

AMAKEN

تقرير تقييم عقار مجمع بلازا 1

مقدم إلى : شركة ميك كابتال

AMAKEN

AMAKEN VALUATION COMPANY شركة اماكن للتقييم العقاري



محتويات التقرير

محتويات التقرير

1. مقدمة التقرير

- 1.1 الملخص التنفيذي ٣
- 1.2 نطاق العمل..... ٤
- 1.3 أسس القيمة..... ٥
- 1.4 الامتثال للمعايير وأعمال البحث والاستقصاء..... ٥
- 1.5 اعداد التقارير..... ٦
- 1.6 أساليب وطرق التقييم..... ٧

2. تقرير العقار

- 1.2 الموقع..... ٨
- 2.2 المعلومات القانونية ٩
- 2.3 معلومات الملكية ١٠

4. مواصفات العقار

- 1.4 الخدمات والمرافق المتوفرة بالعقار ١٢
- 2.4 صور للعقار..... ١٥
- 3.4 العوامل المؤثرة على العقار ١٦

5. التقييم

- 1.5 طرق التقييم..... ٢٣
- 2.5 نتائج التقييم..... ٢٣
- 3.5 الرأي النهائي للقيمة ٢٤

6. الملاحظات والتوصيات

- 6.1 شروط تقارير التقييم..... ٢٨



المصطلحات

| التعريف | المصطلح التعريف |
|---|--|
| سبب أو أسباب إجراء التقييم وتشمل الأغراض العامة. | غرض التقييم Purpose of valuation |
| استخدام نتائج او مراجعة التقييم كما حددها المقيم على تواصله مع العميل واي طرف اخر معرف ، باسمه او نوعه ، كمستخدم لتقرير التقييم او مراجعة التقييم المقدم من المقيم بناء على تواصله مع العميل. | الاستخدام المقصود Intended user |
| المقيم هو فرد او مجموعة من الافراد او منشأه تمتلك المؤهلات والقدرة والخبرة اللازمة لتنفيذ التقييم بطريقة مختصة وموضوعية غير متحيزة. | المقيم value |
| يشير المصطلح الى البنود التي تكون محور مهمة التقييم. | الأصل Asset |
| هو الافتراض الأساسي الذي بموجبية يتم قياس نوع القيمة . | أساس القيمة Basis of value |
| هي الوسائل التي تستخدم لاستنتاج القيمة وتشمل الأساليب الأساسية في حساب القيمة ما يلي : أسلوب السوق ، أسلوب الدخل ، أسلوب التكلفة. | أساليب التقييم Valuation Approach |
| يعبر عن القيمة من خلال مقارنة مشابهه تتوفر عنها معلومات سعرية وهو الأسلوب الذي يستند الى أوضاع السوق. | أسلوب السوق Market Approach |
| يشير الى القيمة باستخدام المبدأ الاقتصادي الذي ينص على أن المشتري لن يدفع لأصل ما أكثر من تكلفة الحصول على اصل ذي المنفعة مماثلة سواء عن طريق الشراء او البناء مالم تكن هناك عوامل متعلقة بالوقت أو الازعاج او المخاطر أو أي عوامل أخرى متعلقة. | أسلوب التكلفة Cost Approach |
| يعتمد هذا الاسلوب على العقارات المدرة للدخل. | اسلوب الدخل Income Approach |
| هو وثيقة ويتم من خلالها جمع الحقائق والملاحظات والنتائج الآراء والاستنتاجات والتوصيات وتعرض مجموعة من البيانات لتساعد القارئ على اتخاذ قرارته في سياق مهني سليم. | تقرير التقييم Valuation Report |
| يصف نطاق العمل ويسمى أحيانا بشروط التعاقد الشروط الأساسية لمهمة التقييم مثل أصل محل التقييم والغرض من التقييم ومسؤولية الأطراف المتعلقة بمهمة التقييم. | نطاق العمل Scope of work |
| هي العملة التي تم حساب القيمة على أساسها في تقرير التقييم والنتيجة النهائية. | عملة التقييم Valuation currency |
| هو مفهوم اقتصادي يشير الى المبلغ المرجح او السعر المحتمل الذي يمكن ان يصل اليه كلا من البائع والمشتري مقابل سلعه او خدمة ما متاحة للبيع وهي ليست حقيقة ولكنها رأي تقديري للمبلغ الممكن دفعه مقابل سلعه او خدمة في وقت محدد وفق تعريف محدد للقيمة. | القيمة Value |
| هي الظروف المتعلقة بكيفية استخدام الأصل او الالتزام ويمكن ان تتطلب اسساً مختلفة من القيمة فرضية معينة او تسمح بالنظر في عدة فرضيات للقيمة. | فرض القيمة او الاستخدام المفترض Premise of value assumed use |
| افتراض حقائق تختلف عن الحقائق الفعلية الموجودة في تاريخ التقييم او تلك التي لا يتبناها عادة المشاركون في السوق في معاملاتهم في تاريخ التقييم. | الافتراض الخاص Special assumption |



