

مركز النخبة (مبنى تجاري+مكتبي)

حي الأندلس - جدة

نظير التصميم

العميل / شركة الخير المالية

2018/11/13 م



2018/11/13

السادة / شركة الخير المالية الموقرون

الموضوع: تقرير تقييم عقار مركز النخبة بحي الأندلس طريق الأمير محمد بن عبدالعزيز في مدينة جدة

مرفق لكم التقرير النهائي بناءً على طلبكم بتقييم العقار ، ونأمل أن يكون التقرير حسب متطلباتكم وحسب ما هو مطلوب منا ووفقاً لمعايير التقييم الدولية (IVS) الصادرة في عام 2017 للهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين بالمملكة العربية السعودية. كما نود في حال وجود أي استفسارات أو أسئلة عدم التردد في التواصل معنا. ولكم فائق الاحترام والتقدير

م. عمار عبدالعزيز سندي

الرئيس التنفيذي



المحتويات

الملخص التنفيذي

ملخص العقار

الشروط عامة

شروط التقييم

القدرة على التقييم

أساس القيمة

المعايير المهنية

أسلوب التقييم

أساس التقييم

تاريخ التقييم

حدود المعاينة

مصادر المعلومات

وثائق التملك

الإفصاحات

الملكية الفكرية وإعادة النشر

السرية وحفظ المعلومات

الافتراضات والافتراضات الخاصة

4

7

9

دراسات الموقع

الموقع على مستوى المدينة (جدة)

الموقع على مستوى المنطقة المحيطة

الخدمات والمرافق المتوفرة بمنطقة العقار

صور العقار

معلومات ملكية وبيانات العقار

ملكية العقار

أطوال الأضلاع وعروض الشوارع

وصف العقار

الخدمات والمرافق المتوفرة بمنطقة العقار

التقييم

طرق التقييم المستخدمة

أساليب القيمة

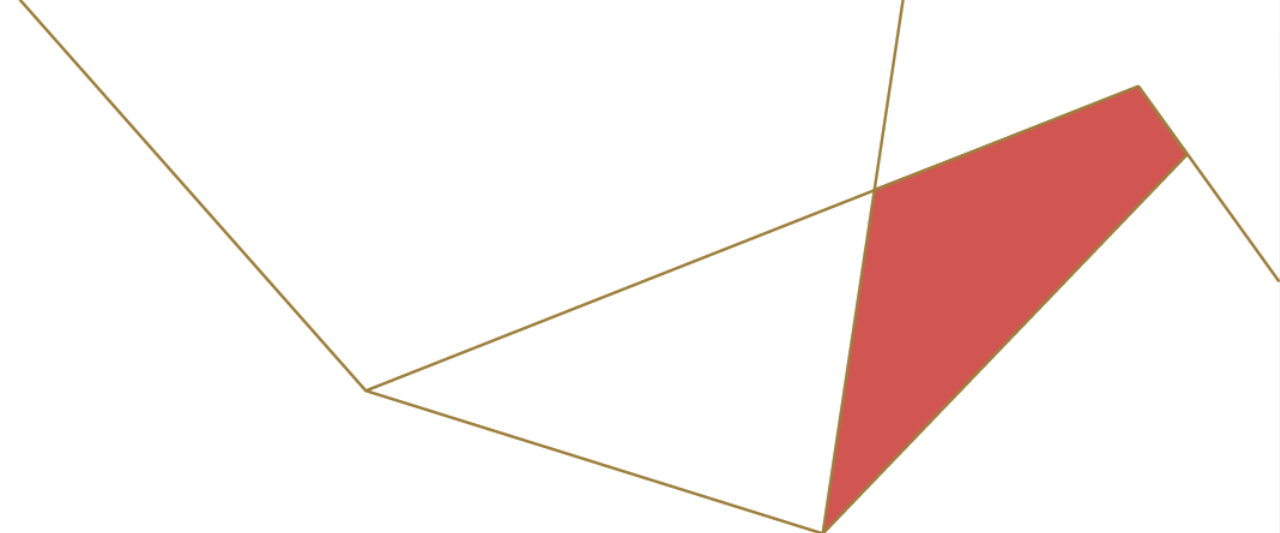
الملاحق

11

14

16

25



الملخص التنفيذي

- ملخص التقرير
- الشروط العامة



ملخص التقرير

صورة توضح العقار من الخارج



المصدر: أبعاد

العميل	شركة الخبير المالية
نوع العقار قيد التقييم	مبنى متعدد الاستخدامات
تاريخ التعميد	08 / 04 / 2018 م
تاريخ التقييم	2018/07/29 م
الغرض من التقييم	إصدار صندوق عقاري (ريت)
أساس القيمة	القيمة السوقية
طريقة التقييم	طريقة التدفقات النقدية
عملة التقييم	الريال السعودي
القيمة السوقية للعقار	156.700.000 ريال سعودي



الملخص التنفيذي

الشروط العامة

- تم تقييم العقار وفقاً لمعايير التقييم الدولية (ISVS) الصادرة عن المجلس في عام 2017 للهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين بالملكة العربية السعودية .
- تم الاعتماد على هذا التقرير والتقييم وفقاً للشروط والقيود المحددة التي تم الاعتماد عليها في إعدادها وعرضها حيث أن تقرير التقييم محدد بتقييم [مركز النخبة بمدينة جدة حي الأندلس طريق الأمير محمد بن عبدالعزيز](#)، وحسب المعايير يشمل ذلك على الالتزام أو الالتزامات أو مجموعة من الأصول أو الالتزامات .
- تم إعداد تقرير التقييم بناءً على التعليمات الواردة من [شركة الخير المالية](#) والمشار إليها فيما يلي باسم (العميل) لتقدير القيمة السوقية للعقار الموصوف لغرض إصدار صندوق عقاري ريت. و [شركة أبعاد وشريكه للتقييم العقاري](#) على ثقة بأن هذا التقرير يفي بمتطلبات العميل والتعليمات الخاصة به ، كما أن المعلومات الواردة في هذا التقرير محاطة بكامل السرية وصادرة للعميل .
- مسؤولية [شركة أبعاد وشريكه للتقييم العقاري](#) مقصورة على التقرير والمعلومات الواردة بالتقرير ، وعدا ذلك يتحمل (العميل) مسؤولية طلب تقييم العقار وما يترتب على ذلك قانوناً .
- تعتبر القيم المقدرة في هذا التقرير هي للعقار قيد الدراسة ، وأي توزيع لـ (القيمة - القيم) على أجزاء العقار ينطبق فقط حسب سرد التقرير ولأغراضه ، ويجب أن لا تستعمل هذه القيم لأي أغراض أخرى ، إذ يمكن أن تكون غير صحيحة في حال تم تغيير الغرض من التقييم والذي أنشئ التقرير لأجله .
- تم إعداد هذا التقرير بناءً على المعلومات التي تم جمعها أو تلقيها وتحليلها وفقاً لأفضل الاعتقاد للوصول للقيمة، ويتم عادة الإشارة إلى أي ملاحظات جوهرية بالتقرير تؤثر على القيمة.
- تم معاينة العقار ظاهرياً ، ويتم في مثل هذه الحالة ذكر السلبيات الفنية للعقار حال وجودها ، ولم يتم فحص العقار إنشائياً أو ملاحظة أي عيوب غير ظاهرة وعليه يجب أن يفهم أن هذا تقرير تقييم وليس فحصاً إنشائياً .

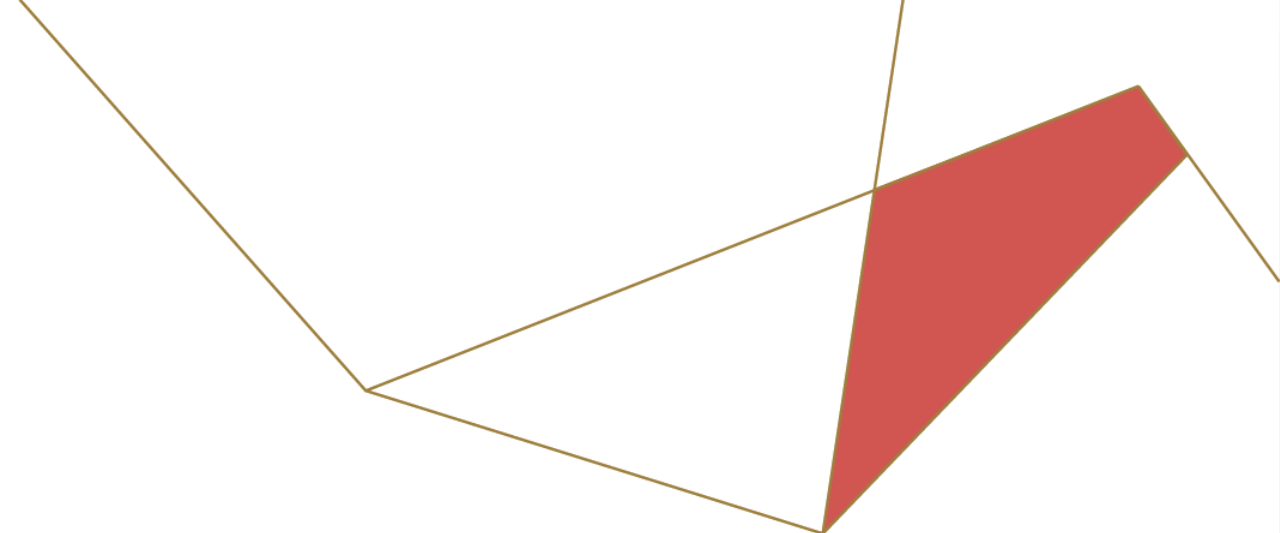
لم يتم التحقق عن أي مستند قانوني للعقار قيد التقييم والتي تتضمن التخطيط أو الملكية أو الرهن وبعض الأمور القانونية والتي أسس عليها كل هذا التقرير أو جزء منه اعتبرت موثوق بها . وتم افتراض أن الصك صحيح وساري المفعول . وايضاً تم افتراض أن العقار خالي ومتحرر من أي التزامات قانونية أو حقوق الرهن أو أي معوقات ما لم يتم

