MENASSAT منصات
شركة منصات للتقييم العقاري
MENASSAT EVALUATION REALTY CO.

تقرير تقييم صندوق جدوى ريت السعودية

مقدم من : شركة منصات للتقييم العقاري
موجه للسادة : شركة جدوى للاستثمار
تاريخ التقرير : 29/08/2022

"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

02 تقييم المحكمة العمالية

03 مدارس روض الجنان

04 جامعة المعرفة

05 مجمع مارفيلا

06 برج اليوم

07 مستودعات السلي

08 مجمع الفنار

09 فندق عابر الياسمين

محتوى التقرير

01
المقدمة . الفهرس

02
ملخص تقييم عقارات الصندوق . الافتراضات والمخاطر المتعقلة 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 . المرفقات . الملخص التنفيذي

المقدمــة

المقدمــة

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 أن هذه الموافقة تخضع لبنود وشروط الاتفاق المتعلقة بها.
ونحن في شركة منصات افترضنا بأن المعلومات المقدمة لنا من العميل موثوق بها، وأن جميع النواحي جوهرية، ودقيقة، وكاملة، وشركة منصات للتقييم العقاري لم تقم بأية إجراءات مستقلة للتحقق أو التدقيق فيما يتعلق بصحة أو ثبوتية المعلومات المقدمة لنا، ولاتقدم أي تصريح أو معنى حول هذه المعلومات، لذلك لا تقدم منصات للتقييم العقاري أي ضمان من أي نوع سواء صراحة أو ضمنًا على دقة واكتمال البيانات المستلمة من العميل المستخدمة في التقييم.

الافتراضات والمخاطر المتعلقة بالصندوق

	مخاطر الصندوق
البوليفارد	عدم تجديد العقد في الفترات اللاحقة
المحكمة العمالية	عدم تجديد العقد في الفترات اللاحقة
مدرسة روض الجنان	عدم تجديد العقد في الفترات اللاحقة
مستودعات السلي	عدم تجديد العقد في الفترات اللاحقة وتعديل العقار ليتناسب مع المساحات الصغيرة والمطلوبة في السوق وتجزئة العقار ممايستوجب فترة للتسويق
برج اليوم	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
مجمع الفنار	عدم تجديد العقد في الفترات اللاحقة وانخفاض نسب الاشغال في حالة التأجير المفرد سواء للجزء السكني والتجاري
جامعة المعرفة	عدم تجديد العقد في الفترات اللاحقة
عابر الياسمين	انخفاض الايجارات ونسب الاشغال
مارفيلا	عدم تجديد العقد في الفترات اللاحقة، وانخفاض نسب الاشغال، وارتفاع قيمة التعديلات والتطويرات في المشروع

الافتراضات والمخاطر المتعلقة بالصندوق

الافتراضات الخاصة للصندوق
في البوليفارد تم افتراض أن مساحة الصالة الرياضية مستقطعة من مسطحات الدور الأول.
تجديد عقد مدرسة روض الجنان بعد الفترة الإلزامية.
استمرار عقد الإيجار لجامعة المعرفة.
عدم تجزئة مستودعات السلي إلى مساحات صغيرة، والاعتماد على المساحات الحالية الكبيرة، مع افتراض سريان عقد الإيجار الحالي وتجديده .
تم تجديد عقد إيجار 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, إجمالي المساحة المبنية من المعارض لاتشمل الكهرباء وتأجير الفندق بقيمة لاتقل عن 2 مليون ريال.
استمرار عقود الإيجار لمستأجري الوحدات السكنية في مجمع مارفيلا بعد استكمال العقد الواحد للمستأجر الرئيسي في حال أن المستأجر سوف يقوم بتجديد العقار قبل التسليم.

العرض والطلب

قطاع التجزئة بالرياض:

في ظل التأخير في أنجاز المشاريع، لم يشهد السوق تسليم سوى 6,000 متر مربع تقريبًا من منافذ التجزئة في الرياض خلال الربع الأول من العام الحالي ليصل إجمالي مخزون السوق من منافذ التجزئة في العاصمة الرياض إلى 2.3 مليون متر مربع، وخلال نفس الفترة، بلغ إجمالي مخزون السوق من منافذ التجزئة في جدة 7.1 مليون متر مربع، عقب أنجاز حوالي 11,000 متر مربع جديدة. ومن المقرر أن يشهد السوق على مدى الأشهر التسعة المتبقية من العام دخول 235,000 متر مربع من منافذ التجزئة في العاصمة الرياض وبالمقارنة بالعام الماضي، انخفضت أسعار الإيجارات في مراكز التسوق الإقليمية، والاقليمية الكبرى بنسبة 5% في الرياض، خلال الربع الاول من عام 2022.

وعلى صعيد الشواغر، أنخفض المعدل من منافذ التجزئة على مستوى السوق في الرياض إلى 19% في ظل استفادة تجار التجزئة من انخفاض أسعار الايجار ات، ويركز المطورون بشكل متزايد على توفير تجارب فريدة من نوعها في مجال الأطعمة والمشروبات والترفيه لجذب مزيدا من الإقبال نظرًا للانتعاش الذي تشهده هذه القطاعات. فعلى سبيل المثال، لاحظت شركة "COMSCORE" وهي "شركة حسابات إنترنتية تقدم خدمات تسويق المعلومات ورصد حركات المستخدمين على الأنترنت" أن الإيرادات في جميع أنحاء المملكة العربية السعودية ارتفعت بنسبة 95% مقارنة بعام 2021 . وبالفعل، احتلت المملكة المرتبة الأولى بين دول غرب آسيا العام الماضي كأكبر سوق لدور السينما من حيث إجمالي إيرادات شبابيك التذاكر(238 مليون دولار) ، متجاوزة بذلك دولة الامارات العربية المتحدة. وفضلا عما سبق، سلط معالي وزير الاستثمار الضوء مؤخرًا على سعي الحكومة لجذب الاستثمار في المشاريع العقارية الجديدة والتي من بينها مشاريع في قطاعي منافذ التجزئة والترفيه.

قطاع المكاتب بالرياض:

لم تشهد العاصمة الرياض أنجاز أي مشروعات بارزة خلال الربع الاول من العام 2022 ، ليظل إجمالي مخزون السوق من المساحات الإدارية مستقرًا عند 8.4 مليون متر مربع. ومن المتوقع خلال الفترة المتبقية من هذا العام أن يشهد السوق دخول 40,000 متر مربع و406,000 متر مربع من المساحات الادارية في جدة والرياض على الترتيب، وفي ظل تحسن الظروف الاقتصادية وانتعاش نشاط الأعمال خلال الربع الاول من 2022، تحسن أداء سوق المساحات الادارية في جميع أنحاء المملكة، ففي الرياض ارتفع متوسط الإيجارات عبر سلة من مباني المساحات الإدارية من الفئتين "أ" و "ب" بنسبة 8% مقارنة بالعام الماضي متجاوزًا 1,200 ريال سعودي للمتر المربع، أنخفض معدل الشواغر على مستوى السوق في الرياض إلى 4% خلال الربع الأول من عام 2022 مقارنة بالعام الماضي.

وبالنظر إلى المرحلة القادمة، من المتوقع أن يحافظ قطاع المساحات الإدارية في المملكة على حالة النشاط الحالية، و تهدف الحكومة إلى ترسيخ مكانة الرياض كمركز تجاري بارز، ومن المرجح أن تستمر مبادرة المقرات الإقليمية في تعزيز الطلب على المساحات الإدارية في العاصمة الرياض.

المصدر: JLL

العرض والطلب

القطاع الفندقي :

ظل إجمالي مخزون السوق في العاصمة الرياض من الغرف والشقق الفندقية ثابتًا عند حوالي 20 ألف غرفة ووحدة خلال الربع الاول من عام 2022، الذي لم يتم خلاله تسليم أي مشاريع جديدة. وخلال الأشهر التسعة المتبقية من هذا العام، من المقرر تسليم حوالي 4300 غرفة في العاصمة الرياض و2500 غرفة في جدة. وخلال شهري يناير وفبراير من عام 2022 ،قفز معدل إشغال)مقارنة بنسبة 51 ٪في الفترة الفنادق في الرياض إلى أكثر من 71% نفسها من عام 2021) وارتفع متوسط أسعار الغرف اليومية إلى 180 دولاراً أمريكيًا، بزيادة بلغت 19% مقارنة بالعام الماضي، وبالتالي، ليس من المستغرب أن ترتفع إيرادات الغرف المتاحة في العاصمة بمقدار الثلثين لتصل إلى 128 دولاراً أمريكيًا مقارنة بالفترة نفسها من عام 2021 .

وأظهر بيان الميزانية العامه للمملكة العربية السعودية للسنة المالية 2022 تخصيص2.4 مليار ريال سعودي لتسليم أكثر من 15000 غرفة فندقية من خلال صندوق التنمية السياحي عبر تسع وجهات سياحية في المملكة في السنة المالية 2021، كما لوحظ أن المخططات العامة والتفصيلية سيتم تجهيزها لعدد 15 موقعًا سياحيًا في السنة المالية 2022.

القطاع التعليمي:

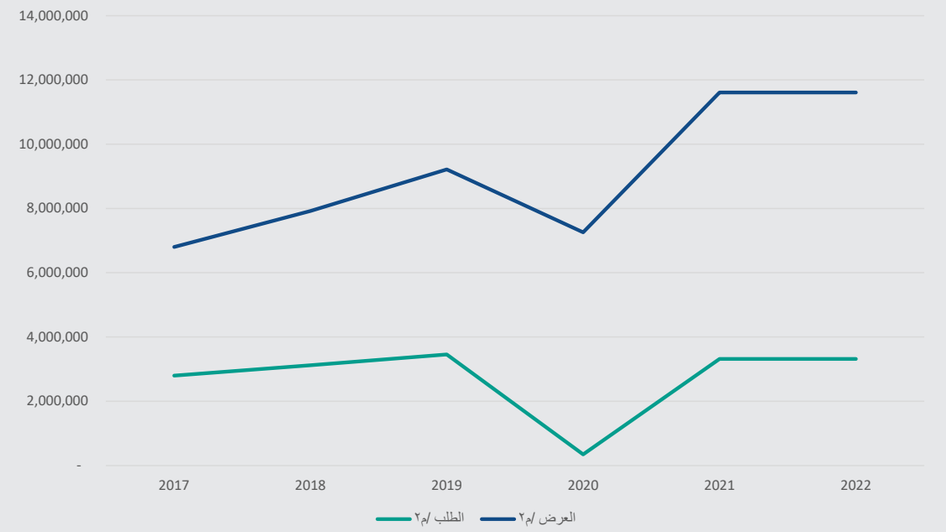
أنعكس دعم المملكة لمسيرة التعليم بمختلف مراحله جليا في مشاريع التعليم العام، والعالي، والتعليم الفني والتدريب المهني في منطقة الرياض، حيث بلغت مشاريع التعليم في كافة قطاعاته أكثر من 1274 مشروعاً بقيمة إجمالية تزيد عن 17 مليار ريال.

هذه المشاريع تنفذها كل من: وزارة التربية والتعليم، وزارة التعليم العالي، جامعة الملك سعود، جامعة الإمام محمد بن سعود الإسلامية، مؤسسة الملك فيصل الخيرية، المؤسسة العامة للتعليم الفني والتدريب المهني.

