



تاریخ التقریر: 2018/01/08

تقریر معايیة وتقییم

رقم تقریر التقییم: 39621-3

تاریخ المعايیة: 2017/05/09

المحترمین ،

السادة / سوی کورب

نرافق لكم کیما یلی نتائج معايیة وتقییم

ارض فیلا شقہ عمارة مول تجاري

شاغلیه العقار	نوع المبني	عمر المبني بالسنین	تاریخ فسح البناء	فسح البناء	تاریخ الصك	رقم الصك
<input checked="" type="radio"/> ماهول <input type="radio"/> غير ماهول	<input type="radio"/> قديم <input checked="" type="radio"/> جديـد	3 سنوات	16/03/1434	غير واضح	—	—

أ - البيانات الاساسية

الخدمات	المنسوب	نوع العقار	الموقع العام	حدود العقار	الموقع
<input checked="" type="checkbox"/> هاتف	<input type="radio"/> مرتفع <input checked="" type="radio"/> سکني	<input type="radio"/> داخل النطاق	<input checked="" type="radio"/> شارع 20 م	شارع 20 م بطول 229.64 م	شمال الدوادمي
<input type="radio"/> مياه	<input checked="" type="radio"/> مستوى	<input checked="" type="radio"/> تجاري	<input type="radio"/> المرحله الاول	طريق الملك عبد العزيز بطول 219.85 م	جنوباً الريان
<input type="radio"/> كهرباء	<input type="radio"/> منخفض	<input type="radio"/> سکني تجاري	<input type="radio"/> المرحله الثانية	شارع 28 م بطول 364.03 م	شرق رقم المخطط
<input type="radio"/> صرف	<input type="radio"/> اخری	<input type="radio"/> اخری	<input type="radio"/> خارج النطاق	شارع 20 م بطول 297.39 م	غرباً رقم القطعة
الشوارع	<input checked="" type="radio"/> مسفلته <input type="radio"/> غير مسفلته	<input type="radio"/> مضايـه <input checked="" type="radio"/> غير مضايـه	<input checked="" type="radio"/> الجار <input type="radio"/> مبني	<input type="radio"/> ردی <input type="radio"/> جيد	<input checked="" type="radio"/> ممتاز
اسم أقرب شارع تجاري : طريق الملك عبد العزيز.					

ب - وصف تفاصيل العقار والأعمال الإنسانية

نوع الأسقف	البيكل الإنساني	نوع التكييف	هل يوجد بالمبني	نوع الأرضيات	نوع الواجهات
<input checked="" type="radio"/> خرسانی	<input checked="" type="radio"/> مركزي	<input checked="" type="radio"/> سلام	<input type="checkbox"/> حوازيـن مزدوجـه	<input type="checkbox"/> اسفـلت	<input type="checkbox"/> دهـان الشـماليـه
<input type="radio"/> كمرات حديـيـه	<input type="radio"/> منفصل	<input checked="" type="radio"/> كراجـ كـبـريـاني	<input type="checkbox"/> زجاجـ مـزـدـوـجـ	<input type="checkbox"/> سـيرـامـيـكـ	<input type="checkbox"/> دـهـانـ الـجـنـوـبـيـه
<input type="radio"/> كمرات معدـيـه	<input type="radio"/> شبـاكـ	<input type="radio"/> كـراجـ عـادـيـ	<input type="checkbox"/> جـبـسـ بـالـسـقـفـ	<input type="checkbox"/> سـيرـامـيـكـ	<input type="checkbox"/> دـهـانـ الـشـرـقـيـه
<input type="radio"/> مـهـانـيـه	<input type="radio"/> مـهـانـيـه	<input type="radio"/> بـوـابـاتـ	<input type="checkbox"/> اـضـاءـهـ مـخـفـيـهـ	<input type="checkbox"/> الـغـرـفـ	<input type="checkbox"/> دـهـانـ الـغـرـبـيـه
<input type="radio"/> اـخـرـيـه	<input type="radio"/> غـيرـ مـرـكـبـ	<input type="radio"/> سـخـانـاتـ	<input type="checkbox"/> مـصـاعـدـ	<input type="checkbox"/> حـدـيدـ +ـ زـجاجـ	<input type="checkbox"/> الـأـبـوابـ الـخـارـجـيـه
<input type="radio"/> حرـارـيـهـ مـانـيـهـ	<input type="radio"/> مـرـكـبـ	<input type="radio"/> حـمـامـ عـرـبـيـهـ	<input type="checkbox"/> حـمـامـ اـفـرـنجـيـهـ	<input type="checkbox"/> حـدـيدـ +ـ زـجاجـ	<input type="checkbox"/> الـأـبـوابـ الدـاخـلـيـهـ
تـ طـرـيقـ الـقـيـمهـ الـحـالـيـهـ لـلـتـدـفـقـاتـ التـقـديـهـ					

بيان	إجمالي السعر	الدخل السنوي الإجمالي	خسائر عدم الإشغال	الدخل الإجمالي الفعال	مصاريف التشغيل	قيمة الإيجار السنوي	الدخل الصافي	العمر الاقتصادي	القيمة الحالية للتدفقات النقدية	ملة وواحد وثمانين مليون وثمانمائة وسبعين ألف وثلاثمائة وخمسمائة وأربعون مللا
—	28,385,115.00	(1,419,255.75)	5%	26,965,859.25	(5,677,023.00)	(650,000.00)	20,638,836.25	9.50%	181,877,311 ریال سعودی	—
عدد عدادات الكهرباء	رقم العداد	عدد عدادات المياه	رقم العداد	التيار الكهربائي	موصـلـ او لم يوصلـ	نعم	لا	في حالة تقييم عمارة سكنية أو تجارية يتم تحديد	القيمة الحالية للتدفقات النقدية	العمر الاقتصادي
—	—	—	—	—	—	—	—	—	181,877,311 ریال سعودی	—
تكاليف الصيانة التقديرية ()	أريال سعودي	خـ الاـهـدـائـات	44.43949 24.54453	القيمة المائية حسب رأي المقيم وقابلة للزيادة والنقصان (+/- بمعدل 5%).	تم تحديد مصاريف التشغيل بناء على الاتفاقية ما بين المالك والمشغل بتحمل مصاريف تشغيل لا تزيد عن 20% من مجموع الأيجار.	الشركة ممثلة في قطاع التقييم العقاري غير مسؤولة عن التتحقق من سلامه وثائق الملكية الخاصة بالعقار ولا يجوز استغلال هذا التقرير لأغراض تختلف ماتم اعداده من اجله.	تم تعديل تاريخ التقييم بناء على طلب العميل وفق معايير التقييم المعتمدة من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين (مكتب مبني معتمد)	تم التدقيق من قبل / وائل العباس	الملكية العربية السعودية - الرياض - مكتب بصمة للتقدير العقاري - سجل تجاري رقم 1210000163 رقم الضريبة (1220000046) رقم العضوية (1220000046)	—

د - ملاحظات

- تم التقييم حسب عقد الإيجار المرفق بایجار سنوي 650,000 إلى عام 1458 هـ (متبقى 20 عام).
- تم اعداد التقرير بناء على تكليفكم بتاريخ 01/05/2017 وغرض التقييم هو "تحديد القيمة السوقية للفرتة المتبقية في العقد لصالحكم ويتطلب ذلك باستخدام طريقة التدفقات النقدية".
- العقار موضوع التقييم عبارة عن اكثـرـ منـ مـوـلـ تـجـارـيـهـ المـاـنـيـهـ المـدـنـيـهـ الـشـمـالـيـهـ الـدـهـانـ الـجـنـوـبـيـهـ الـدـهـانـ الـشـرـقـيـهـ الـدـهـانـ الـغـرـبـيـهـ الـدـهـانـ الـأـبـوابـ الـخـارـجـيـهـ الـدـهـانـ الـأـبـوابـ الدـاخـلـيـهـ
- اـرضـ عـقـارـ شـرقـ شـكـلـ غـيرـ مـنـظـمـهـ وـشـمـالـ الـمـدـنـيـهـ وـشـمـالـ الـدـهـانـ الـشـمـالـيـهـ مـنـ مـسـاحـهـ الـأـرضـ الـاجـمـالـيـهـ
- الـعـقـارـ مـوـلـ تـجـارـيـهـ عـبـارـهـ عـنـ مـوـلـ تـجـارـيـهـ جـديـدـ لـمـ يـتـمـ اـنـتـهـاءـ مـنـ تـجـيرـهـ بـالـكـاملـ وـتـمـ تـعـدـيدـ نـسـبـتـهـ اـنـتـهـاءـ مـنـ تـجـيرـهـ بـالـكـاملـ وـتـمـ مـنـاطـقـهـ عـقـارـ وـنـوعـهـ الـمـسـتـأـجـرـينـ الـحـالـيـهـ بـالـعـقـارـ
- تم تحديد مصاريف التشغيل بناء على الافتراضية ما بين المالك والمشغل بتحمل مصاريف تشغيل لا تزيد عن 20% من مجموع الأيجار.
- تم تعديل تاريخ التقييم بناء على طلب العميل وفق معايير التقييم المعتمدة من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين (مكتب مبني معتمد)

د - صلاحية التقرير

مدة سريان التقرير ثلاثة أشهر من تاريخ المعايير ما لم يحدث أي تغيرات اقتصادية.

قطاع التقييم العقاري

الملكية العربية السعودية - الرياض - مكتب بصمة للتقدير العقاري - سجل تجاري رقم 1210000163 رقم الضريبة (1220000046) رقم العضوية (1220000046)	الدوري العام / خالد الميسى
العنوان: ٦٣٦٦٢٣٣٧٩٦٥٦٣٠٦٣١٢١٠٠٠٠١٦٣ رقم التسجيل: ١٢١٠٠٠٠٠٤٦	العنوان: ٦٣٦٦٢٣٣٧٩٦٥٦٣٠٦٣١٢١٠٠٠٠١٦٣ رقم التسجيل: ١٢١٠٠٠٠٠٤٦



نظرة عامة عن للعقار موضوع التقييم

				نطاق العمل	
سيتم تطبيقها	بتحديد النطاق الغرض المتفق عليه في التقييم ومدى التحيزات والإجراءات المتخذة والافتراضات المعتمدة والقيود التي				
سوى كورب	الوصول الى القيمة السوقية			غرض التقييم	العميل والمستخدم المقصود
لا يوجد أي افتراضات	لا يوجد أي فروض			الافتراضات الاستثنائية للتقييم	الشروط الافتراضية
القيمة النهائية	القيمة النهائية الواردة بالتقرير تمثل رأي المقيم وقابلة للزيادة والنقصان (+/- بمعدل 5%)			تاريخ سريان التقرير	الاستخدام المقصود
الاستدلال على الموقع	طبعي ووضع اقتصادي مستقر مع عدم وجود تغيرات على السوق العقاري السعودي بصفة عامة				الأستدلال على الموقع
● التملك	● شراء / بيع	● رهن	● مخططات امانة الرياض	● رقم التواصل	● ورثة

خصائص الملكية و البناء للعقار موضوع التقييم

غير تامة	●	تماماً	●	خصائص الملكية
للاتواد حقوق للغير حسب المستندات الواردة هنا	●	للاتواد حقوق للغير	●	حقوق الغير في العقار
اكبر من 60%	●	اقل من 60%	●	نظام البناء

بيانات العقار موضوع التقييم

● اخرى	● عمارة	● شقة	● فيلا	● ارض	● نوع العقار
		● مختلف الاوضاع	● مستطيل	● مربع	● شكل الارض
● غرب	● شرق	● جنوب	● وسط		موقع العقار بالنسبة للمخطط
● غرب	● شرق	● جنوب	● شمال		موقع العقار بالنسبة للمدينة
					الاستخدام الحالي للعقار
					الاستخدام الأمثل للعقار
العقار عبارة عن اكثرا من مول تجاري وفي حالة ممتازة وقريبة من الخدمات					وصف العقار

متوفّر	متوفّر			غير متوفّر	متوفّر	متوفّر	المراافق المتواجدة بالموقع
✓	✓			✓	✓		
✓		السلفته	التجهيزات البلدية		✓		دوائر حكومية
✓		الانارة			✓		بنوك
✓		التشجير			✓		مراكز طبية
		منخفض	منسوب الارض				اسواق تجارية
✓		مستوي			✓		محطات وقود
		مرتفع			✓		مساجد
✓		مبني	الجار		✓		حدائق
		غير مبني			✓		تعليم (المدارس)

	ختم الشركة	المدير العام / خالد المبيض	تم التدقيق من قبل / وائل العباس
		رقم العضوية (1210000163)	رقم العضوية (1220000046)
	التقرير بدون ختم الشركة ينعدمه لهانيا		



نظرة عامة عن للعقار موضوع التقدير

طرق التقدير والدراسة

تم التقدير وفقاً للمعايير الدولية للتقدير (IVS) حسب الاشتراطات الأمريكية الموحدة لأعمال خبراء التقدير العقاري وأهليته السعودية للمقيمين المعتمدين.

