصول إليها من خلال طريقة المقارنة.
- العقار تجاري والهدف منه توليد الدخل لذلك الطريقة الأمثل لتقييمه هي أحد طرق أسلوب الدخل، ولكن من خلال التحليل نقّدر أن المشروع الحالي ليس أعلى وأفضل استخدام للأرض وقد يكون الاستخدام الأعلى بإنشاء مبنى بأدوار أكثر حسب ما يسمح به نظام الشارع لذلك لم يتم الاخذ بعين الاعتبار وجود المبنى في التقييم.
 - من غير المنطقي أن المشاركين في السوق يدفعون قيمة للعقار أقل من قيمة الأرض لذلك تم ترجيح أن القيمة السوقية هي قيمة الأرض فقط.



المرفقات



العقد التأجيري



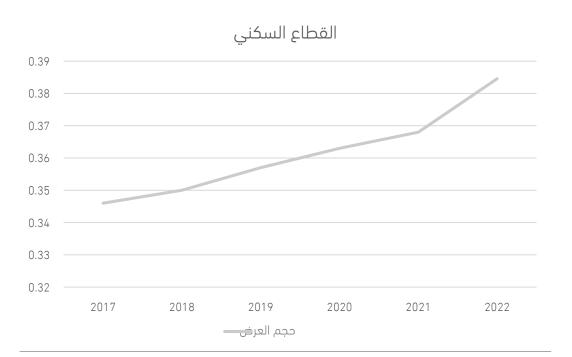
المنطقة الشرقية

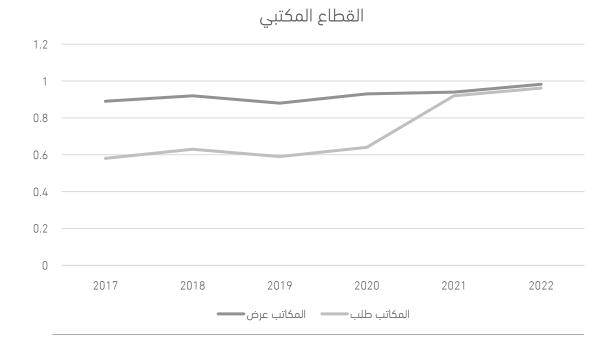




القطاع العقاري بالمنطقة الشرقية







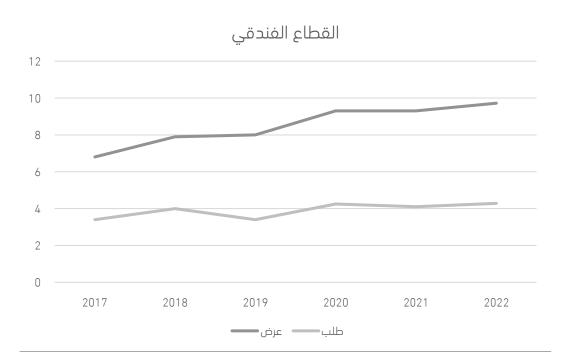
استمر حجم الطلب على القطاع السكني بالصعود نتيجة تسهيلات القروض العقارية وحجم المعروض من المطورين العقاريين منذ بدايته مع تباطئ طفيف عند الـ 2018 بعد ذلك عادت معدلات الطلب بالنمو السريع بالمنطقة الشرقية خاصة في عام 2021.

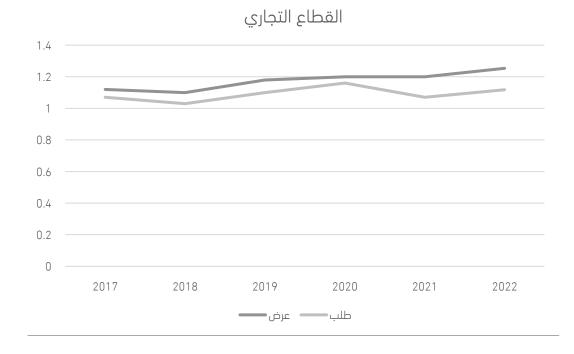
منذ عام 2017 وحتى عام 2022 وحجم الاشغال بالقطاع المكتبي بالمنطقة منخفض مقارنة بالمدن الرئيسية الأخرى، وفي عام 2021 استمر حجم العرض بالثبات بينما ان حجم الطلب صعد بشكل مفاجئ حتى اقل نسبة إشغال للقطاع المكتبى منذ خمس سنوات سابقة .



القطاع العقاري بالمنطقة الشرقية





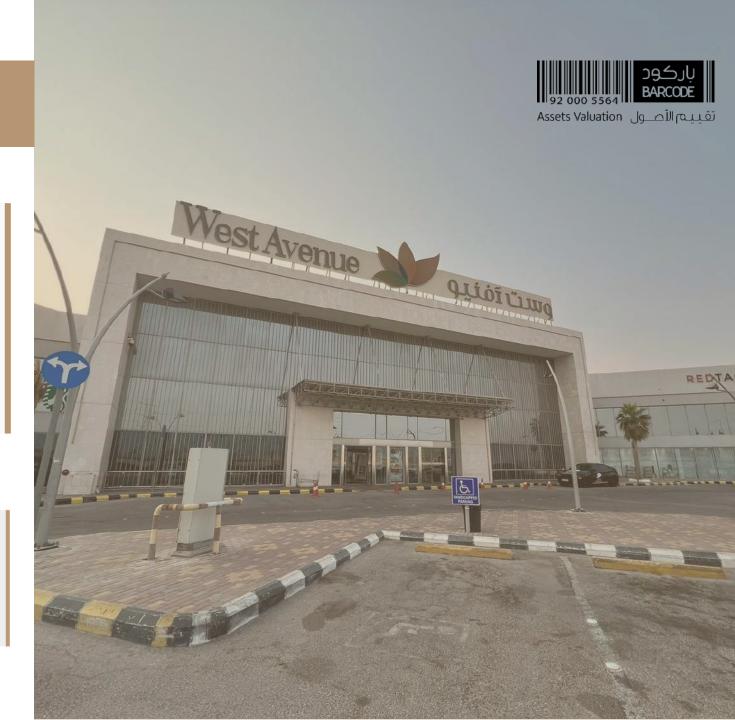


مع مرور السنوات يزداد حجم المعروض لقطاع الضيافة بسبب ولادة مشاريع جديدة بالقطاع، مما أدى إلى منافسة قوية مقرونة بجودة الخدمات و اسم المشغل وذلك بسبب الطلب المتذبذب على قطاع الضيافة بالمنطقة. انخفض حجم العرض والطلب حتى عام 2018 وبعد ذلك صعد بشكل طردي ملحوظ مع ارتفاع حجم الطلب العالي ، بينما تأثر حجم الطلب بالهبوط بشكل كبير بسبب جائحة كورونا مما أثر على نسب الإشغال للقطاع بالمنطقة الشرقية.

مجمع ويست أفينيو

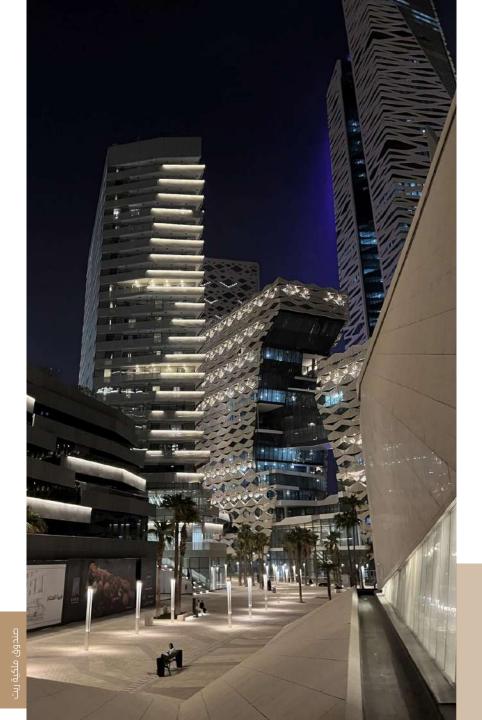
رقــم التقــرير: 12 / 31 / 2023 م تــاريــخ التقــرير: 13 / 2023 م أسلوب التقييم: أسلوب الدخل – طريقة التدفقات النقدية-أساس القيمــة: القيمة السوقية نـــوع العقــــار: مركز تجاري المـــوة ـــع: حي الفيصلية – مدينة الدمام

282,650,000 ريال	رقماً	إجمالي
مائتان وإثنان وثمانون مليون وستمائة وخمسون ألف ريال سعودي	كتابة	قيمة السوقية









