



شركة خبراء القيمة
للتقييم العقاري

FAIR
IS
OUR
VALUE



تقييم (مركز تجاري مكتبي)
بمدينة جدة بحى الحمراء

رقم الصك	920207015413
تاريخ الصك	11 / 03 / 1437 هـ
مساحة الارض	2,500 م ²
مساحة المباني	-
الاستخدام	تجاري

بناء على طلب	شركة ميفك كابيتال
هاتف رقم	0503233223
الايمل	aalsaab@MEFIC.com.sa
تاريخ الكشف	2017/12/22 م
تاريخ الانجاز	2017 /12 /31 م

شركة فاليو اكسبرت للتقييم العقاري

الموقرين

السادة / شركة ميفك كابيتال

**الموضوع: تقييم مركز تجاري مكتبي - بمدينة جدة - بحى الحمراء
السلام عليكم ورحمة الله وبركاته،**

بناء على طلبكم بتقييم مركز تجاري مكتبي ، و الواقعة بمدينة جدة بحى الحمراء ، فقد قمنا بالكشف الفعلي على واقع العقار، و معاينة ودراسة المستندات والخرائط اللازمة ، وبعد إجراء دراسة للمنطقة المحيطة والمجاورة للعقار ، نرفق طيه التقرير التالي الذي يوفر البيانات اللازمة ويبين الأسباب للوصول إلى القيمة السوقية المقدره.

أن الهدف من هذا التقرير هو تقدير القيمة السوقية العادلة للعقار ، وكما هو عليه في وضعه الراهن بتاريخ 2017/12/22 م، وأن الغاية من إصداره هو معرفة القيمة السوقية العادلة للعقار لغرض (صندوق ريت) والتقرير لاستعمال السادة / شركة ميفك كابيتال ،

العقار المقدر هو عبارة عن أرض مقام عليها مركز تجاري مكتبي بمساحة إجمالية للأرض 2,500 م² حسب الصك المرفق ،

بناءً على الدراسة المنجزة فإننا نقدر القيمة السوقية العادلة للعقار بمبلغ وقدره 47,140,000 ريال سعودي (فقط سبعة واربعون مليون ومائة واربعون الف ريال سعودي)، مراعيًا الموقع ، وكما هو موثق بهذا التقرير في 2017/12/31 م

قائمة المحتويات

5	الفرضيات والشروط المحددة للتقرير
7	ملخص الحقائق المهمة والاستنتاجات
20 - 8	نطاق العمل
21	الخدمات والمرافق المتوفرة فى الموقع
22	موقع العقار على مستوى مدينة جدة
23	موقع العقار على مستوى الاحياء
24	موقع العقار على مستوى الحى
25	وصف العقار
27-26	صور العقار
28	العقارات المقارنة
29	الحسابات والمؤشرات الى القيمة بطريقة المقارنات
31-30	الحسابات والمؤشرات الى القيمة بطريقة التكلفة
32	تقدير القيمة
33	رفع مساحى
34	رخصة بناء

نشهد نحن المقيمين المعتمدين لدى الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين بالاتى :

1. هذه الوثيقة المعدة من قبل (شركة فاليو اكسبرت) ملك لها ولا يجوز استغلالها فى اغراض تخالف ماتم إعدادها له.
2. لقد قمنا بدراسة سوق العقارات بمنطقة العقار المستهدف واستعنا فى الدراسة باكثر العقارات قريبا للعقار المستهدف من حيث المواصفات والمساحات لكل منها ولقد اجتهدنا للتأكد من صحة المعلومات التى تم الحصول عليها قدر الامكان.
3. أننا لم نخفى أى معلومات هامة فى تقرير التقييم من شأنها أن تؤثر على القيمة للعقار حاليا أو مستقبلا ونشهد بأن ما ورد بالتقرير من معلومات صحيحة على حد علمنا.
4. ليس لدينا أى اهتمامات حالية أو مستقبلية بالعقار المستهدف.
5. الأتعاب المتفق عليها لعمل هذا التقرير غير مرتبطة بالقيمة السوقية المقدرة للعقار .
6. لم يطلب منا أى أراء مسبقة قبل التقييم وقد قمنا بأداء عملنا طبقا لمعايير التقييم الدولية الصادرة من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين.

7. عملنا طبقا للاشتراطات الموحدة لأداء مهنة التقييم المعتمدة دوليا و محليا .
8. لقد قمنا بمعاينة العقار المستهدف معاينة تامة وشاملة على الطبيعى كما قمنا بمعاينة العقارات المقارنة وفقا للمتاج لنا من امكانيات ومصادر معلومات .
9. إبراء للدمة فإنه لا يسمح باستخدام هذا التقرير لترتيب تمويل أو رهن أو أم اجراء غير متوافق مع الشريعة الإسلامية .
10. مدة التقييم (45 يوما) من تاريخ صدور الوثيقة والشركة غير مسؤولة عن أم طارئ اقتصادى يؤثر على قيمة العقار .
11. هامش التذبذب فى القيمة بحدود + أو -10% وفقا لظروف السوق الحالية .
21. قد تتغير النتائج التى توصلنا لها فى حال تم تزويدنا بأى بيانات مؤثرة فى القيمة أو تمكنا من الحصول عليها من مصادر موثوقة .

