

تقرير تقييم عقاري  
بلازا ١ الواقع بحي الربيع بمدينة الرياض

ميفك كابيتال  
MEFIC Capital



تاريخ التقييم : ٢٠١٩/١٢/٣١

تاريخ المعاينة : ٢٠١٩/١٢/٢٢

## محتويات التقرير

اولا: ..... التكلفة .....

ثانيا: ..... المتطلبات العامة لتقرير التقييم.....

ثالثا:..... التنفيذ .....

رابعا: ..... حالة الملكية والعقود .....

خامسا: ..... بيانات ووصف العقار موضوع التقييم .....

سادسا: ..... منهجية وأسلوب التقييم المستخدم .....

سابعا: ..... توفيق النتائج النهائية .....

رقم التقرير : ١٩١٢٠٠٢٢٥

تاريخ اعداد التقرير : ٢٠٢٠/٠٢/٠٣

## تقرير تقييم عقاري مشروع البلازا ١

### اولا/ التكليف

بناء على طلبكم بتقييم مبنى تجاري سكني (بلازا ١) بموجب التكليف الصادر منكم بتاريخ ٢٠١٩/١٢/٢٢ م وبناء على الترخيص الممنوح لنا من قبل الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين متبعين في ذلك معايير التقييم الدولية IVSC المتعارف عليها وقواعد وأخلاقيات المهنة للوصول إلى التقييم النهائي الحيادي بناء على الكشف الفعلي على واقع العقار ومعاينة ودراسة المستندات والعقود اللازمة وبعد إجراء دراسة للمنطقة المحيطة بالعقار .

قد تم التوصل الى القيمة السوقية (كفرصة استثمارية) باستخدام طريقتي التكلفة واسلوب الدخل وعليه نرفق لكم شهادة التقييم.

### مبنى تجاري سكني شقق مفروشة (بلازا ١)

على ضوء دراسات شركة تقدير للتقييم العقاري وشريكة لسوق العقارات بصفة عامة ولمنطقة العقار بصفة خاصة نرى ان القيمة السوقية لمشروع البلازا ١ الكائن على القطعه رقم ١٣٠٣+١٣٠٤+١٣٠٥+١٣٠٦+١٣٠٧+١٣٠٨ بحي الربيع بمدينة الرياض بمساحة ٩٥٨٨ م<sup>٢</sup> تقدر بقيمة (65,061,315) ريال سعودي  
(خمسة وستون مليون واحد وستون الف ثلاثمائة وخمسة عشر ريال سعودي)

المدير العام

عبدالله بن سعيد آل سلمان

عضو معتمد رقم 1210000113

تقدير  
TAQDEER  
١٠٠٤٦٨٢٥٢

مدير الشؤون القانونية

حمد بن عبدالله الحمد

عضو معتمد رقم 1210000414

## ثانياً / المتطلبات العامة لتقرير التقييم

### أ- هوية المقيم ووضعة من حيث الاستقلالية

- تم اعداد هذا التقرير من قبل شركة تقدير للتقييم العقاري , فريق العمل يتمتع بأعلى درجة من الكفاءة والحيادية اللازمة المؤهلين بشهادات أكاديمية عليا وذات خبرات في مجال التقييم العقاري مستخدمين أفضل قدراتنا المعرفية و المهنية ملتزمين بالمعايير الدولية والمتعارف عليها وقواعد وأخلاقيات المهنة حيث أننا في وضع يسمح لنا بإعداد تقييم موضوعي حيادي و ليس لدينا أي علاقه مادية او تدخل مع العقار موضوع التقييم او مع الطرف المكلف بالتقييم
- جميع التحليلات والآراء و الاستنتاجات تعبر و بكل وضوح عن رؤيتنا المهنية للوصول الي التقييم النهائي الحيادي الذي يعتبر تحليل مهني غير متحيز ويتسم بالموضوعية بناء علي المعاينة الفعلية من فريق العمل ودراسة منطقته السوق المحيطة ويعتبر هذا التقرير سري وذو غرض محدد ولا يسمح باستخدام هذا التقرير في أي غرض آخر خلاف ما تمت الاشارة إليه.

### ● أبرز أعضاء فريق عمل شركة تقدير للتقييم العقاري

1210000113	عضو بالهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين	عبدالله بن سعيد ال سلمان	المدير العام
1210000414	عضو بالهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين	حمد بن عبدالله الحمد	مدير الشؤون القانونية
1210000887	عضو بالهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين	عبدالرحمن بن سعود الجدوع	مدير التقييم

### ب- هوية العميل ومستخدمي تقرير التقييم

- مستخدمي تقرير التقييم المصرح لهم هم الجهة الصادر لها هذا التقرير فقط ولم يتم التنويه عن وجود أي مستخدمين آخرين.

