

ملخص تقاييم عدد (3) ثلاثة اصول عقارية

لصالح شركة سامبا للأصول و الاستثمار

تم الكشف على العقارات بتاريخ: 07 / 06 / 2020 م

تم ابداء الرأي بتاريخ: 14 / 06 / 2020 م

تم إنجاز تقارير التقاييم بتاريخ: 14 / 06 / 2020 م

الفهرس

3	مقدمة
3	نطاق العمل
4	مراحل التقييم
5	ملخص لقيم العقارات المقدرة
7	أولاً: تقييم أرض مشروع سي فيو " أرض الكورنيش " - جدة
11	ثانياً: تقييم أرض مشروع كنوز جدة - جدة
15	ثالثاً: تقييم أرض حي عكاظ - الرياض
19	خاتمه

التاريخ: 2020/06/14م

السادة / شركة سامبا للأصول و الاستثمار المحترمين

الموضوع: ملخص تقاييم عدد (3) ثلاثة أصول عقارية تقع في الرياض و جدة

السلام عليكم ورحمة الله وبركاته

بناء على طلبكم بتقدير القيمة السوقية العادلة لعدد (3) ثلاثة أصول عقارية تقع في كل من مدينة الرياض و مدينة جدة و ذلك بهدف تحديث القوائم المالية لصندوق شركة سامبا للأصول و الاستثمار، فقد قمنا بالكشف الفعلي على العقارات ، وبعد إجراء دراسة للمنطقة المحيطة والمجاورة للعقارات، والاطلاع على صور الصكوك للعقارات و افتراض صحتها وعد وجود اية أعباء تلحق بها أو قد تؤثر على عملية التقييم، و بحسب ما توفر لدينا من معلومات ، فقد قمنا بانجاز ملخص التقييم التالي بكل ما نمتلكه من قدرة و خبرة و معرفة مهنية، حيث تم اعداد تقارير التقييم العقارية بالالتزام بمعايير التقييم الدولية (IVS) الصادرة من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين ، و ضمن قواعد السلوك المهني للمقيم العقاري.

نطاق العمل:

- 1- هوية المقيم: مشعل النشمي ، مقيم معتمد فرع العقار ، رقم العضوية ، 1210000104
- 2- العميل: السادة / شركة سامبا للأصول و ادارة الاستثمار
- 3- مستخدمين التقرير: السادة / شركة سامبا للأصول و ادارة الاستثمار
- 4- عملة التقييم: الريال السعودي
- 5- الهدف من التقييم: ادراج القيمة السوقية العادلة للعقارات محل التقييم في تحديث القوائم المالية لصندوق شركة سامبا للأصول و الاستثمار (صندوق عام مفتوح)
- 6- أساس القيمة: القيمة السوقية، وهي حسب معايير التقييم الدولية " IVS " الصادرة من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين: المبلغ المقدر الذي ينبغي على أساسه مبادلة الأصول أو الالتزامات في تاريخ التقييم بين مشتر راغب وبائع راغب في إطار معاملة على أساس محايد بعد تسويق مناسب حيث يتصرف كل طرف من الأطراف بمعرفة و حكمة دون قسر أو إجبار.
- 7- المعايير المتبعة في التقييم: معايير التقييم الدولية (IVS) الصادرة من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين. لقد قمنا بانجاز تقرير التقييم بكل ما نمتلكه من قدرة و خبرة و معرفة مهنية، و تم إعداد هذا التقرير بالالتزام بمعايير التقييم الدولية (IVS) الصادرة من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين ، و ضمن قواعد السلوك المهني للمقيم العقاري المحايد و النزيه، إننا نقر بأنه ليس لدينا أية مصلحة شخصية في العقار مدار الدراسة، و نقر بأنه ليس لدينا أي تحيز فيما يتعلق بكافة الأطراف المعنية بالعقار مدار الدراسة، و نقر بأن كافة التحليلات و الآراء و الاستنتاجات الواردة في هذا التقرير هي آرائنا و استنتاجاتنا المهنية الغير منحازة لأي طرف من الأطراف المعنية بالعقار مدار الدراسة.
- 8- الفرضيات والشروط المحددة للتقرير: تم افتراض عدم وجود ظروف خاصة بالعقارات مدار الدراسة قد يكون لها تأثير على القيمة السوقية له سواء انخفاضاً أو ارتفاعاً بتاريخ التقييم. تم افتراض أن حقوق الملكية العقارية كاملة ويمكن للمالك حرية التصرف بالعقار دون قيود أو شروط، وان العقارات مدار الدراسة غير مرهونة لاي جهة أخرى.
- 9- نطاق البحث: هو البحث الميداني و المسح لمنطقة العقارات محل التقييم و العقارات المشابهة لهم المتوفرة، وقد بذلنا كافة المستطاع على جمع البيانات و تحليلها لانجاز هذا التقرير فيما يخص الهدف منه.

