

## تقرير تقييم

أرض فضاء، حي قرطبة، مدينة الرياض، المملكة العربية السعودية

أعد التقرير لشركة ملكية للاستثمار



التاريخ: 5 رجب 1442هـ

الموافق: 17 فبراير 2021م

رقم التقرير: RE2101272

## الملخص التنفيذي

تجدون أدناه ملخص تنفيذي لتقرير التقييم، حيث أننا نؤكد على قيامنا بالبحوث الضرورية وحصولنا على المعلومات اللازمة للقيام بهذا التقييم.

2021/02/17م

تاريخ التقييم

العنوان شمال شرق مدينة الرياض بحي قرطبة شمال طريق الدمام على شارع الأمير سعود بن هذلول.



الموقع تقع الأرض موضوع التقييم في شمال شرق مدينة الرياض بحي قرطبة شمال طريق الدمام على شارع الأمير سعود بن هذلول عرض 30م، وأن المنطقة هي منطقة سكنية تجارية شقق وفلل.

الوصف أن الأرض مكونة من 5 قطع تجارية سكنية و 5 قطع سكنية بمجموع 10 قطع أراضي فضاء.

مساحة الأرض 8,400م<sup>2</sup> حسب الصك المرفق - ملحق رقم 1

الحياسة التملك الحر

القيمة السوقية نرى أن القيمة السوقية للأرض بأكملها على أساس مصلحة التملك الحر، تعادل في تاريخ التقييم:

34,440,000 ريال سعودي

(أربعة وثلاثون مليون وأربعمائة وأربعون ألف ريال سعودي)

بسر متر مربع مقدر للأرض:

4,100 ريال سعودي

(أربعة آلاف ومائة ريال سعودي)

## المقدمة

تلقينا معلومات من شركة ملكية للاستثمار في تاريخ 2021/02/15م لتقدير القيمة السوقية للأرض "بلك" الواقعة بمدينة الرياض بحي قرطبة على شارع عرض 30م وهي عبارة عن أرض فضاء، ونفيديكم بأن فريقنا قد أتم تنفيذ المهمة بعد معاينة العقار ومراعاة جميع العناصر المؤثرة على القيمة، وبالاستناد إلى معايير التقييم الدولية (IVS) المعتمدة من قبل الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين (تقييم).

## شروط التكليف

### العميل

العميل الذي يتم اعداد هذا التقرير له هو شركة ملكية للاستثمار، وهي منشأة تعمل بموجب الأنظمة واللوائح السعودية.

### مالك الأصل

شركة محمد ومصعب بن عبدالله العجلان الاستثمارية حسب الصك المرفق.

### المستخدمون

شركة ملكية للاستثمار.

### المستفيدون

شركة ملكية للاستثمار.

### موضوع التقييم

تم توجيهنا من قبل شركة ملكية للاستثمار بتقييم الأصل كملكية حرة خالية من أي أعباء أو مصالح أو رهن، كما أننا لم نجر أي تحقيق بهذه الفرضيات وقد افترضنا أن أي تحقيق من هذا القبيل لن يحدد أي اختلافات في الملكية.

### الغرض من التقييم

كلفت شركة ملكية للاستثمار شركة استناد للتقييم العقاري بتقدير القيمة السوقية للأرض "بلك" ولغرض طرحها في صندوق عام مقفل وتطويرها شقق سكنية بالكامل وبناءً عليه تم اعداد التقرير.

### الامتثال للمعايير

نفذت مهمة التقييم هذه استناداً على معايير التقييم الدولية الصادرة عن مجلس معايير التقييم الدولية (IVSC) المعتمدة من قبل الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين (تقييم)، والإجراءات والقواعد المهنية المتعارف عليها في أعمال التقييم للأصول العقارية والتي تقوم على التحليل والمقارنة والمعاينة المباشرة لكل عقار، والبحث قدر الإمكان عن المؤثرات ونقاط القوة والضعف والفرص والتهديدات المستقبلية للعقار موضوع التقييم.

