

تقرير تقييم عقاري تفصيلي  
لمشروع البلازا 1 الواقع بحي الربيع بمدينة الرياض

MEFIC | هيفك  
CAPITAL | كابيتال

المقدم لـ



تاريخ التقييم: 2021/12/31

تاريخ المعاينة: 2021/12/27

رمز

**Address:** Taqdeer Company for  
Assets Valuation | Al andalus Souqs,  
Building 3, First Floor, office 2

**Email:** info@taqdeersa.com  
**Phone:** 920008963

**Website:** www.taqdeersa.com  
@Taqdeersa

## 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 إصدار التقرير: 2022/02/27

رقم التقرير: 210600232

## تقرير تقييم عقاري تفصيلي لمبنى تجاري سكني شقق مفروشة (بلازا 1)

### أولا / التكلفة

بناء على طلبكم بتقييم مبنى تجاري سكني (بلازا 1) بموجب التكلفة الصادر منكم بتاريخ 2021/12/27 م وبناء على الترخيص الممنوح لنا من قبل الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين متبعين في ذلك معايير التقييم الدولية (IVS-2022) المتعارف عليها وقواعد وأخلاقيات المهنة للوصول إلي التقييم النهائي الجاهز بناء على الكشف الفعلي على واقع العقار ومعاينة ودراسة المستندات والعقود اللازمة وبعد إجراء دراسة للمنطقة المحيطة بالعقار .قد تم التوصل الى القيمة السوقية (كفرصة استثمارية ) باستخدام طريقتي التكلفة و اسلوب الدخل

تم الاخذ في الاعتبار 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 للبيع 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.

### مبنى تجاري سكني شقق مفروشة (بلازا 1)

على ضوء دراسات شركة تقدير للتقييم لسوق العقارات بصفة عامة ولمنطقة العقار بصفة خاصة نرى ان القيمة الاستثمارية لمبنى البلازا 1 الكائن على القطعة رقم 1303+1304+1305+1306+1307+1308 بحي الربيع بمدينة الرياض بمساحة 9588م<sup>2</sup> تقدر بقيمة (29,860,000) ريال سعودي (تسعة وعشرون مليون ثمانمائة وستون الف ريال سعودي لا غير)

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



تقدير  
Taqdeer  
س . ت . 1010468253

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



## ثانياً / المتطلبات العامة لتقرير التقييم

### أ- هوية المقيم ووضعة من حيث الاستقلالية

- تم اعداد هذا التقرير من قبل شركة تقدير للتقييم، 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 منطقة 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

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

### 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

صاحب التقرير	مستخدم التقرير	اسم العميل
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 كائن على قطعة الأرض رقم 1303 + 1304 + 1305 + 1306 + 1307 + 1308 مخطط رقم 2917 الواقع بحي الربيع بمدينة الرياض بمساحة 9588م.

### ج- الغرض من التقييم

- تقييم دوري لصندوق ميفك ريت حسب لوائح هيئة السوق المالية

### ج- أساس 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 مبنى 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 2022/01/20 م وتاريخ التقييم 2022/02/10 م

### د- نطاق البحث

- اشتملت مهمة التقييم التي تم اجرائها ما يلي : -
- معاينة عينية (بصرية) لداخل العقار وخارجه، قياس العقار للتأكد من المساحات الداخلية والخارجية، الاطلاع على الحي والعقارات المحيطة والمشاريع العقارية القائمة والقادمة، 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 المتوفرة بمكاتب العقارات واستفساراتنا للوكلاء ومدراء العقارات ومطورها، البحوث الثانوية بحالة السوق وتوقعاته، استفسارات المقاولين ومدراء المرافق
- اعتمدنا على المعلومات التالية في تقريرنا : -
- نسخة من صك الملكية ورخصة البناء 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 وعقد الايجار المبرم وتم افتراض صحته حسب افادة العميل وعلى مسئوليته  
لا توجد اي أعباء مالية أو ديون على العقار

### ز- نوع التقرير الذي تم أعداده

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

### الامتثال للمعايير (المعايير المتبعة )

تم تنفيذ جميع الأعمال وفقا 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.