طريقه البيوع المقارنة خطوات تحليل السوق

- 1 تم تحديد مميزات الأرض
- 2 يقع العقار على طريق الملك عبد العزيز بحي مكتمل بنسبة 30% بالإضافة إلى أنه جاري تطوير الموقع المجاور وتعتبر منطقه جذب سكني.
- 3 تم تعريف مستخدمي العقار
- العقار موضوع التقدير عبارة عن مول بجاري يضم أكبر وأفخم الماركات العالمية ذات الطلب ما يخلق منطقة سوق كبيرة ليشمل قطاع ضخم من المستخدمين للع
- 4 دراسه عوامل الطلب على الأرض وجود ندره في الاراضي المعروضه لا يوجد عقار ماثل للعقار موضوع التقدير بالمنطقة.
- 5 تمت دراسه عوامل عرض العقارات المنافسه الحاليه والمتوهجه

تم الأخذ في الاعتبار العوامل التالية :-

مساحة العقارات المقارنة بالخاص و الإضافية مع مراعاة ان قيمة المتر بالارض المقارنة ذات المساحات الكبيرة ليس بالضرورة هو قيمة المتر للارض موضوع التقدير و يتم التقدير كصفقة واحدة مع مراعاة ذلك مع الأراضي المقارنة حسب المساحة و الموقع و الاستخدام المسموح به و حسب رغبة المشتري

الاحداثيات	الاستخدام	القيمة (ريال)	سعر المتر	مساحة ² م	المقارن
24.529257,44.426392	متعدد	42,000	600	70	صالات 1
24.537115,44.433910	متعدد	35,000	500	70	صالات 2
24.540751,44.437969	متعدد	45,000	320	140	صالات 3

المخاطر المتعلقة بالعقار موضوع التقدير

لا توجد مخاطر على العقار موضوع التقدير في ظل ظروف سوق عقاري طبيعي ووضع اقتصادي مستقر مع عدم وجود تغيرات على السوق العقاري السعودي بصفة عامة وعلى المنطقة المجاورة للعقار المستهدف بصفة خاصة .

الأسس و الأفتراضات التي تم الاستناد عليها

تم الأخذ في الاعتبار الموقع العام والمساحة والشكل الهندسي والتصنيف الخاص بالمنطقة الواقع بها المول موضوع التقدير حيث ان الأرض تقع على شوارع

طريق الملك عبد العزيز

من الجهة الجنوبية

من الجهة الشمالية

من الجهة الغربية

من الجهة الشرقية

تم الأخذ في الاعتبار ان المساحة الكبيرة يكون لها اثر سلبي على القيمة السوقية نتيجة صعوبة وجود اكبر من مشتري يحتاج الى كامل المساحة

تم الأخذ في الاعتبار عدم وجود أي ظروف خفية بالعقار موضوع التقدير (قد تؤثر على ارتفاع أو انخفاض قيمتها السوقية الحالية) .

القيمة السوقية الحالية تسري في ظل الظروف الطبيعية والمنطقة بالسوق العقاري وفي ظل الأسعار المساعدة بالمنطقة وقت التقدير.

التقرير بدون ختم الشركة لا يعتمد به نهائيا



بصمة للتقدير العقاري
Bussma For real estate valuation

سجل تجاري رقم 1010443879

بصمة للتقدير العقاري

المدير العام / خالد المبيض

رقم العضويه (1210000163)

تم التدقيق من قبل / وائل العباس

رقم العضويه (1220000046)



39621-3

رقم تقرير التقييم:

صور لعقار موضوع التقييم من

تاریخ المعايده : 9/5/2017



التقرير بدون ختم الشركة لا يعتمد به نهائياً

المدير العام / خالد المبيض

رقم العضويه (1210000163)

تم التدقيق من قبل / وائل العباس

رقم العضويه (1220000046)

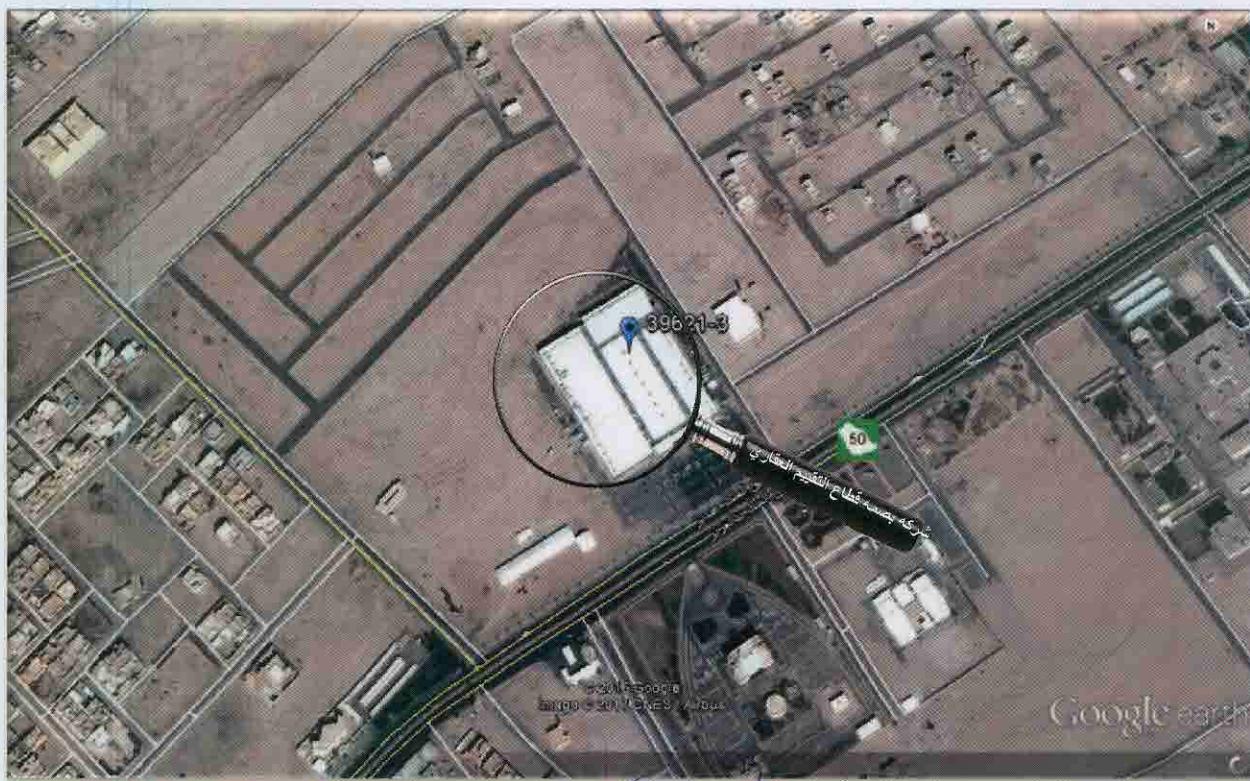
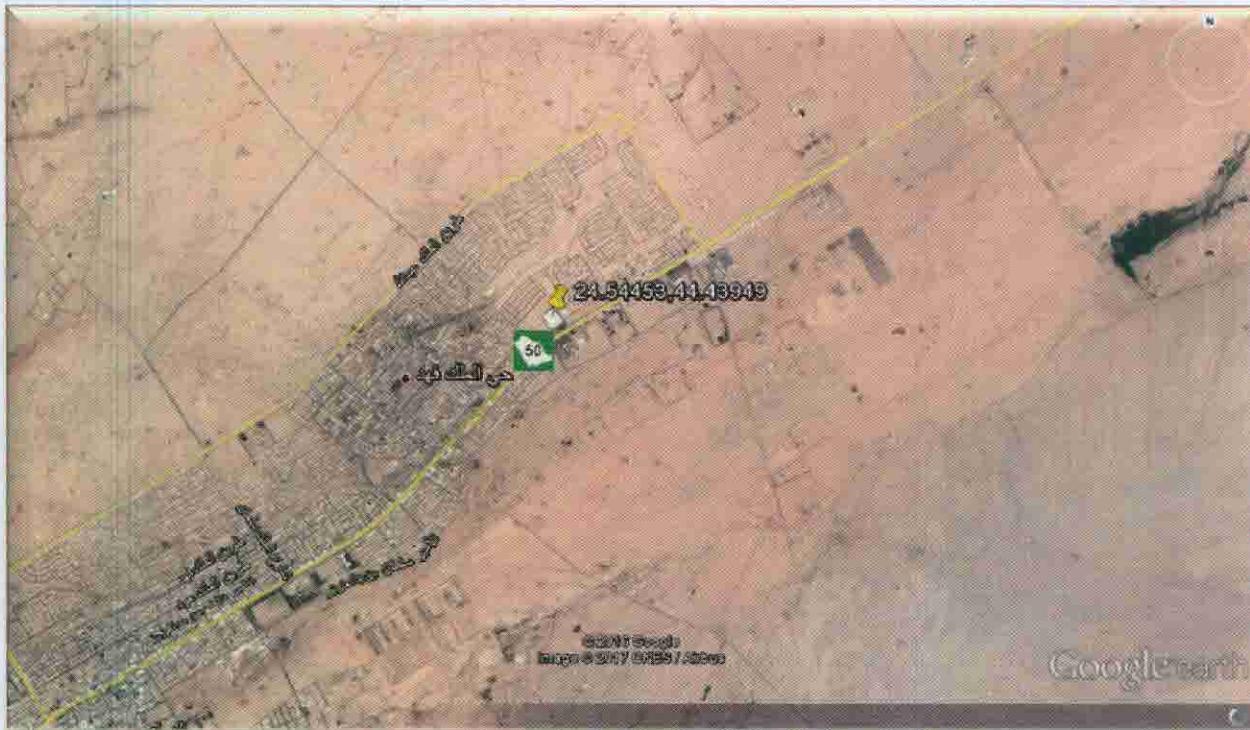


39621-3

رقم تقرير التقييم:

صور جوية للعقار موضوع التقييم

تاریخ المعاينة: 9/5/2017



ختم الشركة

التقرير يدون ختم الشركة، ليحدث به نهائياً



المدير العام / خالد المبيض

رقم العضويه (1210000163)

تم التدقيق من قبل / وائل العباس

رقم العضويه (1220000046)



مكتب بسمة للتقدير العقاري

Bussma real estate valuation Office



تاریخ التقریر: 2018/01/08

تاریخ المعاينة: 2017/05/09 م

تقریر معاینہ و تقدير عقاری

المحترمین ،

السادة / سوی کورب
برفق لكم فيما يلي نتائج معاينة وتقدير

أرض فيلا شقة عمارة مول تجاري

رقم الصك	تاريخ الصك	فسح البناء	عمر المبنى بالسنين	تاریخ فسح البناء	نوع المبني	شاغلية العقار
932519001068	08/11/1438 16/03/1437	1435/274	سنین	23/01/1435	<input checked="" type="radio"/> قديم <input type="radio"/> جيد	<input checked="" type="radio"/> ماهول <input type="radio"/> غير ماهول

أ - البيانات الأساسية

الموقع	حدود العقار	الموقع العام	نوع العقار	المنسوب	الخدمات
حضر الباطن	شارع 25م	داخل النطاق	سكنى	<input type="radio"/> مرتفع <input checked="" type="checkbox"/> هاتف	<input type="radio"/> مياه <input type="radio"/> مستوي <input type="radio"/> كهرباء <input type="radio"/> صرف
جنوبا	جار	المرحلة الأولى	تجاري	<input type="radio"/> منخفض <input checked="" type="radio"/> مياه	<input type="radio"/> مياه <input checked="" type="radio"/> مستوي <input type="radio"/> كهرباء <input type="radio"/> صرف
شرقا	شارع 30م	المرحلة الثانية	سكنى تجاري	<input type="radio"/> مياه <input type="radio"/> منخفض <input type="radio"/> كهرباء <input type="radio"/> صرف	<input type="radio"/> مياه <input checked="" type="radio"/> منخفض <input type="radio"/> كهرباء <input type="radio"/> صرف
غربا	مواقف سيارات	خارج النطاق	آخر	<input type="radio"/> مياه <input type="radio"/> منخفض <input type="radio"/> كهرباء <input type="radio"/> صرف	<input type="radio"/> مياه <input type="radio"/> منخفض <input type="radio"/> كهرباء <input type="radio"/> صرف
1			الجار	<input type="radio"/> ممتاز <input type="radio"/> جيد <input type="radio"/> غير مبني <input type="radio"/> مبنی	<input type="radio"/> ممتاز <input type="radio"/> جيد <input type="radio"/> غير مبني <input type="radio"/> مبنی
طريق الملك عبد العزيز .			حالة المبني	<input type="radio"/> ردى <input type="radio"/> غير مبني <input type="radio"/> مبني <input type="radio"/> سفليه	<input type="radio"/> مضاءه <input type="radio"/> غير مضاءه

ب - وصف تشطيبات العقار والأعمال الإنسانية

نوع الواجهات	نوع الأراضي	هل يوجد بالبني	نوع التكييف	الهيكل الانشائي	نوع الأسفار
دهان	رفلت	<input type="checkbox"/>	حواطه مزدوجه	سكنى	<input checked="" type="radio"/> خرساني
كلايدنچ	رخام	<input type="checkbox"/>	زجاج مزدوج	منفصل	<input type="radio"/> مفصل <input type="radio"/> حامله
الجنوبية	المدخل	<input checked="" type="checkbox"/>	جیس بالسقف	كرياج عادي	<input type="radio"/> مبانی معدنية <input type="radio"/> مبانی خشب
الشرقية	رخام	<input type="checkbox"/>	اضاءه مخفية	غير مركب	<input type="radio"/> مبانی خشبیه <input type="radio"/> اخری
الغربية	الغرف	<input checked="" type="checkbox"/>	مساعد	مركب	<input type="radio"/> حراري مائي
الأبواب الخارجية	سيكوريت	<input type="checkbox"/>	سيكوريت	نوعيه العزل	<input type="radio"/> توصيات فقط
الأبواب الداخلية	سيكوريت	<input type="checkbox"/>	حمام افرنجي	عدد العداد	<input type="radio"/> رقم العداد

ث - خدمات الكهرباء والمياه بالمبني

بيان	إجمالي السعر	الدخل السنوي الإجمالي	خسائر عدم الإشغال	الدخل الإجمالي الفعال	مصاريف التشغيل	الدخل الصافي	معدل الرأسمال	القيمة السوقية بطريقه التکافه
	53,315,200.00							
(2,665,760.00)	5%	50,649,440.00						
		(10,663,040.00)	20%					
		39,986,400.00						
			7.75%					
		515,953,548						
خمسة وخمسون ألف وخمسمائة وثلاثة وخمسمائة وثمانية وأربعون ريال وتسعة وثلاثون هللة	45.962246	28.35791						
القيمة المائية حسب رأي المقيم وقابلة للتزايد والنقصان (+/- بمعدل 5%).								

