

V230023

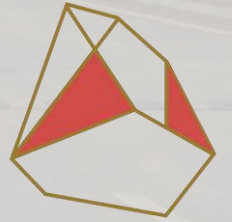
## مجمع مدينة كسب بحي إشبيليا، الرياض

العميل / شركة كسب المالية

08 فبراير 2023

تقرير تقييم (نهائي)

كسب المالية  
KASB Capital | كسب



أبعاد  
للتقييم العقاري




أبعاد  
للتقييم العقاري

## المقدمة

السادة / شركة كسب المالية

المحترمين.

نسخة الإصدار

المعلومات	الوصف
V230023	الرقم المرجعي
نهائي	حالة التقرير
	للتحقق من صحة تسجيل التقرير

الموضوع: تقييم مجمع مدينة كسب بحي إشبيليا، الرياض.

مرفق لكم التقرير بناءً على طلبكم بتقييم العقار ، ونأمل أن يكون التقرير حسب متطلباتكم وحسب ما هو مطلوب منا ووفقاً لمعايير التقييم الدولية (IVS) الصادرة عن مجلس معايير التقييم الدولية (IVSC) في عام 2022 و أنظمة ولوائح الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين بالملكة العربية السعودية (تقييم). كما نود في حال وجود أي استفسارات أو أسئلة عدم التردد في التواصل معنا.

ولكم فائق الاحترام والتقدير

م. عمار عبدالعزيز سندي  
الرئيس التنفيذي



## الملاحق

29

- المصطلحات العامة في اعداد تقرير التقييم
- مستندات العقار

## التقييم

21

- التقييم بأسلوب الدخل
- ملخص التقييم

## معلومات الملكية

19

- ملكية العقار
- أطوال الأضلاع وعروض الشوارع

## دراسات الموقع

11

- النقل العام
- المشاريع التطويرية لمدينة الرياض
- العقار على مستوى المدينة
- وصف العقار
- صور العقار

## الإفصاح

9

- الملكية الفكرية و إعادة النشر
- السرية وحفظ المعلومات
- الافتراضات المهمة والافتراضات الخاصة
- التقييم تحت حالات عدم اليقين

## شروط التقييم

7

- القدرة على التقييم
- موضوع القيمة
- المعايير المهنية
- أسلوب التقييم
- أساس التقييم
- تاريخ التقييم
- تاريخ المعاينة
- حدود المعاينة
- مصادر المعلومات

## الملخص التنفيذي

4

- ملخص التقرير
- الشروط والاحكام العامة

## المخلص التنفيذي

- ملخص التقرير
- الشروط والاحكام العامة



### ملخص التقييم

المعلومات	العناصر
غرض تقييم وحدات صندوق مدينة كسب العقاري	الغرض من التقييم
شركة كسب المالية	هوية المستخدمين الآخرين
تقرير سردي	نوع التقرير
06 فبراير 2023	تاريخ التعميد
06 فبراير 2023	تاريخ المعاينة
07 فبراير 2023	تاريخ التقييم
القيمة السوقية	أساس القيمة
أسلوب الدخل	أساليب التقييم
ريال سعودي	العملة
201,040,000 ريال سعودي	القيمة السوقية للعقار

### ملخص العقار

- العقار قيد التقييم عبارة مجمع سكني يقع بحي اشبيليا شرق مدينة الرياض.
- تبلغ مساحة الأرض 58,833.97 متر مربع وتبلغ إجمالي مساحة المباني 45,000 متر مربع (حسب إفادة العميل).
- يتكون المجمع من 202 وحدة سكنية و3 مباني خدمات ومرافق.
- يقع العقار بالقرب من تقاطع طريق الشيخ جابر الحمد الصباح مع طريق الملك عبدالله ويمكن الوصول لمنطقة عن العقار عن طريقهم.
- يبعد العقار عن مطار الملك خالد الدولي حوالي 33 كم، ويبعد عن جامعة الأميرة نورة حوالي 20 كم.
- تُعد الرياض أكبر مدن السعودية، وتعتبر واحدة من أكبر مدن العالم العربي من حيث المساحة إذ تصل مساحة المدينة المطورة إلى حوالي 1,913 كيلومتر مُربع.

### معلومات العقار

العناصر	المعلومات
الحي	اشبيليا
الإستخدام	سكني
الملكية	ملكية مطلقة
رقم الصك	410123030172
مساحة الأرض (متر مربع)	58,833.97
مساحة المباني (متر مربع)	45,000
المالك	الشركة العقارية المطورة للتملك والإدارة المحدودة



## أبعاد للتقييم العقاري

- تم إعداد هذا التقرير بناءً على المعلومات التي تم جمعها أو تلقيها وتحليلها وفقاً لأفضل الممارسات للوصول للقيمة، ويتم عادة الإشارة إلى أي ملاحظات جوهرية بالتقرير تؤثر على القيمة.
- تم معاينة العقار ظاهرياً ، ويتم في مثل هذه الحالة ذكر السلبيات الفنية للعقار حال وجودها ، ولم يتم فحص العقار إنشائياً أو ملاحظة أي عيوب غير ظاهرة وعليه يجب أن يفهم أن هذا تقرير تقييم وليس فحصاً إنشائياً.
- في حال اكتشاف عدم صحة أي معلومة مستقبلاً والتي تم ذكرها في التقرير بشكل غير متعمد وخارج عن الإرادة فإن القيمة الواردة في هذا التقرير يمكن أن تتغير ويجب الرجوع للمقيم لإعادة النظر في القيمة.
- تم إصدار التقرير بشكل حيادي دون وجود عوامل تعارض المصالح أو المكاسب الشخصية.
- يعتبر تقرير التقييم هذا صحيح فقط في حال اعتماده بختم الشركة إضافة إلى توقيع المقيمين المعتمدين.

## المخلص التنفيذي

### الشروط والاحكام العامة

- تم تقييم العقار وفقاً لمعايير التقييم الدولية (IVS) الصادرة عن مجلس معايير التقييم الدولية (IVSC) في عام 2022 و أنظمة ولوائح الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين بالمملكة العربية السعودية (تقييم).
- تم الاعتماد على هذا التقرير والتقييم وفقاً للشروط والقيود المحددة التي تم عرضها في هذا التقرير.
- تم إعداد تقرير التقييم بناءً على التعليمات الواردة من شركة كسب المالية والمشار إليه فيما يلي باسم (العميل) ، وذلك لتقدير القيمة السوقية للعقار الموصوف لغرض تقييم وحدات صندوق مدينة كسب العقاري.
- شركة أبعاد وشريكه للتقييم العقاري على ثقة بأن هذا التقرير يفي بمتطلبات العميل والتعليمات الخاصة به ، كما أن المعلومات الواردة في هذا التقرير محاطة بكامل السرية وأن التقرير صادر للعميل فقط.
- مسؤولية شركة أبعاد وشريكه للتقييم العقاري مقصورة على التقرير والمعلومات الواردة بالتقرير ، وعدا ذلك يتحمل (العميل) مسؤولية طلب تقييم العقار وما يترتب على ذلك قانونياً.
- تعتبر القيم المقدرة في هذا التقرير هي للعقار قيد التقييم ، وأي توزيع للـ ( القيمة – القيم ) على أجزاء العقار ينطبق فقط حسب سرد التقرير ولأغراضه، ويجب أن لا تستعمل هذه القيم لأي أغراض أخرى ، إذ يمكن أن تكون غير صحيحة في حال تم تغيير الغرض من التقييم والذي أنشئ التقرير لأجله.

- القدرة على التقييم
- موضوع القيمة
- المعايير المهنية
- أسلوب التقييم
- أساس التقييم
- تاريخ التقييم
- تاريخ المعاينة
- حدود المعاينة
- مصادر المعلومات

## شروط التقييم



## القدرة على التقييم

- تملك شركة **أبعاد وشريكه للتقييم العقاري** كوادر مهنية قادرة على تقييم هذا النوع من الأصول، ولديها الكفاءة المطلوبة للوصول إلى القيمة السوقية في التاريخ المطلوب.

## موضوع القيمة

- موضوع التقييم هو تقدير القيمة السوقية للعقار **مجمع مدينة كسب، حي إشبيليا، الرياض.**

## المعايير المهنية

- نفذت مهمة التقييم هذه استنادا على معايير التقييم الدولية (IVS) الصادرة عن المجلس معايير التقييم الدولية (IVSC) في عام 2022 وأنظمة ولوائح الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين بالمملكة العربية السعودية (تقييم)، والإجراءات والقواعد المهنية المتعارف عليها في أعمال التقييم للأصول العقارية، والتي تقوم على التحليل والمقارنة والمعاينة المباشرة لكل عقار، والبحث قدر الإمكان عن المؤثرات والخصائص الإيجابية والسلبية للعقار محل التقييم.

## أسلوب التقييم

- الأسلوب المتبع في عملية التقييم هو **أسلوب الدخل.**

## أساس التقييم

- سيتم تقديم تقييمنا على أساس القيمة السوقية، والتي تم تعريفها وفقاً لمعايير التقييم الدولية (IVS) في عام 2022 كالآتي:  
هي المبلغ المقدر الذي ينبغي على أساسه مبادلة الأصول أو الالتزامات في تاريخ التقييم بين مشترٍ راغب وبائعٍ راغب في إطار معاملة على أساس محايد بعد تسويق مناسب حيث ينصرف كل طرف من الأطراف بمعرفة وحكمة دون قسر أو إجبار."

## تاريخ التقييم

- نؤكد أنه قد تم التقييم في تاريخ 07 فبراير 2023.

## تاريخ المعاينة

- نؤكد أنه قد تمت المعاينة في تاريخ 06 فبراير 2023.

## حدود المعاينة

- لتنفيذ مهمة التقييم وتحقيق غرض هذا التقرير تمت المعاينة بتاريخ المعاينة للعقار محل هذا التقرير، والمناطق المجاورة له، والعقارات المشابهة إن وجدت، مع ملاحظة أن هذه المعاينة ليست لأغراض الفحص والاختبار الهندسي للمباني.

## مصادر المعلومات

- اعتمدنا في إعداد تقرير التقييم على مجموعة من المصادر والمعلومات والبيانات المكتبية، والميدانية التي نعتقد أنها تكافئ غرض ووقت التقييم. كما اعتمدنا على مجموعة البيانات المقدمة من العميل والمتعلقة بالعقار محل التقييم والتي ستؤثر بشكل واضح في مخزجات هذا التقرير، وعليه فإن أي تغيير أو خطأ في البيانات فيعتبر هذا التقرير غير مكتمل ويجب الرجوع للمقيم.

## تم الاطلاع على المستندات التالية :

- **صك الملكية.**
  - **الكروكي التنظيمي.**
  - **رخصة البناء.**
- وعليه فإننا نفترض سلامة المعلومات وعدم وجود ما ينافيه أو يعارضه وقد صدر التقرير بناءً على هذا ونخلي مسؤوليتنا من كل ما ينافيه.



## الإفصاح

- الملكية الفكرية و إعادة النشر
- السرية وحفظ المعلومات
- الافتراضات المهمة والافتراضات الخاصة
- التقييم تحت حالات عدم اليقين



### التقييم تحت حالات عدم اليقين

- أثر تفشي فيروس كورونا الجديد (COVID-19)، الذي أعلنته منظمة الصحة العالمية بأنها "جائحة عالمية" في 11 مارس 2020، على الأسواق المالية العالمية.
- تم تطبيق قيود السفر من قبل العديد من الدول، حيث تأثر نشاط السوق في العديد من القطاعات
- اعتباراً من تاريخ التقييم المشار إليه في التقرير فإننا نولي الأدلة السوقية والافتراضات التي تم الاعتماد عليها وزنا أقل عند التوصل لرأينا في القيمة.
- في الواقع، فإن الاستجابة الحالية لـ COVID-19 تعني أننا نواجه مجموعة غير مسبوقة من الظروف التي نبنى عليها الحكم في القيمة.
- ونظراً للتأثير المستقبلي غير المعروف لـ COVID-19 الذي قد يكون لها آثار على سوق العقارات، لذلك نوصي بتقييم هذا العقار بشكل متكرر.

### الملكية الفكرية و إعادة النشر

- يتم إصدار هذا التقرير للاستخدام الشخصي، وللمستشارين المختصين، للغرض المحدد الذي يشير إليه.
- لا تتحمل شركة أبعاد وشريكه للتقييم العقاري أي مسؤولية تجاه أي طرف ثالث لكامل أو جزء من محتوياته.
- لا يجوز تضمين كل أو أي جزء من هذا التقييم أو أي مرجع له في أي وثيقة منشورة أو تعميم أو بيان أو الكشف عنها بأي شكل من الأشكال دون موافقة خطية مسبقة من شركة أبعاد وشريكه للتقييم العقاري على الشكل والسياق الذي قد يظهر فيه.

### السرية وحفظ المعلومات

- لقد أعد هذا التقرير بناءً على طلب خاص ولغرض استشاري، ونذكر لأجل هذا الأهمية القصوى عند صاحب الطلب في الحفاظ على معطيات ومخرجات هذا التقرير وكتماها، ونحن ملتزمون بذلك ولن يتم استخدام المعلومات الخاصة بالعميل في غير هذا التقرير، وتعد معلوماته ملكاً خاصاً لصاحبها وللمستخدمين المحددين في التقرير ولا يحق لأي طرف آخر الاطلاع عليها.

### الافتراضات المهمة والافتراضات الخاصة

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

- سيتم تقييم العقار بافتراض إكمال أعمال الصيانة والتجهيزات للمباني.
- تم التقييم بافتراض عدم وجود أي عقود تأجير رئيسية على العقار قيد التقييم.

## دراسات الموقع

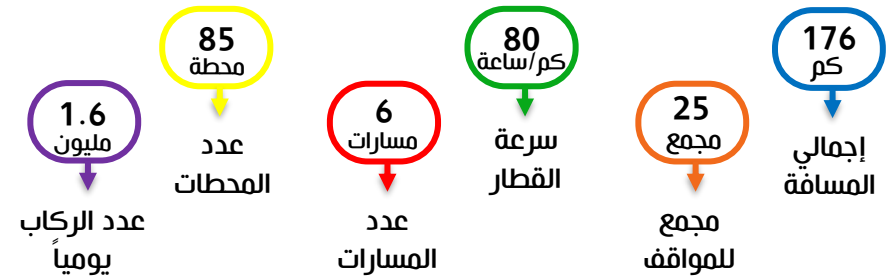
- النقل العام
- المشاريع التطويرية لمدينة الرياض
- العقار على مستوى المدينة
- وصف العقار
- صور العقار



#### خريطة مسار مترو الرياض



- مترو الرياض هو نظام نقل سريع، وهو حالياً قيد الإنشاء وهو أحد أكبر مشاريع البنية التحتية في مدينة الرياض.
- تم تصميم المترو كنظام مواصلات على مستوى عالمي، ويتضمن 756 عربة مترو و85 محطة و6 خطوط مترو وشبكة بطول 176 كم.
- أدى بناء نظام المترو إلى عدد من عمليات إغلاق الطرق التي أثرت على حركة المرور في أجزاء مختلفة من المدينة.



#### أطوال خطوط مترو الرياض

المسار	طول المسار (كم)
المسار الأول (الأزرق)	38.0
المسار الثاني (الأحمر)	25.3
المسار الثالث (البرتقالي)	40.7
المسار الرابع (الأصفر)	29.6
المسار الخامس (الأخضر)	12.9
المسار السادس (البنفسجي)	29.5



أبعاد  
للتقييم العقاري

## دراسات الموقع

### المشاريع التطويرية لمدينة الرياض



تتولى الهيئة الملكية لمدينة الرياض تنفيذ العديد من البرامج والمشاريع التطويرية التي تمتاز بطبيعتها الإستراتيجية وتعدد أهدافها وأبعادها واختلاف متطلبات تنفيذها عبر مراحلها الزمنية المختلفة.

هيئة تطوير  
وادي حنيفة



بين المحاور: العمرانية، والثقافية، والاقتصادية، والاجتماعية، وبين متطلبات التطوير البيئي لوادي حنيفة، ويشكل نموذجاً لمران الواحات. اعتمد البرنامج، مبدأ التكامل مع مدينة الرياض. بحيث تكون الدرعية ضاحية ثقافية، سياحية، ترويحية بمستوى عالمي.



### مشروع "الرياض آرت"

على تنفيذ أكثر من 1000 عمل ومعلم فني من إبداع فنانين محليين وعالميين أمام الجمهور في مختلف أرجاء مدينة الرياض، وذلك ضمن 10 برامج تغطي الأحياء السكنية، الحدائق والمتنزهات الطبيعية، الميادين والساحات العامة، ومحطات النقل العام، وجسور الطرق وجسور المشاة، ومداخل المدينة، وكافة الوجهات السياحية في المدينة.

المسار الرياضي  
Sports Boulevard



بطول 135 كيلو متراً، مخترقاً مدينة الرياض، ليربط بين وادي حنيفة في غرب المدينة ووادي السلي في شرقها، يضم أنشطة رياضية وثقافية وترفيهية وبيئية، من بينها مسارات الدراجات، ومسارات الخيول، والمشاة، إلى جانب مجموعة من البوابات والمحطات والاستراحات للدراجين والمنتزهين على طول امتداد المسار داخل المدينة وفي وادي حنيفة ووادي السلي، تقدم خدمات ترفيهية للدراجين والمنتزهين، وتحتوي على مقاهي ومتاجر متنوعة.

الرياض الخضراء  
GREEN RIYADH

يهدف البرنامج الى زراعة أكثر من 7,5 مليون شجرة. في كافة أنحاء العاصمة، بما يشمل: الحدائق العامة وحدائق الأحياء والمتنزهات والمساجد والمدارس والمنشآت والمرافق الأكاديمية والصحية والعامة والأحزمة الخضراء الواقعة على امتداد خطوط المرافق العامة، إضافة إلى مطار الملك خالد الدولي، وشبكة الطرق والشوارع إضافة إلى مسارات النقل العام ومواقف السيارات والأراضي الفضاء، والأودية وروافدها.

