

# تقرير تقييم عقاري

مبنى الضيافة

المقدم إلى

ميفك كابيتال  
MEFIC Capital



اليوم ١١ يوليو ٢٠١٩ م  
الموافق ٨ ذو القعدة ١٤٤٠ هـ

تاريخ التقييم : 2019/7/3 م

تاريخ المعاينة : 2019/6/30 م

رقم التقرير : 190600103

السلام عليكم ورحمة الله وبركاته،،،

بناء على طلبكم بتقييم مبنى تجاري (الضيافة) بموجب التكلفة الصادر منكم بتاريخ 2019/6/13 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 إلى التقييم النهائي الحيادي بناء على الكشف الفعلي على واقع العقار ومعاينة ودراسة المستندات والعقود اللازمة وبعد إجراء دراسة للمنطقة المحيطة بالعقار .

قد تم التوصل إلى القيمة السوقية (كفرصة استثمارية) باستخدام طريقتي التكلفة والدخل وعليه نرفق لكم شهادة التقييم.

العقار المقدر عبارة عن مبنى تجاري (الضيافة)

نقدر القيمة السوقية للعقار لغرض الإدراج في الصناديق الاستثمارية العقارية المتداولة

بمبلغ وقدره ( 95,250,603 ) خمسة وتسعون مليون ومائتان وخمسون الف وستمائة وثلاثة ريال سعودي فقط

مدة سريان التقرير 90 يوم من تاريخ المعاينة ما لم يحدث أي تغييرات اقتصادية تؤثر على العقار

المدير العام

عبدالله بن سعيد آل سلمان

عضو معتمد رقم 1210000113

مدير الشؤون القانونية

حمد بن عبدالله الحمد

عضو معتمد رقم 1210000414

تقدير  
TAQDEER  
ص.ت: ٤٦٨٢٥٢ - ١٠١٠

## أولاً: نطاق العمل

### أ- المقيم ووضعه :-

- تم اعداد هذا التقرير من قبل شركة تقدير للتقييم العقاري ، فريق العمل يتمتع بأعلى درجة من الكفاءة والحيادية الازمة للمؤهلين 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 والتثمين .
- 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 منطقه 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

## فريق العمل



**عبدالرحمن بن سعود الجدوع**  
مدير التقييم

عضو بالمهنة السعودية للمقيمين المعتمدين.  
دراسة تخصص الشريعة في جامعة الإمام محمد بن سعود.  
حاصل على عدة دورات في التقييم العقاري واجتياز منهج (109).  
خبرة في مجال التقييم العقاري في عدة شركات كبرى.  
دورات متعددة في الإبداع والقيادة والتواصل والثقة بالنفس.  
مهارات متعددة في الحاسب الالى.  
تكريم من قبل نائب وزير التجارة على جهوده.

**حمد بن عبدالله الحمد**  
مدير الشؤون القانونية

عضو معتمد بالمهنة السعودية للمقيمين المعتمدين.  
ماجستير في القانون التجاري.  
باحث دكتوراه بالمعهد العالي بجامعة الإمام محمد بن سعود الإسلامية.  
خبرة في مجال العقارات أكثر من 10 سنوات.  
حاصل على عدة دورات في تقييم العقارات.  
حاصل على عدة دورات في القانون.

**عبدالله بن سعيد آل سلمان**  
المدير العام

عضو معتمد بالمهنة السعودية للمقيمين المعتمدين.  
حاصل على عدة دورات في تقييم العقارات.  
خبرة في مجال العقار وتقييم العقارات تمتد لأكثر من 25 سنة.  
حاصل على دورات في برمجة الحاسب.  
شارك في تقييم نزع الملكيات للمصلحة العامة.  
حاصل على دورة نزع الملكية من المهنة السعودية للمقيمين المعتمدين.

ب- العميل والمستخدمين المستهدفين :-

اسم العميل	صاحب التقرير	استخدام التقرير
شركة الشرق الأوسط للإستثمار المالي	شركة الشرق الأوسط للإستثمار المالي	شركة الشرق الأوسط للإستثمار المالي
<b>الغرض من التقييم</b>		
<b>الإدراج في الصناديق الاستثمارية العقارية المتداولة</b>		
<b>طبيعة العقار الذي تم تقييمه</b>		
مبنى تجاري		
<b>أساس القيمة</b>		
<p><b>القيمة السوقية:</b> 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 مبنى على أسس وهي :-</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- البائع والمشتري متحمسان لإتمام الصفقة.</li> <li>- كل من الطرفين على علم تام بحاله أسعار العقارات والتغيرات التي طرأت عليها وكل من الطرفين يتصرف وفق صالحه الخاص.</li> <li>- تم عرض العقار لفترة زمنية مناسبة بالسوق.</li> <li>- الثمن غير متأثر بأي ظروف تمويلية أو تنازلات ممنوحة من أي طرف.</li> </ul>		
تاريخ التقييم	2019/7/3م	
تاريخ الاصدار	2019/7/11م	
<b>نطاق البحث</b>		
<p>شملت مهمة التقييم التي تم اجرائها ما يلي:- معاينة بصرية لداخل العقار وخارجه ، قياس العقار للتأكد من المساحات ، الاطلاع على الحي والعقارات المحيطة ، جمع معلومات عن الأراضي المقارنة والمباني وقوائم وتكاليف البناء ، التحقق من الدخل وجمع مقارنات للإيجار</p>		
<b>طبيعة ومصادر المعلومات</b>		
<p>العروض المتوفرة من مكاتب العقار ، بيانات وزارة العدل ، قاعدة البيانات الخاصة بشركة تقدير للتقييم العقاري</p>		

