

تقرير تقييم عقاري

رقم التقرير : 128459

مقدم لـ

شركة أمار للتطوير والاستثمار العقاري

نثميت
VALUATION

الشركة السعودية لتقييم وتأمين الأصول
Saudi Asset Valuation Company

مقدمة

المحترمين

السادة / شركة أمار للتطوير والاستثمار العقاري

السلام عليكم ورحمة الله و بركاته وبعد ...

تشرفنا بقبولكم عرضنا لتقديم خدماتنا المهنية في مجال التقييم لعقار عباره عن (مبنى تجاري) بمدينة (جدة) بحي (الحمراء) مساحتها (2,500) م² وعليه قمنا بمعاينة العقار موضوع التقييم وتحديد الأسلوب الأمثل للوصول للقيمة السوقية مع الالتزام بالمعايير والانظمة المحلية والدولية المعمول بها بمجال التقييم خاصة معايير التقييم الدولية (2022) والمعتمدة من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين والتي على اساسها تم جمع البيانات وتحليلها للوصول الى القيمة السوقية، وبناء على اتباع المعايير وأساليب التقييم المتبعة ووفقا لمتطلبات العميل يرى خبراء تثمين ان القيمة السوقية (للمبنى التجاري) تساوي (39,442,000) ريال سعودي كما هو موثق بهذا التقرير.

المدير التنفيذي
عبدالله آل محفوظ
عضو اسامي (121000273)

فهرس المحتويات

الصفحة	العنوان
2	○ مقدمة
3	○ الفهرس
4	○ الملخص التنفيذي
5	المعايير العامة - عن شركة التقييم
6	○ المعايير العامة - نطاق العمل (المعيار رقم 101)
7	○ المعايير العامة - نطاق العمل (المعيار رقم 101) (تابع)
8	○ المعايير العامة - نطاق العمل (المعيار رقم 102) (تابع)
9	○ نطاق العمل - مراحل العمل
10	تحليل السوق
13-11	○ تحليل بيانات وزارة العدل
14	أساليب التقييم
18-15	○ أساليب التقييم
19	معلومات ووصف العقار
20	○ وصف العقار
22-21	○ وصف العقار (تابع)
25-23	○ صورة كروكيه وحدودية
26	○ صور فوتوغرافية
27	نتيجة التقييم والتوصيات
33-28	○ نتائج التقييم
34	○ التوصيات وملاحظات عامة
35	الملحق
36	○ صورة المك

الملخص التنفيذي

البند	البيان	البند	البيان
اسم العميل	شركة أمار للتطوير والاستثمار العقاري	رقم الك	320224010550
المستفيدون من التقييم	شركة أمار للتطوير والاستثمار العقاري	تاريخ الك	1440/1/16
الغرض من التقييم	التقييم الدوري لأصول صندوق ميفك ريت	رقم القطعة	4
نوع العقار	مبنى تجاري	رقم المخطط	-
عنوان العقار	المملكة العربية السعودية -جدة -الحمراء	أساس القيمة	القيمة السوقية
مساحة العقار	2,500م2	معايير التقييم المتبعة	معايير التقييم الدولية 2022
طبيعة الملكية	مرهون	تاريخ المعاينة	2024/06/28م
أسلوب التقييم المتبعة	اسلوب السوق (طريقة المعاملات المقارنة) أسلوب التكلفة (طريقة الاحلال) أسلوب الدخل (رسملة الدخل) أسلوب الدخل (طريقة التدفقات النقدية المخصومة)	تاريخ التقييم	2024/06/30م
		تاريخ إصدار التقرير	2024/07/04م
		القيمة السوقية للعقار (ريال)	



الشركة السعودية لتقييم وتأمين الأصول
Saudi Asset Valuation Company

المحور الأول



المعايير العامة

نطاق العمل | عن شركة التقييم

- تحدد هذه المعايير المتطلبات والاشتراطات الخاصة بإجراء أعمال التقييم، فيما عدا ما يتم تعديله بموجب معيار الأصول أو تطبيقات التقييم، والفرض من هذه المعايير هو تطبيقها على أعمال التقييم الخاصة بجميع الأصول ولأي أغراض تقييم أخرى تنطبق عليها معايير التقييم.
- تم إعداد هذا التقرير من قبل الشركة السعودية لتقييم واثمين الأصول (ترخيص رقم 1210000272 بتاريخ 1437/04/18هـ) وفريق العمل الذي لديها والذي يتمتع بأعلى درجات الكفاءة والحيادية اللازمة، ومستفيدين من الموارد المتاحة لنا والمتمثلة في كفاءة فريقنا الاستشاري الذي يضم في عداده نخبة من المستشارين المؤهلين بشهادات أكاديمية عليا وذات خبرات في مجال التقييم والاستشارات، وما يتوفر لدى شركتنا من قاعدة معلومات تم بناؤها من خلال خبراتها التقييمية ومن خلال ما قامت به من جمع للبيانات والمعلومات والإحصائيات الصادرة عن الجهات الرسمية وغير الرسمية مما يعطي المقيمين سعة إدراك للقيام بمهامهم على أكمل وجه ، هذا وتعمل الشركة على تحديث قاعدة معلوماتها بشكل مستمر.
- خبرتنا بأعمال التقييم والاستشارات تزيد عن الـ 16 سنة ، وقمنا بتقديم أكثر من 35,000 تقرير تقييم خلال فترة عملنا.
- تشرفت شركة ثمين بتقديم خدماتها للجهات الحكومية والشبه حكومية ، لأغلب البنوك الموجودة في المملكة والشركات المالية والشركات العقارية والقطاعات الصناعية، والشركات التجارية وغيرها.

المعايير العامة | نطاق العمل (المعيار رقم 101)

معلومات العميل والاستخدام		طبيعة الأصول المقیمة	
اسم العميل	شركة أمار للتطوير والاستثمار العقاري	المدينة	جدة
صاحب التقرير	شركة أمار للتطوير والاستثمار العقاري	الحي	الحمراء
الاستخدام	داخلي	المساحة	م ² (2,500)

نطاق العمل	التفاصيل
وصف التقرير	تقرير يوضح منهجية وخطوات التقييم ونتائج التقييم وصور ضوئية وحدودية للأصول موضوع التقييم وذلك وفقاً لمعيار 1.2 الخاص بالامتثال للمعايير وأعمال البحث والاستقصاء، ومعيار 1.3 الخاص بإعداد التقارير. (معايير التقييم الدولية 2022، من ص 26 إلى ص 31)
الفرض من التقييم	التقييم الدوري لأصول صندوق ميفك ريت
الافتراضات و الافتراضات الخاصة	○ تم استلام صور للمك من العميل , ولم تقم تـثـمـین بالعمل على التأكد من صحته .
نطاق البحث والاستقصاء	لقد قمنا بدراسة سوق العقارات بمنطقة العقار المستهدف في نطاق دائرة نصف قطرها 5 كم واستعننا في الدراسة بأكثر العقارات قرباً للعقار المستهدف من حيث المواصفات والمساحات لكل منها ولقد اجتهدنا للتأكد من صحة المعلومات التي تم الحصول عليها قدر الامكان.
طبيعة ومصادر المعلومات	مكاتب العقار بالمنطقة المستهدفة، تجار العقار، وزارة العدل، قاعدة البيانات الخاصة بشركة تـثـمـین والتي يتم تحديثها بشكل مستمر.
العملة المستخدمة في التقرير	ريال سعودي.