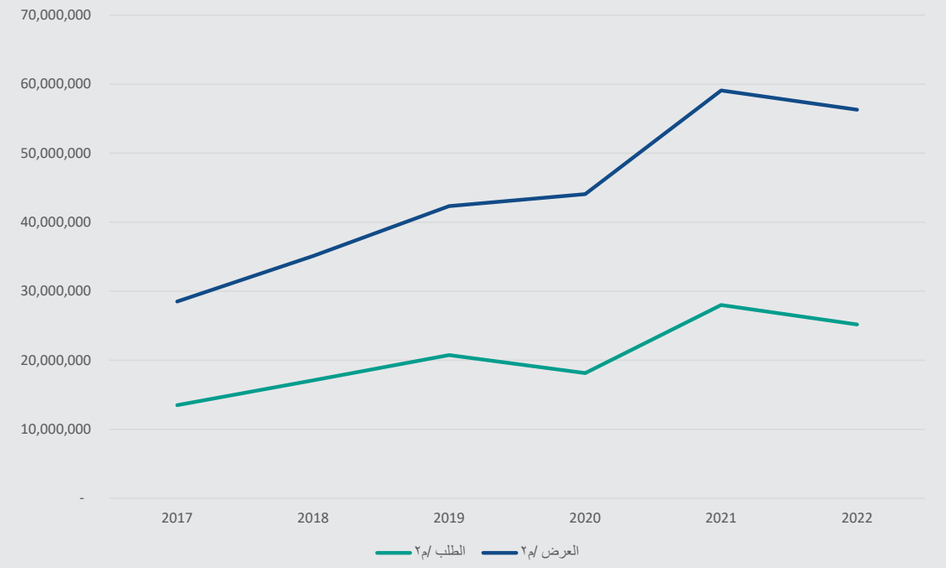
المصدر: JLL

العرض والطلب

العرض والطلب على القطاع المكتبي بالرياض

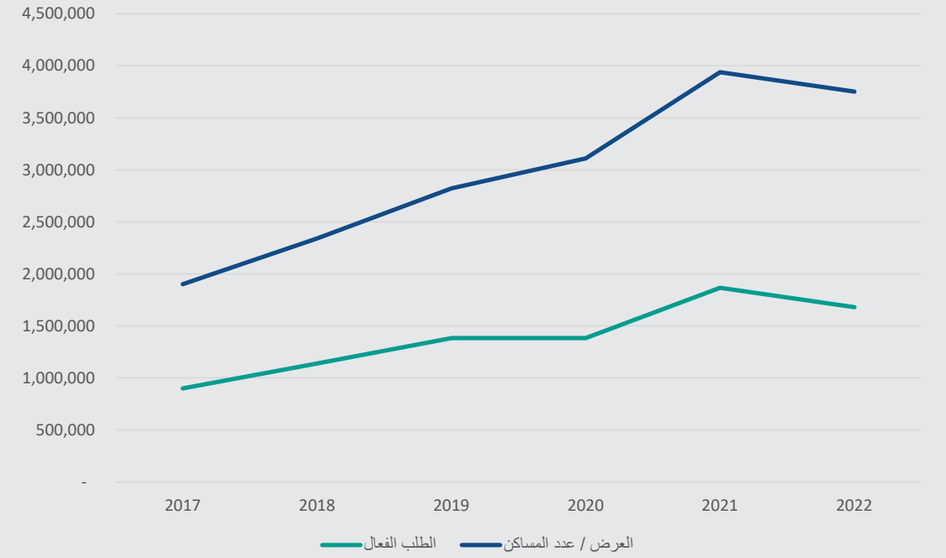


العرض والطلب على المستودعات بالرياض

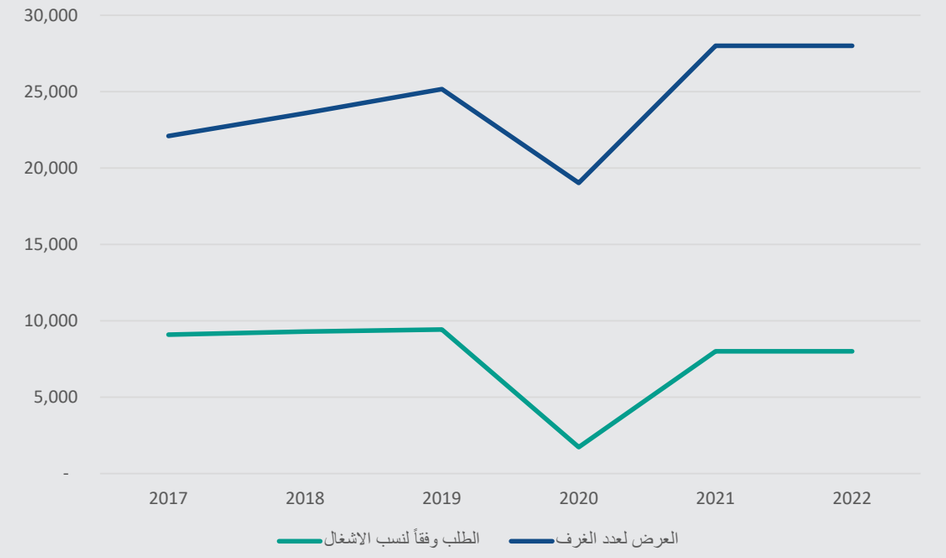


العرض والطلب

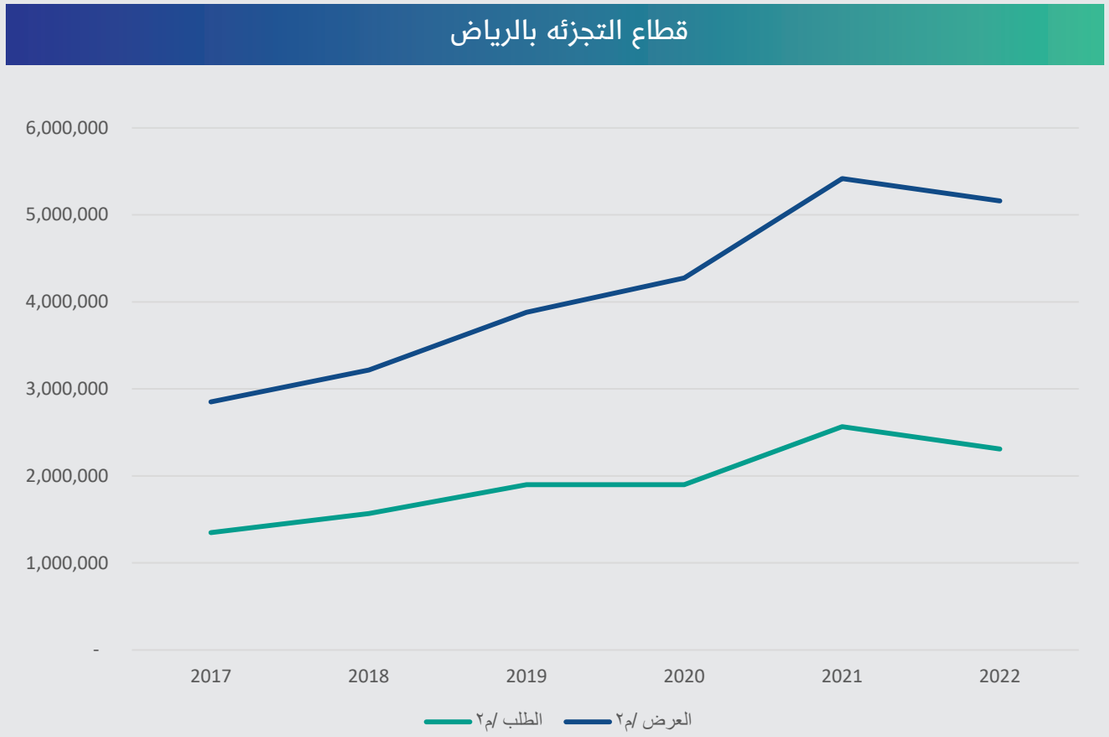
الطلب على المساكن



القطاع الفندقي

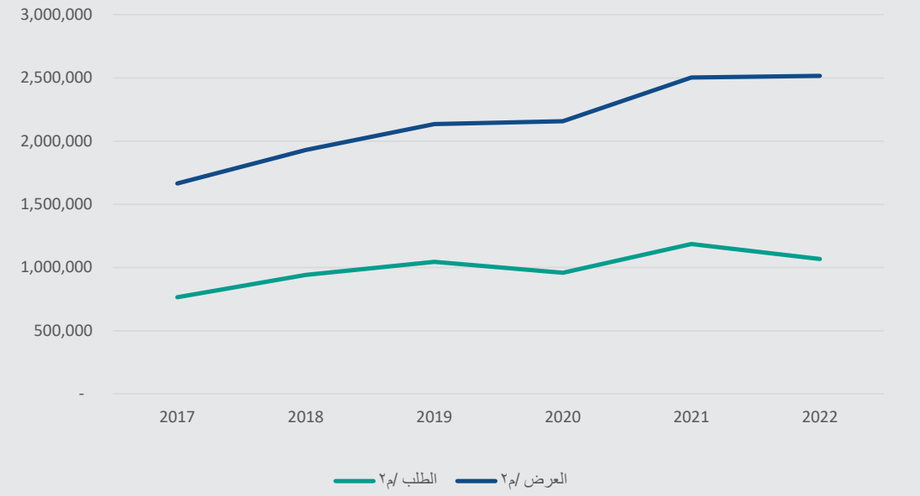


العرض والطلب

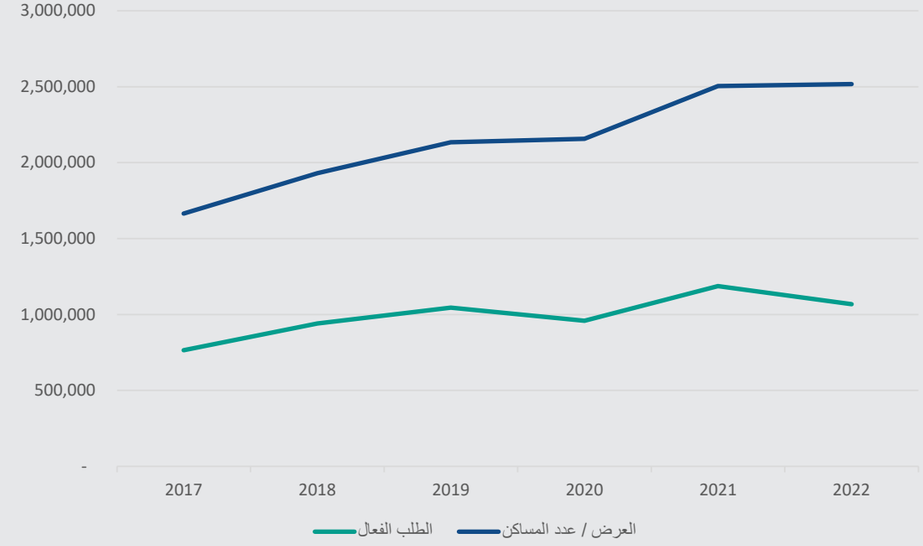


العرض والطلب

القطاع المكتبي بالمنطقة الشرقية



الطلب على المساكن بالخبر والدمام



ملخص التقييم لعقارات الصندوق

التقييم النهائي لصندوق ريت السعودية				
م	اسم العقار	نوع العقار	الموقع	القيمة النهائية
1	بوليفارد	مبنى تجاري مكتبي	الرياض- حي حطين	341,700,000
2	المحكمة العمالية	مبنى اداري	الرياض . حي الصحافة	70,200,000
3	مدارس روض الجنان	مبنى تعليمي	الرياض . حي النخيل	33,436,971
4	جامعة المعرفة	مبنى تعليمي	الدرعية . حي العاصمة	227,310,344
5	مجمع مارفيلا	مجمع سكني	الرياض . حي الملك فيصل	575,700,000
6	برج اليوم	مبنى اداري	الدمام . حي الحسام	225,714,28
7	مستودعات السلي	مستودعات	الرياض . حي المشاعل	235,294,118
8	مجمع الفنار	مجمع سكني تجاري	الخبر . حي الروابي	274,000,000
9	فندق عابر الياسمين	مبنى سكني تجاري	الرياض . حي الياسمين	40,700,000

تقرير تقييم مبنى بوليفارد الرياض

تاريخ التقرير : 29/08/2022

رقم التقرير : 36988

نطاق العمل (مبنى بوليفارد الرياض)

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	مبنى
	ملكية العقار	مطلقة
التقييم	أسلوب التقييم المعتمد في القيمة النهائية	الدخل
	طرق التقييم المتبعة	الرسملة المباشرة – الايجار السوقي
	أساس القيمة	القيمة السوقية
	تاريخ المعاينة	٢٠٢٢/٠٦/١٢
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 والافتراضات الخاصة	بناءً على التوجيهات الصادرة من مجلس معايير التقييم الدولية التي نشرت من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين. حول التقييم في ضل جائحة كورونا والتي قد تكون ذات أهمية خاصة أثناء فترات عدم اليقين واضطراب السوق التي نصحت المقيمين بالرجوع الى نسخة معايير التقييم الدولية لعام 2022 م عند إجراء عملية تقييم واشتملت الورقة على أنه يجب في التقرير وصف نطاق مهمة التقييم وغرضها واستخدامها وأي قيود على ذلك والالتزام والإفصاح عن أي افتراضات أو افتراضات خاصة وكذلك أوجه الغموض المهمة والظروف المقيدة التي تؤثر على القيمة بشكل مباشر . ليس من دور المقيم التحقق من المعلومات الواردة من العميل، ويفترض أنها صحيحة	
منهجية التقييم	تم تقييم العقار بطريقتي الرسملة المباشرة والايجار السوقي	
الضمانات	قمنا بتنفيذ أعمالنا بناء على أغراض العميل، و في ظل ما تم استلامه من بيانات من العميل للاصل موضوع التقييم. لم نقم بأية إجراءات مستقلة للتحقق أو التدقيق فيما يتعلق بصحة أو ثبوتية المعلومات التي توصلنا إليها 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 (مبنى بوليفارد الرياض)

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 36988 معايير التقييم المتبعة: نقر نحن شركة منصات للتقييم العقاري بأنه تم إعداد 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 أعمال التقييم للوصول إلى القيمة المعنية. تاريخ التقرير و نفاذ القيمة 29/08/2022
قيود الاستخدام او التوزيع او النشر	هذا التقرير معد للغرض الذي أعد من اجله فقط ولا يجوز استخدامه أو تداوله أو اقتباس منه او الاشارة اليه على أي حال من الأحوال لأي 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 أحكام هذا البند ولا يجوز تقديم هذا التقرير إلى أي طرف آخر بخلاف المشار إليهم دون موافقة خطية من شركة منصات للتقييم العقاري.
عملة التقرير	الريال السعودي
الملاحظات	ان القيمة التقديرية للعقار خاضعة للذبذبة بنسبة ± ١٠ ٪
شروط عامة	التقييم بحكم طبيعته ليس علما مجردا والنتائج التي يتم التوصل إليها 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 إلى المعلومات التي أتيحت لنا ويمكن لأخرين إعطاء قيمة مختلفة للعقار والسعر الفعلي الذي قد يتحقق لصفقة في سوق مفتوحة قد يكون أعلى أو أقل من تقديرنا للقيمة السوقية العادلة تبعاً للظروف المحيطة بالصفقة (على سبيل المثال العروض المنافسة الأخرى) وطبيعة مجال الاعمال (على سبيل المثال المشترى لديه تطلعات خاصة به في التحالف) والقدرة التفاوضية والدوافع التي تحرك البائعين والمشترين ... الخ .

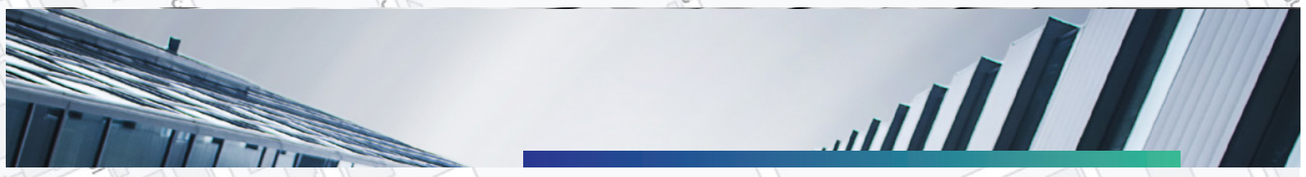
ملخص التقييم النهائي للعقار (مبنى بوليفارد الرياض)

التقييم النهائي بعد التقريب	
رقماً / ريال	341,700,000
كتابة / ريال	ثلاثة مائة وواحد واربعون مليوناً وسبعمئة ألف ريال سعودي

بيانات الملكية ومعلومات العقار (مبنى بوليفارد الرياض)

بيانات الملكية ومعلومات العقار (مبنى بوليفارد الرياض)

معلومات العقار			
اسم العميل	شركة جدوى للإستثمار		
اسم المالك	شركة مجالات النمو العقارية	رقم الهوية	
رقم الصك	893523002908	تاريخه	22/3/1443م
المدينة	الرياض	اقرب شارع تجاري	شارع الامير تركي بن عبد العزيز الاول
الحي	حطين	نوع العقار	مبنى
شاغرية العقار	مأهول	عدد الأدوار	ميزانين وأرضي وأول وملاحق علوية
نطاق العقار	داخل النطاق	نوع الإستخدام	تجاري مكتبي وفندقي
إحداثيات الموقع	24.750663, 46.613574	عمر العقار	8 سنوات
رقم المخطط	أ /2929	رقم القطعة	28/1/1 و 29/1 و 28/1/2
الجار مبني	نعم	منسوب الأرض	مستوي
حالة المبنى	ممتاز	التصميم المعماري	ممتاز
وصف العقار	يتكون العقار من ميزانيين وارضي وأول وملاحق علوية يتكون من وحدات تجاري ومكتبي وفندقي وصالات رياضية		



Danube
الدانوب
Hittin Square
Bustling complex for shopping & dining
وافي - لجنة البيع والتأجير على الخارطة
Government office
Seven Car Lounge
Car dealer
طريق الأمير تركي بن عبد العزيز الأول
Saeed Abdullah Alsaid
Muhammad Ibn Muhaizi
Abbas Al Ghanawi
Madeleine
Global eats in a chic, French-style spot
Zaatar W Zeit - Boulevard Centre
Lebanese • $$
Boulevard Riyadh
Sultan's Steakhouse Riyadh
Turkish • $$$$
Nuwan
Abdulmalik Al Marni
Hanif Ibn Said
Mosque
اس كافيه | S Cafe
Said Al Salami
Nortern Ring Br Rd
بترميلك Buttermilk
80
40

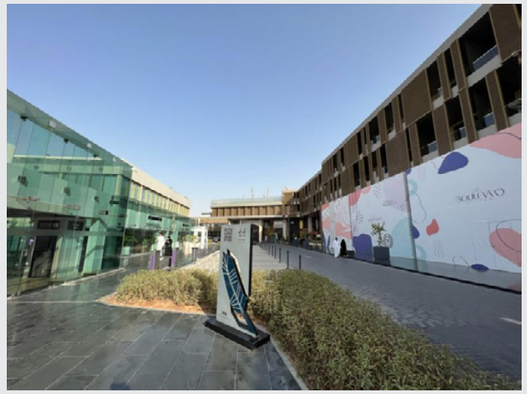
مواصفات وحدود واطوال العقار (مبنى بوليفارد الرياض)

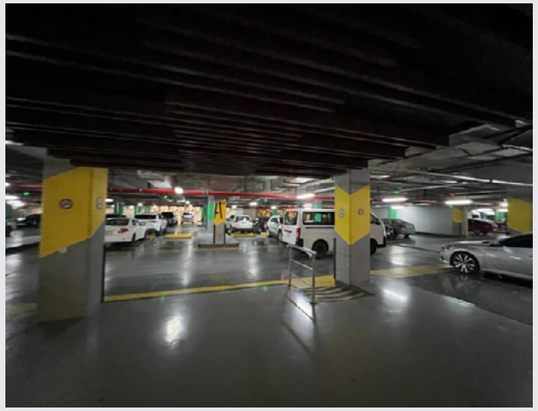
مواصفات العقار			
مساحة الأرض / م2	18854.35	الطرق الرئيسية	طريق الأمير تركي بن عبد العزيز الأول
الواجهة	على أربع واجهات	طبيعة وشكل الأرض	مستطيلة

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

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

صور العقار (مبنى بوليفارد الرياض)





التقييم النهائي (مبنى بوليفارد الرياض)

أساليب وطرق التقييم المتبعة (مبنى بوليفارد الرياض)

اساليب التقييم	تركيز الطريقة	درجة استخدامها	ايضاح
اسلوب الدخل	البدائل	مستبعد	• يفترض أسلوب السوق وفرة بالمقارنات التي لديها سمات مشابهة للأصل موضوع التقييم وبيعت بفترة زمنية قريبة • استبعدنا هذا الأسلوب لعدم توفر مقارنات قريبة من العقار .
	الرسملة المباشرة	أساسي	• يركز أسلوب الدخل على أن الاصل قادر على توليد عوائد مستقبلية وبالاعتماد على مدة تحقق العوائد ومستوى المخاطر نستطيع أن نقدر المنفعة المالية من العقار اليوم بما يساوي القيمة المستهدفة. • استخدامنا لهذا الأسلوب كأن أساسي
اسلوب التكلفة	التكلفة البديلة أو المماثلة	مستبعد	• استخدامنا لهذا الأسلوب كان مساعد

الملخص التنفيذي (مبنى بوليفارد الرياض)

م	العنصر	الإيضاح
1	نوع التقرير	شامل
2	اعتماد التقرير	عضوية رقم ١٢١٠٠٠٠١٦٣
3	المقيم	حمد محمد الكنعان عضوية رقم : ١٢١٠٠٠٠٣٤٩ خالد شاكر المبيض عضوية رقم : ١٢١٠٠٠٠١٦٣
4	تايخ المعاينة	٢٠٢٢/٠٦/١٢
5	تاريخ نفاذ القيمة	25/08/2022
6	تاريخ التقرير	29/08/2022
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	الرسملة المباشرة . الايجار السوقي
18	الافتراضات و الافتراضات الخاصة	تم افتراض ان المستندات المرفقة صحيحة وخالية من الرهن او اي التزامات قانونيةلا 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 معاينةالعقار محل التقييم من خلال المالك وتم ومطابقة الصك للموقع
20	عوامل مؤثرة علي قيمة العقار	العوامل الاقتصادية جراء جائحة كرورنا
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 ومصادرهاإضافة إلى والأطوال 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	341,700,000

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

التقييم النهائي

اساليب التقييم	ايضاح
أسلوب السوق	• 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 حديثا ويتم استخلاص مؤشر القيمة للعقار محل التقييم من خلال تطبيق وحدات مقارنة مناسبة والقيام بتعديلات وعمليات تسوية على أسعار بيع العقارات المشابهه 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 دورا أساسيا في تقدير قيمة العقار
اسلوب التكلفة	• 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 ب 40 سنة تقريباً .
أسلوب الدخل	• يقدم أسلوب الدخل مؤشرا للقيمة عن طريق تحويل التدفقات النقدية المستقبلية إلى قيمة حالية واحدة و وفقا 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 جزئيا أو كليا 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 حالية • طريقة الأرباح : تعرف طريقة الأرباح المستخدمه في التقييم بطريقة الحسابات وتعتمد هذه الطريقة على مفهوم مفاده أن القيمة السوقية لعقار ما ترتبط بالارباح التي يمكن الحصول عليها من نشاط أو منشأة مقامة في العقار و يجب أن تكفي الارباح المحصلة لتعويض المشغل عن مزاولة النشاط وتوفير فائض يمكنه دفعه كإيجار نظير حق الانتفاع بالعقار ومن ثم فالمبدأ الاساسي الذي تبنى عليه هذه الطريقة هو الأرباح المحصلة من المنشأة لتقدير القيمةالايجارية للعقار وبعبارات أخرى فإن الارباح تعكس القيم الايجارية ويمكن القول إنه كلما ارتفعت الارباح ارتفعت القيمة الايجارية التي بإستخدام يمكن للمستأجر المرتقب دفعها وعلى الرغم من ذلك فمن الجدير بالذكر أن الارباح 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	• 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 اجبار • الإيجار 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	• هو الاستخدام المرجح للاصل على النحو الممكن مادياً وبناء على مبررات ملائمة وعلى النحو الذي تجيزه الأنظمة ويحقق الجدوى المالية والاقتصادية بما يحقق اعلى قيمة للأصل (العقار) موضع التقييم فالاستخدام الذي لاتجيزة 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 اعلى قدر من الارباح

المصدر : معايير التقييم الصادرة من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين2020

طريقة إحتساب القيمة (مبنى بوليفارد الرياض)

التقييم بطريقةالرسملة المباشرة

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

التقييم بطريقة الرسملة المباشرة وفقاً للعقود

تحليل الدخل والإيجار	
الدخل 2022	متوسط ايجار المتر
متوسط الدخل الفعال 2022-2021	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 2022-2021	29,261,814
معدل الرسملة المباشر	8.50%
قيمة العقار بالرسملة المباشرة	**344,256,639**

طريقة إحتساب القيمة

التقييم بطريقة الايجار السوقي

الايجار السوق	
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 الإشغال (للتجاري)	95%
نسبة الاشغال (المكتبي)	90%
الدخل الفعال	23,912,403
مصاريف الصيانة والتشغيل	7%
صافي الدخل للتجاري والمكتبي والصالات	22,238,534
الايجار السوقي للفندق (العقد الواحد)	6,588,239
صافي الدخل	28,826,773
معدل الرسملة	8.50%
القيمة السوقية للعقار	**339,138,510**

نتائج البحث والاسقصاء (مبنى بوليفارد الرياض)

المدينة	الحي	الشارع	المساحة	الايجار	ايجار المتر	عرض الشارع	الواجهة	عمر العقار	النوع
الرياض	النخيل	الأمير تركي بن عبد العزيز	141	338,000	2,397	60	جنوب غربي	جديد	محل للايجار
الرياض	حطين	الامير تركي بن عبد العزيز	128	280,875	2,194	60	جنوب غربي	جديد	محل للايجار
الرياض	حطين	الامير تركي بن عبد العزيز	380	760,000	2,000	60	غرب	3سنوات	محل للايجار
الرياض	الملقا	بالقرب من طريق الامير تركي بن عبد العزيز	2200	1,760,000	800	60	جنوب غربي	6 سنوات	عدد 19 مكتب
الرياض	حطين	الامير تركي بن عبدالعزيز	128	280,875	2,194	60	جنوب غربي	جديد	مطعم للايجار

المدينة	النوع	المساحة	سعر اليلة	قيمة الضرائب والرسوم	المصدر
كراون بلازا ار دي سي الرياض	فندق ومركز مؤتمرات	36	1115	231	BOOKING
A1 ALNAKHIL VIP RESIDENTIAL APARTMENT	شقة كاملة	125	1029	154	BOOKING
فندق جاردينو	غرفة	25	529	106	BOOKING
MABAAT - ALROAD -402	شقة	130	788	368	BOOKING
LE MERIDIEN RIYADH	غرفة	33	1500	311	BOOKING
بيت الأماني للأجنحة الفندقية	شقة	80	300	54	Booking
سنترو واحة روتانا	غرفة	24	438	99	Booking

التقييم النهائي للعقار (مبنى بوليفارد الرياض)

التقييم النهائي للعقار (مبنى بوليفارد الرياض)

القيمة الترجيحية		
أسلوب التقييم	اسلوب الدخل	
طريقة التقييم	رسلة مباشرة للعقد	رسلة مباشرة للايجار السوقي
القيمة	344,256,639	339,138,510
الوزن النسبي	50%	50%
القيمة المساهمة	172,128,320	169,569,255
القيمة السوقية	341,697,574	
القيمة السوقية بعد التقريب	341,700,000	

رأي المقيم

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

تقرير تقييم المبنى الإداري والواقع في حي الصحافة بالرياض

(المحكمة العمالية)

تاريخ التقرير : 29/08/2022

رقم التقرير : 36995

نطاق العمل (المحكمة العمالية)

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	مبنى
	ملكية العقار	مطلقة
التقييم	أسلوب التقييم المعتمد في القيمة النهائية	التكلفة . الدخل
	طرق التقييم المتبعة	الاحلال لحساب الاهلاك . الرسملة المباشرة . الايجار السوقي
	أساس القيمة	القيمة السوقية
	تاريخ المعاينة	٢٠٢٢/٠٦/١٢
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 والافتراضات الخاصة	بناءً على التوجيهات الصادرة من مجلس معايير التقييم الدولية التي نشرت من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين حول التقييم في ضل 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 2022 م عند إجراء عملية تقييم و اشتملت الورقة على أنه يجب في التقرير وصفا لنطاق مهمة التقييم و غرضها و استخدامها و أي قيود على ذلك الالتزام 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 أنها صحيحة .	
منهجية التقييم	تم تقييم العقار بطريقتي الاحلال لحساب الاهلاك والرسملة المباشرة والايجار السوقي	
الضمانات	قمنا بتنفيذ أعمالنا بناء على أغراض العميل و في ظل ما تم استلامه من بيانات من العميل للأصل 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 (المحكمة العمالية)

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	36995
نوع التقرير	تقرير تقييم متكامل يحتوي على إيضاح شامل لكافة اعمال التقييم للوصول الى القيمة المعنية
تاريخ التقرير و نفاذ القيمة	25/08/2022
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 ± ١٠ ٪
شروط عامة	التقييم بحكم طبيعته ليس علما مجردا 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 أتيحت 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 المشترى لديه تطلعات خاصة به في التحالف) والقدرة التفاوضية والدوافع التي تحرك البائعين والمشترين ... الخ .