الإفادة بغير ذلك ، وفي حال اكتشاف عدم صحة أي معلومة مستقبلاً والتي تم ذكرها في التقرير بشكل غير متعمد وخارج عن الإرادة فإن القيمة الواردة في هذا التقرير يمكن أن تتغير ويتم إشعار العميل بذلك في حينه .

لا يجوز تضمين كل أو بعض هذا التقرير أو الإشارة إليه في أي وثيقة أو تعميم أو بيان ينشر أو إعادة إصداره إلكترونياً أو ما شابه دون الرجوع [لشركة أبعاد وشريكه للتقييم العقاري](#) وأخذ الموافقة الخطية المسبقة على الشكل والنص الذي يظهر به .

تم إصدار التقرير بشكل حيادي ومتحيز دون وجود عوامل تعارض المصالح أو المكاسب الشخصية .

يعتبر تقرير التقييم هذا صحيح فقط في حال اعتماده بختم الشركة إضافة إلى توقيع المقيمين المعتمدين .



شروط التقييم

- القدرة على التقييم
- موضوع القيمة
- المعايير المهنية
- أسلوب التقييم
- أساس التقييم
- تاريخ التقييم
- حدود المعاينة
- مصادر المعلومات
- وثائق التملك



شروط التقييم

القدرة على التقييم

تتملك شركة أبعاد وشريكه للتقييم العقاري كوادراً مهنية قادرة على تقييم هذا النوع من الأصول، ولديها الكفاءة المطلوبة للوصول إلى القيمة السوقية في التاريخ المطلوب.

موضوع القيمة

موضوع التقييم هو تقدير القيمة السوقية للعقار (مركز النخبة) الكائن بمدينة جدة حي الأندلس، طريق الأمير محمد بن عبدالعزيز حيث تبلغ مساحة الأرض 4.319.75 م² كما تبلغ مساحة المباني مواقف سيارات: (6.799 م²) + 4 طوابق وملحق: (15.709 م²)

المعايير المهنية:

نفذت مهمة التقييم هذه استناداً على لمعايير التقييم الدولية ((VS 2017 الصادر عن المجلس في عام 2017 للهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين بالملكة العربية السعودية (تقييم)، والإجراءات والقواعد المهنية المتعارف عليها في أعمال التقييم للأصول العقارية، والتي تقوم على التحليل والمقارنة والمعاينة المباشرة لكل عقار، والبحث قدر الإمكان عن المؤثرات والخصائص الإيجابية والسلبية للعقار محل التقييم

أسلوب التقييم:

الأسلوب المتبع في عملية التقييم هو أسلوب التكلفة وهو أسلوب يستخدم المبدأ الاقتصادي الذي ينص على أنّ المشتري لن يدفع لأصل ما أكثر من تكلفة الحصول على أصل ذي منفعة مماثلة سواء عن طريق الشراء أو البناء ما لم تكن هناك عوامل متعلقة بالوقت، أو الإزعاج أو المخاطر أو أي عوامل أخرى متعلقة

أساس التقييم:

أساس القيمة هو القيمة السوقية وهي وفقاً لتعريف معايير التقييم الدولية ((VS 2017 القيمة السوقية هي المبلغ التقديري الذي ينبغي على أساسه مبادلة الأصول أو الالتزامات في تاريخ التقييم بين مشتري راغب وبائع راغب في إطار معاملة على أساس مبادئ بعد ترويج مناسب حيث يتصرف كل طرف من الأطراف على أساس المعرفة وفق مبدأ الحيلة والحذر دون قسر أو إجبار".

تاريخ التقييم:

2018/07/29م

حدود المعاينة:

لتنفيذ مهمة التقييم وتحقيق غرض هذا التقرير تمت المعاينة بتاريخ 2018/07/24م

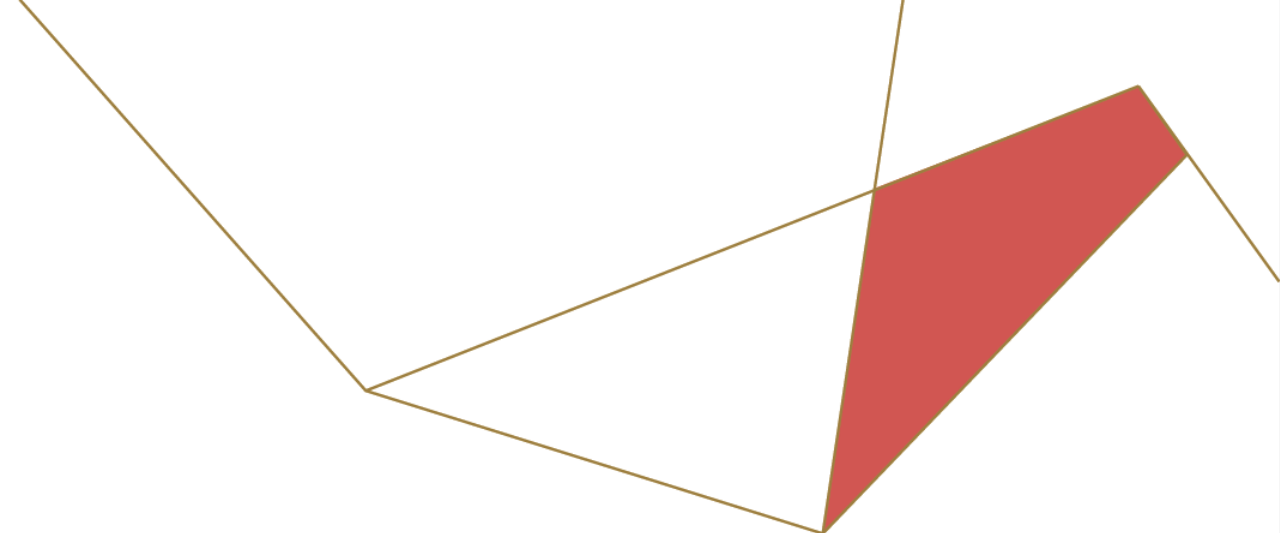
للعقار محل هذا التقرير، والمناطق المجاورة له، والعقارات المشابهة إن وجدت، مع ملاحظة أنه لا يعتد بهذه المعاينة لأغراض الفحص والاختبار الهندسي للمباني.

مصادر المعلومات:

اعتمدنا في إعداد تقرير التقييم على مجموعة من المصادر والمعلومات والبيانات المكتوبة، والميدانية التي نعتقد أنها تكافئ غرض ووقت التقييم. كما اعتمدنا على مجموعة البيانات المقدمة من العميل والمتعلقة بالعقار محل التقييم والتي ستؤثر بشكل واضح في مخرجات هذا التقرير، وعليه فإن أي تغيير أو خطأ في البيانات فيعتبر هذا التقرير غير مكتمل ويجب الرجوع للمقيم.

وثائق التملك:

تم الاطلاع على صورة الصك ورخصة البناء، وعليه فإننا نفترض سلامة الصك وعدم وجود ما ينافيه أو يعارضه وقد صدر التقرير بناءً على هذا ونخلي مسؤوليتنا من كل ما ينافيه.



