



#مستقبل_الخدمات_العقارية

تقرير تقييم صندوق جدوى ريت السعودية

مقدم من : شركة منصات للتقييم العقاري

موجة للسادة : شركة جدوى للاستثمار

تاريخ التقرير : 11/08/2021

الفهرس

الصفحة	محتو تقرير الصندوق
11 - 30	تقييم المحكمة العمالية . الرياض
31 - 46	مدارس روض الجنان
47 - 62	جامعة المعرفة
63 - 80	مجمع مارفيلا
81 - 96	برج اليوم
97- 112	مستودعات السلي
113 - 128	مجمع الفنار
129 -146	فندق عابر الياسمين

الصفحة	محتوى التقرير
2 - 3	المقدمة . الفهرس
4 - 10	ملخص تقييم عقارات الصندوق . الافتراضات والمخاطر المتعلقة بالصندوق . العرض والطلب
11 - 15	المقدمة . نطاق العمل . ملخص التقييم النهائي للعقار
16 - 20	بيانات الملكية ومعلومات العقار
21 - 26	التقييم النهائي نتائج البحث والاستقصاء
27 - 30	الوضع القانوني . فريق العمل . المرفقات . الملخص التنفيذي



- تشرفنا بقبول عرضكم لتقديم خدماتنا المهنية في مجال التقييم العقاري لتقييم **صندوق السعودية ريت والغرض من التقييم هو الإدراج في القوائم المالية** ، فقد قام فريق عمل منصات للتقييم العقاري بالافتراض على ان البيانات المقدمة من قبل العميل كامله وصحيحة ، منصات للتقييم العقاري تدرك أن هذا التقرير سوف يتم الاستفادة منه في غرض التقييم المتفق عليه ، وعليه نوافق على استخدام هذا التقرير لهذا الغرض على ان هذه الموافقة تخضع لبنود وشروط الاتفاق المتعلقة بها ، ونحن في منصات افترضنا بأن المعلومات المقدمه لنا من العميل موثوق بها وان جميع النواحي جوهرية ودقيقه وكاملة ومكتب منصات للتقييم العقاري لم يقوم باية إجراءات مستقلة للتحقق او التدقيق فيما يتعلق بصحة او ثبوتية المعلومات المقدمه لنا ولاتقدم أي تصريح او معنى حول هذه المعلومات لذلك لا تقدم منصات للتقييم العقاري أي ضمان من أي نوع سواء صراحة او ضمنه على دقة وإكتمال البيانات المستلمه من العميل المستخدمه في التقييم .

الافتراضات والمخاطر المتعلقة بالصدوق

مخاطر الصدوق	
عدم تجديد العقد في الفترات اللاحقة	المحكمة العمالية
عدم تجديد العقد في الفترات اللاحقة و انخفاض القيمة الاجارية بسبب كورونا	مدرسة روض الجنان
عدم تجديد العقد في الفترات اللاحقة و تعديل العقار ليتناسب مع المساحات الصغيرة والمطلوبة في السوق وتجزئة العقار مما يستوجب فترة للتسويق	مستودعات السلي
عدم تجديد العقد في الفترات اللاحقة و انخفاض القيمة الاجارية بعد انتهاء فترة العقد وعدم تحقيق نسب الاشغال في حالة التجزئة وتأجير المكاتب المنفصلة مع مخاطر تحسينات للبرج مع التقادم الوظيفي للمبنى	برج اليوم
عدم تجديد العقد في الفترات اللاحقة وانخفاض نسب الاشغال في حالة التأجير المفرد سواء للجزء السكني والتجاري	مجمع الفنار
عدم تجديد العقد في الفترات اللاحقة و انخفاض القيمة الاجارية بسبب كورونا	جامعة المعرفة
التأخير في تأجير الجزء الفندقية عن الفترة الواردة في الافتراضات (3 شهور) او تأجيرة بقيمة اقل من 2 مليون	عابر الياسمين
عدم تجديد العقد في الفترات اللاحقة و انخفاض نسب الاشغال وانخفاض قيمة المبيعات في حال بيع الشقق مجزعه وارتفاع قيمة التعديلات والتطويرات في المشروع	مارفيلد

الافتراضات والمخاطر المتعلقة بالصدوق

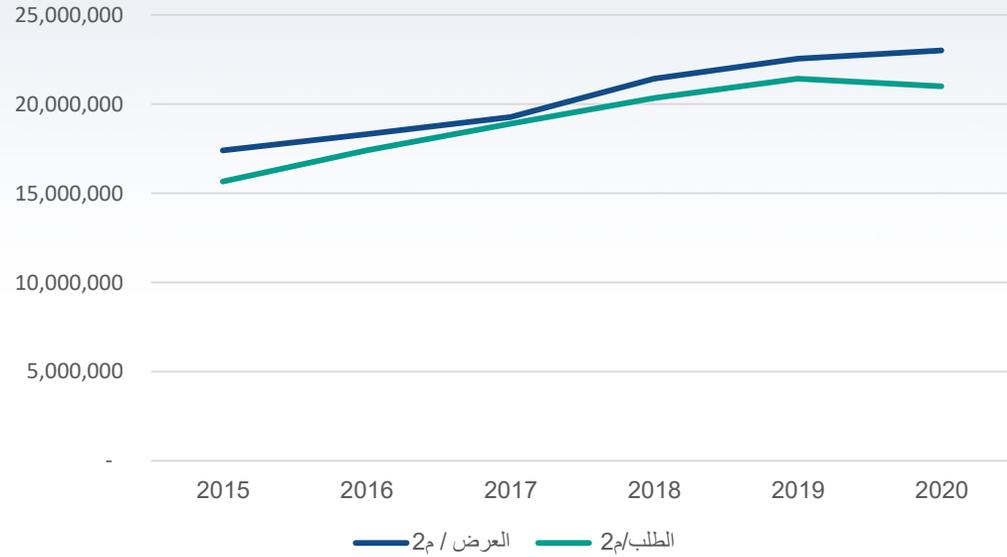
الافتراضات الخاصة للصدوق

انخفاض الدخل بعقد المحكمة العمالية بمقدار 20% عند التجديد
تجديد عقد مدرسة روضة الجنان بعد الفترة الإلزامية
استمرار عقد جامعة المعرفة
عدم تجزئة مستودعات السلي إلى مساحات صغيرة والاعتماد على المساحات الحالية الكبيرة ، مع افتراض سريان عقد الإيجار الحالي وتجديده .
تم تجديد عقد إيجار برج اليوم للفترة الثالثة كما هي بالعقد بتاريخ 1/7/2021 بقيمة إيجارية 26,778,997 ريال
إمكانية تجزئة صك عقار الفناخ بالخبر للجزء السكني عن التجاري، مع استمرار عقود الإيجار الحالية، والجزء التجاري يشتمل على مساحات المول القديم بالإضافة إلى المساحة الواردة برخصة التعديل ورخصة الإضافة
سريان عقد المعارض لفندق عابر الياسمين بقيمة إيجارية ب 849,000 ريال سنوياً لإجمالي المساحة المبنية من المعارض لتشمل الكهرباء وتأجير الفندق خلال ثلاثة اشهر بقيمة لاتقل عن 2 مليون ريال
استمرار عقد تأجير مجمع مارفلا وفي حالة عدم استكمال العقد يمكن تجزئة صكوك الوحدات السكنية وبيعها تجزئة

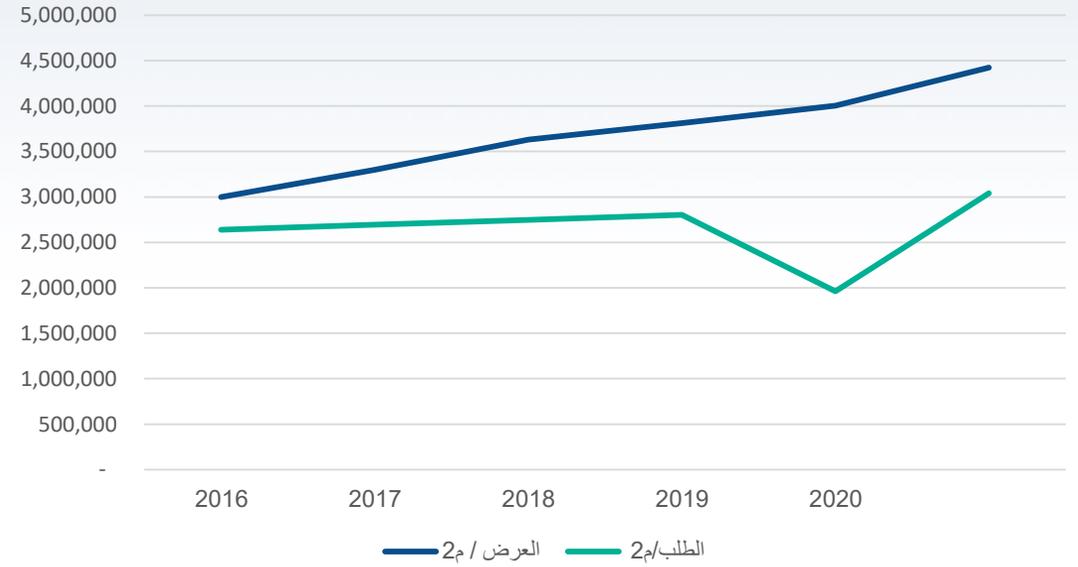
العرض والطلب

تم إعداد المؤشرات التالية على ضوء التقارير والدراسات المنشورة لعدد من الشركات المتخصصة بالإضافة إلى الجهات ذات العلاقة بعد تحليل البيانات المتاحة.

العرض والطلب مستودعات الرياض

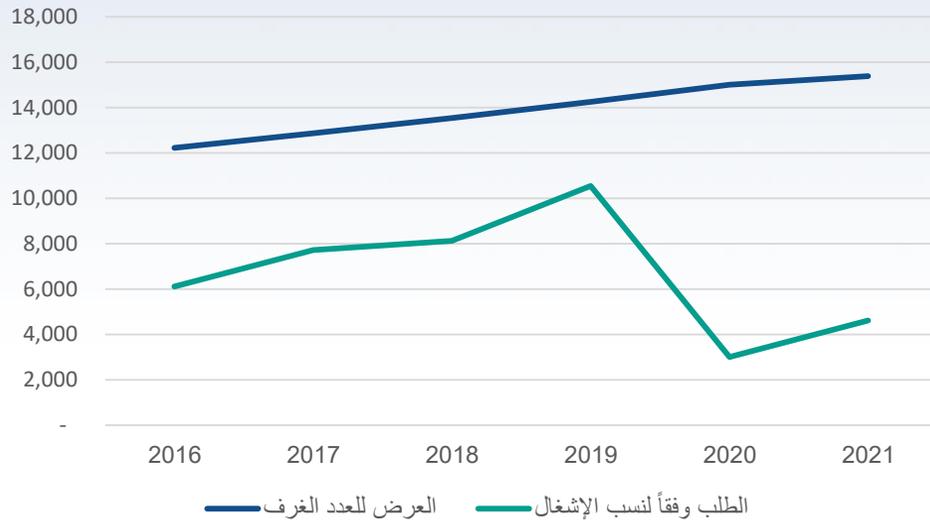


العرض والطلب على القطاع المكتبي بالرياض

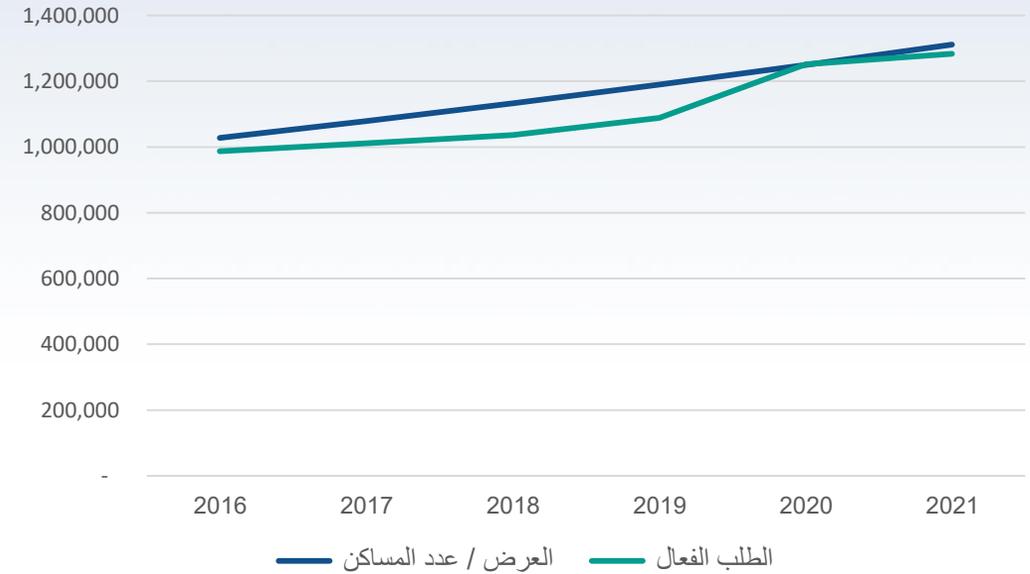


العرض والطلب

العرض والطلب للقطاع الفندقي بالرياض



الطلب على المساكن بمدينة الرياض



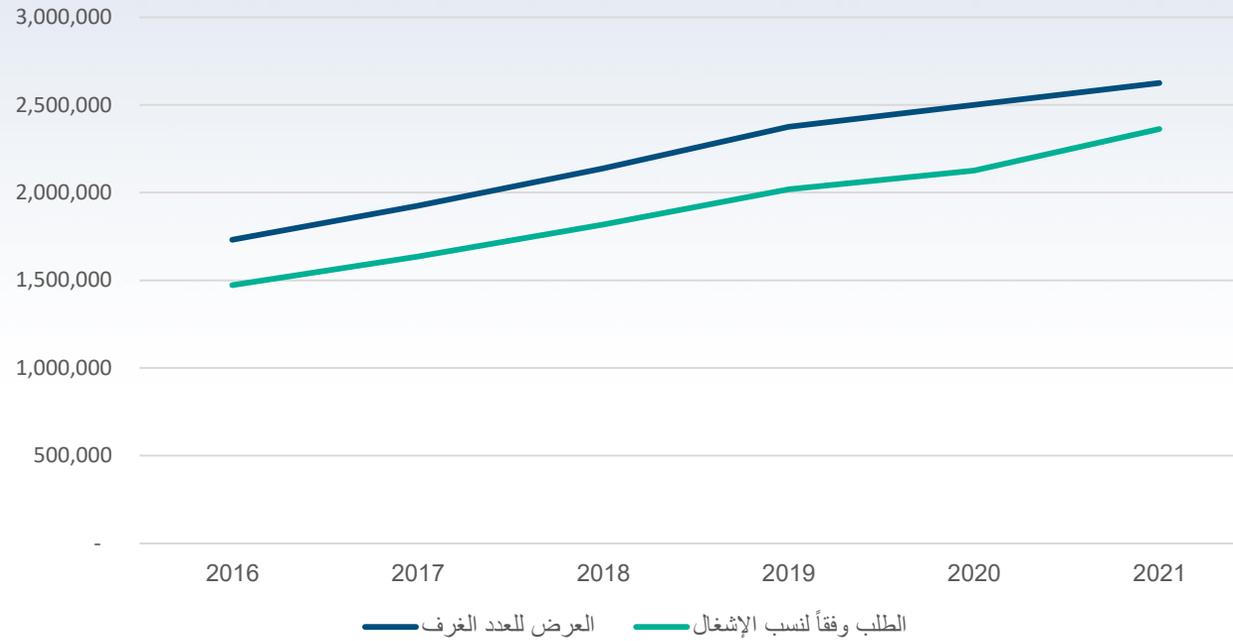


منصات
MENASSAT
منصات للتقييم العقاري
MENASSAT REAL ESTATE APPRAISAL

#مستقبل_الخدمات_العقارية

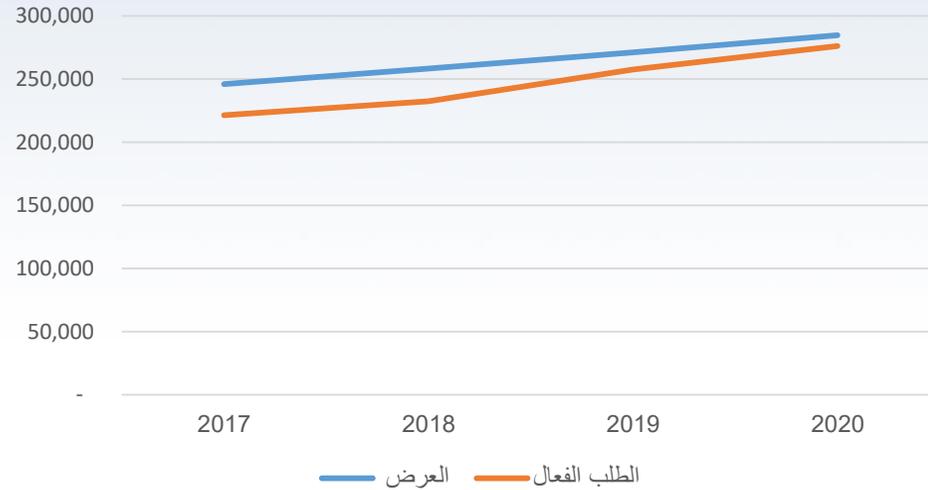
العرض والطلب

العرض والطلب بقطاع التجزئة بالرياض

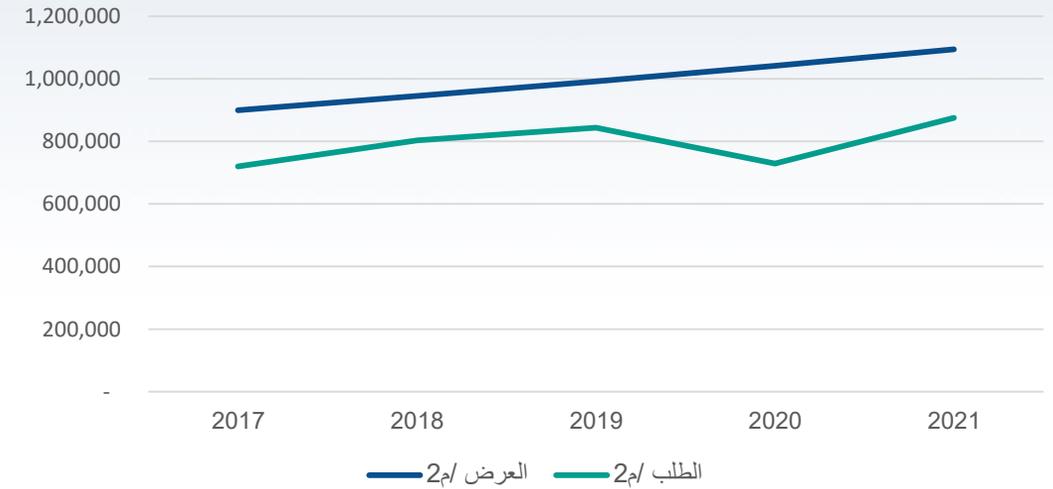


العرض والطلب

الطلب على المساكن بالدمام والخبر



العرض والطلب على المساحات المكتبية بالمنطقة الشرقية



ملخص التقييم عقارات الصندوق

التقييم النهائي لصندوق ريت السعودية				
م	اسم العقار	نوع العقار	الموقع	القيمة النهائية
1	المحكمة العمالية	مبنى اداري	الرياض . حي الصحافة	64,175,000
2	مدارس روض الجنان	مبنى تعليمي	الرياض . حي النخيل	32,400,000
3	جامعة المعرفة	مبنى تعليمي	الدرعية . حي العاصمة	220,000,000
4	مجمع مارفيلا	مجمع سكني	الرياض . حي الملك فيصل	580,000,000
5	برج اليوم	مبنى اداري	الدمام . حي الحسام	223,000,000
6	مستودعات السلي	مستودعات	الرياض . حي المشاعل	217,000,000
7	مجمع الفنار	مجمع سكني تجاري	الخبر . حي الروابي	261,000,000
8	فندق عابر الياسمين	مبنى سكني تجاري	الرياض . حي الياسمين	41,000,000



#مستقبل_الخدمات_العقارية

تقرير تقييم المبنى الإداري والواقع في حي الصحافة بالرياض

(المحكمة العمالية)

تاريخ التقرير : 11/08/2021

رقم التقرير : 25016

نطاق العمل

يصف معيار 101 نطاق العمل للشروط الأساسية لمهمة التقييم كما ورد في نسخة معايير التقييم الدولية الصادرة في 2020 من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين

بيانات أساسية	الجهة الموجهة لها التقرير والمخول لها استخدامه	شركة جدوى للاستثمار
العقار	الغرض من التقييم	الإدراج في القوائم العالية
التقييم	نوع العقار محل التقييم	مبنى
	ملكية العقار	مطلقة
	أسلوب التقييم المعتمد في القيمة النهائية	التكلفة . الدخل
	طرق التقييم المتبعة	الاحلال لحساب الاهلاك . الرسمة المباشرة . الاجار السوقي
المقيم	أساس القيمة	القيمة السوقية
	تاريخ المعاينة	30/06/2021
الافتراضات و الافتراضات الخاصة	تم إعداد هذا التقرير من قبل شركة منصات للتقييم العقاري المسجلة في عضوية الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين رقم 1210000163 تاريخ إصداره 30/3/1437 هـ تاريخ الانتهاء هـ 03/04/1447	
منهجية التقييم	بناءً على التوجيهات الصادرة من مجلس معايير التقييم الدولية التي نشرت من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين حول التقييم في ظل جائحة كورونا والتي قد تكون ذات أهمية خاصة أثناء فترات عدم اليقين و اضطراب السوق التي نصحت المقيمين بالرجوع الى نسخة معايير التقييم الدولية لعام 2020 م عند إجراء عملية تقييم و اشتملت الورقة على انه يجب في التقرير وصفا لنطاق مهمة التقييم و غرضها و استخدامها و أي قيود على ذلك الانزام و الإفصاح عن أي افتراضات او افتراضات خاصة و كذلك أوجه الغموض المهمة والظروف المعقدة التي تؤثر على القيمة بشكل مباشر . ليس من دور المقيم التحقق من المعلومات الواردة من العميل ويفترض انها صحيحة	
الضمانات	تم تقييم العقار بطريقتي التكلفة والرسمة المباشرة والاجار السوقي	
	قمنا بتنفيذ اعمالنا بناء على اغراض العميل و في ظل ما تم استلامه من بيانات من العميل للاصل موضوع التقييم. لم نقوم باية إجراءات مستقلة للتحقق او التدقيق فيما يتعلق بصحة أو ثبوتية المعلومات التي توصلنا اليها ولا تقدم أي تصريح أو معنى حول هذه المعلومات. لذلك لا نقدم أي ضمان من أي نوع (سواء صراحة او ضمنا) على دقة و احتمال البيانات المستلمة من العميل و المستخدمة بالتقييم.	