اسم العميل	مستخدم التقرير	صاحب التقرير
شركة الشرق الأوسط للإستثمار المالي	شركة الشرق الأوسط للإستثمار المالي	شركة الشرق الأوسط للإستثمار المالي

### ت- تحديد العقار موضوع التقييم

- العقار كائن على قطعة أراض رقم ١٣٠٣ + ١٣٠٤ + ١٣٠٥ + ١٣٠٦ + ١٣٠٧ + ١٣٠٨ مخطط رقم ٢٩١٧ الواقع بحي الربيع بمدينة الرياض بمساحة ٩٥٨٨م

### ث- الغرض من التقييم

- الإدراج في الصناديق الاستثمارية العقارية المتداولة

### ج- اساس القيمة المستخدمة

- وهي 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 وهذا التعريف للقيمة السوقية مبني على أسس وهي :-
  - البائع والمشتري متحمسان لإتمام الصفقة.
  - كل من الطرفين على علم تام بحاله أسعار العقارات والتغيرات التي طرأت عليها وكل من الطرفين يتصرف وفق صالحه الخاص.
  - تم عرض العقار لفترة زمنية مناسبة بالسوق.
  - الثمن غير متأثر بأي ظروف تمويلية أو تنازلات ممنوحة من أي طرف.

### ح- تاريخ التقييم

- تم اعداد التقرير بتاريخ ٢٠٢٠/٠٢/٠٣ م

### خ- نطاق البحث

- شملت مهمة التقييم التي تم اجرائها ما يلي:-
  - معاينة بصرية لداخل العقار وخارجه , قياس العقار للتأكد من المساحات , الاطلاع على العي والعقارات المحيطة , جمع معلومات عن الأراضي المقارنة والمباني وقوائم وتكاليف البناء , التحقق من الدخل وجمع مقارنات للإيجار

### د- طبيعة ومصدر المعلومات

- تم الاعتماد على المستندات الواردة من العميل وافترض صحتها وتم استخدام قاعده البيانات الخاصة بالشركة مع الدراسة الميدانية لمنطقة السوق للعقار وبيانات وزاره العدل والعروض المتوفره بمكاتب العقارات

### ذ- الافتراضات المهمة او الافتراضات الخاصة

- اعتمد هذا التقييم على المعلومات المقدمة من العميل وبذلك يخضع هذا التقييم للتحفظ فلا توجد هناك أي معلومات قد تؤثر على القيمة وليتم توفيرها لنا .
- تم الأخذ في الاعتبار الموقع العام والمساحة والشكل الهندسي والتصنيف الخاص بالمنطقة الواقع بها العقار موضوع التقييم.
- تم الأخذ في الاعتبار عدم وجود أي ظروف خفية بالأرض موضوع التقييم (قد تؤثر على إرتفاع أو إنخفاض قيمتها السوقية الحالية).
- القيمة السوقية الحالية تسرى في ظل الظروف الطبيعية والمنطقة بالسوق العقاري وفي ظل الأسعار السائدة بالمنطقة وقت التقييم.

- تم الأخذ في الاعتبار تحقيق مبدأ أعلى و أفضل إستخدام
- تم استلام صكوك الملكية ورخص البناء وعقد الإيجار المبرم وتم افتراض صحته حسب افادة العميل وعلى مسؤوليته.

### ر- نوع التقرير الذي تم اعداده

- هو تقدير القيمة السوقية وفقا للمعايير الدولية للتقييم ٢٠١٧ والمعتمدة من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين "تقييم".
- يعتبر هذا التقرير سري وذو غرض محدد ولا يسمح باستخدام هذا التقرير في أي غرض آخر خلاف ما تمت الاشارة إليه

### ز- القيود على الاستخدام أو النشر أو التوزيع

- لا يجوز استخدام التقرير في غير الغرض الذي تم إعداده من أجله ولا يجوز نشر هذا التقرير إلا بموجب موافقة خطية.
- أي تعامل مع هذا التقرير يجب أن يكون كامل وشامل ومن المفترض من المتعامل مع هذا التقرير مراجعة جميع بنوده وأجزائه مع التأكيد على افتراضات هذا التقرير

### س- تقرير التقييم

- التأكيد على ان تقرير التقييم سيعد وفقا لمعايير التقييم الدولية وأنة سيتم تقدير مدى ملائمة كافة المدخلات المهمة

### ش- أساليب طريقة التقييم

- اسلوب التكلفة و اسلوب الدخل

### ص- عملة التقييم

- الريال السعودي

### ض- الإستدلال على الموقع

- تم الوقوف على العقار بمعرفة العميل والتأكد عن طريق مخططات الامانة

### ط- صلاحية التقرير

- تعتبر القيمة السوقية المحددة بهذا التقرير سارية لمدة ثلاثة أشهر فقط من تاريخ المعاينة ذلك في ظل ظروف سوق عقاري طبيعي و وضع اقتصادي مستقر مع عدم وجود تغيرات علي السوق العقاري السعودي بصفة عامة وعلي المنطقة المحيطة بالعقار المستهدف بصفة خاصه

إعداد التقرير
يتم العمل على اعداد التقرير وفق المعايير الدولية للتقييم العقاري
خصائص الملكية
القيمة المقدرة بأفترض ان ملكية العقار عبارة عن ملكية حيازة ايجارية لمدة ١٣ سنة هجرية تنتهي في ١٤٤٨/٠٢/٠١ هـ
معاينة الأصل
العقار موضوع التقييم عبارة <u>مبنى تجاري سكني (شقق مفروشة)</u>
تحليل البيانات
تم تحليل البيانات واخذ المعلومات عن طريق مكاتب العقار, بيانات وزارة العدل , العقارات المقارنة.
جمع البيانات
تم تحديد نطاق البحث وجمع المعلومات في مدينة الرياض
طرق التقييم العقاري
تم استخدام طريقة التكلفة وأسلوب الدخل والتدفقات النقدية .
تقدير القيمة
بعد الانتهاء من تقدير القيمة من طرق التقييم العقاري يتم ترجيح افضل طريقة تناسب العقار.
مراجعة التقرير
يتم مراجعة التقرير من قبل المدير العام ويقوم بمراجعة البيانات والتحليلات والافتراضات التي توصل إليها .

