

AMAKEN

تقرير تقييم عقار

مقدم إلى : شركة ميك كابتال

AMAKEN

AMAKEN VALUATION COMPANY شركة اماكن للتقييم العقاري



محتويات التقرير

محتويات التقرير

1. مقدمة التقرير

- 1.1 المصطلحات التعريفية..... 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..... ٢٤
- 3.5 الرأي النهائي للقيمة ٣٠

6. الملاحظات والتوصيات

- 6.1 شروط تقارير التقييم..... ٣٥



المصطلحات

المصطلح التعريف	التعريف
غرض التقييم Purpose of valuation	سبب أو أسباب إجراء التقييم وتشمل الأغراض العامة.
الاستخدام المقصود Intended user	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.
المقيم value	المقيم هو فرد او مجموعة من الافراد او منشأه تمتلك المؤهلات والقدرة والخبرة اللازمة لتنفيذ التقييم بطريقة مختصة وموضوعية غير متحيزة.
الأصل Asset	يشير المصطلح الى البنود التي تكون محور مهمة التقييم.
أساس القيمة Basis of value	هو الافتراض الأساسي الذي بموجبه يتم قياس نوع القيمة .
أساليب التقييم Valuation Approach	هي الوسائل التي تستخدم لاستنتاج القيمة وتشمل الأساليب الأساسية في حساب القيمة ما يلي : أسلوب السوق ، أسلوب الدخل ، أسلوب التكلفة.
أسلوب السوق Market Approach	يعبر عن القيمة من خلال مقارنة مشابهه تتوفر عنها معلومات سعرية وهو الأسلوب الذي يستند الى أوضاع السوق.
أسلوب التكلفة Cost 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 او أي عوامل أخرى متعلقة.
اسلوب الدخل Income Approach	يعتمد هذا الاسلوب على العقارات المدرة للدخل.
تقرير التقييم Valuation Report	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.
نطاق العمل Scope of work	يصف نطاق العمل ويسمى أحيانا بشروط التعاقد الشروط الأساسية لمهمة التقييم مثل أصل محل التقييم والغرض من التقييم ومسؤولية الأطراف المتعلقة بمهمة التقييم.
عملة التقييم Valuation currency	هي العملة التي تم حساب القيمة على أساسها في تقرير التقييم والنتيجة النهائية.
القيمة Value	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.
فرض القيمة او الاستخدام المفترض Premise of value assumed use	هي الظروف المتعلقة بكيفية استخدام الأصل او الالتزام ويمكن ان تتطلب اسساً مختلفة من القيمة فرضية معينة او تسمح بالنظر في عدة فرضيات للقيمة.
الافتراض الخاص Special assumption	افتراض حقائق تختلف عن الحقائق الفعلية الموجودة في تاريخ التقييم او تلك التي لا يتبناها عادة المشاركون في السوق في معاملاتهم في تاريخ التقييم.



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 تجاري
عنوان العقار	حي الجزيرة - الرياض - المملكة العربية السعودية
مساحة قطعة الارض	120,205.97 م ²
مساحة مسطحات المباني	77,299 م ²
اسم المالك	شركة امار للتطوير والاستثمار العقاري
رقم الصك	710114022401
تاريخ الصك	1433/04/19 هـ
نوع الملكية	ملكية مقيدة (صك تملك عقار مرهون)
استخدام الارض	تجاري - سكني
معايير التقييم	معايير التقييم الدولية ٢٠٢٠
أسلوب التقييم	(أسلوب الدخل) طريقة الاستثمار - أسلوب السوق طريقة المقارنات - أسلوب التكلفة
تاريخ المعاينة	2022/01/03
تاريخ التقييم	2022/02/27
تاريخ اصدار التقرير	2022/02/27
القيمة السوقية	580,000,000 ريال سعودي فقط لا غير



مقدمة

الشروط المرجعية :

يرغب السادة/ شركة ميفك تقييم مجمع تجاري لمعرفة القيمة السوقية للعقار بغرض إعداد 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 بحى الجزيرة فى مدينة الرياض.



