الرقم : 18004

التاريخ : 2018/06/28م

السادة/شركة ملكية للاستثمار **سلمهم الله،**

السلام عليكم ورحمة الله وبركاته،،

نقر نحن مكتب استناد للتقييم العقاري بأنه تم إعداد تقارير التقييم لصندوق ملكية عقارات الخليج ريت وفق معايير التقييم المعتمدة من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين، وميثاق وآداب وسلوك مهنة التقييم الصادرة عنها، ولائحة صناديق الاستثمار العقاري واللوائح الأخرى ذات العلاقة الصادرة عن هيئة السوق المالية، وأن العقارات كالتالي:

1. عمارة سكنية الواقعة بمدينة الرياض بحي الياسمين (مبنى الياسمين).
2. مجمع تجاري الواقع بمدينة الدمام بحي الفيصلية (ويست أفنيو).
3. مبنى تجاري اداري بمدينة جدة بحي الزهراء (مبنى دينار).
4. مجمع فلل فندقية الواقعة بمدينة الرياض بحي الهدا (فلل فيفيندا).
5. معارض تجارية ومستودعات صناعية الواقعة بمدينة الرياض بحي الفيصلية (مجمع التقنية).

وتقبلوا فائق التحية والتقدير...

المدير العام
إبراهيم بن محمد الجدوع
فرع / العقار
عضوية الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين
رقم / 1210000037

استناد ESTNAD
تقييم ودراسات عقارية
سجل تجاري C.R 1010559333
رقم عضوية C.C 11000181

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

بتاريخ 28 رمضان 1439هـ
الموافق 12 يونيو 2018م
رقم التقرير E18001010

أعد التقرير لشركة ملكية للاستثمار

السادة / شركة ملكية للاستثمار **المحترمين،**

السلام عليكم ورحمة الله وبركاته،

الموضـــوع: - تقييم مبنى تجاري الواقع بمدينة الدمام بحي الفيصـــلية على طريق الظهران الجبيل (مجمع ويست افنيو)

بناءً على طلبكم لتقييم العقار الواقع بمدينة الدمام بحي الفيصـلية، فقد قمنا بالكشـف الفعلي على واقع العقار، ومعاينة ودراســـة المســـتندات والخرائط اللازمة، وبعد إجراء دراســـة 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 الســـوقية للعقار بتاريخ 2018/06/12 م وأن الغاية من إصداره هو لغرض تحديث القوائم المالية.

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

بناءً على الدراســـة المنجزة فإننا نقدر القيمة الســـوقية للعقار وعلى وضـــعه في تاريخ 2018/06/12 م وأن القيمة السوقية للعقار هي **ثلاثمائة وتسعة مليون ريال سعودي (309,000,000 ريال سعودي)**.

مراعيا الموقع، وكما هو موثق بتاريخ 2018/06/12 م.

المدير العام

إبراهيم بن محمد الجدوع

فرع / العقار

عضوية الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين

رقم / **1210000037**

استنـاد ESTNAD
تقييم ودراسات عقارية
سجل تجاري C.R 1010569333
رقم عضوية C.C 11000181

المحتويات

معلومات العقار 4

نطاق العمل 5

المسافات بين موقع العقار والخدمات الرئيسية 6

مميزات وسلبيات العقار 6

تحليل للمتغيرات بالسوق العقاري 7

موقع العقار محل التقييم على الأقمار الصناعية 8

إحداثيات العقار 8

صورة المخطط الأرض 9

صورة مخطط الدور الأرضي 10

صورة مخطط القبو 11

صورة صك الملكية 12

صورة رخصة البناء 13

وصف العقار 14

الخدمات المتوفرة ومواصفات العقار 15

صور العقار ..... 16 - 17

أساليب التقييم المتبعة لتقييم العقار 18

المقارنات العقارية وعوامل التسوية ..... 19 - 20

مواقع العقارات المقارنة 21

طريقة احتساب التكلفة 22

طريقة احتساب رسملة الدخل 23

تقدير القيمة السوقية للعقار 24

الفرضيات والشروط 24

معلومات العقار

نوع العقار	مجمع تجاري
اسم المالك	شركة تمدين الأولى العقارية
نسبة الملكية	100% لشركة تمدين الأولى العقارية
رقم الصك	930103021798
تاريخ الصك	1439/01/28 هـ
كتابة العدل	الدمام
المدينة	الدمام
الحي	الفيصلية
رقم رخصة البناء	1436/002353
تاريخ رخصة البناء	1436/09/20 هـ
عمر العقار	سنتان
رقم المخطط التنظيمي	ش د 1330
رقم البلك	2
رقم القطعة	5
الغرض من التقرير	تحديث القوائم المالية
تاريخ معاينة على العقار	2018/05/30 م
تاريخ التقرير	2018/06/12 م
ملاحظات	-

نطاق العمل:

- تم الكشف على العقار من قبل فريق عمل مكتب استناد للتقييم العقاري بتاريخ 2018/05/30 م.
- تم جمع المعلومات عن العقار من الموقع وتم تحليل أسعار الأراضي والعقارات المعروضة للبيع للوصول إلى القيمة العادلة 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 أكراه.
- 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 لاشتراطات التقييم (IVSC) ومتوافقاً مع المواصفات القياسية الأمريكية الموحدة للتقييم المهني (USPAP) وميثاق الشرف المهني ومعايير التقييم العقاري.

المسافات بين موقع العقار والخدمات الرئيسية:

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

مميزات وسلبيات موقع العقار:

مميزات العقار:

- وقوع العقار في حي الفيصلية وبالقرب من الخدمات مثل مطاعم وبنوك ومدارس وأندية رياضية.
- قرب العقار من عدة محاورة (طريق عمر بن الخطاب وطريق أبوحدرية).

سلبيات موقع العقار:

- توفر عدد من الخيارات في المنطقة المجاورة.
- صعوبة الوصول إلى العقار لوجود نفق تحت الإنشاء مقابل العقار تقاطع طريق عمر بن الخطاب مع طريق أبوحدرية.

تحليل للمتغيرات بالسوق العقاري:

العوامل المؤثرة على الطلب:

- ❖ أسعار بيع الأراضي التجارية والسكنية بحي الفيصلية.
- ❖ أسعار تأجير المعارض التجارية بحي الفيصلية.
- ❖ الكثافة السكانية بحي الفيصلية ومنطقة غرب الدمام.
- ❖ مدى توفر البنية التحتية مثل مدارس 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 الإقليمي والمحلي.
- ❖ الوضع المالي لمستأجري العقارات.
- ❖ نفقات المصاريف والتشغيل.
- ❖ انخفاض عام في أسعار العقار في المنطقة الشرقية نتيجة متغيرات متعددة.
- ❖ ظهور تشريعات وأنظمة جديدة تحد من الحركة العمرانية.
- ❖ ظهور منافسة سعرية لإيجارات المعارض بالمنطقة.
- ❖ الظروف الجوية والكوارث الطبيعية والحوادث والعوامل الأخرى الخارجة عن نطاق السيطرة.

موقع العقار محل التقييم على الأقمار الصناعية:

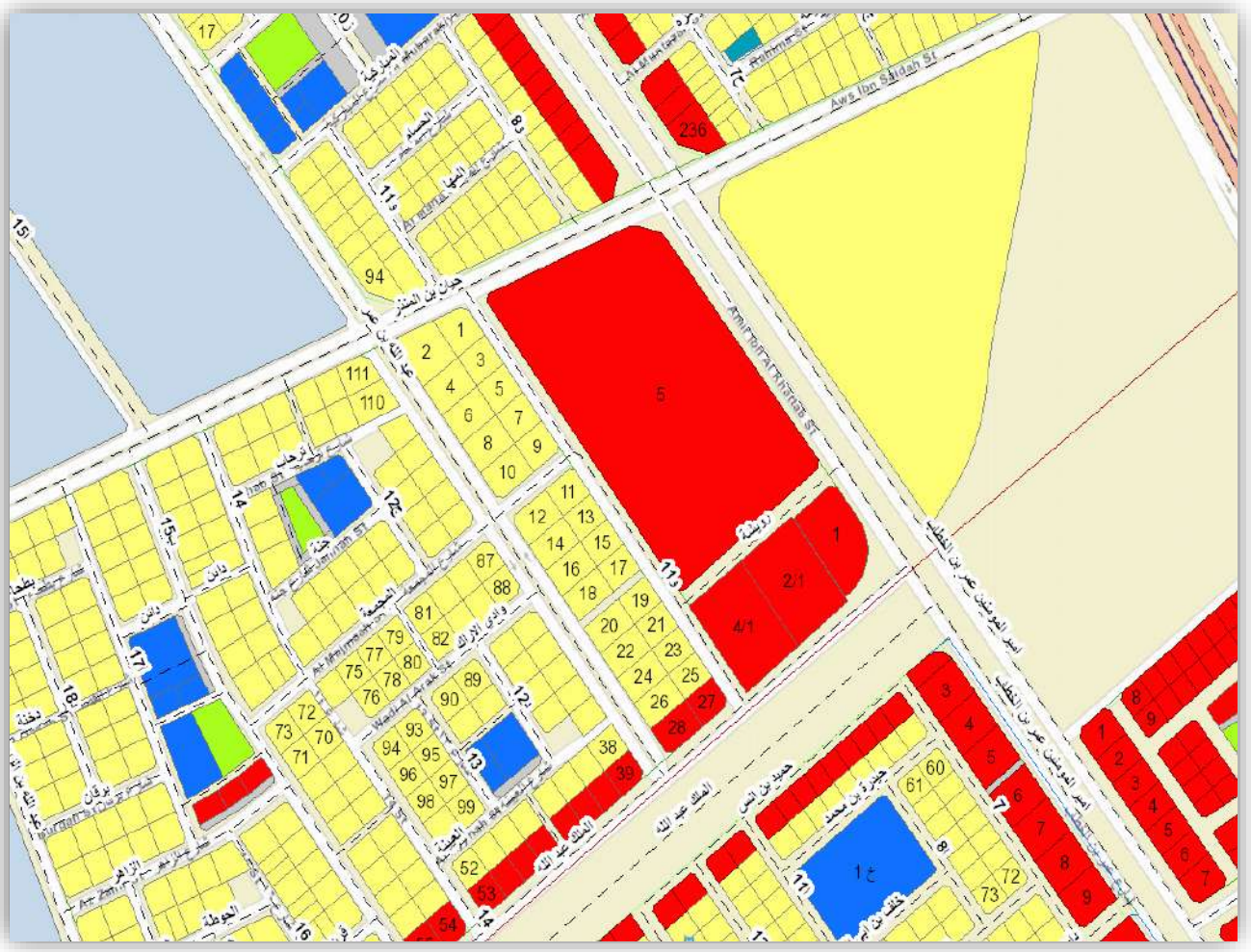
يقع العقار بحي الفيصلية ويحده من الشمال شارع عرض 30م، ويحده من الجنوب شارع عرض 20م، ويحده من الشرق شارع عمر بن الخطاب عرض 60,96م، ويحده من الغرب شارع عرض 20م.

إحداثيات العقار:

N: 26.387570 **E:** 50.075190

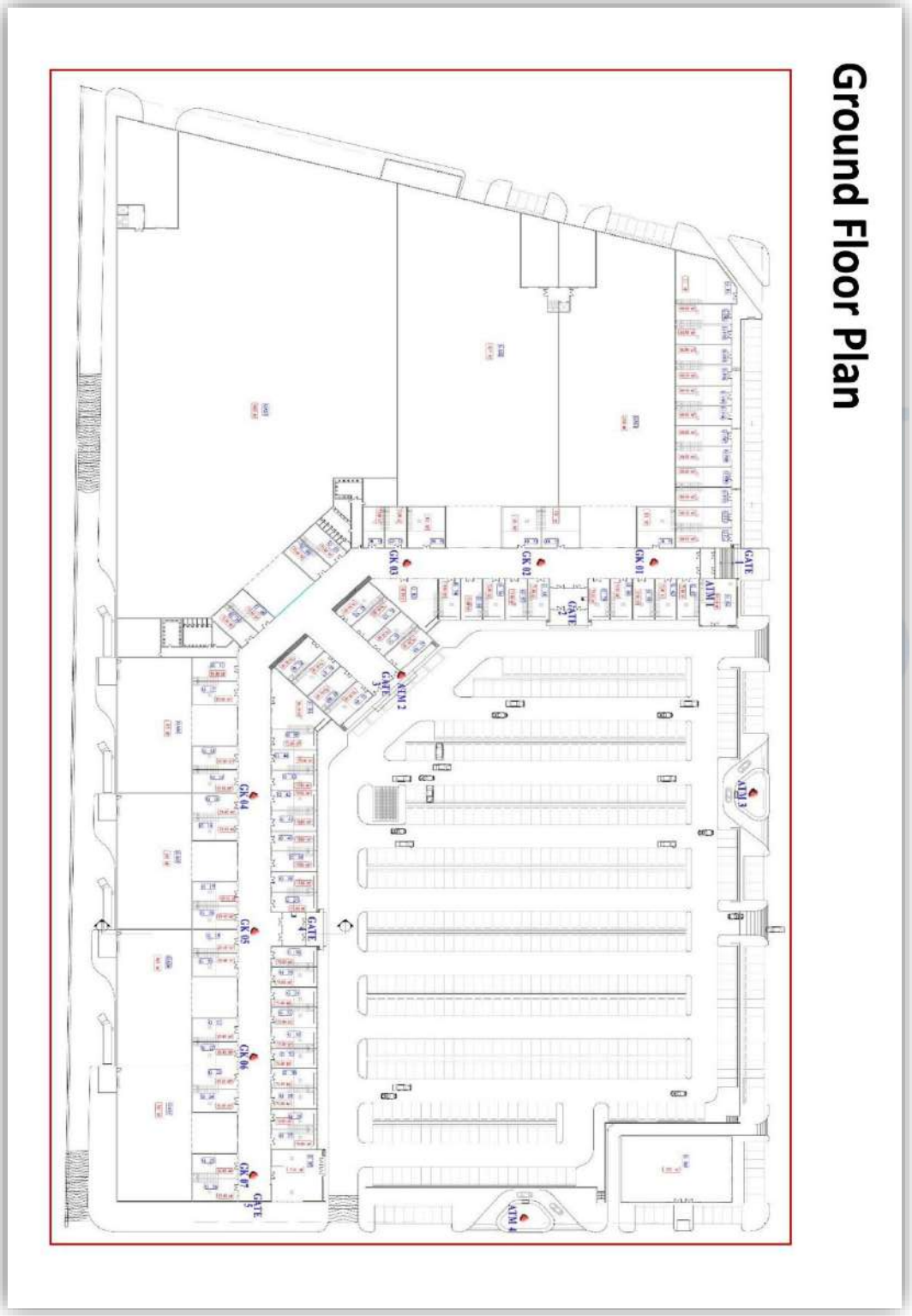
صورة المخطط الأرض:

استخدام الأرض تجاري.

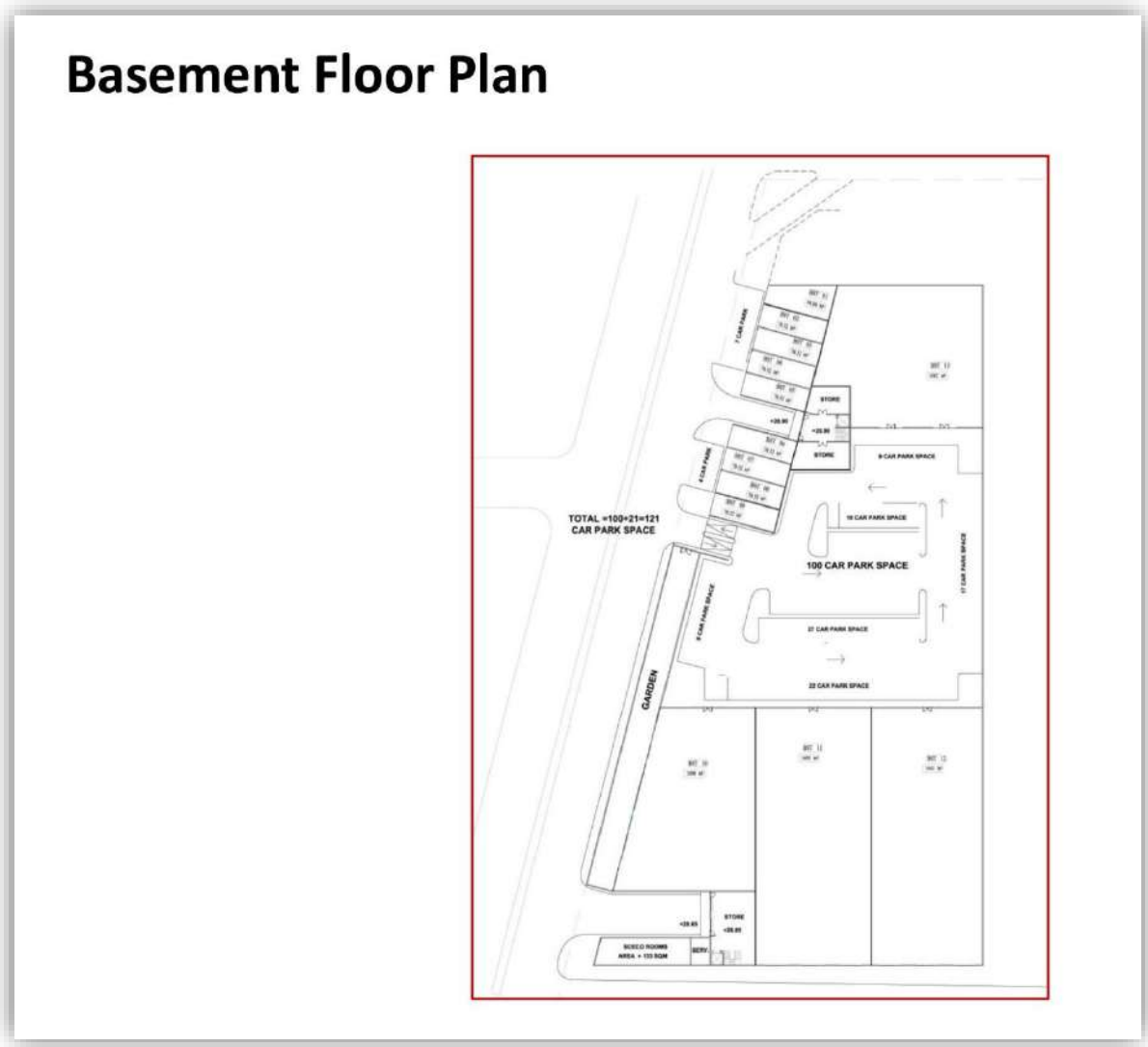


صورة المخطط الدور الأرضي:

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.



صورة المخطط القبو:



المصدر: المخطط الكتيب التعريفي الخاص بالمشروع.

صورة صك الملكية:

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

بسم الله الرحمن الرحيم

الرقم : ٩٣٠١٠٣٠٢١٧٩٨
التاريخ : ٢٨ / ١ / ١٤٣٩ هـ

صك

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

فإن قطعة الارض رقم ٥ من البلك رقم ٢ من المخطط رقم ش د ١٣٣٠ بمدينة الدمام .

وحدودها وأطوالها كالتالي:

شمالاً: شارع عرض ٣٠ متر — بطول: ٧,٧٠ ○ + ١٦٦,٧٠ 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: ٧,٧٨ ○ + ٢٦٣,٩٩ + ٢٠,٣١ متر

غرباً: 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 سنتمتراً مربعاً

فقط بناء على محضر اللجنة الفنية رقم ١٧٦٨٨ / ١٤٣٨ في ١٩ / ٤/ ١٤٣٨ هـ ومصدره أمانة المنطقة الشرقية والمقيد

في هذه الادارة برقم ٣٨١٥٧١٤٧٦ في ٢٤ / ٤/ ١٤٣٨ هـ وبناء على خطاب الموافقة على الافراغ الصادر من لجنة فحص

دراسة الصكوك برقم ٣٩٢٦٥٨٨ في ٥ / ١ / ١٤٣٩هـ

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

قد انتقلت ملكيتها لـ: شركة تمدين الاولى 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) من

المبلغ عبارة عن إصدار وحدات عينية عددها ٢٦٥٠٠٠٠٠٠ 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 ، وصلى الله على نبينا محمد وآله وصحبه وسلم.

كاتب العدل

عبدالاله بن عبدالرحمن بن عبدالله الهليل

الختم الرسمي
وزارة العدل
كتابة العدل الأولى بالدمام

(هذا النموذج مخصص للاستخدام بالحاسب الآلي ويمنع تعديله)

نموذج رقم (١١-٣-١)
صفحة ١ من ١

صورة رخصة البناء:

المملكة العربية السعودية
وزارة الشئون البلدية و القروية
أمانة المنطقة الشرقية
بلدية غرب الدمام
إدارة رخص البناء
رخصة إنشاء بناء

رقم الرخصة : ٠/ ١٤٣٦/ ٠٠٢٣٠٢
تاريخها : ١٤٣٩-٠١-٢٠
صلاحيتها : ثلاث سنوات
نوعها : بناء جديد

الاسم : شركة عقارات الخليج
رقم الحفيظة : السجل : ١٠١٠٢٠٧٦١٢ ***********
المدينة : الدمام
المخطط : ش د ١٣٣٠ - اعادة تنظيم المخطط المعتمد رقم ش د ١٠٨٩ والمملوكة/شركة عقارات الخليج الواقعة شمال
الحي :
مصدرها : الرياض
الموقع : ١٣٠-بلدية غرب الدمام
الصفة : مالك
تاريخها : ١٤٣٦-٠٢-٢٤
المساحة الكلية : ٥٧٩٣٥,٨٠ متر مربع

حي عمر بن الخطاب

رقم القطعة	رقم البلك	رقم الاستخدام	رقم مستند التملك	نوع مستند التملك	تاريخه
٥ **********	٠٠٠٠٠	(ت-٣٠)	٣٣٠١٠٧٠١١٦١٢	صك ملكية	١٤٣٢-٠٣-٢٧

	شمال / شرق	شمال / غرب	جنوب / شرق	جنوب / غرب
الشطفة	٠٦,٠٠ /٠٦,٠٠	٠٦,٠٠ /٠٦,٠٠	٠٦,٠٠ /٠٦,٠٠	٠٦,٠٠ /٠٦,٠٠

الجهة	شمال	جنوب	شرق	غرب
الحدود	شارع	شارع	شارع	شارع
ارتداد	٦,٠٠ م	٤,٠٠ م	٦,٠٠ م	٦,٠٠ م

الجهة	شمال	جنوب	شرق	غرب
الأبعاد	١٨٩,٤١ م	١٨٨,١٦ م	٢٨٨,٣٠ م	٢٣٥,٧٠ م
البروز				

مكونات البناء : ٢٣,٥م | ٤م | ٦م | ٢٣,٥ عرض الرصيف

البناء المطلوب : عمارة تجارية
مادة البناء : مسلح
النطاق العمراني : داخل النطاق العمراني
المكتب المصمم :
المكتب المشرف : النهد للاستشارات الهندسية
بيانات الرسوم :
قيمة الرسوم :
ايصال السداد :
تاريخه :

الوصف	عدد الوحدات	المساحة	الاستخدام
قبو	شاسع	١٩٤٨١,٠٠ م٢	مواقف
قبو	شابع	٦٩٩٣,٠٠ م٢	خدمات
ارضي	٩٢ وحدة	٣١١٠٥,٠٠ م٢	تجاري
ارضي	شابع	١٨٣٧٨,٠٠ م٢	مواقف
ميزانين	شابع	٤١٩,٠٠ م٢	تجاري
دور اول	وحدة واحدة	٢٠٠٠٠,٠٠ م٢	تجاري
دور ثاني	شابع	٢٠٠٠٠,٠٠ م٢	تجاري

أمانة المنطقة الشرقية
بلدية غرب الدمام
الشئون المالية - الإيرادات
المبلغ المحصل وقدره ... ريال
رقم الايصال
تاريخه ١٧/ ١٠/ ١٤٣٦هـ
اسم المحصل
توقيعه

٦٤٩١١
١٢٠/١٢٩٦٥٨٩
١٤٣٦/١٠/١٤

ملاحظات : التقيد بالعزل الحراري
موافقة الدفاع المدني رقم ٣١٠٠/د ف تاريخ ٩/٧/١٤٣٦هـ + موافقة الادارة العامة رقم ٣٦/٨٠ بتاريخ ١٤٣٦/٢/٢٩ هـ خطاب ٢٥/٢١٨٧٩ بتاريخ ١٤٣٦/٣/٢١

م/ ... الضاحي

رئيس قسم رخص البناء — م/ محمد ...
رئيس إدارة الشؤون الفنية — م/ وليد بن ... حرف
رئيس بلدية غرب الدمام — م/ مازن بن محمد الحربح

وصف العقار:

الأرض

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

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

المباني

مقام على الأرض مجمع تجاري مكون من 81 معرض، بمساحة إجمالية للمباني 61,998 متر مربع و18,378 متر مربع للمواقف الخارجية حسب رخصة البناء المرفقة من قبل العميل، مفصلة كالتالي:

البيان	عدد الوحدات معارض	إجمالي المساحة الخارجية (م2)	إجمالي المساحة المباني (م2)
القبو مواقف وخدمات (م2)	-	-	26,474.00
الدور الأرضي مباني (م2)	81.00	-	31,105.00
الدور الأرضي مواقف خارجية (م2)	-	18,378.00	-
ميزانين (م2)	-	-	419.00
دور أول (م2)	-	-	2,000.00
دور ثاني (م2)	-	-	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
☑	☑	☑	☑
ملاحظات	-		

وصف تشطيبات العقار والأعمال الإنشائية								
نوع الواجهات		نوع الأرضيات		هل يوجد بالمبنى		نوع التكييف	الهيكل الإنشائي	نوع الأسقف
الشمالية	دهان	الخارجي	سيراميك	☐ حوائط مزدوجة	☑ سلالم	☑ مركزي	☑ خرساني	☑ خرسانة مسلحة
الجنوبية	دهان	استقبال	سيراميك	☐ زجاج مزدوج	☑ مصاعد	☐ منفصل	☐ حوائط حاملة	☑ كمرات حديد
الشرقية	دهان	المداخل	سيراميك	☑ جبس بالسقف	☑ مواقف	☐ شباك	☐ مباني معدنية	☐ كمرات خشبية
الغربية	دهان	الأسطح	-	☑ إضاءة مخفية	☑ بوابات	☐ أخرى	☐ مباني خشبية	☐ أخرى
نوعية العزل		حراري مائي أسقف وجدران						
ملاحظة		-						

صور للعقار:

استاني

الافتتاح قر
NG SOON

OPENI

Carrefour

Carrefour

اسلوب التقييم المتبع لتقييم العقار:

طريقة المقارنة

تستعمل هذه الطريقة لمعرفة القيمة التقديرية للعقار موضوع التقييم والمحددة بالقيمة السوقية للعقار. لاستعمال هذه الطريقة يؤخذ بعين الاعتبار حالة العقار موضوع التقييم زمن التقييم، ومن ثم نقوم بدراسة العروض المشابهة للعقار في المنطقة المحيطة. يتم القيام ببعض التعديلات على اسعار العينات المشابهة للعقار موضوع التقييم بما لا يضر بالقيمة الأصلية للعقار نفسه وذلك حتى نستطيع مقاربتها للعقار موضوع 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 موضوع التقييم من السوق المحيطة على طريقتين رئيسيتين وهما المسح الميداني والتواصل مع الوكلاء.

إن طريقة المقارنة تعتمد في الأساس على معدلات القيمة السوقية للمنطقة المحيطة والتي يتواجد فيها العقار وإن أي تعديلات تطرأ على اسعار العقارات يجب أن تكون ضمن الحدود المذكورة ادناه وسيتم استخدام المقارنات الأراضي في طريق التكلفة.

طريقة رسملة الدخل

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

خطوات التقييم في طريقة رسملة 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 الرسملة.
- تحديد معامل الرسملة المناسب للعقار محل التقييم.
- تطبيق معدل الرسملة للوصول للقيمة السوقية.

المقارنات وعوامل التسوية:

البيان	موقع المقارنة	نوع المقارنة	الشوارع	طبيعة العقار	تاريخ البيع أو التقييم	مساوئ العقار	التخطيط / التنظيم	المساحة	سعر البيع	سعر المتر المربع	صافي التسوية	سعر المتر بعد التسوية
المقارنة (1)	الفيصلية	أرض	20م2 شمال جار 20م2 شرق 60م2 غرب	مستوي	عرض مباشر	لايوجد	تجاري رئيسي	7,000.00م2	S.R 28,000,000.00	S.R 4,000.00	- %25.00	S.R 3,000.00
	%0.00	%0.00	%0.00	%0.00	%0.00	%0.00	%0.00	- %25.00				
	(0.00)	(0.00)	(0.00)	(0.00)	(0.00)	(0.00)	(0.00)	-(1,000.00)				
المقارنة (2)	الفيصلية	أرض	جار جار 20م2 شرق 60م2 غرب	مستوي	عرض مباشر	لايوجد	تجاري رئيسي	3,911.00م2	S.R 17,990,600.00	S.R 4,600.00	- %35.00	S.R 2,990.00
	%0.00	%0.00	%0.00	%0.00	%0.00	%0.00	%0.00	- %35.00				
	(0.00)	(0.00)	(0.00)	(0.00)	(0.00)	(0.00)	(0.00)	-(1,610.00)				
المقارنة (2)	الفيصلية	أرض	جار جار جار 60م2 غرب	مستوي	عرض مباشر	لايوجد	تجاري رئيسي	1,927.00م2	S.R 9,635,000.00	S.R 5,000.00	- %40.00	S.R 3,000.00
	%0.00	%0.00	%0.00	%0.00	%0.00	%0.00	%0.00	- %40.00				
	(0.00)	(0.00)	(0.00)	(0.00)	(0.00)	(0.00)	(0.00)	-(2,000.00)				

متوسط سعر المتر للأرض في المنطقة	SAR 3,000.00	ثلاثةآلاف ريال سعودي

المصدر: وزارة العدل، والوكلاء العقاريين.

