

تقرير تقييم عقاري تفصيلي
لمبنى تهامة بحي الحمراء بمدينة جدة

MEFIC | ميفك
CAPITAL | كابيتال

المقدم لـ



تاريخ التقييم : 2021/12/31

تاريخ المعاينة :

رمز

محتويات التقرير

اولا: التكلفة

ثانيا: نطاق العمل (المتطلبات العامة لتقرير التقييم)

ثالثا: التنفيذ

رابعا: حالة الملكية والعقود

خامسا: بيانات ووصف العقار موضوع التقييم

سادسا: منهجية وأسلوب التقييم المستخدم

سابعا: توفيق النتائج النهائية

تاريخ إصدار التقرير: 2022/2/27

رقم التقرير: 211200105

تقرير تقييم عقاري تفصيلي مبنى تهامة بجدة

أولا / التكلفة

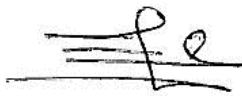
بناء على طلبكم بتقييم مبنى تهامة الكائن على قطعة الأرض رقم 4 بحي الحمراء بمدينة جدة بمساحة أرض 2500م بموجب التكلفة الصادر منكم بتاريخ 2021/12/27 م وبناء على الترخيص الممنوح لنا من قبل الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين متبعين في ذلك معايير التقييم الدولية (IVS-2022) المتعارف عليها وقواعد وأخلاقيات المهنة للوصول إلى التقييم النهائي الحيادي بناء على الكشف الفعلي على واقع العقار ومعاينة ودراسة المستندات والعقود اللازمة وبعد إجراء دراسة للمنطقة المحيطة بالعقار. تم التوصل إلى القيمة السوقية باستخدام طريقتي رسمة الدخل والتكلفة وتم الأخذ في الاعتبار تقرير منظمة الصحة العالمية بتاريخ 11 مارس 2020 فيما يخص تفشي فيروس كورونا واعتباره (جائحة عالمية)، أثر سلبا على السوق المالي العالمي بشكل مباشر، وإيقاف التنقل بين العديد من الدول والتنقلات الداخلية، وعليه تأثرت عدة قطاعات، وفي تاريخ التقييم هذا، تم إعطاء ثقل أقل للبيع أو العروض التي تمت مسبقا لعقارات مماثلة لأغراض المقارنة، وبناء على تسارع المستجدات لفيروس (COVID-19) فإننا نواجه متغيرات غير متوقعة. وبالتالي فإن تقرير التقييم تم بناءه على (عدم التنبؤ في السوق العقاري)، والقيمة السوقية الحالية تسري في ظل الظروف الطبيعية والمنطقة بالسوق العقاري، وفي ظل الأسعار السائدة بالمنطقة وقت التقييم، ونظرا للوضع الحالي والمتغيرات المستقبلية المتوقعة غير المعروف تأثيرها حتى الآن على سوق العقارات، لذلك نوصي بإبقاء تقييم العقار قيد المراجعة المتكررة. وعليه نرفق لكم شهادة التقييم.

مبنى تهامة

على ضوء دراسات شركة تقدير للتقييم لسوق العقارات بصفة عامة ولمنطقة العقار بصفة خاصة نرى ان القيمة السوقية للمبنى الكائن على قطعة الأرض رقم 4 الواقع بحي الحمراء بمدينة جدة مبنى تهامة تقدر بقيمة (36,000,000) ريال سعودي (ستة وثلاثون مليون ريال سعودي لا غير)

عضو معتمد فرع العقار (أساسي مؤقت)
(1210000113)
عبد الله بن سعيد آل سلمان

عضو معتمد فرع العقار (أساسي مؤقت)
(1210000414)
حمد بن عبد الله الحمد



تقدير
Taqdeer
س.ت. 1010468253



ثانياً / نطاق العمل المتطلبات العامة لتقرير التقييم

أ- هوية المقيم ووضعة من حيث الاستقلالية

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

ب- أبرز أعضاء فريق عمل شركة تقدير للتقييم العقاري

1437/03/30 هـ	1210000113	عضو بالهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين	عبد الله بن سعيد ال سلمان	عضو معتمد فرع العقار (أساسي مؤقت)
1438/4/24 هـ	1210000414	عضو بالهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين	حمد بن عبد الله الحمد	عضو معتمد فرع العقار (أساسي مؤقت)

ت- هوية العميل ومستخدمي تقرير التقييم

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

صاحب التقرير	مستخدم التقرير	اسم العميل
شركة الشرق الأوسط للاستثمار المالي	تقرير عام منشور لمالكي وحدات الصندوق يستخدم من قبل مدير الصندوق (شركة الشرق الأوسط للاستثمار المالي) لتقييم الدوري لعقارات صندوق ميفك ريت	شركة الشرق الأوسط للاستثمار المالي