ملخص الحقائق المهمة والاستنتاجات

1	نوع العقار	مركز تجاري مكتبي
2	تاريخ التقييم	2017/12/22 م
3	رقم الصك	920207015413
4	تاريخ الصك	1437/ 03 / 11 هـ
5	رقم المخطط التنظيمي	-
6	أرقام القطعة	4
7	رقم البلاك	-
8	الحقوق العقارية محل التقييم	
9	الموقع العام	
10	المساحة الإجمالية للأرض	2,500 م ²
11	المساحة الإجمالية للمبنى	-
12	صافي الدخل	3,300,000 ريال
13	نسبة المردود المالي (Capitalization Rate)	7%
14	قيمة العقار بطريقة الدخل	47,140,000 ريال سعودي
15	قيمة العقار بطريقة التكلفة	42,874,687 ريال سعودي
16	سعر المتر المربع للأرض	14,040 ريال /م ²
17	القيمة السوقية المقدرة للعقار	47,140,000 ريال سعودي

المعايير العامة (1-4):

تحدد هذه المعايير المتطلبات والاشتراطات الخاصة بإجراء أعمال التقييم ، فيما عدا ما يتم تعديله بموجب معيار الأصول أو تطبيقات التقييم ، والغرض من هذه المعايير هو تطبيقها على أعمال التقييم الخاصة بجميع الأصول ولأى أغراض تقييم أخرى تنطبق عليها معايير التقييم ،
المصدر (كتاب معايير التقييم الدولية 2013 المعتمد من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين
الطبعة الثالثة صفحة 2)

نطاق العمل - المعيار رقم 101 :

أ - المقيم ووضعة :

- تم إعداد هذا التقرير من قبل شركة فاليو اكسبرت للتقييم العقاري ، وفريق العمل الذم لديها والذم يتمتع بأعلى درجات الكفاءة والحيادة اللازمة ، ومستفيدين من الموارد المتاحة لنا والمتمثلة في كفاءة فريقنا الاستشاري الذم يضم في عداده نخبة من المستشارين المؤهلين بشهادات أكاديمية عليا وذات خبرات في مجال التقييم والاستشارات ، وما يتوفر لدى شركتنا من قاعدة معلومات تم بناؤها من خلال خبراتها التقييمية ومن خلال ما قامت به من جمع للبيانات والمعلومات والإحصائيات الصادرة عن الجهات الرسمية وغير الرسمية مما يعطى المقيمين سعة إدراك للقيام بمهامهم على أكمل وجه ، هذا وتعمل الشركة على تحديث قاعدة معلوماتها بشكل مستمر ،
- خبرتنا بأعمال التقييم و تزيد عن الـ 10 سنوات، وقمنا بتقديم أكثر من 20,000 تقرير تقييم خلال فترة عملنا في مجال التقييم العقاري ،
- تشرفت شركة فاليو اكسبرت وممثليها من مقيمين و مساعدين قاموا بإجراء عملية التقييم دونما أم تحيز ، كما إنهم يعملون بموضوعية ويتمتعون بالاستقلالية عن العميل وشركاته التابعة أو الأطراف التابعين له ، وليس للشركة وممثليها أم مصلحة حالية أو مرتقبة لدى العميل أو أم من شركاته التابعة أو الأطراف التابعين له ، كما أنه ليس من بين هؤلاء العالمين بواطن الأمور لدى العميل أو هؤلاء الذين لديهم علاقات داخلية أو ارتباطات مع العميل وشركاته التابعة أو الأطراف التابعين له ، وأتعب المقيم مقابل عملية التقييم غير مشروطة على النتائج التي يتوصل إليها أو أم أحداث أخرى ، وإذا حصلت الشركة على مساعدة ذات أهمية من طرف آخر فيما يتعلق بأمر جانب من جوانب مهمة في التقييم ، سيتم ذكر طبيعة هذه المساعدة ، ومدى الاعتماد عليها ومن ثم توثيقها في التقرير إن وجدت ،

المعايير العامة (2-4):

أ - المقيم و وضعة (تابع) :

ان فاليو إكسبرت تتمتع بفريق عمل متميز ولديه التأهيل المهني والخبرة بأعمال التقييم وفريق العمل يضم 5 مسجلين بالهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين ، ابرز عناصر فريق العمل :

علاء أبراهيم الثقفي

الرئيس التنفيذي

1. بكالوريوس هندسة تخطيط مدن
2. 11 سنة خبرة بأعمال التقييم
3. الأشراف على جميع مشاريع التقييم بالشركة
4. رقم العضوية 121000027

هشام صالح العقيل

مدير إدارة التقييم

1. بكالوريوس ادارة واقتصاد
2. 4 سنوات خبرة بأعمال التقييم
3. الأشراف على جميع مشاريع التقييم بالشركة
4. رقم العضوية 1210000185

عبدالرحمن عبدالله الوادعي

مساعد مدير إدارة التقييم

1. دبلوم حاسب ألي
2. 5 سنوات خبرة بأعمال التقييم
3. الأشراف على جميع مشاريع التقييم بالشركة
4. رقم العضوية 1220000513

المعايير العامة (3-4):

نطاق العمل - المعيار رقم 101 - تابع

ب - العميل والمستخدمين المستهدفين

اسم العميل	صاحب التقرير	استخدام التقرير
شركة ميفك كابيتال	شركة ميفك كابيتال	شركة ميفك كابيتال

ج - الغرض من التقييم

صندوق ريت

د - طبيعة الأصول التي تم تقييمها

مركز تجاري مكتبي

هـ - أساس القيمة (نوع القيمة)

هي القيمة المقدرة التي يتم تبادل الأصول على أساسها في تاريخ التقييم بين البائع والمشتري على شروط مناسبة في صفقة تجارية تعتمد على الإيجاب والقبول بعد عمليات التسويق المناسبة بحيث كان الطرفين على علم وتصرف كل منهما بحكمة وبدون أكرام.