المعايير العامة | نطاق العمل (المعيار رقم 101)

نطاق العمل	التفاصيل
أساس القيمة (نوع القيمة)	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 المصدر (معايير التقييم الدولية 2022، النسخة الإلكترونية صفحة 35 فقرة 30.1)
حالة عدم اليقين	هي الحالة الناتجة عن عدم توفر أدلة ومؤشرات في زمن معين تمكن المقيم من أداء عملية التقييم بالطريقة المثلى
القيود على الاستخدام أو التوزيع أو النشر	هذا التقرير معد للفرض الذي أعد من أجله فقط ولا يجوز استخدامه أو تداوله أو الاقتباس منه أو الإشارة إليه علي أي حال من الأحوال لأي غرض آخر. وبناءً عليه، لا تتحمل الشركة أو المقيم أي مسؤولية عن أي خسارة بتكديدها أي طرف نتيجة استخدام تقرير التقييم على نحو يخالف ما جاء من أحكام هذا البند. ويحتفظ المقيم بجميع الحقوق الخاصة بإصدار تقرير التقييم. ولا يجوز إعادة إصدار هذا التقرير على أي نحو دون موافقة صريحة من الشركة. ولا يجوز تقديم هذا التقرير لأي طرف آخر بخلاف هؤلاء المشار إليهم فيه دون موافقة صريحة من الشركة. ومن دواعي الحيلة والحذر أن تحتفظ الشركة والمقيم بالحق في إدخال أي تعديلات وعمل أي مراجعة على التقييم أو دعم نتيجة التقييم في ظل ظروف محددة. تحتفظ الشركة بالحق، دون إني التزام، بمراجعة حسابات التقييم وتعديل وتنقيح نتائجه على ضوء معلومات كانت موجودة في تاريخ التقييم لكنها اتضحت له لاحقاً.
الالتزام بمعايير التقييم الدولية	المنهجيات التي تتبعها الشركة في مجال التقييم والمبنية على أسس سليمة وثوابت متينة تتماشى مع المعايير المحلية والدولية المعمول بها في هذا المجال ، خاصة تطبيق معايير التقييم الدولية 2022 .
استقلالية المقيم	شركة تثمين وممثليها من مقيمين ومساعدين قاموا بإجراء عملية التقييم دونما أي تحيز، كما إنهم يعملون بموضوعية ويتمتعون بالاستقلالية عن العميل وشركاته التابعة أو الأطراف التابعين له. وليس للشركة وممثليها أي مصلحة حالية أو مرتقبة لدى العميل أو أي من شركاته التابعة أو الأطراف التابعين له، كما أنه ليس من بين هؤلاء العالمين بيوطن الأمور لدى العميل أو هؤلاء الذين لديهم علاقات داخلية أو ارتباطات مع العميل وشركاته التابعة أو الأطراف التابعين له. وأتعاب المقيم مقابل عملية التقييم غير مشروطة على النتائج التي يتوصل إليها أو أي أحداث أخرى، وإذا حصلت الشركة على مساعدة ذات أهمية من طرف آخر فيما يتعلق بأي جانب من جوانب مهمة في التقييم، سيتم ذكر طبيعة هذه المساعدة، ومدى الاعتماد عليها ومن ثم توثيقها في التقرير إن وجدت.

(2-2) نطاق العمل | مراحل العمل

01 معاينة الأصل

تم استلام صك الملكية من العميل والذي يوضح أن مساحة العقار 2,500 م² بالإضافة إلى كروكي يوضح موقع العقار بعد ذلك تم الوقوف على العقار ومطابقة المعلومات الوارد من العميل بالواقع

02 تحديد خصائص الأصل

من خلال المعاينة تبين أن الأصل موضع التقييم هو عبارة عن (مبنى تجاري) بمدينة (جدة).

03 جمع البيانات

بناءً على نوع العقار موضع التقييم تم تحديد نطاق جمع البيانات في مدينة (جدة) حي (الحمراء) وخاصة المنطقة المحيطة بالعقار.

04 تحليل البيانات

تم تحليل البيانات المتوفرة في منطقة العقار والتي تم استقائها من مصادر غير رسمية مثل المكاتب العقارية التي تعمل في منطقة العقار ومن مصادر رسمية متمثلة في مؤشرات وزارة العدل.

05 تطبيق طرق التقييم

بعد تقدير الخبراء للاستخدام الحالي من ناحية السوق و البيانات المتوفرة عنه تم الاستنتاج بأن أسلوب البيع المشابهة و أسلوب التكلفة و أسلوب الدخل هو الأفضل لتقدير قيمة العقار.

06 تقدير القيمة

بعد التوفيق بين نتائج طرق التقييم يتم ترجيح قيمة تتوافق مع نطاق العمل الموضح مع العميل.

07 مراجعة القيمة

مراجعة القيمة من قبل لجنة المراجعة المكونة من 3 خبراء آخرين يقوم بمراجعة المعلومات والتحليلات والافتراضات التي توصل إليها المقيم.

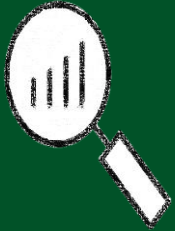
08 إعداد التقرير

العمل على إعداد التقرير وفقاً لمعيار 101 لوصف التقرير ومعيار 103 لإعداد التقارير.



الشركة السعودية لتقييم وتأمين الأصول
Saudi Asset Valuation Company

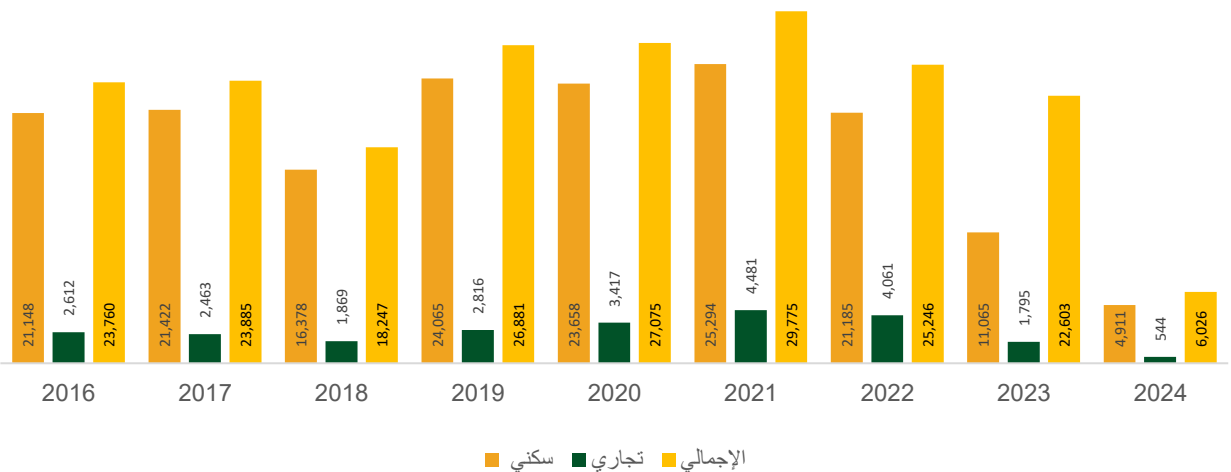
المحور الثاني



تحليل السوق

❖ إجمالي عدد الصفقات على مستوى مدينة جدة .