حديقة الملك سلمان  
King Salman Park

أكبر حدائق المدن في العالم بمساحة تزيد عن 13 كيلو متراً مربعاً. وتعد مشروعا بيئياً وثقافياً ورياضياً وترفيهياً، يسهم في تغيير نمط الحياة في المدينة، وتقديم خيارات متنوعة من الأنشطة الثقافية والرياضية والفنية والبيئية أمام سكانها وزوارها من خلال مجموعة من المرافق والمنشآت التي يأتي في مقدمتها: المجمع الملكي للفنون، والمسرح الوطني، ودار الأوبرا، وأكاديميات الفنون والمتاحف والمعارض إلى جانب المناطق الخضراء والساحات المفتوحة.



أبعاد  
للتقييم العقاري

## دراسات الموقع

### العقار على مستوى المدينة



حدود مدينة الرياض

حدود منطقة الأراضى البيضاء

مطار الملك  
خالد الدولي

موقع العقار

طريق الدمام  
طريق خريص

طريق الملك فهد  
طريق الملك خالد

الطريق الدائري الشمالي  
الطريق الدائري الشرقي

الطريق الدائري الجنوبي  
طريق مكة المكرمة

يقع العقار قيد التقييم بالرياض وهي عاصمة المملكة العربية السعودية وأكبر مدنها، ومركز منطقة الرياض.

تُعد الرياض أكبر مدن السعودية، إذ بلغ عدد سكانها لعام 1440هـ/2018م 6.9 مليون نسمة.

تعتبر الرياض واحدة من أكبر مدن العالم العربي من حيث المساحة إذ تصل مساحة المدينة المطورة إلى حوالي 1,913 كيلومتر مُربّع.

تشهد مدينة الرياض تطور ملحوظ في مشاريع البنية التحتية ومشاريق المواصفات العامة حيث جاري العمل على مشروع مترو الرياض ومشروع النقل العام.

العقار قيد التقييم يبعد عن مطار الملك خالد الدولي حوالي 33 كم، ويبعد عن جامعة الأميرة نورة حوالى 20 كم. في حي إشبيليا بمدينة الرياض.

تقع منطقة العقار قيد التقييم داخل نطاق الأراضى البيضاء.



#### خريطة توضح موقع العقار:



#### الموقع:

- يقع العقار شرق مدينة الرياض بحي اشبيليا في منطقة ذات كثافة سكانية متوسطة وذات دخل متوسط.
- يقع العقار بالقرب من تقاطع طريق الشيخ جابر الحمد الصباح مع طريق الملك عبدالله ويمكن الوصول لمنطقة عن العقار عن طريقهم.
- يقع العقار على شارع قلعة الفسطاط ويمكن الوصول إلى العقار عن طريقه. ويبعد مسار مترو الرياض (الأحمر) حوالي 1.4 كم.

#### نظام البناء للعقار قيد التقييم:

الوصف	البيان
الإستخدام	سكني (فلل)
نسبة البناء (%)	60%
عدد الطوابق	طابقين وملحق

#### وصف العقار:

- العقار قيد التقييم عبارة عن مجمع سكني (كمباوند)، مكون من 202 وحدة سكنية و عدد 3 مباني خدمات ومرافق.
- تبلغ مساحة الأرض 58,833.97 متر مربع وتبلغ إجمالي مساحة المباني 45,000 متر مربع (حسب إفادة العميل).
- المجمع السكني مشطب بشكل كامل ويحتوي على مباني مرافق عامة وعدد مسبحين وحدائق.
- الوحدات السكنية مقسمة الى ثلاث أنواع (غرفة، غرفتين وثلاث غرف).
- عمر العقار 7 سنوات (من انتهاء أعمال الإنشاءات).



أبعاد  
للتقييم العقاري

## دراسات الموقع

### وصف العقار

### المخطط الرئيسي للمجمع السكني



### محتويات المجمع السكني

- يحتوي المجمع على عدد 202 وحدة سكنية بمختلف النماذج والمساحات.
- يحتوي المجمع السكني على مسبحين بخدماتها وحدائقها ومنطقة صغيرة للأطفال.
- يحتوي المجمع السكني على عدد مبنيين للأنشطة الرياضية وقاعات الاحتفالات وملاعب التنس والسكواتش.
- كما يحتوي على مبنى خاص بالنادي الصحي ونادي المطالعة ومقهى.
- يحتوي المجمع السكني على مبنى الإدارة والاستقبال.
- المجمع السكني مشطب بشكل كامل والوحدات السكنية مفروشة وتحتوي على الأجهزة الإلكترونية والتكييف المركزي.
- يوجد للمجمع السكني بوابة دخول بحراسات أمنية.

### الجدول التالي يوضح تفاصيل الوحدات السكنية :

عدد الوحدات	مساحات البناء (متر مربع)	عدد الغرف	النموذج	التسلسل
52	246	3	فلل Lux	1
23	251	3	فلل Delux	2
49	250	3	فلل VIP	3
39	100	1	شقق أ	4
39	150	2	شقق ب	5
202			المجموع	

### مسقط أفقي لنموذج 1 مسقط أفقي لنموذج 2 مسقط أفقي لنموذج 3







أبعاد  
للتقييم العقاري

## دراسات الموقع

### صور العقار



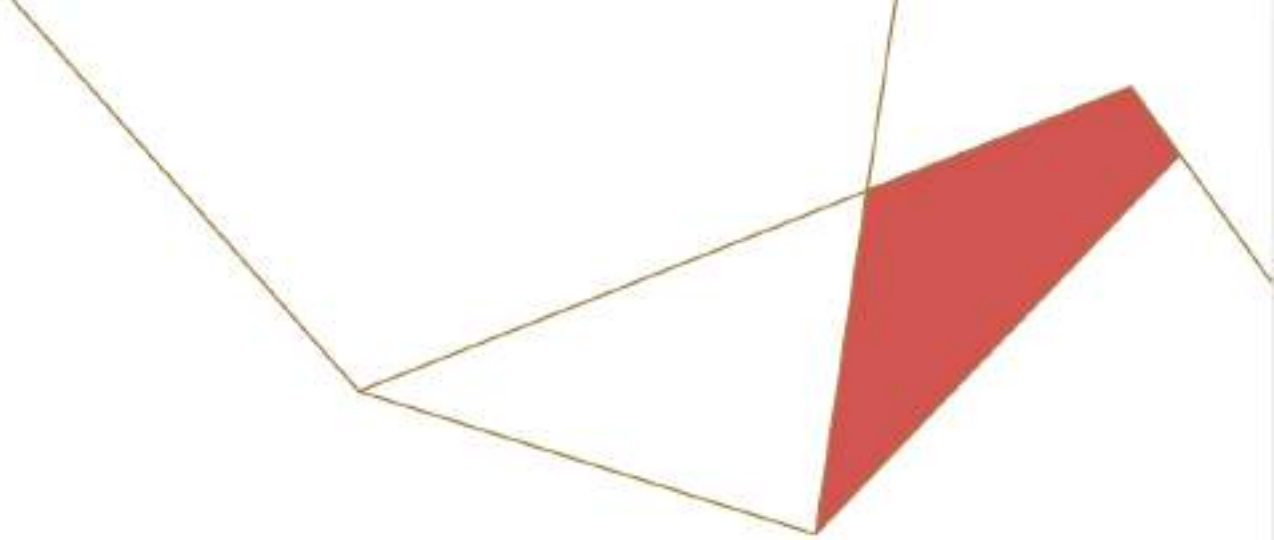


أبعاد  
للتقييم العقاري

## دراسات الموقع

### صور العقار





- ملكية العقار
- أطوال الأضلاع وعروض الشوارع

## معلومات الملكية



أبعاد  
للتقييم العقاري

## معلومات الملكية

لم يتم التحقق عن أي مستند قانوني للعقار قيد التقييم والتي تتضمن التخطيط أو الملكية أو الرهن وبعض الأمور القانونية والتي أسس عليها كل هذا التقرير أو جزء منه اعتبرت موثوق بها. وتم افتراض أن الصك صحيح وساري المفعول. وأيضاً تم افتراض أن العقار خالي ومتحرر من أي التزامات قانونية أو حقوق الرهن أو أي معوقات.

### ملكية العقار

الوصف	التفاصيل
المالك	الشركة العقارية المطورة للمليك والإدارة المحدودة
اسم العقار المراد تقييمه	مجمع مدينة كسب بحي إشبيليا، الرياض
رقم القطعة	1/2/1/1/ج/4
رقم المخطط التنظيمي	-
المنطقة (عنوان العقار)	إشبيليا
اسم الشارع	قلعة الفسطاط
إحداثيات الموقع	24°47'55.4"N 46°48'46.0"E
المدينة	الرياض
معلومات الملكية	ملكية مطلقة
معلومات صك الملكية	رقم الصك: 410123030172
	تاريخ الاصدار: 1438/04/19 هـ

### أطوال الأضلاع وعروض الشوارع

طول الضلع	اسم الشارع	نوع الشارع	عرض الشارع (متر)	ترتيب الواجهة
271.13	قلعة الفسطاط	تجاري	36	1 شمالي
271.13	غير مسمى	داخلي	20	2 جنوبي
216.9	غير مسمى	داخلي	15	3 شرقي
217	-	جار	-	4 غربي

مصادر المعلومات صك الملكية.

# التقييم

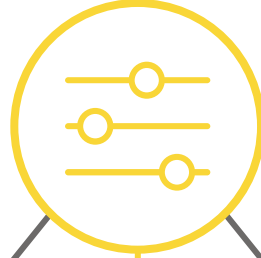
- التقييم بأسلوب الدخل
- ملخص التقييم



## التقييم بأسلوب الدخل - تحليل مخاطر السوق

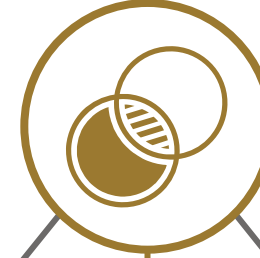
### المخاطر الاقتصادية

قد تؤثر ظروف الاقتصاد الكلي للدولة على سوق العقارات بشكل عام ، مثل معدلات التضخم ، والسيولة ، وأسعار الفائدة ، وتكاليف التمويل ، والضرائب ، وحركة أسواق الأسهم المحلية والعالمية ، حيث يؤثر تغيير بعض أو كل هذه العوامل على السوق العقاري.



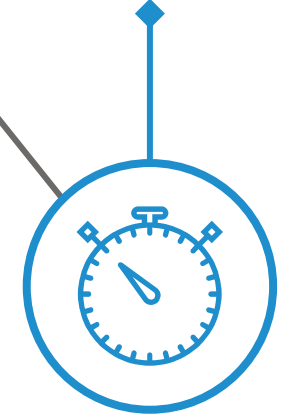
### المخاطر التنظيمية والتشريعية

قد تشهد البيئة التنظيمية أو القانونية أو التشريعية بعض التغييرات التي قد تؤثر على قيمة العقار.



### مخاطر العقود طويلة الأجل

يؤثر نقص أو قيود العقود طويلة الأجل بشكل كبير على قيمة العقار. حيث يعطي وجود عقود طويلة الأجل الاستقرار للدخل وبالتالي القيمة. بينما يؤدي عدم وجود مثل هذه العقود إلى تقلبات في أسعار الإيجارات والدخل ، وبالتالي يؤثر على القيمة النهائية.



### مخاطر المنافسة

يؤدي العرض الكبير للسلع العقارية إلى المنافسة في الأسعار المعروضة على المستهلك. نجد هذا واضحاً في سوق العقارات. زيادة الوحدات في السوق والمنافسين الجدد ستؤدي إلى انخفاض الأسعار ، وبالتالي انخفاض في سعر العقار.

### مخاطر ضمان الإيرادات

نظراً لأن تحقيق الإيرادات هو العامل الرئيسي في تحديد قيمة العقار ، فإن أي تغيير في الإيرادات نتيجة لظروف السوق المختلفة سيؤثر على قيمة العقار.





## أبعاد للتقييم العقاري

يقع مجمع سدرة السكني في شرق مدينة الرياض بحي الخليج ويضم أكثر من 235 وحدة سكنية مجهزه بأثاث جزئي. كما يضم المجمع نطاقاً واسعاً من المرافق والخدمات، كالأندية الرياضية، المساح، مطاعم ومقاهي، ورشة صيانة سيارات وقطع غيار، أنظمة مكافحة الحرائق، سيارات نقل مخصصة للسكان (نقل للمدارس والمطار وجولات داخل وخارج مدينة الرياض) ومركز رعاية للأطفال، وعلاوة على ذلك، بعض الوحدات مخصصة فقط للعزاب وتتكون من طابق واحد مطلة على حدائق. ويقدم خدمات متكاملة ومنها الأمن وإدارة المرافق على مدار اليوم. الأسعار المذكورة تشمل جميع الخدمات الذي يقدمها هذا المجمع السكني.



## التقييم بأسلوب الدخل - الأمثلة المشابهة

### مجمع سدرة السكني

الموقع	الوحدات السكنية	عدد الطوابق	مساحة الأرض
حي الخليج	أكثر من 235 وحدة	متنوعة	225,000 م2 تقريباً
مساحة المباني	عدد المواقف	عمر المجمع	بُعده عن العقار
2 160,000 م2 تقريباً	مواقف لكل وحدة	أكثر من 20 سنة	5.5 كيلو متر

### أسعار التأجير وتفصيل الوحدات

عدد الغرف	الأثاث	متوسط سعر التأجير (ريال)
غرفة نوم واحدة	مؤثث	90,000
غرفتين نوم	مؤثث	113,400
ثلاث غرف نوم	مؤثث	127,700
أربع غرف نوم	مؤثث	139,000
خمس غرف نوم	مؤثث	165,000



أبعاد  
للتقييم العقاري

مجمع يقع بحي اشبيليا في الجزء الشمالي الشرقي من الرياض ويقع على مساحة أرض تبلغ 18,000 متر مربع ويضم عدد أكثر من 70 وحدة سكنية مجهزة بالكامل ويحيط بالوحدات السكنية مسطحات خضراء، كما يضم المجمع نطاقاً واسعاً مثل صالة الألعاب الرياضية و ساونا وبخار و حمام سباحة و جاكوزي وملعب تنس وكرة سلة.



التقييم

## التقييم بأسلوب الدخل - الأمثلة المشابهة

### مجمع قرية اشبيليا

مساحة الأرض	عدد الطوابق	الوحدات السكنية	الموقع
 18,000 م2 تقريباً	 ارضي	 أكثر من 70 وحدة	 حي اشبيليا
 بُعده عن العقار 5 كيلو متر	 عمر المجمع أكثر من 20 سنة	 عدد المواقف مواقف لكل وحدة	 مساحة المباني 10,800 م2 تقريباً

### أسعار التأجير وتفصيل الوحدات

متوسط سعر التأجير (ريال)	الاثاث	عدد الغرف
65,000	مؤثث	غرفة نوم واحدة
85,000	مؤثث	غرفتين نوم



## التقييم بأسلوب الدخل - منهجية التقييم

### منهجية التقييم بالدخل

- عند تحديد رأينا حول القيمة السوقية للعقارات الخاضعة للتقييم ، و اعتبارا انها مدرة للدخل. فقد استخدمنا أسلوب الدخل للتقييم و باستخدام طريقة التدفقات النقدية المخصومة.
- تحليل خصم التدفق النقدي (DCF) هو أسلوب نمذجة مالية يعتمد على افتراضات تتعلق بالتدفقات النقدية المحتملة للعقار. و يتضمن هذا الأسلوب توقع التدفقات النقدية الدورية حسب معطيات و ظروف السوق.
- بالإضافة إلى ذلك يتم تطبيق معدل خصم مناسب حسب خبراتنا في السوق المحلي للوصول للقيمة الحالية من خلال التدفقات النقدية المرتبطة بالعقار.
- و نود الإحاطة انه يتم حساب التدفقات النقدية على أساس سنوي. مضافا إليها معدل النمو الفعلي للسوق حسب المصادر الرسمية (مؤسسة النقد). علما بأن معدل النمو المطبق في جدول التدفقات النقدية المخصومة يعادل 2.80٪.
- فيما يخص معدلات الخصم فقد تم دراسة السوق العقاري و العقار قيد التقييم، للوصول لمعدل الخصم المناسب و الذي بدوره يعبر عن جميع المخاطر المتعلقة بالعقار و تشغيله في جدول التدفقات النقدية، ليعكس القيمة الحالية للتدفقات المخصومة.
- الإيجارات المتوقعة ، بالإضافة إلى التكاليف ، عبارة عن تنبؤات تم تشكيلها على أساس المعلومات المتاحة من خلال الأبحاث الميدانية و المكتبية، و التي تتأثر بشكل كبير بظروف السوق العقارية في المملكة العربية السعودية.
- فيما يتعلق بالمراكز التجارية التي تخضع لعقود إيجار (سواء للأرض او المبنى)، فقد تم بناء توقعات الأرباح و المصاريف التشغيلية خلال المدة الإيجارية.

1  
منهجية الدخل

منهجية الدخل تعتبر شائعة في تقييم الأصول المولدة للدخل. و يؤخذ في عين الاعتبار الإيرادات المحتملة من تشغيل الأصل، باستخدام جدول التدفقات النقدية المخصومة.

2  
معدل التضخم

يتم حساب التدفقات النقدية المخصومة بمعدل نمو سنوي بمعدل يبلغ 2.80٪ سنوياً.

3  
دخل العقار

يمثل دخل العقار في الإيرادات الواردة من مدفوعات الإيجار المستلمة خلال العام.

4  
تكاليف التشغيل

تتعلق تكاليف التشغيل إلى التكاليف الناتجة عن تشغيل الأصل، على سبيل المثال وليس الحصر؛ تكاليف الصيانة والتسويق. و يتم حساب التكاليف عادة على أساس سنوي.

