

تقرير تقييم عقاري  
مبنى الضيافة الواقع بحي النخيل بمدينة

MEFIC | ميفك  
CAPITAL | كابيتال

المقدم لـ



تاريخ التقييم : 2021/01/13

تاريخ المعاينة : 2020/12/30

## محتويات التقرير

اولا : التكلفة

ثانيا: المتطلبات العامة لتقرير التقييم

ثالثا: التنقيذ

رابعا : حالة الملكية والعقود

خامسا : بيانات ووصف العقار موضوع التقييم

سادسا : منهجية وأسلوب التقييم المستخدم

سابعا : توفيق النتائج النهائية

تاريخ اعداد التقرير : 2021/01/13

رقم التقرير : 201200287

## تقرير تقييم عقاري مبنى الضيافة

بموجب تقريرنا رقم ( 201200287) وبناء على طلبكم بتقييم مبنى الضيافة بموجب التكليف الصادر منكم بتاريخ 2020/12/27 م وبناء على الترخيص الممنوح لنا من قبل الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين متبعين في ذلك معايير التقييم الدولية IVSC المتعارف عليها وقواعد وأخلاقيات المهنة للوصول إلي التقييم النهائي الحيادي بناء على الكشف الفعلي على و اقع العقار ومعاينة ودراسة المستندات والعقود اللازمة وبعد إجراء دراسة للمنطقة المحيطة بالعقار . تم الاخذ في الاعتبار تقرير منظمة الصحة العالمية بتاريخ 11 مارس 2020 فيما يخص تفشي فيروس كورونا واعتباره (جائحة عالمية )، أثر سلبا على السوق المالي العالمي بشكل مباشر، وإيقاف التنقل بين العديد من الدول والتنقلات الداخلية، وعليه تأثرت عدة قطاعات، وفي تاريخ التقييم هذا ، تم اعطاء ثقل أقل للبيوع أو العروض التي تمت مسبقا لعقارات مماثلة لأغراض المقارنة، وبناء على تسارع المستجدات لفيروس ( covid-19) فإننا نواجه متغيرات غير متوقعة. وبالتالي فإن تقرير التقييم تم بناءه على (عدم التنبؤ في السوق العقاري )، والقيمة السوقية الحالية تسري في ظل الظروف الطبيعية والمنطقة بالسوق العقاري، وفي ظل الأسعار السائدة بالمنطقة وقت التقييم ، ونظرا للوضع الحالي والمتغيرات المستقبلية المتوقعة غير المعروف تأثيرها حتى الآن على سوق العقارات، لذلك نوصي بإبقاء تقييم العقار قيد المراجعة المتكررة. وعليه نرفق لكم شهادة التقييم.

### (مبنى الضيافة )

على ضوء دراسات شركة تقدير للتقييم العقاري وشريكة لسوق العقارات بصفة عامة ولمنطقة العقار بصفة خاصة نرى ان القيمة السوقية مبنى الضيافة الكائن على كامل البلك رقم 154 قطع ارقام 1617+1618+1619+1620+1624+1625+1626+1627 مخطط رقم 2837 الو اقع بحي النخيل الغربي بمدينة الرياض بمساحة 9100م تقدر بقيمة (93,528,440) ريال سعودي  
ثلاثة وتسعون مليون خمسمائة وثمانية وعشرون الف واربعمائة واربعون ريال سعودي

المدير العام

عبدالله بن سعيد آل سلمان

عضو معتمد اول رقم 1210000113

مدير الشؤون القانونية

حمد بن عبدالله الحمد

عضو معتمد اول رقم 1210000414

تقدير  
TAQDEER  
ص.ق. ١٠١٠٤٦٨٢٥٢

## ثانياً / المتطلبات العامة لتقرير التقييم

### أ- هوية المقيم ووضعة من حيث الاستقلالية

- تم اعداد هذا التقرير من قبل شركة تقدير للتقييم العقاري , فريق العمل يتمتع بأعلى درجة من الكفاءة والحيادية اللازمة المؤهلين بشهادات أكاديمية عليا وذات خبرات في مجال التقييم العقاري مستخدمين أفضل قدراتنا المعرفية و المهنية ملتزمين بالمعايير الدولية والمتعارف عليها وقواعد وأخلاقيات المهنة حيث أننا في وضع يسمح لنا بإعداد تقييم موضوعي حيادي و ليس لدينا أي علاقه ماديه او تدخل مع العقار موضوع التقييم او مع الطرف المكلف بالتقييم
- جميع التحليلات والآراء و الاستنتاجات تعبر و بكل وضوح عن رؤيتنا المهنية للوصول الي التقييم النهائي الحيادي الذي يعتبر تحليل مهني غير متحيز ويتسم بالموضوعية بناء علي المعاينة الفعلية من فريق العمل ودراسة منطقته السوق المحيطة ويعتبر هذا التقرير سري وذو غرض محدد ولا يسمح باستخدام هذا التقرير في أي غرض آخر خلاف ما تمت الاشارة إليه.