نطاق العمل

يصف معيار 101 نطاق العمل للشروط الأساسية لمهمة التقييم كما ورد في نسخة معايير التقييم الدولية الصادرة في 2020 من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين

المسح الميداني لمنطقة العقار موضع التقييم والعقارات المشابهة له من حيث المواصفات والمساحات لكل منها والتأكد من صحتها وتحليلها	نطاق البحث والاستقصاء
تم الاعتماد على المعلومات الخاصة بالسوق في نفس الحي وتحليل البيانات العقارية المتوفرة من السوق وقاعدة بيانات وزارة العدل والذي يبين العقارات المباعة في نفس التقييم او المناطق القريبة للموقع بهدف الاستئناس بها في عملية التقييم	مصادر المعلومات
25016	رقم التقرير
نقر نحن شركة منصات للتقييم العقاري بانه تم اعداد التقييم للسادة : شركة جدوى للاستثمار وفقاً للمعايير المهنية للتقييم الدولية International Valuation والمعتمدة من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين	معايير التقييم المتبعة
تقرير تقييم متكامل يحتوي على إيضاح شامل لكافة اعمال التقييم للوصول الى القيمة المعنية	نوع التقرير
11/08/2021	تاريخ التقرير و نفاذ القيمة
هذا التقرير معد للغرض الذي اعد من اجله فقط ولا يجوز استخدامه او تداوله او اقتباس منه او الاشارة اليه على أي حال من الأحوال لاي غرض آخر وبناء عليه لا تتحمل منصات للتقييم العقاري او المقيم مسؤولية عن أية خسارة يتكبدها أي طرف نتيجة استخدام تقرير التقييم على نحو يخالف ما جاء من احكام هذا البند ولا يجوز تقديم هذا التقرير الى أي طرف آخر بخلاف المشار اليهم بدون موافقة خطية من منصات للتقييم العقاري	قيود الاستخدام او التوزيع او النشر
الريال السعودي	عملة التقرير
ان القيمة التقديرية للعقار خاضعة للذبذبة بنسبة $\pm 10\%$	الملاحظات
التقييم بحكم طبيعته ليس علما مجردا والنتائج التي يتم التوصل اليها ليست بالضرورة غير قابلة للنقاش وكما أنها تعتمد على الممارسة والحكم الشخصي فنحن نعتقد بأن القيمة السوقية العادلة التي نقدمها في تقريرنا هذا تعتبر معقولة ومبررة استناداً الى المعلومات التي أتاحت لنا و يمكن لأخرين إعطاء قيمة مختلفة للعقار و السعر الفعلي الذي قد يتحقق لصفحة في سوق مفتوحة قد يكون اعلى او اقل من تقديرنا للقيمة السوقية العادلة تبعاً للظروف المحيطة بالصفحة (على سبيل المثال العروض المنافسة الأخرى) وطبيعة مجال الاعمال (على سبيل المثال المشتري لديه تطلعات خاصة به في التحالف) والقدرة التفاوضية والدوافع التي تحرك البائعين والمشتريين ... الخ .	شروط عامة



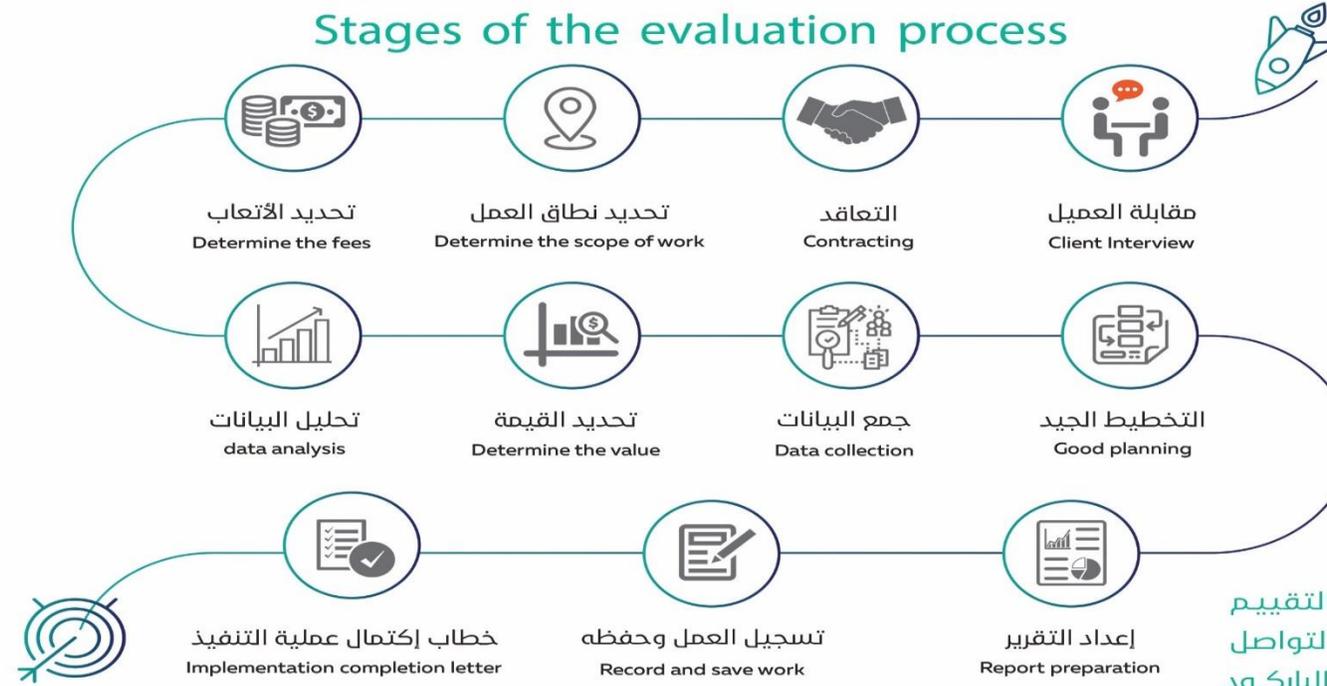
مَنْصَات
مَنْصَات لِلتَّقْيِيمِ الْعَقَارِيِّ
MENASSAT REAL ESTATE APPRAISAL

#مستقبل_الخدمات_العقارية

مراحل عملية التقييم

مراحل عملية التقييم

Stages of the evaluation process



لطلبات التقييم
يمكنكم التواصل
من خلال الباركود

For evaluation
requests You can
communicate
Through the
barcode.



ملخص التقييم النهائي للعقار

التقييم النهائي بعد التقريب	
64,175,000	رقماً / ريال
أربعة وستون مليوناً ومائة وخمسة وسبعون ألف	كتابة / ريال

بيانات الملكية ومعلومات العقار

معلومات العقار			
		اسم العميل	شركة جدوى للاستثمار
1010385322	رقم الهوية	اسم المالك	شركة مجالات التطوير للعقارات
1441/05/27	تاريخة	رقم الصك	514001002376
شارع العليا	اقرب شارع تجاري	المدينة	الرياض
مبنى	نوع العقار	الحي	الصحافة
8 أدوار	عدد الأدوار	شاغرية العقار	مأهول
تجاري مكتبي	نوع الاستخدام	نطاق العقار	داخل النطاق
6 سنوات	عمر العقار	احداثي الموقع	24.78708408308734,46.63848158494518
1144 و 1143 و 1135 و 1134	رقم القطعه	رقم المخطط	2413
مستوى	منسوب الأرض	الجار مبني	نعم
ممتاز	التصميم المعماري	حالة المبنى	ممتاز
وصف العقار			العقار عبارة عن برج مكتبي (المحكمة العمالية) قبو دورين وأرضي تجاري ومكتبي و7 أدوار متكررة



منصات
MENASSAT REAL ESTATE APPRAISAL

#مستقبل_الخدمات_العقارية

موقع العقار

للوصول لموقع العقار
أرجوا الضغط على



مواصفات وحدود واطوال العقار

مواصفات العقار			
مساحة الأرض / م ²	3300	الطرق الرئيسية	شارع العليا العام
الواجهة	واجهتان	طبيعة وشكل الأرض	مربعة

الخدمات والمرافق المتوفرة في العقار						
الكهرباء	نعم	الهاتف	نعم	مياه	نعم	صرف صحي
						نعم

الحدود والاطوال				
الجهة	الحد	الطول / م	نوع الشارع	عرض الشارع / م
شمالي	قطعة رقم 1145 و 1136	60	--	-
شرقي	شارع	55	فرعي	15م
جنوبي	قطعة رقم 1142 و 1133	60	--	-
غربي	شارع	55	رئيسي	40م



منصات
MENASSAT
منصات للتقييم العقاري
MENASSAT REAL ESTATE APPRAISAL

#مستقبل_الخدمات_العقارية

صور العقار



التقييم النهائي

طرق التقييم

أساليب وطرق التقييم

اساليب التقييم	تركيز الطريقة	درجة استخدامها	ايضاح
اسلوب السوق	البدائل	مستبعد	<ul style="list-style-type: none"> يفترض اسلوب السوق وفرة بالمقارنات التي لديها سمات مشابهه للاصل موضوع التقييم و بيعت بفترة زمنية قريبة استبعدنا هذا الأسلوب لعدم توفر مقارنات قريبة من العقار
اسلوب الدخل	الرسمة المباشرة	أساسي	<ul style="list-style-type: none"> يركز اسلوب الدخل على ان الاصل قادر على توليد عوائد مستقبلية و بالاعتماد على مدة تحقق العوائد و مستوي المخاطر نستطيع ان نقدر المنفعة المالية من العقار اليوم بما يساوي القيمة المستهدفة استخدامنا لهذا الأسلوب كان أساسي
اسلوب التكلفة	التكلفة البديلة او المماثلة	مساعد	<ul style="list-style-type: none"> استخدامنا لهذا الأسلوب كان مساعد

التقييم النهائي

أسلوب التقييم	إيضاح
أسلوب السوق	هي طريقة تقدير قيمة عقار أو أملاك عقارية بالاعتماد على المقارنة السوقية بين العقار محل التقييم والعقارات المشابهة الموجودة في نفس المنطقة والتي تم بيعها حديثاً ويتم استخلاص مؤشر القيمة للعقار محل التقييم من خلال تطبيق وحدات مقارنة مناسبة والقيام بتعديلات وعمليات تسوية على أسعار بيع العقارات المشابهة بناء على عناصر المقارنة بدراسة العديد من العناصر المؤثرة على العقار مثل موقع العقار وحالة العقار ومستوى التشطيبات الداخلية والخارجي إضافة الى ظروف السوق وتاريخ عمليات البيع وظروف البيع والتي عادة ما تلعب دوراً أساسياً في تقدير قيمة العقار
أسلوب التكلفة	تعتمد طريقة تقدير تكلفة المبانى على أساس التكلفة الكلية لإنشاء المبنى جديد وبأسعار اليوم وليس بأسعار وقت البناء ، ومن ثم يتم خصم تكلفة الإهلاك التي تعتمد بشكل رئيسي على عمر المبنى الافتراضي وكذلك الحالة العامة للمبنى أثناء التقييم ، وفي مثل هذه النوعية من المشاريع « المبنى قيد التقييم » يقدر العمر الافتراضي للمبنى بـ 40 سنة تقريباً .
أسلوب الدخل	يقدم أسلوب الدخل مؤشراً للقيمة عن طريق تحويل التدفقات النقدية المستقبلية إلى قيمة حالية واحدة وفقاً لهذا الأسلوب يتم تحديد قيمة الأصل بالرجوع إلى قيمة الإيرادات والتدفقات النقدية التي يولدها الأصل أو التكاليف التي يوفرها ينبغي تطبيق أسلوب الدخل وإعطاءه الأولوية أو وزن مهم في الحالات التالية : أ. عندما تكون قدرة الأصل على توليد الدخل هو العنصر الأساسي الذي يؤثر على القيمة من وجهة نظر المشاركين في السوق. ب. تتوفر توقعات معقولة لمبلغ الإيرادات المستقبلية للأصل محل التقييم وتوقيتها ولكن لا يوجد سوى عدد قليل من المقارنات السوقية ذات الصلة إن وجدت . طرق أسلوب الدخل : على الرغم من وجود العديد من الطرق لتطبيق أسلوب الدخل إلا أن الأساليب المتبعة في إطار أسلوب الدخل تعتمد بشكل كبير على خصم مبالغ التدفقات النقدية المستقبلية إلى قيمة حالية، فهي عبارة عن تطبيقات متنوعة في استخدام طريقة والمفاهيم الواردة أدناه تنطبق جزئياً أو كلياً على كافة طرق أسلوب الدخل . <ul style="list-style-type: none"> طريقة خصم التدفقات النقدية المخصومة (DCF) : في طريقة التدفقات النقدية المخصومة يتم خصم التدفقات النقدية المتوقعة إلى تاريخ التقييم مما ينتج عنه قيمة حالية طريقة الأرباح : تعرف طريقة الأرباح المستخدمة في التقييم بطريقة الحسابات وتعتمد هذه الطريقة على مفهوم مفاده أن القيمة السوقية لعقار ما ترتبط بالأرباح التي يمكن الحصول عليها من نشاط أو منشأة مقامة في العقار و يجب أن تكفي الأرباح المحصلة لتعويض المشغل عن مزاوله النشاط وتوفير فائض يمكنه دفعه كإيجار نظير حق الانتفاع بالعقار ومن ثم فالمبدأ الأساسي الذي تبني عليه هذه الطريقة هو الأرباح المحصلة من المنشأة لتقدير القيمة الإيجارية للعقار وبعبارة أخرى فإن الأرباح تعكس القيم الإيجارية ويمكن القول إنه كلما ارتفعت القيمة الإيجارية التي يستخدم مكن للمستأجر المرتقب دفعها وعلى الرغم من ذلك فمن الجدير بالذكر أن الأرباح المحصلة من المنشأة تتوقف أيضاً على كفاءة ومجهود المشغل وإيجاد القيمة الرأسمالية للعقار سوف يتم رسمة القيمة الإيجارية بمعدل آئد مناسب . طريقة القيمة المتبقية : تعتمد طريقة القيمة المتبقية على تقدير القيمة الرأسمالية الحالية للعقار ويتم استخدامها في تقييم العقارات التي يتم تطويرها وتعتبر طريقة لتقدير قيمة الأرض ويمكن استخدامها لتقدير الربح المحتمل تحقيقه من قبل المطور
أساس القيمة	القيمة السوقية : و هي المبلغ المقدر على أساسه مبادلة العقار في تاريخ التقييم بين مشتري راغب وبائع راغب في إطار معاملة على أساس محايد بعد تسويق مناسب حيث يتصرف كل طرف من الأطراف على أساس من المعرفة والحكمة دون قسر أو إجبار الإيجار السوقية : هو المبلغ التقديري الذي ينبغي على أساسه تأجير العقار في تاريخ التقييم، بين مؤجر راغب ومستأجر بشروط تأجير مناسبة وفي إطار معاملة على أساس محايد بعد تسويق مناسب حيث يتصرف كل طرف من الأطراف على أساس المعرفة والحصافة دون قسر أو إجبار
الاستخدام الأعلى	هو الاستخدام المرجح للأصل على النحو والممكن مادياً وبناء على مبررات ملائمة وعلى النحو الذي تجيزه الأنظمة ويحقق الجدوى المالية والاقتصادية بما يحقق أعلى قيمة للأصل (العقار) موضع التقييم فالاستخدام الذي لا تجيزه الأنظمة أو غير الممكن مادياً وعلى النحو الذي يجيزه النظام قد يستلزم شرحاً وتفصيلاً من المقيم يبرر سبب اعتبار ان الاستخدام محتمل ومعقول وتمثل اختبارات الاستخدام الأعلى والأفضل : (1) الاجازة القانونية (2) إمكانية الاستخدام المادي (3) الجدوى المالية (4) تحقيق أعلى قدر من الأرباح

طريقة احتساب القيمة

التقييم بطريقة التكلفة

طريقة احتساب الاهلاك		
الوحدة	القيمة	البيان
ريال / م ²	2,000	تكاليف البناء للمتر
ريال / م ²	29,787,200	إجمالي التكاليف
%	20	ربح المطور
ريال	35,744,640	التكاليف شاملة ربح المطور
سنوات	6	عمر العقار
سنوات	40	العمر الاقتصادي الكلي
سنوات	4	العمر الفعال للعقار بحالة الصيانة
%	10.0	اهلاكات العمر الفعال
ريال	3,574,464	قيمة الاهلاكات
ريال	32,170,176	قيمة المباني بالحالة التي عليها
ريال	61,870,176	إجمالي قيمة العقار بالتكاليف بأسلوب التكلفة

مساحات البناء وفقاً للتريخيص			
الوحدة	الاشغال	البيان	
م ²	استقبال وخدمات	607	دور أرضي
م ²	مواقف	6,600	قبو عدد 2
م ²	تجاري	380	ارضي
م ²	مكاتب	997	دور أول
م ²	مكاتب	1,058	دور ثاني
م ²	مكاتب	1,058	دور ثالث
م ²	مكاتب	1,058	دور رابع
م ²	مكاتب	1,058	دور خامس
م ²	مكاتب	1,046	دور سادس
م ²	مكاتب	1,029	دور سابع
م ²	--	14,894	إجمالي مساحات البناء
م ²	--	158	اسوار

طريقة احتساب القيمة

التقييم بطريقة الرسملة المباشرة

تفاصيل الدخل حسب بيانات العميل (دخل فعال)

الوحدة	القيمة	البيان
ريال	6,000,000	القيمة التجارية للعقد
ريال	4,800,000	افتراض تخفيض الإيجار بمقدار 20% وفقاً لتوجيهات وزارة المالية
%	7.5	معدل الرسملة
ريال	64,000,000	القيمة السوقية

أسلوب الدخل وفقاً للسوق

الوحدة	القيمة	البيان
م ²	8,294	مسطحات البناء فوق الأرض
%	80	فاعلية المبنى
ريال	6,634.88	المسطحات التأجيرية
ريال / م ²	900	متوسط قيمة الإيجار السوقي للمتر (تجزئة)
ريال	5,971,392	إجمالي الإيجار السوقي
%	15	فاقد الإثغال
ريال	5,075,683.20	الدخل الفعال
%	5	مصاريف الصيانة والتشغيل
ريال	4,821,899.04	صافي الدخل
%	7.50	معدل الرسملة
ريال	64,291,987	القيمة السوقية

نتائج البحث والاستقصاء

طبيعة السعر	السعر / م ²	الوصف	المساحة	نوع العقار
معرض للبيع	8,000 ريال	متظاهرة على شارعين العليا العام وشارع عرض 20 متر	4,080	أرض
معرض للبيع	9,000 ريال	رأس بلوك على العليا	3,150	أرض
معرض للبيع	9,000 ريال	العليا	2,000	أرض
معرض للإيجار	1,350 ريال	العليا	112	معارض
معرض للإيجار	800 ريال	العليا جنوب طريق الملك سلمان	399	مكاتب

التقييم النهائي للعقار

القيمة الترجيحية			
الرسمة بالسوق	الرسمة بالعقد	التكلفة	طريقة التقييم
64,291,987	64,000,000	61,870,176	اجمالي القيمة
60%	40%	0%	الوزن النسبي
38,575,192	25,600,000	0	القيمة المساهمة
64,175,192			القيمة بعد ترجيح الأوزان النسبية
64,175,000.00			القيمة السوقية للعقار بعد التقريب

رأي المقيم

بعد تطبيق أسلوب التقييم الدخل والتكلفة في تقييم هذا العقار وبعد عمل الأوزان النسبية على نتائج التحليل و التقييم فلقد قمنا بتوزيع النسب طريقة الرسمة المباشرة حسب العقد بنسبة 40% وطريقة الرسمة حسب الأيجار السوقية 60% وتم استبعاد طريقة التكلفة واعتماد طريقتي الرسمة

الوضع القانوني للمقيم



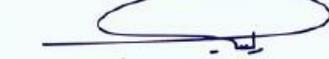
ترخيص مزاولة مهنة لفرع تقييم العقارات

فئة العضوية: أساسي اسم المكتب: مكتب منصات للتقييم العقاري المقر الرئيسي: الرياض

رقم الترخيص 1210000163 تاريخ إصداره 1437/3/30 هـ تاريخ انتهائه 1447/4/3 هـ

يرخص **خالد شاكر بن حامد المبيض** (سعودي الجنسية) سجل مدني رقم 1053588115 لمزاولة المهنة وقد منح هذا الترخيص بعد أن استوفى شروط القيد الواردة في المادة الخامسة من نظام المقيمين المعتمدين الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/43) وتاريخ 1433/07/9 هـ بموجب قرار لجنة قيد المقيمين رقم (76/3/42) وتاريخ 1442/3/4 هـ

رئيس لجنة قيد المقيمين



أ. وليد بن عبدالله الرويشد

ختم الوزارة



فريق العمل

الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين
Saudi Authority for Accredited Valuers

تقييم العقار
Real Estate Valuation

مقيم معتمد

خالد شاكر المبيض
KHALED SHAKER ALMOBID

Membership Type: Temp Member فئة العضوية: أساسي مؤقت
No: 1210000163 رقم العضوية: 1210000163
Exp: 28/01/2023 تاريخ الانتهاء: 1444/7/6

للتأكد من أحقية مزاوله المهنة
والحزب من التفاصيل

إعتماد : الرئيس التنفيذي

الإسم : خالد شاكر المبيض
فئة العضوية : معتمد
رقم العضوية : 1210000163



خالد شاكر المبيض

الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين
Saudi Authority for Accredited Valuers

