

تقييم مجمع تجاري الواقع بمدينة الدمام
بحي الفيصلية على طريق عمر بن الخطاب
(ويست أفنيو مول)

بتاريخ 09 ربيع الثاني 1440هـ
الموافق 16 ديسمبر 2018م
رقم التقرير RE1800150

أعد التقرير لشركة ملكية للاستثمار



المحترمين،

السادة / شركة ملكية للاستثمار

السلام عليكم ورحمة الله وبركاته،

الموضوع: - تقييم مجمع تجاري الواقع بمدينة الدمام بحي الفيصلية على طريق عمر بن الخطاب (ويست أفنيو مول)

بناءً على طلبكم لتقييم العقار الواقع بمدينة الدمام بحي الفيصلية، فقد قمنا بالكشف الفعلي على واقع العقار، ومعاينة 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 المقدر.

أن الهدف من هذا التقرير هو تقدير القيمة السوقية للعقار بتاريخ 2018/12/16م وأن الغاية من إصداره هو لغرض تحديث القوائم المالية.

العقار المقدر هو عبارة عن أرض مقام عليها مجمع تجاري، بمساحة إجمالية للأرض 57,215.32م² حسب الصك المرفق من قبل العميل، وبمساحة إجمالية للمباني 61,998م² حسب رخصة البناء المرفقة من قبل العميل.

بناءً على الدراسة المنجزة فإننا نقدر القيمة السوقية للعقار وعلى وضعه الراهن في تاريخ 2018/12/16م وأن القيمة السوقية للعقار هي **ثلاثمائة وتسعة مليون ريال سعودي** (309,000,000 ريال سعودي).

مراعياً الموقع، وكما هو موثق بتاريخ 2018/12/16م.

المدير العام

إبراهيم بن محمد الجدوع

فرع / العقار

عضوية الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين

رقم / 121000037



المحتويات

4.....	معلومات العقار
5.....	نطاق العمل
6.....	المسافات بين موقع العقار والخدمات الرئيسية
6.....	مميزات وسلبيات العقار
7.....	تحليل للمتغيرات بالسوق العقاري
8.....	موقع العقار محل التقييم على الأعمار الصناعية
8.....	إحداثيات العقار
9.....	صورة المخطط الأرضي
10.....	صورة مخطط الدور الأرضي
11.....	صورة مخطط القبو
12.....	صورة صك الملكية
13.....	صورة رخصة البناء
14.....	وصف العقار
15.....	الخدمات المتوفرة ومواصفات العقار
16 - 17.....	صور العقار
18.....	أساليب التقييم المتبعة لتقييم العقار
19 - 20.....	المقارنات العقارية وعوامل التسوية
21.....	مواقع المقارنات المقارنة
22.....	طريقة احتساب التكلفة
23.....	طريقة احتساب رسمة الدخل
24.....	تقدير القيمة السوقية للعقار
24.....	الفرضيات والشروط

معلومات العقار

مجمع تجاري	نوع العقار
شركة تمدين الأولى العقارية	اسم المالك
100%	نسبة الملكية
930103021798	رقم الصك
1439/01/28هـ	تاريخ الصك
الدمام	كتابة العدل
الدمام	المدينة
الفيصلية	الحي
0/1436/002353	رقم رخصة البناء
1439/09/20هـ	تاريخ رخصة البناء
ستنار	عمر العقار
ش د 1330	رقم المخطط التنظيمي
2	رقم البلك
5	رقم القطعة
تحديث القوائم المالية	الغرض من التقرير
2018/12/10م	تاريخ معاينة على العقار
2018/12/16م	تاريخ التقرير
-	ملاحظات

نطاق العمل:

- ❖ تم الكشف على العقار من قبل فريق عمل مكتب استناد للتقييم العقاري بتاريخ 2018/12/05م.
- ❖ تم جمع المعلومات عن العقار من الموقع وتم تحليل أسعار الأراضي والعقارات المعروضة للبيع للوصول إلى القيمة السوقية للعقار.
- ❖ تعريف القيمة السوقية (حسب المعايير الدولية للتقييم): -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 أكره.
- ❖ تم دراسة مستوى الأسعار للعقارات بالمنطقة المحيطة بالعقار وتمت الاستعانة من الأسعار الحالية التي تعرض لهذه العقارات، وتم عمل مسح ميداني واستقصاء عن أسعار البيع في الآونة الأخيرة لقطع الأراضي والعقارات بالمنطقة، ومن ثم أخذت هذه الأسعار كمؤشرات للوصول إلى القيمة السوقية.
- ❖ تقرير التقييم العقاري مطابق للاشتراطات الدولية للتقييم (IVS) المعتمدة من اللجنة الدولية للاشتراطات التقييم (IVSC) ومتوافقاً مع المواصفات القياسية الأمريكية الموحدة للتقييم المهني (USPAP) وميثاق الشرف المهني ومعايير التقييم العقاري.
- ❖ نقر نحن مكتب استناد للتقييم العقاري بأنه تم إعداد تقرير التقييم لصندوق ملكية عقارات الخليج ريت وفق معايير التقييم الدولية حسب اشتراطات الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين، وميثاق وأداب وسلوك مهنة التقييم الصادرة عنها، ولائحة صناديق الاستثمار العقاري واللوائح الأخرى ذات العلاقة الصادرة عن هيئة السوق المالية.

المسافات بين موقع العقار والخدمات الرئيسية:

الزمن المتوقع (دقيقة)	المرافق المتواجدة حول الموقع	
25	دوائر حكومية	الخدمات والمراكز الحكومية
10	مركز شرطة	
10	مدارس	
5	بنوك	
10	دفاع مدني	
15	مستشفيات	خدمات طبية
10	مستوصفات	
15	مراكز تجارية	خدمات تجارية
5	مطاعم	
10	فنادق	
10	محطات وقود	

مميزات وسلبيات موقع العقار:

مميزات العقار:

- وقوع العقار في حي الفيصلية.
- قرب العقار من عدة محاور (طريق عمر بن الخطاب وطريق أبوحدرية).

سلبيات موقع العقار:

- توفر عدد من الخيارات في المنطقة المجاورة.

تحليل للمتغيرات بالسوق العقاري:

العوامل المؤثرة على الطلب:

- ❖ أسعار بيع الأراضي التجارية والسكنية بحي الفيصلية.
- ❖ الكثافة السكانية بحي الفيصلية ومنطقة غرب الدمام.
- ❖ كثرة العرض وندرة الطلب.
- ❖ النمط العمراني في المنطقة المحيطة.
- ❖ نظام البناء في منطقة العقار.

المخاطر المتعلقة بالعقار:

- ❖ التغيرات السلبية في الأوضاع الاقتصادية على المستوى المحلي والإقليمي.
- ❖ الوضع المالي لمستأجري العقار.
- ❖ نفقات المصاريف والتشغيل.
- ❖ انخفاض عام في أسعار العقار في مدينة الدمام نتيجة متغيرات متعددة.
- ❖ ظهور تشريعات وأنظمة جديدة تحد من الحركة العمرانية.
- ❖ ظهور منافسة سعرية لإيجارات المعارض داخل المجمعات بالمنطقة.
- ❖ الظروف الجوية والكوارث الطبيعية والحوادث والعوامل الأخرى الخارجة عن نطاق السيطرة.

موقع العقار محل التقييم على الأقمار الصناعية:

يقع العقار بحي الفيصلية ويحده من الشمال شارع عرض 30م، ويحده من الجنوب شارع عرض 20م، ويحده من الشرق شارع عمر بن الخطاب عرض 60,96م، ويحده من الغرب شارع عرض 20م.



إحداثيات العقار:

N: 26.387570

E: 50.075190

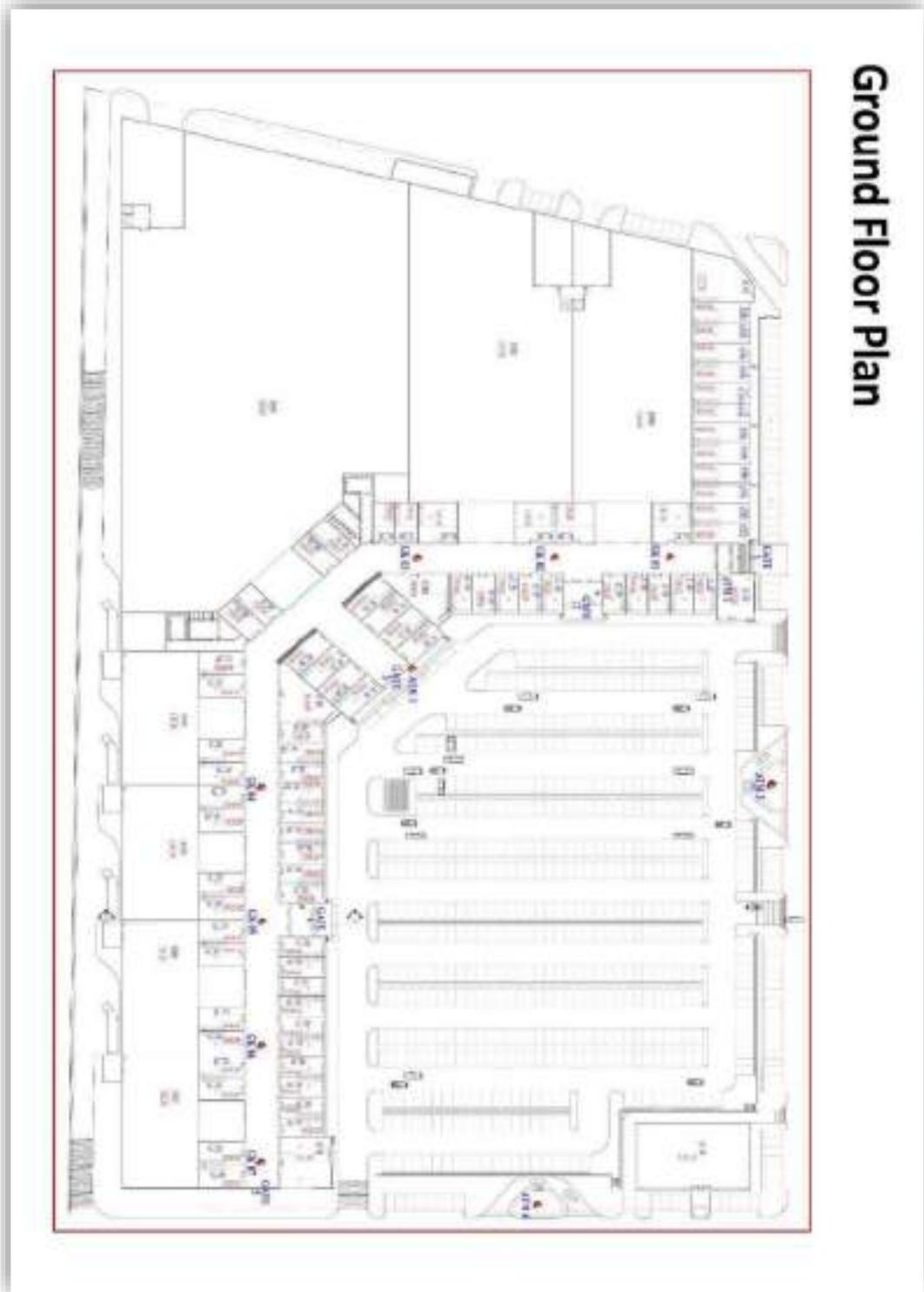
صورة المخطط الأرض:

استخدام الأرض تجاري.



صورة المخطط الدور الأرضي:

يوجد بالمجمع 81 معرض منها 6 مقاهي و12 مطعم و63 معرض متنوع ويوجد بالمجمع مصلى نساء ومصلى رجال ودورات مياه للرجال وللنساء و5 بوابات ومواقف خارجية.



Basement Floor Plan



مصدر المخطط الكتيب التعريفي الخاص بالمشروع.

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

المملكة العربية السعودية
وزارة العدل
[٢٧٧]

كتابة العدل الأولى بالدمام

الرقم: ٩٣٠١٠٣٠٢١٧٩٨
التاريخ: ٢٨ / ١ / ١٤٣٩ هـ

صك

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

فإن قطعة الأرض رقم ٥ من البلك رقم ٢ من المخطط رقم ش د ١٣٣٠ بمدينة الدمام وحودها وأطوالها كالتالي:

شمالاً: شارع عرض ٣٠ متر بطول: ١٦٦,٧٠ + ٧,٧٠ متر

جنوباً: شارع عرض ٢٠ متر بطول: (١٨٧,٤٣) مائة و سبعة و ثمانون متر و ثلاثة و أربعون سنتمتر

شرقاً: شارع عمر بن الخطاب عرض ٦٠,٩٦ متر بطول: ٢٠,٣١ + ٢٦٣,٩٩ + ٧,٧٨ متر

غربياً: شارع عرض ٢٠ متر بطول: (٣٣٤,٠٣) ثلاثمائة و أربعة و ثلاثون متر و ثلاثة سنتمتر

ومساحتها: (٥٧,٢١٥,٣٢) سبعة و خمسون ألفا و مئتين و خمسة عشر متر مربعاً و اثنين و ثلاثون سنتمتر مربعاً فقط بناء على محضر اللجنة الفنية رقم ١٧٦٨٨ / ١٩ / ١٤٣٨ هـ ومصدره أمانة المنطقة الشرقية والمقيد في هذه الإدارة برقم ٣٨١٥٧١٤٧٦ في ٢٤ / ٤ / ١٤٣٨ هـ وبناء على خطاب الموافقة على الافراغ الصادر من لجنة فحص دراسة الصكوك برقم ٣٩٢٦٥٨٨ في ٥ / ١ / ١٤٣٩ هـ.

والمستند في افراغها على الصك الصادر من هذه الإدارة برقم ٤٣٠١٠٩٠١٠٦٥٠ في ٦ / ٨ / ١٤٣٨ هـ.

قد انتقلت ملكيتها ل: شركة تعدين الاول العقارية بموجب سجل تجاري رقم ١٠١٠٨٩٦٦٢٢ في ١٤ / ١ / ١٤٣٩ هـ بثمن وقدره ٣٠٩٠٠٠٠٠٠ ثلاثمائة و تسعة مليون ريال ثلاثمائة و تسعة مليون ريال (٢٦٥٠٠٠٠٠٠ ريال سعودي) المبلغ عبارة عن إصدار وحدات عينية عددها ٢٦٥٠٠٠٠٠ وحدة في صندوق ملكية عقارات الخليج ريت تمثل نسبتها قرابة ٨٥,٩٢ % من ثمن هذا العقار حيث أن سعر الوحدة ١٠ريالات وعليه جرى التصديق تحريراً في ٢٨ / ١ / ١٤٣٩ هـ لاعتماده ، و صلى الله على نبينا محمد وآله وصحبه وسلم.

كاتب العدل
عبدالله بن عبدالرحمن بن عبداللله الهليل

وزارة العدل
الختم الرسمي
كتابة العدل الأولى بالدمام
تحت إشراف كاتب العدل رقم ٣٠

نموذج رقم ١٠٣-١٠١
طبعة ١ من ١

(هذا النموذج مخصص للاستخدام بالحاسي الألي ويمنع تغليفه)
٣٩٢٦٥٨٨ - ٣٩٢٦٥٨٨

وصف العقار:

الأرض

العقار هو عبارة عن أرض مقام عليها مجمع تجاري، بمساحة إجمالية للأرض 57,215.32م² حسب الصك المرفق من قبل العميل، مفصل كالتالي:

حدود وأطوال الأرض		
الطول	نوع الحد	الجهة
م 166.70 + 7.70	شارع عرض 30م	شمالاً
م 187.43	شارع عرض 20م	جنوباً
م 20.31 + 263.99 + 7.78	شارع عمر بن الخطاب عرض 60.96 م	شرقاً
م 334.03	شارع عرض 20 م	غرباً
ملاحظات		

المباني

مقام على الأرض مجمع تجاري مكون من 81 معرض، بمساحة إجمالية للمباني 61,998م² و 18,378م² للمواقف الخارجية حسب رخصة البناء المرفقة من قبل العميل، مفصلة كالتالي:

البيان	عدد الوحدات معارض	إجمالي المساحة الخارجية (م ²)	إجمالي المساحة المباني (م ²)
القبو مواقف وخدمات (م ²)	-	-	26,474.00
الدور الأرضي مباني (م ²)	81.00	-	31,105.00
الدور الأرضي مواقف خارجية (م ²)	-	18,378.00	-
ميزانين (م ²)	-	-	419.00
دور أول (م ²)	-	-	2,000.00
دور ثاني (م ²)	-	-	2,000.00
الإجمالي	81.00	18,378.00	61,998.00

الخدمات المتوفرة ومواصفات العقار:

الخدمات المتوفرة في منطقة العقار			
شبكة كهرباء	شبكة مياه	شبكة الصرف الصحي	صرف مياه الأمطار
<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
ملاحظات	-		

وصف تشطيبات العقار والأعمال الإنشائية

نوع الأسقف	الهيكل الإنشائي	نوع التكييف	هل يوجد بالمبنى		نوع الأرضيات		نوع الواجهات	
<input checked="" type="checkbox"/> خرسانة مسلحة	<input checked="" type="checkbox"/> خرساني	<input checked="" type="checkbox"/> مركزي	<input checked="" type="checkbox"/> سلام	<input type="checkbox"/> حوائط مزدوجة	سيراميك	الخارجي	دهان	الشمالية
<input checked="" type="checkbox"/> كمرات حديد	<input type="checkbox"/> حوائط حاملة	<input type="checkbox"/> منفصل	<input checked="" type="checkbox"/> مصاعد	<input type="checkbox"/> زجاج مزدوج	سيراميك	استقبال	دهان	الجنوبية
<input type="checkbox"/> كمرات خشبية	<input type="checkbox"/> مباني معدنية	<input type="checkbox"/> شباك	<input checked="" type="checkbox"/> مواقف	<input checked="" type="checkbox"/> جبس بالسقف	سيراميك	المدخل	دهان	الشرقية
<input type="checkbox"/> أخرى	<input type="checkbox"/> مباني خشبية	<input type="checkbox"/> أخرى	<input checked="" type="checkbox"/> بوابات	<input checked="" type="checkbox"/> إضاءة مخفية	-	الأسطح	دهان	الغربية
حراري مائي أسقف وجدران						نوعية العزل		
-						ملاحظة		

صور للعقار:





اسلوب التقييم المتبع لتقييم العقار:

طريقة المقارنة

تستعمل هذه الطريقة لمعرفة القيمة التقديرية للعقار محل التقييم والمحددة بالقيمة السوقية للعقار، ولاستعمال هذه الطريقة يؤخذ بعين الاعتبار حالة العقار محل التقييم وزمن التقييم، ومن ثم نقوم بدراسة العروض المشابهة للعقار في المنطقة المحيطة، ومن ثم يتم القيام ببعض التعديلات على العقارات المشابهة ليتم تسويتها بالعقار محل التقييم بما لا يضر بقيمة العقار المقارن وذلك حتى نستطيع مقارنتها للعقار محل التقييم. وهذه التعديلات تنحصر في نطاق اختلاف المساحات والمكان وأي مميزات إضافية تعتبر من الكماليات الخاصة بالعقار ولتعتمد تغيير جذري في قيمة العقار حال وجودها. يتم الاعتماد في جلب العينات المشابهة للعقار محل التقييم من السوق المحيطة على طريقتين رئيسيتين وهما المسح الميداني والتواصل مع الوكلاء العقاريين. إن طريقة المقارنة تعتمد في الأساس على معدلات القيمة السوقية للمنطقة المحيطة والتي يتواجد بها العقار وإن أي تعديلات تطرأ على أسعار العقارات يجب أن تكون ضمن الحدود المذكورة أدناه.

طريقة رسمة الدخل

تعتمد طريقة رسمة الدخل على تقدير قيمة العقارات وفقاً لمحاكاة مبيعات السوق العقاري للعقارات ذات الدخل المستقر المماثلة للعقار محل التقييم، والشرط الأساسي لتطبيق طريقة رسمة الدخل هو توقع استقرار الدخل والنمو بالعقار مستقبلاً.

خطوات التقييم في طريقة رسمة الدخل

- تحديد مستوى استقرار دخل ونمو العقار مستقبلاً.
- وضع افتراضات الدخل بالرجوع والاعتماد على مؤشر السوق.
- وضع افتراضات التشغيل وفقاً لحالة العقار وبالقياس لمتوسطات السوق.
- حساب صافي الدخل المتوقع.
- تحديد المدى المناسب لمعامل الرسمة.
- تحديد معامل الرسمة المناسب للعقار محل التقييم.
- تطبيق معدل الرسمة للوصول للقيمة السوقية.

المقارنات العقارية وعوامل التسوية:

البيان	موقع المقارنة	نوع المقارنة	الشوارع	طبيعة العقار	تاريخ البيع أو التقييم	مساوى العقار	التخطيط / التنظيم	المساحة	سعر البيع	سعر المتر المربع	صافي التسوية	سعر المتر بعد التسوية		
المقارنة (1)	الفيصلية	أرض	2م20 شمال جار 2م20 شرق 2م60 غرب	مستوي	عرض مباشر	لايوجد	تجاري رئيسي	2,7,000.00	S.R 28,000,000.00	S.R 4,000.00	%25.00 -	S.R 3,000.00		
								%25.00 -	%0.00	%0.00	%0.00	%0.00	%0.00	%0.00
								-(1,000.00)	(0.00)	(0.00)	(0.00)	(0.00)	(0.00)	(0.00)
المقارنة (2)	الفيصلية	أرض	جار جار 2م20 شرق 2م60 غرب	مستوي	عرض مباشر	لايوجد	تجاري رئيسي	2,3,911.00	S.R 17,990,600.00	S.R 4,600.00	%35.00 -	S.R 2,990.00		
								%35.00 -	%0.00	%0.00	%0.00	%0.00	%0.00	%0.00
								-(1,610.00)	(0.00)	(0.00)	(0.00)	(0.00)	(0.00)	(0.00)
المقارنة (3)	الفيصلية	أرض	جار جار جار 2م60 غرب	مستوي	عرض مباشر	لايوجد	تجاري رئيسي	2,1,927.00	S.R 9,635,000.00	S.R 5,000.00	%40.00 -	S.R 3,000.00		
								%40.00 -	%0.00	%0.00	%0.00	%0.00	%0.00	%0.00
								-(2,000.00)	(0.00)	(0.00)	(0.00)	(0.00)	(0.00)	(0.00)

ثلاثة آلاف ريال سعودي

SAR 3,000.00

متوسط سعر المتر للأرض في المنطقة

المصدر: وزارة العدل، والوكلاء العقاريين.

المقارنات العقارية وعوامل التسوية:

البيان	موقع المقارنة	نوع المقارنة	الشوارع	تاريخ البيع أو التقييم	عمر العقار	المميزات	المساحة	سعر التأجير	سعر المتر المربع	صافي التسوية	سعر المتر بعد التسوية
المقارنة (4)	الفيصلية	معرض	جار جار 2م60 شرق جار	عرض مباشر	جديد	لايوجد	2,90.00	S.R 73,800.00	S.R 820.00	%0.00	S.R 820.00
	%0.00	%0.00	%0.00	%0.00	%0.00	%0.00	(0.00)	(0.00)	(0.00)	(0.00)	(0.00)
المقارنة (5)	الفيصلية	معرض	جار جار جار 2م60 غرب	عرض مباشر	5سنوات	لايوجد	2,100.00	S.R 70,000.00	S.R 700.00	%15.00 +	S.R 805.00
	%15.00 +	%0.00	%0.00	%0.00	%0.00	%0.00	(0.00)	(0.00)	(0.00)	(0.00)	(105.00)
المقارنة (6)	الفيصلية	معرض	جار جار جار 2م60 غرب	عرض مباشر	جديد	لايوجد	2,130.00	S.R 91,000.00	S.R 700.00	%15.00 +	S.R 805.00
	%15.00 +	%0.00	%0.00	%0.00	%0.00	%0.00	(0.00)	(0.00)	(0.00)	(0.00)	(105.00)

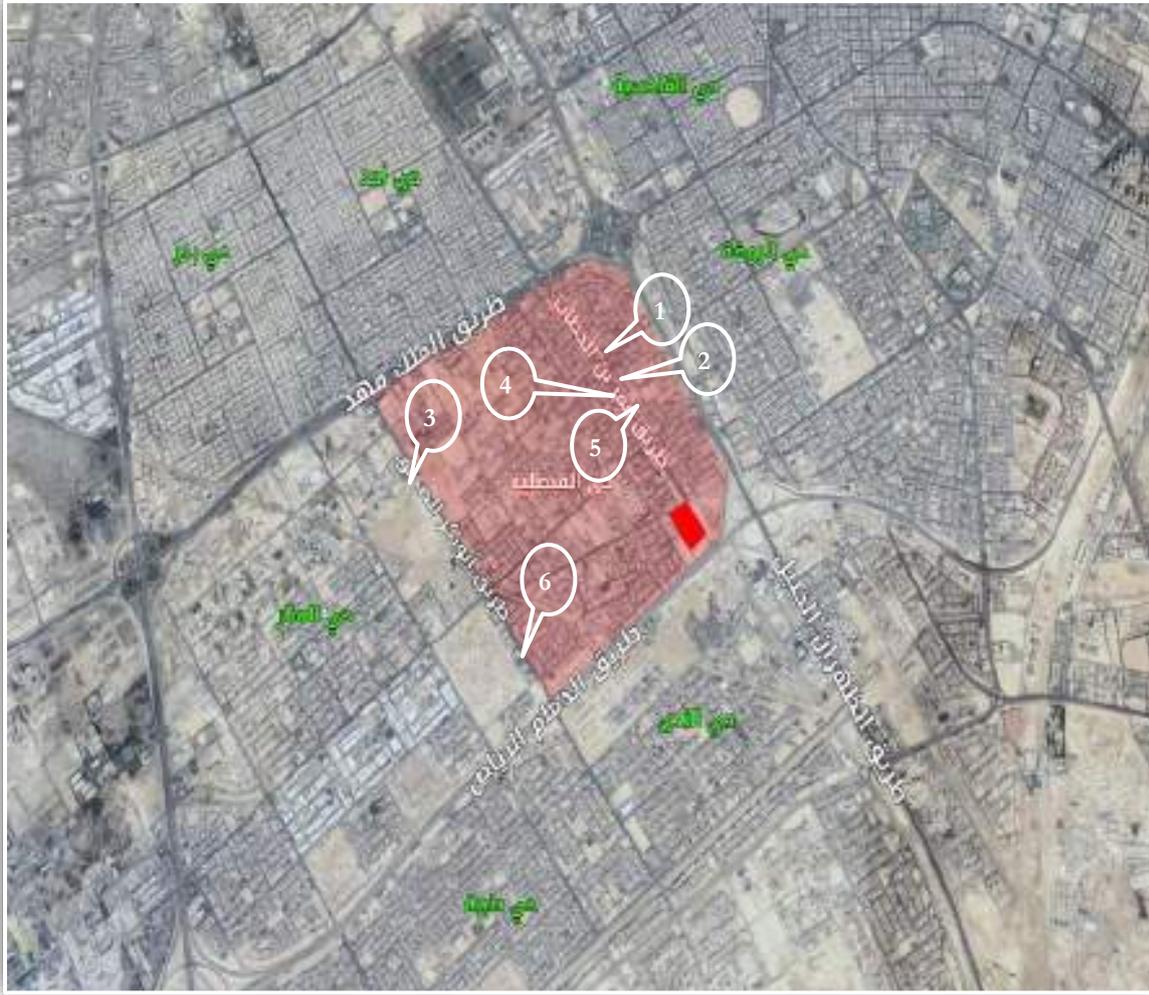
ثمانمائة و عشرة ريال سعودي

SAR 810.00

متوسط سعر المتر التأجيري للمعرض

ESTNAD

مواقع العقارات المقارنة:



طريقة احتساب التكلفة:

المساحة (م ²)	الوصف		
26,474.00	قبو		
31,105.00	الدور الأرضي		
419.00	ميزانين		
2,000.00	الدور الأول		
2,000.00	الدور الثاني		
61,998.00	إجمالي مساحات البناء		
18,378.00	مساحة المواقف الخارجية الدور الأرضي		
الاجمالي	سعر المتر المربع للبناء	مسطح البناء (م ²)	#
6,199,800.00	100.00	61,998.00	أعمال التجهيزات الأولية للموقع
27,899,100.00	450.00	61,998.00	أعمال الهيكل الخرساني
6,199,800.00	100.00	61,998.00	أعمال الالكتروميكانيكالك
46,498,500.00	750.00	61,998.00	أعمال التشطيبات
4,594,500.00	250.00	18,378.00	أعمال الزفلتة والإنارة للمواقف الخارجية
91,391,700.00			إجمالي تكلفة الإنشاء
1,474.11			سعر المتر المربع للبناء
عمر العقار المتبقي	عمر العقار الحالي	عمر العقار الافتراضي	نسبة الإهلاك
38.00	2.00	40.00	
قيمة المبنى الحالية	قيمة الإهلاك	قيمة المبنى الجديد	
86,822,115.00	4,569,585.00	91,391,700.00	
1,400.40			سعر متر البناء بعد الإهلاك
21,705,528.75		25.00%	هامش الربح للمباني
108,527,643.75			إجمالي تكلفة الإنشاء بعد الإهلاك + هامش الربح
171,645,960.00	3,000.00	57,215.32	الأرض

SAR 280,173,603.75

إجمالي القيمة للعقار رقماً

مائتان وثمانون مليون ومائة و ثلاثة وسبعون ألف وستمائة و ثلاثة
ريال سعودي وخمسة وسبعون هلاله

إجمالي القيمة للعقار كتابياً

طريقة احتساب رسمة الدخل:

24,720,000.00	إجمالي الإيجار السنوي للعقار بالكامل
0.00	نسبة التشغيل والصيانة والإدارة
24,720,000.00	صافي الإيجار السنوي
8.00%	معامل الرسمة
SAR 309,000,000.00	القيمة الإجمالية للعقار رقماً
ثلاثمائة وتسعة مليون ريال سعودي	القيمة الإجمالية للعقار كتابياً

إيضاح

قيمة الإيجار / أن العقار مؤجر بالكامل بعقد لمدة 20 سنة تبدأ في 2017/11/01م بمبلغ وقدره 24,720,000 ريال سعودي للعشر سنوات الأولى، وبمبلغ وقدره 27,192,000 ريال سعودي للعشر سنوات الثانية، حسب العقد المرفق من قبل العميل، علماً أن قيمة الإيجار متوافقة مع متوسط السوق وقد تم اعتمادها في طريقة الرسمة.

مصاريف التشغيل والصيانة والإدارة / حسب العقد المرفق من قبل العميل أن المستأجر فيه يتحمل مصاريف التشغيل والصيانة والإدارة.

معامل الرسمة "المردود المالي" تم تقدير المردود المالي في المدى المناسب في ظل مخاطر السوق والخيارات المطروحة في صناديق الريبث بين 7.50% - 8.50% فقد تم تقدير معامل الرسمة بـ 8% كمتوسط للعقار محل التقييم.

تقدير القيمة السوقية للعقار:

عند استعراض المعلومات السابقة من هذا التقرير وتحليل معطيات السوق العقاري الحالية فإننا نقدر القيمة السوقية للعقار بتاريخ 2018/12/16 م، وعلى وضعه الراهن كما هو موضح أدناه: -

القيمة السوقية للعقار رقمياً	S.R 309,000,000.00
القيمة السوقية للعقار كتابياً	ثلاثمائة وتسعة مليون ريال سعودي

الاسم	المسمى الوظيفي	فرع	عضوية الهيئة السعودية للمقيمين للمعتمدين
عبد الرحمن بن مطلق المطلق	باحث عقاري	العقار	1210000099
محمود أمين	مدخل بيانات	-	-



(Handwritten signature)

المدير العام

إبراهيم بن محمد الجدوع

فرع / العقار

عضوية الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين

رقم / 1210000037

الفرضيات والشروط:

- إن هذا التقييم هو قيمة تقديرية سوقية للعقار وقد تم مراعاة ظروف السوق، وتم اعتبار أنه لغرض تحديث القوائم المالية.
- لا يجوز استغلال هذا التقرير إلا في أغراض التقييم العقاري فقط.
- حسب التاريخ المحدد لهذا التقرير فإن مدة صلاحية التقرير ستة أشهر من تاريخ إعداده.
- يلتزم مكتب استناد بسرية المعلومات الواردة بالتقرير.
- ليس لمكتب استناد أي مسؤولية للتحقق من سلامة المستندات الخاصة بهذا العقار، وقد تم افتراض أن المستندات المرفقة صحيحة وخالية من الرهن أو أي التزامات قانونية أو أي معوقات ما لم تذكر بالمستندات أو يصرح بها طالب التقييم.
- إن هذا التقرير مكون من أربعة وعشرون صفحة.
- لقد تم إعداد التقرير دون أدنى مسؤولية على مكتب استناد.

تقييم مجمع فلل الواقع بمدينة الرياض
بحي الهدا على طريق الأمير فيصل بن
فهد بن عبد العزيز
(فلل فيفيندا)

بتاريخ 09 ربيع الثاني 1440هـ
الموافق 16 ديسمبر 2018م
رقم التقرير RE1800139

أعد التقرير لشركة ملكية للاستثمار



المحترمين،

السادة / شركة ملكية للاستثمار

السلام عليكم ورحمة الله وبركاته.

الموضوع: - تقييم مجمع فلل الواقع بمدينة الرياض بحي الهدا على طريق الأمير فيصل بن فهد بن عبد العزيز (فلل فيفيندا)

بناءً على طلبكم لتقييم العقار الواقع بمدينة الرياض بحي الهدا على طريق الأمير فيصل بن فهد بن عبد العزيز، فقد قمنا بالكشف الفعلي على واقع العقار، ومعاينة 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 المقدرة.

أن الهدف من هذا التقرير هو تقدير القيمة السوقية للعقار بتاريخ 2018/12/16م وأن الغاية من إصداره هو لغرض تحديث القوائم المالية.

العقار المقدر هو عبارة عن أرض مقام عليها مجمع فلل فندقية مكون من 24 فيلا، بمساحة إجمالية للأرض 10,000م² حسب الصك المرفق من قبل العميل، وبمساحة إجمالية للمباني 7,203.48م² حسب رخصة البناء المرفقة من قبل العميل.

بناءً على الدراسة المنجزة فإننا نقدر القيمة السوقية للعقار وعلى وضعه الراهن في تاريخ 2018/12/16م وأن القيمة السوقية للعقار هي **مائة وثمانية وعشرون مليون وسبعمئة ألف ريال سعودي (128,700,000 ريال سعودي)**.
مراعياً الموقع، وكما هو موثق بتاريخ 2018/12/16م.

المدير العام

إبراهيم بن محمد الجدوع

فرع / العقار

عضوية الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين

رقم / 1210000037



المحتويات

4.....	معلومات العقار
5.....	نطاق العمل
6.....	المسافات بين موقع العقار والخدمات الرئيسية
6.....	مميزات وسلبيات العقار
7.....	تحليل للمتغيرات بالسوق العقاري
8.....	موقع العقار محل التقييم على الأعمار الصناعية
8.....	إحداثيات العقار
9.....	صورة المخطط
10.....	صورة الصك بنسبة تملك 76%
11.....	صورة الصك بنسبة تملك 100%
12.....	صورة رخصة البناء
13.....	وصف العقار
14.....	الخدمات المتوفرة ومواصفات العقار
15.....	صور العقار
16.....	أساليب التقييم المتبعة لتقييم العقار
17 - 18.....	المقارنات وعوامل التسوية
19.....	مواقع العقارات المقارنة
20.....	طريقة احتساب رسمة الدخل لإيرادات الفندق
21.....	طريقة احتساب رسمة الدخل
22.....	تقدير القيمة السوقية للعقار
22.....	الفرضيات والشروط

معلومات العقار

مجمع فلل فندقية	نوع العقار
شركة تعدين الأولى العقارية	اسم المالك
%100	نسبة الملكية
910110039918	رقم الصك
1439/10/24هـ	تاريخ الصك
الرياض	كتابة العدل
الرياض	المدينة
الهدا	الحي
1434/5961	رقم رخصة البناء
1434/03/23هـ	تاريخ رخصة البناء
3 سنوات	عمر العقار
-	رقم المخطط التنظيمي
-	رقم البلك
1/5	رقم القطعة
تحديث القوائم المالية	الغرض من التقرير
2018/12/04م	تاريخ معاينة على العقار
2018/12/16م	تاريخ التقرير
-	ملاحظات

نطاق العمل:

- ❖ تم الكشف على العقار من قبل فريق عمل مكتب استناد للتقييم العقاري بتاريخ 2018/12/05م.
- ❖ تم جمع المعلومات عن العقار من الموقع وتم تحليل أسعار الأراضي والعقارات المعروضة للبيع للوصول إلى القيمة السوقية للعقار.
- ❖ تعريف القيمة السوقية (حسب المعايير الدولية للتقييم): -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 أكره.
- ❖ تم دراسة مستوى الأسعار للعقارات بالمنطقة المحيطة بالعقار وتمت الاستعانة من الأسعار الحالية التي تعرض لهذه العقارات، وتم عمل مسح ميداني واستقصاء عن أسعار البيع في الآونة الأخيرة لقطع الأراضي والعقارات بالمنطقة، ومن ثم أخذت هذه الأسعار كمؤشرات للوصول إلى القيمة السوقية.
- ❖ تقرير التقييم العقاري مطابق للاشتراطات الدولية للتقييم (IVS) المعتمدة من اللجنة الدولية للاشتراطات التقييم (IVSC) ومتوافقاً مع المواصفات القياسية الأمريكية الموحدة للتقييم المهني (USPAP) وميثاق الشرف المهني ومعايير التقييم العقاري.
- ❖ نقر نحن مكتب استناد للتقييم العقاري بأنه تم إعداد تقرير التقييم لصندوق ملكية عقارات الخليج ريت وفق معايير التقييم الدولية حسب اشتراطات الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين، وميثاق وأداب وسلوك مهنة التقييم الصادرة عنها، ولائحة صناديق الاستثمار العقاري واللوائح الأخرى ذات العلاقة الصادرة عن هيئة السوق المالية.

المسافات بين موقع العقار والخدمات الرئيسية:

الزمن المتوقع (دقيقة)	المرافق المتواجدة حول الموقع	
10	دوائر حكومية	الخدمات والمراكز الحكومية
10	مركز شرطة	
10	مدارس	
10	بنوك	
10	دفاع مدني	
10	مستشفيات	خدمات طبية
10	مستوصفات	
15	مراكز تجارية	خدمات تجارية
15	مطاعم	
10	فنادق	
10	محطات وقود	

مميزات وسلبيات موقع العقار:

مميزات العقار:

- قرب العقار من (حي السفارات - مركز الملك فهد الثقافي - قصر اليمامة).
- وقوع العقار بحي الهدا حيث يمتاز الحي والمنطقة المحيطة بالعقار بالهدوء وابتعاده عن ضوضاء المدينة.

سلبيات موقع العقار:

- وقوع العقار بعيداً عن بعض الخدمات مثل المطاعم والمجمعات التجارية.

تحليل للمتغيرات بالسوق العقاري:

العوامل المؤثرة على الطلب:

- أسعار بيع الأراضي بحي الهدا.
- النمط العمراني في المنطقة المحيطة.
- نظام البناء في منطقة العقار.

المخاطر المتعلقة بالعقار:

- التغيرات السلبية في الأوضاع الاقتصادية على المستوى المحلي والإقليمي.
- الوضع المالي لمستأجري العقار.
- نفقات المصاريف والتشغيل.
- انخفاض عام في أسعار العقار في مدينة الرياض نتيجة متغيرات متعددة.
- ظهور تشريعات وأنظمة جديدة تحد من الحركة العمرانية.
- ضعف الطلب على تأجير الفلل الفندقية مما يتسبب في انخفاض معدلات الإشغال السنوي.
- ظهور منافسة سعرية للعقارات بمدينة الرياض.
- الظروف الجوية والكوارث الطبيعية والحوادث والعوامل الأخرى الخارجة عن نطاق السيطرة.

موقع العقار محل التقييم على الأقمار الصناعية:

يقع العقار بحي الهدا ويحده من الشمال شارع عرض 20م، ويحده من الجنوب طريق الأمير فيصل بن فهد عرض 40م، ويحده من الشرق شارع عرض 20م، ويحده من الغرب قطعة رقم 1/6.



إحداثيات العقار:

N: 24.650451

E: 46.647847

صورة المخطط:

استخدام الأرض سكني.





حسب الصك أعلاه أنه تم افراغ نصيب شركة تمدن الأولى للعقارات وهو ما يعادل نسبة 24% لصالح صندوق ملكية عقارات الخليج ريت، ليصبح نصيب ملكية الصندوق من العقار هو 100%.

