

تقرير تقييم

مركز بن 2 التجاري، بحي الأمواج بمدينة جدة

العميل / شركة الخبير المالية

29 يونيو 2020



أبعداد
للتقييم العقاري

V200051

الخبير المالية
Alkhabeer Capital



السادة / شركة الخبير المالية
المحترمين
الموضوع: تقييم مركز بن 2 التجاري، بحي الأمواج بمدينة جدة.

مرفق لكم التقرير بناءً على طلبكم بتقييم العقار ، ونأمل أن يكون التقرير حسب متطلباتكم وحسب ما هو مطلوب منا ووفقاً لمعايير التقييم الدولية (IVS) الصادرة عن مجلس معايير التقييم الدولية (IVSC) في عام 2020 و أنظمة ولوائح الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين بالملكة العربية السعودية (تقييم). كما نود في حال وجود أي استفسارات أو أسئلة عدم التردد في التواصل معنا.

ولكم فائق الاحترام والتقدير

م. عمار عبدالعزيز سندي
الرئيس التنفيذي



الملاحق	التقييم	معلومات الملكية	دراسات الموقع	الإفصاح	شروط التقييم	الملخص التنفيذي
25	20	18	11	9	7	4
- المصطلحات العامة في اعداد تقرير التقييم - مستندات العقار	- منهجية التقييم - التقييم بأسلوب الدخل - ملخص القيمة	معلومات الملكية	- النقل العام - العقار على مستوى المدينة - العقار على مستوى الحي - وصف العقار - صور العقار	- الملكية الفكرية و إعادة النشر - السرية وحفظ المعلومات - الافتراضات والافتراضات الخاصة - التقييم تحت حالات عدم اليقين	- القدرة على التقييم - موضوع القيمة - المعايير المهنية - أسلوب التقييم - أساس التقييم - تاريخ التقييم - تاريخ المعاينة - حدود المعاينة - مصادر المعلومات	- ملخص التقرير - الشروط والاحكام العامة



المُلخَص التنفيذي

- ملخَص التقرير
- الشروط والاحكام العامة



ملخص التقييم

العناصر	المعلومات
الغرض من التقييم	تقييم دوري لأصول صندوق ريت
الملكية	ملكية مطلقة
تاريخ التعميد	10/05/2020
تاريخ المعاينة	11/05/2020
تاريخ التقييم	04/06/2020
أساس القيمة	القيمة السوقية
طريقة التقييم	أسلوب الدخل - طريقة التدفقات النقدية (DCF)
العملة	الريال السعودي
القيمة السوقية	85,230,000 ريال

- العقار قيد التقييم عبارة عن ثلاث مباني تجارية مكتبية مكونه من ثلاث أدوار ، تبلغ مساحة الأرض 20,642 م² ومساحة المباني 21,305 م².
- يقع العقار بحي الأمواج بين طريق للأمير عبدالمجيد وطريق الأمير نايف مدينة جدة.
- العقار قيد التقييم يبعد مسافة 33 كيلو متر تقريبا شمال مطار الملك عبدالعزيز الدولي ، ومسافة 11 كيلومتر تقريبا عن برج جدة الإقتصادي في حي الأمواج بمدينة جدة.
- يقع العقار قيد التقييم بمدينة جدة، إحدى محافظات منطقة مكة المكرمة وتقع في غرب المملكة 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

العناصر	المعلومات
الحي	الأمواج
الاستخدام	مركز تجاري مكتبي
الملكية	ملكية مطلقة
رقم صك الملكية	290210026381
تاريخ صك الملكية	1440/06/19 هـ
مساحة الأرض (م ²)	20,642
إجمالي مسطح البناء (م ²)	21,305
إجمالي المساحة التأجيرية (م ²)	14,798
المالك	شركة أول الملفا العقارية

- تم تقييم العقار وفقاً لمعايير التقييم الدولية (IVS) الصادرة عن مجلس معايير التقييم الدولية (IVSC) في عام 2020 و أنظمة ولوائح الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين بالمملكة العربية السعودية (تقييم).
- تم الاعتماد على هذا التقرير والتقييم وفقاً للشروط والقيود المحددة التي تم عرضها في هذا التقرير.
- تم إعداد تقرير التقييم بناءً على التعليمات الواردة من شركة الخبير المالية والمشار إليه فيما يلي باسم (العميل) لتقدير القيمة السوقية للعقار الموصوف لغرض تقييم دوري لأصول صندوق ريت.
- شركة أبجد 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 أبجد 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 أنشئ التقرير لأجله .
- تم إعداد هذا التقرير بناءً على المعلومات التي تم جمعها أو تلقيها وتحليلها وفقاً 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 السلبات 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

القدرة على التقييم

- تملك شركة أبـعـاد 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 بن 2 التجاري، بحي الأمواج بمدينة جدة.

