

# تقرير تقييم أصول عقارية

بناء على طلب  
السادة / شركة ملكية

تم الكشف بتاريخ  
2018/01/07 م  
تم إنجاز التقرير بتاريخ  
2018/01/09 م

من قبل  
شركة سنشري 21 السعودية

# المحتويات

03	المقدمة
04	الملخص التنفيذي
05	الشروط المرجعية
06	أعضاء فريق التقييم
12-07	تفاصيل العقار
13	مؤشرات السوق
15-14	تقييم العقار
16	تحليل المتغيرات
17	مخرجات التقييم
19-18	المرفقات

## مقدمة :

بناء على تعميديكم بتاريخ 2018/01/07 م لتقييم العقار بمدينة ( الرياض ) فقد تمت المشاهدة والوقوف على الأصل أو الأصول العقارية المذكورة بهذا التقرير للغرض المراد منه التقييم ، وقد عملنا جاهدين في هذا التقرير على ابداء رأي عن القيمة السوقية للأصل أو الأصول المذكورة بالتقرير مفترضين خلو الأصل أو الأصول من أي تبعات أو أعباء سلبية ( عقود أو التزامات أو حجز أو رهن ..... الخ ) ويعد هذا التقرير جزء لا يتجزأ من كامل التقرير ولا يستند جزء معين من هذا التقرير دون الاعتماد الكلي على كامل التقرير ، وبشكل عام فإن التقرير قد يحتوي على افتراضات عامة أو افتراضات خاصة ومتى ما تم استخدام تلك الافتراضات سيتم ذكرها نصاً في تقرير التقييم .

## المخلص التنفيذي :

الرقم المرجعي	الفيصلية - الرياض
طالب التقييم	شركة ملكية
المستفيد من التقييم	شركة ملكية
العقار موضوع التقييم	ورش
عنوان العقار	الرياض - حي الفيصلية - غرب طريق الدائري الشرقي
معلومات صك الملكية	رقم الصك 910115051280 تاريخ الصك 1439/02/10 هـ
رقم القطعة	من قطعة رقم 556 إلى قطعة رقم 577
رقم المخطط	3251
نوع الملكية	ملكية مطلقة
المالك	شركة تمدين الأولى العقارية
استخدام الأرض	ورش
مساحة الأرض	بموجب صك الملكية 14,713.87 م <sup>2</sup>
المسطحات المبنية	12,045 م <sup>2</sup>
صافي المساحة التأجيرية	12,045 م <sup>2</sup>
تاريخ المعاينة	تم فحص ومعاينة العقار في 07 يناير 2018م ويؤخذ بتاريخ الفحص على أنه تاريخ التقييم المادي .
تاريخ اصدار التقرير	09-01-2018 م <sup>2</sup>
تاريخ التقييم	تم تطبيق الرأي واعتماد القيمة بتاريخ 09 يناير 2018م .
صلاحية التقرير	إن صلاحية استخدام هذا التقرير هي 60 يوم من تاريخ التقييم
عدد صفحات التقرير	19 صفحة
ملاحظات	

<p>تم إعداد تقرير التقييم بناءً على التعليمات الواردة من (شركة ملكية) لتقدير القيمة السوقية للعقار الموضح في موضوع التقييم. تم تقييم العقار وفقاً لمعايير التقييم الدولية IVS الصادرة عام 2013م عن الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين، المملكة العربية السعودية. كما يخضع هذا التقرير والتقييم أيضاً للشروط والقيود المحددة ضمنه والتي تم الاعتماد عليها في الإعداد والتقديم.</p>	<p>الشروط المرجعية</p>
<p>موضوع هذا التقييم هو تقدير القيمة السوقية للعقار (ورش) والكائن بمدينة (الرياض)، وتبلغ مساحة أرضه حوالي 14,713.87 م<sup>2</sup> كما هو موضح في صك الملكية. العقار عبارة عن ورش</p>	<p>موضوع التقييم</p>
<p>يعتمد أساس التقييم على إيجاد القيمة السوقية للعقار موضع التقييم في حالته الراهنة، وعلى أساس أن العقار خال من جميع الأعباء والشروط المقيدة والموافقات والإشعارات القانونية.</p> <p>"القيمة السوقية" هي المبلغ المقدر الذي ينبغي أن على أساسه مبادلة الأصول والالتزامات في تاريخ التقييم بين مشتر راغب وبائع راغب في إطار معاملة على أساس محايد بعد ترويج مناسب، حيث يتصرف كل طرف من الأطراف على أساس من المعرفة وفق مبدأ الحيطة والحذر دون قسر أو إجبار.</p>	<p>أساس القيمة</p>
<p>أسلوب التكلفة: من خلال استخدام المبدأ الاقتصادي الذي مفاده أن المشتري لا يدفع مقابل شراء أصل أكثر من تكلفة الحصول على أصل له نفس المنفعة، سواء عن طريق الشراء أو الإنشاء.</p>	<p>أسلوب التقييم</p>
<p>تم فحص ومعاينة العقار في 07 يناير 2018م ويؤخذ بتاريخ الفحص على أنه تاريخ التقييم المادي.</p>	<p>تاريخ المعاينة</p>
<p>تم تطبيق الرأي واعتماد القيمة بتاريخ 09 يناير 2018م.</p>	<p>تاريخ التقييم</p>
<p>شركة ملكية</p>	<p>مستخدم التقرير</p>

## أعضاء فريق التقييم :

 <p>الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين Saudi Authority for Accredited Valuers</p> <p>الاسم: <b>الوليد محمد بن زومان</b> رقم العضوية: <b>1210001160</b> هنة العضوية: <b>أساسي</b> تاريخ الانتهاء: <b>1439/11/16</b></p> <p>www.taqem.gov.sa</p>  	<h3>الرئيس التنفيذي</h3>
---	--------------------------

 <p>الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين Saudi Authority for Accredited Valuers</p> <p>الاسم: <b>يحيى سلطان السعيد</b> رقم العضوية: <b>1210001160</b> هنة العضوية: <b>أساسي</b> تاريخ الانتهاء: <b>1439/11/16</b></p> <p>www.taqem.gov.sa</p>  	<h3>نائب الرئيس التنفيذي</h3>
--	-------------------------------

 <p>الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين Saudi Authority for Accredited Valuers</p> <p>الاسم: <b>موسى عوض القسبي</b> رقم العضوية: <b>1210001160</b> هنة العضوية: <b>أساسي</b> تاريخ الانتهاء: <b>1439/11/16</b></p> <p>www.taqem.gov.sa</p>  	<h3>مدير المشاريع</h3>
--	------------------------

 <p>الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين Saudi Authority for Accredited Valuers</p> <p>الاسم: <b>عبدالله يحيى كمال</b> رقم العضوية: <b>1210001160</b> هنة العضوية: <b>أساسي</b> تاريخ الانتهاء: <b>1439/11/16</b></p> <p>www.taqem.gov.sa</p>  	<h3>مشرف المشاريع</h3>
--	------------------------

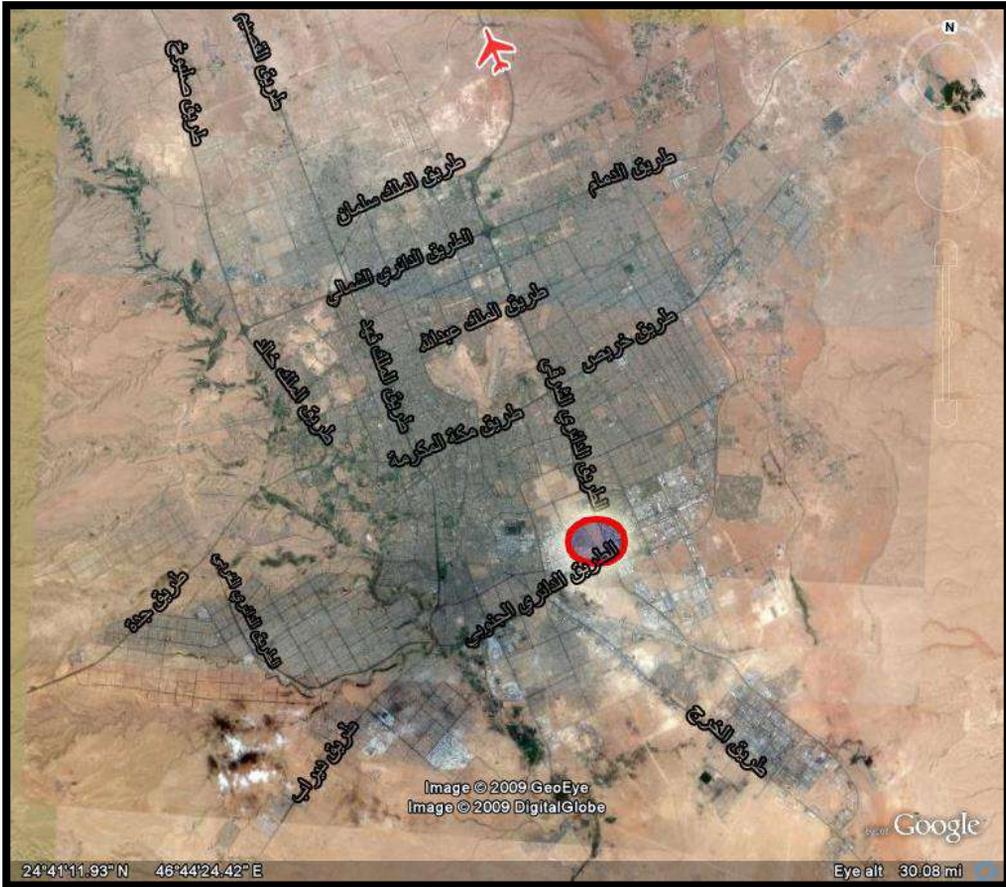
 <p>الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين Saudi Authority for Accredited Valuers</p> <p>الاسم: <b>رياض بشير السعيد</b> رقم العضوية: <b>1210001160</b> هنة العضوية: <b>أساسي</b> تاريخ الانتهاء: <b>1439/11/16</b></p> <p>www.taqem.gov.sa</p>  	<h3>مقيم عقاري</h3>
---	---------------------

## ثالثاً : تفاصيل العقار:

فيما يلي وصف تفصيلي للعقار ( ورش ) بالاعتماد على المسوحات والزيارات الميدانية والمستندات الرسمية للعقار ومخططات مدينة الرياض :

### 3-1 وصف الموقع والمنطقة المحيطة

وصف الموقع : يقع العقار في مدينة الرياض غرب الطريق الدائري الشرقي، جي الفيصلية ويوضح الشكل التالي علاقة موقع العقار بمناطق الجذب الرئيسة بالمدينة، كما يوضح كيفية الوصول من وإلى موقع العقار : وعلاقته بمحاور الحركة وأجّاهاتها ودرجاتها على مستوى المدينة ، والتي توضح بدائل وطرق الوصول من وإلى موقع العقار.



## سهولة الوصول :

تعتبر سهولة الوصول للعقار عالية لموقعه وقربه من الشوارع التالية :

- طرق الدائري الشرقي.
- طريق الدائري الجنوبي.
- طريق النهضة.
- طريق المدينة المنورة.

## المنطقة المحيطة :

تتنوع الاستخدامات في المنطقة المحيطة بالموقع حيث يتركز الاستخدام الصناعي ( ورش - مستودعات) في المناطق الداخلية ويغلب الاستخدام الصناعي .

- 2-3 وصف العقار
- الأرض : عبارة عن قطعة أرض تبلغ مساحتها 14,713.87 م<sup>2</sup>. وحدودها وأبعادها كالتالي:

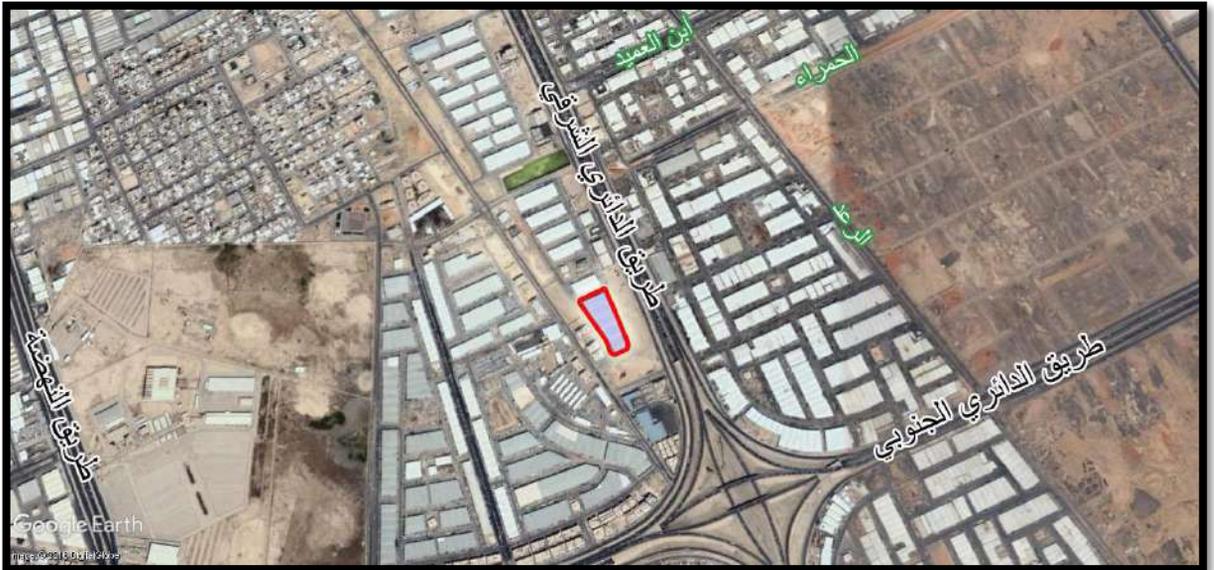
بيانات الأرض	
ورش	إستعمال الأرض حسب النظام
14,713.87 م <sup>2</sup>	مساحة الأرض حسب الصك
منتظم	شكل الأرض
مستوي	منسوب الأرض
-	ملاحظات

الحدود	الأطوال	الاتجاه
شارع عرض 20م	89.34 م	شمالاً
شارع عرض 25م	منكسر 57.61 م	جنوباً
شارع عرض 25م	203.11 م	شرقاً
شارع عرض 25م	214.14 م	غرباً
		ملاحظات

## صورة جوية لموقع العقار على مستوى الحي



## صورة جوية للعقار قريبة



## إحداثي العقار

N 24.636005

E 46.798820

## الخدمات والمرافق العامة في منطقة العقار

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

## الخدمات المتوفرة بالعقار

الصرف الصحي	هاتف	كهرباء	ماء
غير متوفر	متوفر	متوفر	متوفر

## 3-5: صك الملكية

بناء على نسخة من صك الملكية والمستلم من مالك العقار ، والذي يتضمن ما يلي :

رقم الصك	910115051280
نوع الملكية	ملكية مطلقة
مساحة الأرض	14,713.87 متر مربع
تاريخ الصك	1439/02/10 هـ
جهة الأصدار	كتابة العدل الأولى بالرياض
استعمال الأرض	ورش
رقم المخطط	3251
رقم البلك	-
رقم القطعه	من قطعة رقم 556 إلى قطعة رقم 577
ملاحظات	

## 3-6: رخصة البناء

بناء على نسخة من رخصة البناء والمستلم من مالك العقار ، والذي يتضمن ما يلي :

نوع الرخصة	بناء ورشة
رقم الرخصة	1432/10137
تاريخ الرخصة	1432/06/01 هـ
تاريخ انتهاء الرخصة	1435/06/01 هـ
رقم القطعه	من 556 إلى 577
رقم المخطط التنفيذي	3251
الحى	الفيصلية
نوع البناء	معدني
مساحة البناء حسب الرخصة	12,045 م <sup>2</sup>
محيط الأسوار	-
ملاحظات	

صور العقار



## أدلة ومؤشرات القيمة للأرض :

- تحليل القيمة للأرض : من خلال دراسة أسعار الأراضي للعقارات المشابهة في المنطقة المحيطة وجد أن سعر المتر المربع للأراضي الداخلية يتراوح ما بين 1,500 ريال / م<sup>2</sup> - 1,800 ريال / م<sup>2</sup>. و وجد ان سعر المتر المربع للأراضي على طري الدائري الشرقي تتراوح بين 4,000 ريال / م<sup>2</sup> - 4,500 ريال / م<sup>2</sup>.

ويمكن توضيح أسعار الأراضي المشابهة من خلال الجدول التالي :

م	المقارنة	مساحة الأرض	القيمة	نوع العرض
1	أرض تجارية	2م <sup>2</sup> 2680	4000 ريال / م <sup>2</sup>	سوم
2	أرض للبيع	2م <sup>2</sup> 3940	1500 ريال / م	حد
3	ارض للبيع	2م <sup>2</sup> 2000	1800 ريال / م	سوم

## مواقع المقارنات بالنسبة للعقار موضع التقييم



## التقييم

للوصول إلى القيمة السوقية بناءً على أساس القيمة والغرض من تقييم العقار موضع التقييم تم الاعتماد على طريقة التكلفة وهي أساس قيمة الأرض ومضاف إليها التكلفة الإنشائية ونوعية البناء والتشطيبات للمبنى بالأسعار السائدة في تاريخ التقييم وخصم قيمة الإهلاك منذ تاريخ انشائه .

## قيمة العقار بطريقة التكلفة:

الإجمالي	سعر المتر المربع	المساحة	الاستعمال
22,070,805.00	1,500.00	14,713.87	الأرض
7,227,000.00	600.00	12,045.00	مباني
12,045.00	إجمالي مساحة المباني		
7,227,000.00	اجمالي قيمة المباني قبل الأهلاك		
40	العمر الافتراضي للعقار		
6	عمر العقار الحالي		
34	العمر المتبقي للعقار		
0.15	نسبة الأهلاك		
22,070,805.00	قيمة الأرض		
6,142,950.00	قيمة المباني بعد الأهلاك		
28,213,755.00	القيمة الإجمالية للعقار		

## التقييم

للوصول إلى القيمة السوقية بناءً على أساس القيمة والغرض من تقييم العقار موضع التقييم تم الاعتماد على طريقة الاستثمار وهي تعتمد على تحديد صافي دخل العقار السنوي بعد خصم جميع المصروفات من إجمالي الدخل السنوي ، ومن ثم رسمة صافي الدخل بمعدل عائد مناسب يتفق مع جودة ونوعية الاستثمار للوصول إلى القيمة السوقية .

### قيمة العقار بطريقة الاستثمار :

مؤشر القيمة بطريقة الدخل	
القيمة = صافي الدخل السنوي / المردود المالي المتوقع	
المردود المالي (Capitalization Rate) = 9.50%	
2,000,000.00	صافي الدخل للعقار
21,052,631.58	القيمة بالدخل

## تحليل للمتغيرات بالسوق العقاري :

يقع مشروع محل الدراسة جنوب مدينة الرياض ذو الكثافة السكنية العالية ، وقد ساهم قرب حي الفيصلية من مناطق أعمال أصحاب الورش والمستودعات في المناطق الجنوبية من مدينة الرياض على زيادة الطلب على العقارات في تلك المنطقة خصوصا في ظل محدودية المعروض من المخططات لنفس الاستخدام في المناطق المجاورة.

كما اثر مستوى البناء في المنطقة المجاورة بشكل إيجابي على مستوى الأسعار ، حيث تشهد المنطقة المجاورة للمشروع حركة عمرانية متوسطة خصوصا في تشييد بناء المستودعات و الورش .

كل ذلك النمو في البناء على المنطقة المحيطة سوف يساهم مستقبلا في زيادة الطلب على الأراضي في المنطقة مما يؤثر بشكل إيجابي على مستوى الأسعار.

## العوامل المؤثرة على الطلب :

- أسعار البيع الأراضي بالمخطط.
- النمط العمراني في المنطقة المحيطة
- نظام البناء في منطقة المشروع.

## المخاطر المتعلقة بالعقار:

- انخفاض عام في أسعار العقاري في مدينة الرياض نتيجة متغيرات متعددة.
- ظهور منافسة سعرية من مخططات صناعية (مستودعات) في المنطقة المحيطة.
- عدم اكتمال العمران في المنطقة المحيطة

## مخرجات التقييم

• **طريقة الاستثمار :** بالاعتماد على هذه الطريقة الموضحة في مرفق طرق التقييم . تم الوصول إلى أن القيمة السوقية للعقار موضوع التقييم 21,052,631.58 ريال .

• **طريقة التكلفة :** بالاعتماد على هذه الطريقة الموضحة في مرفق طرق التقييم . تم الوصول إلى أن القيمة السوقية للعقار موضوع التقييم 28,213,755.00 ريال .

## 4-6 تسوية القيمة

القيمة التي تم الوصول إليها بطريقة الاستثمار وطريقة المفاضل لتقييم العقار موضوع التقييم 21,052,631.58 ريال سعودي / 28,213,755.00 ريال سعودي على التوالي .

عند استعراض المعلومات السابقة من هذه الدراسة كان الهدف هو تقدير القيمة السوقية للعقار ، وفي هذا الجزء نهدف إلى تقدير القيمة السوقية للعقار وعلى وضعها الراهن بتاريخ التقدير بمبلغ وقدرة (28,213,755.00 ريال سعودي)، مراعيًا الموقع ، وكما هو موثق بهذا التقرير في 2018/01/09 م .

## اعتماد التقييم :

الرئيس التنفيذي  
الوليد بن حمد الزومان  
رقم العضوية : 1210000038

نائب الرئيس التنفيذي  
بندر بن سلطان الشنيف  
رقم العضوية: 1210000125

المرفقات :

صورة الصك :



المرفقات :  
صورة رخصة البناء

الجمهورية العربية السعودية  
وزارة الشؤون البلدية والقروية  
مركز الترخيص والبناء  
CMAF

رقم الترخيص: 752/18/3233

الرقم	المساحة	القيمة
1	1000	10000
2	2000	20000
3	3000	30000
4	4000	40000
5	5000	50000
6	6000	60000
7	7000	70000
8	8000	80000
9	9000	90000
10	10000	100000

ملاحظات: ...

