



شركة خبراء القيمة للتقييم العقاري



تقييم (مبنى تجارى)
بمدينة الرياض بحى النخيل
على طريق الدائرى الشمالى

م	رقم البلاء	رقم الصك	تاريخ الصك	مساحة الارض
1	154	310115036473	1435/05/19 هـ	2,800 م
2		310115036471	1435/05/19 هـ	2,100 م
3		210103004425	1428/06/10 هـ	2,100 م
4		410104003546	1428/06/10 هـ	2,100 م

شركة ميفك كابتال	بناء على طلب
966 11 218 6648	هاتف رقم
balotaibi@MEFIC.com.sa	الايمل
2017/12/25 م	تاريخ الكشف
2017/12/31 م	تاريخ الاجاز

شركة فاليو اكسبرت للعقارات

الموقرين

السادة / شركة ميفك كاييتال

الموضوع: تقييم ارض تجارية - بمدينة الرياض - حى النخيل
السلام عليكم ورحمة الله وبركاته،

بناء على طلبكم بتقييم ارض تجارية ، و الواقعة بمدينة الرياض بحى النخيل (كفرصة إستثمارية لأرض مستأجرة لمدة عشرون سنة تبدأ من تاريخ 2014م) ، فقد قمنا بالكشف الفعلى على واقع العقار، و معاينة ودراسة المستندات والخرائط اللازمة ، وبعد إجراء دراسة للمنطقة المحيطة والمجاورة للعقار ، نرفق طيه التقرير التالى الذى يوفر البيانات اللازمة ويبين الأسباب للوصول إلى القيمة السوقية المقدره.

أن الهدف من هذا التقرير هو تقدير القيمة السوقية العادلة للعقار (كفرصة إستثمارية لأرض مستأجرة لمدة اثنا عشر سنة تبدأ من تاريخ 2014م) وكما هو عليه فى وضعه الراهن بتاريخ 2017/12/25م، وأن الغاية من إصداره هو معرفة القيمة السوقية العادلة للعقار لغرض (صندوق ريت) والتقرير لاستعمال السادة / شركة ميفك كاييتال .

العقار المقدر هو عبارة عن ارض تجارية (مقام عليها مبنى تجارى) ، مفصلة كالتالى حسب الصكوك المرفقة ورخصة البناء المرفق :

م	رقم البلاك	رقم الصك	تاريخ الصك	مساحة الارض	الاستخدام	مساحة المباني
1	154	310115036473	1435/05/19هـ	2,800م	تجارى	17,073,5م ²
2		310115036471	1435/05/19هـ	2,100م	تجارى	
3		210103004425	1428/06/10هـ	2,100م	تجارى	
4		410104003546	1428/06/10هـ	2,100م	تجارى	

بناءً على الدراسة المنجزة فإننا نقدر القيمة السوقية العادلة للعقار (كفرصة إستثمارية) مبلغ وقدرة 94,459,997 ريال سعودي (فقط اربعة وتسعون مليون واربعمائة وتسعة وخمسون الف وتسعمائة وسبعة وتسعون ريال سعودي)، مراعيًا الموقع ، وكما هو موثق بهذا التقرير فى 2017/12/31م.

قائمة المحتويات

5	الفرضيات والشروط المحددة للتقرير
7	ملخص الحقائق المهمة والاستنتاجات
8	نطاق العمل
9	الخدمات والمرافق المتوفرة في الموقع
10	موقع العقار على مستوى مدينة الرياض
11	موقع العقار على مستوى الاحياء
12	موقع العقار على مستوى الحي
14 - 13	وصف العقار
15	صور العقار
16	تحليل المتغيرات
18-17	العقارات المقارنة
19	الحسابات والمؤشرات الى القيمة بطريقة المقارنات
20	تقدير القيمة
24-21	صور الصاع
25	المخطط

نشهد نحن المقيمين المعتمدين لدى الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين بالاتي :

1. هذه الوثيقة المعدة من قبل (شركة فاليو اكسبرت) ملك لها ولا يجوز استغلالها في اغراض تخالف ماتم إعدادها له.
2. لقد قمنا بدراسة سوق العقارات بمنطقة العقار المستهدف واستعنا في الدراسة باكثر العقارات قريبا للعقار المستهدف من حيث المواصفات والمساحات لكل منها ولقد اجتهدنا للتأكد من صحة المعلومات التي تم الحصول عليها قدر الامكان.
3. أننا لم نخفي أي معلومات هامة في تقرير التقييم من شأنها أن تؤثر على القيمة للعقار حاليا أو مستقبلا ونشهد بأن ما ورد بالتقرير من معلومات صحيحة على حد علمنا.
4. ليس لدينا أي اهتمامات حالية أو مستقبلية بالعقار المستهدف.
5. الأتعاب المتفق عليها لعمل هذا التقرير غير مرتبطة بالقيمة السوقية المقدرة للعقار .

6. لم يطلب منا أى أراء مسبقة قبل التقييم وقد قمنا بأداء عملنا طبقا لمعايير التقييم الدولية الصادرة من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين.
7. لقد قمنا بمعاينة العقار المستهدف معاينة تامة وشاملة على الطبيعى كما قمنا بمعاينة العقارات المقارنة وفقا للمتاح لنا من امكانيات ومصادر معلومات .
8. إبرام للذمة فإنه لا يسمح باستخدام هذا التقرير لترتيب تمويل أو رهن أو أى اجراء غير متوافق مع الشريعة الإسلامية .
9. مدة التقييم (45 يوماً) من تاريخ صدور الوثيقة والشركة غير مسؤولة عن أى طارئ اقتصادى يؤثر على قيمة العقار .
10. هامش التذبذب فى القيمة بحدود + أو -10% وفقا لظروف السوق الحالية .
11. قد تتغير النتائج التى توصلنا لها فى حال تم تزويدنا بأى بيانات مؤثرة فى القيمة أو تمكنا من الحصول عليها من مصادر موثوقة .

