

تقرير تقدير مجمع تجاري (مشروع الضيافة)

بمدينة الرياض بحي النخيل

تاريخ التقرير : ٢٠١٩/٠١/٣٧ م
تاريخ المعاينة : ٢٠١٩/٠١/٣٦ م

بيانات وموقع العقار

- نبذة عن المقيمين .
- العميل والمستخدمين المستهدفين.
- بيانات العقار ومعلومات الملكية .
- تحديد موقع العقار .
- مواصفات العقار والخدمات والمرافق .
- صور العقار .
- التقييم النهائي .

نبذة عن المقيمين
تمتاز مجموعة اماكن بفريق خاص ذو خبرة عالية بأعمال التقييم والذي يتمتع بأعلى درجات الكفاءة بالتقييم العقاري.

الهدف من التقييم :
يبين هذا التقرير ان الغرض العام منه هو صندوق ريت.

مصادر المعلومات التي تم الاعتماد عليها في التقييم:

- مؤشر وزارة العدل
- مكاتب العقار بالمنطقة المستهدفة
- المواقع الالكترونية
- تجار العقار
- قاعدة البيانات الخاصة بشركة اماكن والتي تتحدد بشكل مستمر

الافتراضات والافتراضات الخاصة :

١. تم الافتراض ان العقار ذات ملكية تامة وليس عليه أي التزامات
٢. تم الاستدلال على مساحة الارض حسب الصك
٣. تم الاستدلال على مساحة المباني حسب رخصة البناء

التأكيد على الالتزام بمعايير التقييم الدولية :

المنهجيات التي تتبعها الشركة في مجال التقييم والمبنية على اسس سليمة وثوابت متينة تتماشى مع المعايير المحلية والدولية المعتمد بها في هذا المجال خاصة VSC 2013 اتطبيق معايير التقييم الدولية

العميل والمستخدمين المستهدفين

مستخدم التقرير	صاحب التقرير	اسم العميل
ميفك كابيتال	ميفك كابيتال	ميفك كابيتال

معلومات الملكية

اسم المالك	ميفك كابيتال	اسم العميل
تاريخ الصك	310115036471 – 310115036473 – 210103004425 – 410104003546	رقم الصك
ملاحظات	1618 – 1625 – 1617 – 1624 – 1619 – 1626 – 1620 – 1627	رقم القطعة

معلومات العقار

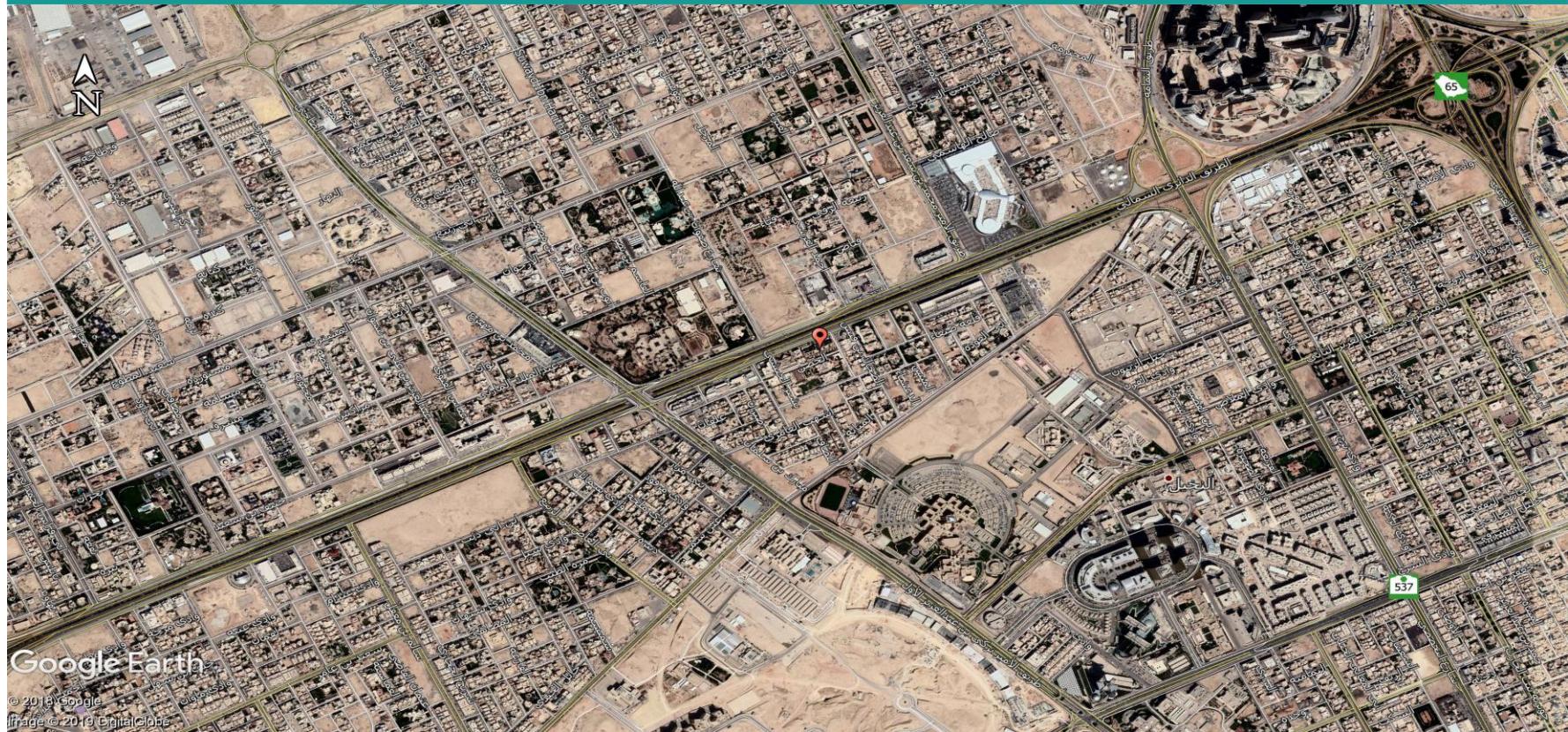
طريق الدائري الشمالي	اسم الشارع	الرياض	المدينة
تجاري	نوع العقار	النخيل	الحي
46.623793 شرق	24.750135 شمال		إحداثيات الموقع

* المصدر : صورة الصك

نبذة عن العقار :

- تتميز منطقة العقار بموقعها الجغرافي على مستوى مدينة الرياض.
- يحد منطقة العقار من الجهة الشمالية طريق الدائري الشمالي يليه حي حطين، ومن الجهة الجنوبية فيحدها طريق الامام سعود بن عبدالعزيز بن محمد يليه حي المحمدية، وكذلك يحدها من الجهة الشرقية طريق الملك فهد يليه حي المرسق، ومن الجهة الغربية فيحدها طريق الأمير تركي بن عبد العزيز الأول.

صورة جوية للعقار





صورة توضح حدود العقار

مواصفات العقار					
مستوي	شارع العقار	حسب الصك (م²)	مساحة الأرض (م²)		
منتظمة	طبيعة الأرض	حسب التنظيم (م²)	الواجهة		
الخدمات والمرافق المتوفرة بالعقار					
	صرف مياه الأمطار	صرف الصحي	المياه	الهاتف	الكهرباء
	✓	✓	✓	✓	✓
أطوال الأضلاع وعرض شوارع العقار					
ترتيب الواجهات	عرض الشارع (م)	نوع الشارع	اسم الشارع	طول ضلع الأرض (م)	الجهة
1	100	محور رئيسي	طريق الدائري الشمالي	130	شمالي
3	15	محلي	الحصن	130	جنوبي
2	15	محلي	طلحة بن الظفر	70	شرقي
-	-		جار	70	غربي

بيانات العقار

مركزى	نوع التكييف	(م 16,673.5)	مساحة المباني
ممتاز	التشطيب	5 ادوار	عدد الأدوار
-	الخدمات المتوفرة	جديد	عمر المبنى
يوجد	مصاعد	1	عدد المباني

- تم احتساب مساحة المباني حسب رخصة البناء.

ملاحظات

الخدمات والمرافق المتوفرة بمنطقة العقار

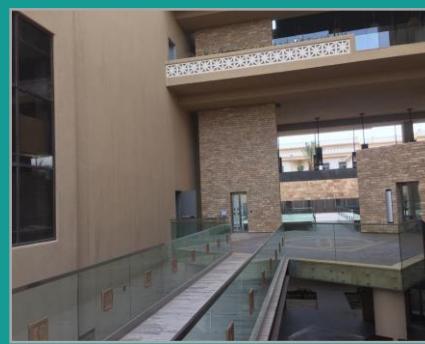
شبكة الصرف الصحي	شبكة المياه	شبكة الكهرباء
✓	✓	✓
مدرسة بنات	مدرسة بنين	مسجد
✓	✓	✓
دفع مدنى	شرطة	مركز صحي
✓	✓	✓
حديقة	شبكة تصريف مياه الأمطار	شبكة الهاتف
✓	-	✓
تجهيزات بلدية	بريد	مركز تجاري
✓	✓	✓

نظام البناء لمنطقة العقار

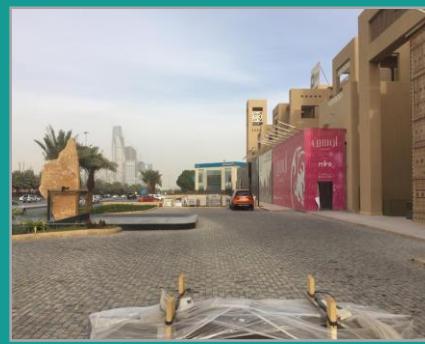
الاستخدام	نسبة البناء	معامل البناء	عدد الأدوار
سكنى / مكتبي / تجاري	% 60	1.2	ارضي + اول

المميزات	العيوب
<ul style="list-style-type: none"> يتميز العقار بإطلالته على طريق الدائري الشمالي أحد المحاور الرئيسية الهامة مما يسهل الوصول للعقار قيد التثمين . وقوع العقار بحي النخيل أحد الأحياء الهاامة على مستوى مدينة الرياض . تنميـز منـطقة العـقار بتـوفـر جـمـيع خـدمـات الـبنـية التـحتـية ، وكـذـلـك الخـدمـات الـعـامـة ومـراـفـقـها . 	<ul style="list-style-type: none"> لا توجد أي عيوب.

صور توضح العقار



صور توضح العقار



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 :

عنصر التأثير	محددات التأثير	حالة الموقع	ملاحظات
	سهولة الوصول	✓	يمكن الوصول للعقار عن طريق الدائري الشمالي الذي يعتبر أحد المحاور الرئيسية على مستوى مدينة الرياض لإطلاة العقار عليه
خصائص الأرض	الواجهات	✓	تعتبر جميع خصائص الأرض إيجابية وينعكس ذلك بشكل إيجابي على قيمة العقار
	الشوارع	✓	
	شكل الأرض	✓	
العامل التخطيطية (العمرانية)	اللوحات الإرشادية	✓	تعتبر المنطقة المحيطة بالعقار مغطاة وبشكل ممتاز بالخدمات البلدية
	الإنارة و التسجير	✓	
	السفلتة و الرصف	✓	
المراقب العامة	الخدمات الحكومية	✓	تتوفر في المنطقة المحيطة بالعقار جميع المرافق العامة وبشكل جيد وذلك نظراً لأهمية منطقة العقار (قيد التقييم)
	المراكم التجارية	✓	
	الحدائق والملاعب	✓	
	المدارس	✓	
	المساجد	✓	
أنظمة البناء	عدد الأدوار	ارضي + اول	كما هو مصرح من امانة منطقة الرياض

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 :

عنصر التأثير	محددات التأثير	حالة الموقع	ملاحظات
تضاريس الأرض	-	أرض جبلية	تعتبر ارض العقار (قيد التقييم) مستوية ومنتظمة وذلك يؤثر ايجابياً على قيمة العقار
	-	أرض غير مستوية	
	-	أرض منخفضة	
	✓	أرض مستوية	
العوامل الطبيعية (البيئية)	-	صناعي	لا يلاحظ وجود مصادر للتلوث الصناعي في المنطقة
	-	بشري	لا يلاحظ وجود مصادر للتلوث البشري في المنطقة
	-	ضوضائي	لا يلاحظ وجود مصادر للتلوث ضوضائي في المنطقة
	-	بصري	لا يلاحظ وجود مصادر للتلوث البصري في المنطقة
	-	هوائي	لا يلاحظ وجود مصادر للتلوث الهوائي في المنطقة
التلوث	-	نفايات	لا يلاحظ وجود مصادر للتلوث بالنفايات في المنطقة
	✓	متوسط	يوجد طلب بشكل متوسط في المنطقة
	✓	متوسط	يلاحظ أن أسعار الأراضي في المنطقة متوسطة.
العرض والطلب			
أسعار الأراضي			

تم استخدام كلا من اسلوب القيمة السوقية و اسلوب التكلفة وأسلوب الدخل لتقدير قيمة العقار وهي بالطرق الآتية :

- 1 - Market Price
- 2 - Cost Depreciation
- 3 -Income

- ١ - طريقة المشابهات
- ٢ - طريقة التكلفة
- ٣ - طريقة الدخل

اولاً / حساب قيمة أرض بطريقة المقارنات :

تعتمد طريقة المقارنات على تحليل أسعار الأراضي التي تم التوصل إليها من خلال مرحلة المسح الميداني ، ومن ثم مقارنة هذه العروض (مساحات وأسعار الأرضي)، بأرض المشروع قيد الدراسة ليتم التوصل إلى السعر المنطقي للأرض .

تحليل أسعار الأرضي :

بعد عمليات المسح التي قام بها فريق أماكن لمنطقة العقار وذلك للتعرف على طبيعة أسعار الأرض ووفقاً للعرض فإنه يلاحظ أن أسعار الأرضي التجارية المطلة على طريق الملك عبدالعزيز تتراوح ما بين 8,000 ريال/م² إلى 9,500 ريال/م² وذلك لمساحات ما بين 1,000 م² إلى 10,000 م²، ويعتمد ذلك على حسب شكل الأرض ومواصفاتها، وتعتبر منطقة العقار من المناطق المتميزة ، وعليه ومن خلال تحليل الوضع العام للمنطقة والرأي العقاري فقد تم التوصل إلى سعر المتر المربع بناءً على مساحة العقار وإطلالته.

ثانياً / حساب تكلفة البناء :

ملاحظات عامة على حسابات تقييم المشروع بطريقة التكلفة :

سعر الأرض :

قيمة مصاريف عقد الاجار = قيمة العقد السنوي * عدد السنوات الحالية

$$= 5,500,000 * 4 = 22,000,000$$

مساحة المسطحات المبنية في المشروع :
 تم التوصل إلى مساحة المبني بحسب رخص البناء للمشروع .

سعر المتر المربع للمبني والإنشاءات :

تم استخدام طريقة حساب المسطحات في التقييم بطريقة التكلفة، وتعتمد هذه الطريقة على حساب إجمالي مسطحات البناء لجميع أعمال إنشاء المبني، ومن خلال زيارة الموقع من قبل فريق التقييم، والتعرف على جميع الخدمات والمرافق في المشروع، فإنه تم تقييم قيمة م² لإجمالي مسطحات البناء بـ (2,500) ريال/م²، وعليه تم التوصل إلى التكلفة الإجمالية للمشروع .

تكلفة الإهلاك الفعلية :

يتم احتساب تكلفة الإهلاك الفعلية لأي مشروع ابتداء من تشغيل المشروع، وفي هذه الحالة وباعتبار أن المشروع جديد وجزء من المشروع قيد الانشاء، وحيث أنه تم التقييم بطريقة حساب المسطحات فإنه يتم احتساب نسبة إهلاك فعلية بناء على الحالة الظاهرية العامة لكل جزء من أجزاء المشروع، ليتم من خلالها التوصل إلى قيمة المبني الحالية بطريقة التكلفة .

تعتمد طريقة تقدير تكلفة المبني على أساس التكلفة الكلية لإنشاء المبني (جديد وبأسعار اليوم) وليس بأسعار وقت البناء ، ومن ثم يتم خصم تكلفة الإهلاك التي تعتمد بشكل رئيسي على عمر المبني الافتراضي وكذلك الحالة العامة للمبني أثناء التقييم ، وفي مثل هذه النوعية من المشاريع (المبني قيد التقييم) يقدر العمر الافتراضي للمبني بـ ٤٠ سنة تقريباً ، وفيما يلي حسابات هذه الطريقة :

حساب تكلفة الإهلاك	
إجمالي مساحة القبو (م²)	9,100
سعر المتر المربع (ريال)	2,500
إجمالي مساحة المبني(م²)	7,573.5
سعر المتر المربع (ريال)	3,000
إجمالي السعر قبل الإهلاك (ريال)	45,470,500
عمر المبني (سنة) تقريباً	جديد
العمر الافتراضي للمبني (سنة)	40
نسبة الإهلاك الفعلية للمبني	% 0
إجمالي قيمة المبني بعد خصم الإهلاك (ريال)	45,470,500
تقدير قيمة المبني بطريقة التكلفة (ريال)	45,470,500
هامش الربح 20% لتكلفة البناء	54,564,600
تقدير قيمة الأرض (ريال)	22,000,000
القيمة النهائية للعقار بطريقة التكلفة (ريال)	76,564,600

ثالثاً / التقييم بطريقة الدخل :

هي عملية تحويل بيانات العقار المالية إلى حسابات للوصول إلى قيمة العقار وتعتمد طريقة حساب الدخل على الإيراد السنوي بشكل أساسى ، وتستخدم طريقة حساب الدخل للمباني والمستودعات ، بجميع استخداماتها، وتعتمد هذه الطريقة على بعض البيانات المالية الرئيسية عن العقار وهي :

حساب الدخل	
12,400,000	متوسط صافي الدخل للسنوات المتبقية
%40	نسبة عدد السنوات المتبقية
17	عدد السنوات المتبقية
95,320,000	قيمة الفرصة الاستثمارية
95,320,000 ريال	التقدير النهائي للعقار بطريقة الدخل

١. الدخل .
٢. مصاريف الصيانة والتشغيل .
٣. نسبة الشواغر .
٤. نسبة العائد من رأس المال .