### ش- أساليب طريقة التقييم

اسلوب السوق واسلوب الدخل

### ص- عملة التقييم

الريال السعودي

### ض- الاستدلال على الموقع

تم الوقوف على العقار بمعرفة العميل والتأكد عن طريق مخططات الأمانة

### ط- 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

### ظ- 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 المقدرة بافتراض ان ملكية العقار ملكية حيازة ايجارية لمدة 8 سنوات هجرية تنتهي في 1448/02/01هـ
<b>معاينة الأصل</b>
العقار موضوع التقييم عبارة مبنى تجاري سكني (شقق مفروشة)
<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 اسلوب السوق وأسلوب الدخل
<b>تقدير القيمة</b>
بعد الانتهاء من تقدير القيمة باستخدام طرق التقييم العقاري يتم ترجيح أفضل طريقة تناسب العقار.

### رابعا : حالة الملكية والعقود

بموجب الصك الصادر بمدينة الرياض					
م	رقم الصك	تاريخ الصك	رقم المخطط	رقم القطعة	المساحة
1	710114022401	1433/04/19	65	1308+1307+1306+1305+1304+1303	4800م
<b>اسم المالك / عبد الله بن إبراهيم عبد الله المسعد</b>					

تم الاطلاع على صورة ترخيص رقم 1434/13495 بتاريخ 1434/06/27 هـ الصادر من امانة الرياض  
 الادارة العامة للتخطيط العمراني ويتكون من قبو + ميزانين + ارضي + اول + ملاحق علوية وسيتم  
 تقنين ذلك وعلى مسؤوليته  
 (المساحات المذكورة حسب الصك ومساحة المباني حسب المستندات المرفقة من العميل)

## صورة من صك الملكية

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

  
 وزارة العدل  
 المملكة العربية السعودية

الرقم: ٧١٠١١٤٠٢٢٤٠١

التاريخ: ١٩ / ٤ / ١٤٣٣ هـ

كاتب العدل الأولى بالرياض

صك

الحمد لله وحده والصلاة والسلام على من لا نبي بعده، وبعد:

فإن قطعة الأرض ١٣٠٢ و قطعة الأرض ١٣٠٤ و قطعة الأرض ١٣٠٥ و قطعة الأرض ١٣٠٦ و قطعة الأرض ١٣٠٧ و قطعة الأرض ١٣٠٨ من البلك رقم ٦٥ من المخطط رقم ٩١٧ الواقع في حي الربيع بمدينة الرياض وحدودها وأطوالها كالتالي:

شمالاً: شارع عرض ٢٠ متر بطول: (٨٠) ثمانون متر

جنوباً: قطعة رقم ١٣٠٩ و ١٣١٠ بطول: (٨٠) ثمانون متر


شرقاً: شارع عرض ٢٠ متر بطول: (١١٩,٨٥) مائة وتسعة عشر متر وخمسة وثمانون سنتيمتر

غرباً: طريق الملك عبدالعزيز عرض ٦٠ متر بطول: (١١٩,٨٥) مائة وتسعة عشر متر وخمسة وثمانون سنتيمتر ومساحتها: (٩٥٨٨) تسعة آلاف وخمسمائة وثمانية وثمانون متر مربعاً فقط.

والمستند في إفراغها على الصك الصادر من هذه الإدارة برقم ٩١٠١٢٠١٣٥٥٩ في ٢٦ / ٢ / ١٤٣١ هـ قد انتقلت ملكيتها ل: عبدالله ابراهيم عبدالله المسعد سعودي الجنسية بموجب سجل مدني رقم ١١٠٣٠٣١١٤٠، بثمن وقدره ٩٠٠٠٠ تسعون ألف ريال

وعليه جرى التصديق تحريراً في ١٩ / ٤ / ١٤٣٣ هـ لاعتماده، وصلى الله على نبيينا محمد وآله وصحبه وسلم.