وصف العقار:

الأرض

العقار هو عبارة عن أرض مقام عليها مجمع فلل فندقية، بمساحة إجمالية للأرض 10,000م² حسب الصك المرفق من قبل العميل، مفصلة كالتالي:

حدود وأطوال الأرض		
الطول	نوع الحد	الجهة
97.88م	شارع عرض 20م	شمالاً
98.42م	شاع عرض 40م	جنوباً
97م	شاعر عرض 20م	شرقاً
107.35م	قطعة 1/6	غرباً
ملاحظات		

المباني

مقام على الأرض مجمع فلل فندقية مكون من 24 فيلا ومساح خارجية ومساحات خضراء وموقف لكل فيلا ومبنى أنشطة مكون من مطعم ونادي صحي، بمساحة إجمالية للمباني 7,203.48م² حسب رخصة البناء المرفقة من قبل العميل، مفصلة كالتالي:

المباني	القبو / 2م	الدور الأرضي / 2م	الدور الأول / 2م	الملحق العلوي / 2م	إجمالي المساحة / 2م
نموذج A عدد فلل 1	-	876.00	1,131.20	-	2,007.20
نموذج B عدد فلل 1	-	448.00	531.60	296.40	1,276.00
نموذج F عدد فلل 2	-	249.00	305.80	-	554.80
نموذج D عدد فلل 6	-	221.20	283.30	144.24	648.74
نموذج G عدد فلل 5	-	134.50	157.20	55.44	347.14
نموذج C عدد فلل 9	-	649.24	797.00	56.16	1,502.40
مبنى الأنشطة	-	294.00	294.00	-	588.00
مبنى الخدمات قبو + دور أرضي	138.00	73.50	-	-	211.50
مبنى الحراسات	-	67.70	-	-	67.70
الإجمالي	138.00	3,013.14	3,500.10	552.24	7,203.48

الخدمات المتوفرة ومواصفات العقار:

الخدمات المتوفرة في منطقة العقار			
شبكة كهرباء	شبكة مياه	شبكة الصرف الصحي	صرف مياه الأمطار
<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
ملاحظات			-

وصف تشطيبات العقار والأعمال الإنشائية

نوع الأسقف	الهيكل الإنشائي	نوع التكييف	هل يوجد بالمبنى		نوع الأرضيات		نوع الواجهات	
<input checked="" type="checkbox"/> خرسانة مسلحة	<input checked="" type="checkbox"/> خرساني	<input checked="" type="checkbox"/> مركزي	<input type="checkbox"/> سلام	<input type="checkbox"/> حوائط مزدوجة	جرانيت حجر	الخارجي	دهان حجر	الشمالية
<input type="checkbox"/> كمرات حديد	<input type="checkbox"/> حوائط حاملة	<input checked="" type="checkbox"/> منفصل	<input checked="" type="checkbox"/> مصاعد	<input checked="" type="checkbox"/> زجاج مزدوج	رخام	استقبال	دهان حجر	الجنوبية
<input type="checkbox"/> كمرات خشبية	<input type="checkbox"/> مبانى معدنية	<input type="checkbox"/> شباك	<input checked="" type="checkbox"/> مواقف	<input checked="" type="checkbox"/> جبس بالسقف	رخام	المداخل	دهان حجر	الشرقية
<input type="checkbox"/> أخرى	<input type="checkbox"/> مبانى خشبية	<input type="checkbox"/> أخرى	<input checked="" type="checkbox"/> بوابات	<input checked="" type="checkbox"/> إضاءة مخفية	بلاط	الأسطح	دهان حجر	الغربية
حراري مائي أسقف وجدران						نوعية العزل		
-						ملاحظة		

صور للعقار:



اسلوب التقييم المتبع لتقييم العقار:

طريقة المقارنة

تستعمل هذه الطريقة لمعرفة القيمة التقديرية للعقار محل التقييم والمحددة بالقيمة السوقية للعقار، ولاستعمال هذه الطريقة يؤخذ بعين الاعتبار حالة العقار محل التقييم وزمن التقييم، ومن ثم نقوم بدراسة العروض المشابهة للعقار في المنطقة المحيطة، ومن ثم يتم القيام ببعض التعديلات على العقارات المشابهة ليتم تسويتها بالعقار محل التقييم بما لا يضر بقيمة العقار المقارن وذلك حتى نستطيع مقارنتها للعقار محل التقييم. وهذه التعديلات تنحصر في نطاق اختلاف المساحات والمكان وأي مميزات إضافية تعتبر من الكماليات الخاصة بالعقار ولتعتمد تغيير جذري في قيمة العقار حال وجودها. يتم الاعتماد في جلب العينات المشابهة للعقار محل التقييم من السوق المحيطة على طريقتين رئيسيتين وهما المسح الميداني والتواصل مع الوكلاء العقاريين. إن طريقة المقارنة تعتمد في الأساس على معدلات القيمة السوقية للمنطقة المحيطة والتي يتواجد بها العقار وإن أي تعديلات تطراً على أسعار العقارات يجب أن تكون ضمن الحدود المذكورة أدناه.

طريقة رسمة الدخل

تعتمد طريقة رسمة الدخل على تقدير قيمة العقارات وفقاً لمحاكاة مبيعات السوق العقاري للعقارات ذات الدخل المستقر المماثلة للعقار محل التقييم، والشرط الأساسي لتطبيق طريقة رسمة الدخل هو توقع استقرار الدخل والنمو بالعقار مستقبلاً.

خطوات التقييم في طريقة رسمة الدخل

- تحديد مستوى استقرار دخل ونمو العقار مستقبلاً.
- وضع افتراضات الدخل بالرجوع والاعتماد على مؤشر السوق.
- وضع افتراضات التشغيل وفقاً لحالة العقار وبالقياس لمتوسطات السوق.
- حساب صافي الدخل المتوقع.
- تحديد المدى المناسب لمعامل الرسمة.
- تحديد معامل الرسمة المناسب للعقار محل التقييم.
- تطبيق معدل الرسمة للوصول للقيمة السوقية.

المقارنات وعوامل التسوية:

البيان	موقع المقارنة	المشغل	مميزات الفيلا	عدد الغرف	تصنيف الفندق	عمر العقار	الخدمات المقدمة من نسبة 100%	جودة الأثاث	سعر التأجير اليومي	صافي التسوية	سعر المتر بعد التسوية
المقارنة (1)	غرناطة	فلل فيفيندا	حوض سباحة شرفة -	غرف 3	نجوم 5	سنوات 5	100%	شبيهه بالعقار المقارن	S.R 8,000.00	%60.00 +	S.R 12,800.00
	%0.00 (0.00)	%0.00 (0.00)	%0.00 (0.00)	%60.00 + (4,800.00)	%0.00 (0.00)	%0.00 (0.00)	%0.00 (0.00)	%0.00 (0.00)			
المقارنة (2)	غرناطة	فلل فيفيندا	حوض سباحة شرفة -	غرف 3	نجوم 5	سنوات 5	100%	شبيهه بالعقار المقارن	S.R 8,000.00	%30.00 +	S.R 10,400.00
	%0.00 (0.00)	%0.00 (0.00)	%0.00 (0.00)	%30.00 + (2,400.00)	%0.00 (0.00)	%0.00 (0.00)	%0.00 (0.00)	%0.00 (0.00)			
المقارنة (3)	غرناطة	فلل فيفيندا	حوض سباحة شرفة -	غرف 3	نجوم 5	سنوات 5	100%	شبيهه بالعقار المقارن	S.R 7,000.00	%0.00	S.R 7,000.00
	%0.00 (0.00)	%0.00 (0.00)	%0.00 (0.00)	%0.00 (0.00)	%0.00 (0.00)	%0.00 (0.00)	%0.00 (0.00)	%0.00 (0.00)			
المقارنة (4)	الفلاح	مداريم كراون	حوض سباحة شرفة -	غرف 3	نجوم 5	سنة 20	90%	متوسطة	S.R 3,800.00	%65.00 +	S.R 6,270.00
	%0.00 (0.00)	%0.00 (0.00)	%0.00 (0.00)	%30.00 + (1,140.00)	%0.00 (0.00)	%15.00 + (570.00)	%10.00 + (380.00)	%10.00 + (380.00)			
المقارنة (5)	الفلاح	مداريم كراون	حوض سباحة شرفة -	غرف 2	نجوم 5	سنة 20	90%	متوسطة	S.R 3,000.00	%65.00 +	S.R 4,950.00
	%0.00 (0.00)	%0.00 (0.00)	%0.00 (0.00)	%30.00 + (900.00)	%0.00 (0.00)	%15.00 + (450.00)	%10.00 + (300.00)	%10.00 + (300.00)			

S.R 3,600.00	%20.00 +	S.R 3,000.00	شبيهه بالعقار	100%	5 سنوات	5 نجوم	غرف 2	حوض سباحة شرفة	فندق الفيصلية	بنيان	المقارنة (6)	
			المقارن						-	-		
			%0.00 (0.00)	%0.00 (0.00)	%0.00 (0.00)	%0.00 (0.00)	%0.00 (0.00)	%0.00 (0.00)	%0.00 (0.00)	%0.00 (0.00)		%20.00 + (600.00)

إثنى عشر ألف وثمانمائة ريال سعودي	SAR 12,800.00	سعر التأجير للفيلات نموذج A
عشرة آلاف وأربعمائة ريال سعودي	SAR 10,400.00	سعر التأجير للفيلات نموذج B
سبعة آلاف ريال سعودي	SAR 7,000.00	سعر التأجير للفيلات نموذج F
ستة آلاف ومائتان وسبعون ريال سعودي	SAR 6,270.00	سعر التأجير للفيلات نموذج D
أربعة آلاف وتسعمائة وخمسون ريال سعودي	SAR 4,950.00	سعر التأجير للفيلات نموذج G
ثلاثة آلاف وستمائة ريال سعودي	SAR 3,600.00	سعر التأجير للفيلات نموذج C

المصدر الفنادق ذاتها ووكلاء السفر.

مواقع العقارات المقارنة:



طريقة احتساب رسمة الدخل لإيرادات الفندق:

نماذج الفلل	عدد الوحدات	سعر التأجير اليومي	الدخل اليومي	عدد أيام السنة	إجمالي الدخل السنوي	معدل الإشغال السنوي	إجمالي الدخل السنوي (بعد إضافة معدل الإشغال)
A	1	12,800.00	12,800.00	365.00	4,672,000.00	50.00%	2,336,000.00
B	1	10,400.00	10,400.00	365.00	3,796,000.00	50.00%	1,898,000.00
F	2	7,000.00	14,000.00	365.00	5,110,000.00	60.00%	3,066,000.00
D	6	6,270.00	37,620.00	365.00	13,731,300.00	60.00%	8,238,780.00
G	5	4,950.00	24,750.00	365.00	9,033,750.00	60.00%	5,420,250.00
C	9	3,600.00	32,400.00	365.00	11,826,000.00	60.00%	7,095,600.00
-	24	45,020.00	131,970.00	365.00	48,169,050.00	56.67%	27,295,795.00

27,295,795.00	إجمالي الدخل السنوي (بعد إضافة معدل الإشغال)
1,364,789.75	نسبة التشغيل والصيانة
5.00%	
6,823,948.75	نسبة مصاريف موارد (مواد غذائية، رواتب، إدارة، إلخ)
25.00%	
19,107,056.50	صافي الدخل
15.00%	معامل الرسمة

127,380,376.67	القيمة الإجمالية للعقار رقماً
مائة وسبعة وعشرون مليون وثلاثمائة وثمانون ألف وثلاثمائة وستة وسبعون ريال سعودي وسبعة وستون هائلة	القيمة الإجمالية للعقار كتابياً

إيضاح

معدل الإشغال / تم تقدير نسبة الإشغال 50% لنموذج الفلل A - B علماً أنه حسب مركز المعلومات والأبحاث السياحية (ماس) أن معدلات الأشغال لسنة 2017 هو 60% ونظراً لارتفاع القيمة التأجيرية لنموذج الفلل A - B فقد تم تقدير 50% من معدل الإشغال السنوي.

نسبة الصيانة / تم تقدير نسبة 5% حسب إفادة العميل وهي قريبة جداً من نسب التشغيل للعقارات المشابهة.

نسبة المصروفات التشغيلية / تم تقدير نسبة 25% حسب إفادة العميل وهي قريبة جداً من نسب التشغيل للعقارات المشابهة.

معامل الرسمة "المردود المالي" تم تقدير المردود المالي في المدى المناسب في ظل مخاطر السوق وأن العائد للعقارات المشابهة للفنادق والمنتجعات للتأجير اليومي يتراوح بين 14% و 16% فقد تم تقدير 15% كمتوسط معامل الرسمة للعقار محل التقييم.

طريقة احتساب رسمة الدخل:

10,937,500.00	إجمالي الإيجار السنوي للعقار بالكامل
0.00	نسبة التشغيل والصيانة والإدارة
10,937,500.00	صافي الإيجار السنوي
8.50%	معامل الرسمة
SAR 128,676,470.59	القيمة الإجمالية للعقار رقماً
مائة وثمانية وعشرون مليون وستة وسبعون ألف وأربعمئة وسبعون ريال سعودي وتسعة وخمسون هلة	القيمة الإجمالية للعقار كتابياً

إيضاح

قيمة الإيجار / أن العقار مؤجر بالكامل بعقد لمدة 20 سنة تبدأ في 2017/10/28م بمبلغ وقدره 10,937,000 ريال سعودي متزايدة كل خمس سنوات حسب العقد المرفق من قبل العميل، علماً أن قيمة الإيجار متوافقة مع متوسط السوق فقد تم اعتمادها في طريقة حساب الرسمة.

مصاريف التشغيل والصيانة والإدارة / حسب العقد المرفق من قبل العميل أن المستأجر فيه يتحمل جميع مصاريف التشغيل والصيانة والإدارة للعقار.

معامل الرسمة "المردود المالي" تم تقدير المردود المالي في المدى المناسب في ظل مخاطر السوق والخيارات المطروحة في صناديق الريت بين 8% و 9% فقد تم تقدير 8.5% كمتوسط معامل الرسمة للعقار محل التقييم.

تقدير القيمة السوقية للعقار:

عند استعراض المعلومات السابقة من هذا التقرير وتحليل معطيات السوق العقاري الحالية فإننا نقدر القيمة السوقية للعقار بتاريخ 2018/12/16م، وعلى وضعه الراهن كما هو موضح أدناه: -

S.R 128,700,000.00	القيمة السوقية للعقار رقماً
مائة وثمانية وعشرون مليون وسبعمائة ألف ريال سعودي	القيمة السوقية للعقار كتابياً

الاسم	المسمى الوظيفي	فرع	عضوية الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين
عبد الرحمن بن مطلق المطلق	باحث عقاري	العقار	1210000099
محمود أمين	مدخل بيانات	-	-



المدير العام

إبراهيم بن محمد الجدوع

فرع / العقار

عضوية الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين

رقم / 1210000037

الفرضيات والشروط:

- إن هذا التقييم هو قيمة تقديرية سوقية للعقار وقد تم مراعاة ظروف السوق، وتم اعتبار أنه لغرض تحديث القوائم المالية.
- لا يجوز استغلال هذا التقرير إلا في أغراض التقييم العقاري فقط.
- حسب التاريخ المحدد لهذا التقرير فإن مدة صلاحية التقرير ستة أشهر من تاريخ إعداده.
- يلتزم مكتب استناد بسرية المعلومات الواردة بالتقرير.
- ليس لمكتب استناد أي مسؤولية للتحقق من سلامة المستندات الخاصة بهذا العقار، وقد تم افتراض أن المستندات المرفقة صحيحة وخالية من الرهن أو أي التزامات قانونية أو أي معوقات ما لم تذكر بالمستندات أو يصرح بها طالب التقييم.
- إن هذا التقرير مكون من اثنان وعشرون صفحة.
- لقد تم إعداد التقرير دون أدنى مسؤولية على مكتب استناد.

تقييم ورشة الواقعة بمدينة الرياض بحي الفيصلية (بلك 6)

بتاريخ 09 ربيع الثاني 1440هـ
الموافق 16 ديسمبر 2018م
رقم التقرير RE1800141

أعد التقرير لشركة ملكية للاستثمار



المحترمين،

السادة / شركة ملكية للاستثمار

السلام عليكم ورحمة الله وبركاته.

الموضوع: - تقييم ورشة الواقعة بمدينة الرياض بحي الفيصلية (بلك 6)

بناءً على طلبكم لتقييم العقار الواقع بمدينة الرياض بحي الفيصلية، فقد قمنا بالكشف الفعلي على واقع العقار، ومعاينة 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 المقدرة.

أن الهدف من هذا التقرير هو تقدير القيمة السوقية للعقار بتاريخ 2018/12/16م وأن الغاية من إصداره هو لغرض تحديث القوائم المالية.

العقار المقدر هو عبارة عن أرض مقام عليها ورشة، بمساحة إجمالية للأرض 2م^{14,713.87} حسب الصك المرفق من قبل العميل، وبمساحة إجمالية للمباني 2م^{12,045} حسب رخصة البناء المرفقة من قبل العميل.

بناءً على الدراسة المنجزة فإننا نقدر القيمة السوقية للعقار وعلى وضعه الراهن في تاريخ 2018/12/16م وأن القيمة السوقية للعقار هي **ستة وعشرون مليون وستمائة ألف ريال سعودي (26,600,000 ريال سعودي)**.

مراعي الموقع، وكما هو موثق بتاريخ 2018/12/16م.

المدير العام

إبراهيم بن محمد الجدوع

فرع / العقار

عضوية الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين

رقم / 1210000037



المحتويات

4.....	معلومات العقار
5.....	نطاق العمل
6.....	المسافات بين موقع العقار والخدمات الرئيسية
6.....	مميزات وسلبيات العقار
7.....	تحليل للمتغيرات بالسوق العقاري
8.....	موقع العقار محل التقييم على الأعمار الصناعية
8.....	إحداثيات العقار
9.....	صورة المخطط
10.....	صورة صك الملكية
11.....	صورة رخصة البناء
12.....	وصف العقار
12.....	الخدمات المتوفرة ومواصفات العقار
14.....	صور العقار
15.....	أساليب التقييم المتبعة لتقييم العقار
16 – 17.....	المقارنات العقارية وعوامل التسوية
18.....	تحديد معدل الرسملة وافتراضات التشغيل
19.....	مواقع المقارنات المقارنة
20.....	طريقة احتساب رسملة الدخل
21.....	تقدير القيمة السوقية للعقار
21.....	الفرضيات والشروط

معلومات العقار

ورشة	نوع العقار
شركة تعدين الأولى العقارية	اسم المالك
100%	نسبة الملكية
910115051280	رقم الصك
1439/02/10هـ	تاريخ الصك
الرياض	كتابة العدل
الرياض	المدينة
الفيصلية	الحي
1432/10137	رقم رخصة البناء
1432/06/01هـ	تاريخ رخصة البناء
5 سنوات	عمر العقار
3251	رقم المخطط التنظيمي
6	رقم البلك
565 - 564 - 563 - 562 - 561 - 560 - 559 - 558 - 557 - 556 575 - 574 - 573 - 572 - 571 - 570 - 569 - 568 - 567 - 566 577 - 576	رقم القطعة
تحديث القوائم المالية	الغرض من التقرير
2018/12/05م	تاريخ معاينة على العقار
2018/12/16م	تاريخ التقرير
-	ملاحظات

نطاق العمل:

- ❖ تم الكشف على العقار من قبل فريق عمل مكتب استناد للتقييم العقاري بتاريخ 2018/12/05م.
- ❖ تم جمع المعلومات عن العقار من الموقع وتم تحليل أسعار الأراضي والعقارات المعروضة للبيع للوصول إلى القيمة السوقية للعقار.
- ❖ تعريف القيمة السوقية (حسب المعايير الدولية للتقييم): -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 أكره.
- ❖ تم دراسة مستوى الأسعار للعقارات بالمنطقة المحيطة بالعقار وتمت الاستعانة من الأسعار الحالية التي تعرض لهذه العقارات، وتم عمل مسح ميداني واستقصاء عن أسعار البيع في الآونة الأخيرة لقطع الأراضي والعقارات بالمنطقة، ومن ثم أخذت هذه الأسعار كمؤشرات للوصول إلى القيمة السوقية.
- ❖ تقرير التقييم العقاري مطابق للاشتراطات الدولية للتقييم (IVS) المعتمدة من اللجنة الدولية للاشتراطات التقييم (IVSC) ومتوافقاً مع المواصفات القياسية الأمريكية الموحدة للتقييم المهني (USPAP) وميثاق الشرف المهني ومعايير التقييم العقاري.
- ❖ نقر نحن مكتب استناد للتقييم العقاري بأنه تم إعداد تقرير التقييم لصندوق ملكية عقارات الخليج ريت وفق معايير التقييم الدولية حسب اشتراطات الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين، وميثاق وأداب وسلوك مهنة التقييم الصادرة عنها، ولائحة صناديق الاستثمار العقاري واللوائح الأخرى ذات العلاقة الصادرة عن هيئة السوق المالية.

المسافات بين موقع العقار والخدمات الرئيسية:

الزمن المتوقع (دقيقة)	المرافق المتواجدة حول الموقع	
25	دوائر حكومية	الخدمات والمراكز الحكومية
15	مركز شرطة	
15	مدارس	
20	بنوك	
15	دفاع مدني	
20	مستشفيات	خدمات طبية
20	مستوصفات	
25	مراكز تجارية	خدمات تجارية
15	مطاعم	
40	فنادق	
10	محطات وقود	

مميزات وسلبيات موقع العقار:

مميزات العقار:

- وقوع العقار في حي الفيصلية وبالقرب من ورش كبرى الشركات.
- قرب العقار من عدة محاور (طريق الدائري الشرقي وطريق الدائري الجنوبي).
- سهولة الدخول والخروج من وإلى العقار.
- عرض الشوارع الداخلية في المخطط من 20م إلى 25م.

سلبيات موقع العقار:

- توفر عدد من الخيارات في المنطقة المجاورة.

تحليل للمتغيرات بالسوق العقاري:

العوامل المؤثرة على الطلب:

- ❖ أسعار بيع الأراضي بحي الفيصلية.
- ❖ أسعار تأجير الورش بحي الفيصلية.
- ❖ كثرة العرض وندرة الطلب.
- ❖ نظام البناء في منطقة العقار.

المخاطر المتعلقة بالعقار:

- ❖ التغيرات السلبية في الأوضاع الاقتصادية على المستوى المحلي والإقليمي.
- ❖ الوضع المالي لمستأجري العقار.
- ❖ نفقات المصاريف والتشغيل.
- ❖ انخفاض عام في أسعار العقار في مدينة الرياض نتيجة متغيرات متعددة.
- ❖ ظهور تشريعات وأنظمة جديدة تحد من الحركة العمرانية.
- ❖ ضعف الطلب على تأجير الورش بمدينة الرياض.
- ❖ ظهور منافسة سعرية لتأجير الورش بالمنطقة المحيطة بالعقار.
- ❖ الظروف الجوية والكوارث الطبيعية والحوادث والعوامل الأخرى الخارجة عن نطاق السيطرة.

موقع العقار محل التقييم على الأقمار الصناعية:

يقع العقار بحي الفيصلية ويحده من الشمال شارع عرض 20م، ويحده من الجنوب شارع عرض 25م، ويحده من الشرق شارع عرض 25م، ويحده من الغرب شارع عرض 25م.



إحداثيات العقار:

N: 24.635925

E: 46.798861

صورة المخطط:

استخدام الأرض صناعي ورش ومستودعات.



بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

المملكة العربية السعودية
وزارة العدل
[٢٧٧]
كتابة العدل الأولى بالرياض

صك

الرقم: ٩١٠١١٥٠٥١٢٨٠
التاريخ: ١٠ / ٢ / ١٤٣٩ هـ

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

فإن قطعة الأرض ٥٥٦ و قطعة الأرض ٥٥٧ و قطعة الأرض ٥٥٨ و قطعة الأرض ٥٥٩ و قطعة الأرض ٥٦٠ و قطعة الأرض ٥٦١ و قطعة الأرض ٥٦٢ و قطعة الأرض ٥٦٣ و قطعة الأرض ٥٦٤ و قطعة الأرض ٥٦٥ و قطعة الأرض ٥٦٦ و قطعة الأرض ٥٦٧ و قطعة الأرض ٥٦٨ و قطعة الأرض ٥٦٩ و قطعة الأرض ٥٧٠ و قطعة الأرض ٥٧١ و قطعة الأرض ٥٧٢ و قطعة الأرض ٥٧٣ و قطعة الأرض ٥٧٤ و قطعة الأرض ٥٧٥ و قطعة الأرض ٥٧٦ و قطعة الأرض ٥٧٧ من المخطط رقم ٣٢٥١ الواقع في حي الفيصلية بمدينة الرياض .

وحدودها وأطوالها كالتالي:

شمالاً: شارع عرض ٢٠ م بطول: (٨٩,٣٤) تسعة و ثمانون متر و أربعة و ثلاثون سنتيمتر

جنوباً: شارع عرض ٢٥ م بطول: (٤٣,٢) ثلاثة و أربعون متر و عشر وون سنتيمتر + منكمسر شرقاً بطول ١٤,٤١ م

شرقاً: شارع عرض ٢٥ م بطول: (٢٠٣,١١) مئتين و ثلاثة متر و احد عشر سنتيمتر

غرباً: شارع عرض ٢٥ م بطول: (٢١٤,١٤) مئتين و أربعة عشر متراً و أربعة عشر سنتيمتراً

ومساحتها: (١٤,٧١٣,٨٧) أربعة عشر ألفاً و سبعمائة و ثلاثة عشر متر مربعاً و سبعة و ثمانون سنتيمتراً مربعاً فقط والمستند فن أفرأها على الصك الصادر من هذه الإدارة برقم ٣١٠١٠٧٠٤٣٧٤٢ في ١٣ / ٧ / ١٤٣٨ هـ .

قد انتقلت ملكيتها ل: شركة تمدين الأولى العقارية بموجب سجل تجاري رقم ١٠١٠٨٩٦٦٢٢ في ١٤ / ١ / ١٤٣٩ هـ .

رَبِّتْ بِمَوْجِبِ الْخَطَابِ الْمَصَادِقِ عَلَيْهِ مِنَ الْعُرْفَةِ التِّجَارِيَةِ بِالرِّيَاضِ وَعَلَيْهِ جَرَى التَّصْدِيقُ تَحْرِيرًا فِي ١٠ / ٢ / ١٤٣٩ هـ لَاعْتِمَادِهِ ، وَصَلَّى اللهُ عَلَى نَبِيِّنَا مُحَمَّدٍ وَآلِهِ وَصَحْبِهِ وَسَلَّمَ .

الختم الرسمي لـ
كتابة العدل الأولى بالرياض
كاتب العدل بـ (١٥) رقم

محمد بن سعد بن محمد الفدي
كاتب العدل

هذا الاستناد وحدة متكاملة - وصيحات أو أضاف مسجلة منه يؤدي إلى عدم صلاحية المستند
نموذج رقم (١٢-٣-١١)
(هذا النموذج مخصص للاستخدام بالحاسب الآلي ويمنع تغليفه)
صفحة ١ من ١
مصلحة مطابع الحكومة - ٧٧٢٨٣٩

وصف العقار:

الأرض

العقار هو عبارة عن أرض مقام عليها ورشة، بمساحة إجمالية للأرض 14,713.87م² حسب الصك المرفق من قبل العميل، مفصلة كالتالي:

حدود وأطوال الأرض		
الطول	نوع الحد	الجهة
89.34م	شارع عرض 20م	شمالاً
43.2 م + منكسر شرقاً بطول 14.41م	شارع عرض 25م	جنوباً
203.11 م	شارع عرض 25م	شرقاً
214.14 م	شارع عرض 25م	غرباً
ملاحظات		

المباني

مقام على الأرض ورشة سيارات مبنى معدني مكون من دور أرضي فقط، بمساحة إجمالية للمباني 12,045م² حسب رخصة البناء المرفقة من قبل العميل.

الخدمات المتوفرة ومواصفات العقار:

الخدمات المتوفرة في منطقة العقار			
شبكة كهرباء	شبكة مياه	شبكة الصرف الصحي	صرف مياه الأمطار
<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
ملاحظات			-

وصف تشطيبات العقار والأعمال الإنشائية

نوع الأسقف	الهيكل الإنشائي	نوع التكييف	هل يوجد بالمبنى		نوع الأرضيات		نوع الواجهات	
<input type="checkbox"/> خرسانة مسلحة	<input type="checkbox"/> خرساني	<input type="checkbox"/> مركزي	<input type="checkbox"/> سلام	<input type="checkbox"/> حوائط مزدوجة	صبه	الخارجي	دهان وشينكو	الشمالية
<input checked="" type="checkbox"/> كمرات حديد	<input type="checkbox"/> حوائط حاملة	<input checked="" type="checkbox"/> منفصل	<input type="checkbox"/> مصاعد	<input type="checkbox"/> زجاج مزدوج	صبه	استقبال	دهان وشينكو	الجنوبية
<input type="checkbox"/> كمرات خشبية	<input checked="" type="checkbox"/> مباني معدنية	<input type="checkbox"/> شباك	<input type="checkbox"/> مواقف	<input type="checkbox"/> جبس بالسقف	صبه	المدخل	كلادينج	الشرقية
<input type="checkbox"/> أخرى	<input type="checkbox"/> مباني خشبية	<input type="checkbox"/> أخرى	<input checked="" type="checkbox"/> أبواب	<input type="checkbox"/> إضاءة مخفية	شينكو	الأسطح	دهان وشينكو	الغربية
حراري مائي أسقف وجدران						نوعية العزل		
						ملاحظة		

صور للعقار:



اسلوب التقييم المتبع لتقييم العقار:

طريقة المقارنة

تستعمل هذه الطريقة لمعرفة القيمة التقديرية للعقار محل التقييم والمحددة بالقيمة السوقية للعقار، ولاستعمال هذه الطريقة يؤخذ بعين الاعتبار حالة العقار محل التقييم وزمن التقييم، ومن ثم نقوم بدراسة العروض المشابهة للعقار في المنطقة المحيطة، ومن ثم يتم القيام ببعض التعديلات على العقارات المشابهة ليتم تسويتها بالعقار محل التقييم بما لا يضر بقيمة العقار المقارن وذلك حتى نستطيع مقارنتها للعقار محل التقييم. وهذه التعديلات تنحصر في نطاق اختلاف المساحات والمكان وأي مميزات إضافية تعتبر من الكماليات الخاصة بالعقار ولتعتمد تغيير جذري في قيمة العقار حال وجودها. يتم الاعتماد في جلب العينات المشابهة للعقار محل التقييم من السوق المحيطة على طريقتين رئيسيتين وهما المسح الميداني والتواصل مع الوكلاء العقاريين. إن طريقة المقارنة تعتمد في الأساس على معدلات القيمة السوقية للمنطقة المحيطة والتي يتواجد بها العقار وإن أي تعديلات تطرأ على أسعار العقارات يجب أن تكون ضمن الحدود المذكورة أدناه.

طريقة رسمة الدخل

تعتمد طريقة رسمة الدخل على تقدير قيمة العقارات وفقاً لمحاكاة مبيعات السوق العقاري للعقارات ذات الدخل المستقر المماثلة للعقار محل التقييم، والشرط الأساسي لتطبيق طريقة رسمة الدخل هو توقع استقرار الدخل والنمو بالعقار مستقبلاً.

خطوات التقييم في طريقة رسمة الدخل

- تحديد مستوى استقرار دخل ونمو العقار مستقبلاً.
- وضع افتراضات الدخل بالرجوع والاعتماد على مؤشر السوق.
- وضع افتراضات التشغيل وفقاً لحالة العقار وبالقياس لمتوسطات السوق.
- حساب صافي الدخل المتوقع.
- تحديد المدى المناسب لمعامل الرسمة.
- تحديد معامل الرسمة المناسب للعقار محل التقييم.
- تطبيق معدل الرسمة للوصول للقيمة السوقية.

المقارنات العقارية وعوامل التسوية:

البيان	موقع المقارنة	نوع المقارنة	الشوارع	طبيعة العقار	تاريخ البيع أو التقييم	مساوى العقار	التخطيط / التنظيم	المساحة	سعر البيع	سعر المتر المربع	صافي التسوية	سعر المتر بعد التسوية		
المقارنة (1)	الفيصلية	أرض	جار 2م25 شرق 2م30 غرب	مستوي	2017/07/24م	لايوجد	صناعي	2,4,928.00	S.R 8,870,400.00	S.R 1,800.00	%10.00 -	S.R 1,620.00		
								%0.00	%0.00	%0.00	%0.00	%0.00	%0.00	%0.00
								(0.00)	(0.00)	(0.00)	(0.00)	(0.00)	(0.00)	(0.00)
المقارنة (2)	الفيصلية	أرض	2م25 شمال جار 2م25 شرق 2م30 غرب	مستوي	2017/10/17م	لايوجد	صناعي	2,1,200.00	S.R 2,400,000.00	S.R 2,000.00	%25.00 -	S.R 1,500.00		
								%0.00	%0.00	%0.00	%0.00	%0.00	%0.00	%0.00
								(0.00)	(0.00)	(0.00)	(0.00)	(0.00)	(0.00)	(0.00)
المقارنة (3)	الفيصلية	أرض	2م20 شمال 2م30 جنوب 2م20 شرق جار	مستوي	عرض مباشر	لايوجد	صناعي	2,2,000.00	S.R 4,400,000.00	S.R 2,200.00	%25.00 -	S.R 1,650.00		
								%0.00	%0.00	%0.00	%0.00	%0.00	%0.00	%0.00
								(0.00)	(0.00)	(0.00)	(0.00)	(0.00)	(0.00)	(0.00)

ألف وخمسمائة وتسعون ريال سعودي

SAR 1,590.00

متوسط سعر المتر للأرض في المنطقة

ESTNAD

المقارنات العقارية وعوامل التسوية:

البيان	موقع المقارنة	نوع المقارنة	الشوارع	تاريخ البيع أو التقييم	عمر العقار	المميزات	المساحة	سعر التأجير	سعر المتر المربع	صافي التسوية	سعر المتر بعد التسوية
المقارنة (4)	السلي	مستودع	جار جار 2م60 شرق جار	عرض مباشر	20سنة	لايوجد	2,1,125.00	S.R 180,000.00	S.R 160.00	- 10.00 %	S.R 144.00
	%15.00 + (24.00)	%0.00 (0.00)	%0.00 (0.00)	%0.00 (0.00)	%15.00 + (24.00)	%0.00 (0.00)	%40.00 - (64.00)				
المقارنة (5)	السلي	مستودع	جار جار 2م60 شرق جار	عرض مباشر	20سنة	لايوجد	2,1,300.00	S.R 195,000.00	S.R 150.00	- 10.00 %	S.R 135.00
	%15.00 + (22.50)	%0.00 (0.00)	%0.00 (0.00)	%0.00 (0.00)	%15.00 + (22.50)	%0.00 (0.00)	%40.00 - (60.00)				
المقارنة (6)	السلي	مستودع	جار جار 2م60 شرق جار	عرض مباشر	5سنوات	لايوجد	2,15,000.00	S.R 1,800,000.00	S.R 120.00	+ 15.00 %	S.R 138.00
	%15.00 + (18.00)	%0.00 (0.00)	%0.00 (0.00)	%0.00 (0.00)	%0.00 (0.00)	%0.00 (0.00)	%0.00 (0.00)				

مائة وأربعون ريال سعودي

SAR 140.00

متوسط سعر المتر التأجيري للمستودعات

المصدر: وزارة العدل، والوكلاء العقاريين.

تحديد معدل الرسملة وافتراضات التشغيل:

اسم المشتري	نوع العقار	المدينة	الحي	عمر العقار	تفاصيل العقد	مدة العقد	مساحة الأرض	مساحة البناء
جدوى ريت	مستودع	الرياض	السلي	5 سنوات	عقد واحد	خمس سنوات	218,925.00	143,400.00
الراجحي ريت	مستودع	الرياض	المصانع	10 سنوات	عقد واحد	خمس سنوات	96,613.94	80,359.08
المعذر ريت	مستودع	الرياض	المصانع	10 سنوات	متعددة	متعددة	13,544.45	11,970.00
المعذر ريت	مستودع	الرياض	السلي	سنة 20	متعددة	متعددة	54,075.00	46,158.00
مشاركة ريت	مستودع	الرياض	المشاعل	سنتان	عقد واحد	خمس سنوات	29,955.49	25,000.00

اسم المشتري	نوع العقار	المدينة	الحي	تاريخ الشراء	قيمة الشراء	الإيجار الإجمالي السنوي	الإيجار الصافي السنوي	نسبة العائد على الإجمالي	نسبة العائد على الصافي
جدوى ريت	مستودع	الرياض	السلي	٣٠ أكتوبر ٢٠١٧	221,680,000.00	20,000,000.00	20,000,000.00	9.02%	9.02%
الراجحي ريت	مستودع	الرياض	المصانع	٣٠ أكتوبر ٢٠١٧	198,701,300.00	13,616,639.00	13,616,639.00	6.85%	6.85%
المعذر ريت	مستودع	الرياض	المصانع	٣٠ مارس ٢٠١٧	27,281,887.81	1,747,000.00	1,747,000.00	6.40%	6.40%
المعذر ريت	مستودع	الرياض	السلي	٣٠ مارس ٢٠١٧	75,502,675.27	5,523,550.00	5,247,372.50	6.95%	7.32%
مشاركة ريت	مستودع	الرياض	المشاعل	٣٠ يونيو ٢٠١٧	90,000,000.00	9,000,000.00	8,550,000.00	9.50%	10.00%
-	-	-	-	-	-	-	-	7.75%	7.92%

معامل الرسملة "المرود العالي" تم تقدير المرود العالي في العدى المناسب في ظل مخاطر السوق وأن العائد الصافي للعقارات المشابهة هو 7.75%.

المصدر: الشروط والأحكام لصناديق الريت، ووزارة العدل.

مواقع العقارات المقارنة:



طريقة احتساب رسمة الدخل:

2,059,941.80			إجمالي الإيجار السنوي
	0.00	0.00%	نسبة التشغيل والصيانة
2,059,941.80			صافي الإيجار السنوي
	7.75%		معامل الرسمة
26,579,894.19			القيمة الإجمالية للعقار رقماً
ستة وعشرون مليون وخمسمائة وتسعة وسبعون ألف وثمانمائة وأربعة وتسعون ريال سعودي وتسعة عشرة هـ			القيمة الإجمالية للعقار كتابياً

إيضاح

تقدير سعر المتر للإيجار / تم تقدير سعر متر الإيجار بناءً على متوسط سعر المتر للإيجار في المنطقة كما هو موضح بجدول المقارنات أعلاه.

نسبة التشغيل والصيانة / حسب العقد المرفق من قبل العميل أن المستأجر فيه يتحمل تكاليف الإدارة والصيانة والتشغيل.

معامل الرسمة "المردود المالي" تم تقدير المردود المالي في المدى المناسب في ظل مخاطر السوق وأن العائد للعقارات المشابهة 7.75% كما هو موضح بالجدول أعلاه البيوع المشابهة.

تقدير القيمة السوقية للعقار:

عند استعراض المعلومات السابقة من هذا التقرير وتحليل معطيات السوق العقاري الحالية فإننا نقدر القيمة السوقية للعقار بتاريخ 2018/12/16 م، وعلى وضعه الراهن كما هو موضح أدناه: -

S.R 26,600,000.00	القيمة السوقية للعقار رقماً
ستة وعشرون مليون وستمائة ألف ريال سعودي	القيمة السوقية للعقار كتابياً

الاسم	المسمى الوظيفي	فرع	عضوية الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين
عبد الرحمن بن مطلق المطلق	باحث عقاري	العقار	1210000099
محمود أمين	مدخل بيانات	-	-

المدير العام

إبراهيم بن محمد الجدوع

فرع / العقار

عضوية الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين

رقم / 1210000037



(Handwritten signature)

الفرضيات والشروط:

- إن هذا التقييم هو قيمة تقديرية سوقية للعقار وقد تم مراعاة ظروف السوق، وتم اعتبار أنه لغرض تحديث القوائم المالية.
- لا يجوز استغلال هذا التقرير إلا في أغراض التقييم العقاري فقط.
- حسب التاريخ المحدد لهذا التقرير فإن مدة صلاحية التقرير ستة أشهر من تاريخ إعداده.
- يلتزم مكتب استناد بسرية المعلومات الواردة بالتقرير.
- ليس لمكتب استناد أي مسؤولية للتحقق من سلامة المستندات الخاصة بهذا العقار، وقد تم افتراض أن المستندات العرفية صحيحة وخالية من الرهن أو أي التزامات قانونية أو أي معوقات ما لم تذكر بالمستندات أو يصرح بها طالب التقييم.
- إن هذا التقرير مكون من واحد وعشرون صفحة.
- لقد تم إعداد التقرير دون أدنى مسؤولية على مكتب استناد.

تقييم ورشة الواقعة بمدينة الرياض
بحي الفيصلية
(بلك 7)

بتاريخ 09 ربيع الثاني 1440هـ
الموافق 16 ديسمبر 2018م
رقم التقرير RE1800142

أعد التقرير لشركة ملكية للاستثمار



المحترمين،

السادة / شركة ملكية للاستثمار

السلام عليكم ورحمة الله وبركاته.

الموضوع: - تقييم ورشة الواقعة بمدينة الرياض بحي الفيصلية (بلك 7)

بناءً على طلبكم لتقييم العقار الواقع بمدينة الرياض بحي الفيصلية، فقد قمنا بالكشف الفعلي على واقع العقار، ومعاينة 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 المقدرة.

أن الهدف من هذا التقرير هو تقدير القيمة السوقية للعقار بتاريخ 2018/12/16م وأن الغاية من إصداره هو لغرض تحديث القوائم المالية.

العقار المقدر هو عبارة عن أرض مقام عليها ورشة، بمساحة إجمالية للأرض 2م4,865.50 حسب الصك المرفق من قبل العميل، وبمساحة إجمالية للمباني 2م3,663.78 حسب رخصة البناء المرفقة من قبل العميل.