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 60م2 شرق جار	عرض مباشر	جديد	لايوجد	90م2	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)	(0.00)	(0.00)	(0.00)				
المقارنة (5)	الفيصلية	معرض	جار جار جار 60م2 غرب	عرض مباشر	5سنوات	لايوجد	100م2	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				
	(105.00)	(0.00)	(0.00)	(0.00)	(0.00)	(0.00)	(0.00)				
المقارنة (6)	الفيصلية	معرض	جار جار جار 60م2 غرب	عرض مباشر	جديد	لايوجد	130م2	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				
	(105.00)	(0.00)	(0.00)	(0.00)	(0.00)	(0.00)	(0.00)				

متوسط سعر المتر التأجيري للمعرض	**SAR 810.00**	**ثمانمائة و عشرة ريال سعودي**

ESTNAD

مواقع العقارات المقارنة:

طريقة احتساب التكلفة:

الوصف	المساحة (م2)
قبو	26,474.00
الدور الأرضي	31,105.00
ميزانين	419.00
الدور الأول	2,000.00
الدور الثاني	2,000.00
إجمالي مساحات البناء	**61,998.00**
مساحة المواقف الخارجية الدور الأرضي	**18,378.00**

#	مسطح البناء (م2)	سعر المترالمربع للبناء	الاجمالي
أعمال التجهيزات الأولية للموقع	61,998.00	100.00	6,199,800.00
أعمال الهيكل الخرساني	61,998.00	450.00	27,899,100.00
أعمال الالكتروميكانيكال	61,998.00	100.00	6,199,800.00
أعمال التشطيبات	61,998.00	750.00	46,498,500.00
أعمال الزفلتة والإنارة للمواقف الخارجية	18,378.00	250.00	4,594,500.00
إجمالي تكلفة الإنشاء		91,391,700.00	
سعر المتر المربع للبناء		1,474.11	

نسبة الإهلاك			
	عمر العقار الإفتراضي	عمر العقار الحالي	عمر العقار المتبقي
	40.00	2.00	38.00
	قيمة المبنى الجديد	قيمة الإهلاك	قيمة المبنى الحالية
	91,391,700.00	4,569,585.00	86,822,115.00
سعر متر البناء بعد الإهلاك		1,400.40	
هامش الربح للمباني	25.00%	21,705,528.75	
إجمالي تكلفة الإنشاء بعد الإهلاك + هامش الربح		108,527,643.75	
الأرض	57,215.32	3,000.00	171,645,960.00

إجمالي القيمة للعقار رقماً	**SAR 280,173,603.75**
إجمالي القيمة للعقار كتابتاً	**مائتان وثمانون مليون ومائة و ثلاثة وسبعون ألف وستمائة و ثلاثة ريال سعودي وخمسة وسبعون هللة**

طريقة احتساب رسملة الدخل:

إجمالي الإيجار السنوي للعقار بالكامل		24,720,000.00
نسبة التشغيل والصيانة والإدارة	0.00%	0.00
صافي الإيجار السنوي		24,720,000.00
معامل الرسملة		8.00%

القيمة الإجمالية للعقار رقماً	**SAR 309,000,000.00**
القيمة الإجمالية للعقار كتابتاً	**ثلاثمائة وتسعة مليون ريال سعودي**

إيضاح

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

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

معامل الرسملة "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 8% 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 2018/06/12 م، وعلى وضعه الراهن كما هو موضح أدناه: -

القيمة السوقية للعقار رقماً	**SAR 309,000,000.00**
القيمة السوقية للعقار كتابتاً	**ثلاثمائة وتسعة مليون ريال سعودي**

المدير العام

إبراهيم بن محمد الجدوع

فرع / العقار

عضوية الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين

رقم / 1210000037

استنـاد ESTNAD
تقييم ودراسات عقارية
سجل تجاري C.R 1010559333
رقم عضوية C.C 11000181

الفرضيات والشروط:

- إن هذا التقييم هو قيمة تقديرية سوقية للعقار وقد تم مراعاة ظروف السوق، وتم اعتبار أنه لغرض إعداد 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 مسئولية 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 مبنى تجاري مكتبي الواقع بمدينة جدة بحي الزهراء على طريق الأمير سلطان بن عبد العزيز (مبنى دينار التجاري)

بتاريخ 28 رمضان 1439هـ

الموافق 12 يونيو 2018م

رقم التقرير E18001011

أعد التقرير لشركة ملكية للاستثمار

السادة / شركة ملكية للاستثمار **المحترمين،**

السلام عليكم ورحمة الله وبركاته،

الموضوع: تقييم مبنى تجاري مكتبي الواقع بمدينة جدة بحي الزهراء (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 2018/06/12 م وأن الغاية من إصداره هو لغرض تحديث القوائم المالية.

العقار المقدر هو عبارة أرض مقام عليها مبنى تجاري مكتبي، بمساحة إجمالية للأرض 4,671.50 متر مربع حسب الصك المرفق من قبل العميل، وبمساحة إجمالية للمباني 15,259.40 متر مربع حسب رخصة البناء المرفقة من قبل العميل.

بناءً على الدراسة المنجزة فإننا نقدر القيمة السوقية للعقار وعلى وضعه في تاريخ 2018/06/12 م وأن القيمة السوقية للعقار هي **مائة وأربعة وعشرون مليون وأربعمائة وسبعون ألف وخمسمائة ريال سعودي** (**124,470,500 ريال سعودي**).
مراعيا الموقع، وكما هو موثق بتاريخ 2018/06/12 م.

المدير العام
إبراهيم بن محمد الجدوع
فرع / العقار
عضوية الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين
رقم / **1210000037**

استنـاد ESTNAD
تقييم ودراسات عقارية
سجل تجاري C.R 1010569333
رقم عضوية C.C 11000181

المحتويات

معلومات العقار 4

نطاق العمل 5

المسافات بين موقع العقار والخدمات الرئيسية 6

مميزات وسلبيات العقار 6

تحليل للمتغيرات بالسوق العقاري 7

موقع العقار محل التقييم على الأقمار الصناعية 8

إحداثيات العقار 8

صورة المخطط الأرض 9

صورة صك الملكية 10

صورة رخصة البناء 11

وصف العقار 12

الخدمات المتوفرة ومواصفات العقار 13

صور العقار 14

أساليب التقييم المتبعة لتقييم العقار 15

المقارنات الأراضي وعوامل التسوية 16

المقارنات المعارض وعوامل التسوية 17

المقارنات المكاتب وعوامل التسوية 18

مواقع العقارات المقارنة 19

طريقة احتساب التكلفة 20

طريقة احتساب رسملة الدخل 21

تقدير القيمة السوقية للعقار 22

الفرضيات والشروط 22

معلومات العقار

نوع العقار	مبنى تجاري مكتبي
اسم المالك	شركة تمدين الأولى العقارية
نسبة الملكية	100% لشركة تمدين الأولى العقارية
رقم الصك	320211028845
تاريخ الصك	1439/01/29 هـ
كتابة العدل	جدة
المدينة	جدة
الحي	الزهراء
رقم رخصة البناء	1436/002353
تاريخ رخصة البناء	1436/09/20 هـ
عمر العقار	10 سنوات
رقم المخطط التنظيمي	ع / 526 / 3
رقم البلك	-
رقم القطعة	177 - 180
الغرض من التقرير	تحديث القوائم المالية
تاريخ معاينة على العقار	2018/05/30 م
تاريخ التقرير	2018/06/12 م
ملاحظات	-

نطاق العمل:

- تم الكشف على العقار من قبل فريق عمل مكتب استناد للتقييم العقاري بتاريخ 2018/05/30 م.
- تم جمع المعلومات عن العقار من الموقع وتم تحليل أسعار الأراضي والعقارات المعروضة للبيع للوصول إلى القيمة العادلة 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 أكراه.
- 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 لاشتراطات التقييم (IVSC) ومتوافقاً مع المواصفات القياسية الأمريكية الموحدة للتقييم المهني (USPAP) وميثاق الشرف المهني ومعايير التقييم العقاري.

المسافات بين موقع العقار والخدمات الرئيسية:

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

مميزات وسلبيات موقع العقار:

مميزات العقار:

- وقوع العقار في حي الزهراء وعلى طريق الأمير سلطان بن عبد العزيز وبالقرب من الخدمات مثل مطاعم وبنوك ومدارس وأندية رياضية.
- قرب العقار من عدة محاورة (شارع حراء وطريق الملك عبد العزيز).
- 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.
- مدى توفر البنية التحتية مثل مدارس 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 الإقليمي والمحلي.
- الوضع المالي لمستأجري العقارات.
- 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 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 الأرض:

استخدام الأرض تجاري.

صورة صك الملكية:

المملكة العربية السعودية
وزارة العدل
[٢٧٧]
كتابة العدل الاولى بجدة

بسم الله الرحمن الرحيم

٣٢٠٢١١٠٢٨٨٤٥
الرقم : ٣٢٠٢١١٠٢٨٨٤٥
التاريخ : ٢٩ / ١ / ١٤٣٩ هـ

صك

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

فإن أرضا وبناء ١٧٧ و أرضا وبناء ١٨٠ من المخطط رقم ٣ / ٥٢٦/ ع الواقع في حي الزهراء بمدينة جدة .

وحدودها وأطوالها كالتالي:

شمالاً: شارع عرض ١٥م — بطول: (٤١) واحد و أربعون متر

جنوباً: قطعة رقم ١٨٣ — بطول: (٤٧) سبعة و أربعون متر

شرقاً: شارع السبعين مترا — بطول: (١٠٥) مائة و خمسة متر

غرباً: قطعة رقم ١٧٨ و ١٧٩ و ١٨١ و ١٨٢ — بطول: (١٠٩) مائة و تسعة متر

ومساحتها :(٤,٧٦١,٥) أربعةالآف و سبعمائة و واحد و ستون متر مربعاً و خمسون سنتمتراً مربعاً فقط

والمستند فى افراغها على الصك الصادر من هذه الإدارة برقم ٧٢٠٢٠٧٠١٠١٤١ في ٢ / ١/ ١٤٣٦ هـ

قد انتقلت ملكيتها لـ: شركة تمدين الاولى العقارية بموجب سجل تجاري رقم ١٠١٠٨٩٦٦٢٢ في ١٤ / ١/ ١٤٣٩ هـ .،

بثمن وقدره ١١٩٤٩١٦٧٠ مائة و تسعة عشر مليونا و أربعمائة و واحد و تسعون ألفا و ستمائة و سبعون ريال وعليه

جرى التصديق تحريراً في ٢٩ / ١/ ١٤٣٩ هـ لاعتماده ، وصلى الله على نبينا محمد وآله وصحبه وسلم.

كاتب العدل
علي بن محمد بن علي الشقيري

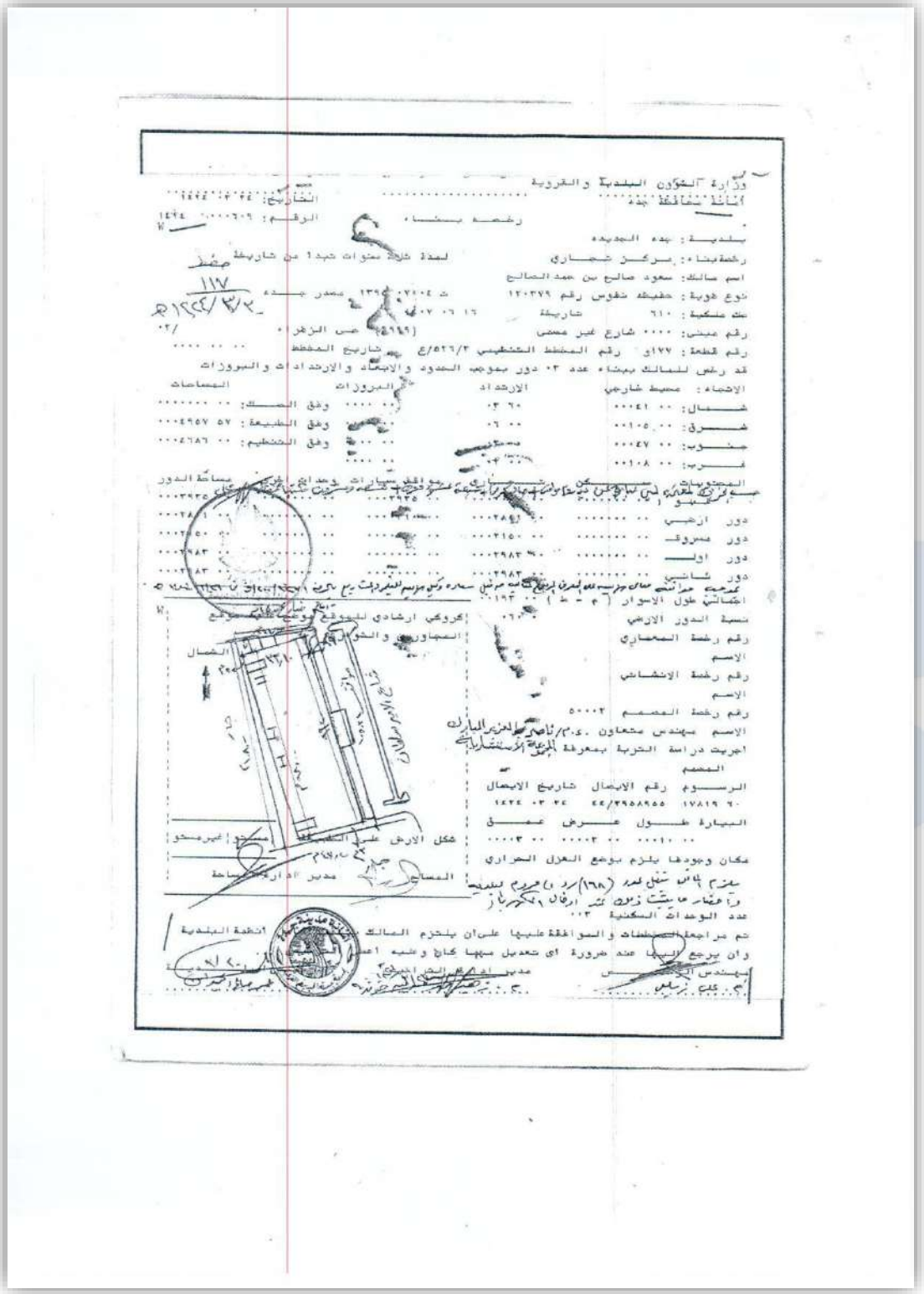
الختم الرسمي
وزارة العدل
كتابة العدل الأولى بمحافظة جدة
كاتب معتمد رقم (١١)

صفحة ١ من ١
نموذج رقم (١٢-٠٣-١)

(هذا النموذج مخصص للاستخدام بالحاسب الآلي ويمنع تغليفه)

مصلحة مطابع الحكومة - ٣٨٢٠٣٢

صورة رخصة البناء:



وصف العقار:

الأرض

العقار هو عبارة أرض مقام عليها مبنى تجاري مكتبي، بمساحة إجمالية للأرض 4,761,50 متر مربع حسب الصك المرفق من قبل العميل، مفصل كالتالي:

الجهة	حدود وأطوال الأرض	
	نوع الحد	الطول
شمالاً	نوع الحد	الطول
جنوباً	شارع عرض 15م	41م
شرقاً	قطعة رقم 183	47م
غرباً	شارع 70م	105م
ملاحظات		

المباني

مقام على الأرض مبنى تجاري مكتبي، بمساحة إجمالية للمباني 15,259.40 متر مربع حسب رخصة البناء المرفقة من قبل العميل، مفصلة كالتالي:

البيان	عدد الوحدات معارض ومكاتب	إجمالي المساحة المباني (م2)
القبو (م2)	-	2,935.00
الدور الأرضي (م2)	-	2,891.00
ميزانين (م2)	-	2,150.00
دور أول (م2)	-	2,983.00
دور ثاني (م2)	-	2,983.00
الملحق العلوي (م2)	-	1,124.40
الأسوار (م ط)	-	193.00
الإجمالي	**-**	**15,259.40**

الخدمات المتوفرة ومواصفات العقار:

الخدمات المتوفرة في منطقة العقار			
شبكة كهرباء	شبكة مياه	شبكة الصرف الصحي	صرف مياه الأمطار
☑	☑	☑	☑
ملاحظات	-		

وصف تشطيبات العقار والأعمال الإنشائية								
	نوع الواجهات		نوع الأرضيات		هل يوجد بالمبنى		نوع التكييف	الهيكل الإنشائي	نوع الأسقف
الشمالية	حجر	الخارجي	-		☑ سلالم	☐ حوائط مزدوجة	☑ مركزي	☑ خرساني	☑ خرسانة مسلحة
الجنوبية	حجر	استقبال	رخام		☑ مصاعد	☑ زجاج مزدوج	☐ منفصل	☐ حوائط حاملة	☐ كمرات حديد
الشرقية	زجاج وحجر	المداخل	رخام		☑ مواقف	☑ جبس بالسقف	☐ شباك	☐ مباني معدنية	☐ كمرات خشبية
الغربية	دهان	الأسطح	-		☑ بوابات	☑ إضاءة مخفية	☐ أخرى	☐ مباني خشبية	☐ أخرى
نوعية العزل			حراري مائي أسقف وجدران						
ملاحظة			-						

صور للعقار:

FOR RENT
055 768 6492

تخفيضات
20%
70%
OUD ELITE

DELTA FITNESS AUTHORITY

دلتا فتنيس أثوريتي
على كافة الأصناف
50

اسلوب التقييم المتبع لتقييم العقار:

طريقة المقارنة

تستعمل هذه الطريقة لمعرفة القيمة التقديرية للعقار موضوع التقييم والمحددة بالقيمة السوقية للعقار. لاستعمال هذه الطريقة يؤخذ بعين الاعتبار حالة العقار موضوع التقييم زمن التقييم، ومن ثم نقوم بدراسة العروض المشابهة للعقار في المنطقة المحيطة. يتم القيام ببعض التعديلات على اسعار العينات المشابهة للعقار موضوع التقييم بما لا يضر بالقيمة الأصلية للعقار نفسه وذلك حتى نستطيع مقاربتها للعقار موضوع 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 موضوع التقييم من السوق المحيطة على طريقتين رئيسيتين وهما المسح الميداني والتواصل مع الوكلاء.

إن طريقة المقارنة تعتمد في الأساس على معدلات القيمة السوقية للمنطقة المحيطة والتي يتواجد فيها العقار وإن أي تعديلات تطرأ على اسعار العقارات يجب أن تكون ضمن الحدود المذكورة ادناه وسيتم استخدام المقارنات الأراضي في طريق التكلفة.

طريقة رسملة الدخل

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

خطوات التقييم في طريقة رسملة 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 الرسملة.
- تحديد معامل الرسملة المناسب للعقار محل التقييم.
- تطبيق معدل الرسملة للوصول للقيمة السوقية.

المقارنات الأراضي وعوامل التسوية:

البيان	موقع المقارنة	نوع المقارنة	الشوارع	طبيعة العقار	تاريخ البيع أو التقييم	مساوئ العقار	التخطيط / التنظيم	المساحة	سعر البيع	سعر المتر المربع	صافي التسوية	سعر المتر بعد التسوية
المقارنة (1)	النهضة	أرض	15م2 شمال جار جار 40م2 غرب	مستوي	عرض مباشر	لايوجد	تجاري رئيسي	1,180.00م2	S.R 20,060,000.00	S.R 17,000.00	- 8.00%	S.R 15,640.00
			0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	- 8.00%				
			(0.00)	(0.00)	(0.00)	(0.00)	(0.00)	-(1,360.00)				
المقارنة (2)	النهضة	أرض	جار جار جار 40م2 غرب	مستوي	عرض مباشر	لايوجد	تجاري رئيسي	1,000.00م2	S.R 18,000,000.00	S.R 18,000.00	- 8.00%	S.R 16,560.00
			0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	- 8.00%				
			(0.00)	(0.00)	(0.00)	(0.00)	(0.00)	-(1,440.00)				
المقارنة (2)	النعيم	أرض	جار جار جار 40م2 غرب	مستوي	عرض مباشر	لايوجد	تجاري رئيسي	1,595.00م2	S.R 27,115,000.00	S.R 17,000.00	- 7.00%	S.R 15,810.00
			0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	- 7.00%				
			(0.00)	(0.00)	(0.00)	(0.00)	(0.00)	-(1,190.00)				

متوسط سعر المتر للأرض في المنطقة	SAR 16,003.33	ستةعشرة ألف و ثلاثة ريال سعودي و ثلاثة وثلاثون هللة

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 40م2 شرق جار	عرض مباشر	5سنوات	لايوجد	1,100.00م2	S.R 1,320,000.00	S.R 1,200.00	%45.00 +	**S.R 1,740.00**
			%0.00 (0.00)	%0.00 (0.00)	%0.00 (0.00)	%0.00 (0.00)	%45.00 + (540.00)				
المقارنة (5)	النعيم	معرض ميزانين	جار جار جار 40م2 غرب	عرض مباشر	5سنوات	لايوجد	177.00م2	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)	%0.00 (0.00)				
المقارنة (6)	النهضة	معرض ميزانين	جار جار جار 60م2 غرب	عرض مباشر	جديد	لايوجد	150.00م2	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)	%0.00 (0.00)				

متوسط سعر المتر التأجيري للمعرض	**SAR 1,750.00**	**ألف وسبعمائة وخمسون ريال سعودي**

المصدر: الوكلاء العقاريين.

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	5سنوات	لايوجد	2م100.00	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)					
المقارنة (8)	النعيم	مكتب	- - - -	عرض مباشر	5سنوات	لايوجد	2م224.00	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)					
المقارنة (9)	الزهراء	مكتب	- - - -	عرض مباشر	5سنوات	لايوجد	2م200.00	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)					

متوسط سعر المتر للمكاتب	**SAR 750.00**	**سبعمائة وخمسون ريال سعودي**

المصدر: الوكلاء العقاريين.

مواقع العقارات المقارنة:

طريقة احتساب التكلفة:

الوصف	المساحة (م2)
قبو	2,935.00
الدور الأرضي	2,891.00
ميزانين	2,150.00
الدور الأول	2,983.00
الدور الثاني	2,983.00
الملحق العلوي	1,124.40
إجمالي مساحات البناء	**15,066.40**

#	مسطح البناء (م2)	سعر المترالمربع للبناء	الاجمالي
أعمال التجهيزات الأولية للموقع	15,066.40	150.00	2,259,960.00
أعمال الهيكل الخرساني	15,066.40	600.00	9,039,840.00
أعمال الالكتروميكانيكال	15,066.40	150.00	2,259,960.00
أعمال التشطيبات	15,066.40	1,500.00	22,599,600.00
إجمالي تكلفة الإنشاء		36,159,360.00	
سعر المتر المربع للبناء		2,400.00	

نسبة الإهلاك			
	عمر العقار الإفتراضي	عمر العقار الحالي	عمر العقار المتبقي
	40.00	10.00	30.00
	قيمة المبنى الجديد	قيمة الإهلاك	قيمة المبنى الحالية
	36,159,360.00	9,039,840.00	27,119,520.00
سعر متر البناء بعد الإهلاك		1,800.00	
هامش الربح للمباني	25.00%	6,779,880.00	
إجمالي تكلفة الإنشاء بعد الإهلاك + هامش الربح		33,899,400.00	
الأرض	4,671.50	16,000.00	74,744,000.00

إجمالي القيمة للعقار رقماً	**SAR 108,643,400.00**
إجمالي القيمة للعقار كتابتاً	**مائة وثمانية مليون وستمائة و ثلاثة وأربعون ألف وأربعمائة ريال سعودي**

طريقة احتساب رسملة الدخل:

إجمالي الإيجار السنوي للعقار بالكامل		9,957,640.00
نسبة التشغيل والصيانة والإدارة	0.00%	0.00
صافي الإيجار السنوي		9,957,640.00
معامل الرسملة		8.00%

القيمة الإجمالية للعقار رقماً	**SAR 124,470,500.00**
القيمة الإجمالية للعقار كتابتاً	**مائة وأربعة وعشرون مليون وأربعمائة وسبعون ألف وخمسمائة ريال سعودي**

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 الرسملة.

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

معامل الرسملة "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 8% 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 2018/06/12 م، وعلى وضعه الراهن كما هو موضح أدناه: -

القيمة السوقية للعقار رقماً	**SAR 124,470,500.00**
القيمة السوقية للعقار كتابتاً	**مائة وأربعة وعشرون مليون وأربعمائة وسبعون ألف وخمسمائة ريال سعودي**

المدير العام

إبراهيم بن محمد الجدوع

فرع / العقار

عضوية الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين

رقم / **1210000037**

استناد ESTNAD
تقييم ودراسات عقارية
سجل تجاري C.R 1010559333
رقم عضوية C.C 11000181

الفرضيات والشروط:

- إن هذا التقييم هو قيمة تقديرية سوقية للعقار وقد تم مراعاة ظروف السوق، وتم اعتبار أنه لغرض إعداد 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 مسئولية 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 مجمع فلل الواقع بمدينة الرياض بحي الهدا على طريق الأمير فيصل بن فهد بن عبد العزيز (فلل فيفيندا الفندقية)

بتاريخ 07 رمضان 1439هـ

الموافق 22 مايو 2018م

رقم التقرير E1800100

أعد التقرير لشركة ملكية للاستثمار

السادة / شركة ملكية للاستثمار **المحترمين،**

السلام عليكم ورحمة الله وبركاته،

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

بناءً على طلبكم لتقييم العقار الواقع بمدينة الرياض بحي الهدا على طريق الأمير فيصل بن فهد بن عبد العزيز، فقد قمنا بالكشـــف الفعلي على واقع العقار، ومعاينة ودراســـة المســـتندات والخرائط اللازمة، وبعد إجراء دراســـة للمنطقة المحيطة والمجاورة للعقار، نرفق طيه التقرير التالي الذي يوفر البيانات اللازمة ويبين الأسـباب للوصـول إلى القيمة السوقية المقدرة.

أن الهدف من هذا التقرير هو تقدير القيمة الســـوقية للعقار بتاريخ 2018/05/22 م وأن الغاية من إصداره هو لغرض تحديث القوائم المالية.

العقار المقدر هو عبارة أرض مقام عليها مجمع فلل فندقية مكون من 24 فيلا، بمســـاحة إجمالية للأرض 10,000 متر مربع حسـب الصـك المرفق من قبل العميل، وبمسـاحة إجمالية للمباني 7,203.48 متر مربع حسب رخصة البناء المرفقة من قبل العميل.

بناءً على الدراســـة المنجزة فإننا نقدر القيمة الســـوقية للعقار وعلى وضـــعه في تاريخ 2018/05/22 م وأن القيمة الســـوقية للعقار هي **مائة وتســـعة عشـــر مليون وأربعمائة وعشرون ألف ريال سعودي** (**119,420,000 ريال سعودي**).
مراعيا الموقع، وكما هو موثق بتاريخ 2018/05/22 م.

المدير العام
إبراهيم بن محمد الجدوع
فرع / العقار
عضوية الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين
رقم / **1210000037**

استنـاد ESTNAD
تقييم ودراسات عقارية
سجل تجاري C.R 1010569333
رقم عضوية C.C 11000181

المحتويات

معلومات العقار 4

نطاق العمل 5

المسافات بين موقع العقار والخدمات الرئيسية 6

مميزات وسلبيات العقار 6

تحليل للمتغيرات بالسوق العقاري 7

موقع العقار محل التقييم على الأقمار الصناعية 8

إحداثيات العقار 8

صورة المخطط 9

صورة صك الملكية 10

صورة رخصة البناء 11

وصف العقار 12

الخدمات المتوفرة ومواصفات العقار 12

صور العقار ..... 14 - 15

أساليب التقييم المتبعة لتقييم العقار 16

المقارنات العقارية وعوامل التسوية ..... 17 - 18

مواقع العقارات المقارنة 19

طريقة احتساب رسملة الدخل 20

تقدير القيمة السوقية للعقار 21

الفرضيات والشروط 21

معلومات العقار

نوع العقار	مجمع فلل فندقية
اسم المالك	شركة تمدن الأولى للعقارات وشركة تمدين الأولى العقارية
نسبة الملكية	24% لشركة تمدن الأولى و 76% لشركة تمدين الأولى
رقم الصك	710114040251
تاريخ الصك	1439/04/21 هـ
كتابة العدل	الرياض
المدينة	الرياض
الحي	الهدا
رقم المخطط التنظيمي	-
رقم البلك	-
رقم القطعة	1/5
الغرض من التقرير	تحديث القوائم المالية
تاريخ معاينة على العقار	2018/05/16 م
تاريخ التقرير	2018/05/22 م
ملاحظات	-

نطاق العمل:

- تم الكشف على العقار من قبل فريق عمل مكتب استناد للتقييم العقاري بتاريخ 2018/05/16 م.
- تم جمع المعلومات عن العقار من الموقع وتم تحليل أسعار الأراضي والعقارات المعروضة للبيع للوصول إلى القيمة العادلة 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 أكراه.
- 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 لاشتراطات التقييم (IVSC) ومتوافقاً مع المواصفات القياسية الأمريكية الموحدة للتقييم المهني (USPAP) وميثاق الشرف المهني ومعايير التقييم العقاري.