التاريخ: ...

موقع: ...

ملاحظات إضافية: ...

# تقرير تقييم أصول عقارية

بناء على طلب  
السادة / شركة ملكية

تم الكشف بتاريخ  
2018/01/07 م  
تم إنجاز التقرير بتاريخ  
2018/01/09 م

من قبل  
شركة سنشري 21 السعودية

# المحتويات

03	المقدمة
04	الملخص التنفيذي
05	الشروط المرجعية
06	أعضاء فريق التقييم
12-07	تفاصيل العقار
13	مؤشرات السوق
15-14	تقييم العقار
16	تحليل المتغيرات
17	مخرجات التقييم
19-18	المرفقات

## مقدمة :

بناء على تعميديكم بتاريخ 2018/01/07 م لتقييم العقار بمدينة ( الرياض ) فقد تمت المشاهدة والوقوف على الأصل أو الأصول العقارية المذكورة بهذا التقرير للغرض المراد منه التقييم ، وقد عملنا جاهدين في هذا التقرير على ابداء رأي عن القيمة السوقية للأصل أو الأصول المذكورة بالتقرير مفترضين خلو الأصل أو الأصول من أي تبعات أو أعباء سلبية ( عقود أو التزامات أو حجز أو رهن ..... الخ ) ويعد هذا التقرير جزء لا يتجزأ من كامل التقرير ولا يستند جزء معين من هذا التقرير دون الاعتماد الكلي على كامل التقرير ، وبشكل عام فإن التقرير قد يحتوي على افتراضات عامة أو افتراضات خاصة ومتى ما تم استخدام تلك الافتراضات سيتم ذكرها نصاً في تقرير التقييم .

## المخلص التنفيذي :

الرقم المرجعي	الفيصليه - الرياض
طالب التقييم	شركة ملكية
المستفيد من التقييم	شركة ملكية
العقار موضوع التقييم	ورش
عنوان العقار	الرياض - حي الفيصلية - غرب طريق الدائري الشرقي
معلومات صك الملكية	رقم الصك 910120042721 تاريخ الصك 1439/02/02 هـ
رقم القطعة	من قطعة رقم 546 إلى قطعة رقم 555
رقم المخطط	3251
نوع الملكية	ملكية مطلقة
المالك	شركة تمدين الأولى العقارية
استخدام الأرض	ورش
مساحة الأرض	بموجب صك الملكية 4,865.50 م <sup>2</sup>
المسطحات المبنية	3,683.78 م <sup>2</sup>
صافي المساحة التأجيرية	3,663.78 م <sup>2</sup>
تاريخ المعاينة	تم فحص ومعاينة العقار في 07 يناير 2018م ويؤخذ بتاريخ الفحص على أنه تاريخ التقييم المادي .
تاريخ اصدار التقرير	09-01-2018 م <sup>2</sup>
تاريخ التقييم	تم تطبيق الرأي واعتماد القيمة بتاريخ 09 يناير 2018م .
صلاحية التقرير	إن صلاحية استخدام هذا التقرير هي 60 يوم من تاريخ التقييم
عدد صفحات التقرير	19 صفحة
ملاحظات	

<p>تم إعداد تقرير التقييم بناءً على التعليمات الواردة من (شركة ملكية) لتقدير القيمة السوقية للعقار الموضح في موضوع التقييم. تم تقييم العقار وفقاً لمعايير التقييم الدولية IVS الصادرة عام 2013م عن الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين، المملكة العربية السعودية. كما يخضع هذا التقرير والتقييم أيضاً للشروط والقيود المحددة ضمنه والتي تم الاعتماد عليها في الإعداد والتقديم.</p>	<p>الشروط المرجعية</p>
<p>موضوع هذا التقييم هو تقدير القيمة السوقية للعقار (ورش) والكائن بمدينة (الرياض)، وتبلغ مساحة أرضه حوالي 4,865.50 م<sup>2</sup> كما هو موضح في صك الملكية العقار عبارة عن ورش.</p>	<p>موضوع التقييم</p>
<p>يعتمد أساس التقييم على إيجاد القيمة السوقية للعقار موضع التقييم في حالته الراهنة، وعلى أساس أن العقار خال من جميع الأعباء والشروط المقيدة والموافقات والإشعارات القانونية.</p> <p>"القيمة السوقية" هي المبلغ المقدر الذي ينبغي أن على أساسه مبادلة الأصول والالتزامات في تاريخ التقييم بين مشتر راغب وبائع راغب في إطار معاملة على أساس محايد بعد ترويج مناسب، حيث يتصرف كل طرف من الأطراف على أساس من المعرفة وفق مبدأ الحيطة والحذر دون قسر أو إجبار.</p>	<p>أساس القيمة</p>
<p>أسلوب التكلفة: من خلال استخدام المبدأ الاقتصادي الذي مفاده أن المشتري لا يدفع مقابل شراء أصل أكثر من تكلفة الحصول على أصل له نفس المنفعة، سواء عن طريق الشراء أو الإنشاء.</p>	<p>أسلوب التقييم</p>
<p>تم فحص ومعاينة العقار في 07 يناير 2018م ويؤخذ بتاريخ الفحص على أنه تاريخ التقييم المادي.</p>	<p>تاريخ المعاينة</p>
<p>تم تطبيق الرأي واعتماد القيمة بتاريخ 09 يناير 2018م.</p>	<p>تاريخ التقييم</p>
<p>شركة ملكية</p>	<p>مستخدم التقرير</p>

## أعضاء فريق التقييم :

 <p>الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين Saudi Authority for Accredited Valuers</p> <p>الاسم: <b>الوليد محمد بن زومان</b> رقم العضوية: <b>1210001160</b> هنة العضوية: <b>أساسي</b> تاريخ الانتهاء: <b>1439/11/16</b></p> <p>www.taqem.gov.sa</p>	<h3>الرئيس التنفيذي</h3>
---	--------------------------

 <p>الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين Saudi Authority for Accredited Valuers</p> <p>الاسم: <b>يحيى سلطان السعيد</b> رقم العضوية: <b>1210001160</b> هنة العضوية: <b>أساسي</b> تاريخ الانتهاء: <b>1439/11/16</b></p> <p>www.taqem.gov.sa</p>	<h3>نائب الرئيس التنفيذي</h3>
--	-------------------------------

 <p>الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين Saudi Authority for Accredited Valuers</p> <p>الاسم: <b>موسى عوض القسبي</b> رقم العضوية: <b>1210001160</b> هنة العضوية: <b>أساسي</b> تاريخ الانتهاء: <b>1439/11/16</b></p> <p>www.taqem.gov.sa</p>	<h3>مدير المشاريع</h3>
--	------------------------

 <p>الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين Saudi Authority for Accredited Valuers</p> <p>الاسم: <b>عبدالله يحيى كمال</b> رقم العضوية: <b>1210001160</b> هنة العضوية: <b>أساسي</b> تاريخ الانتهاء: <b>1439/11/16</b></p> <p>www.taqem.gov.sa</p>	<h3>مشرف المشاريع</h3>
--	------------------------

 <p>الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين Saudi Authority for Accredited Valuers</p> <p>الاسم: <b>رياض بشير السعيد</b> رقم العضوية: <b>1210001160</b> هنة العضوية: <b>أساسي</b> تاريخ الانتهاء: <b>1439/11/16</b></p> <p>www.taqem.gov.sa</p>	<h3>مقيم عقاري</h3>
---	---------------------

## ثالثاً : تفاصيل العقار:

فيما يلي وصف تفصيلي للعقار ( ورش ) بالاعتماد على المسوحات والزيارات الميدانية والمستندات الرسمية للعقار ومخططات مدينة الرياض :

### 3-1 وصف الموقع والمنطقة المحيطة

وصف الموقع : يقع العقار في مدينة الرياض غرب الطريق الدائري الشرقي، جي الفيصلية ويوضح الشكل التالي علاقة موقع العقار بمناطق الجذب الرئيسة بالمدينة، كما يوضح كيفية الوصول من وإلى موقع العقار : وعلاقته بمحاور الحركة وأجاراتها ودرجاتها على مستوى المدينة ، والتي توضح بدائل وطرق الوصول من وإلى موقع العقار.



## سهولة الوصول :

تعتبر سهولة الوصول للعقار عالية لموقعه وقربه من الشوارع التالية :

- طرق الدائري الشرقي.
- طريق الدائري الجنوبي.
- طريق النهضة.
- طريق المدينة المنورة.

## المنطقة المحيطة :

تتنوع الاستخدامات في المنطقة المحيطة بالموقع حيث يتركز الاستخدام الصناعي ( ورش - مستودعات) في المناطق الداخلية ويغلب الاستخدام الصناعي .

- 2-3 وصف العقار
- الأرض : عبارة عن قطعة أرض تبلغ مساحتها 4,865.50 م<sup>2</sup>. وحدودها وأبعادها كالتالي:

بيانات الأرض	
ورش	إستعمال الأرض حسب النظام
4,865.50 م <sup>2</sup>	مساحة الأرض حسب الصك
منتظم	شكل الأرض
مستوي	منسوب الأرض
-	ملاحظات

الحدود	الأطوال	الاتجاه
شارع عرض 20م	101.75 م	شمالاً
شارع عرض 20م	92.87 م	جنوباً
شارع عرض 25م	50 م	شرقاً
شارع عرض 25م	50.8 م	غرباً
		ملاحظات

## صورة جوية لموقع العقار على مستوى الحي



## صورة جوية للعقار قريبة



## إحداثي العقار

N 24.637012

E 46.798181

## الخدمات والمرافق العامة في منطقة العقار

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

## الخدمات المتوفرة بالعقار

الصرف الصحي	هاتف	كهرباء	ماء
غير متوفر	متوفر	متوفر	متوفر

## 3-5: صك الملكية

بناء على نسخة من صك الملكية والمستلم من مالك العقار ، والذي يتضمن ما يلي :

رقم الصك	910120042721
نوع الملكية	ملكية مطلقة
مساحة الأرض	4,865.5 متر مربع
تاريخ الصك	1439/02/02 هـ
جهة الأصدار	كتابة العدل الأولى بالرياض
استعمال الأرض	ورش
رقم المخطط	3251
رقم البلك	-
رقم القطعه	من قطعة رقم 546 إلى قطعة رقم 555
ملاحظات	

## 3-6: رخصة البناء

بناء على نسخة من رخصة البناء والمستلم من مالك العقار ، والذي يتضمن ما يلي :

نوع الرخصة	بناء ورشة
رقم الرخصة	1432/10144
تاريخ الرخصة	1432/06/01 هـ
تاريخ انتهاء الرخصة	1435/06/01 هـ
رقم القطعه	من 546 إلى 555
رقم المخطط التنفيذي	3251
الحى	الفيصلية
نوع البناء	معدني
مساحة البناء حسب الرخصة	3,863.78 م <sup>2</sup>
محيط الأسوار	-
ملاحظات	يوجد غرفة كهرباء بمساحة 20 م <sup>2</sup>

صور العقار



## أدلة ومؤشرات القيمة للأرض :

- تحليل القيمة للأرض : من خلال دراسة أسعار الأراضي للعقارات المشابهة في المنطقة المحيطة وجد أن سعر المتر المربع للأراضي الداخلية يتراوح ما بين 1,500 ريال / م<sup>2</sup> - 1,800 ريال / م<sup>2</sup>. و وجد ان سعر المتر المربع للأراضي على طري الدائري الشرقي تتراوح بين 4,000 ريال / م<sup>2</sup> - 4,500 ريال / م<sup>2</sup>.

ويمكن توضيح أسعار الأراضي المشابهة من خلال الجدول التالي :

م	المقارنة	مساحة الأرض	القيمة	نوع العرض
1	أرض تجارية	2680 م <sup>2</sup>	4000 ريال / م <sup>2</sup>	سوم
2	أرض للبيع	3940 م <sup>2</sup>	1500 ريال / م	حد
3	ارض للبيع	2000 م <sup>2</sup>	1800 ريال / م	سوم

## مواقع المقارنات بالنسبة للعقار موضع التقييم



## التقييم

للوصول إلى القيمة السوقية بناءً على أساس القيمة والغرض من تقييم العقار موضع التقييم تم الاعتماد على طريقة التكلفة وهي أساس قيمة الأرض ومضاف إليها التكلفة الإنشائية ونوعية البناء والتشطيبات للمبنى بالأسعار السائدة في تاريخ التقييم وخصم قيمة الإهلاك منذ تاريخ انشائه .

## قيمة العقار بطريقة التكلفة:

الإجمالي	سعر المتر المربع	المساحة	الاستعمال
8,757,900.00	1,800.00	4,865.50	الأرض
2,210,268.00	600.00	3,683.78	دور أرضي
3,683.78			إجمالي مساحة المباني
2,210,268.00			اجمالي قيمة المباني قبل الأهلاك
40			العمر الافتراضي للعقار
6			عمر العقار الحالي
34			العمر المتبقي للعقار
0.15			نسبة الأهلاك
8,757,900.00			قيمة الأرض
1,878,727.80			قيمة المباني بعد الأهلاك
10,636,627.80			القيمة الإجمالية للعقار

## التقييم

للوصول إلى القيمة السوقية بناءً على أساس القيمة والغرض من تقييم العقار موضع التقييم تم الاعتماد على طريقة الاستثمار وهي تعتمد على تحديد صافي دخل العقار السنوي بعد خصم جميع المصروفات من إجمالي الدخل السنوي ، ومن ثم رسمة صافي الدخل بمعدل عائد مناسب يتفق مع جودة ونوعية الاستثمار للوصول إلى القيمة السوقية .

### قيمة العقار بطريقة الاستثمار :

مؤشر القيمة بطريقة الدخل	
القيمة = صافي الدخل السنوي / المردود المالي المتوقع	
المردود المالي (Capitalization Rate) = 9.50%	
1,000,000.00	صافي الدخل للعقار
10,526,315.79	القيمة بالدخل

## تحليل للمتغيرات بالسوق العقاري :

يقع مشروع محل الدراسة جنوب مدينة الرياض ذو الكثافة السكنية العالية ، وقد ساهم قرب حي الفيصلية من مناطق أعمال أصحاب الورش والمستودعات في المناطق الجنوبية من مدينة الرياض على زيادة الطلب على العقارات في تلك المنطقة خصوصا في ظل محدودية المعروض من المخططات لنفس الاستخدام في المناطق المجاورة.

كما اثر مستوى البناء في المنطقة المجاورة بشكل إيجابي على مستوى الأسعار ، حيث تشهد المنطقة المجاورة للمشروع حركة عمرانية متوسطة خصوصا في تشييد بناء المستودعات و الورش .

كل ذلك النمو في البناء على المنطقة المحيطة سوف يساهم مستقبلا في زيادة الطلب على الأراضي في المنطقة مما يؤثر بشكل إيجابي على مستوى الأسعار.

## العوامل المؤثرة على الطلب :

- أسعار البيع الأراضي بالمخطط.
- النمط العمراني في المنطقة المحيطة
- نظام البناء في منطقة المشروع.

## المخاطر المتعلقة بالعقار:

- انخفاض عام في أسعار العقاري في مدينة الرياض نتيجة متغيرات متعددة.
- ظهور منافسة سعرية من مخططات صناعية (مستودعات) في المنطقة المحيطة.
- عدم اكتمال العمران في المنطقة المحيطة

## مخرجات التقييم

• **طريقة الاستثمار :** بالاعتماد على هذه الطريقة الموضحة في مرفق طرق التقييم ، تم الوصول إلى أن القيمة السوقية للعقار موضوع التقييم 10,526,315.79 ريال .

• **طريقة التكلفة :** بالاعتماد على هذه الطريقة الموضحة في مرفق طرق التقييم ، تم الوصول إلى أن القيمة السوقية للعقار موضوع التقييم 10,636,627.80 ريال .

## 4-6 تسوية القيمة

القيمة التي تم الوصول إليها بطريقة الاستثمار وطريقة المفاضل لتقييم العقار موضوع التقييم 10,526,315.79 ريال سعودي / 10,636,627.80 ريال سعودي على التوالي .

عند استعراض المعلومات السابقة من هذه الدراسة كان الهدف هو تقدير القيمة السوقية للعقار ، وفي هذا الجزء نهدف إلى تقدير القيمة السوقية للعقار وعلى وضعها الراهن بتاريخ التقدير بمبلغ وقدرة (10,636,627.80 ريال سعودي)، مراعيًا الموقع ، وكما هو موثق بهذا التقرير في 2018/01/09 م .

## اعتماد التقييم :

الرئيس التنفيذي  
الوليد بن حمد الزومان  
رقم العضوية : 1210000038

نائب الرئيس التنفيذي  
بندر بن سلطان الشنيف  
رقم العضوية: 1210000125



المرفقات :  
صورة رخصة البناء

The image shows a detailed building permit form. At the top, there are several stamps and official seals. The main body of the form is a large table with multiple columns and rows, containing technical specifications and project information. The text is in Arabic. At the bottom of the form, there are several signatures and official stamps, indicating the approval of the permit.

# تقرير تقييم أصول عقارية

بناء على طلب  
السادة / شركة ملكية

تم الكشف بتاريخ  
2018/01/07 م  
تم إنجاز التقرير بتاريخ  
2018/01/09 م

من قبل  
شركة سنشري 21 السعودية

# المحتويات

03	المقدمة
04	الملخص التنفيذي
05	الشروط المرجعية
06	أعضاء فريق التقييم
12-07	تفاصيل العقار
13	مؤشرات السوق
15-14	تقييم العقار
16	تحليل المتغيرات
17	مخرجات التقييم
19-18	المرفقات

## مقدمة :

بناء على تعميديكم بتاريخ 2018/01/07 م لتقييم العقار بمدينة ( الرياض ) فقد تمت المشاهدة والوقوف على الأصل أو الأصول العقارية المذكورة بهذا التقرير للغرض المراد منه التقييم ، وقد عملنا جاهدين في هذا التقرير على ابداء رأي عن القيمة السوقية للأصل أو الأصول المذكورة بالتقرير مفترضين خلو الأصل أو الأصول من أي تبعات أو أعباء سلبية ( عقود أو التزامات أو حجز أو رهن ..... الخ ) ويعد هذا التقرير جزء لا يتجزأ من كامل التقرير ولا يستند جزء معين من هذا التقرير دون الاعتماد الكلي على كامل التقرير ، وبشكل عام فإن التقرير قد يحتوي على افتراضات عامة أو افتراضات خاصة ومتى ما تم استخدام تلك الافتراضات سيتم ذكرها نصاً في تقرير التقييم .

## الملخص التنفيذي :

الرقم المرجعي	الفيصليه - الرياض
طالب التقييم	شركة ملكية
المستفيد من التقييم	شركة ملكية
العقار موضوع التقييم	ورش
عنوان العقار	الرياض - حي الفيصلية - غرب طريق الدائري الشرقي
معلومات صك الملكية	رقم الصك 910120042719 تاريخ الصك 1439/02/02 هـ
رقم القطعة	من قطعة رقم 534 إلى قطعة رقم 534
رقم المخطط	3251
نوع الملكية	ملكية مطلقة
المالك	شركة تمدين الأولى العقارية
استخدام الأرض	ورش
مساحة الأرض	بموجب صك الملكية 6,098.38 م <sup>2</sup>
المسطحات المبنية	4,711 م <sup>2</sup>
صافي المساحة التأجيرية	4,711 م <sup>2</sup>
تاريخ المعاينة	تم فحص ومعاينة العقار في 07 يناير 2018م ويؤخذ بتاريخ الفحص على أنه تاريخ التقييم المادي .
تاريخ اصدار التقرير	2018-01-09 م
تاريخ التقييم	تم تطبيق الرأي واعتماد القيمة بتاريخ 09 يناير 2018م .
صلاحية التقرير	إن صلاحية استخدام هذا التقرير هي 60 يوم من تاريخ التقييم
عدد صفحات التقرير	19 صفحة
ملاحظات	

<p>تم إعداد تقرير التقييم بناءً على التعليمات الواردة من (شركة ملكية) لتقدير القيمة السوقية للعقار الموضح في موضوع التقييم. تم تقييم العقار وفقاً لمعايير التقييم الدولية IVS الصادرة عام 2013م عن الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين، المملكة العربية السعودية. كما يخضع هذا التقرير والتقييم أيضاً للشروط والقيود المحددة ضمنه والتي تم الاعتماد عليها في الإعداد والتقديم.</p>	<p>الشروط المرجعية</p>
<p>موضوع هذا التقييم هو تقدير القيمة السوقية للعقار (ورش) والكائن بمدينة (الرياض)، وتبلغ مساحة أرضه حوالي 6,098.38م<sup>2</sup> كما هو موضح في صك الملكية العقار عبارة عن ورش.</p>	<p>موضوع التقييم</p>
<p>يعتمد أساس التقييم على إيجاد القيمة السوقية للعقار موضع التقييم في حالته الراهنة، وعلى أساس أن العقار خال من جميع الأعباء والشروط المقيدة والموافقات والإشعارات القانونية.</p> <p>"القيمة السوقية" هي المبلغ المقدر الذي ينبغي أن على أساسه مبادلة الأصول والالتزامات في تاريخ التقييم بين مشتر راغب وبائع راغب في إطار معاملة على أساس محايد بعد ترويج مناسب، حيث يتصرف كل طرف من الأطراف على أساس من المعرفة وفق مبدأ الحيطة والحذر دون قسر أو إجبار.</p>	<p>أساس القيمة</p>
<p>أسلوب التكلفة: من خلال استخدام المبدأ الاقتصادي الذي مفاده أن المشتري لا يدفع مقابل شراء أصل أكثر من تكلفة الحصول على أصل له نفس المنفعة، سواء عن طريق الشراء أو الإنشاء.</p>	<p>أسلوب التقييم</p>
<p>تم فحص ومعاينة العقار في 07 يناير 2018م ويؤخذ بتاريخ الفحص على أنه تاريخ التقييم المادي.</p>	<p>تاريخ المعاينة</p>
<p>تم تطبيق الرأي واعتماد القيمة بتاريخ 09 يناير 2018م.</p>	<p>تاريخ التقييم</p>
<p>شركة ملكية</p>	<p>مستخدم التقرير</p>

## أعضاء فريق التقييم :

 <p>الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين Saudi Authority for Accredited Valuers</p> <p>الاسم: <b>الوليد محمد بن زومان</b> رقم العضوية: <b>1210001160</b> هنة العضوية: <b>أساسي</b> تاريخ الانتهاء: <b>1439/11/16</b></p> <p>www.taqaem.gov.sa</p>	<h3>الرئيس التنفيذي</h3>
--	--------------------------

 <p>الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين Saudi Authority for Accredited Valuers</p> <p>الاسم: <b>يحيى سلطان السعيد</b> رقم العضوية: <b>1210001160</b> هنة العضوية: <b>أساسي</b> تاريخ الانتهاء: <b>1439/11/16</b></p> <p>www.taqaem.gov.sa</p>	<h3>نائب الرئيس التنفيذي</h3>
---	-------------------------------

 <p>الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين Saudi Authority for Accredited Valuers</p> <p>الاسم: <b>موسى عوض القسبي</b> رقم العضوية: <b>1210001160</b> هنة العضوية: <b>أساسي</b> تاريخ الانتهاء: <b>1439/11/16</b></p> <p>www.taqaem.gov.sa</p>	<h3>مدير المشاريع</h3>
---	------------------------

 <p>الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين Saudi Authority for Accredited Valuers</p> <p>الاسم: <b>عبدالله يحيى كمال</b> رقم العضوية: <b>1210001160</b> هنة العضوية: <b>أساسي</b> تاريخ الانتهاء: <b>1439/11/16</b></p> <p>www.taqaem.gov.sa</p>	<h3>مشرف المشاريع</h3>
---	------------------------

 <p>الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين Saudi Authority for Accredited Valuers</p> <p>الاسم: <b>رياض رشيد الرشيد</b> رقم العضوية: <b>1210001160</b> هنة العضوية: <b>أساسي</b> تاريخ الانتهاء: <b>1439/11/16</b></p> <p>www.taqaem.gov.sa</p>	<h3>مقيم عقاري</h3>
--	---------------------

## ثالثاً : تفاصيل العقار:

فيما يلي وصف تفصيلي للعقار ( ورش ) بالاعتماد على المسوحات والزيارات الميدانية والمستندات الرسمية للعقار ومخططات مدينة الرياض :

### 3-1 وصف الموقع والمنطقة المحيطة

وصف الموقع: يقع العقار في مدينة الرياض غرب الطريق الدائري الشرقي، جي الفيصلية ويوضح الشكل التالي علاقة موقع العقار بمناطق الجذب الرئيسة بالمدينة، كما يوضح كيفية الوصول من وإلى موقع العقار : وعلاقته بمحاور الحركة وأجّاهاتها ودرجاتها على مستوى المدينة ، والتي توضح بدائل وطرق الوصول من وإلى موقع العقار.



