

تقرير تقييم عقاري

بلازا ١

المقدم إلى

ميفك كابيتال
MEFIC Capital



اليوم 27 يناير 2019 م
الموافق 21 جمادى الأولى 1440 هـ

تاريخ التقييم : 2018/12/31 م

تاريخ المعاينة : 2018/12/26 م

رقم التقرير : 1901900084

السلام عليكم ورحمة الله وبركاته،،،

بناء على طلبكم بتقييم مبنى تجاري سكني (بلازا ١) بموجب التكلفة الصادر منكم بتاريخ ٢٦/١٢/٢٠١٨ 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 إلي 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.

العقار المقدر عبارة عن مبنى تجاري سكني شقق مفروشة (بلازا ١)

نقدر القيمة السوقية للعقار لغرض الإدراج في الصناديق الاستثمارية العقارية المتداولة

بمبلغ وقدره (٦٥,٠٦١,٣١٥) خمسة وستون مليون وواحد وستون الف وثلاثمائة وخمسة عشر ريال سعودي فقط

مدة سريان التقرير 90 يوم من تاريخ المعاينة ما لم يحدث أي تغيرات اقتصادية تؤثر على العقار

المدير العام

عبدالله بن سعيد آل سلمان
عضو معتمد رقم 1210000113



تقدير
TAQDEER
س.ت. : ١٠٠٤٦٨٢٥٢

مدير الشؤون القانونية

حمد بن عبدالله الحمد
عضو معتمد رقم 1210000414



أولاً: نطاق العمل

أ- المقيم ووضعته :-

- تم اعداد هذا التقرير من قبل شركة تقدير للتقييم العقاري ، فريق العمل يتمتع بأعلى درجة من الكفاءة والحيادية الازمة للمؤهلين 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 ماديه او تدخل مع العقار موضوع التقييم او مع الطرف المكلف بالتقييم والتثمين .
- 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

فريق العمل

عبدالرحمن بن سعود الجدوع
مدير التقييم

عضو بالمهنة السعودية للمقيمين المعتمدين.
دراسة تخصص الشريعة في جامعة الإمام محمد بن سعود.
حاصل على عدة دورات في التقييم العقاري واجتياز منهج (109).
خبرة في مجال التقييم العقاري في عدة شركات كبرى.
دورات متعددة في الإبداع والقيادة والتواصل والثقة بالنفس.
مهارات متعددة في الحاسب الالى.
تكريم من قبل نائب وزير التجارة على جهوده.

حمد بن عبدالله الحمد
مدير الشؤون القانونية

عضو معتمد بالمهنة السعودية للمقيمين المعتمدين.
ماجستير في القانون التجاري.
باحث دكتوراه بالمعهد العالي بجامعة الإمام محمد بن سعود الإسلامية.
خبرة في مجال العقارات أكثر من 10 سنوات.
حاصل على عدة دورات في تقييم العقارات.
حاصل على عدة دورات في القانون.

عبدالله بن سعيد آل سلمان
المدير العام

عضو معتمد بالمهنة السعودية للمقيمين المعتمدين.
حاصل على عدة دورات في تقييم العقارات.
خبرة في مجال العقار وتقييم العقارات تمتد لأكثر من 25 سنة.
حاصل على دورات في برمجة الحاسب.
شارك في تقييم نزع الملكيات للمصلحة العامة.
حاصل على دورة نزع الملكية من المهنة السعودية للمقيمين المعتمدين.

ب- العميل والمستخدمين المستهدفين :-

اسم العميل	صاحب التقرير	استخدام التقرير
شركة الشرق الأوسط للإستثمار المالي	شركة الشرق الأوسط للإستثمار المالي	شركة الشرق الأوسط للإستثمار المالي
الغرض من التقييم		
الإدراج في الصناديق الاستثمارية العقارية المتداولة		
طبيعة العقار الذي تم تقييمه		
العقار عبارة عن مبنى تجاري سكني (شقق مفروشة)		
أساس القيمة		
<p>القيمة السوقية: 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 :-</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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. 		
تاريخ التقييم	2018/12/31 م	
تاريخ الاصدار	2019/01/27 م	
نطاق البحث		
<p>شملت مهمة التقييم التي تم اجرائها ما يلي:- معاينة بصرية لداخل العقار وخارجه ، قياس العقار للتأكد من المساحات ، الاطلاع على الهي والعقارات المحيطة ، جمع معلومات عن الأراضي المقارنة والمباني وقوائم وتكاليف البناء ، التحقق من الدخل وجمع مقارنات للإيجار</p>		
طبيعة ومصادر المعلومات		
<p>العروض المتوفرة من مكاتب العقار ، بيانات وزارة العدل ، قاعدة البيانات الخاصة بشركة تقدير للتقييم العقاري</p>		