تقييم العقار
Real Estate Valuation

محمد محمد بن كنعان

رقم العضوية: 1210000349
فئة العضوية: عضو مؤقت
تاريخ الانتهاء: 15-02-2022

للتأكد من أحقية مزاوله المهنة
والحزب من التفاصيل

مراجعة وتدقيق : مدير التقييم

الإسم : محمد محمد الكنعان
فئة العضوية : أساسي مؤقت
رقم العضوية : 1210000349

المرفقات

الافتراضات و الشروط المعقيدة

- قام بإعداد مهمة التقييم والتقرير مقيمون ممثلون لمتطلبات معايير التقييم الدولية (2020) الصادرة عن مجلس معايير التقييم الدولية (IVSC) ودليل التقييم العقاري (٢٠١٨) الذي نشرته الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين. قد تكون التقييمات خاضعة لرقابة الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين.
- باستثناء ما قد ينص عليه خلاف ذلك في خطاب التكليف، فإن التقييم والتقرير سري ولا يجوز استخدامه من قبل أي شخص آخر غير الطرف المرسل إليه وللغرض الذي تم إعداده. لا يجوز نشره كلياً أو جزئياً، ولا يشار إليها في أي وثيقة أو بيان أو تعميم أو نقلها بأي طريقة أخرى إلى أي طرف آخر أو العامة دون موافقتنا الخطية المسبقة.
- لا تقبل أي مسؤولية على الإطلاق لأي طرف آخر إلا على أساس تعليمات مكتوبة ومتفق عليها وعلى دفع رسوم إضافية. لا يجوز تقديم أي مطالبة ناشئة عن أو متعلقة بهذا التقييم والتقرير ضد أي عضو أو موظف أو شريك أو استشاري في منصات للتقييم العقاري لا يتحمل أي عضو أو موظف أو شريك أو استشاري أي واجب شخصي للعناية بالعمل أو أي طرف آخر، ويجب تقديم أي مطالبة بالتعويض عن الخسائر ضد (اسم الشركة).
- إذا تمت الإشارة إلى التقييم والتقرير أو تضمينهما في أي مادة أو نشرة، فإن التقييم والتقرير يعتبران مشار إليهما أو مدرجين لأغراض المعلومات فقط و(اسم الشركة) وموظفيها والمقيم لا يتحملون أي مسؤولية تجاه المستفيدين من هذه المواد. ولا تتحمل منصات للتقييم العقاري أي مسؤولية تجاه أي طرف آخر غير العميل لإعداد التقرير.
- إذا كانت هناك شكوى، فإننا نؤكد أن لدينا إجراءات التعامل مع الشكاوى، والتي سيتم توفير نسخة منها عند الطلب.
- في حالة وجود مطالبة ضد منصات للتقييم العقاري أو الشركات التابعة له أو موظفيها أو المقدم فيما يتعلق بهذا التقييم والتقرير أو هذه المهمة بأي شكل من الأشكال، فإن الحد الأقصى للأضرار القابلة للاسترداد يجب أن يكون المبلغ النقدي الذي حققته (اسم الشركة) أو الشركات التابعة لها من التقييم والتقرير ولا يجوز في وفي أي حال من الأحوال أي مطالبة بالتعويض عن الأضرار اللاحقة.
- نحن لا نقوم بإجراء عمليات بحث عن حقوق الملكية ولا نطلع على وثائق الملكية والتأجير. ما لم نعلم ونعلن خلاف ذلك، فإننا نفترض أن: كل عقار له صك ملكية وقابل للتسويق، وأن جميع الوثائق موجودة، وأنه لا توجد قيود أو حدود أو اتفاقات أو مصروفات تؤثر على العقار، أو دعوى مادية معلقة. قد يستند التقييم والتقرير إلى ملخصات الإيجار التي يقدمها العميل أو أطراف ثالثة. ونحن لا نتحمل أي مسؤولية عن صحة أو اكتمال معلومات الإيجار التي تم تقديمها، ولا ينبغي الاعتماد على أي تفسير قدمناه فيما يتعلق بأي وثائق من هذا القبيل تم الحصول عليها دون التحقق من المحامين.
- تم الحصول على المعلومات الواردة في التقييم والتقرير أو التي يستند إليها التقييم والتقرير من العميل والمصادر الأخرى المدرجة فيه والتي اعتبرناها موثوقة. وما لم ينص على خلاف ذلك في التقييم والتقرير، فإننا لم نتحقق من هذه المعلومات وافترضنا أنها كاملة وموثوقة وصحيحة. ولا نقبل أي مسؤولية على الإطلاق عن مدى اكتمال هذه المعلومات ودقتها. يلتزم أي مستخدم مصرح له بالتقييم والتقرير بإبلاغنا بأي أخطاء يعتقد أنها مضمنة في التقرير.
- نفترض أن الملكية تتوافق مع جميع المتطلبات القانونية ذات الصلة بما في ذلك، على سبيل المثال لا الحصر، تخطيط المدن، وأنظمة الحريق والبناء، شهادات الإشغال والموافقات الحكومية الأخرى. إن أي استفسارات شفوية أو الكترونية من سلطات التخطيط المعنية تم اتخاذها بدقة لمساعدتنا في تطوير رأي حول قيمة العقار. ومن أجل التأكد نوصي المحامين بالتحقق رسمياً من هذه المعلومات وموقفها فيما يتعلق بأي مسائل قانونية مشار إليها في التقييم والتقرير.
- إن الاستنتاجات والآراء، بما في ذلك رأي القيمة، وأي تنبؤات بالطلب والعرض، ومعدلات الإيجار، والإيرادات والمصروفات التي تستند إليها هذه الاستنتاجات والآراء قد تكون فقط في التاريخ المذكور في التقييم والتقرير. وهي تعكس أفضل رأي عن التصور السوق الحالي وتوقعات السوق وأداء العقار في المستقبل المنظور تحت الإدارة المختصة. يتقلب سوق العقارات باستمرار ولا يمكن التنبؤ بالمستقبل ولا أن نقدم أي ضمان بتحققها. يمكن للتغيرات في عوامل السوق أو في العقارات أن تؤثر بشكل كبير على مثل هذه الاستنتاجات والآراء.
- وباستثناء ما قد ينص عليه خلاف ذلك في خطاب التكليف، لا يجب على (اسم الشركة) أو أي فرد يوقع هذا التقييم والتقرير أو له علاقة بالتكليف تقديم شهادة في أي محكمة أو إجراء قانوني يتعلق بالعقار أو التقييم أو التقرير.
- عند فحص العقار كجزء من نطاق العمل، يعتمد التقييم والتقرير على المعاينة البصرية للعقار ويعكس العيوب أو العناصر الواضحة والتي لا يتم استبعادها صريحاً بموجب افتراض خاص. ما لم نصدر تعليقات صريحة، فإننا لا نقوم بإجراء دراسات مسح للمواقع أو التقييمات البيئية أو استبيانات، أو خدمات فحص المباني أو التحقيق في السجلات التاريخية لتحديد التلوث الحالي أو السابق للعقار. نحن نفترض أنه لا توجد ظروف مخفية أو غير ملائمة في باطن الأرض أو الهياكل أو الخدمات التي تؤثر على قيمة العقار، بما في ذلك على سبيل المثال، العيوب الهيكلية أو المعدات الميكانيكية المختلة أو السباكة أو المكونات الكهربائية ووجود مواد خطيرة أو سامة محتلمة استخدمت في بناء أو تعديل أو صيانة التحسينات أو تقع عند العقار أو حوله.
- يعكس تقييمنا وتقديرنا إدراكنا لمفاهيم السوق المحتملة لعقود المستأجرين. وما لم يتم إصدار تعليقات محددة، فإننا لا نتحقق من الوضع المالي للمستأجرين، وما لم يتم إبلاغنا بخلاف ذلك، نفترض أنهم يستطيعون الوفاء بالتزامات الإيجار الخاصة بهم.
- ولا يعتبر تقييمنا وتقديرنا بمثابة نصيحة استثمارية أو توصية لافتراض أو إقراض العقار. إذا قدم التقييم والتقرير إلى مقرض أو مستثمر بموافقتنا الخطية المسبقة، فيجب على ذلك الطرف النظر في اعتبارات الاستثمار المستقلة ومعايير الاكتتاب في قراره الاستثماري. ينصح لذلك الطرف أن يفهم نطاق العمل بشكل عام، وجميع الافتراضات والافتراضات الخاصة والقيود المتضمنة في هذا التقييم والتقرير.
- ما لم يشار إلى خلاف ذلك في التقييم والتقرير، عادة ما يتم التعبير عن رأي القيمة باستثناء أي تكاليف المعاملات، الزكاة والضرائب، وعلو على ذلك، يتم تقييم العقارات بغض النظر عن أي رهون عقارية أو التزامات أخرى.
- قبول أو استخدام هذا التقييم والتقرير بشكل قبول للافتراضات والقيود السابقة.

الملخص التنفيذي

م	العنصر	الايضاح
1	نوع التقرير	شامل
2	اعتماد التقرير	عضوية رقم 1210000163
3	المقيم	حمد محمد الكنعان عضوية رقم : 1210000349 خالد شاكر المبيض عضوية رقم : 1210000163
4	تايخ المعاينة	30/06/2021
5	تاريخ التقييم	11/08/2021
6	تاريخ اصدار التقييم	11/08/2021
7	رسوم الاراضي	غير خاضع
8	العمل	شركة جدوى للاستثمار
9	عملة التقييم	الريال السعودي
10	الافصاح	لا يوجد تضارب في المصالح سواء حالي او محتمل مع الاطراف والعقارات المشاركة
11	الغرض من التقييم	الإدراج في القوائم العالية
12	اساس القيمة	القيمة السوقية
13	تحليل السوق	تمت الدراسة السوقية بناء على أسعار البيع والعروض بالنسبة للعقارات المجاورة وتم تحليلها
14	العقارات المقارنة	تم دراسة أسعار الأراضي وأسعار عروض المكاتب العقارية في المنطقة المجاورة
15	المعايير المتبعة	معايير التقييم الدولية 2020 -- دليل ممارسة التقييم العقاري
16	اسلوب التقييم	التكلفة . الدخل
17	طريقة التقييم	الاحلال لحساب الاهلاك . الرسمة المباشرة . الاجار السوقي
18	افتراضات و الافتراضات الخاصة	تم افتراض ان المستندات المرفقة صحيحة وخالية من الرهن او اي التزامات قانونية لا تتحمل شركتنا اي مسؤولية ازاء أي معلومات يتم إستلامها من العميل والتي من المفترض سلامتها وإمكانية الاعتماد عليها كما لا تقر شركتنا بدقة او اكتمال البيانات المتاحة ولا تعبر عن رأيها ولم تقم بعرض أي نوع من الضمانات لدقة البيانات او اكتمالها الا فيما اشارت اليه بوضوح في هذا التقرير
19	الاستدلال على الموقع	تم معاينة العقار محل التقييم من خلال المالك وتم ومطابقة الصك للموقع
20	عوامل مؤثرة على قيمة العقار	العوامل الاقتصادية جراء جائحة كورونا
21	معاينة العقار	الإطلاع على نواحدود ع العقار وموقع العقار من حيث المنطقة والمدينة والحي ورقم المخطط ورقم القطعة ورقم الفسخ وتاريخه وأرقام الصكوك وتاريخها ومصادرها إضافة إلى الأطوال والإتجاهات
22	حقوق الغير في العقار	تم افتراض ان العقار خالي من أي حقوق عينية أو شخصية ولا يقع عليه أي رهن او حق امتياز للغير واذا حصل خلف ذلك فان مكتب منصات للتقييم العقاري غير مسؤول عن ذلك
23	تقدير القيمة السوقية / ريال	64,175,000

نفيدكم باننا قمنا بمعاينته ودراسة المنطقة للوصول للقيمة السوقية للعقار وتم الكشف عن اسعار البيوع المشابهة وتحليل البيانات واصدار القيمة



#مستقبل_الخدمات_العقارية

تقرير مبنى تعليمي والواقع في حي النخيل بالرياض

(مدارس روض الجنان)

تاريخ التقرير : 11/08/2021

رقم التقرير : 25017

الفهرس



#مستقبل_الخدمات_العقارية

الصفحة	محتوى التقرير
31 - 32	المقدمة . الفهرس
33 . 35	المقدمة . نطاق العمل . ملخص التقييم النهائي للعقار
36 - 40	بيانات الملكية ومعلومات العقار
41 - 46	التقييم النهائي نتائج البحث والاستقصاء . الملخص التنفيذي

نطاق العمل

يصف معيار 101 نطاق العمل للشروط الأساسية لمهمة التقييم كما ورد في نسخة معايير التقييم الدولية الصادرة في 2020 من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين

بيانات أساسية	الجهة الموجهة لها التقرير والمخول لها استخدامه	شركة جدوى للاستثمار
العقار	الغرض من التقييم	الإدراج في القوائم العالية
التقييم	نوع العقار محل التقييم	مدرسة
	ملكية العقار	مطلقة
	أسلوب التقييم المعتمد في القيمة النهائية	التكلفة . الدخل
	طرق التقييم المتبعة	الاحلال لحساب قيمة الاهلاك . التدفقات النقدية المخصومة (DCF)
المقيم	أساس القيمة	القيمة السوقية
	تاريخ المعاينة	30/06/2021
الافتراضات و الافتراضات الخاصة	تم إعداد هذا التقرير من قبل شركة منصات للتقييم العقاري المسجلة في عضوية الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين رقم 1210000163 تاريخ إصداره 30/3/1437 هـ تاريخ الانتهاء هـ. 03/04/1447	
الافتراضات و الافتراضات الخاصة	بناءً على التوجيهات الصادرة من مجلس معايير التقييم الدولية التي نشرت من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين حول التقييم في ظل جائحة كورونا والتي قد تكون ذات أهمية خاصة أثناء فترات عدم اليقين و اضطراب السوق التي نصحت المقيمين بالرجوع الى نسخة معايير التقييم الدولية لعام 2020 م عند إجراء عملية تقييم و اشتملت الورقة على انه يجب في التقرير وصفا لنطاق مهمة التقييم و غرضها و استخدامها و أي قيود على ذلك الالتزام و الإفصاح عن أي افتراضات او افتراضات خاصة و كذلك اوجة الغموض المهمة والظروف المعقدة التي تؤثر على القيمة بشكل مباشر . ليس من دور المقيم التحقق من المعلومات الواردة من العميل ويفترض انها صحيحة	
منهجية التقييم	تم تقييم العقار بأسلوب التكلفة . الدخل	
الضمانات	قمنا بتنفيذ اعمالنا بناء على اغراض العميل و في ظل ما تم استلامه من بيانات من العميل للاصل موضوع التقييم. لم نقوم باية إجراءات مستقلة للتحقق او التدقيق فيما يتعلق بصحة أو ثبوتية المعلومات التي توصلنا اليها ولا تقدم أي تصريح أو معنى حول هذه المعلومات. لذلك لا نقدم أي ضمان من أي نوع (سواء صراحة او ضمناً) على دقة و اكتمال البيانات المستلمة من العميل و المستخدمة بالتقييم.	

نطاق العمل

يصف معيار 101 نطاق العمل للشروط الأساسية لمهمة التقييم كما ورد في نسخة معايير التقييم الدولية الصادرة في 2020 من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين

المسح الميداني لمنطقة العقار موضع التقييم والعقارات المشابهة له من حيث المواصفات والمساحات لكل منها والتأكد من صحتها وتحليلها	نطاق البحث والاستقصاء
تم الاعتماد على المعلومات الخاصة بالسوق في نفس الحي وتحليل البيانات العقارية المتوفرة من السوق وقاعدة بيانات وزارة العدل والذي يبين العقارات المباعة في نفس التقييم او المناطق القريبة للموقع بهدف الاستئناس بها في عملية التقييم	مصادر المعلومات
25017	رقم التقرير
نقر نحن شركة منصات للتقييم العقاري بانه تم اعداد التقييم للسادة : شركة جدوى للاستثمار وفقاً للمعايير المهنية للتقييم الدولية International Valuation والمعتمدة من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين	معايير التقييم المتبعة
تقرير تقييم متكامل يحتوي على إيضاح شامل لكافة اعمال التقييم للوصول الى القيمة المعنية	نوع التقرير
11/08/2021	تاريخ التقرير و نفاذ القيمة
هذا التقرير معد للغرض الذي اعد من اجله فقط ولا يجوز استخدامه او تداوله او اقتباس منه او الاشارة اليه على أي حال من الأحوال لاي غرض آخر وبناء عليه لا تتحمل منصات للتقييم العقاري او المقيم مسؤولية عن أية خسارة يتكبدها أي طرف نتيجة استخدام تقرير التقييم على نحو يخالف ما جاء من احكام هذا البند ولا يجوز تقديم هذا التقرير الى أي طرف آخر بخلاف المشار اليهم بدون موافقة خطية من منصات للتقييم العقاري	قيود الاستخدام او التوزيع او النشر
الريال السعودي	عملة التقرير
ان القيمة التقديرية للعقار خاضعة للذبذبة بنسبة $\pm 10\%$	الملاحظات
التقييم بحكم طبيعته ليس علما مجردا والنتائج التي يتم التوصل اليها ليست بالضرورة غير قابلة للنقاش وكما أنها تعتمد على الممارسة والحكم الشخصي فنحن نعتقد بأن القيمة السوقية العادلة التي نقدمها في تقريرنا هذا تعتبر معقولة ومبررة استناداً الى المعلومات التي أتاحت لنا و يمكن لأخرين إعطاء قيمة مختلفة للعقار و السعر الفعلي الذي قد يتحقق لصفقة في سوق مفتوحة قد يكون اعلى او اقل من تقديرنا للقيمة السوقية العادلة تبعاً للظروف المحيطة بالصفقة (على سبيل المثال العروض المنافسة الأخرى) وطبيعة مجال الاعمال (على سبيل المثال المشتري لديه تطلعات خاصة به في التحالف) والقدرة التفاوضية والدوافع التي تحرك الباعين والمشتريين ... الخ .	شروط عامة

ملخص التقييم النهائي للعقار

التقييم النهائي بعد التقريب	
32,400,000	رقماً / ريال
إثنان وثلاثون مليوناً وأربعمائة ألف	كتابة / ريال

بيانات الملكية ومعلومات العقار

معلومات العقار			
		اسم العميل	شركة جدوى للاستثمار
1010385322	رقم الهوية	اسم المالك	شركة مجالات التطوير للعقارات
1440/05/18	تاريخة	رقم الصك	810104044355
شارع الامير عبدالعزيز بن ثنيان	اقرب شارع تجاري	المدينة	الرياض
مدرسة	نوع العقار	الحي	النخيل
--	عدد الأدوار	شاغرية العقار	مأهول
مرفق	نوع الاستخدام	نطاق العقار	داخل النطاق
12 سنة	عمر العقار	احداثي الموقع	24.732609078669928,46.61035911165253
139 و 140 و 141 و 142	رقم القطعه	رقم المخطط	ب / 2113
منخفض	منسوب الأرض	الجار مبني	نعم
جيد	التصميم المعماري	حالة المبنى	جيد
			وصف العقار
			العقار عبارة عن مدرسة مكونة من قبو وثلاث أدوار وملحق علوي

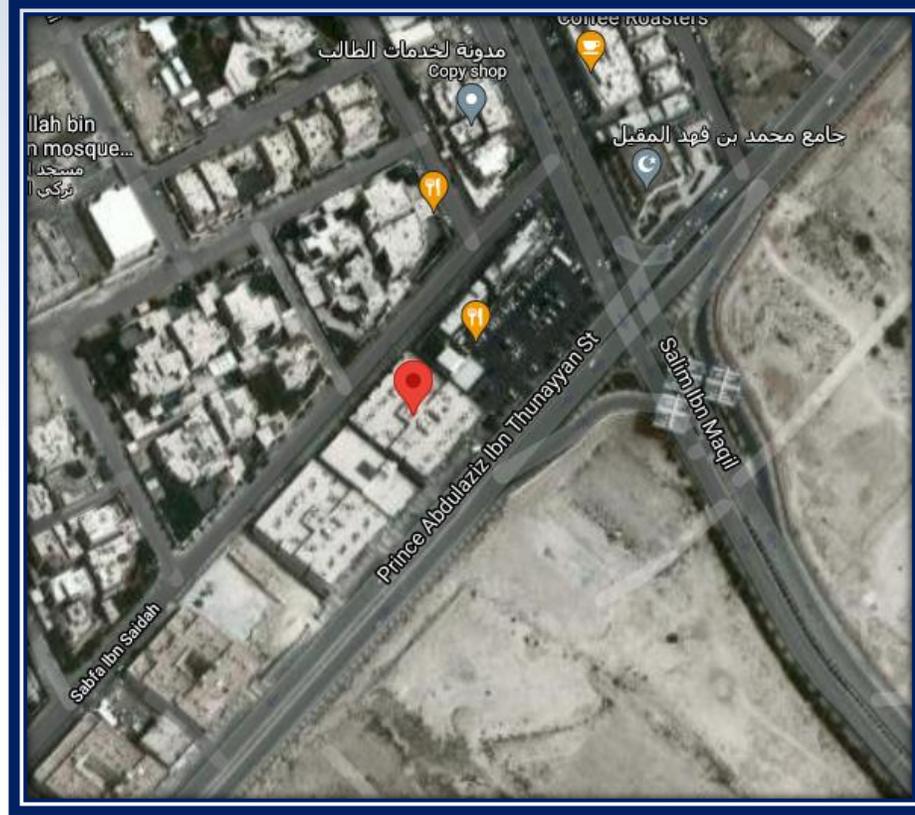


منصات
MENASSAT
منصات للتقييم العقاري
MENASSAT REAL ESTATE APPRAISAL

#مستقبل_الخدمات_العقارية

موقع العقار

للوصول لموقع العقار
أرجوا الضغط على



وثائق الملكية



منصات
MENASSAT
منصات للتقييم العقاري
MENASSAT REAL ESTATE APPRAISAL

#مستقبل_الخدمات_العقارية

محافظة الرياض
البلدية العامة للبلديات
وزارة العدل
[٢٧٧]
كتابة العدل الأولى بالرياض

رقم: ٨١٠٠٤٤٤٣٥٥
التاريخ: ١٨ / ٥ / ١٤٤٠ هـ

٥٥٥٦٢٠٥٧٨٩

صك

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

فإن قطعة الأرض ١٣٩ و قطعة الأرض ١٤٠ و قطعة الأرض ١٤١ و قطعة الأرض ١٤٢ من البلك رقم ١٥ من المخطط رقم ٢١١٣ / ب الواقع في حي النخيل بمدينة الرياض .

وحدودها وأطوالها كماالتالي:

شمالاً: شارع عرض ٢٠م	بطول: (٥٠) خمسون متر
جنوباً: شارع عرض ٣٠م	بطول: (٥٠) خمسون متر
شرقاً: قطعة رقم ١٤٣ ورقم ١٤٤	بطول: (٦٠) ستون متر
غرباً: قطعة رقم ١٣٧ ورقم ١٣٨	بطول: (٦٠) ستون متر

ومساحتها: (٣٠٠٠) ثلاثة آلاف متر مربعاً فقط.

والمستند في أفرانها على الصك الصادر من هذه الإدارة برقم ٤١٠٠٤٤٤٣٥٥ في ١٨ / ٥ / ١٤٤٠ هـ.

قد انتقلت ملكيتها لـ شركة مجالات التطوير للمقاربات بموجب سجل تجاري رقم ١٠١٠٣٨٥٣٢٢ في ١١ / ١٠ / ١٤٣٤ هـ وتنتهي في ١١ / ١٠ / ١٤٤١ هـ، بثمن وقدره ٢٥٨٢٥٠٠٠ خمسة وعشرون مليوناً و ستمائة وخمسة وعشرون ألف ريال وعليه جرى التصديق تحريراً في ١٨ / ٥ / ١٤٤٠ هـ لامتداده، وصلى الله على نبينا محمد وآله وصحبه وسلم.

