

تقرير تقييم عقاري

رقم التقرير : 128082

مقدم لـ

شركة أمار للتطوير والاستثمار العقاري

نثميت
VALUATION

الشركة السعودية لتقييم وتأمين الأصول
Saudi Asset Valuation Company

مقدمة

المحترمين

السادة / شركة أمار للتطوير والاستثمار العقاري

السلام عليكم ورحمة الله و بركاته وبعد ...

تشرفنا بقبولكم عرضنا لتقديم خدماتنا المهنية في مجال التقييم لعقار عباره عن (سوق) بمدينة (الرياض) بحي (الجزيرة) مساحتها (120,205.97) م² وعليه قمنا بمعاينة العقار موضوع التقييم وتحديد الأسلوب الأمثل للوصول للقيمة السوقية مع الالتزام بالمعايير والانظمة المحلية والدولية المعمول بها بمجال التقييم خاصة معايير التقييم الدولية (2022) والمعتمدة من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين والتي على اساسها تم جمع البيانات وتحليلها للوصول الى القيمة السوقية، وبناء على اتباع المعايير وأساليب التقييم المتبعة ووفقا لمتطلبات العميل يرى خبراء تامين ان القيمة السوقية (للسوق) تساوي (518,956,000) ريال سعودي كما هو موثق بهذا التقرير.

المدير التنفيذي

عبدالله آل محفوظ

عضو زميل (1210000273)



فهرس المحتويات

الصفحة	العنوان
2	○ مقدمة
3	○ الفهرس
4	○ الملخص التنفيذي
5	المعايير العامة - عن شركة التقييم
6	○ المعايير العامة - نطاق العمل (المعيار رقم 101)
7	○ المعايير العامة - نطاق العمل (المعيار رقم 101) (تابع)
8	○ المعايير العامة - نطاق العمل (المعيار رقم 102) (تابع)
9	○ نطاق العمل - مراحل العمل
10	تحليل السوق
13-11	○ تحليل بيانات وزارة العدل
14	أساليب التقييم
20-15	○ أساليب التقييم
21	معلومات ووصف العقار
22	○ وصف العقار
24-23	○ وصف العقار (تابع)
27-25	○ صورة كروكيه وحدودية
28	○ صور فوتوغرافية
29	نتيجة التقييم والتوصيات
35-30	○ نتائج التقييم
36	○ التوصيات وملاحظات عامة
37	الملاحق
39-38	○ المك ورخصة البناء

الملخص التنفيذي

البيان	البند	البيان	البند
310111061304	رقم الصك	شركة أمار للتطوير والاستثمار العقاري	اسم العميل
1444/9/22	تاريخ الصك	شركة أمار للتطوير والاستثمار العقاري	المستفيدون من التقييم
-	رقم القطعة	التقييم الدوري لأصول صندوق ميفيك ريت	الغرض من التقييم
3203	رقم المخطط	سوق	نوع العقار
القيمة السوقية	أساس القيمة	المملكة العربية السعودية - الرياض - الجزيرة	عنوان العقار
معايير التقييم الدولية 2022	معايير التقييم المتبعة	2م120,205.97	مساحة العقار
م2023/12/07	تاريخ المعاينة	مرهون	طبيعة الملكية
م2023/12/31	تاريخ التقييم	أسلوب التكلفة (طريقة الاحلال) أسلوب الدخل (طريقة القيمة المتبقية)	أسلوب التقييم المتبعة
م2024/01/23	تاريخ إصدار التقرير	أسلوب الدخل (طريقة التدفقات النقدية المخصومة) أسلوب الدخل (رسملة الدخل)	
518,956,000		القيمة السوقية للعقار (ريال)	



الشركة السعودية لتقييم وتأمين الأصول
Saudi Asset Valuation Company

المحور الأول



المعايير العامة

نطاق العمل | عن شركة التقييم

- تحدد هذه المعايير المتطلبات والاشتراطات الخاصة بإجراء أعمال التقييم، فيما عدا ما يتم تعديله بموجب معيار الأصول أو تطبيقات التقييم، والفرض من هذه المعايير هو تطبيقها على أعمال التقييم الخاصة بجميع الأصول ولأي أغراض تقييم أخرى تنطبق عليها معايير التقييم.
- تم إعداد هذا التقرير من قبل الشركة السعودية لتقييم وتأمين الأصول وفريق العمل الذي لديها والذي يتمتع بأعلى درجات الكفاءة والحيادية اللازمة، ومستفيدين من الموارد المتاحة لنا والمتمثلة في كفاءة فريقنا الاستشاري الذي يضم في عداده نخبة من المستشارين المؤهلين بشهادات أكاديمية عليا وذات خبرات في مجال التقييم و الاستشارات، وما يتوفر لدى شركتنا من قاعدة معلومات تم بناؤها من خلال خبراتها التقييمية ومن خلال ما قامت به من جمع للبيانات والمعلومات والإحصائيات الصادرة عن الجهات الرسمية وغير الرسمية مما يعطي المقيمين سعة إدراك للقيام بمهامهم على أكمل وجه ، هذا وتعمل الشركة على تحديث قاعدة معلوماتها بشكل مستمر.
- خبرتنا بأعمال التقييم والاستشارات تزيد عن الـ 10 سنوات ، وقمنا بتقديم أكثر من 24,000 تقرير تقييم خلال فترة عملنا.
- تشرفت شركة تامين بتقديم خدماتها للجهات الحكومية والشبه حكومية ، لأغلب البنوك الموجودة في المملكة والشركات المالية والشركات العقارية والقطاعات الصناعية، والشركات التجارية وغيرها.

المعايير العامة | نطاق العمل (المعيار رقم 101)

طبيعة الأصول المقیمة	
المدينة	الرياض
الحي	الجزيرة
المساحة	م ² (120,205.97)

معلومات العميل والاستخدام	
اسم العميل	شركة أمار للتطوير والاستثمار العقاري
صاحب التقرير	شركة أمار للتطوير والاستثمار العقاري
الاستخدام	داخلي

نطاق العمل	التفاصيل
وصف التقرير	تقرير يوضح منهجية وخطوات التقييم ونتائج التقييم وصور ضوئية وحدودية للأصول موضوع التقييم وذلك وفقاً لمعيار 1.2 الخاص بالامتثال للمعايير وأعمال البحث والاستقصاء، ومعيار 1.3 الخاص بإعداد التقارير. (معايير التقييم الدولية 2022، من ص 26 إلى ص 31)
الفرض من التقييم	التقييم الدوري لأصول صندوق ميفيك ريت
الافتراضات و الافتراضات الخاصة	<ul style="list-style-type: none"> العقار قد تم رهنه وما أقيم أو سيقام عليه من بناء لصالح بنك الرياض مقابل مبلغ 268,901,012 ريال كضمان للوفاء بجزء من الالتزامات والمستحقات المالية على شركة أمار للتطوير والاستثمار العقاري. تم استلام صور للصحف من العميل، ولم تقم تميمين بالعمل على التأكد من صحته.
نطاق البحث والاستقصاء	لقد قمنا بدراسة سوق العقارات بمنطقة العقار المستهدف في نطاق دائرة نصف قطرها 5 كم واستعنا في الدراسة بأكثر العقارات قريباً للعقار المستهدف من حيث المواصفات والمساحات لكل منها ولقد اجتهدنا للتأكد من صحة المعلومات التي تم الحصول عليها قدر الامكان.
طبيعة ومصادر المعلومات	مكاتب العقار بالمنطقة المستهدفة، تجار العقار، وزارة العدل، قاعدة البيانات الخاصة بشركة تميمين والتي يتم تحديثها بشكل مستمر.
العملة المستخدمة في التقرير	ريال سعودي.

المعايير العامة | نطاق العمل (المعيار رقم 101)

نطاق العمل	التفاصيل
أساس القيمة (نوع القيمة)	القيمة السوقية: هي المبلغ المقدر الذي ينبغي على أساسه مبادلة الأصول أو الالتزامات في تاريخ التقييم بين مشتر راغب وبائع راغب في إطار معاملة على أساس محايد بعد تسويق مناسب حيث يتصرف كل طرف من الأطراف بمعرفة وحكمة دون قسر أو إجبار المصدر (معايير التقييم الدولية 2022، النسخة الإلكترونية صفحة 35 فقرة 30.1)
حالة عدم اليقين	هي الحالة الناتجة عن عدم توفر أدلة ومؤشرات في زمن معين تمكن المقيم من أداء عملية التقييم بالطريقة المثلى
القيود على الاستخدام أو التوزيع أو النشر	هذا التقرير معد للفرض الذي أعد من أجله فقط ولا يجوز استخدامه أو تداوله أو الاقتباس منه أو الإشارة إليه على أي حال من الأحوال لأي غرض آخر. وبناءً عليه، لا تتحمل الشركة أو المقيم أي مسؤولية عن أي خسارة بتكديدها أي طرف نتيجة استخدام تقرير التقييم على نحو يخالف ما جاء من أحكام هذا البند. ويحتفظ المقيم بجميع الحقوق الخاصة بإصدار تقرير التقييم. ولا يجوز إعادة إصدار هذا التقرير على أي نحو دون موافقة صريحة من الشركة. ولا يجوز تقديم هذا التقرير لأي طرف آخر بخلاف هؤلاء المشار إليهم فيه دون موافقة صريحة من الشركة. ومن دواعي الحيطه والحذر أن تحتفظ الشركة والمقيم بالحق في إدخال أي تعديلات وعمل أي مراجعة على التقييم أو دعم نتيجة التقييم في ظل ظروف محددة. تحتفظ الشركة بالحق، دون إني التزام، بمراجعة حسابات التقييم وتعديل وتنقيح نتائجه على ضوء معلومات كانت موجودة في تاريخ التقييم لكنها اتضحت له لاحقاً.
الالتزام بمعايير التقييم الدولية	المنهجيات التي تتبعها الشركة في مجال التقييم والمبنية على أسس سليمة وثوابت متينة تتماشى مع المعايير المحلية والدولية المعمول بها في هذا المجال، خاصة تطبيق معايير التقييم الدولية 2022.
استقلالية المقيم	شركة تئمين وممثليها من مقيمين ومساعدين قاموا بإجراء عملية التقييم دونما أي تحيز، كما إنهم يعملون بموضوعية ويتمتعون بالاستقلالية عن العميل وشركاته التابعة أو الأطراف التابعين له. وليس للشركة وممثليها أي مصلحة حالية أو مرتقبة لدى العميل أو أي من شركاته التابعة أو الأطراف التابعين له، كما أنه ليس من بين هؤلاء العالمين بيوطن الأمور لدى العميل أو هؤلاء الذين لديهم علاقات داخلية أو ارتباطات مع العميل وشركاته التابعة أو الأطراف التابعين له. وأتعاب المقيم مقابل عملية التقييم غير مشروطة على النتائج التي يتوصل إليها أو أي أحداث أخرى، وإذا حصلت الشركة على مساعدة ذات أهمية من طرف آخر فيما يتعلق بأي جانب من جوانب مهمة في التقييم، سيتم ذكر طبيعة هذه المساعدة، ومدى الاعتماد عليها ومن ثم توثيقها في التقرير إن وجدت.

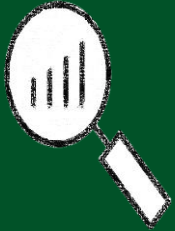
(2-2) نطاق العمل | مراحل العمل



نثمين VALUATION

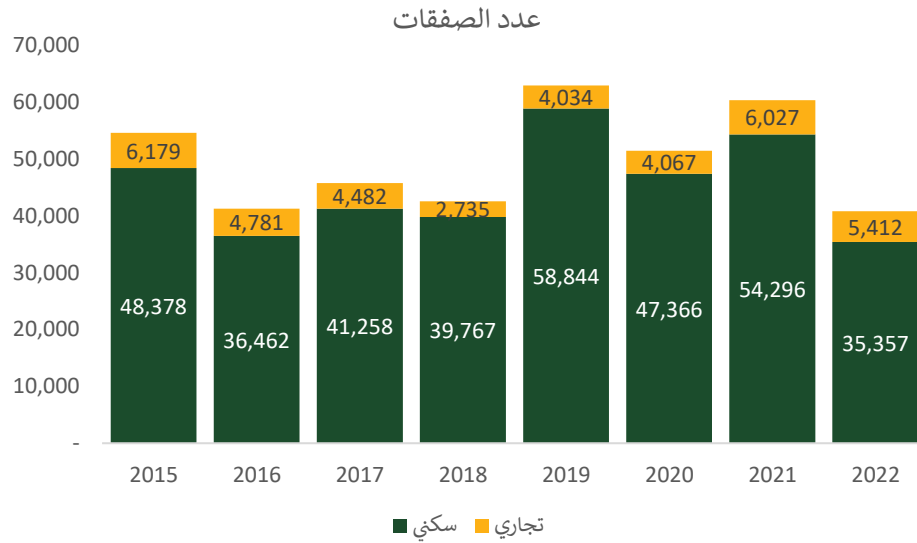
الشركة السعودية لتقييم واثمين الأصول
Saudi Asset Valuation Company

المحور الثاني



تحليل السوق

❖ عدد الصفقات على مستوى مدينة الرياض .



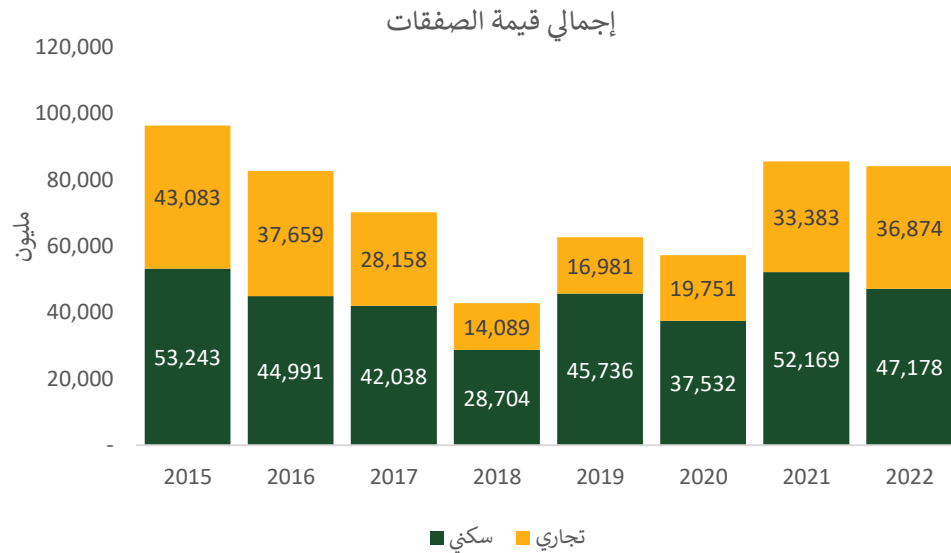
السنة	سكني	تجاري
2015	48,378	6,179
2016	36,462	4,781
2017	41,258	4,482
2018	39,767	2,735
2019	58,844	4,034
2020	47,366	4,067
2021	54,296	6,027
2022	35,357	5,412

تحليل السوق والمؤشرات الاقتصادية | تحليل بيانات وزارة العدل على مستوى الرياض

تحليل مؤشرات السوق العقاري من بيانات وزارة العدل:

01

❖ إجمالي قيمة الصفقات على مستوى مدينة الرياض .



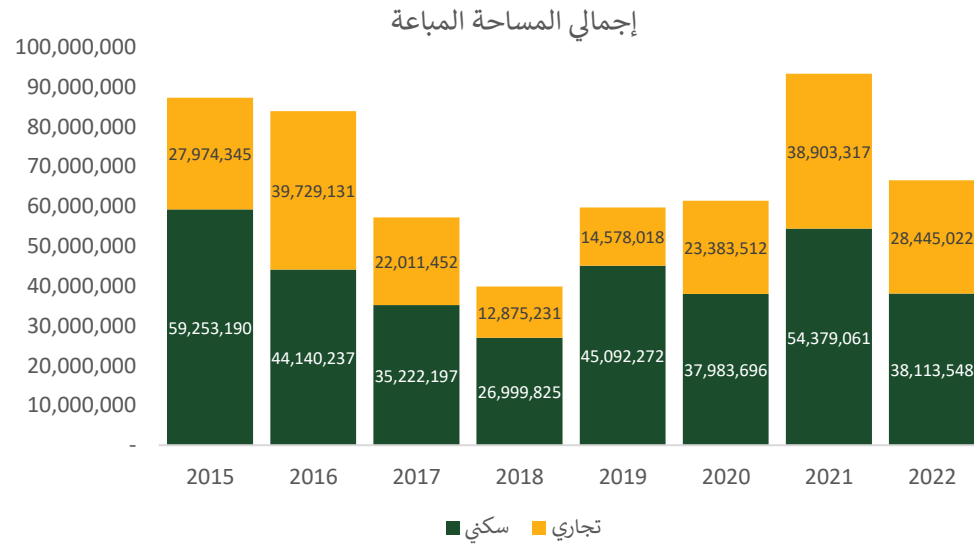
السنة	سكني	تجاري
2015	53,242,740,874	43,083,139,542
2016	44,990,895,946	37,658,770,151
2017	42,037,817,505	28,158,439,833
2018	28,704,136,258	14,088,651,318
2019	45,735,869,078	16,980,834,537
2020	37,531,822,046	19,750,706,116
2021	52,168,974,753	33,383,166,012
2022	47,178,401,563	36,873,505,451

تحليل السوق والمؤشرات الاقتصادية | تحليل بيانات وزارة العدل على مستوى الرياض

تحليل مؤشرات السوق العقاري من بيانات وزارة العدل:

01

❖ إجمالي المساحة المباعة على مستوى مدينة الرياض .



السنة	سكني	تجاري
2015	59,253,190	27,974,345
2016	44,140,237	39,729,131
2017	35,222,197	22,011,452
2018	26,999,825	12,875,231
2019	45,092,272	14,578,018
2020	37,983,696	23,383,512
2021	54,379,061	38,903,317
2022	38,113,548	28,445,022



الشركة السعودية لتقييم وتأمين الأصول
Saudi Asset Valuation Company

المحور الثالث



أساليب التقييم

أساليب التقييم

الأساليب المعتمدة للوصول إلى القيمة السوقية للعقار موضوع التقييم و تشير إلى أن هناك عدة أساليب أساسية تستخدم في التقييم ، و تستند هذه الأساليب إلى المبادئ الاقتصادية للتوازن السعري او توقع المنافع او الاستبدال و يوصي باستخدام أكثر من أسلوب او طريقة للتقييم و خاصة في حالة عدم وجود معطيات و بيانات واقعية و ملحوظة بدرجة كافية بما يكفل لاسلوب تقييم واحد ان يصل إلى نتيجة موثوقة و يعتمد عليها.

أسلوب السوق

- يقدم هذا الأسلوب مؤشرات للقيمة عن طريق مقارنة الأصل الذي يتم تقييمه بأصول مطابقة او مماثلة تتوفر معلومات عن أسعارها
- وفقا لهذا الأسلوب فإن الخطوة الأولى تتمثل في دراسة أسعار المعاملات الخاصة بالأصول المطابقة او المماثلة التي تمت مؤخرا في السوق. و ان كانت المعاملات التي تمت قليلة ، من الأفضل أيضا دراسة أسعار الأصول المطابقة او المماثلة المدرجة او المعروضة للبيع شريكة ان تكون هذه المعلومات واضحة و جرى تحليلها موضوعيا. و يجب تعديل المعلومات المتعلقة بأسعار تلك المعاملات لكي تبيّن الفروق في شروط واحكام المعاملة الفعلية ، و أساس القيمة، و الافتراضات التي يتم اعتمادها في عملية التقييم التي يتم تنفيذها. كما يمكن ان توجد فروق في الخصائص القانونية و الاقتصادية و المادية لأصول المعاملات الأخرى مقارنة بالأصل الذي يتم تقييمه

أسلوب الدخل

- يقدم مؤشرا للقيمة عن طريق تحويل التدفقات النقدية المستقبلية إلى قيمة راسمالية حالية و احدة.
- يتناول هذا الأسلوب الدخل الذي يحققه الأصل خلال عمرة الانتاجي (العمر الافتراضي للأصل) و تقدر القيمة من خلال عملية الرسملة ، و يقصد بالرسملة تحويل الدخل إلى مبلغ راسمال باستخدام معدل خصم مناسب. و تتول تدفقات الدخل بموجب عقود او ترتيبات غير تعاقدية مثل الربح المتوقع من استخدام او الاحتفاظ بالأصل
- و تتضمن الطرق التي تندرج ضمن أسلوب الدخل
- رسملة الدخل بتطبيق معامل المخاطر او الرسملة الكلي على فترة دخل واحدة معتادة.
- القيمة الحالية للتدفقات النقدية حيث يطبق معدل الخصم على سلسلة من التدفقات النقدية لفترات مستقبلية للوصول إلى القيمة الحالية.
- نماذج التسعير ذات الخيارات المتنوعة

أسلوب التكلفة

- قدم مؤشرات للقيمة باستخدام المبدأ الاقتصادي و الذي مفاده ان المشتري لا يدفع مقابل شراء أصل أكثر من تكلفة الحصول على أصل له نفس المنفعة سواء عن طريق الشراء او الانشاء و يستند هذا الأسلوب إلى مبدأ ان السعر الذي يدفعه المشتري في السوق مقابل الأصل موضوع التقييم لن يكون أكثر من تكلفة شراء او انشاء أصل يعادله ما لم تكن هناك عوامل مثل التوقيت غير المناسب او عدم الملاءمة او وجود المخاطر او عوامل أخرى. و غالبا ما يكون الأصل موضوع التقييم أقل جاذبية من البديل الذي يمكن شراؤه او انشاؤه بسبب عمر الأصل او تقادمه. و في هذه الحالة تكون هناك حاجة إلى اجراء تسويات و تعديلات في تكلفة الأصل البديل حسب أساس القيمة المطلوب

أساليب التقييم

يبين الشكل التالي أساليب وطرق التقييم المعتمدة للوصول إلى القيمة السوقية للعقار فى تقييم العقار:

مستبعد	• طريقة الاستثمار	اسلوب الدخل	
مستخدم	• طريقة التدفقات النقدية المخصومة		
مستخدم	• طريقة القيمة المتبقية		
مستبعد	• طريقة الارباح		
مستخدم	• طريقة رسملة الدخل		
مستبعد	• طريقة المقارنات		اسلوب السوق
مستخدم	• طريقة المقاول - (التكلفة)		اسلوب التكلفة

أساليب التقييم

الأسلوب	أسلوب الدخل (طريقة القيمة المتبقية)	تستخدم لـ	الارض
تعريف الأسلوب			
<p>تعرف هذه الطريقة بهذا الاسم؛ لأنها تُشير إلى المبلغ المتبقي بعد طرح كافة التكاليف المعروفة أو المتوقعة اللازمة لإنجاز التطوير من القيمة المتوقعة للمشروع عند إنجازه وذلك بعد الأخذ في الاعتبار المخاطر المرتبطة بإنجاز المشروع، وتسمى القيمة الناتجة القيمة المتبقية. المصدر (معايير التقييم الدولية 2022، النسخة الالكترونية صفحة 125، فقرة 90.1)</p>			
المنهجية			
<ul style="list-style-type: none">• تتطلب الخطوة الأولى تقديرًا لقيمة المصلحة ذات العلاقة في العقار بعد الإنجاز الأسمي لمشروع التطوير، والذي ينبغي تطويره وفقًا لمعيار 105 أساليب وطرق التقييم• يجب على المُقيّم اعتماد أحد الافتراضين الرئيسيين التاليين بغض النظر عن الطريقة المتبعة في التقييم سواء أكانت أسلوب السوق أو الدخل:• أنّ القيمة السوقية التقديرية في وقت إنجاز المشروع تعتمد على القيم الموجودة في تاريخ التقييم على افتراض أنّ المشروع قد تم إنجازه بالفعل وفقًا للخطط والمواصفات المحددة.• أن القيمة التقديرية في وقت إنجاز المشروع تعتمد على افتراض إنجاز المشروع وفقًا للمخططات والمواصفات المحددة في تاريخ الإنجاز المتوقع			
التطبيق			
<ol style="list-style-type: none">1. تؤخذ العناصر الأساسية التالية بعين الاعتبار عند تطبيق الطريقة لتقدير القيمة السوقية للعقارات التطويرية، وإذا كانت هناك حاجةً إلى أساس آخر، فيمكن أن يتطلب الأمر مدخلات بديلة.2. قيمة العقارات المنجزة.3. تكاليف البناء.4. أتعاب المستشارين.5. تكاليف التسويق.6. الجدول الزمني.7. تكاليف التمويل.8. أرباح التطوير.9. معدل الخصم			

أساليب التقييم

المباني	تستخدم لـ	أسلوب التكلفة (طريقة الإحلال)	الأسلوب
تعريف الأسلوب			
<ul style="list-style-type: none">○ يقدم أسلوب التكلفة مؤشرا للقيمة باستخدام المبدأ الاقتصادي الذي ينصل على أن المشتري لن يدفع لأصل ما أكثر من تكلفة الحصول على أصل ذي منفعة مماثلة سواء عن طريق الشراء أو البناء ما لم تكن هناك عوامل متعلقة بالوقت، أو الإزعاج أو المخاطر أو أي عوامل أخرى متعلقة.○ ويقدم الأسلوب مؤشرا للقيمة عن طريق حساب التكلفة الحالية لإحلال أو إعادة إنتاج الأصل، ومن ثم خصم الإهلاك المادي وجميع أشكال التقادم الأخرى.○ تكلفة الإحلال هي تكلفة تحديد السعر الذي يدفعه المشارك للحصول على منفعة مشابهة للأصل محل التقييم وليس الخصائص المادية الدقيقة للأصل. <p>المصدر (معايير التقييم الدولية 2022، النسخة الإلكترونية صفحة 59، فقرة 70.2)</p>			
المنهجية			
<ul style="list-style-type: none">○ عادة ما يتم تعديل تكلفة الإحلال للتدهور المادي وجميع أشكال التقادم ذات الصلة، ويمكن بعد هذه التعديلات الإشارة إلى تكلفة الإحلال باسم تكلفة الإحلال المهلكة.			
التطبيق			
<ul style="list-style-type: none">○ حساب جميع التكاليف التي يتكبدها مشارك نموذجي في السوق يسعر لإنشاء أصل يقدم منفعة مماثلة أو الحصول عليه.○ تحديد أي إهلاك أو تقادم مادي أو وظيفي أو خارجي للأصل محل التقييم.○ خصم الإهلاك من التكاليف الإجمالية للوصول إلى قيمة الأصل محل التقييم.			

أساليب التقييم

العقارات المدرة للدخل	تستخدم لـ	أسلوب الدخل (رسملة الدخل)	الأسلوب
تعريف الأسلوب			
<ul style="list-style-type: none">○ يقدم مؤشرا للقيمة عن طريق تحويل التدفقات النقدية المستقبلية الى قيمة رأسمالية حالية و احدة.○ يتناول هذا الاسلوب الدخل الذي يحققه الاصل خلال عمره الانتاجي (العمر الافتراضي للأصل) و تقدر القيمة من خلال عملية الرسملة , و يقصد بالرسملة تحويل الدخل الى مبلغ رأسمال باستخدام معدل خصم مناسب. و تتولد تدفقات الدخل بموجب عقود او ترتيبات غير تعاقدية مثل الربح المتوقع من استخدام او الاحتفاظ بالأصل○ و تتضمن الطرق التي تندرج ضمن اسلوب الدخل (رسملة الدخل) بتطبيق معامل المخاطر او الرسملة الكلي على فترة دخل واحدة معتادة			
المنهجية			
<ul style="list-style-type: none">○ إن تركيز الطريقة يكون على صافي الدخل النقدي المتوقع من الاصل مع مراعاة أي تكاليف رأسمالية مطلوبة لضمان تحقق أو استمرارية الدخل المتوقع.○ يركز المقيم في دراسة السوق على التعرف على مؤشرات الدخل المناسبة للعقار ودرجة استمراريته وفقا لقوى العرض والطلب المستقبلية المتوقعة وليس التاريخية.○ اذا تمتع الاصل بدخل مستقر يرجح استخدام الرسملة بدلا من التدفقات النقدية.○ ان تقدير معامل الرسملة و الخصم يمثل تحدي مستمر للمقيم بسبب عدم شفافية السوق.			

أساليب التقييم

العقارات المدرة للدخل	تستخدم لـ	أسلوب الدخل (طريقة التدفقات النقدية المخصومة)	الأسلوب
تعريف الأسلوب			
<ul style="list-style-type: none">○ في طريقة التدفقات النقدية المخصومة يتم خصم التدفقات النقدية قعة إلى تاريخ التقييم مما ينتج عنه قيمة حالية لأصل○ يمكن أن تشمل التدفقات النقدية المخصومة في بعض الحالات لأصول طويلة الأجل أو الأبدية قيمة نهائية تمثل قيمة الأصل في نهاية فترة التوقع الصريحة. وفي حالات أخرى يمكن حساب قيمة الأصل فقط باستخدام قيمة نهائية أو طرفية بدون فترة توقع صريحة، ويشار إلى هذا في بعض الأحيان بطريقة رسملة الدخل.			
المنهجية			
الخطوات الرئيسية في طريقة التدفقات النقدية المخصومة هي كما يلي:			
<ul style="list-style-type: none">○ اختيار أنسب أنواع التدفقات النقدية لطبيعة المهمة والأصل محل التقييم التدفقات النقدية، أو التدفقات (ما قبل الضريبة، أو بعد الضريبة، أو إجمالية حقيقية أو اسمية، إلخ○ تحديد أنسب فترة صريحة للتنبؤ بالتدفق النقدي، إن وجدت○ إعداد توقعات التدفقات النقدية لتلك الفترة.○ تحديد ما إذا كانت القيمة النهائية مناسبة لأصل محل التقييم في نهاية فترة التنبؤ الصريحة (إن وجدت)، ثم تحديد القيمة النهائية المناسبة لطبيعة الأصل○ تحديد معدل الخصم المناسب○ تطبيق معدل الخصم على التدفقات النقدية المستقبلية المتوقعة، بما في ذلك القيمة النهائية إن وجدت			



الشركة السعودية لتقييم وتأمين الأصول
Saudi Asset Valuation Company

المحور الرابع



معلومات ووصف العقار

وصف العقار

وصف عام	العقار عبارة عن سوق بمدينة الرياض بحي الجزيرة مساحتها 120,205.97 م ²
---------	---

وصف الموقع	
الدولة	المملكة العربية السعودية
المنطقة	الرياض
المدينة	الرياض
الحي	الجزيرة
الشارع	طريق الدائري الشرقي

بيانات الملكية	
رقم الصك	310111061304
تاريخ الصك	1444/9/22
رقم القطعة	-
رقم المخطط	3203
رقم البلك	2

<input type="checkbox"/> صخرية	<input type="checkbox"/> رملية	<input type="checkbox"/> صلبة	<input type="checkbox"/> دفان	<input type="checkbox"/> مرتفعة	<input type="checkbox"/> منخفضة	<input checked="" type="checkbox"/> مستوية	طبيعة العقار
							نظام الاستخدام تجاري

وصف العقار

حدود وأطوال الموقع				
م	66.09	بطول	ممر عرض 10 م	شمالاً
م	طول منكسر 23.33+9.91+44.24+24.06 37.6+14.77+24.4+24.48+ 40.05+8	بطول	شارع المدينة المنورة	جنوباً
م	867.54	بطول	شارع عرض 40 م	شرقاً
م	++50.01+42.67+19.37+10 722.02	بطول	طريق الدائري الشرقي عرض 100 م	غرباً

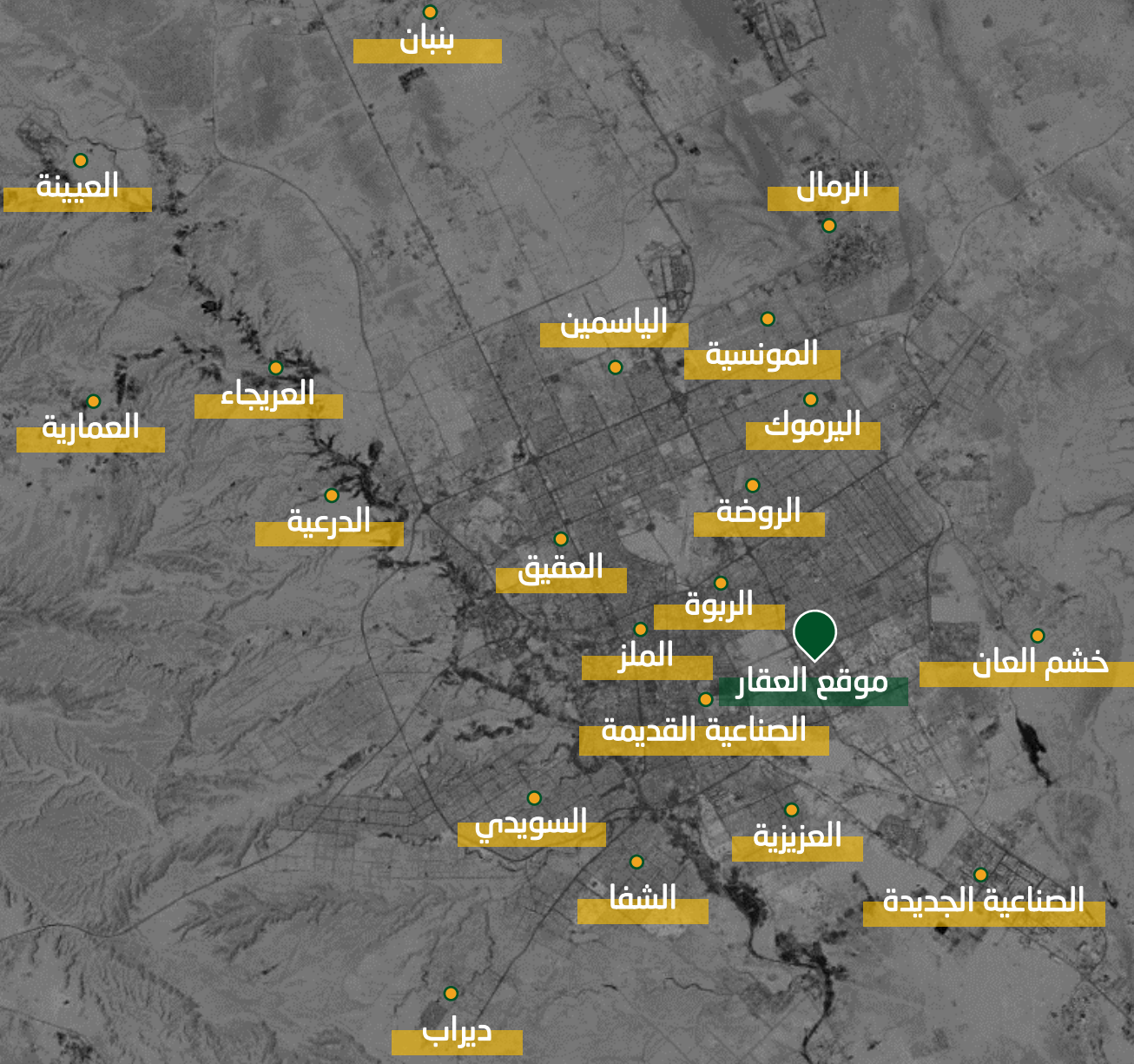
الخدمات المتوفرة في الموقع					
✓	خدمات أمنية		✓	كهرباء	
✓	مراكز طبية		✓	مياه	
✓	مدارس		✓	إنارة	
✓	مراكز تسوق		✓	هاتف	
✓	تشجير		✓	طرق مسفلته	

وصف العقار

معلومات هامة عن العقار	
اسم العقار	سوق شرق
الموقع	حي الجزيرة بالرياض
نوع العقار	سوق معارض تجارية
عمر العقار	حوالي 11 سنة
مساحة الأرض (م ²)	120,206
مساحة البناء	77,299.00
عدد الأدوار	أرضي
مكونات العقار	عبارة عن 184 محل وصالة عرض
قيمة عقود الإيجار	عقود سنوية يمتد بعضها إلى عام 2033
معدل الإشغال الحالي (%)	87%
إجمالي الدخل الحالي (ريال)	29,590,724
نسبة مصروفات التشغيل والصيانة (ريال)	12%
تقدير مصروفات التشغيل والصيانة (ريال)	3,547,965
صافي الدخل التشغيلي (ريال)	26,042,759

موقع العقار على مستوى مدينة الرياض

الرياض هي عاصمة المملكة العربية السعودية، وأكبر مدنها وثالث أكبر عاصمة عربية من حيث عدد السكان. تقع الرياض وسط شبه الجزيرة العربية في هضبة نجد، على ارتفاع 600 متر فوق مستوى سطح البحر. وهي مقر إمارة منطقة الرياض حسب التقسيم الإداري للمناطق السعودية. يسكن مدينة الرياض نحو 10.5 مليون نسمة وفق إحصائيات عام 2021. وتعتبر العاصمة السعودية إحدى أسرع مدن العالم توسعًا، فخلال نصف قرن من نشأتها اتسعت مساحة المدينة الصغيرة إلى 1800 كيلو متر مربع، حتى بلغت 3.115 كم². في الوقت الحاضر، الرياض واجهة السعودية السياسية والاقتصادية، حيث تحتوي على مقرات المؤسسات السيادية في الدولة. يقسم التخطيط الحضري مدينة الرياض إدارياً إلى 16 بلدية، تضم أكثر من 167 حي سكني، تديرها أمانة مدينة الرياض والهيئة الملكية لمدينة الرياض. وهي تملك مقومات سياحية وثقافية من المواقع التاريخية والمتاحف والمعالم الحضرية.



موقع العقار على مستوى حي الجزيرة

يقع حي الجزيرة تحديداً في شرق مدينة الرياض وتقدر مساحة الحي بقرابة 9.67 كيلومتر مربع، ويحده من الجهة الشرقية طريق هارون الرشيد وحي الفيحاء وأيضاً حي السلي، ويحده من الجهة الجنوبية طريق ابن العميد وحي النور، ومن الجهة الغربية الطريق الدائري الشرقي وحي الفاروق، ومن الجهة الشمالية طريق الأمير سعد بن عبدالرحمن الأول وحي الروابي. يعد من أحد الأحياء المميزة والراقية والقديمة التي توجد في شرق مدينة الرياض، ويعد من الأحياء التابعة لبلدية السلي، ويمتاز بكثرة الإقبال عليه للسكن به وشوارعه الواسعة

حي الجزيرة

موقع العقار



صورة كروكيه وحدودية لموقع العقار



يقع العقار في حي الجزيرة ويحده من الشمال ممر عرض 10 م ومن الجنوب شارع المدينة المنورة ومن الشرق شارع عرض 40 م ومن الغرب طريق الدائري الشرقي عرض 100 م

تحليل الموقع | صور توضح طبيعة العقار



صورة للعقار



صورة للعقار



صورة للعقار



صورة للعقار



الشركة السعودية لتقييم وتأمين الأصول
Saudi Asset Valuation Company

المحور الخامس



نتيجة التقييم والتوصيات

نتائج التقييم | القيمة المتبقية

وصف المشروع

عبارة عن سوق تجاري يحتوي على صالات عرض ومحلات تجارية

1-البيانات الأساسية عن المشروع

2م	120,206	المساحة حسب الصك
%	%60	نسبة تغطية الأرض
2م	72,124	إجمالي مسطحات البناء
%	%95.0	نسبة الاستغلال
2م	68,517	المساحة الصافية القابلة للتأجير
2م	48,082	إجمالي المساحة المتوفرة للمواقف
2م	25	متوسط مساحة الموقف
موقف	1,923	عدد المواقف المتوفرة

2-تكاليف التطوير

ريال	1,800	تكلفة متر البناء لصالات العرض
ريال	123,331,325	تكلفة بناء صالات العرض
%	%2.5	نسبة مصاريف إضافيه
ريال	3,083,283	تكلفة المصاريف الإضافيه
ريال	126,414,608	اجمالي تكاليف المشروع

نتائج التقييم | القيمة المتبقية

3-تقدير إيرادات المشروع		
1-3 المعارض		
عدد الأدوار المخصصة للمعارض	1	دور
إجمالي مساحة البناء للمعارض	72,124	م ²
نسبة المستغل للمعارض	95.0%	%
صافي مساحة المعارض	68,517	%
متوسط إيجار المتر المربع	850	م ²
إجمالي إيرادات المعارض	58,239,792	ريال
نسبة الإشغال	70.0%	%
الدخل الفعال للمعارض	40,767,855	ريال
التشغيل والصيانة للمعارض	10.0%	ريال
تكاليف التشغيل والصيانة للمعارض	4,076,785	ريال
صافي الدخل للمعارض	36,691,069	ريال

4-تقدير قيمة الأرض		
معدل الرسملة	8.0%	%
إجمالي قيمة المشروع	458,638,366	ريال
إجمالي تكليف التطوير	126,414,608	ريال
قيمة الأرض	332,223,757	ريال
مدة التطوير	2.0	سنة
معدل الخصم	6.0%	%
معامل الخصم	0.89	
القيمة الحالية للأرض	295,677,961.3	ريال
قيمة المتر المربع	2,460	ريال
قيمة المتر (تقريباً)	2,450	ريال

نتائج التقييم | طريقة الاحلال

أسلوب التكلفة (طريقة الإحلال)		
م2	77,299	مسطحات بناء المعارض
ريال	1,300	تكلفة بناء المتر / المعارض (قبل التكاليف الأخرى)
% من تكاليف البناء	القيمة	تكاليف أخرى
%	%5.0	الرسوم المهنية
%	%5.0	شبكة المرافق
%	%10.0	تكاليف الإدارة
%	%15.0	ربح المقاول
ريال	1,755	متوسط بناء المعارض (بعد إضافة التكاليف الأخرى)
ريال	135,659,745	إجمالي قيمة المباني قبل الإهلاك
سنة	40.0	العمر الافتراضي للمبنى
سنة	28.0	العمر الاقتصادي المتبقي
سنة	12.0	العمر الفعال
%	%30.0	معدل الإهلاك الإجمالي
	1,229	متوسط بناء المعارض بعد الإهلاك
ريال	94,961,822	صافي تكاليف البناء بعد الإهلاك
م2	120,206	مساحة الأرض
ريال	2,450	قيمة متر الأرض
ريال	294,504,627	إجمالي قيمة الأرض
ريال	389,466,448	إجمالي قيمة العقار
ريال	389,466,000	قيمة العقار (تقريباً)

نتائج التقييم | الرسمة المباشرة

طريقة رسمة الدخل (حسب الوضع الحالي)	
القيمة	البند
29,590,724	الدخل الفعال الحالي لعام 2023 (ريال)
%12	نسبة مصروفات التشغيل والصيانة %
3,547,965	قيمة مصروفات التشغيل والصيانة حسب العميل (ريال)
26,042,759	صافي الدخل (ريال)
%7.5	معدل الرسمة %
347,236,784	قيمة العقار (ريال)
347,237,000	إجمالي قيمة العقار تقريبا (ريال)

نتائج التقييم | التدفقات النقدية

لحساب معدل الخصم	
%4.0	معدل عائد السندات الحكومية
%2.0	معدل التضخم
%2.0	علاوة مخاطر السوق
%1.0	علاوة المخاطر الخاصة
%9.0	معدل الخصم

لحساب القيمة الأخيرة (الاستردادية)	
%7.5	معامل الرسملة
%2.0	معدل النمو

إيرادات المعارض	
29,590,724	إيرادات المعارض الحالية
68,427	صافي المساحة التأجيرية
59,580	مساحة المعارض المستأجرة (م2)
8,847	مساحة المعارض الشاغرة
%87	معدل الإشغال الحالي
497	إيجار متر المعارض
4,394,183	تقدير إيرادات الجزء الشاغر في حال تأجيره
33,984,907	إجمالي إيرادات المعارض في حالة التشغيل الكامل

31-Dec-32	31-Dec-31	31-Dec-30	31-Dec-29	31-Dec-28	31-Dec-27	31-Dec-26	31-Dec-25	31-Dec-24	31-Dec-23	
33,984,907	33,984,907	33,984,907	33,984,907	33,984,907	33,984,907	33,984,907	33,984,907	33,984,907	33,984,907	إجمالي دخل المعارض في حالة التشغيل الكامل
%5.0	%0.0	%0.0	%5.0	%0.0	%0.0	%10.0	%10.0	%10.0	%0.0	معدل الزيادة السنوية
49,870,388	47,495,607	47,495,607	47,495,607	45,233,912	45,233,912	45,233,912	41,121,738	37,383,398	33,984,907	إجمالي الدخل بعد الزيادة المتوقعة (معارض)
%95.0	%95.0	%95.0	%95.0	%95.0	%95.0	%95.0	%95.0	%90.0	%87	معدل الإشغال المتوقع (معارض)
47,376,868	45,120,827	45,120,827	45,120,827	42,972,216	42,972,216	42,972,216	39,065,651	33,645,058	29,566,869	الدخل الفعال (معارض)
47,376,868	45,120,827	45,120,827	45,120,827	42,972,216	42,972,216	42,972,216	39,065,651	33,645,058	29,566,869	إجمالي الدخل الفعال
%10.0	%10.0	%10.0	%10.0	%10.0	%10.0	%10.0	%10.0	%10.0	%12.0	تقدير نسبة مصروفات التشغيل والصيانة
4,737,687	4,512,083	4,512,083	4,512,083	4,297,222	4,297,222	4,297,222	3,906,565	3,364,506	3,548,024	مصروفات التشغيل والصيانة المتوقعة
42,639,181	40,608,744	40,608,744	40,608,744	38,674,995	38,674,995	38,674,995	35,159,086	30,280,552	26,018,845	صافي الدخل التشغيلي
579,892,868										القيمة الأخيرة (القيمة الاستردادية)
622,532,050	40,608,744	40,608,744	40,608,744	38,674,995	38,674,995	38,674,995	35,159,086	30,280,552	26,018,845	صافي التدفقات النقدية السنوية
										518,956,323
										518,956,000
										إجمالي قيمة العقار
										إجمالي القيمة تقريبا

نتائج التقييم

الاستنتاج

بناء على اتباع المعايير وأساليب التقييم المتبعة و وفقاً لمتطلبات العميل يرى خبراء تثمين ان قيمة العقار السوقية وحسب المعلومات التالية للعقار بمدينة (الرياض) في حي (الجزيرة) مساحتها الاجمالية (120,205.97) م² هي كالتالي :

إجمالي قيمة العقار
صافي الدخل الحالي للعقار (ريال)
29,590,724.16
إجمالي قيمة العقار (التدفقات النقدية)
518,956,000
إجمالي قيمة العقار (كتابة)
فقط خمسمائة وثمانية عشر مليوناً وتسعمائة وستة وخمسون ألف ريال سعودي لا غير

الملاحظات

التوصيات

✓ بمراجعة المعطيات أعلاه ووفقاً لمسح السوق والبيوع المشابهة، يرى خبراء الشركة السعودية لتقييم واثمين الأصول أن القيمة التي تم التوصل لها هي القيمة المرجحة وتعكس اتجاه السوق في الوقت الراهن.

ملاحظات عامة

- ❖ هامش التذبذب في القيمة بحدود + أو - 10% وفقاً لظروف السوق الحالية.
- ❖ العقار قد تم رهنه وما أقيم أو سيقام عليه من بناء لصالح بنك الرياض مقابل مبلغ 268,901,012 ريال كضمان للوفاء بجزء من الالتزامات والمستحقات المالية على شركة أمار للتطوير والاستثمار العقاري.
- ❖ تم افتراض نمو معدلات الاشغال في السنوات القادمة وثباتها وذلك لتخصص السوق واكتسابه سمعه جيدة ونمو الطلب على الموقع، ولتحقيق هذه الافتراضات ينبغي زيادة الأنشطة التسويقية وإعادة النظر في متوسط المتر التاجيري.

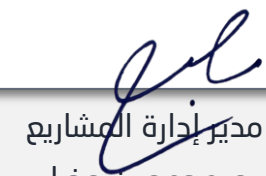


المدير التنفيذي
عبدالله آل محفوظ

عضو زميل (1210000273)

نثوين
VALUATION

الشركة السعودية لتقييم واثمين الأصول للاستشارات المهنية
Saudi Asset Valuation Company For Professional Consulting
رقم السجل التجاري ، C.R.No. 1010206162
رقم الضريبي ، Vat No. 300046706100003



مدير إدارة المشاريع
د. محمد بن دخيل

عضو منتسب (1210001214)



الشركة السعودية لتقييم واثمين الأصول
Saudi Asset Valuation Company

الملاحق



الملاحق

صورة الصك

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

المملكة العربية السعودية
وزارة العدل
[٢٧٧]

تاريخ الصك: ٢٢/٩/١٤٤٤ هـ
رقم الصك: ٢١.٩٩٩.٦٩٣-٤

صك

وعليه جرى تحريره في 22 / 9 / 1444 هـ لاعتماده ، وصلى الله على نبينا محمد وآله وصحبه وسلم.

