

تقرير تقييم عقاري
مشروع البلازا 1 الواقع بحي الربيع بمدينة الرياض

MEFIC | هيفك
CAPITAL | كابيتال

المقدم لـ



تاريخ التقييم : 2021/01/13

تاريخ المعاينة : 2020/12/30

محتويات التقرير

اولا : التكليف

ثانيا: المتطلبات العامة لتقرير التقييم

ثالثا: التنقيذ

رابعا : حالة الملكية والعقود

خامسا : بيانات ووصف العقار موضوع التقييم

سادسا : منهجية وأسلوب التقييم المستخدم

سابعا : توفيق النتائج النهائية

تاريخ اعداد التقرير : 2021/01/13

رقم التقرير : 201200288

تقرير تقييم عقاري مبنى تجاري سكني شقق مفروشة (بلازا 1)

اولا / التكلفة

بناء على طلبكم بتقييم مبنى تجاري سكني (بلازا 1) بموجب التكلفة الصادر منكم بتاريخ 2020/12/28 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 و اسلوب الدخل

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.

مبنى تجاري سكني شقق مفروشة (بلازا 1)

على ضوء دراسات شركة تقدير للتقييم العقاري وشريكة لسوق العقارات بصفة عامة ومنطقة العقار بصفة خاصة نرى ان القيمة السوقية لمشروع بلازا 1 الكائن على القطعه رقم 1303+1304+1305+1306+1307+1308 بحي الربيع بمدينة الرياض بمساحة 9588 تقدر بقيمة (45,170,560) ريال سعودي
(خمسة واربعون مليون مائة وسبعون الف وخمسمائة وستون ريال سعودي)

المدير العام

عبدالله بن سعيد آل سلمان

عضو معتمد رقم 1210000113

مدير الشؤون القانونية

حمد بن عبدالله الحمد

عضو معتمد رقم 1210000414

تقدير
TAQDEER
١٠١٠٤٦٨٢٥٢

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 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

1210000113	عضو بالهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين	عبدالله بن سعيد ال سلمان	عضو معتمد فرع العقار
1210000414	عضو بالهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين	حمد بن عبد الله الحمد	عضو معتمد فرع العقار

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 قطعة أرض رقم 1303 + 1304 + 1305 + 1306 + 1307 + 1308 مخطط رقم 2917 الواقع بحي الربيع بمدينة الرياض بمساحة 9588م

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 ممنوحه من أي طرف.

ح- تاريخ التقييم

- تم اعداد التقرير بتاريخ 2021/01/13 م

خ- نطاق البحث

- شملت مهمة التقييم التي تم اجرائها ما يلي:-
 - معاينة بصرية لداخل العقار وخارجه , قياس العقار للتأكد من المساحات , الاطلاع على العي 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 المتوفره 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 استخدام
- تم استلام صكوك الملكية ورخص البناء وعقد الايجار المبرم وتم افتراض صحتها حسب افادة العميل وعلى مسؤوليته

ر- نوع التقرير الذي تم إعداده

- هو تقدير القيمة السوقية وفقاً للمعايير الدولية للتقييم 2020 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 الإشارة إليه

ز- القيود على الاستخدام أو النشر 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 أن تقرير التقييم سيعد وفقاً لمعايير التقييم الدولية وأنه سيتم تقدير مدى ملائمة كافة المدخلات المهمة

ش- أساليب طريقة التقييم

- أسلوب 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 خاصه

إعداد التقرير
يتم العمل على اعداد التقرير وفق المعايير الدولية للتقييم العقاري
خصائص الملكية
القيمة المقدرة بأفترض ان ملكية العقار ملكية حيازة ايجارية لمدة 8 سنوات هجرية تنتهي في 1448/02/01 هـ
معاينة الأصل
العقار موضوع التقييم عبارة <u>مبنى تجاري سكني (شقق مفروشة)</u>
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 باستخدام 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	710114022401	1433/04/19	65	1308+1307+1306+1305+1304+1303	4800م
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 مسئوليته (المساحات المذكورة حسب الصك و مساحة المباني حسب المستندات المرفقة من العميل)