ج- الافتراضات والافتراضات الخاصة :-

- اعتمد هذا التقييم على المعلومات المقدمة من العميل وبذلك يخضع هذا التقييم للحفاظ 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 وأفضل استخدام
- تم استلام صكوك الملكية ورخص البناء وعقود الايجار حسب افادة العميل وعلى مسؤوليته .

د- وصف التقرير :-

ويعتبر هذا التقرير سري وذو غرض محدد ولا يسمح باستخدام هذا التقرير في أي غرض آخر خلاف ما تمت الاشارة إليه.

هـ – القيود على النشر والتوزيع :-

- لا يجوز استخدام كل او بعض هذا التقرير الا في الغرض المحدد لذلك .
- 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 .
- لا يحق نشر أو طبع كل او بعض هذا التقرير الا بعد الحصول على موافقة كتابية منا .
- التعامل والافصاح عن محتويات هذا التقرير يتم فقط حسب قواعد المعايير الدولية (IVSC) لاداء وظيفة التقرير .

و- التنفيذ :-

- معاينة الأصل
- العقار موضوع التقييم عبارة عن مبنى تجاري سكني (شقق مفروشة)
- خصائص الملكية
- ملكية العقار عبارة عن حق حيازة ايجارية لمدة ١٣ سنة هجرية تنتهي في ١٤٤٨/٠٢/٠١ هـ
- تحليل البيانات
- تم تحليل البيانات واخذ المعلومات عن طريق مكاتب العقار ، بيانات وزارة العدل ، العقارات المقارنة.
- طرق التقييم العقاري
- تم استخدام التكلفة و التدفقات النقدية .
- جمع البيانات
- تم تحديد نطاق البحث وجمع المعلومات في مدينة الرياض .
- 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 .
- إعداد التقرير
- يتم العمل على اعداد التقرير وفق المعايير الدولية للتقييم العقاري .