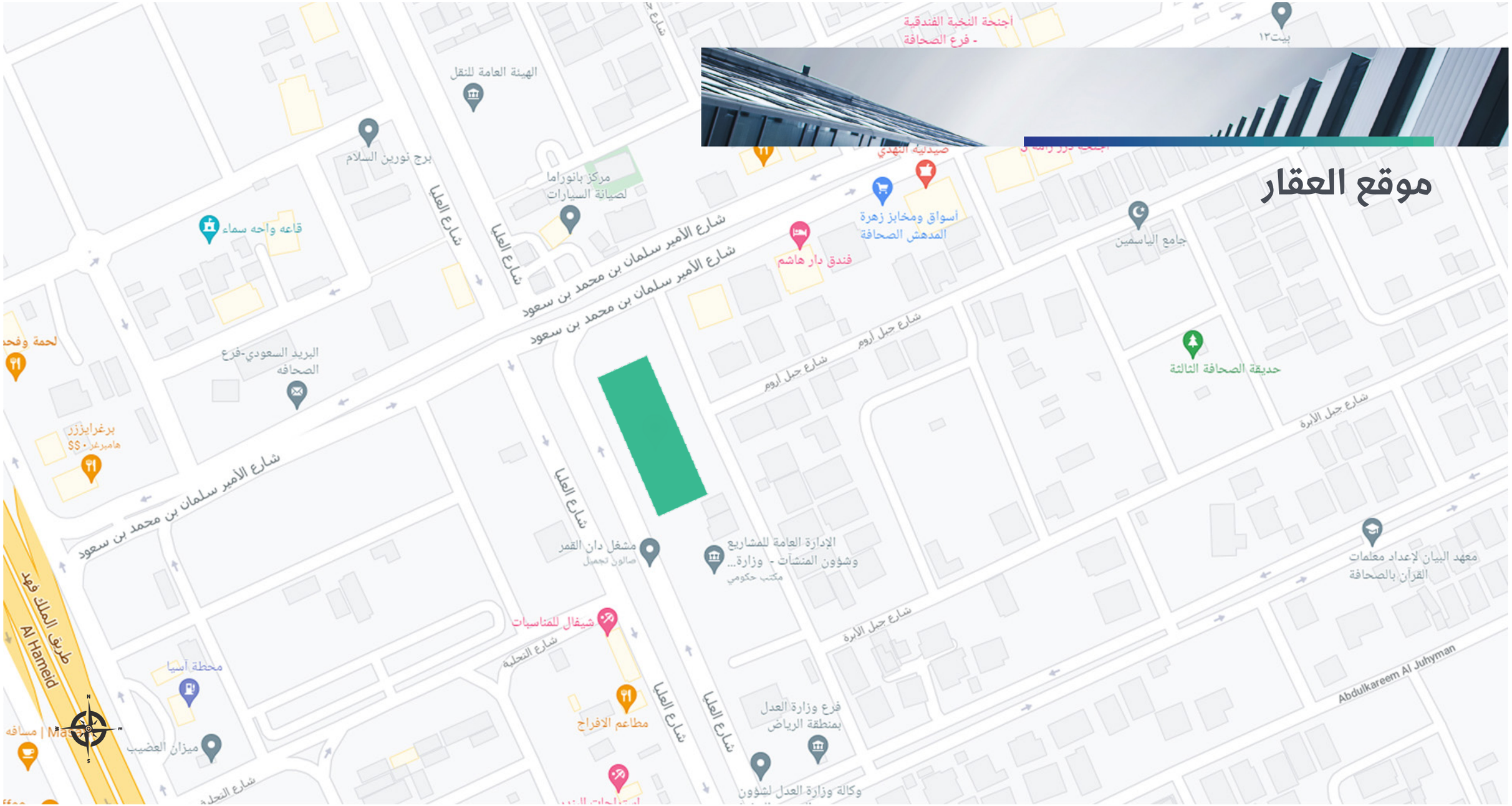
ملخص التقييم النهائي للعقار (المحكمة العمالية)

التقييم النهائي بعد التقريب	
رقماً / ريال	70,200,000
كتابة / ريال	سبعمائة مليون ومئتان ألف ريال سعودي

بيانات الملكية ومعلومات العقار (المحكمة العمالية)

بيانات الملكية ومعلومات العقار (المحكمة العمالية)

معلومات العقار			
اسم العميل	شركة جدوى للإستثمار		
اسم المالك	شركة مجالات التطوير للعقارات	رقم الهوية	1010385322
رقم الصك	514001002376	تاريخه	1441/05/27
المدينة	الرياض	اقرب شارع تجاري	شارع العليا
الحي	الصحافة	نوع العقار	مبنى
شاغرية العقار	مأهول	عدد الأدوار	8 أدوار
نطاق العقار	داخل النطاق	نوع الإستخدام	تجاري
إحداثيات الموقع	24.78708408308734,46.63848158494518	عمر العقار	5 سنوات
رقم المخطط	2413	رقم القطعة	1134 و 1135 و 1143 و 1144
الجار مبني	نعم	منسوب الأرض	مستوي
حالة المبنى	ممتاز	التصميم المعماري	جيد
وصف العقار	العقار عبارة عن برج مكتبي (المحكمة العمالية) قبو دورين وأرضي تجاري ومكتبي و7 أدوار متكررة		


أجنحة النخبة الفندقية
- فرع الصحافة
بيت١٣
الهيئة العامة للنقل
برج نورين السلام
مركز بانوراما
لصيانة السيارات
قاعه واحه سماء
شارع العليا
شارع الأمير سلمان بن محمد بن سعود
صيدلية الهدي
أسواق ومخابز زهرة
المدهش الصحافة
فندق دار هاشم
جامع الياسمين
حديقة الصحافة الثالثة
شارع جبل اروم
شارع جبل الابرة
البريد السعودي-فرع
الصحافه
برغرايززر
هامبرغر · $$
مشغل دان القمر
صالون تجميل
الإدارة العامة للمشاريع
وشؤون المنشآت - وزارة...
مكتب حكومي
معهد البيان لإعداد معلمات
القرآن بالصحافة
شيفال للمناسبات
شارع النحلة
مطاعم الافراح
محطة أسيا
ميزان العضيب
فرع وزارة العدل
بمنطقة الرياض
وكالة وزارة العدل لشؤون
طريق الملك فهد
Al Hameid
Abdulkareem Al Juhyman

موقع العقار

مواصفات وحدود واطوال العقار (المحكمة العمالية)

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

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

الحدود والاطوال				
الجهـة	الحد	الطول	نوع الشارع	عرض الشارع
شمالي	قطعة رقم 1145 و 1136	60		----
شرقي	شارع	55	فرعي	م15
غربي	قطعة رقم 1142 و 1133	60		----
جنوبي	شارع	55	رئيسي	م40

صور العقار (المحكمة العمالية)

التقييم العقاري (المحكمة العمالية)

أساليب وطرق التقييم المتبعة (المحكمة العمالية)

اساليب التقييم	تركيز الطريقة	درجة استخدامها	ايضاح
اسلوب السوق	البدائل	مستبعد	• يفترض اسلوب السوق وفرة بالمقارنات التي لديها سمات مشابه للاصل موضوع التقييم و بيعت بفترة زمنية قريبة • استبعدنا هذا الأسلوب لعدم توفر مقارنات قريبة من العقار
اسلوب الدخل	الرسملة المباشرة	أساسي	• 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	• استخدامنا لهذا الأسلوب كان مساعد

الملخص التنفيذي (المحكمة العمالية)

م	العنصر	الإيضاح
1	نوع التقرير	شامل
2	اعتماد التقرير	عضوية رقم ١٢١٠٠٠٠١٦٣
3	المقيم	حمد محمد الكنعان عضوية رقم : ١٢١٠٠٠٠٣٤٩ خالد شاكر المبيض عضوية رقم : ١٢١٠٠٠٠١٦٣
4	تايخ المعاينة	٢٠٢٢/٠٦/١٢
5	تاريخ نفاذ القيمة	25/08/2022
6	تاريخ التقرير	29/08/2022
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 الاهلاك . الرسملة المباشرة . الايجار السوقي
18	الافتراضات و الافتراضات الخاصة	تم افتراض ان المستندات المرفقة صحيحة وخالية من الرهن او اي التزامات قانونيةلا 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 معاينةالعقار محل التقييم من خلال المالك وتم ومطابقة الصك للموقع
20	عوامل مؤثرة علي قيمة العقار	العوامل الاقتصادية جراء جائحة كرورنا
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 ومصادرهاإضافة إلى والأطوال 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	70,200,000

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

التقييم النهائي (المحكمة العمالية)

اساليب التقييم	ايضاح
أسلوب السوق	• 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 حديثا ويتم استخلاص مؤشر القيمة للعقار محل التقييم من خلال تطبيق وحدات مقارنة مناسبة والقيام بتعديلات وعمليات تسوية على أسعار بيع العقارات المشابهه 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 دورا أساسيا في تقدير قيمة العقار
اسلوب التكلفة	• 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 ب 40 سنة تقريباً .
أسلوب الدخل	• يقدم أسلوب الدخل مؤشرا للقيمة عن طريق تحويل التدفقات النقدية المستقبلية إلى قيمة حالية واحدة و وفقا 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 عّن تطبيقات متنوعة في استخدام طريقة والمفاهيم الواردة أدناه تنطبق جزئيا أو كليا 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 حالية • طريقة الأرباح : تعرف طريقة الأرباح المستخدمه في التقييم بطريقة الحسابات وتعتمد هذه الطريقة على مفهوم مفاده أن القيمة السوقية لعقار ما ترتبط بالارباح التي يمكن الحصول عليها من نشاط أو منشأة مقامة في العقار و يجب أن تكفي الارباح المحصلة لتعويض المشغل عن مزاولة النشاط وتوفير فائض يمكنه دفعه كإيجار نظير حق الانتفاع بالعقار ومن ثم فالمبدأ الاساسي الذي تبنى عليه هذه الطريقة هو الأرباح المحصلة من المنشأة لتقدير القيمةالايجارية للعقار وبعبارات أخرى فإن الارباح تعكس القيم الايجارية ويمكن القول إنه كلما ارتفعت الارباح ارتفعت القيمة الايجارية التي ياستخدام مكن للمستأجر المرتقب دفعها وعلى الرغم من ذلك فمن الجدير بالذكر أن الارباح 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	• 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 اجبار • الإيجار 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	• هو الاستخدام المرجح للاصل على النح والممكن مادياً وبناء على مبررات ملائمة وعلى النحو الذي تجيزه الأنظمة ويحقق الجدوى المالية والاقتصادية بما يحقق اعلى قيمة للأصل (العقار) موضع التقييم فالاستخدام الذي لاتجيزة 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) الاجازة القانونية (2 إمكانية الاستخدام المادي 3) الجدوى المالية 4) تحقيق اعلى قدر من الارباح

المصدر : معايير التقييم الصادرة من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين2020

طريقة إحتساب القيمة (المحكمة العمالية)

التقييم بطريقة التكلفة

مسطحات البناء وفقاً للترخيص			
البيان		الاشغال	الوحدة
دور أرضي	607	استقبال وخدمات	م2
قبو عدد 2	6,600	مواقف	م2
ارضي	380	تجاري	م2
دور أول	997	مكاتب	م2
دور ثاني	1,058	مكاتب	م2
دور الثالث	1,058	مكاتب	م2
دور رابع	1,058	مكاتب	م2
دور خامس	1,058	مكاتب	م2
دور سادس	1,046	مكاتب	م2
دور سابع	1,029	مكاتب	م2
إجمالي مسطحات البناء	14,894	-------	م٢
اسوار	158	-------	م٢

طريقة احتساب الاهلاك

مسطحات البناء وفقاً للترخيص		
	القيمة	الوحدة
مساحة الأرض	3,300	م2
قيمة متر الأرض	10,000	ريال / م2
قيمة الأرض	33,000,000	ريال
تكاليف البناء للمتر	2,000	ريال / م2
إجمالي التكاليف	29,787,200	ريال / م2
ربح المطور	20%	%
التكاليف شاملة ربح المطور	35,744,640	ريال
عمر العقار	6	سنوات
العمر الاقتصادي الكلي	40	سنة
العمر الفعال للعقار بحالة الصيانة	5	سنوات
اهلاكات العمر الفعال	13%	٪
قيمة الاهلاكات	4,468,080	ريال
قيمة المباني بالحالة التي عليها	31,276,560	ريال
إجمالي قيمة العقار بالتكاليف بأسلوب التكلفة	64,276,560	ريال

طريقة إحتساب القيمة (المحكمة العمالية)

التقييم بطريقة الرسملة المباشرة

تفاصيل الدخل حسب بيانات العميل (دخل فعال)		
البيان	القيمة	الوحدة
القيمة الإيجارية للعقد	6,000,000	ريال
معدل الرسملة	8	%
القيمة السوقية	75,000,000	ريال

أسلوب الدخل وفقاً للسوق		
البيان	القيمة	الوحدة
مسطحات البناء فوق الأرض	8,294	م2
فاعلية المبنى	80	%
المسطحات التأجيرية	6,634.88	ريال / م2
متوسط قيمة الإيجار السوقي للمتر (تجزئة)	1,000	ريال
إجمالي الإيجار السوقي	6,634,880	ريال
فاقد الإشغال	15%	٪
الدخل الفعال	5,639,648	ريال
مصاريف الصيانة والتشغيل	5%	٪
صافي الدخل	5,357,666	ريال
معدل الرسملة	8	٪
القيمة السوقية	66,970,820	ريال

نتائج البحث والاسقصاء

نوع العقار	الحي	الشارع	المساحة	السعر	قيمة المتر	الواجهة	عرض الشارع	نوع العقار	الغرض
الرياض	الصحافة	العليا	2,690	21,520,000	8,000	غرب	60	ارض	تجاري
الرياض	الصحافة	العليا	2,000	29,000,000	14,500	3 شوارع	40	ارض	تجاري
الرياض	الصحافة	العليا	1,600	19,200,000	12,000	شرق	40	ارض	تجاري
الرياض	الصحافة	العليا	3,990	47,880,000	12,000	3 شوارع	36	ارض	تجاري
الرياض	الصحافة	العليا	2,040	20,400,000	10,000	غرب	40	ارض للبيع	تجاري
الرياض	الصحافة	العليا	2,590	28,490,000	11,000	غرب	40	ارض للبيع	تجاري
الرياض	الصحافة	العليا	2,520	23,940,000	9,500	شارعين	40	صفقه	تجاري

نوع العقار	الحي	الشارع	المساحة	الايجار	سعر المتر	الواجهة	عرض الشارع	عمر العقار
الرياض	الصحافة	العليا	290	159,500	550	شمال	60	15
الرياض	المروج	العليا	114	171,000	1,500	غرب	40	جديد / في بلازا
الرياض	الورود	العليا	285	171,000	600	غرب	40	11
الرياض	الورود	العليا	200	130,000	650	غرب	40	10
الرياض	الصحافة	طريق الامام سعود بن فيصل	133	133,000	1,000	شمال	30	جديد

تقرير مبنى تعليمي والواقع في حي النخيل بالرياض

(مدارس روض الجنان)

تاريخ التقرير : 29/08/2022

رقم التقرير : 36986

نطاق العمل (مدارس روض الجنان)

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	مدرسة
	ملكية العقار	مطلقة
التقييم	أسلوب التقييم المعتمد في القيمة النهائية	التكلفة . الدخل
	طرق التقييم المتبعة	الاحلال لحساب قيمة الاهلاك . التدفقات النقدية المخصومة (DCF)
	أساس القيمة	القيمة السوقية
	تاريخ المعاينة	٢٠٢٢/٠٦/١٢
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 والافتراضات الخاصة	بناءً على التوجيهات الصادرة من مجلس معايير التقييم الدولية التي نشرت من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين حول التقييم في ضل 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 بأسلوبي 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 (مدارس روض الجنان)

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
التقرير	رقم التقرير	36986
	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	29/08/2022
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 ± ١٠ ٪
شروط عامة		التقييم بحكم طبيعته ليس علما مجردا 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 أتيحت 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 المشترى لديه تطلعات خاصة به في التحالف) والقدرة التفاوضية والدوافع التي تحرك البائعين والمشترين ... الخ .

