



AREAB
أريب



2/3/2020

6/9/1441

المكرم/ مدير صندوق المعذريرت
شركة أصول وبخيت الاستثمارية
المملكة العربية السعودية

السادة مجلس إدارة الصندوق ،،

بناء على رغبتكم الكريمة سابقاً بتقديم عرض خدماتنا الاستشارية لكم في شأن تحديد القيمة السوقية لأصول صندوق المعذريرت ("الأصول") وذلك لأغراض انتهاء القوائم المالية المتعلقة بالصندوق المدرج للتداول ولكونه أيضاً متطلب من هيئة السوق المالية يلتزم به مجلس ادارة الصندوق.

فإننا نبلغكم بأن القيمة السوقية للعقارات المدرجة ضمن القائمة ادناه تبلغ: 581,544,149 ريال سعودي ("خمسمائة وواحد وثمانون مليوناً وخمسمائة وأربعة وأربعون ألفاً ومائة وتسعة وأربعون ريالاً سعودياً") وذلك بناء على التقييم بطريقة الدخل وذلك بتاريخ 31 / 12 / 2019 م ("تاريخ التقييم").

يتمثل التقييم في القيمة السوقية لفوائد عقارات صندوق المعذريرت ("العقارات") المطلقة خالية من أي ديون أو فوائد لأطراف آخرين، وننوه بوضوح الى أن السادة المكرمين الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين قد اجابوا على استفسار سابق يبين كيف يتوجب على المقيم عضو الهيئة أن يتعامل مع العقود الإيجارية المقدمة من العميل طبقاً لإفصاحه. وعلى هذا فإننا قد التزمنا بما دعت اليه الهيئة من النظر والأخذ بالاعتبار أن هذه العقود ("بين أطراف ذات علاقة وبالتالي ليست على أساس محايد فلا يمكن الاعتماد عليها دون مقارنتها بالمعلومات السوقية مثل الايجارات السوقية والشروط المرتبطة بها. وفي حالة وجود اختلاف واضح نتيجة لهذه العلاقة فيجب على المقيم دراسة التزامات الاطراف من حيث الشروط ومدة التعاقد المضمونة وغير المضمونة والمخاطر المترتبة على هذا الاختلاف وتأثيرها على ارتفاع نسبة المخاطرة. وبناء عليه يمكن للمقيم عدم استخدام تلك المعلومات حال الشك في مصداقيتها أو تعديلها لتسوية الاختلافات لمجابهة المخاطر المتوقعة") -

النص السابق من تعليق السادة المكرمين الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين ضمن البريد الإلكتروني الوارد الى المقيم بتاريخ 2018/02/18م - وحيث أننا في شركة أريب قد قمنا في وقت سابق بتقييم هذه الأصول ضمن اتفاق مسبق للجهة عينها، فإننا نؤكد بأننا قد استجبنا لما وجهت به الهيئة حيال القيم التأجيرية السوقية والشروط المرتبطة بها.

أيضاً نؤكد وبوضوح أننا مدركون للفقرة 20 من المعيار رقم 102 حيال (" الامتثال للمعايير وأعمال البحث والاستقصاء") وكذلك أيضاً للفقرة رقم 40 من المعيار رقم 104 ("أسس القيمة - أسس معايير التقييم الدُولِيَّة للقيمة -الإيجار السوقي") وكذلك ("المعيار 104 - أسس القيمة - الفقرة 180 العوامل الخاصة بجهةٍ محددةٍ")، هذه الفقرات أعلاه هي ما بينته بوضوح الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين ضمن توجهاتها الواضحة في تقييم صناديق الريت للمقيمين أعضاء الهيئة.

ملخص القيمة

قيمة التكلفة	القيمة المالية/التقييم بالدخل	اسم العقار- المنفعة	
49,942,300	46,153,555	التخصصي	المعذر - 810114038490
38,972,216	53,167,299	الربيع	الربيع - 910114038368
56,159,392	92,908,923	المحمدية	المعذر - 710114038491
149,775,613	187,325,326	المعذر	المعذر - 310112050696
39,650,336	48,806,757	مبنى الصحافة الأول	الصحافة - 310105051292
38,212,445	53,362,065	مبنى الصحافة الثاني	الصحافة - 910105051293
-	1,097,170	منفعة الربيع	الربيع - 3-53311
-	4,003,786	منفعة الضباب	المرعب - 1-512
-	588,761	منفعة القدس	القدس - 16 - 868
-	1,175,443	منفعة وادي لبن	لبن - 17-91
16,371,405	20,762,405	الحائر	المصانع - 910106051847
52,327,500	49,884,581	السلي	السلي - 310108046400
22,242,714	22,308,079	العقربية	الخبر - 917819000735
463,653,921.00	581,544,149		الاجمالي

يقراً هذا التقرير بالاقتران مع مبادئنا العامة المعتمدة في اعداد التقييمات والتقارير والواردة في الملحق أ، إن التقييم لهذه الأصول يكون بالتوافق مع إرشادات ما نصت عليه معايير التقييم الدولية (International Valuation Standards) في كل من الإطار العام لمعايير التقييم الدولية والمعايير العامة و معايير الأصول وأيضاً في إطار العمل والمفاهيم والمبادئ والتعاريف المتعارف عليهما مع الاخذ في الاعتبار تطبيقات التقييم ("المعايير").

تمت جميع الاعمال تحت غطاء اللائحة التنفيذية الصادرة بالقرار الوزاري رقم 531 وتاريخ 03 / 06 / 1435 هـ بمواده الواردة في الفصل الخامس / السادسة عشر – السابعة عشر – الثامنة عشر – العشرون ، وأيضاً بالتوافق التام والكامل مع جميع ما ورد في ميثاق آداب وسلوك مهنة التقييم (الإصدار الأول – 30 / 06 / 2015) وكما سيكون ما تنص عليه الأدلة الى احتمالية ان يخضع هذا التقييم للفحص من قبل الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين "تقييم" بغرض التأكد من الامتثال للمعايير، اذا حدث ذلك ، ستتولاه الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين "تقييم" مع خضوعه لأعلى درجة من السرية.

أثق في ان التقرير وتعليقات القيمة السوقية تلي متطلباتكم وارجوكم عدم التردد في الاتصال بي ، اذا كان لديكم أي استفسارات .

تحياتي،

إيهاب محمد النويصر – عضواً أساسياً الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين

فرع التقييم العقاري – 12100000023

الرئيس التنفيذي

لصالح شركة أريب / المملكة العربية السعودية شركة تضامنية وبالنيابة عنها

ehab@areab.sa

مرفق التقرير

العميل:

العميل الذي يُجرى له هذا التقييم هم المكرمون: صندوق المعذريين.

وضع المقيّم:

نحن نعمل بصفتنا مقيّمًا خارجيًا لتنفيذ الهدف من هذه التعليمات. ويحدد المقيّم الخارجي حسب معايير هيئة المقيمين المعتمدين ("تقييم") كما يلي:

"المقيم هو الذي لا يربطه هو أو أي من زملائه بشركة العميل أو موضوع المهمة المكلف بها أية روابط مادية." "تم تعريف "المقيم" كفرد، أو مجموعة من الأفراد أو منشأة تمتلك المؤهلات والقدرة والخبرة اللازمة لتنفيذ التقييم بطريقة مختصة وموضوعية وغير متحيزة" كتاب معايير التقييم الدولية الإصدار 2017 الفقرة 30

ليس لنا أي علاقة مادية، أو تداخل مع الأصل/الأصول محل التقييم، أو مع الطرف المُكَلَّف بالتقييم ولسنا في وضع لا يسمح لنا بإعداد تقرير تقييم موضوعي وغير متحيز

المستخدمين الآخرين:

لم نبلغ بوجود مستخدمين آخرين، ولا إعادة استخدام هذا التقرير عبر مستخدمين آخرين.

الموضوعية:

"تطلب عملية التقييم من المقيّم أن يُصدر أحكاما محايدة غير متحيزة ومعتمدة على مصداقية المدخلات والافتراضات. وتحقيقاً لذلك يجب أن تصدر هذه الأحكام في بيئة تعزز الشفافية وتحد من تأثير أي عوامل غير موضوعية على تلك العملية. يجب على الأحكام المهنية المستخدمة في التقييم أن تُطبق بشكل موضوعي لتجنب أي تحاليل أو آراء أو استنتاجات متحيزة." كتاب معايير التقييم الدولية الإصدار 2017 الفقرة 40

وتعني الموضوعية بالنسبة لأريب التزام كافة موظفيها بالقوانين والتشريعات والتعاميم والمعايير المهنية، بما يمكنها من العمل بموضوعية ومهنية عالية.

الاختصاص والكفاءة: أعمال التقييم تستلزم ممارسة مهارات وإصدار أحكام تقديرية، من المتوقع أن يقوم بالتقييمات فرد أو منشأة تتوفر لديها المهارات الفنية والخبرة والمعرفة اللازمة بالأصل محل التقييم، والسوق الذي يتداول فيه، والغرض من التقييم. كتاب معايير التقييم الدولية الإصدار 2017 الفقرة 50.

فريق أريب المهني في منشأة أريب المهنية لديه كل المهارات الفنية والخبرة والمعرفة اللازمة بالأصل/الأصول محل التقييم، والسوق الذي يتداول فيه، والغرض من التقييم.

الإمام بالمعايير المهنية: تلتزم أريب وموظفيها بضرورة الإلمام بالمعايير المهنية وتطبيقها قدر الإمكان أثناء أداءهم لمهامهم الوظيفية، وتتضمن المعايير التي يتعين على الموظف الالتزام بها، تلك الصادرة عن "الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين" بحكم خضوع أريب لرقابتها، بالإضافة إلى السياسات واللوائح الصادرة عن أريب. بذل العناية المهنية الواجبة: لقد بذلت أريب وموظفيها العناية المهنية الواجبة عند أداءهم للمهام الموكلة إليهم، وذلك من خلال الالتزام بالقوانين والتشريعات والمعايير المهنية ذات الصلة بعمل أريب.

الهدف من التقييم:

متطلب من هيئة السوق المالية ولتحديث القوائم المالية لصندوق المعذر ريت.

عملة التقييم:

الريال السعودي

الأصول محل التقييم:

مجموعة عقارات مدرة للدخل، عددها 13 عقاراً وتقع جميعها في مدينة الرياض/الخبر، وهي متنوعة الاستخدام ومؤجرة بالكامل.

المسئولية:

وفقاً للأحكام والشروط القياسية، تم إرفاق نسخة منها مع عرض السعر ونطاق عمل المهمة. حيث تظل المسئولية القانونية محدودة ومنضبطة بالحد الأدنى المذكور في المعايير الدولية المشرع استخدامها من قبل الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين.

صلاحية التقييم:

مدة صلاحية هذا التقرير (ستون يوماً) / (60) من تاريخ التقييم.

معايير التقييم:

أُجرى هذا التقييم وفقاً لمعايير التقييم بالهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين ("تقييم") وطبقاً للمذكرات التوجيهية لمعايير التقييم الدولية (الطبعة الثانية 2017)، وهذا امتثال صريح بأن التقييم قد أُعد وفقاً لجميع المعايير المتعلقة الصادرة عن المجلس

أساس التقييم:

أساس القيمة: بناء على المعيار 104 "أسس التقييم"، يجب أن يكون أساس القيمة مناسباً لغرض التقييم. كما يجب ذكر مصدر أي تعريف مستخدم كأساس للقيمة، أو أن يتم شرحه. كتاب معايير التقييم الدولية الإصدار 2017 الفقرة 20 / ح

يتمثل التقييم في القيمة السوقية لفوائد الملكية الحرة المطلقة للعقار خالية من أي ديون أو امتيازات لأطراف آخرين.

وتحدد هيئة المقيمين المعتمدين ("تقييم") واللجنة الدولية لمعايير التقييم القيمة السوقية كما يلي:

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

نطاق بحث المقيم:

تاريخ التقييم:

أُجرى التقييم يوم الأحد 31/12/2019 م

المعاينة:

عاين فريق عمل أريب ("العقار/العقارات") على الطبيعة في يوم 2019/12/15. كما نود أن لفت الانتباه إلى أن هذا الفحص قد تم على أساس رؤية محدودة، لم يتم تغطية كل المساحة المعنية ("العقار/العقارات")

القياسات:

لم نجري مسحاً قياسيًّا على ("العقار/العقارات"). اعتمدنا على الوثائق المقدمة لنا من العميل، التي تم توجيهنا بناءً عليها.

طبيعة ومصدر المعلومات:

اعتمدنا على المعلومات المقدمة لنا من العميل. واعتمدنا أيضاً على أن المعلومات المقدمة لنا دقيقة وكاملة، وتعتمد عليها تقييماتنا دون إجراء المزيد من الاستقصاءات حول المسائل التي تشملها. لا نتحمل أي مسؤولية نحو أي بيان غير صحيح، أو تحريف، أو إغفال في المعلومات المقدمة لنا التي قد تؤثر على تقييمنا المقرر. إذا تم اثبات عدم صحة أو عدم شمولية المعلومات المقدمة لاحقاً، قد تتأثر دقة التقييم ونحتفظ بحق مراجعة الافتراضات المقدمة وتعديل تقييمنا وفقاً لذلك.

قمنا باستطلاعاتنا وأبحاثنا بشكل مستقل حول ظروف السوق، والمستقبل المتوقع، و السعر والتكلفة و القيمة، والمبيعات باستخدام العديد من المصادر بما فيها السماسرة، والوكلاء، والمطورين، و المصارف والصناديق المماثلة، والمصادر الحكومية، فضلاً عن النشرات المرجعية عن السوق.

نطاق الأبحاث:

كل أعمال البحث والاستطلاع التي تجري في إطار انجاز تقرير التقييم هذا، تتسم بالكفاءة والكفاية لتخدم غرض التقييم وأساس القيمة.

الافتراضات المهمة:

الصك:

لم نبحث عن أي معلومات متعلقة بصلاحية الصك وسريانه وأن كان مرهوناً أو غير مرهون أو تحت أي إجراء قانوني، نحن نفترض أن الصك حر غير مقيد بالرهونات أوي أي نواع من الالتزامات القانونية. لا نتحمل أي مسؤولية أياً كان شكلها حيال الأمر ان كان هنالك خلاف ذلك.

حالة المباني:

("العقار/العقارات") هي أصول قد يكون على بعضها مقام عليه مباني مستخدمة، أو مباني في مرحل الإنشاء الأخيرة وفي كل الأحوال قمنا بوصف العقارات ضمن منهج التكلفة مرفقين معها الصور والمصورات الفضائية نؤكد على أننا نحن قمنا بمعاينة بصرية محدودة، هذه المعاينة لا تعني قدرتنا على التأكيد على سلامة المبنى من وجود ملاحظات أو تفاصيل عن عيوب البناء أو الترميم، لهذا نفترض أن المباني سليمة وفي حالة جيدة وضمن اشتراطات التنظيم الحكومي في التنفيذ ونوعية المواد، لا نتحمل أي مسؤولية أياً كان شكلها حيال الأمر ان كان هنالك خلاف ذلك.

الخدمات:

لقد افترضنا أن ("العقار/العقارات") محل الدراسة يحصل/تحصل على مزايا جميع الخدمات والمرافق النموذجية وتتضمن توصيلات المنافع إلى شبكة الخدمات الوطنية. وأن جميع وحدات المشروع قد تم تغطيتها بشكل كامل بما يتعلق على سبيل المثال لا الحصر الماء والكهرباء وخدمات الصرف الصحي والهاتف والإنترنت، لا نتحمل أي مسؤولية أياً كان شكلها حيال الأمر ان كان هنالك خلاف ذلك.

التخطيط (الاستخدامات المصرحة):

انحصر اطلاعنا على رخصة البناء الصادرة من البلدية المختصة، نفترض أن العقار يمثل لجميع شروط التخطيط والاستخدامات المصرحة. والموافقات القانونية للمباني الحالية وليس هناك أي سياسات أو مقترحات من قبل السلطات القانونية التي يمكن أن تؤثر على القيمة إيجابيا أو سلبا.

التلوث والمواد الخطرة (سواء من الاستخدام التاريخي أو الحالي من الأراضي أو المباني):

أعدت تقييماتنا بافتراض أنه لا يوجد تلوث أو مواد خطرة في الموقع تؤثر على قيمته. نحن نقترح تولى استشاريين مؤهلين على نحو ملائم لتحقيقات خاصة لتأكيد هذا. لسنا مؤهلين لتقديم المشورة بشأن طبيعة أو مخاطر التلوث أو المواد الخطرة، أو على أي تكاليف تنطوي عليها عمليات المعالجة والإزالة ومع ذلك، لو نما الى علمنا أو كان في معرفتنا ما يفيد بهذا الموضوع عن ("العقار/العقارات") عين التقييم أو منطقته فإننا سنقدم تعليقا عن ذلك بالقدر المعقول وأثر ذلك على القيمة والقدرة على التسويق، ضمن حدود التحقيقات التي سيتم إجراؤها وعبر أية مصادر للمعلومات أو الافتراضات التي يعتمد عليها.