د - ملاحظات

- تم إعداد هذا التقرير بناء على تكليفكم رقم (بدون) بتاريخ 01/05/2017 وغرض التقرير هو "تحديد القيمة السوقية للعقار لصدوق ريت محتمل" وذلك باستخدام طريقة رأس المال الدخل.
- العقار موضوع التقدير عبارة عن مول تجاري والمساحات بشكل تقريري لعدم توافر كامل المستندات للعقار والرخصة على جزء من العقار فقط.
- العقار غير مكتمل البناء بجزء 10,000 م² تقريباً والباقي مكتمل الانشاء ومؤجر وملكيه العقار ملكيه تامة.
- العقار موضوع التقدير عبارة عن مول تجاري جديـلـ لم يتم الإنتهاء من تأجيرـهـ بالـكـامـلـ وـتمـ تحـديـدـ نـسـبـ الإـشـغالـ بـنـاءـ عـلـىـ درـاسـهـ منـطـقـهـ العـقـارـ وـنـوعـهـ الـمـسـاـجـرـينـ الـحـالـيـنـ بـالـعـقـارـ.
- تم تحديد مصاريف التشغيل بناء على إتفاقية ما بين المالك والمشغل بتحمل مصاريف تشغيل لا تزيد عن 20% من مجموع الأيجار.
- الشركة ممثلة في قطاع التقدير العقاري غير مسؤولة عن التتحقق من سلامه وثائق الملكية الخاصة بالعقار ولا يجوز إستغلال هذا التقرير في أغراض تختلف ما تم إعداده من أجله.
- تم تعديل ارقام الصكوك والتاريخ اليوم 19-09-2017 بناء على طلب العميل.
- تم تعديل تاريخ التقدير بناء على طلب العميل وفق معايير التقدير المعتمدة من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين (مكتب مهني معتمد).

ذ - صلاحية التقرير

مدة سريان التقرير ثلاثة أشهر من تاريخ المعاينة ما لم يحدث أي تغيرات إقتصادية.

قطاع التقدير العقاري

المدير العام / خالد المبيض

تم التدقيق من قبل / وائل العباس

مكتب بسمة للتقدير العقاري

العنوان: ١٢٢٠٠٠٠٤٦ (رقم الجودة العربية السعودية) - الرياض - مكتب بسمة للتقدير العقاري - سجل تجاري رقم 1010445879 - مدونة مصلحة الضرائب رقم 1010000163 - تاريخ التأسيس 14/05/1999 - تاريخ العمل 14/05/1999

بيان تأسيس رقم 1010445879



نظرة عامة عن للعقار موضوع التقييم

						نطاق العمل
سيتم تطبيقها	يحدد النطاق الغرض المتفق عليه في التقييم ومدى التحريرات والإجراءات المتخذة والافتراضات المعتمدة والقيود التي					
سو ي كورب	الوصول إلى القيمة السوقية					العميل المستخدم المقصود
لا يوجد أي افتراضات	لا يوجد أي فروض					غرض التقييم
لا يوجد أي فروض	القيمة النهائية					الافتراضات الاستثنائية للتقييم
القيمة النهائية الواردة بال报告 تمثل رأي المقيم وقابلة للزيادة والنقصان (+/- بمعدل 5%)	الشروط الافتراضية					التاريخ سريان التقرير
تعتبر القيمة المذكورة بهذا التقرير سارية لمدة ثلاثة أشهر فقط من تاريخ إعداد التقرير ذلك في ظل ظروف سوق عقاري طبيعي ووضع اقتصادي مستقر مع عدم وجود تغيرات على السوق العقاري السعودي بصفة عامة	الاستخدام المقصود					
● ورثة ○ شراء / بيع ○ رهن ○ التملك ○ مخططات الامانة ○ رقم التواصل	الاستدلال على الموقع					

خصائص الملكية والبناء للعقار موضوع التقييم

غير تامة ○	تامة ○	● خصائص الملكية
● لا توجد حقوق للغير ○	● توجد حقوق للغير ○	حقوق الغير في العقار
● اكبر من 60% ○	● اقل من 60% ○	نظام البناء
		نظام الادوار المسموح بها

بيانات العقار موضوع التقييم

● اخرى ○	○ عمارة	○ شقة ○	○ فيلا ○	○ ارض ○	نوع العقار
	● مختلف الاشكال ○	● مستطيل ○	○ مربع ○	○ مربع ○	شكل الارض
○ غرب ○	○ شرق ○	○ جنوب ○	● وسط ○	● وسط ○	موقع العقار بالنسبة للمخطط
○ غرب ○	● شرق ○	○ جنوب ○	○ شمال ○	○ شمال ○	موقع العقار بالنسبة للمدينة
	● مجمع تجاري ○				الاستخدام الحالي للعقار
	● مجمع تجاري ○				الاستخدام الامثل للعقار
العقار موضوع التقييم عبارة عن مول تجاري والمساحات بشكل تقريري لعدم توافر كامل المستندات للعقار والرخصة على جزء من العقار فقط.					وصف العقار

متوفّر	متوفّر			غير متوفّر	متوفّر	المراقب المتواجد بالموقع
✓	✓			✓	✓	
	✓	السلفته	التجهيزات البلدية	✓		دوائر حكومية
	✓	الانارة		✓		بنوك
	✓	التسجير		✓		مراكز طبية
		منخفض	منسوب الارض	✓		اسواق تجارية
	✓	مستوى		✓		محطات وقود
	● مرتفع			✓		مساجد
✓	● مبني	الجار		✓		حدائق
	● غير مبني			✓		تعليم (المدارس)

ختم الشركة

المدير العام / خالد المبيض

التقرير بدون ختم الشركة لا ي具备法律效力

رقم الضبوبي (1210000163)

رقم الضبوبي (1220000046)

بيانات العقارية السعودية - الرياض - مكتب بسمة للتقدير العقاري - مزاولة مهنة رقم 1010443879 - مزاولة مهنة رقم 1210000163

بيانات العقارية السعودية - الرياض - مكتب بسمة للتقدير العقاري - مزاولة مهنة رقم 1010443879 - مزاولة مهنة رقم 1210000163

تم التدقيق من قبل / وائل العباس



نظرة عامة عن للعقار موضوع التقديم

طرق التقديم والدراسة

تم التقديم وفقاً للمعايير الدولية للتقديم (IVS) حسب الاشتراطات الامريكية الموحدة لأعمال خبراء التقديم العقاري وأهليته السعودية للمقيمين المعتمدين.

طريقه البيوع المقارنه خطوات تحليل السوق

- 1 تم تحديد مميزات الأرض
- 2 العقار يقع بامتداد طريق الملك عبد العزيز بمنطقة الباطن بحي مكتمل بنسبة 60 % بالإضافة إلى أنه جاري تطوير الموقع المجاور وتعتبر منطقه جذب سكني .
- 3 تم تعريف مستخدمي العقار
- العقار موضوع التقديم عبارة عن مول مجاوري يضم أكبر وأفخم الماركات العالمية ذات الطلب مما يخلق منطقه سوق كبيره ليشمل قطاع ضخم من المستخدمين للعقار.
- 4 دراسه عوامل الطلب على الأرض وجود ندره في الاراضي المعروضه لا يوجد عقار مماثل للعقار موضوع التقديم بالمنطقه.
- 5 تمت دراسه عوامل عرض العقارات المنافسه الحالية والمتوهعة

تم الأخذ في الاعتبار العوامل التالية :-

مساحة العقارات المقارنة بالخصيم والأضافة مع مراعاة أن قيمة المتر بالارضى المقارنة ذات المساحات الكبيرة ليس بالضرورة هو قيمة المتر للارض موضوع التقديم ويتم التقديم كصرفقة واحدة مع مراعاة ذلك مع الارضى المقارنة حسب المساحة والموقع والاستخدام المسموح به وحسب رغبة المشتري

الاحداثيات	الاستخدام	القيمه (ريال)	سعر المتر	مساحة ²	المقارن	م
28.366554,45.961760	متعدد	20000	250	80	محل	1
28.367099,45.961717	متعدد	20000	625	32	محل	2
28.369014,45.961490	متعدد	35000	250	140	محل	3
28.365244,45.961802	متعدد	947100	1100	861	ارض النايفه شارعين 60,25	4

المخاطر والاسس والافتراضات التي تم الاستناد عليها

تم الأخذ في الاعتبار الموقع العام والمساحة والشكل الهندسي والتصنيف الخاص بالمنطقة الواقع بها المول موضوع التقديم حيث ان الارض تقع على شوارع

من الجهة الجنوبية

من الجهة الشمالية

من الجهة الغربية

طريق الملك عبد العزيز

من الجهة الشرقية

تم الأخذ في الاعتبار الموقع العام للعقار ونوعيه المستاجرین ومدى توافقها مع المنطقه محل التقديم وعوامل القوه والضعف بالمنطقه والقيم الوارده بالتقرير للعقار موضوع التقديم في ظل ظروف سوق عقاري طبيعي ووضع اقتصادي مستقر مع عدم وجود تغيرات علي السوق العقاري السعودي بصفة عامة وعلى المنطقة المحيطة بالعقار المستهدف بصفة خاصة .

تم الأخذ في الاعتبار ان المساحة الكبيرة يكون لها اثر سلبي على القيمة السوقية نتيجة صعوبة وجود اكبر من مشتري يحتاج الى كامل المساحة

تم الأخذ في الاعتبار عدم وجود أي ظروف خفية بالعقار موضوع التقديم (قد تؤثر على ارتفاع أو انخفاض قيمتها السوقية الحالية) .

القيمة السوقية الحالية تسرى في ظل الظروف الطبيعية والمنطقه بالسوق العقاري وفي ظل الأسعار السائدة بالمنطقه وقت التقديم.



التقرير بدون ختم الشركة لا ي具备法律效力

المدير العام / خالد المبيض

رقم العضويه (1210000163)

تم التدقيق من قبل / وائل العباس

رقم العضويه (1220000046)

