



# شركة خبراء القيمة للتقييم العقاري



تقييم ( مجمع بلاز 2 )  
بمدينة الرياض حي الرحمانية

رقم الصك	12 / 13659
تاريخ الصك	1422 / 04 / 27 هـ
مساحة الارض	4,800 م <sup>2</sup>
مساحة البناء	16,530,09 م <sup>2</sup>
الاستخدام	تجاري

بناء على طلب	شركة ميفك كابييتال
هاتف رقم	0503233223
الايمل	<a href="mailto:aalsaab@MEFIC.com.sa">aalsaab@MEFIC.com.sa</a>
تاريخ الكشف	2017/12/22
تاريخ الانجاز	2017/12/31

شركة فاليو اكسبرت للتقييم العقاري

السادة / شركة ميفك كاييتال  
الموضوع: تقييم مبنى تجاري - بحى الرحمانية  
السلام عليكم ورحمة الله وبركاته،

بناء على طلبكم بتقييم مجمع بلاز 2 ، والواقعة بمدينة الرياض بحى الرحمانية (كفرصة استثمارية لأرض مستأجرة لمدة عشرون سنة تبدأ من تاريخ 1439هـ ) ، 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 المقدرة.

أن الهدف من هذا التقرير هو تقدير القيمة السوقية العادلة للعقار (كفرصة استثمارية لأرض مستأجرة لمدة عشرون سنة تبدأ من تاريخ 1439هـ ) ، وكما هو عليه فى وضعه الراهن بتاريخ 2017/12/22م ، وأن الغاية من إصداره هو معرفة القيمة السوقية العادلة للعقار لغرض ( صندوق ريت ) والتقرير لاستعمال السادة / شركة ميفك كاييتال ،

العقار المقدر هو عبارة عن أرض مقام عليها مجمع تجارى ، بمساحة إجمالية للأرض 2م4,800 حسب الصك المرفق ،

م	رقم الصك	المساحة م2	مساحة المبنى م2
1	12 / 13659	2م4,800	2م16,530,09

بناءً على الدراسة المنجزة فإننا نقدر القيمة السوقية العادلة للعقار ( كفرصة استثمارية) مبلغ وقدرة 83,558,000 ريال سعودي (فقط ثلاثة وثمانون مليون وخمسمائة وثمانية وخمسون الف ريال سعودي )، مراعيًا 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. إبراء 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

1	نوع العقار	مجمع تجارى
2	تاريخ التقييم	2017/12/22
3	رقم الصك	12 / 13659
4	تاريخ الصك	1422/04/27 هـ
5	رقم المخطط التنظيمى	208
6	رقم القطعة	538
7	رقم البلاك	-
8	الحقوق العقارية محل التقييم	المالك له الحق المطلق التصرف فى العقار
9	الموقع العام	داخل النطاق
10	المساحة الإجمالية للأرض	2م 4,800
11	المساحة الإجمالية للمبنى	2م 16,530,09
12	متوسط صافى الدخل للسنوات المتبقية	7,926,911 ريال
13	نسبة المردود المالى ( Capitalization Rate )	8,2%
14	قيمة العقار بطريقة الدخل	83,558,000 ريال سعودي
15	قيمة العقار بطريقة التكلفة	65,988,324 ريال سعودي
16	سعر المتر المربع للأرض	8,010 ريال/م <sup>2</sup>
17	القيمة السوقية المقدرة للعقار (كفرصة إستثمارية)	83,558,000 يال سعودي

## 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 الاستشارى الذم يضم فى عداده نخبة من المستشارين المؤهلين بشهادات أكاديمية عليا وذات خبرات فى مجال التقييم و الاستشارات ، 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 أى تحيز ، كما إنهم يعملون بموضوعية ويتمتعون بالاستقلالية عن العميل وشركائه التابعة أو الأطراف التابعين له ، وليس للشركة وممثليها أى مصلحة حالية أو مرتقبة لدى العميل أو أى من شركائه 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 وشركائه التابعة أو الأطراف التابعين له ، وأتعب المقيم مقابل عملية التقييم غير مشروطة على النتائج التى يتوصل إليها أو أى 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 كابيتال	شركة ميفك كابيتال	شركة ميفك كابيتال

