

يناير 2022

تقرير تقييم صندوق جدوى ريت السعودية

مقدم من : شركة منصات للتقييم العقاري
موجة للسادة : شركة جدوى للاستثمار
تاريخ التقرير : 01/03/2022

رقم التقرير 32034

هدفي الأول أن تكون بلادنا نموذجاً ناجحاً ورائداً في العالم على كافة الأصعدة، وسأعمل معكم على تحقيق ذلك.

خادم الحرمين الشريفين
الملك سلمان بن عبدالعزيز آل سعود



محتوى تقرير الصندوق

01

تقييم مبنى البوليفارد الرياض

02

جامعة المعرفة

03

مستودعات السلي

04

تقييم المحكمة العمالية . الرياض

05

مجمع مارفيلا

06

مجمع الفنار

07

مدارس روض الجنان

08

برج اليوم

09

فندق عابر الياسمين

محتوى التقرير

01

المقدمة . الفهرس

02

ملخص تقييم عقارات الصندوق . الافتراضات
والمخاطر المتعلقة بالصندوق . العرض والطلب

03

المقدمة . نطاق العمل . ملخص
التقييم النهائي للعقار

04

بيانات الملكية ومعلومات العقار

05

التقييم النهائي نتائج البحث والاستقصاء

06

الوضع القانوني . فريق العمل . المرفقات . الملخص التنفيذي

المقدمة

ملخص تقييم عقارات الصندوق . الافتراضات والمخاطر المتعلقة بالصندوق . العرض والطلب





المقدمة

تشرفنا بقبول عرضكم لتقديم خدماتنا المهنية في مجال التقييم العقاري لتقييم صندوق السعودية ريت ، والغرض من التقييم هو الإدراج في القوائم المالية منصات للتقييم العقاري تدرك أن هذا التقرير سوف يتم الاستفادة منه في غرض التقييم المتفق عليه ، وعليه نوافق على استخدام هذا التقرير لهذا الغرض على ان هذه الموافقة تخضع لبنود وشروط الاتفاق المتعلقة بها ، ونحن في منصات افترضنا بأن المعلومات المقدمة لنا من العميل موثوق بها وان جميع النواحي جوهرية ودقيقه وكاملة ومكتب منصات للتقييم العقاري لم يقم باية إجراءات مستقلة للتحقق او التدقيق فيما يتعلق بصحة او ثبوتية المعلومات المقدمة لنا ولا تقدم أي تصريح او معنى حول هذه المعلومات لذلك لا تقدم منصات للتقييم العقاري أي ضمان من أي نوع سواء صراحة او ضمنه على دقة وإكتمال البيانات المستلمه من العميل المستخدمه في التقييم .



الافتراضات والمخاطر المتعلقة بالصندوق

مخاطر الصندوق	
عدم تجديد العقد في الفترات اللاحقة	البوليفارد
عدم تجديد العقد في الفترات اللاحقة	المحكمة العمالية
عدم تجديد العقد في الفترات اللاحقة و انخفاض القيمة الايجارية بسبب كورونا	مدرسة روض الجنان
عدم تجديد العقد في الفترات اللاحقة و تعديل العقار ليتناسب مع المساحات الصغيرة والمطلوبة في السوق وتجزئة العقار مما يستوجب فترة للتسويق	مستودعات السلي
عدم تجديد العقد في الفترات اللاحقة و انخفاض القيمة الايجارية بعد انتهاء فترة العقد وعدم تحقيق نسب الاشغال في حالة التجزئة وتأجير المكاتب المنفصلة مع مخاطر تحسينات للبرج مع التقادم الوظيفي للمبنى	برج اليوم
عدم تجديد العقد في الفترات اللاحقة وانخفاض نسب الاشغال في حالة التأجير المفرد سواء للجزء السكني والتجاري	مجمع الفنار
عدم تجديد العقد في الفترات اللاحقة و انخفاض القيمة الايجارية بسبب كورونا	جامعة المعرفة
التأخير في تأجير الجزء الفندقية عن الفترة الواردة في الافتراضات (3 شهور) او تأجيرة بقيمة اقل من 2 مليون	عابر الياسمين
عدم تجديد العقد في الفترات اللاحقة وانخفاض نسب الاشغال وانخفاض قيمة المبيعات في حال بيع الشقق مجزءه وارتفاع قيمة التعديلات والتطويرات في المشروع	مارفيلا



الافتراضات والمخاطر المتعلقة بالصندوق

الافتراضات الخاصة للصندوق

انخفاض الدخل بعقد المحكمة العمالية بمقدار 20% عند التجديد

تجديد عقد مدرسة روضة الجنان بعد الفترة الإلزامية

تم تجديد عقد ايجار برج اليوم للفترة الثالثة كما هي بالعقد بتاريخ 1/7/2021 بقيمة إيجارية 26,778,997 ريال

إمكانية تجزئة صك عقار الفنار بالخبر للجزء السكني عن التجاري، مع استمرار عقود الإيجار الحالية، والجزء التجاري يشتمل على مساحات المول القديم بالإضافة إلى المساحة الواردة برخصة التعديل ورخصة الإضافة

سريان عقد المعارض لفندق عابر الياسمين بقيمة ايجارية ب 849,000 ريال سنوياً لإجمالي المساحة المبنية من المعارض لاشتمل الكهرباء وتأجير الفندق خلال ثلاثة اشهر بقيمة لاتقل عن 2 مليون ريال

استمرار عقد تأجير مجمع مارفلا وفي حالة عدم استكمال العقد يمكن تجزئة صكوك الوحدات السكنية وبيعها تجزئة

عدم تجديد العقد في الفترات اللاحقة و انخفاض القيمة ايجارية بسبب كورونا

التأخير في تأجير الجزء الفندقية عن الفترة الواردة في الافتراضات (3 شهور) او تأجيرة بقيمة اقل من 2 مليون

في البوليغارد تم افتراض ان مساحة الصالة الرياضية مستقطعة من مسطحات الدور الاول

عدم تجديد العقد في الفترات اللاحقة وانخفاض نسب الاشغال وانخفاض قيمة المبيعات في حال بيع الشقق مجزئه وارتفاع قيمة التعديلات والتطويرات في المشروع



العرض والطلب

قطاع التجزئة بالرياض:

شهد قطاع التجزئة في الرياض زيادة في مساحة منافذ التجزئة التي تم تسليمها خلال عام 2021 مقارنة بالعام الماضي حيث تم تسليم 180 ألف متر مربع. وتماشياً مع التوجهات المتغيرة علي الصعيد العالمي, سعت بعض مراكز منافذ التجزئة في المملكة الي تطوير منافذ الماكولات والمشروبات لديها من اجل خلق المزيد من التجارب الاجتماعية للزوار. وقد اثبتت هذه المشاريع قدرتها علي الاستفادة من ارتفاع معدلات الاقبال واوقات بقاء الزوار فيه - وبالتالي زيادة معدلات الانفاق بشكل عام عند مقارنتها بأصول منافذ التجزئة ذات التوجه السوقي.

قطاع المكاتب بالرياض:

شهدت العاصمة الرياض تسليم أغلب المعروض من المساحات المكتبية الجديدة التي تم تسليمها العام الماضي على مستوى المملكة. فعليا، من بين 480 ألف متر مربع من المساحات المكتبية التي أنجزت في الاسواق الاربعة الرئيسية التي نرصدها (الرياض، وجدة، وحاضرة الدمام ومكة المكرمة) حازت مدينة الرياض على نسبة 90% من هذه المساحات المكتبية الجديدة كما اتجه متوسط أسعار إيجار المساحات المكتبية من الفئة «أ» في الرياض إلى الارتفاع خلال معظم فترات العام الماضي، حيث وصل إلى 380,1 ريال سعودي للمتر المربع سنويًا، مقارنة بالعام الماضي مسجل ارتفاعًا بنسبة 4 % الرابع من عام 2021 ليصل إلى مستويات قريبة مما كان عليه قبل الجائحة.

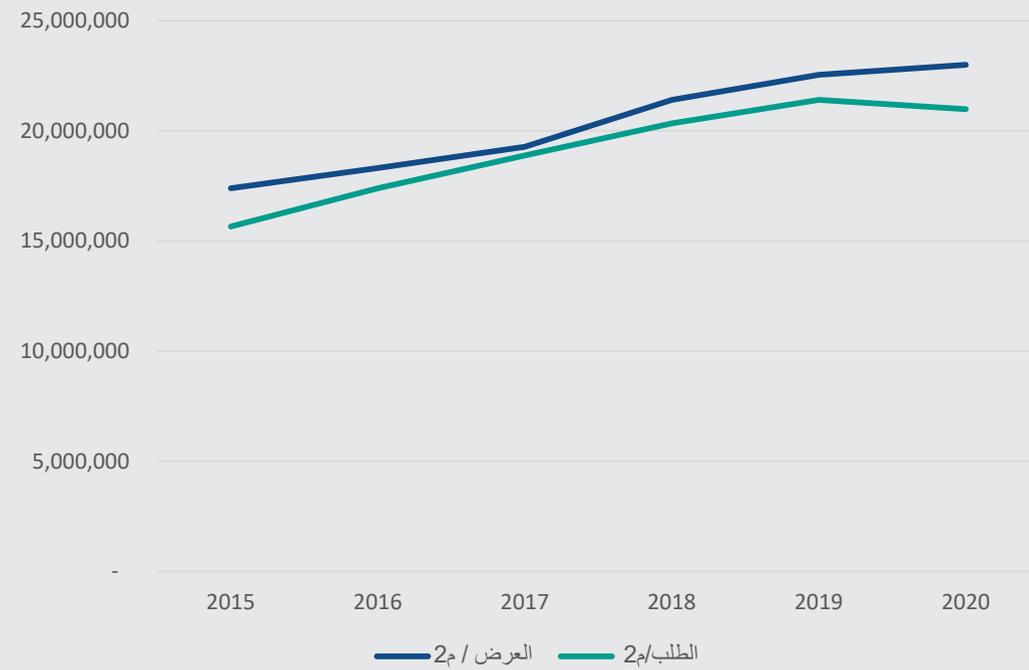
القطاع التعليمي:

انعكس دعم المملكة لمسيرة التعليم بمختلف مراحلها جليا في مشاريع التعليم العام والعالي والتعليم الفني والتدريب المهني في منطقة الرياض، حيث بلغت مشاريع التعليم في كافة قطاعاته أكثر من 1274 مشروعا بقيمة إجمالية تزيد عن 17 مليار ريال. هذه المشاريع تنفذها كل من: وزارة التربية والتعليم، ووزارة التعليم العالي، جامعة الملك سعود، جامعة الإمام محمد بن سعود الإسلامية، مؤسسة الملك فيصل الخيرية، المؤسسة العامة للتعليم الفني والتدريب المهني.

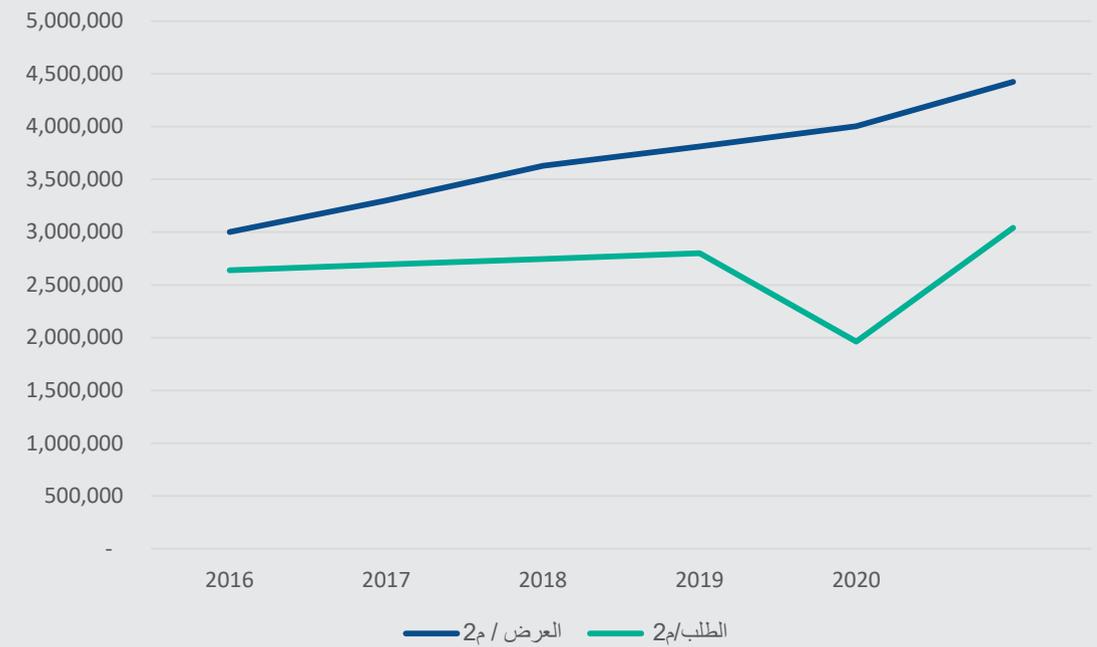


العرض والطلب

العرض والطلب مستودعات الرياض



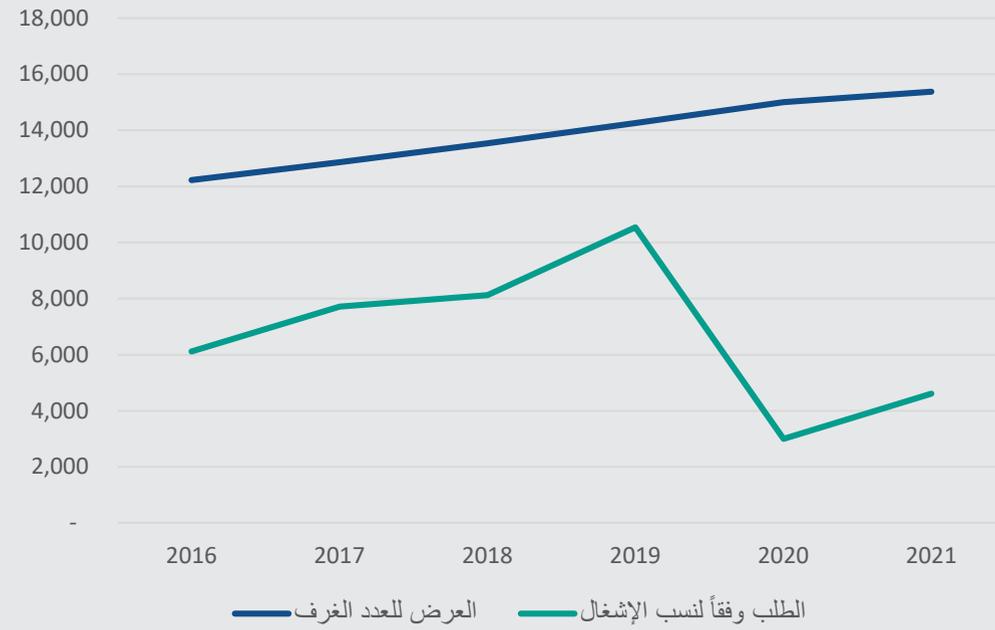
العرض والطلب على القطاع المكتبي بالرياض



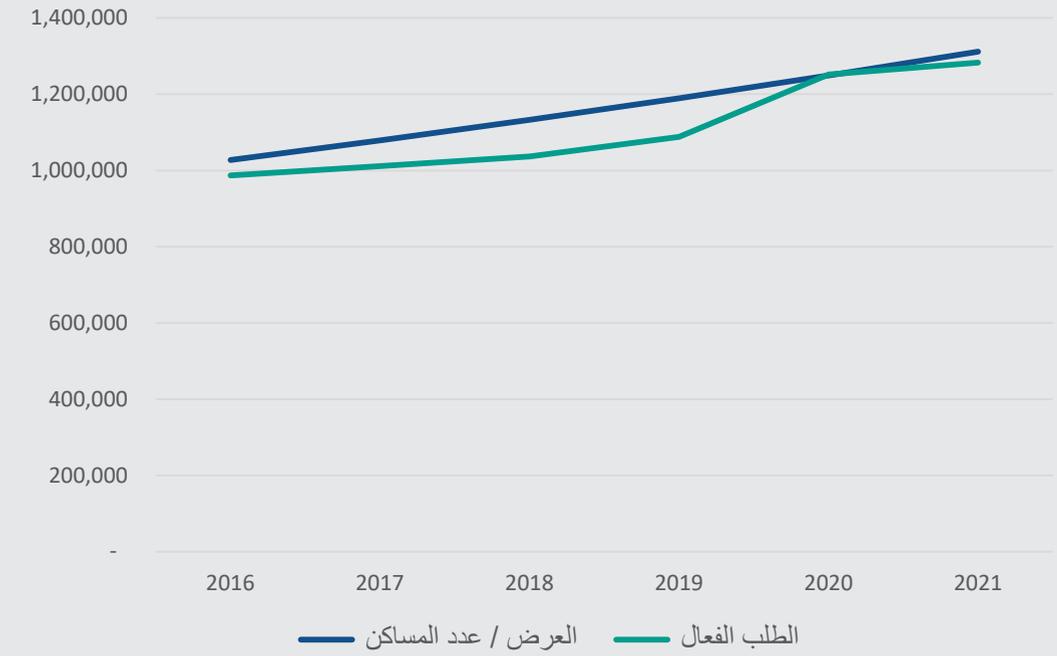


العرض والطلب

العرض والطلب للقطاع الفندقي بالرياض



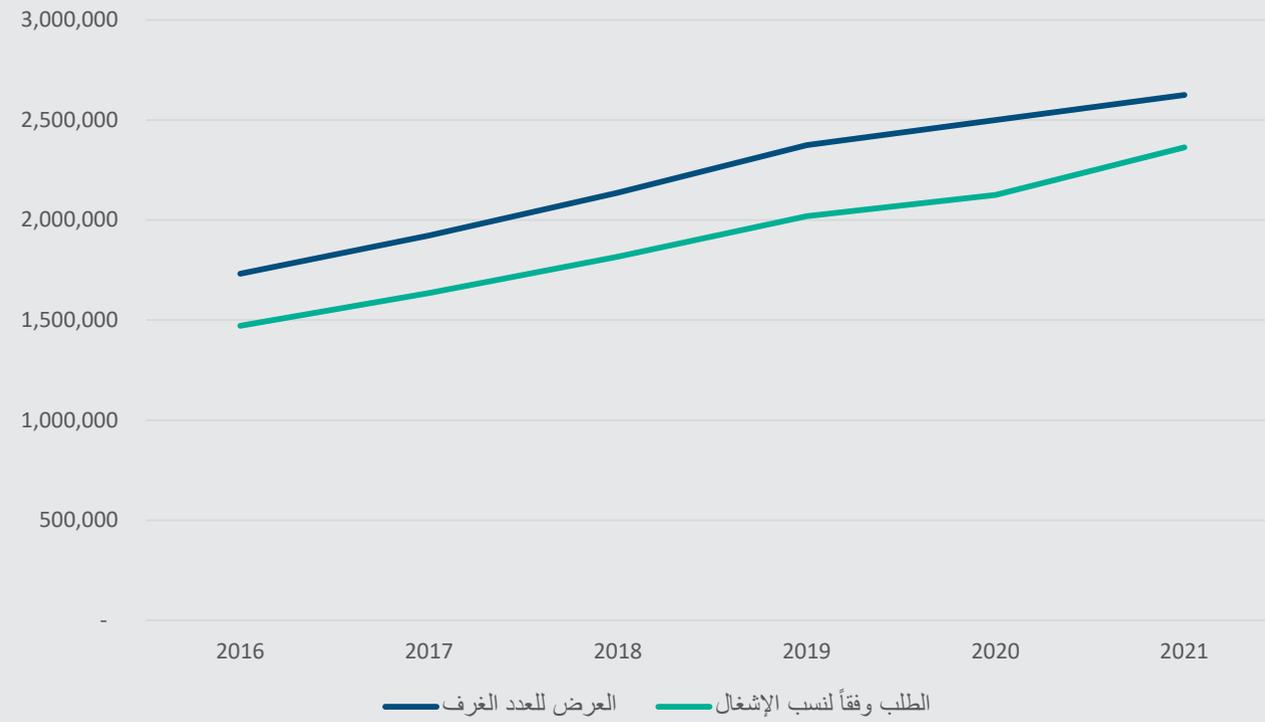
الطلب على المساكن بمدينة الرياض





العرض والطلب

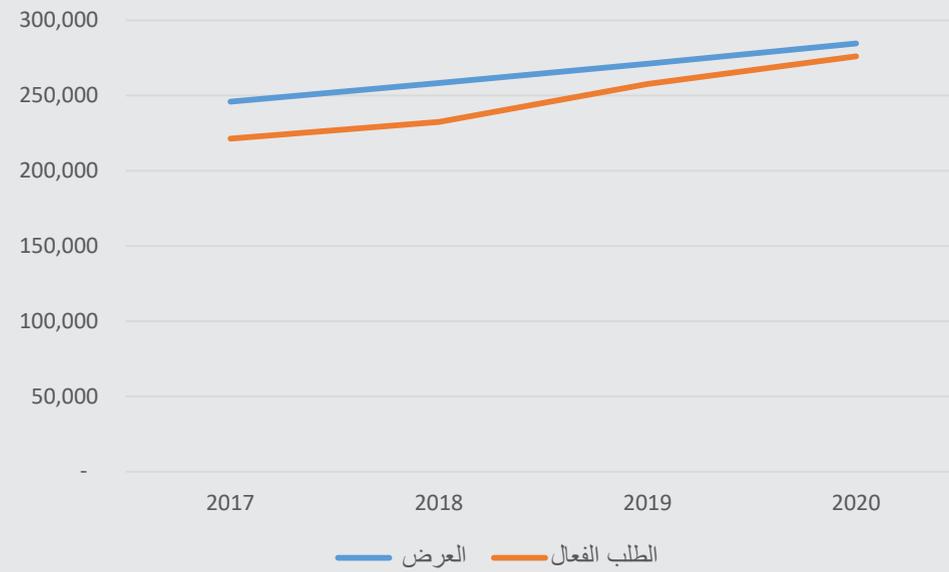
العرض والطلب بقطاع التجزئة بالرياض



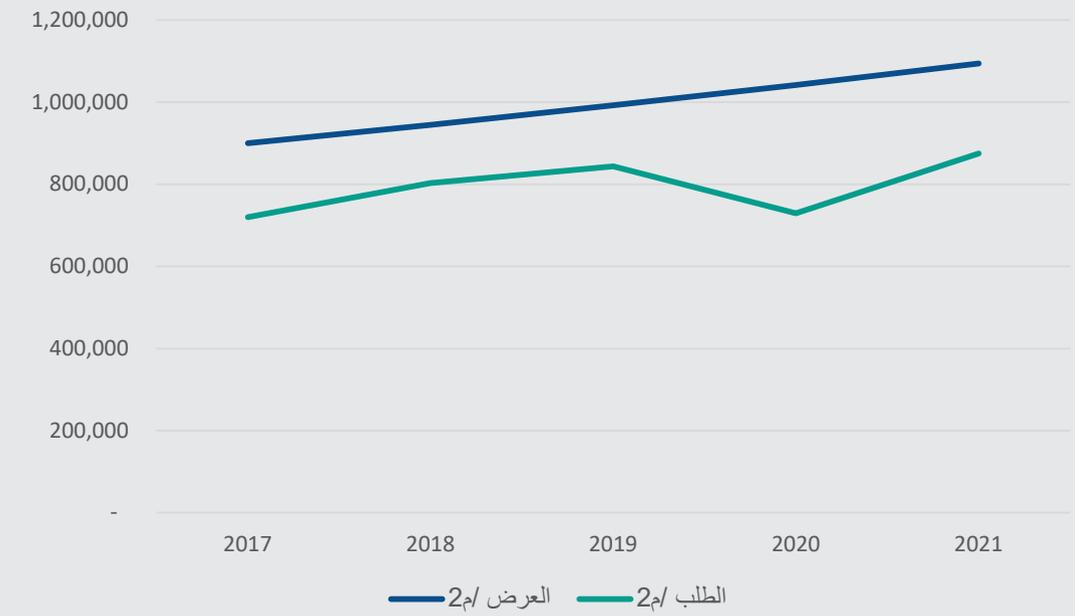


العرض والطلب

الطلب على المساكن بالدمام والخبر



العرض والطلب على المساحات المكتبية بالمنطقة الشرقية





ملخص التقييم عقارات الصندوق

التقييم النهائي لصندوق ريت السعودية				
م	اسم العقار	نوع العقار	الموقع	القيمة النهائية
1	بوليفارد	مبنى تجاري مكتبي	الرياض- حي حطين	338,700,000
2	المحكمة العمالية	مبنى اداري	الرياض . حي الصحافة	64,175,000
3	مدارس روض الجنان	مبنى تعليمي	الرياض . حي النخيل	32,400,000
4	جامعة المعرفة	مبنى تعليمي	الدرعية . حي العاصمة	220,000,000
5	مجمع مارفيلا	مبنى اداري	الرياض . حي الملك فيصل	580,000,000
6	برج اليوم	برج اليوم	الدمام . حي الحسام	223,000,000
7	مستودعات السلي	مستودعات	الرياض . حي المشاعل	217,500,000
8	مجمع الفنار	مجمع سكني تجاري	الخبر . حي الروابي	261,000,000
9	فندق عابر الياسمين	مبنى سكني تجاري	الرياض . حي الياسمين	41,000,000

تقرير تقييم مبنى بوليفارد الرياض

تاريخ التقرير : 2022/03/01
رقم التقرير 32034



نطاق العمل

يصف معيار 101 نطاق العمل للشروط الاساسية لمهمة التقييم كما ورد في نسخة معايير التقييم الدولية الصادرة في 2020 من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين

بيانات أساسية	الجهة الموجهة لها التقرير والمخول لها استخدامه	شركة جدوى للاستثمار
	الغرض من التقييم	الإدراج في القوائم المالية
العقار	نوع العقار محل التقييم	مجمع تجاري
	ملكية العقار	مطلقة
	أسلوب التقييم المعتمد في القيمة النهائية	الدخل
التقييم	طرق التقييم المتبعة	الرسلة المباشرة - الايجار السوقي
	أساس القيمة	القيمة السوقية
	تاريخ المعاينة	-----
المقيم	تم إعداد هذا التقرير من قبل شركة منصات للتقييم العقاري المسجلة في عضوية الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين رقم 1210000163 تاريخ إصداره 30/3/1437 هـ تاريخ الانتهاء هـ 03/04/1447 لم تتم معاينة الفندق من الدخل	
الافتراضات و الافتراضات الخاصة	بناءً على التوجيهات الصادرة من مجلس معايير التقييم الدولية التي نشرت من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين حول التقييم في ظل جائحة كورونا والتي قد تكون ذات أهمية خاصة أثناء فترات عدم اليقين و اضطراب السوق التي نصحت المقيمين بالرجوع الى نسخة معايير التقييم الدولية لعام 2020 م عند إجراء عملية تقييم و اشتملت الورقة على انه يجب في التقرير وصفا لنطاق مهمة التقييم و غرضها و استخدامها و أي قيود على ذلك الإلتزام و الإفصاح عن أي افتراضات او افتراضات خاصة و كذلك اوجة الغموض المهمة والظروف المقيدة التي تؤثر على القيمة بشكل مباشر .	
منهجية التقييم	ليس من دور المقيم التحقق من المعلومات الواردة من العميل ويفترض انها صحيحة	
	تم تقييم العقار بطريقتي الرسلة المباشرة والايجار السوقي	
الضمانات	قمنا بتنفيذ اعمالنا بناء على اغراض العميل و في ظل ما تم استلامه من بيانات من العميل للاصل موضوع التقييم. لم نقوم بأية إجراءات مستقلة للتحقق او التدقيق فيما يتعلق بصحة أو ثبوتية المعلومات التي توصلنا اليها ولا تقدم أي تصريح أو معنى حول هذه المعلومات. لذلك لا نقدم أي ضمان من أي نوع (سواء صراحة او ضمنا) على دقة واكتمال البيانات المستلمة من العميل و المستخدمة بالتقييم.	

نطاق العمل

نطاق البحث والاستقصاء	المسح الميداني لمنطقة العقار موضع التقييم والعقارات المشابهة له من حيث المواصفات والمساحات لكل منها والتأكد من صحتها وتحليلها
مصادر المعلومات	تم الاعتماد على المعلومات الخاصة بالسوق في نفس الحي وتحليل البيانات العقارية المتوفرة من السوق وقاعدة بيانات وزارة العدل والذي يبين العقارات المباعة في المناطق القريبة للموقع بهدف الاستئناس بها في عملية التقييم
التقرير	رقم التقرير 32034 معايير التقييم المتبعة: نقر نحن شركة منصات للتقييم العقاري بانه تم اعداد التقييم للسادة : شركة جدوى للاستثمار وفقاً للمعايير المهنية للتقييم الدولية INTERNATIONAL VALUATION والمعتمدة من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين QE نوع التقرير : تقرير تقييم متكامل يحتوي على إيضاح شامل لكافة اعمال التقييم للوصول الى القيمة المعنية
قيود الاستخدام او التوزيع او النشر	تاريخ التقرير و نفاذ القيمة 23/12/2021 هذا التقرير معد للغرض الذي اعد من اجله فقط ولا يجوز استخدامه او تداوله او اقتباس منه او الاشارة اليه على أي حال من الأحوال لاي غرض آخر وبناء عليه لا تتحمل منصات للتقييم العقاري او المقيم مسؤولية عن أية خسارة يتكبدها أي طرف نتيجة استخدام تقرير التقييم على نحو يخالف ما جاء من احكام هذا البند ولا يجوز تقديم هذا التقرير الى أي طرف آخر بخلاف المشار اليهم بدون موافقة خطية من منصات للتقييم العقاري
عملة التقرير	الريال السعودي
الملاحظات	ان القيمة التقديرية للعقار خاضعة للذبذبة بنسبة $\pm 10\%$
شروط عامة	التقييم بحكم طبيعته ليس علماً مجرداً والنتائج التي يتم التوصل اليها ليست بالضرورة غير قابلة للنقاش وكما أنها تعتمد على الممارسة والحكم الشخصي فنحن نعتقد بأن القيمة السوقية العادلة التي نقدمها في تقريرنا هذا تعتبر معقولة ومبررة استناداً الى المعلومات التي أتاحت لنا و يمكن لأخرين إعطاء قيمة مختلفة للعقار و السعر الفعلي الذي قد يتحقق لصفقة في سوق مفتوحة قد يكون اعلى او اقل من تقديرنا للقيمة السوقية العادلة تبعاً للظروف المحيطة بالصفقة (على سبيل المثال العروض المنافسة الاخرى) وطبيعة مجال الاعمال (على سبيل المثال المشتري لديه تطلعات خاصة به في التحالف) والقدرة التفاوضية والدوافع التي تحرك البائعين والمشتريين ... الخ .