عدد الصفقات المنفذة في مدينة جدة حسب الاستخدام

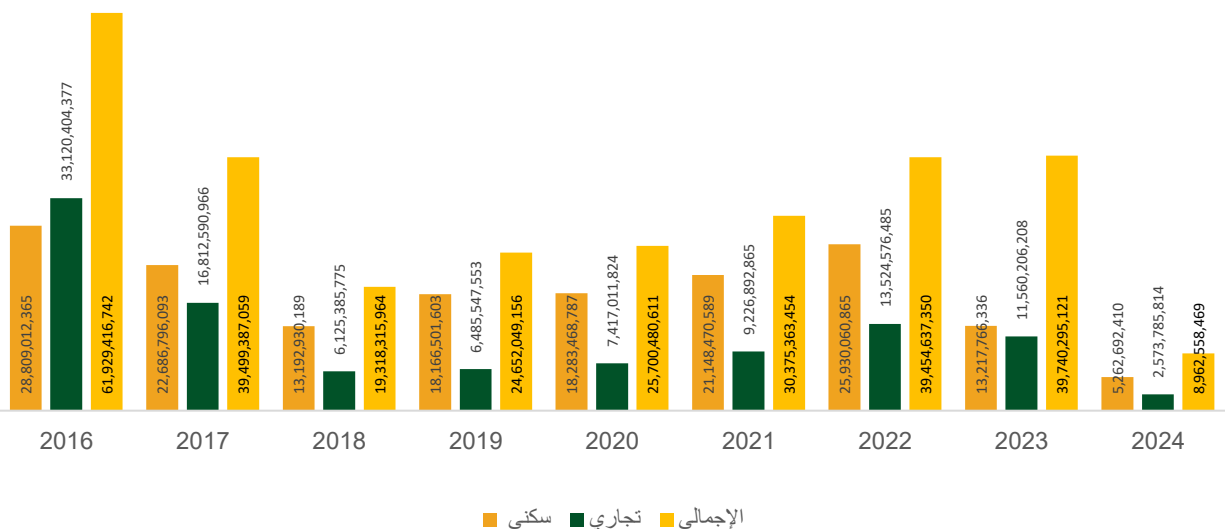


السنة	سكني	تجاري	الإجمالي
2016	21,148	2,612	23,760
2017	21,422	2,463	23,885
2018	16,378	1,869	18,247
2019	24,065	2,816	26,881
2020	23,658	3,417	27,075
2021	25,294	4,481	29,775
2022	21,185	4,061	25,246
2023	11,065	1,795	22,603
*2024	4,911	544	6,026

* عدد الصفقات لعام 2024 حتى نهاية الربع الأول فقط

❖ إجمالي قيمة الصفقات على مستوى مدينة جدة .

قيمة الصفقات المنفذة في مدينة جدة حسب الاستخدام

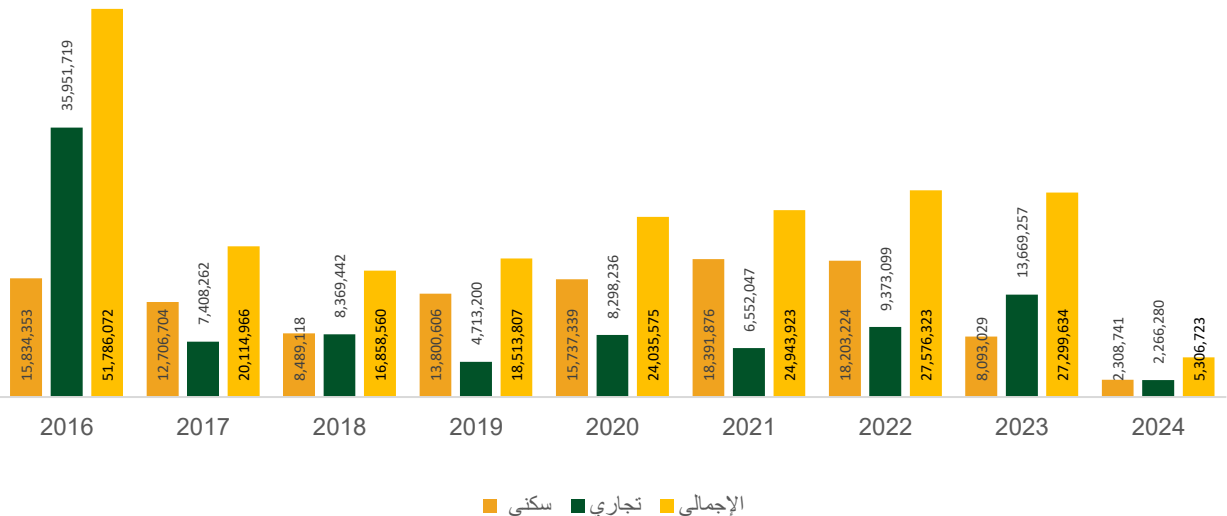


السنة	سكني	تجاري	الإجمالي
2016	28,809,012,365	33,120,404,377	61,929,416,742
2017	22,686,796,093	16,812,590,966	39,499,387,059
2018	13,192,930,189	6,125,385,775	19,318,315,964
2019	18,166,501,603	6,485,547,553	24,652,049,156
2020	18,283,468,787	7,417,011,824	25,700,480,611
2021	21,148,470,589	9,226,892,865	30,375,363,454
2022	25,930,060,865	13,524,576,485	39,454,637,350
2023	13,217,766,336	11,560,206,208	39,740,295,121
*2024	5,262,692,410	2,573,785,814	8,962,558,469

*قيمة الصفقات لعام 2024 حتى نهاية الربع الأول فقط

❖ إجمالي المساحة المباعة على مستوى مدينة جدة .

