

# تقييم أرض جي العارض بمدينة الرياض على طريق أبو بكر الصديق

الملوكة بصك رقم (بدون)  
الصادرة من كتابة عدل الرياض

والواقعة بمدينة الرياض جي العارض

بناء على طلب  
السادة / مجموعة كسب المالية

تم الكشف بتاريخ  
2016/10/13 م

تم إنجاز التقرير بتاريخ  
2016/10/16 م

من قبل  
شركة سنشري 21 السعودية

المحترمين

السادة / مجموعة كسب المالية

الموضوع:- تقييم أرض بمدينة الرياض حي العارض  
السلام عليكم ورحمة الله وبركاته،

بناء على طلبكم بتقييم الأراض الواقعة في حي العارض (مخطط العارض) ، فقد قمنا بالكشف الفعلي على واقع العقار، و معاينة ودراسة المستندات والخرائط اللآزمه ، وبعد إجراء دراسة للمنطقة المحيطة والمجاورة للعقار ، نرفق طيه التقرير التالي الذي يوفر البيانات اللآزمه ويبين الأسباب للوصول إلى القيمة السوقية المقدرة.

أن الهدف من هذا التقرير هو تقدير القيمة السوقية العادلة للعقار وكما هو عليه في وضعه الراهن بتاريخ 2016/10/13 م والتقرير لاستعمال السادة / مجموعة كسب المالية.

العقار المقدر هو عبارة عن أرض تجارية بمساحة 2977.57 متر مربع

بناءً على الدراسة المنجزة فإننا نقدر القيمة السوقية العادلة للعقار ، بمبلغ وقدرة فقط ستة مليون وثمانمائة وثمانية وأربعون ألف وأربعمائة وإحدى عشر ألف ريال سعودي (6,848,411 ريال سعودي) بتاريخ التقدير 2016/10/16 م.

مدير إدارة التقييم  
بندر بن سلطان الشنيف

مقيم عقاري  
عبدالرحمن الوادعي

## قائمة المحتويات

4	ملخص الحقائق المهمة والاستنتاجات
5	نطاق العمل
5	المسافات بين الموقع ومناطق الجذب
6	موقع العقار على مستوى مدينة الرياض
7	موقع العقار على مستوى الحي
8	موقع العقار على مستوى الحي المجاور
9	وصف العقار
10	العقارات المقارنة
11	تحليل المخاطر
13	تقدير القيمة

### الفرضيات والشروط المحددة للتقرير:

1. أن موقع الأرض تم الاستدلال عليها عن طريق السادة / مجموعة كسب المالية .
2. تم الاستدلال على مساحة الأرض عن طريق السادة / مجموعة كسب المالية .
3. المقيم العقاري غير مسئول عن وجود أي تعديلات على حدود العقار.

### ملخص الحقائق المهمة والاستنتاجات:

أرض	نوع العقار	1
2016/10/13 م	تاريخ الدراسة	2
المالك له حق التصرف الكامل والمطلق بالعقار	الحقوق العقارية المقدرة	3
تقدير القيمة السوقية العادلة للعقار	الغاية من التقييم	4
6/3236	رقم المخطط التنظيمي	5
-	رقم الصك	6
-	تاريخ الصك	7
90	رقم القطعة	8
2,977.57 متر مربع	مساحة الأرض	9
2,300 ريال /متر مربع	سعر المتر المربع	10
6,848,411 ريال سعودي	القيمة السوقية العادلة للعقار	11

## نطاق العمل:

1. قد تم الكشف الحسي على العقار من قبل فريق عمل شركة سنشري 21 السعودية بتاريخ 2016/10/13 م وتم جمع المعلومات من موقع العقار وتم جمع أسعار الأراضي الخلاء والعقارات المعروضة للبيع.
2. إما بالنسبة للقيمة السوقية (حسب المعايير الدولية للتقييم) :-هي القيمة المقدرة التي يتم تبادل الأصول على أساسها في تاريخ التقييم بين البائع والمشتري على شروط مناسبة في صفقة تجارية تعتمد على الإيجاب والقبول بعد عمليات التسويق المناسبة بحيث كان الطرفين على علم وتصرف كل منهما بحكمة وبدون أكره.
3. تم دراسة مستوى الأسعار للعقارات بالمنطقة المحيطة بالعقار وتم الاستفادة من الأسعار الحالية التي تعرض لهذه العقارات ، وتم عمل مسح ميداني واستقصاء عن أسعار البيع في الآونة الأخيرة لقطع الأراضي والعقارات بالمنطقة واستخلاص أسعار الأراضي الفضاء من قيم العقارات المباعة ، ومن ثم أخذت هذه الأسعار كمؤشرات للقيمة.
4. للوصول إلى القيمة ، تم الأخذ بمؤشر طريقة المقارنة.