### ج- الافتراضات والافتراضات 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 وأفضل إستخدام
- تم استلام صكوك الملكية ورخص البناء وعقود الأيجار حسب افادة العميل وعلى مسئوليته .

### د- وصف التقرير :-

ويعتبر هذا التقرير سري وذو غرض محدد ولا يسمح باستخدام هذا التقرير في أي غرض آخر خلاف ما تمت الإشارة إليه.

### هـ – القيود على النشر والتوزيع :-

- لا يجوز استخدام كل او بعض هذا التقرير الا في الغرض المحدد لذلك .
- 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.
- لا يحق نشر أو طبع كل او بعض هذا التقرير الا بعد الحصول على موافقة كتابية منا .
- التعامل والافصاح عن محتويات هذا التقرير يتم فقط حسب قواعد المعايير الدولية ( IVSC ) لاداء وظيفة التقرير.

## و- التنفيذ :-

- معاينة الأصل
- العقار موضوع التقييم عبارة عن مبنى
- خصائص الملكية
- ملكية العقار عبارة عن ملكية حق الحيازة الايجارية لمدة ٢٠ سنة تنتهي في ٢٠٣٤/٣/١
- تحليل البيانات
- تم تحليل البيانات واخذ المعلومات عن طريق مكاتب العقار ، بيانات وزارة العدل ، العقارات المقارنة.
- طرق التقييم العقاري
- تم استخدام التكلفة و أسلوب الدخل .
- جمع البيانات
- تم تحديد نطاق البحث وجمع المعلومات في مدينة الرياض .
- 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 .
- إعداد التقرير
- يتم العمل على اعداد التقرير وفق المعايير الدولية للتقييم العقاري .

## وصف تشطيبات العقار موضوع التقييم

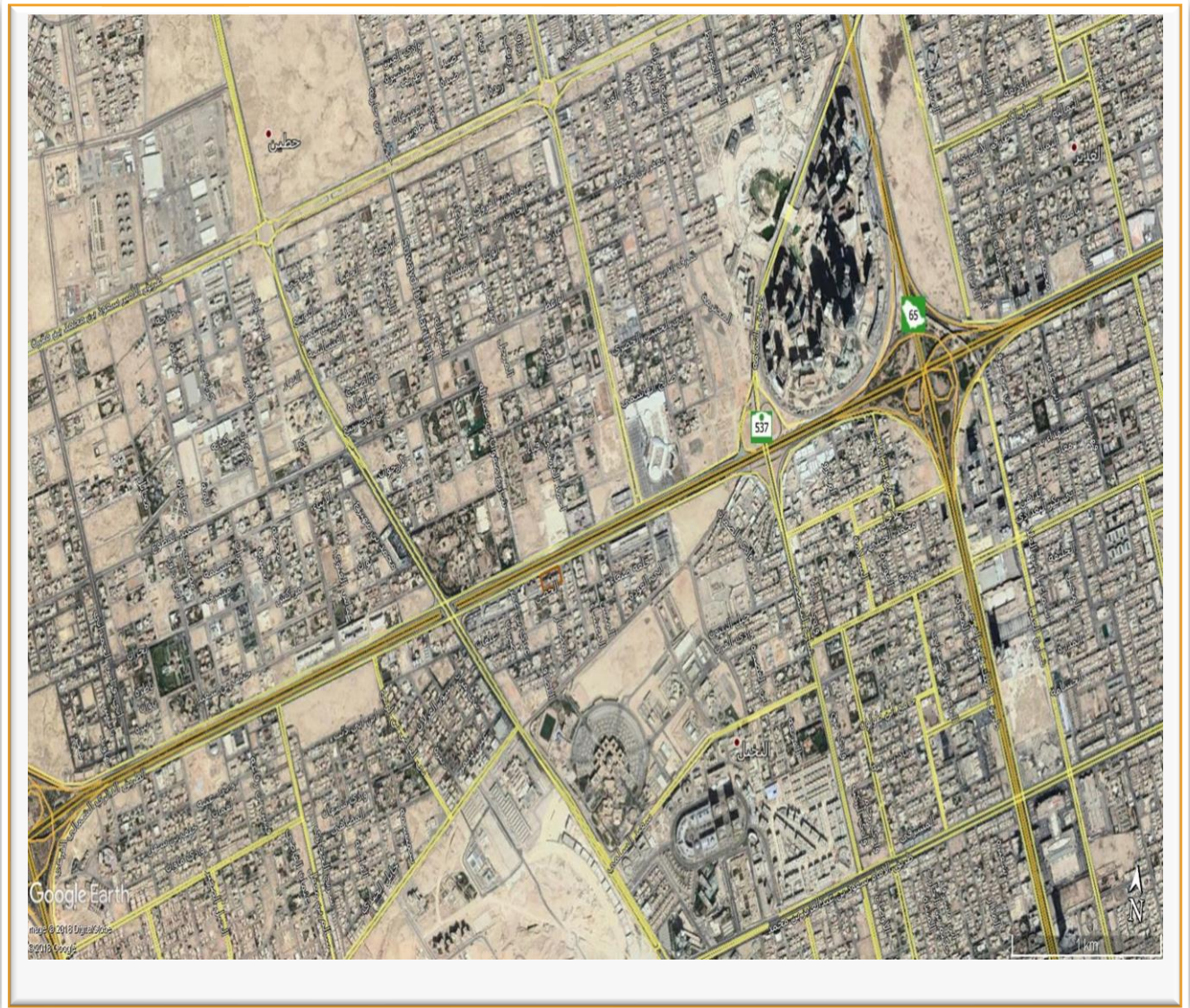
نوع الواجهات		نوع الارضيات		هل يوجد بالمبنى		الهيكل الانشائي	
الشمالية	GRC	الاحواش		حوائط مزدوجه	☒	سلالم	☒
الجنوبية	GRC	الاستقبال		زجاج مزدوج	☒	حوائط حامله	☐
الشرقية	GRC	المدخل		جبس بالسقف	☒	مباني معدنيه	☐
الغربية	GRC	الغرف		اضاءه مخفيه	☒	بوابات	☐