• صورة من صك الملكية



الرقم: ٧١٠١١٤٠٢٢٤٠١
التاريخ: ١٩ / ٤ / ١٤٣٣ هـ



كاتب العدل الأولى بالرياض

صك

الحمد لله وحده والصلاة والسلام على من لا نبي بعده، وبعد:
فإن قطعة الأرض ١٣٠٣ 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 ٢٠م بطول: (٨٠) ثمانون متر
جنوباً: قطعة رقم ١٣٠٩ و ١٣١٠ بطول: (٨٠) ثمانون متر
شرقاً: شارع عرض ٢٠م بطول: (١١٩,٨٥) مائة و تسعة عشر متر و خمسة و ثمانون سنتيمتر
غرباً: طريق الملك عبدالعزيز عرض ٦٠م 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 ٩١٠١٢٠١٣٥٥٩ في ٢٦ / ٢ / ١٤٣١ هـ
قد انتقلت ملكيتها ل: عبدالله ابراهيم عبدالله المسعد سعودي الجنسية بموجب سجل مدني رقم ١١٠٣٠٣١١٤٠ ، بثمان وقدره ٩٠٠٠٠

وعليه جرى التصديق تحريراً في ١٩ / ٤ / ١٤٣٣ هـ لاعتماده ، وصلى الله على نبينا محمد وآله وصحبه وسلم.

كاتب العدل
محمد بن عثمان بن عبدالرحمن البصيري



صورة من رخصة البناء

رقم الرخصة : ١٤٣٤/١٣٤٩٥
 تاريخ الرخصة : ١٤٣٤-٠٦-٢٧
 تاريخ الإنتهاء : ١٤٣٧-٠٦-٢٧
 نوع الرخصة : تعديل مخططات البناء



رخصة بناء عمارة سكنية تجارية (شقق مفروشة)



رقم الإتيان : ١١٠٣٠٣١٤٠	تاريخه : م - ص - س	رقم المالك : ١١٠٣٠٣١٤٠	اسم المالك : عبدالله إبراهيم عبدالله المسعد
رقم الصك : ٧١٠١٤٠٢٢٤٠١	تاريخه : ١٩-٠٤-١٤٣٣	رقم القطعة : ١٣٠٨ إلى ١٣٠٣	رقم المخطط التنظيمي : ٢٩١٧
رقم الشارع : طريق الملك عبد العزيز	رقم العقار :	الحي : حي الربيع	نوع البناء :
مساحة الأرض : ٢٠٩٥٧٩ م ^٢	محيط الأسوار : م / ط	النطاق العمراني : مرحلة ١	

الجهة	الحدود	الأبعاد	الإرتداد
شمال	شارع ٢٠ م	٧٤	٥,٢٥
شرق	شارع ٢٠ م	١١٦,٨٥	٦,٤
جنوب	ق ١٣١٠ و ١٣٠٩	٨٠	٥,٢٥
غرب	شارع ١٠ م	١١٦,٨٥	٢٠

مكونات البناء	عدد الوحدات	المساحة	الإستخدام
قبو	٠	٢١٢٠,٩٠	مواقف
ميزانين	٠	٢٠٢٩,٠٨	تجاري
دور أرضي	١١	١٥٨٤,٥٠	شقق مفروشة
أرضي تجاري	١١	٤٢٣٧,٠٠	تجاري
دور أول	٣٠	٤٢٤٤,١٠	شقق مفروشة
ملاحق علوية	١٠	١٩٨٠,١٣	شقق مفروشة
أسوار	١	٢٣٩,٨٥	خدمات

المكتب المصمم : عبدالله المهنا للاستشارات الهندسية

رقم الترخيص : ١٤٧٠	رقم المشروع : ٢٠	رمز النظام : ٣٤٠١٦١٣٣٠٦	مناسيب الشوارع المحيطة : مستوي
سدد الرسوم مبلغ وقدره : ١١٥٦٩	ريال بموجب الإيصال رقم : ٣٤٠١٦١٣٣٠٦	وتاريخ : ١٨-٠٦-١٤٣٤ هـ	