إجمالي المساحات المباعة في جدة



السنة	سكني	تجاري	الإجمالي
2016	15,834,353	35,951,719	51,786,072
2017	12,706,704	7,408,262	20,114,966
2018	8,489,118	8,369,442	16,858,560
2019	13,800,606	4,713,200	18,513,807
2020	15,737,339	8,298,236	24,035,575
2021	18,391,876	6,552,047	24,943,923
2022	18,203,224	9,373,099	27,576,323
2023	8,093,029	13,669,257	27,299,634
*2024	2,308,741	2,266,280	5,306,723

* إجمالي المساحة المباعة لعام 2024 حتى نهاية الربع الأول فقط



الشركة السعودية لتقييم وتأمين الأصول
Saudi Asset Valuation Company

المحور الثالث



أساليب التقييم

أساليب التقييم

الأساليب المعتمدة للوصول إلى القيمة السوقية للعقار موضوع التقييم و تشير إلى أن هناك عدة اساليب اساسية تستخدم في التقييم ، و تستند هذه الاساليب الى المبادئ الاقتصادية للتوازن السعري او توقع المنافع او الاستبدال و يوصي باستخدام اكثر من اسلوب او طريقة للتقييم و خاصة في حالة عدم وجود معطيات و بيانات واقعية و ملحوظة بدرجة كافية بما يكفل لاسلوب تقييم واحد ان يصل الى نتيجة موثوقة و يعتمد عليها.

أسلوب السوق

- يقدم هذا الاسلوب مؤشرات للقيمة عن طريق مقارنة الاصل الذي يتم تقييمه باصول مطابقة او مماثلة تتوفر معلومات عن اسعارها
- وفقا لهذا الاسلوب فان الخطوة الاولى تتمثل في دراسة اسعار المعاملات الخاصة بالاصول المطابقة او المماثلة التي تمت مؤخرا في السوق. و ان كانت المعاملات التي تمت قليلة ، من الأفضل ايضا دراسة اسعار الاصول المطابقة او المماثلة المدرجة او المعروضة للبيع شريكة ان تكون هذه المعلومات واضحة و جرى تحليلها موضوعيا. و يجب تعديل المعلومات المتعلقة باسعار تلك المعاملات لكي تبين الفروق في شروط واحكام المعاملة الفعلية ، و اساس القيمة، و الافتراضات التي يتم اعتمادها في عملية التقييم التي يتم تنفيذها. كما يمكن ان توجد فروق في الخصائص القانونية و الاقتصادية و المادية لاصول المعاملات الاخرى مقارنة بالاصل الذي يتم تقييمه

أسلوب الدخل

- يقدم مؤشرا للقيمة عن طريق تحويل التدفقات النقدية المستقبلية الى قيمة راسمالية حالية و احدة.
- يتناول هذا الاسلوب الدخل الذي يحققه الاصل خلال عمرة الانتاجي (العمر الافتراضي للاصل) و تقدر القيمة من خلال عملية الرسملة ، و يقصد بالرسملة تحويل الدخل الى مبلغ راسمال باستخدام معدل خصم مناسب. و تتول تدفقات الدخل بموجب عقود او ترتيبات غير تعاقدية مثل الربح المتوقع من استخدام او الاحتفاظ بالاصل
- و تتضمن الطرق التي تندرج ضمن اسلوب الدخل
- رسملة الدخل بتطبيق معامل المخاطر او الرسملة الكلي على فترة دخل واحدة معتادة.
- القيمة الحالية للتدفقات النقدية حيث يطبق معدل الخصم على سلسلة من التدفقات النقدية لفترات مستقبلية للوصول الى القيمة الحالية.
- نماذج التسعير ذات الخيارات المتنوعة

أسلوب التكلفة

- قدم مؤشرات للقيمة باستخدام المبدأ الاقتصادي و الذي مفاده ان المشتري لا يدفع مقابل شراء اصل اكثر من تكلفة الحصول على اصل له نفس المنفعة سواء عن طريق الشراء او الانشاء و يستند هذا الاسلوب الى مبداء ان السعر الذي يدفعه المشتري في السوق مقابل الاصل موضوع التقييم لن يكون اكثر من تكلفة شراء او انشاء اصل يعادله ما لم تكن هناك عوامل مثل التوقيت غير المناسب او عدم الملاءمة او وجود المخاطر او عوامل اخرى. و غالبا ما يكون الاصل موضوع التقييم اقل جاذبية من البديل الذي يمكن شراؤه او انشاؤه بسبب عمر الاصل او تقادمه. و في هذه الحالة تكون هناك حاجة الى اجراء تسويات و تعديلات في تكلفة الاصل البديل حسب اساس القيمة المطلوب

أساليب التقييم

يبين الشكل التالي أساليب وطرق التقييم المعتمدة للوصول إلى القيمة السوقية للعقار فى تقييم العقار:

مستبعد	• طريقة الاستثمار	اسلوب الدخل
مستخدم	• طريقة التدفقات النقدية المخصومة	
مستبعد	• طريقة القيمة المتبقية	
مستبعد	• طريقة الارباح	
مستخدم	• طريقة رسملة الدخل	
مستخدم	• طريقة المقارنات	اسلوب السوق
مستخدم	• طريقة المقاول - (التكلفة)	اسلوب التكلفة

أساليب التقييم

الأسلوب	أسلوب الدخل (رسملة الدخل)	تستخدم لـ	العقارات المدرة للدخل
تعريف الأسلوب			
- يقدم مؤشرا للقيمة عن طريق تحويل التدفقات النقدية المستقبلية الى قيمة رأسمالية حالية و احدة. - يتناول هذا الاسلوب الدخل الذي يحققه الاصل خلال عمره الانتاجي (العمر الافتراضي للأصل) و تقدر القيمة من خلال عملية الرسملة , و يقصد بالرسملة تحويل الدخل الى مبلغ رأسمال باستخدام معدل خصم مناسب. و تتولد تدفقات الدخل بموجب عقود او ترتيبات غير تعاقدية مثل الربح المتوقع من استخدام او الاحتفاظ بالأصل - و تتضمن الطرق التي تندرج ضمن اسلوب الدخل (رسملة الدخل) بتطبيق معامل المخاطر او الرسملة الكلي على فترة دخل واحدة معتادة			
المنهجية			
- إن تركيز الطريقة يكون على صافي الدخل النقدي المتوقع من الاصل مع مراعاة أي تكاليف رأسمالية مطلوبة لضمان تحقق أو استمرارية الدخل المتوقع. - يركز المقيم في دراسة السوق على التعرف على مؤشرات الدخل المناسبة للعقار ودرجة استمراريتهها وفقا لقوى العرض والطلب المستقبلية المتوقعة وليس التاريخية. - إذا تمتع الاصل بدخل مستقر يرجح استخدام الرسملة بدلا من التدفقات النقدية. - ان تقدير معامل الرسملة و الخصم يمثل تحدي مستمر للمقيم بسبب عدم شفافية السوق.			