- يتميز العقار بتصميم منفرد بطابع نجدي متميز .
- يتوفر في كل معرض مصعد وجلسات امامية وخلفية .
- يتوفر في الموقع نوافير وبحيرات صناعية ونخل .



## موقع العقار بالنسبة للحي

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





موقع العقار موضوع التقييم



### ثانياً : حالة الملكية والعقود

م	رقم المخطط	رقم الصك	تاريخ الصك	رقم القطعة	المساحة
1	٢٨٣٧	310115036471	1435/05/19	1618+1625	2100
٢		310115036473	1435/05/19	1617+1624	2800
٣		210103004425	1428/06/10	1619+1626	2100
٤		410104003546	1428/06/10	1620+1627	2100

### 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 و مساحة المباني حسب المستندات المرفقة من العميل )

### ١-٢) البيانات الاساسية للعقار موضوع التقييم :-

الموقع		حدود العقار		الموقع العام		نوع العقار		المنسوب		الخدمات	
المدينة	الرياض	شمالا	طريق الدائري الشمالي	داخل النطاق	سكني	مرتفع	هاتف	مدينه	الرياض	شمالا	طريق الدائري الشمالي
الحي	النخيل	جنوبا	شارع 15م	المرحلة الاولى	تجاري	مستوي	مياه	الحي	النخيل	جنوبا	شارع 15م
رقم المخطط	2837	شرقا	شارع 15م	المرحلة الثانيه	سكني تجاري	منخفض	كهرباء	رقم المخطط	2837	شرقا	شارع 15م
رقم البلك	154	غربا	جار	خارج النطاق	اخرى	متنوع	صرف	رقم البلك	154	غربا	جار
الشوارع <input checked="" type="checkbox"/> مسفلته <input type="checkbox"/> غير مسفلته <input checked="" type="checkbox"/> ميني <input type="checkbox"/> غير ميني <input type="checkbox"/> حاله الميني <input type="checkbox"/> ردى <input type="checkbox"/> جيد <input checked="" type="checkbox"/> ممتاز											
اسم اقرب شارع تجاري						الدائري الشمالي					

(٢- صورة من صك الملكية

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

الجمهورية العربية السعودية  
وزارة العدل  
[٢٧٧]

