

مسودة التقرير

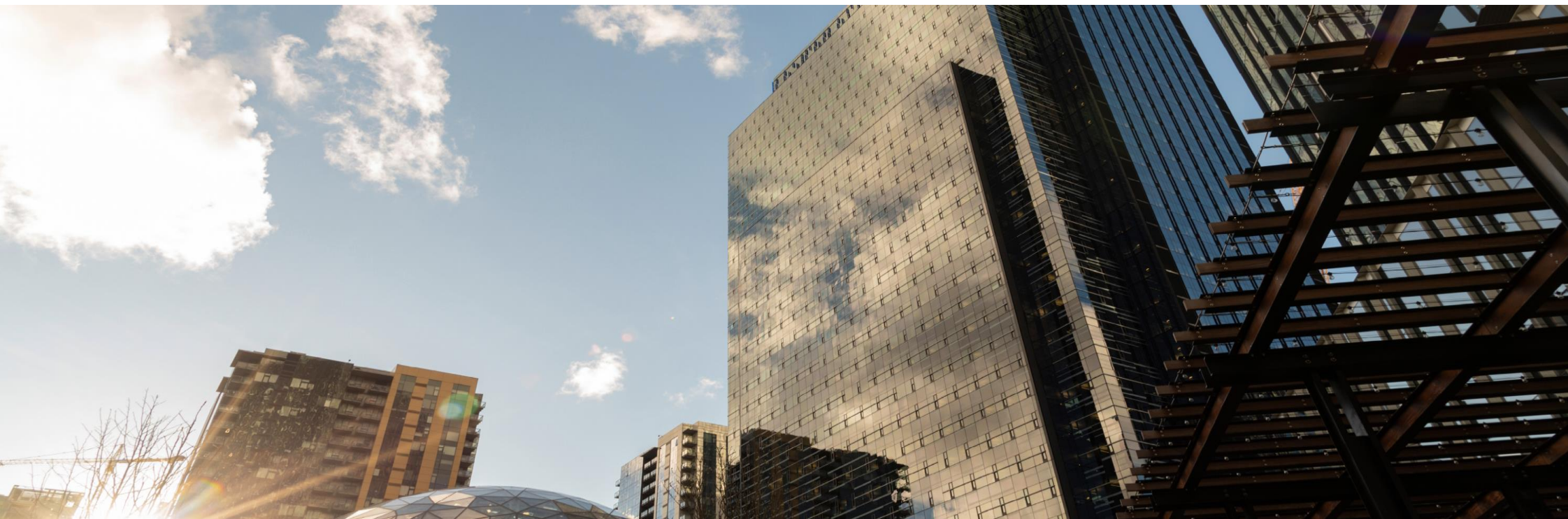
Makeen Alqima

Real Estate Valuation



مكين القيمة

للتقييم العقاري



تقييم : أرض زراعية

مدينة الخرج – حي شمال الخرج

موجة الى / شركة منزل الورق شركة مساهمة سعودية مقفلة



السادة / شركة منزل الورق شركة مساهمة سعودية مقفلة الموقرين

الموضوع : تقرير تقييم أرض زراعية

نحن شركة مكين القيمة للتقييم العقاري نتقدم لكم بخالص الشكر والتقدير على اختياركم لنا ومنحكم ثقتكم الغالية لتقييم العقار الواقع في **بمدينة الخرج** بموجب التكلفة الصادر منكم بتاريخ **29/06/2024 م** بناء على الترخيص الممنوح لنا برقم **1210001150** من قبل الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين متبعين في ذلك النسخة الأخيرة من معايير التقييم الدولية 2022م والمتعارف عليها وقواعد وأخلاقيات المهنة للوصول إلى التقييم النهائي الحيادي بناء على المعاينة الفعلية من فريق العمل ودراسة منطقة السوق المحيطة بالعقار وقد تم الوصول إلى القيمة السوقية باستخدام طرق التقييم المختلفة بما يحمله كل تقرير وعليه يسعدنا ان نتقدم لكم بشهادة التقييم العقاري الواردة ادناه.

بناءً على الدراسة المنجزة فإننا نرفق لكم نتائج تقدير القيمة السوقية للعقار وعلى وضعه الراهن بتاريخ التقييم **01/07/2024 م** الواقع بمدينة الخرج ، العقار عبارة عن أرض زراعية بمساحة إجمالية للأرض **(67,419)** متر مربع حسب الصك.

وتم الوصول لتقدير القيمة السوقية ، بمبلغ وقدره فقط **(7,114,500)** سبعة مليون ومائة وأربعة عشر ألف وخمسمائة ريال سعودي.

مع خالص الشكر والتقدير ..،

فيصل بن عبد المحسن السعدون



الصفحة	المحتوى
2	1. مقدمة التقرير
5	1.1 نطاق العمل
6	1.2 بنود العمل
7	1.3 مراحل العمل
8	1.4 محددات التقرير
9	1.5 وصف العقار
10	2. بيانات ومواصفات العقار
10	2.1 بيانات العقار الخدمات المتوفرة في منطقة العقار
11	2.2 الأصل موضوع التقييم
12	2.3 المعلومات القانونية
	3. التقييم
14	3.1 أساليب التقييم
15	3.2 تقدير القيمة
16	3.3 طرق التقييم المستخدمة
20	3.4 القيمة النهائية للعقار
21	3.5 مسح فوتوغرافي يوضح العقار ومكوناته
23	4. الملاحق
24	4.1 المستندات المستلمة من العميل