## التقييم بأسلوب الدخل - الافتراضات الرئيسية في طريقة التدفقات النقدية

## تقدير دخل العقار

- تم عمل تحليل لأسعار التأجير الأمثلة المشابه والأخذ في الاعتبار نوعية التشطيب وجودة ومواصفات البناء والخدمات ومرافق العقار قيد التقييم وقد تم تقدير الدخل كما هو موضح في الجدول أدناه

نموذج الوحدات السكنية	سعر التأجير السنوي حسب السوق (ريال)	عدد الوحدات	الدخل من الوحدات حسب السوق (ريال)
غرفة واحدة	71,800	39	2,800,200
غرفتين	95,200	39	3,712,800
ثلاث غرف	106,400	124	13,193,600
الإجمالي			19,706,600

## نسبة العائد على رأس المال

- تم تطبيق نسبة العائد على رأس المال بنسبة 8.75%

## معدل الخصم

- بناءً على فهمنا للعقارات المشابهة في منطقة العقار، ومع مراعاة خصائص الموقع، المساحة، الاستخدام، العرض والطلب حيث قمنا بتطبيق معدل خصم 11.55%.

## معدل تضخم

- تم تطبيق معدل تضخم قدره 2.80%

## مصاريف الصيانة والتشغيل

- من خلال مقارنات مشابهه تم تطبيق نسبة 25% كمصاريف صيانة وتشغيل.



## التقييم بأسلوب الدخل - جدول التدفقات النقدية

• نتيجة للمعطيات السابقة تم عمل تدفقات نقدية للوصول لقيمة العقار قيد التقييم كما هو موضح في الجدول التالي:

5	4	3	2	1	السنوات
100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	نسبة الإشغال السنوية (%)
22,624,411	22,008,182	21,408,737	20,825,620	20,258,385	مجمل الدخل المتوقع مع التضخم - GPI (ريال)
20.0%	20.0%	20.0%	20.0%	25.0%	تكاليف الائتمان والشواغر (%)
4,524,882	4,401,636	4,281,747	4,165,124	5,064,596	تكاليف الائتمان والشواغر (ريال)
18,099,529	17,606,545	17,126,990	16,660,496	15,193,789	الدخل الفعلي - GEI (ريال)
25.0%	25.0%	25.0%	25.0%	25.0%	نسبة مصاريف التشغيل (%)
4,524,882	4,401,636	4,281,747	4,165,124	3,798,447	المصاريف التشغيلية - OE (ريال)
13,574,646	13,204,909	12,845,242	12,495,372	11,395,341	صافي الدخل التشغيلي - NOI (ريال)
155,138,816					التخارج
162,998,058	8,528,195	9,254,087	10,041,764	10,215,456	القيمة الحالية من صافي الدخل (ريال)
				201,040,000	قيمة العقار (ريال) (بعد التقريب)

## ملخص التقييم

تصادق شركتنا على التقييم أدناه كقيمة سوقية، طبقاً للشروط المقيدة بتقرير التقييم، وحسب الإفتراضات المذكورة ضمن التقرير وهذا التقييم ناتج من تحليل معطيات العقار والسوق العقاري.

القيمة السوقية للعقار بأسلوب الدخل بتاريخ 07 فبراير 2023 هي :  
• 201,040,000 ريال سعودي (فقط مائتان و مليوناً وأربعون ألف ريال سعودي)



أبعاد  
للتقييم العقاري

م. عمار عبدالعزيز سندي

عضوية رقم: 1210000219

زميل

تاريخ العضوية: 2015/12/22

م. عمار محمد قطب

عضوية رقم: 1210000392

زميل

تاريخ العضوية: 2016/01/24



ختم الشركة

س. ت: 4030297686

تسجيل شركة مهنية:

18 / 323 / 781

## الملاحق

- المصطلحات العامة في اعداد تقرير التقييم
- مستندات العقار



## المصطلحات العامة في اعداد تقرير التقييم

### الهيئة

- تشير إلى الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين (تقييم) هي الجهة المعنية بوضع الضوابط والمعايير اللازمة لتقييم العقارات، والمنشآت الاقتصادية، والمعدات، والممتلكات المنقولة ونحوها وذلك بموجب نظام المقيمين المعتمدين الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/43) و تاريخ (9/7/1433هـ) وتهدف لتطوير مهنة التقييم، ورفع مستوى العاملين بها، ووضع القواعد العامة لاكتساب عضوية الهيئة بمستوياتها المختلفة والحفاظ عليها، وتوفير وسائل التطوير المستمر للارتقاء بأعضائها إلى أفضل مستويات الممارسة والمعايير الدولية للمهنة، وتمتع (الهيئة) بشخصية اعتبارية، غير هادفة للربح، ولها ميزانية مستقلة وتعمل تحت إشراف وزارة التجارة والاستثمار

### الأصل أو الأصول

- تسهيل لعملية قراءة المعايير ولتفادي التكرار يشير مصطلح (الأصل) و (الأصول) عموماً إلى البنود التي تكون محور مهمة التقييم. وما لم ينص خلاف ذلك في المعيار يمكن اعتبار هذه المصطلحات على أنها تعني وتشمل كل من الكلمات التالية: (أصل، مجموعة أصول، التزام، مجموعة التزامات، أو مجموعة من الأصول والالتزامات).

### العميل

- تشير كلمة (العميل) إلى الشخص أو الأشخاص أو الجهة التي يتم إجراء التقييم لها. ويشمل ذلك: العملاء الخارجيين (أي عندما يكون المقيم متعاقد مع طرف ثالث)، وكذلك العملاء الداخليين (أي التقييمات المعدة لصاحب العمل).

### الاختصاص القضائي

- تشير كلمة (الاختصاص) إلى البيئة القانونية والتنظيمية التي يتم فيها تنفيذ عملية التقييم. ويشمل القوانين واللوائح التي تسنها الجهات الحكومية مثل: المقاطعة، والولاية، والبلدية، والقوانين التي تضعها بعض الجهات التنظيمية حسب غرض التقييم مثل: المصارف المركزية وهيئات تنظيم الأوراق المالية.

### يمكن

- تصف كلمة (يمكن) الإجراءات التي يقع على المقيم مسؤولية النظر فيها بعين الاعتبار. وتتطلب الأمور الموصوفة بهذه الطريقة اهتمام المقيم وفهمه. حيث إن إمكانية تطبيق هذه الأمور في عملية التقييم تعتمد على ممارسة المقيم لحكمه وخبرته المهنية في الظروف التي تتماشى مع أهداف المعايير.

### يجب

- تشير كلمة (يجب) إلى مسؤولية غير مشروطة، أي يجب على المقيم الوفاء بالمسؤوليات من هذا النوع في جميع الحالات والظروف التي ينطبق عليها الشرط.

### المشارك

- تشير كلمة (المشارك) إلى المشاركين المعنيين وفقاً لأساس (أو أساس) القيمة المستخدمة في مهمة التقييم (انظر المعيار 104 أساس القيمة). وتتطلب الأساس المختلفة للقيمة من المقيم أخذ وجهات نظر مختلفة بعين الاعتبار. مثل: وجهات نظر المشاركين في السوق مثل: القيمة السوقية، أو القيمة العادلة للمعايير الدولية للتقارير المالية أو مالك معين أو مشتر محتمل مثل: القيمة الاستثمارية.

### الغرض

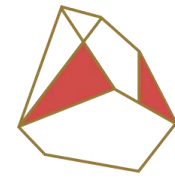
- تشير كلمة (الغرض) إلى سبب أو أسباب إجراء التقييم، وتشمل الأغراض العامة (على سبيل المثال لا الحصر) أغراض التقارير المالية، والتقارير الضريبية، ودعم التقاضي، ودعم المعاملات، ودعم قرارات الإقراض المضمون.











**أبعاد**  
للتقييم العقاري

## شركة أبعاد المتطورة وشريكه للتقييم العقاري

الإدارة الرئيسية بمدينة جدة.  
شارع محمد إبراهيم مسعود ، حي السلامة  
مبنى زاهد أوفيس، الطابق الخامس ، مكتب رقم 22  
المملكة العربية السعودية

فرع مدينة الرياض.  
طريق الملك عبدالعزيز 2451-13316، حي الربيع  
الطابق الأول، مكتب رقم 1  
المملكة العربية السعودية

لمزيد من المعلومات يرجى التواصل معنا على العنوان الآتي:  
الرقم الموحد : 920004134

**م. عمار سندي**  
الرئيس التنفيذي  
جوال: +966 50 730 0500  
إيميل: [asindi@sa-abaad.com](mailto:asindi@sa-abaad.com)

**م. عمار قطب**  
مدير التقييم  
جوال: +966 55 556 2500  
إيميل: [ammarq@sa-abaad.com](mailto:ammarq@sa-abaad.com)



كسب المالية | كسب  
KASB Capital

7 Experts  
VALUE®  
للتقييم العقاري

رقم المشروع: 1001538  
نوع التقرير: سردي - نهائي

# تقييم مجمع سكني (مدينة كسب)، حي اشبيليا، الرياض

إسم العميل: شركة كسب المالية - صندوق مدينة كسب

تاريخ التقرير: 2023/02/07 م

FAIR IS OUR VALUE

العَدْلُ قِيمُنَا

VALUEEXPERTS.net

REAL ESTATE VALUATION

## المقرين

## السادة / شركة كسب المالية - صندوق مدينة كسب

### الموضوع: تقييم مجمع سكني (مدينة كسب)، حي اشبيليا، الرياض

بناءً على طلبكم بـ **تقييم مجمع سكني (مدينة كسب)، حي اشبيليا، الرياض**، فقد قمنا بالكشف الفعلي على العقار، و معاينة ودراسة المستندات والخرائط اللازمة، وبعد إجراء دراسة للمنطقة المحيطة والمجاورة للعقار، نرفق طيه التقرير التالي الذي يوفر البيانات اللازمة ويبين الأسباب للوصول إلى القيمة السوقية.

إن الهدف من هذا التقرير هو تقدير القيمة السوقية، وكما هو عليه في وضعه الراهن بتاريخ **2023/02/07** م. وأن الغاية من إصداره هو معرفة القيمة السوقية للعقار لغرض **(البيع)** والتقرير لاستعمال السادة / **شركة كسب المالية - صندوق مدينة كسب** .

العقار المقدر هو عبارة عن **(مجمع سكني (مدينة كسب)، حي اشبيليا، الرياض)** مفصلة معلوماتها كالتالي:

رقم القطعة	رقم الصك	مساحة الأرض (متر مربع)	مساحة المباني (متر مربع)	نوع العقار
1	410123030172	58,833.97	45,000	مجمع سكني

• تم احتساب المساحات المبنية حسب رخصة البناء المرفقة.

## قائمة المحتويات

2	مقدمة
4	الملخص التنفيذي
5	نطاق العمل
10	مراحل منهجية العمل
13	فريق العمل
15	المعاينة وتحليل الموقع
25	منهجية أساليب التقييم
30	حساب القيمة
43	القيمة النهائية
44	المعايير العامة
47	الملاحق
52	نظرة عامة على الإقتصاد والقطاع العقاري

## تقييم مجمع سكني ( مدينة كسب ) ، حي اشبيليا ، الرياض

العميل ( صاحب الطلب )	شركة كسب المالية - صندوق مدينة كسب
المستفيد ( مستخدم الطلب )	شركة كسب المالية - صندوق مدينة كسب
الغرض من التقييم	البيع
العقار موضوع التقييم	مجمع سكني
عنوان العقار	المملكة العربية السعودية - مدينة الرياض
مساحة الأرض الإجمالية (حسب صك الملكية)	58,833.97 متر مربع
مساحة المباني الإجمالية (حسب رخصة البناء)	45,000 متر مربع
رقم الصك	410123030172
تاريخ الصك	1438 / 4 / 19 هـ
نوع الملكية	مطلقة للشركة العقارية المطورة للتمليك والإدارة المحدودة
فرضية القيمة	الأستخدام الحالي
اساس القيمة	القيمة السوقية للعقار
معايير التقييم	معايير التقييم الدولية IVS الصادرة في 2022م
أسلوب التقييم	أسلوب الدخل - (طريقة التدفقات النقدية )
تاريخ المعاينة	2023/02/06
تاريخ التقييم	2023/02/07
تاريخ الاصدار	2023/02/07
القيمة السوقية للعقار	189,790,000 ريال سعودي

الملخص التنفيذي

# معييار 400

## مقدمة :

- تنطبق المبادئ الواردة في المعايير العامة (101-105) على تقييمات المصالح العقارية وينص هذا المعيار على المتطلبات الاضافية التي تنطبق على تقييمات المصالح العقارية .

## المصلحة العقارية :

هي الحق في ملكية الارض والمباني او السيطرة عليها او استغلالها او اشغالها . وتشمل المصلحة العقارية حقوق الحيازة غير الرسمية للاراضي الجماعية او القبلية والمستوطنات العشوائية الحصرية ، والريفية او الاقتصادات الانتقالية ، والتي يمكن ان تأخذ شكل من اشكال الحيازة او الاشغال او حقوق الاستخدام .

## تشمل ثلاثة انواع رئيسية :

- المصلحة العليا في اي مساحة ارض معينة ، ويمتلك مالك هذه المصلحة حقا مطلقا في حيازة الارض واي مباني والسيطرة عليها بشكل دائم ، رهنا فقط بأي مصالح دنيا واي قيود نظامية او غيرها من القيود السارية قانونيا .
- تمنح المصلحة الدنيا عادة للمالك حقوق الملكية والسيطرة الحصرية على مساحة ارض معينة او المباني لفترة محددة على سبيل المثال : وفقا لشروط عقد الايجار .
- حق استخدام الارض او المباني ، ولكن دون التمتع بحق الملكية او السيطرة الحصرية ، كحق المرور على ملكية الارض او استغلالها فقط في نشاط محدد.

## المصلحة المحددة في التقييم :

- المصلحة العليا في اي مساحة ارض معينة ، ويمتلك مالك هذه المصلحة حقا مطلقا في حيازة الارض واي مباني والسيطرة عليها بشكل دائم.

إن بنود نطاق العمل تفي بالمتطلبات العامة بمعيار نطاق العمل كما ورد في نسخة معايير التقييم الدولية 2022 الصادرة من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين .

بنود نطاق العمل	الإيضاح
1	شركة كسب المالية - صندوق مدينة كسب
2	شركة كسب المالية - صندوق مدينة كسب
3	مجمع سكني
4	الريال السعودي ( رس - SR )، هو أساس العملة الرسمية المتبعة في هذا التقرير .
5	البيع
6	الأستخدام الحالي
7	<b>القيمة السوقية:</b> هي المبلغ المقدر الذي ينبغي علي أساسه مبادلة الأصول أو الألتزامات في تاريخ التقييم بين مشتر راغب وبائع راغب . وفي إطار معاملة علي أساس محايد بعد تسويق مناسب حيث يتصرف كل طرف من الأطراف علي أساس من المعرفة والحصافة دون قسر أو إجبار.
8	أسلوب الدخل - القيمة المتبقية
9	2023/02/06
10	2023/02/07
11	2023/02/07
12	أشتمل على البحث والتحليل لإعداد التقرير وفقاً للغرض المقصود بالتوافق مع معايير التقييم الدولية ، حيث تم فحص العقار من الداخل والخارج في يوم تاريخ معاينة العقار . وتم الحصول على كافة البيانات اللازمة لإعداد التقرير.
13	<ul style="list-style-type: none"> <li>أعتمدنا في إعداد هذا التقرير على المعلومات والمستندات المقدمة من العميل (الصك - رخصة البناء - الرفع المساحي - مخطط البلدية المعتمد) .</li> <li>قاعدة وزارة العدل. (المؤشر العقاري لعمليات البيع)</li> <li>المنصات الالكترونية للعروض والمؤشرات العقارية ( عقار - منصة قارن - عقار ساس - هيئة العقار - منصة ايجار - هيئة سوق المال )</li> <li>مكاتب العقار بالمنطقة المستهدفة، قاعدة البيانات الخاصة بشركة فاليو إكسبرت والتي يتم تحديثها بشكل مستمر.</li> </ul>



الإيضاح	بنود نطاق العمل	
المسح الميداني لمنطقة العقار محل التقييم والعقارات المشابهة لها . وعملنا على جمع البيانات وتحليلها للخروج بنتائج تخدم هذا التقرير والغرض المطلوب من أجله . إضافة الى دراسة ميدانية للطبيعة الجغرافية والخدمات المتوفرة في منطقة العقار والمناطق المحيطة بها يتم توضيحها بشكل مفصل في الدراسة الفنية .	نطاق البحث والأستقصاء	11
التقرير (مفصل) يحتوي على إيضاحات متكاملة لكافة أعمال التقييم بما تتضمنه من خطوات و بيانات و معلومات وحسابات وخلافه .	نوع التقرير	12
معايير التقييم الدولية <b>IVS</b> نسخة (2022) الصادرة من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين .	المعايير المتبعة	13
صحة المعلومات والبيانات (صك الملكية , رخصة البناء, مخطط البناء , معلومات العميل ) تم تزويدنا بها من قبل العميل وقد تم افتراض صحتها. نوع الملكية للعقار ملكية خالية من اللتزامات حسب الفرضية المقدمة من العميل دون التأكد من حقيقتها .	الوصف القانوني لمالك العقار	14