### موقع العقار على مستوى مدينة الرياض:-

يقع العقار شمال مدينة الرياض جي العارض (مربع رقم 13) ، حيث يقع غرب طريق أبو بكر الصديق ، 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.



## موقع العقار على مستوى الحي:-

يقع العقار في حي العارض (مربع 13) وهو عبارة عن أرض تجارية.



## موقع العقار على مستوى الحي المجاور:-

يقع العقار في حي العارض و يجد الحي من الجهة الشمالية حي بنبان ومن  
الجهة الجنوبية حي الياسمين ومن الجهة الشرقية حي النرجس ومن الجهة  
الغربية حي القيروان .





وصف العقار:-

العقار عبارة عن أرض تجارية بمساحة 2,977.57 مجموعة أراضي مفصلة كالتالي:



## العقارات المقارنة:

تؤثر أسعار الأراضي بشكل كبير في تطوير موقع العقار واستثمارات الأراضي المختلفة ، حيث تعتبر أحد العوامل الرئيسية في تحديد نسبة المردود المالي السنوي للاستثمارات المتنوعة ، كذلك فهي تؤثر أيضاً في العديد من النواحي التخطيطية الأخرى العمرانية مثل أنظمة البناء وما تشمله من ارتفاعات المباني والارتدادات وبالنظر للمنطقة المقارنة نجد أن أسعار الأراضي السكنية في حي العارض تتراوح من 1,500 - 1,700 ريال / م<sup>2</sup> وأسعار الأراضي التجارية الداخلية تتراوح من 1,900 - 2,100 ريال / م<sup>2</sup> وأسعار الأراضي التجارية على الشوارع الرئيسية تتراوح من 2,200 - 2,400 ريال / م<sup>2</sup>.

### 1- أرض سكنية تجاري للبيع (شرق العقار) :-

- مساحة الأرض 1400 متر مربع.
- المبلغ المطلوب 3,360,000 ريال.
- سعر المتر المربع 2,400 ريال / م<sup>2</sup>.

### 2- أرض سكنية للبيع (شمال العقار) :-

- مساحة الأرض 800 متر مربع.
- المبلغ المطلوب 1,440,000 ريال.
- سعر المتر المربع 1,800 ريال / م<sup>2</sup>.

## تحليل للمتغيرات بالسوق العقاري

يقع مشروع محل الدراسة شمال مدينة الرياض ذو الكثافة السكنية المتوسطة من أصحاب الدخل المتوسط والعالي، وقد ساهم قرب مخطط العارض من مناطق أعمال أصحاب الدخل العالية في المناطق الشمالية من مدينة الرياض على زيادة الطلب على العقارات في تلك المنطقة خصوصا في ظل محدودية العروض من المخططات السكنية في المناطق المجاورة.

كما اثر مستوى البناء في المنطقة المجاورة بشكل ايجابي على مستوى الأسعار، حيث تشهد المنطقة المجاورة للمشروع حركة عمرانية عالية خصوصا في تشييد بناء الفلل السكنية الصغيرة والشقق السكنية.

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

### العوامل المؤثرة على الطلب :

- أسعار البيع الأراضي بالمخطط.
- مدى توفر خدمات البنية التحتية وخدمات البنية الفوقية مثل المدارس والمستشفيات والحدائق وغيرها.
- اتجاهات العمران.
- اكتمال العمران في المنطقة المحيطة
- 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 تشريعات وأنظمة جديدة للمناطق الشمالية في مدينة الرياض قد من الحركة العمرانية.
- ضعف حركة البناء في المنطقة المحيطة مما يتسبب في انخفاض أسعار بيع المشروع.
- عدم اكتمال مشاريع البنية التحتية في المنطقة.
- ظهور منافسة سعرية من مخططات سكنية في المنطقة المحيطة.

## تقدير القيمة:

عند استعراض المعلومات السابقة من هذه الدراسة كان الغاية من إصداره هو تقدير القيمة السوقية وفي هذا الجزء نهدف إلى تقدير القيمة السوقية العادلة للعقار، بمبلغ وقدرة فقط ستة مليون وثمانمائة وثمانية وأربعون ألف وأربعمائة وإحدى عشر ألف ريال سعودي (6,848,411 ريال سعودي) بتاريخ التقدير 2016/10/16 م.

DRAFT