الختم الرسمي

  
 وزارة العدل  
 المملكة العربية السعودية  
 وكالة العدل الأولى بالرياض

كاتب العدل  
  
 محمد بن عثمان بن عبد الرحمن الأزميري

صفحة ١ من ١



صورة من رخصة البناء

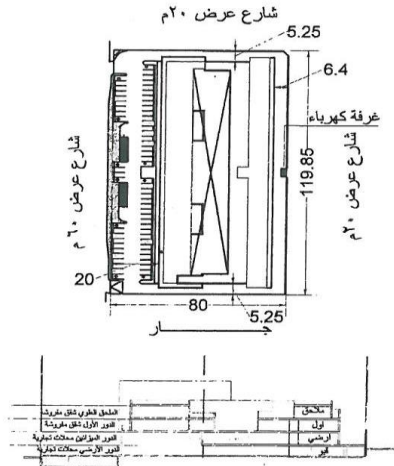
رقم الرخصة: ١٤٣٤/١٣٤٩٥  
تاريخ الرخصة: ١٤٣٤-٠٦-٢٧  
تاريخ الإنتهاء: ١٤٣٧-٠٦-٢٧  
نوع الرخصة: تعديل مخططات البناء



رخصة بناء عمارة سكنية تجارية (شقق مفروشة)

إدارة رخص البناء  
رقم الصادر: ١٩٧٥  
التاريخ: ١٤٣٦-٠٢-١٨  
المحرفات: قوروي  
الرقم الموحد: ١٤٣٤/٢٢٧٨٠٧  
www.arivadh.gov.sa

اسم المالك: عبدالله ابراهيم عبدالله المسعد	رقم الإحداثيات: ١١٠٣٠٣١٤٠	تاريخه: م صدره:
رقم الصك: ٧١٠١٤٠٢٢٤٠١	تاريخه: ١٩-٠٤-١٤٣٣	رقم المخطط التنظيمي: ٢٩١٧
رقم القطعة: ١٣٠٨ إلى ١٣٠٣	رقم العقار:	نوع البناء:
الشوارع: طريق الملك عبد العزيز	مساحة الأرض: ٢٦٩٥٧٩ م/ط	النطاق العمراني: مرحلة ١



الجهة	الحدود	الأبعاد	الإرتداد
شمال	شارع ٢٠م	٧٤	٥,٢٥
شرق	شارع ٢٠م	١١٦,٨٥	٦,٤
جنوب	ق ١٢٠٩ و ١٢١٠	٨٠	٥,٢٥
غرب	شارع ١٠م	١١٦,٨٥	٢٠

مكونات البناء	عدد الوحدات	المساحة	الإستخدام
قبو	٠	٢١٢٠,٩٠	مواقف
ميزانين	٠	٢٠٢٩,٠٨	تجاري
دور أرضي	١١	١٥٨٤,٥٠	شقق مفروشة
أرضي تجاري	١١	٤٢٣٧,٠٠	تجاري
دور أول	٣٠	٤٢٤٤,١٠	شقق مفروشة
ملاحق علوية	١٠	١٩٨٠,١٣	شقق مفروشة
أسوار	١	٢٢٩,٨٥	خدمات

بإستكمال الأعمال التي يجب الإلتزام به عند تنفيذ البناء من رخصة البناء وأن لغايات المخططات المعتمدة لا يجب الإلتزام بتنفيذ المزل الحراري للمنسوس عليه وفق كود البناء السعودي وذلك حسب تسمية وزير الشؤون البلدية والقروية رقم ٨٨٥ بتاريخ ١٤٣٤-٠٦-٢٧ م. لأن قرار غرفة كبرياء بأحد ٤٠٤ م. لا تجوزت مستحقات البناء عن ٢١٠٠٠ م.