### • أبرز أعضاء فريق عمل شركة تقدير للتقييم العقاري

1210000113	عضو بالهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين	عبدالله بن سعيد ال سلمان	عضو معتمد فرع العقار
1210000414	عضو بالهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين	حمد بن عبدالله الحمد	عضو معتمد فرع العقار

### ب- هوية العميل ومستخدمي تقرير التقييم

- مستخدمي تقرير التقييم المصرح لهم هم الجهة الصادر لها هذا التقرير فقط ولم يتم التنويه عن وجود أي مستخدمين آخرين.

اسم العميل	مستخدم التقرير	صاحب التقرير
شركة الشرق الأوسط للإستثمار المالي	شركة الشرق الأوسط للإستثمار المالي	شركة الشرق الأوسط للإستثمار المالي

### ت- تحديد العقار موضوع التقييم

- العقار كائن على قطع الأراضي رقم 1617+1618+1619+1624+1625+1626+1627 الواقع بحي النخيل الغربي بمدينة الرياض بمساحة 9100م

### ث- الغرض من التقييم

- الإدراج في الصناديق الاستثمارية العقارية المتداولة

### ج- اساس القيمة المستخدمة

- وهي المبلغ المقدر الذي ينبغي على أساسه مبادلة الأصول أو الالتزامات في تاريخ التقييم بين مشتر راغب وبائع راغب في إطار معاملة على أساس محايد بعد تسويق مناسب حيث يتصرف كل طرف من الأطراف بمعرفة وحكمة دون قسر أو إجبار وهذا التعريف للقيمة السوقية مبني على أسس وهي :-

- البائع والمشتري متحمسان لإتمام الصفقة.
- كل من الطرفين على علم تام بحاله أسعار العقارات والتغيرات التي طرأت عليها وكل من الطرفين يتصرف وفق صالحه الخاص.
- تم عرض العقار لفترة زمنية مناسبة بالسوق.
- الثمن غير متأثر بأي ظروف تمويلية أو تنازلات ممنوحه من أي طرف.

### ح- تاريخ التقييم

- تم اعداد التقرير بتاريخ 2021/01/13 م

### خ- نطاق البحث

- شملت مهمة التقييم التي تم اجرائها ما يلي:-
- معاينة بصرية لداخل العقار وخارجه , قياس العقار للتأكد من المساحات , الاطلاع على العي والعقارات المحيطة , جمع معلومات عن الأراضي المقارنة والمباني وقوائم وتكاليف البناء , التحقق من الدخل وجمع مقارنات للإيجار

### د- طبيعة ومصدر المعلومات

- تم الاعتماد على المستندات الواردة من العميل وافترض صحتها وتم استخدام قاعده البيانات الخاصة بالشركة مع الدراسة الميدانية لمنطقة السوق للعقار وبيانات وزاره العدل والعروض المتوفرة بمكاتب العقارات

### ذ- الافتراضات المهمة او الافتراضات الخاصة

- اعتمد هذا التقييم على المعلومات المقدمة من العميل وبذلك يخضع هذا التقييم للتحفظ فلا توجد هناك أي معلومات قد تؤثر على القيمة وليتم توفيرها لنا .
- تم الأخذ في الاعتبار الموقع العام والمساحة والشكل الهندسي والتصنيف الخاص بالمنطقة الواقع بها العقار موضوع التقييم.
- تم الأخذ في الاعتبار عدم وجود أي ظروف خفية بالأرض موضوع التقييم (قد تؤثر على إرتفاع أو إنخفاض قيمتها السوقية الحالية).
- القيمة السوقية الحالية تسرى في ظل الظروف الطبيعية والمنطقة بالسوق العقاري وفي ظل الأسعار السائدة بالمنطقة وقت التقييم.
- تم الأخذ في الاعتبار تحقيق مبدأ أعلى و أفضل استخدام
- تم استلام صكوك الملكية ورخص البناء وعقد الايجار المبرم وتم افتراض صحتها حسب افادة العميل وعلى مسؤوليته .
- **بناء على ملحق اتفاقية تأجير الارض الحاقا لعقد الايجار المبرم بتاريخ 1435/5/26هـ**
  - تعديل قيمة الايجار الخاصة بالسنة الخامسة لتصبح (4,000,000) ريال بدلا من (5,500,000) ريال عن الفترة من 2019/4/1م حتى 2020/3/31م
  - تعديل القيمة التأجيرية للسنة السادسة لتصبح (3.000,000) ريال بدلا من (5,500,000) ريال عن الفترة من 2020/4/1م حتى 2021/3/31م