المسافات بين موقع العقار والخدمات الرئيسية:

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

مميزات وسلبيات موقع العقار:

مميزات العقار:

- قرب العقار (حي السفارات – مركز الملك فهد الثقافي – قصر اليمامة).
- وقوع العقار بحي الهدا حيث تتميز المنطقة بالهدوء وابتعادها عن ضوضاء المدينة.

سلبيات موقع العقار:

-

تحليل للمتغيرات بالسوق العقاري:

العوامل المؤثرة على الطلب:

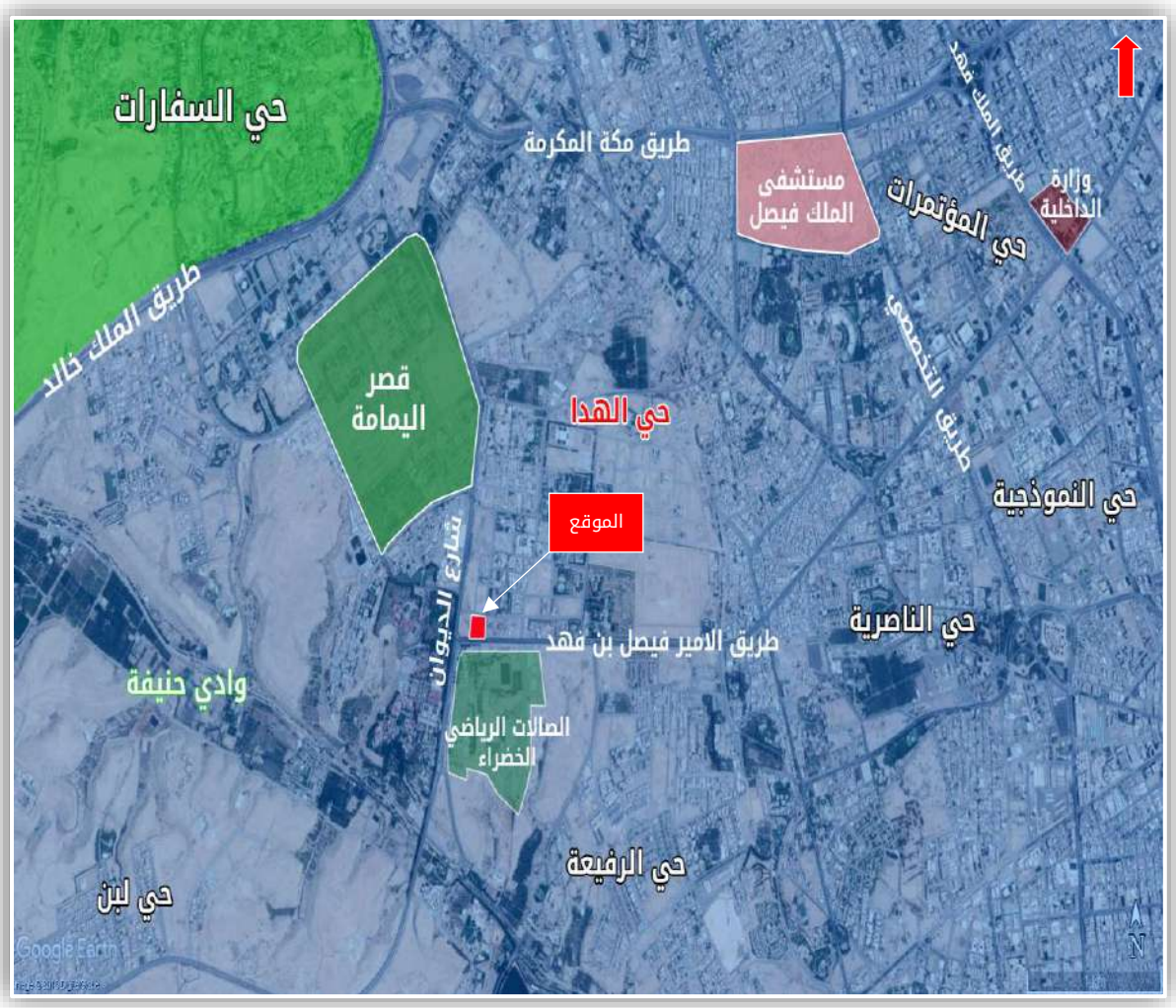
- أسعار بيع الأراضي بحي الهدا.
- مدى توفر البنية التحتية.
- النمط العمراني في المنطقة المحيطة.
- نظام البناء في منطقة العقار.

المخاطر المتعلقة بالعقار:

- التغيرات السلبية في الأوضاع الاقتصادية على المستوى الإقليمي والمحلي.
- الوضع المالي لمستأجري العقارات.
- 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 بمدينة الرياض مما يتسبب في انخفاض معدلات الإشغال السنوي.
- ظهور منافسة سعرية 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:

ESTNAD

صورة صك الملكية:

بسم الله الرحمن الرحيم

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

الرقم : ٧١٠١١٤٠٠٢٥١
التاريخ : ٢١ / ٤ / ١٤٣٩ هـ

صك

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

فإن قطعة الارض رقم ٥ / ١ الواقع في حي الهدا بمدينة الرياض .

وحدودها وأطوالها كالتالي:

شمالاً: شارع عرض٢٠م بطول: (٩٧,٨٨) سبعة و تسعون متر و ثمانية و ثمانون سنتمتر

جنوباً: شارع عرض ٤٠ متر بطول: (٩٨,٤٢) ثمانية و تسعون متر و اثنين و اربعون سنتمتر

شرقاً: شارع عرض ٢٠ متر بطول: (٩٧) سبعة و تسعون متر

غرباً: قطعة رقم ٦/ ١ بطول: (١٠٧,٣٥) مائة و سبعة متراً و خمسة و ثلاثون سنتمتراً

ومساحتها :(١٠٠٠٠) عشرة الاف متر مربعاً فقط المجزاء حسب المحضر رقم ١٨٢٩ في ١/ ١١/ ١٤٢٢هـ والمقيد برقم ٧٢٥/ ٣١ في ٤/ ١/ ١٤٣١ هـ .

والمستند في افراغها على الصك الصادر من هذه الإدارة برقم ٣١٠١٢٤٠٠٩٥٩٨ في ٨ / ٦/ ١٤٣٢ هـ

قد انتقلت ملكيتها ل: شركة تعدن الاولى للعقارات بموجب سجل تجاري رقم ١٠١٠٤٣٥٩٠٦ وتنتهي في ١٣ / ١٠/ ١٤٣٩ هـ بنصيب ٢٤٪ بملكية ٢٤٠٠ متر مربع و شركة تعدين الاولى العقارية بموجب سجل تجاري رقم ١٠١٠٨٩٩٦٢٢ في ١٤ / ١/ ١٤٣٩ هـ بنصيب ٧٦٪ بملكية ٧٦٠٠ متر مربع .

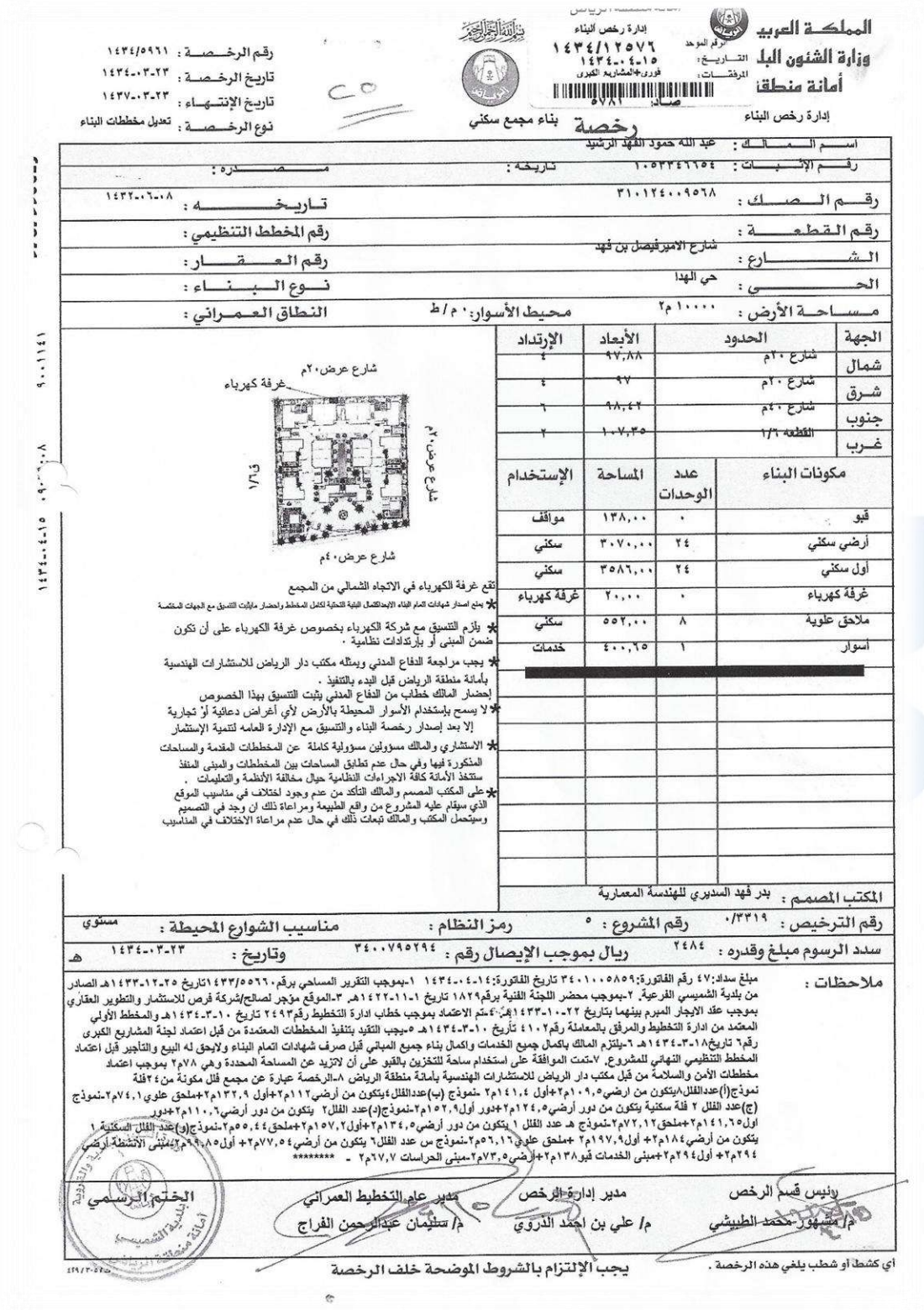
[redacted]

وفي التصديق تحريراً في ٢١ / ٤/ ١٤٣٩ هـ لاعتماده ، وصلى الله على نبينا محمد وآله وصحبه وسلم.

كاتب العدل
محمد بن عثمان بن عبدالرحمن البصيري

وزارة العدل
كتابة العدل الأولى بالرياض
كاتب العدل بصك رقم (١٤)

صورة رخصة البناء:



المملكة العربية
وزارة الشئون البلدية
أمانة منطقة

إدارة رخص البناء
الرقم الموحد: ١٤٣٤/١٢٥٧٦
التاريخ: ١٤٣٤-٠٤-١٥
المرفقات: فورى+المشاريع الكبرى
صادر: ٥٧٨١

رخصة بناء مجمع سكني

رقم الرخصة: ١٤٣٤/٥٩٦١
تاريخ الرخصة: ١٤٣٤-٠٣-٢٣
تاريخ الإنتهاء: ١٤٣٧-٠٣-٢٣
نوع الرخصة: تعديل مخططات البناء

اسم المالك: عبد الله حمود الفهد الرشيد
رقم الإثبات: ١٠٥٣٣٤٦٦٥٤ تاريخه: مصدره:
رقم الصك: ٣١٠١٢٤٠٠٩٥٦٨ تاريخه: ١٤٣٢-٠٦-٠٨
رقم القطعة: رقم المخطط التنظيمي:
الشارع: شارع الامير فيصل بن فهد رقم العقار:
الحي: حي الهدا نوع البناء:
مساحة الأرض: ١٠٠٠٠ م٢ محيط الأسوار: ٠ م/ط النطاق العمراني:

الجهة	الحدود	الأبعاد	الإرتداد
شمال	شارع ٢٠م	٩٧,٨٨	٤
شرق	شارع ٢٠م	٩٧	٤
جنوب	شارع ٤٠م	٩٨,٤٢	٦
غرب	القطعة ١/٦	١٠٧,٣٥	٢

مكونات البناء	عدد الوحدات	المساحة	الإستخدام
قبو	٠	١٣٨,٠٠	مواقف
أرضي سكني	٢٤	٣٠٧٠,٠٠	سكني
أول سكني	٢٤	٣٥٨٦,٠٠	سكني
غرفة كهرباء	٠	٢٠,٠٠	غرفة كهرباء
ملاحق علوية	٨	٥٥٢,٠٠	سكني
أسوار	١	٤٠٠,٦٥	خدمات

شارع عرض٢٠م
غرفة كهرباء
شارع عرض٢٠م
1/6
شارع عرض٤٠م

تقع غرفة الكهرباء في الاتجاه الشمالي من المجمع
* يمنع اصدار شهادات اتمام البناء الابعداتصال الفعلية التحتية لكامل المخطط واحضار مايثبت التنسيق مع الجهات المختصة
* يلزم التنسيق مع شركة الكهرباء بخصوص غرفة الكهرباء على أن تكون ضمن المبنى أو بإرتدادات نظامية .
* يجب مراجعة الدفاع المدني وممثله مكتب دار الرياض للاستشارات الهندسية بأمانة منطقة الرياض قبل البدء بالتنفيذ .
إحضار المالك خطاب من الدفاع المدني يثبت التنسيق بهذا الخصوص
* لا يسمح باستخدام الأسوار المحيطة بالأرض لأي أغراض دعائية أو تجارية إلا بعد إصدار رخصة البناء والتنسيق مع الإدارة العامه لتنمية الإستثمار
* الاستشاري والمالك مسؤولين مسؤولية كاملة عن المخططات المقدمة والمساحات المذكورة فيها وفي حال عدم تطابق المساحات بين المخططات والمبنى المنفذ ستتخذ الأمانة كافة الاجراءات النظامية حيال مخالفة الأنظمة والتعليمات .
* على المكتب المصمم والمالك التأكد من عدم وجود اختلاف في مناسيب الموقع الذي سيقام عليه المشروع من واقع الطبيعة ومراعاة ذلك ان وجد في التصميم وسيتحمل المكتب والمالك تبعات ذلك في حال عدم مراعاة الاختلاف في المناسيب

المكتب المصمم: بدر فهد السديري للهندسة المعمارية

رقم الترخيص: ٠/٣٣١٩ رقم المشروع: ٥ رمز النظام: مناسيب الشوارع المحيطة: مستوي

سدد الرسوم مبلغ وقدره: ٢٤٨٤ ريال بموجب الإيصال رقم: ٣٤٠٠٧٩٥٢٩٤ وتاريخ: ١٤٣٤-٠٣-٢٣ هـ

ملاحظات:
مبلغ سداد:٤٧ رقم الفاتورة:٣٤٠١٠٠٥٨٥٩ تاريخ الفاتورة:١٤٣٤-٠٤-١٤ ١-بموجب التقرير المساحي برقم٥٥٦٦٠/١٤٣٣تاريخ ١٤٣٣-١٢-٢٥هـ الصادر من بلدية الشميسي الفرعية. ٢-بموجب محضر اللجنة الفنية برقم١٨٢٩ تاريخ ١٤٢٢-١١-٠١هـ. ٣-الموقع مؤجر لصالح/شركة فرص للاستثمار والتطوير العقاري بموجب عقد الايجار المبرم بينهما بتاريخ ١٤٣٣-١٠-٢٢هـ.٤-تم الاعتماد بموجب خطاب ادارة التخطيط رقم٢٤٩٣ تاريخ ١٤٣٤-٠٣-١٠هـ والمخطط الأولي المعتمد من ادارة التخطيط والمرفق بالمعاملة رقم٤١٠٢ تاريخ ١٤٣٤-٠٣-١٠هـ ٥-يجب التقيد بتنفيذ المخططات المعتمدة من قبل اعتماد لجنة المشاريع الكبرى رقم٦ تاريخ١٤٣٤-٠٣-١٨هـ ٦-يلتزم المالك باكمال جميع الخدمات واكمال بناء جميع المباني قبل صرف شهادات اتمام البناء ولايحق له البيع والتأجير قبل اعتماد المخطط التنظيمي النهائي للمشروع. ٧-تمت الموافقة على استخدام ساحة للتخزين بالقبو على أن لاتزيد عن المساحة المحددة وهي ٧٨م٢ بموجب اعتماد مخططات الأمن والسلامة من قبل مكتب دار الرياض للاستشارات الهندسية بأمانة منطقة الرياض ٨-الرخصة عبارة عن مجمع فلل مكونة من٢٤فلة نموذج(أ)عدد الفلل٨يتكون من ارضي١٠٩,٥م٢+أول١٤١,٤م٢ -نموذج (ب)عدد الفلل٤يتكون من أرضي١١٢م٢+أول ١٣٢,٩م٢+ملحق علوي٧٤,١م٢-نموذج (ج)عدد الفلل ٢ فلة سكنية يتكون من دور أرضي١٢٤,٥م٢+دور أول١٥٢,٩م٢-نموذج(د)عدد الفلل٢ يتكون من دور أرضي١١٠,٦م٢+دور اول١٤١,٦٥م٢+ملحق٧٢,١٢م٢-نموذج هـ عدد الفلل ١ يتكون من دور أرضي١٣٤,٥م٢+أول١٥٧,٢م٢+ملحق٥٥,٤٤م٢-نموذج(و)عدد الفلل السكنية ١ يتكون من أرضي١٨٤م٢+ أول١٩٧,٩م٢ +ملحق علوي٥٦,١٦م٢-نموذج س عدد الفلل٦ يتكون من أرضي٧٧,٥٤م٢+ أول٩٩,٨٥م٢-مبنى الأتشطة أرضي ٢٩٤م٢+ أول٢٩٤م٢+مبنى الخدمات قبو١٣٨م٢+أرضي٧٣,٥م٢-مبنى الحراسات ٦٧,٧م٢ - ********

رئيس قسم الرخص
م/ مشهور محمد الطيبشي

مدير إدارة الرخص
م/ علي بن احمد الدروي

مدير عام التخطيط العمراني
م/ سليمان عبدالرحمن الفراج

الختم الرسمي

أي كشط أو شطب يلغي هذه الرخصة .

يجب الإلتزام بالشروط الموضحة خلف الرخصة

وصف العقار:

الأرض

العقار هو عبارة أرض مقام عليها مجمع فلل فندقية، بمساحة إجمالية للأرض 10,000 متر مربع حسب الصك المرفق من قبل العميل، وبمساحة إجمالية للمباني 7,203.48 متر مربع حسب رخصة البناء المرفقة من قبل العميل، مفصلة كالتالي:

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

المباني

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

المباني	القبو متر مربع	الدور الأرضي متر مربع	الدور الأول متر مربع	الملحق العلوي متر مربع	إجمالي المساحة متر مربع
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
☑	☑	☑	☑
ملاحظات	-		

وصف تشطيبات العقار والأعمال الإنشائية								
نوع الواجهات		نوع الأرضيات		هل يوجد بالمبنى		نوع التكييف	الهيكل الإنشائي	نوع الأسقف
الشمالية	دهان حجر	الخارجي	جرانيت حجر زرع	☐ حوائط مزدوجة	☑ سلالم	☑ مركزي	☑ خرساني	☑ خرسانة مسلحة
الجنوبية	دهان حجر	استقبال	رخام	☑ زجاج مزدوج	☑ مصاعد	☐ منفصل	☐ حوائط حاملة	☐ كمرات حديد
الشرقية	دهان حجر	المداخل	رخام	☑ جبس بالسقف	☑ مواقف	☐ شباك	☐ مباني معدنية	☐ كمرات خشبية
الغربية	دهان حجر	الأسطح	بلاط	☑ إضاءة مخفية	☑ بوابات	☐ أخرى	☐ مباني خشبية	☐ أخرى
نوعية العزل		حراري مائي أسقف وجدران						
ملاحظة		-						

صور للعقار:

اسلوب التقييم المتبع لتقييم العقار:

طريقة المقارنة

تستعمل هذه الطريقة لمعرفة القيمة التقديرية للعقار موضوع التقييم والمحددة بالقيمة السوقية للعقار. لاستعمال هذه الطريقة يؤخذ بعين الاعتبار حالة العقار موضوع التقييم زمن التقييم، ومن ثم نقوم بدراسة العروض المشابهة للعقار في المنطقة المحيطة. يتم القيام ببعض التعديلات على اسعار العينات المشابهة للعقار موضوع التقييم بما لا يضر بالقيمة الأصلية للعقار نفسه وذلك حتى نستطيع مقاربتها للعقار موضوع 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 موضوع التقييم من السوق المحيطة على طريقتين رئيسيتين وهما المسح الميداني والتواصل مع الوكلاء.

إن طريقة المقارنة تعتمد في الأساس على معدلات القيمة السوقية للمنطقة المحيطة والتي يتواجد فيها العقار وإن أي تعديلات تطرأ على اسعار العقارات يجب أن تكون ضمن الحدود المذكورة ادناه.

طريقة رسملة الدخل

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

خطوات التقييم في طريقة رسملة 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 الرسملة.
- تحديد معامل الرسملة المناسب للعقار محل التقييم.
- تطبيق معدل الرسملة للوصول للقيمة السوقية.

المقارنات وعوامل التسوية:

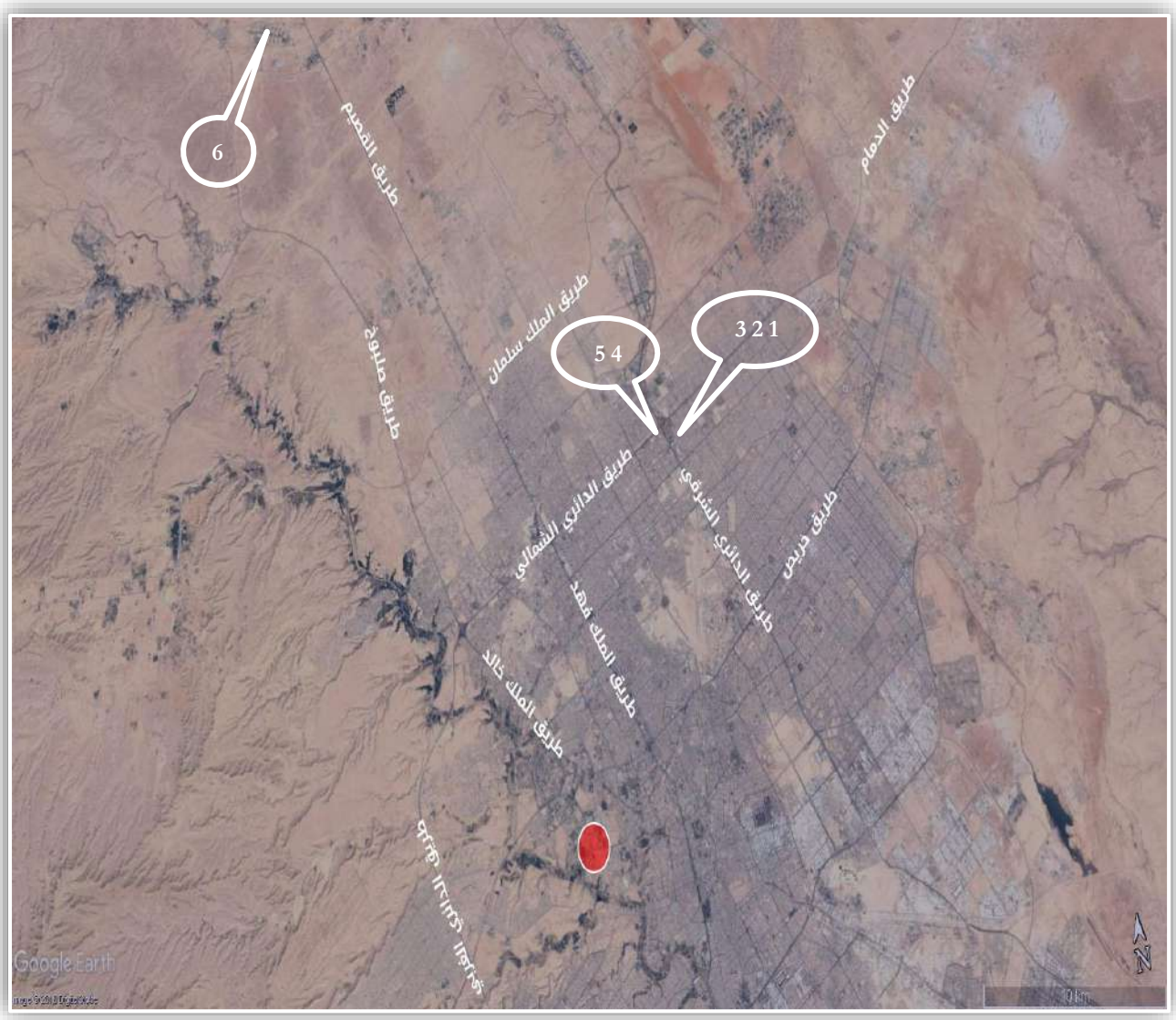
البيان	موقع المقارنة	المشغل	مميزات الفيلا	عدد الغرف	تصنيف الفندق	عمر العقار	الخدمات المقدمة من نسبة 100%	جودة الأثاث	سعر التأجير اليومي	صافي التسوية	سعر المتر بعد التسوية
المقارنة (1)	غرناطة	فلل فيفيندا	حوض سباحة شرفة - -	غرف 3	نجوم 5	سنوات 5	100%	شبيهه بالعقار المقارن	S.R 8,000.00	%60.00 +	S.R 12,800.00
	%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	- 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)			

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

سعر التأجير للفيلا نموذج A	SAR 12,800.00	إثنى عشر ألف وثمانمائة ريال سعودي
سعر التأجير للفيلا نموذج B	SAR 10,400.00	عشرة آلاف وأربعمائة ريال سعودي
سعر التأجير للفيلا نموذج F	SAR 7,000.00	سبعةآلاف ريال سعودي
سعر التأجير للفيلا نموذج D	SAR 6,270.00	ستةآلاف ومائتان وسبعون ريال سعودي
سعر التأجير للفيلا نموذج G	SAR 4,950.00	أربعةآلاف وتسعمائة وخمسون ريال سعودي
سعر التأجير للفيلا نموذج C	SAR 3,600.00	ثلاثةآلاف وستمائة ريال سعودي

المصدر الفنادق ذاتها ووكلاء السفر.

مواقع العقارات المقارنة:



طريقة احتساب رسملة الدخل:

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**

إجمالي الدخل السنوي (بعد إضافة معدل الإشغال)			27,295,795.00
نسبة التشغيل والصيانة	5.00%	1,364,789.75	
نسبة مصاريف موارد(مواد غذائية,رواتب,إدارة,.... إلخ)	25.00%	6,823,948.75	
صافي الدخل			19,107,056.50
معامل الرسملة			16.00%

القيمة الإجمالية للعقار رقماً	**119,419,103.13**
القيمة الإجمالية للعقار كتابتاً	**مائة وتسعةعشرة مليون وأربعمائة وتسعةعشرة ألف ومائة و ثلاثة ريال سعودي و ثلاثةعشرة هللة**

إيضاح

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

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

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

معامل الرسملة "المردود المالي" تم تقدير المردود المالي في المدى المناسب في ظل مخاطر السوق وأن العائد للعقارات المشابهة للفنادق والمنتجعات للتأجير اليومي يتراوح بين 15% - 17% فقد تم تقدير 16% 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 2018/05/22 م، وعلى وضعه الراهن كما هو موضح أدناه: -

إجمالي القيمة السوقية للعقار رقماً	**SAR 119,420,000.00**
إجمالي القيمة السوقية للعقار كتابتاً	**مائة وتسعةعشرة مليون وأربعمائة وعشرون ألف ريال سعودي**

المدير العام

إبراهيم بن محمد الجدوع

فرع / العقار

عضوية الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين

رقم / 1210000037

استناد ESTNAD
تقييم ودراسات عقارية
سجل تجاري C.R 1010559333
رقم عضوية C.C 11000181

الفرضيات والشروط:

- إن هذا التقييم هو قيمة تقديرية سوقية للعقار وقد تم مراعاة ظروف السوق، وتم اعتبار أنه لغرض إعداد 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 مسئولية 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 سكني تجاري الواقع بمدينة الرياض بحي الياسمين شمال طريق شمال أنس بن مالك (مبنى الياسمين)

بتاريخ 28 رمضان 1439هـ

الموافق 12 يونيو 2018م

رقم التقرير E1800109

أعد التقرير لشركة ملكية للاستثمار

السادة / شركة ملكية للاستثمار **المحترمين،**

السلام عليكم ورحمة الله وبركاته،

الموضوع: - تقييم عمارة سكنية تجارية الواقعة بمدينة الرياض بحي الياسمين شمال طريق شمال أنس بن مالك (مبنى 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 2018/06/12 م وأن الغاية من إصداره هو لغرض تحديث القوائم المالية.