الملخص التنفيذي



الملخص التنفيذي

القيمة السوقية المقدرة رقماً

القيمة السوقية المقدرة كتابة

تجدون أدناه ملخص رأينا في القيمة للعقار ، حيث نؤكد قيامنا بالبحوث الضرورية وحصولنا على المعلومات اللازمة للقيام بهـذا التقييم ، وللمزيـد نأمـل منكم الاطـلاع على كامـل التقرير

خليج ريت وهيئة سوق المال التقييم الدوري للصندوق الاستخدام الحالي نوع العقار نوع الملكية	صاحب الطلب (الع صندوق ملكية عقارات ال	
نوع العقار نوع الملكية		
	العال العال	
الدمام مركز تجاري مطلقة	عنوان العقار	
	حي الفيصلية- مدينة الدمام	
عمكوك) مساحة الأراضي (حسب الصك)	اسم المالك (حسب ال	
لعقارية 330129001945 هـ 1443/06/16 م ² 57,215.32 م	شركة تمدين الأولى العقارية	
ة معايير التقييم أسلوب التقييم	أساس القيمة	
معايير التقييم الدولية (IVS) ترجمة هيئة المقيمين (تقييم) - 2022	القيمة السوقية	
تاريخ المعاينة تاريخ القيمة	تاريخ التعميد	
م 2023 / 12 / 31 م 2023 م	2023 / 10 / 16	

282,650,000 ريال سعودي

مائتان وإثنان وثمانون مليون وستمائة وخمسون ألف ريال سعودي







بيانات و صور موقع العقار



وصف العقار

يقع العقار محل التقييم في حي الفيصلية الواقع في مدينة الدمام.

يعتبر احياء الدمام السكنية المميزة كان لابد من ذكر حي الفيصلية الدمام حيث
الوحدات والعقارات المتنوعة والتي كانت من اهم عوامل جذب الانظار إليه سواء من
قبل الباحثين عن وحدة سكنية مميزة او الباحثين عن أحد العقارات لأغراض استثمارية
من بين عقارات الحي المتنوعة.
الموقع الاستراتيجي المميز الذي يحظى به حي الفيصلية كان من اهم عوامل الجذب
نحو وحداته المتعددة، حيث يقع الحي بمنطقة حيوية عامرة بالعديد من الخدمات

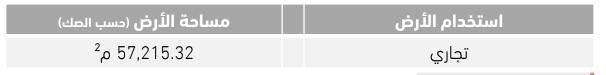
الموقع الاستراتيجي المميز الذي يحظى به حي الفيصلية كان من اهم عوامل الجذب نحو وحداته المتعددة، حيث يقع الحي بمنطقة حيوية عامرة بالعديد من الخدمات والمرافق المحيطة بالحي والتي يسهل الوصول اليها عن طريق مجموعة من الطرق المميزة والشوارع الرئيسية الواقعة بالحي والمحيطة به من جميع الجهات كطريق الظهران الجبيل السريع الذي يربط الحي بالأحياء المجاورة له، وكذلك طريق الملك فهد الذي يحده من الناحية الشمالية ويربطه بالعديد من المعالم الهامة.

يتكون العقار مقام على قطعة أرض تجارية شبة مستطيلة الشكل بمساحة 57,215.32 متر مربع. وبمساحة بمسطحات البناء إجمالي 61,339 متر مربع فقط حسب رخصة البناء. بتكون المجمع من 120 متجر متوسط و صغير ومتاجر كبيرة بالإضافة الي الصرافات و الأكشاك كما يتوفر مواق سيارات خارجية و مواقف بالقبو. عمر المبنى 5 سنوات تقريبا حسب رخصة البناء.





بيانات الارض

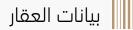


حدود العقار (حسب الصك)

طول الحد		الحد	ä	الجه	
7.70 + 166.70م	تر	شارع عرض 30 م	ل	شما	
طول الحد	ۣۻ	شارع مختلف العر	ä	الجه	
187.43 م	تر	Ļ	جنوى		
طول الحد		ä	الجه		
7.78+263.99+20.31م	ى 60.96 م	شارع عمر بن الخطاب عرض	C	شرق	
طول الحد		الحد	ä	الجه	
334.03 م	شارع عرض 20 متر			غرب	
	شكل الأرض				
غير منتظم		منتظم		٧	
	، الأرض	منسوب			
غیر مستوي		مستوي		٧	
	ة المجاورة	بناء القطعا			
غير مبني		مبني		٧	

(A)	The state of the s	Espiral Control of the Control of th
and said	Land State S	The state of the s
	Le Ety. Silve 10 Sept	
The same of the sa		See The Control of th
	5	diff
	and the state of t	Salte and sale and sa
	and the state of t	
	and the state of t	Campa year
E E E STANDARDON	رة الشؤون السديد، والقرونة والإسخان خ 2023	The stands of th





رقم هوية المالك	اسم المالك
1010896622	شركة تمدين الاولى العقارية
تاريخ الصك	رقم الصك
ച 1443/06/16	330129001945

المدينة	المنطقة
الدمام	الشرقية

تاريخ رخصة البناء

1440/03/25ھ

رقم القطعة	رقم المخطط
5	1330 ش د

احداثيات الموقع

50.075194 ,26.387583

رقم رخصة البناء

339037125

الملاحظات	



صورة للصك

		hia	12	Tites	्रमेत्र होनेन्स् इ	ر، قطعر، فطه	0.94	نم الشمة الافر ت الدو الثلثة ا ديثني تتوار اد
161/16				لكرر) بالمار	الإرتداءات إلا	ودو الإمدو	ash.	
Part 100 200 200 200 200 200 200 200 200 200	4	SHA	61.74			SAME		Airl
		4			10	4.54		3.40
# VI	. 1	1			10	11.718		Since.
As a second second second	- 1	A		-		4.0		الباوب
5-1-1-100 portuging 1.55	- 11-	00	YY:	1		Y+2	J.	tice
	17		3	17	LYCKI-	dis	8 44	inst .
البراقع المام	-10	(5)	Nuclei	A.C.S	passage	an School	9	10100
			N.Co.	140	4,54	119		all feet
6		7 7	DIT.	y.t.c.	4,81	Tay	126-4	
// ADMINISTRATES - 1			1,1				at	officer
Company of the later of			117,4 175,11	180	9.80		-14	Miliar
SOFT THE STANDARD SERVICE	1111	(T		377	1.96			- N 144
		Y				110		167.64
A SECTION OF THE PARTY OF THE P		9	0.	-				garan Nation and
	377 E	4.				-		The War
# 6 man 1 ma		9						AALan
الموقع بالثمرة للصورة القضاعة		4	mitja:	ale	134	10.4		1417249
		12	100	tid (uni	4, 0011	J11 (18)	أولناه	اجتلته
	No.	E	والسن	ways and	in ya	النبئ المضمع	ارد الغ	dag.
Company (رم (۱۱/بع فرنسا	retains retains retains retains	۱۹۱۱ تا بازود ایر ۱۳۱۹ برای تسرانی زاد ۱۳۱ تسر و بلسان مسر فلسر تعد	شاریم الیامار تحرک الشنایط ۱۹۱۸ء مراجعه و شکه ا پانسان و امراه		pr H F1
فضائيك : ١٩ ١١	01000	100	12	1345-V3	P. C.	ة على الرخصا		
البلاء المطالح : ١٠٠٠ ١	1365					وب الإسل را درورو		- in the
16	20.0		(* AL	و غوب الأ النقم شاون الف قضيدة ال	1 *)		
راز عدن سندين دادون دادون الالمان در البيان دادهانك الدوم الصندة مقد حياس الوزياد راد و ۱۹۱۷ فر ۱۳۲۱ در او صفافة نهقا كرخس خطع كومه نتراست و افرادون عليه كندون القريبان يوضع حيال على الدوار دن الثاني الدافق بد العقلة على المناسبة	·4/1			1				
ر آن عمین ساخین مخبریة را تهر با ۱۹ تالی برد المبئر الدارهای الدینیة الصندی کرد المیانی افزار دار (۱۸۵۵) فی ۱۳ تا ۱۳ در آن مشافلة نواز انترانیس فاتی توسیه دار الدارهای و الدارهای میشود در افزار سات مطبقة كندن الانباریان ارتباری از آن اس العام در با الانبار اسا افزار با دا	·4/1	-	ن اقلیة	Mary and		- saled	100	
راز عدن سندين دادون دادون الالمان در البيان دادهانك الدوم الصندة مقد حياس الوزياد راد و ۱۹۱۷ فر ۱۳۲۱ در او صفافة نهقا كرخس خطع كومه نتراست و افرادون عليه كندون القريبان يوضع حيال على الدوار دن الثاني الدافق بد العقلة على المناسبة	·4/1	1	ن نقلبا	1 200	2	the state of	للجزرا	- i

