

تقرير تقييم عقاري

مبنى الضيافة

المقدم إلى

ميفك كابيتال
MEFIC Capital



اليوم ١١ يوليو ٢٠١٩ م
الموافق ٨ ذو القعدة ١٤٤٠ هـ

تاريخ التقييم : 2019/7/3 م

تاريخ المعاينة : 2019/6/30 م

رقم التقرير : 190600103

السلام عليكم ورحمة الله وبركاته،،،

بناء على طلبكم بتقييم مبنى تجاري (الضيافة) بموجب التكليف الصادر منكم بتاريخ ٢٠١٩/٦/١٣ م وبناء على الترخيص الممنوح لنا من قبل الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين متبعين في ذلك معايير التقييم الدولية IVSC المتعارف عليها وقواعد وأخلاقيات المهنة للوصول إلى التقييم النهائي الحيادي 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 والدخل وعليه نرفق لكم شهادة التقييم.

العقار المقدر عبارة عن مبنى تجاري (الضيافة)

نقدر القيمة السوقية للعقار لغرض الإدراج في الصناديق الاستثمارية العقارية المتداولة

بمبلغ وقدره (95,250,603) خمسة وتسعون مليون ومائتان وخمسون الف وستمائة وثلاثة ريال سعودي فقط

مدة سريان التقرير 90 يوم من تاريخ المعاينة ما لم يحدث أي تغيرات اقتصادية تؤثر على العقار

المدير العام

عبدالله بن سعيد آل سلمان

عضو معتمد رقم 1210000113

مدير الشؤون القانونية

حمد بن عبدالله الحمد

عضو معتمد رقم 1210000414



تقدير
TAQDEER
ص.ق. ١٠١٠٤٦٨٢٥٢



أولاً: نطاق العمل

أ- المقيم ووضعه :-

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



فريق العمل

| | | |
|--|---|--|
|  <p>عبدالرحمن بن سعود الجدوع مدير التقييم</p> |  <p>حمد بن عبدالله الحمد مدير الشؤون القانونية</p> |  <p>عبدالله بن سعيد آل سلمان المدير العام</p> |
| <p>عضو بالهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين.</p> <p>دراسة تخصص الشريعة في جامعة الإمام محمد بن سعود.</p> <p>حاصل على عدة دورات في التقييم العقاري واجتياز منهج (109).</p> <p>خبرة في مجال التقييم العقاري في عدة شركات كبرى.</p> <p>دورات متعددة في الإبداع والقيادة والتواصل والثقة بالنفس.</p> <p>مهارات متعددة في الحاسب الآلي.</p> <p>تكريم من قبل نائب وزير التجارة على جهوده.</p> | <p>عضو معتمد بالهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين.</p> <p>ماجستير في القانون التجاري.</p> <p>باحث دكتوراه بالمعهد العالي بجامعة الإمام محمد بن سعود الإسلامية.</p> <p>خبرة في مجال العقارات أكثر من 10 سنوات.</p> <p>حاصل على عدة دورات في تقييم العقارات.</p> <p>حاصل على عدة دورات في القانون.</p> | <p>عضو معتمد بالهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين.</p> <p>حاصل على عدة دورات في تقييم العقارات.</p> <p>خبرة في مجال العقار وتقييم العقارات تمتد لأكثر من 25 سنة.</p> <p>حاصل على دورات في برمجة الحاسب.</p> <p>شارك في تقييم نزاع الملكيات للمصلحة العامة.</p> <p>حاصل على دورة نزاع الملكية من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين.</p> |

ب- العميل والمستخدمين المستهدفين :-

| اسم العميل | صاحب التقرير | استخدام التقرير |
|---|------------------------------------|------------------------------------|
| شركة الشرق الأوسط للإستثمار المالي | شركة الشرق الأوسط للإستثمار المالي | شركة الشرق الأوسط للإستثمار المالي |
| الغرض من التقييم | | |
| الإدراج في الصناديق الاستثمارية العقارية المتداولة | | |
| طبيعة العقار الذي تم تقييمه | | |
| مبنى تجاري | | |
| أساس القيمة | | |
| <p><u>القيمة السوقية</u>: وهي المبلغ المقدّر الذي ينبغي على أساسه مبادلة الأصول أو الالتزامات في تاريخ التقييم بين مشتر راغب وبائع راغب في إطار معاملة على أساس محايد بعد تسويق مناسب حيث يتصرف كل طرف من الأطراف بمعرفة وحكمة دون قسر أو إجبار وهذا التعريف للقيمة السوقية مبني على أسس وهي :-</p> <ul style="list-style-type: none"> - البائع والمشتري متحمسان 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. | | |
| تاريخ التقييم | 2019/7/3 م | |
| تاريخ الاصدار | 2019/7/11 م | |
| نطاق البحث | | |
| <p>شملت مهمة التقييم التي تم اجرائها ما يلي:-</p> <p>معاينة بصرية لداخل العقار وخارجه ، قياس العقار للتأكد من المساحات ، الاطلاع على الحي والعقارات المحيطة ، جمع معلومات عن الأراضي المقارنة والمباني وقوائم وتكاليف البناء ، التحقق من الدخل وجمع مقارنات للإيجار</p> | | |
| طبيعة ومصادر المعلومات | | |
| العروض المتوفرة من مكاتب العقار ، بيانات وزارة العدل ، قاعدة البيانات الخاصة بشركة تقدير للتقييم العقاري | | |

