



شركة نجوم السلام

تقرير رقم: ٠١٩٧٥٥/ب/ ٢٠٠ م

بتاريخ: ٠٢/٠١/٢٠١٨ م

طرق واسلوب التقييم:

البيان	القيمة
القيمة بالتكلفة ارقام	٢٨,٠٢٤,٨٢٩ ريال
القيمة بالتكلفة كتابة	ثمانية وعشرون مليون وأربعة وعشرون ألف وثمانمائة وتسعة عشرون ريال سعودي
القيمة برسملة الدخل ارقام	٢٥,٠٠٠,٠٠٠ ريال
القيمة برسملة الدخل كتابة	خمسة وعشرون مليون ريال سعودي

القيمة النهائية للتقييم: (قيمة العقار العادلة)

البيان	القيمة
القيمة ارقام	٢٨,٠٢٤,٨٢٩ ريال
القيمة كتابة	ثمانية وعشرون مليون وأربعة وعشرون ألف وثمانمائة وتسعة عشرون ريال سعودي

أجرى التقييم:

الاسم: عبدالعزيز أحمد

رقم العضوية: ١٢٢٠٠٠٠١٥٦

اعتمد التقييم:

الاسم: عبدالله العضيبي

رقم العضوية: ١٢١٠٠٠٠١٤٦ اساسي



نجوم السلام
للتقييم العقاري
ت. ١٠١٠٤٦٧٤٤٠



شركة نجوم السلام

NJOOM ALSALAM CO.

رقم التقرير : ٢٠٠٠/ب/١٩٧٥٥ التاريخ : ٢٠١٨/١١/٠٢ تاريخ الطلب : ٢٠١٨/١١/٠١

السادة / شركة ملكية للاستثمار

نرفق لكم فيما يلي نتائج معاينة وتقييم

بموجب صك ملكية رقم ٩١٠١١٥٠٥١٢٨٠ وتاريخ ١٤٣٩/٠٢/١٠ الصادر من كتابة عدل الاولى بالرياض فسخ البناء رقم ١٤٣٢/١٠١٣٧ وتاريخ ١٤٣٢/٠٦/٠١

للعمل : الاولى بالرياض - وجواله - عمر المبنى بالسنتين ٥ سنة تقريبا نوع المبنى ☒ جديد ☐ تم سكنه من قبل

بيانات اساسية عن العقار									
الموقع		حدود العقار			الموقع العام	نوع العقار	التصميم المعماري	المنسوب	الخدمات
المدينة/ الرياض	شمالا	شارع عرض ٢٠ م	بطول 89.34	م	☒ داخل النطاق	☐ سكني	☐ ردي	☐ مرتفع	☒ هاتف
الحي/ الفيصلية	جنوب	شارع عرض ٢٥ م	بطول 57.61	م	☐ المرحلة الاولى	☐ تجاري	☒ جيد	☒ مستوي	☒ مياه
رقم المخطط/ ٣٢٥١	شرقا	شارع عرض ٢٥ م	بطول 203.11	م	☐ المرحلة الثانية	☐ سكني تجاري	☐ ممتاز	☐ منخفض	☒ كهرباء
رقم القطعة/ من ٥٥٦ الى ٥٧٧	غربا	شارع عرض ٢٥ م	بطول 214.14	م	☐ خارج النطاق	☒ أخرى			☐ صرف
رقم البلك / -	حالة المبنى	☐ رديء	☒ جيد	☐ ممتاز	الجار/	☒ مبني	☐ غير مبني	اقرب شارع/ الطريق الدائري الشرقي	على بعد 150
الشوارع/	☒ مسفلته	☐ غير مسفلته	☒ مضاءه	☐ غير مضاءه	في حالة تقييم عمارة سكنية او تجارية يتم تحديد				
نوع الواجهات والابواب		نوع الأرضيات		عدد الشقق		إيجارها		ريال سنويا	
الشمالية/ هنقر		الأحواش/ -		عدد اغلالت التجارية		إيجارها		ريال سنويا	
الجنوبية/ كنلاديج		الإستقبال/ اسفلت+اسمنت		إجمالي الإيجارات السنوية للعقار		ريال			
الشرقية/ كنلاديج		المدخل/ اسفلت+اسمنت		☐ العقار مؤجر بالقيمة الموضحة أعلاه.					
الغربية/ هنقر		الغرف/ سيراميك		☐ العقار جديد ومتوقع إيجاره كما هو موضح اعلاه .					
الأبواب الخارجية/ حديد		الأبواب الداخلية/ حديد+زجاج		الإحداثيات / شمال :		26.636032			
تقييم الأرض والمباني		الإحداثيات / شرق :		46.798635					
الاستعمال	المساحة م ٢	سعر المتر بالريال	إجمالي السعر بالريال	إجمالي مساحة مسطح البناء					
قطعة الأرض/	14,713.87	1,700.00	25,013,579.00	0.00 م ٢					
القبو /	0.00	0.00	-	خاص باستخدام الشركة:					
الدور الأرضي /	12,045.00	250.00	3,011,250.00	تاريخ التقييم: 2018/01/02					
الدور الأول /	0.00	0.00	-	تم تدقيق التقييم من قبل / وسيم الدجاني					
الدور المتكرر /	0.00	0.00	-	اسم المدير : عبدالله العضيف ١٢١٠٠٠١٤٦					
الملاحق /	0.00	0.00	-	المسمى الوظيفي : المدير التنفيذي					
الأسوار /	0.00	0.00	-	التوقيع :					
المسبح /	0.00	0.00	-	الختم					
حدائق /	0.00	0.00	-	نجوم السلام					
موقف السيارة /	0.00	0.00	-	للتقييم العقاري					
أخرى /	0.00	0.00	-	١010467440					
المباني الاخرى /	0.000	0.000	0.000	Appraisal Institute Professionals Providing Real Estate Solutions					
إجمالي التكاليف :		28,024,829.00		خضوع العقار لنظام الأراضي البيضاء ☐ نعم ☐ لا					
ثمانية وعشرين مليون و اربعة وعشرين الف و ثمانية مائة و تسعة و عشرين ريال سعودي									
الملاحظات / . العقار عبارة عن بلك ٤ شوارع مقام عليها ورش (مركز صيانة للسيارات) وهي قريه منا لطريق السريع									
الحل الأدنى		0.00		الحل الأعلى		0.00			



رقم التقرير : ١٩٧٥٥/ب/٢٠٠م
التاريخ :

الصور الفوتوغرافية



المدير التنفيذي

المقيم

الاسم : عبدالعزيز أحمد ١٥٦٠٠٠٠١٢٢٠٠٠٠ عبدالله العضيبي ١٤٦٠٠٠٠٠١٢١٠٠٠٠٠
 نجوم السلام
 للتقييم العقاري
 1010467440
 التوقيع :



مركز التحكيم التجاري لدول مجلس التعاون لدول الخليج العربية
GCC Commercial Arbitration Centre





شركة نجوم السلام

تقرير رقم: ١٩٧٥١/ب/٢٠٠ م

بتاريخ: ٢٠١٨/٠١/٠٢ م

طرق واسلوب التقييم:

البيان	القيمة
القيمة بالتكلفة ارقام	٩,٦٧٨,٨٤٥ ريال
القيمة بالتكلفة كتابة	تسعة مليون وثمانية وسبعة وثمانون ألف وثمانمائة وخمسة وأربعون ريال سعودي فقط
القيمة برسملة الدخل ارقام	١١,٧٦٤,٧٠٥ ريال
القيمة برسملة الدخل كتابة	احدى عشر مليون وسبعمائة وأربعة وستون ألف وسبعمائة وخمسة ريال سعودي

القيمة النهائية للتقييم: (قيمة العقار العادلة)

البيان	القيمة
القيمة ارقام	١١,٧٦٤,٧٠٥ ريال
القيمة كتابة	احدى عشر مليون وسبعمائة وأربعة وستون ألف وسبعمائة وخمسة ريال سعودي

أجرى التقييم:

الاسم: عبدالعزيز أحمد

رقم العضوية ١٢٢٠٠٠٠١٥٦

اعتمد التقييم:

الاسم: عبدالله العضيف

رقم العضوية: ١٢١٠٠٠٠١٤٦ اساسي





شركة نجوم السلام

NJOOM ALSALAM CO.

