

## تقييم مجمع تجاري الواقع بمدينة الدمام بحي الفيصلية على طريق عمر بن الخطاب (مجمع ويست افنيو)

### طريقة التقييم والافتراضات التي بناء عليها تم التقييم :

- تم افتراض متطلبات السوق من العرض والطلب.
- اتباع معايير هيئة المقيمين المعتمدين وهيئة السوق المالية.
- احتساب التقييم بالتكلفة ورسملة الدخل.

### تحليل المتغيرات للسوق العقاري:

- أخذ بعين الاعتبار متغيرات السوق المحلي والدولي بإنشاء هذا التقرير من جانب زيادة الطلب وقلة العرض والعكس.

### المخاطر المتعلقة بالعقار:

- التغيرات السلبية في الأوضاع الاقتصادية على المستوى الإقليمي والمحلي.
- نفقات المصاريف والتشغيل.
- انخفاض عام في أسعار العقار بالمملكة نتيجة متغيرات متعددة.
- ظهور تشريعات وأنظمة جديدة تحد من الحركة العمرانية.
- ظهور منافسة سعرية بالمنطقة.
- الظروف الجوية والكوارث الطبيعية والحوادث والعوامل الأخرى الخارجة عن نطاق السيطرة.

### إقرار/

نقر أن هذا التقييم معد وفق معايير التقييم المعتمدة من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين، وميثاق آداب وسلوك مهنة التقييم الصادر عنها، ولائحة صناديق الاستثمار العقاري واللوائح الأخرى ذات العلاقة الصادرة عن هيئة السوق المالية.

معلومات التقييم	
مجمع تجاري	نوع العقار
شركة ملكية للاستثمار	اسم الجهة طالبة التقرير
شركة تمدين الأولى العقارية	اسم المالك
930103021798	رقم الصك
1439/01/28 هـ	تاريخ الصك
الدمام	كتابة العدل
1436/002353	رقم رخصة البناء
1436/09/20 هـ	تاريخ رخصة البناء
الدمام	المدينة
الفيصلية	الحي
ش د 1330	رقم المخطط التنظيمي
2	رقم البلك
5	رقم القطعة
تحديث القوائم المالية	الهدف من التقرير
2018/06/14 م	تاريخ معاينة على العقار
2018/06/24 م	تاريخ التقرير
-	ملاحظات

## فرضيات وشروط التقرير:

- إن هذا التقييم هو قيمة تقديرية مرتبطة بسعر السوق العقاري في الظروف الطبيعية .
- تم معاينة العقار ظاهرياً ولم يتم الكشف عليه إنشائياً ولم يتم ملاحظة أي عيوب ظاهرة ما لم تذكر في التقرير.
- لا يجوز استغلال هذا التقرير إلا في أغراض التقييم العقاري فقط.
- يلتزم أداء إدارة بسرية المعلومات الواردة بالتقرير.
- ليس لأداء إدارة أي مسؤولية للتحقق من سلامة المستندات الخاصة بهذا العقار, وتم افتراض أن المستندات المرفقة صحيحة وخالية من الرهن أو أي التزامات قانونية أو أي معوقات ما لم تذكر بالمستندات أو يصرح بها طالب التقييم.

## نطاق العمل:-

- تم الكشف على العقار من قبل فريق عمل أداء إدارة بتاريخ 2018/06/14 م.
- تم جمع المعلومات عن العقار من الموقع وتم تحليل أسعار الأراضي والعقارات المعروضة للبيع للوصول إلى القيمة السوقية للعقار.
- تعريف القيمة السوقية (حسب المعايير الدولية للتقييم):- هي القيمة المقدرة التي يتم تبادل الأصول على أساسها في تاريخ التقييم بين البائع والمشتري على شروط مناسبة في صفقة تجارية تعتمد على الإيجاب والقبول بعد عمليات التسويق المناسبة بحيث كان الطرفين على علم وتصرف كل منهما بحكمة وبدون أكره.
- 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 الآونة الأخيرة لقطع الأراضي والعقارات بالمنطقة ومن ثم أخذت هذه الأسعار كمؤشرات للوصول إلى القيمة.

صورة صك العقار:





موقع العقار على مستوى الحي:



## وصف العقار:

العقار هو عبارة عن أرض مقام عليها مجمع تجاري بمساحة إجمالية للأرض 57,215.32 متر مربع حسب الصك المرفق من قبل العميل مفصل كآتي:

حدود وأطوال الأرض		
الجهة	نوع الحد	الطول
شمالاً	شارع عرض 30 م	166.70+7.70 م
جنوباً	شارع عرض 20 م	187.43 م
شرقاً	شارع عمر بن الخطاب عرض 60.96 م	20.31 + 263.99 + 7.78 م
غرباً	شارع عرض 20 م	334.03 م
ملاحظات	-	

## المباني /

مقام على الأرض مجمع تجاري مكون من 81 معرض، بمساحة إجمالية للمباني 61,998 متر مربع و 18,378 متر مربع للمواقف الخارجية حسب رخصة البناء المرفقة من قبل العميل.

### مميزات العقار:

- وقوع العقار في حي الفيصلية وبالقرب من الخدمات.
- قرب العقار من عدة محاور ( طريق عمر بن الخطاب وطريق أبو حدرية).

### سلبيات موقع العقار:

- توفر عدد من الخيارات في المنطقة المجاورة.
- صعوبة الوصول للعقار لوجود نفق تحت الإنشاء مقابل العقار تقاطع طريق عمر بن الخطاب مع طريق أبو حدرية.

### تحليل للمتغيرات بالسوق العقاري :

#### العوامل المؤثرة على الطلب :

- ❖ أسعار بيع الأراضي التجارية والسكنية بحي الفيصلية.
- ❖ أسعار تأجير المعارض التجارية بحي الفيصلية.
- ❖ الكثافة السكانية بحي الفيصلية ومنطقة غرب الدمام.
- ❖ مدى توفر البنية التحتية مثل مدارس صرف صحي وتصريف السيول.
- ❖ كثرت العرض وندرة الطلب.
- ❖ النمط العمراني في المنطقة المحيطة.
- ❖ نظام البناء في منطقة العقار.

#### المخاطر المتعلقة بالعقار:

- ❖ التغيرات السلبية في الأوضاع الاقتصادية على المستوى الإقليمي والمحلي.
- ❖ الوضع المالي لمستأجري العقارات.
- ❖ نفقات المصاريف والتشغيل.
- ❖ انخفاض عام في أسعار العقار في المنطقة الشرقية نتيجة متغيرات متعددة.
- ❖ ظهور تشريعات وأنظمة جديدة تحد من الحركة العمرانية.
- ❖ ظهور منافسة سعرية لإيجار المعارض بالمنطقة.
- ❖ الظروف الجوية والكوارث الطبيعية والحوادث والعوامل الأخرى الخارجة عن نطاق السيطرة.



صور للعقار:



طريقة احتساب القيمة برسمة التقييم:

المساحة القابلة للتأجير 33,012 م<sup>2</sup> ، سعر المتر المربع للإيجار 749 ريال.

إجمالي الإيجار السنوي	24,720,000
صافي الإيجار السنوي	24,065,748
معامل الرسملة	8%
القيمة الإجمالية للعقار رقما	309,375,000
القيمة الإجمالية للعقار كتابة	ثلاثمائة وتسعة مليوناً وثلاثمائة وخمسة وسبعون ألفاً

تقدير القيمة السوقية للعقار:

عند استعراض المعلومات السابقة من هذا التقرير وتحليل معطيات السوق العقاري الحالية فإننا نقدر القيمة السوقية للعقار بتاريخ 2018/06/14 م ، وعلى وضعه الراهن بمبلغ وقدره ثلاثمائة وتسعة مليوناً وثلاثمائة وخمسة وسبعون ألفاً ريال (309,375,000 ريال سعودي).

الرئيس التنفيذي  
سعود وندي الدهمشي  
رقم عضوية/1210000876




## تقييم مبنى تجاري مكتبي الواقع بمدينة جدة بحي الزهراء على طريق الأمير سلطان بن عبد العزيز (مبنى دينار التجاري)

### طريقة التقييم والافتراضات التي بناء عليها تم التقييم :

- تم افتراض متطلبات السوق من العرض والطلب.
- اتباع معايير هيئة المقيمين المعتمدين وهيئة السوق المالية.
- احتساب التقييم بالتكلفة ورسملة الدخل.

### تحليل المتغيرات للسوق العقاري:

- أخذ بعين الاعتبار متغيرات السوق المحلي والدولي بإنشاء هذا التقرير من جانب زيادة الطلب وقلة العرض والعكس.

### المخاطر المتعلقة بالعقار:

- التغيرات السلبية في الأوضاع الاقتصادية على المستوى الإقليمي والمحلي.
- نفقات المصاريف والتشغيل.
- انخفاض عام في أسعار العقار بالمملكة نتيجة متغيرات متعددة.
- ظهور تشريعات وأنظمة جديدة تحد من الحركة العمرانية.
- ظهور منافسة سعرية بالمنطقة.
- الظروف الجوية والكوارث الطبيعية والحوادث والعوامل الأخرى الخارجة عن نطاق السيطرة.

### إقرار/

نقر أن هذا التقييم معد وفق معايير التقييم المعتمدة من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين، وميثاق آداب وسلوك مهنة التقييم الصادر عنها، ولائحة صناديق الاستثمار العقاري واللوائح الأخرى ذات العلاقة الصادرة عن هيئة السوق المالية.

معلومات التقييم	
مبنى تجاري مكتبي	نوع العقار
شركة ملكية للاستثمار	اسم الجهة طالبة التقرير
شركة تمدين الأولى العقارية	اسم المالك
320211028845	رقم الصك
1439/01/29 هـ	تاريخ الصك
جدة	كتابة العدل
1436/002353	رقم رخصة البناء
1436/09/20 هـ	تاريخ رخصة البناء
جدة	المدينة
الزهراء	الحي
3 / 526 / ع	رقم المخطط التنظيمي
-	رقم البلك
180 – 177	رقم القطعة
تحديث القوائم المالية	الهدف من التقرير
2018/06/14 م	تاريخ معاينة على العقار
2018/06/24 م	تاريخ التقرير
-	ملاحظات

## فرضيات وشروط التقرير:

- إن هذا التقييم هو قيمة تقديرية مرتبطة بسعر السوق العقاري في الظروف الطبيعية .
- تم معاينة العقار ظاهرياً ولم يتم الكشف عليه إنشائياً ولم يتم ملاحظة أي عيوب ظاهرة ما لم تذكر في التقرير.
- لا يجوز استغلال هذا التقرير إلا في أغراض التقييم العقاري فقط.
- يلتزم أداء إدارة بسرية المعلومات الواردة بالتقرير.
- ليس لأداء إدارة أي مسؤولية للتحقق من سلامة المستندات الخاصة بهذا العقار, وتم افتراض أن المستندات المرفقة صحيحة وخالية من الرهن أو أي التزامات قانونية أو أي معوقات ما لم تذكر بالمستندات أو يصرح بها طالب التقييم.