أساليب التقييم

الأسلوب	أسلوب الدخل (طريقة التدفقات النقدية المخصومة)	تستخدم لـ	العقارات المدرة للدخل
تعريف الأسلوب			
- في طريقة التدفقات النقدية المخصومة يتم خصم التدفقات النقدية قعة إلى تاريخ التقييم مما ينتج عنه قيمة حالية لأصل - يمكن أن تشمل التدفقات النقدية المخصومة في بعض الحالات لأصول طويلة الأجل أو الأبدية قيمة نهائية تمثل قيمة الأصل في نهاية فترة التوقع الصريحة. وفي حالات أخرى يمكن حساب قيمة الأصل فقط باستخدام قيمة نهائية أو طرفية بدون فترة توقع صريحة، ويشار إلى هذا في بعض الأحيان بطريقة رسملة الدخل.			
المنهجية			
الخطوات الرئيسية في طريقة التدفقات النقدية المخصومة هي كما يلي: - اختيار أنسب أنواع التدفقات النقدية لطبيعة المهمة والأصل محل التقييم التدفقات النقدية، أو التدفقات (ما قبل الضريبة، أو بعد الضريبة، أو إجمالية 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 لأصل 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			

أساليب التقييم

الأسلوب	أسلوب السوق (طريقة المعاملات المقارنة)	تستخدم لـ	الاراضي
تعريف الأسلوب			
- تستخدم طريقة المعاملات المقارنة والمعروفة أيضًا باسم طريقة المعاملات الإرشادية؛ معلومات عن صفقات لأصول مطابقة أو مماثلة للأصل محل التقييم للتوصل إلى مؤشر للقيمة. المصدر (معايير التقييم الدولية 2022، النسخة الإلكترونية صفحة 48 فقرة 30.1) - عندما تحتوي المقارنات التي يتم النظر فيها على معاملات للأصل محل التقييم يُشار إلى هذه الطريقة في بعض الأحيان باسم طريقة المعاملات السابقة. - وفقًا لهذا الأسلوب فإن الخطوة الأولى تتمثل في دراسة أسعار المعاملات الخاصة بالأصول المطابقة أو المماثلة التي تمت مؤخرًا في السوق. وإن كانت المعاملات التي تمت قليلة، من الأفضل أيضًا دراسة أسعار الأصول المطابقة أو المماثلة المدرجة أو المعروضة للبيع شريطة أن تكون هذه المعلومات واضحة وجرى تحليلها موضوعيًا. ويجب تعديل المعلومات المتعلقة بأسعار تلك المعاملات لكي تبين الفروق في شروط واحكام المعاملة الفعلية، وأساس القيمة، والافتراضات التي يتم اعتمادها في عملية التقييم التي يتم تنفيذها. كما يمكن أن توجد فروق في الخصائص القانونية والاقتصادية والمادية لأصول المعاملات الأخرى مقارنة بالأصل الذي يتم تقييمه.			
المنهجية			
تم جمع بيانات العروض المشابهة من مؤشر وزارة العدل ومسح السوق لمنطقة العقار، وتم الاستعانة بالبيانات المتوفرة في قاعدة بيانات الشركة السعودية لتقييم وتأمين الأصول وتم فرزها وتصنيفها وعمل التسويات اللازمة عليها للوصول إلى نتائج دقيقة			
التطبيق			
- تحديد وحدات المقارنة التي يستخدمها المشاركون في السوق ذات الصلة. - تحديد المعاملات المقارنة المتعلقة وحساب مقاييس التقييم الرئيسة لتلك المعاملات. - إجراء تحليل مقارن مُنسق لأوجه التشابه والاختلاف النوعية والكمية بين الأصول المقارنة والأصل محل التقييم. - إجراء التعديلات اللازمة إن وجدت على مقاييس التقييم لتعكس الفروق بين الأصل محل التقييم والأصول المقارنة. - تطبيق مقاييس التقييم المعدلة على الأصل محل التقييم. - تمم التسوية بين مؤشرات القيمة إذا تم استخدام أكثر من مقياس للتقييم			

أساليب التقييم

المباني	تستخدم لـ	أسلوب التكلفة (طريقة الإحلال)	الأسلوب
تعريف الأسلوب			
- يقدم أسلوب التكلفة مؤشرا للقيمة باستخدام المبدأ الاقتصادي الذي ينصل 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. - ويقدم الأسلوب مؤشرا للقيمة عن طريق حساب التكلفة الحالية لإحلال أو إعادة إنتاج الأصل، ومن ثم خصم الإهلاك المادي وجميع أشكال التقادم الأخرى. - تكلفة الإحلال هي تكلفة تحديد السعر الذي يدفعه المشارك للحصول على منفعة مشابهة للأصل محل التقييم وليس الخصائص المادية الدقيقة للأصل. المصدر (معايير التقييم الدولية 2022، النسخة الإلكترونية صفحة 59، فقرة 70.2)			
المنهجية			
عادة ما يتم تعديل تكلفة الإحلال للتدهور المادي وجميع أشكال التقادم ذات الصلة، ويمكن بعد هذه التعديلات الإشارة إلى تكلفة الإحلال باسم تكلفة الإحلال المهلكة.			
التطبيق			
- حساب جميع التكاليف التي يتكبدها مشارك نموذجي في السوق يسعر لإنشاء أصل يقدم منفعة مماثلة أو الحصول عليه. - تحديد أي إهلاك أو تقادم مادي أو وظيفي أو خارجي للأصل محل التقييم. - خصم الإهلاك من التكاليف الإجمالية للوصول إلى قيمة الأصل محل التقييم.			



الشركة السعودية لتقييم وتثمين الأصول
Saudi Asset Valuation Company

المحور الرابع



معلومات ووصف العقار

وصف العقار

معلومات هامة عن العقار	
اسم العقار	مبنى الأندلس
الموقع	حي الأندلس بجدة
نوع العقار	مبنى تجاري مكتبي
عمر العقار	حوالي 40 سنة
مساحة الأرض (م2)	2,500
مساحة البناء	9,663.75
عدد الأدوار	ارضي + 6 أدوار متكررة
قيمة عقود الإيجار	عقود سنوية
معدل الإشغال للمعارض (%)	100%
معدل الإشغال للمكاتب (%)	74%
إجمالي الدخل الحالي (ريال)	3,942,610
تقدير نسبة مصروفات التشغيل والصيانة (ريال)	18%
تقدير مصروفات التشغيل والصيانة (ريال)	702,814
صافي الدخل التشغيلي (ريال)	3,239,796

وصف العقار

وصف عام	العقار عبارة عن مبنى تجاري بمدينة جدة بحي الحمراء مساحتها 2,500 م ²
---------	--

بيانات الملكية		وصف الموقع	
رقم الصك	320224010550	الدولة	المملكة العربية السعودية
تاريخ الصك	1440/1/16	المنطقة	مكة
رقم القطعة	4	المدينة	جدة
رقم المخطط	-	الحي	الحمراء
رقم البلك	-	الشارع	الاندلس

طبيعة العقار	☒ مستوية ☐ منخفضة ☐ مرتفعة ☐ دفان ☐ صخرة ☐ صخرية ☐ رملية ☐ صلبة
نظام الاستخدام	سكني - تجاري - مكتبي

وصف العقار

حدود وأطوال الموقع				
م	50.00	بطول	شارع عرض 20 م يفصلها عن ملك الشيخ محمد الطويل	شمالاً
م	50.00	بطول	يحدّه الأملاك الأميرية	جنوباً
م	50.00	بطول	يحدّه الأملاك الأميرية	شرقاً
م	50.00	بطول	شارع عرض 10 م يفصلها عن الأملاك الأميرية	غرباً