تم أخذ تعهد خطي من المالك بأنه لن توصل له الخدمة الكهربائية في حال عدم تنفيذ المزل الحراري طبقاً لكود البناء السعودي

المكتب المصمم: عبدالله المهنا للاستشارات الهندسية  
رقم الترخيص: ١٤٧٠ رقم المشروع: ٢٠ رمز النظام: ٣٤٠١٦١٣٣٠٦ تاريخ: ١٨-٠٦-١٤٣٤ هـ  
سدد الرسوم مبلغ وقدره: ١١٥٦٩ ريال بموجب الإيصال رقم: ١٨-٠٦-١٤٣٤ هـ

**ملاحظات:**  
\*\* نوع البناء مسلح. ١- نوع الرخصة: إصدار رخصة فورية. ٢- بموجب نظام رخصة البناء الفورية للعناصر. ٣- بموجب التقرير المساحي رقم ١٤٣٣/٢٣٤٣١ بتاريخ ١٤٣٣-٤-٢٨ هـ الصادر من بلدية شمال الرياض الفرعية. ٤- ارتداد ٢٠م جهة الشارع الرئيسي يستخدم كمواقف. ٥- ارتداد الملاحق العلوية عن حد الدور الأول لا يقل عن ٢م من جهة الشوارع. ٦- القيو مواقف سيارات ويبدأ المتحد بعد ٣م من حد الملكية ويكون بعرض ٤م لكل من المدخل والمخرج. ٧- يوجد غرفة كبرياء بالارتداد الشرقي جهة الشارع الفرعي عرض ٢٠م حسب المخططات المعتمدة على أن تكون ملاصقة للمبنى على مستوى الدور الأرضي وتعالج معمارياً بشكل جيد. ٨- يجب مراجعة الدفاع العدني ويمثله مكتب دار الرياض بأمانه منطقة الرياض قبل البدء بالتنفيذ. ٩- يجب المحافظة على خصوصية المجاورين ووضع الضوابط التي تكفل ذلك. ١٠- رخصة بناء عمارة سكنية تجارية (شقق مفروشة) وتشمل عدد ٣١ شقة مفروشة + عدد ١١ معرض تجاري ويلزم تأمين مواقف سيارات حسب المخططات المعتمدة. ١١- توصيل المساحات للقطعة الامامية: (أرضي تجاري ٢٣٧م + ميزانين ٢٢٩,٠٨م + ميزانين ٢٢٩,٠٨م + ملاحق علوية ١٣,٧٣م) (قبو ٢١٢٠,٩٠م + أرضي ٢١٣٣,٩٤م + أول ٢٢١٦,١٠م + ملاحق علوية ٢٩٦٦,٤٠م). ١٢- تم تعديل الرخصة بموجب المخططات المعتمدة من مكتب عبدالله المهنا مخطوطون - معماريون - مهندسون. ١٣- يعتبر الدور الأول والملاحق وحدة واحدة. ١٤- المكتب الهندسي والمالك مسئولين مسؤولية كاملة عن نظامية المخططات المقدمة والمساحات المذكورة فيها وفي حالة عدم تطابق المخططات والمنفذ مع رخصة البناء وأنظمة البناء المعمول بها ستتخذ كافة الإجراءات النظامية حيال مخالفة الأنظمة والتعليمات. - - -

الختم الرسمي  
بلدية الرياض  
شمال الرياض  
١٣٧/٢٠/٥

مدير إدارة الرخص: م/ علي بن أحمد الذروي  
مدير عام التخطيط العمراني: م/ سليمان عبد الرحمن الفراج  
رئيس قسم الرخص: م/ مشهور محمد العليبي

يجب الإلتزام بالشروط الموضحة خلف الرخصة. أي كسطب أو شطب يلغى هذه الرخصة.

## خامسا: بيانات ووصف العقار موضوع التقييم

### البيانات الاساسية للعقار موضوع التقييم: -

الموقع		حدود العقار		الموقع العام		نوع العقار		المنسوب		الخدمات	
المدينة	الرياض	شمالا	شارع 20م	<input checked="" type="checkbox"/>	داخل النطاق	<input type="checkbox"/>	سكني	<input type="checkbox"/>	مرتفع	<input checked="" type="checkbox"/>	هاتف
الحي	الربيع	جنوبا	قطعة 1309 1310+	<input type="checkbox"/>	المرحلة الاولى	<input type="checkbox"/>	تجاري	<input checked="" type="checkbox"/>	مستوي	<input checked="" type="checkbox"/>	مياه
رقم المخطط	2917	شرقا	شارع 20م	<input type="checkbox"/>	المرحلة الثانية	<input checked="" type="checkbox"/>	سكني تجاري	<input type="checkbox"/>	منخفض	<input checked="" type="checkbox"/>	كهرباء
رقم البلوك	65	غربا	طريق الملك عبد العزيز	<input type="checkbox"/>	خارج النطاق	<input type="checkbox"/>	اخرى	<input type="checkbox"/>	متنوع	<input checked="" type="checkbox"/>	صرف
الشوارع <input checked="" type="checkbox"/> مسفلته <input type="checkbox"/> غير مسفلته <input type="checkbox"/> الجار <input checked="" type="checkbox"/> مبني <input type="checkbox"/> غير مبني <input type="checkbox"/> حاله المبني <input type="checkbox"/> رديء <input type="checkbox"/> جيد <input checked="" type="checkbox"/> ممتاز											
اسم أقرب شارع تجاري						طريق الملك عبد العزيز					