الساكة للعربية استولية

وزارة الشنون البلدية والقروية

أمللة الملطقة الشرقية

رام الرخصة : ۲۹،۲۷۱۲۶

TETTITITE : TELEMERIE

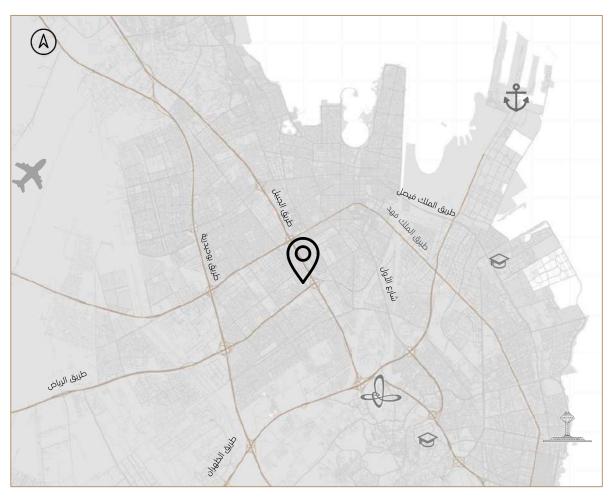
resident individual

صورة لرخصة البناء









صورة جوية توضح موقع العقار على مستوى مدينة الدمام

صورة جوية توضح موقع العقار على مستوى حي الفيصلية



الخدمات و المرافق المتوفرة بالمنطقة المحيطة بالعقار:

المرافق المتواجدة بالمو	اقع			
	دوائر حكومية	4	متوفر	غیر متوفر
خدمات عامة	بنوك	V	متوفر	غیر متوفر
	مراكز طبية	4	متوفر	غیر متوفر
	أسواق تجارية	✓	متوفر	غیر متوفر
خدمات تجارية	مطاعم	V	متوفر	غیر متوفر
	محطات وقود	V	متوفر	غیر متوفر
	شبكة الكهرباء	✓	 متوفر	عیر متوفر غیر متوفر
	شبكة صرف صحي	4	متوفر	غیر متوفر
خدمات البنية التحتية	شبكة المياه	4	متوفر	غیر متوفر
	شبكة هاتف	4	متوفر	غیر متوفر
	شبكة تصريف السيول	4	متوفر	غیر متوفر
	مساجد	4	متوفر	غیر متوفر
المرافق العامة	حدائق	Y	متوفر	غیر متوفر
	خدمات تعليمية	Y	متوفر	غیر متوفر

المرافق المتواجدة بالموقع			
السفلته	M	متوفر	غیر متوفر
الرصف	✓	متوفر	غیر متوفر
الإنارة	✓	متوفر	غیر متوفر
التشجير	4	متوفر	غیر متوفر
أخرى			
المرافق المتواجدة بالموقع			
ماء	V	متوفر	غیر متوفر
هاتف	✓	متوفر	غیر متوفر
کهرباء	4	متوفر	غیر متوفر
الصرف الصحي	✓	متوفر	غیر متوفر

























دراسة وتحليل السوق

بعد إجراء مسح ميداني لأسعار السوق الحالية للعقارات الواقعة في منطقة العقار محل التقييم و معرفة أسعار بيوع الأراضي للاستخدامات المشابهة تجدون أدناه عينات المسح للعقارات في حي الفيصلية بنفس خصائص العقار المراد تقيمه



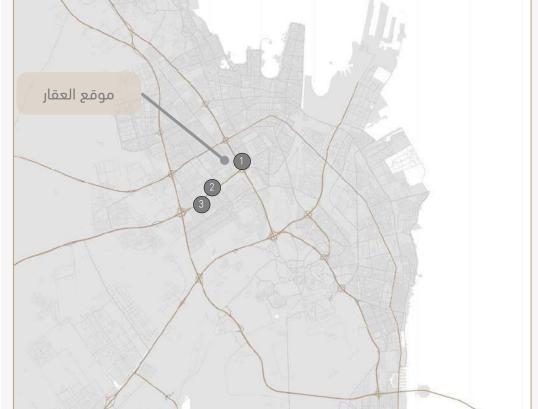


الموق وتحليل السوق

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

مسح الايجارات

الحالة	متوسط السعر	المساحة	الموقع	العقار	م
معروض	1,000 ریال/م	120 م2	حي الفيصلية	معرض تجاري	1
معروض	1,714 ريال/م2	70 م2	حي الفيصلية	معرض تجاري	2
معروض	615 ريال/م2	570 م2	حي طيبة	معرض تجاري	3



معدل العائد

نسبة العائد	القيمة	الدخل الاجمالي	الموقع	العقار
%7.5	274 مليون	20.5 مليون	حي الحسام	مجمع الفنار
%7.5	164.7 مليون	12.3 مليون	حي الكورنيش	مجمع أجدان







تقدير القيمة –طريقة المقارنة -



تقدير القيمة – طريقة المقارنة- :

البحاد قيمة الأبض تم اجباء مسم ميداني الأسعاد السمة الحالية اجتا

لإيجاد قيمة الأرض تم إجراء مسح ميداني لأسعار السوق الحالية لعقارات مباعة وعقارات معروضة مماثلة للعقار موضع التقييم وحيث أنه من المستحيل إيجاد عقاريين متماثلين تم عمل التسويات المناسبة على أسعار العقارات المقارنة التقييم، بخصم قيمة البنود التي تمثل ميزة للعقار موضع التقييم، بنود المقارنة :

- حالة السوق ، فرق المساحة، افضلية الموقع ، عدد الواجهات ، أفضلية الموقع
 - وبناءً على ذلك تم التوصل إلى قيمة الأرض هي :

رن (3)	المقار	(2)	المقارن	المقارن (1) 2023		العقار المراد تقييمه	عناصر المقارنة	
20	23	2	2023			2023	تاريخ	
2,3	800	3	3,870	2,632		(ريال/م2)	سعر المتر المربع للمقارن	
115-	%5-	193.5-	%5-	131.6-	%5-	السوق	مفاوضات البيع ، وضع	
2,18	5.00	3,6	676.50	2,50	0.40	السوق (ريال/م2)	سعر المتر المربع بعد ضبط حالة ا	
%10-	13,555.00	%30-	1,800.00	%5-	24,504.00	57,215.32	مساحة الارض (م2)	
%10	أبوحيدرية	%0	طريق عمر بن خطاب	%10	طريق الملك سعود	طريق عمر بن خطاب	أطلة على طريق	
%3	3	%5	2	%3	3	4	عدد الواجهات	
%10	جيد	%10	جيد	%5	جید جدا	ممتاز	أفضلية الموقع	
%0	تجاري	%0	تجاري	%0	تجاري	تجاري	إستخدام الأرض	
%	13	%15-		%13		الضبط النسبي		
2,46	9.05	3,1	125.03	2,82	5.45	صافي سعر السوق بعد التسويات (م 2 / ريال)		
%:	30		%30	%4	40	نسبة مشاركة كل مقارنة في القيمة		
	2,808			قيمة المتر المربع للعقار قيد التقييم بعد تطبيق المتوسط (ريال/م2)				
2,800						قریب (م 2 /ریال)	صافي متوسط سعر الأرض بعد الت	



تقدير القيمة بأسلوب التكلفة - :

تم تقدير قيمة العقار على أساس قيمة الأرض مضافة إلى التكلفة الكلية لإنشاء المبنى بالأسعار السائدة في تاريخ التقييم بطريقة حساب سعر وحدة البناء حسب نوعية البناء والتشطيبات وإجمالي مسطح البناء وخصم قيمة الهالك الذي حدث منذ تاريخ إنشاءه . وبذلك تكون قيمة العقار = قيمة الأرض + (تكلفة الإنشاء + هامش الربح – الاهلاك) قيمة الأرض تم التوصل إليها بعد إجراء مسح ميداني الأسعار السوق الحالية الأراضي مباعة وأراضي معروضة مماثلة الأرض العقار موقع التقييم وتم عمل التعديلات المناسبة على أسعار الأراضي المقارنة بخصم قيمة البنود التي تمثل ميزة لأرض المقارنة وإضافة قيمة البنود التي تمثل ميزة الأرض العقار موضع التقييم . تشمل الأسعار ادناه الأتعاب الاستشارية والإدارة وأرباح المقاول و تشمل الأسعار ادناه جميع تكاليف الإنشاءات بما فيها الأسوار والخزانات وتنسيق الموقع العام. و لا تشمل الأسعار ادناه الاصول المنقولة وتكاليف التمويل. وبناءً على ذلك تم التوصل إلى أن قيمة العقار هي :

الإجمالي	سعر المتر المربع للبناء	المساحة	التوصيف			
20,979,000	3000	6,993.00	قبو			
77,762,500	2500	31,105.00	دور الارضي			
1,047,500	2500	419.00	ميزانيين			
5,555,000	2500	2,222.00	الدور اول			
5,555,000	2500	2,222.00	الدور ثاني			
3,675,600	200	18,378.00	موقف سيارات			
536,000	1000	536.00	سور			
961,000	1000	961.00	وارش			
116,071,600		إجمالي قيمة المباني مع هامش الربح (ريال سعودي)				
14,508,950	%13	5	الاهلاك			
101,562,650		قيمة المباني بعد الاهلاك (ريال سعودي)				
160,202,896	2,800	57,215.32	قيمة الارض (ريال سعودي)			
	القيمة النهائية					

أسعار التكاليف للبناء حسب دليل الأسعار الاسترشادية لتكلفة الإنشاءات الصادر 2021 من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين .



تقدير القيمة بأسلوب الدخل – طريقة التدفقات النقدية - :

النموذج التراكمي					
%3.0	معدل عائد السندات الحكومية				
%3.0	معدل التضخم				
%2.5	علاوة مخاطر السوق				
%2.5	علاوة مخاطر الخاصة				
%11	معدل الخصم				

بعد إجراء مسح ميداني لأسعار السوق الحالية لتوجه أسعار الإيجارات للعقارات الواقعة في منطقة العقار المراد تثمينه ومعرفة متوسط نسبة معدل الرسملة ونسبة الشواغر في المنطقة وتحليل البيانات المالية للعقار المراد تثمينه. *إجمالي قيمة الدخل هي في حال الاشغال 90% هو 90,184,600، والمصاريف 15% سنوياً ونسبة النمو 5% في كل ثلاث سنوات.

بعد تحليل إيجار المعارض التجارية حسب بيانات باركود الداخلية : تبين لنا بعد تحليل أن أسعار الإيجار للمعارض التجارية الصغيرة والمتوسطة المشابهة في المنطقة المحيطة تبين أن سعر الإيجار يتراوح ما بين 1,000 ريال/م 2 إلى 1,600 ريال/م 2 ريال للسنة الواحدة وأسعار الإيجار للمعارض التجارية الكبيرة المشابهة في المنطقة المحيطة تبين أن سعر الإيجارية لكل نوع 600 ريال/م 2 ريال للسنة الواحدة و الاكشاك والصرافات مابين 20 الف الى 60 الف في السنة الواحدة وبعد عمل التسويات تم تقدير القيمة الإيجارية لكل نوع من المعارض كما هو أعلاه.

وبناءً على ذلك تم التوصل إلى أن قيمة العقار هي :

• فرضيات التدفقات النقدية:

.2023 = 2023 ، 90% لمتبقي السنوات.	نسبة الاشغال	11%	معدل الخصم	29,184,600	إجمالي الدخل
%15	نسبة المصاريف	%7.5	معدل الرسملة	10	فترة التدفقات النقدية

إجمالي	متوسط سعر المتر	نطاق السعري	نطاق المساحات	إجمالي المساحة م 2	عدد الوحدات	البيان	
14,055,200	800	1,000 - 600	8,563 - 2,980	17,569	3	المتاجر الكبيرة (الدور الأرضي)	
12,412,400	1,300	1,600 - 1,100	584 - 60	9,548	80	المتاجر الصغيرة و المتوسط (الدور الأرضي)	
564,000	300	300	1,880	1,880	1	المتاجر الكبيرة (القبو)	
1,003,000	1,000	1,400 - 600	198 - 44	1,003	17	المتاجر الصغيرة و المتوسط (القبو)	
750,000	50,000	60,000 - 20,000	8 -2	109	15	الأكشاك و الصرافات	
400,000	200	250-150	-	2,000	1	دخل اضافي - تأجير الارض	
29,184,600	إجمالي الدخل قبل خصم نسبة الإشغال						



: - تقدير القيمة بأسلوب الدخل – طريقة التدفقات النقدية

2033	2032	2031	2030	2029	2028	2027	2026	2025	2024	2023	السنة
%0.00	%5.00	%0	%0.00	%5.00	%0.00	%0.00	%5.00	%0.00	%0.00	%0.00	نسبة النمو
33,784,823	33,784,823	32,176,022	32,176,022	32,176,022	30,643,830	30,643,830	30,643,830	29,184,600	29,184,600	29,184,600	أجمالي الدخل
%90.0	%90.0	%90.0	%90.0	%90.0	%90.0	%90.0	%90.0	%90.0	%90.0	%87.2	نسبة الاشغال
30,406,340	30,406,340	28,958,419	28,958,419	28,958,419	27,579,447	27,579,447	27,579,447	26,266,140	26,266,140	25,448,971	الدخل الفعال
4,560,951	4,560,951	4,343,763	4,343,763	4,343,763	4,136,917	4,136,917	4,136,917	3,939,921	3,939,921	3,817,346	إجمالي المصاريف التشغيلية
25,845,389	25,845,389	24,614,656	24,614,656	24,614,656	23,442,530	23,442,530	23,442,530	22,326,219	22,326,219	21,631,626	صافي الدخل
					344,605,190)					قيمة العقار المستقبلية
370,450,580	25,845,389	24,614,656	24,614,656	24,614,656	23,442,530	23,442,530	23,442,530	22,326,219	22,326,219	21,631,626	صافي التدفق النقدي للعقار
0.35	0.39	0.43	0.48	0.53	0.59	0.66	0.73	0.81	0.90	1.00	معامل الخصم
130,466,944	10,103,603	10,680,952	11,855,856	13,160,001	13,912,001	15,442,321	17,140,976	18,120,460	20,113,711	21,631,626	القيمة الحالية للنقود
	282,628,449								القيمة الحالية		



📗 فرضيات ومحددات التقرير



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

وفي مهمة التقييم للأرض هذه تم افتراض التالي :

- تم اعتماد مساحة الأرض حسب الصك.
- تم افتراض صحة المعلومات المالية التي زودنا بها العميل من (إجمالي الدخل والشواغر والمصاريف).
 - تم افتراض استخدام الأراضى: تجارية. *حسب خطاب العميل *. 3
 - تم افتراض صحة المعلومات الخاصة بالمستأجر.
 - تم افتراض جميع مصاريف الصيانة والتشغيل بنسبة 15% .
 - تم افتراض عدد الفترات بـ 10 سنوات.
- تم افتراض الدخل الاجمالي للعقار المراد تقييمه و هو 28,784,600 ريال ،حسب منطقية الأسعار بالسوق.
- تم الافتراض لسنة 2023 = 87.2 % حسب خطاب العميل و افتراض نسبة الاشغال 90% لجميع السنوات المتبقية.
 - و تم افتراض بزيادة في العقود 5% لكل 5 سنوات.
 - تم تقدير المساحة التأجيرية. 10



المخاطر المؤثرة على العقار:



ومن المخاطر التي يمكن أن تؤثر على العقار التالي:

- قد تؤثر الظروف الاقتصادية الكلية للدولة على السوق العقاري بشكل عام، مثل معدلات التضخم و السيولة و معدلات الفائدة وتكاليف التمويل والضرائب وحركة أسواق الاسهم المحلية والعالمية ، حيث أن تغير بعض أو كل هذا المؤثرات يؤثر على السوق العقاري.
 - بما أن تحقيق الإيرادات يعتبر العامل الرئيسي في تحديد قيمة العقار ، فإن أي تغير في الإيرادات نتيجة ظروف السوق المختلفة سوف يؤثر في قيمة العقار.
- يؤثر عدم أو محدودية العقود طويلة الأجِل بشكل كبير على قيمة العقار ، حيث وجود عقود طويلة الأجل يعطي استقرار للدخل وبالتالي على القيمة. في حين غياب مثل هَذُه العقود يعطي تُذبذب في اسْعار التأجيرُ و الدخلُ وبالتالي يؤثر على القيمة النهائية.
- إن كثرة المعروض من السلع العقارية يؤدي الى وجود منافسة في الأسعار المقدمة للمستهلك. ونجد ذلك واضحًا في السوق العقاري فإن زيادة الوحدات المعروضة في . السوق ودخول منافسين جدد بمنتجات سيؤدي الى إنخفاض الأسعار والخدمات و بالتالي انخفاض سعر العقار النهائي.
 - قد تشهد البيئة التنظيمية أو القانونية أو التشريعية بعض التغيرات التي قد تؤثر على قيمة العقار ، مثل ظهور تشريعات بلدية بالسماح أو المنع لأنشطة في مناطق محددة أو تخفيض أو زيادة عدد الأدوار في المنطقة المحيطة مما يؤثر على القيمة النهائية للعقار.
 - يعتمد تقييم العقارات الحديثة و خاصة التي ليس لها تاريخ تشغيلي على تقديرات المقيم وقراءته للسوق العقاري بشكل عام ولنشاط العقار بشكل خاص. تختلف ظروف التشغيل المستقبلية على الإفتراضات المستخدمة في عملية التقييم، الأمر الذي يؤدي حتماً الى تغير قيمة العقار.