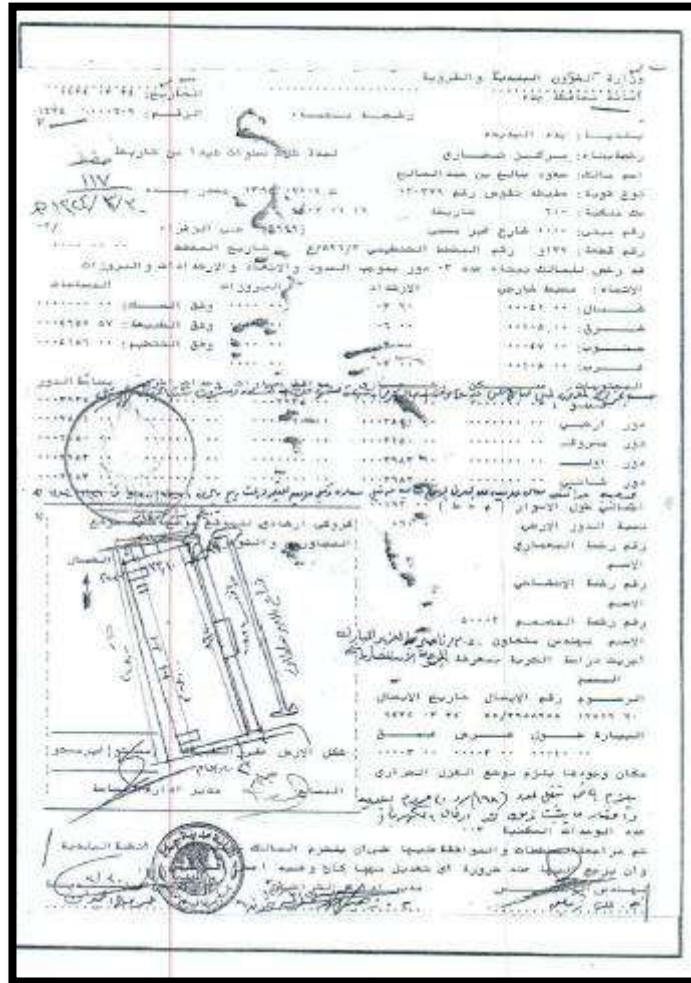
## نطاق العمل:-

- تم الكشف على العقار من قبل فريق عمل أداء إدارة بتاريخ 2018/06/14 م.
- تم جمع المعلومات عن العقار من الموقع وتم تحليل أسعار الأراضي والعقارات المعروضة للبيع للوصول إلى القيمة السوقية للعقار.
- تعريف القيمة السوقية (حسب المعايير الدولية للتقييم):- هي القيمة المقدرة التي يتم تبادل الأصول على أساسها في تاريخ التقييم بين البائع والمشتري على شروط مناسبة في صفقة تجارية تعتمد على الإيجاب والقبول بعد عمليات التسويق المناسبة بحيث كان الطرفين على علم وتصرف كل منهما بحكمة وبدون أكره.
- 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 الآونة الأخيرة لقطع الأراضي والعقارات بالمنطقة ومن ثم أخذت هذه الأسعار كمؤشرات للوصول إلى القيمة.

صورة صك الملكية:



صورة رخصة البناء :



موقع العقار على مستوى مدينة جدة :-





## وصف العقار:

العقار هو عبارة عن أرض مقام عليها مبنى تجاري مكتبي بمساحة إجمالية للأرض 4,761.50 متر مربع حسب الصك المرفق من قبل العميل مفصل كآتي:

حدود وأطوال الأرض		
الطول	نوع الحد	الجهة
-	-	شمالاً
41 م	شارع عرض 15 م	جنوباً
47 م	قطعة رقم 183	شرقاً
105 م	شارع 70 م	غرباً
-	-	ملاحظات

## المباني /

مقام على الأرض مبنى تجاري مكتبي، بمساحة إجمالية 15,259.40 متر مربع حسب رخصة البناء المرفقة من قبل العميل.

## مميزات العقار:

- وقوع العقار في حي الزهراء وعلى طريق الأمير سلطان بن عبد العزيز وبالقرب من الخدمات.
  - قرب العقار من عدة محاور شارع حراء وطريق الملك عبد العزيز.
  - سهولة الوصول من وإلى العقار.
- سلبيات موقع العقار:
- توفر عدد من الخيارات في المنطقة المجاورة.

## تحليل للمتغيرات بالسوق العقاري :

## العوامل المؤثرة على الطلب :

- ❖ أسعار بيع الأراضي التجارية على طريق الأمير سلطان.
- ❖ أسعار تأجير المعارض والمكاتب على طريق الأمير سلطان.
- ❖ مدى توفر البنية التحتية مثل مدارس صرف صحي وتصريف السيول.
- ❖ كثرة العرض وندرة الطلب.
- ❖ النمط العمراني في المنطقة المحيطة.
- ❖ نظام البناء في منطقة العقار.

## المخاطر المتعلقة بالعقار:

- ❖ التغيرات السلبية في الأوضاع الاقتصادية على المستوى الإقليمي والمحلي.
- ❖ الوضع المالي لمستأجري العقار.
- ❖ نفقات المصاريف والتشغيل.
- ❖ انخفاض عام في أسعار العقار في مدينة جدة نتيجة متغيرات متعددة.
- ❖ ظهور تشريعات وأنظمة جديدة تحد من الحركة العمرانية.
- ❖ ظهور منافسة سعرية لإيجارات المعارض بالمنطقة.
- ❖ الظروف الجوية والكوارث الطبيعية والحوادث والعوامل الأخرى الخارجة عن نطاق السيطرة.

صور للعقار:



طريقة احتساب القيمة برسمة الدخل:

9,957,640	اجمالي الدخل السنوي للعقار
8%	نسبة الدخل
124,470,500	اجمالي قيمة العقار

تقدير القيمة السوقية للعقار:

عند استعراض المعلومات السابقة من هذا التقرير وتحليل معطيات السوق العقاري الحالية فإننا نقدر القيمة السوقية للعقار بتاريخ 2018/06/14 م , وعلى وضعه الراهن بمبلغ وقدره مئة وأربعة وعشرون مليون وخمسمائة ألف ريال سعودي (124,500,000 ريال سعودي).

الرئيس التنفيذي  
سعود وندي الدهمشي  
رقم عضوية/1210000876



## تقييم مجمع فلل الواقع بمدينة الرياض بحي الهدا على طريق الأمير فيصل بن فهد بن عبدالعزيز "فلل فيفيندا الفندقية"

### طريقة التقييم والافتراضات التي بناء عليها تم التقييم :

- تم افتراض متطلبات السوق من العرض والطلب.
- اتباع معايير هيئة المقيمين المعتمدين وهيئة السوق المالية.
- احتساب التقييم بالتكلفة ورسملة الدخل.

### تحليل المتغيرات للسوق العقاري:

- أخذ بعين الاعتبار متغيرات السوق المحلي والدولي بإنشاء هذا التقرير من جانب زيادة الطلب وقلة العرض والعكس.

### المخاطر المتعلقة بالعقار:

- التغيرات السلبية في الأوضاع الاقتصادية على المستوى الإقليمي والمحلي.
- نفقات المصاريف والتشغيل.
- انخفاض عام في أسعار العقار بالمملكة نتيجة متغيرات متعددة.
- ظهور تشريعات وأنظمة جديدة تحد من الحركة العمرانية.
- ظهور منافسة سعرية بالمنطقة.
- الظروف الجوية والكوارث الطبيعية والحوادث والعوامل الأخرى الخارجة عن نطاق السيطرة.

### إقرار/

نقر أن هذا التقييم معد وفق معايير التقييم المعتمدة من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين، وميثاق آداب وسلوك مهنة التقييم الصادر عنها، ولائحة صناديق الاستثمار العقاري واللوائح الأخرى ذات العلاقة الصادرة عن هيئة السوق المالية.

معلومات العقار	
مجمع فلل	نوع العقار
شركة ملكية للاستثمار	إسم الجهة طالبة التقرير
شركة تمدين الأولى العقارية / شركة تمدين الأولى للعقارات	اسم المالك
710114040251	رقم الصك
1439/04/21 هـ	تاريخ الصك
الرياض	كتابة العدل
1434/5961	رقم رخصة البناء
1434/03/23 هـ	تاريخ رخصة البناء
سنتان	عمر العقار
الرياض	المدينة
الهدا	الحي
-	رقم المخطط التنظيمي
-	رقم البلك
1/5	رقم القطعة
تحديث القوائم المالية	الغرض من التقرير
2018/06/26 م	تاريخ معاينة على العقار
2018/06/27 م	تاريخ التقرير
-	ملاحظات

## فرضيات وشروط التقرير:

- إن هذا التقييم هو قيمة تقديرية مرتبطة بسعر السوق العقاري في الظروف الطبيعية .
- تم معاينة العقار ظاهرياً ولم يتم الكشف عليه إنشائياً ولم يتم ملاحظة أي عيوب ظاهرة ما لم تذكر في التقرير.
- لا يجوز استغلال هذا التقرير إلا في أغراض التقييم العقاري فقط.
- يلتزم أداء إدارة بسرية المعلومات الواردة بالتقرير.
- ليس لأداء إدارة أي مسؤولية للتحقق من سلامة المستندات الخاصة بهذا العقار، وتم افتراض أن المستندات المرفقة صحيحة وخالية من الرهن أو أي التزامات قانونية أو أي معوقات ما لم تذكر بالمستندات أو يصرح بها طالب التقييم.

## نطاق العمل:-

- تم الكشف على العقار من قبل فريق عمل أداء إدارة بتاريخ 2018/06/26م
- تم جمع المعلومات عن العقار من الموقع وتم تحليل أسعار الأراضي والعقارات المعروضة للبيع والبيع المشابه، للوصول إلى القيمة السوقية للعقار.
- تعريف القيمة السوقية (حسب المعايير الدولية للتقييم):- هي القيمة المقدرة التي يتم تبادل الأصول على أساسها في تاريخ التقييم بين البائع والمشتري على شروط مناسبة في صفقة تجارية تعتمد على الإيجاب والقبول بعد عمليات التسويق المناسبة بحيث كان الطرفين على علم وتصرف كل منهما بحكمة وبدون أكره.
- تم دراسة مستوى الأسعار للعقارات بالمنطقة والمحيطة بالعقار وتمت الاستفادة من الأسعار الحالية التي تعرض لهذه العقارات، وتم عمل مسح ميداني واستقصاء عن أسعار البيع في الآونة الأخيرة لقطع الأراضي والعقارات بالمنطقة ومن ثم أخذت هذه الأسعار كمؤشرات للوصول إلى القيمة.
- إن الطريقة المتبعة لهذا التقييم هي طريقة التكلفة وطريقة رسملة الدخل.

## موقع العقار على الأقمار الصناعية:-

يقع العقار في حي الهدا على طريق الأمير فيصل بن فهد بن عبد العزيز.





## وصف العقار:-

العقار عبارة عن أرض مقام عليها مجمع سكني ، بمساحة إجمالية للأرض 10,000 متر مربع حسب الصك المرفق من قبل العميل ، مفصلة كالتالي :  
الأرض /

حدود وأطوال الأرض		
الجهة	نوع الحد	الطول
شمالاً	شارع عرض 20 م	97.88 م
جنوباً	شارع عرض 40 م	98.42 م
شرقاً	شارع عرض 20 م	97 م
غرباً	قطعة 1/6	107.35 م
ملاحظات	-	

## المباني /

مقام على الأرض مجمع سكني مكون من 24 فيلا ومساح خارجي ومساحات خضراء وموقف لكل فيلا ، ومبنى أنشطة مكون من مطعم ونادي صحي بمساحة إجمالية للمباني 7,203.48 متر مربع حسب رخصة البناء المرفقة من قبل العميل ، مفصلة كالتالي :

المباني	القبو متر مربع	الدور الأرضي متر مربع	الدور الأول متر مربع	الملحق العلوي متر مربع	إجمالي المساحة متر مربع
نموذج أ عدد 8 فلل	-	876.00	1,131.20	-	2,007.20
نموذج ب عدد 4 فلل	-	448.00	531.60	296.40	1,276.00
نموذج ج عدد 2 فلل	-	249.00	305.80	-	554.80
نموذج د عدد 2 فلل	-	221.20	283.30	144.24	648.74
نموذج ه عدد 1 فله	-	134.50	157.20	55.44	347.14
نموذج و عدد 1 فله	-	184.00	197.90	56.16	438.06
نموذج س عدد 6 فلل	-	465.24	599.10	-	1,064.34
مبنى الأنشطة	-	294.00	294.00	-	588.00
مبنى الخدمات قبو + دور أرضي	138.00	73.50	-	-	211.50
مبنى الحراسات	-	67.70	-	-	67.70
<b>الإجمالي</b>	<b>138.00</b>	<b>3,013.14</b>	<b>3,500.10</b>	<b>552.24</b>	<b>7,203.48</b>

صور للعقار:-





## المقارنات :-

الرقم	نوع المقارنة	المساحة (متر مربع)	سعر متر الأرض (ريال/متر مربع)	القيمة	تاريخ الصفقة	ملاحظة
1	أرض تجارية سكنية	36,000.00	2,500.00	90,000,000.00	-	عرض مباشر
2	أرض تجارية	2,500.00	3,000.00	7,500,000.00	-	عرض مباشر - سوم

مما سبق نجد أن متوسط أسعار الأراضي التجارية على طريق الامير فيصل بن فهد تتراوح ما بين 3,300 إلى 3,700 ريال / م<sup>2</sup>، ونجد أن متوسط أسعار الأراضي السكنية في المنطقة تتراوح ما بين 2,100 إلى 2,500 ريال / م<sup>2</sup>. وبعد تحليل المقارنات ودراستها، فإن متوسط سعر المتر للأراضي على النحو التالي:-

متوسط سعر المتر المربع للأراضي التجارية	3,500 ريال
متوسط سعر المتر المربع للأراضي السكنية	2,300 ريال

## مواقع المقارنات :-



المصدر / وزارة العدل، والوكلاء العقاريين.

