

تقرير تقييم عقاري تفصيلي  
لمبنى الضيافة الواقع بحي النخيل بمدينة الرياض

MEFIC | ميفك  
CAPITAL | كابيتال

المقدم لـ



تاريخ التقييم: 2021/12/31

تاريخ المعاينة: 2021/12/27

رمز

## محتويات التقرير

اولا: التكلفة

ثانيا: نطاق العمل (المتطلبات العامة لتقرير التقييم)

ثالثا: التنفيذ

رابعا: حالة الملكية والعقود

خامسا: بيانات ووصف العقار موضوع التقييم

سادسا: منهجية وأسلوب التقييم المستخدم

سابعا: توفيق النتائج النهائية

تاريخ إصدار التقرير: 2022/2/27

رقم التقرير: 211200103

## تقرير تقييم عقاري تفصيلي مبنى الضيافة

بناء على طلبكم بتقييم مبنى الضيافة البلك 154 قطع ارقام  
1617+1618+1619+1620+1624+1625+1626+1627 مخطط رقم 2837 الواقع بحي النخيل الغربي بمدينة  
الرياض بمساحة 9100م بموجب التكليف الصادر منكم بتاريخ 2021/12/27م وبناء على الترخيص الممنوح لنا  
من قبل الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين متبعين في ذلك معايير التقييم الدولية (IVS-2022)  
المتعارف عليها وقواعد وأخلاقيات المهنة للوصول إلي التقييم النهائي الحيادي بناء على الكشف الفعلي على  
واقع العقار ومعاينة ودراسة المستندات والعقود اللازمة وبعد إجراء دراسة للمنطقة المحيطة بالعقار . تم  
التوصل الى القيمة السوقية باستخدام طريقتي رسمة الدخل والتكلفة  
وتم الاخذ في الاعتبار تقرير منظمة الصحة العالمية بتاريخ 11 مارس 2020 فيما يخص تفشي فايروس كورونا  
واعتباره (جائحة عالمية)، أثر سلبا على السوق المالي العالمي بشكل مباشر، وإيقاف التنقل بين العديد من  
الدول والتنقلات الداخلية، وعليه تأثرت عدة قطاعات، وفي تاريخ التقييم هذا، تم اعطاء ثقل أقل للبيوع أو  
العروض التي تمت مسبقا لعقارات مماثلة لأغراض المقارنة، وبناء على تسارع المستجدات لفيروس (COVID-19)  
فإننا نواجه متغيرات غير متوقعة.  
وبالتالي فإن تقرير التقييم تم بناءه على (عدم التنبؤ في السوق العقاري)، والقيمة السوقية الحالية تسري  
في ظل الظروف الطبيعية والمنطقة بالسوق العقاري، وفي ظل الأسعار السائدة بالمنطقة وقت التقييم،  
ونظرا للوضع الحالي والمتغيرات المستقبلية المتوقعة غير المعروف تأثيرها حتى الآن على سوق العقارات، لذلك  
نوصي بإبقاء تقييم العقار قيد المراجعة المتكررة. وعليه نرفق لكم شهادة التقييم  
قد تم التوصل الى القيمة السوقية (كفرصة استثمارية) باستخدام اسلوب الدخل وعليه نرفق لكم شهادة  
التقييم.

### (مبنى الضيافة)

على ضوء دراسات شركة تقدير للتقييم لسوق العقارات بصفة عامة ولمنطقة العقار بصفة  
خاصة نرى أن القيمة الاستثمارية لمبنى الضيافة الكائن على كامل البلك رقم 154 قطع ارقام  
1617+1618+1619+1620+1624+1625+1626+1627 مخطط رقم 2837 الواقع بحي النخيل الغربي  
بمدينة الرياض بمساحة 9100 م تقدر بقيمة (72,774,000) ريال سعودي  
(اثان وسبعون مليون سبعمائة واربعة وسبعون ألف ريال سعودي لا غير)

عضو معتمد فرع العقار (أساسي مؤقت)  
(1210000113)  
عبد الله بن سعيد آل سلمان

عضو معتمد فرع العقار (أساسي مؤقت)  
(1210000414)  
حمد بن عبد الله الحمد



تقدير  
Taqdeer  
س.ت. 1010468253



## ثانيا / نطاق العمل المتطلبات العامة لتقرير التقييم

### أ- هوية المقيم ووضعة من حيث الاستقلالية

تم اعداد هذا التقرير من قبل شركة تقدير للتقييم، فريق العمل يتمتع بأعلى درجة من الكفاءة والحيادية اللازمة للمؤهلين بشهادات أكاديمية عليا وذات خبرات في مجال التقييم العقاري مستخدمين أفضل قدراتنا المعرفية والمهنية ملتزمين بالمعايير الدولية والمتعارف عليها وقواعد وأخلاقيات المهنة حيث أننا في وضع يسمح لنا بإعداد تقييم موضوعي حيادي وليس لدينا أي علاقة مادية او تدخل مع العقار موضوع التقييم او مع الطرف المكلف بالتقييم جميع التحليلات والآراء والاستنتاجات تعبر وبكل وضوح عن رؤيتنا المهنية للوصول الي التقييم النهائي الحيادي الذي يعتبر تحليل مهني غير متحيز ويتسم بالموضوعية بناء على 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.

### ب- أبرز أعضاء فريق عمل شركة تقدير للتقييم

1437/3/30هـ	1210000113	عضو بالهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين	عبد الله بن سعيد ال سلمان	عضو معتمد فرع العقار (أساسي مؤقت) فرع العقار
1438/4/24هـ	1210000414	عضو بالهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين	حمد بن عبد الله ال حمد	عضو معتمد فرع العقار (أساسي مؤقت) فرع العقار

### ت- هوية العميل ومستخدمي تقرير التقييم

مستخدمي تقرير التقييم المصرح لهم هم الجهة الصادر لها هذا التقرير فقط ولم يتم التنويه عن وجود أي مستخدمين آخرين.