القيمة المرجحة - :

نسبة الترجيح	القيمة (ريال السعودي)	طريقة التقييم
%100	282,628,449 ريال	اسلوب الدخل - التدفقات النقدية المخصومة
%0	261,765,546 ريال	التكلفة و المقارنات

والرأي في القيمة : استنادًا إلى غرض التقييم وطبيعة العقار وخصائصه، كونه عقارا مدرًا للدخل فإن تقييم العقار بطريقة التدفقات النقدية المخصومة تعتبر هذه أفضل طريقة لتقييم العقار وبالتالي سيتم ترجيح القيمة التقييم وهي :

قمآ 282,650,000 ریال	القيمة النهائية للعقار	
عَالِية مائتان وإثنان وثمانون مليون وستمائة وخمسون ألف ريال سعودي	يمح التقيير	



قالمان المالك



محلات تجارية خميس مشيط

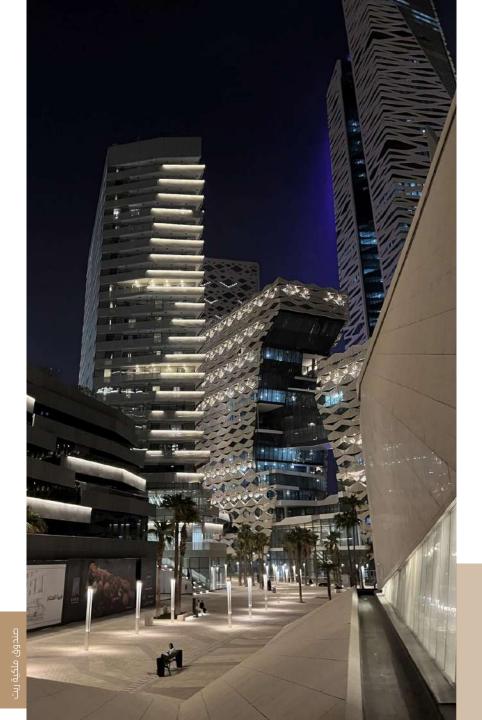
رقــم التقــرير: 12 / 31 / 2023 م تــاريــخ التقـــرير: 13 / 12 / 31 م أسلوب التقييم: أسلوب الدخل – طريقة التدفقات النقدية-أساس القيمـــة: القيمة السوقية نــــوع العقـــــار: مركز تجاري المـــوة حمدينة خميس مشيط

إجمالي قيمة	رقمآ	6,900,000 ریال
قيمة السوقية	كتابة	ستة ملايين وتسعمائة ألف ريال سعودي









الملخص التنفيذي



الملخص التنفيذي

القيمة السوقية المقدرة رقماً

القيمة السوقية المقدرة كتابةً

تجدون أدناه ملخص رأينا في القيمة للعقار ، حيث نؤكد قيامنا بالبحوث الضرورية وحصولنا على المعلومات اللازمة للقيام بهـذا التقييم ، وللمزيـد نأمـل منكم الاطـلاع على كامـل التقرير

ــــــــــــــــــــــــــــــــــــــ	ييم ا وعسريد دس سيم . 2.	. 0.1 ,	د ښدو ت احدوريه و تحدو تحدی	حيث أن التقرير وحدة واحدة لا يصح أن تجزأ :		
فرضية القيمة	الغرض من التقييم	عدم التقرير)	المستفيد (مستخ	صاحب الطلب (العميل)		
الاستخدام الحالي	التقييم الدوري للصندوق	یت و هیئة سوق المال	صندوق ملكية عقارات الخليج ر	صندوق ملكية عقارات الخليج ريت		
لكية	نوع الم	ار	نوع العق	عنوان العقار		
طلقة	ملكية مطلقة		محل تجار:	حي النزهة - مدينة خميس مشيط		
ر (حسب الصك)	مساحة الأراضي (حسب الصك)		رقم الصكوك	اسم المالك (حسب الصكوك)		
²,p	1,500	ھ 1443/03/13 393010005752		شركة تمدين الأولى العقارية		
تقییم	أسلوب التقييم		معايير التق	أساس القيمة		
أسلوب الدخل – طريقة التدفقات النقدية-		يئة المقيمين (تقييم) - 2022	معايير التقييم الدولية (IVS) ترجمة هـ	القيمة السوقية		
فيمة	تاريخ الة	ينة	تاريخ المعا	تاريخ التعميد		
2023 م	3 / 12 / 31	202 م	23 / 10 / 23	2023 / 10 / 16 م		

6,900,000 ريال سعودي

ستة ملايين وتسعمائة ألف ريال سعودي



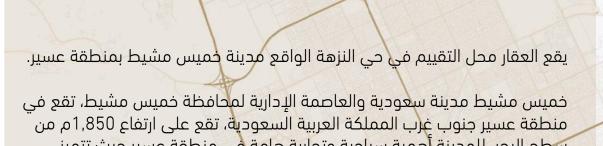




بيانات و صور موقع العقار



وصف العقار



منطقة عسير جنوب غرب المملكة العربية السعودية، تقع على ارتفاع 1,850م من سطح البحر، للمدينة أهمية سياحية وتجارية هامة في منطقة عسير حيث تتميز بطقسها المعتدل صيفاً، وكثرة الأمطار، واحتوائها المنتزهات الطبيعية. وتعد مدينة السيح عاصمة خميس مشيط الحديثة ومركزها الإداري والاقتصادي بعد ابها.

العقار مقام على قطعة أرض تجارية بمساحة 1,500 متر مربع حسب الصك. وهو عبارة عن مبنيين جزء (أ) بمساحة 283.60 متر مربع و جزء (ب) بمساحة 283.60 متر مربع بمجموع مسطح البناء هو 567.20 متر مربع فقط بحسب رخصة البناء. العقار عبارة عن مطعم برجر كنغ سابقاً. العقار حاليا تم تأجير احد المبنى و الاخر شاغر لا يوجد مستأحر.





الارض الارض

مساحة الأرض (دسب الصك)	استخدام الأرض
1,500 م²	تجاري

حدود العقار (حسب الصك)

طول الحد	الدد		الجهة	
30 م	ارع عرض 20 م	شا	شمال	
طول الحد	الحد		الجهة	
30 م	رع عرض 20 م	شا	جنوب	
طول الحد	الحد		الجهة	
50 م	رع عرض 16 م	شا	شرق	
طول الحد	الحد	الجهة		
50 م	ـة العسكرية عرض 64 م	غرب		
	شكل الأرض			
غير منتظم		منتظم	٧	
	منسوب الأرض			
غير مستوي		مستوي		
	بناء القطعة المجاورة			
غير مبني		مبني	٧	

(A) 1 67	57 56 54	1952
Attended by the second of the	3 55	11 10
2	25 27	26 20 29
3 Jan Later Gerby		29 30
112 110 108 111		•
107	Att Class of the Control of the Cont	
105 104	Herchard Co. L. C. L. C.	95
90 101 100	ة الشؤون البلدية والفروية والإسكان © 2023	



بيانات العقار

رقم هوية المالك	اسم المالك
1010418411	شركة تمدين الاولى العقارية
تاريخ الصك	رقم الصك
هـ 1443/03/13	393010005752
تاريخ رخصة البناء	رقم رخصة البناء
ച 1440/07/17	25 / 1230 / 40 ۾ / 1437