الإيضاح	بنود نطاق العمل
<p>هذا التقرير مقدم للغرض الذي اعد من أجله فقط ولا يجوز إستخدامه أو تداوله أو الاقتباس منه أو الإشارة إليه على أي حال من الأحوال لأي غرض آخر. وبناءً عليه لا تتحمل الشركة أو المقيّم أي مسؤولية عن أي خسارة بتكديدها أي طرف نتيجة إستخدام تقرير التقييم على نحو يخالف ما جاء من أحكام هذا البند . ويحتفظ المقيّم بجميع الحقوق الخاصة بإصدار تقرير التقييم . ولا يجوز إعادة إصدار هذا التقرير على أي نحو دون موافقة صريحة من الشركة.</p> <p>لا يجوز تقديم هذا التقرير لأي طرف اخر بخلاف هؤلاء المشار إليهم فيه دون موافقة صريحة من الشركة. ومن دواعي الحيطة والحذر أن تحتفظ الشركة والمقيّم بالحق في إدخال أي تعديلات وعمل أي مراجعة على التقييم أو دعم نتيجة التقييم في ظل ظروف محددة. تحتفظ الشركة بالحق دون أي إلزام بمراجعة حسابات التقييم وتعديل وتنقيح نتائجه على ضوء معلومات كانت موجودة في تاريخ التقييم لكنها اتضحت له لاحقاً.</p>	<p>15 القيود على الاستخدام أو التوزيع أو النشر</p>
<p>لقد أعد هذا التقرير بناءً على طلب العميل ، وندرك لأجل هذا الأهمية القصوى عند صاحب الطلب في الحفاظ على معطيات ومخرجات هذا التقرير وكتمانها، ونحن ملتزمون بذلك ولن يتم استخدام المعلومات الخاصة بالعميل في غير هذا التقرير. وتعد معلوماته ملكاً خاصاً لصاحبها وللمستخدمين المحددين في التقرير ولا يحق لأي طرف آخر الاطلاع عليها.</p>	<p>16 السرية وحفظ المعلومات</p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ هذه الوثيقة المعدة من قبل (شركة <b>فاليو إكسبرت للتقييم العقاري</b> ) ملك لها ولا يجوز استغلالها في اغراض تخالف ماتم إعدادها له.</li> <li>▪ ليس لدينا أي اهتمامات حالية أو مستقبلية بالعقار المستهدف.</li> <li>▪ الأتعاب المتفق عليها لعمل هذا التقرير غير مرتبطة بالقيمة المقدرة للعقار.</li> <li>▪ لم يطلب منا أي أراء مسبقاً قبل التقييم وقد قمنا بأداء عملنا طبقاً لمعايير التقييم الدولية الصادرة من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين.</li> <li>▪ قد تتغير النتائج التي توصلنا لها في حال تم تزويدنا بأي بيانات مؤثرة في القيمة أو تمكنا من الحصول عليها من مصادر موثوقة.</li> </ul>	<p>17 إخلاء المسؤولية</p>

الإيضاح

بنود نطاق العمل

- تم اعتماد على المستندات المرسله من قبل العميل , وتم افتراض صحتها .
- تم التقييم على افتراض خلو العقار من أي تعديلات أو تداخل .
- تم إعداد تقريرنا بأفتراض عدم وجود مواد خطرة أو ملوثة في الموقع والتي تؤثر على القيمة بشكل كبير .
- تم افتراض أن العقار يتوافق مع جميع متطلبات التخطيط والتقسيم النظامي .
- أن موقع العقار ومساحته تم الأستدال عليه عن طريق الصك .
- لم يتم التحقق عن أي مستند قانوني للعقار قيد التقييم والتي تتضمن التخطيط أو الملكية أو الرهن وبعض الأمور القانونية والتي بني عليها هذا التقرير أو جزء منه . وتم افتراض أن صك العقار صحيح وقابل للتداول وخالي من أي قيود أو شروط غير عادية أو أعباء أخرى وليس عليه أي دعاوى معلقة .
- تم التقييم بناء على الظروف الاقتصادية والمعطيات الحالية بالسوق العقاري والعرض والطلب وبالتالي قد تتغير القيمة بناء على تغير هذه المعطيات ,
- مسطح البناء للمسجد وغرفة الكهرباء تم تقديرها على الواقع واحتساب باقي المسطحات حسب مخططات البلدية المرفقة من العميل .
- لم يتوفر لفريق التقييم إمكانية تقييم الموقع البيئي , وعلى هذا نفترض إستثنائياً ان العقار موضع التقييم لا يحتوي على أي مواد خطرة بيئياً .

الافتراضات العامة

- نجد ان اسعار التأجير للوحدات السكنية حسب السوق متقارب مع اسعار التأجير للوحدات حسب بيان العميل , وفي هذا التقرير تم الاعتماد على الاسعار المرفقة من قبل العميل و كذلك نسب الاشغال .

الافتراضات الخاصة

## مراحل منهجية العمل

8



### إعداد التقرير

العمل على إعداد التقرير وفقاً لمعييار 101 لوصف التقرير ومعييار 103 إعداد التقرير.

7



### مراجعة القيمة

مراجعة القيمة من قبل لجنة المراجعة المكونة من 2 خبراء آخرين يقومون بمراجعة المعلومات والتحليلات والإفتراسات التي توصل إليها المقييم.

6



### تقدير القيمة

بعد التوفيق بين نتائج طرق التقييم يتم ترجيح قيمة تتوافق مع نطاق العمل الموضح مع العميل.

5



### جمع البيانات

بناءً على نوع العقار موضع التقييم تم تحديد نطاق جمع البيانات في مدينة الرياض، وخصوصاً في المنطقة المحيطة بالعقار (منطقة حي اشبيليا).

4



### تطبيق طرق التقييم

بعد تقدير الخبراء للإستخدام الحالي من ناحية السوق والبيانات المتوفرة عنه تم الإستنتاج بأن أسلوب الدخل (طريقة التـدفقات النقدية المخصومة) هي الأنسب مع مراعاة الغرض من التقييم.

3



### تحليل البيانات

تم تحليل البيانات المتوفرة في منطقة العقار والتي تم إستقصائها من مصادر رسمية (قاعدة بيانات وزارة العدل)، ومصادر غير رسمية مثل المكاتب العقارية التي تعمل في منطقة العقار.

2



### تحديد خصائص الأصل

من خلال المعاينة تبين أن الأصل موضع التقييم هو عبارة عن مجمع سكني، مدينة الرياض.

1



### معاينة الأصل

تم إستلام صك الملكية من العميل والذي يوضح مساحة العقار. بعد ذلك تم الوقوف على العقار ومطابقة المعلومات الواردة من العميل بالواقع.

## مراحل منهجية العمل :

الإيضاح	بنود مراحل العمل	
الإجتماع بالعميل وتحديد نطاق العمل بما يتضمنه من غرض التقييم و أساس القيمة و الأطراف المعنية و تاريخ التقييم و أي افتراضات خاصة أو هامة بما يتضمن وضوح التكليف والمخرجات المتوقعه منه.	نطاق العمل	1
معاينة العقار والتعارف على خصائصه ومواصفاته و مطابقة المستندات مع الواقع , و تحليل موقع العقار و الاستخدامات المحيطة بالعقار مع تحديد نطاق البحث الجغرافي والانشطة المشاريع المناسبة.	المعاينة وتحليل الموقع	2
القيام بجمع البيانات السوقية ( الايجارات والعوائد ونسب الأشغال ومصاريف الصيانة والتشغيل ) للعقارات المدرة للدخل , والبحث أيضاً عن أسعار الأراضي المشابهة وتكاليف المقاولين وتحليل تلك البيانات للوصول الى معرفة باتجاهات السوق السابقة والحالية والمؤشرات المستقبلية التي سيتم الاعتماد عليها عند تطبيق آلية التقييم .	جمع وتحليل البيانات	3
بناء على نطاق العمل و تحليل السوق يتم تحديد طرق التقييم المناسبة و وضع كافة الافتراضات والمدخلات للقيام بالحسابات المالية للوصول الى القيمة السوقية وفقاً للطرق المختارة والموضحة في هذا التقرير.	تطبيق طرق التقييم	4
يتم التوفيق بين طرق التقييم المستخدمة للوصول إلى القيمة السوقية النهائية للعقار وفقاً لتقديرنا النهائي وحسب ما يتوفر لدينا من مصادر معلومات يمكن الوثوق بها و تتناسب مع العقار محل التقييم.	تقدير القيمة	5
نعد التقرير وفقاً لنطاق العمل بحيث يتضمن البيانات و النتائج والمخرجات التي تم التوصل اليها من خلال مراحل العمل السابقة.	إعداد التقرير	6



## فريق العمل

## فريق العمل

فاليو إكسبرت تتمتع بفريق عمل متميز ولديه التأهيل المهني والخبرة بأعمال التقييم وفريق العمل يضم مسجلين لدى الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين، ابرز عناصر فريق العمل:

رقم العضوية <b>1210000027</b> فئة العضوية: زميل	15 سنة خبرة بأعمال التقييم بكالوريوس هندسة في تخطيط مدن	م. علاء إبراهيم الثقفي المؤسس والرئيس التنفيذي	
رقم العضوية <b>1210000185</b> فئة العضوية: زميل	9 سنوات خبرة بأعمال التقييم بكالوريوس ادارة واقتصاد	أ. هشام صالح العقيل شريك - نائب الرئيس للتقييم العقاري	
رقم العضوية <b>1220000513</b> فئة العضوية: زميل	7 سنوات خبرة بأعمال التقييم دبلوم حاسب آلي	أ. عبدالرحمن عبدالله الوادعي مساعد مدير إدارة التقييم	
رقم العضوية <b>1220001030</b> فئة العضوية: زميل	9 سنوات خبرة بأعمال التقييم بكالوريوس ادارة اعمال وهندسة ميكانيكا - انتاج	م / محمد صالح ادريس استشاري تقييم عقاري - شركات	



# DESCRIPTION

of Property

وصف العقار



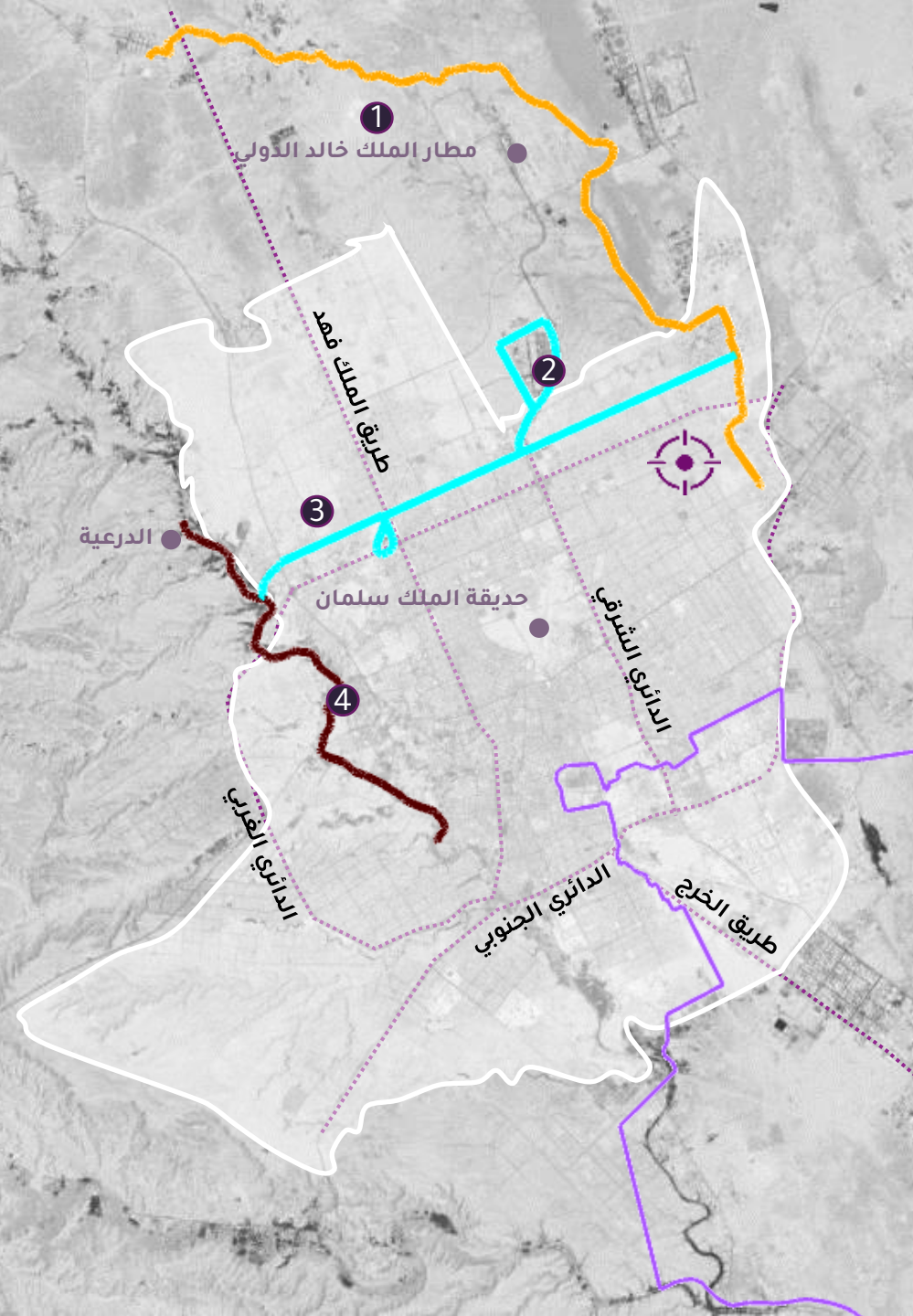


## موقع العقار على مستوى مدينة الرياض

يقع العقار شرق مدينة الرياض، هي عاصمة المملكة العربية السعودية، وأكبر مدنها وثالث أكبر عاصمة عربية من حيث عدد السكان. تقع الرياض وسط شبه الجزيرة العربية في هضبة نجد، على ارتفاع 600 متر فوق مستوى سطح البحر. وهي مقر إمارة منطقة الرياض حسب التقسيم الإداري للمناطق السعودية. يسكن مدينة الرياض نحو 10.5 مليون نسمة وفق إحصائيات عام 2021. وتعتبر العاصمة السعودية إحدى أسرع مدن العالم توسعاً، فخلال نصف قرن من نشأتها اتسعت مساحة المدينة الصغيرة حتى بلغت 3.115 كم<sup>2</sup>. في الوقت الحاضر يقسم التخطيط الحضري مدينة الرياض إدارياً إلى 16 بلدية، تضم أكثر من 167 حي سكني، تديرها أمانة مدينة الرياض والهيئة الملكية لمدينة الرياض. وهي تملك مقومات سياحية وثقافية من المواقع التاريخية والمتاحف والمعالم الحضرية. وتقام في الرياض سنوياً عدد من المهرجانات والأحداث الثقافية والترفيهية، مثل المهرجان الوطني للتراث والثقافة (الجنادرية)، ومعرض الرياض الدولي للكتاب.

م	الموقع	المسافة (كم)
1	مطار الملك خالد الدولي	36
2	جامعة الأميرة نورة	20
3	مركز الملك عبد الله المالي	26
4	حي السفارات	29

- العقار قيد التقييم
- معالم مميزة في المنطقة
- شبكة الطرق الرئيسية
- مسار وادي السلي
- المسار الرياضي
- مسار وادي حنيفة
- مدينة الملك سلمان الصناعية
- حدود منطقة رسوم الأراضي البيضاء



## على مستوى الاحياء

يقع العقار بحي اشبيليا، التابع لبلدية الروضة. ويحده من الجهة الشمالية حي اليرموك، من الجهة الجنوبية حي الخليج، من الجهة الغربية حي الحمراء، ومن الجهة الشرقية طريق الشيخ جابر ال صباح. يقع حي اشبيليا ضمن مجموعة من الطرق المهمة والحيوية على مستوى المدينة. يتميز حي اشبيليا بقربه من مجموعة من عناصر الجذب.

### مجمعات سكنية مشابهة:

- 1- مجمع اشبيلية السكني
- 2- مجمع قرية سدر
- 3- مارفلا كمباوند
- 4- قرية اشبيليا
- 5- قرية النخيل
- 6- نجد كمباوند



طريق الامام عبد الله بن سعود

العقار  
موضوع  
التقييم

طريق الشيخ جابر الاحمد الصباح

طريق الملك عبد الله

## على مستوى الحي

يقع العقار قيد التقييم في حي اشبيليا، بالقرب من طريق الملك عبد الله وطريق الشيخ جابر الاحمد.

<https://goo.gl/maps/VAffoLMpNkob9f3L9>

رابط موقع العقار

## وصف العقار

### الوصف العام للأرض

العقار قيد التقييم عبارة عن أرض مبنية إجمالي مساحتها 58,833.97 متر مربع. تقع بالقرب من طريق الملك عبد الله.

#### مميزات الموقع

**الموقع:** حيث يقع في حي اشبيليا وهي منطقة ذات كثافة سكانية عالية.

**الخدمات:** توفر الخدمات الرئيسية في المنطقة المحيطة بالعقار قيد التقييم.

**نقاط الجذب:** قرب الموقع من نقاط الجذب الرئيسية (استاد الملك فهد- حديقة اشبيليا الاولى - طريق الملك عبد الله).

**طبيعة الارض:** مستوية .

**نظام البناء:** سكني.

**العرض والطلب:** ندرة للأراضي الفضاء حيث ان الحي يعتبر من الأحياء القديمة.

#### الحدود والأضلاع:

يوضح الجدول التالي تفاصيل حدود وأطوال أضلاع العقار قيد التقييم:

ملاحظة	اسم الشارع	بعرض (م)	بطول (م)	الحدود	الجهة
	قلعة الفسطاط	36 م	271 م	شارع	شمالاً
	-	20 م	271.13 م	شارع	جنوباً
	-	15 م	216.19 م	شارع	شرقاً
	-	-	217.08 م	جار	غرباً
	58,833.97 متر مربع			إجمالي المساحة	

### صورة جوية للموقع قيد التقييم



## وصف العقار

### الوصف العام للمباني

العقار عبارة عن مجمع سكني ( كمباوند ) مكون من عدد 202 وحدة، بالإضافة إلى الآتي:

- مبنى إداري مكون من دور أرضي فقط (مكاتب).
- عمارتين (نادي صحي رياضي) كل مبنى مكون من دور أرضي وميزانين.
- عدد 3 مسابح + ملعب كرة سلة وملعب تنس.

### وصف الوحدات

عدد 202 وحدة مفصلة كالتالي:

➤ نموذج V عدد 49 فيلا + نموذج D عدد 23 فيلا :

- الدور الارضي مكون من مجلس وصالة طعام وغرفة وحمام ومطبخ ومستودع.
- الدور الاول عبارة عن 3 غرف، وعدد 2 حمام وصالة.
- الملحق العلوي مكون من صالة وحمام.
- مسبح وجاكوزي .