أما بالنسبة لأنواع الدخل فتنقسم للأنواع التالية :

- ✓ الدخل الحالى : هو الإيجار الحالى المتعاقد عليه بين المالك والمستأجر .
- ✓ الدخل الفعلى : هو الإيجار الحقيقى الذى يستحقه العقار .
- ✓ الدخل المتوقع : هو الإيجار المتوقع والذى يستطيع العقار أن يغله فى حالة أنه كان خالياً .

وسيتم التثمين بالدخل - من خلال نظرة السوق العقاري وفق ظروف العقار وحالته الراهنة مع تحديد أسعار التأجير بناءً على الأسعار السائدة والدارجة في السوق ومن واقع عروض متعددة ، وذلك وفقاً لما يلي :

النتيجة النهائية للتقدير :

التقدير

95,320,000 ريال

إجمالي قيمة العقار

فقط اثنان وتسعون مليون وخمسمائة الف ريال سعودي لأغير

إجمالي قيمة العقار (كتابة)

بناء على طلب **السادة / ميفك كابيتال** وطبقاً للشروط المقيدة بتقاريرنا التقديمية تمت مصادقة مكتبنا على التقدير أعلاه كقيمة سوقية ، وهذا التقدير ناتج من تحليل معطيات العقار والسوق العقاري في ١٧/٠١/٢٠١٩م .

الرئيس التنفيذي



خالد بن عبدالعزيز الجاس

رقم العضوية ٤٠٠٠٠١٣ - معتمد



مدير عمليات التقدير



محمد أحمد العمودي

رقم العضوية ٤٧٣ - اساسي

فريق العمل



علي محمد أحمد
مستشار قسم التقييم

عضو الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين



محمد العمودي
مدير علميات التقييم

عضو الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين



خالد الجاسر
الرئيس التنفيذي

مقيم معتمد أول

شروط تقارير التقييم

١. لا يجوز تضمين كل أو بعض هذا التقرير أو الإشارة إليه في أي وثيقة أو تعليم أو بيان ينشر دون الرجوع للشركة، كما لا يجوز نشره بأي طريقة دون الموافقة الخطية المسبيقة للشركة على الشكل والنص الذي يظهر به.
٢. إن مسؤولية الشركة فيما يتعلق بالتقرير والتثمين مقصورة على العميل الذي طلب التثمين.
٣. لم يتم التتحقق 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 أن العقار خالي ومحرر من أي التزامات قانونية أو حقوق الرهن أو أي معوقات ما لم يتم إعلان بغير ذلك.
٤. المعلومات المقدمة بواسطة جهات أخرى خصوصا فيما يتعلق بالخطيط وامتلاك الأرض والاستئجار وغيرها، والتي أسس عليها كل هذا التقرير أو جزء منه اعتبار موثوق بها ولكن لم يتم تأكيد صحتها في كل الحالات. كما لم يتم تقديم ضمان بالنسبة لصحة هذه المعلومات. إذا ظهر عدم صحة هذه المعلومات فإن القيمة الواردة في هذا التقرير يمكن أن تتغير.
٥. 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.
٦. تم معاينة العقار ظاهرياً ولم يتم فحص العقار إنشائياً أو ملاحظة أي عيوب غير ظاهره وعليه يجب أن يفهم أن هذا تقرير وثمين وليس فحصاً إنشائياً.
٧. يعتبر تقرير التثمين هذا صحيح فقط إذا كان يحمل ختم الشركة وتوقيع المثبتين المعتمدين بها.

نائب 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

Email: F.alqadi@goamaken.com

الرئيس التنفيذي

أ. خالد بن عبد الكريم 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

تقرير تقييم مجمع سكني تجاري (بلازا ١)

بمدينة الرياض بحي الربع

تاريخ التقرير : ٢٠١٩/٠١/٣٧ م
تاريخ المعاينة : ٢٠١٩/٠١/٣٦ م

بيانات وموقع العقار

- نبذة عن المقيمين .
- العميل والمستخدمين المستهدفين.
- بيانات العقار ومعلومات الملكية .
- تحديد موقع العقار .
- مواصفات العقار والخدمات والمرافق .
- صور العقار .
- التقييم النهائي .

نبذة عن المقيمين

تمتاز مجموعة اماكن بفريق خاص ذو خبرة عالية بأعمال التقييم والذي يتمتع بأعلى درجات الكفاءة بالتقييم العقاري.

الهدف من التقييم :

يبين هذا التقرير ان الغرض العام منه هو صندوق ريت.

مصادر المعلومات التي تم الاعتماد عليها في التقييم:

- مؤشر وزارة العدل
- مكاتب العقار بالمنطقة المستهدفة
- الموقع الالكترونية
- تجار العقار
- قاعدة البيانات الخاصة بشركة اماكن والتي تتحدد بشكل مستمر

الافتراضات والافتراضات الخاصة :

١. تم الافتراض ان العقار ذات ملكية تامة وليس عليه أي التزامات
٢. تم الاستدلال على مساحة الارض حسب الصك
٣. تم الاستدلال على مساحة المباني حسب رخصة البناء

التأكد على الالتزام بمعايير التقييم الدولية :

المنهجيات التي تتبعها الشركة في مجال التقييم والمبنية على اسس سليمة وثوابت متينة تتماشى مع المعايير المحلية والدولية المعتمول بها في هذا المجال خاصة VSC 2013 اتطبيق معايير التقييم الدولية

العميل والمستخدمين المستهدفين		
مستخدم التقرير	صاحب التقرير	اسم العميل
ميفاك كابيتال	ميفاك كابيتال	ميفاك كابيتال

معلومات الملكية

عبد الله إبراهيم عبد الله المسعد	اسم المالك	ميفيك كابيتال	اسم العميل
1439/04/19 هـ	تاريخ الصك	710114022401	رقم الصك
65	رقم البلك	1308-1307-1306-1305-1304-1303	رقم القطعة
ملكية العقارات ، هي ملكية دائمة خاصة بالمالك	ملاحظات	2917	رقم المخطط

معلومات العقار

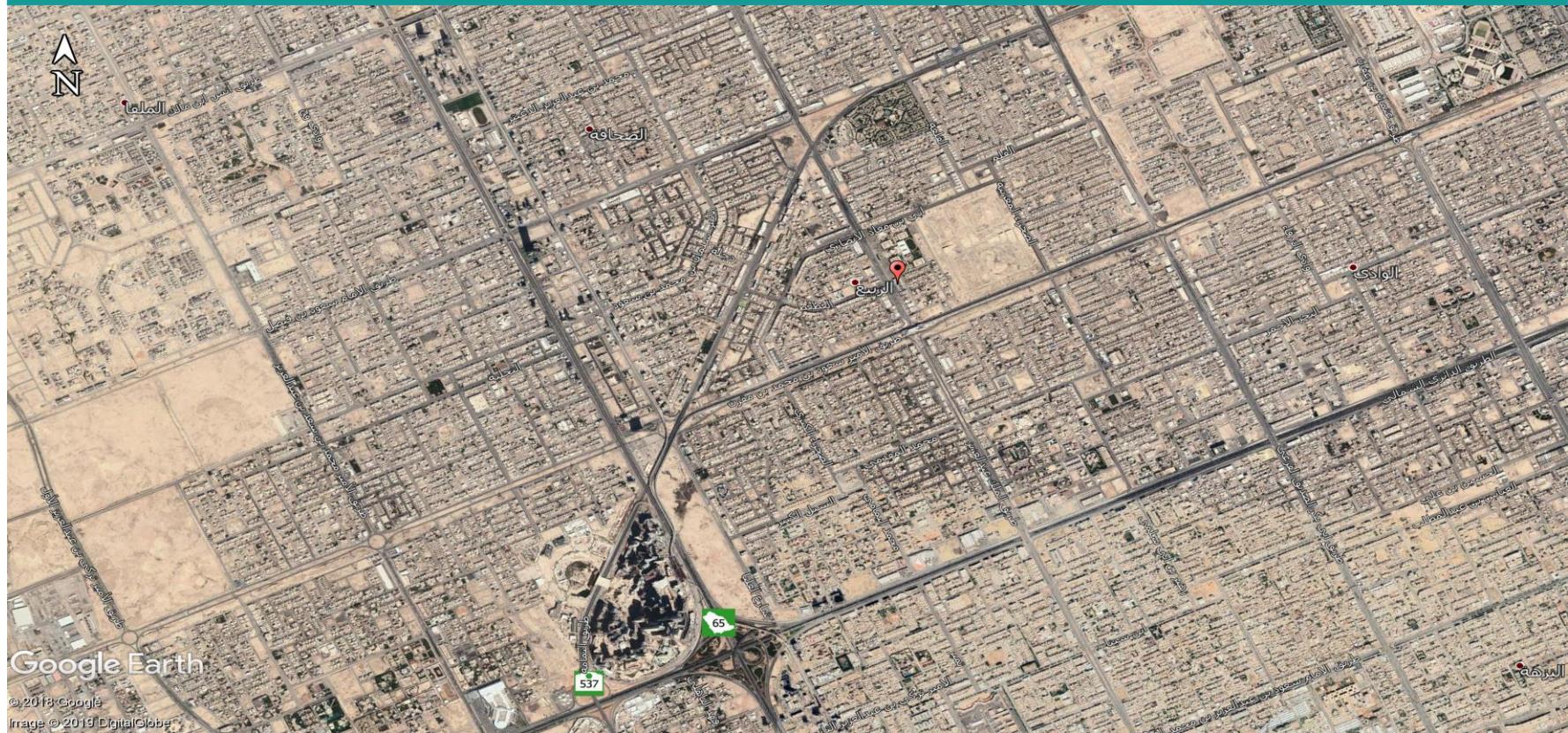
طريق الملك عبدالعزيز	اسم الشارع	الرياض	المدينة
مجمع سكني تجاري	نوع العقار	الريبع	الحي
46.659121 شرقاً		24.789802 شمالاً	إحداثيات الموقع

* المصدر : صورة الصك

نبذة عن العقار :

- تميز منطقة العقار بموقعها الجغرافي على مستوى مدينة الرياض.
- يحد منطقة العقار من الجهة الشمالية طريق الامام سعود بن فيصل يليه حي الصحافة ، ومن الجهة الجنوبية فيحدها طريق الامام سعود بن محمد بن مقرن يليه حي النفل، وكذلك يحدها من الجهة الشرقي طريق ابي بكر الصديق، ومن الجهة الغربية فيحدها شارع العليا يليه طريق الملك فهد.

صورة جوية للعقار





صورة توضح حدود العقار

مواصفات العقار			
مستوي	طبيعة الأرض	شكل الأرض	الواجهة
طريق الملك عبدالعزيز	شارع العقار	حسب الصك (٩,٥٨٨ م)	مساحة الأرض (٢٠ م)
-	طبيعة الأرض	حسب التنظيم (- م)	
-	شكل الأرض	شرقية - شمالية - غربية	
الخدمات والمرافق المتوفرة بالعقار			
صرف مياه الأمطار	صرف الصحي	المياه	الهاتف
✓	✓	✓	✓
✓	✓	✓	✓

أطوال الأضلاع وعروض شوارع العقار

ترتيب الواجهات	عرض الشارع (م)	نوع الشارع	اسم الشارع	طول ضلع الأرض (م)	الجهة
2	20	محلي	القبراني	80	شمالي
-	-	-	جار	80	جنوبي
3	20	-	بدون	19.85	شرقي
1	60	-	طريق الملك عبدالعزيز	19.85	غربي

بيانات العقار

مركزى	نوع التكييف	(16,195.71 م)	مساحة المباني
ممتاز	التشطيب	5 أدوار	عدد الأدوار
نادي صحي	الخدمات المتوفرة	3 سنوات	عمر المبنى
يوجد	مصاعد	مبني واحد	عدد المباني
- تم احتساب مساحة المباني حسب رخصة البناء .			ملاحظات

الخدمات والمرافق المتوفرة بمنطقة العقار

شبكة الصرف الصحي	شبكة المياه	شبكة الكهرباء
✓	✓	✓
مدرسة بنات	مدرسة بنين	مسجد
✓	✓	✓
دفع مدنى	شرطة	مركز صحي
✓	✓	✓
حديقة	شبكة تصريف مياه الأمطار	شبكة الهاتف
✓	-	✓
تجهيزات بلدية	بريد	مركز تجاري
✓	✓	✓

نظام البناء لمنطقة العقار

الاستخدام	نسبة البناء	معامل البناء	عدد الأدوار
سكنى \ مكتبي \ تجاري	% 60	1.2	4

المميزات	العيوب
المميزات : <ul style="list-style-type: none"> يتميز العقار بإطلالته على طريق الملك عبدالعزيز أحد المحاور الرئيسية الهامة مما يسهل الوصول للعقار قيد التقسيم. يقع العقار بحي الربيع أحد الأحياء الهامة على مستوى مدينة الرياض. تنتمي منطقة العقار بتوفير جميع خدمات البنية التحتية ، وكذلك الخدمات العامة ومرافقها . 	العيوب : <ul style="list-style-type: none"> لا توجد أي عيوب.

صور توضح العقار



صور توضح العقار



صور توضح العقار



صور توضح العقار



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 :

عنصر التأثير	محددات التأثير	حالة الموقع	ملاحظات
	طريق الملك عبدالعزيز	✓	يمكن الوصول للعقار عن طريق الأمير سعود بن محمد بن مقرن الذي يعتبر أحد اهم الشوارع التجارية الرئيسية على مستوى مدينة الرياض كما يمكن الوصول له عن طريق الملك عبدالعزيز لإطلالة العقار عليه
خصائص الأرض	الواجهات	✓	تعتبر جميع خصائص الأرض إيجابية وينعكس ذلك بشكل إيجابي على قيمة العقار
	الشوارع	✓	
	شكل الأرض	✓	
التجهيزات البلدية	اللوحات الإرشادية	✓	تعتبر المنطقة المحيطة بالعقار مغطاة وبشكل ممتاز بالخدمات البلدية
	الإنارة و التسجيل	✓	
	السفلتة و الرصف	✓	
المراقب العامة	الخدمات الحكومية	✓	تتوفر في المنطقة المحيطة بالعقار جميع المرافق العامة وبشكل جيد وذلك نظراً لأهمية منطقة العقار (قيد التقييم)
	المراكز التجارية	✓	
	الحدائق والملاعب	✓	
	المدارس	✓	
	المساجد	✓	
أنظمة البناء	٤	✓	كما هو مصرح من امانة منطقة الرياض

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 :

عنصر التأثير	محددات التأثير	حالة الموقع	ملاحظات
تضاريس الأرض	-	أرض جبلية	تعتبر ارض العقار (قيد التقييم) مستوية ومنتظمة وذلك يؤثر ايجابياً على قيمة العقار
	-	أرض غير مستوية	
	-	أرض منخفضة	
	✓	أرض مستوية	
العوامل الطبيعية (البيئية)	-	صناعي	لا يلاحظ وجود مصادر للتلوث الصناعي في المنطقة
	-	بشري	لا يلاحظ وجود مصادر للتلوث البشري في المنطقة
	-	ضوضائي	لا يلاحظ وجود مصادر للتلوث ضوضائي في المنطقة
	-	بصري	لا يلاحظ وجود مصادر للتلوث البصري في المنطقة
	-	هوائي	لا يلاحظ وجود مصادر للتلوث الهوائي في المنطقة
	-	نفايات	لا يلاحظ وجود مصادر للتلوث بالنفايات في المنطقة
العرض والطلب	✓	متوسط	يوجد طلب بشكل متوسط في المنطقة
	✓	متوسط	يلاحظ أن أسعار الأراضي في المنطقة متوسطة.
أسعار الأراضي			

تم استخدام كلا من اسلوب القيمة السوقية و اسلوب التكلفة وأسلوب الدخل لتقدير قيمة العقار وهي بالطرق الآتية :

- 1 \ Market Price
- 2 \ Cost Depreciation
- 3 \ Income

- ١ / طريقة المشابهات
- ٢ / طريقة التكلفة
- ٣ / طريقة الدخل

اولاً / حساب قيمة أرض بطريقة المقارنات :

تعتمد طريقة المقارنات على تحليل أسعار الأراضي التي تم التوصل إليها من خلال مرحلة المسح الميداني ، ومن ثم مقارنة هذه العروض (مساحات وأسعار الأرضي)، بأرض المشروع قيد الدراسة ليتم التوصل إلى السعر المنطقي للأرض .