### وصف العقار وتشطيبات العقار موضوع التقييم

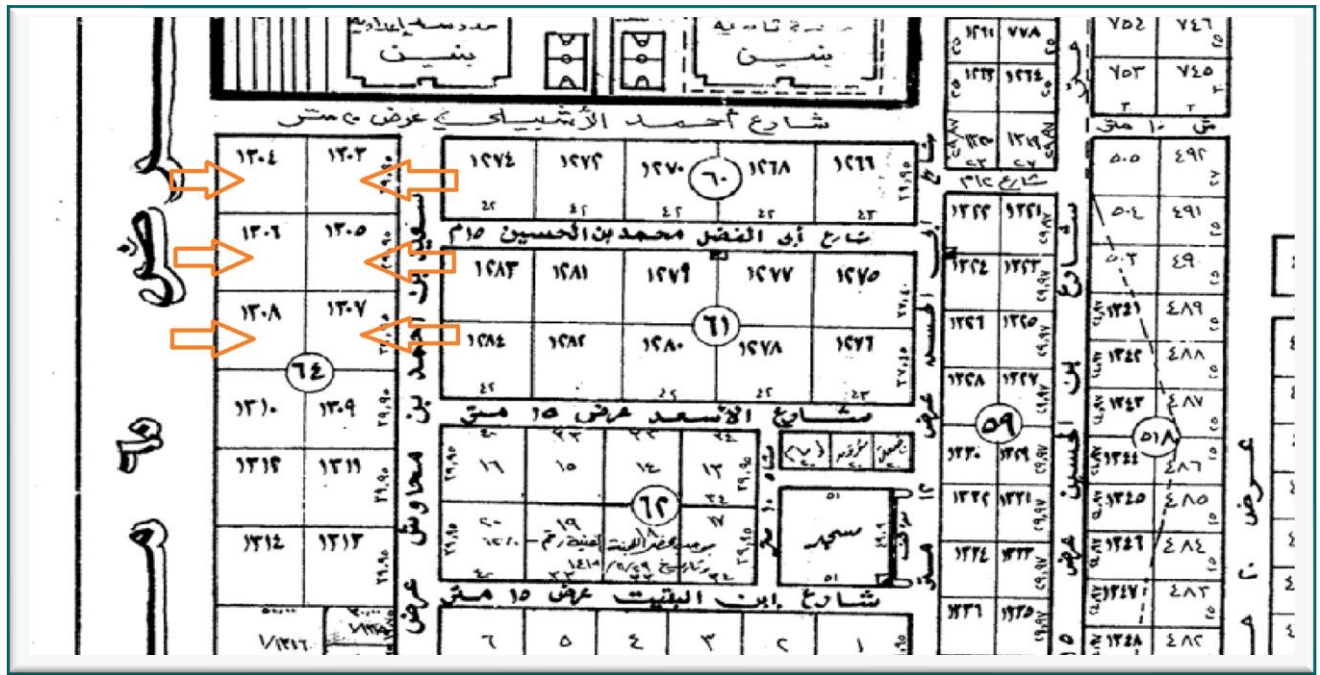
- العقار عباره عن كمباوند سكني تجاري كائن على قطع اراضي رقم 1303+1304+1305+1306+1307+1308 مخطط 2917 بلك رقم 65 بحي الربيع بمدينة الرياض
- المبنى يتكون من دور قبو وارضى وميزانين واول وملحق علوي
- المبنى يتكون من معارض تجارية وشقق سكنية من استديو و15شقة من غرفة وصالة و22شقة من غرفتين نوم وصالة و11دوبلكس من غرفتين وصالة و1دوبلكس من 3غرف وصالة
- يتميز العقار بتصميم منفرد ومتعدد الاستخدامات.
- يتوفر مسبح ونادي رياضي وغرفة ألعاب أطفال وكافي شوب ومواقف سيارات.
- يتوفر في العقار موضوع التقييم نظام أمني متكامل

