

تقرير تقييم عقاري
مبنى الضيافة الواقع بحي النخيل بمدينة الرياض

ميفك كابيتال
MEFIC Capital



المقدم لـ



تاريخ التقييم : 2020/08/16

تاريخ المعاينة : 2020/06/18

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

تاريخ اعداد التقرير : 2020/08/16

رقم التقرير : 200600117

تقرير تقييم عقاري مبنى الضيافة

بموجب تقريرنا رقم (200600117) وبناء على طلبكم بتقييم مبنى الضيافة بموجب التكاليف الصادر منكم بتاريخ 2020/06/15 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 . تم الاخذ في الاعتبار تقرير منظمة الصحة العالمية بتاريخ 11 مارس 2020 فيما يخص تفشي فيروس كورونا واعتباره (جائحة عالمية)، أثر سلبا على السوق المالي العالمي بشكل مباشر. وإيقاف التنقل بين العديد من الدول والتنقلات الداخلية، وعليه تأثرت عدة قطاعات، وفي تاريخ التقييم هذا ،تم اعطاء ثقل أقل للبيوع أو العروض التي تمت مسبقا لعقارات مماثلة لأغراض المقارنة، وبناء على تسارع المستجديات لفيروس (covid-19) فإننا نواجه متغيرات غير متوقعة . وبالتالي فإن تقرير التقييم تم بناءه على (عدم التنبؤ في السوق العقاري)، والقيمة السوقية الحالية تسري في ظل الظروف الطبيعية والمنطقة بالسوق العقاري. وفي ظل الأسعار السائدة بالمنطقة وقت التقييم ، ونظرا للوضع الحالي والمتغيرات المستقبلية المتوقعة غير المعروف تأثيرها حتى الآن على سوق العقارات، لذلك نوصي بإبقاء تقييم العقار قيد المراجعة المتكررة. وعليه نرفق لكم شهادة التقييم.

(مبنى الضيافة)

على ضوء دراسات شركة تقدير للتقييم العقاري وشريكة لسوق العقارات بصفة عامة ولمنطقة العقار بصفة خاصة نرى ان القيمة السوقية مبنى الضيافة الكائن على كامل البلك رقم 154 قطع ارقام 1617+1618+1619+1620+1624+1625+1626+1627 مخطط رقم 2837 الو اقع بحي النخيل الغربي بمدينة الرياض بمساحة 9100م تقدر بقيمة (85,723,963) ريال سعودي
(خمسة وثمانون مليون سبعمائة ثلاثة وعشرون الف تسعمائة وثلاثة وستون ريال)

المدير العام

عبدالله بن سعيد آل سلمان

عضو معتمد رقم 1210000113

مدير الشؤون القانونية

حمد بن عبدالله الحمد

عضو معتمد رقم 1210000414

تقدير
TAQDEER
ص.ق. ١٠١٠٤٦٨٢٥٢

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 ماديه 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 قطع الأراضي رقم 1617+1618+1619+1624+1625+1626+1627 الواقع بحي النخيل الغربي بمدينة الرياض بمساحة 9100م

ث- الغرض من التقييم

- الإدراج في الصناديق الاستثمارية العقارية المتداولة

ج- أساس 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 2020/08/16 م

خ- نطاق البحث

- 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

د- طبيعة ومصدر المعلومات

- تم الاعتماد على المستندات الواردة من العميل وافتراض صحتها وتم استخدام قاعده البيانات الخاصة بالشركة مع الدراسة الميدانية لمنطقة السوق للعقار وبيانات وزاره العدل والعروض المتوفرة 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 الايجار المبرم وتم افتراض صحتها حسب افادة العميل وعلى مسؤوليته .

ر- نوع التقرير الذي تم اعداده

- هو تقدير القيمة السوقية وفقا للمعايير الدولية للتقييم 2017 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 والنشر 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 السوق واسلوب الدخل

ص- عملة التقييم

- الريال السعودي

ض- الاستدلال 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 خاصة

ثالثا/ التنفيذ

إعداد التقرير
يتم العمل على اعداد التقرير وفق المعايير الدولية للتقييم العقاري
خصائص الملكية
القيمة السوقية المقدرة بأفترض ان ملكية العقار عبارة عن ملكية حق الحيازة الايجارية الذي تنتهي في 2035/04/01م
معاينة الأصل
العقار موضوع التقييم عبارة مبنى الضيافة
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 اسلوب السوق وأسلوب الدخل
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	310115036471	1435/05/19	2837	1618+1625	2100م
	310115036473	1435/05/19	2837	1617+1624	2800م
	210103004425	1428/06/10	2837	1619+1626	2100م
	410104003546	1428/06/10	2837	1620+1627	2100م