○ تعديل مدة عقد الايجار الاساسية للارض والمحددة في المادة رقم 2 لتكون 25 سنة بدلا من 20 سنة ، اي باضافة 5سنوات اضافية على مدة العقد الاساسية ، بحيث تصبح بداية عقد الايجار الاساسي من تاريخ 2015/4/1م وتنتهي بتاريخ 2037/3/31م وبأيجار سنوي (5,500,000)ريال سعودي عن كل سنة ميلادية والفترة من 2037/4/1م وتنتهي بتاريخ 2040/3/31م وبأيجار سنوي مقدارة (7,000,000) ريال سعودي ويكون سداد أجرة تلك السنوات الاضافية في العقد والمذكورة في هذى الفترة تديدا بواقع (100%) في بداية كل سنة تأجيرية

### ر- نوع التقرير الذي تم اعداده

- هو تقدير القيمة السوقية وفقا للمعايير الدولية للتقييم 2020 والمعتمدة من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين "تقييم".
- يعتبر هذا التقرير سري وذو غرض محدد ولا يسمح باستخدام هذا التقرير في أي غرض آخر خلاف ما تمت الاشارة إليه

### ز- القيود على الاستخدام والنشر او التوزيع

- لا يجوز استخدام التقرير في غير الغرض الذي تم إعداده من أجله ولا يجوز نشر هذا التقرير إلا بموجب موافقة خطية.
- أي تعامل مع هذا التقرير يجب أن يكون كامل وشامل ومن المفترض من المتعامل مع هذا التقرير مراجعة جميع بنوده وأجزائه مع التأكيد على افتراضات هذا التقرير

### س- تقرير التقييم

- التأكيد على ان تقرير التقييم سيعد وفقا لمعايير التقييم الدولية وأنة سيتم تقدير مدى ملائمة كافة المدخلات المهمة

### ش- أساليب طريقة التقييم

- اسلوب التكلفة و اسلوب الدخل

### ص- عملة التقييم

- الريال السعودي

### ض- الاستدلال على الموقع

- تم الوقوف على العقار بمعرفة العميل والتأكد عن طريق مخططات الامانة

### ط- صلاحية التقرير

- تعتبر القيمة السوقية المحددة بهذا التقرير سارية لمدة ثلاثة أشهر فقط من تاريخ المعاينة ذلك في ظل ظروف سوق عقاري طبيعي و وضع اقتصادي مستقر مع عدم وجود تغيرات علي السوق العقاري السعودي بصفة عامة وعلي المنطقة المحيطة بالعقار المستهدف بصفة خاصه

### ثالثا/ التنفيذ

إعداد التقرير
يتم العمل على اعداد التقرير وفق المعايير الدولية للتقييم العقاري
خصائص الملكية
القيمة السوقية المقدرة بأفترض ان ملكية العقار عبارة عن ملكية حق الحيازة الايجارية الذي تنتهي في 2040/03/31م
معاينة الأصل
العقار موضوع التقييم عبارة مبنى الضيافة
تحليل البيانات
تم تحليل البيانات واخذ المعلومات عن طريق مكاتب العقار, بيانات وزارة العدل , العقارات المقارنة.
جمع البيانات
تم تحديد نطاق البحث وجمع المعلومات في مدينة الرياض
طرق التقييم العقاري
تم استخدام أسلوب الدخل - طريقة التدفقات النقدية .
تقدير القيمة
بعد الانتهاء من تقدير القيمة من طرق التقييم العقاري يتم ترجيح افضل طريقة تناسب العقار.
مراجعة التقرير
يتم مراجعة التقرير من قبل المدير العام ويقوم بمراجعة البيانات والتحليلات والافتراضات التي توصل إليها .

### رابعا : حالة الملكية والعقود

بموجب الصك الصادر بمدينة الرياض					
م	رقم الصك	تاريخ الصك	رقم المخطط	رقم القطعة	المساحة
1	310115036471	1435/05/19	2837	1618+1625	2100م
	310115036473	1435/05/19	2837	1617+1624	2800م
	210103004425	1428/06/10	2837	1619+1626	2100م
	410104003546	1428/06/10	2837	1620+1627	2100م

#### اسم المالك / زايد بن فهد السكيبي

تم الاطلاع على صورة ترخيص رقم 1435/14079 بتاريخ 1435/08/05 هـ الصادر من امانة الرياض الادارة العامة للتخطيط العمراني ويتكون من من قبو + ميزانين + ارضي + اول + ملاحق علوية و سيتم تقنين ذلك و على مسئوليته.