اسم العميل	مستخدم التقرير	طالب التقرير
شركة الشرق الأوسط للاستثمار المالي	تقرير عام منشور لمالكي وحدات الصندوق يستخدم من قبل مدير الصندوق (شركة الشرق الأوسط للاستثمار المالي) لتقييم الدوري لعقارات صندوق ميفك ريت	شركة الشرق الأوسط للاستثمار المالي

### ث- تحديد العقار موضوع التقييم

العقار كائن على قطع الأراضي رقم 1617+1618+1619+1624+1625+1626+1627 الواقع بحي النخيل الغربي بمدينة الرياض بمساحة 9100م

### ج- الغرض من التقييم

تقييم دوري لصندوق ميفك ريت حسب لوائح هيئة السوق المالية

## ج- اساس القيمة المستخدمة

- القيمة السوقية : 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: -
- البائع والمشتري متحسمان (لديهم الدوافع وعلى أساس من المعرفة وليس مجبرين) لإتمام الصفقة كل من الطرفين على علم تام بحاله أسعار العقارات والتغيرات التي طرأت عليها وكل من الطرفين يتصرف وفق صالحه الخاص.
- تم عرض العقار لفترة زمنية مناسبة بالسوق.
- الثمن غير متأثر بأي ظروف تمويلية أو تنازلات ممنوحه من أي طرف.
- المعاملة تمت بين أطراف ليست بينهم علاقة معينة أو خاصة

## خ- تاريخ التقييم

- د- تم اعداد التقرير بتاريخ 2022/01/20 م وتاريخ التقييم 2022/02/10 م

## ذ- نطاق البحث

- شملت مهمة التقييم التي تم اجرائها ما يلي: -
- معاينة عينية (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

## ر- طبيعة ومصدر المعلومات

- تم الاعتماد على المستندات الواردة من العميل وافترض صحتها وتم استخدام قاعده البيانات الخاصة بالشركة مع الدراسة الميدانية لمنطقة السوق للعقار وبيانات وزارة العدل والعروض المتوفرة بمكاتب العقارات واستفساراتنا للوكلاء ومدراء العقارات ومطوريها، البحوث الثانوية بحالة السوق وتوقعاته، استفسارات المقاولين ومدراء المرافق
- اعتمدنا على المعلومات التالية في تقريرنا: -
- نسخة من صك الملكية ورخصة البناء وعقود الايجار والمستكشف الجغرافي للموقع

## ز- الافتراضات المهمة او الافتراضات الخاصة

- اعتمد هذا التقييم على المعلومات المقدمة من العميل وبذلك يخضع هذا التقييم للحفاظ 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 ارتفاع أو انخفاض قيمتها السوقية الحالية).
- القيمة السوقية الحالية تسري في ظل الظروف الطبيعية والمنطقة بالسوق العقاري وفي ظل الأسعار السائدة بالمنطقة وقت التقييم.

- تم استلام صكوك الملكية ورخص البناء وعقد الايجار المبرم وتم افتراض صحته حسب افادة العميل وعلى مسؤوليته.
- بناء على ملحق اتفاقية تأجير الارض الحاقا لعقد الايجار المبرم بتاريخ 1435/5/26هـ
- ❖ تعديل قيمة الايجار الخاصة بالسنة الخامسة لتصبح (4,000,000) ريال بدلا من (5,500,000) ريال عن الفترة من 2019/4/1م حتى 2020/3/31م
- ❖ تعديل القيمة التأجيرية للسنة السادسة لتصبح (3,000,000) ريال بدلا من (5,500,000) ريال عن الفترة من 2020/4/1م حتى 2021/3/31م
- ❖ تعديل مدة عقد الايجار الاساسية للأرض والمحددة في المادة رقم 2 لتكون 25 سنة بدلا من 20 سنة، اي بإضافة 5 سنوات اضافية على مدة العقد الاساسية، بحيث تصبح بداية عقد الايجار الاساسي من تاريخ 2015/4/1م وتنتهي بتاريخ 2037/3/31م ويايجار سنوي (5,500,000) ريال سعودي عن كل سنة ميلادية والفترة من 2037/4/1م وتنتهي بتاريخ 2040/3/31م ويايجار سنوي مقداره (7,000,000) ريال سعودي ويكون سداد أجرة تلك السنوات الاضافية في العقد والمذكورة في هذى الفترة تديدا بواقع (100%) في بداية كل سنة تأجيره

#### س- نوع التقرير الذي تم إعداده

- التقرير تفصيلي متكامل يحتوي على إيضاح متكامل لكافة أعمال التقييم بما تتضمنه من خطوات وبيانات ومعلومات وحسابات وخلافه.

#### ش- القيود على الاستخدام والنشر او التوزيع

- لا يجوز استخدام التقرير في غير الغرض الذي تم إعداده من أجله ولا يجوز نشر هذا التقرير إلا بموجب موافقة خطية.
- 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

#### ص- الامتثال للمعايير (المعايير المتبعة )

- تم تنفيذ جميع الأعمال وفقا لنظام المقيمين المعتمدين، واللائحة التنفيذية ذات الصلة بالتقييم العقاري الصادرة عن الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين (تقييم)، والنسخة الأخيرة من معايير التقييم الدولية (IVS) التي نشرها مجلس معايير التقييم الدولية (IVSC) نسخة عام 2022 م، والمقيمين الذين يلتزمون بمتطلباته، وقد تخضع التقييمات للمتابعة من قبل هذه الجهات.