ملاحظات : ** نوع البناء مسلح . ١- نوع الرخصة : إصدار رخصة فورية . ٢- بموجب نظام رخصة البناء الفورية للعناصر . ٣- بموجب التقرير المساحي رقم ١٤٣٣/٢٣٤٣١ بتاريخ ٢٨-٤-١٤٣٣ هـ الصادر من بلدية شمال الرياض الفرعية . ٤- إرتداد ٢٠ جهة الشارع الرئيسي يستخدم كمواقف . ٥- إرتداد الملاحق العلوية عن حد الدور الأول لا يقل عن ٢ م من جهة الشوارع . ٦- القيو مواقف سيارات ويبدأ المتحد بعد ٣ م من حد الملكية ويكون بعرض ٤ م لكل من المدخل والمخرج . ٧- يوجد غرفة كهرباء بالارتداد الشرقي جهة الشارع الفرعي عرض ٢٠ م حسب المخططات المعتمدة على أن تكون ملاصقة للمبنى على مستوى الدور الأرضي وتعالج معمارياً بشكل جيد . ٨- يجب مراجعة الدفاع المدني ويمثله مكتب دار الرياض بأمانة منطقة الرياض قبل البدء بالتنفيذ . ٩- يجب المحافظة على خصوصية الجارين ووضع الضوابط التي تكفل ذلك . ١٠- رخصة بناء عمارة سكنية تجارية (شقق مفروشة) وتشمل عدد ٣١ شقة مفروشة + عدد ١١ معرض تجاري ويلزم تأمين مواقف سيارات حسب المخططات المعتمدة . ١١- تتصلب المساحات للقطعة الامامية : (أرضي تجاري ٢٤٢٣٧ + ملاحق علوية ٢٠٢٩٠,٨ + أول ٢٠٢٨ + ملاحق علوية ١٣٠٧٣,٧٣) (قبو ٢١٢٠,٩٠ + أرضي ٢٠٢٩,٠٨ + أول ١٣٠٨) . ١٢- تم تعديل الرخصة بموجب المخططات المعتمدة من مكتب عبدالله المهنا مخططات - معماريون - مهندسون . ١٣- يعتبر الدور الأول والتلاحق وحدة واحدة . ١٤- المكتب الهندسي والمالك مسئولين مسؤولية كاملة عن نظامية المخططات المقدمة والمساحات المذكورة فيها وفي حالة عدم تطابق المخططات والمنفذ مع رخصة البناء وأنظمة البناء المعمول بها ستتكف الأمانة كافة الإجراءات النظامية حيال مخالفة الأنظمة والتعليمات . - - - - -

الختم الرسمي : الرياض

مدير إدارة الترخيص : م / علي بن أحمد الذروي

مدير عام التخطيط العمراني : م / سليمان عبد الرحمن الفراج

رئيس قسم الترخيص : م / مشهور محمد العليبي

يجب الالتزام بالشروط الموضحة خلف الرخصة

أي كسح 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	شمالاً	شارع 20م	<input checked="" type="checkbox"/> داخل النطاق	<input type="checkbox"/> سكني
الحي	الربيع	جنوباً	قطعة 1309 1310+	<input type="checkbox"/> المرحلة الاولى	<input type="checkbox"/> تجاري
رقم المخطط	2917	شرقاً	شارع 20م	<input type="checkbox"/> المرحلة الثانية	<input checked="" type="checkbox"/> سكني تجاري
رقم البلك	65	غرباً	طريق الملك عبدالعزیز	<input type="checkbox"/> خارج النطاق	<input type="checkbox"/> اخري
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"/> رديئ <input type="checkbox"/> جيد <input checked="" type="checkbox"/> ممتاز					
اسم اقرب شارع تجاري			طريق الملك عبدالله		

