تقرير تقييم

مركز أهلاً التجاري،شارع التحلية

العميل / شركة الخبير المالية

25 ديسمبر 2019م

أبعاد للتقييم العقاري

الخبير المالية
Alkhabeer Capital

V190089

أبعاد
للتقييم العقاري

المقدمة

السادة / شركة الخبير المالية

الموضوع: تقييم مركز أهلاً التجاري، شارع التحلية، مدينة جدة

مرفق لكم التقرير بناءاً على طلبكم بتقييم العقار ، ونأمل أن يكون التقرير حسب متطلباتكم وحسب ما هو مطلوب منا ووفقا لمعايير التقييم الدولية (IVS) الصادرة عن مجلس معايير التقييم الدولية (IVSC) في عام 2017 و أنظمة ولوائح الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين بالمملكة العربية السعودية (تقييم). كما نود في حال وجود أي استفسارات أو اسئلة عدم التردد في التواصل معنا.

ولكم فائق الاحترام والتقدير

م. عمار عبدالعزيز سندي

الرئيس التنفيذي

أبعاد
للتقييم العقاري

صفحة المحتويات

الملخص التنفيذي
4
- ملخص التقرير
- الشروط والاحكام العامة

شروط التقييم
7
- القدرة على التقييم
- موضوع القيمة
- المعايير المهنية
- أسلوب التقييم
- أساس التقييم
- تاريخ التقييم
- تاريخ المعاينة
- حدود المعاينة
- مصادر المعلومات
- وثائق التملك

الإفصاح
9
- الملكية الفكرية و إعادة النشر
- السرية وحفظ المعلومات
- الافتراضات والافتراضات الخاصة

دراسات الموقع
11
- العقار على مستوى المدينة
- العقار على مستوى الحي
- موقع و وصف العقار
- صور العقار

معلومات الملكية
18
- معلومات الملكية
- ملخص عقد الإيجار

التقييم
20
- تحليل المخاطر على العقار
- منهجية التقييم
- أسلوب الدخل (خصم التدفقات النقدية)
- ملخص القيمة

الملاحق
25
- المصطلحات العامة في اعداد تقرير التقييم
- مستندات العقار

الملخص التنفيذي

- ملخص التقرير
- الشروط والاحكام العامة

الملخص التنفيذي

ملخص التقرير

- العقار قيد التقييم عبارة عن مركز تجاري مكون من دورين ، تبلغ مساحة الأرض 4,342 م2 ومساحة المباني 2,758 م2.
- يقع العقار بحي الأندلس على طريق الأمير محمد بن عبدالعزيز بمدينة جدة.
- العقار قيد التقييم يبعد مسافة 12 كيلو متر تقريبا شمال وسط البلد، ومسافة 18 كيلومتر تقريبا عن مطار الملك عبدالعزيز الدولي في حي الأندلس بمدينة جدة.
- يقع العقار قيد التقييم بمدينة جدة, إحدى محافظات منطقة مكة المكرمة وتقع في غرب المملكة العربية السعودية على ساحل البحر الأحمر. تبعد 79 كم عن مكة المكرمة، وتبعد 420 كم عن المدينة المنورة تعد العاصمة الاقتصادية والسياحية للمملكة العربية السعودية.

معلومات العقار

التفاصيل	المعلومات
الحي	الأندلس
الاستخدام	مركز تجاري
الملكية	ملكية مطلقة
رقم صك الملكية	420210026380
تاريخ صك الملكية	1440/6/19 هـ
مساحة الأرض (متر مربع)	4,342
إجمالي مسطح البناء (متر مربع)	2,758
إجمالي المساحة التأجيرية (متر مربع)	1,869
المالك	شركة أول الملقا العقارية

ملخص التقييم

العناصر	المعلومات
الغرض من التقييم	تقييم دوري لأصول صندوق ريت
الملكية	ملكية مطلقة
تاريخ التعميد	2019/11/12
تاريخ المعاينة	2019/11/17
تاريخ التقييم	2019/12/25
أساس القيمة	القيمة السوقية
أسلوب التقييم	أسلوب الدخل
العملة	ريال سعودي
القيمة السوقية (ريال)	73,300,000