التحتم بمحكمة العدل
كتابة العدل الأولى بالرياض
كاتب العدل المحقق
١٤

حسام بن سعد بن عبد الرحمن الجريدي
١٤

٥١٤٤٠

صفحة ١ من ١
تولود رقم (١١٦ - ٣ - ١١)

صفحة مطبوع الحكومة ٧٨٣٢٤ (هذا التولود مخصص للاستخدام الخاص بالي ويمنع تداوله)

مواصفات وحدود واطوال العقار

مواصفات العقار			
مساحة الأرض / م	3000	الطرق الرئيسية	شارع الامير عبدالعزيز بن ثنيان
الواجهة	واجهتان	طبيعة وشكل الأرض	مربعة

الخدمات والمرافق المتوفرة في العقار						
الكهرباء	نعم	الهاتف	نعم	مياه	نعم	صرف صحي
						نعم

الحدود والاطوال				
الجهة	الحد	الطول / م	نوع الشارع	عرض الشارع / م
شمالي	شارع	50	فرعي	20م
شرقي	قطعة رقم 143 و 144	60	--	-
جنوبي	شارع	50	رئيسي	30م
غربي	قطعة رقم 137 و 138	60	--	-



منصات
MENASSAT
منصات للتقييم العقاري
MENASSAT REAL ESTATE APPRAISAL

#مستقبل_الخدمات_العقارية

صور العقار



التقييم النهائي

طرق التقييم

أساليب وطرق التقييم

اساليب التقييم	تركيز الطريقة	درجة استخدامها	ايضاح
اسلوب السوق	البدائل	مستبعد	يفترض اسلوب السوق وفرة بالمقارنات التي لديها سمات مشابهه للدخل موضوع التقييم و بيعت بفترة زمنية قريبة استبعدنا هذا الأسلوب لعدم توفر مقارنات قريبة من العقار
اسلوب الدخل	التدفقات النقدية المخصومة (DCF)	أساسي	يركز اسلوب الدخل على ان الاصل قادر على توليد عوائد مستقبلية و بالاعتماد على مدة تحقق العوائد و مستوى المخاطر نستطيع ان نقدر المنفعة المالية من العقار اليوم بما يساوي القيمة المستهدفة استخدامنا لهذا الأسلوب كان أساسي
اسلوب التكلفة	التكلفة البديلة او المماثلة	مساعد	استخدامنا لهذا الأسلوب كان مساعد

طريقة إحتساب القيمة

التقييم بطريقة التكلفة

مساحات البناء وفقاً للترخيص

البيان	القيمة	الوحدة
القبو	2,785	2م
الدور الأرضي	1,774	2م
الدور الأول	2,040	2م
الدور الثاني	2,187	2م
الملاحق	1,127	2م
إجمالي المساحات	9,912	2م

طريقة احتساب التكلفة

البيان	القيمة	الوحدة
تكلفة بناء المتر	2,000	ريال / 2م
إجمالي التكاليف	19,824,700	ريال
ربح المطور	20	%
التكاليف شاملة ربح المطور	23,789,640	ريال
عمر العقار	12	سنة
العمر الاقتصادي الكلي	40	سنة
العمر الفعال للعقار بحالة الصيانة	8	سنة
اهلاكات العمر الفعال	20.0	%
قيمة الاهلاكات	4,757,928	ريال
قيمة المبانى بالحالة التي عليها	19,031,712	ريال
إجمالي قيمة العقار بالتكاليف بأسلوب التكلفة	34,031,712	ريال

طريقة إحتساب القيمة

التقييم بطريقة الرسملة المباشرة

أسلوب الدخل: خصم التدفقات النقدية المستقبلية بافتراض تجديد العقد بعد الفترة الإلزامية

3		2		1		الدفعات السنوية المتبقية	
2024		2023		2022		السنوات	
6	5	4	3	2	1	الدفعات / نصف سنوية	
1,250,000	1,250,000	1,250,000	1,250,000	1,250,000	1,250,000	استحقاق الدفعة	
		3.0%				معدل الخصم للفترة الإلزامية (معدل نصف سنوي)	
		4.0%				معدل الخصم للفترة الثانية (معدل نصف سنوي)	
		8.0%				معدل الخصم للقيمة الأخيرة (معدل سنوي)	
1,046,855	1,078,261	1,110,609	1,143,927	1,178,245	1,213,592	القيمة الحالية للنقود المستقبلية	

8	7		6		5		4		الدفعات السنوية المتبقية	
2028	2028		2027		2026		2025		السنوات	
القيمة الأخيرة	14	13	12	11	10	9	8	7	الدفعات / نصف سنوية	
32,812,500	1,203,125	1,203,125	1,312,500	1,312,500	1,312,500	1,312,500	1,312,500	1,312,500	1,312,500	استحقاق الدفعة
17,727,573	694,775	722,566	819,784	852,575	886,678	922,145	959,031	997,392	القيمة الحالية للنقود المستقبلية	

نتائج البحث والاستقصاء

م	الموقع	الشوارع	نوع العقار	المساحة	سعر المتر	رقم القطعه	رقم المخطط	تاريخ البيع	الاحداثي
1	حي النخيل	36.15.15	ارض تجاري سكني	2699	3750	21.22	ب/2113	16/08/2020	46.606877,24.728604
2	حي النخيل	36	ارض تجاري سكني	1760	4000	76/78/1	2961	30/06/2020	46.604581,24.737421
3	حي النخيل	36	ارض تجاري سكني	750	5476	215	ب / 2113	19/08/2019	24°44'13.3"N 46°36'33.2"E

التقييم النهائي للعقار

القيمة الترجيحية

أسلوب الدخل	أسلوب التكلفة	توفيق النتائج القيمة
31,354,007	34,031,712	
60%	40%	الوزن النسبي
18,812,404	13,612,685	القيمة المساهمة
	32,425,089	القيمة النهائية
	32,400,000	القيمة السوقية بعد التقريب

رأي المقيم

بعد تطبيق أسلوب التقييم الدخل والسوق في تقييم هذا العقار وبعد
 عمل الأوزان النسبية على نتائج التحليل و التقييم فلقد قمنا بتوزيع
 النسب أسلوب الدخل **60%** وأسلوب التكلفة بنسبة **40%**

الملخص التنفيذي

م	العنصر	الايضاح
1	نوع التقرير	شامل
2	اعتماد التقرير	عضوية رقم 1210000163
3	المقيم	حمد محمد الكنعان عضوية رقم : 1210000349 خالد شاكر المبيض عضوية رقم : 1210000163
4	تايخ المعاينة	30/06/2021
5	تاريخ التقييم	11/08/2021
6	تاريخ اصدار التقييم	11/08/2021
7	رسوم الاراضي	غير خاضع
8	العميل	شركة جدوى للاستثمار
9	عملة التقييم	الريال السعودي
10	الافصاح	لا يوجد تضارب في المصالح سواء حالي او محتمل مع الاطراف والعقارات المشاركة
11	الغرض من التقييم	الإدراج في القوائم العالية
12	اساس القيمة	القيمة السوقية
13	تحليل السوق	تمت الدراسة السوقية بناء على أسعار البيع والعروض بالنسبة للعقارات المجاورة وتم تحليلها
14	العقارات المقارنة	تم دراسة أسعار الأراضي وأسعار عروض المكاتب العقارية في المنطقة المجاورة
15	المعايير المتبعة	معايير التقييم الدولية 2020 -- دليل ممارسة التقييم العقاري
16	اسلوب التقييم	التكلفة . الدخل
17	طريقة التقييم	الاحلال لحساب قيمة الاهلاك . التدفقات النقدية المخصومة ()
18	افتراضات و الافتراضات الخاصة	تم افتراض ان المستندات المرفقة صحيحة وخالية من الرهن او اي التزامات قانونية لا تتحمل شركتنا اي مسؤولية ازاء أي معلومات يتم إستلدها من العميل والتي من المفترض سلامتها وإمكانية الاعتماد عليها كما لا تقر شركتنا بدقة او اكتمال البيانات المتاحة ولا تعبر عن رأيها ولم تقم بعرض أي نوع من الضمانات لدقة البيانات او اكتمالها الا فيما اشارت اليه بوضوح في هذا التقرير
19	الاستدلال على الموقع	تم معاينة العقار محل التقييم من خلال المالك وتم ومطابقة الصك للموقع
20	عوامل مؤثرة على قيمة العقار	العوامل الاقتصادية جراء جائحة كورونا
21	معاينة العقار	الإطلاع على نواحدود ع العقار وموقع العقار من حيث المنطقة والمدينة والحي ورقم المخطط ورقم القطعة ورقم الفسخ وتاريخه وأرقام الصكوك وتاريخها ومصادرها إضافة إلى الأطوال والإتجاهات
22	حقوق الغير في العقار	تم افتراض ان العقار خالي من أي حقوق عينية أو شخصية ولا يقع عليه أي رهن او حق امتياز للغير واذا حصل خلف ذلك فان مكتب منصات للتقييم العقاري غير مسؤول عن ذلك
23	تقدير القيمة السوقية / ريال	32,400,000

نفيدكم باننا قمنا بمعاينته ودراسة المنطقة للوصول للقيمة السوقية للعقار وتم الكشف عن اسعار البيوع المشابهة وتحليل البيانات واصدار القيمة



#مستقبل_الخدمات_العقارية

تقرير تقييم مبنى تعليمي والواقع في حي العاصمة بالدرعية

(جامعة المعرفة)

تاريخ التقرير : 11/08/2021

رقم التقرير : 25021

الفهرس



الصفحة	محتوى التقرير
47 - 48	المقدمة . الفهرس
49 - 51	نطاق العمل . ملخص التقييم النهائي للعقار
52 - 56	بيانات الملكية ومعلومات العقار
57 - 62	التقييم النهائي نتائج البحث والاستقصاء . الملخص التنفيذي

نطاق العمل

يصف معيار 101 نطاق العمل للشروط الأساسية لمهمة التقييم كما ورد في نسخة معايير التقييم الدولية الصادرة في 2020 من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين

بيانات أساسية	الجهة الموجهة لها التقرير والمخول لها استخدامه	شركة جدوى للاستثمار
العقار	الغرض من التقييم	الدراج في القوائم المالية
التقييم	نوع العقار محل التقييم	مبنى
	ملكية العقار	مطلقة
	أسلوب التقييم المعتمد في القيمة النهائية	التكلفة . الدخل
	طرق التقييم المتبعة	الحلحل لحساب قيمة الاهلاك . الرسمة المباشرة
المقيم	أساس القيمة	القيمة السوقية
	تاريخ المعاينة	30/06/2021
الافتراضات و الافتراضات الخاصة	تم إعداد هذا التقرير من قبل شركة منصات للتقييم العقاري المسجلة في عضوية الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين رقم 1210000163 تاريخ إصداره 30/3/1437 هـ تاريخ الانتهاء هـ 03/04/1447	
منهجية التقييم	بناءً على التوجيهات الصادرة من مجلس معايير التقييم الدولية التي نشرت من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين حول التقييم في ظل جائحة كورونا والتي قد تكون ذات أهمية خاصة أثناء فترات عدم اليقين و اضطراب السوق التي نصحت المقيمين بالرجوع الى نسخة معايير التقييم الدولية لعام 2020 م عند إجراء عملية تقييم و اشتملت الورقة على انه يجب في التقرير وصفا لنطاق مهمة التقييم و غرضها و استخدامها و أي قيود على ذلك الالتزام و الإفصاح عن أي افتراضات او افتراضات خاصة و كذلك اوجة الغموض المهمة والظروف المعقدة التي تؤثر على القيمة بشكل مباشر . ليس من دور المقيم التحقق من المعلومات الواردة من العميل ويفترض انها صحيحة	
الضمانات	تم تقييم العقار بطريقتي الحلحل لحساب قيمة الاهلاك . الرسمة المباشرة	
	قمنا بتنفيذ اعمالنا بناء على اغراض العميل و في ظل ما تم استلامه من بيانات من العميل للاصل موضوع التقييم. لم نقم باية إجراءات مستقلة للتحقق او التدقيق فيما يتعلق بصحة أو ثبوتية المعلومات التي توصلنا اليها ولا تقدم أي تصريح أو معنى حول هذه المعلومات. لذلك لا نقدم أي ضمان من أي نوع (سواء صراحة او ضمنا) على دقة واكتمال البيانات المستلمة من العميل و المستخدمة بالتقييم.	

نطاق العمل

يصف معيار 101 نطاق العمل للشروط الأساسية لمهمة التقييم كما ورد في نسخة معايير التقييم الدولية الصادرة في 2020 من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين

المسح الميداني لمنطقة العقار موضع التقييم والعقارات المشابهة له من حيث المواصفات والمساحات لكل منها والتأكد من صحتها وتحليلها	نطاق البحث والاستقصاء
تم الاعتماد على المعلومات الخاصة بالسوق في نفس الحي وتحليل البيانات العقارية المتوفرة من السوق وقاعدة بيانات وزارة العدل والذي يبين العقارات المباعة في نفس التقييم او المناطق القريبة للموقع بهدف الاستئناس بها في عملية التقييم	مصادر المعلومات
25021	رقم التقرير
نقر نحن شركة منصات للتقييم العقاري بانه تم اعداد التقييم للسادة : شركة جدوى للاستثمار وفقاً للمعايير المهنية للتقييم الدولية International Valuation والمعتمدة من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين	معايير التقييم المتبعة
تقرير تقييم متكامل يحتوي على إيضاح شامل لكافة اعمال التقييم للوصول الى القيمة المعنية	نوع التقرير
11/08/2021	تاريخ التقرير و نفاذ القيمة
هذا التقرير معد للغرض الذي اعد من اجله فقط ولا يجوز استخدامه او تداوله او اقتباس منه او الاشارة اليه على أي حال من الأحوال لاي غرض آخر وبناء عليه لا تتحمل منصات للتقييم العقاري او المقيم مسؤولية عن أية خسارة يتكبدها أي طرف نتيجة استخدام تقرير التقييم على نحو يخالف ما جاء من احكام هذا البند ولا يجوز تقديم هذا التقرير الى أي طرف آخر بخلاف المشار اليهم بدون موافقة خطية من منصات للتقييم العقاري	قيود الاستخدام او التوزيع او النشر
الريال السعودي	عملة التقرير
ان القيمة التقديرية للعقار خاضعة للذبذبة بنسبة $\pm 10\%$	الملاحظات
التقييم بحكم طبيعته ليس علماً مجرداً والنتائج التي يتم التوصل اليها ليست بالضرورة غير قابلة للنقاش وكما أنها تعتمد على الممارسة والحكم الشخصي فنحن نعتقد بأن القيمة السوقية العادلة التي نقدمها في تقريرنا هذا تعتبر معقولة ومبررة استناداً الى المعلومات التي أتاحت لنا و يمكن لأخرين إعطاء قيمة مختلفة للعقار و السعر الفعلي الذي قد يتحقق لصفحة في سوق مفتوحة قد يكون اعلى او اقل من تقديرنا للقيمة السوقية العادلة تبعاً للظروف المحيطة بالصفحة (على سبيل المثال العروض المنافسة الأخرى) وطبيعة مجال الاعمال (على سبيل المثال المشتري لديه تطلعات خاصة به في التحالف) والقدرة التفاوضية والدوافع التي تحرك البائعين والمشتريين ... الخ .	شروط عامة

ملخص التقييم النهائي للعقار

التقييم النهائي بعد التقريب	
220,000,000	رقماً / ريال
مائتان وعشرون مليون ريال	كتابة / ريال

بيانات الملكية ومعلومات العقار

معلومات العقار			
		اسم العميل	شركة جدوى للاستثمار
1010495554	رقم الهوية	اسم المالك	شركة جدوى للمشاعر العقارية
1441/03/09	تاريخة	رقم الصك	911607003410
طريق الملك خالد	اقرب شارع تجاري	المدينة	الدرعية
مبنى تعليمي	نوع العقار	الحي	العاصمة
--	عدد الأدوار	شاغرية العقار	مأهول
تعليمي	نوع الاستخدام	نطاق العقار	داخل النطاق
10 سنوات	عمر العقار	احداثي الموقع	24.7574203,46.5795633
32 و 33 و 34 و 35 و 36 و 37 و 38 و 39 و 40	رقم القطعه	رقم المخطط	4
مستوي	منسوب الأرض	الجار مبني	نعم
ممتاز	التصميم المعماري	حالة المبنى	ممتاز
وصف العقار			العقار عبارة عن مبنى تعليمي مكون من قبو اول وقبو ثاني ودور ارضي واول وملحق علوي

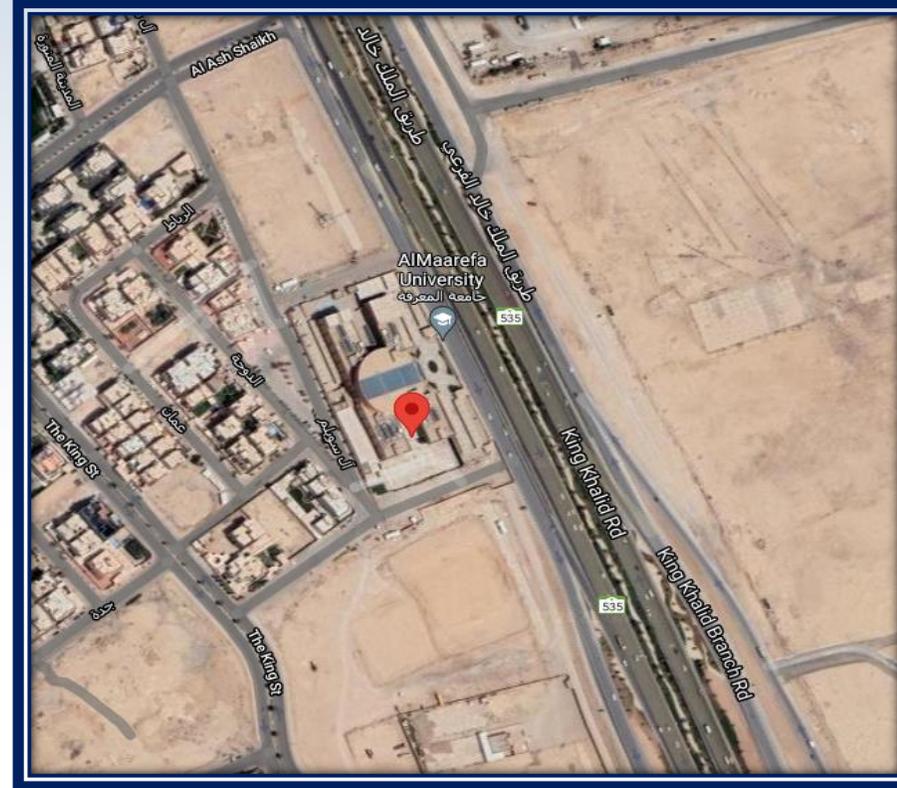


منصات
MENASSAT
منصات للتقييم العقاري
MENASSAT REAL ESTATE APPRAISAL

#مستقبل_الخدمات_العقارية

موقع العقار

للوصول لموقع العقار
أرجوا الضغط على



مواصفات وحدود واطوال العقار

مواصفات العقار			
طريق الملك خالد	الطرق الرئيسية	18,117.22	مساحة الأرض / م ²
مربعة	طبيعة وشكل الأرض	اربع واجهات	الواجهة

الخدمات والمرافق المتوفرة في العقار						
نعم	نعم	نعم	نعم	نعم	نعم	نعم
	صرف صحي		مياه		الهاتف	الكهرباء

الحدود والاطوال				
عرض الشارع / م	نوع الشارع	الطول / م	الحد	الجهة
20م	فرعي	97.44	شارع	شعالي
100م	رئيسي	179.7	شارع	شعالي
20م	فرعي	101.1	شارع	جنوبي
20م	فرعي	180	شارع	غربي



منصات
MENASSAT
منصات للتقييم العقاري
MENASSAT REAL ESTATE APPRAISAL

#مستقبل_الخدمات_العقارية

صور العقار



التقييم النهائي

طرق التقييم

أساليب وطرق التقييم

اساليب التقييم	تركيز الطريقة	درجة استخدامها	ايضاح
اسلوب السوق	البدائل	مستبعد	يفترض اسلوب السوق وفرة بالمقارنات التي لديها سمات مشابهه للاصل موضوع التقييم و بيعت بفترة زمنية قريبة اسبوعناه لعدم توفر مقارنات في منطقة العقار نفس المساحة
اسلوب الدخل	الرسمة المباشرة	اساسي	يركز اسلوب الدخل على ان الاصل قادر على توليد عوائد مستقبلية و بالاعتماد على مدة تحقق العوائد و مستوى المخاطر نستطيع ان نقدر المنفعة المالية من العقار اليوم بما يساوي القيمة المستهدفة استخدامنا لهذا الأسلوب كان أساسي
اسلوب التكلفة	التكلفة البديلة او المماثلة	مساعد	استخدامنا لهذا الأسلوب كان مساعد

طريقة إحتساب القيمة

التقييم بطريقة التكلفة

مساحات البناء وفقاً للترخيص		
الوحدة	القيمة	البيان
2م	20,552.8	قبو 1 , 2
2م	16,642.9	أرضي + أول
2م	1,133.1	ملاحق
2م	38,328.8	إجمالي مساحات

طريقة احتساب التكلفة		
الوحدة	القيمة	البيان
ريال / 2م	3,000	تكلفة المتر المربع
ريال	114,986,370	إجمالي التكاليف
%	20%	ربح المطور
ريال	137,983,644	التكاليف شاملة ربح المطور
سنة	10	عمر العقار
سنة	40	العمر الاقتصادي الكلي
سنة	5	العمر الفعال للعقار بحالة الصيانة
%	12.5%	اهلاكات العمر الفعال
ريال	17,247,956	قيمة الاهلاكات
ريال	120,735,689	قيمة المباني بالحالة التي عليها
ريال	202,533,179	إجمالي قيمة العقار بالتكاليف بأسلوب التكلفة

طريقة إحتساب القيمة

التقييم بطريقة الرسملة المباشرة

القيمة بأسلوب الدخل (رسملة مباشرة)

الوحدة	القيمة	البيان
ريال	16,480,000	صافي الدخل من العقد
%	7.50	معدل الرسملة المباشر
ريال	219,733,333	القيمة السوقية
ريال	220,000,000	القيمة السوقية النهائية

نتائج البحث والاستقصاء

نوع العقار	المساحة	الوصف	السعر / م ²	طبيعة السعر
أرض	15,527	على طريق الملك خالد - صلبوخ مباشرة تصلح للجامعات والمستشفيات	5,070	معروض للبيع
أرض	3,450	على طريق الملك خالد	6,500	معروض للبيع
مكاتب	3,500	على طريق الملك خالد	1,200	معروض للأيجار

التقييم النهائي للعقار

القيمة الترجيحية		
أسلوب الدخل	أسلوب التكلفة	توفيق النتائج
219,733,333	202,533,179	القيمة
100%	0%	الوزن النسبي
219,733,333	0	القيمة المساهمة
219,733,333		القيمة النهائية
220,000,000		القيمة السوقية بعد التقريب

رأي المقيم

بعد تطبيق أسلوب التقييم الدخل التكلفة في تقييم هذا العقار
 وبعد عمل الأوزان النسبية على نتائج التحليل و التقييم فلقد قمنا
 بترجيح طريقة الدخل بنسبة 100% على طريقة التكلفة

الملخص التنفيذي

م	العنصر	الايضاح
1	نوع التقرير	شامل
2	اعتماد التقرير	عضوية رقم 1210000163
3	المقيم	حمد محمد الكنعان عضوية رقم : 1210000349 خالد شاكر المبيض عضوية رقم : 1210000163
4	تايخ المعاينة	30/06/2021
5	تاريخ التقييم	11/08/2021
6	تاريخ اصدار التقييم	11/08/2021
7	رسوم الاراضي	غير خاضع
8	العمل	شركة جدوى للاستثمار
9	عملة التقييم	الريال السعودي
10	الافصاح	لا يوجد تضارب في المصالح سواء حالي او محتمل مع الاطراف والعقارات المشاركة
11	الغرض من التقييم	الادراج في القوائم العالية
12	اساس القيمة	القيمة السوقية
13	تحليل السوق	تمت الدراسة السوقية بناء على أسعار البيع والعروض بالنسبة للعقارات المجاورة وتم تحليلها
14	العقارات المقارنة	تم دراسة أسعار الأراضي وأسعار عروض المكاتب العقارية في المنطقة المجاورة
15	المعايير المتبعة	معايير التقييم الدولية 2020 -- دليل ممارسة التقييم العقاري
16	اسلوب التقييم	الدخل . التكلفة
17	طريقة التقييم	الاحلال لحساب قيمة الاهلاك . الرسمة المباشرة
18	افتراضات و الافتراضات الخاصة	تم افتراض ان المستندات المرفقة صحيحة وخالية من الرهن او اي التزامات قانونية لا تتحمل شركتنا اي مسؤولية ازاء أي معلومات يتم إستلدها من العميل والتي من المفترض سلامتها وإمكانية الاعتماد عليها كما لا تقر شركتنا بدقة او اكتمال البيانات المتاحة ولا تعبر عن رأيها ولم تقم بعرض أي نوع من الضمانات لدقة البيانات او اكتمالها الا فيما اشارت اليه بوضوح في هذا التقرير
19	الاستدلال على الموقع	تم معاينة العقار محل التقييم من خلال المالك وتم ومطابقة الصك للموقع
20	عوامل مؤثرة على قيمة العقار	العوامل الاقتصادية جراء جائحة كورونا
21	معاينة العقار	الإطلاع على نوالحدود ع العقار وموقع العقار من حيث المنطقة والمدينة والحي ورقم المخطط ورقم القطعة ورقم الفسخ وتاريخه وأرقام الصكوك وتاريخها ومصادرها إضافة إلى الأطوال والإتجاهات
22	حقوق الغير في العقار	تم افتراض ان العقار خالي من أي حقوق عينية أو شخصية ولا يقع عليه أي رهن او حق امتياز للغير واذا حصل خلف ذلك فان مكتب منصات للتقييم العقاري غير مسؤول عن ذلك
23	تقدير القيمة السوقية / ريال	220,000,000

نفيدكم باننا قمنا بمعاينته ودراسة المنطقة للوصول للقيمة السوقية للعقار وتحليل البيانات واصدار القيمة



#مستقبل_الخدمات_العقارية

تقرير تقييم مجمع سكني والواقعه في حي الملك فيصل بالرياض

(مجمع مارفيلا)

تاريخ التقرير : 11/08/2021

رقم التقرير : 25019

الفهرس



الصفحة	محتوى التقرير
63 – 64	المقدمة . الفهرس
65 – 67	نطاق العمل . ملخص التقييم النهائي للعقار
68 – 72	بيانات الملكية ومعلومات العقار
73 – 80	التقييم النهائي نتائج البحث والاستقصاء . الملخص التنفيذي

نطاق العمل

يصف معيار 101 نطاق العمل للشروط الأساسية لمهمة التقييم كما ورد في نسخة معايير التقييم الدولية الصادرة في 2020 من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين

بيانات أساسية	الجهة الموجهة لها التقرير والمخول لها استخدامه	شركة جدوى للاستثمار
العقار	الغرض من التقييم	الإدراج في القوائم المالية
التقييم	نوع العقار محل التقييم	مجمع سكني
	ملكية العقار	مطلقة
	أسلوب التقييم المعتمد في القيمة النهائية	التكلفة . الدخل
	طرق التقييم المتبعة	الاحلال لحساب قيمة الاهلاك . التدفقات النقدية المخصومة (DCF)
المقيم	أساس القيمة	القيمة السوقية . الايجار السوقي
	تاريخ المعاينة	30/06/2021
الافتراضات و الافتراضات الخاصة	تم إعداد هذا التقرير من قبل شركة منصات للتقييم العقاري المسجلة في عضوية الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين رقم 1210000163 تاريخ إصداره 30/3/1437 هـ تاريخ الانتهاء هـ 03/04/1447	
منهجية التقييم	بناءً على التوجيهات الصادرة من مجلس معايير التقييم الدولية التي نشرت من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين حول التقييم في ظل جائحة كورونا والتي قد تكون ذات أهمية خاصة أثناء فترات عدم اليقين و اضطراب السوق التي نصحت المقيمين بالرجوع الى نسخة معايير التقييم الدولية لعام 2020 م عند إجراء عملية تقييم و اشتملت الورقة على انه يجب في التقرير وصفا لنطاق مهمة التقييم و غرضها و استخدامها و أي قيود على ذلك الالتزام و الإفصاح عن أي افتراضات او افتراضات خاصة و كذلك اوجة الغموض المهمة والظروف المعقدة التي تؤثر على القيمة بشكل مباشر . ليس من دور المقيم التحقق من المعلومات الواردة من العميل ويفترض انها صحيحة	
الضمانات	تم تقييم العقار بطريقتي التكلفة والتدفقات النقدية المخصومة	
	قمنا بتنفيذ اعمالنا بناء على اغراض العميل و في ظل ما تم استلامه من بيانات من العميل للاصل موضوع التقييم. لم نقوم باية إجراءات مستقلة للتحقق او التدقيق فيما يتعلق بصحة أو ثبوتية المعلومات التي توصلنا اليها ولا تقدم أي تصريح أو معنى حول هذه المعلومات. لذلك لا نقدم أي ضمان من أي نوع (سواء صراحة او ضمنا) على دقة واكتمال البيانات المستلمة من العميل و المستخدمة بالتقييم.	