ملخص التقييم النهائي للعقار

التقييم النهائي بعد التقريب

338,700,000

رقماً / ريال

ثلاثة مائة وثمانية وثلاثون مليوناً وسبعمائة الف

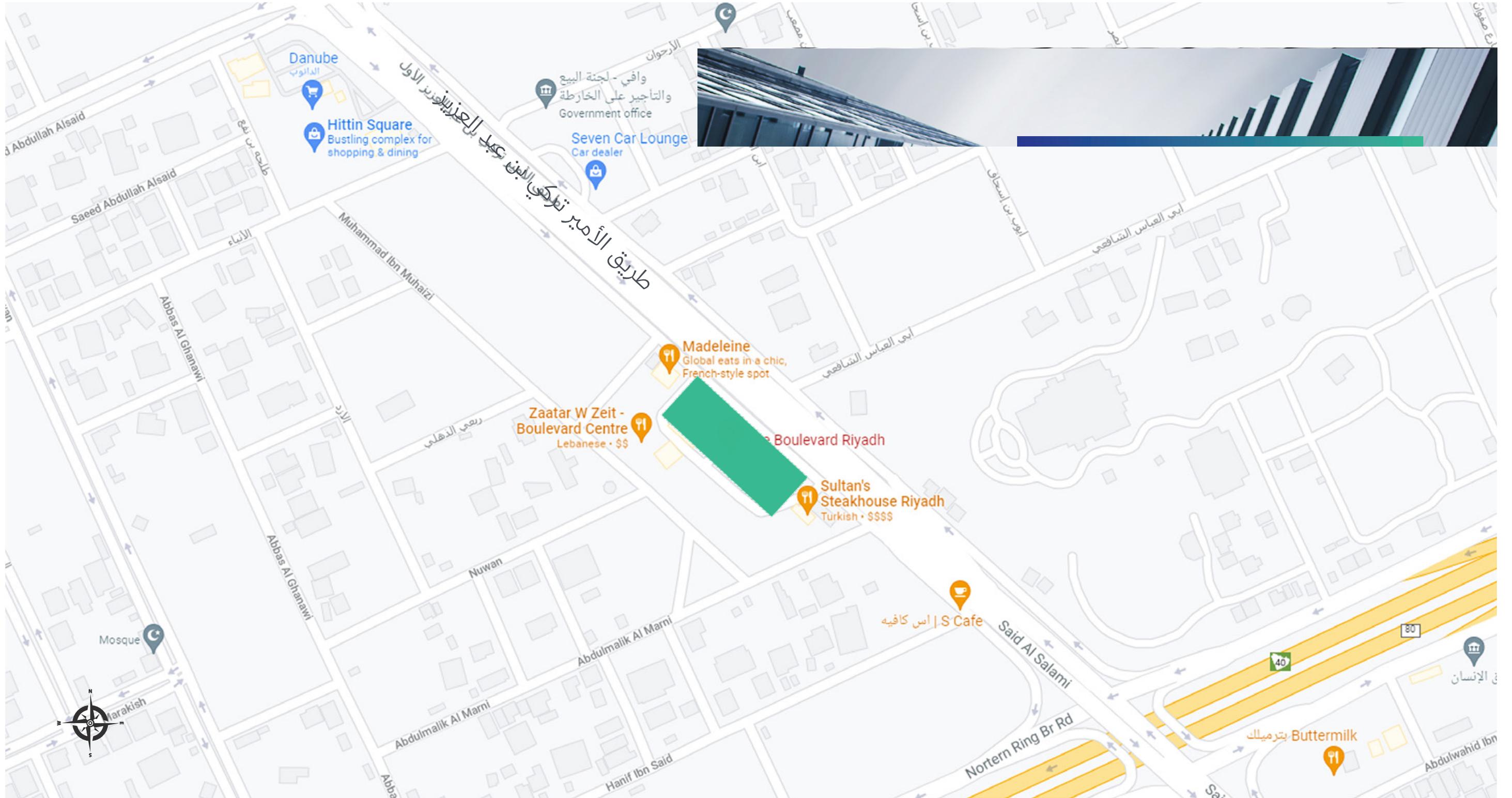
كتابة / ريال

بيانات الملكية ومعلومات العقار



بيانات الملكية ومعلومات العقار

معلومات العقار		
اسم العميل	شركة جدوى للإستثمار	
اسم المالك	رقم الهوية	
رقم الصك	تاريخه	893523002908
المدينة	اقرب شارع تجاري	الرياض
الحي	نوع العقار	حطين
شاغرية العقار	عدد الأدوار	جديد
نطاق العقار	نوع الإستخدام	داخل النطاق
إحداثيات الموقع	عمر العقار	24.750534, 46.613446
رقم المخطط	رقم القطعة	أ 2929/
الجار مبني	منسوب الأرض	نعم
حالة البني	التصميم المعماري	ممتاز
وصف العقار	العقار عبارة عن مجمع تجاري مكتبي فندقي يتكون من دور ارضي و قبو وميزانين وملاحق علوية	



Danube
الدانوب



Hittin Square
Bustling complex for shopping & dining

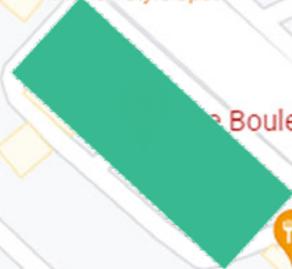
وافي - لجنة البيع والتأجير على الخارطة
Government office

Seven Car Lounge
Car dealer



Madeleine
Global eats in a chic, French-style spot

Zaatar W Zeit - Boulevard Centre
Lebanese • \$\$



Sultan's Steakhouse Riyadh
Turkish • \$\$\$\$

S Cafe
اس كافييه

Buttermilk
بترمليك





مواصفات وحدود واطوال العقار

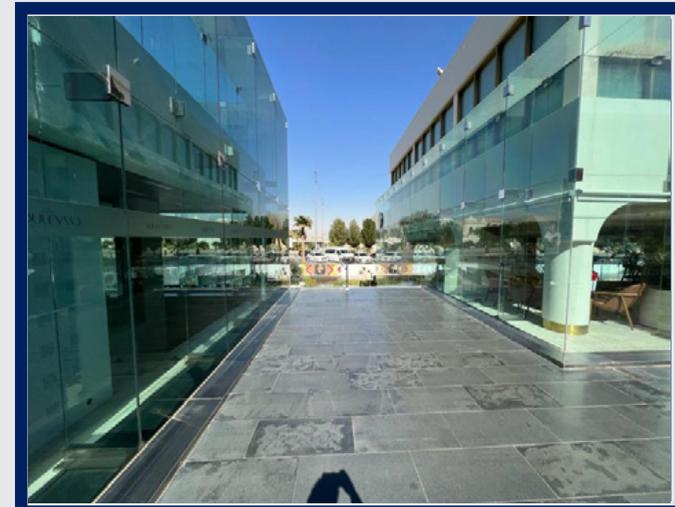
مواصفات العقار			
شارع الامير تركي بن عبد العزيز الاول	الطرق الرئيسية	18854.35	مساحة الأرض / م2
مربعة	طبيعة وشكل الأرض	اربع واجهات	الواجهة

الخدمات والمرافق المتوفرة في العقار			
نعم	مياة	نعم	الكهرباء
نعم	الصرف الصحي	نعم	الهاتف

الحدود والاطوال			
عرض الشارع	الطول	الحد	الجهة
15م	90	شارع	شمالي
60م	229	شارع	شرقي
20م	98.5	شارع	غربي
20م	190	شارع	جنوبي



صور العقار



التقييم العقاري





أساليب وطرق التقييم المتبعة

اساليب التقييم	تركيز الطريقة	درجة استخدامها	ايضاح
اسلوب الدخل	الرسمة المباشرة	اساسي	<ul style="list-style-type: none">يركز اسلوب الدخل على ان الاصل قادر على توليد عوائد مستقبلية و بالاعتماد على مدة تحقق العوائد و مستوى المخاطر نستطيع ان نقدر المنفعة المالية من العقار اليوم بما يساوي القيمة المستهدفةتم الاعتماد عليه وفقاً للعقد الحالي مع وزن نسبي قدره 40%
اسلوب القيمة المتبقية	اسلوب القيمة المتبقية	مساعد	<ul style="list-style-type: none">تم الاعتماد عليه بشكل مساند ووزن نسبي 30%
اسلوب التكلفة	الاحلال	مساند	<ul style="list-style-type: none">تم الاعتماد عليه بشكل مساند ووزن نسبي 30%

الملخص التنفيذي

م	العنصر	الإيضاح
1	نوع التقرير	شامل
2	اعتماد التقرير	عضوية رقم ١٢١٠٠٠١٦٣
3	المقيم	حمد محمد الكنعان عضوية رقم : ١٢١٠٠٠٣٤٩ احمد فتحي حسين عضوية رقم: ١٢٢٠٠٠٠٥٨ خالد شاكر المبيض عضوية رقم : ١٢١٠٠٠١٦٣
4	تايخ المعاينة	٢٠٢١/١٢/٢٥
5	تاريخ نفاذ القيمة	٢٠٢١/١٢/٣١
6	تاريخ التقرير	٢٠٢٢/٠٣/٠١
7	رسوم الاراضي	غير خاضع
8	العميل	شركة جدوى للاستثمار
9	عملة التقييم	الريال السعودي
10	الافصاح	لا يوجد تضارب في المصالح سواء حالي او محتمل مع الاطراف والعقارات المشاركة
11	الغرض من التقييم	الإدراج في القوائم المالية
12	اساس القيمة	القيمة السوقية
13	تحليل السوق	تمت الدراسة السوقية بناء على أسعار البيع والعروض بالنسبة للعقارات المجاورة وتم تحليلها
14	العقارات المقارنة	تم دراسة أسعار الأراضي وأسعار عروض المكاتب العقارية في المنطقة المجاورة
15	المعايير المتبعة	معايير التقييم الدولية ٢٠٢٠ -- دليل ممارسة التقييم العقاري
16	اسلوب التقييم	الدخل
17	طريقة التقييم	الرسمة المباشرة . الايجار السوقي
18	الافتراضات و الافتراضات الخاصة	تم افتراض ان المستندات المرفقة صحيحة وخالية من الرهن او اي التزامات قانونية لا تتحمل شركتنا اي مسؤولية إزاء أي معلومات يتم إستلامها من العميل والتي من المفترض سلامتها وإمكانية الاعتماد عليها كما لا تقر شركتنا بدقة او اكتمال البيانات المتاحة ولا تعبر عن رأيها ولم تقم بعرض أي نوع من الضمانات لدقة البيانات او اكتمالها الا فيما اشارت اليه بوضوح في هذا التقرير
19	الاستدلال على الموقع	تم معاينة العقار محل التقييم من خلال المالك وتم ومطابقة الصك للموقع
20	عوامل مؤثرة علي قيمة العقار	العوامل الاقتصادية جراء جائحة كورونا
21	معاينة العقار	الإطلاع على نوع الحدود على العقار وموقع العقار من حيث المنطقة والمدينة والحي ورقم المخطط ورقم القطعة ورقم الفسخ وتاريخه وأرقام الصكوك وتاريخها ومصادرها إضافة إلى الأطوال والإتجاهات
22	حقوق الغير في العقار	تم افتراض ان العقار خالي من أي حقوق عينية أو شخصية ولا يقع عليه أي رهن او حق امتياز للغير واذا حصل خلف ذلك فان مكتب منصات للتقييم العقاري غير مسؤول عن ذلك
23	تقدير القيمة السوقية / ريال	338,700,000

نفيدكم باننا قمنا بمعاينته ودراسة المنطقة للوصول للقيمة السوقية للعقار وتم الكشف عن اسعار البيوع المشابهة وتحليل البيانات واصدار القيمة

التقييم النهائي

اساليب التقييم	ايضاح
أسلوب السوق	<ul style="list-style-type: none">هي طريقة تقدير قيمة عقار أو أملاك عقارية بالاعتماد على المقارنة السوقية بين العقار محل التقييم والعقارات المشابهة الموجودة في نفس المنطقة والتي تم بيعها حديثاً ويتم استخلاص مؤشر القيمة للعقار محل التقييم من خلال تطبيق وحدات مقارنة مناسبة والقيام بتعديلات وعمليات تسوية على أسعار بيع العقارات المشابهة بناء على عناصر المقارنة بدراسة العديد من العناصر المؤثرة على العقار مثل موقع العقار وحالة العقار ومستوى التشطيبات الداخلية والخارجي إضافة الى ظروف السوق وتاريخ عمليات البيع وظروف البيع والتي عادة ما تلعب دوراً أساسياً في تقدير قيمة العقار
اسلوب التكلفة	<ul style="list-style-type: none">تعتمد طريقة تقدير تكلفة المباني على أساس التكلفة الكلية لإنشاء المبنى جديد وبأسعار اليوم ، وليس بأسعار وقت البناء ، ومن ثم يتم خصم تكلفة الإهلاك التي تعتمد بشكل رئيسي على عمر المبنى الافتراضي وكذلك الحالة العامة للمبنى أثناء التقييم ، وفي مثل هذه النوعية من المشاريع « المبنى قيد التقييم » يقدر العمر الافتراضي للمبنى بـ 40 سنة تقريباً .
أسلوب الدخل	<ul style="list-style-type: none">يقدم أسلوب الدخل مؤشراً للقيمة عن طريق تحويل التدفقات النقدية المستقبلية إلى قيمة حالية واحدة و وفقاً لهذا الأسلوب يتم تحديد قيمة الأصل بالرجوع إلى قيمة الإيرادات والتدفقات النقدية التي يولدها الأصل أو التكاليف التي يوفرها ينبغي تطبيق أسلوب الدخل وإعطاءه الأولوية أو وزن مهم في الحالات التالية :أ. عندما تكون قدرة الأصل على توليد الدخل هو العنصر الأساسي الذي يؤثر على القيمة من وجهة نظر المشاركين في السوق.ب. تتوفر توقعات معقولة لمبلغ الإيرادات المستقبلية للأصل محل التقييم وتوقيتها ولكن لا يوجد سوى عدد قليل من المقارنات السوقية ذات الصلة إن وجدت .طرق أسلوب الدخل :على الرغم من وجود العديد من الطرق لتطبيق أسلوب الدخل إلا أن الأساليب المتبعة في إطار أسلوب الدخل تعتمد بشكل كبير على خصم مبالغ التدفقات النقدية المستقبلية إلى قيمة حالية، فهي عبارة عن تطبيقات متنوعة في استخدام طريقة والمفاهيم الواردة أدناه تنطبق جزئياً أو كلياً على كافة طرق أسلوب الدخل .طريقة خصم التدفقات النقدية المخصومة (DCF) : في طريقة التدفقات النقدية المخصومة يتم خصم التدفقات النقدية المتوقعة إلى تاريخ التقييم مما ينتج عنه قيمة حاليةطريقة الأرباح : تعرف طريقة الأرباح المستخدمة في التقييم بطريقة الحسابات وتعتمد هذه الطريقة على مفهوم مفاده أن القيمة السوقية لعقار ما ترتبط بالأرباح التي يمكن الحصول عليها من نشاط أو منشأة مقامة في العقار و يجب أن تكفي الأرباح المحصلة لتعويض المشغل عن مزاولة النشاط وتوفير فائض يمكنه دفعه كإيجار نظير حق الانتفاع بالعقار ومن ثم فالمبدأ الأساسي الذي تبنى عليه هذه الطريقة هو الأرباح المحصلة من المنشأة لتقدير القيمة الإيجارية للعقار وبعبارات أخرى فإن الأرباح تعكس القيم الإيجارية ويمكن القول إنه كلما ارتفعت الأرباح ارتفعت القيمة الإيجارية التي يستخدمها يمكن للمستأجر المرتقب دفعها وعلى الرغم من ذلك فمن الجدير بالذكر أن الأرباح المحصلة من المنشأة تتوقف أيضاً على كفاءة ومجهود المشغل ولإيجاد القيمة الرأسمالية للعقار سوف يتم رسملة القيمة الإيجارية بمعدل عائد مناسب .طريقة القيمة المتبقية : تعتمد طريقة القيمة المتبقية على تقدير القيمة الرأسمالية الحالية للعقار ويتم استخدامها في تقييم العقارات التي يتم تطويرها وتعتبر طريقة لتقدير قيمة الأرض ويمكن استخدامها لتقدير الربح المحتمل تحقيقه من قبل المطور
أساس القيمة	<ul style="list-style-type: none">القيمة السوقية : و هي المبلغ المقدر على أساسه مبادلة العقار في تاريخ التقييم بين مشتري راغب وبائع راغب في إطار معاملة على أساس محايد بعد تسويق مناسب حيث يتصرف كل طرف من الأطراف على أساس من المعرفة والحكمة دون قسر او اجبارالإيجار السوقي : هو المبلغ التقديري الذي ينبغي على أساسه تأجير العقار في تاريخ التقييم، بين مؤجر راغب ومستأجر بشروط تأجير مناسبة وفي إطار معاملة على أساس محايد بعد تسويق مناسب حيث يتصرف كل طرف من الأطراف على أساس المعرفة والحصافة دون قسر أو إجبار
الاستخدام الأعلى والأفضل	<ul style="list-style-type: none">هو الاستخدام المرجح للأصل على النحو الممكن مادياً وبناء على مبررات ملائمة وعلى النحو الذي تجيزه الأنظمة ويحقق الجدوى المالية والاقتصادية بما يحقق أعلى قيمة للأصل (العقار) موضع التقييم فالاستخدام الذي لاتجيزه الأنظمة او غير الممكن مادياً وعلى النحو الذي تجيزه النظام قد يستلزم شرحاً وتفسيراً من المقيم يبرر سبب اعتبار ان الاستخدام محتمل ومعقول وتمثل اختبارات الاستخدام الأعلى والأفضل : 1) الاجازة القانونية (2 إمكانية الاستخدام المادي 3) الجدوى المالية 4) تحقيق أعلى قدر من الأرباح

طريقة إحتساب القيمة

التقييم بطريقة الرسملة المباشرة

تحليل الدخل والإيجار				
متوسط ايجار المتر	الدخل 2022	الدخل 2021	المساحة	المساحات طبقاً للرخصة
2,189	19,593,078	19,305,914	9,351	التجاري
1,331	2,988,008	2,980,000	2,242	الصالة الرياضية
1,129	2,294,340	2,189,175	2,337	المكتبي
644	6,588,239	6,588,239	10,223	الفندي
-----	1,070,000	1,070,000	-----	خدمات اضافية (ATM)
1,339	32,533,665	32,133,328	24,153	الاجمالي



طريقة إحتساب القيمة

التقييم بطريقة الرسملة المباشرة

التقييم بطريقة الرسملة المباشرة وفقاً للعقود	
البيان	القيمة
متوسط الدخل الفعال 2021-2022	32,333,497
متوسط دخل المتر	1,339
مصاريف التشغيل والصيانة الفعلية %	9.50%
قيمة مصاريف التشغيل والصيانة الفعلية	3,071,682
متوسط صافي الدخل 2021-2022	29,261,814
معدل الرسملة المباشر	8.0%
قيمة العقار بالرسملة المباشرة	365,772,679

التقييم بطريقة الايجار السوقي

التقييم بطريقة الرسملة المباشرة وفقاً للعقود	
البيان	القيمة
المساحة التأجيرية للتجاري	8,416
سعر متر ايجار التجاري	2,500
المساحة التأجيرية المكتبي	1,870
سعر متر ايجار المكتبي	1,000
المساحة التاجيرية للصالة الرياضية	2,242
سعر متر ايجار الصالة	1,000
اجمالي الدخل	25,151,350
نسبة الاشغال (للتجاري)	95%
نسبة الاشغال (المكتبي)	90%
الدخل الفعال	23,800,303
مصاريف الصيانة والتشغيل	5%
صافي الدخل للتجاري والمكتبي والصالات	22,610,287
الايجار السوقي للفندق(العقد الواحد)	4,485,804
صافي الدخل	27,096,091
معدل الرسملة	8.0%
القيمة السوقية للعقار وفقاً للايجار السوقي	338,701,142



نتائج البحث والاستقصاء

طبيعة السعر	السعر / م2	الوصف	المساحة	نوع العقار
معروض للايجار	1,000 ريال	مكتب على طريق الامير تركي بن عبدالعزيز	240	مكاتب
معروض للايجار	2,200 ريال	معرض يتكون من دورين للايجار نشاطه السابق مطعم	380	معرض

التقييم النهائي للعقار



التقييم النهائي للعقار

القيمة الترجيحية		
أسلوب الدخل	أسلوب التقييم	
رسمة مباشرة للايجار السوقي	رسمة مباشرة للعقد	طريقة التقييم
338,701,142	365,772,679	القيمة
100%	0%	الوزن النسبي
338,701,142	0	القيمة المساهمة
338,701,142		القيمة السوقية
338,700,000		القيمة السوقية بعد التقريب

رأي المقيم

بعد تطبيق أسلوب التقييم الدخل في تقييم هذا العقار وبعد عمل الاوزان النسبية على نتائج التحليل و التقييم فلقد قمنا بتوزيع النسب بطريقة الرسمة المباشرة حسب العقد بنسبة 0% وطريقة الرسمة حسب الايجار السوقي 100% وتم استبعاد طريقة التكلفة واعتماد طريقتي الرسمة

المرفقات





الافتراضات و الشروط المقيدة ص (1)

1. قام بإعداد مهمة التقييم والتقرير مقيمون ممثلون لمتطلبات معايير التقييم الدولية (2020) الصادرة عن مجلس معايير التقييم الدولية (IVSC) ودليل التقييم العقاري (٢٠١٨) الذي نشرته الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين. قد تكون التقييمات خاضعة لرقابة الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين.
2. باستثناء ما قد ينص عليه خلاف ذلك في خطاب التكليف، فإن التقييم والتقرير سري ولا يجوز استخدامه من قبل أي شخص آخر غير الطرف المرسل إليه وللغرض الذي تم إعداده. لا يجوز نشره كليًا أو جزئيًا، ولا يشار إليها في أي وثيقة أو بيان أو تعميم أو نقلها بأي طريقة أخرى إلى أي طرف آخر أو العامة دون موافقتنا الخطية المسبقة.
3. لا تقبل أي مسؤولية على الإطلاق لأي طرف آخر إلا على أساس تعليقات مكتوبة ومتفق عليها وعلى دفع رسوم إضافية. لا يجوز تقديم أي مطالبة ناشئة عن أو متعلقة بهذا التقييم والتقرير ضد أي عضو أو موظف أو شريك أو استشاري في (اسم الشركة). لا يتحمل أي عضو أو موظف أو شريك أو استشاري أي واجب شخصي للعناية بالعميل أو أي طرف آخر، ويجب تقديم أي مطالبة بالتعويض عن الخسائر ضد (اسم الشركة).
4. إذا تمت الإشارة إلى التقييم والتقرير أو تضمينهما في أي مادة أو نشرة، فإن التقييم والتقرير يعتبران مشار إليهما أو مدرجين لأغراض المعلومات فقط و(اسم الشركة) وموظفيها والمقيم لا يتحملون أي مسؤولية تجاه المستفيدين من هذه المواد. ولا تتحمل (اسم الشركة) أي مسؤولية تجاه أي طرف آخر غير العميل لإعداد التقرير.



الافتراضات و الشروط المقيدة ص (2)

5. إذا كانت هناك شكوى، فإننا نؤكد أن لدينا إجراءات التعامل مع الشكاوى، والتي سيتم توفير نسخة منها عند الطلب .
6. في حالة وجود مطالبة ضد (اسم الشركة) أو الشركات التابعة لها أو موظفيها أو المقيّم فيما يتعلق بهذا التقييم والتقرير أو هذه المهمة بأي شكل من الأشكال، فإن الحد الأقصى للأضرار القابلة للاسترداد يجب أن يكون المبلغ النقدي الذي حققته (اسم الشركة) أو الشركات التابعة لها من التقييم والتقرير ولا يجوز في وفي أي حال من الأحوال أي مطالبة بالتعويض عن الأضرار اللاحقة.
7. نحن لا نقوم بإجراء عمليات بحث عن حقوق الملكية ولا نطلع على وثائق الملكية والتأجير. ما لم نعلم ونعلن خلاف ذلك، فإننا نفترض أن: كل عقار له صك ملكية وقابل للتسويق، وأن جميع الوثائق موجودة، وأنه لا توجد قيود أو حدود أو ارتفاعات أو مصروفات تؤثر على العقار، أو دعوى مادية معلقة. قد يستند التقييم والتقرير إلى ملخصات الإيجار التي يقدمها العميل أو أطراف ثالثة. ونحن لا نتحمل أي مسؤولية عن صحة أو اكتمال معلومات الإيجار التي تم تقديمها، ولا ينبغي الاعتماد على أي تفسير قدمناه فيما يتعلق بأي وثائق من هذا القبيل تم الحصول عليها دون التحقق من المحامين.
8. تم الحصول على المعلومات الواردة في التقييم والتقرير أو التي يستند إليها التقييم والتقرير من العميل والمصادر الأخرى المدرجة فيه والتي اعتبرناها موثوقة. وما لم ينص على خلاف ذلك في التقييم والتقرير، فإننا لم نتحقق من هذه المعلومات وافترضنا أنها كاملة وموثوقة وصحيحة. ولا نقبل أي مسؤولية على الإطلاق عن مدى اكتمال هذه المعلومات ودقتها. يلتزم أي مستخدم مصرح له بالتقييم والتقرير بإبلاغنا بأي أخطاء يعتقد أنها مضمنة في التقرير.



الافتراضات و الشروط المقيدة ص (3)

9. نفترض أن الملكية تتوافق مع جميع المتطلبات القانونية ذات الصلة بما في ذلك، على سبيل المثال لا الحصر، تخطيط المدن، وأنظمة الحريق والبناء، شهادات الإشغال والموافقات الحكومية الأخرى. إن أي استفسارات شفوية أو الكترونية من سلطات التخطيط المعنية تم اتخاذها بدقة لمساعدتنا في تطوير رأي حول قيمة العقار. ومن أجل التأكد نوصي المحامين بالتحقق رسميًا من هذه المعلومات وموقفها فيما يتعلق بأي مسائل قانونية مشار إليها في التقييم والتقرير.

10. إن الاستنتاجات والآراء، بما في ذلك رأي القيمة، وأي تنبؤات بالطلب والعرض، ومعدلات الإيجار، والإيرادات والمصروفات التي تستند إليها هذه الاستنتاجات والآراء قد تكون فقط في التاريخ المذكور في التقييم والتقرير. وهي تعكس أفضل رأي عن التصور السوق الحالي وتوقعات السوق وأداء العقار في المستقبل المنظور تحت الإدارة المختصة. يتقلب سوق العقارات باستمرار ولا يمكن التنبؤ بالمستقبل ولا أن نقدم أي ضمان بتحققها. يمكن للتغيرات في عوامل السوق أو في العقارات أن تؤثر بشكل كبير على مثل هذه الاستنتاجات والآراء.

11. وباستثناء ما قد ينص عليه خلاف ذلك في خطاب التكليف، لا يجب على (اسم الشركة) أو أي فرد يوقع هذا التقييم والتقرير أو له علاقة بالتكليف تقديم شهادة في أي محكمة أو إجراء قانوني يتعلق بالعقار أو التقييم أو التقرير.

12. عند فحص العقار كجزء من نطاق العمل، يعتمد التقييم والتقرير على المعاينة البصرية للعقار ويعكس العيوب أو العناصر الواضحة والتي لا يتم استبعادها صريحًا بموجب افتراض خاص. ما لم تصدر تعليمات صريحة، فإننا لا نقوم بإجراء دراسات مسح للمواقع أو التقييمات البيئية أو استبيانات، أو



الافتراضات و الشروط المقيدة ص (4)

خدمات فحص المباني أو التحقيق في السجلات التاريخية لتحديد التلوث الحالي أو السابق للعقار. نحن نفترض أنه لا توجد ظروف مخفية أو غير ملائمة في باطن الأرض أو الهياكل أو الخدمات التي تؤثر على قيمة العقار، بما في ذلك على سبيل المثال، العيوب الهيكلية أو المعدات الميكانيكية المختلة أو السباكة أو المكونات الكهربائية ووجود مواد خطرة أو سامة محتملة استخدمت في بناء أو تعديل أو صيانة التحسينات أو تقع عند العقار أو حوله.

13. يعكس تقييمنا وتقديرنا إدراكنا لفاهيم السوق المحتملة لعقود المستأجرين. وما لم يتم إصدار تعليمات محددة، فإننا لا نتحقق من الوضع المالي للمستأجرين، وما لم يتم إبلاغنا بخلاف ذلك، نفترض أنهم يستطيعون الوفاء بالتزامات الإيجار الخاصة بهم.

14. ولا يعتبر تقييمنا وتقديرنا بمثابة نصيحة استثمارية أو توصية لاقتراض أو إقراض العقار. إذا قدم التقييم والتقارير إلى مقرض أو مستثمر بموافقتنا الخطية المسبقة، فيجب على ذلك الطرف النظر في اعتبارات الاستثمار المستقلة ومعايير الاكتتاب في قراره الاستثماري. ينصح لذلك الطرف أن يفهم نطاق العمل بشكل عام، وجميع الافتراضات والافتراضات الخاصة والقيود المتضمنة في هذا التقييم والتقارير.

15. ما لم يشار إلى خلاف ذلك في التقييم والتقارير، عادة ما يتم التعبير عن رأي القيمة باستثناء أي تكاليف المعاملات أ، الزكاة والضرائب. وعلاوة على ذلك، يتم تقييم العقارات بغض النظر عن أي رهون عقارية أو التزامات أخرى.

16. قبول أو استخدام هذا التقييم والتقارير يشكل قبولاً للافتراضات والقيود السابقة.

فريق العمل

مقيم عقاري: احمد فتحي حسين

الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين
Saudi Authority for Accredited Valuers

تقييم العقار
Real Estate Valuation



احمد فتحى حسين
AHMED FATHY HUSSEIN

Membership Type: Temp Member فئة العضوية: أساسي مؤقت
ID: 2322984887 رقم الهوية: 2322984887
No: 1220000058 رقم العضوية: 1220000058
Exp: 26/07/2022 تاريخ الانتهاء: 1443/12/26

للتأكد من احقية مزاوله المهنة
وللمزيد من التفاصيل



شركة منصات للتقييم العقاري
Menassat Real Estate Appraisal Co.
C.R.: 1010952152

مراجعة وتدقيق : مدير التقييم والدراسات

الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين
Saudi Authority for Accredited Valuers

تقييم العقار
Real Estate Valuation



حمد محمد بن كنعان
HAMAD MOHAMMED BIN KANAAN

Membership Type: Temp Member فئة العضوية: أساسي مؤقت
ID: 1072953761 رقم الهوية: 1072953761
No: 1210000349 رقم العضوية: 1210000349
Exp: 14/08/2022 تاريخ الانتهاء: 1444/1/16

للتأكد من احقية مزاوله المهنة
وللمزيد من التفاصيل



اعتماد الرئيس التنفيذي

الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين
Saudi Authority for Accredited Valuers

تقييم العقار
Real Estate Valuation



مقيم معتمد
خالد شاكر المبيض
KHALED SHAKER ALMOBID

Membership Type: Temp Member فئة العضوية: أساسي مؤقت
No: 1210000163 رقم العضوية: 1210000163
Exp: 28/01/2023 تاريخ الانتهاء: 1444/7/6

للتأكد من احقية مزاوله المهنة
وللمزيد من التفاصيل



الوضع القانوني



وزارة التجارة والاستثمار
Ministry of Commerce and Investment



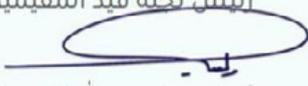
ترخيص مزاولة مهنة لفرع تقييم العقارات

فئة العضوية: أساسي اسم المكتب: مكتب منصات للتقييم العقاري المقر الرئيسي: الرياض

رقم الترخيص 1210000163 تاريخ إصداره 1437/3/30 هـ تاريخ انتهائه 1447/4/3 هـ

يرخص **خالد شاكر بن حامد المبيض** (سعودي الجنسية) سجل مدني رقم 1053588115 لمزاولة المهنة وقد منح هذا الترخيص بعد أن استوفى شروط القيد الواردة في المادة الخامسة من نظام المقيمين المعتمدين الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/43) وتاريخ 1433/07/9 هـ بموجب قرار لجنة قيد المقيمين رقم (76/3/42) وتاريخ 1442/3/4 هـ

رئيس لجنة قيد المقيمين



أ. وليد بن عبدالله الرويشد

ختم الوزارة



وزارة التجارة والاستثمار
Ministry of Commerce and Investment
إدارة المهن الاستشارية



تقرير تقييم المبنى الإداري والواقع في دي الصحافة بالرياض

(المحكمة العمالية)

تاريخ التقرير : 01/03/2022

رقم التقرير : 31803



نطاق العمل

يصف معيار 101 نطاق العمل للشروط الأساسية لمهمة التقييم كما ورد في نسخة معايير التقييم الدولية الصادرة في 2020 من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين

بيانات أساسية	الجهة الموجهة لها التقرير والمخول لها استخدامه	شركة جدوى للاستثمار
	الغرض من التقييم	الإدراج في القوائم المالية
العقار	نوع العقار محل التقييم	مبنى
	ملكية العقار	مطلقة
	أسلوب التقييم المعتمد في القيمة النهائية	التكلفة . الدخل
التقييم	طرق التقييم المتبعة	الاحلال لحساب الاهلاك . الرسمة المباشرة . الايجار السوقي
	أساس القيمة	القيمة السوقية
	تاريخ المعاينة	٢٠٢١-١٢-٣١
المقيم	تم إعداد هذا التقرير من قبل شركة منصات للتقييم العقاري المسجلة في عضوية الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين رقم 1210000163 تاريخ إصداره 30/3/1437 هـ تاريخ الانتهاء هـ 03/04/1447	
الافتراضات و الافتراضات الخاصة	بناءً على التوجيهات الصادرة من مجلس معايير التقييم الدولية التي نشرت من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين حول التقييم في ظل جائحة كورونا والتي قد تكون ذات أهمية خاصة أثناء فترات عدم اليقين و اضطراب السوق التي نصحت المقيمين بالرجوع الى نسخة معايير التقييم الدولية لعام 2020 م عند إجراء عملية تقييم و اشتملت الورقة على انه يجب في التقرير وصفا لنطاق مهمة التقييم و غرضها و استخدامها و أي قيود على ذلك الإلتزام و الإفصاح عن أي افتراضات او افتراضات خاصة و كذلك اوجة الغموض المهمة والظروف المقيدة التي تؤثر على القيمة بشكل مباشر .	
منهجية التقييم	ليس من دور المقيم التحقق من المعلومات الواردة من العميل ويفترض انها صحيحة تم تقييم العقار بطريقتي الاحلال لحساب الاهلاك والرسمة المباشرة والايجار السوقي	
الضمانات	قمنا بتنفيذ اعمالنا بناء على اغراض العميل و في ظل ما تم استلامه من بيانات من العميل للاصل موضوع التقييم . لم نقم بأية إجراءات مستقلة للتحقق او التدقيق فيما يتعلق بصحة أو ثبوتية المعلومات التي توصلنا اليها ولا تقدم أي تصريح أو معنى حول هذه المعلومات. لذلك لا نقدم أي ضمان من أي نوع (سواء صراحة او ضمنا) على دقة واكتمال البيانات المستلمة من العميل و المستخدمة بالتقييم.	