## طريقة الوصول إلى القيمة

قيمة العقار بإحتساب قيمة الأرض والمباني "طريقة إحتساب التكلفة":

الاجمالي	سعر المترالمربع للبناء	المساحة (م <sup>2</sup> )	الوصف
1,500,000.00	150.00	10,000.00	تطوير الأرض والحفر والتسوية والتمديدات
939,942.00	300.00	3,133.14	المسطحات الخضراء والأرصفت
379,500.00	2,750.00	138.00	القبو
216,000.00	1,800.00	120.00	بركة السباحة الرئيسية
17,424,770.00	2,750.00	6,336.28	عدد 24 فيلا الدور الأرضي + الأول + الملحق
1,617,000.00	2,750.00	588.00	مبنى الانشطة
202,125.00	2,750.00	73.50	مبنى الخدمات الدور الأرضي
186,175.00	2,750.00	67.70	مبنى الحراسات
480,780.00	1,200.00	400.65	الاسوار
22,946,292.00			إجمالي تكلفة الإنشاء
2,970.73	متوسط سعر المترالمربع للبناء	7,724.13	إجمالي مساحات البناء شاملة المسبح
عمر العقار المتبقي	عمر العقار الحالي	عمر العقار الافتراضي	نسبة الإهلاك
38	2	40	
قيمة المبنى الحالية	قيمة الإهلاك	قيمة المبنى الجديد	
21,798,977.40	1,147,314.60	22,946,292.00	
2,822.19			متوسط سعر متر البناء بعد احتساب الإهلاك
4,359,795.48			قيمة الأثاث التقديرية 20% من قيمة المبنى الحالية
29,000,000.00	2,900.00	10,000.00	الأرض
55,158,772.88			القيمة السوقية للعقار

قيمة العقار بإحتساب إيرادات للمجمع "طريقة رسمة الدخل":

إجمالي الدخل السنوي (بعد خصم نسبة الإشغال)	نسبة الإشغال السنوي	إجمالي الدخل السنوي	عدد أيام السنة	الدخل اليومي	سعر التأجير اليومي	عدد الوحدات	نماذج الفلل
1,825,000	25%	7,300,000	365	20,000	20,000	1	A
1,368,750	25%	5,475,000	365	15,000	15,000	1	B
2,555,000	35%	7,300,000	365	20,000	10,000	2	F
5,110,000	50%	10,220,000	365	28,000	7,000	4	D
2,190,000	50%	4,380,000	365	12,000	6,000	2	G
4,380,000	60%	7,300,000	365	20,000	5,000	4	C
3,504,000	60%	5,840,000	365	16,000	4,000	4	C
5,256,000	60%	8,760,000	365	24,000	4,000	6	E

26,188,750	إجمالي الدخل السنوي (بعد خصم نسبة الإشغال)	
2,618,875	10%	نسبة التشغيل والصيانة
6,547,188	25%	نسبة مصاريف موارد (مواد غذائية, رواتب إدارة,.... إلخ)
17,022,688	صافي الدخل	
14%	العائد السائد للمنتجات	
<b>121,590,625</b>	<b>القيمة الإجمالية للعقار</b>	

قيمة العقار بإحتساب عقد التأجير ولمدة 20 سنة "طريقة رسمة الدخل":

10,937,500.00	إجمالي الإيجار
0.00	مصاريف ادارة وتشغيل وصيانة 0%
10,937,500.00	صافي الدخل
9.00%	المردود المالي (Capitalization Rate)
11.11	عامل شراء السنوات للعقار
<b>121,527,777.78</b>	<b>إجمالي قيمة العقار</b>

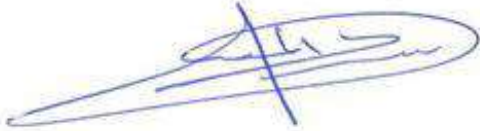
## تقدير القيمة السوقية للعقار:

عند استعراض المعلومات السابقة من هذا التقرير وتحليل معطيات السوق العقاري الحالية فإننا نقدر القيمة السوقية للعقار بتاريخ 2018/06/27 م , وعلى وضعه الراهن بمبلغ وقدره مائة وواحد وعشرون مليوناً وخمسمائة ألف ريال سعودي (121,500,000 ريال سعودي).

الرئيس التنفيذي

سعود وندي الدهمشي

رقم عضوية / 1210000876



## تقييم عمارة سكنية الواقعة بمدينة الرياض بحي الياسمين شمال طريق أنس بن مالك

طريقة التقييم والافتراضات التي بناء عليها تم التقييم :

- تم افتراض متطلبات السوق من العرض والطلب.
- اتباع معايير هيئة المقيمين المعتمدين وهيئة السوق المالية.
- احتساب التقييم بالتكلفة ورسملة الدخل.

تحليل المتغيرات للسوق العقاري:

- أخذ بعين الاعتبار متغيرات السوق المحلي والدولي بإنشاء هذا التقرير من جانب زيادة الطلب وقلة العرض والعكس.

المخاطر المتعلقة بالعقار:

- التغيرات السلبية في الأوضاع الاقتصادية على المستوى الإقليمي والمحلي.
- نفقات المصاريف والتشغيل.
- انخفاض عام في أسعار العقار بالمملكة نتيجة متغيرات متعددة.
- ظهور تشريعات وأنظمة جديدة تحد من الحركة العمرانية.
- ظهور منافسة سعرية بالمنطقة.
- الظروف الجوية والكوارث الطبيعية والحوادث والعوامل الأخرى الخارجة عن نطاق السيطرة.

إقرار/

نقر أن هذا التقييم معد وفق معايير التقييم المعتمدة من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين، وميثاق آداب وسلوك مهنة التقييم الصادر عنها، ولائحة صناديق الاستثمار العقاري واللوائح الأخرى ذات العلاقة الصادرة عن هيئة السوق المالية.



معلومات التقييم	
عمارة سكنية	نوع العقار
شركة ملكية للاستثمار	اسم الجهة طالبة التقرير
شركة تمدين الأولى العقارية	اسم المالك
210114038976	رقم الصك
1439/01/21 هـ	تاريخ الصك
الرياض	كتابة العدل
1431/12739	رقم رخصة البناء
1431/07/24 هـ	تاريخ رخصة البناء
الرياض	المدينة
الياسمين	الحي
3229	رقم المخطط التنظيمي
3	رقم البلك
16	رقم القطعة
تحديث القوائم المالية	الهدف من التقرير
2018/06/14 م	تاريخ معاينة على العقار
2018/06/24 م	تاريخ التقرير
-	ملاحظات

## فرضيات وشروط التقرير:

- إن هذا التقييم هو قيمة تقديرية مرتبطة بسعر السوق العقاري في الظروف الطبيعية .
- تم معاينة العقار ظاهرياً ولم يتم الكشف عليه إنشائياً ولم يتم ملاحظة أي عيوب ظاهرة ما لم تذكر في التقرير.
- لا يجوز استغلال هذا التقرير إلا في أغراض التقييم العقاري فقط.
- يلتزم أداء إدارة بسرية المعلومات الواردة بالتقرير.
- ليس لأداء إدارة أي مسئولية للتحقق من سلامة المستندات الخاصة بهذا العقار, وتم افتراض أن المستندات المرفقة صحيحة وخالية من الرهن أو أي التزامات قانونية أو أي معوقات ما لم تذكر بالمستندات أو يصرح بها طالب التقييم.

## نطاق العمل:-

- تم الكشف على العقار من قبل فريق عمل أداء إدارة بتاريخ 2018/06/14 م.
- تم جمع المعلومات عن العقار من الموقع وتم تحليل أسعار الأراضي والعقارات المعروضة للبيع للوصول إلى القيمة السوقية للعقار.
- تعريف القيمة السوقية (حسب المعايير الدولية للتقييم) :- هي القيمة المقدرة التي يتم تبادل الأصول على أساسها في تاريخ التقييم بين البائع والمشتري على شروط مناسبة في صفقة تجارية تعتمد على الإيجاب والقبول بعد عمليات التسويق المناسبة بحيث كان الطرفين على علم وتصرف كل منهما بحكمة وبدون أكره.
- 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 الآونة الأخيرة لقطع الأراضي والعقارات بالمنطقة ومن ثم أخذت هذه الأسعار كمؤشرات للوصول إلى القيمة.

## موقع العقار على مستوى مدينة الرياض :-

يقع العقار بحي الياسمين , شمال مدينة الرياض .  
وكما هو موضح بالصورة الجوية موقع العقار على مستوى المدينة. حيث يحده من الجهة الجنوبية طريق أنس بن مالك ومن الجهة الشمالية طريق الملك سلمان.



## موقع العقار على مستوى الحي:

يقع العقار بحي الياسمين على شارع القادسية عرض 36 م.



## وصف العقار:

العقار عبارة عن أرض بمساحة إجمالية 2,309.76 متر مربع, مقام عليها عمارة سكنية وبمساحة إجمالية للمباني 5,283 متر مربع حسب رخصة البناء المرفقة من العميل مفصلة كالتالي:

## الأرض /

حدود وأطوال الأرض		
الجهة	نوع الحد	الطول
شمالاً	شارع عرض 10 م	69.99 م
جنوباً	جار	69.99 م
شرقاً	شارع عرض 36 م	33 م
غرباً	شارع عرض 18 م	33 م
ملاحظات	-	

## المباني /

مقام على الأرض عمارة سكنية , مكونة من 12 شقة في الدور الأرضي , و 12 شقة في الدور الأول , و 11 شقة في الدور الثاني , و 6 شقق في الملحق العلوي , ليصبح مجموع الشقق في العمارة 41 شقة.

## مميزات العقار:

- وقوع العقار بالقرب من طريق أنس بن مالك وقربه بكثير من المعارض التجارية وبعض المراكز.
- توفر الخدمات في المنطقة.
- قرب العقار من عدة محاور (طريق الملك سلمان).
- توفر المواقف.

## سلبيات موقع العقار:

- توفر عدد من الخيارات في المنطقة المجاورة.
- ضعف الطلب على العمائر السكنية في الفترة الحالية.

## تحليل للمتغيرات بالسوق العقاري :

## العوامل المؤثرة على الطلب :

- أسعار بيع العمائر السكنية السكنية في المنطقة.
- أسعار تأجير الشقق في المنطقة.
- مدى توفر خدمات البنية التحتية وخدمات البنية الفوقية مثل المدارس والمستشفيات والحدائق وغيرها.
- النمط العمراني في المنطقة المحيطة .
- نظام البناء في منطقة العقار .

## المخاطر المتعلقة بالعقار:

- انخفاض عام في أسعار العقار في مدينة الرياض نتيجة متغيرات متعددة.
- ظهور تشريعات وأنظمة جديدة تحد من الحركة العمرانية.
- ضعف حركة البناء في المنطقة المحيطة مما يتسبب في انخفاض أسعار بيع العقار.
- عدم اكتمال مشاريع البنية التحتية في المنطقة.
- ظهور منافسة سعرية في المنطقة المحيطة.

صور للعقار:



## تقدير القيمة السوقية للعقار:

عند استعراض المعلومات السابقة من هذا التقرير وتحليل معطيات السوق العقاري الحالية فإننا نقدر القيمة السوقية للعقار بتاريخ 2018/06/14 م ، وعلى وضعه الراهن بمبلغ وقدره 15,950,000 ريال (خمسة عشر مليوناً وتسعمائة وخمسون ألفاً).

