

تقرير تقييم عقاري

بلازا 1

المقدم إلى

ميفك كابيتال
MEFIC Capital



الاحد 13 مايو 2018 م
الموافق 27 شعبان 1439 هـ

تاريخ التقييم : 2018/05/12م

تاريخ المعاينة : 2018/05/10 م

رقم التقرير : 180500029

بعد التحية ،،

نحن شركة تقدير للتقييم العقاري نتقدم لكم بخالص الشكر والتقدير على إختياركم لنا ومنحنا ثقتكم الغالية لتقييم وتممين العقارات بموجب التكليف الصادر منكم بتاريخ ٢٠١٨/٠٥/١٠م بناء على الترخيص الممنوح لنا من قبل الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين متبعين في ذلك أحدث معايير التقييم الدولية والمتعارف عليها وقواعد وأخلاقيات المهنة للوصول إلي التقييم النهائي الحيادي بناء على المعاينة الفعلية من فريق العمل ودراسة منطقة السوق المحيطة بالرياض وقد تم التوصل الي القيمة السوقية باستخدام طريقة التكلفة والتدفقات النقدية وعليه يسعدنا أن نتقدم لكم بشهاده التقييم العقاري الواردة أدناه

تقرير تقييم عقاري

على ضوء دراسات شركة تقدير لسوق العقارات بصفة عامة

نرى تقدير القيمة السوقية للأرض والمباني (كفرصة استثمارية) بمبلغ 67,513,380 ريال سعودي.
(سبعة وستون مليون وخمسمائة وثلاثة عشر الف وثلاثمائة وثمانون ريال فقط لاغير)

مدة سريان التقرير ثلاثة أشهر من تاريخ المعاينة ما لم يحدث أي تغيرات إقتصادية .

المدير العام

عبدالله بن سعيد آل سلمان

عضو معتمد رقم 1210000113

مدير الشؤون القانونية

حمد بن عبدالله الحمد

عضو معتمد رقم 1210000414

تقدير
TAQDEER
س.ق. ١٠١٠٤٦٨٢٥٢

محتويات التقرير

رقم الصفحة	البيان
١	المقدمة
٣	نطاق العمل المقيم ووضعه
٤	العميل والمستخدمين المستهدفين
٥	الافتراضات والافتراضات الخاصة
٩	موقع العقار
١٠	الملكية والعقود
١١	صور من صكوك الملكية
١٢	صور من رخصة البناء
١٣	طرق التقييم العقاري
١٥	طريقة التكلفة
١٦	طريقة التدفقات النقدية
١٧	النتيجة
٢٠-١٨	صور للعقار موضوع التقييم

أولاً: نطاق العمل

أ- المقيم ووضعه :-

- قد قمنا نحن شركة تقدير للتقييم العقاري بإعداد هذا التقرير 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 بتقييم وتثمين
- جميع التحليلات والآراء و الاستنتاجات تعبر و بكل وضوح عن رؤيتنا المهنية للوصول الي التقييم النهائي الحيادي الذي يعتبر تحليل مبني 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



عبد الرحمن بن سعود الجدوع
مدير التقييم

عضو بالهيئة 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 الالي.
تكريم من قبل نائب وزير التجارة علي جموده.



حمد بن عبدالله الحمد
مدير الشؤون القانونية

عضو معتمد بالهيئة 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 بالهيئة 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 الهيئة 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		
صندوق ريت		
طبيعة العقار الذي تم تقييمه		
عمارة سكنية تجارية (شقق مفروشة)		
أساس القيمة		
<p>هي 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 مبنى 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	2018/05/11	
تاريخ الاصدار	2018/05/13	
نطاق البحث		
<p>تم دراسة العقارات التي تقع بالقرب من العقار موضوع التقييم ، مدى توفر خدمات البنية التحتية وخدمات البنية الفوقية مثل المدارس والمستشفيات والحدائق وغيرها</p>		
مصادر المعلومات		
<p>العروض المتوفرة من مكاتب العقار ، بيانات وزارة العدل ، قاعدة البيانات الخاصة بشركة تقدير للتقييم العقاري</p>		