ث- تحديد العقار موضوع التقييم

- الكائن على قطعه الارض رقم 4 الواقع بحي الحمراء بمدينة جدة بمساحة أرض 2500م وأجمالي مساحة مباني 8643.75م

ج- الغرض من التقييم

- تقييم دوري لصندوق ميفك ريت حسب لوائح هيئة السوق المالية

ح- أساس القيمة المستخدمة

- القيمة السوقية : 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 (لديهم الدوافع وعلى أساس من المعرفة وليس مجبرين) لإتمام الصفقة
- كل من الطرفين على علم تام بحاله أسعار العقارات والتغيرات التي طرأت عليها وكل من الطرفين يتصرف وفق صالحه الخاص.
- تم عرض العقار لفترة زمنية مناسبة بالسوق.
- الثمن غير متأثر بأي ظروف تمويلية أو تنازلات ممنوحة من أي طرف.
- المعاملة تمت بين أطراف ليست بينهم علاقة معينة أو خاصة

خ- تاريخ التقييم

- تم التقرير بتاريخ 2022/2/10 م

د- نطاق البحث

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

ذ- 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 وزارة العدل والعروض المتوفرة بمكاتب العقارات واستفساراتنا للوكلاء ومدراء العقارات ومطوريهها، البحوث الثانوية بحالة السوق وتوقعاته، استفسارات المقاولين ومدراء المرافق
- اعتمدنا على المعلومات التالية في تقريرنا: -
- نسخة من صك الملكية ورخصة البناء وعقود الايجار والمستكشف الجغرافي للموقع

ر- الافتراضات المهمة او الافتراضات الخاصة

- اعتمد هذا التقييم على المعلومات المقدمة من العميل وبذلك يخضع هذا التقييم للحفاظ فلا توجد هناك أي معلومات قد تؤثر على القيمة وليتم توفيرها لنا.
- تم الأخذ في الاعتبار الموقع العام والمساحة والشكل الهندسي والتصنيف الخاص بالمنطقة الواقع بها العقار موضوع التقييم .
- تم الأخذ في الاعتبار عدم وجود أي ظروف خفية بالأرض موضوع التقييم (قد تؤثر على ارتفاع أو انخفاض قيمتها السوقية الحالية).
- القيمة السوقية الحالية تسري في ظل الظروف الطبيعية والمنطقة بالسوق العقاري وفي ظل الأسعار السائدة بالمنطقة وقت التقييم.

تم استلام صكوك الملكية ورخص البناء وعقد الايجار المبرم وتم افتراض صحته حسب افادة العميل وعلى مسؤوليته.

ز- نوع التقرير الذي تم اعداده

التقرير تفصيلي متكامل يحتوي على إيضاح متكامل لكافة أعمال التقييم بما تتضمنه من خطوات وبيانات ومعلومات وحسابات وخلافه.

الامتثال للمعايير (المعايير المتبعة)

تم تنفيذ جميع الأعمال وفقا لنظام المقيمين المعتمدين، واللائحة التنفيذية ذات الصلة بالتقييم العقاري الصادرة عن الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين (تقييم)، والنسخة الأخيرة من معايير التقييم الدولية (IVS) التي نشرها مجلس معايير التقييم الدولية (IVSC) نسخة عام 2022 م، والمقيمين الذين يلتزمون بمتطلباته، وقد تخضع التقييمات للمتابعة من قبل هذه الجهات.

س- 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

ش- أساليب طريقة التقييم

اسلوب المقارنة واسلوب التكلفة واسلوب الدخل

ص- عملة التقييم

الريال السعودي

ض- الاستدلال 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 ووضوح اقتصادي مستقر مع عدم وجود تغيرات على السوق العقاري السعودي بصفة عامة وعلى المنطقة المحيطة بالعقار المستهدف بصفة خاصة.

ظ- حالة المقيم

مقيم خارجي مستقل

إعداد التقرير
يتم العمل على اعداد تقرير التقييم التفصيلي وفقا لمعايير التقييم الدولية (IVS-2020)
خصائص الملكية
القيمة السوقية المقدرة بافتراض 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 اسلوب السوق واسلوب التكلفة واسلوب الدخل
تقدير القيمة
بعد الانتهاء من تقدير القيمة من طرق التقييم العقاري يتم ترجيح أفضل طريقة تناسب العقار.
ثالثا / التنفيذ

رابعا : حالة الملكية والعقود

اسم المالك / شركة امار للتطوير والاستثمار العقاري

بموجب الصك الصادر بمدينة جدة					
م	رقم المخطط	رقم الصك	تاريخ الصك	رقم القطعة	المساحة
1	بدون	320224010550	1440/1/16	4	2500م

تم الاطلاع على صورة ترخيص رقم 679 بتاريخ 1401/7/12 هـ الصادر من امانة مدينة جدة مجمع تجاري سكني مكثبي - يتكون من معارض تجارية ومكاتب بإجمالي مساحة مباني 8643.75م² ويتكون من 32مكتب وعدد 13معرض تجاري وسيتم تقنين ذلك وعلى مسؤوليته. (المساحات المذكورة حسب الصك ومساحة المباني حسب المستندات المرفقة من العميل)