المعايير المهنية:

- نفذت مهمة التقييم هذه استناداً على معايير التقييم الدولية (IVS) الصادرة عن المجلس معايير التقييم الدولية (IVSC) في عام 2020 وأنظمة ولوائح الهيئة 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 الدخل - طريقة التدفقات النقدية (DCF).

أساس التقييم:

سيتم تقديم تقييمنا على أساس القيمة السوقية، والتي تم تعريفها وفقاً لمعايير التقييم الدولية (IVS) في عام 2020 كالآتي:

هي المبلغ المقدّر 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 كل طرف من الأطراف بمعرفة وحكمة دون قسر أو إجبار."

تاريخ التقييم:

- نؤكد أنه قد تم التقييم في تاريخ 04 يونيو 2020

تاريخ المعاينة

- نؤكد أنه قد تمت المعاينة في تاريخ 11 مايو 2020

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 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.

تم الاطلاع على مستندات التالية :

- صك الملكية
- العقود والتفاصيل التأجيرية
- نشرة صندوق الخبر ريت

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



الإفصاح

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

التقييم تحت حالات عدم اليقين :

- أثر تفشي فيروس كورونا الجديد (COVID-19)، الذي أعلنته منظمة الصحة العالمية بأنها "جائحة عالمية" في 11 مارس 2020 ، على الأسواق المالية العالمية.
- تم تطبيق قيود السفر من قبل العديد من الدول، حيث تأثر نشاط السوق في العديد من القطاعات.
- اعتباراً من تاريخ التقييم المشار إليه في التقرير فإننا نولي الأدلة السوقية والافتراضات التي تم الإعتماد عليها وزنا أقل عند التوصل لرأينا في القيمة.
- في الواقع، فإن الاستجابة الحالية لـ COVID-19 تعني أننا نواجه مجموعة غير مسبقة من الظروف التي نبني عليها الحكم في القيمة.
- ونظراً للتأثير المستقبلي غير المعروف لـ COVID-19 الذي قد يكون لها آثار على سوق العقارات، لذلك نوصي بتقييم هذا العقار بشكل متكرر.

الملكية الفكرية و إعادة النشر

- يتم إصدار هذا التقرير للاستخدام الشخصي ، وللمستشارين المختصين ، لغرض 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 شركة 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 بالعميل في غير هذا التقرير، وتعد معلوماته ملكاً خاصاً لصاحبها وللمستخدمين المحددين في التقرير ولا يحق لأي طرف آخر الاطلاع عليها.

الافتراضات والافتراضات 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 مشاركون معتادون في السوق في معاملة ما في تاريخ التقييم.



دراسات الموقع

- النقل العام
- العقار على مستوى المدينة
- العقار على مستوى الحي
- صور العقار



أبعداد
للتقييم العقاري

دراسات الموقع

النقل العام - مطار الملك عبدالعزيز الدولي (KAIA)



توسع مطار الملك عبد العزيز الدولي



120 غرفة ضيافة

46 بوابة

120 معرض تجاري

21,600 مواقف
للسيارات

مجمع مباني للحج
والعمرة



يخضع مطار الملك عبد العزيز الدولي حالياً لخطط توسعة تنقسم إلى ثلاث مراحل.

- المرحلة الأولى من مشروع التوسعة قيد التشغيل حالياً، على الرغم من أنها لاتعمل بكامل طاقتها.



- ستزيد المرحلة الأولى من سعة الركاب السنوية من 13 مليون مسافر سنوي إلى 30 خطة.



- ومع ذلك، وبسبب التأخير في خطط التوسعة، ينصب تركيز المشروع حالياً على المرحلة الأولى وتبقى المرحلتين الثانية والثالثة، ولكن في البداية من المتوقع أن يكتمل المشروع بحلول عام 2035، مع 80 خطة عمل.