المدينة	المنطقة
خميس مشيط	عسير
رقم القطعة	رقم المخطط
بحون	بحون

احداثيات الموقع 42.738944 ,18.270944

الملاحظات

الحمد له وهذه والمسلام على من لا تبي بعد، ويعد: لين اليوزع المتبقى من قسستودع المقام على الارض الواقعة على طريق المدينة الصحرية بمنيقة خميس مشيط. وحدودها واطوالها :	
شمالا: شارع عرضه 290م بطول 300 لالافون مثر جنوبات شارع عرضه 200 مر بطول 300 لالافون حثر شراع شارع عرضه 200 مراه شمسون مثر	
غربة طريق المدينة المسكرية عرضه 164-بطرل 50 غصمون مثل . يستخدها 1000 ألف در خصصانة مثر مريعا المداركة شرية تصين الاولى الطارية يموجه سجن تجاري رقم 1701/284 في 2014 ألف در خصصانة المسلم من العرفين بطرياضه والمركز 577/285 في 2014/107 (1944 لله كم رهانها وما	_
14042105 فقط اربعه حشر مليونا و شفان و بريغون الله و مناه و الحقاق . 1 قيمة كل قسط تتربخ هذيل القسط 1443/03/14 سبب الرفن : اداة ضمان للوفاء بالمعيونية حقد رفم 2245548 ويحق 1 قيمة كل قسط تتربخ هذيل القسط 143/03/14 سبب الرفن : اداة ضمان للوفاء بالمعيونية حقد رفم قسط واحد	
لتعسرت بيع العقر وان على مصدوع من مند العين في جمال المنافقة المنافقة المنافقة التي تتقيين عندها الرغبات بهافة 2015/16/40/بما يتورخ 2019-21-2028ء وتحمد على المنافقة على المنافقة المنافقة التي تتقيير الحق 1443/ 12 إمالية على تعد إدامة الراقب على تبينًا محمد واله وصحيه وملم. 20 / 13 لاعتماده وصلى الله على تبينًا محمد واله وصحيه وملم.	
الموثق	
الفائد الرسمي اير) فيم عمر محمد الحسين	
	_

T24 Sphillippin

وزارة العدل

ليراهيم عمر محدد الحسين الرياض ترخيص رقم 39/999

المراجع إلى : خصر مديرة المستورة : مديرة المرابع : مديرة المر	起起			غرورية	مسلكة العربية السع زارة الشنون البلدية وا بهة : ينية معافقة لمدي
رقم لطب : ۱۹۵۰		ة بناء	رخص	W	
ALC: PARTER				ZIAMU JA	المالك ، شركة تمدن ا
مسترفان وزارة تتجرة والسناعه	47157/	تريمها ١٠/١٣	1	1.1.17	
مميدره والخميس ملبط		تاريف ١١/٠٢		AXIXIT	THE REAL PROPERTY AND ADDRESS OF THE PERSON NAMED IN COLUMN TWO IS NOT THE PERSON NAMED IN COLUMN TWO IS NAMED IN COLUMN
	ENAS 13	رقم لمنطط المخاما			رقم القطعان يدون
	مسلخ	نرع البناء:		العبترية	الحر : طريق المنيئة
ESTATIVITY NEAR, VPLANT pla	يوف الجائزات ال	لل المرائي : شيور ا	W A 11	معيلا السود و ١٠٠٠	مسلمة الارض و در دوا ا
	-05	(1/22/4)	(c) sky11	الحدود	الجهة
سحب والغاء الترخيص السابق رقم	p p	1,24	Trees	شاع عشر اله	الممل
1571/-1/-7 86/5 15 19/521	15.5	4,00	\$1,00	شارع عرض ١٠م	الجنوب
عان ميان الم	4	No. of the	63,12	نارع عرش ۱۹ م	الثرق
Part of all states	N N	3/1	****	شریل فیدیدا العستریا باوش ۱۱ و	القريد
	3 3	المستحة (م*)	المساحة (م٢)	مدد الرحداث	متونات البناء
	12 3	#3V_00	TAY,1.	4(*(1) 4(*(1))	للوز ااراس
1884481 1944448		12 (-) A (-)	+ pales (1)	دور ارضي جزه	عدالوهات
مرودره المال مدمم	4	**** T	البروزات	46581749	الجائر معامة البلاء
		لارالت اخدام	3.30	MATN.A.	الماستان الم
			Geografia (تجاری مقاعم از جیت سروی	ليكلوار المولي
ATTENNES FELL PV.	Y) clauser	to plant our		Apr. 175	المات المصم : غاز ن مدد الرسوم بحيال رفود
ار ۱۲/۰ م مرکز افراد از این استان ا	رود تریخ نورداده ۱ و توریخ ۲/۱۷ ۱۵ در دورخ ۱۵ در دورد ۱۵ درد دورد ۱۵ درد دورد ۱۵ درد دورد	هر منها الطائد وارائل الا رسال الا عمر الافر ربال الدخص (افراعها ربال معر الافر ربال معر الافراد (۱۲۰۲۱) رسال منت از اسان الدرائل	به فیتم فی مدار اموت ای تعرف دارجه و است ای معمود فی اک ست و اطار ما دارست فی دار مرکز السام دیا الکان برای السام دیا الکان برای المیتری الموات در این المیتری الموات در این المیتری در این المیترین دارد	ی موارد می سفته و مستور بر شده در در می موارد می موارد می موارد در است می موارد می موارد در است می موارد می موارد در این موارد می موارد م	ا الراق المحرب المها المراق ا

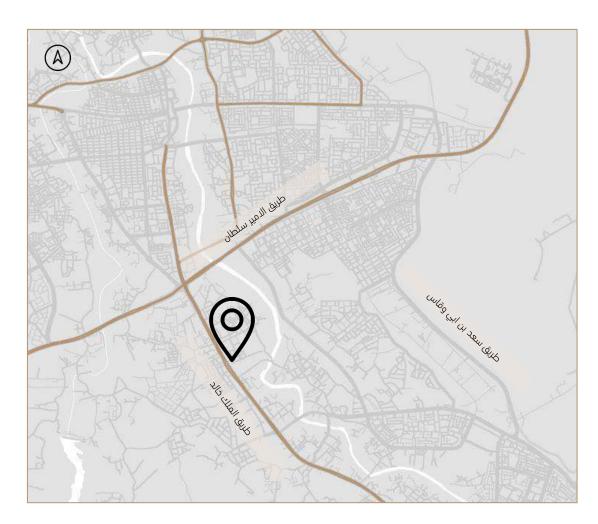
صورة لرخصة البناء صورة لصك

رقم الصك: 393010005752

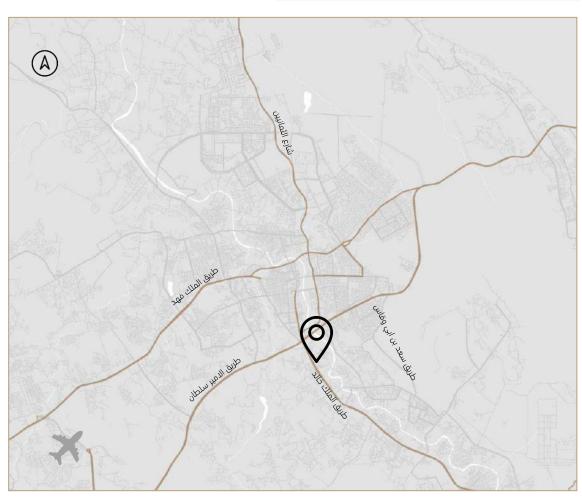
مگ رهــن

مريسخ: 1443/03/13 م





صورة جوية توضح موقع العقار على مستوى حي النزهة



صورة جوية توضح موقع العقار على مستوى مدينة خميس مشيط



الخدمات و المرافق المتوفرة بالمنطقة المحيطة بالعقار:

المرافق المتواجدة بالمو	قع			
	دوائر حكومية	4	متوفر	غیر متوفر
خدمات عامة	بنوك	V	متوفر	غیر متوفر
	مراكز طبية	4	متوفر	غیر متوفر
	أسواق تجارية	V	متوفر	غیر متوفر
خدمات تجارية	مطاعم	✓′	متوفر	غیر متوفر
	محطات وقود	ď	متوفر	غیر متوفر
	شبكة الكهرباء	✓	متوفر	غیر متوفر
	شبكة صرف صحي	M	متوفر	غیر متوفر
خدمات البنية التحتية	شبكة المياه	✓	متوفر	غیر متوفر
	شبكة هاتف	✓	متوفر	غیر متوفر
	شبكة تصريف السيول	4	متوفر	غیر متوفر
	مساجد	\checkmark	متوفر	غیر متوفر
المرافق العامة	حدائق	4	متوفر	غیر متوفر
	خدمات تعليمية	4	متوفر	غیر متوفر

المرافق المتواجدة بالموقع				
السفلته	4	متوفر		غیر متوفر
الرصف	✓	متوفر		غیر متوفر
الإنارة	✓	متوفر		غیر متوفر
التشجير 		متوفر	M	غیر متوفر
أخرى				
المرافق المتواجدة بالموقع				
ماء	V	متوفر		غیر متوفر
هاتف	V	متوفر		غیر متوفر
 کهرباء	4	متوفر		غیر متوفر
 الصرف الصحي	√	متوفر		غیر متوفر
.				



