رقم التقرير : ٢٠١٨/ب/١٩٧٥١

تقرير تقييم وتسعير عقار

التاريخ: ٢٠١٨/١١/٠٢

تاريخ الطلب: ٢٠١٨/١١/٠١

بدون ر. الملف: بدون

١٤٣٢/٠٦/٠١ وتاريخ

١٤٣٢/١٠/١٤٤ فسخ البناء رقم

نوع المبنى: جديد ☒ تم سكنه من قبل ☐

١٤٣٢/٠٦/٠١ وتاريخ

١٤٣٢/١٠/١٤٤ فسخ البناء رقم

نوع المبنى: جديد ☒ تم سكنه من قبل ☐

١٤٣٢/٠٦/٠١ وتاريخ

١٤٣٢/١٠/١٤٤ فسخ البناء رقم

نوع المبنى: جديد ☒ تم سكنه من قبل ☐

١٤٣٢/٠٦/٠١ وتاريخ

١٤٣٢/١٠/١٤٤ فسخ البناء رقم

نوع المبنى: جديد ☒ تم سكنه من قبل ☐

١٤٣٢/٠٦/٠١ وتاريخ

١٤٣٢/١٠/١٤٤ فسخ البناء رقم

نوع المبنى: جديد ☒ تم سكنه من قبل ☐

١٤٣٢/٠٦/٠١ وتاريخ

١٤٣٢/١٠/١٤٤ فسخ البناء رقم

نوع المبنى: جديد ☒ تم سكنه من قبل ☐

١٤٣٢/٠٦/٠١ وتاريخ

١٤٣٢/١٠/١٤٤ فسخ البناء رقم

نوع المبنى: جديد ☒ تم سكنه من قبل ☐

١٤٣٢/٠٦/٠١ وتاريخ

١٤٣٢/١٠/١٤٤ فسخ البناء رقم

نوع المبنى: جديد ☒ تم سكنه من قبل ☐

١٤٣٢/٠٦/٠١ وتاريخ

١٤٣٢/١٠/١٤٤ فسخ البناء رقم

نوع المبنى: جديد ☒ تم سكنه من قبل ☐

١٤٣٢/٠٦/٠١ وتاريخ

١٤٣٢/١٠/١٤٤ فسخ البناء رقم

نوع المبنى: جديد ☒ تم سكنه من قبل ☐

١٤٣٢/٠٦/٠١ وتاريخ

١٤٣٢/١٠/١٤٤ فسخ البناء رقم

نوع المبنى: جديد ☒ تم سكنه من قبل ☐

١٤٣٢/٠٦/٠١ وتاريخ

١٤٣٢/١٠/١٤٤ فسخ البناء رقم

نوع المبنى: جديد ☒ تم سكنه من قبل ☐

١٤٣٢/٠٦/٠١ وتاريخ

١٤٣٢/١٠/١٤٤ فسخ البناء رقم

نوع المبنى: جديد ☒ تم سكنه من قبل ☐

١٤٣٢/٠٦/٠١ وتاريخ

١٤٣٢/١٠/١٤٤ فسخ البناء رقم

نوع المبنى: جديد ☒ تم سكنه من قبل ☐

١٤٣٢/٠٦/٠١ وتاريخ

١٤٣٢/١٠/١٤٤ فسخ البناء رقم

نوع المبنى: جديد ☒ تم سكنه من قبل ☐

١٤٣٢/٠٦/٠١ وتاريخ

١٤٣٢/١٠/١٤٤ فسخ البناء رقم

نوع المبنى: جديد ☒ تم سكنه من قبل ☐

١٤٣٢/٠٦/٠١ وتاريخ

١٤٣٢/١٠/١٤٤ فسخ البناء رقم

نوع المبنى: جديد ☒ تم سكنه من قبل ☐

١٤٣٢/٠٦/٠١ وتاريخ

١٤٣٢/١٠/١٤٤ فسخ البناء رقم

نوع المبنى: جديد ☒ تم سكنه من قبل ☐

السادة / شركة ملكية للاستثمار

نرفق لكم فيما يلي نتائج معاينة وتقييم

بموجب صك ملكية رقم ٩١٠١٢٠٠٤٢٧٢١ وتاريخ ١٤٣٩/٠٢/٠٢ الصادر من كتابة عدل

للمعمل : شركة ملكية للاستثمار

وجواله - عمر المبنى بالسنتين ٥ سنة تقريبا

نوع المبنى: جديد ☒ تم سكنه من قبل ☐

١٤٣٢/٠٦/٠١ وتاريخ

١٤٣٢/١٠/١٤٤ فسخ البناء رقم

نوع المبنى: جديد ☒ تم سكنه من قبل ☐

١٤٣٢/٠٦/٠١ وتاريخ

١٤٣٢/١٠/١٤٤ فسخ البناء رقم

نوع المبنى: جديد ☒ تم سكنه من قبل ☐

١٤٣٢/٠٦/٠١ وتاريخ

١٤٣٢/١٠/١٤٤ فسخ البناء رقم

نوع المبنى: جديد ☒ تم سكنه من قبل ☐

١٤٣٢/٠٦/٠١ وتاريخ

١٤٣٢/١٠/١٤٤ فسخ البناء رقم

نوع المبنى: جديد ☒ تم سكنه من قبل ☐

١٤٣٢/٠٦/٠١ وتاريخ

١٤٣٢/١٠/١٤٤ فسخ البناء رقم

نوع المبنى: جديد ☒ تم سكنه من قبل ☐

١٤٣٢/٠٦/٠١ وتاريخ

١٤٣٢/١٠/١٤٤ فسخ البناء رقم

نوع المبنى: جديد ☒ تم سكنه من قبل ☐

١٤٣٢/٠٦/٠١ وتاريخ

١٤٣٢/١٠/١٤٤ فسخ البناء رقم

نوع المبنى: جديد ☒ تم سكنه من قبل ☐

١٤٣٢/٠٦/٠١ وتاريخ

١٤٣٢/١٠/١٤٤ فسخ البناء رقم

نوع المبنى: جديد ☒ تم سكنه من قبل ☐

١٤٣٢/٠٦/٠١ وتاريخ

١٤٣٢/١٠/١٤٤ فسخ البناء رقم

نوع المبنى: جديد ☒ تم سكنه من قبل ☐

١٤٣٢/٠٦/٠١ وتاريخ

١٤٣٢/١٠/١٤٤ فسخ البناء رقم

نوع المبنى: جديد ☒ تم سكنه من قبل ☐

١٤٣٢/٠٦/٠١ وتاريخ

١٤٣٢/١٠/١٤٤ فسخ البناء رقم

نوع المبنى: جديد ☒ تم سكنه من قبل ☐

١٤٣٢/٠٦/٠١ وتاريخ

١٤٣٢/١٠/١٤٤ فسخ البناء رقم

نوع المبنى: جديد ☒ تم سكنه من قبل ☐

١٤٣٢/٠٦/٠١ وتاريخ

١٤٣٢/١٠/١٤٤ فسخ البناء رقم

نوع المبنى: جديد ☒ تم سكنه من قبل ☐

١٤٣٢/٠٦/٠١ وتاريخ

١٤٣٢/١٠/١٤٤ فسخ البناء رقم

نوع المبنى: جديد ☒ تم سكنه من قبل ☐

١٤٣٢/٠٦/٠١ وتاريخ

١٤٣٢/١٠/١٤٤ فسخ البناء رقم

نوع المبنى: جديد ☒ تم سكنه من قبل ☐

١٤٣٢/٠٦/٠١ وتاريخ

١٤٣٢/١٠/١٤٤ فسخ البناء رقم

نوع المبنى: جديد ☒ تم سكنه من قبل ☐

بيانات اساسية عن العقار

الموقع	حدود العقار	الموقع العام	نوع العقار	التصميم المعماري	المنسوب	الخدمات
المدينة/ الرياض	شمالا شارع عرض ٢٠ م بطول 101.75 م	داخل النطاق ☒	سكني ☐	ردي ☐	مرتفع ☐	هاتف ☒
الحى/ الفيصلية	جنوب شارع عرض ٢٠ م بطول 92.87 م	المرحلة الاولى ☐	تجاري ☐	جيد ☒	مستوي ☒	مياه ☒
رقم المخطط/ ٣٢٥١	شرقا شارع عرض ٢٥ م بطول 50.00 م	المرحلة الثانية ☐	سكني تجاري ☐	ممتاز ☐	منخفض ☐	كهربية ☒
رقم القطعة/ ٥٥٥ الى ٥٤٦	غربا شارع عرض ٢٥ م بطول 50.80 م	خارج النطاق ☒	أخرى ☐			صرف ☐
رقم البلك /	حالة المبنى ☐ مسافته ☒ غير مسافته ☐ مضاء ☒ غير مضاء ☐	مبنى ☒ غير مبنى ☐	اقرب شارع/ طريق الدائري الشرقي	على بعد 150		

في حالة تقييم عمارة سكنية او تجارية يتم تحديد

نوع الواجبات والابواب	نوع الأرضيات	عدد الشقق	إيجارها	ريال سنويا
الشمالية/ هنقر	الأحواش/ -	عدد اخلاط التجارية	إيجارها	ريال سنويا
الجنوبية/ هنقر	الإستقبال/ اسفلت+اسمنت	إجمالي الإيجارات السنوية للعقار		ريال
الشرقية/ كلابدينج	المدخل/ اسفلت+اسمنت	العقار مؤجر بالقيمة الموضحة أعلاه.		
الغربية/ هنقر	الغرف/ سيراميك	العقار جديد ومتوقع إيجاره كما هو موضح أعلاه.		
الأبواب الخارجية/ حديد	الأبواب الداخلية/ حديد+زجاج	الإحداثيات / شمال : 24.636991		
		الإحداثيات / شرق : 46.798177		

تقييم الأرض والمباني

الاستعمال	المساحة م ٢	سعر المتر بالريال	إجمالي السعر بالريال	إجمالي مساحة مسطح البناء
قطعة الأرض/	4,865.50	1,800.00	8,757,900.00	0.00 م ٢
القبو /	0.00	0.00	-	
الدور الأرضي /	3,663.78	250.00	915,945.00	خاص باستخدام الشركة:
الدور الأول /	0.00	0.00	-	تاريخ التقييم: 2018/01/02
الدور المتكرر /	0.00	0.00	-	تم تدقيق التقييم من قبل / وسيم الدجاني
الملاحق /	0.00	0.00	-	اسم المدير : عبدالله العضيبي ١٢١٠٠٠٠١٤٦
الأسوار /	0.00	0.00	-	المسمى الوظيفي: المدير التنفيذي
المسبح /	0.00	0.00	-	التوقيع:
حدائق /	0.00	0.00	-	الختم:
موقف السيارة /	0.00	0.00	-	
أخرى /	20.00	250.00	5,000.00	
المباني الأخرى /	0.000	0.000	0.000	

9,678,845.00

إجمالي التكاليف :

خضوع العقار لنظام الأراضي البيضاء ☐ نعم ☐ لا

تسعة مليون و ستة مائة و ثمانية و سبعين الف و ثمانية مائة و خمسة و اربعين ريال سعودي

الملاحظات / . العقار عبارة عن بلك علة ٤ شوارع مقام عليها ورشه مركز صيانة ومطالبات للسيارات وهي قريبه الطريق السريع

الحد الأدنى	0.00	الحد الأعلى
-------------	------	-------------



الصور الفوتغرافية





شركة نجوم السلام

تقرير رقم : ٠١٩٧٥٠ / ب / ٢٠٠ م

التاريخ : ٢٠١٨/٠١/٠٢ م

طريق واسلوب التقييم:

البيان	القيمة
القيمة بالتكلفة ارقام	١٢,١٥٤,٨٣٤
القيمة بالتكلفة كتابة	اثني عشر مليون ومائة وأربعة وخمسون ألف وثمانمائة وأربعة وثلاثون ريال سعودي
القيمة برسملة الدخل ارقام	١٢,٩١٤,٢١٦
القيمة برسملة الدخل كتابة	اثني عشر مليون وتسعمائة وأربعة عشر ألف ومائتين وستة عشر ريال سعودي

القيمة النهائية للتقييم: تم احتساب قيمة العقار

البيان	القيمة
القيمة ارقام	١٢,٩١٤,٢١٦
القيمة كتابة	اثني عشر مليون وتسعمائة وأربعة عشر ألف ومائتين وستة عشر ريال سعودي

أجرى التقييم:

الاسم: عبدالعزيز أحمد

رقم العضوية : ١٢٢٠٠٠٠١٥٦

اعتمد التقييم:

الاسم: عبدالله العضيف

رقم العضوية: ١٢١٠٠٠٠١٤٦ اساسي





رقم التقرير : ٢٠٠/ب/١٩٧٥٠ م

التاريخ :

الصور الفوتغرافية



المدير التنفيذي

المقيم

الاسم : عبدالعزيز أحمد ١٢٢٠٠٠١٥٦ عبدالله العضيبي ١٢١٠٠٠١٤٦

نجوم السلام

التقييم العقاري

١٥١٥٤٦٧٤٤٠

التوقيع :



مركز التحكيم التجاري الدولي لمجلس التعاون لدول الخليج العربية
GCLC Commercial Arbitration Centre





شركة نجوم السلام

تقرير رقم: ١٩٧٥٤/ب/ ٢٠٠ م

بتاريخ: ٢٠١٨/٠١/٠٢ م

طرق واسلوب التقييم:

البيان	القيمة
القيمة بالتكلفة ارقام	١٣,٤٢٢,٠٣٤ ريال
القيمة بالتكلفة كتابة	ثلاثة عشر مليون وأربعمائة وأثنان وعشرون ألف وأربعة وثلاثون ريال سعودي
القيمة برسمة الدخل ارقام	١٤,٢٥١,٥١٠ ريال
القيمة برسمة الدخل كتابة	أربعة عشر مليون ومائتان واثنان وخمسون ألف وخمسمائة وعشر ريال سعودي

القيمة النهائية للتقييم: (قيمة العقار العادلة)

البيان	القيمة
القيمة ارقام	١٤,٢٥١,٥١٠ ريال
القيمة كتابة	أربعة عشر مليون ومائتان واثنان وخمسون ألف وخمسمائة وعشر ريال سعودي

أجرى التقييم:

الاسم: عبدالعزيز أحمد

رقم العضوية: ١٢٢٠٠٠٠١٥٦

اعتمد التقييم:

الاسم: عيدالله الغضيب

رقم العضوية: ١٢١٠٠٠٠١٤٦ اساسي



نجوم السلام
للتقييم العقاري
س.ت ١٠١٠٤٦٧٤٤٠



شركة نجوم السلام

NJOOM ALSALAM CO.