الملخص التنفيذي

| الملخص التنفيذي | |
|--------------------------|---|
| العميل (صاحب الطلب) | شركة ميفك كابيتال |
| المستفيد(مستخدم التقرير) | شركة ميفك كابيتال |
| الغرض من التقييم | معرفة القيمة السوقية لإعداد القوائم المالية لنصف الثاني لعام ٢٠٢١ |
| أساس القيمة | القيمة السوقية |
| العقار موضوع التقييم | مجمع سكني تجاري |
| عنوان العقار | حي الربيع - الرياض - المملكة العربية السعودية |
| مساحة قطعة الارض | 9,588 م ² |
| مساحة مسطحات المباني | 16,195.71 م ² |
| اسم المالك | عبدالله إبراهيم عبدالله المسعد |
| رقم الصك | 710114022401 |
| تاريخ الصك | 1433/04/19 هـ |
| نوع الملكية | ملكية مطلقة |
| استخدام الارض | تجاري - سكني |
| معايير التقييم | معايير التقييم الدولية ٢٠٢٠ |
| أسلوب التقييم | (أسلوب الدخل) طريقة الاستثمار - رسملة الدخل |
| تاريخ المعاينة | 2022/01/03 |
| تاريخ التقييم | 2022/02/27 |
| تاريخ اصدار التقرير | 2022/02/27 |
| القيمة السوقية | 30,000,000 ريال سعودي فقط لا غير |



نطاق العمل

الشروط المرجعية :

يرغب السادة/ شركة ميفك تقييم مجمع تجاري لمعرفة القيمة السوقية للعقار بغرض إعدادا القوائم المالية وقد تم اعداد تقرير التقييم بواسطة المقيم المعتمد / خالد عبد الكريم الجاسر عضو الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين وإشارة إلى طلب شركة ميفك بتاريخ 2022/01/01 م تم إعداد التقرير وذلك بعد فحص العقار محل التقييم وجمع البيانات والمعلومات وتحليلها لتكوين رأى عادل عن القيمة السوقية للعقار المذكور ليتناسب مع الغرض الذي تم تحديده مسبقا وتماشيا مع معايير التقييم الدولية IVS لعام 2020 ويقر المقيم باستقلاليتته وبعدم وجود تعارض مصالح مع أي من أطراف مهمة التقييم او الأصول موضوع التقييم.

١.٠ مقدمة

١.١ المقيم

خالد بن عبدالكريم الجاسر - رقم العضوية -رقم ترخيص المنشأة- ١٢١٠٠٠٠٠٤٠ .

١.٢ العميل

شركة ميفك كابيتال.

١.٣ المستخدمين المستهدفين

العميل فقط

بيان إخلاء المسؤولية " يجب الحصول على موافقة خطية من المقيم إذا أراد طرف خارجي استخدامه ، وإلا لن يكون المقيم مسؤولاً عن أي إساءة أو تفسير باستخدام تقرير التقييم هذا "

١,٤ الغرض من التقييم

معرفة القيمة السوقية لإعداد القوائم المالية للنصف الثاني لعام ٢٠٢١.

١,٥ العقار محل التقييم

مجمع تجاري سكني يقع على طريق الملك عبدالعزيز في حي الربيع بمدينة الرياض .



نطاق العمل

١,٧ أسس القيمة

القيمة السوقية وكما تم تعريفها في معايير التقييم الدولية فهي " المبلغ المقدر الذي ينبغي على أساسه مبادلة العقار في تاريخ التقييم بين مشتري راغب وبائع راغب في إطار معاملة على أساس محايد بعد تسويق مناسب حيث يتصرف كل طرف من الأطراف على أساس من المعرفة والحصافة دون قسر أو إجبار "

١,٨ تاريخ التقييم

| | |
|------------|-------------------------------------|
| 2022/01/03 | تاريخ البحث والاستقصاء (المعاينة) |
| 2022/02/27 | تاريخ إصدار الرأي (التقييم) |
| 2022/02/27 | تاريخ إصدار التقرير |

٢,٠ نطاق العمل

٢,١ نطاق البحث والاستقصاء

شملت مهمة التقييم التي أجريناها مما يلي:

- معاينة للموقع بتاريخ ٢٠٢٢/٠١/٠٣
- قياس العقار والتأكد من مطابقته للمخطط .
- الاطلاع على الحي القريب الذي يقع فيه العقار ، بما في ذلك الخدمات والتسهيلات.
- استعراض الكروكي و المخطط الهيكل للمدن .
- جمع معلومات عن الأراضي.
- التحقق من كافة معلومات البيع المقارنة.
- تحليل البيانات وتطبيق أسلوب الدخل طريقة الاستثمار لتحليل دخل العقار واستخراج القيمة الاستثمارية.



