

تقرير تقييم عقاري

رقم التقرير : 128456

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 (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 تثمين ان القيمة السوقية (للسوق) تساوي (532,182,000) ريال سعودي كما هو موثق بهذا التقرير.

المدير التنفيذي
عبدالله آل مدفوف
عضو مهني (1210066273)

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	الملحق
39-38	○ الملص 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 ميفك 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
2024/06/28م	تاريخ المعاينة	مرهون	طبيعة الملكية
2024/06/30م	تاريخ التقييم	أسلوب التكلفة (طريقة الاحلال) أسلوب الدخل (طريقة القيمة المتبقية) أسلوب الدخل (طريقة التدفقات النقدية المخصومة) أسلوب الدخل (رسملة الدخل)	أسلوب التقييم المتبعة
2024/07/04م	تاريخ إصدار التقرير		
532,182,000		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 (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 ثمين 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 المقیمة	
اسم العميل	شركة أمار للتطوير والاستثمار العقاري	المدينة	الرياض
صاحب التقرير	شركة أمار للتطوير والاستثمار العقاري	الحي	الجزيرة
الاستخدام	داخلي	المساحة	م ² (120,205.97)

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 ميفك ريت
الافتراضات و الافتراضات الخاصة	○ 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 للصك من العميل , ولم تقم تـثمين 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 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 تـثمين 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. وأتعايب 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.

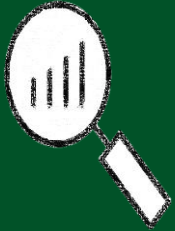
(2-2) نطاق العمل | مراحل العمل





الشركة السعودية لتقييم وتأمين الأصول
Saudi Asset Valuation Company

المحور الثاني



تحليل السوق

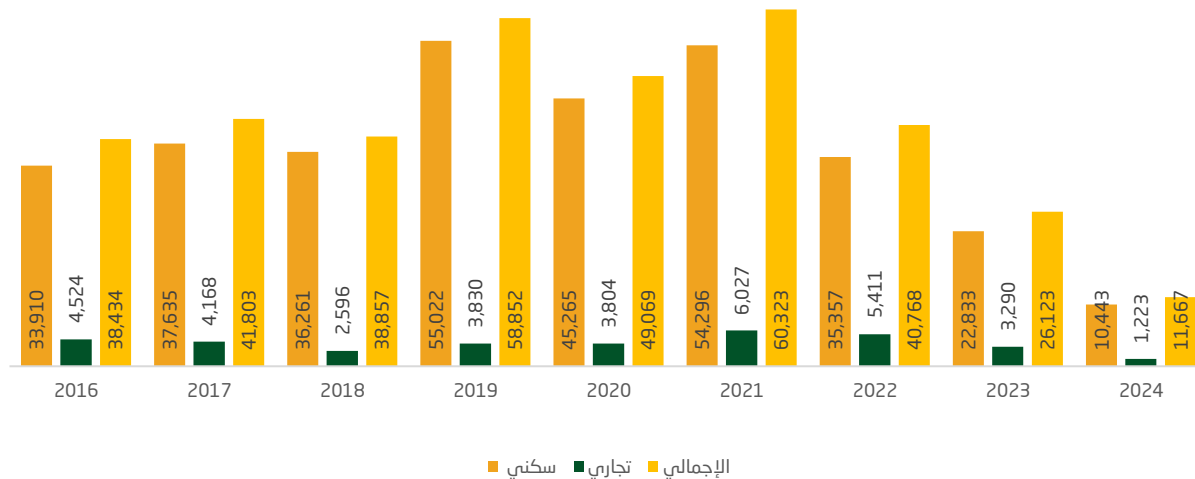
تحليل السوق والمؤشرات الاقتصادية | تحليل بيانات وزارة العدل على مستوى الرياض

