

# تقرير تقييم عقاري

## سوق شرق

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 : 190600102

السلام عليكم ورحمة الله وبركاته،،،

بناء على طلبكم بتقييم سوق شرق بموجب التكليف الصادر منكم بتاريخ ٢٦/١٢/٢٠١٨ 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 إلى القيمة السوقية باستخدام طريقتي التكلفة وأسلوب الدخل وعليه نرفق لكم شهادة التقييم. العقار المقدر عبارة عن سوق شرق يتكون من ١٨٧ صالة عرض

نقدر القيمة السوقية للعقار لغرض الإدراج في الصناديق الاستثمارية العقارية المتداولة

بمبلغ وقدره (676,630,972) فقط ستمائة وستة وسبعون مليوناً وستمائة وثلاثون ألفاً وتسعمائة وإثنان وسبعون ريالاً سعودياً لا غير

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  
ص.ب. : ٤٦٨٢٥٢ - ١٠٠٠٠

## أولاً: نطاق العمل

أ- المقيم ووضعه :-

- تم اعداد هذا التقرير من قبل شركة تقدير للتقييم العقاري ، فريق العمل يتمتع بأعلى درجة من الكفاءة والحيادية الازمة 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 والتمثين .
- جميع التحليلات والآراء 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 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 الجذوع**  
مدير التقييم

عضو بالمهنة السعودية للمقيمين المعتمدين.  
دراسة تخصص الشريعة في جامعة الإمام محمد بن سعود.  
حاصل على عدة دورات في التقييم العقاري وإحتياز 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.

**احمد 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 نزع الملكيات للمصلحة العامة.  
حاصل على دورة نزع 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
<b>الغرض من التقييم</b>		
<b>الإدراج في الصناديق الاستثمارية العقارية المتداولة</b>		
<b>طبيعة العقار الذي تم تقييمه</b>		
مبنى تجاري سوق شرق		
<b>أساس القيمة</b>		
<p><b>القيمة السوقية:</b> 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 مبنى على أسس وهي :-</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- البائع والمشتري متحمسان لإتمام الصفقة.</li> <li>- كل من الطرفين على علم تام بحاله أسعار العقارات والتغيرات التي طرأت عليها وكل من الطرفين يتصرف وفق صالحه الخاص.</li> <li>- تم عرض العقار لفترة زمنية مناسبة بالسوق.</li> <li>- الثمن غير متأثر بأي ظروف تمويلية أو تنازلات ممنوحة من أي طرف.</li> </ul>		
تاريخ التقييم	2019/7/3م	
تاريخ الاصدار	2019/7/11م	
<b>نطاق البحث</b>		
<p>شملت مهمة التقييم التي تم اجرائها ما يلي:- معاينة بصرية لداخل العقار وخارجه ، قياس العقار للتأكد من المساحات ، الاطلاع على الهي والعقارات المحيطة ، جمع معلومات عن الأراضي المقارنة والمباني وقوائم وتكاليف البناء ، التحقق من الدخل وجمع مقارنات للإيجار</p>		
<b>طبيعة ومصادر المعلومات</b>		
<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 استخدام
- تم استلام صكوك الملكية ورخص البناء وعقود الايجار حسب افادة العميل وعلى مسؤوليته .

