



# شركة خبراء القيمة للتقييم العقاري



تقييم مجمع تجاري ( بلاز 1 )  
بمدينة الرياض حي الربيع

710114022401	رقم الصك
1432/04/19هـ	تاريخ الصك
9,588 م <sup>2</sup>	مساحة الارض
16,435,56 م <sup>2</sup>	مساحة البناء
تجاري	الاستخدام

شركة ميفك كاييتال	بناء على طلب
0503233223	هاتف رقم
<a href="mailto:aalsaab@MEFIC.com.sa">aalsaab@MEFIC.com.sa</a>	الايمل
2017/12/25م	تاريخ الكشف
2017/12/31م	تاريخ الانجاز

شركة فاليو اكسبرت للتقييم العقاري

السادة / شركة ميفك كابيتال  
الموضوع: تقييم مبنى تجاري - بمدينة الرياض - بحى الربيع  
السلام عليكم ورحمة الله وبركاته،

بناء على طلبكم بتقييم مجمع تجاري، والواقعة بمدينة الرياض بحى الربيع (كفرصة استثمارية لأرض مستأجرة لمدة اثنا عشر سنة تبدأ من تاريخ 1435هـ) ، فقد قمنا بالكشف الفعلي على واقع العقار، و معاينة ودراسة المستندات والخرائط اللازمة ، وبعد إجراء دراسة للمنطقة المحيطة والمجاورة للعقار ، نرفق طيه التقرير التالي الذي يوفر البيانات اللازمة ويبين الأسباب للوصول إلى القيمة السوقية المقدره.

أن الهدف من هذا التقرير هو تقدير القيمة السوقية العادلة للعقار (كفرصة استثمارية لأرض مستأجرة لمدة اثنا عشر سنة تبدأ من تاريخ 1435هـ) ، وكما هو عليه فى وضعه الراهن بتاريخ 2017/12/25 م وأن الغاية من إصداره هو معرفة القيمة السوقية العادلة للعقار لغرض (صندوق ريت) والتقرير لاستعمال السادة / شركة ميفك كابيتال ،

العقار المقدر هو عبارة عن أرض مقام عليها مجمع تجاري ، بمساحة إجمالية للأرض 2م9,588 حسب الصك المرفق .

م	رقم الصك	المساحة م <sup>2</sup>	مساحة المباني م <sup>2</sup>
1	710114022401	2م 9,588	2م 16,435,56

بناءً على الدراسة المنجزة فإننا نقدر القيمة السوقية العادلة للعقار (كفرصة استثمارية) بمبلغ وقدرة 66,147,330 ريال سعودي (فقط ستة وستون مليون ومائة وسبعة وأربعون ألف وثلاثمائة وثلاثون ريال سعودي) ، مراعي الموقع ، وكما هو موثق بهذا التقرير فى

2017/12/31 .

## قائمة المحتويات

5	الفرضيات والشروط المحددة للتقرير
7	ملخص الحقائق المهمة والاستنتاجات
20 - 8	نطاق العمل
21	الخدمات والمرافق المتوفرة في الموقع
22	موقع العقار على مستوى مدينة الرياض
23	موقع العقار على مستوى الاحياء
24	موقع العقار على مستوى الحي
26-25	وصف العقار
29-27	صور العقار
31-30	العقارات المقارنة
32	الحسابات والمؤشرات الى القيمة بطريقة المقارنات
33	الحسابات والمؤشرات الى القيمة
34	تقدير القيمة
35	صورة الصك
36	رخصة بناء
37	مخطط

## 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 قربا 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
2017/12/25	تاريخ التقييم	2
710114022401	رقم الصك	3
1432/04/19هـ	تاريخ الصك	4
2917	رقم المخطط التنظيمى	5
1306 - 1305 - 1304 - 1303 1308 - 1307	رقم القطعة	6
65	رقم البلاء	7
المالك له الحق المطلق التصرف فى العقار	الحقوق العقارية محل التقييم	8
داخل النطاق	الموقع العام	9
2م 9,588	المساحة الإجمالية للأرض	10
2م 16,435,56	المساحة الإجمالية للمبنى	11
11,024,555 ريال	متوسط صافى الدخل للسنوات المتبقية	12
6%	نسبة المرمود المالى ( Capitalization Rate )	13
66,147,330 ريال سعودي	قيمة العقار بطريقة الدخل	14
55,197,790 ريال سعودي	قيمة العقار بطريقة التكلفة	15
8,730 ريال/م <sup>2</sup>	سعر المتر المربع للأرض	16
66,147,330 ريال سعودي	القيمة السوقية المقدرة للعقار (كفرصة استثمارية)	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 أى 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 ووضعة (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
2017/12/25	2017/12/31

### 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 )
- **ملاحظة :** رقم البلك فى الصك (65) وفى مخططات مدينة الرياض (64) وكذلك قطعة رقم (1301+1302) ضمن مخططات مدينة الرياض وغير موجودة فى الصك ..