## سهولة الوصول :

تعتبر سهولة الوصول للعقار عالية لموقعه وقربه من الشوارع التالية :

- طرق الدائري الشرقي.
- طريق الدائري الجنوبي.
- طريق النهضة.
- طريق المدينة المنورة.

## المنطقة المحيطة :

تتنوع الاستخدامات في المنطقة المحيطة بالموقع حيث يتركز الاستخدام الصناعي ( ورش - مستودعات) في المناطق الداخلية ويغلب الاستخدام الصناعي .

- 2-3 وصف العقار
- الأرض : عبارة عن قطعة أرض تبلغ مساحتها 6,098.38 م<sup>2</sup>. وحدودها وأبعادها كالتالي:

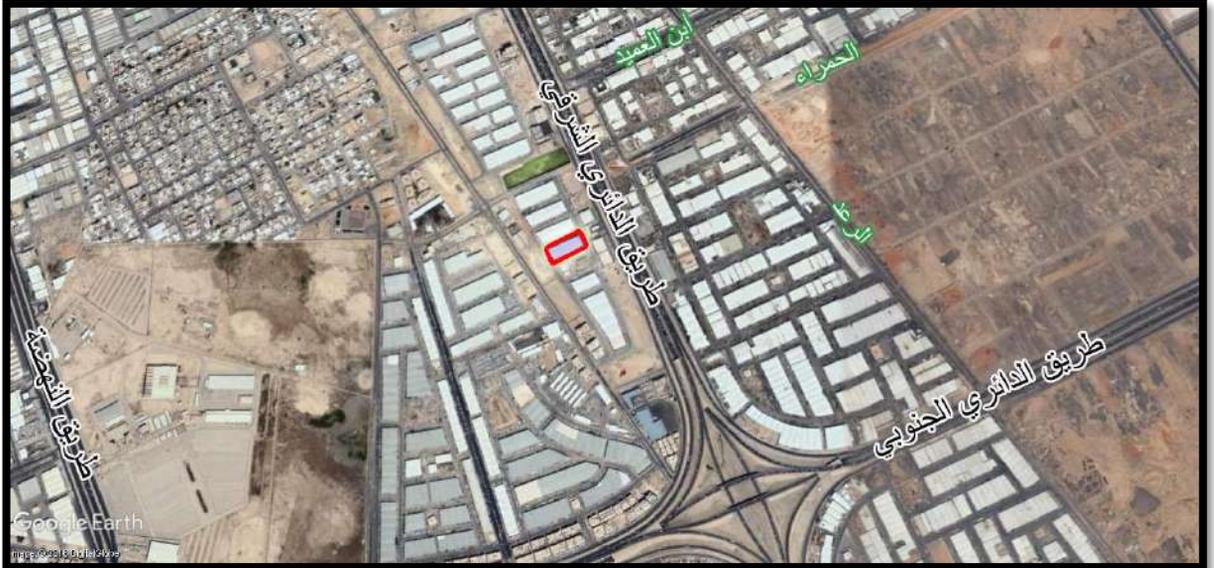
بيانات الأرض	
ورش	إستعمال الأرض حسب النظام
6,098.38 م <sup>2</sup>	مساحة الأرض حسب الصك
منتظم	شكل الأرض
مستوي	منسوب الأرض
-	ملاحظات

الحدود	الأطوال	الاتجاه
شارع عرض 20م	126.61 م	شمالاً
شارع عرض 20م	117.72 م	جنوباً
شارع عرض 25م	50 م	شرقاً
شارع عرض 25م	50.8 م	غرباً
		ملاحظات

## صورة جوية لموقع العقار على مستوى الحي



## صورة جوية للعقار قريبة



## إحداثي العقار

N 24.638119

E 46.797454

## الخدمات والمرافق العامة في منطقة العقار

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

## الخدمات المتوفرة بالعقار

الصرف الصحي	هاتف	كهرباء	ماء
غير متوفر	متوفر	متوفر	متوفر

## 3-5: صك الملكية

بناء على نسخة من صك الملكية والمستلم من مالك العقار ، والذي يتضمن ما يلي :

رقم الصك	910120042719
نوع الملكية	ملكية مطلقة
مساحة الأرض	6,098.38 متر مربع
تاريخ الصك	1439/02/02 هـ
جهة الأصدار	كتابة العدل الأولى بالرياض
استعمال الأرض	ورش
رقم المخطط	3251
رقم البلك	-
رقم القطعه	من قطعة رقم 534 إلى قطعة رقم 545
ملاحظات	

## 3-6: رخصة البناء

بناء على نسخة من رخصة البناء والمستلم من مالك العقار ، والذي يتضمن ما يلي :

نوع الرخصة	بناء ورشة
رقم الرخصة	1432/10124
تاريخ الرخصة	1432/06/01 هـ
تاريخ انتهاء الرخصة	1435/06/01 هـ
رقم القطعه	من 534 إلى 545
رقم المخطط التنفيذي	3251
الحى	الفيصلية
نوع البناء	معدني
مساحة البناء حسب الرخصة	4,711 م <sup>2</sup>
محيط الأسوار	-
ملاحظات	

صور للعقار



## أدلة ومؤشرات القيمة للأرض :

- تحليل القيمة للأرض : من خلال دراسة أسعار الأراضي للعقارات المشابهة في المنطقة المحيطة وجد أن سعر المتر المربع للأراضي الداخلية يتراوح ما بين 1,500 ريال / م<sup>2</sup> - 1,800 ريال / م<sup>2</sup>. و وجد ان سعر المتر المربع للأراضي على طري الدائري الشرقي تتراوح بين 4,000 ريال / م<sup>2</sup> - 4,500 ريال / م<sup>2</sup>.

ويمكن توضيح أسعار الأراضي المشابهة من خلال الجدول التالي :

م	المقارنة	مساحة الأرض	القيمة	نوع العرض
1	أرض تجارية	2م <sup>2</sup> 2680	4000 ريال / م <sup>2</sup>	سوم
2	أرض للبيع	2م <sup>2</sup> 3940	1500 ريال / م	حد
3	ارض للبيع	2م <sup>2</sup> 2000	1800 ريال / م	سوم

## مواقع المقارنات بالنسبة للعقار موضع التقييم



## التقييم

للوصول إلى القيمة السوقية بناءً على أساس القيمة والغرض من تقييم العقار موضع التقييم تم الاعتماد على طريقة التكلفة وهي أساس قيمة الأرض ومضاف إليها التكلفة الإنشائية ونوعية البناء والتشطيبات للمبنى بالأسعار السائدة في تاريخ التقييم وخصم قيمة الإهلاك منذ تاريخ انشائه .

## قيمة العقار بطريقة التكلفة:

الإجمالي	سعر المتر المربع	المساحة	الاستعمال
10,367,246.00	1,700.00	6,098.38	الأرض
2,826,600.00	600.00	4,711.00	مباني
4,711.00			إجمالي مساحة المباني
2,826,600.00			اجمالي قيمة المباني قبل الأهلاك
40			العمر الافتراضي للعقار
6			عمر العقار الحالي
34			العمر المتبقي للعقار
0.15			نسبة الأهلاك
10,367,246.00			قيمة الأرض
2,402,610.00			قيمة المباني بعد الأهلاك
12,769,856.00			القيمة الإجمالية للعقار

## التقييم

للوصول إلى القيمة السوقية بناءً على أساس القيمة والغرض من تقييم العقار موضع التقييم تم الاعتماد على طريقة الاستثمار وهي تعتمد على تحديد صافي دخل العقار السنوي بعد خصم جميع المصروفات من إجمالي الدخل السنوي ، ومن ثم رسمة صافي الدخل بمعدل عائد مناسب يتفق مع جودة ونوعية الاستثمار للوصول إلى القيمة السوقية .

### قيمة العقار بطريقة الاستثمار :

مؤشر القيمة بطريقة الدخل	
القيمة = صافي الدخل السنوي / المردود المالي المتوقع	
المردود المالي (Capitalization Rate) = 9.50%	
954,500.00	صافي الدخل للعقار
10,047,368.42	القيمة بالدخل

## تحليل للمتغيرات بالسوق العقاري :

يقع مشروع محل الدراسة جنوب مدينة الرياض ذو الكثافة السكنية العالية ، وقد ساهم قرب حي الفيصلية من مناطق أعمال أصحاب الورش والمستودعات في المناطق الجنوبية من مدينة الرياض على زيادة الطلب على العقارات في تلك المنطقة خصوصا في ظل محدودية المعروض من المخططات لنفس الاستخدام في المناطق المجاورة.

كما اثر مستوى البناء في المنطقة المجاورة بشكل إيجابي على مستوى الأسعار ، حيث تشهد المنطقة المجاورة للمشروع حركة عمرانية متوسطة خصوصا في تشييد بناء المستودعات و الورش .

كل ذلك النمو في البناء على المنطقة المحيطة سوف يساهم مستقبلا في زيادة الطلب على الأراضي في المنطقة مما يؤثر بشكل إيجابي على مستوى الأسعار.

## العوامل المؤثرة على الطلب :

- أسعار البيع الأراضي بالمخطط.
- النمط العمراني في المنطقة المحيطة
- نظام البناء في منطقة المشروع.

## المخاطر المتعلقة بالعقار:

- انخفاض عام في أسعار العقاري في مدينة الرياض نتيجة متغيرات متعددة.
- ظهور منافسة سعرية من مخططات صناعية (مستودعات) في المنطقة المحيطة.
- عدم اكتمال العمران في المنطقة المحيطة

## مخرجات التقييم

• طريقة الاستثمار : بالاعتماد على هذه الطريقة الموضحة في مرفق طرق التقييم ، تم الوصول إلى أن القيمة السوقية للعقار موضوع التقييم **10,047,368.42** ريال .

• طريقة التكلفة : بالاعتماد على هذه الطريقة الموضحة في مرفق طرق التقييم ، تم الوصول إلى أن القيمة السوقية للعقار موضوع التقييم **12,769,856.00** ريال .

## 4-6 تسوية القيمة

القيمة التي تم الوصول إليها بطريقة الاستثمار وطريقة المفاضل لتقييم العقار موضوع التقييم **10,047,368.42** ريال سعودي / **12,769,856.00** ريال سعودي على التوالي .

عند استعراض المعلومات السابقة من هذه الدراسة كان الهدف هو تقدير القيمة السوقية للعقار ، وفي هذا الجزء نهدف إلى تقدير القيمة السوقية للعقار وعلى وضعها الراهن بتاريخ التقدير بمبلغ وقدرة (**12,769,856.00** ريال سعودي)، مراعيًا الموقع ، وكما هو موثق بهذا التقرير في 2018/01/09 م .

## اعتماد التقييم :

الرئيس التنفيذي  
الوليد بن حمد الزومان  
رقم العضوية : 1210000038

نائب الرئيس التنفيذي  
بندر بن سلطان الشنيف  
رقم العضوية: 1210000125

المرفقات :

صورة الصك :

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

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

الرقم : ٤٢٧١٩ / ١٢ / ٩١  
التاريخ : ١٤٣٩ / ٢ / ٢ هـ

صك

الحمد لله وحده والصلاة والسلام على من لا نبي بعده وبعد ،  
فإن قطعة الأرض ٥٢٤ و قطعة الأرض ٥٢٥ و قطعة الأرض ٥٢٦ و قطعة الأرض ٥٢٧ و قطعة الأرض ٥٢٨ و قطعة الأرض ٥٢٩ و  
قطعة الأرض ٥٤٠ و قطعة الأرض ٥٤١ و قطعة الأرض ٥٤٢ و قطعة الأرض ٥٤٣ و قطعة الأرض ٥٤٤ و قطعة الأرض ٥٤٥ من  
المشغل رقم ٢٢٥١ الواقع في حي الفيصلية بمدينة الرياض  
وحدودها وأطرافها كالتالي:  
شمالاً : شارع عرض ٢٠ م بطول ( ١٢٩,٦١ ) مائة وستة و عشرون متر واحد و ستون سنتمتر  
جنوباً : شارع عرض ٢٠ م بطول ( ١١٧,٧٢ ) مائة وسبعة عشر متر و اثنين و سبعون سنتمتر  
شرقاً : شارع عرض ٢٥ م بطول ( ٥٠,٠ ) خمسون متر  
غرباً : شارع عرض ٢٥ م بطول ( ٥٠,٨ ) خمسون متراً و ثمانون سنتمتر  
ومساحتها : ( ٦٠,٢٨ ) ستة آلاف و ثمانية و تسعون متر مربعاً و ثمانية و ثلاثون سنتمتر مربعاً فقط  
والمستند في إظهارها على الصك الصادر من هذه الإدارة برقم ٣١٠١١٠٤٤٦٥ هـ في ١٢ / ٧ / ١٤٣٨ هـ  
قد انتقلت ملكيتها لـ : شركة تدعى الأولى العقارية بموجب سجل تجاري رقم ١٠١٠٨٦٦٦٢٢ هـ في ١٤ / ١ / ١٤٣٦ هـ ، بشن وقدره  
١٢٥٠٠٠٠ ثلاثة عشر مليوناً و خمسمائة و ألف ريال مفاضلة مقابل اصدار عدد ١٢٥٠٠٠٠ وحدة صندوق ملكية وعليه جرى  
التصديق تحريراً في ١٤٣٩ / ٢ / ٢ هـ ، ولاعتماده ، وصلى الله على نبينا محمد وآله وصحبه وسلم.

كتابة العدل  
عبد الرحمن بن عبد العزيز بن محمد العليان

وزارة العدل  
كتابة العدل الأولى بالرياض  
العدد ٢٧٧

هذا الصك وصحبه كالتالي :  
١- نسخة أصلية من هذا الصك  
٢- نسخة من هذا الصك  
٣- نسخة من هذا الصك  
٤- نسخة من هذا الصك  
٥- نسخة من هذا الصك  
٦- نسخة من هذا الصك  
٧- نسخة من هذا الصك  
٨- نسخة من هذا الصك  
٩- نسخة من هذا الصك  
١٠- نسخة من هذا الصك



# تقرير تقييم أصول عقارية

بناء على طلب  
السادة / شركة ملكية

تم الكشف بتاريخ  
2018/01/07 م  
تم إنجاز التقرير بتاريخ  
2018/01/09 م

من قبل  
شركة سنشري 21 السعودية

# المحتويات

03	المقدمة
04	الملخص التنفيذي
05	الشروط المرجعية
06	أعضاء فريق التقييم
12-07	تفاصيل العقار
13	مؤشرات السوق
14-15	تقييم العقار
16	تحليل المتغيرات
17	مخرجات التقييم
19-18	المرفقات

## مقدمة :

بناء على تعميديكم بتاريخ 2018/01/07 م لتقييم العقار بمدينة ( الرياض ) فقد تمت المشاهدة والوقوف على الأصل أو الأصول العقارية المذكورة بهذا التقرير للغرض المراد منه التقييم ، وقد عملنا جاهدين في هذا التقرير على ابداء رأي عن القيمة السوقية للأصل أو الأصول المذكورة بالتقرير مفترضين خلو الأصل أو الأصول من أي تبعات أو أعباء سلبية ( عقود أو التزامات أو حجز أو رهن ..... الخ ) ويعد هذا التقرير جزء لا يتجزأ من كامل التقرير ولا يستند جزء معين من هذا التقرير دون الاعتماد الكلي على كامل التقرير ، وبشكل عام فإن التقرير قد يحتوي على افتراضات عامة أو افتراضات خاصة ومتى ما تم استخدام تلك الافتراضات سيتم ذكرها نصاً في تقرير التقييم .

## المخلص التنفيذي :

الرقم المرجعي	الفيصليه - الرياض
طالب التقييم	شركة ملكية
المستفيد من التقييم	شركة ملكية
العقار موضوع التقييم	ورش
عنوان العقار	الرياض - حي الفيصلية - غرب طريق الدائري الشرقي
معلومات صك الملكية	رقم الصك 310120042720 تاريخ الصك 1439/02/02 هـ
رقم القطعة	من قطعة رقم 522 إلى قطعة رقم 533
رقم المخطط	3251
نوع الملكية	ملكية مطلقة
المالك	شركة تمدين الأولى العقارية
استخدام الأرض	ورش
مساحة الأرض	بموجب صك الملكية 6,729.88 م <sup>2</sup>
المسطحات المبنية	5,233 م <sup>2</sup>
صافي المساحة التأجيرية	5,233 م <sup>2</sup>
تاريخ المعاينة	تم فحص ومعاينة العقار في 07 يناير 2018م ويؤخذ بتاريخ الفحص على أنه تاريخ التقييم المادي .
تاريخ اصدار التقرير	09-01-2018 م <sup>2</sup>
تاريخ التقييم	تم تطبيق الرأي واعتماد القيمة بتاريخ 09 يناير 2018م .
صلاحية التقرير	إن صلاحية استخدام هذا التقرير هي 60 يوم من تاريخ التقييم
عدد صفحات التقرير	19 صفحة
ملاحظات	

<p>تم إعداد تقرير التقييم بناءً على التعليمات الواردة من (شركة ملكية) لتقدير القيمة السوقية للعقار الموضح في موضوع التقييم. تم تقييم العقار وفقاً لمعايير التقييم الدولية IVS الصادرة عام 2013م عن الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين، المملكة العربية السعودية. كما يخضع هذا التقرير والتقييم أيضاً للشروط والقيود المحددة ضمنه والتي تم الاعتماد عليها في الإعداد والتقديم.</p>	<p>الشروط المرجعية</p>
<p>موضوع هذا التقييم هو تقدير القيمة السوقية للعقار (ورش) والكائن بمدينة (الرياض)، وتبلغ مساحة أرضه حوالي 6,729.88م<sup>2</sup> كما هو موضح في صك الملكية العقار عبارة عن ورش.</p>	<p>موضوع التقييم</p>
<p>يعتمد أساس التقييم على إيجاد القيمة السوقية للعقار موضع التقييم في حالته الراهنة، وعلى أساس أن العقار خال من جميع الأعباء والشروط المقيدة والموافقات والإشعارات القانونية.</p> <p>"القيمة السوقية" هي المبلغ المقدر الذي ينبغي أن على أساسه مبادلة الأصول والالتزامات في تاريخ التقييم بين مشتر راغب وبائع راغب في إطار معاملة على أساس محايد بعد ترويج مناسب، حيث يتصرف كل طرف من الأطراف على أساس من المعرفة وفق مبدأ الحيطة والحذر دون قسر أو إجبار.</p>	<p>أساس القيمة</p>
<p>أسلوب التكلفة: من خلال استخدام المبدأ الاقتصادي الذي مفاده أن المشتري لا يدفع مقابل شراء أصل أكثر من تكلفة الحصول على أصل له نفس المنفعة، سواء عن طريق الشراء أو الإنشاء.</p>	<p>أسلوب التقييم</p>
<p>تم فحص ومعاينة العقار في 07 يناير 2018م ويؤخذ بتاريخ الفحص على أنه تاريخ التقييم المادي.</p>	<p>تاريخ المعاينة</p>
<p>تم تطبيق الرأي واعتماد القيمة بتاريخ 09 يناير 2018م.</p>	<p>تاريخ التقييم</p>
<p>شركة ملكية</p>	<p>مستخدم التقرير</p>

## أعضاء فريق التقييم :

 <p>الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين Saudi Authority for Accredited Valuers</p> <p>الاسم: <b>الوليد محمد بن زومان</b> رقم العضوية: <b>1210001160</b> هنة العضوية: <b>أساسي</b> تاريخ الانتهاء: <b>1439/11/16</b></p> <p>www.taqem.gov.sa</p>	<h3>الرئيس التنفيذي</h3>
---	--------------------------

 <p>الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين Saudi Authority for Accredited Valuers</p> <p>الاسم: <b>يحيى سلطان السعيد</b> رقم العضوية: <b>1210001160</b> هنة العضوية: <b>أساسي</b> تاريخ الانتهاء: <b>1439/11/16</b></p> <p>www.taqem.gov.sa</p>	<h3>نائب الرئيس التنفيذي</h3>
--	-------------------------------

 <p>الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين Saudi Authority for Accredited Valuers</p> <p>الاسم: <b>مواز عوض القسبي</b> رقم العضوية: <b>1210001160</b> هنة العضوية: <b>أساسي</b> تاريخ الانتهاء: <b>1439/11/16</b></p> <p>www.taqem.gov.sa</p>	<h3>مدير المشاريع</h3>
--	------------------------

 <p>الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين Saudi Authority for Accredited Valuers</p> <p>الاسم: <b>عبدالله يحيى كمال</b> رقم العضوية: <b>1210001160</b> هنة العضوية: <b>أساسي</b> تاريخ الانتهاء: <b>1439/11/16</b></p> <p>www.taqem.gov.sa</p>	<h3>مشرف المشاريع</h3>
--	------------------------

 <p>الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين Saudi Authority for Accredited Valuers</p> <p>الاسم: <b>رياض بشير السعيد</b> رقم العضوية: <b>1210001160</b> هنة العضوية: <b>أساسي</b> تاريخ الانتهاء: <b>1439/11/16</b></p> <p>www.taqem.gov.sa</p>	<h3>مقيم عقاري</h3>
---	---------------------

## ثالثاً : تفاصيل العقار:

فيما يلي وصف تفصيلي للعقار ( ورش ) بالاعتماد على المسوحات والزيارات الميدانية والمستندات الرسمية للعقار ومخططات مدينة الرياض :

### 3-1 وصف الموقع والمنطقة المحيطة

وصف الموقع : يقع العقار في مدينة الرياض غرب الطريق الدائري الشرقي، جي الفيصلية ويوضح الشكل التالي علاقة موقع العقار بمناطق الجذب الرئيسة بالمدينة، كما يوضح كيفية الوصول من وإلى موقع العقار : وعلاقته بمحاور الحركة وأجّاهاتها ودرجاتها على مستوى المدينة ، والتي توضح بدائل وطرق الوصول من وإلى موقع العقار.