الإفصاحات

- الملكية الفكرية و إعادة النشر.
- السرية وحفظ المعلومات
- الإفتراضات والإفتراضات الخاصة



الملكية الفكرية وإعادة النشر

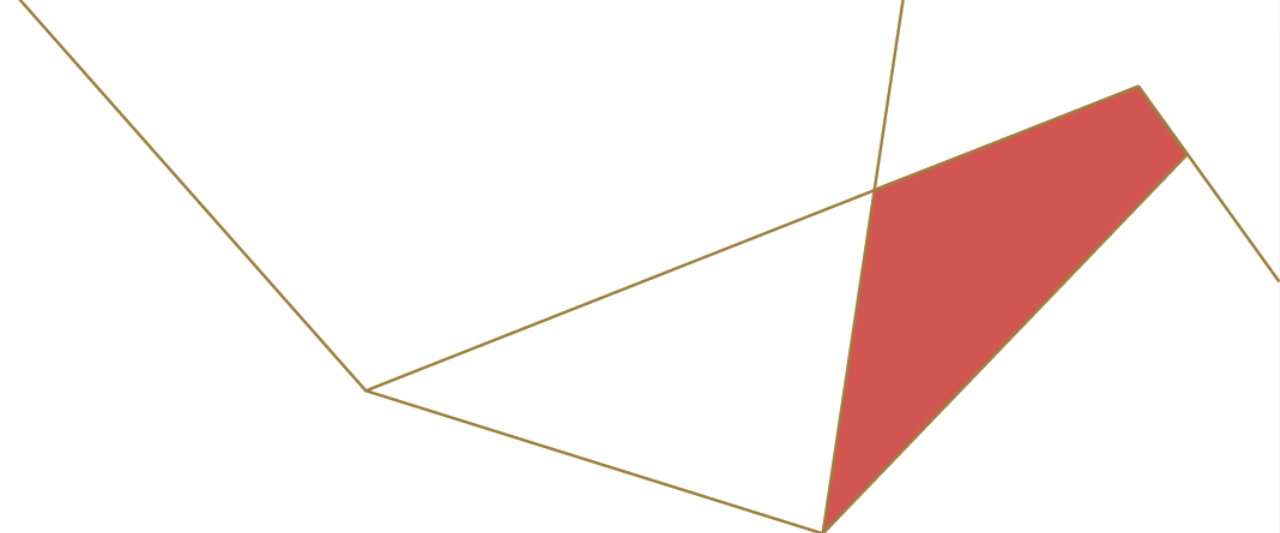
يتم إصدار هذا التقرير للاستخدام الشخصي ، وللمستشارين المحترفين ، للغرض المحدد الذي يشير إليه. لا تتحمل شركة أبجد وشريكه للتقييم العقاري أي مسؤولية تجاه أي طرف ثالث لكامل أو جزء من محتوياته. لا يجوز تضمين كل أو أي جزء من هذا التقييم أو أي مرجع له في أي وثيقة منشورة أو تعميم أو بيان أو الكشف عنها بأي شكل من الأشكال دون موافقة خطية مسبقة من أبجد وشريكه للتقييم العقاري على الشكل والسياق الذي قد يظهر فيه.

السرية وحفظ المعلومات

لقد أعد هذا التقرير بناءً على طلب خاص ولغرض استشاري، ونذكر لأجل هذا الأهمية القصوى عند صاحب الطلب في الحفاظ على معطيات ومخرجات هذا التقرير وكتماؤها. ونحن ملتزمون بذلك ولن يتم استخدام المعلومات الخاصة بالعمل في غير هذا التقرير. وتعد معلوماته ملكاً خاصاً لصاحبها وللمستخدمين المحددين في التقرير ولا يحق لأي طرف آخر الاطلاع عليها.

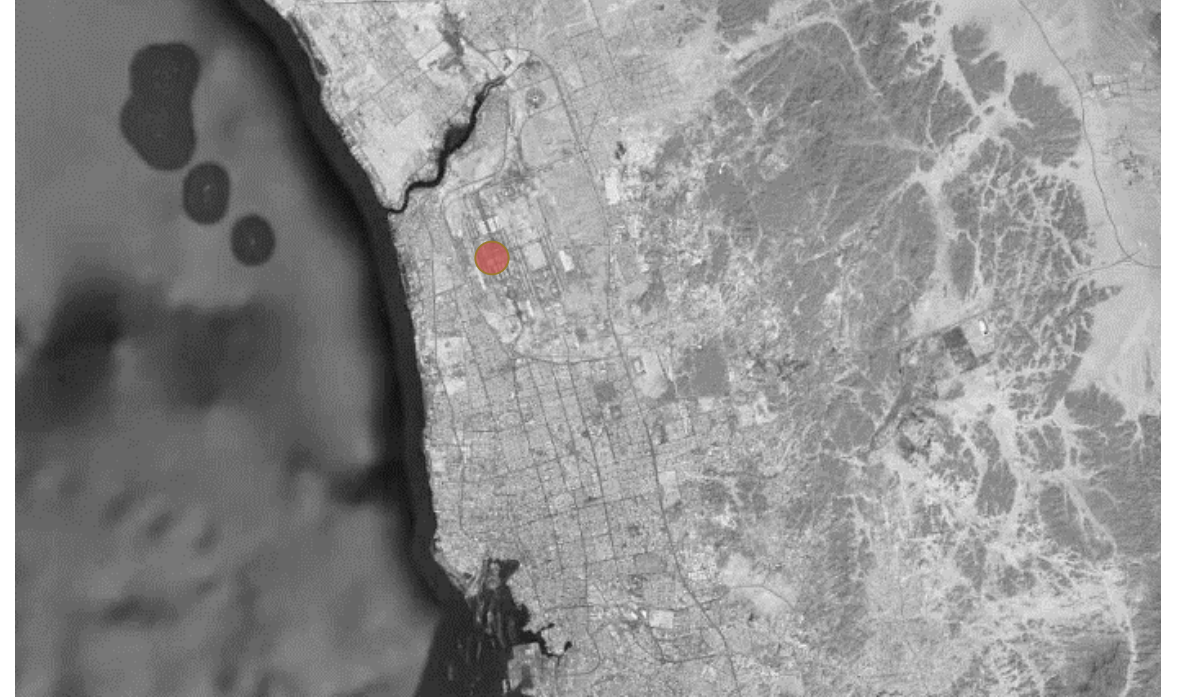
الإفتراضات والإفتراضات الخاصة :

وفقاً لتعريف معايير التقييم الدولية "تعد الافتراضات أمور منطقية يمكن قبولها كحقيقة في سياق أعمال التقييم دون التحقق أو التدقيق فيها على نحو محدد، كما أنها أمور تقبل بمجرد ذكرها وهذه الافتراضات ضرورية لفهم التقييم أو المشورة المقدمة. والافتراضات الخاصة عبارة عن افتراضات تختلف عن الحقائق الفعلية الموجودة في تاريخ التقييم، أو تلك التي لا يفترضها مشارك معتاد في السوق في معاملة ما في تاريخ التقييم.



دراسات الموقع

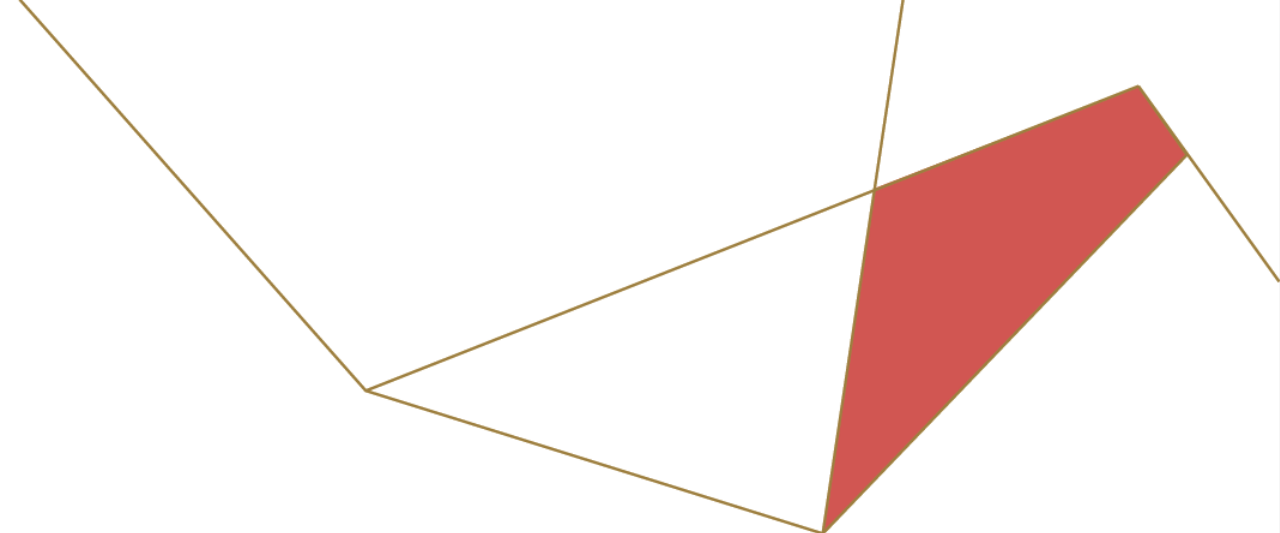
- الموقع على مستوى المدينة (جدة)
- الموقع على مستوى المنطقة المحيطة
- الخدمات والمرافق المتوفرة بمنطقة العقار
- صور العقار



صرف الصحي	كهرباء	مياه	هاتف	تصريف مياه الأمطار
-	✓	-	✓	-
مسجد	مدرسة بنين	مدرسة بنات	حديقة	مركز تجاري
✓	-	-	✓	✓
مركز صحي	شرطة	دفاع مدني	بريد	تجهيزات بلدية
✓	✓	✓	✓	✓

يقع العقار في غرب مدينة جدة، في منطقة ذات كثافة سكانية متوسطة مباشر على طريق الأمير محمد بن عبدالعزيز الذي يعد من أهم الشوارع التجارية والسكنية في مدينة جدة، ويحد العقار من جهة الشمال طريق الأمير محمد بن عبدالعزيز ومن جهة الشرق طريق الأمير سلطان ومن جهة الجنوب طريق الأندلس ومن جهة الغرب طريق الأندلس.