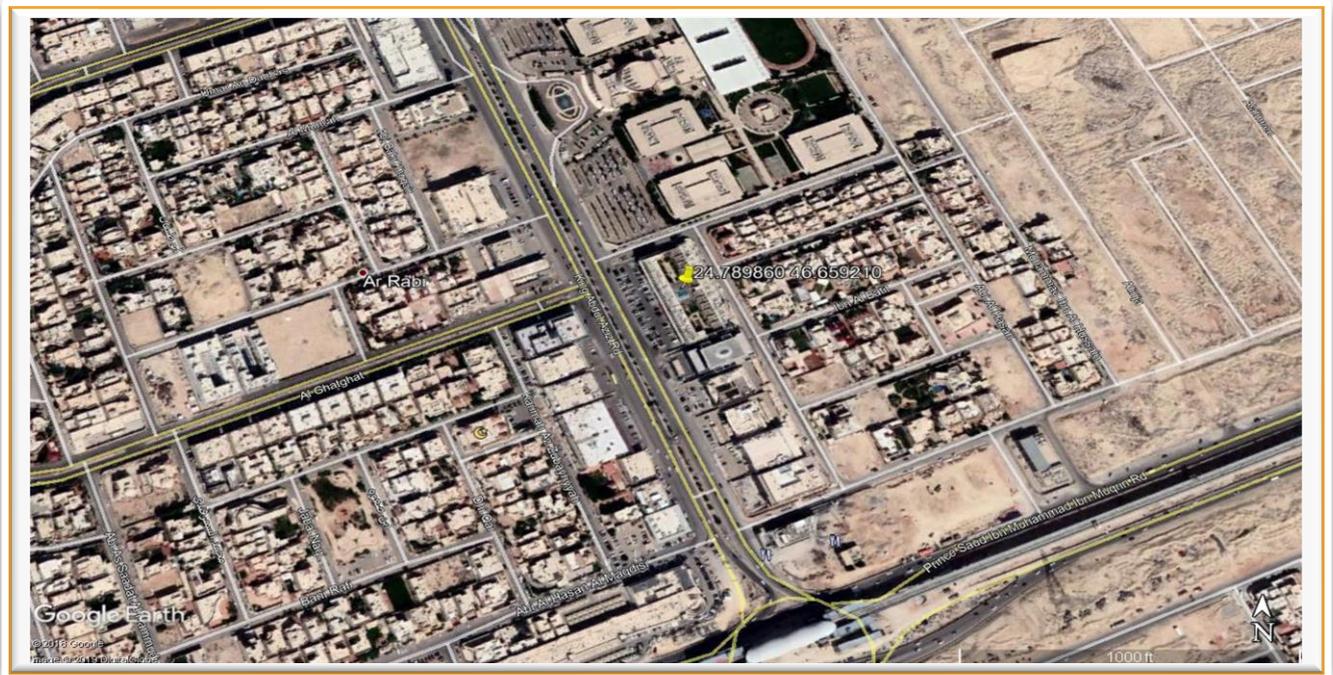
وصف العقار موضوع التقييم

- العقار عباره عن كمباوند سكاني تجاري كائن على قطع اراضي رقم 1308+1307+1306+1305+1304+1303 مخطط 2917 بلك رقم 65 بحي الربيع بمدينة الرياض
- المبنى يتكون من دور قبو وارضى وميزانين واول وملحق علوي
- 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

