

تقرير تقييم عقاري تفصيلي  
لمجمع سوق شرق بحي الجزيرة بمدينة الرياض

ميفك  
كابيتال  
MEFIC  
CAPITAL

المقدم لـ



تاريخ التقييم: 2021/12/31

تاريخ المعاينة : 2021/12/27

رمز

## محتويات التقرير

اولا: التكلفة

ثانيا: نطاق العمل (المتطلبات العامة لتقرير التقييم)

ثالثا: التنفيذ

رابعا: حالة الملكية والعقود

خامسا: بيانات ووصف العقار موضوع التقييم

سادسا: منهجية وأسلوب التقييم المستخدم

سابعا: توفيق النتائج النهائية

تاريخ اصدار التقرير: 2022/02/27

رقم التقرير: 211200102

تقرير تقييم عقاري  
مجمع سوق شرق بمدينة الرياض

## اولا / التكلفة

بناء على طلبكم بتقييم مجمع سوق شرق الواقع بمدينة الرياض حي الجزيرة بمساحة 120,205.97م وبأجمالي مساحة مباني 77,299م بموجب التكلفة الصادر منكم بتاريخ 2021/12/27م وبناء على الترخيص الممنوح لنا من قبل الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين متبعين في ذلك معايير التقييم الدولية (IVS-2022) المتعارف عليها وقواعد وأخلاقيات المهنة.

وتم الاخذ في الاعتبار للوصول إلى التقييم النهائي تقرير منظمة الصحة العالمية بتاريخ 11 مارس 2020 فيما يخص تفشي فيروس كورونا واعتباره (جائحة عالمية)، أثر سلبا على السوق المالي العالمي بشكل مباشر، وإيقاف التنقل بين العديد من الدول والتنقلات الداخلية، وعليه تأثرت عدة قطاعات، وفي تاريخ التقييم هذا، تم اعطاء ثقل أقل للبيوع أو العروض التي تمت مسبقا لعقارات مماثلة لأغراض المقارنة، وبناء على تسارع المستجدات لفيروس (COVID-19) فإننا نواجه متغيرات غير متوقعة.

وبالتالي فإن تقرير التقييم تم بناءه على (عدم التنبؤ في السوق العقاري)، والقيمة السوقية الحالية تسري في ظل الظروف الطبيعية والمنطقة بالسوق العقاري، وفي ظل الأسعار السائدة بالمنطقة وقت التقييم، ونظرا للوضع الحالي والمتغيرات المستقبلية المتوقعة غير المعروف تأثيرها حتى الآن على سوق العقارات، لذلك نوصي بإبقاء تقييم العقار قيد المراجعة المتكررة. وعليه نرفق لكم شهادة التقييم.

## مجمع سوق شرق

على ضوء حراسات شركة تقدير للتقييم لسوق العقارات بصفة عامة ولمنطقة العقار بصفة خاصة نرى ان القيمة السوقية لمجمع سوق شرق الكائن على كامل البلوك رقم 490 مخطط رقم 3203 الواقع بحي الجزيرة بمساحة ارض 120,205.97م تقدر بقيمة (548,790,000) ريال سعودي (خمسمائة ثمانية واربعون مليون سبعمائة وتسعون ألف ريال سعودي لا غير)

عضو معتمد فرع العقار (أساسي مؤقت)  
(1210000113)  
عبد الله بن سعيد آل سلمان

عضو معتمد فرع العقار (أساسي مؤقت)  
(1210000414)  
حمد بن عبد الله الحمد



تقدير  
Taqdeer

س.ت. 1010468253



## ثانياً / المتطلبات العامة لتقرير التقييم

### أ- هوية المقيم ووضعة من حيث الاستقلالية

تم اعداد هذا التقرير من قبل شركة تقدير للتقييم العقاري، فريق العمل يتمتع بأعلى درجة من الكفاءة والحيادية اللازمة المؤهلين بشهادات أكاديمية عليا وذات خبرات في مجال التقييم العقاري مستخدمين أفضل قدراتنا المعرفية والمهنية ملتزمين بالمعايير الدولية والمتعارف عليها وقواعد وأخلاقيات المهنة حيث أننا في وضع يسمح لنا بإعداد تقييم موضوعي حيادي وليس لدينا أي علاقة مادية او تدخل مع العقار موضوع التقييم او مع الطرف المكلف بالتقييم جميع التحليلات والآراء والاستنتاجات تعبر وبكل وضوح عن رؤيتنا المهنية للوصول الي التقييم النهائي الحيادي الذي يعتبر تحليل مهني غير متحيز ويتسم بالموضوعية بناء على المعاينة الفعلية من فريق العمل ودراسة منطقه السوق المحيطة ويعتبر هذا التقرير سري وذو غرض محدد ولا يسمح باستخدام هذا التقرير في أي غرض آخر خلاف ما تمت الاشارة إليه.

### ب- أبرز أعضاء فريق عمل شركة تقدير للتقييم العقاري

عضو معتمد فرع العقار (أساسي مؤقت)	عبد الله بن سعيد ال سلمان	عضو بالهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين	1210000113	1437/03/30هـ
عضو معتمد فرع العقار (أساسي مؤقت)	حمد بن عبد الله الحمد	عضو بالهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين	1210000414	1438/4/24هـ

### ت- هوية العميل ومستخدمي تقرير التقييم

مستخدمي تقرير التقييم المصرح لهم هم الجهة الصادر لها هذا التقرير فقط ولم يتم التنويه عن وجود أي مستخدمين آخرين.