رابعا : حالة الملكية والعقود

بموجب الصك الصادر بمدينة الرياض					
م	رقم الصك	تاريخ الصك	رقم المخطط	رقم القطعة	المساحة
1	٧١٠١١٤٠٢٢٤٠١	1433/04/19	٦٥	١٣٠.٨+١٣٠.٧+١٣٠.٦+١٣٠.٥+١٣٠.٤+١٣٠.٣	4800م
اسم المالك / عبدالله بن إبراهيم عبدالله المسعد					

تم الاطلاع على صورة ترخيص رقم 1434/13495 بتاريخ 1434/06/27 هـ الصادر من امانة الرياض الادارة العامة للتخطيط العمراني ويتكون من قبو + ميزانين + ارضي + اول + ملاحق علوية و سيتم تقنين ذلك و على مسئوليته ( المساحات المذكورة حسب الصك و مساحة المباني حسب المستندات المرفقة من العميل )

### • صورة من صك الملكية

الرقم: ٢١٠١١٤٠٢٢٤٠١  
التاريخ: ١٩ / ٤ / ١٤٣٣ هـ

وزارة العدل  
كتابة العدل الأولى بالرياض

صك

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

فإن قطعة الأرض ١٣٠٢ و قطعة الأرض ١٣٠٤ و قطعة الأرض ١٣٠٥ و قطعة الأرض ١٣٠٦ و قطعة الأرض ١٣٠٧ و قطعة الأرض ١٣٠٨ من البلك رقم ٦٥ من المخطط رقم ٢٩١٧ الواقع في حي الربيع بمدينة الرياض و حدودها وأطوالها كالتالي:

شمالاً: شارع عرض ٢٠ م بطول: (٨٠) ثمانون متر  
جنوباً: قطعة رقم ١٣٠٩ و ١٣١٠ بطول: (٨٠) ثمانون متر  
شرقاً: شارع عرض ٢٠ م بطول: (١١٩,٨٥) مائة و تسعة عشر متر و خمسة و ثمانون سنتيمتر  
غرباً: طريق الملك عبدالعزيز عرض ٦٠ م بطول: (١١٩,٨٥) مائة و تسعة عشر متر و خمسة و ثمانون سنتيمتر  
ومساحتها: (٩٥٨٨) تسعة آلاف و خمسمائة و ثمانية و ثمانون متر مربعاً فقط .

والمستند في اقرارها على الصك الصادر من هذه الإدارة برقم ٩١٠١٢٠٠١٣٥٥٩ في ٢٦ / ٢ / ١٤٣١ هـ قد انتقلت ملكيتها ل: عبدالله ابراهيم عبدالله المسعد سعودي الجنسية بموجب سجل مدني رقم ١١٠٣٠٣١١٤٠ ، بثمن وقدره ٩٠٠٠٠ تسعون ألف ريال

وعليه جرى التصديق تحريراً في ١٩ / ٤ / ١٤٣٣ هـ لاعتماده ، وصلى الله على نبينا محمد وآله وصحبه وسلم.

الختم الرسمي  
وزارة العدل  
كتابة العدل الأولى بالرياض

محمد بن عثمان بن عبدالرحمن البصيري  
كاتب العدل

صفحة ١ من 1

صورة من رخصة البناء

رقم الرخصة : ١٤٣٤/١٣٤٩٥  
 تاريخ الرخصة : ١٤٣٤-٠٦-٢٧  
 تاريخ الإنتهاء : ١٤٣٧-٠٦-٢٧  
 نوع الرخصة : تعديل مخططات البناء



رخصة بناء عمارة سكنية تجارية (شقق مفروشة)



رقم الإتيات : ١١٠٣٠٣١٤٠	تاريخه : م / ص / هـ	اسم المالك : عبدالله إبراهيم عبدالله المسعد
رقم الصك : ٧١٠١٤٠٢٢٤٠١	تاريخه : ١٤٣٣-٠٤-١٩	رقم القطعة : ١٣٠٨/١٣٠٣
رقم المخطط التنظيمي : ٢٩١٧	رقم المخطط التنظيمي : ٢٩١٧	الشوارع : طريق الملك عبد العزيز
رقم المخطط التنظيمي : ٢٩١٧	رقم المخطط التنظيمي : ٢٩١٧	الحي : حي الربيع
مساحة الأرض : ٢٠٩٥٧٩ م <sup>٢</sup>	محيط الأسوار : م / ط	النطاق العمراني : مرحلة ١

الجهة	الحدود	الأبعاد	الإرتداد
شمال	شارع ٢٠	٧٤	٥,٧٥
شرق	شارع ٢٠	١١٦,٨٥	٦,٤
جنوب	ق ١٣١٠/١٣٠٩	٨٠	٥,٧٥
غرب	شارع ١٠	١١٦,٨٥	٢٠