نطاق العمل

٢,٢ طبيعة ومصادر المعلومات

اعتمدنا على المعلومات التالية في تقريرنا :

- نسخة من الصك .
- المخطط والكروكي التنظيمي .
- المخططات الهيكلية للمدن المنشورة في الموقع الرسمي لهيئة تطوير منطقة الرياض.
- استفساراتنا للوكلاء ومدراء العقارات ومطورها.
- الاستقصاءات المنشورة في السوق و البحوث الثانوية المتعلقة بحالة السوق و توقعاته
- الكتيبات المنشورة واستفسارات المقاولين ومدراء المرافق .
- مؤشر وزارة العدل
- قاعدة البيانات الخاصة بشركة أماكن والتي تتحدث بشكل مستمر .

٢,٣ الافتراضات العامة والخاصة

يعتمد هذا التقييم على المعلومات المقدمة من العميل وبذلك يخضع هذا التقييم للتحفظ فقد توجد هناك أي معلومات قد تؤثر ربما على القيمة ولم يتم توفيرها لنا .
نوصي بالألا يتم الاعتماد على تفسيرنا لصكوك الملكية أو وثائق التأجير قبل أن يتحقق منها مستشاريكم القانونيون .

قمنا به افتراض مما يلي:

لا توجد آثار بيئية خطيرة

تم الافتراض أن العقار ذات ملكية تامة وليس عليه أي التزامات .

تم الاستدلال على مساحة الأرض حسب الصك .





نطاق العمل

٢,٤ معايير التقييم

تم إجراء مهمة التقييم وإعداد التقرير وفقاً لمعايير التقييم الدولية IVS 2020

٢,٥ الأساليب والطرق المستخدمة

تم استخدام أسلوب الدخل طريقة الاستثمار.

٢,٦ القيمة السوقية

توصلنا إلى أن القيمة السوقية للعقار في تاريخ التقييم تساوي:

30,000,000 ريال سعودي

ثلاثون مليون ريال سعودي فقط لا غير

٢,٧ الشروط المقيدة

تم إجراء مهمة التقييم و إعداد تقرير التقييم بحسب الشروط المقيدة الواردة في العقد بتاريخ ٢٠٢٢/٠١/٠١

٢,٨ القيود على النشر

هذا التقرير سري وغير قابل للنشر دون إذن خطي من المقيم ، ويحق للعميل والعملاء المستهدفين

فقط الاطلاع عليه .

تقرير العقار

٣.٠ الموقع ٣,١ الموقع والطبقة السكانية

يقع العقار محل التقييم في حي الربيع بمدينة الرياض ويمكن الإطلاع على الموقع في الخريطة الواردة بالتقرير كما تتميز المنطقة وموقعها المميز بالطبقة السكانية فوق المتوسطة ويعتبر حي الربيع احد أحياء الرياض مكتمل الخدمات والمرافق .

٣,٣ النقل وإمكانية الوصول

يمكن الوصول للعقار عن طريق الملك عبدالعزيز الذي يعتبر أحد المحاور الرئيسية على مستوى مدينة الرياض لإطلالة العقار عليه وعدة طرق رئيسية منها طريق الأمير محمد بن سلمان بن عبدالعزيز (الأبراج سابقا) وطريق أبو بكر الصديق رضي الله عنه وغيره من الطرق المحيطة بالعقار .

٤,٠ المعلومات القانونية ٤.١ الجهة التخطيطية

يقع حي الربيع في مدينة الرياض ويدخل ضمن السلطة التخطيطية والتنفيذية المسؤولة عن تطوير مدينة الرياض وهي الهيئة العليا لتطوير مدينة الرياض

٤,٢ خطة المنطقة

يخضع حي الربيع والمناطق المحيطة به للمخططات الهيكلية بمدينة الرياض وتشمل كافة الخدمات .

٤,٣ الاستخدام المخصص

بحسب المخططات الهيكلية الحالية لهيئة تطوير مدينة الرياض فإن قطعة الأرض استخدام تجاري سكني



معلومات الملكية

| معلومات الملكية | | | |
|-----------------|--|-------------------|--------------------------------|
| اسم العميل | شركة الشرق الأوسط للاستثمار المالي (ميفك كابيتال) | اسم المالك | عبدالله إبراهيم عبدالله المسعد |
| رقم الصك | 710114022401 | تاريخ الصك | 1433/04/19 هـ |
| رقم القطعة | 1303-1304-1305-1306-1307-1308 | رقم المخطط | 2917 |
| جهة الاصدار | كتابة العدل الأولى بالرياض | القيود على الموقع | لا يوجد |

المعلومات الملكية

معلومات العقار

| بيانات العقار | | | |
|-----------------|--------------------------------|-------------|---|
| المدينة | الرياض | اسم الشارع | طريق الملك عبدالعزيز مخرج 5 |
| الحي | الربيع | نوع العقار | مجمع تجاري سكني |
| إحداثيات الموقع | شمال 24.789802 شرق 46.65921 | رابط الموقع | https://goo.gl/maps/UpVddAJWmeTs3UVP8 |