الرئيس التنفيذي

سعود وندي الدهمشي

برقم عضوية/1210000876





## تقييم ورشة والواقعة بمدينة الرياض بحي الفيصلية غرب الطريق الدائري الشرقي (بلك 6)

### طريقة التقييم والافتراضات التي بناء عليها تم التقييم :

- تم افتراض متطلبات السوق من العرض والطلب.
- اتباع معايير هيئة المقيمين المعتمدين وهيئة السوق المالية.
- احتساب التقييم بالتكلفة ورسملة الدخل.

### تحليل المتغيرات للسوق العقاري:

- أخذ بعين الاعتبار متغيرات السوق المحلي والدولي بإنشاء هذا التقرير من جانب زيادة الطلب وقلة العرض والعكس.

### المخاطر المتعلقة بالعقار:

- التغيرات السلبية في الأوضاع الاقتصادية على المستوى الإقليمي والمحلي.
- نفقات المصاريف والتشغيل.
- انخفاض عام في أسعار العقار بالمملكة نتيجة متغيرات متعددة.
- ظهور تشريعات وأنظمة جديدة تحد من الحركة العمرانية.
- ظهور منافسة سعرية بالمنطقة.
- الظروف الجوية والكوارث الطبيعية والحوادث والعوامل الأخرى الخارجة عن نطاق السيطرة.

### إقرار/

نقر أن هذا التقييم معد وفق معايير التقييم المعتمدة من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين، وميثاق آداب وسلوك مهنة التقييم الصادر عنها، ولائحة صناديق الاستثمار العقاري واللوائح الأخرى ذات العلاقة الصادرة عن هيئة السوق المالية.

معلومات التقييم	
ورشة	نوع العقار
شركة ملكية للاستثمار	اسم الجهة طالبة التقرير
شركة تمدين الأولى العقارية	اسم المالك
910115051280	رقم الصك
1439/02/10 هـ	تاريخ الصك
الرياض	كتابة العدل
1439/10137	رقم رخصة البناء
1432/06/01 هـ	تاريخ رخصة البناء
5 سنوات	عمر العقار
الرياض	المدينة
الفيصلية	الحي
3251	رقم المخطط التنظيمي
6	رقم البلك
من 556 إلى 577	رقم القطعة
تحديث القوائم المالية	الهدف من التقرير
2018/06/03 م	تاريخ معاينة على العقار
2018/06/04 م	تاريخ التقرير
-	ملاحظات

## فرضيات وشروط التقرير:

- إن هذا التقييم هو قيمة تقديرية مرتبطة بسعر السوق العقاري في الظروف الطبيعية.
- لا يجوز استغلال هذا التقرير إلا في أغراض التقييم العقاري فقط.
- يلتزم أداء إدارة بسرية المعلومات الواردة بالتقرير.
- ليس لأداء إدارة أي مسؤولية للتحقق من سلامة المستندات الخاصة بهذا العقار، وتم افتراض أن المستندات المرفقة صحيحة وخالية من الرهن أو أي التزامات قانونية أو أي معوقات ما لم تذكر بالمستندات أو يصرح بها طالب التقييم.

## نطاق العمل:

- تم الكشف على العقار من قبل فريق عمل أداء إدارة بتاريخ 2018/06/03 م.
- تم جمع المعلومات عن العقار من الموقع وتم تحليل أسعار الأراضي والعقارات المعروضة للبيع للوصول إلى القيمة السوقية للعقار.
- تعريف القيمة السوقية (حسب المعايير الدولية للتقييم): هي القيمة المقدرة التي يتم تبادل الأصول على أساسها في تاريخ التقييم بين البائع والمشتري على شروط مناسبة في صفقة تجارية تعتمد على الإيجاب والقبول بعد عمليات التسويق المناسبة بحيث كان الطرفين على علم وتصرف كل منهما بحكمة وبدون أكره.
- 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 الآونة الأخيرة لقطع الأراضي والعقارات بالمنطقة، ومن ثم أخذت هذه الأسعار كمؤشرات للوصول إلى القيمة.
- تم الاطلاع على العقود التأجيرية للعقار وتم استخدامها كمؤشرات للقيمة.

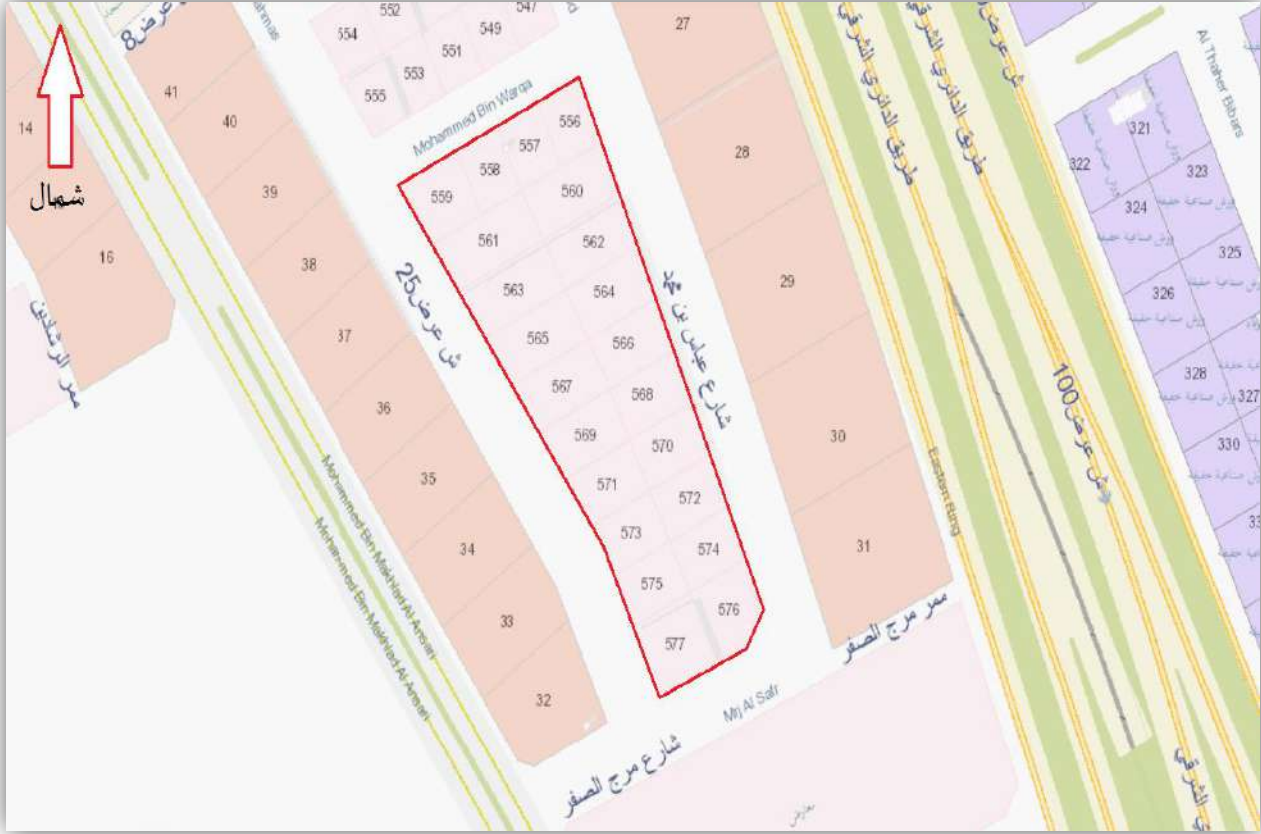
## موقع العقار على الأقمار الصناعية:

يقع العقار بحي الفيصلية ، غرب الطريق الدائري الشرقي.



صورة المخطط:

استخدام الأرض مستودعات وورش.



## وصف العقار:

العقار عبارة عن أرض بمساحة إجمالية 14,713.87 متر مربع، مفصلة كالتالي:

## الأرض /

حدود وأطوال الأرض		
الطول	نوع الحد	الجهة
89.34 م	شارع عرض 20 م	شمالاً
43.20 م	شارع عرض 25 م	جنوباً
203.11 م	شارع عرض 25 م	شرقاً
214.14 م	شارع عرض 25 م	غرباً
	-	ملاحظات

## المباني /

هو عبارة عن أرض مقام عليها ورشة دور أرضي بمساحة بناء 12,045 م<sup>2</sup>.

## مميزات العقار:

- وقوع العقار في حي الفيصلية بالقرب من ورش كبرى الشركات.
- قرب العقار من عدة محاور (طريق الدائري الشرقي وطريق الدائري الجنوبي).
- سهولة الدخول والخروج من وإلى العقار.
- عرض الشوارع الداخلية في المخطط من 20 م إلى 25 م، مما يسهل وقوف المعدات والسيارات.

## سلبيات موقع العقار:

- توفر عدد من الخيارات في المنطقة المجاورة.
- عدم توفر الخدمات في المنطقة.
- وقوع العقار بالقرب من المنطقة السكنية مما يجعله عرضة للسرقة.

## تحليل للمتغيرات بالسوق العقاري:

## العوامل المؤثرة على الطلب:

- أسعار بيع الأراضي في المنطقة.
- كثرة العرض وندرة الطلب.
- النمط العمراني في المنطقة المحيطة.
- نظام البناء في منطقة العقار.

## المخاطر المتعلقة بالعقار:

- انخفاض عام في أسعار العقار في مدينة الرياض نتيجة متغيرات متعددة.
- ظهور تشريعات وأنظمة جديدة تحد من الحركة العمرانية.
- ضعف حركة البناء في المنطقة المحيطة مما يتسبب في انخفاض أسعار بيع العقار.
- عدم اكتمال مشاريع البنية التحتية في المنطقة.
- ظهور منافسة سعرية في المنطقة المحيطة.

صور للعقار:





## المقارنات:

## 1- أرض تجارية على طريق الدائري الشرقي شرق الموقع:

- مساحة الأرض 2,500 متر مربع.
- سعر المتر المربع 4,000 ريال (سوم).

## 2- أرض على شارع 25 م غرب الموقع:

- مساحة الأرض 1,125 متر مربع.
- سعر المتر المربع 2,200 ريال (حد).

## 3- أرض على شارع 25 م شمال الموقع:

- مساحة الأرض 1,035 متر مربع.
- سعر المتر المربع 2,100 ريال (حد).

## 4- أرض على شارع 20 م شمال الموقع:

- مساحة الأرض 2,000 متر مربع.
- سعر المتر المربع 1,900 ريال (سوم).

مما سبق نجد أن متوسط أسعار الأراضي التجارية على طريق الدائري الشرقي تتراوح ما بين 4,000 إلى 4,700 ريال / م<sup>2</sup>، ومتوسط أسعار الأراضي الداخلية على شارع عرض 25م<sup>2</sup> وشارع عرض 20 م في حي الفيصلية تتراوح ما بين 1,800 إلى 2,200 ريال / م<sup>2</sup>.

وبعد تحليل المقارنات ودراستها ومقارنتها بالموقع المراد تقييمه، فإن سعر المتر للأرض في المنطقة على النحو التالي:

متوسط سعر المتر المربع للأراضي على الطريق الدائري	4,350 ريال/م <sup>2</sup>
متوسط سعر المتر المربع للأراضي الداخلية	2,000 ريال/م <sup>2</sup>

## طريقة الوصول إلى القيمة

قيمة العقار باحتساب قيمة الأرض والمباني "طريقة احتساب التكلفة":

14,713.87	مساحة الأرض
12,045.00	مساحة مسطحات البناء
1,700.00	سعر المتر المربع للأرض
495.00	سعر المتر المربع لمسطحات البناء بعد خصم نسبة الإهلاك
25,013,579.00	إجمالي قيمة الأرض
5,962,275.00	إجمالي قيمة مسطحات البناء
<b>30,975,854.00</b>	<b>إجمالي قيمة العقار</b>

قيمة العقار باحتساب عائد الدخل "طريقة رسملة الدخل":

10,000,000.00	إجمالي الدخل مدة العقد الإيجاري 5 سنوات
2,000,000.00	متوسط الدخل الإيجار لكامل العقد
2,000,000.00	صافي الدخل
7.00%	المردود المالي (Capitalization Rate)
<b>28,571,428.57</b>	<b>إجمالي قيمة العقار</b>

تقدير القيمة السوقية للعقار:

عند استعراض المعلومات السابقة من هذا التقرير وتحليل معطيات السوق العقاري الحالية فإننا نقدر القيمة السوقية للعقار بتاريخ 2018/06/03م، وعلى وضعه الراهن بمبلغ وقدره ثلاثون مليون ريال سعودي (30,000,000 ريال سعودي).