تحليل أسعار الأرضي :

بعد عمليات المسح التي قام بها فريق أماكن لمنطقة العقار وذلك للتعرف على طبيعة أسعار الأرض ووفقاً للعرض فإنه يلاحظ أن أسعار الأرضي التجارية المطلة على طريق الملك عبدالعزيز تتراوح ما بين 7,500 ريال/م² إلى 9,000 ريال/م² وذلك لمساحات ما بين 3,000 م² إلى 10,000 م²، ويعتمد ذلك على حسب شكل الأرض ومواصفاتها، وتعتبر منطقة العقار من المناطق المتميزة ، وعليه ومن خلال تحليل الوضع العام للمنطقة والرأي العقاري فقد تم التوصل إلى سعر المتر المربع بناءً على مساحة العقار وإطلالته.

ثانياً / حساب تكلفة البناء :

ملاحظات عامة على حسابات تقييم المشروع بطريقة التكلفة :

سعر الأرض :

قيمة مصاريف عقد الاجار = قيمة العقد السنوي * عدد السنوات الحالية

$$= 2,500,000 * 5 = 12,500,000$$

مساحة المسطحات المبنية في المشروع :

تم التوصل إلى مساحة المبني بحسب رخص البناء للمشروع .

سعر المتر المربع للمبني والإنشاءات :

تم استخدام طريقة حساب المسطحات في التقييم بطريقة التكلفة، وتعتمد هذه الطريقة على حساب إجمالي مسطحات البناء لجميع أعمال إنشاء المبني، ومن خلال زيارة الموقع من قبل فريق التقييم، والتعرف على جميع الخدمات والمرافق في المشروع، فإنه تم تقييم قيمة م² لإجمالي مسطحات البناء بـ (3,000) ريال/م²، وعليه تم التوصل إلى التكلفة الإجمالية للمشروع .

تكلفة الإهلاك الفعلية :

يتم احتساب تكلفة الإهلاك الفعلية لأي مشروع ابتداء من تشغيل المشروع، وفي هذه الحالة وباعتبار أن المشروع جديد وجزء من المشروع قيد الانشاء، وحيث أنه تم التقييم بطريقة حساب المسطحات فإنه يتم احتساب نسبة إهلاك فعلية بناء على الحالة الظاهرية العامة لكل جزء من أجزاء المشروع، ليتم من خلالها التوصل إلى قيمة المبني الحالية بطريقة التكلفة .

تعتمد طريقة تقدير تكلفة المبني على أساس التكلفة الكلية لإنشاء المبني (جديد وبأسعار اليوم) وليس بأسعار وقت البناء ، ومن ثم يتم خصم تكلفة الإهلاك التي تعتمد بشكل رئيسي على عمر المبني الافتراضي وكذلك الحالة العامة للمبني أثناء التقييم ، وفي مثل هذه النوعية من المشاريع (المبني قيد التقييم) يقدر العمر الافتراضي للمبني بـ ٤٠ سنة تقريباً ، وفيما يلي حسابات هذه الطريقة :

حساب تكلفة الإهلاك	
إجمالي مساحة المبني (م²)	16,195.71
سعر المتر المربع (ريال)	3,000
إجمالي السعر قبل الإهلاك (ريال)	48,587,130
عمر المبني (سنة) تقريباً	3
العمر الافتراضي للمبني (سنة)	40
نسبة الإهلاك الفعلية للمبني	% 7.5
إجمالي قيمة المبني بعد خصم الإهلاك (ريال)	44,943,095
تقدير قيمة المبني بطريقة التكلفة (ريال)	44,943,095
تقدير قيمة الأرض (ريال)	12,500,000
القيمة النهائية للعقار بطريقة التكلفة (ريال)	57,443,095

ثالثاً / التقييم بطريقة الدخل :

هي عملية تحويل بيانات العقار المالية إلى حسابات للوصول إلى قيمة العقار وتعتمد طريقة حساب الدخل على الإيراد السنوي بشكل أساسى ، وتسخدم طريقة حساب الدخل للمباني والمستودعات ، بجميع استخداماتها، وتعتمد هذه الطريقة على بعض البيانات المالية الرئيسية عن العقار وهي :

حساب الدخل	
10,840,067	متوسط صافي الدخل للسنوات المتبقية
%65	نسبة عدد السنوات المتبقية
8	عدد السنوات المتبقية
67,500,000.00	قيمة الفرصة الاستثمارية
67,500,000.00	التقدير النهائي للعقار بطريقة رأسملة الدخل

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 يغله في حالة أنه كان خالياً .

وسيتم التثمين بالدخل - من خلال نظرة السوق العقاري وفق ظروف العقار وحالته الراهنة مع تحديد أسعار التأجير بناءً على الأسعار السائدة والدارجة في السوق ومن واقع عروض متعددة ، وذلك وفقاً لما يلي :

النتيجة النهائية للتقدير :

التقدير

67,500,000.00 ريال

إجمالي قيمة العقار

فقط سبعة وستون مليون وخمسمائه الف ريال سعودي لأغير

إجمالي قيمة العقار (كتابة)

بناء على طلب **السادة / ميفك كابيتال** وطبقاً للشروط المقيدة بتقاريرنا التقديمية تمت مصادقة مكتبنا على التقدير أعلاه كقيمة سوقية ، وهذا التقدير ناتج من تحليل معطيات العقار والسوق العقاري في ١٧/٠١/٢٠١٩م .

الرئيس التنفيذي



خالد بن عبدالعزيز الجاس

رقم العضوية ٤٠٠٠٠١٣ - معتمد

مدير عمليات التقدير



محمد أحمد العمودي

رقم العضوية ٤٧٣ - اساسي



فريق العمل



علي محمد أحمد
مشرف قسم التقييم

عضو الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين



محمد الحمودي
مدير عمليات التقييم

عضو الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين



خالد الجاسر
الرئيس التنفيذي

مقيم معتمد أول

شروط تقارير التقييم

١. لا يجوز تضمين كل أو بعض هذا التقرير أو الإشارة إليه في أي وثيقة أو تعليم أو بيان ينشر دون الرجوع للشركة، كما لا يجوز نشره بأي طريقة دون الموافقة الخطية المسبيقة للشركة على الشكل والنص الذي يظهر به.
٢. إن مسؤولية الشركة فيما يتعلق بالتقرير والتثمين مقصورة على العميل الذي طلب التثمين.
٣. لم يتم التتحقق 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 أن العقار خالي ومحرر من أي التزامات قانونية أو حقوق الرهن أو أي معوقات ما لم يتم إعلان بغير ذلك.
٤. المعلومات المقدمة بواسطة جهات أخرى خصوصا فيما يتعلق بالخطيط وامتلاك الأرض والاستئجار وغيرها، والتي أسس عليها كل هذا التقرير أو جزء منه اعتبار موثوق بها ولكن لم يتم تأكيد صحتها في كل الحالات. كما لم يتم تقديم ضمان بالنسبة لصحة هذه المعلومات. إذا ظهر عدم صحة هذه المعلومات فإن القيمة الواردة في هذا التقرير يمكن أن تتغير.
٥. 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.
٦. تم معاينة العقار ظاهرياً ولم يتم فحص العقار إنشائياً أو ملاحظة أي عيوب غير ظاهره وعليه يجب أن يفهم أن هذا تقرير وثمين وليس فحصاً إنشائياً.
٧. يعتبر تقرير التثمين هذا صحيح فقط إذا كان يحمل ختم الشركة وتوقيع المثبتين المعتمدين بها.

نائب 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

Email: F.alqadi@goamaken.com

الرئيس التنفيذي

أ. خالد بن عبد الكريم 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

تقرير تقدير مجمع سكني تجاري (بلازا ٢)

بمدينة الرياض بحي الرحمانية

تاريخ التقرير : ٢٠١٩/٠١/٣٧ م
تاريخ المعاينة : ٢٠١٩/٠١/٣٦ م

بيانات وموقع العقار

- نبذة عن المقيمين .
- العميل والمستخدمين المستهدفين.
- بيانات العقار ومعلومات الملكية .
- تحديد موقع العقار .
- مواصفات العقار والخدمات والمرافق .
- صور العقار .
- التقييم النهائي .

نبذة عن المقيمين

تمتاز مجموعة اماكن بفريق خاص ذو خبرة عالية بأعمال التقييم والذي يتمتع بأعلى درجات الكفاءة بالتقييم العقاري.

الهدف من التقييم :

يبين هذا التقرير ان الغرض العام منه هو صندوق ريت.

مصادر المعلومات التي تم الاعتماد عليها في التقييم:

- مؤشر وزارة العدل
- مكاتب العقار بالمنطقة المستهدفة
- الموقع الالكتروني
- تجار العقار
- قاعدة البيانات الخاصة بشركة اماكن والتي تتحدد بشكل مستمر

الافتراضات والافتراضات الخاصة :

١. تم الافتراض ان العقار ذات ملكية تامة وليس عليه أي التزامات
٢. تم الاستدلال على مساحة الارض حسب الصك
٣. تم الاستدلال على مساحة المباني حسب رخصة البناء

التأكيد على الالتزام بمعايير التقييم الدولية :

المنهجيات التي تتبعها الشركة في مجال التقييم والمبنية على اسس سليمة وثوابت متينة تتماشى مع المعايير المحلية والدولية المعتمول بها في هذا المجال خاصة VSC 2013 تطبيق معايير التقييم الدولية

العميل والمستخدمين المستهدفين		
مستخدم التقرير	صاحب التقرير	اسم العميل
ميفك كابيتال	ميفك كابيتال	ميفك كابيتال

معلومات الملكية

عبدالعزيز محمد عبدالعزيز الطويل	اسم المالك	ميفك كابيتال	اسم العميل
١٤٣٩/٠٢/٠٩ هـ	تاريخ الصك	910110037749	رقم الصك
ملكية العقارات ، هي ملكية دائمة خاصة بالمالك	ملاحظات	٥٣٨ من مخطط رقم ٢٠٨	رقم القطعة

معلومات العقار

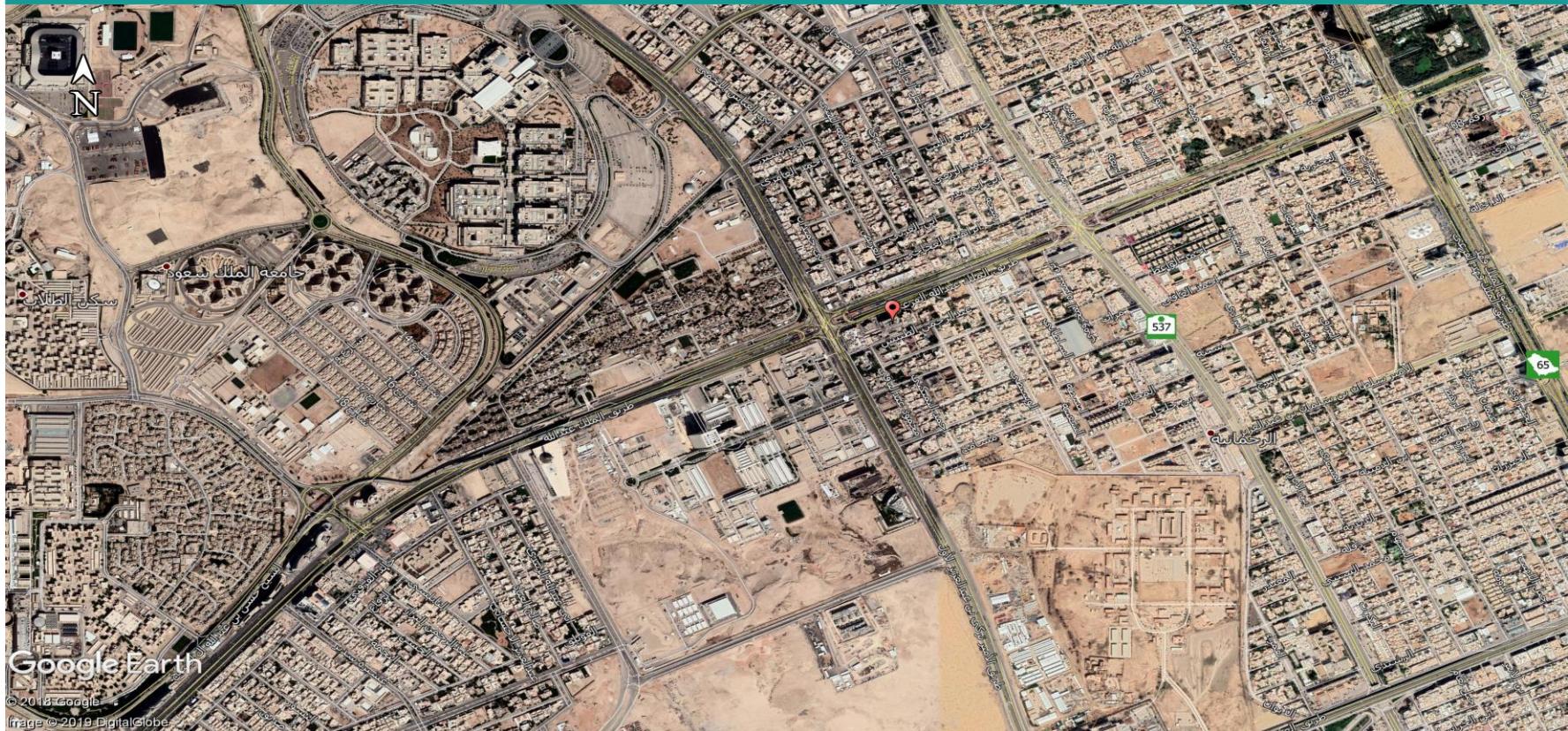
طريق الملك عبدالله	اسم الشارع	الرياض	المدينة
مجمع سكني تجاري	نوع العقار	الرحمانية	الحي
٤٦.٦٤٨٨٥٣° شرقاً		٢٤.٧٢٠٥٥٥٩° شمالاً	إحداثيات الموضع

* المصدر : صورة الصك

نبذة عن العقار :

- تتميز منطقة العقار بموقعها الجغرافي على مستوى مدينة الرياض.
- يحد منطقة العقار من الجهة الشمالية طريق الملك عبدالله يليه حي المحمدية، ومن الجهة الجنوبية فيحدها طريق العروبة يليه حي المعذر الشمالي، وكذلك يحدها من الجهة الشرقية طريق الملك فهد يليه حي الورود، ومن الجهة الغربية فيحدها طريق الأمير تركي بن عبدالعزيز الأول يليه حي الرائد.

صورة جوية للعقار





صورة توضح حدود العقار

مواصفات العقار			
مستوي	شارع العقار	حسب الصك (م²)	مساحة الأرض (م²)
-	طبيعة الأرض	حسب التنظيم (- م)	
-	شكل الأرض	شرقية - شمالية - غربية	الواجهة

الخدمات والمرافق المتوفرة بالعقار					
صرف مياه الأمطار	صرف الصحي	المياه	الهاتف	الكهرباء	
✓	✓	✓	✓	✓	✓

أطوال الأضلاع وعروض شوارع العقار

ترتيب الواجهات	عرض الشارع (م)	نوع الشارع	اسم الشارع	طول ضلع الأرض (م)	الجهة
1	80	محور رئيسي	طريق الملك عبدالله	60	شمالي
2	20	محلي	عبدالرحمن الطبيش	60	جنوبي
-	-	-	جار	80	شرقي
-	-	-	جار	80	غربي

بيانات العقار

مركزى	نوع التكييف	(16,360.09 م)	مساحة المباني
ممتاز	التشطيب	10 أدوار	عدد الأدوار
-	الخدمات المتوفرة	3 سنوات	عمر المبنى
يوجد	مصاعد	مبني واحد	عدد المباني
- تم احتساب مساحة المباني حسب رخصة البناء .			ملاحظات

الخدمات والمرافق المتوفرة بمنطقة العقار

شبكة الصرف الصحي	شبكة المياه	شبكة الكهرباء
✓	✓	✓
مدرسة بنات	مدرسة بنين	مسجد
✓	✓	✓
دفاع مدنى	شرطة	مركز صحي
✓	✓	✓
حدائق	شبكة تصريف مياه الأمطار	شبكة الهاتف
✓	-	✓
تجهيزات بلدية	بريد	مركز تجاري
✓	✓	✓

نظام البناء لمنطقة العقار

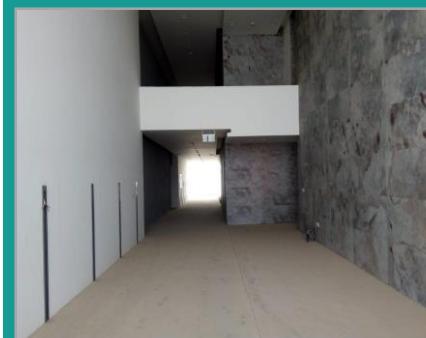
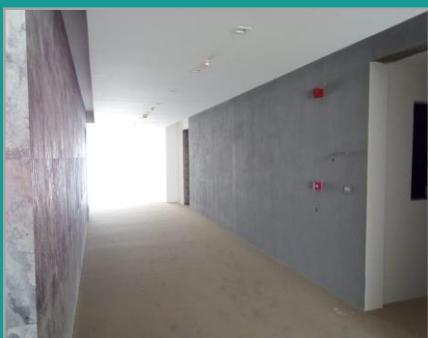
الاستخدام	نسبة البناء	معامل البناء	عدد الأدوار
سكنى \ مكتبي \ تجاري	% 40	2.4	ارضي + 5 أدوار

المميزات	العيوب
<ul style="list-style-type: none"> • يتميز العقار بإطلالته على طريق الملك عبدالله أحد المحاور الرئيسية الهامة مما يسهل الوصول للعقار قيد التقييم. • وقوع العقار بحي الرحمنية أحد الأحياء الهامة على مستوى مدينة الرياض. • تتميز منطقة العقار بتوفير جميع خدمات البنية التحتية ، وكذلك الخدمات العامة ومرافقها . 	<p>العيوب :</p> <ul style="list-style-type: none"> • العقار يقع في حرم القطار الكهربائي.