ج- الافتراضات والافتراضات الخاصة :-

- تم الأخذ في الاعتبار الموقع العام والمساحة والشكل الهندسي والتصنيف الخاص بالمنطقة الواقع بها العقار موضوع التقييم.
- تم الأخذ في الاعتباران المساحة الكبيرة يكون لها أثر سلبي على القيمة السوقية نتيجة صعوبة وجود أكثر من مشتري يحتاج الى كامل المساحة.
- 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 ان الأرض موضوع التقييم مستأجرة وأن العقد المرفق صحيح .
- تم الأخذ في الاعتبار تحقيق مبدأ أعلى وأفضل إستخدام وعدم وجود أي ظروف خفية بالعقار موضوع التقييم قد تؤثر على إرتفاع أو إنخفاض قيمته السوقية الحالية.
- تم استلام صور صكوك الملكية ورخص البناء وعقود الايجار حسب افادة العميل وعلى مسئوليته .

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 عمارة سكنية تجارية (شقق مفروشة) من قبو ودور ارضي وميزانين ودور اول وملحق علوي بمساحة الأرض 9588 م بإجمالي مساحة المباني 16,195.8 م .
- خصائص الأصل
- الأصل موضوع التقييم عبارة عن عمارة سكنية تجارية.
- تحليل البيانات
- تم تحليل البيانات واخذ المعلومات عن طريق مكاتب العقار ، بيانات وزارة العدل ، العقارات المقارنة.
- طرق التقييم العقاري
- تم استخدام طريق الدخل وطريقة التكلفة .
- جمع البيانات
- تم تحديد نطاق البحث وجمع المعلومات في 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 .