### 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 وبمؤن أكرام.

### و - تاريخ التقييم و تاريخ الاصدار

تاريخ التقييم	تاريخ الاصدار 2017
2017/12/22 م	2017/12/31 م

### 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 للغرض الذمى أعد 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 مواعى 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 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 والمبنية 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 :

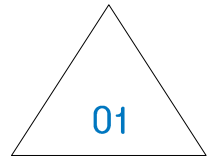
تقرير يوضح منهجية و خطوات التقييم ونتائج التقييم وصور ضوئية وحدودية للأصول موضوعة التقييم دون توضيح تفاصيل البيانات وفقا لمعيار 102 الفقرة ل صفحة 42 من كتاب شرح المعايير الدولية الجزء الثامى - المعايير العامة .

## التنفيذ - المعيار رقم 102 :

### البحث والاستقصاء :

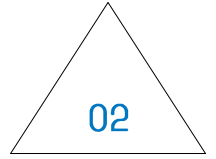
#### معاينة الاصل :

تم أستلام صك الملكية من العميل والذم يوضح أن مساحة العقار 4,800 م<sup>2</sup> بالإضافة إلى كروكي يوضح موقع العقار بعد ذلك تم الوقوف على العقار ومطابقة المعلومات الوارد من العميل بالواقع .



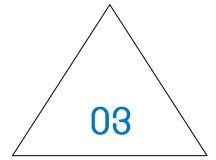
#### تحديد خصائص الاصل :

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



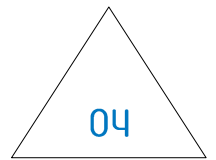
#### تحليل البيانات :

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، وجرى 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 مدمرة 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 صافى الدخل .
- تحديد معامل الرسملة / معدل الخصم على العقار وعامل السنوات .
- ضرب صافى الدخل فى 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

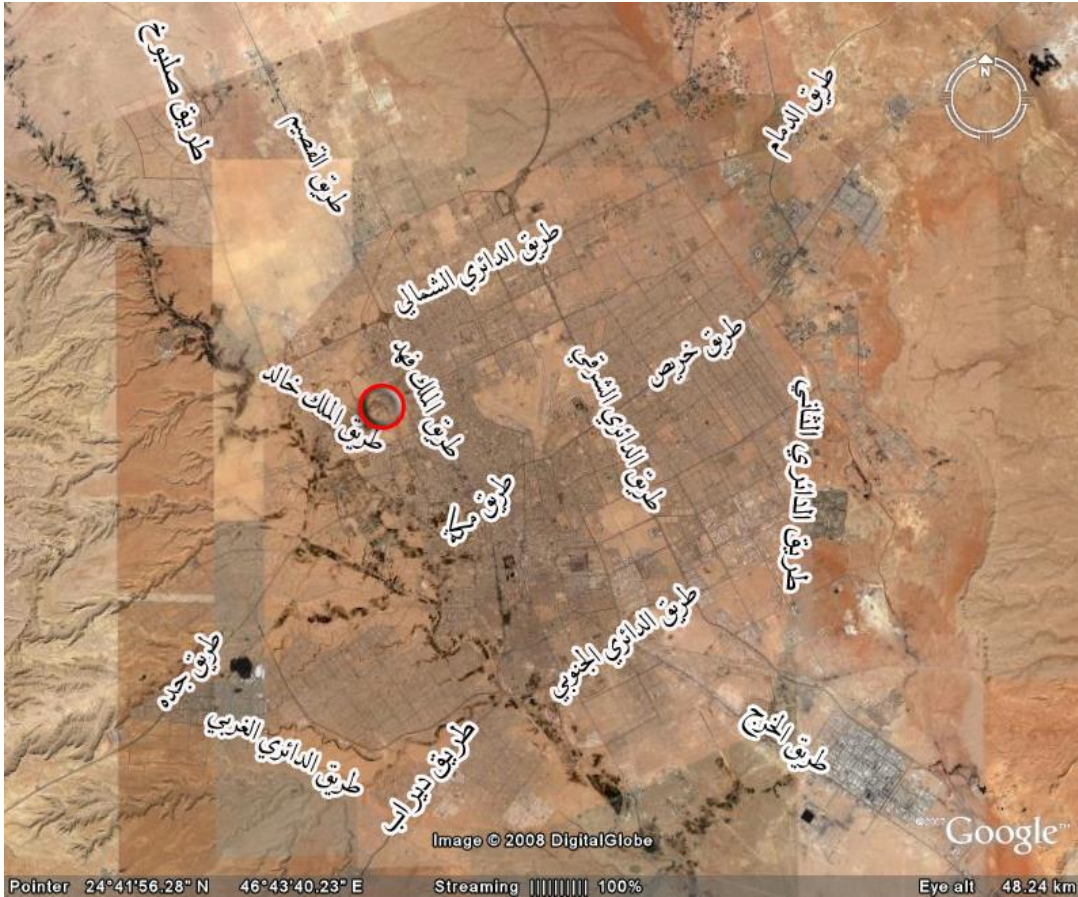
العام	سكني	تجاري	الإجمالي	قيمة التغير	نسبة التغير
2012	148,251,737,640	82,428,830,459	230,680,568,099		
2013	275,905,817,198	133,353,688,064	409,259,505,262	178,578,937,163	77,41%
2014	294,184,203,972	146,256,867,368	440,441,071,340	31,181,566,078	7,62%
2015	227,896,485,222	119,556,297,851	347,452,783,073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



