

تقرير تقييم عقاري
مبنى تهامة بمدينة جدة حي الحمراء

ميفك كابيتال
MEFIC Capital



المقدم لـ



تاريخ التقييم : ٢٠١٩/١٢/٣١

تاريخ المعاينة : ٢٠١٩/١٢/٢٢

محتويات التقرير

اولا : التكلفة

ثانيا: المتطلبات العامة لتقرير التقييم

ثالثا: التنقيذ

رابعا : حالة الملكية والعقود

خامسا : بيانات ووصف العقار موضوع التقييم

سادسا : منهجية وأسلوب التقييم المستخدم

سابعا : توفيق النتائج النهائية

تاريخ اعداد التقرير : ٢٠٢٠/٠٢/٠٣

تقرير رقم : ١٩١٢٠٠٢٢٧

تقرير تقييم عقاري مبنى تهامة

اولا / التكلفة

بناء على طلبكم بتقييم **مبنى تهامة** الكائن على قطعه الارض رقم ٤ بحي الحمراء بمدينة جدة بمساحة أرض ٢٥٠٠ م بموجب التكلفة الصادر منكم بتاريخ 2019/12/22م 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 باستخدام طريقتي رسملة الدخل والتكلفة وعليه نرفق لكم شهادة تقييم.

مبنى تهامة

على ضوء دراسات شركة تقدير للتقييم العقاري وشريكة لسوق العقارات بصفة عامة ولمنطقة العقار بصفة خاصة نرى ان القيمة السوقية لمبنى **تهامة** الكائن على قطعه الارض رقم ٤ بحي الحمراء بمدينة جدة بمساحة ٢٥٠٠ م تقدر بقيمة (40,603,515) ريال سعودي (اربعون مليون ستمائة وثلاثة الف خمسمائة وخمسة عشر ريال سعودي)

المدير العام

عبدالله بن سعيد آل سلمان

عضو معتمد رقم 1210000113

تقدير
TAQDEER
١٠١٤٦٨٢٥٢

مدير الشؤون القانونية

حمد بن عبدالله الحمد

عضو معتمد رقم 1210000414

ثانيا / المتطلبات العامة لتقرير التقييم

أ- هوية المقيم ووضعة من حيث الاستقلالية

- تم اعداد هذا التقرير من قبل شركة تقدير للتقييم العقاري , فريق العمل يتمتع بأعلى درجة من الكفاءة والحيادية الازمة 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
- جميع التحليلات والآراء و الاستنتاجات تعبر و بكل وضوح عن رؤيتنا المهنية للوصول الي التقييم النهائي الحيادي الذي يعتبر تحليل مبني غير متحيز ويتسم بالموضوعية بناء علي المعاينة الفعلية من فريق العمل ودراسة منطقته 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

<u>1210000113</u>	عضو بالهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين	عبدالله بن سعيد ال سلمان	المدير العام
<u>1210000414</u>	عضو بالهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين	حمد بن عبدالله الحمد	مدير الشؤون القانونية
<u>1210000887</u>	عضو بالهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين	عبدالرحمن بن سعود الجدوع	مدير التقييم

ب- هوية العميل ومستخدمي تقرير التقييم

- مستخدمي تقرير التقييم المصح لهم هم الجهة الصادر لها هذا التقرير فقط ولم يتم التنويه عن وجود أي مستخدمين آخرين.

اسم العميل	مستخدم التقرير	صاحب التقرير
شركة الشرق الأوسط للإستثمار المالي	شركة الشرق الأوسط للإستثمار المالي	شركة الشرق الأوسط للإستثمار المالي

ت- تحديد العقار موضوع التقييم

- الكائن على قطعه الارض رقم ٤ الواقع بحي الحمراء بمدينة جده بمساحة أرض ٢٥٠٠ م وأجمالي مساحة مباني 8643.75 م

ث- الغرض من التقييم

- الإدراج في الصناديق الاستثمارية العقارية المتداولة

ج- اساس القيمة المستخدمة

- وهي 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 وهذا التعريف للقيمة السوقية مبني على أسس وهي :-
- 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 ممنوحه من أي طرف.