اسم العميل	مستخدم التقرير	صاحب التقرير
شركة الشرق الأوسط للاستثمار المالي	تقرير عام منشور لمالكي وحدات الصندوق يستخدم من قبل مدير الصندوق (شركة الشرق الأوسط للاستثمار المالي) لتقييم الدوري لعقارات صندوق ميفك ريت	شركة الشرق الأوسط للاستثمار المالي

### ث- تحديد العقار موضوع التقييم

العقار موضوع التقييم عباره عن مركز تجاري مفتوح (سوق شرق) الكائن بمدينة الرياض بحي الجزيرة يتكون من 187 صالة عرض بمساحة أرض 120,205.97م وأجمالي مساحة مباني 77,299م

### ج- الغرض من التقييم

تقييم دوري لصندوق ميفك ريت حسب لوائح هيئة السوق المالية

### ح- اساس القيمة المستخدمة

- القيمة السوقية : 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 مبني على أسس وهي : -
- البائع والمشتري متحمسان (لديهم الدوافع وعلى أساس من المعرفة وليس مجبرين) لإتمام الصفقة
- كل من الطرفين على علم تام بحاله أسعار العقارات والتغيرات التي طرأت عليها وكل من الطرفين يتصرف وفق صالحه الخاص .
- تم عرض العقار لفترة زمنية مناسبة بالسوق .
- الثمن غير متأثر بأي ظروف تمويلية أو تنازلات ممنوحة من أي طرف .
- المعاملة تمت بين أطراف ليست بينهم علاقة معينة أو خاصة

### خ- تاريخ التقييم

- تم اعداد التقرير بتاريخ 2022/01/15 م وتاريخ التقييم 2022/02/10م

### د- نطاق البحث

- معاينة عينية (بصرية) لداخل العقار وخارجه، قياس العقار للتأكد من المساحات، الاطلاع على الحي والعقارات المحيطة ، جمع معلومات عن الأراضي المقارنة والمباني وقوائم وتكاليف البناء ، التحقق من الدخل وجمع مقارنات للإيجار .

### ذ- طبيعة ومصدر المعلومات

- تم الاعتماد على المستندات الواردة من العميل وافترض صحتها وتم استخدام قاعده البيانات الخاصة بالشركة مع الدراسة الميدانية لمنطقة السوق للعقار وبيانات وزارة العدل والعروض المتوفره بمكاتب العقارات و استفساراتنا للوكلاء ومدراء العقارات ومطوريها ، البحوث الثانوية بحالة السوق وتوقعاته ، استفسارات المقاولين ومدراء المرافق .
- أعتمدنا على المعلومات التالية في تقريرنا:-
- نسخة من صك الملكية ورخصة البناء وعقود الایجار والمستكشف الجغرافي للموقع

### ر- الافتراضات المهمة او الافتراضات 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 ارتفاع أو انخفاض قيمتها السوقية الحالية) .
- القيمة السوقية الحالية تسري في ظل الظروف الطبيعية والمنطقة بالسوق العقاري وفي ظل الأسعار السائدة بالمنطقة وقت التقييم .
- تم استلام صكوك الملكية ورخص البناء وعقود الایجار حسب افادة العميل وعلى مسؤوليته لا توجد أعباء مالية أو ديون على العقار

### ز- نوع التقرير الذي تم اعداده

التقرير تفصيلي متكامل يحتوي على إيضاح متكامل لكافة أعمال التقييم بما تتضمنه من خطوات وبيانات ومعلومات وحسابات وخلافه.

### س- القيود على الاستخدام أو النشر أو التوزيع

لا يجوز استخدام التقرير في غير الغرض الذي تم إعداده من أجله ولا يجوز نشر هذا التقرير إلا بموجب موافقة خطية.  
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

### ش- تقرير التقييم

تم تنفيذ جميع الأعمال وفقاً لنظام المقيمين المعتمدين، واللائحة التنفيذية ذات الصلة بالتقييم العقاري الصادرة عن الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين (تقييم)، والنسخة الأخيرة من معايير التقييم الدولية (IVS) التي نشرها مجلس معايير التقييم الدولية (IVSC) نسخة عام 2022 م، والمقيمين الذين يلتزمون بمتطلباته، وقد تخضع التقييمات للمتابعة من قبل هذه الجهات.

### ص- أساليب طريقة التقييم

اسلوب التكلفة واسلوب السوق واسلوب الدخل

### ض- عملة التقييم

الريال السعودي

### ط- الاستدلال على الموقع

تم الوقوف على العقار بمعرفة العميل والتأكد عن طريق مخططات الامانة

### ظ- صلاحية التقرير

تعتبر القيمة السوقية المحددة بهذا التقرير سارية لمدة ثلاثة أشهر فقط من تاريخ المعاينة ذلك في ظل ظروف سوق عقاري طبيعي ووضع اقتصادي مستقر مع عدم وجود تغيرات على السوق العقاري السعودي بصفة عامة وعلى المنطقة المحيطة بالعقار المستهدف بصفة خاصة.