نطاق العمل

يصف معيار 101 نطاق العمل للشروط الأساسية لمهمة التقييم كما ورد في نسخة معايير التقييم الدولية الصادرة في 2020 من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين

المسح الميداني لمنطقة العقار موضع التقييم والعقارات المشابهة له من حيث المواصفات والمساحات لكل منها والتأكد من صحتها وتحليلها	نطاق البحث والاستقصاء
تم الاعتماد على المعلومات الخاصة بالسوق في نفس الحي وتحليل البيانات العقارية المتوفرة من السوق وقاعدة بيانات وزارة العدل والذي يبين العقارات المباعة في نفس التقييم او المناطق القريبة للموقع بهدف الاستئناس بها في عملية التقييم	مصادر المعلومات
25019	رقم التقرير
نقر نحن شركة منصات للتقييم العقاري بانه تم اعداد التقييم للسادة : شركة جدوى للاستثمار وفقاً للمعايير المهنية للتقييم الدولية International Valuation والمعتمدة من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين	معايير التقييم المتبعة
تقرير تقييم متكامل يحتوي على إيضاح شامل لكافة اعمال التقييم للوصول الى القيمة المعنية	نوع التقرير
11/08/2021	تاريخ التقرير و نفاذ القيمة
هذا التقرير معد للغرض الذي اعد من اجله فقط ولا يجوز استخدامه او تداوله او اقتباس منه او الاشارة اليه على أي حال من الأحوال لاي غرض آخر وبناء عليه لا تتحمل منصات للتقييم العقاري او المقيم مسؤولية عن أية خسارة يتكبدها أي طرف نتيجة استخدام تقرير التقييم على نحو يخالف ما جاء من احكام هذا البند ولا يجوز تقديم هذا التقرير الى أي طرف آخر بخلاف المشار اليهم بدون موافقة خطية من منصات للتقييم العقاري	قيود الاستخدام او التوزيع او النشر
الريال السعودي	عملة التقرير
ان القيمة التقديرية للعقار خاضعة للذبذبة بنسبة $\pm 10\%$	الملاحظات
التقييم بحكم طبيعته ليس علما مجردا والنتائج التي يتم التوصل اليها ليست بالضرورة غير قابلة للنقاش وكما أنها تعتمد على الممارسة والحكم الشخصي فنحن نعتقد بأن القيمة السوقية العادلة التي نقدمها في تقريرنا هذا تعتبر معقولة ومبررة استناداً الى المعلومات التي أتاحت لنا و يمكن لأخرين إعطاء قيمة مختلفة للعقار و السعر الفعلي الذي قد يتحقق لصفقة في سوق مفتوحة قد يكون اعلى او اقل من تقديرنا للقيمة السوقية العادلة تبعاً للظروف المحيطة بالصفقة (على سبيل المثال العروض المنافسة الأخرى) وطبيعة مجال الاعمال (على سبيل المثال المشتري لديه تطلعات خاصة به في التحالف) والقدرة التفاوضية والدوافع التي تحرك الباعين والمشتريين ... الخ .	شروط عامة

ملخص التقييم النهائي للعقار

التقييم النهائي بعد التقريب

580,000,000	رقماً / ريال
خمسمائة وثمانون مليون	كتابة / ريال

بيانات الملكية ومعلومات العقار

معلومات العقار			
		اسم العميل	شركة جدوى للاستثمار
1010385322	رقم الهوية	اسم المالك	شركة مجالات التطوير للعقارات
1442/05/15	تاريخة	رقم الصك	398532001190
طريق الملك عبدالله	اقرب شارع تجاري	المدينة	الرياض
مجمع سكني	نوع العقار	الحي	الملك فيصل
--	عدد الأدوار	شاغرية العقار	مأهول
سكني تجاري	نوع الاستخدام	نطاق العقار	داخل النطاق
4 سنوات	عمر العقار	احداثي الموقع	24.772759204478476,46.774554997479605
1	رقم القطعه	رقم المخطط	بدون
مستوي	منسوب الأرض	الجار مبني	نعم
ممتاز	التصميم المعماري	حالة المبنى	ممتاز
وصف العقار			العقار عبارة عن مجمع سكني مكون من قبو وادوار متكرره ومعارض تجارية ومسجد وثلاث مسابح



منصات MENASSAT
 منصات للتقييم العقاري
 MENASSAT REAL ESTATE APPRAISAL

#مستقبل_الخدمات_العقارية

موقع العقار

للوصول لموقع العقار
 أرجوا الضغط على



مواصفات وحدود واطوال العقار

مواصفات العقار			
طريق الملك عبدالله	الطرق الرئيسية	73,198.17	مساحة الأرض / 2م
مربعة	طبيعة وشكل الأرض	اربع واجهات	الواجهة

الخدمات والمرافق المتوفرة في العقار						
نعم	نعم	نعم	نعم	نعم	نعم	نعم
	صرف صحي		مياه		الهاتف	الكهرباء

الحدود والاطوال				
عرض الشارع / م	نوع الشارع	الطول / م	الحد	الجهة
60م	رئيسي	228.81	طريق الملك عبدالله	شعالي
20م	فرعي	320	شارع	شرقي
20م	فرعي	227.04	شارع	جنوبي
20م	فرعي	320	شارع	غربي



منصات
MENASSAT
منصات للتقييم العقاري
MENASSAT REAL ESTATE APPRAISAL

#مستقبل_الخدمات_العقارية

صور العقار



التقييم النهائي

طرق التقييم

أساليب وطرق التقييم

اساليب التقييم	تركيز الطريقة	درجة استخدامها	ايضاح
اسلوب السوق	البدائل	مستبعد	يفترض اسلوب السوق وفرة بالمقارنات التي لديها سمات مشابهه للاصل موضوع التقييم و بيعت بفترة زمنية قريبة استبعدناه لعدم توفر مقارنات لعقارات معاملة في منطقة العقار
اسلوب الدخل	التدفقات النقدية المخصصة	أساسي	يركز اسلوب الدخل على ان الاصل قادر على توليد عوائد مستقبلية و بالاعتماد على مدة تحقق العوائد و مستوي المخاطر نستطيع ان نقدر المنفعة المالية من العقار اليوم بما يساوي القيمة المستهدفة استخدامنا لهذا الأسلوب كان أساسي
اسلوب التكلفة	التكلفة البديلة او المماثلة	مساعد	استخدامنا لهذا الأسلوب كان مساعد

طريقة احتساب القيمة

تقسيم المساحات حسب رخص البناء

رخصة 5		رخصة 4		رخصة 3		رخصة 2 دبلكس		رخصة 1		عدد الوحدات والمساحات		
المساحات	عدد الوحدات	المساحات	عدد الوحدات	المساحات	عدد الوحدات	المساحات	عدد الوحدات	المساحات	عدد الوحدات			
491	1	مسجد	586	1	تجاري	5,554	-	12,000	-	9,830	-	قبو
			596	1	تجاري	1,842	-	-	-	-	-	ميزانين
			298	1	تجاري	4,487	21	9,770	80	8,330	40	أرضي سكني
						4,443	28	9,513	-	8,206	40	أول سكني
						4,484	28	9,657	80	8,256	40	ثاني سكني
						4,531	28	9,513	-	8,296	40	ثالث سكني
						4,461	28	9,618	60	8,296	40	رابع سكني
						4,484	28	-	-	-	-	خامس سكني
						2,242	14	4,809		4,148	20	ملاحق علوية
491			1,480			36,527		64,879		55,362		
							175		220		220	
						177		251		214		متوسط المساحة للوحدة بعد خصم 15% مساحات مشتركة
						975,798		1,378,672		1,176,443		متوسط سعر بيع الوحدة تجزئة
											615	إجمالي الوحدات السكنية

طريقة احتساب القيمة

التقييم بطريقة التكلفة

طريقة احتساب التكلفة		
الوحدة	القيمة	البيان
2م	73,198	مساحة أرض المجمع
ريال / 2م	3,200	قيمة متر الأرض
ريال	234,234,144	إجمالي قيمة الأرض
2م	158,738.89	مسطحات البناء
ريال / 2م	2,000	تكلفة متر البناء (شامل اللاند سكيب والاسوار)
ريال	317,477,780	إجمالي التكاليف
%	20%	أرباح المطور
ريال	380,973,336	التكاليف شاملة أرباح المطور
سنوات	4	عمر العقار
سنوات	40	العمر الاقتصادي الكلي
سنوات	2	العمر الفعال للعقار بحالة الصيانة
%	5.0%	اهلاكات العمر الفعال
ريال	19,048,667	قيمة الاهلاكات
ريال	361,924,669	قيمة المباني بالحالة التي عليها
ريال	596,158,813	إجمالي قيمة العقار بأسلوب التكلفة

طريقة احتساب القيمة

القيمة المتبقية لبيع الوحدات

القيمة المتبقية لبيع الوحدات	
133,253	المساحات البيعية بالمشروع (بخلاف التجاري والخدمي)
5,500	متوسط سعر المتر المتوقع
7,400,000	مبيعات التجاري
740,289,886	إجمالي المبيعات خلال عامين
25%	هامش ربح ومصاريف تسويق
25,000,000	تعديلات وتحسينات للمجمع
567,231,909	القيمة السوقية للمجمع بعد خصم الربح والمصاريف

الإيجار السوقي للمجمع

التقييم بافتراض الإيجار السوقي للمجمع (بدون فرش)				
بيان الوحدات	مساحة	عدد	الإيجار السوقي للوحدة	إجمالي الدخل
نموذج 1 دبلكس	251.00	220	85,000	18,700,000
نموذج 2 شقق	214.00	220	75,000	16,500,000
نموذج 3 شقق	177.00	175	65,000	11,375,000
اجمالي ايجار الوحدات				46,575,000
اجمالي دخل التجاري				1,036,000
اجمالي دخل العقار				47,611,000
نسب الإثقال المتوقع				90%
الدخل الفعلي				42,849,900
مصاريف الصيانة والتشغيل				10%
صافي الدخل				38,564,910
معدل الرسملة				7%
القيمة السوقية للعقار				550,927,286

طريقة إحتساب القيمة

التدفقات النقدية المستقبلية بافتراض عدم تجديد العقد بعد الفترة الإلزامية

خصم التدفقات النقدية المستقبلية بافتراض عدم تجديد العقد بعد الفترة الإلزامية		الفترة الزمنية
2023	2022	
2	1	الدفقات
38,564,910	50,000,000	استحقاق الدفعة
550,927,286	0	القيمة الأخيرة للمشروع بافتراض عدم استكمال العقد
6.5%		معدل الخصم
7.0%		معدل الرسملة للقيمة الأخيرة
519,731,266	46,948,357	القيمة الحالية للنقود المستقبلية
566,679,623		القيمة السوقية للعقار بأسلوب الدخل (DCF)

نتائج البحث والاستقصاء

نوع العقار	المساحة	الوصف	السعر / م ²	طبيعة السعر
أرض	1200	ارض تجارية للبيع على طريق الملك عبدالله . حي الحمراء	10000	معروض
أرض	3900	ارض تجارية للبيع على طريق الملك عبدالله . حي القدس	9000	معروض
فيلا للايجار	190	فيلا للايجار في كمبوند بحي الملك عبدالله مخرج 11	75,000	معروض للايجار
شقة للايجار	150	شقة للايجار داخل فيلا شبه جديدة بحي الروضة	40,000	معروض للايجار
شقة للايجار	170	شقة مؤثثة للايجار في مجمع سكني بحي الحمراء	80,000	معروض للايجار

التقييم النهائي للعقار

القيمة الترجيحية			
الدخل			التكلفة
DCF	الرسمة المباشرة	القيمة المتبقية . بيع الوحدات	الاحلال
566,679,623	550,927,286	567,231,909	596,158,813
20%	20%	30%	30%
113,335,925	110,185,457	170,169,573	178,847,644
572,538,598			
580,000,000			
			أسلوب التقييم
			طريقة التقييم
			اجمالي القيمة
			الوزن النسبي
			القيمة المساهمة
			القيمة بعد ترجيح الأوزان النسبية
			القيمة السوقية للعقار بعد التقريب

رأي المقيم

بعد تطبيق أسلوب التقييم التكلفة والدخل في تقييم هذا العقار وبعد عمل الأوزان النسبية على نتائج التحليل و التقييم فلقد قمنا بتوزيع النسب وهي أسلوب التكلفة 30% وطريقة القيمة المتبقية لبيع الوحدات بنسبة 30% وطريقة الرسمة المباشرة بموجب الدخل الفعلي للعقار بنسبة 20% وطريقة DCF بنسبة 20%

الملخص التنفيذي

م	العنصر	الايضاح
1	نوع التقرير	شامل
2	اعتماد التقرير	عضوية رقم 1210000163
3	المقيم	حمد محمد الكنعان عضوية رقم : 1210000349 خالد شاكر المبيض عضوية رقم : 1210000163
4	تايخ المعاينة	30/06/2021
5	تاريخ التقييم	11/08/2021
6	تاريخ اصدار التقييم	11/08/2021
7	رسوم الاراضي	غير خاضع
8	العميل	شركة جدوى للاستثمار
9	عملة التقييم	الريال السعودي
10	الافصاح	لا يوجد تضارب في المصالح سواء حالي او محتمل مع الاطراف والعقارات المشاركة
11	الغرض من التقييم	الإدراج في القوائم العالية
12	اساس القيمة	القيمة السوقية
13	تحليل السوق	تمت الدراسة السوقية بناء على أسعار البيع والعروض بالنسبة للعقارات المجاورة وتم تحليلها
14	العقارات المقارنة	تم دراسة أسعار الأراضي وأسعار عروض المكاتب العقارية في المنطقة المجاورة
15	المعايير المتبعة	معايير التقييم الدولية 2020 -- دليل ممارسة التقييم العقاري
16	اسلوب التقييم	التكلفة . الدخل
17	طريقة التقييم	الاحلال لحساب قيمة الاهلاك . التدفقات النقدية المخصومة . DCF
18	الافتراضات و الافتراضات الخاصة	تم افتراض ان المستندات المرفقة صحيحة وخالية من الرهن او اي التزامات قانونية لا تتحمل شركتنا اي مسؤولية ازاء أي معلومات يتم إستلامها من العميل والتي من المفترض سلامتها وإمكانية الاعتماد عليها كما لا تقر شركتنا بدقة او اكتمال البيانات المتاحة ولا تعبر عن رأيها ولم تقم بعرض أي نوع من الضمانات لدقة البيانات او اكتمالها الا فيما اشارت اليه بوضوح في هذا التقرير
19	الاستدلال على الموقع	تم معاينة العقار محل التقييم من خلال المالك وتم ومطابقة الصك للموقع
20	عوامل مؤثرة على قيمة العقار	العوامل الاقتصادية جراء جائحة كورونا
21	معاينة العقار	الإطلاع على نوالحدود ع العقار وموقع العقار من حيث المنطقة والمدينة والحي ورقم المخطط ورقم القطعة ورقم الفسخ وتاريخه وأرقام الصكوك وتاريخها ومصادرها إضافة إلى الأطوال والإتجاهات
22	حقوق الغير في العقار	تم افتراض ان العقار خالي من أي حقوق عينية أو شخصية ولا يقع عليه أي رهن او حق امتياز للغير واذا حصل خلف ذلك فان مكتب منصات للتقييم العقاري غير مسؤول عن ذلك
23	تقدير القيمة السوقية / ريال	580,000,000

نفيدكم باننا قمنا بمعاينته ودراسة المنطقة للوصول للقيمة السوقية للعقار وتحليل البيانات واصدار القيمة



#مستقبل_الخدمات_العقارية

تقرير تقييم برج مكتبي والواقع في حي الحسام بالدمام

(برج اليوم)

تاريخ التقرير : 11/08/2021

رقم التقرير : 25020

الفهرس



الصفحة	محتوى التقرير
81 - 82	المقدمة . الفهرس
83 - 85	نطاق العمل . ملخص التقييم النهائي للعقار
86 - 90	بيانات الملكية ومعلومات العقار
91 - 96	التقييم النهائي نتائج البحث والاستقصاء . الملخص التنفيذي

نطاق العمل

يصف معيار 101 نطاق العمل للشروط الأساسية لمهمة التقييم كما ورد في نسخة معايير التقييم الدولية الصادرة في 2020 من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين

بيانات أساسية	الجهة الموجهة لها التقرير والمخول لها استخدامه	شركة جدوى للاستثمار
العقار	الغرض من التقييم	الإدراج في القوائم المالية
التقييم	نوع العقار محل التقييم	برج
	ملكية العقار	مطلقة
	أسلوب التقييم المعتمد في القيمة النهائية	التكلفة . الدخل
	طرق التقييم المتبعة	الاحلال لحساب قيمة الاهلاك . الرسمة المباشرة
المقيم	أساس القيمة	القيمة السوقية
	تاريخ المعاينة	30/06/2021
الافتراضات و الافتراضات الخاصة	تم إعداد هذا التقرير من قبل شركة منصات للتقييم العقاري المسجلة في عضوية الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين رقم 1210000163 تاريخ إصداره 30/3/1437 هـ تاريخ الانتهاء هـ 03/04/1447	
	بناءً على التوجيهات الصادرة من مجلس معايير التقييم الدولية التي نشرت من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين حول التقييم في ظل جائحة كورونا والتي قد تكون ذات أهمية خاصة أثناء فترات عدم اليقين و اضطراب السوق التي نصحت المقيمين بالرجوع الى نسخة معايير التقييم الدولية لعام 2020 م عند إجراء عملية تقييم و اشتملت الورقة على انه يجب في التقرير وصفا لنطاق مهمة التقييم و غرضها و استخدامها و أي قيود على ذلك الالتزام و الإفصاح عن أي افتراضات او افتراضات خاصة و كذلك اوجة الغموض المهمة والظروف المعقدة التي تؤثر على القيمة بشكل مباشر . ليس من دور المقيم التحقق من المعلومات الواردة من العميل ويفترض انها صحيحة	
منهجية التقييم	تم تقييم العقار بطريقتي التكلفة . الدخل	
الضمانات	قمنا بتنفيذ اعمالنا بناء على اغراض العميل و في ظل ما تم استلامه من بيانات من العميل للاصل موضوع التقييم. لم نقوم باية إجراءات مستقلة للتحقق او التدقيق فيما يتعلق بصحة أو ثبوتية المعلومات التي توصلنا اليها ولا تقدم أي تصريح أو معنى حول هذه المعلومات. لذلك لا نقدم أي ضمان من أي نوع (سواء صراحة او ضمناً) على دقة واكتمال البيانات المستلمة من العميل و المستخدمة بالتقييم.	