المسائل البيئية:

تتأثر بعض الممتلكات بالعوامل البيئية المتأصلة البارزة إما على ("العقار/العقارات") عين التقييم، أو المنطقة المحيطة به/ها، ويمكن لهذا أن يكون مما يؤثر على قيمة الفائدة العقارية. ومن الأمثلة على ذلك طبيعة الأرض وما قد تكون قد استخدمت له في وقت سابق وايضاً خطر السيول، فإن التعليق المفصل على أثارها يكون عادة خارج نطاق وخبرة المقيم، والحديث عن وجودهم، أو وجودهم المحتمل، قد يتبين في كثير من الأحيان أثناء المعاينة خلال عملية التقييم عبر الاستفسارات العادية أو من قبيل الخبرة المحلية بالمنطقة. لم ننفذ أي استطلاعات ميدانية أو تقييمات بيئية ولم نقم بالتحقق من السجلات التاريخية، لإثبات سواء كانت الأرض أو ("العقار/العقارات") ملوثة، أو قد كانت كذلك. وبالتالي، ما لم يتم الإفادة بالعكس، ستجرى تقييماتنا بناءً على أن العقار/العقارات غير متأثر/متأثرة بالتلوث البيئي. وعلى الرغم من ذلك، لو أدى فحصنا للموقع والتحقيقات المناسبة الإضافية أثناء إعداد التقييم إلى تصور أن الأرض من المحتمل أن تكون ملوثة، سنناقش أوجه قلقنا معكم.

الاستدامة:

هي طائفة واسعة من العوامل المادية والاجتماعية والبيئية والاقتصادية التي يمكن أن تؤثر على ("العقار/العقارات") عين التقييم، ونحن كمقيمين على علم بها في وقت استطلاعنا لمنطقة العقار حيث تشمل مجموعة من القضايا، على سبيل المثال، المخاطر البيئية الرئيسية، مثل الفيضانات والطاقة والكفاءة والمناخ، فضلاً عن مسائل التصميم، التركيبية لمكونات الحي، وإمكانية الوصول، والتشريع، والاعتبارات الإدارية والمالية. إن المجتمعات المستدامة هي مناطق سكنية وتجارية يتم التخطيط لها وبنائها أو تطويرها لتعزيز المعيشة المستدامة بالنسبة للسكان في المرحلة الحالية أو المستقبلية.

إن تلك المجتمعات آمنة وشاملة، ومخططة ومبينة ومشغلة بصورة جيدة وتوفر تكافؤ في الفرص وخدمات جيدة للجميع. وتلبي تلك المجتمعات متطلبات التنوع الخاصة بالسكان عبر تحقيق التوازن والدمج بين المكونات الاجتماعية والاقتصادية والبيئية للمجتمعات وبالتالي تساهم بصورة متواصلة مؤمنة مستوى معيشة متقدم للأجيال الحالية أو المستقبلية. على سبيل المثال:

- مرافق النقل، بما في ذلك وسائل النقل العام والتي تساعد الناس على التنقل بين المجتمعات وتقليل الاعتماد على السيارات.
 - مرافق تشجع المشي داخلياً وركوب الدراجات الهوائية الآمن
 - تخصيص مساحات مناسبة لمواقف السيارات بما يتماشى مع الخطط المحلية لإدارة الطلب على حركة المرور
 - خدمات اتصالات وانترنت مناسبة ومتوفرة على نطاق واسع
 - سهولة الوصول إلى شبكات الاتصالات الوطنية والإقليمية والدولية
- نحن لم يتوفر لنا اي معلومات ارشادية تشرح لنا عن خطط الاستدامة الحكومية صدرت من الجهات ذات العلاقة والاختصاص، مما يجعلنا غير ملمين بالخصائص المرتبطة بالاستدامة وبعكس ذلك على الموزون القيمي في القيمة.

الافتراضات الخاصة:

نحن لا نجد دوافع لافتراض وقائع تختلف عن تلك الموجودة في تاريخ التقييم، الافتراضات الخاصة غير ضرورية من أجل تزويد العميل بالتقييم المطلوب ولا تجوز الافتراضات الخاصة إلا إذا أمكن النظر فيها على نحو معقول وواقعي وصالح للظروف الخاصة، وبعبارة أخرى، فإنه لا ضرورة لافتراض حقائق تختلف عن تلك الموجودة في تاريخ التقييم.

علماً بأنه لم يطلب منا العميل أن نقدم التقييم على أساس افتراض خاص نعتبره غير واقعي، وليس هناك دواع لأن يتم تخصيص افتراضات خاصة ونحن نشدد على تدقيق اعتبارات وضع اشتراطات خاصة ضمن ضمانات تؤكد الظروف التي يكون فيها من المناسب وضع افتراضات خاصة، على سبيل المثال:

- 1) الحالة التي يتم فيها تقديم عرض شراء من مشتر راغب والصفقة أو العرض منطقي بشكل معقول.
- 2) الوضع الذي لا يمكن فيه أن تكون المنفعة التي يتم تقييمها يمكن عرضها بحرية وبصراحة في السوق.
- 3) عدم الأخذ بالاعتبار التغييرات التي حدثت في الجوانب المادية للممتلكات أو الأصول حيث ننظر كمقيمين أن تلك التغييرات لم تحدث.
- 4) تغييرات وشبكة في الجوانب المادية للممتلكات، مبنى جديد سيتم بناؤه أو مبنى قائم يتم تجديده أو هدمه
- 5) التغيير الثابت في أسس الصفقات العقارية.
- 6) معالجة التعديلات والتطوير على المبنى والتي تتم بموجب شروط عقد الإيجار.
- 7) قد تتأثر الممتلكات بالعوامل البيئية، بما في ذلك الطبيعية (مثل الفيضانات)، وغير الطبيعية (مثل التلوث).
- 8) استخدام ("العقار/العقارات") بغير ما يحقق منه/منها المنفعة العظمى

الاستثناءات:

لا توجد استثناءات منصوص عليها صراحة في قوانين وتشريعات الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين فيما يتعلق بتصريح ترخيص الممارسين والذي له الأثر المباشر على هذه المهمة أو مكوناتها.

نوع التقرير الذي يتم إعداده:

نحن نراعي أفضل ممارسة معترف بها داخل نظام التقييم أو المجال المتخصص الذي يستخدم فيها، وعلى الرغم من ذلك، وضعنا الممارسة المناسبة لرأينا في مهمة التقييم وصولاً إلى الرأي المناسب مهنيًا في القيمة للغرض منها. قدمنا تقريرنا ليناقدش بوضوح الإطار العام لتقييم، فقدمنا تقرير التقييم بما يتوافق مع تحليل للمنطقة بشكل كلي وجزئي ثم استعرضنا المؤشرات المتاحة ثم انتهينا الى العبور بأساليب التقييم الكلية ضمن الفئات الرئيسية الثلاث، حيث تظهر الرسالة الرئيسية الأولى بياناً للأصل ولقيمته ومن ثم مكون التقرير الرئيسي.

القيود على الاستخدام أو التوزيع أو النشر:

نصح مدير الصندوق نشر هذا التقرير على موقعه الإلكتروني وكذلك على موقع تداول الإلكتروني وعلى موقع هيئة السوق المالية السعودية فيما عدا ذلك فإن كل التقييمات والتقارير الخاصة بنا سرية وتقتصر على الطرف التي توجه إليه وللغرض المحدد التي تشير إليه، ولا نقبل أي مسئولية أيا كانت أمام أي طرف آخر. لا يُسمح بنشر هذه الوثيقة أو جزء منها أو مرجعها في أي مستند أو بيان أو تعميم أو في أي وسيلة من وسائل الاتصالات مع طرف آخر بدون الحصول على موافقتنا الكتابية المسبقة على الصيغة والمحتوى التي تظهر به،

حد الالتزام

يتم إعداد تقييماتنا وتقريرنا لكي يستخدمها العميل لغرض معرفة قيمة الأصل السوقية ضمن الغرض المفصّل عنه. وفقاً للتعليمات لدينا، فإن التزامنا بهذا التوجيه سيقصر على الرسم المستحق مقابل هذه المهمة. لا يمكن قبول التزام نحو أي طرف أو لاستخدام تقييماتنا وتقريرنا لأي غرض آخر.

منهجية التقييم:

"يهدف اختيار أسلوب وطريقة التقييم للأصل إلى إيجاد الطريقة الأنسب في ظل ظروف معينة. فلا توجد طريقة واحدة مناسبة لكافة حالات التقييم الممكنة. وينبغي أن تنظر عملية الاختيار فيما يلي على الأقل:

(أ) أساس وفرضية القيمة المناسبة التي تحددها شروط وغرض مهمة التقييم.

(ب) نقاط القوة والضعف لأسلوب وطريقة التقييم المحتملة.

(ج) مدى ملاءمة كل طريقة بالنظر إلى طبيعة الأصل والأساليب والطرق التي يستخدمها المشاركون في السوق المعنية.

(د) توافر المعلومات الموثوقة اللازمة لتطبيق الطريقة."

كتاب معايير التقييم الدولية الإصدار 2017 الفقرة 10.3

"لا يُطلب من المقيم استخدام أكثر من طريقة لتقييم الأصل، خاصةً عندما يكون المقيم واثق في دقة ومصداقية طريقة واحدة عند اعتبار حقائق وظروف مهمة التقييم. ومع ذلك، ينبغي أن ينظر المقيم في أكثر من أسلوب أو طريقة تقييم واحدة، واستخدامها للتوصل إلى مؤشر للقيمة، لا سيما عندما تكون المعلومات أو المدخلات غير كافية لطريقة واحدة أن تحصل على نتيجة موثوقة. وعندما يتم استخدام أكثر من أسلوب واحد أو حتى طرق متعددة ضمن أسلوب واحد، ينبغي أن يكون استنتاج القيمة من تلك الأساليب أو الطرق المتعددة معقولاً ويجب أن يوضح المقيم في التقرير عملية تسوية مؤشرات القيمة المختلفة إلى قيمة واحدة دون حساب متوسطها.

كتاب معايير التقييم الدولية الإصدار 2017 الفقرة 10.4

1- أسلوب السوق أو ما يُعرف بشكل عام بطريقة المقارنة: إلى مقارنات مأخوذة من أدلة وشواهد حالية من السوق لإيجاد القيمة الرأسمالية أو الإيجارية بصورة مباشرة، ويجب أن تكون مبيعات السوق القابلة للمقارنة لعقارات مماثلة للعقار محل التقييم، يدرك منهج السوق أن أسعار العقار يحددها السوق. وبالتالي يمكن حساب القيمة السوقية من دراسة لأسعار السوق المحققة لعقارات مماثلة وتطبيقها على العقار محل البحث باستخدام وحدات المقارنة المناسبة. عندما تكون البيانات متاحة، يستمد منهج السوق قيمة العقار محل الدراسة عن طريق مقارنته مع العقارات الأخرى والتي يكون سعرها معروف. ومن الناحية المثلى، يُجرى مقارنة العقار محل الدراسة بالعقارات المشابهة والتي بيعت مؤخرًا أو التي لم يتم بها عمليات تجارية حديثة مؤخرًا، سعر الطلب الذي تُسجل به العقارات المماثلة حاليًا للبيع أو الإيجار. يمكن طلب تعديلات لتعكس الفترة الزمنية التي مرت بين تاريخ العملية التجارية وتاريخ التقييم أو السعر المتوقع تحقيقه والذي يتبع لبيع الذي تم عن طريق التفاوض. بعد تحليل شروط البيع، يُجرى اختيار وحدة المقارنة المناسبة، على سبيل المثال، السعر لكل متر مربع من الأراضي/ المباني. يمكن طلب تعديلات أخرى لاحقة لتحليل الاختلافات في الموقع والحجم (الكم)، والجودة والموصفات، والاستخدام المسموح، والكثافة (نسبة مساحة الطابق) إلى آخره إلى عوامل، بالإضافة إلى أي تعليمات متلقاة والتي تُحدد للمهمة.

2- أسلوب الدخل:

- طريقة الاستثمار: يُقيم هذا الأسلوب المبلغ الذي يمكن أن يتم دفعه اليوم لتلقي إيرادات الإيجار المستقبلية من العقار. يستند هذا المنهج إلى أساس إدراك القيمة باستثناء الدخل المستقبلي، بينما تؤخذ في الاعتبار القيمة الحالية للفائدة المستقبلية. كما يضع منهج الاستثمار في اعتباره التدفقات النقدية للإيرادات والمصروفات. والتي يمكن رسمتها إما بعائد السوق المشتق أو المخفض مع معدل خصم السوق المشتق.
- طريقة القيمة الحالية للتدفقات النقدية (التدفقات النقدية المخصومة): خصم تدفق الدخل في الوقت الذي يتم الحصول عليه، تعتمد تقنية النمذجة المالية على الافتراضات الصريحة الخاصة بالتدفق النقدي المتوقع لعقار. يتضمن تحليل التدفق النقدي المخصوم توقع سلسلة التدفقات النقدية الدورية سواء بالنسبة لعقار التشغيل، أو عقار التطوير، أو النشاط التجاري. وبالنسب لسلسلة التدفق النقدي المتوقع هذه، يستخدم معدل خصم مناسب المشتق من السوق لوضع مؤشر للقيمة الحالية لتدفقات الدخل المرتبطة بالعقار.

3- طريقة التكلفة:

تُستخدم هذه الطريقة لتعزيز التقييم الذي تم التوصل إليه من خلال إحدى الطرق الأخرى. وتستند القيمة إلى تكاليف تشييد المبنى في الموقع، بالإضافة إلى قيمة الأرض.

معلومات الوثائق

لقد اعتمدنا على المعلومات المقدمة إلينا من العميل فيما يتعلق ب(“العقار/العقارات”) وسنفترض أنها معلومات دقيقة ولم نتحقق منها على نحو مستقل ولم تصدر لنا تعليمات بخلاف ذلك.

هوية المقيمين / نظرتهم حيال القيمة التي يوافقون عليها:

أن تقرير التقييم بما فيه جميع التحليلات والبيانات الواردة فيه، يعتمد على تقييمات المقيم إيهاب النويصر- عضو أساسي- فرع العقارات في الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين برقم عضوية 1210000023،

هذا التقييم يبني على ظروف السوق العقارية الحالية والمستقبلية داخل المملكة العربية السعودية. ومع ذلك يُلاحظ أن ظروف السوق الاقتصادية العالمية المتقلبة في الوقت الحالي تؤدي إلى حدوث شكوك كبيرة في الأسواق العقارية في المنطقة.

وقد تؤدي هذه الظروف بجانب شفافية محدودة من البداية في السوق العقارية المحلية إلى وقوع التقييم تحت حالات الشك بمستوى أعلى مما يكون في ظروف السوق الأكثر استقرارًا.

لذلك نلقي الضوء على التقلبات المحتملة في قيم (”العقار/العقارات”) التي ينبغي تحليلها إلى أي قرارات تتخذونها بناءً على هذا التقرير. ووفقًا لذلك، فنوصي بتعديل التقييم بشكل منظم ليعكس ظروف السوق السائدة والمتغيرة.

أرض مقام عليها مبنى صالات بمدينة الرياض بحي المعذر على طريق التخصصي

ملخص بيانات العقار	
أرض مقام عليها مبنى صالات مكتمل	نوع العقار
ملكية مطلقة	نوع الملكية
810114038490	رقم الصك
1438/11/17 هـ	تاريخ الصك
الرياض	كتابة العدل
1437/363	رقم رخصة البناء
1437/01/09 هـ	تاريخ رخصة البناء
الرياض	المدينة
المعذر	الحي
1343	رقم المخطط التنظيمي
191	رقم البلك
1112-111-1110-1109-1108-1107	رقم القطعة

نطاق العمل :

- تم جمع المعلومات عن العقار من الموقع وتم تحليل أسعار الأراضي والعقارات المعروضة
- تم دراسة مستوى الأسعار للعقارات بالمنطقة والمحيطه بالعقار وتمت الاستفادة من الأسعار الحالية التي تعرض لهذه العقارات، وتم عمل مسح ميداني واستقصاء عن أسعار البيع في الأونة الأخيرة لقطع الأراضي والعقارات بالمنطقة، ومن ثم أخذت هذه الأسعار كمؤشرات للقيمة.

وصف العقار:-

العقار عبارة عن أرض تجارية مقام عليها صالات بمساحة إجمالية للأرض 4,248 متر مربع حسب الصك المرفق من قبل العميل، مفصلة كالتالي:

الحدود والأطوال حسب الصك		
الجهة	نوع الحد	الطول
شمالاً	شارع عرض 20 م	60 م
جنوباً	جار	60 م
شرقاً	شارع عرض 14 م	70.80 م
غرباً	شارع التخصيص عرض 40 م	70.80 م
ملاحظات	-	

- الأرض مقام عليها مبنى وتم تقييم العقار سابقاً قبل طرح الصندوق كأرض، المباني اكتملت وتم التعامل معها كأرض مضافاً إليها قيمة المباني حالياً.
- إجمالي مساحة المباني حسب رخصة البناء المرفقة 6,610.61 متر مربع.

