

تقرير تقييم مجمع تجاري سوق الشرق

بمدينة الرياض بحي الجزيرة

تاريخ التقرير : ٢٠٢٠/٠٢/٠٣ م
تاريخ المعاينة : ٢٠١٩/١٢/٢٣ م

بيانات وموقع العقار

- نبذة عن المقيمين .
- العميل والمستخدمين المستهدفين.
- بيانات العقار ومعلومات الملكية .
- تحديد موقع العقار .
- مواصفات العقار والخدمات والمرافق .
- صور العقار .
- التقييم النهائي .

نبذة عن المقيمين
تمتاز مجموعة اماكن بفريق خاص ذو خبرة عالية بأعمال التقييم والذي يتمتع بأعلى درجات الكفاءة بالتقييم العقاري.

الهدف من التقييم :
يبين هذا التقرير ان الغرض العام منه هو صندوق ريت.

مصادر المعلومات التي تم الاعتماد عليها في التقييم:

- مؤشر وزارة العدل
- مكاتب العقار بالمنطقة المستهدفة
- المواقع الالكترونية
- تجار العقار
- قاعدة البيانات الخاصة بشركة اماكن والتي تتحدث بشكل مستمر

الافتراضات والافتراضات الخاصة :

1. تم الافتراض ان العقار ذات ملكية تامة وليس عليه أي التزامات
2. تم الاستدلال على مساحة الارض حسب الصك
3. تم الاستدلال على مساحة المباني حسب رخصة البناء

التأكيد على الالتزام بمعايير التقييم الدولية :

المنهجيات التي تتبعها الشركة في مجال التقييم والمبنية على اسس سليمة وثوابت متينة تتماشى مع المعايير المحلية والدولية المعمول بها في هذا المجال خاصة VSC 2013 تطبيق معايير التقييم الدولية

العميل والمستخدمين المستهدفين

| اسم العميل | صاحب التقرير | مستخدم التقرير |
|--------------|--------------|----------------|
| ميفك كابيتال | ميفك كابيتال | ميفك كابيتال |

معلومات الملكية

| | | | |
|------------|--------------|------------|--|
| اسم العميل | ميفك كايبتال | اسم المالك | شركة امار للتطوير والاستثمار العقاري |
| رقم الصك | 710104042245 | تاريخ الصك | 1440/02/23 هـ |
| رقم القطعة | 490 | ملاحظات | ملكية العقارات ، هي ملكية دائمة خاصة بالمالك |

معلومات العقار

| | | | |
|-----------------|-----------------|------------|---------------------|
| المدينة | الرياض | اسم الشارع | طريق الدائري الشرقي |
| الحي | الجزيرة | نوع العقار | مجمع تجاري |
| إحداثيات الموقع | 24.657060° شمال | | 46.791539° شرق |

* المصدر : صورة الصك

نبذة عن العقار :

- تتميز منطقة العقار بموقعها الجغرافي على مستوى مدينة الرياض.
- يحد منطقة العقار من الجهة الشمالية طريق سعد بن عبدالرحمن الأول يليه حي الروابي، ومن الجهة الجنوبية فيحد منطقة العقار طريق الدائري الثاني يليه حي المشاعل، وكذلك يحد منطقة العقار من الجهة الشرقية شارع هارون الرشيد، ومن الجهة الغربية فيحد منطقة العقار طريق الدائري الشرقي يليه حي الفاروق.
- يسهل الوصول للمنطقة من خلال عدة طرق واهمها طريق الدائري الشرقي الذي يطل عليه العقار مباشرة .



صورة توضح حدود العقار

مواصفات العقار

| | | | |
|---------------------|-------------|---|-----------------------------------|
| طريق الدائري الشرقي | شارع العقار | حسب الصك (120,205.97 م ²) | مساحة الأرض (م ²) |
| مستوية | طبيعة الأرض | حسب التنظيم (- م ²) | |
| شبه منتظمة | شكل الأرض | غربية - جنوبية - شرقية | الواجهة |

الخدمات والمرافق المتوفرة بالعقار

| | | | | |
|----------|--------|--------|-------------|------------------|
| الكهرباء | الهاتف | المياه | الصرف الصحي | صرف مياه الأمطار |
| ✓ | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ |

أطوال الأضلاع وعروض شوارع العقار

| ترتيب الواجهات | عرض الشارع (م) | نوع الشارع | اسم الشارع | طول ضلع الأرض (م) | الجهة |
|----------------|----------------|-------------|----------------------|-------------------|-------|
| - | - | - | جار | 66.09 | شمالي |
| 2 | 60 | تجاري رئيسي | طريق المدينة المنورة | 254.63 | جنوبي |
| 3 | 40 | محلي | شارع رقم ١٠ | 867.54 | شرقي |
| 1 | 100 | محور رئيسي | طريق الدائري الشرقي | 865.33 | غربي |

مركزي
ممتاز
-
-

| |
|------------------|
| نوع التكييف |
| التشطيب |
| الخدمات المتوفرة |
| مصاعد |

(٢م 77,299)

١
8
1

بيانات العقار

مساحة المباني
عدد الأدوار
عمر المبنى
عدد المباني
ملاحظات

- تم احتساب مساحة المباني حسب رخصة البناء.

الخدمات والمرافق المتوفرة بمنطقة العقار

| | | |
|------------------|-------------------------|---------------|
| شبكة الصرف الصحي | شبكة المياه | شبكة الكهرباء |
| ✓ | ✓ | ✓ |
| مدرسة بنات | مدرسة بنين | مسجد |
| ✓ | ✓ | ✓ |
| دفاع مدني | شرطة | مركز صحي |
| ✓ | ✓ | ✓ |
| حديقة | شبكة تصريف مياه الأمطار | شبكة الهاتف |
| ✓ | - | ✓ |
| تجهيزات بلدية | بريد | مركز تجاري |
| ✓ | ✓ | ✓ |

نظام البناء لمنطقة العقار

| | | | |
|-------------|--------------|-------------|-----------|
| عدد الأدوار | معامل البناء | نسبة البناء | الاستخدام |
| 2 | 1.2 | % 60 | تجاري |

العيوب

• لا توجد أي عيوب.

المميزات

- يتميز العقار بإطلالته على طريق الدائري الشرقي أحد المحاور الرئيسية الهامة وطريق المدينة المنورة أحد الشوارع التجارية مما يسهل الوصول للعقار قيد التقييم .
- وقوع العقار بحي الجزيرة أحد الأحياء الهامة على مستوى مدينة الرياض .
- تتميز منطقة العقار بتوفر جميع خدمات البنية التحتية ، وكذلك الخدمات العامة ومرافقها .

صور توضح العقار



صور توضح العقار



أهم العوامل المؤثرة وبشكل مباشر على قيمة العقار :
بناءً على موقع العقار قيد التقييم تم استخلاص أهم العوامل التي لها تأثير إيجابي أو سلبي على قيمة العقار ونذكر هذه العوامل فيما يلي :

| ملاحظات | حالة الموقع | محددات التأثير | | عنصر التأثير |
|--|-------------|---------------------|----------------------|-------------------------------------|
| يمكن الوصول للعقار عن طريق المدينة المنورة الذي يعتبر أحد الشوارع التجارية الرئيسية على مستوى مدينة الرياض كما يمكن الوصول له عن طريق الدائري الشرقي لإطلالته على العقار | ✓ | طريق الدائري الشرقي | سهولة الوصول | العوامل التخطيطية (العمرانية) |
| تعتبر جميع خصائص الأرض إيجابية وينعكس ذلك بشكل إيجابي على قيمة العقار | ✓ | الواجهات | خصائص الأرض | |
| | ✓ | الشوارع | | |
| | ✓ | شكل الأرض | | |
| تعتبر المنطقة المحيطة بالعقار مغطاة وبشكل ممتاز بالخدمات البلدية | ✓ | اللوحات الإرشادية | التجهيزات البلدية | |
| | ✓ | الإنارة و التشجير | | |
| | ✓ | السفلة و الرصف | | |
| تتوفر في المنطقة المحيطة بالعقار جميع المرافق العامة وبشكل جيد وذلك نظراً لأهمية منطقة العقار (قيد التقييم) | ✓ | الخدمات الحكومية | المرافق العامة | |
| | ✓ | المراكز التجارية | | |
| | ✓ | الحدائق والملاعب | | |
| | ✓ | المدارس | | |
| | ✓ | المساجد | | |
| كما هو مصرح من امانة منطقة الرياض | - | ١ | عدد الأدوار | أنظمة البناء |