( المساحات المذكورة حسب الصك ومساحة المباني حسب المستندات المرفقة من العميل )

صورة من صكوك الملكية



صوره رخصه البناء

أمانة منطقة الرياض  
إدارة رخص البناء  
نوع المعاملة صادر  
تاريخ : ١٤٣٨/٠٣/٣٠ هـ  
يقات : بدون  
رقم الموحد : ٣٨٠٠٠٠٩٥٩٣  
www.alriyadh.gov.sa

رقم الرخصة : ١٤٣٥/١٤٠٧٩  
تاريخ الرخصة : ١٤٣٥-٠٨-٠٥  
تاريخ الإنتهاء : ١٤٣٨-٠٨-٠٥  
نوع الرخصة : تعديل مخططات البناء

رخصة  
بناء مجمع تجاري

اسم المالك : زائد بن محمد بن محمد السكبري  
رقم الإثبات : ١٠٤٢٢٩١٧٢٧  
رقم الصك : ٤١٠١٠٤٠٠٣٥٤٦  
رقم القطعة : ١٦٢٧ و ١٦٢٨  
الشمارح :  
الحي : حي النخيل  
مساحة الأرض : ٢٠٩٠٩١ م<sup>٢</sup>  
محيط الأسوار : م / م  
النطاق العمراني : مرحلة ٢

الجهة	الحدود	الأبعاد	الإرتداد
شمال	الدائري الشمالي ١٠٠	١٣٠	٢٠
شرق	شارع عرض ١٥	٧٠	٣
جنوب	شارع عرض ١٥	١٣٠	١٩
غرب	القطعة رقم ١٦٢٨ و ١٦٢١	٧٠	٣

مكونات البناء	عدد الوحدات	المساحة	الإستخدام
قبو	٩	٩١٠٠,٠٠	مواقف
ميزانين	١	١٢٩٧,٥٠	معارض
أرضي تجاري	٩	٢٥٩٥,٠٠	معارض
أول تجاري	٢	٢٤٥٤,٠٠	معارض
ملاحق علوية	٢	١٢٢٧,٠٠	معارض
أسوار	١	٤٠٠,٠٠	خدمات

الدائري الشمالي 100م  
130  
20  
3  
3  
70  
شارع عرض 15م  
عروة كهرباء  
ارض شمس

يلا يجب أن يبعد الموقع عن أقرب محطة وقود مسافة لا تقل عن ٣٠ م.  
يلا يجب أن يبعد الموقع عن أقرب محطة وقود مسافة لا تقل عن ٣٠ م.  
الصالة الواحدة عن ١٥٠ فرد وأن تكون مساحة كل مطبخ تمثل ٤٠ % من نسبة المساحة الداخلية لكل مطعم.

الرخصة لإقامة مجمع تجاري ويمنع ترخيص نشاط مطاعم إلا بعد تطبيق شروط المتاعم وتطبيق معايير الموافقات على كامل مساحات المشروع وأي ترخيص مهني آخر

يلا يلزم توفير غرفة كهرباء بأبعاد ٤\*٥م إذا تجاوزت مسطحات البناء عن ٢١٠٠٠ م<sup>٢</sup>  
يلا يجب مراجعة النفاذ المدني ويمثله مكتب دار الرياض بأمانه منطقة الرياض قبل البدء بالتنفيذ

تم أخذ تعهد خطي من المالك بأنه لن توصل له الخدمة الكهربائية في حال عدم تنفيذ العزل الحراري طبقا لكود البناء السعودي

المكتب المصمم : عبدالله المهنا للاستشارات الهندسية  
رقم الترخيص : ١٤٧٠  
رقم المشروع : ٢٩  
رمز النظام : مناسب الشوارع المحيطة : مسنوي  
سدد الرسوم مبلغ وقدره : ٨٨٤٠  
ريال بموجب الإيصال رقم : ٣٥٠١٩١٩٨٠١  
وتاريخ : ١٤٣٥-٠٧-٢٣ هـ

