

مذكرة عرض اجتماعات الجمعية الخيرية لرعاية الأيتام بالمنطقة الشرقية (بناء)			
نوع الاجتماع	المجلس التنفيذي	رقم الجلسة	الثامنة والعشرون
اليوم / التاريخ	الخميس ٣ أكتوبر ٢٠١٩ م	مكان الاجتماع	برج بيت الزامل
	الموافق ٤ صفر ١٤٤١ هـ	وقت الاجتماع	العاشرة صباحاً
الموضوع	موضوع شراء مقر اداري للجمعية .		
<p>بناءً على موافقة سابقة للمجلس التنفيذي على شراء مبنى اداري للجمعية، وبناءً على رغبة ورثة الشيخ عبدالعزيز الخزيم ببيع عقارهم الواقع في مدينة الخبر - حي الخبر الشمالية - شارع الملك عبدالعزيز، والمستأجر من قبل الجمعية في الوقت الحالي بمبلغ سنوي (٧٢٠) الف ريال ، يتم دفع مبلغ فعلي (٤٤٠) الف ريال والباقي تبرع وورثة الشيخ محمد الخزيم رحمه الله. وينتهي عقد الايجار الحالي في ٣٠/١٢/١٤٤٢ هـ</p> <p>وقد تم مخاطبة مكتب (المتر المربع للتقييم العقاري) لتزويدنا بالتقييم العقاري للمبنى .</p> <p>لذا مرفق التقييم العقاري للتوجيه .</p>			
المقترح			
القرار المتخذ	<p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p>		

# SQM VALUATION

تقييم عقاري مبنى ورثة الخزيم - مقر  
جمعية بناء  
الخبر

Date: 24 - 09 - 2019



**SQM VALUATION**

مكتب المتر المربع للتقييم العقاري

السادة الكرام...

نشكر لكم ثقتكم الدائمة ونسعى أن نقدم أفضل الخدمات العقارية المتخصصة لما يخدم رؤية شركتكم الكريمة , عطفًا على الاجتماعات السابقة تجدون مرفقًا التقييم الخاص ببيعة الخبر.

لكريم اطلاعكم ولكم وافر التحية

أنس فهد الضويان

عضو الهيئة السعودية للمقيمين 1210001242



A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'أنس فهد الضويان', is written over a horizontal line.

## المعلومات الرئيسية

اسم العميل	الجمعية الخيرية لرعاية الايتام – بناء	رقم العميل	21008
رقم التقرير	190010	غرض التقييم	الشراء و الاستثمار
المالك الحالي	ورثة محمد عبد العزيز الخزيم	تاريخ التقييم	2019/09/08
مستخدم التقرير	المستأجر	تاريخ المعاينة	2019/09/10
نوع الملكية	ملكية خاصة	تاريخ التقرير	2019/09/19
المستخدمين الآخرين	<ul style="list-style-type: none"> <li>الشركاء المطورون ونحوهم</li> <li>المالك</li> <li>الجمعية و مجالسها</li> </ul>		
أساس القيمة	<ul style="list-style-type: none"> <li>القيمة السوقية وفقا لتعرف معايير التقييم الدولية نسخة 2017</li> </ul>		
معايير التقييم	<ul style="list-style-type: none"> <li>تم التقييم وفقا لمعايير التقييم الدولية نسخة 2017 م ترجمة الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين الطبعة الثانية.</li> </ul>		
مصدر المعلومات	<ul style="list-style-type: none"> <li>المعلومات المتعلقة بال عقار وتفاصيل المساحات من العميل، المعلومات المتعلقة بالسوق حسب الزيارات الميدانية و معلومات وارة العدل و المكاتب العاملة في المنطقة بمعرفة مكتب المتر المربع للتقييم العقاري.</li> </ul>		
الافتراضات	<ul style="list-style-type: none"> <li>تم افتراض معلومات الإيرادات حسب المعلومات المستلمة من العميل للإيراد الحالي</li> </ul>		
قيود الاستخدام	<ul style="list-style-type: none"> <li>لا يجوز استخدام كل أو بعض هذا التقرير إلا في حدود الغرض المحدد لذلك.</li> <li>أي تعامل مع هذا التقرير يجب أن يكون كامل وشامل ويفترض من المتعامل مع هذا التقرير مراجعة جميع بنوده وأجزائه مع التأكيد على الافتراضات.</li> </ul>		
المعلومات المستلمة	<ul style="list-style-type: none"> <li>صك الارض</li> <li>أجزاء من المخطط الهندسي</li> <li>عرض تجديد عقد ايجار</li> </ul>		
تاريخ التقييم	2019/09/19		
هوية المقيم	<ul style="list-style-type: none"> <li>أنس فهد الضويان – رقم العضوية: 1210001242</li> <li>عبد العزيز فهد الضويان- رقم عضويه: 1210001455</li> <li>سعود العازي- رقم عضويه:</li> </ul>		