مواصفات العقار

| | | | |
|----------------------|-------------|--------------------------------------|----------------------|
| طريق الملك عبدالعزيز | شارع العقار | حسب الصك (٢٩,٥٨٨ م ^٢) | مساحة الأرض (٢ م) |
| مستوية | طبيعة الأرض | حسب التنظيم (٢ م -) | |
| منتظمة | شكل الأرض | شرقية - شمالية - غربية | الواجهة |

الخدمات والمرافق المتوفرة بالعقار

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

أطوال الأضلاع وعروض شوارع العقار

| الجهة | طول ضلع الأرض (م) | اسم الشارع | نوع الشارع | عرض الشارع (م) | ترتيب الواجهات |
|-------|-------------------|-------------------------|------------|----------------|----------------|
| شمالي | ٨٠ | شارع | محلي | ٢٠م | ٢ |
| جنوبي | ٨٠ | قطعة رقم ١٣٠٩ ورقم ١٣١٠ | - | - | - |
| شرقي | ١١٩,٨٥ | شارع | - | ٢٠م | ٣ |
| غربي | ١١٩,٨٥ | طريق الملك عبدالعزيز | - | ٦٠م | ١ |



الخدمات والمرافق المتوفرة بمنطقة العقار

الخدمات والمرافق

| | | |
|------------------|-------------------------|---------------|
| 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 |
| ✓ | ✓ | ✓ |



حدود العقار



صورة توضح حدود العقار قيد الدراسة



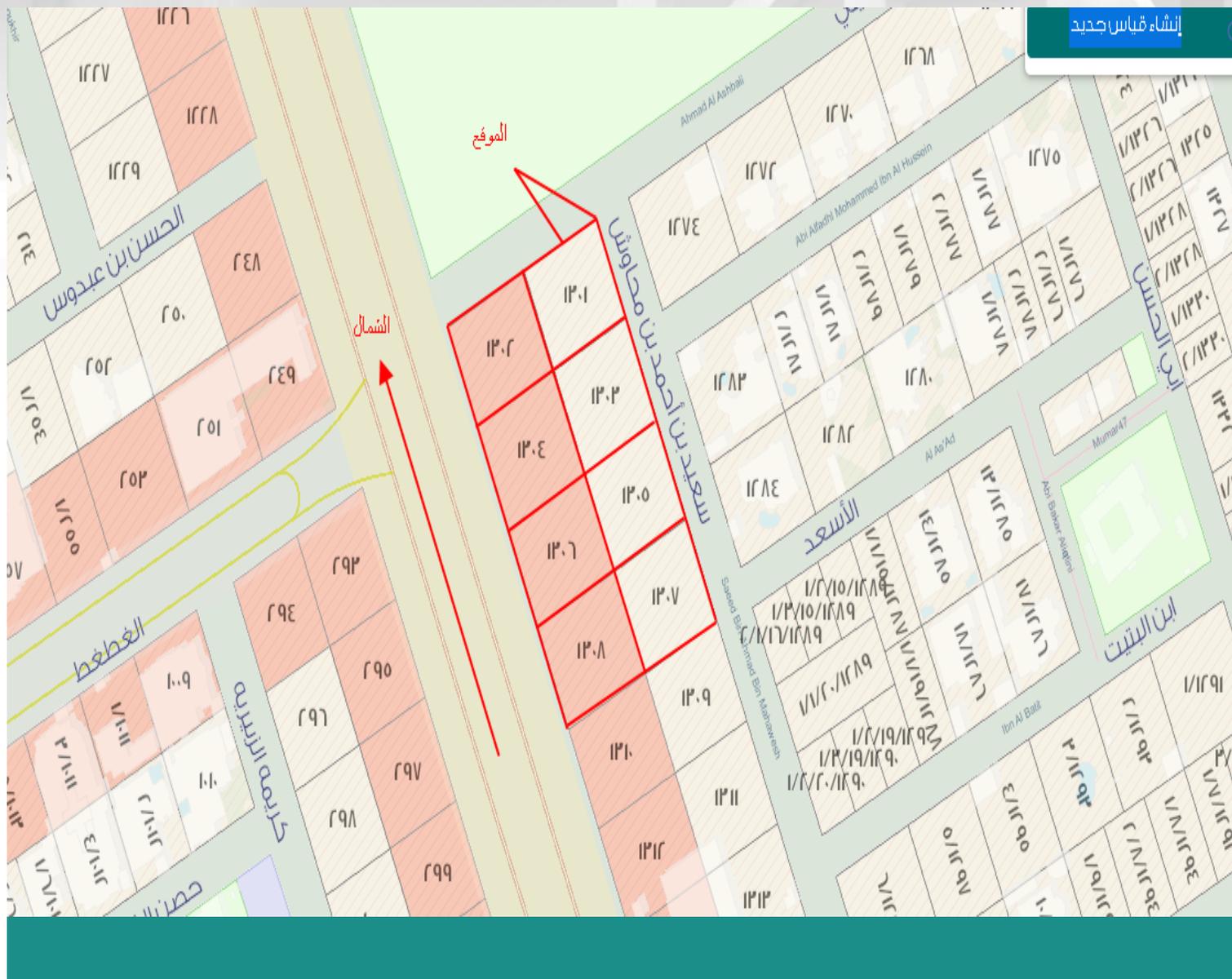
صورة توضح حدود العقار على مستوى الحي

نبذة عن المنطقة :