الملخص التنفيذي

الشروط والاحكام العامة

- تم تقييم العقار وفقا لمعايير التقييم الدولية (IVS) الصادرة عن مجلس معايير التقييم الدولية (IVSC) في عام 2017 و أنظمة ولوائح الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين بالمملكة العربية السعودية (تقييم).
- تم الاعتماد على هذا التقرير والتقييم وفقا للشروط والقيود المحددة التي تم عرضها في هذا التقرير.
- تم إعداد تقرير التقييم بناء على التعليمات الواردة من شركة الخبير المالية والمشار إليه فيما يلي باسم (العميل) لتقدير القيمة السوقية للعقار الموصوف لغرض تقييم دوري.
- شركة أبـــعـــاد وشريكه للتقييم العقاري على ثقة بأن هذا التقرير يفي بمتطلبات العميل والتعليمات الخاصة به ، كما أن المعلومات الواردة في هذا التقرير محاطة بكامل السرية وأن التقرير صادر للعميل فقط .
- مسؤولية شركة أبـــعـــاد وشريكه للتقييم العقاري مقصورة على التقرير والمعلومات الواردة بالتقرير ، وعدا ذلك يتحمل (العميل) مسؤولية طلب تقييم العقار وما يترتب على ذلك قانونياً.
- تعتبر القيم المقدرة في هذا التقرير هي للعقار قيد التقييم ، وأي توزيع للـ (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 أنشيء التقرير لأجله .
- تم إعداد هذا التقرير بناءً على المعلومات التي تم جمعها أو تلقيها وتحليلها وفقًا لأفضل الممارسات 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 .
- في 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 ويجب الرجوع للمقيم لإعادة النظر في القيمة.
- تم إصدار التقرير بشكل حيادي 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
- تاريخ المعاينة
- حدود المعاينة
- مصادر المعلومات

شروط التقييم

القدرة على التقييم

- تملك شركة أبـــعـــــاد وشريكه للتقييم العقاري كوادر 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 أهلاً، حي الأندلس، بمدينة جدة.

المعايير المهنية:

- نفذت مهمة التقييم هذه استنادا على معايير التقييم الدولية (IVS) الصادرة عن المجلس معايير التقييم الدولية (IVSC) في عام 2017 وأنظمة ولوائح الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين بالمملكة 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 الدخل طريقة خصم التدفقات النقدية.

أساس التقييم:

1- سيتم تقديم تقييمنا على أساس القيمة السوقية، والتي تم تعريفها وفقًا لمعايير التقييم الدولية (IVS) في عام 2017 كالاتي:

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

تاريخ التقييم:

- نؤكد أنه قد تم التقييم في تاريخ 25 ديسمبر 2019م

تاريخ المعاينة

- نؤكد أنه قد تمت المعاينة في تاريخ 17 نوفمبر 2019م

حدود المعاينة:

- لتنفيذ مهمة التقييم وتحقيق غرض هذا التقرير تمت المعاينة بتاريخ المعاينة للعقار محل هذا التقرير، والمناطق المجاورة له، والعقارات المشابهة إن وجدت، مع ملاحظة أن هذه المعاينة ليست لأغراض الفحص والاختبار الهندسي للمباني.

مصادر المعلومات:

- اعتمدنا في إعداد تقرير التقييم على مجموعة من المصادر والمعلومات والبيانات المكتبية، 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 فان أي تغيير او خطأ في البيانات فيعتبر هذا التقرير غير مكتمل ويجب الرجوع للمقيم.

تم الاطلاع على مستندات التالية:

- صك الملكية.
- وثيقة العقد التأجيري
- نشرة صندوق الخبير ريت

وعليه فإننا نفترض سلامة المعلومات وعدم وجود ما ينافيه أو يعارضه وقد صدر التقرير بناءً على هذا ونخلي مسئوليتنا من كل ما ينافيه.

الإفصاح

- الملكية الفكرية و إعادة النشر
- السرية وحفظ المعلومات
- الافتراضات والافتراضات الخاصة

الإفصاح

الملكية الفكرية و إعادة النشر

- يتم إصدار هذا التقرير للاستخدام الشخصي ، وللمستشارين المختصين ، للغرض المحدد الذي يشير إليه.
- لا تتحمل شركة أبـــعـــاد 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 شركة أبـــعـــاد وشريكه للتقييم العقاري على الشكل والسياق الذي قد يظهر فيه.

السرية وحفظ المعلومات

- لقد أعد هذا التقرير بناءً على طلب خاص ولغرض استشاري، وندرك لأجل هذا الأهمية القصوى عند صاحب الطلب في الحفاظ على معطيات ومخرجات هذا التقرير وكتمانها، ونحن ملتزمون بذلك ولن يتم استخدام المعلومات الخاصة بالعميل في غير هذا التقرير، وتعد معلوماته ملكا خاصا لصاحبها وللمستخدمين المحددين في التقرير ولا يحق لأي طرف آخر الاطلاع عليها.