نطاق العمل

١,٧ أسس القيمة

القيمة السوقية وكما تم تعريفها في معايير التقييم الدولية " 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

- شملت مهمة التقييم التي أجريناها مما يلي:
- معاينة بصرية 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.

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 ومطوريهها.
- 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

يعتمد هذا التقييم على المعلومات المقدمة من العميل وبذلك يخضع هذا التقييم للحفاظ فلا توجد هناك أي معلومات قد تؤثر على القيمة ولم يتم توفيرها لنا . نوصي بالألا يتم الاعتماد على تفسيرنا لصكوك الملكية أو وثائق التأجير قبل أن يتحقق منها مستشاريكم القانونيين .
قمنا به افتراض مما يلي:

لا توجد آثار بيئية خطيرة

العقار مرهون لبنك الرياض وبالتالي ليست ملكيته ملكية تامة .

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 كطريقة أساسية - وأسلوب التكلفة طريقة المقاول كطريقة مساعدة للتقييم بعد عمل وزن نسبي للطريقتين

٢,٦ القيمة السوقية

توصلنا إلى أن القيمة السوقية للعقار في تاريخ التقييم تساوي:

580,000,000 ريال سعودي

خمسمائة وثمانون 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 .



الموقع

٣.٠ الموقع ٣.١ الموقع والطبقة السكانية

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

٣.٣ النقل وإمكانية الوصول

يمكن الوصول للعقار عن طريق الدائري الشرقي الذي يعتبر أحد المحاور الرئيسية على مستوى مدينة الرياض والذي يطل العقار عليه.

٤.٠ المعلومات القانونية

٤.١ الجهة التخطيطية

يقع حي الجزيرة في مدينة الرياض ويدخل ضمن السلطة التخطيطية والتنفيذية المسؤولة عن تطوير مدينة الرياض وهي الهيئة العليا لتطوير مدينة الرياض يرجى الرجوع إلى التقرير للاطلاع على الخريطة .

٤.٢ خطة المنطقة

يخضع حي الجزيرة والمناطق المحيطة به للمخططات الهيكلية بمدينة الرياض وتشمل كافة الخدمات يرجى الرجوع إلى الخريطة في التقرير .

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	شركة أمار للتطوير والاستثمار العقاري
رقم الصك	310118047280	تاريخ الصك	1441/11/04 هـ
رقم القطعة	4,165	رقم المخطط	3203
جهة الاصدار	كتابة العدل الأولى بالرياض	القيود على الموقع	الصك مرهون لبنك الرياض

معلومات العقار

بيانات العقار			
المدينة	الرياض	اسم الشارع	طريق الدائري الشرقي
الحي	الجزيرة	نوع العقار	مجمع تجاري
إحداثيات الموقع	شمال 24.657060 شرق 46.791539	رابط الموقع	https://goo.gl/maps/tvW1DSiF7Ngg4yGK8



مواصفات العقار

الدائري الشرقي	شارع العقار	حسب الصك (٢م٢٠,٢٠٥,٩٧)	مساحة الأرض (٢م)
مستوية	طبيعة الأرض	حسب التنظيم (٢م -)	
شبه منتظمة	شكل الأرض	شمالية جنوبية شرقية 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	٦٦,٠٩م	ممر	-	١٠م	-
جنوبي	٢٤٣,٤٦م	طريق المدينة المنورة	تجاري رئيسي	٦٠م	٢
شرقي	٨٦٧,٥٤م	شارع	محلي	٤٠م	٣
غربي	٨٥٤,٠٧م	طريق الدائري الشرقي	محور رئيسي	١٠٠م	١