ج- الافتراضات والافتراضات 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 إرتفاع أو إنخفاض قيمتها السوقية الحالية).
- القيمة السوقية الحالية تسرى في ظل الظروف الطبيعية والمنطقة بالسوق العقاري وفي ظل الأسعار السائدة بالمنطقة وقت التقييم.
- تم الأخذ في الاعتبار تحقيق مبدأ أعلى وأفضل إستخدام
- تم استلام صكوك الملكية ورخص البناء وعقود الايجار حسب افادة العميل وعلى مسئوليته .

د- وصف التقرير :-

ويعتبر هذا التقرير سري وذو غرض محدد ولا يسمح باستخدام هذا التقرير في أي غرض آخر خلاف ما تمت الإشارة إليه.

هـ – القيود على النشر والتوزيع :-

- لا يجوز استخدام كل او بعض هذا التقرير الا في الغرض المحدد لذلك .
- 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.
- لا يحق نشر أو طبع كل او بعض هذا التقرير الا بعد الحصول على موافقة كتابية منا .
- التعامل والافصاح عن محتويات هذا التقرير يتم فقط حسب قواعد المعايير الدولية (IVSC) لاداء وظيفة التقرير.

و- التنفيذ :-

- معاينة الأصل
- العقار موضوع التقييم عبارة عن مبنى
- خصائص الملكية
- ملكية العقار عبارة عن ملكية حق الحيازة الايجارية لمدة ٢٠ سنة تنتهي في ٢٠٣٤/٣/١
- تحليل البيانات
- تم تحليل البيانات واخذ المعلومات عن طريق مكاتب العقار ، بيانات وزارة العدل ، العقارات المقارنة.
- طرق التقييم العقاري
- تم استخدام التكلفة و أسلوب الدخل .
- جمع البيانات
- تم تحديد نطاق البحث وجمع المعلومات في مدينة الرياض .
- تقدير القيمة
- بعد الانتهاء من تقدير القيمة من طرق التقييم العقاري يتم ترجيح افضل طريقة تناسب العقار .
- مراجعة التقرير
- يتم مراجعة التقرير من قبل المدير العام ويقوم بمراجعة البيانات والتحليلات والافتراضات التي توصل إليها .
- إعداد التقرير
- يتم العمل على اعداد التقرير وفق المعايير الدولية للتقييم العقاري .