ملخص الحقائق المهمة والاستنتاجات

مجمع تجارى	نوع العقار	1
2017/12/25م	تاريخ التقييم	2
متعدد السكن	رقم الصك	3
متعدد السكن	تاريخ الصك	4
2837	رقم المخطط التنظيمى	5
16+1619+1624+1617+1625+1618 1627+1620+26	رقم القطعة	6
154	رقم البلك	7
المالك له حق التصرف بالعقار	الحقوق العقارية محل التقييم	8
داخل النطاق	الموقع العام	9
2م 9,100	المساحة الإجمالية للأرض	10
2م 17,073,5	المساحة الإجمالية للمبنى	11
11,822,222 ريال	متوسط صافى الدخل للسنوات المتبقية	12
%40	نسبة المردود المالى (Capitalization Rate)	13
94,459,997 ريال سعودي	قيمة العقار بطريقة الدخل	14
77,411,760 ريال سعودي	قيمة العقار بطريقة التكلفة	15
7,875 ريال/م ²	سعر المتر المربع للأرض	16
94,459,997 ريال سعودي	القيمة السوقية المقدرة للعقار (كفرصة إستثمارية)	17

المعايير العامة (1-4):

تحده هذه المعايير المتطلبات والاشتراطات الخاصة بإجراء أعمال التقييم ، فيما عدا ما يتم تعديله بموجب معيار الأصول أو تطبيقات التقييم ، والغرض من هذه المعايير هو تطبيقها على أعمال التقييم الخاصة بجميع الأصول ولأى أغراض تقييم أخرى تنطبق عليها معايير التقييم ،
المصدر (كتاب معايير التقييم الدولية 2013 المعتمد من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين الطبعة الثالثة صفحة 2)

نطاق العمل - المعيار رقم 101 :

أ - المقيم و وضعة :

- تم إعداد هذا التقرير من قبل شركة فاليو اكسبرت للتقييم العقارى ، وفريق العمل الذم لديها والذم يتمتع بأعلى درجات الكفاءة والحيادة اللازمة ، ومستفيدين من الموارد المتاحة لنا والتمثلة فى كفاءة فريقنا الأستشارى الذم يضم فى عداده نخبة من المستشارين المؤهلين بشهادات أكاديمية عليا وذات خبرات فى مجال التقييم و الأستشارات ، وما يتوفر لدى شركتنا من قاعدة معلومات تم بناؤها من خلال خبراتها التقييمية ومن خلال ما قامت به من جمع للبيانات والمعلومات والإحصائيات الصادرة عن الجهات الرسمية وغير الرسمية مما يعطى المقيمين سعة إدراك للقيام بمهامهم على أكمل وجه ، هذا وتعمل الشركة على تحديث قاعدة معلوماتها بشكل مستمر ،
- خبرتنا بأعمال التقييم و تزيد عن الـ 10 سنوات، وقمنا بتقديم أكثر من 20,000 تقرير تقييم خلال فترة عملنا فى مجال التقييم العقارى ،
- تشرفت شركة فاليو اكسبرت وممثليها من مقيمين و مساعدين قاموا بإجراء عملية التقييم دونما أم تحيز ، كما إنهم يعملون بموضوعية ويتمتعون بالاستقلالية عن العميل وشركاته التابعة أو الأطراف التابعين له ، وليس للشركة وممثليها أم مصلحة حالية أو مرتقبة لدى العميل أو أم من شركاته التابعة أو الأطراف التابعين له ، كما أنه ليس من بين هؤلاء العالمين ببواطن الأمور لدى العميل أو هؤلاء الذين لديهم علاقات داخلية أو ارتباطات مع العميل وشركاته التابعة أو الأطراف التابعين له ، وأتعب المقيم مقابل عملية التقييم غير مشروطة على النتائج التى يتوصل إليها أو أم أحداث أخرى ، وإذا حصلت الشركة على مساعدة ذات أهمية من طرف آخر فيما يتعلق بأى جانب من جوانب مهمة فى التقييم ، سيتم ذكر طبيعة هذه المساعدة ، ومدى الاعتماد عليها ومن ثم توثيقها فى التقرير إن وجدت ،

المعايير العامة (2-4):

أ - المقيم و وضعة (تابع) :

ان فاليو إكسبرت تتمتع بفريق عمل متميز ولديه التأهيل المهني والخبرة بأعمال التقييم وفريق العمل يضم 5 مسجلين بالهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين ، ابرز عناصر فريق العمل :

علاء أبراهيم الثقفي

الرئيس التنفيذي

1. بكالوريوس هندسة تخطيط مدن
2. 11 سنة خبرة بأعمال التقييم
3. الأشراف على جميع مشاريع التقييم بالشركة
4. رقم العضوية 121000027

هشام صالح العقيل

مدير إدارة التقييم

1. بكالوريوس ادارة واقتصاد
2. 4 سنوات خبرة بأعمال التقييم
3. الأشراف على جميع مشاريع التقييم بالشركة
4. رقم العضوية 1210000185

عبدالرحمن عبدالله الوادعي

مساعد مدير إدارة التقييم

1. دبلوم حاسب ألي
2. 5 سنوات خبرة بأعمال التقييم
3. الأشراف على جميع مشاريع التقييم بالشركة
4. رقم العضوية 1220000513

المعايير العامة (3-4):

نطاق العمل - المعيار رقم 101 - تابع

ب - العميل والمستخدمين المستهدفين

اسم العميل	صاحب التقرير	استخدام التقرير
شركة ميفك كابييتال	شركة ميفك كابييتال	شركة ميفك كابييتال

ج - الغرض من التقييم

صندوق ريت

د - طبيعة الأصول التي تم تقييمها

مبنى تجاري (كفرصة استثمارية)

هـ - أساس القيمة (نوع القيمة)

هي القيمة المقدرة التي يتم تبادل الأصول على أساسها في تاريخ التقييم بين البائع والمشتري على شروط مناسبة في صفقة تجارية تعتمد على الإيجاب والقبول بعد عمليات التسويق المناسبة بحيث كان الطرفين على علم وتصرف كل منهما بحكمة وبدون أكرام.