مميزات العقار:

- وقوع العقار على طريق التخصيص.
- قرب العقار من عدة محاور (طريق التخصيص – طريق مكة المكرمة).



صور العقار:



صورة جوية لموقع العقار



إحداثيات موقع العقار

N	24 40 51.53	E	046 40 40.47
---	-------------	---	--------------

تحليل للمتغيرات بالسوق العقاري:

يقع مشروع محل الدراسة بحي العليا وسط مدينة الرياض ذو الكثافة السكنية المرتفعة من أصحاب الدخل المتوسط والعالي، وقد ساهم قرب حي العليا من مناطق أعمال أصحاب الدخل المتوسط والعالي في المناطق الوسطى من مدينة الرياض على وجود الطلب على العقارات في تلك المنطقة.

العوامل المؤثرة على الطلب:

- أسعار البيع للأراضي بالحي.
- مدى توفر خدمات البنية التحتية وخدمات البنية الفوقية مثل المدارس والمستشفيات والحدائق وغيرها.
- اكتمال العمران في المنطقة المحيطة.
- نظام البناء في منطقة العقار.
- إقامة مشاريع كبيرة بالقرب من العقار.

المخاطر المتعلقة بالعقار:

1. انخفاض عام في أسعار العقار في مدينة الرياض نتيجة متغيرات متعددة.
2. عدم اكتمال بعض مشاريع البنية التحتية في المنطقة.
3. ظهور منافسة سعرية في منطقة العقار.

حسابات ومؤشرات القيمة

التقييم بطريقة التكلفة:

4,248	مساحة الأرض
8,100	سعر المتر المربع للأرض
15,533,500	تكلفة المباني
6,610.63	اجمالي مسطحات المباني
49,942,300	إجمالي قيمة العقار بالتكلفة

مبنى تجاري بمدينة الرياض بحي الربيع على طريق الملك عبد العزيز

ملخص بيانات العقار	
مبنى تجاري	نوع العقار
صندوق المعذريت	إسم الجهة طالبة التقرير
منفعة	نوع الملكية
3/53311	رقم الصك
1426/10/07 هـ	تاريخ الصك
الرياض	كتابة العدل
1431/1679	رقم رخصة البناء
1431/02/04 هـ	تاريخ رخصة البناء
الرياض	المدينة
الربيع	الحي
2917	رقم المخطط التنظيمي
-	رقم البلك
1004-1003	رقم القطعة

نطاق عمل المنهج:

- تم جمع المعلومات عن العقار من الموقع وتم تحليل أسعار الأراضي والعقارات المعروضة للبيع للوصول إلى القيمة السوقية العادلة للعقار.
- تم دراسة مستوى الأسعار للعقارات بالمنطقة والمحيطه بالعقار وتمت الاستفادة من الأسعار الحالية التي تعرض لهذه العقارات، وتم عمل مسح ميداني واستقصاء عن أسعار البيع في الأونة الأخيرة لقطع الأراضي والعقارات بالمنطقة، ومن ثم أخذت هذه الأسعار كمؤشرات للقيمة.

وصف العقار:-

العقار عبارة عن مبنى تجاري بمساحة إجمالية للأرض 2,450 متر مربع حسب الصك المرفق من قبل العميل مفصلة كالتالي:

الحدود والأطوال حسب الصك		
الجهة	نوع الحد	الطول
شمالاً	جار	70 م
جنوباً	جار	70 م
شرقاً	طريق الملك عبدالعزيز بعرض 80 م	35 م
غرباً	شارع عرض 20 م	35 م
ملاحظات		

- مقام على الأرض مبنى تجاري مكون من دور أرضي وميزانين وملحق علوي.
- إجمالي مساحة المباني حسب رخصة البناء المرفقة 1,413.26 متر مربع.

مميزات العقار:

- وقوع العقار على طريق الملك عبد العزيز.
- قرب العقار من عدة محاور (طريق الملك عبد العزيز – طريق الأمير محمد بن سلمان).



صور العقار:



صورة جوية لموقع العقار



إحداثيات موقع العقار

N	24 47 16.44	E	046 39 31.02
---	-------------	---	--------------

تحليل للمتغيرات بالسوق العقاري :

يقع العقار عين التقييم بحي الربيع شمال مدينة الرياض ذو الكثافة السكنية المرتفعة من أصحاب الدخل المتوسطة والعالية، وقد ساهم قرب حي الربيع من مناطق أعمال أصحاب الدخل العالية في المناطق الشمالية من مدينة الرياض على وجود الطلب على العقارات في تلك المنطقة.

العوامل المؤثرة على الطلب:

- أسعار البيع للأراضي بالحي.
- مدى توفر خدمات البنية التحتية وخدمات البنية الفوقية مثل المدارس والمستشفيات والحدائق وغيرها.
- اكتمال العمران في المنطقة المحيطة.
- نظام البناء في منطقة العقار.
- إقامة مشاريع كبيرة بالقرب من العقار.

المخاطر المتعلقة بالعقار:

1. انخفاض عام في أسعار العقار في مدينة الرياض نتيجة متغيرات متعددة.
2. ظهور تشريعات وأنظمة جديدة حكومية موجهة لترشيد الإنفاق الحكومي.
3. ضعف حركة البناء في المنطقة المحيطة مما يتسبب في انخفاض أسعار بيع العقار.
4. عدم اكتمال بعض مشاريع البنية التحتية في المنطقة.
5. ظهور منافسة سعرية في منطقة العقار.

مستودعات

بمدينة الرياض بحي السلي شرق طريق الدائري الشرقي

ملخص بيانات العقار	
مستودعات	نوع العقار
صندوق المعذريت	إسم الجهة طالبة التقرير
ملكية مطلقة	نوع الملكية
310108046400	رقم الصك
1438/11/23 هـ	تاريخ الصك
الرياض	كتابة العدل
121/3/4/27	رقم رخصة البناء
1413/12/04 هـ	تاريخ رخصة البناء
الرياض	المدينة
السلي	الحي
1351	رقم المخطط التنظيمي
-	رقم البلك
27	رقم القطعة

نطاق عمل المنهج:

- تم جمع المعلومات عن العقار من الموقع وتم تحليل أسعار الأراضي والعقارات المعروضة للبيع للوصول إلى القيمة بالتكلفة
- تم دراسة مستوى الأسعار للعقارات بالمنطقة و المحيطة بالعقار وتمت الاستفادة من الأسعار الحالية التي تعرض لهذه العقارات، وتم عمل مسح ميداني واستقصاء عن أسعار البيع في الأونة الأخيرة لقطع الأراضي والعقارات بالمنطقة، ومن ثم أخذت هذه الأسعار كمؤشرات للقيمة.

وصف العقار:-

العقار عبارة عن مستودعات بمساحة إجمالية للأرض 54,075 متر مربع حسب افادة العميل وحسب رخصة البناء بعد نزع شارع بعرض 15 م من الارض المرفق من قبل العميل، مفصلة كالتالي:

الحدود والأطوال حسب الصك		
الجهة	نوع الحد	الطول
شمالاً	جار	247.50 م
جنوباً	شارع عرض 36 م	244.50 م
شرقاً	شارع عرض 36 م	203 م
غرباً	جار	206 م
ملاحظات	جزء مستقطع بواقع (3090 م) من مساحة الأرض حسب رخصة البناء	

- مقام على الأرض مستودعات.
- عمر العقار حسب رخصة البناء المرفقة 25 سنة.
- إجمالي مساحة المباني حسب رخصة البناء المرفقة 46,158 متر مربع.
- تبلغ مساحة الأرض 54,075 متر مربع، الا أن المساحة على الواقع قرابة الـ 50,985 متر مربع ، حسب الصك من الطرف الغربي هو جار ، بينما في واقع القياس هو شارع 15 مستقطع اساساً من الأرض.
- حسب رخصة البناء، فإن المالك السابق تنازل عن جزء يقارب 3090 متر مربع بحيث يكون معادلاً لنصف الشارع الواقع على الحد الغربي. بمعنى أنه سيكون ما يعادل شارع 15 متر من الأرض عين التقييم ويقابله ايضاً شارع 15 متر ايضاً من جهة الجار يجعل المجموع شارع 30 متر.
- ان منفعة شارع 30 متر تزيد بأثرها الإيجابي على معدل انخفاض قيمة الأرض، فلو قدرنا أن نسبة انخفاض قيمة الأرض بسبب نقص المساحة تبلغ 7%، فإن نسبة ارتفاع قيمة الأرض بسبب وجود شارع ثلاثين كحد على كامل الأرض تبلغ 10%.
- على هذا نحن سنعتمد بأن الحد الغربي سيكون شارع بعرض 30 متر و ان نقص مساحة الأرض لن يغير من قيمتها لتحويل الاستقطاع الى منفعة أعلى.

مميزات العقار:

- وقوع العقار بمنطقة مستودعات السلي شرق مدينة الرياض.
- قرب العقار من عدة محاور (طريق الدائري الشرقي الثاني – طريق أبو عبيدة عامر الجراح).

صور العقار :



صورة جوية لموقع العقار



إحداثيات موقع العقار

N	24.675412	E	46.839089
---	-----------	---	-----------

تحليل للمتغيرات بالسوق العقاري :

يقع مشروع محل الدراسة بحي السلي شرق مدينة الرياض ذو الكثافة السكنية المنخفضة ، وقد ساهم قرب حي السلي من مناطق أعمال المستودعات والمصانع في المناطق الشرقية من مدينة الرياض على وجود الطلب على العقارات في تلك المنطقة.

كما اثر مستوى البناء في المنطقة المجاورة بشكل ظاهر على مستوى الأسعار ، حيث تشهد المنطقة المجاورة للمشروع حركة عمرانية منخفضة خصوصا في تشييد المباني والمستودعات والمصانع.

العوامل المؤثرة على الطلب :

أسعار البيع للأراضي بالحي.

مدى توفر خدمات البنية التحتية وخدمات البنية الفوقية مثل المدارس والمستشفيات والحدائق وغيرها.

اكتمال العمران في المنطقة المحيطة.

نظام البناء في منطقة العقار.

إقامة مشاريع كبيرة بالقرب من العقار.

المخاطر المتعلقة بالعقار:

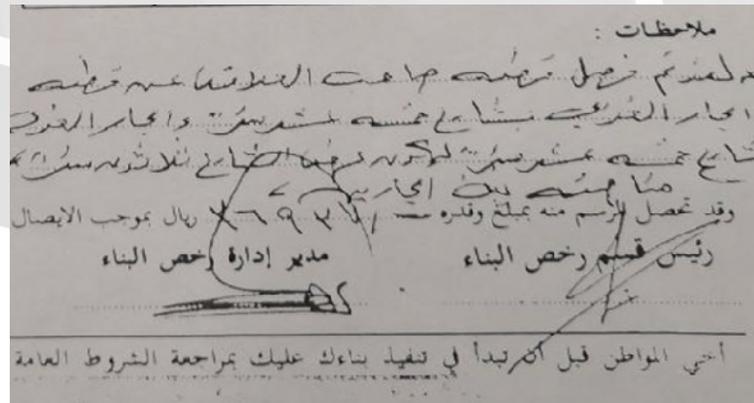
1. انخفاض عام في أسعار العقار في مدينة الرياض نتيجة متغيرات متعددة.
2. ظهور تشريعات وأنظمة جديدة حكومية موجهة لترشيد الإنفاق الحكومي.
3. ضعف حركة القطاع التجاري في الرياض مما يتسبب في انخفاض أسعار بيع العقار.
4. ظهور منافسة سعرية في منطقة العقار.

حسابات ومؤشرات القيمة

التقييم بطريقة التكلفة :

54,075	مساحة الأرض
46,158	مساحة الأدوار المتكررة
800	سعر المتر المربع للأرض
800	سعر المتر المربع للأدوار المتكررة
25	عمر المباني
250	سعر المتر المربع للأدوار المتكررة (بعد خصم الإهلاك)
40,788,000	إجمالي قيمة الأرض
11,539,500	إجمالي قيمة الأدوار المتكررة
52,327,500	إجمالي قيمة العقار بالتكلفة

- تم احتساب مساحة الأرض بناءً على الصك المرفق .
- تم احتساب قيمة الأراضي بناءً على أسعار بيع الأراضي في المنطقة , وذلك بعد إجراء المسح الميداني اللازم.



مبنى تجاري سكني بمدينة الرياض بحي لبن على شارع الشفا

ملخص بيانات العقار	
مبنى تجاري سكني	نوع العقار
صندوق المعذريت	إسم الجهة طالبة التقرير
منفعة	نوع الملكية
17/91	رقم الصك
1404/02/10 هـ	تاريخ الصك
الرياض	كتابة العدل
1433/11244	رقم رخصة البناء
1433/06/14 هـ	تاريخ رخصة البناء
الرياض	المدينة
لبن	الحي
2351	رقم المخطط التنظيمي
-	رقم البلك
7948	رقم القطعة

نطاق عمل المنهج:

- تم جمع المعلومات عن العقار من الموقع وتم تحليل أسعار الأراضي والعقارات المعروضة للبيع للوصول إلى القيمة السوقية العادلة للعقار.
- تم دراسة مستوى الأسعار للعقارات بالمنطقة والمحيطه بالعقار وتمت الاستفادة من الأسعار الحالية التي تعرض لهذه العقارات، وتم عمل مسح ميداني واستقصاء عن أسعار البيع في الأونة الأخيرة لقطع الأراضي والعقارات بالمنطقة، ومن ثم أخذت هذه الأسعار كمؤشرات للقيمة.

وصف العقار:-

العقار عبارة عن مبنى تجاري سكني بمساحة إجمالية للأرض 900 متر مربع حسب الصك المرفق من قبل العميل، مفصلة كالتالي:

الحدود والأطوال حسب الصك		
الجهة	نوع الحد	الطول
شمالاً	جار	30 م
جنوباً	شارع عرض 60 م	30 م
شرقاً	شارع عرض 20 م	30 م
غرباً	جار	30 م
ملاحظات	-	

- مقام على الأرض مبنى تجاري سكني مكون من دور أرضي وميزانين ودور أول وملحق علوي.
- الدور الأرضي والميزانين معارض و الدور الأول مكون من 4 شقق والملحق العلوي من شقتين.
- إجمالي مساحة المباني حسب رخصة البناء المرفقة 1,645.02 متر مربع.

مميزات العقار:

- وقوع العقار على شارع الشفا.
- قرب العقار من عدة محاور (طريق الدائري الغربي – طريق جدة).



صور العقار :



صورة جوية لموقع العقار



إحداثيات موقع العقار

N	24 38 06.74	E	046 34 08.22
---	-------------	---	--------------

تحليل للمتغيرات بالسوق العقاري :

يقع مشروع محل الدراسة بحي لبن غرب مدينة الرياض ذو الكثافة السكنية المتوسطة من أصحاب الدخل المتوسطة ، وقد ساهم قرب حي لبن من مناطق أعمال أصحاب الدخل المتوسطة في المناطق الغربية من مدينة الرياض على وجود الطلب على العقارات في تلك المنطقة خصوصا في ظل محدودية المعروض من الأراضي التجارية والمباني التجارية والمكتبية والسكنية في المناطق المجاورة. كما اثر مستوى البناء في المنطقة المجاورة بشكل متذبذب على مستوى الأسعار، حيث تشهد المنطقة المجاورة للمشروع حركة عمرانية بدأت بالإنخفاض خصوصا في تشييد المباني والعقارات السكنية.

العوامل المؤثرة على الطلب :

أسعار البيع للأراضي بالحي.
مدى توفر خدمات البنية التحتية وخدمات البنية الفوقية مثل المدارس والمستشفيات والحدائق وغيرها.
اكتمال العمران في المنطقة المحيطة.
نظام البناء في منطقة العقار.
إقامة مشاريع كبيرة بالقرب من العقار.

المخاطر المتعلقة بالعقار:

1. انخفاض عام في أسعار العقار في مدينة الرياض نتيجة متغيرات متعددة.
2. ظهور تشريعات وأنظمة جديدة حكومية موجهة لترشيد الإنفاق الحكومي.
3. ضعف حركة البناء في المنطقة المحيطة مما يتسبب في انخفاض أسعار بيع العقار.
4. عدم اكتمال بعض مشاريع البنية التحتية في المنطقة.
5. ظهور منافسة سعرية في منطقة العقار.

مبنى تجاري مكثي
بمدينة الرياض بحي الصحافة على طريق العليا
(مبنى الصحافة الأول)

ملخص بيانات العقار	
مبنى تجاري مكثي	نوع العقار
ملكية مطلقة	نوع الملكية
310105051292	رقم الصك
1438/11/16 هـ	تاريخ الصك
الرياض	كتابة العدل
1432/12653	رقم رخصة البناء
1432/07/05 هـ	تاريخ رخصة البناء
الرياض	المدينة
الصحافة	الحي
2413	رقم المخطط التنظيمي
100	رقم البلك
1298 - 1290	رقم القطعة

نطاق عمل المنهج:

- تم جمع المعلومات عن العقار من الموقع وتم تحليل أسعار الأراضي والعقارات المعروضة للبيع للوصول إلى القيمة
- تم دراسة مستوى الأسعار للعقارات بالمنطقة والمحيطه بالعقار وتمت الاستفادة من الأسعار الحالية التي تعرض لهذه العقارات، وتم عمل مسح ميداني واستقصاء عن أسعار البيع في الأونة الأخيرة لقطع الأراضي والعقارات بالمنطقة، ومن ثم أخذت هذه الأسعار كمؤشرات للقيمة.