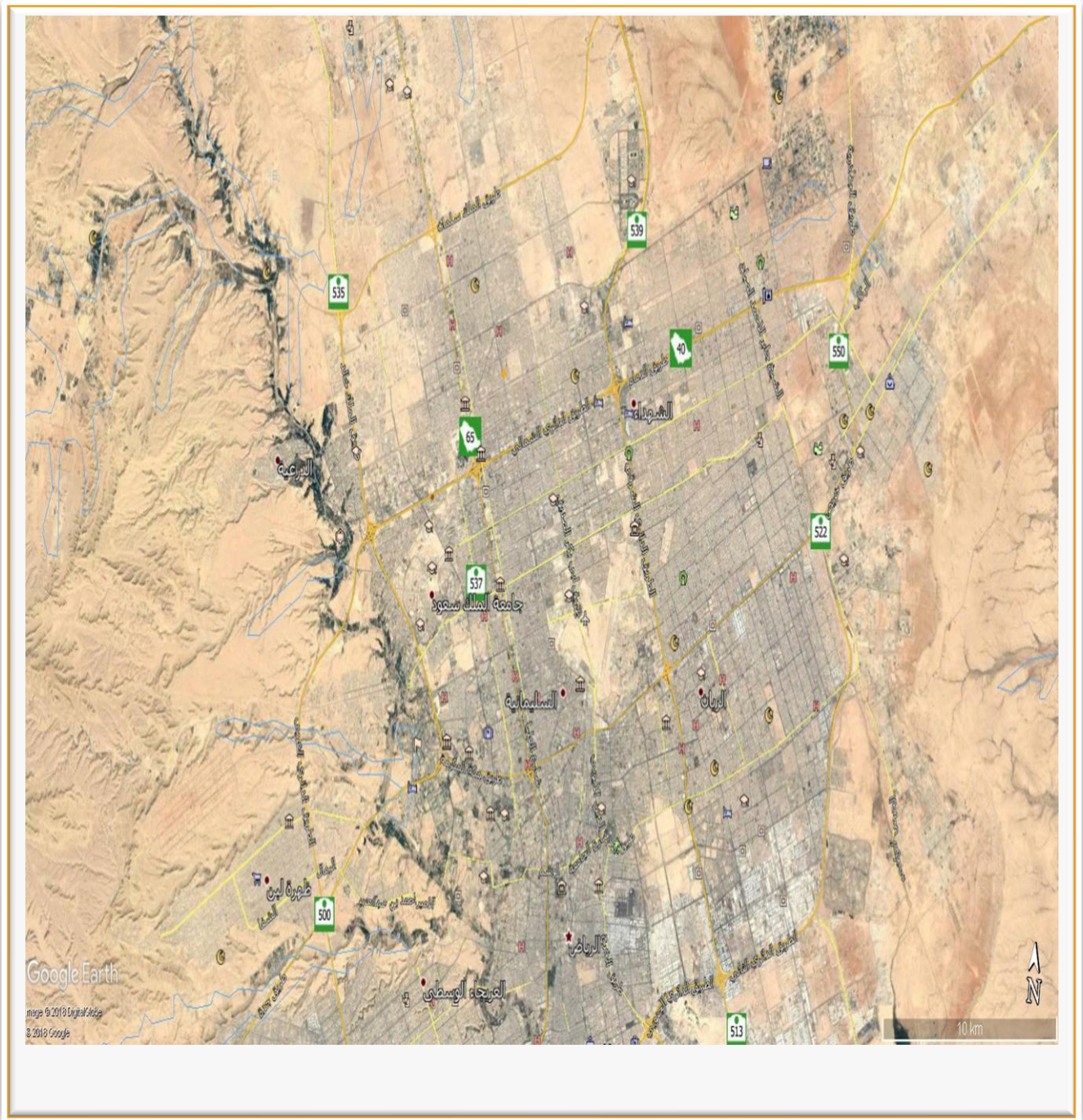
وصف تشطيبات العقار موضوع التقييم

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

- يتميز العقار بتصميم منفرد ومتعدد الاستخدامات .
- يتوفر مسبح ونادي رياضي وغرفة ألعاب وأطفال وكافي شوب ومواقف سيارات .
- يتوفر في العقار موضوع التقييم نظام أمني متكامل .

موقع العقار بالنسبة لمدينة الرياض

يقع شمال غرب مدينة الرياض بحي الربيع

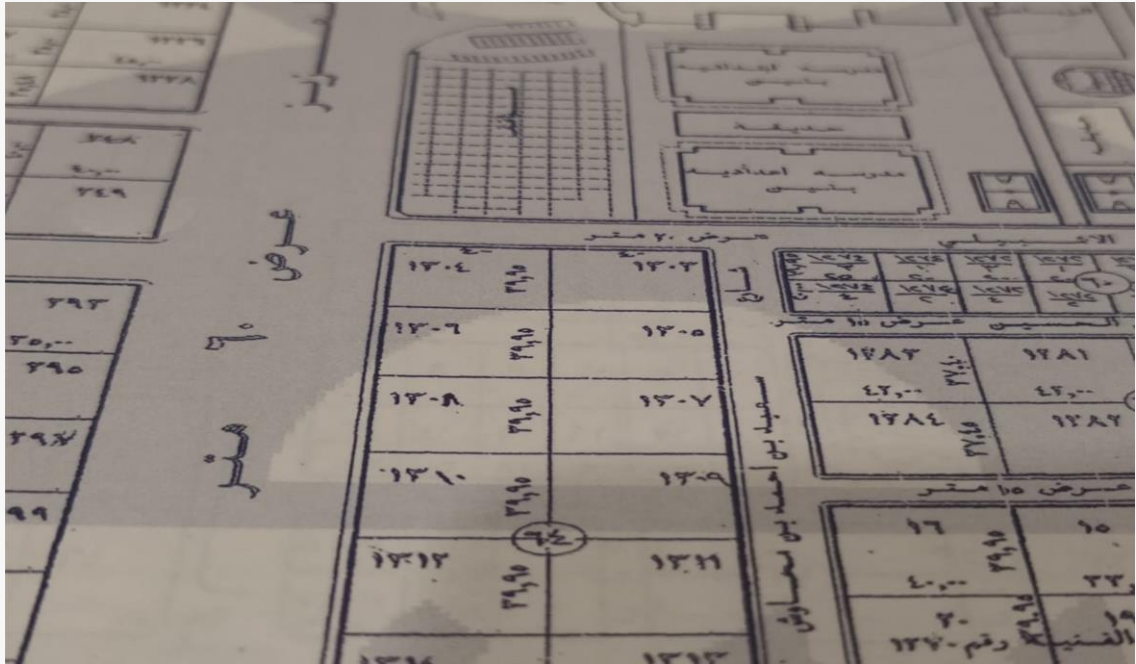


موقع العقار بالنسبة للحي

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

الى الساده / عبدالله بن إبراهيم عبدالله المسعد المحترم

تم الاطلاع على صورة ترخيص المبنى عمارة سكنية تجارية رقم 1434/13495 بتاريخ 1434/06/27 هـ الصادر من امانة الرياض الادارة العامة للتخطيط العمراني بإنشاء عمارة سكنية تجارية الأرض بمساحة 9588 م² يتكون من قبو + ميزانين + ارضي + اول + ملاحق علوية و سيتم تقنين ذلك و على مسئوليته.