بناءً على الدراسة المنجزة فإننا نقدر القيمة السوقية للعقار وعلى وضعه الراهن في تاريخ 2018/12/16م وأن القيمة السوقية للعقار هي **إحدى عشر مليون ريال سعودي (11,000,000 ريال سعودي)**.

مراعيًا الموقع، وكما هو موثق بتاريخ 2018/12/16م.

المدير العام

إبراهيم بن محمد الجدوع

فرع / العقار

عضوية الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين

رقم / 1210000037



المحتويات

4.....	معلومات العقار
5.....	نطاق العمل
6.....	المسافات بين موقع العقار والخدمات الرئيسية
6.....	مميزات وسلبيات العقار
7.....	تحليل للمتغيرات بالسوق العقاري
8.....	موقع العقار محل التقييم على الأعمار الصناعية
8.....	إحداثيات العقار
9.....	صورة المخطط
10.....	صورة صك الملكية
11.....	صورة رخصة البناء
12.....	وصف العقار
12.....	الخدمات المتوفرة ومواصفات العقار
14.....	صور العقار
15.....	أساليب التقييم المتبعة لتقييم العقار
16 – 17.....	المقارنات العقارية وعوامل التسوية
18.....	تحديد معدل الرسملة وافتراضات التشغيل
19.....	مواقع المقارنات المقارنة
20.....	طريقة احتساب رسملة الدخل
21.....	تقدير القيمة السوقية للعقار
21.....	الفرضيات والشروط

معلومات العقار

ورشة	نوع العقار
شركة تعدين الأولى العقارية	اسم المالك
%100	نسبة الملكية
910120042721	رقم الصك
1439/02/02 هـ	تاريخ الصك
الرياض	كتابة العدل
الرياض	المدينة
الفيصلية	الحي
1432/10144	رقم رخصة البناء
1432/06/01 هـ	تاريخ رخصة البناء
5 سنوات	عمر العقار
3251	رقم المخطط التنظيمي
7	رقم البلك
555 – 554 – 553 – 552 – 551 – 550 – 549 – 548 – 547 – 546	رقم القطعة
تحديث القوائم المالية	الغرض من التقرير
2018/12/05 م	تاريخ معاينة على العقار
2018/12/16 م	تاريخ التقرير
-	ملاحظات

نطاق العمل:

- ❖ تم الكشف على العقار من قبل فريق عمل مكتب استناد للتقييم العقاري بتاريخ 2018/12/05م.
- ❖ تم جمع المعلومات عن العقار من الموقع وتم تحليل أسعار الأراضي والعقارات المعروضة للبيع للوصول إلى القيمة السوقية للعقار.
- ❖ تعريف القيمة السوقية (حسب المعايير الدولية للتقييم): -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 أكره.
- ❖ تم دراسة مستوى الأسعار للعقارات بالمنطقة المحيطة بالعقار وتمت الاستعانة من الأسعار الحالية التي تعرض لهذه العقارات، وتم عمل مسح ميداني واستقصاء عن أسعار البيع في الآونة الأخيرة لقطع الأراضي والعقارات بالمنطقة، ومن ثم أخذت هذه الأسعار كمؤشرات للوصول إلى القيمة السوقية.
- ❖ تقرير التقييم العقاري مطابق للاشتراطات الدولية للتقييم (IVS) المعتمدة من اللجنة الدولية للاشتراطات التقييم (IVSC) ومتوافقاً مع المواصفات القياسية الأمريكية الموحدة للتقييم المهني (USPAP) وميثاق الشرف المهني ومعايير التقييم العقاري.
- ❖ نقر نحن مكتب استناد للتقييم العقاري بأنه تم إعداد تقرير التقييم لصندوق ملكية عقارات الخليج ريت وفق معايير التقييم الدولية حسب اشتراطات الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين، وميثاق وأداب وسلوك مهنة التقييم الصادرة عنها، ولائحة صناديق الاستثمار العقاري واللوائح الأخرى ذات العلاقة الصادرة عن هيئة السوق المالية.

المسافات بين موقع العقار والخدمات الرئيسية:

الزمن المتوقع (دقيقة)	المرافق المتواجدة حول الموقع	
25	دوائر حكومية	الخدمات والمراكز الحكومية
15	مركز شرطة	
15	مدارس	
20	بنوك	
15	دفاع مدني	
20	مستشفيات	خدمات طبية
20	مستوصفات	
25	مراكز تجارية	خدمات تجارية
15	مطاعم	
40	فنادق	
10	محطات وقود	

مميزات وسلبيات موقع العقار:

مميزات العقار:

- وقوع العقار في حي الفيصلية وبالقرب من ورش كبرى الشركات.
- قرب العقار من عدة محاور (طريق الدائري الشرقي وطريق الدائري الجنوبي).
- سهولة الدخول والخروج من وإلى العقار.
- عرض الشوارع الداخلية في المخطط من 20م إلى 25م.

سلبيات موقع العقار:

- توفر عدد من الخيارات في المنطقة المجاورة.

تحليل للمتغيرات بالسوق العقاري:

العوامل المؤثرة على الطلب:

- ❖ أسعار بيع الأراضي بحي الفيصلية.
- ❖ أسعار تأجير الورش بحي الفيصلية.
- ❖ كثرة العرض وندرة الطلب.
- ❖ نظام البناء في منطقة العقار.

المخاطر المتعلقة بالعقار:

- ❖ التغيرات السلبية في الأوضاع الاقتصادية على المستوى المحلي والإقليمي.
- ❖ الوضع المالي لمستأجري العقار.
- ❖ نفقات المصاريف والتشغيل.
- ❖ انخفاض عام في أسعار العقار في مدينة الرياض نتيجة متغيرات متعددة.
- ❖ ظهور تشريعات وأنظمة جديدة تحد من الحركة العمرانية.
- ❖ ضعف الطلب على تأجير الورش بمدينة الرياض.
- ❖ ظهور منافسة سعرية لتأجير الورش بالمنطقة المحيطة بالعقار.
- ❖ الظروف الجوية والكوارث الطبيعية والحوادث والعوامل الأخرى الخارجة عن نطاق السيطرة.

موقع العقار محل التقييم على الأقماع الصناعية:

يقع العقار بحي الفيصلية ويحده من الشمال شارع عرض 20م، ويحده من الجنوب شارع عرض 20م، ويحده من الشرق شارع عرض 25م، ويحده من الغرب شارع عرض 25م.



إحداثيات العقار:

N: 24.636959

E: 46.798153

صورة المخطط:

استخدام الأرض صناعي ورش ومستودعات.



بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

الجمهورية العربية السورية
وزارة العدل
[٢٧٧]
مكتب العدل الأول بالرياض

صك

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

فإن قطعة الأرض ٥٤٦ و قطعة الأرض ٥٤٧ و قطعة الأرض ٥٤٨ و قطعة الأرض ٥٤٩ و قطعة الأرض ٥٥٠ و قطعة الأرض ٥٥١ و قطعة الأرض ٥٥٢ و قطعة الأرض ٥٥٣ . و قطعة الأرض ٥٥٤ و قطعة الأرض ٥٥٥ من المخطط رقم ٣٢٥١ الواقع في حي الفيصلية بمدينة الرياض .

وحدها وأطوالها كالتالي:

شمالاً: شارع عرض ٢٠ م بطول: (١٠١,٧٥) مائة و واحد متر و خمسة و سبعون سنتيمتر

جنوباً: شارع عرض ٢٠ م بطول: (٩٢,٨٧) اثنين و تسعون متر و سبعة و ثمانون سنتيمتر

شرقاً: شارع عرض ٢٥ م بطول: (٥٠) خمسون متر

غرباً: شارع عرض ٢٥ م بطول: (٥٠,٨) خمسون متراً و ثمانون سنتيمتراً

ومساحتها: (٤,٨٦٥,٥) أربعمائة و ثمانمائة و خمسة و ستون متر مربعاً و خمسون سنتيمتراً مربعاً فقط والمستند في اقرارها على الصك الصادر من هذه الإدارة برقم ٣١٠١١٣٠٦٨٦٦٨ في ١٤ / ٧ / ١٤٣٨ هـ .

قد انتقلت ملكيتها ل: شركة تمدين الأولى العقارية بموجب سجل تجاري رقم ١٠١٠٨٩٦٦٢٢ في ١٤ / ١ / ١٤٣٩ هـ . بتمن وقدره

وعليه جرى التصديق

تحريراً في ١٤٣٩ / ٢ / ٢ هـ . لاعتماده ، وصلى الله على نبينا محمد وآله وصحبه وسلم.

وزارة العدل

مكتب العدل الأول بالرياض
الختم الرسمي: ٢٠

عبد الرحمن بن عبدالعزيز بن محمد العليان

هذا المستند وحدة متكاملة ، وضيق أو تلف نسخة منه يؤدي إلى عدم صلاحية المستند

صفحة ١ من ١

نموذج رقم (١٢٢-٠٣-١)

مصلحة مطابع الحكومة - ٣٣٨٣٩

(هذا النموذج مخصص للاستخدام بالحاسب الآلي ويبلغ تكلفته)

صورة رخصة البناء:

أمانة منطقة الرياض
وزارة الشؤون البلدية
أمانة منطقة
إدارة رأس البلد

رقم الرخصة: ١٤٣٣/٤١٤٠
تاريخ الرخصة: ١٤٣٣/٤/١٤
تاريخ الإنشاء: ١٤٣٤/٤/١٤
نوع الرخصة: رخصتة تعديل مخططات البناء

رقم الرخصة: ١٤٣٣/٩/٢٣

رخصة بناء

اسم المالك:	شركة موجبة على المخططات المعمارية المحددة
رقم الأيديك:	١٠٦٠١٤٠٢٤٤
رقم المخطط:	٧١٠١٢٠١١٤٠٣
رقم القطعة:	من ٧٥٥٥٥٥٥
المساحة:	من ٢٢٤٦
النوع:	من التكميلية
مساحة الأرض:	٢٠٤٦٦,٢٩
الجهة:	الحدود
شمال:	شارع الزمن ٢٠ م
شرق:	شارع الزمن ٢٥ م
جنوب:	شارع الزمن ٢٠ م
غرب:	شارع الزمن ٢٥ م
مكونات البناء:	عدد الوحدات
تور أوتسي	١
تورلة توريه	٢٠٠٠

الكتابة المصممة: معمار الاستشارات الهندسية

رقم الترخيص: ١٢٠٤ رقم المشروع: ٤١ رقم النظام: ٢٢٠١٢٤٤٠٧ مناسب الشوارع المحيطة: مستوي

سند الرسوم مبلغ وفندق: ٢٤٤٨ ريال بموجب الإيصال رقم: ٢٢٠١٢٤٤٠٧ وتاريخ: ١٤٣٣-٠٤-١٤

ملاحظات:

- سند عدد ٤٤٤ رقم التور ١٢٠٤ - ١٧٤٦٦ - ٢٢٠١٢٤٤٠٧ تاريخ ١٤٣٣-٠٤-١٤
- إستمارة مراجعة مكتب دار الترخيص في إدارة رأس البلد بالكتابة من اليد والتأهيل
- مخطط الترخيص النهائي رقم ٢٢٠١٢٤٤٠٧ وتاريخ ١٤٣٣-٠٤-١٤ مع التصديق من قبل المصمم والفرع
- مخطط تعديل المخططات المعمارية رقم ١٤٣٣/٩/٢٣ تاريخ ١٤٣٣/٤/١٤ مع التصديق من قبل المصمم والفرع
- إشعار الأمان بمساحة التورلة الواردة بعد التأهيل من ٢٠٠٠ م^٢
- تورب ١٤٠٠ م^٢ حرم التورلة نظر الشارع من ٠ م^٢
- ٢٠٠٠ م^٢ تعديل عدد الوحدات بموجب المخططات المعمارية من مكتب معمار الاستشارات الهندسية
- مخطط تعديل بقية المخططات المعمارية رقم ١٤٣٣/٩/٢٣ تاريخ ١٤٣٣/٤/١٤ مع التصديق من قبل المصمم والفرع رقم ١٤٣٣/٩/٢٣ -

مدير إدارة الترخيص
م. علي بن أحمد التويج

مدير عام التخطيط العمراني
م. مساعد بن أحمد المحيا

رئيس قسم الترخيص
م. محمد بن أحمد التويج

يجب الالتزام بالاشتراطات الموضحة خلال الرخصة
أي تعديل أو تغيير يفسد هذه الرخصة

وصف العقار:

الأرض

العقار هو عبارة عن أرض مقام عليها ورشة، بمساحة إجمالية للأرض 2م4,865.50 حسب الصك المرفق من قبل العميل، مفصلة كالتالي:

حدود وأطوال الأرض		
الطول	نوع الحد	الجهة
101.75م	شارع عرض 20م	شمالاً
92.87م	شارع عرض 20م	جنوباً
50م	شارع عرض 25م	شرقاً
50.8م	شارع عرض 25م	غرباً
ملاحظات		

المباني

مقام على الأرض ورشة سيارات مبنى معدني مكون من دور أرضي فقط، بمساحة إجمالية للمباني 2م3,663.78 حسب رخصة البناء المرفقة من قبل العميل.

الخدمات المتوفرة ومواصفات العقار:

الخدمات المتوفرة في منطقة العقار			
شبكة كهرباء	شبكة مياه	شبكة الصرف الصحي	صرف مياه الأمطار
<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
ملاحظات			-

وصف تشطيبات العقار والأعمال الإنشائية

نوع الأسقف	الهيكل الإنشائي	نوع التكييف	هل يوجد بالمبنى		نوع الأرضيات		نوع الواجهات	
<input type="checkbox"/> خرسانة مسلحة	<input type="checkbox"/> خرساني	<input type="checkbox"/> مركزي	<input type="checkbox"/> سلاالم	<input type="checkbox"/> حوائط مزدوجة	صبه	الخارجي	دهان وشينكو	الشمالية
<input checked="" type="checkbox"/> كمرات حديد	<input type="checkbox"/> حوائط حاملة	<input checked="" type="checkbox"/> منفصل	<input type="checkbox"/> مصاعد	<input type="checkbox"/> زجاج مزدوج	صبه	استقبال	دهان وشينكو	الجنوبية
<input type="checkbox"/> كمرات خشبية	<input checked="" type="checkbox"/> مباني معدنية	<input type="checkbox"/> شباك	<input type="checkbox"/> مواقف	<input type="checkbox"/> جبس بالسقف	صبه	المدخل	كلادينج	الشرقية
<input type="checkbox"/> أخرى	<input type="checkbox"/> مباني خشبية	<input type="checkbox"/> أخرى	<input checked="" type="checkbox"/> بوابات	<input type="checkbox"/> إضاءة مخفية	شينكو	الأسطح	دهان وشينكو	الغربية
حراري مائي أسقف وجدران						نوعية العزل		
						ملاحظة		

صور للعقار:



اسلوب التقييم المتبع لتقييم العقار:

طريقة المقارنة

تستعمل هذه الطريقة لمعرفة القيمة التقديرية للعقار محل التقييم والمحددة بالقيمة السوقية للعقار، ولاستعمال هذه الطريقة يؤخذ بعين الاعتبار حالة العقار محل التقييم وزمن التقييم، ومن ثم نقوم بدراسة العروض المشابهة للعقار في المنطقة المحيطة، ومن ثم يتم القيام ببعض التعديلات على العقارات المشابهة ليتم تسويتها بالعقار محل التقييم بما لا يضر بقيمة العقار المقارن وذلك حتى نستطيع مقارنتها للعقار محل التقييم. وهذه التعديلات تنحصر في نطاق اختلاف المساحات والمكان وأي مميزات إضافية تعتبر من الكماليات الخاصة بالعقار ولتعتمد تغيير جذري في قيمة العقار حال وجودها. يتم الاعتماد في جلب العينات المشابهة للعقار محل التقييم من السوق المحيطة على طريقتين رئيسيتين وهما المسح الميداني والتواصل مع الوكلاء العقاريين. إن طريقة المقارنة تعتمد في الأساس على معدلات القيمة السوقية للمنطقة المحيطة والتي يتواجد بها العقار وإن أي تعديلات تطراً على أسعار العقارات يجب أن تكون ضمن الحدود المذكورة أدناه.

طريقة رسمة الدخل

تعتمد طريقة رسمة الدخل على تقدير قيمة العقارات وفقاً لمحاكاة مبيعات السوق العقاري للعقارات ذات الدخل المستقر المماثلة للعقار محل التقييم، والشرط الأساسي لتطبيق طريقة رسمة الدخل هو توقع استقرار الدخل والنمو بالعقار مستقبلاً.

خطوات التقييم في طريقة رسمة الدخل

- تحديد مستوى استقرار دخل ونمو العقار مستقبلاً.
- وضع افتراضات الدخل بالرجوع والاعتماد على مؤشر السوق.
- وضع افتراضات التشغيل وفقاً لحالة العقار وبالقياس لمتوسطات السوق.
- حساب صافي الدخل المتوقع.
- تحديد المدى المناسب لمعامل الرسمة.
- تحديد معامل الرسمة المناسب للعقار محل التقييم.
- تطبيق معدل الرسمة للوصول للقيمة السوقية.

المقارنات العقارية وعوامل التسوية:

البيان	موقع المقارنة	نوع المقارنة	الشوارع	طبيعة العقار	تاريخ البيع أو التقييم	مساوى العقار	التخطيط / التنظيم	المساحة	سعر البيع	سعر المتر المربع	صافي التسوية	سعر المتر بعد التسوية
المقارنة (1)	الفيصلية	أرض	جار 2م25 شرق 2م30 غرب	مستوي	2017/07/24م	لايوجد	صناعي	2,4,928.00	S.R 8,870,400.00	S.R 1,800.00	%0.00	S.R 1,800.00
								%0.00 (0.00)	%0.00 (0.00)	%0.00 (0.00)	%0.00 (0.00)	%0.00 (0.00)
المقارنة (2)	الفيصلية	أرض	2م25 شمال جار 2م25 شرق 2م30 غرب	مستوي	2017/10/17م	لايوجد	صناعي	2,1,200.00	S.R 2,400,000.00	S.R 2,000.00	%10.00 -	S.R 1,800.00
								%10.00 - -(200.00)	%0.00 (0.00)	%0.00 (0.00)	%0.00 (0.00)	%0.00 (0.00)
المقارنة (3)	الفيصلية	أرض	2م20 شمال 2م30 جنوب 2م20 شرق جار	مستوي	عرض مباشر	لايوجد	صناعي	2,2,000.00	S.R 4,400,000.00	S.R 2,200.00	%10.00 -	S.R 1,980.00
								%10.00 - -(220.00)	%0.00 (0.00)	%0.00 (0.00)	%0.00 (0.00)	%0.00 (0.00)

ألف وثمانمائة وستون ريال سعودي

SAR 1,860.00

متوسط سعر المتر للأرض في المنطقة

ESTNAD

المقارنات العقارية وعوامل التسوية:

البيان	موقع المقارنة	نوع المقارنة	الشوارع	تاريخ البيع أو التقييم	عمر العقار	المميزات	المساحة	سعر التأجير	سعر المتر المربع	صافي التسوية	سعر المتر بعد التسوية
المقارنة (4)	السلي	مستودع	جار جار 2م60 شرق	عرض مباشر	20سنة	لايوجد	2,1,125.00	S.R 180,000.00	S.R 160.00	%10.00 +	S.R 176.00
	%15.00 +	%0.00	%0.00	%0.00	%15.00 +	%0.00	-(32.00)				
المقارنة (5)	السلي	مستودع	جار جار 2م60 شرق	عرض مباشر	20سنة	لايوجد	2,1,300.00	S.R 195,000.00	S.R 150.00	%15.00 +	S.R 172.50
	%15.00 +	%0.00	%0.00	%0.00	%15.00 +	%0.00	-(22.50)				
المقارنة (6)	السلي	مستودع	جار جار 2م60 شرق	عرض مباشر	5سنوات	لايوجد	2,15,000.00	S.R 1,800,000.00	S.R 120.00	%45.00 +	S.R 174.00
	%25.00 +	%0.00	%0.00	%0.00	%0.00	%0.00	(24.00)				

مائة وخمسة وسبعون ريال سعودي

SAR 175.00

متوسط سعر المتر التأجيري للمستودعات

المصدر: وزارة العدل، والوكلاء العقاريين.

ESTNAD

تحديد معدل الرسملة وافتراضات التشغيل:

اسم المشتري	نوع العقار	المدينة	الحي	عمر العقار	تفاصيل العقد	مدة العقد	مساحة الأرض	مساحة البناء
جدوى ريت	مستودع	الرياض	السلي	5 سنوات	عقد واحد	خمس سنوات	218,925.00	143,400.00
الراجحي ريت	مستودع	الرياض	المصانع	10 سنوات	عقد واحد	خمس سنوات	96,613.94	80,359.08
المعذر ريت	مستودع	الرياض	المصانع	10 سنوات	متعددة	متعددة	13,544.45	11,970.00
المعذر ريت	مستودع	الرياض	السلي	سنة 20	متعددة	متعددة	54,075.00	46,158.00
مشاركة ريت	مستودع	الرياض	المشاعل	سنتان	عقد واحد	خمس سنوات	29,955.49	25,000.00

اسم المشتري	نوع العقار	المدينة	الحي	تاريخ الشراء	قيمة الشراء	الإيجار الإجمالي السنوي	الإيجار الصافي السنوي	نسبة العائد على الإجمالي	نسبة العائد على الصافي
جدوى ريت	مستودع	الرياض	السلي	٣٠ أكتوبر ٢٠١٧	221,680,000.00	20,000,000.00	20,000,000.00	9.02%	9.02%
الراجحي ريت	مستودع	الرياض	المصانع	٣٠ أكتوبر ٢٠١٧	198,701,300.00	13,616,639.00	13,616,639.00	6.85%	6.85%
المعذر ريت	مستودع	الرياض	المصانع	٣٠ مارس ٢٠١٧	27,281,887.81	1,747,000.00	1,747,000.00	6.40%	6.40%
المعذر ريت	مستودع	الرياض	السلي	٣٠ مارس ٢٠١٧	75,502,675.27	5,523,550.00	5,247,372.50	6.95%	7.32%
مشاركة ريت	مستودع	الرياض	المشاعل	٣٠ يونيو ٢٠١٧	90,000,000.00	9,000,000.00	8,550,000.00	9.50%	10.00%
-	-	-	-	-	-	-	-	7.75%	7.92%

معامل الرسملة "المردود العالي" تم تقدير المردود العالي في المدى المناسب في ظل مخاطر السوق وأن العائد الصافي للعقارات المشابهة هو 7.75%.

المصدر: الشروط والأحكام لصناديق الريت، ووزارة العدل.

مواقع العقارات المقارنة:



طريقة احتساب رسمة الدخل:

851,462.50			إجمالي الإيجار السنوي
	0.00	0.00%	نسبة التشغيل والصيانة
851,462.50			صافي الإيجار السنوي
7.75%			معامل الرسمة
10,986,612.90			القيمة الإجمالية للعقار رقماً
عشرة مليون وتسعمائة وستة وثمانون ألف وستمائة و إثني عشر ريال سعودي وتسعون هلة			القيمة الإجمالية للعقار كتابياً

إيضاح

تقدير سعر المتر للإيجار / تم تقدير سعر متر الإيجار بناءً على متوسط سعر المتر للإيجار في المنطقة كما هو موضح بجدول المقارنات أعلاه.

نسبة التشغيل والصيانة / حسب العقد المرفق من قبل العميل أن المستأجر فيه يتحمل تكاليف الإدارة والصيانة والتشغيل.

معامل الرسمة "المردود المالي" تم تقدير المردود المالي في المدى المناسب في ظل مخاطر السوق وأن العائد للعقارات المشابهة 7.75% كما هو موضح بالجدول أعلاه البيوع المشابهة.

تقدير القيمة السوقية للعقار:

عند استعراض المعلومات السابقة من هذا التقرير وتحليل معطيات السوق العقاري الحالية فإننا نقدر القيمة السوقية للعقار بتاريخ 2018/12/16 م، وعلى وضعه الراهن كما هو موضح أدناه: -

S.R 11,000,000.00	القيمة السوقية للعقار رقماً
إحدى عشر مليون ريال سعودي	القيمة السوقية للعقار كتابياً

الاسم	المسمى الوظيفي	فرع	عضوية الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين
عبد الرحمن بن مطلق المطلق	باحث عقاري	العقار	1210000099
محمود أمين	مدخل بيانات	-	-

المدير العام

إبراهيم بن محمد الجدوع

فرع / العقار

عضوية الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين

رقم / 1210000037



الفرضيات والشروط:

- إن هذا التقييم هو قيمة تقديرية سوقية للعقار وقد تم مراعاة ظروف السوق، وتم اعتبار أنه لغرض تحديث القوائم المالية.
- لا يجوز استغلال هذا التقرير إلا في أغراض التقييم العقاري فقط.
- حسب التاريخ المحدد لهذا التقرير فإن مدة صلاحية التقرير ستة أشهر من تاريخ إعداده.
- يلتزم مكتب استناد بسرية المعلومات الواردة بالتقرير.
- ليس لمكتب استناد أي مسؤولية للتحقق من سلامة المستندات الخاصة بهذا العقار، وقد تم افتراض أن المستندات المرفقة صحيحة وخالية من الرهن أو أي التزامات قانونية أو أي معوقات ما لم تذكر بالمستندات أو يصرح بها طالب التقييم.
- إن هذا التقرير مكون من واحد وعشرون صفحة.
- لقد تم إعداد التقرير دون أدنى مسؤولية على مكتب استناد.

تقييم ورشة الواقعة بمدينة الرياض
بحي الفيصلية
(بلك 9)

بتاريخ 09 ربيع الثاني 1440هـ

الموافق 16 ديسمبر 2018م

رقم التقرير RE1800143

أعد التقرير لشركة ملكية للاستثمار



المحترمين،

السادة / شركة ملكية للاستثمار

السلام عليكم ورحمة الله وبركاته.

الموضوع: - تقييم ورشة الواقعة بمدينة الرياض بحي الفيصلية (بلك 9)

بناءً على طلبكم لتقييم العقار الواقع بمدينة الرياض بحي الفيصلية، فقد قمنا بالكشف الفعلي على واقع العقار، ومعاينة 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 المقدر.

أن الهدف من هذا التقرير هو تقدير القيمة السوقية للعقار بتاريخ 2018/12/16م وأن الغاية من إصداره هو لغرض تحديث القوائم المالية.

العقار المقدر هو عبارة عن أرض مقام عليها ورشة، بمساحة إجمالية للأرض 2م6,098.38 حسب الصك المرفق من قبل العميل، وبمساحة إجمالية للمباني 2م4,711 حسب رخصة البناء المرفقة من قبل العميل.

بناءً على الدراسة المنجزة فإننا نقدر القيمة السوقية للعقار وعلى وضعه الراهن في تاريخ 2018/12/16م وأن القيمة السوقية للعقار هي **ثلاثة عشر مليون وثمانمائة ألف ريال سعودي (13,800,000 ريال سعودي)**.

مراعي الموقع، وكما هو موثق بتاريخ 2018/12/16م.

المدير العام

إبراهيم بن محمد الجدوع

فرع / العقار

عضوية الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين

رقم / 1210000037



المحتويات

4.....	معلومات العقار
5.....	نطاق العمل
6.....	المسافات بين موقع العقار والخدمات الرئيسية
6.....	مميزات وسلبيات العقار
7.....	تحليل للمتغيرات بالسوق العقاري
8.....	موقع العقار محل التقييم على الأعمار الصناعية
8.....	إحداثيات العقار
9.....	صورة المخطط
10.....	صورة مك الملكية
11.....	صورة رخصة البناء
12.....	وصف العقار
12.....	الخدمات المتوفرة ومواصفات العقار
14.....	صور العقار
15.....	أساليب التقييم المتبعة لتقييم العقار
16 – 17.....	المقارنات العقارية وعوامل التسوية
18.....	تحديد معدل الرسملة وافتراضات التشغيل
19.....	مواقع المقارنات المقارنة
20.....	طريقة احتساب رسملة الدخل
21.....	تقدير القيمة السوقية للعقار
21.....	الفرضيات والشروط

معلومات العقار

ورشة	نوع العقار
شركة تعدين الأولى العقارية	اسم المالك
%100	نسبة الملكية
910120042719	رقم الصك
1439/02/02 هـ	تاريخ الصك
الرياض	كتابة العدل
الرياض	المدينة
الفيصلية	الحي
1432/10124	رقم رخصة البناء
1432/06/01 هـ	تاريخ رخصة البناء
5 سنوات	عمر العقار
3251	رقم المخطط التنظيمي
9	رقم البلك
534 - 535 - 536 - 537 - 538 - 539 - 540 - 541 - 542 - 543 - 544 - 545	رقم القطعة
تحديث القوائم المالية	الغرض من التقرير
2018/12/05 م	تاريخ معاينة على العقار
2018/12/16 م	تاريخ التقرير
-	ملاحظات

نطاق العمل:

- ❖ تم الكشف على العقار من قبل فريق عمل مكتب استناد للتقييم العقاري بتاريخ 2018/12/05م.
- ❖ تم جمع المعلومات عن العقار من الموقع وتم تحليل أسعار الأراضي والعقارات المعروضة للبيع للوصول إلى القيمة السوقية للعقار.
- ❖ تعريف القيمة السوقية (حسب المعايير الدولية للتقييم): -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 أكره.
- ❖ تم دراسة مستوى الأسعار للعقارات بالمنطقة المحيطة بالعقار وتمت الاستعانة من الأسعار الحالية التي تعرض لهذه العقارات، وتم عمل مسح ميداني واستقصاء عن أسعار البيع في الآونة الأخيرة لقطع الأراضي والعقارات بالمنطقة، ومن ثم أخذت هذه الأسعار كمؤشرات للوصول إلى القيمة السوقية.
- ❖ تقرير التقييم العقاري مطابق للاشتراطات الدولية للتقييم (IVS) المعتمدة من اللجنة الدولية للاشتراطات التقييم (IVSC) ومتوافقاً مع المواصفات القياسية الأمريكية الموحدة للتقييم المهني (USPAP) وميثاق الشرف المهني ومعايير التقييم العقاري.
- ❖ نقر نحن مكتب استناد للتقييم العقاري بأنه تم إعداد تقرير التقييم لصندوق ملكية عقارات الخليج ريت وفق معايير التقييم الدولية حسب اشتراطات الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين، وميثاق وأداب وسلوك مهنة التقييم الصادرة عنها، ولائحة صناديق الاستثمار العقاري واللوائح الأخرى ذات العلاقة الصادرة عن هيئة السوق المالية.

المسافات بين موقع العقار والخدمات الرئيسية:

الزمن المتوقع (دقيقة)	المرافق المتواجدة حول الموقع	
25	دوائر حكومية	الخدمات والمراكز الحكومية
15	مركز شرطة	
15	مدارس	
20	بنوك	
15	دفاع مدني	
20	مستشفيات	خدمات طبية
20	مستوصفات	
25	مراكز تجارية	خدمات تجارية
15	مطاعم	
40	فنادق	
10	محطات وقود	

مميزات وسلبيات موقع العقار:

مميزات العقار:

- وقوع العقار في حي الفيصلية وبالقرب من ورش كبرى الشركات.
- قرب العقار من عدة محاور (طريق الدائري الشرقي وطريق الدائري الجنوبي).
- سهولة الدخول والخروج من وإلى العقار.
- عرض الشوارع الداخلية في المخطط من 20م إلى 25م.

سلبيات موقع العقار:

- توفر عدد من الخيارات في المنطقة المجاورة.

تحليل للمتغيرات بالسوق العقاري:

العوامل المؤثرة على الطلب:

- ❖ أسعار بيع الأراضي بحي الفيصلية.
- ❖ أسعار تأجير الورش بحي الفيصلية.
- ❖ كثرة العرض وندرة الطلب.
- ❖ نظام البناء في منطقة العقار.

المخاطر المتعلقة بالعقار:

- ❖ التغيرات السلبية في الأوضاع الاقتصادية على المستوى المحلي والإقليمي.
- ❖ الوضع المالي لمستأجري العقار.
- ❖ نفقات المصاريف والتشغيل.
- ❖ انخفاض عام في أسعار العقار في مدينة الرياض نتيجة متغيرات متعددة.
- ❖ ظهور تشريعات وأنظمة جديدة تحد من الحركة العمرانية.
- ❖ ضعف الطلب على تأجير الورش بمدينة الرياض.
- ❖ ظهور منافسة سعرية لتأجير الورش بالمنطقة المحيطة.
- ❖ الظروف الجوية والكوارث الطبيعية والحوادث والعوامل الأخرى الخارجة عن نطاق السيطرة.

موقع العقار محل التقييم على الأقمار الصناعية:

يقع العقار بحي الفيصلية ويحده من الشمال شارع عرض 20م، ويحده من الجنوب شارع عرض 20م، ويحده من الشرق شارع عرض 25م، ويحده من الغرب شارع عرض 25م.



إحداثيات العقار:

N: 24.637993

E: 46.797423

صورة المخطط:

استخدام الأرض صناعي ورش ومستودعات.



بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

الجمهورية العربية السورية
وزارة العدل
[٢٧٧]
كتابة العدل الأولى بالرياض

صك

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

فإن قطعة الأرض ٥٣٤ و قطعة الأرض ٥٣٥ و قطعة الأرض ٥٣٦ و قطعة الأرض ٥٣٧ و قطعة الأرض ٥٣٨ و قطعة الأرض ٥٣٩ و قطعة الأرض ٥٤٠ و قطعة الأرض ٥٤١ و قطعة الأرض ٥٤٢ و قطعة الأرض ٥٤٣ و قطعة الأرض ٥٤٤ و قطعة الأرض ٥٤٥ من المخطط رقم ٣٢٥١ الواقع في حي الفيصلية بمدينة الرياض - وحدودها وأطوالها كالتالي:

شمالاً: شارع عرض ٢٠م	بطول: (١٢٦,٦١) مائة وستة و عشرون متر و واحد و ستون سنتيمتر
جنوباً: شارع عرض ٢٠م	بطول: (١١٧,٧٢) مائة و سبعة عشر متر و اثنين و سبعون سنتيمتر
شرقاً: شارع عرض ٢٥م	بطول: (٥٠) خمسون متر
غرباً: شارع عرض ٢٥م	بطول: (٥٠,٨) خمسون متراً و ثمانون سنتيمتراً

ومساحتها: (٦,٠٩٨,٣٨) ستة آلاف و ثمانية و تسعون متر مربعاً و ثمانية و ثلاثون سنتيمتراً مربعاً فقط والمستند في إفراغها على الصك الصادر من هذه الإدارة برقم ٣١٠١١١٠٤٤٦٥ في ١٢ / ٧ / ١٤٣٨ هـ. قد انتقلت ملكيتها ل: شركة تمدن الأولى العقارية بموجب سجل تجاري رقم ١٠١٠٨٩٦٦٢٢ في ١٤ / ١ / ١٤٣٩ هـ. بضمن وقدره وعليه جرى

التصديق تحريراً في ٢ / ٢ / ١٤٣٩ هـ. لاعتماده ، وصلى الله على نبينا محمد وآله وصحبه وسلّم.

وزارة العدل

كتابة العدل الأولى بالرياض

الختم الرسمي لـ ٢٠١٧

عبد الرحمن بن عبدالعزيز بن محمد العليان
كتابة العدل

هذا المستند وحدة متكاملة ، وشيخ أو تكف صفحة منه يؤدي إلى عدم صلاحية المستند -
(هذا النموذج مخصص للاستخدام بالحاسب الآلي ويمنع تغليفه)

مصلحة مطابع الحكومة - ٣٧٢٨٦

نموذج رقم ١ - صيغة ١ - ١

وصف العقار:

الأرض

العقار هو عبارة عن أرض مقام عليها ورشة، بمساحة إجمالية للأرض 26,098.38م حسب الصك المرفق من قبل العميل، مفصلة كالتالي:

حدود وأطوال الأرض		
الطول	نوع الحد	الجهة
126.61م	شارع عرض 20م	شمالاً
117.72م	شارع عرض 20م	جنوباً
50م	شارع عرض 25م	شرقاً
50.8م	شارع عرض 25م	غرباً
		ملاحظات

المباني

مقام على الأرض ورشة سيارات مبنى معدني مكون من دور أرضي فقط، بمساحة إجمالية للمباني 4,711م² حسب رخصة البناء المرفقة من قبل العميل.

الخدمات المتوفرة ومواصفات العقار:

الخدمات المتوفرة في منطقة العقار			
شبكة كهرباء	شبكة مياه	شبكة الصرف الصحي	صرف مياه الأمطار
<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
ملاحظات			-

وصف تشطيبات العقار والأعمال الإنشائية

نوع الأسقف	الهيكل الإنشائي	نوع التكييف	هل يوجد بالمبنى		نوع الأرضيات		نوع الواجهات	
<input type="checkbox"/> خرسانة مسلحة	<input type="checkbox"/> خرساني	<input type="checkbox"/> مركزي	<input type="checkbox"/> سلام	<input type="checkbox"/> حوائط مزدوجة	صبه	الخارجي	دهان وشينكو	الشمالية
<input checked="" type="checkbox"/> كمرات حديد	<input type="checkbox"/> حوائط حاملة	<input checked="" type="checkbox"/> منفصل	<input type="checkbox"/> مصاعد	<input type="checkbox"/> زجاج مزدوج	صبه	استقبال	دهان وشينكو	الجنوبية
<input type="checkbox"/> كمرات خشبية	<input checked="" type="checkbox"/> مباني معدنية	<input type="checkbox"/> شباك	<input type="checkbox"/> مواقف	<input type="checkbox"/> جبس بالسقف	صبه	المدخل	كلادينج	الشرقية
<input type="checkbox"/> أخرى	<input type="checkbox"/> مباني خشبية	<input type="checkbox"/> أخرى	<input checked="" type="checkbox"/> أبواب	<input type="checkbox"/> إضاءة مخفية	شينكو	الأسطح	دهان وشينكو	الغربية
حراري مائي أسقف وجدران						نوعية العزل		
						ملاحظة		

صور للعقار:



اسلوب التقييم المتبع لتقييم العقار:

طريقة المقارنة

تستعمل هذه الطريقة لمعرفة القيمة التقديرية للعقار محل التقييم والمحددة بالقيمة السوقية للعقار، ولاستعمال هذه الطريقة يؤخذ بعين الاعتبار حالة العقار محل التقييم وزمن التقييم، ومن ثم نقوم بدراسة العروض المشابهة للعقار في المنطقة المحيطة، ومن ثم يتم القيام ببعض التعديلات على العقارات المشابهة ليتم تسويتها بالعقار محل التقييم بما لا يضر بقيمة العقار المقارن وذلك حتى نستطيع مقاربتها للعقار محل التقييم. وهذه التعديلات تنحصر في نطاق اختلاف المساحات والمكان وأي مميزات إضافية تعتبر من الكماليات الخاصة بالعقار ولتعتمد تغيير جذري في قيمة العقار حال وجودها. يتم الاعتماد في جلب العينات المشابهة للعقار محل التقييم من السوق المحيطة على طريقتين رئيسيتين وهما المسح الميداني والتواصل مع الوكلاء العقاريين. إن طريقة المقارنة تعتمد في الأساس على معدلات القيمة السوقية للمنطقة المحيطة والتي يتواجد بها العقار وإن أي تعديلات تطراً على أسعار العقارات يجب أن تكون ضمن الحدود المذكورة أدناه.

طريقة رسمة الدخل

تعتمد طريقة رسمة الدخل على تقدير قيمة العقارات وفقاً لمحاكاة مبيعات السوق العقاري للعقارات ذات الدخل المستقر المماثلة للعقار محل التقييم، والشرط الأساسي لتطبيق طريقة رسمة الدخل هو توقع استقرار الدخل والنمو بالعقار مستقبلاً.

خطوات التقييم في طريقة رسمة الدخل

- تحديد مستوى استقرار دخل ونمو العقار مستقبلاً.
- وضع افتراضات الدخل بالرجوع والاعتماد على مؤشر السوق.
- وضع افتراضات التشغيل وفقاً لحالة العقار وبالقياس لمتوسطات السوق.
- حساب صافي الدخل المتوقع.
- تحديد المدى المناسب لمعامل الرسمة.
- تحديد معامل الرسمة المناسب للعقار محل التقييم.
- تطبيق معدل الرسمة للوصول للقيمة السوقية.