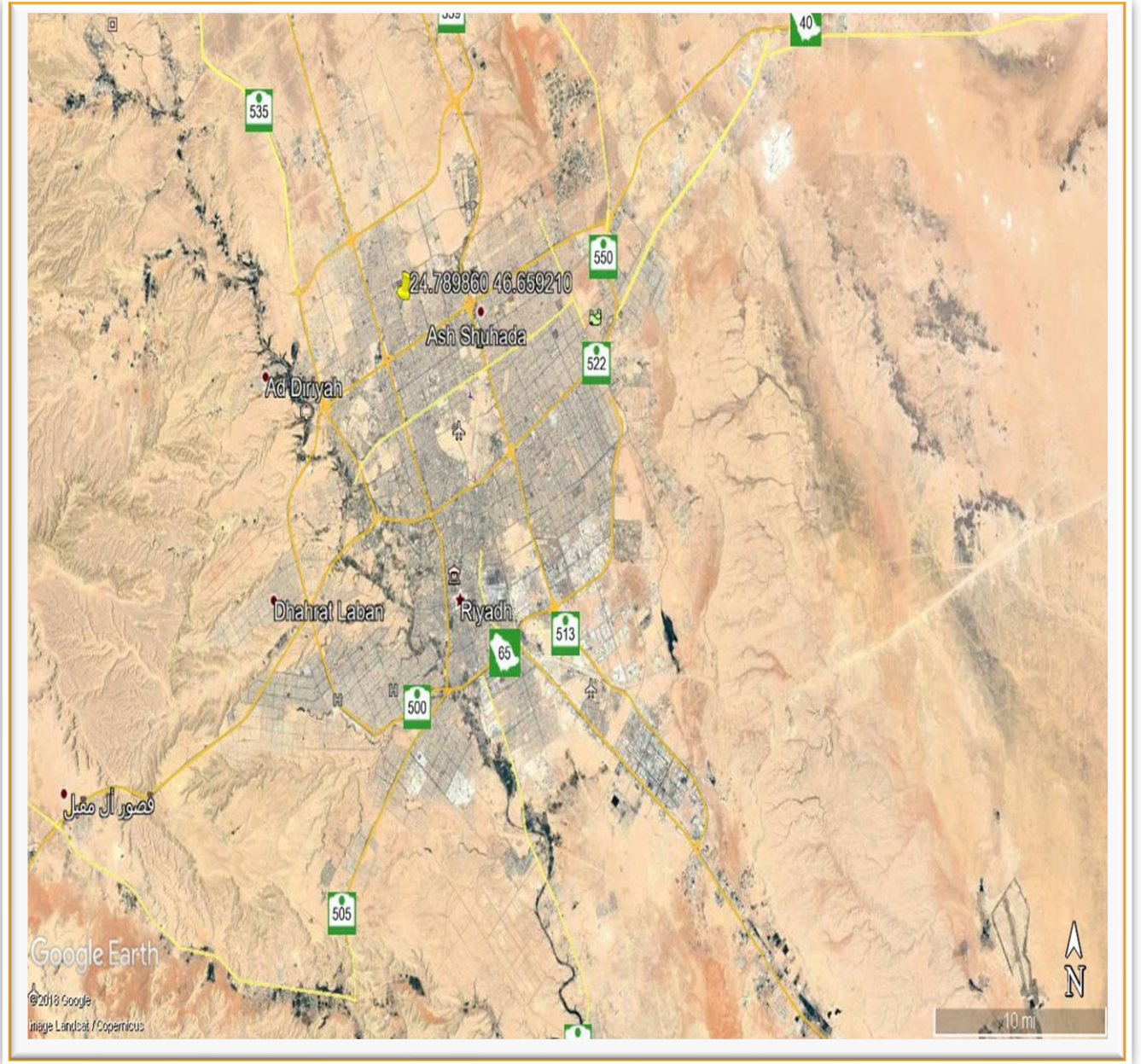
وصف تشطيبات العقار موضوع التقييم

نوع الواجهات	نوع الارضيات	هل يوجد بالمبنى	الهيكل الانشائي
الشمالية	الاحواش	حوائط مزدوجه	خرساني <input checked="" type="checkbox"/>
الجنوبية	الاستقبال	زجاج مزدوج	حوائط حامله <input type="checkbox"/>
الشرقية	المدخل	جبس بالسقف	مباني معدنيه <input type="checkbox"/>
الغربية	الغرف	اضاءه مخفيه	مباني خشبيه <input type="checkbox"/>