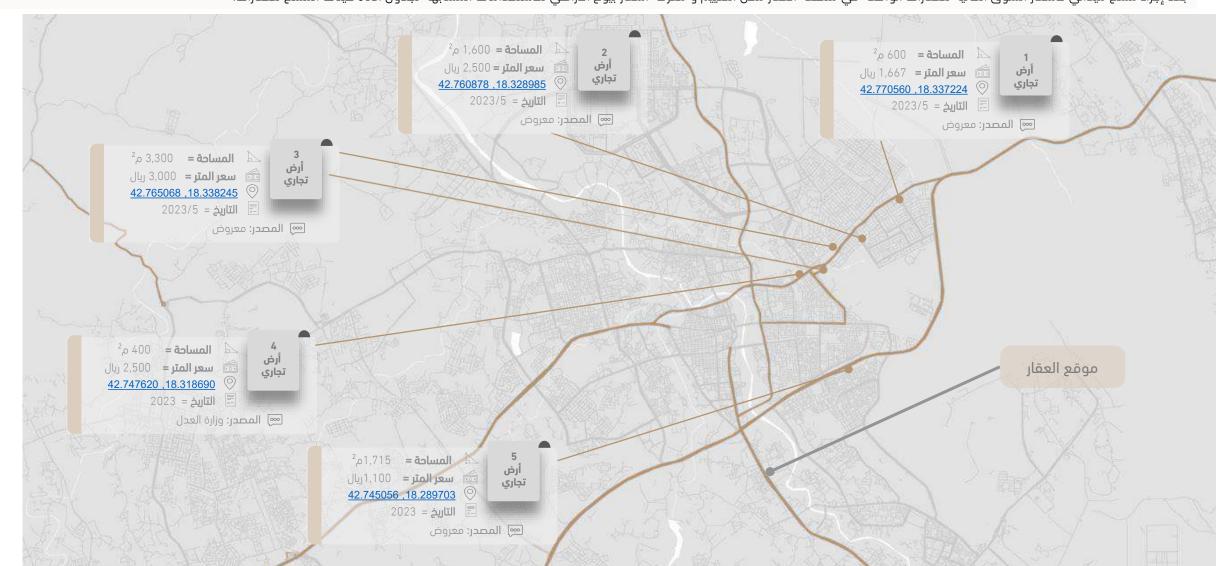






دراسة وتحليل السوق

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





المالم وتحليل السوق

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

مسح الايجارات

الحالة	متوسط السعر	المساحة	الموقع	العقار	م
معروض	900 ريال/م	95 م2	طريق الملك خالد	معرض تجاري	1
معروض	850 ريال/م2	150م2	طريق الملك خالد	معرض تجاري	2
معروض	1,000 ریال/م2	60 م2	طريق الملك خالد	معرض تجاري	3



معدل العائد

نسبة العائد	سعر البيع	الدخل الاجمالي	الموقع	العقار
%7.60	1.3 مليون	100 الف	حي الموسى	مبنی تجاریة
%8.60	2.2 مليون	190 الف	حي الموسى	مبنى تجارية







تقدير القيمة –طريقة المقارنة -





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

- حالة السوق ، فرق المساحة، افضلية الموقع ، اطلة على طريق، عدد الشوارع
 - وبناءً على ذلك تم التوصل إلى قيمة الأرض هي :

المقارن (3)		المقارن (2) المقارن (3)		المقارن (1)		المقارن (1) المقارن (2)		العقار المراد تقييمه	عناصر المقارنة
20)23	2023		2023		2023	تاريخ		
3,6	300	3,000		2,500		سعر المتر المربع للمقارن (ريال/م2)			
180-	%5-	150-	%5-	125-	%5-	السوق	مفاوضات البيع ، وضع		
3,42	20.00	2,850.00		2,375.00		لسوق (ريال/م2)	سعر المتر المربع بعد ضبط حالة ا		
%0	1,200.00	%5 -	3,300.00	%0	1,600.00	1,500.00	مساحة الدرض (م2)		
%0	الملك خالد	%10	الملك عبدالله	%10	الملك عبدالله	الملك خالد	أطلة على طريق		
%0	1	%5 -	2	%0	1	1	عدد الشوارع		
%0	جيد جدا	%15	ختد	%15	ختد	جيد جدا	أفضلية الموقع		
%0	تجاري	%0	تجاري	%0	تجاري	تجاري	إستخدام الأرض		
%	60	%15		%25		الضبط النسبي			
3,42	20.00	3,277.	50	2,96	8.75	صافي سعر السوق بعد التسويات (م 2 / ريال)			
%	%50 %25 %25		25	نسبة مشاركة كل مقارنة في القيمة					
			3,272			طبيق المتوسط (ريال/م2)	قيمة المتر المربع للعقار قيد التقييم بعد تد		
		3	,275			قریب (م 2 /ریال)	صافي متوسط سعر الأرض بعد الت		



تقدير القيمة بأسلوب التكلفة - :

تم تقدير قيمة العقار على أساس قيمة الأرض مضافة إلى التكلفة الكلية لإنشاء المبنى بالأسعار السائدة في تاريخ التقييم بطريقة حساب سعر وحدة البناء حسب نوعية البناء والتشطيبات وإجمالي مسطح البناء وخصم قيمة الهالك الذي حدث منذ تاريخ إنشاءه . وبذلك تكون قيمة العقار = قيمة الأرض + (تكلفة الإنشاء + هامش الربح – الاهلاك) قيمة الأرض تم التوصل إليها بعد إجراء مسح ميداني الأسعار السوق الحالية الأراضي مباعة وأراضي معروضة مماثلة الأرض العقار موقع التقييم وتم عمل التعديلات المناسبة على أسعار الأراضي المقارنة بخصم قيمة البنود التي تمثل ميزة لأرض المقارنة وإضافة قيمة البنود التي تمثل ميزة الأرض العقار موقع التقييم وتم عمل التعديلات المناسبة على أسعار الأراضي المقارنة بخصم قيمة البنود التي تمثل ميزة لأرض المقارنة وإضافة قيمة البنود التي تمثل ميزة الأرض العقار موقع التقييم وتم عمل الأسعار ادناه جميع تكاليف الإنشاءات بما فيها الأسوار والخزانات وتنسيق الموقع العام. و لا تشمل الأسعار ادناه الاصول المنقولة وتكاليف التمويل.
وبناء على ذلك تم التوصل إلى أن قيمة العقار هي :

الإجمالي	سعر المتر المربع للبناء	المساحة	التوصيف			
453,760	1600	283.60	محل رقم أ			
453,760	1600	283.60	محل رقم ب			
128,000	800	160	الاسوار			
1,035,520		جمالي قيمة المباني مع هامش الربح (ريال سعودي)	Į.			
129,440	%13	5	الاهلاك			
906,080	قيمة المباني بعد الاهلاك (ريال سعودي)					
4,912,500	3,275	1,500	قيمة الارض (ريال سعودي)			
	5,818,580		القيمة النهائية			

^{*} أسعار التكاليف للبناء حسب دليل الأسعار الاسترشادية لتكلفة الإنشاءات الصادر 2021 من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين .

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

- حالة السوق ، فرق المساحة، افضلية الموقع ، عدد الواجهات
- وبناءً على ذلك تم التوصل إلى القيمة الايجارية للمعارض هي :

المقارن (2)		المقارن (2)		المقارن (1)		العقار المراد تقييمه	عناصر المقارنة
2023		2023		2023		2023	تاريخ
	1,000	850		900		(ريال/م2)	سعر المتر المربع للمقارن
50-	%5-	42.5-	%5-	45-	%5-	وم)	نوع القيمة (حد - س
	950.00	807	7.50	855.00		السوق (ريال/م2)	سعر المتر المربع بعد ضبط حالة
%15-	60.00	%5-	150.00	%10-	95.00	567.00	متوسط مساحة المعارض (م 2)
%10	جيد جدا	%10	جيد جدا	%10	جيد جدا	ممتاز	أفضلية الموقع
%25	دخل معرض 25% دخل معرض دخل معرض		طلبات سيارات	نوع العقار			
	%20	%30		%25			الضبط النسبي
1	,140.00	1,049.75		1,068.75		ات (م 2 / ريال)	صافي سعر السوق بعد التسوي
	%10		%60		10	نسبة مشاركة كل مقارنة في القيمة	
1,064						طبيق المتوسط (ريال/م2)	قيمة المتر المربع للعقار قيد التقييم بعد تـ
1,000						صافي متوسط سعر الأرض بعد التقريب (م 2 /ريال)	



: - تقدير القيمة بأسلوب الدخل – طريقة التدفقات النقدية

النموذج التراكمي					
عدل عائد السندات الحكومية 3.0%					
%3.0	معدل التضخم				
%2.5	علاوة مخاطر السوق				
علاوة مخاطر الخاصة 2.5%					
معدل الخصم 11%					