### ح - القيود على الاستخدام أو التوزيع أو النشر :

هذا التقرير معد للغرض الذى 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 والحذر 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 مون أى التزام 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) )

### د - التأكيد على الالتزام بمعايير التقييم الدولية :

المنهجيات التى تتبعها الشركة فى مجال التقييم والمنبئة 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 :

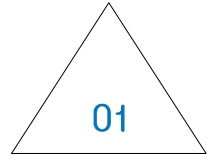
تقرير يوضح منهجية و خطوات التقييم ونتائج التقييم وصور ضوئية وحدودية للأصول موضوعة التقييم دون توضيح تفاصيل البيانات وفقا لمعيار 102 الفقرة ل صفحة 42 من كتاب شرح المعايير الدولية الجزء الثانى - المعايير العامة .

التنفيذ - المعيار رقم 102 :

البحث والاستقصاء :

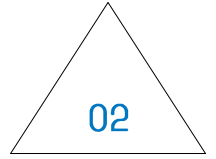
معاينة الاصل :

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 .



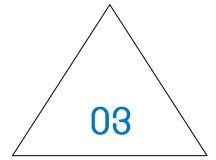
تحديد خصائص الاصل :

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



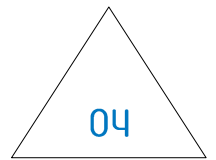
تحليل البيانات :

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 شريطة 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><b>المصدر : معايير التقييم الدولية 2013 - الطبعة الثالثة ( نسخة معتمدة )</b></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"> <li>▪ يشار إلى أسلوب التكلفة أحياناً بطريقة المقاول.</li> <li>▪ 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.</li> <li>▪ 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.</li> </ul> <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.



## نطاق العمل (3-3) - تابع :

### - 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"> <li>يستخدم هذا الأسلوب، الدخل الذي يدره العقار كأساس للتقييم .</li> <li>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.</li> </ul> <p><b>المصدر : معايير التقييم الدولية 2013 - الطبعة الثالثة ( نسخة معتمدة) ص 29 فقرة 56 و 57</b></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

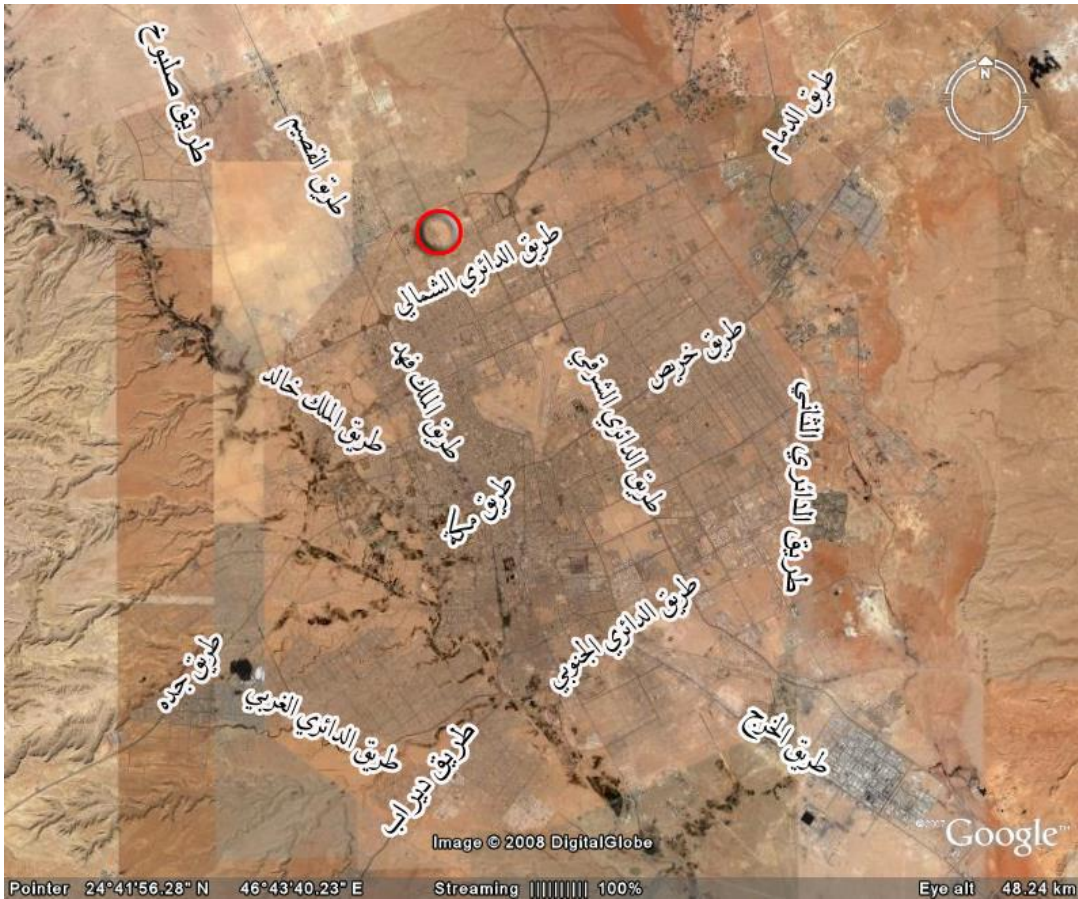
العام	سكني	تجاري	الإجمالي	قيمة التغير	نسبة التغير
2012	148,251,737,640	82,428,830,459	230,680,568,099		
2013	275,905,817,198	133,353,688,064	409,259,505,262	178,578,937,163	77,41%
2014	294,184,203,972	146,256,867,368	440,441,071,340	31,181,566,078	7,62%
2015	227,896,485,222	119,556,297,851	347,452,783,073	-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 في الموقع