صور توضح العقار



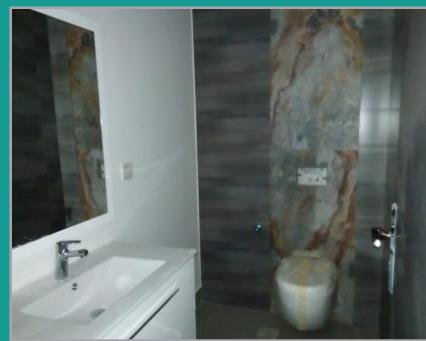
صور توضح العقار



صور توضح العقار



صور توضح العقار



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 :

عنصر التأثير	محددات التأثير	حالة الموقع	ملاحظات
	سهولة الوصول	طريق الملك عبدالله	يمكن الوصول للعقار عن طريق الأمير تركي بن عبدالعزيز الاول الذي يعتبر أحد اهم الشوارع التجارية الرئيسية على مستوى مدينة الرياض كما يمكن الوصول له عن طريق الملك عبدالله لإطلالة العقار عليه
خصائص الأرض	الواجهات	✓	تعتبر جميع خصائص الأرض إيجابية وينعكس ذلك بشكل إيجابي على قيمة العقار
	الشوارع	✓	
	شكل الأرض	✓	
التجهيزات البلدية	اللوحات الإرشادية	✓	تعتبر المنطقة المحيطة بالعقار مغطاة وبشكل ممتاز بالخدمات البلدية
	الإنارة و التشجير	✓	
	السفلتة و الرصف	✓	
المراافق العامة	الخدمات الحكومية	✓	تتوفر في المنطقة المحيطة بالعقار جميع المرافق العامة وبشكل جيد وذلك نظراً لأهمية منطقة العقار (قيد التقييم)
	المراكز التجارية	✓	
	الحدائق والملاعب	✓	
	المدارس	✓	
	المساجد	✓	
أنظمة البناء	ارضي + 5	✓	كما هو مصرح من امانة منطقة الرياض

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 :

عنصر التأثير	محددات التأثير	حالة الموقع	ملاحظات
تضاريس الأرض	-	أرض جبلية	تعتبر ارض العقار (قيد التقييم) مستوية ومنتظمة وذلك يؤثر ايجابياً على قيمة العقار
	-	أرض غير مستوية	
	-	أرض منخفضة	
	✓	أرض مستوية	
العوامل الطبيعية (البيئية)	-	صناعي	لا يلاحظ وجود مصادر للتلوث الصناعي في المنطقة
	-	بشري	لا يلاحظ وجود مصادر للتلوث البشري في المنطقة
	-	ضوضائي	لا يلاحظ وجود مصادر للتلوث ضوضائي في المنطقة
	-	بصري	لا يلاحظ وجود مصادر للتلوث البصري في المنطقة
	-	هوائي	لا يلاحظ وجود مصادر للتلوث الهوائي في المنطقة
	-	نفايات	لا يلاحظ وجود مصادر للتلوث بالنفايات في المنطقة
العرض والطلب	✓	متوسط	يوجد طلب بشكل متوسط في المنطقة
	✓	متوسط	يلاحظ أن أسعار الأراضي في المنطقة متوسطة.
أسعار الأراضي			

تم استخدام كلا من اسلوب القيمة السوقية وأسلوب التكلفة وأسلوب الدخل لتقدير قيمة العقار وهي بالطرق الآتية :

- 1 - Market Price
- 2 - Cost Depreciation
- 3 - Income Capitalization

- ١ - طريقة المشابهات
- ٢ - طريقة التكلفة
- ٣ - طريقة رسملة الدخل

اولاً / حساب قيمة أرض بطريقة المقارنات :

تعتمد طريقة المقارنات على تحليل أسعار الأراضي التي تم التوصل إليها من خلال مرحلة المسح الميداني ، ومن ثم مقارنة هذه العروض (مساحات وأسعار الأرضي)، بأرض المشروع قيد الدراسة ليتم التوصل إلى السعر المنطقي للأرض .

تحليل أسعار الأرضي :

بعد عمليات المسح التي قام بها فريق أماكن لمنطقة العقار وذلك للتعرف على طبيعة أسعار الأرض ووفقاً للعرض فإنه يلاحظ أن أسعار الأرضي التجارية المطلة على طريق الملك عبدالعزيز تتراوح ما بين 8,000 ريال/م² إلى 9,000 ريال/م² وذلك لمساحات ما بين 1,000 م² إلى 10,000 م²، ويعتمد ذلك على حسب شكل الأرض ومواصفاتها، وتعتبر منطقة العقار من المناطق المتميزة ، وعليه ومن خلال تحليل الوضع العام للمنطقة والرأي العقاري فقد تم التوصل إلى سعر المتر المربع بناءً على مساحة العقار وإطلالته.

ثانياً / حساب تكلفة البناء :

تعتمد طريقة تقدير تكلفة المبني على أساس التكلفة الكلية لإنشاء المبني (جديد وبأسعار اليوم) وليس بأسعار وقت البناء، ومن ثم يتم خصم تكلفة الإهلاك التي تعتمد بشكل رئيسي على عمر المبني الافتراضي وكذلك الحالة العامة للمبني أثناء التقييم، وفي مثل هذه النوعية من المشاريع (المبني قيد التقييم) يقدر العمر الافتراضي للمبني بـ ٤٠ سنة تقريباً، فيما يلي حسابات هذه الطريقة :

ملاحظات عامة على حسابات تقييم المشروع بطريقة التكلفة :

سعر الأرض :

قيمة مصاريف عقد الاجار = قيمة العقد السنوي * عدد السنوات الحالية

$$5,400,000 = 1,800,000 * 3$$

مساحة المسطحات المبنية في المشروع :
 تم التوصل إلى مساحة المبني بحسب رخص البناء للمشروع .

سعر المتر المربع للمبني والإنشاءات :

تم استخدام طريقة حساب المسطحات في التقييم بطريقة التكلفة، وتعتمد هذه الطريقة على حساب إجمالي مسطحات البناء لجميع أعمال إنشاء المبني، ومن خلال زيارة الموقع من قبل فريق التقييم، والتعرف على جميع الخدمات والمرافق في المشروع، فإنه تم تقدير قيمة M^2 لإجمالي مسطحات البناء بـ (3,500) ريال/ M^2 ، وتم تقدير قيمة M^2 لإجمالي مساحة القبو بـ (3,000) ريال/ M^2 وعليه تم التوصل إلى التكلفة الإجمالية للمشروع .

تكلفة الإهلاك الفعلية :

يتم احتساب تكلفة الإهلاك الفعلية لأي مشروع ابتداء من تشغيل المشروع، وفي هذه الحالة وباعتبار أن المشروع جديد وجزء من المشروع قيد البناء، ويحيث أنه تم التقييم بطريقة حساب المسطحات فإنه يتم احتساب نسبة إهلاك فعلية بناء على الحالة الظاهرية العامة لكل جزء من أجزاء المشروع، ليتم من خلالها التوصل إلى قيمة المبني الحالية بطريقة التكلفة .

حساب تكلفة الإهلاك	
إجمالي مساحة القبو (M^2)	4,800
سعر المتر المربع (ريال)	3,000
إجمالي مساحة المبني (M^2)	11,560.09
سعر المتر المربع (ريال)	3,500
إجمالي السعر قبل الإهلاك (ريال)	52,823,665
عمر المبني (سنة) تقريباً	جديد
العمر الافتراضي للمبني (سنة)	40
نسبة الإهلاك الفعلية للمبني	% 0
إجمالي قيمة المبني بعد خصم الإهلاك (ريال)	52,823,665
تقدير قيمة المبني بطريقة التكلفة (ريال)	52,823,665
إضافة هامش الربح 20 % لتكلفة التطوير	63,388,398
تقدير قيمة الأرض (ريال)	5,400,000
القيمة النهائية للعقار بطريقة التكلفة (ريال)	68,788,398

ثالثاً / التقييم بطريقة الدخل :

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 :

حساب الدخل	
10,347,071	متوسط صافي الدخل للسنوات المتبقية
% 40	نسبة عدد السنوات المتبقية
18	عدد السنوات المتبقية
83,500,000	قيمة الفرصة الاستثمارية
83,500,000 ريال	التقدير النهائي للعقار بطريقة رأسملة الدخل

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 يبلغه في حالة أنه كان خالياً .

وسيتم التثمين بالدخل - من خلال نظرة السوق العقاري وفق ظروف العقار وحالته الراهنة مع تحديد أسعار التأجير بناءً على الأسعار السائدة والدارجة في السوق ومن واقع عروض متعددة ، وذلك وفقاً لما يلي :

النتيجة النهائية للتقدير :

التقدير

83,500,000 ريال

إجمالي قيمة العقار

فقط واحد وثمانون مليون وخمسمائه الف ريال سعودي لأغير

إجمالي قيمة العقار (كتابة)

بناء على طلب **السادة / ميفك كابيتال** وطبقاً للشروط المقيدة بتقاريرنا التقديمية تمت مصادقة مكتبنا على التقدير أعلاه كقيمة سوقية ، وهذا التقدير ناتج من تحليل معطيات العقار والسوق العقاري في ١٧/٠١/٢٠١٩م .

الرئيس التنفيذي



خالد بن عبدالعزيز الجاس

رقم العضوية ٤٠٠٠٠١٣ - معتمد



مدير عمليات التقدير



محمد أحمد العمودي

رقم العضوية ٤٧٣ - اساسي

فريق العمل



علي محمد أحمد
مشرف قسم التقييم

عضو الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين



محمد الحمودي
مدير عمليات التقييم

عضو الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين



خالد الجاسر
الرئيس التنفيذي

مقيم معتمد أول

شروط تقارير التقييم

١. لا يجوز تضمين كل أو بعض هذا التقرير أو الإشارة إليه في أي وثيقة أو تعليم أو بيان ينشر دون الرجوع للشركة، كما لا يجوز نشره بأي طريقة دون الموافقة الخطية المسبيقة للشركة على الشكل والنص الذي يظهر به.
٢. إن مسؤولية الشركة فيما يتعلق بالتقرير والتثمين مقصورة على العميل الذي طلب التثمين.
٣. لم يتم التتحقق 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 أن العقار خالي ومحرر من أي التزامات قانونية أو حقوق الرهن أو أي معوقات ما لم يتم إعلان بغير ذلك.
٤. المعلومات المقدمة بواسطة جهات أخرى خصوصا فيما يتعلق بالخطيط وامتلاك الأرض والاستئجار وغيرها، والتي أسس عليها كل هذا التقرير أو جزء منه اعتبار موثوق بها ولكن لم يتم تأكيد صحتها في كل الحالات. كما لم يتم تقديم ضمان بالنسبة لصحة هذه المعلومات. إذا ظهر عدم صحة هذه المعلومات فإن القيمة الواردة في هذا التقرير يمكن أن تتغير.
٥. 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.
٦. تم معاينة العقار ظاهرياً ولم يتم فحص العقار إنشائياً أو ملاحظة أي عيوب غير ظاهره وعليه يجب أن يفهم أن هذا تقرير وثمين وليس فحصاً إنشائياً.
٧. يعتبر تقرير التثمين هذا صحيح فقط إذا كان يحمل ختم الشركة وتوقيع المثبتين المعتمدين بها.

نائب 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

Email: F.alqadi@goamaken.com

الرئيس التنفيذي

أ. خالد بن عبد الكريم 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

تقرير تقييم مجمع تجاري (مبني الحمراء تهامة)

بمدينة جدة بحي الحمراء

تاريخ التقرير : ٢٠١٩/٠١/٣٧ م
تاريخ المعاينة : ٢٠١٩/٠١/٣٦ م

بيانات وموقع العقار

- نبذة عن المقيمين .
- العميل والمستخدمين المستهدفين.
- بيانات العقار ومعلومات الملكية .
- تحديد موقع العقار .
- مواصفات العقار والخدمات والمرافق .
- صور العقار .
- التقييم النهائي .

نبذة عن المقيمين

تمتاز مجموعة اماكن بفريق خاص ذو خبرة عالية بأعمال التقييم والذي يتمتع بأعلى درجات الكفاءة بالتقييم العقاري.

الهدف من التقييم :

يبين هذا التقرير ان الغرض العام منه هو صندوق ريت.

مصادر المعلومات التي تم الاعتماد عليها في التقييم:

- مؤشر وزارة العدل
- مكاتب العقار بالمنطقة المستهدفة
- الموقع الالكترونية
- تجار العقار
- قاعدة البيانات الخاصة بشركة اماكن والتي تتحدد بشكل مستمر

الافتراضات والافتراضات الخاصة :

١. تم الافتراض ان العقار ذات ملكية تامة وليس عليه أي التزامات
٢. تم الاستدلال على مساحة الارض حسب الصك
٣. تم الاستدلال على مساحة المباني حسب رخصة البناء

التأكيد على الالتزام بمعايير التقييم الدولية :

المنهجيات التي تتبعها الشركة في مجال التقييم والمبنية على اسس سليمة وثوابت متينة تتماشى مع المعايير المحلية والدولية المعتمد بها في هذا المجال خاصة VSC 2013 اتطبيق معايير التقييم الدولية

العميل والمستخدمين المستهدفين

مستخدم التقرير	صاحب التقرير	اسم العميل
ميفك كابيتال	ميفك كابيتال	ميفك كابيتال

معلومات الملكية

شركة امار للتطوير والاستثمار العقاري	اسم المالك	ميفرك كابيتال	اسم العميل
١٤٤٠/٠١/١٦ هـ	تاريخ الصك	320224010550	رقم الصك
ملكية العقارات ، هي ملكية دائمة خاصة بالمالك	ملاحظات	4	رقم القطعة

معلومات العقار

طريق الاندلس	اسم الشارع	جدة	المدينة
مجمع تجاري	نوع العقار	الحمراء	الحي
39.165450 شرق		21.517183 شمال	إحداثيات الموقع

* المصدر : صورة الصك

نبذة عن العقار :

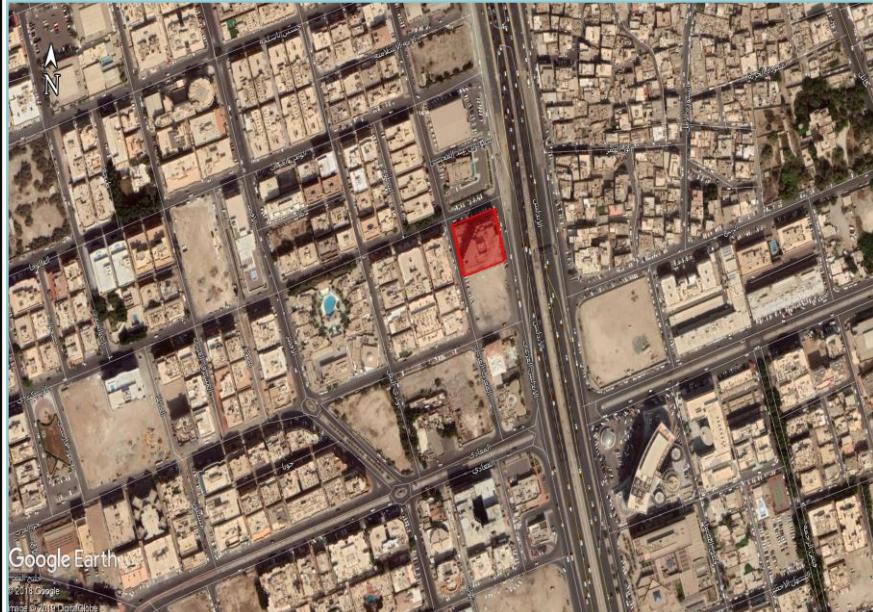
- تتميز منطقة العقار بموقعها الجغرافي على مستوى مدينة جدة.
- يحد منطقة العقار من الجهة الشمالية شارع فلسطين يليه أجزاء من حي الحمراء، ومن الجهة الجنوبية فيحد منطقة العقار طريق الملك عبدالله يليه حي البغدادية الغربية ، وكذلك يحد منطقة العقار من الجهة الشرقية طريق الاندلس يليه حي الرويس، ومن الجهة الغربية فيحد منطقة العقار طريق الكورنيش يليه الواجهة البحرية.
- يسهل الوصول للمنطقة من خلال عدة طرق واهما طريق الاندلس الذي يطل عليه العقار مباشرة .

صورة جوية للعقار



Google Earth

© 2018 Google
Image © 2019 DigitalGlobe



صورة توضح حدود العقار

مواصفات العقار

طريق الاندلس	شارع العقار	حسب الصك (٢,٥٠٠ م)	مساحة الأرض (٢ م)
مستوية	طبيعة الأرض	حسب التنظيم (- م)	
-	شكل الأرض	شرقية - شمالية - غربية	الواجهة

الخدمات والمرافق المتوفرة بالعقار

صرف مياه الأمطار	صرف الصحي	المياه	الهاتف	الكهرباء
✓	✓	✓	✓	✓

أطوال الأضلاع وعروض شوارع العقار

ترتيب الواجهات	عرض الشارع (م)	نوع الشارع	اسم الشارع	طول ضلع الأرض (م)	الجهة
2	20	محلي	الاسكندرى	50	شمالي
-	-	-	يحده الاملاك الأميرية	50	جنوبي
1	80	محور رئيسي	يحده الاملاك الأميرية	50	شرقي
3	10	محلي	المغرب العربي	50	غربي

بيانات العقار

متر	نوع التكييف	(م ٦,٤٣)	مساحة المباني
جيد	التشطيب	6	عدد الأدوار
-	الخدمات المتوفرة	36	عمر المبني
متوفّر	مصاعد	1	عدد المباني

- تم احتساب مساحة المباني حسب رخصة البناء.

