

تقرير تقييم عقاري

مبنى تجاري مكتبي (تهامة)

المقدم إلى

ميفك كابيتال
MEFIC Capital



اليوم ١١ يوليو ٢٠١٩ م
الموافق ٨ ذو القعدة ١٤٤٠ هـ

تاريخ التقييم : 2019/7/3 م

تاريخ المعاينة : 2019/6/30 م

رقم التقرير : 190600106

السلام عليكم ورحمة الله وبركاته،،،

بناء على طلبكم بتقييم مبنى تهامة بموجب التكليف الصادر منكم بتاريخ 2019/6/13 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 إلى 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 باستخدام طريقتي رسملة الدخل والتكلفة وعليه نرفق لكم شهادة التقييم.

العقار المقدر عبارة عن مبنى تجاري اداري (تهامة)

نقدر القيمة السوقية للعقار لغرض الإدراج في الصناديق الاستثمارية العقارية المتداولة

بمبلغ وقدره (40,603,515) أربعون مليون وستمائة وثلاثة الف وخمسمائة وخمسة عشر ريال سعودي فقط

مدة سريان التقرير 90 يوم من تاريخ المعاينة ما لم يحدث أي تغييرات اقتصادية تؤثر على العقار

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.ت. : ١٠٠٤٦٨٢٥٢

أولاً: نطاق العمل

أ- المقيم ووضعه :-

- تم اعداد هذا التقرير من قبل شركة تقدير للتقييم العقاري ، فريق العمل يتمتع بأعلى درجة من الكفاءة والحيادية اللازمة للمؤهلين 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 والتمثين .
- جميع التحليلات والأراء 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 منطقه 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 الجذوع
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 على 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 الميئة 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		
الإدراج في الصناديق الاستثمارية العقارية المتداولة		
طبيعة العقار الذي تم تقييمه		
العقار موضوع التقييم عبارة عن مبنى تجاري مكثي		
أساس القيمة		
<p>القيمة السوقية: 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 :-</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	2019/7/3 م	
تاريخ الاصدار	2019/7/11 م	
نطاق البحث		
<p>شملت مهمة التقييم التي تم اجرائها ما يلي:- معاينة بصرية لداخل العقار وخارجه ، قياس العقار للتأكد من المساحات ، الاطلاع على الحي والعقارات المحيطة ، جمع معلومات عن الأراضي المقارنة والمباني وقوائم وتكاليف البناء ، التحقق من الدخل وجمع مقارنات للإيجار</p>		
طبيعة ومصادر المعلومات		
<p>العروض المتوفرة من مكاتب العقار ، بيانات وزارة العدل ، قاعدة البيانات الخاصة بشركة تقدير للتقييم العقاري</p>		

ج- الافتراضات والافتراضات الخاصة :-

- اعتمد هذا التقييم على المعلومات المقدمة من العميل وبذلك يخضع هذا التقييم للحفاظ 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 وأفضل إستخدام
- تم استلام صكوك الملكية ورخص البناء عقود الأيجار 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 الإشارة 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 مبنى تجاري مكتبي
- خصائص الملكية
- ملكية العقار عبارة عن العقار مرهون لصالح بنك الرياض
- تحليل البيانات
- تم تحليل البيانات واخذ المعلومات عن طريق مكاتب العقار ، بيانات وزارة العدل ، العقارات المقارنة.
- طرق التقييم العقاري
- تم استخدام رسمة الدخل و التكلفة .
- جمع البيانات
- تم تحديد نطاق البحث وجمع المعلومات في مدينة 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