### ع- حالة المقيم

مقيم خارجي مستقل

**ثالثا / التنفيذ**

<b>إعداد التقرير</b>
يتم العمل على اعداد تقرير التقييم التفصيلي وفقا لمعايير التقييم الدولية (IVS-2020)
<b>خصائص الملكية</b>
القيمة السوقية المقدرة بافتراض ان ملكية العقار عبارة عن ملكية تامة
<b>معاينة الأصل</b>
العقار موضوع التقييم عبارة عن مجمع سوق شرق
<b>تحليل البيانات</b>
تم تحليل البيانات واخذ المعلومات عن طريق مكاتب العقار، بيانات وزارة العدل، العقارات المقارنة.
<b>جمع البيانات</b>
تم تحديد نطاق البحث وجمع المعلومات في مدينة الرياض
<b>طرق التقييم العقاري</b>
تم استخدام طريقة المقارنات وطريقة التكلفة وطريقة الدخل
<b>تقدير القيمة</b>
بعد الانتهاء من تقدير القيمة من طرق التقييم العقاري يتم ترجيح أفضل طريقة تناسب العقار.

**رابعا : حالة الملكية والعقود**

بموجب الصك الصادر بمدينة الرياض					
م	رقم المخطط	رقم الصك	تاريخ الصك	رقم القطعة	المساحة
1	3203	710104042245	1440/02/23	كامل البلك رقم 490	120,205.97م

**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، يتكون من ارضي + ميزانين بمساحة أرض  
 120,205.97م وأجمالي مساحة مباني 77,299م، سيتم تقنين ذلك وعلى مسؤوليته.  
 (المساحات المذكورة حسب الصك ومساحة المباني حسب المستندات المرفقة من العميل)

## صورة من صك الملكية

المملكة العربية السعودية  
وزارة العدل  
[٢٧٧]  
كاتب العدل الاصل بالرياض

الرقم: ٧١٠١٠٤٠٤٢٢٤٥  
التاريخ: ٢٣ / ٢ / ١٤٤٠ هـ

صك رهن وتملك عقار

الحمد لله وحده والصلاة والسلام على من لا نبي بعده، وبعد:  
فإن البلك 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  
جنوباً: طريق عرض ٦٠ م  
شرقاً: شارع عرض ٤٠ م  
غرباً: طريق دائري عرض ١٠٠ م  
بطول: (٦٦,٠٩) ستة وستون متر وتسعة سنتيمتر  
بطول: (٢٥٤,٦٣) مئتين وأربعة وخمسون متر وثلاثة سنتيمتر  
بطول: (٨٦٧,٥٤) ثمانمائة وسبعة وستون متر وأربعة وخمسون سنتيمتر  
بطول: (٨٦٥,٣٣) ثمانمائة وخمسة وستون متر وثلاثة وثلاثون سنتيمتر  
ومساحتها: (١٢٠,٢٠٥,٩٧) مائة وعشرون ألفاً ومئتين وخمسة متر مربعاً وسبعة وتسعون سنتيمتر مربعاً فقط المملوكة لـ شركة امار للتطوير والاستثمار العقاري بموجب سجل تجاري رقم ١٠١٠٤٥١٦٦٦ وتنتهي في ٢٢ / ٩ / ١٤٤٠ هـ بالصك الصادر من هذه الإدارة برقم ٥١٠١١٠٠٤١٠٣٧ في ٢١ / ٢ / ١٤٤٠ هـ. وقد تم رهنها وما أقيم أو سيقام عليها من بناء لصالح / بنك الرياض بموجب سجل تجاري رقم ١٠١٠٠٠١٠٥٤ وتنتهي في ٣٠ / ٥ / ١٤٤٣ هـ ضماناً 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 اكتمال مايلزم شرعاً  
وعليه جرى التصديق تحريراً في ٢٣ / ٢ / ١٤٤٠ هـ  
وصلى الله على نبينا محمد وآله وصحبه وسلم.

كاتب العدل  
حسام بن سعد بن عبدالرحمن الجريد  
٥١٩٤

وزارة العدل  
الخبر - كلير بيجمبلا - شارع الأولى بالرياض  
كاتب العدل بـ (٤) رقم

نموذج مخطط ١١٠٤٠٤٢٢٤٥ - ٢٣ - ٢١  
هذا النموذج مخصص للاستخدام بالحاسب الآلي ويمنع تغليفه  
مصلحة مطابع الحكومة - ٣٩٢١١٥

## التحقق من الصوك العقارية

## خدمة التحقق من الصوك العقارية

رقم الصك	حالة الصك	نوع الصك	مساحة الصك المسجلة
٧١٠٤٠٤٢٢٤٥	مرهون	الحي	٢٠٥.٩٧.١٢٠٢
المدينة	الجزيرة	المخطط	٣٢.٣
الرياض	أرقام القطع		
	٤٩.		
	الملاك		
هوية المالك	الإسم	نسبة الملكية	
*****٦٦٦	شركة امار للتطوير والاستثمار العقاري	١٠%	

## إستعلام جديد

\* تضمن وزارة العدل صحة معلومات الملكية العقارية لحظة الاستعلام فقط، ويجب أن يراعى التحقق من صحة الوصف العقاري من خلال وزارة الشؤون البلدية والقروية.