اسم المالك / زايد بن فهد السكيبي

تم الاطلاع على صورة ترخيص رقم 1435/14079 بتاريخ 1435/08/05 هـ الصادر من امانة الرياض الادارة العامة للتخطيط العمراني ويتكون من من قبو + ميزانين + ارضي + اول + ملاحق علوية و سيتم تقنين ذلك و على مسؤوليته.
(المساحات المذكورة حسب الصك ومساحة المباني حسب المستندات المرفقة من العميل)

صورة من صكوك الملكية



صوره رخصه البناء

رقم الرخصة : ١٤٣٥/١٤٠٧٩
تاريخ الرخصة : ١٤٣٥-٠٨-٠٥
تاريخ الإنتهاء : ١٤٣٨-٠٨-٠٥
نوع الرخصة : تعديل مخططات البناء

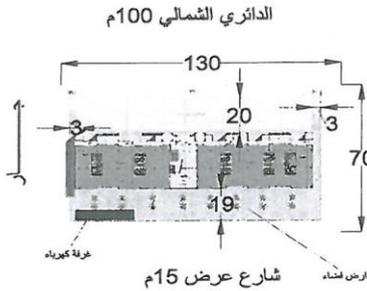


رخصة

إمانة منطقة الرياض
إدارة رخص البناء
نوع المعاملة : صادر
تاريخ : ١٤٣٨/٠٧/٣٠ هـ
رقم : بدون
رقم الوحدة : ٣٨٠٠٠٠٠٩٥٩٣
www.alriyadh.gov.sa

اسم المالك : زائد بن محمد السكيري	رقم الإحداثيات : ١٠٤٢٩١٧٢٧
رقم الإحداثيات : ١٠٤٢٩١٧٢٧	رقم الصك : ٤١٠١٠٤٠٠٣٥٤٦
رقم المخطط التنظيمي : ٢٨٣٧	رقم القطعة : ١٦٢٧ و ١٦٢٨
رقم الشارع : /	الشارع : /
نوع البناء : مسلح	حي النخل : /
النطاق العمراني : مرحلة ٢	مساحة الأرض : ٢٩٠٩١ م ^٢

الجهة	الحدود	الأبعاد	الإرتداد
شمال	الدائري الشمالي ١٠٠ م	١٣٠	٢٠
شرق	شارع عرض ١٥ م	٧٠	٣
جنوب	شارع عرض ١٥ م	١٣٠	١٩
غرب	القطعة رقم ١٦٢٨ و ١٦٢٧	٧٠	٣



مكونات البناء	عدد الوحدات	المساحة	الإستخدام
قبو	٩	٩١٠٠٠,٠٠	مواقف
ميزانين	١	١٢٩٧,٥٠	معارض
ارضي تجاري	٩	٢٥٩٥,٠٠	معارض
أول تجاري	٢	٢٤٥٤,٠٠	معارض
ملاحق علوية	٢	١٢٢٧,٠٠	معارض
أسوار	١	٤٠٠,٠٠	خدمات

الرخصة لإقامة مجمع تجاري ويمنع ترخيص نشاط مطاعم إلا بعد تطبيق شروط المطاعم وتطبيق معايير المواقف على كامل مساحات المشروع وأي ترخيص مهني آخر

يجب إلزام توفير غرفة كهرباء بأبعاد ٤*٥ م إذا تجاوزت مساحات البناء عن ٢١٠٠٠ م^٢

يطلب مراجعة النفاذ المدني وممثله مكتب دار الرياض بأمانه منطقة الرياض قبل البدء بالتنفيذ

تم أخذ تعهد خطي من المالك بأنه لن توصل له الخدمة الكهربائية في حال عدم تنفيذ العزل الحراري طبقاً لكود البناء السعودي

المكتب المصمم : عبدالله المهنا للاستشارات الهندسية	رقم الترخيص : ١٤٧٠	رمز النظام : ٢٩	رقم المشروع : ٢٩
سد الرسوم مبلغ وقدره : ٨٨٤٠	ريال بموجب الإيصال رقم : ٣٥٠١٩١٩٨٠١	مناسيب الشوارع المحيطة : مسنوي	تاريخ : ١٤٣٥-٠٧-٢٣ هـ