## سهولة الوصول :

تعتبر سهولة الوصول للعقار عالية لموقعه وقربه من الشوارع التالية :

- طرق الدائري الشرقي.
- طريق الدائري الجنوبي.
- طريق النهضة.
- طريق المدينة المنورة.

## المنطقة المحيطة :

تتنوع الاستخدامات في المنطقة المحيطة بالموقع حيث يتركز الاستخدام الصناعي ( ورش - مستودعات) في المناطق الداخلية ويغلب الاستخدام الصناعي .

- 2-3 وصف العقار
- الأرض : عبارة عن قطعة أرض تبلغ مساحتها 6,729.88 م<sup>2</sup>. وحدودها وأبعادها كالتالي:

بيانات الأرض	
ورش	إستعمال الأرض حسب النظام
6,729.88 م <sup>2</sup>	مساحة الأرض حسب الصك
منتظم	شكل الأرض
مستوي	منسوب الأرض
-	ملاحظات

الحدود	الأطوال	الاتجاه
شارع عرض 20م	139.04 م	شمالاً
شارع عرض 20م	130.15 م	جنوباً
شارع عرض 25م	50 م	شرقاً
شارع عرض 25م	50.8 م	غرباً
		ملاحظات

## صورة جوية لموقع العقار على مستوى الحي



## صورة جوية للعقار قريبة



## إحداثي العقار

N 24.638656

E 46.797220

## الخدمات والمرافق العامة في منطقة العقار

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

## الخدمات المتوفرة بالعقار

الصرف الصحي	هاتف	كهرباء	ماء
غير متوفر	متوفر	متوفر	متوفر

## 3-5: صك الملكية

بناء على نسخة من صك الملكية والمستلم من مالك العقار ، والذي يتضمن ما يلي :

رقم الصك	310120042720
نوع الملكية	ملكية مطلقة
مساحة الأرض	6,729.88 متر مربع
تاريخ الصك	1439/02/02 هـ
جهة الأصدار	كتابة العدل الأولى بالرياض
استعمال الأرض	ورش
رقم المخطط	3251
رقم البلك	-
رقم القطعه	من قطعة رقم 522 إلى قطعة رقم 533
ملاحظات	

## 3-6: رخصة البناء

بناء على نسخة من رخصة البناء والمستلم من مالك العقار ، والذي يتضمن ما يلي :

نوع الرخصة	بناء ورشة
رقم الرخصة	1432/10131
تاريخ الرخصة	1432/06/01 هـ
تاريخ انتهاء الرخصة	1435/06/01 هـ
رقم القطعه	من 522 إلى 533
رقم المخطط التنفيذي	3251
الحى	الفيصلية
نوع البناء	معدني
مساحة البناء حسب الرخصة	5,233 م <sup>2</sup>
محيط الأسوار	-
ملاحظات	

صور للعقار



## أدلة ومؤشرات القيمة للأرض :

• تحليل القيمة للأرض : من خلال دراسة أسعار الأراضي للعقارات المشابهة في المنطقة المحيطة وجد أن سعر المتر المربع للأراضي الداخلية يتراوح ما بين 1,500 ريال / م<sup>2</sup> - 1,800 ريال / م<sup>2</sup>. و وجد ان سعر المتر المربع للأراضي على طري الدائري الشرقي تتراوح بين 4,000 ريال / م<sup>2</sup> - 4,500 ريال / م<sup>2</sup>.

ويمكن توضيح أسعار الأراضي المشابهة من خلال الجدول التالي :

م	المقارنة	مساحة الأرض	القيمة	نوع العرض
1	أرض تجارية	2680 م <sup>2</sup>	4000 ريال / م <sup>2</sup>	سوم
2	أرض للبيع	3940 م <sup>2</sup>	1500 ريال / م	حد
3	ارض للبيع	2000 م <sup>2</sup>	1800 ريال / م	سوم

## مواقع المقارنات بالنسبة للعقار موضع التقييم



## التقييم

للوصول إلى القيمة السوقية بناءً على أساس القيمة والغرض من تقييم العقار موضع التقييم تم الاعتماد على طريقة التكلفة وهي أساس قيمة الأرض ومضاف إليها التكلفة الإنشائية ونوعية البناء والتشطيبات للمبنى بالأسعار السائدة في تاريخ التقييم وخصم قيمة الإهلاك منذ تاريخ انشائه .

## قيمة العقار بطريقة التكلفة:

الإجمالي	سعر المتر المربع	المساحة	الاستعمال
11,440,796.00	1,700.00	6,729.88	الأرض
3,139,800.00	600.00	5,233.00	المباني
5,233.00			إجمالي مساحة المباني
3,139,800.00			اجمالي قيمة المباني قبل الأهلاك
40			العمر الافتراضي للعقار
6			عمر العقار الحالي
34			العمر المتبقي للعقار
0.15			نسبة الأهلاك
11,440,796.00			قيمة الأرض
2,668,830.00			قيمة المباني بعد الأهلاك
14,109,626.00			القيمة الإجمالية للعقار

## التقييم

للوصول إلى القيمة السوقية بناءً على أساس القيمة والغرض من تقييم العقار موضع التقييم تم الاعتماد على طريقة الاستثمار وهي تعتمد على تحديد صافي دخل العقار السنوي بعد خصم جميع المصروفات من إجمالي الدخل السنوي ، ومن ثم رسمة صافي الدخل بمعدل عائد مناسب يتفق مع جودة ونوعية الاستثمار للوصول إلى القيمة السوقية .

### قيمة العقار بطريقة الاستثمار :

مؤشر القيمة بطريقة الدخل	
القيمة = صافي الدخل السنوي / المردود المالي المتوقع	
المردود المالي (Capitalization Rate) = 9.50%	
1,200,000.00	صافي الدخل للعقار
12,631,578.95	القيمة بالدخل

## تحليل للمتغيرات بالسوق العقاري :

يقع مشروع محل الدراسة جنوب مدينة الرياض ذو الكثافة السكنية العالية ، وقد ساهم قرب حي الفيصلية من مناطق أعمال أصحاب الورش والمستودعات في المناطق الجنوبية من مدينة الرياض على زيادة الطلب على العقارات في تلك المنطقة خصوصا في ظل محدودية المعروض من المخططات لنفس الاستخدام في المناطق المجاورة.

كما اثر مستوى البناء في المنطقة المجاورة بشكل إيجابي على مستوى الأسعار ، حيث تشهد المنطقة المجاورة للمشروع حركة عمرانية متوسطة خصوصا في تشييد بناء المستودعات و الورش .

كل ذلك النمو في البناء على المنطقة المحيطة سوف يساهم مستقبلا في زيادة الطلب على الأراضي في المنطقة مما يؤثر بشكل إيجابي على مستوى الأسعار.

## العوامل المؤثرة على الطلب :

- أسعار البيع الأراضي بالمخطط.
- النمط العمراني في المنطقة المحيطة
- نظام البناء في منطقة المشروع.

## المخاطر المتعلقة بالعقار:

- انخفاض عام في أسعار العقاري في مدينة الرياض نتيجة متغيرات متعددة.
- ظهور منافسة سعرية من مخططات صناعية (مستودعات) في المنطقة المحيطة.
- عدم اكتمال العمران في المنطقة المحيطة

## مخرجات التقييم

• **طريقة الاستثمار :** بالاعتماد على هذه الطريقة الموضحة في مرفق طرق التقييم ، تم الوصول إلى أن القيمة السوقية للعقار موضوع التقييم 12,631,578.95 ريال .

• **طريقة التكلفة :** بالاعتماد على هذه الطريقة الموضحة في مرفق طرق التقييم ، تم الوصول إلى أن القيمة السوقية للعقار موضوع التقييم 14,109,626.00 ريال .

## 4-6 تسوية القيمة

القيمة التي تم الوصول إليها بطريقة الاستثمار وطريقة المفاضل لتقييم العقار موضوع التقييم 12,631,578.95 ريال سعودي / 14,109,626.00 ريال سعودي على التوالي .

عند استعراض المعلومات السابقة من هذه الدراسة كان الهدف هو تقدير القيمة السوقية للعقار ، وفي هذا الجزء نهدف إلى تقدير القيمة السوقية للعقار وعلى وضعها الراهن بتاريخ التقدير بمبلغ وقدرة (14,109,626.00 ريال سعودي)، مراعيًا الموقع ، وكما هو موثق بهذا التقرير في 2018/01/09 م .

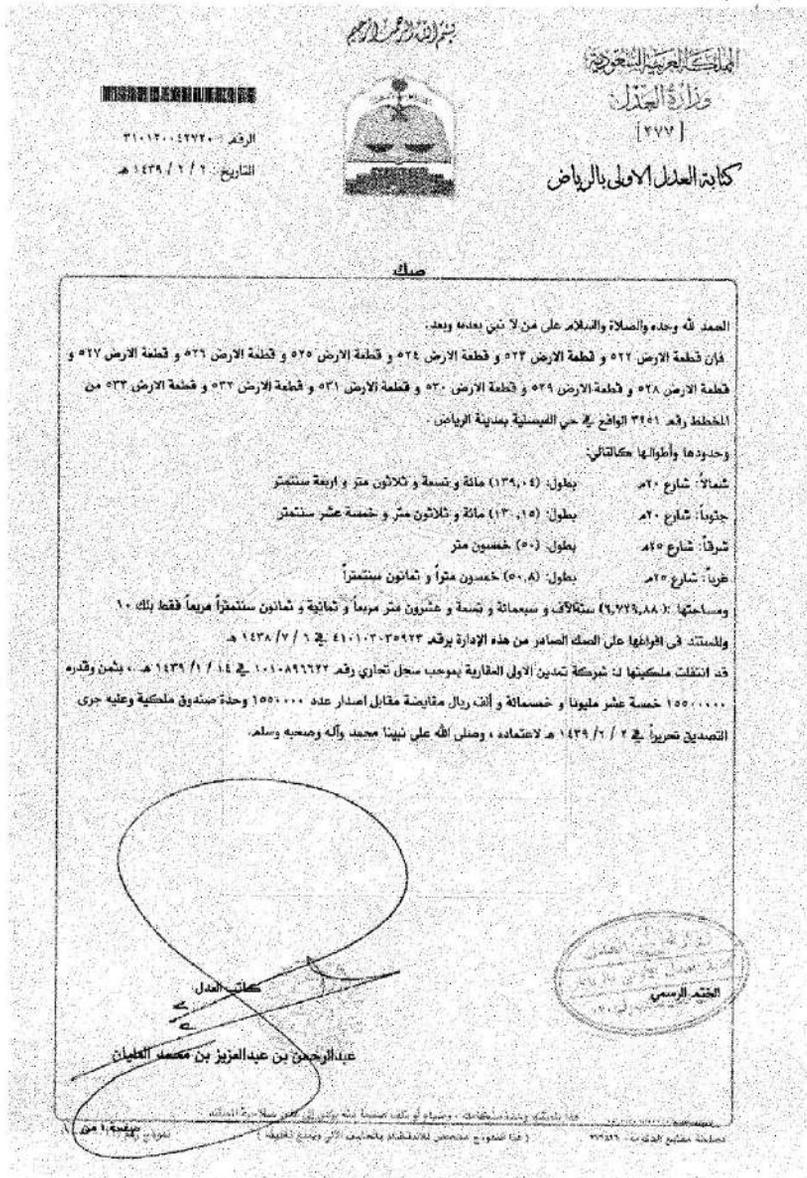
## اعتماد التقييم :

الرئيس التنفيذي  
الوليد بن حمد الزومان  
رقم العضوية : 1210000038

نائب الرئيس التنفيذي  
بندر بن سلطان الشنيف  
رقم العضوية: 1210000125

المرفقات :

صورة الصك :





# تقرير تقييم أصول عقارية

بناء على طلب  
السادة / شركة ملكية

تم الكشف بتاريخ  
2018/01/07 م  
تم إنجاز التقرير بتاريخ  
2018/01/09 م

من قبل  
شركة سنشري 21 السعودية

# المحتويات

03	المقدمة
04	الملخص التنفيذي
05	الشروط المرجعية
06	أعضاء فريق التقييم
12-07	تفاصيل العقار
13	مؤشرات السوق
15-14	تقييم العقار
16	تحليل المتغيرات
17	مخرجات التقييم
19-18	المرفقات

## مقدمة :

بناء على تعميديكم بتاريخ 2018/01/07 م لتقييم العقار بمدينة ( الرياض ) فقد تمت المشاهدة والوقوف على الأصل أو الأصول العقارية المذكورة بهذا التقرير للغرض المراد منه التقييم ، وقد عملنا جاهدين في هذا التقرير على ابداء رأي عن القيمة السوقية للأصل أو الأصول المذكورة بالتقرير مفترضين خلو الأصل أو الأصول من أي تبعات أو أعباء سلبية ( عقود أو التزامات أو حجز أو رهن ..... الخ ) ويعد هذا التقرير جزء لا يتجزأ من كامل التقرير ولا يستند جزء معين من هذا التقرير دون الاعتماد الكلي على كامل التقرير ، وبشكل عام فإن التقرير قد يحتوي على افتراضات عامة أو افتراضات خاصة ومتى ما تم استخدام تلك الافتراضات سيتم ذكرها نصاً في تقرير التقييم .

## المخلص التنفيذي :

الرقم المرجعي	الفيصليه - الرياض
طالب التقييم	شركة ملكية
المستفيد من التقييم	شركة ملكية
العقار موضوع التقييم	ورش
عنوان العقار	الرياض - حي الفيصلية - غرب طريق الدائري الشرقي
معلومات صك الملكية	رقم الصك 810120042722 تاريخ الصك 1439/02/02 هـ
رقم القطعة	من قطعة رقم 508 إلى قطعة رقم 521
رقم المخطط	3251
نوع الملكية	ملكية مطلقة
المالك	شركة تمدين الأولى العقارية
استخدام الأرض	ورش
مساحة الأرض	بموجب صك الملكية 7,341.13 م <sup>2</sup>
المسطحات المبنية	5,733 م <sup>2</sup>
صافي المساحة التأجيرية	5,733 م <sup>2</sup>
تاريخ المعاينة	تم فحص ومعاينة العقار في 07 يناير 2018م ويؤخذ بتاريخ الفحص على أنه تاريخ التقييم المادي .
تاريخ اصدار التقرير	09-01-2018 م <sup>2</sup>
تاريخ التقييم	تم تطبيق الرأي واعتماد القيمة بتاريخ 09 يناير 2018م .
صلاحية التقرير	إن صلاحية استخدام هذا التقرير هي 60 يوم من تاريخ التقييم
عدد صفحات التقرير	19 صفحة
ملاحظات	

<p>تم إعداد تقرير التقييم بناءً على التعليمات الواردة من (شركة ملكية) لتقدير القيمة السوقية للعقار الموضح في موضوع التقييم. تم تقييم العقار وفقاً لمعايير التقييم الدولية IVS الصادرة عام 2013م عن الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين، المملكة العربية السعودية. كما يخضع هذا التقرير والتقييم أيضاً للشروط والقيود المحددة ضمنه والتي تم الاعتماد عليها في الإعداد والتقديم.</p>	<p>الشروط المرجعية</p>
<p>موضوع هذا التقييم هو تقدير القيمة السوقية للعقار (ورش) والكائن بمدينة (الرياض)، وتبلغ مساحة أرضه حوالي 7,341.13م<sup>2</sup> كما هو موضح في صك الملكية العقار عبارة عن ورش.</p>	<p>موضوع التقييم</p>
<p>يعتمد أساس التقييم على إيجاد القيمة السوقية للعقار موضع التقييم في حالته الراهنة، وعلى أساس أن العقار خال من جميع الأعباء والشروط المقيدة والموافقات والإشعارات القانونية.</p> <p>"القيمة السوقية" هي المبلغ المقدر الذي ينبغي أن على أساسه مبادلة الأصول والالتزامات في تاريخ التقييم بين مشتر راغب وبائع راغب في إطار معاملة على أساس محايد بعد ترويج مناسب، حيث يتصرف كل طرف من الأطراف على أساس من المعرفة وفق مبدأ الحيطة والحذر دون قسر أو إجبار.</p>	<p>أساس القيمة</p>
<p>أسلوب التكلفة: من خلال استخدام المبدأ الاقتصادي الذي مفاده أن المشتري لا يدفع مقابل شراء أصل أكثر من تكلفة الحصول على أصل له نفس المنفعة، سواء عن طريق الشراء أو الإنشاء.</p>	<p>أسلوب التقييم</p>
<p>تم فحص ومعاينة العقار في 07 يناير 2018م ويؤخذ بتاريخ الفحص على أنه تاريخ التقييم المادي.</p>	<p>تاريخ المعاينة</p>
<p>تم تطبيق الرأي واعتماد القيمة بتاريخ 09 يناير 2018م.</p>	<p>تاريخ التقييم</p>
<p>شركة ملكية</p>	<p>مستخدم التقرير</p>

## أعضاء فريق التقييم :

 <p>الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين Saudi Authority for Accredited Valuers</p> <p>الاسم: <b>الوليد محمد بن زومان</b> رقم العضوية: <b>1210001160</b> هنة العضوية: <b>أساسي</b> تاريخ الانتهاء: <b>1439/11/16</b></p> <p>www.taqem.gov.sa</p>  	<h3>الرئيس التنفيذي</h3>
---	--------------------------

 <p>الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين Saudi Authority for Accredited Valuers</p> <p>الاسم: <b>يحيى سلطان السعيد</b> رقم العضوية: <b>1210001160</b> هنة العضوية: <b>أساسي</b> تاريخ الانتهاء: <b>1439/11/16</b></p> <p>www.taqem.gov.sa</p>  	<h3>نائب الرئيس التنفيذي</h3>
--	-------------------------------

 <p>الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين Saudi Authority for Accredited Valuers</p> <p>الاسم: <b>موسى عوض القسبي</b> رقم العضوية: <b>1210001160</b> هنة العضوية: <b>أساسي</b> تاريخ الانتهاء: <b>1439/11/16</b></p> <p>www.taqem.gov.sa</p>  	<h3>مدير المشاريع</h3>
--	------------------------

 <p>الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين Saudi Authority for Accredited Valuers</p> <p>الاسم: <b>عبدالله يحيى كمال</b> رقم العضوية: <b>1210001160</b> هنة العضوية: <b>أساسي</b> تاريخ الانتهاء: <b>1439/11/16</b></p> <p>www.taqem.gov.sa</p>  	<h3>مشرف المشاريع</h3>
--	------------------------