## خامسا : بيانات ووصف العقار موضوع التقييم

### البيانات الاساسية للعقار موضوع التقييم: -

الموقع	حدود العقار	الموقع العام	نوع العقار	المنسوب	الخدمات
المدينة	الرياض	شمالا	ممر 10م	<input checked="" type="checkbox"/>	هاتف
الحي	الجزيرة	جنوبا	شارع 60م	<input type="checkbox"/>	مياه
المخطط	3203	شرقا	شارع 40م	<input checked="" type="checkbox"/>	كهرباء
البلك	490	غربا	طريق الدائري 100م	<input type="checkbox"/>	صرف
الشوارع	<input type="checkbox"/> مسفلته	<input checked="" type="checkbox"/> الجار	<input type="checkbox"/> غير مبني	<input type="checkbox"/> رديء	<input checked="" type="checkbox"/> جيد
اسم أقرب شارع تجاري:			طريق الدائري الشرقي		

## وصف العقار وتشطيبات العقار موضوع التقييم

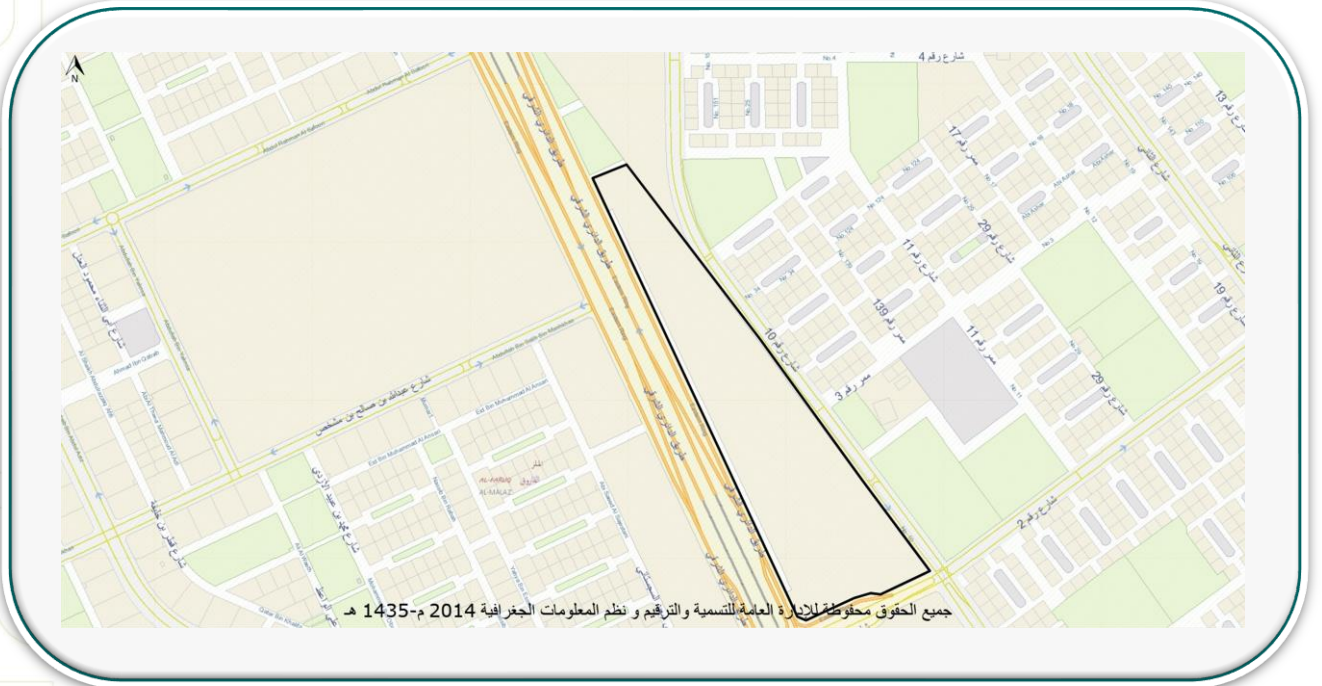
- العقار موضوع التقييم عبارة عن مركز تجاري مفتوح يتكون من 187 صالة عرض يقع بحي الجزيرة على طريق الدائري الشرقي
- يتميز العقار بموقعه بالقرب من عدة مولات ومعارض تجارية.

نوع الواجهات	نوع الارضيات	هل يوجد بالمبنى	الهيكل الانشائي
الشمالية	كلادينج	الاحواش	بلاط
الجنوبية	كلادينج	الاستقبال	بلاط
الشرقية	كلادينج	المدخل	بلاط
الغربية	كلادينج	الغرف	بلاط

## صوره جوية من موقع العقار



## مخططات الامانة



## تحليل المتغيرات ذات العلاقة بالسوق العقاري مثل العرض والطلب واتجاه السوق: -

تم التقييم وفقا للمعايير التقييم الدولية (IVS- 2022) للتقييم واشتراطات الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين تقييـم

### مميزات العقار موضوع التقييم

موقع العقار وإطلالته على الطريق الدائري الشرقي الذي يعتبر من اهم الطرق بمدينة الرياض  
طول الواجهة على طريق الدائري الشرقي مما يعطي للأرض ميزه تنافسية