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

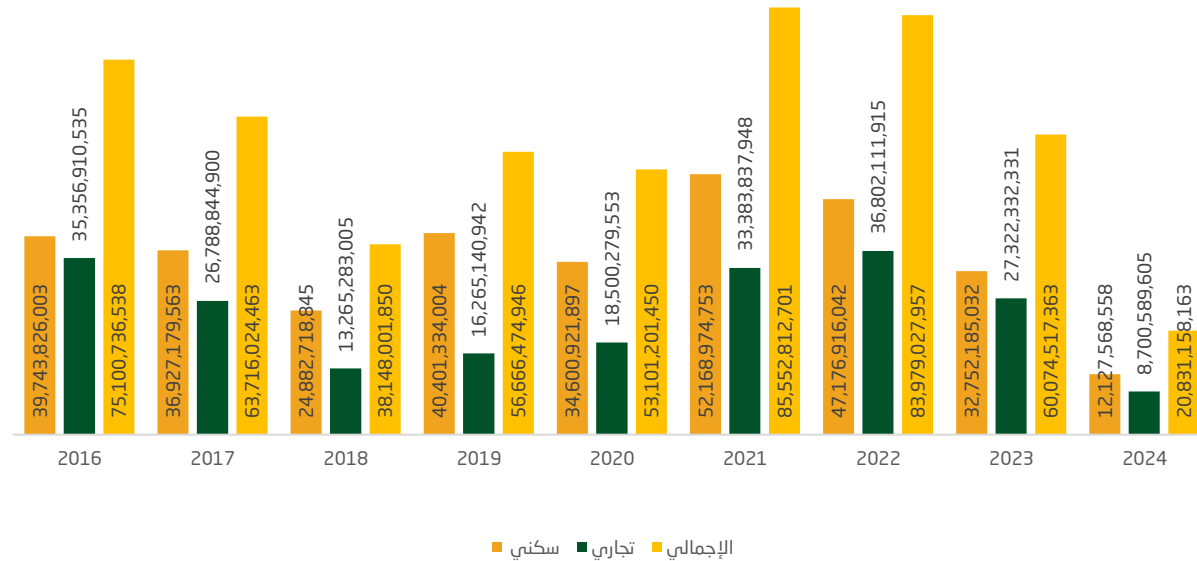
تحليل السوق والمؤشرات الاقتصادية | تحليل بيانات وزارة العدل على مستوى الرياض

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

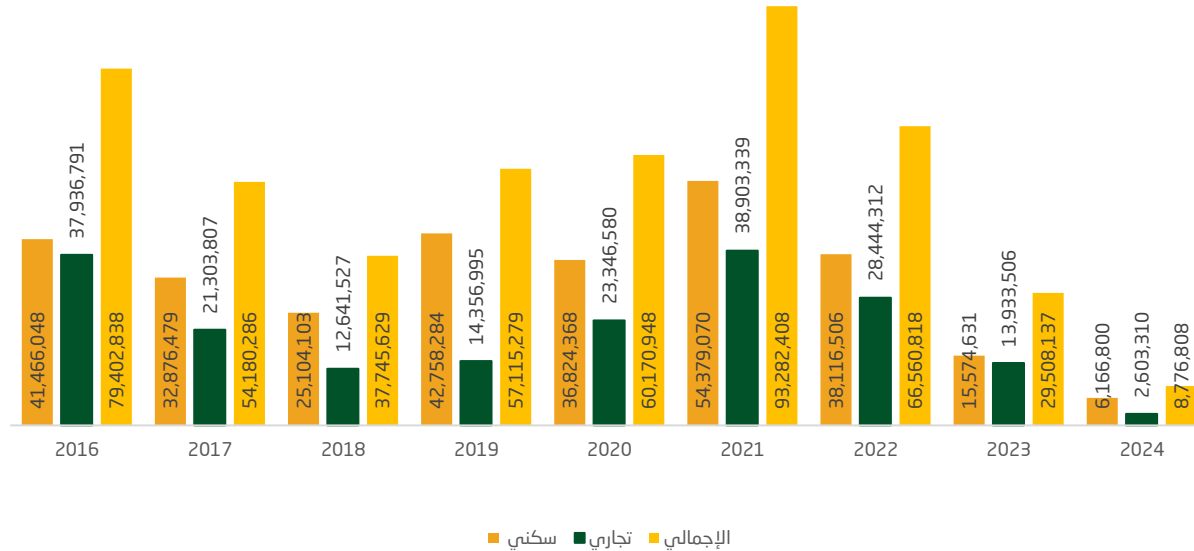
تحليل السوق والمؤشرات الاقتصادية | تحليل بيانات وزارة العدل على مستوى الرياض

تحليل مؤشرات السوق العقاري من بيانات وزارة العدل:

01

❖ إجمالي المساحة المباعة على مستوى مدينة الرياض .