ملاحظات

الخدمات والمرافق المتوفرة بمنطقة العقار

شبكة الصرف الصحي	شبكة المياه	شبكة الكهرباء
✓	✓	✓
مدرسة بنات	مدرسة بنين	مسجد
✓	✓	✓
دفع مدنى	شرطة	مركز صحي
✓	✓	✓
حديقة	شبكة تصريف مياه الأمطار	شبكة الهاتف
✓	-	✓
تجهيزات بلدية	بريد	مركز تجاري
✓	✓	✓

نظام البناء لمنطقة العقار

الاستخدام	نسبة البناء	معامل البناء	عدد الأدوار
سكنى تجاري	%60	5.1	8

العيوب

- العيوب :
- لا توجد أي عيوب.

المميزات

- المميزات :
- يتميز العقار بإطلالته على طريق الأندلس أحد المحاور الرئيسية الهامة مما يسهل الوصول للعقار قيد التقييم.
 - وقوع العقار بحي الحمراء أحد الأحياء الهامة على مستوى مدينة جدة .
 - تتميز منطقة العقار بتوفّر جميع خدمات البنية التحتية ، وكذلك الخدمات العامة ومرافقها .

صور توضح العقار



صور توضح العقار



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 :

عنصر التأثير	محددات التأثير	حالة الموقع	ملاحظات
	سهولة الوصول	طريق الاندلس	✓ يمكن الوصول للعقار عن طريق الاندلس الذي يعتبر أحد المحاور الرئيسية على مستوى مدينة جدة لإطلالة العقار عليه
خصائص الأرض	الواجهات	✓	تعتبر جميع خصائص الأرض إيجابية وينعكس ذلك بشكل إيجابي على قيمة العقار
	الشوارع	✓	
	شكل الأرض	✓	
التجهيزات البلدية	اللوحات الإرشادية	✓	تعتبر المنطقة المحيطة بالعقار مغطاة وبشكل ممتاز بالخدمات البلدية
	الإنارة و التشجير	✓	
	السفلتة و الرصف	✓	
المراافق العامة	الخدمات الحكومية	✓	تتوفر في المنطقة المحيطة بالعقار جميع المرافق العامة وبشكل جيد وذلك نظراً لأهمية منطقة العقار (قيد التقييم)
	المراكز التجارية	✓	
	الحدائق والملاعب	✓	
	المدارس	✓	
	المساجد	✓	
أنظمة البناء	8	✓	كما هو مصرح من امانة منطقة الرياض

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 :

عنصر التأثير	محددات التأثير	حالة الموقع	ملاحظات
تضاريس الأرض	-	أرض جبلية	تعتبر ارض العقار (قيد التقييم) مستوية ومنتظمة وذلك يؤثر ايجابياً على قيمة العقار
	-	أرض غير مستوية	
	-	أرض منخفضة	
	✓	أرض مستوية	
العوامل الطبيعية (البيئية)	-	صناعي	لا يلاحظ وجود مصادر للتلوث الصناعي في المنطقة
	-	بشري	لا يلاحظ وجود مصادر للتلوث البشري في المنطقة
	-	ضوضائي	لا يلاحظ وجود مصادر للتلوث ضوضائي في المنطقة
	-	بصري	لا يلاحظ وجود مصادر للتلوث البصري في المنطقة
	-	هوائي	لا يلاحظ وجود مصادر للتلوث الهوائي في المنطقة
	-	نفايات	لا يلاحظ وجود مصادر للتلوث بالنفايات في المنطقة
العرض والطلب	✓	متوسط	يوجد طلب بشكل متوسط في المنطقة
	✓	متوسط	يلاحظ أن أسعار الأراضي في المنطقة متوسطة.
أسعار الأراضي			

تم استخدام كلا من اسلوب القيمة السوقية وأسلوب التكلفة وأسلوب الدخل لتقدير قيمة العقار وهي بالطرق الآتية :

- 1 - Market Price
- 2 - Cost Depreciation
- 3 - Income Capitalization

- ١ - طريقة المشابهات
- ٢ - طريقة التكلفة
- ٣ - طريقة رسملة الدخل

اولاً / حساب قيمة أرض بطريقة المقارنات :

تعتمد طريقة المقارنات على تحليل أسعار الأراضي التي تم التوصل إليها من خلال مرحلة المسح الميداني ، ومن ثم مقارنة هذه العروض (مساحات وأسعار الأرضي)، بأرض المشروع قيد الدراسة ليتم التوصل إلى السعر المنطقي للأرض .

تحليل أسعار الأراضي :

بعد عمليات المسح التي قام بها فريق أماكن لمنطقة العقار وذلك للتعرف على طبيعة أسعار الأرض ووفقاً للعرض فإنه يلاحظ أن متوسط أسعار الأرضي تتراوح ما بين 12,000 ريال/م² إلى 15,000 ريال/م² وذلك لمساحات ما بين 1,000 م² إلى 5,000 م²، ويعتمد ذلك على حسب شكل الأرض ومواصفاتها، وتعتبر منطقة العقار من المناطق المتميزة ، وعليه ومن خلال تحليل الوضع العام للمنطقة والرأي العقاري فقد تم التوصل إلى سعر المتر المربع بناءً على مساحة العقار وإطلالته.

حساب قيمة الأرض بطريقة المقارنات

2,500	إجمالي مساحة الأرض (م ²)
13,500	قيمة المتر المربع (ريال / م ²)
33,750,000	إجمالي قيمة الأرض بطريقة المقارنات (ريال)

ثانياً / حساب تكلفة البناء :

ملاحظات عامة على حسابات تقييم المشروع بطريقة التكلفة :

سعر الأرض :

تم التوصل إلى سعر م² للأرض والمقدر بـ (13,500 ريال/م²) وذلك من خلال التقييم بطريقة المشابهات .

مساحة المسطحات المبنية في المشروع :

تم التوصل إلى مساحة المبني بحسب رخص البناء للمشروع .

سعر المتر المربع للمبني والإنشاءات :

تم استخدام طريقة حساب المسطحات في التقييم بطريقة التكلفة، وتعتمد هذه الطريقة على حساب إجمالي مسطحات البناء لجميع أعمال إنشاء المبني، ومن خلال زيارة الموقع من قبل فريق التقييم، والتعرف على جميع الخدمات والمرافق في المشروع، فإنه تم تقدير قيمة م² لإجمالي مسطحات البناء بـ (4,000) ريال/م²، وتم تقدير قيمة م² لإجمالي مساحة القبو بـ (3,500) ريال/م²، وعليه تم التوصل إلى التكلفة الإجمالية للمشروع .

تكلفة الإهلاك الفعلية :

يتم احتساب تكلفة الإهلاك الفعلية لأي مشروع ابتداء من تشغيل المشروع، وفي هذه الحالة وباعتبار أن المشروع جديد وجزء من المشروع قيد البناء، حيث أنه تم التقييم بطريقة حساب المسطحات فإنه يتم احتساب نسبة إهلاك فعلية بناء على الحالة الظاهرية العامة لكل جزء من أجزاء المشروع، ليتم من خلالها التوصل إلى قيمة المبني الحالية بطريقة التكلفة .

تعتمد طريقة تقدير تكلفة المبني على أساس التكلفة الكلية لإنشاء المبني (جديد وبأسعار اليوم) وليس بأسعار وقت البناء ، ومن ثم يتم خصم تكلفة الإهلاك التي تعتمد بشكل رئيسي على عمر المبني الافتراضي وكذلك الحالة العامة للمبني أثناء التقييم ، وفي مثل هذه النوعية من المشاريع (المبني قيد التقييم) يقدر العمر الافتراضي للمبني بـ ٤٠ سنة تقريباً، وفيما يلي حسابات هذه الطريقة :

حساب تكلفة الإهلاك	
إجمالي مساحة المبني (م ²)	8,643.75
سعر المتر المربع (ريال)	2,500
إجمالي السعر قبل الإهلاك (ريال)	21,609,375
عمر المبني (سنة) تقريباً	36
العمر الافتراضي للمبني (سنة)	40
نسبة الإهلاك الفعلية للمبني	% 50
إجمالي قيمة المبني بعد خصم الإهلاك (ريال)	10,804,688
تقدير قيمة المبني بطريقة التكلفة (ريال)	10,804,688
تقدير قيمة الأرض (ريال)	33,750,000
القيمة النهائية للعقار بطريقة التكلفة (ريال)	44,554,688

ثالثاً/ التقييم بطريقة رسملة الدخل :

هي عملية تحويل بيانات العقار المالية إلى حسابات للوصول إلى قيمة العقار وتعتمد طريقة حساب الدخل على الإيراد السنوي بشكل أساسى ، وتستخدم طريقة حساب الدخل للمباني والمستودعات ، بجميع استخداماتها، وتعتمد هذه الطريقة على بعض البيانات المالية الرئيسية عن العقار وهي :

حساب رسملة الدخل	
4,100,000	إجمالي الدخل الحالى
-	نسبة الشواغر ٠ %
-	نسبة الصيانة والتشغيل ٠ %
4,100,000	صافي الدخل الحالى
% 8	نسبة العائد السنوى على رأس المال
51,000,000	تقدير قيمة العقار (ريال)
51,000,000	التقدير النهائى للعقار بطريقة رسملة الدخل

١. الدخل .
٢. مصاريف الصيانة والتشغيل .
٣. نسبة الشواغر .
٤. نسبة العائد من رأس المال .

أما بالنسبة لأنواع الدخل فتنقسم للأنواع التالية :

✓ الدخل الحالى : هو الإيجار الحالى المتعاقد عليه بين المالك والمستأجر .
✓ الدخل الفعلى : هو الإيجار الحقيقي الذي يستحقه العقار .

✓ الدخل المتوقع : هو الإيجار المتوقع والذي يستطيع العقار أن يبلغه في حالة أنه كان حالياً .

وسيتم التقييم بالدخل المتوقع، و من خلال نظرة السوق العقاري وفق ظروف العقار وحالته الراهنة مع تحديد أسعار التأجير بناءً على الأسعار السائدة والدارجة في السوق ومن واقع عروض متعددة.

النتيجة النهائية للتقييم :

التقييم

٥١,٠٠٠,٠٠٠ ريال

إجمالي قيمة العقار

فقط واحد وخمسون مليون ريال سعودي لأنغير

إجمالي قيمة العقار (كتابة)

بناء على طلب **السادة / ميفك كابيتال** وطبقاً للشروط المقيدة بتقاريرنا التقييمية تمت مصادقة مكتبنا على التقييم أعلاه كقيمة سوقية ، وهذا التقييم ناتج من تحليل معطيات العقار والسوق العقاري في ٢٠١٩/١٧/٠١ .

الرئيس التنفيذي



خالد بن عبدالعزيز الجاس

رقم العضوية ٤٠٠٠٠١٣ - معتمد



مدير عمليات التقييم



محمد أحمد العمودي

رقم العضوية ٤٧٣٠٠٠١٣ - اساسي

فريق العمل



علي محمد أحمد
مستشار قسم التقييم

عضو الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين



محمد العمودي
مدير علميات التقييم

عضو الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين



خالد الجاسر
الرئيس التنفيذي

مقيم معتمد أول

شروط تقارير التقييم

١. لا يجوز تضمين كل أو بعض هذا التقرير أو الإشارة إليه في أي وثيقة أو تعليم أو بيان ينشر دون الرجوع للشركة، كما لا يجوز نشره بأي طريقة دون الموافقة الخطية المسبيقة للشركة على الشكل والنص الذي يظهر به.
٢. إن مسؤولية الشركة فيما يتعلق بالتقرير والتثمين مقصورة على العميل الذي طلب التثمين.
٣. لم يتم التتحقق 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 أن العقار خالي ومحرر من أي التزامات قانونية أو حقوق الرهن أو أي معوقات ما لم يتم إعلان بغير ذلك.
٤. المعلومات المقدمة بواسطة جهات أخرى خصوصا فيما يتعلق بالخطيط وامتلاك الأرض والاستئجار وغيرها، والتي أسس عليها كل هذا التقرير أو جزء منه اعتبار موثوق بها ولكن لم يتم تأكيد صحتها في كل الحالات. كما لم يتم تقديم ضمان بالنسبة لصحة هذه المعلومات. إذا ظهر عدم صحة هذه المعلومات فإن القيمة الواردة في هذا التقرير يمكن أن تتغير.
٥. 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.
٦. تم معاينة العقار ظاهرياً ولم يتم فحص العقار إنشائياً أو ملاحظة أي عيوب غير ظاهره وعليه يجب أن يفهم أن هذا تقرير وثمين وليس فحصاً إنشائياً.
٧. يعتبر تقرير التثمين هذا صحيح فقط إذا كان يحمل ختم الشركة وتوقيع المثبتين المعتمدين بها.

نائب 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

Email: F.alqadi@goamaken.com

الرئيس التنفيذي

أ. خالد بن عبد الكريم 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

تقرير تقدير فندق أجياد

بمدينة مكة المكرمة بحي ريع بخش

تاريخ التقرير : ٢٠١٩/٠١/٣٧ م
تاريخ المعاينة : ٢٠١٩/٠١/٣٦ م

بيانات وموقع العقار

- نبذة عن المقيمين .
- العميل والمستخدمين المستهدفين.
- بيانات العقار ومعلومات الملكية .
- تحديد موقع العقار .
- مواصفات العقار والخدمات والمرافق .
- صور العقار .
- التقييم النهائي .

نبذة عن المقيمين

تمتاز مجموعة أماكن بفريق خاص ذو خبرة عالية بأعمال التقييم والذي يتمتع بأعلى درجات الكفاءة بالتقدير العقاري.

الهدف من التقييم:

يبين هذا التقرير ان الغرض العام منه هو صندوق ريت.

مصادر المعلومات التي تم الاعتماد عليها في التقييم:

- مؤشر وزارة العدل
- مكاتب العقار بالمنطقة المستهدفة
- الموقع الالكترونية
- تجار العقار
- قاعدة البيانات الخاصة بشركة أماكن والتي تتحدد بشكل مستمر

الافتراضات والافتراضات الخاصة :

١. تم الافتراض ان العقار ذات ملكية تامة وليس عليه أي التزامات
٢. تم الاستدلال على مساحة الارض حسب الصك
٣. تم الاستدلال على مساحة المبني حسب رخصة البناء

التأكيد على الالتزام بمعايير التقييم الدولية :

المنهجيات التي تتبعها الشركة في مجال التقييم والمبنية على اسس سليمة وثوابت متينة تتماشى مع المعايير المحلية والدولية المعتمد بها في هذا المجال
خاصة VSC 2013 تطبيق معايير التقييم الدولية

العميل والمستخدمين المستهدفين		
مستخدم التقرير	صاحب التقرير	اسم العميل
ميفك كابيتال	ميفك كابيتال	ميفك كابيتال

معلومات الملكية

شركة امار للتطوير والاستثمار	اسم المالك	ميفك كابيتال	اسم العميل
١٤٤٠/٠١/١٥ هـ	تاريخ الصك	320114009789	رقم الصك
١٤٤٠/٠٢/٠٨ هـ	تاريخ الصك	420110008755	رقم الصك
ملكية العقارات ، هي ملكية دائمة خاصة بالمالك	ملاحظات	٣١+٣٣	رقم القطعة

معلومات العقار

بدون	اسم الشارع	مكة المكرمة	المدينة
فندق	نوع العقار	ريع بخش	الحي
39.832853° شرق		21.400724° شمال	إحداثيات الموقع

* المصدر : صورة الصك

نبذة عن العقار :

- تتميز منطقة العقار بموقعها الجغرافي على مستوى مستوى مدينة مكة المكرمة
- يحد منطقة العقار من الجهة الشمالية حي الروابي، ومن الجهة الجنوبية فيجدها جبل ، وكذلك يحد منطقة العقار من الجهة الشرقية جبل ، ومن الجهة الغربية فيجدها منطقة العقار طريق اجياد يليه حي المسفلة.
- يسهل الوصول للمنطقة من خلال عدة طرق واهماها طريق اجياد .