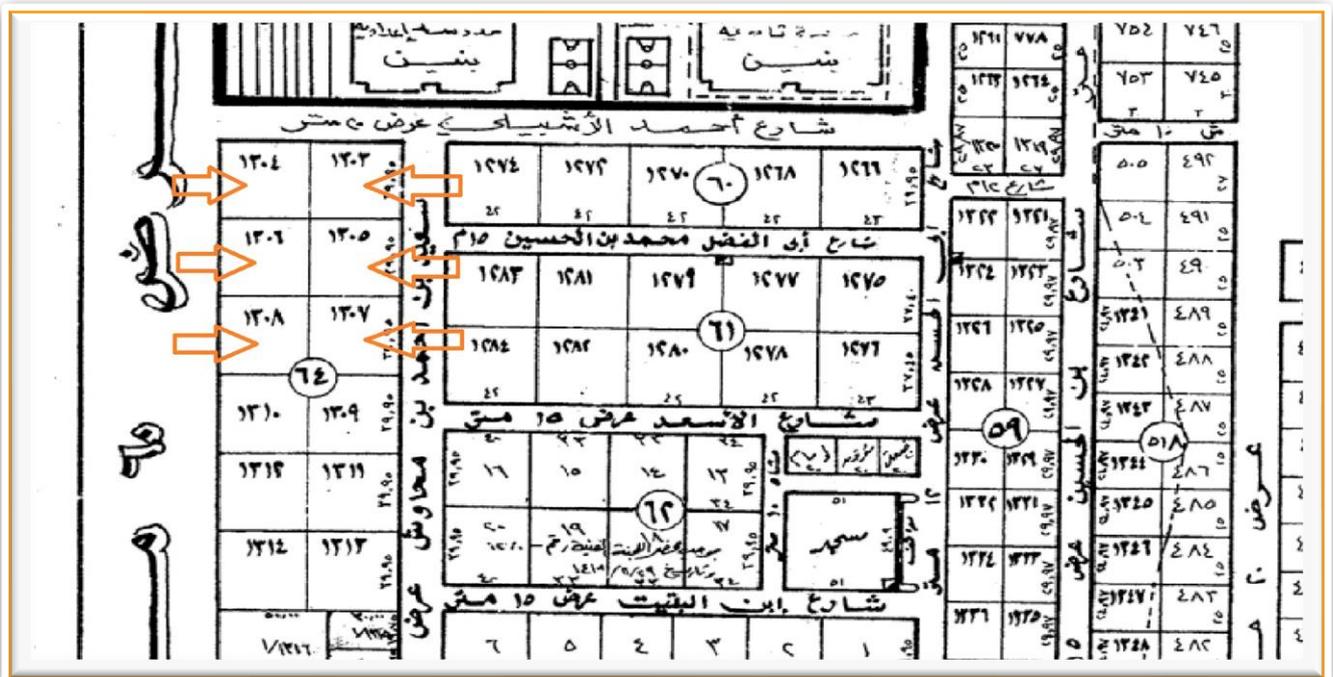
وصف تشطيبات العقار موضوع التقييم

نوع الواجبات	نوع الارضيات	هل يوجد بالمبنى	الهيكل الانشائي
كسر رخام	الاحواش	بلاط	خرساني <input checked="" type="checkbox"/>
كسر رخام	الاستقبال	بورسلان	حوائط حامله <input type="checkbox"/>
كسر رخام	المدخل	رخام	مباني معدنيه <input type="checkbox"/>
كسر رخام	الغرف	باركيه	مباني خشبيه <input type="checkbox"/>
		حوائط مزدوجه <input type="checkbox"/>	سلام <input checked="" type="checkbox"/>
		زجاج مزدوج <input type="checkbox"/>	كراج كهربائي <input checked="" type="checkbox"/>
		جيس بالسقف <input type="checkbox"/>	مصعد <input checked="" type="checkbox"/>
		اضاءه مخفيه <input checked="" type="checkbox"/>	بوابات <input checked="" type="checkbox"/>

صوره جوية من موقع العقار



مخططات امانة الرياض



سادسا : 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

1. أسلوب السوق

2. أسلوب الدخل

طرق التقييم

اسلوب السوق

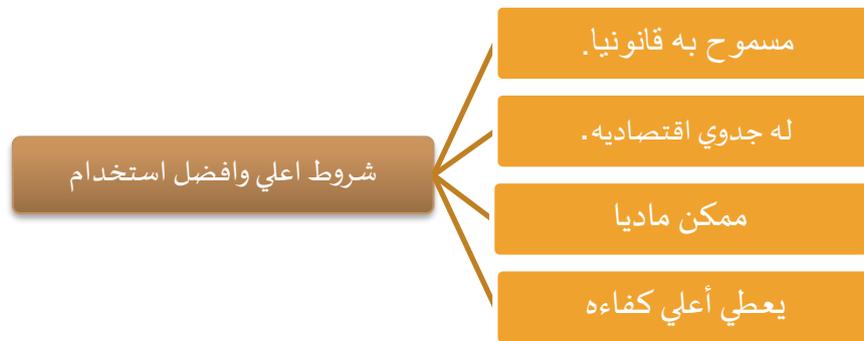
اسلوب الدخل

1- طريقة البيوع المقارنة

○ خطوات تحليل السوق

- تحديد مميزات الأرض التي تتيح الاستخدامات المختلفة له .
- تعريف مستخدمي العقار .
- دراسة وتحديد عوامل الطلب على الأرض و وجود 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 العقار مثل العرض والطلب و اتجاه السوق

