



تقرير تقييم عقاري
مقدم لـ / شركة الشرق الأوسط
مجمع سكني
مدينة الرياض
حي الدرعية

حقوق شركة أولات للتقييم العقاري – 2019

التقرير يعود إلى شركة أولات للتقييم العقاري ولا يجوز نسخه أو إعادة إصداره أو نشره بأي شكل من الأشكال بشكل كلي أو جزئي بدون موافقة خطية من شركة أولات للتقييم العقاري. المعلومات والبيانات المدرجة في التقرير تم أخذها من مصدرها وافترض صحتها ودقتها. جميع الأسعار السوقية المدرجة في التقرير تعكس القيمة السوقية في زمن التقييم وتم انتقاؤها مباشرة من السوق العقاري في مدينة الرياض ودراستها وتحليلها والتحقق من دقتها. رسالة هامة لقارئ التقرير أو أي شخص لديه الصلاحية بالاطلاع على محتوى التقرير يجب مراعاة الضوابط والأنظمة وفهم النظريات العلمية والعملية المعتمدة محليا ودوليا في تطبيق أعمال التقييم والتأمين العقاري.

1 تحليل أعمال التقييم Valuation Analysis

مجمع الوادي (فلل + شقق)				نوع العقار
الرياض - حي الدرعية				البلد / المدينة
طريق الدرعية				طريق / شارع
29,820.62 م ²				مساحة الأرض
1434/11/27 هـ	تاريخ الصك	811602000494		رقم الصك
—	رقم المخطط	—	رقم البلك	رقم القطعة
--	تاريخ رخصة البناء	بدون		رقم رخصة البناء
123.40 م	بطول	شارع عرض 12 م	شمال	حدود العقار
246.75 م	بطول	طريق الدرعية 20م	جنوب	
187.25 م	بطول	شارع عرض 20م	شرق	
169.49 م	بطول	شارع عرض 20م	غرب	
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	الموقع العام
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	نوع العقار
<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	التصميم المعماري
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	المنسوب
<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	الخدمات
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	الجار
<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	الشوارع
طريق الدرعية (على بعد 0م)				اسم أقرب شارع تجاري

2019/06/11 م

عملية التقييم تمت بواسطة شركة أولات للتقييم العقاري

سجل تجاري رقم: 1010462536

ترخيص رقم: 1210000397

ص.ب 62244 الرياض 11585

هاتف: +966 11 2178999

المملكة العربية السعودية

الموقع الجغرافي للعقار على مستوى مدينة الرياض – تصوير جوي: Aerial



صورة مقربة لموقع العقار - طريق الدرعية - مدينة الرياض - حي الدرعية :-



الفهرس العام

2	..... تحليل أعمال التقييم	1
8	..... تسوية شروط التعاقد	2
9	..... الافتراضات والشروط العامة	3
9	..... موضوع التقييم بالنسبة للشروط والافتراضات	4
9	..... أساس ومعيار القيمة	5
10	..... الإطار العام للتقييم	6
10	..... مصدر المعلومات	7
10	..... الهدف العام للتقييم	8
10	..... ملخص تقرير التقييم	9
11	..... الوصف القانوني لمالك العقار	10
11	..... حقوق الغير في العقار	11
11	..... تقرير التقييم من حيث الأساس والمحتويات	12
12	..... تحليل أعمال التقييم	13
20	..... حركة المرور في محيط العقار	14
21	..... فريق العمل	16

المقدمة العامة

الموضوع العام للتقييم: تقدير القيمة السوقية (Market Value) مجمع سكني بمدينة الرياض - حي الدرعية .

مقدم إلى السادة / شركة الشرق الأوسط

يسعدنا أن نقدم لكم تقييمنا للعقار (مجمع سكني - حي الدرعية - طريق الدرعية) وتحديد القيمة السوقية للعقار بناء على المعطيات الواردة إلينا من قبلكم. وبناء على ما ورد أعلاه تتعهد شركة أولات للتقييم العقاري بالمحافظة على سرية المعلومات وتلتزم بالحيادية التامة في عملية التقييم بدون إبداء الرأي وبالموضوعية التامة وتقر بأنه لا توجد أي مصلحة أو منفعة عامة مشتركة مع طالب التقييم وإنما تعتبر القيمة المدرجة في هذا التقرير هي القيمة السوقية (MV) بناء على تطبيق الأسس والمعايير المحلية والدولية للتقييم والتأمين العقاري.



2 - تسوية شروط التعاقد.