الرئيس التنفيذي  
سعود وندي الدهمشي  
رقم عضوية/1210000876





## تقييم ورشة والواقعة بمدينة الرياض بحي الفيصلية غرب الطريق الدائري الشرقي (بلك 7)

طريقة التقييم والافتراضات التي بناء عليها تم التقييم :

- تم افتراض متطلبات السوق من العرض والطلب.
- اتباع معايير هيئة المقيمين المعتمدين وهيئة السوق المالية.
- احتساب التقييم بالتكلفة ورسملة الدخل.

تحليل المتغيرات للسوق العقاري:

- أخذ بعين الاعتبار متغيرات السوق المحلي والدولي بإنشاء هذا التقرير من جانب زيادة الطلب وقلة العرض والعكس.

المخاطر المتعلقة بالعقار:

- التغيرات السلبية في الأوضاع الاقتصادية على المستوى الإقليمي والمحلي.
- نفقات المصاريف والتشغيل.
- انخفاض عام في أسعار العقار بالمملكة نتيجة متغيرات متعددة.
- ظهور تشريعات وأنظمة جديدة تحد من الحركة العمرانية.
- ظهور منافسة سعرية بالمنطقة.
- الظروف الجوية والكوارث الطبيعية والحوادث والعوامل الأخرى الخارجة عن نطاق السيطرة.

إقرار/

نقر أن هذا التقييم معد وفق معايير التقييم المعتمدة من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين، وميثاق آداب وسلوك مهنة التقييم الصادر عنها، ولائحة صناديق الاستثمار العقاري واللوائح الأخرى ذات العلاقة الصادرة عن هيئة السوق المالية.

معلومات التقييم	
ورشة	نوع العقار
شركة ملكية للاستثمار	اسم الجهة طالبة التقرير
شركة تمدين الأولى العقارية	اسم المالك
910120042721	رقم الصك
1439/02/02 هـ	تاريخ الصك
الرياض	كتابة العدل
1432/10144	رقم رخصة البناء
1432/06/01 هـ	تاريخ رخصة البناء
5 سنوات	عمر العقار
الرياض	المدينة
الفيصلية	الحي
3251	رقم المخطط التنظيمي
7	رقم البلك
من 546 إلى 555	رقم القطعة
تحديث القوائم المالية	الهدف من التقرير
2018/06/03 م	تاريخ معاينة على العقار
2018/06/04 م	تاريخ التقرير
-	ملاحظات

## فرضيات وشروط التقرير:

- إن هذا التقييم هو قيمة تقديرية مرتبطة بسعر السوق العقاري في الظروف الطبيعية.
- لا يجوز استغلال هذا التقرير إلا في أغراض التقييم العقاري فقط.
- يلتزم أداء إدارة بسرية المعلومات الواردة بالتقرير.
- ليس لأداء إدارة أي مسؤولية للتحقق من سلامة المستندات الخاصة بهذا العقار، وتم افتراض أن المستندات المرفقة صحيحة وخالية من الرهن أو أي التزامات قانونية أو أي معوقات ما لم تذكر بالمستندات أو يصرح بها طالب التقييم.

## نطاق العمل:

- تم الكشف على العقار من قبل فريق عمل أداء إدارة بتاريخ 2018/06/03 م.
- تم جمع المعلومات عن العقار من الموقع وتم تحليل أسعار الأراضي والعقارات المعروضة للبيع للوصول إلى القيمة السوقية للعقار.
- تعريف القيمة السوقية (حسب المعايير الدولية للتقييم): هي القيمة المقدرة التي يتم تبادل الأصول على أساسها في تاريخ التقييم بين البائع والمشتري على شروط مناسبة في صفقة تجارية تعتمد على الإيجاب والقبول بعد عمليات التسويق المناسبة بحيث كان الطرفين على علم وتصرف كل منهما بحكمة وبدون أكره.
- تم دراسة مستوى الأسعار للعقارات بالمنطقة والمحيطة بالعقار وتمت الاستفادة من الأسعار الحالية التي تعرض لهذه العقارات، وتم عمل مسح ميداني واستقصاء عن أسعار البيع في الآونة الأخيرة لقطع الأراضي والعقارات بالمنطقة، ومن ثم أخذت هذه الأسعار كمؤشرات للوصول إلى القيمة.
- تم الاطلاع على العقود التأجيرية للعقار وتم استخدامها كمؤشرات للقيمة.

## موقع العقار على الأقمار الصناعية:

يقع العقار بحي الفيصلية ، غرب الطريق الدائري الشرقي.



صورة المخطط:

استخدام الأرض مستودعات وورش.





## وصف العقار:

العقار عبارة عن أرض بمساحة إجمالية 4,865.50 متر مربع، مفصلة كالتالي:

## الأرض /

حدود وأطوال الأرض		
الطول	نوع الحد	الجهة
101.75 م	شارع عرض 20 م	شمالاً
92.78 م	شارع عرض 20 م	جنوباً
50 م	شارع عرض 25 م	شرقاً
50.80 م	شارع عرض 25 م	غرباً
	-	ملاحظات

## المباني /

هو عبارة عن أرض مقام عليها ورشة دور أرضي بمساحة بناء 3,663.78 م<sup>2</sup>.

## مميزات العقار:

- وقوع العقار في حي الفيصلية بالقرب من ورش كبرى الشركات.
- قرب العقار من عدة محاور (طريق الدائري الشرقي وطريق الدائري الجنوبي).
- سهولة الدخول والخروج من وإلى العقار.
- عرض الشوارع الداخلية في المخطط من 20 م إلى 25 م، مما يسهل وقوف المعدات والسيارات.

## سلبيات موقع العقار:

- توفر عدد من الخيارات في المنطقة المجاورة.
- عدم توفر الخدمات في المنطقة.

## تحليل للمتغيرات بالسوق العقاري:

## العوامل المؤثرة على الطلب:

- أسعار بيع الأراضي في المنطقة.
- كثرة العرض وندرة الطلب.
- النمط العمراني في المنطقة المحيطة.
- نظام البناء في منطقة العقار.

## المخاطر المتعلقة بالعقار:

- انخفاض عام في أسعار العقار في مدينة الرياض نتيجة متغيرات متعددة.
- ظهور تشريعات وأنظمة جديدة تحد من الحركة العمرانية.
- ضعف حركة البناء في المنطقة المحيطة مما يتسبب في انخفاض أسعار بيع العقار.
- عدم اكتمال مشاريع البنية التحتية في المنطقة.
- ظهور منافسة سعرية في المنطقة المحيطة.

صور للعقار:



## المقارنات:

## 1- أرض تجارية على طريق الدائري الشرقي شرق الموقع:

- مساحة الأرض 2,500 متر مربع.
- سعر المتر المربع 4,000 ريال (سوم).

## 2- أرض على شارع 25 م غرب الموقع:

- مساحة الأرض 1,125 متر مربع.
- سعر المتر المربع 2,200 ريال (حد).

## 3- أرض على شارع 25 م شمال الموقع:

- مساحة الأرض 1,035 متر مربع.
- سعر المتر المربع 2,100 ريال (حد).

## 4- أرض على شارع 20 م شمال الموقع:

- مساحة الأرض 2,000 متر مربع.
- سعر المتر المربع 1,900 ريال (سوم).

مما سبق نجد أن متوسط أسعار الأراضي التجارية على طريق الدائري الشرقي تتراوح ما بين 4,000 إلى 4,700 ريال / م<sup>2</sup>، ومتوسط أسعار الأراضي الداخلية على شارع عرض 25م<sup>2</sup> وشارع عرض 20 م<sup>2</sup> في حي الفيصلية تتراوح ما بين 1,800 إلى 2,200 ريال / م<sup>2</sup>.

وبعد تحليل المقارنات ودراستها ومقارنتها بالموقع المراد تقييمه , فإن سعر المتر للأرض في المنطقة على النحو التالي:

متوسط سعر المتر المربع للأراضي على الطريق الدائري	4,350 ريال/م <sup>2</sup>
متوسط سعر المتر المربع للأراضي الداخلية	2,000 ريال/م <sup>2</sup>

## طريقة الوصول إلى القيمة

قيمة العقار باحتساب قيمة الأرض والمباني "طريقة احتساب التكلفة":

4,865.50	مساحة الأرض
3,663.78	مساحة مسطحات البناء
1,900.00	سعر المتر المربع للأرض
495.00	سعر المتر المربع لمسطحات البناء بعد خصم نسبة الإهلاك
9,244,450.00	إجمالي قيمة الأرض
1,813,571.10	إجمالي قيمة مسطحات البناء
<b>11,058,021.10</b>	<b>إجمالي قيمة العقار</b>

قيمة العقار باحتساب عائد الدخل "طريقة رسمة الدخل":

5,000,000.00	إجمالي الدخل مدة العقد الإيجاري 5 سنوات
1,000,000.00	متوسط الدخل الإيجاري لكامل العقد
1,000,000.00	صافي الدخل
9.00%	المردود المالي (Capitalization Rate)
<b>11,111,111.11</b>	<b>إجمالي قيمة العقار</b>

## تقدير القيمة السوقية للعقار:

عند استعراض المعلومات السابقة من هذا التقرير وتحليل معطيات السوق العقاري الحالية فإننا نقدر القيمة السوقية للعقار بتاريخ 2018/06/03 م، وعلى وضعه الراهن بمبلغ وقدره إحدى عشر مليون ريال سعودي (11,000,000 ريال سعودي).

الرئيس التنفيذي

سعود وندي الدهمشي

رقم عضوية/1210000876



## تقييم ورشة والواقعة بمدينة الرياض بحي الفيصلية غرب الطريق الدائري الشرقي (بلك 9)

طريقة التقييم والافتراضات التي بناء عليها تم التقييم :

- تم افتراض متطلبات السوق من العرض والطلب.
- اتباع معايير هيئة المقيمين المعتمدين وهيئة السوق المالية.
- احتساب التقييم بالتكلفة ورسملة الدخل.

تحليل المتغيرات للسوق العقاري:

- أخذ بعين الاعتبار متغيرات السوق المحلي والدولي بإنشاء هذا التقرير من جانب زيادة الطلب وقلة العرض والعكس.

المخاطر المتعلقة بالعقار:

- التغيرات السلبية في الأوضاع الاقتصادية على المستوى الإقليمي والمحلي.
- نفقات المصاريف والتشغيل.
- انخفاض عام في أسعار العقار بالمملكة نتيجة متغيرات متعددة.
- ظهور تشريعات وأنظمة جديدة تحد من الحركة العمرانية.
- ظهور منافسة سعرية بالمنطقة.
- الظروف الجوية والكوارث الطبيعية والحوادث والعوامل الأخرى الخارجة عن نطاق السيطرة.

إقرار/

نقر أن هذا التقييم معد وفق معايير التقييم المعتمدة من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين، وميثاق آداب وسلوك مهنة التقييم الصادر عنها، ولائحة صناديق الاستثمار العقاري واللوائح الأخرى ذات العلاقة الصادرة عن هيئة السوق المالية.

معلومات التقييم	
ورشة	نوع العقار
شركة ملكية للاستثمار	اسم الجهة طالبة التقرير
شركة تمدين الأولى	اسم المالك
910120042719	رقم الصك
1439/02/02 هـ	تاريخ الصك
الرياض	كتابة العدل
1432/10124	رقم رخصة البناء
1432/06/01 هـ	تاريخ رخصة البناء
5 سنوات	عمر العقار
الرياض	المدينة
الفيصلية	الحي
3251	رقم المخطط التنظيمي
9	رقم البلك
من 534 إلى 545	رقم القطعة
تحديث القوائم المالية	الهدف من التقرير
2018/06/03 م	تاريخ معاينة على العقار
2018/06/04 م	تاريخ التقرير
-	ملاحظات



## فرضيات وشروط التقرير:

- إن هذا التقييم هو قيمة تقديرية مرتبطة بسعر السوق العقاري في الظروف الطبيعية.
- لا يجوز استغلال هذا التقرير إلا في أغراض التقييم العقاري فقط.
- يلتزم أداء إدارة بسرية المعلومات الواردة بالتقرير.
- ليس لأداء إدارة أي مسؤولية للتحقق من سلامة المستندات الخاصة بهذا العقار، وتم افتراض أن المستندات المرفقة صحيحة وخالية من الرهن أو أي التزامات قانونية أو أي معوقات ما لم تذكر بالمستندات أو يصرح بها طالب التقييم.