#### ض- أساليب طريقة التقييم

- اسلوب السوق واسلوب الدخل

#### ط- عملة التقييم

- الريال السعودي

#### ظ- الاستدلال على الموقع

- تم الوقوف على العقار بمعرفة العميل والتأكد عن طريق مخططات الامانة

## ع - صلاحية التقرير

<b>إعداد التقرير</b>
يتم العمل على اعداد تقرير التقييم التفصيلي وفقاً لمعايير التقييم الدولية (IVS-2022)
<b>خصائص الملكية</b>
القيمة المقدرة بافتراض ان ملكية العقار عبارة عن ملكية حق الحياة التجارية الذي تنتهي في 2040/03/31م
<b>معاينة الأصل</b>
العقار موضوع التقييم عبارة مبنى <b>الضيافة</b>
<b>تحليل البيانات</b>
تم تحليل البيانات واخذ المعلومات عن طريق مكاتب العقار، بيانات وزارة العدل، العقارات المقارنة
<b>جمع البيانات</b>
تم تحديد نطاق البحث وجمع المعلومات في مدينة الرياض
<b>طرق التقييم العقاري</b>
تم استخدام أسلوب السوق واسلوب الدخل
<b>تقدير القيمة</b>
بعد الانتهاء من تقدير القيمة من طرق التقييم العقاري يتم ترجيح أفضل طريقة تناسب العقار

تعتبر القيمة السوقية المحددة بهذا التقرير سارية لمدة ثلاثة أشهر فقط من تاريخ المعاينة ذلك في ظل ظروف سوق عقاري طبيعي ووضع اقتصادي مستقر مع عدم وجود تغيرات على السوق العقاري السعودي بصفة عامة وعلى المنطقة المحيطة بالعقار المستهدف بصفة خاصة

## غ - حالة المقيم

مقيم خارجي مستقل

## ثالثا / التنفيذ

## رابعا : حالة الملكية والعقود

بموجب الصك الصادر بمدينة الرياض					
م	رقم الصك	تاريخ الصك	رقم المخطط	رقم القطعة	المساحة
1	310115036471	1435/05/19	2837	1618+1625	م2100
2	310115036473	1435/05/19	2837	1617+1624	م2800
3	210103004425	1428/06/10	2837	1619+1626	م2100
4	410104003546	1428/06/10	2837	1620+1627	م2100

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 قبو + ميزانين + ارضي + اول + ملاحق علوية وسيتم تقنين ذلك وعلى مسؤوليته.

(المساحات المذكورة حسب الصك ومساحة المباني حسب المستندات المرفقة من العميل)

صورة من صكوك الملكية

المملكة العربية السعودية  
وزارة العدل  
[٢٧٧]

الرقم: ٢١٠١١٥٠٠٣٤٧٢  
التاريخ: ١٩ / ٥ / ١٤٣٨ هـ

كتابة العدل الاولى بالرياض

صك

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

فإن قطعة الأرض ١٦١٨ و قطعة الأرض ١٦٢٤ من البلك رقم ١٥٤ من المخطط رقم ٢٨٣٧ الواقع في حي النخيل الغربي بمدينة الرياض - والمطلوقة ل زاهد بن فهد بن محمد السكبيبي سعودي الجنسية بموجب سجل مدني رقم ١٠٤٢٢٩١٢٢٧ قد تم فرزها بالحدود والأطوال كالتالي:

شمالاً: طريق الدائري الشمالي عرض ١٠٠ متر بطول: (٤٠) أريومون متر  
جنوباً: شارع عرض ١٥ متر بطول: (٤٠) أريومون متر  
شرقاً: شارع عرض ١٥ متر بطول: (٧٠) سيومون متر  
غرباً: قطعة رقم ١٦١٨ ورقم ١٦٢٤ بطول: (٧٠) سيومون متر  
ومساحتها (٢٨٠٠) أفان و شامثائة متر مربعاً فقط حسب المخطط  
والمستند في الفرز على الصك الصادر من هذه الإدارة برقم ٢٢١٢ / ٤ / جلد ٢٥ في ٢٨ / ٢ / ١٤٢٠ هـ وعليه جرى التصديق تحريراً في ١٩ / ٥ / ١٤٣٨ هـ لاعتماد، ورضي الله على نبيينا محمد وآله وصحبه وسلّم.

الختم المخصص للاستخدام بالمعاسي الآتي ويضع لظهوره: (هذا النوع من الصكوك مخصص للاستخدام بالمعاسي الآتي ويضع لظهوره) ٢٧١٥٢٤  
مصلحة طباع الحكومة - الرياض  
عبدالله بن عبد الرحمن المحيدوف

محمد بن سعد بن محمد الشدي

هذا المستند وحدة متكاملة - وضياح أو تلف مسجلة منه بوزارة إلى عدم صلاحية المستند.

المملكة العربية السعودية  
وزارة العدل  
[٢٧٧]

الرقم: ٢١٠١١٥٠٠٣٤٧٢  
التاريخ: ١٩ / ٥ / ١٤٣٨ هـ

كتابة العدل الاولى بالرياض

صك

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

فإن قطعة الأرض ١٦١٨ و قطعة الأرض ١٦٢٤ من البلك رقم ١٥٤ من المخطط رقم ٢٨٣٧ الواقع في حي النخيل الغربي بمدينة الرياض - والمطلوقة ل زاهد بن فهد بن محمد السكبيبي 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 ١٦١٨ ورقم ١٦٢٤ بطول: (٧٠) سيومون متر  
غرباً: قطعة رقم ١٦١٨ ورقم ١٦٢٤ بطول: (٧٠) سيومون متر  
ومساحتها (٢١٠٠) أفان و مائة متر مربعاً فقط حسب المخطط  
والمستند في الفرز على الصك الصادر من هذه الإدارة برقم ٢٢١٢ / ٤ / جلد ٢٥ في ٢٨ / ٢ / ١٤٢٠ هـ وعليه جرى التصديق تحريراً في ١٩ / ٥ / ١٤٣٨ هـ لاعتماد، ورضي الله على نبيينا محمد وآله وصحبه وسلّم.

الختم المخصص للاستخدام بالمعاسي الآتي ويضع لظهوره: (هذا النوع من الصكوك مخصص للاستخدام بالمعاسي الآتي ويضع لظهوره) ٢٧١٥٢٤  
مصلحة طباع الحكومة - الرياض  
عبدالله بن عبد الرحمن المحيدوف

محمد بن سعد بن محمد الشدي

هذا المستند وحدة متكاملة - وضياح أو تلف مسجلة منه بوزارة إلى عدم صلاحية المستند.