### 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 :-

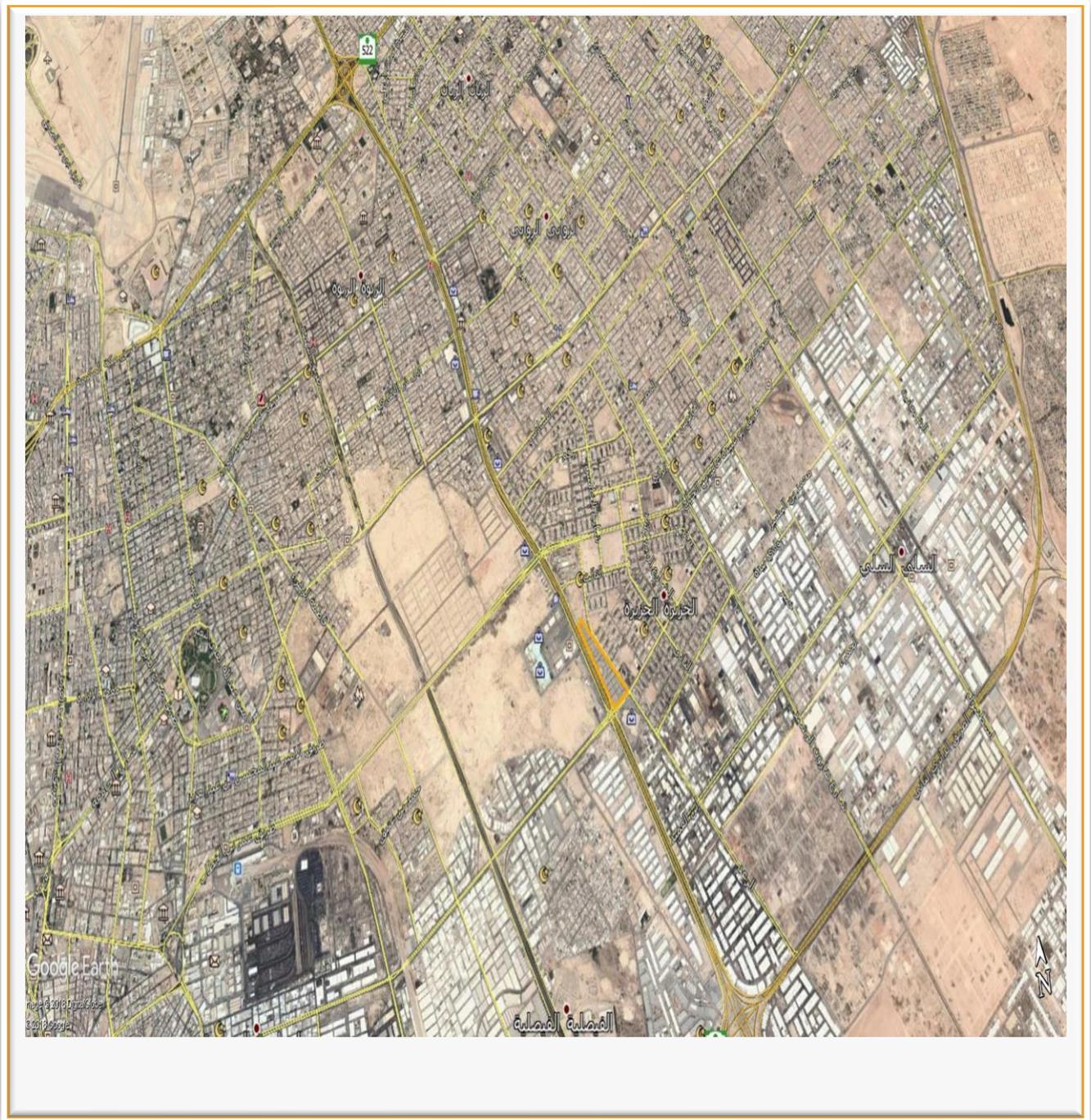
- معاينة الأصل
- العقار موضوع التقييم عبارة عن مبنى تجاري سوق شرق
- خصائص الملكية
- ملكية العقار عبارة عن ملكية تامة
- تحليل البيانات
- تم تحليل البيانات واخذ المعلومات عن طريق مكاتب العقار ، بيانات وزارة العدل ، العقارات المقارنة.
- طرق التقييم العقاري
- تم استخدام التكلفة و أسلوب الدخل .
- جمع البيانات
- تم تحديد نطاق البحث وجمع المعلومات في مدينة 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	حوائط مزدوجه <input type="checkbox"/>	خرساني <input checked="" type="checkbox"/>
الجنوبية	الاستقبال	زجاج مزدوج <input type="checkbox"/>	حوائط حامله <input type="checkbox"/>
الشرقية	المدخل	جيبس بالسقف <input type="checkbox"/>	مباني معدنيه <input type="checkbox"/>
الغربية	الغرف	اضاءه مخفيه <input type="checkbox"/>	مباني خشبيه <input type="checkbox"/>

- يتميز العقار بموقعه على الدائري الشرقي بالقرب من عدة مولات ومعارض تجارية .
- يتكون العقار من عدد ١٨٧ صالة عرض .

## موقع العقار بالنسبة للمدينة يقع وسط مدينة الرياض



## موقع العقار بالنسبة للحي

### يقع العقار في حي الجزيرة على طريق الدائري الشرقي



## موقع العقار موضوع التقييم



ثانياً: حالة الملكية والعقود

م	رقم المخطط	رقم الصك	تاريخ الصك	رقم القطعة	المساحة
1	3203	710104042245	1440/02/23	بلك 490	120,205.97