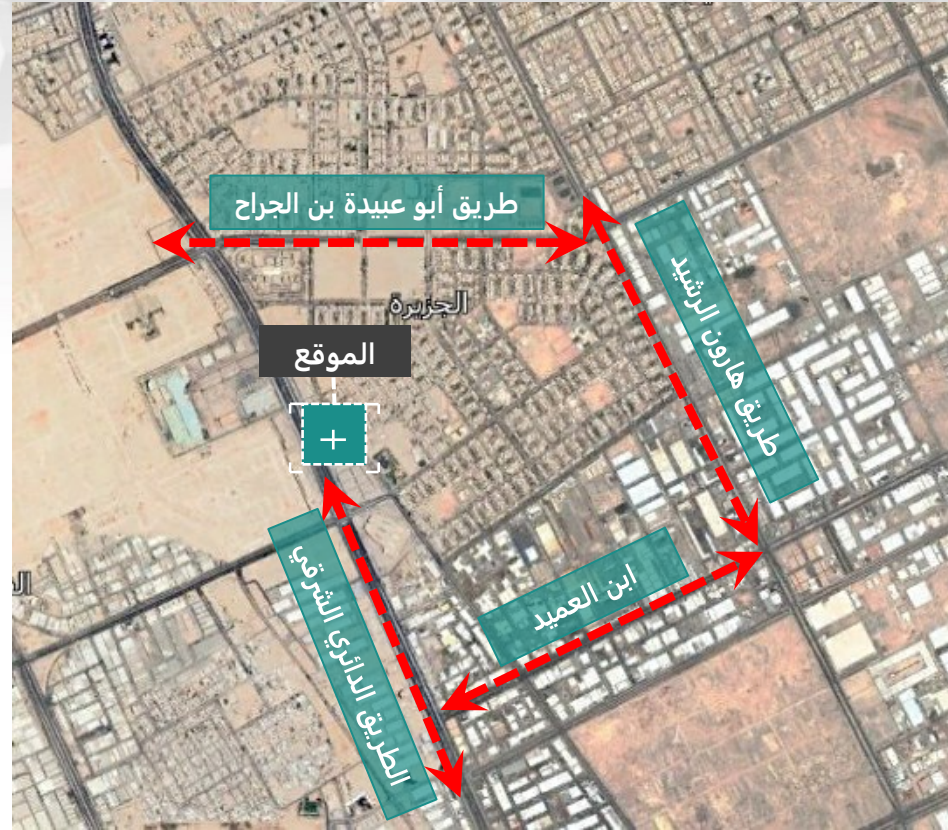
الخدمات والمرافق المتوفرة بمنطقة العقار

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
✓	✓	✓



صورة توضح حدود العقار قيد الدراسة



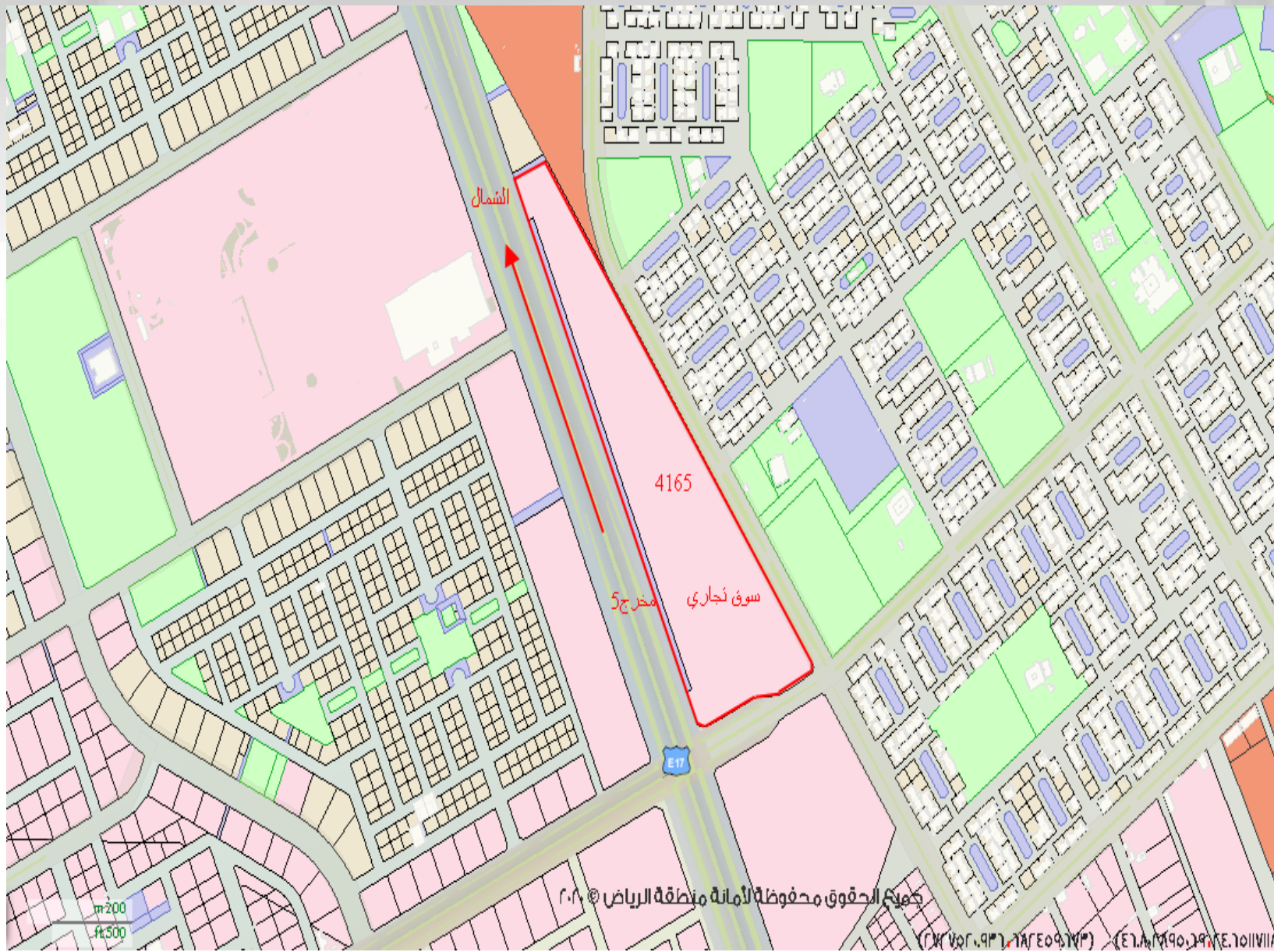
صورة توضح حدود العقار على مستوى الحي

نبذة عن المنطقة :

يقع العقار في مدينة الرياض حي الجزيرة، شرق الرياض. يحد منطقة العقار من الشمال طريق أبو عبيدة الجراح ومن الجنوب طريق ابن العميد ويحد منطقة العقار من الشرق طريق هارون الرشيد كما يحد منطقة العقار من الغرب طريق الدائري الشرقي



الخريطة الرقمية



صورة الخريطة الرقمية



MARKET

صور توضیح العقار :

صور العقار





بيانات ومكونات العقار

بيانات العقار

مجمع سوق شرق		اسم المبنى	
مركزي	نوع التكييف	16,195.71 م ²	مساحة المباني
ممتاز	التشطيب	1 دور + ميزانين	عدد الأدوار
-	الخدمات المتوفرة	10	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 متوسطة .	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