المملكة العربية السعودية  
وزارة العدل  
[٢٧٧]

الرقم: ٢١٠١١٥٠٠٣٤٧٢  
التاريخ: ١٩ / ٥ / ١٤٣٨ هـ

كتابة العدل الاولى بالرياض

صك

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

فإن قطعة الأرض ١٦٢٠ و قطعة الأرض ١٦٢٢ من البلك رقم ١٥٤ من المخطط رقم ٢٨٣٧ 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 ١٦٢٠ ورقم ١٦٢٢ بطول: (٧٠) سيومون متر  
غرباً: قطعة رقم ١٦٢٠ ورقم ١٦٢٢ بطول: (٧٠) سيومون متر  
ومساحتها (٢١٠٠) أفان و مائة متر مربعاً فقط  
والمستند في أفرانها على الصك الصادر من هذه الإدارة برقم ٢٢١٢ / ٤ / جلد ٢٥ في ٢٨ / ٢ / ١٤٢٠ هـ  
قد انتقلت ملكيتها ل زاهد بن فهد بن محمد السكبيبي سعودي الجنسية بموجب سجل مدني رقم ١٠٤٢٢٩١٢٢٧ بتمن وقدره ٢١٠٠٠٠٠ مليونان و مائة ألف ريال  
وعليه جرى التصديق تحريراً في ١٩ / ٥ / ١٤٣٨ هـ لاعتماد، ورضي الله على نبيينا محمد وآله وصحبه وسلّم.

الختم المخصص للاستخدام بالمعاسي الآتي ويضع لظهوره: (هذا النوع من الصكوك مخصص للاستخدام بالمعاسي الآتي ويضع لظهوره) ٢٧١٥٢٤  
مصلحة طباع الحكومة - الرياض  
عبدالله بن عبد الرحمن المحيدوف

عبدالله بن عبد الرحمن المحيدوف

هذا المستند وحدة متكاملة - وضياح أو تلف مسجلة منه بوزارة إلى عدم صلاحية المستند.

المملكة العربية السعودية  
وزارة العدل  
[٢٧٧]

الرقم: ٢١٠١١٥٠٠٣٤٧٢  
التاريخ: ١٩ / ٥ / ١٤٣٨ هـ

كتابة العدل الاولى بالرياض

صك

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

فإن قطعة الأرض ١٦١٨ و قطعة الأرض ١٦٢٢ من البلك رقم ١٥٤ من المخطط رقم ٢٨٣٧ 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 ١٦١٨ ورقم ١٦٢٢ بطول: (٧٠) سيومون متر  
غرباً: قطعة رقم ١٦١٨ ورقم ١٦٢٢ بطول: (٧٠) سيومون متر  
ومساحتها (٢١٠٠) أفان و مائة متر مربعاً فقط  
والمستند في أفرانها على الصك الصادر من هذه الإدارة برقم ٢٢١٢ / ٤ / جلد ٢٥ في ٢٨ / ٢ / ١٤٢٠ هـ  
قد انتقلت ملكيتها ل زاهد بن فهد بن محمد السكبيبي سعودي الجنسية بموجب سجل مدني رقم ١٠٤٢٢٩١٢٢٧ بتمن وقدره ٢١٠٠٠٠٠ مليونان و مائة ألف ريال  
وعليه جرى التصديق تحريراً في ١٩ / ٥ / ١٤٣٨ هـ لاعتماد، ورضي الله على نبيينا محمد وآله وصحبه وسلّم.

الختم المخصص للاستخدام بالمعاسي الآتي ويضع لظهوره: (هذا النوع من الصكوك مخصص للاستخدام بالمعاسي الآتي ويضع لظهوره) ٢٧١٥٢٤  
مصلحة طباع الحكومة - الرياض  
عبدالله بن عبد الرحمن المحيدوف

فهد بن محمد الخلف

هذا المستند وحدة متكاملة - وضياح أو تلف مسجلة منه بوزارة إلى عدم صلاحية المستند.



صوره رخصه البناء

رقم الرخصة: ١٤٣٥/١٤٠٧٩  
تاريخ الرخصة: ١٤٣٥-٠١-٠٥  
تاريخ الإنتهاء: ١٤٣٨-٠١-٠٥  
نوع الرخصة: تعديل مخططات البناء

أمانة منطقة الرياض  
إدارة رخص البناء  
نوع المعاملة: صادر  
تاريخ: ١٤٣٨/٠٢/٢٠ هـ  
موقع: بدون  
رقم المخطط: ٣٨٨٠٠٠٠٩٥٣  
www.alfiyadh.gov.sa

رخصة بناء مجمع تجاري

اسم المالك: زيد بن محمد بن محمد السكيري	رقم الإحداثيات: ١٠٤٢٢٩١٢٢٧
رقم المخطط: ٢٨٣٧	رقم المساحة: ٤١٠١٠٤٠٠٣٥٤٦
رقم المخطط التنظيمي: ٢٨٣٧	رقم القطعة: ١٦٢٧ و ١٦٢٨
نوع البناء: مسطح	الشوارع: حي النخيل
النطاق العمراني: مرحلة ٢	مساحة الأرض: ٢٩٠٩٩ م <sup>٢</sup>

الدائري الشمالي 100م

شارع عرض 15م

مساحة الأرض: ٢٩٠٩٩ م<sup>٢</sup>

الجهة	الحدود	الأبعاد	الإرتداد
شمال	الدائري الشمالي 100م	130	20
شرق	شارع عرض 15م	70	3
جنوب	شارع عرض 15م	130	19
غرب	القطعة رقم 1628 و 1627	70	3

مكونات البناء	عدد الوحدات	المساحة	الإستخدام
قبو	٩١٠٠٠٠		مواقف
ميزانين	١٢٩٧,٥٠		معارض
أرضي تجاري	٢٥٩٥,٠٠	٩	معارض
أول تجاري	٢٤٥٤,٠٠	٢	معارض
ملاحق علوية	١٢٢٧,٠٠	٢	معارض
أسوار	٤٠٠,٠٠	١	خدمات