و - تاريخ التقييم و تاريخ الاصدار

تاريخ التقييم	تاريخ الاصدار 2017
2017/12/25م	2017/12/31م

ز - نطاق البحث والاستقصاء

لقد قمنا بدراسة سوق العقارات بمنطقة المستهدف واستعنا في الدراسة بأكثر العقارات قربا للعقار المستهدف من حيث المواصفات والمساحات لكل منها ولقد اجتهدنا للتأكد من صحة المعلومات التي تم الحصول عليها قدر الامكان .

ح - طبيعة ومصادر المعلومات

مكاتب العقار بالمنطقة المستهدفة ، تجار العقار ، وزارة العدل ، قاعدة البيانات الخاصة بشركة فاليو إكسبرت والتي يتم تحديثها بشكل مستمر

المعايير العامة (4-4):

نطاق العمل - المعيار رقم 101 - تابع :

ط - الافتراضات والافتراضات الخاصة :

- تم افتراض أن العقار ذات ملكية تامة وليس عليه اى التزامات .
- لقد تم استلام صور ضوئية من العميل للصك وصورة كروكية للموقع و لم تقم شركة فاليو إكسبرت بالعمل على التأكد من صحتهم وتم افتراض بأن العقار غير مرهون ولا توجد عليه حقوق لجهات اخرى .
- أن موقع العقار تم الاستدلال عليها عن طريق المستندات المرسله من قبل السادة / شركة ميفك كابيتال
- تم الاستدلال على مساحة الأرض حسب الصك المرفق .
- تم الاستدلال على مساحة المباني حسب رخصة البناء .
- المقيم العقارم غير مسئول عن وجود اى تعديلات على حدود العقار.
- تم تقييم العقار (كفرصة استثمارية)

ح - القيود على الاستخدام أو التوزيع أو النشر :

هذا التقرير معد لغرض الذمى أمد من أجله فقط ولا يجوز استخدامه أو تداوله أو الاقتباس منه أو الإشارة إليه على أى حال من الأحوال لأى غرض آخر . وبناء عليه لا تتحمل الشركة أو المقيم أى مسؤولية عن أى خسارة بتكديدها أى طرف نتيجة استخدام تقرير التقييم على نحو يخالف ما جاء من أحكام هذا البند . ويحتفظ المقيم بجميع الحقوق الخاصة بإصدار تقرير التقييم . ولا يجوز إعادة إصدار هذا التقرير على أى نحو دون موافقة صريحة من الشركة . ولا يجوز تقديم هذا التقرير لأى طرف اخر بخلاف هؤلاء المشار إليهم فيه دون موافقة صريحة من الشركة . ومن موامى الحيطه والحدور أن تحتفظ الشركة والمقيم بالحق فى إدخال أى تعديلات وعمل أى مراجعة على التقييم أو دعم نتيجة التقييم فى ظل ظروف محددة . تحتفظ الشركة بالحق مودن أى ألتزام بمراجعة حسابات التقييم وتعديل وتنقيح نتائج على ضوء معلومات كانت موجودة فى تاريخ التقييم لكنها أتضحت له لاحقا.

المصدر (كتاب شرح معايير التقييم الدولية 2013 المعتمد من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين الجزء

الثانى - المعايير العامة صفحة 17 فقرة (م))

ع - التاكيد على الالتزام بمعايير التقييم الدولية :

المنهجيات التى تتبعها الشركة فى مجال التقييم والمنبئية على أسس سليمة وثوابت متينة تتماشى مع المعايير المحلية والدولية المعمول بها فى هذا المجال خاصة تطبيق معايير التقييم الدولية 2013 IVSC .

ل - وصف التقرير :

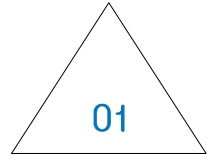
تقرير يوضح منهجية و خطوات التقييم ونتائج التقييم وصور ضوئية وحدودية للأصول موضوعة التقييم دون توضيح تفاصيل البيانات وفقا لمعيار 102 الفقرة ل صفحة 42 من كتاب شرح المعايير الدولية الجزء الثامى - المعايير العامة .

التنفيذ - المعيار رقم 102 :

البحث والاستقصاء :

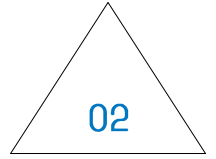
معاينة الاصل :

تم أستلام صك الملكية من العميل والزمي يوضح أن مساحة العقار 2م9,588 ومساحة المباني 2م16,435.56 ، بالإضافة إلى كروكي يوضح موقع العقار بعد ذلك تم الوقوف على العقار ومطابقة المعلومات الواردة من العميل بالواقع .



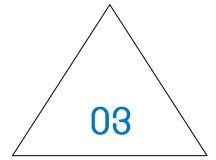
تحديد خصائص الاصل :

من خلال المعاينة تبين أن الأصل موضع التقييم هو عبارة عن مجمع تجاري .



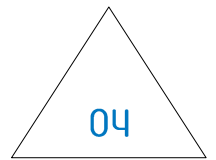
تحليل البيانات :

تم تحليل البيانات المتوفرة في منطقة العقار والتي تم استقائها من مصادر غير رسمية مثل المكاتب العقارية التي تعمل في منطقة العقار



تطبيق طرق التقييم :

بعد تقدير الخبراء للاستخدام الحالي من ناحية السوق والبيانات المتوفرة عنه تم الاستنتاج بأن أسلوب السوق طريقة المقارنة بالبيوع المشابهة وطريقة التكلفة وطريقة الدخل مع مراعاة الغرض من التقييم .



التنفيذ - المعيار رقم 102 :

البحث والاستقصاء :

جمع البيانات :

بناء على نوع العقار موضع التقييم تم تحديد نطاق جمع البيانات في مدينة الرياض وخصوصا في المنطقة المحيطة بالعقار .