ملخص التقييم النهائي للعقار (مدارس روض الجنان)

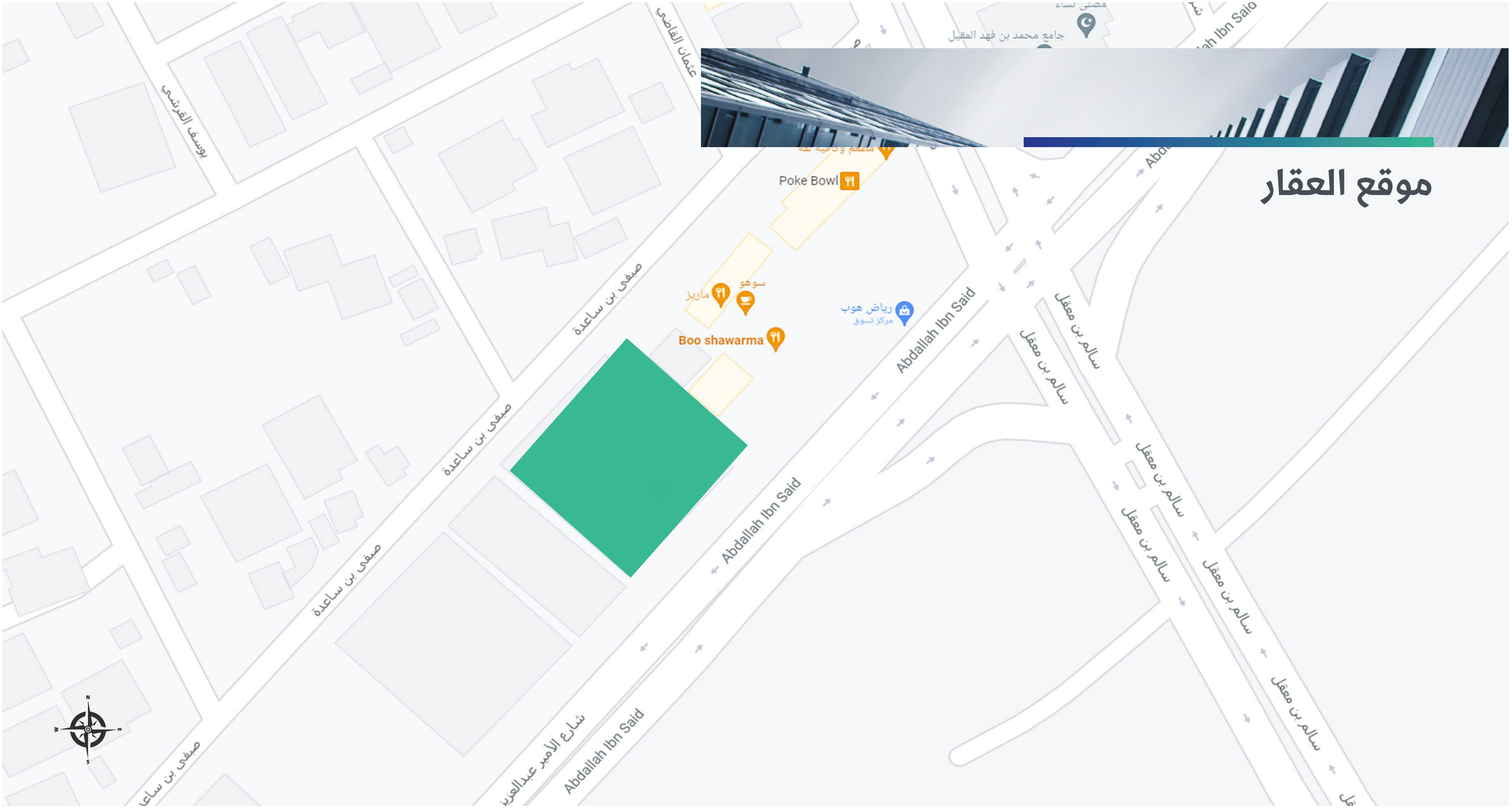
التقييم النهائي بعد التقريب	
رقماً / ريال	33,436,971
كتابة / ريال	ثلاث و ثلاثون مليون و ربعمائة و ستة و ثلاثون الفا

بيانات الملكية ومعلومات العقار (مدارس روض الجنان)

بيانات الملكية ومعلومات العقار (مدارس روض الجنان)

معلومات العقار			
اسم العميل	شركة جدوى للإستثمار		
اسم المالك	شركة مجالات التطوير للعقارات	رقم الهوية	1010385322
رقم الصك	810104044355	تاريخه	1440/05/18
المدينة	الرياض	اقرب شارع تجاري	شارع الامير عبدالعزيز بن ثنيان
الحي	النخيل	نوع العقار	مدرسة
شاغرية العقار	مأهول	عدد الأدوار	3 أدوار وملحق علوي وقبو
نطاق العقار	داخل النطاق	نوع الإستخدام	مرفق
إحداثيات الموقع	24.732609078669928,46.61035911165253	عمر العقار	13 سنة
رقم المخطط	ب / 2113	رقم القطعة	139 و 140 و 141 و 142
الجار مبني	نعم	منسوب الأرض	مستوي
حالة المبنى	جيد	التصميم المعماري	جيد
وصف العقار	العقار عبارة عن مدرسة مكونة من قبو وثلاث أدوار وملحق علوي		

موقع العقار


جامع محمد بن فهد المقبل
Poke Bowl
سوهو
ماريز
رياض هوب
مركز تسوق
Boo shawarma
Abdallah Ibn Said
سالم بن معقل
صيفي بن ساعدة
شارع الأمير عبدالعزيز
يوسف القرشي
عثمان القاضي

مواصفات وحدود واطوال العقار (مدارس روض الجنان)

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

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

الحدود والاطوال				
الجهـة	الحد	الطول	نوع الشارع	عرض الشارع
شمالي	شارع	50	فرعي	م20
شرقي	قطعة رقم 143 و 144	60	----	----
غربي	شارع	50	رئيسي	م30
جنوبي	قطعة رقم 137 و 138	60	----	----

صور العقار (مدارس روض الجنان)

التقييم العقاري (مدارس روض الجنان)

أساليب وطرق التقييم المتبعة (مدارس روض الجنان)

اساليب التقييم	تركيز الطريقة	درجة استخدامها	ايضاح
البدائل	البدائل	مستبعد	• يفترض اسلوب السوق وفرة بالمقارنات التي لديها سمات مشابه للاصل موضوع التقييم و بيعت بفترة زمنية قريبة • استبعدنا هذا الأسلوب لعدم توفر مقارنات قريبة من العقار
اسلوب الدخل	التدفقات النقدية المخصومة (DCF)	أساسي	• 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	• استخدامنا لهذا الأسلوب كان مساعد

الملخص التنفيذي (مدارس روض الجنان)

م	العنصر	الإيضاح
1	نوع التقرير	شامل
2	اعتماد التقرير	عضوية رقم ١٢١٠٠٠٠١٦٣
3	المقيم	حمد محمد الكنعان عضوية رقم : ١٢١٠٠٠٠٣٤٩ خالد شاكر المبيض عضوية رقم : ١٢١٠٠٠٠١٦٣
4	تايخ المعاينة	٢٠٢٢/٠٦/١٢
5	تاريخ نفاذ القيمة	25/08/2022
6	تاريخ التقرير	29/08/2022
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 . التدفقات النقدية المخصومة (DCF)
18	الافتراضات و الافتراضات الخاصة	تم افتراض ان المستندات المرفقة صحيحة وخالية من الرهن او اي التزامات قانونيةلا 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 معاينةالعقار محل التقييم من خلال المالك وتم ومطابقة الصك للموقع
20	عوامل مؤثرة علي قيمة العقار	العوامل الاقتصادية جراء جائحة كرورنا
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 ومصادرهاإضافة إلى والأطوال 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	33,436,971

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

طريقة إحتساب القيمة (مدارس روض الجنان)

التقييم بطريقة التكلفة

مسطحات البناء وفقاً للترخيص		
البيان	القيمة	الوحدة
القبو	2,785	م2
الدور الأرضي	1,774	م2
الدور الأول	2,040	م2
الدور الثاني	2,187	م2
الملاحق	1,127	م2
إجمالي المسطحات	9,912	م2

طريقة احتساب الاهلاك

مسطحات البناء وفقاً للترخيص		
البيان	القيمة	الوحدة
مساحة أرض المدرسة	3,000	م2
قيمة متر الأرض	5,000	ريال
إجمالي قيمة الأرض	15,000,000	ريال
تكلفة بناء المتر	2,000	ريال/ م2
إجمالي التكاليف	19,824,700	ريال
ربح المطور	20	%
التكاليف شاملة ربح المطور	23,789,640	ريال
عمر العقار	13	سنة
العمر الاقتصادي الكلي	40	سنة
العمر الفعال للعقار بحالة الصيانة	9	سنة
اهلاكات العمر الفعال	22.50%	٪
قيمة الاهلاكات	5,352,669	ريال
قيمة المباني بالحالة التي عليها	18,436,971	ريال
إجمالي قيمة العقار بالتكاليف بأسلوب التكلفة	33,436,971	ريال

طريقة إحتساب القيمة (مدارس روض الجنان)

التقييم بطريقة الرسملة المباشرة

أسلوب الدخل: خصم التدفقات النقدية المستقبلية بافتراض تجديد العقد بعد الفترة الإلزامية						
الدفعات السنوية المتبقية	1		2			3
السنوات	2022		ريال			
الدفعات / نصف سنوية	0	0.5	1	2	3	4
استحقاق الدفعة	0	1 1,250,000	1,250,000	1,250,000	1,250,000	1,250,000
معدل الخصم للفترة الإلزامية (معدل نصف سنوي)				3.0%		
معدل الخصم للفترة الثانية (معدل نصف سنوي)				4.0%		
معدل الخصم للقيمة الأخيرة (معدل سنوي)				8.0%		
القيمة الحالية للنقود المستقبلية	0	1,228,683	1,207,729	1,166,888	1,127,428	1,089,303

الدفعات السنوية المتبقية	4		5		6		7		8
السنوات	2025		2026		2027		2028		2029
الدفعات / نصف سنوية	5	6	7	8	9	10	11	12	القيمة الأخيرة
استحقاق الدفعة	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
القيمة الحالية للنقود المستقبلية	1,053,217	1,007,863	964,462	922,930	883,187	845,155	741,364	709,439	17,446,255

نتائج البحث والاسقصاء (مدارس روض الجنان)

المدينة	الموقع	الشوارع	المساحة	السعر	سعر المتر	عرض الشارع	الواجهة	الغرض	النوع
الرياض	حي النخيل	الامير عبدالعزيز بن ثنيان	3,750	24,375,000	6,500	15	شمال شرقي	سكني	ارض للبيع
الرياض	حي النخيل	جبل الرجا	3,000	27,000,000	9,000	55	3 شوارع	سكني	ارض للبيع
الرياض	حي النخيل	جبل حليت	3,750	24,375,000	6,500	20	شمال شرقي	سكني	ارض للبيع
الرياض	حي النخيل	جبل اسالم	3,750	24,375,000	6,500	20	شمال شرقي	سكني	ارض للبيع
الرياض	حي النخيل	الجبل الصغير	3,680	22,816,000	6,200	20	شمال شرقي		ارض للبيع

التقييم النهائي للعقار (مدارس روض الجنان)

التقييم النهائي للعقار (مدارس روض الجنان)

القيمة الترجيحية		
توفيق النتائج	أسلوب التكلفة	أسلوب الدخل
القيمة	33,436,971	30,393,906
الوزن النسبي	100%	0%
القيمة السوقية للعقار بعد التقريب	33,436,971	

رأي المقيم
بعد تطبيق أسلوبي التقييم الدخل والسوق في تقييم هذا العقار وبعد عمل الأوزان النسبية على نتائج التحليل و التقييم فلقد قمنا بتوزيع النسب أسلوب الدخل 100% وأسلوب التكلفة بنسبة 0%

تقرير تقييم مبنى تعليمي والواقع في حي العاصمة بالدرعية

(جامعة المعرفة)

تاريخ التقرير : 29/08/2022

رقم التقرير : 36992

نطاق العمل (جامعة المعرفة)

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	الادراج في القوائم المالية
العقار	نوع العقار محل التقييم	مبنى
	ملكية العقار	مطلقة
التقييم	أسلوب التقييم المعتمد في القيمة النهائية	التكلفة . الدخل
	طرق التقييم المتبعة	الاحلال لحساب قيمة الاهلاك . الرسملة المباشرة
	أساس القيمة	القيمة السوقية
	تاريخ المعاينة	٢٠٢٢/٠٦/١٢
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 والافتراضات الخاصة	بناءً على التوجيهات الصادرة من مجلس معايير التقييم الدولية التي نشرت من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين حول التقييم في ضل 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 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 (جامعة المعرفة)

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	
التقرير	رقم التقرير	36992
	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	29/08/2022
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 ± ١٠ ٪	
شروط عامة	التقييم بحكم طبيعته ليس علما مجردا 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 أتيحت 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 المشترى لديه تطلعات خاصة به في التحالف) والقدرة التفاوضية والدوافع التي تحرك البائعين والمشترين ... الخ .	

ملخص التقييم النهائي للعقار (جامعة المعرفة)

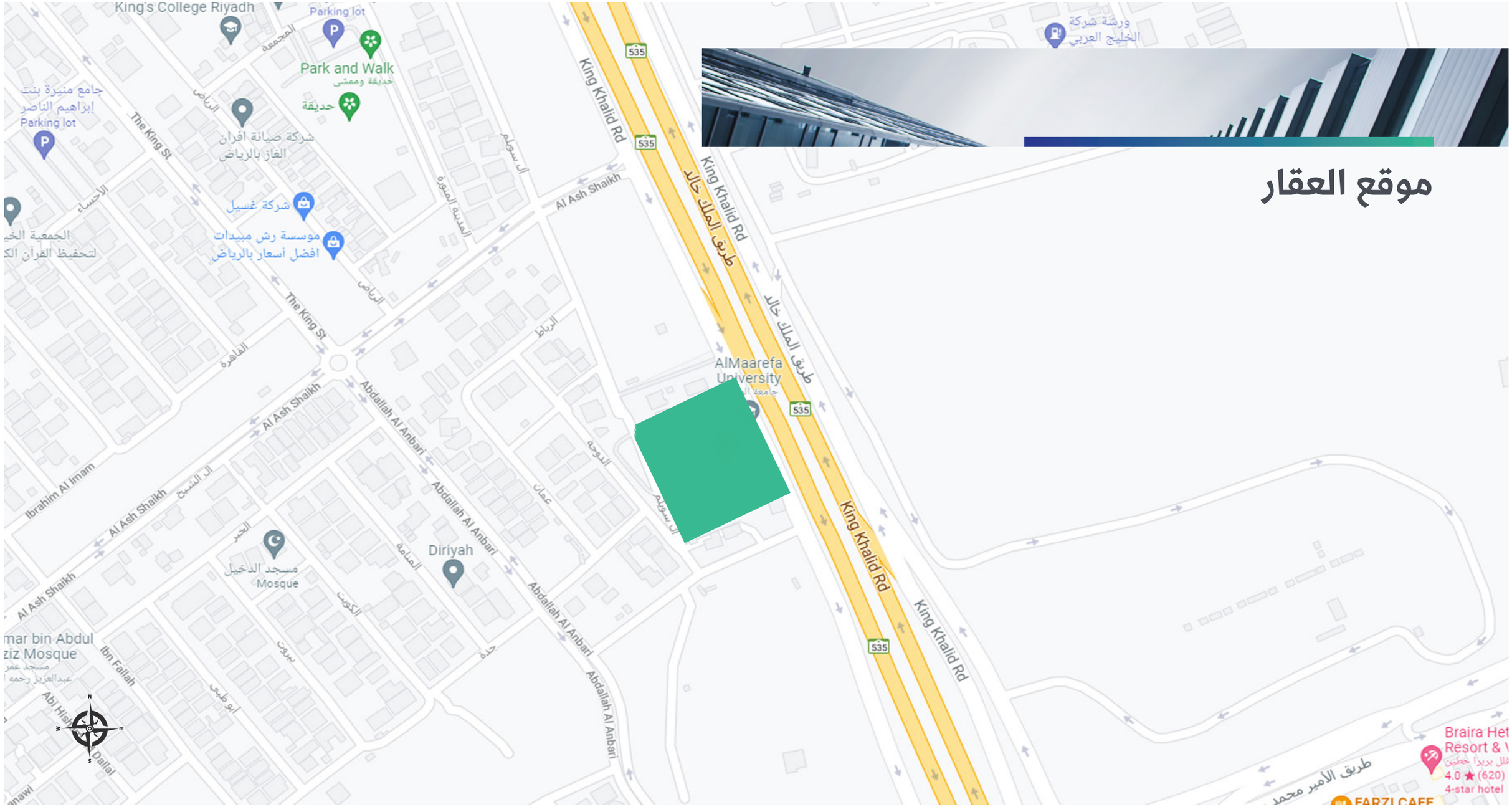
التقييم النهائي بعد التقريب	
رقماً / ريال	227,310,344
كتابة / ريال	مئتان وستة ملايين ريال سعودي

بيانات الملكية ومعلومات العقار (جامعة المعرفة)

بيانات الملكية ومعلومات العقار (جامعة المعرفة)

معلومات العقار			
اسم العميل	شركة جدوى للإستثمار		
اسم المالك	شركة جدوى المشاعر العقارية	رقم الهوية	1010495554
رقم الصك	9116070034l0	تاريخه	1441/03/09
المدينة	الدرعية	اقرب شارع تجاري	طريق الملك خالد
الحي	العاصمة	نوع العقار	مبنى تعليمي
شاغرية العقار	غير محدد	عدد الأدوار	2 قبو ودورين وملحق علوي
نطاق العقار	داخل النطاق	نوع الإستخدام	تعليمي
إحداثيات الموقع	24.7574203,46.5795633	عمر العقار	10 سنوات
رقم المخطط	4	رقم القطعة	32 و 33 و 34 و 35 و 36 و 37 و 38 و 39 و 40
الجار مبني	نعم	منسوب الأرض	مستوي
حالة المبنى	ممتاز	التصميم المعماري	ممتاز
وصف العقار	العقار عبارة عن مبنى تعليمي مكون من قبو اول وقبو ثأني ودور ارضي واول وملحق علوي		

موقع العقار


King's College Riyadh
Parking lot
Park and Walk
حديقة وممشى
حديقة
جامع منيرة بنت إبراهيم الناصر
Parking lot
شركة صيانة افران الغاز بالرياض
شركة غسيل
موسسة رش مبيدات افضل أسعار بالرياض
The King St
Al Ash Shaikh
Abdallah Al Anbari
Ibrahim Al Imam
Diriyah
مسجد الدخيل
Mosque
Ibn Fallah
King Khalid Rd
طريق الملك خالد
AlMaarefa University
535
ورشة شركة الخليج العربي
طريق الأمير محمد
4-star hotel

مواصفات وحدود واطوال العقار (جامعة المعرفة)

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

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

الحدود والاطوال				
الجهـة	الحد	الطول	نوع الشارع	عرض الشارع
شمالي	شارع	97.44	فرعي	م20
شرقي	شارع	179.7	رئيسي	م100
غربي	شارع	101.1	فرعي	م20
جنوبي	شارع	180	فرعي	م20

صور العقار (جامعة المعرفة)

التقييم العقاري (جامعة المعرفة)

أساليب وطرق التقييم المتبعة (جامعة المعرفة)

اساليب التقييم	تركيز الطريقة	درجة استخدامها	ايضاح
البدائل	البدائل	مستبعد	• يفترض اسلوب السوق وفرة بالمقارنات التي لديها سمات مشابه للاصل موضوع التقييم و بيعت بفترة زمنية قريبة • اسبعدناه لعدم توفر مقارنات في منطقة العقار نفس المساحة
اسلوب الدخل	الرسملة المباشرة	أساسي	• 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	• استخدامنا لهذا الأسلوب كان مساعد

الملخص التنفيذي (جامعة المعرفة)

م	العنصر	الإيضاح
1	نوع التقرير	شامل
2	اعتماد التقرير	عضوية رقم ١٢١٠٠٠٠١٦٣
3	المقيم	حمد محمد الكنعان عضوية رقم : ١٢١٠٠٠٠٣٤٩ خالد شاكر المبيض عضوية رقم : ١٢١٠٠٠٠١٦٣
4	تايخ المعاينة	٢٠٢٢/٠٦/١٢
5	تاريخ نفاذ القيمة	25/08/2022
6	تاريخ التقرير	29/08/2022
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 . الرسملة المباشرة
18	الافتراضات و الافتراضات الخاصة	تم افتراض ان المستندات المرفقة صحيحة وخالية من الرهن او اي التزامات قانونيةلا 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 معاينةالعقار محل التقييم من خلال المالك وتم ومطابقة الصك للموقع
20	عوامل مؤثرة علي قيمة العقار	العوامل الاقتصادية جراء جائحة كرورنا
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 ومصادرهاإضافة إلى والأطوال 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	227,310,344

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

طريقة إحتساب القيمة (جامعة المعرفة)

التقييم بطريقة التكلفة

مسطحات البناء وفقاً للترخيص		
البيان	القيمة	الوحدة
قبو 1 , 2	20,552.8	م2
أرضي + أول	16,642.9	م2
ملاحق	1,133.1	م2
إجمالي مسطحات	38,328.8	م2