(المساحات المذكورة أنفا 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		
المدينة	الرياض	شمالا	شارع 20م	<input checked="" type="checkbox"/>	داخل النطاق	<input checked="" type="checkbox"/>	سكني	<input type="checkbox"/>	مرتفع	<input type="checkbox"/>	هاتف	<input checked="" type="checkbox"/>
الحي	الربيع	جنوبا	قطعة 1309 1310+	<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 20م	<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"/> <input checked="" type="checkbox"/> الجار <input checked="" type="checkbox"/> مبني <input type="checkbox"/> غير مبني <input type="checkbox"/> حاله المبني <input type="checkbox"/> ردي <input type="checkbox"/> جيد <input type="checkbox"/> ممتاز <input checked="" type="checkbox"/>												
اسم اقرب شارع تجاري						طريق الملك عبدالعزیز						



الرقم: ٢١٠١١٤٠٢٢٤٠١

التاريخ: ١٩ / ٤ / ١٤٣٣ هـ

بسم الله الرحمن الرحيم

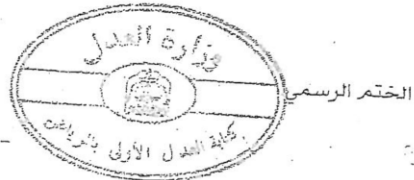


كتابة العدل الأولى بالرياض

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 وحدودها وأطوالها كالتالي:
شمالاً: شارع عرض ٢٠ متر بطول: (٨٠) ثمانون متر
جنوباً: قطعة رقم ١٣٠٩ و ١٣١٠ بطول: (٨٠) ثمانون متر
شرقاً: شارع عرض ٢٠ متر بطول: (١١٩,٨٥) مائة و تسعة عشر متر و خمسة و ثمانون سنتيمتر
غرباً: طريق الملك عبدالعزيز عرض ٦٠ متر 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 افراغها 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.

كتابة العدل
محمد بن عثمان بن عبد الرحمن البصيري



ثامناً : طرق التقييم والدراسة

(1-5) تطبيقات تحليل السوق

- تم تحليل السوق بتوفر المعلومات اللازمة للتقييم بطريقة المقارنة السوقية
- تحديد العقارات المشابهة لوصف العقار موضوع التقييم.

تم التقييم وفقاً للمعايير السعودية و المعايير الدولية للتقييم (IVS) حسب اشتراطات الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين و يعتمد على طرق التقييم

طرق التقييم

الرسملة

المقارنة السوقية

التكلفة

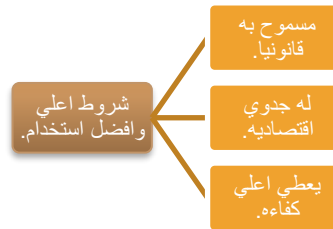
1. طريقة المقارنة السوقية .
2. طريقة التكلفة .
3. طريقة الرسملة .

طريقة البيوع المقارنة

خطوات تحليل السوق

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

تحليل أفضل وأعلى استخدام



المقارنات المتوفرة بالقرب من العقار موضوع التقييم

رقم المقارن	المساحة	قيمة المتر	نوع العقار
مقارن ١	١٦٠٠	٣٠٠٠	سكني
مقارن ٢	١٠٧٠٠	٩٥٠٠	تجاري
مقارن ٣	٥٢٥	١٠٠٠	معرض للايجار



تم الاخذ في الإعتبار العوامل التالية :-

- مساحة الوحدات المقارنة بالخصم و الإضافة مع مراعاة أن قيمة المتر بالأراضي المقارنة ذات المساحات الصغيرة ليس بالضرورة هو قيمة المتر للأرض موضوع التقييم.
- يتم التقييم كصفقة واحدة بالنسبة للأرض موضوع التقييم مع مراعاة ذلك مع الاراضي المقارنة حسب المساحة و حسب رغبة المشتري.
- على ضوء دراسة أسعار السوق الحالية في ظل التغيرات الراهنة لسوق العقارات و في ظل تحقيق مبدأ أعلى و أفضل إستخدام للعقار موضوع التقييم مع مراعاة نوعية الاستخدام الحالي لكلا من العقار موضوع التقييم و العقارات المقارنة و وجود ندرة للأراضي بالمنطقة و تحقيقاً لمبدأ أعلى و أفضل إستخدام.