صورة جوية للعقار





صورة توضح حدود العقار

مواصفات العقار

بدون	شارع العقار	حسب الصك (١,٧٨٠.٩٦ م)	مساحة الأرض (م)
مرتفعة	طبيعة الأرض	حسب التنظيم (- م)	
شبه منتظمة	شكل الأرض	شمالية	الواجهة

الخدمات والمرافق المتوفرة بالعقار

الكهرباء	الهاتف	المياه	صرف مياه الأمطار	صرف مياه الأمطار
✓	✓	✓	-	

أطوال الأضلاع وعروض شوارع العقار

ترتيب الواجهات	عرض الشارع (م)	نوع الشارع	اسم الشارع	طول ضلع الأرض (م)	الجهة
-	شارع عرض ١٥ م	-	بدون	49.61	شمالي
-	-	-	جبل	53	جنوبي
-	-	-	جبل	37	شرقي
-	-	-	جار	35.96	غربي

بيانات العقار

مركزى	نوع التكييف	(٩,٢٢٧.٦٦ م)	مساحة المباني
ممتاز	التشطيب	٥ أدوار	عدد الأدوار
-	الخدمات المتوفرة	٣ سنوات	عمر المبنى
متوفرة	مصاعد	٢	عدد المباني
- تم احتساب مساحة المباني حسب رخصة البناء.			ملاحظات

الخدمات والمراقبة المتوفرة بمنطقة العقار

شبكة الصرف الصحي	شبكة المياه	شبكة الكهرباء
✓	✓	✓
مدرسة بنات	مدرسة بنين	مسجد
✓	✓	✓
دفع مدنى	شرطة	مركز صحي
✓	✓	✓
حديقة	شبكة تصريف مياه الأمطار	شبكة الهاتف
✓	-	✓
تجهيزات بلدية	بريد	مركز تجاري
✓	✓	✓

نظام البناء لمنطقة العقار

الاستخدام	نسبة البناء	معامل البناء	عدد الأدوار
سكنى تجاري	70 %	2.75	6

المميزات

المميزات :

- يتميز العقار بقرينه من طريق اجياد أحد المحاور الرئيسية الهامة مما يسهل الوصول للعقار
- لا توجد أي عيوب.
- قياد التقسيم .
- يقع العقار بحي ربيع بخش أحد الأحياء الهامة على مستوى مدينة مكة المكرمة .
- تتميز منطقة العقار بتوفير جميع خدمات البنية التحتية ، وكذلك الخدمات العامة ومرافقها .

العيوب

العيوب :

- لا توجد أي عيوب.

صور توضح العقار



صور توضح العقار



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 :

عنصر التأثير	محددات التأثير	حالة الموقع	ملاحظات
	سهولة الوصول	✓	يمكن الوصول للعقار عن طريق احياء الذي يعتبر أحد المحاور الرئيسية على مستوى مدينة مكة المكرمة
خصائص الأرض	الواجهات	-	تعتبر بعض خصائص الأرض إيجابية والبعض الآخر سلبية وينعكس ذلك على قيمة العقار
	الشوارع	-	
	شكل الأرض	✓	
التجهيزات البلدية	اللوحات الإرشادية	✓	تعتبر المنطقة المجاورة بالعقار مغطاة وبشكل ممتاز بالخدمات البلدية
	الإنارة و التشجير	✓	
	السفلتة و الرصف	✓	
المراافق العامة	الخدمات الحكومية	✓	توفر في المنطقة المجاورة بالعقار جميع المراافق العامة وبشكل جيد وذلك نظراً لأهمية منطقة العقار (قيد التقييم)
	المراكز التجارية	✓	
	الحدائق والملاعب	✓	
	المدارس	✓	
	المساجد	✓	
أنظمة البناء	عدد الأدوار	٥	كما هو مصرح من امانة منطقة الرياض

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 :

عنصر التأثير	محددات التأثير	حالة الموقع	ملاحظات
تضاريس الأرض	أرض جبلية	✓	تعتبر ارض العقار (قيد التقييم) ارض جبلية و شبه منتظمة منتظمة وذلك يؤثر على قيمة العقار
	أرض غير مستوية	-	
	أرض منخفضة	-	
	أرض مستوية	-	
العوامل الطبيعية (البيئية)	صناعي	-	لا يلاحظ وجود مصادر للتلوث الصناعي في المنطقة
	بشري	-	لا يلاحظ وجود مصادر للتلوث البشري في المنطقة
	ضوضائي	-	لا يلاحظ وجود مصادر للتلوث ضوضائي في المنطقة
	بصري	-	لا يلاحظ وجود مصادر للتلوث البصري في المنطقة
	هوائي	-	لا يلاحظ وجود مصادر للتلوث الهوائي في المنطقة
	نفايات	-	لا يلاحظ وجود مصادر للتلوث بالنفايات في المنطقة
العرض والطلب	منخفض	✓	يوجد طلب بشكل منخفض في المنطقة
	مرتفعه	✓	يلاحظ أن أسعار الأراضي في المنطقة مرتفعة.
أسعار الأراضي			

تم استخدام كلا من اسلوب القيمة السوقية وأسلوب التكلفة وأسلوب الدخل لتقدير قيمة العقار وهي بالطرق الآتية :

- 1 - Market Price
- 2 - Cost Depreciation
- 3 - Income Capitalization

- ١ - طريقة المشابهات
- ٢ - طريقة التكلفة
- ٣ - طريقة رسملة الدخل

اولاً / حساب قيمة أرض بطريقة المقارنات :

تعتمد طريقة المقارنات على تحليل أسعار الأراضي التي تم التوصل إليها من خلال مرحلة المسح الميداني ، ومن ثم مقارنة هذه العروض (مساحات وأسعار الأرضي)، بأرض المشروع قيد الدراسة ليتم التوصل إلى السعر المنطقي للأرض .

تحليل أسعار الأراضي :

بعد عمليات المسح التي قام بها فريق أماكن لمنطقة العقار وذلك للتعرف على طبيعة أسعار الأرض ووفقاً للعرض فإنه يلاحظ أن متوسط أسعار الأرضي تتراوح ما بين 20,000 ريال/م² إلى 30,000 ريال/م² وذلك لمساحات ما بين 1,000 م² إلى 5,000 م²، ويعتمد ذلك على حسب شكل الأرض ومواصفاتها، وتعتبر منطقة العقار من المناطق المتميزة ، وعليه ومن خلال تحليل الوضع العام للمنطقة والرأي العقاري فقد تم التوصل إلى سعر المتر المربع بناءً على مساحة العقار وإطلالته.

حساب قيمة الأرض بطريقة المقارنات

1,780.96	إجمالي مساحة الأرض (م ²)
25,000	قيمة المتر المربع (ريال / م ²)
44,524,000	إجمالي قيمة الأرض بطريقة المقارنات (ريال)

ثانياً / حساب تكلفة البناء :

ملاحظات عامة على حسابات تقييم المشروع بطريقة التكلفة :

سعر الأرض :

تم التوصل إلى سعر م² للأرض والمقدر بـ (25,000 ريال/م²) وذلك من خلال التقييم بطريقة المشابهات .

مساحة المسطحات المبنية في المشروع :

تم التوصل إلى مساحة المبني بحسب رخص البناء للمشروع .

سعر المتر المربع للمبني والإنشاءات :

تم استخدام طريقة حساب المسطحات في التقييم بطريقة التكلفة، وتعتمد هذه الطريقة على حساب إجمالي مسطحات البناء لجميع أعمال إنشاء المبني، ومن خلال زيارة الموقع من قبل فريق التقييم، والتعرف على جميع الخدمات والمرافق في المشروع، فإنه تم تقدير قيمة م² لإجمالي مسطحات البناء بـ (4,000) ريال/م²، وتم تقدير قيمة م² لإجمالي مساحة القبو بـ (3,500) ريال/م²، وعليه تم التوصل إلى التكلفة الإجمالية للمشروع .

تكلفة الإهلاك الفعلية :

يتم احتساب تكلفة الإهلاك الفعلية لأي مشروع ابتداء من تشغيل المشروع، وفي هذه الحالة وباعتبار أن المشروع جديد وجزء من المشروع قيد الانشاء، حيث أنه تم التقييم بطريقة حساب المسطحات فإنه يتم احتساب نسبة إهلاك فعلية بناء على الحالة الظاهرية العامة لكل جزء من أجزاء المشروع، ليتم من خلالها التوصل إلى قيمة المبني الحالية بطريقة التكلفة .

تعتمد طريقة تقدير تكلفة المبني على أساس التكلفة الكلية لإنشاء المبني (جديد وبأسعار اليوم) وليس بأسعار وقت البناء ، ومن ثم يتم خصم تكلفة الإهلاك التي تعتمد بشكل رئيسي على عمر المبني الافتراضي وكذلك الحالة العامة للمبني أثناء التقييم ، وفي مثل هذه النوعية من المشاريع (المبني قيد التقييم) يقدر العمر الافتراضي للمبني بـ ٤٠ سنة تقريباً، وفيما يلي حسابات هذه الطريقة :

حساب تكلفة الإهلاك	
إجمالي مساحة القبو (م ²)	1,165.61
سعر المتر المربع (ريال)	3,500
إجمالي مساحة الأبراج ومبني الخدمات (م ²)	9,132.85
سعر المتر المربع (ريال)	4,000
إجمالي السعر قبل الإهلاك (ريال)	40,698,930
عمر المبني (سنة) تقريباً	3
العمر الافتراضي للمبني (سنة)	40
نسبة الإهلاك الفعلية للمبني	% 7.5
إجمالي قيمة المبني بعد خصم الإهلاك (ريال)	37,646,510
تقدير قيمة المبني بطريقة التكلفة (ريال)	37,646,510
تقدير قيمة الأرض (ريال)	44,524,000
القيمة النهائية للعقار بطريقة التكلفة (ريال)	82,170,510

ثالثاً/ التقييم بطريقة رسملة الدخل :

هي عملية تحويل بيانات العقار المالية إلى حسابات للوصول إلى قيمة العقار وتعتمد طريقة حساب الدخل على الإيراد السنوي بشكل أساسى ، وتستخدم طريقة حساب الدخل للمباني والمستودعات ، بجميع استخداماتها، وتعتمد هذه الطريقة على بعض البيانات المالية الرئيسية عن العقار وهي :

حساب رسملة الدخل

5,711,125	إجمالي الدخل الحالى لموسم العمرة
5,431,000	إجمالي الدخل الحالى لموسم الحج ورمضان
1,086,200	نسبة الصيانة والتتشغيل 20 % لموسم الحج ورمضان
10,055,925	اجمالي صافي دخل العقار
% 8	نسبة العائد السنوى على رأس المال
128,700,000	تقدير قيمة العقار (ريال)
128,700,000	التقدير النهائي للعقار بطريقة رسملة الدخل

١. الدخل .
٢. مصاريف الصيانة والتشغيل .
٣. نسبة الشواغر .
٤. نسبة العائد من رأس المال .

أما بالنسبة لأنواع الدخل فتنقسم للأنواع التالية :

- ✓ الدخل الحالى : هو الإيجار الحالى المتعاقد عليه بين المالك والمستأجر .
- ✓ الدخل الفعلى : هو الإيجار الحقيقي الذي يستحقه العقار .

✓ الدخل المتوقع : هو الإيجار المتوقع والذي يستطيع العقار أن يبلغه في حالة أنه كان حالياً .

وسيتم التقييم بالدخل المتوقع، و من خلال نظرة السوق العقاري وفق ظروف العقار وحالته الراهنة مع تحديد أسعار التأجير بناءً على الأسعار السائدة والدارجة في السوق ومن واقع عروض متعددة.

رابعاً / جودة الإيجار

شهد قطاع الفنادق في منطقة مكة المكرمة مزيداً من المشاريع والتي تعزز قيمة الاستثمار وترفع القيمة التنافسية للقطاع الفندقي وهيا توقعات إيجابية على المدى الطويل في ظل الاعتماد على مقدمي خدمات السكن في دعم الطلب العالمي غير المحدود للحجاج والمعتمرين على زيارة مكة المكرمة .

وشهدت المنطقة زيادة كبيرة في عدد تأشيرات العمرة التي فاقت السنوات السابقة والتي تتعكس إيجابياً ومحفزاً لزيادة الاستثمار العقاري في مدينة مكة المكرمة .

وفي مجمل المشاريع للعاصمة المقدسة للقطاع الإيواء والفنادق في المنطقة المركزية، وما حولها تتراوح نسب العائد فيها بين ٤ % إلى ١٠ % حالياً ، أي أن المتوسط يصل في الغالب إلى أكثر من ٧ % .

النتيجة النهائية للتقدير :

التقدير

128,700,000 ريال

إجمالي قيمة العقار

فقط مائة وثمانية وعشرون مليون وسبعمائة الف ريال سعودي لأغير

إجمالي قيمة العقار (كتابة)

بناء على طلب **السادة / ميفك كابيتال** وطبقاً للشروط المقيدة بتقاريرنا التقديمية تمت مصادقة مكتبنا على التقدير أعلاه كقيمة سوقية ، وهذا التقدير ناتج من تحليل معطيات العقار والسوق العقاري في ٢٠١٩/٠١/١٧م .

الرئيس التنفيذي



خالد بن عبدالعزيز الجاس

رقم العضوية ٤٠٠٠٠١٣ - معتمد



مدير عمليات التقدير



محمد أحمد العمودي

رقم العضوية ٤٧٣ - اساسي

فريق العمل



علي محمد أحمد
مستشار قسم التقييم

عضو الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين



محمد العمودي
مدير عمليات التقييم

عضو الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين



خالد الجاسر
رئيس التنفيذي

مقيم معتمد أول

شروط تقارير التقييم

١. لا يجوز تضمين كل أو بعض هذا التقرير أو الإشارة إليه في أي وثيقة أو تعليم أو بيان ينشر دون الرجوع للشركة، كما لا يجوز نشره بأي طريقة دون الموافقة الخطية المسبيقة للشركة على الشكل والنص الذي يظهر به.
٢. إن مسؤولية الشركة فيما يتعلق بالتقرير والتثمين مقصورة على العميل الذي طلب التثمين.
٣. لم يتم التتحقق 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 أن العقار خالي ومتجرر من أي التزامات قانونية أو حقوق الرهن أو أي معوقات ما لم يتم إعلان بغير ذلك.
٤. المعلومات المقدمة بواسطة جهات أخرى خصوصا فيما يتعلق بالخطيط وامتلاك الأرض والاستئجار وغيرها، والتي أسس عليها كل هذا التقرير أو جزء منه اعتبار موثوق بها ولكن لم يتم تأكيد صحتها في كل الحالات. كما لم يتم تقديم ضمان بالنسبة لصحة هذه المعلومات. إذا ظهر عدم صحة هذه المعلومات فإن القيمة الواردة في هذا التقرير يمكن أن تتغير.
٥. 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.
٦. تم معاينة العقار ظاهرياً ولم يتم فحص العقار إنشائياً أو ملاحظة أي عيوب غير ظاهره وعليه يجب أن يفهم أن هذا تقرير وثمين وليس فحصاً إنشائياً.
٧. يعتبر تقرير التثمين هذا صحيح فقط إذا كان يحمل ختم الشركة وتوقيع المثبتين المعتمدين بها.

نائب 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

Email: F.alqadi@goamaken.com

الرئيس التنفيذي

أ. خالد بن عبد الكريم 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

تقرير تقدير فندق درنف كدي

بمدينة مكة المكرمة بحي مخطط البدر بكدي

تاريخ التقرير : ٢٠١٩/٠١/٣٧ م
تاريخ المعاينة : ٢٠١٩/٠١/٣٦ م

بيانات وموقع العقار

- نبذة عن المقيمين .
- العميل والمستخدمين المستهدفين.
- بيانات العقار ومعلومات الملكية .
- تحديد موقع العقار .
- مواصفات العقار والخدمات والمرافق .
- صور العقار .
- التقييم النهائي .

نبذة عن المقيمين

تمتاز مجموعة اماكن بفريق خاص ذو خبرة عالية بأعمال التقييم والذي يتمتع بأعلى درجات الكفاءة بالتقييم العقاري.

الهدف من التقييم :

يبين هذا التقرير ان الغرض العام منه هو صندوق ريت.

مصادر المعلومات التي تم الاعتماد عليها في التقييم:

- مؤشر وزارة العدل
- مكاتب العقار بالمنطقة المستهدفة
- المواقع الالكترونية
- تجار العقار
- قاعدة البيانات الخاصة بشركة اماكن والتي تتحدث بشكل مستمر

الافتراضات والافتراضات الخاصة :

١. تم الافتراض ان العقار ذات ملكية تامة وليس عليه أي التزامات
٢. تم الاستدلال على مساحة الارض حسب الصك
٣. تم الاستدلال على مساحة المبني حسب رخصة البناء

التأكيد على الالتزام بمعايير التقييم الدولية :

المنهجيات التي تتبعها الشركة في مجال التقييم والمبنية على اسس سليمة وثوابت متينة تتماشى مع المعايير المحلية والدولية المعمول بها في هذا المجال خاصة IVSC 2013 تطبيق معايير التقييم الدولية

العميل والمستخدمين المستهدفين		
مستخدم التقرير	صاحب التقرير	اسم العميل
ميفك كابيتال	ميفك كابيتال	ميفك كابيتال

معلومات الملكية

شركة امار للتطوير والاستثمار العقاري	اسم المالك	مييفك كابيتال	اسم العميل
١٤٤٠/٠١/١٥ هـ	تاريخ الصك	520108013762	رقم الصك
ملكية العقارات ، هي ملكية دائمة خاصة بالمالك	ملاحظات	٦٢ من المخطط رقم ٧٧/١	رقم القطعة

معلومات العقار

طريق الدائري الثالث	اسم الشارع	مكة المكرمة	المدينة
فندق	نوع العقار	مخطط البدر بكتي	الحي
39.824213°	39.824213°	21.386622° شمال	إحداثيات الموقع

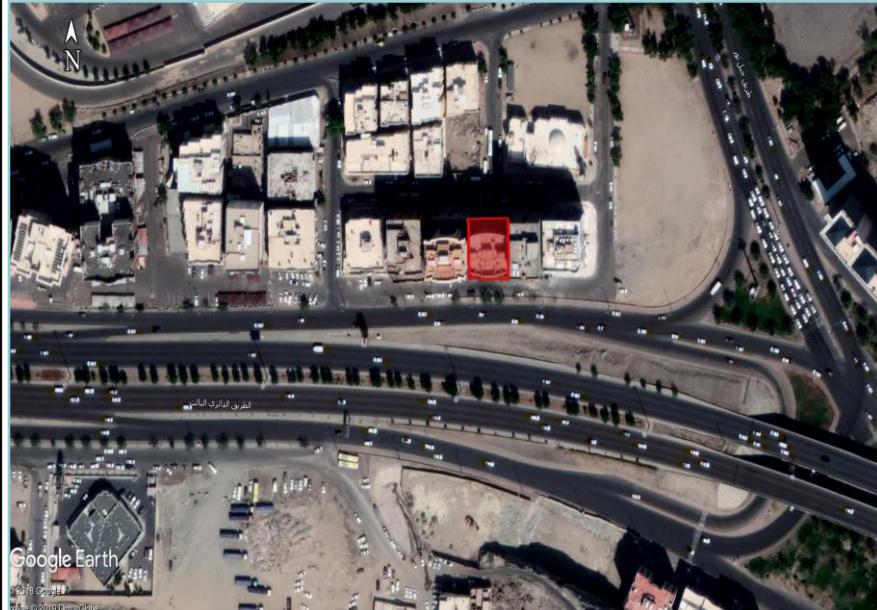
* المصدر : صورة الصك

نبذة عن العقار :

- تتميز منطقة العقار بموقعها الجغرافي على مستوى مدينة مكة المكرمة.
- يحد منطقة العقار من الجهة الشمالية طريق جبل ثور يليه حي المسفلة، ومن الجهة الجنوبية فيحد منطقة العقار طريق الدائري الثالث يليه حي الكعكية، وكذلك يحد منطقة العقار من الجهة الشرقية طريق جبل ثور يليه حي كدي، ومن الجهة الغربية فيحد منطقة العقار تقاطع طريق الدائري الثالث مع امتداد طريق إبراهيم الخليل.
- يسهل الوصول للمنطقة من خلال عدة طرق واهمها طريق الدائري الثالث الذي يطل عليه العقار مباشرة .