## نطاق العمل:

- تم الكشف على العقار من قبل فريق عمل أداء إدارة بتاريخ 2018/06/03 م.
- تم جمع المعلومات عن العقار من الموقع وتم تحليل أسعار الأراضي والعقارات المعروضة للبيع للوصول إلى القيمة السوقية للعقار.
- تعريف القيمة السوقية (حسب المعايير الدولية للتقييم): - هي القيمة المقدرة التي يتم تبادل الأصول على أساسها في تاريخ التقييم بين البائع والمشتري على شروط مناسبة في صفقة تجارية تعتمد على الإيجاب والقبول بعد عمليات التسويق المناسبة بحيث كان الطرفين على علم وتصرف كل منهما بحكمة وبدون أكره.
- 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 الآونة الأخيرة لقطع الأراضي والعقارات بالمنطقة، ومن ثم أخذت هذه الأسعار كمؤشرات للوصول إلى القيمة.
- تم الاطلاع على العقود التأجيرية للعقار وتم استخدامها كمؤشرات للقيمة.





## وصف العقار:

العقار عبارة عن أرض بمساحة إجمالية 6,098.38 متر مربع، مفصلة كالتالي:

## الأرض /

حدود وأطوال الأرض		
الطول	نوع الحد	الجهة
126.61 م	شارع عرض 20 م	شمالاً
117.72 م	شارع عرض 20 م	جنوباً
50 م	شارع عرض 25 م	شرقاً
50.80 م	شارع عرض 25 م	غرباً
	-	ملاحظات

## المباني /

هو عبارة عن أرض مقام عليها ورشة دور أرضي بمساحة بناء 4,711 م<sup>2</sup>.

## مميزات العقار:

- وقوع العقار في حي الفيصلية بالقرب من ورش كبرى الشركات.
- قرب العقار من عدة محاور (طريق الدائري الشرقي وطريق الدائري الجنوبي).
- سهولة الدخول والخروج من وإلى العقار.
- عرض الشوارع الداخلية في المخطط من 20 م إلى 25 م، مما يسهل وقوف المعدات والسيارات.

## سلبيات موقع العقار:

- توفر عدد من الخيارات في المنطقة المجاورة.
- عدم توفر الخدمات في المنطقة.

## تحليل للمتغيرات بالسوق العقاري:

## العوامل المؤثرة على الطلب:

- أسعار بيع الأراضي في المنطقة.
- كثرة العرض وندرة الطلب.
- النمط العمراني في المنطقة المحيطة.
- نظام البناء في منطقة العقار.

## المخاطر المتعلقة بالعقار:

- انخفاض عام في أسعار العقار في مدينة الرياض نتيجة متغيرات متعددة.
- ظهور تشريعات وأنظمة جديدة تحد من الحركة العمرانية.
- ضعف حركة البناء في المنطقة المحيطة مما يتسبب في انخفاض أسعار بيع العقار.
- عدم اكتمال مشاريع البنية التحتية في المنطقة.
- ظهور منافسة سعرية في المنطقة المحيطة.

صور للعقار:



## المقارنات:

## 1- أرض تجارية على طريق الدائري الشرقي شرق الموقع:

- مساحة الأرض 2,500 متر مربع.
- سعر المتر المربع 4,000 ريال (سوم).

## 2- أرض على شارع 25 م غرب الموقع:

- مساحة الأرض 1,125 متر مربع.
- سعر المتر المربع 2,200 ريال (حد).

## 3- أرض على شارع 25 م شمال الموقع:

- مساحة الأرض 1,035 متر مربع.
- سعر المتر المربع 2,100 ريال (حد).

## 4- أرض على شارع 20 م شمال الموقع:

- مساحة الأرض 2,000 متر مربع.
- سعر المتر المربع 1,900 ريال (سوم).

مما سبق نجد أن متوسط أسعار الأراضي التجارية على طريق الدائري الشرقي تتراوح ما بين 4,000 إلى 4,700 ريال / م<sup>2</sup>، ومتوسط أسعار الأراضي الداخلية على شارع عرض 25م<sup>2</sup> وشارع عرض 20 م في حي الفيصلية تتراوح ما بين 1,800 إلى 2,200 ريال / م<sup>2</sup>.

وبعد تحليل المقارنات ودراستها ومقارنتها بالموقع المراد تقييمه , فإن سعر المتر للأرض في المنطقة على النحو التالي:

متوسط سعر المتر المربع للأراضي على الطريق الدائري	4,350 ريال/م <sup>2</sup>
متوسط سعر المتر المربع للأراضي الداخلية	2,000 ريال/م <sup>2</sup>

## طريقة الوصول إلى القيمة

قيمة العقار باحتساب قيمة الأرض والمباني "طريقة احتساب التكلفة":

6,098.38	مساحة الأرض
4,711.00	مساحة مسطحات البناء
1,900.00	سعر المتر المربع للأرض
495.00	سعر المتر المربع لمسطحات البناء بعد خصم نسبة الإهلاك
11,586,922.00	إجمالي قيمة الأرض
2,331,945.00	إجمالي قيمة مسطحات البناء
<b>13,918,867.00</b>	<b>إجمالي قيمة العقار</b>

قيمة العقار باحتساب عائد الدخل "طريقة رسمة الدخل":

4,772,500.00	إجمالي الدخل مدة العقد الإيجاري 5 سنوات
954,500.00	متوسط الدخل الإيجار لكامل العقد
954,500.00	صافي الدخل
7.00%	المردود المالي (Capitalization Rate)
<b>13,635,714.29</b>	<b>إجمالي قيمة العقار</b>





## تقييم ورشة والواقعة بمدينة الرياض بحي الفيصلية غرب الطريق الدائري الشرقي (بلك 10)

طريقة التقييم والافتراضات التي بناء عليها تم التقييم :

- تم افتراض متطلبات السوق من العرض والطلب.
- اتباع معايير هيئة المقيمين المعتمدين وهيئة السوق المالية.
- احتساب التقييم بالتكلفة ورسملة الدخل.

تحليل المتغيرات للسوق العقاري:

- أخذ بعين الاعتبار متغيرات السوق المحلي والدولي بإنشاء هذا التقرير من جانب زيادة الطلب وقلة العرض والعكس.

المخاطر المتعلقة بالعقار:

- التغيرات السلبية في الأوضاع الاقتصادية على المستوى الإقليمي والمحلي.
- نفقات المصاريف والتشغيل.
- انخفاض عام في أسعار العقار بالمملكة نتيجة متغيرات متعددة.
- ظهور تشريعات وأنظمة جديدة تحد من الحركة العمرانية.
- ظهور منافسة سعرية بالمنطقة.
- الظروف الجوية والكوارث الطبيعية والحوادث والعوامل الأخرى الخارجة عن نطاق السيطرة.

إقرار/

نقر أن هذا التقييم معد وفق معايير التقييم المعتمدة من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين، وميثاق آداب وسلوك مهنة التقييم الصادر عنها، ولائحة صناديق الاستثمار العقاري واللوائح الأخرى ذات العلاقة الصادرة عن هيئة السوق المالية.

معلومات التقييم	
ورشة	نوع العقار
شركة ملكية للاستثمار	اسم الجهة طالبة التقرير
شركة تمدين الأولى العقارية	اسم المالك
310120042720	رقم الصك
1439/02/02 هـ	تاريخ الصك
الرياض	كتابة العدل
1432/101131	رقم رخصة البناء
1432/06/01 هـ	تاريخ رخصة البناء
4 سنوات	عمر العقار
الرياض	المدينة
الفيصلية	الحي
3251	رقم المخطط التنظيمي
10	رقم البلك
من 522 إلى 533	رقم القطعة
تحديث القوائم المالية	الهدف من التقرير
2018/06/03 م	تاريخ معاينة على العقار
2018/06/04 م	تاريخ التقرير
-	ملاحظات

## فرضيات وشروط التقرير:

- إن هذا التقييم هو قيمة تقديرية مرتبطة بسعر السوق العقاري في الظروف الطبيعية.
- لا يجوز استغلال هذا التقرير إلا في أغراض التقييم العقاري فقط.
- يلتزم أداء إدارة بسرية المعلومات الواردة بالتقرير.
- ليس لأداء إدارة أي مسئولية للتحقق من سلامة المستندات الخاصة بهذا العقار، وتم افتراض أن المستندات المرفقة صحيحة وخالية من الرهن أو أي التزامات قانونية أو أي معوقات ما لم تذكر بالمستندات أو يصرح بها طالب التقييم.

## نطاق العمل:

- تم الكشف على العقار من قبل فريق عمل أداء إدارة بتاريخ 2018/06/03 م.
- تم جمع المعلومات عن العقار من الموقع وتم تحليل أسعار الأراضي والعقارات المعروضة للبيع للوصول إلى القيمة السوقية للعقار.
- تعريف القيمة السوقية (حسب المعايير الدولية للتقييم): هي القيمة المقدرة التي يتم تبادل الأصول على أساسها في تاريخ التقييم بين البائع والمشتري على شروط مناسبة في صفقة تجارية تعتمد على الإيجاب والقبول بعد عمليات التسويق المناسبة بحيث كان الطرفين على علم وتصرف كل منهما بحكمة وبدون أكره.
- 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 الآونة الأخيرة لقطع الأراضي والعقارات بالمنطقة، ومن ثم أخذت هذه الأسعار كمؤشرات للوصول إلى القيمة.
- تم الاطلاع على العقود التأجيرية للعقار وتم استخدامها كمؤشرات للقيمة.

موقع العقار على الأقمار الصناعية:

يقع العقار بحي الفيصلية ، غرب الطريق الدائري الشرقي.





## وصف العقار:

العقار عبارة عن أرض بمساحة إجمالية 6,729.88 متر مربع، مفصلة كالتالي:

## الأرض /

حدود وأطوال الأرض		
الطول	نوع الحد	الجهة
139.04 م	شارع عرض 20 م	شمالاً
130.15 م	شارع عرض 20 م	جنوباً
50 م	شارع عرض 25 م	شرقاً
50.80 م	شارع عرض 25 م	غرباً
	-	ملاحظات

## المباني /

هو عبارة عن أرض مقام عليها ورشة دور أرضي بمساحة بناء 5,233 م<sup>2</sup>.

## مميزات العقار:

- وقوع العقار في حي الفيصلية بالقرب من ورش كبرى الشركات.
- قرب العقار من عدة محاور (طريق الدائري الشرقي وطريق الدائري الجنوبي).
- سهولة الدخول والخروج من وإلى العقار.
- عرض الشوارع الداخلية في المخطط من 20 م إلى 25 م، مما يسهل وقوف المعدات والسيارات.

## سلبيات موقع العقار:

- توفر عدد من الخيارات في المنطقة المجاورة.
- عدم توفر الخدمات في المنطقة.

## تحليل للمتغيرات بالسوق العقاري:

## العوامل المؤثرة على الطلب:

- أسعار بيع الأراضي في المنطقة.
- كثرة العرض وندرة الطلب.
- النمط العمراني في المنطقة المحيطة.
- نظام البناء في منطقة العقار.

## المخاطر المتعلقة بالعقار:

- انخفاض عام في أسعار العقار في مدينة الرياض نتيجة متغيرات متعددة.
- ظهور تشريعات وأنظمة جديدة تحد من الحركة العمرانية.
- ضعف حركة البناء في المنطقة المحيطة مما يتسبب في انخفاض أسعار بيع العقار.
- عدم اكتمال مشاريع البنية التحتية في المنطقة.
- ظهور منافسة سعرية في المنطقة المحيطة.