مكونات البناء	عدد الوحدات	المساحة	الإستخدام
قبو	٠	٢١٢٠,٩٠	مواقف
ميزانين	٠	٢٠٢٩,٠٨	تجاري
دور أرضي	١١	١٥٨٤,٥٠	شقق مفروشة
أرضي تجاري	١١	٤٢٣٧,٠٠	تجاري
دور أول	٣٠	٤٢٤٤,١٠	شقق مفروشة
ملاحق علوية	١٠	١٩٨٠,١٣	شقق مفروشة
أسوار	١	٢٢٩,٨٥	خدمات

المكتب المصمم : عبدالله المهنا للاستشارات الهندسية

رقم الترخيص : ١٤٧٠ رقم المشروع : ٢٠ رمز النظام : ٣٤٠١٦١٣٣٠٦

سداد الرسوم مبلغ وقدره : ١١٥٦٩ ريال بموجب الإيصال رقم : ٣٤٠١٦١٣٣٠٦ وتاريخ : ١٤٣٤-٠٦-١٨ هـ

ملاحظات :  
 \*\* نوع البناء مسلح . ١- نوع الرخصة : إصدار رخصة فورية . ٢- بموجب نظام رخصة البناء الفورية للعناصر . ٣- بموجب التقرير المساحي رقم ١٤٣٣/٢٣٤٣١ بتاريخ ١٤٣٣-٤-٢٨ هـ الصادر من بلدية شمال الرياض الفرعية . ٤- إرتداد ٢٠ جهة الشارع الرئيسي يستخدم كمواقف . ٥- إرتداد الملاحق العلوية عن حد الدور الأول لا يقل عن ٢ من جهة الشوارع . ٦- القيو مواقف سيارات ويبدأ المتحد بعد ٣ من حد الملكية ويكون بعرض ٤ لكل من المدخل والمخرج . ٧- يوجد غرفة كهرباء بالارتداد الشرقي جهة الشارع الفرعي عرض ٢٠ حسب المخططات المعتمدة على أن تكون ملاصقة للمبنى على مستوى الدور الأرضي وتعالج معمارياً بشكل جيد . ٨- يجب مراجعة الدفاع المدني ويمثله مكتب دار الرياض بإماتة منطقة الرياض قبل البدء بالتنفيذ . ٩- يجب المحافظة على خصوصية المجارين ووضع الضوابط التي تكفل ذلك . ١٠- رخصة بناء عمارة سكنية تجارية (شقق مفروشة) وتشمل عدد ٣١ شقة مفروشة + عدد ١١ معرض تجاري ويلزم تأمين مواقف سيارات حسب المخططات المعتمدة . ١١- تفصيل المساحات للقطعة الامامية : (أرضي تجاري ٤٢٣٧ + ملاحق علوية ٢٠٢٩,٠٨ + اول ١٣٠٨/١٣٠٣ + ملاحق علوية ١٩٨٠,١٣) . ١٢- اول ١٣٠٨/١٣٠٣ (قبو ٢١٢٠,٩٠ + أرضي ٢٠٢٩,٠٨) . مهندسون - معماريون - مهندسون . ١٣- يعتبر الدور الأول والملاحق وحدة واحدة . ١٤- المكتب الهندسي والمالك مسئولين مسؤولية كاملة عن نظامية المخططات المقدمة والمساحات المذكورة فيها وفي حالة عدم تطابق المخططات والمنفذ مع رخصة البناء وأنظمة البناء المعمول بها ستكفل الأمانة كافة الإجراءات النظامية حيال مخالفة الأنظمة والتعليمات . - - - - -

الختم الرسمي : الرياض

مدير إدارة الترخيص : م / علي بن أحمد الذروي

مدير عام التخطيط العمراني : م / سليمان عبد الرحمن الفراج

رئيس قسم الترخيص : م / مشهور محمد العليبيشي

يجب الالتزام بالشروط الموضحة خلف الرخصة . أي كشمط أو شطب يلغى هذه الرخصة .

## خامسا: بيانات ووصف العقار موضوع التقييم

### البيانات الاساسية للعقار موضوع التقييم :-

الموقع		حدود العقار		الموقع العام		نوع العقار		المنسوب		الخدمات		
المدينة	الرياض	شمالا	شارع 20م	<input checked="" type="checkbox"/>	داخل النطاق	<input type="checkbox"/>	سكني	<input type="checkbox"/>	مرتفع	<input type="checkbox"/>	هاتف	<input checked="" type="checkbox"/>
الحي	الربيع	جنوبا	قطعة ١٣٠٩ ١٣١٠+	<input type="checkbox"/>	المرحلة الاولى	<input type="checkbox"/>	تجاري	<input type="checkbox"/>	مستوي	<input checked="" type="checkbox"/>	مياه	<input checked="" type="checkbox"/>
رقم المخطط	2917	شرقا	شارع ٢٠م	<input type="checkbox"/>	المرحلة الثانية	<input checked="" type="checkbox"/>	سكني تجاري	<input type="checkbox"/>	منخفض	<input type="checkbox"/>	كهرباء	<input checked="" type="checkbox"/>
رقم البلك	65	غربا	طريق الملك عبدالعزیز	<input type="checkbox"/>	خارج النطاق	<input type="checkbox"/>	اخرى	<input type="checkbox"/>	متنوع	<input type="checkbox"/>	صرف	<input checked="" type="checkbox"/>
الشوارع <input checked="" type="checkbox"/> مسفلته <input type="checkbox"/> غير مسفلته <input type="checkbox"/> <b>الجار</b> <input checked="" type="checkbox"/> مبني <input type="checkbox"/> غير مبني <input type="checkbox"/> <b>حاله المبني</b> <input type="checkbox"/> ردى <input type="checkbox"/> جيد <input type="checkbox"/> ممتاز <input checked="" type="checkbox"/>												
اسم اقرب شارع تجاري						طريق الملك عبدالله						