خامسا : بيانات ووصف العقار موضوع التقييم

البيانات الاساسية للعقار موضوع التقييم :-

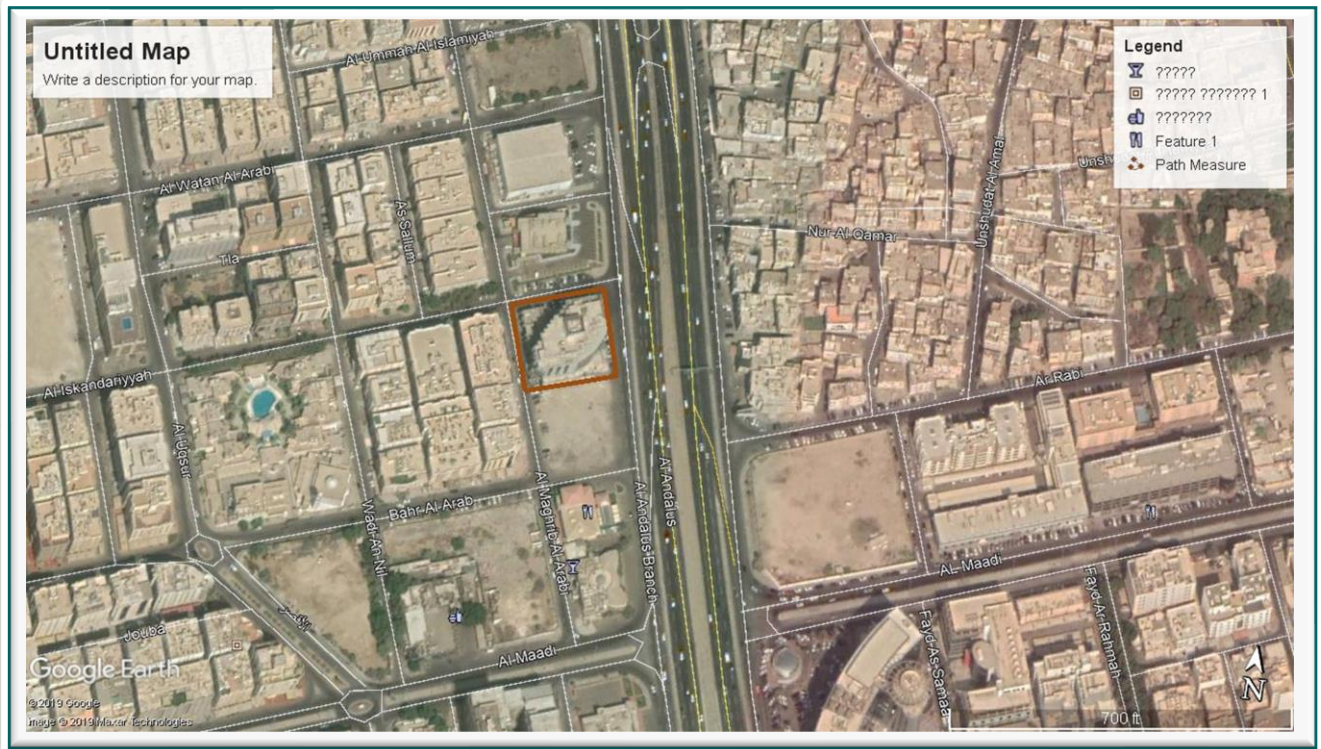
الموقع	حدود العقار	الموقع العام	نوع العقار	المنسوب	الخدمات
المدينة جدة شمالا	شارع 20 م يفصلها ملك جار	<input checked="" type="checkbox"/> داخل النطاق	<input type="checkbox"/> سكني	<input type="checkbox"/> مرتفع	<input checked="" type="checkbox"/> هاتف
الحي الحمراء جنوبا	يحدده الاملاك الاميرية	<input type="checkbox"/> المرحلة الاولى	<input type="checkbox"/> تجاري	<input checked="" type="checkbox"/> مستوي	<input checked="" type="checkbox"/> مياه
المخطط بدون شرقا	يحدده الاملاك الاميرية	<input type="checkbox"/> المرحلة الثانية	<input type="checkbox"/> سكني تجاري	<input checked="" type="checkbox"/> منخفض	<input checked="" type="checkbox"/> كهرباء
القطعة 4 غربا	شارع 10 م يفصلها عن الاملاك الاميرية	<input type="checkbox"/> خارج النطاق	<input checked="" type="checkbox"/> تجاري اداري	<input type="checkbox"/> متنوع	<input checked="" type="checkbox"/> صرف
الشوارع <input checked="" type="checkbox"/> مسفلته <input type="checkbox"/> غير مسفلته الجار <input type="checkbox"/> مبني <input checked="" type="checkbox"/> غير مبني <input type="checkbox"/> حاله المبني <input type="checkbox"/> رديء <input checked="" type="checkbox"/> جيد <input type="checkbox"/> ممتاز					
اسم أقرب شارع تجاري			شارع الاندلس		