معلومات ملكية وبيانات العقار

- ملكية العقار
- أطوال الاضلاع وعروض الشوارع
- وصف العقار
- الخدمات والمرافق المتوفرة بمنطقة العقار



مركز النخبة - حي الأندلس - طريق الأمير محمد بن عبدالعزيز - جدة

معلومات الملكية وبيانات العقار

ملكية العقار

اسم العميل	شركة الخير المالية
اسم العقار المراد تقييمه	مركز النخبة
رقم القطعة	2
رقم المخطط التنظيمي	860/س/ات
الحي (عنوان العقار)	حي الأندلس
اسم الشارع	طريق الأمير محمد بن عبدالعزيز
إحداثيات الموقع	21° 32.849' N 39° 8.369' E
المدينة	جدة
معلومات الملكية	ملكية مطلقة (حسب الصك)
معلومات صك الملكية	رقم الصك: 320205013599
	تاريخ الاصدار: 1435/06/27 هـ
	رقم الرخصة: 35218
معلومات عن رخصة البناء	تاريخ الاصدار: 1430/10/18 هـ
	مكان الاصدار: جدة

اطوال الاضلاع وعروض الشوارع

الجهة	طول ضلع الارض (م)	اسم الشارع	نوع الشارع	عرض الشارع (م)	ترتيب الواجهات
شمالي	51.24	الأمير محمد بن عبدالعزيز	رئيسي	40	1
جنوبي	51.24	محمد بن زيد	فرعي	15	2
شرقي	86.8	جار	-	-	4
غربي	80.35	محمد صالح امام	فرعي	15	3

وصف العقار

نوع العقار	مبنى متعدد الطوابق
نوع الاستخدام	تجاري - مكثبي
الغرض من التقييم	تقدير القيمة السوقية لغرض ادراج العقار في صندوق عقاري (ريت)
مساحة الارض	بموجب الصك (4.319.75 م2)
الواجهة	شمالية
طبيعة الارض	مستوية
شكل الارض	متنظم

1 - مساحة الارض التي تم التقييم بها حسب التنظيم من الطبيعة .

2 - مصادر المعلومات صورة الصك وصورة الكروكي التنظيمي بالإضافة إلى المعاينة

إجمالي مساحة المبنى	مواقف سيارات: (2م6.799) + 4 طوابق وملحق: (15.709 م2)
عدد الادوار	دورين بدروم + دور أرضي + ميزانين + دور اول + 3 مكرر + ملحق
عدد الوحدات	50
نوع التكيف	مركزي
التشطيب	ممتاز
عمر العقار	5 سنوات
تاريخ المعاينة	2018/07/24م
تاريخ التقرير	2018/11/13م
قيمة التعاقد	-
بداية التعاقد	نهاية التعاقد
ملاحظات	-

الخدمات والمرافق المتوفرة بمنطقة العقار

الكهرباء	✓	المياه	✓
الهاتف	✓	الصرف الصحي	✓

التقييم

- طرق التقييم المستخدمة
- أساليب القيمة



طرق التقييم المستخدمة

هام جداً/ قبل البدء بالتقييم وحسب اشتراطات الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين (تقييم) لابد من معرفة اساس القيمة (القيمة السوقية) .

• القيمة السوقية:

• هي المبلغ المقدر الذي ينبغي على أساسه مبادلة الأصول أو الالتزامات في تاريخ التقييم بين مشتر راغب وبائع راغب في إطار معاملة على أساس محايد بعد تسويق مناسب حيث يتصرف كل طرف من الأطراف بمعرفة وحكمة دون قسر أو إجبار.

• دليل معايير التقييم الدولية 2017م

• يتم تطبيق تعريف القيمة السوقية بناءً على التصور التالي:

• يشير (المبلغ المقدر) إلى السعر المستحق مقابل الأصل في معاملة سوقية على أساس محايد. بينما يقصد بالقيمة السوقية السعر الأكثر ترجيحاً والذي يمكن الحصول عليه في السوق على نحو معقول في تاريخ التقييم وفقاً لتعريف القيمة السوقية. وهو أفضل سعر معقول يمكن أن يحصل عليه البائع، كما أنه السعر الأكثر فائدة للمشتري ويُستثنى هذا المبلغ بشكل خاص أيّ سعر تقديري متضخم أو منكماش نتيجة شروط أو ظروف خاصة، مثل: التمويل غير النمطي، أو ترتيبات البيع وإعادة التجار، أو اعتبارات خاصة، أو امتيازات ممنوحة لمالك أو مشتر معين.

• يُقصد بعبارة: (ينبغي على أساسه مبادلة الأصول أو الالتزامات) أنّ قيمة الأصل عبارة عن مبلغ تقديري وليس مبلغاً مقرراً مسبقاً أو سعر بيع فعلي وهو سعر في معاملة استوفت كافة عناصر تعريف القيمة السوقية في تاريخ التقييم.

• يُقصد بعبارة (هي تاريخ التقييم) أن تكون القيمة محددة بزمان معين في تاريخ معلوم، وذلك لأنّ الأسواق وظروفها يمكن أن تتغير مما يمكن أن يؤدي إلى عدم صحة أو ملاءمة القيمة التقديرية في وقت آخر. وتُبين قيمة التقييم حالة السوق وظروفه في تاريخ التقييم وليس في أيّ تاريخ آخر.

• يُقصد بعبارة (مشتري راغب) الشخص الذي لديه دافع للشراء وليس مُجبراً عليه. وهذا المشتري ليس حريصاً ولا مصمفاً على أن يشتري بأيّ سعر. وهو يشتري وفقاً لواقع السوق الحالي وتوقعاته وليس وفق سوق خيالية أو افتراضية لا يمكن تمثيلها أو توقع وجودها. ولن يدفع المشتري المفترض سعراً أعلى مما يتطلبه السوق. ويُعد المالك الحالي من ضمن العناصر التي تمثل قوام (السوق).

- من ناحية أخرى فإن (البائع الراغب) ليس حريصاً ولا مجبراً على البيع بأيّ سعر، ولا يتعامل بسعر لا يُعد معقولاً في السوق الحالي. ويسعى البائع الراغب إلى بيع الأصل بمتطلبات السوق وبأفضل سعر يمكن الحصول عليه من السوق المفتوحة بعد التسويق اللازم أيّ كان السعر. ولا تؤخذ الظروف الحقيقة للمالك الأصلي في عين الاعتبار، إذ أنّ البائع الراغب هو عبارة عن مالك افتراضي.
- يُقصد بعبارة (معاملة على أساس محايد) معاملة بين أطراف ليست بينهم علاقة معينة أو خاصة، مثل: شركة أم وشركاتها التابعة، أو مالك الأرض والمستأجر، ويمكن أن تتسبب هذه العلاقة في جعل مستوى السعر غير معهود في السوق أو متضخم بسبب عنصر ذي قيمة خاصة. ويُفترض أن تتم المعاملة بالقيمة السوقية بين أطراف ليست بينهم علاقة ويتصرف كل طرف منهم باستقلالية.
- يُقصد بعبارة (بعد تسويق مناسب) أن الأصل يتم عرضه في السوق بأفضل طريقة ممكنة ليتم بيعه بأفضل سعر معقول يمكن الحصول عليه وفقاً لتعريف القيمة السوقية. وتعتبر طريقة البيع هي الأنسب والأكثر ملاءمة للحصول على أفضل سعر في السوق المتاحة للبائع. ويعتمد طول فترة عرض الأصل في السوق على نوع الأصل وحالة السوق. والمعيار الوحيد لتحديد المدة هو أن يكون هناك وقت كاف يسمح للأصل بأن يلفت اهتمام عدد مناسب من المشاركين في السوق، وأن تتم فترة العرض قبل تاريخ التقييم.
- تفترض عبارة (يتصرف كل طرف من الأطراف بمعرفة وحكمة) أنّ كلا من المشتري الراغب والبائع الراغب على معرفة وعلم بطبيعة الأصل وخصائصه، واستخداماته الفعلية والممكنة، وحالة السوق في تاريخ التقييم. كما يُفترض أن كلا من البائع والمشتري سيستخدم هذه المعرفة على نحو يتسم بالصفاء كي يتحقق السعر المناسب لكل منهما في المعاملة. ويتم تقدير الصفاء بالرجوع إلى حالة السوق في تاريخ التقييم وليس إلى منفعة في تاريخ لاحق، فعلى سبيل المثال: لا يعتبر البائع مرتجاً عندما يبيع أصولاً في سوق أسعاره هابطة بسعر أدنى من المستويات السابقة. كذلك بالنسبة للصفقات الأخرى في أسواق متغيرة الأسعار، فإنّ المشتري أو البائع الحصيف يتصرف وفقاً لأفضل المعلومات المتوفرة عن السوق في وقت المعاملة.
- تعني عبارة (دون قسر أو إجبار) أنّ كلّ طرف من الطرفين لديه دافع ورغبة لإتمام المعاملة، ولكنه غير مجبر أو ملزم على إتمامها.