صورة جوية للعقار





صورة توضح حدود العقار

مواصفات العقار			
طريق الدائري الثالث	شارع العقار	حسب الصك (٧٥٠ م)	مساحة الأرض (٢٠ م)
مستوية	طبيعة الأرض	حسب التنظيم (- م)	
منتظمة	شكل الأرض	جنوبية	الواجهة

الخدمات والمرافق المتوفرة بالعقار					
صرف مياه الأمطار	صرف الصحي	المياه	الهاتف	الكهرباء	
✓	✓	✓	✓	✓	✓

أطوال الأضلاع وعرض شوارع العقار

ترتيب الواجهات	عرض الشارع (م)	نوع الشارع	اسم الشارع	طول ضلع الأرض (م)	الجهة
2	15	محلي	بدون	25	شمالي
1	60	محور رئيسي	مواقف سيارات بعرض 13 م	25	جنوبي
-	-	-	جار	30	شرقي
-	-	-	جار	30	غربي

بيانات العقار

مركزى	نوع التكييف	(م 6,262.78)	مساحة المباني
ممتاز	التشطيب	13	عدد الأدوار
-	الخدمات المتوفرة	6	عمر المبنى
متوفرة	مصاعد	1	عدد المباني

- تم احتساب مساحة المباني حسب رخصة البناء .

ملاحظات

الخدمات والمرافق المتوفرة بمنطقة العقار

شبكة الصرف الصحي	شبكة المياه	شبكة الكهرباء
✓	✓	✓
مدرسة بنات	مدرسة بنين	مسجد
✓	✓	✓
دفع مدنى	شرطة	مركز صحي
✓	✓	✓
حديقة	شبكة تصريف مياه الأمطار	شبكة الهاتف
✓	-	✓
تجهيزات بلدية	بريد	مركز تجاري
✓	✓	✓

نظام البناء لمنطقة العقار

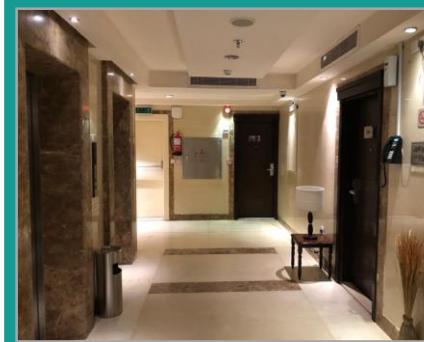
الاستخدام	نسبة البناء	معامل البناء	عدد الأدوار
سكنى تجاري	% 60	3.75	8

المميزات	العيوب
<ul style="list-style-type: none"> • يتميز العقار بإطلالته على طريق الدائري الثالث أحد المحاور الرئيسية الهامة مما يسهل الوصول للعقار قيد التثمين . • وقوع العقار بحي التقوى أحد الأحياء الهامة على مستوى مدينة مكة المكرمة . • يتميز منطقة العقار بتوفير جميع خدمات البنية التحتية ، وكذلك الخدمات العامة ومرافقها . 	<ul style="list-style-type: none"> • لا توجد أي عيوب .

صور توضح العقار



صور توضح العقار



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 :

عنصر التأثير	محددات التأثير	حالة الموقع	ملاحظات
سهولة الوصول	طريق الدائري الثالث	✓	يمكن الوصول للعقار عن طريق جبل ثور الذي يعتبر أحد الشوارع التجارية الرئيسية على مستوى مدينة مكة المكرمة كما يمكن الوصول له عن طريق الدائري الثالث لإطلالة العقار عليه
خصائص الأرض	الواجهات	✓	تعتبر جميع خصائص الأرض إيجابية وينعكس ذلك بشكل إيجابي على قيمة العقار
	الشوارع	✓	
	شكل الأرض	✓	
التجهيزات البلدية	اللوحات الإرشادية	✓	تعتبر المنطقة المحيطة بالعقار مغطاة وبشكل ممتاز بالخدمات البلدية
	الإنارة و التشجير	✓	
	السفلتة و الرصف	✓	
المراقب العامة	الخدمات الحكومية	✓	تتوفر في المنطقة المحيطة بالعقار جميع المرافق العامة وبشكل جيد وذلك نظراً لأهمية منطقة العقار (قيد التقييم)
	المراكز التجارية	✓	
	الحدائق والملاعب	✓	
	المدارس	✓	
	المساجد	✓	
أنظمة البناء	عدد الأدوار	-	كما هو مصرح من امانة منطقة الرياض

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 :

عنصر التأثير	محددات التأثير	حالة الموقع	ملاحظات
تضاريس الأرض	-	أرض جبلية	تعتبر ارض العقار (قيد التقييم) مستوية ومنتظمة وذلك يؤثر ايجابياً على قيمة العقار
	-	أرض غير مستوية	
	-	أرض منخفضة	
	✓	أرض مستوية	
العوامل الطبيعية (البيئية)	-	صناعي	لا يلاحظ وجود مصادر للتلوث الصناعي في المنطقة
	-	بشري	لا يلاحظ وجود مصادر للتلوث البشري في المنطقة
	-	ضوضائي	لا يلاحظ وجود مصادر للتلوث ضوضائي في المنطقة
	-	بصري	لا يلاحظ وجود مصادر للتلوث البصري في المنطقة
	-	هوائي	لا يلاحظ وجود مصادر للتلوث الهوائي في المنطقة
	-	نفايات	لا يلاحظ وجود مصادر للتلوث بالنفايات في المنطقة
العرض والطلب	✓	متوسط	يوجد طلب بشكل متوسط في المنطقة
	✓	متوسط	يلاحظ أن أسعار الأراضي في المنطقة متوسطة.
أسعار الأراضي			

تم استخدام كلا من اسلوب القيمة السوقية وأسلوب التكلفة وأسلوب الدخل لتقدير قيمة العقار وهي بالطرق الآتية :

- 1 - Market Price
- 2 - Cost Depreciation
- 3 - Income Capitalization

- ١ - طريقة المشابهات
- ٢ - طريقة التكلفة
- ٣ - طريقة رسملة الدخل

اولاً / حساب قيمة أرض بطريقة المقارنات :

تعتمد طريقة المقارنات على تحليل أسعار الأراضي التي تم التوصل إليها من خلال مرحلة المسح الميداني ، ومن ثم مقارنة هذه العروض (مساحات وأسعار الأرضي)، بأرض المشروع قيد الدراسة ليتم التوصل إلى السعر المنطقي للأرض .

تحليل أسعار الأراضي :

بعد عمليات المسح التي قام بها فريق أماكن لمنطقة العقار وذلك للتعرف على طبيعة أسعار الأرض ووفقاً للعرض فإنه يلاحظ أن متوسط أسعار الأرضي تتراوح ما بين 25,000 ريال/م² إلى 35,000 ريال/م² وذلك لمساحات ما بين 1,000 م² إلى 5,000 م²، ويعتمد ذلك على حسب شكل الأرض ومواصفاتها، وتعتبر منطقة العقار من المناطق المتميزة ، وعليه ومن خلال تحليل الوضع العام للمنطقة والرأي العقاري فقد تم التوصل إلى سعر المتر المربع بناءً على مساحة العقار وإطلالته.

حساب قيمة الأرض بطريقة المقارنات

750	إجمالي مساحة الأرض (م ²)
30,000	قيمة المتر المربع (ريال / م ²)
22,500,000	إجمالي قيمة الأرض بطريقة المقارنات (ريال)

ثانياً / حساب تكلفة البناء :

ملاحظات عامة على حسابات تقييم المشروع بطريقة التكلفة :

سعر الأرض :

تم التوصل إلى سعر م² للأرض والمقدر بـ (30,000 ريال/م²) وذلك من خلال التقييم بطريقة المشابهات .

مساحة المسطحات المبنية في المشروع :

تم التوصل إلى مساحة المبني بحسب رخص البناء للمشروع .

سعر المتر المربع للمبني والإنشاءات :

تم استخدام طريقة حساب المسطحات في التقييم بطريقة التكلفة، وتعتمد هذه الطريقة على حساب إجمالي مسطحات البناء لجميع أعمال إنشاء المبني، ومن خلال زيارة الموقع من قبل فريق التقييم، والتعرف على جميع الخدمات والمرافق في المشروع، فإنه تم تقدير قيمة م² لإجمالي مسطحات البناء بـ (4,000) ريال/م²، وتم تقدير قيمة م² لإجمالي مساحة القبو بـ (3,500) ريال/م²، وعليه تم التوصل إلى التكلفة الإجمالية للمشروع .

تكلفة الإهلاك الفعلية :

يتم احتساب تكلفة الإهلاك الفعلية لأي مشروع ابتداء من تشغيل المشروع، وفي هذه الحالة وباعتبار أن المشروع جديد وجزء من المشروع قيد الانشاء، حيث أنه تم التقييم بطريقة حساب المسطحات فإنه يتم احتساب نسبة إهلاك فعلية بناء على الحالة الظاهرية العامة لكل جزء من أجزاء المشروع، ليتم من خلالها التوصل إلى قيمة المبني الحالية بطريقة التكلفة .

تعتمد طريقة تقدير تكلفة المبني على أساس التكلفة الكلية لإنشاء المبني (جديد وبأسعار اليوم) وليس بأسعار وقت البناء ، ومن ثم يتم خصم تكلفة الإهلاك التي تعتمد بشكل رئيسي على عمر المبني الافتراضي وكذلك الحالة العامة للمبني أثناء التقييم ، وفي مثل هذه النوعية من المشاريع (المبني قيد التقييم) يقدر العمر الافتراضي للمبني بـ ٤٠ سنة تقريباً، وفيما يلي حسابات هذه الطريقة :

حساب تكلفة الإهلاك	
إجمالي مساحة القبو (م ²)	1,406.44
سعر المتر المربع (ريال)	3,500
إجمالي مساحة الأبراج ومبني الخدمات (م ²)	4,856.34
سعر المتر المربع (ريال)	4,000
إجمالي السعر قبل الإهلاك (ريال)	24,377,900
عمر المبني (سنة) تقريباً	6
العمر الافتراضي للمبني (سنة)	40
نسبة الإهلاك الفعلية للمبني	% 15
إجمالي قيمة المبني بعد خصم الإهلاك (ريال)	20,721,215
تقدير قيمة المبني بطريقة التكلفة (ريال)	20,721,215
تقدير قيمة الأرض (ريال)	22,500,000
القيمة النهائية للعقار بطريقة التكلفة (ريال)	43,221,215

ثالثاً/ التقييم بطريقة رسملة الدخل :

هي عملية تحويل بيانات العقار المالية إلى حسابات للوصول إلى قيمة العقار وتعتمد طريقة حساب الدخل على الإيراد السنوي بشكل أساسى ، وتستخدم طريقة حساب الدخل للمباني والمستودعات ، بجميع استخداماتها، وتعتمد هذه الطريقة على بعض البيانات المالية الرئيسية عن العقار وهي :

حساب رسملة الدخل

2,124,630	إجمالي الدخل الحالى لموسم العمرة
1,994,000	إجمالي الدخل الحالى لموسم الحج ورمضان
398,800	نسبة الصيانة والتشغيل 20 % لموسم الحج ورمضان
1,300,000	صافي دخل القاعات
5,019,830	اجمالي صافي دخل للعقار
% 8	نسبة العائد السنوى على رأس المال
63,000,000	تقدير قيمة العقار (ريال)
63,000,000 ريال	التقدير النهائي للعقار بطريقة رسملة الدخل

١. الدخل .
٢. مصاريف الصيانة والتشغيل .
٣. نسبة الشواغر .
٤. نسبة العائد من رأس المال .

أما بالنسبة لأنواع الدخل فتنقسم للأنواع التالية :

✓ الدخل الحالى : هو الإيجار الحالى المتعاقد عليه بين المالك والمستأجر .
✓ الدخل الفعلى : هو الإيجار الحقيقي الذي يستحقه العقار .

✓ الدخل المتوقع : هو الإيجار المتوقع والذي يستطيع العقار أن يبلغه في حالة أنه كان حالياً .

وسيتم التقييم بالدخل المتوقع، و من خلال نظرة السوق العقاري وفق ظروف العقار وحالته الراهنة مع تحديد أسعار التأجير بناءً على الأسعار السائدة والدارجة في السوق ومن واقع عروض متعددة.

رابعاً / جودة الإيجار

شهد قطاع الفنادق في منطقة مكة المكرمة مزيداً من المشاريع والتي تعزز قيمة الاستثمار وترفع القيمة التنافسية للقطاع الفندقي وهيا توقعات إيجابية على المدى الطويل في ظل الاعتماد على مقدمي خدمات السكن في دعم الطلب العالمي غير المحدود للحجاج والمعتمرين على زيارة مكة المكرمة .

وشهدت المنطقة زيادة كبيرة في عدد تأشيرات العمرة التي فاقت السنوات السابقة والتي تتعكس إيجابياً ومحفزاً لزيادة الاستثمار العقاري في مدينة مكة المكرمة .

وفي مجمل المشاريع للعاصمة المقدسة للقطاع الإيواء والفنادق في المنطقة المركزية، وما حولها تتراوح نسب العائد فيها بين ٤ % إلى ١٠ % حالياً ، أي أن المتوسط يصل في الغالب إلى أكثر من ٧ % تقريباً .

النتيجة النهائية للتقدير :

التقدير

٦٣,٠٠٠,٠٠٠ ريال

إجمالي قيمة العقار

فقط ثلاثة وستون مليون ريال سعودي لأغير

إجمالي قيمة العقار (كتابة)

بناء على طلب **السادة / ميفك كابيتال** وطبقاً للشروط المقيدة بتقاريرنا التقديمية تمت مصادقة مكتبنا على التقدير أعلاه كقيمة سوقية ، وهذا التقدير ناتج من تحليل معطيات العقار والسوق العقاري في ١٧/١٩٢٠م .

الرئيس التنفيذي



خالد بن عبدالعزيز الجاس

رقم العضوية ٤٠٠٠٠١٣ - معتمد



مدير عمليات التقدير



محمد أحمد العمودي

رقم العضوية ٤٧٣٠٠٠١٣ - اساسي

فريق العمل



علي محمد أحمد
مستشار قسم التقييم

عضو الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين



محمد العمودي
مدير علميات التقييم

عضو الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين



خالد الجاسر
الرئيس التنفيذي

مقيم معتمد أول

شروط تقارير التقييم

١. لا يجوز تضمين كل أو بعض هذا التقرير أو الإشارة إليه في أي وثيقة أو تعليم أو بيان ينشر دون الرجوع للشركة، كما لا يجوز نشره بأي طريقة دون الموافقة الخطية المسبيقة للشركة على الشكل والنص الذي يظهر به.
٢. إن مسؤولية الشركة فيما يتعلق بالتقرير والتثمين مقصورة على العميل الذي طلب التثمين.
٣. لم يتم التتحقق 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 أن العقار خالي ومحرر من أي التزامات قانونية أو حقوق الرهن أو أي معوقات ما لم يتم إعلان بغير ذلك.
٤. المعلومات المقدمة بواسطة جهات أخرى خصوصا فيما يتعلق بالخطيط وامتلاك الأرض والاستئجار وغيرها، والتي أسس عليها كل هذا التقرير أو جزء منه اعتبار موثوق بها ولكن لم يتم تأكيد صحتها في كل الحالات. كما لم يتم تقديم ضمان بالنسبة لصحة هذه المعلومات. إذا ظهر عدم صحة هذه المعلومات فإن القيمة الواردة في هذا التقرير يمكن أن تتغير.
٥. 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.
٦. تم معاينة العقار ظاهرياً ولم يتم فحص العقار إنشائياً أو ملاحظة أي عيوب غير ظاهره وعليه يجب أن يفهم أن هذا تقرير وثمين وليس فحصاً إنشائياً.
٧. يعتبر تقرير التثمين هذا صحيح فقط إذا كان يحمل ختم الشركة وتوقيع المثبتين المعتمدين بها.