وصف العقار وتشطيبات العقار موضوع التقييم

العقار عبارة عن مبنى تجاري اداري يقع على طريق الاندلس بحي الحمراء يتكون من معارض ومكاتب ادبية يتكون من معارض تجارية ومكاتب بإجمالي مساحة مباني 8643.75م ويتكون من 32مكتب وعدد 13 معروض تجاري

نوع الواجهات	نوع الارضيات	هل يوجد بالمبنى	الهيكل الانشائي
الشمالية	الاحواش	رخام	<input checked="" type="checkbox"/> خرساني
الجنوبية	الاستقبال	رخام	<input type="checkbox"/> حوائط حامله
الشرقية	المدخل	رخام	<input type="checkbox"/> مباني معدنيه
الغربية	الغرف	بورسلان	<input type="checkbox"/> مباني خشبيه
كلادينج	الاحواش	<input checked="" type="checkbox"/> حوائط مزدوجة	<input checked="" type="checkbox"/> سلام
دهان	الاستقبال	<input type="checkbox"/> زجاج مزدوج	<input type="checkbox"/> كراج كهربائي
كلادينج	المدخل	<input checked="" type="checkbox"/> جبس بالسقف	<input checked="" type="checkbox"/> مصعد
كلادينج	الغرف	<input checked="" type="checkbox"/> اضاءه مخفيه	<input checked="" type="checkbox"/> بوابات

صوره جوية من موقع العقار



مخططات الامانة



تحليل للمتغيرات ذات العلاقة بالسوق العقاري مثل العرض والطلب واتجاه السوق

- تم التقييم وفقا للمعايير الدولية للتقييم 2020 واشترطات الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين

تقييم

مميزات العقار موضوع التقييم

- موقع العقار على طريق الاندلس
- يقع العقار على 3 شوارع مما يعطي موزه بسهولة الوصول الية
- المرافق والخدمات العامة المتوفرة بمنطقة العقار

عيوب العقار موضوع التقييم

- اتجاه الطلب على القطاع المكتبي بالمدينة ناحية شمال جدة
- الحالة الانشائية الداخلية للمبنى

العوامل المؤثرة على العقار موضوع التقييم

- الحالة البنائية للعقار
- المرافق والخدمات العامة المتوفرة بمنطقة العقار
- سهولة الوصول للموقع
- العمر الاقتصادي للمبنى

المخاطر المتعلقة بالعقار موضوع التقييم

المخاطر العامة

- تم الاخذ في الاعتبار تقرير منظمة الصحة العالمية بتاريخ 11 مارس 2020 فيما يخص تفشي فايروس كورونا واعتباره (جائحة عالمية)، أثر سلبا على السوق المالي العالمي بشكل مباشر، وإيقاف التنقل بين العديد من الدول والتنقلات الداخلية، وعليه تأثرت عدة قطاعات، وفي تاريخ التقييم هذا، تم اعطاء ثقل أقل للبيوع أو العروض التي تمت مسبقا لعقارات مماثلة لأغراض المقارنة، وبناء على تسارع المستجدات لفيروس (Covid-19) فإننا نواجه متغيرات غير متوقعة.
- وبالتالي فإن تقرير التقييم تم بناءه على (عدم التنبؤ في السوق العقاري)، والقيمة السوقية الحالية تسري في ظل الظروف الطبيعية والمنطقة بالسوق العقاري، وفي ظل الأسعار السائدة بالمنطقة وقت التقييم، ونظرا للوضع الحالي والمتغيرات المستقبلية المتوقعة غير المعروف تأثيرها حتى الآن على سوق العقارات، لذلك نوصي بإبقاء تقييم العقار قيد المراجعة المتكررة. وعليه نرفق لكم شهادة 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 والمستثمرين مما يؤدي الى انخفاض مردود الدخل لديهم والبحث عن سبل لتخفيض المصروفات منها خفض الايجار
- الملاءة المالية للمستأجرين
- مصروفات التشغيل والصيانة للعقار او قلة الطلب على العقار موضوع التقييم لأسباب مختلفة

مخاطر عدم الأشغال

قررت شركة الشرق الاوسط للاستثمار المالي (مدير صندوق ميفك ريت) انهاء عقد الايجار الموقع مع شركة تهامة للإعلان والعلاقات العامة والتسويق القابضة ويمكن ان ينتج عن هذا الفسخ إذا تم إسناده لمدير عقار جديد يقوم بإدارة المبنى والتعامل مع المستأجرين الحاليين وجذب مستأجرين جدد للمساحات الفارغة مع استغلال المبنى بأفضل شكل ممكن تعزيز التدفقات النقدية للصندوق