نطاق العمل





1- نطاق العمل معيار رقم 101

1.1 بنود نطاق العمل

بنود نطاق العمل	الايضاح
هوية المقيم	فيصل عبد المحسن السعدون عضوية رقم 1210001150
هوية العميل أو العملاء (إن وجد)	شركة منزل الورق شركة مساهمة سعودية مغلقة
هوية المستخدمين الآخرين (إن وجد)	لم تتم الافادة من قبل العميل بوجود مستخدمين اخرين
تحديد الأصل محل التقييم	العقار عبارة عن ارض زراعية بمساحة إجمالية للأرض 67,419 متر مربع حسب الصك
عملة التقييم	الريال السعودي
غرض التقييم	تقدير قيمة البيع وذلك حسب خطاب العميل المتفق عليه
أساس القيمة المستخدم	القيمة السوقية وهي المبلغ المقدّر الذي ينبغي على أساسه مبادلة العقار في تاريخ التقييم بين مشتر 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 أجبار (معيار 104).
فرضية القيمة	الاستخدام الحالي
تاريخ التكلفة	29/06/2024
تاريخ المعاينة	30/06/2024
تاريخ التقييم	01/07/2024
تاريخ القياس	01/07/2024
تاريخ إصدار التقرير	11/07/2024
طبيعة عمل المقيم وأي قيود عليه	المقيم مستقل لاي أطراف خارجية



1.2 نطاق العمل

بنود نطاق العمل	الايضاح
طبيعة ومصدر المعلومات التي يعتمد عليها المقيم	المعلومات الواردة بالتقرير صدرت من جهات رسمية- مسح السوق – المقابلات المباشرة أو مكاتب متخصصة بالأبحاث والدراسات وبالرجوع كذلك إلى أرشيف شركة مكين القيمة للتقييم العقاري
الافتراضات المهمة والافتراضات الخاصة	لا تتحمل شركتنا أي مسؤولية إزاء أية معلومات يتم استلامها من العميل والتي من المفترض سلامتها وإمكانية الاعتماد عليها ، كما لا تقرر شركتنا بدقة أو اكتمال البيانات المتاحة ولا تعبر عن رأيها ولم تقم بعرض أي نوع من الضمانات لدقة البيانات أو اكتمالها إلا فيما أشارت إليه بوضوح في هذا التقرير، تفاصيل الافتراضات صفحة رقم رقم 9
نوع التقرير الذي تم إعداده	تقرير سردي متكامل يوضح منهجية وخطوات التقييم ونتائج التقييم بطريقة مختصرة ويشمل صور توضيحية لحدود لأصل موضع التقييم
القيود على الاستخدام أو التوزيع أو النشر	تعد عمليات التقييم والتقارير سرية للطرف الموجه وللمن يتم إحالتها إليه لغرض محدد مع عدم تحمل أي مسؤولية من أي نوع لأي طرف ثالث ولا يجوز نشر هذا التقرير كاملاً أو أي جزء منه أو الإشارة إليه في أي وثيقة أو بيان أو نشره دورية أو في أي وسيلة تواصل مع أي طرف ثالث دون الحصول على موافقة مسبقة مكتوبة بالشكل والسياق الذي تظهر فيه ، مع التأكيد لعدم تحمل أي مسؤولية من أي نوع لشركة مكين القيمة للتقييم العقاري
التأكيد على التقييم يتم اعداده وفقاً لمعايير الدولية	تم تنفيذ جميع الأعمال وفقاً لنظام المقيمين المعتمدين واللائحة التنفيذية ذات الصلة بالتقييم العقاري الصادرة عن الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين (تقييم) والنسخة الأخيرة من معايير التقييم الدولية (IVS) لعام 2022 م
الاستخدام المقصود	هو الاستخدام الحالي بناء على الفرضية المستخدمة وعلى وضع العقار حسب صك الملكية وحسب التنظيم في منطقة العقار بالإضافة الى ان تعليمات العميل ان الغرض من التقييم هو لغرض البيع
أسلوب أو أساليب التقييم المستخدمة	أسلوب السوق
الطريقة أو طرق التقييم المستخدمة	طريقة المقارنات المشابهة
المدخلات الرئيسية المستخدمة	المقارنات المعروضة من المساحات وسعر المتر الزراعي في منطقة العقار



1.3 نطاق العمل

بنود نطاق العمل	الايضاح
استنتاج القيمة والأسباب الرئيسة لأي نتيجة تم التوصل إليها	تم الوصول للقيمة عن طريق عمل ضبط نسبي لسعر المتر التجاري (صناعي)
شروط الإلتزام	تم إعداد تقرير التقييم وفقا لخطاب شروط الألتزام بتاريخ 29/06/2024 م وشروط العمل العامة لخدمات التقييم فيالعرض الفني والمالي وهذا المستند داخلي في أرشيف الشركة مع التعليمات الأصلية الخاصة به لأغراض مرجعية أو داخلية
رقم الترخيص وتاريخه	1210001150 وتاريخ 21/7/1441 هـ
توقيع المقيم	0000000000000000
الرقم المرجعي للتقرير	000794
رمز الإيداع	000000
فئة العضوية	أساسي زميل – عضوية رقم 1210001150
نوع الفرع الذي رخص له المقيم مزاوله المهنة فيه	فرع تقييم العقارات
بيانات المشاركون في إعداد التقرير	فيصل بن عبد المحسن السعدون
الاستقلالية	استقلال تام



2. شروط الاتفاقية والاستقلالية

اتفقت شركة مكين للتقييم العقاري مع العميل وفقاً للاتى:

2.1 العميل

تلقينا تعليمات لإعداد التقييم من قبل العميل (شركة منزل الورق شركة مساهمة سعودية مقفلة) لإعداد تقرير وفقاً للغرض المطلوب والمتفق عليه في العرض الفني والمالي.

2.2 معايير التقييم

تم تنفيذ جميع الأعمال وفقاً لنظام المقيمين المعتمدين واللائحة التنفيذية ذات الصلة بالتقييم العقاري الصادرة عن الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين (تقييم) والنسخة الأخيرة من معايير التقييم الدولية (IVS) التي نشرها مجلس معايير التقييم الدولية (IVSC) والمقيمين الذين يلتزمون بمتطلباته وقد تخضع التقييمات للمتابعة من قبل هذه الجهات وتتضمن المراجعة تطابق تقارير التقييم مع متطلبات معايير التقييم الدولية لعام 2022م.