05

تقدير القيمة :

بعد التوفيق بين نتائج طرق التقييم يتم ترجيح قيمة تتوافق مع نطاق العمل الموضح مع العميل ،

06

مراجعة القيمة :

مراجعة القيمة من قبل لجنة المراجعة المكونة من 2 خبراء آخرين يقوم بمراجعة المعلومات والتحليلات والافتراضات التي توصل إليها المقيم .

07

إعداد التقرير :

العمل على إعداد التقرير وفقا لمعيار 101 ل -وصف التقرير ومعيار 103 إعداد التقرير .

08

أسلوب السوق (طريقة البيوع المشابهة)

تعريف الأسلوب	تستخدم لـ	الأسلوب
<p>يقدم هذا الاسلوب مؤشرات للقيمة عن طريق مقارنة الاصل الذي يتم تقييمه باصول مطابقة او مماثلة تتوفر معلومات عن اسعارها .</p> <p>وفقا لهذا الاسلوب فان الخطوة الاولى تتمثل في دراسة اسعار المعاملات الخاصة بالاصول المطابقة او المماثلة التي تمت مؤخرا في السوق ، و ان كانت المعاملات التي تمت قليلة ، من الأفضل ايضا دراسة اسعار الاصول المطابقة او المماثلة المدرجة او المعروضة للبيع شريكة ان تكون هذه المعلومات واضحة وجرى تحليلها موضوعيا ، ويجب تعديل المعلومات المتعلقة باسعار تلك المعاملات لكي تبين الفروق في شروط و احكام المعاملة الفعلية ، و اساس القيمة و الافتراضات التي يتم اعتمادها في عملية التقييم التي يتم تنفيذها ، كما يمكن ان توجد فروق في الخصائص القانونية والاقتصادية والمادية لاصول المعاملات الاخرى مقارنة بالاصل الذي يتم تقييمه ،</p> <p>المصدر : معايير التقييم الدولية 2013 - الطبعة الثالثة (نسخة معتمدة)</p>	الأرض	أسلوب السوق

❖ استخدام هذه الطريقة :

- المنهجية :

- تعتمد هذه الطريقة اساسا على الاسعار المتداولة في السوق حاليا لبيع او عروض عقارات أخرى (عقارات مقارنة) مماثلة للعقار موضوع التقييم .
- حيث انه من المستحيل إيجاد عقارين مماثلين تماما فيتم عمل التعديلات المناسبة على اسعار العقارات المقارنة بخصم قيمة البنود التي تمثل ميزة للعقار المقارن و إضافة البنود التي تمثل ميزة للعقار قيد التقييم .
- وبمقارنة الخواص الطبيعية والخدمات المجاورة للموقع (غير شاملة التطوير) بمثيلاتها بالمواقع القريبة يتم تعديل سعر الارض لنفس الاختلافات الجوهرية بين موقع التقييم والمواقع القريبة .

- التطبيق :

- تحديد نطاق الجغرافى للعقارات المماثلة ،
- تحديد الفترة الزمنية المناسبة وفقا لمتغيرات السوق بما يعكس وضع السوق وقت التقييم ،
- جمع بيانات المقارنات للعقارات المماثلة ضمن النطاق الجغرافى و الاطار الزمنى المحدد ،
- اختبار كفاية المقارنات لعملية التقييم (اذا لم تتوفر مقارنات كافية يتم استبعاد طريقة التقييم) ،
- تطبيق التعديلات على العقارات المقارنة للوصول الى قيمة العقار .

أسلوب السوق (طريقة التكلفة)

تعريف الأسلوب	تستخدم لـ	الأسلوب
<ul style="list-style-type: none"> ▪ يشار إلى أسلوب التكلفة أحياناً بطريقة المقاول. ▪ يحدد أسلوب التكلفة القيمة من خلال تقدير تكلفة اقتناء الأرض وبناء عقار جديد بمنافع مساوية أو تعديل عقار قديم لنفس الاستخدام دون أي مصروفات لا داعي لها تنتج عن التأخير. ▪ يتم جمع تكلفة الأرض على إجمالي تكلفة الإنشاءات، وجرت العادة أن تتم إضافة حوافز المشروع أو أرباح/خسائر المطور العقاري إلى تكاليف الإنشاءات إن كان ذلك ملائماً. <p>المصدر : معايير التقييم الدولية 2013 - الطبعة الثالثة (نسخة معتمدة)</p>	للمباني	أسلوب التكلفة

❖ استخدام هذه الطريقة :

- المنهجية :

- إذا كانت هناك سوق رئيسية للأرض أو العقار محل التقييم، يفضل استخدام الأدلة والشواهد المتأنية من السوق أو المبيعات القابلة للمقارنة.
- دراسة الموافقات التي من المرجح أن تصدر عن الجهة التنظيمية في المنطقة والاستعانة بالأدلة والشواهد المتأنية من السوق للتحقق من إمكانية استخدام الأرض حسب الموافقات التنظيمية.
- دراسة موقع افتراضي في نفس المنطقة له نفس الخصائص.
- دراسة الاستخدام الخاص بموقع افتراضي ما في منطقة أخرى.

- التطبيق :

- تقدير قيمة الأرض،
- تحديد التكلفة الحالية لإقامة المبنى ،
- يجب خصم قيمة الإهلاك من التكلفة بناء على ما تم تحميده فى البند 2) لإجراء تسوية للتكاليف الجديدة المضافة على الحالة الراهنة ،
- القيمة السوقية = (1) + (2) - (3) أم قيمة الأرض زائد قيمة الإنشاءات الجديدة ناقصا منها الإهلاك ،

أسلوب السوق (طريقة الدخل)