المقارنات العقارية وعوامل التسوية:

البيان	موقع المقارنة	نوع المقارنة	الشوارع	طبيعة العقار	تاريخ البيع أو التقييم	مساوى العقار	التخطيط / التنظيم	المساحة	سعر البيع	سعر المتر المربع	صافي التسوية	سعر المتر بعد التسوية
المقارنة (1)	الفيصلية	أرض	جار 2م25 شرق 2م30 غرب	مستوي	2017/07/24م	لايوجد	صناعي	2,4,928.00	S.R 8,870,400.00	S.R 1,800.00	%0.00	S.R 1,800.00
								%0.00 (0.00)	%0.00 (0.00)	%0.00 (0.00)	%0.00 (0.00)	%0.00 (0.00)
المقارنة (2)	الفيصلية	أرض	2م25 شمال جار 2م25 شرق 2م30 غرب	مستوي	2017/10/17م	لايوجد	صناعي	2,1,200.00	S.R 2,400,000.00	S.R 2,000.00	%10.00 -	S.R 1,800.00
								%10.00 - -(200.00)	%0.00 (0.00)	%0.00 (0.00)	%0.00 (0.00)	%0.00 (0.00)
المقارنة (3)	الفيصلية	أرض	2م20 شمال 2م30 جنوب 2م20 شرق جار	مستوي	عرض مباشر	لايوجد	صناعي	2,2,000.00	S.R 4,400,000.00	S.R 2,200.00	%10.00 -	S.R 1,980.00
								%10.00 - -(220.00)	%0.00 (0.00)	%0.00 (0.00)	%0.00 (0.00)	%0.00 (0.00)

ألف وثمانمائة وستون ريال سعودي

SAR 1,860.00

متوسط سعر المتر للأرض في المنطقة

ESTNAD

المقارنات العقارية وعوامل التسوية:

البيان	موقع المقارنة	نوع المقارنة	الشوارع	تاريخ البيع أو التقييم	عمر العقار	المميزات	المساحة	سعر التأجير	سعر المتر المربع	صافي التسوية	سعر المتر بعد التسوية
المقارنة (4)	السلي	مستودع	جار جار 2م60 شرق جار	عرض مباشر	20 سنة	لا يوجد	2,1,125.00	S.R 180,000.00	S.R 160.00	%10.00 +	S.R 176.00
	%15.00 +	%0.00	%0.00	%0.00	%15.00 +	%0.00	-(24.00)	-(32.00)			
المقارنة (5)	السلي	مستودع	جار جار 2م60 شرق جار	عرض مباشر	20 سنة	لا يوجد	2,1,300.00	S.R 195,000.00	S.R 150.00	%15.00 +	S.R 172.50
	%15.00 +	%0.00	%0.00	%0.00	%15.00 +	%0.00	-(22.50)				
المقارنة (6)	السلي	مستودع	جار جار 2م60 شرق جار	عرض مباشر	5 سنوات	لا يوجد	2,15,000.00	S.R 1,800,000.00	S.R 120.00	%45.00 +	S.R 174.00
	%25.00 +	%0.00	%0.00	%0.00	%0.00	%0.00	(24.00)				

مائة وخمسة وسبعون ريال سعودي

SAR 175.00

متوسط سعر المتر التأجيري للمستودعات

المصدر: وزارة العدل، والوكلاء العقاريين.

تحديد معدل الرسملة وافتراضات التشغيل:

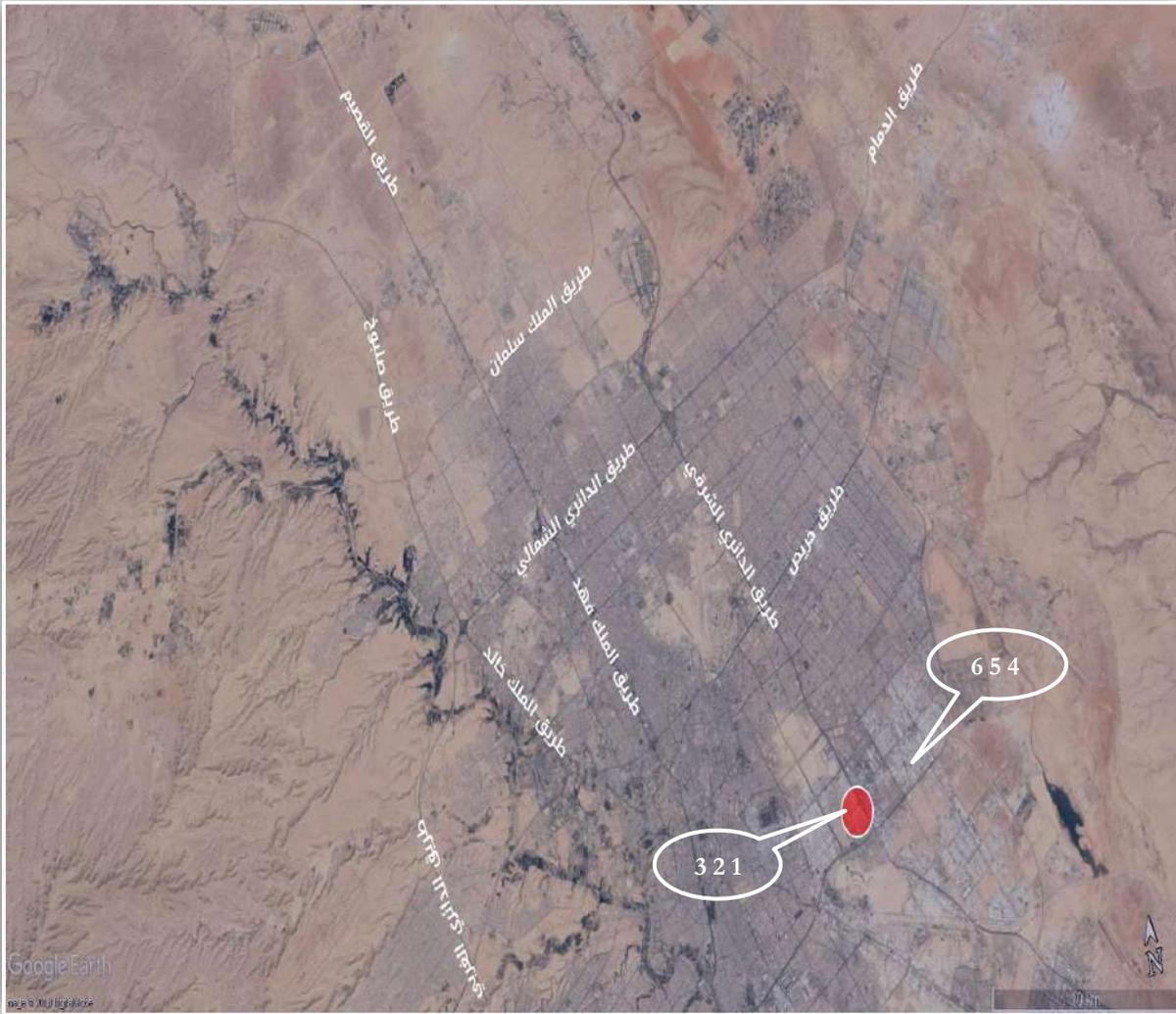
اسم المشتري	نوع العقار	المدينة	الحي	عمر العقار	تفاصيل العقد	مدة العقد	مساحة الأرض	مساحة البناء
جدوى ريت	مستودع	الرياض	السلي	5 سنوات	عقد واحد	خمسة سنوات	218,925.00	143,400.00
الراجحي ريت	مستودع	الرياض	المصانع	10 سنوات	عقد واحد	خمسة سنوات	96,613.94	80,359.08
المعذر ريت	مستودع	الرياض	المصانع	10 سنوات	متعددة	متعددة	13,544.45	11,970.00
المعذر ريت	مستودع	الرياض	السلي	سنة 20	متعددة	متعددة	54,075.00	46,158.00
مشاركة ريت	مستودع	الرياض	المشاعل	سنتان	عقد واحد	خمسة سنوات	29,955.49	25,000.00

اسم المشتري	نوع العقار	المدينة	الحي	تاريخ الشراء	قيمة الشراء	الإيجار الإجمالي السنوي	الإيجار الصافي السنوي	نسبة العائد على الإجمالي	نسبة العائد على الصافي
جدوى ريت	مستودع	الرياض	السلي	٣٠ أكتوبر ٢٠١٧	221,680,000.00	20,000,000.00	20,000,000.00	9.02%	9.02%
الراجحي ريت	مستودع	الرياض	المصانع	٣٠ أكتوبر ٢٠١٧	198,701,300.00	13,616,639.00	13,616,639.00	6.85%	6.85%
المعذر ريت	مستودع	الرياض	المصانع	٣٠ مارس ٢٠١٧	27,281,887.81	1,747,000.00	1,747,000.00	6.40%	6.40%
المعذر ريت	مستودع	الرياض	السلي	٣٠ مارس ٢٠١٧	75,502,675.27	5,523,550.00	5,247,372.50	6.95%	7.32%
مشاركة ريت	مستودع	الرياض	المشاعل	٣٠ يونيو ٢٠١٧	90,000,000.00	9,000,000.00	8,550,000.00	9.50%	10.00%
-	-	-	-	-	-	-	-	7.75%	7.92%

معامل الرسملة "المرودو العالى" تم تقدير المرودو العالى فى العدى المناسب فى ظل مخاطر السوق وأن العائد الصافى للعقارات المشابهة هو 7.75%.

المصدر: الشروط والأحكام لصناديق الريت، ووزارة العدل.

مواقع العقارات المقارنة:



طريقة احتساب رسمة الدخل:

1,067,216.50			إجمالي الإيجار السنوي
	0.00	0.00%	نسبة التشغيل والصيانة
1,067,216.50			صافي الإيجار السنوي
	7.75%		معامل الرسمة
13,770,535.48			القيمة الإجمالية للعقار رقماً
ثلاثة عشرة مليون وسبعمائة وسبعون ألف وخمسمائة وخمسة			القيمة الإجمالية للعقار كتابياً
وثلاثون ريال سعودي وثمانية وأربعون هللة			

إيضاح

تقدير سعر المتر للإيجار / تم تقدير سعر متر الإيجار بناءً على متوسط سعر المتر للإيجار في المنطقة كما هو موضح بجدول المقارنات أعلاه.

نسبة التشغيل والصيانة / حسب العقد المرفق من قبل العميل أن المستأجر فيه يتحمل تكاليف الإدارة والصيانة والتشغيل.

معامل الرسمة "المردود المالي" تم تقدير المردود المالي في المدى المناسب في ظل مخاطر السوق وأن العائد للعقارات المشابهة 7.75% كما هو موضح بالجدول أعلاه البيوع المشابهة.

تقدير القيمة السوقية للعقار:

عند استعراض المعلومات السابقة من هذا التقرير وتحليل معطيات السوق العقاري الحالية فإننا نقدر القيمة السوقية للعقار بتاريخ 2018/12/16 م، وعلى وضعه الراهن كما هو موضح أدناه: -

S.R 13,800,000.00	القيمة السوقية للعقار رقماً
ثلاثة عشرة مليون وثمانمائة ألف ريال سعودي	القيمة السوقية للعقار كتابياً

الاسم	المسمى الوظيفي	فرع	عضوية الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين
عبد الرحمن بن مطلق المطلق	باحث عقاري	العقار	1210000099
محمود أمين	مدخل بيانات	-	-



المدير العام

إبراهيم بن محمد الجدوع

فرع / العقار

عضوية الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين

رقم / 1210000037

الفرضيات والشروط:

- إن هذا التقييم هو قيمة تقديرية سوقية للعقار وقد تم مراعاة ظروف السوق، وتم اعتبار أنه لغرض تحديث القوائم المالية.
- لا يجوز استغلال هذا التقرير إلا في أغراض التقييم العقاري فقط.
- حسب التاريخ المحدد لهذا التقرير فإن مدة صلاحية التقرير ستة أشهر من تاريخ إعداده.
- يلتزم مكتب استناد بسرية المعلومات الواردة بالتقرير.
- ليس لمكتب استناد أي مسؤولية للتحقق من سلامة المستندات الخاصة بهذا العقار، وقد تم افتراض أن المستندات المرفقة صحيحة وخالية من الرهن أو أي التزامات قانونية أو أي معوقات ما لم تذكر بالمستندات أو يصرح بها طالب التقييم.
- إن هذا التقرير مكون من واحد وعشرون صفحة.
- لقد تم إعداد التقرير دون أدنى مسؤولية على مكتب استناد.

تقييم ورشة الواقعة بمدينة الرياض بحي الفيصلية (بلك 10)

بتاريخ 09 ربيع الثاني 1440هـ
الموافق 16 ديسمبر 2018م
رقم التقرير RE1800144

أعد التقرير لشركة ملكية للاستثمار



المحترمين،

السادة / شركة ملكية للاستثمار

السلام عليكم ورحمة الله وبركاته.

الموضوع: - تقييم ورشة الواقعة بمدينة الرياض بحي الفيصلية (بلك 10)

بناءً على طلبكم لتقييم العقار الواقع بمدينة الرياض بحي الفيصلية، فقد قمنا بالكشف الفعلي على واقع العقار، ومعاينة 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 المقدرة.

أن الهدف من هذا التقرير هو تقدير القيمة السوقية للعقار بتاريخ 2018/12/16م وأن الغاية من إصداره هو لغرض تحديث القوائم المالية.

العقار المقدر هو عبارة عن أرض مقام عليها ورشة، بمساحة إجمالية للأرض 2م6,729.88 حسب الصك المرفق من قبل العميل، وبمساحة إجمالية للمباني 2م5,233 حسب رخصة البناء المرفقة من قبل العميل.

بناءً على الدراسة المنجزة فإننا نقدر القيمة السوقية للعقار وعلى وضعه الراهن في تاريخ 2018/12/16م وأن القيمة السوقية للعقار هي **خمسة عشر مليون ومائتان ألف ريال سعودي (15,200,000 ريال سعودي)**.

مراعي الموقع، وكما هو موثق بتاريخ 2018/12/16م.

المدير العام

إبراهيم بن محمد الجدوع

فرع / العقار

عضوية الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين

رقم / 1210000037

2 | تقرير تقييم ورشة بلك 10 بحي الفيصلية بمدينة الرياض

المحتويات

4.....	معلومات العقار
5.....	نطاق العمل
6.....	المسافات بين موقع العقار والخدمات الرئيسية
6.....	مميزات وسلبيات العقار
7.....	تحليل للمتغيرات بالسوق العقاري
8.....	موقع العقار محل التقييم على الأعمار الصناعية
8.....	إحداثيات العقار
9.....	صورة المخطط
10.....	صورة مك الملكية
11.....	صورة رخصة البناء
12.....	وصف العقار
12.....	الخدمات المتوفرة ومواصفات العقار
14.....	صور العقار
15.....	أساليب التقييم المتبعة لتقييم العقار
16 – 17.....	المقارنات العقارية وعوامل التسوية
18.....	تحديد معدل الرسملة وافتراضات التشغيل
19.....	مواقع المقارنات المقارنة
20.....	طريقة احتساب رسملة الدخل
21.....	تقدير القيمة السوقية للعقار
21.....	الفرضيات والشروط

معلومات العقار

ورشة	نوع العقار
شركة تعدين الأولى العقارية	اسم المالك
%100	نسبة الملكية
310120042720	رقم الصك
1439/02/02 هـ	تاريخ الصك
الرياض	كتابة العدل
الرياض	المدينة
الفيصلية	الحي
1432/10131	رقم رخصة البناء
1432/06/01 هـ	تاريخ رخصة البناء
5 سنوات	عمر العقار
3251	رقم المخطط التنظيمي
10	رقم البلك
532 531 - 530 - 529 - 528 - 527 - 526 - 525 - 524 - 523 - 522 533	رقم القطعة
تحديث القوائم المالية	الغرض من التقرير
2018/12/05 م	تاريخ معاينة على العقار
2018/12/16 م	تاريخ التقرير
-	ملاحظات

نطاق العمل:

- ❖ تم الكشف على العقار من قبل فريق عمل مكتب استناد للتقييم العقاري بتاريخ 2018/12/05م.
- ❖ تم جمع المعلومات عن العقار من الموقع وتم تحليل أسعار الأراضي والعقارات المعروضة للبيع للوصول إلى القيمة السوقية للعقار.
- ❖ تعريف القيمة السوقية (حسب المعايير الدولية للتقييم): -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 أكره.
- ❖ تم دراسة مستوى الأسعار للعقارات بالمنطقة المحيطة بالعقار وتمت الاستعانة من الأسعار الحالية التي تعرض لهذه العقارات، وتم عمل مسح ميداني واستقصاء عن أسعار البيع في الآونة الأخيرة لقطع الأراضي والعقارات بالمنطقة، ومن ثم أخذت هذه الأسعار كمؤشرات للوصول إلى القيمة السوقية.
- ❖ تقرير التقييم العقاري مطابق للاشتراطات الدولية للتقييم (IVS) المعتمدة من اللجنة الدولية للاشتراطات التقييم (IVSC) ومتوافقاً مع المواصفات القياسية الأمريكية الموحدة للتقييم المهني (USPAP) وميثاق الشرف المهني ومعايير التقييم العقاري.
- ❖ نقر نحن مكتب استناد للتقييم العقاري بأنه تم إعداد تقرير التقييم لصندوق ملكية عقارات الخليج ريت وفق معايير التقييم الدولية حسب اشتراطات الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين، وميثاق وأداب وسلوك مهنة التقييم الصادرة عنها، ولائحة صناديق الاستثمار العقاري واللوائح الأخرى ذات العلاقة الصادرة عن هيئة السوق المالية.

المسافات بين موقع العقار والخدمات الرئيسية:

الزمن المتوقع (دقيقة)	المرافق المتواجدة حول الموقع	
25	دوائر حكومية	الخدمات والمراكز الحكومية
15	مركز شرطة	
15	مدارس	
20	بنوك	
15	دفاع مدني	
20	مستشفيات	خدمات طبية
20	مستوصفات	
25	مراكز تجارية	خدمات تجارية
15	مطاعم	
40	فنادق	
10	محطات وقود	

مميزات وسلبيات موقع العقار:

مميزات العقار:

- وقوع العقار في حي الفيصلية وبالقرب من ورش كبرى الشركات.
- قرب العقار من عدة محاور (طريق الدائري الشرقي وطريق الدائري الجنوبي).
- سهولة الدخول والخروج من وإلى العقار.
- عرض الشوارع الداخلية في المخطط من 20م إلى 25م.

سلبيات موقع العقار:

- توفر عدد من الخيارات في المنطقة المجاورة.

تحليل للمتغيرات بالسوق العقاري:

العوامل المؤثرة على الطلب:

- ❖ أسعار بيع الأراضي بحي الفيصلية.
- ❖ أسعار تأجير الورش بحي الفيصلية.
- ❖ كثرة العرض وندرة الطلب.
- ❖ نظام البناء في منطقة العقار.

المخاطر المتعلقة بالعقار:

- ❖ التغيرات السلبية في الأوضاع الاقتصادية على المستوى المحلي والإقليمي.
- ❖ الوضع المالي لمستأجري العقار.
- ❖ نفقات المصاريف والتشغيل.
- ❖ انخفاض عام في أسعار العقار في مدينة الرياض نتيجة متغيرات متعددة.
- ❖ ظهور تشريعات وأنظمة جديدة تحد من الحركة العمرانية.
- ❖ ضعف الطلب على تأجير الورش بمدينة الرياض.
- ❖ ظهور منافسة سعرية لتأجير الورش في المنطقة المحيطة.
- ❖ الظروف الجوية والكوارث الطبيعية والحوادث والعوامل الأخرى الخارجة عن نطاق السيطرة.

موقع العقار محل التقييم على الأقمار الصناعية:

يقع العقار بحي الفيصلية ويحده من الشمال شارع عرض 20م، ويحده من الجنوب شارع عرض 20م، ويحده من الشرق شارع عرض 25م، ويحده من الغرب شارع عرض 25م.



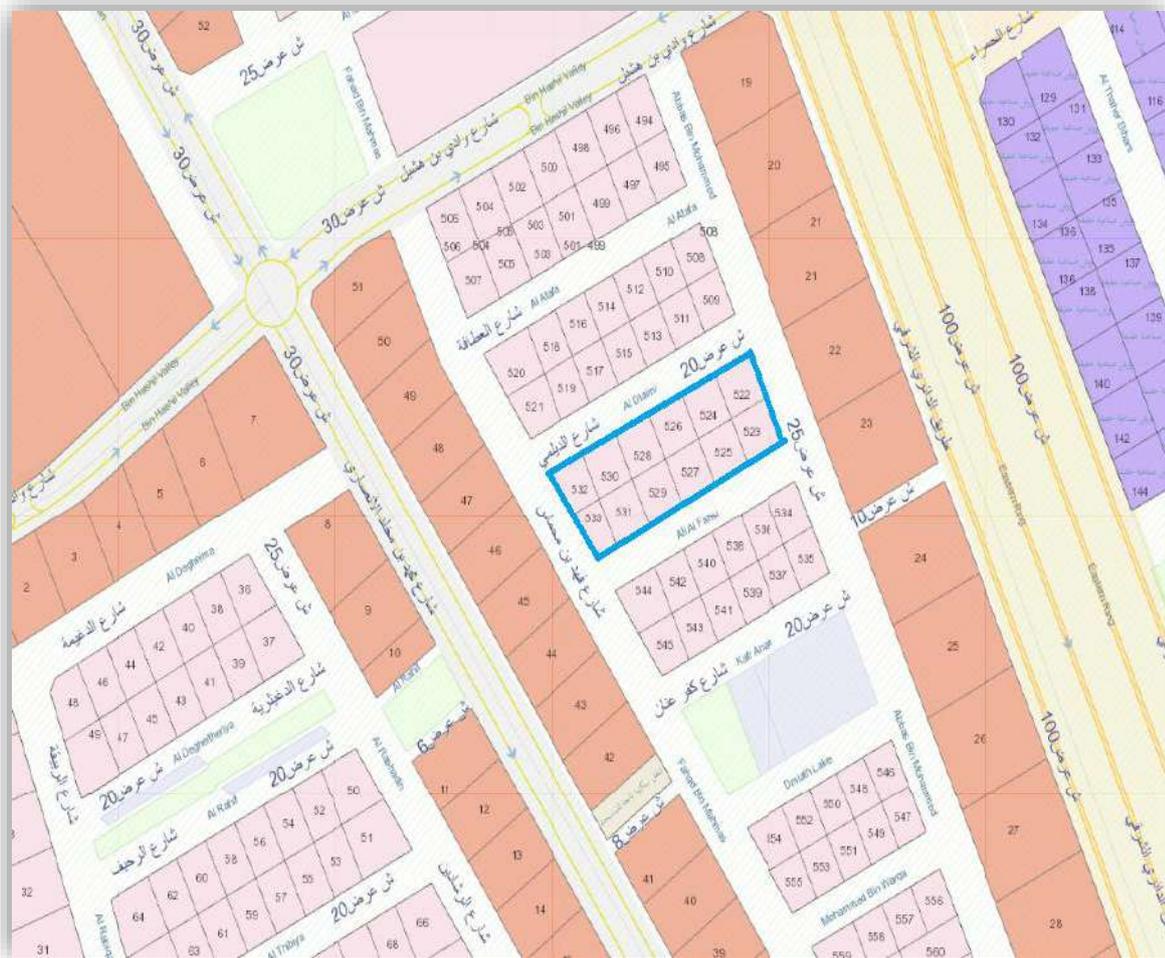
إحداثيات العقار:

N: 24.638653

E: 46.797380

صورة المخطط:

استخدام الأرض صناعي ورش ومستودعات.



بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

المملكة العربية السعودية
وزارة العدل
[٢٧٧]
كتابة العدل الأولى بالرياض

الرقم: ٣١٠١٢٠٠٤٢٧٢٠
التاريخ: ٢ / ٢ / ١٤٣٩ هـ

صك

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

فإن قطعة الأرض ٥٢٢ و قطعة الأرض ٥٢٣ و قطعة الأرض ٥٢٤ و قطعة الأرض ٥٢٥ و قطعة الأرض ٥٢٦ و قطعة الأرض ٥٢٧ و قطعة الأرض ٥٢٨ و قطعة الأرض ٥٢٩ و قطعة الأرض ٥٣٠ و قطعة الأرض ٥٣١ و قطعة الأرض ٥٣٢ و قطعة الأرض ٥٣٣ من المخطط رقم ٣٢٥١ الواقع في حي الفيصلية بمدينة الرياض .

وحدودها وأطوالها كالتالي:

شمالاً: شارع ٢٠م	بطول: (١٣٩,٠٤) مائة وتسعة و ثلاثون متر و اربعة سنتيمتر
جنوباً: شارع ٢٠م	بطول: (١٣٠,١٥) مائة و ثلاثون متر و خمسة عشر سنتيمتر
شرقاً: شارع ٢٥م	بطول: (٥٠) خمسون متر
غرباً: شارع ٢٥م	بطول: (٥٠,٨) خمسون متراً و ثمانون سنتيمتراً

ومساحتها: (٦,٧٢٩,٨٨) ستة آلاف و سبعمائة و تسعة و عشرون متر مربعاً و ثمانية و ثمانون سنتيمتراً مربعاً فقط بك ١٠ والمستند في افراغها على الصك الصادر من هذه الإدارة برقم ٤١٠١٠٣٠٣٥٩٢٣ في ٦ / ٢ / ١٤٣٨ هـ .

قد انتقلت ملكيتها ل: شركة تمدين الاولى العقارية بموجب سجل تجاري رقم ١٠١٠٨٩٦٦٢٢ في ١٤ / ١ / ١٤٣٩ هـ ، بثمن وقدره وعليه جرى

التصديق تحريراً في ٢ / ٢ / ١٤٣٩ هـ ، لاعتماده ، وصلى الله على نبينا محمد وآله وصحبه وسلم.

وزارة العدل

كتابة العدل الأولى بالرياض
الختم الرسمي
عبد الرحمن بن عبد العزيز بن محمد العليان

هذا المستند وحدة متكاملة ، وضياح أو نكف منقمة منه يؤدي إلى كسر صلاحية المستند .
نموذج رقم ١١ من ٨

مملكة مطابع الحكومة - ٣٣٨٣٦
(هذا النموذج مخصص للاستخدام بالحاسي الآلي ويمنع تكليفه)

صورة رخصة البناء:



السلطة العربية السعودية
وزارة الشؤون البلدية والقروية
أمانة منطقة الرياض

رقم الرخصة: ١٢٦-١٤٣٩
تاريخ الرخصة: ١٤٣٩
تاريخ الانتهاء: ١٤٤١
نوع الرخصة: تعديل

رقم رخص البناء: ١٤٣٩
رقم الخطة: ٤٣٣
رقم المخطط: ٤٣٣
نوع المخطط: تقنين
نوع المخطط: تقنين
نوع المخطط: تقنين
نوع المخطط: تقنين

الجهة	الحدود	الارتفاع	الإحداثيات
شمال	شارع ٢٠ م	٦٣٠,١٤	١
شمال	شارع ٢٠ م	٠	٢
جنوب	شارع ١٠ م	٦٣٠,١٤	٣
جنوب	شارع ٢٤ م	٤١٤,٤	٤

مكونات البناء	عدد الوحدات	مساحة الاستخدام
تور عربي	١٠	٤٣٣,٠٠

مساحة الأرض: ٦٣٧٢٩,٨٨ م^٢
مخطط الأسوار: م لظ
النطاق الحضري: منطقة ١

الكتاب: الترخيص - حساب لاستملاك البلدية
رقم الترخيص: ١٢٠٢
رقم المشروع: ٢٨
رقم النظام: ٢١٠١٩١٨١٨٩
مناسبت الشوارع المحيطة: مستوى
مسد الرسوم مبلغ وقدره: ٤٤٧٧
رمال بموجب الإيصال رقم: ٢١٠١٩١٨١٨٩
وتاريخ: ١٤٣٩-٠٤-٢٠

ملاحظات:
١- بناء برخصة تعديل عن الرخص في إطار رخص البناء بالاشتراك مع تعديل بالتقنين
٢- بموجب القرار الصادر رقم: ٢٣٧١٠-٤٠٠٥ بتاريخ ١٤٣٩-٠٤-٢٠ الصادر من إدارة الشؤون البلدية والقروية
٣- بموجب مخطط الكتلة الموحدة رقم ٤٣٣ بتاريخ ١٤٣٩-٠٤-٢٠ الصادر من إدارة الشؤون البلدية والقروية
٤- بموجب اللائحة العامة للبناء رقم ٤٣٣ بتاريخ ١٤٣٩-٠٤-٢٠
٥- بموجب اللائحة العامة على الفروع من ١٤٣٩-٠٤-٢٠



مدير عام الشؤون البلدية والقروية
أمانة منطقة الرياض

مدير إدارة التخطيط
م. علي بن محمد آل عويش

مدير قسم الرخص
أ. مكي بن محمد العتيبي

تاريخ الخطة أو الخطة التي عليها رخصة البناء: ١٤٣٩-٠٤-٢٠

وصف العقار:

الأرض

العقار هو عبارة عن أرض مقام عليها ورشة، بمساحة إجمالية للأرض 2م6,729.88 حسب الصك المرفق من قبل العميل، مفصلة كالتالي:

حدود وأطوال الأرض		
الطول	نوع الحد	الجهة
139.04م	شارع عرض 20م	شمالاً
130.15م	شارع عرض 20م	جنوباً
50م	شارع عرض 25م	شرقاً
50.8م	شارع عرض 25م	غرباً
ملاحظات		

المباني

مقام على الأرض ورشة سيارات مبنى معدني مكون من دور أرضي فقط، بمساحة إجمالية للمباني 2م5,233 حسب رخصة البناء المرفقة من قبل العميل.

الخدمات المتوفرة ومواصفات العقار:

الخدمات المتوفرة في منطقة العقار			
شبكة كهرباء	شبكة مياه	شبكة الصرف الصحي	صرف مياه الأمطار
<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
ملاحظات			-

وصف تشطيبات العقار والأعمال الإنشائية

نوع الأسقف	الهيكل الإنشائي	نوع التكييف	هل يوجد بالمبنى		نوع الأرضيات		نوع الواجهات	
<input type="checkbox"/> خرسانة مسلحة	<input type="checkbox"/> خرساني	<input type="checkbox"/> مركزي	<input type="checkbox"/> سلام	<input type="checkbox"/> حوائط مزدوجة	صبه	الخارجي	دهان وشينكو	الشمالية
<input checked="" type="checkbox"/> كمرات حديد	<input type="checkbox"/> حوائط حاملة	<input checked="" type="checkbox"/> منفصل	<input type="checkbox"/> مصاعد	<input type="checkbox"/> زجاج مزدوج	صبه	استقبال	دهان وشينكو	الجنوبية
<input type="checkbox"/> كمرات خشبية	<input checked="" type="checkbox"/> مباني معدنية	<input type="checkbox"/> شباك	<input type="checkbox"/> مواقف	<input type="checkbox"/> جبس بالسقف	صبه	المدخل	كلادينج	الشرقية
<input type="checkbox"/> أخرى	<input type="checkbox"/> مباني خشبية	<input type="checkbox"/> أخرى	<input checked="" type="checkbox"/> أبواب	<input type="checkbox"/> إضاءة مخفية	شينكو	الأسطح	دهان وشينكو	الغربية
حراري مائي أسقف وجدران						نوعية العزل		
						ملاحظة		

صور للعقار:



اسلوب التقييم المتبع لتقييم العقار:

طريقة المقارنة

تستعمل هذه الطريقة لمعرفة القيمة التقديرية للعقار محل التقييم والمحددة بالقيمة السوقية للعقار، ولاستعمال هذه الطريقة يؤخذ بعين الاعتبار حالة العقار محل التقييم وزمن التقييم، ومن ثم نقوم بدراسة العروض المشابهة للعقار في المنطقة المحيطة، ومن ثم يتم القيام ببعض التعديلات على العقارات المشابهة ليتم تسويتها بالعقار محل التقييم بما لا يضر بقيمة العقار المقارن وذلك حتى نستطيع مقارنتها للعقار محل التقييم. وهذه التعديلات تنحصر في نطاق اختلاف المساحات والمكان وأي مميزات إضافية تعتبر من الكماليات الخاصة بالعقار ولتعتمد تغيير جذري في قيمة العقار حال وجودها. يتم الاعتماد في جلب العينات المشابهة للعقار محل التقييم من السوق المحيطة على طريقتين رئيسيتين وهما المسح الميداني والتواصل مع الوكلاء العقاريين. إن طريقة المقارنة تعتمد في الأساس على معدلات القيمة السوقية للمنطقة المحيطة والتي يتواجد بها العقار وإن أي تعديلات تطراً على أسعار العقارات يجب أن تكون ضمن الحدود المذكورة أدناه.

طريقة رسمة الدخل

تعتمد طريقة رسمة الدخل على تقدير قيمة العقارات وفقاً لمحاكاة مبيعات السوق العقاري للعقارات ذات الدخل المستقر المماثلة للعقار محل التقييم، والشرط الأساسي لتطبيق طريقة رسمة الدخل هو توقع استقرار الدخل والنمو بالعقار مستقبلاً.

خطوات التقييم في طريقة رسمة الدخل

- تحديد مستوى استقرار دخل ونمو العقار مستقبلاً.
- وضع افتراضات الدخل بالرجوع والاعتماد على مؤشر السوق.
- وضع افتراضات التشغيل وفقاً لحالة العقار وبالقياس لمتوسطات السوق.
- حساب صافي الدخل المتوقع.
- تحديد المدى المناسب لمعامل الرسمة.
- تحديد معامل الرسمة المناسب للعقار محل التقييم.
- تطبيق معدل الرسمة للوصول للقيمة السوقية.

المقارنات العقارية وعوامل التسوية:

البيان	موقع المقارنة	نوع المقارنة	الشوارع	طبيعة العقار	تاريخ البيع أو التقييم	مساوى العقار	التخطيط / التنظيم	المساحة	سعر البيع	سعر المتر المربع	صافي التسوية	سعر المتر بعد التسوية
المقارنة (1)	الفيصلية	أرض	جار 2م25 شرق 2م30 غرب	مستوي	2017/07/24م	لايوجد	صناعي	2,4,928.00	S.R 8,870,400.00	S.R 1,800.00	%0.00	S.R 1,800.00
								%0.00 (0.00)	%0.00 (0.00)	%0.00 (0.00)	%0.00 (0.00)	%0.00 (0.00)
المقارنة (2)	الفيصلية	أرض	2م25 شمال جار 2م25 شرق 2م30 غرب	مستوي	2017/10/17م	لايوجد	صناعي	2,1,200.00	S.R 2,400,000.00	S.R 2,000.00	%10.00 -	S.R 1,800.00
								%10.00 - -(200.00)	%0.00 (0.00)	%0.00 (0.00)	%0.00 (0.00)	%0.00 (0.00)
المقارنة (3)	الفيصلية	أرض	2م20 شمال 2م30 جنوب 2م20 شرق جار	مستوي	عرض مباشر	لايوجد	صناعي	2,2,000.00	S.R 4,400,000.00	S.R 2,200.00	%10.00 -	S.R 1,980.00
								%10.00 - -(220.00)	%0.00 (0.00)	%0.00 (0.00)	%0.00 (0.00)	%0.00 (0.00)

ألف وثمانمائة وستون ريال سعودي

SAR 1,860.00

متوسط سعر المتر للأرض في المنطقة

ESTNAD

المقارنات العقارية وعوامل التسوية:

البيان	موقع المقارنة	نوع المقارنة	الشوارع	تاريخ البيع أو التقييم	عمر العقار	المميزات	المساحة	سعر التأجير	سعر المتر المربع	صافي التسوية	سعر المتر بعد التسوية
المقارنة (4)	السلي	مستودع	جار جار 2م60 شرق	عرض مباشر	20سنة	لايوجد	2,1,125.00	S.R 180,000.00	S.R 160.00	%10.00 +	S.R 176.00
	%15.00 +	%0.00	%0.00	%0.00	%15.00 +	%0.00	-(24.00)	-(32.00)			
المقارنة (5)	السلي	مستودع	جار جار 2م60 شرق	عرض مباشر	20سنة	لايوجد	2,1,300.00	S.R 195,000.00	S.R 150.00	%15.00 +	S.R 172.50
	%15.00 +	%0.00	%0.00	%0.00	%15.00 +	%0.00	-(22.50)				
المقارنة (6)	السلي	مستودع	جار جار 2م60 شرق	عرض مباشر	5سنوات	لايوجد	2,15,000.00	S.R 1,800,000.00	S.R 120.00	%45.00 +	S.R 174.00
	%25.00 +	%0.00	%0.00	%0.00	%0.00	%0.00	(24.00)				

مائة وخمسة وسبعون ريال سعودي

SAR 175.00

متوسط سعر المتر التأجيري للمستودعات

المصدر: وزارة العدل، والوكلاء العقاريين.

ESTNAD

تحديد معدل الرسملة وافتراضات التشغيل:

اسم المشتري	نوع العقار	المدينة	الحي	عمر العقار	تفاصيل العقد	مدة العقد	مساحة الأرض	مساحة البناء
جدوى ريت	مستودع	الرياض	السلي	5 سنوات	عقد واحد	خمس سنوات	218,925.00	143,400.00
الراجحي ريت	مستودع	الرياض	المصانع	10 سنوات	عقد واحد	خمس سنوات	96,613.94	80,359.08
المعذر ريت	مستودع	الرياض	المصانع	10 سنوات	متعددة	متعددة	13,544.45	11,970.00
المعذر ريت	مستودع	الرياض	السلي	سنة 20	متعددة	متعددة	54,075.00	46,158.00
مشاركة ريت	مستودع	الرياض	المشاعل	سنتان	عقد واحد	خمس سنوات	29,955.49	25,000.00

اسم المشتري	نوع العقار	المدينة	الحي	تاريخ الشراء	قيمة الشراء	الإيجار الإجمالي السنوي	الإيجار الصافي السنوي	نسبة العائد على الإجمالي	نسبة العائد على الصافي
جدوى ريت	مستودع	الرياض	السلي	٣٠ أكتوبر ٢٠١٧	221,680,000.00	20,000,000.00	20,000,000.00	9.02%	9.02%
الراجحي ريت	مستودع	الرياض	المصانع	٣٠ أكتوبر ٢٠١٧	198,701,300.00	13,616,639.00	13,616,639.00	6.85%	6.85%
المعذر ريت	مستودع	الرياض	المصانع	٣٠ مارس ٢٠١٧	27,281,887.81	1,747,000.00	1,747,000.00	6.40%	6.40%
المعذر ريت	مستودع	الرياض	السلي	٣٠ مارس ٢٠١٧	75,502,675.27	5,523,550.00	5,247,372.50	6.95%	7.32%
مشاركة ريت	مستودع	الرياض	المشاعل	٣٠ يونيو ٢٠١٧	90,000,000.00	9,000,000.00	8,550,000.00	9.50%	10.00%
-	-	-	-	-	-	-	-	7.75%	7.92%

معامل الرسملة "المردود العالي" تم تقدير المردود العالي في المدى المناسب في ظل مخاطر السوق وأن العائد الصافي للعقارات المشابهة هو 7.75%.

المصدر: الشروط والأحكام لصناديق الريت، ووزارة العدل.

مواقع العقارات المقارنة:



طريقة احتساب رسمة الدخل:

1,177,729.00			إجمالي الإيجار السنوي
0.00	0.00%		نسبة التشغيل والصيانة
1,177,729.00			صافي الإيجار السنوي
7.75%			معامل الرسمة
15,196,503.23			القيمة الإجمالية للعقار رقماً
خمسة عشرة مليون ومائة وستة وتسعون ألف وخمسمائة و ثلاثة ريال سعودي و ثلاثة وعشرون هلاله			القيمة الإجمالية للعقار كتابياً

إيضاح

تقدير سعر المتر للإيجار / تم تقدير سعر متر الإيجار بناءً على متوسط سعر المتر للإيجار في المنطقة كما هو موضح بجدول المقارنات أعلاه.

نسبة التشغيل والصيانة / حسب العقد المرفق من قبل العميل أن المستأجر فيه يتحمل تكاليف الإدارة والصيانة والتشغيل.

معامل الرسمة "المردود المالي" تم تقدير المردود المالي في المدى المناسب في ظل مخاطر السوق وأن العائد للعقارات المشابهة 7.75% كما هو موضح بالجدول أعلاه البيوع المشابهة.

تقدير القيمة السوقية للعقار:

عند استعراض المعلومات السابقة من هذا التقرير وتحليل معطيات السوق العقاري الحالية فإننا نقدر القيمة السوقية للعقار بتاريخ 2018/12/16م، وعلى وضعه الراهن كما هو موضح أدناه: -

القيمة السوقية للعقار رقماً	S.R 15,200,000.00
القيمة السوقية للعقار كتابياً	خمسة عشرة مليون ومائتان ألف ريال سعودي

الاسم	المسمى الوظيفي	فرع	عضوية الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين
عبد الرحمن بن مطلق المطلق	باحث عقاري	العقار	1210000099
محمود أمين	مدخل بيانات	-	-

المدير العام

إبراهيم بن محمد الجدوع

فرع / العقار

عضوية الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين

رقم / 1210000037



الفرضيات والشروط:

- إن هذا التقييم هو قيمة تقديرية سوقية للعقار وقد تم مراعاة ظروف السوق، وتم اعتبار أنه لغرض تحديث القوائم المالية.
- لا يجوز استغلال هذا التقرير إلا في أغراض التقييم العقاري فقط.
- حسب التاريخ المحدد لهذا التقرير فإن مدة صلاحية التقرير ستة أشهر من تاريخ إعداده.
- يلتزم مكتب استناد بسرية المعلومات الواردة بالتقرير.
- ليس لمكتب استناد أي مسؤولية للتحقق من سلامة المستندات الخاصة بهذا العقار، وقد تم افتراض أن المستندات المرفقة صحيحة وخالية من الرهن أو أي التزامات قانونية أو أي معوقات ما لم تذكر بالمستندات أو يصرح بها طالب التقييم.
- إن هذا التقرير مكون من واحد وعشرون صفحة.
- لقد تم إعداد التقرير دون أدنى مسؤولية على مكتب استناد.

تقييم ورشة الواقعة بمدينة الرياض بحي الفيصلية (بلك 11)

بتاريخ 09 ربيع الثاني 1440هـ

الموافق 16 ديسمبر 2018م

رقم التقرير RE1800145

أعد التقرير لشركة ملكية للاستثمار



MULKIA
INVESTMENT

المحترمين،

السادة / شركة ملكية للاستثمار

السلام عليكم ورحمة الله وبركاته.