- 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

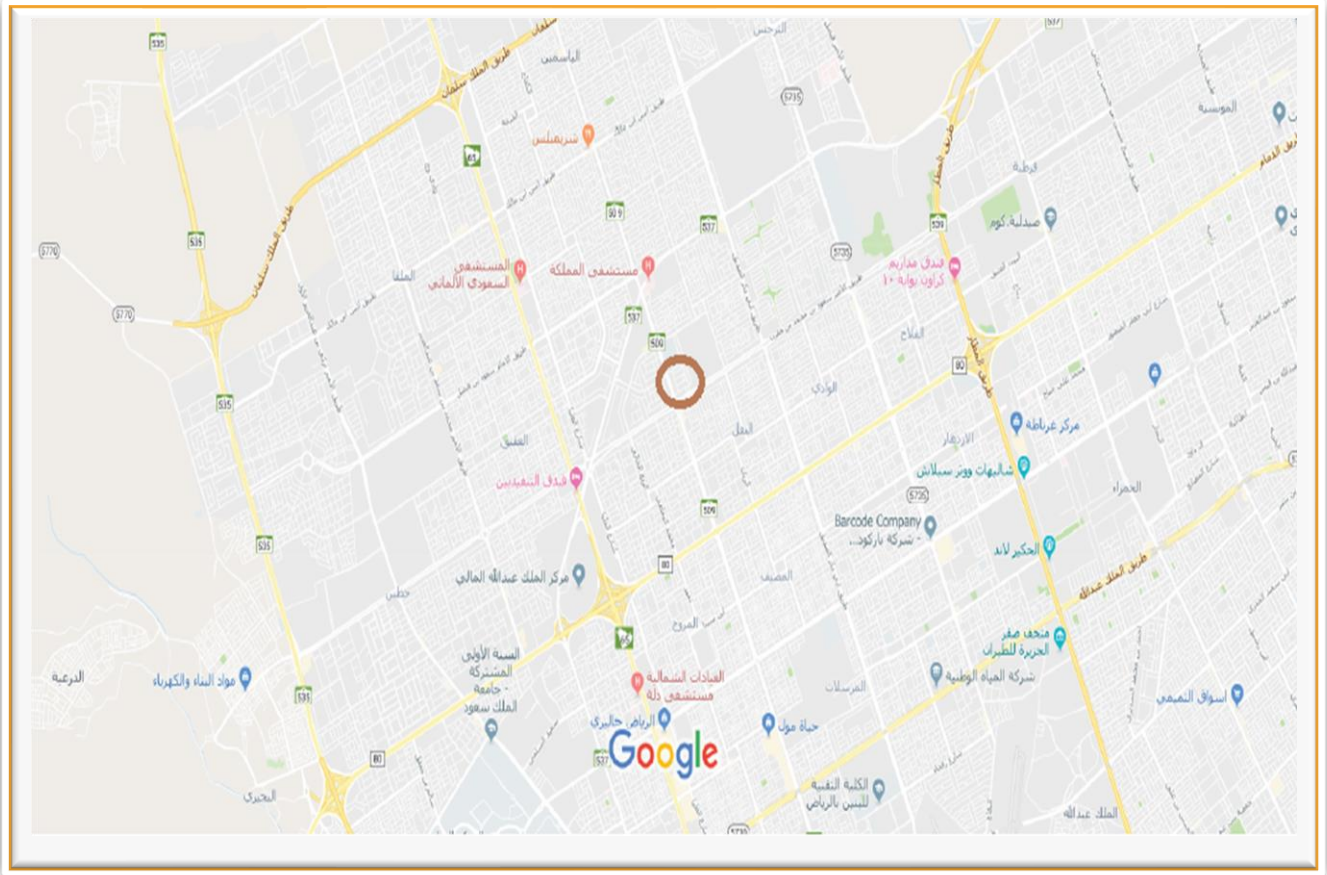
موقع العقار بالنسبة للمدينة

يقع في مدينة الرياض شمال مدينة الرياض

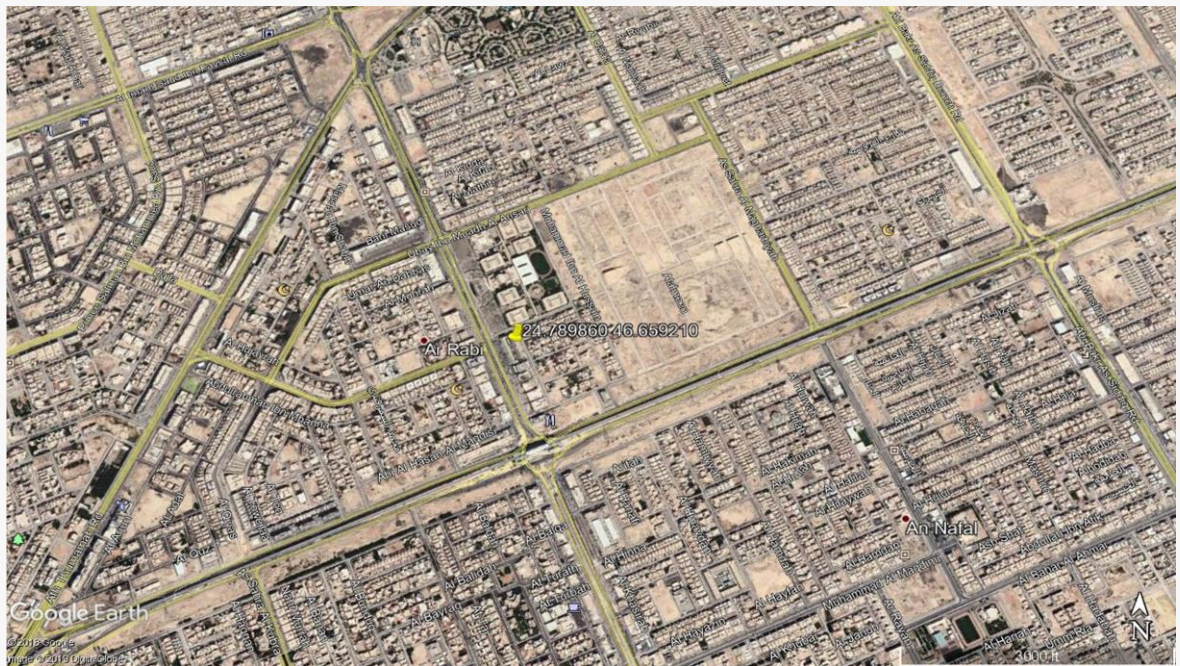


موقع العقار بالنسبة للحي

يقع العقار في حي الربيع حيث يعتبر من الأحياء الراقية في مدينة الرياض وقريب من محطات قطار الرياض وبالقرب من جامعة الامام محمد بن سعود الإسلامية ويتخلله عدة شوارع رئيسية مثل طريق الملك عبدالعزيز وطريق التخصصي وطريق الامام سعود بن محمد بن مقرن



موقع العقار موضوع التقييم



ثانياً: حالة الملكية والعقود

م	رقم المخطط	رقم الصك	تاريخ الصك	رقم القطعة	المساحة
1	65	710114022401	1433/04/19	من 1303 إلى 1308	9588

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 مسؤوليته (المساحات المذكورة حسب الصك و مساحة المباني حسب المستندات المرفقة من العميل)

١-٢) البيانات الاساسية للعقار موضوع التقييم :-

الموقع		حدود العقار		الموقع العام		نوع العقار		المنسوب		الخدمات	
المدينه	الرياض	شمالا	شارع 20م	داخل النطاق	سكني	مرتفع	هاتف				
الحي	الربيع	جنوبا	قطعة 13.9 131.0+	المرحلة الاولى	تجاري	مستوي	مياه				
رقم المخطط	2917	شرقا	شارع 20م	المرحلة الثانية	سكني تجاري	منخفض	كهرباء				