### تضارب المصالح

ليس لدينا ما يدفعنا إلى الاعتقاد بوجود أي تضارب فعلي أو محتمل في المصالح قد يمنعنا من تقديم رأينا حول قيمة العقار بصورة مستقلة وموضوعية، سواء كان ذلك التضارب من جانب شركة استناد أو أي فرد من أفراد فريق التقييم العاملين في هذا المشروع.

### وضع المقيمون

أشرف إبراهيم بن محمد الجدوع وهو مقيم معتمد من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين (تقييم) على تقييم المشروع باعتباره المقيم المسؤول عن المشروع، وقد تلقى العون من المقيمين العاملين لدى شركة استناد والواردة تفاصيلهم في أعضاء فريق التقييم أدناه، كما أن مصطلح نحن يشير إلى أعضاء ذلك الفريق مجتمعين، ويتمتع الفريق بما يكفي من المعرفة المحلية والدولية بسوق العقارات بالإضافة إلى المهارات والفهم اللازم لتنفيذ التقييم بكفاءة، ونزاول نشاطنا حسب التعريف الوارد في معايير التقييم الدولية: "وهو أن المقيم هو الذي لا يوجد بينه وبين العميل أو وكيل يتصرف نيابة عنه أو حتى موضوع المهمة أي صلة جوهرية".

## تاريخ موافقة العميل

2021/02/15م - ويعكس تاريخ موافقة العميل على عرضنا المقدم لتنفيذ مهمة هذا التقرير والبدء بأعمال الفحص والمعاينة للعقار موضع التقييم وذلك تمهيداً لتقديم تقرير التقييم.

## تاريخ المعاينة

2021/02/16م - يعكس تاريخ المعاينة التاريخ المحدد لمعاينة العقار والمسح الميداني والسوقي الذي تم تنفيذه ومع ذلك فإن القيمة النهائية للعقارات تستند إلى النتائج في تاريخ الفحص.

## تاريخ التقييم

2021/02/17م - تاريخ التقييم هو التاريخ الذي يسري فيه الرأي في القيمة.

## تاريخ التقرير

2021/02/17م - عادة ما تكون تقارير التقييم محددة كتاريخ التقييم وفي بعض الحالات يمكن أن يكون تاريخ التقرير بعد تاريخ التقييم بناءً على حجم وموقع الأصل موضوع هذا التقرير.

## أساس القيمة

أساس القيمة هو القيمة السوقية، وهي وفقاً لتعريف معايير التقييم الدولية (IVS):

"القيمة السوقية" هي المبلغ المقدر الذي ينبغي على أساسه مبادلة الأصول أو الالتزامات في تاريخ التقييم بين مشتر راغب وبائع راغب في إطار معاملة على أساس محايد بعد تسويق مناسب حيث يتصرف كل طرف من الأطراف بمعرفة وحكمة دون قسر أو إجبار.

يتم تطبيق تعريف القيمة السوقية بناءً على التصور التالي :

يشير **المبلغ المقدر** إلى السعر المستحق مقابل الأصل في معاملة سوقية على أساس محايد. بينما يقصد بالقيمة السوقية السعر الأكثر ترجيحاً والذي يمكن الحصول عليه في السوق على نحو معقول في تاريخ التقييم وفقاً لتعريف القيمة السوقية. وهو أفضل سعر معقول يمكن أن يحصل عليه البائع كما أنه الأكثر فائدة للمشتري ويستثنى هذا المبلغ بشكل خاص أي "سعر تقديري متضخم أو منكمش نتيجة شروط أو ظروف خاصة، مثل: التمويل غير النمطي، أو ترتيبات البيع وإعادة التأجير، أو اعتبارات خاصة، أو امتيازات ممنوحة للمالك أو مشتر معين.

يقصد بعبارة **ينبغي على أساسه مبادلة الأصول أو الالتزامات** أن قيمة الأصل عبارة عن مبلغ تقديري وليس مبلغ مقرر مسبقاً أو سعر بيع فعلي، وهو سعر في معاملة استوفت كافة عناصر تعريف القيمة السوقية في تاريخ التقييم.