نطاق العمل

نطاق البحث والاستقصاء	المسح الميداني لمنطقة العقار موضع التقييم والعقارات المشابهة له من حيث المواصفات والمساحات لكل منها والتأكد من صحتها وتحليلها
مصادر المعلومات	تم الاعتماد على المعلومات الخاصة بالسوق في نفس الحي وتحليل البيانات العقارية المتوفرة من السوق وقاعدة بيانات وزارة العدل والذي يبين العقارات المباعة في نفس التقييم او المناطق القريبة للموقع بهدف الاستئناس بها في عملية التقييم
معايير التقييم المتبعة	نقر نحن شركة منصات للتقييم العقاري بانه تم اعداد التقييم للسادة : شركة جدوى للاستثمار وفقاً للمعايير المهنية للتقييم الدولية INTERNATIONAL VALUATION والمعتمدة من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين
رقم التقرير	31803
نوع التقرير	تقرير تقييم متكامل يحتوي على إيضاح شامل لكافة اعمال التقييم للوصول الى القيمة المعنية
تاريخ التقرير و نفاذ القيمة	31/12/2021
قيود الاستخدام او التوزيع او النشر	هذا التقرير معد للغرض الذي اعد من اجله فقط ولا يجوز استخدامه او تداوله او اقتباس منه او الاشارة اليه على أي حال من الأحوال لاي غرض آخر وبناء عليه لا تتحمل منصات للتقييم العقاري او المقيم مسؤولية عن أية خسارة يتكبدها أي طرف نتيجة استخدام تقرير التقييم على نحو يخالف ما جاء من احكام هذا البند ولا يجوز تقديم هذا التقرير الى أي طرف آخر بخلاف المشار اليهم بدون موافقة خطية من منصات للتقييم العقاري
عملة التقرير	الريال السعودي
الملاحظات	ان القيمة التقديرية للعقار خاضعة للذبذبة بنسبة $\pm 10\%$
شروط عامة	التقييم بحكم طبيعته ليس علماً مجرداً والنتائج التي يتم التوصل اليها ليست بالضرورة غير قابلة للنقاش وكما أنها تعتمد على الممارسة والحكم الشخصي فنحن نعتقد بأن القيمة السوقية العادلة التي نقدمها في تقريرنا هذا تعتبر معقولة ومبررة استناداً الى المعلومات التي أتاحت لنا و يمكن لأخرين إعطاء قيمة مختلفة للعقار و السعر الفعلي الذي قد يتحقق لصفقة في سوق مفتوحة قد يكون اعلى او اقل من تقديرنا للقيمة السوقية العادلة تبعاً للظروف المحيطة بالصفقة (على سبيل المثال العروض المنافسة الاخرى) وطبيعة مجال الاعمال (على سبيل المثال المشتري لديه تطلعات خاصة به في التحالف) والقدرة التفاوضية والدوافع التي تحرك البائعين والمشتريين ... الخ .



ملخص التقييم النهائي للعقار

التقييم النهائي بعد التقريب

64,175,000

رقماً / ريال

أربعة وستون مليوناً ومائة وخمسة وسبعون ألف

كتابة / ريال

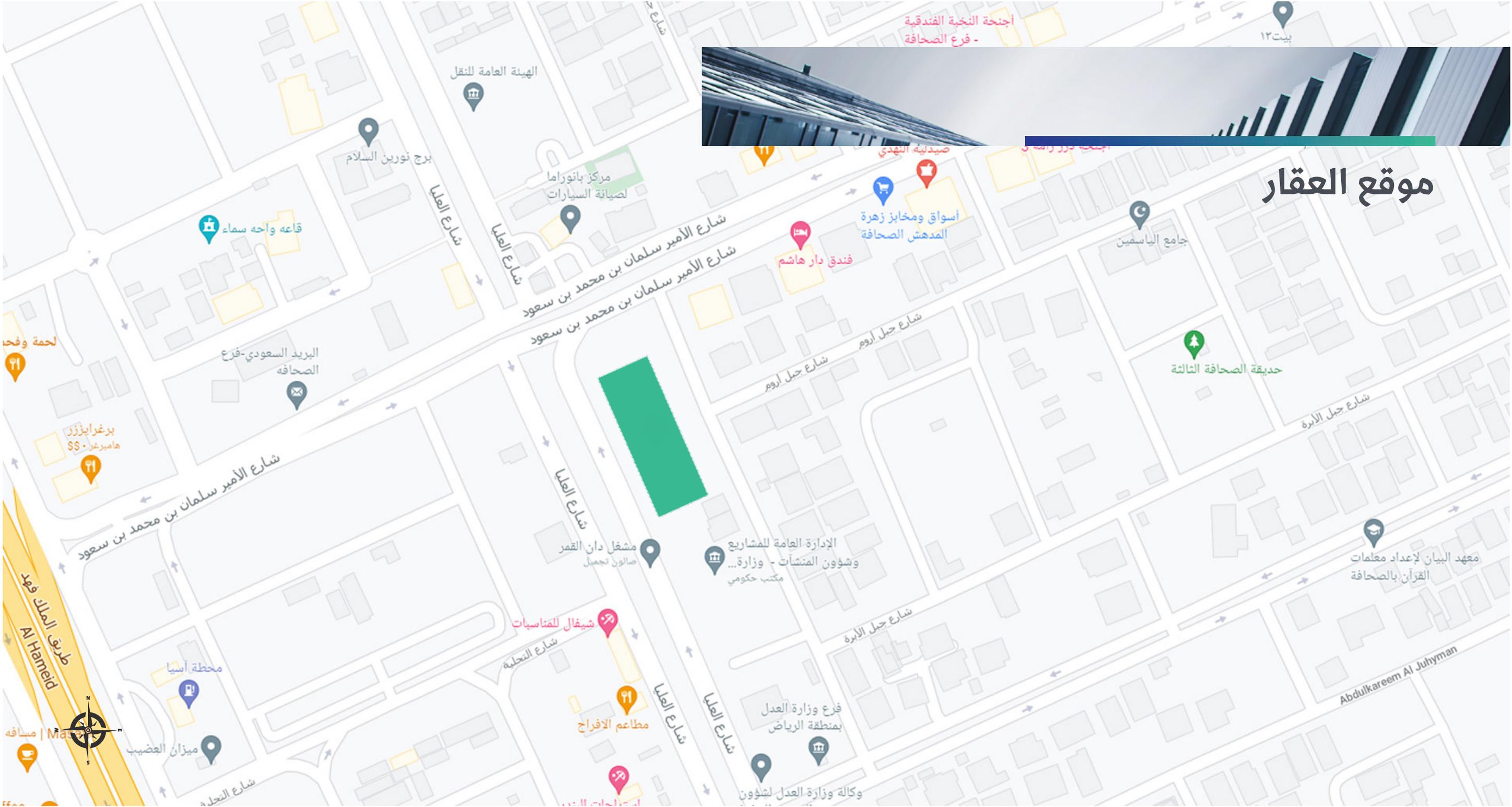
بيانات الملكية ومعلومات العقار



بيانات الملكية ومعلومات العقار

معلومات العقار		
شركة جدوى للإستثمار		
اسم العميل	رقم الهوية	
اسم المالك	تاريخه	514001002376
رقم الصك	اقرب شارع تجاري	الرياض
المدينة	نوع العقار	الصحافة
الحي	عدد الأدوار	جديد
شاغرية العقار	نوع الإستخدام	داخل النطاق
نطاق العقار	عمر العقار	24.78708408308734,46.63848158494518
إحداثيات الموقع	رقم القطعة	2413
رقم المخطط	منسوب الأرض	نعم
الجار مبني	التصميم المعماري	جيد
حالة المبني	العقار عبارة عن برج مكتبي (المحكمة العمالية) قبو دورين وأرضي تجاري ومكتبي و7 أدوار متكررة	
وصف العقار		

موقع العقار





مواصفات وحدود واطوال العقار

مواصفات العقار			
شارع العليا العام	الطرق الرئيسية	3300	مساحة الأرض / م2
مربعة	طبيعة وشكل الأرض	واجهتان	الواجهة

الخدمات والمرافق المتوفرة في العقار			
نعم	مياة	نعم	الكهرباء
نعم	الصرف الصحي	نعم	الهاتف

الحدود والاطوال				
عرض الشارع	نوع الشارع	الطول	الحد	الجهة
----		60	قطعة رقم 1145 و 1136	شمالي
15م	فرعي	55	شارع	شرقي
----		60	قطعة رقم 1142 و 1133	غربي
40م	رئيسي	55	شارع	جنوبي



صور العقار



التقييم العقاري





أساليب وطرق التقييم المتبعة

اساليب التقييم	تركيز الطريقة	درجة استخدامها	ايضاح
اسلوب السوق	البدائل	مستبعد	<ul style="list-style-type: none">يفترض اسلوب السوق وفرة بالمقارنات التي لديها سمات مشابهه للاصل موضوع التقييم و بيعت بفترة زمنية قريبةاستبعدنا هذا الأسلوب لعدم توفر مقارنات قريبة من العقار
اسلوب الدخل	اسلوب القيمة المتبقية	أساسي	<ul style="list-style-type: none">يركز اسلوب الدخل على ان الاصل قادر على توليد عوائد مستقبلية و بالاعتماد على مدة تحقق العوائد و مستوى المخاطر نستطيع ان نقدر المنفعة المالية من العقار اليوم بما يساوي القيمة المستهدفةاستخدامنا لهذا الأسلوب كان أساسي
اسلوب التكلفة	التكلفة البديلة او المماثلة	مساعد	<ul style="list-style-type: none">استخدامنا لهذا الأسلوب كان مساعد

الملخص التنفيذي

م	العنصر	الإيضاح
1	نوع التقرير	شامل
2	اعتماد التقرير	عضوية رقم ١٢١٠٠٠١٦٣
3	المقيم	حمد محمد الكنعان عضوية رقم : ١٢١٠٠٠٣٤٩ احمد فتحي حسين عضوية رقم: ١٢٢٠٠٠٠٥٨ خالد شاكر المبيض عضوية رقم : ١٢١٠٠٠١٦٣
4	تايخ المعاينة	٢٠٢١/١٢/٢٥
5	تاريخ نفاذ القيمة	٢٠٢١/١٢/٣١
6	تاريخ التقرير	٢٠٢٢/٠٣/٠١
7	رسوم الاراضي	غير خاضع
8	العميل	شركة جدوى للاستثمار
9	عملة التقييم	الريال السعودي
10	الافصاح	لا يوجد تضارب في المصالح سواء حالي او محتل مع الاطراف والعقارات المشاركة
11	الغرض من التقييم	الإدراج في القوائم المالية
12	اساس القيمة	القيمة السوقية
13	تحليل السوق	تمت الدراسة السوقية بناء على أسعار البيع والعروض بالنسبة للعقارات المجاورة وتم تحليلها
14	العقارات المقارنة	تم دراسة أسعار الأراضي وأسعار عروض المكاتب العقارية في المنطقة المجاورة
15	المعايير المتبعة	معايير التقييم الدولية ٢٠٢٠ -- دليل ممارسة التقييم العقاري
16	اسلوب التقييم	التكلفة . الدخل
17	طريقة التقييم	الاحلال لحساب الاهلاك . الرسمة المباشرة . الايجار السوقي
18	الافتراضات و الافتراضات الخاصة	تم افتراض ان المستندات المرفقة صحيحة وخالية من الرهن او اي التزامات قانونية لا تتحمل شركتنا اي مسؤولية إزاء أي معلومات يتم إستلامها من العميل والتي من المفترض سلامتها وإمكانية الاعتماد عليها كما لا تقر شركتنا بدقة او اكتمال البيانات المتاحة ولا تعبر عن رأيها ولم تقم بعرض أي نوع من الضمانات لدقة البيانات او اكتمالها الا فيما اشارت اليه بوضوح في هذا التقرير
19	الاستدلال على الموقع	تم معاينة العقار محل التقييم من خلال المالك وتم ومطابقة الصك للموقع
20	عوامل مؤثرة علي قيمة العقار	العوامل الاقتصادية جراء جائحة كورونا
21	معاينة العقار	الإطلاع على نوع الحدود على العقار وموقع العقار من حيث المنطقة والمدينة والحي ورقم المخطط ورقم القطعة ورقم الفسح وتاريخه وأرقام الصكوك وتاريخها ومصادرها إضافة إلى الأطوال والإتجاهات
22	حقوق الغير في العقار	تم افتراض ان العقار خالي من أي حقوق عينية أو شخصية ولا يقع عليه أي رهن او حق امتياز للغير واذا حصل خلف ذلك فان مكتب منصات للتقييم العقاري غير مسؤول عن ذلك
23	تقدير القيمة السوقية / ريال	64,175,000

نفيدكم باننا قمنا بمعاينته ودراسة المنطقة للوصول للقيمة السوقية للعقار وتم الكشف عن اسعار البيوع المشابهة وتحليل البيانات واصدار القيمة

التقييم النهائي

اساليب التقييم	ايضاح
أسلوب السوق	<ul style="list-style-type: none">هي طريقة تقدير قيمة عقار أو أملاك عقارية بالاعتماد على المقارنة السوقية بين العقار محل التقييم والعقارات المشابهة الموجودة في نفس المنطقة والتي تم بيعها حديثاً ويتم استخلاص مؤشر القيمة للعقار محل التقييم من خلال تطبيق وحدات مقارنة مناسبة والقيام بتعديلات وعمليات تسوية على أسعار بيع العقارات المشابهة بناء على عناصر المقارنة بدراسة العديد من العناصر المؤثرة على العقار مثل موقع العقار وحالة العقار ومستوى التشطيبات الداخلية والخارجي إضافة الى ظروف السوق وتاريخ عمليات البيع وظروف البيع والتي عادة ما تلعب دوراً أساسياً في تقدير قيمة العقار
اسلوب التكلفة	<ul style="list-style-type: none">تعتمد طريقة تقدير تكلفة المباني على أساس التكلفة الكلية لإنشاء المبنى جديد وبأسعار اليوم وليس بأسعار وقت البناء ، ومن ثم يتم خصم تكلفة الإهلاك التي تعتمد بشكل رئيسي على عمر المبنى الافتراضي وكذلك الحالة العامة للمبنى أثناء التقييم ، وفي مثل هذه النوعية من المشاريع « المبنى قيد التقييم » يقدر العمر الافتراضي للمبنى بـ 40 سنة تقريباً .
أسلوب الدخل	<ul style="list-style-type: none">يقدم أسلوب الدخل مؤشراً للقيمة عن طريق تحويل التدفقات النقدية المستقبلية إلى قيمة حالية واحدة و وفقاً لهذا الأسلوب يتم تحديد قيمة الأصل بالرجوع إلى قيمة الإيرادات والتدفقات النقدية التي يولدها الأصل أو التكاليف التي يوفرها ينبغي تطبيق أسلوب الدخل وإعطاءه الأولوية أو وزن مهم في الحالات التالية :أ. عندما تكون قدرة الأصل على توليد الدخل هو العنصر الأساسي الذي يؤثر على القيمة من وجهة نظر المشاركين في السوق.ب. تتوفر توقعات معقولة لمبلغ الإيرادات المستقبلية للأصل محل التقييم وتوقيتها ولكن لا يوجد سوى عدد قليل من المقارنات السوقية ذات الصلة إن وجدت .طرق أسلوب الدخل :على الرغم من وجود العديد من الطرق لتطبيق أسلوب الدخل إلا أن الأساليب المتبعة في إطار أسلوب الدخل تعتمد بشكل كبير على خصم مبالغ التدفقات النقدية المستقبلية إلى قيمة حالية، فهي عبارة عن تطبيقات متنوعة في استخدام طريقة والمفاهيم الواردة أدناه تنطبق جزئياً أو كلياً على كافة طرق أسلوب الدخل .طريقة خصم التدفقات النقدية المخصومة (DCF) : في طريقة التدفقات النقدية المخصومة يتم خصم التدفقات النقدية المتوقعة إلى تاريخ التقييم مما ينتج عنه قيمة حاليةطريقة الأرباح : تعرف طريقة الأرباح المستخدمة في التقييم بطريقة الحسابات وتعتمد هذه الطريقة على مفهوم مفاده أن القيمة السوقية لعقار ما ترتبط بالأرباح التي يمكن الحصول عليها من نشاط أو منشأة مقامة في العقار و يجب أن تكفي الأرباح المحصلة لتعويض المشغل عن مزاولة النشاط وتوفير فائض يمكنه دفعه كإيجار نظير حق الانتفاع بالعقار ومن ثم فالمبدأ الأساسي الذي تبنى عليه هذه الطريقة هو الأرباح المحصلة من المنشأة لتقدير القيمة الإيجارية للعقار وبعبارة أخرى فإن الأرباح تعكس القيم الإيجارية ويمكن القول إنه كلما ارتفعت الأرباح ارتفعت القيمة الإيجارية التي يستخدمها مكن للمستأجر المرتقب دفعها وعلى الرغم من ذلك فمن الجدير بالذكر أن الأرباح المحصلة من المنشأة تتوقف أيضاً على كفاءة ومجهود المشغل ولإيجاد القيمة الرأسمالية للعقار سوف يتم رسملة القيمة الإيجارية بمعدل عائد مناسب .طريقة القيمة المتبقية : تعتمد طريقة القيمة المتبقية على تقدير القيمة الرأسمالية الحالية للعقار ويتم استخدامها في تقييم العقارات التي يتم تطويرها وتعتبر طريقة لتقدير قيمة الأرض ويمكن استخدامها لتقدير الربح المحتمل تحقيقه من قبل المطور
أساس القيمة	<ul style="list-style-type: none">القيمة السوقية : و هي المبلغ المقدر على أساسه مبادلة العقار في تاريخ التقييم بين مشتري راغب وبائع راغب في إطار معاملة على أساس محايد بعد تسويق مناسب حيث يتصرف كل طرف من الأطراف على أساس من المعرفة والحكمة دون قسر او اجبارالإيجار السوقي : هو المبلغ التقديري الذي ينبغي على أساسه تأجير العقار في تاريخ التقييم، بين مؤجر راغب ومستأجر بشروط تأجير مناسبة وفي إطار معاملة على أساس محايد بعد تسويق مناسب حيث يتصرف كل طرف من الأطراف على أساس المعرفة والحصافة دون قسر أو إجبار
الاستخدام الأعلى والأفضل	<ul style="list-style-type: none">هو الاستخدام المرجح للأصل على النحو والممكن مادياً وبناء على مبررات ملائمة وعلى النحو الذي تجيزه الأنظمة ويحقق الجدوى المالية والاقتصادية بما يحقق أعلى قيمة للأصل (العقار) موضع التقييم فالاستخدام الذي لاتجيزه الأنظمة او غير الممكن مادياً وعلى النحو الذي يجيزه النظام قد يستلزم شرحاً وتفسيراً من المقيم يبرر سبب اعتبار ان الاستخدام محتمل ومعقول وتمثل اختبارات الاستخدام الأعلى والأفضل : 1) الإجازة القانونية (2 إمكانية الاستخدام المادي 3) الجدوى المالية (4) تحقيق أعلى قدر من الأرباح



طريقة احتساب القيمة

التقييم بطريقة التكلفة

مساحات البناء وفقاً للترخيص			
البيان	الاشغال	الوحدة	البيان
دور أرضي	استقبال وخدمات	م2	607
قبو عدد 2	مواقف	م2	6,600
ارضي	تجاري	م2	380
دور أول	مكاتب	م2	997
دور ثاني	مكاتب	م2	1,058
دور الثالث	مكاتب	م2	1,058
دور رابع	مكاتب	م2	1,058
دور خامس	مكاتب	م2	1,058
دور سادس	مكاتب	م2	1,046
دور سابع	مكاتب	م2	1,029
إجمالي مساحات البناء	-----	م2	14,894
اسوار	-----	م2	158

طريقة احتساب الاهلاك

مساحات البناء وفقاً للترخيص		
الوحدة	القيمة	
ريال / م2	2,000	تكاليف البناء للمتر
ريال / م2	29,787,200	إجمالي التكاليف
%	20	ربح المطور
ريال	35,744,640	التكاليف شاملة ربح المطور
سنوات	6	عمر العقار
سنوات	40	العمر الاقتصادي الكلي
سنوات	4	العمر الفعال للعقار بحالة الصيانة
%	10.0	اهلاكات العمر الفعال
ريال	3,574,464	قيمة الاهلاكات
ريال	32,170,176	قيمة المباني بالحالة التي عليها
ريال	61,870,176	إجمالي قيمة العقار بالتكاليف بأسلوب التكلفة

طريقة احتساب القيمة

التقييم بطريقة الرسملة المباشرة

أسلوب الدخل وفقاً للسوق		
الوحدة	القيمة	البيان
م ²	8,294	مسطحات البناء فوق الأرض
%	80	فاعلية المبنى
ريال / م ²	900	المسطحات التأجيرية
ريال	5,971,392	متوسط قيمة الإيجار السوقي للمتر (تجزئة)
%	15	فاقد الإشغال
ريال	5,075,683.20	الدخل الفعال
%	5	مصاريف الصيانة والتشغيل
ريال	4,821,899.04	صافي الدخل
%	7.50	معدل الرسملة
ريال	64,291,987	القيمة السوقية

تفاصيل الدخل حسب بيانات العميل (دخل فعال)		
الوحدة	القيمة	البيان
ريال	6,000,000	القيمة الإيجارية للعقد
ريال	4,800,000	افتراض تخفيض الايجار بمقدار 20% وفقاً لتوجيهات وزارة المالية
%	64,000,000	معدل الرسملة
ريال	10,223	القيمة السوقية



نتائج البحث والاستقصاء

طبيعة السعر	السعر / م2	الوصف	المساحة	نوع العقار
معروض للبيع	8,000 ريال	متظاهرة على شارعين العليا العام وشارع عرض 20 متر	4,080	أرض
معروض للبيع	9,000 ريال	رأس بلوك على العليا	3,150	أرض
معروض للبيع	9,000 ريال	العليا	2,000	أرض
معروض للإيجار	1,350 ريال	العليا	112	معارض
معروض للإيجار	800 ريال	العليا جنوب طريق الملك سلمان	399	مكاتب

التقييم النهائي للعقار



التقييم النهائي للعقار

القيمة الترجيحية			
الرسمة بالسوق	الرسمة بالعقد	الرسمة	طريقة التقييم
64,291,987	64,000,000	61,870,176	اجمالي القيمة
60%	40%	0%	الوزن النسبي
38,575,192	25,600,000	0	القيمة المساهمة
	64,175,192		القيمة بعد ترجيح الأوزان النسبية
	64,175,000.00		القيمة السوقية للعقار بعد التقريب

رأي المقيم

بعد تطبيق أسلوب التقييم الدخل والتكلفة في تقييم هذا العقار وبعد عمل الأوزان النسبية على نتائج التحليل و التقييم فلقد قمنا بتوزيع النسب طريقة الرسمة المباشرة حسب العقد بنسبة 40% وطريقة الرسمة حسب الإيجار السوقي 60% وتم استبعاد طريقة التكلفة واعتماد طريقتي الرسمة

المرفقات





الافتراضات و الشروط المقيدة ص (1)

1. قام بإعداد مهمة التقييم والتقرير مقيمون ممثلون لمتطلبات معايير التقييم الدولية (2020) الصادرة عن مجلس معايير التقييم الدولية (IVSC) ودليل التقييم العقاري (٢٠١٨) الذي نشرته الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين. قد تكون التقييمات خاضعة لرقابة الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين.
2. باستثناء ما قد ينص عليه خلاف ذلك في خطاب التكليف، فإن التقييم والتقرير سري ولا يجوز استخدامه من قبل أي شخص آخر غير الطرف المرسل إليه وللغرض الذي تم إعداده. لا يجوز نشره كليًا أو جزئيًا، ولا يشار إليها في أي وثيقة أو بيان أو تعميم أو نقلها بأي طريقة أخرى إلى أي طرف آخر أو العامة دون موافقتنا الخطية المسبقة.
3. لا تقبل أي مسؤولية على الإطلاق لأي طرف آخر إلا على أساس تعليمات مكتوبة ومتفق عليها وعلى دفع رسوم إضافية. لا يجوز تقديم أي مطالبة ناشئة عن أو متعلقة بهذا التقييم والتقرير ضد أي عضو أو موظف أو شريك أو استشاري في (اسم الشركة). لا يتحمل أي عضو أو موظف أو شريك أو استشاري أي واجب شخصي للعناية بالعميل أو أي طرف آخر، ويجب تقديم أي مطالبة بالتعويض عن الخسائر ضد (اسم الشركة).
4. إذا تمت الإشارة إلى التقييم والتقرير أو تضمينهما في أي مادة أو نشرة، فإن التقييم والتقرير يعتبران مشار إليهما أو مدرجين لأغراض المعلومات فقط و(اسم الشركة) وموظفيها والمقيم لا يتحملون أي مسؤولية تجاه المستفيدين من هذه المواد. ولا تتحمل (اسم الشركة) أي مسؤولية تجاه أي طرف آخر غير العميل لإعداد التقرير.



الافتراضات و الشروط المقيدة ص (2)

5. إذا كانت هناك شكوى، فإننا نؤكد أن لدينا إجراءات التعامل مع الشكاوى، والتي سيتم توفير نسخة منها عند الطلب .
6. في حالة وجود مطالبة ضد (اسم الشركة) أو الشركات التابعة لها أو موظفيها أو المقيّم فيما يتعلق بهذا التقييم والتقرير أو هذه المهمة بأي شكل من الأشكال، فإن الحد الأقصى للأضرار القابلة للاسترداد يجب أن يكون المبلغ النقدي الذي حققته (اسم الشركة) أو الشركات التابعة لها من التقييم والتقرير ولا يجوز في وفي أي حال من الأحوال أي مطالبة بالتعويض عن الأضرار اللاحقة.
7. نحن لا نقوم بإجراء عمليات بحث عن حقوق الملكية ولا نطلع على وثائق الملكية والتأجير. ما لم نعلم ونعلن خلاف ذلك، فإننا نفترض أن: كل عقار له صك ملكية وقابل للتسويق، وأن جميع الوثائق موجودة، وأنه لا توجد قيود أو حدود أو ارتفاعات أو مصروفات تؤثر على العقار، أو دعوى مادية معلقة. قد يستند التقييم والتقرير إلى ملخصات الإيجار التي يقدمها العميل أو أطراف ثالثة. ونحن لا نتحمل أي مسؤولية عن صحة أو اكتمال معلومات الإيجار التي تم تقديمها، ولا ينبغي الاعتماد على أي تفسير قدمناه فيما يتعلق بأي وثائق من هذا القبيل تم الحصول عليها دون التحقق من المحامين.
8. تم الحصول على المعلومات الواردة في التقييم والتقرير أو التي يستند إليها التقييم والتقرير من العميل والمصادر الأخرى المدرجة فيه والتي اعتبرناها موثوقة. وما لم ينص على خلاف ذلك في التقييم والتقرير، فإننا لم نتحقق من هذه المعلومات وافترضنا أنها كاملة وموثوقة وصحيحة. ولا نقبل أي مسؤولية على الإطلاق عن مدى اكتمال هذه المعلومات ودقتها. يلتزم أي مستخدم مصرح له بالتقييم والتقرير بإبلاغنا بأي أخطاء يعتقد أنها مضمنة في التقرير.



الافتراضات و الشروط المقيدة ص (3)

9. نفترض أن الملكية تتوافق مع جميع المتطلبات القانونية ذات الصلة بما في ذلك، على سبيل المثال لا الحصر، تخطيط المدن، وأنظمة الحريق والبناء، شهادات الإشغال والموافقات الحكومية الأخرى. إن أي استفسارات شفوية أو الكترونية من سلطات التخطيط المعنية تم اتخاذها بدقة لمساعدتنا في تطوير رأي حول قيمة العقار. ومن أجل التأكد نوصي المحامين بالتحقق رسميًا من هذه المعلومات وموقفها فيما يتعلق بأي مسائل قانونية مشار إليها في التقييم والتقرير.

10. إن الاستنتاجات والآراء، بما في ذلك رأي القيمة، وأي تنبؤات بالطلب والعرض، ومعدلات الإيجار، والإيرادات والمصروفات التي تستند إليها هذه الاستنتاجات والآراء قد تكون فقط في التاريخ المذكور في التقييم والتقرير. وهي تعكس أفضل رأي عن التصور السوق الحالي وتوقعات السوق وأداء العقار في المستقبل المنظور تحت الإدارة المختصة. يتقلب سوق العقارات باستمرار ولا يمكن التنبؤ بالمستقبل ولا أن نقدم أي ضمان بتحققها. يمكن للتغيرات في عوامل السوق أو في العقارات أن تؤثر بشكل كبير على مثل هذه الاستنتاجات والآراء.

11. وباستثناء ما قد ينص عليه خلاف ذلك في خطاب التكليف، لا يجب على (اسم الشركة) أو أي فرد يوقع هذا التقييم والتقرير أو له علاقة بالتكليف تقديم شهادة في أي محكمة أو إجراء قانوني يتعلق بالعقار أو التقييم أو التقرير.

12. عند فحص العقار كجزء من نطاق العمل، يعتمد التقييم والتقرير على المعاينة البصرية للعقار ويعكس العيوب أو العناصر الواضحة والتي لا يتم استبعادها صريحًا بموجب افتراض خاص. ما لم تصدر تعليمات صريحة، فإننا لا نقوم بإجراء دراسات مسح للمواقع أو التقييمات البيئية أو استبيانات، أو



الافتراضات و الشروط المقيدة ص (4)

خدمات فحص المباني أو التحقيق في السجلات التاريخية لتحديد التلوث الحالي أو السابق للعقار. نحن نفترض أنه لا توجد ظروف مخفية أو غير ملائمة في باطن الأرض أو الهياكل أو الخدمات التي تؤثر على قيمة العقار، بما في ذلك على سبيل المثال، العيوب الهيكلية أو المعدات الميكانيكية المختلة أو السباكة أو المكونات الكهربائية ووجود مواد خطرة أو سامة محتملة استخدمت في بناء أو تعديل أو صيانة التحسينات أو تقع عند العقار أو حوله.

13. يعكس تقييمنا وتقديرنا إدراكنا لفاهيم السوق المحتملة لعقود المستأجرين. وما لم يتم إصدار تعليمات محددة، فإننا لا نتحقق من الوضع المالي للمستأجرين، وما لم يتم إبلاغنا بخلاف ذلك، نفترض أنهم يستطيعون الوفاء بالتزامات الإيجار الخاصة بهم.

14. ولا يعتبر تقييمنا وتقديرنا بمثابة نصيحة استثمارية أو توصية لاقتراض أو إقراض العقار. إذا قدم التقييم والتقارير إلى مقرض أو مستثمر بموافقتنا الخطية المسبقة، فيجب على ذلك الطرف النظر في اعتبارات الاستثمار المستقلة ومعايير الاكتتاب في قراره الاستثماري. ينصح لذلك الطرف أن يفهم نطاق العمل بشكل عام، وجميع الافتراضات والافتراضات الخاصة والقيود المتضمنة في هذا التقييم والتقارير.

15. ما لم يشار إلى خلاف ذلك في التقييم والتقارير، عادة ما يتم التعبير عن رأي القيمة باستثناء أي تكاليف المعاملات أ، الزكاة والضرائب. وعلاوة على ذلك، يتم تقييم العقارات بغض النظر عن أي رهون عقارية أو التزامات أخرى.

16. قبول أو استخدام هذا التقييم والتقارير يشكل قبولاً للافتراضات والقيود السابقة.