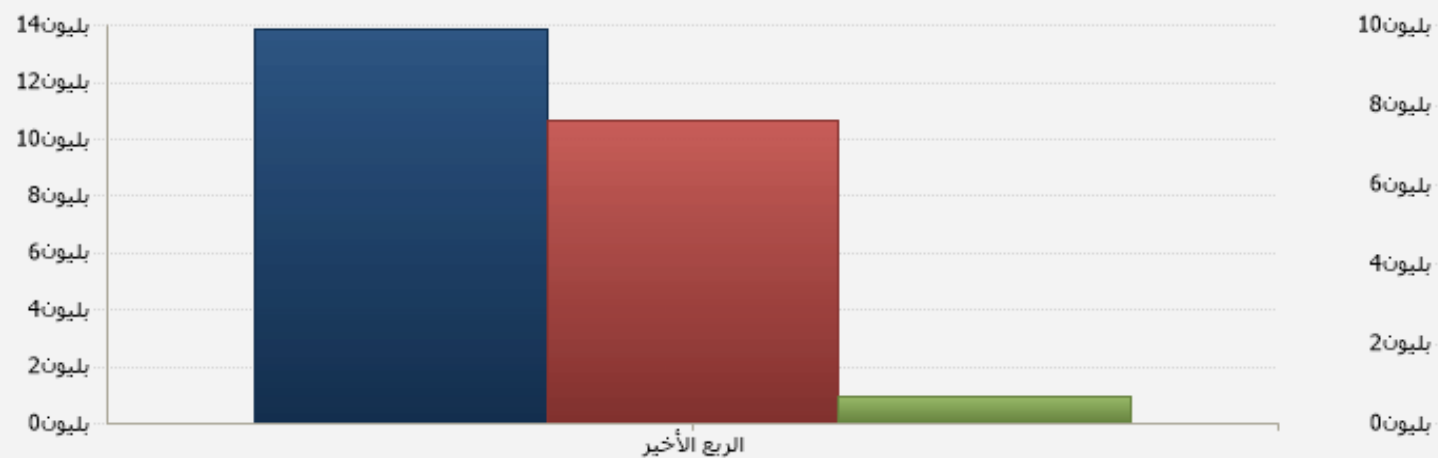
تقديرات المؤشرات الاقتصادية على المدى المتوسط (2018 - 2023 م)

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 2019	توقعات 2018	ميزانية 2018	
2021	2020				
الإيرادات					
إجمالي الإيرادات					
1,042	1,005	975	895	783	
الضرائب					
201	194	183	166	142	
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
النفقات					
إجمالي النفقات					
1,170	1,143	1,106	1,030	978	
المصروفات (النفقات التشغيلية)					
893	877	860	825	773	
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 (النفقات الرأسمالية)
عجز / فائض الميزانية					
عجز / فائض الميزانية					
-128	-138	-131	-136	-195	
% -3.7	% -4.2	% -4.2	% -4.6	% -6.9	عجز / فائض الميزانية كنسبة من إجمالي الناتج المحلي
الدين والأصول					
الدين					
848	754	678	560	555	
% 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 بالمتراً 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



الأساليب والطرق المستخدمة :

تم استخدام أسلوب السوق وأسلوب التكلفة واسلوب الدخل لتقدير قيمة العقار وهي بالطرق الآتية :

أسلوب السوق - طريقة المقارنات

أسلوب التكلفة - طريقة الاحلال

أسلوب الدخل طريقة الاستثمار

الطرق المستخدمة



جدول المقارنات

جدول مقارنات للأراضي المشابهة		
قيمة المتر	المساحة م ^٢	نوع العقار
٣,٥٠٠	١,٩٢٠ م ^٢	ارض
٤,٥٠٠	٣,٠١٠ م ^٢	ارض



جدول التسويات

جدول التسويات		
المقارن ٢	المقارن ١	عنصر المقارنة
٠	٠	تسوية عامل الوقت
١+	٣+	تسوية المساحة
٦+	٤+	تسوية ظروف السوق
٤-	٤+	تسويات أخرى
٣+	١١+	صافي نسب الضبط
٤,٦٣٥	٣,٨٨٥	قيمة المتر بعد التسويات
	٤,٢٦٠	متوسط سعر المتر بعد التسويات
	٤,٣٠٠	متر الأرض بعد التقريب



أسلوب التكلفة

٧٧,٢٩٩	إجمالي المسطحات المباني / متر مربع
١,٨٠٠	سعر المتر
١٣٩,١٣٨,٢٠٠	قيمة المباني قبل الأهلاك / ريال
٤٠	العمر الافتراضي للعقار / سنوات
١٠	عمر العقار الحالي / سنوات
٣١	العمر المتبقي من العقار / سنوات
% ٢٥	نسبة الإهلاك الفعلي / %
١٠٤,٣٥٣,٦٥٠	قيمة المباني بعد الأهلاك / ريال
٥١٦,٨٨٥,٦٧١	قيمة الأرض / ريال
٦٢١,٢٣٩,٣٢١	القيمة النهائية للعقار بطريقة التكلفة / ريال



جدول التسويات للمعارض :