الموضوع: - تقييم ورشة الواقعة بمدينة الرياض بحي الفيصلية (بلك 11)

بناءً على طلبكم لتقييم العقار الواقع بمدينة الرياض بحي الفيصلية، فقد قمنا بالكشف الفعلي على واقع العقار، ومعاينة 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 المقدرة.

أن الهدف من هذا التقرير هو تقدير القيمة السوقية للعقار بتاريخ 2018/12/16م وأن الغاية من إصداره هو لغرض تحديث القوائم المالية.

العقار المقدر هو عبارة عن أرض مقام عليها ورشة، بمساحة إجمالية للأرض 2م7,341,13 حسب الصك المرفق من قبل العميل، وبمساحة إجمالية للمباني 2م5,733 حسب رخصة البناء المرفقة من قبل العميل.

بناءً على الدراسة المنجزة فإننا نقدر القيمة السوقية للعقار وعلى وضعه الراهن في تاريخ 2018/12/16م وأن القيمة السوقية للعقار هي **ستة عشر مليون وستمائة ألف ريال سعودي (16,600,000 ريال سعودي)**.

مراعي الموقع، وكما هو موثق بتاريخ 2018/12/16م.

المدير العام

إبراهيم بن محمد الجدوع

فرع / العقار

عضوية الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين

رقم / 1210000037

2 | تقرير تقييم ورشة بلك 11 بحي الفيصلية بمدينة الرياض

المحتويات

4.....	معلومات العقار
5.....	نطاق العمل
6.....	المسافات بين موقع العقار والخدمات الرئيسية
6.....	مميزات وسلبيات العقار
7.....	تحليل للمتغيرات بالسوق العقاري
8.....	موقع العقار محل التقييم على الأعمار الصناعية
8.....	إحداثيات العقار
9.....	صورة المخطط
10.....	صورة صك الملكية
11.....	صورة رخصة البناء
12.....	وصف العقار
12.....	الخدمات المتوفرة ومواصفات العقار
14.....	صور العقار
15.....	أساليب التقييم المتبعة لتقييم العقار
16 – 17.....	المقارنات العقارية وعوامل التسوية
18.....	تحديد معدل الرسملة وافتراضات التشغيل
19.....	مواقع المقارنات المقارنة
20.....	طريقة احتساب رسملة الدخل
21.....	تقدير القيمة السوقية للعقار
21.....	الفرضيات والشروط

معلومات العقار

ورشة	نوع العقار
شركة تعدين الأولى العقارية	اسم المالك
%100	نسبة الملكية
810120042722	رقم الصك
1439/02/02هـ	تاريخ الصك
الرياض	كتابة العدل
الرياض	المدينة
الفيصلية	الحي
1432/10149	رقم رخصة البناء
1432/06/01هـ	تاريخ رخصة البناء
5 سنوات	عمر العقار
3251	رقم المخطط التنظيمي
11	رقم البلك
518 – 517 – 516 – 515 – 514 – 513 – 512 – 511 – 510 – 509 – 508 521 – 520 – 519 –	رقم القطعة
تحديث القوائم المالية	الغرض من التقرير
2018/12/05م	تاريخ معاينة على العقار
2018/12/16م	تاريخ التقرير
-	ملاحظات

نطاق العمل:

- ❖ تم الكشف على العقار من قبل فريق عمل مكتب استناد للتقييم العقاري بتاريخ 2018/12/05م.
- ❖ تم جمع المعلومات عن العقار من الموقع وتم تحليل أسعار الأراضي والعقارات المعروضة للبيع للوصول إلى القيمة السوقية للعقار.
- ❖ تعريف القيمة السوقية (حسب المعايير الدولية للتقييم): -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 أكره.
- ❖ تم دراسة مستوى الأسعار للعقارات بالمنطقة المحيطة بالعقار وتمت الاستعانة من الأسعار الحالية التي تعرض لهذه العقارات، وتم عمل مسح ميداني واستقصاء عن أسعار البيع في الآونة الأخيرة لقطع الأراضي والعقارات بالمنطقة، ومن ثم أخذت هذه الأسعار كمؤشرات للوصول إلى القيمة السوقية.
- ❖ تقرير التقييم العقاري مطابق للاشتراطات الدولية للتقييم (IVS) المعتمدة من اللجنة الدولية للاشتراطات التقييم (IVSC) ومتوافقاً مع المواصفات القياسية الأمريكية الموحدة للتقييم المهني (USPAP) وميثاق الشرف المهني ومعايير التقييم العقاري.
- ❖ نقر نحن مكتب استناد للتقييم العقاري بأنه تم إعداد تقرير التقييم لصندوق ملكية عقارات الخليج ريت وفق معايير التقييم الدولية حسب اشتراطات الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين، وميثاق وأداب وسلوك مهنة التقييم الصادرة عنها، ولائحة صناديق الاستثمار العقاري واللوائح الأخرى ذات العلاقة الصادرة عن هيئة السوق المالية.

المسافات بين موقع العقار والخدمات الرئيسية:

الزمن المتوقع (دقيقة)	المرافق المتواجدة حول الموقع	
25	دوائر حكومية	الخدمات والمراكز الحكومية
15	مركز شرطة	
15	مدارس	
20	بنوك	
15	دفاع مدني	
20	مستشفيات	خدمات طبية
20	مستوصفات	
25	مراكز تجارية	خدمات تجارية
15	مطاعم	
40	فنادق	
10	محطات وقود	

مميزات وسلبيات موقع العقار:

مميزات العقار:

- وقوع العقار في حي الفيصلية وبالقرب من ورش كبرى الشركات.
- قرب العقار من عدة محاور (طريق الدائري الشرقي وطريق الدائري الجنوبي).
- سهولة الدخول والخروج من وإلى العقار.
- عرض الشوارع الداخلية في المخطط من 20م إلى 25م.

سلبيات موقع العقار:

- توفر عدد من الخيارات في المنطقة المجاورة.

تحليل للمتغيرات بالسوق العقاري:

العوامل المؤثرة على الطلب:

- ❖ أسعار بيع الأراضي بحي الفيصلية.
- ❖ أسعار تأجير الورش بحي الفيصلية.
- ❖ كثرة العرض وندرة الطلب.
- ❖ نظام البناء في منطقة العقار.

المخاطر المتعلقة بالعقار:

- ❖ التغيرات السلبية في الأوضاع الاقتصادية على المستوى المحلي والإقليمي.
- ❖ الوضع المالي لمستأجري العقار.
- ❖ نفقات المصاريف والتشغيل.
- ❖ انخفاض عام في أسعار العقار في مدينة الرياض نتيجة متغيرات متعددة.
- ❖ ظهور تشريعات وأنظمة جديدة تحد من الحركة العمرانية.
- ❖ ضعف الطلب على تأجير الورش بمدينة الرياض.
- ❖ ظهور منافسة سعرية لتأجير الورش بالمنطقة المحيطة.
- ❖ الظروف الجوية والكوارث الطبيعية والحوادث والعوامل الأخرى الخارجة عن نطاق السيطرة.

موقع العقار محل التقييم على الأقمار الصناعية:

يقع العقار بحي الفيصلية ويحده من الشمال شارع عرض 20م، ويحده من الجنوب شارع عرض 20م، ويحده من الشرق شارع عرض 25م، ويحده من الغرب شارع عرض 25م.



إحداثيات العقار:

N: 24.639261

E: 46.796887

صورة المخطط:

استخدام الأرض صناعي ورش ومستودعات.



وصف العقار:

الأرض

العقار هو عبارة عن أرض مقام عليها ورشة، بمساحة إجمالية للأرض 7,341,13م² حسب الصك المرفق من قبل العميل، مفصلة كالتالي:

حدود وأطوال الأرض		
الطول	نوع الحد	الجهة
151.47م	شارع عرض 20م	شمالاً
141.58م	شارع عرض 20م	جنوباً
50م	شارع عرض 25م	شرقاً
50.8م	شارع عرض 25م	غرباً
ملاحظات		

المباني

مقام على الأرض ورشة سيارات مبنى معدني مكون من دور أرضي فقط، بمساحة إجمالية للمباني 5,733م² حسب رخصة البناء المرفقة من قبل العميل.

الخدمات المتوفرة ومواصفات العقار:

الخدمات المتوفرة في منطقة العقار			
شبكة كهرباء	شبكة مياه	شبكة الصرف الصحي	صرف مياه الأمطار
<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
ملاحظات			-

وصف تشطيبات العقار والأعمال الإنشائية

نوع الأسقف	الهيكل الإنشائي	نوع التكييف	هل يوجد بالمبنى		نوع الأرضيات		نوع الواجهات	
<input type="checkbox"/> خرسانة مسلحة	<input type="checkbox"/> خرساني	<input type="checkbox"/> مركزي	<input type="checkbox"/> سلاالم	<input type="checkbox"/> حوائط مزدوجة	صبه	الخارجي	دهان وشينكو	الشمالية
<input checked="" type="checkbox"/> كمرات حديد	<input type="checkbox"/> حوائط حاملة	<input checked="" type="checkbox"/> منفصل	<input type="checkbox"/> مصاعد	<input type="checkbox"/> زجاج مزدوج	صبه	استقبال	دهان وشينكو	الجنوبية
<input type="checkbox"/> كمرات خشبية	<input checked="" type="checkbox"/> مباني معدنية	<input type="checkbox"/> شباك	<input type="checkbox"/> مواقف	<input type="checkbox"/> جبس بالسقف	صبه	المدخل	كلادينج	الشرقية
<input type="checkbox"/> أخرى	<input type="checkbox"/> مباني خشبية	<input type="checkbox"/> أخرى	<input checked="" type="checkbox"/> بوابات	<input type="checkbox"/> إضاءة مخفية	شينكو	الأسطح	دهان وشينكو	الغربية
حراري مائي أسقف وجدران						نوعية العزل		
						ملاحظة		

صور للعقار:



اسلوب التقييم المتبع لتقييم العقار:

طريقة المقارنة

تستعمل هذه الطريقة لمعرفة القيمة التقديرية للعقار محل التقييم والمحددة بالقيمة السوقية للعقار، ولاستعمال هذه الطريقة يؤخذ بعين الاعتبار حالة العقار محل التقييم وزمن التقييم، ومن ثم نقوم بدراسة العروض المشابهة للعقار في المنطقة المحيطة، ومن ثم يتم القيام ببعض التعديلات على العقارات المشابهة ليتم تسويتها بالعقار محل التقييم بما لا يضر بقيمة العقار المقارن وذلك حتى نستطيع مقاربتها للعقار محل التقييم. وهذه التعديلات تنحصر في نطاق اختلاف المساحات والمكان وأي مميزات إضافية تعتبر من الكماليات الخاصة بالعقار ولتعتمد تغيير جذري في قيمة العقار حال وجودها. يتم الاعتماد في جلب العينات المشابهة للعقار محل التقييم من السوق المحيطة على طريقتين رئيسيتين وهما المسح الميداني والتواصل مع الوكلاء العقاريين. إن طريقة المقارنة تعتمد في الأساس على معدلات القيمة السوقية للمنطقة المحيطة والتي يتواجد بها العقار وإن أي تعديلات تطراً على أسعار العقارات يجب أن تكون ضمن الحدود المذكورة أدناه.

طريقة رسمة الدخل

تعتمد طريقة رسمة الدخل على تقدير قيمة العقارات وفقاً لمحاكاة مبيعات السوق العقاري للعقارات ذات الدخل المستقر المماثلة للعقار محل التقييم، والشرط الأساسي لتطبيق طريقة رسمة الدخل هو توقع استقرار الدخل والنمو بالعقار مستقبلاً.

خطوات التقييم في طريقة رسمة الدخل

- تحديد مستوى استقرار دخل ونمو العقار مستقبلاً.
- وضع افتراضات الدخل بالرجوع والاعتماد على مؤشر السوق.
- وضع افتراضات التشغيل وفقاً لحالة العقار وبالقياس لمتوسطات السوق.
- حساب صافي الدخل المتوقع.
- تحديد المدى المناسب لمعامل الرسمة.
- تحديد معامل الرسمة المناسب للعقار محل التقييم.
- تطبيق معدل الرسمة للوصول للقيمة السوقية.

المقارنات العقارية وعوامل التسوية:

البيان	موقع المقارنة	نوع المقارنة	الشوارع	طبيعة العقار	تاريخ البيع أو التقييم	مساوى العقار	التخطيط / التنظيم	المساحة	سعر البيع	سعر المتر المربع	صافي التسوية	سعر المتر بعد التسوية
المقارنة (1)	الفيصلية	أرض	جار 2م25 شرق 2م30 غرب	مستوي	2017/07/24م	لايوجد	صناعي	2,4,928.00	S.R 8,870,400.00	S.R 1,800.00	%0.00	S.R 1,800.00
								%0.00 (0.00)	%0.00 (0.00)	%0.00 (0.00)	%0.00 (0.00)	%0.00 (0.00)
المقارنة (2)	الفيصلية	أرض	2م25 شمال جار 2م25 شرق 2م30 غرب	مستوي	2017/10/17م	لايوجد	صناعي	2,1,200.00	S.R 2,400,000.00	S.R 2,000.00	%10.00 -	S.R 1,800.00
								%10.00 - -(200.00)	%0.00 (0.00)	%0.00 (0.00)	%0.00 (0.00)	%0.00 (0.00)
المقارنة (3)	الفيصلية	أرض	2م20 شمال 2م30 جنوب 2م20 شرق جار	مستوي	عرض مباشر	لايوجد	صناعي	2,2,000.00	S.R 4,400,000.00	S.R 2,200.00	%10.00 -	S.R 1,980.00
								%10.00 - -(220.00)	%0.00 (0.00)	%0.00 (0.00)	%0.00 (0.00)	%0.00 (0.00)

ألف وثمانمائة وستون ريال سعودي

SAR 1,860.00

متوسط سعر المتر للأرض في المنطقة

ESTNAD

المقارنات العقارية وعوامل التسوية:

البيان	موقع المقارنة	نوع المقارنة	الشوارع	تاريخ البيع أو التقييم	عمر العقار	المميزات	المساحة	سعر التأجير	سعر المتر المربع	صافي التسوية	سعر المتر بعد التسوية
المقارنة (4)	السلي	مستودع	جار جار 2م60 شرق	عرض مباشر	20سنة	لايوجد	2,1,125.00	S.R 180,000.00	S.R 160.00	%10.00 +	S.R 176.00
	%15.00 +	%0.00	%0.00	%0.00	%15.00 +	%0.00	-(32.00)				
المقارنة (5)	السلي	مستودع	جار جار 2م60 شرق	عرض مباشر	20سنة	لايوجد	2,1,300.00	S.R 195,000.00	S.R 150.00	%15.00 +	S.R 172.50
	%15.00 +	%0.00	%0.00	%0.00	%15.00 +	%0.00	-(22.50)				
المقارنة (6)	السلي	مستودع	جار جار 2م60 شرق	عرض مباشر	5سنوات	لايوجد	2,15,000.00	S.R 1,800,000.00	S.R 120.00	%45.00 +	S.R 174.00
	%25.00 +	%0.00	%0.00	%0.00	%0.00	%0.00	(24.00)				

مائة وخمسة وسبعون ريال سعودي

SAR 175.00

متوسط سعر المتر التأجيري للمستودعات

المصدر: وزارة العدل، والوكلاء العقاريين.

ESTNAD

تحديد معدل الرسملة وافتراضات التشغيل:

اسم المشتري	نوع العقار	المدينة	الحي	عمر العقار	تفاصيل العقد	مدة العقد	مساحة الأرض	مساحة البناء
جدوى ريت	مستودع	الرياض	السلي	5 سنوات	عقد واحد	خمس سنوات	218,925.00	143,400.00
الراجحي ريت	مستودع	الرياض	المصانع	10 سنوات	عقد واحد	خمس سنوات	96,613.94	80,359.08
المعذر ريت	مستودع	الرياض	المصانع	10 سنوات	متعددة	متعددة	13,544.45	11,970.00
المعذر ريت	مستودع	الرياض	السلي	سنة 20	متعددة	متعددة	54,075.00	46,158.00
مشاركة ريت	مستودع	الرياض	المشاعل	سنتان	عقد واحد	خمس سنوات	29,955.49	25,000.00

اسم المشتري	نوع العقار	المدينة	الحي	تاريخ الشراء	قيمة الشراء	الإيجار الإجمالي السنوي	الإيجار الصافي السنوي	نسبة العائد على الإجمالي	نسبة العائد على الصافي
جدوى ريت	مستودع	الرياض	السلي	٣٠ أكتوبر ٢٠١٧	221,680,000.00	20,000,000.00	20,000,000.00	9.02%	9.02%
الراجحي ريت	مستودع	الرياض	المصانع	٣٠ أكتوبر ٢٠١٧	198,701,300.00	13,616,639.00	13,616,639.00	6.85%	6.85%
المعذر ريت	مستودع	الرياض	المصانع	٣٠ مارس ٢٠١٧	27,281,887.81	1,747,000.00	1,747,000.00	6.40%	6.40%
المعذر ريت	مستودع	الرياض	السلي	٣٠ مارس ٢٠١٧	75,502,675.27	5,523,550.00	5,247,372.50	6.95%	7.32%
مشاركة ريت	مستودع	الرياض	المشاعل	٣٠ يونيو ٢٠١٧	90,000,000.00	9,000,000.00	8,550,000.00	9.50%	10.00%
-	-	-	-	-	-	-	-	7.75%	7.92%

معامل الرسملة "المرودود العالى" تم تقدير المرودود العالى فى العدى المناسب فى ظل مخاطر السوق وأن العائد الصافى للعقارات المشابهة هو 7.75%.

المصدر: الشروط والأحكام لصناديق الريت، ووزارة العدل.

مواقع العقارات المقارنة:



طريقة احتساب رسمة الدخل:

1,284,697.75		إجمالي الإيجار السنوي
0.00	0.00%	نسبة التشغيل والصيانة
1,284,697.75		صافي الإيجار السنوي
7.75%		معامل الرسمة
SAR 16,576,745.16		القيمة الإجمالية للعقار رقماً
ستة عشرة مليون وخمسمائة وستة وسبعون ألف وسبعمائة وخمسة وأربعون ريال سعودي وستة عشرة هائلة		القيمة الإجمالية للعقار كتابياً

إيضاح

تقدير سعر المتر للإيجار / تم تقدير سعر متر الإيجار بناءً على متوسط سعر المتر للإيجار في المنطقة كما هو موضح بجدول المقارنات أعلاه.

نسبة التشغيل والصيانة / حسب العقد المرفق من قبل العميل أن المستأجر فيه يتحمل تكاليف الإدارة والصيانة والتشغيل.

معامل الرسمة "المردود المالي" تم تقدير المردود المالي في المدى المناسب في ظل مخاطر السوق وأن العائد للعقارات المشابهة 7.75% كما هو موضح بالجدول أعلاه البيوع المشابهة.

تقدير القيمة السوقية للعقار:

عند استعراض المعلومات السابقة من هذا التقرير وتحليل معطيات السوق العقاري الحالية فإننا نقدر القيمة السوقية للعقار بتاريخ 2018/12/16م، وعلى وضعه الراهن كما هو موضح أدناه: -

القيمة السوقية للعقار رقماً	S.R 16,600,000.00
القيمة السوقية للعقار كتابياً	ستة عشرة مليون وستمائة ألف ريال سعودي

الاسم	المسمى الوظيفي	فرع	عضوية الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين
عبد الرحمن بن مطلق المطلق	باحث عقاري	العقار	1210000099
محمود أمين	مدخل بيانات	-	-

المدير العام

إبراهيم بن محمد الجدوع

فرع / العقار

عضوية الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين

رقم / 1210000037



(Handwritten signature)

الفرضيات والشروط:

- إن هذا التقييم هو قيمة تقديرية سوقية للعقار وقد تم مراعاة ظروف السوق، وتم اعتبار أنه لغرض تحديث القوائم المالية.
- لا يجوز استغلال هذا التقرير إلا في أغراض التقييم العقاري فقط.
- حسب التاريخ المحدد لهذا التقرير فإن مدة صلاحية التقرير ستة أشهر من تاريخ إعداده.
- يلتزم مكتب استناد بسرية المعلومات الواردة بالتقرير.
- ليس لمكتب استناد أي مسؤولية للتحقق من سلامة المستندات الخاصة بهذا العقار، وقد تم افتراض أن المستندات المرفقة صحيحة وخالية من الرهن أو أي التزامات قانونية أو أي معوقات ما لم تذكر بالمستندات أو يصرح بها طالب التقييم.
- إن هذا التقرير مكون من واحد وعشرون صفحة.
- لقد تم إعداد التقرير دون أدنى مسؤولية على مكتب استناد.

تقييم معرض تجاري الواقع على
الطريق الدائري الشرقي بمدينة
الرياض بحي الفيصلية
(قطعة 24 - 25)

بتاريخ 09 ربيع الثاني 1440هـ
الموافق 16 ديسمبر 2018م
رقم التقرير RE1800146

أعد التقرير لشركة ملكية للاستثمار



المحترمين،

السادة / شركة ملكية للاستثمار

السلام عليكم ورحمة الله وبركاته.

**الموضوع: - تقييم معرض تجاري الواقع على الطريق الدائري الشرقي بمدينة الرياض بحي
الفيصلية (قطعة 24 - 25)**

بناءً على طلبكم لتقييم العقار الواقع بمدينة الرياض بحي الفيصلية، فقد قمنا بالكشف الفعلي على واقع العقار، ومعاينة 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 المقدر.

أن الهدف من هذا التقرير هو تقدير القيمة السوقية للعقار بتاريخ 2018/12/16م وأن الغاية من إصداره هو لغرض تحديث القوائم المالية.

العقار المقدر هو عبارة عن أرض مقام عليها ورشة، بمساحة إجمالية للأرض 2م6,000 حسب الصك المرفق من قبل العميل، وبمساحة إجمالية للمباني 2م5,168 حسب رخصة البناء المرفقة من قبل العميل.

بناءً على الدراسة المنجزة فإننا نقدر القيمة السوقية للعقار وعلى وضعه الراهن في تاريخ 2018/12/16م وأن القيمة السوقية للعقار هي **اثنان وثلاثون مليون وثلاثمائة ألف ريال سعودي (32,300,000 ريال سعودي)**.

مراعياً الموقع، وكما هو موثق بتاريخ 2018/12/16م.

المدير العام

إبراهيم بن محمد الجدوع

فرع / العقار

عضوية الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين

رقم / 1210000037



المحتويات

4.....	معلومات العقار
5.....	نطاق العمل
6.....	المسافات بين موقع العقار والخدمات الرئيسية
6.....	مميزات وسلبيات العقار
7.....	تحليل للمتغيرات بالسوق العقاري
8.....	موقع العقار محل التقييم على الأعمار الصناعية
8.....	إحداثيات العقار
9.....	صورة المخطط
10.....	صورة مك الملكية
11.....	صورة رخصة البناء
12.....	وصف العقار
12.....	الخدمات المتوفرة ومواصفات العقار
14.....	صور العقار
15.....	أساليب التقييم المتبعة لتقييم العقار
16 – 17.....	المقارنات العقارية وعوامل التسوية
18.....	مواقع المقارنات المقارنة
19.....	طريقة احتساب التكلفة
20.....	طريقة احتساب رسمة الدخل
21.....	تقدير القيمة السوقية للعقار
21.....	الفرضيات والشروط

معلومات العقار

معرض ميزانين تجاري	نوع العقار
شركة تمدين الأولى العقارية	اسم المالك
%100	نسبة الملكية
810120042723	رقم الصك
1439/02/02هـ	تاريخ الصك
الرياض	كتابة العدل
الرياض	المدينة
الفيصلية	الحي
1432/17964	رقم رخصة البناء
1432/10/09هـ	تاريخ رخصة البناء
5 سنوات	عمر العقار
3251	رقم المخطط التنظيمي
-	رقم البلك
25 - 24	رقم القطعة
تحديث القوائم المالية	الغرض من التقرير
2018/12/05م	تاريخ معاينة على العقار
2018/12/16م	تاريخ التقرير
-	ملاحظات

نطاق العمل:

- ❖ تم الكشف على العقار من قبل فريق عمل مكتب استناد للتقييم العقاري بتاريخ 2018/12/05م.
- ❖ تم جمع المعلومات عن العقار من الموقع وتم تحليل أسعار الأراضي والعقارات المعروضة للبيع للوصول إلى القيمة السوقية للعقار.
- ❖ تعريف القيمة السوقية (حسب المعايير الدولية للتقييم): -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 أكره.
- ❖ تم دراسة مستوى الأسعار للعقارات بالمنطقة المحيطة بالعقار وتمت الاستعانة من الأسعار الحالية التي تعرض لهذه العقارات، وتم عمل مسح ميداني واستقصاء عن أسعار البيع في الآونة الأخيرة لقطع الأراضي والعقارات بالمنطقة، ومن ثم أخذت هذه الأسعار كمؤشرات للوصول إلى القيمة السوقية.
- ❖ تقرير التقييم العقاري مطابق للاشتراطات الدولية للتقييم (IVS) المعتمدة من اللجنة الدولية للاشتراطات التقييم (IVSC) ومتوافقاً مع المواصفات القياسية الأمريكية الموحدة للتقييم المهني (USPAP) وميثاق الشرف المهني ومعايير التقييم العقاري.
- ❖ نقر نحن مكتب استناد للتقييم العقاري بأنه تم إعداد تقرير التقييم لصندوق ملكية عقارات الخليج ريت وفق معايير التقييم الدولية حسب اشتراطات الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين، وميثاق وأداب وسلوك مهنة التقييم الصادرة عنها، ولائحة صناديق الاستثمار العقاري واللوائح الأخرى ذات العلاقة الصادرة عن هيئة السوق المالية.

المسافات بين موقع العقار والخدمات الرئيسية:

الزمن المتوقع (دقيقة)	المرافق المتواجدة حول الموقع	
25	دوائر حكومية	الخدمات والمراكز الحكومية
15	مركز شرطة	
15	مدارس	
20	بنوك	
15	دفاع مدني	
20	مستشفيات	خدمات طبية
20	مستوصفات	
25	مراكز تجارية	خدمات تجارية
15	مطاعم	
20	فنادق	
10	محطات وقود	

مميزات وسلبيات موقع العقار:

مميزات العقار

- وقوع العقار على الطريق الدائري الشرقي بحي الفيصلية بالقرب من ورش كبرى الشركات.
- قرب العقار من عدة محاور (طريق الدائري الشرقي وطريق الدائري الجنوبي).
- سهولة الدخول والخروج من وإلى العقار.

سلبيات موقع العقار:

- توفر عدد من الخيارات في المنطقة المجاورة.

تحليل للمتغيرات بالسوق العقاري:

العوامل المؤثرة على الطلب:

- ❖ أسعار بيع الأراضي على الطريق الدائري الشرقي.
- ❖ أسعار تأجير المعارض التجاري على الطريق الدائري الشرقي.
- ❖ كثرة العرض وندرة الطلب.
- ❖ النمط العمراني في المنطقة المحيطة.
- ❖ نظام البناء في منطقة العقار.

المخاطر المتعلقة بالعقار:

- ❖ التغيرات السلبية في الأوضاع الاقتصادية على المستوى المحلي والإقليمي.
- ❖ الوضع المالي لمستأجري العقار.
- ❖ نفقات المصاريف والتشغيل.
- ❖ انخفاض عام في أسعار العقار في مدينة الرياض نتيجة متغيرات متعددة.
- ❖ ظهور تشريعات وأنظمة جديدة تحد من الحركة العمرانية.
- ❖ ضعف الطلب على تأجير المعارض بمدينة الرياض.
- ❖ ظهور منافسة سعية لإيجار المعارض بمدينة الرياض.
- ❖ الظروف الجوية والكوارث الطبيعية والحوادث والعوامل الأخرى الخارجة عن نطاق السيطرة.

موقع العقار محل التقييم على الأقمار الصناعية:

يقع العقار بحي الفيصلية ويحده من الشمال ممر مشاة عرض 10م، ويحده من الجنوب قطعة رقم 26، ويحده من الشرق الدائري الشرقي عرض 100م، ويحده من الغرب شارع 25م.



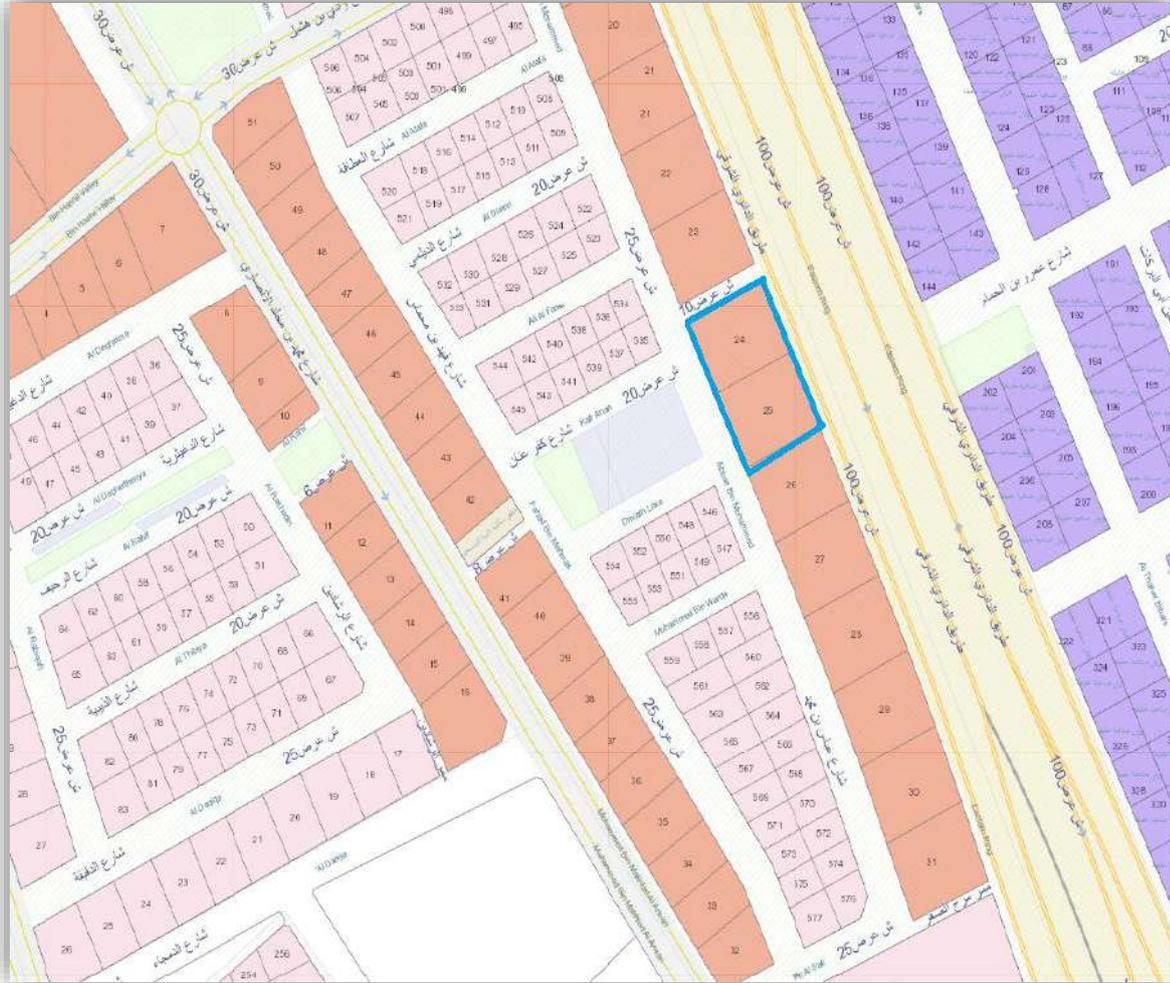
إحداثيات العقار:

N: 24.637954

E: 46.798990

صورة المخطط:

استخدام الأرض تجاري.



بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

المملكة العربية السعودية
وزارة العدل
[٢٧٧]

كتابة العدل الأولى بالرياض

الرقم: ٨١٠١٢٠٠٤٣٧٢٣
التاريخ: ٢ / ٢ / ١٤٣٩ هـ

صك

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

فإن قطعة الأرض ٢٤ و قطعة الأرض ٢٥ من المخطط رقم ٣٢٥١ الواقع في حي الفيصلية بمدينة الرياض .
وحدودها وأطوالها كالتالي:

شمالاً: ممر مشاة عرض ١٠ م بطول: (٦٠) ستون متر
جنوباً: قطعة رقم ٢٦ بطول: (٦٠) ستون متر
شرقاً: الدائري الشرقي عرض ١٠٠ متر بطول: (١٠٠) مائة متر
غرباً: شارع ٢٥ م بطول: (١٠٠) مائة متراً
ومساحتها: (٦٠٠٠) ستغلاف متر مربعاً فقط

والمستند في أفرانها على الصك الصادر من هذه الإدارة برقم ٢١٠١١٠٤٤٠٦ في ٧ / ٧ / ١٤٣٨ هـ .
قد انتقلت ملكيتها ل: شركة تمدين الأولى العقارية بموجب سجل تجاري رقم ١٠١٠٨٩٦٦٢٢ في ١٤ / ١ / ١٤٣٩ هـ .، بثمن وقدره
وعليه جرى التصديق تحريراً

في ٢ / ٢ / ١٤٣٩ هـ لاعتماده ، وصلى الله على نبينا محمد وآله وصحبه وسلم.

وزارة العدل

كتابة العدل الأولى بالرياض
الختم الاستنسيابي رقم ٢٧٧

عبد الرحمن بن عبدالعزيز بن محمد العليان
كاتب العدل

هذا المستند وحدة متكاملة ، وضياح أو نكف منقحة عنه يؤدي إلى عدم صلاحية المستند .
(هذا النموذج مخصص للاستخدام بالحاسب الآلي ويمنع تكليفه)
مصلحة تطابع الحكومة - ٣٣٢٨٦

نموذج: ١٠٨٨

وصف العقار:

الأرض

العقار هو عبارة عن أرض مقام عليها معرض ميزانين، بمساحة إجمالية للأرض 2م6,000 حسب الصك المرفق من قبل العميل، مفصلة كالتالي:

حدود وأطوال الأرض		
الطول	نوع الحد	الجهة
60م	ممر مشاة عرض 10م	شمالاً
60م	قطعة رقم 26	جنوباً
100م	الدائري الشرقي عرض 100م	شرقاً
100م	شارع 25م	غرباً
ملاحظات		

المباني

مقام على الأرض معرض ميزانين تجاري مبني من جدران بلك وأسقف معدنية مكون من دور أرضي وميزانين، بمساحة إجمالية للمباني 2م5,186 حسب رخصة البناء المرفقة من قبل العميل، مفصلة كالتالي:

إجمالي المساحة / 2م	الميزانين	الدور الأرضي / 2م	القبو / 2م	البيان
5,186.00	1,586.00	3,600.00	-	المعرض التجاري
5,186.00	1,586.00	3,600.00	0.00	الإجمالي

الخدمات المتوفرة ومواصفات العقار:

الخدمات المتوفرة في منطقة العقار			
شبكة كهرباء	شبكة مياه	شبكة الصرف الصحي	صرف مياه الأمطار
<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
ملاحظات			-

وصف تشطيبات العقار والأعمال الإنشائية

نوع الأسقف	الهيكل الإنشائي	نوع التكييف	هل يوجد بالمبنى		نوع الأرضيات		نوع الواجهات	
<input type="checkbox"/> خرسانة مسلحة	<input type="checkbox"/> خرساني	<input type="checkbox"/> مركزي	<input type="checkbox"/> سلام	<input type="checkbox"/> حوائط مزدوجة	سيراميك	الخارجي	دهان	الشمالية
<input checked="" type="checkbox"/> كمرات حديد	<input checked="" type="checkbox"/> حوائط حاملة	<input checked="" type="checkbox"/> منفصل	<input type="checkbox"/> مصاعد	<input type="checkbox"/> زجاج مزدوج	سيراميك	استقبال	دهان	الجنوبية
<input type="checkbox"/> كمرات خشبية	<input type="checkbox"/> مباني معدنية	<input type="checkbox"/> شباك	<input type="checkbox"/> مواقف	<input checked="" type="checkbox"/> جبس بالسقف	سيراميك	المدخل	زجاج	الشرقية
<input type="checkbox"/> أخرى	<input type="checkbox"/> مباني خشبية	<input type="checkbox"/> أخرى	<input type="checkbox"/> بوابات	<input checked="" type="checkbox"/> إضاءة مخفية	شينكو	الأسطح	دهان	الغربية
حراري مائي أسقف وجدران						نوعية العزل		
-						ملاحظة		

صور للعقار:



اسلوب التقييم المتبع لتقييم العقار:

طريقة المقارنة

تستعمل هذه الطريقة لمعرفة القيمة التقديرية للعقار محل التقييم والمحددة بالقيمة السوقية للعقار، ولاستعمال هذه الطريقة يؤخذ بعين الاعتبار حالة العقار محل التقييم وزمن التقييم، ومن ثم نقوم بدراسة العروض المشابهة للعقار في المنطقة المحيطة، ومن ثم يتم القيام ببعض التعديلات على العقارات المشابهة ليتم تسويتها بالعقار محل التقييم بما لا يضر بقيمة العقار المقارن وذلك حتى نستطيع مقارنتها للعقار محل التقييم. وهذه التعديلات تنحصر في نطاق اختلاف المساحات والمكان وأي مميزات إضافية تعتبر من الكماليات الخاصة بالعقار ولتعتمد تغيير جذري في قيمة العقار حال وجودها. يتم الاعتماد في جلب العينات المشابهة للعقار محل التقييم من السوق المحيطة على طريقتين رئيسيتين وهما المسح الميداني والتواصل مع الوكلاء العقاريين. إن طريقة المقارنة تعتمد في الأساس على معدلات القيمة السوقية للمنطقة المحيطة والتي يتواجد بها العقار وإن أي تعديلات تطرأ على أسعار العقارات يجب أن تكون ضمن الحدود المذكورة أدناه.

طريقة رسمة الدخل

تعتمد طريقة رسمة الدخل على تقدير قيمة العقارات وفقاً لمحاكاة مبيعات السوق العقاري للعقارات ذات الدخل المستقر المماثلة للعقار محل التقييم، والشرط الأساسي لتطبيق طريقة رسمة الدخل هو توقع استقرار الدخل والنمو بالعقار مستقبلاً.

خطوات التقييم في طريقة رسمة الدخل

- تحديد مستوى استقرار دخل ونمو العقار مستقبلاً.
- وضع افتراضات الدخل بالرجوع والاعتماد على مؤشر السوق.
- وضع افتراضات التشغيل وفقاً لحالة العقار وبالقياس لمتوسطات السوق.
- حساب صافي الدخل المتوقع.
- تحديد المدى المناسب لمعامل الرسمة.
- تحديد معامل الرسمة المناسب للعقار محل التقييم.
- تطبيق معدل الرسمة للوصول للقيمة السوقية.

المقارنات العقارية وعوامل التسوية:

البيان	موقع المقارنة	نوع المقارنة	الشوارع	طبيعة العقار	تاريخ البيع أو التقييم	مساوى العقار	التخطيط / التنظيم	المساحة	سعر البيع	سعر المتر المربع	صافي التسوية	سعر المتر بعد التسوية
المقارنة (1)	الربوة	أرض	جار جار 100م شرق جار	مستوي	2016/07/24م	لا يوجد	تجاري رئيسي	2,250.00	S.R 16,250,000.00	S.R 6,500.00	- 30.00 %	S.R 4,550.00
	- 20.00 % (-1,300.00)	%0.00 (0.00)	%0.00 (0.00)	%0.00 (0.00)	%0.00 (0.00)	%0.00 (0.00)	%0.00 (0.00)	- 10.00 % (-650.00)				
المقارنة (2)	الروابي	أرض	15م شمال 15م جنوب 15م شرق 100م غرب	مستوي	2016/02/17م	لا يوجد	تجاري رئيسي	2,700.00	S.R 42,000,000.00	S.R 6,000.00	- 25.00 %	S.R 4,500.00
	- 25.00 % (-1,500.00)	%0.00 (0.00)	%0.00 (0.00)	%0.00 (0.00)	%0.00 (0.00)	%0.00 (0.00)	%0.00 (0.00)	(0.00)				
المقارنة (3)	المناخ	أرض	100م شمال 15م جنوب 15م شرق جار	مستوي	2016/10/17م	لا يوجد	تجاري رئيسي	2,350.00	S.R 13,125,000.00	S.R 3,750.00	+ 20.00 %	S.R 4,500.00
	+ 20.00 % (750.00)	%0.00 (0.00)	%0.00 (0.00)	%0.00 (0.00)	%0.00 (0.00)	%0.00 (0.00)	%0.00 (0.00)	(0.00)				

أربعة آلاف وخمسمائة وخمسون ريال سعودي

SAR 4,550.00

متوسط سعر المتر للأرض في المنطقة

ESTNAD

المقارنات العقارية وعوامل التسوية:

البيان	موقع المقارنة	نوع المقارنة	الشوارع	تاريخ البيع أو التقييم	عمر العقار	المميزات	المساحة	سعر التأجير	سعر المتر المربع	صافي التسوية	سعر المتر بعد التسوية
المقارنة (4)	الفيصلية	معرض ميزانين	جار جار 100م شرق	عرض مباشر	جديد	لايوجد	2,165.00	S.R 115,500.00	S.R 700.00	- 30.00 %	S.R 490.00
							%0.00	%0.00	%0.00	%0.00	%0.00
المقارنة (5)	الفيصلية	معرض ميزانين	جار جار 100م شرق	عرض مباشر	5سنوات	لايوجد	2,660.00	S.R 356,400.00	S.R 540.00	- 10.00 %	S.R 486.00
							%0.00	%0.00	%0.00	%0.00	%0.00
المقارنة (6)	الفيصلية	معرض ميزانين	جار جار 60م غرب	عرض مباشر	جديد	لايوجد	2,293.00	S.R 161,150.00	S.R 550.00	- 10.00 %	S.R 495.00
							%0.00	%0.00	%0.00	%10.00 +	%0.00

خمسمائة ريال سعودي

SAR 500.00

متوسط سعر المتر التأجيري للمعرض

المصدر: وزارة العدل، والوكلاء العقاريين.