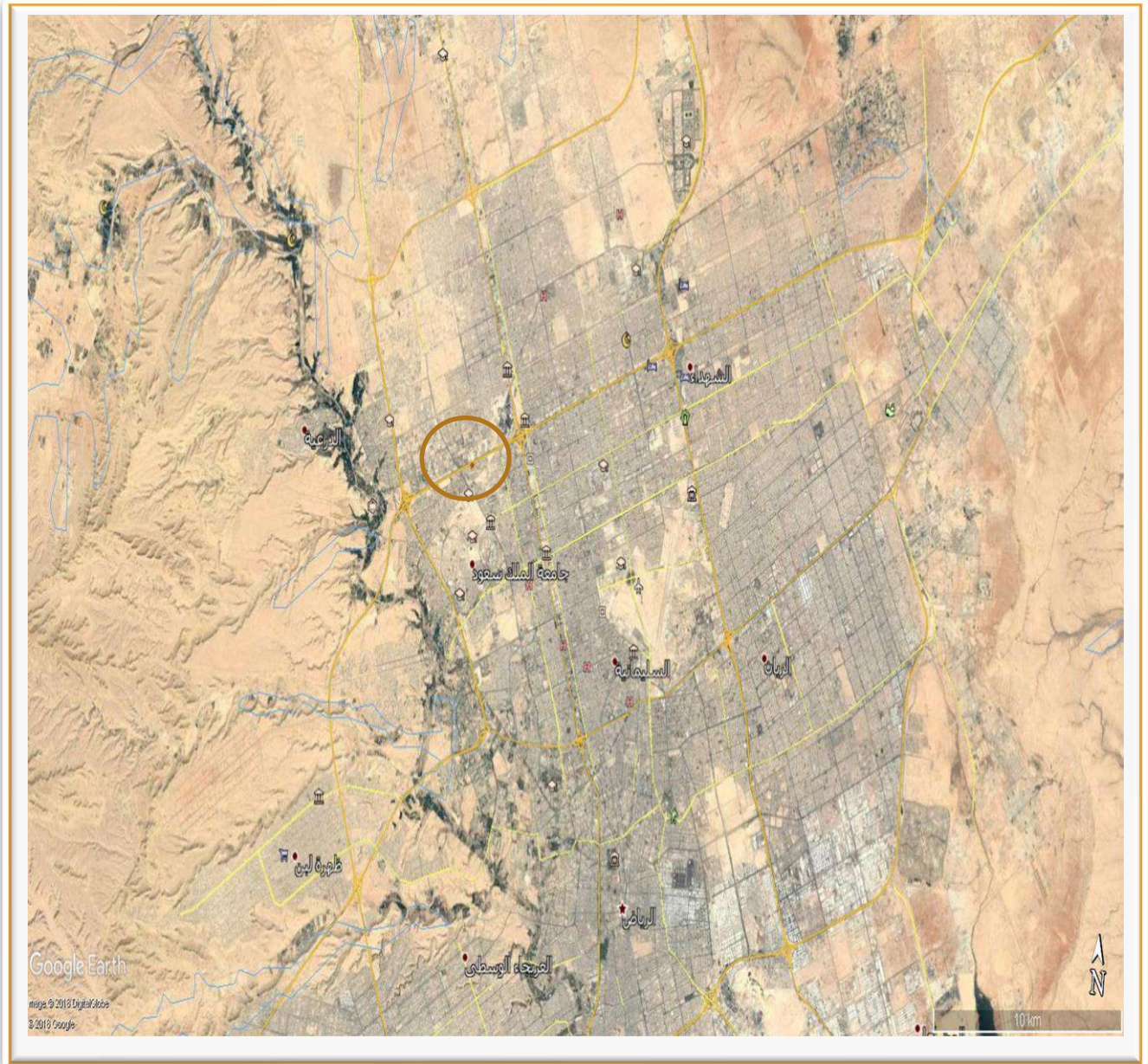
وصف تشطيبات العقار موضوع التقييم

| نوع الواجهات | نوع الارضيات | هل يوجد بالمبنى | الهيكل الانشائي |
|--------------|--------------|-----------------|---|
| الشمالية | GRC | الاحواش | حوائط مزدوجه <input checked="" type="checkbox"/> سلالم <input checked="" type="checkbox"/> خرساني <input checked="" type="checkbox"/> |
| الجنوبية | GRC | الاستقبال | حوائط حامله <input type="checkbox"/> كراج كهربائي <input checked="" type="checkbox"/> زجاج مزدوج <input checked="" type="checkbox"/> |
| الشرقية | GRC | المدخل | مباني معدنيه <input type="checkbox"/> جبس بالسقف <input checked="" type="checkbox"/> مصعد <input checked="" type="checkbox"/> |
| الغربية | GRC | الغرف | مباني خشبيه <input type="checkbox"/> اضاءه مخفيه <input checked="" type="checkbox"/> بوابات <input checked="" type="checkbox"/> |

- يتميز العقار بتصميم منفرد بطابع نجدي متميز .
- يتوفر في كل معرض مصعد وجلسات امامية وخلفية .
- يتوفر في الموقع نوافير وبحيرات صناعية ونخل .