بعد إجراء مسح ميداني لأسعار السوق الحالية لتوجه أسعار الإيجارات للعقارات الواقعة في منطقة العقار المراد تثمينه ومعرفة متوسط نسبة معدل الرسملة ونسبة الشواغر في المنطقة وتحليل البيانات المالية للعقار المراد تثمينه. من خلال تحليل أسعار الايجارات محلات التجارية (لطلبات سيارات) فا تبين ما بين 200,000 ريال الى 500,000 ريال للسنة. وعلى خالك تم عمل تسوية ليصبج محل رقم (أ) ب 300 الف حسب السوق وبعد عمل التسوية و محل رقم (ب) ب 300 الف في السنة بإجمالي قيمة الدخل المتوقع في حال تأجير العقار ب 600 الف ريال في السنة، و بافتراض تأجيره على مشغل واحد بأشغال 100% مع تحمل المستأجر كامل المصاريف. وبناءً على ذلك تم التوصل إلى أن قيمة العقار هي ـ فرضيات التدفقات النقدية:

		%100	ة الاشغال	نسب	9		معدل الخصم	600,000		إجمالي الدخل
سنة 2030	2027 و 12% ل	6.3 % لسنة	ة النمو	نسب		%8	معدل الرسملة	13		فترة التدفقات النقدية
2033	2032	2031	2030	2029	2028	2027	2026	2025	2024	السنة

2033	2032	2031	2030	2029	2028	2027	2026	2025	2024	السنه
%0.00	%0	%0.00	%12.00	%0.00	%0.00	%6.3	%0.00	%0.00	%0.00	نسبة النمو
350,000	350,000	350,000	350,000	320,000	320,000	320,000	300,000	300,000	300,000	محل أ (حسب السوق)
350,000	350,000	350,000	350,000	320,000	320,000	320,000	300,000	300,000	300,000	محل ب (حسب العقد)
700,000	700,000	700,000	700,000	640,000	640,000	640,000	600,000	600,000	600,000	أجمالي الدخل
%100.0	%100.0	%100.0	%100.0	%100.0	%100.0	%100.0	%100.0	%100.0	%100.0	نسبة الاشغال
700,000	700,000	700,000	700,000	640,000	640,000	640,000	600,000	600,000	600,000	الدخل الفعال
0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	إجمالي المصاريف التشغيلية
700,000	700,000	700,000	700,000	640,000	640,000	640,000	600,000	600,000	600,000	صافي الدخل
				8,7	50,000					قيمة العقار المستقبلية
9,450,000	700,000	700,000	700,000	640,000	640,000	640,000	600,000	600,000	600,000	صافي التدفق النقدي للعقار
0.35	0.39	0.43	0.48	0.53	0.59	0.66	0.73	0.81	1.00	معامل الخصم
3,328,143	273,647	303,749	337,161	342,170	379,809	421,588	438,715	486,973	540,541	القيمة الحالية للنقود
	6,852,496									القيمة الحالية



فرضيات ومحددات التقرير



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

وفي مهمة التقييم للعقار هذه ما تم افتراض التالي :

- تم اعتماد مساحة الأرض حسب الصك.
- العقار الان غير مؤجر وتم افتراض القيمة السوقية في حال تأجيره.
 - تم افتراض بأن العقار مؤجر بعقد واحد. 3
- تم افتراض صحة تحمل المستأجر لجميع مصاريف الصيانة والتشغيل .
 - تم افتراض نسبة الاشغال 100% بحكم عقد واحد.
- تم افتراض الدخل الاجمالي للعقار المراد تقييمه لمحل رقم (أ) ب 300 الف و محل رقم (ب) ب 300 الف في السنة حسب السوق وبعد عمل التسوية بإجمالي قيمة الدخل المتوقع في حال تأُجير العقار ب 600 الف ريال في السنة،
 - تم افتراض نسبة نمو في 2027 = 6.3% و 2030 = 12%.



المخاطر المؤثرة على العقار:



ومن المخاطر التي يمكن أن تؤثر على العقار التالي:

- قد تؤثر الظروف الاقتصادية الكلية للدولة على السوق العقاري بشكل عام، مثل معدلات التضخم و السيولة و معدلات الفائدة وتكاليف التمويل والضرائب وحركة أسواق الاسهم المحلية والعالمية ، حيث أن تغير بعض أو كل هذا المؤثرات يؤثر على السوق العقاري.
 - بما أن تحقيق الإيرادات يعتبر العامل الرئيسي في تحديد قيمة العقار ، فإن أي تغير في الإيرادات نتيجة ظروف السوق المختلفة سوف يؤثر في قيمة العقار.
- يؤثر عدم أو محدودية العقود طويلة الأجِل بشكل كبير على قيمة العقار ، حيث وجود عقود طويلة الأجل يعطي استقرار للدخل وبالتالي على القيمة. في حين غياب مثل هَذُه العقود يعطي تُذبذب في اسْعار التأجيرُ و الدخلُ وبالتالي يؤثر على القيمة النهائية.
- إن كثرة المعروض من السلع العقارية يؤدي الى وجود منافسة في الأسعار المقدمة للمستهلك. ونجد ذلك واضحًا في السوق العقاري فإن زيادة الوحدات المعروضة في . السوق ودخول منافسين جدد بمنتجات سيؤدي الى إنخفاض الأسعار والخدمات و بالتالي انخفاض سعر العقار النهائي.
 - قد تشهد البيئة التنظيمية أو القانونية أو التشريعية بعض التغيرات التي قد تؤثر على قيمة العقار ، مثل ظهور تشريعات بلدية بالسماح أو المنع لأنشطة في مناطق محددة أو تخفيض أو زيادة عدد الأدوار في المنطقة المحيطة مما يؤثر على القيمة النهائية للعقار.
 - يعتمد تقييم العقارات الحديثة و خاصة التي ليس لها تاريخ تشغيلي على تقديرات المقيم وقراءته للسوق العقاري بشكل عام ولنشاط العقار بشكل خاص. تختلف ظروف التشغيل المستقبلية على الإفتراضات المستخدمة في عملية التقييم، الأمر الذي يؤدي حتماً الى تغير قيمة العقار.



القيمة المرجحة - :

نسبة الترجيح	القيمة (ريال السعودي)	طريقة التقييم		
%100	6,852,496 ريال	اسلوب الدخل — الراسملة المباشرة		
%0	5,818,580 ريال	التكلفة و المقارنات		

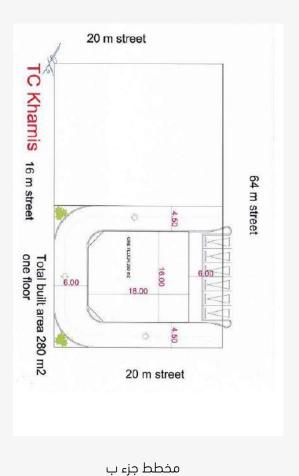
والرأي في القيمة : استنادًا إلى غرض التقييم وطبيعة العقار وخصائصه، كونه عقارا مدرًا للدخل فإن تقييم العقار بطريقة التدفقات النقدية المخصومة تعتبر هذه أفضل طريقة لتقييم العقار وبالتالي سيتم ترجيح القيمة التوصل إليها بأسلوب الدخل بوزن نسبي 100% كأساسي للقيمة السوقية للعقار محل التقييم وهي :

6,900,000 ريال	رقماً	القيمة النهائية للعقار
ستة ملايين وتسعمائة ألف ريال سعودي	كتابة	بعد التقريب



المرفقات







مخط جزء أ



الخاتمة

في نهاية التقرير نود أن نؤكد لكم أن :

- التحليلات والاستنتاجات تقتصر فقط على الافتراضات والظروف المفصح عنها .
 - ليس لمقيمي باركود أي مصلحة في التقييم .
 - لدى المقيمين جميع المؤهلات اللازمة لإعداد هذا التقرير .
 - توجد الخبرة اللازمة لدى فريق العمل في هذا النوع من التقييم .
 - تمت معاينة المواقع من قبل فريق باركود .

نحن على ثقة بأننا قد أجرينا التقييم وفقاً لمعايير التقييم الدولية ، وفي حال وجود أي استفسارات نأمل منكم التواصل من خلا أحد العناوين أدناه

الخبر 🧿

🧿 جدة

🧿 الرياض

(966) 11 4000 111

تقاطع طريق الجامعة مع طريق عثمان بن عفان. شارع الأمير سلطان شمال دوار التاريخ شارع الأمير فيصل بن فهد (شارع البيبسي)

الرقم الموحد :

920005564

rfp@barcode-sa.com www.barcode-sa.com

920005564

(966) 12 6544 363