2.3 الإفصاح عن أي تضارب في المصالح

- أن هذه أول مرة نقوم بتقييم العقار للعميل (شركة منزل الورق شركة مساهمة سعودية مقفلة) ونؤكد أنه ليس لدينا أي صلة أو مشاركة مادية تؤدي إلى تضارب في المصالح ونقدم تقييماً موضوعياً وغير متحيز.
- لقد تم الكشف عن هذا لك وقد أعطيت موافقتك لنا لمتابعة هذه التعليمات و نؤكد أننا لسنا على علم بأي مسألة غير معلنة تؤدي إلى تضارب محتمل في المصالح وأننا نقدم تقييماً موضوعياً وغير متحيز.

2.4 المقيم

المقيم مستقل ولاينحاز لأي أطراف خارجية

2.5 الاعتماد

- تم إعداد هذا التقييم للعميل (شركة منزل الورق شركة مساهمة سعودية مقفلة) فقط ولا يحق لأي شخص آخر الاعتماد على التقييم لأي غرض من الأغراض الأخرى ونحن لانتحمل أي مسؤولية تجاه أي شخص عن أي اعتماد غير لائق أو غير مصرح به على هذا التقييم.

3- الإفتراضات والتحذيرات

3.1 الإفتراضات العامة:

1. لا تتحمل شركة مكين القيمة للتقييم العقاري أي مسؤولية عن العوامل الإقتصادية أو المادية التي قد تؤثر على الآراء الواردة في هذا التقرير والتي تحدث بعد تاريخ التقييم.
2. لقد إتمدنا بشكل أساسي على المعلومات المقدمة من العميل من خلال المناقشات الأولية حيث نفترض أن البيانات التي تم جمعها دقيقة وموثوق بها.
3. لايقصد إبداء الرأي في الأمور التي تتطلب خبرة قانونية أو تحقيقاً متخصصاً أو معرفة تتجاوز تلك المستخدمة عادة من قبل مثمني العقارات.
4. يرجى ملاحظة أننا قمنا بعمل ضبط نسبي للمقارنات المشابهة للحصول على سعر متر الأرض الزراعي.
5. تم معاينة العقار ظاهرياً ولم يتم فحص العقار إنشائياً ويعتبر تقرير التقييم هذا صحيح فقط إذا كان يحمل ختم المكتب وتوقيع المقيمين المعتمدين بها.
6. نفترض بأن العميل يتعامل مع تباين نتائج التقييم على ما هو متعارف عليه 10% بالزيادة او النقص من متوسط التقييم ويزيد التباين حسب نوع وطبيعة العقار ومدى عقيدة وحالة عدم اليقين في السوق وعدم توفر معلومات كافية وبالتالي تزيد من الافتراضات.
7. أسلوب التقييم المعتمد في التقرير للعقار محل التقييم تم بنا على غرض العميل وأساس القيمة ونوع العقار والبيانات المستلمة من العميل وفي حال تغير احد هذه العوامل يمكن تؤثر على نوع أسلوب التقييم المستخدم والتي يمكن ان تنعكس على القيمة الواردة في هذا التقرير بالنقص او الزيادة .

3.2 الإفتراضات الخاصة:

1. لم نقدم أي إلتزامات ضريبية قد تنشأ عند التصرف في العقارات أو أي جزء منها.
2. إن تقييمنا خالي من ضريبة القيمة المضافة.

4- مراحل العمل

نطاق العمل

الاجتماع بالعميل و تحديد نطاق العمل بما يتضمنه من غرض التقييم و أساس القيمة و الأطراف المعنية و تاريخ التقييم و أي افتراضات خاصة أو هامة بما يتضمن وضوح التكاليف و المخرجات المتوقعة منه.

المعاينة و تحليل الموقع

معاينة العقار و التعرف على خصائصه و مواصفاته و مطابقة المستندات مع الواقع ، و تحليل موقع العقار و الاستخدامات المحيطة بالعقار مع تحديد نطاق البحث الجغرافي والأنشطة و المشاريع المناسبة .

جمع و تحليل البيانات

القيام بجمع البيانات السوقية المكتبية و الميدانية و تحليلها للوصول إلى معرفة اتجاهات السوق السابقة و الحالية و المؤشرات السوقية التي سيتم الاعتماد عليها عند تطبيق طرق التقييم .

تطبيق طريق التقييم

بناءً على نطاق العمل و تحليل السوق يتم تحديد طرق التقييم المناسبة و وضع كافة الافتراضات و المدخلات للقيام بالحسابات المالية للوصول إلى القيمة السوقية وفقاً للطرق المختارة .



5- محددات التقرير

لم يتم التحقق عن أي مستند قانوني للعقار الذي تم تقييمه أو بالنسبة للمسائل القانونية التي تتضمن الملكية أو الرهن وتم افتراض أن المعلومات حسب افادة العميل وساري المفعول.

المعلومات المقدمة بواسطة جهات أخرى خصوصا فيما يتعلق بالتخطيط وامتلاك الأرض والاستثمار وغيرها والتي أسس عليها كل هذا التقرير أو جزء منه اعتبرت موثوق بها ولكن لم يتم تأكيد صحتها في كل الحالات كما لم يتم تقديم ضمان بالنسبة لصحة هذه المعلومات إذا ظهر عدم صحة هذه المعلومات فإن القيمة الواردة في هذا التقرير يمكن أن تتغير.

القيم المقدرة في هذا التقرير هي للعقار قيد البحث إذا يمكن أن تكون غير صحيحة إذا استعملت غير ذلك.

تم معاينة العقار ظاهريا ولم يتم فحص العقار إنشائيا أو ملاحظة أي عيوب غير ظاهره وعليه يجب أن يفهم أن هذا تقرير تقييم وليس فحصا إنشائيا.

يعتبر تقرير التقييم هذا صحيح فقط إذا كان يحمل ختم الشركة وتوقيع المقيمين المعتمدين بها.