تابع: طرق التقييم المستخدمة

- يفترض مفهوم القيمة السوقية سعرًا متفاوضًا عليه في سوق تنافسيّة مفتوحة يتصرف المشاركون فيها بكل حرية. ويمكن أن تكون سوق الأصل سوقًا دوليةً أو محليةً. كما يمكن أن تتألف السوق من العديد من المشترين والبائعين أو عدد محدود من المشاركين. وتكون السوق التي يعرض فيها الأصل للبيع هي عادةً السوق التي تجري فيها مبادلة الأصل المعروض.
- يجب أن تكون طبيعة المدخلات ومصادرها متسقة مع أساس القيمة والذي بدوره يجب أن يكون مناسبًا لغرض التقييم. فمثلًا يمكن استخدام أساليب وطرق مختلفة للتوصل إلى رأيٍ للقيمة بشرط أن تكون البيانات المستخدمة من السوق. وأسلوب السوق بحكم تعريفه يستخدم مدخلات سوقية. ولحساب القيمة السوقية ينبغي تطبيق أسلوب الدخّل باستخدام
- المدخلات والافتراضات التي يعتمدها المشاركون في السوق. ولحساب القيمة السوقية باستخدام أسلوب التكلفة ينبغي تحديد تكلفه أصل مساو وإهلاك مناسب عن طريق تحليل التكاليف والإهلاك في السوق.
- يجب أن تُحدد البيانات المتاحة والظروف المتعلقة بالسوق أكثر طرق التقييم التي تتوافق مع الأصل محل التقييم وأنسبها. وإذا اعتمدت الطرق على بيانات سوقية محللة تحليلًا جيدًا فهذا يعني أنّ كل أسلوب أو طريقة مستخدمة ينبغي أن تُقدم مؤشّرًا على القيمة السوقية.
- لا تعكس القيمة السوقية سمات الأصل الذي له قيمةٌ بالنسبة لمالك أو مشترٍ محدد وغير متاجٍ للمشتريين الآخرين في السوق. وهذه المزايا يمكن أن تتعلق بالخصائص المادية أو الجغرافية أو الاقتصادية أو القانونية للأصل، وتشترط القيمة السوقية تجاهل أيّ عنصر من هذه القيمة؛ لأنها في أيّ تاريخ معين تفترض وجود مشترٍ راغب وليس مشترٍ راغب محدد.

توجد العديد من الأساليب التي توضح كيفية حساب القيمة السوقية وتختلف من استخدام إلى آخر ومن مدينة إلى أخرى بحسب حساسية تحليل المقيمين للعقارات ولوضع السوق بشكل عام، والأساليب المتبعة في هذا التقرير هي كالتالي:

أساليب القيمة:

حساب قيمة الأرض بطريقة أسلوب السوق:

- تعتمد طريقة القيمة السوقية على إجراء مسح ميداني في المنطقة المحيطة بالموقع (قيد الدراسة) وتحديد الأراضي المعروضة للبيع وتعرف بالمعاملات المقارنة والمعروفة أيضًا باسم طريقة المعاملات الإرشادية، معلومات عن صفقات لأصول مطابقة أو مماثلة للأصل محل التقييم للتوصل إلى مؤشر للقيمة. وتستخدم طريقة المعاملات المقارنة في حالة عدم توفر العديد من المعاملات الحديثة. يمكن أن ينظر المُقيّم بعين الاعتبار لأسعار الأصول المتماثلة أو المتشابهة المدرجة في القوائم أو المعروضة للبيع، شريطة أن تكون هذه المعلومات محددة بوضوح وأن تُحلل وتوثّق، والأدلة التي تشمل عدة معاملات أفضل عمومًا من معاملة أو حدث واحد. تقدم الأدلة المستمدة من المعاملات ذات الأصول المتشابهة جدًا (شبه مطابقة) مؤشرًا أفضل للقيمة من الأصول التي تتطلب فيها أسعار المعاملات تعديلات جوهرية.
- المعاملات التي تحدث أقرب إلى تاريخ التقييم أكثر تمثيلًا للسوق من المعاملات القديمة أو التاريخية، ولا سيما في الأسواق المتقلبة. ينبغي أن تكون المعاملات لمعظم أسس القيمة «على أساس مبادئ بين أطراف مبادلة لا توجد بينهم أيّ علاقة.
- ينبغي وجود معلومات كافية عن المعاملة لتمكين المُقيّم من فهم الأصل المقارن فهما شاملاً وتقدير مقاييس التقييم/الأدلة القابلة للمقارنة، كما ينبغي أن تكون المعلومات المتعلقة بالمعاملات المقارنة من مصدر معتمد وموثوق به، وتقدم المعاملات الفعلية أدلة تقييم أفضل من المعاملات المحتملة/المقصودة. وبعد ذلك يتم تحليل هذه الأسعار أو المعاملات حسب معايير التقييم الدولية ليتمكن التوصل من خلالها إلى السعر المنطقي للأرض.
- بالنسبة للعروض العقارية والمقارنات على طريق الأمير محمد بن عبد العزيز (التحلية) تعتبر نادرة على الرغم من وجود أراضي فضاء خاصة في الجزء الغربي من الطريق وتختلف الأسعار على الطريق بحسب التقاطعات العمودية عليه، وهذا الأمر مهم جدًا لاختلاف أنظمة البناء والمؤثرة على المساحات التاجريرية عند التطوير والاستثمار، وسيتم التركيز على الأسعار على طريق الأمير محمد بن عبدالعزيز غرب تقاطعه مع طريق المدينة المنورة.
- بالنظر إلى طبيعة الأسعار بحي الأندلس على طريق الأمير محمد بن عبدالعزيز في المنطقة المحصورة غرب طريق المدينة وشرق شارع إسماعيل أبو داود فإن الأسعار تتراوح من (17.000 ريال/م² - 20.000 ريال/م²) وذلك لحصول المنطقة على معامل بناء يقدر بـ 5.1 وهذا الأمر يؤدي إلى ارتفاعات تصل إلى أكثر من 8 طابق بخلاف الخدمات وذلك لمساحات تتراوح من 2000م² - 5.000م².
- في حين أن المنطقة المحصورة غرب طريق إسماعيل وشرق طريق الملك تتراوح أسعارها (12.000 ريال/م² - 15.000 ريال/م²) وذلك لحصول المنطقة على معامل بناء يقدر بـ 1.2 وهذا الأمر يؤدي إلى ارتفاعات تصل إلى 2 طابقين بخلاف الخدمات وذلك لمساحات تتراوح من 2000 - 5.000م².
- بالنسبة للعقار قيد التقييم والبالغة مساحته 4.342 م² يقع في المنطقة ذات نظام البناء المنخفض على شارع الأمير محمد بن عبد العزيز بالقرب من طريق الأندلس بمسافة مقدرة 1,1 كم تقريبًا وبحسب معايير التقييم الدولية الصادرة من هيئة المقيمين المعتمدين في حالة عدم توفر عروض مماثلة يتم جمع عروض عقارية أقرب للعقار قيد التقييم في المواصفات وتحليلها للوصول للقيمة فقد تم أخذ عنصر وقوع العقار بين طريق الأمير سلطان و طريق الأندلس وجمع عروض السوق وتحليلها للوصول لسعر العقار قيد التقييم



مركز النخبة - حي الأندلس - طريق الأمير محمد بن عبدالعزيز - جدة

التقييم

تابع: طرق التقييم المستخدمة

- بالنظر إلى طبيعة الأسعار بحي الأندلس على طريق الأمير محمد بن عبدالعزيز في المنطقة المحصورة غرب طريق المدينة وشرق شارع إسماعيل أبو داود فإن الأسعار تتراوح من (17,000 ريال/م² - 20,000 ريال/م²) وذلك لحصول المنطقة على معامل بناء يقدر بـ 5.1 وهذا الأمر يؤدي إلى ارتفاعات تصل إلى أكثر من 8 طابق بخلاف الخدمات وذلك لمساحات تتراوح من 2,000م² - 5,000م².
- في حين أن المنطقة المحصورة غرب طريق إسماعيل وشرق طريق الملك تتراوح أسعارها (12,000 ريال/م² - 15,000 ريال/م²) وذلك لحصول المنطقة على معامل بناء يقدر بـ 1.2 وهذا الأمر يؤدي إلى ارتفاعات تصل إلى 2 طابقين بخلاف الخدمات وذلك لمساحات تتراوح من 2,000م² - 5,000م².
- بالنسبة للعقار قيد التقييم والبالغة مساحته 4,319.75م² يقع في المنطقة ذات نظام البناء المنخفض على شارع الأمير محمد بن عبدالعزيز بالقرب من طريق الأندلس بمسافة مقدرة 1.1 كم تقريبا وبحسب معايير التقييم الدولية الصادرة من هيئة المقيمين المعتمدين في حالة عدم توفر عروض مماثلة يتم جمع عروض عقارية أقرب للعقار قيد التقييم في المواصفات وتحليلها للوصول للقيمة فقد تم أخذ عنصر وقوع العقار بين طريق الأمير سلطان و طريق الأندلس وجمع عروض السوق وتحليلها للوصول لسعر العقار قيد التقييم

المعاملة الأولى

وجود عرض على طريق الأمير محمد بن عبدالعزيز إجمالي مساحتها 2,500م² وبمبلغ يقدر بـ 15,000 ريال/م² ويعتبر أقل تفضيلا من منطقة العقار قيد التقييم وذلك بسبب قربة من تقاطع شارع الستين و طريق الأمير محمد بن عبدالعزيز مما يؤدي إلى صعوبة في الوصول و شكل الأرض أيضا تعتبر غير منتظمة الأضلاع بسبب وجود انكسارات في الأضلاع.