و - تاريخ التقييم و تاريخ الإصدار

تاريخ التقييم	تاريخ الإصدار 2017
2017/12/22 م	2017/12/31 م

ز - نطاق البحث والاستقصاء

لقد قمنا بدراسة سوق العقارات بمنطقة المستهدف واستعنا في الدراسة بأكثر العقارات قربا للعقار المستهدف من حيث المواصفات والمساحات لكل منها ولقد اجتهدنا للتأكد من صحة المعلومات التي تم الحصول عليها قدر الامكان .

ح - طبيعة ومصادر المعلومات

مكاتب العقار بالمنطقة المستهدفة ، تجار العقار ، وزارة العدل ، قاعدة البيانات الخاصة بشركة فاليو إكسبرت والتي يتم تحديثها بشكل مستمر

المعايير العامة (4-4):

نطاق العمل - المعيار رقم 101 - تابع :

ط - الافتراضات والافتراضات الخاصة :

- تم افتراض أن العقار ذات ملكية تامة وليس عليه اى التزامات .
- لقد تم استلام صور ضوئية من العميل للصك وصورة كروكية للموقع و لم تقم شركة فاليو إكسبرت بالعمل على التأكد من صحتهم وتم افتراض بأن العقار غير مرهون ولا توجد عليه حقوق لجهات اخرى .
- أن موقع العقار تم الاستدلال عليها عن طريق المستندات المرسله من قبل السادة / شركة ميفك كاييتال .
- تم الاستدلال على مساحة الأرض حسب الصك المرفق .
- تم الوقوف على العقار حسب الإحداثى المرسل من قبل العميل .
- المقيم العقارى غير مسئول عن وجود اى تعديلات على حدود العقار.

ح - القيود على الاستخدام أو التوزيع أو النشر :

هذا التقرير معد للغرض الذى أهد من أجله فقط ولا يجوز استخدامه أو تداوله أو الاقتباس منه أو الإشارة إليه على أى حال من الأحوال لأى غرض آخر . وبناء عليه لا تتحمل الشركة أو المقيم أى مسؤولية عن أى خسارة بتكديدها أى طرف نتيجة استخدام تقرير التقييم على نحو يخالف ما جاء من أحكام هذا البند . ويحتفظ المقيم بجميع الحقوق الخاصة بإصدار تقرير التقييم . ولا يجوز إعادة إصدار هذا التقرير على أى نحو دون موافقة صريحة من الشركة . ولا يجوز تقديم هذا التقرير لأى طرف اخر بخلاف هؤلاء المشار إليهم فيه دون موافقة صريحة من الشركة . ومن دواعى الحيطه والحذر أن تحتفظ الشركة والمقيم بالحق فى إدخال أى تعديلات وعمل أى مراجعة على التقييم أو دعم نتيجة التقييم فى ظل ظروف محددة . تحتفظ الشركة بالحق دون أى التزام بمراجعة حسابات التقييم وتعديل وتنقيح نتائج على ضوء معلومات كانت موجودة فى تاريخ التقييم لكنها أتضحت له لاحقا.

المصدر (كتاب شرح معايير التقييم الدولية 2013 المعتمد من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين الجزء الثانى - المعايير العامة صفحة 17 فقرة (ح))

ز - التأكيد على الالتزام بمعايير التقييم الدولية :

المنهجيات التى تتبعها الشركة فى مجال التقييم والمبنية على أسس سليمة وثوابت متينة تتماشى مع المعايير المحلية والدولية المعمول بها فى هذا المجال خاصة تطبيق معايير التقييم الدولية 2013 IVSC .

ل - وصف التقرير :

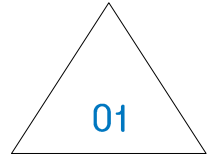
تقرير يوضح منهجية و خطوات التقييم ونتائج التقييم وصور ضوئية وحدودية للأصول موضوعة التقييم دون توضيح تفاصيل البيانات وفقا لمعيار 102 الفقرة ل صفحة 42 من كتاب شرح المعايير الدولية الجزء الثالثى - المعايير العامة .

التنفيذ - المعيار رقم 102 :

البحث والاستقصاء :

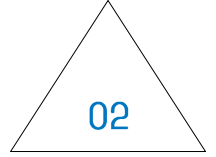
معاينة الاصل :

تم أستلام صك الملكية من العميل والذم يوضح أن مساحة العقار 2,500 م² بالإضافة إلى كروكي يوضح موقع العقار بعد ذلك تم الوقوف على العقار ومطابقة المعلومات الوارد من العميل بالواقع .



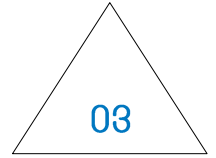
تحديد خصائص الاصل :

من خلال المعاينة تبين أن الأصل موضع التقييم هو عبارة عن مركز تجاري مكتبي .