تقر شركة مكين القيمة بان التقييم مستقل عن أي طرف ولا يوجد أي انحياز لأطراف التقييم ولغرض البيع.

الحدود وللأطوال حسب افادة العميل والشركة غير مسنولة عن الحدود والاطوال وبالتالي المساحة الاجمالية مأخوذة حسب الصكوك والشركة غير مسنولة عن ذلك .

6- شروط التقرير

- تلتزم مكين للتقييم العقاري بسرية المعلومات الواردة في التقرير.
- إن هذا التقييم مرتبط بتقدير القيمة السوقية في ظل الظروف الحالية.
- إن جميع المستندات المقدمة من العميل (الصك) هي على مسؤوليته وشركة مكين للتقييم العقاري ليس لها أي مسؤولية تجاه المستندات الخاصة بهذا العقار وتم افتراض المستندات صحيحة وخالية من أي التزامات قانونية أو أي معوقات مالم تذكر بالمستندات او يصرح بها طالب التقييم كما لاتقر الشركة بدقة او اكتمال البيانات المتاحة ولا تعبر عن رأيها ولم تقم بأي نوع من الضمانات لدقة البيانات او اكتمالها إلا فيما أشارت اليه بوضوح في هذا التقرير.
- لم يتم التحقق عن أي مستند قانوني للعقار الذي تم تقييمه أو بالنسبة للمسائل القانونية التي تتضمن الملكية أو الرهن وتم افتراض أن المعلومات حسب افادة العميل (مستندات الملكية والصك) قائمة وسارية المفعول .

7- الإطار النظامي عن معايير التقييم الدولية (IVS 2022)

- الإطار العام : مبادي التقييم المتعارف عليها والمفاهيم التي ينبغي اتباعها عند تطبيق هذه المعايير فيما يخص الموضوعية والحكم التقديري والكفاءة وإمكانية الخروج عن المعايير الفقرة (60.1) -
- 60.2) الخروج عن المعايير هي الحالة التي يجب فيها الإمتثال لمتطلب قانوني أو تشريعي أو تنظيمي يختلف عن بعض المتطلبات المذكورة في التقارير
- 60.3 تسمح بعض مؤسسات التقييم المهنية أو اللوائح التنظيمية بالإجراءات التي تخرج عن معايير التقييم الدولية وفي مثل هذه الظروف باستثناء ماورد وصفه في الفقرتين 60.1 و60.2 فلن يكون التقييم الناتج عن ذلك ممثلاً للمعايير
- المعايير العامة – معيار 101 نطاق العمل فقرة 20: التأكيد على أن التقييم سيعد وفقاً لمعايير التقييم الدولية وأن المقيم سيقدر مدى ملاءمة كافة المدخلات المهمة : يجب ذكر حالات الخروج عن معايير التقييم الدولية وطبيعتها .

8- المعيار 102 : الامتثال للمعايير وأعمال البحث والاستقصاء

- تتناسب أعمال البحث والاستقصاء التي تجري في إطار مهمة التقييم وغرض التقييم وأساس القيمة.
- في حال وجود قيود على البحث والاستقصاء الذي يقوم به المقيم لا يمكنه من تقييم المدخلات والفرضيات بشكل كاف تم توضيحها في الفرضيات الخاصة.
- الأخذ في الحسبان مدى موثوقية المعلومات حتى لا تؤثر سلبًا على مصداقية رأي التقييم وتم النظر في المدخلات المهمة المقدمة للمقيم (من العميل أو من ينوب عنه) والبحث فيها وإثباتها.
- النظر في مصداقية وموثوقية المعلومات المقدمة تم الأخذ الأمور التالية في عين الاعتبار:
- الغرض من التقييم.
- أهمية المعلومات بالنسبة لنتيجة التقييم.
- الخبرة العملية للمصدر فيما يتعلق بموضوع التقييم.
- هل المصدر مستقل عن الأصل محل التقييم أو المستفيد منه.

الحكم على موثوقية المعلومات المقدمة والتي تم أخذها في التقرير

الجهة	البيانات والمعلومات	الحكم	أسباب الحكم
العميل	الصك	موثوق	صادر من وزارة العدل
	رخصة البناء	---	لا توجد رخصة بناء
	عقود الايجار	---	لا توجد عقود للأيجار
السوق	أسعار المتر الزراعي	موثوق	بناء على مسح السوق - المنصات العقارية - المقابلات المباشرة - مكاتب معتمدة في منطقة العقار - بيانات الشركة الداخلية
	الخبرة العملية للمكاتب العقار	-	معتمدة بسجلات رسمية في منطقة العقار ، وتعتبر مصادر ثانوية
	إستقلالية المصدر	موثوق	مصدر مستقل وخارجي عن الأصل محل التقييم



2- وصف العقار

العقار عبارة أرض مقام عليها مباني في مدينة الخرج





2.1 بيانات العقار والخدمات المتوفرة بمنطقة العقار

بيانات العقار			
المدينة	الخرج	الحي	شمال الخرج
الشارع	شارع عرض م	نوع العقار	أرض زراعية
مساحة الأرض	67,419 متر مربع	القطعة	11
رقم المخطط	بدون	استخدام الأرض حسب الانظمة	زراعي
احداثيات الموقع	24.309443, 47.15818		

الخدمات و المرافق المتوفرة بمنطقة العقار			
شبكة الكهرباء	شبكة مياه	شبكة صرف صحي	شبكة الهاتف
نعم	نعم	نعم	نعم
مسجد	أسواق عامة	شبكة تصريف مياه	حديقة
نعم	نعم	نعم	نعم
مركز تجاري	خدمات طبية	الخدمات و المراكز الحكومية	فنادق
نعم	نعم	نعم	نعم
بنوك	مطاعم	محطة وقود	دفاع مدني
نعم	نعم	نعم	نعم