- يمتد التوسع الجديد لمطار الملك عبدالعزيز الجديد على إجمالي مساحة أرضية 670.000 متر مربع ويضم 120 منفذ بيع بالتجزئة و 120 غرفة ضيافة.



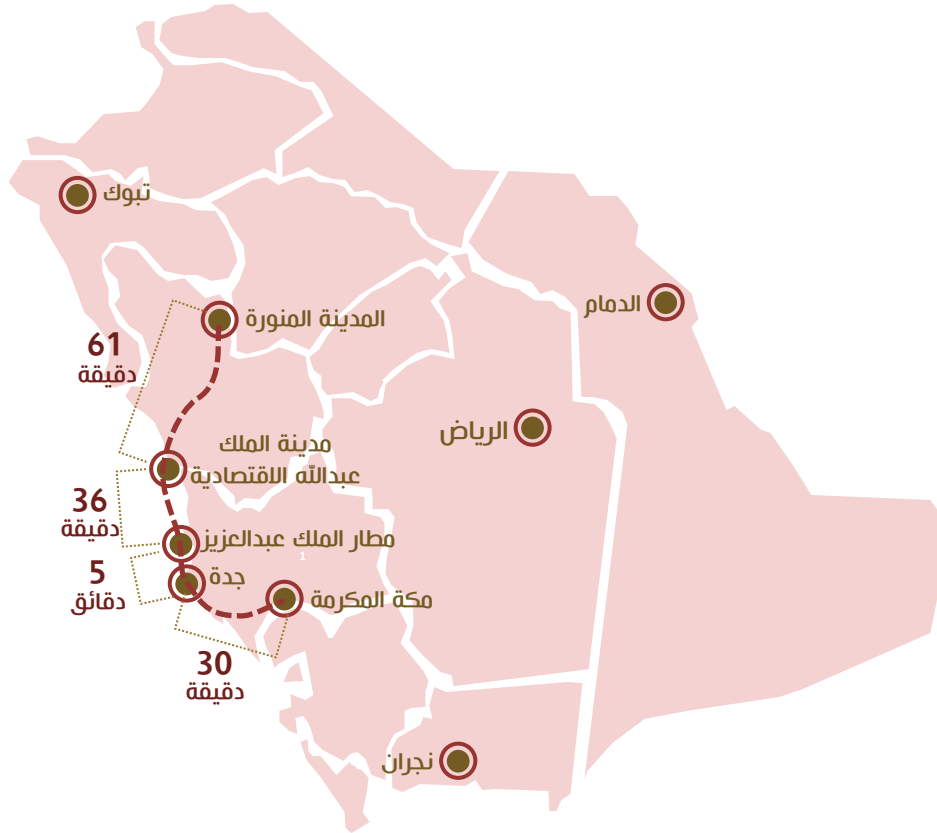
أبعداد
للتقويم العقاري

دراسات الموقع



النقل العام - قطار الحرمين (HHSR)

خريطة قطار الحرمين السريع :



• يمتد قطار الحرمين السريع (HHSR) لمسافة 450 كم تقريباً، ويربط بين المدينتين المقدسة مكة المكرمة والمدينة المنورة، عبر محطة جدة المركزية، ومطار الملك عبد العزيز الدولي (KAIA)، ومحطة مدينة الملك عبد الله الاقتصادية (KAEC).

• من المتوقع أن ينقل خط السكة الحديد حوالي 60 مليون مسافر سنوياً ، على متن أسطول مكون من 35 قطاراً ، يتألف كل منها من 417 مقعداً.

• يمر خط القطار حالياً بخمس محطات تقع على النحو التالي:

- محطة جدة النسيم.
- محطة مطار جدة الملك عبد العزيز الدولي.
- محطة مدينة الملك عبد الله الاقتصادية.
- محطة المدينة.



قيد
التشغيل

الحالة الحالية



2018

موعد الإكمال



5 محطات

عدد المحطات



60 مليون
في السنة

السعة الاجمالية



أبعداد
للتقييم العقاري

دراسات الموقع

العقار على مستوى المدينة



موقع العقار

مطار الملك
عبدالعزیز الدولي

طريق الملك عبدالعزيز

طريق المدينة المنورة

طريق الحرمين السريع

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 مروراً بعدة محطات: محطة جدة - محطة مطار الملك عبدالعزيز - محطة مدينة الملك عبدالله الاقتصادية.