الخدمات المتوفرة في الموقع					
✓	خدمات أمنية		✓	كهرباء	
✓	مراكز طبية		✓	مياه	
✓	مدارس		✓	إنارة	
✓	مراكز تسوق		✓	هاتف	
✓	تشجير		✓	طرق مسفلته	

موقع العقار على مستوى مدينة جدة

مدينة جدة هي مركز محافظة جدة إحدى محافظات منطقة مكة المكرمة، وتقع في غرب المملكة العربية السعودية على ساحل البحر الأحمر. تبعد المدينة 949 كم عن العاصمة الرياض، وتبعد 79 كم عن مدينة مكة المكرمة، وتبعد 420 كم عن المدينة المنورة، وتعد العاصمة الاقتصادية والسياحية للمملكة العربية السعودية، وهي ثاني أكبر مدن المملكة العربية السعودية بعد العاصمة الرياض وأكبر مدينة في منطقة مكة المكرمة، وتعدّ بوابة الحرمين الشريفين، بها أكبر ميناء بحري على البحر الأحمر، وتعدّ مركزاً للمال والأعمال في المملكة العربية السعودية.



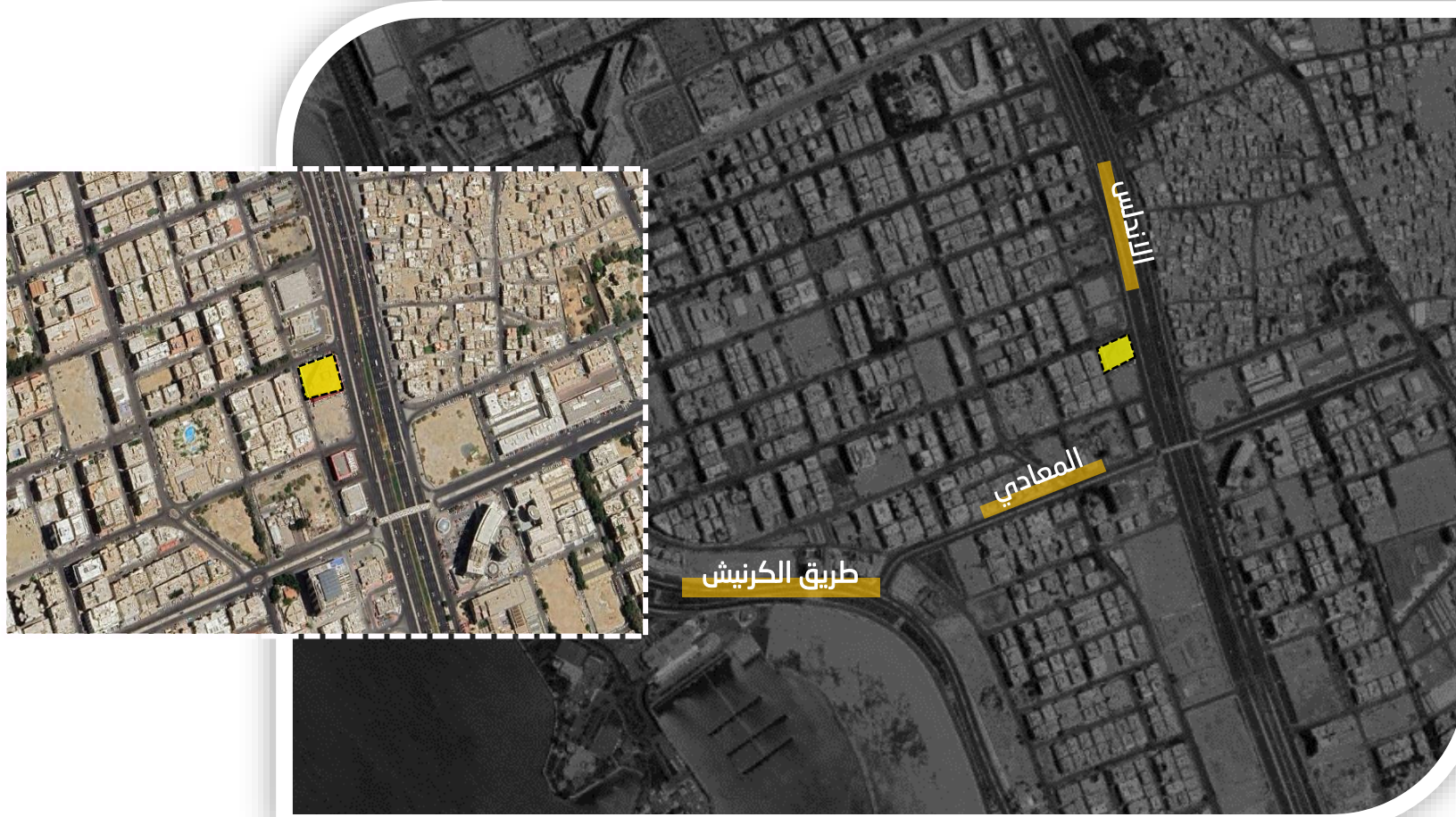
موقع العقار على مستوى حي الحمراء

يقع حي الحمراء شمال العاصمة السياحية في مواجهة ساحل البحر الأحمر الذي يحده من الناحية الغربية. كما يحده من الناحية الشمالية طريق غرناطة ومن الناحية الشرقية طريق المدينة المنورة. كما يقع طريق فلسطين على حدوده الجنوبية. ويقع طريق الملك فهد بالقرب منه، ويتخلله من الداخل طريق الأندلس. حي الحمراء جدة واحدًا من أرقى الأحياء السكنية والسياحية في جدة، فهو يتمتع الفخامة في تصميماته المعمارية وتقسيماته الداخلية والهدوء المتناهي من قبل سكانه. يعج الحي بالفنادق والمطاعم والمعالم السياحية والخدمية الهامة التي تجعل منه أحد أفضل أحياء جدة السكنية والسياحية.