تحليل السوق

يساعد تحليل السوق والمؤشرات الاقتصادية في فهم وتحليل العوامل المؤثرة على القيمة السوقية للعقار ويتم الاقتصار على المؤشرات الاقتصادية والعوامل السوقية التي ترتبط بالقيمة السوقية محل التقييم

قطاع المساحات المكتبية كان عليه التأثير الأكبر في السعودية والمنطقة، ولكن ظل عليه طلب لا سيما على المساحات الأصغر، وخلال 2021، يتوقع تسليم 450 ألف متر مربع في العاصمة الرياض خلال 2021، وهي المدينة الأهم في الحركة الاقتصادية للمملكة، وتتضمن مساحات من الفئة أ وهي الأكثر طلباً، رغم التوقع بتأخر تسليم بعضها (مصدر جي ال ال)

أظهرت البيانات الصادرة عن وزارة العدل السعودية أن قيمة الصفقات العقارية التي تمت خلال شهر ربيع الأول 1442هـ ارتفعت بنسبة 22% لتبلغ نحو 18 مليار ريال، وذلك مقارنة بنفس الفترة من العام الماضي حيث بلغت آنذاك نحو 14.7 مليار ريال. ومقارنة بشهر صفر 1442هـ، سجلت الصفقات العقارية ارتفاعاً بقيمة 6.3 مليار ريال، وبنسبة 54%. وبلغ عدد الصفقات العقارية التي تمت خلال شهر ربيع الأول الماضي نحو 29.5 ألف صفقة، مرتفعة من 27.9 ألف صفقة خلال ربيع الأول 1441هـ. وارتفع عدد العقارات المبيعة لـ 30.6 ألف عقار مبيع

ويعود ارتفاع الصفقات العقارية خلال شهر ربيع الأول 1442هـ، إلى ارتفاع الصفقات العقارية التجارية بنسبة 156% لتصل إلى 6.7 مليار ريال مقارنة بنفس الفترة من العام الهجري الماضي.

جدول: المؤشرات الاقتصادية والموازنة الحكومية للمملكة لسنة 2021

المصادر		المعدلات
الاقتصادية	3.3%	معدل التضخم (%)
تداول السعودية	4.30%	مخاطر السوق
الاقتصادية	2.93%	عائد السندات الحكومية
	1%	مخاطر العقار
	11.53%	معدل الخصم

سادسا : منهجية وأسلوب التقييم المستخدم

تطبيقات تحليل السوق

- تم تحليل السوق بتوفر المعلومات اللازمة للتقييم
 - تحديد العقارات المشابهة لوصف العقار موضوع التقييم.
- تم التقييم وفقا للمعايير السعودية ومعايير التقييم الدولية (IVS-2022) حسب اشتراطات الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين ويعتمد على اساليب وطرق التقييم
1. اسلوب السوق (طريقة مساندة)
 2. أسلوب التكلفة
 3. اسلوب الدخل

اسلوب الدخل
التدفقات النقدية المخضومة

اسلوب التكلفة
الاحلال

اسلوب السوق
البيوع المقارنة

1- اسلوب السوق (طريقة العروض المشابهة)

- يقدم هذا الاسلوب مؤشرات للقيمة عن طريق مقارنة الاراضي ومقارنة الغرف الفندقية الذي يتم تقييمه بعقار مشابه تتوفر معلومات عن اسعارها
- وفقا لهذا الاسلوب فإن لابد من دراسة السوق وفق الخطوات الاتية

خطوات تحليل السوق

1. تحديد مميزات الأرض التي تتيح الاستخدامات المختلفة له.
2. تعريف مستخدمي العقار.
3. دراسة وتحديد عوامل الطلب على الأرض ووجود ندرة بالأراضي المعروضة.
4. دراسة عوامل عرض العقارات المنافسة الحالية والمتوقعة.
5. تحليل العلاقة بين العرض والطلب.
6. تحليل أفضل وأعلى استخدام.