العقار المقدر هو عبارة أرض مقام عليها مبنى سكني تجاري مكون 41 شقة سكنية، بمساحة إجمالية للأرض 2,309.76 متر مربع حسب الصك المرفق من قبل العميل، وبمساحة إجمالية للمباني 5,422.98 متر مربع حسب رخصة البناء المرفقة من قبل العميل.

بناءً على الدراسة المنجزة فإننا نقدر القيمة السوقية للعقار وعلى وضعه في تاريخ 2018/06/12 م وأن القيمة السوقية للعقار هي **خمسة عشر مليون وتسعمائة وخمسون ألف ريال سعودي** (**15,950,000 ريال سعودي**).
مراعيا الموقع، وكما هو موثق بتاريخ 2018/06/12 م.

المدير العام
إبراهيم بن محمد الجدوع
فرع / العقار
عضوية الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين
رقم / **1210000037**

استنـاد ESTNAD
تقييم ودراسات عقارية
سجل تجاري C.R 1010569333
رقم عضوية C.C 11000181

المحتويات

معلومات العقار 4

نطاق العمل 5

المسافات بين موقع العقار والخدمات الرئيسية 6

مميزات وسلبيات العقار 6

تحليل للمتغيرات بالسوق العقاري 7

موقع العقار محل التقييم على الأقمار الصناعية 8

إحداثيات العقار 8

صورة المخطط 9

صورة صك الملكية 10

صورة رخصة البناء 11

وصف العقار 12

الخدمات المتوفرة ومواصفات العقار 12

صور العقار 14

أساليب التقييم المتبعة لتقييم العقار 15

المقارنات العقارية وعوامل التسوية 16

مواقع العقارات المقارنة 17

طريقة احتساب التكلفة 18

تقدير القيمة السوقية للعقار 19

الفرضيات والشروط 19

معلومات العقار

نوع العقار	عمارة سكنية تجارية
اسم المالك	شركة تمدين الأولى العقارية
نسبة الملكية	100% لشركة تمدين الأولى العقارية
رقم الصك	210114038976
تاريخ الصك	1439/01/21 هـ
كتابة العدل	الرياض
المدينة	الرياض
الحي	الياسمين
رقم رخصة البناء	1421/12739
تاريخ رخصة البناء	1431/07/24 هـ
عمر العقار	5 سنوات
رقم المخطط التنظيمي	3229
رقم البلك	3
رقم القطعة	16
الغرض من التقرير	تحديث القوائم المالية
تاريخ معاينة على العقار	2018/05/30 م
تاريخ التقرير	2018/06/12 م
ملاحظات	-

نطاق العمل:

- تم الكشف على العقار من قبل فريق عمل مكتب استناد للتقييم العقاري بتاريخ 2018/05/30 م.
- تم جمع المعلومات عن العقار من الموقع وتم تحليل أسعار الأراضي والعقارات المعروضة للبيع للوصول إلى القيمة العادلة 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 أكراه.
- 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 لاشتراطات التقييم (IVSC) ومتوافقاً مع المواصفات القياسية الأمريكية الموحدة للتقييم المهني (USPAP) وميثاق الشرف المهني ومعايير التقييم العقاري.

المسافات بين موقع العقار والخدمات الرئيسية:

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

مميزات وسلبيات موقع العقار:

مميزات العقار:

- وقوع العقار في حي الياسمين وبالقرب من الخدمات مثل مطاعم وبنوك ومدارس وأندية رياضية.
- قرب العقار من عدة محاورة (طريق أنس بن مالك وطريق الملك فهد).
- 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 السكنية بحي الياسمين.
- أسعار تأجير الشقق السكني بحي الياسمين.
- مدى توفر البنية التحتية مثل مدارس 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 الإقليمي والمحلي.
- الوضع المالي لمستأجري العقارات.
- 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:

صورة صك الملكية:

بسم الله الرحمن الرحيم

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

الرقم : ٢١٠١١٤٠٣٨٩٧٦
التاريخ : ٢١ / ١ / ١٤٣٩ هـ

وزارة العدل

صك

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

فإن قطعة الارض رقم ١٦ من البلك رقم ٣ من المخطط رقم ٣٢٢٩ الواقع في حي الياسمين بمدينة الرياض .

وحدودها وأطوالها كالتالي:

شمالاً: ممر مشاة عرض ١٠م — بطول: (٦٩,٩٩) تسعة و ستون متر و تسعة و تسعون سنتمتر

جنوباً: قطعة رقم ١٥ — بطول: (٦٩,٩٩) تسعة و ستون متر و تسعة و تسعون سنتمتر

شرقاً: شارع عرض ٣٦م — بطول: (٣٣) ثلاثة و ثلاثون متر

غرباً: شارع عرض ١٨م — بطول: (٣٣) ثلاثة و ثلاثون متر

ومساحتها :(٢,٣٠٩,٧٦) ألفان و ثلاثمائة و تسعة متر مربع و ستة و سبعون سم مربع فقط

والمستند فى افراغها على الصك الصادر من هذه الإدارة برقم ٩١٠١٠٧٠٤٢٣٠٩ في ١٩ / ٣/ ١٤٣٨ هـ

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

بثمن وقدره ١٨٦٧٧٢٢٠ ثمانية عشر مليونا و ستمائة و سبعة و سبعون ألفا و مئتين و عشرون ريال وعليه جرى

التصديق تحريراً في ٢١ / ١/ ١٤٣٩ هـ لاعتماده ، وصلى الله على نبينا محمد وآله وصحبه وسلم.

كاتب العدل
محمد بن عثمان بن عبد الرحمن البصيري

الختم الرسمي
وزارة العدل
كتابة العدل الأولى بالرياض
كاتب العدل بمكتب رقم(١٤)

هذا المستند وحدة متكاملة ، وضياع أو تلف صفحة منه يؤدي إلى عدم صلاحية المستند

صورة رخصة البناء:

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

بسم الله الرحمن الرحيم

رخصة بناء عمارة سكنية(نظام البناء المطور)

رقم الرخصة : ١٤٣١/١٢٧٣٩
تاريخ الرخصة : ١٤٣١-٠٧-٢٤
تاريخ الإنتهاء : ١٤٣٤-٠٧-٢٤
نوع الرخصة : إصدار

اسم المالك : طارق محمد ناصر العبودي
رقم الإثبات : ١٠٠١٥١٠٩٤٨ تاريخه : مصدره :
رقم الصك : ٨١٠١١٠٠٠٩٠٧٢ تاريخه : ١٤٣١-٠٣-٢٨
رقم القطعة : ١٦ رقم المخطط التنظيمي : ٣٢٢٩
الشارع : رقم العقار :
الحي : حي الياسمين نوع البناء : مسلح
مساحة الأرض : ٢٣٠٩,٧٦ م٢ محيط الأسوار: ٠ م/ط النطاق العمراني : مرحلة ١

الجهة	الحدود	الأبعاد	الإرتداد
شمال	ممر ١٠م	٦٩,٩٩	٤
شرق	شارع ٣٦م	٣٣	٦
جنوب	ق ١٥	٦٩,٩٩	٢
غرب	شارع ١٨م	٣٣	٣,٦

مكونات البناء	عدد الوحدات	المساحة	الإستخدام
ارضي سكني	١٢	١٣٨٢,٠٠	سكني
أول سكني	١٢	١٦٢٠,٠٠	سكني
ثاني سكني	١١	١٥٥٠,٠٠	سكني
غرفة كهرباء	٠	٢٠,٠٠	غرفة كهرباء
ملاحق علوية	٦	٧٣١,٠٠	سكني
أسوار	١	١٣٩,٩٨	خدمات

ممر ١٠م
4
69.99
3.6
33
شارع ١٨م
6
شارع ٣٦م
2
ق ١٥

أمانة منطقة الرياض
الإدارة العامة للتخطيط العمراني
الرقم الموحد : ١٤٣١/١٤٩٨٦٧
التاريخ : ١٤٣١-٠٨-٠٦
المرفقات :
صادر ٢١٨٨٧

المكتب المصمم : سواعد للهندسة المعمارية

رقم الترخيص : ٠/٣٢٢٥ رقم المشروع : ٢٤ رمز النظام : مناسيب الشوارع المحيطة : مستوي

سدد الرسوم مبلغ وقدره : ١٩١٩ ريال بموجب الإيصال رقم : ٣١٠١٤٩٢٥٠٦ وتاريخ : ١٤٣١-٠٧-٢١ هـ

ملاحظات : ١-بموجب التقرير المساحي رقم١٤٣١/١٦٧٦٢ بتاريخ١-٤-١٤٣١هـ الصادر من بلدية شمال الرياض الفرعية.
٢- نظام البناء المطور حالة رقم ٤ .
٣- ارتداد الدور الثاني عن الأول من الجهة الخلفية ٤م كحد أدنى .
٤- ارتداد الملاحق العلوية عن القطعه الخلفية لا يقل عن ١٠م من حد الملكية .
٥- لايسمح بعمل المداخل والمخارج لمواقف السيارات في الشوارع الخلفية اذا كان عرض الشارع أقل من ٢٠م .
٦-يمنع عمل فتحات الملاحق العلوية جهة المجاورين.
****

أمانة منطقة الرياض
الختم الرسمي
بلدية شمال الرياض
٩٠٠٠١٣٠

رئيس قسم الرخص م/ عبدالله بن محمد بابونس
مدير إدارة الرخص م/ علي بن احمد الدروي
مدير عام التخطيط العمراني م/ مساعدا ابراهيم المحيا

اي كشط او شطب يلغي هذه الرخصة . يجب الإلتزام بالشروط الموضحة خلف الرخصة

وصف العقار:

الأرض

العقار هو عبارة أرض مقام عليها مبنى سكني تجاري مكون من 41 شقة، بمساحة إجمالية للأرض 2,309,76 متر مربع حسب الصك المرفق من قبل العميل، مفصل كالتالي:

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

المباني

مقام على الأرض مبنى سكني تجاري مكون من 41 شقة، بمساحة إجمالية للمباني 5,422.98 متر مربع حسب رخصة البناء المرفقة من قبل العميل، مفصلة كالتالي:

البيان	عدد الوحدات الشقق	إحمالي المساحة (م2)
القبو (م2)	-	-
الدور الأرضي (م2)	12.00	1,382.00
الدور الأول (م2)	12.00	1,620.00
الدور الثاني (م2)	11.00	1,550.00
الملحق العلوي (م2)	6.00	731.00
أسوار (متر طولي)		139.98
الإجمالي	**41.00**	**5,422.98**

الخدمات المتوفرة ومواصفات العقار:

الخدمات المتوفرة في منطقة العقار			
شبكة كهرباء	شبكة مياه	شبكة الصرف الصحي	صرف مياه الأمطار
☑	☑	☐	☐
ملاحظات	-		

وصف تشطيبات العقار والأعمال الإنشائية								
نوع الواجهات		نوع الأرضيات		هل يوجد بالمبنى		نوع التكييف	الهيكل الإنشائي	نوع الأسقف
الشمالية	حجر	الخارجي	سيراميك	☐ حوائط مزدوجة	☐ سلالم	☐ مركزي	☑ خرساني	☑ خرسانة مسلحة
الجنوبية	دهان	استقبال	سيراميك	☐ زجاج مزدوج	☑ مصاعد	☑ منفصل	☐ حوائط حاملة	☐ كمرات حديد
الشرقية	حجر	المداخل	سيراميك	☑ جبس بالسقف	☐ مواقف	☐ شباك	☐ مباني معدنية	☐ كمرات خشبية
الغربية	حجر	الأسطح	بلاط	☑ إضاءة مخفية	☐ بوابات	☐ أخرى	☐ مباني خشبية	☐ أخرى
نوعية العزل		حراري مائي أسقف وجدران						
ملاحظة		-						

صور للعقار:

اسلوب التقييم المتبع لتقييم العقار:

طريقة المقارنة

تستعمل هذه الطريقة لمعرفة القيمة التقديرية للعقار موضوع التقييم والمحددة بالقيمة السوقية للعقار. لاستعمال هذه الطريقة يؤخذ بعين الاعتبار حالة العقار موضوع التقييم زمن التقييم، ومن ثم نقوم بدراسة العروض المشابهة للعقار في المنطقة المحيطة. يتم القيام ببعض التعديلات على اسعار العينات المشابهة للعقار موضوع التقييم بما لا يضر بالقيمة الأصلية للعقار نفسه وذلك حتى نستطيع مقاربتها للعقار موضوع 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 موضوع التقييم من السوق المحيطة على طريقتين رئيسيتين وهما المسح الميداني والتواصل مع الوكلاء.

إن طريقة المقارنة تعتمد في الأساس على معدلات القيمة السوقية للمنطقة المحيطة والتي يتواجد فيها العقار وإن أي تعديلات تطرأ على اسعار العقارات يجب أن تكون ضمن الحدود المذكورة ادناه وسيتم استخدام المقارنات الأراضي في طريق التكلفة.

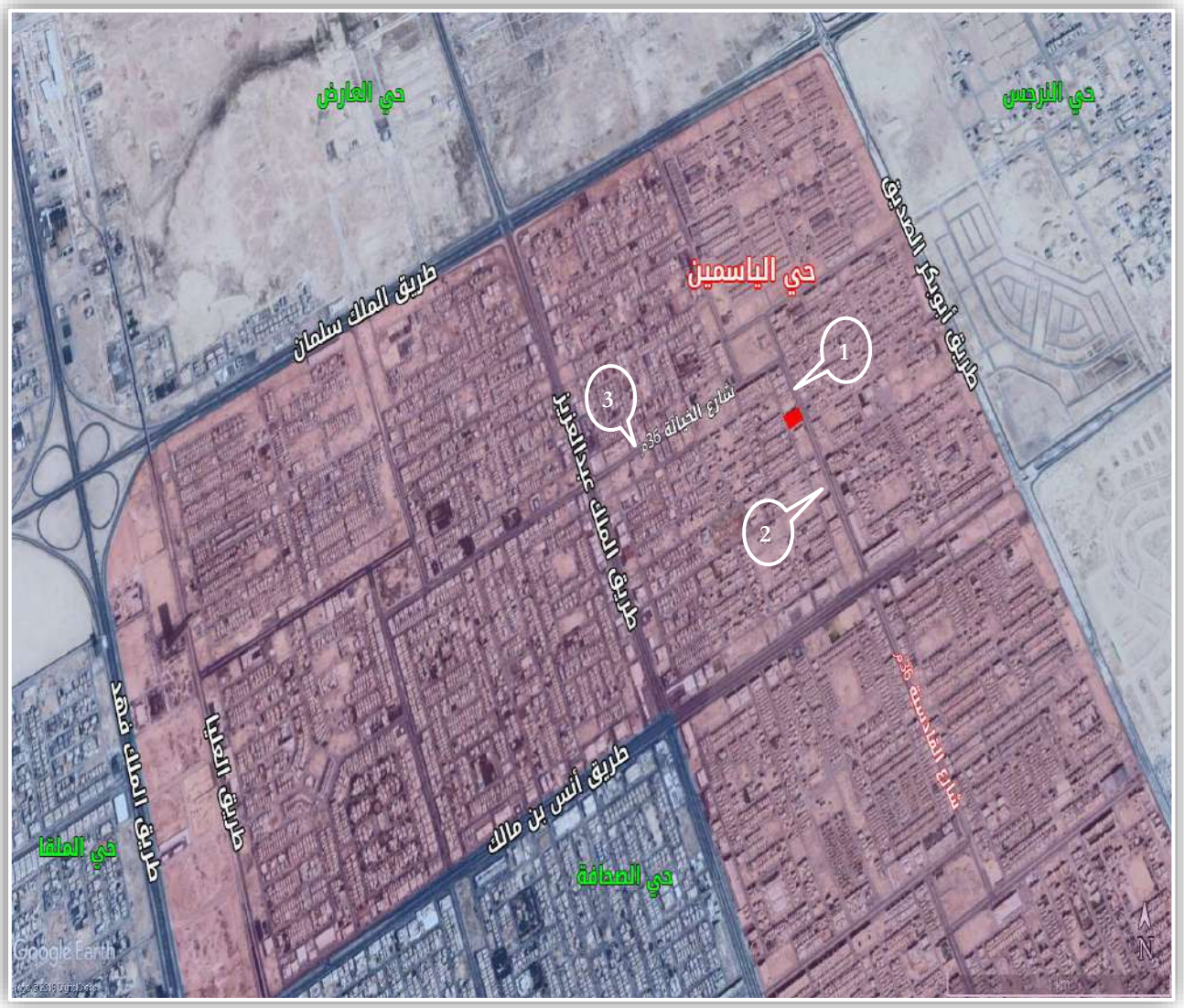
المقارنات وعوامل التسوية:

البيان	موقع المقارنة	نوع المقارنة	الشوارع	طبيعة العقار	تاريخ البيع أو التقييم	مساوئ العقار	التخطيط / التنظيم	المساحة	سعر البيع	سعر المتر المربع	صافي التسوية	سعر المتر بعد التسوية
المقارنة (1)	الياسمين	أرض	جار جار 20م2 شرق 36م2 غرب	مستوي	عرض مباشر	لايوجد	تجاري سكني	2م2,500.00	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)	%0.00 (0.00)	%0.00 (0.00)					
المقارنة (2)	الياسمين	أرض	جار جار 36م2 شرق 20م2 غرب	مستوي	عرض مباشر	لايوجد	تجاري سكني	2م2,520.00	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)	%0.00 (0.00)	%0.00 (0.00)					
المقارنة (2)	الياسمين	أرض	جار 36م2 جنوب جار جار	مستوي	عرض مباشر	لايوجد	تجاري سكني	2م1,500.00	S.R 5,850,000.00	S.R 3,900.00	%15.00 -	S.R 3,315.00
	%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)	%15.00 - -(585.00)				

متوسط سعر المتر للأرض في المنطقة	SAR 3,405.00	ثلاثةآلاف وأربعمائة وخمسة ريال سعودي

المصدر: وزارة العدل، والوكلاء العقاريين.

مواقع العقارات المقارنة:



طريقة احتساب التكلفة:

الوصف	المساحة (م2)
قبو	-
الدور الأرضي	1,382.00
الدور الأول	1,620.00
الدور الثاني	1,550.00
الملحق العلوي	731.00
إجمالي مساحات البناء	**5,283.00**

#	مسطح البناء (م2)	سعر المترالمربع للبناء	الاجمالي
أعمال التجهيزات الأولية للموقع	5,283.00	100.00	528,300.00
أعمال الهيكل الخرساني	5,283.00	450.00	2,377,350.00
أعمال الالكتروميكانيكال	5,283.00	100.00	528,300.00
أعمال التشطيبات	5,283.00	750.00	3,962,250.00
إجمالي تكلفة الإنشاء		7,396,200.00	
سعر المتر المربع للبناء		1,400.00	

نسبة الإهلاك			
	عمر العقار الإفتراضي	عمر العقار الحالي	عمر العقار المتبقي
	40.00	5.00	35.00
	قيمة المبنى الجديد	قيمة الإهلاك	قيمة المبنى الحالية
	7,396,200.00	924,525.00	6,471,675.00
سعر متر البناء بعد الإهلاك		1,225.00	
هامش الربح للمباني	25.00%	1,617,918.75	
إجمالي تكلفة الإنشاء بعد الإهلاك + هامش الربح		8,089,593.75	
الأرض	2,309.76	3,400.00	7,853,184.00

إجمالي القيمة للعقار رقماً	**SAR 15,942,777.75**
إجمالي القيمة للعقار كتابتاً	**خمسةعشرة مليون وتسعمائة واثنان وأربعون ألف وسبعمائة وسبعة وسبعون ريال سعودي وخمسة وسبعون هللة**

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 2018/06/12 م، وعلى وضعه الراهن كما هو موضح أدناه: -

القيمة السوقية للعقار رقماً	15,950,000.00
القيمة السوقية للعقار كتابتاً	خمسةعشرة مليون وتسعمائة وخمسون ألف ريال سعودي

المدير العام

إبراهيم بن محمد الجدوع

فرع / العقار

عضوية الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين

رقم / 1210000037

استناد ESTNAD
تقييم ودراسات عقارية
سجل تجاري C.R 1010559333
رقم عضوية C.C 11000181

الفرضيات والشروط:

- إن هذا التقييم هو قيمة تقديرية سوقية للعقار وقد تم مراعاة ظروف السوق، وتم اعتبار أنه لغرض إعداد 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 مسئولية 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 ورشة الواقعة بمدينة الرياض بحي الفيصلية (بلك 6)

بتاريخ 28 رمضان 1439هـ

الموافق 12 يونيو 2018م

رقم التقرير E1800107

أعد التقرير لشركة ملكية للاستثمار

السادة / شركة ملكية للاستثمار **المحترمين،**

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 2018/06/12 م وأن الغاية من إصداره هو لغرض تحديث القوائم المالية.

العقار المقدر هو عبارة أرض مقام عليها ورشة، بمساحة إجمالية للأرض 14,713.87 متر مربع حسب الصك المرفق من قبل العميل، وبمساحة إجمالية للمباني 12,045 متر مربع حسب رخصة البناء المرفقة من قبل العميل.

بناءً على الدراسة المنجزة فإننا نقدر القيمة السوقية للعقار وعلى وضعه في تاريخ 2018/06/12 م وأن القيمة السوقية للعقار هي **ستة وعشرون مليون وستمائة ألف ريال سعودي** (**26,600,000 ريال سعودي**).

مراعيا الموقع، وكما هو موثق بتاريخ 2018/06/12 م.

المدير العام

إبراهيم بن محمد الجدوع

فرع / العقار

عضوية الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين

رقم / **1210000037**

استنـاد ESTNAD
تقييم ودراسات عقارية
سجل تجاري C.R 1010569333
رقم عضوية C.C 11000181

المحتويات

معلومات العقار 4

نطاق العمل 5

المسافات بين موقع العقار والخدمات الرئيسية 6

مميزات وسلبيات العقار 6

تحليل للمتغيرات بالسوق العقاري 7

موقع العقار محل التقييم على الأقمار الصناعية 8

إحداثيات العقار 8

صورة المخطط 9

صورة صك الملكية 10

صورة رخصة البناء 11

وصف العقار 12

الخدمات المتوفرة ومواصفات العقار 12

صور العقار 14

أساليب التقييم المتبعة لتقييم العقار 15

المقارنات العقارية وعوامل التسوية ..... 16 – 17

تحديد معدل الرسملة وافتراضات التشغيل 18

مواقع العقارات المقارنة 19

طريقة احتساب رسملة الدخل 20

تقدير القيمة السوقية للعقار 21

الفرضيات والشروط 21

استنار
ESTNAD

معلومات العقار

نوع العقار	ورشة
اسم المالك	شركة تمدين الأولى العقارية
نسبة الملكية	100% لشركة تمدين الأولى العقارية
رقم الصك	910115051280
تاريخ الصك	1439/02/10 هـ
كتابة العدل	الرياض
المدينة	الرياض
الحي	الفيصلية
رقم رخصة البناء	1432/10137
تاريخ رخصة البناء	1432/06/01 هـ
عمر العقار	5 سنوات
رقم المخطط التنظيمي	3251
رقم البلك	6
رقم القطعة	565 – 564 – 563 – 562 – 561 – 560 – 559 – 558 – 557 – 556 575 – 574 – 573 – 572 – 571 – 570 – 569 – 568 – 567 – 566 577 – 576
الغرض من التقرير	تحديث القوائم المالية
تاريخ معاينة على العقار	2018/05/30 م
تاريخ التقرير	2018/06/12 م
ملاحظات	-

نطاق العمل:

- تم الكشف على العقار من قبل فريق عمل مكتب استناد للتقييم العقاري بتاريخ 2018/05/30 م.
- تم جمع المعلومات عن العقار من الموقع وتم تحليل أسعار الأراضي والعقارات المعروضة للبيع للوصول إلى القيمة العادلة 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 أكراه.
- 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 لاشتراطات التقييم (IVSC) ومتوافقاً مع المواصفات القياسية الأمريكية الموحدة للتقييم المهني (USPAP) وميثاق الشرف المهني ومعايير التقييم العقاري.

المسافات بين موقع العقار والخدمات الرئيسية:

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

مميزات وسلبيات موقع العقار:

مميزات العقار:

- وقوع العقار في حي الفيصلية وبالقرب من ورش كبرى الشركات.
- قرب العقار من عدة محاورة (طريق الدائري الشرقي وطريق الدائري الجنوبي).
- سهولة الدخول والخروج من وإلى العقار.
- عرض الشوارع الداخلية في المخطط من 20 م2 إلى 25 م2، مما يسهل وقوف المعدات والسيارات.

سلبيات موقع العقار:

- توفر عدد من الخيارات في المنطقة المجاورة.

تحليل للمتغيرات بالسوق العقاري:

العوامل المؤثرة على الطلب:

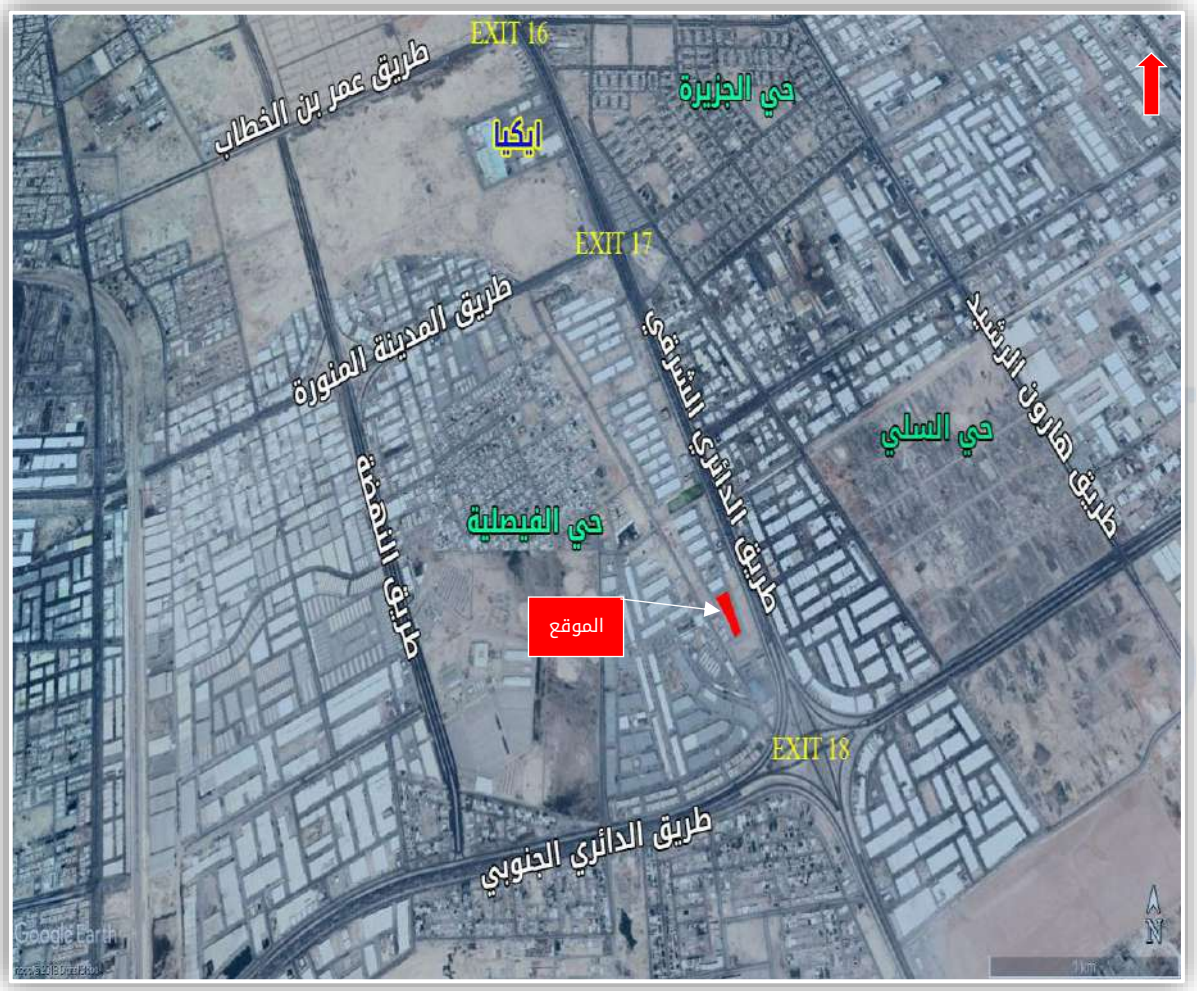
- ❖ أسعار بيع الأراضي بحي الفيصلية.
- ❖ أسعار تأجير الورش بحي الفيصلية.
- ❖ كثرة العرض وندرة الطلب.
- ❖ النمط العمراني في المنطقة المحيطة.
- ❖ نظام البناء في منطقة العقار.