صدرت هذه الوثيقة من وزارة العدل . ويجب التحقق من بياناتها وسريتها عبر الخدمات الإلكترونية لوزارة العدل
نموذج رقم (٢٧٧-٢٠٢٤)

صفحة رقم 2 من 2



بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

المملكة العربية السعودية
وزارة العدل
[٢٧٧]

تاريخ الصك: ٢٢/٩/١٤٤٤ هـ
رقم الصك: ٢١.٩٩٩.٦٩٣-٤

صك

الحمد لله وحده والصلاة والسلام على من لا نبي بعده. وبعد:

فإن البك رقم 2 من المخطط رقم 3203 الواقع في حي الجزيرة بمدينة الرياض . وحدودها وأطوالها كالتالي:

شمالاً: ممر عرض 10م بطول: (66.09) ستة و ستون متر و تسعة سنتمتر
جنوباً: شارع المدينة المنورة بطول منكمسر بطول: ()
40.05+37.68+14.77+24.40+24.48+23.33+9.91+44.24+24.60
(243.46)
شرقاً: شارع عرض 40م بطول: (867.54) ثمانمائة و سبعة و ستون متر و أربعة و خمسون سنتمتر
غرباً: طريق الدائري الشرقي عرض 100م بطول منكمسر بطول: ()
19.37+10.00+42.67+50.01+10.00+722.02
(854.07) جمالي
ومساحتها : (120,205.97) مائة و عشرون ألفا و مئتين و خمسة متر مربعاً و سبعة و تسعون سنتمتر مربعاً فقط

الملوكة بالصك الصادر من هذه الإدارة برقم 310118047280 في 4 / 11 / 1441 هـ . هي في ملك / شركة امار للتطوير والاستثمار العقاري شركة شخص واحد بموجب الرقم الوطني الموحد للمنشأة رقم 7004304379 في 22 / 9 / 1439 هـ وتنتهي في 22 / 9 / 1445 هـ والمرهونة لصالح / بنك الرياض مقابل مبلغ وقدره : 286901012 سنتين و ستة و ثمانون مليوناً و تسعمائة و واحد ألف و اثني عشر ريال كضمان للوفاء بجزء من الالتزامات و المستحقات المالية على شركة امار للتطوير والاستثمار العقاري شركة شخص واحد بموجب سجل تجاري رقم 7004304379 بما عليها من مستحقات مالية لصالح بنك الرياض بموجب السجل التجاري رقم : 1010451661 . و المجاز عليها من الهيئة الشرعية للبنك بقرار رقم 98 و تاريخ 24 / 06 / 1438 هـ الموافق 23 / 03 / 2017م علماً بأن اجازة الهيئة الشرعية سارية . على ان يتم سداد المديونية على دفعة واحدة في 28 / 6 / 2026 م . وفي حالة عدم السداد فيتم بيع العقار بالقيمة التي تنتهي عندها الرغبات واستيفاء الرهن منها وما نقص يرجع فيه عليه بعد اكمال ما يلزم شرعاً .

صدرت هذه الوثيقة من وزارة العدل . ويجب التحقق من بياناتها وسريتها عبر الخدمات الإلكترونية لوزارة العدل
نموذج رقم (٢٧٧-٢٠٢٤)

صفحة رقم 1 من 2



توضيح

شركة تقيم وممثليها من مقيمين ومساعدين قاموا بإجراء عملية التقييم دونما أي تحيز، كما إنهم يعملون بموضوعية ويتمتعون بالاستقلالية عن العميل وشركاته التابعة أو الأطراف التابعين له. وليس للشركة وممثليها أي مصلحة مالية أو مرتبطة لدى العميل أو أي من شركاته التابعة أو الأطراف التابعين له، كما أنه ليس من بين هؤلاء العالمين بواطن الأمور لدى العميل أو هؤلاء الذين لديهم علاقات داخلية أو ارتباطات مع العميل وشركاته التابعة أو الأطراف التابعين له. وأتعب المقيم مقابل عملية التقييم غير مشروطة على النتائج التي يتوصل إليها أو أي أحداث أخرى، وإذا حصلت الشركة على مساعدة ذات أهمية من طرف آخر فيما يتعلق بأي جانب من جوانب مهمة في التقييم، سيتم ذكر طبيعة هذه المساعدة، ومدى الاعتماد عليها ومن ثم توثيقها في التقرير إن وجدت.



الشركة السعودية لتقييم وتأمين الأصول
Saudi Asset Valuation Company



نهاية التقرير

تقرير تقييم عقاري

رقم التقرير : 128083

مقدم لـ

شركة أمار للتطوير والاستثمار العقاري

نثميت
VALUATION

الشركة السعودية لتقييم وتأمين الأصول
Saudi Asset Valuation Company

مقدمة

المحترمين

السادة / شركة أمار للتطوير والاستثمار العقاري

السلام عليكم ورحمة الله و بركاته وبعد ...

تشرفنا بقبولكم عرضنا لتقديم خدماتنا المهنية في مجال التقييم لعقار عباره عن (مجمع سكني تجاري) بمدينة (الرياض) بحي (الربيع) مساحتها (9,579.00) م² وعليه قمنا بمعاينة العقار موضوع التقييم وتحديد الأسلوب الأمثل للوصول للقيمة السوقية مع الالتزام بالمعايير والانظمة المحلية والدولية المعمول بها بمجال التقييم خاصة معايير التقييم الدولية (2022) والمعتمدة من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين والتي على اساسها تم جمع البيانات وتحليلها للوصول الى القيمة السوقية، وبناء على اتباع المعايير وأساليب التقييم المتبعة ووفقا لمتطلبات العميل يرى خبراء تامين ان القيمة السوقية (لحق المنفعة) تساوي (19,563,000) ريال سعودي كما هو موثق بهذا التقرير.

المدير التنفيذي

عبدالله آل محفوظ

عضو زميل (1210000273)



فهرس المحتويات

الصفحة	العنوان
2	○ مقدمة
3	○ الفهرس
4	○ الملخص التنفيذي
5	المعايير العامة - عن شركة التقييم
6	○ المعايير العامة - نطاق العمل (المعيار رقم 101)
7	○ المعايير العامة - نطاق العمل (المعيار رقم 101) (تابع)
8	○ المعايير العامة - نطاق العمل (المعيار رقم 102) (تابع)
9	○ نطاق العمل - مراحل العمل
10	تحليل السوق
13-11	○ تحليل بيانات وزارة العدل
14	أساليب التقييم
18-15	○ أساليب التقييم
19	معلومات ووصف العقار
20	○ وصف العقار
22-21	○ وصف العقار (تابع)
25-23	○ صورة كروكيه وحدودية
27-26	○ صور فوتوغرافية
28	نتيجة التقييم والتوصيات
34-29	○ نتائج التقييم
35	○ التوصيات وملاحظات عامة
36	الملاحق
37	○ صورة رخصة البناء

الملخص التنفيذي

البيان	البند	البيان	البند
710114022401	رقم الصك	شركة أمار للتطوير والاستثمار العقاري	اسم العميل
1433/4/19	تاريخ الصك	شركة أمار للتطوير والاستثمار العقاري	المستفيدون من التقييم
من 1303 إلى 1308	رقم القطعة	التقييم الدوري لأصول صندوق ميفيك ريت	الغرض من التقييم
2917	رقم المخطط	مجمع سكني تجاري	نوع العقار
القيمة السوقية	أساس القيمة	المملكة العربية السعودية -الرياض -الربيع	عنوان العقار
معايير التقييم الدولية 2022	معايير التقييم المتبعة	2م9,579.00	مساحة العقار
2023/12/07م	تاريخ المعاينة	حق منفعة	طبيعة الملكية
2023/12/31م	تاريخ التقييم	اسلوب السوق (طريقة المعاملات المقارنة) أسلوب الدخل (التدفقات النقدية)	أسلوب التقييم المتبعة
2024/01/23م	تاريخ إصدار التقرير		
19,563,000		القيمة السوقية للعقار (ريال)	



الشركة السعودية لتقييم وتأمين الأصول
Saudi Asset Valuation Company

المحور الأول



المعايير العامة

نطاق العمل | عن شركة التقييم

- تحدد هذه المعايير المتطلبات والاشتراطات الخاصة بإجراء أعمال التقييم، فيما عدا ما يتم تعديله بموجب معيار الأصول أو تطبيقات التقييم، والفرض من هذه المعايير هو تطبيقها على أعمال التقييم الخاصة بجميع الأصول ولأي أغراض تقييم أخرى تنطبق عليها معايير التقييم.
- تم إعداد هذا التقرير من قبل الشركة السعودية لتقييم واثمين الأصول وفريق العمل الذي لديها والذي يتمتع بأعلى درجات الكفاءة والحيادية اللازمة، ومستفيدين من الموارد المتاحة لنا والمتمثلة في كفاءة فريقنا الاستشاري الذي يضم في عداده نخبة من المستشارين المؤهلين بشهادات أكاديمية عليا وذات خبرات في مجال التقييم و الاستشارات، وما يتوفر لدى شركتنا من قاعدة معلومات تم بناؤها من خلال خبراتها التقييمية ومن خلال ما قامت به من جمع للبيانات والمعلومات والإحصائيات الصادرة عن الجهات الرسمية وغير الرسمية مما يعطي المقيمين سعة إدراك للقيام بمهامهم على أكمل وجه ، هذا وتعمل الشركة على تحديث قاعدة معلوماتها بشكل مستمر.
- خبرتنا بأعمال التقييم والاستشارات تزيد عن الـ 10 سنوات ، وقمنا بتقديم أكثر من 24,000 تقرير تقييم خلال فترة عملنا.
- تشرفت شركة تامين بتقديم خدماتها للجهات الحكومية والشبه حكومية ، لأغلب البنوك الموجودة في المملكة والشركات المالية والشركات العقارية والقطاعات الصناعية، والشركات التجارية وغيرها.

المعايير العامة | نطاق العمل (المعيار رقم 101)

طبيعة الأصول المقیمة	
المدينة	الرياض
الحي	الربيع
المساحة	م ² (9,579.00)

معلومات العميل والاستخدام	
اسم العميل	شركة أمار للتطوير والاستثمار العقاري
صاحب التقرير	شركة أمار للتطوير والاستثمار العقاري
الاستخدام	داخلي

نطاق العمل	التفاصيل
وصف التقرير	تقرير يوضح منهجية وخطوات التقييم ونتائج التقييم وصور ضوئية وحدودية للأصول موضوع التقييم وذلك وفقاً لمعيار 1.2 الخاص بالامتثال للمعايير وأعمال البحث والاستقصاء، ومعيار 1.3 الخاص بإعداد التقارير. (معايير التقييم الدولية 2022، من ص 26 إلى ص 31)
الفرض من التقييم	التقييم الدوري لأصول صندوق ميفيك ريت
الافتراضات و الافتراضات الخاصة	○ تم استلام بيانات العقار من العميل ، ولم تقم تميمين بالعمل على التأكد من صحته
نطاق البحث والاستقصاء	لقد قمنا بدراسة سوق العقارات بمنطقة العقار المستهدف في نطاق دائرة نصف قطرها 5 كم واستعننا في الدراسة بأكثر العقارات قرباً للعقار المستهدف من حيث المواصفات والمساحات لكل منها ولقد اجتهدنا للتأكد من صحة المعلومات التي تم الحصول عليها قدر الامكان.
طبيعة ومصادر المعلومات	مكاتب العقار بالمنطقة المستهدفة، تجار العقار، وزارة العدل، قاعدة البيانات الخاصة بشركة تميمين والتي يتم تحديثها بشكل مستمر.
العملة المستخدمة في التقرير	ريال سعودي.

المعايير العامة | نطاق العمل (المعيار رقم 101)

نطاق العمل	التفاصيل
أساس القيمة (نوع القيمة)	القيمة السوقية: هي المبلغ المقدر الذي ينبغي على أساسه مبادلة الأصول أو الالتزامات في تاريخ التقييم بين مشتر راغب وبائع راغب في إطار معاملة على أساس محايد بعد تسويق مناسب حيث يتصرف كل طرف من الأطراف بمعرفة وحكمة دون قسر أو إجبار المصدر (معايير التقييم الدولية 2022، النسخة الإلكترونية صفحة 35 فقرة 30.1)
حالة عدم اليقين	هي الحالة الناتجة عن عدم توفر أدلة ومؤشرات في زمن معين تمكن المقيم من أداء عملية التقييم بالطريقة المثلى
القيود على الاستخدام أو التوزيع أو النشر	هذا التقرير معد للفرض الذي أعد من أجله فقط ولا يجوز استخدامه أو تداوله أو الاقتباس منه أو الإشارة إليه على أي حال من الأحوال لأي غرض آخر. وبناءً عليه، لا تتحمل الشركة أو المقيم أي مسؤولية عن أي خسارة بتكديدها أي طرف نتيجة استخدام تقرير التقييم على نحو يخالف ما جاء من أحكام هذا البند. ويحتفظ المقيم بجميع الحقوق الخاصة بإصدار تقرير التقييم. ولا يجوز إعادة إصدار هذا التقرير على أي نحو دون موافقة صريحة من الشركة. ولا يجوز تقديم هذا التقرير لأي طرف آخر بخلاف هؤلاء المشار إليهم فيه دون موافقة صريحة من الشركة. ومن دواعي الحيطه والحذر أن تحتفظ الشركة والمقيم بالحق في إدخال أي تعديلات وعمل أي مراجعة على التقييم أو دعم نتيجة التقييم في ظل ظروف محددة. تحتفظ الشركة بالحق، دون إني التزام، بمراجعة حسابات التقييم وتعديل وتنقيح نتائجه على ضوء معلومات كانت موجودة في تاريخ التقييم لكنها اتضحت له لاحقاً.
الالتزام بمعايير التقييم الدولية	المنهجيات التي تتبعها الشركة في مجال التقييم والمبنية على أسس سليمة وثوابت متينة تتماشى مع المعايير المحلية والدولية المعمول بها في هذا المجال، خاصة تطبيق معايير التقييم الدولية 2022.
استقلالية المقيم	شركة تميم وممثليها من مقيمين ومساعدين قاموا بإجراء عملية التقييم دونما أي تحيز، كما إنهم يعملون بموضوعية ويتمتعون بالاستقلالية عن العميل وشركاته التابعة أو الأطراف التابعين له. وليس للشركة وممثليها أي مصلحة حالية أو مرتقبة لدى العميل أو أي من شركاته التابعة أو الأطراف التابعين له، كما أنه ليس من بين هؤلاء العالمين بيوطن الأمور لدى العميل أو هؤلاء الذين لديهم علاقات داخلية أو ارتباطات مع العميل وشركاته التابعة أو الأطراف التابعين له. وأتعاب المقيم مقابل عملية التقييم غير مشروطة على النتائج التي يتوصل إليها أو أي أحداث أخرى، وإذا حصلت الشركة على مساعدة ذات أهمية من طرف آخر فيما يتعلق بأي جانب من جوانب مهمة في التقييم، سيتم ذكر طبيعة هذه المساعدة، ومدى الاعتماد عليها ومن ثم توثيقها في التقرير إن وجدت.

(2-2) نطاق العمل | مراحل العمل

05 تطبيق طرق التقييم

بعد تقدير الخبراء للاستخدام الحالي من ناحية السوق و البيانات المتوفرة عنه تم الاستنتاج بأن أسلوب البيوع المشابهة و اسلوب الدخل هو الأفضل لتقدير قيمة العقار.

06 تقدير القيمة

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

07 مراجعة القيمة

مراجعة القيمة من قبل لجنة المراجعة المكونة من 3 خبراء اخرين يقوم بمراجعة المعلومات والتحليلات والافتراضات التي توصل اليها المقيم.

08 إعداد التقرير

العمل على إعداد التقرير وفقاً لمعيار 101 لوصف التقرير ومعيار 103 لإعداد التقارير.

01 معاينة الأصل

تم استلام بيانات العقار من العميل والذي يوضح أن مساحة العقار 9,579.00 م2 بالإضافة إلى كروكي يوضح موقع العقار بعد ذلك تم الوقوف على العقار ومطابقة المعلومات الوارد من العميل بالواقع

02 تحديد خصائص الاصل

من خلال المعاينة تبين أن الأصل موضع التقييم هو عبارة عن (مجمع سكني تجاري) بمدينة (الرياض).

03 جمع البيانات

بناءً على نوع العقار موضع التقييم تم تحديد نطاق جمع البيانات في مدينة (الرياض) حي (الربيع) وخاصة المنطقة المحيطة بالعقار.

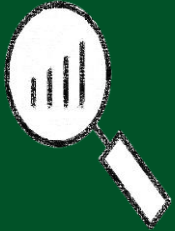
04 تحليل البيانات

تم تحليل البيانات المتوفرة في منطقة العقار والتي تم استقتها من مصادر غير رسمية مثل المكاتب العقارية التي تعمل في منطقة العقار ومن مصادر رسمية متمثلة في مؤشرات وزارة العدل.



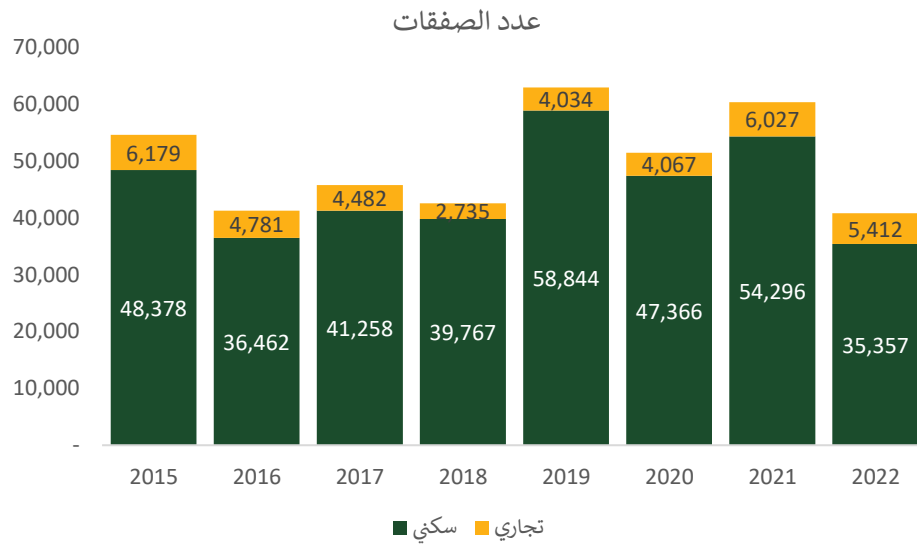
الشركة السعودية لتقييم وتهيئة الأصول
Saudi Asset Valuation Company

المحور الثاني



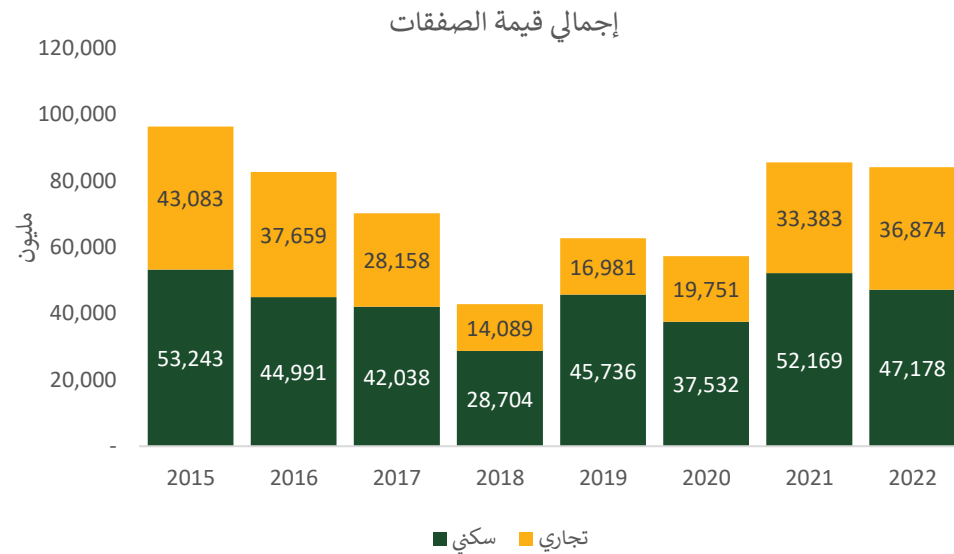
تحليل السوق

❖ عدد الصفقات على مستوى مدينة الرياض .



السنة	سكني	تجاري
2015	48,378	6,179
2016	36,462	4,781
2017	41,258	4,482
2018	39,767	2,735
2019	58,844	4,034
2020	47,366	4,067
2021	54,296	6,027
2022	35,357	5,412

❖ إجمالي قيمة الصفقات على مستوى مدينة الرياض .



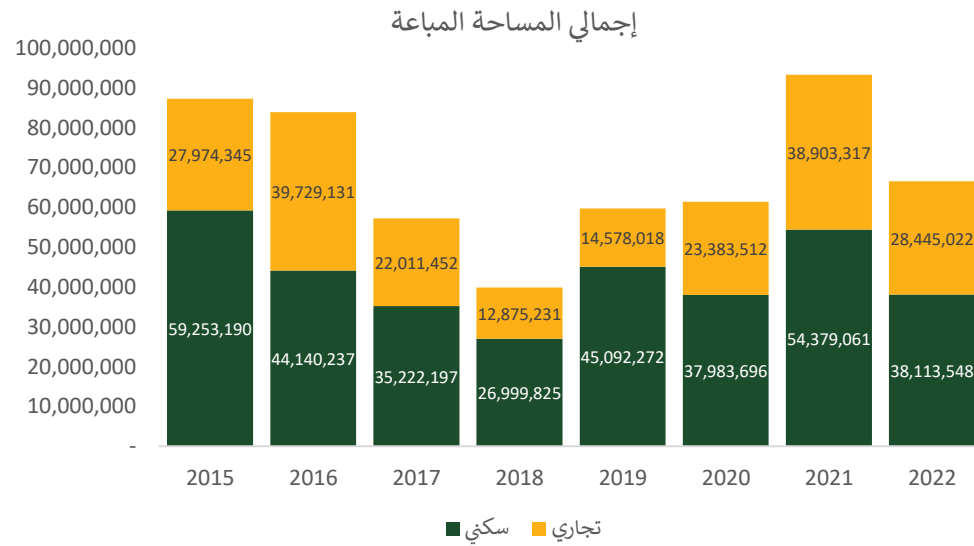
السنة	سكني	تجاري
2015	53,242,740,874	43,083,139,542
2016	44,990,895,946	37,658,770,151
2017	42,037,817,505	28,158,439,833
2018	28,704,136,258	14,088,651,318
2019	45,735,869,078	16,980,834,537
2020	37,531,822,046	19,750,706,116
2021	52,168,974,753	33,383,166,012
2022	47,178,401,563	36,873,505,451

تحليل السوق والمؤشرات الاقتصادية | تحليل بيانات وزارة العدل على مستوى الرياض

تحليل مؤشرات السوق العقاري من بيانات وزارة العدل:

01

❖ إجمالي المساحة المباعة على مستوى مدينة الرياض .



السنة	سكني	تجاري
2015	59,253,190	27,974,345
2016	44,140,237	39,729,131
2017	35,222,197	22,011,452
2018	26,999,825	12,875,231
2019	45,092,272	14,578,018
2020	37,983,696	23,383,512
2021	54,379,061	38,903,317
2022	38,113,548	28,445,022



الشركة السعودية لتقييم وتأمين الأصول
Saudi Asset Valuation Company

المحور الثالث



أساليب التقييم

أساليب التقييم

الأساليب المعتمدة للوصول إلى القيمة السوقية للعقار موضوع التقييم و تشير إلى أن هناك عدة أساليب أساسية تستخدم في التقييم ، و تستند هذه الأساليب إلى المبادئ الاقتصادية للتوازن السعري او توقع المنافع او الاستبدال و يوصي باستخدام أكثر من أسلوب او طريقة للتقييم و خاصة في حالة عدم وجود معطيات و بيانات واقعية و ملحوظة بدرجة كافية بما يكفل لاسلوب تقييم واحد ان يصل إلى نتيجة موثوقة و يعتمد عليها.

أسلوب السوق

- يقدم هذا الأسلوب مؤشرات للقيمة عن طريق مقارنة الأصل الذي يتم تقييمه بأصول مطابقة او مماثلة تتوفر معلومات عن أسعارها
- وفقا لهذا الأسلوب فإن الخطوة الأولى تتمثل في دراسة أسعار المعاملات الخاصة بالأصول المطابقة او المماثلة التي تمت مؤخرا في السوق. و ان كانت المعاملات التي تمت قليلة ، من الأفضل أيضا دراسة أسعار الأصول المطابقة او المماثلة المدرجة او المعروضة للبيع شريكة ان تكون هذه المعلومات واضحة و جري تحليلها موضوعيا. و يجب تعديل المعلومات المتعلقة بأسعار تلك المعاملات لكي تبيّن الفروق في شروط واحكام المعاملة الفعلية ، و أساس القيمة، و الافتراضات التي يتم اعتمادها في عملية التقييم التي يتم تنفيذها. كما يمكن ان توجد فروق في الخصائص القانونية و الاقتصادية و المادية لأصول المعاملات الأخرى مقارنة بالأصل الذي يتم تقييمه

أسلوب الدخل

- يقدم مؤشرا للقيمة عن طريق تحويل التدفقات النقدية المستقبلية إلى قيمة راسمالية حالية و احدة.
- يتناول هذا الأسلوب الدخل الذي يحققه الأصل خلال عمرة الإنتاجي (العمر الافتراضي للأصل) و تقدر القيمة من خلال عملية الرسملة ، و يقصد بالرسملة تحويل الدخل إلى مبلغ راسمال باستخدام معدل خصم مناسب. و تتول تدفقات الدخل بموجب عقود او ترتيبات غير تعاقدية مثل الربح المتوقع من استخدام او الاحتفاظ بالأصل
- و تتضمن الطرق التي تندرج ضمن أسلوب الدخل
- رسملة الدخل بتطبيق معامل المخاطر او الرسملة الكلي على فترة دخل واحدة معتادة.
- القيمة الحالية للتدفقات النقدية حيث يطبق معدل الخصم على سلسلة من التدفقات النقدية لفترات مستقبلية للوصول إلى القيمة الحالية.
- نماذج التسعير ذات الخيارات المتنوعة

أسلوب التكلفة

- قدم مؤشرات للقيمة باستخدام المبدأ الاقتصادي و الذي مفاده ان المشتري لا يدفع مقابل شراء أصل أكثر من تكلفة الحصول على أصل له نفس المنفعة سواء عن طريق الشراء او الانشاء و يستند هذا الأسلوب إلى مبدأ ان السعر الذي يدفعه المشتري في السوق مقابل الأصل موضوع التقييم لن يكون أكثر من تكلفة شراء او انشاء أصل يعادله ما لم تكن هناك عوامل مثل التوقيت غير المناسب او عدم الملاءمة او وجود المخاطر او عوامل أخرى. و غالبا ما يكون الأصل موضوع التقييم أقل جاذبية من البديل الذي يمكن شراؤه او انشاؤه بسبب عمر الأصل او تقادمه. و في هذه الحالة تكون هناك حاجة إلى اجراء تسويات و تعديلات في تكلفة الأصل البديل حسب أساس القيمة المطلوب

أساليب التقييم

يبين الشكل التالي أساليب وطرق التقييم المعتمدة للوصول إلى القيمة السوقية للعقار فى تقييم العقار:

مستبعد	• طريقة الاستثمار	اسلوب الدخل
مستخدم	• طريقة التدفقات النقدية المخصومة	
مستبعد	• طريقة القيمة المتبقية	
مستبعد	• طريقة الارباح	
مستبعد	• طريقة رسملة الدخل	
مستخدم	• طريقة المقارنات	اسلوب السوق
مستبعد	• طريقة المقاول - (التكلفة)	اسلوب التكلفة

أساليب التقييم

الإراضي	تستخدم لـ	أسلوب السوق (طريقة المعاملات المقارنة)	الأسلوب
تعريف الأسلوب			
<ul style="list-style-type: none">○ تستخدم طريقة المعاملات المقارنة والمعروفة أيضًا باسم طريقة المعاملات الإرشادية؛ معلومات عن صفقات لأصول مطابقة أو مماثلة للأصل محل التقييم للتوصل إلى مؤشر للقيمة. المصدر (معايير التقييم الدولية 2022، النسخة الإلكترونية صفحة 48 فقرة 30.1)○ عندما تحتوي المقارنات التي يتم النظر فيها على معاملات للأصل محل التقييم يُشار إلى هذه الطريقة في بعض الأحيان باسم طريقة المعاملات السابقة.○ وفقًا لهذا الأسلوب فإن الخطوة الأولى تتمثل في دراسة أسعار المعاملات الخاصة بالأصول المطابقة أو المماثلة التي تمت مؤخرًا في السوق. وإن كانت المعاملات التي تمت قليلة، من الأفضل أيضًا دراسة أسعار الأصول المطابقة أو المماثلة المدرجة أو المعروضة للبيع شريطة أن تكون هذه المعلومات واضحة وجرى تحليلها موضوعيًا. ويجب تعديل المعلومات المتعلقة بأسعار تلك المعاملات لكي تبين الفروق في شروط واحكام المعاملة الفعلية، وأساس القيمة، والافتراضات التي يتم اعتمادها في عملية التقييم التي يتم تنفيذها. كما يمكن أن توجد فروق في الخصائص القانونية والاقتصادية والمادية لأصول المعاملات الأخرى مقارنة بالأصل الذي يتم تقييمه.			
المنهجية			
<ul style="list-style-type: none">○ تم جمع بيانات العروض المشابهة من مؤشر وزارة العدل ومسح السوق لمنطقة العقار، وتم الاستعانة بالبيانات المتوفرة في قاعدة بيانات الشركة السعودية لتقييم وتأمين الأصول وتم فرزها وتصنيفها وعمل التسويات اللازمة عليها للوصول إلى نتائج دقيقة			
التطبيق			
<ul style="list-style-type: none">○ تحديد وحدات المقارنة التي يستخدمها المشاركون في السوق ذات الصلة.○ تحديد المعاملات المقارنة المتعلقة وحساب مقاييس التقييم الرئيسة لتلك المعاملات.○ إجراء تحليل مقارن مُتسق لأوجه التشابه والاختلاف النوعية والكمية بين الأصول المقارنة والأصل محل التقييم.○ إجراء التعديلات اللازمة إن وجدت على مقاييس التقييم لتعكس الفروق بين الأصل محل التقييم والأصول المقارنة.○ تطبيق مقاييس التقييم المعدلة على الأصل محل التقييم.○ تتم التسوية بين مؤشرات القيمة إذا تم استخدام أكثر من مقياس للتقييم			

أساليب التقييم

العقارات المدرة للدخل	تستخدم لـ	أسلوب الدخل (طريقة التدفقات النقدية المخصومة)	الأسلوب
			تعريف الأسلوب
			<ul style="list-style-type: none">○ في طريقة التدفقات النقدية المخصومة يتم خصم التدفقات النقدية قعة إلى تاريخ التقييم مما ينتج عنه قيمة حالية لأصل○ يمكن أن تشمل التدفقات النقدية المخصومة في بعض الحالات لأصول طويلة الأجل أو الأبدية قيمة نهائية تمثل قيمة الأصل في نهاية فترة التوقع الصريحة. وفي حالات أخرى يمكن حساب قيمة الأصل فقط باستخدام قيمة نهائية أو طرفية بدون فترة توقع صريحة، ويشار إلى هذا في بعض الأحيان بطريقة رسملة الدخل.
			المنهجية
			<p>الخطوات الرئيسية في طريقة التدفقات النقدية المخصومة هي كما يلي:</p> <ul style="list-style-type: none">○ اختيار أنسب أنواع التدفقات النقدية لطبيعة المهمة والأصل محل التقييم التدفقات النقدية، أو التدفقات (ما قبل الضريبة، أو بعد الضريبة، أو إجمالية حقيقية أو اسمية، إلخ○ تحديد أنسب فترة صريحة للتنبؤ بالتدفق النقدي، إن وجدت○ إعداد توقعات التدفقات النقدية لتلك الفترة.○ تحديد ما إذا كانت القيمة النهائية مناسبة لأصل محل التقييم في نهاية فترة التنبؤ الصريحة (إن وجدت)، ثم تحديد القيمة النهائية المناسبة لطبيعة الأصل○ تحديد معدل الخصم المناسب○ تطبيق معدل الخصم على التدفقات النقدية المستقبلية المتوقعة، بما في ذلك القيمة النهائية إن وجدت



الشركة السعودية لتقييم وتأمين الأصول
Saudi Asset Valuation Company

المحور الرابع



معلومات ووصف العقار

وصف العقار

معلومات هامة عن العقار	
اسم العقار	بلازا 1 الربيع
الموقع	حي الربيع/ مدينة الرياض
نوع العقار	تجاري وشقق سكنية
عمر العقار	حوالي 7 سنوات
مساحة الأرض (م ²)	9,579.00
مساحة البناء	16,195.71
عدد الأدوار	قبو + دور أرضي + ودور أول وملاحق علوية
مكونات العقار	يتكون من معارض تجارية وشقق سكنية
فترة حق المنفعة	تنتهي حق المنفعة في 17 يوليو 2026
مدة العقود	سنوية
معدل الإشغال الحالي (%)	حوالي 98%
إجمالي الدخل السنوي المتوقع بنهاية العام (ريال)	11,796,960
إيجار المنفعة السنوي (ريال)	4,000,000
مصروفات التشغيل والصيانة المتوقعة بنهاية العام (ريال)	2,858,958.43
صافي الدخل التشغيلي المتوقع بنهاية العام (ريال)	4,938,002

وصف العقار

وصف عام	العقار عبارة عن مجمع سكني تجاري بمدينة الرياض بحي الربيع مساحتها 9,579.00 م ²
---------	--

وصف الموقع	
الدولة	المملكة العربية السعودية
المنطقة	الرياض
المدينة	الرياض
الحي	الربيع
الشارع	طريق الملك عبدالعزيز

بيانات الملكية	
رقم الصك	710114022401
تاريخ الصك	1433/4/19
رقم القطعة	من 1303 إلى 1308
رقم المخطط	2917
رقم البلك	-

طبيعة العقار	<input checked="" type="checkbox"/> مستوية	<input type="checkbox"/> منخفضة	<input type="checkbox"/> مرتفعة	<input type="checkbox"/> دفان	<input type="checkbox"/> صخرة	<input type="checkbox"/> رملية	<input type="checkbox"/> صخرية
نظام الاستخدام	سكني - تجاري						

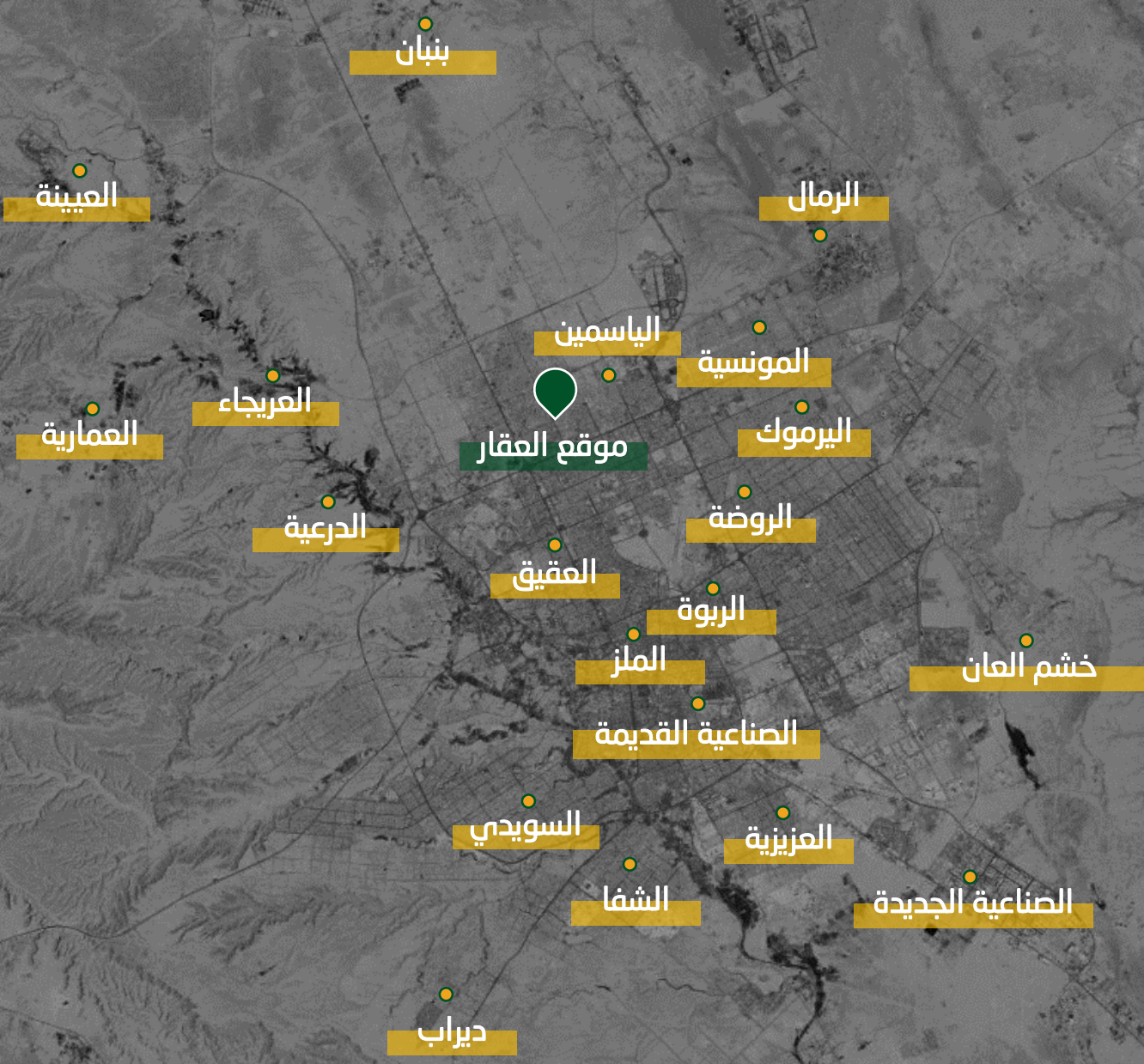
وصف العقار

حدود وأطوال الموقع				
م	74.00	بطول	شارع 20 م	شمالاً
م	116.85	بطول	شارع 20 م	شرقا
م	80.00	بطول	ق 1309 و 1310	جنوبا
م	116.85	بطول	شارع 60 م	غرباً

الخدمات المتوفرة في الموقع					
✓	خدمات أمنية		✓	كهرباء	
✓	مراكز طبية		✓	مياه	
✓	مدارس		✓	إنارة	
✓	مراكز تسوق		✓	هاتف	
✓	تشجير		✓	طرق مسفلة	

موقع العقار على مستوى مدينة الرياض

الرياض هي عاصمة المملكة العربية السعودية، وأكبر مدنها وثالث أكبر عاصمة عربية من حيث عدد السكان. تقع الرياض وسط شبه الجزيرة العربية في هضبة نجد، على ارتفاع 600 متر فوق مستوى سطح البحر. وهي مقر إمارة منطقة الرياض حسب التقسيم الإداري للمناطق السعودية. يسكن مدينة الرياض نحو 10.5 مليون نسمة وفق إحصائيات عام 2021. وتعتبر العاصمة السعودية إحدى أسرع مدن العالم توسعًا، فخلال نصف قرن من نشأتها اتسعت مساحة المدينة الصغيرة إلى 1800 كيلو متر مربع، حتى بلغت 3.115 كم². في الوقت الحاضر، الرياض واجهة السعودية السياسية والاقتصادية، حيث تحتوي على مقرات المؤسسات السيادية في الدولة. يقسم التخطيط الحضري مدينة الرياض إدارياً إلى 16 بلدية، تضم أكثر من 167 حي سكني، تديرها أمانة مدينة الرياض والهيئة الملكية لمدينة الرياض. وهي تملك مقومات سياحية وثقافية من المواقع التاريخية والمتاحف والمعالم الحضرية.



موقع العقار على مستوى حي الربيع

يقع حي الربيع في شمال مدينة الرياض بمخرج 5 وتقدر مساحة الحي قرابة 5.52 كيلومتر مربع، يحد الحي من الشرق طريق أبي بكر الصديق، ومن الجنوب طريق الأمير محمد بن سلمان بن عبدالعزيز، ومن الغرب والشمال طريق الثمامة. يعتبر حي الربيع واحد من أشهر وأفضل الأحياء الموجودة في شمال مدينة الرياض، كما يعد من الأحياء التابعة لبلدية الشمال، يتميز الحي بالحيوية ويتوفر جميع الخدمات والمرافق المهمة مثل: المدارس والجوامع والأسواق وأماكن الترفيه والخدمات الطبية.

حي الربيع

موقع العقار



صورة كروكيه وحدودية لموقع العقار



يقع العقار في حي الربيع ويحده من الشمال شارع عرض 20 م ومن الشرق شارع عرض 20 م ومن الجنوب ق 1309 و 1310 ومن الغرب شارع 60 م

تحليل الموقع | صور توضح طبيعة العقار



صورة للعقار



صورة للعقار



صورة للعقار



صورة للعقار

تحليل الموقع | صور توضح طبيعة العقار



صورة للعقار



صورة للعقار



صورة للعقار



صورة للعقار



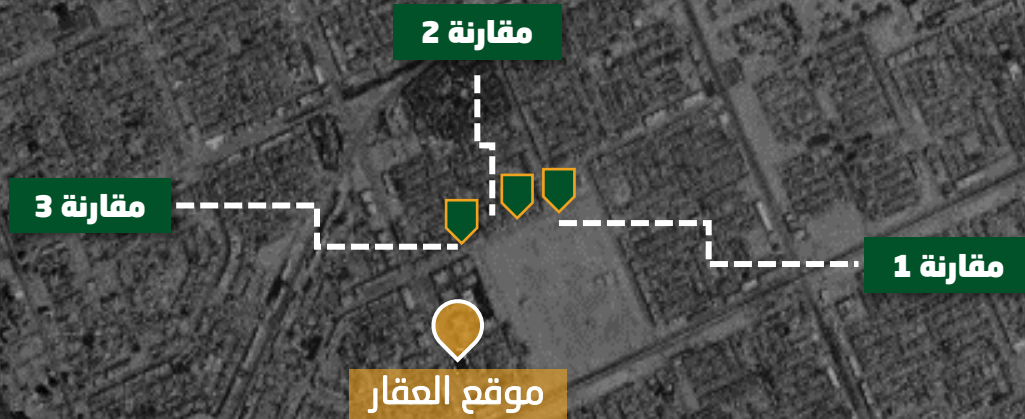
الشركة السعودية لتقييم وتأمين الأصول
Saudi Asset Valuation Company

المحور الخامس



نتيجة التقييم والتوصيات

نتائج التقييم | خريطة المقارنات شقق



رقم المقارنة	نوع الصفقة	المساحة	الايجار السنوي
1	معروض	101م	80,000
2	معروض	101م	75,000
3	معروض	97م	120,000

نتائج التقييم | خريطة المقارنات

مقارنة 3

موقع العقار

مقارنة 1

مقارنة 2

رقم المقارنة	نوع الصفقة	المساحة	المتر التاجيري
1	معروض	420م	833
2	معروض	170م	1,617
3	معروض	314م	1,200

نتائج التقييم | تسوية المقارنات (معارض)

❖ بعد المسح الميداني الذي قام به فريق العمل لمعرفة قيمة تأجير المعارض وصالات العرض المشابهة للموجودة في العقار موضع التقييم ، تبين أن متوسط القيمة التأجيرية للمتر في المنطقة تتراوح بين 800 ريال إلى 1600 ريال حسب موقع العقار وعمره ومستوى التشطيب وعوامل أخرى، وبذلك يكون متوسط قيمة المتر التأجيري للمعارض بالعقار مناسب مقارنة للمعدلات السائدة في السوق”

رقم المقارنة	العقار موضع المقارنة	مقارنة 1	مقارنة 2	مقارنة 3
قيمة المتر التأجيري		833	1,617	1,200
موقع العقار		متشابه	متشابه	متشابه
المساحة المقترضة (م ²)	300	300	170	314
عمر العقار	جديد	جديد	جديد	جديد
مستوى التشطيب	متميز	متميز	متميز	متميز
وجود إدارة للعقار	يوجد	يوجد	يوجد	يوجد
توافر المواقف	متوافر	متوافر	متوافر	متوافر
الحراسة والأمن	متوافر	متوافر	متوافر	متوافر
خدمات مساندة				
صافي التقييم				
صافي سعر السوق بعد التسوية		833		1,455
متوسط قيمة المتر التأجيري السوقي	1,163			
متوسط قيمة المتر التأجيري للمعارض بالعقار	1,103			

نتائج التقييم | تسوية المقارنات (شقق)

❖ بعد المسح الميداني الذي قام به فريق العمل لمعرفة قيمة تأجير الشقق السكنية \ المشابهة للموجودة في العقار موضع التقييم , تبين أن متوسط تأجير الشقة في المنطقة تتراوح بين 80 ألف ريال إلى 120 ألف ريال حسب موقع العقار وعمره ومستوى التشطيب وعوامل أخرى, وبذلك يكون متوسط قيمة تأجير الشقة بالعقار مناسب مقارنة للمعدلات السائدة في السوق

رقم المقارنة	العقار موضع المقارنة	مقارنة 1	مقارنة 2	مقارنة 3	العقار موضع المقارنة
قيمة المتر التاجيري		80,000	75,000	120,000	
موقع العقار		101	170	314	
المساحة المفترضة (م2)	120				
عمر العقار	جديد	جديد	جديد	جديد	
مستوى التشطيب	تمميز	تمميز	تمميز	تمميز	
وجود إدارة للعقار	يوجد	يوجد	يوجد	يوجد	
توافر المواقف	متوافر	متوافر	متوافر	متوافر	
الحراسة والأمن	متوافر	متوافر	متوافر	متوافر	
خدمات مساندة					
صافي التقييم					
صافي سعر السوق بعد التسوية		92,000	86,250	138,000	
متوسط إيجار الشقة السوقي	105,417				
متوسط إيجار الشقة بالعقار	106,788				

نتائج التقييم | التدفقات النقدية

إيرادات المعارض	
6,156	إجمالي مساحة المعارض
5,659	إجمالي المساحة المؤجرة
497	المساحة الشاغرة في المعارض
6,243,960	إجمالي الإيجار الحالي
1,103	متوسط إيجار المتر المربع
548,116	إيجار الجزء الشاغر حال تشغيله
6,792,076	إجمالي إيرادات المعارض في حالة التشغيل الكامل

لحساب معدل الخصم	
3.0%	معدل عائد السندات الحكومية
2.5%	معدل التضخم
2.0%	علاوة مخاطر السوق
1.0%	علاوة المخاطر الخاصة
8.5%	معدل الخصم

إيرادات الشقق	
5,553,000	إيرادات الشقق الحالية
52	عدد الشقق المؤجرة
106,788	متوسط إيجار الشقة
5,553,000	إجمالي إيرادات الشقق في حالة التشغيل الكامل

التدفقات النقدية				
15-Jul-26	31-Dec-25	31-Dec-24	31-Dec-23	
3,628,644	6,792,076	6,792,076	6,792,076	إجمالي دخل المعارض في حالة التشغيل الكامل
2,966,671	5,553,000	5,553,000	5,553,000	إجمالي دخل الشقق في حالة التشغيل الكامل
0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	معدل الزيادة السنوية
3,665,860	6,792,076	6,792,076	6,792,076	إجمالي الدخل بعد الزيادة المتوقعة (معارض)
2,997,099	5,553,000	5,553,000	5,553,000	إجمالي الدخل بعد الزيادة المتوقعة (شقق)
90.0%	90.0%	92%	92%	معدل الإشغال المتوقع (معارض)
90.0%	90.0%	100.0%	100.0%	معدل الإشغال المتوقع (شقق)
3,299,274	6,112,869	6,243,960	6,243,960	الدخل الفعال (معارض)
2,697,389	4,997,700	5,553,000	5,553,000	الدخل الفعال (شقق)
5,996,663	11,110,569	11,796,960	11,796,960	إجمالي الدخل الفعال
20%	20%	20%	24%	نسبة مصروفات التشغيل والصيانة الحالية
1,199,333	2,222,114	2,359,392	2,858,958	مصروفات التشغيل والصيانة
0	2,158,904	4,000,000	4,000,000	إيجار الأرض حسب بيانات العقد
1,199,333	4,381,018	6,359,392	6,858,958	إجمالي المصروفات
4,797,331	6,729,551	5,437,568	4,938,002	صافي التدفقات النقدية
			19,563,220	إجمالي صافي القيمة الحالية
			19,563,000	إجمالي القيمة تقريبا

نتائج التقييم

الاستنتاج

بناء على اتباع المعايير وأساليب التقييم المتبعة و وفقاً لمتطلبات العميل يرى خبراء تـمـيـن ان قيمة العقار السوقية وحسب المعلومات التالية للعقار بمدينة (الرياض) في حي (الربيع) مساحتها الاجمالية (9,579.00) م² هي كالتالي :

إجمالي قيمة العقار
صافي الدخل المتوقع بنهاية العام (ريال)
4,938,002
إجمالي حق المنفعة حتى تاريخ 17 يوليو 2026 (ريال)
19,563,000
إجمالي حق المنفعة (كتابة)
فقط تسعة عشر مليوناً وخمسمائة وثلاثة وستون ألف ريال سعودي لا غير

الملاحظات

التوصيات

✓ بمراجعة المعطيات أعلاه ووفقاً لمسح السوق والبيوع المشابهة، يرى خبراء الشركة السعودية لتقييم وتأمين الأصول أن القيمة التي تم التوصل لها هي القيمة المرجحة وتعكس اتجاه السوق في الوقت الراهن.

ملاحظات عامة

- ❖ هامش التذبذب في القيمة بحدود + أو - 10% وفقاً لظروف السوق الحالية.
- ❖ أرقام قطع العقار الواردة في رخصة البناء من 1303 - 1308، ولكن حسب المستكشف الجغرافي فإن القطع هي 1301-1308



المدير التنفيذي
عبدالله آل محفوظ

عضو زميل (1210000273)

نثوين
VALUATION

الشركة السعودية لتقييم وتأمين الأصول للاستشارات المهنية
Saudi Asset Valuation Company For Professional Consulting
رقم السجل التجاري ، 1010206162 C.R.No.
رقم الضريبي ، 300046706100003 Vat No.



مدير إدارة المشاريع
د. محمد بن دخيل

عضو منتسب (1210001214)



الشركة السعودية لتقييم وتأمين الأصول
Saudi Asset Valuation Company

الملاحق



الملاحق

توضيح

شركة تقيم وممثليها من مقيمين ومساعدين قاموا بإجراء عملية التقييم دونما أي تحيز، كما إنهم يعملون بموضوعية ويتمتعون بالاستقلالية عن العميل وشركاته التابعة أو الأطراف التابعين له. وليس للشركة وممثليها أي مصلحة مالية أو مرتبطة لدى العميل أو أي من شركاته التابعة أو الأطراف التابعين له، كما أنه ليس من بين هؤلاء العالمين بواطن الأمور لدى العميل أو هؤلاء الذين لديهم علاقات داخلية أو ارتباطات مع العميل وشركاته التابعة أو الأطراف التابعين له. وأتعب المقيم مقابل عملية التقييم غير مشروطة على النتائج التي يتوصل إليها أو أي أحداث أخرى، وإذا حصلت الشركة على مساعدة ذات أهمية من طرف آخر فيما يتعلق بأي جانب من جوانب مهمة في التقييم، سيتم ذكر طبيعة هذه المساعدة، ومدى الاعتماد عليها ومن ثم توثيقها في التقرير إن وجدت.