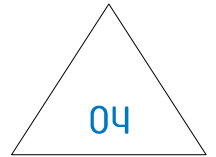
تحليل البيانات :

تم تحليل البيانات المتوفرة في منطقة العقار والتي تم استقائها من مصادر غير رسمية مثل المكاتب العقارية التي تعمل في منطقة العقار



تطبيق طرق التقييم :

بعد تقدير الخبراء للاستخدام الحالي من ناحية السوق والبيانات المتوفرة عنه تم الاستنتاج بأن أسلوب السوق طريقة المقارنة بالبيوع المشابهة وطريقة التكلفة وطريقة الدخل مع مراعاة الغرض من التقييم .



التنفيذ - المعيار رقم 102 :

البحث والاستقصاء :

جمع البيانات :

بناء على نوع العقار موضع التقييم تم تحديد نطاق جمع البيانات في مدينة جدة وخصوصا في المنطقة المحيطة بالعقار .

05

تقدير القيمة :

بعد التوفيق بين نتائج طرق التقييم يتم ترجيح قيمة تتوافق مع نطاق العمل الموضح مع العميل ،

06

مراجعة القيمة :

مراجعة القيمة من قبل لجنة المراجعة المكونة من 2 خبراء آخرين يقوم بمراجعة المعلومات والتحليلات والافتراضات التي توصل إليها المقيم .

07

إعداد التقرير :

العمل على إعداد التقرير وفقا لمعيار 101 ل -وصف التقرير ومعيار 103 إعداد التقرير .

08

أسلوب السوق (طريقة البيوع المشابهة)

تعريف الأسلوب	تستخدم لـ	الأسلوب
<p>يقدم هذا الاسلوب مؤشرات للقيمة عن طريق مقارنة الاصل الذي يتم تقييمه باصول مطابقة او مماثلة تتوفر معلومات عن اسعارها .</p> <p>وفقا لهذا الاسلوب فان الخطوة الاولى تتمثل في دراسة اسعار المعاملات الخاصة بالاصول المطابقة او المماثلة التي تمت مؤخرا في السوق ، و ان كانت المعاملات التي تمت قليلة ، من الأفضل ايضا دراسة اسعار الاصول المطابقة او المماثلة المدرجة او المعروضة للبيع شريطة ان تكون هذه المعلومات واضحة وجرى تحليلها موضوعيا ، ويجب تعديل المعلومات المتعلقة باسعار تلك المعاملات لكي تبين الفروق في شروط و احكام المعاملة الفعلية ، و اساس القيمة و الافتراضات التي يتم اعتمادها في عملية التقييم التي يتم تنفيذها ، كما يمكن ان توجد فروق في الخصائص القانونية والاقتصادية والمادية لاصول المعاملات الاخرى مقارنة بالاصل الذي يتم تقييمه ،</p> <p>المصدر : معايير التقييم الدولية 2013 - الطبعة الثالثة (نسخة معتمدة)</p>	الأرض	أسلوب السوق

❖ استخدام هذه الطريقة :

- المنهجية :

- تعتمد هذه الطريقة اساسا على الاسعار المتداولة في السوق حاليا لبيع او عروض عقارات أخرى (عقارات مقارنة) مماثلة للعقار موضوع التقييم .
- حيث انه من المستحيل إيجاد عقارين مماثلين تماما فيتم عمل التعديلات المناسبة على اسعار العقارات المقارنة بخصم قيمة البنود التي تمثل ميزة للعقار المقارن و إضافة البنود التي تمثل ميزة للعقار قيد التقييم .
- وبمقارنة الخواص الطبيعية والخدمات المجاورة للموقع (غير شاملة التطوير) بمثيلاتها بالمواقع القريبة يتم تعديل سعر الارض لنفس الاختلافات الجوهرية بين موقع التقييم والمواقع القريبة .

- التطبيق :

- تحديد نطاق الجغرافى للعقارات المماثلة ،
- تحديد الفترة الزمنية المناسبة وفقا لمتغيرات السوق بما يعكس وضع السوق وقت التقييم ،
- جمع بيانات المقارنات للعقارات المماثلة ضمن النطاق الجغرافى و الاطار الزمنى المحدد ،
- اختبار كفاية المقارنات لعملية التقييم (اذا لم تتوفر مقارنات كافية يتم استبعاد طريقة التقييم) ،
- تطبيق التعديلات على العقارات المقارنة للوصول الى قيمة العقار .

أسلوب السوق (طريقة التكلفة)

تعريف الأسلوب	تستخدم لـ	الأسلوب
<ul style="list-style-type: none"> ▪ يشار إلى أسلوب التكلفة أحياناً بطريقة المقاول. ▪ يحدد أسلوب التكلفة القيمة من خلال تقدير تكلفة اقتناء الأرض وبناء عقار جديد بمنافع مساوية أو تعديل عقار قديم لنفس الاستخدام دون أي مصروفات لا داعي لها تنتج عن التأخير. ▪ يتم جمع تكلفة الأرض على إجمالي تكلفة الإنشاءات، وجرى العادة أن تتم إضافة حوافز المشروع أو أرباح/خسائر المطور العقاري إلى تكاليف الإنشاءات إن كان ذلك ملائماً. <p>المصدر : معايير التقييم الدولية 2013 - الطبعة الثالثة (نسخة معتمدة)</p>	للمباني	أسلوب التكلفة

❖ استخدام هذه الطريقة :

- المنهجية :

- إذا كانت هناك سوق رئيسية للأرض أو العقار محل التقييم، يفضل استخدام الأدلة والشواهد المتأنية من السوق أو المبيعات القابلة للمقارنة.
- دراسة الموافقات التي من المرجح أن تصدر عن الجهة التنظيمية في المنطقة والاستعانة بالأدلة والشواهد المتأنية من السوق للتحقق من إمكانية استخدام الأرض حسب الموافقات التنظيمية.
- دراسة موقع افتراضي في نفس المنطقة له نفس الخصائص.
- دراسة الاستخدام الخاص بموقع افتراضي ما في منطقة أخرى.