تحليل أفضل وأعلى استخدام

مسموح قانيا

ذات جدوى اقتصاديا

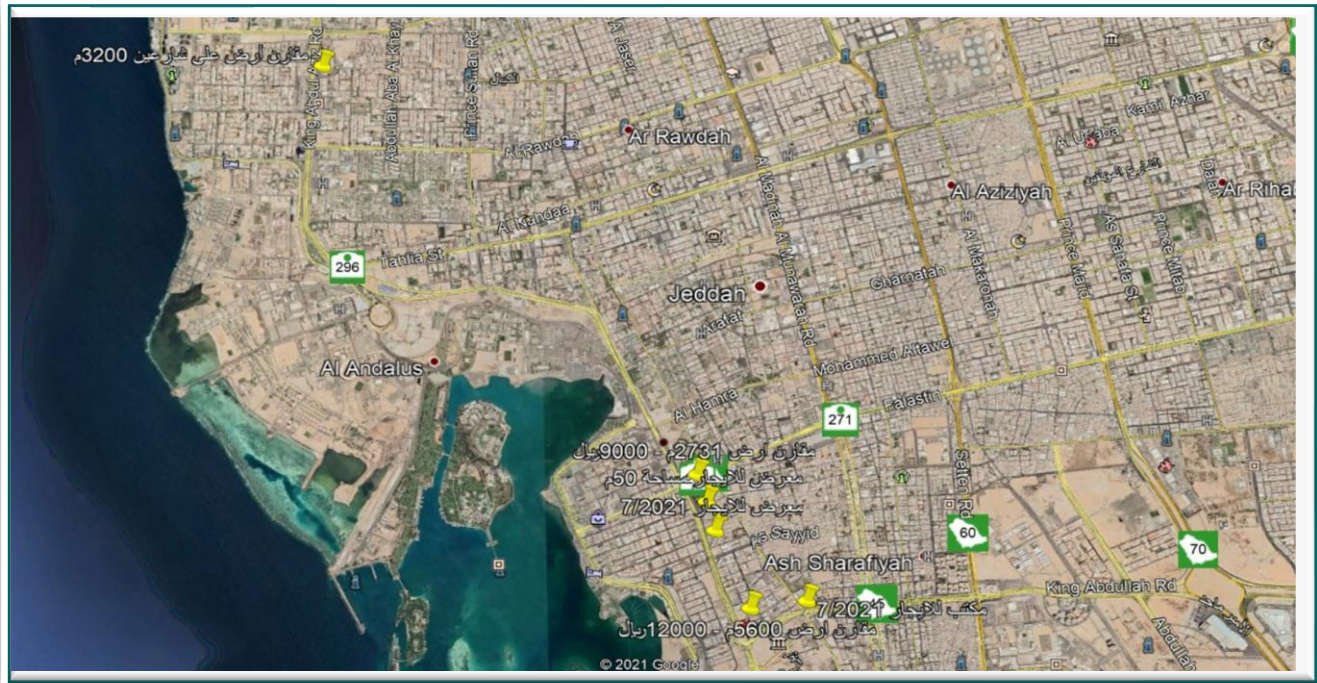
ممکن ماديا

يعطي أعلى كفاء

شروط أعلى وأفضل استخدام

المقارنات من خلال المسح الميداني لمنطقة العقار موضوع التقييم

جدول مقارنات للاراضي					
الاحداثي	القيمة / ريال للمتر	نوع المقارن	مساحة	نوع المقارن	م
21.522742,39.164989	9000	عرض	م2731	أرض	1
21.509255,39.169843	12000	عرض	م5200	أرض	2
21.566847,39.126659	16200	عرض	م3200	أرض	3



التسويات اللازمة لمقارنات الاراضي للاستنتاج قيمة الارض بعد عمل التعديلات المناسبة على اسعار العقارات المقارنة بخصر قيمة البنود التي تمثل ميزة للعقار المقارن وازافة قيمة البنود التي تمثل ميزة للعقار موضوع التقييم

الضبط النسبي (للاراضي)						
مقارن 3		مقارن 2		مقارن 1		
16,200		12,000		9000		مساحة الارض المقارن
25/6/2021		25/6/2021		25/6/2021		تاريخ العرض
810.00	-5%	600.00	-5%	450.00	-5%	حالة السوق
15390.00		11400.00		8550.00		سعر المتر بعد تعديل حالة السوق
0.00	0%	570.00	5%	0.00	0%	مساحة الارض المقارن
769.50	-5%	570.00	5%	450.00	5%	الموقع
0.00	0%	0.00	0%	0.00	0%	سهولة الوصول
0.00	0%	0.00	0%	900.00	10%	الاستخدام
769.50	-5%	1140.00	10%	1350.00	15%	اجمالي نسب التسويات
14620.50		12540.00		9900.00		سعر متر الارض بعد التسويات
5117.18	35%	4389.00	35%	2970.00	30%	الضبط النسبي (للاراضي)
12,476						سعر متر الارض

2- اسلوب التكلفة (طريقة تكلفة الاجلال)

تم افتراض ان النظرية الاقتصادية للمشروع تحقيق أقصى ربح وهو من الأهداف الرئيسية لأي مشروع والربح الذي يسعى إليه المشروع هو الفرق بين حصيلة الايرادات وتكاليف الإنشاء ويندرج في تكاليف الإنشاء بهذا المفهوم كل التكاليف المباشرة والغير مباشرة التي يتحملها المشروع .

- تحديد عمر العقار ومعدلات الإهلاك.
- معلومات عن تكلفة الإنشاءات الجديدة.
- تكلفة الإنشاء

تقدر التكاليف بأنها التكلفة اللازمة لإنشاء مباني طبقا للأسعار السائدة وقت التقييم وتشمل جميع التكاليف والتكاليف غير المباشرة.