شركة الشرق الأوسط	هوية مالك العقار
الوصول إلى القيمة السوقية حسب الشروط والمعايير والأحكام المحلية والدولية للتقييم العقاري	الهدف من التقييم
تقييم عقار (مجمع سكني) - حي الدرعية - مدينة الرياض	موضوع التقييم
لتفادي وجود أي تباين أو سوء تقدير تم مراعاة جميع الشروط والأحكام	الاستنتاجات العامة
شركة أولات للتقييم العقاري - قسم التسويق العقاري في شركة أولات - قسم الدراسات والأبحاث العقارية في شركة أولات - مبيعات السوق والمسح الميداني وذوي الخبرة	طبيعة ومصدر المعلومات

3 - الافتراضات والشروط العامة

التحليل العام والخلاصة النهائية لعملية التقييم تمت بالاعتماد على الفرضيات والمفاهيم والتصورات المعتمدة والتي تعبر عن فكرة العقار المراد تقييمه، مع الأخذ بعين الاعتبار أساس القيمة السوقية لعملية التقييم وتحليل النتائج التي تعتمد على أساس ومعيار القيمة.

4 - موضوع التقييم بالنسبة للشروط والافتراضات

أي وصف قانوني للعقار مدرج يعتبر دقيق وصحيح، كما أن جميع البيانات المعتمدة في هذا التقرير هي صحيحة وقانونية وهي مطابقة للواقع من حيث مساحة وموقع وحدود الأرض ومساحات البناء ونوعية التشطيب والخدمات المتوفرة. كما أن عملية المسح الميداني لمنطقة العقار تمت بغرض البحث عن عقارات مماثلة من حيث الموقع والمساحة من جهة وللوقوف عند طبيعة المنطقة من حيث العروض المتاحة والطلبات الحقيقية وقد تم الأخذ بعين الاعتبار ضرورة إيجاد عروض بيع حقيقي (Actual transaction deals) تمت على أرض الواقع. يعتمد التقييم على القيمة السوقية والمطابقة للمفاهيم التي تم ذكرها وهي مطابقة للمفاهيم المحلية والدولية، وتكون القيمة هي القيمة الحقيقية التي تمثل وجود بائع حقيقي (Seller) ومشتري حقيقي (Buyer) في متناول اليد بدون وجود أي قيود باعتبار الطرفين على دراية تامة وواعين ومدركين لطبيعة الحالة ويتصرفون بحكمة مطلقة وبدون تأثيرات خارجية.

5 - أساس ومعيار القيمة

- يعتمد هذا التقييم على القيمة السوقية للعقار على أساس القيمة والهدف العام للتقييم. والقيمة السوقية تمثل السعر الذي يتم قبوله من قبل طرفي العلاقة البائع والمشتري ويكون في متناول اليد والتي تعتمد على أساس ومعيار القيمة.
- في الأساس يعتبر التقييم مطابقا للقيمة السوقية بناء على الشروط والأحكام المحلية والدولية للتقييم العقاري.
- القيمة السوقية هي المعيار العام للقيمة التي تم اعتماده.

6 - الإطار العام للتقرير

تقرير التقييم تم تنفيذه وتأديته بالاعتماد على إطار محدود ومطابق لطبيعة العقار . وهو يتطابق مع قيمة العقارات في منطقة العقار حيث أن الشروط والأحكام لتقرير التقييم تعتمد على معطيات مماثلة لأسعار وقيمة العقارات في المنطقة المحددة.

7 - مصدر المعلومات

جميع المعلومات والبيانات تم تجميعها من خلال عملية مسح ميداني شامل ودقيق ومنطقي ووافي وذلك لدراسة الأسعار السائدة في منطقة العقار.

8 - الهدف العام للتقييم

تم تعميم شركة أولات للتقييم العقاري من قبل شركة الشرق الأوسط، وقد قام فريق العمل في أولات OPM بتقييم العقار لأغراض - تقارير مالية.

9 - ملخص تقرير التقييم

- هو تقرير شامل ومفصل لمواصفات العقار بالاعتماد على التقييم على أساس التكلفة والقيمة البديلة للوصول إلى القيمة الواقعية والتي تعبو عن القيمة السوقية (market Value).
- التحليل العام لبيانات التقرير تم بواسطة شركة اولات للتقييم العقاري، قسم الدراسات والأبحاث، قسم التسويق العقاري، المسح الميداني.

10- الوصف القانوني لمالك العقار

صحة المعلومات والبيانات (بيانات عامة) تم استلامها من قبل شركة الشرق الأوسط تم افتراض صحتها.

11- حقوق الغير في العقار

تم افتراض بأن العقار المراد تقييمه خارج وخال من أي حقوق قانونية لأي طرف ثاني من حيث الرهن العقاري أو وجود أي قيود قانونية. ومن هذا المنطلق تعتبر أولات للتقييم العقاري خارج أي مسؤولية قانونية تتعلق بصحة ودقة البيانات وإن مهمتها فقط هي تقييم العقار حسب الشروط والأحكام.