يقصد بعبارة **في تاريخ التقييم** أن تكون القيمة محددة بزمان معين في تاريخ معلوم؛ وذلك لأن الأسواق وظروفها يمكن أن تتغير مما يمكن أن يؤدي إلى عدم صحة أو ملاءمة القيمة التقديرية في وقت آخر. وتبين قيمة التقييم حالة السوق وظروفه في تاريخ التقييم وليس في أي تاريخ آخر.

يقصد بعبارة **مشتري راغب** الشخص الذي لديه دافع للشراء وليس مجبراً عليه. وهذا المشتري ليس حريصاً ولا مصمماً على أن يشتري بأي سعر، وهو يشتري وفقاً لواقع السوق الحالي وتوقعاته وليس وفق سوق خيالية أو افتراضية لا يمكن تمثيلها أو توقع وجودها. ولن يدفع المشتري المفترض سعراً أعلى مما يطلبه السوق. ويعد المالك الحالي من ضمن العناصر التي تمثل قوام السوق.

من ناحية أخرى فإن **البائع الراغب** ليس حريصاً ولا مجبراً على البيع بأي سعر، ولا يتعامل بسعر لا يعد معقولاً في السوق الحالي. ويسعى البائع الراغب إلى بيع الأصل بمطالبات السوق وبأفضل سعر يمكن الحصول عليه من السوق المفتوحة بعد التسويق اللازم أياً كان السعر. ولا تؤخذ الظروف الحقيقية للمالك الأصلي في عين الاعتبار، إذ أن البائع الراغب هو عبارة عن مالك افتراضي.

يقصد بعبارة **معاملة على أساس محايد** معاملة بين أطراف ليست بينهم علاقة معينة أو خاصة، مثل: شركة أم وشركاتها التابعة، أو مالك الأرض والمستأجر، ويمكن أن تتسبب هذه العلاقة في جعل مستوى السعر غير معهود في السوق أو متضخم بسبب عنصر ذي قيمة خاصة. ويفترض أن تتم المعاملة بالقيمة السوقية بين أطراف ليست بينهم علاقة ويتصرف كل طرف منهم باستقلالية.

يقصد بعبارة **بعد تسويق مناسب** أن الأصل يتم عرضه في السوق بأفضل طريقة ممكنة ليتم بيعه بأفضل سعر معقول يمكن الحصول عليه وفقاً لتعريف القيمة السوقية. وتعتبر طريقة البيع هي الأنسب والأكثر ملاءمة للحصول على أفضل سعر في السوق المتاحة للبائع. ويعتمد طول فترة عرض الأصل في السوق على نوع الأصل وحالة السوق. والمعيار الوحيد لتحديد المدة هو أن يكون هناك وقت كاف يسمح للأصل بأن يلفت اهتمام عدد مناسب من المشاركين في السوق، وأن تتم فترة العرض قبل تاريخ التقييم.

تفترض عبارة **يتصرف كل طرف من الأطراف بمعرفة وحكمة** أن كل من المشتري الراغب والبائع الراغب على معرفة وعلم بطبيعة الأصل وخصائصه، واستخداماته الفعلية والممكنة، وحالة السوق في تاريخ التقييم. كما يفترض أن كلاً من البائع والمشتري سيستخدم هذه المعرفة على نحو يتسم بالحيادية كي يتحقق السعر المناسب لكل منهما في المعاملة. ويتم تقدير الحيادية بالرجوع إلى حالة السوق في تاريخ التقييم وليس إلى منفعة في تاريخ لاحق، فعلى سبيل المثال: لا يعتبر البائع مرتجلاً عندما يبيع أصولاً في سوق أسعاره هابطة بسعر أدنى من المستويات السابقة. كذلك بالنسبة للصفقات الأخرى في أسواق متغيرة الأسعار، فإن المشتري أو البائع الحصيف يتصرف وفقاً لأفضل المعلومات المتوفرة عن السوق في وقت المعاملة .