## اسم العقار: مبنى جمعية بناء الخيرية – طريق الملك عبدالعزيز

الوصف: مبنى جمعية بناء الخيرية لرعاية الايتام والواقع على طريق الملك عبدالعزيز بمحافظة الخبر بحي الخبر الشمالية، وهو مبنى تجاري وقريب من كورنيش الخبر.		
<a href="https://goo.gl/maps/7eSfi5ERssKTMzav5">https://goo.gl/maps/7eSfi5ERssKTMzav5</a>		الموقع (رابط قوغل)
Longitude	Latitude	الاحداثيات
50°12'24.5	26°17'12.2	
1,586 م <sup>2</sup>		مساحة الارض
الخبر الشمالية		اسم الحي
تجاري		استخدام العقار الرئيسي
طابقين + قبو		عدد الطوابق الحالية
10 طوابق		عدد الطوابق الممكنة
40 سنة		عمر المبنى
جيدة		حالة المبنى
2		عدد الشوارع المحيطة بالموقع
شمالاً: طريق الملك عبدالعزيز بعرض 100 متر، شرقاً: قطعة ارض رقم 5 غرباً: قطعة ارض رقم 7 جنوباً: شارع الامير ثامر بن عبدالعزيز بعرض 12 متر		
متوفرة حيث يوجد قبو خاص بالمواقف		توفر المواقف ونوعها
رخام وزجاج		نوع الواجهات الخارجية
جيد		مستوى التشطيب للمبنى
ماء، كهرباء، هاتف، صرف صحي، أرصفة وشوارع، أنارة الشوارع		الخدمات المتاحة

صور للموقع



## صور للموقع (المستكشف الجغرافي وخريطة قوقل):

بيانات قطع الأراضي

الخبر	اسم البلدية
الخبر	اسم البلدية الفرعية
الارشادي	رقم المخطط
٦	رقم قطعة الأرض بالمخطط
الخبر الشمالية	اسم الحى
١٧٠	رقم البلك
تجاري	الاستخدام الرئيسي لقطعة الأرض
تجاري	الاستخدام الفرعي لقطعة الأرض
سوماتكو - الجمعية الخيرية لرعاية الايتام - مؤسسة الهابى الترفيهية التجارية	اسم المبنى القائم
تجاري بنسبة بناء ١٠٠% من مساحة الارض بارتفاع عدد ١٠ طابق بحد اقصى ٤٠ متر	وصف اشتراط البناء





## التقييم:

### تقييم العقار بطريقة الدخل:

- يوجد في المبنى معرضين تجاريين على طريق الملك عبدالعزيز مساحة المعرض الواحد الصافية 693 متر مربع , كما يوجد دور أول للمكاتب (1600 متر مربع شاملة) مؤجرة بقيمة 440 الف ريال
- استثمار المبنى كتأجير: على الرغم من ان المالك قد حدد قيمة ايجار المتر المربع ب 450 ريال الا اننا سنعتمد القيمة الايجارية الفعلية (معرض تويز ) وهي 432 ريال/ متر بالنسبة للمعارض . و 275 ريال/متر للمكاتب.