الهيكل الانشائي		هل يوجد بالمبنى		نوع الارضيات		نوع الواجهات	
خرساني	<input checked="" type="checkbox"/>	سلاالم	<input checked="" type="checkbox"/>	حوائط مزدوجه	<input type="checkbox"/>	الاحواش	كلادينج
حوائط حامله	<input type="checkbox"/>	كراج كهربائي	<input type="checkbox"/>	زجاج مزدوج	<input type="checkbox"/>	الاستقبال	دهان
مباني معدنيه	<input type="checkbox"/>	مصعد	<input checked="" type="checkbox"/>	جبس بالسقف	<input checked="" type="checkbox"/>	المدخل	كلادينج
مباني خشبيه	<input type="checkbox"/>	بوابات	<input type="checkbox"/>	اضاءه مخفيه	<input type="checkbox"/>	الغرف	كلادينج

- يتميز العقار بتصميم منفرد ومتعدد الاستخدامات .

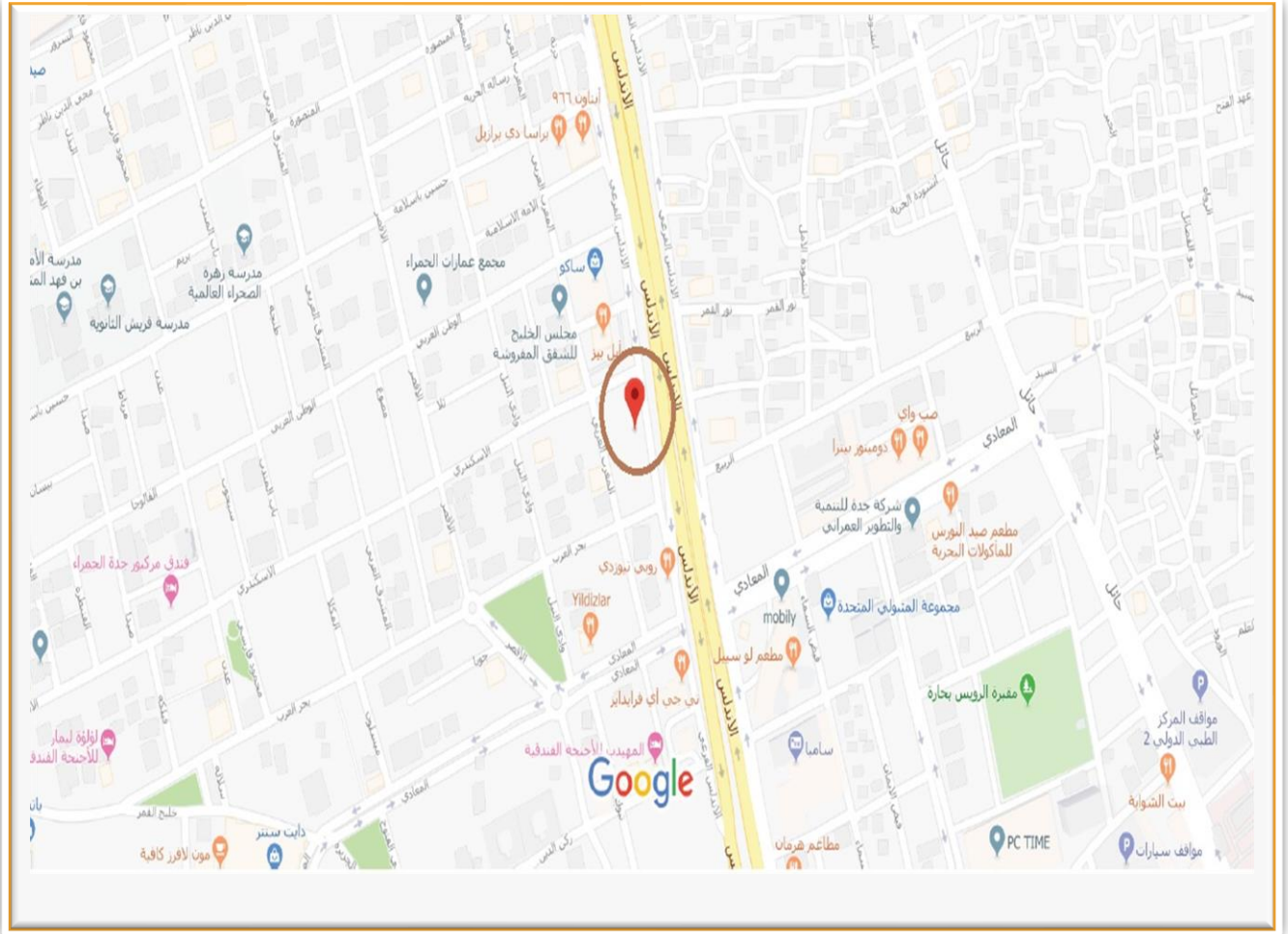
موقع العقار بالنسبة للمدينة

يقع العقار في وسط مدينة جدة

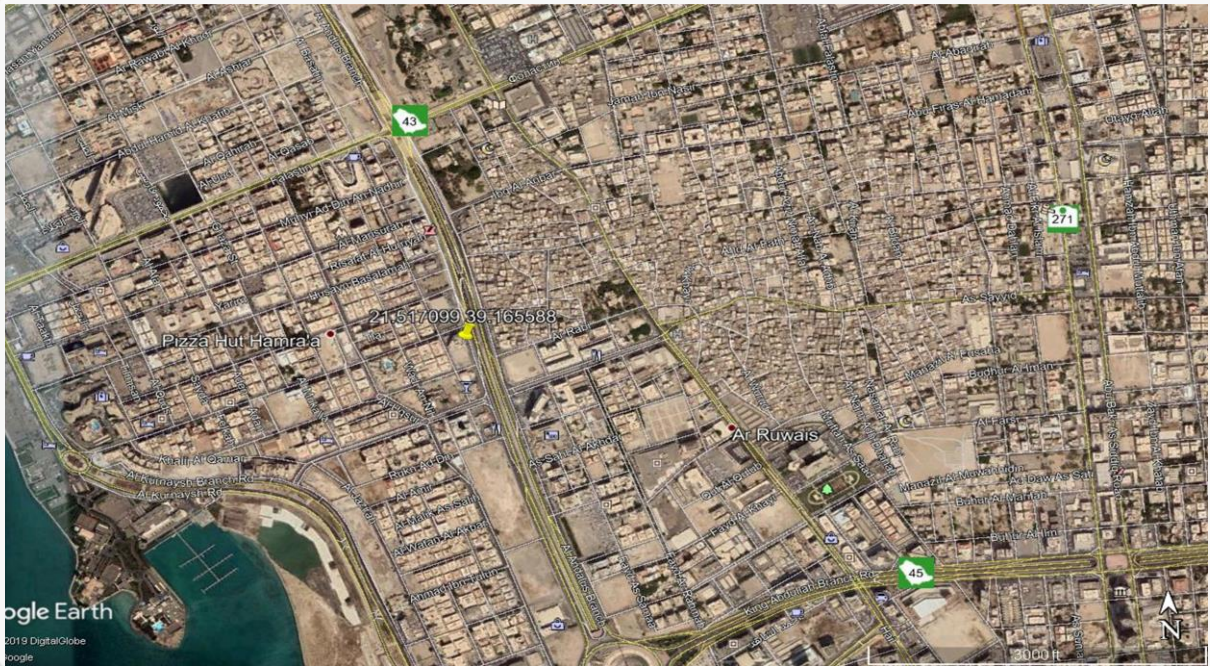
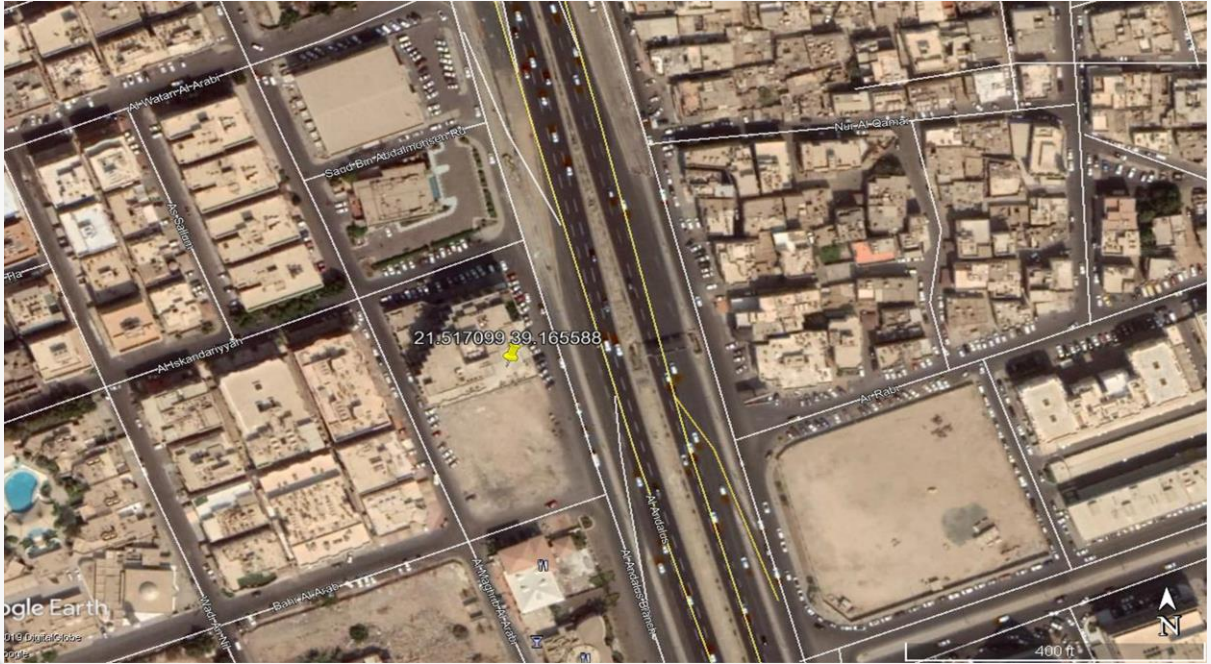