رقم التقرير : ٢٠١٨/٠١/٠٢

تقرير تقييم وتسعير عقار

التاريخ: ٢٠١٨/٠١/٠٢

تاريخ الطلب: ٢٠١٨/٠١/٠١

غير مأهول ☐ مأهول ☒

السادة / شركة ملكية للاستثمار

نرفق لكم فيما يلي نتائج معاينة وتقييم ☐ أرض ☐ فيلا ☐ عمارة ☒ أخرى ☐ ورش ☐ ر. الطلب: ☐ ر. الملف: ☐ بدون

موجب صك ملكية رقم ٣١٠١٢٠٠٤٢٧٢٠ وتاريخ ١٤٣٩/٠٢/٠٢ الصادر من كتابة عدل الأولى بالرياض فسخ البناء رقم ١٤٣٢/١٠١٣١ وتاريخ ١٤٣٢/٠٦/٠١

للمعمل : شركة ملكية للاستثمار وجواله - عمر المبنى بالسنتين ٥ سنة تقريبا نوع المبنى ☐ جديد ☒ تم سكنه من قبل

بيانات أساسية عن العقار

الموقع	حدود العقار	الموقع العام	نوع العقار	التصميم المعماري	المنسوب	الخدمات
المدينة/ الرياض	شمالا شارع عرض ٢٠ م بطول 139.04 م	☒ داخل النطاق	☐ سكني	☐ ردي، ☐ مرتفع ☒ هاتف		
الحي/ الفيصلية	جنوبا شارع عرض ٢٠ م بطول 130.15 م	☐ المرحلة الاولى	☐ تجاري	☒ جيد ☐ مستوي ☒ مياه		
رقم المخطط/ ٣٢٥١	شرقا شارع عرض ٢٥ م بطول 50.00 م	☐ المرحلة الثانية	☐ سكني تجاري	☐ ممتاز ☐ منخفض ☒ كهرباء		
رقم القطعة/ من ٥٢٢ الى ٥٢٣	غربا شارع عرض ٢٥ م بطول 50.80 م	☐ خارج النطاق	☒ أخرى	☐ صرف		

رقم البلك / - حالة المبنى ☐ رديء ☒ جيد ☐ ممتاز ☐ الجار ☒ مني ☐ غير مني ☐ اقرب شارع/ طريق الدائري الشرقي على بعد 150

الشوارع/ ☒ مسفلته ☐ غير مسفلته ☒ مضاه ☐ غير مضاه

في حالة تقييم عمارة سكنية او تجارية يتم تحديد

نوع الواجهات والابواب ☐ هنقر ☐ الشمالية/ ☐ هنقر ☐ الجنوبية/ ☐ هنقر ☐ الشرقية/ ☐ هنقر ☐ الغربية/ ☐ هنقر

نوع الأرضيات ☐ - ☐ الإسفلت ☐ الإسمنت ☐ الإسفلت + الإسمنت ☐ الإسفلت + الإسمنت

عدد الشقق ☐ إجمالي الإيجارات السنوية للعقار ☐ العقار مؤجر بالقيمة الموضحة أعلاه.

عدد المحلات التجارية ☐ إجمالي الإيجارات السنوية للعقار ☐ العقار جديد ومتوقع إيجاره كما هو موضح أعلاه.

الإحداثيات / شمال : 24.638706

الإحداثيات / شرق : 46.797308

تقييم الأرض والمباني

المساحة م ٢ 6,729.88

سعر المتر بالريال 1,800.00

إجمالي السعر بالريال 12,113,784.00

إجمالي مساحة مسطح البناء ٢ م 0.00

خاص باستخدام الشركة: 1,308,250.00

تاريخ التقييم: 2018/01/02

تم تدقيق التقييم من قبل / وسيم الدجاني

اسم المدير : عبدالله العضيبي ١٢١٠٠٠١٤٦

المسمى الوظيفي: المدير التنفيذي

التوقيع:

المسح ☐ حدائق ☐ مواقف السيارات ☐ أخرى ☐ المباني الأخرى ☐ إجمالي التكاليف : 13,422,034.00

خضوع العقار لنظام الأراضي البيضاء ☐ نعم ☐ لا

ثلاثة عشر مليون و أربعة مائة و اثنو عشرين الف و اربعة و ثلاثين ريال سعودي

الملاحظات / العقار عبارة عن بلك ٤ شوارع مقام عليها ورشة مركز لصيانة السيارات وهي قرية من الطريق السريع

الحد الأدنى 0.00

الحد الأعلى 0.00

0.00





شركة نجوم السلام

تقرير رقم ١٩٧٤٩/ب/٢٠٠ م

بتاريخ ٢٠١٨/١/٢ م

طرق واسلوب التقييم:

البيان	القيمة
القيمة بالتكلفة ارقام	١٤,٦٤٧,٢٨٤
القيمة بالتكلفة كتابة	اربعة عشر مليون وستمائة وسبعة واربعون الف ومئتان واربعة وثمانون ريال
القيمة برسمة الدخل ارقام	١٥,٥٤٥,٩٢٢
القيمة برسمة الدخل كتابة	خمسة عشر مليون وخمسمائة وخمسة واربعون الف وتسعمائة واثنان وعشرون ريال

القيمة النهائية للتقييم: تم احتساب قيمة العقار

البيان	القيمة
القيمة ارقام	١٥,٥٤٥,٩٢٢
القيمة كتابة	خمسة عشر مليون وخمسمائة وخمسة واربعون الف وتسعمائة واثنان وعشرون ريال

أجرى التقييم:

الاسم: عبدالعزيز أحمد

رقم العضوية: ١٢٢٠٠٠٠١٥٦

اعتمد التقييم:

الاسم: عبدالله العضيبي

رقم العضوية: ١٢١٠٠٠٠١٤٦ اساسي



نجوم السلام
للتقييم العقاري
س.ت ١٠١٠٤٦٧٤٤٠



شركة نجوم السلام

NJOOM ALSALAM CO.

رقم التقرير : ٢٠١٨/ب/٠١٩٧٤٨ التاريخ : ٢٠١٨/٠١/٠٢ تاريخ الطلب : ٢٠١٨/٠١/٠١

السادة / شركة ملكية للاستثمار

نرفق لكم فيما يلي نتائج معاينة وتقييم

موجب صك ملكية رقم ١٠١٢٠٠٤٢٧٢٢ وتاريخ ١٤٣٩/٢/٢ الصادر من كتابة عدل الاولى بالرياض فسخ البناء رقم ١٤٣٢/١٠١٤٩ وتاريخ ١٤٣٢/٦/١

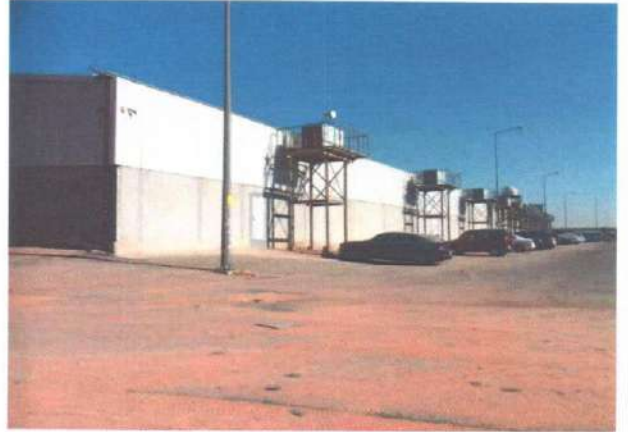
للمعمل : شركة ملكية للاستثمار وجواله عمر المبنى بالسنتين ٥ سنوات نوع المبنى جديد ☒ تم سكنه من قبل ☐

بيانات اساسية عن العقار									
الموقع		حدود العقار			الموقع العام	نوع العقار	التصميم المعماري	المنسوب	الخدمات
المدينة/ الرياض	شمالا	شارع عرض ٢٠م	بطول	151.47	م	☒ داخل النطاق	☐ سكني	☐ ردي	☐ مرتفع ☒ هاتف
الحى/ الفيصلية	جنوب	شارع عرض ٢٠م	بطول	141.58	م	☐ المرحلة الاولى	☐ تجاري	☒ جيد	☒ مستوي ☒ مياه
رقم المخطط/ ٣٢٥١	شرقا	شارع عرض ٢٥م	بطول	50.00	م	☐ المرحلة الثانية	☐ سكني تجاري	☐ ممتاز	☐ منخفض ☒ كهرباء
رقم القطعة/ ٥٠٨ الى ٥٢١	غربا	شارع عرض ٢٥م	بطول	50.80	م	☐ خارج النطاق	☒ أخرى		☐ صرف
رقم البلك / -	حالة المبنى	☐ رديء ☒ جيد ☐ ممتاز	الجار/	☒ مبني ☐ غير مبني	اقرب شارع/	طريق الدائري على بعد 150			
الشوارع/	☒ مسفلته ☐ غير مسفلته ☒ مضاه ☐ غير مضاه	في حالة تقييم عمارة سكنية او تجارية يتم تحديد							
نوع الواجهات والابواب	نوع الأرضيات	عدد الشقق 0 إيجارها 0 ريال سنويا							
الشمالية/ هنقر	الأحواش/ -	عدد المحلات التجارية إيجارها ريال سنويا							
الجنوبية/ هنقر	الإستقبال/ اسفلت + اسمنت	إجمالي الإيجارات السنوية للعقار ريال							
الشرقية/ كلادينق	المدخل/ اسفلت + اسمنت	☐ العقار مؤجر بالقيمة الموضحة أعلاه.							
الغربية/ هنقر	الغرف/ سيراميك	☐ العقار جديد ومتوقع إيجاره كما هو موضح اعلاه .							
الأبواب الخارجية/ حديد	الأبواب الداخلية/ حديد + زجاج	الإحداثيات / شمال :	24.639270						
		الإحداثيات / شرق :	,46.796892						
تقييم الأرض والمباني									
الاستعمال	المساحة م ٢	سعر المتر بالريال	إجمالي السعر بالريال	إجمالي مساحة مسطح البناء					
قطعة الأرض/	7,341.13	1,800.00	13,214,034.00	0.00 م ٢					
القبو /	0.00	0.00	-	خاص باستخدام الشركة:					
الدور الأرضي /	5,733.00	250.00	1,433,250.00	تاريخ التقييم: 2018/01/02					
الدور الأول /	0.00	0.00	-	تم تدقيق التقييم من قبل / الفرزدق إبراهيم					
الدور المتكرر /	0.00	0.00	-	اسم المدير : عبدالله العضيبي١٤٦٠٠٠٠١٢١					
الملاحق /	0.00	0.00	-	المسمى الوظيفي: المدير التنفيذي					
الأسوار /	0.00	0.00	-	التوقيع					
المسبح /	0.00	0.00	-	الختم					
حدائق /	0.00	0.00	-	نجوم السلام					
موقف السيارة /	0.00	0.00	-	للتقييم العقاري					
أخرى /	0.00	0.00	-	1010467440					
المباني الأخرى /	0.000	0.000	0.000	Professional Providing Real Estate Solutions					
إجمالي التكاليف :	14,647,284.00								
اربعة عشر مليون و ستة مائة و سبعة و اربعين الف و مئتان و اربعة و ثمانين ريال سعودي									
العقار عبارة عن بلك ٤ شوارع مقام عليها ورشة (مركز) لصيانة السيارات وهى قريبة من الطريق السريع									
الملاحظات /									
خضوع العقار لنظام الأراضي البيضاء ☐ نعم ☐ لا ☐									
الحد الأدنى									
الحد الأعلى									



رقم التقرير : ٠١٩٧٤٨/ب/٢٠٠م
التاريخ :

الصور الفوتغرافية



المدير التنفيذي

عبدالله العصبية ١٢١٠٠٠٠٠١٤٦

المقيم

عبدالعزیز أحمد ١٢٢٠٠٠٠٠١٥٦

التوقيع :

شركة نجوم السلام
للتقنية العقارية
١٥١٠٤٦٧٤٤٠





شركة نجوم السلام

تقرير رقم: ٠١٩٧٤٩/ب/ ٢٠٠ م

بتاريخ: ٢٠١٨/٠١/٠٢ م

طرق واسلوب التقييم:

البيان	القيمة
القيمة بالتكلفة ارقام	٣٣,٢٥٥,٦٠٠ ريال
القيمة بالتكلفة كتابة	ثلاثة وثلاثون مليون ومائتان وخمسة وخمسون ألف وستمائة ريال سعودي فقط
القيمة برسملة الدخل ارقام	٣٨,٠٥٠,٠٠٠ ريال
القيمة برسملة الدخل كتابة	ثمانية وثلاثون مليون وخمسون ألف ريال سعودي