10- مستندات العقار : اعتمدنا في هذا التقييم على المعلومات و صور مستندات العقارات المقدمة لنا من العميل، وافترضنا ان جميعها صحيحة و بناء عليها تم انجاز تقارير التقاييم.

11- أسلوب التقييم و مصادر المعلومات: للوصول إلى القيمة السوقية للعقارات مدار الدراسة فقد قمنا بالكشف الفعلي على العقارات، و قمنا بالبحث الميداني و دراسة المناطق المحيطة بها، و جمع المعلومات العقارية في منطقة العقارات مدار الدراسة، و تم دراسة أسعار الأراضي المشابهة في منطقة العقارات مدار الدراسة، و المبيعات المشابهة (ان توفرت) ، و تم الإستعانة بأراء ذوي الخبرة المهنية ، و كذلك معلومات من السوق العقارية "لا يمكن تأكيدها" ، و تم استخلاص معدل سعر المتر ، كما تم الرجوع إلى قاعدة البيانات المتوفرة لدى قسم التقييم و الدراسات لدينا، و التي نعتقد من وجهة نظرنا كخبراء عقاريون أنها صحيحة، و ذلك لمزيد الاستئناس و المقارنات للوصول إلى تقدير القيمة السوقية للأرض مدار الدراسة مع الاخذ بعين الاعتبار مساحتها و استخداماتها و الشوارع المحيطة بها، و مميزاتها أو سلبياتها - ان و جدت.

12- طرق و مؤشرات التقييم المستخدمة للوصول الى القيمة السوقية المقدرة للعقار:
تم استخدام طرق التقييم التاليه و ذلك حسب طبيعة كل عقار:

- طريقة المقارنة للاراضي المطورة
- طريقة طريقة القيمة المتبقية للاراضي الخام، أعلى و أفضل استخدام ، حيث يتم افتراض قيام مشروع على العقار و يتم افتراض اقتطاع نسبة الخدمات من العقار ، و يتم خصم تكلفة التطوير المفترضة ، ثم يتم افتراض نسبة مخاطرة للمشروع، و يتم احتساب و افتراض تكلفة تطوير قطع الأراضي للمتر المربع الواحد من الارض ، و يتم التوصل في النهاية الى تقدير قيمة العقار بوضعه الحالي.

13- تحديد مسؤوليه:

- ان كافة التحليلات و الأسعار المذكورة في هذا التقرير ناتجة عن الدراسة الميدانية في السوق العقاريه المحيطة بالعقارات مدار الدراسه، و نؤكد على أن جميع النتائج و القيم المذكورة في هذا التقرير هي بيانات تقديرية مرتبطة بمتوسط سعر السوق التنافسي ، و كافة هذه النتائج قابلة للزيادة أو النقصان بناء على عوامل خارجة عن ارادتنا، و هي على سبيل المثال لا الحصر ظروف اتجاهات العرض و الطلب للمنتجات العقارية ، و الظروف الاقتصادية المتغيره بشكل عام، و هذه النتائج التقديرية الواردة في تقارير التقاييم ، ناتجة من تحليل السوق الحالي وحسب التاريخ المحدد لتقارير التقاييم.
- اننا غير مسئولين عن صحة صور الصكوك المقدمة من المالك أو المقدمة من الجهة الطالبة للتقاييم. و لا نتحمل اي مسؤولية تجاه اي معلومة مقدمة من العميل و التي من المفترض صحتها و سلامتها بشكل كامل، و امكانية الاعتماد عليها في التقاييم. كما اننا لا نفر بدقة او اكتمال البيانات المتاحة ، و لم تقم بعرض اي نوع من الضمانات لدقة البيانات أو اكتمالها الا فيما أشارت اليه بوضوح في هذا التقرير.