ملاحظات :  
المكتب الهندسي : بدون \* الرخصة عبارة عن : تعديل مكونات ١ - بموجب نظام رخصة البناء الفورية المعمول - ٢ - بموجب التقرير المساحي رقم ١٤٣٥/٢٩٩٠٨ بتاريخ ١٤٣٥-٠٦-٢٣ هـ الصادر من بلدية المعذر - ٣ - منطقة التقسيم : ارتداد ٢٠ يستخدم كمواقف - ٤ - ارتداد الملاحق الطولية عن حد الدور الأول لا يقل عن ٢ م من جهة الشوارع - ٥ - يلزم موافقة وزارة النقل قبل البدء بالتنفيذ - ٦ - يوجد غرفة كهرباء بالارتداد الجنوبي جهة الشارع الفرعي عرض ١٠ م حسب المخططات المعتمدة على أن تكون ملاصقة للمبنى على مستوى الدور الأرضي وبارتداد نظامي جهة الجار الغربي وتعالج معماريا بشكل جيد - ٧ - نسبة الميزانين لا تزيد عن ٥٠ % من مساحة الدور الأرضي التجاري - ٨ - مراعاة خصوصية المجاورين في وضع فتحات الدور الأول - ٩ - أن يكون الميزانين مرتبط بالبور الأرضي التجاري مباشرة ولا يكون له مدخل مستقل - ١٠ - الدخول والخروج جهة الشوارع الرئيسية وفي حدود العمق التجاري مع عمل أسوار جهة الشوارع الفرعية المجاورة - ١١ - الارتداد الجنوبي أرض قضاء لا يستخدم سكن عمال أو مستودعات - ١٢ - تم إضافة غرفة كهرباء + غرفة عدادات + غرفة قواطع رئيسية بموجب خطاب الشركة السعودية للكهرباء رقم ١٥/٣١٨/٥١١٠ بتاريخ ١٤٣٦/٠٤/٢٣ هـ مساحة ٢٩٠,٤٠ \* ٦,٤٠ = ١٨٨٨,٨ م<sup>٢</sup> جهة شارع عرض ١٥ م ضمن حدود الملكية وبارتداد نظامي من الجار - ١٣ - تم استثناء عدد ٢١ موقف وتعديل استخدام الميزانين والدور الأرضي من معارض إلى استخدام مطعم بموجب طلب صاحب العلاقة وتوجيه معالي الأمين بما نصه "لا مانع" حيث تم تعديل المساحات لتصبح كالتالي: قبو مواقف مساحة ٢٠٩١٠٠ م<sup>٢</sup>، دور أرضي مطاعم مساحة ٢٠٢٥٩٥ م<sup>٢</sup>، ميزانين مطاعم مساحة ١٢٩٧,٥ م<sup>٢</sup>، دور أول معارض مساحة ٢٤٥٤ م<sup>٢</sup>، ملاحق علوية معارض مساحة ١٢٢٧ م<sup>٢</sup> بموجب توجيه معالي أمين منطقة الرياض بالمعاملة \*\*\*\*\*

الختم الرسمي  
مدير إدارة الرخص : م / علي بن أحمد الذروي  
مدير عام التخطيط العمراني : م / سليمان عبدالرحمن الفراج  
رئيس قسم الرخص : م / مشهور محمد الطيبيشي  
يجب الإلتزام بالشروط الموضحة خلف الرخصة.  
أي كسب أو شطب يلغي هذه الرخصة.

## خامسا: بيانات ووصف العقار موضوع التقييم

### البيانات الاساسية للعقار موضوع التقييم :-

الموقع	حدود العقار	الموقع العام	نوع العقار	المنسوب	الخدمات
المدينة	الرياض	طريق الدائري الشمالي	داخل النطاق	سكني	مرتفع
الحي	النخيل	شارع 15م	المرحلة الاولى	تجاري	مستوي
المخطط	2837	شارع 15م	المرحلة الثانية	سكني تجاري	منخفض
البلك	154	جار	خارج النطاق	اخرى	متنوع
الشوارع <input checked="" type="checkbox"/> مسفلته <input type="checkbox"/> غير مسفلته الجار <input checked="" type="checkbox"/> مبني <input type="checkbox"/> غير مبني حاله المبني <input type="checkbox"/> ردي <input type="checkbox"/> جيد <input checked="" type="checkbox"/> ممتاز					
اسم اقرب شارع تجاري			الدائري الشمالي		

### وصف العقار موضوع التقييم

- العقار عباره عن مجمع تجاري مشروع الضيافة يتكون من دور قبو وارضى وميزانين واول وثاني
- يقع العقار في حي النخيل الغربي حيث يعتبر من افضل وارقي الاحياء في مدينة الرياض لموقعه المتميز بالقرب من مركز الملك عبدالله المالي وجامعة الملك سعود ويتخلله عدة طرق رئيسية الدائري الشمالي , طريق التخصصي , طريق الملك فهد , طريق تركي الأول وتعتبر من اهم الشوارع في مدينة الرياض
- يتميز العقار بتصميم منفرد بطابع نجدي متميز .
- يتوفر في كل معرض مصعد وجلسات امامية وخلفية .
- يتوفر في الموقع نوافير وبحيرات صناعية ونخل