تعني عبارة **دون قسر أو إجبار** أن كل طرف من الطرفين لديه دافع ورغبة لإتمام المعاملة، ولكنه غير مجبر أو ملزم على إتمامها. يفترض مفهوم القيمة السوقية سعراً متفاوضاً عليه في سوق تنافسية مفتوحة يتصرف المشاركون فيها بكل حرية. ويمكن أن تكون سوق الأصل سوقاً دوليةً أو محليةً، كما يمكن أن تتألف السوق من العديد من المشترين والبائعين أو عدد محدود من المشاركين. وتكون السوق التي يعرض فيها الأصل للبيع هي عادةً السوق التي تجري فيها مبادلة الأصل المعروض.

#### فرضية القيمة

"الاستخدام الحالي" وهي الطريقة الحالية التي يتم بها استخدام الأصل أو الالتزام أو مجموعة الأصول أو الالتزامات، ويمكن أن يكون الاستخدام الحالي، ولكن ليس بالضرورة، أعلى وأفضل استخدام.

#### تكاليف المعاملات

تمثل معظم أسس القيمة سعر الصرف التقديري للأصل دون اعتبار لتكاليف البيع بالنسبة للبائع، أو تكاليف الشراء بالنسبة للمشتري، ودون تعديل لأي ضرائب مستحقة من الطرفين كنتيجة مباشرة للمعاملة.

#### عملة التقييم

عملة التقييم هي الريال السعودي.

#### حدود المسؤولية والاستقلالية

تعتبر مهمة التقييم هذه والتقرير المصاحب لها مهمة استشارية نحفظ فيها أصول الحياد والشفافية والمهنية، من غير تأثير خارجي لأي طرف كان.

#### الملكية الفكرية

يعد هذا التقرير شكلاً ومضموناً ملكية فكرية لاستناد ولا يجوز لأي طرف كان أن يعيد نشر كل أو بعض أجزاء التقرير دون الحصول على الموافقة خطية من شركة استناد للتقييم العقاري.

#### السرية وحفظ المعلومات

لقد أعد هذا التقرير بناءً على طلب خاص ولغرض استشاري وندرك لأجل هذا أن الأهمية القصوى عند صاحب الطلب هي الحفاظ على معطيات هذا التقرير وكتماها ونحن ملتزمون بذلك، ولن يتم استخدام المعلومات الخاصة بالعميل في غير هذا التقرير وتعد معلوماته ملكاً خاصاً لصاحبها وللمستخدمين المحددين في التقرير ولا يحق لأي طرف آخر الاطلاع عليها.

#### الفحص ومصادر المعلومات

زودتنا شركة ملكية للاستثمار بمعلومات العقار موضوع التقييم، والتي قمنا بالاعتماد عليها بشكل كامل ما لم ينص على خلافه تقرير التقييم التالي:

- صك الملكية PDF.
- احداثيات الموقع.

#### معاينة العقار

لأغراض التقييم أجرينا معاينة بصرية للعقار وأن نظام المعاينة هو زيارة وفحص الأصل واختبار أداء والحصول على المعلومات الخاصة به من مواصفات وخدمات ومرافق عامة وذلك لأجل ابداء الرأي في قيمة العقار موضوع التقييم، وبناءً على ذلك فإننا نؤكد أن المعاينة التي تمت لا تشمل معاينة فنية وإنما هي معاينة وتدوين كل ما نراه فقط بدون أي فحص فني للعقار موضوع التقييم.

#### حالة العقار

لم نجر أي اختبار تقني، حيث تم اعداد التقرير على أساس ما تم ابلاغنا به وما هو منصوص عليه بالجداول أدناه، ومع ذلك في حالة وجود أي عيوب أو قصور مرئي وملاحظة سنقوم بتدوينها في التقرير وينعكس ذلك في تقدير القيمة النهائية.

#### التلوث أو المواد الخطرة

لم نجر فحصاً للتأكد من عدم وجود تلوث أو مواد خطرة، وقد أعدنا تقريرنا على فرض عدم وجود تلوث أو مواد خطرة بالعقارات وذلك باستثناء ما تم اخطارنا به.