رقم البلك	65	غربا	طريق الملك عبدالعزيز	خارج النطاق	اخرى	متنوع	صرف				
الشوارع <input checked="" type="checkbox"/> مسفلته <input type="checkbox"/> غير مسفلته <input type="checkbox"/> الجار <input type="checkbox"/> مبني <input type="checkbox"/> غير مبني <input type="checkbox"/> حاله المبني <input type="checkbox"/> ردى <input type="checkbox"/> جيد <input type="checkbox"/> ممتاز <input checked="" type="checkbox"/>											
اسم اقرب شارع تجاري						طريق الملك عبدالله					

ثامناً : منهجية وأسلوب التقييم المستخدم

(1-5) 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. تكلفة

٢. تدفقات نقدية

طرق التقييم

الرسملة

المقارنة السوقية

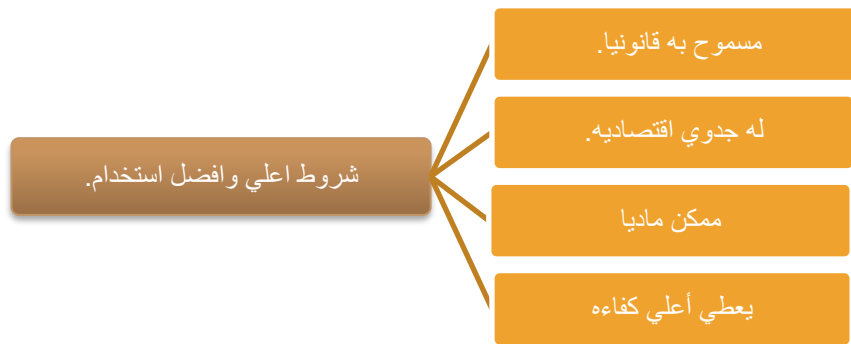
التكلفة

طريقة البيع المقارنة

خطوات تحليل السوق

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

تحليل أفضل وأعلى استخدام



طريقة التكلفة

تم إفتراض ان النظرية الإقتصادية للمشروع تحقيق أقصى ربح و هو من الأهداف الرئيسية لأي مشروع والربح الذي يسعى إليه المشروع هو الفرق بين حصيلة 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 و تشمل جميع التكاليف و التكاليف غير المباشرة .

