

تقرير تقييم عقاري

رقم التقرير : 128458

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 (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 تثمين ان القيمة السوقية (لحق المنفعة) تساوي (103,117,000) ريال سعودي كما هو موثق بهذا التقرير.

المدير التنفيذي

عبدالله آل مدفوف

عضو مهني (1210060273)

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	الملحق
37	○ صورة رخصة البناء

الملخص التنفيذي

البند	البيان	البند	البيان
اسم العميل	شركة أمار للتطوير والاستثمار العقاري	رقم الك	410104003546
المستفيدون من التقييم	شركة أمار للتطوير والاستثمار العقاري	تاريخ الك	1428/6/10
الغرض من التقييم	التقييم الدوري لأصول صندوق ميفك ريت	رقم القطعة	1617 و 1618 و 1619 و 1620 و 1624 و 1625 و 1626 و 1627
نوع العقار	مبنى تجاري	رقم المخطط	2837
عنوان العقار	المملكة العربية السعودية -الرياض -النخيل	أساس القيمة	القيمة السوقية
مساحة العقار	2م9,091.00	معايير التقييم المتبعة	معايير التقييم الدولية 2022
طبيعة الملكية	حق انتفاع	تاريخ المعاينة	2024/06/28م
أسلوب التقييم المتبعة	أسلوب الدخل (التدفقات النقدية) أسلوب السوق (طريقة المقارنات)	تاريخ التقييم	2024/06/30م
		تاريخ إصدار التقرير	2024/07/04م
القيمة السوقية للعقار (ريال)		103,117,000	



الشركة السعودية لتقييم وتثمين 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 (ترخيص رقم 1210000272 بتاريخ 1437/04/18هـ) 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 16 سنة ، وقمنا بتقديم أكثر من 35,000 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)

معلومات العميل والاستخدام		طبيعة الأصول المقيّمة	
اسم العميل	شركة أمار للتطوير والاستثمار العقاري	المدينة	الرياض
صاحب التقرير	شركة أمار للتطوير والاستثمار العقاري	الحي	النخيل
الاستخدام	داخلي	المساحة	9,091.00 م ²

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 ص26 إلى ص31)
الفرض من التقييم	التقييم الدوري لأصول صندوق ميفك ريت
الافتراضات و الافتراضات الخاصة	○ تم استلام بيانات العقار والمساحة من العميل , ولم تقم تثمين 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 تثمين 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 علي 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.

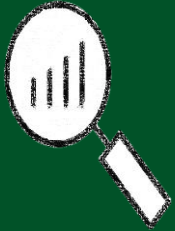
(2-2) نطاق العمل | مراحل العمل





الشركة السعودية لتقييم وتأمين الأصول
Saudi Asset Valuation Company

المحور الثاني



تحليل السوق

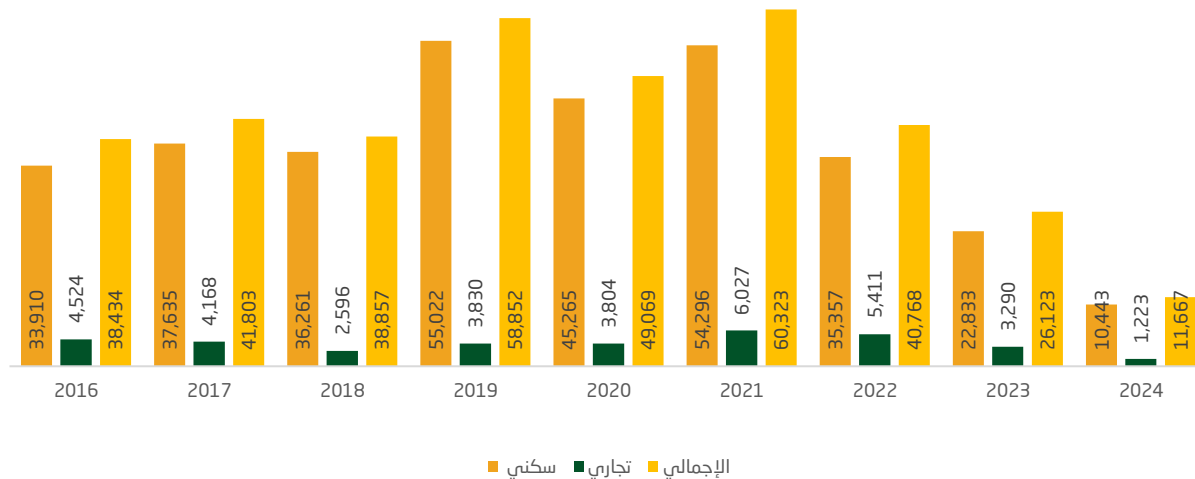
تحليل السوق والمؤشرات الاقتصادية | تحليل بيانات وزارة العدل على مستوى الرياض

تحليل مؤشرات السوق العقاري من بيانات وزارة العدل:

01

❖ إجمالي عدد الصفقات على مستوى مدينة الرياض .