الافتراضات والافتراضات الخاصة :

- وفقا 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.

- بعد مراجعة عقد تأجير العقار قيد التقييم بين شركة أول الملقا العقارية وشركة ند العربية للتسويق العقاري، تم التقييم على إفتراض تنفيذ بنود العقد التالية:

م	البند	التفاصيل
1	المستأجر	شركة ند العربية للتسويق العقاري
2	فترة العقد	15 سنة
3	تاريخ بداية العقد	2019/02/24
4	القيمة الإيجارية السنوية	7,000,000 تزيد 5٪ كل خمس سنوات
5	التشغيل والصيانة	يتحمل المستأجر كافة تكاليف الصيانة وإدارة العقار
	التأمين على العقار	يتحمل المؤجر قيمة تأمين على العقار وقدره 40,000 ريال

- في التقييم بطريقة خصم التدفقات النقدية، تم إفتراض الدخل للفترة المتبقية للعقد.

دراسات الموقع

- العقار على مستوى المدينة
- العقار على مستوى الحي
- موقع و وصف العقار
- صور العقار

العقار على مستوى المدينة

الموقع

- يقع العقار قيد التقييم بمدينة جدة, إحدى محافظات منطقة مكة المكرمة وتقع في غرب المملكة العربية السعودية على ساحل البحر الأحمر. تبعد 79 كم عن مكة المكرمة، وتبعد 420 كم عن المدينة المنورة تعد العاصمة الاقتصادية والسياحية للمملكة العربية السعودية.

- تعتبر مدينة جدة العاصمة الاقتصادية والسياحية للمملكة العربية السعودية.

- شهدت مدينة جدة تدشين محطة ومشروع قطار الحرمين وهو خط قطار كهربائي يربط كل من مدينة مكة المكرمة بالمدينة المنورة مرورا بعدة محطات: محطة جدة- محطة مطار الملك عبدالعزيز-محطة مدينة الملك عبدالله الإقتصادية.

- العقار قيد التقييم يبعد مسافة 12 كيلو متر تقريبا شمال وسط البلد، ومسافة 18 كيلومتر تقريبا عن مطار الملك عبدالعزيز الدولي في حي الأندلس بمدينة جدة.

محركات الطلب

- عادةً ما يتم توجيه مولدات الطلب في مدينة جدة نحو السياحة ، كما يشكل الحجاج جزءًا من الطلب نظرًا لأن جدة هي البوابة الرئيسية لمكة المكرمة والمدينة المنورة ، وهما من أقدس المدن في الإسلام ومناطق الجذب السياحي الدينية.

- من الناحية الاقتصادية ، تركز جدة على زيادة تطوير رأس المال الاستثماري في المجالات السياحية والمتربطه بموقع جدة الجغرافي واللوجستي.