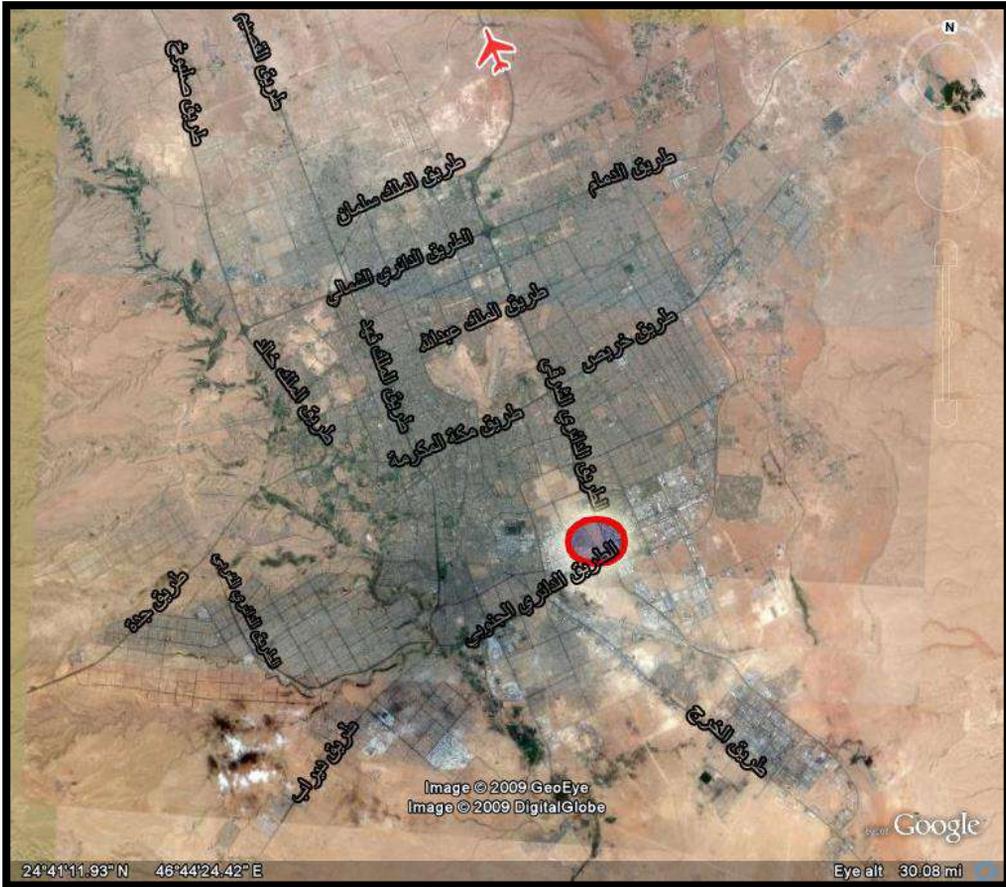
 <p>الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين Saudi Authority for Accredited Valuers</p> <p>الاسم: <b>رياض بشير السعيد</b> رقم العضوية: <b>1210001160</b> هنة العضوية: <b>أساسي</b> تاريخ الانتهاء: <b>1439/11/16</b></p> <p>www.taqem.gov.sa</p>  	<h3>مقيم عقاري</h3>
---	---------------------

## ثالثاً : تفاصيل العقار:

فيما يلي وصف تفصيلي للعقار ( ورش ) بالاعتماد على المسوحات والزيارات الميدانية والمستندات الرسمية للعقار ومخططات مدينة الرياض :

### 3-1 وصف الموقع والمنطقة المحيطة

وصف الموقع : يقع العقار في مدينة الرياض غرب الطريق الدائري الشرقي، جي الفيصلية ويوضح الشكل التالي علاقة موقع العقار بمناطق الجذب الرئيسة بالمدينة، كما يوضح كيفية الوصول من وإلى موقع العقار : وعلاقته بمحاور الحركة وأجاراتها ودرجاتها على مستوى المدينة ، والتي توضح بدائل وطرق الوصول من وإلى موقع العقار.



## سهولة الوصول :

تعتبر سهولة الوصول للعقار عالية لموقعه وقربه من الشوارع التالية :

- طرق الدائري الشرقي.
- طريق الدائري الجنوبي.
- طريق النهضة.
- طريق المدينة المنورة.

## المنطقة المحيطة :

تتنوع الاستخدامات في المنطقة المحيطة بالموقع حيث يتركز الاستخدام الصناعي ( ورش - مستودعات) في المناطق الداخلية ويغلب الاستخدام الصناعي .

- 2-3 وصف العقار
- الأرض : عبارة عن قطعة أرض تبلغ مساحتها 7,341.13 م<sup>2</sup>. وحدودها وأبعادها كالتالي:

بيانات الأرض	
ورش	إستعمال الأرض حسب النظام
7,341.13 م <sup>2</sup>	مساحة الأرض حسب الصك
منتظم	شكل الأرض
مستوي	منسوب الأرض
-	ملاحظات

الحدود	الأطوال	الاتجاه
شارع عرض 20م	151.47 م	شمالاً
شارع عرض 20م	141.58 م	جنوباً
شارع عرض 25م	50 م	شرقاً
شارع عرض 25م	50.8 م	غرباً
		ملاحظات

## صورة جوية لموقع العقار على مستوى الحي



## صورة جوية للعقار قريبة



## إحداثي العقار

N 24.639245

E 46.796805

## الخدمات والمرافق العامة في منطقة العقار

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

## الخدمات المتوفرة بالعقار

الصرف الصحي	هاتف	كهرباء	ماء
غير متوفر	متوفر	متوفر	متوفر

## 3-5: صك الملكية

بناء على نسخة من صك الملكية والمستلم من مالك العقار ، والذي يتضمن ما يلي :

رقم الصك	810120042722
نوع الملكية	ملكية مطلقة
مساحة الأرض	7,341.13 متر مربع
تاريخ الصك	1439/02/02 هـ
جهة الأصدار	كتابة العدل الأولى بالرياض
استعمال الأرض	ورش
رقم المخطط	3251
رقم البلك	-
رقم القطعه	من قطعة رقم 508 إلى قطعة رقم 521
ملاحظات	

## 3-6: رخصة البناء

بناء على نسخة من رخصة البناء والمستلم من مالك العقار ، والذي يتضمن ما يلي :

نوع الرخصة	بناء ورشة
رقم الرخصة	1432/10149
تاريخ الرخصة	1432/06/01 هـ
تاريخ انتهاء الرخصة	1435/06/01 هـ
رقم القطعه	من 508 إلى 521
رقم المخطط التنفيذي	3251
الحى	الفيصلية
نوع البناء	معدني
مساحة البناء حسب الرخصة	5,733 م <sup>2</sup>
محيط الأسوار	-
ملاحظات	

صور للعقار



## أدلة ومؤشرات القيمة للأرض :

- تحليل القيمة للأرض : من خلال دراسة أسعار الأراضي للعقارات المشابهة في المنطقة المحيطة وجد أن سعر المتر المربع للأراضي الداخلية يتراوح ما بين 1,500 ريال / م<sup>2</sup> - 1,800 ريال / م<sup>2</sup>. و وجد ان سعر المتر المربع للأراضي على طري الدائري الشرقي تتراوح بين 4,000 ريال / م<sup>2</sup> - 4,500 ريال / م<sup>2</sup>.

ويمكن توضيح أسعار الأراضي المشابهة من خلال الجدول التالي :

م	المقارنة	مساحة الأرض	القيمة	نوع العرض
1	أرض تجارية	2680 م <sup>2</sup>	4000 ريال / م <sup>2</sup>	سوم
2	أرض للبيع	3940 م <sup>2</sup>	1500 ريال / م	حد
3	ارض للبيع	2000 م <sup>2</sup>	1800 ريال / م	سوم

## مواقع المقارنات بالنسبة للعقار موضع التقييم



## التقييم

للوصول إلى القيمة السوقية بناءً على أساس القيمة والغرض من تقييم العقار موضع التقييم تم الاعتماد على طريقة التكلفة وهي أساس قيمة الأرض ومضاف إليها التكلفة الإنشائية ونوعية البناء والتشطيبات للمبنى بالأسعار السائدة في تاريخ التقييم وخصم قيمة الإهلاك منذ تاريخ انشائه .

### قيمة العقار بطريقة التكلفة:

الإجمالي	سعر المتر المربع	المساحة	الاستعمال
12,479,921.00	1,700.00	7,341.13	الأرض
3,439,800.00	600.00	5,733.00	المباني
5,733.00			إجمالي مساحة المباني
3,439,800.00			اجمالي قيمة المباني قبل الأهلاك
40			العمر الافتراضي للعقار
6			عمر العقار الحالي
34			العمر المتبقي للعقار
0.15			نسبة الأهلاك
12,479,921.00			قيمة الأرض
2,923,830.00			قيمة المباني بعد الأهلاك
15,403,751.00			القيمة الإجمالية للعقار

## التقييم

للوصول إلى القيمة السوقية بناءً على أساس القيمة والغرض من تقييم العقار موضع التقييم تم الاعتماد على طريقة الاستثمار وهي تعتمد على تحديد صافي دخل العقار السنوي بعد خصم جميع المصروفات من إجمالي الدخل السنوي ، ومن ثم رسمة صافي الدخل بمعدل عائد مناسب يتفق مع جودة ونوعية الاستثمار للوصول إلى القيمة السوقية .

### قيمة العقار بطريقة الأستثمار :

مؤشر القيمة بطريقة الدخل	
القيمة = صافي الدخل السنوي / المردود المالي المتوقع	
المردود المالي (Capitalization Rate) = 9.50%	
1,450,000.00	صافي الدخل للعقار
15,263,157.89	القيمة بالدخل

## تحليل للمتغيرات بالسوق العقاري :

يقع مشروع محل الدراسة جنوب مدينة الرياض ذو الكثافة السكنية العالية ، وقد ساهم قرب حي الفيصلية من مناطق أعمال أصحاب الورش والمستودعات في المناطق الجنوبية من مدينة الرياض على زيادة الطلب على العقارات في تلك المنطقة خصوصا في ظل محدودية المعروض من المخططات لنفس الاستخدام في المناطق المجاورة.

كما اثر مستوى البناء في المنطقة المجاورة بشكل إيجابي على مستوى الأسعار ، حيث تشهد المنطقة المجاورة للمشروع حركة عمرانية متوسطة خصوصا في تشييد بناء المستودعات و الورش .

كل ذلك النمو في البناء على المنطقة المحيطة سوف يساهم مستقبلا في زيادة الطلب على الأراضي في المنطقة مما يؤثر بشكل إيجابي على مستوى الأسعار.

## العوامل المؤثرة على الطلب :

- أسعار البيع الأراضي بالمخطط.
- النمط العمراني في المنطقة المحيطة
- نظام البناء في منطقة المشروع.

## المخاطر المتعلقة بالعقار:

- انخفاض عام في أسعار العقاري في مدينة الرياض نتيجة متغيرات متعددة.
- ظهور منافسة سعرية من مخططات صناعية (مستودعات) في المنطقة المحيطة.
- عدم اكتمال العمران في المنطقة المحيطة

## مخرجات التقييم

• **طريقة الاستثمار :** بالاعتماد على هذه الطريقة الموضحة في مرفق طرق التقييم . تم الوصول إلى أن القيمة السوقية للعقار موضوع التقييم 15,263,157.89 ريال .

• **طريقة التكلفة :** بالاعتماد على هذه الطريقة الموضحة في مرفق طرق التقييم . تم الوصول إلى أن القيمة السوقية للعقار موضوع التقييم 15,403,751 ريال .

## 4-6 تسوية القيمة

القيمة التي تم الوصول إليها بطريقة الاستثمار وطريقة المفاضل لتقييم العقار موضوع التقييم 15,263,157.89 ريال سعودي / 15,403,751 ريال سعودي على التوالي .

عند استعراض المعلومات السابقة من هذه الدراسة كان الهدف هو تقدير القيمة السوقية للعقار ، وفي هذا الجزء نهدف إلى تقدير القيمة السوقية للعقار وعلى وضعها الراهن بتاريخ التقدير بمبلغ وقدرة (15,403,751 ريال سعودي)، مراعيًا الموقع ، وكما هو موثق بهذا التقرير في 2018/01/09 م .

## اعتماد التقييم :

الرئيس التنفيذي  
الوليد بن حمد الزومان  
رقم العضوية : 1210000038

نائب الرئيس التنفيذي  
بندر بن سلطان الشنيف  
رقم العضوية: 1210000125

المرفقات :

صورة الصك :





# تقرير تقييم أصول عقارية

بناء على طلب  
السادة / شركة ملكية

تم الكشف بتاريخ  
2018/01/07 م  
تم إنجاز التقرير بتاريخ  
2018/01/09 م

من قبل  
شركة سنشري 21 السعودية

# المحتويات

03	المقدمة
04	الملخص التنفيذي
05	الشروط المرجعية
06	أعضاء فريق التقييم
13-07	تفاصيل العقار
13	مؤشرات السوق
15-14	تقييم العقار
16	تحليل المتغيرات
17	مخرجات التقييم
19-18	المرفقات

## مقدمة :

بناء على تعميديكم بتاريخ 2018/01/07 م لتقييم العقار بمدينة (الرياض) فقد تمت المشاهدة والوقوف على الأصل أو الأصول العقارية المذكورة بهذا التقرير للغرض المراد منه التقييم ، وقد عملنا جاهدين في هذا التقرير على ابداء رأي عن القيمة السوقية للأصل أو الأصول المذكورة بالتقرير مفترضين خلو الأصل أو الأصول من أي تبعات أو أعباء سلبية ( عقود أو التزامات أو حجز أو رهن ..... الخ ) ويعد هذا التقرير جزء لا يتجزأ من كامل التقرير ولا يستند جزء معين من هذا التقرير دون الاعتماد الكلي على كامل التقرير ، وبشكل عام فإن التقرير قد يحتوي على افتراضات عامة أو افتراضات خاصة ومتى ما تم استخدام تلك الافتراضات سيتم ذكرها نصاً في تقرير التقييم .

## المخلص التنفيذي :

الرقم المرجعي	الفيصليه - الرياض
طالب التقييم	شركة ملكية
المستفيد من التقييم	شركة ملكية
العقار موضوع التقييم	معارض تجارية
عنوان العقار	الرياض - حي الفيصلية - غرب طريق الدائري الشرقي
معلومات صك الملكية	رقم الصك 810120042723 تاريخ الصك 1439/02/02 هـ
رقم القطعة	قطعة رقم 24 + قطعة رقم 25
رقم المخطط	3251
نوع الملكية	ملكية مطلقة
المالك	شركة تمدين الأولى العقارية
استخدام الأرض	تجاري
مساحة الأرض	بموجب صك الملكية 6,000 م <sup>2</sup>
المسطحات المبنية	5,288 م <sup>2</sup>
صافي المساحة التأجيرية	5,168 م <sup>2</sup>
تاريخ المعاينة	تم فحص ومعاينة العقار في 07 يناير 2018م ويؤخذ بتاريخ الفحص على أنه تاريخ التقييم المادي .
تاريخ اصدار التقرير	09-01-2018 م <sup>2</sup>
تاريخ التقييم	تم تطبيق الرأي واعتماد القيمة بتاريخ 09 يناير 2018م .
صلاحية التقرير	إن صلاحية استخدام هذا التقرير هي 60 يوم من تاريخ التقييم
عدد صفحات التقرير	19 صفحة
ملاحظات	

<p>تم إعداد تقرير التقييم بناءً على التعليمات الواردة من (شركة ملكية) لتقدير القيمة السوقية للعقار الموضح في موضوع التقييم. تم تقييم العقار وفقاً لمعايير التقييم الدولية IVS الصادرة عام 2013م عن الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين، المملكة العربية السعودية. كما يخضع هذا التقرير والتقييم أيضاً للشروط والقيود المحددة ضمنه والتي تم الاعتماد عليها في الإعداد والتقديم.</p>	<p>الشروط المرجعية</p>
<p>موضوع هذا التقييم هو تقدير القيمة السوقية للعقار (معارض) والكائن بمدينة (الرياض)، وتبلغ مساحة أرضه حوالي 6,000 م<sup>2</sup> كما هو موضح في صك الملكية. العقار عبارة عن معارض تجارية.</p>	<p>موضوع التقييم</p>
<p>يعتمد أساس التقييم على إيجاد القيمة السوقية للعقار موضع التقييم في حالته الراهنة، وعلى أساس أن العقار خال من جميع الأعباء والشروط المقيدة والموافقات والإشعارات القانونية. "القيمة السوقية" هي المبلغ المقدر الذي ينبغي أن على أساسه مبادلة الأصول والالتزامات في تاريخ التقييم بين مشتر راغب وبائع راغب في إطار معاملة على أساس محايد بعد ترويج مناسب، حيث يتصرف كل طرف من الأطراف على أساس من المعرفة وفق مبدأ الحيطة والحذر دون قسر أو إجبار.</p>	<p>أساس القيمة</p>
<p>طريقة الاستثمار: تستند هذه الطريقة أن القيمة الرأسمالية للحق العقاري أو الملكية المطلقة أو الحيازة الإيجارية ترتبط بصورة مباشرة بالدخل، وبناءً على الدخل الذي يدره هذا العقار يمكن تقدير القيمة الرأسمالية للعقار محل التقييم.</p>	<p>أسلوب التقييم</p>
<p>تم فحص ومعاينة العقار في 07 يناير 2018م ويؤخذ بتاريخ الفحص على أنه تاريخ التقييم المادي.</p>	<p>تاريخ المعاينة</p>
<p>تم تطبيق الرأي واعتماد القيمة بتاريخ 09 يناير 2018م.</p>	<p>تاريخ التقييم</p>
<p>شركة ملكية</p>	<p>مستخدم التقرير</p>

## أعضاء فريق التقييم :

 <p>الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين Saudi Authority for Accredited Valuers</p> <p><b>الوليد محمد بن زومان</b> 1210001160 أساسي 1439/11/16</p> <p>الاسم: رقم العضوية: هنة العضوية: تاريخ الانتهاء:</p> <p>www.taqem.gov.sa</p>  	<h3>الرئيس التنفيذي</h3>
---	--------------------------

 <p>الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين Saudi Authority for Accredited Valuers</p> <p><b>بلدر سلطان السيف</b> 1210001160 أساسي 1439/11/16</p> <p>الاسم: رقم العضوية: هنة العضوية: تاريخ الانتهاء:</p> <p>www.taqem.gov.sa</p>  	<h3>نائب الرئيس التنفيذي</h3>
---	-------------------------------

 <p>الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين Saudi Authority for Accredited Valuers</p> <p><b>موزاحم عوض القسبي</b> 1210001160 أساسي 1439/11/16</p> <p>الاسم: رقم العضوية: هنة العضوية: تاريخ الانتهاء:</p> <p>www.taqem.gov.sa</p>  	<h3>مدير المشاريع</h3>
--	------------------------

 <p>الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين Saudi Authority for Accredited Valuers</p> <p><b>عبدالله يحيى كمال</b> 1210001160 أساسي 1439/11/16</p> <p>الاسم: رقم العضوية: هنة العضوية: تاريخ الانتهاء:</p> <p>www.taqem.gov.sa</p>  	<h3>مشرف المشاريع</h3>
--	------------------------

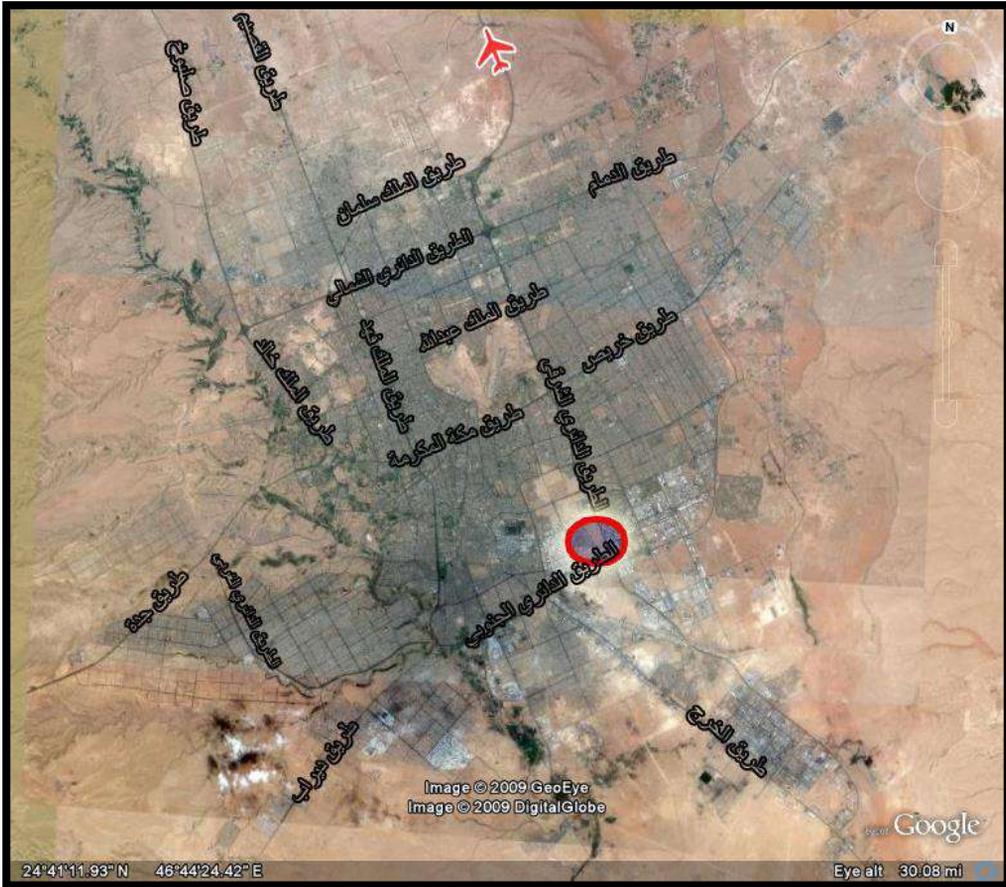
 <p>الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين Saudi Authority for Accredited Valuers</p> <p><b>رياض بشي السيفي</b> 1210001160 أساسي 1439/11/16</p> <p>الاسم: رقم العضوية: هنة العضوية: تاريخ الانتهاء:</p> <p>www.taqem.gov.sa</p>  	<h3>مقيم عقاري</h3>
--	---------------------

## ثالثاً : تفاصيل العقار:

فيما يلي وصف تفصيلي للعقار ( ورش ) بالاعتماد على المسوحات والزيارات الميدانية والمستندات الرسمية للعقار ومخططات مدينة الرياض :

### 3-1 وصف الموقع والمنطقة المحيطة

وصف الموقع : يقع العقار في مدينة الرياض غرب الطريق الدائري الشرقي، جي الفيصلية ويوضح الشكل التالي علاقة موقع العقار بمناطق الجذب الرئيسة بالمدينة، كما يوضح كيفية الوصول من وإلى موقع العقار : وعلاقته بمحاور الحركة وأجّاهاتها ودرجاتها على مستوى المدينة ، والتي توضح بدائل وطرق الوصول من وإلى موقع العقار.