القيمة النهائية للتقييم: (قيمة العقار العادلة)

البيان	القيمة
القيمة ارقام	٣٨,٠٥٠,٠٠٠ ريال
القيمة كتابة	ثمانية وثلاثون مليون وخمسون ألف ريال سعودي

أجرى التقييم:

الاسم: عبدالعزيز أحمد

رقم العضوية ١٢٢٠٠٠٠١٥٦

اعتمد التقييم:

الاسم: عبدالله العضيف

رقم العضوية: ١٢١٠٠٠٠١٤٦ اساسي





تقرير تقييم وتسعير عقار

التاريخ:

१. १८/०१/११

تاریخ الطلب

2.18/0.1/0.1

غير مأهول

☒ مأہول

السادة / شركة ملكية للاستثمار

ر. الملقب:

بدون

و. الطلب:

معارض

☒

1

1

تَقْوِيْمُ

نرفق لكم فيما يلي نتائج معاينة وتقييم

تاريخ ١٤٣٢/١٠/٠٩ وتسجيل رقم ١٤٣٢/١٧٩٦٤ فسخ البناء رقم ٥ سنوات تقريبا الصادر من كتابة عدل ١٤٣٩/٠٢/٠٢ وتاريخ ٨١٠١٢٠٠٤٢٧٢٣ بموجب صك ملكية رقم

للمعيل : شركة ملكية للاستثمار - وجواله - عمر المبني بالسنين ٥ سنوات تقريبا نوع المبني ☐ جديد ☒ تم سكناه من قبل

بيانات اساسية عن العقار

الموقع		حدود العقار			الموقع العام	نوع العقار	التصميم المعماري	المنسوب	الخدمات
المدينة/	الرياض	شمالا	ممر مشاة عرض ١٠ م	بطول 60.00	م	☒ داخل النطاق	☐ سكني	☐ ردي	☐ مرتفع ☒ هاتف
الحى/	الفيصلية	جنوب	قطعة رقم ٢٦	بطول 60.00	م	☐ المرحلة الاولى	☒ تجاري	☒ جيد	☒ مستوي ☒ مياه
رقم المخطط/	٣٢٥١	شرقا	الدائري الشرقي عرض ١٠٠ م	بطول 100.00	م	☐ المرحلة الثانية	☐ سكني تجاري	☐ ممتاز	☐ منخفض ☒ كهرباء
رقم القطعة/	٢٤ و ٢٥	غربا	شارع عرض ٢٥ م	بطول 100.00	م	☐ خارج النطاق	☐ أخرى		☐ صرف
رقم الملك / -	حالة المبنى	☐ رديء	☐ جيد	☐ ممتاز	الجار/	☒ مبني	☐ غير مبني	اقرب شارع/	طريق الدائري الشرقي على بعد 50

في حالة تقييم عمارة سكنية او تجارية يتم تحديد

☒ مستقله
 ☐ غير مستقله
 ☒ مضاعف
 ☐ غير مضاعف

ريال سنويا	عدد الشقق	نوع الأرضيات	نوع الواجهات والابواب
ريال سنويا	عدد المحلات التجارية	الأحواش / بلاط	الشمالية / كلادينج
ريال	إجمالي الإيجارات السنوية للعقار	الاستقبال / بورسلان	الجنوبية / كلادينج + رش
☐	العقار مؤجر بالقيمة الموضحة أعلاه.	المدخل / بورسلان	الشرقية / زجاج + كلادينج
☐	العقار جديد ومتوقع إيجاره كما هو موضح اعلاه .	الغرف / بورسلان + بلاط	الغربية / كلادينج + رش
24.637981	الإحداثيات / شمال :	الأبواب الداخلية / زجاج + خشب	الأبواب الخارجية / زجاج

تقييم الأرض والمباني

الاستعمال	المساحة م ^٢	سعر المتر بالريال	إجمالي السعر بالريال	إجمالي مساحة مسطح البناء
قطعة الأرض /	6,000.00	4,500.00	27,000,000.00	0.00 م ^٢
القبو /	0.00	0.00	-	
الدور الأرضي /	3,600.00	1,200.00	4,320,000.00	خاص باستخدام الشركة:
الدور الأول /	1,568.00	1,200.00	1,881,600.00	تاريخ التقييم: 2018/01/02
الدور المتكرر /	0.00	0.00	-	تم تدقيق التقييم من قبل / وسيم الدجاني
الملاحق /	0.00	0.00	-	اسم المدير: عبدالله العضيبي ١٢١٠٠٠١٤٦
الأسوار /	120.00	300.00	36,000.00	المسمى الوظيفي: المدير التنفيذي
المسبح /	0.00	0.00	-	التوقيع:
حدائق /	0.00	0.00	-	
موقف السيارة /	0.00	0.00	-	
أخرى /	20.00	900.00	18,000.00	
المباني الأخرى /	0.000	0.000	0.000	



**Appraisal
Institute®**
Professionals Providing
Real Estate Solutions



نجوم السلام
للتقييم العقاري
01010467440

33,255,600.00

إجمالي التكاليف :

ثلاثة و ثلاثين مليون و مئتان و خمسة و خمسين الف و ستة مائة ريال سعودي

الملاحظات / العقار عبارة عن قطعتين أرض تجارية مقام عليها مبنى لمعارض للسيارات مكونه من دور أرضي وميزانين

0.00

الحد الأدنى

0.00

الحمد الأعلى



رقم التقرير : ١٩٧٤٩/ب/٢٠٠م
التاريخ :

الصور الفوتوغرافية



المدير التنفيذي

المقيم

الاسم : عبدالعزيز أحمد ١٥٦/١٢٢٠٠٠٠ عبدالله العضيبي ١٤٦/١٢١٠٠٠٠

التوقيع :

شركة نجوم السلام
للتنسيق العقاري
ب.ت ١٠١٠٤٦٧٤٠



مركز التحكيم التجاري لدول مجلس التعاون لدول الخليج العربية
GCC Commercial Arbitration Centre





شركة نجوم السلام

تقرير رقم: ٠١٩٧٦٩/ب/ ٢٠٠ م

بتاريخ: ٢٠١٨/٠١/٠١ م

طرق واسلوب التقييم:

البيان	القيمة
القيمة بالتكلفة ارقام	١٤,٦٩٥,٨٠١ ريال سعودي
القيمة بالتكلفة كتابة	أربعة عشر مليون وثمانمائة وخمسة وتسعون ألف وثمانمائة و واحد ريال سعودي
القيمة برسملة الدخل ارقام	١٦,١١١,١١١ ريال سعودي
القيمة برسملة الدخل كتابة	ستة عشر مليون ومائة واحدى عشر ألف ومائة واحدى عشر ريال سعودي

القيمة النهائية للتقييم: (قيمة العقار العادلة)

البيان	القيمة
القيمة ارقام	١٦,١١١,١١١ ريال سعودي
القيمة كتابة	ستة عشر مليون ومائة واحدى عشر ألف ومائة واحدى عشر ريال سعودي

أجرى التقييم:

الاسم: عبدالعزيز أحمد

رقم العضوية ١٢٢٠٠٠٠١٥٦

اعتمد التقييم:

الاسم: عبدالله العضيبي

رقم العضوية: ١٢١٠٠٠٠١٤٦ اساسي





شركة نجوم السلام

NJOOM ALSALAM CO.

تقرير تقييم وتسعير عقار

رقم التقرير : ٢٠١٨/٠١٩٧٦٩/ب

التاريخ : ٢٠١٨/٠١/٠٣

تاريخ الطلب : ٢٠١٨/٠١/٠١

السادة / شركة ملكية للاستثمار

نرفق لكم فيما يلي نتائج معاينة وتقييم

بموجب صك ملكية رقم ٢٠١٨٤٠٣٨٩٧٦ وتاريخ ١٤٣٩/٠١/٢١ الصادر من كتابة عدل الاولى بالرياض فسخ البناء رقم ١٤٣١/١٢٧٣٩ وتاريخ ١٤٣١/٠٧/٢٤

للعمل : شركة ملكية للاستثمار - وجواله - عمر المبنى بالسنتين ٤ سنة تقريبا نوع المبنى ☐ جديد ☒ تم سكنه من قبل

بيانات اساسية عن العقار

الموقع	حدود العقار	الموقع العام	نوع العقار	التصميم المعماري	المنسوب	الخدمات
المدينة/ الرياض	شمالا	م	☒ داخل النطاق	☐ سكني	☐ ردي	☒ هاتف
الحى/ الناصح	جنوب	م	☐ المرحلة الاولى	☐ تجاري	☐ جيد	☒ مياه
رقم المخطط/ ٣٢٢٩	شرقا	م	☐ المرحلة الثانية	☒ سكني تجاري	☒ ممتاز	☐ منخفض
رقم القطعة/ ١٦	غربا	م	☐ خارج النطاق	☐ أخرى	☐	☒ صرف
رقم البلك / ٣	حالة المبنى	☐ رديء ☒ جيد ☒ ممتاز	الجار/ ☒ مبني ☐ غير مبني	اقرب شارع/ القادسية	على بعد 0	
الشوارع/	☒ مسفلته ☐ غير مسفلته ☒ مضاه ☐ غير مضاه	في حالة تقييم عمارة سكنية او تجارية يتم تحديد				

نوع الواجهات والابواب	نوع الأرضيات	عدد الشقق	إيجارها	ريال سنويا
الشمالية/ حجر	الأحواش/ بلاط	عدد الشقق التجارية	إيجارها	ريال سنويا
الجنوبية/ رش	الإستقبال/ سيراميك	إجمالي الإيجارات السنوية للعقار		ريال
الشرقية/ حجر	المدخل/ سيراميك	☐ العقار مؤجر بالقيمة الموضحة أعلاه.		
الغربية/ حجر	الغرف/ سيراميك	☐ العقار جديد ومتوقع إيجاره كما هو موضح أعلاه.		
الأبواب الخارجية/ زجاج+حديد	الأبواب الداخلية/ خشب	الإحداثيات / شمال : 24.8286780		
		الإحداثيات / شرق : 46.6504230		

تقييم الأرض والمباني

الاستعمال	المساحة م ٢	سعر المتر بالريال	إجمالي السعر بالريال	إجمالي مساحة مسطح البناء
قطعة الأرض/	2,309.76	3,500.00	8,084,160.00	0.00 م ٢
القبو/	0.00	0.00	-	
الدور الأرضي/	1,382.00	1,250.00	1,727,500.00	
الدور الأول/	1,620.00	1,250.00	2,025,000.00	
الدور المتكرر/	1,550.00	1,250.00	1,937,500.00	
الملاحق/	731.00	1,150.00	840,650.00	
الأسوار/	139.98	450.00	62,991.00	
المسبح/	0.00	0.00	-	
حدائق/	0.00	0.00	-	
موقف السيارة/	0.00	0.00	-	
أخرى/	20.00	900.00	18,000.00	
المباني الأخرى/	0.000	0.000	0.000	
إجمالي التكاليف :	14,695,801.00			

خضوع العقار لنظام الأراضي البيضاء ☐ نعم ☐ لا

اربعة عشر مليون و ستة مائة و خمسة و تسعين الف و ثمانية مائة و واحد ريال سعودي

الملاحظات / . العقار عمارة تجارية سكنية مكونة من دور ارضي ودور اول ودور ثاني وملحق علوي يوجد غرفة كهرباء

الحد الأدنى	0.00	الحد الأعلى	0.00
-------------	------	-------------	------





رقم التقرير : ١٩٧٦٩/ب/٢٠٠م
التاريخ :

الصور الفوتوغرافية



المدير التنفيذي

عبدالله العتيبي ١٢١٠٠٠١٤٦

٢٦

نجوم السلام
للتقييم العقاري
١٥١٥٤٦٧٤٤٥

المقيم

الاسم : أحمد العففي
التوقيع :



مركز التحكيم التجاري لدولة مجلس التعاون لدول الخليج العربية
GLL Commercial Arbitration Centre





شركة نجوم السلام

١٩٧٦٣/ب/٢٠٠م

٢٠١٨/١/٣م

طرق واسلوب التقييم:

البيان	القيمة
القيمة بالتكلفة ارقام	١٠٥,٥٩١,٨٤٠
القيمة بالتكلفة كتابة	مائة وخمسة مليون وخمسمائة وواحد وتسعون الف وثمانمائة واربعون ريال سعودي
القيمة برسملة الدخل ارقام	١٢٤,٤٧٠,٥٠٠
القيمة برسملة الدخل كتابة	مائة واربعه وعشرون مليون واربعمائه وسبعون الف وخمسمائة ريال

القيمة النهائية للتقييم: تم احتساب قيمة العقار

البيان	القيمة
القيمة ارقام	١٢٤,٤٧٠,٥٠٠
القيمة كتابة	مائة واربعه وعشرون مليون واربعمائه وسبعون الف وخمسمائة ريال

أجرى التقييم:

الاسم: عبدالله العبيد الله

رقم العضوية ١٢١٠٠٠٠٦٠٢

اعتمد التقييم:

الاسم: عبدالله العضيبي

رقم العضوية: ١٢١٠٠٠٠١٤٦ اساسي





شركة نجوم السلام

NJOOM ALSALAM CO.