عدد الصفقات المنفذة في مدينة الرياض حسب الاستخدام



السنة	سكني	تجاري	الإجمالي
2016	33,910	4,524	38,434
2017	37,635	4,168	41,803
2018	36,261	2,596	38,857
2019	55,022	3,830	58,852
2020	45,265	3,804	49,069
2021	54,296	6,027	60,323
2022	35,357	5,411	40,768
2023	22,833	3,290	26,123
2024	10,443	1,223	11,667

* عدد الصفقات لعام 2024 حتى نهاية الربع الأول فقط

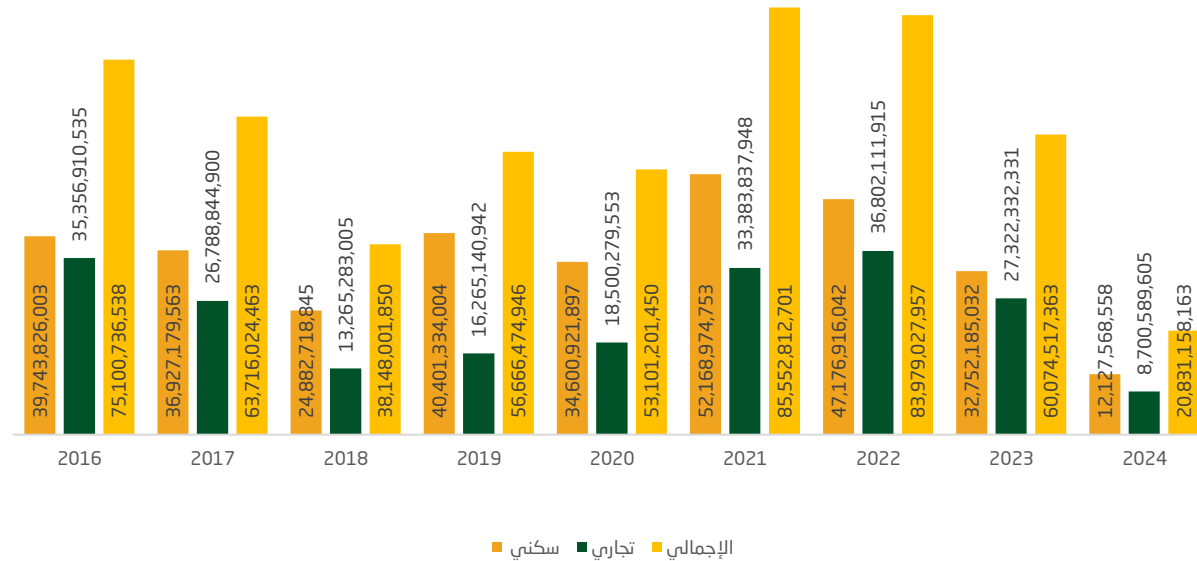
تحليل السوق والمؤشرات الاقتصادية | تحليل بيانات وزارة العدل على مستوى الرياض

تحليل مؤشرات السوق العقاري من بيانات وزارة العدل:

01

❖ إجمالي قيمة الصفقات على مستوى مدينة الرياض .

قيمة الصفقات المنفذة في مدينة الرياض حسب الاستخدام



السنة	سكني	تجاري	الإجمالي
2016	39,743,826,003	35,356,910,535	75,100,736,538
2017	36,927,179,563	26,788,844,900	63,716,024,463
2018	24,882,718,845	13,265,283,005	38,148,001,850
2019	40,401,334,004	16,265,140,942	56,666,474,946
2020	34,600,921,897	18,500,279,553	53,101,201,450
2021	52,168,974,753	33,383,837,948	85,552,812,701
2022	47,176,916,042	36,802,111,915	83,979,027,957
2023	32,752,185,032	27,322,332,331	60,074,517,363
2024	12,127,568,558	8,700,589,605	20,831,158,163