### عيوب العقار موضوع التقييم

لا يوجد عيوب جوهريه تؤثر على تقدير قيمة العقار وقت التقييم

### العوامل المؤثرة على العقار موضوع التقييم

سهولة الوصول للعقار  
توفر جميع خدمات البنية التحتية للعقار  
الموافق والخدمات العقامة المتوفرة بمنطقة العقار

## المخاطر المتعلقة بالعقار موضوع التقييم: -

### المخاطر العامة

بناء على تقرير منظمة الصحة العالمية بتاريخ 11 مارس 2020 فيما يخص تفشي فايروس كورونا واعتباره (جائحة عالمية)، أثر سلبا على السوق المالي العالمي بشكل مباشر، وإيقاف التنقل بين العديد من الدول والتنقلات الداخلية، وعليه تأثرت عدة قطاعات، وفي تاريخ التقييم هذا، تم اعطاء ثقل أقل للبيوع أو العروض التي تمت مسبقا لعقارات مماثلة لأغراض المقارنة، وبناء على تسارع المستجدات لفيروس (covid-19) فإننا نواجه متغيرات غير متوقعة.

وبالتالي فإن تقرير التقييم تم بناءه على (عدم التنبؤ في السوق العقاري)، والقيمة السوقية الحالية تسري في ظل الظروف الطبيعية والمنطقة بالسوق العقاري، وفي ظل الأسعار السائدة بالمنطقة وقت التقييم، ونظرا للوضع الحالي والمتغيرات المستقبلية المتوقعة غير المعروف تأثيرها حتى الآن على سوق العقارات، لذلك نوصي بإبقاء تقييم العقار قيد المراجعة المتكررة.

يكون العائد على الاستثمارات العقارية عرضة للعديد من العوامل المترابطة فيما بينها، بما فيها التغييرات السلبية في الظروف الاقتصادية المحلية أو الإقليمية أو الدولية، والظروف المالية لمستأجري ومشتري وبائعي العقارات والتغييرات في مصروفات التشغيل، والقوانين واللوائح التنظيمية، وقوانين تقسيم المناطق وغيرها من القوانين الحكومية والسياسات المالية، وأسعار الطاقة، والتغييرات في مدى الإقبال النسبي على مختلف أنواع ومواقع العقارات، والمخاطر الناتجة عن الاعتماد على التدفقات النقدية والخسائر غير القابلة للتأمين وغيرها . قد يساهم أي من هذه العوامل في التسبب بمخاطر تؤثر سلبا على قيمة العقار وقدتره على توليد أي عوائد استثماراته

### مخاطر عدم الأشغال

هي المخاطر التي تنتج عن عدم أشغال (تأجير) العقار بالكامل، نظرا لفته التصحيح الاقتصادي وفرض رسوم على العمالة الوافدة ورسوم المرافقين وقيام بعض الشركات بتقليص عدد

فروعها وإغلاق البعض منها مما نتج عنه وجود الكثير من العقارات شاغرة وأيضاً يمكن أن يكون بسبب سوء الإدارة والتسويق للعقار وعدم التنوع في المساحات التأجيريه العقار غير مؤجر بعقد واحد مما قد يؤثر حال تعثر المستأجر وخروجه من الموقع وبالتالي سيتسبب الى زيادة نسبة الاشعار

## تحليل السوق

شهد الربع الأول من عام 2021 دخول 34 ألف متر مربع إلى سوق منافذ التجزئة بالرياض، ليصل إجمالي المخزون إلى 3 مليون متر مربع 2.96 مليون متر مربع. ولا تزال إيجارات منافذ التجزئة في الرياض تواجه ضغطاً انكماشياً، حيث سجل متوسط أسعار الإيجارات في مراكز التسوق الإقليمية الكبرى تراجعاً سنوياً بنسبة 9% خلال الربع الأول من عام 2021، بينما تراجعت أسعار الإيجارات في مراكز التسوق الإقليمية بمعدل أبطأ بنسبة 3% خلال نفس الفترة.

## قطاع منافذ التجزئة

### المعروض

يستند تصنيف مراكز التجزئة إلى تعريف معهد الأراضي العمرانية وعلى إجمالي المساحة التأجيرية فيها:

- المراكز التجارية الإقليمية الكبرى إجمالي المساحة التأجيرية فيها فوق 90 ألف متر مربع
- المراكز التجارية الإقليمية إجمالي المساحة التأجيرية فيها بين 30 ألف و90 ألف متر مربع
- المراكز التجارية المحلية إجمالي المساحة التأجيرية فيها بين 10 آلاف و30 ألف متر مربع
- مراكز الأحياء إجمالي المساحة التأجيرية فيها بين 3 آلاف متر مربع و10 آلاف متر مربع
- المراكز الصغيرة إجمالي المساحة التأجيرية فيها أقل من 3 آلاف متر مربع

يعتمد المعروض الحالي من منافذ التجزئة المنجزة على قائمة شاملة من منافذ التجزئة الموجودة في مراكز التسوق والتي تم تسليمها للإشغال الفوري. وتستثني قائمة مشاريعنا منافذ التجزئة بالشوارع ومنافذ التجزئة الموجودة داخل المباني متعددة الاستخدامات