المعاملة الثانية

وجود عرض على طريق الأمير محمد بن عبدالعزيز بيع أرض + مباني (مبنى حديد + جدران تقسيم) إجمالي مساحتها 1,740م² وبمبلغ يقدر بـ 19,000 ريال/م² ويعتبر أفضل من العقارين السابقين في الموقع وخصائص بناء وعدد ادوار.

المعاملة الثالثة

وجود عرض على طريق الأمير محمد بن عبدالعزيز بيع قصر هدد (مباني خرسانة) إجمالي مساحتها 8,700م² وبمبلغ يقدر بـ 14,000 ريال/م² ويعتبر الأقرب للمقارنة للعقار قيد التقييم بسبب تشابه أنظمة البناء، و عدد الادوار.

ومما سبق يقدر سعر المتر المربع التقريبي للعقار قيد الدراسة بمبلغ 15,000 ريال/م² لووقعه بمنطقة منخفضة الارتفاعات المسموحة، تم تغيير نظام البناء إلى ارتفاعات تصل إلى 8 ادوار كحد أدنى قد تصل قيمة المتر إلى 19,000 ريال/م².

وعليه يقدر قيمة العقار بأسلوب السوق (المقارنات) بمبلغ 15,000 ريال/م².



العناصر	مقارنة 1	مقارنة 2	مقارنة 3
المساحة	2,500	1,740	8,700
السعر (ريال/م ²)	15,000	19,000	14,000
العوامل			
الموقع	15%	10%-	0%
المساحة	5%-	5%-	10%
وضع السوق (تنفيذ الصفقة)	10%-	10%-	10%-
مجموع التعديل	0%-	30%-	0%-
قيمة التعديل	15,000	14,250	14,000
مجموع التعديل	4,750 -		
المتبقي	43,250		
نتيجة المتوسط	14,400 ريال/م ²		

تقدير إجمالي قيمة الأرض	62,204,400 ريال
سعر المتر المربع	14,400 ريال/م ²



تابع أساليب القيمة:

حساب قيمة المباني بأسلوب التكلفة :

يقدم أسلوب التكلفة مؤشراً للقيمة باستخدام المبدأ الاقتصادي الذي ينص على أن المشتري لن يدفع لأصل ما أكثر من تكلفة الحصول على أصل ذي منفعة مماثلة سواء عن طريق الشراء أو البناء ما لم تكن هناك عوامل متعلقة بالوقت، أو الإزعاج أو المخاطر أو أي عوامل أخرى متعلقة ويُقدم الأسلوب مؤشراً للقيمة عن طريق حساب التكلفة الحالية لإحلال أو إعادة إنتاج الأصل، ومن ثم خصم الإهلاك المادي وجميع أشكال التقادم الأخرى، ومن ضمن أساليب التكلفة المنطبقة على هذا العقار هي طريقة تكلفة إعادة الإنتاج وهي :

حساب جميع التكاليف التي يتكبدتها مشاركون نموذجي في السوق يسعى لبناء نسخة طبق الأصل للأصل محل التقييم، وتحديد أي إهلاك أو تقادم مادي أو وظيفي أو خارجي للأصل محل التقييم، وأخيراً خصم الإهلاك من التكاليف الإجمالية للوصول إلى قيمة الأصل محل التقييم

ملاحظات عامة على حسابات تقييم المشروع بطريقة التكلفة :

سعر الأرض :

تم التوصل إلى سعر م2 للأرض والمقدر بـ (14,400 ريال/م2) وذلك من خلال التقييم بطريقة القيمة السوقية.

سعر المتر المربع للمباني والإنشاءات: تم استخدام طريقة حساب المسطحات في التقييم بطريقة التكلفة، وتعتمد هذه الطريقة على حساب إجمالي مسطحات البناء لجميع أعمال إنشاء المبنى، ومن خلال زيارة الموقع من قبل فريق التقييم بـ **شركة أبعاد وشريكه للتقييم العقاري** والتعرف على جميع الخدمات والمرافق في المشروع، فإنه تم متوسط تقدير قيمة م2 للمباني بـ (3,000 ريال/م2)، وعليه تم التوصل إلى التكلفة الإجمالية للمشروع.

تكلفة الإهلاك الفعلية يتم احتساب تكلفة الإهلاك الفعلية لأي مشروع ابتداءً من تشغيل المشروع، وفي هذه الحالة وباعتبار أن المشروع جديد، وحيث أنه تم التقييم بطريقة حساب المسطحات فإنه تم احتساب نسبة إهلاك فعلية ومقدرة بـ 10%.

حساب تكلفة الإهلاك

مساحة البدروم	2م6.744
سعر المتر المربع	3.000 ريال
الإجمالي بالريال	20.232.000 ريال
مساحة الأرضي	2م2.467
سعر المتر المربع	3.000 ريال
الإجمالي بالريال	7.401.000 ريال
مساحة المتكرر	2م13.242
سعر المتر المربع	3.000 ريال
الإجمالي بالريال	39.726.000 ريال
نسبة الإهلاك	10%
قيمة المباني بعد الإهلاك	60.623.100 ريال
قيمة الأرض	2م6.744
مساحة البدروم	3.000 ريال
سعر المتر المربع	20.232.000 ريال
الإجمالي بالريال	45.383.250 ريال
إجمالي القيمة النهائية للعقار بطريقة التكلفة	122.827.500 ريال

122.827.500 ريال

القيمة النهائية للعقار بطريقة التكلفة



التقييم

تابع أساليب القيمة:

توضيح أسلوب التدفقات النقدية

يعتبر طريقة التدفقات النقدية من أهم الطرق وأساليب التقييم ، وتستخدم عادة لقياس أداء الاستثمار ويتم استخدامها في حالات متعددة ، ويمكن استخدامها بعد التأكد من الإجراءات حسب السوق وبمراجعة العروض في المنطقة وبحسب الخبرات يتضح بأن أسعار التأخير ملائمة جداً ، حيث أن الإجراءات المستخدمة في حسابات التدفقات النقدية هي من واقع السوق ويتم تقديرها على مدى 15 عام ومن ثم يتم خصم التدفقات النقدية المتوقعة إلى تاريخ التقييم مما ينتج عنه قيمةً حاليةً للأصل ويمكن أن تشمل التدفقات النقدية المخصصة في بعض الحالات للأصول طويلة الأجل أو الأبدية قيمةً نهائية تمثل قيمة الأصل في نهاية فترة التوقع الصريحة

الخطوات الرئيسية في طريقة التدفقات النقدية المخصصة هي كما يلي:

- اختيار أنسب أنواع التدفقات النقدية لطبيعة المهمة والأصل محل التقييم ما قبل الضريبة، أو بعد الضريبة، أو إجماليّ التدفقات النقدية، أو التدفقات النقدية بالنسبة لحقوق الملكية حقيقية أو اسمية، إلخ
- تحديد أنسب فترة صريحة للتنبؤ بالتدفق النقدي، إن وجدت.
- إعداد توقعات التدفقات النقدية لتلك الفترة.
- تحديد ما إذا كانت القيمة النهائية مناسبة للأصل محل التقييم في نهاية فترة التنبؤ الصريحة إن وجدت ثم تحديد القيمة النهائية المناسبة لطبيعة الأصل.
- تحديد معدل الخصم المناسب.
- تطبيق معدل الخصم على التدفقات النقدية المستقبلية المتوقعة، بما في ذلك القيمة النهائية إن وجدت. للتأخير في المنطقة



توضيح أسلوب التدفقات النقدية

ومن هذا المنطلق وحيث أن القيمة الإيجارية متوافقة مع أسعار السوق الطبيعية فقد تم استخدام التدفقات النقدية لأنها إيجارات يدخلها العقار فعلياً للمؤجر وتوقعات لأسعار التأجير حسب السوق للغير مؤجر .

ملاحظات عامة على جدول التدفقات النقدية :

- - تم عمل التدفقات النقدية على مدى 15 عام بإجمالي إيجار 12,977,416 ريال سنوياً ، وتم تثبيتها وعدم النمو في الإيجار حتى تتضح ملامح ورؤية الاقتصاد والذي يعتبر قيد التصحيح حالياً حيث تجري إصلاحات في سوق العمل السعودي .
- - تم بيع التخارج بموجب عائد 8% وذلك لتقدم العقار مع مرور الزمن حيث أن النسبة في عمليات رسملة الدخل في هذه المنطقة 8 % عند التقييم بدون افتراض وضع بداية أو نهاية لعمليات التأجير . - الرسملة الاعتيادية - .
- تم التخارج ببيع العقار في نهاية السنة الخامسة عشر على أساس الدخل مقسوماً على عائد 8.00% .



