

تقرير تقييم عقاري

تهامة بجدة

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 : 180500030

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 ٢٠١٨/٠٥/١٠ 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 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 48,253,731.34 ريال سعودي.
(ثمان واربعون مليون ومئتان وثلاث وخمسون ألف وسبعمائة وواحد وثلاثون ريال واربع وثلاثون هلة 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 الالى.
تكريم من قبل نائب وزير التجارة علي جموده.



حمد بن عبدالله الحمد
مدير الشؤون المالية

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		
برج تجاري مكثبي		
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 برج تجاري مكتبي يتكون من ارضي وميزانين بمساحة الأرض 2500 م² بإجمالي مساحة المباني 64,294 م.

○ خصائص الأصل

الأصل موضوع التقييم عبارة عن برج تجاري مكتبي.

○ تحليل البيانات

تم تحليل البيانات واخذ المعلومات عن طريق مكاتب العقار ، بيانات وزارة العدل ، العقارات المقارنة.

○ طرق التقييم العقاري

تم استخدام طريق الدخل وطريقة البيوع المقارنة .

○ جمع البيانات

تم تحديد نطاق البحث وجمع المعلومات في جدة .

○ 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	<input checked="" type="checkbox"/> حوائط مزدوجه	<input checked="" type="checkbox"/> خرساني
الجنوبية	الاستقبال	<input checked="" type="checkbox"/> زجاج مزدوج	<input type="checkbox"/> حوائط حامله
الشرقية	المدخل	<input checked="" type="checkbox"/> جبس بالسقف	<input type="checkbox"/> مباني معدنيه
الغربية	الغرف	<input checked="" type="checkbox"/> اضاءه مخفيه	<input type="checkbox"/> مباني خشبيه

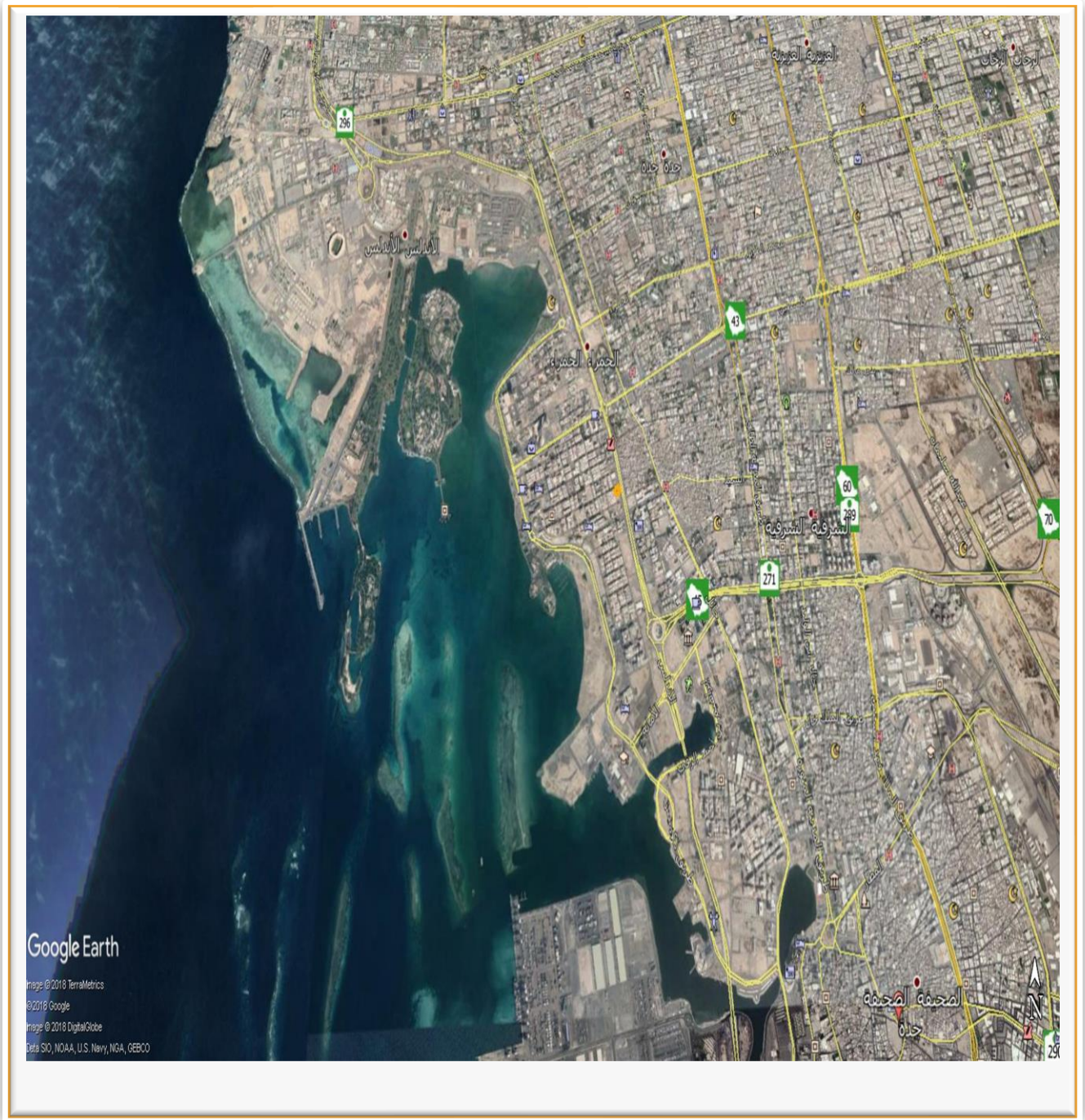
- يتميز العقار بموقعه على الدائري الشرقي بالقرب من عدة مولات ومعارض تجارية وفي وسط جدة .