العقار قيد التقييم يبعد مسافة 33 كم تقريباً شمال مطار الملك عبدالعزيز الدولي، ومسافة 11 كم تقريباً عن برج جدة الاقتصادي بحي الأمواج بمدينة جدة



أبوظبي
للتقييم العقاري

دراسات الموقع

العقار على مستوى الحي



شارع الأمير عبد الله الفيصل

طريق الأمير عبدالمجيد
طريق الأمير نايف

البريد السعودي
مدارس رواد الخليج العالمية
مجمع مطاعم ومقاهي

موقع العقار

البنك الأهلي التجاري

يقع العقار شمال مدينة جدة ويحد منطقة العقار من جهة الشمال طريق الأمير عبدالمجيد ومن جهة الغرب طريق أبحر ومن جهة الجنوب طريق الأمير نايف وإطلالة مباشرة من جهة الغرب على طريق غير مسمى يوصل بين طريق الأمير عبدالمجيد وطريق الأمير نايف.

يقع العقار قيد التقييم في منطقة سكنية منخفضة الكثافة السكانية.

يحد حي الأمواج من جهة الشمال حي الياقوت، من جهة الجنوب حي أبحر الشمالية، ومن الشرق الشارع، ومن الجهة الغربية البحر الأحمر.

يمكن الوصول للمنطقة المحيطة للعقار قيد التقييم من عدة محاور وطرق مهمة على مستوى المدينة، منها طريق الأمير عبدالمجيد وطريق الأمير نايف.



أبـعـاد
للتقييم العقاري

دراسات الموقع

وصف العقار

العقار قيد التقييم عبارة عن ثلاث مباني تجارية مكتبية مكونه من ثلاث أدوار، تبلغ مساحة الأرض 20,642 م².

تبلغ مساحة المباني 21,305 متر مربع، وإجمالي المساحة القابلة للتأجير 14,798 م².

يتكون العقار من عدد ثلاث مباني تحتوي على 21 مكتب و 42 معرض، تتوفر عدد 186 موقف أمامي و 32 موقف جانبي و 150 موقف خلفي.

تشطيب الواجهات الخارجية من الحجر والزجاج، والتشطيب الداخلي للمعارض عبارة عن تشطيبات أساسية (عظم) ويتم توصيل الخدمات الأساسية لكل وحدة.

العقار له شكل منتظم، كما أن له إطلالة مباشرة على طريق موصل بين طريق الأمير نايف وطريق الأمير عبدالمجيد.

عمر العقار 5 سنوات.