فريق العمل

مقيم عقاري: احمد فتحي حسين

الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين
Saudi Authority for Accredited Valuers

تقييم العقار
Real Estate Valuation



احمد فتحي حسين
AHMED FATHY HUSSEIN

Membership Type: Temp Member فئة العضوية: أساسي مؤقت
ID: 2322984887 رقم الهوية: 2322984887
No: 1220000058 رقم العضوية: 1220000058
Exp: 26/07/2022 تاريخ الانتهاء: 1443/12/26

للتأكد من أحقية مزاوله المهنة
وللمزيد من التفاصيل



مراجعة وتدقيق : مدير التقييم والدراسات

الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين
Saudi Authority for Accredited Valuers

تقييم العقار
Real Estate Valuation



حمد محمد بن كنعان
HAMAD MOHAMMED BIN KANAAN

Membership Type: Temp Member فئة العضوية: أساسي مؤقت
ID: 1072953761 رقم الهوية: 1072953761
No: 1210000349 رقم العضوية: 1210000349
Exp: 14/08/2022 تاريخ الانتهاء: 1444/1/16

للتأكد من أحقية مزاوله المهنة
وللمزيد من التفاصيل



اعتماد الرئيس التنفيذي

الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين
Saudi Authority for Accredited Valuers

تقييم العقار
Real Estate Valuation



مقيم معتمد
خالد شاكر المبيض
KHALED SHAKER ALMOBID

Membership Type: Temp Member فئة العضوية: أساسي مؤقت
No: 1210000163 رقم العضوية: 1210000163
Exp: 28/01/2023 تاريخ الانتهاء: 1444/7/6

للتأكد من أحقية مزاوله المهنة
وللمزيد من التفاصيل



الوضع القانوني



وزارة التجارة والاستثمار
Ministry of Commerce and Investment



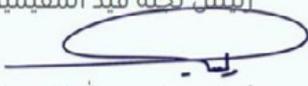
ترخيص مزاولة مهنة لفرع تقييم العقارات

فئة العضوية: أساسي اسم المكتب: مكتب منصات للتقييم العقاري المقر الرئيسي: الرياض

رقم الترخيص 1210000163 تاريخ إصداره 1437/3/30 هـ تاريخ انتهائه 1447/4/3 هـ

يرخص **خالد شاكر بن حامد المبيض** (سعودي الجنسية) سجل مدني رقم 1053588115 لمزاولة المهنة وقد منح هذا الترخيص بعد أن استوفى شروط القيد الواردة في المادة الخامسة من نظام المقيمين المعتمدين الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/43) وتاريخ 1433/07/9 هـ بموجب قرار لجنة قيد المقيمين رقم (76/3/42) وتاريخ 1442/3/4 هـ

رئيس لجنة قيد المقيمين



أ. وليد بن عبدالله الرويشد

ختم الوزارة



وزارة التجارة والاستثمار
Ministry of Commerce and Investment
إدارة المهن الاستشارية



تقرير مبنى تعليمي والواقع في حي النخيل بالرياض

(مدارس روض الجنان)

تاريخ التقرير : 01/03/2022

رقم التقرير : 31802



نطاق العمل

يصف معيار 101 نطاق العمل للشروط الأساسية لمهمة التقييم كما ورد في نسخة معايير التقييم الدولية الصادرة في 2020 من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين

بيانات أساسية	الجهة الموجهة لها التقرير والمخول لها استخدامه	شركة جدوى للاستثمار
العقار	الغرض من التقييم نوع العقار محل التقييم ملكية العقار	الإدراج في القوائم المالية مدرسة مطلقة
التقييم	أسلوب التقييم المعتمد في القيمة النهائية طرق التقييم المتبعة أساس القيمة تاريخ المعاينة	التكلفة . الدخل الاحلال لحساب قيمة الاهلاك . التدفقات النقدية المخصومة (DCF) القيمة السوقية ٢٠٢١/١٢/٢٥
المقيم	تم إعداد هذا التقرير من قبل شركة منصات للتقييم العقاري المسجلة في عضوية الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين رقم 1210000163 تاريخ إصداره 30/3/1437 هـ تاريخ الانتهاء هـ 03/04/1447	
الافتراضات و الافتراضات الخاصة	بناءً على التوجيهات الصادرة من مجلس معايير التقييم الدولية التي نشرت من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين حول التقييم في ظل جائحة كورونا والتي قد تكون ذات أهمية خاصة أثناء فترات عدم اليقين و اضطراب السوق التي نصحت المقيمين بالرجوع الى نسخة معايير التقييم الدولية لعام 2020 م عند إجراء عملية تقييم و اشتملت الورقة على انه يجب في التقرير وصفا لنطاق مهمة التقييم و غرضها و استخدامها و أي قيود على ذلك الإلتزام و الإفصاح عن أي افتراضات او افتراضات خاصة و كذلك اوجة الغموض المهمة والظروف المقيدة التي تؤثر على القيمة بشكل مباشر . ليس من دور المقيم التحقق من المعلومات الواردة من العميل ويفترض انها صحيحة	
منهجية التقييم	تم تقييم العقار بأسلوب التكلفة . الدخل	
الضمانات	قمنا بتنفيذ اعمالنا بناء على اغراض العميل و في ظل ما تم استلامه من بيانات من العميل للاصل موضوع التقييم . لم نقم بأية إجراءات مستقلة للتحقق او التدقيق فيما يتعلق بصحة أو ثبوتية المعلومات التي توصلنا اليها ولا تقدم أي تصريح أو معنى حول هذه المعلومات. لذلك لا نقدم أي ضمان من أي نوع (سواء صراحة او ضمنا) على دقة واكتمال البيانات المستلمة من العميل و المستخدمة بالتقييم.	

نطاق العمل

نطاق البحث والاستقصاء	المسح الميداني لمنطقة العقار موضع التقييم والعقارات المشابهة له من حيث المواصفات والمساحات لكل منها والتأكد من صحتها وتحليلها
مصادر المعلومات	تم الاعتماد على المعلومات الخاصة بالسوق في نفس الحي وتحليل البيانات العقارية المتوفرة من السوق وقاعدة بيانات وزارة العدل والذي يبين العقارات المباعة في نفس التقييم او المناطق القريبة للموقع بهدف الاستئناس بها في عملية التقييم
رقم التقرير	نقر نحن شركة منصات للتقييم العقاري بانه تم اعداد التقييم للسادة : شركة جدوى للاستثمار وفقاً للمعايير المهنية للتقييم الدولية INTERNATIONAL VALUATION والمعتمدة من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين
معايير التقييم المتبعة	تقرير تقييم متكامل يحتوي على إيضاح شامل لكافة اعمال التقييم للوصول الى القيمة المعنية
نوع التقرير	تقرير تقييم متكامل يحتوي على إيضاح شامل لكافة اعمال التقييم للوصول الى القيمة المعنية
تاريخ التقرير و نفاذ القيمة	31/12/2021
قيود الاستخدام او التوزيع او النشر	هذا التقرير معد للغرض الذي اعد من اجله فقط ولا يجوز استخدامه او تداوله او اقتباس منه او الاشارة اليه على أي حال من الأحوال لاي غرض آخر وبناء عليه لا تتحمل منصات للتقييم العقاري او المقيم مسؤولية عن أية خسارة يتكبدها أي طرف نتيجة استخدام تقرير التقييم على نحو يخالف ما جاء من احكام هذا البند ولا يجوز تقديم هذا التقرير الى أي طرف آخر بخلاف المشار اليهم بدون موافقة خطية من منصات للتقييم العقاري
عملة التقرير	الريال السعودي
الملاحظات	ان القيمة التقديرية للعقار خاضعة للذبذبة بنسبة ± ١٠ %
شروط عامة	التقييم بحكم طبيعته ليس علماً مجرداً والناتج التي يتم التوصل اليها ليست بالضرورة غير قابلة للنقاش وكما أنها تعتمد على الممارسة والحكم الشخصي فنحن نعتقد بأن القيمة السوقية العادلة التي نقدمها في تقريرنا هذا تعتبر معقولة ومبررة استناداً الى المعلومات التي أتاحت لنا و يمكن لأخرين إعطاء قيمة مختلفة للعقار و السعر الفعلي الذي قد يتحقق لصفقة في سوق مفتوحة قد يكون اعلى او اقل من تقديرنا للقيمة السوقية العادلة تبعاً للظروف المحيطة بالصفقة (على سبيل المثال العروض المنافسة الاخرى) وطبيعة مجال الاعمال (على سبيل المثال المشتري لديه تطلعات خاصة به في التحالف) والقدرة التفاوضية والدوافع التي تحرك البائعين والمشتريين ... الخ .



ملخص التقييم النهائي للعقار

التقييم النهائي بعد التقريب

32,400,000

رقماً / ريال

إثنان وثلاثون مليوناً وأربعمائة ألف

كتابة / ريال

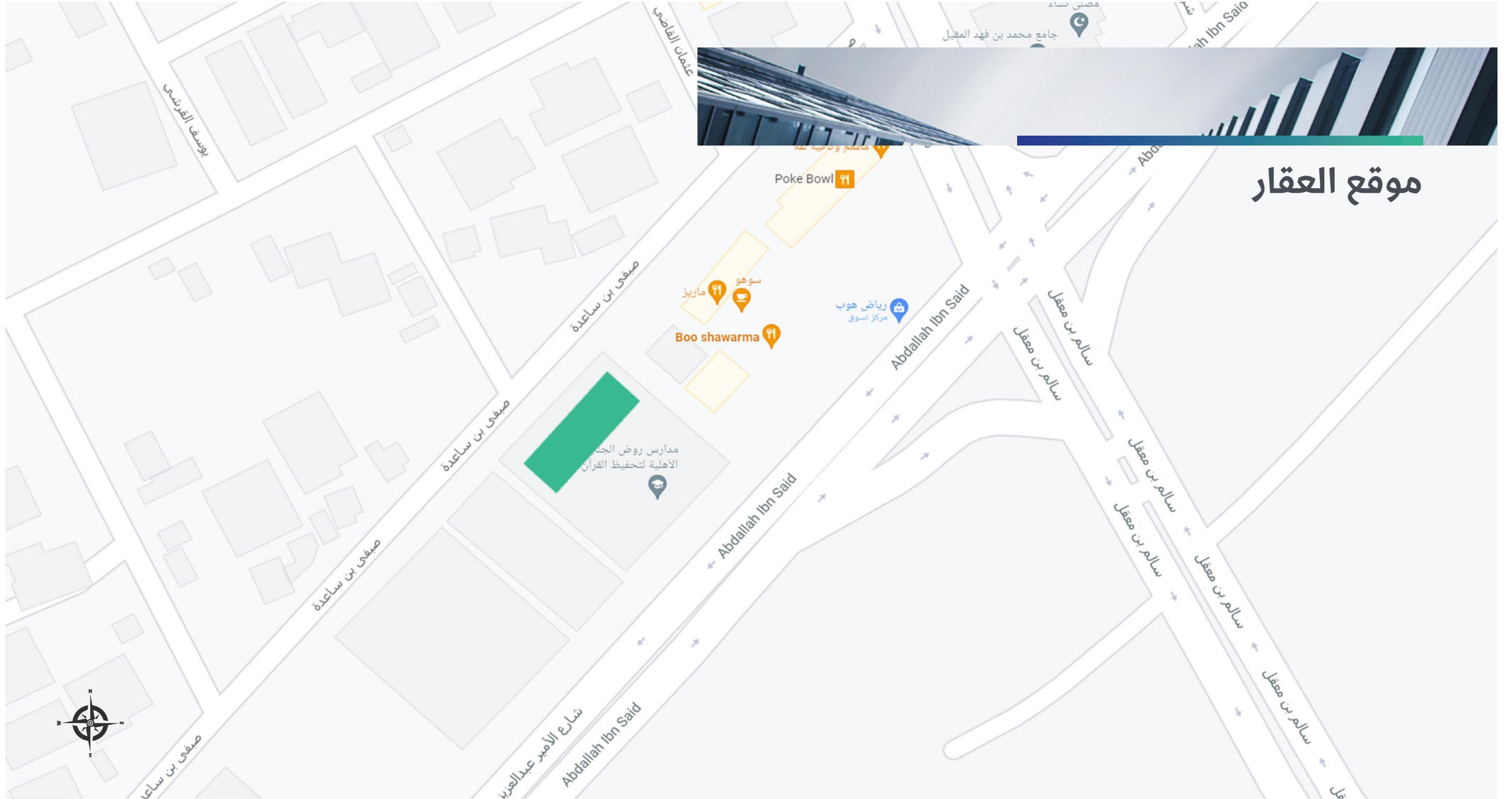
بيانات الملكية ومعلومات العقار



بيانات الملكية ومعلومات العقار

معلومات العقار		
شركة جدوى للإستثمار		
اسم العميل	رقم الهوية	
اسم المالك	تاريخه	810104044355
رقم الصك	اقرب شارع تجاري	الرياض
المدينة	نوع العقار	النخيل
الحي	عدد الأدوار	جديد
شاغرية العقار	نوع الإستخدم	داخل النطاق
نطاق العقار	عمر العقار	24.732609078669928,46.61035911165253
إحداثيات الموقع	رقم القطعة	ب / 2113
رقم المخطط	منسوب الأرض	نعم
الجار مبني	التصميم المعماري	جيد
حالة البني	العقار عبارة عن مدرسة مكونة من قبو وثلاث أدوار وملحق علوي	
وصف العقار		

موقع العقار





مواصفات وحدود واطوال العقار

مواصفات العقار			
شارع الامير عبدالعزيز بن ثنيان	الطرق الرئيسية	3000	مساحة الأرض / م2
مربعة	طبيعة وشكل الأرض	واجهتان	الواجهة

الخدمات والمرافق المتوفرة في العقار			
نعم	مياة	نعم	الكهرباء
نعم	الصرف الصحي	نعم	الهاتف

الحدود والاطوال				
عرض الشارع	نوع الشارع	الطول	الحد	الجهة
20م	فرعي	50	شارع	شمالي
----	----	60	قطعة رقم 143 و 144	شرقي
30م	رئيسي	50	شارع	غربي
----	----	60	قطعة رقم 137 و 138	جنوبي



صور العقار



التقييم العقاري





أساليب وطرق التقييم المتبعة

اساليب التقييم	تركيز الطريقة	درجة استخدامها	ايضاح
البدائل	البدائل	مستبعد	<ul style="list-style-type: none">• يفترض اسلوب السوق وفرة بالمقارنات التي لديها سمات مشابهه للاصل موضوع التقييم و بيعت بفترة زمنية قريبة• استبعدنا هذا الأسلوب لعدم توفر مقارنات قريبة من العقار
اسلوب الدخل	التدفقات النقدية المخصومة (DCF)	أساسي	<ul style="list-style-type: none">• يركز اسلوب الدخل على ان الاصل قادر على توليد عوائد مستقبلية و بالاعتماد على مدة تحقق العوائد و مستوى المخاطر نستطيع ان نقدر المنفعة المالية من العقار اليوم بما يساوي القيمة المستهدفة• استخدامنا لهذا الأسلوب كان أساسي
اسلوب التكلفة	التكلفة البديلة او المماثلة	مساعد	<ul style="list-style-type: none">• استخدامنا لهذا الأسلوب كان مساعد

الملخص التنفيذي

م	العنصر	الإيضاح
1	نوع التقرير	شامل
2	اعتماد التقرير	عضوية رقم ١٢١٠٠٠١٦٣
3	المقيم	حمد محمد الكنعان عضوية رقم : ١٢١٠٠٠٣٤٩ احمد فتحي حسين عضوية رقم: ١٢٢٠٠٠٠٥٨ خالد شاكر المبيض عضوية رقم : ١٢١٠٠٠١٦٣
4	تايخ المعاينة	٢٠٢١/١٢/٢٥
5	تاريخ نفاذ القيمة	٢٠٢١/١٢/٣١
6	تاريخ التقرير	٢٠٢٢/٠٣/٠١
7	رسوم الاراضي	غير خاضع
8	العميل	شركة جدوى للاستثمار
9	عملة التقييم	الريال السعودي
10	الافصاح	لا يوجد تضارب في المصالح سواء حالي او محتل مع الاطراف والعقارات المشاركة
11	الغرض من التقييم	الإدراج في القوائم المالية
12	اساس القيمة	القيمة السوقية
13	تحليل السوق	تمت الدراسة السوقية بناء على أسعار البيع والعروض بالنسبة للعقارات المجاورة وتم تحليلها
14	العقارات المقارنة	تم دراسة أسعار الأراضي وأسعار عروض المكاتب العقارية في المنطقة المجاورة
15	المعايير المتبعة	معايير التقييم الدولية ٢٠٢٠ -- دليل ممارسة التقييم العقاري
16	اسلوب التقييم	التكلفة . الدخل
17	طريقة التقييم	الاحلال لحساب قيمة الاهلاك . التدفقات النقدية المخصومة (DCF)
18	الافتراضات و الافتراضات الخاصة	تم افتراض ان المستندات المرفقة صحيحة وخالية من الرهن او اي التزامات قانونية لا تتحمل شركتنا اي مسؤولية إزاء أي معلومات يتم إستلامها من العميل والتي من المفترض سلامتها وإمكانية الاعتماد عليها كما لا تقر شركتنا بدقة او اكتمال البيانات المتاحة ولا تعبر عن رأيها ولم تقم بعرض أي نوع من الضمانات لدقة البيانات او اكتمالها الا فيما اشارت اليه بوضوح في هذا التقرير
19	الاستدلال على الموقع	تم معاينة العقار محل التقييم من خلال المالك وتم ومطابقة الصك للموقع
20	عوامل مؤثرة علي قيمة العقار	العوامل الاقتصادية جراء جائحة كورونا
21	معاينة العقار	الإطلاع على نوع الحدود على العقار وموقع العقار من حيث المنطقة والمدينة والحي ورقم المخطط ورقم القطعة ورقم الفسح وتاريخه وأرقام الصكوك وتاريخها ومصادرها إضافة إلى الأطوال والإتجاهات
22	حقوق الغير في العقار	تم افتراض ان العقار خالي من أي حقوق عينية أو شخصية ولا يقع عليه أي رهن او حق امتياز للغير واذا حصل خلف ذلك فان مكتب منصات للتقييم العقاري غير مسؤول عن ذلك
23	تقدير القيمة السوقية / ريال	32,400,000

نفيدكم باننا قمنا بمعاينته ودراسة المنطقة للوصول للقيمة السوقية للعقار وتم الكشف عن اسعار البيوع المشابهة وتحليل البيانات واصدار القيمة



طريقة إحتساب القيمة

طريقة احتساب الاهلاك

مساحات البناء وفقاً للترخيص		
البيان	القيمة	الوحدة
تكلفة بناء المتر	2,000	ريال / م ²
إجمالي التكاليف	19,824,700	ريال
ربح المطور	20	%
التكاليف شاملة ربح المطور	23,789,640	ريال
عمر العقار	12	سنة
العمر الاقتصادي الكلي	40	سنة
العمر الفعال للعقار بحالة الصيانة	8	سنة
اهلاكات العمر الفعال	20.0	%
قيمة الاهلاكات	4,757,928	ريال
قيمة المباني بالحالة التي عليها	19,031,712	ريال
إجمالي قيمة العقار بالتكاليف بأسلوب التكلفة	34,031,712	ريال

التقييم بطريقة التكلفة

مساحات البناء وفقاً للترخيص		
البيان	القيمة	الوحدة
القبو	2,785	م ²
الدور الأرضي	1,774	م ²
الدور الأول	2,040	م ²
الدور الثاني	2,187	م ²
الملاحق	1,127	م ²
إجمالي المساحات	9,912	م ²

طريقة إحتساب القيمة

التقييم بطريقة الرسمة المباشرة

أسلوب الدخل: خصم التدفقات النقدية المستقبلية بافتراض تجديد العقد بعد الفترة الإلزامية							
3	2		1		الدفعات السنوية المتبقية		
ريال	2022		السنوات		الدفعات / نصف سنوية		
6	5	4	3	2	1	الدفعات / نصف سنوية	
1,250,000	1,250,000	1,250,000	1,250,000	1,250,000	11,250,000	11,250,000	معدل الخصم للفترة الإلزامية (معدل نصف سنوي)
		3.0%					استحقاق الدفعة
		4.0%					معدل الخصم للفترة الثانية (معدل نصف سنوي)
		8.0%					معدل الخصم للقيمة الأخيرة (معدل سنوي)
1,046,855	1,078,261	1,110,609	1,143,927	1,178,245	1,213,592		القيمة الحالية للنقود المستقبلية

8	7		6		5		4		الدفعات السنوية المتبقية	
2029	2028		2027		2026		2025		السنوات	
القيمة الأخيرة	14	13	12	11	10	9	8	7	الدفعات / نصف سنوية	
32,812,500	1,203,125	1,203,125	1,312,500	1,312,500	1,312,500	1,312,500	1,312,500	1,312,500	1,312,500	استحقاق الدفعة
17,727,573	694,775	722,566	819,784	852,575	886,678	922,145	959,031	997,392		القيمة الحالية للنقود المستقبلية



نتائج البحث والاستقصاء

م	الموقع	الشوارع	نوع العقار	المساحة	سعر المتر	رقم القطعه	رقم المخطط	تاريخ البيع	الاحداثي
1	حي النخيل	36.15.15	ارض تجاري سكني	2699	3750	21.22	ب/2113	16/08/2020	46.606877 ,24.728604
2	حي النخيل	36	ارض تجاري سكني	1760	4000	76/78/1	2961	30/06/2020	46.604581 ,24.737421
3	حي النخيل	36	ارض تجاري سكني	750	5476	215	ب / 2113	19/08/2019	N 46°36'33.2"E"13.3'24°44

التقييم النهائي للعقار



التقييم النهائي للعقار

القيمة الترجيحية		
أسلوب الدخل	أسلوب التكلفة	توفيق النتائج
31,354,007	34,031,712	القيمة
60%	40%	الوزن النسبي
18,812,404	13,612,685	القيمة المساهمة
	32,425,089	القيمة النهائية
	32,400,000	القيمة السوقية للعقار بعد التقريب

رأي المقيم

بعد تطبيق أسلوب التقييم الدخل والسوق في تقييم هذا العقار وبعد عمل الاوزان النسبية على نتائج التحليل و التقييم فلقد قمنا بتوزيع النسب أسلوب الدخل 60% وأسلوب التكلفة بنسبة 40%

المرفقات





الافتراضات و الشروط المقيدة ص (1)

1. قام بإعداد مهمة التقييم والتقرير مقيمون ممثلون لمتطلبات معايير التقييم الدولية (2020) الصادرة عن مجلس معايير التقييم الدولية (IVSC) ودليل التقييم العقاري (٢٠١٨) الذي نشرته الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين. قد تكون التقييمات خاضعة لرقابة الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين.
2. باستثناء ما قد ينص عليه خلاف ذلك في خطاب التكليف، فإن التقييم والتقرير سري ولا يجوز استخدامه من قبل أي شخص آخر غير الطرف المرسل إليه وللغرض الذي تم إعداده. لا يجوز نشره كليًا أو جزئيًا، ولا يشار إليها في أي وثيقة أو بيان أو تعميم أو نقلها بأي طريقة أخرى إلى أي طرف آخر أو العامة دون موافقتنا الخطية المسبقة.
3. لا تقبل أي مسؤولية على الإطلاق لأي طرف آخر إلا على أساس تعليقات مكتوبة ومتفق عليها وعلى دفع رسوم إضافية. لا يجوز تقديم أي مطالبة ناشئة عن أو متعلقة بهذا التقييم والتقرير ضد أي عضو أو موظف أو شريك أو استشاري في (اسم الشركة). لا يتحمل أي عضو أو موظف أو شريك أو استشاري أي واجب شخصي للعناية بالعميل أو أي طرف آخر، ويجب تقديم أي مطالبة بالتعويض عن الخسائر ضد (اسم الشركة).
4. إذا تمت الإشارة إلى التقييم والتقرير أو تضمينهما في أي مادة أو نشرة، فإن التقييم والتقرير يعتبران مشار إليهما أو مدرجين لأغراض المعلومات فقط و(اسم الشركة) وموظفيها والمقيم لا يتحملون أي مسؤولية تجاه المستفيدين من هذه المواد. ولا تتحمل (اسم الشركة) أي مسؤولية تجاه أي طرف آخر غير العميل لإعداد التقرير.



الافتراضات و الشروط المقيدة ص (2)

5. إذا كانت هناك شكوى، فإننا نؤكد أن لدينا إجراءات التعامل مع الشكاوى، والتي سيتم توفير نسخة منها عند الطلب .
6. في حالة وجود مطالبة ضد (اسم الشركة) أو الشركات التابعة لها أو موظفيها أو المقيّم فيما يتعلق بهذا التقييم والتقرير أو هذه المهمة بأي شكل من الأشكال، فإن الحد الأقصى للأضرار القابلة للاسترداد يجب أن يكون المبلغ النقدي الذي حققته (اسم الشركة) أو الشركات التابعة لها من التقييم والتقرير ولا يجوز في وفي أي حال من الأحوال أي مطالبة بالتعويض عن الأضرار اللاحقة.
7. نحن لا نقوم بإجراء عمليات بحث عن حقوق الملكية ولا نطلع على وثائق الملكية والتأجير. ما لم نعلم ونعلن خلاف ذلك، فإننا نفترض أن: كل عقار له صك ملكية وقابل للتسويق، وأن جميع الوثائق موجودة، وأنه لا توجد قيود أو حدود أو ارتفاعات أو مصروفات تؤثر على العقار، أو دعوى مادية معلقة. قد يستند التقييم والتقرير إلى ملخصات الإيجار التي يقدمها العميل أو أطراف ثالثة. ونحن لا نتحمل أي مسؤولية عن صحة أو اكتمال معلومات الإيجار التي تم تقديمها، ولا ينبغي الاعتماد على أي تفسير قدمناه فيما يتعلق بأي وثائق من هذا القبيل تم الحصول عليها دون التحقق من المحامين.
8. تم الحصول على المعلومات الواردة في التقييم والتقرير أو التي يستند إليها التقييم والتقرير من العميل والمصادر الأخرى المدرجة فيه والتي اعتبرناها موثوقة. وما لم ينص على خلاف ذلك في التقييم والتقرير، فإننا لم نتحقق من هذه المعلومات وافترضنا أنها كاملة وموثوقة وصحيحة. ولا نقبل أي مسؤولية على الإطلاق عن مدى اكتمال هذه المعلومات ودقتها. يلتزم أي مستخدم مصرح له بالتقييم والتقرير بإبلاغنا بأي أخطاء يعتقد أنها مضمنة في التقرير.



الافتراضات و الشروط المقيدة ص (3)

9. نفترض أن الملكية تتوافق مع جميع المتطلبات القانونية ذات الصلة بما في ذلك، على سبيل المثال لا الحصر، تخطيط المدن، وأنظمة الحريق والبناء، شهادات الإشغال والموافقات الحكومية الأخرى. إن أي استفسارات شفوية أو الكترونية من سلطات التخطيط المعنية تم اتخاذها بدقة لمساعدتنا في تطوير رأي حول قيمة العقار. ومن أجل التأكد نوصي المحامين بالتحقق رسميًا من هذه المعلومات وموقفها فيما يتعلق بأي مسائل قانونية مشار إليها في التقييم والتقرير.

10. إن الاستنتاجات والآراء، بما في ذلك رأي القيمة، وأي تنبؤات بالطلب والعرض، ومعدلات الإيجار، والإيرادات والمصروفات التي تستند إليها هذه الاستنتاجات والآراء قد تكون فقط في التاريخ المذكور في التقييم والتقرير. وهي تعكس أفضل رأي عن التصور السوق الحالي وتوقعات السوق وأداء العقار في المستقبل المنظور تحت الإدارة المختصة. يتقلب سوق العقارات باستمرار ولا يمكن التنبؤ بالمستقبل ولا أن نقدم أي ضمان بتحققها. يمكن للتغيرات في عوامل السوق أو في العقارات أن تؤثر بشكل كبير على مثل هذه الاستنتاجات والآراء.

11. وباستثناء ما قد ينص عليه خلاف ذلك في خطاب التكليف، لا يجب على (اسم الشركة) أو أي فرد يوقع هذا التقييم والتقرير أو له علاقة بالتكليف تقديم شهادة في أي محكمة أو إجراء قانوني يتعلق بالعقار أو التقييم أو التقرير.

12. عند فحص العقار كجزء من نطاق العمل، يعتمد التقييم والتقرير على المعاينة البصرية للعقار ويعكس العيوب أو العناصر الواضحة والتي لا يتم استبعادها صريحًا بموجب افتراض خاص. ما لم تصدر تعليمات صريحة، فإننا لا نقوم بإجراء دراسات مسح للمواقع أو التقييمات البيئية أو استبيانات، أو



الافتراضات و الشروط المقيدة ص (4)

خدمات فحص المباني أو التحقيق في السجلات التاريخية لتحديد التلوث الحالي أو السابق للعقار. نحن نفترض أنه لا توجد ظروف مخفية أو غير ملائمة في باطن الأرض أو الهياكل أو الخدمات التي تؤثر على قيمة العقار، بما في ذلك على سبيل المثال، العيوب الهيكلية أو المعدات الميكانيكية المختلة أو السباكة أو المكونات الكهربائية ووجود مواد خطرة أو سامة محتملة استخدمت في بناء أو تعديل أو صيانة التحسينات أو تقع عند العقار أو حوله.

13. يعكس تقييمنا وتقديرنا إدراكنا لفاهيم السوق المحتملة لعقود المستأجرين. وما لم يتم إصدار تعليمات محددة، فإننا لا نتحقق من الوضع المالي للمستأجرين، وما لم يتم إبلاغنا بخلاف ذلك، نفترض أنهم يستطيعون الوفاء بالتزامات الإيجار الخاصة بهم.

14. ولا يعتبر تقييمنا وتقديرنا بمثابة نصيحة استثمارية أو توصية لاقتراض أو إقراض العقار. إذا قدم التقييم والتقارير إلى مقرض أو مستثمر بموافقتنا الخطية المسبقة، فيجب على ذلك الطرف النظر في اعتبارات الاستثمار المستقلة ومعايير الاكتتاب في قراره الاستثماري. ينصح لذلك الطرف أن يفهم نطاق العمل بشكل عام، وجميع الافتراضات والافتراضات الخاصة والقيود المتضمنة في هذا التقييم والتقارير.

15. ما لم يشار إلى خلاف ذلك في التقييم والتقارير، عادة ما يتم التعبير عن رأي القيمة باستثناء أي تكاليف المعاملات أ، الزكاة والضرائب. وعلاوة على ذلك، يتم تقييم العقارات بغض النظر عن أي رهون عقارية أو التزامات أخرى.

16. قبول أو استخدام هذا التقييم والتقارير يشكل قبولاً للافتراضات والقيود السابقة.

فريق العمل

مقيم عقاري: احمد فتحي حسين

الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين
Saudi Authority for Accredited Valuers

تقييم العقار
Real Estate Valuation



احمد فتحى حسين
AHMED FATHY HUSSEIN

Membership Type: Temp Member فئة العضوية: أساسي مؤقت
No: 2322984887 رقم الهوية: 2322984887
No: 1220000058 رقم العضوية: 1220000058
Exp: 26/07/2022 تاريخ الانتهاء: 1443/12/26

للتأكد من أحقية مزايمة المهنة
وللمزيد من التفاصيل



مراجعة وتدقيق : مدير التقييم والدراسات

الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين
Saudi Authority for Accredited Valuers

تقييم العقار
Real Estate Valuation



حمد محمد بن كنعان
HAMAD MOHAMMED BIN KANAAN

Membership Type: Temp Member فئة العضوية: أساسي مؤقت
ID: 1072953761 رقم الهوية: 1072953761
No: 1210000349 رقم العضوية: 1210000349
Exp: 14/08/2022 تاريخ الانتهاء: 1444/1/16

للتأكد من أحقية مزايمة المهنة
وللمزيد من التفاصيل



اعتماد الرئيس التنفيذي

الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين
Saudi Authority for Accredited Valuers

تقييم العقار
Real Estate Valuation



مقيم معتمد

خالد شاكر المبيض
KHALED SHAKER ALMOBID

Membership Type: Temp Member فئة العضوية: أساسي مؤقت
No: 1210000163 رقم العضوية: 1210000163
Exp: 28/01/2023 تاريخ الانتهاء: 1444/7/6

للتأكد من أحقية مزايمة المهنة
وللمزيد من التفاصيل



الوضع القانوني



ترخيص مزاولة مهنة لفرع تقييم العقارات

فئة العضوية: أساسي اسم المكتب: مكتب منصات للتقييم العقاري المقر الرئيسي: الرياض

رقم الترخيص 1210000163 تاريخ إصداره 1437/3/30 هـ تاريخ انتهائه 1447/4/3 هـ

يرخص **خالد شاكر بن حامد المبيض** (سعودي الجنسية) سجل مدني رقم 1053588115 لمزاوله المهنة وقد منح هذا الترخيص بعد أن استوفى شروط القيد الواردة في المادة الخامسة من نظام المقيمين المعتمدين الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/43) وتاريخ 1433/07/9 هـ بموجب قرار لجنة قيد المقيمين رقم (76/3/42) وتاريخ 1442/3/4 هـ

رئيس لجنة قيد المقيمين

أ. وليد بن عبدالله الرويشد



تقرير تقييم مبنى تعليمي والواقع في دبي العاصمة بالدرعية

(جامعة المعرفة)

تاريخ التقرير : 01/03/2022

رقم التقرير : 31801



نطاق العمل

يصف معيار 101 نطاق العمل للشروط الأساسية لمهمة التقييم كما ورد في نسخة معايير التقييم الدولية الصادرة في 2020 من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين

بيانات أساسية	الجهة الموجهة لها التقرير والمخول لها استخدامه	شركة جدوى للاستثمار
	الغرض من التقييم	الادراج في القوائم المالية
العقار	نوع العقار محل التقييم	مبنى
	ملكية العقار	مطلقة
	أسلوب التقييم المعتمد في القيمة النهائية	التكلفة . الدخل
التقييم	طرق التقييم المتبعة	الاحلال لحساب قيمة الاهلاك . الرسملة المباشرة
	أساس القيمة	القيمة السوقية
	تاريخ المعاينة	٢٤-١٢-٢٠٢١
المقيم	تم إعداد هذا التقرير من قبل شركة منصات للتقييم العقاري المسجلة في عضوية الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين رقم 1210000163 تاريخ إصداره 30/3/1437 هـ تاريخ الانتهاء هـ 03/04/1447	
الافتراضات و الافتراضات الخاصة	بناءً على التوجيهات الصادرة من مجلس معايير التقييم الدولية التي نشرت من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين حول التقييم في ظل جائحة كورونا والتي قد تكون ذات أهمية خاصة أثناء فترات عدم اليقين و اضطراب السوق التي نصحت المقيمين بالرجوع الى نسخة معايير التقييم الدولية لعام 2020 م عند إجراء عملية تقييم و اشتملت الورقة على انه يجب في التقرير وصفا لنطاق مهمة التقييم و غرضها و استخدامها و أي قيود على ذلك الإلتزام و الإفصاح عن أي افتراضات او افتراضات خاصة و كذلك اوجة الغموض المهمة والظروف المقيدة التي تؤثر على القيمة بشكل مباشر .	
منهجية التقييم	ليس من دور المقيم التحقق من المعلومات الواردة من العميل ويفترض انها صحيحة تم تقييم العقار بطريقتي الاحلال لحساب قيمة الاهلاك . الرسملة المباشرة	
الضمانات	قمنا بتنفيذ اعمالنا بناء على اغراض العميل و في ظل ما تم استلامه من بيانات من العميل للاصل موضوع التقييم . لم نقم بأية إجراءات مستقلة للتحقق او التدقيق فيما يتعلق بصحة أو ثبوتية المعلومات التي توصلنا اليها ولا تقدم أي تصريح أو معنى حول هذه المعلومات. لذلك لا نقدم أي ضمان من أي نوع (سواء صراحة او ضمنا) على دقة واكتمال البيانات المستلمة من العميل و المستخدمة بالتقييم.	