- يتكون العقار من (٣٢ شقة) (١٣ محل تجاري) .

- يتوفر في العقار موضوع التقييم نظام أمني .

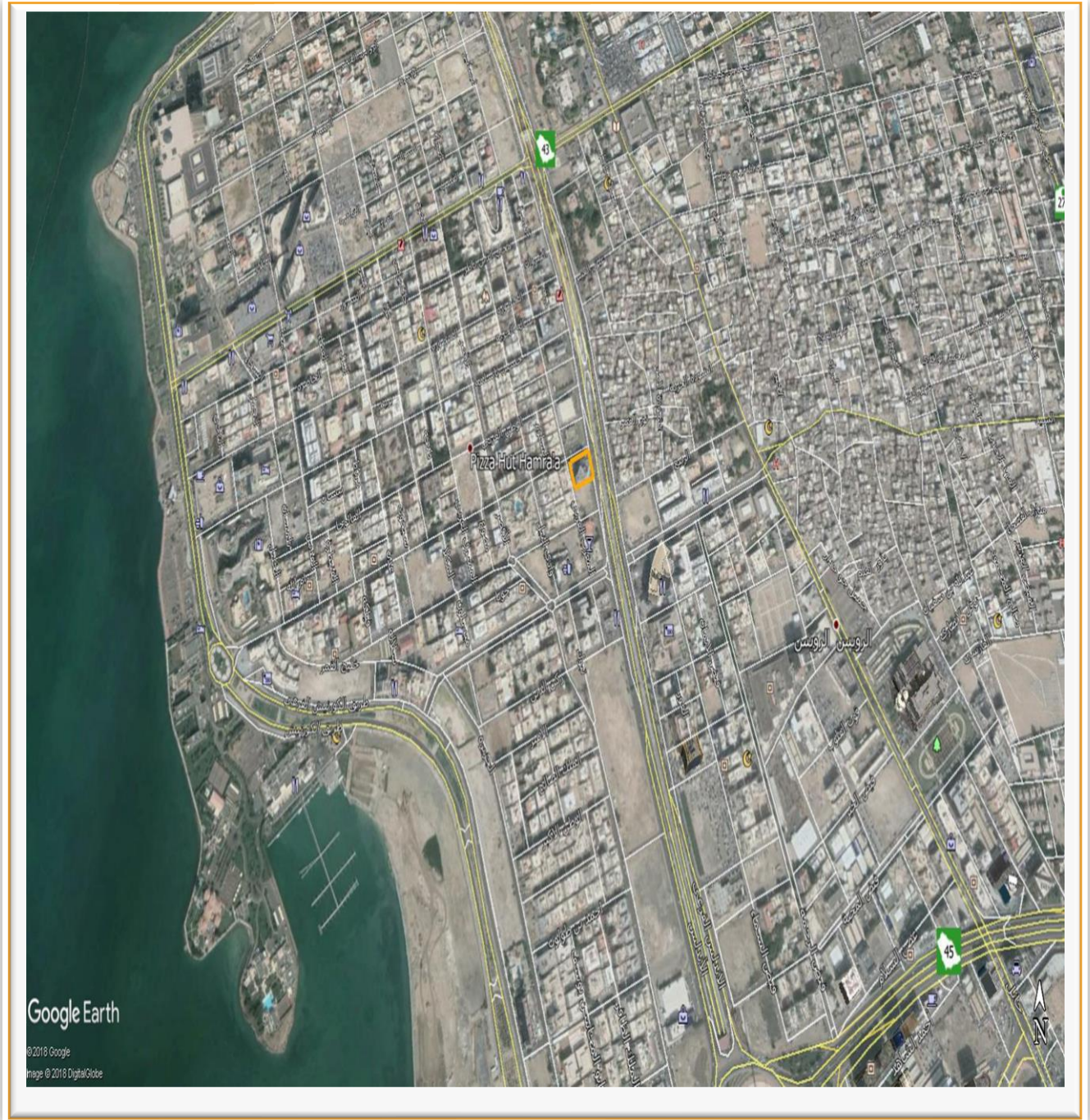
موقع العقار بالنسبة لمدينة جدة

يقع وسط مدينة جدة بحي الحمراء

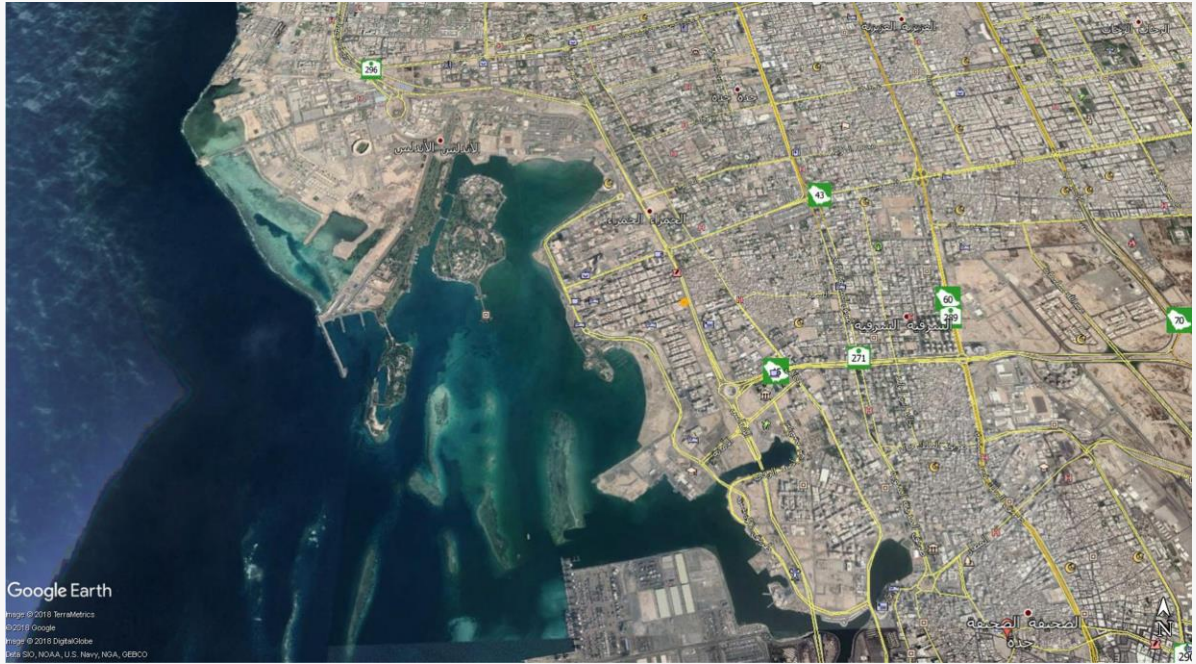
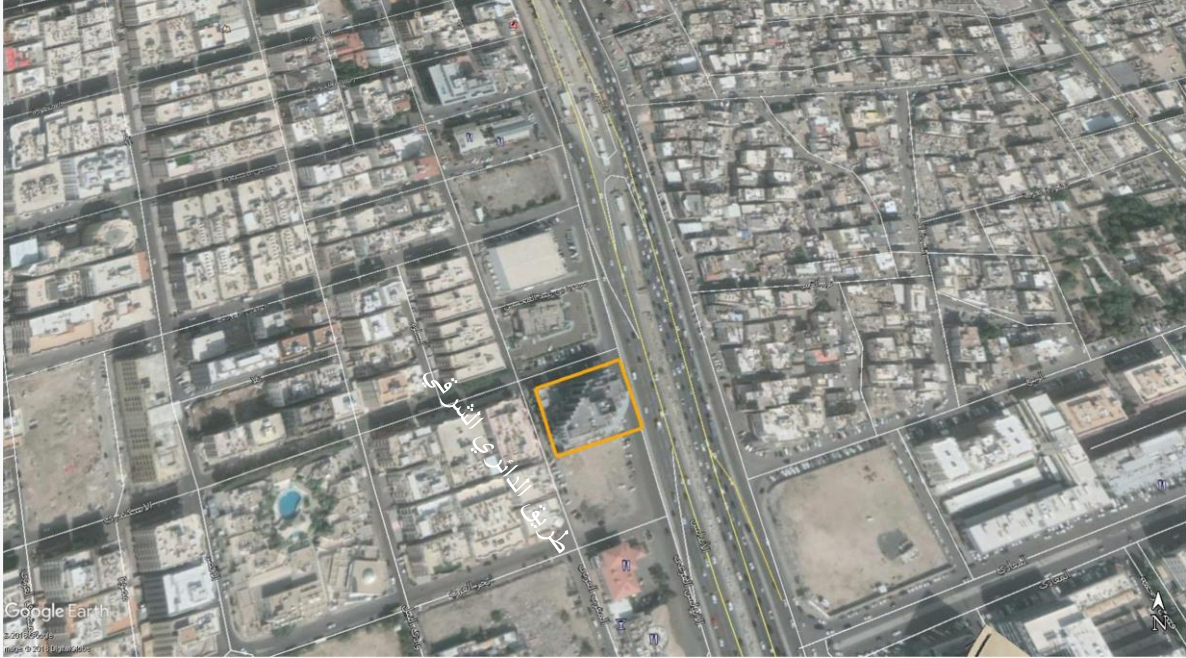


موقع العقار بالنسبة للحي

يقع العقار في مدينة جدة بحي الحمراء شارع الاندلس



موقع العقار موضوع التقييم



ثانياً: حالة الملكية والعقود