وصف العقار:-

العقار عبارة عن مبنى تجاري مكثبي بمساحة إجمالية للأرض 2,380 متر مربع حسب الصك المرفق من قبل العميل، مفصلة كالتالي:

الحدود والأطوال حسب الصك		
الجهة	نوع الحد	الطول
شمالاً	جار	68 م
جنوباً	شارع عرض 20 م	68 م
شرقاً	شارع عرض 20 م	35 م
غرباً	شارع عرض 40 م	35 م
ملاحظات		

- مقام على الأرض مبنى تجاري مكثبي مكون من بدرومين و دور أرضي و 7 أدوار متكررة.
- يوجد مواقف إضافية في الأرض الخلفية للمبنى.
- عمر العقار حسب رخصة البناء المرفقة 5 سنوات.
- إجمالي مساحة المباني حسب رخصة البناء المرفقة 10,879.67 متر مربع.
- العقار مؤجر حالياً لمجلس الضمان الصحي بالكامل.

مميزات العقار:

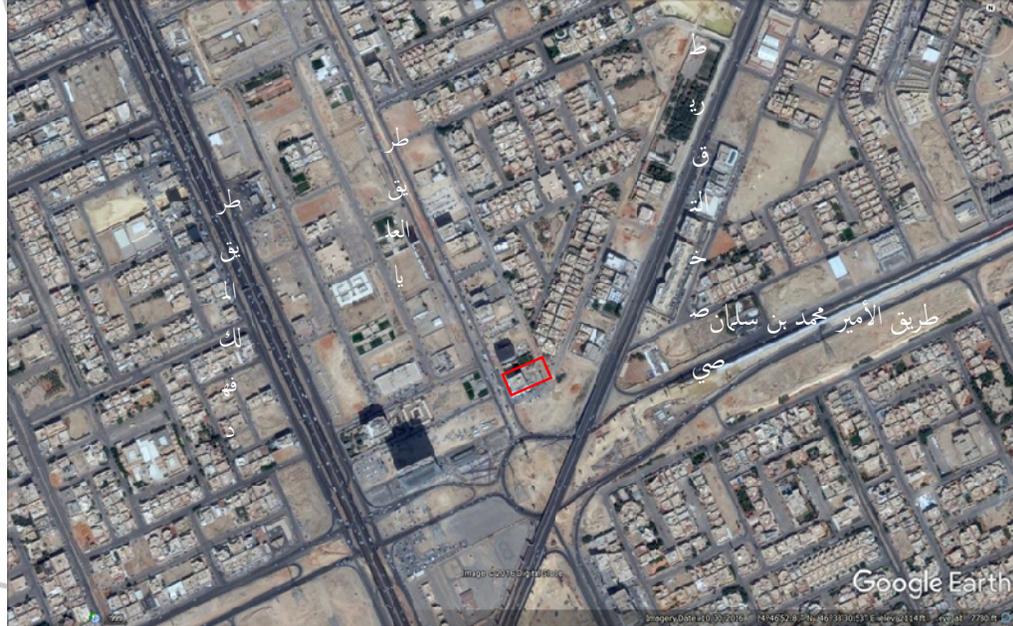
- وقوع العقار على طريق العليا.
- قرب العقار من عدة محاور (طريق العليا – طريق التخصصي – طريق الملك فهد).



صور العقار :



صورة جوية لموقع العقار



إحداثيات موقع العقار

N	24 46 48.24	E	046 38 31.52
---	-------------	---	--------------

تحليل للمتغيرات بالسوق العقاري:

يقع العقار عين التقييم بحي الصحافة شمال مدينة الرياض ذو الكثافة السكنية المرتفعة من أصحاب الدخل المتوسط والعالي، وقد ساهم قرب حي الصحافة من مناطق أعمال أصحاب الدخل المتوسط والعالي في المناطق الشمالية من مدينة الرياض على وجود الطلب على العقارات في تلك المنطقة.

العوامل المؤثرة على الطلب:

- أسعار البيع الأراضي بالحي.
- مدى توفر خدمات البنية التحتية وخدمات البنية الفوقية مثل المدارس والمستشفيات والحدائق وغيرها.
- اكتمال العمران في المنطقة المحيطة.
- نظام البناء في منطقة العقار.
- إقامة مشاريع كبيرة بالقرب من العقار.

المخاطر المتعلقة بالعقار:

1. انخفاض عام في أسعار العقار في مدينة الرياض نتيجة متغيرات متعددة.
2. ظهور تشريعات وأنظمة جديدة حكومية موجهة لترشيد الإنفاق الحكومي.
3. ضعف حركة البناء في المنطقة المحيطة مما يتسبب في انخفاض أسعار بيع العقار.
4. عدم اكتمال بعض مشاريع البنية التحتية في المنطقة.
5. ظهور منافسة سعرية في منطقة العقار.

حسابات ومؤشرات القيمة

التقييم بطريقة التكلفة:

2,380	مساحة الأرض
4,742	مساحة البدروم
6,137.67	مساحة الأدوار المتكررة
7,500	سعر المتر المربع للأرض
2,500	سعر المتر المربع للبدروم
1,650	سعر المتر المربع للأدوار المتكررة
5	عمر المباني
2,188	سعر المتر المربع للبدروم (بعد خصم الإهلاك)
1,444	سعر المتر المربع للأدوار المتكررة (بعد خصم الإهلاك)
17,850,000	إجمالي قيمة الأرض
10,375,496	إجمالي قيمة البدروم
9,986,949.48	إجمالي قيمة الأدوار المتكررة
38,212,445.48	إجمالي قيمة العقار بالتكلفة

- تم احتساب مساحة الأرض ومساحة المباني بناءً على المستندات المرسله من قبل العميل.
- تم احتساب قيمة الأراضي بناءً على أسعار بيع الأراضي في المنطقة, وذلك بعد إجراء المسح الميداني اللازم.

مبنى تجاري مكثي
بمدينة الرياض بحي الصحافة على طريق العليا
(الصحافة الثاني)

ملخص بيانات العقار	
مبنى تجاري مكثي	نوع العقار
ملكية مطلقة	نوع الملكية
910105051293	رقم الصك
1438/11/16 هـ	تاريخ الصك
الرياض	كتابة العدل
1431/9936	رقم رخصة البناء
1431/06/08 هـ	تاريخ رخصة البناء
الرياض	المدينة
الصحافة	الحي
1637	رقم المخطط التنظيمي
-	رقم البلك
1918	رقم القطعة

نطاق عمل المنهج:

- تم جمع المعلومات عن العقار من الموقع وتم تحليل أسعار الأراضي والعقارات المعروضة للبيع للوصول إلى القيمة السوقية العادلة للعقار.
- تم دراسة مستوى الأسعار للعقارات بالمنطقة والمحيطه بالعقار وتمت الاستفادة من الأسعار الحالية التي تعرض لهذه العقارات، وتم عمل مسح ميداني واستقصاء عن أسعار البيع في الأونة الأخيرة لقطع الأراضي والعقارات بالمنطقة، ومن ثم أخذت هذه الأسعار كمؤشرات للقيمة.

وصف العقار:-

العقار عبارة عن مبنى تجاري مكثبي بمساحة إجمالية للأرض 2,520 متر مربع حسب الصك المرفق من قبل العميل، مفصلة كالتالي:

الحدود والأطوال حسب الصك		
الجهة	نوع الحد	الطول
شمالاً	جار	70 م
جنوباً	جار	70 م
شرقاً	شارع عرض 15 م	36 م
غرباً	شارع عرض 40 م	36 م
ملاحظات		

- مقام على الأرض مبنى تجاري مكثبي مكون من بدرومين ودور أرضي و 7 أدوار متكررة.
- يوجد مواقف إضافية في الأرض الخلفية للمبنى.
- عمر العقار حسب رخصة البناء المرفقة 6 سنوات.
- إجمالي مساحة المباني حسب رخصة البناء المرفقة 11,339.80 متر مربع.
- العقار مؤجر حالياً للإدارة العامة للخدمات الطبية التابعة لوزارة الداخلية بالكامل.

مميزات العقار:

- وقوع العقار على طريق العليا.
- قرب العقار من عدة محاور (طريق العليا – طريق الإمام سعود بن فيصل – طريق الملك فهد).



صور العقار :



صورة جوية لموقع العقار



إحداثيات موقع العقار

N	24 47 47.95	E	046 38 00.67
---	-------------	---	--------------

تحليل للمتغيرات بالسوق العقاري:

يقع العقار عين التقييم بحي الصحافة شمال مدينة الرياض ذو الكثافة السكنية المرتفعة من أصحاب الدخل المتوسط والعالي ، وقد ساهم قرب حي الصحافة من مناطق أعمال أصحاب الدخل المتوسط والعالي في المناطق الشمالية من مدينة الرياض على وجود الطلب على العقارات في تلك المنطقة . كما اثر مستوى البناء في المنطقة المجاورة بشكل مباشر على مستوى الأسعار، حيث تشهد المنطقة المجاورة للمشروع حركة عمرانية متذبذبة خصوصا في تشييد بناء المباني والعقارات.

العوامل المؤثرة على الطلب:

أسعار البيع الأراضي بالحي.
مدى توفر خدمات البنية التحتية وخدمات البنية الفوقية مثل المدارس والمستشفيات والحدائق وغيرها.
اكتمال العمران في المنطقة المحيطة.
نظام البناء في منطقة العقار.
إقامة مشاريع كبيرة بالقرب من العقار.

المخاطر المتعلقة بالعقار:

انخفاض عام في أسعار العقار في مدينة الرياض نتيجة متغيرات متعددة.
عدم اكتمال مشاريع البنية التحتية في المنطقة.
القرب من مسار مترو الرياض في شمال الارض قد يؤثر على الاسعار مستقبلا.
ظهور منافسة سعرية في منطقة العقار.

حسابات ومؤشرات القيمة

التقييم بطريقة التكلفة:

2,520	مساحة الأرض
5,040	مساحة البدروم
6,299.80	مساحة الأدوار المتكررة
7,750	سعر المتر المربع للأرض
2,500	سعر المتر المربع للبدروم
1,650	سعر المتر المربع للأدوار المتكررة
4	عمر المباني
2,188	سعر المتر المربع للبدروم (بعد خصم الإهلاك)
1,444	سعر المتر المربع للأدوار المتكررة (بعد خصم الإهلاك)
19,530,000	إجمالي قيمة الأرض
11,025,000	إجمالي قيمة البدروم
9,095,336.25	إجمالي قيمة الأدوار المتكررة
39,650,336.25	إجمالي قيمة العقار بالتكلفة

- تم احتساب مساحة الأرض ومساحة المباني بناءً على المستندات المرسلة من قبل العميل.
- تم احتساب قيمة الأراضي بناءً على أسعار بيع الأراضي في المنطقة، وذلك بعد إجراء المسح الميداني اللازم.

مبنى تجاري مكثي بمدينة الرياض بحي القدس على طريق الملك عبد الله

ملخص بيانات العقار	
مبنى تجاري مكثي	نوع العقار
منفعة	نوع الملكية
16/868	رقم الصك
1404/03/30 هـ	تاريخ الصك
الرياض	كتابة العدل
1433/5390	رقم رخصة البناء
1433/03/15 هـ	تاريخ رخصة البناء
الرياض	المدينة
القدس	الحي
2304	رقم المخطط التنظيمي
-	رقم البلك
1473	رقم القطعة

نطاق عمل المنهج:

- تم جمع المعلومات عن العقار من الموقع وتم تحليل أسعار الأراضي والعقارات المعروضة للبيع للوصول إلى القيمة.
- تم دراسة مستوى الأسعار للعقارات بالمنطقة والمحيطه بالعقار وتمت الاستفادة من الأسعار الحالية التي تعرض لهذه العقارات، وتم عمل مسح ميداني واستقصاء عن أسعار البيع في الأونة الأخيرة لقطع الأراضي والعقارات بالمنطقة، ومن ثم أخذت هذه الأسعار كمؤشرات للقيمة.

وصف العقار:-

العقار عبارة عن مبنى تجاري مكثبي بمساحة إجمالية للأرض 900 متر مربع حسب الصك المرفق من قبل العميل , مفصلة كالتالي:

الحدود والأطوال حسب الصك		
الجهة	نوع الحد	الطول
شمالاً	شارع عرض 60 م	30 م
جنوباً	جار	30 م
شرقاً	جار	30 م
غرباً	شارع عرض 15 م	30 م
ملاحظات	-	

- مقام على الأرض مبنى تجاري مكثبي مكون من دور أرضي وميزانين وملحق علوي.
- إجمالي مساحة المباني حسب رخصة البناء المرفقة 1,257.84 متر مربع.

مميزات العقار:

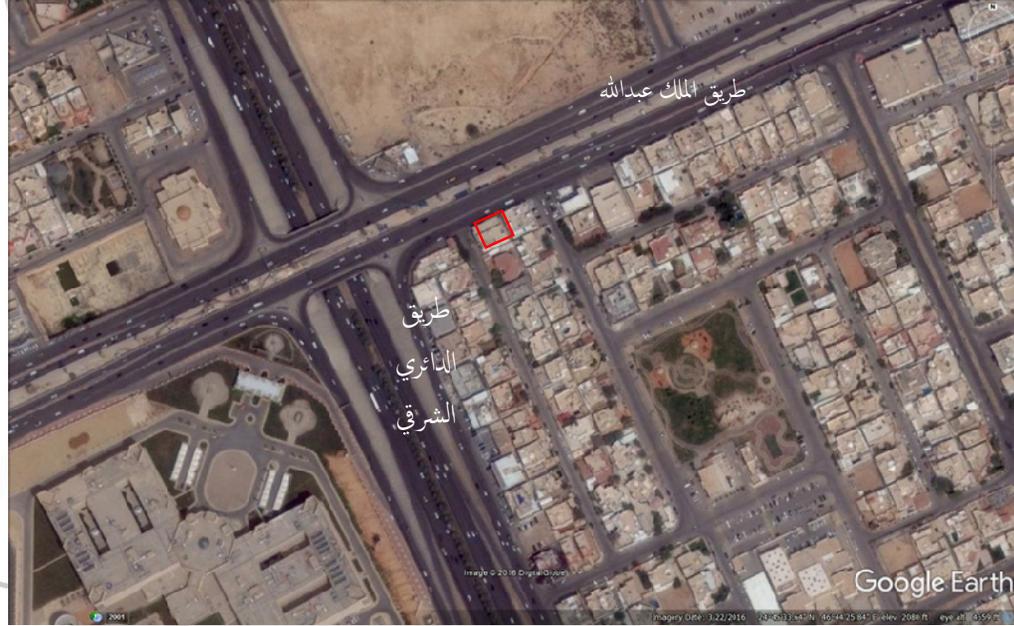
- وقوع العقار على طريق الملك عبد الله.
- قرب العقار من عدة محاور (طريق الملك عبد الله – طريق الدائري الشرقي).



صور العقار:



صورة جوية لموقع العقار



إحداثيات موقع العقار

N	24 45 36.00	E	046 44 25.04
---	-------------	---	--------------

تحليل للمتغيرات بالسوق العقاري:

يقع العقار عين التقييم بحي القدس شرق مدينة الرياض ذو الكثافة السكنية المتوسطة من أصحاب الدخل العالية والمتوسطة، وقد ساهم قرب حي القدس من مناطق أعمال أصحاب الدخل العالية والمتوسطة في المناطق الوسطى من مدينة الرياض على وجود الطلب على العقارات في تلك المنطقة. كما اثر مستوى البناء في المنطقة المجاورة بشكل عام على مستوى الأسعار، حيث تشهد المنطقة المجاورة للمشروع حركة عمرانية غير مستقرة خصوصا في تشييد المباني والعقارات ذات نفس الإستخدام. كل ذلك التذبذب في النمو في البناء على المنطقة المحيطة سوف يساهم مستقبلا في انعكاس الأثار على الطلب على الأراضي في المنطقة مما يؤثر بشكل غير واضح على مستوى الأسعار.

العوامل المؤثرة على الطلب:

- أسعار البيع للأراضي بالحي.
- مدى توفر خدمات البنية التحتية وخدمات البنية الفوقية مثل المدارس والمستشفيات والحدائق وغيرها.
- اكتمال العمران في المنطقة المحيطة.
- نظام البناء في منطقة العقار.
- إقامة مشاريع كبيرة بالقرب من العقار.