النوع	المساحة	القيمة الايجارية الحالية	القيمة الايجارية في المنطقة
معرض	1386 متر مربع مساحة المعرضين بعد خصم مساحة المدخل مساحة المعرض الواحد 693 متر مربع	432 ريال / متر مربع	400 ريال / متر مربع
مكاتب	مساحة الدور 1600 متر مربع	275 ريال / متر مربع	300 ريال / متر مربع (مساحات صغيرة)

- ومن خلال المعلومات المذكورة أعلاه يمكننا التوصل لقيمة العقار باستخدام اسلوب الدخل كما يلي:

1,038,852	الدخل الإجمالي المفترض من المبنى في حال نسبة الاشغال القصوى(ريال)
%80	نسبة إدارة وتشغيل وصيانة النشاط (%)
831,000	صافي الدخل المقدر(ريال)
%8.5	نسبة الرسملة (%)
<b>9,777,000 ريال سعودي</b>	القيمة السوقية (ريال)

## تقييم العقار بأسلوب التكلفة :

تم استخدام أسلوب التكلفة ليعرض قيمة العقار المنطقية.

### أولاً: تقدير قيمة الأرض

بدايةً نضع بين يديكم بعض المقارنات مع العقارات المشابهة للعقار محل التقييم (مبنى الجمعية الخيرية لرعاية الأيتام - بناء) في نفس المنطقة لتساند عملية تقييم العقار.

#### تقدير قيمة الأرض بأسلوب المقارنة:

- مقارنات مع عقارات مشابهة للعقار محل التقييم:

العقارات	حالة العقار	الاستخدام	المساحة (م <sup>2</sup> )	سعر المتر	سعر البيع بالريال	المصدر	ملاحظات أخرى
1	قطعة أرض	تجاري	6500	7000	45,500,000	تطبيق عقارز الالكتروني	ارض تجارية مصرحة عليها مخطط بناء جاهز.
2	قطعة أرض	تجاري	1370	6000	8,220,000	معالم التميز العقاري	ارض تجارية مستخدمة كمواقف سيارات
4	قطعة أرض	تجاري	2000	7500	15,000,000	المسح الميداني	ارض مؤجرة على طريق الملك عبدالعزيز يوجد بها مواقف سيارات

#### - التسويات

العقارات	حالة العقار	الاستخدام	المساحة (م <sup>2</sup> )	سعر المتر	نسبه التسويه	القيمه بعد التسويه	ملاحظات
1	قطعة أرض	تجاري	6500	7000	%15	5950	عبارة عن عرض وليس صفقه فعليه وكبر المساحه
2	قطعة أرض	تجاري	1370	6000	-	6000	العقار مقارب للعقار محل التقييم من ناحية المواصفات
3	قطعة أرض	تجاري	2000	7500	%15	6375	قيمة تقديرية لصفقة ايجار قطعة أرض مجاورة

▪ ونظراً لأن كل العقارات التي تمت معاينتها نابعة عن عروض عقارية وليست صفقات منفذة فقد تم وضع تسويات مناسبة