موقع العقار بالنسبة للحي

يقع العقار في حي الحمراء على شارع الاندلس



موقع العقار موضوع التقييم



ثانياً : حالة الملكية والعقود

م	رقم المخطط	رقم الصك	تاريخ الصك	رقم القطعة	المساحة
1	بدون	320224010550	1440/01/16 هـ	4	2500

اسم المالك / شركة امار للتطوير والاستثمار العقاري والعقار مرهون لصالح بنك الرياض

تم الاطلاع على صورة ترخيص رقم 679 بتاريخ 1407/07/12 هـ الصادر من امانة جده الادارة العامة للتخطيط العمراني ويتكون من عدد 32 مكتب وعدد 13 معرض تجاري و سيتم تقنين ذلك و على مسؤوليته.
(المساحات المذكورة 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	مياه	مياه	مياه	مياه
الحي	الحمراء	جنوبا	يحدده الاملاك الأميرية	المرحلة الاولى	تجاري	مستوي	كهرباء	مياه	مياه	مياه	مياه
رقم المخطط	بدون	شرقا	يحدده الاملاك الأميرية	المرحلة الثانية	سكني تجاري	منخفض	كهرباء	مياه	مياه	مياه	مياه
رقم البلك	4	غربا	شارع عرض ١٠ م يفصلها عن الاملاك الأميرية	خارج النطاق	تجاري اداري	متنوع	كهرباء	مياه	مياه	مياه	مياه
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 checked="" type="checkbox"/> جيد <input type="checkbox"/> ممتاز											
اسم اقرب شارع تجاري						شارع الاندلس					