طريق الأمير عبدالمجيد

موقع العقار

العرض

15م

العرض

32م

العرض

15م

العرض

15م

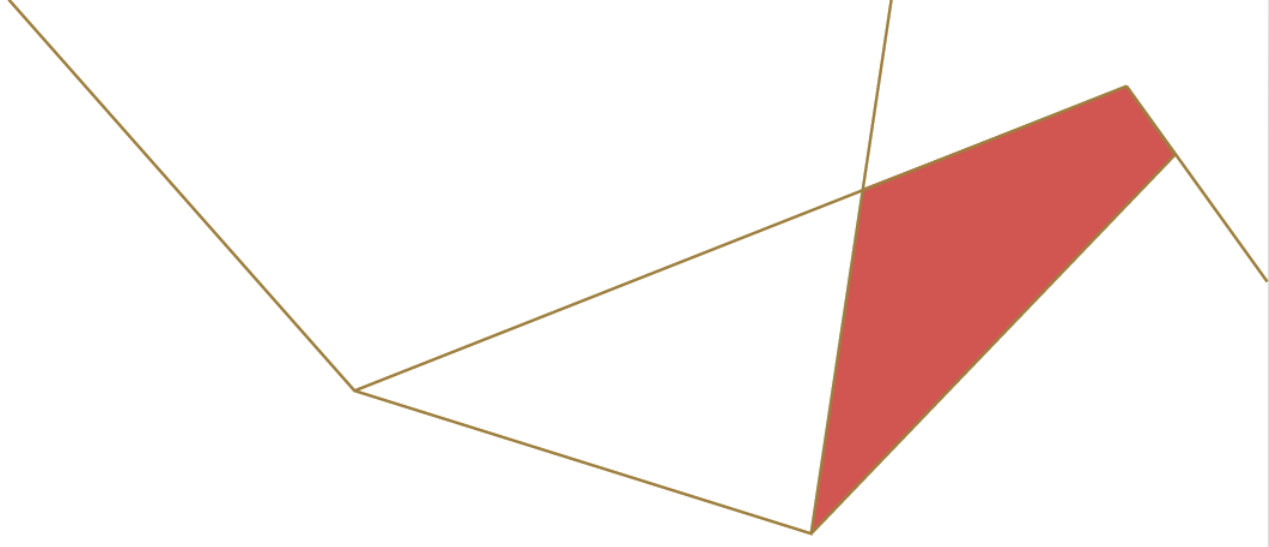


أبجد
للتقويم العقاري

دراسات الموقع

صور العقار





• معلومات الملكية

معلومات الملكية



أبـعـاد
للتقـيـم العـقـاري

معلومات الملكية

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	1440/6/19 هـ
5	القيمة الإيجارية السنوية	9,000,000 تزيد 5% كل خمس سنوات
6	التزامات الطرف الأول	تأمين على العقار وقدره 50,000 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 . وأيضا تم افتراض أن العقار خالي ومتحرر من أي التزامات قانونية أو حقوق الرهن أو أي معوقات.

ملكية العقار :

الوصف	التفاصيل
اسم المالك	شركة أول الملقا العقارية
اسم العقار المراد تقييمه	مركز بن 2
رقم القطعة	القطع من 35 – 63 وعددها 29 قطعة
رقم المخطط التنظيمي	420 / ج / س
المنطقة (عنوان العقار)	حي الأمواج
اسم الشارع	-
إحداثيات الموقع	21° 45.672'N 39° 4.712'E
المدينة	جدة
معلومات الملكية	ملكية مطلقة
معلومات صك الملكية	رقم الصك: 920210026381 تاريخ الاصدار: 1440/6/19 هـ

أطوال الأضلاع وعروض الشوارع :

شمال	طول الضلع	اسم الشارع	نوع الشارع	عرض الشارع (متر)	ترتيب الواجهة
شمال	49.02	غير مسمى	محلي	15	3
جنوبي	49.11	غير مسمى	محلي	15	4
شرقي	70	غير مسمى	فرعي	32	1
غربي	70	غير مسمى	محلي	15	2

* مصادر المعلومات (الصك).



التقييم

- تحليل المخاطر على العقار
- منهجية التقييم
- التقييم بأسلوب الدخل (طريقة التدفقات النقدية)
- ملخص القيمة

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 أو 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 للأنشطة 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 المقيمين وقراءته للسوق العقاري بشكل عام ولنشاط العقار بشكل خاص. تختلف ظروف التشغيل المستقبلية على الافتراضات المستخدمة في عملية التقييم، الأمر الذي يؤدي حتما الى تغير قيمة العقار.

التقييم بأسلوب الدخل (طريقة التدفقات النقدية)

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 مؤشراً على القيمة عن طريق تحويل التدفقات النقدية المستقبلية إلى قيمة حالية واحدة. ووفقاً لهذا الأسلوب يتم تحديد قيمة الأصل بالرجوع إلى قيمة الإيرادات أو التدفقات النقدية أو توفير التكاليف من الأصل. يتم الوصول إلى معدل الخصم عادة عن طريق تحليل المعاملات السوقية والتطوير المناسبة. كما أننا على اطلاع وتواصل مع الوسطاء العقاريون ومستثمرون محليين لقياس حساسية الأرقام.

الإفتراضات الرئيسية في طريقة التدفقات النقدية:

الإيرادات

- حسب المعلومات المقدمة من قبل العميل فإن إجمالي الدخل السنوي للمجمع السكني هو 9,000,000 ريال، تزيد كل خمس سنوات بنسبة 5٪ وذلك لمدة 15 سنة تبدأ تاريخ 1440/6/19 هـ ولمدة 15 سنة. وسيتم تقدير الدخل للأعوام الباقية بناء على جدول الدخل التالي:

الدخل	السنوات
9,000,000	السنوات 1 - 5
9,450,000	السنوات 6 - 10
9,922,500	السنوات 11 - 15

نسبة العائد على رأس المال

- تم تطبيق نسبة العائد على رأس المال بنسبة 9.50٪:

معدل الخصم

- بناءً على فهمنا للعقارات المشابهة في منطقة العقار، ومع مراعاة خصائص الموقع، المساحة، الاستخدام، التضاريس، العرض والطلب حيث قمنا بتطبيق معدل خصم 12.0٪:

معدل تضخم

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



أبـعـاد
للتقييم العقاري

التقييم

التقييم بأسلوب الدخل (طريقة التدفقات النقدية)

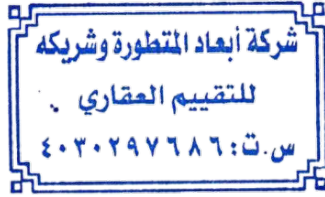
- نتيجة للمعطيات السابقة تم عمل تدفقات نقدية للوصول لقيمة العقار قيد التقييم. تم عمل التدفقات النقدية على فترة 14 سنة (المدة المتبقية لعقد الايجار) وبدخل قدره 9,000,000 ريال سنوياً ، تزيد كل خمس سنوات بنسبة 5٪. وتم عمل جدول التدفقات النقدية لكل 6 أشهر :

ملخص حسابات التدفقات النقدية :

27	26	25	24	23	5	4	3	2	1	الفترة (نصف سنوي)
100٪	100٪	100٪	100٪	100٪	100٪	100٪	100٪	100٪	100٪	نسبة الإشغال (%)
4,961,250	4,961,250	4,961,250	4,961,250	4,961,250	4,500,000	4,500,000	4,500,000	4,500,000	4,500,000	إجمالي الدخل (ريال)
15,770	15,770	15,770	15,770	15,770	15,770	15,770	15,770	15,770	15,770	تكاليف تأمين العقار (ريال)
4,945,480	4,945,480	4,945,480	4,945,480	4,945,480	4,484,230	4,484,230	4,484,230	4,484,230	4,484,230	صافي الدخل (ريال)
104,115,368										التخارج (ريال)
23,617,045	1,133,376	1,199,453	1,269,382	1,343,387	3,377,869	3,574,801	3,783,213	4,003,777	4,237,199	القيمة الحالية من صافي الدخل (ريال)
									85,230,000	قيمة العقار (ريال)

تصادق شركتنا على التقييم أدناه كقيمة سوقية، طبقاً للشروط بتقرير التقييم، وحسب الافتراضات بتقرير التقييم، وهذا التقييم ناتج من تحليل معطيات العقار والسوق العقاري الحالي.

- القيمة السوقية للعقار بأسلوب الدخل (طريقة القيمة المتبقية) بتاريخ 04 / 06 / 2020 هي:
85,230,000 ريال (فقط خمسة وثمانون مليوناً ومائتان وثلاثون ألف ريال سعودي).



ختم الشركة
رقم السجل التجاري: 4030297686
رقم تسجيل شركة مهنية: 781/18/323

م. عمار عبدالعزيز سندي
رقم العضوية: 1210000219
مقيم زميل
الرئيس التنفيذي

م. عمار محمد قطب
رقم العضوية: 1210000392
مقيم معتمد
مدير إدارة التقييم



الملاحق

- المصطلحات العامة في اعداد تقرير التقييم
- مستندات العقار



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، وتتمتع (الهيئة) بشخصية اعتبارية، غير هادفه للربح، ولها ميزانية مستقلة وتعمل تحت إشراف وزارة التجارة والاستثمار

الأصل أو الأصول

- تسهّل لعملية قراءة المعايير ولتفادي التكرار يشير مصطلح (الأصل) و (الأصول) عموماً إلى البنود التي تكون محور مهمة التقييم. وما لم ينصّ خاف ذلك في المعيار يمكن اعتبار هذه المصطلحات على أنها تعني وتشمل كل 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 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 السوقية 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.