14- التعديلات على العقار: المقيم العقاري غير مسئول عن وجود أية تعديلات على حدود العقارات مدار الدراسة

15- صلاحية تقرير التقييم: نصادق على أن القيم السوقية الواردة في التقاييم العقارية و الواردة في هذا الملخص، هي قيمة تقديرية مرتبطة بمتوسط سعر السوق التنافسي وسعر التكلفة بتاريخ التقاييم، و نؤكد على ان القيم السوقية المقدرة الواردة في تقارير التقاييم و الواردة في هذا الملخص ناتجة من تحليل السوق العقارية في منطقة العقارات مدار الدراسة بتاريخ إنجاز تقارير التقاييم.

16- نوع تقارير التقاييم: ان تقارير التقاييم و هذا الملخص خاص بالمستخدمين بالساده/ صندوق سامبا العقاري ، ولا يجوز استخدامه الا في الغرض الذي أعد من أجله .

17- نتيجة جائحة كورونا فيروس كوفيد 19 المستجد الذي اعلنت عنه منظمة الصحة العالمية كجائحة عالمية بتاريخ 11 مارس 2020م، و طبقا لظروف السوق العقارية الراهنة التي واكبها نشاط عقاري متدني في منطقة الدراسة بتاريخ التقييم، فقد تم الاخذ بالاعتبار اعطاء وزن اقل لمقارنات السوق المأخوذة لاغراض مشابهة و لايداء الرأي بالقيمة و تم انجاز التقييم العقاري الحالي بناء على عدم اليقين في التقييم المادي.

مراحل التقييم:

أولاً:

نطاق العمل: تم تحديد نطاق عمل التقييم و أساس القيمة السوقية ، و الاطراف المعنية بالتقييم و تاريخ انجاز التقييم، و اية افتراضات خاصة أو هامة بما يتضمن وضوح مخرجات التقييم.

ثانياً:

الكشف الميداني على العقار و المعاينة: تم الكشف الفعلي على العقار، و تم معاينة العقار مدار الدراسة ، و التعرف على خصائصه و مواصفاته ، و تحليل موقع العقار، و الاستخدامات المحيطة به مع تحديد نطاق البحث الجغرافي و الأنشطة و المشاريع الحضريه القائمة في المنطقة بشكل عام

ثالثاً:

جمع و تحليل البيانات: تم القيام بجمع البيانات الميدانية و تحليلها للوصول الى معرفة اتجاهات السوق العقارية في منطقة العقار مدار الدراسة اتجاهات العرض و الطلب بشكل عام، و كذلك معرفة المؤشرات السوقية التي تم الاعتماد عليها عند تقييم العقار

رابعاً:

تطبيق طرق التقييم: بناء على نطاق العمل و تحليل السوق العقارية ، تم تحديد طرق التقييم العلمية المناسبة للعقار، و تم وضع كافة الافتراضات و المدخلات للقيام بالحسابات و الوصول الى القيم السوقية المقدره للعقار حسب طريقة التقييم المطبقة.

خامساً:

تقدير القيمة: تم التوافق بين طرق التقييم المستخدمة للوصول الى القيمة السوقية النهائية للعقار مدار الدراسة

سادساً:

اعداد التقرير: تم اعداد تقارير التقيايم بالالتزام بمعايير التقييم الدولية (IVS) الصادرة من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين، و حسب نطاق العمل أعلاه و جميع مراحل العمل السابقة

بناء على الملخص المنجز فاننا نقدر القيمة السوقية العادلة للعقارات المدرجة أدناه، بتاريخ انجاز ملخص التقييم كالتالي:

ملخص لقيم العقارات جميعها:

رقم	اسم العقار	نوع العقار	المدينة	الحي	اسلوب التقييم	القيمة السوقية - ريال
1	ارض الكورنيش	ارض تجاربه	جدة	الشاطئ	السوق	100,310,805
2	ارض كنوز جدة	مخطط سكني تجاري	جدة	الكورنيش الجنوبي	القيمة المتبقية	92,500,000
3	ارض ديراب - عكاظ	ارض خام	الرياض	عكاظ	القيمة المتبقية	265,807,998
						458,618,803