نائب 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

Email: F.alqadi@goamaken.com

الرئيس التنفيذي

أ. خالد بن عبد الكريم 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

تقرير تقدير مجمع تجاري سوق الشرق

بمدينة الرياض بحي الجزيرة

تاريخ التقرير : ٢٠١٩/٠١/٣٧ م
تاريخ المعاينة : ٢٠١٩/٠١/٣٦ م

بيانات وموقع العقار

- نبذة عن المقيمين .
- العميل والمستخدمين المستهدفين.
- بيانات العقار ومعلومات الملكية .
- تحديد موقع العقار .
- مواصفات العقار والخدمات والمرافق .
- صور العقار .
- التقييم النهائي .

نبذة عن المقيمين

تمتاز مجموعة اماكن بفريق خاص ذو خبرة عالية بأعمال التقييم والذي يتمتع بأعلى درجات الكفاءة بالتقييم العقاري.

الهدف من التقييم :

يبين هذا التقرير ان الغرض العام منه هو صندوق ريت.

مصادر المعلومات التي تم الاعتماد عليها في التقييم:

- مؤشر وزارة العدل
- مكاتب العقار بالمنطقة المستهدفة
- الموقع الالكترونية
- تجار العقار
- قاعدة البيانات الخاصة بشركة اماكن والتي تتحدد بشكل مستمر

الافتراضات والافتراضات الخاصة :

١. تم الافتراض ان العقار ذات ملكية تامة وليس عليه أي التزامات
٢. تم الاستدلال على مساحة الارض حسب الصك
٣. تم الاستدلال على مساحة المباني حسب رخصة البناء

التأكيد على الالتزام بمعايير التقييم الدولية :

المنهجيات التي تتبعها الشركة في مجال التقييم والمبنية على اسس سليمة وثوابت متينة تتماشى مع المعايير المحلية والدولية المعتمد بها في هذا المجال خاصة VSC 2013 اتطبيق معايير التقييم الدولية

العميل والمستخدمين المستهدفين

اسم العميل	صاحب التقرير	مستخدم التقرير
ميفك كابيتال	ميفك كابيتال	ميفك كابيتال

معلومات الملكية

شركة امار للتطوير والاستثمار العقاري	اسم المالك	ميفرك كابيتال	اسم العميل
1440/02/23 هـ	تاريخ الصك	710104042245	رقم الصك
ملكية العقارات ، هي ملكية دائمة خاصة بالمالك	ملاحظات	490	رقم القطعة

معلومات العقار

طريق الدائري الشرقي	اسم الشارع	الرياض	المدينة
مجمع تجاري	نوع العقار	الجزيرة	الحي
46.791539° شرق	24.657060° شمال		إحداثيات الموضع

* المصدر : صورة الصك

نبذة عن العقار :

- يتميز منطقة العقار بموقعها الجغرافي على مستوى مدينة الرياض.
- يحد منطقة العقار من الجهة الشمالية طريق سعد بن عبدالرحمن الأول يليه حي الروابي، ومن الجهة الجنوبية فيحد منطقة العقار طريق الدائري الثاني يليه حي المشاعل، وكذلك يحد منطقة العقار من الجهة الشرقية شارع هارون الرشيد، ومن الجهة الغربية فيحد منطقة العقار طريق الدائري الشرقي يليه حي الفاروق.
- يسهل الوصول للمنطقة من خلال عدة طرق واهما طريق الدائري الشرقي الذي يطل عليه العقار مباشرة .

صورة جوية للعقار





صورة توضح حدود العقار

مواصفات العقار	
طريق الدائري الشرقي	شارع العقار
مستوية	طبيعة الأرض
شبه منتظمة	شكل الأرض
الخدمات والمرافق المتوفرة بالعقار	
صرف مياه الأمطار	صرف صحي
المياه	الهاتف
الكهرباء	الهواتف

✓ ✓ ✓ ✓ ✓

أطوال الأضلاع وعرض شوارع العقار

ترتيب الواجهات	عرض الشارع (م)	نوع الشارع	اسم الشارع	طول ضلع الأرض (م)	الجهة
-	-	-	جار	66.09	شمالي
2	60	تجاري رئيسي	طريق المدينة المنورة	254.63	جنوبي
3	40	محلي	شارع رقم ١٠	867.54	شرقي
1	100	محور رئيسي	طريق الدائري الشرقي	865.33	غربي

بيانات العقار

مركزى	نوع التكييف	(77,299 م²)	مساحة المباني
ممتاز	التشطيب	1	عدد الأدوار
-	الخدمات المتوفرة	8	عمر المبنى
-	مصاعد	1	عدد المباني
- تم احتساب مساحة المباني حسب رخصة البناء.			ملاحظات

الخدمات والمرافق المتوفرة بمنطقة العقار

شبكة الصرف الصحي	شبكة المياه	شبكة الكهرباء
✓	✓	✓
مدرسة بنات	مدرسة بنين	مسجد
✓	✓	✓
دفع مدنى	شرطة	مركز صحي
✓	✓	✓
حديقة	شبكة تصريف مياه الأمطار	شبكة الهاتف
✓	-	✓
تجهيزات بلدية	بريد	مركز تجاري
✓	✓	✓

نظام البناء لمنطقة العقار

الاستخدام	نسبة البناء	معامل البناء	عدد الأدوار
تجاري	% 60	1.2	2

المميزات	العيوب
<ul style="list-style-type: none"> يتميز العقار بإطلالته على طريق الدائري الشرقي أحد المحاور الرئيسية الهامة وطريق المدينة المنورة أحد الشوارع التجارية مما يسهل الوصول للعقار قيد التقسيم . وقوع العقار بحي الجزيرة أحد الأحياء الهامة على مستوى مدينة الرياض . تتميز منطقة العقار بتوفر جميع خدمات البنية التحتية ، وكذلك الخدمات العامة ومرافقها . 	<ul style="list-style-type: none"> لا توجد أي عيوب.

صور توضح العقار



صور توضح العقار



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 :

عنصر التأثير	محددات التأثير	حالة الموقع	ملاحظات
	سهولة الوصول	طريق الدائري الشرقي	✓ يمكن الوصول للعقار عن طريق المدينة المنورة الذي يعتبر أحد الشوارع التجارية الرئيسية على مستوى مدينة الرياض كما يمكن الوصول له عن طريق الدائري الشرقي لإطلالته على العقار
خصائص الأرض	الواجهات	✓	تعتبر جميع خصائص الأرض إيجابية وينعكس ذلك بشكل إيجابي على قيمة العقار
	الشوارع	✓	
	شكل الأرض	✓	
التجهيزات البلدية	اللوحات الإرشادية	✓	تعتبر المنطقة المحيطة بالعقار مغطاة وبشكل ممتاز بالخدمات البلدية
	الإنارة و التسجير	✓	
	السفلتة و الرصف	✓	
المراافق العامة	الخدمات الحكومية	✓	تتوفر في المنطقة المحيطة بالعقار جميع المرافق العامة وبشكل جيد وذلك نظراً لأهمية منطقة العقار (قيد التقييم)
	المراكز التجارية	✓	
	الحدائق والملاعب	✓	
	المدارس	✓	
	المساجد	✓	
أنظمة البناء	١	-	كما هو مصرح من امانة منطقة الرياض

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 :

عنصر التأثير	محددات التأثير	حالة الموقع	ملاحظات
تضاريس الأرض	-	أرض جبلية	تعتبر ارض العقار (قيد التقييم) مستوية و شبه منتظمة وذلك يؤثر ايجابياً على قيمة العقار
	-	أرض غير مستوية	
	-	أرض منخفضة	
	✓	أرض مستوية	
العوامل الطبيعية (البيئية)	-	صناعي	لا يلاحظ وجود مصادر للتلوث الصناعي في المنطقة
	-	بشري	لا يلاحظ وجود مصادر للتلوث البشري في المنطقة
	-	ضوضائي	لا يلاحظ وجود مصادر للتلوث ضوضائي في المنطقة
	-	بصري	لا يلاحظ وجود مصادر للتلوث البصري في المنطقة
	-	هوائي	لا يلاحظ وجود مصادر للتلوث الهوائي في المنطقة
	-	نفايات	لا يلاحظ وجود مصادر للتلوث بالنفايات في المنطقة
العرض والطلب	✓	متوسط	يوجد طلب بشكل متوسط في المنطقة
	✓	متوسط	يلاحظ أن أسعار الأراضي في المنطقة متوسطة.
أسعار الأراضي			

تم استخدام كلا من اسلوب القيمة السوقية و اسلوب التكلفة وأسلوب الدخل لتقدير قيمة العقار وهي بالطرق الآتية :

- 1 \ Market Price
- 2 \ Cost Depreciation
- 3 \ Income Capitalization

- ١ / طريقة المشابهات
- ٢ / طريقة التكلفة
- ٣ / طريقة رسملة الدخل

اولاً / حساب قيمة أرض بطريقة المقارنات :

تعتمد طريقة المقارنات على تحليل أسعار الأراضي التي تم التوصل إليها من خلال مرحلة المسح الميداني ، ومن ثم مقارنة هذه العروض (مساحات وأسعار الأرضي)، بأرض المشروع قيد الدراسة ليتم التوصل إلى السعر المنطقي للأرض .

تحليل أسعار الأرضي :

بعد عمليات المسح التي قام بها فريق أماكن لمنطقة العقار وذلك للتعرف على طبيعة أسعار الأرض ووفقاً للعروض فإنه يلاحظ أن أسعار الأرضي التجارية المطلة على طريق الإمام سعود بن عبدالعزيز بن محمد تتراوح ما بين 6,000 ريال/م² إلى 9,000 ريال/م² وذلك لمساحات ما بين 1,000 م² إلى 10,000 م²، ويعتمد ذلك على حسب شكل الأرض ومواصفاتها، وتعتبر منطقة العقار من المناطق المتميزة ، وعليه ومن خلال تحليل الوضع العام للمنطقة والرأي العقاري فقد تم التوصل إلى سعر المتر المربع بناءً على مساحة العقار وإطلالته.

حساب قيمة الأرض بطريقة المقارنات

120,205.97	إجمالي مساحة الأرض (م ²)
4,000	قيمة المتر المربع (ريال / م ²)
480,823,880	إجمالي قيمة الأرض بطريقة المقارنات (ريال)

ثانياً / حساب تكلفة البناء :

ملاحظات عامة على حسابات تقييم المشروع بطريقة التكلفة :

سعر الأرض :

تم التوصل إلى سعر م² للأرض والمقدر بـ (4,000 ريال/م²) وذلك من خلال التقييم بطريقة المشابهات .

مساحة المسطحات المبنية في المشروع :

تم التوصل إلى مساحة المبني بحسب رخص البناء للمشروع .

سعر المتر المربع للمبني والإنشاءات :

تم استخدام طريقة حساب المسطحات في التقييم بطريقة التكلفة، وتعتمد هذه الطريقة على حساب إجمالي مسطحات البناء لجميع أعمال إنشاء المبني، ومن خلال زيارة الموقع من قبل فريق التقييم، والتعرف على جميع الخدمات والمرافق في المشروع، فإنه تم تقيير قيمة م² لإجمالي مسطحات البناء بالمرحلة الأولى والثانية بـ (1,800) ريال/م²، وعليه تم التوصل إلى التكلفة الإجمالية للمشروع .

تكلفة الإهلاك الفعلية :

يتم احتساب تكلفة الإهلاك الفعلية لأي مشروع ابتداء من تشغيل المشروع، وفي هذه الحالة وباعتبار أن المشروع جديد وجزء من المشروع قيد الانتشاء، ويحيط أنه تم التقييم بطريقة حساب المسطحات فإنه يتم احتساب نسبة إهلاك فعلية بناء على الحالة الظاهرية العامة لكل جزء من أجزاء المشروع، ليتم من خلالها التوصل إلى قيمة المبني الحالية بطريقة التكلفة .

تعتمد طريقة تقدير تكلفة المبني على أساس التكلفة الكلية لإنشاء المبني وبأسعار اليوم) وليس بأسعار وقت البناء ، ومن ثم يتم خصم تكلفة الإهلاك التي تعتمد بشكل رئيسي على عمر المبني الافتراضي وكذلك الحالة العامة للمبني أثناء التقييم ، وفي مثل هذه النوعية من المشاريع (المبني قيد التقييم) يقدر العمر الافتراضي للمبني بـ ٤٠ سنة تقريباً، وفيما يلي حسابات هذه الطريقة :

حساب تكلفة الإهلاك	
إجمالي مساحة المبني (م ²)	77,299
سعر المتر المربع (ريال)	1,800
إجمالي السعر قبل الإهلاك (ريال)	139,138,200
عمر المبني (سنة) تقريباً	8
العمر الافتراضي للمبني (سنة)	8
نسبة الإهلاك الفعلية للمبني	% 20
إجمالي قيمة المبني بعد خصم الإهلاك (ريال)	111,310,560
تقدير قيمة المبني بطريقة التكلفة (ريال)	111,310,560
تقدير قيمة الأرض (ريال)	480,823,880
القيمة النهائية للعقار بطريقة التكلفة (ريال)	592,1234,440

ثالثاً/ التقييم بطريقة رسملة الدخل :

هي عملية تحويل بيانات العقار المالية إلى حسابات للوصول إلى قيمة العقار وتعتمد طريقة حساب الدخل على الإيراد السنوي بشكل أساسى ، 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 الحالى : هو الإيجار الحالى المتعاقد عليه بين المالك والمستأجر .
✓ الدخل الفعلى : هو الإيجار الحقيقى الذى يستحقه العقار .

✓ الدخل المتوقع : هو الإيجار المتوقع والذى يستطيع العقار أن يبلغه في حالة أنه كان حالياً .

وسيتم التقييم بالدخل المتوقع، و من خلال نظرة السوق العقاري وفق ظروف العقار وحالته الراهنة مع تحديد أسعار التأجير بناءً على الأسعار السائدة والدارجة في السوق ومن واقع عروض متعددة.

حساب رسملة الدخل

77,299	المساحة القابلة للتأجير
650	سعر المتر المربع التأجيري
50,244,350	اجمالي الدخل
5,024,435	نسبة الصيانة والتشغيل %10
45,219,915	صافي الدخل للعقار
% 7	نسبة العائد السنوى على رأس المال
673,000,000	تقدير قيمة العقار (ريال)
673,000,000 ريال	التقدير النهائي للعقار بطريقة رسملة الدخل

النتيجة النهائية للتقدير :

التقدير

٦٧٣,٠٠٠,٠٠٠ ريال

إجمالي قيمة العقار

فقط ستمائة وثلاثة وسبعون مليون ريال سعودي لأغير

إجمالي قيمة العقار (كتابة)

بناء على طلب السادة / **ميفك كابيتال** وطبقاً للشروط المقيدة بتقاريرنا التقديمية تمت مصادقة مكتبنا على التقدير أعلاه كقيمة سوقية ، وهذا التقدير ناتج من تحليل معطيات العقار والسوق العقاري في ١٧/٠١/٢٠١٩م .

الرئيس التنفيذي



خالد بن عبدالعزيز الجاس

رقم العضوية ٤٠٠٠٠١٣ - معتمد



مدير عمليات التقدير



محمد أحمد العمودي

رقم العضوية ٤٧٣٠٠٠١٣ - اساسي

فريق العمل



علي محمد أحمد
مستشار قسم التقييم

عضو الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين



محمد العمودي
مدير علميات التقييم

عضو الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين



خالد الجاسر
الرئيس التنفيذي

مقيم معتمد أول

شروط تقارير التقييم

١. لا يجوز تضمين كل أو بعض هذا التقرير أو الإشارة إليه في أي وثيقة أو تعليم أو بيان ينشر دون الرجوع للشركة، كما لا يجوز نشره بأي طريقة دون الموافقة الخطية المسبيقة للشركة على الشكل والنص الذي يظهر به.
٢. إن مسؤولية الشركة فيما يتعلق بالتقرير والتثمين مقصورة على العميل الذي طلب التثمين.
٣. لم يتم التتحقق 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 أن العقار خالي ومحرر من أي التزامات قانونية أو حقوق الرهن أو أي معوقات ما لم يتم إعلان بغير ذلك.
٤. المعلومات المقدمة بواسطة جهات أخرى خصوصا فيما يتعلق بالخطيط وامتلاك الأرض والاستئجار وغيرها، والتي أسس عليها كل هذا التقرير أو جزء منه اعتبار موثوق بها ولكن لم يتم تأكيد صحتها في كل الحالات. كما لم يتم تقديم ضمان بالنسبة لصحة هذه المعلومات. إذا ظهر عدم صحة هذه المعلومات فإن القيمة الواردة في هذا التقرير يمكن أن تتغير.
٥. 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.
٦. تم معاينة العقار ظاهرياً ولم يتم فحص العقار إنشائياً أو ملاحظة أي عيوب غير ظاهره وعليه يجب أن يفهم أن هذا تقرير وثمين وليس فحصاً إنشائياً.
٧. يعتبر تقرير التثمين هذا صحيح فقط إذا كان يحمل ختم الشركة وتوقيع المثبتين المعتمدين بها.

نائب 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

Email: F.alqadi@goamaken.com

الرئيس التنفيذي

أ. خالد بن عبد الكريم 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