

تقرير تقييم عقاري

رقم التقرير : 128457

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 (17,558,000) ريال سعودي كما هو موثق بهذا التقرير.

المدير التنفيذي

عبدالله آل محفوظ

عضو التقييم (1210000275)

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 ميفك 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
م2024/06/28	تاريخ المعاينة	حق منفعة	طبيعة الملكية
م2024/06/30	تاريخ التقييم	اسلوب السوق (طريقة المعاملات المقارنة) أسلوب الدخل (التدفقات النقدية)	أسلوب التقييم المتبعة
م2024/07/04	تاريخ إصدار التقرير		
17,558,000		القيمة السوقية للعقار (ريال)	



الشركة السعودية لتقييم وتهيئة 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 (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)

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)
الغرض من التقييم	التقييم الدوري لأصول صندوق ميفك 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 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 وتهيئة الأصول
Saudi Asset Valuation Company

المحور الثاني



تحليل السوق

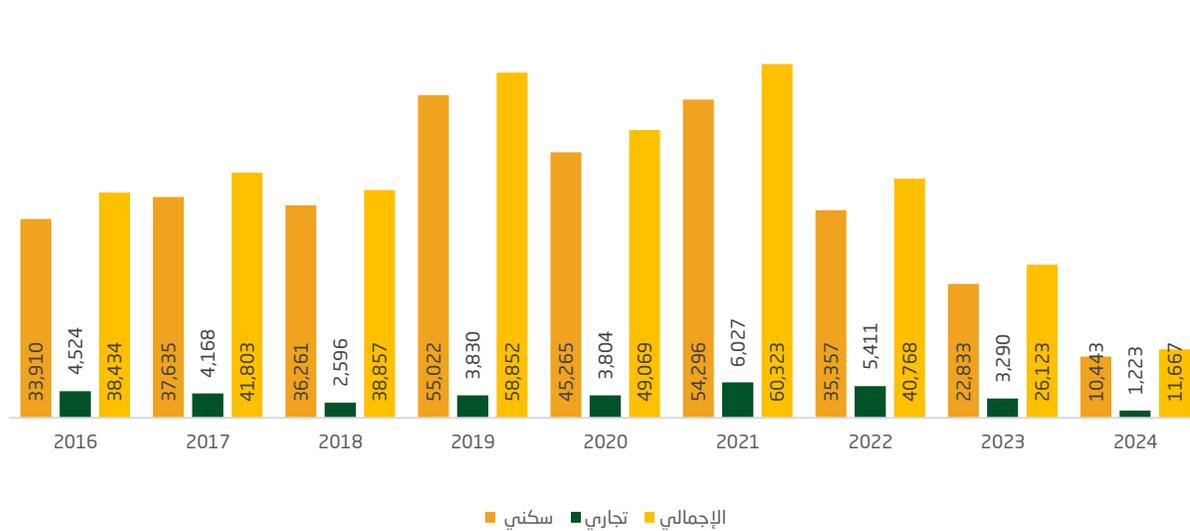
تحليل السوق والمؤشرات الاقتصادية | تحليل بيانات وزارة العدل على مستوى الرياض