نطاق العمل

نطاق البحث والاستقصاء	المسح الميداني لمنطقة العقار موضع التقييم والعقارات المشابهة له من حيث المواصفات والمساحات لكل منها والتأكد من صحتها وتحليلها
مصادر المعلومات	تم الاعتماد على المعلومات الخاصة بالسوق في نفس الحي وتحليل البيانات العقارية المتوفرة من السوق وقاعدة بيانات وزارة العدل والذي يبين العقارات المباعة في نفس التقييم او المناطق القريبة للموقع بهدف الاستئناس بها في عملية التقييم
رقم التقرير	31801
معايير التقييم المتبعة	نقر نحن شركة منصات للتقييم العقاري بانه تم اعداد التقييم للسادة : شركة جدوى للاستثمار وفقاً للمعايير المهنية للتقييم الدولية INTERNATIONAL VALUATION والمعتمدة من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين QE
نوع التقرير	تقرير تقييم متكامل يحتوي على إيضاح شامل لكافة اعمال التقييم للوصول الى القيمة المعنية
تاريخ التقرير و نفاذ القيمة	23/01/2022
قيود الاستخدام او التوزيع او النشر	هذا التقرير معد للغرض الذي اعد من اجله فقط ولا يجوز استخدامه او تداوله او اقتباس منه او الاشارة اليه على أي حال من الأحوال لاي غرض آخر وبناء عليه لا تتحمل منصات للتقييم العقاري او المقيم مسؤولية عن أية خسارة يتكبدها أي طرف نتيجة استخدام تقرير التقييم على نحو يخالف ما جاء من احكام هذا البند ولا يجوز تقديم هذا التقرير الى أي طرف آخر بخلاف المشار اليهم بدون موافقة خطية من منصات للتقييم العقاري
عملة التقرير	الريال السعودي
الملاحظات	ان القيمة التقديرية للعقار خاضعة للذبذبة بنسبة $\pm 10\%$
شروط عامة	التقييم بحكم طبيعته ليس علماً مجرداً والناتج التي يتم التوصل اليها ليست بالضرورة غير قابلة للنقاش وكما أنها تعتمد على الممارسة والحكم الشخصي فنحن نعتقد بأن القيمة السوقية العادلة التي نقدمها في تقريرنا هذا تعتبر معقولة ومبررة استناداً الى المعلومات التي أتاحت لنا و يكن لأخرين إعطاء قيمة مختلفة للعقار و السعر الفعلي الذي قد يتحقق لصفقة في سوق مفتوحة قد يكون اعلى او اقل من تقديرنا للقيمة السوقية العادلة تبعاً للظروف المحيطة بالصفقة (على سبيل المثال العروض المنافسة الأخرى) وطبيعة مجال الاعمال (على سبيل المثال المشتري لديه تطلعات خاصة به في التحالف) والقدرة التفاوضية والدوافع التي تحرك البائعين والمشتريين ... الخ .



ملخص التقييم النهائي للعقار

التقييم النهائي بعد التقريب

220,000,000

رقماً / ريال

مئتان وعشرون مليون ريال

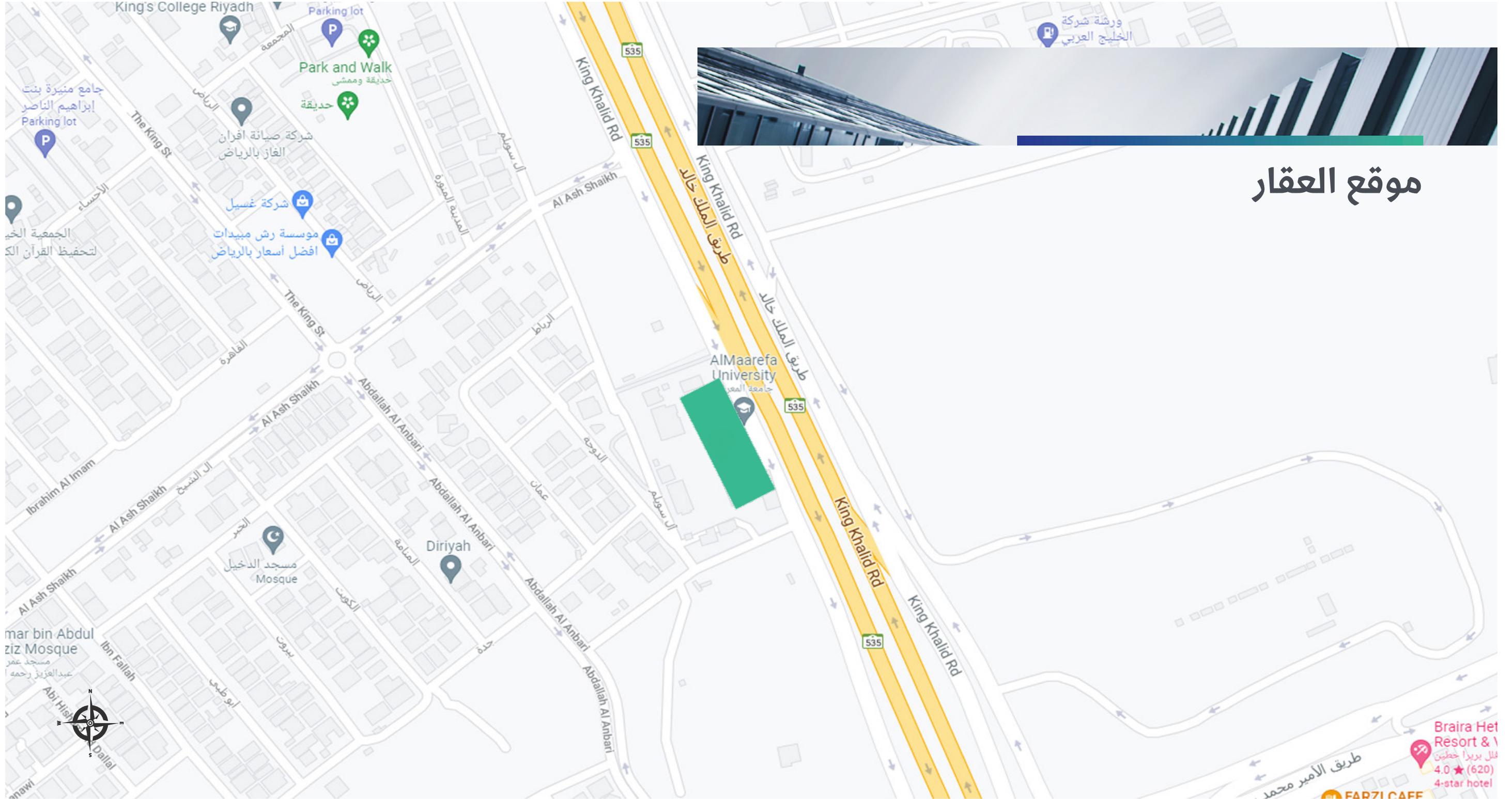
كتابة / ريال

بيانات الملكية ومعلومات العقار



بيانات الملكية ومعلومات العقار

معلومات العقار		
شركة جدوى للإستثمار		اسم العميل
رقم الهوية		اسم المالك
1441/03/09	تاريخه	رقم الصك
911607003410	اقرب شارع تجاري	المدينة
طريق الملك خالد	نوع العقار	الحي
العاصمة	عدد الأدوار	شاغرية العقار
غير محدد	نوع الإستخدام	نطاق العقار
تعلبي	عمر العقار	إحداثيات الموقع
24.7577862,46.5795576	رقم القطعة	رقم المخطط
---	منسوب الأرض	الجار مبني
مستوي	التصميم المعماري	حالة المبني
غير محدد		وصف العقار
العقار عبارة عن مبني تعلبي مكون من قبو اول وقبو ثاني ودور ارضي واول وملحق علوي		



موقع العقار

Braira Het
Resort & \n
فندق برايرا حطين
4.0 ★ (620)
4-star hotel

FARZI CAFE



مواصفات وحدود واطوال العقار

مواصفات العقار			
طريق الملك خالد	الطرق الرئيسية	18,117.22	مساحة الأرض / م2
مربعة	طبيعة وشكل الأرض	اربع واجهات	الواجهة

الخدمات والمرافق المتوفرة في العقار			
نعم	مياة	نعم	الكهرباء
نعم	الصرف الصحي	نعم	الهاتف

الحدود والاطوال				
عرض الشارع	نوع الشارع	الطول	الحد	الجهة
20م	فرعي	97.44	شارع	شمالي
100م	رئيسي	179.7	شارع	شرقي
20م	فرعي	101.1	شارع	غربي
20م	فرعي	180	شارع	جنوبي



صور العقار



التقييم العقاري





أساليب وطرق التقييم المتبعة

اساليب التقييم	تركيز الطريقة	درجة استخدامها	ايضاح
البدائل	البدائل	مستبعد	<ul style="list-style-type: none">• يفترض اسلوب السوق وفرة بالمقارنات التي لديها سمات مشابهه للاصل موضوع التقييم و بيعت بفترة زمنية قريبة• اسبعدها لعدم توفر مقارنات في منطقة العقار نفس المساحة
اسلوب الدخل	الرسمة المباشرة	أساسي	<ul style="list-style-type: none">• يركز اسلوب الدخل على ان الاصل قادر على توليد عوائد مستقبلية و بالاعتماد على مدة تحقق العوائد و مستوى المخاطر نستطيع ان نقدر المنفعة المالية من العقار اليوم بما يساوي القيمة المستهدفة• استخدامنا لهذا الأسلوب كان أساسي
اسلوب التكلفة	التكلفة البديلة او المماثلة	مساعد	<ul style="list-style-type: none">• استخدامنا لهذا الأسلوب كان مساعد

الملخص التنفيذي

م	العنصر	الإيضاح
1	نوع التقرير	شامل
2	اعتماد التقرير	عضوية رقم ١٢١٠٠٠١٦٣
3	المقيم	حمد محمد الكنعان عضوية رقم : ١٢١٠٠٠٣٤٩ احمد فتحي حسين عضوية رقم: ١٢٢٠٠٠٠٥٨ خالد شاكر المبيض عضوية رقم : ١٢١٠٠٠١٦٣
4	تايخ المعاينة	٢٠٢١/١٢/٢٥
5	تاريخ نفاذ القيمة	٢٠٢١/١٢/٣١
6	تاريخ التقرير	٢٠٢٢/٠٣/٠١
7	رسوم الاراضي	غير خاضع
8	العميل	شركة جدوى للاستثمار
9	عملة التقييم	الريال السعودي
10	الافصاح	لا يوجد تضارب في المصالح سواء حالي او محتل مع الاطراف والعقارات المشاركة
11	الغرض من التقييم	الإدراج في القوائم المالية
12	اساس القيمة	القيمة السوقية
13	تحليل السوق	تمت الدراسة السوقية بناء على أسعار البيع والعروض بالنسبة للعقارات المجاورة وتم تحليلها
14	العقارات المقارنة	تم دراسة أسعار الأراضي وأسعار عروض المكاتب العقارية في المنطقة المجاورة
15	المعايير المتبعة	معايير التقييم الدولية ٢٠٢٠ -- دليل ممارسة التقييم العقاري
16	اسلوب التقييم	التكلفة . الدخل
17	طريقة التقييم	الاحلال لحساب قيمة الاهلاك . الرسملة المباشرة
18	الافتراضات و الافتراضات الخاصة	تم افتراض ان المستندات المرفقة صحيحة وخالية من الرهن او اي التزامات قانونية لا تتحمل شركتنا اي مسؤولية إزاء أي معلومات يتم إستلامها من العميل والتي من المفترض سلامتها وإمكانية الاعتماد عليها كما لا تقر شركتنا بدقة اواكتمال البيانات المتاحة ولا تعبر عن رأيها ولم تقم بعرض أي نوع من الضمانات لدقة البيانات او اكتمالها الا فيما اشارت اليه بوضوح في هذا التقرير
19	الاستدلال على الموقع	تم معاينة العقار محل التقييم من خلال المالك وتم ومطابقة الصك للموقع
20	عوامل مؤثرة علي قيمة العقار	العوامل الاقتصادية جراء جائحة كورونا
21	معاينة العقار	الإطلاع على نوع الحدود على العقار وموقع العقار من حيث المنطقة والمدينة والحي ورقم المخطط ورقم القطعة ورقم الفسح وتاريخه وأرقام الصكوك وتاريخها ومصادرها إضافة إلى الأطوال والإتجاهات
22	حقوق الغير في العقار	تم افتراض ان العقار خالي من أي حقوق عينية أو شخصية ولا يقع عليه أي رهن او حق امتياز للغير واذا حصل خلف ذلك فان مكتب منصات للتقييم العقاري غير مسؤول عن ذلك
23	تقدير القيمة السوقية / ريال	220,000,000

نفيدكم باننا قمنا بمعاينته ودراسة المنطقة للوصول للقيمة السوقية للعقار وتم الكشف عن اسعار البيوع المشابهة وتحليل البيانات واصدار القيمة



طريقة إحتساب القيمة

طريقة احتساب الاهلاك

مساحات البناء وفقاً للترخيص		
البيان	القيمة	الوحدة
تكلفة بناء المتر	3,000	ريال / م ²
إجمالي التكاليف	114,986,370	ريال
ربح المطور	20%	%
التكاليف شاملة ربح المطور	137,983,644	ريال
عمر العقار	10	سنة
العمر الاقتصادي الكلي	40	سنة
العمر الفعال للعقار بحالة الصيانة	5	سنة
اهلاكات العمر الفعال	12.5%	%
قيمة الاهلاكات	17,247,956	ريال
قيمة المباني بالحالة التي عليها	120,735,689	ريال
إجمالي قيمة العقار بالتكاليف بأسلوب التكلفة	202,533,179	ريال

التقييم بطريقة التكلفة

مساحات البناء وفقاً للترخيص		
البيان	القيمة	الوحدة
قبو 1 , 2	20,552.8	م ²
أرضي + أول	16,642.9	م ²
ملاحق	1,133.1	م ²
إجمالي مساحات	38,328.8	م ²

طريقة إحتساب القيمة

التقييم بطريقة الرسمة المباشرة

القيمة بأسلوب الدخل (رسمة مباشرة)		
البيان	القيمة	الوحدة
صافي الدخل من العقد	16,480,000	ريال
معدل الرسمة المباشر	7.50	%
القيمة السوقية	219,733,333	ريال
القيمة السوقية النهائية	220,000,000	ريال

نتائج البحث والاستقصاء

نوع العقار	المساحة	السعر / م ²	طبيعة السعر	
أرض	15,527	على طريق الملك خالد - صلبوخ مباشرة مناسبة للجامعات والمستشفيات	5,070	معروض للبيع
أرض	3,450	على طريق الملك خالد	6,500	معروض للبيع
مكاتب	3,500	على طريق الملك خالد	1,200	معروض للإيجار

التقييم النهائي للعقار



التقييم النهائي للعقار

القيمة الترجيحية		
أسلوب الدخل	أسلوب التكلفة	توفيق النتائج
219,733,333	202,533,179	القيمة
100%	0%	الوزن النسبي
219,733,333	0%	القيمة المساهمة
219,733,333		القيمة النهائية
220,000,000		القيمة السوقية للعقار بعد التقريب

رأي المقيم

بعد تطبيق أسلوب التقييم الدخل التكلفة في تقييم هذا العقار وبعد عمل الاوزان النسبية على نتائج التحليل و التقييم فلقد قمنا بترجيح طريقة الدخل بنسبة 100% على طريقة التكلفة

تقرير تقييم مجمع سكني والواقعه في دي الملك فيصل بالرياض

(مجمع مارفيلا)

تاريخ التقرير : 01/03/2022

رقم التقرير : 31799



نطاق العمل

يصف معيار 101 نطاق العمل للشروط الأساسية لمهمة التقييم كما ورد في نسخة معايير التقييم الدولية الصادرة في 2020 من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين

بيانات أساسية	الجهة الموجهة لها التقرير والمخول لها استخدامه	شركة جدوى للاستثمار
	الغرض من التقييم	الإدراج في القوائم المالية
العقار	نوع العقار محل التقييم	مجمع سكني
	ملكية العقار	مطلقة
	أسلوب التقييم المعتمد في القيمة النهائية	التكلفة . الدخل
التقييم	طرق التقييم المتبعة	الاحلال لحساب قيمة الاهلاك . التدفقات النقدية المخصومة (DCF)
	أساس القيمة	القيمة السوقية . الايجار السوقي
	تاريخ المعاينة	-----
المقيم	تم إعداد هذا التقرير من قبل شركة منصات للتقييم العقاري المسجلة في عضوية الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين رقم 1210000163 تاريخ إصداره 30/3/1437 هـ تاريخ الانتهاء هـ 03/04/1447	
الافتراضات و الافتراضات الخاصة	بناءً على التوجيهات الصادرة من مجلس معايير التقييم الدولية التي نشرت من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين حول التقييم في ظل جائحة كورونا والتي قد تكون ذات أهمية خاصة أثناء فترات عدم اليقين و اضطراب السوق التي نصحت المقيمين بالرجوع الى نسخة معايير التقييم الدولية لعام 2020 م عند إجراء عملية تقييم و اشتملت الورقة على انه يجب في التقرير وصفا لنطاق مهمة التقييم و غرضها و استخدامها و أي قيود على ذلك الإلتزام و الإفصاح عن أي افتراضات او افتراضات خاصة و كذلك اوجة الغموض المهمة والظروف المقيدة التي تؤثر على القيمة بشكل مباشر .	
منهجية التقييم	ليس من دور المقيم التحقق من المعلومات الواردة من العميل ويفترض انها صحيحة تم تقييم العقار بطريقتي التكلفة والتدفقات النقدية المخصومة ;	
الضمانات	قمنا بتنفيذ اعمالنا بناء على اغراض العميل و في ظل ما تم استلامه من بيانات من العميل للاصل موضوع التقييم . لم نقم بأية إجراءات مستقلة للتحقق او التدقيق فيما يتعلق بصحة أو ثبوتية المعلومات التي توصلنا اليها ولا تقدم أي تصريح أو معنى حول هذه المعلومات. لذلك لا نقدم أي ضمان من أي نوع (سواء صراحة او ضمنا) على دقة واكتمال البيانات المستلمة من العميل و المستخدمة بالتقييم.	

نطاق العمل

نطاق البحث والاستقصاء	المسح الميداني لمنطقة العقار موضع التقييم والعقارات المشابهة له من حيث المواصفات والمساحات لكل منها والتأكد من صحتها وتحليلها
مصادر المعلومات	تم الاعتماد على المعلومات الخاصة بالسوق في نفس الحي وتحليل البيانات العقارية المتوفرة من السوق وقاعدة بيانات وزارة العدل والذي يبين العقارات المباعة في نفس التقييم او المناطق القريبة للموقع بهدف الاستئناس بها في عملية التقييم
رقم التقرير	31799
معايير التقييم المتبعة	نقر نحن شركة منصات للتقييم العقاري بانه تم اعداد التقييم للسادة : شركة جدوى للاستثمار وفقاً للمعايير المهنية للتقييم الدولية INTERNATIONAL VALUATION والمعتمدة من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين QE
التقرير	نوع التقرير تقرير تقييم متكامل يحتوي على إيضاح شامل لكافة اعمال التقييم للوصول الى القيمة المعنية
تاريخ التقرير و نفاذ القيمة	31/12/2021
قيود الاستخدام او التوزيع او النشر	هذا التقرير معد للغرض الذي اعد من اجله فقط ولا يجوز استخدامه او تداوله او اقتباس منه او الاشارة اليه على أي حال من الأحوال لاي غرض آخر وبناء عليه لا تتحمل منصات للتقييم العقاري او المقيم مسؤولية عن أية خسارة يتكبدها أي طرف نتيجة استخدام تقرير التقييم على نحو يخالف ما جاء من احكام هذا البند ولا يجوز تقديم هذا التقرير الى أي طرف آخر بخلاف المشار اليهم بدون موافقة خطية من منصات للتقييم العقاري
عملة التقرير	الريال السعودي
الملاحظات	ان القيمة التقديرية للعقار خاضعة للذبذبة بنسبة ± ١٠ %
شروط عامة	التقييم بحكم طبيعته ليس علماً مجرداً والناتج التي يتم التوصل اليها ليست بالضرورة غير قابلة للنقاش وكما أنها تعتمد على الممارسة والحكم الشخصي فنحن نعتقد بأن القيمة السوقية العادلة التي نقدمها في تقريرنا هذا تعتبر معقولة ومبررة استناداً الى المعلومات التي أتاحت لنا و يكن لأخرين إعطاء قيمة مختلفة للعقار و السعر الفعلي الذي قد يتحقق لصفقة في سوق مفتوحة قد يكون اعلى او اقل من تقديرنا للقيمة السوقية العادلة تبعاً للظروف المحيطة بالصفقة (على سبيل المثال العروض المنافسة الأخرى) وطبيعة مجال الاعمال (على سبيل المثال المشتري لديه تطلعات خاصة به في التحالف) والقدرة التفاوضية والدوافع التي تحرك البائعين والمشتريين ... الخ .



ملخص التقييم النهائي للعقار

التقييم النهائي بعد التقريب

580,000,000

رقماً / ريال

خمسمائة وثمانون مليون

كتابة / ريال

بيانات الملكية ومعلومات العقار



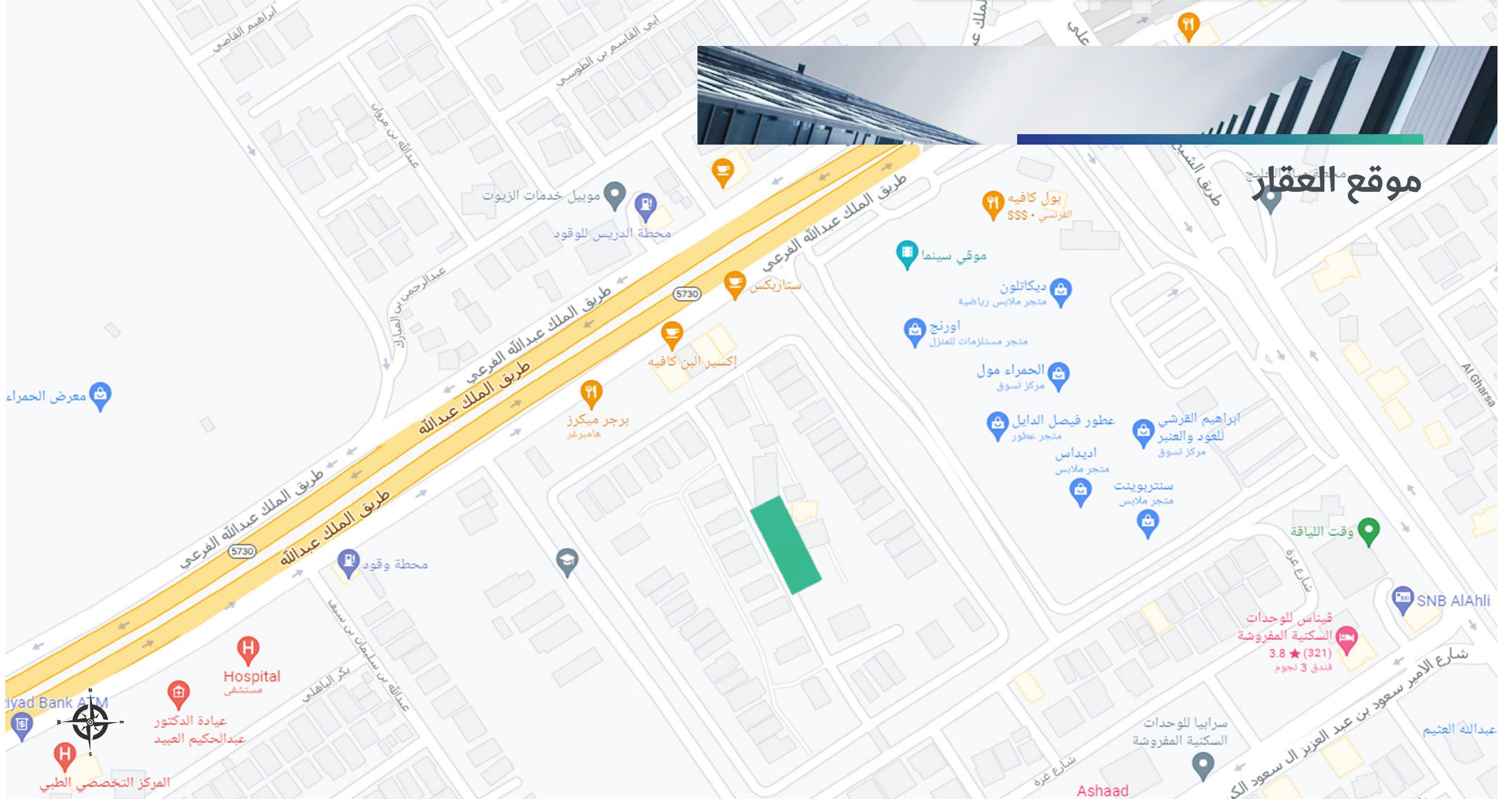


بيانات الملكية ومعلومات العقار

معلومات العقار		
شركة جدوى للإستثمار		
اسم العميل	رقم الهوية	
اسم المالك	تاريخه	398532001190
رقم الصك	اقرب شارع تجاري	الرياض
المدينة	نوع العقار	الملك فيصل
الحي	عدد الأدوار	جديد
شاغرية العقار	نوع الإستخدم	داخل النطاق
نطاق العقار	عمر العقار	24.772750, 46.774556
إحداثيات الموقع	رقم القطعة	نعم
رقم المخطط	منسوب الأرض	ممتاز
الجار مبني	التصميم المعماري	غير محدد
حالة البني		
وصف العقار	العقار عبارة عن مجمع سكني مكون من قبو وادوار ومعارض تجارية ومسجد وثلاثة مسابح	



موقع العقار





صور العقار





مواصفات وحدود واطوال العقار

مواصفات العقار			
طريق الملك عبدالله	الطرق الرئيسية	73,198.17	مساحة الأرض / م2
مربعة	طبيعة وشكل الأرض	اربع واجهات	الواجهة

الخدمات والمرافق المتوفرة في العقار			
نعم	مياة	نعم	الكهرباء
نعم	الصرف الصحي	نعم	الهاتف

الحدود والاطوال				
عرض الشارع	نوع الشارع	الطول	الحد	الجهة
60م	رئيسي	228.81	طريق الملك عبدالله	شمالي
20م	فرعي	320	شارع	شرقي
20م	فرعي	227.04	شارع	غربي
20م	فرعي	320	شارع	جنوبي

التقييم العقاري





أساليب وطرق التقييم المتبعة

اساليب التقييم	تركيز الطريقة	درجة استخدامها	ايضاح
البدائل	البدائل	مستبعد	<ul style="list-style-type: none">• يفترض اسلوب السوق وفرة بالمقارنات التي لديها سمات مشابهه للاصل موضوع التقييم و بيعت بفترة زمنية قريبة• استبعدناه لعدم توفر مقارنات لعقارات مماثلة في منطقة العقار
اسلوب الدخل	التدفقات النقدية المخصومة	أساسي	<ul style="list-style-type: none">• يركز اسلوب الدخل على ان الاصل قادر على توليد عوائد مستقبلية و بالاعتماد على مدة تحقق العوائد و مستوى المخاطر نستطيع ان نقدر المنفعة المالية من العقار اليوم بما يساوي القيمة المستهدفة• استخدامنا لهذا الأسلوب كان أساسي
اسلوب التكلفة	التكلفة البديلة او المماثلة	مساعد	<ul style="list-style-type: none">• استخدامنا لهذا الأسلوب كان مساعد

الملخص التنفيذي

م	العنصر	الإيضاح
1	نوع التقرير	شامل
2	اعتماد التقرير	عضوية رقم ١٢١٠٠٠١٦٣
3	المقيم	حمد محمد الكنعان عضوية رقم : ١٢١٠٠٠٣٤٩ احمد فتحي حسين عضوية رقم: ١٢٢٠٠٠٠٥٨ خالد شاكر المبيض عضوية رقم : ١٢١٠٠٠١٦٣
4	تايخ المعاينة	٢٠٢١/١٢/٢٥
5	تاريخ نفاذ القيمة	٢٠٢١/١٢/٣١
6	تاريخ التقرير	٢٠٢٢/٠٣/٠١
7	رسوم الاراضي	غير خاضع
8	العميل	شركة جدوى للاستثمار
9	عملة التقييم	الريال السعودي
10	الافصاح	لا يوجد تضارب في المصالح سواء حالي او محتل مع الاطراف والعقارات المشاركة
11	الغرض من التقييم	الإدراج في القوائم المالية
12	اساس القيمة	القيمة السوقية
13	تحليل السوق	تمت الدراسة السوقية بناء على أسعار البيع والعروض بالنسبة للعقارات المجاورة وتم تحليلها
14	العقارات المقارنة	تم دراسة أسعار الأراضي وأسعار عروض المكاتب العقارية في المنطقة المجاورة
15	المعايير المتبعة	معايير التقييم الدولية ٢٠٢٠ -- دليل ممارسة التقييم العقاري
16	اسلوب التقييم	التكلفة . الدخل
17	طريقة التقييم	الاحلال لحساب قيمة الاهلاك . التدفقات النقدية المخصومة . DCF
18	الافتراضات و الافتراضات الخاصة	تم افتراض ان المستندات المرفقة صحيحة وخالية من الرهن او اي التزامات قانونية لا تتحمل شركتنا اي مسؤولية إزاء أي معلومات يتم إستلامها من العميل والتي من المفترض سلامتها وإمكانية الاعتماد عليها كما لا تقر شركتنا بدقة اواكتمال البيانات المتاحة ولا تعبر عن رأيها ولم تقم بعرض أي نوع من الضمانات لدقة البيانات او اكتمالها الا فيما اشارت اليه بوضوح في هذا التقرير
19	الاستدلال على الموقع	تم معاينة العقار محل التقييم من خلال المالك وتم ومطابقة الصك للموقع
20	عوامل مؤثرة علي قيمة العقار	العوامل الاقتصادية جراء جائحة كورونا
21	معاينة العقار	الإطلاع على نوع الحدود على العقار وموقع العقار من حيث المنطقة والمدينة والحي ورقم المخطط ورقم القطعة ورقم الفسح وتاريخه وأرقام الصكوك وتاريخها ومصادرها إضافة إلى الأطوال والإتجاهات
22	حقوق الغير في العقار	تم افتراض ان العقار خالي من أي حقوق عينية أو شخصية ولا يقع عليه أي رهن او حق امتياز للغير واذا حصل خلف ذلك فان مكتب منصات للتقييم العقاري غير مسؤول عن ذلك
23	تقدير القيمة السوقية / ريال	580,000,000

نفيدكم باننا قمنا بمعاينته ودراسة المنطقة للوصول للقيمة السوقية للعقار وتم الكشف عن اسعار البيوع المشابهة وتحليل البيانات واصدار القيمة

