

تقرير تقييم مجمع سكني تجاري (بلازا ٢)

بمدينة الرياض بحي الرحمانية

تاريخ التقرير : ٢٠٢٠/٠٢/٠٣ م
تاريخ المعاينة : ٢٠١٩/١٢/٢٣ م

بيانات وموقع العقار

- نبذة عن المقيمين .
- العميل والمستخدمين المستهدفين.
- بيانات العقار ومعلومات الملكية .
- تحديد موقع العقار .
- مواصفات العقار والخدمات والمرافق .
- صور العقار .
- التقييم النهائي .

نبذة عن المقيمين
تمتاز مجموعة اماكن بفريق خاص ذو خبرة عالية بأعمال التقييم والذي يتمتع بأعلى درجات الكفاءة بالتقييم العقاري.

الهدف من التقييم :
يبين هذا التقرير ان الغرض العام منه هو صندوق ريت.

مصادر المعلومات التي تم الاعتماد عليها في التقييم:

- مؤشر وزارة العدل
- مكاتب العقار بالمنطقة المستهدفة
- المواقع الالكترونية
- تجار العقار
- قاعدة البيانات الخاصة بشركة اماكن والتي تتحدث بشكل مستمر

الافتراضات والافتراضات الخاصة :

1. تم الافتراض ان العقار ذات ملكية تامة وليس عليه أي التزامات
2. تم الاستدلال على مساحة الارض حسب الصك
3. تم الاستدلال على مساحة المباني حسب رخصة البناء

التأكيد على الالتزام بمعايير التقييم الدولية :

المنهجيات التي تتبعها الشركة في مجال التقييم والمبنيّة على اسس سليمة وثوابت متينة تتماشى مع المعايير المحلية والدولية المعمول بها في هذا المجال خاصة VSC 2013 تطبيق معايير التقييم الدولية

العميل والمستخدمين المستهدفين

اسم العميل	صاحب التقرير	مستخدم التقرير
ميفك كابيتال	ميفك كابيتال	ميفك كابيتال

معلومات الملكية

اسم العميل	ميفك كابيتال	اسم المالك	عبدالعزیز محمد عبدالعزیز الطویل
رقم الصك	910110037749	تاريخ الصك	1439/02/09 هـ
رقم القطعة	٥٣٨ من مخطط رقم ٢٠٨	ملاحظات	ملكية العقارات ، هي ملكية دائمة خاصة بالمالك

معلومات العقار

المدينة	الرياض	اسم الشارع	طريق الملك عبدالله
الحي	الرحمانية	نوع العقار	مجمع سكني تجاري
إحداثيات الموقع	24.720559° شمالاً	46.648853° شرقاً	

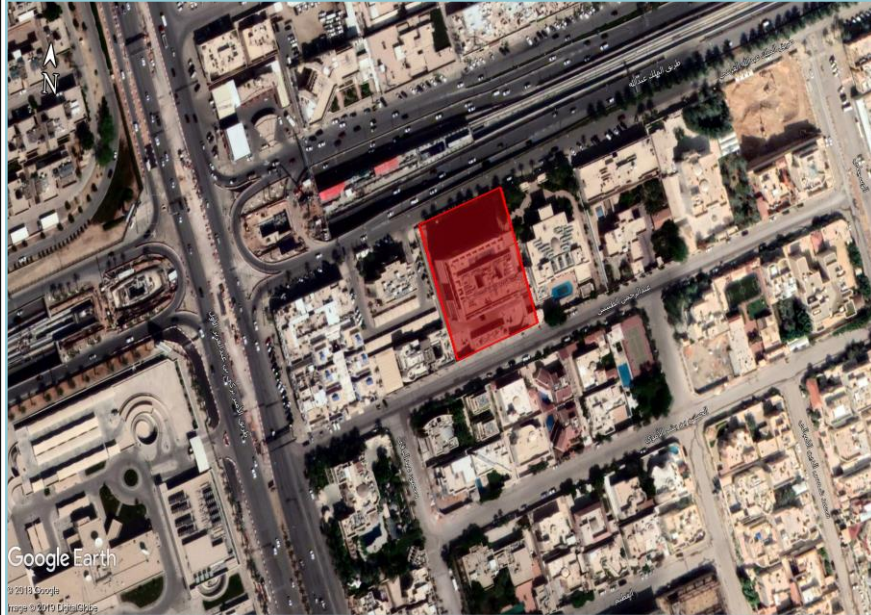
* المصدر : صورة الصك

نبذة عن العقار :