*قيمة الصفقات لعام 2024 حتى نهاية الربع الأول فقط

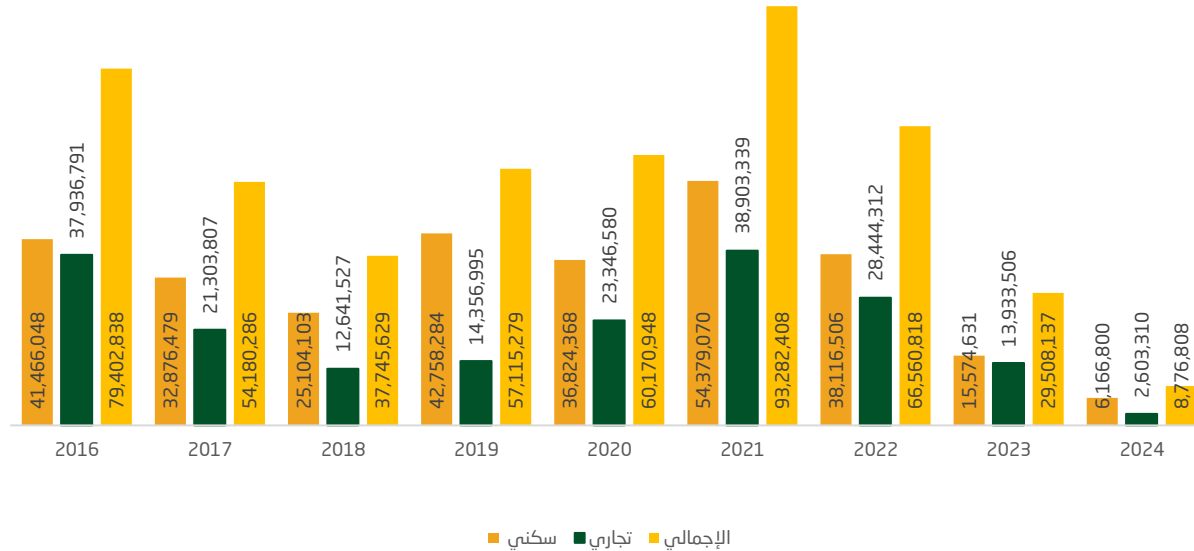
تحليل السوق والمؤشرات الاقتصادية | تحليل بيانات وزارة العدل على مستوى الرياض

تحليل مؤشرات السوق العقاري من بيانات وزارة العدل:

01

❖ إجمالي المساحة المباعة على مستوى مدينة الرياض .

إجمالي المساحات المباعة في الرياض



السنة	سكني	تجاري	الاجمالي
2016	41,466,048	37,936,791	79,402,838
2017	32,876,479	21,303,807	54,180,286
2018	25,104,103	12,641,527	37,745,629
2019	42,758,284	14,356,995	57,115,279
2020	36,824,368	23,346,580	60,170,948
2021	54,379,070	38,903,339	93,282,408
2022	38,116,506	28,444,312	66,560,818
2023	15,574,631	13,933,506	29,508,137
2024	6,166,800	2,603,310	8,776,808

* إجمالي المساحة المباعة لعام 2024 حتى نهاية الربع الأول فقط



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 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 تبين 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 رسملة الدخل	
مستخدم	• طريقة المقارنات	اسلوب السوق
مستبعد	• طريقة المقاول - (التكلفة)	اسلوب التكلفة

أساليب التقييم

الأسلوب	أسلوب السوق (طريقة المعاملات المقارنة)	تستخدم لـ	الاراضي
تعريف الأسلوب			
- 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			
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			
- 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. - تمم التسوية بين مؤشرات القيمة إذا تم استخدام أكثر من مقياس للتقييم			

أساليب التقييم

الأسلوب	أسلوب الدخل (طريقة التدفقات النقدية المخصومة)	تستخدم لـ	العقارات المدرة للدخل
تعريف الأسلوب			
- 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: - 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 م ²
---------	---

بيانات الملكية		وصف الموقع	
رقم الصك	410104003546	الدولة	المملكة العربية السعودية
تاريخ الصك	1428/6/10	المنطقة	الرياض
رقم القطعة	1617 و 1618 و 1619 و 1620 و 1624 و 1625 و 1626 و 1627	المدينة	الرياض
رقم المخطط	2837	الحي	النخيل
رقم البلك	-	الشارع	طريق الدائري الشمالي