نوع الواجهات		نوع الارضيات		هل يوجد بالمبنى		الهيكل الانشائي	
الشمالية	كسر رخام	الاحواش	بلاط	<input type="checkbox"/> حوائط مزدوجة	<input checked="" type="checkbox"/> سلام	<input checked="" type="checkbox"/> خرساني	
الجنوبية	كسر رخام	الاستقبال	بورسلان	<input type="checkbox"/> زجاج مزدوج	<input checked="" type="checkbox"/> كراج كهربائي	<input type="checkbox"/> حوائط حامله	
الشرقية	كسر رخام	المدخل	رخام	<input type="checkbox"/> جبس بالسقف	<input checked="" type="checkbox"/> مصعد	<input type="checkbox"/> مباني معدنيه	
الغربية	كسر رخام	الغرف	باركيه	<input checked="" type="checkbox"/> اضاءه مخفيه	<input checked="" type="checkbox"/> بوابات	<input type="checkbox"/> مباني خشبيه	

صوره جوية من موقع العقار



مخططات امانة الرياض



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

تم التقييم وفقا للمعايير الدولية للتقييم واشتراطات الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين تقييـم

### مميزات العقار موضوع التقييم

- موقع العقار وإطلالته على طريق الملك عبد الله الذي يعتبر من أهم الطرق بمدينة الرياض
- يعتبر من الأحياء الراقية في مدينة الرياض وقريب من محطات قطار الرياض وبالقرب من جامعة الامام محمد بن سعود الإسلامية ويتخلله عدة شوارع رئيسية مثل طريق الملك عبد العزيز وطريق التخصصي وطريق الامام سعود بن محمد بن مقرن
- يتميز العقار بتصميم منفرد ومتعدد الاستخدامات.

### 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
- المرافق والخدمات العامة المتوفرة بمنطقة العقار

## المخاطر المتعلقة بالعقار موضوع التقييم

### المخاطر العامة

- تم الاخذ في الاعتبار 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.
- 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 وقدرته على توليد أي عوائد استثماراته.

## مخاطر عدم الأشغال

هي المخاطر التي تنتج عن عدم أشغال (تأجير) العقار بالكامل نظرا للظروف الحالية وما يمر به العالم من جائحة كورونا (كوفيد- 19) وما ترتب عليها من إجراءات نظامية مما أثر بالسلب على الوضع الاقتصادي وأغلب الأنشطة الاقتصادية وايضا فتره 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 وأيضا يمكن أن يكون بسبب سوء الإدارة والتسويق للعقار وعدم التنوع في المساحات التأجيرية.

العقار غير مؤجر بعقد واحد مما قد يؤثر حال تعثر المستأجر أو عدم الوفاء بالسداد بالكامل نظرا للظروف الحالية وما يمر به العالم من جائحة كورونا (كوفيد- 19)

## 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 ضغطا انكماشيا، 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.

## القطاع المكتبي

### المعروض

يعتمد المعروض الحالي للإجمالي المساحات الإدارية المنجزة على قائمة شاملة للمباني الإدارية والتي جرى تسليمها للإشغال الفوري. ويتضمن ذلك مباني المكاتب المستقلة والمساحات الإدارية ضمن المباني متعددة الاستخدامات في الرياض، تشمل المناطق موضوع الدراسة المناطق التالية: منطقة الأعمال المركزية والطريق الدائري الشمالي والطريق الدائري الشرقي، وشوارع خريص ومأزر والستين