2.3 المعلومات القانونية

الإستخدام	نوع الملكية	تاريخ الصك	اسم المالك	رقم الصك
زراعي	مطلقة	04/09/1443 هـ	شركة منزل الورق شركة مساهمة سعودية مقفلة	3110507011708

الحدود والأطوال للأرض		
الطول (م)	الحدود	الإتجاه
310 م	شارع عرض 15 م	شمال
310 م	قطعة رقم 8	جنوب
215 م	شارع عرض 15 م	شرق
215 م	شارع عرض 15 م	غرب

2.4 الأصل موضوع التقييم

موقع العقار على مستوى مدينة الخرج

موقع العقار على مستوى الاحياء



24.322300, 47.153273



التقييم

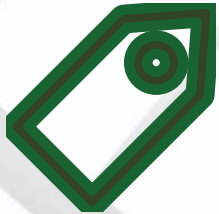




3.1 أساليب التقييم

أسلوب التكلفة

هو طريقة تقييم تقوم بحساب القيمة الرأسمالية او السوقية لعقار ما بجمع قيمة موقع العقار مع قيمة المباني المقامة على الموقع.



أسلوب الدخل

هي طريقة تقدير قيمة عقار أو أملاك عقارية تدر دخلا (مثل العقارات السكنية المؤجرة، المراكز التجارية، الأسواق) بالاعتماد على توقع الدخل المستقبلي للعقار محل التقييم ويتم استخلاص مؤشر القيمة للعقار من خلال حساب القيمة الحالية لصافي الدخل التشغيلي او صافي القيمة الإيجارية المتوقعة للعقار.



أسلوب السوق

هي طريقة تقدير قمة عقار أو أملاك عقارية بالاعتماد على المقارنة السوقية بين العقار محل التقييم والعقارات المشابهة الموجودة في نفس منطقة والتي تم بيعها حديثا. 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





3.2 تقدير القيمة





3.3 طرق التقييم المستخدمة

أساليب التقييم	أسلوب السوق	أسلوب التكلفة	أسلوب الدخل
الأسلوب المستخدم	تم استخدام أسلوب السوق بشكل أساسي	----	----
طرق التقييم المستخدمة	المسح الميداني (المقارنات المنفذة في منطقة العقار واسعار الاراضي المعروضة)	----	----
أسباب الاستخدام	طريقة اساسية لمعرفة العقارات المماثلة في السوق وتقدير سعر متر الأرض	----	----

3.4 أسلوب السوق

تقدير قيمة الأرض حسب 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 او المعروضة بناء على عناصر المقارنة.

تم إجراء تحليل مقارن ومتسق لأوجه التشابه والاختلاف بين الأصول المقارنة والأصل محل التقييم وإجراء التعديلات اللازمة لتعكس الفروق بين الأصل محل التقييم والأصول المقارنة تطبيق مقاييس التقييم المعدلة على الأصل محل التقييم وهي التسوية بين مؤشرات القيمة للحصول على تقدير سعر المتر للأرض محل التقييم

العقارات المقارنة - الأراضي الزراعية		
عوامل المقارنات	المقارنة 1	المقارنة 2
المساحة (م2)	50,000	23,059
سهولة الوصول	عالي	عالي
موقع العقار	عالي نسبياً	عالي نسبياً
شكل الأرض	منتظمة	غير منتظمة
الإستخدام	زراعي	زراعي
الشوارع المحيطة	4	4
سعر المتر (ريال)	180	250
حالة المقارنة	معروض	معروض
التاريخ	25-06-2024	206/2024
الموقع	24.329004 46.979615	24.462875 46.980666



بناءً على الأسلوب المستخدم في حساب القيمة وهو أسلوب السوق (طريقة المقارنات المشابهة) تم افتراض التحليل النوعي كالآتي:

الضبط النسبي للمساحة : جرت العادة ان ترويج مساحة أقل من الأرض يحقق قيمة أعلى مقارنة بالأرض الأكبر مساحة وأحيانا العكس وهنا تم افتراض تخصيص نسبة 5 % لفرق المساحة للمقرنات وقد تختلف النسبة حسب تقدير وخبرة المقيم العقاري بالاعتماد على حالة السوق العقاري، وخبرة المقيم وموقع العقار ومساحته.

حالة وظروف السوق: غالبا ما تتم الإشارة إلى التسويات مقابل حالة وظروف السوق بالتسوية (الزمنية) أو في حالة عملية التفاوض على القيمة المعروضة وقد تتغير ظروف السوق مع تغير الوقت بالانكماش أو الإزدهار وتكون النسبة متغيرة حسب حاله السوق في ذلك الوقت مقارنة مع وقت التقييم وهنا تم افتراض نسبة 30% للمقارنات.

سهولة الوصول: حركة الوصول للعقار محل للتقييم سهلة وكذلك سهولة الوصول للعقارات المقارنة (عالي ، متوسط ،منخفض) وعليه تم افتراض نسبة 0% لكل مستوى .

موقع العقار : الموقع هو مكان تواجد العقار سواء كان على واجهة طريق أو صف ثاني أو له طريقين أو مدخلين وله تأثير مباشر وعالي على قيمة العقار ، ونصفها (عالي ، متوسط ،منخفض) وعليه تم افتراض نسبة 0% لكل مستوى حسب تفاوت الموقع .

شكل الأرض: من الخصائص المادية التي تؤثر على العقار هو شكل الأرض هل هي منتظمة أو غير منتظمة وهنا تم افتراض نسب 0% كون جميع الخصائص منتظمة لشكل الأرض.

الإستخدام: تمت مراعاة التخطيط الخاص بالعقار حيث انه تخطيط (زراعي حسب الصك) للعقار محل التقييم والعقارات المقارنة ومن الممكن اشتمال العقار على أكثر من استخدام وعليه تم افتراض نسبة 0% حسب تصنيف الإستخدام كونها جميعا زراعية.