حي الحمراء

موقع العقار

صورة كروكيه وحدودية لموقع العقار



يقع العقار في حي الحمراء ويحده من الشمال شارع عرض 20 م ومن الشرق يحده الأملاك الاميرية ومن الجنوب الأملاك الاميرية ومن الغرب شارع عرض 10 م

تحليل الموقع | صور توضح طبيعة العقار



صورة للعقار



صورة للعقار



صورة للعقار



صورة للعقار



الشركة السعودية لتقييم وتأمين الأصول
Saudi Asset Valuation Company

المحور الخامس



نتيجة التقييم والتوصيات

نتائج التقييم | خريطة المقارنات

مقارنة 1

مقارنة 2

مقارنة 3

موقع العقار

رقم المقارنة	نوع الصفقة	المساحة	المتر
1	معروض	2,500م	13,000
2	معروض	4,160م	10,000
3	معروض	2,080م	7,500

نتائج التقييم | تسوية المقارنات

التسويات	العقار موضع التقييم	مقارنة 1	% + -	مقارنة 2	% + -	مقارنة 3	% + -
سعر المتر المربع		13,000		10,000		7,500	
عناصر التسوية							
1- شروط التمويل		البيع نقدا	%0.0	البيع نقدا	%0.0	البيع نقدا	%0.0
قيمة المتر بعد تسوية شروط التمويل		13,000		10,000		7,500	
2- ظروف السوق			%0.0		%0.0		%0.0
3- خصائص العقار							
الموقع		متشابه	%0.0		%10.0		%10.0
تاريخ المعاملة		2024	%0.0	2024	%0.0	2024	%0.0
نوع المعاملة		معروض	%0.0	معروض	%0.0	معروض	%0.0
نوع الاستخدام		تجاري	%0.0	تجاري	%0.0	تجاري	%0.0
المساحة (م2)	2,500.00	2,500	%0.0	4,160	%10.0	2,080	%5.0-
سهولة الوصول	جيدة	جيدة	%0.0	جيدة	%0.0	جيدة	%0.0
عدد الشوارع	3 شوارع	4 شوارع	%2.0-	شارعين	%2.0	شارعين	%2.0
القرب من الطريق الرئيسي	على طريق الأندلس	على طريق الأندلس	%0.0	طريق الملك فهد	%10.0	طريق الملك فهد	%10.0
القرب من المرافق	قريب	قريب	%0.0	قريب	%0.0	قريب	%0.0
توفر الخدمات	متوفره جميع الخدمات	متوفره جميع الخدمات	%0.0	متوفره جميع الخدمات	%0.0	متوفره جميع الخدمات	%0.0
انتظام شكل الأرض	منتظم	منتظم	%0.0		%0.0		%0.0
هامش التفاوض			%0.0		%0.0		%0.0
عوامل أخرى	رأس بلك	بلك كامل	%5.0-		%0.0		%0.0
إجمالي التسويات			%7.0-		%32.0		%17.0
صافي سعر السوق بعد التسوية (ريال)		12,090		13,200		8,775	
الوزن المرجح		%30		%50		%20	
متوسط سعر المتر (ريال / م2)	11,982						
سعر المتر بعد التقريب	12,000						

نتائج التقييم | طريقة الاحلال

أسلوب التكلفة (طريقة الإحلال)		
م2	9,664	مسطحات بناء الأدوار المتكررة
ريال	2,500	تكلفة بناء المتر / الأدوار المتكررة (قبل التكاليف الأخرى)
تكاليف أخرى	القيمة	% من تكاليف البناء
الرسوم المهنية	5.0%	%
شبكة المرافق	5.0%	%
تكاليف الإدارة	10.0%	%
ربح المقاول	15.0%	%
متوسط بناء الأدوار المتكررة (بعد إضافة التكاليف الأخرى)	3,375	ريال
إجمالي قيمة المباني قبل الإهلاك	32,615,156	ريال
العمر الافتراضي للمبنى	50.0	سنة
العمر الاقتصادي المتبقي	14.5	سنة
العمر الفعال	35.5	سنة
معدل الإهلاك الإجمالي	71.0%	%
متوسط بناء المتكرر بعد الإهلاك	979	ريال
صافي تكاليف البناء بعد الإهلاك	9,458,395	ريال
مساحة الأرض	2,500	م2
قيمة متر الأرض	12,000	ريال
إجمالي قيمة الأرض	30,000,000	ريال
إجمالي قيمة العقار	39,458,395	ريال
قيمة العقار (تقريباً)	39,458,000	ريال

نتائج التقييم | الرسملة المباشرة

طريقة رسملة الدخل (حسب الوضع الحالي)	
البند	القيمة
الدخل الفعال الحالي (ريال)	3,942,610
نسبة مصروفات التشغيل والصيانة % (حسب بيانات العميل)	18%
قيمة مصروفات التشغيل والصيانة (ريال)	702,814
صافي الدخل (ريال)	3,239,796
معدل الرسملة %	8.5%
قيمة العقار (ريال)	38,115,245
إجمالي قيمة العقار تقريبا (ريال)	38,115,000

نتائج التقييم | التدفقات النقدية

لحساب معدل الخصم	
4.0%	معدل عائد السندات الحكومية
2.0%	معدل التضخم
2.0%	علاوة مخاطر السوق
3.0%	علاوة المخاطر الخاصة
11.0%	معدل الخصم
لحساب القيمة الأخيرة (الاستردادية)	
8.5%	معامل الرسملة
2.0%	معدل النمو

إيرادات المكاتب	
1,314,750	إيرادات المكاتب الحالية
4,726	المساحة القابلة للتأجير
3,479	المساحة المؤجرة
74%	معدل الإشغال الحالي
1,247	المساحة الشاغرة
26%	معدل الشواغر
378	متوسط تأجير المتر الحالي
471,254	تقدير إيرادات الجزء الشاغر في حال تأجيره
1,786,004	إجمالي إيرادات المكاتب في حالة التشغيل الكامل

إيرادات المعارض	
2493	تقدير المساحة الإجمالية القابلة للتأجير
2,493	إجمالي المساحة المؤجرة
2,627,860	إجمالي الإيجار الحالي
1,054	متوسط إيجار المتر المربع (معارض)
2,627,860	إجمالي إيرادات المعارض في حالة التشغيل الكامل

31-Dec-29	31-Dec-28	31-Dec-27	31-Dec-26	31-Dec-25	31-Dec-24	
2,627,860	2,627,860	2,627,860	2,627,860	2,627,860	2,627,860	إجمالي دخل المعارض في حالة التشغيل الكامل
1,786,004	1,786,004	1,786,004	1,786,004	1,786,004	1,786,004	إجمالي دخل المكاتب في حالة التشغيل الكامل
0.0%	5.0%	0.0%	0.0%	5.0%	0.0%	معدل الزيادة السنوية
2,897,216	2,897,216	2,759,253	2,759,253	2,759,253	2,627,860	إجمالي الدخل بعد الزيادة المتوقعة (معارض)
1,969,070	1,969,070	1,875,304	1,875,304	1,875,304	1,786,004	إجمالي الدخل بعد الزيادة المتوقعة (مكاتب)
95.0%	95.0%	95.0%	95.0%	95%	100%	معدل الإشغال المتوقع (معارض)
75.0%	75.0%	75.0%	75.0%	75.0%	74.0%	معدل الإشغال المتوقع (مكاتب)
2,752,355	2,752,355	2,621,290	2,621,290	2,621,290	2,627,860	الدخل الفعال (معارض)
1,476,802	1,476,802	1,406,478	1,406,478	1,406,478	1,321,643	الدخل الفعال (مكاتب)
4,229,157	4,229,157	4,027,769	4,027,769	4,027,769	3,949,503	إجمالي الدخل الفعال
20.0%	20.0%	20.0%	20.0%	20.0%	17.8%	تقدير نسبة مصروفات التشغيل والصيانة
845,831	845,831	805,554	805,554	805,554	704,043	مصروفات التشغيل والصيانة المتوقعة
3,383,326	3,383,326	3,222,215	3,222,215	3,222,215	3,245,460	صافي الدخل التشغيلي
40,599,908						القيمة الأخيرة (القيمة الاستردادية)
43,983,233	3,383,326	3,222,215	3,222,215	3,222,215	3,245,460	صافي التدفقات النقدية السنوية
					39,442,145	إجمالي قيمة العقار
					39,442,000	إجمالي القيمة تقريبا