- تتميز منطقة العقار بموقعها الجغرافي على مستوى مدينة الرياض.
- يحد منطقة العقار من الجهة الشمالية طريق الملك عبدالله يليه حي المحمدية، ومن الجهة الجنوبية فيحدها طريق العروبة يليه حي المعذر الشمالي، وكذلك يحدها من الجهة الشرقي طريق الملك فهد يليه حي الورود، ومن الجهة الغربية فيحدها طريق الأمير تركي بن عبدالعزیز الأول يليه حي الرائد.

صورة جوية للعقار





صورة توضح حدود العقار

مواصفات العقار

طريق الملك عبدالله	شارع العقار	حسب الصك (4,800 م ^٢)	مساحة الأرض (م ^٢)
مستوي	طبيعة الأرض	حسب التنظيم (- م ^٢)	
-	شكل الأرض	شرقية - شمالية - غربية	الواجهة

الخدمات والمرافق المتوفرة بالعقار

الكهرباء	الهاتف	المياه	الصرف الصحي	صرف مياه الأمطار
✓	✓	✓	✓	✓

أطوال الأضلاع وعروض شوارع العقار

ترتيب الواجهات	عرض الشارع (م)	نوع الشارع	اسم الشارع	طول ضلع الأرض (م)	الجهة
1	80	محور رئيسي	طريق الملك عبدالله	60	شمالي
2	20	محلي	عبدالرحمن الطبيش	60	جنوبي
-	-	-	جار	80	شرقي
-	-	-	جار	80	غربي

بيانات العقار

مركزي
ممتاز
-
يوجد

نوع التكييف
التشطيب
الخدمات المتوفرة
مصاعد

(16,360.09 م٢)
10 أدوار
3 سنوات
مبنى واحد

مساحة المباني
عدد الأدوار
عمر المبنى
عدد المباني

- تم احتساب مساحة المباني حسب رخصة البناء .

ملاحظات

الخدمات والمرافق المتوفرة بمنطقة العقار

شبكة الصرف الصحي	شبكة المياه	شبكة الكهرباء
✓	✓	✓
مدرسة بنات	مدرسة بنين	مسجد
✓	✓	✓
دفاع مدني	شرطة	مركز صحي
✓	✓	✓
حديقة	شبكة تصريف مياه الأمطار	شبكة الهاتف
✓	-	✓
تجهيزات بلدية	بريد	مركز تجاري
✓	✓	✓

نظام البناء لمنطقة العقار

عدد الأدوار	معامل البناء	نسبة البناء	الاستخدام
ارضي + 5 ادوار	2.4	% 40	سكني \ مكتبي \ تجاري

العيوب

- العيوب :
- العقار يقع في حرم القطار الكهربائي.

المميزات

- المميزات :
- يتميز العقار بإطلالته على طريق الملك عبدالله أحد المحاور الرئيسية الهامة مما يسهل الوصول للعقار قيد التقييم .
- وقوع العقار بحي الرحمانية أحد الأحياء الهامة على مستوى مدينة الرياض.
- تتميز منطقة العقار بتوفر جميع خدمات البنية التحتية ، وكذلك الخدمات العامة ومرافقها .