الشركة السعودية لتقييم وتهيئة الأصول
Saudi Asset Valuation Company



نهاية التقرير

تقرير تقييم عقاري

رقم التقرير : 128081

مقدم لـ

شركة أمار للتطوير والاستثمار العقاري

نثميت
VALUATION

الشركة السعودية لتقييم وتأمين الأصول
Saudi Asset Valuation Company

مقدمة

السادة / شركة أمار للتطوير والاستثمار العقاري المحترمين

السلام عليكم ورحمة الله و بركاته وبعد ...

تشرفنا بقبولكم عرضنا لتقديم خدماتنا المهنية في مجال التقييم لعقار عباره عن (مبنى تجاري) بمدينة (الرياض) بحي (النخيل) مساحتها (9,091.00) م² وعليه قمنا بمعاينة العقار موضوع التقييم وتحديد الأسلوب الأمثل للوصول للقيمة السوقية مع الالتزام بالمعايير والانظمة المحلية والدولية المعمول بها بمجال التقييم خاصة معايير التقييم الدولية (2022) والمعتمدة من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين والتي على اساسها تم جمع البيانات وتحليلها للوصول الى القيمة السوقية، وبناء على اتباع المعايير وأساليب التقييم المتبعة ووفقا لمتطلبات العميل يرى خبراء تامين ان القيمة السوقية (لحق المنفعة) تساوي (107,172,000) ريال سعودي كما هو موثق بهذا التقرير.

المدير التنفيذي

عبدالله آل محفوظ

عضو زميل (1210000273)



فهرس المحتويات

الصفحة	العنوان
2	○ مقدمة
3	○ الفهرس
4	○ الملخص التنفيذي
5	المعايير العامة - عن شركة التقييم
6	○ المعايير العامة - نطاق العمل (المعيار رقم 101)
7	○ المعايير العامة - نطاق العمل (المعيار رقم 101) (تابع)
8	○ المعايير العامة - نطاق العمل (المعيار رقم 102) (تابع)
9	○ نطاق العمل - مراحل العمل
10	تحليل السوق
13-11	○ تحليل بيانات وزارة العدل
14	أساليب التقييم
18-15	○ أساليب التقييم
19	معلومات ووصف العقار
20	○ وصف العقار
22-21	○ وصف العقار (تابع)
25-23	○ صورة كروكيه وحدودية
27-26	○ صور فوتوغرافية
28	نتيجة التقييم والتوصيات
34-29	○ نتائج التقييم
35	○ التوصيات وملاحظات عامة
36	الملاحق
37	○ صورة رخصة البناء

الملخص التنفيذي

البيان	البند	البيان	البند
410104003546	رقم الصك	شركة أمار للتطوير والاستثمار العقاري	اسم العميل
1428/6/10	تاريخ الصك	شركة أمار للتطوير والاستثمار العقاري	المستفيدون من التقييم
1617 و 1618 و 1619 و 1620 و 1624 و 1625 و 1626 و 1627	رقم القطعة	التقييم الدوري لأصول صندوق ميفيك ريت	الغرض من التقييم
2837	رقم المخطط	مبنى تجاري	نوع العقار
القيمة السوقية	أساس القيمة	المملكة العربية السعودية -الرياض -النخيل	عنوان العقار
معايير التقييم الدولية 2022	معايير التقييم المتبعة	2م9,091.00	مساحة العقار
2023/12/07م	تاريخ المعاينة	حق انتفاع	طبيعة الملكية
2023/12/31م	تاريخ التقييم	أسلوب الدخل (التدفقات النقدية) أسلوب السوق (طريقة المقارنات)	أسلوب التقييم المتبعة
2024/01/01م	تاريخ إصدار التقرير		
107,172,000		القيمة السوقية للعقار (ريال)	



الشركة السعودية لتقييم وتأمين الأصول
Saudi Asset Valuation Company

المحور الأول



المعايير العامة

نطاق العمل | عن شركة التقييم

- تحدد هذه المعايير المتطلبات والاشتراطات الخاصة بإجراء أعمال التقييم، فيما عدا ما يتم تعديله بموجب معيار الأصول أو تطبيقات التقييم، والفرض من هذه المعايير هو تطبيقها على أعمال التقييم الخاصة بجميع الأصول ولأي أغراض تقييم أخرى تنطبق عليها معايير التقييم.
- تم إعداد هذا التقرير من قبل الشركة السعودية لتقييم واثمين الأصول وفريق العمل الذي لديها والذي يتمتع بأعلى درجات الكفاءة والحيادية اللازمة، ومستفيدين من الموارد المتاحة لنا والمتمثلة في كفاءة فريقنا الاستشاري الذي يضم في عداده نخبة من المستشارين المؤهلين بشهادات أكاديمية عليا وذات خبرات في مجال التقييم و الاستشارات، وما يتوفر لدى شركتنا من قاعدة معلومات تم بناؤها من خلال خبراتها التقييمية ومن خلال ما قامت به من جمع للبيانات والمعلومات والإحصائيات الصادرة عن الجهات الرسمية وغير الرسمية مما يعطي المقيمين سعة إدراك للقيام بمهامهم على أكمل وجه ، هذا وتعمل الشركة على تحديث قاعدة معلوماتها بشكل مستمر.
- خبرتنا بأعمال التقييم والاستشارات تزيد عن الـ 10 سنوات ، وقمنا بتقديم أكثر من 24,000 تقرير تقييم خلال فترة عملنا.
- تشرفت شركة تامين بتقديم خدماتها للجهات الحكومية والشبه حكومية ، لأغلب البنوك الموجودة في المملكة والشركات المالية والشركات العقارية والقطاعات الصناعية، والشركات التجارية وغيرها.

المعايير العامة | نطاق العمل (المعيار رقم 101)

طبيعة الأصول المقیمة	
المدينة	الرياض
الحي	النخيل
المساحة	م ² (9,091.00)

معلومات العميل والاستخدام	
اسم العميل	شركة أمار للتطوير والاستثمار العقاري
صاحب التقرير	شركة أمار للتطوير والاستثمار العقاري
الاستخدام	داخلي

نطاق العمل	التفاصيل
وصف التقرير	تقرير يوضح منهجية وخطوات التقييم ونتائج التقييم وصور ضوئية وحدودية للأصول موضوع التقييم وذلك وفقاً لمعيار 1.2 الخاص بالامتثال للمعايير وأعمال البحث والاستقصاء، ومعيار 1.3 الخاص بإعداد التقارير. (معايير التقييم الدولية 2022، من ص 26 إلى ص 31)
الغرض من التقييم	التقييم الدوري لأصول صندوق ميفيك ريت
الافتراضات و الافتراضات الخاصة	○ تم استلام بيانات العقار والمساحة من العميل ، ولم تقم تـمـين بالعمل على التأكد من صحتها.
نطاق البحث والاستقصاء	لقد قمنا بدراسة سوق العقارات بمنطقة العقار المستهدف في نطاق دائرة نصف قطرها 5 كم واستعننا في الدراسة بأكثر العقارات قرباً للعقار المستهدف من حيث المواصفات والمساحات لكل منها ولقد اجتهدنا للتأكد من صحة المعلومات التي تم الحصول عليها قدر الامكان.
طبيعة ومصادر المعلومات	مكاتب العقار بالمنطقة المستهدفة، تجار العقار، وزارة العدل، قاعدة البيانات الخاصة بشركة تـمـين والتي يتم تحديثها بشكل مستمر.
العملة المستخدمة في التقرير	ريال سعودي.

المعايير العامة | نطاق العمل (المعيار رقم 101)

نطاق العمل	التفاصيل
أساس القيمة (نوع القيمة)	<p>القيمة السوقية: هي المبلغ المقدر الذي ينبغي على أساسه مبادلة الأصول أو الالتزامات في تاريخ التقييم بين مشتر راغب وبائع راغب في إطار معاملة على أساس محايد بعد تسويق مناسب حيث يتصرف كل طرف من الأطراف بمعرفة وحكمة دون قسر أو إجبار</p> <p>المصدر (معايير التقييم الدولية 2022، النسخة الإلكترونية صفحة 35 فقرة 30.1)</p>
حالة عدم اليقين	<p>هي الحالة الناتجة عن عدم توفر أدلة ومؤشرات في زمن معين تمكن المقيم من أداء عملية التقييم بالطريقة المثلى</p>
القيود على الاستخدام أو التوزيع أو النشر	<p>هذا التقرير معد للفرض الذي أعد من أجله فقط ولا يجوز استخدامه أو تداوله أو الاقتباس منه أو الإشارة إليه على أي حال من الأحوال لأي غرض آخر. وبناءً عليه، لا تتحمل الشركة أو المقيم أي مسؤولية عن أي خسارة بتكديدها أي طرف نتيجة استخدام تقرير التقييم على نحو يخالف ما جاء من أحكام هذا البند. ويحتفظ المقيم بجميع الحقوق الخاصة بإصدار تقرير التقييم. ولا يجوز إعادة إصدار هذا التقرير على أي نحو دون موافقة صريحة من الشركة. ولا يجوز تقديم هذا التقرير لأي طرف آخر بخلاف هؤلاء المشار إليهم فيه دون موافقة صريحة من الشركة. ومن دواعي الحيلة والحذر أن تحتفظ الشركة والمقيم بالحق في إدخال أي تعديلات وعمل أي مراجعة على التقييم أو دعم نتيجة التقييم في ظل ظروف محددة.</p> <p>تحتفظ الشركة بالحق، دون إبي التزام، بمراجعة حسابات التقييم وتعديل وتنقيح نتائجه على ضوء معلومات كانت موجودة في تاريخ التقييم لكنها اتضحت له لاحقاً.</p>
الالتزام بمعايير التقييم الدولية	<p>المنهجيات التي تتبعها الشركة في مجال التقييم والمبنية على أسس سليمة وثوابت متينة تتماشى مع المعايير المحلية والدولية المعمول بها في هذا المجال، خاصة تطبيق معايير التقييم الدولية 2022.</p>
استقلالية المقيم	<p>شركة تميم وممثليها من مقيمين ومساعدين قاموا بإجراء عملية التقييم دونما أي تحيز، كما إنهم يعملون بموضوعية ويتمتعون بالاستقلالية عن العميل وشركاته التابعة أو الأطراف التابعين له. وليس للشركة وممثليها أي مصلحة حالية أو مرتقبة لدى العميل أو أي من شركاته التابعة أو الأطراف التابعين له، كما أنه ليس من بين هؤلاء العالمين بيوطن الأمور لدى العميل أو هؤلاء الذين لديهم علاقات داخلية أو ارتباطات مع العميل وشركاته التابعة أو الأطراف التابعين له. وأتعاب المقيم مقابل عملية التقييم غير مشروطة على النتائج التي يتوصل إليها أو أي أحداث أخرى، وإذا حصلت الشركة على مساعدة ذات أهمية من طرف آخر فيما يتعلق بأي جانب من جوانب مهمة في التقييم، سيتم ذكر طبيعة هذه المساعدة، ومدى الاعتماد عليها ومن ثم توثيقها في التقرير إن وجدت.</p>

(2-2) نطاق العمل | مراحل العمل

05 تطبيق طرق التقييم

بعد تقدير الخبراء للاستخدام الحالي من ناحية السوق و البيانات المتوفرة عنه تم الاستنتاج بأن أسلوب الدخل وأسلوب السوق هو الأفضل لتقدير قيمة العقار.

06 تقدير القيمة

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

07 مراجعة القيمة

مراجعة القيمة من قبل لجنة المراجعة المكونة من 3 خبراء آخرين يقوم بمراجعة المعلومات والتحليلات والافتراضات التي توصل اليها المقيم.

08 إعداد التقرير

العمل على إعداد التقرير وفقاً لمعيار 101 لوصف التقرير ومعيار 103 لإعداد التقارير.

01 معاينة الأصل

تم استلام بيانات العقار من العميل والذي يوضح أن مساحة العقار 9,091.00 م² بالإضافة إلى كروكي يوضح موقع العقار بعد ذلك تم الوقوف على العقار ومطابقة المعلومات الوارد من العميل بالواقع

02 تحديد خصائص الاصل

من خلال المعاينة تبين أن الأصل موضع التقييم هو عبارة عن (مبنى تجاري) بمدينة (الرياض).

03 جمع البيانات

بناءً على نوع العقار موضع التقييم تم تحديد نطاق جمع البيانات في مدينة (الرياض) حي (النخيل) وخاصة المنطقة المحيطة بالعقار.

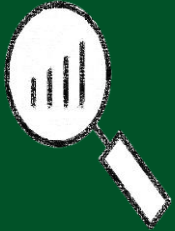
04 تحليل البيانات

تم تحليل البيانات المتوفرة في منطقة العقار والتي تم استقتها من مصادر غير رسمية مثل المكاتب العقارية التي تعمل في منطقة العقار ومن مصادر رسمية متمثلة في مؤشرات وزارة العدل.



الشركة السعودية لتقييم واثمين الأصول
Saudi Asset Valuation Company

المحور الثاني



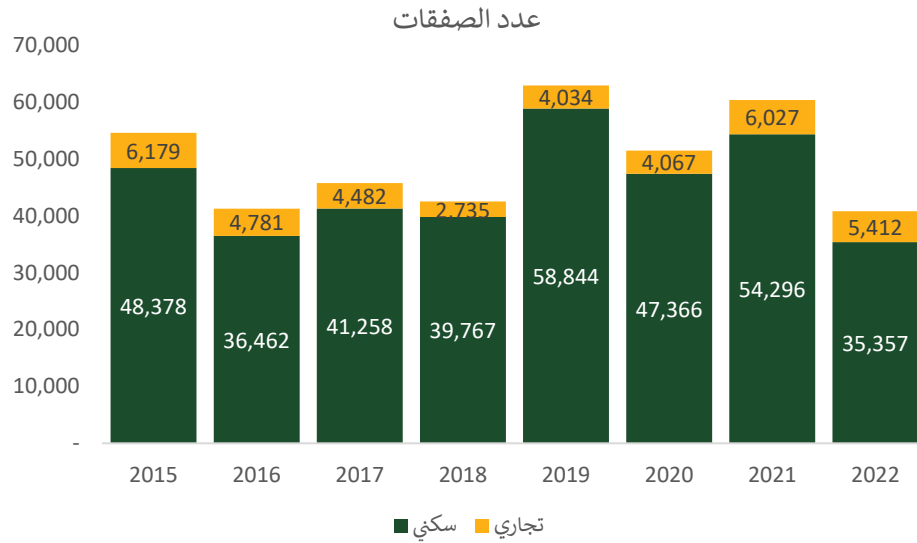
تحليل السوق

تحليل السوق والمؤشرات الاقتصادية | تحليل بيانات وزارة العدل على مستوى الرياض

تحليل مؤشرات السوق العقاري من بيانات وزارة العدل:

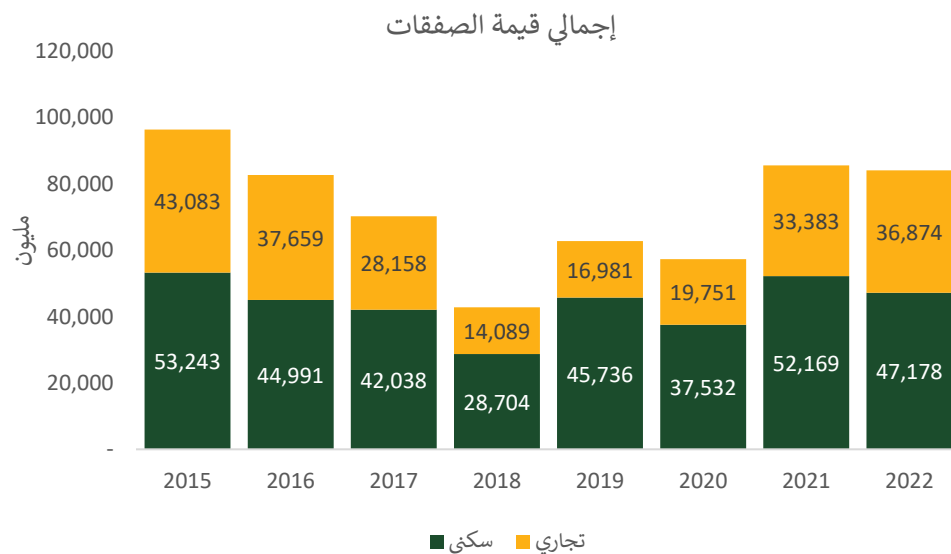
01

❖ عدد الصفقات على مستوى مدينة الرياض .



السنة	سكني	تجاري
2015	48,378	6,179
2016	36,462	4,781
2017	41,258	4,482
2018	39,767	2,735
2019	58,844	4,034
2020	47,366	4,067
2021	54,296	6,027
2022	35,357	5,412

❖ إجمالي قيمة الصفقات على مستوى مدينة الرياض .



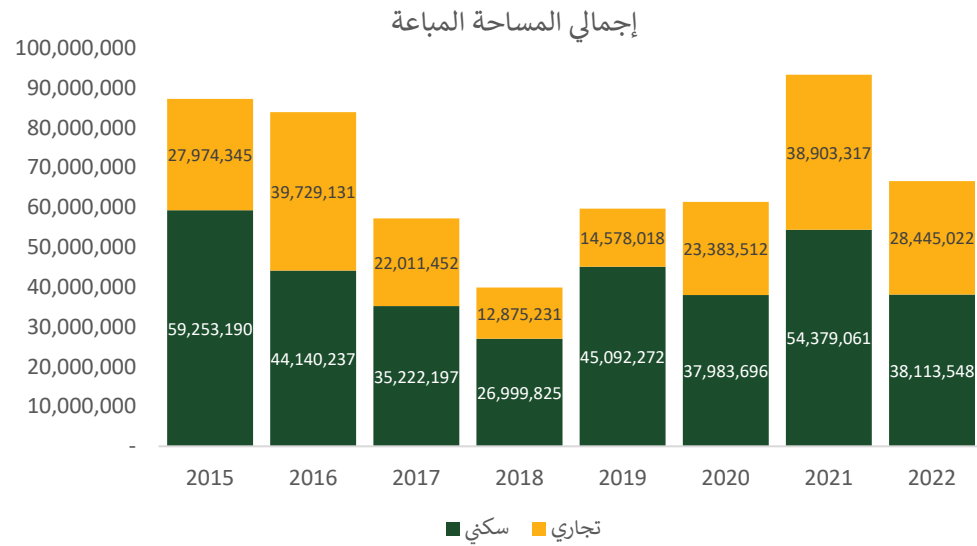
السنة	سكني	تجاري
2015	53,242,740,874	43,083,139,542
2016	44,990,895,946	37,658,770,151
2017	42,037,817,505	28,158,439,833
2018	28,704,136,258	14,088,651,318
2019	45,735,869,078	16,980,834,537
2020	37,531,822,046	19,750,706,116
2021	52,168,974,753	33,383,166,012
2022	47,178,401,563	36,873,505,451

تحليل السوق والمؤشرات الاقتصادية | تحليل بيانات وزارة العدل على مستوى الرياض

تحليل مؤشرات السوق العقاري من بيانات وزارة العدل:

01

❖ إجمالي المساحة المباعة على مستوى مدينة الرياض .



السنة	سكني	تجاري
2015	59,253,190	27,974,345
2016	44,140,237	39,729,131
2017	35,222,197	22,011,452
2018	26,999,825	12,875,231
2019	45,092,272	14,578,018
2020	37,983,696	23,383,512
2021	54,379,061	38,903,317
2022	38,113,548	28,445,022



الشركة السعودية لتقييم وتأمين الأصول
Saudi Asset Valuation Company

المحور الثالث



أساليب التقييم

أساليب التقييم

الأساليب المعتمدة للوصول إلى القيمة السوقية للعقار موضوع التقييم و نشير إلى أن هناك عدة اساليب اساسية تستخدم في التقييم , و تستند هذه الاساليب الى المبادئ الاقتصادية للتوازن السعري او توقع المنافع او الاستبدال و يوصي باستخدام اكثر من اسلوب او طريقة للتقييم و خاصة في حالة عدم وجود معطيات و بيانات واقعية و ملحوظة بدرجة كافية بما يكفل لاسلوب تقييم واحد ان يصل الى نتيجة موثوقة و يعتمد عليها.

أسلوب السوق

- يقدم هذا الاسلوب مؤشرات للقيمة عن طريق مقارنة الاصل الذي يتم تقييمه باصول مطابقة او مماثلة تتوفر معلومات عن اسعارها
- وفقا لهذا الاسلوب فان الخطوة الاولى تتمثل في دراسة اسعار المعاملات الخاصة بالاصول المطابقة او المماثلة التي تمت مؤخرا في السوق. و ان كانت المعاملات التي تمت قليلة , من الأفضل ايضا دراسة اسعار الاصول المطابقة او المماثلة المدرجة او المعروضة للبيع شريكة ان تكون هذه المعلومات واضحة و جرى تحليلها موضوعيا. و يجب تعديل المعلومات المتعلقة باسعار تلك المعاملات لكي تبيّن الفروق في شروط واحكام المعاملة الفعلية , و اساس القيمة, و الافتراضات التي يتم اعتمادها في عملية التقييم التي يتم تنفيذها. كما يمكن ان توجد فروق في الخصائص القانونية و الاقتصادية و المادية لاصول المعاملات الاخرى مقارنة بالاصل الذي يتم تقييمه

أسلوب الدخل

- يقدم مؤشرا للقيمة عن طريق تحويل التدفقات النقدية المستقبلية الى قيمة راسمالية حالية و احدة.
- يتناول هذا الاسلوب الدخل الذي يحققه الاصل خلال عمرة الانتاجي (العمر الافتراضي للاصل) و تقدر القيمة من خلال عملية الرسملة , و يقصد بالرسملة تحويل الدخل الى مبلغ راسمال باستخدام معدل خصم مناسب. و تتول تدفقات الدخل بموجب عقود او ترتيبات غير تعاقدية مثل الربح المتوقع من استخدام او الاحتفاظ بالاصل
- و تتضمن الطرق التي تندرج ضمن اسلوب الدخل
- رسملة الدخل بتطبيق معامل المخاطر او الرسملة الكلي على فترة دخل واحدة معتادة.
- القيمة الحالية للتدفقات النقدية حيث يطبق معدل الخصم على سلسلة من التدفقات النقدية لفترات مستقبلية للوصول الى القيمة الحالية.
- نماذج التسعير ذات الخيارات المتنوعة

أسلوب التكلفة

- قدم مؤشرات للقيمة باستخدام المبدأ الاقتصادي و الذي مفاده ان المشتري لا يدفع مقابل شراء اصل اكثر من تكلفة الحصول على اصل له نفس المنفعة سواء عن طريق الشراء او الانشاء و يستند هذا الاسلوب الى مبداء ان السعر الذي يدفعه المشتري في السوق مقابل الاصل موضوع التقييم لن يكون اكثر من تكلفة شراء او انشاء اصل يعادله ما لم تكن هناك عوامل مثل التوقيت غير المناسب او عدم الملاءمة او وجود المخاطر او عوامل اخرى. و غالبا ما يكون الاصل موضوع التقييم اقل جاذبية من البديل الذي يمكن شراؤه او انشاؤه بسبب عمر الاصل او تقادمه. و في هذه الحالة تكون هناك حاجة الى اجراء تسويات و تعديلات في تكلفة الاصل البديل حسب اساس القيمة المطلوب

أساليب التقييم

يبين الشكل التالي أساليب وطرق التقييم المعتمدة للوصول إلى القيمة السوقية للعقار فى تقييم العقار:

مستبعد	• طريقة الاستثمار	اسلوب الدخل
مستخدم	• طريقة التدفقات النقدية المخصومة	
مستبعد	• طريقة القيمة المتبقية	
مستبعد	• طريقة الارباح	
مستبعد	• طريقة رسمة الدخل	
مستخدم	• طريقة المقارنات	اسلوب السوق
مستبعد	• طريقة المقاول - (التكلفة)	اسلوب التكلفة

أساليب التقييم

الإراضي	تستخدم لـ	أسلوب السوق (طريقة المعاملات المقارنة)	الأسلوب
تعريف الأسلوب			
<ul style="list-style-type: none">تستخدم طريقة المعاملات المقارنة والمعروفة أيضًا باسم طريقة المعاملات الإرشادية؛ معلومات عن صفقات لأصول مطابقة أو مماثلة للأصل محل التقييم للتوصل إلى مؤشر للقيمة. المصدر (معايير التقييم الدولية 2022، النسخة الإلكترونية صفحة 48 فقرة 30.1)عندما تحتوي المقارنات التي يتم النظر فيها على معاملات للأصل محل التقييم يُشار إلى هذه الطريقة في بعض الأحيان باسم طريقة المعاملات السابقة.وفقًا لهذا الأسلوب فإن الخطوة الأولى تتمثل في دراسة أسعار المعاملات الخاصة بالأصول المطابقة أو المماثلة التي تمت مؤخرًا في السوق. وإن كانت المعاملات التي تمت قليلة، من الأفضل أيضًا دراسة أسعار الأصول المطابقة أو المماثلة المدرجة أو المعروضة للبيع شريطة أن تكون هذه المعلومات واضحة وجرى تحليلها موضوعيًا. ويجب تعديل المعلومات المتعلقة بأسعار تلك المعاملات لكي تبين الفروق في شروط واحكام المعاملة الفعلية، وأساس القيمة، والافتراضات التي يتم اعتمادها في عملية التقييم التي يتم تنفيذها. كما يمكن أن توجد فروق في الخصائص القانونية والاقتصادية والمادية لأصول المعاملات الأخرى مقارنة بالأصل الذي يتم تقييمه.			
المنهجية			
<ul style="list-style-type: none">تم جمع بيانات العروض المشابهة من مؤشر وزارة العدل ومسح السوق لمنطقة العقار، وتم الاستعانة بالبيانات المتوفرة في قاعدة بيانات الشركة السعودية لتقييم وتثمين الأصول وتم فرزها وتصنيفها وعمل التسويات اللازمة عليها للوصول إلى نتائج دقيقة			
التطبيق			
<ul style="list-style-type: none">تحديد وحدات المقارنة التي يستخدمها المشاركون في السوق ذات الصلة.تحديد المعاملات المقارنة المتعلقة وحساب مقاييس التقييم الرئيسة لتلك المعاملات.إجراء تحليل مقارن مُتسق لأوجه التشابه والاختلاف النوعية والكمية بين الأصول المقارنة والأصل محل التقييم.إجراء التعديلات اللازمة إن وجدت على مقاييس التقييم لتعكس الفروق بين الأصل محل التقييم والأصول المقارنة.تطبيق مقاييس التقييم المعدلة على الأصل محل التقييم.تم التسوية بين مؤشرات القيمة إذا تم استخدام أكثر من مقياس للتقييم			

أساليب التقييم

العقارات المدرة للدخل	تستخدم لـ	أسلوب الدخل (طريقة التدفقات النقدية المخصومة)	الأسلوب
			تعريف الأسلوب
			<ul style="list-style-type: none">○ في طريقة التدفقات النقدية المخصومة يتم خصم التدفقات النقدية قعة إلى تاريخ التقييم مما ينتج عنه قيمةً حاليّة لأصل○ يمكن أن تشمل التدفقات النقدية المخصومة في بعض الحالات لأصول طويلة الأجل أو الأبدية قيمةً نهائيةً تمثل قيمة الأصل في نهاية فترة التوقع الصريحة. وفي حالات أخرى يمكن حساب قيمة الأصل فقط باستخدام قيمة نهائية أو طرفية بدون فترة توقع صريحة، ويشار إلى هذا في بعض الأحيان بطريقة رسملة الدخل.
			المنهجية
			<p>الخطوات الرئيسية في طريقة التدفقات النقدية المخصومة هي كما يلي:</p> <ul style="list-style-type: none">○ اختيار أنسب أنواع التدفقات النقدية لطبيعة المهمة والأصل محل التقييم التدفقات النقدية، أو التدفقات (ما قبل الضريبة، أو بعد الضريبة، أو إجمالية حقيقية أو اسمية، إلخ○ تحديد أنسب فترة صريحة للتنبؤ بالتدفق النقدي، إن وجدت○ إعداد توقعات التدفقات النقدية لتلك الفترة.○ تحديد ما إذا كانت القيمة النهائية مناسبة لأصل محل التقييم في نهاية فترة التنبؤ الصريحة (إن وجدت)، ثم تحديد القيمة النهائية المناسبة لطبيعة الأصل○ تحديد معدل الخصم المناسب○ تطبيق معدل الخصم على التدفقات النقدية المستقبلية المتوقعة، بما في ذلك القيمة النهائية إن وجدت



الشركة السعودية لتقييم وتأمين الأصول
Saudi Asset Valuation Company

المحور الرابع



معلومات ووصف العقار

وصف العقار

وصف عام	العقار عبارة عن مبنى تجاري بمدينة الرياض بحي النخيل مساحتها 9,091.00 م2
---------	---

وصف الموقع	
الدولة	المملكة العربية السعودية
المنطقة	الرياض
المدينة	الرياض
الحي	النخيل
الشارع	طريق الدائري الشمالي

بيانات الملكية	
رقم الصك	410104003546
تاريخ الصك	1428/6/10
رقم القطعة	1617 و 1618 و 1619 و 1620 و 1624 و 1625 و 1626 و 1627
رقم المخطط	2837
رقم البلك	-

<input type="checkbox"/> صخرية	<input type="checkbox"/> رملية	<input type="checkbox"/> صلبة	<input type="checkbox"/> دفان	<input type="checkbox"/> مرتفعة	<input type="checkbox"/> منخفضة	<input checked="" type="checkbox"/> مستوية	طبيعة العقار
تجاري - مكتبي							نظام الاستخدام

وصف العقار

حدود وأطوال الموقع				
م	130.00	بطول	الدائري الشمالي 100 م	شمالاً
م	70.00	بطول	شارع عرض 15 م	شرقاً
م	130.00	بطول	شارع عرض 15 م	جنوباً
م	70.00	بطول	القطعة رقم 1621 و 1628	غرباً

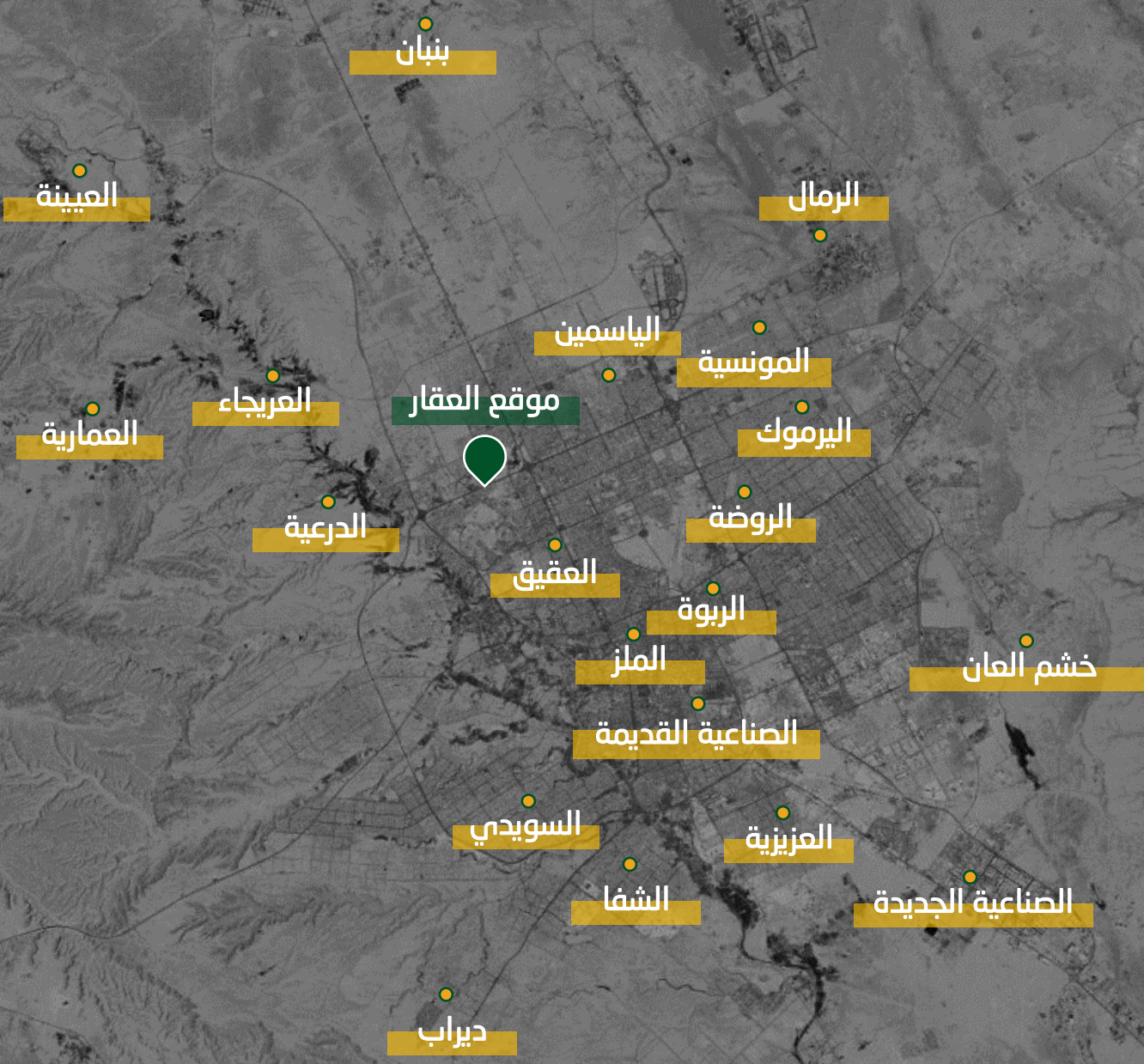
الخدمات المتوفرة في الموقع					
✓	خدمات أمنية		✓	كهرباء	
✓	مراكز طبية		✓	مياه	
✓	مدارس		✓	إنارة	
✓	مراكز تسوق		✓	هاتف	
✓	تشجير		✓	طرق مسفلة	

وصف العقار

معلومات هامة عن العقار	
ضيافة حي النخيل	اسم العقار
حي النخيل / مدينة الرياض	الموقع
تجاري ومكثبي	نوع العقار
حوالي 7 سنوات	عمر العقار
9091	مساحة الأرض (م ²)
16673.5	مساحة البناء
قبو + ميزاني + دور أرضي + ودور أول وملاحق علوية	عدد الأدوار
يتكون من معارض تجارية ومكاتب	مكونات العقار
تنتهي حق المنفعة في آخر 2040	فترة حق المنفعة
سنوية	مدة العقود
%100	معدل الإشغال الحالي (%)
16,073,500	إجمالي الدخل السنوي الحالي (ريال)
5,500,000	إيجار المنفعة السنوي (ريال)
1,773,741.70	مصروفات التشغيل والصيانة المتوقعة بنهاية العام (ريال)
8,799,759	صافي الدخل التشغيلي المتوقع بنهاية العام (ريال)

موقع العقار على مستوى مدينة الرياض

الرياض هي عاصمة المملكة العربية السعودية، وأكبر مدنها وثالث أكبر عاصمة عربية من حيث عدد السكان. تقع الرياض وسط شبه الجزيرة العربية في هضبة نجد، على ارتفاع 600 متر فوق مستوى سطح البحر. وهي مقر إمارة منطقة الرياض حسب التقسيم الإداري للمناطق السعودية. يسكن مدينة الرياض نحو 10.5 مليون نسمة وفق إحصائيات عام 2021. وتعتبر العاصمة السعودية إحدى أسرع مدن العالم توسعًا، فخلال نصف قرن من نشأتها اتسعت مساحة المدينة الصغيرة إلى 1800 كيلو متر مربع، حتى بلغت 3.115 كم². في الوقت الحاضر، الرياض واجهة السعودية السياسية والاقتصادية، حيث تحتوي على مقرات المؤسسات السيادية في الدولة. يقسم التخطيط الحضري مدينة الرياض إدارياً إلى 16 بلدية، تضم أكثر من 167 حي سكني، تديرها أمانة مدينة الرياض والهيئة الملكية لمدينة الرياض. وهي تملك مقومات سياحية وثقافية من المواقع التاريخية والمتاحف والمعالم الحضرية.



موقع العقار على مستوى حي النخيل

يقع حي النخيل في شمال مدينة الرياض تحديداً مخرج 2، تقدر مساحة الحي بـ 9.51 كيلومتر مربع، حيث يحد الحي من جهة الشرق طريق الملك فهد وحي المروج، ومن جهة الجنوب طريق الإمام سعود بن عبدالعزيز وحي المحمدية وجامعة الملك سعود، ومن جهة الغرب طريق الملك خالد وحي الخزامى، ومن جهة الشمال طريق الدائري الشمالي وحي حطين. يعتبر حي النخيل من الأحياء السكنية الراقية والهادئة في شمال مدينة الرياض، ويعد من الأحياء التابعة لبلدية المعذر، يتميز الحي بقربه من جامعة الملك سعود ومركز الملك عبدالله المالي، كما يمتاز بتوفر جميع الخدمات المطلوبة

حي النخيل

موقع العقار



صورة كروكيه وحدودية لموقع العقار



يقع العقار في حي النخيل ويحده من الشمال الدائري الشمالي 100 م ومن الشرق شارع عرض 15 م ومن الجنوب شارع عرض 15 م ومن الغرب القطعة رقم 1621 و 1628

تحليل الموقع | صور توضح طبيعة العقار



صورة للعقار



صورة للعقار



صورة للعقار



صورة للعقار

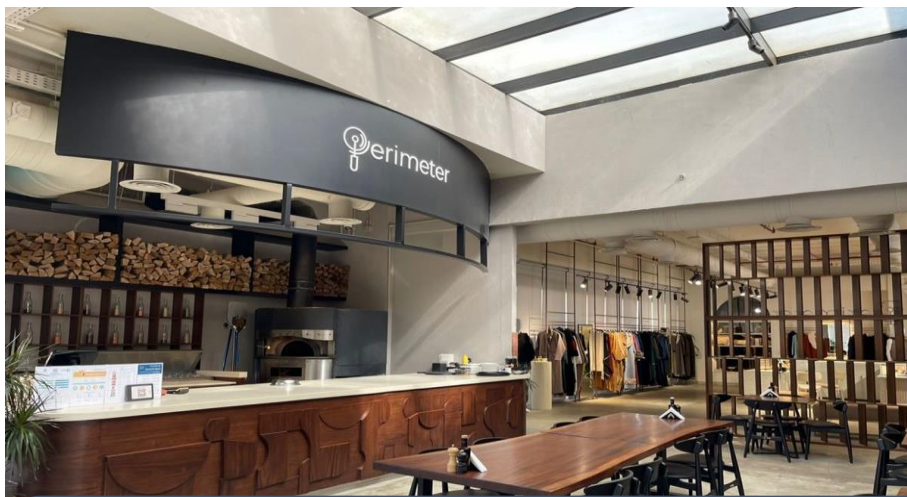
تحليل الموقع | صور توضح طبيعة العقار



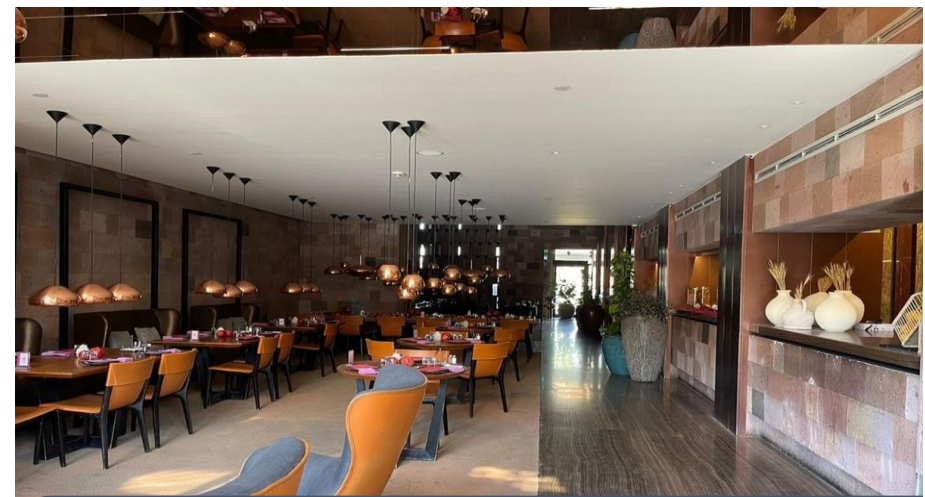
صورة للعقار



صورة للعقار



صورة للعقار



صورة للعقار



الشركة السعودية لتقييم وتأمين الأصول
Saudi Asset Valuation Company

المحور الخامس



نتيجة التقييم والتوصيات

نتائج التقييم | خريطة المقارنات للمعارض التجارية

موقع العقار



مقارنة 1

مقارنة 3

مقارنة 2

رقم المقارنة	نوع الصفقة	المساحة	المتر التجاري
1	معروض	125م	2,000
2	معروض	85م	1,880
3	معروض	120م	2,166

نتائج التقييم | خريطة المقارنات للمكاتب



رقم المقارنة	نوع الصفة	المساحة	المتر التاجيري
1	معروض	100م	1,500
2	معروض	100م	1,500
3	معروض	200م	1,900

نتائج التقييم | تسوية المقارنات (معارض)

❖ بعد المسح الميداني الذي قام به فريق العمل لمعرفة قيمة تأجير المعارض وصلات العرض المشابهة للموجودة في العقار موضع التقييم تبين أن متوسط القيمة التأجيرية للمتر في المنطقة تتراوح بين 1800 ريال إلى 2000 ريال حسب موقع العقار وعمره ومستوى التشطيب وعوامل أخرى وبذلك يكون متوسط قيمة المتر التأجيري للمعارض بالعقار أقل من المعدلات السائدة في السوق وهناك فرصة لزيادته مستقبلاً

رقم المقارنة	العقار موضع المقارنة	مقارنة 1	مقارنة 2	مقارنة 3
قيمة المتر التأجيري		2,000	1,880	2,166
موقع العقار		20.00-%	20.00-%	20.00-%
المساحة المفترضة (م2)	500	10.00-%	20.00-%	120
عمر العقار	جديد	0.00-%	0.00-%	جديد
مستوى التشطيب	متميز	0.00-%	0.00-%	متميز
وجود إدارة للعقار	يوجد	0.00-%	0.00-%	يوجد
توافر المواقف	متوافر	0.00-%	0.00-%	متوافر
الحراسة والأمن	متوافر	0.00-%	0.00-%	متوافر
خدمات مساندة		0.00-%	0.00-%	0.00-%
صافي التقييم		30.00-%	40.00-%	30.00-%
صافي سعر السوق بعد التسوية		1,400	1,128	1,516
متوسط قيمة المتر التأجيري السوقي	1,348			
متوسط قيمة المتر التأجيري للمعارض بالعقار	1,279			

نتائج التقييم | تسوية المقارنات (مكاتب)

❖ بعد المسح الميداني الذي قام به فريق العمل لمعرفة قيمة تأجير المكاتب المشابهة للموجودة في العقار موضع التقييم تبين أن متوسط القيمة التأجيرية للمتر في المنطقة تتراوح بين 1500 ريال إلى 1900 ريال حسب موقع العقار وعمره ومستوى التشطيب وعوامل أخرى وهذا المعدل يقل كثيرا عن متوسط القيمة التأجيرية حسب بيانات العميل، حيث أن هناك مستأجرين يستأجرون بمتوسط سعر يزيد على 7 آلاف ريال وينتهي عقد الأول 2027 والثاني 2030، وبدون هذين المستأجرين فإن متوسط قيمة المتر التأجيري يصل إلى 1600 تقريبا وهو متوسط قريب من المعدلات السائدة في السوق.

رقم المقارنة	العقار موضع المقارنة	مقارنة 1	مقارنة 2	مقارنة 3
قيمة المتر التأجيري		1,500	1,500	1,900
موقع العقار		%15.00-	%15.00-	%0.00
المساحة المفترضة (م2)	200	100	100	200
عمر العقار	جديد	جديد	جديد	جديد
مستوى التشطيب	متميز	متميز	متميز	متميز
وجود إدارة للعقار	يوجد	يوجد	يوجد	يوجد
توافر المواقف	متوافر	متوافر	متوافر	متوافر
الحراسة والأمن	متوافر	متوافر	متوافر	متوافر
خدمات مساندة				
صافي التقييم		%15.00-	%15.00-	%0.00
صافي سعر السوق بعد التسوية		1,275	1,275	1,900
متوسط قيمة المتر التأجيري السوقي	1,483			
متوسط قيمة المتر التأجيري للمكاتب بالعقار	3,429			
متوسط قيمة المتر التأجيري للمكاتب بدون القيم الكبيرة	1,602			

نتائج التقييم | التدفقات النقدية

إيرادات المكاتب حسب الوضع الحالي	
4,206,794	إيرادات المكاتب الحالية
1,227	تقدير المساحة المستأجرة
3,429	متوسط إيجار المتر المربع
4,206,794	إجمالي إيرادات المكاتب في حالة التشغيل الكامل

لحساب معدل الخصم	
%3.0	العائد السندات الحكومية
%2.5	معدل التضخم
%2.0	علاوة مخاطر السوق
%1.0	علاوة المخاطر الخاصة
%8.5	معدل الخصم

إيرادات المعارض حسب الوضع الحالي	
9,277	إجمالي مساحة المعارض
9,277	إجمالي المساحة المؤجرة
11,866,707	إجمالي الإيجار الحالي
1,279	متوسط إيجار المتر المربع
11,866,707	إجمالي إيرادات المعارض في حالة التشغيل الكامل

التدفقات النقدية

31-Mar-40	31-Dec-39	31-Dec-38	31-Dec-37	31-Dec-36	31-Dec-35	31-Dec-34	31-Dec-33	31-Dec-32	31-Dec-31	31-Dec-30	31-Dec-29	31-Dec-28	31-Dec-27	31-Dec-26	31-Dec-25	31-Dec-24	31-Dec-23			
2,926,037	11,866,707	11,866,707	11,866,707	11,866,707	11,866,707	11,866,707	11,866,707	11,866,707	11,866,707	11,866,707	11,866,707	11,866,707	11,866,707	11,866,707	11,866,707	11,866,707	11,866,707	إجمالي دخل المعارض في حالة التشغيل الكامل		
1,037,292	4,206,794	4,206,794	4,206,794	4,206,794	4,206,794	4,206,794	4,206,794	4,206,794	4,206,794	4,206,794	4,206,794	4,206,794	4,206,794	4,206,794	4,206,794	4,206,794	4,206,794	إجمالي دخل المكاتب في حالة التشغيل الكامل		
%5.0	%0.0	%0.0	%5.0	%0.0	%0.0	%5.0	%0.0	%0.0	%10.0	%0.0	%0.0	%10.0	%0.0	%0.0	%10.0	%0.0	%0.0	معدل الزيادة السنوية		
4,508,435	17,413,532	17,413,532	17,413,532	16,584,316	16,584,316	16,584,316	15,794,587	15,794,587	15,794,587	14,358,715	14,358,715	14,358,715	13,053,377	13,053,377	13,053,377	11,866,707	11,866,707	إجمالي الدخل بعد الزيادة المتوقعة (معارض)		
1,598,258	6,173,165	6,173,165	6,173,165	5,879,204	5,879,204	5,879,204	5,599,242	5,599,242	5,599,242	5,090,220	5,090,220	5,090,220	4,627,473	4,627,473	4,627,473	4,206,794	4,206,794	إجمالي الدخل بعد الزيادة المتوقعة (مكاتب)		
%95.0	%95.0	%95.0	%95.0	%95.0	%95.0	%95.0	%95.0	%95.0	%95.0	%95.0	%95.0	%95.0	%95.0	%95.0	%95.0	%100.0	%100	%100	معدل الإشغال المتوقع (معارض)	
%95.0	%95.0	%95.0	%95.0	%95.0	%95.0	%95.0	%95.0	%95.0	%95.0	%95.0	%95.0	%95.0	%95.0	%95.0	%95.0	%100.0	%100.0	%100.0	معدل الإشغال المتوقع (مكاتب)	
4,283,013	16,542,855	16,542,855	16,542,855	15,755,100	15,755,100	15,755,100	15,004,857	15,004,857	15,004,857	13,640,779	13,640,779	13,640,779	12,400,709	12,400,709	13,053,377	11,866,707	11,866,707	الدخل الفعال (معارض)		
1,518,345	5,864,506	5,864,506	5,864,506	5,585,244	5,585,244	5,585,244	5,319,280	5,319,280	5,319,280	4,835,709	4,835,709	4,835,709	4,396,099	4,396,099	4,396,099	4,206,794	4,206,794	الدخل الفعال (مكاتب)		
5,801,358	22,407,362	22,407,362	22,407,362	21,340,344	21,340,344	21,340,344	20,324,137	20,324,137	20,324,137	18,476,489	18,476,489	18,476,489	16,796,808	16,796,808	17,449,477	16,073,500	16,073,500	إجمالي الدخل الفعال		
%10.0	%10.0	%10.0	%10.0	%10.0	%10.0	%10.0	%10.0	%10.0	%10.0	%10.0	%10.0	%10.0	%10.0	%10.0	%10.0	%10.0	%11.0	تقدير نسبة مصروفات التشغيل والصيانة		
580,136	2,240,736	2,240,736	2,240,736	2,134,034	2,134,034	2,134,034	2,032,414	2,032,414	2,032,414	1,847,649	1,847,649	1,847,649	1,679,681	1,679,681	1,744,948	1,607,350	1,773,742	مصروفات التشغيل والصيانة المتوقعة		
1,726,027	7,000,000	7,000,000	7,000,000	5,500,000	5,500,000	5,500,000	5,500,000	5,500,000	5,500,000	5,500,000	5,500,000	5,500,000	5,500,000	5,500,000	5,500,000	5,500,000	5,500,000	إيجار المنفعة حسب بيانات العميل		
2,306,163	9,240,736	9,240,736	9,240,736	7,634,034	7,634,034	7,634,034	7,532,414	7,532,414	7,532,414	7,347,649	7,347,649	7,347,649	7,179,681	7,179,681	7,244,948	7,107,350	7,273,742	إجمالي المصروفات		
3,495,195	13,166,625	13,166,625	13,166,625	13,706,310	13,706,310	13,706,310	12,791,724	12,791,724	12,791,724	11,128,840	11,128,840	11,128,840	9,617,127	9,617,127	10,204,529	8,966,150	8,799,759	صافي التدفقات النقدية		
																		107,172,186	إجمالي صافي القيمة الحالية	
																			107,172,000	إجمالي القيمة تقريبا

نتائج التقييم

الاستنتاج

بناء على اتباع المعايير وأساليب التقييم المتبعة و وفقاً لمتطلبات العميل يرى خبراء تثمين ان قيمة العقار السوقية وحسب المعلومات التالية للعقار بمدينة (الرياض) في حي (النخيل) مساحتها الاجمالية (9,091.00) م² هي كالتالي :

إجمالي قيمة العقار
صافي الدخل المتوقع بنهاية العام (ريال)
16,073,500.33
إجمالي حق المنفعة حتى عام 2040 (ريال)
107,172,000
إجمالي حق المنفعة (كتابة)
فقط مائة وسبعة ملايين ومائة وإثنان وسبعون ألف ريال سعودي لا غير

الملاحظات

التوصيات

✓ بمراجعة المعطيات أعلاه ووفقاً لمسح السوق والبيوع المشابهة، يرى خبراء الشركة السعودية لتقييم وتأمين الأصول أن القيمة التي تم التوصل لها هي القيمة المرجحة وتعكس اتجاه السوق في الوقت الراهن.