12- تقرير التقييم من حيث الأساس والمحتويات

- الافتراضات العامة للتقييم تمت على أساس الهدف العام بتحديد القيمة السوقية للعقار باعتبار العقار خارج سوق الاحتكار وبدون وجود أي منازعات قانونية.
- تعتبر أولات بأن ليس لديها أي منفعة تتعارض مع الشروط والضوابط والأحكام العامة لمهنية التقييم.
- التقرير مدعم بنتائج المسح الميداني لمنطقة العقار حيث تمت دراسة وتحليل أسعار البيع والتأجير المحققة في المنطقة لعقارات مشابهة من حيث مساحة الأرض ونوعية البناء والتشطيب ونفس فئة النشاط التشغيلي.
- التقرير متوافق مع جميع الشروط والأحكام المطبقة محلياً ودولياً فيما يتعلق بكيفية تطبيق النظريات العلمية Approaches
- تم تحقيق جميع الاستنتاجات Investigations والافتراضات العامة Assumptions التي تخدم تحقيق الهدف العام للتقييم

13 - تحليل أعمال التقييم - Valuation Process Analysis

13.1- وصف العقار ومحتوياته

-العقار عبارة عن مجمع سكني ،، تم تقدير المسطحات لعدم وجود رخصة بناء

الإحداثيات الجغرافية:

N:46.726027

E:24.800938



طرق التقييم المتبعة

أولا طريقة رسمة الدخل

وهي من أكثر الطرق اعتمادا في تقييم المشاريع (تجارية) قائمة وتعتمد على احتساب القيمة الحالية للرأس المال الصافي من خلال صافي التدفقات النقدية التي يجنيها العقار في كل سنة وخلال فترة عمره الاقتصادي بناء على بيان التدفقات النقدية للعقار سنويا مع إمكانية زيادة الأرباح في المستقبل بناء على تقديرات تطور ونمو السوق العقاري

طريقة رسمة الدخل :

التقييم بطريقة رسمة الدخل

هي قيمة الإيرادات الإجمالية للمشروع كنسبة من قيمة المشروع الإجمالي وذلك حسب معدل الدخل السائد في القطاع المرتبط بالعقار موضوع التقييم يحسب في هذه الطريقة إجمالي الدخل على أساس نسبة اشغال القطاع في زمن التقييم ، وفي حال كان العقار جديد وغير مؤجر يؤخذ بعين الاعتبار الاسعار التأجيرية السائدة في السوق المحيطة وتطبيقها على العقار موضوع التقييم هذه الطريقة تعني بقدرة العقار على جلب أرباح وتحويل هذه المداخل الى رأس مال ولا تعني بقيمة التكاليف الخاصة بإنشاء او تصميم العقار يجب الاخذ بعين الاعتبار أن جميع التكاليف الخاصة بإدارة وتشغيل العقار + فاقد الاشغال السنوي تخصم من إجمالي الإيرادات حيث ان صافي الإيرادات هو المعنى بطريقة رسمة الدخل .

تقييم العقار بطريقة رسمة الدخل :-

الاجمالي	الوصف
12,800,000	الدخل السنوي للعقار
18%	خصم نسبة صيانه وتشغيل
2,304,000	قيمة الصيانة
12,800,000	صافى الدخل السنوي للعقار
9%	نسبة العائد السائد بالمنطقة
116,622,222	القيمة للعقار بأسلوب رسمة الدخل

116,622,222 ر.س	قيمة العقار موضوع التقييم
(مئة وستة عشر مليون وستمائة واثنين وعشرون ألفاً ومنتان واثنان وعشرون ريال سعودي)	قيمة العقار موضوع التقييم كتابة

ثانيا طريقة التكلفة والاهلاكات

<p>- من خلال هذه الطريقة يمكن تقييم التكلفة الحالية لإنشاء مبنى آخر أو بديل مشابه للمبنى القائم وخصم الاستهلاكات المستحقة من تكلفة الإنشاء وإضافة قيمة الأرض المقدرة بالإضافة إلى ربح المقاوله وبعد ذلك يمكن القيام بتعديلات على قيمة الملكية التامة المبينة للعقار المعني لتعكس قيمة العقار الجاري تثمينه.</p>	<p>طريقة التكلفة والاهلاكات :</p>
---	-----------------------------------

التقييم بطريقة التكلفة والاهلاكات

- وتعتمد هذه الطريقة على عدد من العناصر التي ينبغي التركيز عليها عند تقييم العقار:
- تقييم سعر الأرض (وكانها خالية من البناء) لتحديد أفضل استعمال لها.
- تقييم تكلفة البناء الحالية.
- تقييم الاهلاك (أي كم نقص سعر المبنى بسبب استخدامه)
- قيمة البناء الحالية = تكلفة البناء - تكلفة الاهلاك.
- يصبح سعر التقييم = تقييم سعر الأرض (و كأنها خالية من البناء) + قيمة البناء الحالية

القيمة السوقية للأرض حسب التقييم على أساس القيمة السوقية للمتر في حالة البيع .