ملاحظات :
المكتب الهندسي: بدون *الرخصة عبارة عن: تعديل مكونات ١- بموجب نظام رخصة البناء الفورية للعمائر. ٢- بموجب التقرير المساحي رقم ١٤٣٥/٢٩٩٠٨ بتاريخ ١٤٣٥-٠٦-٢٣ الصادر من بلدية المنذر. ٣- منطقة التقسيم: ارتداد ٢٠ يستخدم كمواقف. ٤- ارتداد الملاحق العلوية عن حد الدور الأول لا يقل عن ٢ م جهة الشوارع. ٥- يلزم موافقة وزارة النقل قبل البدء بالتنفيذ. ٦- يوجد غرفة كهرباء بالارتداد الجنوبي جهة الشارع الفرعي عرض ١٠ م حسب المخططات المعددة على أن تكون ملاصقة للمبنى على مستوى الدور الأرضي وبارتداد نظامي جهة الجار الغربي وتعالج معمارياً بشكل جيد. ٧- نسبة الميزانين لا تزيد عن ٥٠% من مساحة الدور الأرضي التجاري. ٨- مراعاة خصوصية الجارين في وضع فتحات الدور الأول. ٩- أن يكون الميزانين مرتبط بالدور الأرضي التجاري مباشرة ولا يكون له مدخل مستقل. ١٠- الدخول والخروج جهة الشوارع الرئيسية وفي حدود العمق التجاري مع عمل أسوار جهة الشوارع الفرعية المجاورة. ١١- الارتداد الجنوبي أرض قضاء لا تستخدم سكن عمال أو مستودعات. ١٢- تم إضافة غرفة كهرباء + غرفة عدادات + غرفة قواطع رئيسية بموجب خطاب الشركة السعودية للكهرباء رقم ١٥/٣١٨/٥١١٠ تاريخ ١٤٣٦/٠٤/٢٣ هـ مساحة ٦٠٠*٢٩٠ م^٢ = ١٨٨,٨ م^٢ جهة شارع عرض ١٥ م ضمن حدود الملكية وبارتداد نظامي من الجار. ١٣- تم استثناء عدد ٢١ موقف وتعديل استخدام الميزانين والدور الأرضي من معارض إلى استخدام مطعم بموجب طلب صاحب العلاقة وتوجيه معالي الأمين بما تصه "لا مانع" حيث تم تعديل المساحات لتصبح كالتالي: قبو مواقف مساحة ٢٠٩١٠ م^٢، دور أرضي مطعم بمساحة ٢٠٢٩٥ م^٢، ميزانين مطاعم مساحة ٢١٢٩٧,٥ م^٢، دور أول معارض مساحة ٢٢٤٥٤ م^٢، ملاحق علوية معارض مساحة ٢١٢٢٧ م^٢ بموجب توجيه معالي الأمين منطقة الرياض بالمعاملة *****

الختم الرسمي
مدير إدارة المخصص : م/ علي بن أحمد الذروي
مدير عام التخطيط العمراني : م/ سليمان عبدالرحمن الفراج
رئيس قسم المخصص : م/ مشهور محمد الطيبيني
يجب الإلتزام بالشروط الموضحة خلف الرخصة.
أي كسشط أو شطب يلغي هذه الرخصة.

خامساً: بيانات ووصف العقار موضوع التقييم

البيانات الأساسية للعقار موضوع التقييم :-

الموقع	حدود العقار	الموقع العام	نوع العقار	المنسوب	الخدمات
المدينة	الرياض	طريق الدائري الشمالي	داخل النطاق	سكني	مرتفع
الحي	النخيل	شارع 15م	المرحلة الاولى	تجاري	مستوي
المخطط	2837	شارع 15م	المرحلة الثانية	سكني تجاري	منخفض
البلك	154	جار	خارج النطاق	اخرى	متنوع
الشوارع <input checked="" type="checkbox"/> مسفلته <input type="checkbox"/> غير مسفلته الجار <input checked="" type="checkbox"/> مبني <input type="checkbox"/> غير مبني حاله المبني <input type="checkbox"/> ردي <input type="checkbox"/> جيد <input checked="" type="checkbox"/> ممتاز					
اسم اقرب شارع تجاري الدائري الشمالي					