ESTNAD

مواقع العقارات المقارنة:



طريقة احتساب التكلفة:

المساحة (م ²)	الوصف		
-	قبو		
3,600.00	أرضي تجاري		
1,568.00	ميزانين		
-	ملاحق علوية		
5,168.00	إجمالي مساحات البناء		
الاجمالي	سعر المتر المربع للبناء	مسطح البناء (م ²)	#
516,800.00	100.00	5,168.00	أعمال التجهيزات الأولية للموقع
2,067,200.00	400.00	5,168.00	أعمال الهيكل الخرساني
516,800.00	100.00	5,168.00	أعمال الالكتروميكانيكال
2,584,000.00	500.00	5,168.00	أعمال التشطيبات
5,684,800.00	إجمالي تكلفة الإنشاء		
1,100.00	سعر المتر المربع للبناء		
عمر العقار المتبقي	عمر العقار الحالي	عمر العقار الافتراضي	نسبة الإهلاك
35.00	5.00	40.00	
قيمة المبنى الحالية	قيمة الإهلاك	قيمة المبنى الجديد	
4,974,200.00	710,600.00	5,684,800.00	
962.50	متوسط سعر متر البناء بعد احتساب الإهلاك		
27,300,000.00	4,550.00	6,000.00	الأرض
SAR 32,274,200.00	إجمالي القيمة للعقار رقماً		
اثنان وثلاثون مليون ومائتان وأربعة وسبعون ألف ومائتان ريال سعودي			إجمالي القيمة للعقار كتابياً

طريقة احتساب رسمة الدخل:

SAR 500.00	سعر المتر المربع للإيجار	2م	2,584.00	مساحة المعرض 1
SAR 500.00	سعر المتر المربع للإيجار	2م	2,584.00	مساحة المعرض 2
2,584,000.00		إجمالي الإيجار السنوي		
0.00		0.00%		نسبة التشغيل والصيانة
2,584,000.00		صافي الإيجار السنوي		
8.00%		معامل الرسمة		
32,300,000.00		القيمة الإجمالية للعقار رقماً		
اثنتان وثلاثون مليون وثلاثمائة ألف ريال سعودي		القيمة الإجمالية للعقار كتابياً		

إيضاح

تقدير سعر المتر للإيجار / تم تقدير سعر متر الإيجار بناءً على متوسط سعر المتر للإيجار في المنطقة كما هو موضح بجدول المقارنات أعلاه.

نسبة التشغيل والصيانة / حسب العقد المرفق من قبل العميل أن المستأجر فيه يتحمل تكاليف الإدارة والصيانة والتشغيل.

معامل الرسمة "المردود المالي" تم تقدير المردود المالي في المدى المناسب في ظل مخاطر السوق وأن العائد للعقارات المشابهة 8%.

ملاحظة / المعرض رقم 2 شاغر، وقد تم افتراض أنه مؤجر وتم حسابه.

تقدير القيمة السوقية للعقار:

عند استعراض المعلومات السابقة من هذا التقرير وتحليل معطيات السوق العقاري الحالية فإننا نقدر القيمة السوقية للعقار بتاريخ 2018/12/16م، وعلى وضعه الراهن كما هو موضح أدناه: -

القيمة السوقية للعقار رقمياً	S.R 32,300,000.00
القيمة السوقية للعقار كتابياً	اثنان وثلاثون مليون وثلاثمائة ألف ريال سعودي

الاسم	المسمى الوظيفي	فرع	عضوية الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين
عبد الرحمن بن مطلق المطلق	باحث عقاري	العقار	1210000099
محمود أمين	مدخل بيانات	-	-

المدير العام

إبراهيم بن محمد الجدوع

فرع / العقار

عضوية الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين

رقم / 1210000037



الفرضيات والشروط:

- إن هذا التقييم هو قيمة تقديرية سوقية للعقار وقد تم مراعاة ظروف السوق، وتم اعتبار أنه لغرض تحديث القوائم المالية.
- لا يجوز استغلال هذا التقرير إلا في أغراض التقييم العقاري فقط.
- حسب التاريخ المحدد لهذا التقرير فإن مدة صلاحية التقرير ستة أشهر من تاريخ إعداده.
- يلتزم مكتب استناد بسرية المعلومات الواردة بالتقرير.
- ليس لمكتب استناد أي مسؤولية للتحقق من سلامة المستندات الخاصة بهذا العقار، وقد تم افتراض أن المستندات المرفقة صحيحة وخالية من الرهن أو أي التزامات قانونية أو أي معوقات ما لم تذكر بالمستندات أو يصرح بها طالب التقييم.
- إن هذا التقرير مكون من واحد وعشرون صفحة.
- لقد تم إعداد التقرير دون أدنى مسؤولية على مكتب استناد.

تقييم مبنى تجاري مكتبي الواقع بمدينة
جدة بحي الزهراء على طريق الأمير سلطان
بن عبدالعزيز
(مبنى دينار التجاري)

بتاريخ 09 ربيع الثاني 1440هـ
الموافق 16 ديسمبر 2018م
رقم التقرير RE1800149

أعد التقرير لشركة ملكية للاستثمار



المحترمين،

السادة / شركة ملكية للاستثمار

السلام عليكم ورحمة الله وبركاته،

الموضوع: تقييم مبنى تجاري مكتبي الواقع بمدينة جدة بحي الزهراء على طريق الأمير سلطان بن عبدالعزيز (مبنى دينار التجاري)

بناءً على طلبكم لتقييم العقار الواقع بمدينة جدة بحي الزهراء، فقد قمنا بالكشف الفعلي على واقع العقار، ومعاينة 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 المقدرة.

أن الهدف من هذا التقرير هو تقدير القيمة السوقية للعقار بتاريخ 2018/12/16م وأن الغاية من إصداره هو لغرض تحديث القوائم المالية.

العقار المقدر هو عبارة عن أرض مقام عليها مبنى تجاري مكتبي، بمساحة إجمالية للأرض 2م4,761.50 حسب الصك المرفق من قبل العميل، وبمساحة إجمالية للمباني 2م15,259.40 حسب رخصة البناء المرفقة من قبل العميل.

بناءً على الدراسة المنجزة فإننا نقدر القيمة السوقية للعقار وعلى وضعه الراهن في تاريخ 2018/12/16م وأن القيمة السوقية للعقار هي **مائة وأربعة وعشرون مليون وخمسمائة ألف ريال سعودي (124,500,000 ريال سعودي)**.
مراعيًا الموقع، وكما هو موثق بتاريخ 2018/12/16م.

المدير العام

إبراهيم بن محمد الجدوع

فرع / العقار

عضوية الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين

رقم / 1210000037

2 | تقرير تقييم مبنى دينار التجاري بحي الزهراء بمدينة جدة

المحتويات

4.....	معلومات العقار
5.....	نطاق العمل
6.....	المسافات بين موقع العقار والخدمات الرئيسية
6.....	مميزات وسلبيات العقار
7.....	تحليل للمتغيرات بالسوق العقاري
8.....	موقع العقار محل التقييم على الأعمار الصناعية
8.....	إحداثيات العقار
9.....	صورة المخطط الأرض
10.....	صورة صك الملكية
11.....	صورة رخصة البناء
12.....	وصف العقار
13.....	الخدمات المتوفرة ومواصفات العقار
14.....	صور العقار
15.....	أساليب التقييم المتبعة لتقييم العقار
16.....	المقارنات الأراضي وعوامل التسوية
17.....	المقارنات المعارض وعوامل التسوية
18.....	المقارنات المكاتب وعوامل التسوية
19.....	مواقع العقارات المقارنة
20.....	طريقة احتساب التكلفة
21.....	طريقة احتساب رسمة الدخل
22.....	تقدير القيمة السوقية للعقار
22.....	الفرضيات والشروط

معلومات العقار

مبنى تجاري مكتبي	نوع العقار
شركة تعدين الأولى العقارية	اسم المالك
%100	نسبة الملكية
320211028845	رقم الصك
1439/01/29هـ	تاريخ الصك
جدة	كتابة العدل
جدة	المدينة
الزهراء	الحي
1424/609	رقم رخصة البناء
1424/03/24هـ	تاريخ رخصة البناء
10 سنوات	عمر العقار
ع / 526 / 3	رقم المخطط التنظيمي
-	رقم البلك
180 - 177	رقم القطعة
تحديث القوائم المالية	الغرض من التقرير
2018/12/09م	تاريخ معاينة على العقار
2018/12/16م	تاريخ التقرير
-	ملاحظات

نطاق العمل:

- ❖ تم الكشف على العقار من قبل فريق عمل مكتب استناد للتقييم العقاري بتاريخ 2018/12/05م.
- ❖ تم جمع المعلومات عن العقار من الموقع وتم تحليل أسعار الأراضي والعقارات المعروضة للبيع للوصول إلى القيمة السوقية للعقار.
- ❖ تعريف القيمة السوقية (حسب المعايير الدولية للتقييم): -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 أكره.
- ❖ تم دراسة مستوى الأسعار للعقارات بالمنطقة المحيطة بالعقار وتمت الاستعانة من الأسعار الحالية التي تعرض لهذه العقارات، وتم عمل مسح ميداني واستقصاء عن أسعار البيع في الآونة الأخيرة لقطع الأراضي والعقارات بالمنطقة، ومن ثم أخذت هذه الأسعار كمؤشرات للوصول إلى القيمة السوقية.
- ❖ تقرير التقييم العقاري مطابق للاشتراطات الدولية للتقييم (IVS) المعتمدة من اللجنة الدولية للاشتراطات التقييم (IVSC) ومتوافقاً مع المواصفات القياسية الأمريكية الموحدة للتقييم المهني (USPAP) وميثاق الشرف المهني ومعايير التقييم العقاري.
- ❖ نقر نحن مكتب استناد للتقييم العقاري بأنه تم إعداد تقرير التقييم لصندوق ملكية عقارات الخليج ريت وفق معايير التقييم الدولية حسب اشتراطات الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين، وميثاق وأداب وسلوك مهنة التقييم الصادرة عنها، ولائحة صناديق الاستثمار العقاري واللوائح الأخرى ذات العلاقة الصادرة عن هيئة السوق المالية.

المسافات بين موقع العقار والخدمات الرئيسية:

الزمن المتوقع (دقيقة)	المرافق المتواجدة حول الموقع	
15	دوائر حكومية	الخدمات والمراكز الحكومية
10	مركز شرطة	
5	مدارس	
5	بنوك	
10	دفاع مدني	
10	مستشفيات	خدمات طبية
10	مستوصفات	
10	مراكز تجارية	خدمات تجارية
5	مطاعم	
10	فنادق	
10	محطات وقود	

مميزات وسلبيات موقع العقار:

مميزات العقار:

- وقوع العقار في حي الزهراء وعلى طريق الأمير سلطان بن عبدالعزيز وبالقرب من الخدمات مثل مطاعم وبنوك ومدارس وأندية رياضية.
- قرب العقار من عدة محاور (شارع حراء وطريق الملك عبدالعزيز).
- سهولة الوصول من وإلى العقار.

سلبيات موقع العقار:

- توفر عدد من الخيارات في المنطقة المجاورة.

تحليل للمتغيرات بالسوق العقاري:

العوامل المؤثرة على الطلب:

- ❖ أسعار بيع الأراضي التجارية على طريق الأمير سلطان.
- ❖ أسعار تأجير المعارض والمكاتب على طريق الأمير سلطان.
- ❖ كثرة العرض وندرة الطلب.
- ❖ النمط العمراني في المنطقة المحيطة.
- ❖ نظام البناء في منطقة العقار.

المخاطر المتعلقة بالعقار:

- ❖ التغيرات السلبية في الأوضاع الاقتصادية على المستوى المحلي والإقليمي.
- ❖ الوضع المالي للمستأجرين.
- ❖ نفقات المصاريف والتشغيل.
- ❖ انخفاض عام في أسعار العقار في مدينة جدة نتيجة متغيرات متعددة.
- ❖ ظهور تشريعات وأنظمة جديدة تحد من الحركة العمرانية.
- ❖ ظهور منافسة سعرية لإيجارات المعارض والمكاتب بالمنطقة.
- ❖ الظروف الجوية والكوارث الطبيعية والحوادث والعوامل الأخرى الخارجة عن نطاق السيطرة.

موقع العقار محل التقييم على الأقمار الصناعية:

يقع العقار بحي الزهراء ويحده من الشمال شارع عرض 15م، ويحده من الجنوب قطعة رقم 183، ويحده من الشرق شارع 70م، ويحده من الغرب قطعة رقم 178 – 179 – 181 – 182.



إحداثيات العقار:

N: 21.601928

E: 39.142447

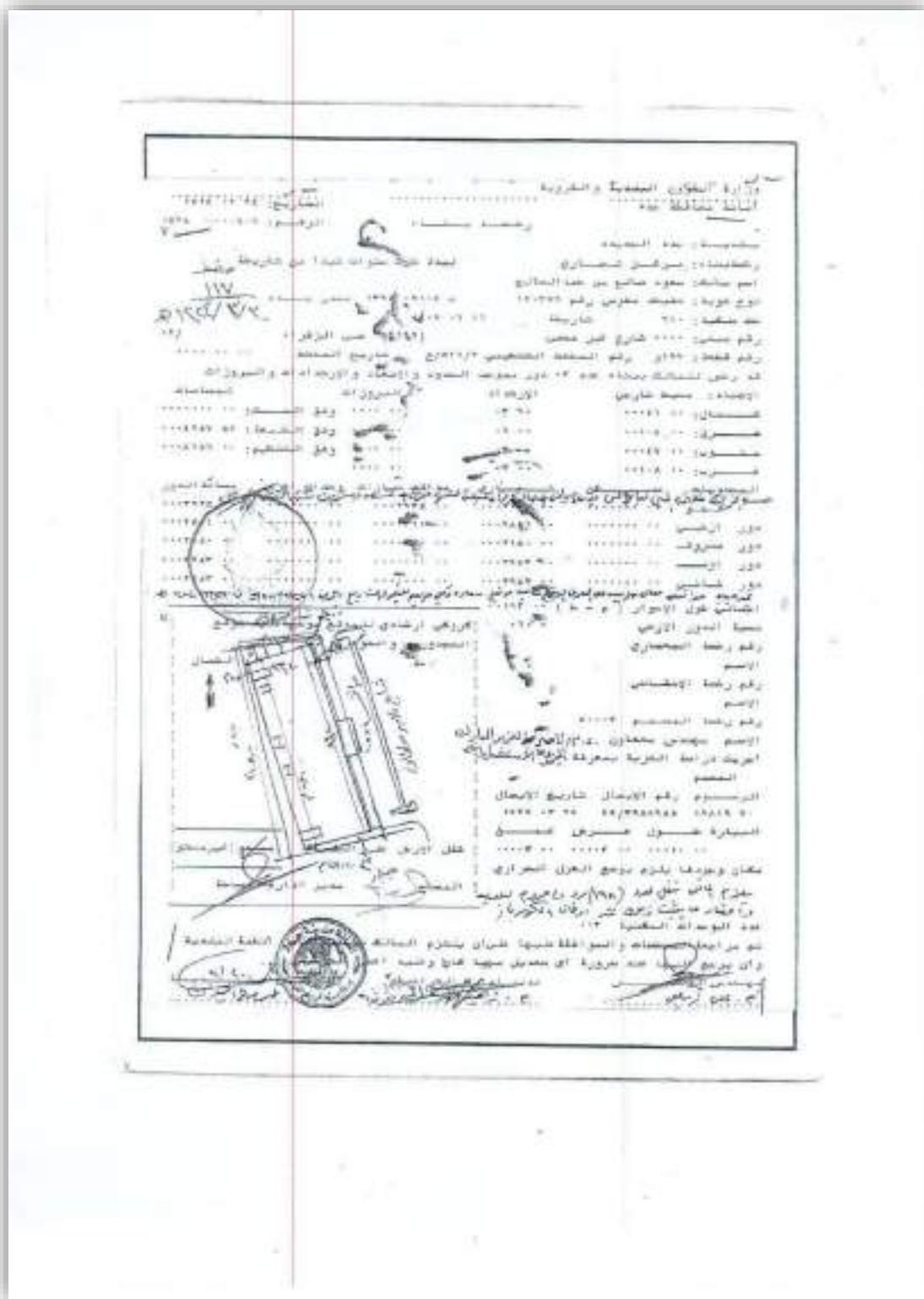
صورة المخطط:

استخدام الأرض تجاري.





صورة رخصة البناء:



وصف العقار:

الأرض

العقار هو عبارة عن أرض مقام عليها مبنى تجاري مكتبي، بمساحة إجمالية للأرض 2م4,761,50 حسب الصك المرفق من قبل العميل، مفصل كالتالي:

حدود وأطوال الأرض		
الطول	نوع الحد	الجهة
41م	شارع عرض 15م	شمالاً
47م	قطعة رقم 183	جنوباً
105م	شارع 70م	شرقاً
109م	قطعة رقم 178 - 179 - 181 - 182	غرباً
-	-	ملاحظات

المباني

مقام على الأرض مبنى تجاري مكتبي، بمساحة إجمالية للمباني 2م15,259.40 حسب رخصة البناء المرفقة من قبل العميل، مفصلة كالتالي:

إجمالي المساحة المباني (م ²)	عدد الوحدات معارض ومكاتب	البيان
2,935.00	-	القبو (م ²)
2,891.00	-	الدور الأرضي (م ²)
2,150.00	-	ميزانين (م ²)
2,983.00	-	دور أول (م ²)
2,983.00	-	دور ثاني (م ²)
1,124.40	-	الملحق العلوي (م ²)
193.00	-	الأسوار (م ²)
15,259.40	-	الإجمالي

الخدمات المتوفرة ومواصفات العقار:

الخدمات المتوفرة في منطقة العقار			
شبكة كهرباء	شبكة مياه	شبكة الصرف الصحي	صرف مياه الأمطار
<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
ملاحظات			-

وصف تشطيبات العقار والأعمال الإنشائية

نوع الأسقف	الهيكل الإنشائي	نوع التكييف	هل يوجد بالمبنى		نوع الأرضيات		نوع الواجهات	
<input checked="" type="checkbox"/> خرسانة مسلحة	<input checked="" type="checkbox"/> خرساني	<input checked="" type="checkbox"/> مركزي	<input checked="" type="checkbox"/> سلام	<input type="checkbox"/> حوائط مزدوجة	-	الخارجي	حجر	الشمالية
<input type="checkbox"/> كمرات حديد	<input type="checkbox"/> حوائط حاملة	<input type="checkbox"/> منفصل	<input checked="" type="checkbox"/> مصاعد	<input checked="" type="checkbox"/> زجاج مزدوج	رخام	استقبال	حجر	الجنوبية
<input type="checkbox"/> كمرات خشبية	<input type="checkbox"/> مبانى معدنية	<input type="checkbox"/> شباك	<input checked="" type="checkbox"/> مواقف	<input checked="" type="checkbox"/> جبس بالسقف	رخام	المدخل	زجاج وحجر	الشرقية
<input type="checkbox"/> أخرى	<input type="checkbox"/> مبانى خشبية	<input type="checkbox"/> أخرى	<input checked="" type="checkbox"/> بوابات	<input checked="" type="checkbox"/> إضاءة مخفية	-	الأسطح	دهان	الغربية
حراري مائي أسقف وجدران						نوعية العزل		
-						ملاحظة		

صور للعقار:



اسلوب التقييم المتبع لتقييم العقار:

طريقة المقارنة

تستعمل هذه الطريقة لمعرفة القيمة التقديرية للعقار محل التقييم والمحددة بالقيمة السوقية للعقار، ولاستعمال هذه الطريقة يؤخذ بعين الاعتبار حالة العقار محل التقييم وزمن التقييم، ومن ثم نقوم بدراسة العروض المشابهة للعقار في المنطقة المحيطة، ومن ثم يتم القيام ببعض التعديلات على العقارات المشابهة ليتم تسويتها بالعقار محل التقييم بما لا يضر بقيمة العقار المقارن وذلك حتى نستطيع مقارنتها للعقار محل التقييم. وهذه التعديلات تنحصر في نطاق اختلاف المساحات والمكان وأي مميزات إضافية تعتبر من الكماليات الخاصة بالعقار ولتعتمد تغيير جذري في قيمة العقار حال وجودها. يتم الاعتماد في جلب العينات المشابهة للعقار محل التقييم من السوق المحيطة على طريقتين رئيسيتين وهما المسح الميداني والتواصل مع الوكلاء العقاريين. إن طريقة المقارنة تعتمد في الأساس على معدلات القيمة السوقية للمنطقة المحيطة والتي يتواجد بها العقار وإن أي تعديلات تطرأ على أسعار العقارات يجب أن تكون ضمن الحدود المذكورة أدناه.

طريقة رسمة الدخل

تعتمد طريقة رسمة الدخل على تقدير قيمة العقارات وفقاً لمحاكاة مبيعات السوق العقاري للعقارات ذات الدخل المستقر المماثلة للعقار محل التقييم، والشرط الأساسي لتطبيق طريقة رسمة الدخل هو توقع استقرار الدخل والنمو بالعقار مستقبلاً.

خطوات التقييم في طريقة رسمة الدخل

- تحديد مستوى استقرار دخل ونمو العقار مستقبلاً.
- وضع افتراضات الدخل بالرجوع والاعتماد على مؤشر السوق.
- وضع افتراضات التشغيل وفقاً لحالة العقار وبالقياس لمتوسطات السوق.
- حساب صافي الدخل المتوقع.
- تحديد المدى المناسب لمعامل الرسمة.
- تحديد معامل الرسمة المناسب للعقار محل التقييم.
- تطبيق معدل الرسمة للوصول للقيمة السوقية.

المقارنات الأراضي وعوامل التسوية:

البيان	موقع المقارنة	نوع المقارنة	الشوارع	طبيعة العقار	تاريخ البيع أو التقييم	مساوي العقار	التخطيط / التنظيم	المساحة	سعر البيع	سعر المتر المربع	صافي التسوية	سعر المتر بعد التسوية		
المقارنة (1)	النهضة	أرض	15م شمال جار جار 2م40 غرب	مستوي	عرض مباشر	لايوجد	تجاري رئيسي	2,180.00	S.R 20,060,000.00	S.R 17,000.00	- 8.00 %	S.R 15,640.00		
								%8.00 -	%0.00	%0.00	%0.00	%0.00	%0.00	%0.00
								-(1,360.00)	(0.00)	(0.00)	(0.00)	(0.00)	(0.00)	(0.00)
المقارنة (2)	النهضة	أرض	جار جار 2م40 غرب	مستوي	عرض مباشر	لايوجد	تجاري رئيسي	2,100.00	S.R 18,000,000.00	S.R 18,000.00	- 8.00 %	S.R 16,560.00		
								%8.00 -	%0.00	%0.00	%0.00	%0.00	%0.00	%0.00
								-(1,440.00)	(0.00)	(0.00)	(0.00)	(0.00)	(0.00)	(0.00)
المقارنة (3)	النعيم	أرض	جار جار 2م40 غرب	مستوي	عرض مباشر	لايوجد	تجاري رئيسي	2,1595.00	S.R 27,115,000.00	S.R 17,000.00	- 7.00 %	S.R 15,810.00		
								%7.00 -	%0.00	%0.00	%0.00	%0.00	%0.00	%0.00
								-(1,190.00)	(0.00)	(0.00)	(0.00)	(0.00)	(0.00)	(0.00)

ستة عشرة ألف و ثلاثة ريال سعودي و ثلاثة وثلاثون هللة

SAR 16,003.33

متوسط سعر المتر للأرض في المنطقة

المصدر: وزارة العدل، والوكلاء العقاريين.

المقارنات المعارض وعوامل التسوية:

البيان	موقع المقارنة	نوع المقارنة	الشوارع	تاريخ البيع أو التقييم	عمر العقار	المميزات	المساحة	سعر التأجير	سعر المتر المربع	صافي التسوية	سعر المتر بعد التسوية
المقارنة (4)	النعيم	معرض ميزانين	جار جار 2م40 شرق جار	عرض مباشر	5سنوات	لايوجد	2,110.00	S.R 1,320,000.00	S.R 1,200.00	+45.00%	S.R 1,740.00
				%0.00	%0.00	%0.00	%45.00 +				
				(0.00)	(0.00)	(0.00)	(540.00)				
المقارنة (5)	النعيم	معرض ميزانين	جار جار جار 2م40 غرب	عرض مباشر	5سنوات	لايوجد	2,177.00	S.R 300,900.00	S.R 1,700.00	0.00%	S.R 1,700.00
				%0.00	%0.00	%0.00	%0.00				
				(0.00)	(0.00)	(0.00)	(0.00)				
المقارنة (6)	النهضة	معرض ميزانين	جار جار جار 2م60 غرب	عرض مباشر	جديد	لايوجد	2,150.00	S.R 270,000.00	S.R 1,800.00	0.00%	S.R 1,800.00
				%0.00	%0.00	%0.00	%0.00				
				(0.00)	(0.00)	(0.00)	(0.00)				

ألف وسبعمائة وخمسون ريال سعودي

SAR 1,750.00

متوسط سعر المتر التأجيري للمعرض

المصدر: الوكلاء العقاريين.

ESTNAD

المقارنات المكاتب وعوامل التسوية:

البيان	موقع المقارنة	نوع المقارنة	الشوارع	تاريخ البيع أو التقييم	عمر العقار	المميزات	المساحة	سعر التأجير	سعر المتر المربع	صافي التسوية	سعر المتر بعد التسوية
المقارنة (7)	النعيم	مكتب	-	عرض مباشر	5 سنوات	لا يوجد	2,100.00	S.R 75,000.00	S.R 750.00	%0.00	S.R 750.00
	%0.00	%0.00	%0.00	%0.00	%0.00	%0.00	%0.00	(0.00)	(0.00)	(0.00)	(0.00)
	(0.00)	(0.00)	(0.00)	(0.00)	(0.00)	(0.00)	(0.00)	(0.00)	(0.00)	(0.00)	(0.00)
المقارنة (8)	النعيم	مكتب	-	عرض مباشر	5 سنوات	لا يوجد	2,224.00	S.R 168,000.00	S.R 750.00	%0.00	S.R 750.00
	%0.00	%0.00	%0.00	%0.00	%0.00	%0.00	%0.00	(0.00)	(0.00)	(0.00)	(0.00)
	(0.00)	(0.00)	(0.00)	(0.00)	(0.00)	(0.00)	(0.00)	(0.00)	(0.00)	(0.00)	(0.00)
المقارنة (9)	الزهراء	مكتب	-	عرض مباشر	5 سنوات	لا يوجد	2,200.00	S.R 150,000.00	S.R 750.00	%0.00	S.R 750.00
	%0.00	%0.00	%0.00	%0.00	%0.00	%0.00	%0.00	(0.00)	(0.00)	(0.00)	(0.00)
	(0.00)	(0.00)	(0.00)	(0.00)	(0.00)	(0.00)	(0.00)	(0.00)	(0.00)	(0.00)	(0.00)

سبعمئة وخمسون ريال سعودي

SAR 750.00

متوسط سعر المتر للمكاتب

المصدر: الوكلاء العقاريين.

مواقع العقارات المقارنة:



طريقة احتساب التكلفة:

المساحة (م ²)		الوصف	
2,935.00		قبو	
2,891.00		الدور الأرضي	
2,150.00		ميزانين	
2,983.00		الدور الأول	
2,983.00		الدور الثاني	
1,124.40		الملحق العلوي	
15,066.40		إجمالي مساحات البناء	
الاجمالي	سعر المتر المربع للبناء	مسطح البناء (م ²)	#
2,259,960.00	150.00	15,066.40	أعمال التجهيزات الأولية للموقع
9,039,840.00	600.00	15,066.40	أعمال الهيكل الخرساني
2,259,960.00	150.00	15,066.40	أعمال الالكتروميكانيكال
22,599,600.00	1,500.00	15,066.40	أعمال التشطيبات
36,159,360.00		إجمالي تكلفة الإنشاء	
2,400.00		سعر المتر المربع للبناء	
عمر العقار المتبقي	عمر العقار الحالي	عمر العقار الافتراضي	نسبة الإهلاك
30.00	10.00	40.00	
قيمة المبنى الحالية	قيمة الإهلاك	قيمة المبنى الجديد	
27,119,520.00	9,039,840.00	36,159,360.00	
1,800.00		سعر متر البناء بعد الإهلاك	
6,779,880.00		هامش الربح للمباني 25.00%	
33,899,400.00		إجمالي تكلفة الإنشاء بعد الإهلاك + هامش الربح	
74,744,000.00	16,000.00	4,671.50	الأرض
SAR 108,643,400.00		إجمالي القيمة للعقار رقماً	
مائة وثمانية مليون وستمائة و ثلاثة وأربعون ألف وأربعمائة ريال سعودي		إجمالي القيمة للعقار كتابياً	

طريقة احتساب رسمة الدخل:

9,957,640.00	إجمالي الإيجار السنوي للعقار بالكامل	
0.00	0.00%	نسبة التشغيل والصيانة والإدارة
9,957,640.00	صافي الإيجار السنوي	
8.00%	معامل الرسمة	
SAR 124,470,500.00	القيمة الإجمالية للعقار رقماً	
مائة وأربعة وعشرون مليون وأربعمائة وسبعون ألف وخمسمائة ريال سعودي	القيمة الإجمالية للعقار كتابياً	

إيضاح

قيمة الإيجار / أن العقار مؤجر بالكامل بعقد لمدة 7 سنوات تبدأ في 2017/10/17م بمبلغ وقدره 9,957,640 ريال سعودي حسب العقد المرفق من قبل العميل، علماً أن قيمة الإيجار متوافقة مع متوسط السوق فقد تم اعتمادها في طريقة الرسمة.

مصاريف التشغيل والصيانة والإدارة / حسب العقد المرفق من قبل العميل أن المستأجر فيه يتحمل مصاريف التشغيل والصيانة والإدارة.

معامل الرسمة "المردود المالي" تم تقدير المردود المالي في المدى المناسب في ظل مخاطر السوق والخيارات المطروحة في صناديق الريت بين 7.50% - 8.50% فقد تم تقدير معامل الرسمة بـ 8% كمتوسط للعقار محل التقييم.

تقدير القيمة السوقية للعقار:

عند استعراض المعلومات السابقة من هذا التقرير وتحليل معطيات السوق العقاري الحالية فإننا نقدر القيمة السوقية للعقار بتاريخ 2018/12/16م، وعلى وضعه الراهن كما هو موضح أدناه: -

القيمة السوقية للعقار رقمياً	S.R 124,500,000.00
القيمة السوقية للعقار كتابياً	مائة وأربعة وعشرون مليون وخمسمائة ألف ريال سعودي

الاسم	المسمى الوظيفي	فرع	عضوية الهيئة السعودية للمقيمين للمعتمدين
السيد صابر إبراهيم	باحث عقاري	العقار	1220001272
محمود أمين	مدخل بيانات	-	-

المدير العام

إبراهيم بن محمد الجدوع

فرع / العقار

عضوية الهيئة السعودية للمقيمين للمعتمدين

رقم / 1210000037



(Handwritten signature)

الفرضيات والشروط:

- إن هذا التقييم هو قيمة تقديرية سوقية للعقار وقد تم مراعاة ظروف السوق، وتم اعتبار أنه لغرض تحديث القوائم المالية.
- لا يجوز استغلال هذا التقرير إلا في أغراض التقييم العقاري فقط.
- حسب التاريخ المحدد لهذا التقرير فإن مدة صلاحية التقرير ستة أشهر من تاريخ إعداده.
- يلتزم مكتب استناد بسرية المعلومات الواردة بالتقرير.
- ليس لمكتب استناد أي مسؤولية للتحقق من سلامة المستندات الخاصة بهذا العقار، وقد تم افتراض أن المستندات المرفقة صحيحة وخالية من الرهن أو أي التزامات قانونية أو أي معوقات ما لم تذكر بالمستندات أو يصرح بها طالب التقييم.
- إن هذا التقرير مكون من اثنان وعشرون صفحة.
- لقد تم إعداد التقرير دون أدنى مسؤولية على مكتب استناد.

تقييم مبنى مطعم قيد الإنشاء الواقع
بمدينة جدة على طريق الأمير
عبدالمجيد بحي الشراع
(برجر كنج حي الشراع)

بتاريخ 09 ربيع الثاني 1440هـ
الموافق 16 ديسمبر 2018م
رقم التقرير RE1800148

أعد التقرير لشركة ملكية للاستثمار



المحترمين،

السادة / شركة ملكية للاستثمار

السلام عليكم ورحمة الله وبركاته.

**الموضوع: - تقييم مبنى مطعم قيد الإنشاء الواقع بمدينة جدة على طريق الأمير عبدالمجيد
بحي الشراع (برجر كنج حي الشراع)**

بناءً على طلبكم لتقييم العقار الواقع بمدينة جدة على طريق الأمير عبدالمجيد بحي الشراع، فقد قمنا بالكشف الفعلي على واقع العقار، ومعاينة 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 المقدرة.

أن الهدف من هذا التقرير هو تقدير القيمة السوقية للعقار بتاريخ 2018/12/16م وأن الغاية من إصداره هو لغرض تحديث القوائم المالية.

العقار المقدر هو عبارة عن أرض مقام عليها مبنى مطعم قيد الإنشاء، بمساحة إجمالية للأرض 1,995.05م² حسب الصك المرفق من قبل العميل، وبمساحة إجمالية للمباني 864.14م² حسب رخصة البناء المرفقة من قبل العميل.

بناءً على الدراسة المنجزة فإننا نقدر القيمة السوقية للعقار وعلى وضعه الراهن في تاريخ 2018/12/16 م وأن القيمة السوقية للعقار هي **خمسة عشر مليون ومائتان وخمسون ألف ريال سعودي (15,250,000 ريال سعودي)**.
مراعياً الموقع، وكما هو موثق بتاريخ 2018/12/16م.

المدير العام

إبراهيم بن محمد الجدوع

فرع / العقار

عضوية الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين

رقم / 1210000037



المحتويات

4.....	معلومات العقار
5.....	نطاق العمل
6.....	المسافات بين موقع العقار والخدمات الرئيسية
6.....	مميزات وسلبيات العقار
7.....	تحليل للمتغيرات بالسوق العقاري
8.....	موقع العقار محل التقييم على الأعمار الصناعية
8.....	إحداثيات العقار
9.....	صورة صك الملكية
10.....	صورة رخصة البناء
11.....	صورة مخطط المشروع
12.....	وصف العقار
13.....	الخدمات المتوفرة ومواصفات العقار
14.....	صور العقار
15.....	أساليب التقييم المتبعة لتقييم العقار
16.....	المقارنات العقارية وعوامل التسوية
17.....	مواقع المقارنات المقارنة
18.....	طريقة احتساب التكلفة
19.....	تقدير القيمة السوقية للعقار
19.....	الفرضيات والشروط

معلومات العقار

مبنى تجاري قيد الإنشاء	نوع العقار
شركة تمدين الأولى العقارية	اسم المالك
%100	نسبة الملكية
320216019847	رقم الصك
1440/01/07هـ	تاريخ الصك
جدة	كتابة العدل
جدة	المدينة
الشرع	الحي
3800113362	رقم رخصة البناء
1438/07/13هـ	تاريخ رخصة البناء
قيد الإنشاء	عمر العقار
03 / 505 / ت	رقم المخطط التنظيمي
-	رقم البلك
250 / ب - 251 / ب - 269 / ب - 270 / ب	رقم القطعة
تحديث القوائم المالية	الغرض من التقرير
2018/12/09م	تاريخ معاينة على العقار
2018/12/16م	تاريخ التقرير
-	ملاحظات

نطاق العمل:

- ❖ تم الكشف على العقار من قبل فريق عمل مكتب استناد للتقييم العقاري بتاريخ 2018/12/05م.
- ❖ تم جمع المعلومات عن العقار من الموقع وتم تحليل أسعار الأراضي والعقارات المعروضة للبيع للوصول إلى القيمة السوقية للعقار.
- ❖ تعريف القيمة السوقية (حسب المعايير الدولية للتقييم): -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 أكره.
- ❖ تم دراسة مستوى الأسعار للعقارات بالمنطقة المحيطة بالعقار وتمت الاستعانة من الأسعار الحالية التي تعرض لهذه العقارات، وتم عمل مسح ميداني واستقصاء عن أسعار البيع في الآونة الأخيرة لقطع الأراضي والعقارات بالمنطقة، ومن ثم أخذت هذه الأسعار كمؤشرات للوصول إلى القيمة السوقية.
- ❖ تقرير التقييم العقاري مطابق للاشتراطات الدولية للتقييم (IVS) المعتمدة من اللجنة الدولية للاشتراطات التقييم (IVSC) ومتوافقاً مع المواصفات القياسية الأمريكية الموحدة للتقييم المهني (USPAP) وميثاق الشرف المهني ومعايير التقييم العقاري.
- ❖ نقر نحن مكتب استناد للتقييم العقاري بأنه تم إعداد تقرير التقييم لصندوق ملكية عقارات الخليج ريت وفق معايير التقييم الدولية حسب اشتراطات الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين، وميثاق وأداب وسلوك مهنة التقييم الصادرة عنها، ولائحة صناديق الاستثمار العقاري واللوائح الأخرى ذات العلاقة الصادرة عن هيئة السوق المالية.

المسافات بين موقع العقار والخدمات الرئيسية:

الزمن المتوقع (دقيقة)	المرافق المتواجدة حول الموقع	
25	دوائر حكومية	الخدمات والمراكز الحكومية
10	مركز شرطة	
10	مدارس	
5	بنوك	
10	دفاع مدني	
15	مستشفيات	خدمات طبية
10	مستوصفات	
15	مراكز تجارية	خدمات تجارية
5	مطاعم	
10	فنادق	
10	محطات وقود	

مميزات وسلبيات موقع العقار:

مميزات العقار:

- وقوع العقار على طريق الأمير عبدالعزيز.
- قرب العقار من عدة محاور (طريق المدينة وشارع أبحر).
- سهولة الدخول والخروج من وإلى العقار.

سلبيات موقع العقار:

- توفر عدد من الخيارات في المنطقة المجاورة.

تحليل للمتغيرات بالسوق العقاري:

العوامل المؤثرة على الطلب:

- ❖ أسعار بيع الأراضي التجارية على طريق الأمير عبدالمجيد بحي الشراع.
- ❖ أسعار تأجير الأراضي على طريق الأمير عبدالمجيد بحي الشراع.
- ❖ كثرة العرض وندرة الطلب.
- ❖ النمط العمراني في المنطقة المحيطة.
- ❖ نظام البناء في منطقة العقار.

المخاطر المتعلقة بالعقار:

- ❖ التغيرات السلبية في الأوضاع الاقتصادية على المستوى المحلي والإقليمي.
- ❖ الوضع المالي لمستأجري العقار.
- ❖ نفقات المصاريف والتشغيل.
- ❖ انخفاض عام في أسعار العقار في مدينة جدة نتيجة متغيرات متعددة.
- ❖ ظهور تشريعات وأنظمة جديدة تحد من الحركة العمرانية.
- ❖ ظهور منافسة سعرية لإيجارات الأراضي بالمنطقة.
- ❖ الظروف الجوية والكوارث الطبيعية والحوادث والعوامل الأخرى الخارجة عن نطاق السيطرة.

موقع العقار محل التقييم على الأقمار الصناعية:

يقع العقار بحي الشراع ويحده من الشمال مواقف عرض 2م سيارات ويليه شارع عرض 52م ويحده من الجنوب جار، ويحده من الشرق جار، ويحده من الغرب جار.