المخاطر المتعلقة بالعقار:

- ❖ التغيرات السلبية في الأوضاع الاقتصادية على المستوى الإقليمي والمحلي.
- ❖ الوضع المالي لمستأجري العقارات.
- ❖ 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 مما يتسبب في انخفاض معدلات الإشغال.
- ❖ ظهور منافسة سعرية بمدينة الرياض.
- ❖ الظروف الجوية والكوارث الطبيعية والحوادث والعوامل الأخرى الخارجة عن نطاق السيطرة.

موقع العقار محل التقييم على الأقمار الصناعية:

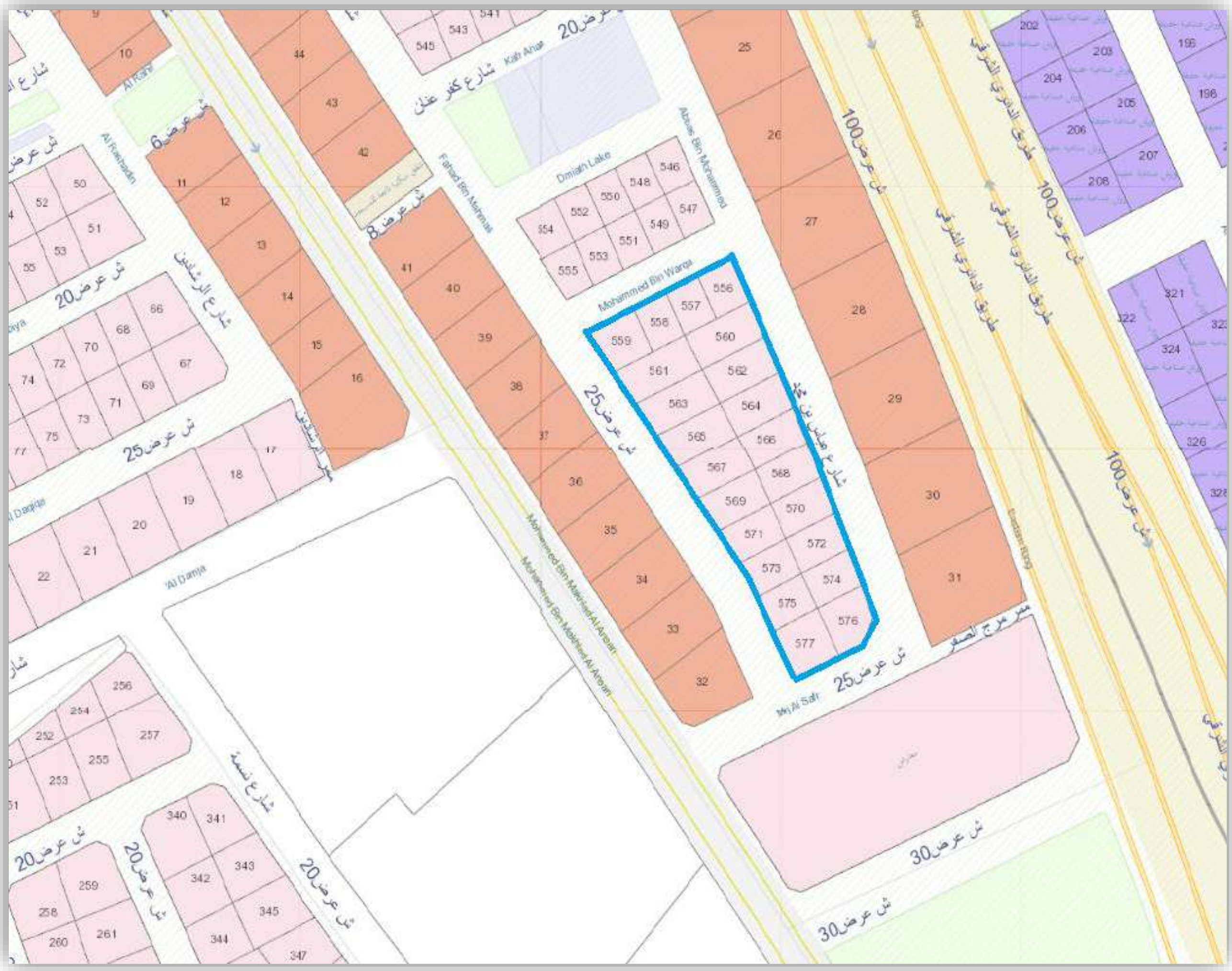
يقع العقار بحي الفيصلية ويحده من الشمال شارع عرض 20م، ويحده من الجنوب شارع عرض 25م، ويحده من الشرق شارع عرض 25م، ويحده من الغرب شارع عرض 25م.



إحداثيات العقار:

N: 24.635925 **E:** 46.798861

صورة المخطط:



Mohammed Bin Warqa
Dmiah Lake
ش عرض25
ش عرض20
ش عرض100
ش عرض30
559
560
561
562
563
564
565
566
567
568
569
570
571
572
573
574
575
576
577

صورة صك الملكية:

بسم الله الرحمن الرحيم

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

الرقم : ٩١٠١١٥٠٥١٢٨٠
التاريخ : ١٠ / ٢ / ١٤٣٩ هـ

صك

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

فإن قطعة الارض ٥٥٦ و قطعة الارض ٥٥٧ و قطعة الارض ٥٥٨ و قطعة الارض ٥٥٩ و قطعة الارض ٥٦٠ و قطعة الارض ٥٦١ و قطعة الارض ٥٦٢ و قطعة الارض ٥٦٣ و قطعة الارض ٥٦٤ و قطعة الارض ٥٦٥ و قطعة الارض ٥٦٦ و قطعة الارض ٥٦٧ و قطعة الارض ٥٦٨ و قطعة الارض ٥٦٩ و قطعة الارض ٥٧٠ و قطعة الارض ٥٧١ و قطعة الارض ٥٧٢ و قطعة الارض ٥٧٣ و قطعة الارض ٥٧٤ و قطعة الارض ٥٧٥ و قطعة الارض ٥٧٦ و قطعة الارض 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 اربعة و ثلاثون سنتمتر

جنوباً: شارع عرض ٢٥ م بطول: (٤٣,٢) ثلاثة و اربعون متر و عشر ون سنتمتر + منكسر شرقا بطول ١٤,٤١ م

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

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

ومساحتها : (١٤,٧١٣,٨٧) أربعة عشر ألفا و سبعمائة و ثلاثة عشر متر مربعاً و سبعة و ثمانون سنتمتراً مربعاً فقط

والمستند في افراغها على الصك الصادر من هذه الإدارة برقم ٣١٠١٠٧٠٤٣٧٤٢ في ١٣ / ٧ / ١٤٣٨ هـ

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

ربت بموجب الخطاب المصادق عليه من الغرفة التجارية بالرياض وعليه جرى التصديق تحريرا في ١٠ / ٢ / ١٤٣٩ هـ

لاعتماده ، وصلى الله على نبينا محمد وآله وصحبه وسلم.

الختم الرسمي

كاتب العدل

محمد بن سعد بن محمد الفدى

هذا المستند وحدة متكاملة ، وضياع أو تلف صفحة منه يؤدي إلى عدم صلاحية المستند

مصلحة مطابع الحكومة - ٣٧٨٣٩ (هذا النموذج مخصص للاستخدام بالحاسب الآلي ويمنع تغليفه) نموذج رقم (١٢-٠٣-١)

صفحة ١ من ١

صورة رخصة البناء:

المملكة العربية السعودية
وزارة الشئون البلدية والقروية
أمانة منطقة الرياض

رقم الرخصة : ١٤٣٢/١٠١٣٧
تاريخ الرخصة : ١٤٣٢-٠٦-٠١
تاريخ الإنتهاء : ١٤٣٥-٠٦-٠١
نوع الرخصة : إصدار

إدارة رخص البناء — رخصة بناء ورشة — الرخصة الفورية

اسم المالك :	شركة مجموعة عبد اللطيف العيسى المحدودة		
رقم الإثبات :	١٠١٠١٤٠٥١٤	تاريخه : ١٤١١-٠١-١٧	مصدره :
رقم الصك :	٤١٠١١٦٠٠٤٧٠٢		تاريخه : ١٤٢٩-٠٧-٢٣
رقم القطعة :	من٥٥٦الى٥٧٧		رقم المخطط التنظيمي : ٣٢٥١
الشارع :			رقم العقار :
الحي :	حي الفيصليه		نوع البناء : معدني
مساحة الأرض :	١٤٧١٣,٦٢ م٢	محيط الأسوار: م / ط	النطاق العمراني : مرحلة ١

الجهة	الحدود	الأبعاد	الإرتداد
شمال	شارع عرض٢٠م	٨٩,٣٤	٤
شرق	شارع عرض ٢٥م	٢٠٣,١١	٥
جنوب	شارع عرض ٢٥م	٥٩,٦١	٥
غرب	شارع عرض ٢٥م	٢١٤,١٤	٥

مكونات البناء	عدد الوحدات	المساحة	الإستخدام
دور ارضي	٥	١٢٠٤٥,٠٠	ورشه

المكتب المصمم : سحاب للاستشارات الهندسية

رقم الترخيص : ١٣٠٢ — رقم المشروع : ٣٨ — رمز النظام : — مناسيب الشوارع المحيطة : مستوي

سدد الرسوم مبلغ وقدره : ٩٦٤٦ ريال بموجب الإيصال رقم : ٣٢٠١٢١٨٢٢٣ وتاريخ : ١٤٣٢-٠٥-١٩ هـ

ملاحظات :
١-يتم مراجعة مكتب دار الرياض في إدارة رخص البناء بالأمانة قبل البدء بالتنفيذ.
٢-بموجب التقرير المساحي رقم ٢٣٧٢٩ وتاريخ ١٤٣٢-٠٥-٠٧هـ الصادر من بلدية البطحاء الفرعية.
٣-بموجب محضر اللجنة المفوضة رقم ٤٩٤ بتاريخ ١٤٢٦-٣-١٦هـ الخاص بالمستودعات والورش.
٤-يجب ألا يقل مساحة الورشة الواحد بعد التجزئة عن ٢٠٠م٢.
٥-يجب ألا يقل عرض الواجهة على الشارع عن ١٠م. - ********

أمانة منطقة الرياض — بلدية الخرج الفرعية — الختم الرسمي

رئيس قسم الرخص — م/ المشهور محمد الطبيشي
مدير إدارة الرخص — م/ علي بن احمد الدروي
مدير عام التخطيط العمراني — م/ مساعد ابراهيم المحيا

اي كشط او شطب يلغي هذه الرخصة . — يجب الإلتزام بالشروط الموضحة خلف الرخصة

وصف العقار:

الأرض

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

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

المباني

مقام على الأرض ورشة سيارات مبنى معدني مكون من دور أرضي فقط بمساحة إجمالية للمباني 12,045 متر مربع 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
☑	☑	☑	☑
ملاحظات	-		

وصف تشطيبات العقار والأعمال الإنشائية								
نوع الواجهات		نوع الأرضيات		هل يوجد بالمبنى		نوع التكييف	الهيكل الإنشائي	نوع الأسقف
الشمالية	دهان وشينكو	الخارجي	صبه	☐ حوائط مزدوجة	☐ سلالم	☐ مركزي	☐ خرساني	☐ خرسانة مسلحة
الجنوبية	دهان وشينكو	استقبال	صبه	☐ زجاج مزدوج	☐ مصاعد	☑ منفصل	☐ حوائط حاملة	☑ كمرات حديد
الشرقية	كلادينج	المداخل	صبه	☐ جبس بالسقف	☐ مواقف	☐ شباك	☑ مباني معدنية	☐ كمرات خشبية
الغربية	دهان وشينكو	الأسطح	شينكو	☐ إضاءة مخفية	☑ بوابات	☐ أخرى	☐ مباني خشبية	☐ أخرى
نوعية العزل		حراري مائي أسقف وجدران						
ملاحظة		-						

صور للعقار:

اسلوب التقييم المتبع لتقييم العقار:

طريقة المقارنة

تستعمل هذه الطريقة لمعرفة القيمة التقديرية للعقار موضوع التقييم والمحددة بالقيمة السوقية للعقار. لاستعمال هذه الطريقة يؤخذ بعين الاعتبار حالة العقار موضوع التقييم زمن التقييم، ومن ثم نقوم بدراسة العروض المشابهة للعقار في المنطقة المحيطة. يتم القيام ببعض التعديلات على اسعار العينات المشابهة للعقار موضوع التقييم بما لا يضر بالقيمة الأصلية للعقار نفسه وذلك حتى نستطيع مقاربتها للعقار موضوع 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 موضوع التقييم من السوق المحيطة على طريقتين رئيسيتين وهما المسح الميداني والتواصل مع الوكلاء.

إن طريقة المقارنة تعتمد في الأساس على معدلات القيمة السوقية للمنطقة المحيطة والتي يتواجد فيها العقار وإن أي تعديلات تطرأ على اسعار العقارات يجب أن تكون ضمن الحدود المذكورة ادناه.

طريقة رسملة الدخل

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

خطوات التقييم في طريقة رسملة 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 الرسملة.
- تحديد معامل الرسملة المناسب للعقار محل التقييم.
- تطبيق معدل الرسملة للوصول للقيمة السوقية.

المقارنات وعوامل التسوية:

موقع المقارنة	نوع المقارنة	الشوارع	طبيعة العقار	تاريخ البيع أو التقييم	مساوئ العقار	التخطيط / التنظيم	المساحة	سعر البيع	سعر المتر المربع	صافي التسوية	سعر المتر بعد التسوية
الفيصلية	أرض	جار جار 25م2 شرق 30م2 غرب	مستوي	2017/07/24م	لايوجد	صناعي	4,928.00م2	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)	%10.00 - -(180.00)				
الفيصلية	أرض	25م2 شمال جار 25م2 شرق 30م2 غرب	مستوي	2017/10/17م	لايوجد	صناعي	1,200.00م2	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)	%25.00 - -(500.00)				
الفيصلية	أرض	20م2 شمال 30م2 جنوب 20م2 شرق جار	مستوي	عرض مباشر	لايوجد	صناعي	2,000.00م2	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)	%25.00 - -(550.00)				

متوسط سعر المتر للأرض في المنطقة	**SAR 1,590.00**	**ألف وخمسمائة وتسعون ريال سعودي**

ESTNAD

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 60م2 شرق جار	عرض مباشر	20سنة	لايوجد	1,125.00م2	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 60م2 شرق جار	عرض مباشر	20سنة	لايوجد	1,300.00م2	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 60م2 شرق جار	عرض مباشر	5سنوات	لايوجد	15,000.00م2	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)				

متوسط سعر المتر التأجيري للمستودعات	**SAR 140.00**	**مائة وأربعون ريال سعودي**

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	سنوات 5	عقد واحد	خمس سنوات	218,925.00	143,400.00
الراجحي ريت	مستودع	الرياض	المصانع	سنوات 10	عقد واحد	خمس سنوات	96,613.94	80,359.08
المعذر ريت	مستودع	الرياض	المصانع	سنوات 10	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	7.32%	6.95%
مشاركة ريت	مستودع	الرياض	المشاعل	٣٠ يونيو ٢٠١٧	90,000,000.00	9,000,000.00	8,550,000.00	10.00%	9.50%
-	-	-	-	-	-	-	-	**7.92%**	**7.75%**

معامل الرسملة "المردود المالي" تم تقدير المردود المالي 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 رسملة الدخل:

مساحة الأرض متر مربع			سعر المتر المربع للإيجار
14,713.87			140.00
إجمالي الإيجار السنوي			2,059,941.80
نسبة التشغيل والصيانة	0.00%	0.00	
صافي الإيجار السوي			2,059,941.80
معامل الرسملة			7.75%
القيمة الإجمالية للعقار رقماً			**26,579,894.19**
القيمة الإجمالية للعقار كتابتاً			**ستة وعشرون مليون وخمسمائة وتسعة وسبعون ألف وثمانمائة وأربعة وتسعون ريال سعودي وتسعةعشرة 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 / تم تقدير نسبة 0% لأن العقار مؤجر بعقد واحد والمستأجر فيه يتحمل تكاليف الإدارة والصيانة والتشغيل.

معامل الرسملة "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 2018/06/12 م، وعلى وضعه الراهن كما هو موضح أدناه: -

القيمة السوقية للعقار رقماً	**26,600,000.00**
القيمة السوقية للعقار كتابتاً	**ستة وعشرون مليون وستمائة ألف ريال سعودي**

المدير العام

إبراهيم بن محمد الجدوع

فرع / العقار

عضوية الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين

رقم / 1210000037

استنـاد ESTNAD
تقييم ودراسات عقارية
سجل تجاري C.R 1010559333
رقم عضوية C.C 11000181

الفرضيات والشروط:

- إن هذا التقييم هو قيمة تقديرية سوقية للعقار وقد تم مراعاة ظروف السوق، وتم اعتبار أنه لغرض إعداد 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 مسئولية 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 7)

بتاريخ 28 رمضان 1439هـ

الموافق 12 يونيو 2018م

رقم التقرير E1800106

أعد التقرير لشركة ملكية للاستثمار

السادة / شركة ملكية للاستثمار **المحترمين،**

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 2018/06/12 م وأن الغاية من إصداره هو لغرض تحديث القوائم المالية.

العقار المقدر هو عبارة أرض مقام عليها ورشة، بمساحة إجمالية للأرض 4,865.50 متر مربع حسب الصك المرفق من قبل العميل، وبمساحة إجمالية للمباني 3,663.78 متر مربع حسب رخصة البناء المرفقة من قبل العميل.

بناءً على الدراسة المنجزة فإننا نقدر القيمة السوقية للعقار وعلى وضعه في تاريخ 2018/06/12 م وأن القيمة السوقية للعقار هي **إحدى عشر مليون ريال سعودي (11,000,000 ريال سعودي)**.

مراعيا الموقع، وكما هو موثق بتاريخ 2018/06/12 م.

المدير العام

إبراهيم بن محمد الجدوع

فرع / العقار

عضوية الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين

رقم / 1210000037

استنار ESTNAD
تقييم ودراسات عقارية
سجل تجاري C.R 1010559333
رقم عضوية C.C 11000181

المحتويات

معلومات العقار 4

نطاق العمل 5

المسافات بين موقع العقار والخدمات الرئيسية 6

مميزات وسلبيات العقار 6

تحليل للمتغيرات بالسوق العقاري 7

موقع العقار محل التقييم على الأقمار الصناعية 8

إحداثيات العقار 8

صورة المخطط 9

صورة صك الملكية 10

صورة رخصة البناء 11

وصف العقار 12

الخدمات المتوفرة ومواصفات العقار 12

صور العقار 14

أساليب التقييم المتبعة لتقييم العقار 15

المقارنات العقارية وعوامل التسوية ..... 16 – 17

تحديد معدل الرسملة وافتراضات التشغيل 18

مواقع العقارات المقارنة 19

طريقة احتساب رسملة الدخل 20

تقدير القيمة السوقية للعقار 21

الفرضيات والشروط 21

معلومات العقار

نوع العقار	ورشة
اسم المالك	شركة تمدين الأولى العقارية
نسبة الملكية	100% لشركة تمدين الأولى العقارية
رقم الصك	910120042721
تاريخ الصك	1439/02/02 هـ
كتابة العدل	الرياض
المدينة	الرياض
الحي	الفيصلية
رقم رخصة البناء	1432/10144
تاريخ رخصة البناء	1432/06/01 هـ
عمر العقار	5 سنوات
رقم المخطط التنظيمي	3251
رقم البلك	7
رقم القطعة	555 – 554 – 553 – 552 – 551 – 550 – 549 – 548 – 547 – 546
الغرض من التقرير	تحديث القوائم المالية
تاريخ معاينة على العقار	2018/05/30 م
تاريخ التقرير	2018/06/12 م
ملاحظات	-

نطاق العمل:

- تم الكشف على العقار من قبل فريق عمل مكتب استناد للتقييم العقاري بتاريخ 2018/05/30 م.
- تم جمع المعلومات عن العقار من الموقع وتم تحليل أسعار الأراضي والعقارات المعروضة للبيع للوصول إلى القيمة العادلة 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 أكراه.
- 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 لاشتراطات التقييم (IVSC) ومتوافقاً مع المواصفات القياسية الأمريكية الموحدة للتقييم المهني (USPAP) وميثاق الشرف المهني ومعايير التقييم العقاري.

المسافات بين موقع العقار والخدمات الرئيسية:

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

مميزات وسلبيات موقع العقار:

مميزات العقار:

- وقوع العقار في حي الفيصلية وبالقرب من ورش كبرى الشركات.
- قرب العقار من عدة محاورة (طريق الدائري الشرقي وطريق الدائري الجنوبي).
- سهولة الدخول والخروج من وإلى العقار.
- عرض الشوارع الداخلية في المخطط من 20 م2 إلى 25 م2، مما يسهل وقوف المعدات والسيارات.

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.
- النمط العمراني في المنطقة المحيطة.
- نظام البناء في منطقة العقار.

المخاطر المتعلقة بالعقار:

- التغيرات السلبية في الأوضاع الاقتصادية على المستوى الإقليمي والمحلي.
- الوضع المالي لمستأجري العقارات.
- 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 مما يتسبب في انخفاض معدلات الإشغال.
- ظهور منافسة سعرية 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 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:

ش عرض20
ش عرض25
ش عرض10
ش عرض100
ش عرض30
شارع كعب عنان
Dmiath Lake
Mohammed Bin Warqa
Eastern Ring
546
547
548
549
550
551
552
553
554
555

صورة صك الملكية:

بسم الله الرحمن الرحيم

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

الرقم : ٩١٠١٢٠٠٤٢٧٢١
التاريخ : ٢ / ٢ / ١٤٣٩ هـ

صك

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

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

وحدودها وأطوالها كالتالي:

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

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

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

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

ومساحتها :(٤,٨٦٥,٥) أربعةآلاف و ثمانمائة و خمسة و ستون متر مربعاً و خمسون سنتمتراً مربعاً فقط

والمستند فى افراغها على الصك الصادر من هذه الإدارة برقم ٣١٠١١٣٠٦٨٦٦٨ في ٦ / ٧/ ١٤٣٨ هـ

قد انتقلت ملكيتها لـ: 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.

كاتب العدل

عبدالرحمن بن عبدالعزيز بن محمد العليان

وزارة العدل
كتابة العدل الأولى بالرياض
الختم الرسمي رقم (٢٠)

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

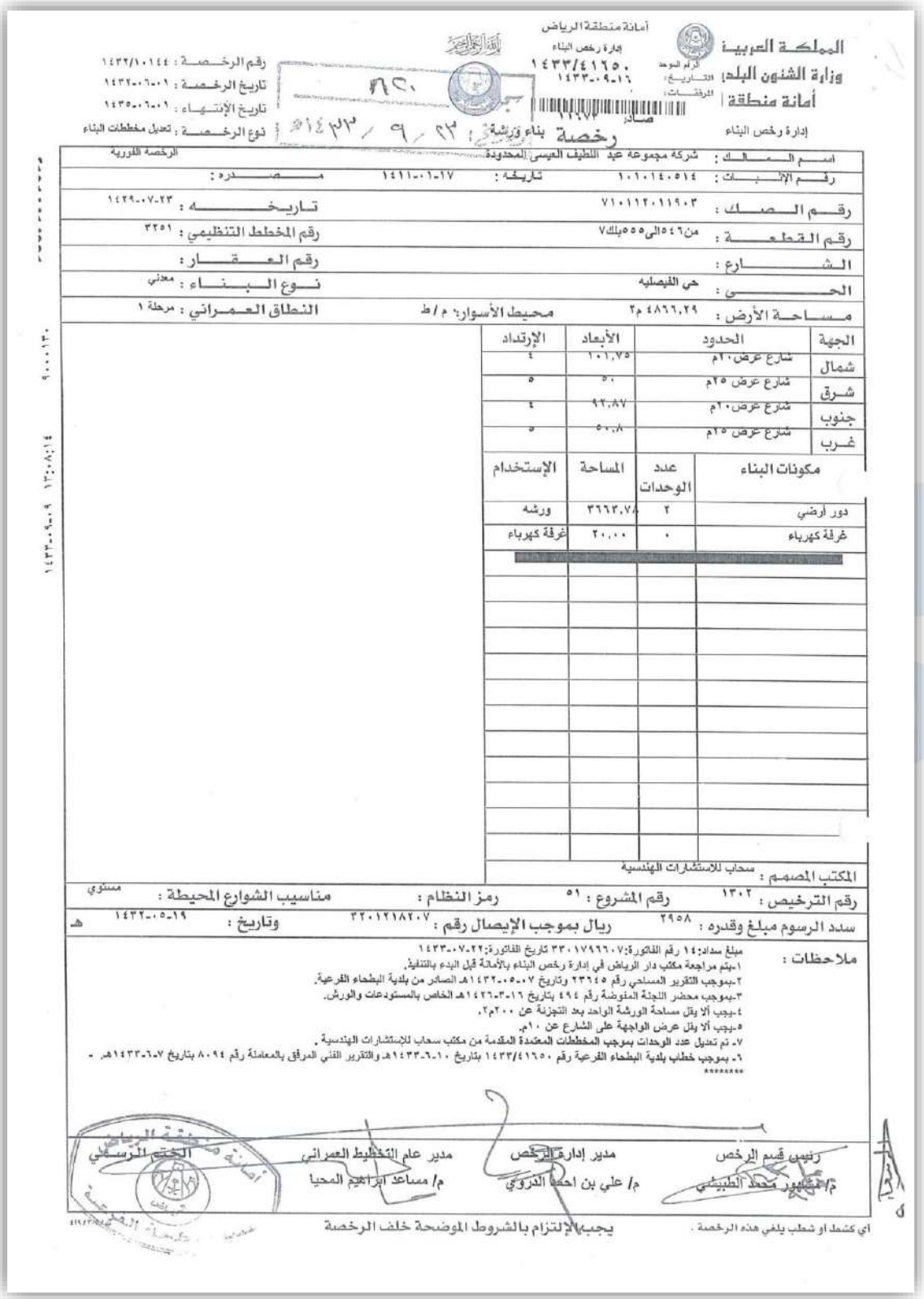
صفحة ١ من ١

نموذج رقم (١٢١-٠٠٣-١٠)

(هذا النموذج مخصص للاستخدام بالحاسب الآلي ويمنع تغليفه)

مصلحة مطابع الحكومة - ٢٣٢٨٢٩

صورة رخصة البناء:



المملكة العربية
وزارة الشئون البلدية
أمانة منطقة الرياض
إدارة رخص البناء

أمانة منطقة الرياض
إدارة رخص البناء
١٤٣٣/٤١٦٥٠
١٤٣٣-٠٩-١٦

رقم الرخصة : ١٤٣٢/١٠١٤٤
تاريخ الرخصة : ١٤٣٢-٠٦-٠١
تاريخ الإنتهاء : ١٤٣٥-٠٦-٠١
نوع الرخصة : تعديل مخططات البناء

رخصة بناء وورشة

اسم المالك :	شركة مجموعة عبد اللطيف العيسى المحدودة		الرخصة الفورية
رقم الإثبات :	١٠١٠١٤٠٥١٤	تاريخه : ١٤١١-٠١-١٧	مصدره :
رقم الصك :	٧١٠١١٢٠١١٩٠٣		تاريخه : ١٤٢٩-٠٧-٢٣
رقم القطعة :	من٥٤٦الى٥٥٥بلك٧		رقم المخطط التنظيمي : ٣٢٥١
الشارع :			رقم العقار :
الحي :	حي الفيصليه		نوع البناء : معدني
مساحة الأرض :	٤٨٦٦.٢٩ م٢	محيط الأسوار: م / ط	النطاق العمراني : مرحلة ١

الجهة	الحدود	الأبعاد	الإرتداد
شمال	شارع عرض ٢٠م	١٠١.٧٥	٤
شرق	شارع عرض ٢٥م	٥٠	٥
جنوب	شارع عرض ٢٠م	٩٢.٨٧	٤
غرب	شارع عرض ٢٥م	٥٠.٨	٥

مكونات البناء	عدد الوحدات	المساحة	الإستخدام
دور أرضي	٢	٣٦٦٣.٧٤	ورشه
غرفة كهرباء	٠	٢٠.٠٠	غرفة كهرباء

المكتب المصمم : سحاب للاستشارات الهندسية
رقم الترخيص : ١٣٠٢ رقم المشروع : ٥١ رمز النظام : مناسيب الشوارع المحيطة : مستوي
سدد الرسوم مبلغ وقدره : ٢٩٥٨ ريال بموجب الإيصال رقم : ٣٢٠١٢١٨٢٠٧ وتاريخ : ١٤٣٢-٠٥-١٩ هـ

ملاحظات :
مبلغ سداد:١٤ رقم الفاتورة:٣٣٠١٧٩٦٦٠٧ تاريخ الفاتورة:١٤٣٣-٠٧-٢٢
١-يتم مراجعة مكتب دار الرياض في إدارة رخص البناء بالأمانة قبل البدء بالتنفيذ.
٢-بموجب التقرير المساحي رقم ٢٣٦٤٥ وتاريخ ١٤٣٢-٠٥-٠٧هـ الصادر من بلدية البطحاء الفرعية.
٣-بموجب محضر اللجنة المفوضة رقم ٤٩٤ بتاريخ ١٤٢٦-٠٣-١٦هـ الخاص بالمستودعات والورش.
٤-يجب ألا يقل مساحة الورشة الواحد بعد التجزئة عن ٢٠٠م٢.
٥-يجب ألا يقل عرض الواجهة على الشارع عن ١٠م.
٧- تم تعديل عدد الوحدات بموجب المخططات المعتمدة المقدمة من مكتب سحاب للاستشارات الهندسية .
٦- بموجب خطاب بلدية البطحاء الفرعية رقم ١٤٣٣/٤١٦٥٠ بتاريخ ١٤٣٣-٠٦-١٠هـ والتقرير الفني المرفق بالمعاملة رقم ٨٠٩٤ بتاريخ ١٤٣٣-٠٦-٠٧هـ .
****

رئيس قسم الرخص: م/ مشهور محمد الطبيشي
مدير إدارة الرخص: م/ علي بن احمد الدروي
مدير عام التخطيط العمراني: م/ مساعد ابراهيم المحيا
الختم الرسمي

اي كشط او شطب يلغي هذه الرخصة .
يجب الإلتزام بالشروط الموضحة خلف الرخصة

وصف العقار:

الأرض

العقار هو عبارة أرض مقام عليها ورشة، بمساحة إجمالية للأرض 4,865.50 متر مربع حسب الصك المرفق من قبل العميل، مفصلة كالتالي:

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

المباني

مقام على الأرض ورشة سيارات مبنى معدني مكون من دور أرضي فقط بمساحة إجمالية للمباني 3,663.78 متر مربع 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
☑	☑	☑	☑
ملاحظات	-		

وصف تشطيبات العقار والأعمال الإنشائية								
نوع الواجهات		نوع الأرضيات		هل يوجد بالمبنى		نوع التكييف	الهيكل الإنشائي	نوع الأسقف
الشمالية	دهان وشينكو	الخارجي	صبه	☐ حوائط مزدوجة	☐ سلالم	☐ مركزي	☐ خرساني	☐ خرسانة مسلحة
الجنوبية	دهان وشينكو	استقبال	صبه	☐ زجاج مزدوج	☐ مصاعد	☑ منفصل	☐ حوائط حاملة	☑ كمرات حديد
الشرقية	كلادينج	المداخل	صبه	☐ جبس بالسقف	☐ مواقف	☐ شباك	☑ مباني معدنية	☐ كمرات خشبية
الغربية	دهان وشينكو	الأسطح	شينكو	☐ إضاءة مخفية	☑ بوابات	☐ أخرى	☐ مباني خشبية	☐ أخرى
نوعية العزل		حراري مائي أسقف وجدران						
ملاحظة		-						

صور للعقار:

اسلوب التقييم المتبع لتقييم العقار:

طريقة المقارنة

تستعمل هذه الطريقة لمعرفة القيمة التقديرية للعقار موضوع التقييم والمحددة بالقيمة السوقية للعقار. لاستعمال هذه الطريقة يؤخذ بعين الاعتبار حالة العقار موضوع التقييم زمن التقييم، ومن ثم نقوم بدراسة العروض المشابهة للعقار في المنطقة المحيطة. يتم القيام ببعض التعديلات على اسعار العينات المشابهة للعقار موضوع التقييم بما لا يضر بالقيمة الأصلية للعقار نفسه وذلك حتى نستطيع مقاربتها للعقار موضوع 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 موضوع التقييم من السوق المحيطة على طريقتين رئيسيتين وهما المسح الميداني والتواصل مع الوكلاء.