الموقع على مستوى المدينة

النقل العام

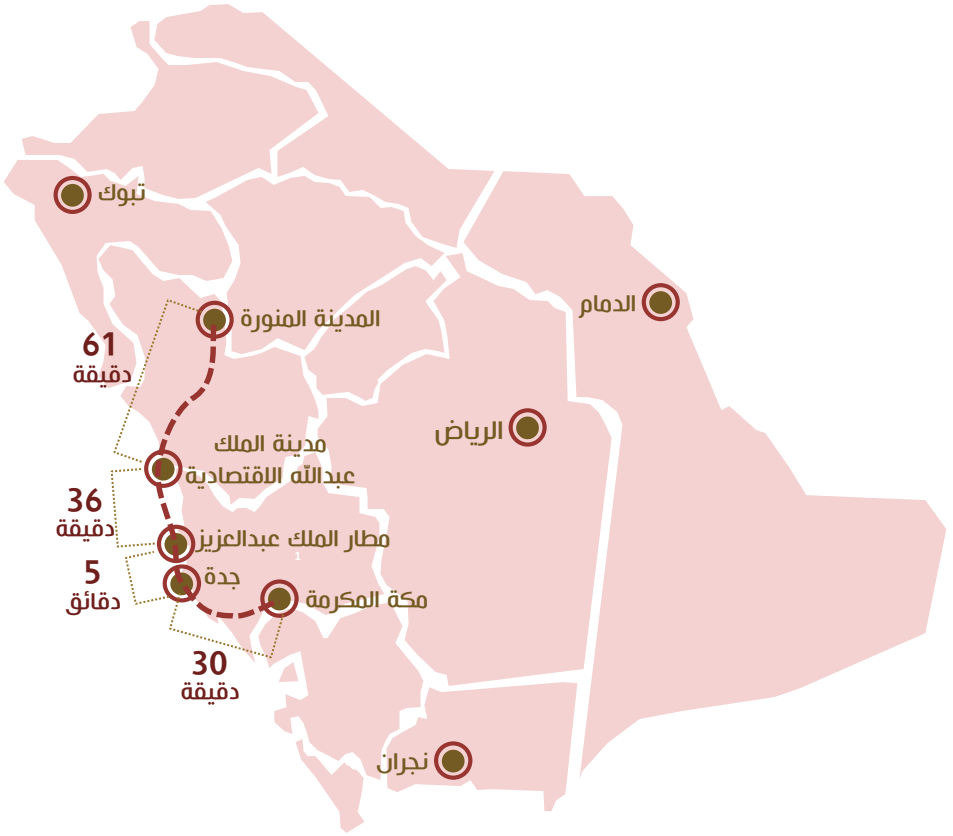
قطار الحرمين HHRS

- قطار الحرمين السريع هو قطار كهربائي عالي السرعة، يربط بين منطقتي مكة المكرمة والمدينة المنورة مروراً بثلاث محطات هي مدينة جدة، مطار الملك عبد العزيز الدولي، مدينة الملك عبدالله الاقتصادية في رابغ، بطول 300 كم.

- يعتبر قطار الحرمين السريع أحد ركائز خطط التنمية، وتوسعة النقل عبر الخطوط الحديدية، بقطار يجعل الرحلة إلى المدينتين المقدستين ذات غايات عدة، ويواكب تنامي أعدد الحجاج والمعتمرين من الخارج والداخل بطاقة استيعابية تصل إلى 60 مليون راكب سنوياً، وسيسهم كذلك في تخفيف الضغط والازدحام على الطرق بين مكة المكرمة والمدينة المنورة ومحافظة جدة، علاوة على الراحة والأمان والسرعة التي يوفرها.

- يتكون مشروع قطار الحرمين السريع من 35 قطاراً عالي السرعة ، وكل قطار يحتوي على 13 عربة، بطاقة استيعابية 417 مقعداً لكل قطار.

اجمالي المسافة	اجمالي مدة الرحلة	عدد القطارات	عدد العربات	عدد الركاب سنوياً
450 كم	ساعتان ونصف	35 قطار	455 عربة	60 مليون



العقار على مستوى الحي

العقار قيد التقييم على مستوى الحي

- يقع العقار وسط مدينة جدة ويحد منطقة العقار من جهة الشمال طريق الامير محمد بن عبدالعزيز (التحلية) ومن جهة الغرب والجنوب طريق الأندلس ومن جهة الشرق طريق الأمير سلطان.
- يقع العقار قيد التقييم في منطقة سكنية منخفضة الكثافة السكانية.
- يقع العقار بالقرب من العديد من معالم الجذب لمدينة جدة منها:

م	المعلم	البعد
1	الواجهة البحرية	يبعد عن العقار حوالي 11.7 كم
2	محطة قطار الحرمين (السليمانية)	يبعد عن العقار حوالي 17.7 كم
3	مطار الملك عبدالعزيز الدولي	يبعد عن العقار حوالي 20.6 كم

الموقع على مستوى الحي

الخدمات المتوفرة في منطقة 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**
✓	✓	✓	✓	✓