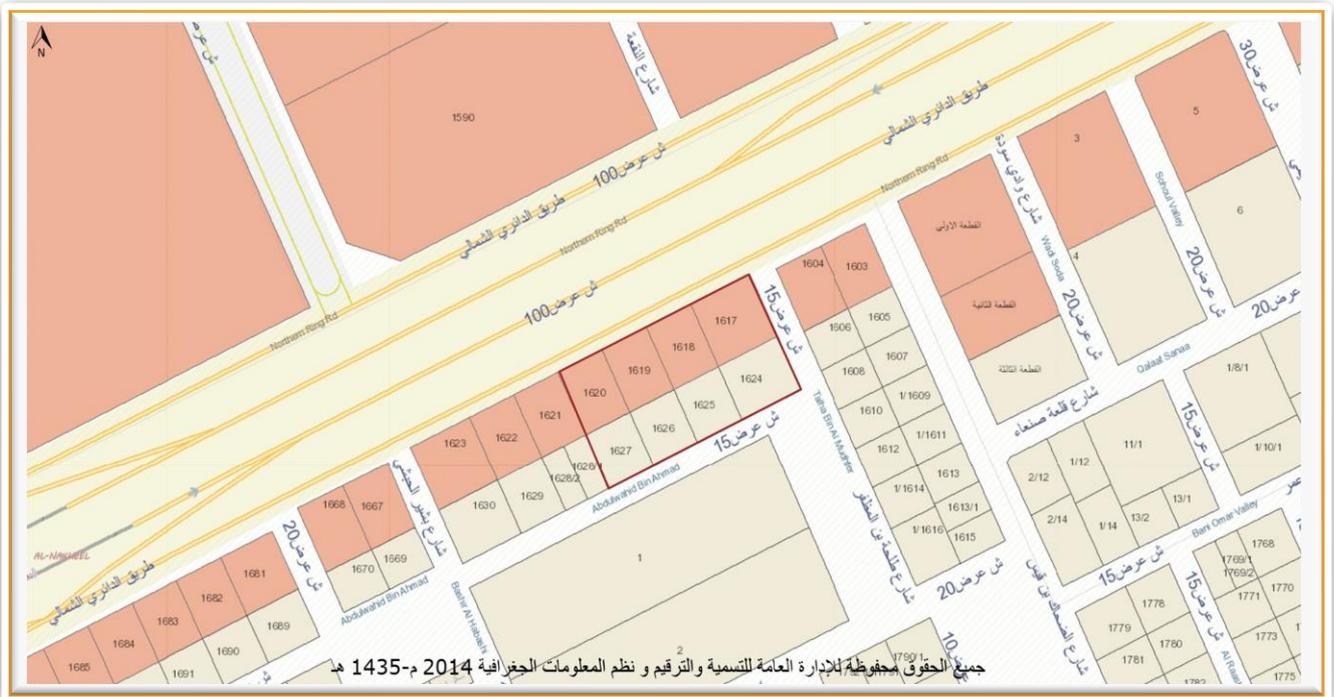
### تشطيبات العقار موضوع التقييم

نوع الواجهات	نوع الارضيات	هل يوجد بالمبنى	الهيكل الانشائي
الشمالية	الاحواش	<input checked="" type="checkbox"/> حوائط مزدوجه	<input checked="" type="checkbox"/> خرساني
الجنوبية	الاستقبال	<input checked="" type="checkbox"/> زجاج مزدوج	<input type="checkbox"/> حوائط حامله
الشرقية	المدخل	<input checked="" type="checkbox"/> جبس بالسقف	<input type="checkbox"/> مباني معدنيه
الغربية	الغرف	<input checked="" type="checkbox"/> اضاءه مخفيه	<input type="checkbox"/> مباني خشبيه
		<input checked="" type="checkbox"/> سلاله	
		<input checked="" type="checkbox"/> كراج كهربائي	
		<input checked="" type="checkbox"/> مصعد	
		<input checked="" type="checkbox"/> بوابات	

## صوره جوية من موقع العقار



## مخططات امانة الرياض



## سادسا : منهجية وأسلوب التقييم المستخدم

- تطبيقات تحليل السوق
  - تم تحليل السوق بتوفر المعلومات اللازمة للتقييم
  - تحديد العقارات المشابهة لوصف العقار موضوع التقييم.
- تم التقييم وفقاً للمعايير السعودية و المعايير الدولية للتقييم (IVSC) حسب اشتراطات الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين و يعتمد على طرق التقييم

1. أسلوب الدخل
2. التكلفة

### طرق التقييم

اسلوب الدخل

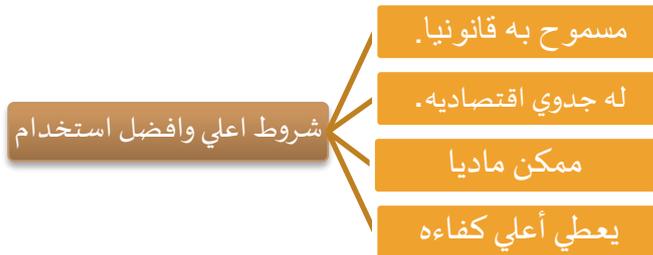
التكلفة

## 1- طريقة البيع المقارنة

### خطوات تحليل السوق

- تحديد مميزات الأرض التي تتيح الاستخدامات المختلفة له .
- تعريف مستخدمي العقار .
- دراسة وتحديد عوامل الطلب على الأرض و وجود ندرة بالأراضي المعروضة .
- دراسة عوامل عرض العقارات المنافسة الحالية والمتوقعة .
- تحليل العلاقة بين العرض والطلب .
- تحليل أفضل وأعلى استخدام .