نطاق العمل

يصف معيار 101 نطاق العمل للشروط الأساسية لمهمة التقييم كما ورد في نسخة معايير التقييم الدولية الصادرة في 2020 من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين

المسح الميداني لمنطقة العقار موضع التقييم والعقارات المشابهة له من حيث المواصفات والمساحات لكل منها والتأكد من صحتها وتحليلها	نطاق البحث والاستقصاء
تم الاعتماد على المعلومات الخاصة بالسوق في نفس الحي وتحليل البيانات العقارية المتوفرة من السوق وقاعدة بيانات وزارة العدل والذي يبين العقارات المباعة في نفس التقييم او المناطق القريبة للموقع بهدف الاستئناس بها في عملية التقييم	مصادر المعلومات
25020	رقم التقرير
نقر نحن شركة منصات للتقييم العقاري بانه تم اعداد التقييم للسادة : شركة جدوى للاستثمار وفقاً للمعايير المهنية للتقييم الدولية International Valuation والمعتمدة من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين	معايير التقييم المتبعة
تقرير تقييم متكامل يحتوي على إيضاح شامل لكافة اعمال التقييم للوصول الى القيمة المعنية	نوع التقرير
11/08/2021	تاريخ التقرير و نفاذ القيمة
هذا التقرير معد للغرض الذي اعد من اجله فقط ولا يجوز استخدامه او تداوله او اقتباس منه او الاشارة اليه على أي حال من الأحوال لاي غرض آخر وبناء عليه لا تتحمل منصات للتقييم العقاري او المقيم مسؤولية عن أية خسارة يتكبدها أي طرف نتيجة استخدام تقرير التقييم على نحو يخالف ما جاء من احكام هذا البند ولا يجوز تقديم هذا التقرير الى أي طرف آخر بخلاف المشار اليهم بدون موافقة خطية من منصات للتقييم العقاري	قيود الاستخدام او التوزيع او النشر
الريال السعودي	عملة التقرير
ان القيمة التقديرية للعقار خاضعة للذبذبة بنسبة $\pm 10\%$	الملاحظات
التقييم بحكم طبيعته ليس علما مجردا والنتائج التي يتم التوصل اليها ليست بالضرورة غير قابلة للنقاش وكما أنها تعتمد على الممارسة والحكم الشخصي فنحن نعتقد بأن القيمة السوقية العادلة التي نقدمها في تقريرنا هذا تعتبر معقولة ومبررة استناداً الى المعلومات التي أتاحت لنا و يمكن لأخرين إعطاء قيمة مختلفة للعقار و السعر الفعلي الذي قد يتحقق لصفقة في سوق مفتوحة قد يكون اعلى او اقل من تقديرنا للقيمة السوقية العادلة تبعاً للظروف المحيطة بالصفقة (على سبيل المثال العروض المنافسة الأخرى) وطبيعة مجال الاعمال (على سبيل المثال المشتري لديه تطلعات خاصة به في التحالف) والقدرة التفاوضية والدوافع التي تحرك الباعين والمشتريين ... الخ .	شروط عامة

ملخص التقييم النهائي للعقار

التقييم النهائي بعد التقريب

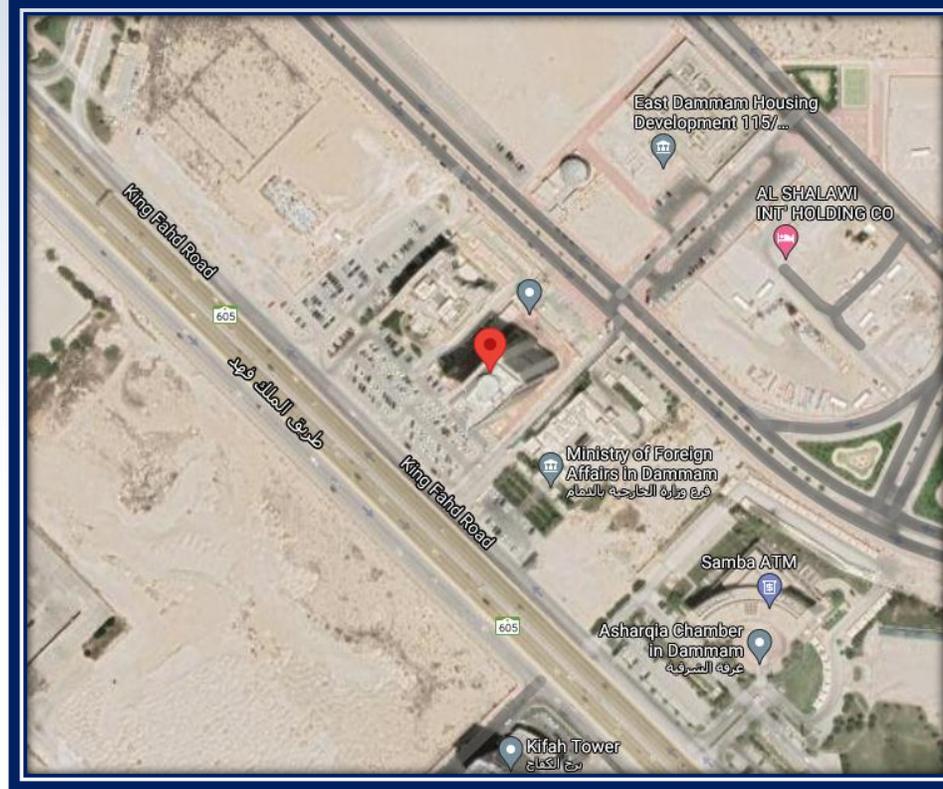
223,000,000	رقماً / ريال
مئتان وثلاثة وعشرون مليون	كتابة / ريال

بيانات الملكية ومعلومات العقار

معلومات العقار			
		شركة جدوى للاستثمار	اسم العميل
1010385322	رقم الهوية	شركة مجالات التطوير للعقارات	اسم المالك
1441/03/10	تاريخة	330110015410	رقم الصك
طريق الملك فهد	اقرب شارع تجاري	الدمام	المدينة
برج مكتبي	نوع العقار	الحسام	الحي
16 دور	عدد الأدوار	مأهول	شاغرية العقار
تجاري مكتبي	نوع الاستخدام	داخل النطاق	نطاق العقار
6 سنوات	عمر العقار	26.3788372,50.1705708	احداثي الموقع
40خ	رقم القطعه	1 / 325	رقم المخطط
مستوي	منسوب الأرض	نعم	الجار مبني
ممتاز	التصميم المعماري	ممتاز	حالة المبنى
العقار عبارة عن برج 3 دور قبو تحت الارض 16 دور وملحق علوي : ادوار القبو مواقف سيارات 16 دور يتكون يتكون من كل دور 4 صالات مكاتب و 3 مطابخ ودورات مياة . الملحق العلوي غرفة تبريد مكيفات			وصف العقار

موقع العقار

للوصول لموقع العقار
أرجوا الضغط على



وثائق الملكية



مواصفات وحدود واطوال العقار

مواصفات العقار			
طريق الملك فهد	الطرق الرئيسية	4800	مساحة الأرض / م 2
مربعة	طبيعة وشكل الأرض	ثلاث واجهات	الواجهة

الخدمات والمرافق المتوفرة في العقار						
نعم	نعم	نعم	نعم	نعم	نعم	الكهرباء
	صرف صحي	هياة	الهاتف			

الحدود والاطوال				
عرض الشارع / م	نوع الشارع	الطول / م	الحد	الجهة
30م	فرعي	60	مواقف سيارات يليه شارع	شمالي
8م	فرعي	80	نافذ	شرقي
60م	رئيسي	60	نافذ عرض 8م يليه طريق الدمام الخبر السريع عرض	جنوبي
--	--	80	خدمات خ39	غربي



منصات العقارية
منصات للتقييم العقاري
MENASSAT REAL ESTATE APPRAISAL

#مستقبل_الخدمات_العقارية

صور العقار



التقييم النهائي

طرق التقييم

أساليب وطرق التقييم

اساليب التقييم	تركيز الطريقة	درجة استخدامها	ايضاح
اسلوب السوق	البدائل	أساسي	يفترض اسلوب السوق وفترة بالمقارنات التي لديها سمات مشابهه للاصل موضوع التقييم و بيعت بفترة زمنية قريبة استخدمنا لهذا الأسلوب لغرض الايجار السوقي للعقار
اسلوب الدخل	الرسمة المباشرة	أساسي	يركز اسلوب الدخل على ان الاصل قادر على توليد عوائد مستقبلية و بالاعتماد على مدة تحقق العوائد و مستوى المخاطر نستطيع ان نقدر المنفعة المالية من العقار اليوم بما يساوي القيمة المستهدفة استخدمنا لهذا الأسلوب كان أساسي لتحويل الدخل الخالي للعقار الى قيمة راسمالية
اسلوب التكلفة	التكلفة البديلة او المماثلة	أساسي	استخدامنا لهذا الأسلوب لغرض حساب الاهلاك للمبنى

طريقة احتساب القيمة

التقييم بطريقة التكلفة

مساحات البناء وفقاً للترخيص

الوحدة	القيمة	البيان
2م	14,400	عدد 3 قبو
2م	2,497	ارضي وميزانين
2م	2,794	أول وثاني
2م	19,106	من الثالث حتى السادس عشر
2م	445	سابع عشر
2م	39,242	إجمالي مساحات البناء

طريقة احتساب التكلفة

الوحدة	القيمة	البيان
ريال/2م	3000	تكلفة المتر المربع
ريال	117,726,120	إجمالي التكاليف
%	20%	أرباح العطور
ريال	141,271,344	تكاليف المبنى + الأرباح
سنة	6	عمر العقار
سنة	40	العمر الاقتصادي الكلي
سنة	4	العمر الفعال للعقار بحالة الصيانة
%	10.0%	اهلاكات العمر الفعال
ريال	14,127,134	قيمة الاهلاكات
ريال	127,144,210	قيمة المباني بالحالة التي عليها
ريال	148,744,210	إجمالي قيمة العقار بالتكاليف بأسلوب التكلفة

طريقة احتساب القيمة

التقييم بطريقة الرسملة المباشرة

القيمة بأسلوب الدخل (رسملة مباشرة)

الوحدة	القيمة	البيان
ريال	19,861.01	المسطحات التأجيرية وفقاً للجدول المرفق
ريال / م ²	1200	قيمة الإيجار التعاقدية للمتر
ريال	23,833,212	الإيجار السنوي للعقد (الثلاث سنوات الأولى)
ريال	26,778,997	الإيجار السنوي التعاقدية بافتراض التجديد
%	8.5%	معدل الرسملة
ريال	315,047,023	القيمة السوقية

التقييم بأسلوب الدخل وفقاً للإيجار السوقي

الوحدة	القيمة	البيان
ريال	18,171.90	مسطحات مكاتب
ريال / م ²	1,689.11	مسطحات تجاري
ريال	850.00	الإيجار السوقي للمتر مكاتب
ريال	1,300.00	الإيجار السوقي للمتر تجاري
%	17,641,958.00	إجمالي الإيجار
ريال	80%	نسبة الإشغال
ريال	14,113,566.40	الدخل الفعلي
%	5%	مصاريف الصيانة التشغيل
ريال	13,407,888	صافي الدخل
%	8%	معدل الرسملة
ريال	167,598,601	القيمة السوقية

نتائج البحث والاستقصاء

نوع العقار	المساحة	الوصف	السعر / م ²	طبيعة السعر
أرض للبيع	3,000	منطقة أبراج تجارية، على طريق الدمام الخبر السريع مناسب للأبراج تصريح 15 دور	3,500	معروض للبيع
مكتب	400	طريق الملك فهد حي الراكه الشمالية	500	معروض للايجار
مكتب	265	طريق الملك فيصل حي الراكه الشمالية الدمام	550	معروض للايجار
معارض للايجار	1,110	عدد خمس معرض مجهزة على طريق الملك فهد بها عدادت كهرباء	720	معروض للايجار

التقييم النهائي للعقار

القيمة الترجيحية			أسلوب التقييم
أسلوب الدخل		أسلوب التكلفة	طريقة التقييم
الرسمة المباشرة بالعقد	الرسمة المباشرة الايجار السوقي	الاحلال	
315,790,059	167,598,601	148,744,210	اجمالي القيمة
40%	40%	20%	الوزن النسبي
126,018,809	67,039,440	29,748,842	القيمة المساهمة
	222,807,092		القيمة النهائية
	223,000,000		القيمة السوقية بعد التقريب

رأي المقيم

بعد تطبيق أسلوب التقييم التكلفة والدخل في تقييم هذا العقار وبعد عمل الجوزان النسبية على نتائج التحليل و التقييم فلقد قمنا بتوزيع النسب وهي أسلوب التكلفة 20% وطريقة الرسمة المباشرة بموجب الايجار السوقي 40% وطريقة الرسمة المباشرة بموجب الدخل الفعلي للعقار بنسبة 40%

الملخص التنفيذي

م	العنصر	الايضاح
1	نوع التقرير	شامل
2	اعتماد التقرير	عضوية رقم 1210000163
3	المقيم	حمد محمد الكنعان عضوية رقم : 1210000349 خالد شاكر المبيض عضوية رقم : 1210000163
4	تايخ المعاينة	30/06/2021
5	تاريخ التقييم	11/08/2021
6	تاريخ اصدار التقييم	11/08/2021
7	رسوم الاراضي	غير خاضع
8	العمل	شركة جدوى للاستثمار
9	عملة التقييم	الريال السعودي
10	الافصاح	لا يوجد تضارب في المصالح سواء حالي او محتمل مع الاطراف والعقارات المشاركة
11	الغرض من التقييم	الإدراج في القوائم العالية
12	اساس القيمة	القيمة السوقية
13	تحليل السوق	تمت الدراسة السوقية بناء على أسعار البيع والعروض بالنسبة للعقارات المجاورة وتم تحليلها
14	العقارات المقارنة	تم دراسة أسعار الأراضي وأسعار عروض المكاتب العقارية في المنطقة المجاورة
15	المعايير المتبعة	معايير التقييم الدولية 2020 -- دليل ممارسة التقييم العقاري
16	اسلوب التقييم	التكلفة . الدخل
17	طريقة التقييم	الاحلال لحساب قيمة الاهلاك . الرسمة المباشرة
18	افتراضات و الافتراضات الخاصة	تم افتراض ان المستندات المرفقة صحيحة وخالية من الرهن او اي التزامات قانونية لا تتحمل شركتنا اي مسؤولية ازاء أي معلومات يتم إستلدها من العميل والتي من المفترض سلامتها وإمكانية الاعتماد عليها كما لا تقر شركتنا بدقة او اكتمال البيانات المتاحة ولا تعبر عن رأيها ولم تقم بعرض أي نوع من الضمانات لدقة البيانات او اكتمالها الا فيما اشارت اليه بوضوح في هذا التقرير
19	الاستدلال على الموقع	تم معاينة العقار محل التقييم من خلال المالك وتم ومطابقة الصك للموقع
20	عوامل مؤثرة على قيمة العقار	العوامل الاقتصادية جراء جائحة كورونا
21	معاينة العقار	الإطلاع على نوالحدود ع العقار وموقع العقار من حيث المنطقة والمدينة والحي ورقم المخطط ورقم القطعة ورقم الفسخ وتاريخه وأرقام الصكوك وتاريخها ومصادرها إضافة إلى الأطوال والإتجاهات
22	حقوق الغير في العقار	تم افتراض ان العقار خالي من أي حقوق عينية أو شخصية ولا يقع عليه أي رهن او حق امتياز للغير واذا حصل خلف ذلك فان مكتب منصات للتقييم العقاري غير مسؤول عن ذلك
23	تقدير القيمة السوقية / ريال	223,000,000.00

نفيدكم باننا قمنا بمعاينته ودراسة المنطقة للوصول للقيمة السوقية للعقار وتحليل البيانات واصدار القيمة



#مستقبل_الخدمات_العقارية

تقرير تقييم مستودعات والواقعه في حي المشاعل بالرياض

(مستودعات السلي)

تاريخ التقرير : 11/08/2021

رقم التقرير : 25018

الفهرس



الصفحة	محتوى التقرير
97 - 98	المقدمة . الفهرس
99 - 101	نطاق العمل . ملخص التقييم النهائي للعقار
102 - 106	بيانات الملكية ومعلومات العقار
107 - 112	التقييم النهائي نتائج البحث والاستقصاء . الملخص التنفيذي

نطاق العمل

يصف معيار 101 نطاق العمل للشروط الأساسية لمهمة التقييم كما ورد في نسخة معايير التقييم الدولية الصادرة في 2020 من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين

بيانات أساسية	الجهة الموجهة لها التقرير والمخول لها استخدامها	شركة جدوى للاستثمار
العقار	الغرض من التقييم	الإدراج في القوائم المالية
التقييم	نوع العقار محل التقييم	مستودع
	ملكية العقار	مطلقة
	أسلوب التقييم المعتمد في القيمة النهائية	التكلفة . الدخل
	طرق التقييم المتبعة	الاحلال لحساب قيمة الاهلاك . الرسمة المباشرة
المقيم	أساس القيمة	القيمة السوقية
	تاريخ المعاينة	30/06/2021
الافتراضات و الافتراضات الخاصة	تم إعداد هذا التقرير من قبل شركة منصات للتقييم العقاري المسجلة في عضوية الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين رقم 1210000163 تاريخ إصداره 30/3/1437 هـ تاريخ الانتهاء هـ. 03/04/1447	
منهجية التقييم	بناءً على التوجيهات الصادرة من مجلس معايير التقييم الدولية التي نشرت من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين حول التقييم في ظل جائحة كورونا والتي قد تكون ذات أهمية خاصة أثناء فترات عدم اليقين و اضطراب السوق التي نصحت المقيمين بالرجوع الى نسخة معايير التقييم الدولية لعام 2020 م عند إجراء عملية تقييم و اشتملت الورقة على انه يجب في التقرير وصفا لنطاق مهمة التقييم و غرضها و استخدامها و أي فيود على ذلك الالتزام و الإفصاح عن أي افتراضات او افتراضات خاصة و كذلك اوجة الغموض المهمة والظروف المقيدة التي تؤثر على القيمة بشكل مباشر . ليس من دور المقيم التحقق من المعلومات الواردة من العميل ويفترض انها صحيحة	
الضمانات	تم تقييم العقار بطريقتي الاحلال لحساب قيمة الاهلاك . الرسمة المباشرة	
	قمنا بتنفيذ اعمالنا بناء على اغراض العميل و في ظل ما تم استلامه من بيانات من العميل للاصل موضوع التقييم. لم نقوم باية إجراءات مستقلة للتحقق او التدقيق فيما يتعلق بصحة أو ثبوتية المعلومات التي توصلنا اليها ولا تقدم أي تصريح أو معنى حول هذه المعلومات. لذلك لا نقدم أي ضمان من أي نوع (سواء صراحة او ضمناً) على دقة واكتمال البيانات المستلمة من العميل و المستخدمة بالتقييم.	

نطاق العمل

يصف معيار 101 نطاق العمل للشروط الأساسية لمهمة التقييم كما ورد في نسخة معايير التقييم الدولية الصادرة في 2020 من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين

المسح الميداني لمنطقة العقار موضع التقييم والعقارات المشابهة له من حيث المواصفات والمساحات لكل منها والتأكد من صحتها وتحليلها	نطاق البحث والاستقصاء
تم الاعتماد على المعلومات الخاصة بالسوق في نفس الحي وتحليل البيانات العقارية المتوفرة من السوق وقاعدة بيانات وزارة العدل والذي يبين العقارات المباعة في نفس التقييم او المناطق القريبة للموقع بهدف الاستئناس بها في عملية التقييم	مصادر المعلومات
25018	رقم التقرير
نقر نحن شركة منصات للتقييم العقاري بانه تم اعداد التقييم للسادة : شركة جدوى للاستثمار وفقاً للمعايير المهنية للتقييم الدولية International Valuation والمعتمدة من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين	معايير التقييم المتبعة
تقرير تقييم متكامل يحتوي على إيضاح شامل لكافة اعمال التقييم للوصول الى القيمة المعنية	نوع التقرير
11/08/2021	تاريخ التقرير و نفاذ القيمة
هذا التقرير معد لغرض الذي اعد من اجله فقط ولا يجوز استخدامه او تداوله او اقتباس منه او الاشارة اليه على أي حال من الأحوال لاي غرض آخر وبناء عليه لا تتحمل منصات للتقييم العقاري او المقيم مسؤولية عن أية خسارة يتكبدها أي طرف نتيجة استخدام تقرير التقييم على نحو يخالف ما جاء من احكام هذا البند ولا يجوز تقديم هذا التقرير الى أي طرف آخر بخلاف المشار اليهم بدون موافقة خطية من منصات للتقييم العقاري	قيود الاستخدام او التوزيع او النشر
الريال السعودي	عملة التقرير
ان القيمة التقديرية للعقار خاضعة للذبذبة بنسبة $\pm 10\%$	الملاحظات
التقييم بحكم طبيعته ليس علما مجردا والنتائج التي يتم التوصل اليها ليست بالضرورة غير قابلة للنقاش وكما أنها تعتمد على الممارسة والحكم الشخصي فنحن نعتقد بأن القيمة السوقية العادلة التي نقدمها في تقريرنا هذا تعتبر معقولة ومبررة استناداً الى المعلومات التي أتاحت لنا و يمكن لأخرين إعطاء قيمة مختلفة للعقار و السعر الفعلي الذي قد يتحقق لصفقة في سوق مفتوحة قد يكون اعلى او اقل من تقديرنا للقيمة السوقية العادلة تبعاً للظروف المحيطة بالصفقة (على سبيل المثال العروض المنافسة الأخرى) وطبيعة مجال الاعمال (على سبيل المثال المشتري لديه تطلعات خاصة به في التحالف) والقدرة التفاوضية والدوافع التي تحرك الباعين والمشتريين ... الخ .	شروط عامة

ملخص التقييم النهائي للعقار

التقييم النهائي بعد التقريب

217,000,000	رقماً / ريال
مئتان وسبعة عشر مليون	كتابة / ريال

بيانات الملكية ومعلومات العقار

معلومات العقار			
		اسم العميل	شركة جدوى للاستثمار
1010385322	رقم الهوية	اسم المالك	شركة مجالات التطوير للعقارات
1442/05/15	تاريخة	رقم الصك	498532001191
شارع الصفا	اقرب شارع تجاري	المدينة	الرياض
مستودع	نوع العقار	الحي	المشاعل
--	عدد الأدوار	شاغرية العقار	مأهول
صناعي	نوع الاستخدام	نطاق العقار	داخل النطاق
13.5 سنة	متوسط عمر العقار	احداثي الموقع	24.616184989239443,46.83880350154423
بدون	رقم القطعه	رقم المخطط	1391
مستوي	منسوب الأرض	الجار مبني	لا
غير محدد	التصميم المعماري	حالة المبنى	غير محدد
		وصف العقار	العقار عبارة عن مستودعات



منصات
MENASSAT REAL ESTATE APPRAISAL

#مستقبل_الخدمات_العقارية

موقع العقار

للوصول لموقع العقار
أرجوا الضغط على



مواصفات وحدود واطوال العقار

مواصفات العقار			
مساحة الأرض / م ²	218,925	الطرق الرئيسية	شارع الصفا
الواجهة	اربع واجهات	طبيعة وشكل الأرض	مربعة

الخدمات والمرافق المتوفرة في العقار						
الكهرباء	نعم	الهاتف	نعم	مياه	نعم	صرف صحي
						نعم

الحدود والاطوال				
الجهة	الحد	الطول / م	نوع الشارع	عرض الشارع / م
شمالى	شارع	525	رئيسى	60م
شرقى	شارع	417	فرعى	30م
جنوبى	شارع	525	فرعى	30م
غربى	شارع	417	رئيسى	60م



منصات العقاري
منصات للتقييم العقاري
MENASSAT REAL ESTATE APPRAISAL

#مستقبل_الخدمات_العقارية

صور العقار



التقييم النهائي

طرق التقييم

أساليب وطرق التقييم

اساليب التقييم	تركيز الطريقة	درجة استخدامها	ايضاح
اسلوب السوق	البدائل	مستبعد	يفترض اسلوب السوق وفرة بالمقارنات التي لديها سمات مشابهه للاصل موضوع التقييم و بيعت بفترة زمنية قريبة اسبوعناه لعدم توفر مقارنات
اسلوب الدخل	الرسمة المباشرة	أساسي	يركز اسلوب الدخل على ان الاصل قادر على توليد عوائد مستقبلية و بالاعتماد على مدة تحقق العوائد و مستوى المخاطر نستطيع ان نقدر المنفعة المالية من العقار اليوم بما يساوي القيمة المستهدفة استخدامنا لهذا الأسلوب كان أساسي
اسلوب التكلفة	التكلفة البديلة او المماثلة	مساعد	استخدامنا لهذا الأسلوب كان مساعد

طريقة إحتساب القيمة

التقييم بطريقة التكلفة

طريقة حساب التكلفة		
الوحدة	القيمة	البيان
2م	218,925	مساحة الأرض
2م	143,400	مسطحات البناء
م/ط	1860	الاسوار
ريال / 2م	600	قيمة المتر المربع للأرض
ريال	131,355,000	قيمة الأرض
تكاليف البناء		
ريال / 2م	650	تكلفة بناء المتر
ريال / 2م	50	تجهيزات الأرض للمتر
ريال / 2م	200	الاسوار
ريال	97,358,250	إجمالي تكاليف البناء
%	15	ربح المطور
ريال	111,961,988	إجمالي التكاليف شامل ربح المطور
%	54.0	نسبة اهلاك العمر الفعال
ريال	60,459,473	قيمة الاهلكات
ريال	51,502,514	قيمة المباني والمنشآت
ريال	182,857,514	إجمالي قيمة العقار بالتكاليف
ريال	183,000,000	القيمة السوقية بعد التقريب

عمر العقار		
الوحدة	القيمة	عمر المباني
سنة	17	الجزء الأول (الغربي)
سنة	13	الجزء الثاني (الأوسط)
سنة	11	الجزء الثالث (الشرقي)
سنة	13.5	متوسط عمر العقار
سنة	25	العمر الاقتصادي