## علمى مستوى الحى :

يقع العقار بحى الرحمانية، 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	24.720574	E	46.648717
---	-----------	---	-----------



## وصف العقار:

العقار عبارة عن ( مجمع تجاري ) ، بمساحة إجمالية للأرض 4,800 م<sup>2</sup>، حسب الصك المرفق ، مفصله على النحو التالي:

الحدود والأطوال - صك رقم ( 4074 / 12 )				
اسم الشارع	بعرض (م)	بطول (م)	الحدود	الجهة
-	80م	60م	شارع	شمالاً
-	20م	60م	شارع	جنوباً
-	-	80م	جار	شرقاً
-	-	80م	جار	غرباً
-				ملاحظات

## مميزات الأرض :

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

## وصف المبنى من الخارج:

العقار عبارة عن (مبنى تجاري تحت التشطيب ) على شارعين ، جميع الواجهات من الكلاذج .

## وصف الموقع :

يعتبر موقع العقار على شارع الملك عبدالله مدينة الرياض لقرية من المجمعات التجارية وجميع الخدمات متوفرة في تلك المنطقة ، وكذلك المنطقة مرغوبة جدا للمستثمرين .

## مكونات المبنى :

- العقار مكون الكتالي :
- قبو مواقف سيارات .
- ميزانين عبارة عن معارض تجارية .
- دور أرضى عبارة عن استقبال ومعارض تجارية .
- عدد 6 أدوار متكررة عبارة عن وحدات سكنية .
- ملحق علوي عبارة عن خدمات وترفيهية .
- عدد 7 معارض تجارية .
- عدد 77 شقة سكنية .

## مميزات المبنى :

- مصاعد + أرضيات سراميع + قبو مواقف سيارات + مساحات واسعة .

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 9,000 ريال / م<sup>2</sup>.

2- متوسط سعر المتر المربع للتأجير للمعارض تتراوح من 1,300 إلى 1,800 ريال / م<sup>2</sup>.

## العقارات المقارنة

### جدول المقارنات

م	الموقع	مساحة	سعر المتر	المبلغ	الاستخدام
1	طريق التخصصى	2م3,000	10,000	30 مليون	أرض
2	طريق الملك عبدالله	2م1,650	9,000	14,850 مليون	أرض
3	طريق تركى الأول	2م5,650	9,500	53,675 مليون	أرض
4	طريق الملك عبدالله	2م 120	1,500	180 ألف	معرض
5	طريق تركى الأول	2م 450	1,900	855 ألف	معرض



## الحسابات والمؤشرات الى القيمة بطريقة المقارنات

والتي تعتمد على أسعار السوق الحالية لبيع عقارات مماثلة للعقار موضع التقييم وحيث أنه من الصعب إيجاد عقارين متماثلين تماما فإنه سيتم القيام بعمل التعديلات المناسبة على أسعار العقارات المقارنة بخصم قيمة البنود التي تمثل ميزة للعقار المقارن وإضافة قيمة البنود التي تمثل ميزة للعقار التقييم وذلك لحساب قيمة العقار موضوع التقييم .