الرقم : ٣١٠١١٥٠٣٦٤٧١  
التاريخ : ١٩ / ٥ / ١٤٣٥ هـ

وزارة العدل

كتابة العدل الأولى بالرياض

**صك**

الحمد لله وحده والصلاة والسلام على من لا نبي بعده، وبعد:  
فإن قطعة الارض ١٦١٨ و قطعة الارض ١٦٢٥ من البلك رقم ١٥٤ من المخطط رقم ٢٨٣٧ الواقع في حي النخيل الغربي بمدينة الرياض . والمملوكة ل زائد بن فهد بن محمد السكبي سعودي الجنسية بموجب سجل مدني رقم ١٠٤٢٢٩١٢٢٧  
قد تم فرزها بالحدود والأطوال كالتالي:  
شمالاً: طريق الدائري الشمال عرض ١٠٠ متر بطول: (٣٠) ثلاثون متر  
جنوباً: شارع عرض ١٥ متر بطول: (٣٠) ثلاثون متر  
شرقاً: قطعة رقم ١٦١٧ ورقم ١٦٢٤ بطول: (٧٠) سبعون متر  
غرباً: قطعة رقم ١٦١٩ ورقم ١٦٢٦ بطول: (٧٠) سبعون متر  
وبمساحة (٢١٠٠) ألفان و مائة متر مربعاً فقط حسب المخطط  
والمستند في الفرز على الصك الصادر من هذه الإدارة برقم ٢٢١٢ / ٤ و جلد ٢٥ في ٢٨ / ٢ / ١٤٢٠ هـ وعليه جرى التصديق تحريراً  
في ١٩ / ٥ / ١٤٣٥ هـ لاعتماده ، وصلى الله على نبينا محمد وآله وصحبه وسلم.

محمد بن سعد بن محمد الفدي

الختم الرسمي  
وزارة العدل  
العدل  
الختم العدل الأولى بالرياض

صفحة ١ من ١  
نموذج رقم (١٢-٠٣-١)

( هذا النموذج مخصص للاستخدام بالحاسب الآلي ويمنع تغليفه )

مصلحة مطابع الحكومة - ٣٤٢٤٧١  
تصميم مطابع ١٤٣٥ / ٥ / ١٩

هذا المستند وحدة متكاملة ، وضياع أو تلف صفحة منه يؤدي إلى عدم صلاحية المستند .

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ



المملكة العربية السعودية

وزارة العدل

[٢٧٧]



الرقم : ٣١٠١١٥٠٣٦٤٧٣

التاريخ : ١٩ / ٥ / ١٤٣٥ هـ

كتابة العدل الاولى بالرياض

صك

الحمد لله وحده والصلاة والسلام على من لا نبي بعده، وبعد:  
فإن قطعة الارض ١٦١٧ و قطعة الارض ١٦٢٤ من البلك رقم ١٥٤ من المخطط رقم ٢٨٣٧ الواقع في حي النخيل الغربى بمدينة الرياض - والمملوكة ل زايد بن فهد بن محمد السكيني سعودي الجنسية بموجب سجل مدني رقم ١٠٤٢٢٩١٢٢٧ قد تم فرزها بالحدود والأطوال كالتالي:  
شمالاً: طريق الدائري الشمالى عرض ١٠٠ متر بطول: (٤٠) أربعون متر  
جنوباً: شارع عرض ١٥ متر بطول: (٤٠) أربعون متر  
شرقاً: شارع عرض ١٥ متر بطول: (٧٠) سبعون متر  
غرباً: قطعة رقم ١٦١٨ ورقم ١٦٢٥ بطول: (٧٠) سبعون متر  
وبمساحة (٢٨٠٠) ألفان و ثمانمائة متر مربعاً فقط حسب المخطط  
والمستند في الفرز على الصك الصادر من هذه الإدارة برقم ٢٢١٢ / ٤ و جلد ٢٥ في ٢٨ / ٢ / ١٤٢٠ هـ وعليه جرى التصديق تحريراً في ١٩ / ٥ / ١٤٣٥ هـ ، لاعتماده ، وصلى الله على نبينا محمد وآله وصحبه وسلم.



كاتب العدل

محمد بن محمد بن محمد الفدى

صفحة ١ من ١  
نموذج رقم (١٢-٠٣-١)

( هذا النموذج مخصص للاستخدام بالحاسب الالى ويمنع تغليفه )

مصلحة مطابع الحكومة - ٣٢٤٢٧١  
عم/بند/هـ/١٩ / ٥ / ١٤٣٥ - ١٠١٠٠

هذا المستند وحدة متكاملة . وضياع أو تلف صفحة منه يؤدي إلى عدم صلاحية المستند .

(٢- صورة من صك الملكية

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

رقم: ٢١٠١٠٣٠٠٤٤٣٥  
التاريخ: ١٠ / ٦ / ١٤٢٨ هـ

الهيئة العامة للغيازة من كتابات العدل  
(٢٧٧)

كتابة العدل الأولى بالرياض

**صك**

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

فإن قطعة الأرض ١٦١٩ و قطعة الأرض ١٦٢٦ من البلك رقم ١٥٤ من المخطط رقم ٢٨٢٧ الواقع في حي النخيل بمدينة الرياض .