### الأداء

يعتمد متوسط الإيجارات على تقديرات فريق التجزئة بشركة جيه إل إل، وهو يعكس الإيجارات عبر سلة من مراكز منافذ التجزئة الرئيسية والفرعية ويجري تحديد مراكز التجزئة الرئيسية والفرعية بناء على مستويات عائدها. فمراكز التسوق الرئيسية هي أفضل مراكز التسوق أداءً مع أعلى مستويات عائدها، في حين أن مراكز التسوق الفرعية هي مراكز التسوق ذات الأداء المتوسط بمستويات عائدها أقل. ويمثل متوسط الإيجارات المرجح أعلى قيمة إيجارية صافية في السوق المفتوحة متوقعة لمتجر عادي مساحته 100 متر مربع في سلة من المراكز التجارية الإقليمية الكبرى والإقليمية. ونظراً للتباين في الإيجارات، ندرج النسبة المئوية للتغير في إيجارات منافذ التجزئة بدلاً من الأرقام الفعلية

## جدول: المؤشرات الاقتصادية والموازنة الحكومية للمملكة لسنة 2021

المصادر	2020	المعدلات
الهيئة العامة للإحصاء	3.30	معدل التضخم (%)
مؤشر فوتوسي العقاري العالمي	%4.30	مخاطر السوق
تداول السعودية	%2.93	عائد السندات الحكومية
	%1	علاوة مخاطر الخاصة

## سادسا : منهجية وأسلوب التقييم المستخدم

### تطبيقات تحليل السوق

- تم تحليل السوق بتوفر المعلومات اللازمة للتقييم
- تحديد العقارات المشابهة لوصف العقار موضوع التقييم.
- تم التقييم وفقا للمعايير السعودية والمعايير الدولية للتقييم (IVS-2022) حسب اشتراطات الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين ويعتمد على اساليب وطرق التقييم
- 1. اسلوب السوق (طريقة مساندة)
- 2. اسلوب الدخل

اسلوب الدخل  
التدفقات النقدية  
المخصومة

اسلوب السوق  
البيوع المقارنة

### 1- اسلوب السوق (طريقة العروض المشابهة)

- يقدم هذا الاسلوب مؤشرات للقيمة عن طريق مقارنة الاراضي ومقارنة الغرف الفندقية الذي يتم تقييمه بعقار مشابه تتوفر معلومات عن اسعارها
- وفقا لهذا الاسلوب فأن لابد من دراسة السوق وفق الخطوات الاتية

#### خطوات تحليل السوق

1. تحديد مميزات الأرض التي تتيح الاستخدامات المختلفة له.
2. تعريف مستخدمي العقار.
3. دراسة وتحديد عوامل الطلب على الأرض ووجود ندرة بالأراضي المعروضة.
4. دراسة عوامل عرض العقارات المنافسة الحالية والمتوقعة.
5. تحليل العلاقة بين العرض والطلب.
6. تحليل أفضل وأعلى استخدام.

#### تحليل أفضل وأعلى استخدام

مسموح قانونيا

ذات جدوى اقتصاديا

ممكنا ماديا

يعطي أعلى كفاءة

شروط أعلى وأفضل استخدام

## المقارنات من خلال المسح الميداني لمنطقة العقار موضوع التقييم

جدول مقارنات للاراضي					
م	نوع المقارن	مساحة	نوع المقارن	القيمة / ريال للمتر	الاحداثي
1	أرض	3,010	عرض	4,785	24.637169,46.799270
2	أرض	15,000	عرض	5,000	24.662037,46.788595
3	ارض	6,688	عرض	4,930	24.6725481,46.7791159



التسويات اللازمة لمقارنات الاراضي للاستنتاج قيمة الارض بعد عمل التعديلات المناسبة على اسعار العقارات المقارنة بختم قيمة البنود التي تمثل ميزة للعقار المقارن واطافة قيمة البنود التي تمثل ميزة للعقار موضوع التقييم

## جدول مقارنات للاراضي

الاحداثي	القيمة / ريال للمتر	نوع المقارن	مساحة	نوع المقارن	م	
24.637169,46.799270	4,785	عرض	3,010	أرض	1	
24.662037,46.788595	5,000	عرض	15,000	أرض	2	
24.6725481,46.7791159	4,930	عرض	6,688	ارض	3	
الضبط النسبي (للاراضي)						
مقارن 3		مقارن 2		مقارن 1		
4932		5000		4785		سعر متر الارض المقارن
12/1/2022		12/1/2022		12/1/2022		تاريخ العرض
246.60	-5%	250.00	-5%	239.25	-5%	حالة السوق
4685.40		4750.00		4545.75		سعر المتر بعد تعديل حالة السوق
702.81	15%	0.00	0%	239.25	5%	الواجهة على الشارع
468.54	10%	237.50	5%	478.50	10%	الموقع
937.08	-20%	712.50	-15%	957.00	-20%	المساحة
0.00	0%	0.00	0%	0.00	0%	الاستخدام
234.27	5%	475.00	-10%	239.25	-5%	اجمالي نسب التسويات
4919.67		4275.00		4306.50		سعر متر الارض بعد التسويات
1722	35%	1496	35%	1292	30%	الضبط النسبي (للاراضي)
4,500						سعر متر الارض



## 2- اسلوب التكلفة (طريقة تكلفة الاطلاق)

تم افتراض ان النظرية الاقتصادية للمشروع تحقيق أقصى ربح وهو من الأهداف الرئيسية لأي مشروع والربح الذي يسعى إليه المشروع هو الفرق بين حصيله الإيرادات وتكاليف الإنشاء ويندرج في تكاليف الإنشاء بهذا المفهوم كل التكاليف المباشرة وغير مباشرة التي يتحملها المشروع .