لا يجب أن يبعد الموقع عن أقرب محطة وقود مسافة لا تقل عن ٣٠م.  
بموجب التعمد المقدم من شركة إسنا القابضة بالا 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 المتاعم وتطبيق معايير الموافقة على كامل مساحات المشروع وأي ترخيص مهني آخر

يجب إلتزام توفير غرفة كهرباء بأبعاد ٥\*٥م إذا تجاوزت مسطحات البناء عن ٢١٠٠٠م<sup>٢</sup>  
يجب مراجعة النفاذ المدني ومطعم مكتب دار الرياض بأمانة منطقة الرياض قبل البدء بالتنفيذ

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

رقم الترخيص: ١٤٧٠  
رقم المشروع: ٢٩  
رمز النظام: مناسيب الشوارع المحيطة  
مسئولي: ١٤٣٥-٠٧-٢٣ هـ

سداد الرسوم مبلغ وقدره: ٨٨٤٠ ريال بموجب الإيصال رقم: ٣٥٠١٩١٩٨٠١  
تاريخ: ١٤٣٥-٠٧-٢٣ هـ

ملاحظات: المكتب الهندسي: بدون \*الرخصة عبارة عن: تعديل مكونات ١، بموجب نظام رخصة البناء اللورية للعمائر. ٢- بموجب التقرير المساحي رقم ١٤٣٥/٢٩٩٠٨ بتاريخ ١٤٣٥-٠٦-٢٣ هـ الصادر من بلدية المعذر. ٣- منطقة التقسيم: ارتداد ٢٠ يستخدم كمواقف. ٤- ارتداد الملاحق الطوية عن حد الدور الأول لا يقل عن ٢م من جهة الشوارع. ٥- يلزم موافقة وزارة النقل قبل البدء بالتنفيذ. ٦- يوجد غرفة كهرباء بالارتداد الجنوبي جهة الشارع الفرعي عرض ١٠م حسب المخططات المعددة على أن تكون ملاصقة للمبنى على مستوى الدور الأرضي وارتداد 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 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 ١٥/٢/٢٣ هـ مساحة ١٤٣٦/٠٤/٢٣ هـ مساحة ٢٩٩,٥ م<sup>٢</sup> = ٢١٨٨,٨ م<sup>٢</sup> جهة شارع عرض ١٥م ضمن حدود الملكية وارتداد 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 الأمين بما نصه "لا مانع" حيث تم تعديل المساحات لتصبح كالتالي: قبو مواقف مساحة ٢٩١٠٠ م<sup>٢</sup>، دور أرضي مطاعم مساحة ٢٥٩٥ م<sup>٢</sup>، ميزانين مطاعم مساحة ١٢٩٧,٥ م<sup>٢</sup>، دور أول معارض مساحة ٢٤٥٤ م<sup>٢</sup>، ملاحق علوية معارض مساحة ١٢٢٧ م<sup>٢</sup> بموجب توجيه معالي أمين منطقة الرياض بالمعاملة \*\*\*\*\*

مدير إدارة الرخص  
م/ علي بن أحمد الذوري

مدير عام التخطيط العمراني  
م/ سليمان عبد الرحمن الفراج

رئيس قسم الرخص  
م/ مشهور محمد الطيبي

يجب الإلتزام بالشروط الموضحة خلف الرخصة. أي كسخت أو شطب يلغى هذه الرخصة.

## خامسا : بيانات ووصف العقار موضوع التقييم

### البيانات الاساسية للعقار موضوع التقييم :-

الموقع	حدود العقار	الموقع العام	نوع العقار	المنسوب	الخدمات
المدينة	شمالا	طريق الدائري الشمالي	داخل	سكني	مرتفع
الحي	حنوا	شارع 15م	المرحلة الاولى	تجاري	مستوي
المخطط	شربقا	شارع 15م	المرحلة الثانية	سكني تجاري	منخفض
البلك	غربا	جار	خارج النطاق	اخرى	متنوع
الشوارع ممتاز	مسفلته	غير مسفلته	الجار	مبني	غير مبني
حاله المبني	رديء	جيد	جيد	جيد	جيد
اسم اقرب شارع تجاري	الدائري الشمالي				

### وصف العقار وتشطيبات العقار موضوع التقييم

العقار عباره عن مجمع تجاري مشروع الضيافة يتكون من دور قبو وارضى وميزانين واول وثاني الدور الارضى والميزانين معارض، الدور الاول نادي نسائي رياضي ونادي نسائي صحي وجزء غير مشطب (قيد التشطيب)، الملحق العلوي غير مشطب (قيد التشطيب) يقع العقار في حي النخيل الغربي حيث يعتبر من أفضل وأرقى الاحياء في مدينة الرياض لموقعه المتميز بالقرب من مركز الملك عبد الله 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

يتميز العقار بتصميم منفرد بطابع فريد ومتميز.  
يتوفر في كل معرض مصعد وجلسات امامية وخلفية.  
يتوفر في الموقع نوافير وبحيرات صناعية ونخل

نوع الواجهات	نوع الارضيات	هل يوجد بالمبنى	الهيكل الانشائي
الاشواش	بلاط	حوائط مزدوجة	خرساني
GRC	-	حوائط مزدوجة	خرساني
GRC	-	حوائط مزدوجة	خرساني
GRC	-	حوائط مزدوجة	خرساني
GRC	-	حوائط مزدوجة	خرساني

## صوره جوية من موقع العقار



## مخططات امانة الرياض



## تحليل المتغيرات ذات العلاقة بالسوق العقاري مثل العرض والطلب واتجاه السوق

تم التقييم وفقا للمعايير الدولية للتقييم (IVS-2022) اشتراطات الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين

تقييم

### مميزات العقار موضوع التقييم

- موقع العقار وإطلالته على الطريق الدائري الشمالي الذي يعتبر من اهم الطرق بمدينة الرياض
- طول الواجهة على طريق الدائري الشمالي مما يعطي للأرض ميزه تنافسية