نطاق العمل (3-3) - تابع :

- التطبيق :

- تقدير قيمة الأرض،
- تحديد التكلفة الحالية لإقامة المبنى ،
- يجب خصم قيمة الإهلاك من التكلفة بناء على ما تم تحميده فى البند 2) لإجراء تسوية للتكاليف الجديدة المضافة على الحالة الراهنة ،
- القيمة السوقية = (1) + (2) - (3) أمى قيمة الأرض زائد قيمة الإنشاءات الجديدة ناقصا منها الإهلاك ،

أسلوب السوق (طريقة الدخل)

تعريف الأسلوب	تستخدم لـ	الأسلوب
<ul style="list-style-type: none"> يستخدم هذا الأسلوب، الدخل الذي يدره العقار كأساس للتقييم . يمكن تقدير القيمة الرأسمالية، وفي أغلب الحالات يمكن تقدير القيمة الرأسمالية من الدخل الفعلي للإيجار أو من مقارنة إيجارات عقارات مماثلة، أو أحيانا من خلال طرق أخرى، وكل ذلك يؤكد العلاقة بين القيمة الإيجارية والقيمة الرأسمالية. <p>المصدر : معايير التقييم الدولية 2013 - الطبعة الثالثة (نسخة معتمدة) ص 29 فقرة 56 و 57</p>	للمباني التجارية	أسلوب الدخل

❖ استخدام هذه الطريقة :

- المنهجية :

- تعتمد هذه الطريقة على صافي الدخل للعقار وعلى نسبة المردود المالي (Capitalization Rate) .
- يتم خصم اجمالي الصيانة والتشغيل من اجمالي الإيرادات للعقار المراد تقييمة .
- يتم البحث عن عقارات مدرة للدخل ومشابهة للعقارات المراد تقييمة .
- يتم تحديده نسبة المردود المالي (Capitalization Rate) حسب اسعار السوق الحالية وحسب نوع العقار المراد تقييمة .

- التطبيق :

- تحديد الدخل / القيمة الرأسمالية للعقار.
- إذا كان الدخل بقيمة إجمالية يتم تحديد قيمة النفقات والمصروفات التي يجب خصمها للوصول إلى صافي الدخل .
- تحديد معامل الرسملة / معدل الخصم على العقار وعامل السنوات .
- ضرب صافي الدخل في عامل السنوات (الملائم) للوصول إلى القيمة الرأسمالية للعقار .

نظرة عامة على السوق العقاري على مستوى المملكة

تأثر السوق العقاري بصورة ملحوظة بالانخفاض الذي شهدته المملكة خلال العامين الماضيين في كافة مؤشراتهما الاقتصادية نتيجة انخفاض أسعار البترول العالمية ، حيث أنخفضت قيمة السوق العقاري على مستوى المملكة عام 2016 بقيمة تزيد عن 81,76 مليار ريال أو بما نسبته 23,53% مقارنة بعام 2015 ، حيث أنخفضت قيمة الصفقات العقارية من 347,45 مليار ريال إلى 265,7 مليار ريال ،

وقد أستحوذ القطاع السكني على نسبة 58,8% من إجمالي الصفقات المنفذة عام 2016 بقيمة تزيد عن 156,2 مليار ريال ، في حين كان نصيب القطاع التجاري حوالي 109,5 مليار ريال أو ما نسبته 41,2% ، وقد انخفضت قيمة الصفقات السكنية انخفاضا كبيرا وذلك بقيمة 71,67 مليار ريال أو بما نسبته 31,5% ، في حين كان الانخفاض في القطاع التجاري أقل بصورة ملحوظة ، حيث انخفضت قيمة الصفقات التجارية بقيمة بلغت حوالي 10 مليار ريال أو ما نسبته 8,43% ، والجداول التالية يوضح ذلك :

قيمة الصفقات العقارية على مستوى المملكة

العام	سكني	تجاري	الإجمالي	قيمة التغير	نسبة التغير
2012	148,251,737,640	82,428,830,459	230,680,568,099		
2013	275,905,817,198	133,353,688,064	409,259,505,262	178,578,937,163	77,41%
2014	294,184,203,972	146,256,867,368	440,441,071,340	31,181,566,078	7,62%
2015	227,896,485,222	119,556,297,851	347,452,783,073	-92,988,288,26	21,11%
2016	156,223,281,361	109,474,464,659	265,697,746,020	-81,755,037,053	23,53%