- تحديد عمر العقار ومعدلات الإهلاك .
- معلومات عن تكلفة الإنشاءات الجديدة .
- تكلفة الإنشاء

تقدر التكاليف بأنها التكلفة اللازمة لإنشاء مباني طبقا للأسعار السائدة وقت التقييم وتشمل جميع التكاليف والتكاليف غير المباشرة.

الغرض من التقييم	صناديق الريت	مساحة الارض	120,205.97
تاريخ التقييم	2021/12/31	سعر متر الأرض (م2)	4,500.00
الملكية	ملكية تامه	المساحة الاجمالية للمبني	77,299.00
رقم البلك	490	الرسوم المهنية	2.50%
رقم المخطط	3203	شبكة المرافق	2.50%
اسم المبني	سوق شرق	تكاليف الإدارة	2.50%
نوع المبني	تجاري	ربح المقاول	10.00%
الموقع	الجزيرة- الاندلس	ربح المطور	15.00%
	معلومات المبني	عمر المبني	10
ارضي وميزانين	77,299.00	تكاليف البناء للم <sup>2</sup> الواحد	1,000

### التكاليف المباشرة

77,299,000	محمل تكاليف البناء
------------	--------------------

### التكاليف الأخرى

1,932,475	الرسوم المهنية
1,932,475	شبكة المرافق
1,932,475	تكاليف الادارة
7,729,900	ربح المقاول
13,623,949	ربح المطور
27,151,274	محمل التكاليف الأخرى
104,450,274	محمل تكاليف البناء

تكاليف الاهلاك المادي	
10	عمر المبنى
6	العمر الفعال
34	العمر المتبقي
40	العمر الافتراضي للمبنى
15%	معدل الاهلاك المادي
-15,667,541	تكاليف الاهلاك
88,782,733	صافي تكاليف البناء

استنتاج القيمة بأستخدام اسلوب التكلفة (بعد التقريب)		
الإجمالي قيمة العقار	تكلفة المباني	قيمة الارض
629,800,000	88,782,733	540,926,000
ستمانه تسعة وعشرون مليون وثمانمائة ألف ريال سعودي		

### 3- اسلوب الدخل (طريقة التدفقات النقدية المخصومة)

- تم افتراض الدخل وفقا بيان الدخل المرسل من صندوق ميكف وهو يمثل الدخل الفعلي للعقار بأجمالي قيمة **29,016,900 ريال سعودي (وتم افتراض صحة الدخل وعلى مسؤوليته)**
- تم افتراض انه سيتم عمل تحسينات للموقع لجذب مستثمرين للمعارض الشاغرة وتحسين جودة المكان لزيادة اقبال التجار على الموقع وسيتم افتراض معدل نمو 5% كل سنة بالإضافة الى افتراض أن الدخل سيزداد نتيجة التخفيف من الاجراءات الاحترازية لجائحة كورونا وسيعود جميع الانشطة التجارية كالسابق وستعود النشاط التجاري بازدياد
- المصروفات الادارية تم تخفيضها من عمولة تحصيل 5% من صافي التحصيل الى مصروفات ادارية 100,000 ريال شهريا بالإضافة الى تحمل المالك كافة مصروفات التشغيل

#### افتراضات طريقة خصم التدفقات النقدية

2.93%	معدل عائد السندات الحكومية
3.30%	معدل التضخم
4.30%	معدل مخاطر السوق
1%	علاوة المخاطر الخاصة
11.53%	معدل الخصم
5%	معدل النمو
8%	معدل الرسملة