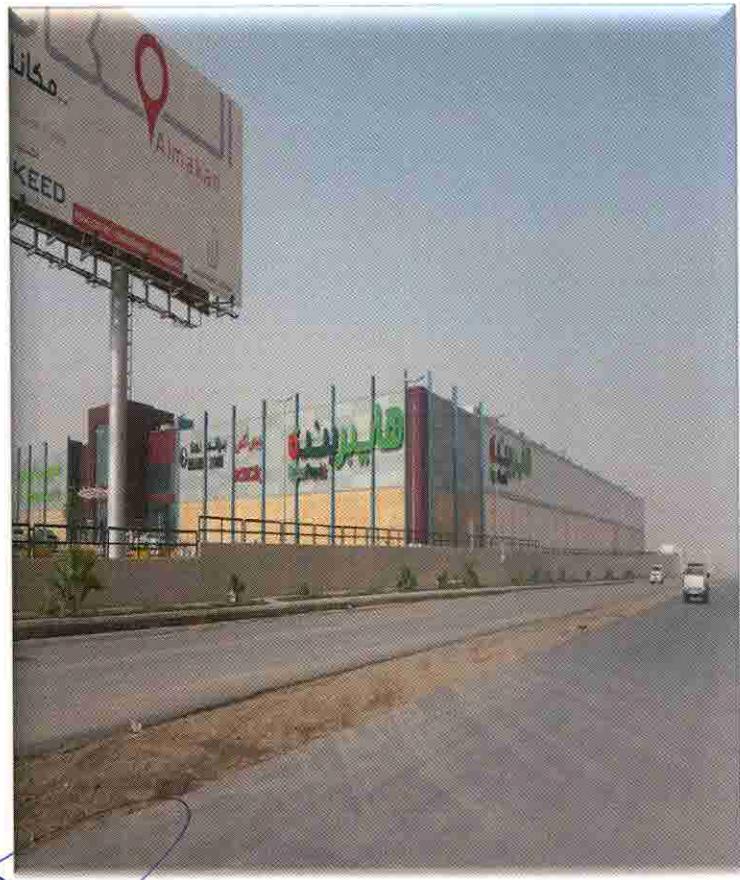
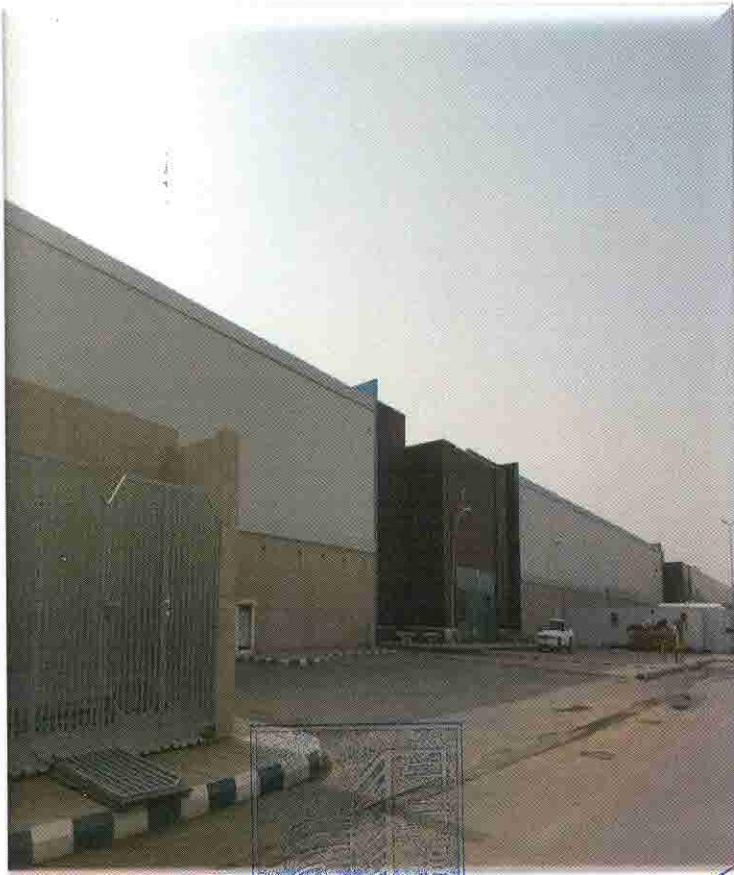


39621-2

رقم تقرير التقييم:

صور للمعقار موضوع التقييم من الخارج

تاریخ المعاينة: 9/5/2017



بسمة ختم الشركه

اللجنة التقييم العقاري لشركة ديموند للعقارات

بيان رقم ١٠٢٤٤٣٩٧٥

المدير العام / خالد المبيض

رقم العضوه (1210000163)

تم التدقيق من قبل / وائل العباس

رقم العضوه (1220000046)

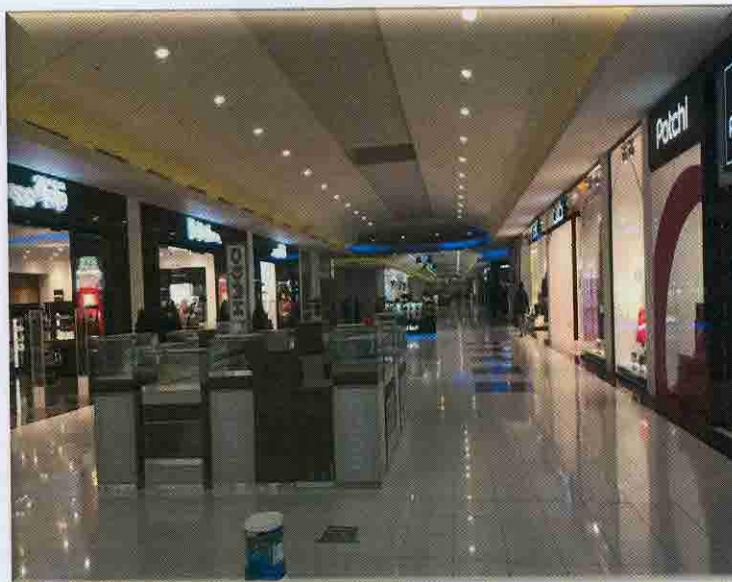
بيان رقم ١٠٢٤٤٣٩٧٥



رقم تقرير التقييم: 39621-2

صور للعقار موضوع التقييم من

تاریخ المعايشه: 9/5/2017



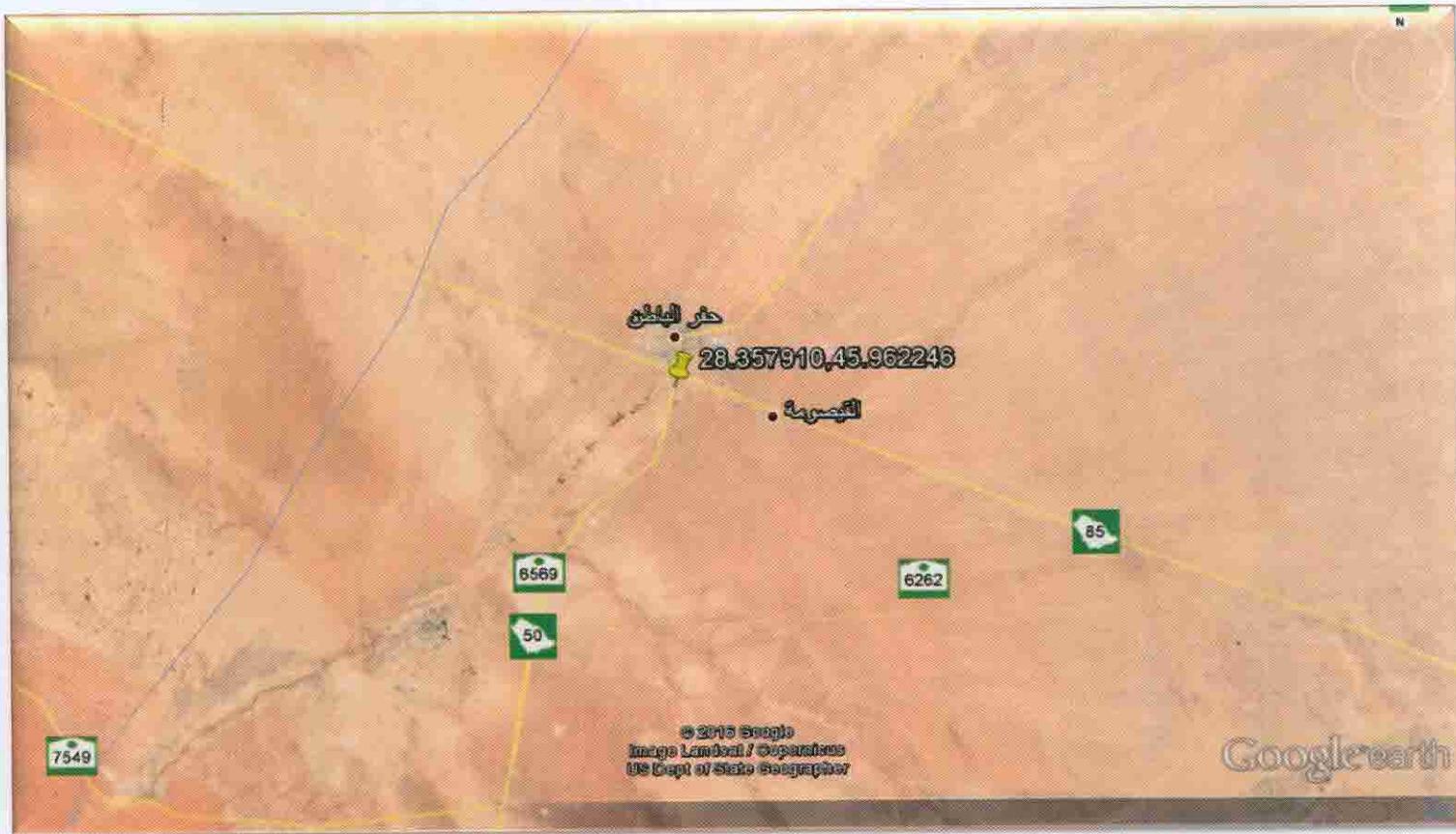


39621-2

رقم تقرير التقييم:

صور جوية للعقار موضوع التقييم

تاریخ المعاينة: 9/5/2017



ختم الشركه

بسمة للتقدير العقاري
Bussma Real Estate Valuation Office

المدير العام / خالد المبيض

رقم العضو (1210000163)

تم التدقيق من قبل / وائل العباس

رقم الضصوب (1220000046)

رقم تجاري رقم 10104438779



تاريخ التقرير: 08/01/2018 م

تقرير معاينه وتقدير

رقم تقرير التقييم: 39621-1

تاريخ المعاينة: 09/05/2017 م

المحترمين ،

السادة / سوي كورب

برفق لكم فيما يلي نتائج معاينه وتقدير

أرض فيلا شقة عمارة مول تجاري

شاغليه العقار	نوع المبني	عمر المبني بالسنين	تاريخ فسح البناء	فسح البناء	تاريخ الصك	رقم الصك
<input checked="" type="radio"/> ماهول <input type="radio"/> غير ماهول	<input checked="" type="radio"/> قديم <input type="radio"/> جيد	ستين	17/01/1434	1434/771	16/03/1434	710109012672

أ - البيانات الأساسية

الخدمات	المنسوب	نوع العقار	الموقع العام	حدود العقار	الموقع
<input checked="" type="checkbox"/> هائف	<input type="radio"/> مرتفع <input checked="" type="radio"/> سكنى	<input type="radio"/> داخل النطاق	<input checked="" type="radio"/> بطول 185.07 م	شارع عرض 15 م	شمala <input type="radio"/> الرياض <input checked="" type="radio"/> المدينة
<input type="radio"/> مياه	<input checked="" type="radio"/> مستوي <input type="radio"/> تجاري	<input checked="" type="radio"/> المرحله الاولى	<input type="radio"/> بطول 185.07 م	شارع عرض 15 م	جنوبا <input type="radio"/> الملقا <input checked="" type="radio"/> العي
<input type="radio"/> كهرباء	<input type="radio"/> منخفض <input checked="" type="radio"/> سكني تجاري	<input type="radio"/> المرحله الثانية	<input type="radio"/> بطول 201.50 م	شارع عرض 20 م	شرق <input type="radio"/> رقم المخطط
<input type="radio"/> صرف	<input checked="" type="radio"/> اخرى	<input type="radio"/> خارج النطاق	<input type="radio"/> بطول 201.50 م	شارع عرض 60 م	غربا <input type="radio"/> رقم القطعه
الشوارع	<input checked="" type="radio"/> مسلفلته <input type="radio"/> غير مسلفلته	<input type="radio"/> مضاءه <input checked="" type="radio"/> غير مضاءه	<input type="radio"/> حاله المبني <input checked="" type="radio"/> مبني	<input type="radio"/> ردئ <input type="radio"/> جيد <input checked="" type="radio"/> ممتاز	اسم أقرب شارع تجاري : محمد بن سعد بن عبد العزيز .

ب - وصف تشطيبات العقار والأعمال الإنسانية

نوع الأسقف	الهيكل الإنساني	نوع التكيف	هل يوجد بالمبني	نوع الأرضيات	نوع الواجهات
<input checked="" type="radio"/> خرسانه مسلحه	<input checked="" type="radio"/> خرساني	<input type="radio"/> مركزى	<input type="radio"/> سالم	<input type="radio"/> حوائط مزدوجه	<input type="radio"/> رشه <input checked="" type="radio"/> الشماليه
<input type="radio"/> كمرات حديديه	<input type="radio"/> منفصل	<input type="radio"/> حوائط حامله	<input checked="" type="radio"/> منفصل	<input type="radio"/> زجاج مزدوج	<input type="radio"/> رشه <input checked="" type="radio"/> الجنوبيه
<input type="radio"/> كمرات خشبيه	<input type="radio"/> مدعنيه	<input type="radio"/> شباك	<input type="radio"/> كراج عادي	<input checked="" type="radio"/> جبس بالسفرف	<input type="radio"/> المدخل <input checked="" type="radio"/> الشرقيه
<input type="radio"/> اخري	<input type="radio"/> مدعنيه خشبيه	<input type="radio"/> غير مركب	<input type="radio"/> بوابات	<input checked="" type="radio"/> اضاءه مخفيه	<input type="radio"/> الغرف <input checked="" type="radio"/> الغربيه
حراري ماني	نوعيه العزل	مركب	سخانات	<input type="radio"/> مصاعد	<input type="radio"/> زجاج <input checked="" type="radio"/> الأبواب الخارجيه
			<input type="radio"/> حمام افرينجي	<input type="radio"/> حمام عربي	<input type="radio"/> زجاج <input checked="" type="radio"/> الأبواب الداخلية
			<input type="radio"/> توصيلات فقط		