إجمالي المساحات المباعة في الرياض



السنة	سكني	تجاري	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 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 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	
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			
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)			
المنهجية			
• 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 المقيّم 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			
1. تؤخذ العناصر الأساسية التالية بعين الاعتبار عند تطبيق الطريقة لتقدير القيمة السوقية للعقارات التطويرية، وإذا كانت هناك حاجة 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			
- 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. المصدر (معايير التقييم الدولية 2022، النسخة الإلكترونية صفحة 59، فقرة 70.2)			
المنهجية			
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			
- 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

الأسلوب	أسلوب الدخل (رسملة الدخل)	تستخدم لـ	العقارات المدرة للدخل
تعريف الأسلوب			
○ 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			
○ 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

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 وتثمين 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
---------	---

بيانات الملكية		وصف الموقع	
رقم الصك	310111061304	الدولة	المملكة العربية السعودية
تاريخ الصك	1444/9/22	المنطقة	الرياض
رقم القطعة	-	المدينة	الرياض
رقم المخطط	3203	الحي	الجزيرة
رقم البلك	2	الشارع	طريق الدائري الشرقي

طبيعة العقار	☒ مستوية ☐ منخفضة ☐ مرتفعة ☐ دفان ☐ صبة ☐ رملية ☐ صخرية
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

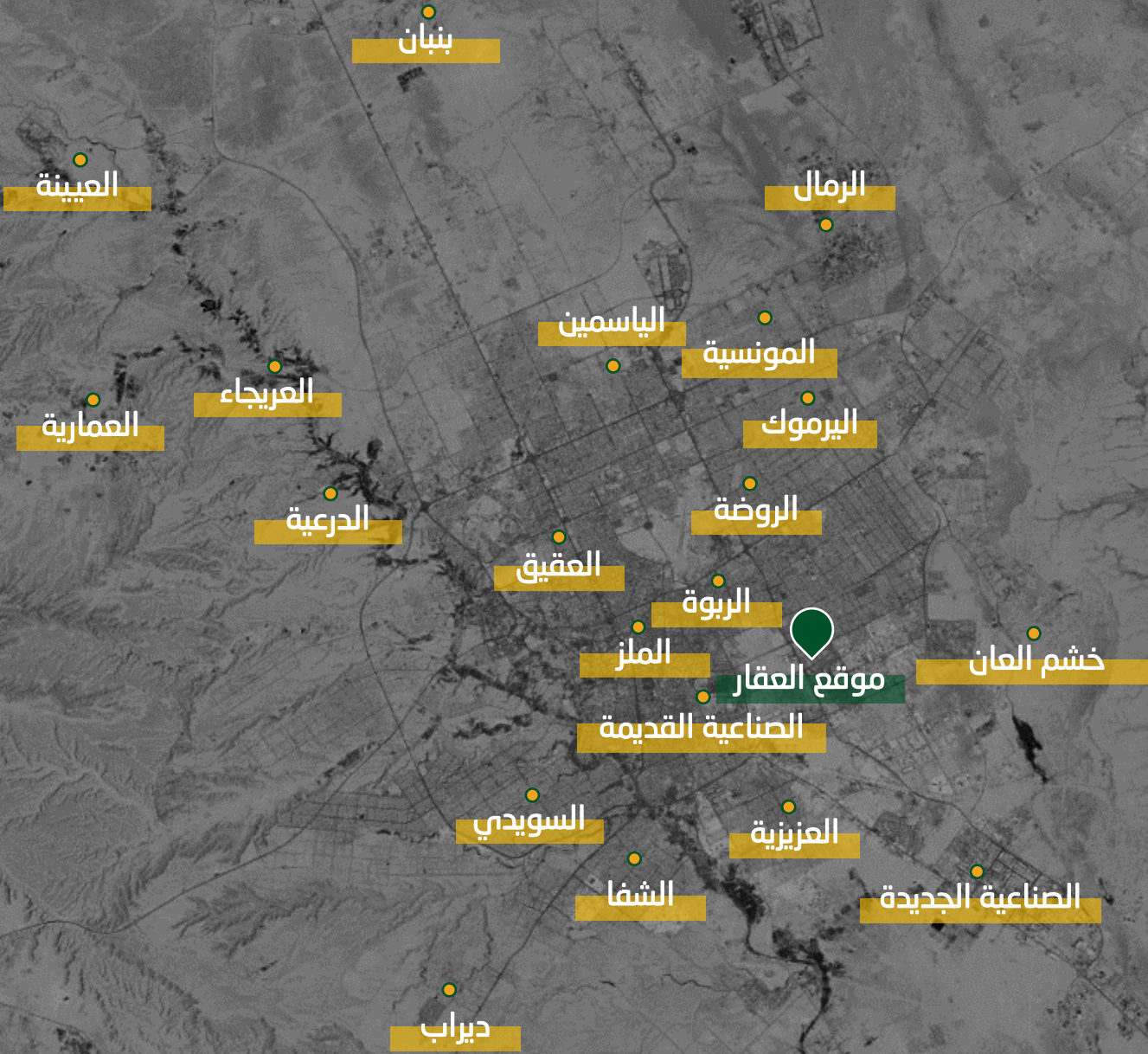
الخدمات المتوفرة في الموقع					
✓	خدمات أمنية		✓	كهرباء	
✓	مراكز طبية		✓	مياه	
✓	مدارس		✓	إنارة	
✓	مراكز تسوق		✓	هاتف	
✓	تشجير		✓	طرق مسفلته	