صور للعقار:



## المقارنات:

## 1- أرض تجارية على طريق الدائري الشرقي شرق الموقع:

- مساحة الأرض 2,500 متر مربع.
- سعر المتر المربع 4,000 ريال (سوم).

## 2- أرض على شارع 25 م غرب الموقع:

- مساحة الأرض 1,125 متر مربع.
- سعر المتر المربع 2,200 ريال (حد).

## 3- أرض على شارع 25 م شمال الموقع:

- مساحة الأرض 1,035 متر مربع.
- سعر المتر المربع 2,100 ريال (حد).

## 4- أرض على شارع 20 م شمال الموقع:

- مساحة الأرض 2,000 متر مربع.
- سعر المتر المربع 1,900 ريال (سوم).

مما سبق نجد أن متوسط أسعار الأراضي التجارية على طريق الدائري الشرقي تتراوح ما بين 4,000 إلى 4,700 ريال / م<sup>2</sup>، ومتوسط أسعار الأراضي الداخلية على شارع عرض 25م<sup>2</sup> وشارع عرض 20 م<sup>2</sup> في حي الفيصلية تتراوح ما بين 1,800 إلى 2,200 ريال / م<sup>2</sup>.

وبعد تحليل المقارنات ودراستها ومقارنتها بالموقع المراد تقييمه ، فإن سعر المتر للأرض في المنطقة على النحو التالي:

متوسط سعر المتر المربع للأراضي على الطريق الدائري	4,350 ريال/م <sup>2</sup>
متوسط سعر المتر المربع للأراضي الداخلية	2,000 ريال/م <sup>2</sup>

## طريقة الوصول إلى القيمة

قيمة العقار باحتساب قيمة الأرض والمباني "طريقة احتساب التكلفة":

6,729.88	مساحة الأرض
5,233.00	مساحة مسطحات البناء
1,900.00	سعر المتر المربع للأرض
495.00	سعر المتر المربع لمسطحات البناء بعد خصم نسبة الإهلاك
12,786,772.00	إجمالي قيمة الأرض
2,590,335.00	إجمالي قيمة مسطحات البناء
<b>15,377,107.00</b>	<b>إجمالي قيمة العقار</b>

قيمة العقار باحتساب عائد الدخل "طريقة رسملة الدخل":

5,450,000.00	إجمالي الدخل مدة العقد الإيجاري 5 سنوات
1,090,000.00	متوسط الدخل الإيجاري لكامل العقد
1,090,000.00	صافي الدخل
7.00%	المردود المالي (Capitalization Rate)
<b>15,571,428.57</b>	<b>إجمالي قيمة العقار</b>

## تقدير القيمة السوقية للعقار:

عند استعراض المعلومات السابقة من هذا التقرير وتحليل معطيات السوق العقاري الحالية فإننا نقدر القيمة السوقية للعقار بتاريخ 2018/06/03 م، وعلى وضعه الراهن بمبلغ وقدره خمسة عشر مليون وخمسمائة ألف ريال سعودي (15,500,000 ريال سعودي).

الرئيس التنفيذي  
سعود وندي الدهمشي  
رقم عضوية/1210000876



## تقييم ورشة والواقعة بمدينة الرياض بحي الفيصلية غرب الطريق الدائري الشرقي (بلك 11)

طريقة التقييم والافتراضات التي بناء عليها تم التقييم :

- تم افتراض متطلبات السوق من العرض والطلب.
- اتباع معايير هيئة المقيمين المعتمدين وهيئة السوق المالية.
- احتساب التقييم بالتكلفة ورسملة الدخل.

تحليل المتغيرات للسوق العقاري:

- أخذ بعين الاعتبار متغيرات السوق المحلي والدولي بإنشاء هذا التقرير من جانب زيادة الطلب وقلة العرض والعكس.

المخاطر المتعلقة بالعقار:

- التغيرات السلبية في الأوضاع الاقتصادية على المستوى الإقليمي والمحلي.
- نفقات المصاريف والتشغيل.
- انخفاض عام في أسعار العقار بالمملكة نتيجة متغيرات متعددة.
- ظهور تشريعات وأنظمة جديدة تحد من الحركة العمرانية.
- ظهور منافسة سعرية بالمنطقة.
- الظروف الجوية والكوارث الطبيعية والحوادث والعوامل الأخرى الخارجة عن نطاق السيطرة.

إقرار/

نقر أن هذا التقييم معد وفق معايير التقييم المعتمدة من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين، وميثاق آداب وسلوك مهنة التقييم الصادر عنها، ولائحة صناديق الاستثمار العقاري واللوائح الأخرى ذات العلاقة الصادرة عن هيئة السوق المالية.

معلومات التقييم	
ورشة	نوع العقار
شركة ملكية للاستثمار	اسم الجهة طالبة التقرير
شركة تمدين الأولى العقارية	اسم المالك
810120042722	رقم الصك
1439/02/02 هـ	تاريخ الصك
الرياض	كتابة العدل
1432/10149	رقم رخصة البناء
1432/06/01 هـ	تاريخ رخصة البناء
5 سنوات	عمر العقار
الرياض	المدينة
الفيصلية	الحي
3251	رقم المخطط التنظيمي
11	رقم البلك
من 508 إلى 521	رقم القطعة
معرفة القيمة السوقية	الهدف من التقرير
2018/06/14 م	تاريخ معاينة على العقار
2018/06/24 م	تاريخ التقرير
-	ملاحظات

## فرضيات وشروط التقرير:

- إن هذا التقييم هو قيمة تقديرية مرتبطة بسعر السوق العقاري في الظروف الطبيعية.
- لا يجوز استغلال هذا التقرير إلا في أغراض التقييم العقاري فقط.
- يلتزم أداء إدارة بسرية المعلومات الواردة بالتقرير.
- ليس لأداء إدارة أي مسؤولية للتحقق من سلامة المستندات الخاصة بهذا العقار، وتم افتراض أن المستندات المرفقة صحيحة وخالية من الرهن أو أي التزامات قانونية أو أي معوقات ما لم تذكر بالمستندات أو يصرح بها طالب التقييم.

## نطاق العمل:

- تم الكشف على العقار من قبل فريق عمل أداء إدارة بتاريخ 2018/06/14 م.
- تم جمع المعلومات عن العقار من الموقع وتم تحليل أسعار الأراضي والعقارات المعروضة للبيع للوصول إلى القيمة السوقية للعقار.
- تعريف القيمة السوقية (حسب المعايير الدولية للتقييم): هي القيمة المقدرة التي يتم تبادل الأصول على أساسها في تاريخ التقييم بين البائع والمشتري على شروط مناسبة في صفقة تجارية تعتمد على الإيجاب والقبول بعد عمليات التسويق المناسبة بحيث كان الطرفين على علم وتصرف كل منهما بحكمة وبدون أكره.
- تم دراسة مستوى الأسعار للعقارات بالمنطقة والمحيطة بالعقار وتمت الاستفادة من الأسعار الحالية التي تعرض لهذه العقارات، وتم عمل مسح ميداني واستقصاء عن أسعار البيع في الآونة الأخيرة لقطع الأراضي والعقارات بالمنطقة، ومن ثم أخذت هذه الأسعار كمؤشرات للوصول إلى القيمة.
- تم الاطلاع على العقود التأجيرية للعقار وتم استخدامها كمؤشرات للقيمة.

موقع العقار على الأقمار الصناعية:

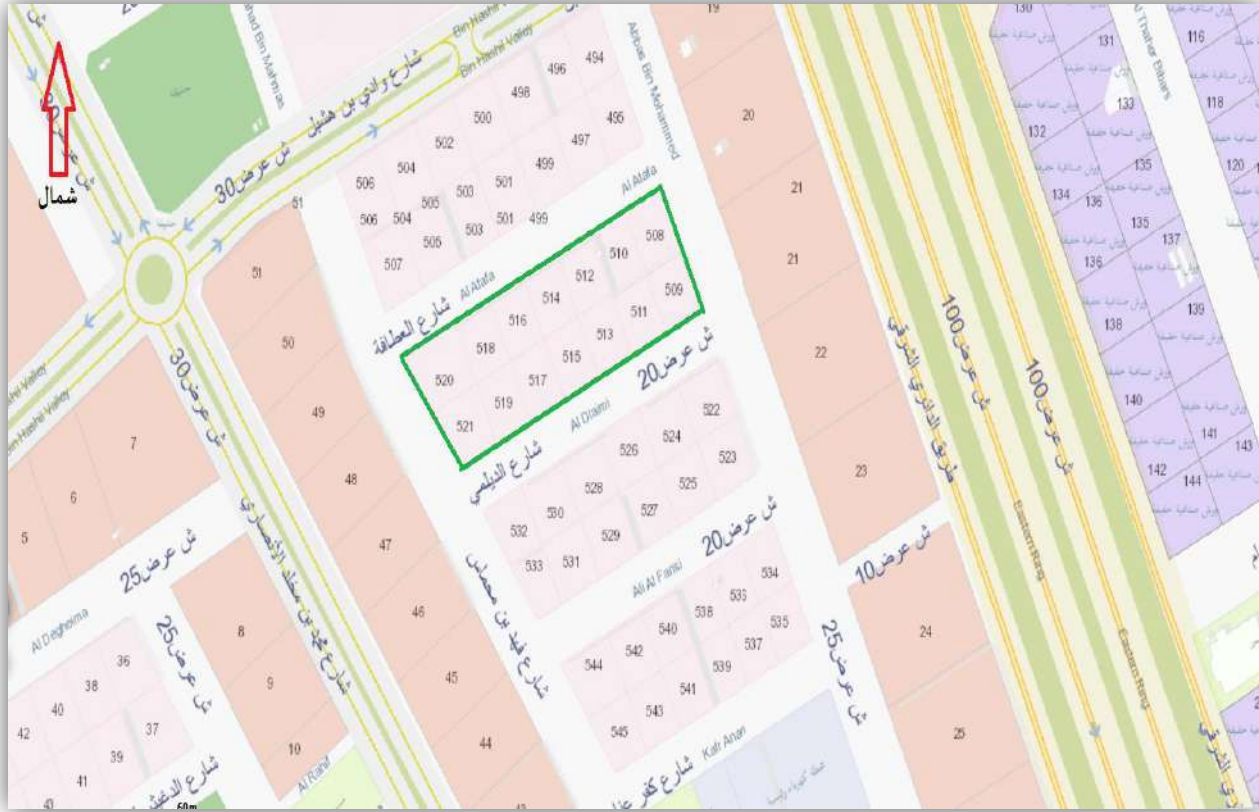
يقع العقار بحي الفيصلية ، غرب الطريق الدائري الشرقي.





صورة المخطط:

استخدام الأرض مستودعات وورش.



## وصف العقار:

العقار عبارة عن أرض بمساحة إجمالية 7,341.13 متر مربع، مفصلة كالتالي:

## الأرض /

حدود وأطوال الأرض		
الطول	نوع الحد	الجهة
151.47 م	شارع عرض 20 م	شمالاً
141.58 م	شارع عرض 20 م	جنوباً
50 م	شارع عرض 25 م	شرقاً
50.80 م	شارع عرض 25 م	غرباً
	-	ملاحظات

## المباني /

هو عبارة عن أرض مقام عليها ورشة دور أرضي بمساحة بناء 5,733 م<sup>2</sup>.

## مميزات العقار:

- وقوع العقار في حي الفيصلية بالقرب من ورش كبرى الشركات.
- قرب العقار من عدة محاور (طريق الدائري الشرقي وطريق الدائري الجنوبي).
- سهولة الدخول والخروج من وإلى العقار.
- عرض الشوارع الداخلية في المخطط من 20 م إلى 25 م، مما يسهل وقوف المعدات والسيارات.

## سلبيات موقع العقار:

- توفر عدد من الخيارات في المنطقة المجاورة.
- عدم توفر الخدمات في المنطقة.
- وقوع العقار بالقرب من المنطقة السكنية مما يجعله عرضه للسرقة.

## تحليل للمتغيرات بالسوق العقاري:

## العوامل المؤثرة على الطلب:

- أسعار بيع الأراضي في المنطقة.
- كثرة العرض وندرة الطلب.
- النمط العمراني في المنطقة المحيطة.
- نظام البناء في منطقة العقار.