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

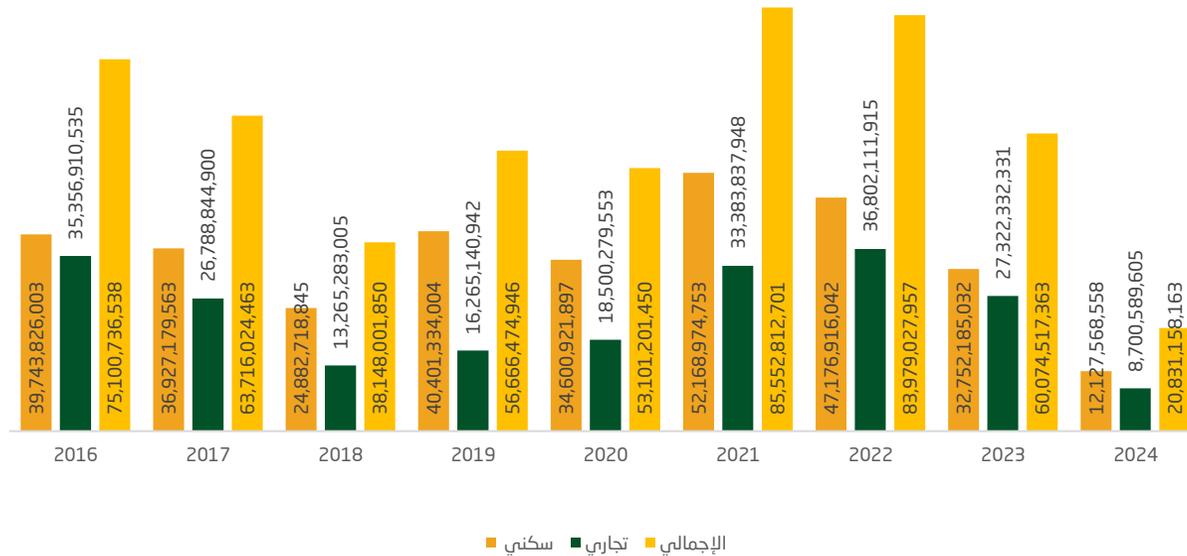
تحليل السوق والمؤشرات الاقتصادية | تحليل بيانات وزارة العدل على مستوى الرياض

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

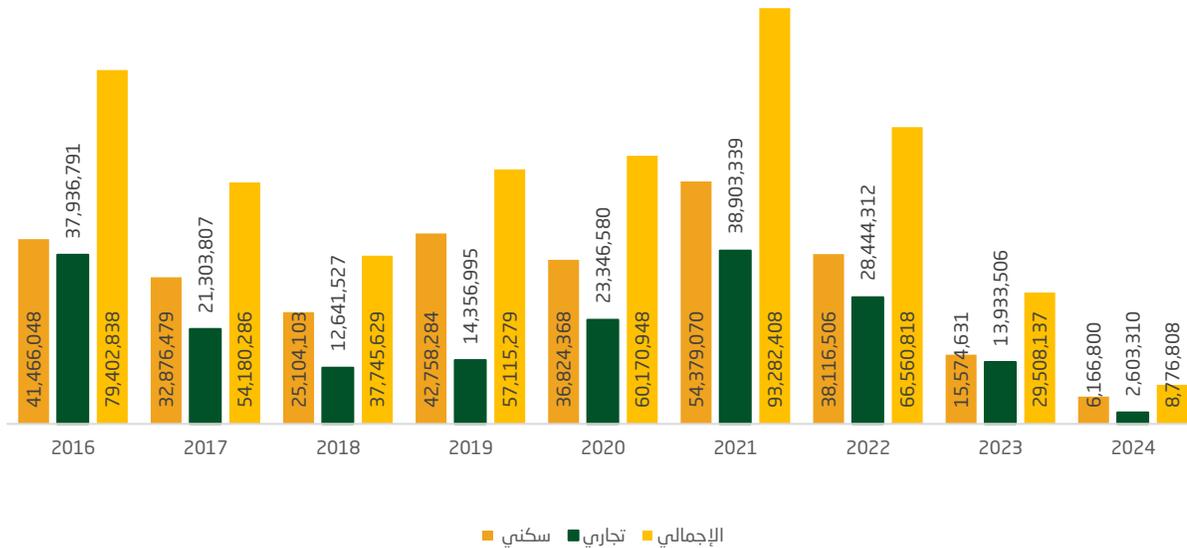
تحليل السوق والمؤشرات الاقتصادية | تحليل بيانات وزارة العدل على مستوى الرياض

تحليل مؤشرات السوق العقاري من بيانات وزارة العدل:

01

❖ إجمالي المساحة المباعة على مستوى مدينة الرياض .