ثامناً : منهجية وأسلوب التقييم المستخدم

(١-٥) 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

١. رسملة الدخل
٢. التكلفة

طرق التقييم

الرسملة

المقارنة السوقية

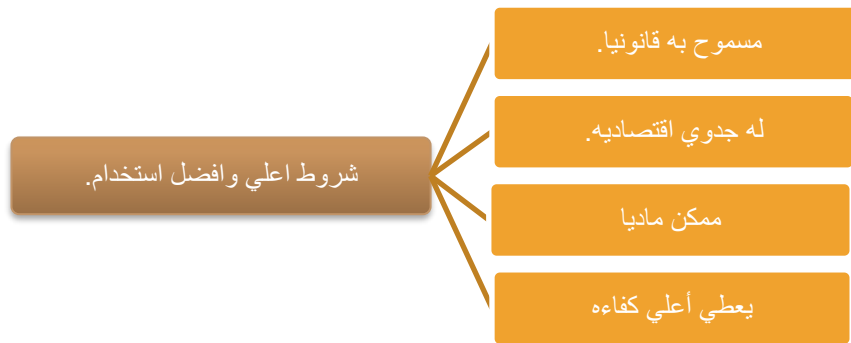
التكلفة

طريقة البيوع المقارنة

خطوات تحليل السوق

١. تحديد مميزات الأرض التي تتيح الاستخدامات المختلفة له .
٢. تعريف مستخدمي العقار .
٣. دراسة وتحديد عوامل الطلب على الأرض و وجود ندرة بالأراضي المعروضة .
٤. دراسة عوامل عرض العقارات المنافسة الحالية والمتوقعة .
٥. تحليل العلاقة بين العرض والطلب .
٦. تحليل أفضل وأعلى استخدام .

تحليل أفضل وأعلى استخدام



المقارنات المتوفرة بالقرب من العقار موضوع التقييم

رقم المقارن	المساحة	قيمة المتر	نوع العقار
1	2731	13000	ارض
2	2669	10000	ارض
3	800	900	معرض
4	100	600	مكاتب



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 الاقتصادية للمشروع تحقيق أقصى ربح و هو من الأهداف الرئيسية لأي مشروع والربح الذي يسعى إليه المشروع هو الفرق بين حصيلة الإيرادات وتكاليف الإنشاء و يندرج 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
إجمالي مساحة مباني	8643.75	1500	12,965,625.00
هام الربح	25%		3,241,406.25 +
الاهلاك	50%		(8,103,515.63)-
إجمالي تكلفة المباني			8,103,515.63

قيمة الأرض:

مساحة الأرض	سعر المتر	الإجمالي
2500	13000	32,500,000

إجمالي قيمة العقار بطريقة التكلفة:

قيمة الأرض	تكلفة المباني	الإجمالي
32,500,000	8,103,515	40,603,515 ريال سعودي
أربعون مليون وستمائة وثلاثة الاف وخمسمائة وخمسة عشر ريال		

طريقة رسملة الدخل المباشر (حسب العروض المتوفرة بالقرب من العقار) :-

البيان	المساحة التأجيرية	سعر المتر التأجيري	القيمة الايجارية
عدد ١٠ معارض	1725	900	1,552,500.00
عدد ١٥ مكتب	5618	600	3,370,800.00
	<u>اجمالي دخل العقار المتوقع</u>		4,923,300.00

اجمالي دخل العقار المتوقع	4,923,300.00
خسائر عدم الاشغال	20% (984,660.00)-
صافي الدخل التشغيلي	3,938,640.00
مصاريف التشغيل والصيانة	10% (393,864.00)-
صافي الدخل التشغيلي	3,544,776.00
معدل الرسملة	9%
القيمة السوقية بطريقة رسملة الدخل	39,386,400.00
<u>تسعة وثلاثون مليون وثلاثمائة وستة وثمانون الف واربعمائة ريال</u>	

طريقة خصم التدفقات المستقبلية (حسب العقد المرفق من العميل) :-

حسب افادة العميل انه تم تأجير العقار لمدة ٤ سنوات بقيمة إجمالية ستة عشر مليون ومائتان الف ريال بواقع أربعة مليون وخمسون الف ريال سنويا .