دراسات الموقع

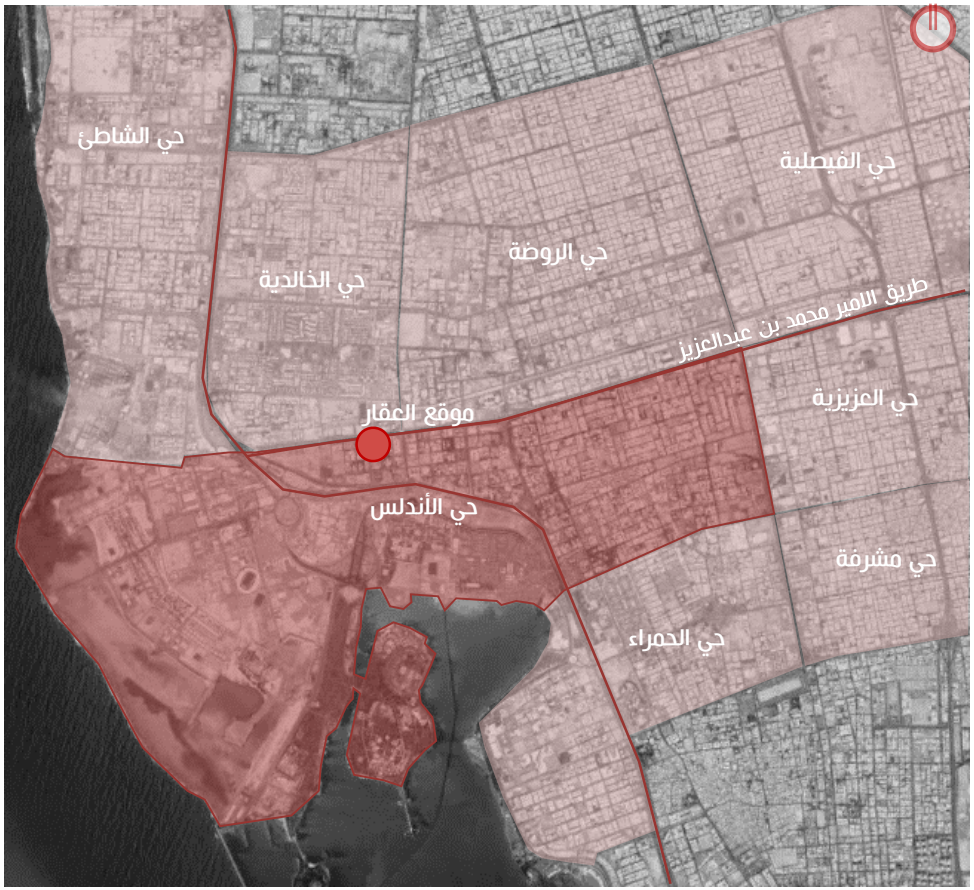
موقع العقار

- يحد حي الأندلس من جهة الشمال أحياء الروضة والخالدية والشاطئ, من جهة الجنوب حي الحمراء والبحر الأحمر, ومن الشرق أحياء العزيزية ومشرفة والفيصلية, ومن الجهة الغربية البحر الأحمر.

- يمكن الوصول للمنطقة المحيطة للعقار قيد التقييم من عدة محاور وطرق مهمة على مستوى المدينة, منها طريق الأندلس وطريق الأمير محمد بن عبدالعزيز.

- العقار قيد التقييم له شكل منتظم, كما أن له إطلالة مباشرة على طريق الامير محمد بن عبدالعزيز.

تفصيل الموقع



دراسات الموقع

وصف العقار

- العقار قيد التقييم عبارة عن أرض مبنية تمتد مساحتها 4,342 متر مربع, الموقع له شكل منتظم و تضاريس مستوية.
- يبلغ إجمالي مساحة المباني 2,758 متر مربع، وإجمالي المساحة القابلة للتأجير 1,869 متر مربع.
- يتكون العقار من عدد 9 معارض ومكتب إداري، وتتوفر عدد 42 موقف للسيارات.
- تشطيب الواجهات الخارجية من الألمنيوم (الكلاديدنج) و الزجاج ، والتشطيب الدخلي عبارة عن تشطيبات أساسية (عظم) ويتم توصيل الخدمات الأساسية لكل وحدة.
- يعتبر عمر العقار 11 سنة وتم ترميم وتحديث المركز في عام 2018

موقع العقار

دراسات الموقع

صور العقار

معلومات الملكية

- معلومات الملكية
- عقد الإيجار

معلومات الملكية

ملكية العقار

الوصف	التفاصيل		
اسم المالك	شركة أول الملقا العقارية		
اسم العقار المراد تقييمه	مركز أهلا التجاري		
رقم القطعة	2		
رقم المخطط التنظيمي	860 / س / ت		
المنطقة (عنوان العقار)	حي الأندلس		
اسم الشارع	الأمير محمد بن عبدالعزيز		
إحداثيات الموقع	39° 8.394'E	21° 32.846'N	
المدينة	جدة		
معلومات الملكية	ملكية مطلقة		
معلومات صك الملكية	رقم الصك:	420210026380	
	تاريخ الاصدار:	1440/6/19هـ	

مصادر المعلومات صورة الصك.