طريقة إحتساب القيمة

تقسيم المساحات حسب رخص البناء

رخصة ٥		رخصة ٤		رخصة ٣		رخصة ٢ دبلكس		رخصة 1		عدد الوحدات والمساحات		
المساحات	عدد الوحدات	المساحات	عدد الوحدات	المساحات	عدد الوحدات	المساحات	عدد الوحدات	المساحات	عدد الوحدات			
491	1	مسجد	586	1	تجاري	5,554	--	12,000	9,830	9,830	--	قبو
			596	1	تجاري	1,842	---	--	--	--	--	ميزانين
			298	1	تجاري	4,487	21	9,770	80	8,330	40	أرضي سكني
						4,443	28	9,513	--	8,206	40	أول سكني
						4,484	28	9,657	80	8,256	40	ثاني سكني
						4,531	28	9,513	--	8,296	40	ثالث سكني
						4,461	28	9,618	60	8,296	40	رابع سكني
						4,484	28	---	--	--	---	خامس سكني
						2,242	14	4,809		4,148	20	ملاحق علوية
491			1,480			36,527		64,879		55,362		
							175		220		220	
						177		251		214		متوسط المساحة للوحدة بعد خصم 15% مساحات مشتركة
						975,798		1,378,672		1,176,443		متوسط سعر بيع الوحدة تجزئة
											615	إجمالي الوحدات السكنية

طريقة احتساب القيمة

التقييم بطريقة التكلفة

طريقة احتساب التكلفة		
الوحدة	القيمة	البيان
م ²	73,198	مساحة أرض المجمع
ريال / م ²	3,200	قيمة متر الأرض
ريال	234,234,144	إجمالي قيمة الأرض
م ²	158,738.89	مسطحات البناء
ريال / م ²	2,000	تكلفة متر البناء (شامل اللاند سكيب والاسوار)
ريال	317,477,780	إجمالي التكاليف
%	20%	أرباح المطور
ريال	380,973,336	التكاليف شاملة أرباح المطور
سنوات	4	عمر العقار
سنوات	40	العمر الاقتصادي الكلي
سنوات	2	العمر الفعال للعقار بحالة الصيانة
%	5.0%	اهلاكات العمر الفعال
ريال	19,048,667	قيمة الاهلاكات
ريال	361,924,669	قيمة المباني بالحالة التي عليها
ريال	596,158,813	إجمالي قيمة العقار بأسلوب التكلفة



طريقة احتساب القيمة

الايجار السوقي للمجمع

التقييم بافتراض الايجار السوقي للمجمع (بدون فرش)				
إجمالي الدخل	الإيجار السوقي للوحدة	عدد	مساحة	بيان الوحدات
18,700,000	85,000	220	251.00	نموذج 1 دبلكس
16,500,000	75,000	220	214.00	نموذج 2 شقق
11,375,000	65,000	175	177.00	نموذج 3 شقق
46,575,000				اجمالي ايجار الوحدات
1,036,000				اجمالي دخل التجاري
47,611,000				اجمالي دخل العقار
90%				نسب الإشغال المتوقع
42,849,900				الدخل الفعلي
10%				مصاريف الصيانة والتشغيل
38,564,910				صافي الدخل
7%				معدل الرسملة
550,927,286				القيمة السوقية للعقار

القيمة المتبقية لبيع الوحدات

القيمة المتبقية لبيع الوحدات	
133,253	المساحات البيعية بالمشروع (بخلاف التجاري والخدمي)
5,500	متوسط سعر المتر المتوقع
7,400,000	مبيعات التجاري
740,289,886	إجمالي المبيعات خلال عامين
25%	هامش ربح ومصاريف تسويق
25,000,000	تعديلات وتحسينات للمجمع
567,231,909	القيمة السوقية للمجمع بعد خصم الربح والمصاريف

طريقة إحتساب القيمة

التدفقات النقدية المستقبلية بافتراض عدم تجديد العقد بعد الفترة الإلزامية

خصم التدفقات النقدية المستقبلية بافتراض عدم تجديد العقد بعد الفترة الإلزامية		
2023	2022	الفترة الزمنية
2	1	الدفقات
38,564,910	50,000,000	استحقاق الدفعة
550,927,286	-----	القيمة الأخيرة للمشروع بافتراض عدم استكمال العقد
6.5%		معدل الخصم
7.0%		معدل الرسملة للقيمة الأخيرة
519,731,266	46,948,357	القيمة الحالية للنقود المستقبلية
566,679,623		القيمة السوقية للعقار بأسلوب الدخل (DCF)

نتائج البحث والاستقصاء

نوع العقار	المساحة	السعر / م ²	طبيعة السعر
أرض	1200	ارض تجارية للبيع على طريق الملك عبدالله . حي الحمراء	10000
أرض	3900	ارض تجارية للبيع على طريق الملك عبدالله . حي القدس	9000
فيلا للايجار	190	فيلا للايجار في كمباوند بحي الملك عبدالله مخرج 11	75,000
شقة للايجار	150	شقة للايجار داخل فيلا شبه جديدة بحي الروضة	40,000
شقة للايجار	170	شقة مؤثثة للايجار في مجمع سكني بحي الحمراء	80,000

التقييم النهائي للعقار



التقييم النهائي للعقار

القيمة الترجيحية				أسلوب التقييم
الدخل	التكلفة	القيمة المتبقية . بيع الوحدات	الاحلال	طريقة التقييم
DCF	الرسلة المباشرة	القيمة المتبقية . بيع الوحدات	الاحلال	اجمالي القيمة
566,679,623	550,927,286	567,231,909	596,158,813	الوزن النسبي
20%	20%	30%	30%	القيمة المساهمة
113,335,925	110,185,457	170,169,573	178,847,644	القيمة بعد ترجيح الأوزان النسبية
572,538,598			القيمة السوقية للعقار بعد التقريب	
580,000,000				

رأي المقيم

بعد تطبيق أسلوب التقييم التكلفة والدخل في تقييم هذا العقار وبعد عمل الاوزان النسبية على نتائج التحليل و التقييم فلقد قمنا بتوزيع النسب وهي أسلوب التكلفة 30% وطريقة القيمة المتبقية لبيع الوحدات بنسبة 30% وطريقة الرسلة المباشرة بموجب الدخل الفعلي للعقار بنسبة 20% وطريقة DCF بنسبة 20%

تقرير تقييم برج مكتبي والواقع في حي الحسام بالدمام

(برج اليوم)

تاريخ التقرير : 01/03/2022

رقم التقرير : 31800



نطاق العمل

يصف معيار 101 نطاق العمل للشروط الأساسية لمهمة التقييم كما ورد في نسخة معايير التقييم الدولية الصادرة في 2020 من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين

بيانات أساسية	الجهة الموجهة لها التقرير والمخول لها استخدامه	شركة جدوى للاستثمار
	الغرض من التقييم	الإدراج في القوائم المالية
العقار	نوع العقار محل التقييم	برج
	ملكية العقار	مطلقة
	أسلوب التقييم المعتمد في القيمة النهائية	التكلفة . الدخل
التقييم	طرق التقييم المتبعة	الاحلال لحساب قيمة الاهلاك . الرسملة المباشرة
	أساس القيمة	القيمة السوقية
	تاريخ المعاينة	٢٠٢٢-٠١-٠٢
المقيم	تم إعداد هذا التقرير من قبل شركة منصات للتقييم العقاري المسجلة في عضوية الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين رقم 1210000163 تاريخ إصداره 30/3/1437 هـ تاريخ الانتهاء هـ 03/04/1447	
الافتراضات و الافتراضات الخاصة	بناءً على التوجيهات الصادرة من مجلس معايير التقييم الدولية التي نشرت من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين حول التقييم في ظل جائحة كورونا والتي قد تكون ذات أهمية خاصة أثناء فترات عدم اليقين و اضطراب السوق التي نصحت المقيمين بالرجوع الى نسخة معايير التقييم الدولية لعام 2020 م عند إجراء عملية تقييم و اشتملت الورقة على انه يجب في التقرير وصفا لنطاق مهمة التقييم و غرضها و استخدامها و أي قيود على ذلك الإلتزام و الإفصاح عن أي افتراضات او افتراضات خاصة و كذلك اوجة الغموض المهمة والظروف المقيدة التي تؤثر على القيمة بشكل مباشر .	
منهجية التقييم	ليس من دور المقيم التحقق من المعلومات الواردة من العميل ويفترض انها صحيحة	
	تم تقييم العقار بطريقتي التكلفة . الدخل	
الضمانات	قمنا بتنفيذ اعمالنا بناء على اغراض العميل و في ظل ما تم استلامه من بيانات من العميل للاصل موضوع التقييم . لم نقم بأية إجراءات مستقلة للتحقق او التدقيق فيما يتعلق بصحة أو ثبوتية المعلومات التي توصلنا اليها ولا تقدم أي تصريح أو معنى حول هذه المعلومات. لذلك لا نقدم أي ضمان من أي نوع (سواء صراحة او ضمنا) على دقة واكتمال البيانات المستلمة من العميل و المستخدمة بالتقييم.	

نطاق العمل

نطاق البحث والاستقصاء	المسح الميداني لمنطقة العقار موضع التقييم والعقارات المشابهة له من حيث المواصفات والمساحات لكل منها والتأكد من صحتها وتحليلها
مصادر المعلومات	تم الاعتماد على المعلومات الخاصة بالسوق في نفس الحي وتحليل البيانات العقارية المتوفرة من السوق وقاعدة بيانات وزارة العدل والذي يبين العقارات المباعة في نفس التقييم او المناطق القريبة للموقع بهدف الاستئناس بها في عملية التقييم
رقم التقرير	31800
معايير التقييم المتبعة	نقر نحن شركة منصات للتقييم العقاري بانه تم اعداد التقييم للسادة : شركة جدوى للاستثمار وفقاً للمعايير المهنية للتقييم الدولية INTERNATIONAL VALUATION والمعتمدة من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين
التقرير	نوع التقرير تقرير تقييم متكامل يحتوي على إيضاح شامل لكافة اعمال التقييم للوصول الى القيمة المعنية
تاريخ التقرير و نفاذ القيمة	31/12/2021
قيود الاستخدام او التوزيع او النشر	هذا التقرير معد للغرض الذي اعد من اجله فقط ولا يجوز استخدامه او تداوله او اقتباس منه او الاشارة اليه على أي حال من الأحوال لاي غرض آخر وبناء عليه لا تتحمل منصات للتقييم العقاري او المقيم مسؤولية عن أية خسارة يتكبدها أي طرف نتيجة استخدام تقرير التقييم على نحو يخالف ما جاء من احكام هذا البند ولا يجوز تقديم هذا التقرير الى أي طرف آخر بخلاف المشار اليهم بدون موافقة خطية من منصات للتقييم العقاري
عملة التقرير	الريال السعودي
الملاحظات	ان القيمة التقديرية للعقار خاضعة للذبذبة بنسبة $\pm 10\%$
شروط عامة	التقييم بحكم طبيعته ليس علماً مجرداً والناتج التي يتم التوصل اليها ليست بالضرورة غير قابلة للنقاش وكما أنها تعتمد على الممارسة والحكم الشخصي فنحن نعتقد بأن القيمة السوقية العادلة التي نقدمها في تقريرنا هذا تعتبر معقولة ومبررة استناداً الى المعلومات التي أتاحت لنا و يكن لأخرين إعطاء قيمة مختلفة للعقار و السعر الفعلي الذي قد يتحقق لصفقة في سوق مفتوحة قد يكون اعلى او اقل من تقديرنا للقيمة السوقية العادلة تبعاً للظروف المحيطة بالصفقة (على سبيل المثال العروض المنافسة الاخرى) وطبيعة مجال الاعمال (على سبيل المثال المشتري لديه تطلعات خاصة به في التحالف) والقدرة التفاوضية والدوافع التي تحرك البائعين والمشتريين ... الخ .



ملخص التقييم النهائي للعقار

التقييم النهائي بعد التقريب

223,000,000

رقماً / ريال

مئتان وثلاثة وعشرون مليون

كتابة / ريال

بيانات الملكية ومعلومات العقار



بيانات الملكية ومعلومات العقار

معلومات العقار		
اسم العميل	شركة جدوى للإستثمار	
اسم المالك	رقم الهوية	
رقم الصك	تاريخه	330110015410
المدينة	اقرب شارع تجاري	الدمام
الحي	نوع العقار	الحسام
شاغرية العقار	عدد الأدوار	جديد
نطاق العقار	نوع الإستخدام	داخل النطاق
إحداثيات الموقع	عمر العقار	26.378935645074478,50.17049818650818
رقم المخطط	رقم القطعة	325 / 1
الجار مبني	منسوب الأرض	نعم
حالة المبني	التصميم المعماري	جيد
وصف العقار	العقار عبارة عن برج مكون من 3 أدوار قبو تحت الأرض + 16 دور + ملحق علوي أدوار القبو عبارة عن مواقف سيارات دور : كل دور مكون من 4 صالات مكاتب + 3 مطابخ ودورات مياحه 16 الملحق العلوي عبارة عن غرفه تبريد مكيفات	



موقع العقار



ادارة الارشاد والتوجيه
بالحرس الوطني

وكالة الحرس الوطني
بالقطاع الشرقي

مركز التدر
الوطني بالة

طريق الملك فهد

East Damman Housing
Development 115/...

AL SHALAWI
INT' HOLDING CO

Al Youm
اليوم

Ministry of Foreign
Affairs in Damman
فروع وزارة الخارجية بالدمام

Asharqia Chamber
in Damman
غرفة الشرقية

Kifah Tower
برج الكفاح

Al Kifah Tower

Saudikad MGS 3 (

saudi com
for health
الهيئة السعودية
لخدمات الصحية

طريق الملك سعود بن عبدالعزيز

FE

King Saud Bin Abdulaziz Rd

Bat
Cor
الدمام

Chamber of





صور العقار





مواصفات وحدود واطوال العقار

مواصفات العقار			
طريق الملك فهد	الطرق الرئيسية	4800	مساحة الأرض / 2م
مربعة	طبيعة وشكل الأرض	ثلاث واجهات	الواجهة

الخدمات والمرافق المتوفرة في العقار			
نعم	مياة	نعم	الكهرباء
نعم	الصرف الصحي	نعم	الهاتف

الحدود والاطوال				
عرض الشارع	نوع الشارع	الطول	الحد	الجهة
30م	فرعي	60	مواقف سيارات يليه شارع	شمالي
8م	فرعي	80	نافذ	شرقي
60م	رئيسي	60	نافذ عرض 8م يليه طريق الدمام الخبر السريع عرض	غربي
-----	-----	80	خدمات خ39	جنوبي

التقييم العقاري





أساليب وطرق التقييم المتبعة

اساليب التقييم	تركيز الطريقة	درجة استخدامها	ايضاح
البدائل	البدائل	أساسي	<ul style="list-style-type: none">• يفترض اسلوب السوق وفرة بالمقارنات التي لديها سمات مشابهه للاصل موضوع التقييم و بيعت بفترة زمنية قريبة• استخدامنا لهذا الأسلوب لغرض الايجار السوقي للعقار
اسلوب الدخل	الرسمة المباشرة	أساسي	<ul style="list-style-type: none">• يركز اسلوب الدخل على ان الاصل قادر على توليد عوائد مستقبلية و بالاعتماد على مدة تحقق العوائد و مستوى المخاطر نستطيع ان نقدر المنفعة المالية من العقار اليوم بما يساوي القيمة المستهدفة• استخدامنا لهذا الأسلوب كان أساسي لتحويل الدخل الخالي للعقار الى قيمة راسمالية
اسلوب التكلفة	التكلفة البديلة او المماثلة	أساسي	<ul style="list-style-type: none">• استخدامنا لهذا الأسلوب لغرض حساب الاهلاك للمبنى

الملخص التنفيذي

م	العنصر	الإيضاح
1	نوع التقرير	شامل
2	اعتماد التقرير	عضوية رقم ١٢١٠٠٠١٦٣
3	المقيم	حمد محمد الكنعان عضوية رقم : ١٢١٠٠٠٣٤٩ احمد فتحي حسين عضوية رقم: ١٢٢٠٠٠٠٥٨ خالد شاكر المبيض عضوية رقم : ١٢١٠٠٠١٦٣
4	تايخ المعاينة	٢٠٢١/١٢/٢٥
5	تاريخ نفاذ القيمة	٢٠٢١/١٢/٣١
6	تاريخ التقرير	٢٠٢٢/٠٣/٠١
7	رسوم الاراضي	غير خاضع
8	العميل	شركة جدوى للاستثمار
9	عملة التقييم	الريال السعودي
10	الافصاح	لا يوجد تضارب في المصالح سواء حالي او محتل مع الاطراف والعقارات المشاركة
11	الغرض من التقييم	الإدراج في القوائم المالية
12	اساس القيمة	القيمة السوقية
13	تحليل السوق	تمت الدراسة السوقية بناء على أسعار البيع والعروض بالنسبة للعقارات المجاورة وتم تحليلها
14	العقارات المقارنة	تم دراسة أسعار الأراضي وأسعار عروض المكاتب العقارية في المنطقة المجاورة
15	المعايير المتبعة	معايير التقييم الدولية ٢٠٢٠ -- دليل ممارسة التقييم العقاري
16	اسلوب التقييم	التكلفة . الدخل
17	طريقة التقييم	الاحلال لحساب قيمة الاهلاك . الرسملة المباشرة
18	الافتراضات و الافتراضات الخاصة	تم افتراض ان المستندات المرفقة صحيحة وخالية من الرهن او اي التزامات قانونية لا تتحمل شركتنا اي مسؤولية إزاء أي معلومات يتم إستلامها من العميل والتي من المفترض سلامتها وإمكانية الاعتماد عليها كما لا تقر شركتنا بدقة اواكتمال البيانات المتاحة ولا تعبر عن رأيها ولم تقم بعرض أي نوع من الضمانات لدقة البيانات او اكتمالها الا فيما اشارت اليه بوضوح في هذا التقرير
19	الاستدلال على الموقع	تم معاينة العقار محل التقييم من خلال المالك وتم ومطابقة الصك للموقع
20	عوامل مؤثرة علي قيمة العقار	العوامل الاقتصادية جراء جائحة كورونا
21	معاينة العقار	الإطلاع على نوع الحدود على العقار وموقع العقار من حيث المنطقة والمدينة والحي ورقم المخطط ورقم القطعة ورقم الفسح وتاريخه وأرقام الصكوك وتاريخها ومصادرها إضافة إلى الأطوال والإتجاهات
22	حقوق الغير في العقار	تم افتراض ان العقار خالي من أي حقوق عينية أو شخصية ولا يقع عليه أي رهن او حق امتياز للغير واذا حصل خلف ذلك فان مكتب منصات للتقييم العقاري غير مسؤول عن ذلك
23	تقدير القيمة السوقية / ريال	223,000,000.00

نفيدكم باننا قمنا بمعاينته ودراسة المنطقة للوصول للقيمة السوقية للعقار وتم الكشف عن اسعار البيوع المشابهة وتحليل البيانات واصدار القيمة

طريقة إحتساب القيمة

طريقة احتساب التكلفة

طريقة احتساب التكلفة		
الوحدة	القيمة	البيان
ريال/م ²	3000	تكلفة المتر المربع
ريال	117,726,120	إجمالي التكاليف
%	20%	ارباح المطور
ريال	141,271,344	تكاليف المبنى + الأرباح
سنة	6	عمر العقار
سنة	40	العمر الاقتصادي الكلي
سنة	4	العمر الفعال للعقار بحالة الصيانة
%	10.0%	اهلاكات العمر الفعال
ريال	14,127,134	قيمة الاهلاكات
ريال	127,144,210	قيمة المباني بالحالة التي عليها
ريال	148,744,210	إجمالي قيمة العقار بالتكاليف بأسلوب التكلفة

التقييم بطريقة التكلفة

طريقة احتساب التكلفة		
الوحدة	القيمة	البيان
م ²	14,400	عدد 3 قبو
م ²	2,497	ارضي وميزانين
م ²	2,794	أول وثاني
م ²	19,106	من الثالث حتى السادس عشر
م ²	445	سابع عشر
م ²	39,242	إجمالي مسطحات البناء

طريقة إحتساب القيمة

التقييم بطريقة الرسملة المباشرة

القيمة بأسلوب الدخل (رسملة مباشرة)		
ريال	19,861.01	المسطحات التأجيرية وفقاً للجدول المرفق
ريال / 2م	1200	قيمة الإيجار التعاقدي للمتر
ريال	23,833,212	الإيجار السنوي للعقد (الثلاث سنوات الأولى)
ريال	26,778,997	الإيجار السنوي التعاقدي بافتراض التجديد
%	8.5%	معدل الرسملة
ريال	315,047,023	القيمة السوقية

التقييم بأسلوب الدخل وفقاً للإيجار السوقي		
الوحدة	القيمة	بيان الوحدات
ريال	18,171.90	مسطحات مكاتب
ريال / 2م	1,689.11	مسطحات تجاري
11,375,000	850.00	الايجار السوقي للمتر مكاتب
ريال	1,300.00	الايجار السوقي للمتر تجاري
ريال	17,641,958.00	إجمالي الإيجار
%	80%	نسبة الإشغال
ريال	14,113,566.40	الدخل الفعلي
%	5%	مصاريف الصيانة التشغيل
ريال	13,407,888	صافي الدخل
%	8%	معدل الرسملة
ريال	167,598,601	القيمة السوقية



طريقة إحتساب القيمة

نتائج البحث والاستقصاء

طبيعة السعر	طبيعة السعر	السعر / م ²	المساحة	نوع العقار
معروض للبيع	3,500	منطقة أبراج تجارية، على طريق الدمام الخبر السريع مناسب للأبراج تصريح 15 دور	3,000	أرض للبيع
معروض للايجار	500	طريق الملك فهد حي الراكه الشمالية	400	مكتب
معروض للايجار	550	طريق الملك فيصل حي الراكه الشمالية الدمام	265	مكتب
معروض للايجار	720	عدد خمسة معارض مجهزة على طريق الملك فهد بها عدادات كهرباء	1,110	معارض للايجار

التقييم النهائي للعقار



التقييم النهائي للعقار

القيمة الترجيحية			أسلوب التقييم
أسلوب الدخل	التكلفة	الاحلال	طريقة التقييم
الرسلة المباشرة بالعقد	الرسلة المباشرة الايجار السوقي	الاحلال	اجمالي القيمة
315,790,059	167,598,601	148,744,210	الوزن النسبي
40%	40%	20%	القيمة المساهمة
126,018,809	67,039,440	29,748,842	القيمة بعد ترجيح الأوزان النسبية
223,000,000			القيمة السوقية للعقار بعد التقريب

رأي المقيم

بعد تطبيق أسلوب التقييم التكلفة والدخل في تقييم هذا العقار وبعد عمل الاوزان النسبية على نتائج التحليل و التقييم فلقد قمنا بتوزيع النسب وهي أسلوب التكلفة 20% وطريقة الرسلة المباشرة بموجب الايجار السوقي 40% وطريقة الرسلة المباشرة بموجب الدخل الفعلي للعقار بنسبة 40%

تقرير تقييم مستودعات والواقعه في دي المشاعل بالرياض

(مستودعات السلي)

تاريخ التقرير : 01/03/2022

رقم التقرير : 31797



نطاق العمل

يصف معيار 101 نطاق العمل للشروط الاساسية لمهمة التقييم كما ورد في نسخة معايير التقييم الدولية الصادرة في 2020 من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين

بيانات أساسية	الجهة الموجهة لها التقرير والمخول لها استخدامه	شركة جدوى للاستثمار
العقار	الغرض من التقييم نوع العقار محل التقييم ملكية العقار	الإدراج في القوائم المالية مستودع مطلقة
التقييم	أسلوب التقييم المعتمد في القيمة النهائية طرق التقييم المتبعة أساس القيمة تاريخ المعاينة	التكلفة . الدخل الاحلال لحساب قيمة الاهلاك . الرسملة المباشرة القيمة السوقية ٣١-١٢-٢٠٢١
المقيم	تم إعداد هذا التقرير من قبل شركة منصات للتقييم العقاري المسجلة في عضوية الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين رقم 1210000163 تاريخ إصداره 30/3/1437 هـ تاريخ الانتهاء هـ 03/04/1447	
الافتراضات و الافتراضات الخاصة	بناءً على التوجيهات الصادرة من مجلس معايير التقييم الدولية التي نشرت من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين حول التقييم في ظل جائحة كورونا والتي قد تكون ذات أهمية خاصة أثناء فترات عدم اليقين و اضطراب السوق التي نصحت المقيمين بالرجوع الى نسخة معايير التقييم الدولية لعام 2020 م عند إجراء عملية تقييم و اشتملت الورقة على انه يجب في التقرير وصفا لنطاق مهمة التقييم و غرضها و استخدامها و أي قيود على ذلك الإلتزام و الإفصاح عن أي افتراضات او افتراضات خاصة و كذلك اوجة الغموض المهمة والظروف المقيدة التي تؤثر على القيمة بشكل مباشر . ليس من دور المقيم التحقق من المعلومات الواردة من العميل ويفترض انها صحيحة	
منهجية التقييم	تم تقييم العقار بطريقتي التكلفة . الدخل	
الضمانات	قمنا بتنفيذ اعمالنا بناء على اغراض العميل و في ظل ما تم استلامه من بيانات من العميل للاصل موضوع التقييم . لم نقم بأية إجراءات مستقلة للتحقق او التدقيق فيما يتعلق بصحة أو ثبوتية المعلومات التي توصلنا اليها ولا تقدم أي تصريح أو معنى حول هذه المعلومات. لذلك لا نقدم أي ضمان من أي نوع (سواء صراحة او ضمنا) على دقة واكتمال البيانات المستلمة من العميل و المستخدمة بالتقييم.	

نطاق العمل

نطاق البحث والاستقصاء	المسح الميداني لمنطقة العقار موضع التقييم والعقارات المشابهة له من حيث المواصفات والمساحات لكل منها والتأكد من صحتها وتحليلها
مصادر المعلومات	تم الاعتماد على المعلومات الخاصة بالسوق في نفس الحي وتحليل البيانات العقارية المتوفرة من السوق وقاعدة بيانات وزارة العدل والذي يبين العقارات المباعة في نفس التقييم او المناطق القريبة للموقع بهدف الاستئناس بها في عملية التقييم
رقم التقرير	31797
معايير التقييم المتبعة	نقر نحن شركة منصات للتقييم العقاري بانه تم اعداد التقييم للسادة : شركة جدوى للاستثمار وفقاً للمعايير المهنية للتقييم الدولية INTERNATIONAL VALUATION والمعتمدة من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين
التقرير	نوع التقرير تقرير تقييم متكامل يحتوي على إيضاح شامل لكافة اعمال التقييم للوصول الى القيمة المعنية
تاريخ التقرير و نفاذ القيمة	31/12/2021
قيود الاستخدام او التوزيع او النشر	هذا التقرير معد للغرض الذي اعد من اجله فقط ولا يجوز استخدامه او تداوله او اقتباس منه او الاشارة اليه على أي حال من الأحوال لاي غرض آخر وبناء عليه لا تتحمل منصات للتقييم العقاري او المقيم مسؤولية عن أية خسارة يتكبدها أي طرف نتيجة استخدام تقرير التقييم على نحو يخالف ما جاء من احكام هذا البند ولا يجوز تقديم هذا التقرير الى أي طرف آخر بخلاف المشار اليهم بدون موافقة خطية من منصات للتقييم العقاري
عملة التقرير	الريال السعودي
الملاحظات	ان القيمة التقديرية للعقار خاضعة للذبذبة بنسبة $\pm 10\%$
شروط عامة	التقييم بحكم طبيعته ليس علماً مجرداً والناتج التي يتم التوصل اليها ليست بالضرورة غير قابلة للنقاش وكما أنها تعتمد على الممارسة والحكم الشخصي فنحن نعتقد بأن القيمة السوقية العادلة التي نقدمها في تقريرنا هذا تعتبر معقولة ومبررة استناداً الى المعلومات التي أتاحت لنا و يكن لأخرين إعطاء قيمة مختلفة للعقار و السعر الفعلي الذي قد يتحقق لصفقة في سوق مفتوحة قد يكون اعلى او اقل من تقديرنا للقيمة السوقية العادلة تبعاً للظروف المحيطة بالصفقة (على سبيل المثال العروض المنافسة الأخرى) وطبيعة مجال الاعمال (على سبيل المثال المشتري لديه تطلعات خاصة به في التحالف) والقدرة التفاوضية والدوافع التي تحرك البائعين والمشتريين ... الخ .



ملخص التقييم النهائي للعقار

التقييم النهائي بعد التقريب

217,500,000

رقماً / ريال

مئتان وسبعة عشر مليون وخمسة مائة ألف

كتابة / ريال

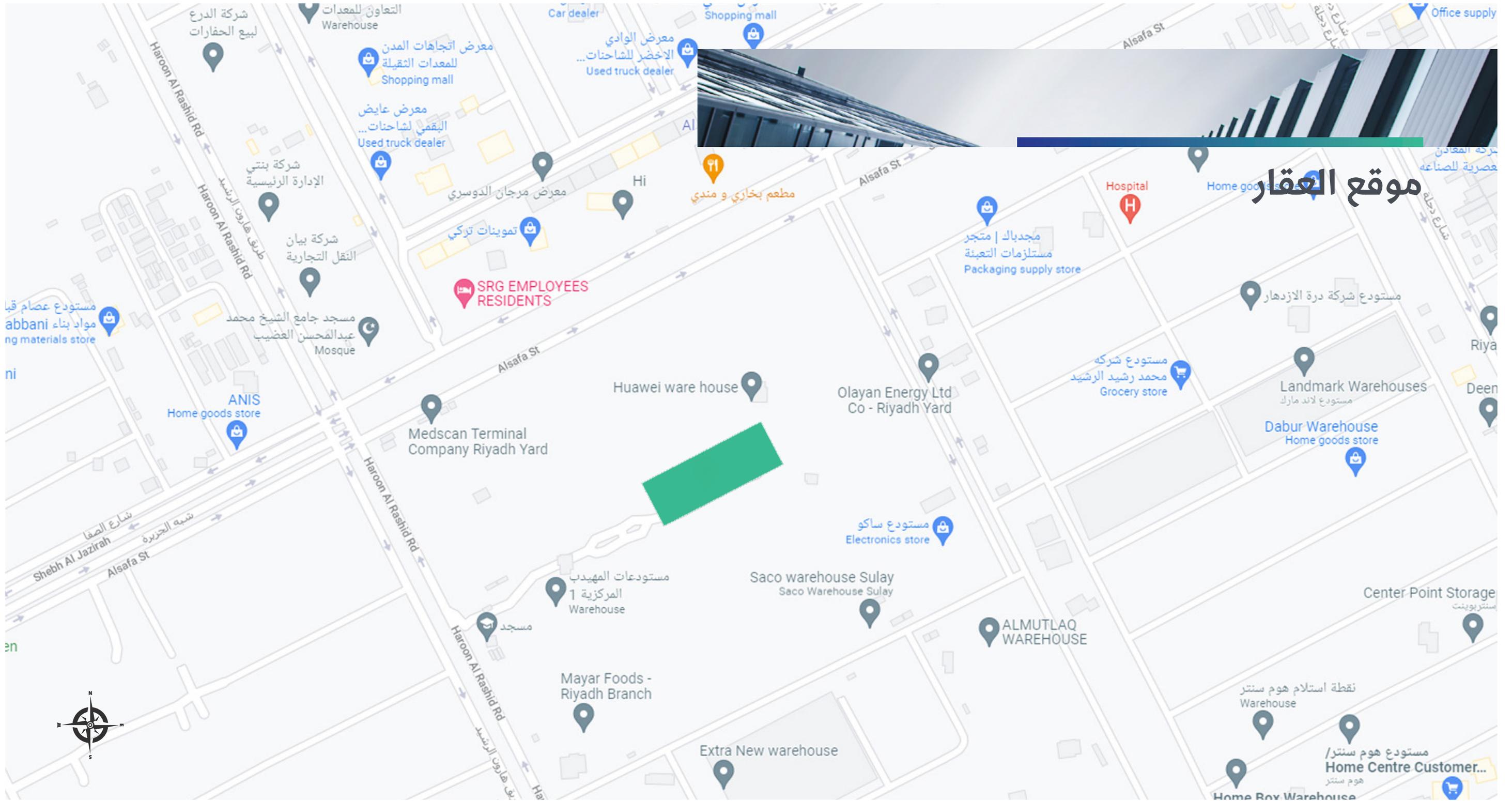
بيانات الملكية ومعلومات العقار





بيانات الملكية ومعلومات العقار

معلومات العقار		
اسم العميل	شركة جدوى للإستثمار	
اسم المالك	رقم الهوية	
رقم الصك	تاريخه	498532001191
المدينة	اقرب شارع تجاري	الرياض
الحي	نوع العقار	المشاعل
شاغرية العقار	عدد الأدوار	جديد
نطاق العقار	نوع الإستخدام	داخل النطاق
إحداثيات الموقع	عمر العقار	24.616184989239443,46.83880350154423
رقم المخطط	رقم القطعة	1391
الجار مبني	منسوب الأرض	لا
حالة المبني	التصميم المعماري	غير محدد
وصف العقار	العقار عبارة عن مستودعات	



موقع العقار

SRG EMPLOYEES RESIDENTS

Huawei ware house

Medscan Terminal Company Riyadh Yard

Olayan Energy Ltd Co - Riyadh Yard

Saco warehouse Sulay Saco Warehouse Sulay

Mayar Foods - Riyadh Branch

Extra New warehouse

ALMUTLAQ WAREHOUSE

Landmark Warehouses مستودع لاند مارك

Dabur Warehouse Home goods store

نقطة استلام هوم سنتر Warehouse

مستودع هوم سنتر/ Home Centre Customer...