الخدمات والمرافق المتوفرة في الموقع

لا	نعم	المرافق المتواجدة في الموقع	
	✓	دوائر حكومية	الخدمات والمراكز الحكومية
	✓	مركز شرطة	
	✓	مدارس	
	✓	بنوك	
	✓	دفاع مدني	
	✓	مستشفيات	خدمات طبية
	✓	مستوصفات	
	✓	مراكز طبية	
	✓	مراكز تجارية	خدمات تجارية
	✓	أسواق مركزية	
	✓	أسواق عامة	
	✓	مطاعم	
	✓	فنادق	
	✓	شقق مفروشة	
	✓	محطات وقود	
	✓	شبكة صرف	مرافق عامة
	✓	شبكة كهرباء	
	✓	شبكة مياه	
	✓	شبكة هاتف	
	✓	شبكة تصريف مياه أمطار	
	✓	مساجد	
	✓	حدائق	
	-	أخرى	

موقع العقار على مستوى الاحياء :

يقع العقار بحى الحمراء ، ويحده من الجهة الشمالية حى الحمراء ، ومن الجهة الجنوبية حى البغدادية ، ومن الجهة الشرقية حى الرويس ، ومن الجهة الغربية طريق الكورنيش .



علمى مستوى الحمى :

يقع العقار غرب طريق الأندلس، ويحده من الجهة الشمالية شارع عرض 20 م. ومن الجهة الجنوبية جار. ومن الجهة الشرقية جار، ومن الجهة الغربية شارع عرض 10 م.



إحداثيات موقع العقار

N	21,517133	E	39.165543
---	-----------	---	-----------

وصف العقار:

العقار عبارة عن (مركز تجاري مكتبي) ، تبلغ مساحه الأرض الإجمالية 2,500 م2، مفصله على النحو التالي:

الحدود والأطوال - صك رقم (920207015413)				
الجهة	الحدود	بطول(م)	بعرض(م)	اسم الشارع
شمالاً	شارع	50م	-	
جنوباً	جار	50م	-	
شرقاً	جار	50م	-	
غرباً	شارع	50م	10م	
ملاحظات			-	

مميزات الموقع :

- سهولة الدخول والخروج من الموقع .
- طبيعة الارض مستوية .
- الارض منتظمة .

وصف المبنى من الخارج:

العقار عبارة عن (مبنى تجاري مكتبي) على شارعين ، جميع الواجهات من الكلاسيك ،

وصف الموقع :

يعتبر موقع العقار على شارع طريق الأندلس بمدينة جدة ويمتاز الموقع لقربه من المعارض التجارية وجميع الخدمات متوفرة في تلك المنطقة ، وكذلك المنطقة مرغوبة جدا للمستثمرين ،

مكونات المبنى :

العقار عبارة عن مبنى تجاري مكتبي مكون الكتالي : -

- دور أرضي عبارة عن عدد 10 معارض تجارية ،
- خمس أدوار متكررة عبارة عن مكاتب إدارية ،
- ملحق علوي عبارة عن عدد 4 شقق سكنية .

صور العقار



صور العقار



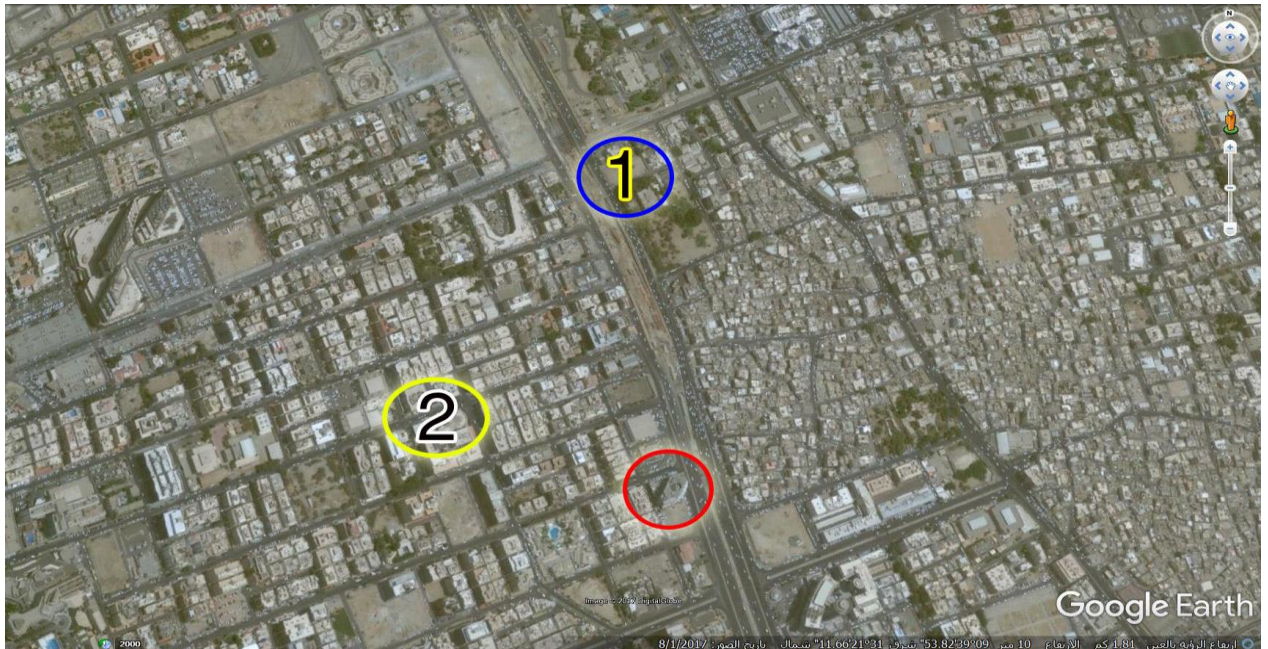
العقارات المقارنة :