تعريف الأسلوب	تستخدم لـ	الأسلوب
<ul style="list-style-type: none"> يستخدم هذا الأسلوب، الدخل الذي يدره العقار كأساس للتقييم . يمكن تقدير القيمة الرأسمالية، وفي أغلب الحالات يمكن تقدير القيمة الرأسمالية من الدخل الفعلي للإيجار أو من مقارنة إيجارات عقارات مماثلة، أو أحيانا من خلال طرق أخرى، وكل ذلك يؤكد العلاقة بين القيمة الإيجارية والقيمة الرأسمالية. <p>المصدر : معايير التقييم الدولية 2013 - الطبعة الثالثة (نسخة معتمدة) ص 29 فقرة 56 و 57</p>	للمباني التجارية	أسلوب الدخل

❖ استخدام هذه الطريقة :

- المنهجية :

- تعتمد هذه الطريقة على صافي الدخل للعقار وعلى نسبة المردود المالي (Capitalization Rate) .
- يتم خصم اجمالي الصيانة والتشغيل من اجمالي الإيرادات للعقار المراد تقييمة .
- يتم البحث عن عقارات مدرة للدخل ومشابهة للعقارات المراد تقييمة .
- يتم تحديده نسبة المردود المالي (Capitalization Rate) حسب اسعار السوق الحالية وحسب نوع العقار المراد تقييمة .

نطاق العمل (3-3) - تابع :

- التطبيق :

- تحديد الدخل / القيمة الرأسمالية للعقار.
- إذا كان الدخل بقيمة إجمالية يتم تحديد قيمة النفقات والمصروفات التي يجب خصمها للوصول إلى صافي الدخل .
- تحديد معامل الرسملة / معدل الخصم على العقار وعامل السنوات .
- ضرب صافي الدخل في عامل السنوات (الملائم) للوصول إلى القيمة الرأسمالية للعقار .

نظرة عامة على السوق العقاري على مستوى المملكة

تأثر السوق العقاري بصورة ملحوظة بالانخفاض الذي شهدته المملكة خلال العامين الماضيين في كافة مؤشراتهما الاقتصادية نتيجة انخفاض أسعار البترول العالمية ، حيث أنخفضت قيمة السوق العقاري على مستوى المملكة عام 2016 بقيمة تزيد عن 81,76 مليار ريال أو بما نسبته 23,53% مقارنة بعام 2015 ، حيث أنخفضت قيمة الصفقات العقارية من 347,45 مليار ريال إلى 265,7 مليار ريال ،

وقد أستحوذ القطاع السكني على نسبة 58,8% من إجمالي الصفقات المنفذة عام 2016 بقيمة تزيد عن 156,2 مليار ريال ، في حين كان نصيب القطاع التجاري حوالي 109,5 مليار ريال أو ما نسبته 41,2% ، وقد انخفضت قيمة الصفقات السكنية انخفاضا كبيرا وذلك بقيمة 71,67 مليار ريال أو بما نسبته 31,5% ، في حين كان الانخفاض في القطاع التجاري أقل بصورة ملحوظة ، حيث انخفضت قيمة الصفقات التجارية بقيمة بلغت حوالي 10 مليار ريال أو ما نسبته 8,43% ، والجداول التالية يوضح ذلك :

قيمة الصفقات العقارية على مستوى المملكة

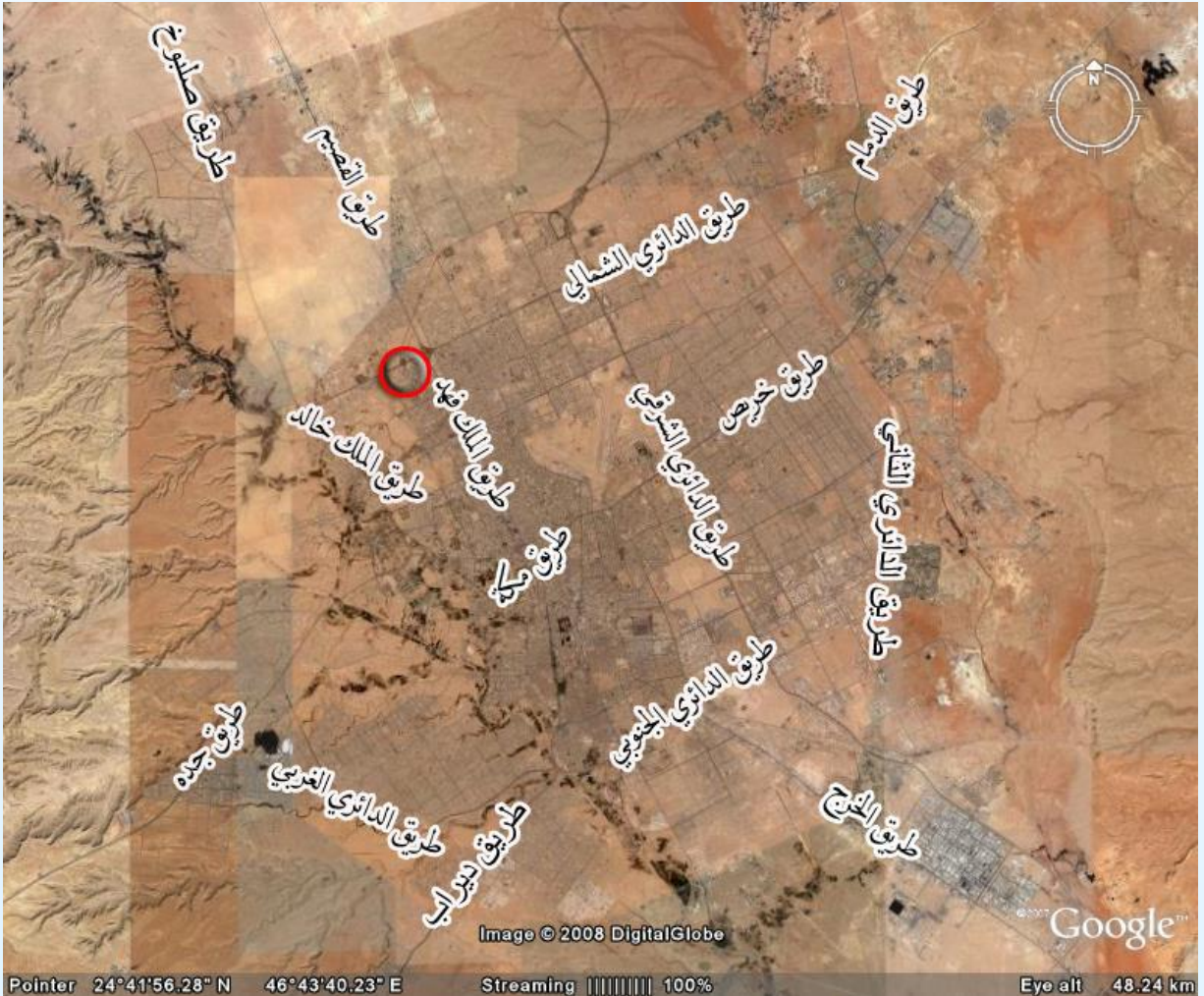
العام	سكني	تجاري	الإجمالي	قيمة التغير	نسبة التغير
2012	148,251,737,640	82,428,830,459	230,680,568,099		
2013	275,905,817,198	133,353,688,064	409,259,505,262	178,578,937,163	77,41%
2014	294,184,203,972	146,256,867,368	440,441,071,340	31,181,566,078	7,62%
2015	227,896,485,222	119,556,297,851	347,452,783,073	-92,988,288,26	21,11%
2016	156,223,281,361	109,474,464,659	265,697,746,020	-81,755,037,053	23,53%