## المسائل البيئية

لم نجرِ فحصاً للأوضاع البيئية، وقد أعدنا تقريرنا على فرض عدم تأثر العقارات سلباً بالأوضاع البيئية وأن حالة الأرض تسمح بأي تطوير / وذلك باستثناء ماتم اخطارنا به.

## المسح الميداني

تم عمل المسح الميداني والمعدة من قبل فريق عمل استناد قمنا بدراسة المنطقة المتاخمة للأصل موضوع التقييم وذلك لأجل جمع المعلومات والبيانات اللازمة لعملية تقييم الأصل،

## وثائق التملك

تم استلام صورة الصك للعقار محل التقييم وعليه فإننا نفترض سلامة الصك وعدم وجود ما ينافيه أو يعارضه وقد صدر التقرير بناءً على ماورد ونخلي مسؤوليتنا من كل ما ينافيه.

## الاشعارات القانونية

نحن لسنا على علم ولم يتم اخبارنا بأي إشعارات قانونية على الممتلكات، سواء كانت جارية أو معلقة في المحاكم مثل نزاعات المحاكم ووثائق غير مصرح بها والصراع مع لوائح البلدية والقانون وقضايا الرهن والتمويل.

## مصدر المعلومات

بالإشارة إلى الغرض من التقييم، فقد تم افتراض أن جميع المعلومات التي وردتنا من العميل سواءً شفوية أو خطية هي معلومات محدثة وصحيحة، وقد قام فريق عمل استناد بعمل مسح ميداني وذلك للتأكد من صحة بعض المعلومات والتي شملت أسعار الأصول في المنطقة ونسب التخطيط للأراضي ومعلومات عن السوق المرتبطة بالأصل موضوع التقييم، وخلال المسح الميداني تم الاستناد على بعض المصادر وهي كالتالي:

- المسح الميداني المعد من قبلنا نحن.
- معاينة الموقع من قبلنا نحن.
- قاعدة البيانات التاريخية لدى استناد والخاصة بالأصول المشابهة للعقار موضوع التقييم.
- وكلاء المبيعات المختصين بنفس نوع الأصول موضوع التقييم.

## الطرق المطبقة في التقرير

بالإشارة إلى غرض التقييم، مع الأخذ في الاعتبار طبيعة الأصل موضوع التقييم سوف نستخدم الطرق التالية المحددة لتقدير القيمة السوقية للأصل وهي وفقاً لمعايير التقييم الدولية (IVSC) وهي على النحو التالي:

## أسلوب المقارنات

"طريقة المقارنات السوقية" في طريقة المقارنات السوقية سنقوم بجمع المعلومات سواء عن طريق المسح الميداني أو الوكلاء المحليين لمعرفة أسعار العروض والبيع الفعلي للأصول المشابهة للأصل موضوع التقييم في نفس المنطقة. اما بالنسبة للأصول المعروضة للبيع فسنقوم باختبار حساسية الأسعار المعروضة لمعرفة مدى تناسبها مع السوق المحيطة ومن ثم سنقوم بعمل تحليل المقارنات لهذه الأصول وذلك من أجل مقارنتها مع العقار موضوع التقييم من حيث المساحة والموقع وعدد الشوارع المحيطة والاطلالة ومنسوب الأرض ونوعية المباني والخدمات وغيرها من عناصر المقارنات الأخرى.

