

تقرير تقييم عقاري

بلازا 2

المقدم إلى

ميفك كابيتال
MEFIC Capital



الاحد 13 مايو 2018 م
الموافق 27 شعبان 1439 هـ

تاريخ التقييم : 2018/05/12 م

تاريخ المعاينة : 2018/05/10 م

رقم التقرير : 180500027

بعد التحية ،،

نحن شركة تقدير للتقييم العقاري نتقدم لكم بخالص الشكر والتقدير على إختياركم لنا ومنحنا ثقتكم الغالية لتقييم وتثمين العقارات بموجب التكليف الصادر منكم بتاريخ ٢٠١٨/٠٥/١٠ م 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 بشهادة 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 86,326,826 ريال سعودي.
(سنة وثمانون مليون وثلاثمائة وستة وعشرون الف وثمانمائة وستة وعشرون 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
ص.ب. : ٤٦٨٢٤٢ - ١٠١

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 بالتقييم والتمثين .
- 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



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 نزاع الملكيات للمصلحة العامة.
حاصل على دورة نزاع 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		
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 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 وعدد ٤ أدوار متكررة وملحق علوي بمساحة الأرض 4800 م بإجمالي مساحة المباني 16,370.1 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
الشمالية	الاحواش	بلاط	حوائط مزدوجه <input checked="" type="checkbox"/> حوائط حامله <input type="checkbox"/> خرساني <input checked="" type="checkbox"/>
الجنوبية	الاستقبال	رخام	كراج كهربائي <input checked="" type="checkbox"/> حوائط حامله <input type="checkbox"/>
الشرقية	المدخل	رخام	مباني معدنيه <input type="checkbox"/> مصعد <input checked="" type="checkbox"/>
الغربية	الغرف	باركيه	مباني خشبيه <input type="checkbox"/> بوابات <input checked="" 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 للحي

يقع العقار في حي الرحمانية وتعتبر بوسط مدينة الرياض ويقع بالقرب من جامعة الملك سعود ومستشفى الملك خالد للعيون والمدينة رقمية ، واهم الشوارع طريق الملك عبدالله ، وطريق تركي بن عبدالعزيز الأول وطريق التخصصي وطريق الملك فهد



موقع العقار موضوع التقييم



جميع الحقوق محفوظة للإدارة العامة للتسمية والترقيم و نظم المعلومات الجغرافية 2014 م - 1435 هـ

ثانياً : حالة الملكية والعقود

م	رقم المخطط	رقم الصك	تاريخ الصك	رقم القطعة	المساحة
1	208	910110037749	1439/02/09	قطعة 538	4800

الى الساده / عبدالعزيز بن محمد بن عبدالعزيز الطويل المحترمين

تم الاطلاع على صورة ترخيص المبنى عمارة سكنية تجارية رقم 1463/5162 بتاريخ 1436/03/29 هـ الصادر من امانة الرياض الادارة العامة للتخطيط العمراني بإنشاء عمارة سكنية تجارية الأرض بمساحة 4800 م² يتكون من قبو + ميزانين + ارضي + اول + 4 أدوار متكررة ملاحق علوية و سيتم تقنين ذلك و على مسؤوليته.

(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 ٨٠م	<input checked="" type="checkbox"/>	داخل النطاق	<input type="checkbox"/>	سكني	<input type="checkbox"/>	مرتفع	<input checked="" type="checkbox"/>	هاتف
الحي	الرحمانية	جنوبا	شارع ٢٠م	<input type="checkbox"/>	المرحلة الاولى	<input checked="" type="checkbox"/>	تجاري	<input checked="" type="checkbox"/>	مستوي	<input checked="" type="checkbox"/>	مياه
رقم المخطط	208	شرقا	قطعة ٥٣٩	<input type="checkbox"/>	المرحلة الثانية	<input type="checkbox"/>	سكني تجاري	<input type="checkbox"/>	منخفض	<input checked="" type="checkbox"/>	كهرباء
رقم البلك	538	غربا	قطعة ٥٣٧	<input type="checkbox"/>	خارج النطاق	<input type="checkbox"/>	اخرى	<input type="checkbox"/>	متنوع	<input checked="" type="checkbox"/>	صرف
الشوارع <input checked="" type="checkbox"/> مسفلته <input type="checkbox"/> غير مسفلته <input checked="" type="checkbox"/> الجار <input checked="" type="checkbox"/> مبني <input type="checkbox"/> غير مبني <input type="checkbox"/> حالة المبني <input type="checkbox"/> ردي <input type="checkbox"/> جيد <input checked="" type="checkbox"/> ممتاز											
اسم اقرب شارع تجاري						طريق الملك عبدالله					