وصف العقار موضوع التقييم

- العقار عباره عن مجمع تجاري مشروع الضيافة يتكون من دور قبو وارضى وميزانين واول وثاني
- يقع العقار في حي النخيل الغربي حيث يعتبر من افضل وارقي الاحياء في مدينة الرياض لموقعه المتميز بالقرب من مركز الملك عبدالله المالي وجامعة الملك سعود ويتخلله عدة طرق رئيسية الدائري الشمالي , طريق التخصصي , طريق الملك فهد , طريق تركي الأول وتعتبر من اهم الشوارع في مدينة الرياض
- يتميز العقار بتصميم منفرد بطابع نجدي متميز .
- يتوفر في كل معرض مصعد وجلسات امامية وخلفية .
- يتوفر في الموقع نوافير وبحيرات صناعية ونخل

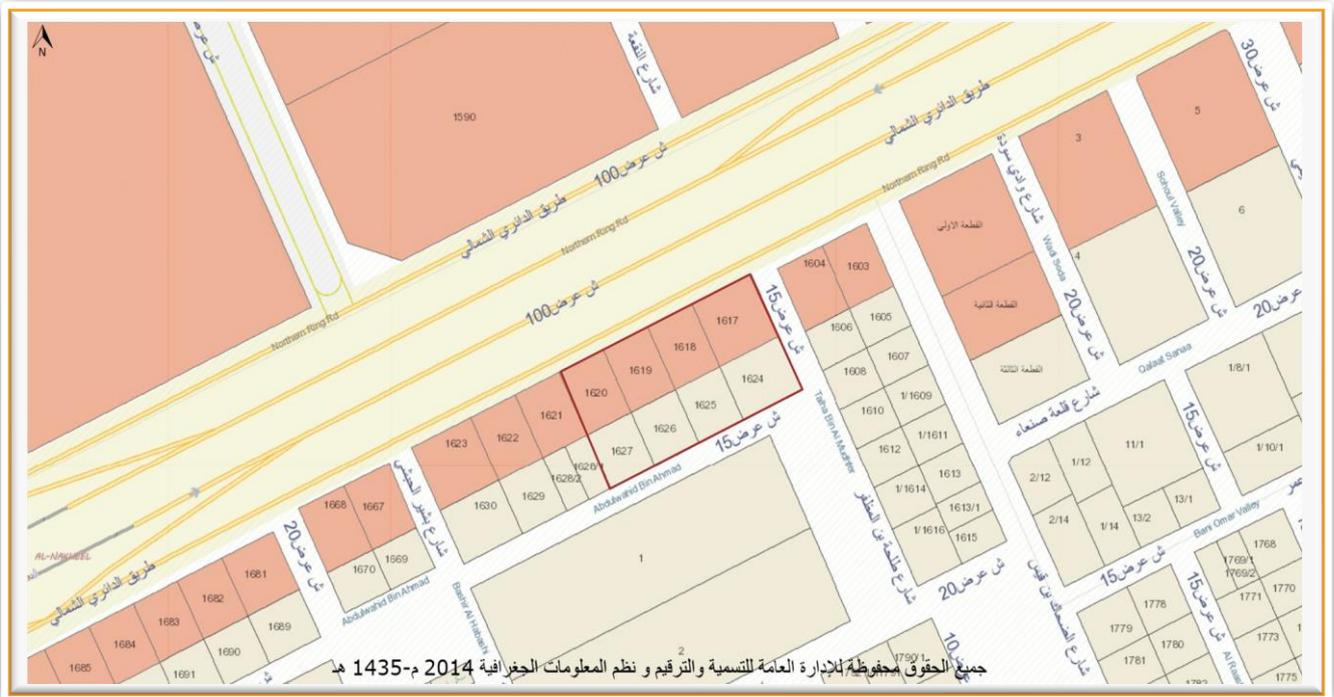
تشطيبات العقار موضوع التقييم

نوع الواجهات	نوع الارضيات	هل يوجد بالمبنى	الهيكل الانشائي
الشمالية	الاحواش	حوائط مزدوجه	خرساني
الجنوبية	الاستقبال	زجاج مزدوج	حوائط حامله
الشرقية	المدخل	جبس بالسقف	مباني معدنيه
الغربية	الغرف	اضاءه مخفيه	مباني خشبيه