ث - خدمات الكهرباء والمياه بالمبني

عدد عدادات الكهرباء	رقم العداد	عدد عدادات المياه	رقم العداد	إجمالي السعر	بيان
—	—	—	—	32,148,096.00	الدخل السنوي الإجمالي
—	—	—	—	(1,607,404.80)	خسائر عدم الإشغال
التيار الكهربائي	موصول	لم يوصل	○	30,540,691.20	الدخل الإجمالي الفعال
ج - في حالة تقييم عمارة سكنية أو تجارية يتم تحديد	○	نعم	○	(6,429,619.20)	مصاريف التشغيل
تكاليف الصيانه التقديرية ()	لا	نعم	و في حالة الإجابة (نعم) يتم التوضيح	24,111,072.00	الدخل الصافي
ـ خ - الإحداثيات	ـ	ـ	ـ	7.5%	معدل الراسماله
القيمه النهائيه حسب رأي المقيم وقابله للزياده والنقصان (+/- بمعدل 5%)	46,611,761	24,790,570		321,480,960 ريال سعودي	القيمه السوقية بطريقه التكلفة
					ثلاثمائة وواحد وعشرون مليون وأربعين ألف وتسعمائه وستون ريال

د - ملاحظات

- تم إعداد هذا التقرير بناء على تكليفكم رقم (بدون) بتاريخ 05/01/2017 وغرض التقييم هو "تحديد القيمة السوقية للعقار لصندوق ريت محتمل" وذلك باستخدام طريقة رأس المال.
- العقار موضوع التقييم عبارة عن مول تجاري وتم احتساب مساحه القبو بشكل تقريري لعدم ذكره برقشه البناء ملكيه العقار ملكيه قامة.
- ارض العقار مستطيل الشكل ويقع العقار وسط المخطط وشمال المدينة . والبناء بنسبة 42% من مساحه الأرض الإجماليه.
- العقار موضوع التقييم عبارة عن مول تجاري جديد لم يتم الانتهاء من تاجيره بالكامل وتم تحديد نسب الاشغال بناء علي دراسه منطقه العقار وتوعيه المستاجرین الحالين بالعقار.
- تم تحديد مصاريف التشغيل بناء على الاتفاقية ما بين المالك والمشغل بتحمل مصاريف تشغيل لا تزيد عن 20% من مجموع الاجار.
- الشركة ممثله في قطاع التقييم العقاري غير مسؤولة عن التتحقق من سلامه وثائق الملكيه الخاصه بالعقار ولا يجوز استغلال هذا التقرير في أغراض تخالف ما تم إعداده من أجله.
- تم تعديل تاريخ التقييم بناء على طلب العميل وفق معايير التقييم المعتمده من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين (مكتب مهني معتمد)

ذ- صلاحية التقرير

مدة سريان التقرير ثلاثة أشهر من تاريخ المعاينة ما لم يحدث أي تغيرات إقتصادية

قطاع التقييم العقاري

ختم الشركة

المدير العام / خالد المبيض

تم التدقيق من قبل

وائل العباس

رقم العضوية (1210000163)

رقم العضوية (1220000046)



نظرة عامة عن للعقار موضوع التقييم

		نطاق العمل	
يحدد النطاق الغرض المتفق عليه في التقييم ومدى التحيزات والإجراءات المتخذة والافتراضات المعتمدة والقيود التي سيتم تطبيقها		العميل المستخدم المقصود	غرض التقييم
الوصول إلى القيمة السوقية		الافتراضات الاستثنائية للتقييم	عدم وجود عقار مماثل للعقار موضوع التقييم.
لا يوجد أي فروض		الشروط الافتراضية	القيمة النهائية
القيمة النهائية الواردة بال报告 تمثل رأي المقيم وقابلة للزيادة والنقصان (+/- بمعدل 5%)		التاريخ سريان التقرير	طبعي ووضع اقتصادي مستقر مع عدم وجود تغيرات على السوق العقاري السعودي بصفة عامة
تعتبر القيمة المذكورة هنا التقرير سارية لمدة ثلاثة أشهر فقط من تاريخ إعداد التقرير ذلك في ظل ظروف سوق عقاري		الاستخدام المقصود	ورثة
● التمليلك	○ شراء / بيع	○ رقم التواصل	● مخطوطات امانة الرياض
			الاستدلال على الموقع

خصائص الملكية و البناء للعقار موضوع التقييم

غير تامة	○	تمامه	●	خصائص الملكية
توجد حقوق للغير حسب المستندات الواردة هنا	○	لاتوجد حقوق للغير	●	حقوق الغير في العقار
%60	○	اقل من %60	●	نظام البناء
		60%	○	نظام الادوار المسموح بها

بيانات العقار موضوع التقييم

آخر	●	عمارة	○	شقة	○	فيلا	○	أرض	○	نوع العقار
				مختلف الأضلاع	○	مستطيل	●	مربع	○	شكل الأرض
غرب	○	شرق	○	جنوب	○	وسط	●	واسط		موقع العقار بالنسبة للمخطط
غرب	○	شرق	○	جنوب	○	شمال	●	شمالي		موقع العقار بالنسبة للمدينة
										الاستخدام الحالي للعقار
										الاستخدام الأمثل للعقار
العقار عبارة عن مول تجاري مكون من قبو ودور أرضي ودور اول وموافق خارجيه.									وصف العقار	

المراقب المتواجد بالموقع

متوفـر	متوفـر	التجهيزات البلدية	غيـر متوفـر	متوفـر	دوائر حكومـية
✓	✓		✓	✓	
✓	السفـلـة			✓	
✓	الـاـنـاـرـة	منسـوب الـاـرـض		✓	خدمـات عـامـه
✓	التـشـجـير			✓	
	منـخـفـض		✓	اسـوـاق تـجـارـيه	
✓	مسـتـوي	الـجـار	✓	محـطـات وـقـود	خدمـات تـجـارـيه
	مرـفـع		✓	مسـاجـد	
✓	مبـني		✓	حدـائق	
	غـيرـمـبـني		✓	تعلـيمـ(ـالـمـارـسـ)	المـراـفـقـعـامـه

ختم الشركة

التقرير بدون ختم الشركة لا ي具备法律效力

Bussma For real estate valuation

المدير العام / خالد المبيض

رقم العضوية (1210000163)

تم التدقيق من قبل / وائل العباس

رقم العضوية (1220000046)

المملكة العربية السعودية - الرياض - مكتب بصمة للتقدير العقاري - سجل تجاري رقم 1010443879 - مزاولة مهنة رقم 1210000163



نظرة عامة عن للعقار موضوع التقييم

طرق التقييم والدراسة

بيان وفقاً للمعايير الدولية للتقييم (IVS) حسب الاشتراطات الامريكية الموحدة لأعمال خبراء التقييم العقاري واهيئه السعودية للمقيمين المعتمدين

طريقه البيوع المقارنة خطوات تحليل السوق

- 1 تم تحديد مميزات الأرض
- 2 العقار يقع شمال مدينة الرياض بشارع الامير محمد بن عبد العزيز بحي مكتمل بنسبة 80% بالإضافة إلى أنه جاري تطوير الموقع المجاور وتعتبر منطقه جذب
- 3 تم تعريف مستخدمي العقار
- 4 العقار موضوع التقييم عبارة عن مول تجاري يضم أكبر وأفخم الماركات العالمية ذات الطلب على مختلف منطقه سوق كبيرة ليشمل قطاع ضخم من المستخدمين
- 5 دراسه عوامل الطلب على الأرض وجود ندره في الأراضي المعروضه
- 6 لا يوجد عقار ماثل للعقار موضوع التقييم بالمنطقه.
- 7 تمت دراسه عوامل عرض العقارات المنافسه الحاليه والتوقعه
- 8 تم الأخذ في الاعتبار العوامل التالية:-

مساحة العقارات المقارنة بالخصم والاضافة مع مراعاة ان قيمة المتر بالاراضي المقارنة ذات المساحات الكبيرة ليس بالضرورة هو قيمة المتر للارض موضوع التقييم و يتم التقييم كصفقة واحدة مع مراعاة ذلك مع الاراضي المقارنة حسب المساحة و الموقع و الاستخدام المسموح به و حسب رغبة المشتري

الاحداثيات	الاستخدام	القيمه (ريال)	سعر المتر	مساحة ² م	المقارن	م
24.787554,46.612509	متعدد	56,000:39,000	700:650	80:60	محلات	1
24.7719621,46.620649	متعدد	210,000	700	300	صالات	2

المخاطر والاسس والافتراضات التي تم الاستناد عليها

تم الأخذ في الاعتبار الموقع العام والمساحة والشكل الهندسي والتصنيف الخاص بالمنطقة الواقع بها المول موضوع التقييم حيث ان الأرض تقع على شوارع

من الجهة الجنوبية

محمد بن سعد بن عبد العزيز

من الجهة الغربية

من الجهة الشمالية

من الجهة الشرقية

تم الأخذ في الاعتبار الموقع العام للعقار ونوعيه المستاجرین ومدى توافقها مع المنطقه محل التقييم وعوامل القوه والضعف بالمنطقه والقيم الوارده بالتقدير للعقار موضوع التقييم في ظل ظروف عقاري طبيعي ووضع اقتصادي مستقر مع عدم وجود تغيرات على السوق العقاري السعودي بصفة عامه وعلى المنطقه المحيطه بالعقار المستهدف بصفة خاصه .

تم الأخذ في الاعتبار ان المساحة الكبيرة يكون لها اثر سلبي على القيمة السوقية نتيجة صعوبه وجود اكثر من مشتري يحتاج الى كامل المساحة

تم الأخذ في الاعتبار عدم وجود أي ظروف خفية بالعقار موضوع التقييم (قد تؤثر على ارتفاع أو انخفاض قيمتها السوقية الحالية).

القيمة السوقية الحالية تسري في ظل الظروف الطبيعية والمنطقه بالسوق العقاري وفي ظل الأسعار السائدة بالمنطقه وقت التقييم.

	المدير العام / خالد المبيض	تم التدقيق من قبل / وائل العباس
التقرير بدون ختم الشركه لا يمتلك بعثمه Bussma for real estate valuation	رقم العضويه (1210000163)	رقم العضويه (1220000046)

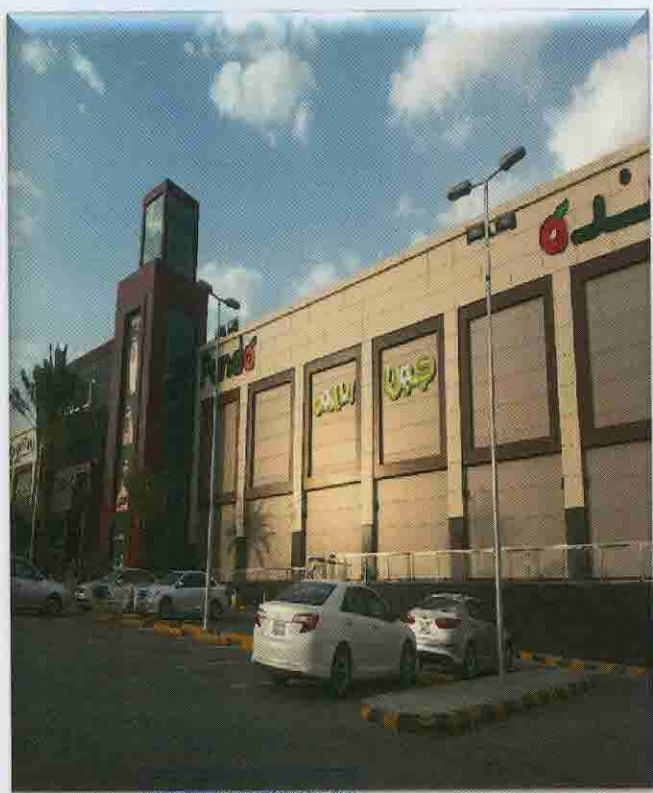


39621-1

رقم تقرير التقييم:

صور للعقار موضوع التقييم من الخارج

تاریخ المعايینه : 9/5/2017



ختم الشركة

التقرير بدون ختم الشركة لا يعتمد به نهائيا

المدير العام / خالد المبيض

رقم العضوية (1210000163)

تم التدقيق من قبل / وائل العباس

رقم العضوية (1220000046)

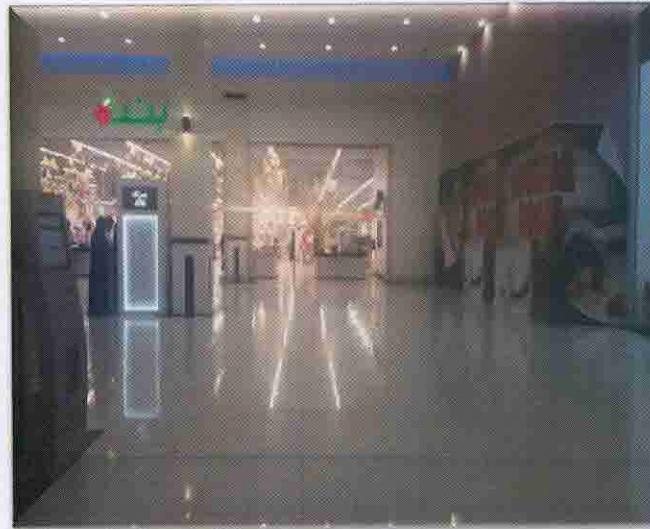
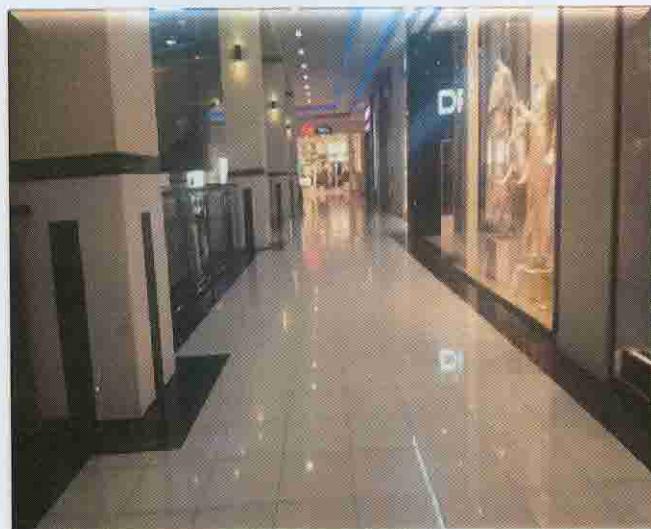