### الأداء

يعتمد متوسط الإيجار المرجح على تقديرات فريق المكاتب ومساحات الأعمال بشركة جيه إل إل، وهو يعكس متوسط المعدلات في سلة من مباني الفئة (أ) في منطقة الأعمال المركزية بأنها مساحات إدارية عالية الجودة، تتمتع بموقع جيد وتوفر إمكانية وصول جيدة إلى البنية التحتية (المترو) وتعرف مباني الفئة أ ووسائل الراحة بما في ذلك منافذ الأطلعمة والمشروبات والتجزئة أعلى قيمة إيجارية صافية في السوق المفتوحة (باستثناء رسوم الخدمات والحوافز) «أ» ويمثل متوسط الإيجار المرجح لمباني الفئة «أ» لعقد إيجار جديد يمكن توقعه لوحد مساحات إدارية افتراضية.

## 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. وتستثنى 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. ونظرا للتباين في الإيجارات، ندرج النسبة المئوية للتغير في إيجارات منافذ التجزئة بدلا من الأرقام الفعلية

### 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 (IVSC) 2022 حسب اشتراطات الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين ويعتمد على اساليب وطرق التقييم

1. اسلوب السوق (طريقة مساندة)
2. اسلوب الدخل

اسلوب الدخل  
التدفقات النقدية  
المخصصة

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

ممکن ماديا

يعطي أعلى كفاءة

شروط أعلى وأفضل استخدام

## المقارنات من خلال المسح الميداني لمنطقه العقار موضوع التقييم

### جدول مقارنات للأراضي

م	نوع المقارن	مساحة	نوع المقارن	القيمة / ريال للمتر	اللاحداثي
1	معرض للإيجار	532م	عرض	1000 ريال	24.795776,46.654697
2	معرض للإيجار	500م	عرض	1000 ريال	24.794730,46.655246



تم تقدير الدخل بناء على العروض المقارنة وتم عمل تسويات الياجارات للمعارض وفق التالي

جدول مقارنات للمعارض					
م	نوع المقارن	مساحة	نوع المقارن	القيمة / ريال للمتر	الاحداثي
1	معرض	532	عرض	1,000	24.795776,46.65 4697
2	معرض	500	عرض	1,000	24.794730,46.65 5246

الضبط النسبي (للمعارض)					
مقارن 2		مقارن 1			
1,000		1,000		سعر متر الارض المقارن	
25/6/2021		25/6/2021		تاريخ العرض	
50	-5%	50	-5%	حالة السوق	
950		950		سعر المتر بعد تعديل حالة السوق	
95	10%	100	10%	الواجهة على الشارع	
237.5	25%	250	25%	الموقع	
95	10%	100	10%	المساحة	
95	10%	100	10%	الاستخدام	
522.5	55%	550	55%	اجمالي نسب التسويات	
1,473		1,500		سعر متر الارض بعد التسويات	
736.25	50%	750	50%	الضبط النسبي (للأراضي)	
1,486 ريال				سعر ايجار المعارض للمتر المربع	
1,500 ريال				سعر ايجار المعارض للمتر المربع للتقريب	

متوسط ايجار الوحدات السكنية وفق الياجارات الفعلية نظرا لعدم وجود عروض ايجارات شبيهه للعقار موضوع التقييم

م	نوع الوحدة	القيمة الياجارية السنوية
1	استديو	85,000 ريال
2	غرفة نوم وصالة	95,000 ريال
3	غرفة نوم وصالة	110,000 ريال
4	دوبلكس (غرفتين نوم وصالة)	130,000 ريال
5	دوبلكس (3 غرف نوم وصالة)	150,000 ريال



## 2- أسلوب الدخل (طريقة التدفقات النقدية المخصومة)

يقدم أسلوب الدخل مؤشرا للقيمة عن طريق تحويل التدفقات النقدية المستقبلية إلى قيمة حالية واحدة. ووفقا لهذا الأسلوب يتم تحديد قيمة الأصل بالرجوع إلى قيمة الإيرادات والتدفقات النقدية التي يولدها الأصل أو التكاليف التي يوفرها.