يقع العقار في مدينة الرياض حي الربيع، شمال الرياض. يحد منطقة العقار من الشمال طريق الثمامة ومن الجنوب طريق الأمير محمد بن سلمان ويحد منطقة العقار من الشرق طريق ابي بكر الصديق كما يحد منطقة العقار من الغرب طريق الثمامة



إنشاء قياس جديد



الخريطة الرقمية



MARKEN

صور توضیح العقار :

صور العقار





بيانات ومكونات العقار

بيانات العقار

| مجمع بلازا 1 | | اسم المبنى | |
|---|------------------|---------------------------|----------------|
| مركزي | نوع التكييف | 16,195.71 م ² | مساحة المباني |
| ممتاز | التشطيب | 2.5 أدوار + ميزانين + قبو | عدد الأدوار |
| - | الخدمات المتوفرة | 8 | عمر المبنى/سنة |
| غير متوفر | مصاعد | 1 | عدد المباني |
| - أخذ مسطحات المباني ومكوناتها من رخصة البناء. (مرفق) | | | ملاحظات |



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 :

العوامل المؤثرة

| ملاحظات | محددات التأثير | عنصر التأثير | |
|---|-------------------|-------------------------------|-------------------|
| سهولة الوصول | | العوامل التخطيطية (العمرائية) | |
| 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 مدينة الرياض | متغير | 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 :

العوامل المؤثرة

| ملاحظات | محددات التأثير | عنصر التأثير |
|--|----------------|---------------|
| تعتبر ارض العقار (قيد التقييم) مستوية ومنتظمة وذلك يؤثر ايجابياً على قيمة العقار | أرض جبلية | تضاريس الأرض |
| | 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 |
| يلاحظ أن أسعار الأراضي في المنطقة مرتفعة . | متوسط | أسعار الأراضي |



2. تحليل السوق والمؤشرات الاقتصادية:

يساعد تحليل السوق والمؤشرات الاقتصادية في فهم وتحليل العوامل المؤثرة علي القيمة السوقية للعقار محل التقييم ويتأثر النشاط التجاري بالظروف العامة للاقتصاد ويتم الاقتصار علي المؤشرات الاقتصادية والعوامل السوقية التي ترتبط بالقيمة السوقية للعقار محل التقييم وتؤثر بصفة مباشرة او غير مباشرة علي النشاط التجاري في المملكة العربية السعودية .

المؤشرات الاقتصادية

1.2 المؤشرات الاقتصادية في المملكة:

بما ان تاريخ التقييم في شهر يناير 2022 فقد تم الاعتماد علي البيانات الاقتصادية المتوفرة للسنوات السابقة المصدر: وزارة المالية والهيئة العامة للإحصاء

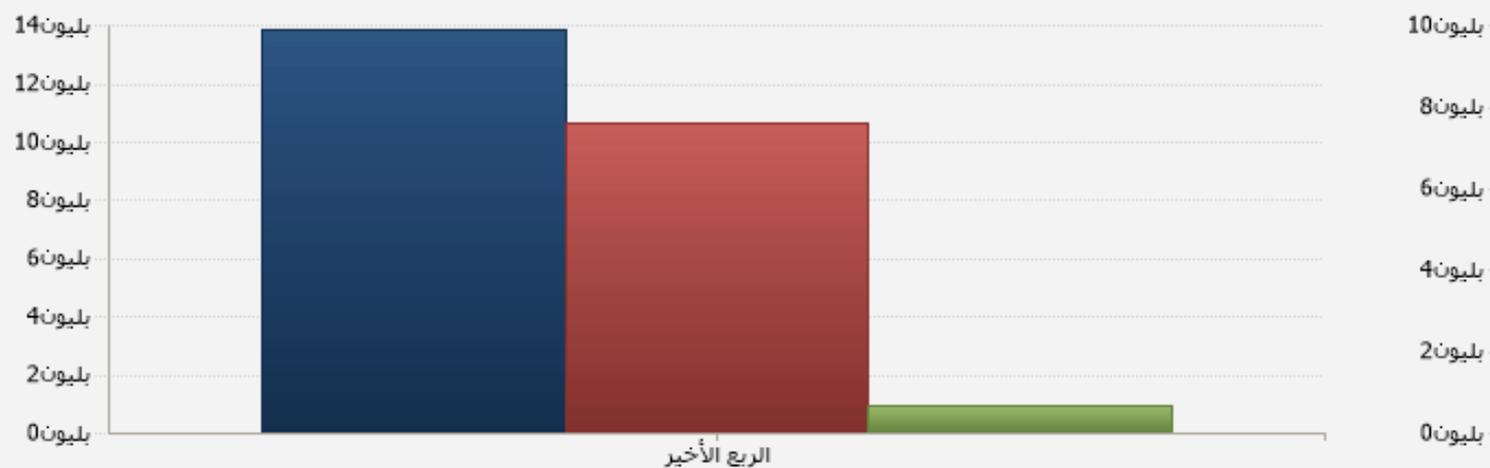
تقديرات المؤشرات الاقتصادية على المدى المتوسط (2018 - 2023 م)