### عيوب العقار موضوع التقييم

- لا يوجد عيوب جوهريه تؤثر على تقدير قيمة العقار وقت التقييم

### العوامل المؤثرة على العقار موضوع التقييم

- سهولة الوصول للعقار
- توفر جميع خدمات البنية التحتية للعقار
- الموافق والخدمات العامة المتوفرة بمنطقة العقار

## المخاطر المتعلقة بالعقار موضوع التقييم

### المخاطر العامة

يكون العائد على الاستثمارات العقارية عرضة للعديد من العوامل المترابطة فيما بينها، بما فيها التغييرات السلبية في الظروف الاقتصادية المحلية أو الإقليمية أو الدولية، والظروف المالية لمستأجري ومشتري وبائعي العقارات والتغييرات في مصروفات التشغيل، والقوانين واللوائح التنظيمية، وقوانين تقسيم المناطق وغيرها من القوانين الحكومية والسياسات المالية، وأسعار الطاقة، والتغيرات في مدى الإقبال النسبي على مختلف أنواع ومواقع العقارات، والمخاطر الناتجة عن الاعتماد على التدفقات النقدية والخسائر غير القابلة للتأمين وغيرها . قد يساهم أي من هذه العوامل في التسبب بمخاطر تؤثر سلبا على قيمة العقار وقدرته على توليد أي عوائد استثماراته

### مخاطر عدم الأشغال

هي المخاطر التي تنتج عن عدم أشغال (تأجير) العقار بالكامل، نظرا لفته التصحيح الاقتصادي وفرض رسوم على العمالة الوافدة ورسوم المرافقين وقيام بعض الشركات بتقليص عدد فروعها وإغلاق البعض منها مما نتج عنه وجود الكثير من العقارات شاغرة وأيضا يمكن أن يكون بسبب سوء الإدارة والتسويق للعقار وعدم التنوع في المساحات التأجيرية.

## تحليل السوق

شهد الربع الأول من عام 2021 دخول 34 ألف متر مربع إلى سوق منافذ التجزئة بالرياض، ليصل إجمالي المخزون إلى 3 مليون متر مربع 2.96 مليون متر مربع. ولا تزال إيجارات منافذ التجزئة في الرياض تواجه ضغطاً انكماشياً، حيث سجل متوسط أسعار الإيجارات في مراكز التسوق الإقليمية الكبرى تراجعاً سنوياً بنسبة 9% خلال الربع الأول من عام 2021، بينما تراجع أسعار الإيجارات في مراكز التسوق الإقليمية بمعدل أبداً بنسبة 3% خلال نفس الفترة.

## القطاع المكتبي

### المعرض

يعتمد المعرض الحالي للإجمالي المساحات الإدارية المنجزة على قائمة شاملة للمباني الإدارية والتي جرى تسليمها للإشغال الفوري. ويتضمن ذلك مباني المكاتب المستقلة والمساحات الإدارية ضمن المباني متعددة الاستخدامات في الرياض، تشمل المناطق موضوع الدراسة المناطق التالية: منطقة الأعمال المركزية والطريق الدائري الشمالي والطريق الدائري الشرقي، وشوارع خريص ومأزر والستين

### الأداء

يعتمد متوسط الإيجار المرجح على تقديرات فريق المكاتب ومساحات الأعمال بشركة جيه إل إل، وهو يعكس متوسط المعدلات في سلة من مباني الفئة (أ) في منطقة الأعمال المركزية بأنها مساحات إدارية عالية الجودة، تتمتع بموقع جيد وتوفر إمكانية وصول جيدة إلى البنية التحتية (المترو) وتعرف بمباني الفئة أ ووسائل الراحة بما في ذلك منافذ المطاعم والمشروبات والتجزئة أعلى قيمة إيجارية صافية في السوق المفتوحة (باستثناء رسوم الخدمات والحوافز) «أ» ويمثل متوسط الإيجار المرجح لمباني الفئة «أ» لعقد إيجار جديد يمكن توقعه لوحدة مساحة إدارية افتراضية.

## قطاع منافذ التجزئة

### المعرض

يستند تصنيف مراكز التجزئة إلى تعريف معهد الأراضي العمرانية وعلى إجمالي المساحة التأجيرية فيها:

- المراكز التجارية الإقليمية الكبرى إجمالي المساحة التأجيرية فيها فوق 90 ألف متر مربع
- المراكز التجارية الإقليمية إجمالي المساحة التأجيرية فيها بين 30 ألف و90 ألف متر مربع
- المراكز التجارية المحلية إجمالي المساحة التأجيرية فيها بين 10 آلاف و30 ألف متر مربع
- مراكز الأحياء إجمالي المساحة التأجيرية فيها بين 3 آلاف متر مربع و10 آلاف متر مربع
- المراكز الصغيرة إجمالي المساحة التأجيرية فيها أقل من 3 آلاف متر مربع

يعتمد المعرض الحالي من منافذ التجزئة المنجزة على قائمة شاملة من منافذ التجزئة الموجودة في مراكز التسوق والتي تم تسليمها للإشغال الفوري. وتستثني قائمة مشاريعنا منافذ التجزئة بالشوارع ومنافذ التجزئة الموجودة داخل المباني متعددة الاستخدامات

### الأداء

يعتمد متوسط الإيجارات على تقديرات فريق التجزئة بشركة جيه إل إل، وهو يعكس الإيجارات عبر سلة من مراكز منافذ التجزئة الرئيسية والفرعية ويجري تحديد مراكز التجزئة الرئيسية والفرعية بناء على مستويات عائدها. فمراكز التسوق الرئيسية هي أفضل مراكز التسوق أداءً مع أعلى مستويات عائدها، في حين أن مراكز التسوق الفرعية هي مراكز التسوق ذات الأداء المتوسط بمستويات عائدها أقل.