إن طريقة المقارنة تعتمد في الأساس على معدلات القيمة السوقية للمنطقة المحيطة والتي يتواجد فيها العقار وإن أي تعديلات تطرأ على اسعار العقارات يجب أن تكون ضمن الحدود المذكورة ادناه.

طريقة رسملة الدخل

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

خطوات التقييم في طريقة رسملة 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 الرسملة.
- تحديد معامل الرسملة المناسب للعقار محل التقييم.
- تطبيق معدل الرسملة للوصول للقيمة السوقية.

المقارنات وعوامل التسوية:

البيان	موقع المقارنة	نوع المقارنة	الشوارع	طبيعة العقار	تاريخ البيع أو التقييم	مساوئ العقار	التخطيط / التنظيم	المساحة	سعر البيع	سعر المتر المربع	صافي التسوية	سعر المتر بعد التسوية	
المقارنة (1)	الفيصلية	أرض	جار جار 25م2 شرق 30م2 غرب	مستوي	2017/07/24م	لايوجد	صناعي	4,928.00م2	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)	%0.00 (0.00)	%0.00 (0.00)						
المقارنة (2)	الفيصلية	أرض	25م2 شمال جار 25م2 شرق 30م2 غرب	مستوي	2017/10/17م	لايوجد	صناعي	1,200.00م2	S.R 2,400,000.00	S.R 2,000.00	%10.00 -	**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)	%0.00 (0.00)	%0.00 (0.00)	%10.00 - -(200.00)					
المقارنة (2)	الفيصلية	أرض	20م2 شمال 30م2 جنوب 20م2 شرق جار	مستوي	عرض مباشر	لايوجد	صناعي	2,000.00م2	S.R 4,400,000.00	S.R 2,200.00	%10.00 -	**S.R 1,980.00**	
	%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)	%10.00 - -(220.00)					

متوسط سعر المتر للأرض في المنطقة	**SAR 1,860.00**	**ألف وثمانمائة وستون ريال سعودي**

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 60م2 شرق جار	عرض مباشر	20سنة	لايوجد	2م1,125.00	S.R 180,000.00	S.R 160.00	%10.00 +	**S.R 176.00**
	%15.00 + (24.00)	%0.00 (0.00)	%0.00 (0.00)	%0.00 (0.00)	%15.00 + (24.00)	%0.00 (0.00)	%20.00 - -(32.00)				
المقارنة (5)	السلي	مستودع	جار جار 60م2 شرق جار	عرض مباشر	20سنة	لايوجد	2م1,300.00	S.R 195,000.00	S.R 150.00	%15.00 +	**S.R 172.50**
	%15.00 + (22.50)	%0.00 (0.00)	%0.00 (0.00)	%0.00 (0.00)	%15.00 + (22.50)	%0.00 (0.00)	%15.00 - -(22.50)				
المقارنة (6)	السلي	مستودع	جار جار 60م2 شرق جار	عرض مباشر	5سنوات	لايوجد	2م15,000.00	S.R 1,800,000.00	S.R 120.00	%45.00 +	**S.R 174.00**
	%25.00 + (30.00)	%0.00 (0.00)	%0.00 (0.00)	%0.00 (0.00)	%0.00 (0.00)	%0.00 (0.00)	%20.00 + (24.00)				

متوسط سعر المتر التأجيري للمستودعات	**SAR 175.00**	**مائة وخمسة وسبعون ريال سعودي**

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	سنوات 5	عقد واحد	خمس سنوات	218,925.00	143,400.00
الراجحي ريت	مستودع	الرياض	المصانع	سنوات 10	عقد واحد	خمس سنوات	96,613.94	80,359.08
المعذر ريت	مستودع	الرياض	المصانع	سنوات 10	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	7.32%	6.95%
مشاركة ريت	مستودع	الرياض	المشاعل	٣٠ يونيو ٢٠١٧	90,000,000.00	9,000,000.00	8,550,000.00	10.00%	9.50%
-	-	-	-	-	-	-	-	**7.92%**	**7.75%**

معامل الرسملة "المردود المالي" تم تقدير المردود المالي 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 رسملة الدخل:

مساحة الأرض متر مربع			سعر المتر المربع للإيجار
4,865.50			175.00
إجمالي الإيجار السنوي			851,462.50
نسبة التشغيل والصيانة	0.00%	0.00	
صافي الإيجار السوي			851,462.50
معامل الرسملة			7.75%
القيمة الإجمالية للعقار رقماً			**10,986,612.90**
القيمة الإجمالية للعقار كتابتاً			**عشرة مليون وتسعمائة وستة وثمانون ألف وستمائة و إثنى عشر ريال سعودي وتسعون 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 / تم تقدير نسبة 0% لأن العقار مؤجر بعقد واحد والمستأجر فيه يتحمل تكاليف الإدارة والصيانة والتشغيل.

معامل الرسملة "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 2018/06/12 م، وعلى وضعه الراهن كما هو موضح أدناه: -

القيمة السوقية للعقار رقماً	**11,000,000.00**
القيمة السوقية للعقار كتابتاً	**إحدى عشر مليون ريال سعودي**

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 إعداد 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 مسئولية 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 28 رمضان 1439هـ
الموافق 12 يونيو 2018م
رقم التقرير E1800105

أعد التقرير لشركة ملكية للاستثمار

السادة / شركة ملكية للاستثمار **المحترمين،**

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 المقدرة.

أن الهدف من هذا التقرير هو تقدير القيمة السوقية للعقار بتاريخ 2018/06/12 م وأن الغاية من إصداره هو لغرض تحديث القوائم المالية.

العقار المقدر هو عبارة أرض مقام عليها ورشة، بمساحة إجمالية للأرض 6,098.38 متر مربع حسب الصك المرفق من قبل العميل، وبمساحة إجمالية للمباني 4,711 متر مربع حسب رخصة البناء المرفقة من قبل العميل.

بناءً على الدراسة المنجزة فإننا نقدر القيمة السوقية للعقار وعلى وضعه في تاريخ 2018/06/12 م وأن القيمة السوقية للعقار هي **ثلاثة عشر مليون وثمانمائة ألف ريال سعودي** (**13,800,000 ريال سعودي**).

مراعيا الموقع، وكما هو موثق بتاريخ 2018/06/12 م.

المدير العام

إبراهيم بن محمد الجدوع

فرع / العقار

عضوية الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين

رقم / **1210000037**

استنار ESTNAD
تقييم ودراسات عقارية
سجل تجاري C.R 1010569333
رقم عضوية C.C 11000181

المحتويات

معلومات العقار 4

نطاق العمل 5

المسافات بين موقع العقار والخدمات الرئيسية 6

مميزات وسلبيات العقار 6

تحليل للمتغيرات بالسوق العقاري 7

موقع العقار محل التقييم على الأقمار الصناعية 8

إحداثيات العقار 8

صورة المخطط 9

صورة صك الملكية 10

صورة رخصة البناء 11

وصف العقار 12

الخدمات المتوفرة ومواصفات العقار 12

صور العقار 14

أساليب التقييم المتبعة لتقييم العقار 15

المقارنات العقارية وعوامل التسوية ..... 16 – 17

تحديد معدل الرسملة وافتراضات التشغيل 18

مواقع العقارات المقارنة 19

طريقة احتساب رسملة الدخل 20

تقدير القيمة السوقية للعقار 21

الفرضيات والشروط 21

استنـــار
ESTNAD

معلومات العقار

نوع العقار	ورشة
اسم المالك	شركة تمدين الأولى العقارية
نسبة الملكية	100% لشركة تمدين الأولى العقارية
رقم الصك	910120042719
تاريخ الصك	1439/02/02 هـ
كتابة العدل	الرياض
المدينة	الرياض
الحي	الفيصلية
رقم رخصة البناء	1432/10124
تاريخ رخصة البناء	1432/06/01 هـ
عمر العقار	5 سنوات
رقم المخطط التنظيمي	3251
رقم البلك	10
رقم القطعة	534 – 535 – 536 – 537 – 538 – 539 – 540 – 541 – 542 – 543 - 544 - 545
الغرض من التقرير	تحديث القوائم المالية
تاريخ معاينة على العقار	2018/05/30 م
تاريخ التقرير	2018/06/12 م
ملاحظات	-

نطاق العمل:

- تم الكشف على العقار من قبل فريق عمل مكتب استناد للتقييم العقاري بتاريخ 2018/05/30 م.
- تم جمع المعلومات عن العقار من الموقع وتم تحليل أسعار الأراضي والعقارات المعروضة للبيع للوصول إلى القيمة العادلة 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 أكراه.
- 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 لاشتراطات التقييم (IVSC) ومتوافقاً مع المواصفات القياسية الأمريكية الموحدة للتقييم المهني (USPAP) وميثاق الشرف المهني ومعايير التقييم العقاري.

المسافات بين موقع العقار والخدمات الرئيسية:

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

مميزات وسلبيات موقع العقار:

مميزات العقار:

- وقوع العقار في حي الفيصلية وبالقرب من ورش كبرى الشركات.
- قرب العقار من عدة محاورة (طريق الدائري الشرقي وطريق الدائري الجنوبي).
- سهولة الدخول والخروج من وإلى العقار.
- عرض الشوارع الداخلية في المخطط من 20 م2 إلى 25 م2، مما يسهل وقوف المعدات والسيارات.

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.
- النمط العمراني في المنطقة المحيطة.
- نظام البناء في منطقة العقار.

المخاطر المتعلقة بالعقار:

- التغيرات السلبية في الأوضاع الاقتصادية على المستوى الإقليمي والمحلي.
- الوضع المالي لمستأجري العقارات.
- 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 مما يتسبب في انخفاض معدلات الإشغال.
- ظهور منافسة سعرية 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 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

استناد
ESTNAD

صورة المخطط:

صورة صك الملكية:

بسم الله الرحمن الرحيم

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

الرقم : ٩١٠١٢٠٠٤٢٧١٩
التاريخ : ٢ / ٢ / ١٤٣٩ هـ

صك

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

فإن قطعة الارض ٥٣٤ و قطعة الارض ٥٣٥ و قطعة الارض ٥٣٦ و قطعة الارض ٥٣٧ و قطعة الارض ٥٣٨ و قطعة الارض ٥٣٩ و قطعة الارض ٥٤٠ و قطعة الارض ٥٤١ و قطعة الارض ٥٤٢ و قطعة الارض ٥٤٣ و قطعة الارض ٥٤٤ و قطعة الارض ٥٤٥ من المخطط رقم ٣٢٥١ الواقع في حي الفيصلية بمدينة الرياض .

وحدودها وأطوالها كالتالي:

شمالاً: شارع عرض ٢٠م بطول: (١٢٦,٦١) مائة و ستة و عشر ون متر و واحد و ستون سنتمتر

جنوباً: شارع عرض ٢٠م بطول: (١١٧,٧٢) مائة و سبعة عشر متر و اثنين و سبعون سنتمتر

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

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

ومساحتها :(٦,٠٩٨,٣٨) ستةآلاف و ثمانية و تسعون متر مربعاً و ثمانية و ثلاثون سنتمتراً مربعاً فقط

والمستند فى افراغها على الصك الصادر من هذه الإدارة برقم ٣١٠١١١٠٤٤٤٦٥ في ١٢ / ٧/ ١٤٣٨ هـ

قد انتقلت ملكيتها لـ: شركة تمدين الاولى العقارية بموجب سجل تجاري رقم ١٠١٠٨٩٦٦٢٢ في ١٤ / ١/ ١٤٣٩ هـ ،، بثمن وقدره [redacted] وعليه جرى التصديق تحريراً في ٢ / ٢/ ١٤٣٩ هـ لاعتماده ، وصلى الله على نبينا محمد وآله وصحبه وسلم.

وزارة العدل
كتابة العدل الأولى بالرياض
كتب العدل بمكتب رقم (٢٠)

الختم الرسمي

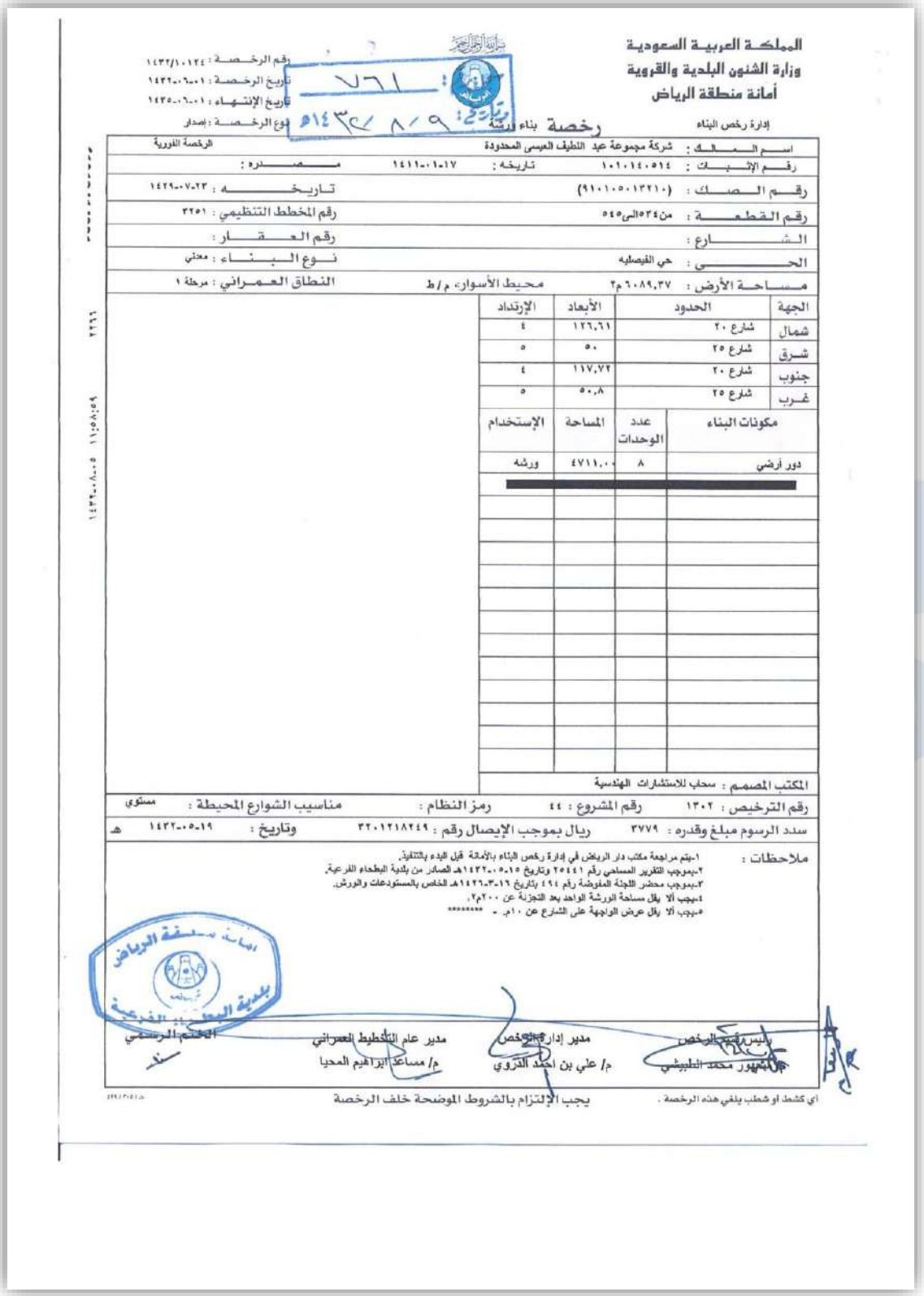
كاتب العدل

عبدالرحمن بن عبدالعزيز بن محمد العليان

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

مصلحة مطابع الحكومة - ٢٧٢٨٣٦ (هذا النموذج مخصص للاستخدام بالحاسب الآلي ويمنع تغليفه) نموذج رقم (١٠) صفحة ١ من ١

صورة رخصة البناء:



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

رخصة بناء ورشة

رقم الرخصة : ١٤٣٢/١٠١٢٤
تاريخ الرخصة : ١٤٣٢-٠٦-٠١
تاريخ الإنتهاء : ١٤٣٥-٠٦-٠١
نوع الرخصة : إصدار
تاريخ : ١٤٣٢/٨/٩هـ

اسم المالك :	شركة مجموعة عبد اللطيف العيسى المحدودة		الرخصة الدورية
رقم الإثبات :	١٠١٠١٤٠٥١٤	تاريخه : ١٤١١-٠١-١٧	مصدره :
رقم الصك :	(٩١٠١٠٥٠١٣٢١٠)		تاريخه : ١٤٢٩-٠٧-٢٣
رقم القطعة :	من٥٣٤الى٥٤٥		رقم المخطط التنظيمي : ٣٢٥١
الشارع :			رقم العقار :
الحي :	حي الفيصلية		نوع البناء : معدني
مساحة الأرض :	٦٠٨٩,٣٧ م٢	محيط الأسوار : م / ط	النطاق العمراني : مرحلة ١

الجهة	الحدود	الأبعاد	الإرتداد
شمال	شارع ٢٠	١٢٦,٦١	٤
شرق	شارع ٢٥	٥٠	٥
جنوب	شارع ٢٠	١١٧,٧٢	٤
غرب	شارع ٢٥	٥٠,٨	٥

مكونات البناء	عدد الوحدات	المساحة	الإستخدام
دور أرضي	٨	٤٧١١,٠٠	ورشه

المكتب المصمم : سحاب للاستشارات الهندسية

رقم الترخيص : ١٣٠٢ رقم المشروع : ٤٤ رمز النظام : مناسيب الشوارع المحيطة : مستوي

سدد الرسوم مبلغ وقدره : ٣٧٧٩ ريال بموجب الإيصال رقم : ٣٢٠١٢١٨٢٤٩ وتاريخ : ١٤٣٢-٠٥-١٩هـ

ملاحظات :
١-يتم مراجعة مكتب دار الرياض في إدارة رخص البناء بالأمانة قبل البدء بالتنفيذ.
٢-بموجب التقرير المساحي رقم ٢٥٤٤١ وتاريخ ١٤٣٢-٠٥-١٥هـ الصادر من بلدية البطحاء الفرعية.
٣-بموجب محضر اللجنة المفوضة رقم ٤٩٤ بتاريخ ١٤٢٦-٠٣-١٦هـ الخاص بالمستودعات والورش.
٤-يجب ألا يقل مساحة الورشة الواحد بعد التجزئة عن ٢٠٠م٢.
٥-يجب ألا يقل عرض الواجهة على الشارع عن ١٠م. - ********

الختم الرسمي | مدير عام التخطيط العمراني م/ مساعد ابراهيم المحيا | مدير إدارة الرخص م/ علي بن احمد الدروي | رئيس قسم الرخص م/ المشهور محمد الطبيطبي

أي كشط او شطب يلغي هذه الرخصة . يجب الإلتزام بالشروط الموضحة خلف الرخصة

وصف العقار:

الأرض

العقار هو عبارة أرض مقام عليها ورشة، بمساحة إجمالية للأرض 6,098.38 متر مربع حسب الصك المرفق من قبل العميل، مفصلة كالتالي:

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

المباني

مقام على الأرض ورشة سيارات مبنى معدني مكون من دور أرضي فقط بمساحة إجمالية للمباني 4,711 متر مربع 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
☑	☑	☑	☑
ملاحظات	-		

وصف تشطيبات العقار والأعمال الإنشائية								
نوع الواجهات		نوع الأرضيات		هل يوجد بالمبنى		نوع التكييف	الهيكل الإنشائي	نوع الأسقف
الشمالية	دهان وشينكو	الخارجي	صبه	☐ حوائط مزدوجة	☐ سلالم	☐ مركزي	☐ خرساني	☐ خرسانة مسلحة
الجنوبية	دهان وشينكو	استقبال	صبه	☐ زجاج مزدوج	☐ مصاعد	☑ منفصل	☐ حوائط حاملة	☑ كمرات حديد
الشرقية	كلادينج	المداخل	صبه	☐ جبس بالسقف	☐ مواقف	☐ شباك	☑ مباني معدنية	☐ كمرات خشبية
الغربية	دهان وشينكو	الأسطح	شينكو	☐ إضاءة مخفية	☑ بوابات	☐ أخرى	☐ مباني خشبية	☐ أخرى
نوعية العزل		حراري مائي أسقف وجدران						
ملاحظة		-						

استنار
ESTNAD

صور للعقار:

اسلوب التقييم المتبع لتقييم العقار:

طريقة المقارنة

تستعمل هذه الطريقة لمعرفة القيمة التقديرية للعقار موضوع التقييم والمحددة بالقيمة السوقية للعقار. لاستعمال هذه الطريقة يؤخذ بعين الاعتبار حالة العقار موضوع التقييم زمن التقييم، ومن ثم نقوم بدراسة العروض المشابهة للعقار في المنطقة المحيطة. يتم القيام ببعض التعديلات على اسعار العينات المشابهة للعقار موضوع التقييم بما لا يضر بالقيمة الأصلية للعقار نفسه وذلك حتى نستطيع مقاربتها للعقار موضوع 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 موضوع التقييم من السوق المحيطة على طريقتين رئيسيتين وهما المسح الميداني والتواصل مع الوكلاء.

إن طريقة المقارنة تعتمد في الأساس على معدلات القيمة السوقية للمنطقة المحيطة والتي يتواجد فيها العقار وإن أي تعديلات تطرأ على اسعار العقارات يجب أن تكون ضمن الحدود المذكورة ادناه.

طريقة رسملة الدخل

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

خطوات التقييم في طريقة رسملة 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 الرسملة.
- تحديد معامل الرسملة المناسب للعقار محل التقييم.
- تطبيق معدل الرسملة للوصول للقيمة السوقية.

المقارنات وعوامل التسوية:

البيان	موقع المقارنة	نوع المقارنة	الشوارع	طبيعة العقار	تاريخ البيع أو التقييم	مساوئ العقار	التخطيط / التنظيم	المساحة	سعر البيع	سعر المتر المربع	صافي التسوية	سعر المتر بعد التسوية	
المقارنة (1)	الفيصلية	أرض	جار جار 25م2 شرق 30م2 غرب	مستوي	2017/07/24م	لايوجد	صناعي	4,928.00م2	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)	%0.00 (0.00)	%0.00 (0.00)						
المقارنة (2)	الفيصلية	أرض	25م2 شمال جار 25م2 شرق 30م2 غرب	مستوي	2017/10/17م	لايوجد	صناعي	1,200.00م2	S.R 2,400,000.00	S.R 2,000.00	%10.00 -	**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)	%0.00 (0.00)	%0.00 (0.00)	%10.00 - -(200.00)					
المقارنة (2)	الفيصلية	أرض	20م2 شمال 30م2 جنوب 20م2 شرق جار	مستوي	عرض مباشر	لايوجد	صناعي	2,000.00م2	S.R 4,400,000.00	S.R 2,200.00	%10.00 -	**S.R 1,980.00**	
	%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)	%10.00 - -(220.00)					

متوسط سعر المتر للأرض في المنطقة	**SAR 1,860.00**	**ألف وثمانمائة وستون ريال سعودي**

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 60م2 شرق جار	عرض مباشر	20سنة	لايوجد	2م1,125.00	S.R 180,000.00	S.R 160.00	%10.00 +	**S.R 176.00**
	%15.00 + (24.00)	%0.00 (0.00)	%0.00 (0.00)	%0.00 (0.00)	%15.00 + (24.00)	%0.00 (0.00)	%20.00 - -(32.00)				
المقارنة (5)	السلي	مستودع	جار جار 60م2 شرق جار	عرض مباشر	20سنة	لايوجد	2م1,300.00	S.R 195,000.00	S.R 150.00	%15.00 +	**S.R 172.50**
	%15.00 + (22.50)	%0.00 (0.00)	%0.00 (0.00)	%0.00 (0.00)	%15.00 + (22.50)	%0.00 (0.00)	%15.00 - -(22.50)				
المقارنة (6)	السلي	مستودع	جار جار 60م2 شرق جار	عرض مباشر	5سنوات	لايوجد	2م15,000.00	S.R 1,800,000.00	S.R 120.00	%45.00 +	**S.R 174.00**
	%25.00 + (30.00)	%0.00 (0.00)	%0.00 (0.00)	%0.00 (0.00)	%0.00 (0.00)	%0.00 (0.00)	%20.00 + (24.00)				

متوسط سعر المتر التأجيري للمستودعات	**SAR 175.00**	**مائة وخمسة وسبعون ريال سعودي**

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	سنوات 5	عقد واحد	خمس سنوات	218,925.00	143,400.00
الراجحي ريت	مستودع	الرياض	المصانع	سنوات 10	عقد واحد	خمس سنوات	96,613.94	80,359.08
المعذر ريت	مستودع	الرياض	المصانع	سنوات 10	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	7.32%	6.95%
مشاركة ريت	مستودع	الرياض	المشاعل	٣٠ يونيو ٢٠١٧	90,000,000.00	9,000,000.00	8,550,000.00	10.00%	9.50%
-	-	-	-	-	-	-	-	**7.92%**	**7.75%**

معامل الرسملة "المردود المالي" تم تقدير المردود المالي 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 رسملة الدخل:

مساحة الأرض متر مربع			سعر المتر المربع للإيجار
6,098.38			175.00
إجمالي الإيجار السنوي			1,067,216.50
نسبة التشغيل والصيانة	0.00%	0.00	
صافي الإيجار السوي			1,067,216.50
معامل الرسملة			7.75%
القيمة الإجمالية للعقار رقماً			**13,770,535.48**
القيمة الإجمالية للعقار كتابتاً			**ثلاثةعشرة مليون وسبعمائة وسبعون ألف وخمسمائة وخمسة 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 / تم تقدير نسبة 0% لأن العقار مؤجر بعقد واحد والمستأجر فيه يتحمل تكاليف الإدارة والصيانة والتشغيل.

معامل الرسملة "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 2018/06/12 م، وعلى وضعه الراهن كما هو موضح أدناه: -

القيمة السوقية للعقار رقماً	**13,800,000.00**
القيمة السوقية للعقار كتابتاً	**ثلاثةعشرة مليون وثمانمائة ألف ريال سعودي**

المدير العام

إبراهيم بن محمد الجدوع

فرع / العقار

عضوية الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين

رقم / 1210000037

استناد ESTNAD
تقييم ودراسات عقارية
سجل تجاري C.R 1010559333
رقم عضوية C.C 11000181

الفرضيات والشروط:

- إن هذا التقييم هو قيمة تقديرية سوقية للعقار وقد تم مراعاة ظروف السوق، وتم اعتبار أنه لغرض إعداد 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 مسئولية 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 28 رمضان 1439هـ
الموافق 12 يونيو 2018م
رقم التقرير E1800104

أعد التقرير لشركة ملكية للاستثمار

السادة / شركة ملكية للاستثمار **المحترمين،**

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 2018/06/12 م وأن الغاية من إصداره هو لغرض تحديث القوائم المالية.