طريقة احتساب الاهلاك

مسطحات البناء وفقاً للترخيص		
البيان	القيمة	الوحدة
مساحة أرض الجامعة	18,177	م2
قيمة متر الأرض	5,000	ريال
قيمة الأرض	90,886,100	ريال
تكلفة المتر المربع	3,000	ريال/ م2
إجمالي التكاليف	114,986,370	ريال
ربح المطور	20%	%
التكاليف شاملة ربح المطور	137,983,644	ريال
عمر العقار	11	سنة
العمر الاقتصادي الكلي	40	سنة
العمر الفعال للعقار بحالة الصيانة	6	سنة
اهلاكات العمر الفعال	15.00%	%
قيمة الاهلاكات	20,697,547	ريال
قيمة المباني بالحالة التي عليها	117,286,097	ريال
إجمالي قيمة العقار بالتكاليف بأسلوب التكلفة	**208,172,197**	**ريال**

طريقة إحتساب القيمة (جامعة المعرفة)

التقييم بطريقة الرسملة المباشرة

القيمة بأسلوب الدخل (رسملة مباشرة)		
البيان	القيمة	الوحدة
صافي الدخل من العقد	16,480,000	ريال
معدل الرسملة المباشر	7.25%	%
القيمة السوقية	227,310,344.83	ريال
القيمة السوقية النهائية	227,310,344.83	ريال

طريقة إحتساب القيمة (جامعة المعرفة)

نتائج البحث والاستقصاء

نوع العقار	الحي	الشارع	المساحة	السعر	السعر / م2	عرض الشارع	الواجهة	الغرض	النوع
الرياض	حطين	طريق الملك خالد	27,000	190,350,000	7050		4 شوارع	تجاري	ارض للبيع
الرياض	حطين	سعيد عبدالله السيد	20,000	150,000,000	7500	30	3 شوارع	سكني	ارض للبيع
الرياض	العاصمة	الملك خالد	21,240	127,440,000	6000	100	4 شوارع	سكني او تجاري	ارض للبيع
الرياض	السليمانية	الملك خالد	28,116	140,580,000	5000	60	4 شوارع	سكني	ارض للبيع
الرياض	العاصمة	الملك خالد	25,900	155,400,000	6000	20	4 شوارع	سكني او تجاري	ارض للبيع
الرياض	السليمانية	الملك خالد	25,429	112,002,000	4404	100	4 شوارع	تجاري	ارض للبيع

التقييم النهائي للعقار (جامعة المعرفة)

التقييم النهائي للعقار (جامعة المعرفة)

القيمة الترجيحية		
توفيق النتائج	أسلوب التكلفة	أسلوب الدخل
القيمة	202,533,179	227,310,344.83
الوزن النسبي	0%	100%
القيمة المساهمة	0%	227,310,344.83
القيمة السوقية	**227,310,344.83**	

رأي المقيم

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

تقرير تقييم مجمع سكني والواقعه في حي الملك فيصل بالرياض

(مجمع مارفيلا)

تاريخ التقرير :29/08/2022

رقم التقرير : 36987

نطاق العمل (مجمع مارفيلا)

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 سكني
	ملكية العقار	مطلقة
التقييم	أسلوب التقييم المعتمد في القيمة النهائية	التكلفة . الدخل
	طرق التقييم المتبعة	الاحلال لحساب قيمة الاهلاك . التدفقات النقدية المخصومة (DCF)
	أساس القيمة	القيمة السوقية . الايجار السوقي
	تاريخ المعاينة	٢٠٢٢/٠٦/١٢
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 والافتراضات الخاصة	بناءً على التوجيهات الصادرة من مجلس معايير التقييم الدولية التي نشرت من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين حول التقييم في ضل 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 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 (مجمع مارفيلا)

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
التقرير	رقم التقرير	36987
	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	29/08/2022
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 ± ١٠ ٪
شروط عامة		التقييم بحكم طبيعته ليس علما مجردا 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 أتيحت 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 المشترى لديه تطلعات خاصة به في التحالف) والقدرة التفاوضية والدوافع التي تحرك البائعين والمشترين ... الخ .

ملخص التقييم النهائي للعقار (مجمع مارفيلا)

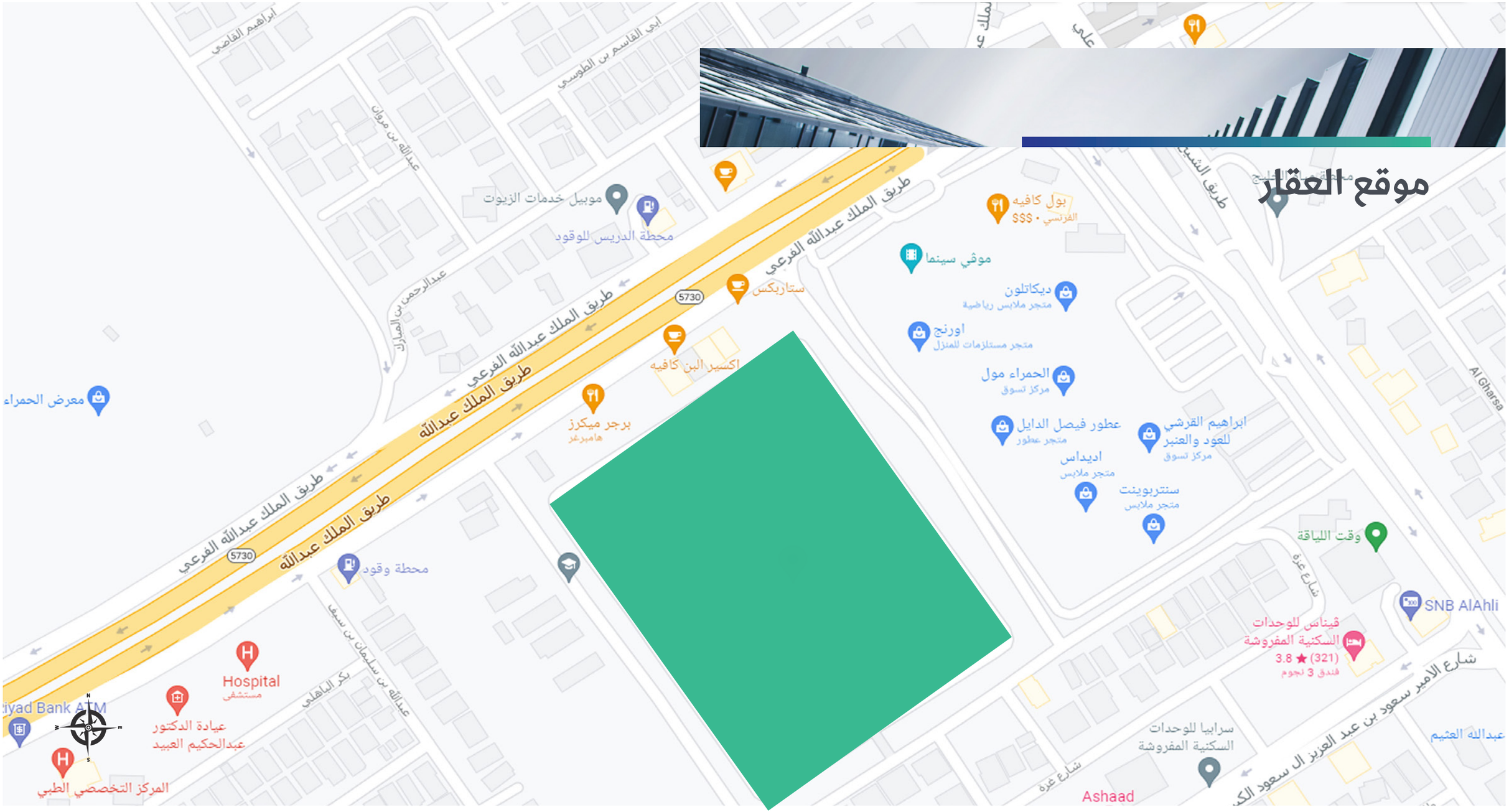
التقييم النهائي بعد التقريب	
رقماً / ريال	575,700,000
كتابة / ريال	خمسمئة وخمسة وسبعون مليون وسبعمئة الف ريال سعودي

بيانات الملكية ومعلومات العقار (مجمع مارفيلا)

بيانات الملكية ومعلومات العقار (مجمع مارفيلا)

معلومات العقار			
اسم العميل	شركة جدوى للإستثمار		
اسم المالك	شركة مجالات التطوير للعقارات	رقم الهوية	1010385322
رقم الصك	398532001190	تاريخه	1442/05/15
المدينة	الرياض	اقرب شارع تجاري	طريق الملك عبدالله
الحي	الملك فيصل	نوع العقار	مجمع سكني
شاغرية العقار	مأهول	عدد الأدوار	----
نطاق العقار	داخل النطاق	نوع الإستخدام	سكني تجاري
إحداثيات الموقع	24.772759204478476,46.774554997479605	عمر العقار	4 سنوات
رقم المخطط	بدون	رقم القطعة	1
الجار مبني	نعم	منسوب الأرض	مستوي
حالة المبنى	ممتاز	التصميم المعماري	ممتاز
وصف العقار	العقار عبارة عن مجمع سكني مكون من قبو وادوار متكرره ومعارض تجارية ومسجد وثلاث مسابح		

موقع العقار


طريق الملك عبدالله الفرعي
طريق الملك عبدالله
5730
موبيل خدمات الزيوت
محطة الدريس للوقود
ستاربكس
اكسير البن كافيه
برجر ميكرز
هامبرغر
بول كافيه
الفرنسي · $$$
موڤي سينما
ديكاتلون
متجر ملابس رياضية
اورنج
متجر مستلزمات للمنزل
الحمراء مول
مركز تسوق
عطور فيصل الدايل
متجر عطور
ابراهيم القرشي للعود والعنبر
مركز تسوق
اديداس
متجر ملابس
سنتربوينت
متجر ملابس
معرض الحمراء
محطة وقود
Hospital
مستشفى
عيادة الدكتور عبدالحكيم العبيد
المركز التخصصي الطبي
وقت اللياقة
SNB AlAhli
قيناس للوحدات السكنية المفروشة
3.8 ★ (321)
فندق 3 نجوم
سرابيا للوحدات السكنية المفروشة
Ashaad
شارع الامير سعود بن عبد العزيز ال سعود
عبدالله العثيم
Al Gharsa

صور العقار (مجمع مارفيلا)

مواصفات وحدود واطوال العقار (مجمع مارفيلا)

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

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

الحدود والاطوال				
الجهـة	الحد	الطول	نوع الشارع	عرض الشارع
شمالي	طريق الملك عبدالله	228.81	رئيسي	م60
شرقي	شارع	320	فرعي	م20
غربي	شارع	227.04	فرعي	م20
جنوبي	شارع	320	فرعي	م20

التقييم العقاري (مجمع مارفيلا)

أساليب وطرق التقييم المتبعة (مجمع مارفيلا)

اساليب التقييم	تركيز الطريقة	درجة استخدامها	ايضاح
البدائل	البدائل	مستبعد	• يفترض اسلوب السوق وفرة بالمقارنات التي لديها سمات مشابه للاصل موضوع التقييم و بيعت بفترة زمنية قريبة • استبعدناه لعدم توفر مقارنات لعقارات مماثلة في منطقة العقار
اسلوب الدخل	التدفقات النقدية المخصومة	أساسي	• 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	• استخدامنا لهذا الأسلوب كان مساعد

الملخص التنفيذي (مجمع مارفيلا)

م	العنصر	الإيضاح
1	نوع التقرير	شامل
2	اعتماد التقرير	عضوية رقم ١٢١٠٠٠٠١٦٣
3	المقيم	حمد محمد الكنعان عضوية رقم : ١٢١٠٠٠٠٣٤٩ خالد شاكر المبيض عضوية رقم : ١٢١٠٠٠٠١٦٣
4	تايخ المعاينة	٢٠٢٢/٠٦/١٢
5	تاريخ نفاذ القيمة	25/08/2022
6	تاريخ التقرير	29/08/2022
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 . التدفقات النقدية المخصومة . DCF
18	الافتراضات و الافتراضات الخاصة	تم افتراض ان المستندات المرفقة صحيحة وخالية من الرهن او اي التزامات قانونيةلا 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 معاينةالعقار 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 ومصادرهاإضافة إلى والأطوال 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	575,700,000

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

طريقة إحتساب القيمة (مجمع مارفيلا)

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

طريقة إحتساب القيمة (مجمع مارفيلا)

التقييم بطريقة التكلفة

طريقة احتساب التكلفة		
البيان	القيمة	الوحدة
مساحة أرض المجمع	73,198	م2
قيمة متر الأرض	3,200	ريال / م2
إجمالي قيمة الأرض	234,234,144	ريال
مسطحات البناء	158,738.89	م2
تكلفة متر البناء (شامل الاند سكيب والأسوار)	2,000	ريال / م2
إجمالي التكاليف	317,477,780	ريال
أرباح المطور	20%	%
التكاليف شاملة أرباح المطور	380,973,336	ريال
عمر العقار	5	سنوات
العمر الاقتصادي الكلي	40	سنة
العمر الفعال للعقار بحالة الصيانة	3	سنوات
اهلاكات العمر الفعال	7.50%	%
قيمة الاهلاكات	28,573,000	ريال
قيمة المباني بالحالة التي عليها	352,400,336	ريال
إجمالي قيمة العقار بأسلوب التكلفة	**586,634,480**	**ريال**

طريقة إحتساب القيمة (مجمع مارفيلا)

الايجار السوقي للمجمع

التقييم بافتراض الايجار السوقي للمجمع (بدون فرش)				
بيان الوحدات	مساحة	عدد	الإيجار السوقي للوحدة	إجمالي الدخل
نموذج 1 دبلكس	251	220	95,000	20,900,000
نموذج 2 شقق	214	220	85,000	18,700,000
نموذج 3 شقق	177	175	75,000	13,125,000
دخل الوحدات				52,725,000
دخل التجاري				1,036,000
اجمالي ايجار العقار				53,761,000
نسب الإشغال المتوقع	85%			
الدخل الفعلي	45,696,850			
مصاريف الصيانة والتشغيل	15%			
صافي الدخل	38,842,323			
معدل الرسملة	7.50%			
القيمة السوقية				550,927,286

طريقة إحتساب القيمة (مجمع مارفيلا)

خصم التدفقات النقدية المستقبلية بافتراض عدم تجديد العقد بعد الفترة الإلزامية

التقييم بافتراض الايجار السوقي للمجمع (بدون فرش)		
السنوات	2022	2023
الدفعات	0.5	1
استحقاق الدفعة	50,000,000	38,842,323
القيمة الأخيرة للمشروع بافتراض عدم استكمال العقد		517,897,633
معدل الخصم	7.00%	
معدل الرسملة للقيمة الأخيرة	7.50%	
القيمة الحالية للنقود المستقبلية	48,336,824	520,317,716
القيمة السوقية للعقار بأسلوب الدخل (DCF)	568,654,540	

طريقة إحتساب القيمة (مجمع مارفيلا)

نتائج البحث والاستقصاء

المدينة	الحي	الشارع	المساحة	السعر	سعر المتر	الواجهة	عرض الشارع	الإستخدام	النوع	طبيعة العقار
الرياض	اشبلية	طريق الملك عبد الله بن عبد العزيز	11,165	69,223,000	6,200	4 شوارع	10-60-15-36	تجاري	ارض	معروض للبيع
الرياض	اشبلية	طريق الملك عبد الله بن عبد العزيز	10,133	46,611,800	4,600	3شوارع		سكني او تجاري	ارض	معروض للبيع
الرياض	الملك فهد	شارع العقيلة	62,040	74,448,000	1,200	4 شوارع	20-40-20-8	تجاري	ارض	معروض للبيع

الحي	الشارع	المساحة	الإيجار	الفئة	عمر العقار	عدد الغرف	مؤثثة	مطبخ	الطابق	النوع	طبيعة العقار
الملك فيصل	عبد الله بن سليمان بن سيف	50	51,600	عوائل	جديد	1	يوجد	يوجد	الثالث	شقة للايجار	معروض للبيع
الملك فيصل	الملك عبد الله	50	56,400	عوائل	جديد	1	يوجد	يوجد	علوي	شقة للايجار	معروض للبيع
الحمراء	البحار	295	55,000	عوائل	5	6	لا يوجد	يوجد	ارضي	شقة للايجار	معروض للبيع

التقييم النهائي للعقار (مجمع مارفيلا)

التقييم النهائي للعقار (مجمع مارفيلا)

القيمة الترجيحية			
أسلوب التقييم	التكلفة	الدخل	
طريقة التقييم	الاحلال	الرسملة المباشرة	DCF
اجمالي القيمة	586,634,480	517,897,633	568,654,540
الوزن النسبي	40%	0%	60%
القيمة المساهمة	234,653,792	-	341,192,724
القيمة بعد ترجيح الأوزان النسبية		575,846,516	
القيمة السوقية للعقار بعد التقريب		**575,800,000**	

رأي المقيم

بعد تطبيق أسلوبي التقييم التكلفة والدخل في تقييم هذا العقار وبعد عمل الأوزان النسبية على نتائج التحليل والتقييم فلقد قمنا بتوزيع النسب وهي أسلوب التكلفة 40% وطريقة وطريقة الرسملة المباشرة بموجب الدخل الفعلي للعقار بنسبة 0% وطريقة DCF بنسبة 60%

تقرير تقييم برج مكتبي والواقع في حي الحسام بالدمام

(برج اليوم)

تاريخ التقرير :29/08/2022

رقم التقرير : 36990

نطاق العمل (برج اليوم)

يصف معيار 101 نطاق العمل للشروط الاساسية لمهمة التقييم كما ورد في نسخة معايير التقييم الدولية الصادرة في2020 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
التقييم	أسلوب التقييم المعتمد في القيمة النهائية	التكلفة . الدخل
	طرق التقييم المتبعة	الاحلال لحساب قيمة الاهلاك . الرسملة المباشرة
	أساس القيمة	القيمة السوقية
	تاريخ المعاينة	٢٠٢٢/٠٦/١٢
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 والافتراضات الخاصة	بناءً على التوجيهات الصادرة من مجلس معايير التقييم الدولية التي نشرت من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين حول التقييم في ضل 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 (برج اليوم)

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
التقرير	رقم التقرير	36990
	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	29/08/2022
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 ± ١٠ ٪
شروط عامة		التقييم بحكم طبيعته ليس علما مجردا 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 أتيحت 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 المشترى لديه تطلعات خاصة به في التحالف) والقدرة التفاوضية والدوافع التي تحرك البائعين والمشترين ... الخ .