ح- تاريخ التقييم

- تم اعداد التقرير بتاريخ ٢٠٢٠/٠٢/٠٣ م

خ- نطاق البحث

- شملت مهمة التقييم التي تم اجرائها ما يلي:-
- معاينة بصرية لداخل العقار وخارجه , قياس العقار للتأكد من المساحات , الاطلاع على الهي والعقارات المحيطة , جمع معلومات عن الأراضي المقارنة والمباني وقوائم وتكاليف البناء , التحقق من الدخل وجمع مقارنات للإيجار

د- طبيعة ومصدر المعلومات

- تم الاعتماد على المستندات الواردة من العميل وافترض صحتها وتم استخدام قاعده البيانات الخاصة بالشركة مع الدراسة الميدانية لمنطقة السوق للعقار وبيانات وزاره العدل والعروض المتوفره بمكاتب العقارات

ذ- الافتراضات المهمة او الافتراضات الخاصة

- اعتمد هذا التقييم على المعلومات المقدمة من العميل وبذلك يخضع هذا التقييم للتحفظ 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 و أفضل إستخدام
- تم استلام صكوك الملكية ورخص البناء وعقد الايجار المبرم وتم افتراض صحتها حسب افادة العميل وعلى مسؤوليته .

ر- نوع التقرير الذي تم اعداده

- هو تقدير القيمة السوقية وفقا للمعايير الدولية للتقييم ٢٠١٧ والمعتمدة من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين "تقييم".
- يعتبر هذا التقرير سري وذو غرض محدد ولا يسمح باستخدام هذا التقرير في أي غرض آخر خلاف ما تمت الاشارة إليه

ز- القيود على الاستخدام أو النشر أو التوزيع

- لا يجوز استخدام التقرير في غير الغرض الذي تم إعداده من أجله ولا يجوز نشر هذا التقرير إلا بموجب موافقة خطية.
- 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

س- تقرير التقييم

- التأكيد على ان تقرير التقييم سيعد وفقا لمعايير التقييم الدولية وأنة سيتم تقدير مدى ملائمة كافة المدخلات المهمة

ش- أساليب طريقة التقييم

- اسلوب التكلفة و اسلوب الدخل

ص- عملة التقييم

- الريال السعودي

ض- الإستدلال على الموقع

- تم الوقوف على العقار بمعرفة العميل والتأكد عن طريق مخططات الامانة

ط- صلاحية التقرير

- تعتبر القيمة السوقية المحددة بهذا التقرير سارية لمدة ثلاثة أشهر فقط من تاريخ المعاينة ذلك في ظل ظروف سوق عقاري طبيعي و وضع اقتصادي مستقر مع عدم وجود تغيرات علي السوق العقاري السعودي بصفة عامة وعلي المنطقة المحيطة بالعقار المستهدف بصفة خاصه.

ثالثا/ التنفيذ

إعداد التقرير
يتم العمل على اعداد التقرير وفق المعايير الدولية للتقييم العقاري
خصائص الملكية
القيمة السوقية المقدرة بأفتراض ان ملكية العقار عبارة عن ملكية تامة
معاينة الأصل
العقار موضوع التقييم عبارة عن مبنى تهامة
تحليل البيانات
تم تحليل البيانات واخذ المعلومات عن طريق مكاتب العقار, بيانات وزارة العدل , العقارات المقارنة.
جمع البيانات
تم تحديد نطاق البحث وجمع المعلومات في مدينة جدة
طرق التقييم العقاري
تم استخدام طريقة التكلفة وأسلوب الدخل والتدفقات النقدية .
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 .

رابعا: حالة الملكية والعقود

بموجب الصك الصادر بمدينة جدة					
م	رقم المخطط	رقم الصك	تاريخ الصك	رقم القطعة	المساحة
1	يدون	٢٢٠٢٢٤٠١٠٥٥٠	1440/1/16	4	2500

اسم المالك / شركة امار للتطوير والاستثمار العقاري

تم الاطلاع على صورة ترخيص رقم ٦٧٩ بتاريخ ١٢/٧/١٤٠١ هـ الصادر من امانة مدينة جدة مجمع تجاري سكني مكثبي – يتكون من معارض تجارية ومكاتب بأجمالي مساحة مباني ٨٦٤٣,٧٥م ويتكون من 32مكتب وعدد 13معرض تجاري و سيتم تقنين ذلك و على مسؤوليته.

(المساحات المذكورة حسب الصك و مساحة المباني حسب المستندات المرفقة من العميل)

خامساً: بيانات ووصف العقار موضوع التقييم

البيانات الأساسية للعقار موضوع التقييم :-

الموقع	حدود العقار	الموقع العام	نوع العقار	المنسوب	الخدمات
المدينة	شمالاً	شارع ٢٠ م يفصلها ملك الشيخ محمد الطويل	داخل النطاق	<input checked="" type="checkbox"/> مرتفع	هاتف
الحي	الحمراء	يحدده الاملاك الأميرية	المرحلة الاولى	<input checked="" type="checkbox"/> مستوي	مياه
المخطط	بدون	يحدده الاملاك الأميرية	المرحلة الثانية	<input checked="" type="checkbox"/> منخفض	كهرباء
القطعة	4	شارع ١٠ م يفصلها عن الاملاك الأميرية	خارج النطاق	<input checked="" type="checkbox"/> متنوع	صرف
الشوارع <input checked="" type="checkbox"/> مسفلته <input type="checkbox"/> غير مسفلته الجار <input checked="" type="checkbox"/> مبني <input type="checkbox"/> غير مبني حاله المبني <input type="checkbox"/> ردي <input checked="" type="checkbox"/> جيد <input type="checkbox"/> ممتاز اسم اقرب شارع تجاري <u>شارع الاندلس</u>					