العقار المقدر هو عبارة أرض مقام عليها ورشة، بمساحة إجمالية للأرض 6,729.88 متر مربع حسب الصك المرفق من قبل العميل، وبمساحة إجمالية للمباني 5,233 متر مربع حسب رخصة البناء المرفقة من قبل العميل.

بناءً على الدراسة المنجزة فإننا نقدر القيمة السوقية للعقار وعلى وضعه في تاريخ 2018/06/12 م وأن القيمة السوقية للعقار هي **خمسة عشر مليون ومائتان ألف ريال سعودي** (**15,200,000 ريال سعودي**).

مراعيا الموقع، وكما هو موثق بتاريخ 2018/06/12 م.

المدير العام

إبراهيم بن محمد الجدوع

فرع / العقار

عضوية الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين

رقم / **1210000037**

استنار ESTNAD
تقييم ودراسات عقارية
سجل تجاري C.R 1010569333
رقم عضوية C.C 11000181

المحتويات

معلومات العقار 4

نطاق العمل 5

المسافات بين موقع العقار والخدمات الرئيسية 6

مميزات وسلبيات العقار 6

تحليل للمتغيرات بالسوق العقاري 7

موقع العقار محل التقييم على الأقمار الصناعية 8

إحداثيات العقار 8

صورة المخطط 9

صورة صك الملكية 10

صورة رخصة البناء 11

وصف العقار 12

الخدمات المتوفرة ومواصفات العقار 12

صور العقار 14

أساليب التقييم المتبعة لتقييم العقار 15

المقارنات العقارية وعوامل التسوية ..... 16 – 17

تحديد معدل الرسملة وافتراضات التشغيل 18

مواقع العقارات المقارنة 19

طريقة احتساب رسملة الدخل 20

تقدير القيمة السوقية للعقار 21

الفرضيات والشروط 21

معلومات العقار

نوع العقار	ورشة
اسم المالك	شركة تمدين الأولى العقارية
نسبة الملكية	100% لشركة تمدين الأولى العقارية
رقم الصك	310120042720
تاريخ الصك	1439/02/02 هـ
كتابة العدل	الرياض
المدينة	الرياض
الحي	الفيصلية
رقم رخصة البناء	1432/10131
تاريخ رخصة البناء	1432/06/01 هـ
عمر العقار	5 سنوات
رقم المخطط التنظيمي	3251
رقم البلك	10
رقم القطعة	522 – 423 – 524 – 526 – 527 – 528 – 529 – 530 – 531 – 532 533
الغرض من التقرير	تحديث القوائم المالية
تاريخ معاينة على العقار	2018/05/30 م
تاريخ التقرير	2018/06/12 م
ملاحظات	-

نطاق العمل:

- تم الكشف على العقار من قبل فريق عمل مكتب استناد للتقييم العقاري بتاريخ 2018/05/30 م.
- تم جمع المعلومات عن العقار من الموقع وتم تحليل أسعار الأراضي والعقارات المعروضة للبيع للوصول إلى القيمة العادلة 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 أكراه.
- 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 لاشتراطات التقييم (IVSC) ومتوافقاً مع المواصفات القياسية الأمريكية الموحدة للتقييم المهني (USPAP) وميثاق الشرف المهني ومعايير التقييم العقاري.

المسافات بين موقع العقار والخدمات الرئيسية:

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

مميزات وسلبيات موقع العقار:

مميزات العقار:

- وقوع العقار في حي الفيصلية وبالقرب من ورش كبرى الشركات.
- قرب العقار من عدة محاورة (طريق الدائري الشرقي وطريق الدائري الجنوبي).
- سهولة الدخول والخروج من وإلى العقار.
- عرض الشوارع الداخلية في المخطط من 20 م2 إلى 25 م2، مما يسهل وقوف المعدات والسيارات.

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.
- النمط العمراني في المنطقة المحيطة.
- نظام البناء في منطقة العقار.

المخاطر المتعلقة بالعقار:

- التغيرات السلبية في الأوضاع الاقتصادية على المستوى الإقليمي والمحلي.
- الوضع المالي لمستأجري العقارات.
- 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 مما يتسبب في انخفاض معدلات الإشغال.
- ظهور منافسة سعرية 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 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:

Bin Hashil Valley
Fahad Bin Mahmud
Abbas Bin Mohammed
Al Atafa
شارع العطافة
Al Dilami
شارع الديلمي
Ali Al Farsi
Kafr Anan
شارع كفر عنان
Al Deghaima
شارع الدغيمة
Al Deghetheriya
Al Rahif
شارع الرحيف
Dmath Lake
Mohammed Bin Warqa
Eastern Ring
ش عرض 100
ش عرض 30
ش عرض 25
ش عرض 20
ش عرض 10
ش عرض 6
ش عرض 8

صورة صك الملكية:

بسم الله الرحمن الرحيم

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

الرقم : ٣١٠١٢٠٠٤٢٧٢٠
التاريخ : ٢ / ٢ / ١٤٣٩ هـ

وزارة العدل

صك

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

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

وحدودها وأطوالها كالتالي:

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

ومساحتها :(٦,٧٢٩,٨٨) ستةآلاف و سبعمائة و تسعة و عشرون متر مربعاً و ثمانية و ثمانون سنتمتراً مربعاً فقط بلك ١٠

والمستند فى افراغها على الصك الصادر من هذه الإدارة برقم ٤١٠١٠٣٠٣٥٩٢٣ في ٦ / ٧/ ١٤٣٨ هـ

قد انتقلت ملكيتها لـ: 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.

كاتب العدل

عبدالرحمن بن عبدالعزيز بن محمد العليان

الختم الرسمي

وزارة العدل
كتابة العدل الاولى بالرياض

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

صفحة ١ من ١

نموذج رقم (١٢)

(هذا النموذج مخصص للاستخدام بالحاسب الآلي ويمنع تغليفه)

مصلحة مطابع الحكومة - ٢٧٢٨٣٦

صورة رخصة البناء:

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

رقم الرخصة : ١٤٣٢/١٠١٣١
تاريخ الرخصة : ١٤٣٢-٠٦-٠١
تاريخ الإنتهاء : ١٤٣٥-٠٦-٠١
نوع الرخصة : إصدار

رخصة بناء ورشة

الرخصة الورقية

اسم المالك :	شركة مجموعة عبد اللطيف العيسى المحدودة		
رقم الإثبات :	١٠١٠١٤٠٥١٤	تاريخه : ١٤١١-٠١-١٧	مصدره :
رقم الصك :	٣١٠١٠٨٠١٢٧٣٠		تاريخه : ١٤٢٩-٠٧-٢٣
رقم القطعة :	من٥٢٢الى٥٣٣		رقم المخطط التنظيمي : ٣٢٥١
الشارع :			رقم العقار :
الحي :	حي الفرصليه		نوع البناء : محلي
مساحة الأرض :	٦٧٢٩,٨٨ م٢	محيط الأسوار : م / ط	النطاق العمراني : مرحلة ١

الجهة	الحدود	الأبعاد	الإرتداد
شمال	شارع ٢٠م	١٣٩,٠٤	٤
شرق	شارع ٢٥م	٥٠	٥
جنوب	شارع ٢٠م	١٣٠,١٥	٤
غرب	شارع ٢٥م	٥٠,٨	٥

مكونات البناء	عدد الوحدات	المساحة	الإستخدام
دور ارضي	١٠	٥٢٣٣,٠	ورشه

المكتب المصمم : سحاب للاستشارات الهندسية

رقم الترخيص : ١٣٠٢ رقم المشروع : ٣٨ رمز النظام : مناسيب الشوارع المحيطة : مستوي

سدد الرسوم مبلغ وقدره : ٤١٩٧ ريال بموجب الإيصال رقم : ٣٢٠١٢١٨١٨١ وتاريخ : ١٤٣٢-٠٥-٢٠ هـ

ملاحظات :
١-تم مراجعة مكتب دار الرياض في إدارة رخص البناء بالأمانة قبل البدء بالتنفيذ.
٢-بموجب التقرير المساحي رقم ٢٣٧٢٠ وتاريخ ١٤٣٢-٠٥-٠٧ هـ الصادر من بلدية البطحاء الفرعية.
٣-بموجب محضر اللجنة المفوضة رقم ٤٩٤ بتاريخ ١٤٢٦-٠٣-١٦ هـ الخاص بالمستودعات والورش.
٤-يجب ألا يقل مساحة الورشة الواحد بعد التجزئة عن ٢٠٠م٢.
٥-يجب ألا يقل عرض الواجهة على الشارع عن ١٠م. - ********

أمانة منطقة الرياض
بلدية البطحاء الفرعية
الختم الرسمي

رئيس قسم الرخص
م/ مشهور محمد الطويلي

مدير إدارة الرخص
م/ علي بن محمد الدوري

مدير عام التخطيط العمراني
م/ مساعد ابراهيم المحيا

يجب الإلتزام بالشروط الموضحة خلف الرخصة

اي كشط او شطب يلغي هذه الرخصة

وصف العقار:

الأرض

العقار هو عبارة أرض مقام عليها ورشة، بمساحة إجمالية للأرض 6,729.88 متر مربع حسب الصك المرفق من قبل العميل، مفصلة كالتالي:

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

المباني

مقام على الأرض ورشة سيارات مبنى معدني مكون من دور أرضي فقط بمساحة إجمالية للمباني 5,233 متر مربع 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
☑	☑	☑	☑
ملاحظات	-		

وصف تشطيبات العقار والأعمال الإنشائية								
نوع الواجهات		نوع الأرضيات		هل يوجد بالمبنى		نوع التكييف	الهيكل الإنشائي	نوع الأسقف
الشمالية	دهان وشينكو	الخارجي	صبه	☐ حوائط مزدوجة	☐ سلالم	☐ مركزي	☐ خرساني	☐ خرسانة مسلحة
الجنوبية	دهان وشينكو	استقبال	صبه	☐ زجاج مزدوج	☐ مصاعد	☑ منفصل	☐ حوائط حاملة	☑ كمرات حديد
الشرقية	كلادينج	المداخل	صبه	☐ جبس بالسقف	☐ مواقف	☐ شباك	☑ مباني معدنية	☐ كمرات خشبية
الغربية	دهان وشينكو	الأسطح	شينكو	☐ إضاءة مخفية	☑ بوابات	☐ أخرى	☐ مباني خشبية	☐ أخرى
نوعية العزل		حراري مائي أسقف وجدران						
ملاحظة		-						

صور للعقار:

اسلوب التقييم المتبع لتقييم العقار:

طريقة المقارنة

تستعمل هذه الطريقة لمعرفة القيمة التقديرية للعقار موضوع التقييم والمحددة بالقيمة السوقية للعقار. لاستعمال هذه الطريقة يؤخذ بعين الاعتبار حالة العقار موضوع التقييم زمن التقييم، ومن ثم نقوم بدراسة العروض المشابهة للعقار في المنطقة المحيطة. يتم القيام ببعض التعديلات على اسعار العينات المشابهة للعقار موضوع التقييم بما لا يضر بالقيمة الأصلية للعقار نفسه وذلك حتى نستطيع مقاربتها للعقار موضوع 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 موضوع التقييم من السوق المحيطة على طريقتين رئيسيتين وهما المسح الميداني والتواصل مع الوكلاء.

إن طريقة المقارنة تعتمد في الأساس على معدلات القيمة السوقية للمنطقة المحيطة والتي يتواجد فيها العقار وإن أي تعديلات تطرأ على اسعار العقارات يجب أن تكون ضمن الحدود المذكورة ادناه.

طريقة رسملة الدخل

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

خطوات التقييم في طريقة رسملة 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 الرسملة.
- تحديد معامل الرسملة المناسب للعقار محل التقييم.
- تطبيق معدل الرسملة للوصول للقيمة السوقية.

المقارنات وعوامل التسوية:

البيان	موقع المقارنة	نوع المقارنة	الشوارع	طبيعة العقار	تاريخ البيع أو التقييم	مساوئ العقار	التخطيط / التنظيم	المساحة	سعر البيع	سعر المتر المربع	صافي التسوية	سعر المتر بعد التسوية	
المقارنة (1)	الفيصلية	أرض	جار جار 25م2 شرق 30م2 غرب	مستوي	2017/07/24م	لايوجد	صناعي	4,928.00م2	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)	%0.00 (0.00)	%0.00 (0.00)						
المقارنة (2)	الفيصلية	أرض	25م2 شمال جار 25م2 شرق 30م2 غرب	مستوي	2017/10/17م	لايوجد	صناعي	1,200.00م2	S.R 2,400,000.00	S.R 2,000.00	%10.00 -	**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)	%0.00 (0.00)	%0.00 (0.00)	%10.00 - -(200.00)					
المقارنة (2)	الفيصلية	أرض	20م2 شمال 30م2 جنوب 20م2 شرق جار	مستوي	عرض مباشر	لايوجد	صناعي	2,000.00م2	S.R 4,400,000.00	S.R 2,200.00	%10.00 -	**S.R 1,980.00**	
	%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)	%10.00 - -(220.00)					

متوسط سعر المتر للأرض في المنطقة	**SAR 1,860.00**	**ألف وثمانمائة وستون ريال سعودي**

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 60م2 شرق جار	عرض مباشر	20سنة	لايوجد	2م1,125.00	S.R 180,000.00	S.R 160.00	%10.00 +	**S.R 176.00**
	%15.00 + (24.00)	%0.00 (0.00)	%0.00 (0.00)	%0.00 (0.00)	%15.00 + (24.00)	%0.00 (0.00)	%20.00 - -(32.00)				
المقارنة (5)	السلي	مستودع	جار جار 60م2 شرق جار	عرض مباشر	20سنة	لايوجد	2م1,300.00	S.R 195,000.00	S.R 150.00	%15.00 +	**S.R 172.50**
	%15.00 + (22.50)	%0.00 (0.00)	%0.00 (0.00)	%0.00 (0.00)	%15.00 + (22.50)	%0.00 (0.00)	%15.00 - -(22.50)				
المقارنة (6)	السلي	مستودع	جار جار 60م2 شرق جار	عرض مباشر	5سنوات	لايوجد	2م15,000.00	S.R 1,800,000.00	S.R 120.00	%45.00 +	**S.R 174.00**
	%25.00 + (30.00)	%0.00 (0.00)	%0.00 (0.00)	%0.00 (0.00)	%0.00 (0.00)	%0.00 (0.00)	%20.00 + (24.00)				

متوسط سعر المتر التأجيري للمستودعات	**SAR 175.00**	**مائة وخمسة وسبعون ريال سعودي**

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	سنوات 5	عقد واحد	خمس سنوات	218,925.00	143,400.00
الراجحي ريت	مستودع	الرياض	المصانع	سنوات 10	عقد واحد	خمس سنوات	96,613.94	80,359.08
المعذر ريت	مستودع	الرياض	المصانع	سنوات 10	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	7.32%	6.95%
مشاركة ريت	مستودع	الرياض	المشاعل	٣٠ يونيو ٢٠١٧	90,000,000.00	9,000,000.00	8,550,000.00	10.00%	9.50%
-	-	-	-	-	-	-	-	**7.92%**	**7.75%**

معامل الرسملة "المردود المالي" تم تقدير المردود المالي 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 رسملة الدخل:

مساحة الأرض متر مربع			سعر المتر المربع للإيجار
6,729.88			175.00
إجمالي الإيجار السنوي			1,177,729.00
نسبة التشغيل والصيانة	0.00%	0.00	
صافي الإيجار السوي			1,177,729.00
معامل الرسملة			7.75%
القيمة الإجمالية للعقار رقماً			**15,196,503.23**
القيمة الإجمالية للعقار كتابتاً			**خمسةعشرة مليون ومائة وستة وتسعون ألف وخمسمائة و ثلاثة ريال سعودي و ثلاثة وعشرون 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 / تم تقدير نسبة 0% لأن العقار مؤجر بعقد واحد والمستأجر فيه يتحمل تكاليف الإدارة والصيانة والتشغيل.

معامل الرسملة "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 2018/06/12 م، وعلى وضعه الراهن كما هو موضح أدناه: -

القيمة السوقية للعقار رقماً	**15,200,000.00**
القيمة السوقية للعقار كتابتاً	**خمسةعشرة مليون ومائتان ألف ريال سعودي**

المدير العام

إبراهيم بن محمد الجدوع

فرع / العقار

عضوية الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين

رقم / 1210000037

استناد ESTNAD
تقييم ودراسات عقارية
سجل تجاري C.R 1010559333
رقم عضوية C.C 11000181

الفرضيات والشروط:

- إن هذا التقييم هو قيمة تقديرية سوقية للعقار وقد تم مراعاة ظروف السوق، وتم اعتبار أنه لغرض إعداد 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 مسئولية 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 28 رمضان 1439هـ
الموافق 12 يونيو 2018م
رقم التقرير E1800103

أعد التقرير لشركة ملكية للاستثمار

السادة / شركة ملكية للاستثمار **المحترمين،**

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 2018/06/12 م وأن الغاية من إصداره هو لغرض تحديث القوائم المالية.

العقار المقدر هو عبارة أرض مقام عليها ورشة، بمساحة إجمالية للأرض 7,341.13 متر مربع حسب الصك المرفق من قبل العميل، وبمساحة إجمالية للمباني 5,733 متر مربع حسب رخصة البناء المرفقة من قبل العميل.

بناءً على الدراسة المنجزة فإننا نقدر القيمة السوقية للعقار وعلى وضعه في تاريخ 2018/06/12 م وأن القيمة السوقية للعقار هي **ستة عشر مليون وستمائة ألف ريال سعودي** (**16,600,000 ريال سعودي**).

مراعيا الموقع، وكما هو موثق بتاريخ 2018/06/12 م.

المدير العام

إبراهيم بن محمد الجدوع

فرع / العقار

عضوية الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين

رقم / **1210000037**

استنار ESTNAD
تقييم ودراسات عقارية
سجل تجاري C.R 1010569333
رقم عضوية C.C 11000181

المحتويات

معلومات العقار 4

نطاق العمل 5

المسافات بين موقع العقار والخدمات الرئيسية 6

مميزات وسلبيات العقار 6

تحليل للمتغيرات بالسوق العقاري 7

موقع العقار محل التقييم على الأقمار الصناعية 8

إحداثيات العقار 8

صورة المخطط 9

صورة صك الملكية 10

صورة رخصة البناء 11

وصف العقار 12

الخدمات المتوفرة ومواصفات العقار 12

صور العقار 14

أساليب التقييم المتبعة لتقييم العقار 15

المقارنات العقارية وعوامل التسوية ..... 16 – 17

تحديد معدل الرسملة وافتراضات التشغيل 18

مواقع العقارات المقارنة 19

طريقة احتساب رسملة الدخل 20

تقدير القيمة السوقية للعقار 21

الفرضيات والشروط 21

معلومات العقار

نوع العقار	ورشة
اسم المالك	شركة تمدين الأولى العقارية
نسبة الملكية	100% لشركة تمدين الأولى العقارية
رقم الصك	810120042722
تاريخ الصك	1439/02/02 هـ
كتابة العدل	الرياض
المدينة	الرياض
الحي	الفيصلية
رقم رخصة البناء	1432/10149
تاريخ رخصة البناء	1432/06/01 هـ
عمر العقار	5 سنوات
رقم المخطط التنظيمي	3251
رقم البلك	11
رقم القطعة	508 – 509 – 510 – 511 – 512 – 513 – 514 – 515 – 516 – 517 518 – 519 – 520 – 521
الغرض من التقرير	تحديث القوائم المالية
تاريخ معاينة على العقار	2018/05/30 م
تاريخ التقرير	2018/06/12 م
ملاحظات	-

نطاق العمل:

- تم الكشف على العقار من قبل فريق عمل مكتب استناد للتقييم العقاري بتاريخ 2018/05/30 م.
- تم جمع المعلومات عن العقار من الموقع وتم تحليل أسعار الأراضي والعقارات المعروضة للبيع للوصول إلى القيمة العادلة 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 أكراه.
- 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 لاشتراطات التقييم (IVSC) ومتوافقاً مع المواصفات القياسية الأمريكية الموحدة للتقييم المهني (USPAP) وميثاق الشرف المهني ومعايير التقييم العقاري.

المسافات بين موقع العقار والخدمات الرئيسية:

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

مميزات وسلبيات موقع العقار:

مميزات العقار:

- وقوع العقار في حي الفيصلية وبالقرب من ورش كبرى الشركات.
- قرب العقار من عدة محاورة (طريق الدائري الشرقي وطريق الدائري الجنوبي).
- سهولة الدخول والخروج من وإلى العقار.
- عرض الشوارع الداخلية في المخطط من 20 م2 إلى 25 م2، مما يسهل وقوف المعدات والسيارات.

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.
- النمط العمراني في المنطقة المحيطة.
- نظام البناء في منطقة العقار.

المخاطر المتعلقة بالعقار:

- التغيرات السلبية في الأوضاع الاقتصادية على المستوى الإقليمي والمحلي.
- الوضع المالي لمستأجري العقارات.
- 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 مما يتسبب في انخفاض معدلات الإشغال.
- ظهور منافسة سعرية 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 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:

ESTNAD

صورة صك الملكية:

بسم الله الرحمن الرحيم

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

الرقم : ٨١٠١٢٠٠٤٢٧٢٢
التاريخ : ٢ / ٢ / ١٤٣٩ هـ

صك

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

فإن قطعة الارض ٥٠٨ و قطعة الارض ٥٠٩ و قطعة الارض ٥١٠ و قطعة الارض ٥١١ و قطعة الارض ٥١٢ و قطعة الارض ٥١٣ و قطعة الارض ٥١٤ و قطعة الارض ٥١٥ و قطعة الارض ٥١٦ و قطعة الارض ٥١٧ و قطعة الارض ٥١٨ و قطعة الارض ٥١٩ و قطعة الارض ٥٢٠ و قطعة الارض ٥٢١ من المخطط رقم ٣٢٥١ الواقع في حي الفيصلية بمدينة الرياض .

وحدودها وأطوالها كالتالي:

شمالاً: شارع عرض ٢٠م بطول: (١٥١,٤٧) مائة و واحد و خمسون متر و سبعة و اربعون سنتمتر

جنوباً: شارع عرض ٢٠م بطول: (١٤١,٥٨) مائة و واحد و اربعون متر و ثمانية و خمسون سنتمتر

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

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

ومساحتها :(٧,٣٤١,١٣) سبعةالاف و ثلاثمائة و واحد و أربعون متر مربعاً و ثلاثة عشر سنتمتراً مربعاً فقط

والمستند في افراغها على الصك الصادر من هذه الإدارة برقم ٣١٠١٢٠٠٤٠٢٤٩ في ١٢ / ٧/ ١٤٣٨ هـ

قد انتقلت ملكيتها لـ: 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
نائب العدل بالكتاب رقم (٢٠)

كاتب العدل
عبدالرحمن بن عبدالعزيز بن محمد العليان

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

(هذا النموذج مخصص للاستخدام بالحاسب الآلي ويمنع تغليفه)

نموذج رقم (١٠١) صفحة ١ من ١

مصلحة مطابع الحكومة - ٢٧٢٨٣١

صورة رخصة البناء:

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

رخصة بناء ورشة

رقم الرخصة : ١٤٣٢/١٠١٤٩
تاريخ الرخصة : ١٤٣٢-٠٦-٠١
تاريخ الإنتهاء : ١٤٣٥-٠٦-٠١
نوع الرخصة : إصدار

اسم المالك :	شركة مجموعة عبد اللطيف العيسى المحدودة		الرخصة اللورية
رقم الإثبات :	١٠١٠١٤٠٥١٤	تاريخه : ١٤١١-٠١-١٧	مصدره :
رقم الصك :	٣١٠١٠٥٠١٣٢٠٩		تاريخه : ١٤٢٩-٠٧-٢٣
رقم القطعة :	من٥٠٨الى٥٢١		رقم المخطط التنظيمي : ٣٢٥١
الشارع :			رقم العقار :
الحي :	حي الفيصليه		نوع البناء : معلني
مساحة الأرض :	٧٣١٤,٠٧ م٢	محيط الأسوار: ٠ م / ط	النطاق العمراني : مرحلة ١

الجهة	الحدود	الأبعاد	الإرتداد
شمال	شارع ٢٠	١٥١,٤٧	٤
شرق	شارع ٢٥	٥٠	٥
جنوب	شارع ٢٠	١٤١,٥٨	٤
غرب	شارع ٢٥	٥٠,٨	٥

مكونات البناء	عدد الوحدات	المساحة	الإستخدام
دور أرضي	١٠	٥٧٣٣,٠٠	ورشه

المكتب المصمم : سحاب للاستشارات الهندسية

رقم الترخيص : ١٣٠٢ رقم المشروع : ٣٨ رمز النظام : مناسيب الشوارع المحيطة : مستوى

سدد الرسوم مبلغ وقدره : ٤٥٩٧ ريال بموجب الإيصال رقم : ٣٢٠١٢١٨٢١٥ وتاريخ : ١٤٣٢-٠٥-٢٠ هـ

ملاحظات :
١-يتم مراجعة مكتب دار الرياض في إدارة رخص البناء بالأمانة قبل البدء بالتنفيذ.
٢-بموجب التقرير المساحي رقم ٢٣٧٠٧ وتاريخ ١٤٣٢-٠٥-٠٧ هـ الصادر من بلدية البطحاء الفرعية.
٣-بموجب محضر اللجنة المفوضة رقم ٤٩٤ بتاريخ ١٤٢٦-٠٣-١٦ هـ الخاص بالمستودعات والورش.
٤-يجب ألا يقل مساحة الورشة الواحد بعد التجزئة عن ٢٠٠م٢.
٥-يجب ألا يقل عرض الواجهة على الشارع عن ١٠م. - ********

أمانة منطقة الرياض
بلدية البطحاء الفرعية

الختم الرسمي | مدير عام التخطيط العمراني م/ مساعد ابراهيم المحيا | مدير إدارة الرخص م/ علي بن احمد الدرعي | رئيس قسم الرخص م/ المشهور محمد الطيبشي

اي كشط او شطب يلغي هذه الرخصة .

يجب الإلتزام بالشروط الموضحة خلف الرخصة

وصف العقار:

الأرض

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

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

المباني

مقام على الأرض ورشة سيارات مبنى معدني مكون من دور أرضي فقط بمساحة إجمالية للمباني 5,733 متر مربع 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
☑	☑	☑	☑
ملاحظات	-		

وصف تشطيبات العقار والأعمال الإنشائية								
نوع الواجهات		نوع الأرضيات		هل يوجد بالمبنى		نوع التكييف	الهيكل الإنشائي	نوع الأسقف
الشمالية	دهان وشينكو	الخارجي	صبه	☐ حوائط مزدوجة	☐ سلالم	☐ مركزي	☐ خرساني	☐ خرسانة مسلحة
الجنوبية	دهان وشينكو	استقبال	صبه	☐ زجاج مزدوج	☐ مصاعد	☑ منفصل	☐ حوائط حاملة	☑ كمرات حديد
الشرقية	كلادينج	المداخل	صبه	☐ جبس بالسقف	☐ مواقف	☐ شباك	☑ مباني معدنية	☐ كمرات خشبية
الغربية	دهان وشينكو	الأسطح	شينكو	☐ إضاءة مخفية	☑ بوابات	☐ أخرى	☐ مباني خشبية	☐ أخرى
نوعية العزل		حراري مائي أسقف وجدران						
ملاحظة		-						

صور للعقار:

اسلوب التقييم المتبع لتقييم العقار:

طريقة المقارنة

تستعمل هذه الطريقة لمعرفة القيمة التقديرية للعقار موضوع التقييم والمحددة بالقيمة السوقية للعقار. لاستعمال هذه الطريقة يؤخذ بعين الاعتبار حالة العقار موضوع التقييم زمن التقييم، ومن ثم نقوم بدراسة العروض المشابهة للعقار في المنطقة المحيطة. يتم القيام ببعض التعديلات على اسعار العينات المشابهة للعقار موضوع التقييم بما لا يضر بالقيمة الأصلية للعقار نفسه وذلك حتى نستطيع مقاربتها للعقار موضوع 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 موضوع التقييم من السوق المحيطة على طريقتين رئيسيتين وهما المسح الميداني والتواصل مع الوكلاء.

إن طريقة المقارنة تعتمد في الأساس على معدلات القيمة السوقية للمنطقة المحيطة والتي يتواجد فيها العقار وإن أي تعديلات تطرأ على اسعار العقارات يجب أن تكون ضمن الحدود المذكورة ادناه.

طريقة رسملة الدخل

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

خطوات التقييم في طريقة رسملة 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 الرسملة.
- تحديد معامل الرسملة المناسب للعقار محل التقييم.
- تطبيق معدل الرسملة للوصول للقيمة السوقية.