إجمالي المساحات المباعة في الرياض



السنة	سكني	تجاري	الإجمالي
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 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 لأسلوب 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	
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 واثمين 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 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

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)	11,856,960
إيجار المنفعة السنوي (ريال)	4,000,000
مصروفات التشغيل والصيانة المتوقعة بنهاية العام (ريال)	1,574,272.11
صافي الدخل التشغيلي المتوقع بنهاية العام (ريال)	6,282,688

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	-

<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							نظام الاستخدام

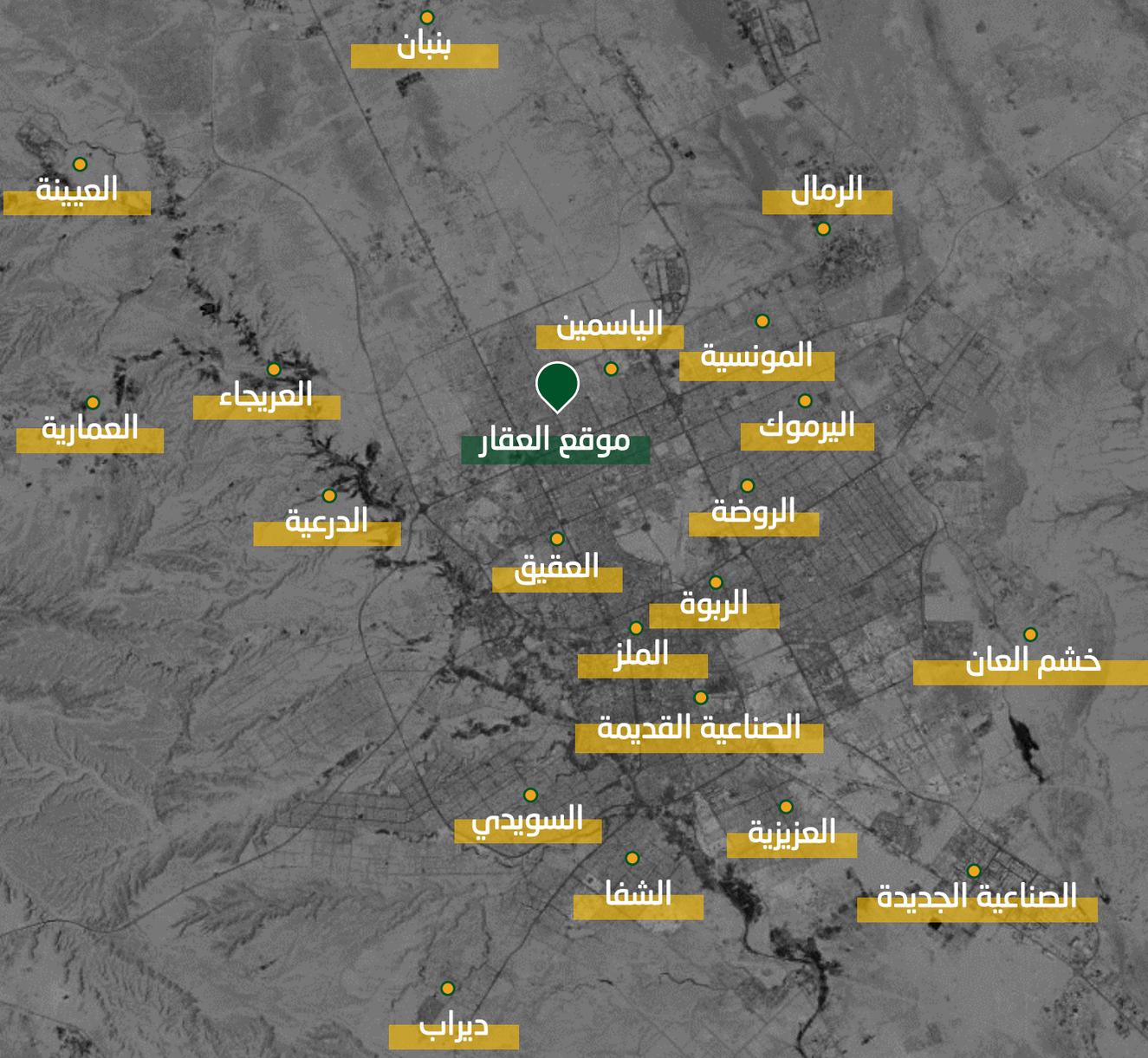
وصف العقار

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 مسفته	

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

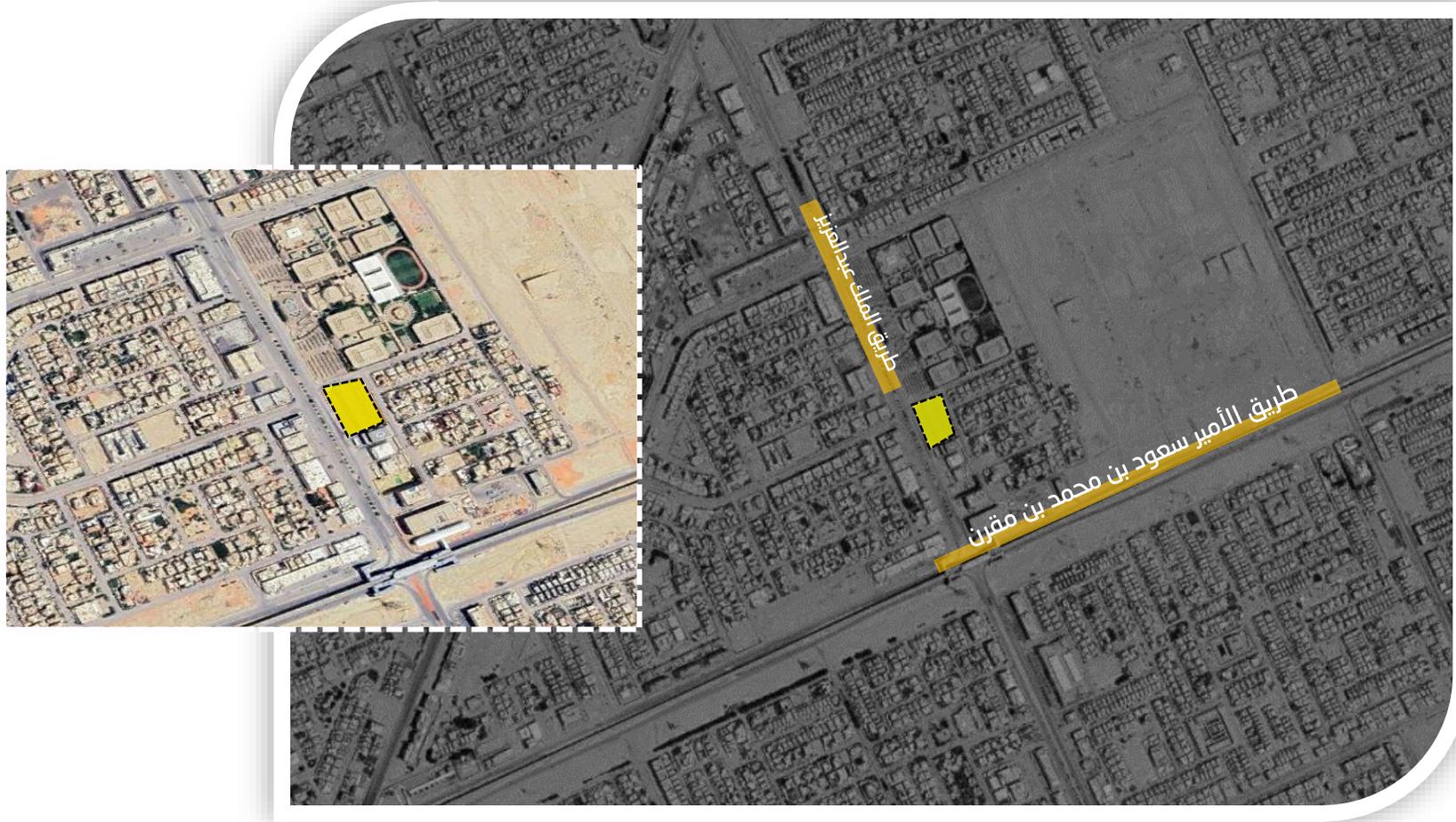
يقع حي الربيع في شمال مدينة الرياض بمخرج 5 وتقدر مساحة الحي قرابة 5.52 كيلومتر مربع، يحد الحي من الشرق طريق أبي بكر الصديق، ومن الجنوب طريق الأمير محمد بن سلمان بن عبدالعزيز، ومن الغرب والشمال طريق الثمامة. يعتبر حي الربيع واحد من أشهر وأفضل الأحياء الموجودة في شمال مدينة الرياض، كما يعد من الأحياء التابعة 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