ملاحظات عامة

- ❖ هامش التذبذب في القيمة بحدود + أو - 10% وفقاً لظروف السوق الحالية.
- ❖ أرقام قطع العقار الواردة في رخصة البناء من 1628 و 1621 ولكن حسب المستكشف الجغرافي فإن القطع هي 1617 و 1618 و 1619 و 1620 و 1624 و 1625 و 1626 و 1627 و
- ❖ رقم المخطط الوارد في رخصة البناء هو 2837 في حين يوضح المستكشف الجغرافي أن رقم المخطط 2837/أ

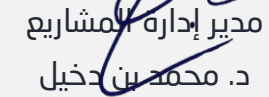

السيد السفيدي

عبدالله آل محفوظ

عضو زميل (1210000273)


نثوين
VALUATION

الشركة السعودية لتقييم وتأمين الأصول للاستشارات المهنية
Saudi Asset Valuation Company For Professional Consulting
رقم السجل التجاري ، C.R.No. 1010206162
رقم الضريبي ، Vat No. 300046706100003


مدير إدارة المشاريع
د. محمد بن دخيل

عضو منتسب (1210001214)

نثمين VALUATION

الشركة السعودية لتقييم واثمين الأصول
Saudi Asset Valuation Company

الملاحق



الملاحق

توضيح

شركة تقيم وممثليها من مقيمين ومساعدين قاموا بإجراء عملية التقييم دونما أي تحيز، كما إنهم يعملون بموضوعية ويتمتعون بالاستقلالية عن العميل وشركاته التابعة أو الأطراف التابعين له. وليس للشركة وممثليها أي مصلحة مالية أو مرتبطة لدى العميل أو أي من شركاته التابعة أو الأطراف التابعين له، كما أنه ليس من بين هؤلاء العالمين بيوطن الأمور لدى العميل أو هؤلاء الذين لديهم علاقات داخلية أو ارتباطات مع العميل وشركاته التابعة أو الأطراف التابعين له. وأتعب المقيم مقابل عملية التقييم غير مشروطة على النتائج التي يتوصل إليها أو أي أحداث أخرى، وإذا حصلت الشركة على مساعدة ذات أهمية من طرف آخر فيما يتعلق بأي جانب من جوانب مهمة في التقييم، سيتم ذكر طبيعة هذه المساعدة، ومدى الاعتماد عليها ومن ثم توثيقها في التقرير إن وجدت.



الشركة السعودية لتقييم وتأمين الأصول
Saudi Asset Valuation Company



نهاية التقرير

تقرير تقييم عقاري

رقم التقرير : 128084

مقدم لـ

شركة أمار للتطوير والاستثمار العقاري

نثميت
VALUATION

الشركة السعودية لتقييم وتأمين الأصول
Saudi Asset Valuation Company

مقدمة

السادة / شركة أمار للتطوير والاستثمار العقاري المحترمين

السلام عليكم ورحمة الله و بركاته وبعد ...

تشرفنا بقبولكم عرضنا لتقديم خدماتنا المهنية في مجال التقييم لعقار عباره عن (مبنى تجاري) بمدينة (جدة) بحي (الحمراء) مساحتها (2,500) م² وعليه قمنا بمعاينة العقار موضوع التقييم وتحديد الأسلوب الأمثل للوصول للقيمة السوقية مع الالتزام بالمعايير والانظمة المحلية والدولية المعمول بها بمجال التقييم خاصة معايير التقييم الدولية (2022) والمعتمدة من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين والتي على اساسها تم جمع البيانات وتحليلها للوصول الى القيمة السوقية، وبناء على اتباع المعايير وأساليب التقييم المتبعة ووفقا لمتطلبات العميل يرى خبراء تامين ان القيمة السوقية (للمبنى التجاري) تساوي (36,236,000) ريال سعودي كما هو موثق بهذا التقرير.

المدير التنفيذي
عبدالله آل محفوظ
عضو زميل (1210000273)



فهرس المحتويات

الصفحة	العنوان
2	○ مقدمة
3	○ الفهرس
4	○ الملخص التنفيذي
5	المعايير العامة - عن شركة التقييم
6	○ المعايير العامة - نطاق العمل (المعيار رقم 101)
7	○ المعايير العامة - نطاق العمل (المعيار رقم 101) (تابع)
8	○ المعايير العامة - نطاق العمل (المعيار رقم 102) (تابع)
9	○ نطاق العمل - مراحل العمل
10	تحليل السوق
13-11	○ تحليل بيانات وزارة العدل
14	أساليب التقييم
18-15	○ أساليب التقييم
19	معلومات ووصف العقار
20	○ وصف العقار
22-21	○ وصف العقار (تابع)
25-23	○ صورة كروكيه وحدودية
26	○ صور فوتوغرافية
27	نتيجة التقييم والتوصيات
33-28	○ نتائج التقييم
34	○ التوصيات وملاحظات عامة
35	الملاحق
36	○ صورة المك

الملخص التنفيذي

البيان	البند	البيان	البند
320224010550	رقم الصك	شركة أمار للتطوير والاستثمار العقاري	اسم العميل
1440/1/16	تاريخ الصك	شركة أمار للتطوير والاستثمار العقاري	المستفيدون من التقييم
4	رقم القطعة	التقييم الدوري لأصول صندوق ميفيك ريت	الغرض من التقييم
-	رقم المخطط	مبنى تجاري	نوع العقار
القيمة السوقية	أساس القيمة	المملكة العربية السعودية - جدة - الحمراء	عنوان العقار
معايير التقييم الدولية 2022	معايير التقييم المتبعة	2,500م2	مساحة العقار
2023/12/07م	تاريخ المعاينة	مرهون	طبيعة الملكية
2023/12/31م	تاريخ التقييم	اسلوب السوق (طريقة المعاملات المقارنة)	أسلوب التقييم المتبعة
2024/01/23م	تاريخ إصدار التقرير	أسلوب التكلفة (طريقة الاحلال) أسلوب الدخل (رسملة الدخل) أسلوب الدخل (طريقة التدفقات النقدية المخصومة)	
36,236,000		القيمة السوقية للعقار (ريال)	



الشركة السعودية لتقييم وتأمين الأصول
Saudi Asset Valuation Company

المحور الأول



المعايير العامة

نطاق العمل | عن شركة التقييم

- تحدد هذه المعايير المتطلبات والاشتراطات الخاصة بإجراء أعمال التقييم، فيما عدا ما يتم تعديله بموجب معيار الأصول أو تطبيقات التقييم، والفرض من هذه المعايير هو تطبيقها على أعمال التقييم الخاصة بجميع الأصول ولأي أغراض تقييم أخرى تنطبق عليها معايير التقييم.
- تم إعداد هذا التقرير من قبل الشركة السعودية لتقييم واثمين الأصول وفريق العمل الذي لديها والذي يتمتع بأعلى درجات الكفاءة والحيادية اللازمة، ومستفيدين من الموارد المتاحة لنا والمتمثلة في كفاءة فريقنا الاستشاري الذي يضم في عداده نخبة من المستشارين المؤهلين بشهادات أكاديمية عليا وذات خبرات في مجال التقييم و الاستشارات، وما يتوفر لدى شركتنا من قاعدة معلومات تم بناؤها من خلال خبراتها التقييمية ومن خلال ما قامت به من جمع للبيانات والمعلومات والإحصائيات الصادرة عن الجهات الرسمية وغير الرسمية مما يعطي المقيمين سعة إدراك للقيام بمهامهم على أكمل وجه ، هذا وتعمل الشركة على تحديث قاعدة معلوماتها بشكل مستمر.
- خبرتنا بأعمال التقييم والاستشارات تزيد عن الـ 10 سنوات ، وقمنا بتقديم أكثر من 24,000 تقرير تقييم خلال فترة عملنا.
- تشرفت شركة تامين بتقديم خدماتها للجهات الحكومية والشبه حكومية ، لأغلب البنوك الموجودة في المملكة والشركات المالية والشركات العقارية والقطاعات الصناعية، والشركات التجارية وغيرها.

المعايير العامة | نطاق العمل (المعيار رقم 101)

طبيعة الأصول المقیمة	
جدة	المدينة
الحمراء	الحي
2,500 م ²	المساحة

معلومات العميل والاستخدام	
شركة أمار للتطوير والاستثمار العقاري	اسم العميل
شركة أمار للتطوير والاستثمار العقاري	صاحب التقرير
داخلي	الاستخدام

نطاق العمل	التفاصيل
وصف التقرير	تقرير يوضح منهجية وخطوات التقييم ونتائج التقييم وصور ضوئية وحدودية للأصول موضوع التقييم وذلك وفقاً لمعيار 1.2 الخاص بالامتثال للمعايير وأعمال البحث والاستقصاء، ومعيار 1.3 الخاص بإعداد التقارير. (معايير التقييم الدولية 2022، من ص 26 إلى ص 31)
الفرض من التقييم	التقييم الدوري لأصول صندوق ميفيك ريت
الافتراضات و الافتراضات الخاصة	○ تم استلام صور للصك من العميل ، ولم تقم تـمـين بالعمل على التأكد من صحته .
نطاق البحث والاستقصاء	لقد قمنا بدراسة سوق العقارات بمنطقة العقار المستهدف في نطاق دائرة نصف قطرها 5 كم واستعننا في الدراسة بأكثر العقارات قرباً للعقار المستهدف من حيث المواصفات والمساحات لكل منها ولقد اجتهدنا للتأكد من صحة المعلومات التي تم الحصول عليها قدر الامكان.
طبيعة ومصادر المعلومات	مكاتب العقار بالمنطقة المستهدفة، تجار العقار، وزارة العدل، قاعدة البيانات الخاصة بشركة تـمـين والتي يتم تحديثها بشكل مستمر.
العملة المستخدمة في التقرير	ريال سعودي.

المعايير العامة | نطاق العمل (المعيار رقم 101)

نطاق العمل	التفاصيل
أساس القيمة (نوع القيمة)	القيمة السوقية: هي المبلغ المقدر الذي ينبغي على أساسه مبادلة الأصول أو الالتزامات في تاريخ التقييم بين مشتر راغب وبائع راغب في إطار معاملة على أساس محايد بعد تسويق مناسب حيث يتصرف كل طرف من الأطراف بمعرفة وحكمة دون قسر أو إجبار المصدر (معايير التقييم الدولية 2022، النسخة الإلكترونية صفحة 35 فقرة 30.1)
حالة عدم اليقين	هي الحالة الناتجة عن عدم توفر أدلة ومؤشرات في زمن معين تمكن المقيم من أداء عملية التقييم بالطريقة المثلى
القيود على الاستخدام أو التوزيع أو النشر	هذا التقرير معد للفرض الذي أعد من أجله فقط ولا يجوز استخدامه أو تداوله أو الاقتباس منه أو الإشارة إليه على أي حال من الأحوال لأي غرض آخر. وبناءً عليه، لا تتحمل الشركة أو المقيم أي مسؤولية عن أي خسارة بتكديدها أي طرف نتيجة استخدام تقرير التقييم على نحو يخالف ما جاء من أحكام هذا البند. ويحتفظ المقيم بجميع الحقوق الخاصة بإصدار تقرير التقييم. ولا يجوز إعادة إصدار هذا التقرير على أي نحو دون موافقة صريحة من الشركة. ولا يجوز تقديم هذا التقرير لأي طرف آخر بخلاف هؤلاء المشار إليهم فيه دون موافقة صريحة من الشركة. ومن دواعي الحيلة والحذر أن تحتفظ الشركة والمقيم بالحق في إدخال أي تعديلات وعمل أي مراجعة على التقييم أو دعم نتيجة التقييم في ظل ظروف محددة. تحتفظ الشركة بالحق، دون إني التزام، بمراجعة حسابات التقييم وتعديل وتنقيح نتائجه على ضوء معلومات كانت موجودة في تاريخ التقييم لكنها اتضحت له لاحقاً.
الالتزام بمعايير التقييم الدولية	المنهجيات التي تتبعها الشركة في مجال التقييم والمبنية على أسس سليمة وثوابت متينة تتماشى مع المعايير المحلية والدولية المعمول بها في هذا المجال، خاصة تطبيق معايير التقييم الدولية 2022.
استقلالية المقيم	شركة تميم وممثليها من مقيمين ومساعدين قاموا بإجراء عملية التقييم دونما أي تحيز، كما إنهم يعملون بموضوعية ويتمتعون بالاستقلالية عن العميل وشركاته التابعة أو الأطراف التابعين له. وليس للشركة وممثليها أي مصلحة حالية أو مرتقبة لدى العميل أو أي من شركاته التابعة أو الأطراف التابعين له، كما أنه ليس من بين هؤلاء العالمين بيوطن الأمور لدى العميل أو هؤلاء الذين لديهم علاقات داخلية أو ارتباطات مع العميل وشركاته التابعة أو الأطراف التابعين له. وأتعاب المقيم مقابل عملية التقييم غير مشروطة على النتائج التي يتوصل إليها أو أي أحداث أخرى، وإذا حصلت الشركة على مساعدة ذات أهمية من طرف آخر فيما يتعلق بأي جانب من جوانب مهمة في التقييم، سيتم ذكر طبيعة هذه المساعدة، ومدى الاعتماد عليها ومن ثم توثيقها في التقرير إن وجدت.

(2-2) نطاق العمل | مراحل العمل

05 تطبيق طرق التقييم

بعد تقدير الخبراء للاستخدام الحالي من ناحية السوق و البيانات المتوفرة عنه تم الاستنتاج بأن أسلوب البيوع المشابهة و أسلوب التكلفة و أسلوب الدخل هو الأفضل لتقدير قيمة العقار.

06 تقدير القيمة

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

07 مراجعة القيمة

مراجعة القيمة من قبل لجنة المراجعة المكونة من 3 خبراء آخرين يقوم بمراجعة المعلومات والتحليلات والافتراضات التي توصل اليها المقيم.

08 إعداد التقرير

العمل على إعداد التقرير وفقاً لمعيار 101 لوصف التقرير ومعيار 103 لإعداد التقارير.

01 معاينة الأصل

تم استلام صك الملكية من العميل والذي يوضح أن مساحة العقار 2,500 م² بالإضافة إلى كروكي يوضح موقع العقار بعد ذلك تم الوقوف على العقار ومطابقة المعلومات الوارد من العميل بالواقع

02 تحديد خصائص الاصل

من خلال المعاينة تبين أن الأصل موضع التقييم هو عبارة عن (مبنى تجاري) بمدينة (جدة).

03 جمع البيانات

بناءً على نوع العقار موضع التقييم تم تحديد نطاق جمع البيانات في مدينة (جدة) حي (الحمراء) وخاصة المنطقة المحيطة بالعقار.

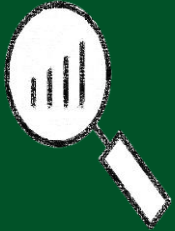
04 تحليل البيانات

تم تحليل البيانات المتوفرة في منطقة العقار والتي تم استقتها من مصادر غير رسمية مثل المكاتب العقارية التي تعمل في منطقة العقار ومن مصادر رسمية متمثلة في مؤشرات وزارة العدل.



الشركة السعودية لتقييم وتهيئة الأصول
Saudi Asset Valuation Company

المحور الثاني



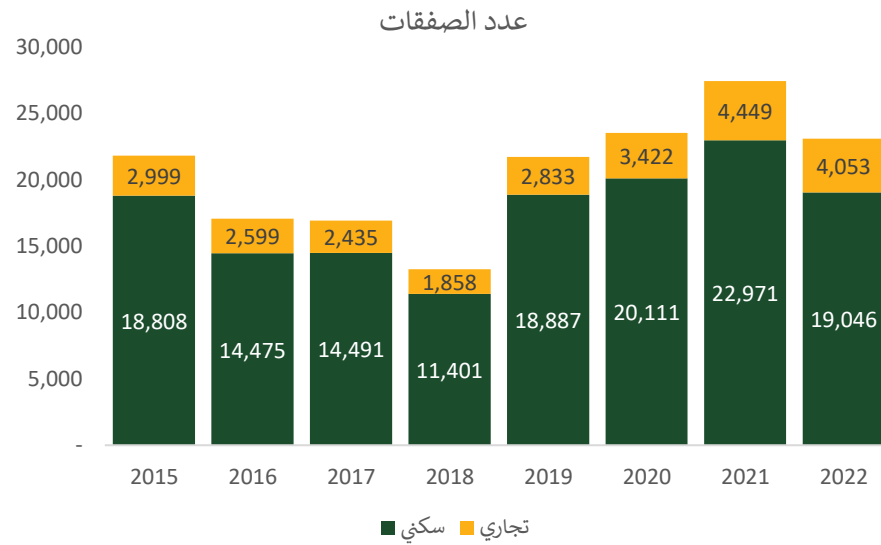
تحليل السوق

تحليل السوق والمؤشرات الاقتصادية | تحليل بيانات وزارة العدل على مستوى جدة

تحليل مؤشرات السوق العقاري من بيانات وزارة العدل:

01

❖ عدد الصفقات على مستوى مدينة جدة.



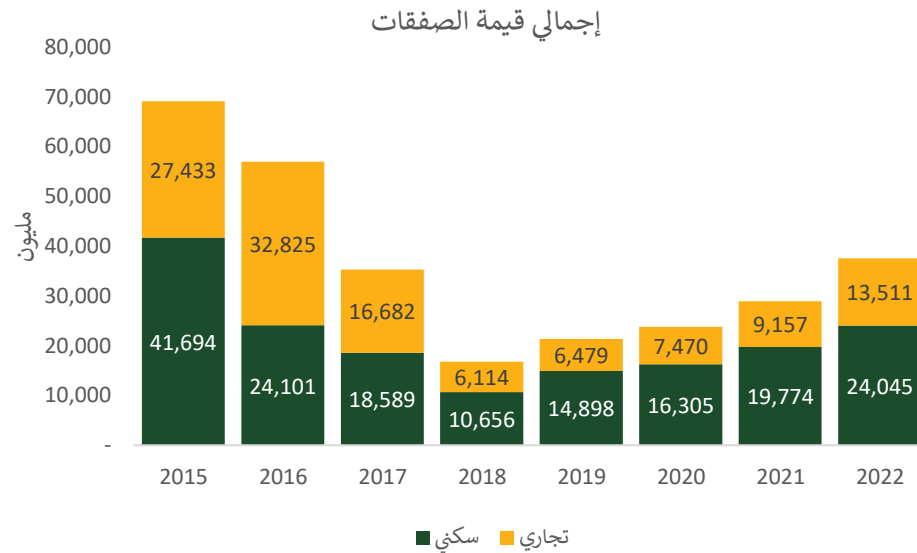
السنة	سكني	تجاري
2015	18,808	2,999
2016	14,475	2,599
2017	14,491	2,435
2018	11,401	1,858
2019	18,887	2,833
2020	20,111	3,422
2021	22,971	4,449
2022	19,046	4,053

تحليل السوق والمؤشرات الاقتصادية | تحليل بيانات وزارة العدل على مستوى جدة

تحليل مؤشرات السوق العقاري من بيانات وزارة العدل:

01

❖ إجمالي قيمة الصفقات على مستوى مدينة جدة.



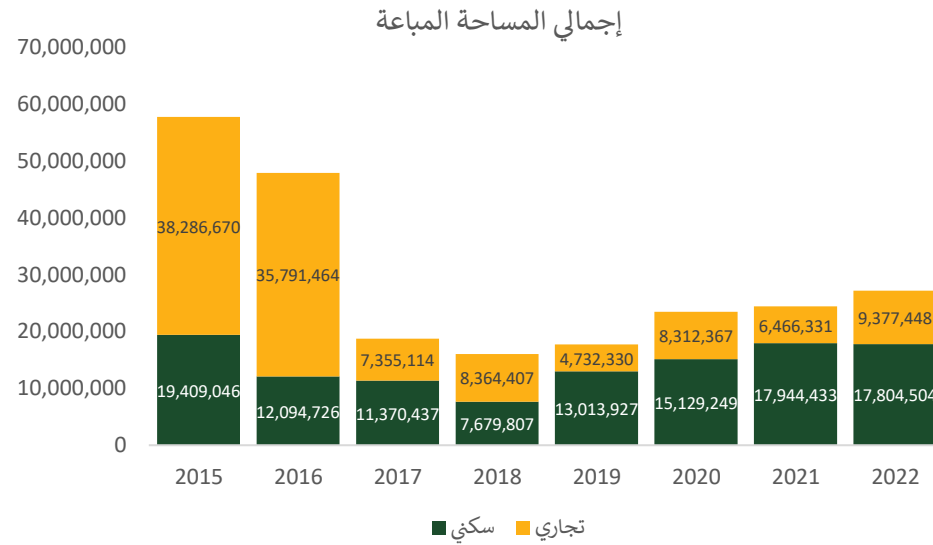
السنة	سكني	تجاري
2015	41,693,814,301	27,432,827,456
2016	24,101,484,064	32,825,160,249
2017	18,588,950,101	16,682,192,520
2018	10,656,411,455	6,114,340,054
2019	14,898,310,860	6,479,014,381
2020	16,304,650,369	7,470,350,464
2021	19,774,172,701	9,157,137,697
2022	24,045,202,727	13,510,514,687

تحليل السوق والمؤشرات الاقتصادية | تحليل بيانات وزارة العدل على مستوى جدة

تحليل مؤشرات السوق العقاري من بيانات وزارة العدل:

01

❖ إجمالي المساحة المباعة على مستوى مدينة جدة.



السنة	سكني	تجاري
2015	19,409,046	38,286,670
2016	12,094,726	35,791,464
2017	11,370,437	7,355,114
2018	7,679,807	8,364,407
2019	13,013,927	4,732,330
2020	15,129,249	8,312,367
2021	17,944,433	6,466,331
2022	17,804,504	9,377,448



الشركة السعودية لتقييم وتأمين الأصول
Saudi Asset Valuation Company

المحور الثالث



أساليب التقييم

أساليب التقييم

الأساليب المعتمدة للوصول إلى القيمة السوقية للعقار موضوع التقييم و تشير إلى أن هناك عدة أساليب أساسية تستخدم في التقييم ، و تستند هذه الأساليب إلى المبادئ الاقتصادية للتوازن السعري او توقع المنافع او الاستبدال و يوصي باستخدام أكثر من أسلوب او طريقة للتقييم و خاصة في حالة عدم وجود معطيات و بيانات واقعية و ملحوظة بدرجة كافية بما يكفل لاسلوب تقييم واحد ان يصل إلى نتيجة موثوقة و يعتمد عليها.

أسلوب السوق

- يقدم هذا الأسلوب مؤشرات للقيمة عن طريق مقارنة الأصل الذي يتم تقييمه بأصول مطابقة او مماثلة تتوفر معلومات عن أسعارها
- وفقا لهذا الأسلوب فإن الخطوة الأولى تتمثل في دراسة أسعار المعاملات الخاصة بالأصول المطابقة او المماثلة التي تمت مؤخرا في السوق. و ان كانت المعاملات التي تمت قليلة ، من الأفضل أيضا دراسة أسعار الأصول المطابقة او المماثلة المدرجة او المعروضة للبيع شريكة ان تكون هذه المعلومات واضحة و جري تحليلها موضوعيا. و يجب تعديل المعلومات المتعلقة بأسعار تلك المعاملات لكي تبيّن الفروق في شروط واحكام المعاملة الفعلية ، و اساس القيمة، و الافتراضات التي يتم اعتمادها في عملية التقييم التي يتم تنفيذها. كما يمكن ان توجد فروق في الخصائص القانونية و الاقتصادية و المادية لأصول المعاملات الأخرى مقارنة بالأصل الذي يتم تقييمه

أسلوب الدخل

- يقدم مؤشرا للقيمة عن طريق تحويل التدفقات النقدية المستقبلية إلى قيمة راسمالية حالية و احدة.
- يتناول هذا الأسلوب الدخل الذي يحققه الأصل خلال عمرة الانتاجي (العمر الافتراضي للأصل) و تقدر القيمة من خلال عملية الرسملة ، و يقصد بالرسملة تحويل الدخل إلى مبلغ راسمال باستخدام معدل خصم مناسب. و تتول تدفقات الدخل بموجب عقود او ترتيبات غير تعاقدية مثل الربح المتوقع من استخدام او الاحتفاظ بالأصل
- و تتضمن الطرق التي تندرج ضمن أسلوب الدخل
- رسملة الدخل بتطبيق معامل المخاطر او الرسملة الكلي على فترة دخل واحدة معتادة.
- القيمة الحالية للتدفقات النقدية حيث يطبق معدل الخصم على سلسلة من التدفقات النقدية لفترات مستقبلية للوصول إلى القيمة الحالية.
- نماذج التسعير ذات الخيارات المتنوعة

أسلوب التكلفة

- قدم مؤشرات للقيمة باستخدام المبدأ الاقتصادي و الذي مفاده ان المشتري لا يدفع مقابل شراء أصل أكثر من تكلفة الحصول على أصل له نفس المنفعة سواء عن طريق الشراء او الانشاء و يستند هذا الأسلوب إلى مبدأ ان السعر الذي يدفعه المشتري في السوق مقابل الأصل موضوع التقييم لن يكون أكثر من تكلفة شراء او انشاء أصل يعادله ما لم تكن هناك عوامل مثل التوقيت غير المناسب او عدم الملاءمة او وجود المخاطر او عوامل أخرى. و غالبا ما يكون الأصل موضوع التقييم أقل جاذبية من البديل الذي يمكن شراؤه او انشاؤه بسبب عمر الأصل او تقادمه. و في هذه الحالة تكون هناك حاجة إلى اجراء تسويات و تعديلات في تكلفة الأصل البديل حسب اساس القيمة المطلوب

أساليب التقييم

يبين الشكل التالي أساليب وطرق التقييم المعتمدة للوصول إلى القيمة السوقية للعقار فى تقييم العقار:

مستبعد	• طريقة الاستثمار	اسلوب الدخل	
مستخدم	• طريقة التدفقات النقدية المخصومة		
مستبعد	• طريقة القيمة المتبقية		
مستبعد	• طريقة الارباح		
مستخدم	• طريقة رسمة الدخل		
مستخدم	• طريقة المقارنات		اسلوب السوق
مستخدم	• طريقة المقاول - (التكلفة)		اسلوب التكلفة

أساليب التقييم

العقارات المدرة للدخل	تستخدم لـ	أسلوب الدخل (رسملة الدخل)	الأسلوب
تعريف الأسلوب			
<ul style="list-style-type: none">○ يقدم مؤشرا للقيمة عن طريق تحويل التدفقات النقدية المستقبلية الى قيمة رأسمالية حالية و احدة.○ يتناول هذا الاسلوب الدخل الذي يحققه الاصل خلال عمره الانتاجي (العمر الافتراضي للأصل) و تقدر القيمة من خلال عملية الرسملة , و يقصد بالرسملة تحويل الدخل الى مبلغ رأسمال باستخدام معدل خصم مناسب. و تتولد تدفقات الدخل بموجب عقود او ترتيبات غير تعاقدية مثل الربح المتوقع من استخدام او الاحتفاظ بالأصل○ و تتضمن الطرق التي تندرج ضمن اسلوب الدخل (رسملة الدخل) بتطبيق معامل المخاطر او الرسملة الكلي على فترة دخل واحدة معتادة			
المنهجية			
<ul style="list-style-type: none">○ إن تركيز الطريقة يكون على صافي الدخل النقدي المتوقع من الاصل مع مراعاة أي تكاليف رأسمالية مطلوبة لضمان تحقق أو استمرارية الدخل المتوقع.○ يركز المقيم في دراسة السوق على التعرف على مؤشرات الدخل المناسبة للعقار ودرجة استمراريته وفقا لقوى العرض والطلب المستقبلية المتوقعة وليس التاريخية.○ اذا تمتع الاصل بدخل مستقر يرجح استخدام الرسملة بدلا من التدفقات النقدية.○ ان تقدير معامل الرسملة و الخصم يمثل تحدي مستمر للمقيم بسبب عدم شفافية السوق.			

أساليب التقييم

العقارات المدرة للدخل	تستخدم لـ	أسلوب الدخل (طريقة التدفقات النقدية المخصومة)	الأسلوب
			تعريف الأسلوب
			<ul style="list-style-type: none">○ في طريقة التدفقات النقدية المخصومة يتم خصم التدفقات النقدية قعة إلى تاريخ التقييم مما ينتج عنه قيمة حالية لأصل○ يمكن أن تشمل التدفقات النقدية المخصومة في بعض الحالات لأصول طويلة الأجل أو الأبدية قيمة نهائية تمثل قيمة الأصل في نهاية فترة التوقع الصريحة. وفي حالات أخرى يمكن حساب قيمة الأصل فقط باستخدام قيمة نهائية أو طرفية بدون فترة توقع صريحة، ويشار إلى هذا في بعض الأحيان بطريقة رسملة الدخل.
			المنهجية
			<p>الخطوات الرئيسية في طريقة التدفقات النقدية المخصومة هي كما يلي:</p> <ul style="list-style-type: none">○ اختيار أنسب أنواع التدفقات النقدية لطبيعة المهمة والأصل محل التقييم التدفقات النقدية، أو التدفقات (ما قبل الضريبة، أو بعد الضريبة، أو إجمالية حقيقية أو اسمية، إلخ○ تحديد أنسب فترة صريحة للتنبؤ بالتدفق النقدي، إن وجدت○ إعداد توقعات التدفقات النقدية لتلك الفترة.○ تحديد ما إذا كانت القيمة النهائية مناسبة لأصل محل التقييم في نهاية فترة التنبؤ الصريحة (إن وجدت)، ثم تحديد القيمة النهائية المناسبة لطبيعة الأصل○ تحديد معدل الخصم المناسب○ تطبيق معدل الخصم على التدفقات النقدية المستقبلية المتوقعة، بما في ذلك القيمة النهائية إن وجدت

أساليب التقييم

الإراضي	تستخدم لـ	أسلوب السوق (طريقة المعاملات المقارنة)	الأسلوب
تعريف الأسلوب			
<ul style="list-style-type: none">○ تستخدم طريقة المعاملات المقارنة والمعروفة أيضًا باسم طريقة المعاملات الإرشادية؛ معلومات عن صفقات لأصول مطابقة أو مماثلة للأصل محل التقييم للتوصل إلى مؤشر للقيمة. المصدر (معايير التقييم الدولية 2022، النسخة الإلكترونية صفحة 48 فقرة 30.1)○ عندما تحتوي المقارنات التي يتم النظر فيها على معاملات للأصل محل التقييم يُشار إلى هذه الطريقة في بعض الأحيان باسم طريقة المعاملات السابقة.○ وفقًا لهذا الأسلوب فإن الخطوة الأولى تتمثل في دراسة أسعار المعاملات الخاصة بالأصول المطابقة أو المماثلة التي تمت مؤخرًا في السوق. وإن كانت المعاملات التي تمت قليلة، من الأفضل أيضًا دراسة أسعار الأصول المطابقة أو المماثلة المدرجة أو المعروضة للبيع شريطة أن تكون هذه المعلومات واضحة وجرى تحليلها موضوعيًا. ويجب تعديل المعلومات المتعلقة بأسعار تلك المعاملات لكي تبين الفروق في شروط واحكام المعاملة الفعلية، وأساس القيمة، والافتراضات التي يتم اعتمادها في عملية التقييم التي يتم تنفيذها. كما يمكن أن توجد فروق في الخصائص القانونية والاقتصادية والمادية لأصول المعاملات الأخرى مقارنة بالأصل الذي يتم تقييمه.			
المنهجية			
<ul style="list-style-type: none">○ تم جمع بيانات العروض المشابهة من مؤشر وزارة العدل ومسح السوق لمنطقة العقار، وتم الاستعانة بالبيانات المتوفرة في قاعدة بيانات الشركة السعودية لتقييم وتثمين الأصول وتم فرزها وتصنيفها وعمل التسويات اللازمة عليها للوصول إلى نتائج دقيقة			
التطبيق			
<ul style="list-style-type: none">○ تحديد وحدات المقارنة التي يستخدمها المشاركون في السوق ذات الصلة.○ تحديد المعاملات المقارنة المتعلقة وحساب مقاييس التقييم الرئيسة لتلك المعاملات.○ إجراء تحليل مقارن مُتسق لأوجه التشابه والاختلاف النوعية والكمية بين الأصول المقارنة والأصل محل التقييم.○ إجراء التعديلات اللازمة إن وجدت على مقاييس التقييم لتعكس الفروق بين الأصل محل التقييم والأصول المقارنة.○ تطبيق مقاييس التقييم المعدلة على الأصل محل التقييم.○ تتم التسوية بين مؤشرات القيمة إذا تم استخدام أكثر من مقياس للتقييم			

أساليب التقييم

المباني	تستخدم لـ	أسلوب التكلفة (طريقة الإحلال)	الأسلوب
تعريف الأسلوب			
<ul style="list-style-type: none">○ يقدم أسلوب التكلفة مؤشرا للقيمة باستخدام المبدأ الاقتصادي الذي ينصل على أن المشتري لن يدفع لأصل ما أكثر من تكلفة الحصول على أصل ذي منفعة مماثلة سواء عن طريق الشراء أو البناء ما لم تكن هناك عوامل متعلقة بالوقت، أو الإزعاج أو المخاطر أو أي عوامل أخرى متعلقة.○ ويقدم الأسلوب مؤشرا للقيمة عن طريق حساب التكلفة الحالية لإحلال أو إعادة إنتاج الأصل، ومن ثم خصم الإهلاك المادي وجميع أشكال التقادم الأخرى.○ تكلفة الإحلال هي تكلفة تحديد السعر الذي يدفعه المشارك للحصول على منفعة مشابهة للأصل محل التقييم وليس الخصائص المادية الدقيقة للأصل. <p>المصدر (معايير التقييم الدولية 2022، النسخة الإلكترونية صفحة 59، فقرة 70.2)</p>			
المنهجية			
<ul style="list-style-type: none">○ عادة ما يتم تعديل تكلفة الإحلال للتدهور المادي وجميع أشكال التقادم ذات الصلة، ويمكن بعد هذه التعديلات الإشارة إلى تكلفة الإحلال باسم تكلفة الإحلال المهلكة.			
التطبيق			
<ul style="list-style-type: none">○ حساب جميع التكاليف التي يتكبدها مشارك نموذجي في السوق يسعر لإنشاء أصل يقدم منفعة مماثلة أو الحصول عليه.○ تحديد أي إهلاك أو تقادم مادي أو وظيفي أو خارجي للأصل محل التقييم.○ خصم الإهلاك من التكاليف الإجمالية للوصول إلى قيمة الأصل محل التقييم.			



الشركة السعودية لتقييم وتأمين الأصول
Saudi Asset Valuation Company

المحور الرابع



معلومات ووصف العقار

وصف العقار

معلومات هامة عن العقار	
اسم العقار	مبنى الأندلس
الموقع	حي الأندلس بجدة
نوع العقار	مبنى تجاري مكتبي
عمر العقار	حوالي 40 سنة
مساحة الأرض (م ²)	2,500
مساحة البناء	9,663.75
عدد الأدوار	ارضي +6 أدوار متكررة
قيمة عقود الإيجار	عقود سنوية
معدل الإشغال للمعارض (%)	100%
معدل الإشغال للمكاتب (%)	70%
إجمالي الدخل الحالي (ريال)	3,799,885
تقدير نسبة مصروفات التشغيل والصيانة (ريال)	20%
تقدير مصروفات التشغيل والصيانة (ريال)	759,977
صافي الدخل التشغيلي (ريال)	3,039,908

وصف العقار

وصف عام	العقار عبارة عن مبنى تجاري بمدينة جدة بحي الحمراء مساحتها 2,500 م ²
---------	--

وصف الموقع	
الدولة	المملكة العربية السعودية
المنطقة	مكة
المدينة	جدة
الحي	الحمراء
الشارع	الاندلس

بيانات الملكية	
رقم الصك	320224010550
تاريخ الصك	1440/1/16
رقم القطعة	4
رقم المخطط	-
رقم البلك	-

<input type="checkbox"/> صخرية	<input type="checkbox"/> رملية	<input type="checkbox"/> صلبة	<input type="checkbox"/> دفان	<input type="checkbox"/> مرتفعة	<input type="checkbox"/> منخفضة	<input checked="" type="checkbox"/> مستوية	طبيعة العقار
سكني - تجاري - مكتبي							نظام الاستخدام

وصف العقار

حدود وأطوال الموقع				
م	50.00	بطول	شارع عرض 20 م يفصلها عن ملك الشيخ محمد الطويل	شمالاً
م	50.00	بطول	يحدّه الأملاك الأميرية	جنوباً
م	50.00	بطول	يحدّه الأملاك الأميرية	شرقاً
م	50.00	بطول	شارع عرض 10 م يفصلها عن الأملاك الأميرية	غرباً

الخدمات المتوفرة في الموقع					
✓	خدمات أمنية		✓	كهرباء	
✓	مراكز طبية		✓	مياه	
✓	مدارس		✓	إنارة	
✓	مراكز تسوق		✓	هاتف	
✓	تشجير		✓	طرق مسفّته	

موقع العقار على مستوى مدينة جدة

مدينة جدة هي مركز محافظة جدة إحدى محافظات منطقة مكة المكرمة، وتقع في غرب المملكة العربية السعودية على ساحل البحر الأحمر. تبعد المدينة 949 كم عن العاصمة الرياض، وتبعد 79 كم عن مدينة مكة المكرمة، وتبعد 420 كم عن المدينة المنورة، وتعد العاصمة الاقتصادية والسياحية للمملكة العربية السعودية، وهي ثاني أكبر مدن المملكة العربية السعودية بعد العاصمة الرياض وأكبر مدينة في منطقة مكة المكرمة، وتعدّ بوابة الحرمين الشريفين، بها أكبر ميناء بحري على البحر الأحمر، وتعدّ مركزاً للمال والأعمال في المملكة العربية السعودية.



موقع العقار على مستوى حي الحمراء

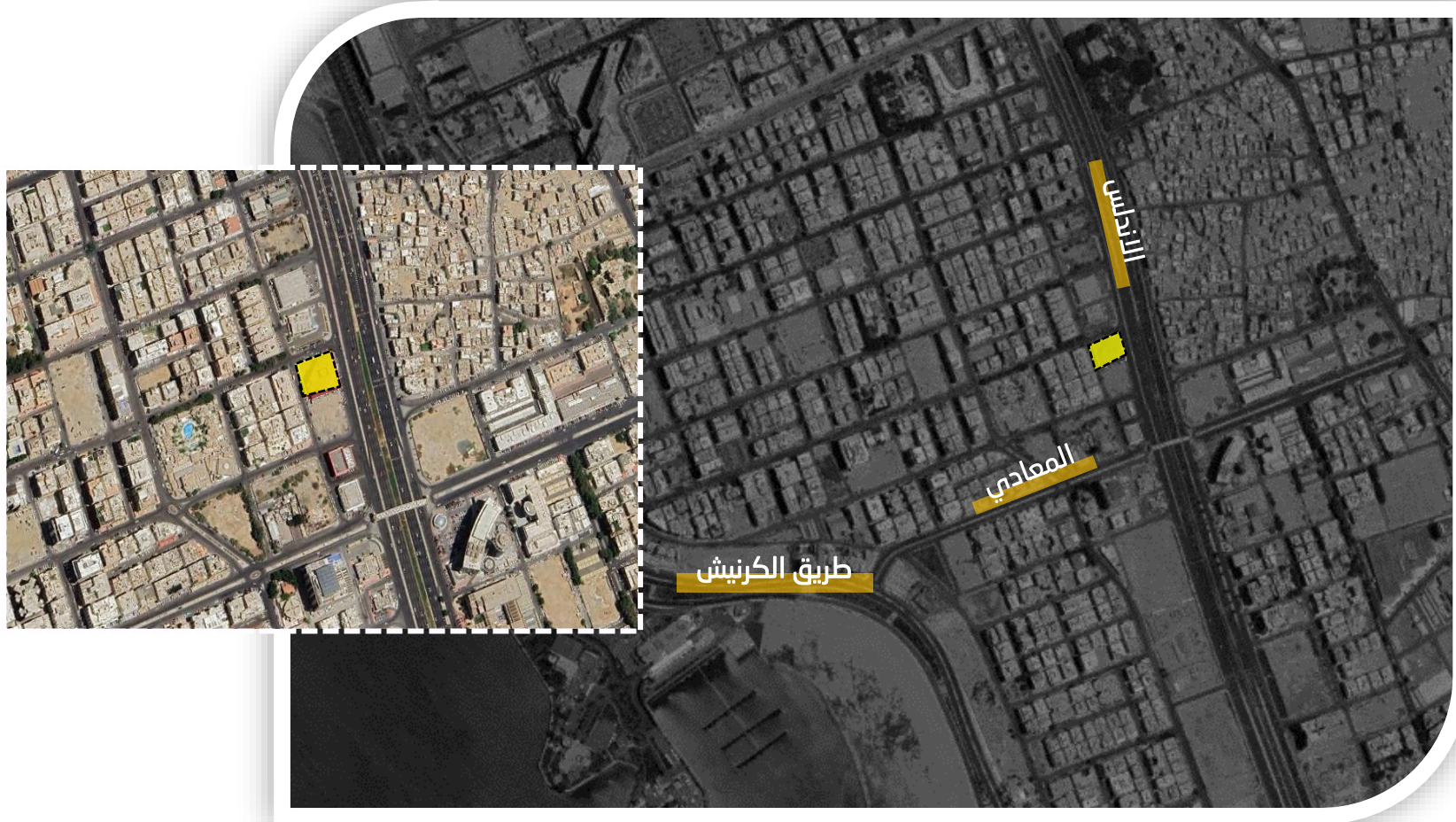
يقع حي الحمراء شمال العاصمة السياحية في مواجهة ساحل البحر الأحمر الذي يحده من الناحية الغربية. كما يحده من الناحية الشمالية طريق غرناطة ومن الناحية الشرقية طريق المدينة المنورة. كما يقع طريق فلسطين على حدوده الجنوبية. ويقع طريق الملك فهد بالقرب منه، ويتخلله من الداخل طريق الأندلس. حي الحمراء جدة واحدًا من أرقى الأحياء السكنية والسياحية في جدة، فهو يتمتع الفخامة في تصميماته المعمارية وتقسيماته الداخلية والهدوء المتناهي من قبل سكانه. يعج الحي بالفنادق والمطاعم والمعالم السياحية والخدمات الهامة التي تجعل منه أحد أفضل أحياء جدة السكنية والسياحية.

حي الحمراء

موقع العقار



صورة كروكيه وحدودية لموقع العقار



يقع العقار في حي الحمراء ويحده من الشمال شارع عرض 20 م ومن الشرق يحده الأملاك الاميرية ومن الجنوب الأملاك الاميرية ومن الغرب شارع عرض 10 م

تحليل الموقع | صور توضح طبيعة العقار



صورة للعقار



صورة للعقار



صورة للعقار



صورة للعقار



الشركة السعودية لتقييم وتهيئة الأصول
Saudi Asset Valuation Company

المحور الخامس



نتيجة التقييم والتوصيات

نتائج التقييم | خريطة المقارنات



مقارنة 2

مقارنة 1



موقع العقار



مقارنة 3

رقم المقارنة	نوع الصفقة	المساحة	المتر
1	معروض	2,500 م	13,000
2	معروض	4,795 م	12,000
3	معروض	1,800 م	10,000

نتائج التقييم | تسوية المقارنات

التسويات	العقار موضع التقييم	مقارنة 1	مقارنة 2	مقارنة 3
سعر المتر المربع		13,000	12,000	10,000
عناصر التسوية				
1- شروط التمويل		البيع نقدا	البيع نقدا	البيع نقدا
قيمة المتر بعد تسوية شروط التمويل		13,000	12,000	10,000
2- ظروف السوق				
3- خصائص العقار				
الموقع		متشابه		
تاريخ المعاملة		نوفمبر 2023	ديسمبر 2023	2023
نوع المعاملة		معروض	معروض	معروض
نوع الاستخدام	تجاري	تجاري	تجاري	تجاري
المساحة (م ²)	2,500.00	2,500	4,795	1,800
سهولة الوصول	جيدة	جيدة	جيدة	جيدة
عدد الشوارع	3 شوارع	4 شوارع	3 شوارع	3 شوارع
القرب من الطريق الرئيسي	على طريق الأندلس	على طريق الأندلس	الأمير سلطان والكيال	طريق الملك عبد الله
القرب من المرافق	قريب	قريب	قريب	قريب
توفر الخدمات	متوفره جميع الخدمات	متوفره جميع الخدمات	متوفره جميع الخدمات	متوفره جميع الخدمات
انتظام شكل الأرض	منتظم	منتظم		
هامش التفاوض				
عوامل أخرى	رأس بك	بلك كامل		
إجمالي التسويات				
صافي سعر السوق بعد التسوية (ريال)		11,960	12,000	10,500
الوزن المرجح		30%	50%	20%
متوسط سعر المتر (ريال / م ²)	11,688			
سعر المتر بعد التقريب	11,700			

نتائج التقييم | طريقة الاحلال

أسلوب التكلفة (طريقة الإحلال)		
2م	9,664	مسطحات بناء الأدوار المتكررة
ريال	2,500	تكلفة بناء المتر / الأدوار المتكررة (قبل التكاليف الأخرى)
تكاليف أخرى	القيمة	% من تكاليف البناء
الرسوم المهنية	%5.0	%
شبكة المرافق	%5.0	%
تكاليف الادارة	%10.0	%
ربح المقاول	%15.0	%
ريال	3,375	متوسط بناء الأدوار المتكررة (بعد إضافة التكاليف الأخرى)
ريال	32,615,156	إجمالي قيمة المباني قبل الإهلاك
سنة	50.0	العمر الافتراضي للمبنى
سنة	15.0	العمر الاقتصادي المتبقي
سنة	35.0	العمر الفعال
%	%70.0	معدل الإهلاك الإجمالي
ريال	1,013	متوسط بناء المتكرر بعد الإهلاك
ريال	9,784,547	صافي تكاليف البناء بعد الإهلاك
2م	2,500	مساحة الأرض
ريال	11,700	قيمة متر الأرض
ريال	29,250,000	إجمالي قيمة الأرض
ريال	39,034,547	إجمالي قيمة العقار
ريال	39,035,000	قيمة العقار (تقريباً)

نتائج التقييم | الرسملة المباشرة

طريقة رسملة الدخل (حسب الوضع الحالي)	
القيمة	البند
3,799,885	الدخل الفعال الحالي لعام 2023 (ريال)
%26	نسبة مصروفات التشغيل والصيانة %
987,970	قيمة مصروفات التشغيل والصيانة (ريال)
2,811,915	صافي الدخل (ريال)
%8.5	معدل الرسملة %
33,081,352	قيمة العقار (ريال)
33,081,000	إجمالي قيمة العقار تقريبا (ريال)

نتائج التقييم | التدفقات النقدية

لحساب معدل الخصم	
4.0%	معدل عائد السندات الحكومية
2.0%	معدل التضخم
2.0%	علاوة مخاطر السوق
3.0%	علاوة المخاطر الخاصة
11.0%	معدل الخصم
لحساب القيمة الأخيرة (الاستردادية)	
8.5%	معامل الرسملة
2.0%	معدل النمو

إيرادات المكاتب	
1,246,550	إيرادات المكاتب الحالية
4,726	المساحة القابلة للتأجير
3,013	المساحة المؤجرة
64%	معدل الإشغال الحالي
1,713	المساحة الشاغرة
36%	معدل الشواغر
414	متوسط تأجير المتر الحالي
708,709	تقدير إيرادات الجزء الشاغر في حال تأجيره
1,955,259	إجمالي إيرادات المكاتب في حالة التشغيل الكامل

إيرادات المعارض	
2493	تقدير المساحة الإجمالية القابلة للتأجير
2,493	إجمالي المساحة المؤجرة
2,553,335	إجمالي الإيجار الحالي
1,024	متوسط إيجار المتر المربع (معارض)
2,553,335	إجمالي إيرادات المعارض في حالة التشغيل الكامل

31-Dec-28	31-Dec-27	31-Dec-26	31-Dec-25	31-Dec-24	31-Dec-23	
2,553,335	2,553,335	2,553,335	2,553,335	2,553,335	2,553,335	إجمالي دخل المعارض في حالة التشغيل الكامل
1,955,259	1,955,259	1,955,259	1,955,259	1,955,259	1,955,259	إجمالي دخل المكاتب في حالة التشغيل الكامل
0.0%	5.0%	0.0%	0.0%	5.0%	0.0%	معدل الزيادة السنوية
2,815,052	2,815,052	2,681,002	2,681,002	2,681,002	2,553,335	إجمالي الدخل بعد الزيادة المتوقعة (معارض)
2,155,673	2,155,673	2,053,022	2,053,022	2,053,022	1,955,259	إجمالي الدخل بعد الزيادة المتوقعة (مكاتب)
90.0%	90.0%	90.0%	90.0%	100%	100%	معدل الإشغال المتوقع (معارض)
75.0%	75.0%	75.0%	75.0%	70.0%	65.0%	معدل الإشغال المتوقع (مكاتب)
2,533,547	2,533,547	2,412,902	2,412,902	2,681,002	2,553,335	الدخل الفعال (معارض)
1,616,755	1,616,755	1,539,766	1,539,766	1,437,115	1,270,918	الدخل الفعال (مكاتب)
4,150,301	4,150,301	3,952,668	3,952,668	4,118,117	3,824,253	إجمالي الدخل الفعال
25.0%	25.0%	25.0%	25.0%	25.0%	26.0%	تقدير نسبة مصروفات التشغيل والصيانة
1,037,575	1,037,575	988,167	988,167	1,029,529	993,106	مصروفات التشغيل والصيانة المتوقعة
3,112,726	3,112,726	2,964,501	2,964,501	3,088,588	2,831,148	صافي الدخل التشغيلي
37,352,713						القيمة الأخيرة (القيمة الاستردادية)
40,465,439	3,112,726	2,964,501	2,964,501	3,088,588	2,831,148	صافي التدفقات النقدية السنوية
					36,235,632	إجمالي قيمة العقار
					36,236,000	إجمالي القيمة تقريبا

نتائج التقييم

الاستنتاج

بناء على اتباع المعايير وأساليب التقييم المتبعة و وفقاً لمتطلبات العميل يرى خبراء تـثـمـين ان قيمة العقار السوقية وحسب المعلومات التالية للعقار بمدينة (جدة) في حي (الحمراء) مساحتها الاجمالية (2,500) م² هي كالتالي :

إجمالي قيمة العقار
صافي الدخل الحالي للعقار (ريال)
3,799,885.00
إجمالي قيمة العقار (التدفقات النقدية)
36,236,000
إجمالي قيمة العقار (كتابة)
فقط ستة وثلاثون مليوناً ومائتان وستة وثلاثون ألف ريال سعودي لا غير

الملاحظات

التوصيات

✓ بمراجعة المعطيات أعلاه ووفقاً لمسح السوق والبيوع المشابهة، يرى خبراء الشركة السعودية لتقييم واثمين الأصول أن القيمة التي تم التوصل لها هي القيمة المرجحة وتعكس اتجاه السوق في الوقت الراهن.