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

المملكة العربية السعودية
وزارة العدل
[٢٧٧]

كتابة العدل الأولى بالرياض

الرقم: ٩١٠١١٠٠٣٧٧٤٩
التاريخ: ١٤٣٩ / ٢ / ٩ هـ

صك

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

فإن قطعة الأرض رقم ٥٣٨ من المخطط رقم ٢٠٨ الواقع في حي الرحمانية بمدينة الرياض .
وحدودها وأطوالها كالتالي:

شمالاً: شارع عرض ٨٠م	بطول: (٦٠) ستون متر
جنوباً: شارع عرض ٢٠م	بطول: (٦٠) ستون متر
شرقاً: قطعة رقم ٥٣٩	بطول: (٨٠) ثمانون متر
غرباً: قطعة رقم ٥٣٧	بطول: (٨٠) ثمانون متر

ومساحتها: (٤٨٠٠) أربعة آلاف وثمانمائة متر مربعاً فقط

وذلك بموجب الصك الصادر من هذه الإدارة برقم ١٣٦٥٩ / ١٢ و جلد ١٤٠ في ٢٧ / ٤ / ١٤٢٢ هـ
هي في ملك / عبدالعزيز بن محمد بن عبدالعزيز الطويل سعودي الجنسية بموجب سجل مدني رقم ١٠١٠٩٣٩٨٤٩ ..
وعليه جرى التصديق تحريراً في ٩ / ٢ / ١٤٣٩ هـ لاعتماده، وصلى الله على نبيينا محمد وآله وصحبه وسلم.

وزارة العدل

الختم الرسمي
كتابة العدل الأولى بالرياض
كتاب العدل بمكتب رقم (١٠)

عبدالله بن حسين بن عايض الراجحي

هذا المستند وحدة متكاملة، وضياح أو تلف صفحاته منه يؤدي إلى عدم صلاحية المستند.
نموذج صفحة ١ - ١١ هـ - ٢١
مصلحة مطابع الحكومة - ٣٧٢٨٣٦
(هذا النموذج مخصص للاستخدام بالحاسب الآلي، ويعتم تغليفه)

٣-٢) الحدود حسب رخصه البناء

قطة الأرض موضوع التقييم صادر لها رخصه بناء رقم 1436/5162 بتاريخ 1436/03/29 ببناء عمارة سكنية تجارية تتكون من (قبو وميزانين وارضى تجاري وأول تجاري + اربع أدوار متكررة وملحق علوي)

الجهة	الحدود	الأبعاد
شمال	شارع ٨٠ م	٦٠ م/ط
جنوب	شارع ٢٠ م	٦٠ م/ط
شرق	قطعة ٥٣٩	٨٠ م/ط
غرب	قطعة ٥٣٧	٨٠ م/ط

٤-٢) صورته رخصه البناء

إمارة رخصه البناء
رقم المراجعة: ١٤٣٨/٠١٢٢
التاريخ: ١٤٣٨/٠٣/٢٩
الرقم القوي: ٣٧٠٠٩٧١٩٤
www.airtyedh.gov.sa

رخصة
بناء عمارة سكنية تجارية / شقق مفروشة

رقم الرخصة: ١٤٣٦/٥١٦٢
تاريخ الرخصة: ١٤٣٦-٠٣-٢٩
تاريخ الإنتهاء: ١٤٣٩-٠٣-٢٩
نوع الرخصة: تعديل مخططات البناء

اسم المالك: عبدالعزيز بن محمد بن عبدالعزيز الطويل
رقم الإلصاق: ١٠١٠٩٣٩٨٤٩
رقم المالك: ١٢/١٣٦٥٩
رقم القطعة: ٥٢٨
الشارع: ٥٢٨
النوع: مبنى
الحي: حي الرحمانية
مساحة الأرض: ٢٤٨٠٠ م^٢
محيط الأسوار: م/ط