## مخاوف التقييم الجوهرية

أثر تفشي فيروس كورونا المستجد (كوفيد-19) الذي أعلنت منظمة الصحة العالمية أنه "جائحة عالمية" في 11 مارس 2020، على الأسواق المالية العالمية. وقد تم تنفيذ قيود السفر من قبل العديد من البلدان. وفي المملكة العربية السعودية، يتأثر نشاط السوق في كل القطاعات. وحسب تاريخ التقييم، نعتبر أنه يمكننا إعطاء أهمية أقل لأدلة السوق لإبلاغ الآراء حول القيمة في الواقع، تعني الاستجابة الحالية لفيروس كورونا كوفيد-19، أننا نواجه مجموعة غير مسبوقه من الظروف التي نبني عليها حكمنا لذلك يتم الإبلاغ عن تقييماتنا على أساس "مخاوف التقييم الجوهرية" لكل مصفوفة بوابات منمطة من تقييم - المعايير الدولية للتقييم. وبالتالي، يجب ذكر قدر أقل من اليقين ودرجة أعلى من الحذر في تقييمنا، مما هو الحال عادةً ونظراً للتأثير المستقبلي غير المعروف الذي قد يحدثه فيروس كورونا كوفيد-19 على سوق العقارات، نوصيكم بإبقاء تقييم العقار المعني قيد المراجعة المتكررة.

ولتجنب الشك، لا يعني الشمول الخاص بإعلان "مخاوف التقييم الجوهرية" أعلاه أنه لا يمكن الاعتماد على التقييم. بدلاً من ذلك، يتم استخدام العبارة لتكون واضحة وذات شفافية لكل الأطراف، بطريقة مهنية والتي في الظروف الاستثنائية الحالية يمكن ذكر قدر أقل من اليقين بالتقييم مما قد يكون عليه الحال بخلاف ذلك. يتم استخدام بند المخاوف الجوهرية كونه وقاية (تحوط) ولا يبطل التقييم.

## أعضاء فريق التقييم

أعضاء فريق العمل أصحاب خبرات سابقة لمثل هذا العمل وحاصلين على اعتمادات في التقييم من الجهات ذات الصلاحية ولديهم الخبرة الكافية بالمناطق وبأنواع العقارات المختلفة التي تم تقييمها كما يقرون بأن لديهم القدرة على إعداد التقرير دون أي صعوبات وفقاً لمتطلبات معايير التقييم الدولية (IVS) المعتمدة من قبل الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين (تقييم)، وأسماؤهم كالتالي:

عبدالرحمن بن مطلق المطلق

عضوية الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين - فرع العقار

رقم: 1210000099

التوقيع:

التاريخ: 2021/02/18م

ابراهيم بن محمد الجدوع

عضوية الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين - فرع العقار

رقم: 1210000037

التوقيع:

التاريخ: 2021/02/18م

تركي بن محمد الجدوع

عضوية الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين - فرع العقار

رقم: 1210001452

التوقيع:

التاريخ: 2021/02/18م



## وصف العقار

العقار موضوع التقييم عبارة عن قطعة أرض فضاء والواقعة في مدينة الرياض بحي قرطبة، وتفصيله كالتالي:

معلومات العقار	
اسم المالك	شركة محمد ومصعب عبدالله العجلان الاستثمارية
رقم الصك وتاريخه	699025000210 - 1443/06/07 هـ
كتابة العدل	الرياض
المدينة	الرياض
الحي	قرطبة
رقم المخطط التنظيمي	ج/1822
رقم القطع	1/210-1/209-1/208-1/207-1/206-1/205-1/204-1/203-1/202-1/201
رقم البلك	575
نوع الملكية	التملك الحر
مساحة الأرض	8,400م <sup>2</sup> حسب الصك المرفق - الملحق رقم 1
استخدام الأرض	قطع تجارية سكنية أمامية على الشارع 30م وقطع سكنية خلفية
الاسم التجاري للعقار	-
عنوان العقار	شمال شرق مدينة الرياض بحي قرطبة شمال طريق الدمام على شارع الأمير سعود بن هذلول
إحداثيات الموقع	N 24.801519 E 46.735925
ملاحظات	-

حدود وأطوال الأرض		
الجهة	نوع الحد	الطول
شمالاً	ممر عرض 10م	60م
جنوباً	شارع عرض 20م	60م
شرقاً	شارع عرض 20م	140م
غرباً	شارع عرض 30م	140م

المصدر: صك الملكية - الملحق رقم 1

خدمات البنية التحتية			
شبكة كهرباء	شبكة مياه	شبكة الصرف الصحي	صرف مياه الأمطار
متوفرة	متوفرة	متوفرة	متوفرة
ملاحظات	-		



## خريطة موقع العقار محل التقييم عن بعد



المصدر: جوجل إيرث

تقع الأرض موضوع التقييم في شمال شرق مدينة الرياض بحي قرطبة شمال طريق الدمام على شارع الأمير سعود بن عبدالعزيز بن عبدالعزيز عرض 30م، وأن المنطقة هي منطقة سكنية تجارية شقق وفلل.