تؤثر أسعار الأراضي بشكل كبير في تطوير موقع العقار واستعمالات الأراضي المختلفة ، حيث تعتبر أحد العوامل الرئيسية في تحديد نسبة المردود المالي السنوي للاستعمالات المتنوعة ، كذلك فهي تؤثر أيضاً في العديد من النواحي التخطيطية الأخرى العمرانية مثل أنظمة البناء وما تشمله من ارتفاعات المباني والارتدادات، وبالنظر للمنطقة المقارنة نجد التالي : -

1- سعر المتر المربع للأراضي التجارية يتراوح من 12,000 ريال/م² إلى 14,000 ريال/م² .

جدول المقارنات

م	اسم الحي	مساحة	السوم	المبلغ	الاستخدام
1	حي الحمراء	2,731	13,000	35,030 مليون	تجاري
2	حي الحمراء	66	1,300	85,800 ألف	معرض تجاري



الحسابات والمؤشرات الى القيمة بطريقة المقارنات

والتي تعتمد على أسعار السوق الحالية لبيع عقارات مماثلة للعقار موضع التقييم وحيث أنه من الصعب إيجاد عقارين متماثلين تماما فإنه سيتم القيام بعمل التعديلات المناسبة على أسعار العقارات المقارنة بخصم قيمة البنود التي تمثل ميزة للعقار المقارن وإضافة قيمة البنود التي تمثل ميزة للعقار التقييم وذلك لحساب قيمة العقار موضوع التقييم .

قيمة الارض بأسلوب المبيعات المشابهه			
معايير المقارنة	العقار المقارن به	العقار المراد تقييمه	نسبة العيوب والمزايا
الموقع	طريق الأندلس	طريق الأندلس	%8
حجم الارض	2,731	2,500	%0
عدد الشوارع	2	2	%0
استخدام الأرض	تجارى	تجارى	%0
مجموع الطبط النسبى			
البند			
القيمة			
متوسط سعر المتر المقارن			
13,000			
مجموع الطبط النسبى للعقار المراد تقييمه			
%108			
قيمة الطبط النسبى			
14040			
مساحة العقار المقيم			
2,500			
قيمة المتر للعقار			
14,040			
قيمة العقار المقيم			
35,100,000			

الحسابات والمؤشرات الى القيمة بطريقة التكلفة

أ - الأرض على اعتبار أنها خالية: قيمة العقار = قيمة الأرض

$$\begin{aligned} \text{قيمة الأرض} &= \text{مساحة الأرض} * \text{سعر المتر المربع للأرض} \\ \text{قيمة الأرض} &= 2,500 * 14,040 = 35,100,000 \text{ ريال} \\ \text{قيمة الأرض} &= 35,100,000 \text{ ريال سعودي} . \end{aligned}$$

ب - البناء على وضعه الحالي:

$$\begin{aligned} \text{قيمة العقار} &= \text{قيمة الأرض} + \text{قيمة البناء الحالية} \\ \text{قيمة الأرض} &= 2,500 * 14,040 = 35,100,000 \text{ ريال} \\ \text{قيمة الأرض} &= 35,100,000 \text{ ريال سعودي} . \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} \text{قيمة البناء الجديد للمبنى} &= \text{مساحة البناء الحالي للمبنى} * \text{كلفة المتر المربع} \\ \text{قيمة البناء الجديد للمبنى} &= 8,293 * 2,500 = 20,732,500 \text{ ريال} \\ \text{قيمة البناء الجديد للعقار} &= 20,732,500 \text{ ريال} \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} \text{قيمة الإستهلاك} &= (\text{عمر البناء الفعلي} / \text{عمر البناء الافتراضي}) * \text{قيمة البناء} \\ \text{قيمة الإستهلاك} &= (40 / 25) * 20,732,500 = 12,957,812 \text{ ريال} \\ \text{قيمة البناء الحالية} &= \text{قيمة البناء الجديد} - \text{قيمة الإستهلاك} \\ \text{قيمة البناء الحالية} &= 20,732,500 - 12,957,812 = 7,774,687 \text{ ريال} \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} \text{قيمة العقار} &= \text{قيمة الأرض} + \text{قيمة البناء الحالية} \\ \text{قيمة العقار} &= 35,100,000 + 7,774,687 \\ \text{قيمة الأرض} &= 42,874,687 \text{ ريال سعودي} . \end{aligned}$$

الحسابات والمؤشرات الى القيمة بطريقة الدخل

قيمة العقار بطريقة الدخل (حسب إفادة العميل) : -

القيمة = صافى الدخل السنوى / المردود المالى المتوقع
المردود المالى (Capitalization Rate) = 7 %
صافى الدخل = 3,300,000 (حسب افادة العميل)

القيمة بطريقة الدخل = 3,300,000 ريال / 7% = 47,140,000 ريال

تقدير القيمة:

بناءً على الدراسة المنجزة فإننا نقدر القيمة السوقية العادلة للعقار بمبلغ وقدره 47,140,000 ريال سعودي (فقط سبعة واربعون مليون ومائة واربعون الف ريال سعودي)، مراعيًا الموقع، وكما هو موثق بهذا التقرير في 2017/12/31 م.