صوره جوية من موقع العقار



مخططات امانة الرياض



سادساً : 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

طرق التقييم

اسلوب السوق

اسلوب الدخل

1. أسلوب السوق

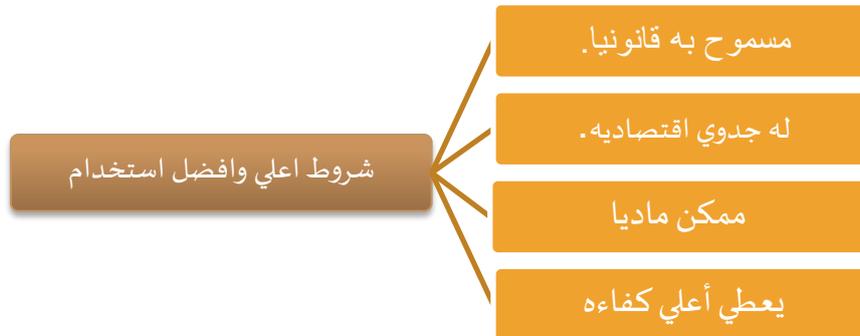
2. أسلوب الدخل

1- طريقة البيع المقارنة

خطوات تحليل السوق

- تحديد مميزات الأرض التي تتيح الاستخدامات المختلفة له .
- تعريف مستخدمي العقار .
- دراسة وتحديد عوامل الطلب على الأرض ووجود 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 العقاري مثل العرض والطلب واتجاه السوق

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

- **مميزات العقار موضوع التقييم**
 - موقع العقار وإطلالته على الطريق الدائري الشمالي الذي يعتبر من اهم الطرق بمدينة الرياض
 - طول الواجهة على طريق الدائري الشمالي مما يعطي للأرض ميزه تنافسية
- **عيوب العقار موضوع التقييم**
 - لا يوجد عيوب جوهرية تؤثر على تقدير قيمة العقار وقت التقييم

المخاطر المتعلقة بالعقار موضوع التقييم

المخاطر العامة

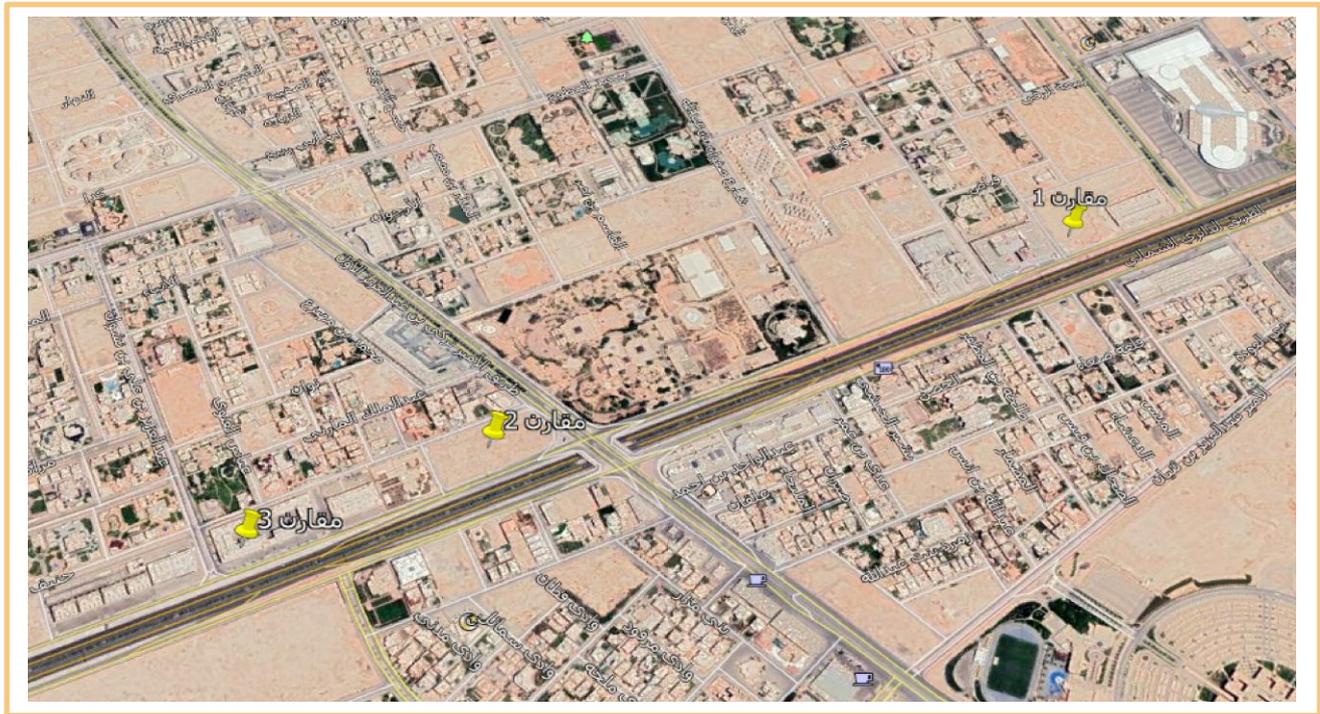
- تم الاخذ في الاعتبار تقرير منظمة الصحة العالمية بتاريخ 11 مارس 2020 فيما يخص تفشي فايروس كورونا واعتباره (جائحة عالمية)، أثر سلبا على السوق المالي العالمي بشكل مباشر، و إيقاف التنقل بين العديد من الدول والتنقلات الداخلية، وعليه تأثرت عدة قطاعات، و في تاريخ التقييم هذا، تم اعطاء ثقل أقل للبيوع أو العروض التي تمت مسبقا لعقارات مماثلة لأغراض المقارنة، وبناء على تسارع المستجدات لفيروس (covid-19) فإننا نواجه متغيرات غير متوقعة.
- وبالتالي فإن تقرير التقييم تم بناءه على (عدم التنبؤ في السوق العقاري)، والقيمة السوقية الحالية تسري في ظل الظروف الطبيعية والمنطقة بالسوق العقاري، وفي ظل الأسعار السائدة بالمنطقة وقت التقييم، ونظرا للوضع الحالي والمتغيرات المستقبلية المتوقعة غير المعروف تأثيرها حتى الآن على سوق العقارات، لذلك نوصي بإبقاء تقييم العقار قيد المراجعة المتكررة. وعليه نرفق لكم شهادة التقييم.
- يكون العائد على الاستثمارات العقارية عرضة للعديد من العوامل المترابطة فيما بينها، بما فيها التغيرات السلبية في الظروف الاقتصادية المحلية أو الإقليمية أو الدولية، والظروف المالية لمستأجري ومشتري وبائعي العقارات والتغيرات 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 سلبيًا على قيمة العقار وقدرته على توليد أي عوائد استثماراته