اسم المالك / شركة امار للتطوير والاستثمار العقاري

تم الاطلاع على صورة ترخيص رقم 1429/10684 بتاريخ 1429/09/02 هـ الصادر من امانة الرياض الادارة العامة للتخطيط العمراني معارض تجارية الأرض بمساحة 120,205.97 م<sup>2</sup> يتكون من ارضي + ميزانين 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	الرياض	شمالاً	ممر ١٠م	<input checked="" type="checkbox"/>	داخل النطاق	<input type="checkbox"/>	سكني	<input type="checkbox"/>	مرتفع	<input checked="" type="checkbox"/>	هاتف
الحي	الجزيرة	جنوباً	شارع ٦٠م	<input type="checkbox"/>	المرحلة الاولى	<input checked="" type="checkbox"/>	تجاري	<input checked="" type="checkbox"/>	مستوي	<input checked="" type="checkbox"/>	مياه
رقم المخطط	٣٢٠٣	شرقاً	شارع ٤٠م	<input type="checkbox"/>	المرحلة الثانية	<input type="checkbox"/>	سكني تجاري	<input type="checkbox"/>	منخفض	<input checked="" type="checkbox"/>	كهرباء
رقم البلك	490	غرباً	طريق الدائري عرض ١٠٠م	<input type="checkbox"/>	خارج النطاق	<input type="checkbox"/>	اخرى	<input type="checkbox"/>	متنوع	<input checked="" type="checkbox"/>	صرف
الشوارع <input 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"/> حاله المبني <input type="checkbox"/> ردي <input checked="" type="checkbox"/> جيد <input type="checkbox"/> ممتاز											
اسم اقرب شارع تجاري						طريق الدائري الشرقي					

(٢- صورة من صك الملكية

الإسلامية العربية السعودية  
وزارة العدل  
[٢٧٧]  
كتابة العدل الأولى بالرياض

الرقم : ٧١٠١٠٤٠٤٢٢٤٥  
التاريخ : ٢٣ / ٢ / ١٤٤٠ هـ

صك رهن وتملك عقار

الحمد لله وحده والصلاة والسلام على من لا نبي بعده، وبعد:  
فإن البنك رقم ٤٩٠ من المخطط رقم ٣٢٠٣ الواقع في حي الجزيرة بمدينة الرياض بموجب التقرير المساحي رقم ٣٨١٥/١٤٣٩ وتاريخ ٤/٢/١٤٣٩ هـ.  
وحدودها وأطوالها كالتالي:  
شمالاً: ممر عرض ١٠ م طول: (٦٦,٠٩) ستة و ستون متر و تسعة سنتمتر  
جنوباً: طريق عرض ٦٠ م طول: (٢٥٤,٦٣) مئتين و أربعة و خمسون متر و ثلاثة و ستون سنتمتر  
شرقاً: شارع عرض ٤٠ م طول: (٨٦٧,٥٤) ثمانمائة و سبعة و ستون متر و أربعة و خمسون سنتمتر  
غرباً: طريق الدائري عرض ١٠٠ م طول: (٨٦٥,٣٣) ثمانمائة و خمسة و ستون متر و ثلاثة و ثلاثون سنتمتر  
ومساحتها: (١٢٠,٢٠٥,٩٧) مائة و عشرون ألفا و مئتين و خمسة متر مربعاً و سبعة و تسعون سنتمتر مربعاً فقط  
المملوكة لـ / شركة امار للتطوير والاستثمار العقاري بموجب سجل تجاري رقم ١٠١٠٤٥١٦٦١ وتنتهي في ٢٢ / ٩ / ١٤٤٠ هـ بالصك الصادر من هذه الإدارة برقم ٥١٠١١٠٠٤١٠٣٧ في ٢١ / ٢ / ١٤٤٠ هـ. قد تم رهنها وما أقيم أو سيقام عليها من بناء لصالح / بنك الرياض بموجب سجل تجاري رقم ١٠١٠٠٠١٠٥٤ وتنتهي في ٣٠ / ٥ / ١٤٤٣ هـ ضمانا لوفائه بـ / ٢٠٢٠٠٠٠٠٠ ريال  
وفي حالة عدم السداد فللمرتهن بيع العقار بالقيمة التي تنتهي عندها الرغبات واستيفاء ما في ذمة الراهن من مبلغ وما نقص يرجع فيه عليه بعد اكمال مايلزم شرعاً  
وعليه جرى التصديق تحريراً في ٢٣ / ٢ / ١٤٤٠ هـ.  
وصلى الله على نبينا محمد وآله وصحبه وسلم.