جدول التسويات

جدول مقارنات معارض				عناصر المقارنة	سعر المتر التاجيري	المساحة م ^٢	نوع العقار
المقارن ٤	المقارن ٣	المقارن ٢	المقارن ١	ظروف السوق	683	١٢٠ م ^٢	معرض
2	3	2	2	تسوية المساحة	746	٦٧ م ^٢	معرض
3	-4	-7	-1	تسويات أخرى	606	٦٦٠ م ^٢	معرض
-3	2	-1	-3	صافي النسب بعد الضبط	588	١٧٠ م ^٢	معرض
2	1	-6	-2	متوسط المتر التاجيري بعد التسوية			
٦٥٠ ريال / م ^٢							

تم اعتماد الدخل الفعلي للعقار 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 المذكورة إجمالاً بخانة مصروفات تشغيلية وإدارية

ثالثاً : التقييم بطريقة الرسملة المباشرة :

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 :

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 يخله في حالة أنه كان خالياً .

وسيتم التقييم بالدخل حسب العقود المرسلة من قبل العميل بعد التحقق من العقد وعوائده ومطابقتها بأرض الواقع وبعد دراسة وتحليل المنطقة المراد تقييمها ، والعقود التأجيرية بإسم شركة جسر للتنمية العقارية كمفوض عن صندوق ميفك ، ويوجد نزول بقيمة العقود التأجيرية الحالية عن العقود التأجيرية السابقة وتمت الإفادة من قبل العميل بخروج مستأجرين بسبب ظروف السوق الحالية والتأثر من جائحة كورونا .

حساب رسملة الدخل

29,016,859	الدخل الفعلي للعقار / ريال
8 %	نسبة الاشغال
2,650,842	مصروفات إدارية وتشغيلية / ريال
26,366,017	صافي الدخل للعقار / ريال
٦,٤%	نسبة العائد السنوي على رأس المال
411,969,015	القيمة النهائية للعقار بطريقة رسملة الدخل / ريال



بناء على ما سبق تم الاعتماد على توفيق النتائج للوصول الى القيمة السوقية للعقار وقت التقييم حيث تم ترجيح وزن نسبي قدرة ٧٥ % اسلوب التكلفة و ٢٥ % أسلوب الدخل بطريقة الرسملة

الرسملة المباشرة

ترجيح بالوزن النسبي	
القيمة بأسلوب الدخل	القيمة بأسلوب التكلفة طريقة
411,969,015	621,239,321 ريال
الوزن النسبي	الوزن النسبي
20%	80%
82,393,803	496,991,456
اجمالي القيمة السوقية	
579,385,259 ريال سعودي	
إجمالي القيمة بعد التقريب / 580,000,000	



النتيجة النهائية للتقييم :

التقييم	
اجمالي قيمة العقار	580,000,000 ريال سعودي
اجمالي قيمة العقار(كتابة)	خمسمائة وثمانون 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



التراخيص



المقر الرئيسي: الرياض



وزارة التجارة والاستثمار
Ministry of Commerce and Investment

ترخيص مزاولة مهنة لفرع تقييم العقارات

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 (م/43) 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

المملكة العربية السعودية
Saudi Authority for Accredited Valuers

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: 1443/12/4

للتأكد من صحة بطاقة الهوية
والعضوية من التفاصيل





شروط تقارير التقييم

1. 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.
2. 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.
3. 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 أنه متحرر من أي التزامات قانونية أو حقوق الرهن أو أي معوقات أخرى.
4. 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 و إذا ظهر عدم صحة هذه المعلومات فإن القيمة الواردة في هذا التقرير يمكن أن تتغير.
5. تم اعتماد الدخل الفعلي للعقار 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 المذكورة إجمالاً بخانة مصروفات تشغيلية وإدارية .
6. 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.
7. 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.
8. يعبر هذا التقييم عن وجهة نظر المقيم وقت التقييم ودون أدنى مسؤولية عليه ولا علي شركة أماكن للتقييم.
9. التعامل والافصاح عن محتويات هذا التقرير يتم فقط حسب قواعد المعايير الدولية (IVSC) لأداء وظيفة التقرير.
10. يعتبر تقرير التقييم فاعلاً 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