أهم العوامل المؤثرة وبشكل مباشر على قيمة العقار :
بناءً على موقع العقار قيد التقييم تم استخلاص أهم العوامل التي لها تأثير إيجابي أو سلبي على قيمة العقار ونذكر هذه العوامل فيما يلي :

| ملاحظات | حالة الموقع | محددات التأثير | | عنصر التأثير |
|---|-------------|----------------|---------------|---------------------------------|
| تعتبر ارض العقار (قيد التقييم) مستوية و شبه منتظمة وذلك يؤثر ايجابياً على قيمة العقار | - | أرض جبلية | تضاريس الأرض | العوامل الطبيعية (البيئية) |
| | - | أرض غير مستوية | | |
| | - | أرض منخفضة | | |
| | ✓ | أرض مستوية | | |
| لا يلاحظ وجود مصادر للتلوث الصناعي في المنطقة | - | صناعي | التلوث | |
| لا يلاحظ وجود مصادر للتلوث البشري في المنطقة | - | بشري | | |
| لا يلاحظ وجود مصادر للتلوث ضوضائي في المنطقة | - | ضوضائي | | |
| لا يلاحظ وجود مصادر للتلوث البصري في المنطقة | - | بصري | | |
| لا يلاحظ وجود مصادر للتلوث الهوائي في المنطقة | - | هوائي | | |
| لا يلاحظ وجود مصادر للتلوث بالنفايات في المنطقة | - | نفايات | | |
| يوجد طلب بشكل متوسط في المنطقة | ✓ | متوسط | العرض والطلب | العوامل الاقتصادية |
| يلاحظ أن أسعار الأراضي في المنطقة متوسطة. | ✓ | متوسط | أسعار الأراضي | |

المخاطر المتعلقة بالعقار وصناديق الاستثمار العقارية :

- التغيرات السلبية في الأوضاع الاقتصادية على المستوى الإقليمي والمحلي
- قرارات الدولة بالنسبة لسوق العمل مما أدت الشركات إلى التحفظ والترقب بسوق العمل
- ظروف السوق المحلية
- الوضع المالي لمستأجري العقارات ومشتريها وبائعيها
- زيادة العرض وقلة الطلب والمنافسة
- ظهور منافسة سعرية في المنطقة المحيطة.
- التغيرات في توافر التمويل
- نفقات التشغيل والقوانين والأنظمة البيئية
- قوانين الأراض ي والأنظمة والسياسات المالية الحكومية الأخرى وأسعار الطاقة
- التغيرات في الإقبال النسبي على أنواع العقارات والمواقع
- مخاطر ومشاكل التشغيل
- المخاطر الناجمة عن الاعتماد على التدفقات النقدية
- الظروف الجوية السيئة والكوارث الطبيعية والحوادث ، وغير ذلك من أحداث القضاء والقدر
- والعوامل الأخرى الخارجة عن نطاق السيطرة المعقولة لمدير الصندوق

تم استخدام كلا من أسلوب القيمة السوقية و أسلوب التكلفة وأسلوب الدخل لتقدير قيمة العقار وهي بالطرق الآتية :

- 1 \ Market Price
- 2 \ Cost Depreciation
- 3 \ Income Capitalization

- ١ / طريقة المشابهات
- ٢ / طريقة التكلفة
- ٣ / طريقة رسمة الدخل

أولاً / حساب قيمة أرض بطريقة المقارنات :

تعتمد طريقة المقارنات على تحليل أسعار الأراضي التي تم التوصل إليها من خلال مرحلة المسح الميداني ، ومن ثم مقارنة هذه العروض (مساحات وأسعار الأراضي)، بأرض المشروع قيد الدراسة ليتم التوصل إلى السعر المنطقي للأرض .
تحليل أسعار الأراضي :

بعد عمليات المسح التي قام بها فريق أماكن لمنطقة العقار وذلك للتعرف على طبيعة أسعار الأرض ووفقاً للعروض فإنه يلاحظ أن أسعار الأراضي التجارية المطلة على طريق الإمام سعود بن عبدالعزيز بن محمد تتراوح ما بين 6,000 ريال/م² إلى 9,000 ريال/م² وذلك لمساحات ما بين 1,000 م² إلى 10,000 م²، ويعتمد ذلك على حسب شكل الأرض ومواصفاتها، وتعتبر منطقة العقار من المناطق المتميزة ، وعليه ومن خلال تحليل الوضع العام للمنطقة والرأي العقاري فقد تم التوصل إلى سعر المتر المربع بناءً على مساحة العقار وإطلالته.