2,500	مساحة الارض	صناديق الريت	الغرض من التقييم
12,500	سعر الأرض (م2) الواحد	30/6/2021	تاريخ التقييم
8,643.75	المساحة الاجمالية للمبني	ملكية تامه	الملكية
2.50%	الرسوم المهنية	4	رقم القطعة
2.50%	شبكة المرافق	بدون	رقم المخطط
2.50%	تكاليف الإدارة	مبنى تهامة	اسم المبني
10 %	ربح المقاول	تجاري اداري	نوع المبني
25 %	ربح المطور	الاندلس - جدة	الموقع
40 سنة	عمر المبني	معلومات المبني	
1,200	تكاليف البناء للم ² الواحد	8,643.75	قبو

التكاليف المباشرة

10,372,500	محمل تكاليف البناء
------------	--------------------

التكاليف الأخرى

259,313	الرسوم المهنية
259,313	شبكة المرافق
259,313	تكاليف الادارة
1,037,250	ربح المقاول
3,046,922	ربح المطور
4,862,109	محمل التكاليف الأخرى
15,234,609	محمل تكاليف البناء

تكاليف الاهلاك

40	عمر المبني
26	العمر الفعال
14	العمر المتبقي
40	العمر الافتراضي للمبني
62.5%	معدل الاهلاك
-9,521,631	تكاليف الاهلاك
5,712,979	صافي تكاليف البناء

استنتاج القيمة باستخدام اسلوب التكلفة		
الإجمالي قيمة العقار	تكلفة المباني	قيمة الارض
36,970,000	5,712,979	31,250,000
ستة وثلاثون مليون تسعمائة وسبعون الف ريال سعودي		

3- اسلوب الدخل (طريقة التدفقات النقدية المخصومة)

- حسب الدخل المرسل من العميل فأن دخل المبني 3,269,560 ريال سنوي وعلى اساسه تم افتراض ان دخل العقار السنوي
- تم افتراض معدل نمو 5% على افتراض انه سيتم الانتهاء من تشطيبات المكاتب التي جاري تجديدها وسيتم الانتهاء منها خلال عام 2021-2022 مما يؤدي الى تحسين الدخل بمعدل نمو 5% سنويا نتيجة زيادة المساحات المكتبية

افتراضات طريقة خصم التدفقات النقدية

2.93%	معدل عائد السندات الحكومية
3.3%	معدل التضخم
4.30%	معدل مخاطر السوق
1%	علاوة المخاطر الخاصة
11.53%	معدل الخصم
5%	معدل النمو
8%	معدل الرسملة

القيمة الاستردادية	2025	2024	2023	2022	2021	معارض	مكاتب	التدفقات النقدية الداخلة
5	5	4	3	2	1			
	5%	5%	5%					<u>الدخل حسب المستندات</u>
	3,784,924	3,604,690	3,433,038	3,269,560	3,269,560			<u>إجمالي الدخل الفعلي</u>
	3,784,924	3,604,690	3,433,038	3,269,560	3,269,560			إجمالي الإيرادات
	0%	0%	0%	0%	0%		0%	<u>ناقص معدل الشواغر</u>
	3,784,924	3,604,690	3,433,038	3,269,560	3,269,560			<u>إجمالي الدخل الفعلي</u>
	378,492	360,469	343,304	326,956	326,956		10%	<u>ناقص معدل المصاريف (التشغيلية والرأسمالية)</u>
	3,406,432	3,244,221	3,089,734	2,942,604	2,942,604			<u>صافي الدخل التشغيلي للمبني (NOI)</u>
<u>القيمة الاستردادية للمبني</u>								
42,580,399	3,406,432	3,244,221	3,089,734	2,942,604	2,942,604			<u>صافي التدفقات النقدية</u>
0.5795	0.5795	0.6463	0.7208	0.8039	0.8966	1.000		<u>معامل الخصم</u>
24,674,662	1,973,973	2,096,735	2,227,132	2,365,639	2,638,397			<u>القيمة الحالية للتدفقات النقدية</u>
<u>35,976,539</u>	<u>صافي القيمة الحالية للعقار</u>							
<u>36,000,000</u>	<u>القيمة (مع التقريب)</u>							

سابعاً : توفيق النتائج النهائية

تم عمل مقارنة وضبط بين كل العوامل ووضع العقار موضوع التقييم لبيان جوانب القوة والضعف وانعكاس ذلك على سعر المتر المربع وانعكاس ذلك على أنشطة البيع والشراء

تم الاخذ في الاعتبار تقرير منظمة الصحة العالمية بتاريخ 11 مارس 2020 فيما يخص تفشي فايروس كورونا واعتباره (جائحة عالمية)، أثر سلبا على السوق المالي العالمي بشكل مباشر، وإيقاف التنقل بين العديد من الدول والتنقلات الداخلية، وعليه تأثرت عدة قطاعات، وفي تاريخ التقييم هذا، تم اعطاء ثقل أقل للبيوع أو العروض التي تمت مسبقا لعقارات مماثلة لأغراض المقارنة، وبناء على تسارع المستجدات لفيروس (-covid-19) فإننا نواجه متغيرات غير متوقعة.