صور توضح العقار



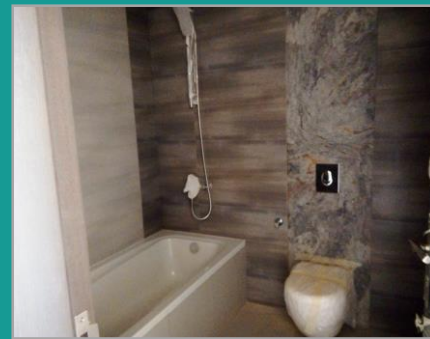
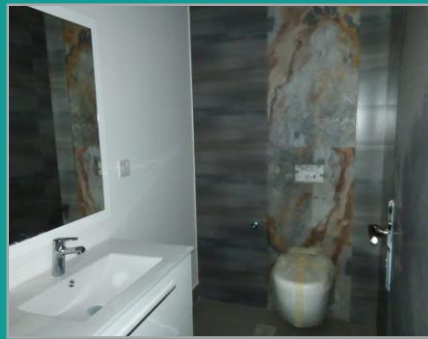
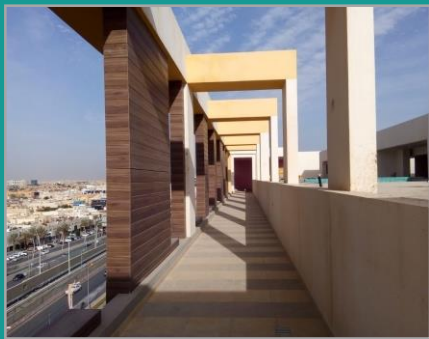
صور توضح العقار



صور توضيح العقار



صور توضيح العقار



أهم العوامل المؤثرة وبشكل مباشر على قيمة العقار :
بناءً على موقع العقار قيد التقييم تم استخلاص أهم العوامل التي لها تأثير إيجابي أو سلبي على قيمة العقار ونذكر هذه العوامل فيما يلي :

ملاحظات	حالة الموقع	محددات التأثير		عنصر التأثير
يمكن الوصول للعقار عن طريق الأمير تركي بن عبدالعزيز الاول الذي يعتبر أحد اهم الشوارع التجارية الرئيسية على مستوى مدينة الرياض كما يمكن الوصول له عن طريق الملك عبدالله لإطلالة العقار عليه	✓	طريق الملك عبدالله	سهولة الوصول	العوامل التخطيطية (العمرانية)
تعتبر جميع خصائص الأرض إيجابية وينعكس ذلك بشكل إيجابي على قيمة العقار	✓	الواجهات	خصائص الأرض	
	✓	الشوارع		
	✓	شكل الأرض		
تعتبر المنطقة المحيطة بالعقار مغطاة وبشكل ممتاز بالخدمات البلدية	✓	اللوحات الإرشادية	التجهيزات البلدية	
	✓	الإنارة و التشجير		
	✓	السفلة و الرصف		
تتوفر في المنطقة المحيطة بالعقار جميع المرافق العامة وبشكل جيد وذلك نظراً لأهمية منطقة العقار (قيد التقييم)	✓	الخدمات الحكومية	المرافق العامة	
	✓	المراكز التجارية		
	✓	الحدائق والملاعب		
	✓	المدارس		
	✓	المساجد		
كما هو مصرح من امانة منطقة الرياض	✓	ارضي +5	عدد الأدوار	أنظمة البناء

أهم العوامل المؤثرة وبشكل مباشر على قيمة العقار :
بناءً على موقع العقار قيد التقييم تم استخلاص أهم العوامل التي لها تأثير إيجابي أو سلبي على قيمة العقار ونذكر هذه العوامل فيما يلي :

ملاحظات	حالة الموقع	محددات التأثير		عنصر التأثير
تعتبر ارض العقار (قيد التقييم) مستوية ومنتظمة وذلك يؤثر ايجابياً على قيمة العقار	-	أرض جبلية	تضاريس الأرض	العوامل الطبيعية (البيئية)
	-	أرض غير مستوية		
	-	أرض منخفضة		
	✓	أرض مستوية		
لا يلاحظ وجود مصادر للتلوث الصناعي في المنطقة	-	صناعي	التلوث	
لا يلاحظ وجود مصادر للتلوث البشري في المنطقة	-	بشري		
لا يلاحظ وجود مصادر للتلوث ضوضائي في المنطقة	-	ضوضائي		
لا يلاحظ وجود مصادر للتلوث البصري في المنطقة	-	بصري		
لا يلاحظ وجود مصادر للتلوث الهوائي في المنطقة	-	هوائي		
لا يلاحظ وجود مصادر للتلوث بالنفايات في المنطقة	-	نفايات		
يوجد طلب بشكل متوسط في المنطقة	✓	متوسط	العرض والطلب	العوامل الاقتصادية
يلاحظ أن أسعار الأراضي في المنطقة متوسطة.	✓	متوسط	أسعار الأراضي	