المخاطر المتعلقة بالعقار:

1. انخفاض عام في أسعار العقار في مدينة الرياض نتيجة متغيرات متعددة.
2. ضعف حركة البناء في المنطقة المحيطة مما يتسبب في انخفاض أسعار بيع العقار.
3. عدم اكتمال بعض مشاريع البنية التحتية في المنطقة.
4. ظهور منافسة سعرية في منطقة العقار.

مبنى تجاري مكثي
بمدينة الرياض بحي المربع شرق شارع الأمير مساعد بن
جلوي (برج الضباب)

ملخص بيانات العقار	
مبنى تجاري مكثي	نوع العقار
منفعة	نوع الملكية
1/512	رقم الصك
1393/05/01 هـ	تاريخ الصك
الرياض	كتابة العدل
1432/13056	رقم رخصة البناء
1432/07/11 هـ	تاريخ رخصة البناء
الرياض	المدينة
المربع	الحي
-	رقم المخطط التنظيمي
-	رقم البلك
-	رقم القطعة

نطاق عمل المنهج:

- تم جمع المعلومات عن العقار من الموقع وتم تحليل أسعار الأراضي والعقارات المعروضة للبيع للوصول إلى القيمة.
- تم دراسة مستوى الأسعار للعقارات بالمنطقة والمحيطه بالعقار وتمت الاستفادة من الأسعار الحالية التي تعرض لهذه العقارات، وتم عمل مسح ميداني واستقصاء عن أسعار البيع في الأونة الأخيرة لقطع الأراضي والعقارات بالمنطقة، ومن ثم أخذت هذه الأسعار كمؤشرات للقيمة.

وصف العقار:-

العقار عبارة عن مبنى تجاري مكثبي بمساحة إجمالية للأرض 781.94 متر مربع حسب رخصة البناء المرفقة من قبل العميل، مفصلة كالتالي:

الحدود والأطوال حسب الصك		
الجهة	نوع الحد	الطول
شمالاً	شارع عرض 30 م	30.20 م
جنوباً	جار	30 م
شرقاً	شارع عرض 30 م	27.70 م
غرباً	جار	24.40 م
ملاحظات		

- مقام على الأرض مبنى تجاري مكثبي مكون من بدروم ودور أرضي و 6 أدوار متكررة.
- الدور الأرضي مكون من معرضين تجاريين، والأدوار المتكررة عبارة عن مكاتب.
- إجمالي مساحة المباني حسب رخصة البناء المرفقة 3,060.48 متر مربع.

مميزات العقار:

- وقوع العقار على شارع الإمام عبد الله بن فيصل.
- قرب العقار من عدة محاور (طريق الملك فهد - شارع الضباب).



صور العقار :



صورة جوية لموقع العقار



إحداثيات موقع العقار

N	24 39 38.03	E	046 42 33.41
---	-------------	---	--------------

تحليل للمتغيرات بالسوق العقاري:

يقع العقار عين التقييم بحي المربع وسط مدينة الرياض ذو الكثافة السكنية المتوسطة من أصحاب الدخل المتوسطة، وقد ساهم قرب حي المربع من مناطق أعمال أصحاب الدخل المتوسطة في المناطق الوسطى من مدينة الرياض على توازن الطلب على العقارات في تلك المنطقة خصوصا في ظل استقرار المعروض من الأراضي التجارية والمباني التجارية والمكتبية والسكنية في المناطق المجاورة.

العوامل المؤثرة على الطلب:

- أسعار البيع للأراضي بالحي.
- مدى توفر خدمات البنية التحتية وخدمات البنية الفوقية مثل المدارس والمستشفيات والحدائق وغيرها.
- اكتمال العمران في المنطقة المحيطة.
- نظام البناء في منطقة العقار.
- إقامة مشاريع كبيرة بالقرب من العقار.

المخاطر المتعلقة بالعقار:

1. انخفاض عام في أسعار العقار في مدينة الرياض نتيجة متغيرات متعددة.
2. ضعف حركة البناء في المنطقة المحيطة مما يتسبب في انخفاض أسعار بيع العقار.
3. عدم اكتمال بعض مشاريع البنية التحتية في المنطقة.
4. ظهور منافسة سعرية في منطقة العقار.

مبنى تجاري مكتبي سكني بمدينة الرياض بحي المعذر على شارع الأمير تركي الأول

ملخص بيانات العقار	
مبنى تجاري مكتبي	نوع العقار
ملكية مطلقة	نوع الملكية
310112050696	رقم الصك
1438/11/22 هـ	تاريخ الصك
الرياض	كتابة العدل
1433/20078	رقم رخصة البناء
1433/11/29 هـ	تاريخ رخصة البناء
الرياض	المدينة
المعذر	الحي
1343	رقم المخطط التنظيمي
-	رقم البلك
الجزء الغربي من القطعة رقم 30	رقم القطعة

نطاق عمل المنهج:

- تم جمع المعلومات عن العقار من الموقع وتم تحليل أسعار الأراضي والعقارات المعروضة للبيع للوصول إلى القيمة السوقية العادلة للعقار.
- تم دراسة مستوى الأسعار للعقارات بالمنطقة و المحيطة بالعقار وتمت الاستفادة من الأسعار الحالية التي تعرض لهذه العقارات ، وتم عمل مسح ميداني واستقصاء عن أسعار البيع في الأونة الأخيرة لقطع الأراضي والعقارات بالمنطقة، ومن ثم أخذت هذه الأسعار كمؤشرات للقيمة.

وصف العقار:

العقار عبارة عن مبنى تجاري مكتبي سكني بمساحة إجمالية للأرض 10,709.16 متر مربع حسب الصك المرفق من قبل العميل , مفصلة كالتالي:

الحدود والأطوال حسب الصك		
الجهة	نوع الحد	الطول
شمالاً	شارع عرض 14 م	61.37 م
جنوباً	شارع عرض 30 م	101.60 م
شرقاً	الجزء الشرقي من القطعة رقم 30	126 م
غرباً	شارع عرض 60 م	136.79 م
ملاحظات	-	

- مقام على الأرض مبنى تجاري مكتبي سكني مكون من بدروم و دور أرضي أول وملحق علوي.
- العقار عبارة عن معارض تجارية ومكاتب وشقق فندقية .
- عمر العقار حسب رخصة البناء المرفقة 4 سنة.
- إجمالي مساحة المباني حسب رخصة البناء المرفقة 22,707.37 متر مربع.

مميزات العقار:

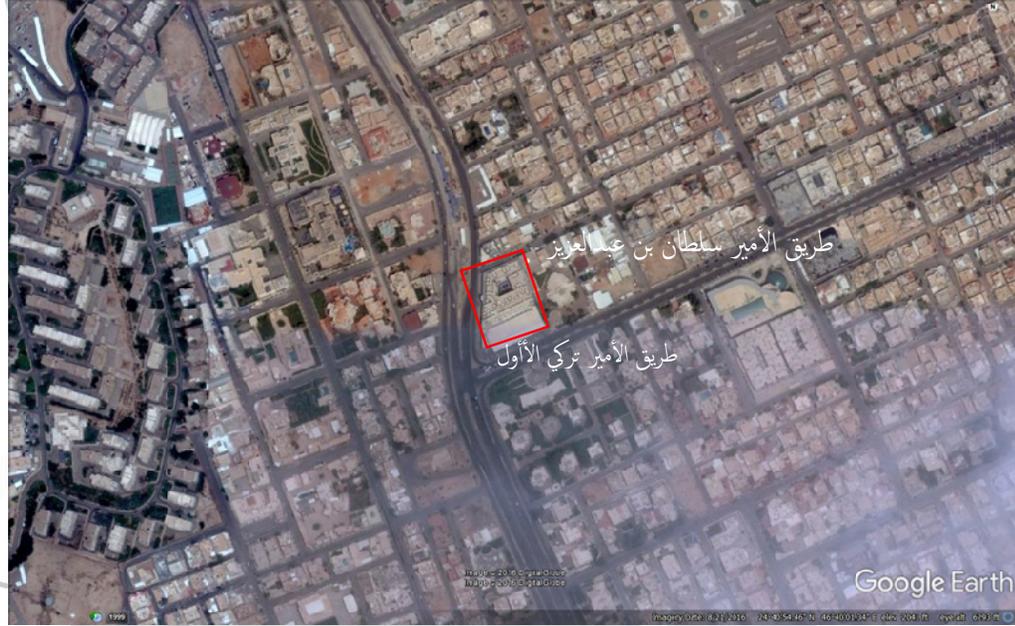
- وقوع العقار على طريق الأمير تركي الأول .
- قرب العقار من عدة محاور (طريق الأمير تركي الأول – شارع الأمير سلطان).



صور العقار :



صورة جوية لموقع العقار



إحداثيات موقع العقار

N	24 40 54.89	E	046 40 00.90
---	-------------	---	--------------

تحليل للمتغيرات بالسوق العقاري:

يقع مشروع محل الدراسة بحي المعذر غرب مدينة الرياض ذو الكثافة السكنية المرتفعة من أصحاب الدخل العالية، وقد ساهم قرب حي المعذر من مناطق أعمال أصحاب الدخل العالية في المناطق الغربية من مدينة الرياض على وجود الطلب على العقارات في تلك المنطقة.

العوامل المؤثرة على الطلب:

- أسعار البيع للأراضي بالحي.
- مدى توفر خدمات البنية التحتية وخدمات البنية الفوقية مثل المدارس والمستشفيات والحدائق وغيرها.
- اكتمال العمران في المنطقة المحيطة.
- نظام البناء في منطقة العقار.
- إقامة مشاريع كبيرة بالقرب من العقار.

المخاطر المتعلقة بالعقار:

1. انخفاض عام في أسعار العقار في مدينة الرياض نتيجة متغيرات متعددة.
2. ضعف حركة البناء في المنطقة المحيطة مما يتسبب في انخفاض أسعار بيع العقار.
3. عدم اكتمال بعض مشاريع البنية التحتية في المنطقة.
4. ظهور منافسة سعرية في منطقة العقار.

حسابات ومؤشرات القيمة

التقييم بطريقة التكلفة:

10,709.16	مساحة الأرض
6,231.50	مساحة البدروم
16,475.87	مساحة الأدوار المتكررة
7,500	سعر المتر المربع للأرض
3,500	سعر المتر المربع للبدروم
3,000	سعر المتر المربع للأدوار المتكررة
1	عمر المباني
3,413	سعر المتر المربع للبدروم (بعد خصم الإهلاك)
2,925	سعر المتر المربع للأدوار المتكررة (بعد خصم الإهلاك)
80,318,700	إجمالي قيمة الأرض
21,264,993.75	إجمالي قيمة البدروم
48,191,919.75	إجمالي قيمة الأدوار المتكررة
149,775,613	إجمالي قيمة العقار بالتكلفة

- تم احتساب مساحة الأرض بناءً على المستندات المرسلة من قبل العميل.
- تم احتساب قيمة الأراضي بناءً على أسعار بيع الأراضي في المنطقة، وذلك بعد إجراء المسح الميداني اللازم.

برج تجاري مكتبي
بمدينة الرياض بحي المعذر على طريق الملك فهد
العليا

ملخص بيانات العقار	
نوع العقار	برج تجاري مكتبي
اسم الجهة طالبة التقرير	صندوق المعذرريت
نوع الملكية	ملكية حرة
رقم الصك	710114038491
تاريخ الصك	1438/11/17 هـ
كتابة العدل	الرياض
رقم رخصة البناء	1423/1771
تاريخ رخصة البناء	1426/06/03 هـ
المدينة	الرياض
الحي	المعذر حسب الصك / العليا حسب الرخصة
رقم المخطط التنظيمي	1343
رقم البلك	-
رقم القطعة	-

نطاق عمل المنهج:

- تم جمع المعلومات عن العقار من الموقع وتم تحليل أسعار الأراضي والعقارات المعروضة للبيع للوصول إلى القيمة.
- تم دراسة مستوى الأسعار للعقارات بالمنطقة والمحيطه بالعقار وتمت الاستفادة من الأسعار الحالية التي تعرض لهذه العقارات، وتم عمل مسح ميداني واستقصاء عن أسعار البيع في الأونة الأخيرة لقطع الأراضي والعقارات بالمنطقة، ومن ثم أخذت هذه الأسعار كمؤشرات للقيمة.

وصف العقار:

العقار عبارة عن برج بمساحة إجمالية للأرض 2,109 متر مربع حسب الصك المرفق من قبل العميل، مفصلة كالتالي:

الحدود والأطوال حسب الصك		
الطول	نوع الحد	الجهة
57 م	شارع عرض 10 م	شمالاً
57 م	ملك عبدالعزيز الموسى	جنوباً
37 م	شارع عرض 80 م	شرقاً
37 م	شارع عرض 14 م	غرباً
	-	ملاحظات

- مقام على الأرض برج مكون من 8 أدوار وعدد 2 بدروم وميزانين وأرضي .
- عمر العقار حسب رخصة البناء المرفقة 11 سنة .
- إجمالي مساحة المباني حسب رخصة البناء المرفقة 15,582.92 متر مربع.

مميزات العقار:

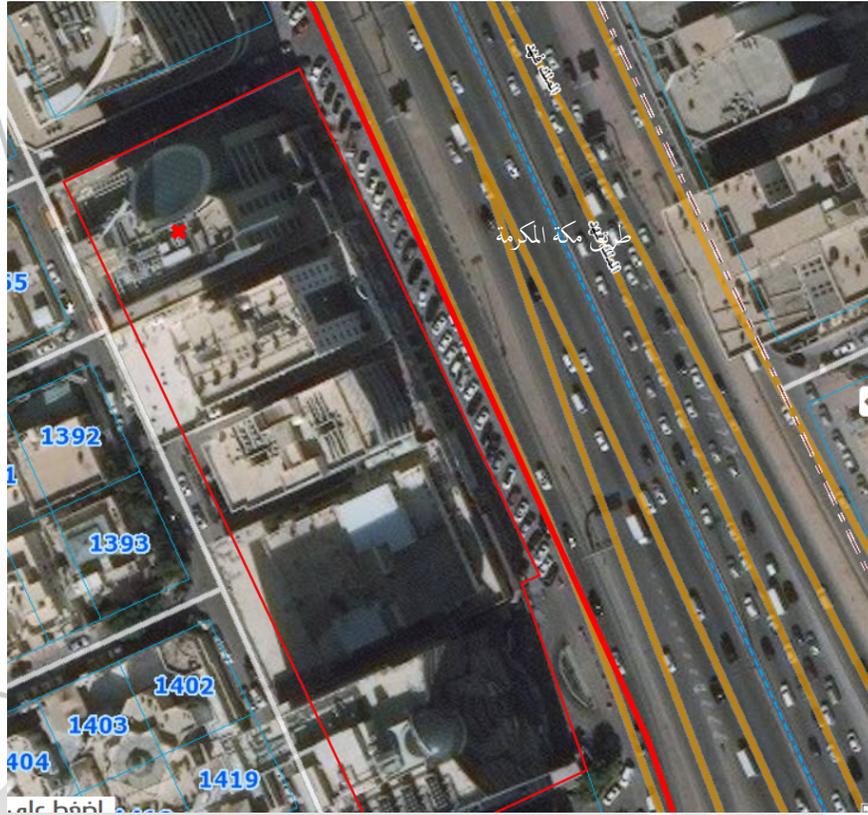
- وقوع العقار على طريق الملك فهد .
- قرب العقار من عدة محاور (طريق الملك فهد – طريق مكة المكرمة).



صور العقار :



صورة جوية لموقع العقار



إحداثيات موقع العقار

N	24°40'55.12	E	46°41'11.77"
---	-------------	---	--------------

حسابات ومؤشرات القيمة

التقييم بطريقة التكلفة:

2,109	مساحة الأرض
4,200	مساحة البدروم
11,382.92	مساحة الأدوار المتكررة
15,000	سعر المتر المربع للأرض
2,250	سعر المتر المربع للبدروم
1,950	سعر المتر المربع للأدوار المتكررة
9	عمر المباني
1,744	سعر المتر المربع للبدروم (بعد خصم الإهلاك)
1,511	سعر المتر المربع للأدوار المتكررة (بعد خصم الإهلاك)
31,635,000	إجمالي قيمة الأرض
7,324,800	إجمالي قيمة البدروم
17,199,592.12	إجمالي قيمة الأدوار المتكررة
56,159,392.12	إجمالي قيمة العقار بالتكلفة

- تم احتساب مساحة الأرض بناءً على المستندات المرسلة من قبل العميل.
- تم احتساب قيمة الأراضي بناءً على أسعار بيع الأراضي في المنطقة، وذلك بعد إجراء المسح الميداني اللازم.

تحليل للمتغيرات بالسوق العقاري:

يقع العقار عن التقييم بحي العليا وسط مدينة الرياض ذو الكثافة السكنية المرتفعة من أصحاب الدخل المتوسطة والعالية ، وقد ساهم قرب حي العليا من مناطق أعمال أصحاب الدخل المتوسط والعالي في المناطق الوسطى من مدينة الرياض على وجود طلب على العقارات. كما اثر مستوى البناء في المنطقة المجاورة بشكل مباشر على مستوى الأسعار، حيث تشهد المنطقة المجاورة للمشروع حركة عمرانية متذبذبة هذه الفترة خصوصا في تشييد المباني والعقارات المشابهة. كل ذلك النمو في البناء على المنطقة المحيطة سوف يساهم مستقبلا في انعكاس واضح على معدلات العرض والطلب على الأراضي في المنطقة مما يؤثر بشكل مباشر على مستوى الأسعار.