وجودها وأطوالها كالتالي:

شمالاً: طريق الدائري الشمالي عرض ١٠٠ متر  
جنوباً: شارع عرض ١٥ متر  
شرقاً: قطعة رقم ١٦١٨ و ١٦٢٥  
غرباً: قطعة رقم ١٦٢٠ و ١٦٢٧

ومساحتها: (٢١٠٠) ألفان و مائة متر مربعاً فقط

والمستند في إقرارها على الصك الصادر من هذه الإدارة برقم ١٢٤١٦ / ٢ و جلد ١٢٦ في ٢٢ / ٨ / ١٤٢٢ هـ

قد انتقلت ملكيتها ل: زائد بن فهد بن محمد السكبي سعودي الجنسية بموجب سجل مدني رقم ١٠٤٢٢٩١٢٢٧ ، بثمن وقدره ٢١٠٠٠٠٠ مليونان و مائة ألف ريال

وعليه جرى التصديق تحريراً في ١٠ / ٦ / ١٤٢٨ هـ لاعتماده ، وصلى الله على نبينا محمد وآله وصحبه وسلم.

كاتب العدل في كتابة العدل الأولى بالرياض

فهد بن محمّد الخلف

الختم الرسمي  
وزارة العدل  
كتابة العدل الأولى بالرياض

نموذج رقم ١٠٢-٠٢٤  
مصلحة مطابع الحكومة - ٢٧١٥٢٤

(٢- صورة من صك الملكية

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

الرقم : ٤١٠١٠٤٠٠٣٥٤٦ هـ  
التاريخ : ١٠ / ٦ / ١٤٢٨ هـ

وزارة العدل  
٢٧٧  
مكتب العدل الأول بالرياض

كتابة العدل الأولى بالرياض

**صك**

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

فإن قطعة الارض ١٦٢٠ و قطعة الارض ١٦٢٧ من البلك رقم ١٥٤ من المخطط رقم ٢٨٣٧ الواقع في حي النخيل بمدينة الرياض .

وحدودها وأطوالها كالتالي:

شمالاً: طريق الدائري الشمالي عرض ١٠٠م  
جنوبياً: شارع عرض ١٥م  
شرقاً: قطعة رقم ١٦٢٦ و ١٦١٩  
غربياً: قطعة رقم ١٦٢١ و ١٦٢٨  
ومساحتها: (٢١٠٠) ألفان و مائة متر مربعاً فقط

والمستند في افراغها على الصك الصادر من هذه الإدارة برقم ١٢٤١٥ / ٢ و جلد ١٢٦ في ٢٢ / ٨ / ١٤٢٢ هـ  
قد انتقلت ملكيتها ل: زائد بن فهد بن محمد السكبي سعودي الجنسية بموجب سجل مدني رقم ١٠٤٢٢٩١٢٢٧ . ٠٠ بثمان  
وقدره ٢١٠٠٠٠٠ مليونان و مائة ألف ريال  
وعليه جرى التصديق تحريراً في ١٠ / ٦ / ١٤٢٨ هـ لاعتماده ، وصلى الله على نبينا محمد وآله وصحبه وسلم.

كاتب العدل في كتابة العدل الأولى بالرياض  
١٤٢٨ هـ

عبدالله بن عبد الرحمن المحيذيف

الختم الرسمي

وزارة العدل  
كتابة العدل الأولى بالرياض

نموذج رقم ٢٤-٠٢-١  
ملاحظة: لا يعلق هذا الصك  
مصلحة مطابع الحكومة - ٢٧١٥٢٤

(٢- صورة من الرخصة

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

إمانة منطقة الرياض  
إدارة رخص البناء  
نوع المعاملة: صادر  
تاريخ: ١٤٣٨/٠٧/٢٠ هـ  
موقع: بدون  
رقم الموحد: ٣٨٠٠٠٠٩٩٩٣  
www.alriyadh.gov.sa

رخصة  
بناء مجمع تجاري

الجهة: شمال  
الحدود: الدائري الشمالي ١٠٠م  
الأبعاد: ١٣٠  
الإرتداد: ٢٠  
الشارع: شارع عرض ١٥م  
الشارع: شارع عرض ١٥م  
الشارع: شارع عرض ١٥م  
الشارع: شارع عرض ١٥م  
الشارع: شارع عرض ١٥م  
الشارع: شارع عرض ١٥م

رقم القطعة: ١١٦٢٠ و ١١٦٢٠  
رقم المخطط التنظيمي: ٢٨٢٧  
رقم العتار: ٢  
نوع البناء: مسلح  
حي النخيل  
مساحة الأرض: ٢٠٩٠٤٦ م<sup>٢</sup>  
محيط الأسوار: مرحلتين

الرقم التسلسلي: ١٠٤٢٢٩١٢٧٧  
رقم الإحداثيات: ٤١٠١٠٤٠٠٣٥٤٦  
رقم الصك: ١٤٢٨-٠٦-١٠  
رقم المخطط التنظيمي: ٢٨٢٧  
رقم العتار: ٢  
نوع البناء: مسلح  
النطاق العمراني: مرحلة ٢

الدائري الشمالي 100م  
130  
20  
3  
3  
70  
شارع عرض 15م  
غرفة كهرباء  
رأس فناء