وصف العقار و تشطيبات العقار موضوع التقييم

- العقار عباره عن مبني تجاري اداري يقع على طريق الاندلس بحي الحمراء يتكون من معارض ومكاتب ادريه

نوع الواجهات	نوع الارضيات	هل يوجد بالمبني	الهيكل الانشائي
الشمالية	الاحواش	رخام	خرساني
الجنوبية	الاستقبال	رخام	حوائط حامله
الشرقية	المدخل	رخام	مباني معدنيه
الغربية	الغرف	بورسلان	مباني خشبيه

صوره جوية من موقع العقار



مخططات الامانة



سادسا : منهجية وأسلوب التقييم المستخدم

• 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. أسلوب الدخل
٢. التكلفة

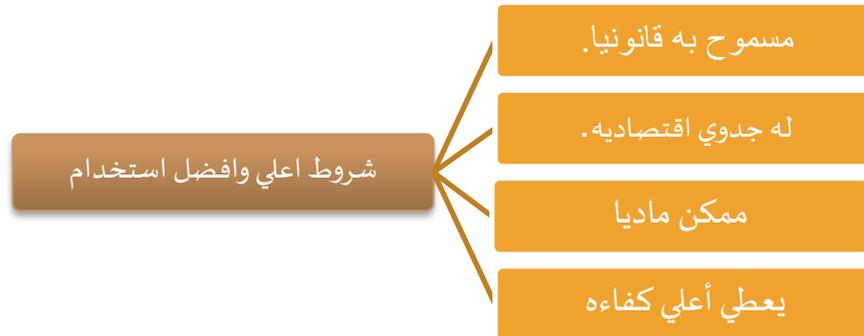


١- طريقة البيع المقارنة

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



العوامل المؤثرة على العقار موضوع التقييم

- الحالة البنائية للعقار
- المرافق والخدمات العامة المتوفرة بمنطقة العقار

تحليل للمتغيرات ذات العلاقة بالسوق العقاري مثل العرض والطلب واتجاه السوق

تم التقييم وفقا للمعايير الدولية للتقييم واشترطات الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين تقييـم

• مميزات العقار موضوع التقييم

- موقع العقار على طريق الاندلس
- يقع العقار على ٣ شوارع مما يعطي ميزة بسهولة الوصول الية
- المرافق والخدمات العامة المتوفرة بمنطقة العقار

• عيوب العقار موضوع التقييم

- اتجاه الطلب المكتبي بالمدينة ناحية الشمال
- الحالة الانشائية الداخلية للمبنى

المخاطر المتعلقة بالعقار موضوع التقييم

- تؤثر ظروف الاقتصاد الكلي للدولة على قيمة أي عقار , مثل معدلات التضخم والسيولة ومعدلات الفائدة وتكاليف التمويل والضرائب والحركة العامة في أسواق الأسهم المحلية والعالمية , حيث أن تغير هذه المؤشرات أو أحدها قد يؤثر بالسلب على قيمة العقار
- سن بعض التشريعات من رسوم وضرائب قد يؤثر بالسلب على قيمة العقار وذلك لتأثيره المباشر على التجار و المستثمرين مما يؤدي الى انخفاض مردود الدخل لديهم والبحث عن سبل لتخفيض المصروفات منها خفض الايجار
- الملاءة المالية للمستأجرين
- مصروفات التشغيل والصيانة للعقار
- قلة الطلب على العقار موضوع التقييم لاسباب مختلفة

المقارنات من خلال المسح الميداني لمنطقة العقار موضوع التقييم

رقم المقارن	المساحة	قيمة المتر	نوع العقار
1	2731	13000	ارض
2	2669	10000	ارض
3	800	900	معرض
4	100	600	مكاتب



تم الاخذ في الإعتبار العوامل التالية :-

- مساحة الوحدات المقارنة بالخصم و الإضافة مع مراعاة أن قيمة المتر بالأراضي المقارنة ذات المساحات الصغيرة ليس بالضرورة هو قيمة المتر للأرض موضوع التقييم.
- يتم التقييم كصفقة واحدة بالنسبة للأرض موضوع التقييم مع مراعاة ذلك مع الأراضي المقارنة حسب المساحة و حسب رغبة المشتري.
- على ضوء دراسة أسعار السوق الحالية في ظل التغيرات الراهنة لسوق العقارات و في ظل تحقيق مبدأ أعلى و أفضل إستخدام للعقار موضوع التقييم مع مراعاة نوعية الاستخدام الحالي لكلا من العقار موضوع التقييم و العقارات المقارنة و وجود ندرة للأراضي بالمنطقة و تحقيقاً لمبدأ أعلى و أفضل إستخدام.