نتائج التقييم

الاستنتاج

بناء على اتباع المعايير وأساليب التقييم المتبعة و وفقاً لمتطلبات العميل يرى خبراء تـثـمـيـن ان قيمة العقار السوقية وحسب المعلومات التالية للعقار بمدينة (جدة) في حي (الحمراء) مساحتها الاجمالية (2,500) م² هي كالتالي :

إجمالي قيمة العقار
صافي الدخل الحالي للعقار (ريال)
3,239,795.85
إجمالي قيمة العقار (التدفقات النقدية)
39,442,000
إجمالي قيمة العقار (كتابة)
فقط تسعة وثلاثون مليوناً وأربعمائة وإثنان وأربعون ألف ريال سعودي لا غير

الملاحظات

التوصيات

✓ بمراجعة المعطيات أعلاه ووفقاً لمسح السوق والبيوع المشابهة، يرى خبراء الشركة السعودية لتقييم وتأمين الأصول أن القيمة التي تم التوصل لها هي القيمة المرجحة وتعكس اتجاه السوق في الوقت الراهن.

ملاحظات عامة

- ❖ هامش التذبذب في القيمة بحدود + أو - 10% وفقاً لظروف السوق الحالية.
- ❖ العقار قد تم رهنه وما أقيم أو سيقام عليه من بناء لصالح بنك الرياض بموجب سجل تجاري رقم 1010001054 وتنتهي في 30/5/1443 ضماناً لوفائه بـ تسعة عشر مليون وثلاثمائة واثنان عشر ألف واثنان وثلاثون ريال "
- ❖ ذكر في الصك أن العقار يحده من الشرق الأملاك الأميرية في حين أن الحد الشرقي للعقار حسب الطبيعة هو شارع الأندلس

المدير التنفيذي
عبدالله آل محفوظ
عضو منتسب (1210000273)

نثمين
VALUATION
الشركة السعودية لتقييم وتأمين الأصول للاستشارات المهنية
Saudi Asset Valuation Company For Professional Consulting
رقم السجل التجاري ، C.R.No. 1010206162
رقم الضريبي ، Vat No. 300046706100003

مدير إدارة المشاريع
د. محمد بن دخیل
عضو منتسب (1210001214)



الشركة السعودية لتقييم وتأمين الأصول
Saudi Asset Valuation Company

الملاحق



الملاحق

صورة الصك

الجمهورية العربية السورية
وزارة العدل
[٢٧٧]
كتابة العدل الأولى بجدة

الرقم: ٢٢٠٢٢٤٠١٠٥٥٠
التاريخ: ١١٤٠ / ١ / ١٦ هـ

صكك رهن وتملك عقار

أحمد شة وحده والصلوة والسلام على من لا نبي بعده وبعد:
فإن قطعة الأرض رقم ١ الواقع في حي الحمراء بمدينة جدة .
ومتوسطها وأطولها مكافئاً:
شمالاً: شارع عرض ٢٠ متر يفصلها عن ملك الشيخ محمد الطويل بطول: (٥٠) خمسون متر
جنوباً: يحدّه الاملاك الأميرية بطول: (٥٠) خمسون متر
شرقاً: يحدّه الاملاك الأميرية بطول: (٥٠) خمسون متر
غرباً: شارع عرض ١٠ متر يفصلها عن الاملاك الأميرية بطول: (٥٠) خمسون متر
ومساحتها: (٢٠٠٠) ألفان وخمس مائة متر مربعاً فقط مقابل القطعة الرابعة وما عليه من بناء ومركز تجاري وسكني وفوراريش
وسه ادوار متكورة
المطوّقة (١) شركة امار للتطوير والاستثمار العقاري بموجب سجل تجاري رقم ١٠١٠٤٥٦٦٦٦ وتلك في ٢٢ / ٩ / ١٤٤٠ هـ
بالصك الصادر من هذه الإدارة برقم ٩٢٠٢٢٨٠١٤٤٠٤ في ٧ / ١ / ١٤٤٠ هـ قد تم رهنها وما أقيم أو سيقام عليها من بناء لسلاح
أ بنك الرياض بموجب سجل تجاري رقم ١٠١٠٠٠١٠٤٤٠٤ وتنتهي في ٢٠ / ٥ / ١٤٤٢ هـ شهادتنا لوقالته بألا تسعة عشر مليون وثلاثمائة
واشاً عشر ألف واثلاث وثلثون ريال
وفي حالة عدم السداد فلتعثرهن بيع العقار بالقيمة التي لتلكي عندها الرغبات واستيفاء ما يلا ذمة الرأهن من مبلغ وما نقص يرجع
أيه عليه بعد اكتمال مايلزم شرعاً
وهذه جرى التصديق تحريراً في ١٦ / ١ / ١٤٤٠ هـ
وصلى الله على نبينا محمد وآله وصحبه وسلم.

مكتّاب العدل
ع - ع
محمد بن حسن بن عبدالله الزهراني

هذا الصك ومدة مستغلة ، وفيما لو كلف من جهة فيه يوزي إلى قمار صلاحيه المست
[هذا النموذج يخصص للاستخدام بالعماس الذي ويمنح له فيه]
مصلحة طبق المكونة: ٩٢٢١١٠

توضيح

شركة تثمين وممثليها من مقيمين ومساعدين قاموا بإجراء عملية التقييم دونما أي تحيز، كما إنهم يعملون بموضوعية ويتمتعون بالاستقلالية عن العميل وشركاته التابعة أو الأطراف التابعين له. وليس للشركة وممثليها أي مصلحة مالية أو مرتبطة لدى العميل أو أي من شركاته التابعة أو الأطراف التابعين له، كما أنه ليس من بين هؤلاء العالمين بيواطن الأمور لدى العميل أو هؤلاء الذين لديهم علاقات داخلية أو ارتباطات مع العميل وشركاته التابعة أو الأطراف التابعين له. وأتعب المقيم مقابل عملية التقييم غير مشروطة على النتائج التي يتوصل إليها أو أي أحداث أخرى، وإذا حصلت الشركة على مساعدة ذات أهمية من طرف آخر فيما يتعلق بأي جانب من جوانب مهمة في التقييم، سيتم ذكر طبيعة هذه المساعدة، ومدى الاعتماد عليها ومن ثم توثيقها في التقرير إن وجدت.



الشركة السعودية لتقييم وتأمين الأصول
Saudi Asset Valuation Company



نهاية التقرير