39621-1

رقم تقرير التقييم:

صور للعقار موضوع التقييم من

تاریخ المعاينه : 9/5/2017



ختم الشركة

التقرير بدون ختم الشركة لا يعتمد به نهائيًا

المدير العام / خالد المبيض

رقم العضويه (1210000163)

تم التدقيق من قبل / وائل العباس

رقم العضويه (1220000046)

بصمة

للتقييم العقاري

المملكة العربية السعودية - الرياض - مكتب بصمة للتقدير العقاري - سجل تجاري رقم 1010443879 - مزاولة مهنة رقم 1210000046 - فرع العقار

سجل تجاري رقم 1010443879

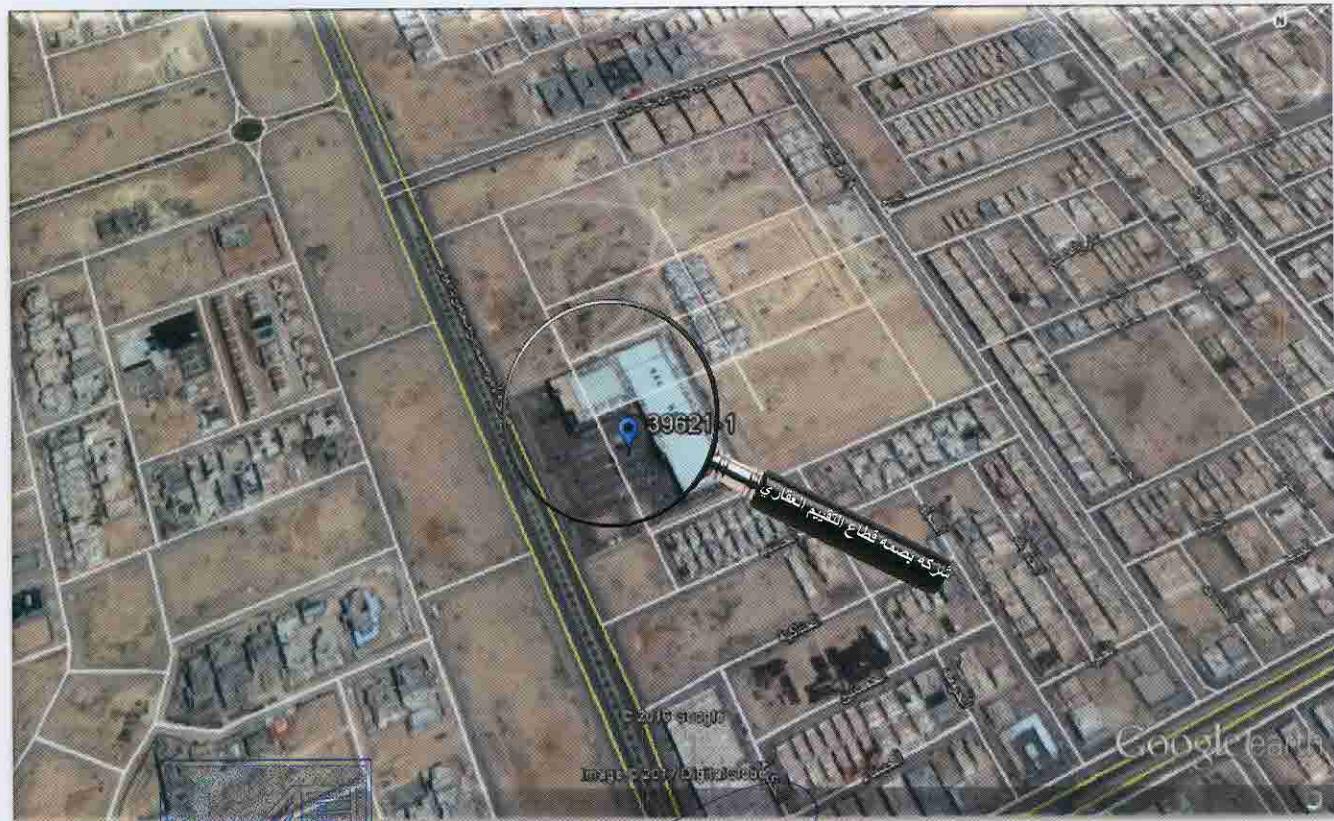
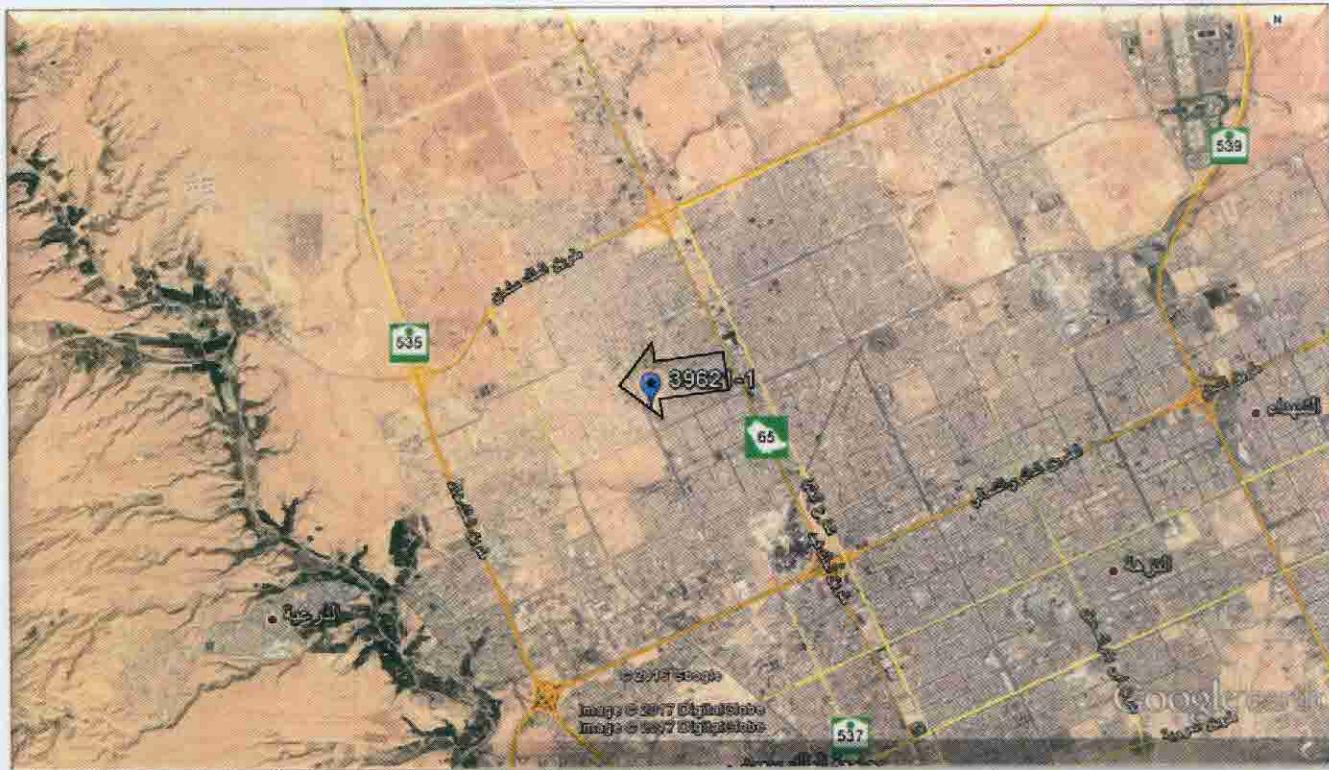


39621-1

رقم تقرير التقييم:

صور جوية للعقار موضع التقييم

تاریخ المعاينه : 9/5/2017



ختم الشركة

التقرير مدون ختم الشركة ليعتبر به نهائياً



المدير العام / خالد المبيض

رقم العضويه (1210000163)

تم التدقيق من قبل / وائل العباس

رقم العضويه (1220000046)



تاریخ التقریر: 01/08/2018 م

تقریر معاينة وتقییم

رقم تقریر التقییم: 39621-4

تاریخ المعاينة: 09/05/2017 م

المحترمین ،

السادة / سوی کورب
برفق لكم فيما يلي شائعه معاينة وتقییم

أرض فيلا شقه عماره مول تجاري

رقم الصك	تاريخ الصك	فسح البناء	تاريخ فسح البناء	عمر المبني بالسنين	نوع المبني	شاغلية العقار
950106000271	08/03/1434	60273	04/04/1435	ستين	<input checked="" type="radio"/> جديـد <input type="radio"/> قدـيم	<input checked="" type="radio"/> ماهـول <input type="radio"/> غير مـاهـول

أ- البيانات الأساسية

الموقع	حدود العقار	الموقع العام	نوع العقار	المنسوب	الخدمات
المدينه تبوك	شارع 20 م	داخل النطاق	سكنى	<input type="radio"/> مرتفع <input checked="" type="radio"/> منخفض	هاتف
الحي الراجحي	شارع 20 م	المرحلة الاولى	تجاري	<input checked="" type="radio"/> مستوي <input type="radio"/> منخفض	مياه كهرباء
رقم المخطط 38/157	شارع 100 م	المرحلة الثانية	سكنى تجاري	<input type="radio"/> منخفض <input checked="" type="radio"/> اخر	صرف
رقم القطعه 122	شارع 25 م	خارج النطاق	آخر	<input type="radio"/> مبنـي <input type="radio"/> غير مـبنـي	حالـه المـبـني
اسم أقرب شارع تجاري : طريق الملك خالد .	مضاءه	الجار	الجار	<input checked="" type="radio"/> غير مـسـافـته <input type="radio"/> مـسـافـته	الـشـاـرع

ب- وصف تشطيبات العقار والأعمال الإنسانية

نوع الواجهات	نوع الأرضيات	هل يوجد بالمبني	نوع التكييف	الهيكل الإنساني	نوع الأسقف
الشماليه رش	بورسيلان	<input type="checkbox"/> حواطـه مـزـدوجـه	<input checked="" type="checkbox"/> سـلامـه	<input checked="" type="checkbox"/> مـركـزي	<input checked="" type="radio"/> خـرسـانـي <input type="radio"/> خـرسـانـه مـسـلحـه
الجنوبـيه رش	بورسيـلان	<input type="checkbox"/> زـجاج مـزـدوج	<input checked="" type="checkbox"/> كـراـج كـهـربـائي	<input checked="" type="checkbox"/> مـنـفـصـل	<input type="radio"/> كـمـرات حـامـله
الـشـرقـيه رـش+ـكـلـادـينـج	بورـسيـلان	<input checked="" type="checkbox"/> جـبـس بـالـسـقـف	<input type="checkbox"/> كـراـج عـادـي	<input type="radio"/> مـبـانـي مـعدـنـيه	<input type="radio"/> كـمـرات خـشـبـيه
الـغـربـيه رـش	بورـسيـلان	<input checked="" type="checkbox"/> اـضـاءـه مـخـفيـه	<input checked="" type="checkbox"/> بـوـابـات	<input type="radio"/> مـيـانـي خـشـبـيه	<input type="radio"/> اـخـرـى
الأـبـوابـ الـخـارـجـيه رـش	بورـسيـلان	<input type="checkbox"/> زـجاج	<input type="checkbox"/> مـصـاعـد	<input type="radio"/> مـرـكـب	<input checked="" type="radio"/> حـارـي مـائـي
الأـبـوابـ الدـاخـلـيه رـش	بورـسيـلان	<input type="checkbox"/> زـجاج	<input checked="" type="checkbox"/> حـمامـ عـرـبـي	<input type="checkbox"/> حـمامـ اـفـرنـجي	<input type="checkbox"/> تـوصـيـلاتـ فـقـط

ث- خدمات الكهرباء والمياه بالمبني

بيان	إجمالي السعر	الدخل السنوي الإجمالي	عدد عدادات الكهرباء	رقم العداد
خسائر عدم الإشغال	(1,121,797.15)	5%	عدد عدادات المياه	رقم العداد
الدخل الإجمالي الفعال	21,314,145.85		التيار الكهربائي	مـوـصل ○ لم يوصل
مصاريف التشغيل	(4,487,188.60)	20%	○ لا	○ نـعـم وـفـيـ حـالـهـ الـاجـابـهـ (ـيـنـعـمـ)ـ يـتمـ التـوضـيـع
الدخل الصافي	16,826,957.25		تكلـيفـ الصـيانـهـ التـقدـيرـيهـ (ـ0ـريـالـ سـعـودـيـ)	7.5%
مـعـدـلـ الرـاسـمالـ	224,359,430 ريال سعودي		36.544727 28.405216	الـقيـمهـ الـنهـائيـهـ حـسـبـ رـأـيـ المـقـيمـ وـقـابـلـهـ لـلـزيـادـهـ وـلـلـنـقصـانـ (+/- بـمـعـدـلـ 5%ـ).