### تحليل أفضل وأعلى استخدام



## العوامل المؤثرة على العقار موضوع التقييم

- سهولة الوصول للعقار
- توفر جميع خدمات البنية التحتية للعقار
- الموافق والخدمات العامة المتوفرة بمنطقة العقار

## تحليل المتغيرات ذات العلاقة بالسوق العقار مثل العرض والطلب واتجاه السوق

تم التقييم وفقا للمعايير الدولية للتقييم واشترطات الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين تقيّم

### • مميزات العقار موضوع التقييم

- موقع العقار وإطلالته على الطريق الدائري الشمالي الذي يعتبر من اهم الطرق بمدينة الرياض
- طول الواجهة على طريق الدائري الشمالي مما يعطي للأرض ميزة تنافسية

### • عيوب العقار موضوع التقييم

- لا يوجد عيوب جوهرية تؤثر على تقدير قيمة العقار وقت التقييم

## المخاطر المتعلقة بالعقار موضوع التقييم

### المخاطر العامة

- تم الاخذ في الاعتبار تقرير منظمة الصحة العالمية بتاريخ 11 مارس 2020 فيما يخص تفشي فايروس كورونا واعتباره (جائحة عالمية)، أثر سلبا على السوق المالي العالمي بشكل مباشر، و إيقاف التنقل بين العديد من الدول والتنقلات الداخلية، وعليه تأثرت عدة قطاعات، و في تاريخ التقييم هذا، تم اعطاء ثقل أقل للبيوع أو العروض التي تمت مسبقا لعقارات مماثلة لأغراض المقارنة، وبناء على تسارع المستجدات لفيروس (covid-19) فإننا نواجه متغيرات غير متوقعة.
- وبالتالي فإن تقرير التقييم تم بناءه على (عدم التنبؤ في السوق العقاري)، والقيمة السوقية الحالية تسري في ظل الظروف الطبيعية والمنطقة بالسوق العقاري، وفي ظل الأسعار السائدة بالمنطقة وقت التقييم، ونظرا للوضع الحالي والمتغيرات المستقبلية المتوقعة غير المعروف تأثيرها حتى الآن على سوق العقارات، لذلك نوصي بإبقاء تقييم العقار قيد المراجعة المتكررة. وعليه نرفق لكم شهادة التقييم.
- يكون العائد على الاستثمارات العقارية عرضة للعديد من العوامل المترابطة فيما بينها، بما فيها التغييرات السلبية في الظروف الاقتصادية المحلية أو الإقليمية أو الدولية، والظروف المالية لمستأجري ومشتري وبائعي العقارات والتغييرات في مصروفات التشغيل، والقوانين واللوائح التنظيمية، وقوانين تقسيم المناطق وغيرها من القوانين الحكومية والسياسات المالية، وأسعار الطاقة، والتغيرات في مدى الإقبال النسبي على مختلف أنواع ومواقع العقارات، والمخاطر الناتجة عن الاعتماد على التدفقات النقدية والخسائر غير القابلة للتأمين وغيرها. قد يساهم أي من هذه العوامل في التسبب بمخاطر تؤثر سلبيًا على قيمة العقار وقدرته على توليد أي عوائد استثماراته

## مخاطر عدم الأشغال

- هي المخاطر التي تنتج عن عدم أشغال (تأجير) العقار بالكامل نظرا للظروف الاقتصادية بسبب تفشي فايروس كورونا واعتباره (جائحة عالمية) بالإضافة الى عوامل اخرى رسوم على العمالة الوافدة ورسوم المرافقين و قيام بعض الشركات بتقليص عدد فروعها وإغلاق البعض منها مما نتج عنه وجود الكثير من العقارات شاغرة وأيضا يمكن أن يكون بسبب سوء الإدارة والتسويق للعقار وعدم التنوع في المساحات التأجيرية.

## المقارنات من خلال المسح الميداني لمنطقه العقار موضوع التقييم

رقم المقارن	المساحة	قيمة المتر	نوع العقار
1	9300م	6500	ارض للبيع
2	22000م	454	ارض للايجار
3	322م	1000	محل للايجار



## 1- طريقة خصم التدفقات النقدية المستقبلية

- يتم تطبيق طريقة خصم التدفقات النقدية في حالة تغيير صافي القيمة الايجارية خلال فترة الايجار بالإضافة إلى ان فترة الايجار والاحتفاظ بالعقار محدد بسنوات معين .
- تم تقدير إجمالي الدخل بناء على العقود المرفقة من ميفك كابيتال وفق للجدول التالي