يتبع: التدفقات النقدية

السنة (5)	السنة (4)	السنة (3)	السنة (2)	السنة (1)	مدة العقد	المساحة	العميل الحالي
2022	2021	2020	2019	2018			
1443	1442	1441	1440	1439			
2,921,100	2,921,100	2,921,100	2,921,100	2,921,100	-	3545	شركة يمكو 4th & 5th Fl.
812,700	812,700	812,700	812,700	812,700	5	860	شركة مواصلات كريم 306,307,308
148,000	148,000	148,000	148,000	148,000	-	185	شاعر 301
120,000	120,000	120,000	120,000	120,000	-	150	شاعر 302
120,800	120,800	120,800	120,800	120,800	-	151	شاعر 303
266,400	266,400	266,400	266,400	266,400	-	333	شاعر 304
180,000	180,000	180,000	180,000	180,000	-	225	شاعر 305
874,952	874,952	874,952	874,952	874,952	5	1,222	شركة السقيا الدولة 201-209
119,200	119,200	119,200	119,200	119,200	-	149	شاعر 203
178,400	178,400	178,400	178,400	178,400	-	223	شاعر 205
300,000	300,000	300,000	300,000	300,000	-	375	شاعر 207
1,699,464	1,699,464	1,699,464	1,699,464	1,699,464	-	2,514	شركة السهم 1st floor
726,400	726,400	726,400	726,400	726,400	-	908	شاعر Mezenine Fl
3,850,000	3,850,000	3,850,000	3,850,000	3,850,000	15	1,073	SABB 1
660,000	660,000	660,000	660,000	660,000	-	807	Mezenine (Sabb) 3
					-	500	الحلم الرياضي 2
12,977,416	12,977,416	12,977,416	12,977,416	12,977,416			إجمالي الدخل شامل رسوم الخدمات
9,733,062	9,733,062	9,084,191	9,084,191	7,137,579			صافي الدخل (مجموع الإيجارات على مدى 10 أعوام)
9,733,062	9,733,062	9,084,191	9,084,191	7,137,579			الإجمالي (صافي تدفقات الإيجارات + بيع المشروع بعد 10 أعوام)
0.8072	0.8516	0.8985	0.9479	1.0000			معدلات عوائد الخصم السنوية %
5.5%	5.5%	5.5%	5.5%	0.0%			نسبة عوائد الخصم
7,856,691	8,288,809	8,161,714	8,610,608	7,137,579			قيمة العقار الاستثمارية بسعر اليوم بعد التخرج بـ 10 أعوام
				156,700,000			القيمة الاستثمارية NPV Market Value

ريال 156,700,000

القيمة النهائية (التدفقات النقدية)



ملخص التقييم

موضوع العقار قيد التقييم:

نوع التقرير:
رقم الصك:
تاريخ الصك:
اسم المالك:

تقييم مركز النخبة
320205013599
1435/06/27 هـ
شركة الخير المالية

التقييم النهائي:

طرق التقييم المستخدمة:

1\ القيمة السوقية
2\ تكلفة الإهلاك
3\ رأسملة الدخل
4\ التدفقات النقدية المخصومة

1\ Market value
2\ Depreciation cost
3\ Income Capitalization
4\ discounted cash flow

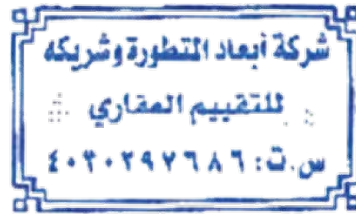
إجمالي القيمة		156,700,000 ريال	
إجمالي القيمة الإيجارية (كتابة)		فقط مائة ستة وخمسون مليوناً وسبعمائة ألفاً ريالاً سعودياً لا غير	
10% +		172,370,000	
10% -		141,030,000	

تصادق شركتنا على التقييم اعلاه كقيمة سوقية ، الذي تم بناء على طلب السادة /شركة الخير المالية، وطبقاً للشروط المقيدة بتقارير التقييم ، وهذا التقييم ناتج من تحليل معطيات العقار والسوق العقاري في 2018/11/13 م.

المقيمين:

- م / عمار بن عبد العزيز وهبي سندي (مقيم معتمد) - عضوية رقم 1210000219
- م / أنمار عبدالرحمن المغربي (مقيم منتسب) - عضوية رقم 1220001304

ونحن نؤكد ان المقيم المسؤول عن هذا التقييم لديه المعرفة والمهارات لإجراء هذا التقييم بكفاءة ، وتم تعيين المقيم كمقيم معتمد خارجي .



م. عمار عبدالعزيز سندي
عضوية رقم: 1210000219
الجوال: +966 / 507300500



ختم الشركة
س.ت 4030297686

رقم تسجيل شركة مهنية: 781 / 18 / 323

الملاحق

- المصطلحات العامة في اعداد تقرير التقييم
- عضوية تقييم
- مستندات العقار (صك الملكية)
- مستندات العقار (الكروكي التنظيمي)
- مستندات العقار (رخصة البناء)



ملاحق: المصطلحات العامة في اعداد تقرير التقييم

الهيئة

- تشير إلى الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين (تقييم) هي الجهة المعنية بوضع الضوابط والمعايير اللازمة لتقييم العقارات، والمنشآت الاقتصادية، والمعدات، والممتلكات المنقولة ونحوها وذلك بموجب نظام المقيمين المعتمدين الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/43) و تاريخ (9/7/1433هـ) وتهدف لتطوير مهنة التقييم، ورفع مستوى العاملين بها، ووضع القواعد العامة لاكتساب عضوية الهيئة بمستوياتها المختلفة والحفاظ عليها، وتوفير وسائل التطوير المستمر للارتقاء بأعضائها إلى أفضل مستويات الممارسة والمعايير الدولية للمهنة، وتمتع (الهيئة) بشخصية اعتبارية، غير هادفه للربح، ولها ميزانية مستقلة وتعمل تحت إشراف وزارة التجارة والاستثمار

الأصل أو الأصول

- تسهيل لعملية قراءة المعايير ولفادى التكرار يشير مصطلح (الأصل) و (الأصول) عموماً إلى البنود التي تكون محور مهمة التقييم، وما لم ينص خاف ذلك في المعيار يمكن اعتبار هذه المصطلحات على أنها تعني وتشمل كُلاً من الكلمات التالية: (أصل، مجموعة أصول، التزام، مجموعة التزامات، أو مجموعة من الأصول والالتزامات).

العميل

- تشير كلمة (العميل) إلى الشخص أو الأشخاص أو الجهة التي يتم إجراء التقييم لها، ويشمل ذلك: العملاء الخارجيين (أي عندما يكون المقيم متعاقد مع طرف ثالث)، وكذلك العملاء الداخليين (أي التقييمات المعدة لصاحب العمل).

الاختصاص القضائي

- تشير كلمة (الاختصاص) إلى البيئة القانونية والتنظيمية التي يتم فيها تنفيذ عملية التقييم، ويشمل القوانين واللوائح التي تسنها الجهات الحكومية مثل: المقاطعة، والولاية، والبلدية، والقوانين التي تضعها بعض الجهات التنظيمية حسب غرض التقييم مثل: المصارف المركزية وهيئات تنظيم الأوراق المالية.

يمكن

- تصف كلمة (يمكن) الإجراءات التي يقع على المقيم مسؤولية النظر فيها بعين الاعتبار، وتتطلب الأمور الموصوفة بهذه الطريقة اهتمام المقيم، وفهمه، حيث إن إمكانية تطبيق هذه الأمور في عملية التقييم تعتمد على ممارسة المقيم لحكمه وخبرته المهنية في الظروف التي تتماشى مع أهداف المعايير.

يجب

- تشير كلمة (يجب) إلى مسؤولية غير مشروطة، أي يجب على المقيم الوفاء بالمسؤوليات من هذا النوع في جميع الحالات والظروف التي ينطبق عليها الشرط.

المشارك

- تشير كلمة (المشارك) إلى المشاركين المعنيين وفقاً لاساس (أو أسس) القيمة المستخدمة في مهمة التقييم (انظر المعيار 104 أساس القيمة). وتتطلب الأسس المختلفة للقيمة من المقيم أخذ وجهات نظر مختلفة بعين الاعتبار، مثل: وجهات نظر المشاركين في السوق مثل: القيمة السوقية، أو القيمة العادلة للمعايير الدولية للتقارير المالية أو مالك معين أو مشتر محتمل مثل: القيمة الاستثمارية.

الغرض

- تشير كلمة (الغرض) إلى سبب أو أسباب إجراء التقييم، وتشمل الأغراض العامة (على سبيل المثال لا الحصر) أغراض التقارير المالية، والتقارير الضريبية، ودعم التقاضي، ودعم المعاملات، ودعم قرارات الإفراض المضمون.