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

• مميزات العقار موضوع التقييم

- موقع العقار وإطلالته على طريق الملك عبد الله الذي يعتبر من اهم الطرق بمدينة الرياض
- يعتبر من الاحياء الراقية في مدينة الرياض وقريب من محطات قطار الرياض وبالقرب من جامعة الامام محمد بن سعود الإسلامية ويتخلله عدة شوارع رئيسية مثل طريق الملك عبد العزيز وطريق التخصصي وطريق الامام سعود بن محمد بن مقرن
- يتميز العقار بتصميم منفرد ومتعدد الاستخدامات.

• عيوب العقار موضوع التقييم

- لا يوجد عيوب جوهرية تؤثر على تقدير قيمة العقار وقت التقييم

المخاطر المتعلقة بالعقار موضوع التقييم

• المخاطر العامة

- وتم 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 سلبا على قيمة العقار وقدرته على توليد أي عوائد استثماراته

• مخاطر عدم الأشغال

- هي المخاطر التي تنتج عن عدم أشغال (تأجير) العقار بالكامل نظرا للظروف الحالية وما يمر به العالم من جائحة كورونا (كوفيد-19) وما ترتب عليها من إجراءات نظامية مما اثر بالسلب على الوضع الاقتصادي وأغلب الانشطة الاقتصادية وايضا فتره التصحيح الاقتصادي وفرض 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.
- العقار غير مؤجر بعقد واحد مما قد يؤثر حال تعثر المستأجر أو عدم الوفاء بالسداد بالكامل نظرا للظروف الحالية وما يمر به العالم من جائحة كورونا (كوفيد-19)

المقارنات من خلال المسح الميداني لمنطقه العقار موضوع التقييم

رقم المقارن	المساحة	قيمة المتر	نوع العقار
1	631م	800 ريال/م	معرض للايجار
2	533م	1000 ريال/م	معرض للايجار
3	100م	2200 ريال/م	معرض للايجار



1- طريقة خصم التدفقات المستقبلية

البيان	العدد	القيمة الاجارية	الاجمالي
معارض تجارية	6155.56	1,500.00	9,233,340.00
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			16,908,340.00

16,134,130.00	إجمالي دخل العقار
8,250,000	المصروفات الاجارية والتشغيلية
8,658,340.00	صافي الدخل التشغيلي

القيمة الحالية للتدفقات النقدية المتوقعة

العام	السنة	الدخل السنوي المتوقع الصافي	القيمة الحالية
2020	1	8,658,340.00 ريال	8,092,841 ريال
2021	2	8,658,340.00 ريال	7,563,403 ريال
2022	3	8,658,340.00 ريال	7,068,601 ريال
2023	4	8,658,340.00 ريال	6,606,169 ريال
2024	5	8,658,340.00 ريال	6,173,990 ريال
2025	6	8,658,340.00 ريال	5,770,084 ريال
		اجمالي قيمه العقار	41,275,088 ريال
واحد واربعون مليون مائتان خمسة وسبعون الف ثمانية وثمانون ريال سعودي			

2- القيمة الرأسمالية لحق الحيازة الايجارية

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	العدد	القيمة الاجارية	الاجمالي
معارض تجارية	6155.56	1,500.00	9,233,340.00
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			16,908,340.00

16,908,340.00	إجمالي دخل العقار
8,250,000	المصروفات التشغيلية
8,658,340.00	صافي الدخل التشغيلي

البيان	الإجمالي
صافي الدخل التشغيلي	8,658,340.00
معدل العائد	8%
معدل الاهلاك السنوي	12.5%
المدة	6 سنوات
عامل شراء السنوات	5.217
القيمة الرأسمالية للحيازة الايجارية	45,170,560 ريال سعودي
خمسة واربعون مليون مائة وسبعون الف وخمسمائة وستون ريال سعودي	

النتيجة :-

نرى أن القيمة التأجيرية للمبنى حسب الدخل المتوقع 8,658,340 ريال سنويا صحيحة وغير مبالغ فيها حيث انها تقع داخل نطاق تقديراتنا لصافي الدخل التشغيلي.