Home Box Warehouse





صور العقار





مواصفات وحدود واطوال العقار

مواصفات العقار			
شارع الصفا	الطرق الرئيسية	218925	مساحة الأرض / م2
مربعة	طبيعة وشكل الأرض	اربع واجهات	الواجهة

الخدمات والمرافق المتوفرة في العقار			
نعم	مياة	نعم	الكهرباء
نعم	الصرف الصحي	نعم	الهاتف

الحدود والاطوال				
عرض الشارع	نوع الشارع	الطول	الحد	الجهة
60م	رئيسي	525	شارع	شمالي
30م	فرعي	417	شارع	شرقي
30م	فرعي	525	شارع	غربي
60م	رئيسي	417	شارع	جنوبي

التقييم العقاري





أساليب وطرق التقييم المتبعة

اساليب التقييم	تركيز الطريقة	درجة استخدامها	ايضاح
البدائل	البدائل	مستبعد	<ul style="list-style-type: none">• يفترض اسلوب السوق وفرة بالمقارنات التي لديها سمات مشابهه للاصل موضوع التقييم و بيعت بفترة زمنية قريبة• اسبعدها لعدم توفر مقارنات
اسلوب الدخل	الرسمة المباشرة	أساسي	<ul style="list-style-type: none">• يركز اسلوب الدخل على ان الاصل قادر على توليد عوائد مستقبلية و بالاعتماد على مدة تحقق العوائد و مستوى المخاطر نستطيع ان نقدر المنفعة المالية من العقار اليوم بما يساوي القيمة المستهدفة• استخدامنا لهذا الأسلوب كان أساسي
اسلوب التكلفة	التكلفة البديلة او المماثلة	مساعد	<ul style="list-style-type: none">• استخدامنا لهذا الأسلوب كان مساعد

الملخص التنفيذي

م	العنصر	الإيضاح
1	نوع التقرير	شامل
2	اعتماد التقرير	عضوية رقم ١٢١٠٠٠١٦٣
3	المقيم	حمد محمد الكنعان عضوية رقم : ١٢١٠٠٠٣٤٩ احمد فتحي حسين عضوية رقم: ١٢٢٠٠٠٠٥٨ خالد شاكر المبيض عضوية رقم : ١٢١٠٠٠١٦٣
4	تايخ المعاينة	٢٠٢١/١٢/٢٥
5	تاريخ نفاذ القيمة	٢٠٢١/١٢/٣١
6	تاريخ التقرير	٢٠٢٢/٠٣/٠١
7	رسوم الاراضي	غير خاضع
8	العميل	شركة جدوى للاستثمار
9	عملة التقييم	الريال السعودي
10	الافصاح	لا يوجد تضارب في المصالح سواء حالي او محتل مع الاطراف والعقارات المشاركة
11	الغرض من التقييم	الإدراج في القوائم المالية
12	اساس القيمة	القيمة السوقية
13	تحليل السوق	تمت الدراسة السوقية بناء على أسعار البيع والعروض بالنسبة للعقارات المجاورة وتم تحليلها
14	العقارات المقارنة	تم دراسة أسعار الأراضي وأسعار عروض المكاتب العقارية في المنطقة المجاورة
15	المعايير المتبعة	معايير التقييم الدولية ٢٠٢٠ -- دليل ممارسة التقييم العقاري
16	اسلوب التقييم	التكلفة . الدخل
17	طريقة التقييم	الاحلال لحساب قيمة الاهلاك . الرسملة المباشرة
18	الافتراضات و الافتراضات الخاصة	تم افتراض ان المستندات المرفقة صحيحة وخالية من الرهن او اي التزامات قانونية لا تتحمل شركتنا اي مسؤولية إزاء أي معلومات يتم إستلامها من العميل والتي من المفترض سلامتها وإمكانية الاعتماد عليها كما لا تقر شركتنا بدقة او اكتمال البيانات المتاحة ولا تعبر عن رأيها ولم تقم بعرض أي نوع من الضمانات لدقة البيانات او اكتمالها الا فيما اشارت اليه بوضوح في هذا التقرير
19	الاستدلال على الموقع	تم معاينة العقار محل التقييم من خلال المالك وتم ومطابقة الصك للموقع
20	عوامل مؤثرة علي قيمة العقار	العوامل الاقتصادية جراء جائحة كورونا
21	معاينة العقار	الإطلاع على نوع الحدود على العقار وموقع العقار من حيث المنطقة والمدينة والحي ورقم المخطط ورقم القطعة ورقم الفسح وتاريخه وأرقام الصكوك وتاريخها ومصادرها إضافة إلى الأطوال والإتجاهات
22	حقوق الغير في العقار	تم افتراض ان العقار خالي من أي حقوق عينية أو شخصية ولا يقع عليه أي رهن او حق امتياز للغير واذا حصل خلف ذلك فان مكتب منصات للتقييم العقاري غير مسؤول عن ذلك
23	تقدير القيمة السوقية / ريال	217,500,000

نفيدكم باننا قمنا بمعاينته ودراسة المنطقة للوصول للقيمة السوقية للعقار وتم الكشف عن اسعار البيوع المشابهة وتحليل البيانات واصدار القيمة



طريقة إحتساب القيمة

التقييم بطريقة التكلفة

طريقة احتساب التكلفة		
الوحدة	القيمة	عمر المباني
سنة	17	الجزء الأول (الغربي)
سنة	13	الجزء الثاني (الأوسط)
سنة	11	الجزء الثالث (الشرقي)
سنة	13.5	متوسط عمر العقار
سنة	25	العمر الاقتصادي

طريقة حساب التكلفة

طريقة احتساب التكلفة		
الوحدة	القيمة	البيان
م ^٢	218,925	مساحة الأرض
م ^٢	1,355	مساحة التجاري
م ^٢	2,045	مساحة المكتبي
م ^٢	140,000	مساحة المستودعات
م ^٢	143,400	إجمالي مسطحات البناء
م/ط	1860	الاسوار
ريال /م ^٢	625	قيمة المتر المربع للأرض
ريال	136,828,125	قيمة الأرض
تكاليف البناء		
ريال /م ^٢	800	تكلفة بناء المتر
ريال /م ^٢	50	تجهيزات الأرض للمتر
ريال /م ^٢	200	الاسوار
ريال	118,868,250	إجمالي تكاليف البناء
%	20%	ربح المطور
ريال	142,641,900	إجمالي التكاليف شامل ربح المطور
%	54.0%	نسبة اهلاك العمر الفعال
ريال	77,026,626	قيمة الاهلاكات
ريال	65,615,274	قيمة المباني والمنشآت
ريال	202,443,399	إجمالي قيمة العقار بالتكاليف
ريال	202,000,000	القيمة السوقية بعد التقريب



طريقة إحتساب القيمة

نتائج البحث والاستقصاء

نوع العقار	المساحة	السعر / م ²	طبيعة السعر	طبيعة السعر
أرض	44,985	موقع متميز على اربع شوارع	للبيع	1,000
أرض	21,000	بلوك تجاري على اربع شوارع مناسب لإقامة مزادات المعدات والسيارات وترخيص معارض شاحنات	للبيع	1,190
أرض	5,062	3 قطع مساحة الواحدة 1687.5	للبيع	1,600
مستودع	7,700	مساحة الأرض 7,700 مسورة ومقسم إلى مستودع رئيسي 4,000 متر ومستودعين كل واحد 1,000 متر والباقي حوش مسفلت	للإيجار	110 ريال لكامل المساحة 145 ريال للصافي مستودعات
مستودع	1,200	ورشه للإيجار في شارع الثمانية مساحتها 1,200 مترعلي شارع واحد الواجهه جنوب	للإيجار	١٠٠ ريال
مستودع	600	ورشه للإيجار في شارع الثمانية مساحتها 600 متر علي شارع واحد الواجهه جنوب	للإيجار	١٠٠ ريال

طريقة إحتساب القيمة

نظراً لعدم تجزئة العقار حسب الترخيص سيتم احتساب الايجار السوقى على أساس المساحات الكبيرة للمستودعات مع مراعاة الارتفاع والاستخدام

طريقة حساب التكلفة

طريقة رسملة الدخل المباشرة وفقاً للعقد		
الوحدة	القيمة	البيان
ريال	20,000,000	القيمة التعاقدية
%	8.00	معدل الرسملة المباشر
ريال	250,000,000	القيمة السوقية وفقاً للعقد

الايجار السوقى

طريقة احتساب التكلفة		
الوحدة	القيمة	عمر المباني
ريال /م ²	700	ايجار المتر التجاري
ريال /م ²	400	ايجار المتر المكتبي
ريال /م ²	110	ايجار المتر مستودعات
ريال	17,166,500	إجمالي الدخل
%	100%	نسبة الإشغال
%	5%	مصاريف التحصيل والصيانة
ريال	16,308,175	صافي الدخل
%	7.0%	معدل الرسملة
ريال	232,973,929	القيمة بالإيجار السوقى

التقييم النهائي للعقار



التقييم النهائي للعقار

القيمة الترجيحية			
أسلوب الدخل	التكلفة	أسلوب التقييم	
الرسمة المباشرة بالعقد	الرسمة المباشرة الايجار السوقي	الاحلال	طريقة التقييم
250,000,000	232,973,929	202,000,000	اجمالي القيمة
0%	50%	50%	الوزن النسبي
-----	116,486,964	101,000,000	القيمة المساهمة
	217,486,964		القيمة بعد ترجيح الأوزان النسبية
	217,500,000		القيمة السوقية للعقار بعد التقريب

رأي المقيم

بعد تطبيق أسلوب التقييم التكلفة والدخل في تقييم هذا العقار وبعد عمل الاوزان النسبية على نتائج التحليل و التقييم فلقد قمنا بتوزيع النسب وهي أسلوب التكلفة 50% وطريقة الايجار السوقي 50% وطريقة الرسمة المباشرة بموجب الدخل الفعلي للعقار بنسبة 0%

تقرير تقييم مجمع سكني تجاري والواقع في حي الروابي بالخبر

(مجمع الفنار)

تاريخ التقرير : 01/03/2022

رقم التقرير : 31798



نطاق العمل

يصف معيار 101 نطاق العمل للشروط الأساسية لمهمة التقييم كما ورد في نسخة معايير التقييم الدولية الصادرة في 2020 من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين

بيانات أساسية	الجهة الموجهة لها التقرير والمخول لها استخدامه	شركة جدوى للاستثمار
	الغرض من التقييم	الإدراج في القوائم المالية
العقار	نوع العقار محل التقييم	مجمع تجاري
	ملكية العقار	مطلقة
	أسلوب التقييم المعتمد في القيمة النهائية	التكلفة . الدخل
التقييم	طرق التقييم المتبعة	الاحلال لحساب قيمة الاهلاك . الرسملة المباشرة
	أساس القيمة	القيمة السوقية
	تاريخ المعاينة	-----
المقيم	تم إعداد هذا التقرير من قبل شركة منصات للتقييم العقاري المسجلة في عضوية الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين رقم 1210000163 تاريخ إصداره 30/3/1437 هـ تاريخ الانتهاء هـ 03/04/1447	
الافتراضات و الافتراضات الخاصة	بناءً على التوجيهات الصادرة من مجلس معايير التقييم الدولية التي نشرت من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين حول التقييم في ظل جائحة كورونا والتي قد تكون ذات أهمية خاصة أثناء فترات عدم اليقين و اضطراب السوق التي نصحت المقيمين بالرجوع الى نسخة معايير التقييم الدولية لعام 2020 م عند إجراء عملية تقييم و اشتملت الورقة على انه يجب في التقرير وصفا لنطاق مهمة التقييم و غرضها و استخدامها و أي قيود على ذلك الإلتزام و الإفصاح عن أي افتراضات او افتراضات خاصة و كذلك اوجة الغموض المهمة والظروف المقيدة التي تؤثر على القيمة بشكل مباشر .	
منهجية التقييم	ليس من دور المقيم التحقق من المعلومات الواردة من العميل ويفترض انها صحيحة تم تقييم العقار بطريقتي الاحلال لحساب الاهلاك . الرسملة المباشرة	
الضمانات	قمنا بتنفيذ اعمالنا بناء على اغراض العميل و في ظل ما تم استلامه من بيانات من العميل للاصل موضوع التقييم . لم نقم بأية إجراءات مستقلة للتحقق او التدقيق فيما يتعلق بصحة أو ثبوتية المعلومات التي توصلنا اليها ولا تقدم أي تصريح أو معنى حول هذه المعلومات. لذلك لا نقدم أي ضمان من أي نوع (سواء صراحة او ضمنا) على دقة واكتمال البيانات المستلمة من العميل و المستخدمة بالتقييم.	

نطاق العمل

نطاق البحث والاستقصاء	المسح الميداني لمنطقة العقار موضع التقييم والعقارات المشابهة له من حيث المواصفات والمساحات لكل منها والتأكد من صحتها وتحليلها
مصادر المعلومات	تم الاعتماد على المعلومات الخاصة بالسوق في نفس الحي وتحليل البيانات العقارية المتوفرة من السوق وقاعدة بيانات وزارة العدل والذي يبين العقارات المباعة في نفس التقييم او المناطق القريبة للموقع بهدف الاستئناس بها في عملية التقييم
رقم التقرير	31798
معايير التقييم المتبعة	نقر نحن شركة منصات للتقييم العقاري بانه تم اعداد التقييم للسادة : شركة جدوى للاستثمار وفقاً للمعايير المهنية للتقييم الدولية INTERNATIONAL VALUATION والمعتمدة من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين
نوع التقرير	تقرير تقييم متكامل يحتوي على إيضاح شامل لكافة اعمال التقييم للوصول الى القيمة المعنية
تاريخ التقرير و نفاذ القيمة	31/12/2021
قيود الاستخدام او التوزيع او النشر	هذا التقرير معد للغرض الذي اعد من اجله فقط ولا يجوز استخدامه او تداوله او اقتباس منه او الاشارة اليه على أي حال من الأحوال لاي غرض آخر وبناء عليه لا تتحمل منصات للتقييم العقاري او المقيم مسؤولية عن أية خسارة يتكبدها أي طرف نتيجة استخدام تقرير التقييم على نحو يخالف ما جاء من احكام هذا البند ولا يجوز تقديم هذا التقرير الى أي طرف آخر بخلاف المشار اليهم بدون موافقة خطية من منصات للتقييم العقاري
عملة التقرير	الريال السعودي
الملاحظات	ان القيمة التقديرية للعقار خاضعة للذبذبة بنسبة $\pm 10\%$
شروط عامة	التقييم بحكم طبيعته ليس علماً مجرداً والناتج التي يتم التوصل اليها ليست بالضرورة غير قابلة للنقاش وكما أنها تعتمد على الممارسة والحكم الشخصي فنحن نعتقد بأن القيمة السوقية العادلة التي نقدمها في تقريرنا هذا تعتبر معقولة ومبررة استناداً الى المعلومات التي أتاحت لنا و يكن لأخرين إعطاء قيمة مختلفة للعقار و السعر الفعلي الذي قد يتحقق لصفقة في سوق مفتوحة قد يكون اعلى او اقل من تقديرنا للقيمة السوقية العادلة تبعاً للظروف المحيطة بالصفقة (على سبيل المثال العروض المنافسة الأخرى) وطبيعة مجال الاعمال (على سبيل المثال المشتري لديه تطلعات خاصة به في التحالف) والقدرة التفاوضية والدوافع التي تحرك البائعين والمشتريين ... الخ .



ملخص التقييم النهائي للعقار

التقييم النهائي بعد التقريب

261,000,000

رقماً / ريال

مائتان وواحد وستون مليون

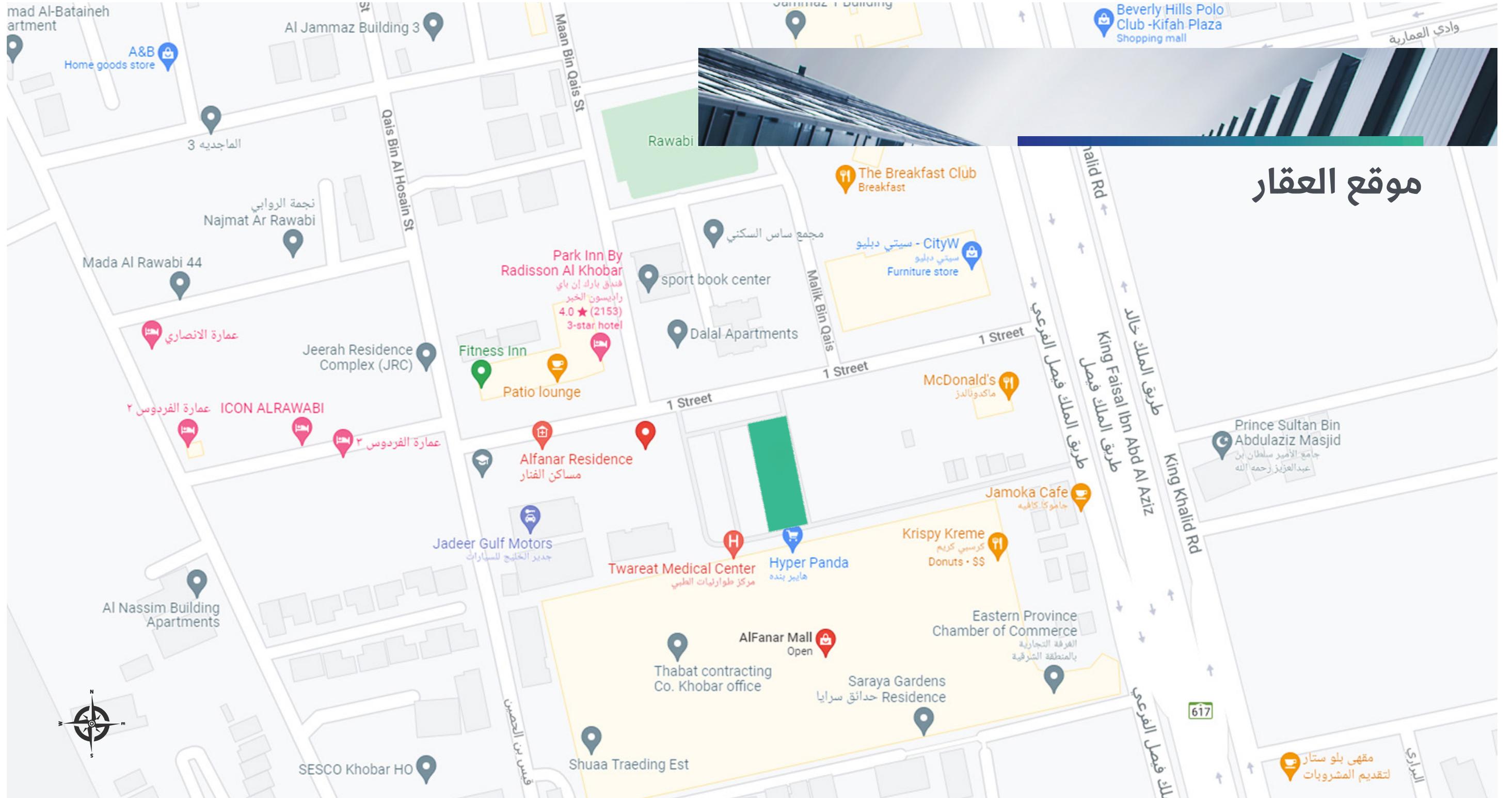
كتابة / ريال

بيانات الملكية ومعلومات العقار



بيانات الملكية ومعلومات العقار

معلومات العقار		
اسم العميل	شركة جدوى للإستثمار	
اسم المالك	رقم الهوية	
رقم الصك	تاريخه	930205021133 - 830210002249
المدينة	اقرب شارع تجاري	الخبر
الحي	نوع العقار	الروابي
شاغرية العقار	عدد الأدوار	غير محدد
نطاق العقار	نوع الإستخدام	غير محدد
إحداثيات الموقع	عمر العقار	26.328778, 50.212389
رقم المخطط	رقم القطعة	318 / 2
الجار مبني	منسوب الأرض	لا
حالة المبني	التصميم المعماري	غير محدد
وصف العقار	<p>العقار عبار عن مجمع الفنار ومول ومحلات خارجيه ومطاعم المجمع السكني عبارة عن 6 أبراج يتكون كل برج من 6 ادوار وملحق علوي ومصعدين و 2 درج جانبي ومسبح وتمارين رياضيه ،، مشتركة وغرفة حارس أمن الدور الارضي مواقف سيارات وصاله مدخل للبرج الاول،، عبارة عن 5 شقق (2 شقق تتكون من مجلس وصاله ومطبخ و3 غرف نوم وغرفة خادمة و4 دورات مياه،، و 3 شقق تتكون من مجلس وصاله و2 غرف نوم ومطبخ و3 دورات مياه الثاني والثالث والرابع والخامس نفس التفصيل،،الملحق العلوي،، عبارة عن 2 غرف نوم ومطبخ ودورة مياه مؤجرة بنسبه 95%</p>	



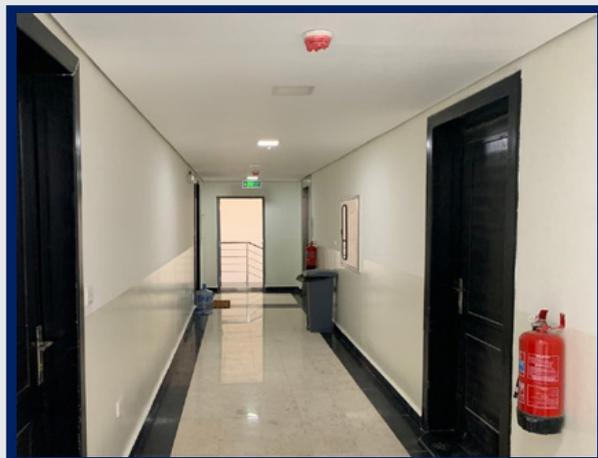
موقع العقار



مقهى بلو ستار
لتقديم المشروبات



صور العقار





مواصفات وحدود واطوال العقار

مواصفات العقار			
طريق الملك فيصل	الطرق الرئيسية	62462	مساحة الأرض / م2
مربعة	طبيعة وشكل الأرض	ثلاث واجهات	الواجهة

الخدمات والمرافق المتوفرة في العقار			
نعم	مياة	نعم	الكهرباء
نعم	الصرف الصحي	نعم	الهاتف

الحدود والاطوال				
عرض الشارع	نوع الشارع	الطول	الحد	الجهة
20م	فرعي	485.65	شارع	شمالي
60م	رئيسي	200	طريق الملك فيصل	شرقي
---	---	315.4	مخطط معتمد رقم 330 / 2	غربي
20م	فرعي	127	شارع	جنوبي

التقييم العقاري





أساليب وطرق التقييم المتبعة

اساليب التقييم	تركيز الطريقة	درجة استخدامها	ايضاح
البدائل	البدائل	مستبعد	<ul style="list-style-type: none">• يفترض اسلوب السوق وفرة بالمقارنات التي لديها سمات مشابهه للاصل موضوع التقييم و بيعت بفترة زمنية قريبة• استبعدناه لعدم توفر مقارنات مشابهة
اسلوب الدخل	الرسمة المباشرة	أساسي	<ul style="list-style-type: none">• يركز اسلوب الدخل على ان الاصل قادر على توليد عوائد مستقبلية و بالاعتماد على مدة تحقق العوائد و مستوى المخاطر نستطيع ان نقدر المنفعة المالية من العقار اليوم بما يساوي القيمة المستهدفة• استخدامنا لهذا الأسلوب كان أساسي
اسلوب التكلفة	التكلفة البديلة او المماثلة	مساعد	<ul style="list-style-type: none">• استخدامنا لهذا الأسلوب كان مساعد

الملخص التنفيذي

م	العنصر	الإيضاح
1	نوع التقرير	شامل
2	اعتماد التقرير	عضوية رقم ١٢١٠٠٠١٦٣
3	المقيم	حمد محمد الكنعان عضوية رقم : ١٢١٠٠٠٣٤٩ احمد فتحي حسين عضوية رقم: ١٢٢٠٠٠٠٥٨ خالد شاكر المبيض عضوية رقم : ١٢١٠٠٠١٦٣
4	تايخ المعاينة	٢٠٢١/١٢/٢٥
5	تاريخ نفاذ القيمة	٢٠٢١/١٢/٣١
6	تاريخ التقرير	٢٠٢٢/٠٣/٠١
7	رسوم الاراضي	غير خاضع
8	العميل	شركة جدوى للاستثمار
9	عملة التقييم	الريال السعودي
10	الافصاح	لا يوجد تضارب في المصالح سواء حالي او محتمل مع الاطراف والعقارات المشاركة
11	الغرض من التقييم	الإدراج في القوائم المالية
12	اساس القيمة	القيمة السوقية
13	تحليل السوق	تمت الدراسة السوقية بناء على أسعار البيع والعروض بالنسبة للعقارات المجاورة وتم تحليلها
14	العقارات المقارنة	تم دراسة أسعار الأراضي وأسعار عروض المكاتب العقارية في المنطقة المجاورة
15	المعايير المتبعة	معايير التقييم الدولية ٢٠٢٠ -- دليل ممارسة التقييم العقاري
16	اسلوب التقييم	التكلفة . الدخل
17	طريقة التقييم	الاحلال لحساب قيمة الاهلاك . الرسمة المباشرة
18	الافتراضات و الافتراضات الخاصة	تم افتراض ان المستندات المرفقة صحيحة وخالية من الرهن او اي التزامات قانونية لا تتحمل شركتنا اي مسؤولية إزاء أي معلومات يتم إستلامها من العميل والتي من المفترض سلامتها وإمكانية الاعتماد عليها كما لا تقر شركتنا بدقة او اكتمال البيانات المتاحة ولا تعبر عن رأيها ولم تقم بعرض أي نوع من الضمانات لدقة البيانات او اكتمالها الا فيما اشارت اليه بوضوح في هذا التقرير
19	الاستدلال على الموقع	تم معاينة العقار محل التقييم من خلال المالك وتم ومطابقة الصك للموقع
20	عوامل مؤثرة علي قيمة العقار	العوامل الاقتصادية جراء جائحة كرونا
21	معاينة العقار	الإطلاع على نوع الحدود على العقار وموقع العقار من حيث المنطقة والمدينة والحي ورقم المخطط ورقم القطعة ورقم الفسخ وتاريخه وأرقام الصكوك وتاريخها ومصادرها إضافة إلى الأطوال والإتجاهات
22	حقوق الغير في العقار	تم افتراض ان العقار خالي من أي حقوق عينية أو شخصية ولا يقع عليه أي رهن او حق امتياز للغير واذا حصل خلف ذلك فان مكتب منصات للتقييم العقاري غير مسؤول عن ذلك
23	تقدير القيمة السوقية / ريال	261,000,000
نفيدكم باننا قمنا بمعاينته ودراسة المنطقة للوصول للقيمة السوقية للعقار وتم الكشف عن اسعار البيوع المشابهة وتحليل البيانات واصدار القيمة		

طريقة إحتساب القيمة

التقييم بطريقة التكلفة

مسطحات البناء وفقاً للترخيص (الجزء السكني)			
البيان	القيمة	الوحدة	الاستخدام
ارضي	تابع	4890	سنة
ارضي	تابع	121	غرفة كهرباء
ارضي	30	4890	سكني
دور اول	30	4890	سكني
دور الثاني	30	4890	سكني
دور الثالث	30	4890	سكني
دور الرابع	30	4890	سكني
دور الخامس	12	31915	ملحق سكني
إجمالي		162	
مساحات الوحدات السكنية		166	

طريقة حساب التكلفة

تقييم السكني بافتراض بيع الوحدات تجزئة		
البيان	القيمة	الوحدة
المساحات البيعية بالمشروع	26,904	م ^٢
متوسط سعر المتر المتوقع	4,500	ريال / م ^٢
إجمالي المبيعات خلال عام ونصف	121,068,000	ريال
هامش ربح ومصاريف تسويق	25	%
القيمة السوقية للمجمع بعد خصم الربح والمصاريف	96,854,400	ريال

طريقة حساب التكلفة

تقييم الأرض			
البيان	المساحة / م ²	سعر المتر/ ريال	الإجمالي
أرض المجمع السكني	7511	3000	22,533,000
مساحة أرض المجمع التجاري	54,951	2500	137,377,500

التقييم النهائي للعقار





طريقة احتساب القيمة

أسلوب الدخل

(تأجير السكني وفقاً السوق)		
البيان	الاستخدام	الوحدة
متوسط الايجار السوقى للشقة	45,000	ريال / م ²
إجمالي الدخل	7,290,000	ريال
نسبة الإشغال	90	%
الدخل الفعلي	6,561,000	ريال
مصاريف التشغيل والصيانة	5	%
صافي الدخل المتوقع	6,232,950	ريال
معدل الرسملة	7.5	%
القيمة	83,106,000	ريال

الرسملة المباشرة للجزء السكني (دخل فعال)		
البيان	القيمة	الوحدة
قيمة صافي الدخل للعقد الحالي	7,500,000	ريال / م ²
معدل الرسملة	8	%
القيمة	93,750,000	ريال

القيمة الترجيحية			
أسلوب التقييم	التكلفة	أسلوب الدخل	
طريقة التقييم	الاحلال	الرسملة المباشرة وفقاً للسوق	الرسملة المباشرة بالعقد
اجمالي القيمة	93,384,300	83,106,000	93,750,000
الوزن النسبي	30%	20%	20%
القيمة المساهمة	28,015,290	16,621,200	18,750,000
القيمة بعد ترجيح الأوزان النسبية	92,442,810		
القيمة السوقية للعقار بعد التقريب	92,500,000		

التقييم النهائي للعقار

(تأجير التجاري وفق السوق)		
البيان	القيمة	الوحدة
الإضافة + القديم	500	ريال
التعديل	1,500	ريال
اجمالي الدخل السوقي للتجاري	15,719,881	ريال
نسبة الإشغال	95.00	%
الدخل الفعال	14,933,887	ريال
مصاريف الصيانة والتشغيل	10.0	%
صافي الدخل	13,440,498	ريال
معدل الرسملة	8.00	%
القيمة السوقية بالإيجار السوقي (التجاري)	168,006,224	ريال
القيمة بعد التقريب للجزء التجاري	166,800,000	ريال

تقييم الجزء التجاري

مساحات البناء وفقاً للترخيص (الجزء التجاري)		
البيان	الاستخدام	الوحدة
رخصة الإضافة	3,991	م ²
رخصة التعديل	2,977	م ²
الإضافة مع التعديل	6,968	م ²
المساحات القديمة للمول (افتراض)	22,500	م ²

الرسملة المباشرة للعقد الحالي (تجاري)		
البيان	الاستخدام	الوحدة
الدخل الصافي من العقد سنوياً	12,625,000	م ²
معدل الرسملة لتوافق العقد مع السوق وقوة المستأجرين	7.5%	
القيمة السوقية للعقار بطريقة الرسملة المباشرة	168,333,333	م ²
القيمة السوقية لكامل العقارين (سكني + تجاري)	260,833,333	م ²
القيمة السوقية للعقار بعد التقريب	261,000,000	

نتائج البحث والاستقصاء

نتائج البحث والاستقصاء

نوع العقار	المساحة	السعر / م2	طبيعة السعر	طبيعة السعر
أرض	2,099	تجارية شارع الملك فيصل حي الكورنيش	معروض للبيع	4,050
أرض	1,131	حي الروابي خلف اكسترا مرخص 6 أدوار استثماري	معروض للبيع	5,000
أرض	2,342	تجارية على ثلاث شوارع	معروض للبيع	4,800
أرض	13,000	حي الكورنيش شارع الأمير تركي	معروض للبيع	4,100
أرض	1,100	سكنية، شارع قيس بن الحصين، حي الروابي	معروض للبيع	4,200
أرض	5,000	سكنية، شارع قيس بن الحصين، حي الروابي	معروض للبيع	3,000
أرض	1,132	6 قطع تجاري سكني مخطط ش خ بحي الروابي الخبر	معروض للبيع	4,500
شقة للبيع	195	حي الروابي - تشطيب فاخر ديلاكس وتجهيزات ممتازة وجاكوزي وتكييف مركزي	معروض للبيع	5,130
شقة للبيع	162	حي الروابي مشطبة وبالتكيفات وموقف خاص + 95 متر سطح	معروض للبيع	4,690
شقة للبيع	200	حي الروابي شارع قيس بن الحصين	معروض للبيع	4,250
شقة للبيع	212	شبه جديدة في حدائق سرايا الروابي خلف اكسترا	معروض للبيع	4,245
شقة للإيجار	3 غرف وصالة و 2 حمام	مجمع الماجدية 4 شارع قيس بن الحصين- تكييف مركزي وموقف خاص	معروض للإيجار	ريال 40,000
شقة للإيجار	200	مؤثثة تقع خلف فندق بارك ان قريبة من مجمع الفنار ، مكيفة	معروض للإيجار	ريال 60,000
شقة للإيجار	3 غرف وصالة و 2 حمام	حي الروابي خلف هايبر بندا	معروض للإيجار	ريال 50,000
شقة للإيجار	5 غرف وصالة و 4 حمام	مطبخ مؤثث بالخزان والأدوات الكهربائية - غرفة خادمة وغرفة سائق - بجانب اكسترا الخبر - في برج سكني - استقبال رئيسي للبرج- شارع صلاح الدين	معروض للإيجار	80,000
شقة للإيجار	380	158 متر دور ارضي + 222 ميزانين واجهة قزاز يقع بين مطعم سفن للفطور ومطعم تافيرنا اليوناني - حي الروابي - الخبر	معروض للإيجار	1,100

تقرير تقييم عمارة سكنية تجارية والواقعه في حي الياسمين بالرياض

(فندق عابر الياسمين)

تاريخ التقرير : 01/03/2022

رقم التقرير : 31804



نطاق العمل

يصف معيار 101 نطاق العمل للشروط الأساسية لمهمة التقييم كما ورد في نسخة معايير التقييم الدولية الصادرة في 2020 من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين

بيانات أساسية	الجهة الموجهة لها التقرير والمخول لها استخدامه	شركة جدوى للاستثمار
	الغرض من التقييم	الإدراج في القوائم المالية
العقار	نوع العقار محل التقييم	فندق
	ملكية العقار	مطلقة
	أسلوب التقييم المعتمد في القيمة النهائية	التكلفة . الدخل
التقييم	طرق التقييم المتبعة	الاحلال لحساب الاهلاك . الرسملة
	أساس القيمة	القيمة السوقية
	تاريخ المعاينة	٢٠٢١-١٢-٢٥
المقيم	تم إعداد هذا التقرير من قبل شركة منصات للتقييم العقاري المسجلة في عضوية الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين رقم 1210000163 تاريخ إصداره 30/3/1437 هـ تاريخ الانتهاء هـ 03/04/1447	
الافتراضات و الافتراضات الخاصة	بناءً على التوجيهات الصادرة من مجلس معايير التقييم الدولية التي نشرت من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين حول التقييم في ظل جائحة كورونا والتي قد تكون ذات أهمية خاصة أثناء فترات عدم اليقين و اضطراب السوق التي نصحت المقيمين بالرجوع الى نسخة معايير التقييم الدولية لعام 2020 م عند إجراء عملية تقييم و اشتملت الورقة على انه يجب في التقرير وصفا لنطاق مهمة التقييم و غرضها و استخدامها و أي قيود على ذلك الإلتزام و الإفصاح عن أي افتراضات او افتراضات خاصة و كذلك اوجة الغموض المهمة والظروف المقيدة التي تؤثر على القيمة بشكل مباشر .	
منهجية التقييم	ليس من دور المقيم التحقق من المعلومات الواردة من العميل ويفترض انها صحيحة تم تقييم العقار بطريقتي الاحلال لحساب الاهلاك . الرسملة المباشرة	
الضمانات	قمنا بتنفيذ اعمالنا بناء على اغراض العميل و في ظل ما تم استلامه من بيانات من العميل للاصل موضوع التقييم . لم نقم بأية إجراءات مستقلة للتحقق او التدقيق فيما يتعلق بصحة أو ثبوتية المعلومات التي توصلنا اليها ولا تقدم أي تصريح أو معنى حول هذه المعلومات. لذلك لا نقدم أي ضمان من أي نوع (سواء صراحة او ضمنا) على دقة واكتمال البيانات المستلمة من العميل و المستخدمة بالتقييم.	