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

مصاريف عقد إيجار الأرض :

قيمة عقد إيجار الأرض	عدد السنوات السابقة	الإجمالي
2,500,000	5	12,500,000

إجمالي قيمة العقار بطريقة التكلفة :

مصاريف عقد إيجار الأرض	تكلفة المباني	الإجمالي
12,500,000	47,674,711.25	60,174,711.00 ريال
ستون مليون ومائة وأربعة وستون الف وسبعمائة واحد عشر ريال فقط لاغير		

طريقة خصم التدفقات المستقبلية (حسب العقود المرفقة من العميل)

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	نسبة الاشغار 10%
1,301,874.54	مصاريف تشغيل وصيانة 10%
10,414,996.31	صافي الدخل التشغيلي

القيمة الحالية للتدفقات النقدية المتوقعة

العام	السنة	الدخل السنوي المتوقع الصافي	القيمة الحاليه
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 قيمه العقار	ريال 65,061,315

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

البيان	الإجمالي
صافي الدخل التشغيلي	10,414,996.31
معدل الخصم	8%
معدل الاهلاك السنوي	7.1%
المدة	9 سنوات
عامل شراء السنوات	6.129
قيمة الحيازة الاجارية	63,840,834.00
ثلاثة وستون مليون وثمانمائة واربعون الف وثمانمائة وأربعة وثلاثون ريال	

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 .

توفيق وتحليل النتائج (النتيجة النهائية)

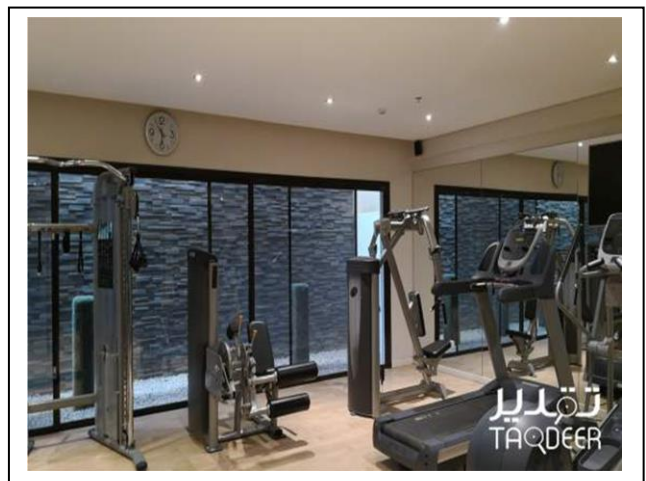
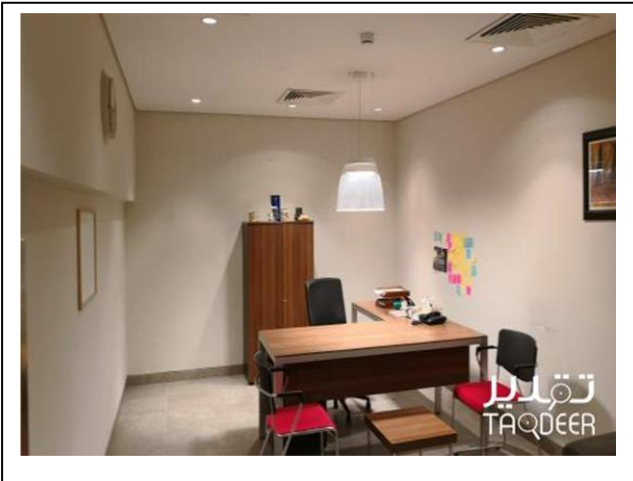
تم عمل مقارنة وضبط بين كل من أساليب التقييم لبيان جوانب القوة والضعف وانعكاس ذلك على سعر المتر المربع وبناءً على النتائج السابقة ومراعاة ان المشروع يأخذ شكل معماري وسمعة متميزة وحديث البناء .
نرى الاعتماد على طريقة التدفقات النقدية

وعليه نقدر قيمة العقار بـ 65,061,315 ريال

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 خاصة.

صور للعقار موضوع التقييم



صور للعقار موضوع التقييم