## المخاطر المتعلقة بالعقار:

- انخفاض عام في أسعار العقار في مدينة الرياض نتيجة متغيرات متعددة.
- ظهور تشريعات وأنظمة جديدة تحد من الحركة العمرانية.
- ضعف حركة البناء في المنطقة المحيطة مما يتسبب في انخفاض أسعار بيع العقار.
- عدم اكتمال مشاريع البنية التحتية في المنطقة.
- ظهور منافسة سعرية في المنطقة المحيطة.

صور للعقار:



## المقارنات:

## 1- أرض تجارية على طريق الدائري الشرقي شرق الموقع:

- مساحة الأرض 2,500 متر مربع.
- سعر المتر المربع 4,000 ريال (سوم).

## 2- أرض على شارع 25 م غرب الموقع:

- مساحة الأرض 1,125 متر مربع.
- سعر المتر المربع 2,200 ريال (حد).

## 3- أرض على شارع 25 م شمال الموقع:

- مساحة الأرض 1,035 متر مربع.
- سعر المتر المربع 2,100 ريال (حد).

## 4- أرض على شارع 20 م شمال الموقع:

- مساحة الأرض 2,000 متر مربع.
- سعر المتر المربع 1,900 ريال (سوم).

مما سبق نجد أن متوسط أسعار الأراضي التجارية على طريق الدائري الشرقي تتراوح ما بين 4,000 إلى 4,700 ريال / م<sup>2</sup>، ومتوسط أسعار الأراضي الداخلية على شارع عرض 25م<sup>2</sup> وشارع عرض 20 م<sup>2</sup> في حي الفيصلية تتراوح ما بين 1,800 إلى 2,200 ريال / م<sup>2</sup>.

وبعد تحليل المقارنات ودراستها ومقارنتها بالموقع المراد تقييمه , فإن سعر المتر للأرض في المنطقة على النحو التالي:

متوسط سعر المتر المربع للأراضي على الطريق الدائري	4,350 ريال/م <sup>2</sup>
متوسط سعر المتر المربع للأراضي الداخلية	2,000 ريال/م <sup>2</sup>

## طريقة الوصول إلى القيمة

قيمة العقار باحتساب قيمة الأرض والمباني "طريقة احتساب التكلفة":

7,341.13	مساحة الأرض
5,733.00	مساحة مسطحات البناء
1,900.00	سعر المتر المربع للأرض
495.00	سعر المتر المربع لمسطحات البناء بعد خصم نسبة الإهلاك
13,948,147.00	إجمالي قيمة الأرض
2,837,835.00	إجمالي قيمة مسطحات البناء
<b>16,785,982.00</b>	<b>إجمالي قيمة العقار</b>

قيمة العقار باحتساب عائد الدخل "طريقة رسمة الدخل":

1,284,697.75	إجمالي الدخل مدة العقد الإيجاري
8.00%	المردود المالي (Capitalization Rate)
<b>16,058,721.87</b>	<b>إجمالي قيمة العقار</b>

## تقدير القيمة السوقية للعقار:

عند استعراض المعلومات السابقة من هذا التقرير وتحليل معطيات السوق العقاري الحالية فإننا نقدر القيمة السوقية للعقار بتاريخ 2018/06/14 م، وعلى وضعه الراهن بمبلغ وقدره سبعة عشر مليوناً وأربعمائة ألف ريال سعودي (17,400,000 ريال سعودي).

الرئيس التنفيذي  
سعود وندي الدهمشي  
رقم عضوية/1210000876



## تقييم ورشة والواقعة بمدينة الرياض بحي الفيصلية غرب الطريق الدائري الشرقي (قطعة 24-25)

### طريقة التقييم والافتراضات التي بناء عليها تم التقييم :

- تم افتراض متطلبات السوق من العرض والطلب.
- اتباع معايير هيئة المقيمين المعتمدين وهيئة السوق المالية.
- احتساب التقييم بالتكلفة ورسملة الدخل.

### تحليل المتغيرات للسوق العقاري:

- أخذ بعين الاعتبار متغيرات السوق المحلي والدولي بإنشاء هذا التقرير من جانب زيادة الطلب وقلة العرض والعكس.

### المخاطر المتعلقة بالعقار:

- التغيرات السلبية في الأوضاع الاقتصادية على المستوى الإقليمي والمحلي.
- نفقات المصاريف والتشغيل.
- انخفاض عام في أسعار العقار بالمملكة نتيجة متغيرات متعددة.
- ظهور تشريعات وأنظمة جديدة تحد من الحركة العمرانية.
- ظهور منافسة سعرية بالمنطقة.
- الظروف الجوية والكوارث الطبيعية والحوادث والعوامل الأخرى الخارجة عن نطاق السيطرة.

### إقرار/

نقر أن هذا التقييم معد وفق معايير التقييم المعتمدة من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين، وميثاق آداب وسلوك مهنة التقييم الصادر عنها، ولائحة صناديق الاستثمار العقاري واللوائح الأخرى ذات العلاقة الصادرة عن هيئة السوق المالية.



معلومات التقييم	
معرض ميزانين تجاري	نوع العقار
شركة ملكية للاستثمار	اسم الجهة طالبة التقرير
شركة تمدين الأولى العقارية	اسم المالك
810120042723	رقم الصك
1439/02/02 هـ	تاريخ الصك
الرياض	كتابة العدل
1432/17964	رقم رخصة البناء
1432/10/09 هـ	تاريخ رخصة البناء
4 سنوات	عمر العقار
الرياض	المدينة
الفيصلية	الحي
3251	رقم المخطط التنظيمي
-	رقم البلك
25 - 24	رقم القطعة
تحديث القوائم المالية	الهدف من التقرير
2018/06/14 م	تاريخ معاينة على العقار
2018/06/24 م	تاريخ التقرير
-	ملاحظات

## فرضيات وشروط التقرير:

- إن هذا التقييم هو قيمة تقديرية مرتبطة بسعر السوق العقاري في الظروف الطبيعية.
- لا يجوز استغلال هذا التقرير إلا في أغراض التقييم العقاري فقط.
- يلتزم أداء إدارة بسرية المعلومات الواردة بالتقرير.
- ليس لأداء إدارة أي مسؤولية للتحقق من سلامة المستندات الخاصة بهذا العقار، وتم افتراض أن المستندات المرفقة صحيحة وخالية من الرهن أو أي التزامات قانونية أو أي معوقات ما لم تذكر بالمستندات أو يصرح بها طالب التقييم.

## نطاق العمل:

- تم الكشف على العقار من قبل فريق عمل أداء إدارة بتاريخ 2018/06/14 م.
- تم جمع المعلومات عن العقار من الموقع وتم تحليل أسعار الأراضي والعقارات المعروضة للبيع للوصول إلى القيمة السوقية للعقار.
- تعريف القيمة السوقية (حسب المعايير الدولية للتقييم): هي القيمة المقدرة التي يتم تبادل الأصول على أساسها في تاريخ التقييم بين البائع والمشتري على شروط مناسبة في صفقة تجارية تعتمد على الإيجاب والقبول بعد عمليات التسويق المناسبة بحيث كان الطرفين على علم وتصرف كل منهما بحكمة وبدون أكره.
- 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 الآونة الأخيرة لقطع الأراضي والعقارات بالمنطقة، ومن ثم أخذت هذه الأسعار كمؤشرات للوصول إلى القيمة.
- تم الاطلاع على العقود التأجيريه للعقار وتم استخدامها كمؤشرات للقيمة.

موقع العقار على الأقمار الصناعية:

يقع العقار بحي الفيصلية، غرب الطريق الدائري الشرقي.



صورة المخطط:

استخدام الأرض تجاري.



## وصف العقار:

العقار عبارة عن أرض بمساحة إجمالية 6,000 متر مربع، مفصلة كالتالي:

## الأرض /

حدود وأطوال الأرض		
الطول	نوع الحد	الجهة
60 م	ممر عرض 10 م	شمالاً
60 م	جار	جنوباً
100 م	شارع عرض 100 م	شرقاً
100 م	شارع عرض 25 م	غرباً
	-	ملاحظات

## المباني /

هو عبارة عن أرض مقام عليها ورشة دور أرضي بمساحة بناء 3,600 م<sup>2</sup>، وميزانين بمساحة بناء 1,586 م<sup>2</sup>.

## مميزات العقار:

- وقوع العقار على الدائري الشرقي.
- وقوع العقار في حي الفيصلية بالقرب من ورش كبرى الشركات.
- قرب العقار من عدة محاور (طريق الدائري الشرقي وطريق الدائري الجنوبي).
- سهولة الدخول والخروج من وإلى العقار.

## سلبيات موقع العقار:

- توفر عدد من الخيارات في المنطقة المجاورة.
- عدم توفر الخدمات في المنطقة.

## تحليل للمتغيرات بالسوق العقاري:

## العوامل المؤثرة على الطلب:

- أسعار بيع الأراضي في المنطقة.
- كثرة العرض وندرة الطلب.
- النمط العمراني في المنطقة المحيطة.
- نظام البناء في منطقة العقار.

## المخاطر المتعلقة بالعقار:

- انخفاض عام في أسعار العقار في مدينة الرياض نتيجة متغيرات متعددة.
- ظهور تشريعات وأنظمة جديدة تحد من الحركة العمرانية.
- ضعف حركة البناء في المنطقة المحيطة مما يتسبب في انخفاض أسعار بيع العقار.
- عدم اكتمال مشاريع البنية التحتية في المنطقة.
- ظهور منافسة سعرية في المنطقة المحيطة.

صور للعقار:



## المقارنات:

## 1- أرض تجارية على طريق الدائري الشرقي شرق الموقع:

- مساحة الأرض 2,500 متر مربع.
- سعر المتر المربع 4,000 ريال (سوم).

## 2- أرض على شارع 25 م غرب الموقع:

- مساحة الأرض 1,125 متر مربع.
- سعر المتر المربع 2,200 ريال (حد).

## 3- أرض على شارع 25 م شمال الموقع:

- مساحة الأرض 1,035 متر مربع.
- سعر المتر المربع 2,100 ريال (حد).

## 4- أرض على شارع 20 م شمال الموقع:

- مساحة الأرض 2,000 متر مربع.
- سعر المتر المربع 1,900 ريال (سوم).

مما سبق نجد أن متوسط أسعار الأراضي التجارية على طريق الدائري الشرقي تتراوح ما بين 4,000 إلى 4,700 ريال / م<sup>2</sup>، ومتوسط أسعار الأراضي الداخلية على شارع عرض 25م<sup>2</sup> وشارع عرض 20 م<sup>2</sup> في حي الفيصلية تتراوح ما بين 1,800 إلى 2,200 ريال / م<sup>2</sup>.

وبعد تحليل المقارنات ودراستها ومقارنتها بالموقع المراد تقييمه، فإن سعر المتر للأرض في المنطقة على النحو التالي:

متوسط سعر المتر المربع للأراضي على الطريق الدائري	4,350 ريال/م <sup>2</sup>
متوسط سعر المتر المربع للأراضي الداخلية	2,000 ريال/م <sup>2</sup>



## طريقة الوصول إلى القيمة

قيمة العقار باحتساب قيمة الأرض والمباني "طريقة احتساب التكلفة":

6,000.00	مساحة الأرض
5,186.00	مساحة مسطحات البناء
4,350.00	سعر المتر المربع للأرض
1,530.00	سعر المتر المربع لمسطحات البناء بعد خصم نسبة الإهلاك
26,100,000.00	إجمالي قيمة الأرض
7,934,580.00	إجمالي قيمة مسطحات البناء
<b>34,034,580.00</b>	<b>إجمالي قيمة العقار</b>

قيمة العقار باحتساب عائد الدخل "طريقة رسمة الدخل":

2,584,000.00	إجمالي الدخل مدة العقد الإيجاري
0	مصاريف تشغيل وإدارة (0%)
2,584,000.00	صافي الدخل
8.00%	المردود المالي (Capitalization Rate)
<b>32,300,000.00</b>	<b>إجمالي قيمة العقار</b>

ملاحظة / معرض رقم 2 شاغروقد تم افتراض أنه مؤجروقد تم احتسابه.