يجب أن يبعد الموقع عن أقرب محطة وقود مسافة لا تقل عن ٣٠م.  
يجب بموجب التعميم المقدم من شركة إسنا القابضة بالآلا يتجاوز عدد زبائن  
المساحة 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 المطاعم وتطبيق  
معايير المواقف على كامل مساحات المشروع  
وأي ترخيص مهني آخر

يُطلب توفير غرفة كهرباء بأبعاد ٤\*٥م إذا تجاوزت  
مساحات البناء عن ٢٠٠٠م<sup>٢</sup>  
يُطلب مراجعة النفاذ المدني ويمثله مكتب دار الرياض  
بإمارة منطقة الرياض قبل البدء بالتنفيذ

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

المكتب المصمم: عبدالله المهنا للاستشارات الهندسية

رقم الترخيص: ١٤٧٠  
رقم المشروع: ٢٩  
رمز النظام: ٣٥٠١٩١٩٨٠١  
سداد الرسوم مبلغ وقدره: ٨٨٤٠ ريال بموجب الإيصال رقم: ٣٥٠١٩١٩٨٠١  
مناسيب الشوارع المحيطة: مستوي  
وتاريخ: ١٤٣٥-٠٧-٢٣ هـ

ملاحظات:  
المكتب الهندسي: بدون \* الرخصة عبارة عن: تعديل مكونات ١- بموجب نظام رخصة البناء الفورية للساكن ٢- بموجب التقرير المساهي رقم ١٤٣٥/٢٩٩٠٨ بتاريخ ١٤٣٥-٠٦-٢٣ هـ الصادر من بلدية المعذر ٣- منطقة التقسيم: ارتداد ٢٠م يستخدم كمواقف ٤- ارتداد الملاحة العلوية عن حد الدور الأول لا يقل عن ٢٢ من جهة الشوارع ٥- يلزم موافقة وزارة النقل قبل البدء بالتنفيذ ٦- يوجد غرفة كهرباء بالارتداد الجنوبي جهة الشارع الفرعي عرض ١٠م حسب المخططات المعتمدة على أن تكون ملاصقة للمبنى على مستوى الدور الأرضي وبارتداد نظامي جهة الجار الغربي وتعالج معمارياً بشكل جيد ٧- نسبة الميزانين لا تزيد عن ٥٠% من مساحة الدور الأرضي التجاري ٨- مراعاة خصوصية الجارين في وضع فتحات الدور الأول ٩- أن يكون الميزانين مرتبطاً بالدور 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 تاريخ ١٤٣٦/٠٤/٢٣ هـ مساحة ١٤٣٦,٥ م<sup>٢</sup> = ٢٩,٥ \* ٦,٤٠ م جهة شارع عرض ١٥م ضمن حدود الملكية وبارتداد نظامي من الجار ١٣- تم استثناء عدد ٢١ موقف وتعديل استخدام الميزانين والدور الأرضي من معارض إلى استخدام مطبخ بموجب طلب صاحب العلاقة وتوجيه معالي الأمين بما نصه "لا مانع" حيث تم تعديل المساحات لتصبح كالتالي: قيو مواقف مساحة ٢٠٩١٠٠ م<sup>٢</sup>، دور أرضي مطاعم مساحة ٢٠٢٥٩٥ م<sup>٢</sup>، ميزانين مطاعم مساحة ٢٠١٢٩٧,٥ م<sup>٢</sup>، دور أول معارض مساحة ٢٠٢٤٥٤ م<sup>٢</sup>، ملاحة علوية معارض مساحة ٢٠١٢٢٧ م<sup>٢</sup> بموجب توجيه معالي أمين منطقة الرياض بالمعاملة - \*\*\*\*\*

الختم الرسمي  
مدير إدارة الترخيص: م/ علي بن أحمد الذوري  
مدير عام التخطيط العمراني: م/ سليمان عبدالرحمن الفراج  
رئيس قسم الترخيص: م/ مشهور محمد الطيبيني

يجب الالتزام بالشروط الموضحة خلف الرخصة  
أي كسط أو شطب يلغى هذه الرخصة.