رقم التقرير : ٢٠١٨/٠١٩٧٦٣ م التاريخ : ٢٠١٨/٠١/٠٣ تاريخ الطلب : ٢٠١٨/٠١/٠٣

السادة / شركة ملكية للاستثمار

نرفق لكم فيما يلي نتائج معاينة وتقييم

بموجب صك ملكية رقم ٣٢٠٢١١٠٢٨٨٤٥ وتاريخ ١٤٣٩/١/٢٩ الصادر من كتابة عدل الأولى بجدة فسخ البناء رقم ١٤٣٤/٠٠٠٦٠٩ وتاريخ ١٤٣٤/٣/٢٤

للمعمل : شركة ملكية للاستثمار وجواله

عمر المبنى بالسنتين ١١ سنة تقريبا نوع المبنى ☐ جديد ☒ تم سكنه من قبل

مأهول ☐ غير مأهول ☐ ر. الطلب : ر. الملف : بدون

أرض ☐ فيلا ☐ عمارة ☒ أخرى

بيانات أساسية عن العقار									
الموقع	حدود العقار	الموقع العام	نوع العقار	التصميم المعماري	المنسوب	الخدمات			
المدينة/ جدة	شمالا شارع عرض ١٥ م بطول 41.00 م	داخل النطاق	☒ سكني	☐ ردي	☐ مرتفع	☒ هاتف			
الحى/ الزهراء	جنوب قطعة رقم ١٨٣ بطول 47.00 م	المرحلة الاولى	☐ تجاري	☐ جيد	☒ مستوي	☒ مياه			
رقم المخطط/ ٥٢٦/٣	شرقا شارع السبعين مترا بطول 105.00 م	المرحلة الثانية	☒ سكني تجاري	☒ ممتاز	☐ منخفض	☒ كهرباء			
رقم القطعة/ ١٨٠ + ١٧٧	غربا قطعة رقم ١٨٢+١٧٩+١٧٨ بطول 109.00 م	خارج النطاق	☐ أخرى			☒ صرف			
رقم البلك / -	حالة المبنى ☐ رديء ☐ جيد ☒ ممتاز	الجار/ ☒ مبني ☐ غير مبني	اقرب شارع/ الامير سلطان	على بعد 0					
الشوارع/	☒ مسفلته ☐ غير مسفلته ☒ مضاه ☐ غير مضاه	في حالة تقييم عمارة سكنية او تجارية يتم تحديد							
نوع الواجهات والابواب	نوع الأرضيات	عدد الشقق	إيجارها	ريال سنويا					
الشمالية/ زجاج + حجر	الأحواش/ بلاط	عدد اخلاات التجارية	إيجارها	ريال سنويا					
الجنوبية/ رش	الإستقبال/ رخام	إجمالي الإيجارات السنوية للعقار	ريال						
الشرقية/ زجاج + حجر	المدخل/ رخام	☐ العقار مؤجر بالقيمة الموضحة أعلاه.							
الغربية/ رش	الغرف/ سيراميك	☐ العقار جديد ومتوقع إيجاره كما هو موضح اعلاه .							
الأبواب الخارجية/ حديد	الأبواب الداخلية/ خشب	الإحداثيات / شمال : 21.602265							
		الإحداثيات / شرق : 39.142657							
تقييم الأرض والمباني									
الاستعمال	المساحة م ٢	سعر المتر بالريال	إجمالي السعر بالريال	إجمالي مساحة مسطح البناء					
قطعة الأرض/	4,761.50	14,000.00	66,661,000.00	0.00 م ٢					
القبو /	3,925.00	3,000.00	11,775,000.00	خاص باستخدام الشركة:					
الدور الأرضي /	2,841.00	2,200.00	6,250,200.00	تاريخ التقييم: 2018/01/03					
الدور الأول /	2,150.00	2,200.00	4,730,000.00	تم تدقيق التقييم من قبل / الفرزدق إبراهيم					
الدور المتكرر /	5,966.00	2,200.00	13,125,200.00	اسم المدير : عبدالله العضيبي ١٢١٠٠٠١٤٦					
الملاحق /	1,193.20	2,200.00	2,625,040.00	المسمى الوظيفي: المدير التنفيذي					
الأسوار /	109.00	600.00	65,400.00	التوقيع :					
المسبح /	0.00	0.00	-	الختم					
حدائق /	0.00	0.00	-	Appraisal Institute					
موقف السيارة /	0.00	0.00	-	Professional Providing Real Estate Solutions					
أخرى /	180.00	2,000.00	360,000.00	نجوم السلام					
المباني الأخرى /	0.000	0.000	0.000	للتقييم العقاري					
إجمالي التكاليف :	105,591,840.00								
مائة وخمسة مليون وخمسة مائة و واحد و تسعين الف و ثمانية مائة و اربعين ريال سعودي									
العقار عبارة عن مجمع تجاري ادري مكون من قبو ودور ارضي وميزان ودورين متكرر +ملحق علوي +ملحق ارضي بمميزات الموقع على شارع الامير سلطان هو شارع تجاري حيوي وفي افضل جزء من الشارع									
الملاحظات /									
الحل الأيمن									
الحل الأعلى									



رقم التقرير : ١٩٧٦٣/ب/٢٠٠م
التاريخ :

الصور الفوتوغرافية



المدير التنفيذي

المقيم

الاسم : عبدالله العبيدالله ١٢٦٠٠٠٠٦٠٢
عبدالله العضيبي ١٢١٠٠٠٠١٤٦
التوقيع :
١٠١٠٣٦٧٤٤٠





شركة خبراء القيمة للتقييم العقاري



تقييم مبنى (ويست افنيو مول)

بمدينة الدمام

على شارع عمر بن الخطاب

مساحة الارض	57,215,32 م2
مساحة المبنى	56,900 م2
رقم الصك	930103021798
تاريخ الصك	1439/01/28هـ
الاستخدام	مركز تجاري
بناء على طلب	شركة ملكية للاستثمار
هاتف رقم	0544444931
الايمل	sudaysf@mulkia.com.sa
تاريخ الكشف	2017 / 12 / 30م
تاريخ الانجاز	2017 / 12 / 31م

شركة فاليو اكسبرت للعقارات

الموقرين

السادة / شركة ملكية للاستثمار

الموضوع: تقييم مركز تجاري - بمدينة الدمام

السلام عليكم ورحمة الله وبركاته،

بناءً على طلبكم بتقييم مركز تجاري، و الواقعة بمدينة الدمام ، فقد قمنا بالكشف الفعلي على واقع العقار، و معاينة ودراسة المستندات والخرائط اللازمة ، وبعد إجراء دراسة للمنطقة المحيطة والمجاورة للعقار ، نرفق طيه التقرير التالي الذي يوفر البيانات اللازمة ويبين الأسباب للوصول إلى القيمة السوقية المقدرة.

أن الهدف من هذا التقرير هو معرفة القيمة السوقية العادلة للعقار ، وكما هو عليه في وضعه الراهن بتاريخ 30 / 12 / 2017م ، وأن الغاية من إصداره هو معرفة القيمة السوقية العادلة للعقار والتقرير لاستعمال السادة / شركة ملكية للاستثمار .

العقار المقدر هو عبارة عن ارض مقام عليها مركز تجاري، بمساحة إجمالية للأرض 257,215.32م² حسب الصك المرفق . ومساحة المباني 56,900م² حسب رخصة البناء .

بناءً على الدراسة المنجزة فإننا نقدر القيمة السوقية العادلة للعقار وعلى وضعها الراهن بتاريخ التقدير بمبلغ 310,657,380 ريال سعودي (فقط ثلاثمائة وعشرة مليون وستمائة وسبعة وخمسون ألف وثلاثمائة وثمانون ريال سعودي) ، مراعيًا الموقع ، وكما هو موثق بهذا التقرير في 31/12/2017م .

قائمة المحتويات

5	الفرضيات والشروط المحددة للتقرير
7	ملخص الحقائق المهمة والاستنتاجات
20-8	نطاق العمل
21	المسافات بين الموقع والخدمات الحكومية
22	موقع العقار على مستوى مدينة الدمام
23	موقع العقار على مستوى الاحياء
24	موقع العقار على مستوى الحي
25	وصف العقار
27-26	صور العقار
28	العقارات المقارنة
29	الحسابات والمؤشرات الى القيمة بطريقة المقارنات
31 - 30	الحسابات والمؤشرات الى القيمة
32	تقدير القيمة
33	صورة الصاع
34	رخصة البناء

نشهد نحن المقيمين المعتمدين لدى الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين بالاتي :

1. هذه الوثيقة المعدة من قبل (شركة فاليو اكسبرت) ملك لها ولا يجوز استغلالها في اغراض تخالف ماتم إعدادها له.
2. لقد قمنا بدراسة سوق العقارات بمنطقة العقار المستهدف واستعنا في الدراسة باكثر العقارات قربا للعقار المستهدف من حيث المواصفات والمساحات لكل منها ولقد اجتهدنا للتأكد من صحة المعلومات التي تم الحصول عليها قدر الامكان.
3. أننا لم نخفي أي معلومات هامة في تقرير التقييم من شأنها أن تؤثر على القيمة للعقار حاليا أو مستقبلا ونشهد بأن ما ورد بالتقرير من معلومات صحيحة على حد علمنا.
4. ليس لدينا أي اهتمامات حالية أو مستقبلية بالعقار المستهدف.
5. الأتعاب المتفق عليها لعمل هذا التقرير غير مرتبطة بالقيمة السوقية المقدرة للعقار .
6. لم يطلب منا أي أراء مسبقة قبل التقييم وقد قمنا بأداء عملنا طبقا للاشتراطات الموحدة لأداء مهنة التقييم المعتمدة دوليا و محليا .

7. عملنا طبقا للاشتراطات الموحدة لأداء مهنة التقييم المعتمدة دوليا و محليا .
8. لقد قمنا بمعاينة العقار المستهدف معاينة تامة وشاملة على الطبيعى كما قمنا بمعاينة العقارات المقارنة وفقا للمتاج لنا من امكانيات ومصادر معلومات .
9. إبراء للدمة فإنه لا يسمح باستخدام هذا التقرير لترتيب تمويل أو رهن أو أى اجراء غير متوافق مع الشريعة الإسلامية .
10. مدة التقييم (45 يوما) من تاريخ صدور الوثيقة والشركة غير مسؤولة عن أى طارئ اقتصادى يؤثر على قيمة العقار .
11. 10. هامش التدبذب فى القيمة بحدود + أو -10% وفقا لظروف السوق الحالية .
21. قد تتغير النتائج التى توصلنا لها فى حال تم تزويدنا بأى بيانات مؤثرة فى القيمة أو تمكنا من الحصول عليها من مصادر موثوقة .