مجموع القيم المُقدرة:

أولاً: تقييم ارض مشروع الكورنيش " سي فيو " حي الشاطئ بجدة

تفاصيل العقار و أوصافه:

وصف العقار: العقار عبارة عن أرض مشروع كورنيش " سي فيو " في مدينة جدة - برج سكني

موقع العقار: يقع العقار على طريق الكورنيش بمدينة جدة، حيث يحده طريق الكورنيش من الجهة الغربية، و يحده شارع الأمير فيصل بن فهد من الجهة الشرقية



معلومات العقار الأساسية:

- رقم الصك: 920227006100
- تاريخ الصك: 1439/04/06هـ
- مصدر الصك: كتابة العدل بجدة
- اسم الحي: الشاطئ - أبحر الجنوبية
- مساحة الأرض: 9,786.42 متر مربع
- الشوارع الرئيسية المحيطة:
 - طريق الكورنيش من الجهة الغربية
 - شارع الأمير فيصل بن فهد من الجهة الشرقية

خدمات البنية التحتية المتوفرة في منطقة العقار و المنطقة المحيطة به

كهرباء	مياه	هاتف	اناره	شوارع مسفلته	حداائق

صورة جوية للعقار



تحليل للمتغيرات ذات العلاقة بالسوق العقاري على العقار محل الدراسة:

العوامل العمرانية	ممتاز	جيد جدا	جيد	متوسط	دون المتوسط
الموقع بالنسبة الى محيطه العام	■				
القرب من مناطق الجذب	■				
الشوارع الرئيسية المحيطة بالموقع	■				
البنية التحتية	■				
الخدمات البلدية	■				
سهولة الوصول	■				

العرض و الطلب - اتجاه السوق العقارية في منطقة الدراسة:

مرتفع	متوسط	منخفض
	■	
العرض		

مرتفع	متوسط	منخفض
	■	
الطلب		

المخاطر المتعلقة بالعقار مدار الدراسة:

- تنذبذبة قيمة العقار نتيجة لأية تطورات تتعلق بالتطوير وبالسوق العقاريه وبالمستجدات الاقتصادية
- تغير عوامل العرض والطلب
- القطاع العقاري قد يتأثر بالأوضاع الاقتصادية التي قد تطرأ على المنطقة، والتي قد تنتج عنها انعكاسات سلبية على السوق العقاري وعلى أسعار العقارات بشكل عام.
- مخاطر التغيرات في البيئة التنظيمية والقانونية والتشريعية التي قد يكون لها تأثير سلبي والقوانين المتعلقة بتنظيم قطاع العقارات

مميزات العقار مدار الدراسة:

- 1- اطلالة العقار المباشرة على طريق الكورنيش يليه ساحل البحر الأحمر ، حيث تنتشر الفنادق الفاخرة و المراكز التجارية و المتنزهات
- 2- انتشار مشاريع الابراج السكنيه التجاريه في منطقة الكورنيش مدينة جدة، وذلك نتيجة متغيرات تمثلت في أنماط فاخره من الاستهلاك، والرغبة في التميز والخصوصية
- 3- سهولة الوصول اليه من عدة طرق محوريه في المنطقة و سهولة الخروج منه.
- 4- وقوعه على شارعين محوريين في المنطقة " طريق الكورنيش و شارع الأمير فيصل بن فهد"
- 5- ازدياد مشاريع الأبراج و ناطحات السحاب في الجزء الشمالي من كورنيش جده الواقع فيه العقار مدار الدراسة
- 6- تنوع مشاريع منطقة الكورنيش ما بين أبراج سكنية وتجارية وفنادق ومراكز تسوق يزيد من جاذبيته حيث يعتبر الكورنيش الواقع فيه العقار مدار الدراسة واحد من أهم المناطق الاستثمارية في جدة
- 7- موقع العقار وسط منطقة خدمات والمرافق الحيوية، اضافة الى تميز المنطقة بشكل عام بالرقى.