➤ نموذج d شقق عدد 78 :

- شقة مكونة من مجلس وصالة طعام وغرفة وحمام ومطبخ ومستودع.
- وشقة عبارة عن 2 غرفة، وعدد 2 حمام وصالة + الملحق العلوي مكون من صالة وحمام.

➤ نموذج S عدد 52 فيلا :

- الدور الارضي مكون من مجلس وصالة وغرفة ومستودع و حمامين.
- الدور الأول مكون من 3 غرف و2 حمام.

عدد الوحدات	عدد الغرف	البند	
49	3	فلل V	
23	3	فلل D	
39	1	شقق D (A)	
39	2	شقق D (B)	
52	3	فلل S	
<b>202</b>		<b>الإجمالي</b>	

### الوصف العام للمباني حسب رخص البناء

D	البند	الإستخدام	إجمالي مساحة المباني (متر مربع)
	الدور الارضي	سكني	6,200
	الدور الاول	سكني	6,200
	ملاحق علوية	سكني	3,150
<b>الإجمالي</b>			<b>15,550</b>

S	البند	الإستخدام	إجمالي مساحة المباني (متر مربع)
	الدور الارضي	سكني	6,400
	الدور الاول	سكني	6,400
<b>الإجمالي</b>			<b>12,800</b>



مبنى اداري	البند	الإستخدام	إجمالي مساحة المباني (متر مربع)
	الدور الارضي	اداري	125
	الدور الاول	اداري	165
	ملاحق ارضية	اداري	30
<b>الإجمالي</b>			<b>320</b>

مبنى ترفيهي	البند	الإستخدام	إجمالي مساحة المباني (متر مربع)
	الدور الارضي	ترفيهي	940
	الدور الاول	ترفيهي	478
<b>الإجمالي</b>			<b>1,418</b>

مركز رياضي	البند	الإستخدام	إجمالي مساحة المباني (متر مربع)
	الدور الارضي	نادي رياضي	809
	الدور الاول	نادي صحي	545
	ملاحق أرضية	خدمات	68
<b>الإجمالي</b>			<b>1,422</b>

V	البند	الإستخدام	إجمالي مساحة المباني (متر مربع)
49	الدور الارضي	سكني	4,900
	الدور الاول	سكني	4,900
	ملاحق علوية	سكني	2,460
<b>الإجمالي</b>			<b>12,260</b>

### الخدمات المتوفرة في منطقة العقار

لا	نعم	المرافق المتواجدة في الموقع
	✓	دوائر حكومية
	✓	مركز شرطة
	✓	مدارس
	✓	بنوك
	✓	دفاع مدني
	✓	مستشفيات
	✓	مستوصفات
	✓	مراكز طبية
	✓	مراكز تجارية
	✓	أسواق مركزية
	✓	أسواق عامة
	✓	مطاعم
	✓	فنادق
	✓	شقق مفروشة
	✓	محطات وقود
	✓	شبكة صرف
	✓	شبكة كهرباء
	✓	شبكة مياه
	✓	شبكة هاتف
	✓	شبكة تصريف مياه أمطار
	✓	مساجد
	✓	حدائق
		أخرى

### معلومات الملكية

المعلومات	الوصف
الرياض، حي اشبيليا	عنوان العقار
-	رقم المخطط
مجمع سكني	نوع العقار
1/2/1/1/ج/4	رقم القطعة
58,833.97 متر مربع	مساحة الأرض (حسب صك الملكية)
410123030172	رقم الصك
1438 / 4 / 19 هـ	تاريخ الصك
45,000 متر مربع	مساحة المباني (حسب رخصة البناء)
1434/4227	رقم رخصة البناء
1434/03/02 هـ	تاريخ رخصة البناء
مطلقة للشركة العقارية المطورة للتمليك والإدارة المحدودة	نوع الملكية





صور العقار



صور العقار

ESTI  
VALUE  
MATED



تقدير القيمة

## مخاطر تقييم العقار

تتلخص المخاطر المتعلقة بالتقييم في النقاط التالية:

- **مخاطر السوق:** التقلبات السعرية في السوق العقاري الغير متوقعة نتيجة زيادة المعروض أو زيادة الطلب، قد تؤثر على التقييم والنتيجة النهائية.
- **مخاطر اجتماعية:** تغير التركيبة السكانية في المنطقة قيد الدراسة، أو تغير التوجهات السكانية وزيادة الطلب على نماذج او وحدات، قد تؤثر على التقييم والنتيجة النهائية.
- **مخاطر تشريعية:** إقرار أوامر جديدة تعكس زيادة المعروض او الطلب، قد تؤثر على التقييم والنتيجة النهائية.
- **مخاطر تنظيمية:** تنفيذ مشاريع تنموية او بنية تحتية في المنطقة القريبة من العقار، قد تؤثر على التقييم والنتيجة النهائية.
- **مخاطر تسويقية:** ظروف السوق العقاري وعملية التسويق، قد تؤثر على التقييم والنتيجة النهائية.
- **مخاطر سعر الفائدة:** تكاليف التمويل وأسعار الفائدة، قد تؤثر على التقييم والنتيجة النهائية.

### تحليل المخاطر

التعليقات	3	2	1	مخاطر العقار
قرب الموقع من نقاط الجذب الرئيسية			1	الموقع
لا يوجد قيود			1	الأرض ونوع الملكية
لا يوجد قيود متوقعة			1	قيود التخطيط
سكني مشترك / تطبيق اشتراطات بناء خاصة		2	1	التحسينات
التعليقات	3	2	1	مخاطر السوق
هناك استقرار للأسعار بالمنطقة		2		انخفاض القيمة لسنتين قادمتين
حدة المنافسة بالمنطقة لتعدد المجمعات السكنية المتشابهة	3			المنافسة
ثبات عدد السكان		2	1	الاقتصاد المحلي
شريحة ذات مستوى دخل مرتفع		2		الشريحة المستهدفة

- درجات تصنيف المخاطر: 1 منخفض، 2 متوسط، 3 مرتفع

ملاحظاتنا بخصوص تقييم المخاطر ومحتوى هذا التقرير، توضح رأينا في العقار كما هو في تاريخ التقييم. وقد استند هذا الرأي على عوامل عديدة تشمل نطاق بحثنا و معرفتنا بالسوق العقاري، ويعكس طبيعة ومستوى العقار وظروف السوق الحالية.

## تحليل التنافسية

### المجمعات المشابهة

الإيجار السنوي	الحالة	عدد الغرف	البند	
135,000	مؤثثة	3	فلل	
110,000	مؤثثة	2	شقق	
80,000	مؤثثة	1	شقق	

#### مجمع فلل عيد السكني



يقع مجمع فلل عيد السكني على بعد 10 كم غرب مجمع مدينة كسب بحي غرناطة حيث يقع بالقرب من طريق الامام عبد الله بن سعود بن عبد العزيز. تبلغ مساحة مجمع فلل عيد السكني 107,700 متر مربع تقريباً ويتكون من فلل (4 غرف) بمساحة 240 متر مربع، وفلل (3 غرف) بمساحات 300 و 190 متر مربع، بالإضافة إلى شقق (غرفتين) بمساحات مختلفة وشقق (غرفة واحدة).

الإيجار السنوي	الحالة	عدد الغرف	البند	
130,000	مؤثثة	3	فلل	
75000	مؤثثة	2	شقق	

#### مجمع نجد السكني



يقع مجمع نجد السكني على بعد 8 كم غرب مجمع مدينة كسب بحي غرناطة حيث يقع على طريق الشيخ حسن بن حسين بن علي. تبلغ مساحة مجمع نجد السكني 151,000 متر مربع تقريباً ويتكون مجمع نجد السكني من 153 فيلا تنفيذية مصممة لتوفير أسلوب حياة راقي، حيث تبلغ مساحة المعيشة في كل فيلا 230 متراً مربعاً وتحتوي كل فيلا على موقف سيارات مغطى وفناء خلفي خاص محاط بمنطقة ذات مناظر طبيعية جيدة ويبلغ متوسط الإيجار السنوي 149,000 ريال/السنة.

#### مجمع الريم السكني



يقع مجمع الريم السكني على بعد 12 كم شمال مجمع مدينة كسب بحي غرناطة حيث يقع بالقرب من طريق الثمامة. تبلغ مساحة مجمع الريم السكني 133,800 متر مربع تقريباً ويتكون مجمع نجد السكني من وحدات استديو و عدد 203 وحدة عبارة عن شقق مكونة من (غرفة - 3 غرف) بمساحات من 37 متر مربع إلى 157 متر مربع، وفلل مكونة من (غرفتين - 4 غرف) بمساحات من 137 متر مربع إلى 300 متر مربع.

### التقييم بأسلوب السوق (طريقة البيوع المشابهة)

تعريف الإسلوب	تستخدم لـ	الإسلوب
<ul style="list-style-type: none"> <li>يقدم هذا الإسلوب مؤشرات للقيمة عن طريق مقارنة الأصل الذي يتم تقييمه بأصول مطابقة أو مماثلة تتوفر معلومات عن أسعارها.</li> <li>وفقاً لهذا الإسلوب فإن الخطوة الأولى تتمثل في دراسة أسعار المعاملات الخاصة بالأصول المطابقة أو المماثلة التي تمت مؤخراً في السوق، وإن كانت المعاملات التي تمت قليلة. من الأفضل أيضاً دراسة أسعار الأصول المطابقة أو المماثلة المدرجة أو المعروضة للبيع شريطة أن تكون هذه المعلومات واضحة وجرى تحليلها موضوعياً. ويجب تعديل المعلومات المتعلقة بأسعار تلك المعاملات لكي تبين الفروق في شروط و أحكام المعاملة الفعلية، و أساس القيمة و الافتراضات التي يتم اعتمادها في عملية التقييم التي يتم تنفيذها. كما يمكن ان توجد فروق في الخصائص القانونية والإقتصادية والمادية لأصول المعاملات الأخرى مقارنة بالأصل الذي يتم تقييمه.</li> </ul>	الأرض + غرف لمجمعات سكنية	إسلوب السوق

### استخدام هذه الطريقة المنهجية:

- تعتمد هذه الطريقة أساساً على الأسعار المتداولة في السوق حالياً لبيع أو عروض عقارات أخرى (عقارات مقارنة) مماثلة للعقار موضوع التقييم.
- حيث انه من المستحيل إيجاد عقارين مماثلين تماماً فيتم عمل التعديلات المناسبة على أسعار العقارات المقارنة بخصم قيمة البنود التي تمثل ميزة للعقار المقارن و إضافة البنود التي تمثل ميزة للعقار قيد التقييم.
- وبمقارنة الخواص الطبيعية والخدمات المجاورة للموقع (غير شاملة التطوير) بمثلاتها بالمواقع القريبة يتم تعديل سعر الارض لنفس الإختلافات الجوهرية بين موقع التقييم والمواقع القريبة.

### التطبيق:

- تحديد النطاق الجغرافي للعقارات المماثلة.
- تحديد الفترة الزمنية المناسبة وفقاً لمتغيرات السوق بما يعكس وضع السوق وقت التقييم.
- جمع بيانات المقارنات للعقارات المماثلة ضمن النطاق الجغرافي و الاطار الزمني المحدد.
- إختبار كفاية المقارنات لعملية التقييم (إذا لم تتوفر مقارنات كافية يتم استبعاد طريقة التقييم).
- تطبيق التعديلات على العقارات المقارنة للوصول إلى قيمة العقار.

تعريف الأسلوب	تستخدم لـ	الأسلوب
<ul style="list-style-type: none"> <li>• يشار إلى أسلوب التكلفة أحياناً بطريقة المقاول.</li> <li>• يحدد أسلوب التكلفة القيمة من خلال تقدير تكلفة إقتناء الأرض وبناء عقار جديد بمنافع مساوية أو تعديل عقار قديم لنفس الاستخدام دون أي مصروفات لا داعي لها تنتج عن التأخير.</li> <li>• يتم جمع تكلفة الأرض على إجمالي تكلفة الإنشاءات، وجرت العادة أن تتم إضافة حوافز المشروع أو أرباح/خسائر المطور العقاري إلى تكاليف الإنشاءات إن كان ذلك ملائماً.</li> </ul>	للمباني	أسلوب التكلفة

### استخدام هذه الطريقة

#### المنهجية:

- إذا كانت هناك سوق رئيسية للأرض أو العقار محل التقييم، يفضل استخدام الأدلة والشواهد المتأتمية من السوق أو المبيعات القابلة للمقارنة.
- دراسة الموافقات التي من المرجح أن تصدر عن الجهة التنظيمية في المنطقة والإستعانة بالأدلة والشواهد المتأتمية من السوق للتحقق من إمكانية استخدام الأرض حسب الموافقات التنظيمية.
- دراسة موقع إفتراضي في نفس المنطقة له نفس الخصائص.
- دراسة الإستخدام الخاص بموقع إفتراضي ما في منطقة أخرى.

#### التطبيق:

1. تقدير قيمة الأرض.
2. تحديد التكلفة الحالية لإقامة المبنى.
3. يجب خصم قيمة الإهلاك من التكلفة بناءً على ما تم تحديده في البند (2) لإجراء تسوية للتكاليف الجديدة المضافة على الحالة الراهنة.
4. القيمة السوقية = (1) + (2) - (3) أي قيمة الأرض زائد قيمة الإنشاءات الجديدة ناقصاً منها الإهلاك.

### التقييم بأسلوب الدخل (التدفقات النقدية المستقبلية المخصصة)

تعريف الإسلوب	تستخدم لـ	الإسلوب
<p>هي طريقة مالية لتقدير قيمة أصل مالي أو حقيقي ويتم استخلاص مؤشر القيمة من خلال حساب القيمة الحالية للتدفقات النقدية الحالية.</p>	<p>كون العقار مدر الدخل ثابت</p>	<p>أسلوب الدخل</p>

### استخدام هذه الطريقة

#### المنهجية:

- تعتمد هذه الطريقة على صافي الدخل الثابت للعقار وعلى نسبة المردود المالي - Capitalization Rate.
- يتم خصم اجمالي الصيانة والتشغيل من اجمالي الإيرادات للعقار المراد تقيمه .
- يتم البحث عن عقارات مدرة للدخل ومشابهة للعقارات المراد تقيمه .
- يتم تحديد نسبة المردود المالي - Capitalization Rate حسب اسعار السوق الحالية وحسب نوع العقار المراد تقيمه .

#### التطبيق:

- تقدير التدفقات النقدية المستقبلية الناتجة عن دخل الاصل موضوع التقييم .
- تحديد معدل الخصم أو معدل العائد المطلوب .
- تحديد فترة الاحتفاظ بالاصل والقيمة النهائية .
- حساب القيمة الحالية للدخل المتوقع للاصل موضوع التقييم للوصول إلى القيمة الرأسمالية للعقار (بعد الأخذ بعين الاعتبار القيمة الزمنية للنقود).





أساليب التقييم والطرق



التكلفة	الدخل	السوق	أساليب التقييم
طريقة مساندة	أساسي يعتبر الاسلوب الامثل لتقدير القيمة للعقار	ثنوي لوصول لمترا المربع للارض + لتقدير قيمة تأجير الوحدات لمجمعات سكنية	إستخدام الأسلوب
طريقة الإحلال	طريقة التدفقات النقدية المخصومة	المقارنات المشابهة للاراضي والوحدات السكنية	طرق التقييم المستخدمة
معرفة التكاليف الانشائية	العقار مدر للدخل	لتقدير قيمة الأرض + لتقدير قيمة تأجير الوحدات لمجمعات سكنية	أسباب الإستخدام

ESTI  
VALUE  
MATED

## تقدير القيمة

### بأسلوب التكلفة

يقدم أسلوب التكلفة مؤشراً للقيمة باستخدام المبدأ الاقتصادي الذي ينص على أن المشتري لن يدفع لأصل ما أكثر من تكلفة الحصول على أصل ذي منفعة مماثلة سواء عن طريق الشراء أو البناء ما لم تكن هناك عوامل متعلقة بالوقت، أو الإزعاج أو المخاطر أو أي عوامل أخرى متعلقة.

الحسابات والمؤشرات إلى القيمة بأسلوب التكلفة

أولاً: تقدير قيمة الأرض

صورة جوية للمقارنات

من أجل تقدير القيمة السوقية للأرض، تم تطبيق طريقة المقارنة لتحديد القيمة السوقية. وفيما يلي ملخص للمقارنات المقارنة في المنطقة المحيطة بالعقار قيد التقييم:

المقارنة	المساحة (متر مربع)	سعر المتر (ريال/متر مربع)	القيمة (ريال)	نوع المقارنة	تاريخ المقارنة	الحي	الاستخدام
1	76,000	2,500	190,000,000	عرض	12/23/2022	غرناطة	سكني
2	97,800	2,000	195,600,000	عرض	12/28/2022	غرناطة	سكني
	93,405.0	2,300	214,831,500.0	عرض	12/26/2022	غرناطة	سكني

تحليل المنطقة:

لقد قمنا بتحليل وتسوية المقارنات المعروضة اعلاه، لكننا نظرنا ايضا في المعلومات المتعلقة بتسعير الأراضي في المنطقة ومن خلال المعلومات المتوفرة لدينا عن منطقة العقار، بناء على ماسبق فإن القيمة الناتجة للأرض تتراوح من 2000 الى 2500 ريال سعودي.



## الحسابات والمؤشرات الى القيمة بأسلوب التكلفة - تقدير قيمة الأرض

### تقدير قيمة الأرض

تمثل مصفوفة التقييم العوامل الطبيعية والغير طبيعية لتحديد القيمة، وتتمثل في عناصر الموقع وسهولة الوصول وشكل الأرض ووضع السوق.