العوامل المؤثرة على الطلب:

- أسعار البيع للأراضي بالحي.
- مدى توفر خدمات البنية التحتية وخدمات البنية الفوقية مثل المدارس والمستشفيات والحدائق وغيرها.
- اكتمال العمران في المنطقة المحيطة.
- نظام البناء في منطقة العقار.
- إقامة مشاريع كبيرة بالقرب من العقار.

المخاطر المتعلقة بالعقار:

1. انخفاض عام في أسعار العقار في مدينة الرياض نتيجة متغيرات متعددة.
2. ضعف حركة البناء في المنطقة المحيطة مما يتسبب في انخفاض أسعار بيع العقار.
3. عدم اكتمال بعض مشاريع البنية التحتية في المنطقة.
4. ظهور منافسة سعرية في منطقة العقار.

مبنى تجاري فندقي
بمدينة الرياض بحي الربيع على طريق الملك عبد العزيز
(الربيع جينكس)

ملخص بيانات العقار	
مبنى تجاري فندقي	نوع العقار
ملكية مطلقة	حق الملكية
910114038368	رقم الصك
1438/11/14 هـ	تاريخ الصك
الرياض	كتابة العدل
1435/5496	رقم رخصة البناء
1435/04/05 هـ	تاريخ رخصة البناء
الرياض	المدينة
الربيع	الحي
2413	رقم المخطط التنظيمي
47	رقم البلك
556-555-554-553	رقم القطعة

نطاق عمل المنهج:

- تم جمع المعلومات عن العقار من الموقع وتم تحليل أسعار الأراضي والعقارات المعروضة للبيع للوصول إلى القيمة السوقية.
- تم دراسة مستوى الأسعار للعقارات بالمنطقة والمحيطه بالعقار وتمت الاستفادة من الأسعار الحالية التي تعرض لهذه العقارات، وتم عمل مسح ميداني واستقصاء عن أسعار البيع في الأونة الأخيرة لقطع الأراضي والعقارات بالمنطقة، ومن ثم أخذت هذه الأسعار كمؤشرات للقيمة.

وصف العقار:

العقار عبارة عن مبنى تجاري فندقي (حسب رخصة البناء) بمساحة إجمالية للأرض 3,900 متر مربع حسب الصك المرفق من قبل العميل , مفصلة كالتالي:

الحدود والأطوال حسب الصك		
الطول	نوع الحد	الجهة
60 م	شارع عرض 15 م	شمالاً
60 م	طريق الأمير محمد بن سلمان	جنوباً
65 م	شارع عرض 15 م	شرقاً
65 م	جار	غرباً
	-	ملاحظات

- مقام على الأرض مبنى تجاري مكون من بدروم ودور أرضي وأول وملحق علوي.
- العقار عبارة عن معارض تجارية وشقق فندقية.
- عمر العقار حسب رخصة البناء المرفقة سنتان
- إجمالي مساحة المباني حسب رخصة البناء المرفقة 8,589.52 متر مربع.

مميزات العقار:

- وقوع العقار على طريق الأمير محمد بن سلمان .
- قرب العقار من عدة محاور (طريق الأمير محمد بن سلمان – طريق العليا).



صور العقار:

=



صورة جوية لموقع العقار



إحداثيات موقع العقار

N	24 46 56.72	E	046 36 57.03
---	-------------	---	--------------

تحليل للمتغيرات بالسوق العقاري:

يقع العقار عين التقييم بحي الربيع شمال مدينة الرياض ذو الكثافة السكنية المرتفعة من أصحاب الدخل المتوسطة و العالية، وقد ساهم قرب حي الربيع من مناطق أعمال أصحاب الدخل العالية في المناطق الشمالية من مدينة الرياض على وجود الطلب على العقارات في تلك المنطقة .

العوامل المؤثرة على الطلب:

- أسعار البيع للأراضي بالحي.
- مدى توفر خدمات البنية التحتية وخدمات البنية الفوقية مثل المدارس والمستشفيات والحدائق وغيرها.
- اكتمال العمران في المنطقة المحيطة.
- نظام البناء في منطقة العقار.
- إقامة مشاريع كبيرة بالقرب من العقار.

المخاطر المتعلقة بالعقار:

- انخفاض عام في أسعار العقار في مدينة الرياض نتيجة متغيرات متعددة.
- ضعف حركة البناء في المنطقة المحيطة مما يتسبب في انخفاض أسعار بيع العقار.
- عدم اكتمال مشاريع البنية التحتية في المنطقة.
- ظهور منافسة سعرية في منطقة العقار.

حسابات ومؤشرات القيمة

التقييم بطريقة التكلفة:

3,900	مساحة الأرض
3,014.82	مساحة البدروم
5,574.70	مساحة الأدوار المتكررة
5,600	سعر المتر المربع للأرض
2,500	سعر المتر المربع للبدروم
1,800	سعر المتر المربع للأدوار المتكررة
1	عمر المباني
2,438	سعر المتر المربع للبدروم (بعد خصم الإهلاك)
1,755	سعر المتر المربع للأدوار المتكررة (بعد خصم الإهلاك)
21,840,000	إجمالي قيمة الأرض
7,348,623.75	إجمالي قيمة البدروم
9,783,598.50	إجمالي قيمة الأدوار المتكررة
38,972,222.25	إجمالي قيمة العقار بالتكلفة

- تم احتساب مساحة الأرض بناءً على المستندات المرسلة من قبل العميل.
- تم احتساب قيمة الأراضي بناءً على أسعار سوق الأراضي في المنطقة، وذلك بعد إجراء المسح الميداني اللازم.

مستودعات بمدينة الرياض بحي المصانع غرب طريق الحائر (مستودعات الحائر)

ملخص بيانات العقار	
مستودعات	نوع العقار
صندوق المعذريت	اسم الجهة طالبة التقرير
ملكية مطلقة	نوع الملكية
910106051847	رقم الصك
1438/11/21 هـ	تاريخ الصك
الرياض	كتابة العدل
1426/740	رقم رخصة البناء
1432/02/06 هـ	تاريخ رخصة البناء
الرياض	المدينة
المصانع	الحي
3085	رقم المخطط التنظيمي
-	رقم البلك
من 2788 إلى 2801	رقم القطعة

نطاق العمل:

- تم جمع المعلومات عن العقار من الموقع وتم تحليل أسعار الأراضي والعقارات المعروضة للبيع للوصول إلى القيمة.
- تم دراسة مستوى الأسعار للعقارات بالمنطقة والمحيطه بالعقار وتمت الاستفادة من الأسعار الحالية التي تعرض لهذه العقارات، وتم عمل مسح ميداني واستقصاء عن أسعار البيع في الأونة الأخيرة لقطع الأراضي والعقارات بالمنطقة، ومن ثم أخذت هذه الأسعار كمؤشرات للقيمة.

وصف العقار:-

العقار عبارة عن مستودعات بمساحة إجمالية للأرض 13,544.45 متر مربع حسب الصك المرفق من قبل العميل , مفصلة كالتالي:

الحدود والأطوال حسب الصك		
الطول	نوع الحد	الجهة
75 م	ممر مشاة عرض 10 م	شمالاً
7.06+7.09+65 م	شارع عرض 25 م	جنوباً
165.03 م	شارع عرض 20 م	شرقاً
186.8 م	شارع عرض 20 م	غرباً
-	-	ملاحظات

- مقام على الأرض مستودعات.
- عمر العقار حسب رخصة البناء المرفقة 5 سنوات.
- إجمالي مساحة المباني حسب رخصة البناء المرفقة 11,970 متر مربع.
- ينوه المقيم الى وجود اختلاف في مساحة الأرض ما بين رخصة البناء والتي ذكرت ان مساحة الأرض تبلغ 13535.45م² والمساحة المذكورة في الصك المنتقلة ملكيته لصالح صندوق المعذر ريت، وينطبق الأمر على الحدود والأطوال ما بين رخصة البناء والصك بالضرورة.

مميزات العقار:

- وقوع العقار بمنطقة مستودعات المصانع القريبة من الحراج الجديد.
- قرب العقار من عدة محاور (طريق الحائر – طريق عرفات).



صور العقار:



صورة جوية لموقع العقار



إحداثيات موقع العقار

N	24 33 48.91	E	046 44 30.61
---	-------------	---	--------------

تحليل للمتغيرات بالسوق العقاري:

يقع العقار عين التقييم بحي المصانع جنوب مدينة الرياض ذو الكثافة السكنية المتوسطة، وقوع العقار في حي المصانع بالقرب من مناطق أعمال المستودعات والمصانع في المناطق الجنوبية من مدينة الرياض على ظهور طلب على العقارات في تلك المنطقة.

كما إثر مستوى البناء في المنطقة المجاورة بشكل مباشر على مستوى الأسعار، حيث تشهد المنطقة المجاورة للمشروع حركة عمرانية متذبذبة خصوصاً في تشييد المباني والمستودعات والمصانع. كل ذلك التذبذب في النمو في البناء على المنطقة المحيطة أسهم في تغييرات مباشرة على العرض و الطلب على الأراضي في المنطقة مما يؤثر بشكل مباشر وواضح على مستوى الأسعار.

العوامل المؤثرة على الطلب:

- أسعار البيع للأراضي بالحي.
- مدى توفر خدمات البنية التحتية وخدمات البنية الفوقية مثل المدارس والمستشفيات والحدائق وغيرها.
- اكتمال العمران في المنطقة المحيطة.
- نظام البناء في منطقة العقار.
- إقامة مشاريع كبيرة بالقرب من العقار.

المخاطر المتعلقة بالعقار:

1. انخفاض عام في أسعار العقار في مدينة الرياض نتيجة متغيرات متعددة.
2. ضعف حركة البناء في المنطقة المحيطة مما يتسبب في انخفاض أسعار بيع العقار.
3. عدم اكتمال بعض مشاريع البنية التحتية في المنطقة.
4. ظهور منافسة سعرية في منطقة العقار.

حسابات ومؤشرات القيمة

التقييم بطريقة التكلفة:

13,544.45	مساحة الأرض
11,970	مساحة الأدوار المتكررة
900	سعر المتر المربع للأرض
900	سعر المتر المربع للأدوار المتكررة
3	عمر المباني
350	سعر المتر المربع للأدوار المتكررة (بعد خصم الإهلاك)
12,181,905	إجمالي قيمة الأرض
4,189,500	إجمالي قيمة الأدوار المتكررة
16,371,405	إجمالي قيمة العقار بالتكلفة

- تم احتساب مساحة الأرض بناءً على المستندات المرسلّة من قبل العميل.
- تم احتساب قيمة الأراضي بناءً على أسعار بيع الأراضي في المنطقة، وذلك بعد إجراء المسح الميداني اللازم

مبنى فندقي بمدينة الخبر بحي العقربية على طريق الملك عبد العزيز (تولان)

ملخص بيانات العقار	
مبنى شقق مفروشة	نوع العقار
ملكية مطلقة	حق الملكية
917819000735	رقم الصك
1441/01/06 هـ	تاريخ الصك
الرياض	كتابة العدل
432/10342	رقم رخصة البناء
1432/04/18 هـ	تاريخ رخصة البناء
الخبر	المدينة
العقربية	الحي
2/349	رقم المخطط التنظيمي
*	رقم البلك
56-54	رقم القطعة

وصف العقار:-

العقار عبارة عن شقق مفروشة مؤجرة الى مشغل بعقد اطلع عليه المقيم، مساحة إجمالية للأرض 1750 متر مربع حسب الصك المرفق من قبل العميل , مفصلة كالتالي:

الحدود والأطوال حسب الصك		
الطول	نوع الحد	الجهة
50 م	القطع 53-22	شمالاً
50 م	شارع عرض 30 م	جنوباً
35 م	ممر بعرض 8 م	شرقاً
35 م	قطعة رقم 58	غرباً
-	-	ملاحظات

- عمر العقار حسب رخصة البناء المرفقة 5 سنوات.

حسابات ومؤشرات القيمة

التقييم بطريقة التكلفة:

البيان	المساحة	سعر متر المباني قبل الإهلاك	السعر الحالي	اجمالي القيمة
الأرض	1,750	5500		9,625,000
الأرضي	568	1500	1500	852,000
الأرضي	568	2500	2071.428571	1,176,571
الأول	1,136	2500	2071.428571	2,353,143
الثاني	1,136	2500	2071.428571	2,353,143
الثالث	1,136	2500	2071.428571	2,353,143
الرابع	1,136	2500	2071.428571	2,353,143
الملاحق	568	2500	2071.428571	1,176,571
				22,242,714

- تم احتساب مساحة الأرض بناءً على المستندات المرسلة من قبل العميل.
- تم احتساب قيمة الأراضي بناءً على أسعار سوق الأراضي في المنطقة، وذلك بعد إجراء المسح الميداني اللازم.



حسابات ومؤشرات القيمة

التقييم بطريقة الدخل / منهج الاستثمار:

تُعتبر طريقة الاستثمار هي أنسب طريقة لتقييم العقارات المدرة للدخل لأنها تعكس الدخل الفعلي المؤكد بالعقود الإيجارية و حساب القيمة المتبقية بعد العقود المسماة بـ Terminal Value وتقدم حساباً تفصيلياً لكل حصة في العقار. مع التنبيه إلى أن خبرة المقيم وتقديره المهني هي مهمة عند اعتماد العائد الأنسب وقيمة الإيجار السوقية للعقار محل تقييم. فيما تم استخدام طريقة التدفقات النقدية DCF في التعامل مع كافة العقود قصيرة الأجل كالمشقق الفندقية والمستودعات و بعض العقارات التي قد شغرت لتقدير الإيرادات المتوقعة بناء على الإيجارات السابقة آخذين بعين الاعتبار شغورها

تقدر قيمة المحفظة محل التقرير **581,544,149** ريال سعودي بناءً على منهج التقييم عن طريق الدخل / الاستثمار الذي تم تنفيذه بعد استيفاء كافة المعلومات المالية المهمة والمطلوبة لهذا الغرض، جميع الأصول في المحفظة تحقق أرباحاً في المستقبل عن طريق توليد الدخل أو زيادة رأس المال خلال مدة التقييم. ويصعب في بعض الأحيان تحديد قيمة الإيجار والمصرفيات وقيمة العائد في بعض العقارات لندرتها في السوق وبالتالي تؤدي قلة البيانات المستخدمة في تقييم هذه العقارات إلى نتائج غير دقيقة. وجرى اعتماد الثوابت التالية في التقييم المالي: استخدمت DISCOUNT RATE و CAP RATE مناسبة للمشاريع المختلفة بما فيها المنافع الأربعة ونسب مصاريف مقدرة بناء على المعطيات المالية المقدمة لنا من العميل وكانت على النحو التالي

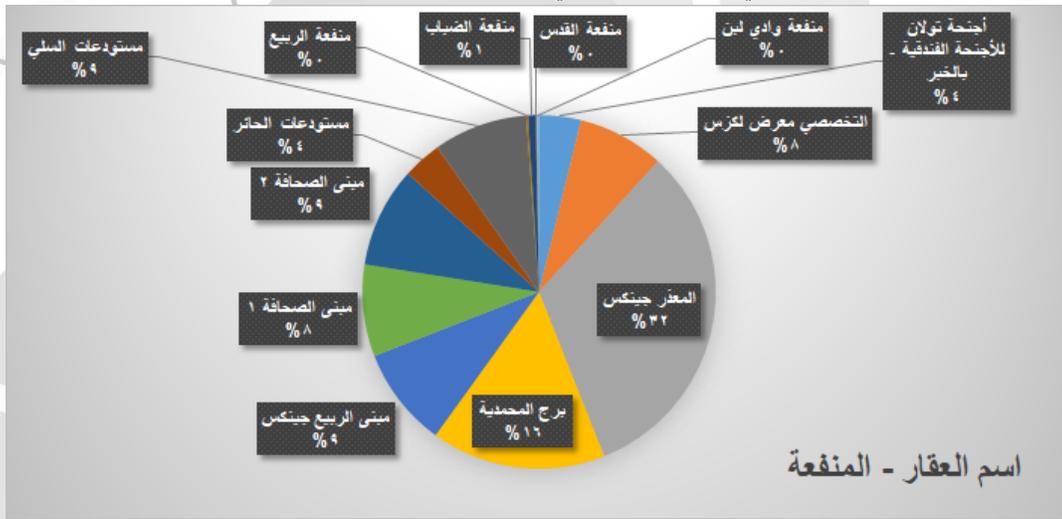
البيان	معدل الخصم	معدل التسعير	نسبة المصاريف
التخصصي معرض لكزس	11.0%	8.5%	7.0%
مستودعات السلي	7.0%	7.0%	7.0%
مستودعات الحائر	7.0%	7.0%	7.0%
مبنى الصحافة 1	7.5%	8.0%	7.0%
مبنى الصحافة 2	7.5%	8.0%	7.0%
برج المحمدية	7.5%	8.5%	7.0%
مبنى الربيع جينكس	7.5%	8.0%	5.0%
المعذر جينكس - 11معرض و11مكتب و131 شقة	7.5%	8.0%	6.0%
منفعة الربيع	10.0%	12.0%	5.0%
منفعة الضباب	7.5%	8.5%	5.0%
منفعة القدس	7.5%	8.0%	5.0%
منفعة وادي لبن	10.0%	14.0%	5.0%
أجنحة تولان للأجنحة الفندقية - بالخبر	8.5%	10.5%	5%

ويقصد بمعدل الخصم: هو المعدل المطلوب على مثل هذا الاستثمار محل الدراسة بناء على معطيات السوق. فيما تعامل مع معامل التسعير CAP مع التسعير بعد انتهاء العقود المؤكدة ضمن أسعار السوق وعمل بمثابة معدل خصم للفترة عدم التأكد التي تغطي التدفق النقدي المتوقع بعد انتهاء العقود الحالية من مستأجري المنفعة حتى تاريخ انتهاء حق الانتفاع.