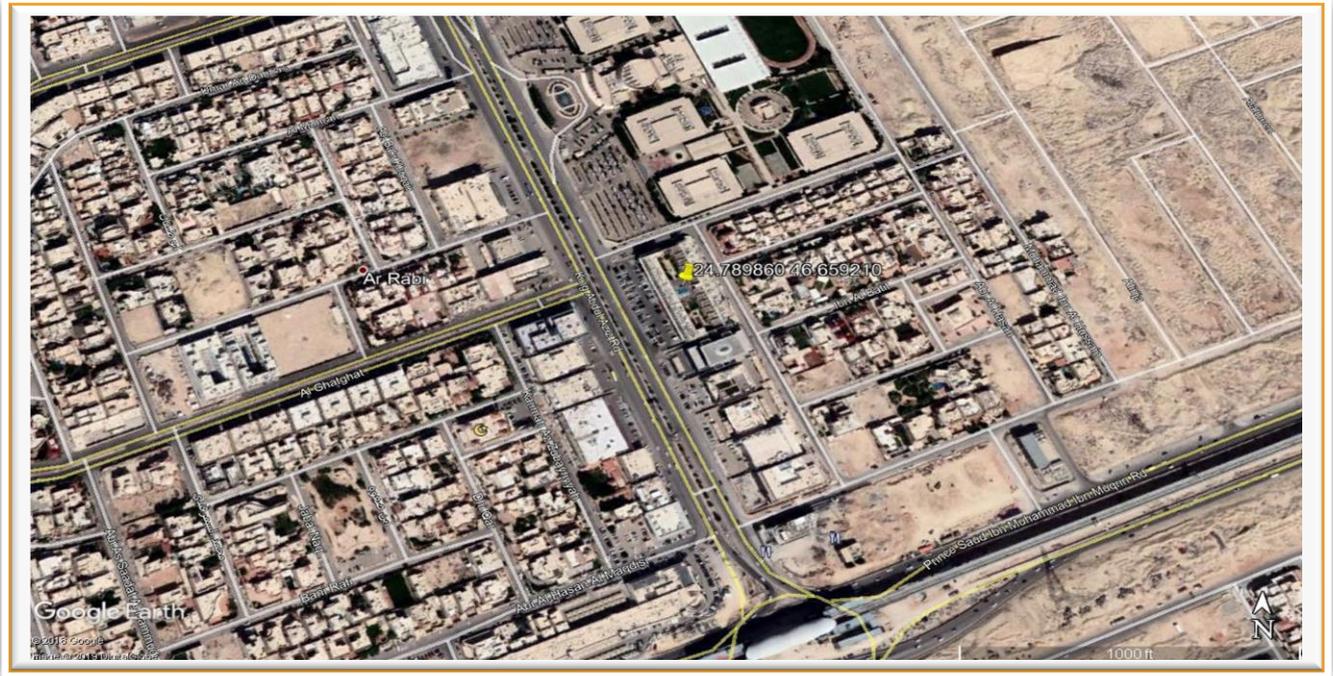
### وصف العقار موضوع التقييم

- العقار عباره عن كمباوند سكني تجاري كائن على قطع اراضي رقم ١٣٠٣+١٣٠٤+١٣٠٥+١٣٠٦+١٣٠٧+١٣٠٨ مخطط ٢٩١٧ بلك رقم ٦٥ بحي الربيع بمدينة الرياض
- المبنى يتكون من دور قبو وارضى وميزانين واول وملحق علوي
- يتميز العقار بتصميم منفرد ومتعدد الاستخدامات .
- يتوفر مسبح ونادي رياضي وغرفة ألعاب أطفال وكافي شوب ومواقف سيارات .
- يتوفر في العقار موضوع التقييم نظام أمني متكامل