م	رقم المخطط	رقم الصك	تاريخ الصك	رقم القطعة	المساحة
1	بدون	9202070153413	11/03/1437	4	2500م ²

الى أنس عبدالعزيز علي العقلاء المحترم

تم الاطلاع على صورة ترخيص المبنى برج تجاري مكثبي رقم 679 مجددة برقم ٥٢٨١ بتاريخ 1407/07/12 مجددة بتاريخ ١١/٠٧/١٤٠٣ الصادر من امانة جدة برج تجاري مكثبي الأرض بمساحة ٢٥٠٠ م² يتكون من (٣٢ مكتب) (١٣ محل تجاري) 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	جدة	شمالا	شارع عرض ٢٠ م يفصلها ملك الشيخ محمد الطويل	داخل النطاق	سكني	مرتفع	هاتف				
الحي	الحمراء	جنوبا	يحدده الاملاك الأميرية	المرحلة الاولى	تجاري	مستوي	مياه				
رقم المخطط	بدون	شرقا	يحدده الاملاك الأميرية	المرحلة الثانية	سكني تجاري	منخفض	كهرباء				
رقم البلك	4	غربا	شارع عرض ١٠ م يفصلها عن الاملاك الأميرية	خارج النطاق	اخرى	متنوع	صرف				
الشوارع <input checked="" type="checkbox"/> مسفلته <input type="checkbox"/> غير مسفلته <input 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						شارع الاندلس					