الاسم	التوقيع	الخطم	خاص باستخدام الشركة
هشام العقيل	 رقم العضوية 1210000185		مدير ادارة التقييم
علامه الثقفي	 رقم العضوية 1210000027		الرئيس التنفيذي

valuexperts.net

الموقع
الالكتروني

alaraqeel@valuexperts.net

البريد
الالكتروني

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

المملكة العربية السعودية
وزارة العدل
[٢٧٧]

الرقم : ٩٢٠٢٠٧٠١٥٤١٣
التاريخ : ١١ / ٣ / ١٤٣٧ هـ

وزارة العدل

كتابة العدل الأولى بجدة

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 ٢٠م يفصلها عن ملك الشيخ محمد الطويل بطول: (٥٠) خمسون متر
جنوباً: يحده الاملاك الاميريه بطول: (٥٠) خمسون متر
شرقاً: يحده الاملاك الاميريه بطول: (٥٠) خمسون متر
غرباً: شارع عرض ١٠م يفصلها عن الاملاك الاميريه بطول: (٥٠) خمسون متر

ومساحتها: (٢٥٠٠) ألفان و خمسمائة متر مربعاً فقط كامل القطعة الرابعة وماعليه من بناء ومركز تجارى وسكنى ودورارضى وستة ادوار متكرره

والمستند فى افرانها 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 وقدره ١٩٢٢٨٩٠٦ تسعة عشر مليوناً و ثمانمائة و عشرون ألفاً و تسعمائة و ستة ريال

وعليه جرى التصديق تحريراً في ١١ / ٣ / ١٤٣٧ هـ لاعتماده ، وصلى الله على نبينا محمد وآله وصحبه وسلم.

الختم الرسمي

وزارة العدل
كتابة العدل الأولى بمحافظة جدة

١٢٤٧

ميفك كابيتال
MEFIC Capital



إقرار

بهذا أقر أنا / أنس بن عبد العزيز العقلاء سعودي الجنسية بموجب الهوية الوطنية رقم 1045070412 بأنني لست المالك الفعلي والقانوني لقطعة الأرض رقم 4 الواقعة في حي الحمراء في مدينة جدة ومساحتها 2500 متر مربع المسجلة بالصك رقم 920207015413 بتاريخ 1437/3/11هـ وأنني لا أملك أي حصة أو جزء في هذا العقار وأقر بأن صندوق القناس 2 الذي تديره شركة الشرق الأوسط للاستثمار المالي (ميفك كابيتال) هو المالك الحقيقي للعقار المذكور، وأثر بأن وجود اسمي في صك العقار رقم 920207015413 صوري، وتم تنفيذاً للأنظمة والتعليمات التي تحول دون تملك الصندوق أو الشركة للعقارات وبالتالي عدم إمكانية إفراغ الصك باسم الصندوق أو الشركة مباشرة وأن قيمة العقار الموضحة بالصك قد تم سدادها من أموال الصندوق، وعليه فإن ورود اسمي في الصك لا يرتب لي أي حقوق نظامية أو شرعية من أي نوع على العقار والصك ولا يحق لي بالتالي إقامة أي شكوى أو دعوى أو مطالبة على المالك الحقيقي للعقار بسبب العقار والصك.

كما أقر بأن العقار المذكور لا يشكل أي جزء من أموالني الخاصة، ولا يعتبر جزءاً من تركتي الشرعية في حالة وفاتي ولا يترتب لورثتي الشرعيين أي حق على العقار والصك رقم 920207015413 وأقر والتزم بعدم إجراء أي تصرف ناقل أو غير ناقل للملكية على العقار والصك المذكور دون موافقة كتابية من المالك الحقيقي للعقار، كما التزم بتسليم أصل الصك لمالكة المذكور أعلاه فوراً عند طلبه، والتزم وأتعهد بعدم إصدار بدل فاقد للصك ويسري هذا الإقرار على خلفي العام والخاص.

المقر بما فيه

الاسم/ أنس بن عبد العزيز العقلاء

التوقيع/ 

التاريخ: 1437/03/12هـ

الشاهد الثاني
الاسم: فهد بن سليمان الحديدي

التوقيع:

رقم الهوية: 1064272550

الشاهد الأول
الاسم: تركي بن عبد الله الفوزان

التوقيع:

رقم الهوية: 1041355445

Middle East Financial Investment Company

7758 King Fahd-Olaya, Office # 1- Riyadh 12333 KSA.
Tel: +966 11 218 6666 | Fax: +966 11 218 6668 | Toll Free: 800-12-MEFIC
CMA License# 06029-37 – CR. No. 1010237038
RCC Membership No. 184700 | www.mefic.com.sa

شركة الشرق الأوسط للاستثمار المالي

7758 العليا طريق الملك فهد مكتب رقم 1، الرياض 12333 المملكة العربية السعودية
هاتف: 800 12 ميفك | فاكس: 966 11 218 6668 | الرقم المجاني MEFIC-12
تصريح هيئة السوق المالية 37-06 - رقم التسجيل 1010237038
رقم العضوية: 184700 - www.mefic.com.sa



Value®

EXPERTS

فاليو اكسپيرت



FAIR
IS
OUR
VALUE

FAIR IS OUR VALUE