| حساب قيمة الأرض بطريقة المقارنات | |
|----------------------------------|---|
| 120,205.97 | إجمالي مساحة الأرض (م ²) |
| 4,000 | قيمة المتر المربع (ريال / م ²) |
| 480,823,880 | إجمالي قيمة الأرض بطريقة المقارنات (ريال) |

ثانياً / حساب تكلفة البناء :

تعتمد طريقة تقدير تكلفة المباني على أساس التكلفة الكلية لإنشاء المبنى (جديد وبأسعار اليوم) وليس بأسعار وقت البناء، ومن ثم يتم خصم تكلفة الإهلاك التي تعتمد بشكل رئيسي على عمر المبنى الافتراضي وكذلك الحالة العامة للمبنى أثناء التقييم، وفي مثل هذه النوعية من المشاريع (المبنى قيد التقييم) يقدر العمر الافتراضي للمبنى بـ ٤٠ سنة تقريباً، وفيما يلي حسابات هذه الطريقة :

ملاحظات عامة على حسابات تقييم المشروع بطريقة التكلفة :

سعر الأرض :

تم التوصل إلى سعر م^٢ للأرض والمقدر بـ (4,000 ريال/م^٢) وذلك من خلال التقييم بطريقة المشابهات .

مساحة المسطحات المبنية في المشروع :

تم التوصل إلى مساحة المباني بحسب رخص البناء للمشروع .

سعر المتر المربع للمباني والإنشاءات :

تم استخدام طريقة حساب المسطحات في التقييم بطريقة التكلفة، وتعتمد هذه الطريقة على حساب إجمالي مسطحات البناء لجميع أعمال إنشاء المبنى، ومن خلال زيارة الموقع من قبل فريق التقييم، والتعرف على جميع الخدمات والمرافق في المشروع، فإنه تم تقدير قيمة م^٢ لإجمالي مسطحات البناء بالمرحلة الأولى والثانية بـ (1,800 ريال/م^٢)، وعليه تم التوصل إلى التكلفة الإجمالية للمشروع .

تكلفة الإهلاك الفعلية :

يتم احتساب تكلفة الإهلاك الفعلية لأي مشروع ابتداء من تشغيل المشروع، وفي هذه الحالة وباعتبار أن المشروع جديد وجزء من المشروع قيد الانشاء، وحيث أنه تم التقييم بطريقة حساب المسطحات فإنه يتم احتساب نسبة إهلاك فعلية بناء على الحالة الظاهرية العامة لكل جزء من أجزاء المشروع، ليتم من خلالها التوصل إلى قيمة المباني الحالية بطريقة التكلفة .

حساب تكلفة الإهلاك

| | |
|-------------|--|
| 77,299 | إجمالي مساحة المباني (م ^٢) |
| 1,800 | سعر المتر المربع (ريال) |
| 139,138,200 | إجمالي السعر قبل الإهلاك (ريال) |
| 8 | عمر المبنى (سنة) تقريباً |
| 8 | العمر الافتراضي للمبنى (سنة) |
| 20 % | نسبة الإهلاك الفعلية للمبنى |
| 111,310,560 | إجمالي قيمة المباني بعد خصم الإهلاك (ريال) |
| 111,310,560 | تقدير قيمة المباني بطريقة التكلفة (ريال) |
| 480,823,880 | تقدير قيمة الأرض (ريال) |
| 592,134,440 | القيمة النهائية للعقار بطريقة التكلفة (ريال) |

ثالثاً/ التقييم بطريقة رسملة الدخل :