لا	نعم	المرافق المتواجدة في الموقع	
	✓	دوائر حكومية	الخدمات والمراكز الحكومية
	✓	مركز شرطة	
	✓	مدارس	
	✓	بنوك	
	✓	دفاع مدني	
	✓	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 الرئيسة 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 الربيع ، ويحده من الجهة الشمالية حى الصحافة ، ومن الجهة الجنوبية حى النفل ، ومن الجهة الشرقية حى الوادى ، ومن الجهة الغربية حى العقيق .



على مستوى الحي :

يقع العقار بحى الربيع ، ويحده من الجهة الشمالية شارع عرض 80م. ومن  
الجهة الجنوبية شارع عرض 20م. ومن الجهة الشرقية جار . ومن الجهة الغربية  
جار



إحداثيات موقع العقار

N	24,789861	E	46,659194
---	-----------	---	-----------



## وصف العقار:

العقار عبارة عن ( مجمع تجاري ) ، بمساحة إجمالية للأرض 2,9,588م، حسب الصك المرفق ، مفصله على النحو التالي:

الحدود والأطوال - صك رقم (710114022401)				
الجهة	الحدود	بطول(م)	بعرض(م)	اسم الشارع
شمالاً	شارع	80م	20م	-
جنوباً	جار	80م	-	-
شرقاً	شارع	119,85م	20م	-
غرباً	شارع	119,85م	60م	ط / الملك عبدالعزيز
ملاحظات	مساحتها 2,9,588م			

## مميزات الارض :

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

## وصف المبنى من الخارج:

العقار عبارة عن (مبنى تجاري) على ثلاث شوارع ، جميع الواجهات من الكلاذنج والدهان ،

## وصف الموقع :

يتميز موقع العقار على طريق الملك عبدالعزيز مدينة الرياض لقربة من المجمعات التجارية وجميع الخدمات متوفرة في تلك المنطقة ، وكذلك المنطقة مرغوبة جدا للمستثمرين ، ومرغوبة كمناطقة سكنية .

## مكونات المبنى :

- العقار مكون الكتالي : -
- الدور الارضى : معارض تجاري على طريق الملك عبدالعزيز ،
- الدور الارضى : من الخلف مواقف سيارات لسكان المجمع + نادي رياضي .
- الدور الاول : شقق سكنية + مسبح + نادي للاطفال + كوفى شوب .
- الدور الثاني : شقق سكنية .
- عدد الشقق : 54 شقه

## مميزات المبنى :

- 3 مصاعد + أرضيات سراميك ورخام + نظام السلامة .

صور العقار



صور العقار



صور العقار



صور العقار



## العقارات المقارنة :

تؤثر أسعار الأراضي بشكل كبير في تطوير موقع العقار واستعمالات 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- متوسط سعر المتر المربع للأراضي التجارية تتراوح من 8,000 إلى 10,000 ريال / م<sup>2</sup> .
- 2- متوسط سعر المتر المربع للتأجير للمعارض تتراوح من 900 إلى 1,200 ريال / م<sup>2</sup> .
- 3- متوسط سعر المتر المربع للتأجير للمكاتب تتراوح من 600 إلى 700 ريال / م<sup>2</sup> .