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 (م2)	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 (%)	88%
إجمالي الدخل الحالي (ريال)	30,490,961
نسبة مصروفات التشغيل والصيانة (ريال)	11%
تقدير مصروفات التشغيل والصيانة (ريال)	3,461,427
صافي الدخل التشغيلي (ريال)	27,029,534

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 الفحاء 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		
المساحة حسب الحك	120,206	م2
نسبة تغطية الأرض	60%	%
إجمالي مسطحات البناء	72,124	م2
نسبة الاستغلال	95.0%	%
المساحة الصافية القابلة للتأجير	68,517	م2
إجمالي المساحة المتوفرة للمواقف	48,082	م2
متوسط مساحة الموقف	25	م2
عدد المواقف المتوفرة	1,923	موقف
2-تكاليف التطوير		
تكلفة متر البناء لصالات العرض	1,800	ريال
تكلفة بناء صالات العرض	123,331,325	ريال
نسبة مصاريف إضافية	2.5%	%
تكلفة المصاريف الإضافية	3,083,283	ريال
اجمالي تكاليف المشروع	126,414,608	ريال

نتائج التقييم | القيمة المتبقية

3-تقدير إيرادات المشروع		
1-3 المعارض		
عدد الأدوار المخصصة للمعارض	1	دور
إجمالي مساحة البناء للمعارض	72,124	م2
نسبة المستغل للمعارض	95.0%	%
صافي مساحة المعارض	68,517	%
متوسط إيجار المتر المربع	850	م2
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 تكاليف 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	مساحات بناء المعارض
ريال	1,300	تكلفة بناء المتر / المعارض (قبل التكاليف الأخرى)
تكاليف أخرى	القيمة	% من تكاليف البناء
الرسوم المهنية	5.0%	%
شبكة المرافق	5.0%	%
تكاليف الإدارة	10.0%	%
ربح المقاول	15.0%	%
متوسط بناء المعارض (بعد إضافة التكاليف الأخرى)	1,755	ريال
إجمالي قيمة المباني قبل الإهلاك	135,659,745	ريال
العمر الافتراضي للمبنى	40.0	سنة
العمر الاقتصادي المتبقي	27.5	سنة
العمر الفعال	12.5	سنة
معدل الإهلاك الإجمالي	31.3%	%
متوسط بناء المعارض بعد الإهلاك	1,207	
صافي تكاليف البناء بعد الإهلاك	93,266,075	ريال
مساحة الأرض	120,206	م2
قيمة متر الأرض	2,450	ريال
إجمالي قيمة الأرض	294,504,627	ريال
إجمالي قيمة العقار	387,770,701	ريال
قيمة العقار (تقريباً)	387,771,000	ريال

نتائج التقييم | الرسمة المباشرة

طريقة رسمة الدخل (حسب الوضع الحالي)	
البند	القيمة
الدخل الفعال الحالي (ريال)	30,490,961
نسبة مصروفات التشغيل والصيانة %	11%
قيمة مصروفات التشغيل والصيانة حسب العميل (ريال)	3,461,427
صافي الدخل (ريال)	27,029,534
معدل الرسمة %	7.5%
قيمة العقار (ريال)	360,393,789
إجمالي قيمة العقار تقريبا (ريال)	360,394,000