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

الجمهورية العربية السعودية
وزارة العدل
[٢٧٧]

وزارة العدل

كتابة العدل الأولى بجدة

الرقم: ٩٢٠٢٠٧٠١٥٤١٣
التاريخ: ١١ / ٣ / ١٤٣٧ هـ

صك

الحمد لله وحده والصلاة والسلام على من لا نبي بعده وبعد:
فإن قطعة الأرض رقم ٤ الواقع في حي الحمراء بمدينة جدة .
وحدودها وأطوالها كالتالي:
شمالاً: شارع عرض ٢٠ م يفصلها عن ملك الشيخ محمد الطويل
جنوباً: يحده الاملاك الاميرية بطول: (٥٠) خمسون متر
شرقاً: يحده الاملاك الاميرية بطول: (٥٠) خمسون متر
غرباً: شارع عرض ١٠ م يفصلها عن الاملاك الاميرية بطول: (٥٠) خمسون متر
ومساحتها: (٢٥٠٠) ألفان و خمسمائة متر مربعاً فقط كامل القطعه الرابعه وماعليه من بناء ومركز تجاري وسكني ودورارضى
وسه ادوار متكرره
والمستند في افراغها على الصك الصادر من هذه الإدارة برقم ٣٢٠٢١٩٠١١٨٥٧ في ١١ / ٣ / ١٤٣٧ هـ
قد انتقلت ملكيتها ل: انس عبدالعزيز علي العقلاء سعودي الجنسية بموجب سجل مدني رقم ١٠٤٥٠٧٠٤١٢ بثمان و قدره
١٩٢٢٨٩٠٦ تسعة عشر مليوناً و مئتين و ثمانية و عشرون ألفاً و تسعمائة و ستة ريال
وعليه جرى التصديق تحريراً في ١١ / ٣ / ١٤٣٧ هـ ، لاعتماده ، وصلّى الله على نبينا محمد وآله وصحبه وسلم.

الختم الرسمي
وزارة العدل
كتابة العدل الأولى بمحافظة جدة
كتب العدل شكك رقم ١٧

عبدالله بن احمد بن محمد الطبعي
١٤٣٧

نموذج رقم (١٢-٠٣-١)
(هذا النموذج مخصص للاستخدام بالحاسب الألي ويمنع تعديله)
٣١٢٦٨٨ - مصلحة بطابع الحكومة

هذا المستند وحدة متكاملة ، وضياع أو تلف صفحة منه يؤدي إلى عدم صلاحية المستند .

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

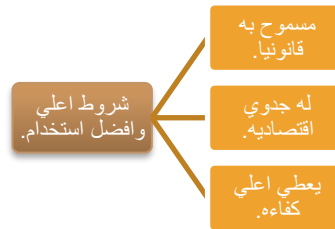
1. طريقة المقارنة السوقية .
2. طريقة التكلفة .
3. طريقة الرسملة .