الشركة السعودية لتقييم واثمين الأصول
Saudi Asset Valuation Company

المحور الخامس



نتيجة التقييم والتوصيات

نتائج التقييم | خريطة المقارنات شقق



رقم المقارنة	نوع الصفقة	المساحة	الايجار السنوي
1	معروض	119 م	85,000
2	معروض	134 م	90,000
3	معروض	101 م	95,000

نتائج التقييم | خريطة المقارنات

مقارنة 3



مقارنة 2



مقارنة 1



موقع العقار



رقم المقارنة	نوع الصفقة	المساحة	المتر التاجيري
1	معروض	800 م	1,800
2	معروض	126 م	1,587
3	معروض	219 م	1,300

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 1000 ريال إلى 1800 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		1,800	1,587	1,300
موقع العقار	انس بن مالك	%50.00-	طريق الأمير محمد بن سلمان	طريق الثمامه
المساحة المفترضة (م2)	300	800	126	314
عمر العقار	جديد	%0.00	جديد	%0.00
مستوى التشطيب	متميز	%10.00	بدون	%10.00
وجود إدارة للعقار	يوجد	%0.00	يوجد	%0.00
توافر المواقف	متوافر	%0.00	متوافر	%0.00
الحراسة والأمن	متوافر	%0.00	متوافر	%0.00
خدمات مساندة		%0.00		%0.00
صافي التقييم		%30.00-		%10.00
صافي سعر السوق بعد التسوية		1,260		1,430
متوسط قيمة المتر التأجيري السوقي	1,320			
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 85 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	% 0 + -	مقارنة 2	% 0 + -	مقارنة 3	% 0 + -
قيمة المتر التأجيري		85,000		90,000		95,000	
موقع العقار			%5.00	متشابه	%5.00	متشابه	%5.00
المساحة المفترضة (م2)	120	119	%0.00	134	%0.00	101	%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			%15.00		%15.00		%15.00
صافي التقييم			%20.00		%20.00		%20.00
صافي سعر السوق بعد التسوية				102,000		114,000	
متوسط إيجار الشقة السوقية	108,000						
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	
5,613,000	إيرادات الشقق الحالية
52	عدد الشقق المؤجرة
107,942	متوسط إيجار الشقة
5,613,000	إجمالي إيرادات الشقق في حالة التشغيل الكامل

التدفقات النقدية			
15-Jul-26	31-Dec-25	31-Dec-24	
3,628,644	6,792,076	6,792,076	إجمالي دخل المعارض في حالة التشغيل الكامل
2,998,726	5,613,000	5,613,000	إجمالي دخل الشقق في حالة التشغيل الكامل
0.0%	0.0%	0.0%	معدل الزيادة السنوية
3,665,860	6,792,076	6,792,076	إجمالي الدخل بعد الزيادة المتوقعة (معارض)
3,029,482	5,613,000	5,613,000	إجمالي الدخل بعد الزيادة المتوقعة (شقق)
90.0%	90.0%	92%	معدل الإشغال المتوقع (معارض)
90.0%	90.0%	100.0%	معدل الإشغال المتوقع (شقق)
3,299,274	6,112,869	6,243,960	الدخل الفعال (معارض)
2,726,534	5,051,700	5,613,000	الدخل الفعال (شقق)
6,025,808	11,164,569	11,856,960	إجمالي الدخل الفعال
15%	15%	13%	نسبة مصروفات التشغيل والصيانة الحالية
903,871	1,674,685	1,574,272	مصروفات التشغيل والصيانة
0	2,158,904	4,000,000	إيجار الأرض حسب بيانات العقد
903,871	3,833,589	5,574,272	إجمالي المصروفات
5,121,937	7,330,979	6,282,688	صافي التدفقات النقدية
		17,557,694	إجمالي صافي القيمة الحالية
		17,558,000	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)
6,282,688
إجمالي حق المنفعة (ريال)
17,558,000
إجمالي حق المنفعة (كتابة)
فقط سبعة عشر مليوناً وخمسمائة وثمانية 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.
- ❖ 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 أساسي (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 فزيع
عضو منتسب (1210001214)



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