د- ملاحظات

- تم إعداد هذا التقرير بناء على تكليفكم رقم (بدون) بتاريخ 05/05/2017 وغرض التقييم هو "تحديد القيمة السوقية للعقار لصداقه بـرهـنـهـ مـحـتمـلـ" وذلك باستخدام طريقة رأسـمالـ الدـخلـ.
- العقار موضع التقييم عبارة عن مول تجاري وتم احتساب مساحـهـ القـبـوـ بشـكـلـ تـقـرـيـبـيـ لـعـدـمـ ذـكـرـهـ بـرـخـصـهـ الـبـنـاءـ مـلـكـيـهـ تـامـهـ.
- اـرضـ العـقارـ غـيرـ مـنـظـمـ الشـكـلـ وـيـقـعـ العـقـارـ شـمـالـ المـخـطـطـ وـشـرقـ المـدـيـنـهـ . وـالـبـنـاءـ بـنـسـبـهـ 54%ـ مـنـ مـسـاحـهـ الـأـرـضـ الـأـجـمـالـيهـ.
- الـعـقـارـ مـوـضـعـ التـقـيـمـ عـبـارـهـ عـبـارـهـ عـبـارـهـ مـوـلـ تـجـارـيـ جـديـدـ لـمـ يـتمـ الـإـنـتـهـاءـ مـنـ تـأـجـيرـهـ بـالـكـامـلـ وـلـمـ يـتـمـ تحـديـدـ نـسـبـهـ الـإـشـغالـ بـتـحـمـلـ مـصـارـيفـ تـشـغـيلـ لـأـنـ تـرـيدـ عـدـمـ 20%ـ مـنـ مـجـمـوـعـ الـإـيجـارـ.
- تم تحـديـدـ مـصـارـيفـ التـشـغـيلـ بـنـاءـ عـلـىـ إـلـاتـقـاـقـيـهـ مـاـيـنـ الـمـالـكـ وـلـمـ يـتـمـ تحـديـدـ نـسـبـهـ الـإـشـغالـ بـتـحـمـلـ مـصـارـيفـ تـشـغـيلـ لـأـنـ تـرـيدـ عـدـمـ 20%ـ مـنـ مـجـمـوـعـ الـإـيجـارـ.
- الـشـرـكـهـ مـمـثـلهـ فـيـ قـطـاعـ التـقـيـمـ الـعـقـارـيـهـ غـيرـ مـسـؤـولـهـ عـنـ التـحـقـقـ مـنـ سـلامـهـ وـثـاقـهـ الـمـلكـيـهـ الـخـاصـهـ بـالـعـقـارـ وـلـاـ يـجـوزـ إـسـتـغـلـالـ هـذـاـ التـقـيـرـ فـيـ أـغـرـاضـ تـخـالـفـ مـاـتـمـ إـعـدـادـهـ مـنـ أـجـلـهـ.
- تم تعـديـلـ تـارـیـخـ التـقـيـمـ بـنـاءـ عـلـىـ طـلـبـ العـمـلـ وـقـفـ مـعـايـرـ التـقـيـمـ الـمـعـتمـدـهـ مـنـ الـهـيـئـهـ السـعـودـيهـ لـلـمـقـيـمـيـنـ الـمـعـتمـدـيـنـ (ـمـكـتبـ مـيـ مـعـتمـدـهـ)

ذ- صلاحـهـ التـقـيـرـ

مـدةـ سـرـيـانـ التـقـيـرـ ثـلـاثـهـ أـشـهـرـ مـنـ تـارـیـخـ المـعاـيـنـهـ مـاـلـ يـحدـثـ أـىـ تـغـيـرـاتـ إـقـتـصـادـيـهـ.

قطـاعـ التـقـيـمـ الـعـقـارـيـهـ	المـديـرـ العـامـ /ـ خـالـدـ المـبيـضـ	تمـ التـدـقـيقـ مـنـ قـبـلـ /ـ وـائلـ العـبـاسـ
خـتمـ الشـرـكـهـ المـعـتمـدـهـ		
الـقـيـمهـ الـنهـائيـهـ حـسـبـ رـأـيـ المـقـيمـ وـقـابـلـهـ لـلـزيـادـهـ وـلـلـنـقصـانـ (+/- بـمـعـدـلـ 5%ـ).		
رـقمـ العـضـوهـ 1220000046 مـكـتبـ بـطـرقـ المـعـضـوهـ الـعـقـارـيـهـ 1210000163 مـكـتبـ بـطـرقـ المـعـضـوهـ الـعـقـارـيـهـ		
Bussma for real estate valuation office		



نظرة عامة عن للعقار موضوع التقديم

		نطاق العمل	
سيتم تطبيقها		العميل و المستخدم المقصود	
سوى كروب		غرض التقييم	
الوصول الى القيمة السوقية		الافتراضات الاستثنائية للتقييم	
لا يوجد أي افتراضات		الشروط الافتراضية	
لا يوجد أي فروض		القيمة النهائية	
القيمه النهائيه الوارده بال报ور تمثل راي المقيم وقابلة للزيادة والنقصان (+/- بمعدل 5%)		تاريـخ سريـان التـقـير	
تعتبر القيمة المذكورة بهذا التقرير سارية لمدة ثلاثة أشهر فقط من تاريخ اعداد التقرير ذلك في ظل ظروف سوق عقاري طبيعي ووضع اقتصادي مستقر مع عدم وجود تغيرات على السوق العقاري السعودي بصفة عامة		الاستخدام المقصود	
<input checked="" type="radio"/> التملك	<input type="radio"/> شراء / بيع	<input type="radio"/> رهن	<input type="radio"/> ورثة
<input type="radio"/> مخطوطات امانة الرياض	<input checked="" type="radio"/> رقم التواصل	<input checked="" type="radio"/> الاستدلال على الموقع	

خصائص الملكية و البناء للعقار موضوع التقديم

غير تامة	<input type="radio"/>	تمامة	<input checked="" type="radio"/>	خصائص الملكية
لا توجد حقوق للغير حسب المستندات الواردة الينا	<input type="radio"/>	لتـوجـد حقوقـللـغير	<input checked="" type="radio"/>	حقوقـالـغيرـفيـالـعـقـار
اكبر من 60%	<input type="radio"/>	اقل من 60%	<input checked="" type="radio"/>	نـظـامـالـبـنـاء
قبو وارضي وأول		60%	<input type="radio"/>	نـظـامـالـادـاـرـالـمسـمـوحـبـهـا

بيانات العقار موضوع التقديم

<input checked="" type="radio"/> اخرى	<input type="radio"/> عمارة	<input type="radio"/> شقة	<input type="radio"/> فيلا	<input type="radio"/> ارض	<input type="radio"/> نوع العقار
			<input checked="" type="radio"/> مختلف الاوضاع	<input type="radio"/> مستطيل	<input type="radio"/> شكل الارض
<input type="radio"/> غرب	<input type="radio"/> شرق	<input type="radio"/> جنوب	<input type="radio"/> شمال	<input checked="" type="radio"/>	موقع العقار بالنسبة للمخطط
<input type="radio"/> غرب	<input checked="" type="radio"/> شرق	<input type="radio"/> جنوب	<input type="radio"/> شمال	<input type="radio"/>	موقع العقار بالنسبة للمدينة
					الاستخدام العالى للعقار
					الاستخدام الامثل للعقار
العقار موضوع التقديم عباره عن مول تجاري					<u>وصف العقار</u>

متوفـر	متوفـر		غير متوفـر	متوفـر	غير متوفـر	متوفـر	متوفـر	المـرافـقـالمـتواـجـدـهـبـالـمـوـقـع
✓	✓		✓	✓	✓	✓	✓	
✓	السفـلـهـ	التجـهـيزـاتـالـبـلـدـيهـ			✓	دوائر حـكـومـيهـ		خدمـاتـعـامـهـ
✓	الـاـنـاهـ				✓	بنـوكـ		
✓	التـشـيـرـ				✓	مراـكـزـطـبـيهـ		
	منـخـفـضـ	منـسـوبـالـأـرـضـ			✓	اسـوـاقـتجـارـيهـ		خدمـاتـتجـارـيهـ
✓	مسـتوـيـ				✓	محـطـاتـوقـودـ		
	مرـتفـعـ				✓	مسـاجـدـ		
✓	مبـنيـ	الـجـارـ			✓	حدـائقـ		المـرافـقـالـعـامـهـ
	غيرـمبـنيـ				✓	تعلـيمـ(ـالـمـدارـسـ)		

ختم الشركه

التقرير بدون ختم الشركه لا يـعـدـدـهـلـلـلـتـقـيـمـالـعـقـارـيـ

بـصـمـةـلـلـتـقـيـمـالـعـقـارـيـ

المدير العام / خالد المبيض

رقم العضويه (1210000163)

تم التـدـقـيقـمـقـبـلـوـائلـالـعـيـاسـ

رقم العضويه (1220000046)



نظرة عامة عن للعقار موضوع التقىيم

طرق التقىيم والدراسة

تم التقىيم وفقاً للمعايير الدولية للتقىيم (IVS) حسب الاشتراطات الأمريكية الموحدة لأعمال خبراء التقىيم العقاري والهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين.

طريقه البيوع المقارنة خطوات تحليل السوق

- 1 تم تحديد مميزات الأرض
- 2 يقع العقار موضوع التقىيم على طريق الملك عبد الله تقاطع الملك فهد بمنطقة تبوك بحي مكتمل بنسبة 80% بالإضافة إلى أنه جاري تطوير الموقع المخاور وتعتبر منطقه جنوب سكنى.
- 3 تم تعريف مستخدمي العقار
- 4 العقار موضوع التقىيم عبارة عن مول تجاري يضم أكبر وأفخم الماركات العالمية ذات الطلب على مخالق منطقه سوق كبيرة ليشمل قطاع ضخم من المستخدمين للعقار.
- 5 دراسه عوامل الطلب على الارض وجود ندره في الاراضي المعروضة
- 6 لا يوجد عقار مماثل للعقار موضوع التقىيم بالمنطقه.
- 7 تمت دراسه عوامل عرض العقارات المنافسه الحاليه والتوقعه
- 8 تم الأخذ في الاعتبار العوامل التالية :-

مساحة العقارات المقارنة بالخصم والاضافة مع مراعاة ان قيمة المتر بالارض المقارنة ذات المساحات الكبيرة ليس بالضرورة هو قيمة المتر للارض موضوع التقىيم و يتم التقىيم كصفقة واحدة مع مراعاة ذلك مع الاراضي المقارنة حسب المساحة والموقع والاستخدام المسموح به و حسب رغبة المشتري

الاحداثيات	الاستخدام	القيمة (ريال)	سعر المتر	مساحة ² م	المقارن	م
28.406216,36.545792	متعدد	1,000,000	350	2,800	عرض كبير	1

المخاطر المتعلقة بالعقار موضوع التقىيم

لا توجد مخاطر على العقار موضوع التقىيم في ظل ظروف سوق عقاري طبيعي ووضع اقتصادي مستقر مع عدم وجود تغيرات على السوق العقاري السعودي بصفة عامة وعلى المنطقة المحيطة بالعقار المستهدف بصفة خاصة .

الاسس والافتراضات التي تم الاستناد عليها

تم الأخذ في الاعتبار الموقع العام والمساحة والشكل الهندسي والتصنيف الخاص بالمنطقة الواقع بها المول موضوع التقىيم حيث ان الارض تقع على شوارع

من الجهة الجنوبية

من الجهة الشمالية

من الجهة الغربية

طريق الملك عبد الله

من الجهة الشرقية

تم الأخذ في الاعتبار ان المساحة الكبيرة يكون لها اثر سلبي على القيمة السوقية نتيجة صعوبة وجود اكثر من مشتري يحتاج الى كامل المساحة

تم الأخذ في الاعتبار عدم وجود أي ظروف خفية بالعقار موضوع التقىيم (قد تؤثر على ارتفاع أو انخفاض قيمها السوقية الحالية) .

القيمة السوقية الحالية تسرى في ظل الظروف الطبيعية والمنطقة بالسوق العقاري وفي ظل الأسعار السائدة بالمنطقة وقت التقىيم.