ملاحظات عامة

- ❖ هامش التذبذب في القيمة بحدود + أو - 10% وفقاً لظروف السوق الحالية.
- ❖ العقار قد تم رهنه وما أقيم أو سيقام عليه من بناء لصالح بنك الرياض بموجب سجل تجاري رقم 1010001054 وتنتهي في 30/5/1443 ضمانا لوفائه بـ تسعة عشر مليون وثلاثمائة واثنان عشر الف واثنان وثلاثون ريال "
- ❖ ذكر في الصك أن العقار يحده من الشرق الأملاك الأميرية في حين أن الحد الشرقي للعقار حسب الطبيعة هو شارع الأندلس



المدير التنفيذي
عبدالله آل محفوز

عضو زميل (1210000273)

نثوين
VALUATION

الشركة السعودية لتقييم واثمين الاصول للاستشارات المهنية
Saudi Asset Valuation Company For Professional Consulting
رقم السجل التجاري ، 1010206162 C.R.No.
رقم الضريبي ، 300046706100003 Vat No.



مدير إدارة المشاريع
د. محمد بن دخيل

عضو منتسب (1210001214)



الشركة السعودية لتقييم وتأمين الأصول
Saudi Asset Valuation Company

الملاحق



الملاحق

توضيح

شركة تقيم وممثليها من مقيمين ومساعدين قاموا بإجراء عملية التقييم دونما أي تحيز، كما إنهم يعملون بموضوعية ويتمتعون بالاستقلالية عن العميل وشركاته التابعة أو الأطراف التابعين له. وليس للشركة وممثليها أي مصلحة مالية أو مرتبطة لدى العميل أو أي من شركاته التابعة أو الأطراف التابعين له، كما أنه ليس من بين هؤلاء العالمين بواطن الأمور لدى العميل أو هؤلاء الذين لديهم علاقات داخلية أو ارتباطات مع العميل وشركاته التابعة أو الأطراف التابعين له. وأتعب المقيم مقابل عملية التقييم غير مشروطة على النتائج التي يتوصل إليها أو أي أحداث أخرى، وإذا حصلت الشركة على مساعدة ذات أهمية من طرف آخر فيما يتعلق بأي جانب من جوانب مهمة في التقييم، سيتم ذكر طبيعة هذه المساعدة، ومدى الاعتماد عليها ومن ثم توثيقها في التقرير إن وجدت.



الشركة السعودية لتقييم وتأمين الأصول
Saudi Asset Valuation Company



نهاية التقرير

تقرير تقييم عقاري

رقم التقرير : 128085

مقدم لـ

شركة أمار للتطوير والاستثمار العقاري

نثميت
VALUATION

الشركة السعودية لتقييم وتأمين الأصول
Saudi Asset Valuation Company

مقدمة

السادة / شركة أمار للتطوير والاستثمار العقاري المحترمين

السلام عليكم ورحمة الله و بركاته وبعد ...

تشرفنا بقبولكم عرضنا لتقديم خدماتنا المهنية في مجال التقييم لعقار عباره عن (فندق) بمدينة (مكة المكرمة) بحي (ربيع بخش) مساحتها (1,780.97) م² وعليه قمنا بمعاينة العقار موضوع التقييم وتحديد الأسلوب الأمثل للوصول للقيمة السوقية مع الالتزام بالمعايير والانظمة المحلية والدولية المعمول بها بمجال التقييم خاصة معايير التقييم الدولية (2022) والمعتمدة من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين والتي على اساسها تم جمع البيانات وتحليلها للوصول الى القيمة السوقية، وبناء على اتباع المعايير وأساليب التقييم المتبعة ووفقا لمتطلبات العميل يرى خبراء تامين ان القيمة السوقية (للفندق) تساوي (100,532,000) ريال سعودي كما هو موثق بهذا التقرير.

المدير التنفيذي
عبدالله آل محفوظ
عضو زميل (1210000273)



فهرس المحتويات

الصفحة	العنوان
2	○ مقدمة
3	○ الفهرس
4	○ الملخص التنفيذي
5	المعايير العامة - عن شركة التقييم
6	○ المعايير العامة - نطاق العمل (المعيار رقم 101)
7	○ المعايير العامة - نطاق العمل (المعيار رقم 101) (تابع)
8	○ المعايير العامة - نطاق العمل (المعيار رقم 102) (تابع)
9	○ نطاق العمل - مراحل العمل
10	تحليل السوق
13-11	○ تحليل بيانات وزارة العدل
14	أساليب التقييم
17-15	○ أساليب التقييم
18	معلومات ووصف العقار
19	○ وصف العقار
21-20	○ وصف العقار (تابع)
24-22	○ صورة كروكيه وحدودية
26-25	○ صور فوتوغرافية
27	نتيجة التقييم والتوصيات
30-28	○ نتائج التقييم
31	○ التوصيات وملاحظات عامة
32	الملاحق
34-33	○ صورة المك

الملخص التنفيذي

البيان	البند	البيان	البند
320114009789 - 320118008051	رقم الصك	شركة أمار للتطوير والاستثمار العقاري	اسم العميل
1440/5/24 - 1440/1/15	تاريخ الصك	شركة أمار للتطوير والاستثمار العقاري	المستفيدون من التقييم
32و31	رقم القطعة	التقييم الدوري لأصول صندوق ميفيك ريت	الغرض من التقييم
18/8/1	رقم المخطط	فندق	نوع العقار
القيمة السوقية	أساس القيمة	المملكة العربية السعودية - مكة المكرمة - ربيع بخش	عنوان العقار
معايير التقييم الدولية 2022	معايير التقييم المتبعة	1,780.97 م2	اجمالي مساحة العقار
2023/12/07م	تاريخ المعاينة	مرهون	طبيعة الملكية
2023/12/31م	تاريخ التقييم	أسلوب الدخل (القيمة المتبقية)	أسلوب التقييم المتبعة
2024/01/23م	تاريخ إصدار التقرير		
100,532,000		القيمة السوقية للعقار (ريال)	



الشركة السعودية لتقييم وتأمين الأصول
Saudi Asset Valuation Company

المحور الأول



المعايير العامة

نطاق العمل | عن شركة التقييم

- تحدد هذه المعايير المتطلبات والاشتراطات الخاصة بإجراء أعمال التقييم، فيما عدا ما يتم تعديله بموجب معيار الأصول أو تطبيقات التقييم، والفرض من هذه المعايير هو تطبيقها على أعمال التقييم الخاصة بجميع الأصول ولأي أغراض تقييم أخرى تنطبق عليها معايير التقييم.
- تم إعداد هذا التقرير من قبل الشركة السعودية لتقييم واثمين الأصول وفريق العمل الذي لديها والذي يتمتع بأعلى درجات الكفاءة والحيادية اللازمة، ومستفيدين من الموارد المتاحة لنا والمتمثلة في كفاءة فريقنا الاستشاري الذي يضم في عداده نخبة من المستشارين المؤهلين بشهادات أكاديمية عليا وذات خبرات في مجال التقييم و الاستشارات، وما يتوفر لدى شركتنا من قاعدة معلومات تم بناؤها من خلال خبراتها التقييمية ومن خلال ما قامت به من جمع للبيانات والمعلومات والإحصائيات الصادرة عن الجهات الرسمية وغير الرسمية مما يعطي المقيمين سعة إدراك للقيام بمهامهم على أكمل وجه ، هذا وتعمل الشركة على تحديث قاعدة معلوماتها بشكل مستمر.
- خبرتنا بأعمال التقييم والاستشارات تزيد عن الـ 10 سنوات ، وقمنا بتقديم أكثر من 24,000 تقرير تقييم خلال فترة عملنا.
- تشرفت شركة تامين بتقديم خدماتها للجهات الحكومية والشبه حكومية ، لأغلب البنوك الموجودة في المملكة والشركات المالية والشركات العقارية والقطاعات الصناعية، والشركات التجارية وغيرها.

المعايير العامة | نطاق العمل (المعيار رقم 101)

طبيعة الأصول المقیمة	
المدينة	مكة المكرمة
الحي	ربع بخش
المساحة	(1,780.97) م ²

معلومات العميل والاستخدام	
اسم العميل	شركة أمار للتطوير والاستثمار العقاري
صاحب التقرير	شركة أمار للتطوير والاستثمار العقاري
الاستخدام	داخلي

نطاق العمل	التفاصيل
وصف التقرير	تقرير يوضح منهجية وخطوات التقييم ونتائج التقييم وصور ضوئية وحدودية للأصول موضوع التقييم وذلك وفقاً لمعيار 1.2 الخاص بالامتثال للمعايير وأعمال البحث والاستقصاء، ومعيار 1.3 الخاص بإعداد التقارير. (معايير التقييم الدولية 2022، من ص 26 إلى ص 31)
الفرض من التقييم	التقييم الدوري لأصول صندوق ميفيك ريت
الافتراضات و الافتراضات الخاصة	○ تم استلام صور للصك من العميل ، ولم تقم تـمـين بالعمل على التأكد من صحته .
نطاق البحث والاستقصاء	لقد قمنا بدراسة سوق العقارات بمنطقة العقار المستهدف في نطاق دائرة نصف قطرها 5 كم واستعننا في الدراسة بأكثر العقارات قرباً للعقار المستهدف من حيث المواصفات والمساحات لكل منها ولقد اجتهدنا للتأكد من صحة المعلومات التي تم الحصول عليها قدر الامكان.
طبيعة ومصادر المعلومات	مكاتب العقار بالمنطقة المستهدفة، تجار العقار، وزارة العدل، قاعدة البيانات الخاصة بشركة تـمـين والتي يتم تحديثها بشكل مستمر.
العملة المستخدمة في التقرير	ريال سعودي.

المعايير العامة | نطاق العمل (المعيار رقم 101)

نطاق العمل	التفاصيل
أساس القيمة (نوع القيمة)	القيمة السوقية: هي المبلغ المقدر الذي ينبغي على أساسه مبادلة الأصول أو الالتزامات في تاريخ التقييم بين مشتر راغب وبائع راغب في إطار معاملة على أساس محايد بعد تسويق مناسب حيث يتصرف كل طرف من الأطراف بمعرفة وحكمة دون قسر أو إجبار المصدر (معايير التقييم الدولية 2022، النسخة الإلكترونية صفحة 35 فقرة 30.1)
حالة عدم اليقين	هي الحالة الناتجة عن عدم توفر أدلة ومؤشرات في زمن معين تمكن المقيم من أداء عملية التقييم بالطريقة المثلى
القيود على الاستخدام أو التوزيع أو النشر	هذا التقرير معد للفرض الذي أعد من أجله فقط ولا يجوز استخدامه أو تداوله أو الاقتباس منه أو الإشارة إليه على أي حال من الأحوال لأي غرض آخر. وبناءً عليه، لا تتحمل الشركة أو المقيم أي مسؤولية عن أي خسارة بتكديدها أي طرف نتيجة استخدام تقرير التقييم على نحو يخالف ما جاء من أحكام هذا البند. ويحتفظ المقيم بجميع الحقوق الخاصة بإصدار تقرير التقييم. ولا يجوز إعادة إصدار هذا التقرير على أي نحو دون موافقة صريحة من الشركة. ولا يجوز تقديم هذا التقرير لأي طرف آخر بخلاف هؤلاء المشار إليهم فيه دون موافقة صريحة من الشركة. ومن دواعي الحيلة والحذر أن تحتفظ الشركة والمقيم بالحق في إدخال أي تعديلات وعمل أي مراجعة على التقييم أو دعم نتيجة التقييم في ظل ظروف محددة. تحتفظ الشركة بالحق، دون إني التزام، بمراجعة حسابات التقييم وتعديل وتنقيح نتائجه على ضوء معلومات كانت موجودة في تاريخ التقييم لكنها اتضحت له لاحقاً.
الالتزام بمعايير التقييم الدولية	المنهجيات التي تتبعها الشركة في مجال التقييم والمبنية على أسس سليمة وثوابت متينة تتماشى مع المعايير المحلية والدولية المعمول بها في هذا المجال، خاصة تطبيق معايير التقييم الدولية 2022.
استقلالية المقيم	شركة تميم وممثليها من مقيمين ومساعدين قاموا بإجراء عملية التقييم دونما أي تحيز، كما إنهم يعملون بموضوعية ويتمتعون بالاستقلالية عن العميل وشركاته التابعة أو الأطراف التابعين له. وليس للشركة وممثليها أي مصلحة حالية أو مرتقبة لدى العميل أو أي من شركاته التابعة أو الأطراف التابعين له، كما أنه ليس من بين هؤلاء العالمين بيوطن الأمور لدى العميل أو هؤلاء الذين لديهم علاقات داخلية أو ارتباطات مع العميل وشركاته التابعة أو الأطراف التابعين له. وأتعاب المقيم مقابل عملية التقييم غير مشروطة على النتائج التي يتوصل إليها أو أي أحداث أخرى، وإذا حصلت الشركة على مساعدة ذات أهمية من طرف آخر فيما يتعلق بأي جانب من جوانب مهمة في التقييم، سيتم ذكر طبيعة هذه المساعدة، ومدى الاعتماد عليها ومن ثم توثيقها في التقرير إن وجدت.

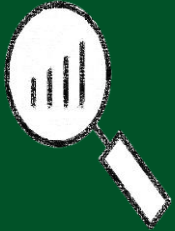
(2-2) نطاق العمل | مراحل العمل





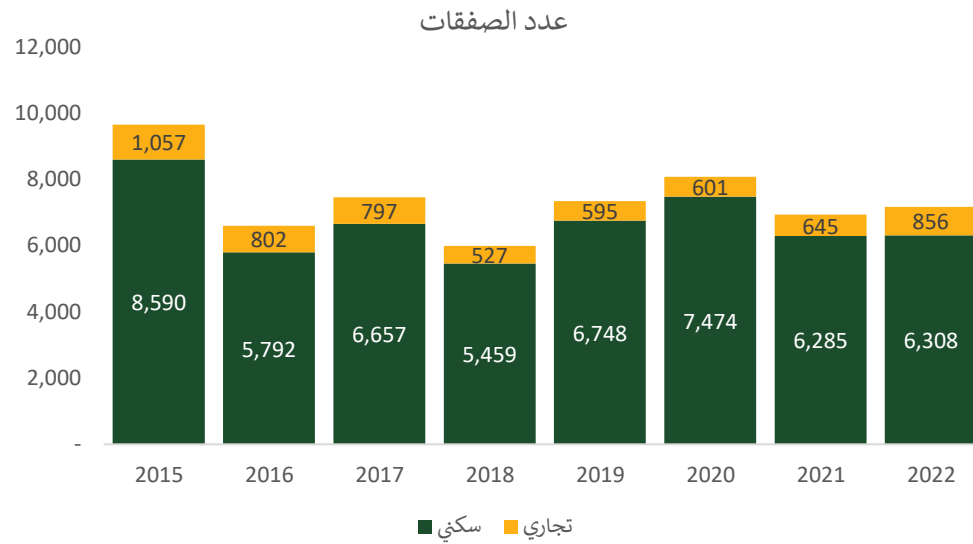
الشركة السعودية لتقييم وتهيئة الأصول
Saudi Asset Valuation Company

المحور الثاني



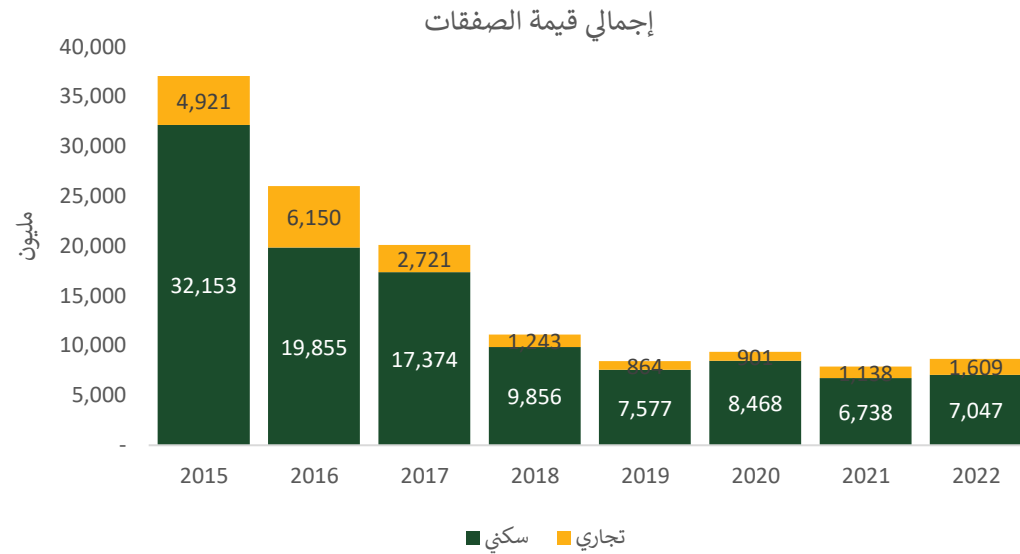
تحليل السوق

❖ عدد الصفقات على مستوى مدينة مكة المكرمة .



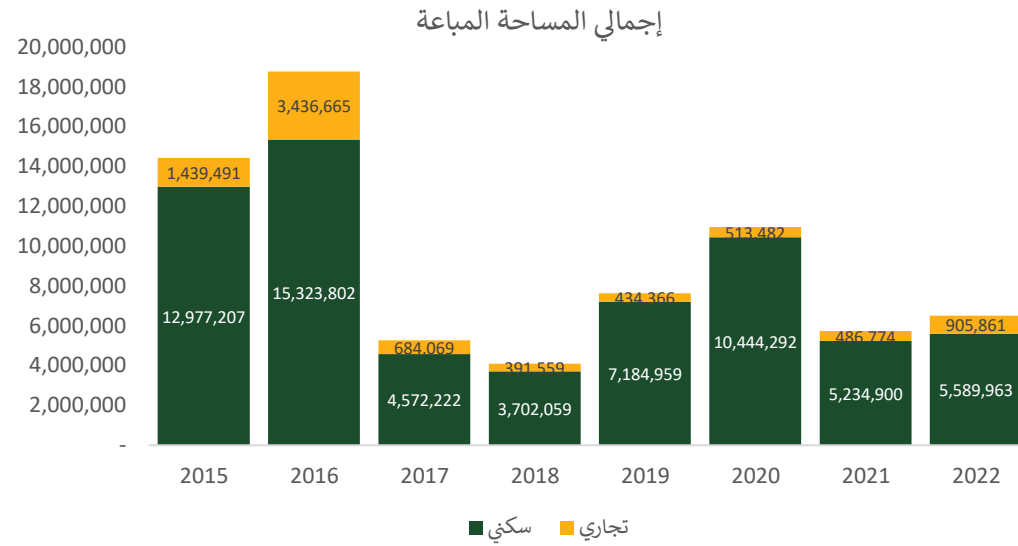
السنة	سكني	تجاري
2015	8,590	1,057
2016	5,792	802
2017	6,657	797
2018	5,459	527
2019	6,748	595
2020	7,474	601
2021	6,285	645
2022	6,308	856

❖ إجمالي قيمة الصفقات على مستوى مدينة مكة المكرمة .



السنة	سكني	تجاري
2015	32,152,867,781	4,920,653,265
2016	19,854,766,852	6,149,991,978
2017	17,374,499,518	2,721,038,120
2018	9,856,210,886	1,243,143,818
2019	7,577,323,060	864,428,488
2020	8,468,362,099	901,477,880
2021	6,737,530,957	1,138,304,024
2022	7,046,892,312	1,609,471,940

❖ إجمالي المساحة المباعة على مستوى مدينة مكة المكرمة .



السنة	سكني	تجاري
2015	12,977,207	1,439,491
2016	15,323,802	3,436,665
2017	4,572,222	684,069
2018	3,702,059	391,559
2019	7,184,959	434,366
2020	10,444,292	513,482
2021	5,234,900	486,774
2022	5,589,963	905,861



الشركة السعودية لتقييم وتأمين الأصول
Saudi Asset Valuation Company

المحور الثالث



أساليب التقييم

أساليب التقييم

الأساليب المعتمدة للوصول إلى القيمة السوقية للعقار موضوع التقييم و تشير إلى أن هناك عدة أساليب أساسية تستخدم في التقييم ، و تستند هذه الأساليب إلى المبادئ الاقتصادية للتوازن السعري او توقع المنافع او الاستبدال و يوصي باستخدام أكثر من أسلوب او طريقة للتقييم و خاصة في حالة عدم وجود معطيات و بيانات واقعية و ملحوظة بدرجة كافية بما يكفل لاسلوب تقييم واحد ان يصل إلى نتيجة موثوقة و يعتمد عليها.

أسلوب السوق

- يقدم هذا الأسلوب مؤشرات للقيمة عن طريق مقارنة الأصل الذي يتم تقييمه بأصول مطابقة او مماثلة تتوفر معلومات عن أسعارها
- وفقا لهذا الأسلوب فإن الخطوة الأولى تتمثل في دراسة أسعار المعاملات الخاصة بالأصول المطابقة او المماثلة التي تمت مؤخرا في السوق. و ان كانت المعاملات التي تمت قليلة ، من الأفضل أيضا دراسة أسعار الأصول المطابقة او المماثلة المدرجة او المعروضة للبيع شريكة ان تكون هذه المعلومات واضحة و جرى تحليلها موضوعيا. و يجب تعديل المعلومات المتعلقة بأسعار تلك المعاملات لكي تبيّن الفروق في شروط واحكام المعاملة الفعلية ، و أساس القيمة، و الافتراضات التي يتم اعتمادها في عملية التقييم التي يتم تنفيذها. كما يمكن ان توجد فروق في الخصائص القانونية و الاقتصادية و المادية لأصول المعاملات الأخرى مقارنة بالأصل الذي يتم تقييمه

أسلوب الدخل

- يقدم مؤشرا للقيمة عن طريق تحويل التدفقات النقدية المستقبلية إلى قيمة راسمالية حالية و احدة.
- يتناول هذا الأسلوب الدخل الذي يحققه الأصل خلال عمرة الانتاجي (العمر الافتراضي للأصل) و تقدر القيمة من خلال عملية الرسملة ، و يقصد بالرسملة تحويل الدخل إلى مبلغ راسمال باستخدام معدل خصم مناسب. و تتول تدفقات الدخل بموجب عقود او ترتيبات غير تعاقدية مثل الربح المتوقع من استخدام او الاحتفاظ بالأصل
- و تتضمن الطرق التي تندرج ضمن أسلوب الدخل
- رسملة الدخل بتطبيق معامل المخاطر او الرسملة الكلي على فترة دخل واحدة معتادة.
- القيمة الحالية للتدفقات النقدية حيث يطبق معدل الخصم على سلسلة من التدفقات النقدية لفترات مستقبلية للوصول إلى القيمة الحالية.
- نماذج التسعير ذات الخيارات المتنوعة

أسلوب التكلفة

- قدم مؤشرات للقيمة باستخدام المبدأ الاقتصادي و الذي مفاده ان المشتري لا يدفع مقابل شراء أصل أكثر من تكلفة الحصول على أصل له نفس المنفعة سواء عن طريق الشراء او الانشاء و يستند هذا الأسلوب إلى مبدأ ان السعر الذي يدفعه المشتري في السوق مقابل الأصل موضوع التقييم لن يكون أكثر من تكلفة شراء او انشاء أصل يعادله ما لم تكن هناك عوامل مثل التوقيت غير المناسب او عدم الملاءمة او وجود المخاطر او عوامل أخرى. و غالبا ما يكون الأصل موضوع التقييم أقل جاذبية من البديل الذي يمكن شراؤه او انشاؤه بسبب عمر الأصل او تقادمه. و في هذه الحالة تكون هناك حاجة إلى اجراء تسويات و تعديلات في تكلفة الأصل البديل حسب أساس القيمة المطلوب

أساليب التقييم

يبين الشكل التالي أساليب وطرق التقييم المعتمدة للوصول إلى القيمة السوقية للعقار فى تقييم العقار:

مستبعد	• طريقة الاستثمار	اسلوب الدخل	
مستبعد	• طريقة التدفقات النقدية المخصومة		
مستخدم	• طريقة القيمة المتبقية		
مستبعد	• طريقة الارباح		
مستبعد	• طريقة رسملة الدخل		
مستبعد	• طريقة المقارنات		اسلوب السوق
مستبعد	• طريقة المقاول - (التكلفة)		اسلوب التكلفة

أساليب التقييم

الأسلوب	أسلوب الدخل (طريقة القيمة المتبقية)	تستخدم لـ	الارض
تعريف الأسلوب			
<p>تعرف هذه الطريقة بهذا الاسم؛ لأنها تُشير إلى المبلغ المتبقي بعد طرح كافة التكاليف المعروفة أو المتوقعة اللازمة لإنجاز التطوير من القيمة المتوقعة للمشروع عند إنجازه وذلك بعد الأخذ في الاعتبار المخاطر المرتبطة بإنجاز المشروع، وتسمى القيمة الناتجة القيمة المتبقية. المصدر (معايير التقييم الدولية 2022، النسخة الالكترونية صفحة 125، فقرة 90.1)</p>			
المنهجية			
<ul style="list-style-type: none">• تتطلب الخطوة الأولى تقديرًا لقيمة المصلحة ذات العلاقة في العقار بعد الإنجاز الأسمي لمشروع التطوير، والذي ينبغي تطويره وفقًا لمعيار 105 أساليب وطرق التقييم• يجب على المُقيّم اعتماد أحد الافتراضين الرئيسيين التاليين بغض النظر عن الطريقة المتبعة في التقييم سواء أكانت أسلوب السوق أو الدخل:• أنّ القيمة السوقية التقديرية في وقت إنجاز المشروع تعتمد على القيم الموجودة في تاريخ التقييم على افتراض أنّ المشروع قد تم إنجازه بالفعل وفقًا للخطط والمواصفات المحددة.• أن القيمة التقديرية في وقت إنجاز المشروع تعتمد على افتراض إنجاز المشروع وفقًا للمخططات والمواصفات المحددة في تاريخ الإنجاز المتوقع			
التطبيق			
<ol style="list-style-type: none">1. تؤخذ العناصر الأساسية التالية بعين الاعتبار عند تطبيق الطريقة لتقدير القيمة السوقية للعقارات التطويرية، وإذا كانت هناك حاجةً إلى أساس آخر، فيمكن أن يتطلب الأمر مدخلات بديلة.2. قيمة العقارات المنجزة.3. تكاليف البناء.4. أتعاب المستشارين.5. تكاليف التسويق.6. الجدول الزمني.7. تكاليف التمويل.8. أرباح التطوير.9. معدل الخصم			



الشركة السعودية لتقييم وتأمين الأصول
Saudi Asset Valuation Company

المحور الرابع



معلومات ووصف العقار

وصف العقار

معلومات هامة عن العقار	
اسم العقار	فندق درنف أجياد
الموقع	ربيع بخش / مكة المكرمة
نوع العقار	فندق 4 نجوم
عمر العقار	حوالي 8 سنوات
مساحة الأرض (م ²)	1780.97
مساحة البناء	9210.00
عدد الأدوار	قبو + دور أرضي + 5 أدوار متكررة وملاحق علوية
مكونات العقار	يتكون من 216 غرفة
مدة العقود	لا يوجد عقود
معدل الإشغال الحالي (%)	حسب الموسم
إجمالي الدخل السنوي الحالي (ريال)	-
مصروفات التشغيل والصيانة المتوقعة بنهاية العام (ريال)	-
صافي الدخل التشغيلي المتوقع بنهاية العام (ريال)	-

وصف العقار

وصف عام	العقار عبارة عن فندق بمدينة مكة المكرمة بحي ربيع بخش مساحتها 1,780.97 م ²
---------	--

وصف الموقع	
الدولة	المملكة العربية السعودية
المنطقة	مكة المكرمة
المدينة	مكة المكرمة
الحي	ربيع بخش
الشارع	شارع اجياد

بيانات الملكية	
رقم الصك	320114009789 - 320118008051
تاريخ الصك	1440/5/24 - 1440/1/15
رقم القطعة	32و31
رقم المخطط	18/8/1
رقم البلك	-

<input type="checkbox"/> صخرية	<input type="checkbox"/> رملية	<input type="checkbox"/> صلبة	<input type="checkbox"/> دفان	<input type="checkbox"/> مرتفعة	<input type="checkbox"/> منخفضة	<input checked="" type="checkbox"/> مستوية	طبيعة العقار
سكني - تجاري - مكتبي							نظام الاستخدام

وصف العقار

الحدود والأطوال حسب الصك الثاني				
م	26.00	بطول	شارع عرض 15 متر	شمالاً
م	25.50	بطول	جبل	جنوباً
م	33.47	بطول	قطعة رقم 31	شرقاً
م	35.96	بطول	قطعة رقم 33	غرباً

الحدود والأطوال حسب الصك الاول				
م	23.61	بطول	شارع عرض 15 م	شمالاً
م	27.50	بطول	جبل	جنوباً
م	37.00	بطول	جبل	شرقاً
م	33.47	بطول	القطعة رقم 32	غرباً

الخدمات المتوفرة في الموقع					
✓	خدمات أمنية		✓	كهرباء	
✓	مراكز طبية		✓	مياه	
✓	مدارس		✓	إنارة	
✓	مراكز تسوق		✓	هاتف	
✓	تشجير		✓	طرق مسفلة	

موقع العقار على مستوى مكة المكرمة

منطقة مكة المكرمة هي إحدى المناطق الإدارية بالمملكة العربية السعودية ومقر إمارتها مدينة مكة المكرمة تعتبر منطقة مكة المكرمة ثاني أكثر مناطق المملكة من حيث الكثافة السكانية بعد منطقة الرياض حسب تعداد السعودية 2022، ويبلغ إجمالي عدد سكان منطقة مكة المكرمة (8,021,463) نسمة، منهم (4,153,723) نسمة من المواطنين السعوديين، و(3,867,740) نسمة من المقيمين غير السعوديين، بحسب البيانات الصادرة من الهيئة العامة للإحصاء لعام (2022)م

التنعيم

ربع ذاخر

الزاهر

المسجد الحرام

العزبية

منى

اجياد

الرصيفة

موقع العقار

الجامعة

المشاعر

الزايدي

الملك فهد

النسيم

موقع العقار على مستوى حي كدي

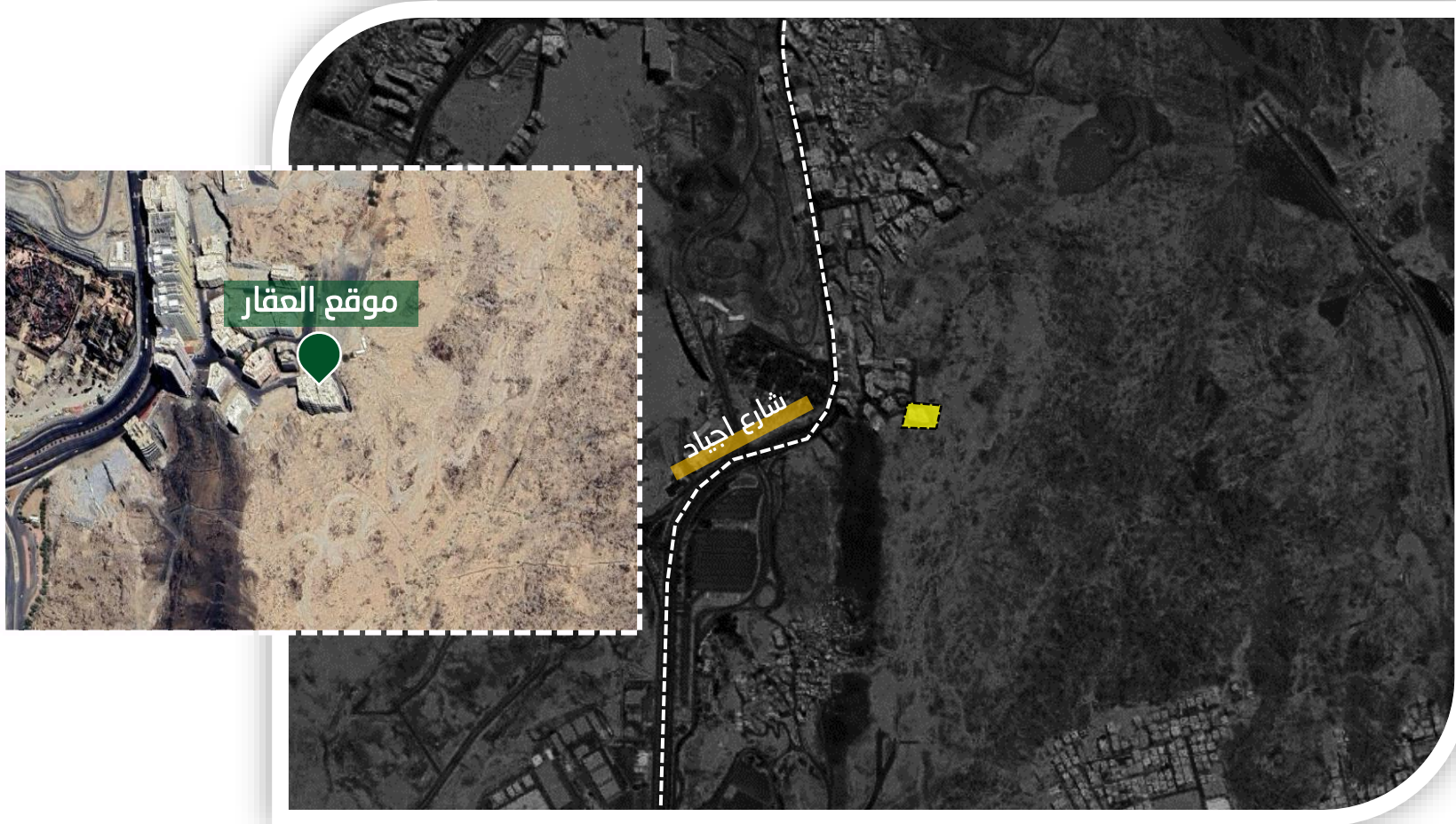
حي كدي هو أحد الأحياء القديمة في مدينة مكة بالمملكة العربية السعودية، وهو قريب من منطقة المسفلة. يشتهر هذا الحي بوجود سوق مركزي كبير يسمى سوق مكة الدولي به عدد كبير من المحلات التجارية العالمية وعدد من المطاعم وجلسات للعائلات لكنه أزيل حالياً، كما يشتهر حي كدي بوجود منطقة لتعبئة ماء زمزم، وهو مشروع خادم الحرمين الشريفين لسقيا زمزم حيث تم سحب مياه زمزم إليه لقلّة سكانه وسعة أرضه لكي يتسنى للجميع الذهاب إلى هناك، ويوجد به منطقة مواقف للباصات للذهاب من وإلى الحرم خاصة في مواسم الذروة مثل رمضان وموسم الحج، لتفادي ازدحام السيارات الصغيرة في منطقة الحرم

حي كدي

موقع العقار



صورة كروكيه وحدودية لموقع العقار



يقع العقار في ربيع بخش ويحده من الشمال شارع عرض 15 م ومن الشرق جبل ومن الجنوب جبل ومن الغرب قطعة رقم 32

“

تحليل الموقع | صور توضح طبيعة العقار



صورة للعقار



صورة للعقار



صورة للعقار



صورة للعقار

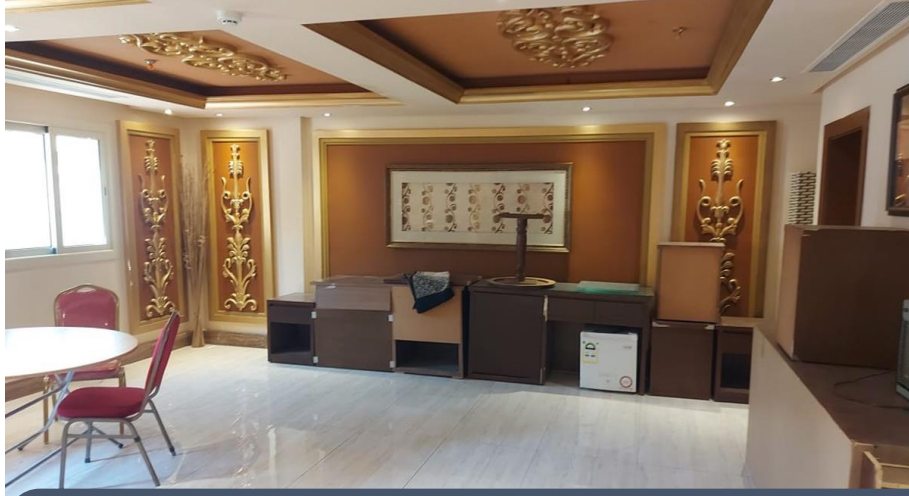
تحليل الموقع | صور توضح طبيعة العقار



صورة للعقار



صورة للعقار



صورة للعقار



صورة للعقار



الشركة السعودية لتقييم وتأمين الأصول
Saudi Asset Valuation Company

المحور الخامس



نتيجة التقييم والتوصيات

نتائج التقييم | القيمة المتبقية

وصف المشروع		
عبارة عن فندق 4 نجوم		
1-البيانات الأساسية عن المشروع		
2م	1,781	المساحة حسب بيانات العميل
2م	8,044	إجمالي مسطحات البناء حسب العميل
	العدد	نوع الغرفة
	216.00	غرفة واحدة بحمام
	0.00	غرفتين
	0.00	3 غرف
	216	الإجمالي

2-تكاليف التطوير		
2م	1,166	مسطحات بناء المواقع
2م	8,044	مسطحات بناء الفندق
ريال	2,500	تكلفة متر البناء للمواقع
ريال	5,000	تكلفة متر البناء للفندق
ريال	2,914,025	تكلفة بناء المواقع
ريال	40,221,950	تكلفة بناء الفندق
ريال	43,135,975	تكلفة إجمالي المباني
%	%2.5	نسبة مصاريف إضافية
ريال	1,078,399	تكلفة المصاريف الإضافية
ريال	44,214,374	اجمالي تكاليف المشروع

نتائج التقييم | القيمة المتبقية

3-تقدير إيرادات المشروع

3-1 الفندق / الشقق الفندقية				
		فندق 4 نجوم	نوع العقار	
دور			إجمالي مسطحات المباني	
%			نسبة الاستغلال	
م2			صافي المساحة القابلة للتأجير بالفندق	
العدد	متوسط مساحة الوحدة	صافي المساحة المخصصة للبناء	النسبة المخصصة	
216.0	30	6,436	%100.0	النموذج الأول (غرفة واحدة)
0.0	90	0	%0.0	النموذج الثاني (غرفتين)
0.0	100	0	%0.0	النموذج الثالث (3 غرف)
0.0	120	0	%0.0	النموذج الرابع (4 غرف)
216.0				
تقدير الدخل حسب الموسم	عدد الأيام	معدل الإشغال	متوسط الإيجار اليومي	النموذج الأول (غرفة واحدة)
باقي أيام العام	آخر 10 أيام برمضان	أول 20 يوم برمضان	موسم الحج	الدخل الفعال
275	10	20	60	النموذج الأول (غرفة واحدة)
%30.0	%80.0	%65.0	%100.0	الدخل حسب الموسم
130.0	400.0	250.0	400.0	
2,702,700.0	691,200.0	702,000.0	5,184,000.0	
2,702,700.0	691,200.0	702,000.0	5,184,000.0	

ريال	9,279,900	الدخل الفعال للفرف
ريال	9,279,900	إجمالي الدخل الفعال
%	%35.0	نسبة مصروفات التشغيل للفرف
ريال	3,247,965	قيمة مصروفات التشغيل للفرف
%	%70.0	نسبة مصروفات التشغيل للإيرادات الأخرى
ريال	3,247,965	إجمالي مصروفات التشغيل والصيانة
ريال	6,031,935.0	صافي الدخل التشغيلي للفندق

4-تقدير قيمة الأرض

%	%6.0	معدل الرسملة
ريال	100,532,250	إجمالي قيمة المشروع

نتائج التقييم

الاستنتاج

بناء على اتباع المعايير وأساليب التقييم المتبعة و وفقاً لمتطلبات العميل يرى خبراء تـمـيـن ان قيمة العقار السوقية وحسب المعلومات التالية للعقار بمدينة (مكة المكرمة) في حي (ربيع بخش) مساحتها الاجمالية (1,780.97 م²) هي كالتالي :

إجمالي قيمة العقار
مساحة الأرض (م ²)
1,780.97
إجمالي قيمة العقار (بالدخل السوقية) (ريال)
100,532,250
إجمالي قيمة العقار (تقريباً) (ريال)
100,532,000
إجمالي قيمة العقار (كتابة)
فقط مائة مليوناً وخمسمائة وإثنان وثلاثون ألف ريال سعودي لا غير

الملاحظات

التوصيات

✓ بمراجعة المعطيات أعلاه ووفقاً لمسح السوق والبيوع المشابهة، يرى خبراء الشركة السعودية لتقييم وتأمين الأصول أن القيمة التي تم التوصل لها هي القيمة المرجحة وتعكس اتجاه السوق في الوقت الراهن.

ملاحظات عامة

- ❖ هامش التذبذب في القيمة بحدود + أو - 10% وفقاً لظروف السوق الحالية.
- ❖ الصك الأول رقم 320114009787 ومساحته 895.15 متر مربع مرهون لصالح بنك الرياض ضمانا للوفاء بمبلغ 28,154,046 ريال
- ❖ الصك الثاني رقم 320118008051 ومساحته 885.82 متر مربع مرهون لصالح بنك الرياض ضمانا للوفاء بمبلغ 27,383,670 ريال
- ❖ لم يتم استلام بيانات عن إيرادات العقار خلال العام 2023 ، وقد تتغير القيمة التي تم التوصل إليها بالقيمة المتبقية إذا تم تزويدنا ببيانات مختلفة .

المدير التنفيذي
عبدالله آل محفوظ

عضو زميل (1210000273)

نثوين
VALUATION

الشركة السعودية لتقييم وتأمين الأصول للاستشارات المهنية
Saudi Asset Valuation Company For Professional Consulting
رقم السجل التجاري ، 1010206162 C.R.No.
رقم الضريبي ، 300046706100003 Vat No.

مدير إدارة المشاريع
د. محمد بن دخيل

عضو منتسب (1210001214)



الشركة السعودية لتقييم وتأمين الأصول
Saudi Asset Valuation Company

الملاحق



الملاحق

صورة الصك



توضيح

شركة تقيم وممثليها من مقيمين ومساعدين قاموا بإجراء عملية التقييم دونما أي تحيز، كما إنهم يعملون بموضوعية ويتمتعون بالاستقلالية عن العميل وشركاته التابعة أو الأطراف التابعين له. وليس للشركة وممثليها أي مصلحة مالية أو مرتبطة لدى العميل أو أي من شركاته التابعة أو الأطراف التابعين له، كما أنه ليس من بين هؤلاء العالمين بيوطن الأمور لدى العميل أو هؤلاء الذين لديهم علاقات داخلية أو ارتباطات مع العميل وشركاته التابعة أو الأطراف التابعين له. وأتعب المقيم مقابل عملية التقييم غير مشروطة على النتائج التي يتوصل إليها أو أي أحداث أخرى، وإذا حصلت الشركة على مساعدة ذات أهمية من طرف آخر فيما يتعلق بأي جانب من جوانب مهمة في التقييم، سيتم ذكر طبيعة هذه المساعدة، ومدى الاعتماد عليها ومن ثم توثيقها في التقرير إن وجدت.



الشركة السعودية لتقييم وتأمين الأصول
Saudi Asset Valuation Company



نهاية التقرير

تقرير تقييم عقاري

رقم التقرير : 128086

مقدم لـ

شركة أمار للتطوير والاستثمار العقاري

نثميت
VALUATION

الشركة السعودية لتقييم وتأمين الأصول
Saudi Asset Valuation Company

مقدمة

السادة / شركة أمار للتطوير والاستثمار العقاري المحترمين

السلام عليكم ورحمة الله و بركاته وبعد ...

تشرفنا بقبولكم عرضنا لتقديم خدماتنا المهنية في مجال التقييم لعقار عباره عن (فندق) بمدينة (مكة المكرمة) بحي (كدي) مساحتها (750) م² وعليه قمنا بمعاينة العقار موضوع التقييم وتحديد الأسلوب الأمثل للوصول للقيمة السوقية مع الالتزام بالمعايير والانظمة المحلية والدولية المعمول بها بمجال التقييم خاصة معايير التقييم الدولية (2022) والمعتمدة من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين والتي على اساسها تم جمع البيانات وتحليلها للوصول الى القيمة السوقية، وبناء على اتباع المعايير وأساليب التقييم المتبعة ووفقا لمتطلبات العميل يرى خبراء تثمين ان القيمة السوقية (للفندق) تساوي (50,005,000) ريال سعودي كما هو موثق بهذا التقرير.

المدير التنفيذي
عبدالله آل محفوظ
عضو زميل (1210000273)



فهرس المحتويات

الصفحة	العنوان
2	○ مقدمة
3	○ الفهرس
4	○ الملخص التنفيذي
5	المعايير العامة - عن شركة التقييم
6	○ المعايير العامة - نطاق العمل (المعيار رقم 101)
7	○ المعايير العامة - نطاق العمل (المعيار رقم 101) (تابع)
8	○ المعايير العامة - نطاق العمل (المعيار رقم 102) (تابع)
9	○ نطاق العمل - مراحل العمل
10	تحليل السوق
13-11	○ تحليل بيانات وزارة العدل
14	أساليب التقييم
17-15	○ أساليب التقييم
18	معلومات ووصف العقار
19	○ وصف العقار
21-20	○ وصف العقار (تابع)
24-22	○ صورة كروكيه وحدودية
26-25	○ صور فوتوغرافية
27	نتيجة التقييم والتوصيات
30-28	○ نتائج التقييم
31	○ التوصيات وملاحظات عامة
32	الملاحق
34-33	○ صورة المك

الملخص التنفيذي

البيان	البند	البيان	البند
520108013762	رقم الصك	شركة أمار للتطوير والاستثمار العقاري	اسم العميل
1440/1/15	تاريخ الصك	شركة أمار للتطوير والاستثمار العقاري	المستفيدون من التقييم
16	رقم القطعة	التقييم الدوري لأصول صندوق ميفيك ريت	الغرض من التقييم
52/7/1	رقم المخطط	فندق	نوع العقار
القيمة السوقية	أساس القيمة	المملكة العربية السعودية - مكة المكرمة - كدي	عنوان العقار
معايير التقييم الدولية 2022	معايير التقييم المتبعة	2م750	مساحة العقار
م2023/12/07	تاريخ المعاينة	مرهون	طبيعة الملكية
م2023/12/31	تاريخ التقييم	أسلوب الدخل (القيمة المتبقية)	أسلوب التقييم المتبعة
م2024/01/23	تاريخ إصدار التقرير		
50,005,000		القيمة السوقية للعقار (ريال)	



الشركة السعودية لتقييم وتأمين الأصول
Saudi Asset Valuation Company

المحور الأول



المعايير العامة

نطاق العمل | عن شركة التقييم

- تحدد هذه المعايير المتطلبات والاشتراطات الخاصة بإجراء أعمال التقييم، فيما عدا ما يتم تعديله بموجب معيار الأصول أو تطبيقات التقييم، والفرض من هذه المعايير هو تطبيقها على أعمال التقييم الخاصة بجميع الأصول ولأي أغراض تقييم أخرى تنطبق عليها معايير التقييم.
- تم إعداد هذا التقرير من قبل الشركة السعودية لتقييم واثمين الأصول وفريق العمل الذي لديها والذي يتمتع بأعلى درجات الكفاءة والحيادية اللازمة، ومستفيدين من الموارد المتاحة لنا والمتمثلة في كفاءة فريقنا الاستشاري الذي يضم في عداده نخبة من المستشارين المؤهلين بشهادات أكاديمية عليا وذات خبرات في مجال التقييم و الاستشارات، وما يتوفر لدى شركتنا من قاعدة معلومات تم بناؤها من خلال خبراتها التقييمية ومن خلال ما قامت به من جمع للبيانات والمعلومات والإحصائيات الصادرة عن الجهات الرسمية وغير الرسمية مما يعطي المقيمين سعة إدراك للقيام بمهامهم على أكمل وجه ، هذا وتعمل الشركة على تحديث قاعدة معلوماتها بشكل مستمر.
- خبرتنا بأعمال التقييم والاستشارات تزيد عن الـ 10 سنوات ، وقمنا بتقديم أكثر من 24,000 تقرير تقييم خلال فترة عملنا.
- تشرفت شركة تامين بتقديم خدماتها للجهات الحكومية والشبه حكومية ، لأغلب البنوك الموجودة في المملكة والشركات المالية والشركات العقارية والقطاعات الصناعية، والشركات التجارية وغيرها.