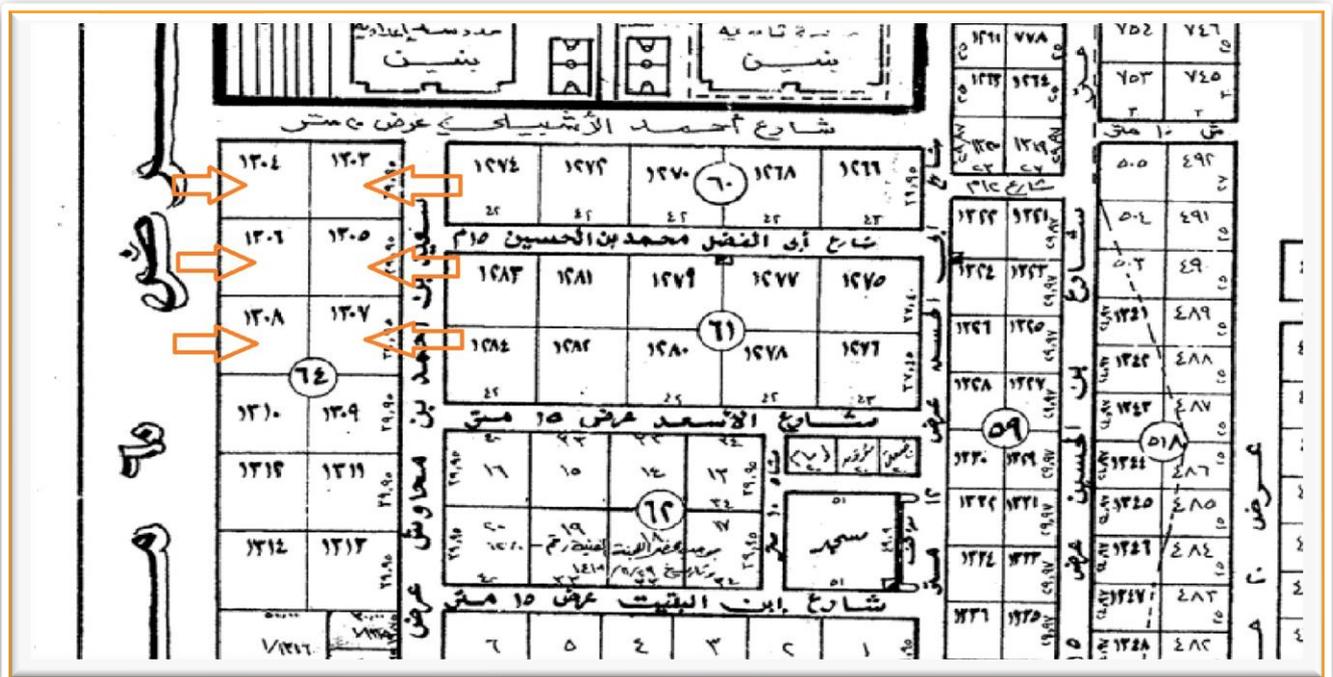
### وصف تشطيبات العقار موضوع التقييم

نوع الواجهات		نوع الارضيات		هل يوجد بالمبنى		الهيكل الانشائي	
كسر رخام	الاحواش	بلاط	<input type="checkbox"/> حوائط مزدوجه	<input checked="" type="checkbox"/> سلالم	<input checked="" type="checkbox"/> خرساني	كسر رخام	الشمالية
كسر رخام	الاستقبال	بورسلان	<input type="checkbox"/> زجاج مزدوج	<input checked="" type="checkbox"/> كراج كهربائي	<input type="checkbox"/> حوائط حامله	كسر رخام	الجنوبية
كسر رخام	المدخل	رخام	<input type="checkbox"/> جبس بالسقف	<input checked="" type="checkbox"/> مصعد	<input type="checkbox"/> مباني معدنيه	كسر رخام	الشرقية
كسر رخام	الغرف	باركيه	<input checked="" type="checkbox"/> اضاءه مخفيه	<input checked="" type="checkbox"/> بوابات	<input type="checkbox"/> مباني خشبيه	كسر رخام	الغربية

صوره جوية من موقع العقار



مخططات امانة الرياض



## سادسا : منهجية وأسلوب التقييم المستخدم

- تطبيقات تحليل السوق
    - تم تحليل السوق بتوفر المعلومات اللازمة للتقييم
    - تحديد العقارات المشابهة لوصف العقار موضوع التقييم.
- تم التقييم وفقاً للمعايير السعودية و المعايير الدولية للتقييم (IVSC) حسب اشتراطات الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين و يعتمد على طرق التقييم

١. أسلوب الدخل

٢. التكلفة

طرق التقييم

اسلوب الدخل

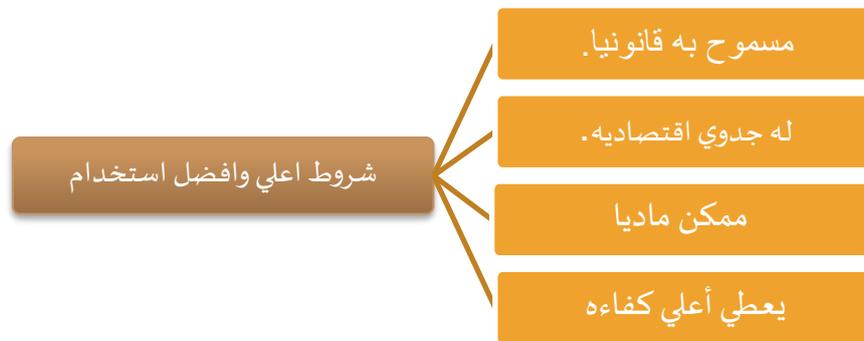
التكلفة

## ١- طريقة البيع المقارنة

### ○ خطوات تحليل السوق

- تحديد مميزات الأرض التي تتيح الاستخدامات المختلفة له .
- تعريف مستخدمي العقار .
- دراسة وتحديد عوامل الطلب على الأرض و وجود ندرة بالأراضي المعروضة .
- دراسة عوامل عرض العقارات المنافسة الحالية والمتوقعة .
- تحليل العلاقة بين العرض والطلب .
- تحليل أفضل وأعلى استخدام .