عيوب موقع العقار مدار الدراسة: لم نجد لموقع العقار مدار الدراسة عيوب بتاريخ التقييم

بناء على تطبيق اسلوب المقارنة في التقييم ، فان القيمة السوقية للعقار يمكن تحديدها كالتالي:

تقدير القيمة السوقية العادلة للعقار - أرض مشروع الكورنيش (مشروع برج سي فيو) - جدة صك رقم 920227006100	
مساحة الأرض	9,786.42 متر مربع
تقدير القيمة السوقية العادلة للعقار	100,310,805 ريال
تقدير سعر متر الارض	10,250 ريال

ثانيا: تقويم ارض مشروع كنوز جدة - شرق طريق الكورنيش الجنوبي

معلومات العقار الأساسية:

رقم الصك	320227006098	تاريخ الصك	1439/04/06 هـ
المخطط التنظيمي	278 / ب المعدل	مساحة الأرض	500,000 متر مربع
الموقع	جنوب غرب مدينة جدة، جنوب القاعدة البحرية بالقرب من طريق الكورنيش الجنوبي الواقع مباشرة على البحر الأحمر		
مكونات المخطط	<ul style="list-style-type: none"> • 517 قطعة سكنية • مركز تجاري واحد • 3 مساجد • مدرسة بنين + مدرسة بنات • 26 حديقة + خدمات + مواقف 		
الشوارع المحيطة:	<ul style="list-style-type: none"> • اربعة شوارع عرض 32 متر من الجهات الاربعة الشماليه و الجنوبيه و الشرقيه و الغربيه لكامل الارض 		
نظام البناء و الاستخدام	<p>الجزء أ: سكني قلل بارتفاع دورين و نسبة بناء 60%</p> <p>الجزء ب: سكني عمائر بارتفاع اربعة ادوار و نسبة بناء 60%</p>		
خدمات البنية التحتية المزمع انشائها في المخطط	كهرباء، مياه، هاتف، شوارع مسفلته، انارة الشوارع، اصفه		



صورة جوية للعقار



تحليل للمتغيرات ذات العلاقة بالسوق العقاري على العقار محل الدراسة:

العوامل العمرانية	ممتاز	جيد جدا	جيد	متوسط	دون المتوسط
الموقع بالنسبة الى محيطه العام	■				
القرب من مناطق الجذب	■				
الشوارع الرئيسية المحيطة بالموقع	■				
البنية التحتية في المنطقة	■				
الخدمات البلدية في المنطقة	■				
سهولة الوصول	■				

العرض و الطلب - اتجاه السوق للمنتجات العقارية المشابهة:

العرض	مرتفع	متوسط	منخفض
			■

الطلب	مرتفع	متوسط	منخفض
			■

المخاطر المتعلقة بالعقار مدار الدراسة:

- تتذبذب قيمة العقار نتيجة لأية تطورات تتعلق بالتطوير وبالسوق العقاريه وبالمستجدات الاقتصادية
- تغير عوامل العرض والطلب
- القطاع العقاري قد يتأثر بالأوضاع الاقتصادية التي قد تطرأ على المنطقة، والتي قد تنتج عنها انعكاسات سلبية على السوق العقاري وعلى أسعار العقارات بشكل عام.
- مخاطر التغيرات في البيئة التنظيمية والقانونية والتشريعية التي قد يكون لها تأثير سلبي والقوانين المتعلقة بتنظيم قطاع العقارات

مميزات العقار مدار الدراسة:

- 1- القرب الشديد من طريق الكورنيش الجنوبي عرض 120 متر
- 2- سهولة الوصول و سهولة الخروج من المنطقة عبر ارتباط طريق الكورنيش الجنوبي مع طريق الملك فيصل الذي يصل بين جنوب جده ووسطها.
- 3- اطلالته على البحر الاحمر، الامر الذي قد يزيد من الرغبة و الجاذبيه في اراضي المخطط
- 4- تقسيم الارض الى جزئين و عبور شارع خلالها، الامر الذي يزيد سهولة الحركة في المخطط
- 5- ندرة المخططات السكنيه المكتملة الخدمات في المنطقة بشكل عام
- 6- توفر الشوارع و الخدمات اللازمة لخدمة سكان المخطط حيث يتوفر شوارع بعرض 60،25،20،16 متر
- 7- نسبة الشوارع مرتفعة في المخطط حيث وصلت الى 33.1% من اجمالي المساحة، و نسبة الخدمات 15.8% من اجمالي المساحة، الأمر الذي يزيد من جاذبية المخطط
- 8- تنوع نظام البناء في الارض حيث أن الجزء أ: سكني فلل بارتفاع دورين و نسبة بناء 60%، و الجزء ب: سكني عمائر بارتفاع اربعة ادوار و نسبة بناء 60%
- 9- المرونه و التنوع في مكونات المخطط الذي يشمل 517 قطعة سكنيه، مركز تجاري واحد، 3 مساجد ، مدرسة بنين ، مدرسة بنات، حدائق و خدمات و مواقف
- 10- تشكل طبيعة المنطقة بشكل عام " منطقة الكورنيش الجنوبي " نقطة جاذبة بسبب الاطلالة البحريه

عيوب موقع العقار مدار الدراسة: لم نجد لموقع العقار مدار الدراسة عيوب بتاريخ التقييم

بناء على تطبيق اسلوب القيمة المتبقية و خصم كافة مصاريف التطوير المقدرة للوصول الى القيمة ، فان القيمة السوقية للعقار يمكن تحديدها كالتالي:

تقدير القيمة السوقية العادلة للأرض - مشروع مخطط كنوز جدة - الكورنيش الجنوبي بجدة صك رقم 320227006098	
500,000 متر مربع	مساحة الأرض
48.7 %	نسبة الفاقد من الارض للخدمات
51.3 %	نسبة مساحة الارض القابلة للبيع
92,500,000 ريال	تقدير قيمة الارض بعد خصم كافة تكاليف التطوير المقدرة و هامش ربح المطور المقدر و نسبة الشواغر المقدرة في المشروع
185 ريال	تقدير سعر متر الارض

ثالثا: تقييم أرض جنوب طريق ديراب - حي عكاظ في الرياض

تفاصيل العقار و أوصافه: العقار المقدر هو ارض خام تقع جنوب خط ديراب - حي عكاظ في مدينة الرياض مساحتها 3,797,257.12 متر مربع

موقع العقار: يقع العقار جنوب طريق ديراب في حي عكاظ بالرياض

معلومات العقار الأساسية:

- رقم الصك: 510113073269
- تاريخ الصك: 1439 /04/22 هـ
- مصدر الصك: كتابة العدل الاولى بالرياض
- اسم الحي: عكاظ - جنوب طريق ديراب - الرياض
- مساحة الأرض: 3,797,257.12 متر مربع

خدمات البنية التحتية المتوفرة في المناطق المطورة المحيطة بالعقار

شوارع مسفلته	اناره	هاتف	مياه	كهرباء



صورة جوية للعقار



تحليل للمتغيرات ذات العلاقة بالسوق العقاري على العقار مدار الدراسة :

العوامل العمرانية	ممتاز	جيد جدا	جيد	متوسط	دون المتوسط
الموقع		■			
الشوارع الرئيسية المحيطة بالموقع	■				
البنية التحتية في المناطق المطوره المحيطة	■				
الخدمات البلدية في المناطق المطوره المحيطة	■				
سهولة الوصول	■				

العرض و الطلب - اتجاه السوق للمنتجات العقارية المشابهة:

مرتفع	متوسط	منخفض	العرض
		■	

مرتفع	متوسط	منخفض	الطلب
		■	

المخاطر المتعلقة بالعقار مدار الدراسة:

- تتذبذب قيمة العقار نتيجة لأية تطورات تتعلق بالتطوير وبالسوق العقاريه وبالمستجدات الاقتصادية
- تغيير عوامل العرض والطلب
- القطاع العقاري قد يتأثر بالأوضاع الاقتصادية التي قد تطرأ على المنطقة، والتي قد تنتج عنها انعكاسات سلبية على السوق العقاري وعلى أسعار العقارات بشكل عام.
- مخاطر التغيرات في البيئة التنظيمية والقانونية والتشريعية التي قد يكون لها تأثير سلبي والقوانين المتعلقة بتنظيم قطاع العقارات

مميزات العقار مدار الدراسة:

- 1- قربه الشديد من طريق ديراب جنوب مدينة الرياض.
- 2- انتشار المخططات و الأحياء السكنيه في المنطقة المحيطة بالعقار من جهة الشمال، و الغرب ، و الشمال الغربي مثل أحياء: حي أحد، حي الفواز، حي عكاظ
- 3- يلاحظ امتداد التوسع العمراني بشكل واضح في الأحياء السكنية التي تقع شمال العقار على مقربة من طريق ديراب وايضا يلاحظ مع انتشار الأحياء السكنية ارتفاع الكثافة السكانية في المنطقة شمال العقار بشكل عام
- 4- سهولة الوصول للعقار و سهولة الخروج منه الى عدة اتجاهات في المملكة شمالا نحو وسط الرياض، و غربا نحو مكة المكرمة، و جنوبا نحو مدن المملكة بالمنطقة الجنوبية.
- 5- انتشار المنشآت الحضريه في المنطقة المحيطة في العقار و هي على سبيل المثال لا الحصر: اسواق تجارية، مجمع طبي ، صيدليات ، مركز شرطة ديراب، محطات الوقود ، صرافات بنوك ، مطاعم متعددة و متنوعه، مدارس بنين و بنات، مقار شركات تطوير عقاري
- 6- وقوع الارض محل التقييم على تخوم الطريق الدائري الثاني
- 7- توسع و انتشار البنية التحتية في المناطق المطوره المحيطة بالعقار بشكل عام

عيوب موقع العقار مدار الدراسة:

- 1- بعد موقع العقار عن مناطق الجذب الرئيسية في مدينة الرياض
- 2- الارض خام غير مطورة

بناء على تطبيق اسلوب القيمة المتبقية ، أعلى و أفضل استخدام، و خصم كافة مصاريف التطوير المقدرة للوصول الى القيمة ، فان القيمة السوقية للعقار يمكن تحديدها كالتالي:

تقدير القيمة السوقية العادلة - أرض جنوب طريق ديراب حي عكاظ - الرياض صك رقم 510113073269	
3,797,257.12 متر مربع	مساحة الأرض
2,278,354.27 متر مربع	صافي مساحة الارض القابلة للبيع
265,807,998 ريال	تقدير القيمة السوقية العادلة للأرض بوضعها الحالي بعد خصم تكلفة التطوير المقدرة و هامش ربح المطور المقدر و نسبة الشواغر المقدرة في المشروع
70 ريال	تقدير سعر متر الأرض

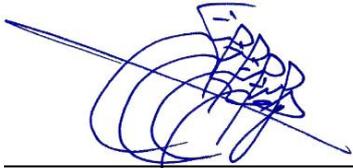
التاريخ: 2020 /06 /14م

الخاتمة:

بناء على جميع ما سبق اعلاه فان مجموع القيم السوقية للعقارات المقدرة و عددها (3) ثلاثة اصول عقارية يمكن تحديدها كالتالي:

مجموع القيم المقدرة: 458,618,803 ريال

الرئيس التنفيذي



مشعل النشمي

رقم ترخيص مزاولة المهنة 11000071



اخلاء مسؤولية: تم إنجاز التقاييم العقارية بناء على طلب العميل الساده / شركة سامبا للأصول و الاستثمار، و بناء على المعلومات والمستندات المقدمة منهم. اننا غير مسؤولين عن صحة صور الصكوك و الوثائق المقدمة من المالك أو من الجهة الطالبة للتقاييم، و لا نتحمل أي مسؤولية من أي نوع كانت. ان كافة المعلومات و البيانات و جودتهما والتحليلات و الأسعار المذكورة في هذا التقرير ناتجة عن البحث الميداني في السوق العقارية المحيطة بالعقارات مدار الدراسة بتاريخ التقاييم، ونؤكد على أن جميع النتائج و القيم المذكورة في هذا التقرير هي بيانات تقديرية و كافة هذه النتائج قابلة للزيادة أو النقصان حسب ظروف سعر السوق التنافسي للاراضي المطوره، و حسابات تكاليف التطوير المفترضه للاراضي الخام، و ظروف العرض و الطلب والعوامل الاقتصادية المتغيره بشكل عام.