الإجمالي	بيان	
ريال 15,437,562	اجمالي الدخل السنوي وفقا للعقود المرفقة	
771,878	5%	خسائر اشجار
ريال 14,665,684	اجمالي الدخل الفعلي	
4,465,701	30.45%	مصروفات تشغيلية
ريال 10,199,983	صافي الدخل التشغيلي	

## جدول القيمة الحالية للتدفقات النقدية

العام	السنة	الدخل السنوي المتوقع الصافي	القيمة الحالية
2020	1	ريال 10,199,983	ريال 9,357,783
2021	2	ريال 10,199,983	ريال 8,585,122
2022	3	ريال 10,199,983	ريال 7,876,258
2023	4	ريال 10,199,983	ريال 7,225,925
2024	5	ريال 10,199,983	ريال 6,629,289
2025	6	ريال 10,199,983	ريال 6,081,917
2026	7	ريال 10,199,983	ريال 5,579,740
2027	8	ريال 10,199,983	ريال 5,119,028
2028	9	ريال 10,199,983	ريال 4,696,356
2029	10	ريال 10,199,983	ريال 4,308,583
2030	11	ريال 10,199,983	ريال 3,952,828
2031	12	ريال 10,199,983	ريال 3,626,448
2032	13	ريال 10,199,983	ريال 3,327,017
2033	14	ريال 10,199,983	ريال 3,052,309

ريال	2,800,283	ريال	10,199,983	15	2034
ريال	2,569,067	ريال	10,199,983	16	2035
ريال	2,356,942	ريال	10,199,983	17	2036
ريال	2,162,333	ريال	10,199,983	18	2037
ريال	1,983,791	ريال	10,199,983	19	2038
ريال	1,819,992	ريال	10,199,983	20	2038
ريال	417,429	ريال	2,549,996	21	2040
ريال	93,528,440	اجمالي قيمه العقار			
ريال	93,528,440	القيمة السوقية للعقار باستخدام طريقة خصم التدفقات النقدية			
ثلاثة وتسعون مليون خمسمائة وثمانية وعشرون الف واربعمئة واربعون ريال سعودي					

## سابعاً / توفيق وتحليل النتائج ( النتيجة النهائية )

تم عمل مقارنة و ضبط بين كل العوامل و وضع موضوع التقييم لبيان جوانب القوة و الضعف و انعكاس ذلك على سعر المتر المربع و انعكاس ذلك على أنشطة البيع والشراء و بناءً على النتائج السابقة و مراعاة ان المشروع ياخذ شكل معمارى و سمعة متميزة و حديث البناء و من ثم نرى الاعتماد على طريقة التدفقات النقدية و تم الاخذ في الاعتبار تقرير منظمة الصحة العالمية بتاريخ 11 مارس 2020 فيما يخص تفشي فايروس كورونا و اعتباره (جائحة عالمية )، أثر سلباً على السوق المالي العالمي بشكل مباشر، و إيقاف التنقل بين العديد من الدول و التنقلات الداخلية، و عليه تأثرت عدة قطاعات، و في تاريخ التقييم هذا، تم اعطاء ثقل أقل للبيوع أو العروض التي تمت مسبقاً لعقارات مماثلة لأغراض المقارنة، و بناء على تسارع المستجديات لفيروس (covid-19) فإننا نواجه متغيرات غير متوقعة. وبالتالي فإن تقرير التقييم تم بناءه على (عدم التنبؤ في السوق العقاري )، و القيمة السوقية الحالية تسري في ظل الظروف الطبيعية و المنطقة بالسوق العقاري، و في ظل الأسعار السائدة بالمنطقة وقت التقييم، و نظراً للوضع الحالي و المتغيرات المستقبلية المتوقعة غير المعروف تأثيرها حتى الآن على سوق العقارات، لذلك نوصي بإبقاء تقييم العقار قيد المراجعة المتكررة. و عليه نرفق لكم شهادة التقييم.

على ضوء دراسات شركة تقدير للتقييم العقاري وشريكة لسوق العقارات بصفة عامة و لمنطقة العقار بصفة خاصة نرى ان القيمة السوقية مبنى الضيافة الكائن على كامل البلك رقم 154 قطع ارقام 1617+1618+1619+1620+1624+1625+1626+1627 مخطط رقم 2837 الو اقع بجي النخيل الغربي بمدينة الرياض بمساحة 9100م تقدر بقيمة (93,528,440) ريال سعودي (ثلاثة وتسعون مليون خمسمائة وثمانية وعشرون الف واربعمئة واربعون ريال سعودي)

المدير العام

عبدالله بن سعيد آل سلمان

عضو معتمد اول رقم 1210000113



تقدير  
TAQDEER  
س.ت: ١٠٤٦٨٢٥٢

مدير الشؤون القانونية

حمد بن عبدالله الحمد

عضو معتمد اول رقم 1210000414



صور للعقار موضوع التقييم



## صور للعقار موضوع التقييم