المعايير العامة | نطاق العمل (المعيار رقم 101)

طبيعة الأصول المقیمة	
المدينة	مكة المكرمة
الحي	كدي
المساحة	(750) م ²

معلومات العميل والاستخدام	
اسم العميل	شركة أمار للتطوير والاستثمار العقاري
صاحب التقرير	شركة أمار للتطوير والاستثمار العقاري
الاستخدام	داخلي

نطاق العمل	التفاصيل
وصف التقرير	تقرير يوضح منهجية وخطوات التقييم ونتائج التقييم وصور ضوئية وحدودية للأصول موضوع التقييم وذلك وفقاً لمعيار 1.2 الخاص بالامتثال للمعايير وأعمال البحث والاستقصاء، ومعيار 1.3 الخاص بإعداد التقارير. (معايير التقييم الدولية 2022، من ص 26 إلى ص 31)
الفرض من التقييم	التقييم الدوري لأصول صندوق ميفيك ريت
الافتراضات و الافتراضات الخاصة	○ تم استلام صور للصك من العميل ، ولم تقم تثمان بالعمل على التأكد من صحته.
نطاق البحث والاستقصاء	لقد قمنا بدراسة سوق العقارات بمنطقة العقار المستهدف في نطاق دائرة نصف قطرها 5 كم واستعننا في الدراسة بأكثر العقارات قرباً للعقار المستهدف من حيث المواصفات والمساحات لكل منها ولقد اجتهدنا للتأكد من صحة المعلومات التي تم الحصول عليها قدر الامكان.
طبيعة ومصادر المعلومات	مكاتب العقار بالمنطقة المستهدفة، تجار العقار، وزارة العدل، قاعدة البيانات الخاصة بشركة تثمان والتي يتم تحديثها بشكل مستمر.
العملة المستخدمة في التقرير	ريال سعودي.

المعايير العامة | نطاق العمل (المعيار رقم 101)

نطاق العمل	التفاصيل
أساس القيمة (نوع القيمة)	<p>القيمة السوقية: هي المبلغ المقدر الذي ينبغي على أساسه مبادلة الأصول أو الالتزامات في تاريخ التقييم بين مشتر راغب وبائع راغب في إطار معاملة على أساس محايد بعد تسويق مناسب حيث يتصرف كل طرف من الأطراف بمعرفة وحكمة دون قسر أو إجبار</p> <p>المصدر (معايير التقييم الدولية 2022، النسخة الإلكترونية صفحة 35 فقرة 30.1)</p>
حالة عدم اليقين	<p>هي الحالة الناتجة عن عدم توفر أدلة ومؤشرات في زمن معين تمكن المقيم من أداء عملية التقييم بالطريقة المثلى</p>
القيود على الاستخدام أو التوزيع أو النشر	<p>هذا التقرير معد للفرض الذي أعد من أجله فقط ولا يجوز استخدامه أو تداوله أو الاقتباس منه أو الإشارة إليه على أي حال من الأحوال لأي غرض آخر. وبناءً عليه، لا تتحمل الشركة أو المقيم أي مسؤولية عن أي خسارة بتكديدها أي طرف نتيجة استخدام تقرير التقييم على نحو يخالف ما جاء من أحكام هذا البند. ويحتفظ المقيم بجميع الحقوق الخاصة بإصدار تقرير التقييم. ولا يجوز إعادة إصدار هذا التقرير على أي نحو دون موافقة صريحة من الشركة. ولا يجوز تقديم هذا التقرير لأي طرف آخر بخلاف هؤلاء المشار إليهم فيه دون موافقة صريحة من الشركة. ومن دواعي الحيطه والحذر أن تحتفظ الشركة والمقيم بالحق في إدخال أي تعديلات وعمل أي مراجعة على التقييم أو دعم نتيجة التقييم في ظل ظروف محددة.</p> <p>تحتفظ الشركة بالحق، دون إني التزام، بمراجعة حسابات التقييم وتعديل وتنقيح نتائجه على ضوء معلومات كانت موجودة في تاريخ التقييم لكنها اتضحت له لاحقاً.</p>
الالتزام بمعايير التقييم الدولية	<p>المنهجيات التي تتبعها الشركة في مجال التقييم والمبنية على أسس سليمة وثوابت متينة تتماشى مع المعايير المحلية والدولية المعمول بها في هذا المجال، خاصة تطبيق معايير التقييم الدولية 2022.</p>
استقلالية المقيم	<p>شركة تئمين وممثليها من مقيمين ومساعدين قاموا بإجراء عملية التقييم دونما أي تحيز، كما إنهم يعملون بموضوعية ويتمتعون بالاستقلالية عن العميل وشركاته التابعة أو الأطراف التابعين له. وليس للشركة وممثليها أي مصلحة حالية أو مرتقبة لدى العميل أو أي من شركاته التابعة أو الأطراف التابعين له، كما أنه ليس من بين هؤلاء العالمين بيوطن الأمور لدى العميل أو هؤلاء الذين لديهم علاقات داخلية أو ارتباطات مع العميل وشركاته التابعة أو الأطراف التابعين له. وأتعاب المقيم مقابل عملية التقييم غير مشروطة على النتائج التي يتوصل إليها أو أي أحداث أخرى، وإذا حصلت الشركة على مساعدة ذات أهمية من طرف آخر فيما يتعلق بأي جانب من جوانب مهمة في التقييم، سيتم ذكر طبيعة هذه المساعدة، ومدى الاعتماد عليها ومن ثم توثيقها في التقرير إن وجدت.</p>

(2-2) نطاق العمل | مراحل العمل

05 تطبيق طرق التقييم

بعد تقدير الخبراء للاستخدام الحالي من ناحية السوق و البيانات المتوفرة عنه تم الاستنتاج بأن أسلوب الدخل هو الأفضل لتقدير قيمة العقار.

06 تقدير القيمة

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

07 مراجعة القيمة

مراجعة القيمة من قبل لجنة المراجعة المكونة من 3 خبراء آخرين يقوم بمراجعة المعلومات والتحليلات والافتراضات التي توصل اليها المقيم.

08 إعداد التقرير

العمل على إعداد التقرير وفقاً لمعيار 101 لوصف التقرير ومعيار 103 لإعداد التقارير.

01 معاينة الأصل

تم استلام صك الملكية من العميل والذي يوضح أن مساحة العقار 750 م² بالإضافة إلى كروكي يوضح موقع العقار بعد ذلك تم الوقوف على العقار ومطابقة المعلومات الوارد من العميل بالواقع

02 تحديد خصائص الأصل

من خلال المعاينة تبين أن الأصل موضع التقييم هو عبارة عن (فندق) بمدينة (مكة المكرمة).

03 جمع البيانات

بناءً على نوع العقار موضع التقييم تم تحديد نطاق جمع البيانات في مدينة (مكة المكرمة) حي (كدي) وخاصة المنطقة المحيطة بالعقار.

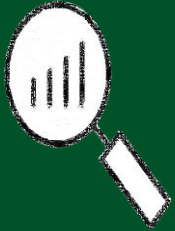
04 تحليل البيانات

تم تحليل البيانات المتوفرة في منطقة العقار والتي تم استقتها من مصادر غير رسمية مثل المكاتب العقارية التي تعمل في منطقة العقار ومن مصادر رسمية متمثلة في مؤشرات وزارة العدل.



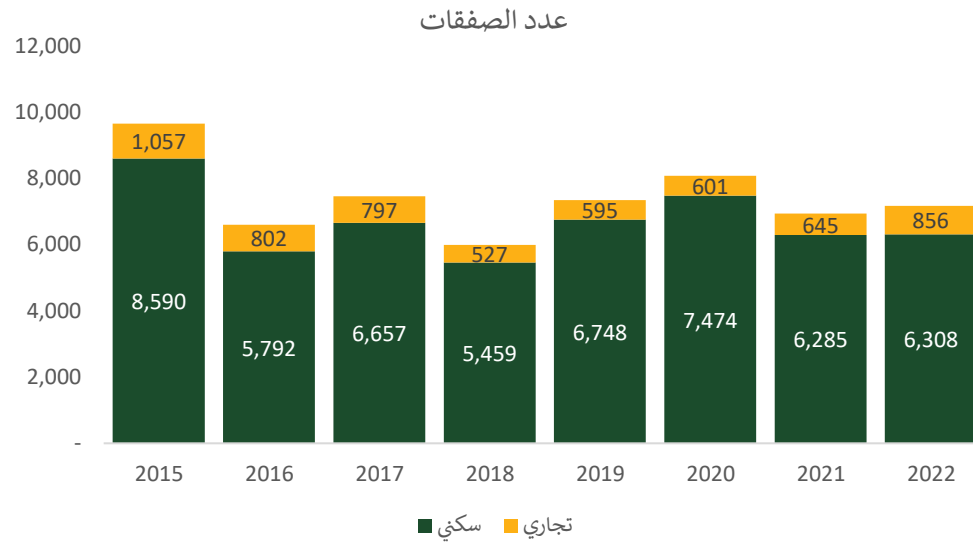
الشركة السعودية لتقييم وتهيئة الأصول
Saudi Asset Valuation Company

المحور الثاني



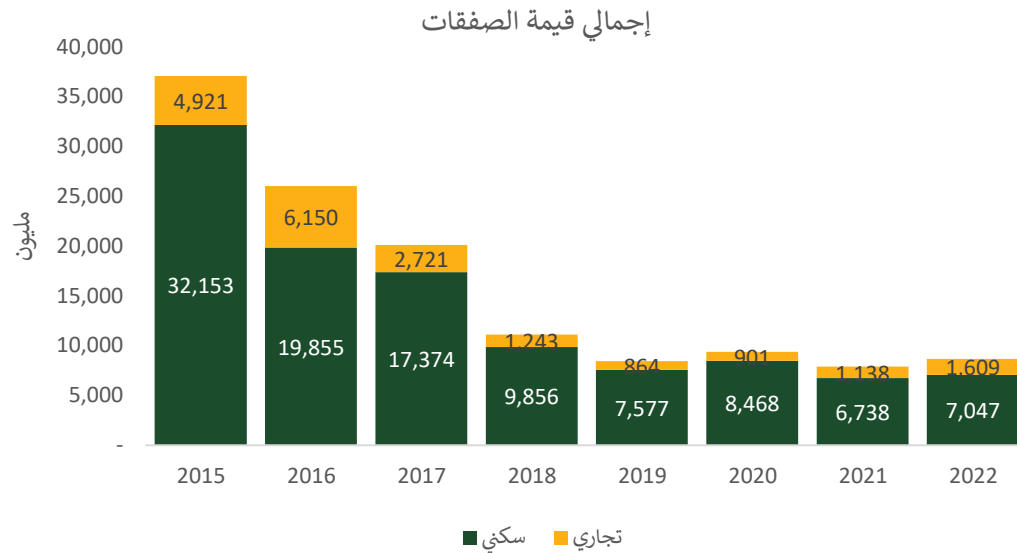
تحليل السوق

❖ عدد الصفقات على مستوى مدينة مكة المكرمة .



السنة	سكني	تجاري
2015	8,590	1,057
2016	5,792	802
2017	6,657	797
2018	5,459	527
2019	6,748	595
2020	7,474	601
2021	6,285	645
2022	6,308	856

❖ إجمالي قيمة الصفقات على مستوى مدينة مكة المكرمة .



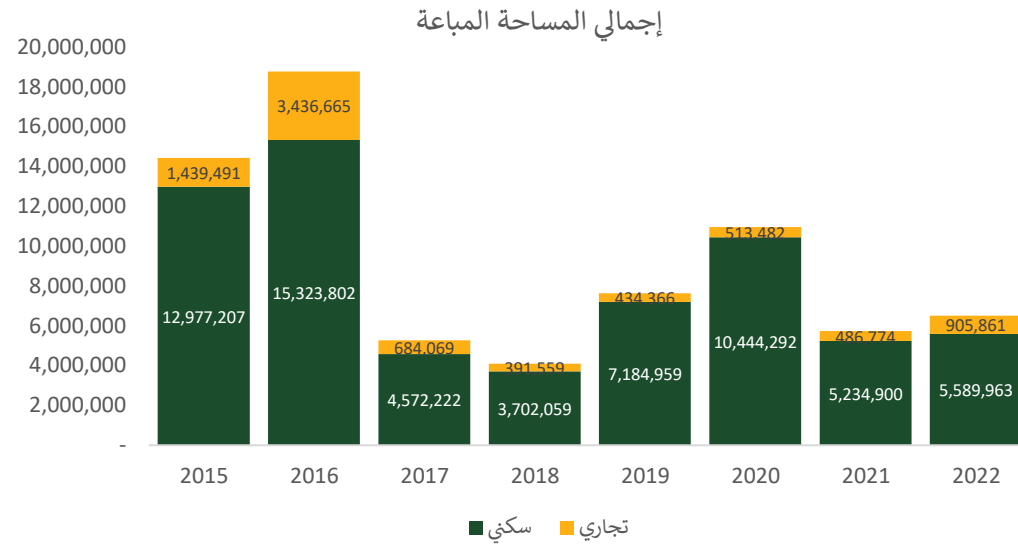
السنة	سكني	تجاري
2015	32,152,867,781	4,920,653,265
2016	19,854,766,852	6,149,991,978
2017	17,374,499,518	2,721,038,120
2018	9,856,210,886	1,243,143,818
2019	7,577,323,060	864,428,488
2020	8,468,362,099	901,477,880
2021	6,737,530,957	1,138,304,024
2022	7,046,892,312	1,609,471,940

تحليل السوق والمؤشرات الاقتصادية | تحليل بيانات وزارة العدل على مستوى مكة المكرمة

تحليل مؤشرات السوق العقاري من بيانات وزارة العدل:

01

❖ إجمالي المساحة المباعة على مستوى مدينة مكة المكرمة .



السنة	سكني	تجاري
2015	12,977,207	1,439,491
2016	15,323,802	3,436,665
2017	4,572,222	684,069
2018	3,702,059	391,559
2019	7,184,959	434,366
2020	10,444,292	513,482
2021	5,234,900	486,774
2022	5,589,963	905,861



الشركة السعودية لتقييم وتأمين الأصول
Saudi Asset Valuation Company

المحور الثالث



أساليب التقييم

أساليب التقييم

الأساليب المعتمدة للوصول إلى القيمة السوقية للعقار موضوع التقييم و تشير إلى أن هناك عدة أساليب أساسية تستخدم في التقييم ، و تستند هذه الأساليب إلى المبادئ الاقتصادية للتوازن السعري او توقع المنافع او الاستبدال و يوصي باستخدام أكثر من أسلوب او طريقة للتقييم و خاصة في حالة عدم وجود معطيات و بيانات واقعية و ملحوظة بدرجة كافية بما يكفل لاسلوب تقييم واحد ان يصل إلى نتيجة موثوقة و يعتمد عليها.

أسلوب السوق

- يقدم هذا الأسلوب مؤشرات للقيمة عن طريق مقارنة الأصل الذي يتم تقييمه بأصول مطابقة او مماثلة تتوفر معلومات عن أسعارها
- وفقا لهذا الأسلوب فإن الخطوة الأولى تتمثل في دراسة أسعار المعاملات الخاصة بالأصول المطابقة او المماثلة التي تمت مؤخرا في السوق. و ان كانت المعاملات التي تمت قليلة ، من الأفضل أيضا دراسة أسعار الأصول المطابقة او المماثلة المدرجة او المعروضة للبيع شريكة ان تكون هذه المعلومات واضحة و جرى تحليلها موضوعيا. و يجب تعديل المعلومات المتعلقة بأسعار تلك المعاملات لكي تبيّن الفروق في شروط واحكام المعاملة الفعلية ، و أساس القيمة، و الافتراضات التي يتم اعتمادها في عملية التقييم التي يتم تنفيذها. كما يمكن ان توجد فروق في الخصائص القانونية و الاقتصادية و المادية لأصول المعاملات الأخرى مقارنة بالأصل الذي يتم تقييمه

أسلوب الدخل

- يقدم مؤشرا للقيمة عن طريق تحويل التدفقات النقدية المستقبلية إلى قيمة راسمالية حالية و احدة.
- يتناول هذا الأسلوب الدخل الذي يحققه الأصل خلال عمرة الانتاجي (العمر الافتراضي للأصل) و تقدر القيمة من خلال عملية الرسملة ، و يقصد بالرسملة تحويل الدخل إلى مبلغ راسمال باستخدام معدل خصم مناسب. و تتول تدفقات الدخل بموجب عقود او ترتيبات غير تعاقدية مثل الربح المتوقع من استخدام او الاحتفاظ بالأصل
- و تتضمن الطرق التي تندرج ضمن أسلوب الدخل
- رسملة الدخل بتطبيق معامل المخاطر او الرسملة الكلي على فترة دخل واحدة معتادة.
- القيمة الحالية للتدفقات النقدية حيث يطبق معدل الخصم على سلسلة من التدفقات النقدية لفترات مستقبلية للوصول إلى القيمة الحالية.
- نماذج التسعير ذات الخيارات المتنوعة

أسلوب التكلفة

- قدم مؤشرات للقيمة باستخدام المبدأ الاقتصادي و الذي مفاده ان المشتري لا يدفع مقابل شراء أصل أكثر من تكلفة الحصول على أصل له نفس المنفعة سواء عن طريق الشراء او الانشاء و يستند هذا الأسلوب إلى مبدأ ان السعر الذي يدفعه المشتري في السوق مقابل الأصل موضوع التقييم لن يكون أكثر من تكلفة شراء او انشاء أصل يعادله ما لم تكن هناك عوامل مثل التوقيت غير المناسب او عدم الملاءمة او وجود المخاطر او عوامل أخرى. و غالبا ما يكون الأصل موضوع التقييم أقل جاذبية من البديل الذي يمكن شراؤه او انشاؤه بسبب عمر الأصل او تقادمه. و في هذه الحالة تكون هناك حاجة إلى اجراء تسويات و تعديلات في تكلفة الأصل البديل حسب أساس القيمة المطلوب

أساليب التقييم

يبين الشكل التالي أساليب وطرق التقييم المعتمدة للوصول إلى القيمة السوقية للعقار فى تقييم العقار:

مستبعد	• طريقة الاستثمار	اسلوب الدخل	
مستبعد	• طريقة التدفقات النقدية المخصومة		
مستخدم	• طريقة القيمة المتبقية		
مستبعد	• طريقة الارباح		
مستبعد	• طريقة رسملة الدخل		
مستبعد	• طريقة المقارنات		اسلوب السوق
مستبعد	• طريقة المقاول - (التكلفة)		اسلوب التكلفة

أساليب التقييم

الأسلوب	أسلوب الدخل (طريقة القيمة المتبقية)	تستخدم لـ	الارض
تعريف الأسلوب			
<p>تعرف هذه الطريقة بهذا الاسم؛ لأنها تُشير إلى المبلغ المتبقي بعد طرح كافة التكاليف المعروفة أو المتوقعة اللازمة لإنجاز التطوير من القيمة المتوقعة للمشروع عند إنجازه وذلك بعد الأخذ في الاعتبار المخاطر المرتبطة بإنجاز المشروع، وتسمى القيمة الناتجة القيمة المتبقية. المصدر (معايير التقييم الدولية 2022، النسخة الالكترونية صفحة 125، فقرة 90.1)</p>			
المنهجية			
<ul style="list-style-type: none">• تتطلب الخطوة الأولى تقديرًا لقيمة المصلحة ذات العلاقة في العقار بعد الإنجاز الأسمي لمشروع التطوير، والذي ينبغي تطويره وفقًا لمعيار 105 أساليب وطرق التقييم• يجب على المُقيّم اعتماد أحد الافتراضين الرئيسيين التاليين بغض النظر عن الطريقة المتبعة في التقييم سواء أكانت أسلوب السوق أو الدخل:• أنّ القيمة السوقية التقديرية في وقت إنجاز المشروع تعتمد على القيم الموجودة في تاريخ التقييم على افتراض أنّ المشروع قد تم إنجازه بالفعل وفقًا للخطط والمواصفات المحددة.• أن القيمة التقديرية في وقت إنجاز المشروع تعتمد على افتراض إنجاز المشروع وفقًا للمخططات والمواصفات المحددة في تاريخ الإنجاز المتوقع			
التطبيق			
<ol style="list-style-type: none">1. تؤخذ العناصر الأساسية التالية بعين الاعتبار عند تطبيق الطريقة لتقدير القيمة السوقية للعقارات التطويرية، وإذا كانت هناك حاجةً إلى أساس آخر، فيمكن أن يتطلب الأمر مدخلات بديلة.2. قيمة العقارات المنجزة.3. تكاليف البناء.4. أتعاب المستشارين.5. تكاليف التسويق.6. الجدول الزمني.7. تكاليف التمويل.8. أرباح التطوير.9. معدل الخصم			



الشركة السعودية لتقييم وتأمين الأصول
Saudi Asset Valuation Company

المحور الرابع



معلومات ووصف العقار

وصف العقار

معلومات هامة عن العقار	
اسم العقار	فندق درنف كدي
الموقع	كدي / مكة المكرمة
نوع العقار	فندق 4 نجوم
عمر العقار	حوالي 8 سنوات
مساحة الأرض (م ²)	750.00
مساحة البناء	5885.72
عدد الأدوار	قبو + ميزان 1 و 2 ودور مطعم ومطبخ و 7 أدوار متكررة وملحق
مكونات العقار	يتكون من 86 غرفة
مدة العقود	لا يوجد عقود
معدل الإشغال الحالي (%)	حسب الموسم
إجمالي الدخل السنوي الحالي (ريال)	-
مصروفات التشغيل والصيانة المتوقعة بنهاية العام (ريال)	-
صافي الدخل التشغيلي المتوقع بنهاية العام (ريال)	-

وصف العقار

وصف عام	العقار عبارة عن فندق بمدينة مكة المكرمة بحي كدي مساحتها 750 م ²
---------	--

وصف الموقع	
الدولة	المملكة العربية السعودية
المنطقة	مكة المكرمة
المدينة	مكة المكرمة
الحي	كدي
الشارع	الطريق الدائري الثالث

بيانات الملكية	
رقم الصك	520108013762
تاريخ الصك	1440/1/15
رقم القطعة	16
رقم المخطط	52/7/1
رقم البلك	-

<input type="checkbox"/> صخرية	<input type="checkbox"/> رملية	<input type="checkbox"/> صلبة	<input type="checkbox"/> دفان	<input type="checkbox"/> مرتفعة	<input type="checkbox"/> منخفضة	<input checked="" type="checkbox"/> مستوية	طبيعة العقار
سكني - تجاري - مكتبي							نظام الاستخدام

وصف العقار

حدود وأطوال الموقع				
م	25.00	بطول	شارع عرض 15 م	شمالاً
م	25.00	بطول	مواقف سيارات بعرض 13 متر	جنوباً
م	30.00	بطول	قطعة رقم 14	شرقاً
م	30.00	بطول	قطعة رقم 18	غرباً

الخدمات المتوفرة في الموقع					
✓	خدمات أمنية		✓	كهرباء	
✓	مراكز طبية		✓	مياه	
✓	مدارس		✓	إنارة	
✓	مراكز تسوق		✓	هاتف	
✓	تشجير		✓	طرق مسفلة	

موقع العقار على مستوى مكة المكرمة

منطقة مكة المكرمة هي إحدى المناطق الإدارية بالمملكة العربية السعودية ومقر إمارتها مدينة مكة المكرمة تعتبر منطقة مكة المكرمة ثاني أكثر مناطق المملكة من حيث الكثافة السكانية بعد منطقة الرياض حسب تعداد السعودية 2022، ويبلغ إجمالي عدد سكان منطقة مكة المكرمة (8,021,463) نسمة، منهم (4,153,723) نسمة من المواطنين السعوديين، و(3,867,740) نسمة من المقيمين غير السعوديين، بحسب البيانات الصادرة من الهيئة العامة للإحصاء لعام (2022)م

التنعيم

ربع داخر

الزاهر

المسجد الحرام

العزبية

منى

اجياد

الرصيفة

الجامعة

موقع العقار

المشاعر

الزايدي

الملك فهد

النسيم

موقع العقار على مستوى حي كدي

حي كدي هو أحد الأحياء القديمة في مدينة مكة بالمملكة العربية السعودية، وهو قريب من منطقة المسفلة. يشتهر هذا الحي بوجود سوق مركزي كبير يسمى سوق مكة الدولي به عدد كبير من المحلات التجارية العالمية وعدد من المطاعم وجلسات للعائلات لكنه أزيل حالياً، كما يشتهر حي كدي بوجود منطقة لتعبئة ماء زمزم، وهو مشروع خادم الحرمين الشريفين لسقيا زمزم حيث تم سحب مياه زمزم إليه لقلّة سكانه وسعة أرضه لكي يتسنى للجميع الذهاب إلى هناك، ويوجد به منطقة مواقف للباصات للذهاب من وإلى الحرم خاصة في مواسم الذروة مثل رمضان وموسم الحج، لتفادي ازدحام السيارات الصغيرة في منطقة الحرم

حي كدي

موقع العقار



صورة كروكيه وحدودية لموقع العقار



يقع العقار في حي كدي ويحده من الشمال شارع عرض 15 م ومن الشرق قطعة رقم 14 ومن الجنوب مواقف سيارات بعرض 13 متر ومن الغرب قطعة رقم 18

تحليل الموقع | صور توضح طبيعة العقار



صورة للعقار



صورة للعقار



صورة للعقار



صورة للعقار

تحليل الموقع | صور توضح طبيعة العقار



صورة للعقار



صورة للعقار



صورة للعقار



صورة للعقار



الشركة السعودية لتقييم وتهيئة الأصول
Saudi Asset Valuation Company

المحور الخامس



نتيجة التقييم والتوصيات

نتائج التقييم | القيمة المتبقية

وصف المشروع		
عبارة عن فندق 4 نجوم		
1-البيانات الأساسية عن المشروع		
م2	750	المساحة حسب بيانات العميل
م2	4,479	إجمالي مسطحات البناء حسب العميل
	العدد	نوع الغرفة
	86.00	غرفة واحدة بحمام
	86	الإجمالي

2-تكاليف التطوير		
م2	1,406	مسطحات بناء المواقع
م2	4,479	مسطحات بناء الفندق
ريال	2,500	تكلفة متر البناء للمواقع
ريال	5,000	تكلفة متر البناء للفندق
ريال	3,516,100	تكلفة بناء المواقع
ريال	22,396,400	تكلفة بناء الفندق
ريال	25,912,500	تكلفة إجمالي المباني
%	%2.5	نسبة مصاريف إضافيه
ريال	647,813	تكلفة المصاريف الإضافيه
ريال	26,560,313	اجمالي تكاليف المشروع

نتائج التقييم | القيمة المتبقية

3-تقدير إيرادات المشروع				
				3-1 الفندق / الشقق الفندقية
			فندق 4 نجوم	نوع العقار
	دور		4,479.3	إجمالي مسطحات المباني
	%		%70.0	نسبة الاستغلال
	م2		3,135	صافي المساحة القابلة للتأجير بالفندق
العدد	متوسط مساحة الوحدة	صافي المساحة المخصصة للبناء	النسبة المخصصة	
86.0	37	3,135	%100.0	النموذج الأول (غرفة واحدة)
0.0	90	0	%0.0	النموذج الثاني (غرفتين)
0.0	100	0	%0.0	النموذج الثالث (3 غرف)
0.0	120	0	%0.0	النموذج الرابع (4 غرف)
86.0				
باقي أيام العام	آخر 10 أيام برمضان	أول 20 يوم برمضان	موسم الحج	تقدير الدخل حسب الموسم
275	10	20	60	عدد الأيام
%40.0	%90.0	%70.0	%100.0	معدل الإشغال
				متوسط الإيجار اليومي
150.0	500.0	300.0	400.0	النموذج الأول (غرفة واحدة)
				الدخل الفعال
1,419,000.0	387,000.0	361,200.0	2,064,000.0	النموذج الأول (غرفة واحدة)
1,419,000.0	387,000.0	361,200.0	2,064,000.0	الدخل حسب الموسم
		ريال	4,231,200	الدخل الفعال للغرف
		ريال	4,231,200	إجمالي الدخل الفعال
		%	%35.0	نسبة مصروفات التشغيل للغرف
		ريال	1,480,920	قيمة مصروفات التشغيل للغرف
		%	%70.0	نسبة مصروفات التشغيل للإيرادات الأخرى
		ريال	1,480,920	إجمالي مصروفات التشغيل والصيانة
		ريال	2,750,280.0	صافي الدخل التشغيلي للفندق
4-تقدير قيمة الأرض				
	%	%5.5		معدل الرسملة
	ريال	50,005,091		إجمالي قيمة المشروع

نتائج التقييم

الاستنتاج

بناء على اتباع المعايير وأساليب التقييم المتبعة و وفقاً لمتطلبات العميل يرى خبراء تامين ان قيمة العقار السوقية وحسب المعلومات التالية للعقار بمدينة (مكة المكرمة) في حي (كدي) مساحتها الاجمالية (750) م² هي كالتالي :

إجمالي قيمة العقار
مساحة الأرض (م ²)
750.00
إجمالي قيمة العقار (بالدخل السوقية) (ريال)
50,005,091
إجمالي قيمة العقار (تقريباً) (ريال)
50,005,000
إجمالي قيمة العقار (كتابة)
فقط خمسون مليوناً وخمسة آلاف ريال سعودي لا غير

الملاحظات

التوصيات

✓ بمراجعة المعطيات أعلاه ووفقاً لمسح السوق والبيوع المشابهة، يرى خبراء الشركة السعودية لتقييم وتأمين الأصول أن القيمة التي تم التوصل لها هي القيمة المرجحة وتعكس اتجاه السوق في الوقت الراهن.

ملاحظات عامة

- ❖ هامش التذبذب في القيمة بحدود + أو - 10% وفقاً لظروف السوق الحالية.
- ❖ العقار مرهون لصالح بنك الرياض ضماناً للوفاء بمبلغ 25,472,273 ريال
- ❖ لم يتم استلام بيانات عن إيرادات العقار خلال العام 2023 ، وقد تتغير القيمة التي تم التوصل إليها بالقيمة المتبقية إذا تم تزويدنا ببيانات مختلفة .



المدير التنفيذي
عبدالله آل محفوظ

عضو زميل (1210000273)

نُتُهين
VALUATION

الشركة السعودية لتقييم وتأمين الأصول للاستشارات المهنية
Saudi Asset Valuation Company For Professional Consulting
رقم السجل التجاري ، 1010206162 C.R.No.
رقم الضريبي ، 300046706100003 Vat No.



مدير إدارة المشاريع
د. محمد بن دخيل

عضو منتسب (1210001214)

نثمين VALUATION


الشركة السعودية لتقييم واثمين الأصول
Saudi Asset Valuation Company

الملاحق



الملاحق

صورة رخصة البناء



المملكة العربية السعودية
وزارة الشؤون البلدية والقروية
إدارة العاصمة المقدسة
إدارة رخص البناء

الاسم: **فهد بن إبراهيم بن سعد العويش**
رقم الوثيقة الشخصية: **1021139878**
رقم الطلب: **742/180/5**
رقم الرخصة: **332010300025**
تاريخ الرخصة: **0/01/1433**
صلاحياتها: **ثلاث سنوات**

الإسم: فهد بن إبراهيم بن سعد العويش	رقم الوثيقة الشخصية: 1021139878	مصدرها: الرياض	تاريخها: 1421/02/11
رقم الطغية: 00016	رقم الطلب: 742/180/5	تاريخها: 1412/08/12	
رقم السجل العقاري: 10021/03	تاريخه: 1433/01/03	رقم المخطط التنظيمي: 873	تاريخه: 1423/03/01

الأيضاح	الحدود	إحداثيات (X, Y)	الطول	العرض
شمال	شعار 15-01 / شارع حرمين	0	25.00	25.00
شرق	قطعة 14 / القطعة رقم 14	0	720.99	30.00
جنوب	موقف سيارات عرض 15.00 / موقف سيارات عرض 15.00	0	720.00	25.00
غرب	قطعة 18 / القطعة رقم 18	0	730.00	30.00

مكونات البناء	الوحدة	المساحة	الإستخدام	عدد الأدوار
الهدوم	4	1400.44	هدوم	4
مدرسة	1	311.64	تعليم	1
موز أرضي	1	303.3	سكني	1
موز العزلين	1	359.24	إستعمالي	1
موز خدمات	1	576.83	خدمات	1
موز مخبز	1	14.63	سكني	1
موز مواقف	1	480	مواقف سيارات	1
خزانات	1	294.07	خزانات	1
أنوار متكررة	16	2303.4	سكني	0
بيت درج + مساند	1	82.63	بيت درج + مساند	1
الإجمالي		6262.780		

المكتب	مكتب مهندسين استشاريين	رقم المكتب	130	تاريخ الرخصة	1404/06/05
--------	------------------------	------------	-----	--------------	------------

ملاحظات:

الملاك: **فهد بن إبراهيم بن سعد العويش** رقم الوثيقة الشخصية: **1021139878**

عدد المصحين: **1037059662** رقم الوثيقة الشخصية

تعليمات: التأكد من صحة البيانات الموجودة في هذه الرخصة والإستشارة الخاصة بها الرجاء الحصول والإستعلام من خلال نظام رخص البناء المتوفر على موقع www.Mohvammakah.gov.sa وذلك برقم رخصة البناء، كما يأخذ كافة البيانات في الرخصة لتتطابقها للبيان صاحبها وعدم التلاعب بها.

توضيح

شركة تقيم وممثليها من مقيمين ومساعدين قاموا بإجراء عملية التقييم دونما أي تحيز، كما إنهم يعملون بموضوعية ويتمتعون بالاستقلالية عن العميل وشركاته التابعة أو الأطراف التابعين له. وليس للشركة وممثليها أي مصلحة مالية أو مرتبطة لدى العميل أو أي من شركاته التابعة أو الأطراف التابعين له، كما أنه ليس من بين هؤلاء العالمين بواطن الأمور لدى العميل أو هؤلاء الذين لديهم علاقات داخلية أو ارتباطات مع العميل وشركاته التابعة أو الأطراف التابعين له. وأتعب المقيم مقابل عملية التقييم غير مشروطة على النتائج التي يتوصل إليها أو أي أحداث أخرى، وإذا حصلت الشركة على مساعدة ذات أهمية من طرف آخر فيما يتعلق بأي جانب من جوانب مهمة في التقييم، سيتم ذكر طبيعة هذه المساعدة، ومدى الاعتماد عليها ومن ثم توثيقها في التقرير إن وجدت.



الشركة السعودية لتقييم وتأمين الأصول
Saudi Asset Valuation Company



نهاية التقرير

تقرير تقييم عقاري

رقم التقرير : 128087

مقدم لـ

شركة أمار للتطوير والاستثمار العقاري

نثميت
VALUATION

الشركة السعودية لتقييم وتأمين الأصول
Saudi Asset Valuation Company

مقدمة

المحترمين

السادة / شركة أمار للتطوير والاستثمار العقاري

السلام عليكم ورحمة الله و بركاته وبعد ...

تشرفنا بقبولكم عرضنا لتقديم خدماتنا المهنية في مجال التقييم لعقار عباره عن (شقق سكنية) بمدينة (دبي) بمنطقة (الخليج التجاري) مساحتها الاجمالية (2,705.86) م² وعليه قمنا بمعاينة العقار موضوع التقييم وتحديد الأسلوب الأمثل للوصول للقيمة السوقية مع الالتزام بالمعايير والانظمة المحلية والدولية المعمول بها بمجال التقييم خاصة معايير التقييم الدولية (2022) والمعتمدة من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين والتي على اساسها تم جمع البيانات وتحليلها للوصول الى القيمة السوقية. وبناء على اتباع المعايير وأساليب التقييم المتبعة ووفقا لمتطلبات العميل يرى خبراء تامين ان القيمة السوقية (للشقق سكنية) تساوي (58,257,000) ريال سعودي كما هو موثق بهذا التقرير.

المدير التنفيذي

عبدالله آل محفوظ

عضو زميل (1210000273)

فهرس المحتويات

الصفحة	العنوان
2	○ مقدمة
3	○ الفهرس
4	○ الملخص التنفيذي
5	المعايير العامة - عن شركة التقييم
6	○ المعايير العامة - نطاق العمل (المعيار رقم 101)
7	○ المعايير العامة - نطاق العمل (المعيار رقم 101) (تابع)
8	○ المعايير العامة - نطاق العمل (المعيار رقم 102) (تابع)
9	○ نطاق العمل - مراحل العمل
10	أساليب التقييم
14-11	○ أساليب التقييم
15	معلومات ووصف العقار
16	○ وصف العقار
18-17	○ وصف العقار (تابع)
21-19	○ صورة كروكيه وحدودية
23-22	○ صور فوتوغرافية
24	نتيجة التقييم والتوصيات
31-25	○ نتائج التقييم
32	○ التوصيات وملاحظات عامة
33	الملاحق
43-34	○ الصكوك

الملخص التنفيذي

البيان	البند	البيان	البند
حسب الصكوك	رقم الصك	شركة أمار للتطوير والاستثمار العقاري	اسم العميل
حسب الصكوك	تاريخ الصك	شركة أمار للتطوير والاستثمار العقاري	المستفيدون من التقييم
حسب الصكوك	رقم القطعة	التقييم الدوري لأصول صندوق ميفيك ريت	الغرض من التقييم
حسب الصكوك	رقم المخطط	شقق سكنية	نوع العقار
القيمة السوقية	أساس القيمة	الامارات العربية المتحدة - دبي - الخليج التجاري	عنوان العقار
معايير التقييم الدولية 2022	معايير التقييم المتبعة	2,705.86م2	المساحة الاجمالية للشقق
2023/12/07م	تاريخ المعاينة	ملكية تامة	طبيعة الملكية
2023/12/31م	تاريخ التقييم	اسلوب السوق (طريقة المعاملات المقارنة) أسلوب الدخل (رسملة الدخل)	أسلوب التقييم المتبعة
2024/01/23م	تاريخ إصدار التقرير		
58,257,000		القيمة السوقية للعقار (ريال سعودي)	
57,053,137		القيمة السوقية للعقار (درهم اماراتي)	



الشركة السعودية لتقييم وتأمين الأصول
Saudi Asset Valuation Company

المحور الأول



المعايير العامة

نطاق العمل | عن شركة التقييم

- تحدد هذه المعايير المتطلبات والاشتراطات الخاصة بإجراء أعمال التقييم، فيما عدا ما يتم تعديله بموجب معيار الأصول أو تطبيقات التقييم، والفرض من هذه المعايير هو تطبيقها على أعمال التقييم الخاصة بجميع الأصول ولأي أغراض تقييم أخرى تنطبق عليها معايير التقييم.
- تم إعداد هذا التقرير من قبل الشركة السعودية لتقييم وتأمين الأصول وفريق العمل الذي لديها والذي يتمتع بأعلى درجات الكفاءة والحيادية اللازمة، ومستفيدين من الموارد المتاحة لنا والمتمثلة في كفاءة فريقنا الاستشاري الذي يضم في عداده نخبة من المستشارين المؤهلين بشهادات أكاديمية عليا وذات خبرات في مجال التقييم والاستشارات، وما يتوفر لدى شركتنا من قاعدة معلومات تم بناؤها من خلال خبراتها التقييمية ومن خلال ما قامت به من جمع للبيانات والمعلومات والإحصائيات الصادرة عن الجهات الرسمية وغير الرسمية مما يعطي المقيمين سعة إدراك للقيام بمهامهم على أكمل وجه ، هذا وتعمل الشركة على تحديث قاعدة معلوماتها بشكل مستمر.
- خبرتنا بأعمال التقييم والاستشارات تزيد عن الـ 10 سنوات ، وقمنا بتقديم أكثر من 24,000 تقرير تقييم خلال فترة عملنا.
- تشرفت شركة تامين بتقديم خدماتها للجهات الحكومية والشبه حكومية ، لأغلب البنوك الموجودة في المملكة والشركات المالية والشركات العقارية والقطاعات الصناعية، والشركات التجارية وغيرها.

المعايير العامة | نطاق العمل (المعيار رقم 101)

طبيعة الأصول المقیمة	
المدينة	دبي
المنطقة	الخليج التجاري
المساحة الاجمالية للشقق	(2,705.86) م ²

معلومات العميل والاستخدام	
اسم العميل	شركة أمار للتطوير والاستثمار العقاري
صاحب التقرير	شركة أمار للتطوير والاستثمار العقاري
الاستخدام	داخلي

نطاق العمل	التفاصيل
وصف التقرير	تقرير يوضح منهجية وخطوات التقييم ونتائج التقييم وصور ضوئية وحدودية للأصول موضوع التقييم وذلك وفقاً لمعيار 1.2 الخاص بالامتثال للمعايير وأعمال البحث والاستقصاء، ومعيار 1.3 الخاص بإعداد التقارير. (معايير التقييم الدولية 2022، من ص 26 إلى ص 31)
الفرض من التقييم	التقييم الدوري لأصول صندوق ميفيك ريت
الافتراضات و الافتراضات الخاصة	<ul style="list-style-type: none"> تم افتراض أن العقار ذات ملكية تامة وليس عليه أي التزامات . تم استلام صور للصك من العميل ، ولم تقم تامين بالعمل على التأكد من صحته و تم افتراض بان العقار غير مرهون و لا توجد عليه اية حقوق لجهات اخرى.
نطاق البحث والاستقصاء	لقد قمنا بدراسة سوق العقارات بمنطقة العقار المستهدف في نطاق دائرة نصف قطرها 5 كم واستعننا في الدراسة بأكثر العقارات قريباً للعقار المستهدف من حيث المواصفات والمساحات لكل منها ولقد اجتهدنا للتأكد من صحة المعلومات التي تم الحصول عليها قدر الامكان.
طبيعة ومصادر المعلومات	مكاتب العقار بالمنطقة المستهدفة، تجار العقار، وزارة العدل، قاعدة البيانات الخاصة بشركة تامين والتي يتم تحديثها بشكل مستمر.
العملة المستخدمة في التقرير	ريال سعودي .

المعايير العامة | نطاق العمل (المعيار رقم 101)

نطاق العمل	التفاصيل
أساس القيمة (نوع القيمة)	القيمة السوقية: هي المبلغ المقدر الذي ينبغي على أساسه مبادلة الأصول أو الالتزامات في تاريخ التقييم بين مشتر راغب وبائع راغب في إطار معاملة على أساس محايد بعد تسويق مناسب حيث يتصرف كل طرف من الأطراف بمعرفة وحكمة دون قسر أو إجبار المصدر (معايير التقييم الدولية 2022، النسخة الإلكترونية صفحة 35 فقرة 30.1)
حالة عدم اليقين	هي الحالة الناتجة عن عدم توفر أدلة ومؤشرات في زمن معين تمكن المقيم من أداء عملية التقييم بالطريقة المثلى
القيود على الاستخدام أو التوزيع أو النشر	هذا التقرير معد للفرض الذي أعد من أجله فقط ولا يجوز استخدامه أو تداوله أو الاقتباس منه أو الإشارة إليه على أي حال من الأحوال لأي غرض آخر. وبناءً عليه، لا تتحمل الشركة أو المقيم أي مسؤولية عن أي خسارة بتكديدها أي طرف نتيجة استخدام تقرير التقييم على نحو يخالف ما جاء من أحكام هذا البند. ويحتفظ المقيم بجميع الحقوق الخاصة بإصدار تقرير التقييم. ولا يجوز إعادة إصدار هذا التقرير على أي نحو دون موافقة صريحة من الشركة. ولا يجوز تقديم هذا التقرير لأي طرف آخر بخلاف هؤلاء المشار إليهم فيه دون موافقة صريحة من الشركة. ومن دواعي الحيلة والحذر أن تحتفظ الشركة والمقيم بالحق في إدخال أي تعديلات وعمل أي مراجعة على التقييم أو دعم نتيجة التقييم في ظل ظروف محددة. تحتفظ الشركة بالحق، دون إني التزام، بمراجعة حسابات التقييم وتعديل وتنقيح نتائجه على ضوء معلومات كانت موجودة في تاريخ التقييم لكنها اتضحت له لاحقاً.
الالتزام بمعايير التقييم الدولية	المنهجيات التي تتبعها الشركة في مجال التقييم والمبنية على أسس سليمة وثوابت متينة تتماشى مع المعايير المحلية والدولية المعمول بها في هذا المجال، خاصة تطبيق معايير التقييم الدولية 2022.
استقلالية المقيم	شركة تثمين وممثليها من مقيمين ومساعدين قاموا بإجراء عملية التقييم دونما أي تحيز، كما إنهم يعملون بموضوعية ويتمتعون بالاستقلالية عن العميل وشركاته التابعة أو الأطراف التابعين له. وليس للشركة وممثليها أي مصلحة حالية أو مرتقبة لدى العميل أو أي من شركاته التابعة أو الأطراف التابعين له، كما أنه ليس من بين هؤلاء العالمين بيوطن الأمور لدى العميل أو هؤلاء الذين لديهم علاقات داخلية أو ارتباطات مع العميل وشركاته التابعة أو الأطراف التابعين له. وأتعاب المقيم مقابل عملية التقييم غير مشروطة على النتائج التي يتوصل إليها أو أي أحداث أخرى، وإذا حصلت الشركة على مساعدة ذات أهمية من طرف آخر فيما يتعلق بأي جانب من جوانب مهمة في التقييم، سيتم ذكر طبيعة هذه المساعدة، ومدى الاعتماد عليها ومن ثم توثيقها في التقرير إن وجدت.

(2-2) نطاق العمل | مراحل العمل

05 تطبيق طرق التقييم

بعد تقدير الخبراء للاستخدام الحالي من ناحية السوق و البيانات المتوفرة عنه تم الاستنتاج بان أسلوب السوق و أسلوب الدخل هو الأفضل لتقدير قيمة العقار.

06 تقدير القيمة

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

07 مراجعة القيمة

مراجعة القيمة من قبل لجنة المراجعة المكونة من 3 خبراء آخرين يقوم بمراجعة المعلومات والتحليلات والافتراضات التي توصل اليها المقيم.

08 إعداد التقرير

العمل على إعداد التقرير وفقاً لمعيار 101 لوصف التقرير ومعيار 103 لإعداد التقارير.

01 معاينة الأصل

تم استلام صكوك الملكية من العميل والذي يوضح أن المساحة الاجمالية للعقار 2,705.86 م² بالإضافة إلى كروكي يوضح موقع العقار بعد ذلك تم الوقوف على العقار ومطابقة المعلومات الوارد من العميل بالواقع

02 تحديد خصائص الاصل

من خلال المعاينة تبين أن الأصل موضع التقييم هو عبارة عن (شقق سكنية) بمدينة (دبي).

03 جمع البيانات

بناءً على نوع العقار موضع التقييم تم تحديد نطاق جمع البيانات في مدينة (دبي) منطقة (الخليج التجاري) وخاصة المنطقة المحيطة بالعقار.

04 تحليل البيانات

تم تحليل البيانات المتوفرة في منطقة العقار والتي تم استقتها من مصادر غير رسمية مثل المكاتب العقارية التي تعمل في منطقة العقار ومن مصادر رسمية متمثلة في مؤشرات وزارة العدل.



الشركة السعودية لتقييم وتأمين الأصول
Saudi Asset Valuation Company

المحور الثالث



أساليب التقييم

أساليب التقييم

الأساليب المعتمدة للوصول إلى القيمة السوقية للعقار موضوع التقييم و تشير إلى أن هناك عدة أساليب أساسية تستخدم في التقييم ، و تستند هذه الأساليب إلى المبادئ الاقتصادية للتوازن السعري او توقع المنافع او الاستبدال و يوصي باستخدام أكثر من أسلوب او طريقة للتقييم و خاصة في حالة عدم وجود معطيات و بيانات واقعية و ملحوظة بدرجة كافية بما يكفل لاسلوب تقييم واحد ان يصل إلى نتيجة موثوقة و يعتمد عليها.