## ثامناً : منهجية وأسلوب التقييم المستخدم

### ١-٥) 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

١. التكلفة

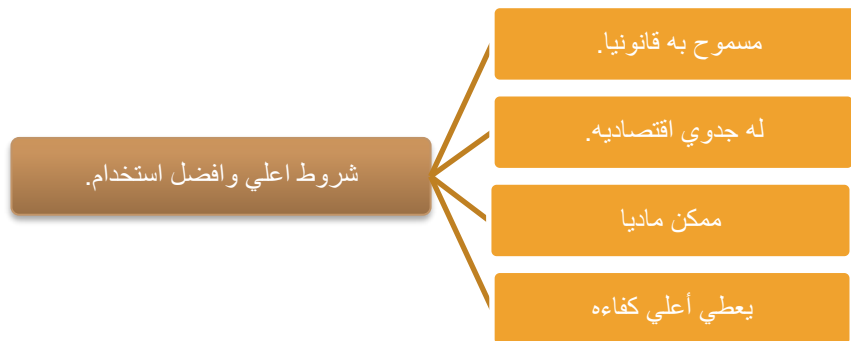
٢. أسلوب السوق

### طريقة البيع المقارنة

### خطوات تحليل السوق

١. تحديد مميزات الأرض التي تتيح الاستخدامات المختلفة له .
٢. تعريف مستخدمي العقار .
٣. دراسة وتحديد عوامل الطلب على الأرض و وجود ندرة بالأراضي المعروضة .
٤. دراسة عوامل عرض العقارات المنافسة الحالية والمتوقعة .
٥. تحليل العلاقة بين العرض والطلب .
٦. تحليل أفضل وأعلى إستخدام .

### تحليل أفضل وأعلى إستخدام





## طريقة التكلفة

تم إفتراض ان النظرية الإقتصادية للمشروع تحقيق أقصى ربح و هو من الأهداف الرئيسية لأي مشروع والربح الذي يسعى إليه المشروع هو الفرق بين حصيللة الإيرادات وتكاليف الإنشاء ويندرج في تكاليف الإنشاء بهذا المفهوم كل التكاليف المباشرة و الغير مباشرة التي يتحملها المشروع .

- تحليل السوق يوفر المعلومات اللازمة للتقييم بطريقة التكلفة.
- تحديد عمر العقار ومعدلات الإهلاك .
- معلومات عن تكلفة الإنشاءات الجديدة .

## تكلفة الإنشاء

تقدر التكاليف بأنها التكلفة اللازمة لإنشاء مباني طبقاً للأسعار السائدة وقت التقييم و تشمل جميع التكاليف و التكاليف غير المباشرة .

مكونات البناء	المساحة	سعر المتر	الإجمالي
قبو	9,100.00	2,300.00	20,930,000.00
دور ارضي تجاري	2,595.00	2,700.00	7,006,500.00
ميزانين	1,297.50	2,700.00	3,503,250.00
دور اول	2,454.00	2,700.00	6,625,800.00
ملاحق علوية	1,227.00	2,700.00	3,312,900.00
اسوار	400.00	500.00	200,000.00
هامش الربح	30%		12,473,535.00 +
<b>إجمالي تكلفة المباني</b>			<b>54,051,985.00</b>

## مصاريف عقد إيجار الأرض :

قيمة عقد إيجار الأرض	عدد السنوات السابقة	الإجمالي
5,500,000	4	22,000,000

## إجمالي قيمة العقار بطريقة التكلفة :

مصاريف عقد إيجار الأرض	تكلفة المباني	الإجمالي
22,000,000	54,051,985	76,051,985.00
ستة وسبعون مليون وواحد وخمسون الف وتسعمائة وخمسة وثمانون ريال فقط لا غير		

طريقة خصم التدفقات المستقبلية :-

يتم تطبيق طريقة خصم التدفقات النقدية في حالة تغيير صافي القيمة الاجارية خلال فترة الاجار بالاضافة الى ان فترة الاجار والاحتفاظ بالعقار محدد بسنوات معين .

جدول القيمة الحالية للتدفقات النقدية

العام	السنة	الدخل السنوي المتوقع الصافي	القيمة الحالية
2019	1	ريال 9,900,000	ريال 9,041,096
2020	2	ريال 10,200,000	ريال 8,506,912
2021	3	ريال 10,500,000	ريال 7,997,365
2022	4	ريال 10,800,000	ريال 7,512,202
2023	5	ريال 11,200,000	ريال 7,114,550
2024	6	ريال 11,500,000	ريال 6,671,341
2025	7	ريال 11,800,000	ريال 6,251,485
2026	8	ريال 12,200,000	ريال 5,902,648
2027	9	ريال 12,600,000	ريال 5,567,285
2028	10	ريال 12,900,000	ريال 5,205,333
2029	11	ريال 13,300,000	ريال 4,901,131
2030	12	ريال 13,700,000	ريال 4,610,533
2031	13	ريال 14,100,000	ريال 4,333,468
2032	14	ريال 14,600,000	ريال 4,097,842
2033	15	ريال 15,000,000	ريال 3,844,851
2034	16	ريال 15,400,000	ريال 3,604,913
2035	17	ريال 410,000	ريال 87,648
		<b>اجمالي قيمة العقار</b>	<b>ريال 95,250,603</b>

خمسة وتسعون مليون ومائتان وخمسون الف وستمائة وثلاثة ريال فقط لاغير

### طريقة عامل شراء السنوات فائدة مزودجة

عامل شراء السنوات هو مصطلح يستخدمه المقيّمون لتحويل القيمة الإيجارية إلى قيمة رأسمالية. ومن الناحية النظرية هو عدد السنوات التي يحدث فيها تدفق الدخل للحصول على رأس المال المستثمر باستخدام عملية الخصم.