الخدمات والمرافق المتوفرة فى الموقع

لا	نعم	المرافق المتواجدة فى الموقع	
	✓	دوائر حكومية	الخدمات والمراكز الحكومية
	✓	مركز شرطة	
	✓	مدارس	
	✓	بنوك	
	✓	دفاع مدنى	
	✓	مستشفيات	خدمات طبية
	✓	مستوصفات	
	✓	مراكز طبية	
	✓	مراكز تجارية	خدمات تجارية
	✓	أسواق مركزية	
	✓	أسواق عامة	
	✓	مطاعم	
	✓	فنادق	
	✓	شقق مفروشة	
	✓	محطات وقود	
	✓	شبكة صرف	مرافق عامة
	✓	شبكة كهرباء	
	✓	شبكة مياه	
	✓	شبكة هاتف	
	✓	شبكة تصريف مياه أمطار	
	✓	مساجد	
	✓	حدائق	
	-	أخرى	

موقع العقار على مستوى مدينة الرياض :

يقع العقار بمدينة الرياض ، ويوضح الشكل التالي علاقة موقع العقار بمناطق الجذب الرئيسية بالمدينة، كما يوضح كيفية الوصول من وإلى موقع العقار ، وعلاقته بمحاور الحركة واتجاهاتها ودرجاتها على مستوى المدينة ، والتي توضح بدائل وطرق الوصول من وإلى موقع العقار.



موقع العقار على مستوى الاحياء :

يقع العقار بحى النخيل ، ويحده من الجهة الشمالية حى حطين ، ومن
الجهة الشرقية حى المروج ، ومن الجهة الغربية حى الفيصلية ، ومن
الجهة الجنوبية جامعة الملك سعود ،



موقع العقار على مستوى الاحياء :

يقع العقار بحى النخيل الغربى ، ويحده من الجهة الشمالية طريق الدائرى الشمالى ، ومن الجهة الشرقية شارع عرض 15م ، ومن الجهة الغربية جاز ، ومن الجهة الجنوبية شارع عرض 15م ،



إحداثيات موقع العقار

N	24.750337	E	46.623668
---	-----------	---	-----------

وصف العقار:

العقار عبارة عن عدد 9 بلوكات سكنية مقام عليها مبنى سكني ، مفصله على النحو التالي:

الحدود والأطوال صك رقم (310115036473)				
الجهة	الحدود	بطول	بعرض	اسم الشارع
شمالاً	شارع	40م	100	الدائري الشمالي
جنوباً	شارع	40م	15م	-
شرقاً	شارع	70م	15م	-
غرباً	جار	70م	-	-
ملاحظات	مساحتها 2م2,800			

الحدود والأطوال صك رقم (310115036471)				
الجهة	الحدود	بطول	بعرض	اسم الشارع
شمالاً	شارع	30م	100م	الدائري الشمالي
جنوباً	شارع	30م	15م	-
شرقاً	جار	70م	-	-
غرباً	جار	70م	-	-
ملاحظات	مساحتها 2م2,100			

الحدود والأطوال صك رقم (210103004425)

الجهة	الحدود	بطول	بعرض	اسم الشارع
شمالاً	شارع	30م	100م	الدائري الشمالي
جنوباً	شارع	30م	15م	-
شرقاً	جار	70م	-	-
غرباً	جار	70م	-	-
ملاحظات	مساحتها 2,100م ²			

الحدود والأطوال صك رقم (410104003546)

الجهة	الحدود	بطول	بعرض	اسم الشارع
شمالاً	شارع	30م	100م	الدائري الشمالي
جنوباً	شارع	30م	15م	-
شرقاً	جار	70م	-	-
غرباً	جار	70م	-	-
ملاحظات	مساحتها 2,100م ²			

مميزات الارض :

- سهولة الدخول والخروج من الموقع .
- طبيعة الارض مستوية .
- الارض منتظمة .
- يوجد من الخدمات (هاتف + كهرباء + ماء + صرف صحي) والمرافق العامة بالمنطقة .

صور العقار



صور العقار



صور العقار



صور العقار



العقارات المقارنة :

تؤثر أسعار الأراضي بشكل كبير في تطوير موقع العقار واستثمارات الأراضي المختلفة ، حيث تعتبر أحد العوامل الرئيسية في تحديد نسبة المردود المالي السنوي للاستثمارات المتنوعة ، كذلك فهي تؤثر أيضاً في العديد من النواحي التخطيطية الأخرى العمرانية مثل أنظمة البناء وما تشمله من ارتفاعات المباني والارتدادات، وبالنظر للمنطقة المقارنة نجد أن :

- 1- سعر المتر المربع السكني يتراوح من 3,500 ريال/م² إلى 4,500 ريال/م² .
- 2- سعر المتر المربع التجاري السكني يتراوح من 5,000 ريال/م² إلى 5,500 ريال/م²
- 3- سعر المتر المربع التجاري على طريق الدائري الشمالي يتراوح من 7,500 ريال/م² إلى 8,500 ريال/م² .