## سهولة الوصول :

تعتبر سهولة الوصول للعقار عالية لموقعه وقربه من الشوارع التالية :

- طرق الدائري الشرقي.
- طريق الدائري الجنوبي.
- طريق النهضة.
- طريق المدينة المنورة.

## المنطقة المحيطة :

تتنوع الاستخدامات في المنطقة المحيطة بالموقع حيث يتركز الاستخدام الصناعي ( ورش - مستودعات) في المناطق الداخلية ويغلب الاستخدام الصناعي .

- 2-3 وصف العقار
- الأرض : عبارة عن قطعة أرض تبلغ مساحتها 6,000 م<sup>2</sup>. وحدودها وأبعادها كالتالي:

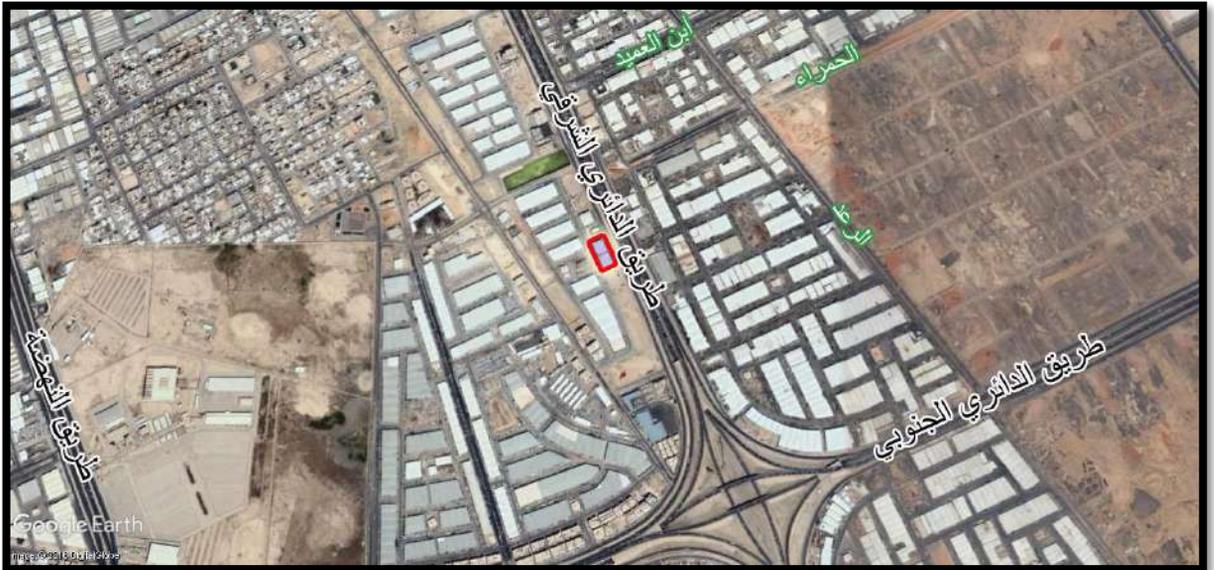
بيانات الأرض	
معارض	إستعمال الأرض حسب النظام
6,000 م <sup>2</sup>	مساحة الأرض حسب الصك
منتظم	شكل الأرض
مستوي	منسوب الأرض
-	ملاحظات

الحدود	الأطوال	الاتجاه
ممر مشاة عرض 20م	60 م	شمالاً
قطعة رقم 26	60 م	جنوباً
شارع عرض 100م	100 م	شرقاً
شارع عرض 25م	100 م	غرباً
		ملاحظات

## صورة جوية لموقع العقار على مستوى الحي



## صورة جوية للعقار قريبة



## إحداثي العقار

N 24.638015

E 46.798784

## الخدمات والمرافق العامة في منطقة العقار

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

## الخدمات المتوفرة بالعقار

الصرف الصحي	هاتف	كهرباء	ماء
غير متوفر	متوفر	متوفر	متوفر

## 3-5: صك الملكية

بناء على نسخة من صك الملكية والمستلم من مالك العقار ، والذي يتضمن ما يلي :

رقم الصك	810120042723
نوع الملكية	ملكية مطلقة
مساحة الأرض	6,000 متر مربع
تاريخ الصك	1439/02/02 هـ
جهة الأصدار	كتابة العدل الأولى بالرياض
استعمال الأرض	تجاري
رقم المخطط	3251
رقم البلك	-
رقم القطعه	قطعة رقم 24 + قطعة رقم 25
ملاحظات	

## 3-6: رخصة البناء

بناء على نسخة من رخصة البناء والمستلم من مالك العقار ، والذي يتضمن ما يلي :

نوع الرخصة	بناء معارض تجارية
رقم الرخصة	1432/17964
تاريخ الرخصة	1432/10/09 هـ
تاريخ انتهاء الرخصة	1435/10/09 هـ
رقم القطعه	قطعة رقم 24 + قطعة رقم 25
رقم المخطط التنفيذي	3251
الحى	الفيصلية
نوع البناء	معدني + مسلح
مساحة البناء حسب الرخصة	5,168 م <sup>2</sup>
محيط الأسوار	120 م
ملاحظات	يوجد غرفة كهرباء مساحة 20 م .

صور العقار



## أدلة ومؤشرات القيمة للأرض :

- تحليل القيمة للأرض : من خلال دراسة أسعار الأراضي للعقارات المشابهة في المنطقة المحيطة وجد أن سعر المتر المربع للأراضي الداخلية يتراوح ما بين 1,500 ريال / م<sup>2</sup> - 1,800 ريال / م<sup>2</sup>. و وجد ان سعر المتر المربع للأراضي على طري الدائري الشرقي تتراوح بين 4,000 ريال / م<sup>2</sup> - 4,500 ريال / م<sup>2</sup>.

ويمكن توضيح أسعار الأراضي المشابهة من خلال الجدول التالي :

م	المقارنة	مساحة الأرض	القيمة	نوع العرض
1	أرض تجارية	2م <sup>2</sup> 2680	4000 ريال / م <sup>2</sup>	سوم
2	أرض للبيع	2م <sup>2</sup> 3940	1500 ريال / م	حد
3	ارض للبيع	2م <sup>2</sup> 2000	1800 ريال / م	سوم

## مواقع المقارنات بالنسبة للعقار موضع التقييم



## التقييم

للوصول إلى القيمة السوقية بناءً على أساس القيمة والغرض من تقييم العقار موضع التقييم تم الاعتماد على طريقة التكلفة وهي أساس قيمة الأرض ومضاف إليها التكلفة الإنشائية ونوعية البناء والتشطيبات للمبنى بالأسعار السائدة في تاريخ التقييم وخصم قيمة الإهلاك منذ تاريخ انشائه .

### قيمة العقار بطريقة التكلفة:

الإجمالي	سعر المتر المربع	المساحة	الاستعمال
24,000,000.00	4,000.00	6,000.00	الأرض
1,568,000.00	1,000.00	1,568.00	ميزانين
3,600,000.00	1,000.00	3,600.00	دور أرضي
20,000.00	1,000.00	20.00	غرفة كهرباء
48,000.00	400.00	120.00	أسوار
5,308.00			إجمالي مساحة المباني
5,236,000.00			اجمالي قيمة المباني قبل الأهلاك
40			العمر الافتراضي للعقار
6			عمر العقار الحالي
34			العمر المتبقي للعقار
0.15			نسبة الأهلاك
24,000,000.00			قيمة الأرض
4,450,600.00			قيمة المباني بعد الأهلاك
28,450,600.00			القيمة الإجمالية للعقار

## التقييم

للوصول إلى القيمة السوقية بناءً على أساس القيمة والغرض من تقييم العقار موضع التقييم تم الاعتماد على طريقة الاستثمار وهي تعتمد على تحديد صافي دخل العقار السنوي بعد خصم جميع المصروفات من إجمالي الدخل السنوي ، ومن ثم رسمة صافي الدخل بمعدل عائد مناسب يتفق مع جودة ونوعية الاستثمار للوصول إلى القيمة السوقية .

### قيمة العقار بطريقة الاستثمار :

مؤشر القيمة بطريقة الدخل	
القيمة = صافي الدخل السنوي / المردود المالي المتوقع	
المردود المالي (Capitalization Rate) = 9.5%	
3,424,500.00	صافي الدخل للعقار
36,047,368.42	القيمة بالدخل

## تحليل للمتغيرات بالسوق العقاري :

يقع مشروع محل الدراسة جنوب مدينة الرياض ذو الكثافة السكنية العالية ، وقد ساهم قرب حي الفيصلية من مناطق أعمال أصحاب الورش والمستودعات في المناطق الجنوبية من مدينة الرياض على زيادة الطلب على العقارات في تلك المنطقة خصوصا في ظل محدودية المعروض من المخططات لنفس الاستخدام في المناطق المجاورة.

كما اثر مستوى البناء في المنطقة المجاورة بشكل إيجابي على مستوى الأسعار ، حيث تشهد المنطقة المجاورة للمشروع حركة عمرانية متوسطة خصوصا في تشييد بناء المستودعات و الورش .

كل ذلك النمو في البناء على المنطقة المحيطة سوف يساهم مستقبلا في زيادة الطلب على الأراضي في المنطقة مما يؤثر بشكل إيجابي على مستوى الأسعار.

## العوامل المؤثرة على الطلب :

- أسعار البيع الأراضي بالمخطط.
- النمط العمراني في المنطقة المحيطة
- نظام البناء في منطقة المشروع.

## المخاطر المتعلقة بالعقار:

- انخفاض عام في أسعار العقاري في مدينة الرياض نتيجة متغيرات متعددة.
- ظهور منافسة سعرية من مخططات صناعية (مستودعات) في المنطقة المحيطة.
- عدم اكتمال العمران في المنطقة المحيطة

## مخرجات التقييم

• **طريقة الاستثمار :** بالاعتماد على هذه الطريقة الموضحة في مرفق طرق التقييم ، تم الوصول إلى أن القيمة السوقية للعقار موضوع التقييم 36,047,368.42 ريال .

• **طريقة التكلفة :** بالاعتماد على هذه الطريقة الموضحة في مرفق طرق التقييم ، تم الوصول إلى أن القيمة السوقية للعقار موضوع التقييم 28,450,600.00 ريال .

## 4-6 تسوية القيمة

القيمة التي تم الوصول إليها بطريقة الاستثمار وطريقة المفاضل لتقييم العقار موضوع التقييم 36,047,368.42 ريال سعودي / 28,450,600.00 ريال سعودي على التوالي .

وبناءً على نوعية العقار موضوع التقييم باعتباره عقار مولد للدخل نجد أن القيمة التي تم الوصول إليها بطريقة الاستثمار تعكس بشكل أكبر القيمة السوقية للعقار والتي يمكن أن يقوم المستثمر بدفعها للاستحواذ على الملكية ، وبالتالي تم اعتماد القيمة التي تم الوصول إليها بطريقة الاستثمار 36,047,368.42 ريال

## اعتماد التقييم :

الرئيس التنفيذي  
الوليد بن حمد الزومان  
رقم العضوية : 1210000038

نائب الرئيس التنفيذي  
بندر بن سلطان الشنيف  
رقم العضوية: 1210000125





# تقرير تقييم أصول عقارية

بناء على طلب  
السادة / شركة ملكية

تم الكشف بتاريخ  
2018/01/07 م  
تم إنجاز التقرير بتاريخ  
2018/01/10 م

من قبل  
شركة سنشري 21 السعودية

# المحتويات

03	المقدمة
04	الملخص التنفيذي
05	الشروط المرجعية
06	أعضاء فريق التقييم
13-07	تفاصيل العقار
13	مؤشرات السوق
15-14	تقييم العقار
16	تحليل المتغيرات
17	مخرجات التقييم
19-18	المرفقات

## مقدمة :

بناء على تعميديكم بتاريخ 2018/01/07 م لتقييم العقار بمدينة ( الرياض ) فقد تمت المشاهدة والوقوف على الأصل أو الأصول العقارية المذكورة بهذا التقرير للغرض المراد منه التقييم ، وقد عملنا جاهدين في هذا التقرير على ابداء رأي عن القيمة السوقية للأصل أو الأصول المذكورة بالتقرير مفترضين خلو الأصل أو الأصول من أي تبعات أو أعباء سلبية ( عقود أو التزامات أو حجز أو رهن ..... الخ ) ويعد هذا التقرير جزء لا يتجزأ من كامل التقرير ولا يستند جزء معين من هذا التقرير دون الاعتماد الكلي على كامل التقرير ، وبشكل عام فإن التقرير قد يحتوي على افتراضات عامة أو افتراضات خاصة ومتى ماتم استخدام تلك الافتراضات سيتم ذكرها نصاً في تقرير التقييم .

## المخلص التنفيذي :

الرياض - الياسمين	الرقم المرجعي
شركة ملكية	طالب التقييم
شركة ملكية	المستفيد من التقييم
عمارة سكنية	العقار موضوع التقييم
الرياض - حي الياسمين - شارع القادسية	عنوان العقار
رقم الصك 210114038976 تاريخ الصك 1439/01/21 هـ	معلومات صك الملكية
قطعة رقم 16	رقم القطعة
3229	رقم المخطط
ملكية مطلقة	نوع الملكية
شركة تمدين الأولى العقارية	المالك
سكني - تجاري	استخدام الأرض
بموجب صك الملكية 2,309.76 م <sup>2</sup>	مساحة الأرض
5,422.98 م <sup>2</sup>	المسطحات المبنية
تم فحص ومعاينة العقار في 07 يناير 2018م ويؤخذ بتاريخ الفحص على أنه تاريخ التقييم المادي .	تاريخ المعاينة
2018-01-10 م <sup>2</sup>	تاريخ اصدار التقرير
تم تطبيق الرأي واعتماد القيمة بتاريخ 10 يناير 2018م .	تاريخ التقييم
إن صلاحية استخدام هذا التقرير هي 60 يوم من تاريخ التقييم	صلاحية التقرير
19 صفحة	عدد صفحات التقرير
	ملاحظات

<p>تم إعداد تقرير التقييم بناءً على التعليمات الواردة من (شركة ملكية) لتقدير القيمة السوقية للعقار الموضح في موضوع التقييم. تم تقييم العقار وفقاً لمعايير التقييم الدولية IVS الصادرة عام 2013م عن الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين، المملكة العربية السعودية. كما يخضع هذا التقرير والتقييم أيضاً للشروط والقيود المحددة ضمنه والتي تم الاعتماد عليها في الإعداد والتقديم.</p>	<p>الشروط المرجعية</p>
<p>موضوع هذا التقييم هو تقدير القيمة السوقية للعقار (عمارة سكنية) والكائن بمدينة (الرياض)، وتبلغ مساحة أرضه حوالي 2,309.76 م<sup>2</sup> كما هو موضح في صك الملكية. العقار عبارة عن عمارة سكنية.</p>	<p>موضوع التقييم</p>
<p>يعتمد أساس التقييم على إيجاد القيمة السوقية للعقار موضع التقييم في حالته الراهنة، وعلى أساس أن العقار خال من جميع الأعباء والشروط المقيدة والموافقات والإشعارات القانونية.</p> <p>"القيمة السوقية" هي المبلغ المقدر الذي ينبغي أن على أساسه مبادلة الأصول والالتزامات في تاريخ التقييم بين مشتر راغب وبائع راغب في إطار معاملة على أساس محايد بعد ترويج مناسب، حيث يتصرف كل طرف من الأطراف على أساس من المعرفة وفق مبدأ الحيطة والحذر دون قسر أو إجبار.</p>	<p>أساس القيمة</p>
<p>أسلوب الدخل: من خلال تحويل التدفقات المالية المستقبلية إلى قيمة رأسمالية حالية واحدة</p>	<p>أسلوب التقييم</p>
<p>تم فحص ومعاينة العقار في 07 يناير 2018م ويؤخذ بتاريخ الفحص على أنه تاريخ التقييم المادي.</p>	<p>تاريخ المعاينة</p>
<p>تم تطبيق الرأي واعتماد القيمة بتاريخ 10 يناير 2018م.</p>	<p>تاريخ التقييم</p>
<p>شركة ملكية</p>	<p>مستخدم التقرير</p>

## أعضاء فريق التقييم :

 <p>الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين Saudi Authority for Accredited Valuers</p> <p>الاسم: <b>الوليد محمد بن زومان</b> رقم العضوية: <b>1210001160</b> هنة العضوية: <b>أساسي</b> تاريخ الانتهاء: <b>1439/11/16</b></p> <p>www.taqem.gov.sa</p>	<h3>الرئيس التنفيذي</h3>
---	--------------------------

 <p>الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين Saudi Authority for Accredited Valuers</p> <p>الاسم: <b>يحيى سلطان السعيد</b> رقم العضوية: <b>1210001160</b> هنة العضوية: <b>أساسي</b> تاريخ الانتهاء: <b>1439/11/16</b></p> <p>www.taqem.gov.sa</p>	<h3>نائب الرئيس التنفيذي</h3>
--	-------------------------------

 <p>الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين Saudi Authority for Accredited Valuers</p> <p>الاسم: <b>موسى عوض القسبي</b> رقم العضوية: <b>1210001160</b> هنة العضوية: <b>أساسي</b> تاريخ الانتهاء: <b>1439/11/16</b></p> <p>www.taqem.gov.sa</p>	<h3>مدير المشاريع</h3>
--	------------------------

 <p>الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين Saudi Authority for Accredited Valuers</p> <p>الاسم: <b>عبدالله يحيى كمال</b> رقم العضوية: <b>1210001160</b> هنة العضوية: <b>أساسي</b> تاريخ الانتهاء: <b>1439/11/16</b></p> <p>www.taqem.gov.sa</p>	<h3>مشرف المشاريع</h3>
--	------------------------

 <p>الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين Saudi Authority for Accredited Valuers</p> <p>الاسم: <b>رياض رشيد الرشيد</b> رقم العضوية: <b>1210001160</b> هنة العضوية: <b>أساسي</b> تاريخ الانتهاء: <b>1439/11/16</b></p> <p>www.taqem.gov.sa</p>	<h3>مقيم عقاري</h3>
---	---------------------

ثالثاً : تفاصيل العقار:

فيما يلي وصف تفصيلي للعقار ( عمارة سكنية ) بالاعتماد على المسوحات والزيارات الميدانية والمستندات الرسمية للعقار ومخططات مدينة الرياض :

### 3-1 وصف الموقع والمنطقة المحيطة

وصف الموقع: يقع العقار شمال مدينة الرياض بحي الياسمين ويوضح الشكل التالي علاقة موقع العقار بمناطق الجذب الرئيسة بالمدينة، كما يوضح كيفية الوصول من وإلى موقع العقار : وعلاقته بمحاور الحركة واتجاهاتها ودرجاتها على مستوى المدينة ، والتي توضح بدائل وطرق الوصول من وإلى موقع العقار.



## سهولة الوصول :

تعتبر سهولة الوصول للعقار عالية لموقعه المباشر على شارع القادسية، وقربه من الشوارع التالية :

- طريق الملك سلمان
- طريق الملك عبدالعزيز
- طريق ابو بكر الصديق

## المنطقة المحيطة :

تتنوع الاستخدامات في المنطقة المحيطة بالموقع حيث يتركز الاستخدام السكني ( فلل - وحدات سكنية) في المناطق الداخلية ويغلب الاستخدام السكني .

- 2-3 وصف العقار
- الأرض : عبارة عن قطعة أرض تبلغ مساحتها 2,309.76 م<sup>2</sup>. وحدودها وأبعادها كالتالي:

بيانات الأرض	
سكني - تجاري	إستعمال الأرض حسب النظام
2,309.76 م <sup>2</sup>	مساحة الأرض حسب الصك
منتظم	شكل الأرض
مستوي	منسوب الأرض
-	ملاحظات

الحدود	الأطوال	الاتجاه
ممر مشاة عرض 10م	69.99 م	شمالاً
قطعة رقم 15	69.99 م	جنوباً
شارع عرض 36م	33 م	شرقاً
شارع عرض 18م	33 م	غرباً
		ملاحظات

## صورة جوية لموقع العقار على مستوى الحي



## صورة جوية للعقار قريبة



## إحداثي العقار

N 24.828771

E 46.650381

## الخدمات والمرافق العامة في منطقة العقار

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

## الخدمات المتوفرة بالعقار

الصرف الصحي	هاتف	كهرباء	ماء
غير متوفر	متوفر	متوفر	متوفر

## 3-5: صك الملكية

بناء على نسخة من صك الملكية والمستلم من مالك العقار ، والذي يتضمن ما يلي :

رقم الصك	210114038976
نوع الملكية	ملكية مطلقة
مساحة الأرض	2,309.76 متر مربع
تاريخ الصك	1439/01/21 هـ
جهة الأصدار	كتابة العدل الأولى بالرياض
استعمال الأرض	سكني - تجاري
رقم المخطط	3229
رقم البلك	3
رقم القطعه	قطعة رقم 16
ملاحظات	

## 3-6: رخصة البناء

بناء على نسخة من رخصة البناء والمستلم من مالك العقار ، والذي يتضمن ما يلي :

نوع الرخصة	بناء عمارة سكنية
رقم الرخصة	1431/12739
تاريخ الرخصة	1431/07/24 هـ
تاريخ انتهاء الرخصة	1434/07/24 هـ
رقم القطعه	قطعة رقم 16
رقم المخطط التنفيذي	3229
الحى	الياسمين
نوع البناء	مساح
مساحة البناء حسب الرخصة	5,283 م <sup>2</sup>
محيط الأسوار	139.98 م
ملاحظات	

صور العقار



## أدلة ومؤشرات القيمة للأرض :

• تحليل القيمة للأرض : من خلال دراسة أسعار الأراضي للعقارات المشابهة في المنطقة المحيطة وجد أن سعر المتر المربع للأراضي السكنية يتراوح ما بين 2,200 ريال / م<sup>2</sup> - 2,600 ريال / م<sup>2</sup>. و وجد ان سعر المتر المربع للأراضي التجارية الداخلية تتراوح بين 3,000 ريال / م<sup>2</sup> - 3,400 ريال / م<sup>2</sup>.