### جدول المقارنات

م	اسم الحي	مساحة	السوم	المبلغ	الاستخدام
1	ط / الملك عبدالعزيز	3,480م	8,000	27 مليون	تجارى
2	ط / الملك عبدالعزيز	10,700م	10,000	107 مليون	تجارى

## 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 للمجموع = مساحة البناء للمجموع \* سعر المتر المربع .  
تكلفة البناء الحالية للمجموع = 16,435,56 \* 2,200 = 36,158,232 ريال

هامش ربح ( 25% ) = 36,158,232 \* 25% = 9,039,558 ريال

قيمة البناء الحالية = 36,158,232 + 9,039,558 = 45,197,790 ريال

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

قيمة مصاريف عقد الإيجار = 2,500,000 \* 4 = 10,000,000 ريال

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

قيمة الفرصة الإستثمارية = 45,197,790 + 10,000,000

**قيمة الفرصة الإستثمارية = 55,197,790 ريال**



## الحسابات والمؤشرات للقيمة بطريقة الدخل

طريقة الدخل ( حسب افادة العميل ) :

قيمة الفرصة الإستثمارية بطريقة الدخل = متوسط صافى الدخل السنوى المتوقع للمشروع للسنوات المتبقية \* 65% من قيمة الفترة المتبقية لعقد إيجار الارض

متوسط صافى الدخل للسنوات المتبقية = 11,024,555 ريال / سنة

قيمة الفرصة الإستثمارية = 11,024,555 \* ( 65% \* 9 سنوات )

قيمة الفرصة الإستثمارية = 6 \* 11,024,555

قيمة الفرصة الإستثمارية = 66,147,330 ريال

## تقدير القيمة:

بناءً على الدراسة المنجزة فإننا نقدر القيمة السوقية العادلة للعقار (كفرصة استثمارية) بمبلغ وقدره 66,147,330 ريال سعودي (فقط ستة وستون مليون ومائة وسبعة وأربعون ألف وثلاثمائة وثلاثون ريال سعودي)، مراعيًا الموقع، وكما هو موثق بهذا التقرير في 2017/12/31م.


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

valuexperts.net

الموقع  
الالكترونى

alaaqeel@valuexperts.net

البريد  
الالكترونى

  
 وزارة الأراضي والتخطيط العمراني والبناء  
 مكتب العدل الاقليمي بالرياض

الرقم : ٧١٠١١٤٠٣٤٠١١  
التاريخ : ١٤٣٣ / ٤ / ١٩ هـ

صك

العبد لله وحده والسلاة والسلام على من لا نبي بعده وبعد :

فإن قطعة الارض ١٣٠٦ و قطعة الارض ١٣٠٤ و قطعة الارض ١٣٠٥ و قطعة الارض ١٣٠٦ و قطعة الارض ١٣٠٧ و قطعة الارض ١٣٠٨ من البلك رقم ٦٥ من المخطط رقم ٢٩١٧ الواقع في حي الربيع بمدينة الرياض .

وتدودها وأطوالها كالتالي :

شمالاً : شارع عرض ٢٠ متر بطول : (٨٠) ثمانون متر  
 جنوباً : قطعة رقم ١٣٠٩ و ١٣١٠ بطول : (٨٠) ثمانون متر  
 شرقاً : شارع عرض ٢٠ متر بطول : (١١٩,٨٥) مائة و تسعة عشر متر و خمسة و ثمانون سنتيمتر  
 غرباً : طريق الملك عبدالعزيز عرض ٦٠ متر بطول : (١١٩,٨٥) مائة و تسعة عشر متر و خمسة و ثمانون سنتيمتر

ومساحتها : (٩٥٨٨) تسعة آلاف و خمسمائة و ثمانية و ثمانون متر مربعاً فقط .

والمستند في افرأغها على الصك الصادر من هذه الإدارة برقم ٩١٠١٢٠٠١٣٥٥٩ في ٢٦ / ٢ / ١٤٣١ هـ .

قد انتقلت ملكيتها لـ: عبدالله ابراهيم عبدالله المسعد سعودي الجنسية بموجب سجل مدني رقم ١١٠٣٠٣١٤٠ بـدُن وقدره ٩٠٠٠٠ تسعون ألف ريال

وعليه جرى التصديق تحريراً في ١٩ / ٤ / ١٤٣٣ هـ لاعتماده ، وصلى الله على نبيينا محمد وآله وصحبه وسلم.

كاتب العدل  
 محمد بن عثمان بن هيد الرحمن البشير

الختم الرسمي  
 مكتب العدل الاقليمي بالرياض







شركة فاليو اكسبرت  
للتقييم العقاري

FAIR  
IS  
OUR  
VALUE