جدول المقارنات

م	اسم الحى	مساحة الارض	السوم	المبلغ	الاستخدام
1	النخيل	8,400	7,500	63,000,000	تجاري
2	حطين	12,125	8,500	103,062,500	تجاري

الحسابات والمؤشرات للقيمة بطريقة التكلفة

قيمة الفرصة الإستثمارية بطريقة التكلفة = قيمة البناء الحالية + مصاريف عقد إيجار الأرض للفترة

قيمة البناء الحالية = تكلفة البناء الحالية + هامش ربح (25% من قيمة البناء)

تكلفة البناء الحالية للمجمع = مساحة البناء للمجمع * سعر المتر المربع .
تكلفة البناء الحالية للمجمع = 7,973 * 2,600 = 20,729,800 ريال

تكلفة البناء الحالية للقبو = مساحة البناء للقبو * سعر المتر المربع .
تكلفة البناء الحالية للقبو = 9,100 * 3,300 = 30,759,800 ريال

هامش ربح (20%) = 50,759,800 * 20% = 10,151,960 ريال

قيمة البناء الحالية = 50,759,800 + 10,151,960 = 60,911,760 ريال

قيمة مصاريف عقد الإيجار = قيمة العقد السنوي * عدد السنوات (الفترة الحالية)

قيمة مصاريف عقد الإيجار = 5,500,000 * 3 = 16,500,000 ريال

قيمة الفرصة الإستثمارية = قيمة البناء الحالية + مصاريف عقد إيجار الأرض للفترة

قيمة الفرصة الإستثمارية = 60,911,760 + 16,500,000

قيمة الفرصة الإستثمارية = 77,411,760 ريال

الحسابات والمؤشرات للقيمة بطريقة الدخل

طريقة الدخل (حسب افادة العميل) :

قيمة الفرصة الإستثمارية بطريقة الدخل = متوسط صافى الدخل السنوى المتوقع للمشروع للسنوات المتبقية * 40% من قيمة الفترة المتبقية لعقد إيجار الارض

متوسط صافى الدخل للسنوات المتبقية = 13,119,444 ريال / سنة



قيمة الفرصة الإستثمارية = 13,119,444 * (40% * 18 سنه)

قيمة الفرصة الإستثمارية = 7,2 * 13,119,444

قيمة الفرصة الإستثمارية = 94,459,997 ريال

تقدير القيمة:

بناءً على الدراسة المنجزة فإننا نقدر القيمة السوقية العادلة للعقار (كفرصة استثمارية) بمبلغ وقدره 94,459,997 ريال سعودي (فقط أربعة وتسعون مليون واربعمائة وتسعة وخمسون الف وتسعمائة وسبعة وتسعون ريال سعودي)، مراعيًا الموقع، وكما هو موثق بهذا التقرير في 2017/12/31م.

الاسم	التوقيع	الخطم	خاص باستخدام الشركة
هشام العقيل	 رقم العضوية 1210000185		مدير ادارة التقييم
علام الثقفي	 رقم العضوية 1210000027		الرئيس التنفيذي

valuexperts.net

الموقع
الالكتروني

alaraqeel@valuexperts.net

البريد
الالكتروني

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ



المملكة العربية السعودية
وزارة العدل
[٢٧٧]



الرقم : ٣١٠١١٥٠٣٦٤٧١

التاريخ : ١٩ / ٥ / ١٤٣٥ هـ

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 ٢٨٢٧ الواقع في حي النخيل الغربي بمدينة الرياض . والملوكة لـ زايد بن فهد بن محمد السكبي سعودي الجنسية بموجب سجل مدني رقم ١٠٤٢٢٩١٢٢٧ قد تم فرزها بالحدود والأطوال كالتالي:
شمالاً: طريق الدائري الشمالي 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 / ٢٥ 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



صفحة ١ من ١
نموذج رقم (١٢-٠٣-١١)

(هذا النموذج مخصص لاستخدام بالحاسب الآلي ويتمتع تغليفه)

مصلحة مطابع الحكومة - ٢٤٢٤٧١
تاريخ إصدار صيغة ١٤٣٥ / ٥ / ١٩

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

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ


 (٢٧٧)
 المملكة العربية السعودية

كتابة العدل الأولى بالرياض

الرقم : ٢١٠١٣٠٠٤٤٣٥
التاريخ : ١٠ / ٦ / ١٤٢٨ هـ

صك

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

فإن قطعة الأرض ١٦٦٩ و قطعة الأرض ١٦٦٦ من البلك رقم ١٥٤ من المخطط رقم ٢٨٢٧ الواقع في حي النخيل بمدينة الرياض .

وحدودها وأطوالها كالتالي:

شمالاً: طريق الدائري الشمالي عرض ١٠٠ متر	بطول: (٣٠) ثلاثون متر
جنوباً: شارع عرض ١٥ متر	بطول: (٣٠) ثلاثون متر
شرقاً: قطعة رقم ١٦٦٨ و ١٦٦٥	بطول: (٧٠) سبعون متر
غرباً: قطعة رقم ١٦٦٢ و ١٦٢٧	بطول: (٧٠) سبعون متر

ومساحتها: (٢١٠٠) ألفان و مائة متر مربعاً فقط

والمستند في إفراشها على الصك الصادر من هذه الإدارة برقم ١٦٤٦٦ / ٢ و جلد ١٢٦ في ٢٢ / ٨ / ١٤٢٢ هـ

قد انتقلت ملكيتها ل: زائد بن فهد بن محمد السكيني سعودي الجنسية بموجب سجل مدني رقم ١٠٤٢٢٩١٢٢٧ ، 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