### ملخص تقدير القيمة

بناء على ما سبق، يلخص الجدول التالي القيمة السوقية للأرض بأسلوب السوق - طريقة البيع المشابهة:

رقم القطعة	المساحة (متر مربع)	القيمة السوقية - مقربة (ريال)	القيمة السوقية (ريال/متر مربع)
1/2/1/1/ج/4	58,833.97	1,800.0	105,901,000.0

### تسوية حالة السوق

البند	مقارنة 1	مقارنة 2	مقارنة 3
سعر المتر (ريال/متر مربع)	2,500	2,000	2,300
حالة السوق	0.0%	0.0%	0.0%
قيمة المتر المربع بعد تسوية حالة السوق	2,500	2,000	2,300

البند	معلومات 1	معلومات 2	معلومات 3	التسويات للمقارنة 1	التسويات للمقارنة 2	التسويات للمقارنة 3
المساحة (متر مربع)	76,000.0	97,800.0	93,405.0	2.5%	3.5%	3.5%
عدد الواجهات	2.0	3.0	2.0	2.5%	0.0%	2.5%
سهولة الوصول	سهل	سهل	سهل	0.0%	0.0%	0.0%
القرب من المرافق	قريب	قريب	قريب	-5.0%	-5.0%	-5.0%
الموقع	غرناطة	غرناطة	غرناطة	-15.0%	-15.0%	-15.0%
شكل الأرض	منتظم	منتظم	منتظم	0.0%	0.0%	0.0%
عرض الشارع	36.0	36.0	36.0	0.0%	0.0%	0.0%
التفاوض	عرض	عرض	عرض	-5.0%	-5.0%	-5.0%
إجمالي التسويات (%)	-20.0%	-21.5%	-19.0%			
القيمة بعد التسويات (ريال/متر مربع)	2,000.0	1,570.0	1,863.0			
الترجيح	33.3%	33.3%	33.3%			
سعر المتر النهائي (ريال/متر مربع)	1,809.2					
سعر المتر النهائي بعد التقريب (ريال/متر مربع)	1800					

الحسابات والمؤشرات الى القيمة بأسلوب التكلفة

ثانياً: تقدير تكلفة المباني

معلومات المباني

حسب المعلومات المتوفرة والمقدمة من العميل، فإن شركة فاليو إكسبرت تخلي مسؤوليتها. فإنها ليست شركة متخصصة في مجال الرفع المساحي. للمقيّم الحق في مراجعة القيمة إذا اتضح خلاف ما هو موجود في التقرير.

القيمة السوقية بأسلوب التكلفة

حسب المعلومات المقدمة سابقاً، فقد تم استنتاج القيمة السوقية للعقار بطريقة التكلفة حسب الجدول المرفق :

القيمة (ريال)	البند	Column1
40.0	العمر الإقتصادي للمبنى (سنة)	1
8.5	عمر العقار (سنة)	2
21.3%	نسبة التقادم المادي (%)	3
10%	نسبة التقادم الوظيفي (%)	4
0%	نسبة التقادم الخارجي (الاقتصادي) (%)	5
31.3%	نسبة التقادم الفعلية (%)	6
111,127,500.0	تكلفة البناء قبل خصم التقادم (ريال)	7
76,400,156.3	تكلفة البناء بعد خصم التقادم (ريال)	8
76,400,000.0	تكلفة البناء بعد خصم التقادم (مقربة)	9
105,901,000.0	قيمة الأرض (ريال) (مقربة)	10
<b>182,301,000.0</b>	<b>إجمالي القيمة بأسلوب التكلفة (أرض + مباني) (ريال)</b>	

Column1	البند	الإستخدام	إجمالي مساحة المبنى (متر مربع)
1	مبنى اداري	اداري	320.0
2	مبنى ترفيهي	ترفيهي	1,418.0
3	مركز رياضي	نادي رياضي	1,422.0
4	فلل	سكني	31,560.0
5	شقق 1	سكني	3,800.0
6	شقق 2	سكني	5,250.0
7	مساح	خدمات	315.0
8	أسوار	خدمات	915.0
	<b>الإجمالي</b>		<b>45,000</b>

تكاليف الإنشاء

تم الرجوع الى الدليل الاسترشادي والصادر من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين، والتي توضح مؤشرات تكاليف البناء للمباني حسب استخداماتها:

Column1	البند	إجمالي المساحة (متر مربع)	تكلفة البناء (ريال/متر مربع)	إجمالي التكاليف (ريال)
1	مبنى اداري	320.0	2,500.0	800,000.0
2	مبنى ترفيهي	1,418.0	2,500.0	3,545,000.0
3	مركز رياضي	1,422.0	2,500.0	3,555,000.0
4	فلل	31,560.0	2,500.0	78,900,000.0
5	شقق 1	3,800.0	2,500.0	9,500,000.0
6	شقق 2	5,250.0	2,500.0	13,125,000.0
7	مساح	315.0	2,500.0	787,500.0
8	أسوار	915.0	1,000.0	915,000.0
	<b>الإجمالي</b>	<b>45,000</b>	<b>2,469.5</b>	<b>111,127,500.0</b>

ESTI  
VALUE  
MATED

## تقدير القيمة

بأسلوب الدخل - طريقة التدفقات النقدية  
المخصصة

طريقة مالية لتقدير قيمة أصل مالي أو حقيقي ويتم استخلاص مؤشر القيمة من خلال حساب القيمة الحالية للتدفقات النقدية المستقبلية.

## التقييم - أسلوب الدخل - طريقة التدفقات النقدية

### تقدير الإيرادات

### البحث الميداني

من أجل تقدير الإيرادات المتوقع للعقار، تم تطبيق طريقة المقارنة لتحديد القيمة الإيجارية للإستخدامات الموجودة في المشروع. الجداول التالية توضح المقارنات ومواصفاتها:

### صورة جوية للمقارنات



المقارنة	المساحة (متر مربع)	سعر المتر (ريال/متر مربع)	نوع المقارنة	تاريخ المقارنة	نوع العقار	اسم المجمع	الحي
1	240	135,000	عرض	2/5/2023	فيلا	قرية نجد	غرناطة
2	225	130,000	عرض	2/5/2023	فيلا	مجمع الريم	المونيسية

المقارنة	المساحة (متر مربع)	سعر المتر (ريال/متر مربع)	نوع المقارنة	تاريخ المقارنة	نوع العقار	اسم المجمع	الحي
3	120	70,000	عرض	2/5/2023	شقة	مجمع الريم	المونيسية
4	151	75,000	عرض	2/5/2023	شقة	مجمع فلل عيد	غرناطة

## التقييم - أسلوب الدخل - طريقة التدفقات النقدية

### تقدير الإيرادات

تقدير القيمة الإيجارية السنوية (للفل)

تقدير القيمة الإيجارية السنوية (للسقق - غرفتين)

مقارنة 2	مقارنة 1	البند
75,000	70,000	سعر المتر (ريال/متر مربع)
0.0%	0.0%	حالة السوق
<b>75,000</b>	<b>70,000</b>	قيمة المتر المربع بعد تسوية حالة السوق

التسويات للمقارنة 2	معلومات مقارنة 2	التسويات للمقارنة 1	معلومات مقارنة 1	البند
0.0%	151.0	0.0%	120.0	المساحة (متر مربع)
0.0%	2.0	0.0%	2.0	غرف
0.0%	سهلة	0.0%	سهلة	سهولة الوصول
0.0%	قريبة	0.0%	قريبة	القرب من المدخل الرئيسي
0.0%	قريبة	0.0%	قريبة	القرب من المرافق
0.0%	المونيسية - مجمع فلل عيد	0.0%	المونيسية - مجمع الريم	الموقع
0.0%	شقة	0.0%	شقة	نوع العقار
0.0%	جيدة	0.0%	جيدة	جودة الخدمات
<b>0.0%</b>		<b>0.0%</b>		إجمالي التسويات (%)
<b>75,000.0</b>		<b>70,000.0</b>		القيمة بعد التسويات (ريال/متر مربع)
50.0%		50.0%		الترجيح
		<b>72,500.0</b>		<b>سعر المتر النهائي (ريال/متر مربع)</b>

مقارنة 2	مقارنة 1	البند
130,000	135,000	سعر المتر (ريال/متر مربع)
0.0%	0.0%	حالة السوق
<b>130,000</b>	<b>135,000</b>	قيمة المتر المربع بعد تسوية حالة السوق

التسويات للمقارنة 2	معلومات مقارنة 2	التسويات للمقارنة 1	معلومات مقارنة 1	البند
0.0%	225.0	0.0%	240.0	المساحة (متر مربع)
0.0%	3.0	0.0%	3.0	غرف
0.0%	سهلة	0.0%	سهلة	سهولة الوصول
0.0%	قريبة	0.0%	قريبة	القرب من المدخل الرئيسي
0.0%	مؤثثة	0.0%	مؤثثة	الحالة
0.0%	المونيسية - مجمع الريم	-5.0%	غرناطة - قرية نجد	الموقع
0.0%	فيلا	0.0%	فيلا	نوع العقار
0.0%	جيدة	0.0%	جيدة	جودة الخدمات
<b>0.0%</b>		<b>-5.0%</b>		إجمالي التسويات (%)
<b>130,000.0</b>		<b>128,250.0</b>		القيمة بعد التسويات (ريال/متر مربع)
50.0%		50.0%		الترجيح
		<b>129,125.0</b>		<b>سعر المتر النهائي (ريال/متر مربع)</b>
		<b>129,000.0</b>		<b>سعر المتر النهائي بعد التقريب (ريال/متر مربع)</b>



## التقييم - أسلوب الدخل - طريقة التدفقات النقدية

### تقدير الإيرادات

#### تقدير القيمة الإيجارية السنوية (للشقق - غرفة واحدة)

#### ملخص تقدير الإيرادات

بعد عمل التسويات في مصفوفة القيمة للإستخدامات، تم التوصل الى سعر أساس لكل إستخدام. يلخص الجدول التالي سعر الأساس للإستخدامات الذي تم تطبيقه في عملية حساب العوائد:

سعر التأجير السنوي	عدد الوحدات	نموذج البناء
129,000.0	125.0	فلل
72,500.0	38.0	شقق نموذج 1
61,500.0	38.0	شقق نموذج 2
	202	

مقارنة 2	مقارنة 1	البند		
75,000	70,000	سعر المتر (ريال/متر مربع)		
0.0%	0.0%	حالة السوق		
75,000	70,000	قيمة المتر المربع بعد تسوية حالة السوق		
معلومات مقارنة 2	التسويات للمقارنة 2	معلومات مقارنة 1	التسويات للمقارنة 1	البند
-15.0%	151.0	-10.0%	120.0	المساحة (متر مربع)
-2.5%	2.0	-2.5%	2.0	غرف
0.0%	سهلة	0.0%	سهلة	سهولة الوصول
0.0%	قريبة	0.0%	قريبة	القرب من المدخل الرئيسي
0.0%	قريبة	0.0%	قريبة	القرب من المرافق
0.0%	المونيسية - مجمع فلل عيد	0.0%	المونيسية - مجمع الريم	الموقع
0.0%	ثقة	0.0%	ثقة	نوع العقار
0.0%	جيدة	0.0%	جيدة	جودة الخدمات
-17.5%		-12.5%		إجمالي التسويات (%)
61,875.0		61,250.0		القيمة بعد التسويات (ريال/متر مربع)
50.0%		50.0%		الترجيح
		61,500.0		سعر المتر النهائي (ريال/متر مربع)

## الإفتراسات الرئيسية في عملية التقييم - أسلوب الدخل - طريقة التدفقات النقدية المخصومة

### نسبة العائد

تم عمل تحليل للسوق العقاري لعقارات لها نفس المكونات للعقار قيد التقييم وتتراوح نسب العوائد في المنطقة المحيطة بالعقار بين ( 8 % - 9 % )، وتم تطبيق نسبة عائد 8.5% في عملية التقييم. وذلك للظروف التأجير والسوق الحالية وأثر جائحة كورونا.

### معدل الخصم

هناك عدة عوامل مهمة تحدد معدل الخصم من أهمها معدل التضخم، والذي يعتبر العنصر الرئيسي لتحديد معدل الخصم. بالإضافة الى معدل مخاطر السوق والذي يتم تحديثه حسب ظروف السوق والعقار قيد التقييم، بالإضافة الى معدل عائد السندات الحكومية.

يلخص الجدول التالي نسب العوامل المؤثرة ومعدل الخصم الذي تم تطبيقه في عملية التقييم:

البند	القيمة
مساحة الأرض (متر مربع)	58,834.0
نسبة التضخم (%)	2.49%
نسبة عائدات الصكوك الحكومية المحلية لفترة 10 سنوات قادمة ( Rf )	4.45%
معدل مخاطر السوق	2.0%
علاوة المخاطر الخاصة بالعقار	2.0%
معدل الخصم (%)	10.94%
معدل العائد (%)	8.50%

### الإيرادات

يوضح الجدول التالي الإيرادات من تأجير الوحدات السكنية، حسب معلومات العميل.

بيانات الدخل و الاشغال حسب بيان العميل							
البند	عدد الغرف	عدد الوحدات	مساحات الوحدة (م <sup>2</sup> )	الوحدات المشغولة	الوحدات الشاغرة	قيمة الايجار السنوي للوحدة	اجمالي الدخل للوحدات بالكامل
فلل V	3	49	250	25	24	136,500.0	6,688,500.0
فلل D	3	23	251	18	5	126,500.0	2,909,500.0
شقق D (A)	1	39	100	39	0	85,000.0	3,315,000.0
شقق D (B)	2	39	150	32	7	105,000.0	4,095,000.0
فلل S	3	52	246	44	8	124,000.0	6,448,000.0
<b>الإجمالي</b>	<b>202</b>						<b>23,456,000</b>

### المساحات التأجيرية

حسب المعلومات المقدمة من العميل، يلخص الجدول التالي المساحات القابلة للتأجير في العقار قيد التقييم:

البند	عدد الغرف	عدد الوحدات	مساحات الوحدة (م <sup>2</sup> )	الوحدات المشغولة	الوحدات الشاغرة
فلل V	3	49	250	25	24
فلل D	3	23	251	18	5
شقق D (A)	1	39	100	39	0
شقق D (B)	2	39	150	32	7
فلل S	3	52	246	44	8
<b>الإجمالي</b>	<b>202</b>				

أسلوب الدخل - طريقة التدفقات النقدية المخصومة

5	4	3	2	1	السنوات
					التدفقات النقدية
78.0%	78.0%	78.0%	78.0%	78.0%	نسبة الإيفاء السنوية (%)
23,456,000	23,456,000	23,456,000	23,456,000	23,456,000	مجمّل الدخل المتوقع ( - ريال)GPI
22.0%	22.0%	22.0%	22.0%	22.0%	تكاليف الائتمان والشواغر (%)
5,160,320	5,160,320	5,160,320	5,160,320	5,160,320	تكاليف الائتمان والشواغر ( ريال)
18,295,680	18,295,680	18,295,680	18,295,680	18,295,680	إجمالي الدخل المتوقع (ريال)
21,771,859	21,040,032	18,295,680	19,393,421	18,661,594	مجمّل الدخل الفعلي ( - ريال)GEI
20.0%	20.0%	20.0%	20.0%	20.0%	نسبة مصاريف التشغيل (%)
4,354,372	4,208,006	3,659,136	3,878,684	3,732,319	المصاريف التشغيلية ( - ريال)OE
17,417,487	16,832,026	14,636,544	15,514,737	14,929,275	صافي الدخل التشغيلي ( - ريال)NOI
204,911,616					التخارج
0.63	0.70	0.77	0.86	0.95	معامل القيمة الحالية
139,347,631	11,703,825	11,290,629	13,277,373	14,174,072	القيمة الحالية من صافي الدخل (ريال)
				189,793,530	قيمة العقار (ريال)
				189,790,000	قيمة العقار (ريال) (مقررة)

تعتمد شركة **فاليو إكسبर्टس** على التقييم التالي كقيمة سوقية، تحت الشروط المحددة، وحسب الإفتراضات المذكورة ضمن هذا التقرير. هذا التقييم بناء على الدراسة المنجزة للسوق العقاري:

**189,790,000**SR

• القيمة السوقية للعقار باستخدام أسلوب الدخل بتاريخ 2023/02/07 هي:  
(فقط مائة و تسعة و ثمانون مليون وسبعمائة وتسعون ألف ريال سعودي)

ختم الشركة		معتمد التقييم		المشاركون في إعداد التقرير			
		هشام العقيل	عبدالرحمن الوادعي	الإسم	عمر الشمري	فيصل المهيني	الإسم
		زميل	زميل	فئة العضوية	-	-	فئة العضوية
		1210000185	1220000513	رقم العضوية	-	-	رقم العضوية
				التوقيع	إعداد التقرير	معاين	الدور
1010469884	سجل تجاري						التوقيع
744/18/323	رقم الترخيص					رقم العضوية 1980000159	
1438/07/08 هـ	تاريخ الترخيص						

# الملاحق



### مصطلحات عامة في التقرير

#### الهيئة

تشير إلى الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين (تقييم) هي الجهة المعنية بوضع الضوابط والمعايير اللازمة لتقييم العقارات، والمنشآت الاقتصادية، والمعدات، والممتلكات المنقولة ونحوها وذلك بموجب نظام المقيمين المعتمدين الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/43) و تاريخ (9/7/1433هـ) وتهدف لتطوير مهنة التقييم، ورفع مستوى العاملين بها، ووضع القواعد العامة لاكتساب عضوية الهيئة بمستوياتها المختلفة والحفاظ عليها، وتوفير وسائل التطوير المستمر للارتقاء بأعضائها إلى أفضل مستويات الممارسة والمعايير الدولية للمهنة، وتمتع (الهيئة) بشخصية اعتبارية، غير هادفة للربح، ولها ميزانية مستقلة وتعمل تحت إشراف وزارة التجارة والاستثمار

#### الأصل أو الأصول

تسهّل لعملية قراءة المعايير ولتفادي التكرار يشير مصطلح (الأصل) و (الأصول) عموماً إلى البنود التي تكون محور مهمة التقييم. وما لم ينص خلاف ذلك في المعيار يمكن اعتبار هذه المصطلحات على أنها تعني وتشمل كل من الكلمات التالية: (أصل، مجموعة أصول، التزام، مجموعة التزامات، أو مجموعة من الأصول والالتزامات).

#### العميل

تشير كلمة (العميل) إلى الشخص أو الأشخاص أو الجهة التي يتم إجراء التقييم لها. ويشمل ذلك: العملاء الخارجيين (أي عندما يكون المقيم متعاقد مع طرف ثالث)، وكذلك العملاء الداخليين (أي التقييمات المعدة لصاحب العمل).