المقارنات وعوامل التسوية:

البيان	موقع المقارنة	نوع المقارنة	الشوارع	طبيعة العقار	تاريخ البيع أو التقييم	مساوئ العقار	التخطيط / التنظيم	المساحة	سعر البيع	سعر المتر المربع	صافي التسوية	سعر المتر بعد التسوية	
المقارنة (1)	الفيصلية	أرض	جار جار 25م2 شرق 30م2 غرب	مستوي	2017/07/24م	لايوجد	صناعي	4,928.00م2	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)	%0.00 (0.00)	%0.00 (0.00)						
المقارنة (2)	الفيصلية	أرض	25م2 شمال جار 25م2 شرق 30م2 غرب	مستوي	2017/10/17م	لايوجد	صناعي	1,200.00م2	S.R 2,400,000.00	S.R 2,000.00	%10.00 -	**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)	%0.00 (0.00)	%0.00 (0.00)	%10.00 - -(200.00)					
المقارنة (2)	الفيصلية	أرض	20م2 شمال 30م2 جنوب 20م2 شرق جار	مستوي	عرض مباشر	لايوجد	صناعي	2,000.00م2	S.R 4,400,000.00	S.R 2,200.00	%10.00 -	**S.R 1,980.00**	
	%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)	%10.00 - -(220.00)					

متوسط سعر المتر للأرض في المنطقة	**SAR 1,860.00**	**ألف وثمانمائة وستون ريال سعودي**

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 60م2 شرق جار	عرض مباشر	20سنة	لايوجد	2م1,125.00	S.R 180,000.00	S.R 160.00	%10.00 +	**S.R 176.00**
	%15.00 + (24.00)	%0.00 (0.00)	%0.00 (0.00)	%0.00 (0.00)	%15.00 + (24.00)	%0.00 (0.00)	%20.00 - -(32.00)				
المقارنة (5)	السلي	مستودع	جار جار 60م2 شرق جار	عرض مباشر	20سنة	لايوجد	2م1,300.00	S.R 195,000.00	S.R 150.00	%15.00 +	**S.R 172.50**
	%15.00 + (22.50)	%0.00 (0.00)	%0.00 (0.00)	%0.00 (0.00)	%15.00 + (22.50)	%0.00 (0.00)	%15.00 - -(22.50)				
المقارنة (6)	السلي	مستودع	جار جار 60م2 شرق جار	عرض مباشر	5سنوات	لايوجد	2م15,000.00	S.R 1,800,000.00	S.R 120.00	%45.00 +	**S.R 174.00**
	%25.00 + (30.00)	%0.00 (0.00)	%0.00 (0.00)	%0.00 (0.00)	%0.00 (0.00)	%0.00 (0.00)	%20.00 + (24.00)				

متوسط سعر المتر التأجيري للمستودعات	**SAR 175.00**	**مائة وخمسة وسبعون ريال سعودي**

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	سنوات 5	عقد واحد	خمس سنوات	218,925.00	143,400.00
الراجحي ريت	مستودع	الرياض	المصانع	سنوات 10	عقد واحد	خمس سنوات	96,613.94	80,359.08
المعذر ريت	مستودع	الرياض	المصانع	سنوات 10	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	7.32%	6.95%
مشاركة ريت	مستودع	الرياض	المشاعل	٣٠ يونيو ٢٠١٧	90,000,000.00	9,000,000.00	8,550,000.00	10.00%	9.50%
-	-	-	-	-	-	-	-	**7.92%**	**7.75%**

معامل الرسملة "المردود المالي" تم تقدير المردود المالي 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 رسملة الدخل:

مساحة الأرض متر مربع			سعر المتر المربع للإيجار
7341.13			SAR 175.00
إجمالي الإيجار السنوي			1,284,697.75
نسبة التشغيل والصيانة	0.00%	0.00	
صافي الإيجار السوي			1,284,697.75
معامل الرسملة			7.75%
القيمة الإجمالية للعقار رقماً			**SAR 16,576,745.16**
القيمة الإجمالية للعقار كتابتاً			**ستةعشرة مليون وخمسمائة وستة وسبعون ألف وسبعمائة وخمسة وأربعون ريال سعودي وستةعشرة 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 / تم تقدير نسبة 0% لأن العقار مؤجر بعقد واحد والمستأجر فيه يتحمل تكاليف الإدارة والصيانة والتشغيل.

معامل الرسملة "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 2018/06/12 م، وعلى وضعه الراهن كما هو موضح أدناه: -

القيمة السوقية للعقار رقماً	**SAR 16,600,000.00**
القيمة السوقية للعقار كتابتاً	**ستةعشرة مليون وستمائة ألف ريال سعودي**

المدير العام

إبراهيم بن محمد الجدوع

فرع / العقار

عضوية الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين

رقم / 1210000037

استنـاد ESTNAD
تقييم ودراسات عقارية
سجل تجاري C.R 1010559333
رقم عضوية C.C 11000181

الفرضيات والشروط:

- إن هذا التقييم هو قيمة تقديرية سوقية للعقار وقد تم مراعاة ظروف السوق، وتم اعتبار أنه لغرض إعداد 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 مسئولية 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 28 رمضان 1439هـ

الموافق 12 يونيو 2018م

رقم التقرير E1800108

أعد التقرير لشركة ملكية للاستثمار

السادة / شركة ملكية للاستثمار **المحترمين،**

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 المقدرة.

أن الهدف من هذا التقرير هو تقدير القيمة السوقية للعقار بتاريخ 2018/06/12 م وأن الغاية من إصداره هو لغرض تحديث القوائم المالية.

العقار المقدر هو عبارة أرض مقام عليها ورشة، بمساحة إجمالية للأرض 6,000 متر مربع حسب الصك المرفق من قبل العميل، وبمساحة إجمالية للمباني 5,168 متر مربع حسب رخصة البناء المرفقة من قبل العميل.

بناءً على الدراسة المنجزة فإننا نقدر القيمة السوقية للعقار وعلى وضعه في تاريخ 2018/06/12 م وأن القيمة السوقية للعقار هي **اثنان وثلاثون مليون وثلاثة ألف ريال سعودي** (**32,300,000 ريال سعودي**).

مراعيا الموقع، وكما هو موثق بتاريخ 2018/06/12 م.

المدير العام

إبراهيم بن محمد الجدوع

فرع / العقار

عضوية الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين

رقم / **1210000037**

استنار ESTNAD
تقييم ودراسات عقارية
سجل تجاري C.R 1010569333
رقم عضوية C.C 11000181

المحتويات

معلومات العقار 4

نطاق العمل 5

المسافات بين موقع العقار والخدمات الرئيسية 6

مميزات وسلبيات العقار 6

تحليل للمتغيرات بالسوق العقاري 7

موقع العقار محل التقييم على الأقمار الصناعية 8

إحداثيات العقار 8

صورة المخطط 9

صورة صك الملكية 10

صورة رخصة البناء 11

وصف العقار 12

الخدمات المتوفرة ومواصفات العقار 12

صور العقار 14

أساليب التقييم المتبعة لتقييم العقار 15

المقارنات العقارية وعوامل التسوية ..... 16 – 17

مواقع العقارات المقارنة 18

طريقة احتساب التكلفة 19

طريقة احتساب رسملة الدخل 20

تقدير القيمة السوقية للعقار 21

الفرضيات والشروط 21

معلومات العقار

نوع العقار	معرض ميزانين تجاري
اسم المالك	شركة تمدين الأولى العقارية
نسبة الملكية	100% لشركة تمدين الأولى العقارية
رقم الصك	810120042723
تاريخ الصك	1439/02/02 هـ
كتابة العدل	الرياض
المدينة	الرياض
الحي	الفيصلية
رقم رخصة البناء	1432/17964
تاريخ رخصة البناء	1432/10/09 هـ
عمر العقار	5 سنوات
رقم المخطط التنظيمي	3251
رقم البلك	-
رقم القطعة	24 - 25
الغرض من التقرير	تحديث القوائم المالية
تاريخ معاينة على العقار	2018/05/30 م
تاريخ التقرير	2018/06/12 م
ملاحظات	-

نطاق العمل:

- تم الكشف على العقار من قبل فريق عمل مكتب استناد للتقييم العقاري بتاريخ 2018/05/30 م.
- تم جمع المعلومات عن العقار من الموقع وتم تحليل أسعار الأراضي والعقارات المعروضة للبيع للوصول إلى القيمة العادلة 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 أكراه.
- 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 لاشتراطات التقييم (IVSC) ومتوافقاً مع المواصفات القياسية الأمريكية الموحدة للتقييم المهني (USPAP) وميثاق الشرف المهني ومعايير التقييم العقاري.

المسافات بين موقع العقار والخدمات الرئيسية:

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

مميزات وسلبيات موقع العقار:

مميزات العقار:

- وقوع العقار في حي الفيصلية وبالقرب من ورش كبرى الشركات.
- وقوع العقار على الطريق الدائري الشرقي.
- قرب العقار من عدة محاورة (طريق الدائري الشرقي وطريق الدائري الجنوبي).
- سهولة الدخول والخروج من وإلى العقار.
- عرض الشوارع الداخلية في المخطط من 20 م2 إلى 25 م2، مما يسهل وقوف المعدات والسيارات.

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 الإقليمي والمحلي.
- الوضع المالي لمستأجري العقارات.
- 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 مما يتسبب في انخفاض معدلات الإشغال.
- ظهور منافسة سعرية 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

استنـاد
ESTNAD

صورة المخطط:

صورة صك الملكية:

بسم الله الرحمن الرحيم

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

الرقم : ٨١٠١٢٠٠٤٢٧٢٣
التاريخ : ٢ / ٢ / ١٤٣٩ هـ

وزارة العدل

صك

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

فإن قطعة الارض ٢٤ و قطعة الارض ٢٥ من المخطط رقم ٣٢٥١ الواقع في حي الفيصلية بمدينة الرياض .

وحدودها وأطوالها كالتالي:

شمالاً: ممر مشاة عرض ١٠م بطول: (٦٠) ستون متر

جنوباً: قطعة رقم ٢٦ بطول: (٦٠) ستون متر

شرقاً: الدائري الشرقي عرض ١٠٠ متر بطول: (١٠٠) مائة متر

غرباً: شارع ٢٥م بطول: (١٠٠) مائة متراً

ومساحتها :(٦٠٠٠) ستةآلاف متر مربعاً فقط

والمستند في افراغها على الصك الصادر من هذه الإدارة برقم ٢١٠١١١٠٤٤٤٠٦ في ٧ / ٧/ ١٤٣٨ هـ

قد انتقلت ملكيتها لـ: 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.

كاتب العدل

عبدالرحمن بن عبدالعزيز بن محمد العليان

وزارة العدل
كتابة العدل الأولى بالرياض
الختم الرسمي كتب رقم (٢٠)

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

نموذج رقم صفحة (١ من ١)
(هذا النموذج مخصص للاستخدام بالحاسب الآلي ويمنع تغليفه)
مصلحة مطابع الحكومة - ٣٧٢٨٣٦

صورة رخصة البناء:

المملكة العربية
وزارة الشئون البلدية
أمانة منطقة ا
إدارة رخص البناء

أمانة منطقة الرياض
إدارة رخص البناء
الرقم الموحد: ١٤٣٤/٢٤٦٧٣
التاريخ: ١٤٣٤-٠٢-٠٥
المرفقات:
صادر ١٧٥٠

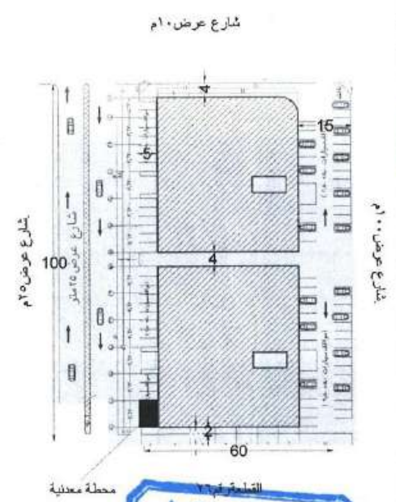
رقم الرخصة : ١٤٣٢/١٧٩٦٤
تاريخ الرخصة : ١٤٣٢-١٠-٠٩
تاريخ الإنتهاء : ١٤٣٥-١٠-٠٩
نوع الرخصة : تعديل مخططات البناء

رخصة بناء معارض تجارية

اسم المالك : شركة مجموعة عبد اللطيف العيسى المحدودة
رقم الإثبات : ١٠١٠١٤٠٥١٤ تاريخه : ١٤١١-٠١-١٧ مصدره :
رقم الصك : (٢١٠١١٦٠٠٤٧٥٢) تاريخه : ١٤٢٩-٠٧-٢٤
رقم القطعة : -٢٤و٢٥- رقم المخطط التنظيمي : ٣٢٥١
الشارع : رقم العقار :
الحي : حي الفيصليه نوع البناء : معدني+مسلح
مساحة الأرض : ٦٠٠٠ م٢ محيط الأسوار: م/ط النطاق العمراني : مرحلة ١

الجهة	الحدود	الأبعاد	الإرتداد
شمال	شارع عرض١٠م	٦٠	٤
شرق	شارع عرض١٠٠م	١٠٠	١٥
جنوب	القطعة رقم٢٦	٦٠	٢
غرب	شارع عرض٢٥م	١٠٠	٥

مكونات البناء	عدد الوحدات	المساحة	الإستخدام
ميزانين	٠	١٥٦٨,٠٠	تجاري
دور أرضي	٢	٣٦٠٠,٠٠	تجاري
غرفة كهرباء	٠	٢٠,٠٠	غرفة كهرباء
أسوار	١	١٢٠,٠٠	خدمات
[redacted]			



صرف شهادات اتمام البناء
كهرباء ماء بنك

المكتب المصمم : سحاب للاستشارات الهندسية
رقم الترخيص : ١٣٠٢ رقم المشروع : رمز النظام : مناسيب الشوارع المحيطة : مستوي
سدد الرسوم مبلغ وقدره : ريال بموجب الإيصال رقم : وتاريخ : هـ

ملاحظات : المكتب الهندسي: بدون مبلغ سداد: ٢٩٥٤ رقم الفاتورة: ٣٢٠١٢١٨٢٧٢ تاريخ الفاتورة: ١٩-٥-١٤٣٢هـ لتسديد رسوم الرخصة
*الرخصة عبارة عن اصدار .
١-بموجب التقرير المساحي برقم(١٤٣٢/٢٣٦٣٩) تاريخ ٧-٥-١٤٣٢هـ الصادر من بلدية البطحاء الفرعية . ٢-منطقة التقسيم :م١١١. ٣-الدخول والخروج جهة الشارع الرئيسي . ٤-أعطي الموافقة بموجب اعتماد المخططات من قبل مكتب دار الرياض للاستشارات الهندسية والذي يمثل الدفاع المدني لدى الامانة. ٥-اسم الشارع :الطريق الدائري الشرقي . ٦-الارتداد بين المباني لايقل عن ٤م . ٧-بموجب خطاب وزارة النقل رقم ٢/٢٢٢٢١ تاريخ ١٦-٩-١٤٣٢هـ. ٨-يوجد غرفة كهرباء في الارتداد الغربي البالغ ٥م على شارع عرض٢٥م بموجب المخططات المعتمدة على أن تكون ملاصقة للمبنى وعلى مستوى الدور الأرضي وبارتداد نظامي جهة الجار الجنوبي وتعالج معماريا بشكل جيد . ٩- المشروع عبارة عن مبنيين تجاريين والارتداد بينهما لا يقل عن ٤م . ١٠- تم زيادة مساحة الميزانين النظامية بمساحة (١٠٨م٢) بموجب قرار اللجنة المفوضة رقم ٨٦٦ وتاريخ ٢٩-١١-١٤٣٣هـ . ١١- المستند الذي يجب الالتزام به عند تنفيذ المنشأة هو رخصة البناء وان اختلفت عن المخططات المعتمدة. - ********

رئيس قسم الرخص	مدير إدارة الرخص	مدير عام التخطيط العمراني	الختم الرسمي
م/ محمد محمد الطبيشي	م/ علي بن أحمد الدروي	م/ سليمان عبدالرحمن الفراج	

أمانة منطقة الرياض
بلدية البطحاء الفرعية

اي كشط أو شطب يلغي هذه الرخصة . يجب الإلتزام بالشروط الموضحة خلف الرخصة

وصف العقار:

الأرض

العقار هو عبارة أرض مقام عليها معرض ميزانين، بمساحة إجمالية للأرض 6,000 متر مربع حسب الصك المرفق من قبل العميل، مفصلة كالتالي:

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

المباني

مقام على الأرض معرض ميزانين تجاري مبني من جدران بلك وأسقف معدنية مكون من دور أرضي وميزانين بمساحة إجمالية للمباني 5,186 متر مربع حسب رخصة البناء المرفقة من قبل العميل، مفصلة كالتالي:

البيان	القبو متر مربع	الدور الأرضي متر مربع	الميزانين	إجمالي المساحة متر مربع
المعرض التجاري	-	3,600.00	1,586.00	5,186.00
الإجمالي	**0.00**	**3,600.00**	**1,586.00**	**5,186.00**

الخدمات المتوفرة ومواصفات العقار:

الخدمات المتوفرة في منطقة العقار			
شبكة كهرباء	شبكة مياه	شبكة الصرف الصحي	صرف مياه الأمطار
☑	☑	☑	☑
ملاحظات	-		

وصف تشطيبات العقار والأعمال الإنشائية								
نوع الواجهات		نوع الأرضيات		هل يوجد بالمبنى		نوع التكييف	الهيكل الإنشائي	نوع الأسقف
الشمالية	دهان	الخارجي	سيراميك	☐ حوائط مزدوجة	☐ سلالم	☐ مركزي	☑ خرساني	☐ خرسانة مسلحة
الجنوبية	دهان	استقبال	سيراميك	☐ زجاج مزدوج	☐ مصاعد	☑ منفصل	☐ حوائط حاملة	☑ كمرات حديد
الشرقية	زجاج	المداخل	سيراميك	☑ جبس بالسقف	☐ مواقف	☐ شباك	☐ مباني معدنية	☐ كمرات خشبية
الغربية	دهان	الأسطح	شينكو	☑ إضاءة مخفية	☐ بوابات	☐ أخرى	☐ مباني خشبية	☐ أخرى
نوعية العزل				حراري مائي أسقف وجدران				
ملاحظة				-				

صور للعقار:

اسلوب التقييم المتبع لتقييم العقار:

طريقة المقارنة

تستعمل هذه الطريقة لمعرفة القيمة التقديرية للعقار موضوع التقييم والمحددة بالقيمة السوقية للعقار. لاستعمال هذه الطريقة يؤخذ بعين الاعتبار حالة العقار موضوع التقييم زمن التقييم، ومن ثم نقوم بدراسة العروض المشابهة للعقار في المنطقة المحيطة. يتم القيام ببعض التعديلات على اسعار العينات المشابهة للعقار موضوع التقييم بما لا يضر بالقيمة الأصلية للعقار نفسه وذلك حتى نستطيع مقاربتها للعقار موضوع 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 موضوع التقييم من السوق المحيطة على طريقتين رئيسيتين وهما المسح الميداني والتواصل مع الوكلاء.

إن طريقة المقارنة تعتمد في الأساس على معدلات القيمة السوقية للمنطقة المحيطة والتي يتواجد فيها العقار وإن أي تعديلات تطرأ على اسعار العقارات يجب أن تكون ضمن الحدود المذكورة ادناه.

طريقة رسملة الدخل

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

خطوات التقييم في طريقة رسملة 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 الرسملة.
- تحديد معامل الرسملة المناسب للعقار محل التقييم.
- تطبيق معدل الرسملة للوصول للقيمة السوقية.

المقارنات وعوامل التسوية:

البيان	موقع المقارنة	نوع المقارنة	الشوارع	طبيعة العقار	تاريخ البيع أو التقييم	مساوئ العقار	التخطيط / التنظيم	المساحة	سعر البيع	سعر المتر المربع	صافي التسوية	سعر المتر بعد التسوية
المقارنة (1)	الربوة	أرض	جار جار 100م2 شرق جار	مستوي	2016/07/24م	لايوجد	تجاري رئيسي	2م2,500.00	S.R 16,250,000.00	S.R 6,500.00	%30.00 -	**S.R 4,550.00**
	%20.00 -	%0.00	%0.00	%0.00	%0.00	%0.00	%0.00	%10.00 -				
	-(1,300.00)	(0.00)	(0.00)	(0.00)	(0.00)	(0.00)	(0.00)	-(650.00)				
المقارنة (2)	الروابي	أرض	15م2 شمال 15م2 جنوب 15م2 شرق 100م2 غرب	مستوي	2016/02/17م	لايوجد	تجاري رئيسي	2م7,000.00	S.R 42,000,000.00	S.R 6,000.00	%25.00 -	**S.R 4,500.00**
	%25.00 -	%0.00	%0.00	%0.00	%0.00	%0.00	%0.00	%0.00				
	-(1,500.00)	(0.00)	(0.00)	(0.00)	(0.00)	(0.00)	(0.00)	(0.00)				
المقارنة (3)	المناخ	أرض	100م2 شمال 15م2 جنوب 15م2 شرق جار	مستوي	2016/10/17م	لايوجد	تجاري رئيسي	2م3,500.00	S.R 13,125,000.00	S.R 3,750.00	%20.00 +	**S.R 4,500.00**
	%20.00 +	%0.00	%0.00	%0.00	%0.00	%0.00	%0.00	%0.00				
	(750.00)	(0.00)	(0.00)	(0.00)	(0.00)	(0.00)	(0.00)	(0.00)				

متوسط سعر المتر للأرض في المنطقة	**SAR 4,550.00**	**أربعةآلاف وخمسمائة وخمسون ريال سعودي**

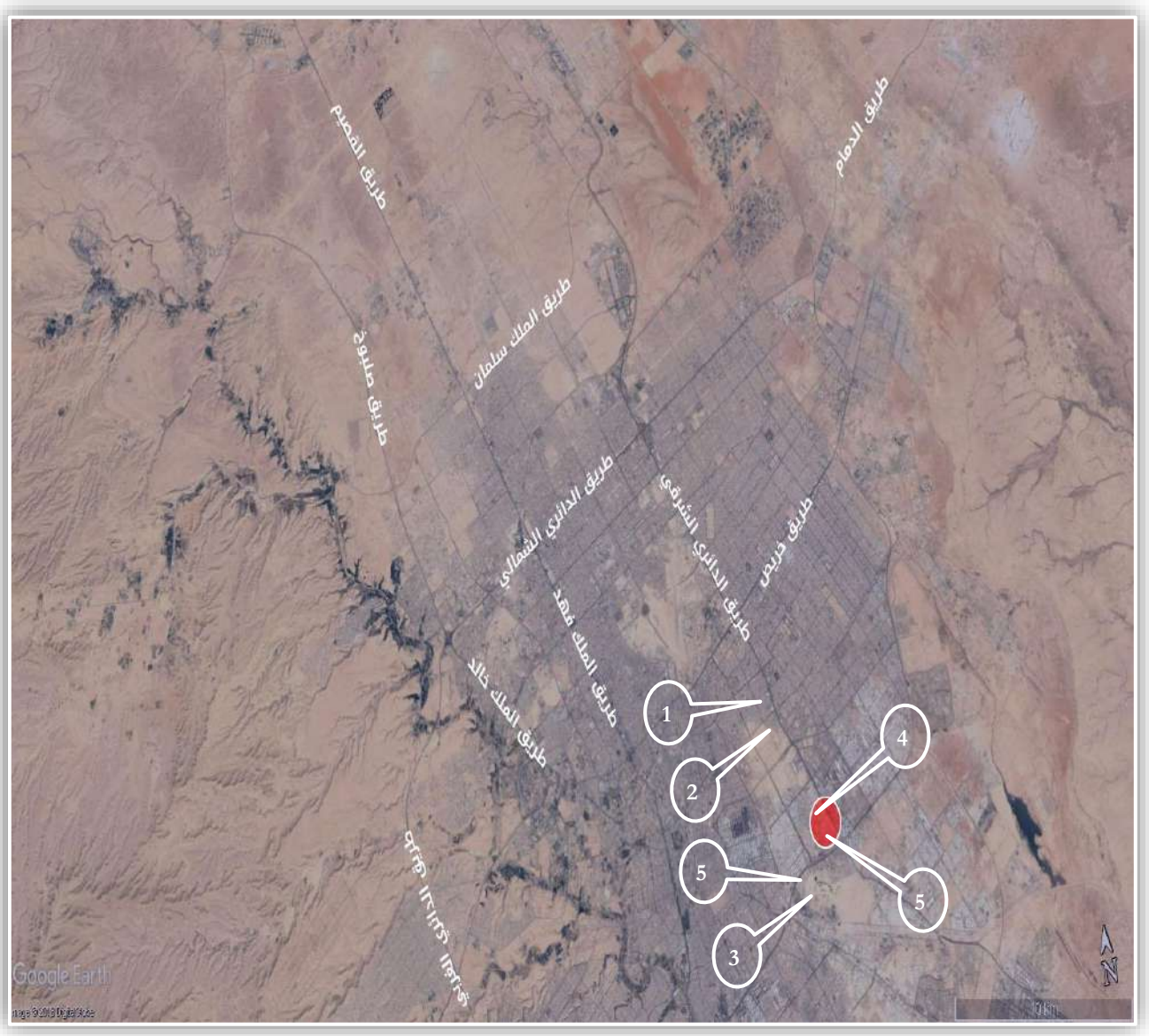
ESTNAD

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 100م2 شرق جار	عرض مباشر	جديد	لايوجد	165.00م2	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 (0.00)	5.00% - (35.00)-	%0.00 (0.00)	25.00% - (175.00)-				
المقارنة (5)	الفيصلية	معرض ميزانين	جار جار 100م2 شرق جار	عرض مباشر	5سنوات	لايوجد	660.00م2	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 (0.00)	%0.00 (0.00)	%0.00 (0.00)	10.00% - (54.00)-				
المقارنة (6)	الفيصلية	معرض ميزانين	جار جار جار 60م2 غرب	عرض مباشر	جديد	لايوجد	293.00م2	S.R 161,150.00	S.R 550.00	10.00% -	**S.R 495.00**
		%0.00 (0.00)	10.00% + (55.00)	%0.00 (0.00)	5.00% - (27.50)-	%0.00 (0.00)	15.00% - (82.50)-				

متوسط سعر المتر التأجيري للمعرض	**SAR 500.00**	**خمسمائة ريال سعودي**

المصدر: وزارة العدل، والوكلاء العقاريين.

مواقع العقارات المقارنة:



طريقة احتساب التكلفة:

الوصف	المساحة (م2)
قبو	-
أرضي تجاري	3,600.00
ميزانين	1,568.00
ملاحق علوية	-
إجمالي مساحات البناء	**5,168.00**

#	مسطح البناء (م2)	سعر المترالمربع للبناء	الاجمالي
أعمال التجهيزات الأولية للموقع	5,168.00	100.00	516,800.00
أعمال الهيكل الخرساني	5,168.00	400.00	2,067,200.00
أعمال الالكتروميكانيكال	5,168.00	100.00	516,800.00
أعمال التشطيبات	5,168.00	500.00	2,584,000.00
إجمالي تكلفة الإنشاء		5,684,800.00	
سعر المتر المربع للبناء		1,100.00	

نسبة الإهلاك	عمر العقار الإفتراضي	عمر العقار الحالي	عمر العقار المتبقي
	40.00	5.00	35.00
	قيمة المبنى الجديد	قيمة الإهلاك	قيمة المبنى الحالية
	5,684,800.00	710,600.00	4,974,200.00

متوسط سعر متر البناء بعد احتساب الإهلاك		962.50	
الأرض	6,000.00	4,550.00	27,300,000.00

إجمالي القيمة للعقار رقماً	**SAR 32,274,200.00**
إجمالي القيمة للعقار كتابتاً	**اثنان وثلاثون مليون ومائتان وأربعة وسبعون ألف ومائتان ريال سعودي**

طريقة احتساب رسملة الدخل:

مساحة المعرض 1 متر مربع	2,584.00	سعر المتر المربع للإيجار	500.00	SAR	
مساحة المعرض 2 متر مربع	2,584.00	سعر المتر المربع للإيجار	500.00	SAR	

إجمالي الإيجار السنوي			2,584,000.00
نسبة التشغيل والصيانة	0.00%	0.00	
صافي الإيجار السوي			2,584,000.00
معامل الرسملة			8.00%

القيمة الإجمالية للعقار رقماً	**32,300,000.00**
القيمة الإجمالية للعقار كتابتاً	**اثنان وثلاثون مليون وثلاثمائة ألف ريال سعودي**

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 / تم تقدير نسبة 0% لأن العقار مؤجر بعقد واحد والمستأجر فيه يتحمل تكاليف الإدارة والصيانة والتشغيل.

معامل الرسملة "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 2018/06/12 م، وعلى وضعه الراهن كما هو موضح أدناه: -

القيمة السوقية للعقار رقماً	**32,300,000.00**
القيمة السوقية للعقار كتابتاً	**اثنان وثلاثون مليون وثلاثمائة ألف ريال سعودي**

المدير العام

إبراهيم بن محمد الجدوع

فرع / العقار

عضوية الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين

رقم / **1210000037**

استنار ESTNAD
تقييم ودراسات عقارية
سجل تجاري C.R 1010559333
رقم عضوية C.C 11000181

الفرضيات والشروط:

- إن هذا التقييم هو قيمة تقديرية سوقية للعقار وقد تم مراعاة ظروف السوق، وتم اعتبار أنه لغرض إعداد 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 مسئولية 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.