### ○ تحليل أفضل وأعلى استخدام



## العوامل المؤثرة على العقار موضوع التقييم

- سهولة الوصول للعقار
- توفر جميع خدمات البنية التحتية للعقار
- الموافق والخدمات العامة المتوفرة بمنطقة العقار

## تحليل المتغيرات ذات العلاقة بالسوق العقار مثل العرض والطلب واتجاه السوق

تم التقييم وفقا للمعايير الدولية للتقييم واشترطات الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين تقييـم

### مميزات العقار موضوع التقييم

- موقع العقار واطالته على طريق الملك عبدالله الذي يعتبر من اهم الطرق بمدينة الرياض
- يعتبر من الاحياء الراقية في مدينة الرياض وقريب من محطات قطار الرياض وبالقرب من جامعة الامام محمد بن سعود الإسلامية و يتخلله عدة شوارع رئيسية مثل طريق الملك عبدالعزيز و طريق التخصصي وطريق الامام سعود بن محمد بن محمد بن مقرن
- يتميز العقار بتصميم منفرد ومتعدد الاستخدامات .

### عيوب العقار موضوع التقييم

- لا يوجد عيوب جوهريه تؤثر على تقدير قيمة العقار وقت التقييم

## المخاطر المتعلقة بالعقار موضوع التقييم

### المخاطر العامة

يكون العائد على الاستثمارات العقارية عرضة للعديد من العوامل المترابطة فيما بينها، بما فيها التغييرات السلبية في الظروف الاقتصادية المحلية أو الإقليمية أو الدولية، والظروف المالية لمستأجري ومشتري وبائعي العقارات والتغييرات في مصروفات التشغيل، والقوانين واللوائح التنظيمية، وقوانين تقسيم المناطق وغيرها من القوانين الحكومية والسياسات المالية، وأسعار الطاقة، والتغيرات في مدى الإقبال النسبي على مختلف أنواع ومواقع العقارات، والمخاطر الناتجة عن الاعتماد على التدفقات النقدية والخسائر غير القابلة للتأمين وغيرها . قد يساهم أي من هذه العوامل في التسبب بمخاطر تؤثر سلبًا على قيمة العقار وقدرته على توليد أي عوائد استثماراته

### مخاطر عدم الأشغال

- هي المخاطر التي تنتج عن عدم أشغال (تأجير) العقار بالكامل ، نظرا لفترة التصحيح الاقتصادي وفرض رسوم على العمالة الوافدة ورسوم المرافقين و قيام بعض الشركات بتقليص عدد فروعها وإغلاق البعض

منها مما نتج عنه وجود الكثير من العقارات شاغرة وأيضا يمكن أن يكون بسبب سوء الإدارة والتسويق للعقار وعدم التنوع في المساحات التأجيرية.

○ العقار مؤجر بعقد واحد مما قد يؤثر حال تعثر المستأجر أو عدم الوفاء بالسداد

### مما سبق نرى أن قيمة ايجار الارض

الاجمالي	عدد السنوات السابقة	قيمة عقد إيجار الأرض
١٢,٥٠٠,٠٠٠ ريال سعودي	٥	٢,٥٠٠,٠٠٠

### ١- طريقة التكلفة

تم افتراض ان النظرية الإقتصادية للمشروع تحقيق أقصى ربح و هو من الأهداف الرئيسية لأي مشروع والربح الذي يسعى إليه المشروع هو الفرق بين حصيللة الإيرادات وتكاليف الإنشاء ويندرج في تكاليف الإنشاء بهذا المفهوم كل التكاليف المباشرة و الغير مباشرة التي يتحملها المشروع .

- تحليل السوق يوفر المعلومات اللازمة للتقييم بطريقة التكلفة.
- تحديد عمر العقار ومعدلات الإهلاك .
- معلومات عن تكلفة الإنشاءات الجديدة .

### تكلفة الإنشاء

تقدر التكاليف بأنها التكلفة اللازمة لإنشاء مباني طبقاً للأسعار السائدة وقت التقييم وتشمل جميع التكاليف و التكاليف غير المباشرة .

الإجمالي	سعر المتر	المساحة	مكونات البناء
4,241,800.00	2,000.00	2,120.90	قبو
10,168,800.00	2,400.00	4,237.00	دور ارضي تجاري
3,802,800.00	2,400.00	1,584.50	دور ارضي شقق مفروشة
4,869,792.00	2,400.00	2,029.08	ميزانين
10,185,840.00	2,400.00	4,244.10	دور اول
4,752,312.00	2,400.00	1,980.13	ملاحق علوية
118,425.00	500.00	236.85	اسوار
9,534,942.25		25%	هامش الربح
47,674,711.25			<u>إجمالي تكلفة المباني</u>