#### الاختصاص القضائي

تشير كلمة (الاختصاص) إلى البيئة القانونية والتنظيمية التي يتم فيها تنفيذ عملية التقييم. ويشمل القوانين واللوائح التي تسنها الجهات الحكومية مثل: المقاطعة، والولاية، والبلدية، والقوانين التي تضعها بعض الجهات التنظيمية حسب غرض التقييم مثل: المصارف المركزية وهيئات تنظيم الأوراق المالية.

#### يمكن

تصف كلمة (يمكن) الإجراءات التي يقع على المقيم مسؤولية النظر فيها بعين الاعتبار. وتتطلب الأمور الموصوفة بهذه الطريقة اهتمام المقيم وفهمه. حيث إن إمكانية تطبيق هذه الأمور في عملية التقييم تعتمد على ممارسة المقيم لحكمه وخبرته المهنية في الظروف التي تتماشى مع أهداف المعايير.

#### يجب

تشير كلمة (يجب) إلى مسؤولية غير مشروطة، أي يجب على المقيم الوفاء بالمسؤوليات من هذا النوع في جميع الحالات والظروف التي ينطبق عليها الشرط.

#### المشارك

تشير كلمة (المشارك) إلى المشاركين المعنيين وفقاً لأساس (أو أسس) القيمة المستخدمة في مهمة التقييم (انظر المعيار 104 أساس القيمة). وتتطلب الأسس المختلفة للقيمة من المقيم أخذ وجهات نظر مختلفة بعين الاعتبار. مثل: وجهات نظر المشاركين في السوق مثل: القيمة السوقية، أو القيمة العادلة للمعايير الدولية للتقارير المالية أو مالك معين أو مشتر محتمل مثل: القيمة الاستثمارية.

#### الغرض

تشير كلمة (الغرض) إلى سبب أو أسباب إجراء التقييم، وتشمل الأغراض العامة (على سبيل المثال لا الحصر) أغراض التقارير المالية، والتقارير الضريبية، ودعم التقاضي، ودعم المعاملات، ودعم قرارات الإقراض المضمون.













نظرة عامة على الإقتصاد والقطاع العقاري  
بالمملكة العربية السعودية

2020	2019	2018	2017	2016	2015	2014	2013	
المؤشرات النقدية ( متوسط )								
3.4	-1.2	2.5	-0.8	2.1	2.3	2.9	3.9	الرقم القياسي لأسعار المستهلك
0.5%	1.8%	1.8%	2.5%	1.5%	0.8%	0.5%	0.3%	سعر الإقراض الأساسي لمؤسسة النقد
2.0%	2.0%	3.0%	2.0%	2.0%	2.0%	2.0%	2.0%	النسبة مئوية سنوية
مؤشرات التجارة الخارجية ( مليار ريال )								
456.04	751.83	868.44	638.40	510.73	573.41	1067.09	1207.08	الصادرات النفطية
657.60	981.06	1103.95	831.98	688.53	763.26	1284.21	1409.63	إجمالي الصادرات السلعية
449.56	526.05	471.14	462.75	479.41	597.27	594.23	575.04	الواردات السلعية
208.04	455.01	632.81	369.23	209.12	166.00	689.98	834.59	الميزان التجاري السلعي
-42.71	143.36	269.89	39.24	-89.41	-212.71	276.59	507.91	ميزان الحساب الجاري
-1.63	4.82	9.15	1.52	-3.70	-8.67	9.75	18.14	( كنسبة من الناتج المحلي الإجمالي الاسمي )
2335.15	2516.34	2466.10	2338.58	2239.77	2586.77	2968.41	2861.88	صافي وضع الاستثمار الدولي
88.94	84.62	83.61	90.57	92.61	105.43	104.66	102.21	( كنسبة من الناتج المحلي الإجمالي الاسمي )
المؤشرات الاجتماعية والسكانية								
35.11	34.22	33.41	32.61	31.79	30.89	30.00	29.38	تعداد السكان (مليون نسمة)
12.63	12.00	12.70	12.80	11.60	11.50	11.70	11.70	معدل بطالة السعوديين (معدل البطالة بين السعوديين 15 سنة وأكبر، نسبة مئوية)
74768.90	86901.95	88270.99	79177.33	76083.44	79425.50	94552.92	95300.01	متوسط دخل الفرد (ريال سعودي)

المصدر: \*

- 2021 الهيئة العامة للإحصاء لأرقام الناتج المحلي والمؤشرات السكانية-2020 - 2019 توقعات جدوى للأعوام
- مؤسسة النقد العربي السعودي للمؤشرات النقدية ومؤشرات التجارة الخارجية
- وزارة المالية لمؤشرات الميزانية

2020	2019	2018	2017	2016	2015	2014	2013	
الناتج الإجمالي الاسمي								
2,625	2,974	2,949	2,582	2,419	2,454	2,836	2,800	(مليار ريال سعودي)
-11.7	0.8	14.2	6.8	-1.4	-13.5	1.3	1.5	(نسبة التغير السنوي)
3.5	-2.1	2.5	-0.8	2.1	1.2	2.2	3.5	التضخم (نسبة التغير السنوي)
الناتج الإجمالي الفعلي (معدل التغير السنوي)								
-6.65	-3.65	3.13	-3.09	3.60	5.27	2.09	-1.63	القطاع النفطي (نسبة التغير السنوي)
-3.10	3.78	1.91	1.50	0.07	3.41	5.38	7.00	القطاع الخاص غير النفطي (نسبة التغير السنوي)
-0.49	2.20	2.86	0.71	0.58	2.72	3.67	5.09	القطاع الحكومي غير النفطي (نسبة التغير السنوي)
-4.11	0.33	2.43	-0.74	1.67	4.11	3.65	2.70	الناتج المحلي الإجمالي الحقيقي (نسبة التغير السنوي)
المؤشرات النفطية (متوسط)								
41.96	64.30	71.34	54.13	43.64	52.32	98.97	108.56	خام برنت (دولار / برميل)
9.22	9.81	10.32	9.96	10.46	10.19	9.71	9.63	الإنتاج (مليون برميل / يوم)
مؤشرات الميزانية العامة (مليار ريال سعودي)								
781.83	926.85	905.61	691.51	519.46	612.69	1040.14	1152.61	الإيرادات للدولة
1075.73	1059.45	1079.47	930.00	830.51	1001.29	1140.60	994.73	المصروفات للدولة
-293.90	-132.60	-173.86	-238.49	-311.06	-388.60	-100.46	157.88	الفائض/العجز المالي
-11.19	-4.46	-5.89	-9.24	-12.86	-15.84	-3.54	5.64	( كنسبة من الناتج المحلي الإجمالي الاسمي )
853.52	677.93	559.98	443.25	316.58	142.26	44.26	60.12	الدين العام الإجمالي
32.51	22.80	18.99	17.17	13.09	5.80	1.56	2.15	( كنسبة من الناتج المحلي الإجمالي الاسمي )
436.57	529.25	562.37	641.38	730.58	1023.30	1378.95	1484.43	اجمالي ودائع الدولة لدى مؤسسة النقد (حساب جاري الدولة + الاحتياطي العام)
16.63	17.80	19.07	24.84	30.21	41.71	48.62	53.02	( كنسبة من الناتج المحلي الإجمالي الاسمي )

## هيكل الأهداف الإستراتيجية لرؤية 2030

## رؤية المملكة 2030

بدعم ورعاية خادم الحرمين الشريفين حفظه الله، أُطلقت رؤية المملكة 2030، وهي رؤية سمو ولي العهد لمستقبل هذا الوطن العظيم، والتي تسعى لاستثمار مكامن قوتنا التي حباها الله بها، من موقع إستراتيجي متميز، وقوة استثمارية رائدة، وعمق عربي وإسلامي، حيث تولي القيادة لذلك كل الاهتمام، وتسخر كل الإمكانيات لتحقيق الطموحات.

خلال السنوات الخمس الماضية، تم تحقيق عديد من الإنجازات، وتبلور عدد من ممكّنات التحول، التي أسهمت في تحقيق نتائج ملموسة، على صعيد منظومة العمل الحكومي والاقتصاد والمجتمع، وأرسيت أسس النجاح للمستقبل. لقد واجهنا عديداً من التحديات، واكتسبنا عديداً من الخبرات، التي عززت ثقتنا في تحقيق أهدافنا. وعملنا على زيادة فعالية الحكومة واستجابتها، من خلال الاستثمار في التحول الرقمي الحكومي، وخلقنا فرصاً للنمو والاستثمار، واستحدثنا عدداً من القطاعات الاقتصادية الجديدة، وفتحنا أبوابنا للعالم، ورفعنا مستوى جودة حياة المواطنين، وتمت كل تلك الإنجازات بأيدي أبناء هذا الوطن العظيم وبناته.

## تعتمد رؤية السعودية 2030 على مكامن قوة محورية

1 المملكة العربية السعودية هي أرض الحرمين الشريفين، أظهر بقاع الأرض وقبلة أكثر من مليار مسلم، مما يجعلها قلب العالمين العربي والإسلامي.

2 تطوع المملكة قوتها الاستثمارية لخلق اقتصاد أكثر تنوعاً واستدامة.

3 تسخر المملكة موقعها الاستراتيجي لتعزيز مكانتها كمحرك رئيس للتجارة الدولية ولربط القارات الثلاث: أفريقيا وآسيا وأوروبا.

- 6 أهداف عامة**
- تعزيز القيم الإسلامية والهوية الوطنية
  - تعزيز الفاعلية الحكومية
  - تنمية وتنوع الإقتصاد
  - تمكين حياة عامرة وصحية
  - تمكين المسؤولية الإجتماعية
  - زيادة معدلات التوظيف

**27 هدف فرعي**

**96 هدف تفصيلي**

برنامج تطوير القطاع المالي



برنامج صندوق الاستثمارات العامة



برنامج التخصيص



برنامج الإسكان



برنامج التحول الوطني



برنامج تطوير الصناعة الوطنية والخدمات اللوجستية



برنامج جودة الحياة



برنامج خدمة ضيوف الرحمن



برنامج تنمية القدرات البشرية



## مشروع نيوم



المعلومات	البند
منطقة خاصة	تصنيف المشروع
متعدد الاستخدام	الاستخدام
شركة نيوم	المطور
صندوق الإستثمارات العامة	المالك
26.5 الف	إجمالي مساحة الأرض (كيلومتر مربع)
1,700 بليون ريال	الميزانية
شمال غرب المملكة العربية السعودية	الموقع
<ul style="list-style-type: none"> <li>• بناء من الصفر</li> <li>• حلول عصرية</li> <li>• نظرة مستقبلية</li> </ul>	التطوير
سهولة البدء بالاعمال التجارية	الأنظمة والقوانين
متنوع	الإقتصاد

## مشروع أمالا

المعلومات	البند
سياحي	تصنيف المشروع
متعدد الاستخدام	الاستخدام
شركة أمالا	المطور
صندوق الإستثمارات العامة	المالك
5.6	إجمالي مساحة الأرض (كيلومتر مربع)
7 بليون ريال	الميزانية

## مشروع البحر الأحمر

المعلومات	البند
سياحي ترفيهي	تصنيف المشروع
متعدد الاستخدام	الاستخدام
شركة البحر الأحمر للتطوير	المطور
صندوق الإستثمارات العامة	المالك
28,000	إجمالي مساحة الأرض (كيلومتر مربع)
14 بليون ريال	الميزانية



## مشاريع رياضية

### النقل العام

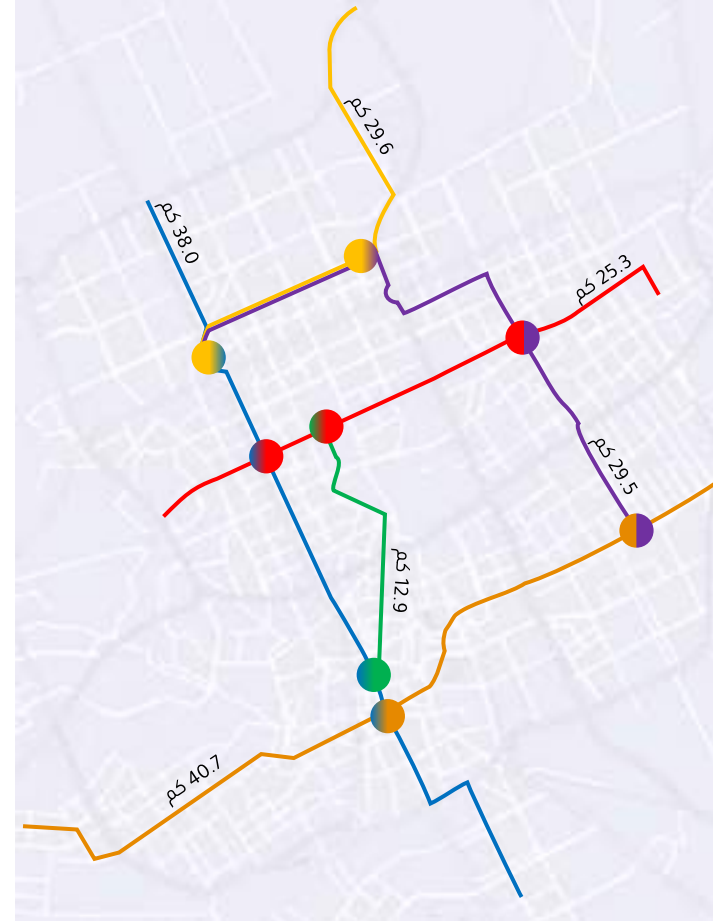
#### مترو الرياض

##### المعلومات

- مترو الرياض هو نظام نقل سريع، وهو حاليًا قيد الإنشاء وهو أحد أكبر مشاريع البنية التحتية في مدينة الرياض.

- تم تصميم المترو كنظام موصلات على مستوى عالمي، ويتضمن 756 عربة مترو و85 محطة و6 خطوط مترو وشبكة بطول 176 كم.

- أدى بناء نظام المترو إلى عدد من عمليات إغلاق الطرق التي أثرت على حركة المرور في أجزاء مختلفة من المدينة.



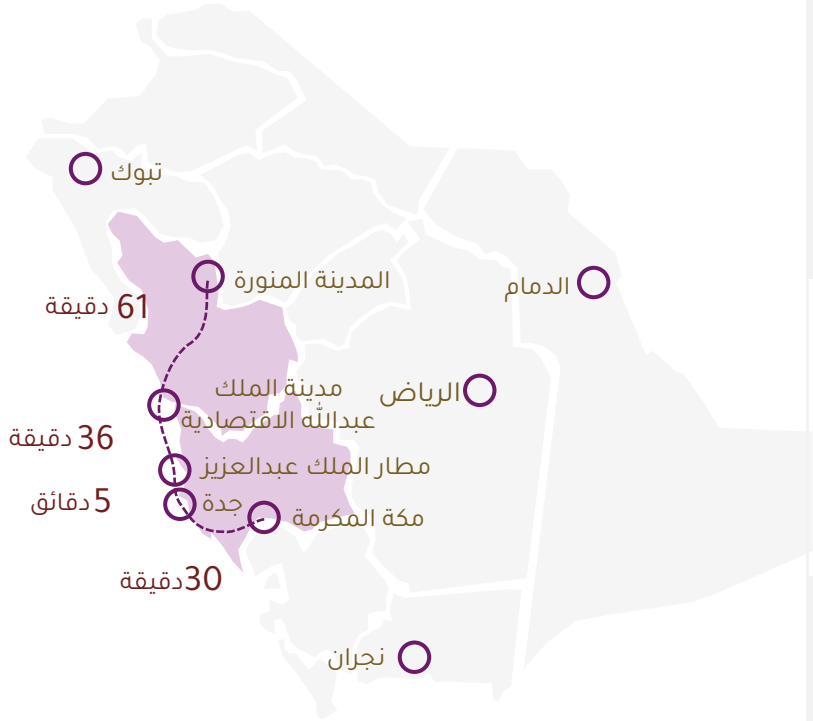
#### مسار قطار الحرمين

##### المعلومات

- يمتد قطار الحرمين السريع لمسافة 450 كم. رابطا المسار الديني بين مدينة مكة المكرمة والمدينة المنورة مروراً بمدينة جدة.

- للقطار خمس محطات:
  - محطة مكة المكرمة.
  - محطة جدة (السليمانية).
  - محطة مطار الملك عبدالعزيز.
  - محطة مدينة الملك عبدالله.
  - محطة المدينة المنورة.

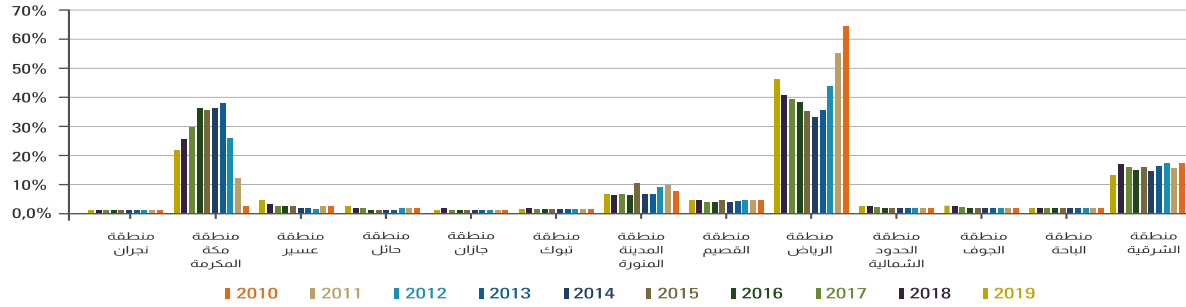
- من المتوقع أن ينقل خط السكة الحديد حوالي 60 مليون مسافر سنويًا، على متن أسطول مكون من 35 قطارًا، يتألف كل منها من 417 مقعدًا.