الموقع	المسافة (دقيقة)
المنطقة المركزية	20
جنوب المدينة	35
شمال المدينة	20
غرب المدينة	25
مطار الملك خالد الدولي	15

## خريطة موقع العقار محل التقييم عن قرب



المصدر: جوجل إيرث

### إحداثيات العقار

N: 24.735925

E: 46.801519

تقع الأرض موضوع التقييم على شارع عرض 30م من جهة الغرب، ويحده من الشمال ممر عرض 10م ومن الشرق شارع عرض 20م ومن الجنوب شارع عرض 20م.

### التحليل الرباعي

نقاط القوة	نقاط الضعف
<ul style="list-style-type: none"> <li>- وقوع العقار بالقرب من طريق الدمام.</li> <li>- وقوع العقار في منطقة شمال شرق وبالتقرب من مطار الملك خالد الدولي وكبرى الشركات.</li> <li>- تميز الموقع بإمكانية وصول جيدة.</li> <li>- طلب عالي على الأراضي المشابهة في المنطقة المحيطة.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- لا يوجد.</li> </ul>
الفرص	التحديات
<ul style="list-style-type: none"> <li>- وقوع العقار في شمال شرق مدينة الرياض وبتجاه نمو المدينة القادم نحو الشمال.</li> <li>- طلب عالي على الشقق السكنية ذات التصميم المميز والجودة العالية.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- ظهور منافسين في المنطقة لتطوير الشقق السكنية لتصبح منافسة عالية.</li> </ul>



## خريطة نطاق المسح الميداني



المصدر: جوجل إيرث

تم عمل مسح ميداني وتم الاستعانة بأرشيف البيانات لدى شركة استناد وتم الاستفسار من الخبراء العقاريين في المنطقة وقد تم جمع البيانات لتحليل أسعار السوق للعقارات الواقعة في النطاق المحدد باللون الأخضر.

## مقارنات عقارية

من خلال المسح السوقي تم رصد (4) قطع أراضي في المنطقة، وهي كما يلي: -

م	الموقع	سعر المتر	المساحة	القيمة النهائية	تاريخ الصفقة	الاستخدام	ايضاح
1	جنوب العقار	3,900	900	3,510,000	عرض مباشر	تجاري سكني	على نفس الشارع
2	جنوب العقار	3,600	875	3,150,000	عرض مباشر	تجاري سكني	على نفس الشارع
3	شمال العقار	3,900	900	3,510,000	عرض مباشر	تجاري سكني	على الشارع الموازي
4	شمال العقار	5,000	780	3,900,000	07-01-2020	تجاري سكني	على الشارع 36م
	المتوسط	4,100	864	3,517,500	-	-	-

المصدر: مبيعات وزارة العدل

من خلال الجدول السابق تبين التالي: -

1. أن سعر المتر المربع للأراضي يتراوح ما بين 3,600 ريال/م<sup>2</sup> إلى 5,000 ريال/م<sup>2</sup> بمتوسط 4,100 ريال/م<sup>2</sup>.
2. أن مساحة الأراضي تتراوح ما بين 780م<sup>2</sup> إلى 900م<sup>2</sup> بمتوسط 864م<sup>2</sup>.

ملاحظة/

- لم يتم مراعاة مساحة الأرض نظراً لوجود طلب عالي من قبل المطورين للشقق السكنية على الأراضي المشابهة.
- لم يتم مراعاة القطع السكنية الخلفية نظراً لإمكانية الدمج مع القطع التجارية السكنية ولكن بشروط من قبل من أمانة منطقة الرياض.