ملخص التقييم النهائي للعقار (برج اليوم)

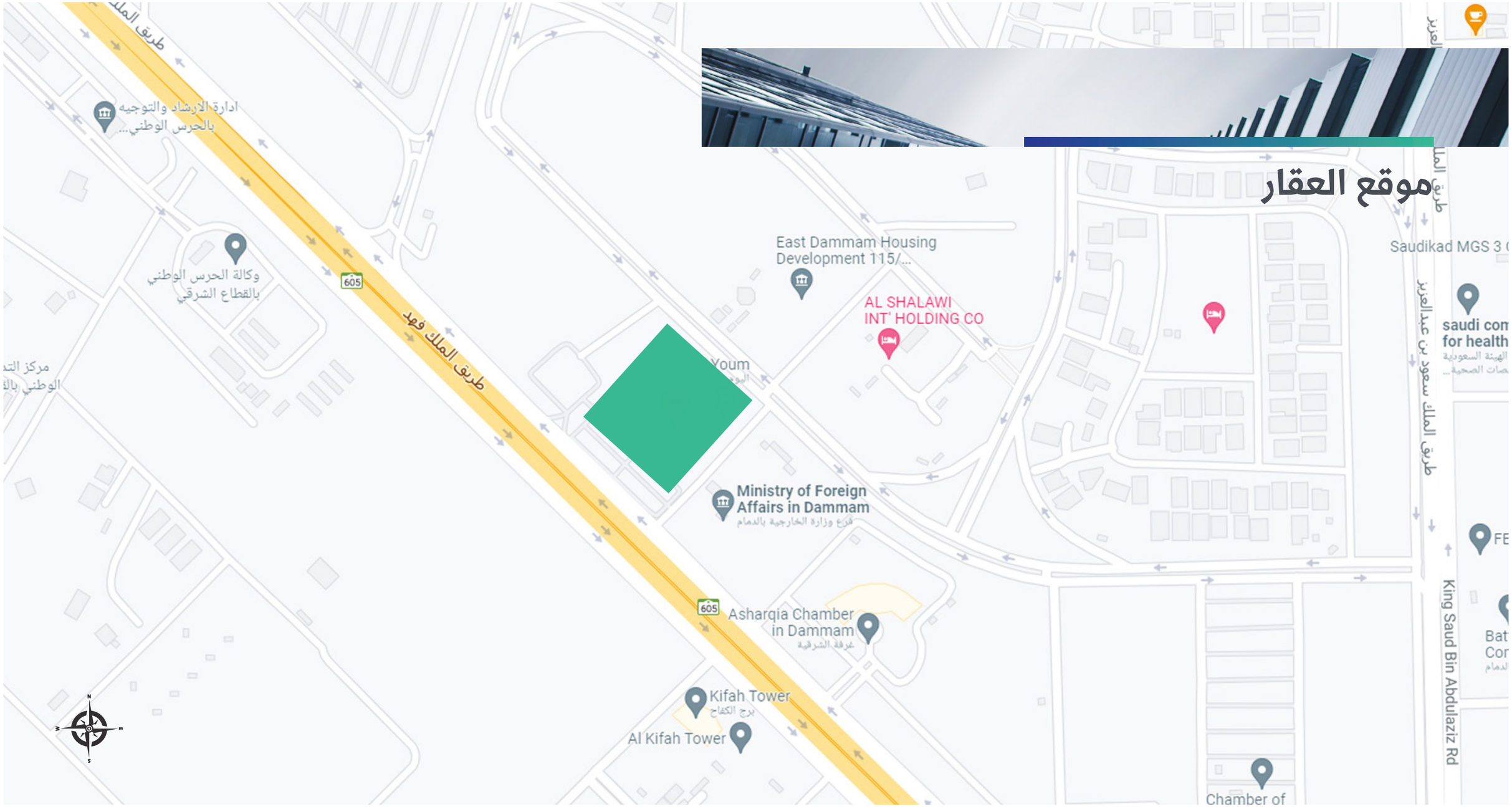
التقييم النهائي بعد التقريب	
رقماً / ريال	225,714,285
كتابة / ريال	مئتان وخمسة وعشرون مليون وسبعمئة وًاربعة عشر الف ومئتان وخسة و ثمانون ريالا

بيانات الملكية ومعلومات العقار (برج اليوم)

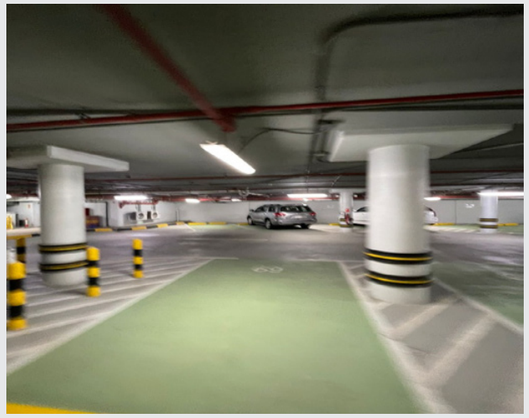
بيانات الملكية ومعلومات العقار (برج اليوم)

معلومات العقار			
اسم العميل	شركة جدوى للإستثمار		
اسم المالك	شركة مجالات التطوير للعقارات	رقم الهوية	1010385322
رقم الصك	330110015410	تاريخه	1441/03/10
المدينة	الدمام	اقرب شارع تجاري	طريق الملك فهد
الحي	الحسام	نوع العقار	برج مكتبي
شاغرية العقار	جديد	عدد الأدوار	16 دور
نطاق العقار	داخل النطاق	نوع الإستخدام	تجاري
إحداثيات الموقع	26.3788372,50.1705708	عمر العقار	6 سنوات
رقم المخطط	325 / 1	رقم القطعة	ذ40
الجار مبني	نعم	منسوب الأرض	مستوي
حالة المبنى	ممتاز	التصميم المعماري	ممتاز
وصف العقار	العقار عبارة عن برج 3 دور قبو تحت الارض 16 دور وملحق علوي : ادوار القبو مواقف سيارات 16دور يتكون يتكون من كل دور 4 صالات مكاتب و 3 مطابخ ودورات مياة . الملحق العلوي غرفة تبريد مكيفات		

موقع العقار


طريق الملك فهد
605
ادارة الارشاد والتوجيه بالحرس الوطني...
وكالة الحرس الوطني بالقطاع الشرقي
East Dammam Housing Development 115/...
AL SHALAWI INT' HOLDING CO
Youm
Ministry of Foreign Affairs in Dammam
فرع وزارة الخارجية بالدمام
Asharqia Chamber in Dammam
غرفة الشرقية
Kifah Tower
برج الكفاح
Al Kifah Tower
طريق الملك سعود بن عبدالعزيز
King Saud Bin Abdulaziz Rd
Saudikad MGS 3
Chamber of
N
S

صور العقار (برج اليوم)



مواصفات وحدود واطوال العقار (برج اليوم)

مواصفات العقار			
مساحة الأرض / م2	4800	الطرق الرئيسية	طريق الملك فهد
الواجهة	ثلاث واجهات	طبيعة وشكل الأرض	مربعة

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

الحدود والاطوال				
الجهـة	الحد	الطول	نوع الشارع	عرض الشارع
شمالي	مواقف سيارات يليه شارع	60	فرعي	م30
شرقي	نافذ	80	فرعي	م8
غربي	نافذ عرض 8م يليه طريق الدمام الخبر السريع عرض	60	رئيسي	م60
جنوبي	خدمات ذ39	80	------	-----

التقييم العقاري (برج اليوم)

أساليب وطرق التقييم المتبعة (برج اليوم)

اساليب التقييم	تركيز الطريقة	درجة استخدامها	ايضاح
البدائل	البدائل	أساسي	• يفترض اسلوب السوق وفرة بالمقارنات التي لديها سمات مشابه للاصل موضوع التقييم و بيعت بفترة زمنية قريبة • استخدامنا لهذا الأسلوب لغرض الايجار السوقي للعقار
اسلوب الدخل	الرسملة المباشرة	أساسي	• 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	• استخدامنا لهذا الأسلوب لغرض حساب الاهلاك للمبنى

الملخص التنفيذي (برج اليوم)

م	العنصر	الإيضاح
1	نوع التقرير	شامل
2	اعتماد التقرير	عضوية رقم ١٢١٠٠٠٠١٦٣
3	المقيم	حمد محمد الكنعان عضوية رقم : ١٢١٠٠٠٠٣٤٩ خالد شاكر المبيض عضوية رقم : ١٢١٠٠٠٠١٦٣
4	تايخ المعاينة	٢٠٢٢/٠٦/١٢
5	تاريخ نفاذ القيمة	25/08/2022
6	تاريخ التقرير	29/08/2022
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 القية	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 قانونيةلا 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 معاينةالعقار 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 ومصادرهاإضافة إلى والأطوال 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	225,714,285

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

طريقة إحتساب القيمة (برج اليوم)

التقييم بطريقة التكلفة

طريقة احتساب التكلفة		
البيان	القيمة	الوحدة
عدد 3 قبو	14,400	م2
ارضي وميزانين	2,497	م2
أول وثاني	2,794	م2
من الثالث حتى السادس عشر	19,106	م2
سابع عشر	445	م2
إجمالي مسطحات البناء	39,242	م2

طريقة احتساب التكلفة

طريقة احتساب التكلفة		
البيان	القيمة	الوحدة
تكلفة المتر المربع	3000	ريال/م٢
إجمالي التكاليف	117,726,120	ريال
ارباح المطور	20%	٪
تكاليف المبنى + الأرباح	141,271,344	ريال
عمر العقار	7	سنة
العمر الاقتصادي الكلي	40	سنة
العمر الفعال للعقار بحالة الصيانة	5	سنة
اهلاكات العمر الفعال	13%	٪
قيمة الاهلاكات	17,658,918	ريال
قيمة المباني بالحالة التي عليها	123,612,426	ريال
إجمالي قيمة العقار بالتكاليف بأسلوب التكلفة	147,612,426	ريال

طريقة إحتساب القيمة (برج اليوم)

التقييم بطريقة الرسملة المباشرة

القيمة بأسلوب الدخل (رسملة مباشرة)		
المسطحات التأجيرية وفقاً للجدول المرفق	19,861.01	ريال
الإيجار السنوي للعقد (الثلاث سنوات الأولى)	16,146,993	ريال
معدل الرسملة	7%	%
صافى الدخل السنوى	15,800,000	
القيمة السوقية	225,714,285	ريال

التقييم بأسلوب الدخل وفقاً للإيجار السوقي		
بيان الوحدات	القيمة	الوحدة
مسطحات مكاتب	18,171.90	ريال
مسطحات تجاري	1,689.11	ريال /م2
الايجار السوقي للمتر مكاتب	750	ريال /م2
الايجار السوقي للمتر تجاري	1,000	ريال
إجمالي الإيجار	15,318,035	ريال
نسبة الإشغال	85%	٪
الدخل الفعلي	13,020,330	ريال
مصاريف الصيانة التشغيل	5%	٪
صافي الدخل	12,369,313	ريال
معدل الرسملة	8.50%	٪
القيمة السوقية	145,521,333	ريال

طريقة إحتساب القيمة (برج اليوم)

نتائج البحث والاستقصاء

المدينة	الحي	الشارع	المساحة	السعر	قيمة المتر	الواجهة	عرض الشارع	عمر العقار	الاستخدام
الدمام	القشلة	طريق الملك فهد	7,250	36,250,000	5,000	شرق	60	ارض	تجاري
الدمام	البندرية	طريق الملك فهد مع الملك سلمان	2,500	19,500,000	7,800	3 شوارع	60	ارض	تجاري - ارتفاعات 28 دور
الدمام	البندرية	طريق الملك فهد	2,305	17,287,500	7,500	غرب	60	ارض	تجاري - ارتفاع 15 دور
الدمام	الخالدية الجنوبية	طريق الملك فهد	3,000	12,000,000	4,000	غرب	60	ارض	تجاري

المدينة	الحي	الشارع	المساحة	السعر	قيمة المتر	الواجهة	عرض الشارع	عمر العقار	الاستخدام
الدمام	القشلة	طريق الملك فهد	220	175,000	795	شمال شرقي	60	2	معرض
الدمام	القشلة	طريق الملك فهد	7,250	4,000,000	552	شمال شرقي	60	8	المعرض الواحد المتر 1000
الدمام	الراكة الشمالية	طريق الملك فهد	400	200000	500	3 شوارع	60	6	مكتب
الدمام	الراكة الجنوبية	طريق الملك فهد	913	456500	500	شمال غربي	60	9	مكتب

التقييم النهائي للعقار (برج اليوم)

التقييم النهائي للعقار (برج اليوم)

القيمة الترجيحية			
أسلوب التقييم	التكلفة	أسلوب الدخل	
طريقة التقييم	147,612,426	الرسملة المباشرة الايجار السوقي	الرسملة المباشرة بالعقد
اجمالي القيمة		145,521,333	225,714,285
الوزن النسبي	0	0%	100%
القيمة المساهمة	206,748,783	58,208,533	119,017,764
القيمة النهائية		225,714,285	
القيمة السوقية للعقار بعد التقريب		القيمة النهائية 225,714,285	

رأي المقيم

بعد تطبيق أسلوبي التقييم التكلفة والدخل في تقييم هذا العقار وبعد عمل الأوزان النسبية على نتائج التحليل و التقييم فلقد قمنا بتوزيع النسب وهي أسلوب التكلفة 0% وطريقة الرسملة المباشرة بموجب الايجار السوقي 0% وطريقة الرسملة المباشرة بموجب الدخل الفعلي للعقار بنسبة 100%

تقرير تقييم مستودعات والواقعه في حي المشاعل بالرياض

(مستودعات السلي)

تاريخ التقرير : 29/08/2022

رقم التقرير : 36993

نطاق العمل (مستودعات السلي)

يصف معيار 101 نطاق العمل للشروط الاساسية لمهمة التقييم كما ورد في نسخة معايير التقييم الدولية الصادرة في2020 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	مستودع
	ملكية العقار	مطلقة
التقييم	أسلوب التقييم المعتمد في القيمة النهائية	التكلفة . الدخل
	طرق التقييم المتبعة	الاحلال لحساب قيمة الاهلاك . الرسملة المباشرة
	أساس القيمة	القيمة السوقية
	تاريخ المعاينة	٢٠٢٢/٠٦/١٢
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 والافتراضات الخاصة	بناءً على التوجيهات الصادرة من مجلس معايير التقييم الدولية التي نشرت من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين حول التقييم في ضل 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 (مستودعات السلي)

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
التقرير	رقم التقرير	36993
	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	29/08/2022
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 ± ١٠ ٪
شروط عامة		التقييم بحكم طبيعته ليس علما مجردا 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 أتيحت 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 المشترى لديه تطلعات خاصة به في التحالف) والقدرة التفاوضية والدوافع التي تحرك البائعين والمشترين ... الخ .

ملخص التقييم النهائي للعقار (مستودعات السلي)

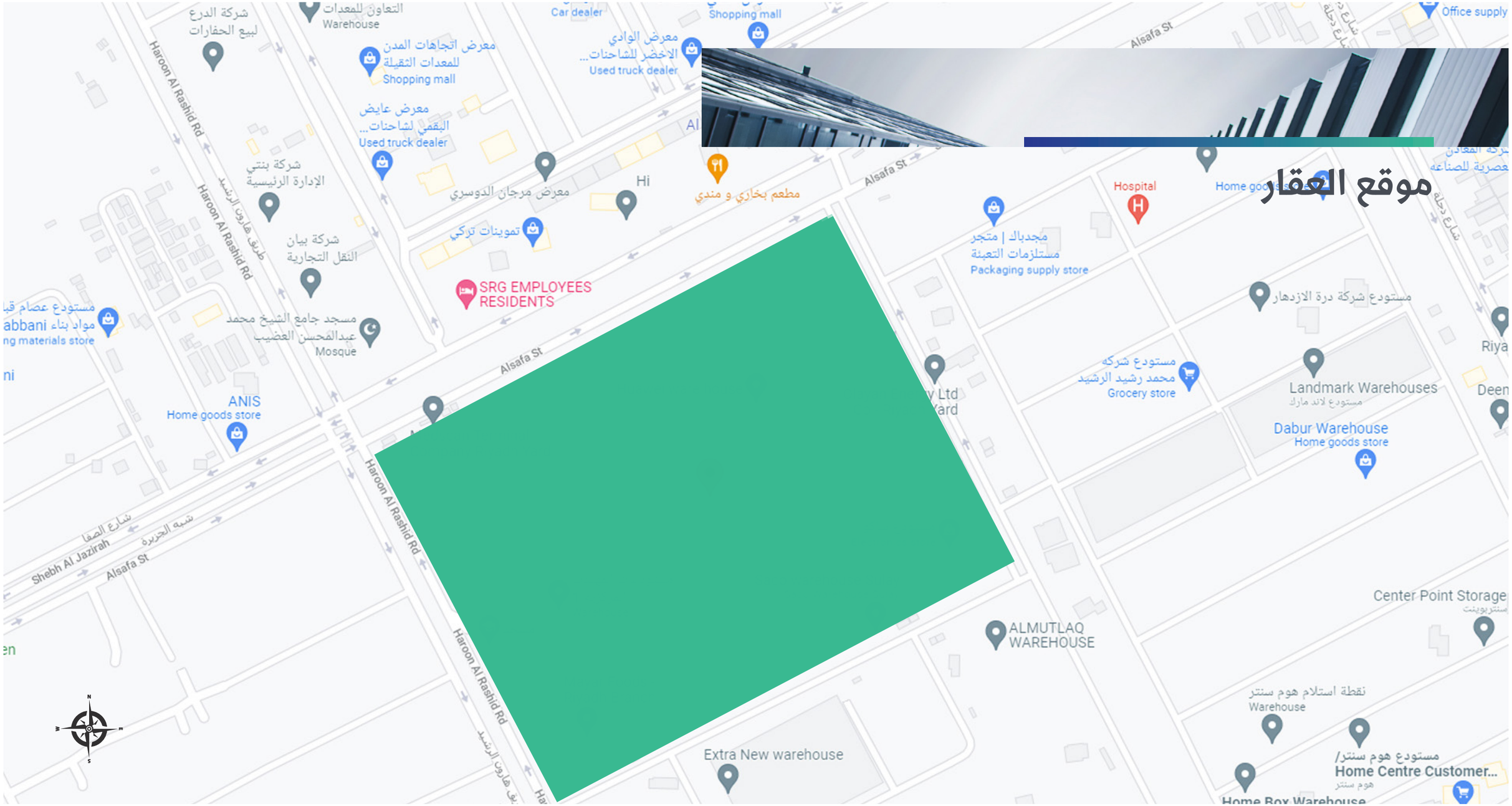
التقييم النهائي بعد التقريب	
رقماً / ريال	235,294,118
كتابة / ريال	مائتين وخمسة وثلاثون مليوناً

بيانات الملكية ومعلومات العقار (مستودعات السلي)

بيانات الملكية ومعلومات العقار (مستودعات السلي)

معلومات العقار			
اسم العميل	شركة جدوى للإستثمار		
اسم المالك	شركة مجالات التطوير للعقارات	رقم الهوية	1010385322
رقم الصك	498532001191	تاريخه	1442/05/15
المدينة	الرياض	اقرب شارع تجاري	شارع الصفا
الحي	المشاعل	نوع العقار	مستودع
شاغرية العقار	مأهول	عدد الأدوار	-----
نطاق العقار	داخل النطاق	نوع الإستخدام	صناعي
إحداثيات الموقع	24.616184989239443,46.83880350154423	عمر العقار	13.5 سنة
رقم المخطط	1391	رقم القطعة	بدون
الجار مبني	لا	منسوب الأرض	مستوي
حالة المبنى	غير محدد	التصميم المعماري	غير محدد
وصف العقار	العقار عبارة عن مستودعات		

موقع العقار



Office supply
Alsafa St
Shopping mall
Car dealer
Warehouse
Shopping mall
Used truck dealer
Used truck dealer
Haroon Al Rashid Rd
Hi
Hospital
Packaging supply store
SRG EMPLOYEES RESIDENTS
Mosque
Alsafa St
ANIS
Home goods store
Grocery store
Landmark Warehouses
Dabur Warehouse
Home goods store
Shebh Al Jazirah
Alsafa St
Haroon Al Rashid Rd
Haroon Al Rashid Rd
ALMUTLAQ WAREHOUSE
Center Point Storage
Warehouse
Extra New warehouse
Home Centre Customer...