ويمكن توضيح أسعار الأراضي المشابهة من خلال الجدول التالي :

م	نوع المقارنة	المساحة (م <sup>2</sup> )	سعر المتر(ريال/م <sup>2</sup> )	نوع العرض
1	أرض تجاري سكني	2,500	3,250	سوم
2	أرض تجاري سكني	3000	3,000	سوم

## مواقع المقارنات بالنسبة للعقار موضع التقييم



## التقييم

للوصول إلى القيمة السوقية بناءً على أساس القيمة والغرض من تقييم العقار موضع التقييم تم الاعتماد على طريقة التكلفة وهي أساس قيمة الأرض ومضاف إليها التكلفة الإنشائية ونوعية البناء والتشطيبات للمبنى بالأسعار السائدة في تاريخ التقييم وخصم قيمة الإهلاك منذ تاريخ انشائه .

### قيمة العقار بطريقة التكلفة:

الإجمالي	سعر المتر المربع	المساحة	الاستعمال
7,622,208.00	3,300.00	2,309.76	الأرض
1,658,400.00	1,200.00	1,382.00	أرضي سكني
1,944,000.00	1,200.00	1,620.00	أول سكني
1,860,000.00	1,200.00	1,550.00	ثاني سكني
804,100.00	1,100.00	731.00	ملاحق علوية
20,000.00	1,000.00	20.00	غرفة كهرباء
55,992.00	400.00	139.98	أسوار
5,442.98	إجمالي مساحة المباني		
6,342,492.00	اجمالي قيمة المباني قبل الأهلاك		
40	العمر الافتراضي للعقار		
6	عمر العقار الحالي		
34	العمر المتبقي للعقار		
0.15	نسبة الأهلاك		
7,622,208.00	قيمة الأرض		
5,391,118.20	قيمة المباني بعد الأهلاك		
13,013,326.20	القيمة الإجمالية للعقار		

## التقييم

للوصول إلى القيمة السوقية بناءً على أساس القيمة والغرض من تقييم العقار موضع التقييم تم الاعتماد على طريقة الاستثمار وهي تعتمد على تحديد صافي دخل العقار السنوي بعد خصم جميع المصروفات من إجمالي الدخل السنوي ، ومن ثم رسمة صافي الدخل بمعدل عائد مناسب يتفق مع جودة ونوعية الاستثمار للوصول إلى القيمة السوقية .

### قيمة العقار بطريقة الأستثمار :

مؤشر القيمة بطريقة الدخل	
القيمة = صافي الدخل السنوي / المردود المالي المتوقع	
المردود المالي (Capitalization Rate) = 9%	
1,450,000.00	صافي الدخل للعقار
16,111,111.11	القيمة بالدخل

## تحليل للمتغيرات بالسوق العقاري:

يقع العقار محل الدراسة شمال مدينة الرياض حي الياسمين ذو الكثافة السكنية المتوسطة من أصحاب الدخل المتوسط والعالي ، وقد ساهم قرب حي الياسمين من مناطق أعمال أصحاب الدخل العالي في المناطق الشمالية من مدينة الرياض على زيادة الطلب على العقارات في تلك المنطقة خصوصا في ظل محدودية العروض من الوحدات السكنية في المناطق المجاورة.

## العوامل المؤثرة على الطلب:

- أسعار البيع في الأراضي بالمخططات القريبة.
- مدى توفر خدمات البنية التحتية وخدمات البنية الفوقية مثل المدارس والمستشفيات والحدائق وغيرها.
- اتجاهات العمران نحو شمال مدينة الرياض.
- النمط العمراني في المنطقة المحيط.
- اكتمال مشاريع البنية التحتية في المنطقة.

## المخاطر المتعلقة بالعقار:

- انخفاض عام في أسعار العقار في مدينة الرياض نتيجة متغيرات متعددة.
- ضعف حركة البناء في المنطقة المحيطة مما يتسبب في انخفاض أسعار بيع المشروع.
- ظهور منافسة سعرية من مخططات سكنية في المنطقة.

## مخرجات التقييم

• **طريقة الاستثمار** : بالاعتماد على هذه الطريقة الموضحة في مرفق طرق التقييم ، تم الوصول إلى أن القيمة السوقية للعقار موضوع التقييم 16,111,111.11 ريال .

• **طريقة التكلفة** : بالاعتماد على هذه الطريقة الموضحة في مرفق طرق التقييم ، تم الوصول إلى أن القيمة السوقية للعقار موضوع التقييم 13,013,326.20 ريال .

## 4-6 تسوية القيمة

القيمة التي تم الوصول إليها بطريقة الاستثمار وطريقة المفاضل لتقييم العقار موضوع التقييم 16,111,111.11 ريال سعودي / 13,013,326.20 ريال سعودي على التوالي .

وبناءً على نوعية العقار موضوع التقييم باعتباره عقار مولد للدخل نجد أن القيمة التي تم الوصول إليها بطريقة الاستثمار تعكس بشكل أكبر القيمة السوقية للعقار والتي يمكن أن يقوم المستثمر بدفعها للاستحواذ على الملكية ، وبالتالي تم اعتماد القيمة التي تم الوصول إليها بطريقة الاستثمار 16,111,111.11 ريال

## اعتماد التقييم :

الرئيس التنفيذي  
الوليد بن حمد الزومان  
رقم العضوية : 1210000038

نائب الرئيس التنفيذي  
بندر بن سلطان الشنيف  
رقم العضوية: 1210000125

المرفقات :

صورة الصك :

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

الرقم : ٢٠١٧٥٠٣٨٩٧٣  
التاريخ : ١٤٣٩ / ١ / ٢١ هـ

صك

الحمد لله وحده والصلاة والسلام على من لا نبي بعده. وبعد  
فإن قطعة الأرض رقم ١٩ من البلك رقم ٣ من المخطط رقم ٣٢٦٩ الواقع في حي الماسمين بمدينة الرياض  
وحدودها وأصولها بمقتضى:  
شمالاً: بحر مسافة عرض ١٠ متر بطول (٩٩.٩٩) تسعة وستون متراً وتسعة وتسعون سنتيمتر  
جنوباً: قطعة رقم ١٥ بطول (٩٩.٩٩) تسعة وستون متراً وتسعة وتسعون سنتيمتر  
شرقاً: شارع عرض ٣.٦ متر بطول (٣٣) ثلاثة وثلاثون متراً  
غرباً: شارع عرض ٨ متر بطول (٣٣) ثلاثة وثلاثون متراً  
وعرضها (٢.٣٠٩.٧٩) الفان وثلثمائة وتسعة متراً مربعاً وستة وستون سطر مربع فقط  
والمستند من أوقافها على الصك الصادر من هذه الإدارة برقم ٩١٠١٠٧٠٤٣٣٠٩ في ١٩ / ٣ / ١٤٣٨ هـ  
قد امتثلت ما طلبتها إذ شرطت تعديلين الأول العقارية بموجب سجل تجاري رقم ١٠٩٠٨٩٢٠٢٢ في ١٥ / ١ / ١٤٣٩ هـ  
بمبلغ وقدره ١٨٩٧٧٢٢٠ شاملاً عشر مليوناً وستمائة وتسعة وستون ألفاً ومئتين وعشرون ريالاً وعليه جرى  
التصديق تحريماً في ١٤٣٩ / ١ / ٢١ هـ لاعتماداً - وصلى الله على نبينا محمد وآله وصحبه وسلم

كتابة العدل  
محمد بن عثمان بن محمد الرحمن المصيري

وزارة العدل  
كتابة العدل الأولى بالرياض  
كتب العدل بـ ١١٦٦



# تقرير تقييم أصول عقارية

بناء على طلب  
السادة / شركة ملكية

تم الكشف بتاريخ  
2018/01/07 م  
تم إنجاز التقرير بتاريخ  
2018/01/10 م

من قبل  
شركة سنشري 21 السعودية

# المحتويات

03	المقدمة
04	الملخص التنفيذي
05	الشروط المرجعية
06	أعضاء فريق التقييم
13-07	تفاصيل العقار
13	مؤشرات السوق
15-14	تقييم العقار
16	تحليل المتغيرات
17	مخرجات التقييم
19-18	المرفقات

## مقدمة :

بناء على تعميديكم بتاريخ 2018/01/07 م لتقييم العقار بمدينة ( جدة ) فقد تمت المشاهدة والوقوف على الأصل أو الأصول العقارية المذكورة بهذا التقرير للغرض المراد منه التقييم ، وقد عملنا جاهدين في هذا التقرير على ابداء رأي عن القيمة السوقية للأصل أو الأصول المذكورة بالتقرير مفترضين خلو الأصل أو الأصول من أي تبعات أو أعباء سلبية ( عقود أو التزامات أو حجز أو رهن ..... الخ ) ويعد هذا التقرير جزء لا يتجزأ من كامل التقرير ولا يستند جزء معين من هذا التقرير دون الاعتماد الكلي على كامل التقرير ، وبشكل عام فإن التقرير قد يحتوي على افتراضات عامة أو افتراضات خاصة ومتى ما تم استخدام تلك الافتراضات سيتم ذكرها نصاً في تقرير التقييم .

## المخلص التنفيذي :

الرقم المرجعي	مجمع تجاري إداري - حي الزهراء - جدة
طالب التقييم	شركة ملكية
المستفيد من التقييم	شركة ملكية
العقار موضوع التقييم	مجمع تجاري إداري
عنوان العقار	جدة - حي الزهراء - طريق الأمير سلطان
معلومات صك الملكية	رقم الصك 320211028845 تاريخ الصك 1439/01/29 هـ
رقم القطعة	ارض وبناء 177 + ارض وبناء 180
رقم المخطط	ع/526/3
نوع الملكية	ملكية مطلقة
المالك	شركة تمدين الأولى العقارية
استخدام الأرض	تجاري
مساحة الأرض	بموجب صك الملكية 4,761.5 م <sup>2</sup>
المسطحات المبنية	16,096 م <sup>2</sup>
تاريخ المعاينة	تم فحص ومعاينة العقار في 07 يناير 2018م ويؤخذ بتاريخ الفحص على أنه تاريخ التقييم المادي .
تاريخ اصدار التقرير	10-01-2018 م <sup>2</sup>
تاريخ التقييم	تم تطبيق الرأي واعتماد القيمة بتاريخ 10 يناير 2018م .
صلاحية التقرير	إن صلاحية استخدام هذا التقرير هي 60 يوم من تاريخ التقييم
عدد صفحات التقرير	19 صفحة
ملاحظات	تم تقدير مسطحات المباني لعدم وضوح الرخصة

<p>تم إعداد تقرير التقييم بناءً على التعليمات الواردة من (شركة ملكية) لتقدير القيمة السوقية للعقار الموضح في موضوع التقييم. تم تقييم العقار وفقاً لمعايير التقييم الدولية IVS الصادرة عام 2013م عن الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين، المملكة العربية السعودية. كما يخضع هذا التقرير والتقييم أيضاً للشروط والقيود المحددة ضمنه والتي تم الاعتماد عليها في الإعداد والتقديم.</p>	<p>الشروط المرجعية</p>
<p>موضوع هذا التقييم هو تقدير القيمة السوقية للعقار (مجمع تجاري إداري) والكائن بمدينة (جدة)، وتبلغ مساحة أرضه حوالي 4,761.5 م<sup>2</sup> كما هو موضح في صك الملكية، العقار عبارة عن مجمع تجاري إداري.</p>	<p>موضوع التقييم</p>
<p>يعتمد أساس التقييم على إيجاد القيمة السوقية للعقار موضع التقييم في حالته الراهنة، وعلى أساس أن العقار خال من جميع الأعباء والشروط المقيدة والموافقات والإشعارات القانونية.</p> <p>"القيمة السوقية" هي المبلغ المقدر الذي ينبغي أن على أساسه مبادلة الأصول والالتزامات في تاريخ التقييم بين مشتر راغب وبائع راغب في إطار معاملة على أساس محايد بعد ترويج مناسب، حيث يتصرف كل طرف من الأطراف على أساس من المعرفة وفق مبدأ الحيطة والحذر دون قسر أو إجبار.</p>	<p>أساس القيمة</p>
<p>أسلوب الدخل: من خلال تحويل التدفقات المالية المستقبلية إلى قيمة رأسمالية حالية واحدة</p>	<p>أسلوب التقييم</p>
<p>تم فحص ومعاينة العقار في 07 يناير 2018م ويؤخذ بتاريخ الفحص على أنه تاريخ التقييم المادي.</p>	<p>تاريخ المعاينة</p>
<p>تم تطبيق الرأي واعتماد القيمة بتاريخ 10 يناير 2018م.</p>	<p>تاريخ التقييم</p>
<p>شركة ملكية</p>	<p>مستخدم التقرير</p>

## أعضاء فريق التقييم :

 <p>الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين Saudi Authority for Accredited Valuers</p> <p><b>الوليد محمد بن زومان</b> 1210001160 أساسي 1439/11/16</p> <p>الاسم: رقم العضوية: هنة العضوية: تاريخ الانتهاء:</p> <p>www.taqem.gov.sa</p>  	<h3>الرئيس التنفيذي</h3>
---	--------------------------

 <p>الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين Saudi Authority for Accredited Valuers</p> <p><b>بلدر سلطان السيف</b> 1210001160 أساسي 1439/11/16</p> <p>الاسم: رقم العضوية: هنة العضوية: تاريخ الانتهاء:</p> <p>www.taqem.gov.sa</p>  	<h3>نائب الرئيس التنفيذي</h3>
---	-------------------------------

 <p>الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين Saudi Authority for Accredited Valuers</p> <p><b>مواز عوض القسبي</b> 1210001160 أساسي 1439/11/16</p> <p>الاسم: رقم العضوية: هنة العضوية: تاريخ الانتهاء:</p> <p>www.taqem.gov.sa</p>  	<h3>مدير المشاريع</h3>
--	------------------------

 <p>الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين Saudi Authority for Accredited Valuers</p> <p><b>عبدالله يحيى كمال</b> 1210001160 أساسي 1439/11/16</p> <p>الاسم: رقم العضوية: هنة العضوية: تاريخ الانتهاء:</p> <p>www.taqem.gov.sa</p>  	<h3>مشرف المشاريع</h3>
--	------------------------

 <p>الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين Saudi Authority for Accredited Valuers</p> <p><b>رياض بشي السيفي</b> 1210001160 أساسي 1439/11/16</p> <p>الاسم: رقم العضوية: هنة العضوية: تاريخ الانتهاء:</p> <p>www.taqem.gov.sa</p>  	<h3>مقيم عقاري</h3>
--	---------------------

ثالثاً : تفاصيل العقار:

فيما يلي وصف تفصيلي للعقار ( مجمع تجاري ) بالاعتماد على المسوحات والزيارات الميدانية والمستندات الرسمية للعقار ومخططات مدينة الرياض :

## 3-1 وصف الموقع والمنطقة المحيطة

وصف الموقع: يقع العقار شمال غرب مدينة جدة، جي الزهراء، ويوضح الشكل التالي علاقة موقع العقار بمناطق الجذب الرئيسة بالمدينة، كما يوضح كيفية الوصول من وإلى موقع العقار : وعلاقته بمحاور الحركة وأجاراتها ودرجاتها على مستوى المدينة ، والتي توضح بدائل وطرق الوصول من وإلى موقع العقار.



## سهولة الوصول :

تعتبر سهولة الوصول للعقار عالية لموقعه المباشر على طريق الأمير سلطان، وقربة من الشوارع التالية :

- شارع خليل بك العجان
- شارع البترجي

## المنطقة المحيطة :

تتنوع الاستخدامات في المنطقة المحيطة بالموقع حيث يتركز الاستخدام السكني ( فلل - وحدات سكنية) في المناطق الداخلية ويغلب الاستخدام السكني .

## • 2-3 وصف العقار

- الأرض : عبارة عن قطعة أرض تبلغ مساحتها 4,761.5 م<sup>2</sup>، وحدودها وأبعادها كالتالي:

بيانات الأرض	
تجاري	إستعمال الأرض حسب النظام
4,761.5 م <sup>2</sup>	مساحة الأرض حسب الصك
منتظم	شكل الأرض
مستوي	منسوب الأرض
-	ملاحظات

الحدود	الأطوال	الاتجاه
شارع عرض 15م	41 م	شمالاً
قطعة رقم 183	47 م	جنوباً
طريق الأمير سلطان	105 م	شرقاً
قطعة رقم 182+181+179+178	109 م	غرباً
		ملاحظات

## صورة جوية لموقع العقار على مستوى الحي



## صورة جوية للعقار قريبة



## إحداثي العقار

N 21.602216

E 39.142480

## الخدمات والمرافق العامة في منطقة العقار

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

## الخدمات المتوفرة بالعقار

الصرف الصحي	هاتف	كهرباء	ماء
غير متوفر	متوفر	متوفر	متوفر

## 3-5: صك الملكية

بناء على نسخة من صك الملكية والمستلم من مالك العقار ، والذي يتضمن ما يلي :

رقم الصك	320211028845
نوع الملكية	ملكية مطلقة
مساحة الأرض	4,761.50 متر مربع
تاريخ الصك	1439/01/29 هـ
جهة الأصدار	كتابة العدل الأولى بالدمام
استعمال الأرض	تجاري
رقم المخطط	ع/526/3
رقم البلك	-
رقم القطعه	أرض وبناء 177 + أرض وبناء 180
ملاحظات	

## 3-6: رخصة البناء

بناء على نسخة من رخصة البناء والمستلم من مالك العقار ، والذي يتضمن ما يلي :

نوع الرخصة	بناء
رقم الرخصة	-
تاريخ الرخصة	-
تاريخ انتهاء الرخصة	-
رقم القطعه	-
رقم المخطط التنفيذي	-
الحى	الزهراء
نوع البناء	مسلح
مساحة البناء حسب الرخصة	- 2م
محيط الأسوار	-
ملاحظات	تم تقدير المساحة الإجمالية لعدم وضوح الرخصة 16,096 متر مربع

صور العقار



## أدلة ومؤشرات القيمة للأرض :

• تحليل القيمة للأرض : من خلال دراسة أسعار الأراضي للعقارات المشابهة في المنطقة المحيطة وجد أن سعر المتر المربع للأراضي السكنية يتراوح ما بين 4,000 ريال / م<sup>2</sup> - 4,500 ريال / م<sup>2</sup>. و وجد ان سعر المتر المربع للأراضي التجارية تتراوح بين 11,000 ريال / م<sup>2</sup> - 13,000 ريال / م<sup>2</sup>.

ويمكن توضيح أسعار الأراضي المشابهة من خلال الجدول التالي :

م	نوع المقارنة	المساحة (م <sup>2</sup> )	سعر المتر(ريال/م <sup>2</sup> )	نوع العرض
1	أرض تجاري	1500	14,000	حد
2	أرض تجاري	4300	12,000	حد

## مواقع المقارنات بالنسبة للعقار موضع التقييم



## التقييم

للوصول إلى القيمة السوقية بناءً على أساس القيمة والغرض من تقييم العقار موضع التقييم تم الاعتماد على طريقة التكلفة وهي أساس قيمة الأرض ومضاف إليها التكلفة الإنشائية ونوعية البناء والتشطيبات للمبنى بالأسعار السائدة في تاريخ التقييم وخصم قيمة الإهلاك منذ تاريخ انشائه .

## قيمة العقار بطريقة التكلفة:

الإجمالي	سعر المتر المربع	المساحة	الاستعمال
57,138,000.00	12,000.00	4,761.50	الأرض
35,411,200.00	2,200.00	16,096.00	المباني
16,096.00	إجمالي مساحة المباني		
35,411,200.00	اجمالي قيمة المباني قبل الأهلاك		
40	العمر الافتراضي للعقار		
10	عمر العقار الحالي		
30	العمر المتبقي للعقار		
0.25	نسبة الأهلاك		
57,138,000.00	قيمة الأرض		
26,558,400.00	قيمة المباني بعد الأهلاك		
83,696,400.00	القيمة الإجمالية للعقار		

## التقييم

للوصول إلى القيمة السوقية بناءً على أساس القيمة والغرض من تقييم العقار موضع التقييم تم الاعتماد على طريقة الاستثمار وهي تعتمد على تحديد صافي دخل العقار السنوي بعد خصم جميع المصروفات من إجمالي الدخل السنوي ، ومن ثم رسملة صافي الدخل بمعدل عائد مناسب يتفق مع جودة ونوعية الاستثمار للوصول إلى القيمة السوقية .

### قيمة العقار بطريقة الاستثمار :

مؤشر القيمة بطريقة الدخل	
القيمة = صافي الدخل السنوي / المردود المالي المتوقع	
المردود المالي (Capitalization Rate) = 8%	
9,957,640.00	صافي الدخل للعقار
124,470,500.00	القيمة بالدخل

## تحليل المتغيرات بالسوق العقاري:-

يقع مشروع محل الدراسة شمال مدينة جدة بحي الزهراء ذو الكثافة السكنية فوق المتوسطة من أصحاب الدخل المتوسط والعالي ، وقد ساهم قرب حي الزهراء من مناطق أعمال أصحاب الدخل العالي في المناطق الشمالية من مدينة جدة على زيادة الطلب على العقارات في تلك المنطقة.