قيمة الارض بأسلوب المبيعات المشابهه			
معايير المقارنة	العقار المقارن به	العقار المراد تقييمه	نسبة العيوب والمزايا
الموقع	طريق الملك عبدالله	طريق الملك عبدالله	4-%
حجم الارض	1,650	4,800	5-%
عدد الشوارع	3	2	2-%
استخدام الأرض	تجارى	تجارى	0%
مجموع الطبط النسبى			
البند			
القيمة			
متوسط سعر المتر المقارن			
9,000			
مجموع الطبط النسبى للعقار المراد تقييمه			
89%			
قيمة الطبط النسبى			
8010			
مساحة العقار المقيم			
4,800			
قيمة المتر للعقار			
8,010			
قيمة العقار المقيم			
38,448,000			



## الحسابات والمؤشرات للقيمة بطريقة التكلفة

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

قيمة البناء = تكلفة البناء (بعد الانتهاء من المشروع) + هامش ربح (25% من قيمة البناء)

• تكلفة البناء (بعد الانتهاء من المشروع) = مساحة البناء للمجموع \* سعر المتر المربع  
تكلفة البناء (بعد الانتهاء من المشروع) = 3,000 \* 11,730,09 = 35,190,000 ريال

• تكلفة البناء الحالية للقبو = مساحة البناء للقبو \* سعر المتر المربع  
تكلفة البناء الحالية للقبو = 3,500 \* 4,800 = 16,800,000 ريال

هامش ربح (20%) = 51,990,000 \* 20% = 10,398,000 ريال

قيمة البناء الحالية = 51,990,000 + 10,398,000 = 62,388,000 ريال

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

قيمة مصاريف عقد الإيجار = 1,800,00 \* 2 = 3,600,000 ريال

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

قيمة الفرصة الإستثمارية = 62,388,324 + 3,600,000

قيمة الفرصة الإستثمارية = 65,988,324 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 = 10,190,000 ريال / سنة

قيمة الفرصة الإستثمارية = 10,190,000 \* ( 40% \* 20 سنه )

قيمة الفرصة الإستثمارية = 8,2 \* 10,190,000

قيمة الفرصة الإستثمارية = 83,558,000 ريال

## تقدير القيمة:

بناءً على الدراسة المنجزة فإننا نقدر القيمة السوقية العادلة للعقار ( كفرصة استثمارية) مبلغ وقدره 83,558,000 ريال سعودي (فقط ثلاثة وثمانون مليون وخمسمائة وثمانية وخمسون الف 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 الثقفى	 رقم العضوية 1210000027		الرئيس التنفيذي

valuexperts.net

الموقع  
الالكترونى

alaaqeel@valuexperts.net

البريد  
الالكترونى

الحمد لله رب العالمين والصلاة والسلام على سيدنا محمد وعلى آله وصحبه أجمعين وبعد :

لدي أنا عبدالعزيز بن محمد آل مهنا كاتب عدل الاولى بالرياض حضور عبد الرحمن عبد الله محمد آل الشيخ بالهوية والوكالة المملوثة بالضبط عن ورقة طرفه بنت احمد محمد السديري- بموجب صك حصر الأثر رقم ٩/١٥ صادر من محكمة الرياض، بتاريخ ١٤٢٧/٠٣/٢١ هـ. وقر بطوعه واختياره وهو بأتم الأوصاف المعتمدة شرعا قاللا من الجاري في ملك موكلتي وتحت تصرفه القطعة رقم ٥٣٨ من المخطط ٢٠، الواقعة بحي طريق الدرعية مقام عليها قصر بالرياض والمحدودة شمالا شارع عرض ٨٠ متر بطول ستين متراً ٦٠ متر وجنوباً شارع عرض ٢٠ متر بطول ستين متراً ٦٠ متر وشرفاً القطعة رقم ٥٣٩ بطول ثمانين متراً ٨٠ متر وغرباً القطعة رقم ٥٣٧ بطول ثمانين متراً ٨٠ متر ومجموع مساحتها: أربعة آلاف وثمانمائة متراً مربعاً ٤٨٠٠ م بموجب الصك الصادر من هذه الإدارة برقم ١٣/١٠٤١ بتاريخ ١٤٠١/١٠/١٩ هـ، وقد بنتها الى عبدالعزيز محمد عبدالعزيز الطويل سعودي الجنسية بموجب السجل المدني رقم ١٠٤٠١٠١٠٩٣٩٨٤٩. بقيمة قدرها (٧٦٠٠٠٠٠) سبعة ملايين وستمائة ألف ريال صافي وصلت بشيكات على العربي الوطني، كما أقر المشوي بالشراء قبض المبيع بمردده وأطواله قبض مثله، بخاليا من الشواغل وذلك بحضور وشهادة فهد حسن القحطاني و عبد العزيز عبد العزيز الطويل المسنون هوجتهما بالضبط. عليه جرى التصديق للاعتماد تحميراً في اليوم ١٨ من الشهر ٠٤ من العام ١٤٢٢ هـ. قيد بسجل رقم: ١٤٠ صحيفة: ٥٩ لعام: ١٤٢٢ كما ضبط بضبط رقم: ١٢٧٠٦٧ صحيفة: ٥٥ لعام: ١٤٢٢ وسلم بعدد (٢١٥٣) وصلى الله وسلم على نبينا محمد وآله وصحبه أجمعين.