إحداثيات العقار:

N: 21.776257

E: 39.095028



صورة رخصة البناء:



أمانة
جدة

رخصة بناء

المملكة العربية السعودية
وزارة الشؤون البلدية والقروية
أمانة محافظة جدة
إدارة رخص البناء

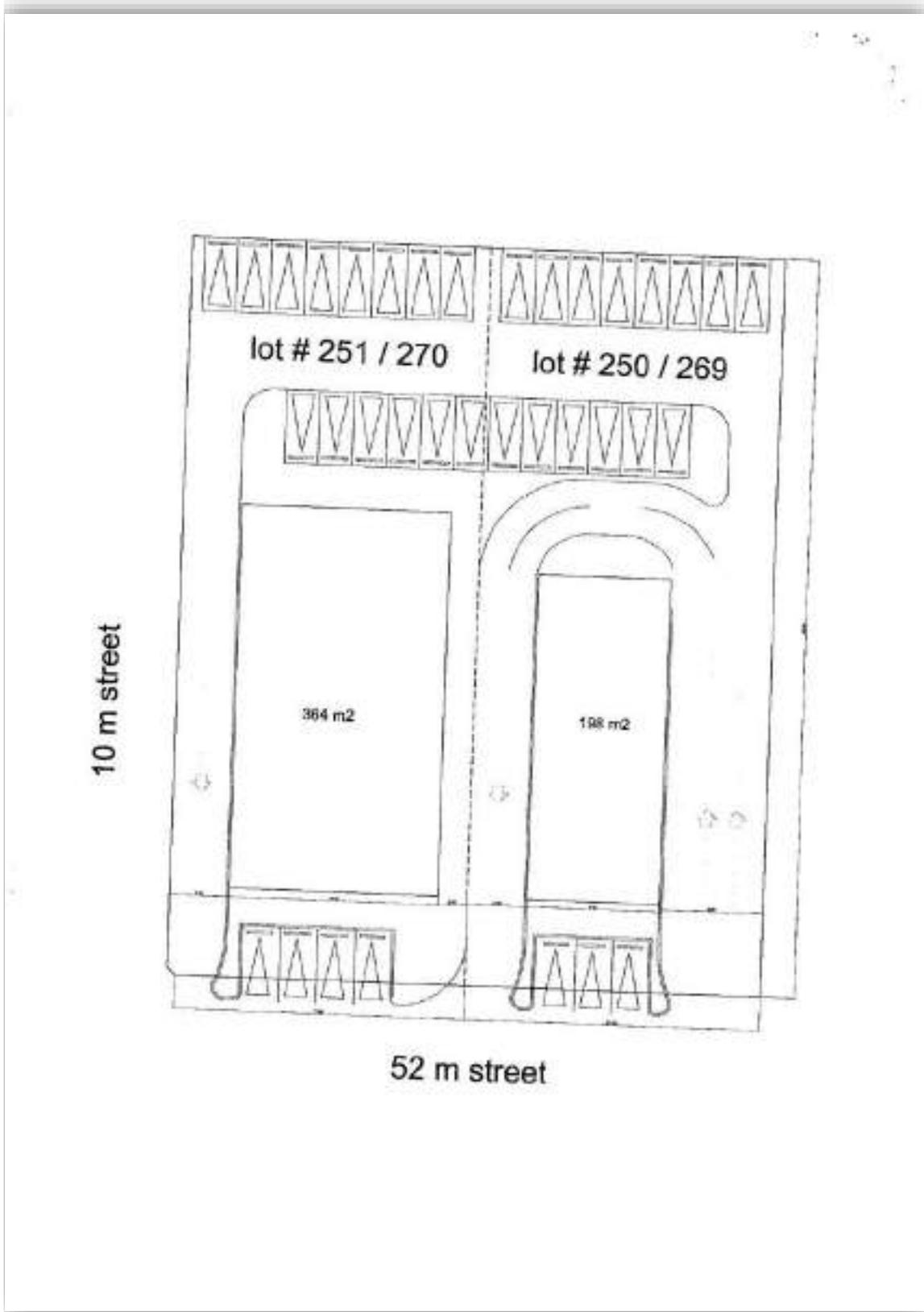
إصدار رخصة بناء تجارية

رقم الرخصة	3800113362	التاريخ	13/رجب/1438	صلاحيتها	13/رجب/1441
الاستخدام	اسم صاحب الرخصة		رقم السجل	رقم الصك	تاريخ الصك
رخصة بناء محلات تجارية	شركة تمدن الأولى للقطارات جوال رقم 0508514889		1010435906	320221006232	2/صفر/1438
البلدية	رقم الكروكي	رقم المخطط	رقم القطعة	الحي	اسم الشارع
ذهبان الفرعية	3800127790	3/505/ت	250+251+269+2 70 الجزء ب	الشارع	غير مسمى
مساحة الأرض	1995.50				

جميع التعهدات الواردة بالمعاملة الالكترونية تعتبر ملزمة على المكتب الهندسي والمالك كل فيما يخصه وعلى جميع المكاتب الهندسية ضرورة إطلاع المالك على جميع التعهدات وتعتبر من مسئوليتهم. يجب الالتزام بتنفيذ العزل الحراري وفق قيم العزل الحراري المحددة بمخطط العزل الحراري المبني. الالتزام بإيقاف تركيب الواحبات المكسوة بالالمنيوم (الكلادينج) لجميع المباني التي تحت الإنشاء أو الترميم. إصدار رخصة البناء لا يعني الموافقة على التجزئة مالم يتم التوافق مع الضوابط المحددة. يجب الالتزام التام بمعالجة كشف الجوار. يجب الالتزام بتوفير فنتليات الوقاية من الحريق للمباني. يجب الالتزام باشتراطات ذوي الاحتياجات الخاصة (الوصول الشامل) عدم الإضرار بالمجاورين عند تنفيذ الأعمال واستخدام سواتر الخيش المؤقتة على الشدات والسقاييل للمحافظة على النظافة وسلامة المارة وتحقيق خصوصية المنازل المجاورة والالتزام بعدم كشف الجوار.

الجهة	الحدود	الارتداد
الشمال	يبدأ من الغرب للشمال الشرق 37م ينكسر 4.24م شأ 52م	4.27
الشرق	بطول 47م يحده شمال شارع 10 م وجنوب مواقف سيارات 18م	3.04
الجنوب	بطول 40 م يحدها شرقا القطعة رقم 285مكرر وغربا 285	21.86
الغرب	بطول 50 م يحده القطعة رقم 268 وشمال القطعة رقم 249	5.96

المساحات وعدد الوحدات ومواقف السيارات							احداثيات الكروكي		
إجمالي		اخرى		تجاري		سكني		محتويات المبنى	الشماليات
مساحة	عدد	مساحة	عدد	مساحة	عدد	مساحة	عدد		
564.47	3	60.11	0	504.36	3	0	0	طابق ارضي	2408113.5416
299.67	0	0	0	299.67	0	0	0	طابق مسروق	الشرقيات



وصف العقار:

الأرض

العقار هو عبارة عن أرض مقام عليها مبنى تجاري قيد الإنشاء، بمساحة إجمالية للأرض 2م1,995.05 حسب الصك المرفق من قبل العميل، مفصل كالتالي:

حدود وأطوال الأرض		
الطول	نوع الحد	الجهة
37م	حسب الصك	شمالاً
40م	حسب الصك	جنوباً
47م	حسب الصك	شرقاً
50م	حسب الصك	غرباً
ملاحظات		

المباني

مقام على الأرض مبنى تجاري قيد الإنشاء، بمساحة إجمالية للمباني 2م864.14 حسب رخصة البناء المرفقة من قبل العميل، مفصلة كالتالي:

إجمالي المساحة المباني (م ²)	عدد الوحدات	البيان
564.47	2.00	الدور الأرضي
299.67	2.00	الميزانين
864.14	-	الإجمالي

الخدمات المتوفرة ومواصفات العقار:

الخدمات المتوفرة في منطقة العقار			
شبكة كهرباء	شبكة مياه	شبكة الصرف الصحي	صرف مياه الأمطار
<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
ملاحظات			-

وصف تشطيبات العقار والأعمال الإنشائية

نوع الأسقف	الهيكل الإنشائي	نوع التكييف	هل يوجد بالمبنى		نوع الأرضيات		نوع الواجهات	
<input type="checkbox"/> خرسانة مسلحة	<input checked="" type="checkbox"/> خرساني	<input type="checkbox"/> مركزي	<input type="checkbox"/> سلالم	<input type="checkbox"/> حوائط مزدوجة	-	الخارجي	-	الشمالية
<input type="checkbox"/> كمرات حديد	<input type="checkbox"/> حوائط حاملة	<input type="checkbox"/> منفصل	<input type="checkbox"/> مصاعد	<input type="checkbox"/> زجاج مزدوج	-	استقبال	-	الجنوبية
<input type="checkbox"/> كمرات خشبية	<input type="checkbox"/> مباني معدنية	<input type="checkbox"/> شباك	<input type="checkbox"/> مواقف	<input type="checkbox"/> جبس بالسقف	-	الداخل	-	الشرقية
<input type="checkbox"/> أخرى	<input type="checkbox"/> مباني خشبية	<input type="checkbox"/> أخرى	<input type="checkbox"/> بوابات	<input type="checkbox"/> إضاءة مخفية	-	الأسطح	-	الغربية
-							نوعية العزل	
المباني قيد الإنشاء							ملاحظة	

صور للعقار:



اسلوب التقييم المتبع لتقييم العقار:

طريقة المقارنة

تستعمل هذه الطريقة لمعرفة القيمة التقديرية للعقار محل التقييم والمحددة بالقيمة السوقية للعقار، ولاستعمال هذه الطريقة يؤخذ بعين الاعتبار حالة العقار محل التقييم وزمن التقييم، ومن ثم نقوم بدراسة العروض المشابهة للعقار في المنطقة المحيطة، ومن ثم يتم القيام ببعض التعديلات على العقارات المشابهة ليتم تسويتها بالعقار محل التقييم بما لا يضر بقيمة العقار المقارن وذلك حتى نستطيع مقارنتها للعقار محل التقييم. وهذه التعديلات تنحصر في نطاق اختلاف المساحات والمكان وأي مميزات إضافية تعتبر من الكماليات الخاصة بالعقار ولتعتمد تغيير جذري في قيمة العقار حال وجودها. يتم الاعتماد في جلب العينات المشابهة للعقار محل التقييم من السوق المحيطة على طريقتين رئيسيتين وهما المسح الميداني والتواصل مع الوكلاء العقاريين. إن طريقة المقارنة تعتمد في الأساس على معدلات القيمة السوقية للمنطقة المحيطة والتي يتواجد بها العقار وإن أي تعديلات تطرأ على أسعار العقارات يجب أن تكون ضمن الحدود المذكورة أدناه.

طريقة رسمة الدخل

تعتمد طريقة رسمة الدخل على تقدير قيمة العقارات وفقاً لمحاكاة مبيعات السوق العقاري للعقارات ذات الدخل المستقر المماثلة للعقار محل التقييم، والشرط الأساسي لتطبيق طريقة رسمة الدخل هو توقع استقرار الدخل والنمو بالعقار مستقبلاً.

خطوات التقييم في طريقة رسمة الدخل

- تحديد مستوى استقرار دخل ونمو العقار مستقبلاً.
- وضع افتراضات الدخل بالرجوع والاعتماد على مؤشر السوق.
- وضع افتراضات التشغيل وفقاً لحالة العقار وبالقياس لمتوسطات السوق.
- حساب صافي الدخل المتوقع.
- تحديد المدى المناسب لمعامل الرسمة.
- تحديد معامل الرسمة المناسب للعقار محل التقييم.
- تطبيق معدل الرسمة للوصول للقيمة السوقية.

المقارنات العقارية وعوامل التسوية:

البيان	موقع المقارنة	نوع المقارنة	الشوارع	طبيعة العقار	تاريخ البيع أو التقييم	مساوى العقار	التخطيط / التنظيم	المساحة	سعر البيع	سعر المتر المربع	صافي التسوية	سعر المتر بعد التسوية	
المقارنة (1)	الأموال	أرض	2م50 شمال جار جار جار	مستوي	عرض مباشر سوم	لايوجد	تجاري رئيسي	2,1,125.00	S.R 5,062,500.00	S.R 4,500.00	%5.00 +	S.R 4,725.00	
								%0.00	%0.00	%0.00	%0.00	%0.00	(0.00)
								(0.00)	(0.00)	(0.00)	(225.00)	(0.00)	(0.00)
المقارنة (2)	الأموال	أرض	2م50 شمال جار جار جار	مستوي	عرض مباشر حد	لايوجد	تجاري رئيسي	2,900.00	S.R 4,500,000.00	S.R 5,000.00	%0.00	S.R 5,000.00	
								%0.00	%0.00	%0.00	%0.00	%0.00	(0.00)
								(0.00)	(0.00)	(0.00)	(0.00)	(0.00)	(0.00)

متوسط سعر المتر للأرض في المنطقة	SAR 4,862.50	أربعة آلاف وثمانمائة واثنان وستون ريال سعودي وخمسون هللة
متوسط سعر المتر للأرض في المنطقة بعد التقريب	SAR 4,900.00	أربعة آلاف وتسعمائة ريال سعودي

المصدر: وزارة العدل، والوكلاء العقاريين.

مواقع العقارات المقارنة:



طريقة احتساب رسمة الدخل:

الجزء	الإيجار السنوي للخمس سنوات الأولى	الإيجار السنوي للخمس سنوات الثانية	الإيجار السنوي للخمس سنوات الثالثة	الإيجار السنوي للخمس سنوات الرابعة
الشرقي	625,000.00	687,500.00	756,250.00	831,875.00
الغربي	625,000.00	687,500.00	756,250.00	831,875.00
عدد السنوات	5.00	5.00	5.00	5.00
الإجمالي	6,250,000.00	6,875,000.00	7,562,500.00	8,318,750.00
إجمالي الإيجار لعشرون سنة للجزء الشرقي والغربي حسب العقد		29,006,250.00		
متوسط الإيجار لعشرون سنة للجزء الشرقي والغربي		1,450,312.50		
مصاريف الصيانة والتشغيل والإدارة		0.00	0.00%	
صافي الدخل		1,450,312.50		
معامل الرسملة		9.50%		
القيمة الإجمالية للعقار رقماً		SAR 15,266,447.37		
القيمة الإجمالية للعقار كتابياً		خمسة عشرة مليون ومائتان وستة وستون ألف وأربعمئة وسبعة وأربعون ريال سعودي وسبعة وثلاثون هائلة		

إيضاح

قيمة الإيجار / أن الجزء الغربي مؤجر بالكامل بعقد لمدة 20 سنة تبدأ في 2016/12/20م بمبلغ وقدره 625,000 ريال سعودي متزايدة كل خمس سنوات حسب العقد المرفق من قبل العميل، والجزء الشرقي مؤجر بالكامل بعقد لمدة 20 سنة تبدأ في 2016/12/20م بمبلغ وقدره 625,000 ريال سعودي متزايدة كل خمس سنوات حسب العقد المرفق من قبل العميل علماً أن قيمة الإيجار متوافقة مع متوسط السوق فقد تم اعتمادها في طريقة الرسملة.

مصاريف التشغيل والصيانة والإدارة / حسب العقد المرفق من قبل العميل أن المستأجر يتحمل فيه مصاريف التشغيل والصيانة والإدارة.

معامل الرسملة "المردود المالي" تم تقدير المردود المالي في المدى المناسب وحسب مدينة جدة وفي ظل مخاطر السوق والخيارات المطروحة في صناديق الريت بين 9% - 10% فقد تم تقدير معامل الرسملة بـ 9.50% كمتوسط للعقار محل التقييم.

ملاحظة/ العقار مؤجر ولم يتم تشغيله إلى الفترة الحالية.

تقدير القيمة السوقية للعقار:

عند استعراض المعلومات السابقة من هذا التقرير وتحليل معطيات السوق العقاري الحالية فإننا نقدر القيمة السوقية للعقار بتاريخ 2018/12/16م، وعلى وضعه الراهن كما هو موضح أدناه: -

القيمة السوقية للعقار رقماً	S.R 15,250,000.00
القيمة السوقية للعقار كتابياً	خمسة عشرة مليون ومائتان وخمسون ألف ريال سعودي

الاسم	المسمى الوظيفي	فرع	عضوية الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين
السيد صابر إبراهيم	باحث عقاري	العقار	1220001272
محمود أمين	مدخل بيانات	-	-

المدير العام

إبراهيم بن محمد الجدوع

فرع / العقار

عضوية الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين

رقم / 1210000037



(Handwritten signature)

الفرضيات والشروط:

- إن هذا التقييم هو قيمة تقديرية سوقية للعقار وقد تم مراعاة ظروف السوق، وتم اعتبار أنه لغرض تحديث القوائم المالية.
- لا يجوز استغلال هذا التقرير إلا في أغراض التقييم العقاري فقط.
- حسب التاريخ المحدد لهذا التقرير فإن مدة صلاحية التقرير ستة أشهر من تاريخ إعداده.
- يلتزم مكتب استناد بسرية المعلومات الواردة بالتقرير.
- ليس لمكتب استناد أي مسؤولية للتحقق من سلامة المستندات الخاصة بهذا العقار، وقد تم افتراض أن المستندات المرفقة صحيحة وخالية من الرهن أو أي التزامات قانونية أو أي معوقات ما لم تذكر بالمستندات أو يصرح بها طالب التقييم.
- إن هذا التقرير مكون من تسعة عشر صفحة.
- لقد تم إعداد التقرير دون أدنى مسؤولية على مكتب استناد.

**تقييم مبنى مطعم الواقع بمحافظة
خميس مشيط على طريق الملك خالد
(برجر كنج خميس مشيط)**

بتاريخ 09 ربيع الثاني 1440هـ
الموافق 16 ديسمبر 2018م
رقم التقرير RE1800147

أعد التقرير لشركة ملكية للاستثمار



المحترمين،

السادة / شركة ملكية للاستثمار

السلام عليكم ورحمة الله وبركاته.

الموضوع: - تقييم مبنى مطعم الواقع بمحافظة خميس مشيط على طريق الملك خالد (برجر كنج خميس مشيط)

بناءً على طلبكم لتقييم العقار الواقع بمحافظة خميس مشيط على طريق الملك خالد، فقد قمنا بالكشف الفعلي على واقع العقار، ومعاينة 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 المقدر.

أن الهدف من هذا التقرير هو تقدير القيمة السوقية للعقار بتاريخ 2018/12/16م وأن الغاية من إصداره هو لغرض تحديث القوائم المالية.

العقار المقدر هو عبارة عن أرض مقام عليها عدد اثنان مبنى مطعم، بمساحة إجمالية للأرض 1,500م² حسب الصك المرفق من قبل العميل، وبمساحة إجمالية للمباني 567.20م² حسب رخصة البناء المرفقة من قبل العميل.

بناءً على الدراسة المنجزة فإننا نقدر القيمة السوقية للعقار وعلى وضعه الراهن في تاريخ 2018/12/16م وأن القيمة السوقية للعقار هي **ثلاثة عشر مليون وثلاثمائة وأربعمائة ألف ريال سعودي (13,340,000 ريال سعودي)**.
مراعياً الموقع، وكما هو موثق بتاريخ 2018/12/16م.

المدير العام

إبراهيم بن محمد الجدوع

فرع / العقار

عضوية الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين

رقم / 1210000037



المحتويات

4.....	معلومات العقار
5.....	نطاق العمل
6.....	المسافات بين موقع العقار والخدمات الرئيسية
6.....	مميزات وسلبيات العقار
7.....	تحليل للمتغيرات بالسوق العقاري
8.....	موقع العقار محل التقييم على الأعمار الصناعية
8.....	إحداثيات العقار
9.....	صورة صك الملكية
10.....	صورة رخصة البناء
11.....	صورة مخطط الجزء الشمالي
12.....	صورة مخطط الجزء الجنوبي
13.....	وصف العقار
14.....	الخدمات المتوفرة ومواصفات العقار
15.....	صور العقار
16.....	أساليب التقييم المتبعة لتقييم العقار
17.....	المقارنات العقارية وعوامل التسوية
18.....	مواقع المقارنات المقارنة
19.....	طريقة احتساب التكلفة
20.....	تقدير القيمة السوقية للعقار
20.....	الفرضيات والشروط

معلومات العقار

اثنان مبنى تجاري مطعم	نوع العقار
شركة تعدين الأولى العقارية	اسم المالك
%100	نسبة الملكية
971711002484	رقم الصك
1440/01/03هـ	تاريخ الصك
خميس مشيط	كتابة العدل
خميس مشيط	المدينة
اللزهة	الحي
ج/1230/40	رقم رخصة البناء
1437/07/17هـ	تاريخ رخصة البناء
سنة	عمر العقار
-	رقم المخطط التنظيمي
-	رقم البلك
-	رقم القطعة
تحديث القوائم المالية	الغرض من التقرير
2018/12/06م	تاريخ معاينة على العقار
2018/12/16م	تاريخ التقرير
-	ملاحظات

نطاق العمل:

- ❖ تم الكشف على العقار من قبل فريق عمل مكتب استناد للتقييم العقاري بتاريخ 2018/12/05م.
- ❖ تم جمع المعلومات عن العقار من الموقع وتم تحليل أسعار الأراضي والعقارات المعروضة للبيع للوصول إلى القيمة السوقية للعقار.
- ❖ تعريف القيمة السوقية (حسب المعايير الدولية للتقييم): -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 أكره.
- ❖ تم دراسة مستوى الأسعار للعقارات بالمنطقة المحيطة بالعقار وتمت الاستعانة من الأسعار الحالية التي تعرض لهذه العقارات، وتم عمل مسح ميداني واستقصاء عن أسعار البيع في الآونة الأخيرة لقطع الأراضي والعقارات بالمنطقة، ومن ثم أخذت هذه الأسعار كمؤشرات للوصول إلى القيمة السوقية.
- ❖ تقرير التقييم العقاري مطابق للاشتراطات الدولية للتقييم (IVS) المعتمدة من اللجنة الدولية للاشتراطات التقييم (IVSC) ومتوافقاً مع المواصفات القياسية الأمريكية الموحدة للتقييم المهني (USPAP) وميثاق الشرف المهني ومعايير التقييم العقاري.
- ❖ نقر نحن مكتب استناد للتقييم العقاري بأنه تم إعداد تقرير التقييم لصندوق ملكية عقارات الخليج ريت وفق معايير التقييم الدولية حسب اشتراطات الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين، وميثاق وأداب وسلوك مهنة التقييم الصادرة عنها، ولائحة صناديق الاستثمار العقاري واللوائح الأخرى ذات العلاقة الصادرة عن هيئة السوق المالية.

المسافات بين موقع العقار والخدمات الرئيسية:

الزمن المتوقع (دقيقة)	المرافق المتواجدة حول الموقع	
25	دوائر حكومية	الخدمات والمراكز الحكومية
10	مركز شرطة	
10	مدارس	
5	بنوك	
10	دفاع مدني	
15	مستشفيات	خدمات طبية
10	مستوصفات	
15	مراكز تجارية	خدمات تجارية
5	مطاعم	
10	فنادق	
10	محطات وقود	

مميزات وسلبيات موقع العقار:

مميزات العقار:

- وقوع العقار في حي النزهة وبالقرب من الخدمات مثل مطاعم وبنوك ومدارس وأندية رياضية.
- وقوع العقار على طريق الملك خالد (المدينة العسكرية) ويعتبر الطريق من أكبر وأهم الشوارع التجارية بالمحافظة ويربط محافظة خميس مشيط بمحافظة أحد رفيدة وبعض المراكز المحيطة بها.
- قرب العقار من عدة محاور (طريق الأمير سلطان وطريق الملك فيصل).
- سهولة الوصول إلى العقار.

سلبيات موقع العقار:

- وقوع العقار جنوب محافظة خميس مشيط على طريق المدينة العسكرية وبعده عن مناطق الكثافة السكانية.

تحليل للمتغيرات بالسوق العقاري:

العوامل المؤثرة على الطلب:

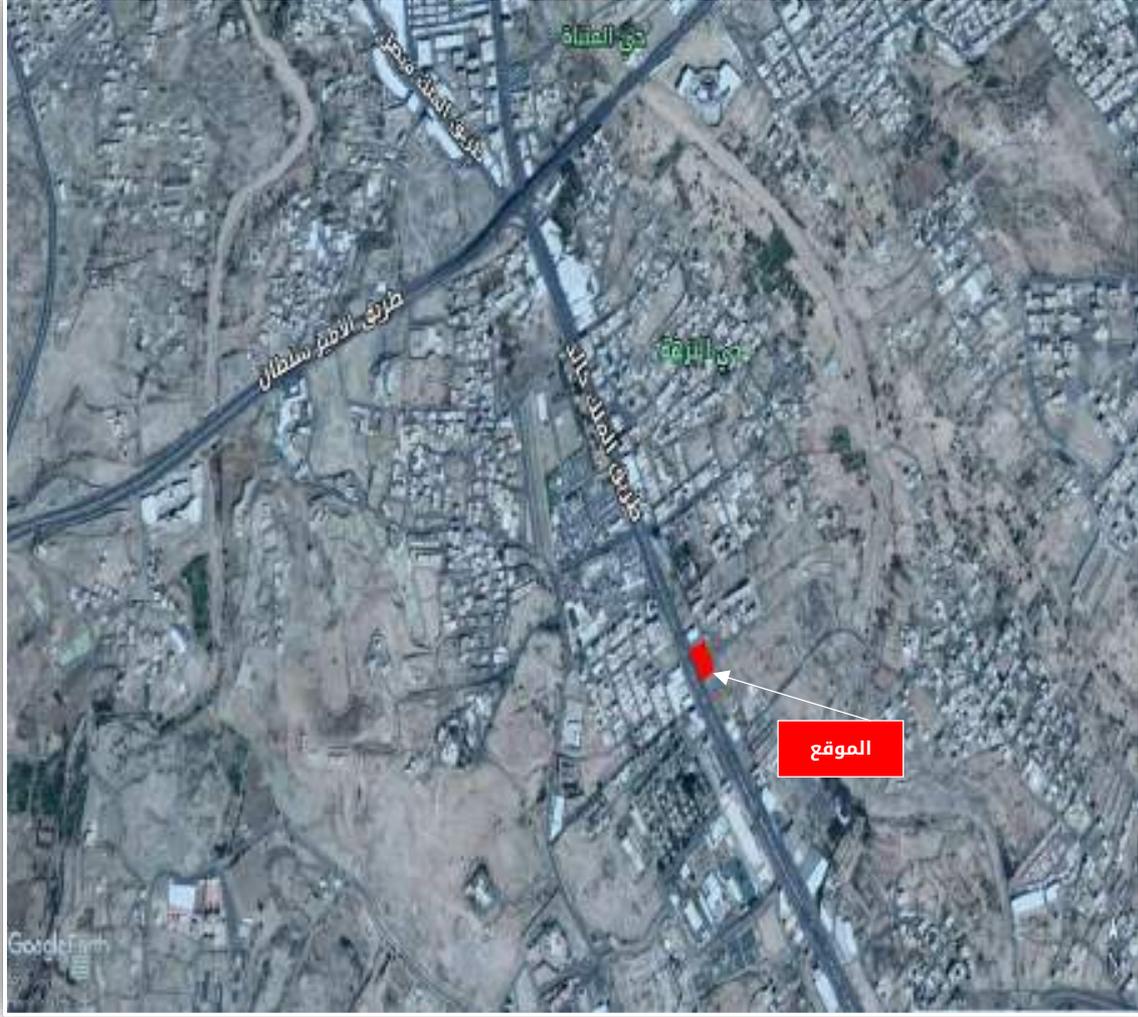
- ❖ أسعار بيع الأراضي التجارية على طريق الملك خالد بحي النزهة.
- ❖ أسعار تأجير الأراضي على طريق الملك خالد بحي النزهة.
- ❖ كثرة العرض وندرة الطلب.
- ❖ النمط العمراني في المنطقة المحيطة.
- ❖ نظام البناء في منطقة العقار.

المخاطر المتعلقة بالعقار:

- ❖ التغيرات السلبية في الأوضاع الاقتصادية على المستوى المحلي والإقليمي.
- ❖ الوضع المالي لمستأجري العقار.
- ❖ نفقات المصاريف والتشغيل.
- ❖ انخفاض عام في أسعار العقار بمحافظة خميس مشيط نتيجة متغيرات متعددة.
- ❖ ظهور تشريعات وأنظمة جديدة تحد من الحركة العمرانية.
- ❖ ظهور منافسة سعرية لإيجارات الأراضي بالمنطقة المحيطة.
- ❖ الظروف الجوية والكوارث الطبيعية والحوادث والعوامل الأخرى الخارجة عن نطاق السيطرة.

موقع العقار محل التقييم على الأقماع الصناعية:

يقع العقار بحي النهضة ويحده من الشمال شارع عرض 20م، ويحده من الجنوب شارع عرض 20م، ويحده من الشرق شارع عرض 16م، ويحده من الغرب طريق الملك خالد عرض 64م.



إحداثيات العقار:

N: 18.270949

E: 42.738951

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

المملكة العربية السعودية
وزارة العدل
[٢٧٧]
كتابة العدل الأولى بمحافظة خميس مشيط

الرقم : ٩٧١٧١١٠٠٢٤٨٤
التاريخ : ١ / ٣ / ١٤٤٠ هـ

صك

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

فإن الجزء المتبقى من المستودع المقام على الأرض الواقعة على طريق المدينة العسكرية بمدينة خميس مشيط .

وحدودها وأطوالها كالتالي:

شمالاً: شارع عرضه ٢٠م بطول: (٣٠) ثلاثون متر

جنوباً: شارع عرضه ٢٠م بطول: (٣٠) ثلاثون متر

شرقاً: شارع عرضه ١٦م بطول: (٥٠) خمسون متر

غرباً: طريق المدينة العسكرية عرضه ٦٤م بطول: (٥٠) خمسون متر

ومساحتها: (١٥٠٠) ألف و خمسمائة متر مربعاً فقط

والمستند في افرانها على الصك الصادر من هذه الإدارة برقم ٩٧١٧٠٥٠٠٤٧٠٥ في ٢ / ١٢ / ١٤٣٩ هـ

قد انتقلت ملكيتها ل: شركة تمدين الأولى العقارية بموجب سجل تجاري رقم ١٠١٠٨٩٦٦٢٢ في ١٤ / ١ / ١٤٣٩ هـ .

بثمن وقدره ١٣٠٥٨٨٨٩ ثلاثة عشر مليوناً و ثمانمائة و خمسون ألفاً و ثمانمائة و تسعة و ثمانون ريالاً وعليه جرى التصديق تحريراً في ٣ / ١ / ١٤٤٠ هـ لاعتماده ، وصلى الله على نبينا محمد وآله وصحبه وسلم.

وزارة العدل

كتابة العدل
محمد بن سعيد بن علي القرني

وزارة العدل
الخطم والرسمة
كتابة العدل بمحافظة خميس مشيط
رقم (١١)

هذا المستند وحدة متكاملة ، وفي بيان أو تلف صفحة منه يؤدي إلى عدم صلاحية المستند
ملاحظة مطابع الحكومة - ٣٨٢٠٢٢
صفحة ١ من ١
نموذج رقم (١٢-٠٣-١)



لمملكة العربية السعودية
بذارة الشؤون البلدية والقروية
لجهة : بلدية محافظة خميس مشيط

رقم الرخصة : ١٤٣٧/٢٥٥/١٤٣٠
تاريخ صدورها : ١٤٣٧/٠٣/١٤
تاريخ انتهائها : ١٤٣٧/٠٣/١٤

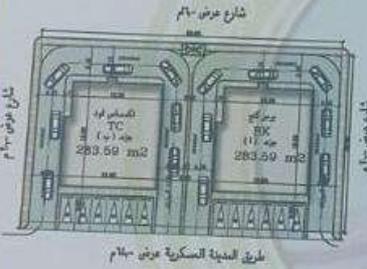
رقم الطلب : ١٩٦٥٠٢

رخصة بناء

المالك : شركة تمدن الاولى للعقارات		جوال : ٠٥٠٨٥١٤٨٨٩
رقم السجل : ١٠١٠٤٣٥٩٠٦	تاريخها : ١٤٣٦/١٠/١٣	مصدرها : وزارة التجارة والصناعة
رقم الصك : ٨٧١٧١٢٠٠٠٤٠٩	تاريخه : ١٤٣٦/١٢/٠٣	مصدره : خميس مشيط
رقم القطعة : بدون	رقم المخطط المعتمد : املاك	
الحى : طريق المدينة العسكرية	نوع البناء : مسلح	
مساحة الارض : ١٥٠٠٠٠٠ م٢	محيط السور : ١٦٠٠٠ م	
التعلق العمراني : خميس مشيط احداثيات الموقع : N : ٢٦.٧٢٩٠٤٢ E : ١٨.٢٧٠٩٢٣		

الجهة	الحدود	الأبعاد(م)	الارتداد(م)
الشمال	شارع عرض ٢٠ م	٣٠٠٠	٤٠٠
الجنوب	شارع عرض ٢٠ م	٣٠٠٠	٤٠٠
الشرق	شارع عرض ١٦ م	٥٠٠٠	٦٠٠ : ٥٠٠
الغرب	طريق المدينة العسكرية بعرض ١٦ م	٥٠٠٠	٦٠٠

تم سحب والغاء الترخيص السابق رقم ١٤٣١/٠١/٠٦ بتاريخ ١٤١٣/٢٦/٢٩



شارع عرض ٢٠ م
شارع عرض ٢٠ م
طريق المدينة العسكرية عرض ١٦ م

مكونات البناء	عدد الوحدات	المساحة (م٢)	الارتفاع (م)
الدور الارضى	جزء (أ)	٢٨٣,٦٠	٥٦٧,٢٠
	جزء (ب)	٢٨٣,٦٠	
عدد الوحدات	دور ارضي جزء (أ) مطعم + جزء (ب) مطعم		
اجمالي مساحة البناء	٢٨٣٦,٢٠	البروزات	لا يوجد
نسبة مساحة الدور	الارض لازالت فضاء		
استخدام العملي	تجاري مطاعم (وجبات سريعة)		

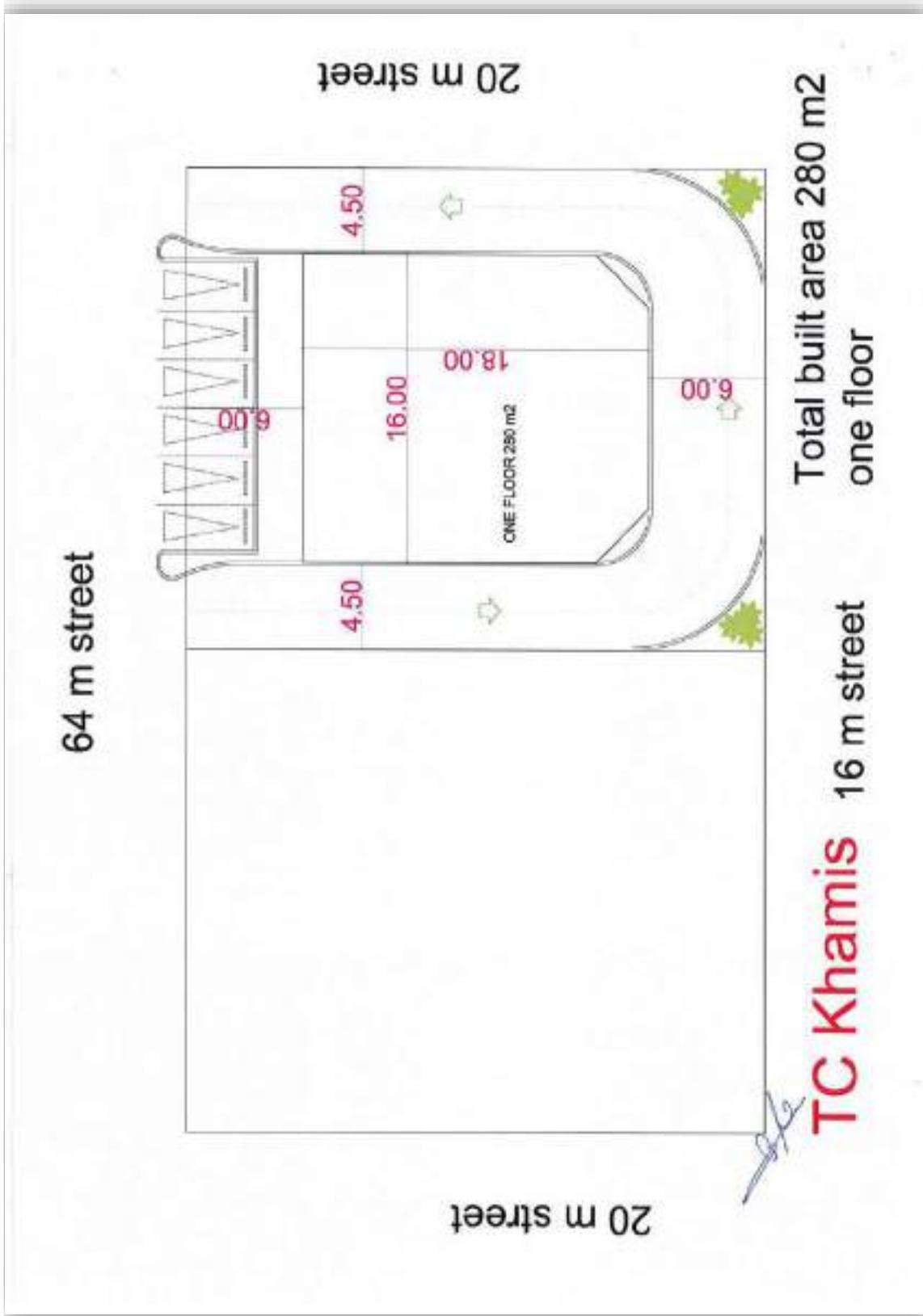
المكتب المصمم : شكري للاستشارات الهندسية
مفرد الرسوم بمبلغ وقدره : ٤٦٤٠٠٠ ريال

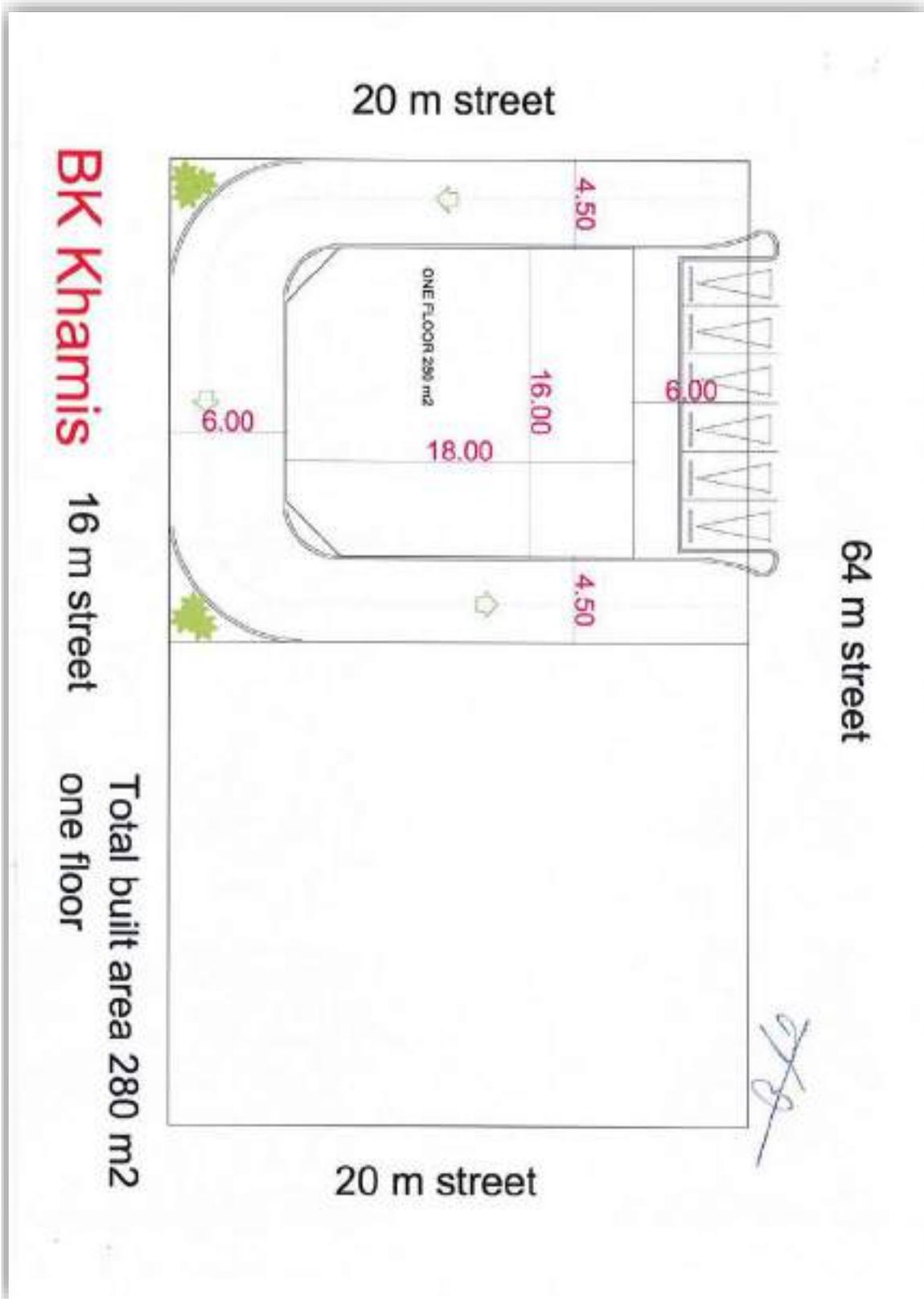
بموجب الإيصال رقم : ٣٧٠٠٧١٠١٠٤٣٧١ بتاريخ : ١٤٣٧/٠٣/١٤

ملاحظات:

- يلزم توفير عدد ١٢ مواقف سيارات.
- تم الترخيص بناء على طلب النقام المنقذ رقم صكبر ١٦٣٩٠٨ بتاريخ ١٤٣٧/٠٧/١٢ هـ.
- تم الترخيص بناء على عمل عقد حوالت بين المالك ومؤسسة كل عام لتأجير الحوالت بتاريخ ١٤٣٧/٠٧/١٣ هـ.
- بلدية خميس مشيط الحق في إلغاء اعضاء المغطات و رخصة البناء في حال ثبوت عدم صحة البيانات والوثائق التي استند عليها عند الإصدار.
- قام المكتب بزيارة الموقع وقر بأن الأرض لاتقع في مجارى أو أحرام الاينية والمسائل.
- هذا الترخيص يلقى أي ترخيص سابق له على نفس الموقع وأي اشكالات في الترخيص يحوز الترخيص لاغى.
- في حالة وجود تسوية يجب الا يرتفع مور التسوية عن الشارع أكثر من واحد متر ولا يعتبر الترخيص لاغى ويعلق بطله لائحة الجزاءات.
- يجب الالتزام بالشروط الموضحة خلف هذه الرخصة وأي مخالفة في هذه الرخصة يعتبر الترخيص لاغى.
- يلزم تزجيب حوازل حرارية وتلفظ البلاطة والفان داخل حدود الارض.
- تم الترخيص بناء على شهادة عدم ممانعة من الشركة السعودية للكهرباء برقم ١٦٤٠٢٩٩٩٧ و تاريخ ٢٠١٦/٠٣/٢٧ م.
- عدم الأضرار بالمجاورين عند تنفيذ الأعمال واستخدام سوازل الخيش الموقه على الشدات والسوائل للمحافظة على النظافة وسلامة السارة وتحقيق خصوصية لمنزل المجاورين.
- يلتزم صاحب الشئذنة بهذه الرخصة بتقلية أى شكوى من قبل المجاورين وتخطى البلدية مسؤوليتها عن أى اشكالات على هذه الشئذنة في حالة وجود شكوى.
- يجب الالتزام بتنفيذ جدول الحرائق المنصوص عليه وفق كود البناء السعودي وكذلك حسب تصميم وزير الشؤون البلدية والقروية ٨٥٨٥ وتاريخ ١٤٣٤/٢/١٧ هـ.