نتائج التقييم | التدفقات النقدية

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

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

إيرادات المعارض	
إيرادات المعارض الحالية	30,490,961
صافي المساحة التأجيرية	68,427
مساحة المعارض المستأجرة (م2)	59,948
مساحة المعارض الشاغرة	8,480
معدل الإشغال الحالي	%88
إيجار متر المعارض	509
تقدير إيرادات الجزء الشاغر في حال تأجيره	4,312,915
إجمالي إيرادات المعارض في حالة التشغيل الكامل	34,803,876

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	إجمالي دخل المعارض في حالة التشغيل الكامل
34,803,876	34,803,876	34,803,876	34,803,876	34,803,876	34,803,876	34,803,876	34,803,876	34,803,876	34,803,876	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
51,072,165	48,640,157	48,640,157	48,640,157	46,323,959	46,323,959	46,323,959	42,112,690	38,284,263	34,803,876	إجمالي الدخل بعد الزيادة المتوقعة (معارض)
%95.0	%95.0	%95.0	%95.0	%95.0	%95.0	%95.0	%95.0	%90.0	%88	معدل الإشغال المتوقع (معارض)
48,518,556	46,208,149	46,208,149	46,208,149	44,007,761	44,007,761	44,007,761	40,007,055	34,455,837	30,627,411	الدخل الفعال (معارض)
48,518,556	46,208,149	46,208,149	46,208,149	44,007,761	44,007,761	44,007,761	40,007,055	34,455,837	30,627,411	إجمالي الدخل الفعال
%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
4,851,856	4,620,815	4,620,815	4,620,815	4,400,776	4,400,776	4,400,776	4,000,706	3,445,584	3,369,015	مصروفات التشغيل والصيانة المتوقعة
43,666,701	41,587,334	41,587,334	41,587,334	39,606,985	39,606,985	39,606,985	36,006,350	31,010,253	27,258,396	صافي الدخل التشغيلي
593,867,130										القيمة الأخيرة (القيمة الاستردادية)
637,533,831	41,587,334	41,587,334	41,587,334	39,606,985	39,606,985	39,606,985	36,006,350	31,010,253	27,258,396	صافي التدفقات النقدية السنوية
									532,182,336	إجمالي قيمة العقار
									532,182,000	إجمالي القيمة تقريبا

نتائج التقييم

الاستنتاج

بناء على اتباع المعايير وأساليب التقييم المتبعة و وفقاً لمتطلبات العميل يرى خبراء تـشـمـيـن 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)
27,029,534.19
إجمالي قيمة العقار (التدفقات النقدية)
532,182,000
إجمالي قيمة العقار (كتابة)
فقط خمسمائة وإثنان وثلاثون مليوناً ومائة وإثنان وثمانون 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.
- ❖ 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
بإذن الله آل محفوظ
عضو اسكيب (1210000273)

نشهين
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 دجيل
عضو منتسب (1210001214)



الشركة السعودية لتقييم وتأمين الأصول
Saudi Asset Valuation Company

الملاحق



الملاحق

صورة الصك

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ




الجمهورية العربية السورية
وزارة العدل
(٢٧٧)

تاريخ الصك: ٢٢/٩/١٤٤٤ هـ
رقم الصك: ٣٦.٩٩٩.٦١٣.٠٤

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 وسرياتها عبر الخدمات الإلكترونية لوزارة العدل
نموذج رقم (١٩-٥٨-٢٠٢٠)

صفحة رقم 2 من 2



بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

الجمهورية العربية السورية
وزارة العدل
[٢٧٧]

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 .
وحدها وأطوالها كالتالي:
شمالاً: ممر عرض 10م بطول: (66.09) ستة و ستون متر و تسعة سنتيمتر
جنوباً: شارع المدينة المنورة بطول منكمسر بطول: ()
24.60+24.24+9.91+23.33+24.40+14.77+37.68+40.05 اجمالي
(243.46)
شرقاً: شارع عرض 40م بطول: (867.54) ثمانمائة و سبعة و ستون متر و أربعة و خمسون
سنتيمتر
غرباً: طريق الدائري الشرقي عرض 100م بطول منكمسر بطول: ()
10.00+19.37+42.67+50.01+10.00+72.02 اجمالي (854.07)
ومساحتها : (120,205.97) مائة و عشرون ألفا و ميتين و خمسة متر مربعاً و سبعة و تسعون
سنتيمتراً مربعاً فقط