الشوارع المحيطة : يؤثر الموقع على قيمة العقارات بصفة مباشرة إذا كان على شارع واحد أو شارعين وكذلك بما يوفره من إطلاله وتوفير مزايا مختلفة وهنا تم افتراض نسبة 0% للمقارنات.



تقييم الأرض حسب أسلوب السوق - طريقة المقارنة بالبيع المشابهة					
العقارات المقارنة				البند	
العقار المقارن 2		العقار المقارن 1		العقار محل التقييم	عوامل التسويات
التسوية	القيمة	التسوية	القيمة		
250		180		***	سعر المتر المربع
معروض		معروض		***	الحالة
14-10-2023		06-2024 25-		01-07-2027	تاريخ التقييم / العرض
75 -	-30%	-54	-30%	***	ظروف السوق
0%	0%	0%	0%	***	شروط التمويل
(75.00)		(54.00)		***	قيمة ظروف السوق
175		126		***	القيمة بعد التسويات الأولية
-15%	23,059	-5%	50,000	67,419	المساحة (م2)
0%	عالي	0%	عالي	عالي	سهولة الوصول
-10%	عالي نسبيا	-10%	عالي نسبيا	عالي	موقع العقار
0%	غير منتظمة	-10%	منتظمة	غير منتظمة	شكل الأرض
0%	زراعي	0%	زراعي	زراعية حسب الصك	الاستخدام (غير محدد)
0%	4	0%	4	4	الشوارع المحيطة
-25%		-25%		الاجمالي	
44-		32-		قيمة التسوية للمتر المربع	
131		95		قيمة المتر النهائية بعد التسوية	
30%		70%		المرجح الموزون	
106				صافي متوسط قيمة المتر (ريال)	
7,114,390				القيمة النهائية للأرض (ريال / سعودي)	
7,114,500				القيمة النهائية للأرض بعد التقريب (ريال / سعودي)	



اسس التحليل الكمي لطريقة المقارنات المشابهة

اسس التحليل الكمي - المؤشر النسبي			
عناصر المقارنات	نسبة المؤشر	موضع التأثير	الملاحظة
ظروف السوق	-30%	للمقارنات المعروضة وغير المنفذة	نظرا لحالة ركود السوق وقت التقييم + العقارات معروضة وقت التقييم
المساحة (م2)	5%	للمقارنات	المساحات الأكبر تعتبر في الغالب أفضل للأراضي التجارية
سهولة الوصول	0%	لكل مستوى	عالي - متوسط - ضعيف
موقع العقار	10%	لكل مستوى	عالي جدا - عالي - متوسط - جيد
شكل الأرض	10%	في حال كون العقار غير منتظم	منتظم - غير منتظم
الإستخدام	0%	يعتمد على نوع الاستخدام ومميزاته وهنا زراعي	سكني - تجاري - زراعي - صناعي - مختلط
الشوارع المحيطة	0%	لفرق الشارع الواحد ان وجد 5%	لكل شارع

ملاحظة : 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 أعلاه.



مبررات اختيار أسلوب السوق (طريقة المقارنات المشابهة) :

- تعتبر طريقة المقارنة الأكثر منطقية وموضوعية مقارنة بطرق التقييم الأخرى.
- لا تعتمد على تنبؤات أو توقعات شخصية وتنطلق من واقع قيم سوقية منطقية.
- وجود عقارات واقعية وقابلة للتطبيق في السوق وعمل خصائص وعوامل مقارنات لها لتحديد القيمة.
- تتسم طريقة المقارنة بالبساطة والوضوح وبساطة العملية الحسابية وكذلك الدقة في الوصول للقيمة.

افتراضات طريقة المقارنات المشابهة

- بناءً على الأسلوب المستخدم في حساب القيمة وهو أسلوب السوق (طريقة المقارنات المشابهة) يجب إتخاذ خطوات بعض الإجراءات للحصول على تسويات دقيقة وهي كالتالي :
- تحديد العوامل التي تؤثر على قيمة العقار محل التقييم .
 - مقارنة سمات وخصائص كل عقار مقارنة مع العقار محل التقييم وتحديد الفرق في كل عنصر من عناصر المقارنة بين العقار المقارن والعقار محل التقييم .
 - إجراء التسويات مقابل كل عنصر غير متماثل.
 - التوصل إلى صافي التسوية لكل عقار مقارنة وتطبيقه على سعر الوحدة للوصول إلى نطاق سعر الوحدة بعد التسوية للعقار محل التقييم .
 - على أساس المدى السعري يحدد المُقيّم أكثر سعر معقول للوحدة في العقار محل التقييم ، ويتم اختيار سعر الوحدة بعد التسوية من أفضل عقار مقارنة بصورة معتادة باعتباره أكثر سعر معقول للوحدة في العقار محل التقييم .



القيمة النهائية للعقار

استناداً الى غرض العميل وأساس القيمة ونوع العقار والبيانات المستلمة من العميل ونتائج تحليل طرق التقييم المستخدمة فإن تقييم العقار بأسلوب السوق (طريقة المقارنات المشابهة) تعتبر طريقة وبالتالي القيمة السوقية للعقار محل التقييم هي حسب الاتي:

تقدير القيمة السوقية رقماً	تقدير القيمة السوقية كتابة
7,114,500	سبعة مليون ومائة وأربعة عشر ألف وخمسمائة ريال سعودي

الرئيس التنفيذي

فيصل بن عبد المحسن السعدون

رقم العضوية 1210001150

الترخيص لفرع العقار برقم 1210001150 وتاريخ 1441/07/2



المعاينة وتحليل الموقع





المعاينة وتحليل الموقع





سوق العقارات السعودي 2023م

أداء سوق العقارات السعودي : شهد إجمالي الناتج المحلي السعودي نمواً بنسبة 8.6 % خلال الربع الثالث من عام 2022 م ومن المتوقع أن يصل معدل النمو إلى 8.3 % مع نهاية العام قبل أن يعتدل ليصل إلى 3.7 % و2.3% خلال عامي 2023 و2024 م على التوالي وذلك بحسب البنك الدولي وكان المحرك الرئيسي للانتعاش ما بعد الجائحة هو زيادة الطلب على السياحة وارتفاع الإنفاق الحكومي على مشاريع البنية التحتية مثل توسعة مطار الرياض ضمن أمور أخرى ومن المتوقع أن يؤدي مثل هذه المشاريع إلى زيادة الطلب على العقارات ذات المواقع الممتازة وخاصة المكاتب والمرافق اللوجستية من الفئة (أ) وفي ذات الوقت فقد دفع تغير اختيارات العملاء في قطاعات الضيافة والسكن والتجزة المطورين إلى إعادة تصور مكونات الفنادق والمساكن والترفيه ضمن خطط التطوير الرئيسية الخاصة بهم.