وبالتالي فإن تقرير التقييم تم بناءه على (عدم التنبؤ في السوق العقاري)، والقيمة السوقية الحالية تسري في ظل الظروف الطبيعية والمنطقة بالسوق العقاري، وفي ظل الأسعار السائدة بالمنطقة وقت التقييم، ونظرا للوضع الحالي والمتغيرات المستقبلية المتوقعة غير المعروف تأثيرها حتى الآن على سوق العقارات، لذلك نوصي بإبقاء تقييم العقار قيد المراجعة المتكررة. وعليه نرفق لكم شهادة التقييم.

تم عمل ضبط نسبي بين القيمة المقدرة للعقار موضوع التقييم ولوحظ ان القيمة بين الطريقتين طريقة الاحلال وطريقة التدفقات النقدية لا يوجد تفاوت في القيمة بين الطريقتين وتم اعتماد القيمة المقدرة وفق اسلوب الدخل

على ضوء دراسات شركة تقدير للتقييم لسوق العقارات بصفة عامة ولمنطقة العقار بصفة خاصة نرى ان القيمة السوقية للمبنى الكائن على قطعة الارض رقم 4 الواقع بحي الحمراء بمدينة جدة مبنى تهامة تقدر بقيمة (36,000,000) ريال سعودي (ستة وثلاثون مليون ريال سعودي لا غير)

عضو معتمد فرع العقار (أساسي مؤقت)
(1210000113)
عبد الله بن سعيد آل سلمان

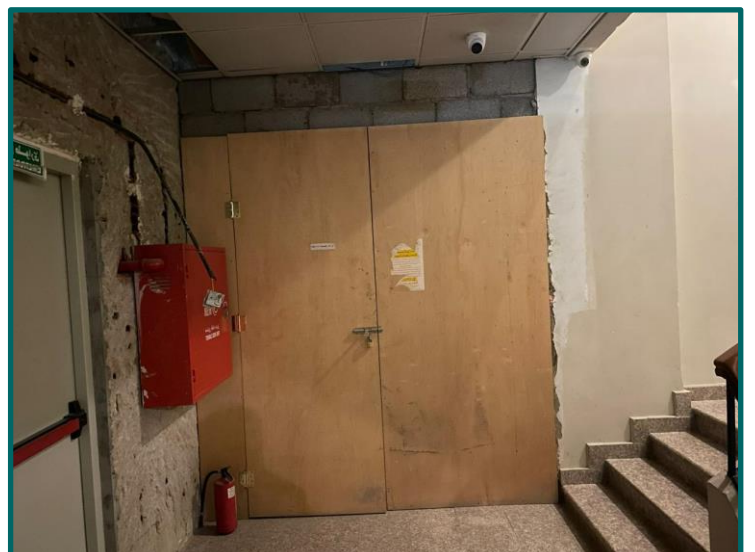
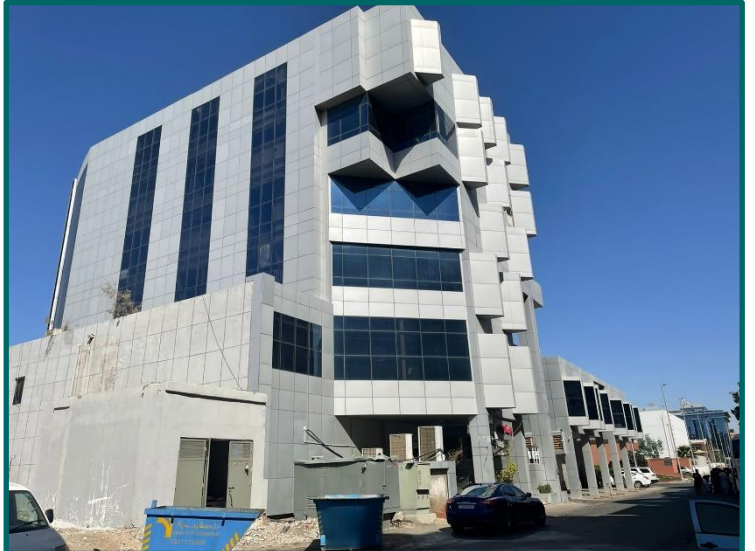


عضو معتمد فرع العقار (أساسي مؤقت)
(1210000414)
محمد بن عبد الله الحمد



تقدير
Taqdeer
س.ت. 1010468253

صور للعقار موضوع التقييم



Address: Taqdeer Company for Assets Valuation | Al andalus Souqs, Building 3, First Floor, office 2

Email: info@taqdeersa.com
Phone: 920008963

Website: www.taqdeersa.com
@Taqdeersa

صور للعقار موضوع التقييم