وفق بيانات الدخل الفعلي وفق بيانات (صندوق ميفك) فان اجمالي الدخل الفعلي البلازا (سكني) 5,826,300 ريال (تجاري) 4,995,700 بأجمالي دخل فعلي 10,822,000 ريال

وفق افصاح شركة ميفك كابيتال قرر مجلس إدارة الصندوق تعيين شركة "إدارة" لتكون مدير العقار والمشغل لكلا من مبنى بلازا 1 حيث أن هذا القرار سينتج عنه تخفيض التكاليف حيث انخفضت عمولة التحصيل من 8% إلى 3.5% كما انخفضت المصروفات الشهرية لتشغيل المبنى من 150,000 ريال إلى 100,000 ريال

تم تقدير مصروفات التحصيل 3.5%  
 تم تقدير مصروفات تشغيلية 1,200,000 ريال  
 وتم افتراض زيادة نسبة الاشغال السنوية وفق تحسن السوق بالإضافة الى زيادة معدل النمو السنوية خلال الاعوام المتبقية بمعدل 10% سنويا

### 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
10%	معدل النمو

## جدول خصم التدفقات النقدية

2026	2025	2024	2023	2022	2021	التدفقات النقدية المخصومة	
6	5	4	3	2	1	معارض	مكاتب
10%	10%	10%	10%	10%	معدل النمو المتوقع		
4,357,235	15,844,490	14,404,082	13,094,620	11,904,200	10,822,000	10,822,000.00	
0	0	0	0	0	0	0%	
4,357,235	15,844,490	14,404,082	13,094,620	11,904,200	10,822,000		
1,000,000	4,000,000	4,000,000	4,000,000	3,000,000	3,000,000	3,000,000	
300,000	1,200,000	1,200,000	1,200,000	1,200,000	1,200,000	1,200,000	
38,126	554,557	504,143	458,312	416,647	378,770	3.50%	
3,019,109	10,089,933	8,699,939	7,436,308	7,287,553	6,243,230		
3,019,109	10,089,933	8,699,939	7,436,308	7,287,553	6,243,230		
0.5196	0.5795	0.6463	0.7208	0.8039	0.8966	1.000	
1,568,659	5,846,955	5,622,758	5,360,216	5,858,660	5,597,803		
29,855,052						صافي القيمة الحالية للعقار	
<b>29,860,000</b>						القيمة (مع التقريب)	

الدخل حسب المستندات  
احتمالي الدخل الفعلي وفق عقود الايجار  
خسائر عدم الاشغال  
اجمالي اليرادات الفعلية للسكني والتجاري  
معدل المصروفات الراسمالية (-)  
معدل المصروفات التشغيلية (-)  
معدل المصروفات التشغيلية (-)  
صافي الدخل التشغيلي للمبني (NOI)

صافي التدفقات النقدية  
معامل الخصم  
القيمة الحالية للتدفقات النقدية

## سابعاً: توفيق النتائج النهائية

تم عمل مقارنة وضبط بين كل العوامل ووضع العقار موضوع التقييم لبيان جوانب القوة والضعف وانعكاس ذلك على سعر المتر المربع وانعكاس ذلك على أنشطة البيع والشراء وبناء على النتائج السابقة ومراعاة ان المشروع يأخذ شكل معماري وسمعة متميزة وحديث البناء ومن ثم نرى الاعتماد على طريقة التدفقات النقدية المخصومة بضبط نسبي 100% وذلك لان الانسب في تقييم عقارات صناديق الريت وكون العقار تجاري ومدد للدخل في الظروف الطبيعية

وتم الاخذ في الاعتبار 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 للبيع 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.

على ضوء دراسات شركة تقدير للتقييم سوق العقارات بصفة عامة ولمنطقة العقار بصفة خاصة نرى ان القيمة الاستثمارية لمبنى البلازا 1 الكائن على القطعة رقم 1303+1304+1305+1306+1307+1308 بحي الربيع بمدينة الرياض بمساحة 9588م

تقدر بقيمة (29,860,000) ريال سعودي

(تسعة وعشرون مليون ثمانمائة وستون الف 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

صور للعقار موضوع التقييم



صور للعقار موضوع التقييم