هي عملية تحويل بيانات العقار المالية إلى حسابات للوصول إلى قيمة العقار وتعتمد طريقة حساب الدخل على الإيراد السنوي بشكل أساسي ، وتستخدم طريقة حساب الدخل للمباني والمستودعات ، بجميع استخداماتها، وتعتمد هذه الطريقة على بعض البيانات المالية الرئيسية عن العقار وهي :

| حساب رسملة الدخل | |
|------------------|--|
| 77,299 | المساحة القابلة للتأجير |
| 620 | سعر المتر المربع التأجيري |
| 47,925,380 | اجمالي الدخل |
| 4,792,538 | نسبة الصيانة والتشغيل 10% |
| 43,132,842 | صافي الدخل للعقار |
| 6.4 % | نسبة العائد السنوي على رأس المال |
| 673,950,656 | تقدير قيمة العقار (ريال) |
| ريال 673,950,565 | التقدير النهائي للعقار بطريقة رسملة الدخل |

١. الدخل .
٢. مصاريف الصيانة والتشغيل .
٣. نسبة الشواغر .
٤. نسبة العائد من رأس المال .

أما بالنسبة لأنواع الدخل فتنقسم للأنواع التالية :

- ✓ الدخل الحالي : هو الإيجار الحالي المتعاقد عليه بين المالك والمستأجر .
- ✓ الدخل الفعلي : هو الإيجار الحقيقي الذي يستحقه العقار .
- ✓ الدخل المتوقع : هو الإيجار المتوقع والذي يستطيع العقار أن يغله في حالة أنه كان خالياً .

وسيتم التقييم بالدخل المتوقع، و من خلال نظرة السوق العقاري وفق ظروف العقار وحالته الراهنة مع تحديد أسعار التأجير بناءً على الأسعار السائدة والدارجة في السوق ومن واقع عروض متعددة.

شروط تقارير التقييم

١. لا يجوز تضمين كل أو بعض هذا التقرير أو الإشارة إليه في أي وثيقة أو تعميم أو بيان ينشر دون الرجوع للشركة، كما لا يجوز نشره بأي طريقة دون الموافقة الخطية المسبقة للشركة على الشكل والنص الذي يظهر به.
٢. إن مسؤولية الشركة فيما يتعلق بالتقرير والتقييم مقصورة على العميل الذي طلب التقييم.
٣. لم يتم التحقق عن أي مستند قانوني للعقار الذي تم تقييمه أو بالنسبة للمسائل القانونية التي تتضمن الملكية أو الرهن. وتم افتراض أن الصك صحيح وساري المفعول، وأيضاً تم افتراض أن العقار خالي ومتحرر من أي التزامات قانونية أو حقوق الرهن أو أي معوقات ما لم يتم إعلان بغير ذلك.
٤. المعلومات المقدمة بواسطة جهات أخرى خصوصاً فيما يتعلق بالتخطيط وامتلاك الأرض والاستئجار وغيرها، والتي أسس عليها كل هذا التقرير أو جزء منه اعتبرت موثوق بها ولكن لم يتم تأكيد صحتها في كل الحالات. كما لم يتم تقديم ضمان بالنسبة لصحة هذه المعلومات. إذا ظهر عدم صحة هذه المعلومات فإن القيمة الواردة في هذا التقرير يمكن أن تتغير.
٥. القيم المقدرة في هذا التقرير هي للعقار قيد البحث وأي توزيع للقيم على أجزاء العقار ينطبق فقط حسب سرد التقرير ولأغراضه، ويجب أن لا تستعمل هذه القيم لأي أغراض أخرى، إذ يمكن أن تكون غير صحيحة إذا استعملت كذلك.
٦. تم معاينة العقار ظاهرياً ولم يتم فحص العقار إنشائياً أو ملاحظة أي عيوب غير ظاهره وعليه يجب أن يفهم أن هذا تقرير وتقييم وليس فحصاً إنشائياً.
٧. يعتبر تقرير التقييم هذا صحيح فقط إذا كان يحمل ختم الشركة وتوقيع المثلثين المعتمدين بها.

الرئيس التنفيذي

أ. خالد بن عبدالكريم الجاسر
Khalid Abdulkarem Al JASER

Chief Executive Officer

Tel : +966 11 491 0345 Ext:111

Fax: +966 11 445 0703

Mobile : +966 55 555 1514

Email: k.aljasir@goamaken.com

نائب الرئيس التنفيذي

فهد حسين القاضي
Fahad h. AlQadi

Executive Vice President

Tel : +966 11 491 0345 Ext:666

Fax: +966 11 445 0703

Mobile : +966 54 9506 777

Email: F.alqadi@goamaken.com