| تقديرات | | | | | | توقعات | معدلات نمو المؤشرات الاقتصادية على المدى المتوسط |
|---------|-------|-------|-------|-------|--------|--|---|
| 2023 | 2022 | 2021 | 2020 | 2019 | 2018 | | |
| % 3.0 | % 2.8 | % 2.7 | % 2.7 | % 2.6 | % 2.3 | نمو إجمالي الناتج المحلي الحقيقي | |
| 3,781 | 3,602 | 3,418 | 3,263 | 3,125 | 2,938 | إجمالي الناتج المحلي الاسمي (مليار ريال) | |
| % 5.0 | % 5.4 | % 4.8 | % 4.4 | % 6.4 | % 14.1 | نمو إجمالي الناتج المحلي الاسمي | |
| % 1.9 | % 2.0 | % 2.0 | % 2.1 | % 2.3 | % 2.6 | التضخم | |

تقديرات المالية العامة على المدى المتوسط (2018-2021م)

| تقديرات | | ميزانية | توقعات | ميزانية | |
|-----------------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|--|
| 2021 | 2020 | 2019 | 2018 | 2018 | |
| الإيرادات | | | | | |
| 1,042 | 1,005 | 975 | 895 | 783 | إجمالي الإيرادات |
| 201 | 194 | 183 | 166 | 142 | الضرائب |
| 17 | 17 | 15.8 | 16.1 | 15 | الضرائب على الدخل والأرباح والمكاسب الرأسمالية |
| 2 | 1 | 1 | 0 | 0 | الضرائب على الملكية* |
| 145 | 141 | 132 | 113 | 85 | الضرائب على السلع والخدمات |
| 18 | 18 | 17 | 16 | 25 | الضرائب على التجارة والمعاملات الدولية |
| 19 | 18 | 17 | 20 | 17 | ضرائب أخرى |
| 1 | 1 | 1 | 0 | 0 | المنح* |
| 840 | 810 | 791 | 729 | 641 | الإيرادات الأخرى |
| التنفقات | | | | | |
| 1,170 | 1,143 | 1,106 | 1,030 | 978 | إجمالي التنفقات |
| 893 | 877 | 860 | 825 | 773 | المصروفات (التنفقات التشغيلية) |
| 461 | 463 | 456 | 474 | 438 | تعويضات العاملين |
| 173 | 166 | 175 | 140 | 143 | السلع والخدمات |
| 32 | 27 | 21 | 17 | 14 | نفقات تمويل |
| 21 | 25 | 32 | 12 | 14 | الإعانات |
| 3 | 3 | 3 | 3 | 3 | المنح |
| 103 | 94 | 73 | 75 | 65 | المنافع الاجتماعية |
| 99 | 99 | 100 | 106 | 95 | مصروفات أخرى |
| 277 | 266 | 246 | 205 | 205 | الأصول غير المالية (التنفقات الرأسمالية) |
| عجز / فائض الميزانية | | | | | |
| -128 | -138 | -131 | -136 | -195 | عجز / فائض الميزانية |
| % -3.7 | % -4.2 | % -4.2 | % -4.6 | % -6.9 | عجز / فائض الميزانية كنسبة من إجمالي الناتج المحلي |
| الدين والأصول | | | | | |
| 848 | 754 | 678 | 560 | 555 | الدين |
| % 24.8 | % 23.1 | % 21.7 | % 19.1 | % 19.8 | الدين كنسبة من إجمالي الناتج المحلي |
| 353 | 412 | 496 | 523 | 456 | الودائع الحكومية لدى مؤسسة النقد العربي السعودي |
| % 10.3 | % 12.6 | % 15.9 | % 17.8 | % 16.2 | الودائع الحكومية كنسبة من إجمالي الناتج المحلي |

قيمة الصفقات اجمالاً خلال الربع



مجموع المساحة بالمتر المربع للصفقات في المدينة





من المخاطر التي يمكن ان تؤثر على العقار :

بناء على تسارع مستجدات جائحة كورونا مما أثر سلبا على السوق المالي العالمي والمحلي بشكل مباشر وعلية تأثرت عدة قطاعات تعني أننا نواجه وضع استثنائي من الصعب أن نبني عليه حكما دقيقا لحالة السوق وقيمة العقارات بناء عليه فالقيمة التي بنينا عليها رأينا المهني ستكون على أساس التقييم في حالة عدم اليقين.