نتائج البحث والاستقصاء

طبيعة السعر	السعر / م ²	الوصف	المساحة	نوع العقار
للبيع	1,000	موقع متميز على اربع شوارع	44,985	أرض
للبيع	1,190	بلوط تجاري على اربع شوارع مناسب لإقامة مزادات المعدات والسيارات وترخيص معارض شاحنات	21,000	أرض
للبيع	1,600	3 قطع مساحة الواحدة 1687.5	5,062	أرض
للإيجار	110 ريال لكامل المساحة 145 ريال للصافي مستودعات	مساحة الأرض 7,700 مسورة ومقسم إلى مستودع رئيسي 4,000 متر ومستودعين كل واحد 1,000 متر والباقي حوش مسفلت و	7,700	مستودع

طريقة إحتساب القيمة

الإيجار السوقي

نظراً لعدم تجزئة العقار حسب الترخيص سيتم احتساب الإيجار السوقي على أساس المساحات الكبيرة للمستودعات مع مراعاة الارتفاع والاستخدام

طريقة رسمة الدخل المباشرة بالإيجار السوقي

البيان	القيمة	الوحدة
متوسط الإيجار السوقي شامل التجاري والمكتبي /م ²	95	ريال /م ²
إجمالي الدخل	13,623,000	ريال
نسبة الإثغال	100	%
مصاريف التحصيل والصيانة	5	%
صافي الدخل	12,941,850	ريال
معدل الرسمة	7	%
القيمة بالإيجار السوقي	184,883,571	ريال

طريقة رسمة الدخل المباشرة وفقاً للعقد

البيان	القيمة	الوحدة
القيمة التعاقدية	20,000,000	ريال
معدل الرسمة المباشر	8.00	%
القيمة السوقية وفقاً للعقد	250,000,000	ريال

التقييم النهائي للعقار

القيمة الترحيحية			
أسلوب الدخل		أسلوب التكلفة	أسلوب التقييم
الرسمة المباشرة	الايجار السوقي	الاحلال	طريقة التقييم
250,000,000	184,883,571	183,000,000	اجمالي القيمة
50%	25%	25%	الوزن النسبي
125,000,000	46,220,893	45,750,000	القيمة المساهمة
	216,970,893		القيمة النهائية
	217,000,000		القيمة السوقية بعد التقريب

رأي المقيم

بعد تطبيق أسلوب التقييم التكلفة والدخل في تقييم هذا العقار وبعد عمل الازان النسبية على نتائج التحليل و التقييم فلقد قمنا بتوزيع النسب وهي أسلوب التكلفة 25% وطريقة الايجار السوقي 25% وطريقة الرسمة المباشرة بموجب الدخل الفعلي للعقار بنسبة 50%

الملخص التنفيذي

م	العنصر	الايضاح
1	نوع التقرير	شامل
2	اعتماد التقرير	عضوية رقم 1210000163
3	المقيم	حمد محمد الكنعان عضوية رقم : 1210000349 خالد شاكر المبيض عضوية رقم : 1210000163
4	تايخ المعاينة	30/06/2021
5	تاريخ التقييم	11/08/2021
6	تاريخ اصدار التقييم	11/08/2021
7	رسوم الاراضي	غير خاضع
8	العميل	شركة جدوى للاستثمار
9	عملة التقييم	الريال السعودي
10	الافصاح	لا يوجد تضارب في المصالح سواء حالي او محتمل مع الاطراف والعقارات المشاركة
11	الغرض من التقييم	الإدراج في القوائم العالية
12	اساس القيمة	القيمة السوقية
13	تحليل السوق	تمت الدراسة السوقية بناء على أسعار البيع والعروض بالنسبة للعقارات المجاورة وتم تحليلها
14	العقارات المقارنة	تم دراسة أسعار الأراضي وأسعار عروض المكاتب العقارية في المنطقة المجاورة
15	المعايير المتبعة	معايير التقييم الدولية 2020 -- دليل ممارسة التقييم العقاري
16	اسلوب التقييم	التكلفة . الدخل
17	طريقة التقييم	الاحلال لحساب قيمة الاهلاك . الرسمة المباشرة
18	افتراضات و الافتراضات الخاصة	تم افتراض ان المستندات المرفقة صحيحة وخالية من الرهن او اي التزامات قانونية لا تتحمل شركتنا اي مسؤولية ازاء أي معلومات يتم إستلدها من العميل والتي من المفترض سلامتها وإمكانية الاعتماد عليها كما لا تقر شركتنا بدقة او اكتمال البيانات المتاحة ولا تعبر عن رأيها ولم تقم بعرض أي نوع من الضمانات لدقة البيانات او اكتمالها الا فيما اشارت اليه بوضوح في هذا التقرير
19	الاستدلال على الموقع	تم معاينة العقار محل التقييم من خلال المالك وتم ومطابقة الصك للموقع
20	عوامل مؤثرة على قيمة العقار	العوامل الاقتصادية جراء جائحة كورونا
21	معاينة العقار	الإطلاع على نوالحدود ع العقار وموقع العقار من حيث المنطقة والمدينة والحي ورقم المخطط ورقم القطعة ورقم الفسح وتاريخه وأرقام الصكوك وتاريخها ومصادرها إضافة إلى والأطوال والإتجاهات
22	حقوق الغير في العقار	تم افتراض ان العقار خالي من أي حقوق عينية أو شخصية ولا يقع عليه أي رهن او حق امتياز للغير واذا حصل خلف ذلك فان مكتب منصات للتقييم العقاري غير مسؤول عن ذلك
23	تقدير القيمة السوقية / ريال	217,000,000

نفيدكم باننا قمنا بمعاينته ودراسة المنطقة للوصول للقيمة السوقية للعقار وتم الكشف وتحليل البيانات واصدار القيمة



#مستقبل_الخدمات_العقارية

تقرير تقييم مجمع سكني تجاري والواقع في حي الروابي بالخبر

(مجمع الفنار)

تاريخ التقرير : 11/08/2021

رقم التقرير : 25054

الفهرس



الصفحة	محتوى التقرير
113 – 114	المقدمة . الفهرس
115 – 117	نطاق العمل . ملخص التقييم النهائي للعقار
118 – 122	بيانات الملكية ومعلومات العقار
123 – 128	التقييم النهائي نتائج البحث والاستقصاء . الملخص التنفيذي

نطاق العمل

يصف معيار 101 نطاق العمل للشروط الأساسية لمهمة التقييم كما ورد في نسخة معايير التقييم الدولية الصادرة في 2020 من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين

بيانات أساسية	الجهة الموجهة لها التقرير والمخول لها استخدامه	شركة جدوى للاستثمار
العقار	الغرض من التقييم	الإدراج في القوائم المالية
	نوع العقار محل التقييم	مجمع تجاري
	ملكية العقار	مطلقة
التقييم	أسلوب التقييم المعتمد في القيمة النهائية	التكلفة . الدخل
	طرق التقييم المتبعة	الاحلال لحساب الاهلاك . الرسمة المباشرة
	أساس القيمة	القيمة السوقية
المقيم	تاريخ المعاينة	30/06/2021
	تم إعداد هذا التقرير من قبل شركة منصات للتقييم العقاري المسجلة في عضوية الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين رقم 1210000163 تاريخ إصداره 30/3/1437 هـ تاريخ الانتهاء هـ. 03/04/1447	
الافتراضات و الافتراضات الخاصة	بناءً على التوجيهات الصادرة من مجلس معايير التقييم الدولية التي نشرت من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين حول التقييم في ظل جائحة كورونا والتي قد تكون ذات أهمية خاصة أثناء فترات عدم اليقين و اضطراب السوق التي نصحت المقيمين بالرجوع الى نسخة معايير التقييم الدولية لعام 2020 م عند إجراء عملية تقييم و اشتملت الورقة على انه يجب في التقرير وصفا لنطاق مهمة التقييم و غرضها و استخدامها و أي قيود على ذلك الالتزام و الإفصاح عن أي افتراضات او افتراضات خاصة و كذلك اوجة الغموض المهمة والظروف المقيدة التي تؤثر على القيمة بشكل مباشر . ليس من دور المقيم التحقق من المعلومات الواردة من العميل ويفترض انها صحيحة	
منهجية التقييم	تم تقييم العقار بطريقتي الاحلال لحساب الاهلاك . الرسمة المباشرة	
الضمانات	قمنا بتنفيذ اعمالنا بناء على اغراض العميل و في ظل ما تم استلامه من بيانات من العميل للاصل موضوع التقييم. لم نقوم باية إجراءات مستقلة للتحقق او التدقيق فيما يتعلق بصحة أو ثبوتية المعلومات التي توصلنا اليها ولا تقدم أي تصريح أو معنى حول هذه المعلومات. لذلك لا نقدم أي ضمان من أي نوع (سواء صراحة أو ضمناً) على دقة واكتمال البيانات المستلمة من العميل و المستخدمة بالتقييم.	

نطاق العمل

يصف معيار 101 نطاق العمل للشروط الأساسية لمهمة التقييم كما ورد في نسخة معايير التقييم الدولية الصادرة في 2020 من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين

المسح الميداني لمنطقة العقار موضع التقييم والعقارات المشابهة له من حيث المواصفات والمساحات لكل منها والتأكد من صحتها وتحليلها	نطاق البحث والاستقصاء
تم الاعتماد على المعلومات الخاصة بالسوق في نفس الحي وتحليل البيانات العقارية المتوفرة من السوق وقاعدة بيانات وزارة العدل والذي يبين العقارات المباعة في نفس التقييم او المناطق القريبة للموقع بهدف الاستئناس بها في عملية التقييم	مصادر المعلومات
25054	رقم التقرير
نقر نحن شركة منصات للتقييم العقاري بأنه تم اعداد التقييم للسادة : شركة جدوى للاستثمار وفقاً للمعايير المهنية للتقييم الدولية International Valuation والمعتمدة من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين	معايير التقييم المتبعة
تقرير تقييم متكامل يحتوي على إيضاح شامل لكافة اعمال التقييم للوصول الى القيمة المعنية	نوع التقرير
11/08/2021	تاريخ التقرير و نفاذ القيمة
هذا التقرير معد للغرض الذي اعد من اجله فقط ولا يجوز استخدامه او تداوله او اقتباس منه او الاشارة اليه على أي حال من الأحوال لاي غرض آخر وبناء عليه لا تتحمل منصات للتقييم العقاري او المقيم مسؤولية عن أية خسارة يتكبدها أي طرف نتيجة استخدام تقرير التقييم على نحو يخالف ما جاء من احكام هذا البند ولا يجوز تقديم هذا التقرير الى أي طرف آخر بخلاف المشار اليهم بدون موافقة خطية من منصات للتقييم العقاري	قيود الاستخدام او التوزيع او النشر
الريال السعودي	عملة التقرير
ان القيمة التقديرية للعقار خاضعة للذبذبة بنسبة $\pm 10\%$	الملاحظات
التقييم بحكم طبيعته ليس علما مجردا والنتائج التي يتم التوصل اليها ليست بالضرورة غير قابلة للنقاش وكما أنها تعتمد على الممارسة والحكم الشخصي فنحن نعتقد بأن القيمة السوقية العادلة التي نقدمها في تقريرنا هذا تعتبر معقولة ومبررة استناداً الى المعلومات التي أتاحت لنا و يمكن لأخرين إعطاء قيمة مختلفة للعقار و السعر الفعلي الذي قد يتحقق لصفقة في سوق مفتوحة قد يكون اعلى او اقل من تقديرنا للقيمة السوقية العادلة تبعاً للظروف المحيطة بالصفقة (على سبيل المثال العروض المنافسة الأخرى) وطبيعة مجال الاعمال (على سبيل المثال المشتري لديه تطلعات خاصة به في التحالف) والقدرة التفاوضية والدوافع التي تحرك الباعين والمشتريين ... الخ .	شروط عامة

ملخص التقييم النهائي للعقار

التقييم النهائي بعد التقريب

261,000,000	رقماً / ريال
مائتان وواحد وستون مليون	كتابة / ريال

بيانات الملكية ومعلومات العقار

معلومات العقار			
		اسم العميل	شركة جدوى للاستثمار
1010385322	رقم الهوية	اسم المالك	شركة مجالات التطوير للعقارات
13/04/1439	تاريخة	رقم الصك	630205014977
طريق الملك فيصل	اقرب شارع تجاري	المدينة	الخبر
مجمع تجاري سكني	نوع العقار	الحي	الروابي
6 أدوار	عدد الأدوار	شاغرية العقار	غير محدد
تجاري سكني	نوع الاستخدام	نطاق العقار	داخل النطاق
جديد	عمر العقار	احداثي الموقع	26.3287627,50.2123951
القطعتين 2 / 1 + 1 / 1	رقم القطعه	رقم المخطط	2 / 318
مستوي	منسوب الأرض	الجار مبني	نعم
ممتاز	التصميم المعماري	حالة المبنى	ممتاز
وصف العقار			العقار عبارة عن مجمع سكني فنار ومول ومحلات خارجيه ومطاعم المجمع السكني عبارة عن 6 أبراج يتكون كل برج من 6 ادوار وملحق علوي ومصعدين و 2 درج جانبي ومسبح وتمايرين رياضيه مشتركة وغرفة حارس أمنالارضي مواقف سيارات وصاله مدخل للبرج ,, الاول,, عبارة عن 5 شقق (2 شقق تتكون من مجلس وصاله ومطبخ و3 غرف نوم وغرفة شغاله و4 دورات مياه,, و 3 شقق تتكون من مجلس وصاله و2 غرف نوم ومطبخ و3 دورات مياه الثاني والثالث والرابع والخامس نفس التفصيل,,الملحق العلوي,, عبارة عن 2 غرف نوم ومطبخ ودورة مياه مؤجرة بنسبه 95%:

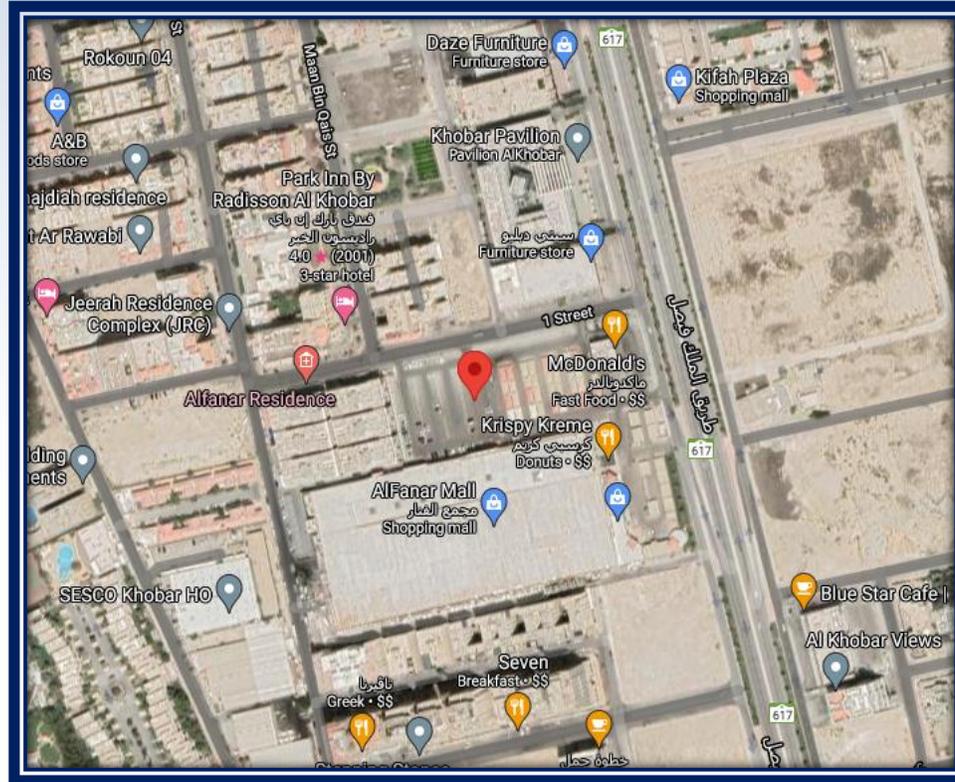


منصات
MENASSAT REAL ESTATE APPRAISAL

#مستقبل_الخدمات_العقارية

موقع العقار

للوصول لموقع العقار
أرجوا الضغط على



مواصفات وحدود واطوال العقار

مواصفات العقار			
طريق الملك فيصل	الطرق الرئيسية	62,462	مساحة الأرض / 2م
مربعة	طبيعة وشكل الأرض	ثلاث واجهات	الواجهة

الخدمات والمرافق المتوفرة في العقار						
نعم	نعم	نعم	نعم	نعم	نعم	نعم
	صرف صحي	مياه	الهاتف	الكهرباء		

الحدود والاطوال				
عرض الشارع / م	نوع الشارع	الطول / م	الحد	الجهة
20م	فرعي	485.65	شارع	شمالي
60م	رئيسي	200	طريق الملك فيصل	شرقي
-	--	315.4	مخطط معتمد رقم 2 / 330	جنوبي
20م	فرعي	127	شارع	غربي



منصات
MENASSAT
منصات للتقييم العقاري
MENASSAT REAL ESTATE APPRAISAL

#مستقبل_الخدمات_العقارية

صور العقار



التقييم النهائي

طرق التقييم

أساليب وطرق التقييم

اساليب التقييم	تركيز الطريقة	درجة استخدامها	ايضاح
اسلوب السوق	البدائل	مستبعد	<ul style="list-style-type: none"> يفترض اسلوب السوق وفرة بالمقارنات التي لديها سمات مشابهة للاصل موضوع التقييم و بيعت بفترة زمنية قريبة استبعدناه لعدم توفر مقارنات مشابهة
اسلوب الدخل	الرسمة المباشرة	أساسي	<ul style="list-style-type: none"> يركز اسلوب الدخل على ان الاصل قادر على توليد عوائد مستقبلية و بالاعتماد على مدة تحقق العوائد و مستوى المخاطر نستطيع ان نقدر المنفعة العالية من العقار اليوم بها يساوي القيمة المستهدفة استخدامنا لهذا الأسلوب كان أساسي
اسلوب التكلفة	التكلفة البديلة او المماثلة	مساعد	<ul style="list-style-type: none"> استخدامنا لهذا الأسلوب كان مساعد



منصات
MENASSAT REAL ESTATE APPRAISAL

#مستقبل_الخدمات_العقارية

طريقة احتساب القيمة

التقييم بطريقة التكلفة

مساحات البناء وفقاً للتخصيص (الجزء السكني)

البيان	عدد الوحدات	المساحة	الاستخدام
ارضي	تابع	4890	مواقف
ارضي	تابع	121	غرفة كهرباء
ارضي	30	4890	سكني
دور اول	30	4890	سكني
دور ثاني	30	4890	سكني
دور ثالث	30	4890	سكني
دور رابع	30	4890	سكني
دور خامس	12	2454	ملحق سكني
إجمالي	162	31915	
مساحات الوحدات السكنية		26,904	
متوسط مساحة الوحدة		166	

تقييم السكني بافتراض بيع الوحدات تجزئة

البيان	القيمة	الوحدة
المساحات البيعية بالمشروع	26,904	2م
متوسط سعر المتر المتوقع	4,500	ريال / 2م
إجمالي المبيعات خلال عام ونصف	121,068,000	ريال
هامش ربح ومصاريف تسويق	25	%
القيمة السوقية للمجمع بعد خصم الربح والمصاريف	96,854,400	ريال

تقييم الأرض

البيان	المساحة / 2م	سعر المتر / ريال	الإجمالي
أرض المجمع السكني	7511	3000	22,533,000
مساحة أرض المجمع التجاري	54,951	2500	137,377,500

طريقة احتساب القيمة أسلوب الدخل

تأجير السكني وفقاً للسوق (البيان)		
الوحدة	القيمة	البيان
ريال / 2م	45,000	متوسط الإيجار السوقي للشقة
ريال	7,290,000	إجمالي الدخل
%	90	نسبة الإثغال
ريال	6,561,000	الدخل الفعلي
%	5	مصاريف التشغيل والصيانة
ريال	6,232,950	صافي الدخل المتوقع
%	7.5	معدل الرسملة
ريال	83,106,000	القيمة

الرسملة المباشرة للجزء السكني (دخل فعال)		
الوحدة	القيمة	البيان
ريال / 2م	7,500,000	قيمة صافي الدخل للعقد الحالي
%	8	معدل الرسملة
ريال	93,750,000	القيمة

القيمة الترجيحية				
أسلوب الدخل		أسلوب التكلفة		أسلوب التقييم
الرسملة المباشرة بالعقد	الرسملة المباشرة وفقاً للسوق	القيمة المتبقية . بيع وحدات	الاحلال	طريقة التقييم
93,750,000	83,106,000	96,854,400	93,384,300	اجمالي القيمة
20%	20%	30%	30%	الوزن النسبي
18,750,000	16,621,200	29,056,320	28,015,290	القيمة المساهمة
		92,442,810		القيمة النهائية
		92,500,000		القيمة السوقية بعد التقريب



طريقة احتساب القيمة

تقييم الجزء التجاري

مساحات البناء وفقاً للترخيص (الجزء التجاري)

البيان	القيمة	الوحدة
رخصة الإضافة	3,991	2م
رخصة التعديل	2,977	2م
الإضافة مع التعديل	6,968	2م
المساحات القديمة للمول (افتراض)	22,500	2م

تأجير التجاري وفق السوق (

البيان	القيمة	الوحدة
الإضافة + القديم	500	ريال
التعديل	1,500	ريال
اجمالي الدخل السوقي للتجاري	15,719,881	ريال
نسبة الإثقال	95.00	%
الدخل الفعال	14,933,887	ريال
مصاريف الصيانة والتشغيل	10.0	%
صافي الدخل	13,440,498	ريال
معدل الرسملة	8.00	%
القيمة السوقية بالإيجار السوقي (التجاري)	168,006,224	ريال
القيمة بعد التقريب للجزء التجاري	166,800,000	ريال

الرسملة المباشرة للعقد الحالي (تجاري)

البيان	القيمة	الوحدة
الدخل الصافي من العقد سنوياً	12,625,000	2م
معدل الرسملة لتوافق العقد مع السوق وقوة المستأجرين	7.5%	
القيمة السوقية للعقد بطريقة الرسملة المباشرة	168,333,333	2م
القيمة السوقية لكامل العقارين (سكني + تجاري)	260,833,333	2م
القيمة السوقية للعقد بعد التقريب	261,000,000	

نتائج البحث والاستقصاء

نوع العقار	المساحة	الوصف	السعر / 2م / بالكامل	طبيعة السعر
أرض	2,099	تجارية شارع الملك فيصل حي الكورنيش	4,050	معروض للبيع
أرض	1,131	حي الروابي خلف أكسترا مرخص 6 أدوار استثماري	5,000	معروض للبيع
أرض	2,342	تجارية على ثلاث شوارع	4,800	معروض للبيع
أرض	13,000	حي الكورنيش شارع الأمير تركي	4,100	معروض للبيع
أرض	1,100	سكنية، شارع قيس بن الحصين، حي الروابي	4,200	معروض للبيع
أرض	5,000	سكنية، شارع قيس بن الحصين حي الروابي	3,000	معروض للبيع
أرض	1,132	6 قطع تجاري سكني مخطط ش خ بحي الروابي الخبر	4,500	معروض للبيع
شقة للبيع	195	حي الروابي - تشطيب فاخر ديلوكس وتجهيزات ممتازة وجاكوزي وتكييف مركزي	5,130	معروض للبيع
شقة للبيع	162	حي الروابي مشطبة وبالتكيفات وموقف خاص + 95 متر سطح	4,690	معروض للبيع
شقة للبيع	200	حي الروابي شارع قيس بن الحصين	4,250	معروض للبيع
شقة للبيع	212	شبه جديدة في حدائق سرايا الروابي خلف أكسترا	4,245	معروض للبيع
شقة للإيجار	3 غرف وصالة و 2 حمام	مجمع العاجدية 4 شارع قيس بن الحصين - تكييف مركزي وموقف خاص	40,000 ريال	معروض للإيجار
شقة للإيجار	200	موتة تقع خلف فندق بارك ان قريبة من مجمع الفنار ، مكيفة	60,000 ريال	معروض للإيجار
شقة للإيجار	3 غرف ومجلس وصالة و 4 حمام	حي الروابي خلف هايبير بندا	50,000 ريال	معروض للإيجار
شقة للإيجار	5 غرف وصالة و 4 حمام	مطبخ مؤثت بالخزان والأدوات الكهربائية - غرفة خادمة وغرفة سائق - بجانب أكسترا الخبر - في برج سكني - استقبال رئيسي للبرج- شارع صلاح الدين	80,000	معروض للإيجار
محل للإيجار	380	158 متر دور ارضي + 222 ميزانين واجهة قزاز يقع بين مطعم سفن للطور ومطعم تافيرنا اليوناني - حي الروابي - الخبر	1,100	معروض للإيجار