كاتب العدل الأول بالرياض

عبد العزيز بن محمد آل مهنا

وزارة العدل  
مكتب عدل الرياض الأولى  
موقع: طريق الملك عبدالعزيز  
بني سويف

٣٦

رخصة بناء :

إمارة أبوظبي  
مجلس أبوظبي  
رخصة البناء

نوع المصغلة : صغر  
التاريخ : ١٤٣٨/١٢/٢٢ هـ  
لشؤون : ١٤٣٨/١٢/٢٢ هـ  
الرقم للوهده : ٢٧٠٠٩٧١٤  
www.aizyedh.gov.ae

**رخصة**

بناء عمارة سكنية تجارية / شقق مفروشة

رقم الرخصة : ١٤٣٦/٥١١٢  
تاريخ الرخصة : ١٤٣٦-٠٣-٢٩  
تاريخ الإنتهاء : ١٤٣٩-٠٣-٢٩  
نوع الرخصة : تعديل مخططات البناء

اسم المالك : عبدالعزيز بن محمد بن عبدالعزيز الطويل  
رقم الإيصال : ١٠١٠٩٢٨٤٩٤  
رقم المصك : ١٧/١٢٦٥٩  
رقم القطعة : ٥٢٨  
رقم المخطط التنظيمي : ٢٠٨  
رقم العقار :  
نوع البناء : منيع  
اسم المصغلة :  
مساحة الأرض : ٢٤٨٠٠ م<sup>٢</sup>

الجهة	الحدود	الأبعاد	الإرتداد
شمال	شارع عرض ٨٠	٦٠	٢٧
شرق	قطعة رقم ٥٢٩	٨٠	٥,٢٥
جنوب	شارع عرض ٢٠	٦٠	٢٦,٣
غرب	قطعة رقم ٥٣٧	٨٠	٥,٢٥

مكونات البناء	عدد الوحدات	المساحة	الإستخدام
قبو	٠	٤٨٠٠,٠٠	مواقف
دور أرضي	٠	٧٩,٢٨	استقبال
ميزانين	١	٧١٢,٢٥	معرض
دور أرضي	٧	١٢٤٥,١٢	معرض
دور أول	١٤	١٧١٧,٠٠	شقق مفروشة
دور ثاني	١٤	١٧١٧,٠٠	شقق مفروشة
دور ثالث	١٤	١٧١٧,٠٠	شقق مفروشة
دور رابع	١٤	١٧١٧,٠٠	شقق مفروشة
دور خامس	١٤	١٧١٧,٠٠	شقق مفروشة
ملاحق علوية	٧	٨٥٨,٤٤	سكني ترفيهي
اسوار	١	١٦,٠٠٠	خدمات

نوع الرخصة : تعديل رخصة قروية - بموجب نظام رخصة البناء القروية الصادر بموجب مرسوم للتطبيق من الشركة السعودية للتطوير رقم 15100908٢ وتاريخ 2015/12/1  
تم تعديل الرخصة بموجب المخططات الخاصة من جانب جهة الإارة للمجلس الإستشاري الهندسية  
نوع البناء : منيع

الرخصة لإقامة عمارة سكنية تجارية شقق مفروشة ويمنع ترخيص نشاط مطاعم إلا بعد تطبيق شروط المقام وتطبيق مدير المواقف على كامل مساحات المشروع وأي ترخيص مهني آخر