ملخص الحقائق المهمة والاستنتاجات

1	نوع العقار	مركز تجاري
2	تاريخ التقييم	2017/12/30م
3	رقم الصك	930103021798
4	تاريخ الصك	1439/01/28هـ
5	رقم المخطط التنظيمي	ش د 1330
6	رقم القطعة	5
7	رقم البلاك	2
8	الحقوق العقارية محل التقييم	المالك له حق التصرف بالعقار
9	الموقع العام	داخل النطاق
10	المساحة الإجمالية للأرض	57,215,32 م ²
11	المساحة الإجمالية للمبنى	56,900 م ²
12	صافي الدخل	28,241,850 ريال
13	نسبة المردود المالي (Capitalization Rate)	8%
14	قيمة العقار بطريقة الدخل	310,657,380 ريال سعودي
15	قيمة العقار بطريقة التكلفة	305,622,787 ريال سعودي
16	سعر المتر المربع للأرض	2,695 ريال /م ²
17	القيمة السوقية المقدرة للعقار	310,657,380 ريال سعودي

المعايير العامة (1-4):

تحدد هذه المعايير المتطلبات والاشتراطات الخاصة بإجراء أعمال التقييم ، فيما عدا ما يتم تعديله بموجب معيار الأصول أو تطبيقات التقييم ، والغرض من هذه المعايير هو تطبيقها على أعمال التقييم الخاصة بجميع الأصول ولأى أغراض تقييم أخرى تنطبق عليها معايير التقييم ،
المصدر (كتاب معايير التقييم الدولية 2013 المعتمد من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين الطبعة الثالثة صفحة 2)

نطاق العمل - المعيار رقم 101 :

أ - المقيم ووضعة :

- تم إعداد هذا التقرير من قبل شركة فاليو اكسبرت للتقييم العقاري ، وفريق العمل الذي لديها والذي يتمتع بأعلى درجات الكفاءة والحيادة اللازمة ، ومستفيدين من الموارد المتاحة لنا والمتمثلة في كفاءة فريقنا الاستشاري الذي يضم في عداده نخبة من المستشارين المؤهلين بشهادات أكاديمية عليا وذات خبرات في مجال التقييم والاستشارات ، وما يتوفر لدى شركتنا من قاعدة معلومات تم بناؤها من خلال خبراتها التقييمية ومن خلال ما قامت به من جمع للبيانات والمعلومات والإحصائيات الصادرة عن الجهات الرسمية وغير الرسمية مما يعطي المقيمين سعة إدراك للقيام بمهامهم على أكمل وجه ، هذا وتعمل الشركة على تحديث قاعدة معلوماتها بشكل مستمر ،
- خبرتنا بأعمال التقييم و تزيد عن الـ 10 سنوات، وقمنا بتقديم أكثر من 20,000 تقرير تقييم خلال فترة عملنا في مجال التقييم العقاري ،
- تشرفت شركة فاليو اكسبرت وممثليها من مقيمين و مساعدين قاموا بإجراء عملية التقييم دونما أي تحيز ، كما إنهم يعملون بموضوعية ويتمتعون بالاستقلالية عن العميل وشركاته التابعة أو الأطراف التابعين له ، وليس للشركة وممثليها أي مصلحة مالية أو مرتبطة لدى العميل أو أي من شركاته التابعة أو الأطراف التابعين له ، كما أنه ليس من بين هؤلاء العالمين ببواطن الأمور لدى العميل أو هؤلاء الذين لديهم علاقات داخلية أو ارتباطات مع العميل وشركاته التابعة أو الأطراف التابعين له ، وأتعب المقيم مقابل عملية التقييم غير مشروطة على النتائج التي يتوصل إليها أو أي أحداث أخرى ، وإذا حصلت الشركة على مساعدة ذات أهمية من طرف آخر فيما يتعلق بأي جانب من جوانب مهمة في التقييم ، سيتم ذكر طبيعة هذه المساعدة ، ومدى الاعتماد عليها ومن ثم توثيقها في التقرير إن وجدت ،

المعايير العامة (2-4):

أ - المقيم و وضعة (تابع) :

ان فاليو إكسبرت تتمتع بفريق عمل متميز ولديه التأهيل المهني والخبرة بأعمال التقييم وفريق العمل يضم 5 مسجلين بالهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين ، ابرز عناصر فريق العمل :

علاء أبراهيم الثقفي

الرئيس التنفيذي

1. بكالوريوس هندسة تخطيط مدن
2. 11 سنة خبرة بأعمال التقييم
3. الإشراف على جميع مشاريع التقييم بالشركة
4. رقم العضوية 1210000027

هشام صالح العقيل

مدير إدارة التقييم

1. بكالوريوس ادارة واقتصاد
2. 4 سنوات خبرة بأعمال التقييم
3. الإشراف على جميع مشاريع التقييم بالشركة
4. رقم العضوية 1210000185

عبدالرحمن عبدالله الوادعي

مساعد مدير إدارة التقييم

1. دبلوم حاسب آلي
2. 5 سنوات خبرة بأعمال التقييم
3. الإشراف على جميع مشاريع التقييم بالشركة
4. رقم العضوية 1220000513

المعايير العامة (3-4):

نطاق العمل - المعيار رقم 101 - تابع

ب - العميل والمستخدمين المستهدفين

اسم العميل	صاحب التقرير	استخدام التقرير
شركة ملكية للاستثمار	شركة ملكية للاستثمار	شركة ملكية للاستثمار

ج - الغرض من التقييم

معرفة القيمة المقدرة للعقار

د - طبيعة الأصول التي تم تقييمها

مبنى تجاري

هـ - أساس القيمة (نوع القيمة)

هي القيمة المقدرة التي يتم تبادل الأصول على أساسها في تاريخ التقييم بين البائع والمشتري على شروط مناسبة في صفقة تجارية تعتمد على الإيجاب والقبول بعد عمليات التسويق المناسبة بحيث كان الطرفين على علم وتصرف كل منهما بحكمة وبدون إكراه.

و - تاريخ التقييم و تاريخ الاصدار

تاريخ التقييم	تاريخ الاصدار
2017/12/30م	2017/12/31م

ز - نطاق البحث والاستقصاء

لقد قمنا بدراسة سوق العقارات بمنطقة المستهدف واستعنا في الدراسة بأكثر العقارات قربا للعقار المستهدف من حيث المواصفات والمساحات لكل منها ولقد اجتهدنا للتأكد من صحة المعلومات التي تم الحصول عليها قدر الامكان .

ح - طبيعة ومصادر المعلومات

مكاتب العقار بالمنطقة المستهدفة ، تجار العقار ، وزارة العدل ، قاعدة البيانات الخاصة بشركة فاليو إكسبرت والتي يتم تحديثها بشكل مستمر

المعايير العامة (4-4):

نطاق العمل - المعيار رقم 101 - تابع :

ب - الافتراضات والافتراضات الخاصة :

- تم افتراض أن العقار ذات ملكية تامة وليس عليه أى التزامات ،
- يتم استلام صور ضوئية من العميل للصك ورخصة البناء للموقع و لم تقم شركة فاليو إكسبرت بالعمل على التأكد من صحتهم وتم افتراض بأن العقار غير مرهون ولا توجد عليه حقوق لجهات أخرى ،
- أن موقع العقار تم الاستدلال عليها عن طريق المستندات المرسله من قبل السادة / شركة ملكية للاستثمار ،
- تم الاستدلال على مساحة الأرض حسب الصك المرفق ،
- تم الاستدلال على مساحة المباني حسب رخصة البناء المرفق ،
- المقيم العقارى غير مسئول عن وجود أى تعديلات على حدود العقار.

ج - القيود على الاستخدام أو التوزيع أو النشر :

هذا التقرير معد للغرض الذى أعد من أجله فقط ولا يجوز استخدامه أو تداوله أو الاقتباس منه أو الإشارة إليه على أى حال من الأحوال لأى غرض آخر ، وبناء عليه لا تتحمل الشركة أو المقيم أى مسئولية عن أى خسارة بتكديدها أى طرف نتيجة استخدام تقرير التقييم على نحو يخالف ما جاء من أحكام هذا البند ، ويحتفظ المقيم بجميع الحقوق الخاصة بإصدار تقرير التقييم ، ولا يجوز إعادة إصدار هذا التقرير على أى نحو دون موافقة صريحة من الشركة ، ولا يجوز تقديم هذا التقرير لأى طرف آخر بخلاف هؤلاء المشار إليهم فيه دون موافقة صريحة من الشركة ، ومن دواعى الحيلة والحذر أن تحتفظ الشركة والمقيم بالحق فى إدخال أى تعديلات وعمل أى مراجعة على التقييم أو دعم نتيجة التقييم فى ظل ظروف محددة ، تحتفظ الشركة بالحق دون أى التزام بمراجعة حسابات التقييم وتعديل وتنقيح نتائج على ضوء معلومات كانت موجودة فى تاريخ التقييم لكنها أوضحت له لاحقاً.

المصدر (كتاب شرح معايير التقييم الدولية 2013 المعتمد من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين الجزم الثانى - المعايير العامة صفحة 17 فقرة (م))

د - التأكيد على الالتزام بمعايير التقييم الدولية :

المنهجيات التى تتبعها الشركة فى مجال التقييم والمبينة على أسس سليمة وثوابت متينة تتماشى مع المعايير المحلية والدولية المعمول بها فى هذا المجال خاصة تطبيق معايير التقييم الدولية 2013 IVSC ،

هـ - وصف التقرير :

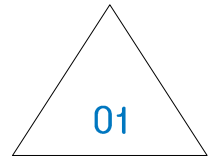
تقرير يوضح منهجية و خطوات التقييم ونتائج التقييم وصور ضوئية وحدودية للأصول موضوعة التقييم دون توضيح تفاصيل البيانات وفقاً لمعيار 102 الفقرة ل صفحة 42 من كتاب شرح المعايير الدولية الجزم الثانى - المعايير العامة ،

التنفيذ - المعيار رقم 102 :

البحث والاستقصاء :

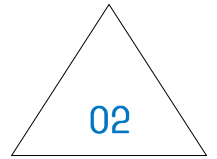
معاينة الاصل :

تم أستلام صك الملكية من العميل والذى يوضح أن مساحة العقار 257,215.32م² بالإضافة إلى كروكى يوضح موقع العقار بعد ذلك تم الوقوف على العقار ومطابقة المعلومات الوارد من العميل بالواقع .



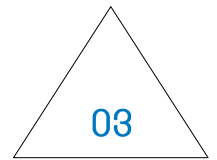
تحديد خصائص الاصل :

من خلال المعاينة تبين أن الأصل موضع التقييم هو عبارة عن مبنى تجارى .



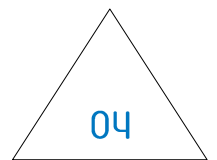
تحليل البيانات :

تم تحليل البيانات المتوفرة فى منطقة العقار والتى تم استقائها من مصادر غير رسمية مثل المكاتب العقارية التى تعمل فى منطقة العقار



تطبيق طرق التقييم :

بعد تقدير الخبراء للاستخدام الحالى من ناحية السوق والبيانات المتوفرة عنه تم الاستنتاج بأن أسلوب السوق طريقة المقارنة بالبيع المشابهة وطريقة التكلفة وطريقة الدخل مع مراعاة الغرض من التقييم .