الملخص التنفيذي

م	العنصر	الايضاح
1	نوع التقرير	شامل
2	اعتماد التقرير	عضوية رقم 1210000163
3	المقيم	حمد محمد الكنعان عضوية رقم : 1210000349 خالد شاكر المبيض عضوية رقم : 1210000163
4	تايخ المعاينة	30/06/2021
5	تاريخ التقييم	11/08/2021
6	تاريخ اصدار التقييم	11/08/2021
7	رسوم الاراضي	غير خاضع
8	العميل	شركة جدوى للاستثمار
9	عملة التقييم	الريال السعودي
10	الافصاح	لا يوجد تضارب في المصالح سواء حالي او محتمل مع الاطراف والعقارات المشاركة
11	الغرض من التقييم	الإدراج في القوائم المالية
12	اساس القيمة	القيمة السوقية
13	تحليل السوق	تمت الدراسة السوقية بناء على أسعار البيع والعروض بالنسبة للعقارات المجاورة وتم تحليلها
14	العقارات المقارنة	تم دراسة أسعار الأراضي وأسعار عروض المكاتب العقارية في المنطقة المجاورة
15	المعايير المتبعة	معايير التقييم الدولية 2020 -- دليل ممارسة التقييم العقاري
16	اسلوب التقييم	التكلفة . الدخل
17	طريقة التقييم	الاحلال لحساب الاهلاك . الرسمة المباشرة
18	افتراضات و الافتراضات الخاصة	تم افتراض ان المستندات المرفقة صحيحة وخالية من الرهن او اي التزامات قانونية لا تتحمل شركتنا اي مسؤولية ازاء أي معلومات يتم إستلامها من العميل والتي من المفترض سلامتها وإمكانية الاعتماد عليها كما لا تقر شركتنا بدقة او اكتمال البيانات المتاحة ولا تعبر عن رأيها ولم تقم بعرض أي نوع من الضمانات لدقة البيانات او اكتمالها الا فيما اشارت اليه بوضوح في هذا التقرير
19	الاستدلال على الموقع	تم معاينة العقار محل التقييم من خلال المالك وتم مطابقة الصك للموقع
20	عوامل مؤثرة على قيمة العقار	العوامل الاقتصادية جراء جائحة كورونا
21	معاينة العقار	الإطلاع على نوالحدود ع العقار وموقع العقار من حيث المنطقة والمدينة والحي ورقم المخطط ورقم القطعة ورقم الفسح وتاريخه وأرقام الصكوك وتاريخها ومصادرها إضافة إلى الأطوال والإتجاهات
22	حقوق الغير في العقار	تم افتراض ان العقار خالي من أي حقوق عينية أو شخصية ولا يقع عليه أي رهن او حق امتياز للغير واذا حصل خلف ذلك فان مكتب منصات للتقييم العقاري غير مسؤول عن ذلك
23	تقدير القيمة السوقية / ريال	261,000,000

نفيدكم باننا قمنا بمعاينته ودراسة المنطقة للوصول للقيمة السوقية للعقار وتحليل البيانات واصدار القيمة



MENASSAT
منصات للتقييم العقاري
MENASSAT REAL ESTATE APPRAISAL

#مستقبل_الخدمات_العقارية

تقرير تقييم عمارة سكنية تجارية والواقعه في حي الياسمين بالرياض

(فندق عابر الياسمين)

تاريخ التقرير : 11/08/2021

رقم التقرير : 25015

الفهرس



الصفحة	محتوى التقرير
129 – 130	المقدمة . الفهرس
131 –133	نطاق العمل . ملخص التقييم النهائي للعقار
134 – 138	بيانات الملكية ومعلومات العقار
139 –146	التقييم النهائي نتائج البحث والاستقصاء . الملخص التنفيذي . الخاتمة

نطاق العمل

يصف معيار 101 نطاق العمل للشروط الأساسية لمهمة التقييم كما ورد في نسخة معايير التقييم الدولية الصادرة في 2020 من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين

بيانات أساسية	الجهة الموجهة لها التقرير والمخول لها استخدامه	شركة جدوى للاستثمار
العقار	الغرض من التقييم	الإدراج في القوائم المالية
التقييم	نوع العقار محل التقييم	عمارة تجارية سكنية
	ملكية العقار	مطلقة
	أسلوب التقييم المعتمد في القيمة النهائية	التكلفة . الدخل
	طرق التقييم المتبعة	الاحلال لحساب الاهلاك . الرسملة
المقيم	أساس القيمة	القيمة السوقية
	تاريخ المعاينة	30/06/2021
الافتراضات و الافتراضات الخاصة	تم إعداد هذا التقرير من قبل شركة منصات للتقييم العقاري المسجلة في عضوية الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين رقم 1210000163 تاريخ إصداره 30/3/1437 هـ تاريخ الانتهاء هـ 03/04/1447	
منهجية التقييم	بناءً على التوجيهات الصادرة من مجلس معايير التقييم الدولية التي نشرت من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين حول التقييم في ظل جائحة كورونا والتي قد تكون ذات أهمية خاصة أثناء فترات عدم اليقين و اضطراب السوق التي نصحت المقيمين بالرجوع الى نسخة معايير التقييم الدولية لعام 2020 م عند إجراء عملية تقييم و اشتملت الورقة على انه يجب في التقرير وصفا لنطاق مهمة التقييم و غرضها و استخدامها و أي قيود على ذلك الالتزام و الإفصاح عن أي افتراضات او افتراضات خاصة و كذلك اوجة الغموض المهمة والظروف المعقدة التي تؤثر على القيمة بشكل مباشر . ليس من دور المقيم التحقق من المعلومات الواردة من العميل ويفترض انها صحيحة	
الضمانات	تم تقييم العقار بطريقتي الاحلال لحساب الاهلاك . الرسملة المباشرة	
	قمنا بتنفيذ اعمالنا بناء على اغراض العميل و في ظل ما تم استلامه من بيانات من العميل للاصل لموضوع التقييم. لم نقوم باية إجراءات مستقلة للتحقق او التدقيق فيما يتعلق بصحة أو ثبوتية المعلومات التي توصلنا اليها ولا تقدم أي تصريح أو معنى حول هذه المعلومات. لذلك لا نقدم أي ضمان من أي نوع (سواء صراحة او ضمناً) على دقة واكتمال البيانات المستلمة من العميل و المستخدمة بالتقييم.	

نطاق العمل

يصف معيار 101 نطاق العمل للشروط الأساسية لمهمة التقييم كما ورد في نسخة معايير التقييم الدولية الصادرة في 2020 من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين

المسح الميداني لمنطقة العقار موضع التقييم والعقارات المشابهة له من حيث المواصفات والمساحات لكل منها والتأكد من صحتها وتحليلها	نطاق البحث والاستقصاء
تم الاعتماد على المعلومات الخاصة بالسوق قى نفس الحي وتحليل البيانات العقارية المتوفرة من السوق وقاعدة بيانات وزارة العدل والذي يبين العقارات المباعة في نفس التقييم او المناطق القريبة للموقع بهدف الاستئناس بها في عملية التقييم	مصادر المعلومات
25015	رقم التقرير
نقر نحن شركة منصات للتقييم العقاري بانه تم اعداد التقييم للسادة : شركة جدوى للاستثمار وفقاً للمعايير المهنية للتقييم الدولية International Valuation والمعتمدة من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين	معايير التقييم المتبعة
تقرير تقييم متكامل يحتوي على إيضاح شامل لكافة اعمال التقييم للوصول الى القيمة المعنية	نوع التقرير
11/08/2021	تاريخ التقرير و نفاذ القيمة
هذا التقرير معد للغرض الذي اعد من اجله فقط ولا يجوز استخدامه او تداوله او اقتباس منه او الاشارة اليه على أي حال من الأحوال لاي غرض آخر وبناء عليه لا تتحمل منصات للتقييم العقاري او المقيم مسؤولية عن أية خسارة يتكبدها أي طرف نتيجة استخدام تقرير التقييم على نحو يخالف ما جاء من احكام هذا البند ولا يجوز تقديم هذا التقرير الى أي طرف آخر بخلاف المشار اليهم بدون موافقة خطية من منصات للتقييم العقاري	قيود الاستخدام او التوزيع او النشر
الريال السعودي	عملة التقرير
ان القيمة التقديرية للعقار خاضعة للذبذبة بنسبة $\pm 10\%$	الملاحظات
التقييم بحكم طبيعته ليس علما مجردا والنتائج التي يتم التوصل اليها ليست بالضرورة غير قابلة للنقاش وكما أنها تعتمد على الممارسة والحكم الشخصي فنحن نعتقد بأن القيمة السوقية العادلة التي نقدمها في تقريرنا هذا تعتبر معقولة ومبررة استناداً الى المعلومات التي أتاحت لنا و يمكن لأخرين إعطاء قيمة مختلفة للعقار و السعر الفعلي الذي قد يتحقق لصفقة في سوق مفتوحة قد يكون اعلى او اقل من تقديرنا للقيمة السوقية العادلة تبعاً للظروف المحيطة بالصفقة (على سبيل المثال العروض المنافسة الأخرى) وطبيعة مجال الاعمال (على سبيل المثال المشتري لديه تطلعات خاصة به في التحالف) والقدرة التفاوضية والدوافع التي تحرك الباعين والمشتريين ... الخ .	شروط عامة

ملخص التقييم النهائي للعقار

التقييم النهائي بعد التقريب	
41,000,000	رقماً / ريال
واحد وأربعون مليون ريال	كتابة / ريال

بيانات الملكية ومعلومات العقار

معلومات العقار			
		اسم العميل	شركة جدوى للاستثمار
1010385322	رقم الهوية	اسم المالك	شركة مجالات التطوير للعقارات
1441/03/13	تاريخة	رقم الصك	310184001372
طريق انس بن مالك	اقرب شارع تجاري	المدينة	الرياض
عمارة تجارية سكنية	نوع العقار	الحي	الياسمين
3.5 دور	عدد الأدوار	شاغرية العقار	مأهول
تجاري	نوع الاستخدام	نطاق العقار	داخل النطاق
6	عمر العقار	احداثي الموقع	24.820529254872767,46.64865729151454
1157 و 1156 و 1155 و 1154	رقم القطعه	رقم المخطط	1637 / ك
مستوى	منسوب الأرض	الجار مبني	نعم
جيد	التصميم المعماري	حالة المبنى	جيد
		وصف العقار	العقار عبارة عن عمارة سكنية تجارية مكون من قبو ودورين تجارية وملحق علوي

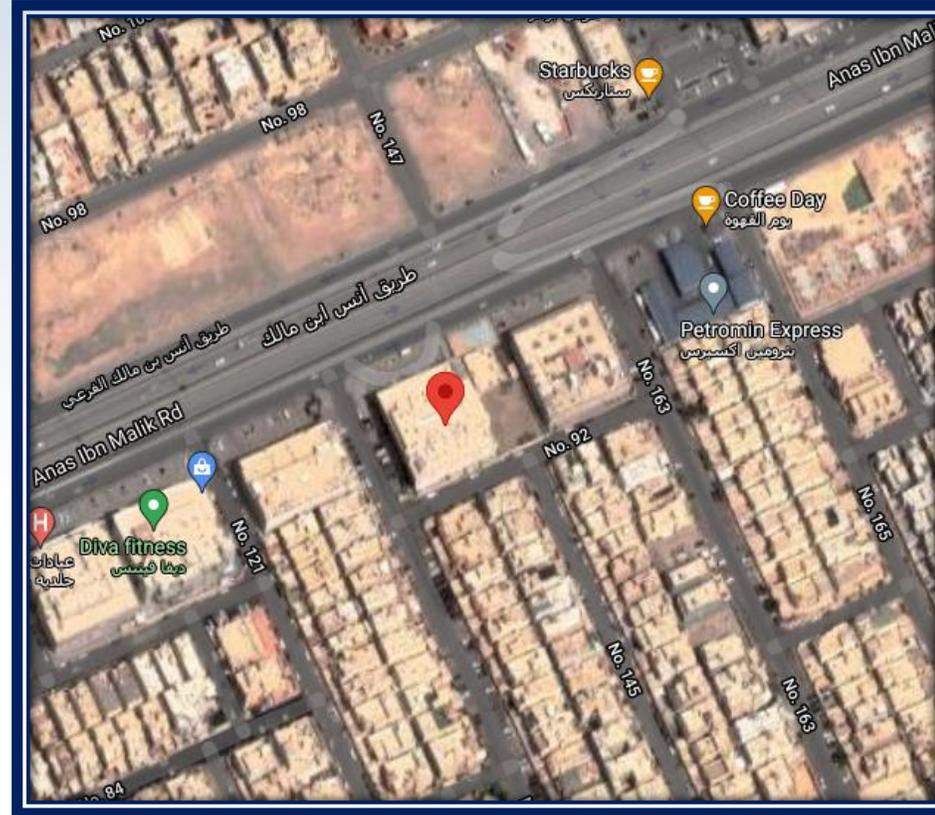


منصات
MENASSAT
منصات للتقييم العقاري
MENASSAT REAL ESTATE APPRAISAL

#مستقبل_الخدمات_العقارية

موقع العقار

للوصول لموقع العقار
أرجوا الضغط على



وثائق الملكية



مواصفات وحدود واطوال العقار

مواصفات العقار			
طريق انس بن مالك	الطرق الرئيسية	3631	مساحة الأرض / 2م
مربعة	طبيعة وشكل الأرض	ثلاث واجهات	الواجهة

الخدمات والمرافق المتوفرة في العقار						
نعم	نعم	نعم	نعم	نعم	نعم	نعم
	صرف صحي		مياه		الهاتف	الكهرباء

الحدود والاطوال				
عرض الشارع / م	نوع الشارع	الطول / م	الحد	الجهة
60م	رئيسي	52	شارع	شمالي
-	--	70	قطعة رقم 1152 و 1153	شرقي
14م	فرعي	52	شارع	جنوبي
20م	فرعي	70	شارع	غربي



منصات
MENASSAT
منصات للتقييم العقاري
MENASSAT REAL ESTATE APPRAISAL

#مستقبل_الخدمات_العقارية

صور العقار



التقييم النهائي

طرق التقييم

أساليب وطرق التقييم

اساليب التقييم	تركيز الطريقة	درجة استخدامها	ايضاح
اسلوب السوق	البدائل	مساعد	<ul style="list-style-type: none"> يفترض اسلوب السوق وفترة بالمقارنات التي لديها سمات مشابهه للاصل موضوع التقييم و بيعت بفترة زمنية قريبة اعتمدها لتوفر مقارنات لمبيعات قريبة من منطقة العقار
اسلوب الدخل	الرسمة المباشرة	اساسي	<ul style="list-style-type: none"> يركز اسلوب الدخل على ان الاصل قادر على توليد عوائد مستقبلية و بالاعتماد على مدة تحقق العوائد و مستوى المخاطر نستطيع ان نقدر المنفعة المالية من العقار اليوم بما يساوي القيمة المستهدفة استخدامنا لهذا الأسلوب كان أساسي
اسلوب التكلفة	التكلفة البديلة او المماثلة	اساسي	<ul style="list-style-type: none"> اعتمدها لحساب قيمة الاهلاك

طريقة احتساب القيمة

التقييم بطريقة التكلفة

مساحات البناء وفقاً للترخيص

البيان	المساحة	الاستخدام	عدد	مساحات مستغلة	صافي مساحة الوحدة
قبو	2,348.96	ترفيهي ومواقف	--	--	--
ميزانين	788.74	معارض	--	--	--
دور ارضي	432.40	استقبال	--	--	--
ارضي تجاري	1,729.60	معارض	7	1,643.1	234.73
دور أول	2,198.50	غرف فندقية	34	1,758.8	51.73
ملاحق علوية	1,099.25	غرف فندقية	11	879.4	79.95
مجموع مساحات البناء	8,597.45	خدمات	1	--	--

طريقة حساب التكلفة

البيان	القيمة	الوحدة
مساحات البناء	8,597.45	ريال
تكلفة متر البناء (بدون فرش وتجهيزات فندقية)	2,000	ريال/م ²
إجمالي التكاليف	17,194,900	ريال
أرباح المطور	20	%
التكاليف شاملة أرباح المطور	20,633,880	ريال
عمر العقار	6	سنة
العمر الاقتصادي الكلي	40	سنة
العمر الفعال للعقار بحالة الصيانة	3	سنة
اهلاكات العمر الفعال	7.5	%
قيمة الاهلاكات	1,547,541	ريال
قيمة المباني على الواضع الراهن	19,086,339	ريال
إجمالي قيمة العقار بالتكاليف بأسلوب التكلفة	44,503,339	ريال

طريقة احتساب القيمة

أسلوب الدخل

القيمة بأسلوب الدخل (الرسمة المباشرة) وفقاً للسوق		
الوحدة	القيمة	البيان
م2	1,643	معارض
م2	2,638	فندقي
ريال / م2	900	الإيجار السوقى للمتر المربع معارض
ريال / م2	750	الإيجار السوقى للمتر المربع فندقي
ريال	3,457,458	إجمالي الدخل
%	90	نسبة الإثغال
ريال	3,111,712	الدخل الفعال
%	10	مصاريف الصيانة والتشغيل
ريال	2,800,541	صافي الدخل
%	8.00	معدل الرسمة
ريال	35,006,762	القيمة السوقية بأسلوب الدخل (حسب السوق)

نتائج البحث والاستقصاء

نوع العقار	المساحة	الوصف	السعر / م ² / بالكامل	طبيعة السعر
ارض	1820	ارض تجارية تقع جنوب طريق انس بن مالك . حي الصحافة	8000	معروض
ارض	3500	ارض تجارية تقع بشمال طريق انس بن مالك . حي الياسمين	8000	معروض
معرض	129	معرض للايجار بشمال طريق انس بن مالك . حي الياسمين	1200	معروض
معرض	333	معرض للايجار بشمال طريق انس بن مالك . حي الصحافة	900	معروض
معرض	300	معرض للايجار جنوب طريق انس بن مالك . حي الصحافة	900	معروض
مكتب	4800	مكتب للايجار يقع بشمال طريق انس بن مالك . حي الياسمين	700	معروض
مكتب	61	مكتب للايجار يقع بشمال طريق انس بن مالك . حي الياسمين	550	معروض

التقييم النهائي للعقار

القيمة الترجيحية		
أسلوب الدخل	أسلوب التكلفة	أسلوب التقييم
الرسملة المباشرة	الاحلال	طريقة التقييم
35,006,762	44,503,339	اجمالي القيمة
40%	60%	الوزن النسبي
14,002,705	26,702,003	القيمة المساهمة
40,704,708		القيمة النهائية
41,000,000		القيمة السوقية بعد التقريب

رأي المقيم

بعد تطبيق أسلوب التقييم التكلفة والدخل في تقييم هذا العقار وبعد عمل الاوزان النسبية على نتائج التحليل و التقييم فلقد قمنا بتوزيع النسب وهي أسلوب التكلفة **60%** وطريقة الرسملة بنسبة **40%**

الملخص التنفيذي

م	العنصر	الايضاح
1	نوع التقرير	شامل
2	اعتماد التقرير	عضوية رقم 1210000163
3	المقيم	حمد محمد الكنعان عضوية رقم : 1210000349 خالد شاكر المبيض عضوية رقم : 1210000163
4	تايخ المعاينة	30/06/2021
5	تاريخ التقييم	11/08/2021
6	تاريخ اصدار التقييم	11/08/2021
7	رسوم الاراضي	غير خاضع
8	العميل	شركة جدوى للاستثمار
9	عملة التقييم	الريال السعودي
10	الافصاح	لا يوجد تضارب في المصالح سواء حالي او محتمل مع الاطراف والعقارات المشاركة
11	الغرض من التقييم	الإدراج في القوائم العالية
12	اساس القيمة	القيمة السوقية
13	تحليل السوق	تمت الدراسة السوقية بناء على أسعار البيع والعروض بالنسبة للعقارات المجاورة وتم تحليلها
14	العقارات المقارنة	تم دراسة أسعار الأراضي وأسعار عروض المكاتب العقارية في المنطقة المجاورة
15	المعايير المتبعة	معايير التقييم الدولية 2020 -- دليل ممارسة التقييم العقاري
16	اسلوب التقييم	التكلفة . الدخل
17	طريقة التقييم	الاحلال لحساب الاهلاك . الرسمة المباشرة
18	افتراضات و الافتراضات الخاصة	تم افتراض ان المستندات المرفقة صحيحة وخالية من الرهن او اي التزامات قانونية لا تتحمل شركتنا اي مسؤولية ازاء أي معلومات يتم إستلدها من العميل والتي من المفترض سلامتها وإمكانية الاعتماد عليها كما لا تقر شركتنا بدقة او اكتمال البيانات المتاحة ولا تعبر عن رأيها ولم تقم بعرض أي نوع من الضمانات لدقة البيانات او اكتمالها الا فيما اشارت اليه بوضوح في هذا التقرير
19	الاستدلال على الموقع	تم معاينة العقار محل التقييم من خلال المالك وتم ومطابقة الصك للموقع
20	عوامل مؤثرة على قيمة العقار	العوامل الاقتصادية جراء جائحة كورونا
21	معاينة العقار	الإطلاع على نوالحدود ع العقار وموقع العقار من حيث المنطقة والمدينة والحي ورقم المخطط ورقم القطعة ورقم الفسخ وتاريخه وأرقام الصكوك وتاريخها ومصادرها إضافة إلى والأطوال والإتجاهات
22	حقوق الغير في العقار	تم افتراض ان العقار خالي من أي حقوق عينية أو شخصية ولا يقع عليه أي رهن او حق امتياز للغير واذا حصل خلف ذلك فان مكتب منصات للتقييم العقاري غير مسؤول عن ذلك
23	تقدير القيمة السوقية / ريال	41,000,000.00

نفيدكم باننا قمنا بمعاينته ودراسة المنطقة للوصول للقيمة السوقية للعقار وتم الكشف عن اسعار البيوع المشابهة وتحليل البيانات واصدار القيمة



منصات MENASSAT

منصات للتقييم العقاري

MENASSAT REAL ESTATE APPRAISAL

#مستقبل_الخدمات_العقارية



شكراً لكم



المملكة العربية السعودية

المركز الرئيسي - الرياض - حي الربوة - طريق عمر بن عبد العزيز

فرع جدة - حي البغدادية الغربية - شرق طريق حائل - بنائة شركة منصات الغربية

ترخيص مزاولة المهنة الصادر من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين رقم: 1210000163

الرقم الموحد: 920010094 - ص.ب 25575 الرياض 11476

البريد الإلكتروني: GO@GOMENASSAT.COM