صور العقار (مستودعات السلي)

مواصفات وحدود واطوال العقار (مستودعات السلي)

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

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

الحدود والاطوال				
الجهـة	الحد	الطول	نوع الشارع	عرض الشارع
شمالي	شارع	525	رئيسي	م60
شرقي	شارع	417	فرعي	م30
غربي	شارع	525	فرعي	م30
جنوبي	شارع	417	رئيسي	م60

التقييم العقاري (مستودعات السلي)

أساليب وطرق التقييم المتبعة (مستودعات السلي)

اساليب التقييم	تركيز الطريقة	درجة استخدامها	ايضاح
البدائل	البدائل	مستبعد	• يفترض اسلوب السوق وفرة بالمقارنات التي لديها سمات مشابه للاصل موضوع التقييم و بيعت بفترة زمنية قريبة • اسبعدناه لعدم توفر مقارنات
اسلوب الدخل	الرسملة المباشرة	أساسي	• 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	• استخدامنا لهذا الأسلوب كان مساعد

الملخص التنفيذي (مستودعات السلي)

م	العنصر	الإيضاح
1	نوع التقرير	شامل
2	اعتماد التقرير	عضوية رقم ١٢١٠٠٠٠١٦٣
3	المقيم	حمد محمد الكنعان عضوية رقم : ١٢١٠٠٠٠٣٤٩ خالد شاكر المبيض عضوية رقم : ١٢١٠٠٠٠١٦٣
4	تايخ المعاينة	٢٠٢٢/٠٦/١٢
5	تاريخ نفاذ القيمة	25/08/2022
6	تاريخ التقرير	29/08/2022
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 . الرسملة المباشرة
18	الافتراضات و الافتراضات الخاصة	تم افتراض ان المستندات المرفقة صحيحة وخالية من الرهن او اي التزامات قانونيةلا 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 معاينةالعقار محل التقييم من خلال المالك وتم ومطابقة الصك للموقع
20	عوامل مؤثرة علي قيمة العقار	العوامل الاقتصادية جراء جائحة كورورنا
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 ومصادرهاإضافة إلى والأطوال 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	235,294,118

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

طريقة إحتساب القيمة (مستودعات السلي)

التقييم بطريقة التكلفة

طريقة احتساب التكلفة		
عمر المباني	القيمة	الوحدة
الجزء الأول (الغربي)	18	سنة
الجزء الثاني (الأوسط)	14	سنة
الجزء الثالث (الشرقي)	12	سنة
متوسط عمر العقار	14.7	سنة
العمر الاقتصادي	25	سنة

طريقة حساب التكلفة

طريقة احتساب التكلفة		
البيان	القيمة	الوحدة
مساحة الأرض	218,925	م٢
مساحة التجاري	1,355	م٢
مساحة المكتبي	2,045	م٢
مساحة المستودعات	140,000	م٢
إجمالي مسطحات البناء	143,400	م٢
الاسوار	1,860	م/ط
قيمة المتر المربع للأرض	650	ريال /م٢
قيمة الأرض	142,301,250	ريال
تكاليف البناء		
تكلفة بناء المتر	800	ريال /م٢
تجهيزات الأرض للمتر	50	ريال /م٢
الاسوار	200	ريال /م٢
إجمالي تكاليف البناء	118,868,250	ريال
ربح المطور	20%	٪
إجمالي التكاليف شامل ربح المطور	142,641,900	ريال
نسبة اهلاك العمر الفعال	58.70%	٪
قيمة الاهلاكات	83,683,248	ريال
قيمة المباني والمنشآت	58,958,652	ريال
إجمالي قيمة العقار بالتكاليف	201,259,902	ريال
القيمة السوقية بعد التقريب	201,300,000	ريال

طريقة إحتساب القيمة (مستودعات السلي)

الايجار السوقي

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

طريقة رسملة الدخل المباشرة بالإيجار السوقي		
البيان	القيمة	الوحدة
ايجار المتر التجاري	700	ريال /م2
ايجار المتر المكتبي	400	ريال /م2
ايجار المتر مستودعات	135	ريال /م2
إجمالي الدخل	20,666,500	ريال
نسبة الإشغال	90%	%
مصاريف التحصيل والصيانة	2.50%	%
صافي الدخل	18,134,854	ريال
معدل الرسملة	8.50%	%
القيمة بالإيجار السوقي	213,351,221	ريال

طريقة رسملة الدخل المباشرة وفقاً للعقد		
البيان	القيمة	الوحدة
القيمة التعاقدية	20,000,000	ريال
معدل الرسملة المباشر	8%	%
القيمة السوقية وفقاً للعقد	235,294,118	ريال

طريقة إحتساب القيمة (مستودعات السلي)

نتائج البحث والاستقصاء

نوع العقار	الحي	الشارع	المساحة	الايجار	ايجار المتر	عرض الشارع	الواجهة	عمر العقار	النوع
الرياض	السلي	دجلة	2,890	550,000	190	30	شمال	7 سنوات	مستودع للايجار
الرياض	المشاعل	الداغمة	1,776	260,000	146	28	جنوب	17 سنة	مستودع للايجار
الرياض	المشاعل	دجلة	1,440	150,000	104	36	شرق	جديد	مستودع للايجار
الرياض	المشاعل	جامع السلطان حسن	600	70,000	117	25	شرق	4 سنة	مستودع للايجار
الرياض	المشاغل		40	15,000	375	30	شمال	10	محل
الرياض	المشاغل	الصفا	20	20,000	1,000	60	شمال		محل
الرياض	السلي	شارع اسطنبول	120	60,000	500	60	شرق	جديد	3 محلات
الرياض	السلي	شارع اسطنبول	80	40,000	500	61	شرق	جديد	2 محل
الرياض	المشاخل	طريق هارون الرشيد	200	30,000	150	60	شرق	2	مكتب
الرياض	السلي	الصفا	100	20,000	200	60	جنوب	3	مكتب
الرياض	السلي	شارع اسطنبول	80	15,000	188	60	شرق		مكتب

نوع العقار	الحي	المساحة	السعر	الايجار	سعر المتر	عرض الشارع	الواجهة	الغرض	النوع
الرياض	شرق الرياض	250,000	62,500,000	250	190	30	4 شوارع	تجاري	أرض للبيع
الرياض	السلي	240,000	216,000,000	900	146	35	غرب	سكني او تجاري	أرض للبيع
الرياض	السلي	180,000	180,000,000	1000	104	60	جنوب غربي	سكني او تجاري	أرض للبيع

التقييم النهائي للعقار (مستودعات السلي)

التقييم النهائي للعقار (مستودعات السلي)

القيمة الترجيحية			
أسلوب التقييم	التكلفة	أسلوب الدخل	
طريقة التقييم	الاحلال	الرسملة المباشرة الايجار السوقي	الرسملة المباشرة بالعقد
اجمالي القيمة	201,300,000	213,351,221	235,294,118
الوزن النسبي	0%	0%	100%
القيمة النهائية		235,294,118	
القيمة السوقية للعقار بعد التقريب		**235,000,000**	

رأي المقيم
بعد تطبيق أسلوبي التقييم التكلفة والدخل في تقييم هذا العقار وبعد عمل الأوزان النسبية على نتائج التحليل و التقييم فلقد قمنا بتوزيع النسب وهي أسلوب التكلفة 0% وطريقة الايجار السوقي 0% وطريقة الرسملة المباشرة بموجب الدخل الفعلي للعقار بنسبة 100%

تقرير تقييم مجمع سكني تجاري والواقع في حي الروابي بالخبر

(مجمع الفنار)

تاريخ التقرير : 29/08/2022

رقم التقرير : 36985

نطاق العمل (مجمع الفنار)

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
التقييم	أسلوب التقييم المعتمد في القيمة النهائية	التكلفة . الدخل
	طرق التقييم المتبعة	الاحلال لحساب قيمة الاهلاك . الرسملة المباشرة
	أساس القيمة	القيمة السوقية
	تاريخ المعاينة	٢٠٢٢/٠٦/١٢
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 والافتراضات الخاصة	بناءً على التوجيهات الصادرة من مجلس معايير التقييم الدولية التي نشرت من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين حول التقييم في ضل 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 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 (مجمع الفنار)

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
التقرير	رقم التقرير	36985	
	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	29/08/2022	
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 ± ١٠ ٪
شروط عامة			التقييم بحكم طبيعته ليس علما مجردا 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 أتيحت 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 المشترى لديه تطلعات خاصة به في التحالف) والقدرة التفاوضية والدوافع التي تحرك البائعين والمشترين ... الخ .

ملخص التقييم النهائي للعقار (مجمع الفنار)

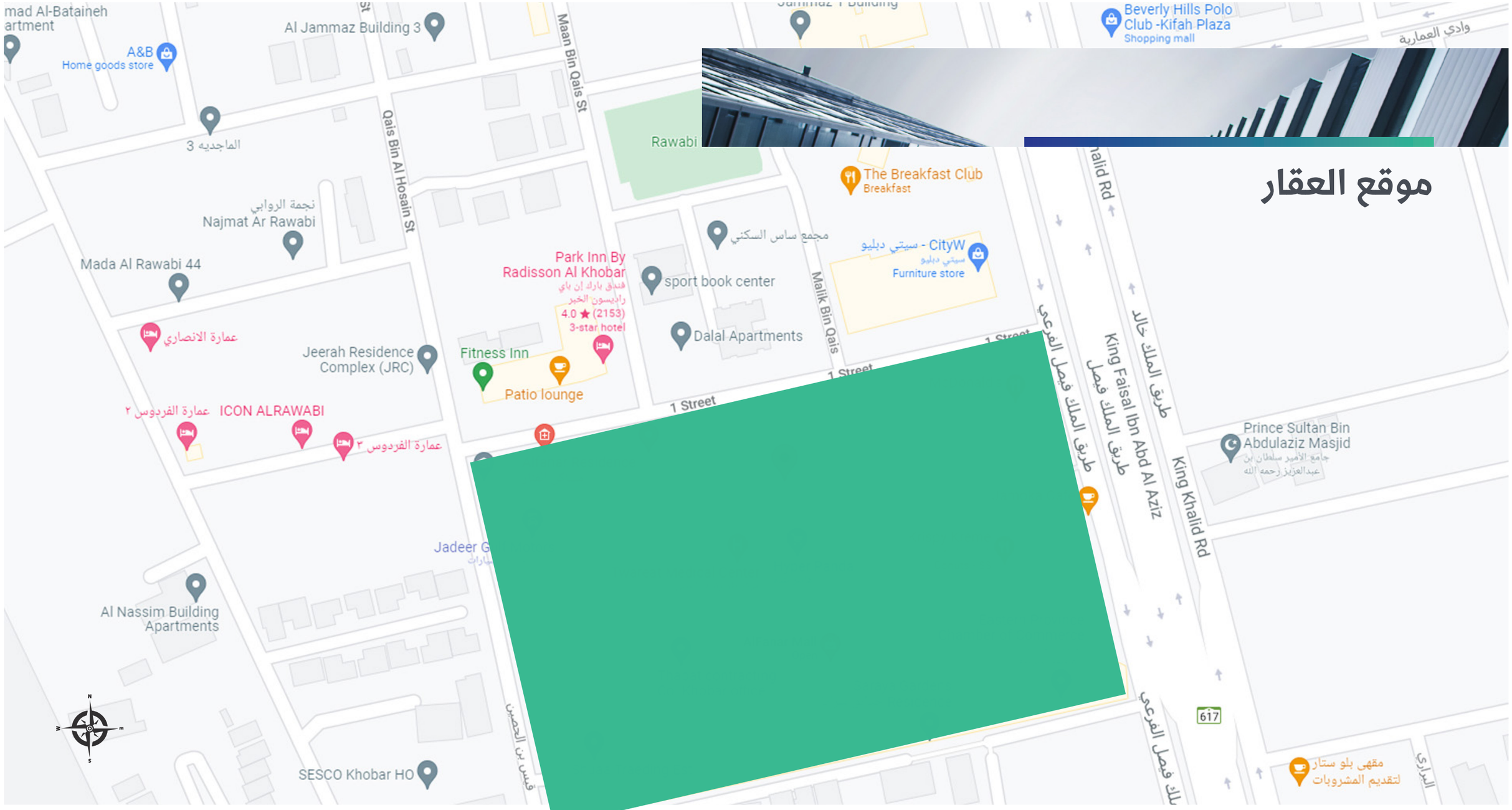
التقييم النهائي بعد التقريب	
رقماً / ريال	274.000.000
كتابة / ريال	كتابة / ريال مائتين وأربعة وسبعون مليوناً

بيانات الملكية ومعلومات العقار (مجمع الفنار)

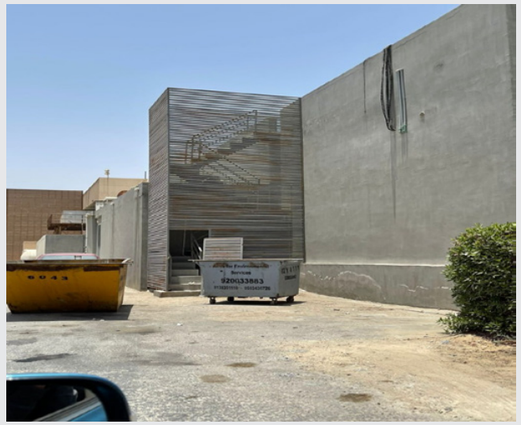
بيانات الملكية ومعلومات العقار (مجمع الفنار)

معلومات العقار			
اسم العميل	شركة جدوى للإستثمار		
اسم المالك	شركة مجالات التطوير للعقارات	رقم الهوية	1010385322
رقم الصك	630205014977	تاريخه	13/04/1439
المدينة	الخبر	اقرب شارع تجاري	طريق الملك فيصل
الحي	الروابي	نوع العقار	مجمع تجاري سكني
شاغرية العقار	غير محدد	عدد الأدوار	6 أدوار
نطاق العقار	غير محدد	نوع الإستخدام	تجاري
إحداثيات الموقع	26.3287627,50.2123951	عمر العقار	جديد
رقم المخطط	318 / 2	رقم القطعة	القطعتين 1 / 1 + 1 / 2
الجار مبني	لا	منسوب الأرض	مستوي
حالة المبنى	غير محدد	التصميم المعماري	ممتاز
وصف العقار	العقار عبار عن مجمع سكني فنار 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 أمنالارضي مواقف سيارات وصاله مدخل للبرج الاول،، عبارة عن 5 شقق (2 شقق تتكون من مجلس وصاله ومطبخ و3 غرف نوم وغرفة شغاله 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٪		

موقع العقار


Beverly Hills Polo Club -Kifah Plaza
Shopping mall
وادي العمارية
Al Jammaz Building 3
A&B
Home goods store
Maan Bin Qais St
Qais Bin Al Hosain St
الماجديه 3
Rawabi
The Breakfast Club
Breakfast
نجمة الروابي
Najmat Ar Rawabi
Mada Al Rawabi 44
مجمع ساس السكني
CityW - سيتي دبليو
سيتي دبليو
Furniture store
Park Inn By Radisson Al Khobar
فندق بارك إن باي راديسون الخبر
4.0 ★ (2153)
3-star hotel
sport book center
Malik Bin Qais
عمارة الانصاري
Jeerah Residence Complex (JRC)
Fitness Inn
Patio lounge
Dalal Apartments
1 Street
عمارة الفردوس ٢
ICON ALRAWABI
عمارة الفردوس ٣
طريق الملك فيصل الفرعي
King Faisal Ibn Abd Al Aziz
طريق الملك فيصل
طريق الملك خالد
King Khalid Rd
Prince Sultan Bin Abdulaziz Masjid
جامع الأمير سلطان بن عبدالعزيز رحمه الله
Jadeer G
Al Nassim Building Apartments
617
مقهى بلو ستار لتقديم المشروبات
SESCO Khobar HO

صور العقار (مجمع الفنار)



مواصفات وحدود واطوال العقار (مجمع الفنار)

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

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

الحدود والاطوال				
الجهـة	الحد	الطول	نوع الشارع	عرض الشارع
شمالي	شارع	485.65	فرعي	م20
شرقي	طريق الملك فيصل	200	رئيسي	م60
غربي	مخطط معتمد رقم 330 / 2	315.4	---	---
جنوبي	شارع	127	فرعي	م20

التقييم العقاري (مجمع الفنار)

أساليب وطرق التقييم المتبعة (مجمع الفنار)

اساليب التقييم	تركيز الطريقة	درجة استخدامها	ايضاح
البدائل	البدائل	مستبعد	• يفترض اسلوب السوق وفرة بالمقارنات التي لديها سمات مشابه للاصل موضوع التقييم و بيعت بفترة زمنية قريبة • استبعدناه لعدم توفر مقارنات مشابهة
اسلوب الدخل	الرسملة المباشرة	أساسي	• 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	• استخدامنا لهذا الأسلوب كان مساعد

الملخص التنفيذي (مجمع الفنار)

م	العنصر	الإيضاح
1	نوع التقرير	شامل
2	اعتماد التقرير	عضوية رقم ١٢١٠٠٠٠١٦٣
3	المقيم	حمد محمد الكنعان عضوية رقم : ١٢١٠٠٠٠٣٤٩ خالد شاكر المبيض عضوية رقم : ١٢١٠٠٠٠١٦٣
4	تايخ المعاينة	٢٠٢٢/٠٦/١٢
5	تاريخ نفاذ القيمة	25/08/2022
6	تاريخ التقرير	29/08/2022
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 . الرسلة المباشرة
18	الافتراضات و الافتراضات الخاصة	تم افتراض ان المستندات المرفقة صحيحة وخالية من الرهن او اي التزامات قانونيةلا 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 معاينةالعقار محل التقييم من خلال المالك وتم ومطابقة الصك للموقع
20	عوامل مؤثرة علي قيمة العقار	العوامل الاقتصادية جراء جائحة كرورنا
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 ومصادرهاإضافة إلى والأطوال 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	274.000.000

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

طريقة إحتساب القيمة (مجمع الفنار)

التقييم بطريقة التكلفة

مسطحات البناء وفقاً للترخيص (الجزء السكني)			
البيان	القيمة	الوحدة	الاستخدام
ارضي	تابع	4890	مواقف
ارضي	تابع	121	غرفة كهرباء
ارضي	30	4890	سكني
دور اول	30	4890	سكني
دور ثاني	30	4890	سكني
دور ثالث	30	4890	سكني
دور رابع	30	4890	سكني
دور خامس	12	2454	ملحق سكني
إجمالي	162	31915	
مساحات الوحدات السكنية		26,904	
متوسط مساحة الوحدة		166	

طريقة حساب التكلفة

تقييم السكني بافتراض بيع الوحدات تجزئة		
البيان	القيمة	الوحدة
المساحات البيعية بالمشروع	26,904	م٢
متوسط سعر المتر المتوقع	4,500	ريال / م٢
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 / م2	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 (مجمع الفنار)

طريقة إحتساب القيمة (مجمع الفنار)

أسلوب الدخل

(تأجير السكني وفقاً السوق)		
البيان	الاستخدام	الوحدة
متوسط الايجار السوقي للشقة	50,000	ريال / م2
إجمالي الدخل	8,100,000	ريال
نسبة الإشغال	90%	%
الدخل الفعلي	7,290,000	ريال
مصاريف التشغيل والصيانة	7%	%
صافي الدخل المتوقع	6,779,700	ريال
معدل الرسملة	7.00%	%
القيمة	96,852,857	ريال

الرسملة المباشرة للجزء السكني (دخل فعال)		
البيان	القيمة	الوحدة
قيمة صافي الدخل للعقد الحالي	7,500,000	ريال / م٢
معدل الرسملة	7%	٪
القيمة	107,142,857	ريال

القيمة الترجيحية				
أسلوب التقييم	التكلفة	أسلوب الدخل		
طريقة التقييم	الاحلال	القيمة المتبقية . بيع وحدات	الرسملة المباشرة وفقاً للسوق	الرسملة المباشرة بالعقد
اجمالي القيمة	91,469,400	96,854,400	84,746,250	88,235,294
الوزن النسبي	0%	0%	0%	100%
القيمة المساهمة	18,293,880	-	33,898,500	35,294,118
القيمة بعد ترجيح الأوزان النسبية	96,852,857			ريال
القيمة السوقية للعقار بعد التقريب	**96,852,857**			**ريال**