للعقارات لنصل الى قيمة 6000 ريال/متر مربع

## تقدير قيمة المباني:

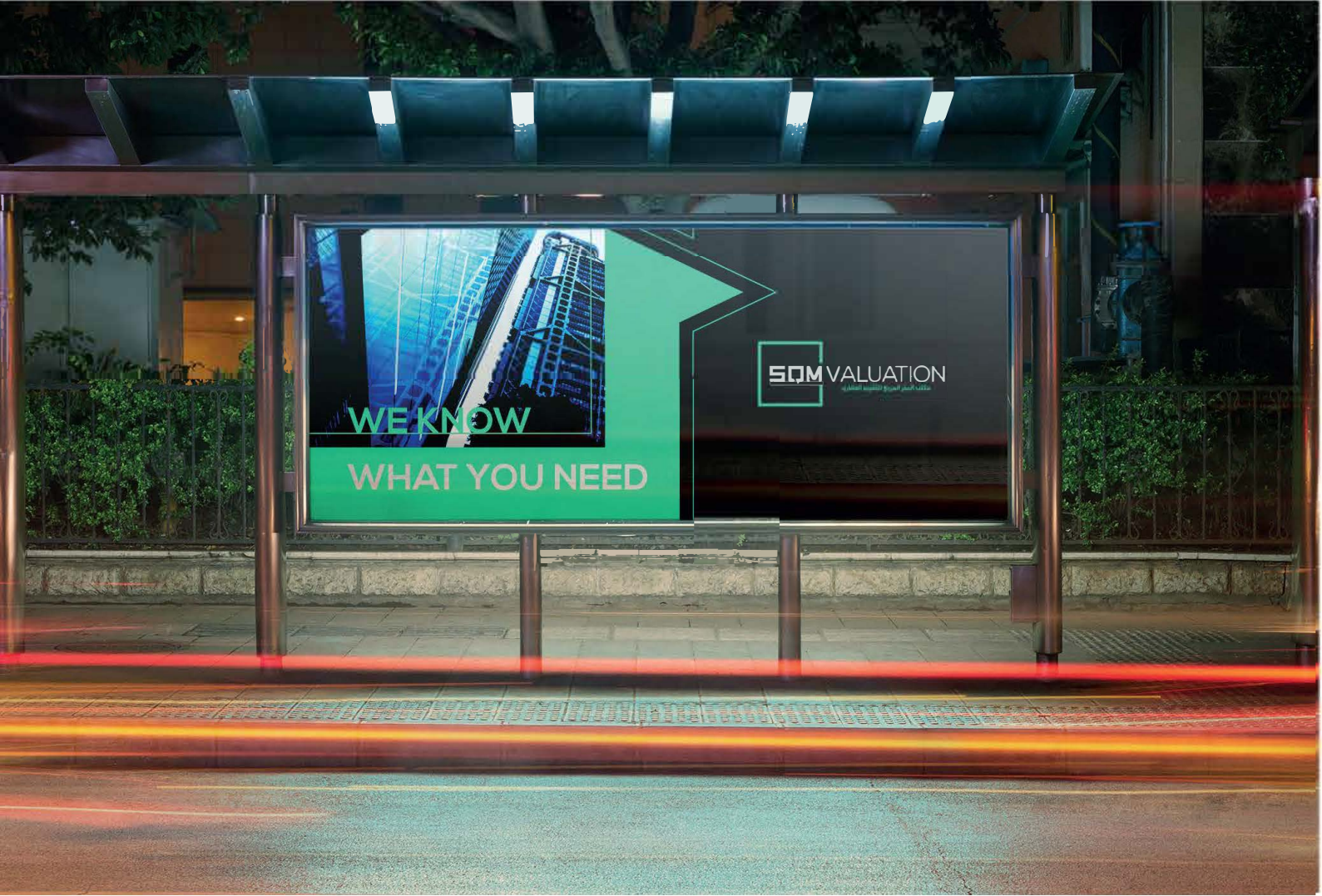
من خلال المعلومات المذكورة أعلاه يمكننا التوصل لقيمة العقار باستخدام أسلوب التكلفة كما يلي:

6444	مسطحات البناء (متر مربع)
1500	تكلفة متر البناء (ريال/ للمتر المربع)
9,666,000	الاجمالية (ريال سعودي)
40	عمر المبني (سنة)
60	العمر الاقتصادي (سنة)
67%	الاملاك (%)
3,222,000	تكلفة المباني المهلكة (ريال سعودي)
1,586	مساحة الأرض (متر مربع)
6000	سعر المتر (ريال سعودي)
9,516,000	قيمة الأرض (ريال سعودي)
<b>12,738,000 ريال سعودي</b>	<b>القيمة السوقية للعقار (ريال سعودي)</b>

وبناء على معاينة الموقع وما تقدم من تحليل الدخل والمقارنة والتكلفة ، فإن الرأي المتعلق بالقيمة السوقية على النحو التالي:

القيمة السوقية للعقار بتاريخ 2019-09-19	
رقماً	لفظاً
11,000,000	إحدى عشر مليون ريال سعودي فقط لا غير

الاعتماد	
رقم العضوية: 121000242	المقيم: أنس بن فهد الضويان
التاريخ: 2019-09-19	 التوقيع:



ANAS FAHAD  
ALDOWAYAN  
الرئيس التنفيذي - CEO

+966 555 819 499  
+966 138 201 077

anas@sqm.com.sa  
www.sqm.com.sa

الدمام، شارع الملك سعود  
مركز التجارة والأعمال  
الدور الثامن، مكتب ١٨