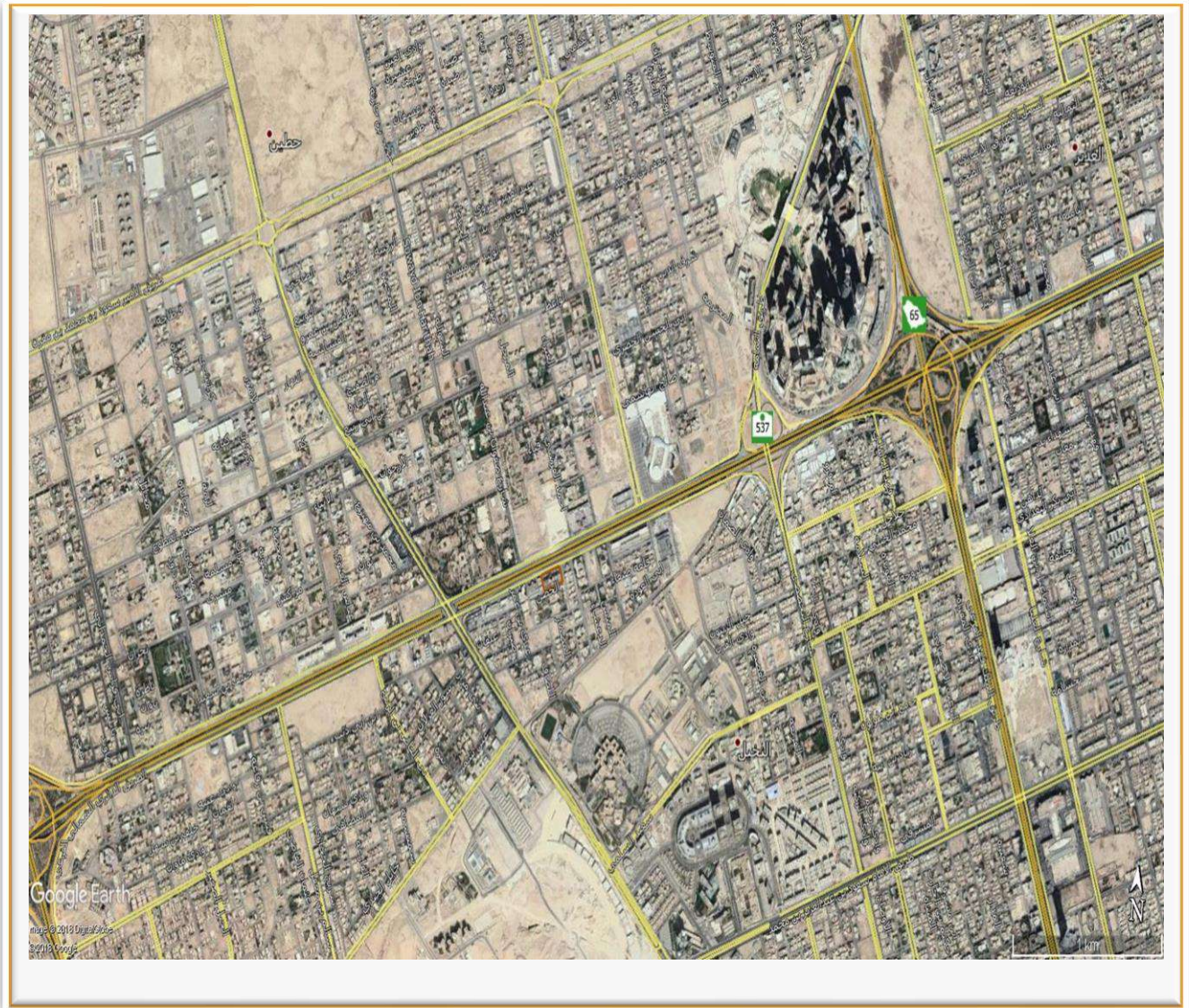
موقع العقار بالنسبة للمدينة

يقع شمال غرب مدينة الرياض



موقع العقار بالنسبة للحي

يقع العقار في حي النخيل الغربي حيث يعتبر من افضل وارقي الاحياء في مدينة الرياض لموقعه المتميز بالقرب من مركز الملك عبدالله المالي وجامعة الملك سعود ويتخلله عدة طرق رئيسية الدائري الشمالي ، طريق التخصصي ، طريق الملك فهد ، طريق تركي الأول وتعتبر من اهم الشوارع في مدينة الرياض



موقع العقار موضوع التقييم



ثانياً: حالة الملكية والعقود

| م | رقم المخطط | رقم الصك | تاريخ الصك | رقم القطعة | المساحة |
|---|------------|--------------|------------|------------|---------|
| 1 | ٢٨٣٧ | 310115036471 | 1435/05/19 | 1618+1625 | 2100 |
| ٢ | | 310115036473 | 1435/05/19 | 1617+1624 | 2800 |
| ٣ | | 210103004425 | 1428/06/10 | 1619+1626 | 2100 |
| ٤ | | 410104003546 | 1428/06/10 | 1620+1627 | 2100 |

اسم المالك / زايد بن فهد السكيبي

تم الاطلاع على صورة ترخيص رقم 1435/14079 بتاريخ 1435/08/05 هـ الصادر من امانة الرياض الادارة العامة للتخطيط العمراني ويتكون من من قبو + ميزانين + ارضي + اول + ملاحق علوية و سيتم تقنين ذلك و على مسئوليته.
(المساحات المذكورة حسب الصك و مساحة المباني حسب المستندات المرفقة من العميل)

١-٢) البيانات الاساسية للعقار موضوع التقييم :-

| الموقع | | حدود العقار | | الموقع العام | | نوع العقار | | المنسوب | | الخدمات | |
|--|--------|-------------|----------------------|-----------------|---------------|-----------------|--------|---------|--|---------|--|
| | | | | | | | | | | | |
| المدينة | الرياض | شمالا | طريق الدائري الشمالي | داخل النطاق | سكني | مرتفع | هاتف | | | | |
| الحي | النخيل | جنوبا | شارع 15م | المرحلة الاولى | تجاري | مستوي | مياه | | | | |
| رقم المخطط | 2837 | شرقا | شارع 15م | المرحلة الثانية | سكني تجاري | منخفض | كهرباء | | | | |
| رقم البلك | 154 | غربا | جار | خارج النطاق | اخرى | متنوع | 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"/> ردى <input type="checkbox"/> جيد <input type="checkbox"/> ممتاز <input checked="" type="checkbox"/> | | | | | | | | | | | |
| اسم اقرب شارع تجاري | | | | | | الدائري الشمالي | | | | | |