أطوال الأضلاع وعروض الشوارع (حسب الصك)

	طول الضلع	اسم الشارع	نوع الشارع	عرض الشارع (متر)	ترتيب الواجهة
شمالي	47	الامير محمد بن عبدالعزيز	رئيسي	40	1
جنوبي	47	غير مسمى	محلي	15	3
شرقي	81.25	غير مسمى	محلي	15	2
غربي	86.8	-	جار	-	4

ملخص عقد التأجير:

م	البند	التفاصيل
1	الطرف الأول (المالك)	شركة أول الملقا العقارية
2	الطرف الثاني (المستأجر)	شركة ند العربية للتسويق العقاري
3	فترة العقد	15 سنة هجرية
4	تاريخ بداية العقد	2019/02/24
5	القيمة الإيجارية السنوية	7,000,000 تزيد 5٪ كل خمس سنوات
6	التزامات الطرف الأول	تأمين على العقار وقدره 40,000 ريال
7	التزامات الطرف الثاني	يتحمل المستأجر كافة تكاليف الصيانة وإدارة العقار

مصادر المعلومات صورة العقد التأجيري.

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. وأيضاً تم افتراض أن العقار خالي ومتحرر من أي التزامات قانونية أو حقوق الرهن أو أي معوقات.

التقييم

- تحليل المخاطر على العقار
- منهجية التقييم
- أسلوب الدخل (خصم التدفقات النقدية)
- ملخص القيمة

التقييم

تحليل المخاطر على العقار

مخاطر الإقتصاد الكلي:

- قد تؤثر ظروف الإقتصاد الكلي للدولة على السوق العقاري بشكل عام، مثل معدلات التضخم والسيولة ومعدلات الفائدة وتكاليف التمويل والضرائب وحركة أسواق الأسهم المحلية والعالمية، حيث أن تغير بعض او كل هذه المؤثرات يؤثر على السوق العقاري.

مخاطر عدم وجود ضمان لتحقيق الإيرادات المستهدفة:

- بما أن تحقيق الإيرادات يعتبر العامل الرئيسي في تحديد قيمة العقار، فإن أي تغير في الإيرادات نتيجة ظروف السوق المختلفة سوف يؤثر في قيمة العقار.

مخاطر تنظيمية وتشريعية:

- قد تشهد البيئة التنظيمية أو القانونية أو التشريعية بعض التغيرات التي قد تؤثر على قيمة العقار، مثل ظهور تشريعات بلدية بالسماح أو المنع لأنشطة في مناطق محددة، أو تخفيض أو زيادة عدد الأدوار في المنطقة المحيطة مما يؤثر على القيمة النهائية للعقار.

مخاطر عدم وجود عقود طويلة الأجل:

- يؤثر عدم أو محدودية العقود طويلة الأجل بشكل كبير على قيمة العقار، وخصوصا العقارات المدرجة تحت صناديق الريت. حيث وجود عقود طويلة الأجل يعطي استقرار للدخل وبالتالي على القيمة. في حين غياب مثل هذه العقود يعطي تذبذب في اسعار التأجير والدخل وبالتالي يؤثر على القيمة النهائية.

مخاطر المنافسة:

- إن كثرة المعروض من السلع العقارية يؤدي الى وجود منافسة في الأسعار المقدمة للمستهلك. ونجد ذلك واضحا في السوق العقاري فإن زيادة الوحدات والمعارض المعروضة في السوق ودخول منافسين جدد بمنتجات سيؤدي الى إنخفاض الأسعار والخدمات وبالتالي إنخفاض سعر العقار النهائي.

البيانات المستقبلية:

- يعتمد تقييم العقارات الحديثة وخاصة التي ليس لها تاريخ تشغيلي على تقديرات المقيم وقراءته للسوق العقاري بشكل عام ولنشاط العقار بشكل خاص. تختلف ظروف التشغيل المستقبلية على الإفتراضات المستخدمة في عملية التقييم، الأمر الذي يؤدي حتما الى تغير قيمة العقار.

التقييم

أساليب التقييم المستخدمة

طرق التقييم المستخدمة

- عند اختيار أنسب منهجية لتقدير قيمة العقار قيد التقييم، أخذنا في الاعتبار المعلومات التي قدمها العميل، والوضع الراهن للعقار وكذلك تحليلنا الخاص لظروف السوق المحلية، عند تحديد **القيمة السوقية** للعقار قيد التقييم تم استخدام الطرق والأساليب التالية:

أسلوب الدخل (خصم التدفقات النقدية)

يقدم طريقة الدخل مؤشرًا على القيمة عن طريق تحويل التدفقات النقدية المستقبلية إلى قيمة حالية واحدة. ووفقًا لهذا الأسلوب يتم تحديد قيمة الأصل بالرجوع إلى قيمة الإيرادات أو التدفقات النقدية أو توفير التكاليف من الأصل. يتم الوصول الى معدل الخصم عادة عن طريق تحليل المعاملات السوقية والتطوير المناسبة. كما اننا على اطلاع وتواصل مع الوسطاء العقاريون ومستثمرون محليين لقياس حساسية الارقام.