ختم الشركه

التقرير بدون ختم الشركه لا يعتمد بهاما

المدير العام / خالد المبيض

رقم العضويه (1210000163)

تم التدقيق من قبل / وائل العباس

رقم العضويه (1220000046)

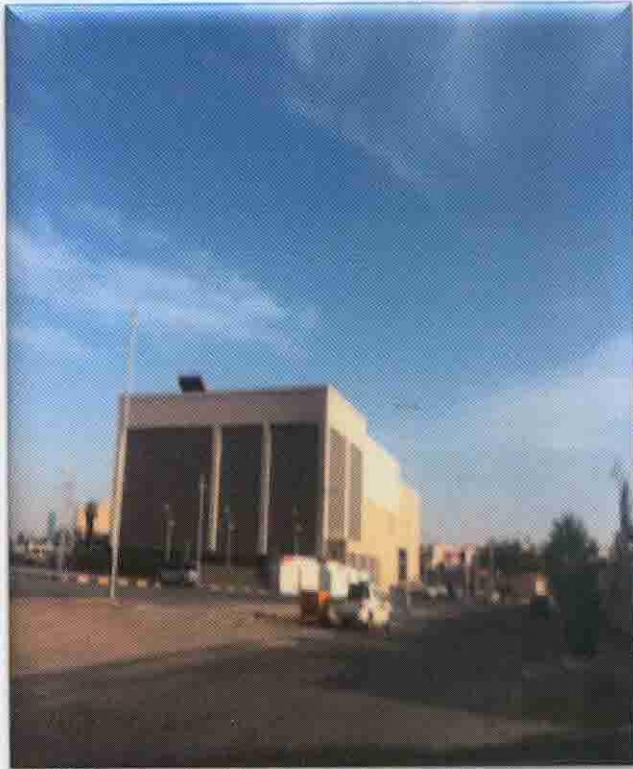
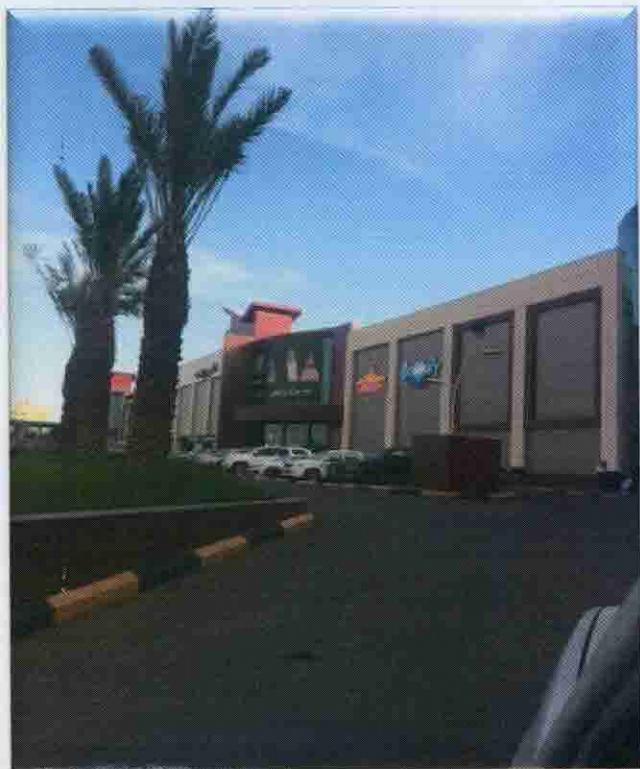


39621-4

رقم تقرير التقييم:

صور للعقار موضوع التقييم من

تاريخ المعاينة: 9/5/2017



ختم الشركة

التقرير بدون ختم الشركة لا يعتد به شرعاً



بسمة للتقدير العقاري
Bussma For real estate valuation

المدير العام / خالد المبيض

رقم العضوية (1210000163)

تم التدقيق من قبل / وائل العباس

رقم العضوية (1220000046)

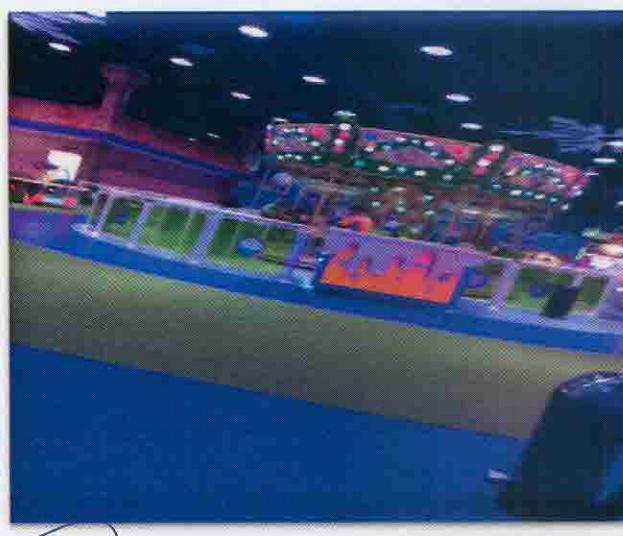
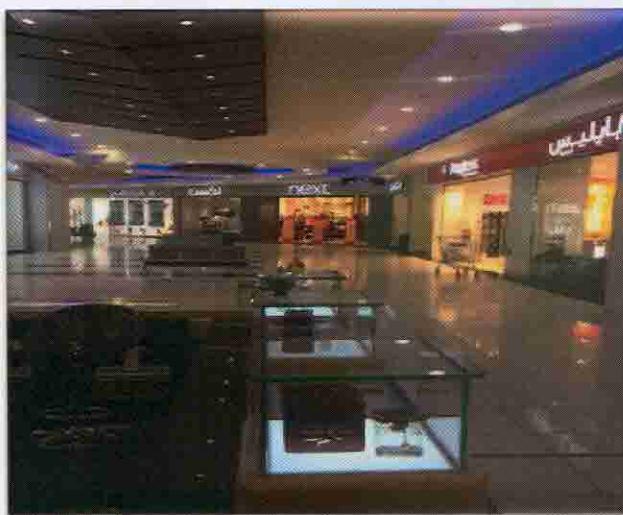
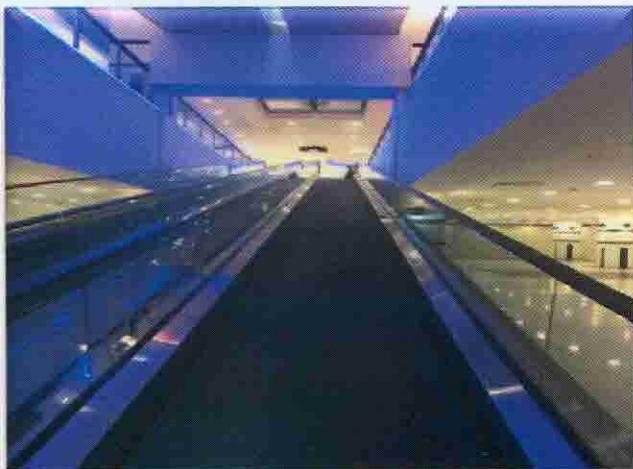


39621-4

رقم تقرير التقييم:

صور للعقار موضوع التقييم من

تاريخ المعاينه : 9/5/2017



التقرير بدون ختم الشركة لا يمتد به تهانينا

المدير العام / خالد المبيض

رقم العضوية (1210000163)

تم التدقيق من قبل / وائل العباس

رقم العضوية (1220000046)

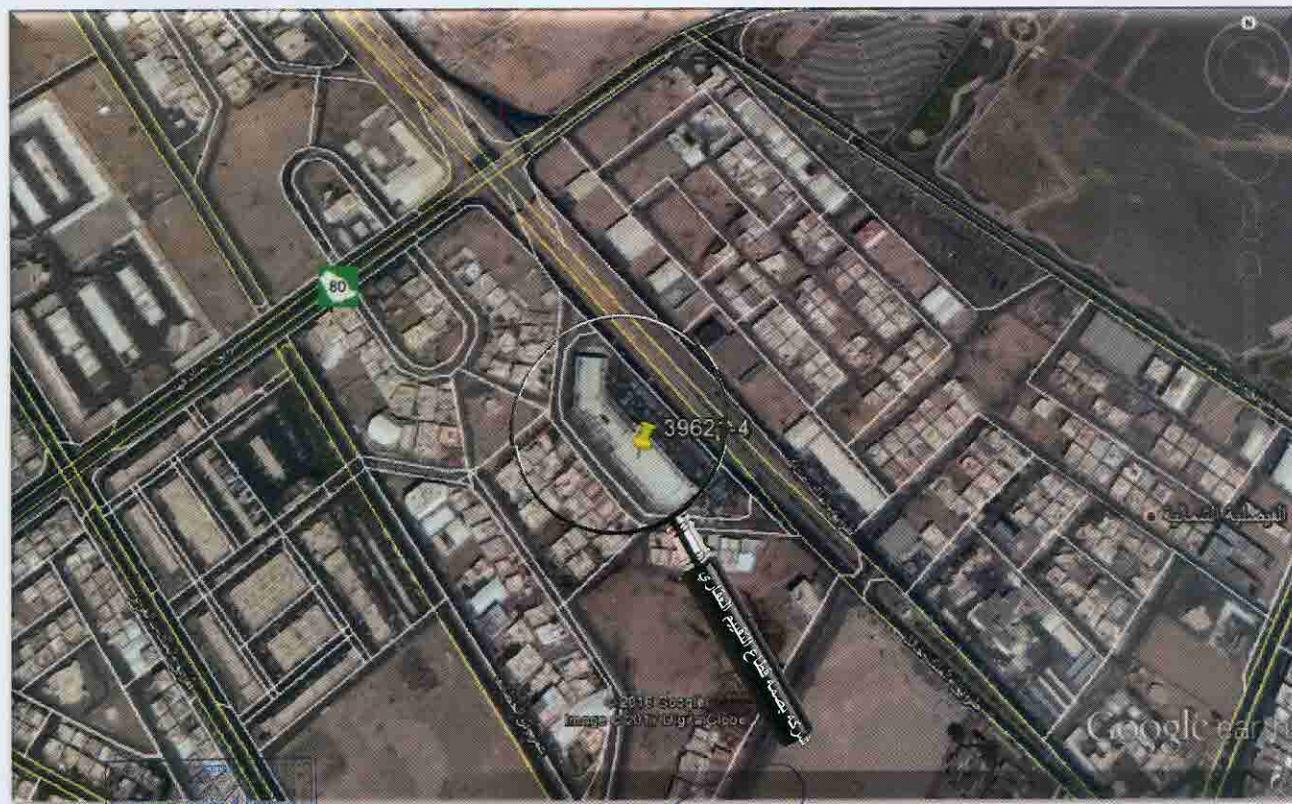
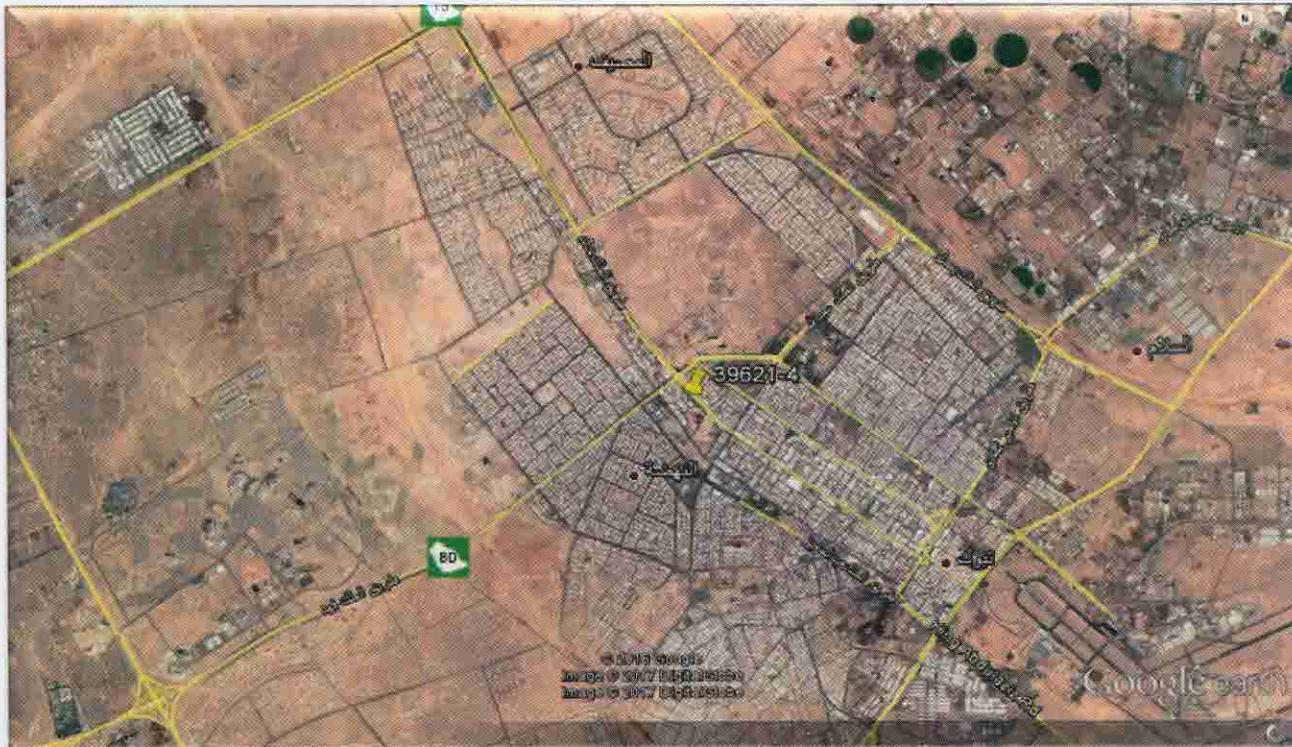


39621-4

رقم تقرير التقييم:

صور جوية للعقار موضوع التقييم

تاریخ المعاينة: 9/5/2017



حتم الشركة

التقرير بدون حتم الشركة لا يعتمد به نهائياً

المدير العام / خالد المبيض

رقم العضوية (1210000163)

تم التدقيق من قبل / وائل العباس

رقم العضوية (1220000046)