المملكة 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 وينتهي 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 مستحققات 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 وسرياتها عبر الخدمات الإلكترونية لوزارة العدل

سجل رقم ١٩١-١٩٢-١٩٣

١٩٣-١٩٢-١٩١

صفحة رقم 1 من 2

QR Code

صورة رخصة البناء

الجمهورية العربية السورية
وزارة الشؤون البلدية
أمانة منطقة الدمام
إدارة رخص البناء

رقم الرخصة: ١٤٢٩٠٠٠٠٢
تاريخ الرخصة: ١٤٢٩٠٠٠٠٢
تاريخ الانتهاء: ١٤٢٩٠٠٠٠٢
نوع الرخصة: إصدار

اسم المالك: صاحب قسم المبنى الأسفل من حي الدمام في حي الدمام
رقم المبنى: ١٤٢٩٠٠٠٠٢
رقم المخطط: ١٤٢٩٠٠٠٠٢
الحي: حي الدمام
الشارع: طريق الدمام الشرقي
حي الدمام
مساحة الأرض: ١٤٢٩٠٠٠٠٢ م^٢
محيط الأسوار: ١٤٢٩٠٠٠٠٢ م

الجهة	الحدود	الأبعاد	الارتفاعات
شمال	مساحة عرض ١٠ م	١٤٢٩٠٠٠٠٢	١٤
شرق	شارع عرض ٣٠ م	١٤٢٩٠٠٠٠٢	١٤
جنوب	شارع عرض ٣٠ م	١٤٢٩٠٠٠٠٢	١٤
غرب	طريق عرض ١٠ م	١٤٢٩٠٠٠٠٢	١٤

مكونات البناء	عدد الوحدات	المساحة	الاستخدام
مواقف	١٤٢٩٠٠٠٠٢	١٤٢٩٠٠٠٠٢	تجاري
أرضي تجاري	١٤٢٩٠٠٠٠٢	١٤٢٩٠٠٠٠٢	تجاري

المكتب المصمم: فروع الدراسات الهندسية
رقم الترخيص: ١٤٢٩
رقم المشروع: ١٤٢٩
ملاحظات: ١- تم إكمال التصميم ١٤٢٩٠٠٠٠٢ رقم ١٤٢٩٠٠٠٠٢ بتاريخ ١٤٢٩٠٠٠٠٢.
٢- بموجب القرار رقم ١٤٢٩٠٠٠٠٢ من إدارة المنطقة البلدية رقم ١٤٢٩٠٠٠٠٢ بتاريخ ١٤٢٩٠٠٠٠٢.
٣- تم إكمال التصميم ١٤٢٩٠٠٠٠٢ رقم ١٤٢٩٠٠٠٠٢ بتاريخ ١٤٢٩٠٠٠٠٢.
٤- تم إكمال التصميم ١٤٢٩٠٠٠٠٢ رقم ١٤٢٩٠٠٠٠٢ بتاريخ ١٤٢٩٠٠٠٠٢.
٥- تم إكمال التصميم ١٤٢٩٠٠٠٠٢ رقم ١٤٢٩٠٠٠٠٢ بتاريخ ١٤٢٩٠٠٠٠٢.
٦- تم إكمال التصميم ١٤٢٩٠٠٠٠٢ رقم ١٤٢٩٠٠٠٠٢ بتاريخ ١٤٢٩٠٠٠٠٢.
٧- تم إكمال التصميم ١٤٢٩٠٠٠٠٢ رقم ١٤٢٩٠٠٠٠٢ بتاريخ ١٤٢٩٠٠٠٠٢.
٨- تم إكمال التصميم ١٤٢٩٠٠٠٠٢ رقم ١٤٢٩٠٠٠٠٢ بتاريخ ١٤٢٩٠٠٠٠٢.

رئيس قسم الترخيص: مدير إدارة الترخيص
م/ علي بن أحمد القاري
م/ مستشار إدارة الترخيص
م/ مدير إدارة الترخيص
م/ مدير إدارة الترخيص

توضيح

شركة تـثمين 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. 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.



الشركة السعودية لتقييم وتأمين الأصول
Saudi Asset Valuation Company



نهاية التقرير