طبيعة العقار	☒ مستوية ☐ منخفضة ☐ مرتفعة ☐ دفان ☐ صبة ☐ رملية ☐ صخرية
نظام الاستخدام	تجاري - مكثبي

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

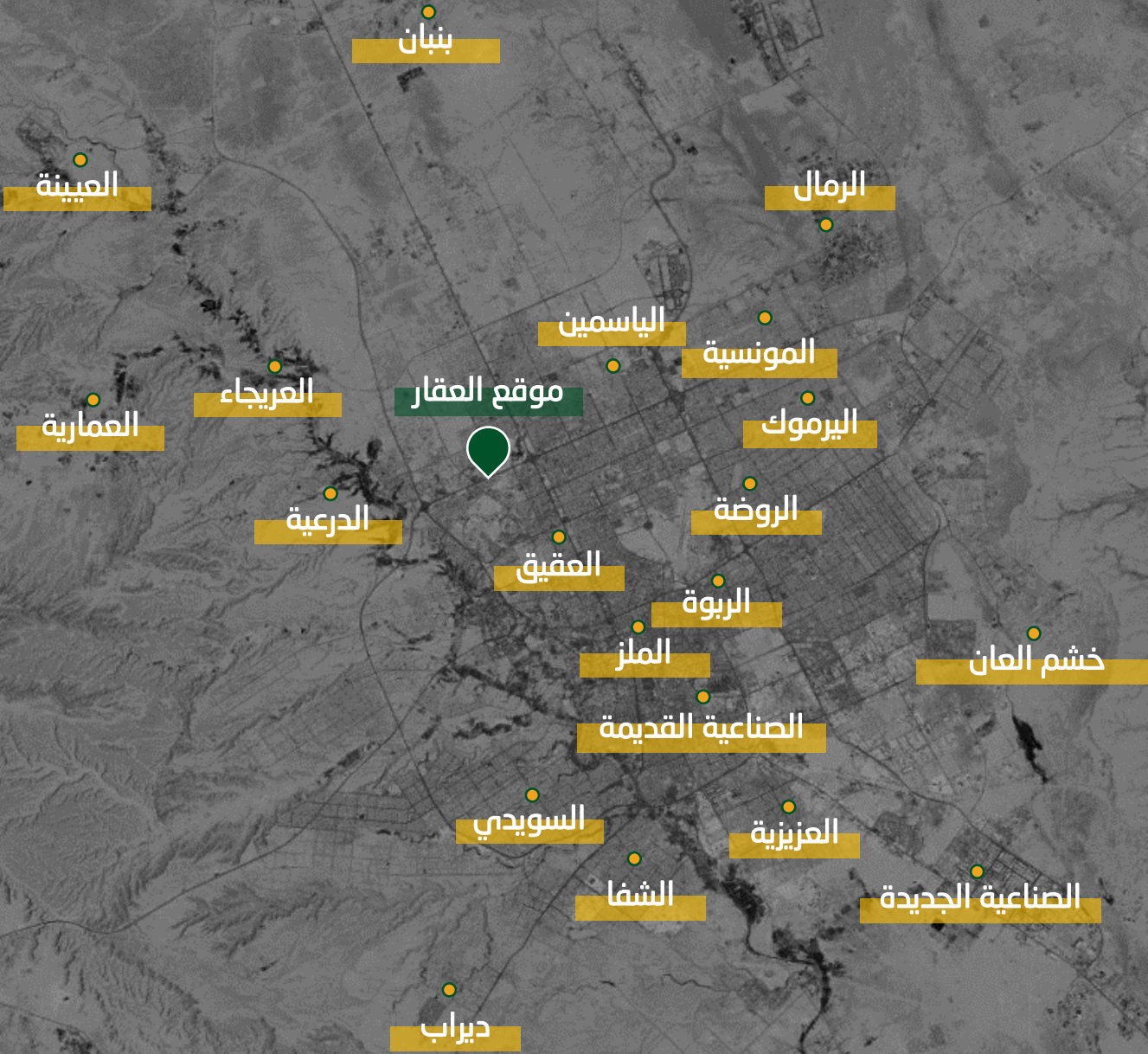
الخدمات المتوفرة في الموقع					
✓	خدمات أمنية		✓	كهرباء	
✓	مراكز طبية		✓	مياه	
✓	مدارس		✓	إنارة	
✓	مراكز تسوق		✓	هاتف	
✓	تشجير		✓	طرق مسفلته	