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 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 و تشمل جميع التكاليف و التكاليف غير المباشرة .

مكونات البناء	المساحة	سعر المتر	الإجمالي
قبو	2120.90	2500	5,302,250
أرضي تجاري	1584.50	2200	3,485,900
ميزانين	2029.08	2200	4,463,976
أرضي تجاري	4237	2200	9,321,400
دور أول	4244.1	2200	9,337,020
ملاحق علوية	1980.13	2200	4,356,286
هامش ربح	25%		9,066,708
إجمالي تكلفة المباني			45,333,540

مصاريف عقد إيجار الأرض :

قيمة عقد إيجار الأرض	عدد السنوات السابقة	الإجمالي
2,500,000	4	10,000,000

إجمالي قيمة العقار بطريقة التكلفة :

مصاريف عقد إيجار الأرض	تكلفة المباني	الإجمالي
10,000,000	45,333,540	55,333,540 ريال سعودي
خمسة وخمسون مليون وثلاثمائة وثلاثة وثلاثون ألف وخمسة وأربعون ريال فقط لا غير		

طريقة خصم التدفقات المستقبلية :-

يتم تطبيق طريقة خصم التدفقات النقدية في حالة تغيير صافي القيمة الاجارية خلال فترة الاجار بالاضافة الى ان فترة الاجار والاحتفاظ بالعقار محدد بسنوات معين .

جدول القيمة الحالية للتدفقات النقدية

العام	السنة	الدخل السنوي المتوقع الصافي	القيمة الحالية
2018	1	ريال 9,630,000	ريال 8,958,140
2019	2	ريال 9,900,000	ريال 8,566,793
2020	3	ريال 10,140,000	ريال 8,162,300
2021	4	ريال 10,410,000	ريال 7,795,014
2022	5	ريال 10,690,000	ريال 7,446,212
2023	6	ريال 10,970,000	ريال 7,108,138
2024	7	ريال 11,270,000	ريال 6,793,048
2025	8	ريال 11,570,000	ريال 6,487,325
2026	9	ريال 11,880,000	ريال 6,196,412
		اجمالي قيمة العقار	ريال 67,513,380

سبعة وستون مليون وخمسمائة وثلاثة عشر الف وثلاثمائة وثمانون ريال فقط لا غير

توفيق وتحليل النتائج (النتيجة النهائية)

تم عمل مقارنة وضبط بين كل العوامل ووضع موضوع التقييم لبيان جوانب القوة والضعف وانعكاس ذلك على سعر المتر المربع وانعكاس ذلك على أنشطة البيع والشراء وبناءً على النتائج السابقة ومراعاة ان المشروع ياخذ شكل معمارى وسمعة متميزة وحديث البناء ومن ثم نرى الاعتماد على طريقة التدفقات النقدية

وعليه نرى ان قيمة العقار موضوع التقييم = 67,513,380 ريال

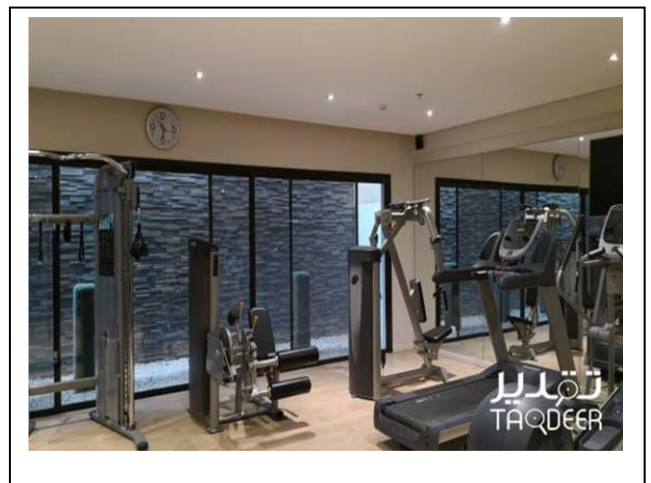
صلاحية التقرير

تعتبر القيمة السوقية المحددة بهذا التقرير سارية لمدة ثلاثة أشهر فقط من تاريخ المعاينة ذلك في ظل ظروف سوق عقاري طبيعي ووضع 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



صور للعقار موضوع التقييم