ويمثل متوسط الإيجارات المرجح أعلى قيمة إيجابية صافية في السوق المفتوحة متوقعة لمتجر عادي مساحته 100 متر مربع في سلة من المراكز التجارية الإقليمية الكبرى والإقليمية. ونظرا للتباين في الإيجارات، ندرج النسبة المئوية للتغير في إيجارات منافذ التجزئة بدلا من الأرقام الفعلية

#### جدول: المؤشرات الاقتصادية والموازنة الحكومية للمملكة لسنة 2021

المصادر	2022	المعدلات
الهيئة العامة للإحصاء	3.3%	معدل التضخم (%)
مؤشر فوتسي العقاري العالمي	4.30%	مخاطر السوق
تداول السعودية	2.93%	عائد السندات الحكومية
	1%	مخاطر العقار

#### سادسا : منهجية وأسلوب التقييم المستخدم

##### تطبيقات تحليل السوق

- تم تحليل السوق بتوفر المعلومات اللازمة للتقييم
  - تحديد العقارات المشابهة لوصف العقار موضوع التقييم.
- تم التقييم وفقا للمعايير السعودية والمعايير الدولية للتقييم (IVS-2020) حسب اشتراطات الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين ويعتمد على اساليب وطرق التقييم
1. اسلوب السوق (طريقة مساندة)
  2. اسلوب الدخل

اسلوب الدخل  
التدفقات النقدية  
المخصومة

اسلوب السوق  
البيوع المقارنة

#### 1- اسلوب السوق (طريقة العروض المشابهة)

- يقدم هذا الاسلوب مؤشرات للقيمة عن طريق مقارنة الاراضي ومقارنة الغرف الفندقية الذي يتم تقييمه بعقار مشابه تتوفر معلومات عن اسعارها
- وفقا لهذا الاسلوب فأن لابد من دراسة السوق وفق الخطوات الاتية

### خطوات تحليل السوق

1. تحديد مميزات الأرض التي تتيح الاستخدامات المختلفة له.
2. تعريف مستخدمي العقار.
3. دراسة وتحديد عوامل الطلب على الأرض ووجود ندرة بالأراضي المعروضة.
4. دراسة عوامل عرض العقارات المنافسة الحالية والمتوقعة.
5. تحليل العلاقة بين العرض والطلب.
6. تحليل أفضل وأعلى استخدام.

### تحليل أفضل وأعلى استخدام

مسموح قانونيا

ذات جدوى اقتصاديا

ممکن ماديا

يعطي أعلى كفاءة

شروط أعلى وأفضل استخدام

## المقارنات من خلال المسح الميداني لمنطقة العقار موضوع التقييم

جدول مقارنات للاراضي					
م	نوع المقارن	مساحة	نوع المقارن	القيمة / ريال للمتر	الاحداثي
1	معرض - ريف سنتر	222	عرض	2500	24.748087,46.618591
2	معرض -بلاك غاردين سيتي	1256	عرض	1700	24.74808300,46.61823000



من خلال المقارنات الايجارية بالمنطقة وبيانات الدخل المرسله من العميل تم افتراض صحة الدخل وبناء على ذلك فأن اجمالي الدخل الفعلي من واقع البيانات 14,702,721 ريال

التسويات اللازمة لمقارنات المعارض للاستنتاج متوسط ايجار المعارض بعد عمل التعديلات المتناسية على اسعار العقارات المقارنة بخضم قيمة البنود التي تمثل ميزة للعقار المقارن واطافة قيمة البنود التي تمثل ميزة للعقار موضوع التقييم

جدول مقارنات الايجارات المقارنة					
م	نوع المقارن	مساحة	نوع المقارن	القيمة / ريال للمتر	الاحداثي
1	معرض - ريف سنتر	222	عرض	2500	24.748087,46.618591
2	معرض -بلاك غاردين سيتي	1256	عرض	1700	24.74808300,46.61823000



الضبط النسبي (للاراضي)				
	مقارن 2		مقارن 1	
سعر الايجار المقارن/م <sup>2</sup>	2500		1700	
تاريخ العرض	2022/1/5		2022/1/5	
حالة السوق	-5%	85	-5%	125
سعر المتر بعد تعديل حالة السوق	2375		1615	
المواقف	10%-	170	10%	237
الموقع	0%	0	0%	0
سهولة الوصول	0%	0	0%	0
الاستخدام	0%	0	0%	0
اجمالي نسب التسويات	10%-	170	10%	237
سعر المتر بعد التسويات	2140		1785	
الضبط النسبي (للسعر المعرض)	60%	715	40%	1285
ريال سعودي 2,000	سعر متر ايجار المعارض			

بناء على بيانات الدخل ومتوسط سعر المتر الاجباري المتوقع فانه تم افتراض صحة الدخل الاجباري الفعلي بناء على المستندات المقدمة من الصندوق (ميفك ريت) وعلى مسنوليته

## 2- اسلوب الدخل (طريقة التدفقات النقدية المخصومة)

يقدم أسلوب الدخل مؤشرا للقيمة عن طريق تحويل التدفقات النقدية المستقبلية إلى قيمة حالية واحدة. ووفقا لهذا الأسلوب يتم تحديد قيمة الأصل بالرجوع إلى قيمة الإيرادات والتدفقات النقدية التي يولدها الأصل أو التكاليف التي يوفرها.

### طريقة التدفقات النقدية المخصومة

يتم تطبيق طريقة خصم التدفقات النقدية في حالة تغيير صافي القيمة الاجبارية خلال فترة الايجار بالإضافة إلى ان فترة الايجار والاحتفاظ بالعقار محدد بسنوات معين. من خلال المقارنات الاجبارية بالمنطقة وبيانات الدخل المرسله من العميل تم افتراض صحة الدخل وبناء على ذلك فإن اجمالي الدخل الفعلي من واقع البيانات 14,704,721 ريال وتم افتراض انه في خلال الاعوام القادمة سيكون هناك زيادة بالقيمة الاجبارية نتيجة لزيادة المساحة التأجيرية المعروضة بالإضافة الى معدل النمو للمشاريع

## افتراضات طريقة خصم التدفقات النقدية

2.93%	معدل عائد السندات الحكومية
3.30%	معدل التضخم
4.30%	معدل مخاطر السوق
1%	علاوة المخاطر الخاصة
11.53%	معدل الخصم
10%	معدل النمو