مخاطر عدم الأشغال

- حسب اعلان شركة الشرق الاوسط للاستثمار المالي "ميفك كايبتال " مدير صندوق ميفك ريت بتاريخ 2020/6/25م عن تطور جوهرى على صندوق ميفك ريت على اعادة هيكلة العمليات التأجيرية لبعض العقارات المملوكة لصندوق ميفك ريت إشارة الى الاتفاقية المبرمة مع مستأجر مشروع الضيافة وبناء على الظروف الحالية وما يمر به العالم من جائحة كورونا (كوفيد- 19) وما ترتب عليها من إجراءات نظامية فسخ عقود تأجير هذه العقارات مع المشغلين الحاليين وذلك حفاظا على حقوق حملة الوحدات وتحقيق أعلى مستوى للتحصيل من خلال إسناد هذه العقارات لمشغلين جدد
- هي المخاطر التي تنتج عن عدم أشغال (تأجير) العقار بالكامل نظرا للظروف الاقتصادية بسبب تفشي فايروس كورونا واعتباره (جائحة عالمية) بالاضافة الى عوامل اخرى رسوم على العمالة الوافدة ورسوم المرافقين وقيام 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.

المقارنات من خلال المسح الميداني لمنطقه العقار موضوع التقييم

رقم المقارن	المساحة	قيمة المتر	نوع العقار
1	9300م	6500	ارض للبيع
2	22000م	454	ارض للايجار
3	322م	1000	محل للايجار



1- طريقة خصم التدفقات النقدية المخصصة

يتم تطبيق طريقة خصم التدفقات النقدية في حالة تغيير صافي القيمة الاجارية خلال فترة الايجار بالإضافة إلى ان فترة الايجار والاحتفاظ بالعقار محدد بسنوات معين بمعدل خصم 8.5%