مما سبق نرى تقدير متر الارض بقيمة ١٣,٠٠٠ ريال /م/ ليصبح اجمالي قيمة الارض

مساحة الارض	سعر المتر	اجمالي قيمة الارض
٢٥٠٠	13,000 ريال/م	32,500,0000 ريال سعودي
اثنان وثلاثون مليون وخمسمائة الف ريال سعودي		

٢- 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 حصيله 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 .

بيان	المساحة /م	سعر المتر/ريال	الاجمالي قيمة المباني
مساحة المباني	8,643.75	1,500.00	١٢,٩٦٥,٦٢٥,٠٠
هامش الربح	25%		٣,٢٤١,٤٠٦,٢٥
اهلاك	50%		(٨,١٠٣,٥١٥,٦٣)
اجمالي تكلفة المباني			8,103,515.63

اجمالي قيمة العقار (اض وبناء) بطريقة التكلفة (٢+١) :

قيمة الارض	تكلفة المباني	الإجمالي قيمة العقار
٣٢,٥٠٠,٠٠٠.00	٨,١٠٣,٥١٥	٤٠,٦٠٣,٥١٦
اربعون مليون ستمائة وثلاثة الف خمسمائة وستة عشر ريال سعودي		

٣- طريقة الرسملة المباشرة

البيان	صافي المساحة التجارية	سعر المتر التاجيري	اجمالي القيمة الايجارية
المعارض	١٧٢٥	٩٠٠	1,552,500
المكاتب	٥٦١٨	٦٠٠	3,370,800
إجمالي القيمة الايجارية المتوقعة			4,923,300
خسائر اشغار 20%			- 984,660
صافي الدخل			3,938,640
مصروفات صيانة وتشغيل 10%			- 393,864
صافي الدخل التشغيلي			3,544,776
معدل الرسملة			9%
إجمالي قيمة العقار			39,386,400
<u>فقط تسعة وثلاثون مليون ثلاثمائة وستة وثمانون الف واربعمئة ريالاً سعودياً لا غير</u>			

٤- طريقة خصم التدفقات المستقبلية (حسب العقد المرفق من العميل) :-

- حسب افادة العميل انه تم تأجير العقار لمدة ٤ سنوات بقيمة إجمالية ستة عشر مليون ومائتان الف ريال بواقع أربعة مليون وخمسون الف ريال سنوياً بمعدل خصم 9%.

القيمة الحالية للتدفقات النقدية			
العام	السنة	الدخل السنوي المتوقع الصافي	القيمة الحالية
2019	1	4,050,000.00 ريال	3,715,596 ريال
2020	2	4,050,000.00 ريال	3,408,804 ريال
2021	3	4,050,000.00 ريال	3,127,343 ريال
2022	4	4,050,000.00 ريال	2,869,122 ريال
		قيمة استرداد المبنى بعد ٤ سنوات بمعدل خصم 9%	31,879,158 ريال
		القيمة السوقية للعقار باستخدام طريقة خصم التدفقات النقدية	45,000,000 ريال
<u>خمسة واربعون مليون ريال فقط لا غير</u>			

سابعاً: توفيق النتائج النهائية

تم عمل مقارنة و ضبط بين كل العوامل و وضع موضوع التقييم لبيان جوانب القوة و الضعف و انعكاس ذلك على سعر المتر المريع و انعكاس ذلك على انشطة البيع والشراء

على ضوء دراسات شركة تقدير للتقييم العقاري وشريكة لسوق العقارات بصفة عامة و لمنطقة العقار

بصفة خاصة نرى ان القيمة السوقية للعقار الكائن بمدينة جدة بحي الحمراء **مبنى تهامة**

تقدر بقيمة (40,603,515) ريال سعودي

(اربعون مليون وستمائة وثلاثة الف وخمسمائة وخمسة عشر ريالاً سعودياً لا غير)

المدير العام

عبدالله بن سعيد آل سلمان

عضو معتمد رقم 1210000113

تقدير
TAQDEER
ص.ب. ٤٦٨٢٤٢ - ١٠١

مدير الشؤون القانونية

حمد بن عبدالله الحمد

عضو معتمد رقم 1210000414

صور للعقار موضوع التقييم



صور للعقار موضوع التقييم