القيمة السوقية للأرض بناء على التقييم على أساس القيمة السوقية للمتر المربع للأراضي التجارية في حال البيع بمنطقة العقار	
29,820.622 م ²	المساحة الإجمالية للأرض
3,000	قيمة المتر المربع الواحد (ر.س)
89,461,866 ر.س	القيمة السوقية للأرض (ر.س)
تسعة وثمانون مليوناً وأربعمائة وواحد وستون ألفاً وثمان مائة وستة وستون ريالاً سعودياً	القيمة السوقية كتابية

تقييم مجمع سكني - التقييم على أساس التكلفة والاهلاكات :-

تقييم المبنى			
المواصفات	المساحة / م ²	سعر المتر (ر.س)	إجمالي السعر (ر.س)
البناء الاساسي	17,675	2,000	35,350,000
الحدائق	3,200	2,300	7,360,000
الاسوار	0	0	0
إجمالي القيمة	42,710,000 ر.س		
القيمة كتابة	اثنان واربعون مليون وسبعمائة وعشرة الاف ريال سعودي		

القيمة السوقية للعقار (ارض + مباني) :

تقييم المبنى			
المواصفات	المساحة / م ²	سعر المتر (ر.س)	إجمالي السعر (ر.س)
مساحة الارض	29,820.622	3,000	89,461,866
مساحة المباني	17,675	2,00	35,350,000
الحدائق	3,200	2,300	7,360,000
إجمالي القيمة			132,171,866 ر.س
القيمة كتابة			مئة واثنان وثلاثون مليون ومائة وواحد وسبعون ألف وثمان مائة وستة وستون ريال سعودي

إجمالي القيمة السوقية للعقار محل التقييم :-

القيمة السوقية للعقار (مستودعات)	
132,171,866 ر.س	القيمة السوقية للعقار
مئة واثنان وثلاثون مليون ومائة وواحد وسبعون الف وثمان مائة وستة وستون ريال سعودي	

نتيجة التقييم بطريقة التكلفة والاهلاكات .

القيمة السوقية للعقار المستهدف وقت التقييم: 132,171,866 ر.س

مئة واثنان وثلاثون مليون ومائة وواحد وسبعون الف وثمان مائة وستة وستون ريال سعودي

- تم تقدير المسطحات لعدم وجود رخصة بناء .

- تم تقييم العقار من الخارج .

مخاطر المشروع :

- 1 - حالة الركود بالسوق العقاري .
- 2 تغير سلوك السوق العقاري .

ملاحظات :

- سبب اعادة التقييم هو حدوث وضع معين للعقار وهو دخول العقار في منطقة النزاع لمشروع بوابة الدرعية.
- قيمة الاستحواذ والنزع من قبل الحكومة لمنطقة المشروع هو ما يمثل الوضع الحالي للمشروع وعليه تم اعادة التقييم.
- تم الأخذ بالاعتبار وضع عقار الصندوق القانوني وكذلك الوضع القائم للمنطقة.
- التقييم أخذ بالاعتبار في حال بيع العقار في الفترة الحالية.

14 - حركة المرور في محيط العقار والخروج والدخول من وإلى منطقة العقار

حركة المرور في منطقة العقار تعتمد بالدرجة الأولى على الفترة والطريق خلال أيام الدوام الرسمي من الأحد وحتى الخميس:

ملاحظات عامة	درجة الازدحام			محور
	ازدحام قوي	ازدحام خفيف	سالكة	
		على مدار الساعة		طريق الدائري الثاني

15 فريق العمل

الاسم	نطاق العمل المكلف به	عضوية الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين	فرع	تاريخ انتهاء العضوية
عبدالمك الدرويش	المدير العام- التدقيق	1210000397	العقار	1442/04/13 هـ
أشرف الشاعر	إدارة عملية التقييم	1220000021	العقار	1441/04/12 هـ
مصطفى الماردينة	تحليل أعمال التقييم	1220000297	العقار	2018/12/31 م
فادي نعيم عميرة	مسح ميداني	1220000119	العقار	1441/04/12 هـ
يوسف أحمد المنصور	فرز بيانات - إعداد التقرير	-	العقار	-
تركي مطلق الزايد	مدقق البيانات	-	العقار	-



Two handwritten signatures in blue ink, one above the other, positioned to the right of the stamp.



 www.olaat.com
 Appraisal@olaat.com
 OPM_Saudi
 +966 11 217 89 99
 +966 11 293 39 77
 Kingdom of Saudi Arabia
P.O. Box 62244 Riyadh 11585

WWW.OLAAT.COM