هام أو جوهري

- تقييم الأهمية المادية إلى الحكم المهني، ولكن ينبغي أن يكون الحكم المهني حسب السياق التالي: تعتبر جوانب التقييم (بما في ذلك المدخلات، والافتراضات، والافتراضات الخاصة، والأنساليب والطرق المطبقة) هامة أو جوهرياً إذا كان من المتوقع أن يؤثر تطبيقها على التقييم، أو على القرارات الاقتصادية، أو غيرها من قرارات مستخدمي التقييم، وتصدر الأحكام المتعلقة بالأهمية المادية في ضوء مهمة التقييم وتأثير حجم أو طبيعة الأصل محل التقييم. تشير (الأهمية المادية) كما هي مستخدمة في هذه المعايير إلى الأهمية المادية بالنسبة لمهمة التقييم، والتي قد تختلف عن اعتبارات الأهمية المادية أغراض أخرى مثل: التقارير المالية، ومراجعة الحسابات.



مركز النخبة - حي الأندلس - طريق الأمير محمد بن عبدالعزيز - جدة

ملاحق: المصطلحات العامة في اعداد تقرير التقييم

الموضوع، الأصل محل التقييم

- تشير هذه المصطلحات إلى الأصل (الأصول) التي يتم تقييمها في مهمة تقييم معينة

غرض التقييم، الغرض من التقييم

- انظر (الغرض)

مراجع التقييم

- (مراجع التقييم) هو مقيم يقوم بمراجعة عمل مقيم آخر، ويمكن أن يقوم المراجع كجزء من مراجعة التقييم بإجراءات تقييم معينة، أو أن يبدي رأياً في القيمة.

المقيم

- (المقيم) هو فرد أو مجموعة من الأفراد أو منشأة تمتلك المؤهلات والقدرة والخبرة اللازمة لتنفيذ التقييم بطريقة مختصة وموضوعية وغير متحيزة. وفي بعض الولايات القضائية يلزم الحصول على ترخيص قبل أن يستطيع الشخص أن يعمل كمقيم.

الوزن أو الأولوية

- تشير كلمة (الوزن) إلى مقدار الاعتماد على مؤشر معين للتوصل إلى القيمة النهائية على سبيل المثال: عند استخدام طريقة واحدة يكون وزنها 100%

الترجيح

- تشير كلمة (الترجيح) إلى عملية تحليل وتسوية مؤشرات مختلفة للقيمة، وتكون عادة من أساليب وطرق مختلفة، ولا تشمل هذه العملية حساب متوسط نتائج التقييمات، وهو أمر غير مقبول.



أبعاد
للتقييم العقاري

مركز النخبة - حي الأندلس - طريق الأمير محمد بن عبدالعزيز - جدة

ملاحق : عضويات تقييم





بسم الله الرحمن الرحيم
وزارة العدل
[٢٧٧]
كاتب العدل الأول بخلة

الرقم: ٢٢٠٢٠٠١٣٥٩٩
التاريخ: ١٤٣٥ / ٦ / ٢٧ هـ

صك

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

فإن قطعة الأرض رقم ٢ من المخطط رقم ٨٦٠ / س/ ت الواقع في حي الأندلس بمدينة جدة، وحدودها وأطرافها مكانها:

شمالاً: شارع الأمير محمد بن عبد العزيز عرض ٤٠ متر بطول: (١٧) سبعة و أربعون متر يبدأ من الشرق للغرب ثم شطفه جنوب غرب ٤٠ متر

جنوباً: شارع عرض ١٥ متر بطول: (١٧) سبعة و أربعون متر يبدأ من الشرق للقرب ثم شطفه شمال غرب ٤٠ متر

شرقاً: قطعة رقم ١ بطول: (٨٦,٨) ستة و ثمانون متر و ثمانون سنتمتر

غرباً: شارع عرض ١٥ متر بطول: (٨٠,٣٥) ثمانون متر و خمسة و ثلاثون سنتمتر

ومساحتها: (٤١,٢١٩,٧٥) أربعة آلاف و ثلاثمائة و ثمانية عشر متر مربعاً و خمسة و سبعون سنتمتر مربعاً فقط

والمستند في إقرارها على الصك الصادر من هذه الإدارة برقم ٦٣٢٦ و جلد ١١١ / ١ / ت / ١ / ١٢٦ هـ

قد انتقلت ملكيتها لـ شركة مسكن التمويل العقارات بموجب سجل تجاري رقم ١٠١٠٢٤٨٥٩٩ رقم ١٥ / ١ / ١٢٦ هـ ١٠ بتمن

وقدره ٦٥٠٠٠٠ خمسة وستون مليون ريال

وعليه جرى التصديق تحريراً في ٢٧ / ٦ / ١٤٣٥ هـ، وصلى الله على نبينا محمد وآله وصحبه وسلم.

رئيسه: رشيد بن شهاب بن جابر الحوي

مجلس مطيع الحكومة - ٣٤٣٢١ (هذا النموذج مخصص للاستخدام بالخاص الذي يمنع توقيفه)
صفحة ١ من ١
نموذج رقم (١٠-٢٢-١١٢)

هذا المستند وحدة متكاملة - وشياع أو كلف صفحة منه يؤدي إلى عدم صلاحية المستند



ملاحق: مستندات العقار (الكروكي التنظيمي)





ملاحق: مستندات العقار (رخصة البناء)

31



ملاحق: مستندات العقار (تكاليف تشغيل المبنى)

Continuation ...

المطابق (٢) تم تنميطية وجاري توريد وتأثيث المكاتب من قبل الشركات المؤجرة .

١- متوسط استهلاك الكهرباء ٢٥,٠٠٠ ريال شهريا للمناطق العامة بالمبنى .

٢- متوسط الصيانة الدورية لأعمال الكهرباء ٥,٠٠٠ ريال شهريا
(و تشمل قطع الغيار لتوالف المبنى من اضائه ومفاتيح وخلافة).

٣- متوسط الصيانة الدورية لأعمال الميكانيكا ١٥,٠٠٠ ريال شهريا
(و تشمل صيانة التكييف والمضخات والفلاتر والمواير والمصاعد).

٤- متوسط استهلاك المياه و الصرف الصحي ١٥,٠٠٠ ريال شهرياً حالة الانقطاع ليس الدائم للمياه عن المبنى.

٥- متوسط صيانة نظافة الواجهه ٢٥,٠٠٠ ريال شهرياً .

٦- متوسط تكلفة اعمال النظافة بال مبنى ١٠,٠٠٠ ريال شهرياً

- و بناء على التقديرات اعلاه نرى ان القيمة التقديرية لمعقد الصيانة تتراوح من ١٠٠,٠٠٠ الى ١٣٥,٠٠٠ ريال للشهر .

مدير المشروع

مكتب الهندسة
مستشارات هندسية
للتنفيذ والتطوير

مكتب الدكتور
نبيل محمد علي عباس
مستشارات هندسية
NABIL M. A. ABBAS
ARCHITECTS-CONSULTANTS

التاريخ : ١٤٣٩/٠٨/٠٦ هـ
الموافق : ٢٠١٨/٠٤/٢٢ م
الرقم : ٨/٢٥٧٢٣ هـ

المحترمون

السادة/ شركة الخبر المالية

السلام عليكم ورحمة الله وبركاته،،،

الموضوع : التكلفة التقديرية لأعمال التشغيل والصيانة مركز النخبة التجاري الإداري ايليت



إجمالي مساحة المبنى = ٢٧٣٧ × ٩ دور = ٢٤٦٣٦ م^٢
يتكون من :

- عدد (٢) بدروم (مواقف سيارات) .

- الدور الأرضي به (٣) محلات تجارية + (٣) مكاتب إدارية .

- الدور الأول (ميزانين) به (٣) محلات تجارية + (٣) مكاتب إدارية .

- عدد (٤) طوابق بها (١٠) مكاتب إدارية في كل دور

- السطح .

- الطوابق (٤ - ٥) مؤجرة بالكامل لشركات .

- المطابق (٣) جاري به اعمال التطهير حالياً.

تصريح وزارة التجارة رقم ٣٥٨ جـ
تأليفون : ٩٩٤٩٩٥ - ٩٩٤٩٩٦ - ٩٩٤٩٩٧
فاكس : ٩٩٤٩٩٨ - ٩٩٤٩٩٩
هــ.بـ : ١١٤٨ - جــ.بـ : ٢١٤٣١
المستشفى السعودية السعودية
س.ت : ٤٠٣٠٢٣٤٤٤٢
Registration No. (358) Jeddah
Tel. : 6694995 - 6694022 - 6694828
Fax : 6673075
P.O.Box 1448 Jeddah 21431
Kingdom of Saudi Arabia
C.R. 4030234452
E-mail: nabil@nabilabbas.com

أبعاد للتقييم العقاري

شارع الأمير سلطان - خلف جرير مول
جدة، المملكة العربية السعودية

م. عمار عبدالعزيز سندي
الرئيس التنفيذي

البريد الإلكتروني:
asindi@sa-abaad.com

الجوال:
+ 966 /507300500