وصف العقار

معلومات هامة عن العقار	
اسم العقار	ضيافة حي النخيل
الموقع	حي النخيل / مدينة الرياض
نوع العقار	تجاري ومكثبي
عمر العقار	حوالي 7 سنوات
مساحة الأرض (م2)	9091
مساحة البناء	16673.5
عدد الأدوار	قبو + ميزاني + دور أرضي + ودور أول وملاحق علوية
مكونات العقار	يتكون من معارض تجارية ومكاتب
فترة حق المنفعة	تنتهي حق المنفعة في آخر 2040
مدة العقود	سنوية
معدل الإشغال الحالي (%)	100%
إجمالي الدخل السنوي الحالي (ريال)	15,703,838
إيجار المنفعة السنوي (ريال)	5,500,000
مصرفات التشغيل والصيانة المتوقعة بنهاية العام (ريال)	1,527,176.79
صافي الدخل التشغيلي المتوقع بنهاية العام (ريال)	8,676,661

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 تحديدًا 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



الشركة السعودية لتقييم وتأمين الأصول
Saudi Asset Valuation Company

المحور الخامس



نتيجة التقييم والتوصيات

نتائج التقييم | خريطة المقارنات للمعارض التجارية



رقم المقارنة	نوع الصفقة	المساحة	المتر التاجيري
1	معروض	100 م	2,000
2	معروض	90 م	1,888
3	معروض	120 م	2,166

نتائج التقييم | خريطة المقارنات للمكاتب



رقم المقارنة	نوع الصفقة	المساحة	المتر التاجيري
1	معروض	3000 م	2,300
2	معروض	130 م	1,400
3	معروض	250 م	1,652

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 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	%0 + -	مقارنة 2	%0 + -	مقارنة 3	%0 + -
قيمة المتر التأجيري		2,000	%0.00	1,888	%0.00	2,166	%0.00
موقع العقار			%0.00		%0.00		%0.00
المساحة المفترضة (م2)	500	100	%15.00-	90	%20.00-	120	%10.00-
عمر العقار	جديد	جديد	%0.00	جديد	%0.00	جديد	%0.00
مستوى التشطيب	متميز	متميز	%0.00	متميز	%0.00	متميز	%0.00
وجود إدارة للعقار	يوجد	يوجد	%0.00	يوجد	%0.00	يوجد	%0.00
توافر المواقف	متوافر	متوافر	%0.00	متوافر	%0.00	متوافر	%0.00
الحراسة والأمن	متوافر	متوافر	%0.00	متوافر	%0.00	متوافر	%0.00
خدمات مساندة			%0.00		%0.00		%0.00
صافي التقييم			%15.00-		%40.00-		%30.00-
صافي سعر السوق بعد التسوية			1,700		1,133		1,516
متوسط قيمة المتر التأجيري السوقي	1,450						
متوسط قيمة المتر التأجيري للمعارض بالعقار	1,232						