2040	2039	2038	2037	2036	2035	2034	2033	2032	2031	2030	2029	2028	2027	2026	2025	2024	2023	2022	2021		
20	19	18	17	16	15	14	13	12	11	10	9	8	7	6	5	4	3	2	1		
5%	5%	5%	5%	5%	10%	5%	5%	5%	5%	10%	5%	5%	5%	5%	10%	5%	5%	5%	5%		
84,305,878	80,291,312	76,467,916	72,826,587	69,358,654	66,055,861	60,050,783	57,191,222	54,467,830	51,874,124	49,403,928	44,912,661	42,773,963	40,737,108	38,797,246	36,949,758	33,590,689	31,991,132	30,467,745	29,016,900		
84,305,878	80,291,312	76,467,916	72,826,587	69,358,654	66,055,861	60,050,783	57,191,222	54,467,830	51,874,124	49,403,928	44,912,661	42,773,963	40,737,108	38,797,246	36,949,758	33,590,689	31,991,132	30,467,745	29,016,900	0%	
84,305,878	80,291,312	76,467,916	72,826,587	69,358,654	66,055,861	60,050,783	57,191,222	54,467,830	51,874,124	49,403,928	44,912,661	42,773,963	40,737,108	38,797,246	36,949,758	33,590,689	31,991,132	30,467,745	29,016,900		
4,216,294	4,014,566	3,823,396	3,641,329	3,467,933	3,302,793	3,002,539	2,859,561	2,723,392	2,593,706	2,470,196	2,245,633	2,138,698	2,036,855	1,939,862	1,847,488	1,679,534	1,599,557	1,523,387	1,450,845	5%	
80,090,584	76,276,746	72,644,520	69,185,258	65,890,721	62,753,068	57,048,244	54,331,661	51,744,439	49,280,418	46,933,731	42,667,028	40,635,265	38,700,253	36,857,383	35,102,270	31,911,154	30,391,576	28,944,358	27,566,055		
1,001,132,296	80,090,584	76,276,746	72,644,520	69,185,258	65,890,721	62,753,068	57,048,244	54,331,661	51,744,439	49,280,418	46,933,731	42,667,028	40,635,265	38,700,253	36,857,383	35,102,270	31,911,154	30,391,576	28,944,358	27,566,055	
0.1128	0.1128	0.1258	0.1403	0.1564	0.1745	0.1946	0.2170	0.2421	0.2700	0.3011	0.3358	0.3745	0.4177	0.4659	0.5196	0.5795	0.6463	0.7208	0.8039	0.8966	
112,890,508	9,031,241	9,592,898	10,189,485	10,823,174	11,496,272	12,211,231	12,381,078	13,151,063	13,968,894	14,837,668	15,760,430	16,973,425	18,029,010	19,150,243	20,341,206	20,624,133	21,906,758	23,269,150	24,716,269		
427,323,816																					
427,400,000																					

الربح المتوقع
إجمالي الدخل النقدي
إجمالي النفقات
نقد معدل الشوافر
إجمالي الدخل النقدي
إجمالي الدخل النقدي
نقد معدل الصافي (التشغيلية والاستثمارية)
صافي الدخل التشغيلي
صافي التدفقات النقدية
معدل الخصم
القيمة الحالية للتدفقات النقدية

## سابعاً : توفيق النتائج النهائية

وتم الاخذ في الاعتبار تقرير منظمة الصحة العالمية بتاريخ 11 مارس 2020 فيما يخص تفشي فيروس كورونا واعتباره (جائحة عالمية)، أثر سلباً على السوق المالي العالمي بشكل مباشر، وإيقاف التنقل بين العديد من الدول والتنقلات الداخلية، وعليه تأثرت عدة قطاعات، وفي تاريخ التقييم هذا، تم اعطاء ثقل أقل للبيوع أو العروض التي تمت مسبقاً لعقارات مماثلة لأغراض المقارنة، وبناء على تسارع المستجدات لفيروس (covid-19) فإننا نواجه متغيرات غير متوقعة.

وبالتالي فإن تقرير التقييم تم بناءه على (عدم التنبؤ في السوق العقاري)، والقيمة السوقية الحالية تسري في ظل الظروف الطبيعية والمنطقة بالسوق العقاري، وفي ظل الأسعار السائدة بالمنطقة وقت التقييم، ونظراً للوضع الحالي والمتغيرات المستقبلية المتوقعة غير المعروف تأثيرها حتى الآن على سوق العقارات، لذلك نوصي بإبقاء تقييم العقار قيد المراجعة المتكررة. وعليه نرفق لكم شهادة التقييم.

تم عمل مقارنة وضبط بين كل العوامل ووضع العقار موضوع التقييم لبيان جوانب القوة والضعف وانعكاس ذلك على سعر المتر المربع و انعكاس ذلك على أنشطة البيع والشراء وتم عمل ضبط نسبي بين قيمة العقار باستخدام اسلوب التكلفة وبين قيمة العقار باستخدام اسلوب الدخل بضبط وزن نسبي ( اسلوب التكلفة 60% واسلوب الدخل 40% ) وتم ترجيح اسلوب التكلفة نظراً لانخفاض الدخل بسبب جائحة كورونا وان العقار تأثر بالسلب بظراً لهذه الجائحة وعلية نرى ان العقار سيتحسن الدخل في السنوات القادمة وستتزايد معدل الاشغال وسيزاد القيمة التأجيرية خلال السنوات القادمة وعلية فإن قيمة العقار باستخدام اسلوب التكلفة 629,800,000 ريال بوزن نسبي مرجح 60% وقيمة العقار باستخدام اسلوب الدخل تقدر 427,400,000 ريال بوزن نسبي مرجح 40%

على ضوء دراسات شركة تقدير للتقييم لسوق العقارات بصفة عامة ولمنطقة العقار بصفة خاصة نرى ان القيمة السوقية لمجمع سوق شرق الكائن على كامل البلوك رقم 490 مخطط رقم 3203 الواقع بحي الجزيرة بمساحة ارض 120,205.97م تقدر بقيمة (548,790,000) ريال سعودي

(خمسمائة ثمانية واربعون مليون سبعمائة وتسعون ألف ريالاً سعودياً لا غير)

عضو معتمد اول فرع العقار (أساسي مؤقت)  
(1210000113)

عبد الله بن سعيد آل سلمان



عضو معتمد اول فرع العقار (أساسي مؤقت)  
(1210000414)

حمد بن عبد الله الحمد



تقدير  
Taqdeer

س.ت. 1010468253

## صور للعقار موضوع التقييم



## صور للعقار موضوع التقييم