الجهة	الحدود	الأبعاد	الأرتداد
شمال	شارع عرض ٨٠ م	٦٠	٢٢
شرق	قطعة رقم ٥٣٩	٨٠	٥,٢٥
جنوب	شارع عرض ٢٠ م	٦٠	٢٦,٣
غرب	قطعة رقم ٥٣٧	٨٠	٥,٢٥

مكونات البناء	عدد الوحدات	المساحة	الإستخدام
قبو	٠	٤٨٠٠,٠٠	مواقف
دور أرضي	٠	٧٩,٢٨	استقبال
ميزانين	١	٧١٢,٢٥	معارض
دور أرضي	٧	١٣٣٥,١٢	معارض
دور أول	١٤	١٧١٧,٠٠	شقق مفروشة
دور ثاني	١٤	١٧١٧,٠٠	شقق مفروشة
دور ثالث	١٤	١٧١٧,٠٠	شقق مفروشة
دور رابع	١٤	١٧١٧,٠٠	شقق مفروشة
دور خامس	١٤	١٧١٧,٠٠	شقق مفروشة
ملاحق علوية	٧	٨٥٨,٤٤	سكني ترقيهي
أسوار	١	١٦٠,٠٠	خدمات

نوع الرخصة: إسناد رخصة لقرية - بموجب نظام رخصة البناء القرية الصادر بموجب شهاده التنسيق من الشركة السعودية للكهرباء رقم 151009067 بتاريخ 2015/1/21 تم تعديل الرخصة بموجب المخططات المرفقة من مكتب عبد الإله المهنا للاستشارات الهندسية فرع الرياض

الرخصة لإقامة عمارة سكنية تجارية شقق مفروشة ويمنح 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 5*4م إذا تجاوزت مساحات البناء عن 2*1000م^٢ ويجب مراجعة الدفاع المدني وممثله مكتب دار الرياض بأمانه منطقة الرياض قبل البدء بالتنفيذ

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

المكتب المصمم: عبد الإله المهنا للاستشارات الهندسية

رقم الترخيص: ١٤٧٠ رقم المشروع: ٣٨ رمز النظام: متناسيب الشوارع المحيطة: مستوى
سند الترسيم مبلغ وقدره: ٩٩٤٧ ريال بموجب الإيصالات ورقم: ٣٦٠٠٩٤٩٣٤٥ وتاريخ: ١٤٣٦-٠٣-٢٩ هـ

ملاحظات: الرخصة صارة عن تعديل مخططات ١- بموجب التقرير المسامي رقم ١٤٣٦/١٠٨٢٤ بتاريخ ١٤٣٦-٠٣-٨ الصادر من بلدية المنذر الفرعية. ٢- نظام البناء المطور على محور طريق الملك عبدالله بن عبدالعزيز القطعة الاسمية بمساحة ٣٠ المظلة على طريق الملك عبدالله بن عبدالعزيز. ٣- يكون الدخول والخروج جهة طريق الملك عبدالله بن عبدالعزيز من جهة الشوارع الفرعية الجانبية في حدود المخطط التجاري فقط وحسب المخطط التنظيمي المعمد ولا يسمح بعمل مداخل او مخارج للسيارات على الشارع الخلفي وذلك في حال ورود النظمة على الشارع الخلفي فقط. ٤- اirtداد الملاحق الطوية عن حد الدور الاخير لا يقل عن ٢م من جهة الشوارع. ٥- عمل عقد انترنا مع مكتب عبد الإله المهنا للاستشارات الهندسية وعليه يكون مسؤولاً عن التنفيذ حسب الرخصة والمخططات وعليه إبلاغ الأمانة خطياً حال حدوث أي مخالفة تحدث أثناء التنفيذ لإخلاء مسؤوليته. ٦- رخصة بناء عمارة سكنية تجارية شقق مفروشة وتشمل عدد ٧ معارض تجارية ٧٧٤ شقة مفروشة ويلزم تأمين مواقف سيارات حسب المخططات المعمدة. ٧- يجب المحافظة على خصوصية المجاورين ووضع الضوابط التي تفصل ذلك. ٨- نسبة الميزانين لا تزيد عن ٥٠% من مساحة الدور الأرضي التجاري. ٩- مراعاة خصوصية المجاورين في وضع فتحات الدور الأول. ١٠- أن يكون الميزانين من طابق الدور الأرضي التجاري مباشرة ولا يكون له مدخل مستقل. ١١- ارتفاع الدور الأرضي والميزانين لا يزيد عن ٧,٥م ويشمل ذلك سماكة بلاطة الميزانين من طابق الدور الأرضي المعمدة. ١٢- تاريخ ١٤٣٥-٠٣-٢٧ هـ يوجد غرفة كهرباء بمساحة (١٦,٧*١٦,٧م) بالارتداد الجنوبي جهة الشارع الفرعي عن ٢٠م حسب المخططات المعمدة على أن تكون ملاصقة للمبنى على مستوى الدور الأرضي وارتداد نظامي جهة الجار الشرقي وتعالج معمارياً بشكل جيد. ١٣- بموجب خطي بلدية المنذر الفرعية رقم ٢٧٠٠٩٧١٩٤ بتاريخ ١٤٣٧/٠٥/١٢ هـ والتقرير الفني المرفق بالمعاملة بتاريخ ١٤٣٧/٠٥/٠٨ هـ والذي يوضح بأن المرفق يجب أن يتواءم مع المخطط العمراني