2040	2039	2038	2037	2036	2035	2034	2033	2032	2031	2030	2029	2028	2027	2026	2025	2024	2023	2022	2021
20	19	18	17	16	15	14	13	12	11	10	9	8	7	6	5	4	3	2	1
0%	10%	0%	0%	10%	0%	0%	10%	0%	0%	10%	0%	0%	10%	0%	0%	10%	0%	0%	
6,179,524	24,718,096	22,470,997	22,470,997	22,470,997	20,428,179	20,428,179	20,428,179	18,571,072	18,571,072	18,571,072	16,882,792	16,882,792	16,882,792	15,347,999	15,347,999	15,347,999	13,952,721	13,952,721	13,952,721
6,179,524	24,718,096	22,470,997	22,470,997	22,470,997	20,428,179	20,428,179	20,428,179	18,571,072	18,571,072	18,571,072	16,882,792	16,882,792	16,882,792	15,347,999	15,347,999	15,347,999	13,952,721	13,952,721	13,952,721
1,750,000	7,000,000	7,000,000	6,625,000	5,500,000	5,500,000	5,500,000	5,500,000	5,500,000	5,500,000	5,500,000	5,500,000	5,500,000	5,500,000	5,500,000	5,500,000	5,500,000	5,500,000	5,500,000	4,875,000
54,071	865,133	786,485	786,485	786,485	714,986	714,986	714,986	649,988	649,988	649,988	590,898	590,898	590,898	537,180	537,180	537,180	488,345	488,345	488,345
240,000	960,000	960,000	960,000	960,000	960,000	960,000	960,000	960,000	960,000	960,000	960,000	960,000	960,000	960,000	960,000	960,000	960,000	960,000	960,000
4,135,453	15,892,963	13,724,512	14,099,512	15,224,512	13,253,193	13,253,193	13,253,193	11,461,084	11,461,084	11,461,084	9,831,895	9,831,895	9,831,895	8,350,813	8,350,813	8,350,813	7,004,376	7,004,376	7,629,376
0.1128	0.1258	0.1403	0.1564	0.1745	0.1946	0.2170	0.2421	0.2700	0.3011	0.3358	0.3745	0.4177	0.4659	0.5196	0.5795	0.6463	0.7208	0.8039	0.8966
466,325	1,998,769	1,925,069	2,205,693	2,656,294	2,578,962	2,876,317	3,207,956	3,094,035	3,450,778	3,848,652	3,682,238	4,106,800	4,580,315	4,338,889	4,839,163	5,397,119	5,048,872	5,631,007	6,840,649
72,773,602																			
72,774,000																			

إجمالي الدخل التقديري حسب المستندات الممولة من قبل العميل (إجمالي الأرباح)	
نقل المصاريف الإستراتيجية	حسب التقدير
نقص عمولة الحصول	3.50%
نقص معدل العمولة (التخفيض والاستدانة)	
صافي الدخل التقديري	
معدل الخصم	
القيمة الحالية للتدفقات النقدية	
صافي القيمة الحالية التقديرية	
صافي قيمة المقار بعد التقريب	

## سابعاً : توفيق النتائج النهائية

تم عمل مقارنة وضبط بين كل العوامل ووضع العقار موضوع التقييم لبيان جوانب القوة والضعف وانعكاس ذلك على سعر المتر المربع وانعكاس ذلك على أنشطة البيع والشراء وبناء على النتائج السابقة ومراعاة ان المشروع يأخذ شكل معماري وسمعة متميزة وحديث البناء ومن ثم نرى على طريقة التدفقات النقدية المخصومة بضبط نسبي 100% وذلك لان الانسب في تقييم عقارات صناديق الريت وكون العقار تجاري ومدد للدخل في الظروف الطبيعية .

- وتم الاخذ في الاعتبار تقرير منظمة الصحة العالمية بتاريخ 11 مارس 2020 فيما يخص تفشي فايروس كورونا واعتباره (جائحة عالمية)، أثر سلباً على السوق المالي العالمي بشكل مباشر، وإيقاف التنقل بين العديد من الدول والتنقلات الداخلية، وعليه تأثرت عدة قطاعات، وفي تاريخ التقييم هذا، تم اعطاء ثقل أقل للبيع أو العروض التي تمت مسبقاً لعقارات مماثلة لأغراض المقارنة، وبناء على تسارع المستجدات لفيروس (covid-19) فإننا نواجه متغيرات غير متوقعة.
- وبالتالي فإن تقرير التقييم تم بناءه على (عدم التنبؤ في السوق العقاري)، والقيمة السوقية الحالية تسري في ظل الظروف الطبيعية والمنطقة بالسوق العقاري، وفي ظل الأسعار السائدة بالمنطقة وقت التقييم، ونظراً للوضع الحالي والمتغيرات المستقبلية المتوقعة غير المعروف تأثيرها حتى الآن على سوق العقارات، لذلك نوصي بإبقاء تقييم العقار قيد المراجعة المتكررة. وعليه نرفق لكم شهادة التقييم.

على ضوء دراسات شركة تقدير للتقييم لسوق العقارات بصفة عامة ولمنطقة العقار بصفة خاصة نرى ان القيمة الاستثمارية لمبنى الضيافة الكائن على كامل البلوك رقم 154 قطع ارقام 1617+1618+1619+1620+1624+1625+1626+1627 مخطط رقم 2837 الواقع بحي النخيل الغربي بمدينة الرياض بمساحة 9100 م تقدر بقيمة (72,774,000) ريال سعودي (اثنان وسبعون مليون سبعمائة واربعه وسبعون ألف ريال سعودي لا غير)

عضو معتمد فرع العقار (أساسي مؤقت)  
(1210000113)  
عبد الله بن سعيد آل سلمان



عضو معتمد فرع العقار (أساسي مؤقت)  
(1210000414)  
حمد بن عبد الله الحمد



تقدير  
Taqdeer  
س . ت . 1010468253

صور للعقار موضوع التقييم



صور للعقار موضوع التقييم