فهد بن محمد الخلف

الختم الرسمي
وزارة العدل
كتابة العدل الأولى بالرياض

نموذج رقم ٢٤-٠٢-١



مصلحة مطابع الحكومة - ٢٧١٥٢٤

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ



بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

الرقم : ٤١١٠٤٠٠٣٥٤٦

التاريخ : ١٠ / ٦ / ١٤٢٨ هـ

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 ١٠٠ م
جنوباً: شارع عرض ١٥ م
شرقاً: قطعة رقم ١٦١٩ و ١٦٢٦
غرباً: قطعة رقم ١٦٢١ و ١٦٢٨

ومساحتها: (٢١٠٠) ألفان و مائة متر مربعاً فقط

والمستند في افرأغها على الصك الصادر من هذه الإدارة برقم ١٢٤١٥ / ٢ و جلد ١٢٦ في ٢٢ / ٨ / ١٤٢٢ هـ

قد انتقلت ملكيتها ل: زاهد بن فهد بن محمد السكبي سعودي الجنسية بموجب سجل مدني رقم ١٠٤٢٢٩١٢٢٧ ، 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

الختم الرسمي

عبدالله بن عبد الرحمن المحيديف



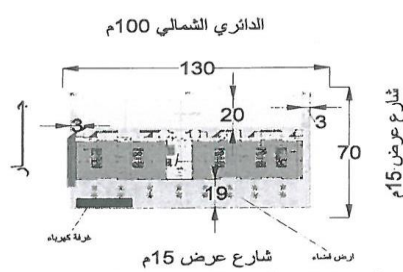
رقم الرخصة : ١٤٣٥/١٤٠٧٩
تاريخ الرخصة : ١٤٣٥٠٨٠٠٥
تاريخ الإنتهاء : ١٤٣٨٠٨٠٠٥
نوع الرخصة : تعديل مخططات البناء



رخصة

أمانة منطقة الرياض
إدارة رخص البناء
نوع المعاملة : صادر
تاريخ : ١٤٣٨/٠٧/٢٣ هـ
ملاحظات : بدون
رقم الموحد : ٣٨٠٠٠٩٥٩٣
www.aifryadh.gov.sa

اسم المالك :	زائد بن فهد بن محمد المسكبي
رقم الإحداثيات :	١٠٤٢٢٩١٢٢٧
رقم الصك :	٤١٠١٠٤٠٠٣٥٤٦
رقم القطعة :	١٦٢٧ و ١٦٢٠
الشوارع :	حي النخيل
مساحة الأرض :	٢٠٩٩١ م ^٢
محيط الأسوار :	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	٩١	١١٠٠	مواقف
ميزانين	١	١٢٩٧	معارض
ارضي تجاري	٩	٢٥٩٥	معارض
أول تجاري	٢	٢٤٥٤	معارض
ملاحق علوية	٢	١٢٢٧	معارض
أسوار	١	٤٠٠	خدمات

يجب أن يبعد الموقع عن أقرب محطة وقود مسافة لا تقل عن ٣٠ م.
بموجب التعمد المقدم من شركة إسنا القابضة بالألا يتجاوز عدد زبائن
الصالحة الواحدة عن ١٥٠ فرد وأن تكون مساحة كل مطبخ تعادل ٤٠% من
نسبة المساحة الداخلية لكل مطعم.

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

يؤى يلزم توفير غرفة كهرباء بأبعاد ٥*٥م إذا تجاوزت
مسطحات البناء عن ٢١٠٠٠
يجب مراجعة الدفاع المدني ومطله مكتب دار الرياض
بإماتة 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 المهندس الاستشاري الهندسية
رقم الترخيص : ١٤٧٠
رقم المشروع : ٢٩
سدن الرسوم مبلغ وقدره : ٨٨٤٠ ريال بموجب الإيصال رقم : ٣٥٠١٩١٩٨٠١
مناسيب الشوارع المحيطة : مستوي
وتاريخ : ١٤٣٥٠٧٠٢٣ هـ

ملاحظات :
المكتب الهندسي : بدون * الرخصة عبارة عن : تعديل مكونات ١، بموجب نظام رخصة البناء الفورية للعناصر ٢، بموجب التقرير المساحي رقم ١٤٣٥/٢٩٩٠٨ بتاريخ ١٤٣٥٠٦٠٢٣ هـ الصادر من بلدية المعذر ٣، منطقة التقسيم : ارتداد ٢٠ يستخدم كمواقف ٤، ارتداد الملاحق الطوية 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 المستخدمة 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 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 فضاء لا يستخدم سكن عمال أو مستودعات ١٢، تم إضافة غرفة كهرباء + غرفة عدادات + غرفة قواطع رئيسية بموجب خطاب الشركة السعودية للكهرباء رقم ١١٠/٣١٨/١٥٢٣ تاريخ ١٤٣٦/٠٤/٢٣ هـ مساحة ٢٩٠٥ * ٦٤٠ = ٢١٨٨٠٨ م^٢ 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 الأمن بما نصه "لا مانع" حيث تم تعديل المساحات لتصبح كالتالي : قبو مواقف مساحة ٢٠٩١٠٠ م^٢، دور أرضي مطاعم مساحة ٢٢٥٩٥ ميزانين مطاعم مساحة ٢١٢٩٧٠٥ م^٢، دور أول معارض مساحة ٢٢٤٥٤ ملاحق علوية معارض مساحة ١٢٢٧ م^٢ بموجب توجيه معالي أمين منطقة الرياض بالمعاملة *****

الختم الرسمي
مدير إدارة الترخيص : م/ علي بن أحمد الذوري
مدير علم التخطيط العمراني : م/ سليمان عبدالرحمن الفراج
رئيس قسم الترخيص : م/ مظهر محمد الطيبيني
يجب الالتزام بالشروط الموضحة خلف الرخصة
أي كسط أو ضبط يلغي هذه الرخصة.



شركة فاليو اكسبرت
للتقييم العقارات

FAIR
IS
OUR
VALUE