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

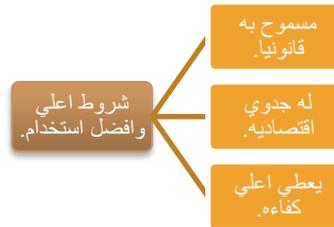
1. طريقة المقارنة السوقية .
2. طريقة التكلفة .
3. طريقة الرسملة .

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	١٨٠٠	٧٠٠٠	تجاري سكني
مقارن ٢	١٦٥٠	٣٨٠٠	سكني
مقارن ٣	٢٠٦	٧٢٥	محل تجاري للايجار



تم الأخذ 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	4800	3200	15,360,000
دور ارضي	1414.4	2800	3,960,320
ميزانين	712.25	2800	1,994,300
دور اول	1717	2800	4,807,600
٤ ادوار متكررة	6868	2800	19,230,400
ملاحق علوية	858.44	2800	2,403,632
هامش ربح 25%			11,939,063
إجمالي تكلفة المباني			59,695,315

مصاريف عقد ايجار الأرض :

قيمة عقد ايجار الأرض	عدد السنوات السابقة	الإجمالي
1,800,000	2	3,600,000

إجمالي قيمة العقار بطريقة التكلفة :

مصاريف عقد ايجار الأرض	تكلفة المباني	الإجمالي
3,600,000	59,695,315	63,295,315 ريال سعودي
ثلاثة وستون مليون ومائتان وخمسة وتسعون الف وثلاثمائة وخمسة عشر 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 9,040,000	ريال 8,255,708
2019	2	ريال 9,040,000	ريال 7,539,459
2020	3	ريال 9,040,000	ريال 6,885,351
2021	4	ريال 9,040,000	ريال 6,287,992
2022	5	ريال 10,100,000	ريال 6,415,799
2023	6	ريال 10,100,000	ريال 5,859,178
2024	7	ريال 10,100,000	ريال 5,350,847
2025	8	ريال 10,100,000	ريال 4,886,618
2026	9	ريال 10,100,000	ريال 4,462,665
2027	10	ريال 11,200,000	ريال 4,519,359
2028	11	ريال 11,200,000	ريال 4,127,268
2029	12	ريال 11,200,000	ريال 3,769,195
2030	13	ريال 11,200,000	ريال 3,442,187
2031	14	ريال 11,200,000	ريال 3,143,550
2032	15	ريال 12,040,000	ريال 3,086,133
2033	16	ريال 12,040,000	ريال 2,818,387
2034	17	ريال 12,040,000	ريال 2,573,869
2035	18	ريال 12,040,000	ريال 2,350,565
2036	19	ريال 3,100,000	ريال 552,705
		اجمالي قيمة العقار	ريال 86,326,836

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 يأخذ شكل معمارى وسمعة متميزة وحديث البناء ومن ثم نرى الاعتماد على طريقة التدفقات النقدية

وعليه نرى ان قيمة العقار موضوع التقييم = 86,326,826 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 خاصه.

صور للعقار موضوع التقييم



صور للعقار موضوع التقييم



صور للعقار موضوع التقييم