وفيما يلي سرد للقيمة التي تم التوصل إليها بعد استخدام معادلات الرياضيات المالية ضمن الفرضيات أنفة الذكر

النسبة من اجمالي المحفظة	اجمالي القيمة	اسم العقار - المنفعة
3.84%	22,308,079	أجنحة تولان للأجنحة الفندقية - بالخبر
7.94%	46,153,555	التخصصي معرض لكزس
32.21%	187,325,326	المعذر جينكس
15.98%	92,908,923	برج المحمدية
9.14%	53,167,299	مبنى الربيع جينكس
8.39%	48,806,757	مبنى الصحافة 1
9.18%	53,362,065	مبنى الصحافة 2
3.57%	20,762,405	مستودعات الحائر
8.58%	49,884,581	مستودعات السلي
0.19%	1,097,170	منفعة الربيع
0.69%	4,003,786	منفعة الضباب
0.10%	588,761	منفعة القدس
0.20%	1,175,443	منفعة وادي لبن
100.00%	581,544,149	الاجمالي

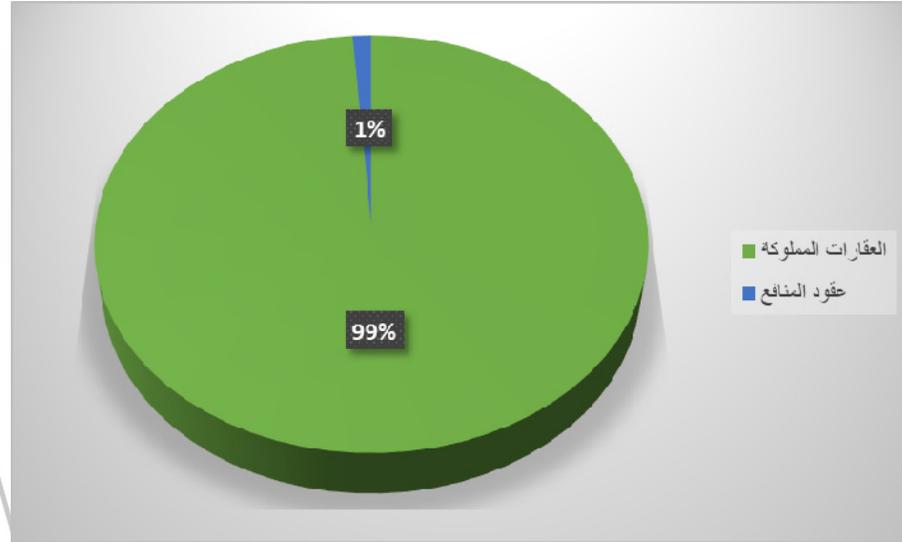
و تظهر حصة كل عقار أو منفعة في هذا التمثيل البياني



حيث كانت حصة المنافع مقارنة بالعقارات المملوكة كما يلي :

النسبة من اجمالي المحفظة	اجمالي القيمة	اسم العقار - المنفعة
98.82%	574,678,989	العقارات المملوكة
1.18%	6,865,160	عقود المنافع
100.00%	581,544,149	Grand

و يمكن تمثيلها بيانيا كما يلي :

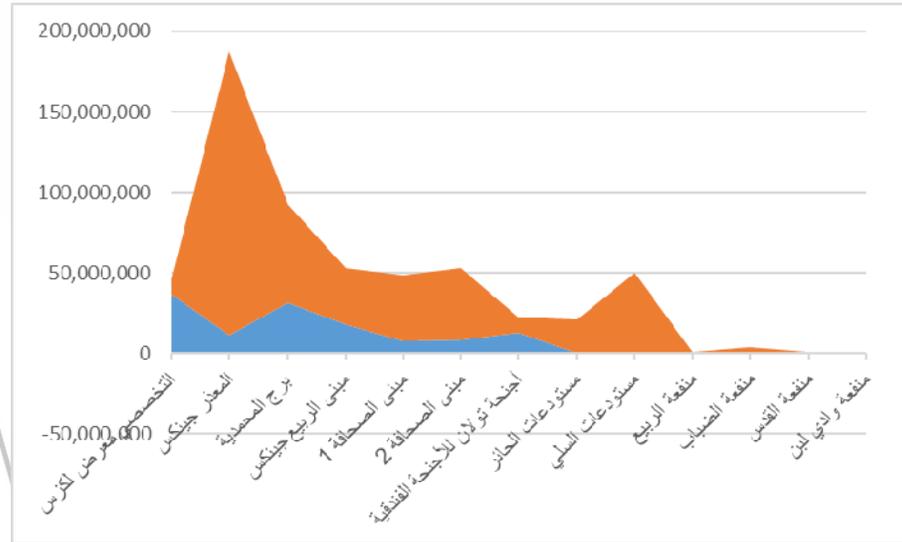


تحليل القيمة

و فيما يلي تحليلاً للقيمة في فترتي التأكد و عدم التأكد ، حيث كما أسلفنا تمثل القيمة في فترة التأكد قيمة العقار المتولدة من العقود المبرمة مع المستأجرين فيما تمثل القيمة في فترة عدم التأكد قيمة العقار بعد انتهاء العقد اعتماداً على تقدير القيمة المتبقية بناء على معدل التسعير

اسم العقار	القيمة في فترة التأكد	القيمة في ظل عدم التأكد	اجمالي القيمة
التخصصي معرض لكزس	36,749,501	9,404,054	46,153,555
المعذر جينكس	11,393,199	175,932,127	187,325,326
برج المحمدية	31,336,473	61,572,451	92,908,923
مبنى الربيع جينكس	18,091,299	35,076,000	53,167,299
مبنى الصحافة 1	7,365,852	41,440,905	48,806,757
مبنى الصحافة 2	8,034,418	45,327,647	53,362,065
أجنحة تولان للأجنحة الفندقية - بالخبر	12,997,675	9,310,404	22,308,079
مستودعات الحائر	0	20,762,405	20,762,405
مستودعات السلي	0	49,884,581	49,884,581
منفعة الربيع	483,164	614,006	1,097,170
منفعة الضباب	-369,091	4,372,877	4,003,786
منفعة القدس	-625,485	1,214,246	588,761
منفعة وادي لبن	1,061,505	113,938	1,175,443
الاجمالي	126,518,509	455,025,640	581,544,149

و يمثل ذلك بيانيا كما يلي :



و يعزى وجود القيمة السالبة في فترة التأكد في منفعتي الضباب و القدس لكون القيمة المتولدة من عقود استئجار المنافع أعلى من القيمة المتولدة من تأجيرها ضمن العقود

فيما توزعت النسب القيمة كما يلي :

اسم العقار	القيمة في فترة التأكد	القيمة في ظل عدم التأكد	اجمالي القيمة
التخصيص معرض لكزس	80%	20%	100%
المعذر جينكس	6%	94%	100%
برج المحمدية	34%	66%	100%
مبنى الربيع جينكس	34%	66%	100%
مبنى الصحافة 1	15%	85%	100%
مبنى الصحافة 2	15%	85%	100%
أجنحة تولان للأجنحة الفندقية	58%	42%	100%
مستودعات الحائر	0%	100%	100%
مستودعات السلي	0%	100%	100%
منفعة الربيع	44%	56%	100%
منفعة الضباب	-9%	109%	100%
منفعة القدس	-106%	206%	100%
منفعة وادي لبن	90%	10%	100%
الاجمالي	22%	78%	100%

تحليل القيمة حسب عناصر الإيراد في كل عقار أو منفعة

التخصيص

اسم المستأجر	القيمة في فترة التأكد	القيمة في ظل عدم التأكد	اجمالي القيمة
مستأجر رقم 1	36,749,501	9,404,054	46,153,555

مبنى الربيع

اسم المستأجر	القيمة في فترة التأكد	القيمة في ظل عدم التأكد	اجمالي القيمة
مستأجر رقم 1	16,334,167	29,949,232	46,283,399
مستأجر رقم 2	1,620,938	3,516,084	5,137,022
مستأجر رقم 3	136,193	1,610,684	1,746,877
اجمالي القيمة	18,091,299	35,076,000	53,167,299

برج المحمدية

اسم المستأجر	القيمة في فترة التأكد	القيمة في ظل عدم التأكد	اجمالي القيمة
مستأجر رقم 1	27,931,888	53,765,051	81,696,939
مستأجر رقم 2	3,404,585	7,807,399	11,211,984
اجمالي القيمة	31,336,473	61,572,451	92,908,923

مبنى الصحافة 1

اسم المستأجر	القيمة في فترة التأكد	القيمة في ظل عدم التأكد	اجمالي القيمة
مستأجر رقم 1	7,365,852	41,440,905	48,806,757
اجمالي القيمة	7,365,852	41,440,905	48,806,757

مبنى الصحافة 2

اسم المستأجر	القيمة في فترة التأكد	القيمة في ظل عدم التأكد	اجمالي القيمة
مستأجر رقم 1	8,034,418	45,327,647	53,362,065
اجمالي القيمة	8,034,418	45,327,647	53,362,065

المعذر

اسم المستأجر	القيمة في فترة التأكد	القيمة في ظل عدم التأكد	اجمالي القيمة
الشقق السكنية	0,000	114,371,101	114,371,101
مستأجر رقم 1	173,731	2,275,521	2,449,252
مستأجر رقم 2	266,331	4,884,094	5,150,425
مستأجر رقم 3	295,410	4,847,185	5,142,595
مستأجر رقم 4	176,012	2,060,591	2,236,603
مستأجر رقم 5	0,000	5,880,239	5,880,239
مستأجر رقم 6	1,356,077	3,578,029	4,934,106
مستأجر رقم 7	170,204	1,305,975	1,476,180
مستأجر رقم 8	136,224	5,007,901	5,144,124
مستأجر رقم 9	352,854	4,812,308	5,165,162
مستأجر رقم 10	2,906,207	5,891,406	8,797,613
مستأجر رقم 11	5,161,952	10,464,209	15,626,160
مستأجر رقم 12	0,000	1,154,645	1,154,645
مستأجر رقم 13	243,858	1,366,533	1,610,391
مستأجر رقم 14	154,339	1,806,416	1,960,755
مستأجر رقم 15	شاغر	2,701,951	2,701,951
مستأجر رقم 16	شاغر	3,524,022	3,524,022
اجمالي القيمة	11,393,199	175,932,127	187,325,326

أجنحة تولان الفندقية

اجمالي القيمة	القيمة في ظل عدم التأكد	القيمة في فترة التأكد	اسم المستأجر
22,308,079	9,310,404	12,997,675	المستأجر رقم 1
22,308,079	9,310,404	12,997,675	اجمالي القيمة

مستودعات السلي

اجمالي القيمة	القيمة في ظل عدم التأكد	القيمة في فترة التأكد	اسم المستأجر
953,318	953,318	0,000	شاغر
2,409,087	2,409,087	0,000	مستأجر رقم 1
3,871,215	3,871,215	0,000	مستأجر رقم 2
3,275,643	3,275,643	0,000	مستأجر رقم 3
1,759,643	1,759,643	0,000	مستأجر رقم 4
19,775,559	19,775,559	0,000	مستأجر رقم 5
1,035,482	1,035,482	0,000	مستأجر رقم 6
1,480,346	1,480,346	0,000	مستأجر رقم 7
2,650,293	2,650,293	0,000	مستأجر رقم 8
812,143	812,143	0,000	مستأجر رقم 9
1,728,646	1,728,646	0,000	مستأجر رقم 10
1,900,415	1,900,415	0,000	مستأجر رقم 11
3,475,662	3,475,662	0,000	مستأجر رقم 12
1,035,482	1,035,482	0,000	مستأجر رقم 13
3,721,645	3,721,645	0,000	مستأجر رقم 14
49,884,581	49,884,581	0,000	اجمالي القيمة

مستودعات الحائر

اجمالي القيمة	القيمة في ظل عدم التأكد	القيمة في فترة التأكد	اسم المستأجر
713,838	713,838	0,000	مستأجر رقم 1
739,795	739,795	0,000	مستأجر رقم 2
739,795	739,795	0,000	مستأجر رقم 3
739,795	739,795	0,000	مستأجر رقم 4
750,883	750,883	0,000	مستأجر رقم 5
739,795	739,795	0,000	مستأجر رقم 6
752,774	752,774	0,000	مستأجر رقم 7
752,774	752,774	0,000	مستأجر رقم 8
778,732	778,732	0,000	مستأجر رقم 9
713,838	713,838	0,000	مستأجر رقم 10
739,795	739,795	0,000	مستأجر رقم 11
778,732	778,732	0,000	مستأجر رقم 12
1,479,591	1,479,591	0,000	مستأجر رقم 13
713,838	713,838	0,000	مستأجر رقم 14
739,795	739,795	0,000	مستأجر رقم 15

739,795	739,795	0,000	مستأجر رقم 16
752,774	752,774	0,000	مستأجر رقم 17
804,690	804,690	0,000	مستأجر رقم 18
739,795	739,795	0,000	مستأجر رقم 19
778,732	778,732	0,000	مستأجر رقم 20
750,883	750,883	0,000	مستأجر رقم 21
713,838	713,838	0,000	مستأجر رقم 22
739,795	739,795	0,000	مستأجر رقم 23
713,838	713,838	0,000	مستأجر رقم 24
648,943	648,943	0,000	مستأجر رقم 25
752,774	752,774	0,000	مستأجر رقم 26
752,774	752,774	0,000	مستأجر رقم 27
20,762,405	20,762,405	0,000	اجمالي القيمة

منفعة الربيع

اجمالي القيمة	القيمة في ظل عدم التأكد	القيمة في فترة التأكد	اسم المستأجر
-847,328	-387,760	-459,567	
810,741	313,218	497,523	مستأجر رقم 1
340,375	42,039	298,336	مستأجر رقم 2
465,961	465,961	0,000	مستأجر رقم 3
327,421	180,549	146,872	مستأجر رقم 4
1,097,170	614,006	483,164	اجمالي القيمة

منفعة القدس

اجمالي القيمة	القيمة في ظل عدم التأكد	القيمة في فترة التأكد	اسم المستأجر
-1,921,034	0,000	-1,921,034	
451,280	120,288	330,992	مستأجر رقم 1
459,265	311,361	147,903	مستأجر رقم 2
1,069,585	571,594	497,990	مستأجر رقم 3
529,665	211,002	318,663	مستأجر رقم 4
588,761	1,214,246	-625,485	اجمالي القيمة

منفعة الضباب

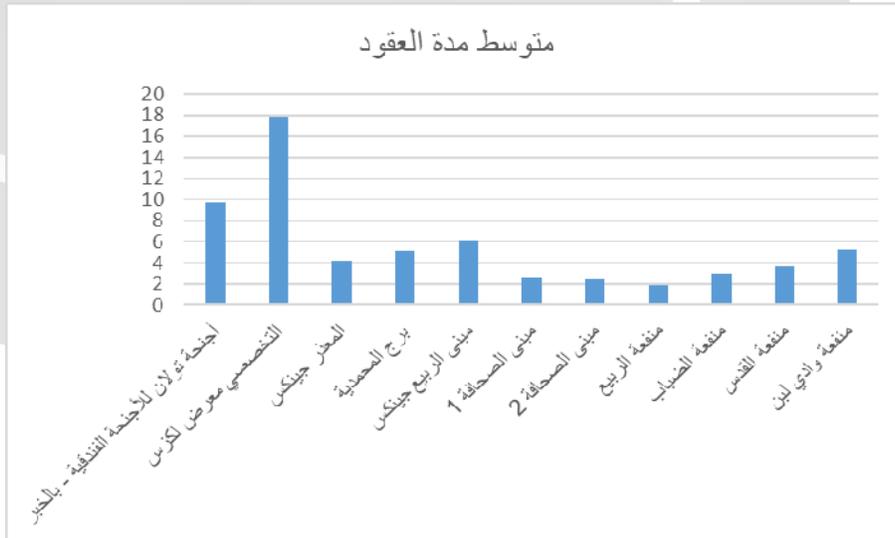
اجمالي القيمة	القيمة في ظل عدم التأكد	القيمة في فترة التأكد	اسم المستأجر
-2,610,048	0,000	-2,610,048	مصاريف استئجار
6,613,834	4,372,877	2,240,957	مستأجر رقم 1
4,003,786	4,372,877	-369,091	اجمالي القيمة

منفعة وادي لبن

اجمالي القيمة	القيمة في ظل عدم التأكد	القيمة في فترة التأكد	اسم المستأجر
-1,101,248	-63,270	-1,037,978	
183,306	140,453	42,852	مستأجر رقم 1
670,212	36,755	633,457	مستأجر رقم 2
726,782	0,000	726,782	مستأجر رقم 3
696,391	0,000	696,391	مستأجر رقم 4
1,175,443	113,938	1,061,505	اجمالي القيمة

وفيما يلي متوسط أعمار العقود في كل عقار مرجحا بقيمته في فترة التأكد ، حيث كما هو معلوم فإن القيمة في فترة التأكد هي القيمة الحالية للتدفقات النقدية الواردة من العقود ، و هذه القيمة هي معيار موحد لكافة التدفقات النقدية من تلك العقود فرجحت سنوات العقود بتلك القيمة لكل عقد و عليه فإن متوسط مدة عقود كل عقار او منفعة

متوسط مدة العقود	اسم العقار – المنفعة
9.71	أجنحة تولان للأجنحة الفندقية - بالخبر
17.81	التخصصي معرض لكزس
4.26	المعذر جينكس
5.13	برج المحمدية
6.04	مبنى الربيع جينكس
2.63	مبنى الصحافة 1
2.49	مبنى الصحافة 2
1.84	منفعة الربيع
3.00	منفعة الضباب
3.64	منفعة القدس
5.22	منفعة وادي لبن



الملحق أ: المبادئ العامة المعتمدة في إعداد التقييمات والتقارير

ينبغي أن تُقرأ هذه المبادئ العامة بالاقتران مع الأحكام والشروط العامة للأعمال التجارية والخاصة بشركة أريب لتقييم العقاري وشريكه التضامنية إلا بقدر ما يتعارض مع الترتيبات التعاقدية الأخرى.