مخاطر العقار



التقييم بطريقة الاستثمار

تم اعتماد الدخل الفعلي حسب إفادة شركة ميفك وليس استناداً كلياً على عقود الايجار المقدمة من قبلهم حيث توجد عقود منتهية يتم تجديدها سنويا ونصف سنويا وربع سنويا وشهريا بالقيم المذكورة بجدول الاكسل المرسل من قبل المشغل والصندوق كما تم خصم مصروفات التحصيل وأتعاب التشغيل وقيمة استئجار الأرض المقام عليها العقار محل التقييم المذكورة إجمالاً بخانة مصروفات تشغيلية وإدارية .

طريقة الاستثمار

طريقة رسملة الدخل لتقدير حق المنفعة

| | |
|---|------------|
| نسبة الاشغال | 70% |
| الدخل الفعلي / ريال | 9,819,032 |
| مصروفات تشغيلية وإدارية / ريال | 4,543,666 |
| الدخل السنوي الصافي / ريال | 5,275,366 |
| نهاية فترة حق الانتفاع | 16/07/2026 |
| معدل الرسملة | 18.1 % |
| عامل سنوات الشراء | 5.52 |
| القيمة النهائية للعقار بطريقة الاستثمار (حق المنفعة) / ريال | 29,145,668 |
| القيمة النهائية للعقار بعد التقريب / ريال | 30,000,000 |



النتيجة النهائية للتقييم :

| التقييم | |
|----------------------------|------------------------------------|
| اجمالي قيمة العقار | 30,000,000 ريال سعودي |
| اجمالي قيمة العقار (كتابة) | ثلاثون مليون ريال سعودي فقط لا غير |

النتيجة النهائية

بناء على طلب السادة / شركة **ميفيك كابيتال** وطبقاً للشروط المقيدة بتقاريرنا التقييمية تمت مصادقة مكتبنا على التقييم أعلاه كقيمة سوقية ، وهذا التقييم ناتج من تحليل معطيات العقار والسوق العقاري.