تم استخدام كلا من أسلوب القيمة السوقية و أسلوب التكلفة وأسلوب الدخل لتقدير قيمة العقار وهي بالطرق الآتية :

- 1 - Market Price
- 2 - Cost Depreciation
- 3 - Income Capitalization

- ١ - طريقة المشابهات
- ٢ - طريقة التكلفة
- ٣ - طريقة رسمة الدخل

المخاطر المتعلقة بالعقار وصناديق الإستثمار العقارية :

- التغيرات السلبية في الأوضاع الإقتصادية على المستوى الإقليمي والمحلي
- قرارات الدولة بالنسبة لسوق العمل مما أدت الشركات إلى التحفظ والترقب بسوق العمل
- ظروف السوق المحلية
- الوضع المالي لمستأجري العقارات ومشتريها وبائعيها
- زيادة العرض وقلة الطلب والمنافسة
- ظهور منافسة سعرية في المنطقة المحيطة.
- التغيرات في توافر التمويل
- نفقات التشغيل والقوانين والأنظمة البيئية
- قوانين الأراض ي والأنظمة والسياسات المالية الحكومية الأخرى وأسعار الطاقة
- التغيرات في الإقبال النسبي على أنواع العقارات والمواقع
- مخاطر ومشاكل التشغيل
- المخاطر الناجمة عن الإعتماد على التدفقات النقدية
- الظروف الجوية السيئة والكوارث الطبيعية والحوادث ، وغير ذلك من أحداث القضاء والقدر
- والعوامل الأخرى الخارجة عن نطاق السيطرة المعقولة لمدير الصندوق

أولاً / حساب قيمة أرض بطريقة المقارنات :

تعتمد طريقة المقارنات على تحليل أسعار الأراضي التي تم التوصل إليها من خلال مرحلة المسح الميداني ، ومن ثم مقارنة هذه العروض (مساحات وأسعار الأراضي)، بأرض المشروع قيد الدراسة ليتم التوصل إلى السعر المنطقي للأرض .
تحليل أسعار الأراضي :

بعد عمليات المسح التي قام بها فريق أماكن لمنطقة العقار وذلك للتعرف على طبيعة أسعار الأرض ووفقاً للعروض فإنه يلاحظ أن أسعار الأراضي التجارية المطلة على طريق الملك عبدالعزيز تتراوح ما بين 8,000 ريال/م² إلى 9,000 ريال/م² وذلك لمساحات ما بين 1,000 م² إلى 10,000 م²، ويعتمد ذلك على حسب شكل الأرض ومواصفاتها، وتعتبر منطقة العقار من المناطق المتميزة ، وعليه ومن خلال تحليل الوضع العام للمنطقة والرأي العقاري فقد تم التوصل إلى سعر المتر المربع بناءً على مساحة العقار وإطلالته.

ثانياً / حساب تكلفة البناء :

تعتمد طريقة تقدير تكلفة المباني على أساس التكلفة الكلية لإنشاء المبنى (جديد وبأسعار اليوم) وليس بأسعار وقت البناء، ومن ثم يتم خصم تكلفة الإهلاك التي تعتمد بشكل رئيسي على عمر المبنى الافتراضي وكذلك الحالة العامة للمبنى أثناء التقييم، وفي مثل هذه النوعية من المشاريع (المبنى قيد التقييم) يقدر العمر الافتراضي للمبنى بـ ٤٠ سنة تقريباً، وفيما يلي حسابات هذه الطريقة :

ملاحظات عامة على حسابات تقييم المشروع بطريقة التكلفة :

سعر الأرض :

قيمة مصاريف عقد الايجار = قيمة العقد السنوي * عدد السنوات الحالية
1,800,000 * 3 = 5,400,000 ريال.