الإجمالي	البيان
10,800,000	صافي الدخل التشغيلي
%٨,٥	معدل الخصم
%٥	معدل الاهلاك السنوي
١٧ سنة و ٤ شهور	المدة
8.191	عامل شراء السنوات
88,470,246.00	قيمة الحيازة الاجارية
<b>ثمانية وثمانون مليون واربعمائة وسبعون الف ومائتان وستة واربعون ريال فقط لاغير</b>	

### تحليل للمتغيرات بالسوق العقاري

يقع العقار في حي النخيل الغربي حيث يعتبر من أفضل وأرقى الاحياء في مدينة الرياض لموقعه المتميز بالقرب من مركز الملك عبدالله المالي وجامعة الملك سعود. كما أن العقار محل التقييم يقع في منطقة ذو الكثافة السكنية المتوسطة من أصحاب الدخل المتوسط والعالي وطلب متزايد.

**ما سبق سوف يؤثر على المنطقة بزيادة الطلب والاشغال مما قد يؤثر على قيمة الأسعار مستقبلاً.**

#### العوامل المؤثرة على الطلب :

- ٢ أسعار العقار بالمنطقة المحيطة .
- ٢ اتجاه العمران في المدينة.
- ٢ مدى توفر خدمات البنية التحتية .
- ٢ اكتمال العمران في المنطقة المحيطة
- ٢ النمط العمراني في المنطقة المحيطة
- ٢ نظام البناء في منطقة المشروع.

## المخاطر المتعلقة بالعقار:

- ٢ قلة الطلب على العقار محل التقييم لأسباب مختلفة
- ٢ تغيير اسعار العقار في المنطقة المحيطة بالعقار.
- ٢ ظهور تشريعات و أنظمة جديدة للمنطقة على طريق الدئري الشمالي تحد من الحركة العمرانية.
- ٢ ظهور مشاريع عملاقة قد تؤثر على المدى البعيد للعقار.
- ٢ ضعف حركة البناء في المنطقة المحيطة مما يتسبب في انخفاض أسعار بيع المشروع.

## توفيق وتحليل النتائج ( النتيجة النهائية)

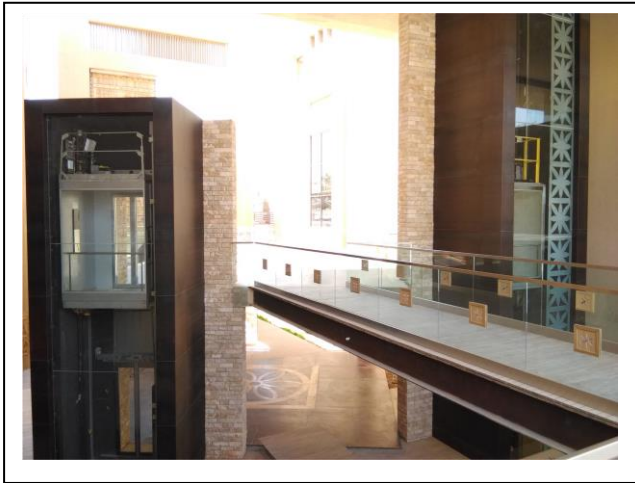
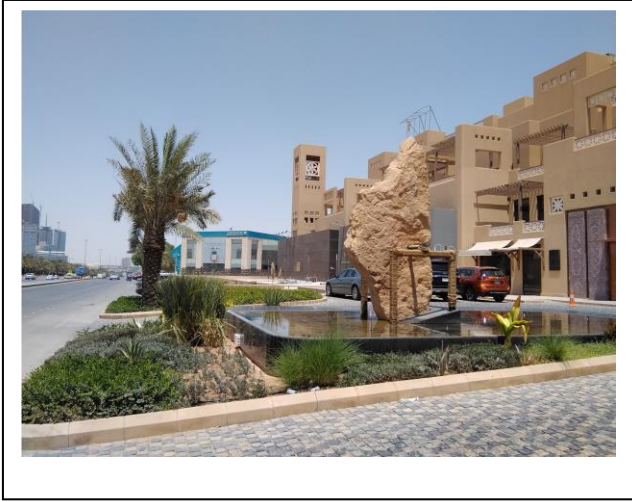
تم عمل مقارنة وضبط بين كل العوامل ووضع موضوع التقييم لبيان جوانب القوة والضعف وانعكاس ذلك على على سعر المتر المربع وانعكاس ذلك على أنشطة البيع والشراء وبنءاً على النتائج السابقة ومراعاة ان المشروع ياخذ شكل معمارى وسمعة متميزة وحديث البناء ومن ثم نرى الاعتماد على طريقة التدفقات النقدية

وعليه نرى ان قيمة العقار موضوع التقييم = 95,250,603 ريال

## 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 خاصة.

صور للعقار موضوع التقييم



صور للعقار موضوع التقييم