(٢- صورة من صك الملكية

بسم الله الرحمن الرحيم

الملك عبد العزيز آل سعود
وزارة العدل
[٢٧٧]

الرقم: ٣١٠١١٥٠٣٦٤٧١
التاريخ: ١٩ / ٥ / ١٤٣٥ هـ

كتابة العدل الأولى بالرياض

صك

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

فإن قطعة الأرض ١٦١٨ و قطعة الأرض ١٦٢٥ من البلك رقم ١٥٤ من المخطط رقم ٢٨٣٧ الواقع في حي النخيل الغربي بمدينة الرياض . والمملوكة ل زائد بن فهد بن محمد السكبي سعودي الجنسية بموجب سجل مدني رقم ١٠٤٢٢٩١٢٢٧

قد تم فرزها بالحدود والأطوال كالتالي:

شمالاً: طريق الدائري الشمالي عرض ١٠٠ متر بطول: (٣٠) ثلاثون متر

جنوباً: شارع عرض ١٥ متر بطول: (٣٠) ثلاثون متر

شرقاً: قطعة رقم ١٦١٧ ورقم ١٦٢٤ بطول: (٧٠) سبعون متر

غرباً: قطعة رقم ١٦١٩ ورقم ١٦٢٦ بطول: (٧٠) سبعون متر

وبمساحة (٢١٠٠) ألفان و مائة متر مربعاً فقط حسب المخطط

والمستند في الفرز على الصك الصادر من هذه الإدارة برقم ٢٢١٢ / ٤ و جلد ٢٥ في ٢٨ / ٢ / ١٤٢٠ هـ وعليه جرى التصديق تحريراً في ١٩ / ٥ / ١٤٣٥ هـ لاعتماده ، وصلى الله على نبينا محمد وآله وصحبه وسلم.

محمد بن سعد بن محمد الفدي

الختم الرسمي
وزارة العدل
العدل الأولى بالرياض

صفحة ١ من ١
نموذج رقم (١٢-٠٣-١٠)

(هذا النموذج مخصص للاستخدام بالحاسب الآلي ويمنع تغليفه)

مصلحة مطابع الحكومة - ٣٤٢٤٧١
تاريخ طباعة ١٩ / ٥ / ١٤٣٥ - ٠٣ - ١٠

هذا المستند وحدة متكاملة ، ومضايح أو تلف صفحة منه يؤدي إلى عدم صلاحية المستند .

(٢- صورة من صك الملكية

بسم الله الرحمن الرحيم

المملكة العربية السعودية
وزارة العدل
[٢٧٧]

الرقم : ٣١٠١١٥٠٣٦٤٧٣
التاريخ : ١٩ / ٥ / ١٤٣٥ هـ

كتابة العدل الاولى بالرياض

صك

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

فإن قطعة الارض ١٦١٧ و قطعة الارض ١٦٢٤ من البلك رقم ١٥٤ من المخطط رقم ٢٨٣٧ الواقع في حي النخيل الغربي بمدينة الرياض . والمملوكة ل زاید بن فهد بن محمد السكبي سعودي الجنسية بموجب سجل مدني رقم ١٠٤٢٢٩١٢٢٧

قد تم فرزها بالحدود والأطوال كالتالي:

شمالاً: طريق الدائري الشمالي عرض ١٠٠ متر بطول: (٤٠) أربعون متر

جنوباً: شارع عرض ١٥ متر بطول: (٤٠) أربعون متر

شرقاً: شارع عرض ١٥ متر بطول: (٧٠) سبعون متر

غرباً: قطعة رقم ١٦١٨ ورقم ١٦٢٥ بطول: (٧٠) سبعون متر

وبمساحة (٢٨٠٠) ألفان و ثمانمائة متر مربعاً فقط حسب المخطط

والمستند في الفرز على الصك الصادر من هذه الإدارة برقم ٢٢١٢ / ٤ و جلد ٢٥ في ٢٨ / ٢ / ١٤٢٠ هـ وعليه جرى التصديق تحريراً

في ١٩ / ٥ / ١٤٣٥ هـ لاعتماده ، وصلى الله على نبينا محمد وآله وصحبه وسلم.

وزارة العدل
الختم الرسمي لكتابة العدل الاولى بالرياض

كاتب العدل
محمد بن محمد الفدي

صفحة ١ من ١
نموذج رقم (١٢-٠٣-١)

(هذا النموذج مخصص للاستخدام بالحاسب الآلي ويمنع تغليفه)

مصلحة مطابع الحكومة - ٣٢٤٧١
عن/ب/ت/هـ/١٩ / ٥ / ١٤٣٥ - ١٩٨٥ - ٢٠٠٠

هذا المستند وحدة متكاملة . وضياع أو تلف صفحة منه يؤدي إلى عدم صلاحية المستند .