رئيس الشركة

خالد بن عبدالكريم الجاسر

رقم العضوية-رقم ترخيص المنشأة- ١٢١٠٠٠٠٠٤٠

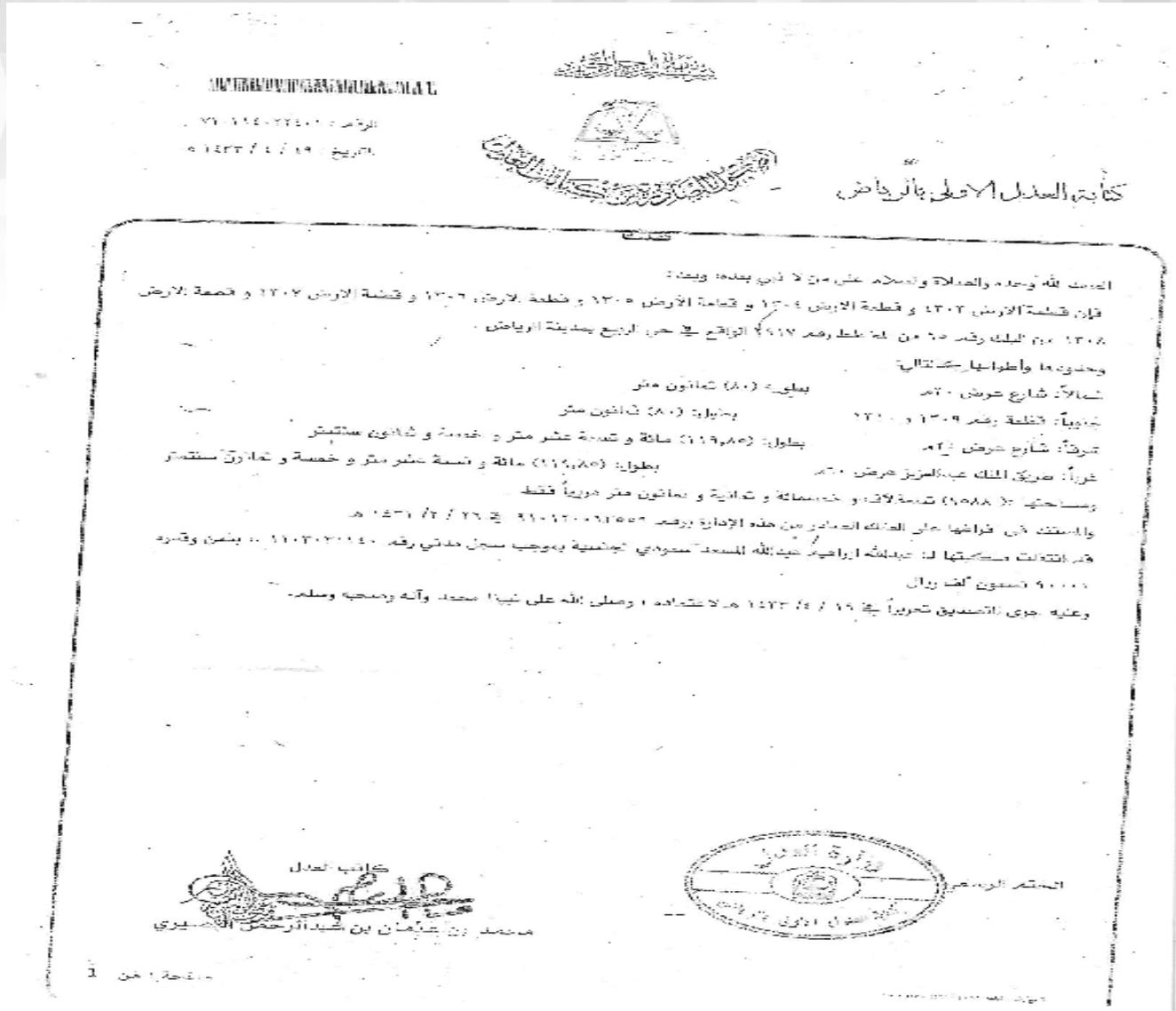


CR: 1010443011

A.NO. 455624



مستندات العقار





التراخيص



وزارة التجارة والاستثمار
Ministry of Commerce and Investment

ترخيص مزاولة مهنة لفرع تقييم العقارات

المقر الرئيسي: الرياض

فئة العضوية: أساسي

رقم الترخيص 1210000040 تاريخ إصداره 1437/3/1 هـ تاريخ انتهائه 1447/3/5 هـ

يرخص **خالد عبدالكريم بن عبدالعزيز الجاسر** (سعودي الجنسية) سجل مدني رقم 1002669602 لمزاولة المهنة وقد منح هذا الترخيص بعد أن استوفى شروط القيد الواردة في المادة الخامسة من نظام المقيمين المعتمدين الصادر بالمرسوم الملكي رقم (43/م) وتاريخ 1433/07/9 هـ بموجب قرار لجنة قيد المقيمين رقم (74/ق/3/42) وتاريخ 1442/3/1 هـ

رئيس لجنة قيد المقيمين


أ. وليد بن عبدالله الرويشد

ختم الوزارة





عضوية المقيم

الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين
Saudi Authority for Accredited Valuers

تقييم
TAQEEM

تقييم العقار
Real Estate Valuation

مقيم معتمد

خالد عبدالكريم الجاسر
KHALID ABDULKAREEM ALJASIR

Membership Type: Temp Member فئة العضوية: أساسي مؤقت
ID: 1002669602 رقم الهوية: 1002669602
No: 1210000040 رقم العضوية: 1210000040
Exp: 04/07/2022 تاريخ الانتهاء: 1443/12/14

التأكد من صحة مطابقة الشهادة
وللمزيد من التفاصيل

شروط تقارير التقييم وافتراضاته

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 مقصورة على العميل الذي طلب التقييم فقط ولا يحق لعميل طالب التقرير الاستناد عليه و في حال استند عليه في اتخاذ قرار المضاربة او الشراء او البيع فان الشركة لا تتحمل تبعات ما تؤول اليه ويكون ذلك تحت طائلة مسؤوليته و دون ادنى مسؤولية عليها.
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، وانه ومتحرر من أي التزامات قانونية أو حقوق الرهن أو أي معوقات.
٤. المعلومات المقدمة بواسطة جهات أخرى خصوصا 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 و إذا ظهر عدم صحة هذه المعلومات فإن القيمة الواردة في هذا التقرير يمكن أن تتغير.
٥. تم اعتماد الدخل الفعلي حسب إفادة شركة ميفك وليس استناداً كلياً على عقود الايجار المقدمة من قبلهم حيث توجد عقود منتهية يتم تجديدها سنويا ونصف سنويا وربيع سنويا وشهريا بالقيم المذكورة بجدول الاكسل المرسل من قبل المشغل والصندوق كما تم خصم مصروفات التحصيل وأتعاب التشغيل وقيمة استئجار الأرض المقام عليها العقار محل التقييم المذكورة إجمالاً بخانة مصروفات تشغيلية وإدارية
٦. 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.
٧. تم معاينة العقار ظاهرياً ولم يتم فحص العقار إنشائياً أو ملاحظة أي عيوب غير ظاهره وعليه يجب أن يفهم أن هذا تقرير وليس فحصاً إنشائياً.
٨. يعبر هذا التقييم عن وجهة نظر المقيم وقت التقييم ودون أدنى مسؤولية عليه ولا علي شركة أماكن للتقييم.
٩. التعامل والافصاح عن محتويات هذا التقرير يتم فقط حسب قواعد المعايير الدولية (IVS) لأداء وظيفة التقرير.
١٠. يعتبر تقرير التقييم فاعلا فقط إذا كان يحمل ختم الشركة وتوقيع المقيمين المعتمدين بها.



رئيس الشركة

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

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

mail: F.alqadi@goamaken.com

AMAKEN

AMAKEN VALUATION COMPANY شركة اماكن للتقييم العقاري