## العوامل المؤثرة على الطلب:-

- قرب الأبراج المكتبية من موقع العقار.
- أسعار البيع الأراضي بالمخطط.
- مدى توفر خدمات البنية التحتية وخدمات البنية الفوقية مثل المدارس والمستشفيات والبنوك والدوائر الحكومية والحدائق وغيرها.
- اتجاهات العمران نحو شمال مدينة جدة .
- اكتمال العمران في المنطقة المحيطة
- النمط العمراني في المنطقة المحيطة
- نظام البناء في منطقة المشروع.
- قرب بعض المشاريع الكبيرة والمؤثرة مثل مطار الملك عبدالعزيز الدولي الجديد ، مدينة الملك عبدالله الرياضية .

## المخاطر المتعلقة بالعقار:-

- انخفاض عام في أسعار العقار في مدينة جدة نتيجة متغيرات متعددة.

## مخرجات التقييم

• **طريقة الاستثمار :** بالاعتماد على هذه الطريقة الموضحة في مرفق طرق التقييم . تم الوصول إلى أن القيمة السوقية للعقار موضوع التقييم 124,470,500.00 ريال .

• **طريقة التكلفة :** بالاعتماد على هذه الطريقة الموضحة في مرفق طرق التقييم . تم الوصول إلى أن القيمة السوقية للعقار موضوع التقييم 83,696,400 ريال .

## 4-6 تسوية القيمة

القيمة التي تم الوصول إليها بطريقة الاستثمار وطريقة المفاضل لتقييم العقار موضوع التقييم 124,470,500.00 ريال سعودي / 83,696,400 ريال سعودي على التوالي .

وبناءً على نوعية العقار موضوع التقييم باعتباره عقار مولد للدخل نجد أن القيمة التي تم الوصول إليها بطريقة الاستثمار تعكس بشكل أكبر القيمة السوقية للعقار والتي يمكن أن يقوم المستثمر بدفعها للاستحواذ على الملكية . وبالتالي تم اعتماد القيمة التي تم الوصول إليها بطريقة الاستثمار 124,470,500.00 ريال

## اعتماد التقييم :

الرئيس التنفيذي  
الوليد بن حمد الزومان  
رقم العضوية : 1210000038

نائب الرئيس التنفيذي  
بندر بن سلطان الشنيف  
رقم العضوية: 1210000125





# تقرير تقييم أصول عقارية

بناء على طلب  
السادة / شركة ملكية

تم الكشف بتاريخ  
2018/01/07 م  
تم إنجاز التقرير بتاريخ  
2018/01/10 م

من قبل  
شركة سنشري 21 السعودية

# المحتويات

03	المقدمة
04	الملخص التنفيذي
05	الشروط المرجعية
06	أعضاء فريق التقييم
13-07	تفاصيل العقار
13	مؤشرات السوق
15-14	تقييم العقار
16	تحليل المتغيرات
17	مخرجات التقييم
19-18	المرفقات

## مقدمة :

بناء على تعميديكم بتاريخ 2018/01/07 م لتقييم العقار بمدينة ( الدمام ) فقد تمت المشاهدة والوقوف على الأصل أو الأصول العقارية المذكورة بهذا التقرير للغرض المراد منه التقييم ، وقد عملنا جاهدين في هذا التقرير على ابداء رأي عن القيمة السوقية للأصل أو الأصول المذكورة بالتقرير مفترضين خلو الأصل أو الأصول من أي تبعات أو أعباء سلبية ( عقود أو التزامات أو حجز أو رهن ..... الخ ) ويعد هذا التقرير جزء لا يتجزأ من كامل التقرير ولا يستند جزء معين من هذا التقرير دون الاعتماد الكلي على كامل التقرير ، وبشكل عام فإن التقرير قد يحتوي على افتراضات عامة أو افتراضات خاصة ومتى ماتم استخدام تلك الافتراضات سيتم ذكرها نصاً في تقرير التقييم .

## المخلص التنفيذي :

الرقم المرجعي	مجمع تجاري - الفيصلية - الدمام
طالب التقييم	شركة ملكية
المستفيد من التقييم	شركة ملكية
العقار موضوع التقييم	مجمع تجاري
عنوان العقار	الدمام - حي الفيصلية - شارع عمر بن الخطاب
معلومات صك الملكية	رقم الصك 930103021798 تاريخ الصك 1439/01/28 هـ
رقم القطعة	قطعة رقم 5
رقم المخطط	1330 ش. د
نوع الملكية	ملكية مطلقة
المالك	شركة تمدين الأولى العقارية
استخدام الأرض	تجاري
مساحة الأرض	بموجب صك الملكية 57,215.32 م <sup>2</sup>
المسطحات المبنية	93,313 م <sup>2</sup>
تاريخ المعاينة	تم فحص ومعاينة العقار في 07 يناير 2018م ويؤخذ بتاريخ الفحص على أنه تاريخ التقييم المادي .
تاريخ اصدار التقرير	2018-01-10 م <sup>2</sup>
تاريخ التقييم	تم تطبيق الرأي واعتماد القيمة بتاريخ 10 يناير 2018م .
صلاحية التقرير	إن صلاحية استخدام هذا التقرير هي 60 يوم من تاريخ التقييم
عدد صفحات التقرير	19 صفحة
ملاحظات	

<p>تم إعداد تقرير التقييم بناءً على التعليمات الواردة من (شركة ملكية) لتقدير القيمة السوقية للعقار الموضح في موضوع التقييم. تم تقييم العقار وفقاً لمعايير التقييم الدولية IVS الصادرة عام 2013م عن الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين، المملكة العربية السعودية. كما يخضع هذا التقرير والتقييم أيضاً للشروط والقيود المحددة ضمنه والتي تم الاعتماد عليها في الإعداد والتقديم.</p>	<p>الشروط المرجعية</p>
<p>موضوع هذا التقييم هو تقدير القيمة السوقية للعقار (مجمع تجاري) والكائن بمدينة (الدمام)، وتبلغ مساحة أرضه حوالي 57,215.32م<sup>2</sup> كما هو موضح في صك الملكية، العقار عبارة عن مجمع تجاري.</p>	<p>موضوع التقييم</p>
<p>يعتمد أساس التقييم على إيجاد القيمة السوقية للعقار موضع التقييم في حالته الراهنة، وعلى أساس أن العقار خال من جميع الأعباء والشروط المقيدة والموافقات والإشعارات القانونية.</p> <p>"القيمة السوقية" هي المبلغ المقدر الذي ينبغي أن على أساسه مبادلة الأصول والالتزامات في تاريخ التقييم بين مشتر راغب وبائع راغب في إطار معاملة على أساس محايد بعد ترويج مناسب، حيث يتصرف كل طرف من الأطراف على أساس من المعرفة وفق مبدأ الحيطة والحذر دون قسر أو إجبار.</p>	<p>أساس القيمة</p>
<p>أسلوب الدخل: من خلال تحويل التدفقات المالية المستقبلية إلى قيمة رأسمالية حالية واحدة</p>	<p>أسلوب التقييم</p>
<p>تم فحص ومعاينة العقار في 07 يناير 2018م ويؤخذ بتاريخ الفحص على أنه تاريخ التقييم المادي.</p>	<p>تاريخ المعاينة</p>
<p>تم تطبيق الرأي واعتماد القيمة بتاريخ 10 يناير 2018م.</p>	<p>تاريخ التقييم</p>
<p>شركة ملكية</p>	<p>مستخدم التقرير</p>

## أعضاء فريق التقييم :

 <p>الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين Saudi Authority for Accredited Valuers</p> <p>الاسم: <b>الوليد محمد بن زومان</b> رقم العضوية: <b>1210001160</b> هنة العضوية: <b>أساسي</b> تاريخ الانتهاء: <b>1439/11/16</b></p> <p>www.taqem.gov.sa</p>	<h3>الرئيس التنفيذي</h3>
---	--------------------------

 <p>الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين Saudi Authority for Accredited Valuers</p> <p>الاسم: <b>يحيى سلطان السعيد</b> رقم العضوية: <b>1210001160</b> هنة العضوية: <b>أساسي</b> تاريخ الانتهاء: <b>1439/11/16</b></p> <p>www.taqem.gov.sa</p>	<h3>نائب الرئيس التنفيذي</h3>
--	-------------------------------

 <p>الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين Saudi Authority for Accredited Valuers</p> <p>الاسم: <b>موسى عوض القسبي</b> رقم العضوية: <b>1210001160</b> هنة العضوية: <b>أساسي</b> تاريخ الانتهاء: <b>1439/11/16</b></p> <p>www.taqem.gov.sa</p>	<h3>مدير المشاريع</h3>
--	------------------------

 <p>الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين Saudi Authority for Accredited Valuers</p> <p>الاسم: <b>عبدالله يحيى كمال</b> رقم العضوية: <b>1210001160</b> هنة العضوية: <b>أساسي</b> تاريخ الانتهاء: <b>1439/11/16</b></p> <p>www.taqem.gov.sa</p>	<h3>مشرف المشاريع</h3>
--	------------------------

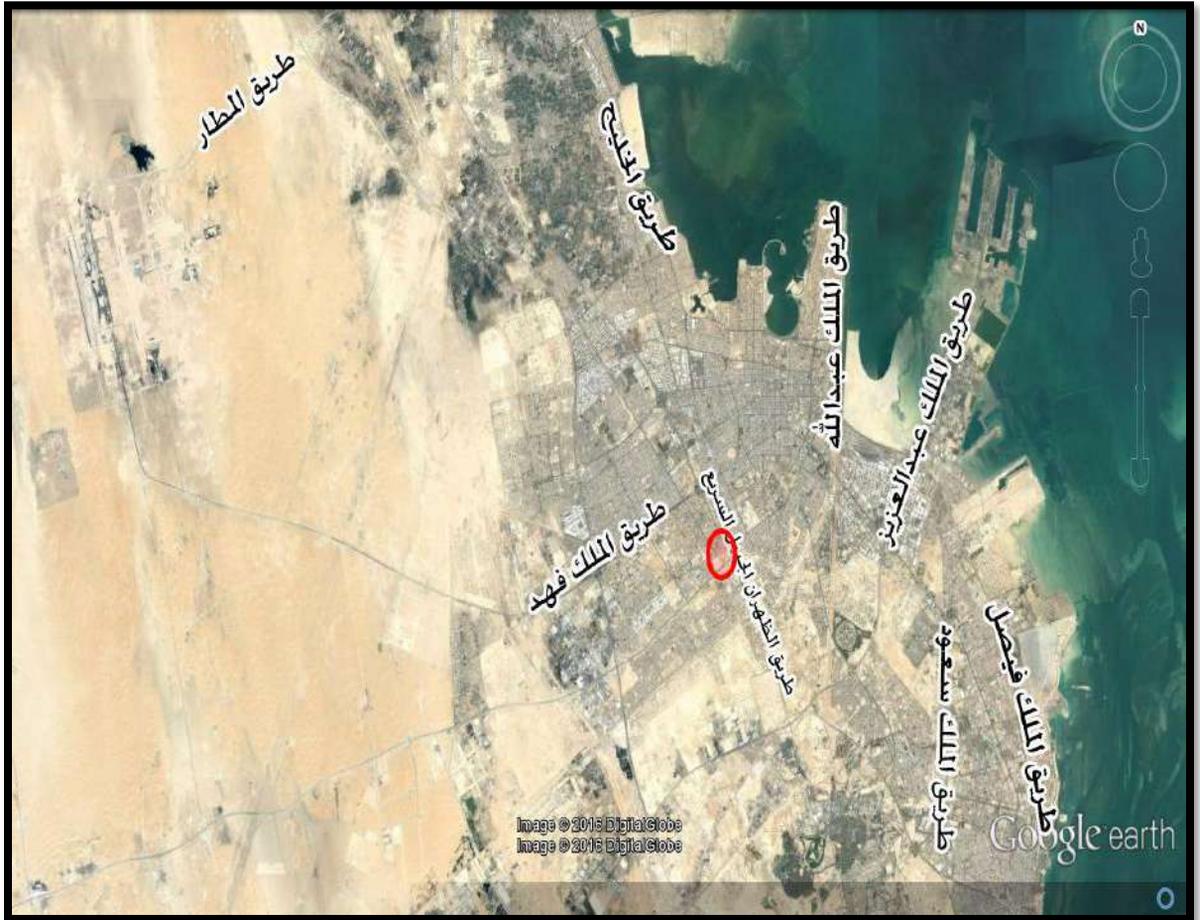
 <p>الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين Saudi Authority for Accredited Valuers</p> <p>الاسم: <b>رياض بشير السعيد</b> رقم العضوية: <b>1210001160</b> هنة العضوية: <b>أساسي</b> تاريخ الانتهاء: <b>1439/11/16</b></p> <p>www.taqem.gov.sa</p>	<h3>مقيم عقاري</h3>
---	---------------------

ثالثاً : تفاصيل العقار:

فيما يلي وصف تفصيلي للعقار ( مجمع تجاري ) بالاعتماد على المسوحات والزيارات الميدانية والمستندات الرسمية للعقار ومخططات مدينة الرياض :

### 1-3 وصف الموقع والمنطقة المحيطة

وصف الموقع: يقع العقار شرق مدينة الدمام. جي الفيصلية، ويوضح الشكل التالي علاقة موقع العقار بمناطق الجذب الرئيسة بالمدينة، كما يوضح كيفية الوصول من وإلى موقع العقار : وعلاقته بمحاور الحركة واتجاهاتها ودرجاتها على مستوى المدينة ، والتي توضح بدائل وطرق الوصول من وإلى موقع العقار.



## سهولة الوصول :

تعتبر سهولة الوصول للعقار عالية لموقعه المباشر على شارع عمر بن الخطاب، وقربة من الشوارع التالية :

- طريق الظهران الجبيل السريع.
- طريق الملك فهد

## المنطقة المحيطة :

تتنوع الاستخدامات في المنطقة المحيطة بالموقع حيث يتركز الاستخدام السكني ( فلل - وحدات سكنية) في المناطق الداخلية ويغلب الاستخدام السكني .

## • 2-3 وصف العقار

- الأرض : عبارة عن قطعة أرض تبلغ مساحتها 57,215.32 م<sup>2</sup> وحدودها وأبعادها كالتالي:

بيانات الأرض	
سكني - تجاري	إستعمال الأرض حسب النظام
57,215.32 م <sup>2</sup>	مساحة الأرض حسب الصك
منتظم	شكل الأرض
مستوي	منسوب الأرض
-	ملاحظات

الحدود	الأطوال	الاتجاه
شارع عرض 30م	منكسر 174.40 م	شمالاً
شارع عرض 20م	178.43 م	جنوباً
شارع عمر بن الخطاب عرض 60.96م	منكسر 292.08 م	شرقاً
شارع عرض 20م	334.03 م	غرباً
		ملاحظات

## صورة جوية لموقع العقار على مستوى الحي



## صورة جوية للعقار قريبة



## إحداثي العقار

N 26.387656

E 50.074954

## الخدمات والمرافق العامة في منطقة العقار

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

## الخدمات المتوفرة بالعقار

الصرف الصحي	هاتف	كهرباء	ماء
غير متوفر	متوفر	متوفر	متوفر

## 3-5: صك الملكية

بناء على نسخة من صك الملكية والمستلم من مالك العقار ، والذي يتضمن ما يلي :

رقم الصك	930103021798
نوع الملكية	ملكية مطلقة
مساحة الأرض	57,215.32 متر مربع
تاريخ الصك	1439/01/28 هـ
جهة الأصدار	كتابة العدل الأولى بالدمام
استعمال الأرض	تجاري
رقم المخطط	ش د 1330
رقم البلك	2
رقم القطعه	قطعة رقم 5
ملاحظات	

## 3-6: رخصة البناء

بناء على نسخة من رخصة البناء والمستلم من مالك العقار ، والذي يتضمن ما يلي :

نوع الرخصة	إنشاء بناء تجاري
رقم الرخصة	1436/002303
تاريخ الرخصة	1436/01/20 هـ
تاريخ انتهاء الرخصة	1439/01/20 هـ
رقم القطعه	قطعة رقم 5
رقم المخطط التنفيذي	ش د 1330
الحى	الفيصلية
نوع البناء	مسلح
مساحة البناء حسب الرخصة	93,313 م <sup>2</sup>
محيط الأسوار	-
ملاحظات	

صور العقار



## أدلة ومؤشرات القيمة للأرض :

• تحليل القيمة للأرض : من خلال دراسة أسعار الأراضي للعقارات المشابهة في المنطقة المحيطة وجد أن سعر المتر المربع للأراضي السكنية يتراوح ما بين 1,700 ريال / م<sup>2</sup> - 2,000 ريال / م<sup>2</sup>. و وجد ان سعر المتر المربع للأراضي التجارية الداخلية تتراوح بين 3,500 ريال / م<sup>2</sup> - 4,400 ريال / م<sup>2</sup>.

ويمكن توضيح أسعار الأراضي المشابهة من خلال الجدول التالي :

م	نوع المقارنة	المساحة (م <sup>2</sup> )	سعر المتر (ريال / م <sup>2</sup> )	نوع العرض
1	أرض تجاري	4300	4,000	حد
2	أرض تجاري	3910	4,400	حد

## مواقع المقارنات بالنسبة للعقار موضع التقييم



## التقييم

للوصول إلى القيمة السوقية بناءً على أساس القيمة والغرض من تقييم العقار موضع التقييم تم الاعتماد على طريقة التكلفة وهي أساس قيمة الأرض ومضاف إليها التكلفة الإنشائية ونوعية البناء والتشطيبات للمبنى بالأسعار السائدة في تاريخ التقييم وخصم قيمة الإهلاك منذ تاريخ انشائه .

### قيمة العقار بطريقة التكلفة:

الإجمالي	سعر المتر المربع	المساحة	الاستعمال
134,456,002.00	2,350.00	57,215.32	الأرض
35,065,800.00	1,800.00	19,481.00	قبو
35,874,000.00	1,800.00	19,930.00	قبو
46,657,500.00	1,500.00	31,105.00	أرضي
27,567,000.00	1,500.00	18,378.00	أرضي
628,500.00	1,500.00	419.00	ميزانين
3,000,000.00	1,500.00	2,000.00	دور أول
3,000,000.00	1,500.00	2,000.00	دور ثاني
93,313.00			إجمالي مساحة المباني
151,792,800.00			اجمالي قيمة المباني قبل الأهلاك
40			العمر الافتراضي للعقار
1			عمر العقار الحالي
39			العمر المتبقي للعقار
0.03			نسبة الأهلاك
134,456,002.00			قيمة الأرض
147,997,980.00			قيمة المباني بعد الأهلاك
282,453,982.00			القيمة الإجمالية للعقار

## التقييم

للوصول إلى القيمة السوقية بناءً على أساس القيمة والغرض من تقييم العقار موضع التقييم تم الاعتماد على طريقة الاستثمار وهي تعتمد على تحديد صافي دخل العقار السنوي بعد خصم جميع المصروفات من إجمالي الدخل السنوي ، ومن ثم رسمة صافي الدخل بمعدل عائد مناسب يتفق مع جودة ونوعية الاستثمار للوصول إلى القيمة السوقية .

### قيمة العقار بطريقة الاستثمار :

مؤشر القيمة بطريقة الدخل	
القيمة = صافي الدخل السنوي / المردود المالي المتوقع	
المردود المالي (Capitalization Rate) = 8%	
24,720,000.00	صافي الدخل للعقار
309,000,000.00	القيمة بالدخل

## تحليل المتغيرات بالسوق العقاري:-

يقع العقار محل الدراسة وسط مدينة الدمام حي الفيصلية ذو الكثافة السكنية المتوسطة من أصحاب الدخل المتوسط والعالي ، وقد ساهم قرب حي الفيصلية من مناطق أعمال أصحاب الدخل العالي في المناطق الشمالية من مدينة الرياض على زيادة الطلب على العقارات في تلك المنطقة.

## العوامل المؤثرة على الطلب:-

- أسعار البيع في الأراضي بالمخططات القريبة.
- مدى توفر خدمات البنية التحتية وخدمات البنية الفوقية مثل المدارس والمستشفيات والحدائق وغيرها.
- اتجاهات العمران.
- النمط العمراني في المنطقة المحيطة

## المخاطر المتعلقة بالعقار:-

- انخفاض عام في أسعار العقار في مدينة الدمام نتيجة متغيرات متعددة.
- ضعف حركة البناء في المنطقة المحيطة مما يتسبب في انخفاض أسعار بيع المشروع.
- عدم اكتمال مشاريع البنية التحتية في المنطقة.
- ظهور منافسة سعرية من الأراضي التجارية في المنطقة المحيطة.

## مخرجات التقييم

• **طريقة الاستثمار :** بالاعتماد على هذه الطريقة الموضحة في مرفق طرق التقييم . تم الوصول إلى أن القيمة السوقية للعقار موضوع التقييم 309,000,000 ريال .

• **طريقة التكلفة :** بالاعتماد على هذه الطريقة الموضحة في مرفق طرق التقييم . تم الوصول إلى أن القيمة السوقية للعقار موضوع التقييم 282,453,982.00 ريال .

## 4-6 تسوية القيمة

القيمة التي تم الوصول إليها بطريقة الاستثمار وطريقة المفاضل لتقييم العقار موضوع التقييم 16,111,111.11 ريال سعودي / 309,000,000 ريال سعودي على التوالي .

وبناءً على نوعية العقار موضوع التقييم باعتباره عقار مولد للدخل نجد أن القيمة التي تم الوصول إليها بطريقة الاستثمار تعكس بشكل أكبر القيمة السوقية للعقار والتي يمكن أن يقوم المستثمر بدفعها للاستحواذ على الملكية . وبالتالي تم اعتماد القيمة التي تم الوصول إليها بطريقة الاستثمار 309,000,000 ريال

## اعتماد التقييم :

الرئيس التنفيذي  
الوليد بن حمد الزومان  
رقم العضوية : 1210000038

نائب الرئيس التنفيذي  
بندر بن سلطان الشنيف  
رقم العضوية: 1210000125

المرفقات :

صورة الصك :