القيمة النهائية

2021/02/17م

تاريخ التقييم

نرى أن القيمة السوقية للأرض بأكملها على أساس مصلحة التملك الحر، تعادل في تاريخ التقييم:

القيمة السوقية

34,440,000 ريال سعودي

(أربعة وثلاثون مليون وأربعمائة وأربعون ألف ريال سعودي)

بسعر متر مربع مقدر للأرض:

4,100 ريال سعودي

(أربعة آلاف ومائة ريال سعودي)

رقم الصك: 699025000210

وزارة العدل

التاريخ: 1442/06/07 هـ

عبدالله فيصل محمد الفوزان  
الرياض

صك الافراغ

ترخيص رقم: 41/1836

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

فان قطعة الارض رقم 1 / 201 من البلك رقم 575 من المخطط رقم 1822 / ج الواقع في حي قرطبة بمدينة الرياض .  
و قطعة الارض رقم 1 / 202 من البلك رقم 575 من المخطط رقم 1822 / ج الواقع في حي قرطبة بمدينة الرياض . و  
قطعة الارض رقم 1 / 203 من البلك رقم 575 من المخطط رقم 1822 / ج الواقع في حي قرطبة بمدينة الرياض . و  
قطعة الارض رقم 1 / 204 من البلك رقم 575 من المخطط رقم 1822 / ج الواقع في حي قرطبة بمدينة الرياض . و  
قطعة الارض رقم 1 / 205 من البلك رقم 575 من المخطط رقم 1822 / ج الواقع في حي قرطبة بمدينة الرياض . و  
قطعة الارض رقم 1 / 206 من البلك رقم 575 من المخطط رقم 1822 / ج الواقع في حي قرطبة بمدينة الرياض . و  
قطعة الارض رقم 1 / 207 من البلك رقم 575 من المخطط رقم 1822 / ج الواقع في حي قرطبة بمدينة الرياض . و  
قطعة الارض رقم 1 / 208 من البلك رقم 575 من المخطط رقم 1822 / ج الواقع في حي قرطبة بمدينة الرياض . و  
قطعة الارض رقم 1 / 209 من البلك رقم 575 من المخطط رقم 1822 / ج الواقع في حي قرطبة بمدينة الرياض . و  
قطعة الارض رقم 1 / 210 من البلك رقم 575 من المخطط رقم 1822 / ج الواقع في حي قرطبة بمدينة الرياض .

وحدودها واطوالها :

شمالاً: ممر عرض 10م بطول 60 ستون متر

جنوباً: شارع عرض 20م بطول 60 ستون متر

شرقاً: شارع عرض 20م بطول 140 مائة و أربعون متر

غرباً: شارع عرض 30م بطول 140 مائة و أربعون متر

ومساحتها 8400 ثمانيةالآف و أربعمانه متر مربعاً حسب المحضر رقم 71 في 16 / 1 / 1435 هـ والمقيد برقم 35460508

في 13 / 2 / 1435 هـ ،، بموجب الصك الصادر من كتابة العدل الاولى بالرياض برقم 310117027612 في 13 / 11 /

1435 قد أصبحت في ملك/ شركة محمد ومصعب عبدالله العجلان الاستثمارية بموجب سجل تجاري رقم 1010262370 بشمن

وقدره: 35280000 وعليه جرى التصديق تحريراً في 06 / 07 / 1442 لاعتماده ،وصلى الله على نبينا محمد وآله وصحبه  
وسلم.

الموثق

الختم الرسمي

عبدالله فيصل محمد الفوزان

Al Riyadh. Al Yasmin  
Anas bin Malek Road  
Building Number 4040  
Office Number 2  
P.O. Box 12236 Riyadh 11473  
Tel: 920019905  
Fax: +966 112068641  
Email: [info@estnad.com](mailto:info@estnad.com)  
[www.estnad.com](http://www.estnad.com)