**إجمالي قيمة العقار (اض وبناء) بطريقة التكلفة (٢+١):**

قيمة ايجار الارض	تكلفة المباني	الإجمالي قيمة العقار
١٢,٥٠٠,٠٠٠,٠٠٠	٤٧,٦٧٤,٧١١	٦٠,١٧٤,٧١١,٠٠٠
ستون مليون ومائة وأربعة وستون الف وسبعمائة واحد عشر ريال فقط لاغير		

**٢- طريقة خصم التدفقات المستقبلية**

البيان	العدد	القيمة الاجارية	الاجمالي
معارض تجارية	5,639.42	1,500.00	8,459,130.00
استديو	1.00	110,000.00	110,000.00
غرفة نوم وصاله	15.00	139,000.00	2,085,000.00
غرفتين نوم وصاله	22.00	150,000.00	3,300,000.00
دوبلكس (غرفتين نوم وصاله )	11.00	180,000.00	1,980,000.00
دوبلكس (ثلاث غرف نوم وصاله)	1.00	200,000.00	200,000.00
إجمالي دخل العقار			16,134,130.00

16,134,130.00	إجمالي دخل العقار	
3,115,384.62	متوسط قيمة ايجار الارض	
13,018,745.38	صافي الدخل الفعلي	
1,301,874.54	10%	نسبة الاشغار
1,301,874.54	10%	مصاريف تشغيل وصيانة
10,414,996.31	صافي الدخل التشغيلي	

القيمة الحالية للتدفقات النقدية المتوقعة					
العام	السنة	الدخل السنوي المتوقع الصافي	القيمة الحالية		
2019	1	ريال 10,414,996.31	ريال 9,643,515		
2020	2	ريال 10,414,996.31	ريال 8,929,181		
2022	3	ريال 10,414,996.31	ريال 8,267,760		
2023	4	ريال 10,414,996.31	ريال 7,655,333		
2024	5	ريال 10,414,996.31	ريال 7,088,271		
2025	6	ريال 10,414,996.31	ريال 6,563,214		
2026	7	ريال 10,414,996.31	ريال 6,077,050		
2027	8	ريال 10,414,996.31	ريال 5,626,898		
2028	9	ريال 10,414,996.31	ريال 5,210,091		
		اجمالي قيمة العقار	ريال 65,061,315		

### ٣- طريقة عامل شراء السنوات فائدة مزودجة

عامل شراء السنوات هو مصطلح يستخدمه المقيّمون لتحويل القيمة الإيجارية إلى قيمة رأسمالية. ومن الناحية النظرية هو عدد السنوات التي يحدث فيها تدفق الدخل للحصول على رأس المال المستثمر باستخدام عملية الخصم.

البيان	الاجمالي		
إجمالي دخل العقار	16,134,130.00		
متوسط قيمة ايجار الارض	3,115,384.62		
صافي الدخل الفعلي	13,018,745.38		
نسبة الاشغار	1,301,874.54	10%	
مصاريف تشغيل وصيانة	1,301,874.54	10%	
صافي الدخل التشغيلي	10,414,996.31		

البيان	الإجمالي
صافي الدخل التشغيلي	10,414,996.31
معدل الخصم	٪٨
معدل الاهلاك السنوي	٪٧,١

<u>المدة</u>	<u>سنوات</u>
<u>عامل شراء السنوات</u>	6.129
<u>قيمة الحيازة الاجارية</u>	63,840,834.00
<u>ثلاثة وستون مليون وثمانمائة واربعون الف وثمانمائة وأربعة وثلاثون ريال</u>	

#### النتيجة :-

نرى أن القيمة التأجيرية للمبنى حسب العقود 10,414,996.00 ريال سنويا صحيحة وغير مبالغ فيها حيث انها تقع داخل نطاق تقديراتنا لصافي الدخل التشغيلي .

## سابعا / توفيق و تحليل النتائج ( النتيجة النهائية)

تم عمل مقارنة و ضبط بين كل العوامل و وضع موضوع التقييم لبيان جوانب القوة و الضعف و انعكاس ذلك على على سعر المتر المربع و انعكاس ذلك على أنشطة البيع والشراء

و بناءً على النتائج السابقة و مراعاة ان المشروع يأخذ شكل معمارى و سمعة متميزة و حديث البناء و من ثم نرى الاعتماد على طريقة التدفقات النقدية

وعليه نرى ان قيمة العقار موضوع التقييم = 65,061,315 ريال

على ضوء دراسات شركة تقدير للتقييم العقاري وشريكة لسوق العقارات بصفة عامة ولمنطقة العقار بصفة خاصة نرى ان القيمة السوقية لمشروع البلازا ١ الكائن على القطعه رقم ١٣٠.٣+١٣٠.٤+١٣٠.٥+١٣٠.٦+١٣٠.٧+١٣٠.٨ بجي الربيع بمدينة الرياض بمساحة ٩٥٨٨ م<sup>٢</sup> تقدر بقيمة ( 65,061,315 ) ريال سعودي  
(خمسة وستون مليون واحد وستون الف ثلاثمائة وخمسة عشر ريال سعودي)

المدير العام

عبدالله بن سعيد آل سلمان

عضو معتمد رقم 1210000113

مدير الشؤون القانونية

حمد بن عبدالله الحمد

عضو معتمد رقم 1210000414

تقدير  
TAQDEER  
١٠٠٤٦٨٢٥٢