مساحة المسطحات المبنية في المشروع :

تم التوصل إلى مساحة المباني بحسب رخص البناء للمشروع .

سعر المتر المربع للمباني والإنشاءات :

تم استخدام طريقة حساب المسطحات في التقييم بطريقة التكلفة، وتعتمد هذه الطريقة على حساب إجمالي مسطحات البناء لجميع أعمال إنشاء المبنى، ومن خلال زيارة الموقع من قبل فريق التقييم، والتعرف على جميع الخدمات والمرافق في المشروع، فإنه تم تقدير قيمة م^٢ لإجمالي مسطحات البناء بـ (3,500) ريال/م^٢، وتم تقدير قيمة م^٢ لإجمالي مساحة القبو بـ (3,000) ريال/م^٢ وعليه تم التوصل إلى التكلفة الإجمالية للمشروع .

تكلفة الإهلاك الفعلية :

يتم احتساب تكلفة الإهلاك الفعلية لأي مشروع ابتداء من تشغيل المشروع، وفي هذه الحالة وباعتبار أن المشروع جديد وجزء من المشروع قيد الانشاء، وحيث أنه تم التقييم بطريقة حساب المسطحات فإنه يتم احتساب نسبة إهلاك فعلية بناء على الحالة الظاهرية العامة لكل جزء من أجزاء المشروع، ليتم من خلالها التوصل إلى قيمة المباني الحالية بطريقة التكلفة .

حساب تكلفة الإهلاك	
4,800	إجمالي مساحة القبو (م ^٢)
٢,٥٠٠	سعر المتر المربع (ريال)
11,560.09	إجمالي مساحة المباني (م ^٢)
3,500	سعر المتر المربع (ريال)
٥٢,٤٦٠,٣١٥	إجمالي السعر قبل الإهلاك (ريال)
جديد	عمر المبنى (سنة) تقريباً
40	العمر الافتراضي للمبنى (سنة)
0 %	نسبة الإهلاك الفعلية للمبنى
٥٢,٤٦٠,٣١٥	إجمالي قيمة المباني بعد خصم الإهلاك (ريال)
52,823,665	تقدير قيمة المباني بطريقة التكلفة (ريال)
63,388,398	إضافة هامش الربح 20 % لتكلفة التطوير
5,400,000	تقدير قيمة الأرض (ريال)
٦٨,٣٥٢,٣٧٨	القيمة النهائية للعقار بطريقة التكلفة (ريال)

ثالثاً / التقييم بطريقة الدخل :

هي عملية تحويل بيانات العقار المالية إلى حسابات للوصول إلى قيمة العقار وتعتمد طريقة حساب الدخل على الإيراد السنوي بشكل أساسي ، وتستخدم طريقة حساب الدخل للمباني والمستودعات ، بجميع استخداماتها، وتعتمد هذه الطريقة على بعض البيانات المالية الرئيسية عن العقار وهي :

حساب الدخل	
10,347,071	متوسط صافي الدخل للسنوات المتبقية
40 %	نسبة عدد السنوات المتبقية
19	عدد السنوات المتبقية
82,237,740	قيمة الفرصة الاستثمارية
ريال 82,237,740	التقدير النهائي للعقار بطريقة رأسملة الدخل

١. الدخل .
٢. مصاريف الصيانة والتشغيل .
٣. نسبة الشواغر .
٤. نسبة العائد من رأس المال .

أما بالنسبة لأنواع الدخل فتنقسم للأنواع التالية :

- ✓ الدخل الحالي : هو الإيجار الحالي المتعاقد عليه بين المالك والمستأجر .
- ✓ الدخل الفعلي : هو الإيجار الحقيقي الذي يستحقه العقار .
- ✓ الدخل المتوقع : هو الإيجار المتوقع والذي يستطيع العقار أن يخله في حالة أنه كان خالياً .