أبجد
للتقييم العقاري

بسم الله الرحمن الرحيم
 المملكة العربية السعودية
 وزارة العدل
 [٧٧٧]
 كتابة العدل الأولى بجدة

الرقم: ٩٢٠٢١٠٠٦٦٣٨٩
 التاريخ: ١٤٤٠ / ٦ / ١٩ هـ

صك

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

فإن قطعة الأرض ٢٤ و قطعة الأرض ٣٦ و قطعة الأرض ٣٧ و قطعة الأرض ٣٨ و قطعة الأرض ٣٩ و قطعة الأرض ١٠ و قطعة الأرض ١١ و قطعة الأرض ١٢ و قطعة الأرض ١٣ و قطعة الأرض ١٤ و قطعة الأرض ١٥ و قطعة الأرض ١٦ و قطعة الأرض ١٧ و قطعة الأرض ١٨ و قطعة الأرض ١٩ و قطعة الأرض ٢٠ و قطعة الأرض ٢١ و قطعة الأرض ٢٢ و قطعة الأرض ٢٣ و قطعة الأرض ٢٤ و قطعة الأرض ٢٥ و قطعة الأرض ٢٦ و قطعة الأرض ٢٧ و قطعة الأرض ٢٨ و قطعة الأرض ٢٩ و قطعة الأرض ٣٠ و قطعة الأرض ٣١ و قطعة الأرض ٣٢ و قطعة الأرض ٣٣ و قطعة الأرض ٣٤ و قطعة الأرض ٣٥ و قطعة الأرض ٣٦ و قطعة الأرض ٣٧ و قطعة الأرض ٣٨ و قطعة الأرض ٣٩ و قطعة الأرض ٤٠ و قطعة الأرض ٤١ و قطعة الأرض ٤٢ و قطعة الأرض ٤٣ و قطعة الأرض ٤٤ و قطعة الأرض ٤٥ و قطعة الأرض ٤٦ و قطعة الأرض ٤٧ و قطعة الأرض ٤٨ و قطعة الأرض ٤٩ و قطعة الأرض ٥٠ و قطعة الأرض ٥١ و قطعة الأرض ٥٢ و قطعة الأرض ٥٣ و قطعة الأرض ٥٤ و قطعة الأرض ٥٥ و قطعة الأرض ٥٦ و قطعة الأرض ٥٧ و قطعة الأرض ٥٨ و قطعة الأرض ٥٩ و قطعة الأرض ٦٠ و قطعة الأرض ٦١ و قطعة الأرض ٦٢ و قطعة الأرض ٦٣ من المخطط رقم ٤٢٠ / ج / س الواقع بـ حي الامواج بمدينة جدة - وحدودها وأطرافها كماالتالي:

شمالاً: شارع عرض ١٥ م بطول: (٤٩,٠٢) تسعة وأربعون متر و اثنين سنتيمتر ثم ينكسر جنوب بطول ٣,٧٧ م
 جنوباً: شارع عرض ١٥ م بطول: (٤٩,١٦) تسعة وأربعون متر و أحد عشر سنتيمتر ثم ينكسر شمال شرق بطول ١١,١١ م
 شرقاً: شارع عرض ٣٢ م بطول: (٣٧١,٥٣) ثلاثمائة و واحد و سبعون متر و ثلاثة و خمسون سنتيمتر ثم ينكسر شمال غرب بطول ٤,٢٣ م
 غرباً: شارع عرض ١٥ م بطول: (٣٦٨,١) ثلاثمائة و ثمانية و ستون متر و عشرة سنتيمتر ثم ينكسر جنوب شرق بطول ١,٣٧ م
 ومساحتها: (٢٠,٦٤١,٧٤) عشرون ألفاً و ستمائة و واحد و أربعون متر مربعاً و أربعة و سبعون سنتيمتر مربعاً فقط الواقعة بإحدى الشمالية.

والستند في إرفاقها على الصك السابق من هذه الإدارة برقم ٢٢٠٢١٠٠٧٧٩٨٥ في ٩ / ٥ / ١٤٣٥ هـ.

الختم الرسمي
 كتابة العدل الأولى بجدة
 تحت إشراف كاتب العدل
 عبد الله بن عثمان بن فاضل الزهراني

هذه الصك واحدة متطابقة - وتبرأ أي تكاف ضاحكة منه يؤدي إلى عدم صلاحية المستند
 نسخة مطبوعه: ٢٨٥٠٢٢ (هذا النموذج يخص كل قطعة بالخاص التي يمنع تقييده)
 نسخة ١ من
 نموذج رقم (١٦-٢٠-١١)



أبعاد
للتقييم العقاري

شركة أبعاد المتطورة وشريكه للتقييم العقاري

الفرع الرئيسي بجدة
شارع محمد إبراهيم مسعود،
حي السلامة
مبنى أوش الإداري الدور الخامس، مكتب رقم 21
جدة، 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:

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

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