أسلوب السوق

- يقدم هذا الأسلوب مؤشرات للقيمة عن طريق مقارنة الأصل الذي يتم تقييمه بأصول مطابقة او مماثلة تتوفر معلومات عن أسعارها
- وفقا لهذا الأسلوب فإن الخطوة الأولى تتمثل في دراسة أسعار المعاملات الخاصة بالأصول المطابقة او المماثلة التي تمت مؤخرا في السوق. و ان كانت المعاملات التي تمت قليلة ، من الأفضل أيضا دراسة أسعار الأصول المطابقة او المماثلة المدرجة او المعروضة للبيع شريكة ان تكون هذه المعلومات واضحة و جرى تحليلها موضوعيا. و يجب تعديل المعلومات المتعلقة بأسعار تلك المعاملات لكي تبيّن الفروق في شروط واحكام المعاملة الفعلية ، و أساس القيمة، و الافتراضات التي يتم اعتمادها في عملية التقييم التي يتم تنفيذها. كما يمكن ان توجد فروق في الخصائص القانونية و الاقتصادية و المادية لأصول المعاملات الأخرى مقارنة بالأصل الذي يتم تقييمه

أسلوب الدخل

- يقدم مؤشرا للقيمة عن طريق تحويل التدفقات النقدية المستقبلية إلى قيمة راسمالية حالية و احدة.
- يتناول هذا الأسلوب الدخل الذي يحققه الأصل خلال عمرة الانتاجي (العمر الافتراضي للأصل) و تقدر القيمة من خلال عملية الرسملة ، و يقصد بالرسملة تحويل الدخل إلى مبلغ راسمال باستخدام معدل خصم مناسب. و تتول تدفقات الدخل بموجب عقود او ترتيبات غير تعاقدية مثل الربح المتوقع من استخدام او الاحتفاظ بالأصل
- و تتضمن الطرق التي تندرج ضمن أسلوب الدخل
- رسملة الدخل بتطبيق معامل المخاطر او الرسملة الكلي على فترة دخل واحدة معتادة.
- القيمة الحالية للتدفقات النقدية حيث يطبق معدل الخصم على سلسلة من التدفقات النقدية لفترات مستقبلية للوصول إلى القيمة الحالية.
- نماذج التسعير ذات الخيارات المتنوعة

أسلوب التكلفة

- قدم مؤشرات للقيمة باستخدام المبدأ الاقتصادي و الذي مفاده ان المشتري لا يدفع مقابل شراء أصل أكثر من تكلفة الحصول على أصل له نفس المنفعة سواء عن طريق الشراء او الانشاء و يستند هذا الأسلوب إلى مبدأ ان السعر الذي يدفعه المشتري في السوق مقابل الأصل موضوع التقييم لن يكون أكثر من تكلفة شراء او انشاء أصل يعادله ما لم تكن هناك عوامل مثل التوقيت غير المناسب او عدم الملاءمة او وجود المخاطر او عوامل أخرى. و غالبا ما يكون الأصل موضوع التقييم أقل جاذبية من البديل الذي يمكن شراؤه او انشاؤه بسبب عمر الأصل او تقادمه. و في هذه الحالة تكون هناك حاجة إلى اجراء تسويات و تعديلات في تكلفة الأصل البديل حسب أساس القيمة المطلوب

أساليب التقييم

يبين الشكل التالي أساليب وطرق التقييم المعتمدة للوصول إلى القيمة السوقية للعقار فى تقييم العقار:

مستبعد	• طريقة الاستثمار	اسلوب الدخل
مستبعد	• طريقة التدفقات النقدية المخصومة	
مستبعد	• طريقة القيمة المتبقية	
مستبعد	• طريقة الارباح	
مستخدم	• طريقة رسمة الدخل	اسلوب السوق
مستخدم	• طريقة المقارنات	
مستبعد	• طريقة المقاول - (التكلفة)	اسلوب التكلفة

أساليب التقييم

العقارات المدرة للدخل	تستخدم لـ	أسلوب الدخل (رسملة الدخل)	الأسلوب
تعريف الأسلوب			
<ul style="list-style-type: none">○ يقدم مؤشرا للقيمة عن طريق تحويل التدفقات النقدية المستقبلية الى قيمة رأسمالية حالية و احدة.○ يتناول هذا الاسلوب الدخل الذي يحققه الاصل خلال عمره الانتاجي (العمر الافتراضي للأصل) و تقدر القيمة من خلال عملية الرسملة , و يقصد بالرسملة تحويل الدخل الى مبلغ رأسمال باستخدام معدل خصم مناسب. و تتولد تدفقات الدخل بموجب عقود او ترتيبات غير تعاقدية مثل الربح المتوقع من استخدام او الاحتفاظ بالأصل○ و تتضمن الطرق التي تندرج ضمن اسلوب الدخل (رسملة الدخل) بتطبيق معامل المخاطر او الرسملة الكلي على فترة دخل واحدة معتادة			
المنهجية			
<ul style="list-style-type: none">○ إن تركيز الطريقة يكون على صافي الدخل النقدي المتوقع من الاصل مع مراعاة أي تكاليف رأسمالية مطلوبة لضمان تحقق أو استمرارية الدخل المتوقع.○ يركز المقيم في دراسة السوق على التعرف على مؤشرات الدخل المناسبة للعقار ودرجة استمراريته وفقا لقوى العرض والطلب المستقبلية المتوقعة وليس التاريخية.○ اذا تمتع الاصل بدخل مستقر يرجح استخدام الرسملة بدلا من التدفقات النقدية.○ ان تقدير معامل الرسملة و الخصم يمثل تحدي مستمر للمقيم بسبب عدم شفافية السوق.			

أساليب التقييم

الإراضي	تستخدم لـ	أسلوب السوق (طريقة المعاملات المقارنة)	الأسلوب
تعريف الأسلوب			
<ul style="list-style-type: none">○ تستخدم طريقة المعاملات المقارنة والمعروفة أيضًا باسم طريقة المعاملات الإرشادية؛ معلومات عن صفقات لأصول مطابقة أو مماثلة للأصل محل التقييم للتوصل إلى مؤشر للقيمة. المصدر (معايير التقييم الدولية 2022، النسخة الإلكترونية صفحة 48 فقرة 30.1)○ عندما تحتوي المقارنات التي يتم النظر فيها على معاملات للأصل محل التقييم يُشار إلى هذه الطريقة في بعض الأحيان باسم طريقة المعاملات السابقة.○ وفقًا لهذا الأسلوب فإن الخطوة الأولى تتمثل في دراسة أسعار المعاملات الخاصة بالأصول المطابقة أو المماثلة التي تمت مؤخرًا في السوق. وإن كانت المعاملات التي تمت قليلة، من الأفضل أيضًا دراسة أسعار الأصول المطابقة أو المماثلة المدرجة أو المعروضة للبيع شريطة أن تكون هذه المعلومات واضحة وجرى تحليلها موضوعيًا. ويجب تعديل المعلومات المتعلقة بأسعار تلك المعاملات لكي تبين الفروق في شروط واحكام المعاملة الفعلية، وأساس القيمة، والافتراضات التي يتم اعتمادها في عملية التقييم التي يتم تنفيذها. كما يمكن أن توجد فروق في الخصائص القانونية والاقتصادية والمادية لأصول المعاملات الأخرى مقارنة بالأصل الذي يتم تقييمه.			
المنهجية			
<ul style="list-style-type: none">○ تم جمع بيانات العروض المشابهة من مؤشر وزارة العدل ومسح السوق لمنطقة العقار، وتم الاستعانة بالبيانات المتوفرة في قاعدة بيانات الشركة السعودية لتقييم وتثمين الأصول وتم فرزها وتصنيفها وعمل التسويات اللازمة عليها للوصول إلى نتائج دقيقة			
التطبيق			
<ul style="list-style-type: none">○ تحديد وحدات المقارنة التي يستخدمها المشاركون في السوق ذات الصلة.○ تحديد المعاملات المقارنة المتعلقة وحساب مقاييس التقييم الرئيسة لتلك المعاملات.○ إجراء تحليل مقارن مُتسق لأوجه التشابه والاختلاف النوعية والكمية بين الأصول المقارنة والأصل محل التقييم.○ إجراء التعديلات اللازمة إن وجدت على مقاييس التقييم لتعكس الفروق بين الأصل محل التقييم والأصول المقارنة.○ تطبيق مقاييس التقييم المعدلة على الأصل محل التقييم.○ تتم التسوية بين مؤشرات القيمة إذا تم استخدام أكثر من مقياس للتقييم			



الشركة السعودية لتقييم وتأمين الأصول
Saudi Asset Valuation Company

المحور الرابع



معلومات ووصف العقار

وصف العقار

بيانات عن الشقق حسب المصوك					
م	رقم الطابق	رقم الوحدة	المساحة بالقدم المربع	المساحة بالمتر المربع	عدد الغرف
1	1	110	662.95	61.60	1
2	1	111	1,215.79	112.98	2
3	2	201	1,216.75	113.07	2
4	2	122	1,215.78	112.98	2
5	3	311	1,215.78	112.98	2
6	4	401	1,216.75	113.07	1
7	4	404	653.37	60.71	1
8	6	602	666.93	61.97	1
9	6	609	653.58	60.73	1
10	7	704	653.37	60.71	استوديو
11	11	1,108	519.47	48.27	1
12	12	1,202	666.93	61.97	1
13	12	1,203	653.37	60.71	1
14	12	1,205	653.48	60.72	1
15	12	1,210	662.95	61.60	2
16	15	1,511	1,215.78	112.98	1
17	16	1,603	653.37	60.71	1
18	17	1,706	648.42	60.25	1
19	19	1,909	653.58	60.73	2
20	21	2,104	1,602.64	148.92	2
21	21	2,110	1,608.88	149.50	2
22	22	2,204	1,587.46	147.51	2
23	22	2,207	1,523.20	141.54	1
24	22	2,208	1,045.61	97.16	2
25	22	2,209	1,474.01	136.97	1
26	M	M5	653.37	60.71	1
27	Podium	P6	1,191.13	110.69	1
28	Podium	P8	833.45	77.45	1
29	Podium	P9	955.73	88.81	1
30	Podium	P10	944.96	87.81	1

وصف العقار

وصف عام	العقار عبارة عن شقق سكنية بمدينة دبي بمنطقة الخليج التجاري مساحتها الاجمالية 2,705.86 م ²
---------	--

وصف الموقع	
الدولة	الامارات العربية المتحدة
المدينة	دبي
المنطقة	الخليج التجاري
الشارع	-

بيانات الملكية	
رقم الصك	حسب الصكوك
تاريخ الصك	حسب الصكوك
رقم القطعة	حسب الصكوك
رقم المخطط	حسب الصكوك
رقم البلك	حسب الصكوك

<input type="checkbox"/> صخرية	<input type="checkbox"/> رملية	<input type="checkbox"/> صخرة	<input type="checkbox"/> دفان	<input type="checkbox"/> مرتفعة	<input type="checkbox"/> منخفضة	<input checked="" type="checkbox"/> مستوية	طبيعة العقار
سكني - تجاري - مكتبي							نظام الاستخدام

وصف العقار

حدود وأطوال الموقع				
م	حسب المكوك	بطول	حسب المكوك	شمالاً
م	حسب المكوك	بطول	حسب المكوك	جنوباً
م	حسب المكوك	بطول	حسب المكوك	شرقاً
م	حسب المكوك	بطول	حسب المكوك	غرباً

الخدمات المتوفرة في الموقع					
✓	خدمات أمنية		✓	كهرباء	
✓	مراكز طبية		✓	مياه	
✓	مدارس		✓	إنارة	
✓	مراكز تسوق		✓	هاتف	
✓	تشجير		✓	طرق مسفلة	

موقع العقار على مستوى مدينة دبي

دبي هي المدينة الأكثر اكتظاظاً بالسكان في الإمارات العربية المتحدة تقع دبي على ساحل الخليج العربي لدولة الإمارات العربية المتحدة، عند مستوى سطح البحر تقريباً. وتشارك إمارة دبي في الحدود مع أبوظبي في الجنوب، الشارقة في الشمال الشرقي، وسلطنة عمان في الجنوب الشرقي. يحيط بحتاً وهي جيب صغير تابع للإمارة، كل من عمان وعجمان (في الغرب) ورأس الخيمة (في الشمال) من ثلاث جهات. ويحد الخليج العربي الساحل الغربي للإمارة. وهي واحدة من الإمارات السبع التي تشكل الدولة. أبوظبي ودبي هما الإماراتان الوحيدتان اللاتي لديهما حق النقض على القضايا الحساسة ذات الأهمية الوطنية في الهيئة التشريعية للبلاد. وتقع مدينة دبي على الساحل الشمالي للإمارة وترأس المنطقة الحضرية دبي-الشارقة-عجمان

الكرامة

مردف

موقع العقار

ورسان

ام سقيم

القوز

البرشاء

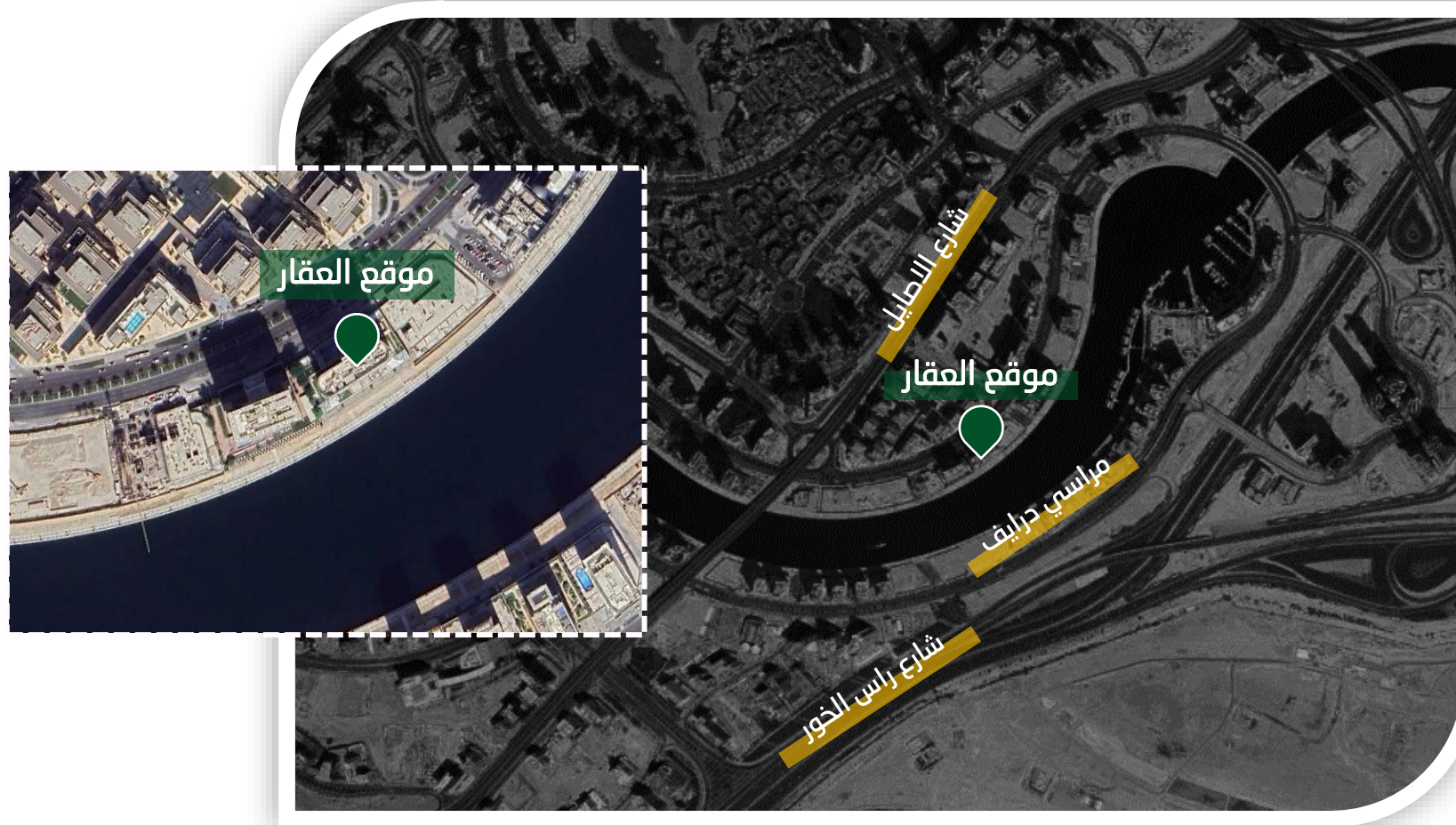
موقع العقار على مستوى منطقة الخليج التجاري

تقع منطقة الخليج التجاري في إمارة دبي (بنس باي) ضمن حدود نقطة الوسط والمركز في المدينة، وبالتحديد ضمن أجزاء وامتدادات منطقة خور دبي المعروفة. وبالتالي تتميز المنطقة الفاخرة بموقعها الجغرافي الاستراتيجي والمركزي الذي يقع بالقرب من مختلف النقاط والأماكن الحيوية في مدينة دبي، بالإضافة إلى المسافة القريبة بينها وبين أهم معالم ومزارات إمارة دبي الشهيرة. تعتبر منطقة الخليج التجاري في إمارة دبي مركز الأعمال الرئيسي في المدينة، والتي تقوم على قطاع الاستثمار الخاص، حيث تضم مكاتب وفروع كبرى الشركات الأجنبية والخاصة التي تعمل في دبي.

منطقة الخليج التجاري

موقع العقار

صورة كروكيه وحدودية لموقع العقار



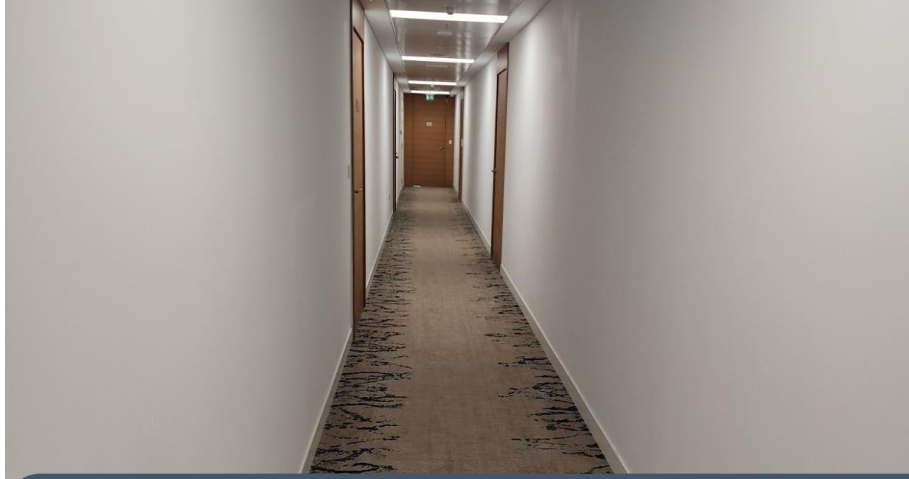
تحليل الموقع | صور توضح طبيعة العقار



صورة للعقار



صورة للعقار

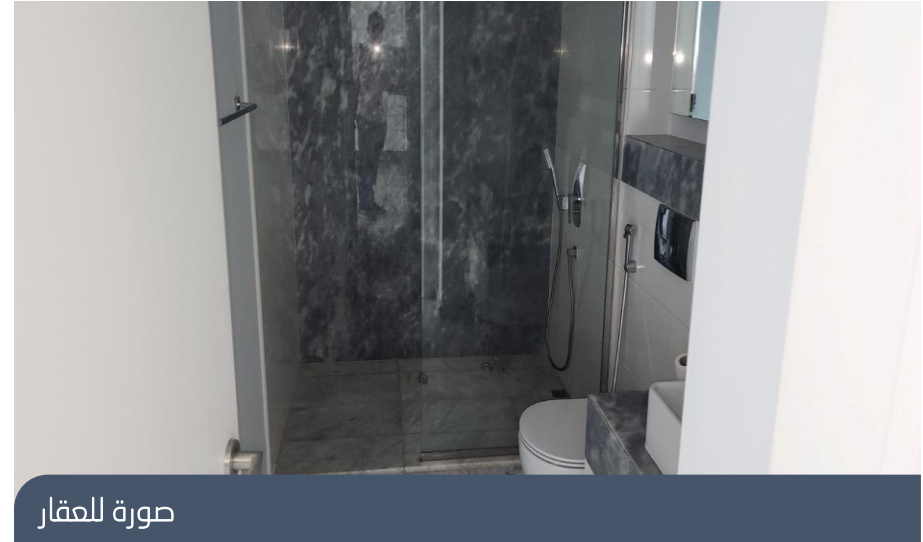


صورة للعقار



صورة للعقار

تحليل الموقع | صور توضح طبيعة العقار





الشركة السعودية لتقييم وتهيئة الأصول
Saudi Asset Valuation Company

المحور الخامس



نتيجة التقييم والتوصيات

نتائج التقييم | مقارنات مبيعات شقق (ذا باد)

مقارنات مبيعات شقق (ذا باد)								
اسم العقار	الطابق	رقم الوحدة	المساحة بالقدم	المساحة بالمتر	عدد غرف النوم	سعر البيع	متوسط بيع القدم	متوسط بيع المتر
ذا باد	3	303	653	61	1	1,802,260	2,758	29,684
ذا باد	1	103	653	61	1	1,858,260	2,844	30,607
ذا باد	Podium	P07	1,027	95	1	1,500,000	1,460	15,713
ذا باد	M	M09	654	61	1	784,800	1,201	12,922
ذا باد	M	M10	670	62	1	804,000	1,199	12,904
ذا باد	2	204	653	61	1	1,505,363	2,304	24,794
ذا باد	10	1006	648	60	1	776,000	1,197	12,879
ذا باد	6	610	663	62	1	1,695,750	2,558	27,526
ذا باد	10	1011	1,216	113	1	2,948,275	2,425	26,096
ذا باد	14	1408	520	48	1	1,320,000	2,538	27,317
ذا باد	15	1509	654	61	1	1,575,000	2,410	25,933
ذا باد	14	1406	648	60	1	1,300,000	2,005	21,575
ذا باد	18	1811	1,216	113	1	2,200,000	1,810	19,473
ذا باد	17	1709	654	61	1	784,800	1,201	12,922
ذا باد	16	1601	1,217	113	1	3,292,700	2,706	29,122
ذا باد	21	2102	1,340	125	1	2,100,000	1,567	16,861
ذا باد	21	2105	1,303	121	1	1,563,600	1,200	12,911
ذا باد	22	2207	1,523	142	2	3,965,188	2,603	28,014
ذا باد	7	711	1,216	113	2	1,459,200	1,200	12,916
ذا باد	10	1001	1,217	113	2	1,460,100	1,200	12,914
ذا باد	15	1501	1,217	113	2	3,292,700	2,706	29,122
ذا باد	18	1811	1,216	113	2	2,200,000	1,810	19,473
ذا باد	16	1601	1,216	113	2	3,292,700	2,708	29,145
ذا باد	17	1701	1,216	113	2	2,150,000	1,768	19,031
ذا باد	19		1,215	113	2	2,990,000	2,461	26,483
ذا باد	19		1,216	113	2	3,040,000	2,500	26,903
ذا باد	19		1,216	113	2	3,464,000	2849	30,656

نتائج التقييم | مقارنات إيجارات شقق (ذا باد)

مقارنات إيجارات شقق (ذا باد)								
اسم العقار	الطابق	رقم الوحدة	المساحة بالقدم	المساحة بالمتر	عدد غرف النوم	الإيجار السنوي بالدرهم	متوسط إيجار القدم	متوسط إيجار المتر
ذا باد	Podium	P03	1,139	106	1	95,000	83	897
ذا باد	M	M02	667	62	1	68,250	102	1,101
ذا باد	3	304	653	61	1	90,000	138	1,482
ذا باد	1	108	646	60	1	66,150	102	1,102
ذا باد	7	706	648	60	1	120,000	185	1,992
ذا باد	7	705	653	61	1	90,000	138	1,482
ذا باد	10	1003	653	61	1	105,000	161	1,729
ذا باد	11	1110	663	62	1	95,000	143	1,542
ذا باد	12	1208	520	48	1	95,000	183	1,966
ذا باد	14	1402	667	62	1	125,000	187	2,017
ذا باد	15	1506	648	60	1	100,000	154	1,660
ذا باد	18	1802	667	62	1	120,000	180	1,936
ذا باد	16	1604	653	61	1	100,000	153	1,647
ذا باد	21	2109	1,307	121	1	160,000	122	1,318
ذا باد	21	2103	1,302	121	1	152,500	117	1,260
ذا باد	21	2106	1,299	121	1	160,000	123	1,326
ذا باد	2	201	1,216	113	2	135,000	111	1,195
ذا باد	5	501	1,217	113	2	165,000	136	1,459
ذا باد	4	411	1,216	113	2	185,000	152	1,638
ذا باد	6	611	1,216	113	2	120,000	99	1,062
ذا باد	19	1901	1,217	113	2	155,000	127	1,371
ذا باد	18	1811	1,216	113	2	150,000	123	1,328
ذا باد	22	2209	1,474	137	2	170,000	115	1,241
ذا باد	22	2210	1,492	139	2	220,000	147	1,587
ذا باد	22	2207	1,523	142	2	170,000	112	1,201

نتائج التقييم | رسمة الدخل

طريقة رسمة الدخل (حسب بيانات العميل)	
القيمة	البند
2,782,701	إجمالي الدخل حسب العقود (د.إ.)
2,782,701	صافي الدخل التشغيلي (د.إ.)
%5.0	معدل الرسمة
55,654,020	إجمالي قيمة العقار (د.إ.)
55,654,000	إجمالي قيمة العقار (د.إ.)

نتائج التقييم | التقييم بالمقارنات

القيمة بالدرهم	متوسط بيع القدم ديسمبر 2023	المساحة بالقدم	الطابق
5,891,239	1,287	4,579	P & M
19,495,291	2,636	7,397	من 5-1
3,387,125	1,716	1,974	من 10-6
10,557,548	2,415	4,372	من 15 -11
4,304,485	2,201	1,955	من 20 -16
15,825,994	1,790	8,842	أكبر من 20
59,461,681		29,119	

نتائج التقييم | التقييم بالمقارنات

القيمة السوقية الإجمالية للشقق الثلاثين						
م	رقم الطابق	رقم الوحدة	المساحة بالقدم المربع	عدد الغرف	قيمة القدم المربع	قيمة العقار السوقية
1	1	110	663	1	2,636	1,747,209
2	1	111	1,216	2	2,636	3,204,223
3	2	201	1,217	2	2,636	3,206,753
4	2	122	1,216	2	2,636	3,204,196
5	3	311	1,216	2	2,636	3,204,196
6	4	401	1,217	1	2,636	3,206,753
7	4	404	653	1	2,636	1,721,961
8	6	602	667	1	1,716	1,144,434
9	6	609	654	1	1,716	1,121,526
10	7	704	653	استوديو	1,716	1,121,165
11	11	1108	519	1	2,415	1,254,427
12	12	1202	667	1	2,415	1,610,516
13	12	1203	653	1	2,415	1,577,771
14	12	1205	653	1	2,415	1,578,037
15	12	1210	663	2	2,415	1,600,905
16	15	1511	1,216	1	2,415	2,935,891
17	16	1603	653	1	2,201	1,438,307
18	17	1706	648	1	2,201	1,427,410
19	19	1909	654	2	2,201	1,438,769
20	21	2104	1,603	2	1,790	2,868,575
21	21	2110	1,609	2	1,790	2,879,745
22	22	2204	1,587	2	1,790	2,841,405
23	22	2207	1,523	1	1,790	2,726,385
24	22	2208	1,046	2	1,790	1,871,544
25	22	2209	1,474	1	1,790	2,638,340
26	M	M5	653	1	1,287	840,677
27	Podium	P6	1,191	1	1,287	1,532,602
28	Podium	P8	833	1	1,287	1,072,382
29	Podium	P9	956	1	1,287	1,229,717
30	Podium	P10	945	1	1,287	1,215,860
إجمالي القيمة للعقار			59,461,681			

نتائج التقييم | التقييم بالمقارنات

3,759,187	إجمالي القيمة الإيجارية السوقية
%25	نسبة مصاريف التشغيل المتوقعة
939,797	قيمة مصروفات التشغيل
2,819,390	صافي الدخل للعقار
%5.0	معدل الرسملة
57,577,749	إجمالي قيمة العقار (ريال سعودي)
56,387,809	إجمالي قيمة العقار (درهم اماراتي)

القيمة السوقية الإجمالية للشقق الثلاثين						
م	رقم الطابق	رقم الوحدة	المساحة بالقدم	عدد الغرف	إيجار قدم مربع	قيمة الإيجار السوقية
1	1	110	663	1	128	84,721
2	1	111	1,216	2	128	155,370
3	2	201	1,217	2	128	155,493
4	2	122	1,216	2	128	155,369
5	3	311	1,216	2	128	155,369
6	4	401	1,217	1	128	155,493
7	4	404	653	1	128	83,497
8	6	602	667	1	146	97,071
9	6	609	654	1	146	95,128
10	7	704	653	استوديو	146	95,097
11	11	1108	519	1	167	86,699
12	12	1202	667	1	167	111,311
13	12	1203	653	1	167	109,047
14	12	1205	653	1	167	109,066
15	12	1210	663	2	167	110,646
16	15	1511	1,216	1	167	202,914
17	16	1603	653	1	146	95,351
18	17	1706	648	1	146	94,628
19	19	1909	654	2	146	95,381
20	21	2104	1,603	2	123	196,913
21	21	2110	1,609	2	123	197,680
22	22	2204	1,587	2	123	195,048
23	22	2207	1,523	1	123	187,153
24	22	2208	1,046	2	123	128,472
25	22	2209	1,474	1	123	181,109
26	M	M5	653	1	93	60,670
27	Podium	P6	1,191	1	93	110,605
28	Podium	P8	833	1	93	77,392
29	Podium	P9	956	1	93	88,747
30	Podium	P10	945	1	93	87,746

نتائج التقييم

الاستنتاج

بناء على اتباع المعايير وأساليب التقييم المتبعة و وفقاً لمتطلبات العميل يرى خبراء تامين ان قيمة العقار السوقية وحسب المعلومات التالية للعقار بمدينة (دبي) في منطقة (الخليج التجاري) مساحتها الاجمالية (2,705.86) م² هي كالتالي :

القيمة النهائية للعقار			
الوزن المرجح	القيمة (ريال سعودي)	القيمة (درهم إماراتي)	الأسلوب (الطريقة)
%30.0	60,716,489	59,461,681	أسلوب السوق (المبيعات المقارنة)
%35.0	56,828,476	55,654,020	أسلوب الدخل (الرسملة المباشرة)
%35.0	57,577,749	56,387,809	أسلوب الدخل (الدخل السوقي)
	58,257,125	57,053,144	إجمالي قيمة العقار

إجمالي قيمة العقار	
قيمة العقار (درهم إماراتي)	57,053,144
قيمة العقار (ريال سعودي)	58,257,125
قيمة العقار تقريبا (ريال سعودي)	58,257,000
إجمالي قيمة العقار كتابة	
فقط ثمانية وخمسون مليوناً ومائتان وسبعة وخمسون ألف ريال سعودي لا غير	

الملاحظات

التوصيات

✓ بمراجعة المعطيات أعلاه ووفقاً لمسح السوق والبيوع المشابهة، يرى خبراء الشركة السعودية لتقييم واثمين الأصول أن القيمة التي تم التوصل لها هي القيمة المرجحة وتعكس اتجاه السوق في الوقت الراهن.

ملاحظات عامة

❖ هامش التذبذب في القيمة بحدود + أو - 10% وفقاً لظروف السوق الحالية.



المدير التنفيذي
عبدالله آل محفوظ

عضو زميل (1210000273)

نثوين
VALUATION

الشركة السعودية لتقييم واثمين الأصول للاستشارات المهنية
Saudi Asset Valuation Company For Professional Consulting
رقم السجل التجاري ، 1010206162 C.R.No.
رقم الضريبي ، 300046706100003 Vat No.



مدير إدارة المشاريع
د. محمد بن دخيل

عضو منتسب (1210001214)



الشركة السعودية لتقييم وتأمين الأصول
Saudi Asset Valuation Company

الملاحق



الملاحق

صورة الصكوك

شهادة ملكية عقار

Title Deed

Issue Date	16/11/2021	تاريخ الإصدار
Mortgage Status:	Not mortgaged	غير مرهونة
Property Type:	شقة سكنية	نوع العقار:
Community:	Business Bay	المنطقة:
Plot No:	72	رقم الأرض:
Municipality No:	346 - 732	رقم البلدية:
Building No:	1	رقم المبنى:
Building Name:	THE PAD THE PAD	إسم المبنى:
Property No:	201	رقم العقار:
Floor No:	2	رقم الطابق:
Parkings:	B3-90	المواقف:
Suite Area :	113.04	المساحة الداخلية:
Balcony Area :	0	مساحة البلكونة:
Area Sq Meter :	113.04	المساحة الكلية متر مربع :
Area Sq Feet :	1,216.75	المساحة الكلية بالقدم المربع :
Common Area:	113.79	المساحة المشتركة:

Owners numbers and their shares:	المساحة بالمتر المربع \ Area (Sq Meter)	أرقام و أسماء الملاك وحصصهم:
(5328512) Amar Real Estate Development and Investment (One Person Company)	113.04	شركة أمار للتطوير والاستثمار العقاري شركة شخص واحد

Purchased from PAD PROPERTIES NINE LIMITED by the Land Registration No. : 82341/2018 Date 11/16/2021 for the amount 2555178 Dirham, Two Million and Five Hundred and Fifty Five Thousand and One Hundred and Seventy Eight Dirhams Only
This property and its ownership is subject to the terms of

ألت بالشراء من باد بروبريتيز ناين ليميتد بموجب العقد رقم ٨٢٣٤١/٢٠١٨ بتاريخ ١١/١٦/٢٠٢١ بمبلغ وقدره ٢٥٥٥١٧٨ درهم، مليونان وخمسمائة وخمسة وخمسون ألفاً ومائة وثمانية وسبعون درهماً فقط لا غير
يخضع هذا العقار وملكيته لإحكام إعلان المجمع السكني للمنطقة المذكورة أعلاه وللقواعد والتعليمات المتعلقة بذلك والتي يتم إصدارها أو تعديلها من وقت لآخر



داعم رسمي | OFFICIAL SUPPORTER

توقيع معتمد



1428152021

دائرة الأراضي والأماك (483) DUBAI LAND DEPARTMENT

1 / 2

- Digital data of this certificate is securely stored on blockchain
- Certificate is electronically issued and no signature or stamp is required
- Any changes in the certificate make it void
- It is prohibited to hold this certificate by any other party

- يتم تخزين بيانات الشهادة الرقمية على البلوكشين
- هذه الشهادة مسطرة إلكترونياً ولا تحتاج إلى توقيع أو ختم
- أي تغيير في الشهادة يجعلها باطلة
- يمنع الاحتفاظ بهذه الشهادة من قبل أي طرف آخر من غير المتكبرين

شهادة ملكية عقار

Title Deed

Issue Date	22/09/2021	تاريخ الإصدار
Mortgage Status:	Not mortgaged	غير مرهونة
Property Type:	شقة سكنية	نوع العقار:
Community:	Business Bay	المنطقة:
Plot No:	72	رقم الأرض:
Municipality No:	346 - 732	رقم البلدية:
Building No:	1	رقم المبنى:
Building Name:	THE PAD THE PAD	إسم المبنى:
Property No:	111	رقم العقار:
Floor No:	1	رقم الطابق:
Parkings:	B3-113	المواقف:
Suite Area :	112.95	المساحة الداخلية:
Balcony Area :	0	مساحة البلكونة:
Area Sq Meter :	112.95	المساحة الكلية متر مربع :
Area Sq Feet :	1,215.78	المساحة الكلية بالقدم المربع :
Common Area:	113.70	المساحة المشتركة:

Owners numbers and their shares:	المساحة بالمتر المربع \ Area (Sq Meter)	أرقام و أسماء الملاك وحصصهم:
(5328512) Amar Real Estate Development and Investment (One Person Company)	112.95	شركة أمار للتطوير والاستثمار العقاري شركة شخص واحد

Purchased from PAD PROPERTIES NINE LIMITED by the Land Registration No. : 82339/2018 Date 9/22/2021 for the amount 2553143 Dirham, Two Million and Five Hundred and Fifty Three Thousand and One Hundred and Forty Three Dirhams Only

ألت بالشراء من باد بروبريتيز ناين ليميتد بموجب العقد رقم ٨٢٣٣٩/٢٠١٨ بتاريخ ٩/٢٢/٢٠٢١ بمبلغ وقدره ٢٥٥٣١٤٣ درهم، مليونان وخمسمائة وثلاثة وخمسون ألفاً ومائة وثلاثة وأربعون درهماً فقط لا غير
يخضع هذا العقار وملكيته لإحكام إعلان المجمع السكني للمنطقة المذكورة أعلاه وللقواعد والتعليمات المتعلقة بذلك والتي يتم إصدارها أو تعديلها من وقت لآخر



داعم رسمي | OFFICIAL SUPPORTER

توقيع معتمد



118448/2021

دائرة الأراضي والأماك (565) DUBAI LAND DEPARTMENT

1 / 2

- Digital data of this certificate is securely stored on blockchain
- Certificate is electronically issued and no signature or stamp is required
- Any changes in the certificate make it void
- It is prohibited to hold this certificate by any other party

- يتم تخزين بيانات الشهادة الرقمية على البلوكشين
- هذه الشهادة مسطرة إلكترونياً ولا تحتاج إلى توقيع أو ختم
- أي تغيير في الشهادة يجعلها باطلة
- يمنع الاحتفاظ بهذه الشهادة من قبل أي طرف آخر من غير المتكبرين

شهادة ملكية عقار

Title Deed

Issue Date	21/09/2021	تاريخ الإصدار
Mortgage Status:	Not mortgaged	غير مرهونة
Property Type:	شقة سكنية	نوع العقار:
Community:	Business Bay	المنطقة:
Plot No:	72	رقم الأرض:
Municipality No:	346 - 732	رقم البلدية:
Building No:	1	رقم المبنى:
Building Name:	THE PAD THE PAD	إسم المبنى:
Property No:	110	رقم العقار:
Floor No:	1	رقم الطابق:
Parkings:	B3-36	المواقف:
Suite Area :	61.59	المساحة الداخلية:
Balcony Area :	0	مساحة البلكونة:
Area Sq Meter :	61.59	المساحة الكلية متر مربع :
Area Sq Feet :	662.95	المساحة الكلية بالقدم المربع :
Common Area:	62	المساحة المشتركة:

Owners numbers and their shares:	المساحة بالمتر المربع \ Area (Sq Meter)	أرقام و أسماء الملاك وحصصهم:
(5386408) Amar Real Estate Development and investment (one Person Company)	61.59	شركة أمار للتطوير والاستثمار العقاري شركة شخص واحد

Purchased from PAD PROPERTIES NINE LIMITED by the Land Registration No. : 74703/2019 Date 9/21/2021 for the amount 1392192 Dirham, One Million and Three Hundred and Ninety Two Thousand and One Hundred and Ninety Two Dirhams Only

ألت بالشراء من باد بروبريتيز ناين ليميتد بموجب العقد رقم ٧٤٧٠٣/٢٠١٩ بتاريخ ٩/٢١/٢٠٢١ بمبلغ وقدره ١٣٩٢١٩٢ درهم، مليون وثلاثمائة وثمانون ألفاً وتسعون ألفاً ومائة وثمانون درهماً فقط لا غير
يخضع هذا العقار وملكيته لإحكام إعلان المجمع السكني للمنطقة المذكورة أعلاه وللقواعد والتعليمات المتعلقة بذلك والتي يتم إصدارها أو تعديلها من وقت لآخر



داعم رسمي | OFFICIAL SUPPORTER

توقيع معتمد



118048/2021

دائرة الأراضي والأماك (430) DUBAI LAND DEPARTMENT

1 / 2

- Digital data of this certificate is securely stored on blockchain
- Certificate is electronically issued and no signature or stamp is required
- Any changes in the certificate make it void
- It is prohibited to hold this certificate by any other party

- يتم تخزين بيانات الشهادة الرقمية على البلوكشين
- هذه الشهادة مسطرة إلكترونياً ولا تحتاج إلى توقيع أو ختم
- أي تغيير في الشهادة يجعلها باطلة
- يمنع الاحتفاظ بهذه الشهادة من قبل أي طرف آخر من غير المتكبرين

صورة الصكوك

شهادة ملكية عقار Title Deed

Issue Date	21/12/2021	تاريخ الإصدار
Mortgage Status:	Not mortgaged غير مرهونة	حالة الرهن:
Property Type:	Flat شقة سكنية	نوع العقار:
Community:	Business Bay الحليج البحاري	المنطقة:
Plot No:	72	رقم الأرض:
Municipality No:	346 - 732	رقم البلدية:
Building No:	1	رقم المبنى:
Building Name:	THE PAD THE PAD	إسم المبنى:
Property No:	609	رقم العقار:
Floor No:	6	رقم الطابق:
Parkings:	B2-24	المواقف:
Suite Area :	60.72	المساحة الداخلية:
Balcony Area :	0	مساحة الشوكية:
Area Sq Meter :	60.72	المساحة الكلية متر مربع :
Area Sq Feet :	653.58	المساحة الكلية بالقدم المربع :
Common Area:	61.12	المساحة المشتركة:

Owners numbers and their shares:	المساحة بالعنصر المربع \ (Sq Meter) Area	أرقام و أسماء المالك وخصصهم:
(5328512) Amar Real Estate Development and Investment (One Person Company)	60.72	شركة شخص واحد (5328512) شركة انار للتطوير و الإستثمار العقاري

Purchased from PAD PROPERTIES NINE LIMITED by the Land Registration No. : 96522/2018 Date 12/21/2021 for the amount 1372526 Dirham, One Million and Three Hundred and Seventy Two Thousand and Five Hundred and Twenty Six Dirhams Only This property and its ownership is subject to the terms of

الت الشراء من باد بروبورتيز ناين ليميتد بموجب العقد رقم ٩٦٥٢٢/٢٠١٨ بتاريخ ١٢/٢١/٢٠٢١ بمبلغ وقدره ١٣٧٢٥٢٦ درهم، مليون و ثلاثمائة و اثنان و سبعون الفا و خمسمائة و ستة و عشرون درهما فقط لا غير. يتخضع هذا العقار وملكيته لأحكام إعلان المجمع السكني للمنطقة المذكورة أعلاه وللقواعد والتعليمات المتعلقة بذلك والتي يتم إصدارها أو تعديلها من وقت لآخر.



- Digital data of this certificate is securely stored on blockchain
- Certificate is electronically issued and no signature or stamp is required
- Any changes in the certificate make it void
- It is prohibited to hold this certificate by any other party

- يتم تخزين بيانات الشهادة الرقمية على البلوكشين
- الشهادة إلكترونياً الصادرة ولا تحتاج إلى توقيع أو ختم
- أي تغيير في الشهادة يجعلها باطلة
- يمنع الاحتفاظ بهذه الشهادة من قبل أي طرف آخر من غير المتكبرين

1 / 2

شهادة ملكية عقار Title Deed

Issue Date	21/12/2021	تاريخ الإصدار
Mortgage Status:	Not mortgaged غير مرهونة	حالة الرهن:
Property Type:	Flat شقة سكنية	نوع العقار:
Community:	Business Bay الحليج البحاري	المنطقة:
Plot No:	72	رقم الأرض:
Municipality No:	346 - 732	رقم البلدية:
Building No:	1	رقم المبنى:
Building Name:	THE PAD THE PAD	إسم المبنى:
Property No:	602	رقم العقار:
Floor No:	6	رقم الطابق:
Parkings:	B3-62	المواقف:
Suite Area :	61.96	المساحة الداخلية:
Balcony Area :	0	مساحة الشوكية:
Area Sq Meter :	61.96	المساحة الكلية متر مربع :
Area Sq Feet :	666.93	المساحة الكلية بالقدم المربع :
Common Area:	62.37	المساحة المشتركة:

Owners numbers and their shares:	المساحة بالعنصر المربع \ (Sq Meter) Area	أرقام و أسماء المالك وخصصهم:
(5328512) Amar Real Estate Development and Investment (One Person Company)	61.96	شركة شخص واحد (5328512) شركة انار للتطوير و الإستثمار العقاري

Purchased from PAD PROPERTIES NINE LIMITED by the Land Registration No. : 82299/2018 Date 12/21/2021 for the amount 1400556 Dirham, One Million and Four Hundred Thousand and Five Hundred and Fifty Six Dirhams Only This property and its ownership is subject to the terms of

الت الشراء من باد بروبورتيز ناين ليميتد بموجب العقد رقم ٨٢٢٩٩/٢٠١٨ بتاريخ ١٢/٢١/٢٠٢١ بمبلغ وقدره ١٤٠٠٥٥٦ درهم، مليون و أربعمئة و اثنان و خمسمائة و ستة و عشرون درهما فقط لا غير. يتخضع هذا العقار وملكيته لأحكام إعلان المجمع السكني للمنطقة المذكورة أعلاه وللقواعد والتعليمات المتعلقة بذلك والتي يتم إصدارها أو تعديلها من وقت لآخر.



- Digital data of this certificate is securely stored on blockchain
- Certificate is electronically issued and no signature or stamp is required
- Any changes in the certificate make it void
- It is prohibited to hold this certificate by any other party

- يتم تخزين بيانات الشهادة الرقمية على البلوكشين
- الشهادة إلكترونياً الصادرة ولا تحتاج إلى توقيع أو ختم
- أي تغيير في الشهادة يجعلها باطلة
- يمنع الاحتفاظ بهذه الشهادة من قبل أي طرف آخر من غير المتكبرين

1 / 2

شهادة ملكية عقار Title Deed

Issue Date	16/11/2021	تاريخ الإصدار
Mortgage Status:	Not mortgaged غير مرهونة	حالة الرهن:
Property Type:	Flat شقة سكنية	نوع العقار:
Community:	Business Bay الحليج البحاري	المنطقة:
Plot No:	72	رقم الأرض:
Municipality No:	346 - 732	رقم البلدية:
Building No:	1	رقم المبنى:
Building Name:	THE PAD THE PAD	إسم المبنى:
Property No:	404	رقم العقار:
Floor No:	4	رقم الطابق:
Parkings:	B2-65	المواقف:
Suite Area :	60.70	المساحة الداخلية:
Balcony Area :	0	مساحة الشوكية:
Area Sq Meter :	60.70	المساحة الكلية متر مربع :
Area Sq Feet :	653.37	المساحة الكلية بالقدم المربع :
Common Area:	61.10	المساحة المشتركة:

Owners numbers and their shares:	المساحة بالعنصر المربع \ (Sq Meter) Area	أرقام و أسماء المالك وخصصهم:
(5328512) Amar Real Estate Development and Investment (One Person Company)	60.70	شركة شخص واحد (5328512) شركة انار للتطوير و الإستثمار العقاري

Purchased from PAD PROPERTIES NINE LIMITED by the Land Registration No. : 82332/2018 Date 16/11/2021 for the amount 1372074 Dirham, One Million and Three Hundred and Seventy Two Thousand and Seventy Four Dirhams Only This property and its ownership is subject to the terms of

الت الشراء من باد بروبورتيز ناين ليميتد بموجب العقد رقم ٨٢٣٣٢/٢٠١٨ بتاريخ ١٦/١١/٢٠٢١ بمبلغ وقدره ١٣٧٢٠٧٤ درهم، مليون و ثلاثمائة و اثنان و سبعون الفا و اربعة و سبعون درهما فقط لا غير. يتخضع هذا العقار وملكيته لأحكام إعلان المجمع السكني للمنطقة المذكورة أعلاه وللقواعد والتعليمات المتعلقة بذلك والتي يتم إصدارها أو تعديلها من وقت لآخر.



- Digital data of this certificate is securely stored on blockchain
- Certificate is electronically issued and no signature or stamp is required
- Any changes in the certificate make it void
- It is prohibited to hold this certificate by any other party

- يتم تخزين بيانات الشهادة الرقمية على البلوكشين
- الشهادة إلكترونياً الصادرة ولا تحتاج إلى توقيع أو ختم
- أي تغيير في الشهادة يجعلها باطلة
- يمنع الاحتفاظ بهذه الشهادة من قبل أي طرف آخر من غير المتكبرين

1 / 2

صورة الصكوك

شهادة ملكية عقار Title Deed

Issue Date	22/09/2021	تاريخ الإصدار
Mortgage Status:	Not mortgaged غير مرهونة	حالة الرهن:
Property Type:	Flat شقة سكنية	نوع العقار:
Community:	Business Bay الحليج البحارى	المنطقة:
Plot No:	72	رقم الأرض:
Municipality No:	346 - 732	رقم البلدية:
Building No:	1	رقم المبنى:
Building Name:	THE PAD THE PAD	اسم المبنى:
Property No:	1202	رقم العقار:
Floor No:	12	رقم الطابق:
Parkings:	B2-60	المواقف:
Suite Area :	61.96	المساحة الداخلية:
Balcony Area :	0	مساحة البلكونة:
Area Sq Meter :	61.96	المساحة الكلية بـمتر مربع :
Area Sq Feet :	666.93	المساحة الكلية بـقدم المربع :
Common Area:	62.37	المساحة المشتركة:

Owners numbers and their shares:	المساحة بالعمود المربع \ Area (Sq Meter)	أرقام و أسماء الملاك وحصصهم:
(5328512) Amar Real Estate Development and Investment (One Person Company)	61.96	شركة أمار للتطوير والاستثمار العقاري (5328512) شركة شخص واحد

Purchased from PAD PROPERTIES NINE LIMITED by the Land Registration No. : 96515/2018 Date 9/22/2021 for the amount 1400553 Dirham, One Million and Four Hundred Thousand and Five Hundred and Fifty Three Dirhams Only

ألت بالثراء من يد بروبريتز ناين ليميتد بموجب العقد رقم ١٦٥١٥٢٠١٨ ٩/٢٢/٢٠٢١ بتاريخ ٩/٢٢/٢٠٢١ بمبلغ وقدره ١٤٠٠٥٥٣ درهم، مليون و أربعمئة ألفاً وخمسةمئة وثلاثة وخمسون درهماً فقط لا غير. يخضع هذا العقار وملكيته لأحكام إعلان المبيع السكني للمنطقة المذكورة أعلاه ولقواعد والتعهدات المتعلقة بذلك والتي يتم إصدارها أو تعديلها من وقت لآخر.



دائرة الأراضي والأعلام (565) DUBAI LAND DEPARTMENT

- Digital data of this certificate is securely stored on blockchain
- Certificate is electronically issued and no signature or stamp is required
- Any changes in the certificate make it void
- It is prohibited to hold this certificate by any other party

1 / 2

شهادة ملكية عقار Title Deed

Issue Date	22/09/2021	تاريخ الإصدار
Mortgage Status:	Not mortgaged غير مرهونة	حالة الرهن:
Property Type:	Flat شقة سكنية	نوع العقار:
Community:	Business Bay الحليج البحارى	المنطقة:
Plot No:	72	رقم الأرض:
Municipality No:	346 - 732	رقم البلدية:
Building No:	1	رقم المبنى:
Building Name:	THE PAD THE PAD	اسم المبنى:
Property No:	1108	رقم العقار:
Floor No:	11	رقم الطابق:
Parkings:	B2-47	المواقف:
Suite Area :	48.26	المساحة الداخلية:
Balcony Area :	0	مساحة البلكونة:
Area Sq Meter :	48.26	المساحة الكلية بـمتر مربع :
Area Sq Feet :	519.47	المساحة الكلية بـقدم المربع :
Common Area:	48.58	المساحة المشتركة:

Owners numbers and their shares:	المساحة بالعمود المربع \ Area (Sq Meter)	أرقام و أسماء الملاك وحصصهم:
(5328512) Amar Real Estate Development and Investment (One Person Company)	48.26	شركة أمار للتطوير والاستثمار العقاري (5328512) شركة شخص واحد

Purchased from PAD PROPERTIES NINE LIMITED by the Land Registration No. : 82335/2018 Date 9/22/2021 for the amount 1090878 Dirham, One Million and Ninety Thousand and Eight Hundred and Seventy Eight Dirhams Only

ألت بالثراء من يد بروبريتز ناين ليميتد بموجب العقد رقم ٨٢٣٣٥٢٠١٨ ٩/٢٢/٢٠٢١ بتاريخ ٩/٢٢/٢٠٢١ بمبلغ وقدره ١٠٩٠٨٧٨ درهم، مليون وتسعون ألفاً وتسعمائة وثمانية وسبعون درهماً فقط لا غير. يخضع هذا العقار وملكيته لأحكام إعلان المبيع السكني للمنطقة المذكورة أعلاه ولقواعد والتعهدات المتعلقة بذلك والتي يتم إصدارها أو تعديلها من وقت لآخر.