<p>مدير عام الرخص والرقابة الشاملة</p> <p>م / سعيد عوضه فهيد</p>	<p>رئيس قسم الرخص الفنية</p> <p>م / سعد آل حمد</p>	<p>فني الرخص</p> <p>م / سعيد د ليم</p>
--	--	--





وصف العقار:

الأرض

العقار هو عبارة عن أرض مقام عليها عدد اثنان مبنى تجاري مطعم، بمساحة إجمالية للأرض 2م1,500 حسب الصك المرفق من قبل العميل، مفصل كالتالي:

حدود وأطوال الأرض		
الطول	نوع الحد	الجهة
30م	شارع عرض 20م	شمالاً
30م	شارع عرض 20م	جنوباً
50م	شارع عرض 16م	شرقاً
50م	طريق الملك خالد عرض 64م	غرباً
ملاحظات		

المباني

مقام على الأرض عدد اثنان مبنى تجاري مطعم، بمساحة إجمالية للمباني 2م567.20 حسب رخصة البناء المرفقة من قبل العميل، مفصلة كالتالي:

إجمالي المساحة المباني (م ²)	عدد المباني	البيان
283.60	1.00	الجزء الشمالي
283.60	1.00	الجزء الجنوبي
567.20	-	الإجمالي

الخدمات المتوفرة ومواصفات العقار:

الخدمات المتوفرة في منطقة العقار			
شبكة كهرباء	شبكة مياه	شبكة الصرف الصحي	صرف مياه الأمطار
<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
ملاحظات			-

وصف تشطيبات العقار والأعمال الإنشائية

نوع الأسقف	الهيكل الإنشائي	نوع التكييف	هل يوجد بالمبنى		نوع الأرضيات		نوع الواجهات	
<input checked="" type="checkbox"/> خرسانة مسلحة	<input checked="" type="checkbox"/> خرساني	<input type="checkbox"/> مركزي	<input type="checkbox"/> سلالم	<input type="checkbox"/> حوائط مزدوجة	-	الخارجي	دهان	الشمالية
<input type="checkbox"/> كمرات حديد	<input type="checkbox"/> حوائط حاملة	<input checked="" type="checkbox"/> منفصل	<input type="checkbox"/> مصاعد	<input type="checkbox"/> زجاج مزدوج	سيراميك	استقبال	دهان	الجنوبية
<input type="checkbox"/> كمرات خشبية	<input type="checkbox"/> مباني معدنية	<input type="checkbox"/> شباك	<input checked="" type="checkbox"/> مواقف	<input checked="" type="checkbox"/> جبس بالسقف	سيراميك	المدخل	دهان	الشرقية
<input type="checkbox"/> أخرى	<input type="checkbox"/> مباني خشبية	<input type="checkbox"/> أخرى	<input type="checkbox"/> بوابات	<input checked="" type="checkbox"/> إضاءة مخفية	-	الأسطح	دهان	الغربية
حراري مائي أسقف وجدران						نوعية العزل		
-						ملاحظة		

صور للعقار:



اسلوب التقييم المتبع لتقييم العقار:

طريقة المقارنة

تستعمل هذه الطريقة لمعرفة القيمة التقديرية للعقار محل التقييم والمحددة بالقيمة السوقية للعقار، ولاستعمال هذه الطريقة يؤخذ بعين الاعتبار حالة العقار محل التقييم وزمن التقييم، ومن ثم نقوم بدراسة العروض المشابهة للعقار في المنطقة المحيطة، ومن ثم يتم القيام ببعض التعديلات على العقارات المشابهة ليتم تسويتها بالعقار محل التقييم بما لا يضر بقيمة العقار المقارن وذلك حتى نستطيع مقارنتها للعقار محل التقييم. وهذه التعديلات تنحصر في نطاق اختلاف المساحات والمكان وأي مميزات إضافية تعتبر من الكماليات الخاصة بالعقار ولتعتمد تغيير جذري في قيمة العقار حال وجودها. يتم الاعتماد في جلب العينات المشابهة للعقار محل التقييم من السوق المحيطة على طريقتين رئيسيتين وهما المسح الميداني والتواصل مع الوكلاء العقاريين. إن طريقة المقارنة تعتمد في الأساس على معدلات القيمة السوقية للمنطقة المحيطة والتي يتواجد بها العقار وإن أي تعديلات تطرأ على أسعار العقارات يجب أن تكون ضمن الحدود المذكورة أدناه.

طريقة رسمة الدخل

تعتمد طريقة رسمة الدخل على تقدير قيمة العقارات وفقاً لمحاكاة مبيعات السوق العقاري للعقارات ذات الدخل المستقر المماثلة للعقار محل التقييم، والشرط الأساسي لتطبيق طريقة رسمة الدخل هو توقع استقرار الدخل والنمو بالعقار مستقبلاً.

خطوات التقييم في طريقة رسمة الدخل

- تحديد مستوى استقرار دخل ونمو العقار مستقبلاً.
- وضع افتراضات الدخل بالرجوع والاعتماد على مؤشر السوق.
- وضع افتراضات التشغيل وفقاً لحالة العقار وبالقياس لمتوسطات السوق.
- حساب صافي الدخل المتوقع.
- تحديد المدى المناسب لمعامل الرسمة.
- تحديد معامل الرسمة المناسب للعقار محل التقييم.
- تطبيق معدل الرسمة للوصول للقيمة السوقية.

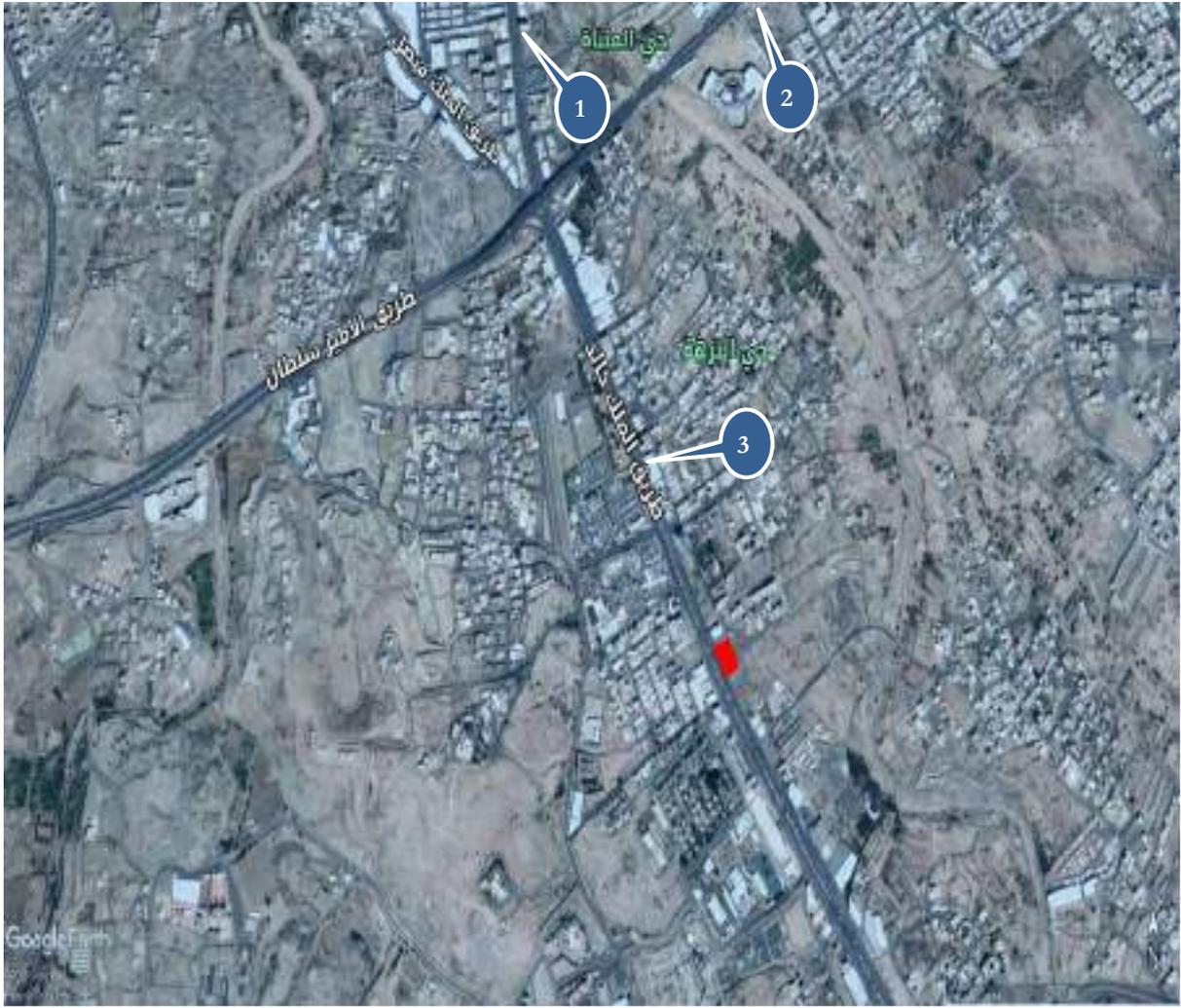
المقارنات العقارية وعوامل التسوية:

البيان	موقع المقارنة	نوع المقارنة	الشوارع	طبيعة العقار	تاريخ البيع أو التقييم	مساوى العقار	التخطيط / التنظيم	المساحة	سعر البيع	سعر المتر المربع	صافي التسوية	سعر المتر بعد التسوية
المقارنة (1)	المثناة	أرض	جار جار جار 2م60 غرب	مستوي	عرض مباشر	لايوجد	تجاري رئيسي	2,1,200.00	S.R 4,200,000.00	S.R 3,500.00	%10.00 +	S.R 3,850.00
	%5.00 + (175.00)	%0.00 (0.00)	%5.00 + (175.00)	%0.00 (0.00)	%0.00 (0.00)	%0.00 (0.00)	%0.00 (0.00)	%0.00 (0.00)	%0.00 (0.00)			
المقارنة (2)	النزهة	أرض	جار جار جار 2م60 شمال	مستوي	عرض مباشر	لايوجد	تجاري رئيسي	2,1,120.00	S.R 4,144,000.00	S.R 3,700.00	%0.00	S.R 3,700.00
	%0.00 (0.00)	%0.00 (0.00)	%0.00 (0.00)	%0.00 (0.00)	%0.00 (0.00)	%0.00 (0.00)	%0.00 (0.00)	%0.00 (0.00)	%0.00 (0.00)			
المقارنة (3)	النزهة	أرض	جار جار جار 2م60 غرب	مستوي	عرض مباشر	لايوجد	تجاري رئيسي	2,1,750.00	S.R 6,300,000.00	S.R 3,600.00	%5.00 +	S.R 3,780.00
	%0.00 (0.00)	%0.00 (0.00)	%5.00 + (180.00)	%0.00 (0.00)	%0.00 (0.00)	%0.00 (0.00)	%0.00 (0.00)	%0.00 (0.00)	%0.00 (0.00)			

متوسط سعر المتر للأرض في المنطقة	SAR 3,776.67	ثلاثة آلاف وسبعمائة وستة وسبعون ريال سعودي وسبعة وستون هللة
متوسط سعر المتر للأرض في المنطقة بعد التقريب	SAR 3,800.00	ثلاثة آلاف وثمانمائة ريال سعودي

المصدر: وزارة العدل، والوكلاء العقاريين.

مواقع العقارات المقارنة:



طريقة احتساب رسمة الدخل:

الجزء	الإيجار السنوي للخمس سنوات الأولى	الإيجار السنوي للخمس سنوات الثانية	الإيجار السنوي للخمس سنوات الثالثة	الإيجار السنوي للخمس سنوات الرابعة
أ	575,000.00	633,000.00	695,000.00	765,000.00
ب	575,000.00	633,000.00	695,000.00	765,000.00
عدد السنوات	5.00	5.00	5.00	5.00
الإجمالي	5,750,000.00	6,330,000.00	6,950,000.00	7,650,000.00
إجمالي الإيجار لعشرون سنة للجزء أ - ب حسب العقد		26,680,000.00		
متوسط الإيجار لعشرون سنة للجزء أ - ب		1,334,000.00		
مصاريف الصيانة والتشغيل والإدارة		0.00	0.00%	
صافي الدخل		1,334,000.00		
معامل الرسملة		10.00%		
القيمة الإجمالية للعقار رقماً		SAR 13,340,000.00		
القيمة الإجمالية للعقار كتابياً		ثلاثة عشرة مليون وثلاثمائة وأربعون ألف ريال سعودي		

إيضاح

قيمة الإيجار / أن الجزء الشمالي مؤجر بالكامل بعقد لمدة 20 سنة تبدأ في 2015/10/15م بمبلغ وقدره 575,000 ريال سعودي متزايدة كل خمس سنوات حسب العقد المرفق من قبل العميل، والجزء الجنوبي مؤجر بالكامل بعقد لمدة 20 سنة تبدأ في 2015/10/15م بمبلغ وقدره 575,000 ريال سعودي متزايدة كل خمس سنوات حسب العقد المرفق من قبل العميل علماً أن قيمة الإيجار متوافقة مع متوسط السوق فقد تم اعتمادها في طريقة الرسملة.

مصاريف التشغيل والصيانة والإدارة / حسب العقد المرفق من قبل العميل أن المستأجر فيه يتحمل مصاريف التشغيل والصيانة والإدارة.

معامل الرسملة "المردود المالي" تم تقدير المردود المالي في المدى المناسب وحسب مدينة خميس مشيط وفي ظل مخاطر السوق والخيارات المطروحة في صناديق الريت بين 9% و 11% فقد تم تقدير معامل الرسملة بـ 10% كمتوسط للعقار محل التقييم.

تقدير القيمة السوقية للعقار:

عند استعراض المعلومات السابقة من هذا التقرير وتحليل معطيات السوق العقاري الحالية فإننا نقدر القيمة السوقية للعقار بتاريخ 2018/12/16م، وعلى وضعه الراهن كما هو موضح أدناه: -

القيمة السوقية للعقار رقماً	S.R 13,340,000.00
القيمة السوقية للعقار كتابياً	ثلاثة عشرة مليون وثلاثمائة وأربعون ألف ريال سعودي

الاسم	المسمى الوظيفي	فرع	عضوية الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين
علي عيسى عسييري	باحث عقاري	العقار	1210000173
محمود أمين	مدخل بيانات	-	-

المدير العام

إبراهيم بن محمد الجدوع

فرع / العقار

عضوية الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين

رقم / 1210000037



الفرضيات والشروط:

- إن هذا التقييم هو قيمة تقديرية سوقية للعقار وقد تم مراعاة ظروف السوق، وتم اعتبار أنه لغرض تحديث القوائم المالية.
- لا يجوز استغلال هذا التقرير إلا في أغراض التقييم العقاري فقط.
- حسب التاريخ المحدد لهذا التقرير فإن مدة صلاحية التقرير ستة أشهر من تاريخ إعداده.
- يلتزم مكتب استناد بسرية المعلومات الواردة بالتقرير.
- ليس لمكتب استناد أي مسؤولية للتحقق من سلامة المستندات الخاصة بهذا العقار، وقد تم افتراض أن المستندات المرفقة صحيحة وخالية من الرهن أو أي التزامات قانونية أو أي معوقات ما لم تذكر بالمستندات أو يصرح بها طالب التقييم.
- إن هذا التقرير مكون من عشرون صفحة.
- لقد تم إعداد التقرير دون أدنى مسؤولية على مكتب استناد.

تقييم عمارة سكنية الواقعة بمدينة الرياض
بحي الياسمين شمال طريق أنس بن مالك
(عمارة الياسمين)

بتاريخ 09 ربيع الثاني 1440هـ
الموافق 16 ديسمبر 2018م
رقم التقرير RE1800140

أعد التقرير لشركة ملكية للاستثمار



المحترمين،

السادة / شركة ملكية للاستثمار

السلام عليكم ورحمة الله وبركاته.

الموضوع: - تقييم عمارة سكنية الواقعة بمدينة الرياض بحي الياسمين شمال طريق أنس بن مالك (عمارة الياسمين)

بناءً على طلبكم لتقييم العقار الواقع بمدينة الرياض بحي الياسمين، فقد قمنا بالكشف الفعلي على واقع العقار، ومعاينة 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 المقدرة.

أن الهدف من هذا التقرير هو تقدير القيمة السوقية للعقار بتاريخ 2018/12/16م وأن الغاية من إصداره هو لغرض تحديث القوائم المالية.

العقار المقدر هو عبارة عن أرض مقام عليها عمارة سكنية مكونة 41 شقة سكنية، بمساحة إجمالية للأرض 2م2,309.76 حسب الصك المرفق من قبل العميل، وبمساحة إجمالية للمباني 5,422.98م2 حسب رخصة البناء المرفقة من قبل العميل.

بناءً على الدراسة المنجزة فإننا نقدر القيمة السوقية للعقار وعلى وضعه الراهن في تاريخ 2018/12/16 م وأن القيمة السوقية للعقار هي **خمسة عشر مليون وتسعمائة وخمسون ألف ريال سعودي (15,950,000 ريال سعودي)**.
مراعيًا الموقع، وكما هو موثق بتاريخ 2018/12/16م.

المدير العام

إبراهيم بن محمد الجدوع

فرع / العقار

عضوية الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين

رقم / 1210000037

2 | تقرير تقييم عمارة الياسمين بمدينة الرياض

المحتويات

4.....	معلومات العقار
5.....	نطاق العمل
6.....	المسافات بين موقع العقار والخدمات الرئيسية
6.....	مميزات وسلبيات العقار
7.....	تحليل للمتغيرات بالسوق العقاري
8.....	موقع العقار محل التقييم على الأعمار الصناعية
8.....	إحداثيات العقار
9.....	صورة المخطط
10.....	صورة صك الملكية
11.....	صورة رخصة البناء
12.....	وصف العقار
12.....	الخدمات المتوفرة ومواصفات العقار
14.....	صور العقار
15.....	أساليب التقييم المتبعة لتقييم العقار
16.....	المقارنات العقارية وعوامل التسوية
17.....	مواقع المقارنات المقارنة
18.....	طريقة احتساب التكلفة
19.....	تقدير القيمة السوقية للعقار
19.....	الفرضيات والشروط

معلومات العقار

عمارة سكنية	نوع العقار
شركة تمدين الأولى العقارية	اسم المالك
%100	نسبة الملكية
210114038976	رقم الصك
1439/01/21 هـ	تاريخ الصك
الرياض	كتابة العدل
الرياض	المدينة
الياسمين	الحي
1431/12739	رقم رخصة البناء
1431/07/24 هـ	تاريخ رخصة البناء
5 سنوات	عمر العقار
3229	رقم المخطط التنظيمي
3	رقم البلك
16	رقم القطعة
تحديث القوائم المالية	الغرض من التقرير
2018/12/04 م	تاريخ معاينة على العقار
2018/12/16 م	تاريخ التقرير
-	ملاحظات

نطاق العمل:

- ❖ تم الكشف على العقار من قبل فريق عمل مكتب استناد للتقييم العقاري بتاريخ 2018/12/05م.
- ❖ تم جمع المعلومات عن العقار من الموقع وتم تحليل أسعار الأراضي والعقارات المعروضة للبيع للوصول إلى القيمة السوقية للعقار.
- ❖ تعريف القيمة السوقية (حسب المعايير الدولية للتقييم): -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 أكره.
- ❖ تم دراسة مستوى الأسعار للعقارات بالمنطقة المحيطة بالعقار وتمت الاستعانة من الأسعار الحالية التي تعرض لهذه العقارات، وتم عمل مسح ميداني واستقصاء عن أسعار البيع في الآونة الأخيرة لقطع الأراضي والعقارات بالمنطقة، ومن ثم أخذت هذه الأسعار كمؤشرات للوصول إلى القيمة السوقية.
- ❖ تقرير التقييم العقاري مطابق للاشتراطات الدولية للتقييم (IVS) المعتمدة من اللجنة الدولية للاشتراطات التقييم (IVSC) ومتوافقاً مع المواصفات القياسية الأمريكية الموحدة للتقييم المهني (USPAP) وميثاق الشرف المهني ومعايير التقييم العقاري.
- ❖ نقر نحن مكتب استناد للتقييم العقاري بأنه تم إعداد تقرير التقييم لصندوق ملكية عقارات الخليج ريت وفق معايير التقييم الدولية حسب اشتراطات الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين، وميثاق وأداب وسلوك مهنة التقييم الصادرة عنها، ولائحة صناديق الاستثمار العقاري واللوائح الأخرى ذات العلاقة الصادرة عن هيئة السوق المالية.

المسافات بين موقع العقار والخدمات الرئيسية:

الزمن المتوقع (دقيقة)	المرافق المتواجدة حول الموقع	
25	دوائر حكومية	الخدمات والمراكز الحكومية
10	مركز شرطة	
10	مدارس	
5	بنوك	
10	دفاع مدني	
15	مستشفيات	خدمات طبية
10	مستوصفات	
15	مراكز تجارية	خدمات تجارية
5	مطاعم	
10	فنادق	
10	محطات وقود	

مميزات وسلبيات موقع العقار:

مميزات العقار:

- وقوع العقار في حي الياسمين وبالقرب من الخدمات مثل مطاعم وبنوك ومدارس وأندية رياضية.
- قرب العقار من عدة محاور (طريق أنس بن مالك وطريق الملك سلمان وطريق الملك عبدالعزيز).
- سهولة الوصول إلى العقار.

سلبيات موقع العقار:

- توفر عدد من الخيارات في المنطقة المجاورة.

تحليل للمتغيرات بالسوق العقاري:

العوامل المؤثرة على الطلب:

- ❖ أسعار بيع الأراضي التجارية السكنية بحي الياسمين.
- ❖ أسعار تأجير الشقق السكني بحي الياسمين.
- ❖ مدى توفر البنية التحتية مثل مدارس و صرف صحي وتصريف السيول.
- ❖ كثرة العرض وندرة الطلب.
- ❖ النمط العمراني في المنطقة المحيطة.
- ❖ نظام البناء في منطقة العقار.

المخاطر المتعلقة بالعقار:

- ❖ التغيرات السلبية في الأوضاع الاقتصادية على المستوى المحلي والإقليمي.
- ❖ الوضع المالي لمستأجري العقار.
- ❖ نفقات المصاريف والتشغيل.
- ❖ انخفاض عام في أسعار العقار في مدينة الرياض نتيجة متغيرات متعددة.
- ❖ ظهور تشريعات وأنظمة جديدة تحد من الحركة العمرانية.
- ❖ ظهور منافسة سعرية لإيجارات الشقق بالمنطقة.
- ❖ الظروف الجوية والكوارث الطبيعية والحوادث والعوامل الأخرى الخارجة عن نطاق السيطرة.

موقع العقار محل التقييم على الأقمار الصناعية:

يقع العقار بحي الياسمين ويحده من الشمال ممر مشاة عرض 10م، ويحده من الجنوب قطعة رقم 15، ويحده من الشرق شارع عرض 36م، ويحده من الغرب شارع عرض 18م.



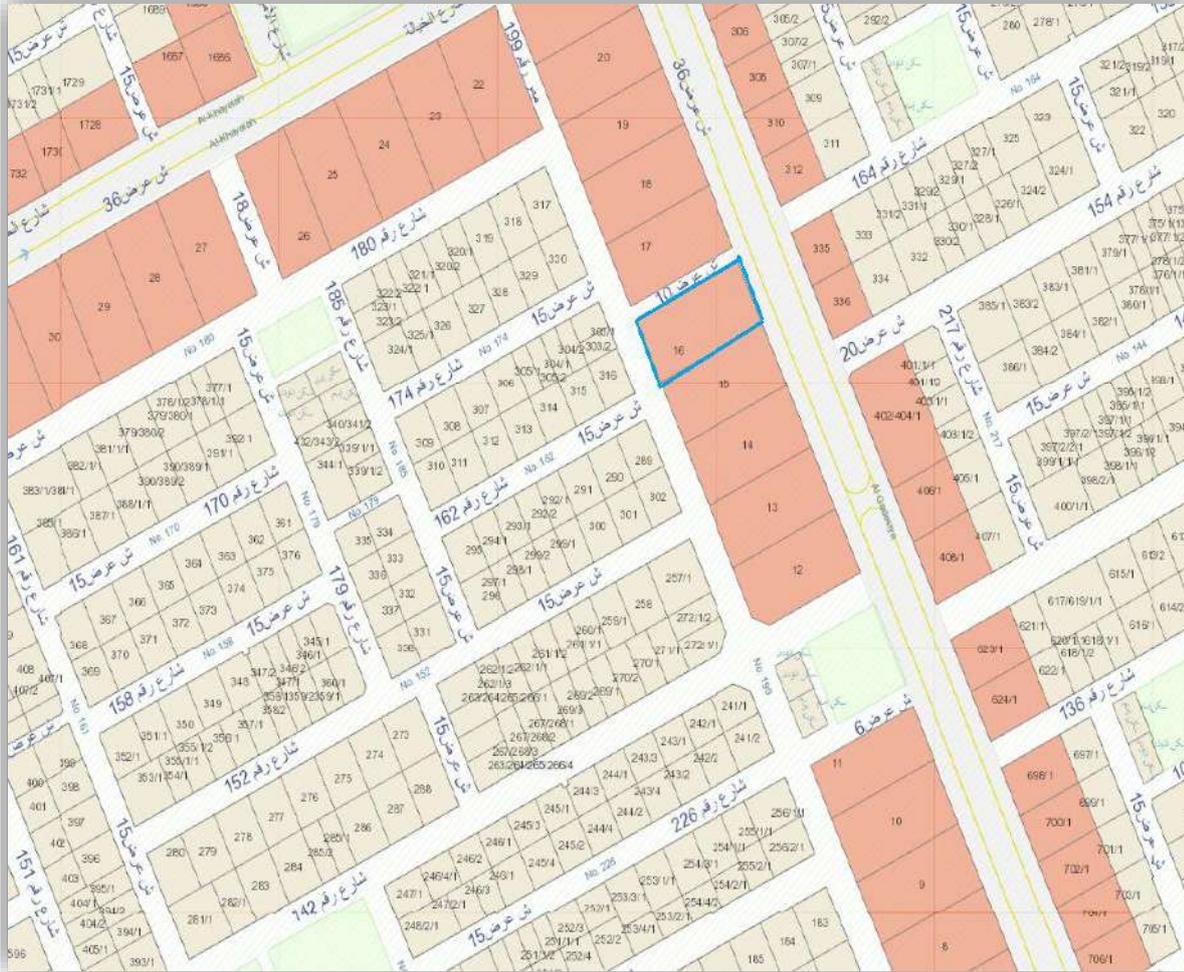
إحداثيات العقار:

N: 24.828663

E: 46.650256

صورة المخطط:

استخدام الأرض تجاري سكني.





المملكة العربية السعودية
وزارة الشؤون البلدية والقروية
أمانة منطقة الرياض
إدارة رخص البناء

رخصة بناء عمارة سكنية (نظام البناء المطور)

رقم الرخصة: ١٤٣١/١٩٧٢١
تاريخ الرخصة: ١٤٣١-٠٧-٢١
تاريخ الإنشاء: ١٤٣٤-٠٧-٢١
نوع الرخصة: إسكان

اسم المالك: طارق محمد ناصر العويدي
رقم الإحداثيات: ٦٠٠١٥١٠٩٤٨
تاريخه: م/ص
رقم المخطط: ٨١٠١١٠٠٠٩٠٧٢
رقم المخطط التنظيمي: ٢٢٢٩
رقم العقار: ١٤٣١-٠٣-٢٨
حي الباسين
مساحة الأرض: ٢٢٠٩,٧٦ م^٢ محيط الأسوار: ٣٧ م
التنطاق العمراني: مرحلة ١

الجهة	الحدود	الأبعاد	الإرتداد
شمال	متر ١٠	٦٩,٩٩	٤
شرق	شارع ٣٦	٢٣	٩
جنوب	ل ١٥	٦٩,٩٩	٢
غرب	شارع ١٨	٢٣	٣,٦

مكونات البناء	عدد الوحدات	المساحة	الاستخدام
أرض سكني	١٤	١٢٨١,٠٠٠	سكني
أول سكني	١٤	١٦٢٠,٠٠٠	سكني
ثاني سكني	١٩	١٥٥٠,٠٠٠	سكني
فرقة كهرباء	٠	٢٠٠,٠٠٠	فرقة كهرباء
ملاحق طرية	٦	٧٣١,٠٠٠	سكني
أسوار	١	١٣٩,٩٨	خدمات

المكتب التصميم: سواعد الهندسة المعمارية
رقم الترخيص: ٢٣٢٢٥
رقم المشروع: ٦١
رمز النظام: مناسب الشوارع المحيطة
سداد الرسوم مبلغ وقدره: ١٩١١ ريال بموجب الإيصال رقم: ٢١٠١٩٢٥٠٦ وتاريخ: ١٤٣١-٠٧-٢١ هـ

ملاحظات:
١- بموجب التقرير التسليمي رقم ١٤٣١/١٩٧٢١ بتاريخ ١٤٣١-٥-١٤ الصادر من بلدية شمال الرياض الفرعية.
٢- نظام البناء المطور حالة رقم ٤.
٣- ارتداد التور الثاني عن الأول من الجهة الشرقية ٤م كحد أدنى.
٤- ارتداد الملاحق الطوية عن القطعة الشرقية لا يقل عن ١م من حد الملاحق.
٥- لا يسمح بعمل الدخائل والمسارح لواقف السيارات في الشوارع الشرقية إذا كان عرض الشارع أقل من ١٠م.
٦- يمنع عن قنات الملاحق الطوية جهة المجاورين.

م/عبدالله بن محمد باقر
م/علي بن لطف الدوي
م/مصطفى إبراهيم المحيا
مدير عام التخطيط العمراني
م/عبدالله بن محمد باقر
م/علي بن لطف الدوي
م/مصطفى إبراهيم المحيا

يجب الالتزام بالشروط والمواصفات خلف الرخصة
أي خطأ أو حذف يعني عدم الرخصة

٩٠٠٠٩٢٠

وصف العقار:

الأرض

العقار هو عبارة عن أرض مقام عليها عمارة سكنية مكونة من 41 شقة، بمساحة إجمالية للأرض 2,309,76م² حسب الصك المرفق من قبل العميل، مفصل كالتالي:

حدود وأطوال الأرض		
الطول	نوع الحد	الجهة
69.99 م	ممر مشاة عرض 10م	شمالاً
69.99 م	قطعة رقم 15	جنوباً
33 م	شارع عرض 36م	شرقاً
33 م	شارع عرض 18م	غرباً
ملاحظات		

المباني

مقام على الأرض عمارة سكنية مكونة من 41 شقة، بمساحة إجمالية للمباني 5,422.98م² حسب رخصة البناء المرفقة من قبل العميل، مفصلة كالتالي:

إجمالي المساحة (م ²)	عدد الوحدات الشقق	البيان
-	-	القبو (م ²)
1,382.00	12.00	الدور الأرضي (م ²)
1,620.00	12.00	الدور الأول (م ²)
1,550.00	11.00	الدور الثاني (م ²)
731.00	6.00	الملحق العلوي (م ²)
139.98		أسوار (متر طولي)
5,422.98	41.00	الإجمالي

الخدمات المتوفرة ومواصفات العقار:

الخدمات المتوفرة في منطقة العقار			
شبكة كهرباء	شبكة مياه	شبكة الصرف الصحي	صرف مياه الأمطار
<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
ملاحظات			-

وصف تشطيبات العقار والأعمال الإنشائية

نوع الأسقف	الهيكل الإنشائي	نوع التكييف	هل يوجد بالمبنى		نوع الأرضيات		نوع الواجهات	
<input checked="" type="checkbox"/> خرسانة مسلحة	<input checked="" type="checkbox"/> خرساني	<input type="checkbox"/> مركزي	<input type="checkbox"/> سلالم	<input type="checkbox"/> حوائط مزدوجة	سيراميك	الخارجي	حجر	الشمالية
<input type="checkbox"/> كمرات حديد	<input type="checkbox"/> حوائط حاملة	<input checked="" type="checkbox"/> منفصل	<input checked="" type="checkbox"/> مصاعد	<input type="checkbox"/> زجاج مزدوج	سيراميك	استقبال	دهان	الجنوبية
<input type="checkbox"/> كمرات خشبية	<input type="checkbox"/> مباني معدنية	<input type="checkbox"/> شباك	<input type="checkbox"/> مواقف	<input checked="" type="checkbox"/> جبس بالسقف	سيراميك	المدخل	حجر	الشرقية
<input type="checkbox"/> أخرى	<input type="checkbox"/> مباني خشبية	<input type="checkbox"/> أخرى	<input type="checkbox"/> بوابات	<input checked="" type="checkbox"/> إضاءة مخفية	بلاط	الأسطح	حجر	الغربية
حراري مائي أسقف وجدران						نوعية العزل		
-						ملاحظة		

صور للعقار:



اسلوب التقييم المتبع لتقييم العقار:

طريقة المقارنة

تستعمل هذه الطريقة لمعرفة القيمة التقديرية للعقار محل التقييم والمحددة بالقيمة السوقية للعقار، ولاستعمال هذه الطريقة يؤخذ بعين الاعتبار حالة العقار محل التقييم وزمن التقييم، ومن ثم نقوم بدراسة العروض المشابهة للعقار في المنطقة المحيطة، ومن ثم يتم القيام ببعض التعديلات على العقارات المشابهة ليتم تسويتها بالعقار محل التقييم بما لا يضر بقيمة العقار المقارن وذلك حتى نستطيع مقارنتها للعقار محل التقييم. وهذه التعديلات تنحصر في نطاق اختلاف المساحات والمكان وأي مميزات إضافية تعتبر من الكماليات الخاصة بالعقار ولتعتمد تغيير جذري في قيمة العقار حال وجودها. يتم الاعتماد في جلب العينات المشابهة للعقار محل التقييم من السوق المحيطة على طريقتين رئيسيتين وهما المسح الميداني والتواصل مع الوكلاء العقاريين. إن طريقة المقارنة تعتمد في الأساس على معدلات القيمة السوقية للمنطقة المحيطة والتي يتواجد بها العقار وإن أي تعديلات تطرأ على أسعار العقارات يجب أن تكون ضمن الحدود المذكورة أدناه.

طريقة التكلفة

تستخدم هذه الطريقة لتحديد تكلفة إنشاء العقار وتقديم مؤشرات للقيمة باستخدام المبدأ الاقتصادي والذي مفاده أن المشتري لا يدفع مقابل شراء أصل أكثر من تكلفته وله نفس المنفعة سواءً عن طريق الشراء أو الانشاء مقابل الأصل محل التقييم.

المقارنات العقارية وعوامل التسوية:

البيان	موقع المقارنة	نوع المقارنة	الشوارع	طبيعة العقار	تاريخ البيع أو التقييم	مساوى العقار	التخطيط / التنظيم	المساحة	سعر البيع	سعر المتر المربع	صافي التسوية	سعر المتر بعد التسوية
المقارنة (1)	الياسمين	أرض	جار جار 2م20 شرق 2م36 غرب	مستوي	عرض مباشر	لايوجد	تجاري سكني	2,2,500.00	S.R 8,750,000.00	S.R 3,500.00	%0.00	S.R 3,500.00
								%0.00 (0.00)	%0.00 (0.00)	%0.00 (0.00)	%0.00 (0.00)	%0.00 (0.00)
المقارنة (2)	الياسمين	أرض	جار جار 2م36 شرق 2م20 غرب	مستوي	عرض مباشر	لايوجد	تجاري سكني	2,2,520.00	S.R 8,568,000.00	S.R 3,400.00	%0.00	S.R 3,400.00
								%0.00 (0.00)	%0.00 (0.00)	%0.00 (0.00)	%0.00 (0.00)	%0.00 (0.00)
المقارنة (3)	الياسمين	أرض	جار 2م36 جنوب جار جار	مستوي	عرض مباشر	لايوجد	تجاري سكني	2,1,500.00	S.R 5,850,000.00	S.R 3,900.00	%15.00 -	S.R 3,315.00
								%15.00 - -(585.00)	%0.00 (0.00)	%0.00 (0.00)	%0.00 (0.00)	%0.00 (0.00)

ثلاثة آلاف وأربعمائة وخمسة ريال سعودي

SAR 3,405.00

متوسط سعر المتر للأرض في المنطقة

المصدر: وزارة العدل، والوكلاء العقاريين.

مواقع العقارات المقارنة:



طريقة احتساب التكلفة:

المساحة (م ²)		الوصف	
-		قبو	
1,382.00		الدور الأرضي	
1,620.00		الدور الأول	
1,550.00		الدور الثاني	
731.00		الملحق العلوي	
5,283.00		إجمالي مساحات البناء	
الاجمالي	سعر المتر المربع للبناء	مسطح البناء (م ²)	#
528,300.00	100.00	5,283.00	أعمال التجهيزات الأولية للموقع
2,377,350.00	450.00	5,283.00	أعمال الهيكل الخرساني
528,300.00	100.00	5,283.00	أعمال الالكتروميكانيكالك
3,962,250.00	750.00	5,283.00	أعمال التشطيبات
7,396,200.00		إجمالي تكلفة الإنشاء	
1,400.00		سعر المتر المربع للبناء	
عمر العقار المتبقي	عمر العقار الحالي	عمر العقار الافتراضي	نسبة الإهلاك
35.00	5.00	40.00	
قيمة المبنى الحالية	قيمة الإهلاك	قيمة المبنى الجديد	
6,471,675.00	924,525.00	7,396,200.00	
1,225.00		سعر متر البناء بعد الإهلاك	
1,617,918.75		هامش الربح للمباني 25.00%	
8,089,593.75		إجمالي تكلفة الإنشاء بعد الإهلاك + هامش الربح	
7,853,184.00	3,400.00	2,309.76	الأرض
SAR 15,942,777.75		إجمالي القيمة للعقار رقماً	
خمسة عشرة مليون وتسعمائة واثنان وأربعون ألف وسبعمائة وسبعة وسبعون ريال سعودي وخمسة وسبعون هلاله		إجمالي القيمة للعقار كتابياً	

ملاحظة / تم حساب العقار أرض + مبنى لأن العقار شاغر بالكامل.

تقدير القيمة السوقية للعقار:

عند استعراض المعلومات السابقة من هذا التقرير وتحليل معطيات السوق العقاري الحالية فإننا نقدر القيمة السوقية للعقار بتاريخ 2018/12/16 م، وعلى وضعه الراهن كما هو موضح أدناه: -

S.R 15,950,000.00	القيمة السوقية للعقار رقمياً
خمسة عشرة مليون وتسعمائة وخمسون ألف ريال سعودي	القيمة السوقية للعقار كتابياً

الاسم	المسمى الوظيفي	فرع	عضوية الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين
عبد الرحمن بن مطلق المطلق	باحث عقاري	العقار	1210000099
محمود أمين	مدخل بيانات	-	-

المدير العام

إبراهيم بن محمد الجدوع

فرع / العقار

عضوية الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين

رقم / 1210000037



الفرضيات والشروط:

- إن هذا التقييم هو قيمة تقديرية سوقية للعقار وقد تم مراعاة ظروف السوق، وتم اعتبار أنه لغرض تحديث القوائم المالية.
- لا يجوز استغلال هذا التقرير إلا في أغراض التقييم العقاري فقط.
- حسب التاريخ المحدد لهذا التقرير فإن مدة صلاحية التقرير ستة أشهر من تاريخ إعداده.
- يلتزم مكتب استناد بسرية المعلومات الواردة بالتقرير.
- ليس لمكتب استناد أي مسؤولية للتحقق من سلامة المستندات الخاصة بهذا العقار، وقد تم افتراض أن المستندات المرفقة صحيحة وخالية من الرهن أو أي التزامات قانونية أو أي معوقات ما لم تذكر بالمستندات أو يصرح بها طالب التقييم.
- إن هذا التقرير مكون من تسعة عشر صفحة.
- لقد تم إعداد التقرير دون أدنى مسؤولية على مكتب استناد.