1 الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين - معايير التقييم الدولية 2017/2013

تُنفذ جميع الأعمال تحت غطاء اللائحة التنفيذية الصادرة بالقرار الوزاري رقم 531 وتاريخ 1435/06/03 هـ بموادها الواردة في الفصل الخامس / السادسة عشر – السابعة عشر – الثامنة عشر – العشرون، وايضاً بالتوافق التام والكامل مع جميع ما ورد في ميثاق آداب وسلوك مهنة التقييم (الإصدار الأول – 2015/06/30) وكما سيكون عليه ما تنص عليه الأدلة الإرشادية المعتمدة كملاحق للميثاق.

2 أساس التقييم

تحدد تقاريرنا الغرض من التقييم، ما لم يُذكر خلاف ذلك، فقد ورد تعريف أساس التقييم على النحو المحدد في تقييم الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين - معايير التقييم الدولية. إن التعريف الكامل لهذا الأساس الذي اعتمدهنا فهو إما محدد في تقريرنا أو ملحق بهذه المبادئ العامة.

3 ضرائب تكاليف التصرف في العقار والالتزامات الأخرى:

لم يتم تخصيص بدلات لأي مصروفات تحقيق أو ضرائب والتي يمكن أن تظهر في حالة التصرف في العقار. يُعتبر العقار بأكمله خالي من جميع الرهون العقارية وغيرها من الرسوم والتي قد يتم ضمها في هذا الشأن.

لم يتم تخصيص بدلات للتأثير الممكن للتشريع أو التشريعات المحتمل / المحتملة والتي هي قيد الدراسة.

تم إعداد التقييمات واستخلاصها من غير أن تكون شاملة لمدفوعات الضريبة على القيمة المضافة، ما لم ينص على خلاف ذلك.

4 التوثيق

نحن في العادة لا نقرأ عقود الإيجار أو سندات الملكية. نحن نفترض أن كل عقار رائج وصالح للعرض في السوق، إلا إذا تم إبلاغنا بالعكس وأن جميع الوثائق تم تحريرها واعتمادها على نحو مرضي، وأنه لا يوجد أي أعباء أو قيود مفروضة أو حقوق ارتفاق أو مصروفات أخرى جسيمة، والتي يمكن أن تكون ذات تأثير جوهري على قيمة العقار قيد الدراسة أو التقييم وأنه لا يوجد دعوى قضائية قيد النظر أو معلقة. و على الرغم من أنه قد توفرت لدينا الوثائق، نحن نوصي بأنه لا ينبغي الاعتماد على تفسيرنا بدون أن يتحقق فريق المحامين لديكم منه.

5 المستأجرين:

على الرغم من أننا نعرض في تقييماتنا فهنا العام لحالة المستأجر في العادة لا نوجه استفسارات تتعلق بالوضع المالي للمستأجرين الفعليين أو المحتملين، ما لم يُطلب منا غير ذلك. وحيث أن قيمة العقارات تُقيم بالاستفادة من الإيجارات، وبالتالي نفترض أن

المستأجرين قادرين على الوفاء بالتزاماتهم المالية بموجب عقد الإيجار وأنه لا يوجد إيجار متأخر أو مخالفات للاتفاقية لم يكشف عنها، ما لم يتم إبلاغنا بخلاف ذلك.

6 القياسات:

لا نقوم بإجراءات القياسات بل نحن نصراحة أننا اعتمدنا فيها على مصادر أخرى خصيصاً. ان المناطق المختارة في المعاينة تقتصر على غرض مساعدتنا في تكوين رأي عن القيمة للعقار عين التقييم أو الدراسة. لا ينبغي الاعتماد على تلك القياسات لأغراض أخرى ولا استخدامها بواسطة أطراف آخرين بدون الحصول على تفويض كتابي منا.

7 القيمة المقدرة للإيجار:

إن رأينا المتعلق بالقيمة الإيجارية لأغراض المساعدة في تكوين رأي عن القيمة للعقارات عين التقييم أو الدراسة فقط. وهذا الرأي لا يمثل بالضرورة المبلغ الذي يمكن الاتفاق عليه بالتفاوض أو يحدده أحد الخبراء أو أحد المحكمين أو المحكمة عند تجديد عقد الإيجار أو تعديل قيمة الإيجار.

8 تخطيط المدينة واللوائح القانونية الأخرى:

يمكن الحصول على المعلومات المتعلقة بتخطيط المدينة، أينما كان ذلك ممكناً، إما شفهيًا من مسؤولي التخطيط المحلي أو من المصادر العامة المتاحة إلكترونياً أو غيرها. يمكن الحصول عليها لمساعدتنا على تكوين رأي يتعلق بالقيمة للعقارات عين التقييم أو الدراسة فقط ولا ينبغي الاعتماد عليها لأغراض أخرى. إذا كان الأمر يتطلب الاعتماد عليها، نوصي بأن يتحقق المحامون مما يلي:

- i توضيح الوضع الحالي على نحو صحيح في تقريرنا.
- ii ألا يتأثر العقار سلباً بأي قرارات أو شروط تتخذها السلطات المحلية أو تحددها.
- iii أنه لا توجد إشعارات قانونية قائمة.

تُعد تقييماتنا على أساس أن المباني (وأي أعمال أخرى تُجرى بها) تمثل لقرار مجلس الوزراء رقم (279) وتاريخ 11/8 / 1425 هـ الأمر باعتماد الاطار العام لكود البناء السعودي تم اخراج الكود في مصنفين اساسيين هما : الاشتراطات , وتتضمن الحد الادنى المطلوب من المعايير الهندسية للتصميم والتشييد والتشغيل والصيانة التي تم استنباطها وصياغتها بما يتوافق مع المتطلبات والانظمة المعمول بها في المملكة وكذلك المتطلبات ويرمز لها بالحروف (SBC) وتتضمن تفاصيل التصميم، وطرائق التشييد .

9 الدراسات المسحية الهيكلية:

نحن لا نتولى إجراء دراسات مسحية هيكلية، ما لم يُطلب منا ذلك صراحة، كما أننا لا نختبر الخدمات وبالتالي نحن لا نقدم أي ضمانات بأن للعقارات عين التقييم أو الدراسة خالية من العيوب. نحن نسعى لأن نوضح تقييماتنا أي عيوب جلية واضحة أو عناصر معطوبة والتي قد نلاحظها أثناء فحصنا أو نوضح تكاليف الإصلاح التي قد تسترعي انتباهنا. نحن نفترض أن أي مستأجر يتحمل المسؤولية كاملة فيما يتعلق بإصلاح ما استأجره سواء على نحو مباشر أو من خلال رسوم خدمات، ما لم ينص على خلاف ذلك.

10 مواد ضارة:

نحن لا نجري في العادة تحقيقات عن الموقع/ المواقع للتأكد مما إذا أنشأ أو عُدل أي مبنى باستخدام تقنيات أو مواد ضارة ما لم يجرى إبلاغنا بغير ذلك، تستند تقييماتنا إلى أساس أنه لم تُستخدم أي من تلك المواد أو التقنيات.

11 ظروف الموقع:

نحن لا نجري في العادة تحقيقات عن الموقع بغرض تحديد ملائمة ظروف الأرض والخدمات للأغراض المعدة لها أو المقصودة منها كما أننا لا نتولى إجراء دراسات مسحية أثرية أو إيكولوجية أو بيئية. ما لم يجرى إبلاغنا بغير ذلك، تستند تقييماتنا إلى أساس أن هذه الجوانب مرضية، وأنه حيثما يعترم إجراء تطوير، و (أنه لم يتم / وأنه سوف لن يتم) تكبد أي نفقات استثنائية أو حدوث تأجيلات أو قيود أثناء فترة الإنشاءات بسبب هذه الأمور.

12 التلوث البيئي:

ما لم يُطلب منا ذلك صراحة، نحن لا نتولى إجراء دراسات مسحية على الموقع أو عمليات تقييم بيئية، أو التحقيق في سجلات تاريخية لتحديد ما إذا قد تلوثت أي أرض أو مبنى للعقارات عين التقييم أو الدراسة. لذلك ما لم يُنصح بغير ذلك، تُجرى تقييماتنا على أساس أن العقارات عين التقييم أو الدراسة لم تتأثر بتلوث بيئي. بيد أنه إذا أدى بنا فحص الموقع والمزيد من الاستفسارات المعقولة أثناء إعداد التقييم لأن نعتقد باحتمال تعرض الأرض للتلوث، سنناقش بواعث قلقنا معكم.

13 التأمين:

ما لم يُجرى إبلاغنا بخلاف ذلك، نحن سنفترض أن الغطاء التأميني المناسب متاح وسيستمر متاحًا بشروط مقبولة تجاريًا، وتعلق تلك الشروط على سبيل بما يلي:

ألواح الواجهات

إن الغطاء التأميني للمباني التي تحتوي على أنواع محددة من ألواح الواجهات قد يكون متاحًا فقط رهناً بالقيود لأقساط إضافية أو قد يكون غير متاح. عادة لا تكون المعلومات الخاصة بنوع الألواح متاح. وبناء على ذلك، فإن آرائنا المتعلقة بالقيمة لا تخصص أي بدل مخاطر يغطيها التأمين لأي عقار، ذلك التأمين الذي قد يكون غير متاح، أو قد يكون متاح ولكن بشروط شاقة.

الفيضانات وارتفاع منسوب المياه الجوفية

أجريت تقييماتنا بافتراض أن العقارات المؤمن عليها ضد أضرار الفيضانات ورفع مستوى المياه الجوفية. وما لم ينص على خلاف ذلك، فإن آرائنا المتعلقة بالقيمة لا تخصص أي بدل مخاطر يغطيها التأمين لأي عقار، ذلك التأمين الذي قد يكون غير متاح، أو قد يكون متاح ولكن بشروط شاقة.

14 الديون المستحقة:

في حالة العقارات عين التقييم أو الدراسة والتي تكون أعمال الإنشاءات فيها قيد التنفيذ - تحت الإنشاء - أو تم استكمالها مؤخرًا، نحن في العادة لا نخصص أي بدلات لأي التزامات تم تكبدها بالفعل ولكن لم يتم تسديدها بعد وذلك فيما يتعلق بالأعمال المنجزة أو الالتزامات لمصلحة المقاولين أو المقاولين من الباطن أو أي عضو من أعضاء فريق التصميم أو الفريق المهني.

15 السرية ومسئولية الغير

إن التقييمات والتقارير الخاصة بنا سرية وتقتصر على الطرف التي توجه إليه وللغرض المحدد التي تشير إليه، ولا نقبل أي مسؤولية أيا كانت أمام أي طرف آخر. لا يُسمح بنشر هذه الوثيقة أو جزء منها أو مرجعها في أي مستند أو بيان أو تعميم أو في أي وسيلة من وسائل الاتصالات مع طرف آخر بدون الحصول على موافقتنا الكتابية المسبقة على الصيغة والمحتوى التي تظهر به.

نحن مطالبون بعمل بيان لمنهج التقييم الذي اتبعناه. في ظل غياب أي بيانات خاصة في تقريرنا، يرد فيما يلي ملخص عام لمنهجنا.

طريقة أسلوب السوق

طريقة المعاملات المقارنة

"30.1. تستخدم طريقة المعاملات المقارنة، والمعروفة أيضا باسم طريقة المعاملات الإرشادية، معلومات عن صفقات لأصول مطابقة أو مماثلة للأصل محل التقييم للتوصل إلى مؤشر للقيمة.
 30.2. عندما تحتوي المقارنات التي يتم النظر فيها على معاملات للأصل محل التقييم، يشار إلى هذه الطريقة في بعض الأحيان باسم طريقة المعاملات السابقة." من كتاب معايير التقييم الدولية 2017

أسلوب الدخل

"40.1. يقدم أسلوب الدخل مؤشراً على القيمة عن طريق تحويل التدفقات النقدية المستقبلية إلى قيمة حالية واحدة. ووفقاً لهذا الأسلوب يتم تحديد قيمة الأصل بالرجوع إلى قيمة الإيرادات أو التدفقات النقدية أو توفير التكاليف من الأصل.
 40.2. ينبغي تطبيق أسلوب الدخل وإعطاءه الأولوية في الظروف التالية:
 (أ) عندما تكون قدرة الأصل على توليد الدخل هو العنصر الأساسي الذي يؤثر على القيمة من وجهة نظر المشاركين، أو
 (ب) تتوفر توقعات معقولة لمبلغ وتوقيت الإيرادات المستقبلية للأصل محل التقييم، ولكن لا يوجد سوى عدد قليل من المقارنات السوقية ذات الصلة، إن وجدت." من كتاب معايير التقييم الدولية 2017

أسلوب التكلفة

"60.1. يقدم أسلوب التكلفة مؤشراً للقيمة باستخدام المبدأ الاقتصادي الذي ينص على أن المشتري لن يدفع لأصل ما أكثر من تكلفة الحصول على أصل ذو منفعة مماثلة، سواء عن طريق الشراء أو البناء، ما لم تكن هناك عوامل الوقت، أو إزعاج أو مخاطر أو عوامل أخرى متعلقة. يقدم الأسلوب مؤشراً للقيمة عن طريق حساب التكلفة الحالية لاستبدال أو إعادة إنتاج الأصل، ومن ثم خصم الإهلاك المادي وجميع أشكال التقادم الأخرى.

60.2. ينبغي أن يطبق أسلوب التكلفة ويُعطى الأولوية في الظروف التالية:

- (أ) عندما يتمكن المشارك من إعادة إنتاج الأصل بنفس خصائص الأصل محل التقييم، دون قيود تنظيمية أو قانونية، وأن يتم إنتاج الأصل بسرعة كافية بحيث لا يضطر المشارك لدفع مبلغ إضافي لاستخدام الأصل فوراً.
- (ب) الأصل لا ينتج الدخل بطريقة مباشرة والطبيعة الفريدة للأصل تجعل استخدام أساليب الدخل والسوق غير مجدية.
- (ج) يعتمد أساس القيمة المستخدمة على تكلفة الاستبدال، مثل القيمة الاستبدالية.

طرق أسلوب التكلفة

70.1. على نطاق واسع، هناك ثلاثة طرق لأسلوب التكلفة:

- (أ) طريقة تكلفة الاستبدال: طريقة تشير إلى القيمة عن طريق حساب تكلفة أصل مماثل.
- (ب) طريقة تكلفة إعادة الإنتاج: طريقة تشير إلى القيمة عن طريق حساب تكلفة إعادة إنتاج نسخة طبق الأصل من الأصل محل التقييم.
- (ج) طريقة الجمع: هي طريقة تحسب قيمة الأصل من خلال إضافة القيم المنفصلة للأجزاء المكونة له." من كتاب معايير التقييم الدولية 2017



+966 11 219 0000



+966 11 219 4444



P.O BOX 87739
B3117 NORTHERN RING BR ROAD



www.areab.sa