القيمة الحالية للتدفقات النقدية

العام	السنة	الدخل السنوي المتوقع الصافي	القيمة الحاليه
2019	1	ريال 4,050,000.00	ريال 3,715,596
2020	2	ريال 4,050,000.00	ريال 3,408,804
2021	3	ريال 4,050,000.00	ريال 3,127,343
2022	4	ريال 4,050,000.00	ريال 2,869,122
		قيمة استرداد المبنى بعد ٤ سنوات بمعدل خصم ٩%	ريال 31,879,158
		القيمة السوقية للعقار باستخدام طريقة خصم التدفقات النقدية	ريال 45,000,00
خمسة واربعون مليون ريال فقط لاغير			

تحليل للمتغيرات بالسوق العقاري

يقع العقار في حي الحمراء على شارع الاندلس وبالقرب من تقاطعه مع شارع فلسطين.

العوامل المؤثرة على الطلب :

- ٢ أسعار العقار بالمنطقة المحيطة .
- ٢ اتجاه العمران في المدينة.
- ٢ مدى توفر خدمات البنية التحتية .
- ٢ اكتمال العمران في المنطقة المحيطة
- ٢ النمط العمراني في المنطقة المحيطة

نظام البناء في منطقة المشروع.

المخاطر المتعلقة بالعقار:

- قلة الطلب على العقار محل التقييم لأسباب مختلفة.
- تغير أسعار العقار في المنطقة المحيطة بالعقار.
- ظهور تشريعات وأنظمة جديدة للمنطقة تحد من الحركة العمرانية.
- ظهور مشاريع عملاقة قد تؤثر على المدى البعيد للعقار.
- ضعف حركة البناء في المنطقة المحيطة مما يتسبب في انخفاض أسعار بيع المشروع.

النتيجة :-

نرى أن القيمة التأجيرية للمبنى حسب افادة العميل بالعقد 4,050,000 ريال سنويا
تعتبر مقارنة لتقدير اتنا بنسبة 12.5%

توفيق وتحليل النتائج (النتيجة النهائية)

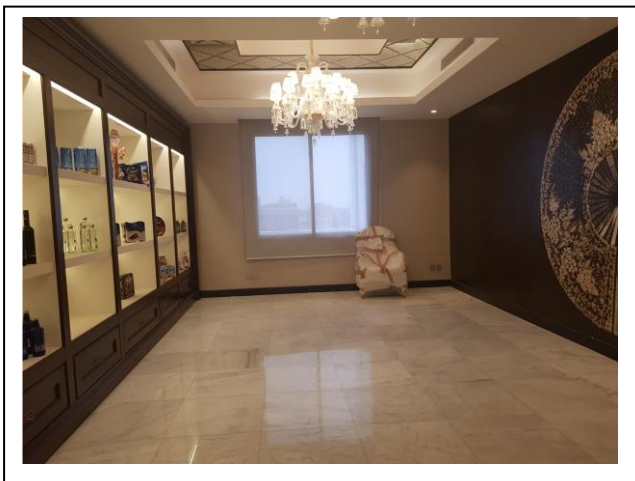
تم عمل مقارنة وضبط بين كل من أساليب التقييم لبيان جوانب القوة والضعف وانعكاس ذلك على سعر المتر المربع وبناءً على النتائج السابقة ومراعاة ان المشروع يأخذ شكل معماري وسمعة متميزة وحديث التجديد.
نرى الاعتماد على طريقة التكلفة

وعليه نقدر قيمة العقار بـ 40,603,515 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 خاصة

صور للعقار موضوع التقييم



صور للعقار موضوع التقييم