يؤم بأزم توفير غرفة كهرباء بلمبة 5\*4م. أنا تجاوزت مساحات البناء عن 2\*1000  
يوجب مراجعة الدفاع المدني ومكتب دار الرياض بأمانة منطقة الرياض قبل البدء بالتنفيذ

تم أخذ تعهد خطي من المالك بأنه أن توصل له الخدمة الكهربائية في حال عدم تنفيذ العمل الحراري طبقا لكود البناء السعودي

المكتب المصمم : عبدالله المهنا للاستشارات الهندسية

رقم الترخيص : ١٤٧٠ رقم المشروع : ٣٨ رمز النظام :  
مسئول : عثمان سيب الشوارع المحيطة :  
مسئول الرسم مبلغ وقدره : ٩٩١٧ ريال بموجب الإيصال رقم : ٢٦٠٠٩٩٣٤٥ وتاريخ : ١٤٣٦-٠٣-٢٩ هـ

**ملاحظات :**

الرخصة عبارة عن تعديل مخططات بموجب التقرير الساسي رقم ١٤٣٦/٠٨٢١ بتاريخ ١٤٣٦-٠٣-٢٨ هـ الصادر من بلدية المنظر القروية ٢. تقام البناء المطور على محور طريق الملك عبدالله بن عبدالعزيز القطعة الامامية بمسح ٣٠ المسطحة على طريق الملك عبدالله بن عبدالعزيز ٣. يكون الدور والفروج جهة طريق الملك عبدالله او جهة الشوارع القروية الجانبية في حدود النسق التجاري فقط وحسب المخطط التنظيمي المعمد ولا يسمح بمل مداخل او مخارج للسيارات على الشارع الخلفي وذلك في حال ورود القطعة على الشارع الخلفي فقط ٤. ارتداد الملاحق الطوية عن حد الدور الاخير لا يقل عن ٢م من جهة الشوارع ٥. يتم عمل عقد اشراف مع مكتب عبدالله المهنا للاستشارات الهندسية وعليه يكون مسؤولا عن التنفيذ حسب الرخصة والمخططات وعليه إبلاغ الأمانة خطيا حال حدوث أي مخالفت تحدث أثناء التنفيذ لإخلاء مسؤوليته ٦. رخصة بناء عمارة سكنية تجارية شقق مفروشة وتشتمل عدد ٧ مزارع تجارية ٧٧٧٩ شقة مفروشة ويلزم تأمين مواقف سيارات حسب المخططات المعمدة ٧. يجب المحافظة على خصوصية الجوارين ووضع الخوايط التي تكفل ذلك ٨. نسبة الميزانين لا تزيد عن ٥٠% من مساحة الدور الأرضي التجاري ٩. مراعاة خصوصية الجوارين في وضع فتحات الدور الأول ١٠. أن يكون الميزانين مطور بالمسح المطور الأرضي التجاري مباشرة ولا يكون له مدخل مستقل ١١. ارتفاع الدور الأرضي والميزانين لا يزيد عن ٣,٧٥ م ويشمل ذلك سماكة بلاطة الميزانين ويجب تأمين الميزانين بالمسح المطور الأرضي المعمدة ١٢. يوجد غرفة كهرباء بمساحة (١٦,٧٣م<sup>٢</sup>) بالارتداد الجنوبي جهة الشارع الغربي عرض ٢,٥٠ م حيث المخططات المعمدة على أن تكون ملاصقة للمبنى على مستوى الدور الأرضي وارتداد نظامي جهة الجدار الشرقي وتعاين معاير بشكل جيد ١٣. بموجب مرسوم البلدية الصادر القروية رقم ٣٧٠٠٩٧١٤ هـ وتاريخ ١٤٣٧/٠١/٢٢ هـ والتقرير الفني المرفق بالمعاملة بتاريخ ١٤٣٧/٠٥/٠٨ هـ والذي يوضح بأن المرفق أتم إجراءاته

مدير قسم الرخص :  
مدير العمل :  
مدير التصميم المعماري :  
مدير العمل التخطيطي :  
مدير العمل الإنشائي :  
مدير العمل الكهربائي :  
مدير العمل الميكانيكي :  
مدير العمل السباكي :

مخطط :





شركة فاليو اكسبرت  
للتقييم العقاري

FAIR  
IS  
OUR  
VALUE