(٢- صورة من صك الملكية

بسم الله الرحمن الرحيم

الرقم : ٢١٠١٠٣٠٠٤٤٣٥
التاريخ : ١٠ / ٦ / ١٤٢٨ هـ

وزارة العدل
[٢٧٧]

كتابة العدل الأولى بالرياض

صك

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

فإن قطعة الأرض ١٦١٩ و قطعة الأرض ١٦٢٦ من البلك رقم ١٥٤ من المخطط رقم ٢٨٣٧ الواقع في حي النخيل بمدينة الرياض .

وحدودها وأطوالها كالتالي:

شمالاً: طريق الدائري الشمالي عرض ١٠٠م
جنوباً: شارع عرض ١٥م
شرقاً: قطعة رقم ١٦٢٥ و ١٦١٨
غرباً: قطعة رقم ١٦٢٠ و ١٦٢٧
ومساحتها : (٢١٠٠) ألفان و مائة متر مربعاً فقط

والمستند في إفرائها على الصك الصادر من هذه الإدارة برقم ١٦٤١٦ / ٢ و جلد ١٢٦ في ٢٢ / ٨ / ١٤٢٢ هـ

قد انتقلت ملكيتها لـ: زائد بن فهد بن محمد السكبي سعودي الجنسية بموجب سجل مدني رقم ١٠٤٢٢٩١٢٢٧ ، بـ ثمن وقدره ٢١٠٠٠٠٠ مليونان و مائة ألف ريال

وعليه جرى التصديق تحريراً في ١٠ / ٦ / ١٤٢٨ هـ ، لاعتماده ، وصلى الله على نبينا محمد وآله وصحبه وسلم.

كاتب العدل في كتابة العدل الأولى بالرياض

فهد بن محمد الخلف

الختم الرسمي
وزارة العدل
كتابة العدل الأولى بالرياض

نموذج رقم ١٠٢-٠٢٤

مصلحة مطابع الحكومة - ٢٧١٥٢٤

(٢- صورة من صك الملكية

بسم الله الرحمن الرحيم

(٢٧٧)

كتاب العدل الأولى بالرياض

الرقم : ٤١٠١٠٤٠٠٣٥٤٦ هـ
التاريخ : ١٠ / ٦ / ١٤٢٨ هـ

صك

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

فإن قطعة الأرض ١٦٢٠ و قطعة الأرض ١٦٢٧ من البلك رقم ١٥٤ من المخطط رقم ٢٨٣٧ الواقع في حي النخيل بمدينة الرياض .

وحدودها وأطوالها كالتالي:

شمالاً: طريق الدائري الشمالي عرض ١٠٠ م
جنوباً: شارع عرض ١٥ م
شرقاً: قطعة رقم ١٦٢٦ و ١٦١٩
غرباً: قطعة رقم ١٦٢١ و ١٦٢٨
ومساحتها: (٢١٠٠) ألفان و مائة متر مربعاً فقط

والمستند في إفراغها على الصك الصادر من هذه الإدارة برقم ١٢٤١٥ / ٢ و جلد ١٢٦ في ٢٢ / ٨ / ١٤٢٢ هـ

قد انتقلت ملكيتها لـ: زائد بن فهد بن محمد السكيبي سعودي الجنسية بموجب سجل مدني رقم ١٠٤٢٢٩١٢٢٧ بـ ٥٠ بـ ثمن وقدره ٢١٠٠٠٠٠ مليونان و مائة ألف ريال

وعليه جرى التصديق تحريراً في ١٠ / ٦ / ١٤٢٨ هـ ، وصلى الله على نبينا محمد وآله وصحبه وسلم.

كاتب العدل في كتابة العدل الأولى بالرياض
عبدالله بن عبد الرحمن المحيذيف

الختم الرسمي

وزارة العدل
كتابة العدل الأولى بالرياض

نموذج رقم ٢٤-٠٢-١

مصلحة مطابع الحكومة - ٢٧١٥٢٤

ملاحظة: لا يعلف هذا الصك.

(٢- صورة من الرخصة

[illegible]

ثامناً : منهجية وأسلوب التقييم المستخدم

١-٥) تطبيقات تحليل السوق

- تم تحليل السوق بتوفر المعلومات اللازمة للتقييم
- تحديد العقارات المشابهة لوصف العقار موضوع التقييم.

تم التقييم وفقاً للمعايير السعودية و المعايير الدولية للتقييم (IVSC) حسب اشتراطات الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين و يعتمد على طرق التقييم