طريقة البيوع المقارنة

خطوات تحليل السوق

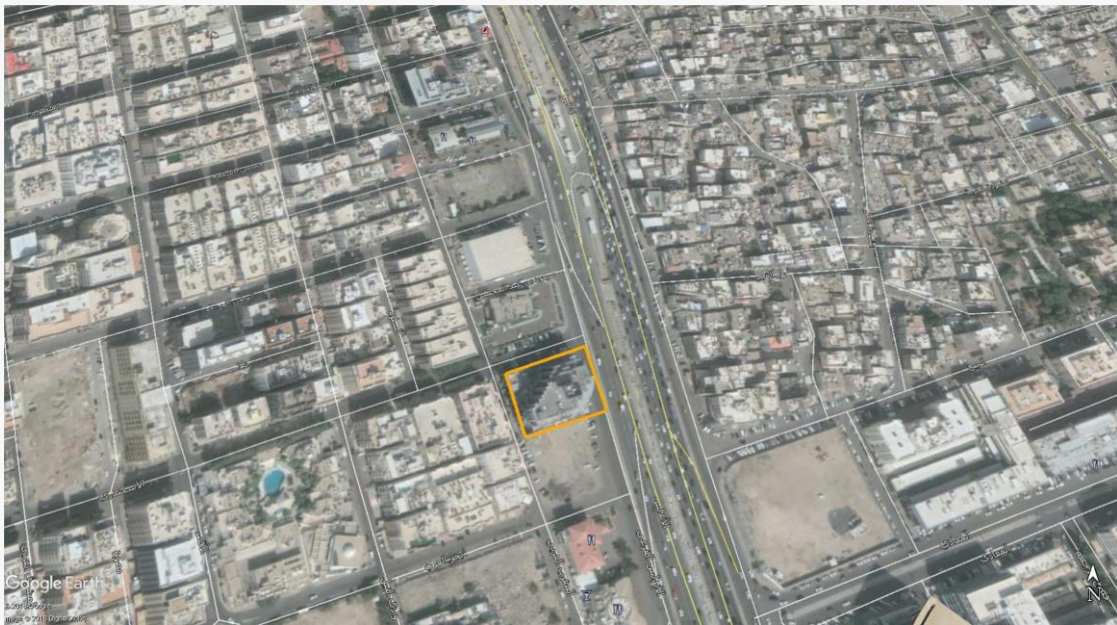
1. تحديد مميزات الأرض التي تتيح الاستخدامات المختلفة له .
2. تعريف مستخدمي العقار .
3. دراسة وتحديد عوامل الطلب على الأرض و وجود ندرة بالأراضي المعروضة .
4. دراسة عوامل عرض العقارات المنافسة الحالية والمتوقعة .
5. تحليل العلاقة بين العرض والطلب .
6. تحليل أفضل وأعلى استخدام .

تحليل أفضل وأعلى استخدام



المقارنات المتوفرة بالقرب من العقار موضوع التقييم

رقم المقارن	المساحة	قيمة المتر	نوع العقار
مقارن ١	2000م	15000 ريال للمتر	ارض
مقارن ٢	300م	500 ريال سعودي	مكتب
مقارن ٣	500م	1100 ريال سعودي	معرض



تم الاخذ في الاعتبار 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 البيع المقارنة

هي المبلغ المقدّر الذي ينبغي على أساسه مبادلة الأصول أو الالتزامات في تاريخ التقييم بين مشترراغب 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 ممنوحه من أي طرف.

مكونات البناء	المساحة	سعر المتر	الإجمالي
الأرض	2500	14500	36,250,000
إجمالي المباني	8643.75	1500	12,965,625
25% هامش الربح			3,241,406.25
الإهلاك	50%		8,103,515.63-
إجمالي تكلفة المباني والأرض			44,353.515.63

إجمالي قيمة العقار بطريقة البيع المقارنة :

الأرض	تكلفة المباني	الإجمالي
36,250,000	8,103,515.63	44,353.515.63 ريال سعودي
اربع واربعون مليون وثلاث مائة وثلاث وخمسون الف وخمس مائة وخمسة عشر ريال سعودي وثلاث ستون هلاله فقط لاغير		

طريقة رسملة الدخل :-

<u>صافي الدخل التشغيلي حسب افادة العميل</u>	<u>3,300,000 ريال</u>
<u>معدل الرسملة</u>	<u>7%</u>
<u>إجمالي قيمة العقار</u>	<u>48,253,731.34</u>

توفيق وتحليل النتائج (النتيجة النهائية)

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

وعليه نرى ان قيمة العقار موضوع التقييم = ٤٨,٢٥٣,٧٣١,٣٤ ريال سعودي.

(ثمان واربعون مليون ومئتان وثلاث وخمسون ألف وسبعمائة وواحد وثلاثون ريال

واربع وثلاثون هللة فقط لاغير) ريال سعودي

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