وسيتم التثمين بالدخل - من خلال نظرة السوق العقاري وفق ظروف العقار وحالته الراهنة مع تحديد أسعار التأجير بناءً على الأسعار السائدة والدارجة في السوق ومن واقع عروض متعددة ، وذلك وفقاً لما يلي :

النتيجة النهائية للتقييم :

التقييم

82,237,740 ريال

إجمالي قيمة العقار

فقط اثنان وثمانون مليون ومئتان وسبعة وثلاثون الف وسبعمائة واربعون ريال سعودي لأغير

إجمالي قيمة العقار (كتابة)

بناء على طلب **السادة / ميفك كابيتال** وطبقاً للشروط المقيدة بتقاريرنا التقييمية تمت مصادقة مكتبنا على التقييم أعلاه كقيمة سوقية ، وهذا التقييم ناتج من تحليل معطيات العقار والسوق العقاري في ٢٠٢٠/٠٢/٠٣م .

الرئيس التنفيذي

خالد بن عبدالكريم الجاسر

رقم العضوية ١٢١٠٠٠٠٠٤٠ - معتمد

شروط تقارير التقييم

١. لا يجوز تضمين كل أو بعض هذا التقرير أو الإشارة إليه في أي وثيقة أو تعميم أو بيان ينشر دون الرجوع للشركة، كما لا يجوز نشره بأي طريقة دون الموافقة الخطية المسبقة للشركة على الشكل والنص الذي يظهر به.
٢. إن مسؤولية الشركة فيما يتعلق بالتقرير والتأمين مقصورة على العميل الذي طلب التقييم.
٣. لم يتم التحقق عن أي مستند قانوني للعقار الذي تم تقييمه أو بالنسبة للمسائل القانونية التي تتضمن الملكية أو الرهن. وتم افتراض أن الصك صحيح وساري المفعول، وأيضاً تم افتراض أن العقار خالي ومتحرر من أي التزامات قانونية أو حقوق الرهن أو أي معوقات ما لم يتم إعلان بغير ذلك.
٤. المعلومات المقدمة بواسطة جهات أخرى خصوصاً فيما يتعلق بالتخطيط وامتلاك الأرض والاستئجار وغيرها، والتي أسس عليها كل هذا التقرير أو جزء منه اعتبرت موثوق بها ولكن لم يتم تأكيد صحتها في كل الحالات. كما لم يتم تقديم ضمان بالنسبة لصحة هذه المعلومات. إذا ظهر عدم صحة هذه المعلومات فإن القيمة الواردة في هذا التقرير يمكن أن تتغير.
٥. القيم المقدرة في هذا التقرير هي للعقار قيد البحث وأي توزيع للقيم على أجزاء العقار ينطبق فقط حسب سرد التقرير ولأغراضه، ويجب أن لا تستعمل هذه القيم لأي أغراض أخرى، إذ يمكن أن تكون غير صحيحة إذا استعملت كذلك.
٦. تم معاينة العقار ظاهرياً ولم يتم فحص العقار إنشائياً أو ملاحظة أي عيوب غير ظاهره وعليه يجب أن يفهم أن هذا تقرير وتقييم وليس فحصاً إنشائياً.
٧. يعتبر تقرير التقييم هذا صحيح فقط إذا كان يحمل ختم الشركة وتوقيع المثلثين المعتمدين بها.

الرئيس التنفيذي

أ. خالد بن عبدالكريم الجاسر
Khalid Abdulkarem Al JASER

Chief Executive Officer

Tel : +966 11 491 0345 Ext:111

Fax: +966 11 445 0703

Mobile : +966 55 555 1514

Email: k.aljasir@goamaken.com

نائب الرئيس التنفيذي

فهد حسين القاضي
Fahad h. AlQadi

Executive Vice President

Tel : +966 11 491 0345 Ext:666

Fax: +966 11 445 0703

Mobile : +966 54 9506 777

Email: F.alqadi@goamaken.com