١. التكلفة

٢. أسلوب السوق

طرق التقييم

أسلوب السوق

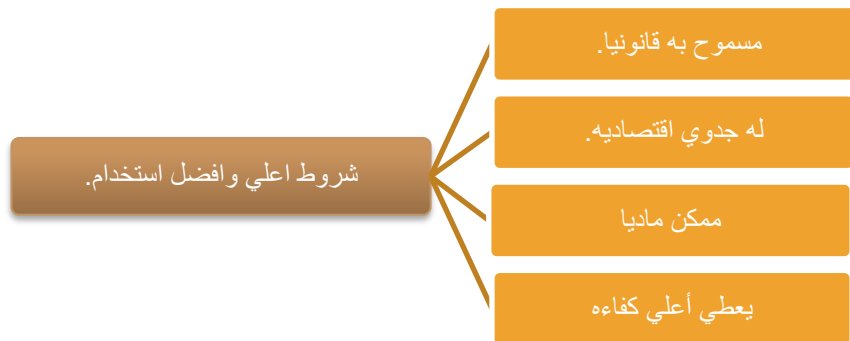
التكلفة

طريقة البيع بالمقارنة

خطوات تحليل السوق

١. تحديد مميزات الأرض التي تتيح الاستخدامات المختلفة له .
٢. تعريف مستخدمي العقار .
٣. دراسة وتحديد عوامل الطلب على الأرض و وجود ندرة بالأراضي المعروضة .
٤. دراسة عوامل عرض العقارات المنافسة الحالية والمتوقعة .
٥. تحليل العلاقة بين العرض والطلب .
٦. تحليل أفضل وأعلى استخدام .

تحليل أفضل وأعلى استخدام



طريقة التكلفة

تم إفتراض ان النظرية الإقتصادية للمشروع تحقيق أقصى ربح و هو من الأهداف الرئيسية لأي مشروع والربح الذي يسعى إليه المشروع هو الفرق بين حصيللة الإيرادات وتكاليف الإنشاء ويندرج في تكاليف الإنشاء بهذا المفهوم كل التكاليف المباشرة و الغير مباشرة التي يتحملها المشروع .

- تحليل السوق يوفر المعلومات اللازمة للتقييم بطريقة التكلفة.
- تحديد عمر العقار ومعدلات الإهلاك .
- معلومات عن تكلفة الإنشاءات الجديدة .

تكلفة الإنشاء

تقدر التكاليف بأنها التكلفة اللازمة لإنشاء مباني طبقاً للأسعار السائدة وقت التقييم و تشمل جميع التكاليف و التكاليف غير المباشرة .

| مكونات البناء | المساحة | سعر المتر | الإجمالي |
|----------------------|----------|-----------|-----------------|
| قبو | 9,100.00 | 2,300.00 | 20,930,000.00 |
| دور ارضي تجاري | 2,595.00 | 2,700.00 | 7,006,500.00 |
| ميزانين | 1,297.50 | 2,700.00 | 3,503,250.00 |
| دور اول | 2,454.00 | 2,700.00 | 6,625,800.00 |
| ملاحق علوية | 1,227.00 | 2,700.00 | 3,312,900.00 |
| اسوار | 400.00 | 500.00 | 200,000.00 |
| هامش الربح | 30% | | 12,473,535.00 + |
| إجمالي تكلفة المباني | | | 54,051,985.00 |

مصاريف عقد إيجار الأرض :

| قيمة عقد إيجار الأرض | عدد السنوات السابقة | الإجمالي |
|----------------------|---------------------|------------|
| 5,500,000 | 4 | 22,000,000 |

إجمالي قيمة العقار بطريقة التكلفة :

| مصاريف عقد إيجار الأرض | تكلفة المباني | الإجمالي |
|--|---------------|--------------------------|
| 22,000,000 | 54,051,985 | 76,051,985.00 ريال سعودي |
| ستة وسبعون مليون وواحد وخمسون ألف وتسعمائة وخمسة وثمانون ريال فقط لا غير | | |

طريقة خصم التدفقات المستقبلية :-

يتم تطبيق طريقة خصم التدفقات النقدية في حالة تغيير صافي القيمة الإيجارية خلال فترة الإيجار بالإضافة إلى ان فترة الإيجار والاحتفاظ بالعقار محدد بسنوات معين .

جدول القيمة الحالية للتدفقات النقدية

| العام | السنة | الدخل السنوي المتوقع الصافي | القيمة الحالية |
|--|-------|-----------------------------|------------------------|
| 2019 | 1 | 9,900,000 ريال | 9,041,096 ريال |
| 2020 | 2 | 10,200,000 ريال | 8,506,912 ريال |
| 2021 | 3 | 10,500,000 ريال | 7,997,365 ريال |
| 2022 | 4 | 10,800,000 ريال | 7,512,202 ريال |
| 2023 | 5 | 11,200,000 ريال | 7,114,550 ريال |
| 2024 | 6 | 11,500,000 ريال | 6,671,341 ريال |
| 2025 | 7 | 11,800,000 ريال | 6,251,485 ريال |
| 2026 | 8 | 12,200,000 ريال | 5,902,648 ريال |
| 2027 | 9 | 12,600,000 ريال | 5,567,285 ريال |
| 2028 | 10 | 12,900,000 ريال | 5,205,333 ريال |
| 2029 | 11 | 13,300,000 ريال | 4,901,131 ريال |
| 2030 | 12 | 13,700,000 ريال | 4,610,533 ريال |
| 2031 | 13 | 14,100,000 ريال | 4,333,468 ريال |
| 2032 | 14 | 14,600,000 ريال | 4,097,842 ريال |
| 2033 | 15 | 15,000,000 ريال | 3,844,851 ريال |
| 2034 | 16 | 15,400,000 ريال | 3,604,913 ريال |
| 2035 | 17 | 410,000 ريال | 87,648 ريال |
| | | اجمالي قيمة العقار | 95,250,603 ريال |
| خمسة وتسعون مليون ومائتان وخمسون الف وستمائة وثلاثة ريال فقط لاغير | | | |