كاتبة العدل  
حسام بن سعد بن عبد الرحمن الجريد  
٥١٦٤

وزارة العدل  
الخطمكتريتهمنيلالأولى بالرياض  
كاتبة العدل بنسكبرقم (٤)

نموذج رقم ١١٤٤ - ٢ - ١١  
( هذا النموذج مخصص للاستخدام بالحاسب الآلي ويمنع تغليفه )  
مصلحة مطابع الحكومة - ٣٩٢١١٥



## 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. أسلوب الدخل
٢. التكلفة

### طرق التقييم

اسلوب الدخل

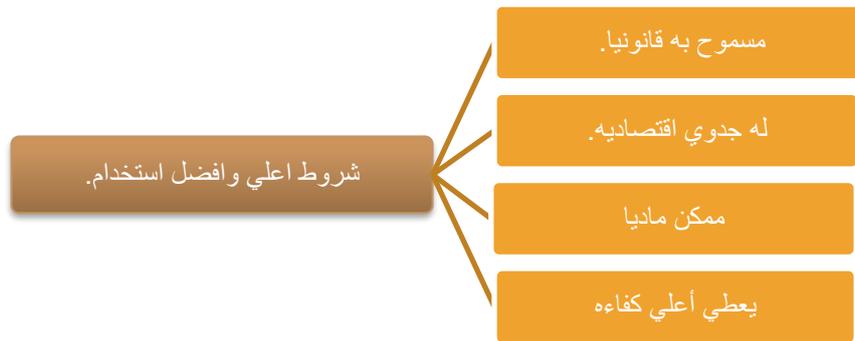
التكلفة

### طريقة البيع 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



## طريقة التكلفة

تم افتراض ان النظرية الاقتصادية للمشروع تحقيق أقصى ربح و هو من الأهداف الرئيسية لأي مشروع والربح الذي يسعى إليه المشروع هو الفرق بين حصيله الايرادات 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
الدور الارضي	62,849	1,200.00	75,418,800.00
الميزانين	14,450	1,200.00	17,340,000.00
هامش الربح	25%		23,189,700.00
الاهلاك	٢٠%		(23,189,700.00)
إجمالي تكلفة المباني			92,758,800.00

## قيمة الأرض

المساحة	سعر المتر	الإجمالي
120,205.97	4,000	480,823,880.00

## إجمالي قيمة العقار بطريقة التكلفة :

قيمة الأرض	تكلفة المباني	الإجمالي
480,823,880.00	92,758,800.00	573,582,680.00
خمسمائة وثلاثة وسبعون مليون وخمسمائة واثنين وثمانون الف وستمائة وثمانون ريال فقط لا غير		

### طريقة الرسملة المباشرة :-

البيان	المساحة	سعر المتر التاجيري	اجمالي القيمة الايجارية
الدور الأرضي	62,849.00	710	44,622,790
الميزانين	14,450.00	710	10,259,500
			<b>إجمالي القيمة الايجارية المتوقعة</b>
			54,882,290

إجمالي القيمة الايجارية المتوقعة	54,882,290
نسبة عدم اشغال ومصاريف الصيانة والتشغيل ١٠%	- 5,488,229
صافي الدخل التشغيلي	49,394,061
معدل الرسملة	7.3%
إجمالي قيمة العقار	676,630,972
<b>فقط ستمائة وستة وسبعون مليوناً وستمائة وثلاثون ألفاً وتسعمائة وإثنان وسبعون ريالاً سعودياً لا غير</b>	

### 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 انشطة البيع والشراء وبناءً على النتائج السابقة ومراعاة ان المشروع ياخذ شكل معمارى و سمعة متميزة وحديث البناء ومن ثم نرى الاعتماد على طريقة الرسملة المباشرة

**و علىية نرى ان قيمة العقار موضوع التقييم = 676,630,972 ريال**

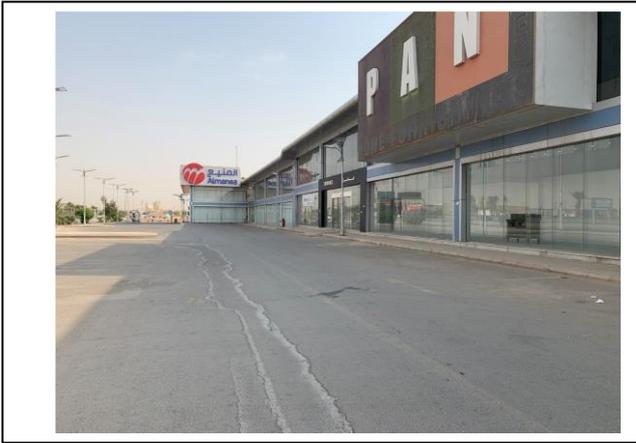
**فقط ستمائة وستة وسبعون مليوناً وستمائة وثلاثون ألفاً وتسعمائة وإثنان وسبعون ريالاً**

**سعودياً لا غير**

### 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