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 2000 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	%0 - +	مقارنة 2	%0 - +	مقارنة 3	%0 - +
قيمة المتر التأجيري		2,300	%20.00-	1,400	%0.00	1,625	%20.00-
موقع العقار			%20.00		%10.00-		%5.00
المساحة المفترضة (م2)	200	3,000	%0.00	130	%0.00	250	%0.00
عمر العقار	جديد	جديد	%0.00	جديد	%0.00	جديد	%0.00
مستوى التشطيب	متميز	متميز	%0.00	متميز	%0.00	متميز	%0.00
وجود إدارة للعقار	يوجد	يوجد	%0.00	يوجد	%0.00	يوجد	%0.00
توافر المواقف	متوافر	متوافر	%0.00	متوافر	%0.00	متوافر	%0.00
الحراسة والأمن	متوافر	متوافر	%0.00	متوافر	%0.00	متوافر	%0.00
خدمات مساندة			%20.00-		%10.00		%0.00
صافي التقييم			%20.00-		%0.00		%15.00-
صافي سعر السوق بعد التسوية			1,840		1,400		1,381
متوسط قيمة المتر التأجيري السوقي	1,540						
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	
4,277,078	إيرادات المكاتب الحالية
1,227	تقدير المساحة المستأجرة
3,486	متوسط إيجار المتر المربع
4,277,078	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
11,426,760	إجمالي الإيجار الحالي
1,232	متوسط إيجار المتر المربع
11,426,760	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		
2,817,557	11,426,760	11,426,760	11,426,760	11,426,760	11,426,760	11,426,760	11,426,760	11,426,760	11,426,760	11,426,760	11,426,760	11,426,760	11,426,760	11,426,760	11,426,760	11,426,760	إجمالي دخل المعارض في حالة التشغيل الكامل	
1,054,622	4,277,078	4,277,078	4,277,078	4,277,078	4,277,078	4,277,078	4,277,078	4,277,078	4,277,078	4,277,078	4,277,078	4,277,078	4,277,078	4,277,078	4,277,078	4,277,078	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	معدل الزيادة السنوية	
4,341,289	16,767,942	16,767,942	16,767,942	15,969,468	15,969,468	15,969,468	15,209,018	15,209,018	15,209,018	13,826,380	13,826,380	13,826,380	12,569,436	12,569,436	12,569,436	11,426,760	إجمالي الدخل بعد الزيادة المتوقعة (معارض)	
1,624,960	6,276,302	6,276,302	6,276,302	5,977,430	5,977,430	5,977,430	5,692,791	5,692,791	5,692,791	5,175,264	5,175,264	5,175,264	4,704,786	4,704,786	4,704,786	4,277,078	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	%100.0	%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	معدل الإشغال المتوقع (مكاتب)	
4,124,225	15,929,545	15,929,545	15,929,545	15,170,995	15,170,995	15,170,995	14,448,567	14,448,567	14,448,567	13,135,061	13,135,061	13,135,061	11,940,964	11,940,964	12,569,436	11,426,760	الدخل الفعال (معارض)	
1,543,712	5,962,487	5,962,487	5,962,487	5,678,559	5,678,559	5,678,559	5,408,151	5,408,151	5,408,151	4,916,501	4,916,501	4,916,501	4,469,547	4,469,547	4,469,547	4,277,078	الدخل الفعال (مكاتب)	
5,667,937	21,892,032	21,892,032	21,892,032	20,849,554	20,849,554	20,849,554	19,856,718	19,856,718	19,856,718	18,051,562	18,051,562	18,051,562	16,410,511	16,410,511	17,038,983	15,703,838	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	تقدير نسبة مصروفات التشغيل والصيانة	
566,794	2,189,203	2,189,203	2,189,203	2,084,955	2,084,955	2,084,955	1,985,672	1,985,672	1,985,672	1,805,156	1,805,156	1,805,156	1,641,051	1,641,051	1,703,898	1,527,177	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	إيجار المنفعة حسب بيانات العميل	
2,292,821	9,189,203	9,189,203	9,189,203	7,584,955	7,584,955	7,584,955	7,485,672	7,485,672	7,485,672	7,305,156	7,305,156	7,305,156	7,141,051	7,141,051	7,203,898	7,027,177	إجمالي المصروفات	
3,375,116	12,702,828	12,702,828	12,702,828	13,264,598	13,264,598	13,264,598	12,371,046	12,371,046	12,371,046	10,746,406	10,746,406	10,746,406	9,269,460	9,269,460	9,835,084	8,676,661	صافي التدفقات النقدية	
																	103,117,165	إجمالي صافي القيمة الحالية
																	103,117,000	إجمالي القيمة تقريبا

نتائج التقييم

الاستنتاج

بناء على اتباع المعايير وأساليب التقييم المتبعة و وفقا لمتطلبات العميل يرى خبراء تـثـمـيـن 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)
8,676,661.21
إجمالي حق المنفعة (ريال)
103,117,000
إجمالي حق المنفعة (كتابة)
فقط مائة وثلاثة ملايين ومائة وسبعة عشر 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 1621 و 1628 ولكن حسب المستكشف الجغرافي فإن القطع هي 1617 و 1618 و 1619 و 1620 و 1624 و 1625 و 1626 و 1627
- ❖ رقم المخطط الوارد في رخصة البناء هو 2837 في حين يوضح المستكشف الجغرافي أن رقم المخطط 2837/أ

المدير التنفيذي
عبدالله آل مدحوظ
عضو منتسب (1210000273)

نُتْهِين
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)



الشركة السعودية لتقييم وتأمين الأصول
Saudi Asset Valuation Company

الملاحق



الملاحق

صورة رخصة البناء

[illegible]

توضيح

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 مالية أو مرتبطة لدى العميل أو أي من شركاته التابعة أو الأطراف التابعين له، كما أنه ليس من بين هؤلاء العالمين بيواطن 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