طريقة عامل شراء السنوات فائدة مزودجة

عامل شراء السنوات هو مصطلح يستخدمه المقيمون لتحويل القيمة الإيجارية إلى قيمة رأسمالية. ومن الناحية النظرية هو عدد السنوات التي يحدث فيها تدفق الدخل للحصول على رأس المال المستثمر باستخدام عملية الخصم.

| البيان | الإجمالي |
|---|-----------------|
| صافي الدخل التشغيلي | 10,800,000 |
| معدل الخصم | ٨,٥% |
| معدل الاهلاك السنوي | ٥% |
| المدة | ١٧ سنة و ٤ شهور |
| عامل شراء السنوات | 8.191 |
| قيمة الحيازة الإيجارية | 88,470,246.00 |
| ثمانية وثمانون مليون واربعمائة وسبعون الف ومائتان وستة واربعون ريال فقط لاغير | |

تحليل للمتغيرات بالسوق العقاري

يقع العقار في حي النخيل الغربي حيث يعتبر من أفضل وأرقى الاحياء في مدينة الرياض لموقعه المتميز بالقرب من مركز الملك عبدالله المالي وجامعة الملك سعود. كما أن العقار محل التقييم يقع في منطقة ذو الكثافة السكنية المتوسطة من أصحاب الدخل المتوسط والعالي وطلب متزايد.

ما سبق سوف يؤثر على المنطقة بزيادة الطلب والاشغال مما قد يؤثر على قيمة الأسعار مستقبلاً.

العوامل المؤثرة على الطلب :

- ② أسعار العقار بالمنطقة المحيطة .
- ② اتجاه العمران في المدينة.
- ② مدى توفر خدمات البنية التحتية .
- ② اكتمال العمران في المنطقة المحيطة
- ② النمط العمراني في المنطقة المحيطة
- ② نظام البناء في منطقة المشروع.

المخاطر المتعلقة بالعقار:

- ٢ قلة الطلب على العقار محل التقييم لأسباب مختلفة
- ٢ تغير اسعار العقار في المنطقة المحيطة بالعقار.
- ٢ ظهور تشريعات و أنظمة جديدة للمنطقة على طريق الدئري الشمالي تحد من الحركة العمرانية.
- ٢ ظهور مشاريع عملاقة قد تؤثر على المدى البعيد للعقار.
- ٢ ضعف حركة البناء في المنطقة المحيطة مما يتسبب في انخفاض أسعار بيع المشروع.

توفيق وتحليل النتائج (النتيجة النهائية)

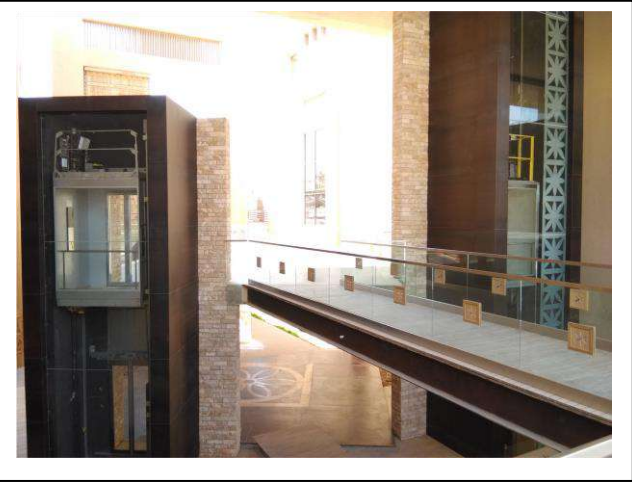
تم عمل مقارنة وضبط بين كل العوامل ووضع موضوع التقييم لبيان جوانب القوة والضعف وانعكاس ذلك على على سعر المتر المربع وانعكاس ذلك على انشطة البيع والشراء وبناءً على النتائج السابقة ومراعاة ان المشروع يأخذ شكل معماري و سمعة متميزة وحديث البناء ومن ثم نرى الاعتماد على طريقة التدفقات النقدية

وعليه نرى ان قيمة العقار موضوع التقييم = 95,250,603 ريال

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 علي السوق العقاري السعودي بصفة عامة وعلي المنطقة المحيطة بالعقار المستهدف بصفة خاصة.

صور للعقار موضوع التقييم



صور للعقار موضوع التقييم