التنفيذ - المعيار رقم 102 :

البحث والاستقصاء :

جمع البيانات :

بناء على نوع العقار موضع التقييم تم تحديد نطاق جمع البيانات في مدينة الدمام وخصوصا في المنطقة المحيطة بالعقار .

05

تقدير القيمة :

بعد التوفيق بين نتائج طرق التقييم يتم ترجيح قيمة تتوافق مع نطاق العمل الموضح مع العميل ،

06

مراجعة القيمة :

مراجعة القيمة من قبل لجنة المراجعة المكونة من 2 خبراء آخرين يقوم بمراجعة المعلومات والتحليلات والافتراضات التي توصل إليها المقيم ،

07

إعداد التقرير :

العمل على إعداد التقرير وفقا لمعيار 101 ل - وصف التقرير ومعيار 103 إعداد التقرير ،

08

نطاق العمل (3-3):

التنفيذ - المعيار رقم 102 :

أساليب التقييم :

أسلوب السوق (طريقة البيع المشابهة)

تعريف الأسلوب	تستخدم لـ	الأسلوب
يقدم هذا الأسلوب مؤشرات للقيمة عن طريق مقارنة الأصل الذي يتم تقييمه باصول مطابقة او مماثلة تتوفر معلومات عن اسعارها ، وفقا لهذا الأسلوب فان الخطوة الاولى تتمثل في دراسة اسعار المعاملات الخاصة بالاصول المطابقة او المماثلة التي تمت مؤخرا في السوق ، و ان كانت المعاملات التي تمت قليلة ، من الأفضل أيضا دراسة اسعار الاصول المطابقة او المماثلة المدرجة او المعروضة للبيع شريطة ان تكون هذه المعلومات واضحة وجرى تحليلها موضوعيا ، ويجب تعديل المعلومات المتعلقة باسعار تلك المعاملات لكي تبين الفروق في شروط و احكام المعاملة الفعلية ، و اساس القيمة و الافتراضات التي يتم اعتمادها في عملية التقييم التي يتم تنفيذها ، كما يمكن ان توجد فروق في الخصائص القانونية والاقتصادية والمادية لاصول المعاملات الاخرى مقارنة بالاصل الذي يتم تقييمه ، المصدر : معايير التقييم الدولية 2013 - الطبعة الثالثة (نسخة معتمدة)	الأرض	أسلوب السوق

❖ استخدام هذه الطريقة :

- المنهجية :

- تعتمد هذه الطريقة اساسا على الاسعار المتداولة في السوق حاليا لبيع او عروض عقارات أخرى (عقارات مقارنة) مماثلة للعقار موضوع التقييم ،
- حيث انه من المستحيل إيجاد عقاريين مماثلين تماما فيتم عمل التعديلات المناسبة على اسعار العقارات المقارنة بخصم قيمة البنود التي تمثل ميزة للعقار المقارن و إضافة البنود التي تمثل ميزة للعقار قيد التقييم ،
- وبمقارنة الخواص الطبيعية والخدمات المجاورة للموقع (غير شاملة التطوير) بمثلثاتها بالمواقع القريبة يتم تعديل سعر الأرض لنفس الاختلافات الجوهرية بين موقع التقييم والمواقع القريبة .

- التطبيق :

- تحديد نطاق الجغرافى للعقارات المماثلة ،
- تحديد الفترة الزمنية المناسبة وفقا لمتغيرات السوق بما يعكس وضع السوق وقت التقييم ،
- جمع بيانات المقارنات للعقارات المماثلة ضمن النطاق الجغرافى و الاطار الزمنى المحدد ،
- اختبار كفاية المقارنات لعملية التقييم (اذا لم تتوفر مقارنات كافية يتم استبعاد طريقة التقييم) ،
- تطبيق التعديلات على العقارات المقارنة للوصول الى قيمة العقار .

نطاق العمل (3-3):

التنفيذ - المعيار رقم 102 : أساليب التقييم :

أسلوب السوق (طريقة التكلفة)

الأسلوب	تستخدم لـ	تعريف الأسلوب
أسلوب التكلفة	للمباني	- يشار إلى أسلوب التكلفة أحيان بطريقة المقاول. - يحدد أسلوب التكلفة القيمة من خلال تقدير تكلفة اقتناء الأرض وبناء عقار جديد بمنافع مساوية أو تعديل عقار قديم لنفس الاستخدام دون أي مصروفات لا داعي لها تنتج عن التأخير. - يتم جمع تكلفة الأرض على إجمالي تكلفة الإنشاءات، وجرت العادة أن تتم إضافة حوافز المشروع أو أرباح/خسائر المطور العقاري إلى تكاليف الإنشاءات إن كان ذلك ملائماً. المصدر: معايير التقييم الدولية 2013 - الطبعة الثالثة (نسخة معتمدة)

❖ استخدام هذه الطريقة :

- المنهجية :

- إذا كانت هناك سوق رئيسية للأرض أو العقار محل التقييم، يفضل استخدام الأدلة والشواهد المتأثية من السوق أو المبيعات القابلة للمقارنة.
- دراسة الموافقات التي من المرجح أن تصدر عن الجهة التنظيمية في المنطقة والاستعانة بالأدلة والشواهد المتأثية من السوق للتحقق من إمكانية استخدام الأرض حسب الموافقات التنظيمية.
- دراسة موقع افتراضي في نفس المنطقة له نفس الخصائص.
- دراسة الاستخدام الخاص بموقع افتراضي ما في منطقة أخرى.

- التطبيق :

- تقدير قيمة الأرض.
- تحديد التكلفة الحالية لإقامة المبنى .
- يجب خصم قيمة الإهلاك من التكلفة بناء على ما تم تحديده في البند 2 (لإجراء تسوية للتكاليف الجديدة المضافة على الحالة الراهنة ،
- القيمة السوقية = (1) + (2) - (3) أي قيمة الأرض زائد قيمة الإنشاءات الجديدة ناقصاً منها الإهلاك .

نطاق العمل (3-3):

التنفيذ - المعيار رقم 102 :

أساليب التقييم :

أسلوب السوق (طريقة الدخل)

الأسلوب	تستخدم لـ	تعريف الأسلوب
أسلوب الدخل	للمباني التجارية	- يستخدم هذا الأسلوب، الدخل الذي يدره العقار كأساس للتقييم ، - يمكن تقدير القيمة الرأسمالية، وفي أغلب الحالات يمكن تقدير القيمة الرأسمالية من الدخل الفعلي للإيجار أو من مقارنة إيجارات عقارات مماثلة، أو أحيانا من خلال طرق أخرى، وكل ذلك يؤكد العلاقة بين القيمة الإيجارية والقيمة الرأسمالية، المصدر : معايير التقييم المولية 2013 - الطبعة الثالثة (نسخة معتمدة) ص 29 فقرة 56 و 57

❖ استخدام هذه الطريقة :

- المنهجية :

- تعتمد هذه الطريقة على صافي الدخل للعقار وعلى نسبة المردود المالي (Capitalization Rate) .
- يتم خصم اجمالي الصيانة والتشغيل من اجمالي الإيرادات للعقار المراد تقييمه ،
- يتم البحث عن عقارات مدرة للدخل ومشابهة للعقارات المراد تقييمه ،
- يتم تحديده نسبة المردود المالي (Capitalization Rate) حسب اسعار السوق الحالية وحسب نوع العقار المراد تقييمه ،

- التطبيق :

- تحديد الدخل / القيمة الرأسمالية للعقار،
- إذا كان الدخل بقيمة إجمالية يتم تحديده قيمة النفقات والمصروفات التي يجب خصمها للوصول إلى صافي الدخل ،
- تحديد معامل الرسملة / معدل الخصم على العقار وعامل السنوات ،
- ضرب صافي الدخل في عامل السنوات (الملائم) للوصول إلى القيمة الرأسمالية للعقار ،

نظرة عامة على السوق العقاري على مستوى المملكة

تأثر السوق العقاري بصورة ملحوظة بالانخفاض الذي شهدته المملكة خلال العامين الماضيين في كافة مؤشراتهما الاقتصادية نتيجة انخفاض أسعار البترول العالمية ، حيث أنخفضت قيمة السوق العقاري على مستوى المملكة عام 2016 بقيمة تزيد عن 81,76 مليار ريال أو بما نسبته 23,53% مقارنة بعام 2015 ، حيث أنخفضت قيمة الصفقات العقارية من 347,45 مليار ريال إلى 265,7 مليار ريال ،

وقد أستحوذ القطاع السكني على نسبة 58,8% من إجمالي الصفقات المنفذة عام 2016 بقيمة تزيد عن 156,2 مليار ريال ، في حين كان نصيب القطاع التجاري حوالي 109,5 مليار ريال أو ما نسبته 41,2% ، وقد انخفضت قيمة الصفقات السكنية انخفاضا كبيرا وذلك بقيمة 71,67 مليار ريال أو بما نسبته 31,5% ، في حين كان الانخفاض في القطاع التجاري أقل بصورة ملحوظة ، حيث انخفضت قيمة الصفقات التجارية بقيمة بلغت حوالي 10 مليار ريال أو ما نسبته 8,43% ، والجداول التالية يوضح ذلك :

قيمة الصفقات العقارية على مستوى المملكة

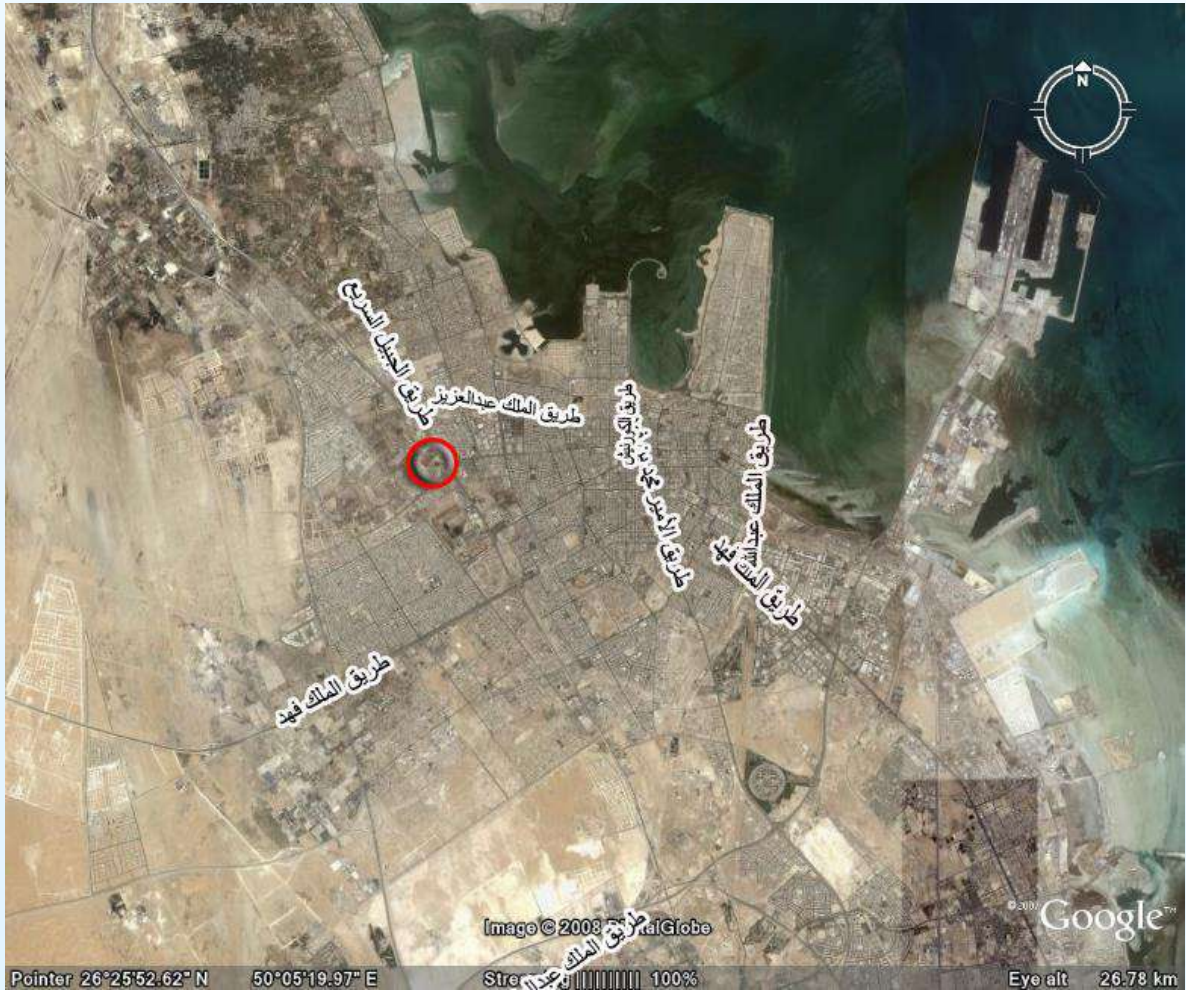
العام	سكني	تجاري	الإجمالي	قيمة التغير	نسبة التغير
2012	148,251,737,640	82,428,830,459	230,680,568,099		
2013	275,905,817,198	133,353,688,064	409,259,505,262	178,578,937,163	77,41%
2014	294,184,203,972	146,256,867,368	440,441,071,340	31,181,566,078	7,62%
2015	227,896,485,222	119,556,297,851	347,452,783,073	-92,988,288,26	21,11%
2016	156,223,281,361	109,474,464,659	265,697,746,020	-81,755,037,053	23,53%