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 يأخذ شكل معماري و سمعة متميزة و حديث البناء و من ثم نرى الاعتماد على القيمة الراسمالية لحق الحيازة الاجارية

مع الاخذ في الاعتبار تقرير منظمة الصحة العالمية بتاريخ 11 مارس 2020 فيما يخص تفشي فايروس كورونا و اعتباره (جائحة عالمية)، أثر سلبا على السوق المالي العالمي بشكل مباشر، و إيقاف التنقل بين العديد من الدول و التنقلات الداخلية، و عليه تأثرت عدة قطاعات، و في تاريخ التقييم هذا، تم اعطاء ثقل أقل للبيوع أو العروض التي تمت مسبقا لعقارات مماثلة لأغراض المقارنة، و بناء على تسارع المستجندات لفيروس (Covid-19) فإننا نواجه متغيرات غير متوقعة. وبالتالي فإن تقرير التقييم تم بناءه على (عدم التنبؤ في السوق العقاري)، و القيمة السوقية الحالية تسري في ظل الظروف الطبيعية و المنطقة بالسوق العقاري، و في ظل الأسعار السائدة بالمنطقة وقت التقييم، و نظرا للوضع الحالي و المتغيرات المستقبلية المتوقعة غير المعروف تأثيرها حتى الآن على سوق العقارات، لذلك نوصي بإبقاء تقييم العقار قيد المراجعة المتكررة. و عليه نرفق لكم شهادة التقييم.

على ضوء دراسات شركة تقدير للتقييم العقاري وشريكة لسوق العقارات بصفة عامة و لمنطقة العقار بصفة خاصة نرى ان القيمة السوقية لمشروع بلازا 1 الكائن على القطعه رقم 1303+1304+1305+1306+1307+1308 بحي الربيع بمدينة الرياض بمساحة 9588م² تقدر بقيمة (45,170,560) ريال سعودي
(خمسة واربعون مليون مائة وسبعون الف خمسمائة وستون ريال سعودي)

المدير العام

عبدالله بن سعيد آل سلمان

عضو معتمد رقم 1210000113



تقدير
TAQDEER
١٠١٠٤٦٢٢٥٢

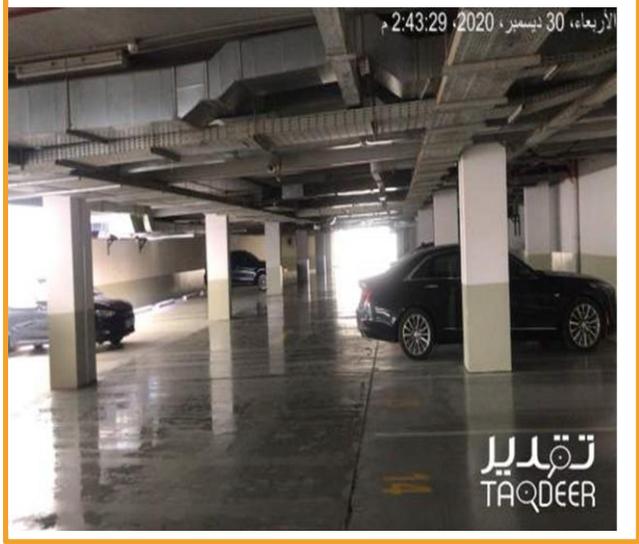
مدير الشؤون القانونية

حمد بن عبدالله الحمد

عضو معتمد رقم 1210000414



صور للعقار موضوع التقييم



صور للعقار موضوع التقييم