طريقة إحتساب القيمة (مجمع الفنار)

تقييم الجزء التجاري

مسطحات البناء وفقاً للترخيص (الجزء التجاري)		
البيان	المساحة	الوحدة
رخصة الإضافة	3,991	م2
رخصة التعديل	2,977	م2
الإضافة مع التعديل	6,968	م2
المساحات القديمة للمول (افتراض)	22,500	م2

(تأجير التجاري وفق السوق)		
البيان	القيمة	الوحدة
الإضافة + القديم	550	ريال/م
التعديل	1,500	ريال/م
اجمالي الدخل السوقي للتجاري	19,035,748	ريال/م
نسبة الإشغال	90%	%
الدخل الفعال	17,132,173	ريال
مصاريف الصيانة والتشغيل	10.00%	%
صافي الدخل	15,418,955	ريال
معدل الرسملة	8.50%	%
القيمة السوقية بالإيجار السوقي (التجاري)	181,399,476	ريال
القيمة بعد التقريب للجزء التجاري	181,400,000	ريال

طريقة إحتساب القيمة (مجمع الفنار)

تقييم الجزء التجاري

الرسملة المباشرة للعقد الحالي (تجاري)		
البيان	الاستخدام	الوحدة
الدخل الصافي من العقد سنوياً	12,625,000	م2
معدل الرسملة لتوافق العقد مع السوق وقوة المستأجرين	700%	م2
القيمة السوقية للعقار بطريقة الرسملة المباشرة	157,812,500	م2
القيمة السوقية لكامل العقارين (سكني + تجاري)	274.000.000	م2
القيمة السوقية للعقار بعد التقريب	274.000.000	م2

نتائج البحث والاستقصاء (مجمع الفنار)

نتائج البحث والاستقصاء

المدينة	الحي	الشارع	المساحة	السعر	سعر المتر	الواجهة	عرض الشارع	نوع العروض	الغرض
الخبر	الروابي	شارع قيس بن الحصين	45,597	96,000,000	2,105	4 شوارع	30	ارض للبيع	سكني
الخبر	الروابي	شارع 8 بـ	30,000	75,000,000	2,500	3شوارع	15	ارض للبيع	سكني او تجاري
الخبر	الروابي	شارع عثمان بن مظعون	10,000	26,000,000	2,600	4 شوارع	15	ارض للبيع	
الخبر	الكورنيش		16,000	48,000,000	3,000			ارض للبيع	
الخبر	الروابي	شارع قيس بن الحصين	5,000	15,000,000	3,000		15	ارض للبيع	سكني
الخبر	الروابي		3,000	11,400,000	3800		20	ارض للبيع	سكني

الحي	الشارع	المساحة	السعر	الواجهة	عمر العقار	الدور	غرف النوم	صالات	كماليات	نوع العرض
الروابي	شارع صلاح الدين الايوبي	245	1,600,000	3 شوارع	6	6	3	2	تكييف	شقق للبيع
الروابي	شارع قيس بن الحصين	212	950,000	شرق	7	7	3	1	مطبخ وملحق	شقق للبيع
الروابي	شارع 6 بـ	187	800,000	شرق	2	2	3	2	مطبخ	شقق للبيع
الروابي	الاسود بن سريع	124	550,000	جنوب غرب	4	4	2	1	مطبخ	شقق للبيع

نتائج البحث والاستقصاء (مجمع الفنار)

نتائج البحث والاستقصاء

المدينة	الحي	الشارع	المساحة	الإيجار	عمر العقار	الدور	غرف النوم	الصالات	كماليات	نوع العروض
الخبر	الروابي	مجمع سرايا الروابي	191	75,000	5	3	4	2	مطبخ	شقق للايجار
الخبر	الروابي	شارع قيس بن الحصين	180	50,000	7	3	4	1	مطبخ	شقق للايجار
الخبر	الروابي	شارع قيس بن الحصين	200	70,000	3	4	3	2	مطبخ وملحق	شقق للايجار
الخبر	الروابي	شارع قيس بن الحصين	180	50,000	6	علوي	4	١	مطبخ ومكيفات	شقق للايجار

المدينة	الحي	الشارع	المساحة	الإيجار	قيمة العقار	الواجهة	عمر العقار	عرض الشارع	نوع العروض
الخبر	الحزام الذهبي	--	450	350000	778	شرق	جديد	100	محل للايجار
الخبر	الراكه الجنوبيه	عبد الرحمن الداخل	80	75.000	938	جنوب	4	30	محل للايجار

تقرير تقييم عمارة سكنية تجارية والواقعه في حي الياسمين بالرياض

(فندق عابر الياسمين)

تاريخ التقرير :29/08/2022

رقم التقرير : 37759

نطاق العمل (فندق عابر الياسمين)

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	فندق
	ملكية العقار	مطلقة
التقييم	أسلوب التقييم المعتمد في القيمة النهائية	التكلفة . الدخل
	طرق التقييم المتبعة	الاحلال لحساب الاهلاك . الرسملة
	أساس القيمة	القيمة السوقية
	تاريخ المعاينة	٢٠٢٢/٠٦/٢٦
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 والافتراضات الخاصة	بناءً على التوجيهات الصادرة من مجلس معايير التقييم الدولية التي نشرت من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين حول التقييم في ضل 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 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 (فندق عابر الياسمين)

يصف معيار 101 نطاق العمل للشروط الاساسية لمهمة التقييم كما ورد في نسخة معايير التقييم الدولية الصادرة في2020 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	
التقرير	رقم التقرير	37759
	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	29/08/2022
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 ± ١٠ ٪	
شروط عامة	التقييم بحكم طبيعته ليس علما مجردا 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 أتيحت 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 المشترى لديه تطلعات خاصة به في التحالف) والقدرة التفاوضية والدوافع التي تحرك البائعين والمشترين ... الخ .	

ملخص التقييم النهائي للعقار (فندق عابر الياسمين)

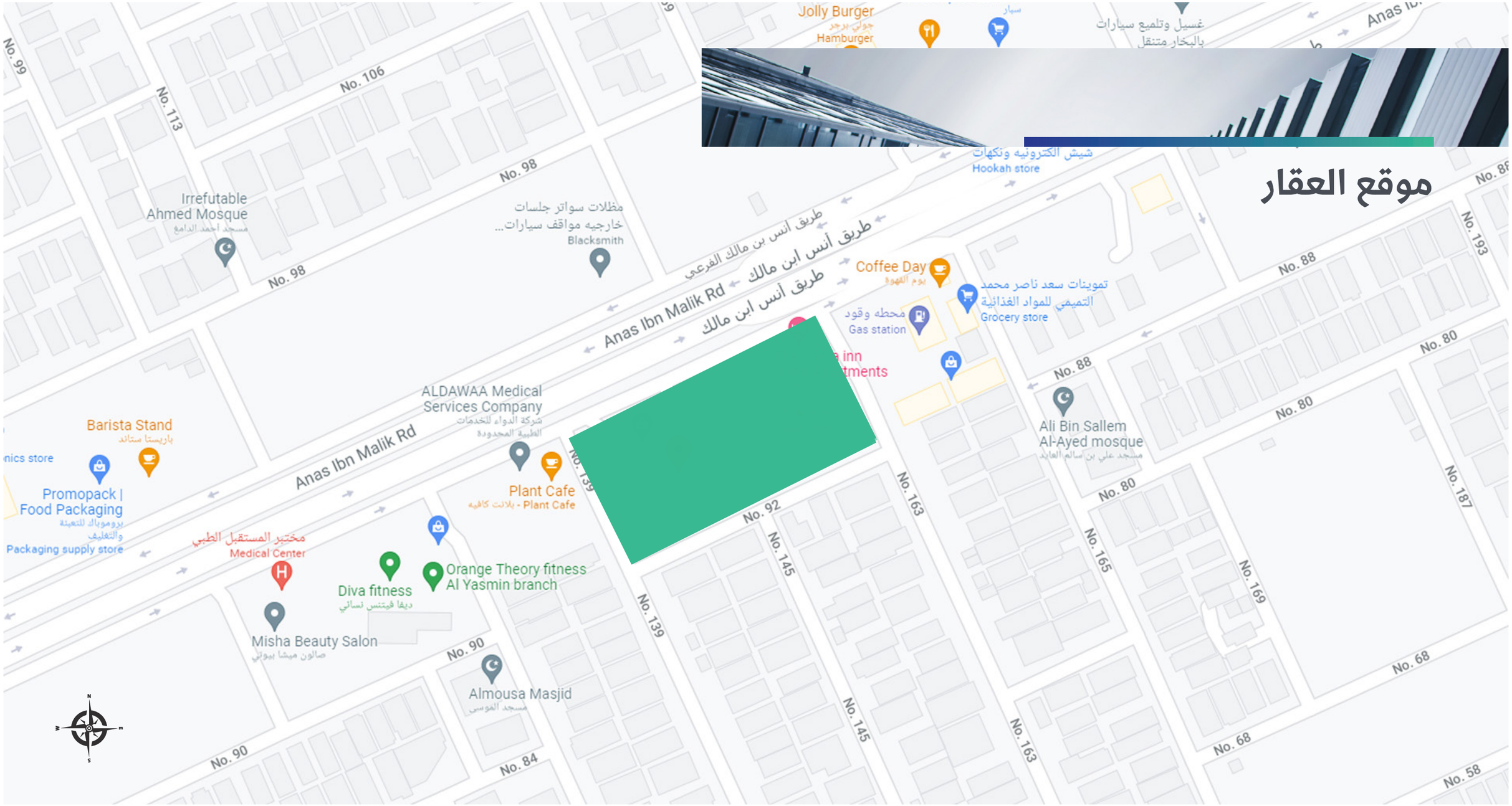
التقييم النهائي بعد التقريب	
رقماً / ريال	40,700,000
كتابة / ريال	اربعون مليوناً وسبعمئة الف ريال سعودي

بيانات الملكية ومعلومات العقار (فندق عابر الياسمين)

بيانات الملكية ومعلومات العقار (فندق عابر الياسمين)

معلومات العقار			
اسم العميل	شركة جدوى للإستثمار		
اسم المالك	شركة مجالات التطوير للعقارات	رقم الهوية	1010385322
رقم الصك	310184001372	تاريخه	1441/03/13
المدينة	الرياض	اقرب شارع تجاري	طريق انس بن مالك
الحي	الياسمين	نوع العقار	عمارة تجارية سكنية
شاغرية العقار	مأهول	عدد الأدوار	3.5 دور
نطاق العقار	داخل النطاق	نوع الإستخدام	تجاري
إحداثيات الموقع	24.820529254872767,46.64865729151454	عمر العقار	6 سنوات
رقم المخطط	ك / 1637	رقم القطعة	1154 و 1155 و 1156 و 1157
الجار مبني	نعم	منسوب الأرض	مستوي
حالة المبنى	جيد	التصميم المعماري	جيد
وصف العقار	العقار عبارة عن عمارة سكنية تجارية (فندق) مكون من قبو ودورين تجارية وملحق علوي		

موقع العقار



Jolly Burger
Hamburger
غسيل وتلميع سيارات
بالبخار متنقل
شيش الكترونيه ونكهات
Hookah store
Irrefutable
Ahmed Mosque
مظلات سواتر جلسات
خارجيه مواقف سيارات...
Blacksmith
طريق أنس بن مالك الفرعي
طريق أنس ابن مالك
طريق أنس ابن مالك
Anas Ibn Malik Rd
Coffee Day
تموينات سعد ناصر محمد
التميمي للمواد الغذائية
Grocery store
محطه وقود
Gas station
ALDAWAA Medical
Services Company
Barista Stand
Promopack |
Food Packaging
Packaging supply store
Plant Cafe
Plant Cafe
Ali Bin Sallem
Al-Ayed mosque
مختبر المستقبل الطبي
Medical Center
Diva fitness
Orange Theory fitness
Al Yasmin branch
Misha Beauty Salon
Almousa Masjid
No. 99
No. 113
No. 106
No. 98
No. 88
No. 80
No. 92
No. 139
No. 145
No. 163
No. 165
No. 169
No. 187
No. 193
No. 90
No. 84
No. 68
No. 58

مواصفات وحدود واطوال العقار (فندق عابر الياسمين)

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

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

الحدود والاطوال				
الجهـة	الحد	الطول	نوع الشارع	عرض الشارع
شمالي	شارع	52	رئيسي	م60
شرقي	قطعة رقم 1152 و 1153	70	-----	----
غربي	شارع	52	فرعي	م14
جنوبي	شارع	70	فرعي	م20

صور العقار (فندق عابر الياسمين)

التقييم العقاري (فندق عابر الياسمين)

أساليب وطرق التقييم المتبعة (فندق عابر الياسمين)

اساليب التقييم	تركيز الطريقة	درجة استخدامها	ايضاح
اسلوب السوق	البدائل	مساعد	• يفترض اسلوب السوق وفرة بالمقارنات التي لديها سمات مشابه للاصل موضوع التقييم و بيعت بفترة زمنية قريبة • اعتمدناه لتوفر مقارنات لمبيعات قريبة من منطقة العقار
اسلوب الدخل	اسلوب القيمة المتبقية	أساسي	• 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	اساسي	• اعتمدناه لحساب قيمة الاهلاك

الملخص التنفيذي (فندق عابر الياسمين)

م	العنصر	الإيضاح
1	نوع التقرير	شامل
2	اعتماد التقرير	عضوية رقم ١٢١٠٠٠٠١٦٣
3	المقيم	حمد محمد الكنعان عضوية رقم : ١٢١٠٠٠٠٣٤٩ خالد شاكر المبيض عضوية رقم : ١٢١٠٠٠٠١٦٣
4	تايخ المعاينة	٢٠٢٢/٠٦/١٢
5	تاريخ نفاذ القيمة	25/08/2022
6	تاريخ التقرير	29/08/2022
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 . الرسملة المباشرة
18	الافتراضات و الافتراضات الخاصة	تم افتراض ان المستندات المرفقة صحيحة وخالية من الرهن او اي التزامات قانونيةلا 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 معاينةالعقار محل التقييم من خلال المالك وتم ومطابقة الصك للموقع
20	عوامل مؤثرة علي قيمة العقار	العوامل الاقتصادية جراء جائحة كورورنا
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 ومصادرهاإضافة إلى والأطوال 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	40,700,000

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

طريقة إحتساب القيمة (فندق عابر الياسمين)

مسطحات البناء وفقاً للترخيص

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

طريقة إحتساب القيمة (فندق عابر الياسمين)

طريقة حساب التكلفة

طريقة حساب التكلفة		
البيان	القيمة	الوحدة
مساحة الأرض	3,631	متر
قيمة متر الأرض	7,000	ريال
قيمة الأرض	25,417,000	ريال/م2
مسطحات البناء	8,597.45	ريال
تكلفة متر البناء (بدون فرش وتجهيزات فندقية)	2,000	ريال/م2
إجمالي التكاليف	17,194,900	ريال
أرباح المطور	20%	%
التكاليف شاملة أرباح المطور	20,633,880	ريال
عمر العقار	7	سنة
العمر الاقتصادي الكلي	40	سنة
العمر الفعال للعقار بحالة الصيانة	4	سنة
اهلاكات العمر الفعال	10.00%	%
قيمة الاهلاكات	2,063,388	ريال
قيمة المبأني على الواضع الراهن	18,570,492	ريال
إجمالي قيمة العقار بالتكاليف بأسلوب التكلفة	43,987,492	ريال

طريقة إحتساب القيمة (فندق عابر الياسمين)

التقييم بطريقة الرسملة المباشرة

أسلوب الدخل وفقاً للسوق		
البيان	القيمة	الوحدة
معارض	1,643	ريال
فندقي	2,638	ريال
الإيجار السوقي للمتر المربع معارض	1,000	ريال / م2
الإيجار السوقي للمتر المربع فندقي	800	ريال / م2
إجمالي الدخل	3,753,680	ريال
نسبة الاشغال	90%	٪
الدخل الفعال	3,378,312	ريال
مصاريف الصيانة و التشغيل	10%	٪
صافي الدخل	3,040,481	ريال
معدل الرسملة	8.50%	٪
القيمة السوقية بأسلوب الدخل (حسب السوق)	35,770,362	ريال

نتائج البحث والاسقصاء

المدينة	الحي	الشارع	المساحة	السعر	سعر المتر	عرض الشارع	الواجهة	الغرض	النوع	المصدر
الرياض	الياسمين	أنس ابن مالك	910	9,100,000	10,000	60	الشمال	تجاري	ارض	عقار
الرياض	الياسمين	أنس ابن مالك	1,820	14,569,000	8,005	60	الشمال	تجاري	ارض	عقار
الرياض	الياسمين	أنس ابن مالك	3,500	28,000,000	8,000	61	الشمال	تجاري	ارض	عقار

المدينة	الحي	الشارع	المساحة	الإيجار	سعر المتر	عرض الشارع	الواجهة	نوع العقار	النوع
الرياض	الياسمين	أنس ابن مالك	230	300,000	1,304	60	جنوب	جديد	معرض ميزانين
الرياض	الياسمين	أنس ابن مالك	900	1,289,400	1,433	60	شمال	جديد	محل
الرياض	الياسمين	أنس ابن مالك	332	332,000	1,000	60	شمال	جديد	صالات في مركز الياسمين
الرياض	الياسمين	أنس ابن مالك	480	672,000	1,083	60	جنوب	جديد	معرض ميزانين
الرياض	الياسمين	أنس ابن مالك	540	585,000	1,083	60	جنوب	جديد	معرض

التقييم النهائي للعقار

التقييم النهائي للعقار

القيمة الترجيحية		
اسلوب التقييم	أسلوب التكلفة	اسلوب الدخل
طريقة التقييم	الإحلال	الرسملة
اجمالي القيمة	43,987,492	35,006,762
الوزن النسبي	60%	40%
القيمة المساهمة	26,392,495	14,002,705
القيمة بعد ترجيح الأوزان النسبية	40,700,640	
القيمة السوقية للعقار بعد التقريب	**40,700,000**	

رأي المقيم

بعد تطبيق أسلوبي التقييم التكلفة والدخل في تقييم هذا العقار وبعد عمل الاوزأن النسبية على نتائج التحليل و التقييم فلقد قمنا بتوزيع النسب وهي أسلوب التكلفة 60% وطريقة الرسملة بنسبة 40%

المرفقات

الافتراضات و الشروط المقيدة ص (1)

1. قام بإعداد مهمة التقييم والتقرير مقيمون ممتثلون 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 مسئولية 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 ارتفاقات 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 نصدر تعليمات صريحة، فإننا لا نقوم بإجراء دراسات مسح للمواقع أو التقييمات البيئية أو استبيانات، أو

الافتراضات و الشروط المقيدة صـ (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 او حوله.

13. يعكس تقييمنا وتقديرنا إدراكنا لمفاهيم 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 وتقريرنا بمثابة نصيحة استثمارية أو توصية لاقتراض أو إقراض العقار. إذا قدم التقييم والتقرير 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 والتقرير.

15. ما لم يشار إلى خلاف ذلك في التقييم والتقرير، 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 والتقرير يشكل قبولا للافتراضات والقيود السابقة.

فريق العمل

اعتماد الرئيس التنفيذي

مراجعة وتدقيق : مدير التقييم والدراسات

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 /ق3 /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

شـــكراً لكـــم

MENASSAT

شركة منصات للتقييم العقاري

MENASSAT EVALUATION REALTY CO.

www.gomenassat.com