نطاق العمل

يصف معيار 101 نطاق العمل للشروط الأساسية المهمة التقييم كما ورد في نسخة معايير التقييم الدولية الصادرة في 2020 من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين

نطاق البحث والاستقصاء	المسح الميداني لمنطقة العقار موضع التقييم والعقارات المشابهة له من حيث المواصفات والمساحات لكل منها والتأكد من صحتها وتحليلها
مصادر المعلومات	تم الاعتماد على المعلومات الخاصة بالسوق في نفس الحي وتحليل البيانات العقارية المتوفرة من السوق وقاعدة بيانات وزارة العدل والذي يبين العقارات المباعة في نفس التقييم او المناطق القريبة للموقع بهدف الاستئناس بها في عملية التقييم
رقم التقرير	25015
معايير التقييم المتبعة	نقر نحن شركة منصات للتقييم العقاري بانه تم اعداد التقييم للسادة : شركة جدوى للاستثمار وفقاً للمعايير المهنية للتقييم الدولية INTERNATIONAL VALUATION والمعتمدة من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين
نوع التقرير	تقرير تقييم متكامل يحتوي على إيضاح شامل لكافة اعمال التقييم للوصول الى القيمة المعنية
تاريخ التقرير و نفاذ القيمة	31/12/2021
قيود الاستخدام او التوزيع او النشر	هذا التقرير معد للغرض الذي اعد من اجله فقط ولا يجوز استخدامه او تداوله او اقتباس منه او الاشارة اليه على أي حال من الأحوال لاي غرض آخر وبناء عليه لا تتحمل منصات للتقييم العقاري او المقيم مسؤولية عن أية خسارة يتكبدها أي طرف نتيجة استخدام تقرير التقييم على نحو يخالف ما جاء من احكام هذا البند ولا يجوز تقديم هذا التقرير الى أي طرف آخر بخلاف المشار اليهم بدون موافقة خطية من منصات للتقييم العقاري
عملة التقرير	الريال السعودي
الملاحظات	ان القيمة التقديرية للعقار خاضعة للذبذبة بنسبة ± ١٠ %
شروط عامة	التقييم بحكم طبيعته ليس علماً مجرداً والنتائج التي يتم التوصل اليها ليست بالضرورة غير قابلة للنقاش وكما أنها تعتمد على الممارسة والحكم الشخصي فنحن نعتقد بأن القيمة السوقية العادلة التي نقدمها في تقريرنا هذا تعتبر معقولة ومبررة استناداً الى المعلومات التي أتاحت لنا و يمكن لأخرين إعطاء قيمة مختلفة للعقار و السعر الفعلي الذي قد يتحقق لصفقة في سوق مفتوحة قد يكون اعلى او اقل من تقديرنا للقيمة السوقية العادلة تبعاً للظروف المحيطة بالصفقة (على سبيل المثال العروض المنافسة الأخرى) وطبيعة مجال الاعمال (على سبيل المثال المشتري لديه تطلعات خاصة به في التحالف) والقدرة التفاوضية والدوافع التي تحرك البائعين والمشتريين ... الخ .



ملخص التقييم النهائي للعقار

التقييم النهائي بعد التقريب

41,000,000

رقماً / ريال

واحد وأربعون مليون ريال

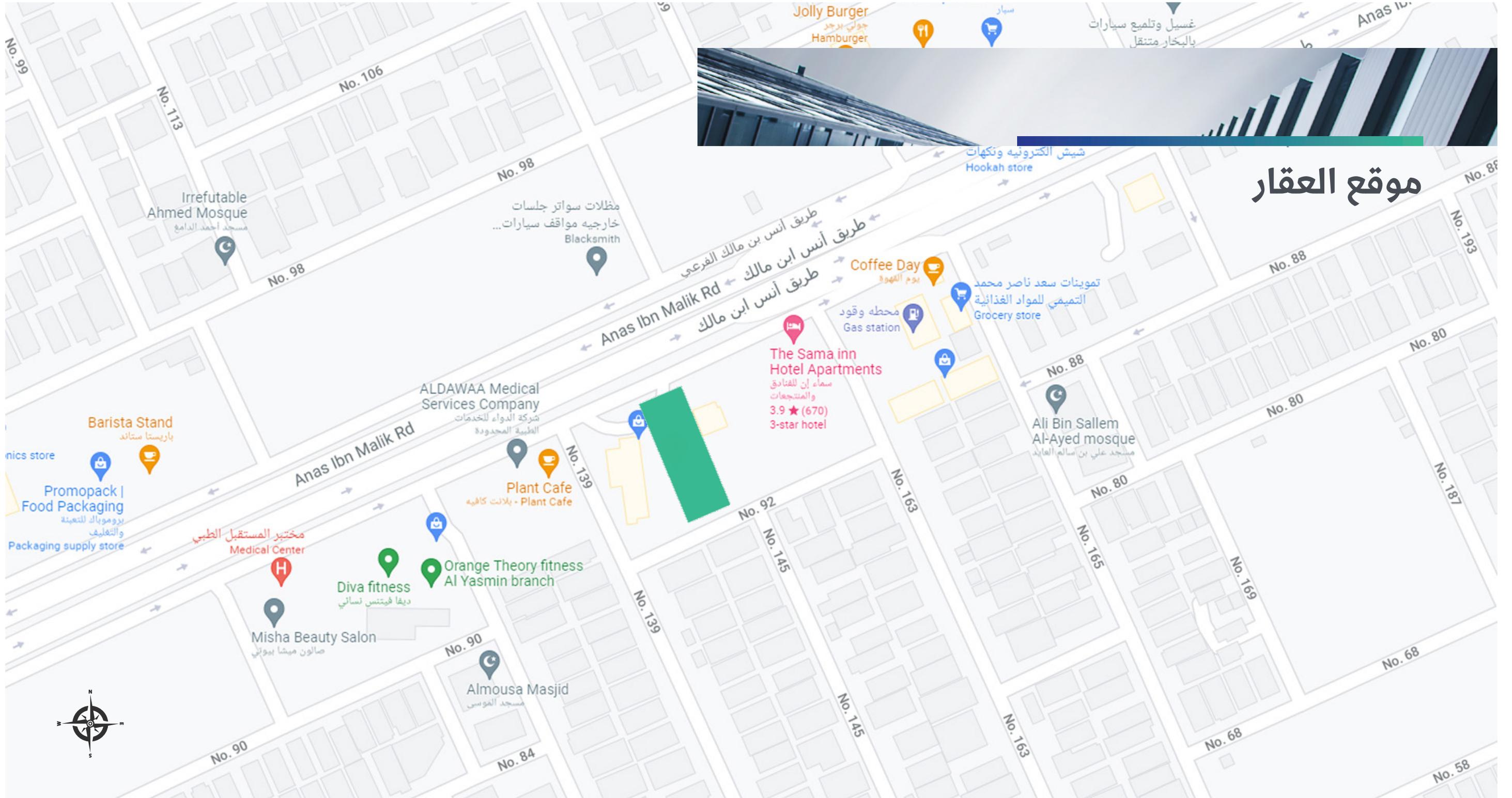
كتابة / ريال

بيانات الملكية ومعلومات العقار



بيانات الملكية ومعلومات العقار

معلومات العقار		
شركة جدوى للإستثمار		
اسم العميل	رقم الهوية	
اسم المالك	تاريخه	310184001372
رقم الصك	اقرب شارع تجاري	الرياض
المدينة	نوع العقار	الياسمين
الحي	عدد الأدوار	جديد
شاغرية العقار	نوع الإستخدام	داخل النطاق
نطاق العقار	عمر العقار	24.820529254872767,46.64865729151454
إحداثيات الموقع	رقم القطعة	ك / 1637
رقم المخطط	منسوب الأرض	نعم
الجار مبني	التصميم المعماري	جيد
حالة المبني	العقار عبارة عن عمارة سكنية تجارية (فندق) مكون من قبو ودورين تجارية وملحق علوي	
وصف العقار		



موقع العقار

**The Sama inn
Hotel Apartments**
سماء إن للفنادق
والمنتجعات
3.9 ★ (670)
3-star hotel

Irrefutable
Ahmed Mosque
مسجد أحمد الدامع

مظلات سواتر جلسات
خارجيه مواقف سيارات...
Blacksmith

شيش الكترونيه ونكهات
Hookah store

Coffee Day
يوم القهوة

تأمينات سعد ناصر محمد
التميمي للمواد الغذائية
Grocery store

محطه وقود
Gas station

ALDAWAA Medical
Services Company
شركة الدواء للخدمات
الطبية المحدودة

Plant Cafe
بلانت كافيه - Plant Cafe

مختبر المستقبل الطبي
Medical Center

Diva fitness
ديفا فيتنس نسائي

Orange Theory fitness
Al Yasmin branch

Misha Beauty Salon
صالون ميشا بوتي

Almousa Masjid
مسجد الموسى

Ali Bin Sallem
Al-Ayed mosque
مسجد علي بن سالم العايد





مواصفات وحدود واطوال العقار

مواصفات العقار			
طريق انس بن مالك	الطرق الرئيسية	3640	مساحة الأرض / م2
مربعة	طبيعة وشكل الأرض	ثلاث واجهات	الواجهة

الخدمات والمرافق المتوفرة في العقار			
نعم	مياة	نعم	الكهرباء
نعم	الصرف الصحي	نعم	الهاتف

الحدود والاطوال				
عرض الشارع	نوع الشارع	الطول	الحد	الجهة
60م	رئيسي	52	شارع	شمالي
----	----	70	قطعة رقم 1152 و 1153	شرقي
14م	فرعي	52	شارع	غربي
20م	فرعي	70	شارع	جنوبي



صور العقار



التقييم العقاري





أساليب وطرق التقييم المتبعة

اساليب التقييم	تركيز الطريقة	درجة استخدامها	ايضاح
اسلوب السوق	البدائل	مساعد	<ul style="list-style-type: none">يفترض اسلوب السوق وفرة بالمقارنات التي لديها سمات مشابهه للاصل موضوع التقييم و بيعت بفترة زمنية قريبةاعتمدها لتوفر مقارنات لمبيعات قريبة من منطقة العقار
اسلوب الدخل	اسلوب القيمة المتبقية	أساسي	<ul style="list-style-type: none">يركز اسلوب الدخل على ان الاصل قادر على توليد عوائد مستقبلية و بالاعتماد على مدة تحقق العوائد و مستوى المخاطر نستطيع ان نقدر المنفعة المالية من العقار اليوم بما يساوي القيمة المستهدفةاستخدامنا لهذا الأسلوب كان أساسي
اسلوب التكلفة	التكلفة البديلة او الماثلة	اساسي	<ul style="list-style-type: none">اعتمدها لحساب قيمة الاهلاك

الملخص التنفيذي

م	العنصر	الإيضاح
1	نوع التقرير	شامل
2	اعتماد التقرير	عضوية رقم ١٦٣٠٠٠٠١٢١
3	المقيم	حمد محمد الكنعان عضوية رقم : ١٢١٠٠٠٣٤٩ احمد فتحي حسين عضوية رقم: ١٢٢٠٠٠٠٥٨ خالد شاكر المبيض عضوية رقم : ١٢١٠٠٠١٦٣
4	تايخ المعاينة	٢٠٢١/١٢/٢٥
5	تاريخ نفاذ القيمة	٢٠٢١/١٢/٣١
6	تاريخ التقرير	٢٠٢٢/٠٣/٠١
7	رسوم الاراضي	غير خاضع
8	العميل	شركة جدوى للاستثمار
9	عملة التقييم	الريال السعودي
10	الافصاح	لا يوجد تضارب في المصالح سواء حالي او محتمل مع الاطراف والعقارات المشاركة
11	الغرض من التقييم	الإدراج في القوائم المالية
12	اساس القيمة	القيمة السوقية
13	تحليل السوق	تمت الدراسة السوقية بناء على أسعار البيع والعروض بالنسبة للعقارات المجاورة وتم تحليلها
14	العقارات المقارنة	تم دراسة أسعار الأراضي وأسعار عروض المكاتب العقارية في المنطقة المجاورة
15	المعايير المتبعة	معايير التقييم الدولية ٢٠٢٠ -- دليل ممارسة التقييم العقاري
16	اسلوب التقييم	التكلفة . الدخل
17	طريقة التقييم	الاحلال لحساب قيمة الاهلاك . الرسمة المباشرة
18	الافتراضات و الافتراضات الخاصة	تم افتراض ان المستندات المرفقة صحيحة وخالية من الرهن او اي التزامات قانونية لا تتحمل شركتنا اي مسؤولية إزاء أي معلومات يتم إستلامها من العميل والتي من المفترض سلامتها وإمكانية الاعتماد عليها كما لا تقر شركتنا بدقة اواكتمال البيانات المتاحة ولا تعبر عن رأيها ولم تقم بعرض أي نوع من الضمانات لدقة البيانات او اكتمالها الا فيما اشارت اليه بوضوح في هذا التقرير
19	الاستدلال على الموقع	تم معاينة العقار محل التقييم من خلال المالك وتم ومطابقة الصك للموقع
20	عوامل مؤثرة علي قيمة العقار	العوامل الاقتصادية جراء جائحة كورونا
21	معاينة العقار	الإطلاع على نوع الحدود على العقار وموقع العقار من حيث المنطقة والمدينة والحي ورقم المخطط ورقم القطعة ورقم الفسخ وتاريخه وأرقام الصكوك وتاريخها ومصادرها إضافة إلى الأطوال والإتجاهات
22	حقوق الغير في العقار	تم افتراض ان العقار خالي من أي حقوق عينية أو شخصية ولا يقع عليه أي رهن او حق امتياز للغير واذا حصل خلف ذلك فان مكتب منصات للتقييم العقاري غير مسؤول عن ذلك
23	تقدير القيمة السوقية / ريال	41,000,000.00

نفيدكم باننا قمنا بمعاينته ودراسة المنطقة للوصول للقيمة السوقية للعقار وتم الكشف عن اسعار البيوع المشابهة وتحليل البيانات واصدار القيمة

طريقة إحتساب القيمة

مسطحات البناء وفقاً للترخيص

مسطحات البناء وفقاً للترخيص					
صافي مساحة الوحدة	مساحات مستغلة	العدد	الإستخدام	المساحة	البيان
---	---	---	ترفيهي ومواقف	2,348.96	قبو
---	---	---	معارض	788.74	ميزانين
---	---	---	استقبال	432.40	دور ارضي
234.73	1,643.1	7	معارض	1,729.60	ارضي تجاري
51.73	1,758.8	34	غرف فندقية	2,198.50	دور أول
79.95	879.4	11	غرف فندقية	1,099.25	ملاحق علوية
---	---	----	خدمات	8,597.45	مجموع مسطحات البناء

طريقة إحتساب القيمة

طريقة حساب التكلفة

طريقة حساب التكلفة		
الوحدة	القيمة	البيان
ريال	8,597.45	مسطحات البناء
ريال/م ²	2,000	تكلفة متر البناء (بدون فرش وتجهيزات فندقية)
ريال	17,194,900	إجمالي التكاليف
%	20	أرباح المطور
ريال	20,633,880	التكاليف شاملة أرباح المطور
سنة	0	عمر العقار
سنة	40	العمر الاقتصادي الكلي
سنة	3	العمر الفعال للعقار بحالة الصيانة
%	7.5	اهلاكات العمر الفعال
ريال	1,547,541	قيمة الاهلاكات
ريال	19,086,339	قيمة المباني على الواضع الراهن
ريال	44,503,339	إجمالي قيمة العقار بالتكاليف بأسلوب التكلفة

طريقة إحتساب القيمة

التقييم بطريقة الرسملة المباشرة

أسلوب الدخل وفقاً للسوق		
الوحدة	القيمة	البيان
	1,643	معارض
م	2,638	فندقي
ريال / م	900	الإيجار السوقي للمتر المربع معارض
ريال / م	750	الإيجار السوقي للمتر المربع فندقي
ريال	3,457,458	إجمالي الدخل
%	90	نسبة الاشغال
ريال	3,111,712	الدخل الفعال
%	10	مصاريف الصيانة و التشغيل
ريال	2,800,541	صافي الدخل
%	8.00	معدل الرسملة
ريال	35,006,762	القيمة السوقية بأسلوب الدخل (حسب السوق)



نتائج البحث والاستقصاء

طبيعة السعر	السعر / م ²	الوصف	المساحة	نوع العقار
معروض	8000	ارض تجارية تقع جنوب طريق انس بن مالك . حي الصحافة	1820	أرض
معروض	8000	ارض تجارية تقع شمال طريق انس بن مالك . حي الياسمين	3500	أرض
معروض	1200	معرض للايجار شمال طريق انس بن مالك . حي الياسمين	129	معرض
معروض	900	معرض للايجار شمال طريق انس بن مالك . حي الصحافة	333	معرض
معروض	900	معرض للايجار شمال طريق انس بن مالك . حي الصحافة	300	معرض
معروض	700	مكتب للايجار يقع شمال طريق انس بن مالك . حي الياسمين	4800	مكتب
معروض	550	مكتب للايجار يقع شمال طريق انس بن مالك . حي الياسمين	61	مكتب

التقييم النهائي للعقار



التقييم النهائي للعقار

القيمة الترجيحية		
أسلوب التقييم	أسلوب التكلفة	أسلوب الدخل
القيمة النسبي	الإحلال	الرسمة
اجمالي القيمة	44,503,339	35,006,762
الوزن النسبي	60%	40%
القيمة المساهمة	26,702,003	14,002,705
القيمة بعد ترجيح الأوزان النسبية	40,704,708	
القيمة السوقية للعقار بعد التقريب	41,000,000	

رأي المقيم

بعد تطبيق أسلوب التقييم التكلفة والدخل في تقييم هذا العقار وبعد عمل الأوزان النسبية على نتائج التحليل و التقييم فُلقد قمنا بتوزيع النسب وهي أسلوب التكلفة 60% وطريقة الرسمة بنسبة 40%

المرفقات





الافتراضات و الشروط المقيدة ص (1)

1. قام بإعداد مهمة التقييم والتقرير مقيمون ممثلون لمتطلبات معايير التقييم الدولية (2020) الصادرة عن مجلس معايير التقييم الدولية (IVSC) ودليل التقييم العقاري (٢٠١٨) الذي نشرته الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين. قد تكون التقييمات خاضعة لرقابة الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين.
2. باستثناء ما قد ينص عليه خلاف ذلك في خطاب التكليف، فإن التقييم والتقرير سري ولا يجوز استخدامه من قبل أي شخص آخر غير الطرف المرسل إليه وللغرض الذي تم إعداده. لا يجوز نشره كليًا أو جزئيًا، ولا يشار إليها في أي وثيقة أو بيان أو تعميم أو نقلها بأي طريقة أخرى إلى أي طرف آخر أو العامة دون موافقتنا الخطية المسبقة.
3. لا تقبل أي مسؤولية على الإطلاق لأي طرف آخر إلا على أساس تعليمات مكتوبة ومتفق عليها وعلى دفع رسوم إضافية. لا يجوز تقديم أي مطالبة ناشئة عن أو متعلقة بهذا التقييم والتقرير ضد أي عضو أو موظف أو شريك أو استشاري في (اسم الشركة). لا يتحمل أي عضو أو موظف أو شريك أو استشاري أي واجب شخصي للعناية بالعميل أو أي طرف آخر، ويجب تقديم أي مطالبة بالتعويض عن الخسائر ضد (اسم الشركة).
4. إذا تمت الإشارة إلى التقييم والتقرير أو تضمينهما في أي مادة أو نشرة، فإن التقييم والتقرير يعتبران مشار إليهما أو مدرجين لأغراض المعلومات فقط و(اسم الشركة) وموظفيها والمقيم لا يتحملون أي مسؤولية تجاه المستفيدين من هذه المواد. ولا تتحمل (اسم الشركة) أي مسؤولية تجاه أي طرف آخر غير العميل لإعداد التقرير.



الافتراضات و الشروط المقيدة ص (2)

5. إذا كانت هناك شكوى، فإننا نؤكد أن لدينا إجراءات التعامل مع الشكاوى، والتي سيتم توفير نسخة منها عند الطلب .
6. في حالة وجود مطالبة ضد (اسم الشركة) أو الشركات التابعة لها أو موظفيها أو المقيّم فيما يتعلق بهذا التقييم والتقرير أو هذه المهمة بأي شكل من الأشكال، فإن الحد الأقصى للأضرار القابلة للاسترداد يجب أن يكون المبلغ النقدي الذي حققته (اسم الشركة) أو الشركات التابعة لها من التقييم والتقرير ولا يجوز في وفي أي حال من الأحوال أي مطالبة بالتعويض عن الأضرار اللاحقة.
7. نحن لا نقوم بإجراء عمليات بحث عن حقوق الملكية ولا نطلع على وثائق الملكية والتأجير. ما لم نعلم ونعلن خلاف ذلك، فإننا نفترض أن: كل عقار له صك ملكية وقابل للتسويق، وأن جميع الوثائق موجودة، وأنه لا توجد قيود أو حدود أو ارتفاعات أو مصروفات تؤثر على العقار، أو دعوى مادية معلقة. قد يستند التقييم والتقرير إلى ملخصات الإيجار التي يقدمها العميل أو أطراف ثالثة. ونحن لا نتحمل أي مسؤولية عن صحة أو اكتمال معلومات الإيجار التي تم تقديمها، ولا ينبغي الاعتماد على أي تفسير قدمناه فيما يتعلق بأي وثائق من هذا القبيل تم الحصول عليها دون التحقق من المحامين.
8. تم الحصول على المعلومات الواردة في التقييم والتقرير أو التي يستند إليها التقييم والتقرير من العميل والمصادر الأخرى المدرجة فيه والتي اعتبرناها موثوقة. وما لم ينص على خلاف ذلك في التقييم والتقرير، فإننا لم نتحقق من هذه المعلومات وافترضنا أنها كاملة وموثوقة وصحيحة. ولا نقبل أي مسؤولية على الإطلاق عن مدى اكتمال هذه المعلومات ودقتها. يلتزم أي مستخدم مصرح له بالتقييم والتقرير بإبلاغنا بأي أخطاء يعتقد أنها مضمنة في التقرير.



الافتراضات و الشروط المقيدة ص (3)

9. نفترض أن الملكية تتوافق مع جميع المتطلبات القانونية ذات الصلة بما في ذلك، على سبيل المثال لا الحصر، تخطيط المدن، وأنظمة الحريق والبناء، شهادات الإشغال والموافقات الحكومية الأخرى. إن أي استفسارات شفوية أو الكترونية من سلطات التخطيط المعنية تم اتخاذها بدقة لمساعدتنا في تطوير رأي حول قيمة العقار. ومن أجل التأكد نوصي المحامين بالتحقق رسميًا من هذه المعلومات وموقفها فيما يتعلق بأي مسائل قانونية مشار إليها في التقييم والتقرير.

10. إن الاستنتاجات والآراء، بما في ذلك رأي القيمة، وأي تنبؤات بالطلب والعرض، ومعدلات الإيجار، والإيرادات والمصروفات التي تستند إليها هذه الاستنتاجات والآراء قد تكون فقط في التاريخ المذكور في التقييم والتقرير. وهي تعكس أفضل رأي عن التصور السوق الحالي وتوقعات السوق وأداء العقار في المستقبل المنظور تحت الإدارة المختصة. يتقلب سوق العقارات باستمرار ولا يمكن التنبؤ بالمستقبل ولا أن نقدم أي ضمان بتحققها. يمكن للتغيرات في عوامل السوق أو في العقارات أن تؤثر بشكل كبير على مثل هذه الاستنتاجات والآراء.

11. وباستثناء ما قد ينص عليه خلاف ذلك في خطاب التكليف، لا يجب على (اسم الشركة) أو أي فرد يوقع هذا التقييم والتقرير أو له علاقة بالتكليف تقديم شهادة في أي محكمة أو إجراء قانوني يتعلق بالعقار أو التقييم أو التقرير.

12. عند فحص العقار كجزء من نطاق العمل، يعتمد التقييم والتقرير على المعاينة البصرية للعقار ويعكس العيوب أو العناصر الواضحة والتي لا يتم استبعادها صريحًا بموجب افتراض خاص. ما لم تصدر تعليمات صريحة، فإننا لا نقوم بإجراء دراسات مسح للمواقع أو التقييمات البيئية أو استبيانات، أو



الافتراضات و الشروط المقيدة ص (4)

خدمات فحص المباني أو التحقيق في السجلات التاريخية لتحديد التلوث الحالي أو السابق للعقار. نحن نفترض أنه لا توجد ظروف مخفية أو غير ملائمة في باطن الأرض أو الهياكل أو الخدمات التي تؤثر على قيمة العقار، بما في ذلك على سبيل المثال، العيوب الهيكلية أو المعدات الميكانيكية المختلة أو السباكة أو المكونات الكهربائية ووجود مواد خطرة أو سامة محتملة استخدمت في بناء أو تعديل أو صيانة التحسينات أو تقع عند العقار أو حوله.

13. يعكس تقييمنا وتقديرنا إدراكنا لفاهيم السوق المحتملة لعقود المستأجرين. وما لم يتم إصدار تعليمات محددة، فإننا لا نتحقق من الوضع المالي للمستأجرين، وما لم يتم إبلاغنا بخلاف ذلك، نفترض أنهم يستطيعون الوفاء بالتزامات الإيجار الخاصة بهم.

14. ولا يعتبر تقييمنا وتقديرنا بمثابة نصيحة استثمارية أو توصية لاقتراض أو إقراض العقار. إذا قدم التقييم والتقارير إلى مقرض أو مستثمر بموافقتنا الخطية المسبقة، فيجب على ذلك الطرف النظر في اعتبارات الاستثمار المستقلة ومعايير الاكتتاب في قراره الاستثماري. ينصح لذلك الطرف أن يفهم نطاق العمل بشكل عام، وجميع الافتراضات والافتراضات الخاصة والقيود المتضمنة في هذا التقييم والتقارير.

15. ما لم يشار إلى خلاف ذلك في التقييم والتقارير، عادة ما يتم التعبير عن رأي القيمة باستثناء أي تكاليف المعاملات أ، الزكاة والضرائب. وعلاوة على ذلك، يتم تقييم العقارات بغض النظر عن أي رهون عقارية أو التزامات أخرى.

16. قبول أو استخدام هذا التقييم والتقارير يشكل قبولاً للافتراضات والقيود السابقة.

فريق العمل

مقيم عقاري: احمد فتحي حسين

الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين
Saudi Authority for Accredited Valuers

تقييم العقار
Real Estate Valuation

احمد فتحي حسين
AHMED FATHY HUSSEIN

Membership Type: Temp Member فئة العضوية: أساسي مؤقت
No: 2322984887 رقم الهوية: 2322984887
No: 1220000058 رقم العضوية: 1220000058
Exp: 26/07/2022 تاريخ الانتهاء: 1443/12/26

للتأكد من احقية مزاوله المهنة
ولمزيد من التفاصيل

مَنْصَاط
MENASSAT
شركة منصات للتقييم العقاري
Menassat Real Estate Appraisal Co.
C.R.:1010952152

مراجعة وتدقيق : مدير التقييم والدراسات

الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين
Saudi Authority for Accredited Valuers

تقييم العقار
Real Estate Valuation

حمد محمد بن كنعان
HAMAD MOHAMMED BIN KANAAN

Membership Type: Temp Member فئة العضوية: أساسي مؤقت
ID: 1072953761 رقم الهوية: 1072953761
No: 1210000349 رقم العضوية: 1210000349
Exp: 14/08/2022 تاريخ الانتهاء: 1444/1/16

للتأكد من احقية مزاوله المهنة
ولمزيد من التفاصيل

اعتماد الرئيس التنفيذي

الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين
Saudi Authority for Accredited Valuers

تقييم العقار
Real Estate Valuation

مقيم معتمد
خالد شاكر المبيض
KHALED SHAKER ALMOBID

Membership Type: Temp Member فئة العضوية: أساسي مؤقت
No: 1210000163 رقم العضوية: 1210000163
Exp: 28/01/2023 تاريخ الانتهاء: 1444/7/6

للتأكد من احقية مزاوله المهنة
ولمزيد من التفاصيل

الوضع القانوني



وزارة التجارة والاستثمار
Ministry of Commerce and Investment



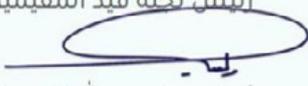
ترخيص مزاولة مهنة لفرع تقييم العقارات

فئة العضوية: أساسي اسم المكتب: مكتب منصات للتقييم العقاري المقر الرئيسي: الرياض

رقم الترخيص 1210000163 تاريخ إصداره 1437/3/30 هـ تاريخ انتهائه 1447/4/3 هـ

يرخص **خالد شاكر بن حامد المبيض** (سعودي الجنسية) سجل مدني رقم 1053588115 لمزاولة المهنة وقد منح هذا الترخيص بعد أن استوفى شروط القيد الواردة في المادة الخامسة من نظام المقيمين المعتمدين الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/43) وتاريخ 1433/07/9 هـ بموجب قرار لجنة قيد المقيمين رقم (76/3/42) وتاريخ 1442/3/4 هـ

رئيس لجنة قيد المقيمين



أ. وليد بن عبدالله الرويشد

ختم الوزارة



وزارة التجارة والاستثمار
Ministry of Commerce and Investment
إدارة المهن الاستشارية



شكراً لكم



منصات

شركة منصات للتقييم العقاري
MENASSAT EVALUATION REALTY CO.

www.gomenassat.com