قطاع الضيافة :

حقق قطاع الضيافة أداء قوياً خلال الربع الأول من عام 2023 م حيث ارتفع معدل الإشغال في العاصمة الرياض إلى 76% وارتفع متوسط أسعار الغرف اليومية إلى 212 دولاراً أمريكياً خلال الفترة من بداية عام 2023 م حتى شهر فبراير مقارنة بالفترة نفسها من العام الماضي وعلى نفس الأساس بلغ معدل الإشغال في جدة إلى 54% وسجل متوسط أسعار الغرفة اليومية إلى 147 دولاراً أمريكياً ومن المتوقع أن يحافظ سوق الضيافة السعودي على حالة الزخم الإيجابية وأن يحقق المزيد من التحسن.

القطاع السكني:

اتخذت الحكومة عدة إجراءات لتسريع وتيرة زيادة نسبة تملك المنازل بين المواطنين السعوديين وتعزيز قطاع الوحدات السكنية وهو ما أدى إلى تزايد الطلب ومن المتوقع أن يستمر في الزيادة والتنامي وجرى مؤخراً إعلان عن طرح 100 مليون متر مربع من الأراضي المخصصة للقطاع السكني في العاصمة والمدن الأخرى للسيطرة على الزيادة في أسعار الأراضي والمساكن ومن المعلوم أن متوسط أسعار البيع الإيجار في العاصمة الرياض ارتفعت خلال الربع الأول من العام الجاري بواقع 7% و 2% على الترتيب مقارنة بالعام الماضي وبالمثل ارتفع متوسط أسعار البيع في جدة بنسبة 11% سنوياً، بينما ارتفع متوسط أسعار الإيجار بنسبة 9% وبشكل عام شهدنا تحول هيكلي في السوق لزيادة الطلب على الشقق عن الطلب على الفلل وبالمقارنة بالعام الماضي نجد أن أسعار البيع قد زادت بنسبة 6% في الرياض و 17% في جدة خلال الربع الأول من عام 2023 م وخلال نفس الفترة زادت أسعار إيجار الشقق بنسبة 4% في الرياض و 13% في جدة.



القطاع المكتبي

في العاصمة الرياض أدت ديناميكيات العرض والطلب إلى مزيد من التحول في ظروف السوق لمصلحة المالك، ومن المتوقع أن يستمر المالك في إستغلال تلك الظروف من أجل الإستفادة من الطلب القوي ، وعلى صعيد آخر ، تتوسع الشركات نحو الشمال حيث تتوفر مساحات مكتبية تتميز بسهولة الوصول وتوافر مواقف انتظار السيارات. ويشهد السوق حاليًا ندرة في توافر المساحات المكتبية عالية الجودة، وهو ما يتضح من انخفاض معدل الشواغر في الرياض إلى 1% خلال الربع الأول من عام 2023 م وعليه، ارتفع متوسط إيجارات المساحات من الفئة «أ» بنسبة 19% مقارنة بالعام الماضي خلال نفس الفترة ليصل إلى 1,764 ريال للمتر المربع . وفيما يخص جدة لوحظت بوادر على تراجع أداء سوق المساحات المكتبية. وعلى الرغم من ذلك، هناك طلب كبير للغاية على المساحات المكتبية عالية الجودة ذات الإدارة الجيدة والمملوكة لشخص واحد. وعليه، ارتفع متوسط إيجارات المساحات من الفئة «أ» بنسبة 15% مقارنة بالعام الماضي خلال الربع الأول ليصل إلى 1,199 ريال سعوديًا للمتر المربع سنويًا من عام 2023 م وبشكل عام فإن الطلب على مستوى السوق تقوده الشركات المحلية والشركات العائلية التي تنتقل إلى مناطق جديدة باتجاه الشمال والغرب. وفقًا لذلك استقر متوسط الشواغر على مستوى المدينة عند 8% خلال الربع الأول من عام 2023 م ومن المتوقع أن يحافظ سوق المساحات المكتبية في المملكة على زخمه الإيجابي وفي ظل سعي الرياض لترسيخ مكانتها كمركز تجاري إقليمي نتوقع المزيد من الجهود نحو تحسين البنية التحتية للعاصمة بشكل جوهري لتلبية الإقبال المتزايد.

قطاع التجزئة

أظهر المستأجرون تفضيلهم لمنافذ التجزئة التي تقع في الزوايا والتي تتميز بسهولة رؤيتها من الشارع كما أصبحت مناطق الجلوس في الهواء الطلق مهمة جدًا لمشغلي منافذ التجزئة المعنية بالمأكولات والمشروبات نظرًا لشعبيتها المتزايدة بين المستهلكين وتماشياً مع هذا التوجه بدأت العديد من مراكز التسوق في إنشاء منطقة منفصلة لمنافذ المأكولات والمشروبات تقع خارج المراكز التجارية لجذب المستأجرين وزيادة الإقبال على مشاريعهم وكان قطاع المأكولات والمشروبات والترفيه من أهم مصادر الإقبال على مراكز التسوق مع زيادة التركيز على تجار التجزئة التجريبية وعلاوة على ذلك يحاول أصحاب العقارات في العاصمة الرياض جذب العلامات التجارية الجديدة التي لم يسبق لها العمل في المملكة وبالنظر إلى أداء الإيجارات بالمقارنة بالعام الماضي نجد أن الإيجارات في مراكز التسوق الإقليمية الكبرى قد ارتفعت خلال الربع الأول من هذا العام بمعدل 11% و 8% على الترتيب في الرياض وفي جدة انخفضت إيجارات مراكز التسوق الإقليمية الكبرى بنسبة 6% في المتوسط بينما استقرت إيجارات مراكز التسوق الإقليمية دون تغيير، مما يشير إلى تباطؤ ظروف السوق في المدينة.