الإفتراضات الرئيسية في طريقة التدفقات النقدية:

الإيرادات

- حسب المعلومات المقدمة من قبل العميل فإن إجمالي الدخل السنوي للمجمع السكني هو 7,000,000 ريال، تزيد كل خمس سنوات بنسبة 5٪ وذلك لمدة 15 سنة تبداء تاريخ 2019/02/24 ولمدة 15 سنة. وسيتم تقدير الدخل للأعوام الباقية بناء على جدول الدخل التالي:

السنوات	الدخل
السنوات 1 - 5	7,000,000
السنوات 6 - 10	7,350,000
السنوات 11 - 15	7,717,500

نسبة العائد على رأس المال

- تم تطبيق نسبة العائد على رأس المال بنسبة **8.75٪**

معدل الخصم

- بناءً على فهمنا للعقارات المشابهة في منطقة العقار، ومع مراعاة خصائص الموقع، المساحة، الاستخدام، التضاريس، العرض والطلب حيث قمنا بتطبيق معدل خصم **11.25٪**.

معدل تضخم

- بالنسبة للتدفق النقدي للمشروع، يتم تطبيق معدل تضخم قدره **2.50 ٪**

التقييم

خصم التدفقات النقدية

نتيجة للمعطيات السابقة تم عمل تدفقات نقدية للوصول لقيمة العقار قيد التقييم، تم عمل التدفقات النقدية على فترة 14 سنة (المدة المتبقية لعقد الايجار) وبدخل قدره 7,000,000 ريال سنويًا ، تزيد كل خمس سنوات بنسبة 5٪:

	year 1	year 2	year 3	year 4	year 5	year 6	year 7	year 8	year 9	year 10	year 11	year 12	year 13	year 14
التاريخ الزمني للتدفقات النقدية	Dec-2020	Dec-2021	Dec-2022	Dec-2023	Dec-2024	Dec-2025	Dec-2026	Dec-2027	Dec-2028	Dec-2029	Dec-2030	Dec-2031	Dec-2032	Dec-2033
نسبة الإشغال (٪)	100.00٪	100.00٪	100.00٪	100.00٪	100.00٪	100.00٪	100.00٪	100.00٪	100.00٪	100.00٪	100.00٪	100.00٪	100.00٪	100.00٪
الدخل (ريال)	7,000,000	7,000,000	7,000,000	7,000,000	7,350,000	7,350,000	7,350,000	7,350,000	7,350,000	7,717,500	7,717,500	7,717,500	7,717,500	7,717,500
إجمالي الدخل (ريال)	7,000,000	7,000,000	7,000,000	7,000,000	7,350,000	7,350,000	7,350,000	7,350,000	7,350,000	7,717,500	7,717,500	7,717,500	7,717,500	7,717,500
تكاليف تأمين العقار (ريال)	40,000	40,000	40,000	40,000	40,000	40,000	40,000	40,000	40,000	40,000	40,000	40,000	40,000	40,000
إجمالي التكاليف (ريال)	40,000	40,000	40,000	40,000	40,000	40,000	40,000	40,000	40,000	40,000	40,000	40,000	40,000	40,000
صافي الدخل (ريال)	6,960,000	6,960,000	6,960,000	6,960,000	7,310,000	7,310,000	7,310,000	7,310,000	7,310,000	7,677,500	7,677,500	7,677,500	7,677,500	7,677,500
التخارج														87,742,857
القيمة الحالية (PV)	6,598,713	5,931,427	5,331,620	4,792,467	4,524,466	4,066,935	3,655,672	3,285,998	2,953,706	2,788,494	2,506,511	2,253,044	2,025,208	22,625,114
القيمة النهائية للمشروع (ريال)	**73,300,000**													

ملخص التقييم

تصادق شركتنا على التقييم أدناه كقيمة سوقية، طبقاً للشروط المقيدة بتقرير التقييم، وحسب الإفتراضات المذكورة ضمن التقرير وهذا التقييم ناتج من تحليل معطيات العقار والسوق العقاري الحالي.