الخدمات والمرافق المتوفرة في الموقع

لا	نعم	المرافق المتواجدة في الموقع	
	✓	دوائر حكومية	الخدمات والمرافق الحكومية
	✓	مركز شرطة	
	✓	مدارس	
	✓	بنوك	
	✓	دفاع مدني	
	✓	مستشفيات	خدمات طبية
	✓	مستوصفات	
	✓	مراكز طبية	
	✓	مراكز تجارية	
	✓	أسواق مركزية	خدمات تجارية
	✓	أسواق عامة	
	✓	مطاعم	
	✓	فنادق	
	✓	شقق مفروشة	
	✓	محطات وقود	
	✓	شبكة صرف	مرافق عامة
	✓	شبكة كهرباء	
	✓	شبكة مياه	
	✓	شبكة هاتف	
	✓	شبكة تصريف مياه أمطار	
	✓	مساجد	
	✓	حدائق	
	—	أخرى	

موقع العقار على مستوى مدينة الدمام :

يقع العقار بمدينة الدمام ، ويوضح الشكل التالي علاقة موقع العقار بمناطق الجذب الرئيسية بالمدينة، كما يوضح كيفية الوصول من وإلى موقع العقار ، وعلاقته بمحاور الحركة واتجاهاتها ودرجاتها على مستوى المدينة ، والتي توضح بدائل وطرق الوصول من وإلى موقع العقار.



موقع العقار على مستوى الاحياء :

يحده من الجهة الشمالية حي الفيصلية ، ومن الجهة الغربية حي المنار ، ومن
الجهة الجنوبية حي الندى ، ومن الجهة الشرقية حي الريان .



على مستوى الدى :

يقع العقار على طريق شارع عمر بن الخطاب مع شارع حيان بن المنذر ، حيث الشكل التالى يوضح موقع العقار .



إحداثيات موقع العقار

N	26.387588	E	50.074826
---	-----------	---	-----------

وصف العقار:

العقار عبارة عن مركز تجاري بمساحة اجمالية للأرض 2م57,215.32 ، وبمساحة اجمالية للمباني 2م56,900 ، مفصله على النحو التالي :

الحدود والأطوال صك رقم ()				
الجهة	الحدود	بطول	بعرض	اسم الشارع
شمالاً	شارع	202,49م	30م	حيان بن المنذر
جنوباً	شارع	187,43م	20م	
شرقاً	شارع	263,99م	60م	عمر بن الخطاب
غرباً	شارع	334,03م	20م	
ملاحظات	لا يوجد			

وصف الموقع :

✓ يقع موقع العقار في مدينة الدمام على طريق عمر بن الخطاب مع شارع حيان بن المنذر ،

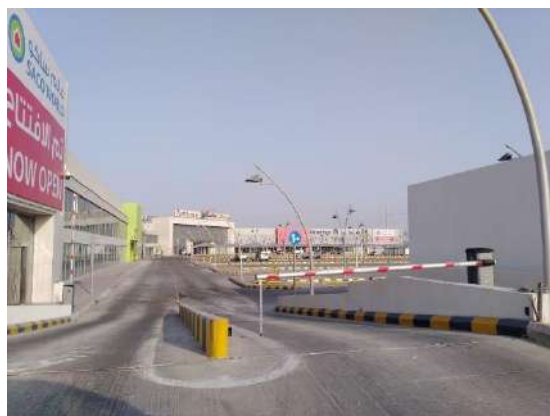
مميزات الأرض :

- ✓ سهولة الدخول والخروج من الموقع ،
- ✓ طبيعة الأرض مستوية ،
- ✓ طبيعة الأرض غير منتظمة ،
- ✓ يوجد من الخدمات المجاورة للمخطط (كهرباء + صرف صحي + هاتف).

صور العقار



صور العقار



العقارات المقارنة :

تؤثر أسعار الأراضي بشكل كبير في تطوير موقع العقار واستثمارات الأراضي المختلفة ، حيث تعتبر أحد العوامل الرئيسية في تحديد نسبة المردود المالي السنوي للاستثمارات المتنوعة ، كذلك فهي تؤثر أيضاً في العديد من النواحي التخطيطية الأخرى العمرانية مثل أنظمة البناء وما تشمله من ارتفاعات المباني والارتدادات، وبالنظر للمنطقة المقارنة نجد أن متوسط سعر المتر المربع التجاري على شارع عمر بن الخطاب من 3,500 ريال/م الى 4,000 ريال/م .

جدول المقارنات

م	اسم الشارع	مساحة الارض	السوم	المبلغ/ريال	الاستخدام
1	عمر بن الخطاب	4,000	3,800	15,2 مليون	تجاري
2	عمر بن الخطاب	3,500	4,200	14,7 مليون	تجاري



الحسابات والمؤشرات الى القيمة بطريقة المقارنات

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

• بعد الاستفسار في المنطقة عن مستوى الأسعار للقطعة المحيطة بالعقار تم تقدير متوسط سعر المتر المربع كالتالي:

1- متوسط سعر الأراضي التجارية المجاورة بمبلغ وقدره 3,500 ريال للمتر المربع

الضبط النسبي			
معايير المقارنة	العقار المقارن به	العقار المراد تقييمه	نسبة العيوب والمزايا
الموقع	عمر بن الخطاب	عمر بن الخطاب	0%
حجم الارض	3,900	57,215,32	24%-
عدد الشوارع	3	4	1%
استخدام الأرض	تجاري	تجاري	0%
مجموع الضبط النسبي			
البند			
متوسط سعر المتر المقارن			
مجموع الضبط النسبي للعقار المراد تقييمه			
قيمة الضبط النسبي			
مساحة العقار المقيم			
قيمة المتر للعقار			
قيمة العقار المقيم			

الحسابات والمؤشرات للقيمة بطريقة التكلفة

قيمة الارض	
57,215	المساحة
2,695	سعر المتر المربع للارض
154,195,287	قيمة الارض
القيمة بالتكلفة	
19,625,00	مساحة القبو
3,000	سعر المتر للقبو
58,875,000	قيمة القبو
37,021	مساحة المبنى
2,500	سعر المتر للمبنى
92,552,500	قيمة المبنى
151,427,500	الاجمالى
قيمة استهلاك المبنى	
151,427,500	اجمالى قيمة المبنى
40	عمر البناء الافتراضى
0	عدد سنوات الاستهلاك
0	قيمة الاستهلاك
151,427,500	اجمالى قيمة البناء الحالية
قيمة العقار بالتكلفة	
154,195,287	قيمة الارض
151,427,500	قيمة البناء الحالية
305,622,787	اجمالى قيمة العقار

الحسابات والمؤشرات للقيمة بطريقة الدخل

البند	القيمة
المساحة الإيجارية	35,524
سعر المتر التأجيرى / سنوى	795
اجمالى الدخل	28,241,580
الادارة والتشغيل والصيانة	%88
صافى الربح	24,852,590
نسبة المرمود المالى	%8
قيمة العقار بالدخل	310,657,380

تقدير القيمة:

بناءً على الدراسة المنجزة فإننا نقدر القيمة السوقية العادلة للعقار وعلى وضعها الراهن بتاريخ التقدير بمبلغ 310,657,380 ريال سعودي (فقط ثلاثمائة وعشرة مليون وستمائة وسبعة وخمسون الف وثلاثمائة وثمانون ريال سعودي) ، مراعيًا الموقع ، وكما هو موثق بهذا التقرير في 2017/12/31 م .

خاص باستخدام الشركة	الاسم	التوقيع	الختم
مدير ادارة التقييم	هشام العقيل		
الرئيس التنفيذي	علام الثقفي		

البريد الالكتروني	alaeel@valueexperts.net	الموقع الالكتروني	valueexperts.net
----------------------	-------------------------	----------------------	------------------

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

الجمهورية العربية السورية

وزارة العدل

[٢٧٧]

كتابة العدل الأولى بالدمشق



الرقم: ٩٣٠٦٠٣٠٢١٧٩٨

التاريخ: ١٤٣٩ / ١ / ٢٨ هـ



صك

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

فإن قطعة الأرض رقم ٥ من البلك رقم ٢ من المخطط رقم ش د ١٣٣٠ بمدينة الدمام -

وحدودها وأطوالها كالتالي:

شمالاً: شارع عرض ٣٠ متر	بطول: (٧٠٠ + ١٦٦,٧٠) متر
جنوباً: شارع عرض ٢٠ متر	بطول: (١٨٧,٤٣) مائة و سبعة و ثمانون متر و ثلاثة و أربعون سنتيمتر
شرقاً: شارع عمر بن الخطاب عرض ٦٠,٩٦ متر	بطول: (٧٠٠ + ٢٦٣,٩٩ + ٢٠,٣١) متر
غرباً: شارع عرض ٢٠ متر	بطول: (٣٣٤,٠٣) ثلاثمائة و أربعة و ثلاثون متر و ثلاثة سنتيمتر

ومساحتها: (٥٧,٢١٥,٣٢) سبعة و خمسون ألفاً و مئتين و خمسة عشر متر مربعاً و اثنين و ثلاثون سنتيمتراً مربعاً

فقط بناء على محضر اللجنة الفنية رقم ١٧٦٨٨ / ١٤٣٨ هـ في ١٩ / ٤ / ١٤٣٨ هـ ومصدره أمانة المنطقة الشرقية والمقيد في هذه الإدارة برقم ٣٨١٥٧١٤٧٦ في ٢٤ / ٤ / ١٤٣٨ هـ وبناء على خطاب الموافقة على الافراغ الصادر من لجنة فحص دراسة الصطوك برقم ٣٩٢٦٥٨٨ في ٥ / ١ / ١٤٣٩ هـ

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

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

لاعتماده ، وصلى الله على نبينا محمد وآله وصحبه وسلم.



كاتب العدل

عبدالله بن عبد الرحمن بن عبد الله الهليل



نموذج رقم ١ (١-٣-١)

هذا الصك صادر عن كاتب العدل المذكور في تاريخه المذكور في هذا النموذج بمحضين لا يشترط بالخاص (التي ويسع تعليلها)

مستلمة بتاريخ ١٤٣٩ / ١ / ٢٨ هـ

[illegible]