مصدر الدراسة شركة JLL 2023 م



الملاحق



4.1 المستندات المستلمة من العميل





الرقم: 311507011708
التاريخ: 1443/9/4

وثيقة تملك عقار

المجموعة العقارية
Real Estate Market




البيانات الأساسية

رقم الوثيقة	311507011708	تاريخ الوثيقة	1443/9/4
المصدر	كتابة عدل محافظة الخرج	الحالة	قمال
المساحة (م²)	67,419	القيود	لا يوجد قيود
نوع العملية	نقل ملكية	قيمة الصفقة	5000000
رقم الوثيقة السابقة	711501003311	تاريخ الوثيقة السابقة	1437/2/4

الملاك

رقم الهوية	7011021461	الاسم	شركة منزل الورق شركة مساهمة سعودية	الجنسية	-	نسبة التملك	100 %
------------	------------	-------	------------------------------------	---------	---	-------------	-------

العقار

رقم الهوية العقارية	لا يوجد	نوع العقار	لا يوجد	مساحة العقار (م²)	67,419	نوع الاستخدام	لا يوجد
الموقع	لا يوجد	نموذج العقار	لا يوجد	رقم القطعة	11	المدينة	الخرج
رقم المخطط	لا يوجد	الحي	شمال الخرج	الحد	وصف الحد	الطول (م²)	310
الحد	شمالا	الحد	شمالا	الحد	عرض 15م	الحد	310
الحد	جنوبا	الحد	جنوبا	الحد	رقم 8	الحد	215
الحد	شرقا	الحد	شرقا	الحد	عرض 15م	الحد	215
الحد	غربا	الحد	غربا	الحد	عرض 15م	الحد	215

صدرت هذه الوثيقة من البورصة العقارية. ويمكن التحقق من صحة هذه الوثيقة عبر الخدمات الإلكترونية التابعة لوزارة العدل ووزارة الشؤون البلدية والقروية والإسكان.

الصفحة 1 من 1

الصك

4.2 مرفقات الشركة



شهادة تسجيل شركة مهنية Professional Company Registration Certificate

الرقم الموحد : ٧٠٢٣٣٧٧٦٧٩
رقم المنشأة : ١٠١٠٧١٦٥٠٩
التاريخ : ١٤٤٢/٠٩/٢٤ هـ

اسم الشركة : شركة مكين القيمة للتقييم العقاري شركة شخص واحد

مركزها الرئيسي : الرياض

مدة الشركة : ٩٩ سنة تبدأ من : ١٤٤٢/١٠/٠٨ هـ وتنتهي في : ١٥٤٤/١٠/٢٢ هـ

الكيان القانوني : ذات مسؤولية محدودة مهنية

رأس المال : ١٠٠,٠٠٠ ريال سعودي

جنسيتها : سعودي

تاريخ نهاية السجل : ١٤٤٩/٠٩/٢٤ هـ

النشاط : للاطلاع على بيانات الأنشطة الرجاء مسح الرمز التجاري

المديرون : 1 فيصل عبدالمحسن عبدالله السعدون

2

3

4

5

6

7

8

9

10

11

12

13

14

15

16

17

18



To Verify The information Of This Certificate Visit : www.mc.gov.sa MCgovSA @ Kingdom of Saudi Arabia | الرياض 11162 | 966-11-264-6644



ترخيص مزاولة مهنة لفرع تقييم العقارات

فئة العضوية : أساسي

المقر الرئيسي : الرياض

رقم الترخيص 1210001150 تاريخ إصداره 1441/7/21 هـ تاريخ انتهائه 1446/7/21 هـ

يرخص **فيصل عبدالمحسن عبدالله السعدون** (سعودي الجنسية) سجل مدني رقم 1045977004 لمزاولة المهنة

وقد منح هذا الترخيص بعد أن استوفى شروط القيد الواردة في المادة الخامسة من نظام المقيمين المعتمدين الصادر

بالمرسوم الملكي رقم (43/م) وتاريخ 1433/07/9 هـ بموجب قرار لجنة قيد المقيمين رقم (56/3ق/41) وتاريخ 1441/7/15 هـ

رئيس لجنة قيد المقيمين

أ. وليد بن عبدالله الرويشد

ختم الوزارة



شركة مكين القيمة للتقييم العقاري شركة شخص واحد ، هي شركة مسجلة في المملكة العربية السعودية برقم منشأة 1010716509 في تاريخ 24/09/1442 م ، برقم ترخيص 1210001150 وتاريخ إصداره 21/7/1441 هـ وتاريخ انتهائه 21/7/1446 هـ

في مدينة الرياض – مركز الملك عبدالله المالي (كافد) منطقة 4 مبنى 4.07 الدور 7



Makeen Alqima مكين القيمة
Real Estate Valuation للتقييم العقاري

هوية المقيم

الاسم	رقم العضوية لفرع العقار	التوقيع	الختم
فيصل بن عبدالمحسن السعدون	1210001150 نوع العضوية - زميل		

الترخيص لفرع العقار برقم 1210001150 وتاريخ 1441/07/21





Makeen Alqima مكين القيمة
Real Estate Valuation للتقييم العقاري



مركز الملك عبدالله المالي، منطقة 4 مبنى 4.07 الدور 7



info@makeenq.sa



+966 53 329 3322



makeenq.sa