القيمة السوقية للعقار بتاريخ 25 / 12 / 2019م

73,300,000 ريال (فقط ثلاثة وسبعون مليون ثلاثمائة ألاف ريال سعودي)

م. عبدالإله ملعاط محلل عقاري **عضوية رقم:** 1210001671 مقيم منتسب	م. عمار محمد قطب مدير إدارة التقييم **عضوية رقم:** 1210000392 مقيم معتمد	م. عمار عبدالعزيز سندي الرئيس التنفيذي **عضوية رقم:** 1210000219 زميل	ختم الشركة س. ت: 4030297686 تسجيل شركة مهنية: 323 / 18 / 781

الملاحق

- المصطلحات العامة في اعداد تقرير التقييم
- مستندات العقار (صك الملكية)

ملاحق

المصطلحات العامة في اعداد تقرير التقييم

الهيئة

- تشير إلى الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين (تقييم) هي الجهة المعنية بوضع الضوابط والمعايير اللازمة لتقييم العقارات، والمنشئات 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، وتتمتع (الهيئة) بشخصية اعتبارية، غير هادفه للربح، ولها ميزانية مستقلة وتعمل تحت إشراف وزارة التجارة والاستثمار

الأصل أو الأصول

- تسهيلًا لعملية قراءة المعايير ولتفادي التكرار يشير مصطلح (الأصل) و (الأصول) عموما إلى البنود التي تكون محور مهمة التقييم. وما لم ينص خلاف ذلك في المعيار يمكن اعتبار هذه المصطلحات على أنها تعني وتشمل كُلٌ من الكلمات التالية: (أصل، مجموعة أصول، التزام، مجموعة التزامات، أو مجموعةٌ 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 العماء 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 وفقا لأساس (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 الإقراض المضمون.

ملاحق

مستندات العقار

صك الملكية

المملكة العربية السعودية
وزارة العدل
[٢٧٧]
كتابة العدل الاولى بجدة

بسم الله الرحمن الرحيم

الرقم: ٤٢٠٢١٠٠٢٦٣٨٠
التاريخ: ١٤٤٠/٦/١٩ هـ

صك

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

فإن قطعة الارض رقم ١ من المخطط رقم ٨٦٠ / س/ ت الواقع في حي الاندلس بمدينة جدة .

وحدودها وأطوالها كالتالي:

شمالاً: شارع الأمير محمد بن عبدالعزيز بعرض ٤٠م بطول: (٤٧) سبعة و أربعون متر

جنوباً: شارع عرض ١٥م بطول: (٤٧) سبعة و أربعون متر يبدأ من الغرب للشرق ثم شطفة شمال شرق بطول ٤،٢٤م.

شرقاً: شارع عرض ١٥م بطول: (٨١،٢٥) واحد و ثمانون متر و خمسة و عشرون سنتمتر يبدأ من الجنوب للشمال ثم شطفة شمال غرب بطول ٤،٢٤م.

غرباً: قطعة رقم ٢ بطول: (٨٦،٨) ستة و ثمانون متر و ثمانون سنتمتر

ومساحتها :(٤،٣٤٢،٢٥) أربعةالاف و ثلاثمائة و إثنين و أربعون متر مربعاً و خمسة و عشرون سنتمتراً مربعاً فقط

والمستند في أفرازها على الصك الصادر من هذه الادارة برقم ٤٢٠٢٠٨٠٠٢٦٢١٣ في ١٤٢٩/١٠/١٣ هـ

قد انتقلت ملكيتها لـ: شركة أول للثقا العقارية بموجب سجل تجاري رقم ١٠١٠٨٩٣٨٠٤ وتنتهي في ١٤٤٤/١٠/١٩ هـ ، بثمن وقدره ٣٧٠٠٠٠٠٠ إثنين و ثلاثون مليون ريال وعليه جرى التصديق تحريراً في ١٤٤٠/٦/١٩ هـ لاعتماده ، وصلى الله على نبينا محمد وآله وصحبه وسلم.

الختم الرسمي

كاتب العدل
عبدالله بن عثمان بن فاضل الزهراني

أبعاد
للتقييم العقاري

شركة أبعاد المتطورة وشريكه للتقييم العقاري

الإدارة الرئيسية بمدينة جدة.
شارع محمد إبراهيم مسعود ، حي السلامة
مبنى أوش ، الطابق الخامس ، مكتب 22
المملكة العربية السعودية

فرع مدينة الرياض
طريق الإمام سعود بن فيصل ، حي الصحافة
مبنى الدفاع ، الطابق الثاني ، مكتب 106
المملكة العربية السعودية

لمزيد من المعلومات يرجى التواصل معنا على العنوان الآتي:
الرقم الموحد : 920004134

م. عمار سندي
الرئيس التنفيذي
جوال: 0500 730 50 966+
إيميل: asindi@sa-abaad.com

م. عمار قطب
مدير التقييم
جوال: 2500 556 55 966+
إيميل: ammarq@sa-abaad.com