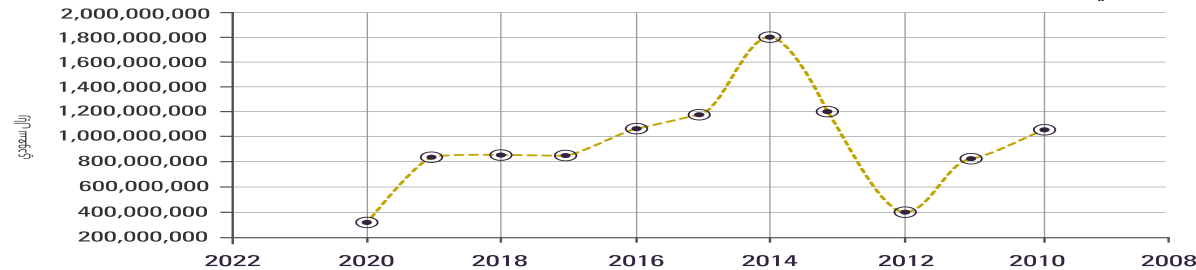
## ثانياً: حصة مناطق المملكة من إجمالي قيمة السوق على مستوى المملكة

وجد من خلال تحليل البيانات إجمالي قيمة الصفقات على مستوى المناطق أن منطقة الرياض ومكة المكرمة أعلى منطقتين مساهمة في إجمالي قيمة السوق ومن ذم يأتي تأثير المنطقة الشرقية في قيمة اسوق العقاري ثم منطقة المدينة المنورة ومن ثم منطقة القصيم وبعدها باقي المناطق.



## ثالثاً: إجمالي المساحة المباعة بالسوق العقاري على مستوى المملكة:

بلغت أعلى مساحة مباعة للصفقات المنفذة في المملكة عام 2014 أكثر من 1.8 مليار متر مربع وذلك لمختلف أنواع العقارات، وبلغت حدها الأدنى عام 2012 حيث وصلت إجمالي المساحة المباعة للصفقات المنفذة 400 مليون متر مربع. ويتضح من خلال تحليل إجمالي المساحة المباعة مقارنة بتفاوت إجمالي قيمة السوق المنفذة، ثبات تقريبي في المساحات المتداولة خلال الأعوام 2016 إلى 2019 مع انخفاض لإجمالي قيمة الصفقات المنفذة.



## قروض الرهن العقاري

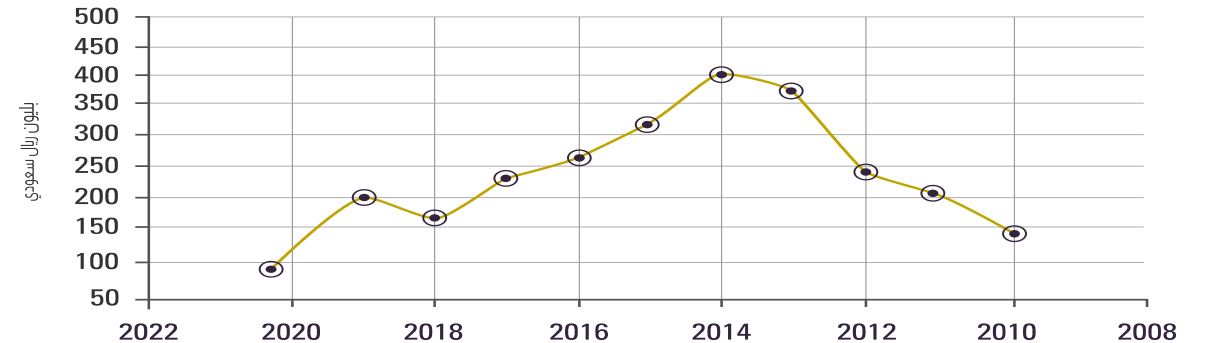
أدى استمرار تنفيذ الأهداف الواردة في برنامج تحقيق الرؤية في مجال الإسكان الى تحقيق ارتفاع سريع في مستوى قروض الرهن العقاري الجديدة حتى عام 2020 نتيجة لذلك قفزت قروض الرهن العقاري السكنية الجديدة التي قدمتها البنوك خلال الالربع سنوات من 47% الى 60% في عام 2020 متجاوزة المستهدف بنسبة 8%.

إلغاء مفهوم إنتظار الدعم السكني من 15 عام الى الإستحقاق الفوري عبرة منصات رسمية وبالشراكة مع البنوك والجهات التمويلية، وفرت حلول سكنية تمويلية الى ما يقارب 840 ألف أسرة بينها 310 أسرة سكنت منازلها.

تفعيل الشراكة مع القطاع الخاص بتطوير أكثر من 141 الف وحدة سكنية وتعزيز الشراكة مع البنوك والجهات التمويلية بتقديد 424 ألف قرص عقاري مدعوم.

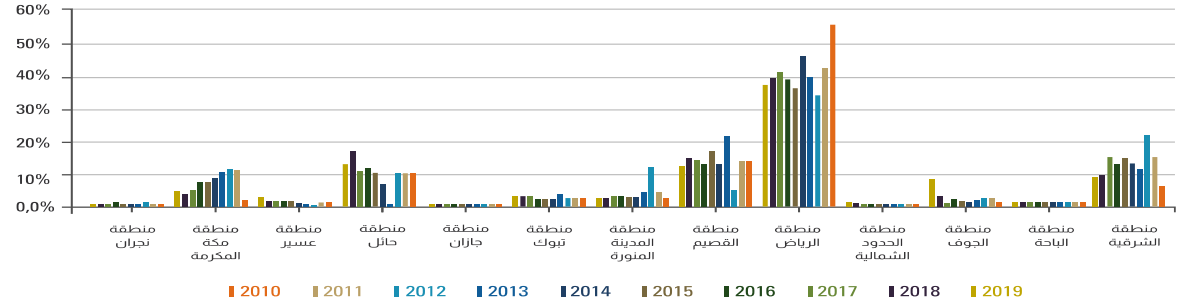
## أولاً: إجمالي قيمة السوق العقاري على مستوى المملكة العربية السعودية

بلغت أعلى قيمة لأجمالي الصفقات المنفذة بالمملكة في عام 2014 أكثر من 430 مليار ريال وذلك لمختلف أنواع العقارات، وبلغت حدها الأدنى في عام 2018، حيث وصلت إجمالي قيمة الصفقات المنفذة 139 مليار ريال، ويتضح من حجم المنفذ من الصفقات عام 2020 حتى تاريخ إعداد التقرير أن السوق في مرحلة تعافي وتجاوز للعام السابق على أقل التقدير.



## رابعاً: حصة مناطق المملكة من إجمالي المساحة المباعة بالسوق على مستوى المملكة:

نجد من خلال تحليل البيانات إجمالي المساحة المباعة للصفقات على مستوى المناطق أن منطقة الرياض هي الأعلى، ويأتي بعدها منطقة القصيم والشرقية وحائل في مساهمة متاربة ومن ثم منطقة مكة المكرمة.



## نظرة عامة على قطاع التجزئة بمدينة الرياض

### قطاع التجزئة

- شكلت ضريبة القيمة المضافة VAT التي تم تنفيذها في بداية العام الماضي في المملكة العربية السعودية و مجلس التعاون لدول الخليج العربية بعض التحديات التي قد تؤثر على القدرة التنافسية. ومع ذلك، منذ إنشاء الهيئة العامة للترفيه (GAE) تهدف المملكة العربية السعودية إلى زيادة الإنفاق الأسري على الترفيه من النسبة الحالية التي تبلغ 2.9% إلى 6% بحلول عام 2030.
- حيث يواجه سوق البيع بالتجزئة في الرياض مبادرة إعلانات تاريخية وفتح بوابات دور السينما في أبريل 2018.
- وعلاوة على ذلك، سيجذب مشروع القدية في جنوب غرب الرياض الذي يمتد على مساحة تزيد عن 334 كيلومتر مربع 12 مليون زائر من رواد مراكز التسوق بحلول موعد اكتمال المرحلة الأولى المحدد في عام 2022.
- لوحظ دخول سلسلة هايبر ماركت سبار الهولندية (2,900 متر مربع) في مشروع بوابة الرياض حيث شغل مساحة تبلغ 16,000 متر مربع على طريق الملك فهد. في الآونة الأخيرة، تم إضافة مركز رادن بمساحة 15,613 متر مربع ومركز ميفيك (الضيافة) بمساحة 20,000 متر مربع وتركيز سكوير بمساحة 3,000 متر مربع إلى مخزون التجزئة.

### العرض

- شهد افتتاح مول (الرياض بارك) الضخم على مساحة 92,000 متر مربع خلال العام الماضي.
- استحوذ قطاع الأغذية والمشروبات على نصيب الأسد في أغلب المشاريع التجارية الجديدة، وكانت أعمال التطوير منصبه على المطاعم الفخمة، حيث تتركز أغلب هذه المشاريع في شمال العاصمة الرياض كما أصبحت مركزاً للمطاعم الفخمة والراقية.
- يُعد ( ذا ليفلز ) و (فيرندا) من بعض الافتتاحات البارزة هذا العام، بينما يمثل مجمع مطاعم (شاندلير) و (تراس) و (أورا) بعض عناوين مشروعات الأغذية والمشروبات الراقية المتوقعة على الطريق الدائري الشمالي.
- سيضيف مشروع (ذا زون) على شارع التخصصي و (شرفات بارك) على طريق أبي بكر الصديق مساحة قدرها 25,000 و 11,000 متر مربع على التوالي إلى إجمالي مخزون البيع التجزئة الذي يبلغ 3 مليون متر مربع. من المرجح أن يضيف مجمع الرياض بروميناد الذي يوجد بالقرب من جامعة الإمام مساحة قدرها 40,000 متر مربع إلى السوق مع حصة مناسبة من البيع التجزئة والترفيه.
- من المتوقع افتتاح مشروع توسعة مركز غرناطة وذا بارك الذي تتولى الشركة الموحدة للتطوير العقاري تنفيذه في الربع الأول من عام 2019 من خلال إضافة 34,000 و 10,792 متر مربع على التوالي.

إجمالي المساحة القابلة للتأجير (متر مربع)	إسم المشروع
10,792	ذا بارك
11,000	شرفات بارك
25,000	ذا زون
21,000	تال بلازا
8,000	تراس
34,000	مركز غرناطة
11,428	مركز ريف التجاري
136,000	الرياض ووك
13,400	شاندلير
36,286	نجد مول
51,557	شارع الجامعة
51,453	مول الخليج
133,876	العرب مول الرياض
72,000	رواق قرطبة
100,000	سيتي سنتر إشبيلية
14,050	أورا سنتر
22,929	الدرعية سيتي سنتر
400,000	الأفنيوز
300,000	مول السعودية

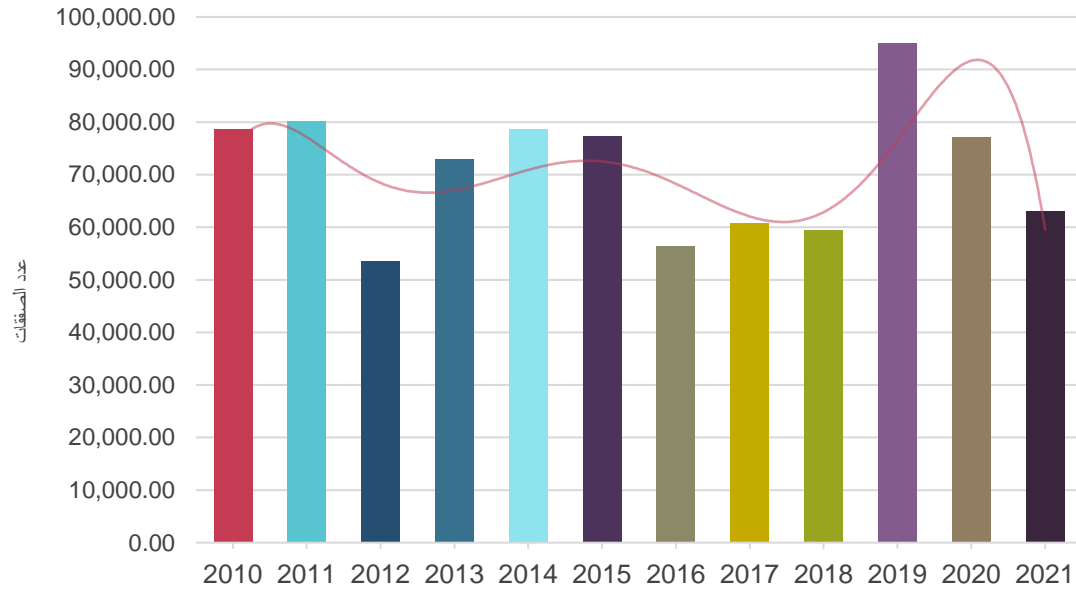
إسم المشروع	إجمالي المساحة القابلة للتأجير (متر مربع)
الرياض بارك	92,000
مشروع بوابة الرياض	16,000
سدرة	18,000
الضيافة	20,000
التخصصي بلازا	8,500
تركي سكوير	3,000
ذا ليفلز	5,400
لين بلازا	7,759
سيتي لايف بلازا	7,761



RIYADH  
Province

منطقة الرياض

معدل الصفقات السكنية

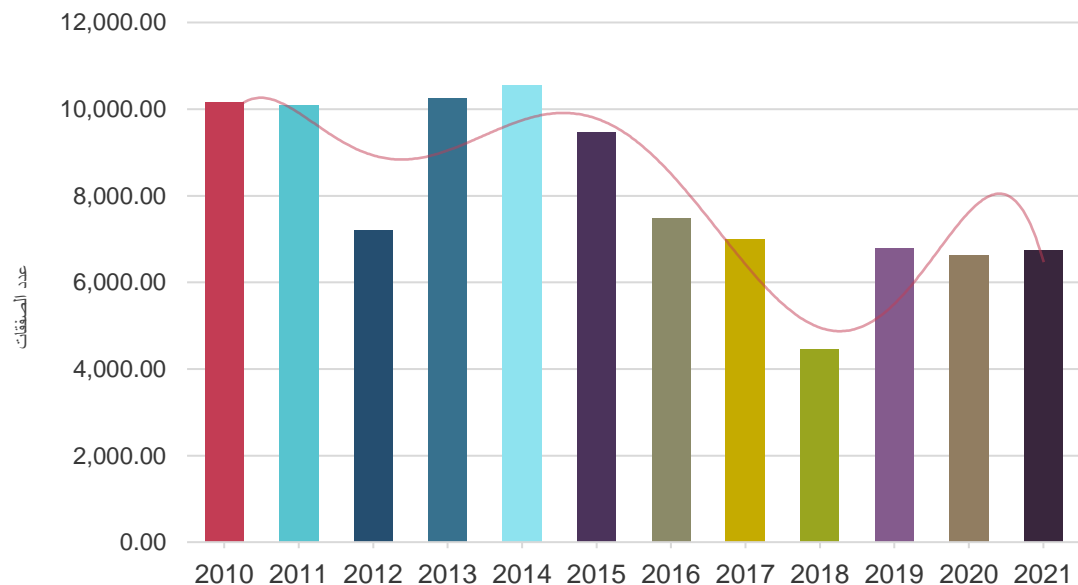


معدل الصفقات السكنية خلال السنوات

السنوات	السكني/ عدد الصفقات المنفذة	معدل التغيير	السكني/ سعر الصفقات المنفذة	معدل التغيير
2010	78,581.00	--	50,374,060,211.00	--
2011	80,152.00	2%	60,837,111,405.00	21%
2012	53,502.00	-33%	57,994,836,423.00	-5%
2013	73,043.00	37%	75,753,532,565.00	31%
2014	78,594.00	8%	77,693,191,487.00	3%
2015	77,244.00	-2%	61,905,146,249.00	-20%
2016	56,505.00	-27%	51,358,258,527.00	-17%
2017	60,841.00	8%	48,587,611,615.00	-5%
2018	59,446.00	-2%	34,499,302,906.00	-29%
2019	95,001.00	60%	55,419,007,001.00	61%
2020	77,096.00	-19%	45,446,552,858.00	-18%
2021	63,140.00	-18%	45,307,983,491.00	0%

\* المصدر: وزارة العدل

معدل الصفقات التجارية



معدل الصفقات التجارية خلال السنوات

السنوات	التجاري/ عدد الصفقات المنفذة	معدل التغيير	التجاري/ سعر الصفقات المنفذة	معدل التغيير
2010	10,151.00	--	41,009,094,439.00	--
2011	10,079.00	-1%	39,911,754,262.00	-3%
2012	7,196.00	-29%	40,401,967,575.00	1%
2013	10,249.00	42%	47,080,141,702.00	17%
2014	10,548.00	3%	59,005,327,688.00	25%
2015	9,463.00	-10%	47,112,342,751.00	-20%
2016	7,475.00	-21%	40,531,348,455.00	-14%
2017	6,982.00	-7%	30,567,494,114.00	-25%
2018	4,452.00	-36%	18,103,977,071.00	-41%
2019	6,783.00	52%	18,490,848,558.00	2%
2020	6,613.00	-3%	21,298,506,701.00	15%
2021	6,746.00	2%	24,905,334,951.00	17%

\* المصدر: وزارة العدل

## شركة خبراء القيمة وشريكه للتقييم العقاري

### الإدارة الرئيسية

#### مدينة الرياض.

طريق أنس بن مالك، حي الملقا  
مركز تلال الملقا ، الطابق الثاني ، مكتب 8  
المملكة العربية السعودية

#### فرع مدينة جدة.

طريق المدينة المنورة، حي البساتين

#### فرع مدينة الخبر.

طريق الأمير مقرن، حي مدينة العمال  
المملكة العربية السعودية

#### فرع المدينة المنورة.

طريق الأمير عبدالمحسن، حي المهن  
المملكة العربية السعودية

لمزيد من المعلومات يرجى التواصل معنا على الرقم التالي:

الرقم الموحد : 9200170111

الموقع الإلكتروني: [www.ValueExperts.net](http://www.ValueExperts.net)

## شركة خبراء القيمة وشريكه للتقييم العقاري

رقم الترخيص: 323 / 18 / 744 - تاريخ الترخيص: 08 / 07 / 1438هـ





VALUEEXPERTS.net

REAL ESTATE VALUATION