دائرة الأراضي والأعلام (565) DUBAI LAND DEPARTMENT

- Digital data of this certificate is securely stored on blockchain
- Certificate is electronically issued and no signature or stamp is required
- Any changes in the certificate make it void
- It is prohibited to hold this certificate by any other party

1 / 2

شهادة ملكية عقار Title Deed

Issue Date	21/12/2021	تاريخ الإصدار
Mortgage Status:	Not mortgaged غير مرهونة	حالة الرهن:
Property Type:	Flat شقة سكنية	نوع العقار:
Community:	Business Bay الحليج البحارى	المنطقة:
Plot No:	72	رقم الأرض:
Municipality No:	346 - 732	رقم البلدية:
Building No:	1	رقم المبنى:
Building Name:	THE PAD THE PAD	اسم المبنى:
Property No:	704	رقم العقار:
Floor No:	7	رقم الطابق:
Parkings:	B3-117	المواقف:
Suite Area :	60.70	المساحة الداخلية:
Balcony Area :	0	مساحة البلكونة:
Area Sq Meter :	60.70	المساحة الكلية بـمتر مربع :
Area Sq Feet :	653.37	المساحة الكلية بـقدم المربع :
Common Area:	61.10	المساحة المشتركة:

Owners numbers and their shares:	المساحة بالعمود المربع \ Area (Sq Meter)	أرقام و أسماء الملاك وحصصهم:
(5328512) Amar Real Estate Development and Investment (One Person Company)	60.70	شركة أمار للتطوير والاستثمار العقاري (5328512) شركة شخص واحد

Purchased from PAD PROPERTIES NINE LIMITED by the Land Registration No. : 96505/2018 Date 12/21/2021 for the amount 1372074 Dirham, One Million and Three Hundred and Seventy Two Thousand and Seventy Four Dirhams Only

ألت بالثراء من يد بروبريتز ناين ليميتد بموجب العقد رقم ٩٦٥٠٥٢٠١٨ ١٢/٢١/٢٠٢١ بتاريخ ١٢/٢١/٢٠٢١ بمبلغ وقدره ١٣٧٢٠٧٤ درهم، مليون وثلاثمئة و اثنان وسبعون ألفاً و أربعة وسبعون درهماً فقط لا غير. يخضع هذا العقار وملكيته لأحكام إعلان المبيع السكني للمنطقة المذكورة أعلاه ولقواعد والتعهدات المتعلقة بذلك والتي يتم إصدارها أو تعديلها من وقت لآخر.



دائرة الأراضي والأعلام (483) DUBAI LAND DEPARTMENT

- Digital data of this certificate is securely stored on blockchain
- Certificate is electronically issued and no signature or stamp is required
- Any changes in the certificate make it void
- It is prohibited to hold this certificate by any other party

1 / 2

صورة الصكوك

شهادة ملكية عقار
Title Deed

Issue Date	16/11/2021	تاريخ الإصدار
Mortgage Status:	Not mortgaged	غير مرهونة
Property Type:	Flat	شقة سكنية
Community:	Business Bay	الخليج التجاري
Plot No:	72	رقم الأرض:
Municipality No:	346 - 732	رقم البلدية:
Building No:	1	رقم المبنى:
Building Name:	THE PAD THE PAD	اسم المبنى:
Property No:	1210	رقم العقار:
Floor No:	12	رقم الطابق:
Parkings:	B3-50	المواقف:
Suite Area :	61.59	المساحة الداخلية:
Balcony Area :	0	مساحة البلكونة:
Area Sq Meter :	61.59	المساحة الكلية متر مربع :
Area Sq Feet :	662.95	المساحة الكلية بالقدم المربع :
Common Area:	62	المساحة المشتركة:

Owners numbers and their shares:	Area (Sq Meter)	المساحة بالمتر المربع \	أرقام و أسماء الملاك وحصصهم:
(5328512) Amar Real Estate Development and Investment (One Person Company)	61.59	شركة ام آر للتطوير والاستثمار العقاري	(5328512) شركة شخص واحد

Purchased from PAD PROPERTIES NINE LIMITED by the Land Registration No. : 82326/2018 Date 11/16/2021 for the amount 1392192 Dirham, One Million and Three Hundred and Ninety Two Thousand and One Hundred and Ninety Two Dirhams Only
This property and its ownership is subject to the terms of

142750/2021

EXPO 2020 إكسبو 2020
DUBAI UNITED ARAB EMIRATES
DUBAI LAND DEPARTMENT (483) والأمانات (483)

1 / 2

شهادة ملكية عقار
Title Deed

Issue Date	23/09/2021	تاريخ الإصدار
Mortgage Status:	Not mortgaged	غير مرهونة
Property Type:	Flat	شقة سكنية
Community:	Business Bay	الخليج التجاري
Plot No:	72	رقم الأرض:
Municipality No:	346 - 732	رقم البلدية:
Building No:	1	رقم المبنى:
Building Name:	THE PAD THE PAD	اسم المبنى:
Property No:	1205	رقم العقار:
Floor No:	12	رقم الطابق:
Parkings:	B3-54	المواقف:
Suite Area :	60.71	المساحة الداخلية:
Balcony Area :	0	مساحة البلكونة:
Area Sq Meter :	60.71	المساحة الكلية متر مربع :
Area Sq Feet :	653.48	المساحة الكلية بالقدم المربع :
Common Area:	61.11	المساحة المشتركة:

Owners numbers and their shares:	Area (Sq Meter)	المساحة بالمتر المربع \	أرقام و أسماء الملاك وحصصهم:
(5328512) Amar Real Estate Development and Investment (One Person Company)	60.71	شركة ام آر للتطوير والاستثمار العقاري	(5328512) شركة شخص واحد

Purchased from PAD PROPERTIES NINE LIMITED by the Land Registration No. : 86792/2018 Date 9/23/2021 for the amount 1372300 Dirham, One Million and Three Hundred and Seventy Two Thousand and Three Hundred Dirhams Only
This property and its ownership is subject to the terms of

142750/2021

EXPO 2020 إكسبو 2020
DUBAI UNITED ARAB EMIRATES
DUBAI LAND DEPARTMENT (430) والأمانات (430)

1 / 2

شهادة ملكية عقار
Title Deed

Issue Date	16/11/2021	تاريخ الإصدار
Mortgage Status:	Not mortgaged	غير مرهونة
Property Type:	Flat	شقة سكنية
Community:	Business Bay	الخليج التجاري
Plot No:	72	رقم الأرض:
Municipality No:	346 - 732	رقم البلدية:
Building No:	1	رقم المبنى:
Building Name:	THE PAD THE PAD	اسم المبنى:
Property No:	1203	رقم العقار:
Floor No:	12	رقم الطابق:
Parkings:	B2-59	المواقف:
Suite Area :	60.70	المساحة الداخلية:
Balcony Area :	0	مساحة البلكونة:
Area Sq Meter :	60.70	المساحة الكلية متر مربع :
Area Sq Feet :	653.37	المساحة الكلية بالقدم المربع :
Common Area:	61.10	المساحة المشتركة:

Owners numbers and their shares:	Area (Sq Meter)	المساحة بالمتر المربع \	أرقام و أسماء الملاك وحصصهم:
(5328512) Amar Real Estate Development and Investment (One Person Company)	60.70	شركة ام آر للتطوير والاستثمار العقاري	(5328512) شركة شخص واحد

Purchased from PAD PROPERTIES NINE LIMITED by the Land Registration No. : 96495/2018 Date 11/15/2021 for the amount 1372077 Dirham, One Million and Three Hundred and Seventy Two Thousand and Seventy Seven Dirhams Only
This property and its ownership is subject to the terms of

142750/2021

EXPO 2020 إكسبو 2020
DUBAI UNITED ARAB EMIRATES
DUBAI LAND DEPARTMENT (483) والأمانات (483)

1 / 2

صورة الصكوك

شهادة ملكية عقار

Title Deed

Issue Date	16/11/2021	تاريخ الإصدار	16/11/2021
Mortgage Status:	Not mortgaged	غير مرهونة	حالة الرهن:
Property Type:	Flat	شقة سكنية	نوع العقار:
Community:	Business Bay	الخليج التجاري	المنطقة:
Plot No:	72	رقم الأرض:	72
Municipality No:	346 - 732	رقم البلدية:	346 - 732
Building No:	1	رقم المبنى:	1
Building Name:	THE PAD THE PAD	إسم المبنى:	THE PAD THE PAD
Property No:	1603	رقم العقار:	1603
Floor No:	16	رقم الطابق:	16
Parkings:	B2-53	المواقف:	B2-53
Suite Area :	60.70	المساحة الداخلية:	60.70
Balcony Area :	0	مساحة البلكونة:	0
Area Sq Meter :	60.70	المساحة الكلية متر مربع :	60.70
Area Sq Feet :	653.37	المساحة الكلية بالقدم المربع :	653.37
Common Area:	61.10	المساحة المشتركة:	61.10

أرقام وأسماء المالك وحصصهم:	المساحة بالمتر المربع \ Area (Sq Meter)	أرقام وأسماء المالك وحصصهم:
5328512) Amar Real Estate Development and Investment (One Person Company)	60.70	شركة شخص واحد (5328512) شركة لمار للتطوير والاستثمار العقاري

التقراء من باد بروبيرتيز ناين ليمنيت بموجب العقد رقم ٨٢٢٣١٩/٢٠١٨ بتاريخ ١٦/١١/٢٠٢١ بمبلغ وقدره ١٣٦١٦٨٢ درهم، مليون وثلاثة وألفين وستمائة وأربعة وأربعون درهماً فقط لا غير. يتخضع هذا العقار وملكيته لإحكام إعلان المجمع السكني للمنطقة المذكورة أعلاه والقواعد والتعليمات المتعلقة بذلك والتي يتم إصدارها أو تعديلها من وقت لآخر.



دائرة الأراضي والأسلاك (483) DUBAI LAND DEPARTMENT

- Digital data of this certificate is securely stored on blockchain
- Certificate is electronically issued and no signature or stamp is required
- Any changes in the certificate make it void
- It is prohibited to hold this certificate by any other party

شهادة ملكية عقار

Title Deed

Issue Date	21/12/2021	تاريخ الإصدار	21/12/2021
Mortgage Status:	Not mortgaged	غير مرهونة	حالة الرهن:
Property Type:	Flat	شقة سكنية	نوع العقار:
Community:	Business Bay	الخليج التجاري	المنطقة:
Plot No:	72	رقم الأرض:	72
Municipality No:	346 - 732	رقم البلدية:	346 - 732
Building No:	1	رقم المبنى:	1
Building Name:	THE PAD THE PAD	إسم المبنى:	THE PAD THE PAD
Property No:	1706	رقم العقار:	1706
Floor No:	17	رقم الطابق:	17
Parkings:	B2-12	المواقف:	B2-12
Suite Area :	60.24	المساحة الداخلية:	60.24
Balcony Area :	0	مساحة البلكونة:	0
Area Sq Meter :	60.24	المساحة الكلية متر مربع :	60.24
Area Sq Feet :	648.42	المساحة الكلية بالقدم المربع :	648.42
Common Area:	60.64	المساحة المشتركة:	60.64

أرقام وأسماء المالك وحصصهم:	المساحة بالمتر المربع \ Area (Sq Meter)	أرقام وأسماء المالك وحصصهم:
5328512) Amar Real Estate Development and Investment (One Person Company)	60.24	شركة شخص واحد (5328512) شركة لمار للتطوير والاستثمار العقاري

التقراء من باد بروبيرتيز ناين ليمنيت بموجب العقد رقم ٨٢٢٣١٩/٢٠١٨ بتاريخ ٢١/١٢/٢٠٢١ بمبلغ وقدره ١٣٦١٦٨٢ درهم، مليون وثلاثة وألفين وستمائة وأربعة وأربعون درهماً فقط لا غير. يتخضع هذا العقار وملكيته لإحكام إعلان المجمع السكني للمنطقة المذكورة أعلاه والقواعد والتعليمات المتعلقة بذلك والتي يتم إصدارها أو تعديلها من وقت لآخر.



دائرة الأراضي والأسلاك (483) DUBAI LAND DEPARTMENT

- Digital data of this certificate is securely stored on blockchain
- Certificate is electronically issued and no signature or stamp is required
- Any changes in the certificate make it void
- It is prohibited to hold this certificate by any other party

شهادة ملكية عقار

Title Deed

Issue Date	16/11/2021	تاريخ الإصدار	16/11/2021
Mortgage Status:	Not mortgaged	غير مرهونة	حالة الرهن:
Property Type:	Flat	شقة سكنية	نوع العقار:
Community:	Business Bay	الخليج التجاري	المنطقة:
Plot No:	72	رقم الأرض:	72
Municipality No:	346 - 732	رقم البلدية:	346 - 732
Building No:	1	رقم المبنى:	1
Building Name:	THE PAD THE PAD	إسم المبنى:	THE PAD THE PAD
Property No:	1511	رقم العقار:	1511
Floor No:	15	رقم الطابق:	15
Parkings:	B2-103	المواقف:	B2-103
Suite Area :	112.95	المساحة الداخلية:	112.95
Balcony Area :	0	مساحة البلكونة:	0
Area Sq Meter :	112.95	المساحة الكلية متر مربع :	112.95
Area Sq Feet :	1,215.78	المساحة الكلية بالقدم المربع :	1,215.78
Common Area:	113.70	المساحة المشتركة:	113.70

أرقام وأسماء المالك وحصصهم:	المساحة بالمتر المربع \ Area (Sq Meter)	أرقام وأسماء المالك وحصصهم:
5328512) Amar Real Estate Development and Investment (One Person Company)	112.95	شركة شخص واحد (5328512) شركة لمار للتطوير والاستثمار العقاري

التقراء من باد بروبيرتيز ناين ليمنيت بموجب العقد رقم ٨٢٢٣١٩/٢٠١٨ بتاريخ ١٦/١١/٢٠٢١ بمبلغ وقدره ٢٥٣٢١٤٣ درهم، مليون وخمسة وثلاثة وخمسون ألفاً ومائة وثلاثة وأربعون درهماً فقط لا غير. يتخضع هذا العقار وملكيته لإحكام إعلان المجمع السكني للمنطقة المذكورة أعلاه والقواعد والتعليمات المتعلقة بذلك والتي يتم إصدارها أو تعديلها من وقت لآخر.



دائرة الأراضي والأسلاك (483) DUBAI LAND DEPARTMENT

- Digital data of this certificate is securely stored on blockchain
- Certificate is electronically issued and no signature or stamp is required
- Any changes in the certificate make it void
- It is prohibited to hold this certificate by any other party

صورة الصكوك

شهادة ملكية عقار

Title Deed

Issue Date	16/11/2021	تاريخ الإصدار
Mortgage Status:	Not mortgaged غير مرهونة	حالة الرهن:
Property Type:	Flat شقه سكنيه	نوع العقار:
Community:	Business Bay الحليج البحارى	المنطقة:
Plot No:	72	رقم الأرض:
Municipality No:	346 - 732	رقم البلدية:
Building No:	1	رقم المبنى:
Building Name:	THE PAD THE PAD	اسم المبنى:
Property No:	2110	رقم العقار:
Floor No:	21	رقم الطابق:
Parkings:	B1-92	المواقف:
Suite Area :	149.47	المساحة الداخلية:
Balcony Area :	0	مساحة البلكونة:
Area Sq Meter :	149.47	المساحة الكلية بـ متر مربع :
Area Sq Feet :	1,608.88	المساحة الكلية بـ قدم المربع :
Common Area:	150.46	المساحة المشتركة:

Owners numbers and their shares:	Area (Sq Meter)	المساحة بالنسبة للمربع \	أرقام و أسماء المالك وحصصهم:
(5328512) Amar Real Estate Development and Investment (One Person Company)	149.47	المساحة بالنسبة للمربع \	(5328512) شركة امار للتطوير و الاستثمار العقاري شركة شخص واحد

Purchased from PAD PROPERTIES NINE LIMITED by the Land Registration No. : 82296/2018 Date 11/16/2021 for the amount 3378648 Dirham, Three Million and Three Hundred and Seventy Eight Thousand and Six Hundred and Forty Eight Dirhams Only
This property and its ownership is subject to the terms of

ألت بقتراء من باد بروبريتيز ناين ليميتد بموجب العقد رقم ٨٢٢٩٦/٢٠١٨ بتاريخ ١١/١٦/٢٠٢١ بمبلغ وقدره ٣٣٧٨٦٤٨ درهم، ثلاث ملايين و ثلاثمائة و ثمانية و سبعون ألفاً و ستمائة و ثمانية و أربعون درهماً فقط لا غير
يخضع هذا العقار وملكيته لإحكام إعلان المجمع السكني للمنطقة المذكورة أعلاه ولقواعد والتطبيقات المتعلقة بذلك والتي يتم إصدارها أو تعديلها من



دائرة الأراضي والأعلام (483) DUBAI LAND DEPARTMENT

- Digital data of this certificate is securely stored on blockchain
- Certificate is electronically issued and no signature or stamp is required
- Any changes in the certificate make it void
- It is prohibited to hold this certificate by any other party

1 / 2

- باد بقتراء من باد بروبريتيز ناين ليميتد بموجب العقد رقم ٨٢٢٩٦/٢٠١٨ بتاريخ ١١/١٦/٢٠٢١ بمبلغ وقدره ٣٣٧٨٦٤٨ درهم، ثلاث ملايين و ثلاثمائة و ثمانية و سبعون ألفاً و ستمائة و ثمانية و أربعون درهماً فقط لا غير
- يخضع هذا العقار وملكيته لإحكام إعلان المجمع السكني للمنطقة المذكورة أعلاه ولقواعد والتطبيقات المتعلقة بذلك والتي يتم إصدارها أو تعديلها من

شهادة ملكية عقار

Title Deed

Issue Date	21/12/2021	تاريخ الإصدار
Mortgage Status:	Not mortgaged غير مرهونة	حالة الرهن:
Property Type:	Flat شقه سكنيه	نوع العقار:
Community:	Business Bay الحليج البحارى	المنطقة:
Plot No:	72	رقم الأرض:
Municipality No:	346 - 732	رقم البلدية:
Building No:	1	رقم المبنى:
Building Name:	THE PAD THE PAD	اسم المبنى:
Property No:	2104	رقم العقار:
Floor No:	21	رقم الطابق:
Parkings:	B1-106	المواقف:
Suite Area :	148.89	المساحة الداخلية:
Balcony Area :	0	مساحة البلكونة:
Area Sq Meter :	148.89	المساحة الكلية بـ متر مربع :
Area Sq Feet :	1,602.64	المساحة الكلية بـ قدم المربع :
Common Area:	149.87	المساحة المشتركة:

Owners numbers and their shares:	Area (Sq Meter)	المساحة بالنسبة للمربع \	أرقام و أسماء المالك وحصصهم:
(5328512) Amar Real Estate Development and Investment (One Person Company)	148.89	المساحة بالنسبة للمربع \ <td>(5328512) شركة امار للتطوير و الاستثمار العقاري شركة شخص واحد</td>	(5328512) شركة امار للتطوير و الاستثمار العقاري شركة شخص واحد

Purchased from PAD PROPERTIES NINE LIMITED by the Land Registration No. : 82351/2018 Date 12/21/2021 for the amount 3365538 Dirham, Three Million and Three Hundred and Sixty Five Thousand and Five Hundred and Thirty Eight Dirhams Only
This property and its ownership is subject to the terms of

ألت بقتراء من باد بروبريتيز ناين ليميتد بموجب العقد رقم ٨٢٣٥١/٢٠١٨ بتاريخ ١٢/٢١/٢٠٢١ بمبلغ وقدره ٣٣٦٥٥٣٨ درهم، ثلاث ملايين و ثلاثمائة و خمسة و ستون ألفاً و خمسمائة و ثمانية و ثلاثون درهماً فقط لا غير
يخضع هذا العقار وملكيته لإحكام إعلان المجمع السكني للمنطقة المذكورة أعلاه ولقواعد والتطبيقات المتعلقة بذلك والتي يتم إصدارها أو تعديلها من



دائرة الأراضي والأعلام (483) DUBAI LAND DEPARTMENT

- Digital data of this certificate is securely stored on blockchain
- Certificate is electronically issued and no signature or stamp is required
- Any changes in the certificate make it void
- It is prohibited to hold this certificate by any other party

1 / 2

- باد بقتراء من باد بروبريتيز ناين ليميتد بموجب العقد رقم ٨٢٣٥١/٢٠١٨ بتاريخ ١٢/٢١/٢٠٢١ بمبلغ وقدره ٣٣٦٥٥٣٨ درهم، ثلاث ملايين و ثلاثمائة و خمسة و ستون ألفاً و خمسمائة و ثمانية و ثلاثون درهماً فقط لا غير
- يخضع هذا العقار وملكيته لإحكام إعلان المجمع السكني للمنطقة المذكورة أعلاه ولقواعد والتطبيقات المتعلقة بذلك والتي يتم إصدارها أو تعديلها من

شهادة ملكية عقار

Title Deed

Issue Date	16/11/2021	تاريخ الإصدار
Mortgage Status:	Not mortgaged غير مرهونة	حالة الرهن:
Property Type:	Flat شقه سكنيه	نوع العقار:
Community:	Business Bay الحليج البحارى	المنطقة:
Plot No:	72	رقم الأرض:
Municipality No:	346 - 732	رقم البلدية:
Building No:	1	رقم المبنى:
Building Name:	THE PAD THE PAD	اسم المبنى:
Property No:	1909	رقم العقار:
Floor No:	19	رقم الطابق:
Parkings:	B2-72	المواقف:
Suite Area :	60.72	المساحة الداخلية:
Balcony Area :	0	مساحة البلكونة:
Area Sq Meter :	60.72	المساحة الكلية بـ متر مربع :
Area Sq Feet :	653.58	المساحة الكلية بـ قدم المربع :
Common Area:	61.12	المساحة المشتركة:

Owners numbers and their shares:	Area (Sq Meter)	المساحة بالنسبة للمربع \	أرقام و أسماء المالك وحصصهم:
(5328512) Amar Real Estate Development and Investment (One Person Company)	60.72	المساحة بالنسبة للمربع \ <td>(5328512) شركة امار للتطوير و الاستثمار العقاري شركة شخص واحد</td>	(5328512) شركة امار للتطوير و الاستثمار العقاري شركة شخص واحد

Purchased from PAD PROPERTIES NINE LIMITED by the Land Registration No. : 82344/2018 Date 11/16/2021 for the amount 1372526 Dirham, One Million and Five Hundred and Seventy Two Thousand and Five Hundred and Twenty Six Dirhams Only
This property and its ownership is subject to the terms of

ألت بقتراء من باد بروبريتيز ناين ليميتد بموجب العقد رقم ٨٢٣٤٤/٢٠١٨ بتاريخ ١١/١٦/٢٠٢١ بمبلغ وقدره ١٣٧٢٥٢٦ درهم، مليون و ثلاثمائة و اثنان و سبعون ألفاً و خمسمائة و ستة و عشرون درهماً فقط لا غير
يخضع هذا العقار وملكيته لإحكام إعلان المجمع السكني للمنطقة المذكورة أعلاه ولقواعد والتطبيقات المتعلقة بذلك والتي يتم إصدارها أو تعديلها من



دائرة الأراضي والأعلام (483) DUBAI LAND DEPARTMENT

- Digital data of this certificate is securely stored on blockchain
- Certificate is electronically issued and no signature or stamp is required
- Any changes in the certificate make it void
- It is prohibited to hold this certificate by any other party

1 / 2

- باد بقتراء من باد بروبريتيز ناين ليميتد بموجب العقد رقم ٨٢٣٤٤/٢٠١٨ بتاريخ ١١/١٦/٢٠٢١ بمبلغ وقدره ١٣٧٢٥٢٦ درهم، مليون و ثلاثمائة و اثنان و سبعون ألفاً و خمسمائة و ستة و عشرون درهماً فقط لا غير
- يخضع هذا العقار وملكيته لإحكام إعلان المجمع السكني للمنطقة المذكورة أعلاه ولقواعد والتطبيقات المتعلقة بذلك والتي يتم إصدارها أو تعديلها من

صورة الصكوك

شهادة ملكية عقار Title Deed

Issue Date	16/11/2021	تاريخ الإصدار
Mortgage Status:	Not mortgaged غير مرهونة	حالة الرهن:
Property Type:	Flat شقة سكنية	نوع العقار:
Community:	Business Bay الحليج البحارى	المنطقة:
Plot No:	72	رقم الأرض:
Municipality No:	346 - 732	رقم البلدية:
Building No:	1	رقم المبنى:
Building Name:	THE PAD THE PAD	اسم المبنى:
Property No:	2208	رقم العقار:
Floor No:	22	رقم الطابق:
Parkings:	B2-104	المواقف:
Suite Area :	97.14	المساحة الداخلية:
Balcony Area :	0	مساحة البلكونة:
Area Sq Meter :	97.14	المساحة الكلية متر مربع :
Area Sq Feet :	1,045.61	المساحة الكلية بالقدم المربع :
Common Area:	97.78	المساحة المشتركة:

Owners numbers and their shares:	المساحة بالعنصر المربع \ Area (Sq Meter)	أرقام و أسماء المالك وحصصهم:
(5328512) Amar Real Estate Development and Investment (One Person Company)	97.14	شركة شخص واحد (5328512) شركة امار للتطوير والاستثمار العقاري

Purchased from PAD PROPERTIES NINE LIMITED by the Land Registration No. : 82325/2018 Date 11/16/2021 for the amount 2195771 Dirham, Two Million and One Hundred and Ninety Five Thousand and Seven Hundred and Seventy One Dirhams Only
This property and its ownership is subject to the terms of

ألت بشراء من باد بروبورتيز ناين ليميتد بموجب العقد رقم 82325/2018 بتاريخ 11/16/2021 بمبلغ وقدره 2195771 درهم، مليونان وسبعة وخمسة وتسعون ألفاً وسبعمائة وأحد وسبعون درهماً فقط لا غير. يخضع هذا العقار وملكيته لأحكام إعلان المبيع السكني للمنطقة المذكورة أعلاه ولقواعد والتعهدات المتعلقة بذلك والتي يتم إصدارها أو تعديلها من وقت لآخر.



دائرة الأراضي والأسلاك (483) DUBAI LAND DEPARTMENT

- Digital data of this certificate is securely stored on blockchain
- Certificate is electronically issued and no signature or stamp is required
- Any changes in the certificate make it void
- It is prohibited to hold this certificate by any other party

1 / 2

- يتم تخزين بيانات الشهادة الرقمية على البلوكشين
- هذه الشهادة إصداراً إلكترونياً ولا تحتاج إلى توقيع أو ختم
- أي تغييرات في الشهادة تجعلها باطلة
- يمنع الاحتفاظ بهذه الشهادة من قبل أي طرف آخر من غير المالكين

شهادة ملكية عقار Title Deed

Issue Date	16/11/2021	تاريخ الإصدار
Mortgage Status:	Not mortgaged غير مرهونة	حالة الرهن:
Property Type:	Flat شقة سكنية	نوع العقار:
Community:	Business Bay الحليج البحارى	المنطقة:
Plot No:	72	رقم الأرض:
Municipality No:	346 - 732	رقم البلدية:
Building No:	1	رقم المبنى:
Building Name:	THE PAD THE PAD	اسم المبنى:
Property No:	2207	رقم العقار:
Floor No:	22	رقم الطابق:
Parkings:	B1-98	المواقف:
Suite Area :	141.51	المساحة الداخلية:
Balcony Area :	0	مساحة البلكونة:
Area Sq Meter :	141.51	المساحة الكلية متر مربع :
Area Sq Feet :	1,523.20	المساحة الكلية بالقدم المربع :
Common Area:	142.44	المساحة المشتركة:

Owners numbers and their shares:	المساحة بالعنصر المربع \ Area (Sq Meter)	أرقام و أسماء المالك وحصصهم:
(5328512) Amar Real Estate Development and Investment (One Person Company)	141.51	شركة شخص واحد (5328512) شركة امار للتطوير والاستثمار العقاري

Purchased from PAD PROPERTIES NINE LIMITED by the Land Registration No. : 86789/2018 Date 11/16/2021 for the amount 3198719 Dirham, Three Million and One Hundred and Ninety Eight Thousand and Seven Hundred and Nineteen Dirhams Only
This property and its ownership is subject to the terms of

ألت بشراء من باد بروبورتيز ناين ليميتد بموجب العقد رقم 86789/2018 بتاريخ 11/16/2021 بمبلغ وقدره 3198719 درهم، ثلاث ملايين وسبعمائة وتسعون ألفاً وسبعمائة وأحد وتسعون درهماً فقط لا غير. يخضع هذا العقار وملكيته لأحكام إعلان المبيع السكني للمنطقة المذكورة أعلاه ولقواعد والتعهدات المتعلقة بذلك والتي يتم إصدارها أو تعديلها من وقت لآخر.



دائرة الأراضي والأسلاك (483) DUBAI LAND DEPARTMENT

- Digital data of this certificate is securely stored on blockchain
- Certificate is electronically issued and no signature or stamp is required
- Any changes in the certificate make it void
- It is prohibited to hold this certificate by any other party

1 / 2

- يتم تخزين بيانات الشهادة الرقمية على البلوكشين
- هذه الشهادة إصداراً إلكترونياً ولا تحتاج إلى توقيع أو ختم
- أي تغييرات في الشهادة تجعلها باطلة
- يمنع الاحتفاظ بهذه الشهادة من قبل أي طرف آخر من غير المالكين

شهادة ملكية عقار Title Deed

Issue Date	17/11/2021	تاريخ الإصدار
Mortgage Status:	Not mortgaged غير مرهونة	حالة الرهن:
Property Type:	Flat شقة سكنية	نوع العقار:
Community:	Business Bay الحليج البحارى	المنطقة:
Plot No:	72	رقم الأرض:
Municipality No:	346 - 732	رقم البلدية:
Building No:	1	رقم المبنى:
Building Name:	THE PAD THE PAD	اسم المبنى:
Property No:	2204	رقم العقار:
Floor No:	22	رقم الطابق:
Parkings:	B1-93	المواقف:
Suite Area :	147.48	المساحة الداخلية:
Balcony Area :	0	مساحة البلكونة:
Area Sq Meter :	147.48	المساحة الكلية متر مربع :
Area Sq Feet :	1,587.46	المساحة الكلية بالقدم المربع :
Common Area:	148.45	المساحة المشتركة:

Owners numbers and their shares:	المساحة بالعنصر المربع \ Area (Sq Meter)	أرقام و أسماء المالك وحصصهم:
(5328512) Amar Real Estate Development and Investment (One Person Company)	147.48	شركة شخص واحد (5328512) شركة امار للتطوير والاستثمار العقاري

Purchased from PAD PROPERTIES NINE LIMITED by the Land Registration No. : 82350/2018 Date 11/17/2021 for the amount 3333666 Dirham, Three Million and Three Hundred and Thirty Three Thousand and Six Hundred and Sixty Six Dirhams Only
This property and its ownership is subject to the terms of

ألت بشراء من باد بروبورتيز ناين ليميتد بموجب العقد رقم 82350/2018 بتاريخ 11/17/2021 بمبلغ وقدره 3333666 درهم، ثلاث ملايين وثلاثمائة وثلاثون ألفاً وسبعمائة وستة وستون درهماً فقط لا غير. يخضع هذا العقار وملكيته لأحكام إعلان المبيع السكني للمنطقة المذكورة أعلاه ولقواعد والتعهدات المتعلقة بذلك والتي يتم إصدارها أو تعديلها من وقت لآخر.



دائرة الأراضي والأسلاك (483) DUBAI LAND DEPARTMENT

- Digital data of this certificate is securely stored on blockchain
- Certificate is electronically issued and no signature or stamp is required
- Any changes in the certificate make it void
- It is prohibited to hold this certificate by any other party

1 / 2

- يتم تخزين بيانات الشهادة الرقمية على البلوكشين
- هذه الشهادة إصداراً إلكترونياً ولا تحتاج إلى توقيع أو ختم
- أي تغييرات في الشهادة تجعلها باطلة
- يمنع الاحتفاظ بهذه الشهادة من قبل أي طرف آخر من غير المالكين

صورة الصكوك

شهادة ملكية عقار

Title Deed

Issue Date	16/11/2021	تاريخ الإصدار
Mortgage Status:	Not mortgaged غير مرهونة	حالة الرهن:
Property Type:	Flat شقة سكنية	نوع العقار:
Community:	Business Bay الخليج التجاري	المنطقة:
Plot No:	72	رقم الأرض:
Municipality No:	346 - 732	رقم البلدية:
Building No:	1	رقم المبنى:
Building Name:	THE PAD THE PAD	اسم المبنى:
Property No:	P06	رقم العقار:
Floor No:	P	رقم الطابق:
Parkings:	B3-02	المواقف:
Suite Area :	60.34	المساحة الداخلية:
Balcony Area :	50.32	مساحة البلكونة:
Area Sq Meter :	110.66	المساحة الكلية متر مربع :
Area Sq Feet :	1,191.13	المساحة الكلية بالقدم المربع :
Common Area:	111.39	المساحة المشتركة:

Owners numbers and their shares:	المساحة بالنسبة للمربع (Sq Meter)	أرقام و أسماء الملاك وحصصهم:
(5328512) Amar Real Estate Development and Investment (One Person Company)	110.66	شركة أم آر للتطوير والاستثمار العقاري (5328512) شركة شخص واحد

Purchased from PAD PROPERTIES NINE LIMITED by the Land Registration No. : 87618/2018 Date 11/16/2021 for the amount 2501380 Dirham, Two Million and Five Hundred and One Thousand and Three Hundred and Eighty Dirhams Only
This property and its ownership is subject to the terms of

ألت بالقرارد من باد بروبورتيز ناين ليمنيد بموجب العقد رقم ٨٧٦١٨/٢٠١٨ بتاريخ ١١/١٦/٢٠٢١ بمبلغ وقدره ٢٥٠١٣٨٠ درهم، مليونان وخمسة وواحد ألفاً وثلاثمائة وثمانون درهماً فقط لا غير. يتخضع هذا العقار وملكيته لأحكام إعلان المبيع السكني للمنطقة المذكورة أعلاه ولقواعد والتعهدات المتعلقة بذلك والتي يتم إصدارها أو تعديلها من وقت لآخر
This property and its ownership is subject to the terms of



ماترة الأراضي والأعمال (483) DUBAI LAND DEPARTMENT

- Digital data of this certificate is securely stored on blockchain
- Certificate is electronically issued and no signature or stamp is required
- Any changes in the certificate make it void
- It is prohibited to hold this certificate by any other party

1 / 2
- يتم تخزين بيانات الشهادة الرقمية على البلوكشين
- هذه الشهادة صادرة إلكترونياً ولا تحتاج إلى توقيع أو ختم
- أي تغييرات في الشهادة تجعلها باطلة
- يمنع الاحتفاظ بهذه الشهادة من قبل أي طرف آخر من غير المالكين

شهادة ملكية عقار

Title Deed

Issue Date	16/11/2021	تاريخ الإصدار
Mortgage Status:	Not mortgaged غير مرهونة	حالة الرهن:
Property Type:	Flat شقة سكنية	نوع العقار:
Community:	Business Bay الخليج التجاري	المنطقة:
Plot No:	72	رقم الأرض:
Municipality No:	346 - 732	رقم البلدية:
Building No:	1	رقم المبنى:
Building Name:	THE PAD THE PAD	اسم المبنى:
Property No:	M05	رقم العقار:
Floor No:	M	رقم الطابق:
Parkings:	B2-40	المواقف:
Suite Area :	60.71	المساحة الداخلية:
Balcony Area :	0	مساحة البلكونة:
Area Sq Meter :	60.71	المساحة الكلية متر مربع :
Area Sq Feet :	653.48	المساحة الكلية بالقدم المربع :
Common Area:	61.11	المساحة المشتركة:

Owners numbers and their shares:	المساحة بالنسبة للمربع (Sq Meter)	أرقام و أسماء الملاك وحصصهم:
(5328512) Amar Real Estate Development and Investment (One Person Company)	60.71	شركة أم آر للتطوير والاستثمار العقاري (5328512) شركة شخص واحد

Purchased from PAD PROPERTIES NINE LIMITED by the Land Registration No. : 86785/2018 Date 11/16/2021 for the amount 1372074 Dirham, One Million and Three Hundred and Seventy Two Thousand and Seventy Four Dirhams Only
This property and its ownership is subject to the terms of

ألت بالقرارد من باد بروبورتيز ناين ليمنيد بموجب العقد رقم ٨٦٧٨٥/٢٠١٨ بتاريخ ١١/١٦/٢٠٢١ بمبلغ وقدره ١٣٧٢٠٧٤ درهم، مليون وثلاثمائة وثمانون درهماً وأربعة وثمانون درهماً فقط لا غير. يتخضع هذا العقار وملكيته لأحكام إعلان المبيع السكني للمنطقة المذكورة أعلاه ولقواعد والتعهدات المتعلقة بذلك والتي يتم إصدارها أو تعديلها من وقت لآخر
This property and its ownership is subject to the terms of



ماترة الأراضي والأعمال (483) DUBAI LAND DEPARTMENT

1 / 2
- Digital data of this certificate is securely stored on blockchain
- Certificate is electronically issued and no signature or stamp is required
- Any changes in the certificate make it void
- It is prohibited to hold this certificate by any other party

1 / 2
- يتم تخزين بيانات الشهادة الرقمية على البلوكشين
- هذه الشهادة صادرة إلكترونياً ولا تحتاج إلى توقيع أو ختم
- أي تغييرات في الشهادة تجعلها باطلة
- يمنع الاحتفاظ بهذه الشهادة من قبل أي طرف آخر من غير المالكين

شهادة ملكية عقار

Title Deed

Issue Date	16/11/2021	تاريخ الإصدار
Mortgage Status:	Not mortgaged غير مرهونة	حالة الرهن:
Property Type:	Flat شقة سكنية	نوع العقار:
Community:	Business Bay الخليج التجاري	المنطقة:
Plot No:	72	رقم الأرض:
Municipality No:	346 - 732	رقم البلدية:
Building No:	1	رقم المبنى:
Building Name:	THE PAD THE PAD	اسم المبنى:
Property No:	2209	رقم العقار:
Floor No:	22	رقم الطابق:
Parkings:	B1-97	المواقف:
Suite Area :	136.94	المساحة الداخلية:
Balcony Area :	0	مساحة البلكونة:
Area Sq Meter :	136.94	المساحة الكلية متر مربع :
Area Sq Feet :	1,474.01	المساحة الكلية بالقدم المربع :
Common Area:	137.84	المساحة المشتركة:

Owners numbers and their shares:	المساحة بالنسبة للمربع (Sq Meter)	أرقام و أسماء الملاك وحصصهم:
(5328512) Amar Real Estate Development and Investment (One Person Company)	136.94	شركة أم آر للتطوير والاستثمار العقاري (5328512) شركة شخص واحد

Purchased from PAD PROPERTIES NINE LIMITED by the Land Registration No. : 87624/2018 Date 11/16/2021 for the amount 3095418 Dirham, Three Million and Ninety Five Thousand and Four Hundred and Eighteen Dirhams Only
This property and its ownership is subject to the terms of

ألت بالقرارد من باد بروبورتيز ناين ليمنيد بموجب العقد رقم ٨٧٦٢٤/٢٠١٨ بتاريخ ١١/١٦/٢٠٢١ بمبلغ وقدره ٣٠٩٥٤١٨ درهم، ثلاث ملايين وخمسة وتسعون ألفاً وأربعة وتسعون درهماً فقط لا غير. يتخضع هذا العقار وملكيته لأحكام إعلان المبيع السكني للمنطقة المذكورة أعلاه ولقواعد والتعهدات المتعلقة بذلك والتي يتم إصدارها أو تعديلها من وقت لآخر
This property and its ownership is subject to the terms of



ماترة الأراضي والأعمال (483) DUBAI LAND DEPARTMENT

1 / 2
- Digital data of this certificate is securely stored on blockchain
- Certificate is electronically issued and no signature or stamp is required
- Any changes in the certificate make it void
- It is prohibited to hold this certificate by any other party

1 / 2
- يتم تخزين بيانات الشهادة الرقمية على البلوكشين
- هذه الشهادة صادرة إلكترونياً ولا تحتاج إلى توقيع أو ختم
- أي تغييرات في الشهادة تجعلها باطلة
- يمنع الاحتفاظ بهذه الشهادة من قبل أي طرف آخر من غير المالكين

صورة الصكوك

شهادة ملكية عقار Title Deed

Issue Date	21/12/2021	تاريخ الإصدار
Mortgage Status:	Not mortgaged غير مرهونة	حالة الرهن:
Property Type:	Flat شقة سكنية	نوع العقار:
Community:	Business Bay الحليج التجاري	التنطقة:
Plot No:	72	رقم الأرض:
Municipality No:	346 - 732	رقم البلدية:
Building No:	1	رقم المبنى:
Building Name:	THE PAD THE PAD	اسم المبنى:
Property No:	P10	رقم العقار:
Floor No:	P	رقم الطابق:
Parkings:	82-03	المواقف:
Suite Area :	61.89	المساحة الداخلية:
Balcony Area :	25.90	مساحة البلكونة:
Area Sq Meter :	87.79	المساحة الكلية متر مربع :
Area Sq Feet :	944.96	المساحة الكلية بالقدم المربع :
Common Area:	88.37	المساحة المشتركة:

Owners numbers and their shares:	المساحة بالقدم المربع \ Area (Sq Meter)	الرقم و أسماء المالك وحصصهم:
(5328512) Amar Real Estate Development and Investment (One Person Company)	87.79	شركة (5328512) شركة أمز للتطوير والاستثمار العقاري شركة شخص واحد

Purchased from PAD PROPERTIES NINE LIMITED by the Land Registration No. : 86780/2018 Date 12/21/2021 for the amount 1984422 Dirham, One Million and Nine Hundred and Eighty Four Thousand and Four Hundred and Twenty Two Dirhams Only
This property and its ownership is subject to the terms of

التبث من يد بروبريتز ناين ليمنيد بموجب العقد رقم 86780/2018 بتاريخ 12/21/2021 بمبلغ قدره 1984422 درهم، مليون وتسعمائة وأربعة وستون ألفاً وأربعمائة وأثنان وعشرون درهماً فقط لا غير. يمتنع هذا العقار وملكيته لإحكام إعلان المجمع السكني للمنطقة المذكورة أعلاه والقواعد والتعليمات المتعلقة بذلك والتي يتم إصدارها أو تعديلها من وقت لآخر.



دائرة الأراضي والأملاك (483) DUBAI LAND DEPARTMENT

- Digital data of this certificate is securely stored on blockchain
- Certificate is electronically issued and no signature or stamp is required
- Any changes in the certificate make it void
- It is prohibited to hold this certificate by any other party

1 / 2

- يتم تخزين بيانات الشهادة الرقمية على البلوكشين
- الشهادة إلكترونياً الصادرة ولا تحتاج إلى توقيع أو ختم
- أي تغيير في الشهادة يجعلها لاغية
- يمنع الاحتفاظ بهذه الشهادة من قبل أي طرف آخر من غير المالكين

شهادة ملكية عقار Title Deed

Issue Date	21/12/2021	تاريخ الإصدار
Mortgage Status:	Not mortgaged غير مرهونة	حالة الرهن:
Property Type:	Flat شقة سكنية	نوع العقار:
Community:	Business Bay الحليج التجاري	التنطقة:
Plot No:	72	رقم الأرض:
Municipality No:	346 - 732	رقم البلدية:
Building No:	1	رقم المبنى:
Building Name:	THE PAD THE PAD	اسم المبنى:
Property No:	P09	رقم العقار:
Floor No:	P	رقم الطابق:
Parkings:	82-02	المواقف:
Suite Area :	60.28	المساحة الداخلية:
Balcony Area :	28.51	مساحة البلكونة:
Area Sq Meter :	88.79	المساحة الكلية متر مربع :
Area Sq Feet :	955.73	المساحة الكلية بالقدم المربع :
Common Area:	89.38	المساحة المشتركة:

Owners numbers and their shares:	المساحة بالقدم المربع \ Area (Sq Meter)	الرقم و أسماء المالك وحصصهم:
(5328512) Amar Real Estate Development and Investment (One Person Company)	88.79	شركة (5328512) شركة أمز للتطوير والاستثمار العقاري شركة شخص واحد

Purchased from PAD PROPERTIES NINE LIMITED by the Land Registration No. : 86783/2018 Date 12/21/2021 for the amount 2007026 Dirham, Two Million and Seven Thousand and Twenty Six Dirhams Only
This property and its ownership is subject to the terms of

التبث من يد بروبريتز ناين ليمنيد بموجب العقد رقم 86783/2018 بتاريخ 12/21/2021 بمبلغ قدره 2007026 درهم، مليون وسبع آلاف ومائة وستون درهماً فقط لا غير. يمتنع هذا العقار وملكيته لإحكام إعلان المجمع السكني للمنطقة المذكورة أعلاه والقواعد والتعليمات المتعلقة بذلك والتي يتم إصدارها أو تعديلها من وقت لآخر.



دائرة الأراضي والأملاك (483) DUBAI LAND DEPARTMENT

- Digital data of this certificate is securely stored on blockchain
- Certificate is electronically issued and no signature or stamp is required
- Any changes in the certificate make it void
- It is prohibited to hold this certificate by any other party

1 / 2

- يتم تخزين بيانات الشهادة الرقمية على البلوكشين
- الشهادة إلكترونياً الصادرة ولا تحتاج إلى توقيع أو ختم
- أي تغيير في الشهادة يجعلها لاغية
- يمنع الاحتفاظ بهذه الشهادة من قبل أي طرف آخر من غير المالكين

شهادة ملكية عقار Title Deed

Issue Date	21/12/2021	تاريخ الإصدار
Mortgage Status:	Not mortgaged غير مرهونة	حالة الرهن:
Property Type:	Flat شقة سكنية	نوع العقار:
Community:	Business Bay الحليج التجاري	التنطقة:
Plot No:	72	رقم الأرض:
Municipality No:	346 - 732	رقم البلدية:
Building No:	1	رقم المبنى:
Building Name:	THE PAD THE PAD	اسم المبنى:
Property No:	P08	رقم العقار:
Floor No:	P	رقم الطابق:
Parkings:	82-01	المواقف:
Suite Area :	57.85	المساحة الداخلية:
Balcony Area :	19.58	مساحة البلكونة:
Area Sq Meter :	77.43	المساحة الكلية متر مربع :
Area Sq Feet :	833.45	المساحة الكلية بالقدم المربع :
Common Area:	77.94	المساحة المشتركة:

Owners numbers and their shares:	المساحة بالقدم المربع \ Area (Sq Meter)	الرقم و أسماء المالك وحصصهم:
(5328512) Amar Real Estate Development and Investment (One Person Company)	77.43	شركة (5328512) شركة أمز للتطوير والاستثمار العقاري شركة شخص واحد

Purchased from PAD PROPERTIES NINE LIMITED by the Land Registration No. : 87022/2018 Date 12/21/2021 for the amount 1750242 Dirham, One Million and Seven Hundred and Fifty Thousand and Two Hundred and Forty Two Dirhams Only
This property and its ownership is subject to the terms of

التبث من يد بروبريتز ناين ليمنيد بموجب العقد رقم 87022/2018 بتاريخ 12/21/2021 بمبلغ قدره 1750242 درهم، مليون وسبعمائة وخمسون ألفاً ومائتين وأربعين درهماً فقط لا غير. يمتنع هذا العقار وملكيته لإحكام إعلان المجمع السكني للمنطقة المذكورة أعلاه والقواعد والتعليمات المتعلقة بذلك والتي يتم إصدارها أو تعديلها من وقت لآخر.



دائرة الأراضي والأملاك (483) DUBAI LAND DEPARTMENT

- Digital data of this certificate is securely stored on blockchain
- Certificate is electronically issued and no signature or stamp is required
- Any changes in the certificate make it void
- It is prohibited to hold this certificate by any other party

1 / 2

- يتم تخزين بيانات الشهادة الرقمية على البلوكشين
- الشهادة إلكترونياً الصادرة ولا تحتاج إلى توقيع أو ختم
- أي تغيير في الشهادة يجعلها لاغية
- يمنع الاحتفاظ بهذه الشهادة من قبل أي طرف آخر من غير المالكين

توضيح

شركة تقيم وممثليها من مقيمين ومساعدين قاموا بإجراء عملية التقييم دونما أي تحيز، كما إنهم يعملون بموضوعية ويتمتعون بالاستقلالية عن العميل وشركاته التابعة أو الأطراف التابعين له. وليس للشركة وممثليها أي مصلحة مالية أو مرتبطة لدى العميل أو أي من شركاته التابعة أو الأطراف التابعين له، كما أنه ليس من بين هؤلاء العالمين بيوطن الأمور لدى العميل أو هؤلاء الذين لديهم علاقات داخلية أو ارتباطات مع العميل وشركاته التابعة أو الأطراف التابعين له. وأتعب المقيم مقابل عملية التقييم غير مشروطة على النتائج التي يتوصل إليها أو أي أحداث أخرى، وإذا حصلت الشركة على مساعدة ذات أهمية من طرف آخر فيما يتعلق بأي جانب من جوانب مهمة في التقييم، سيتم ذكر طبيعة هذه المساعدة، ومدى الاعتماد عليها ومن ثم توثيقها في التقرير إن وجدت.



الشركة السعودية لتقييم وتأمين الأصول
Saudi Asset Valuation Company



نهاية التقرير