الإجمالي	سعر المتر	المساحة القابلة للتأجير	المساحة	البناء مكونات
4,671,000	2,000.00	2,335.50	2,595.00	دور ارضي تجاري
2,335,500	2,000.00	1,167.75	1,297.50	ميزانين
3,312,900	1,500.00	2,208.60	2,454.00	دور اول
1,656,450	1,500.00	1,104.30	1,227.00	ملاحق علوية
11,975,850 ريال	اجمالي الدخل السنوي			
598,793	5%	خصائر اشجار		
11,377,058 ريال	اجمالي الدخل الفعلي			
1,137,706	10%	مصروفات تشغيلية		
10,239,352 ريال	صافي الدخل التشغيلي			

جدول القيمة الحالية للتدفقات النقدية

القيمة الحالية	الدخل السنوي المتوقع الصافي	السنة	العام
ريال 9,437,191	ريال 10,239,352	1	2020
ريال 8,697,871	ريال 10,239,352	2	2021
ريال 8,016,471	ريال 10,239,352	3	2022
ريال 7,388,453	ريال 10,239,352	4	2023
ريال 6,809,634	ريال 10,239,352	5	2024
ريال 6,276,160	ريال 10,239,352	6	2025
ريال 5,784,480	ريال 10,239,352	7	2026

ريال	5,331,318	ريال	10,239,352	8	2027
ريال	4,913,657	ريال	10,239,352	9	2028
ريال	4,528,716	ريال	10,239,352	10	2029
ريال	4,173,932	ريال	10,239,352	11	2030
ريال	3,846,942	ريال	10,239,352	12	2031
ريال	3,545,568	ريال	10,239,352	13	2032
ريال	3,267,805	ريال	10,239,352	14	2033
ريال	3,011,802	ريال	10,239,352	15	2034
ريال	693,964	ريال	2,559,838	16	2035
ريال	85,723,963	اجمالي القيمة			
خمسة وثمانون مليون سبعمائة ثلاثة وعشرون الف تسعمائة وثلاثة وستون ريال					

سابعاً / 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 سعر المتر المربع و انعكاس ذلك على أنشطة البيع والشراء و بناءً على النتائج السابقة و مراعاة ان المشروع ياخذ شكل معمارى و سمعة متميزة و حديث البناء و من ثم نرى الاعتماد على طريقة التدفقات النقدية

وتم الاخذ في الاعتبار تقرير منظمة الصحة العالمية بتاريخ 11 مارس 2020 فيما يخص تفشي فايروس كورونا و اعتباره (جائحة عالمية)، أثر سلباً على السوق المالي العالمي بشكل مباشر، وإيقاف التنقل بين العديد من الدول والتنقلات الداخلية، وعليه تأثرت عدة قطاعات، وفي تاريخ التقييم هذا، تم اعطاء ثقل أقل للبيوع أو العروض التي تمت مسبقاً لعقارات مماثلة لأغراض المقارنة، وبناءً على تسارع المستجدات لفيروس (covid-19) فإننا نواجه متغيرات غير متوقعة. وبالتالي فإن تقرير التقييم تم بناءه على (عدم التنبؤ في السوق العقاري)، والقيمة السوقية الحالية تسري في ظل الظروف الطبيعية والمنطقة بالسوق العقاري، وفي ظل الأسعار السائدة بالمنطقة وقت التقييم، ونظراً للوضع الحالي والمتغيرات المستقبلية المتوقعة غير المعروف تأثيرها حتى الآن على سوق العقارات، لذلك نوصي بإبقاء تقييم العقار قيد المراجعة المتكررة. وعليه نرفق لكم شهادة التقييم.

على ضوء دراسات شركة تقدير للتقييم العقاري وشريكة لسوق العقارات بصفة عامة والمنطقة العقار بصفة خاصة نرى ان القيمة السوقية مبنى الضيافة الكائن على كامل البلك رقم 154 قطع ارقام 1617+1618+1619+1620+1624+1625+1626+1627 مخطط رقم 2837 الو اقع بحي النخيل الغربي بمدينة الرياض بمساحة 9100م تقدر بقيمة (85,723,963) ريال سعودي (خمسة وثمانون مليون سبعمائة ثلاثة وعشرون الف تسعمائة وثلاثة وستون ريال)

المدير العام

عبدالله بن سعيد آل سلمان

عضو معتمد رقم 1210000113

تقدير
TAQDEER
ص.ت: ٤٦٨٢٥٢ - ١٠١٠

مدير الشؤون القانونية

حمد بن عبدالله الحمد

عضو معتمد رقم 1210000414

صور للعقار موضوع التقييم



صور للعقار موضوع التقييم

