



تقرير التقييم العقاري لصندوق الجزيرة ريت

مقدم الى



رقم صادن: 2021-A0112

21/06/2021

مرفق لكم تقرير التقييم العقاري:

يقدم هذا التقرير كدليل على أنه تم زيارة العقار وتم تطبيق إجراءات التقييم اللازمة من قبلنا. حيث أن الغرض من هذا التقرير هو تقدير القيمة السوقية للعقار المذكور. وقد تم التوصل بعد عمل الدراسات اللازمة المذكورة في وتم استخدام أسلوب التكلفة وتوصل التقرير إلى أن قيمة العقار السوقية هي **84,402,805** ريال سعودي حيث أن قيمة العقار السوقية هي السعر الأكثر احتمالاً أن يحققه قيمة العقار في سوق تنافسية ومفتوحة في كل الظروف اللازمة لعملية بيع عادلة.

قد استند التقييم لدينا في الاسترشاد لتفاصيل العقار من خلال البيانات الداعمة من قبل العميل ولقد اعتمدنا على هذه المعلومات والتي يفترض أن تكون المعلومات المقدمة صحيحة وكاملة.

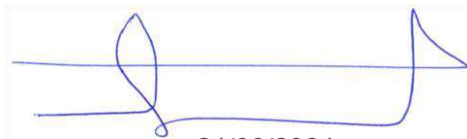
الغرض من التقييم هو تقدير قيمة العقار موضوع الطلب في ظل ظروف السوق الحالية. وشركة أمام للتقييم العقاري وشريكة تدرك أن هذا التقرير سوف يتم الاستفادة منه في غرض التقييم المتفق عليه (تحديد القيمة السوقية للعقار) .وعلى ذلك وشركة أمام للتقييم العقاري وشريكة توافق على استخدام هذا التقرير لهذا الغرض على أن هذه الموافقة تخضع لبنود وشروط الاتفاق المتعلقة بها.

إن رأينا يظهر القيمة السوقية للعقار موضوع الطلب فقط لا غير وليس لنا مصلحة حالية أو مستقبلية في العقار موضوع التقييم. التقييم فقط لتقدير القيمة السوقية "كما هي" وذلك اعتباراً من تاريخ هذا التقييم. و ينبغي عدم الاعتماد عليها بأنها ما يعادل الثمن الذي سيكون بالضرورة يتم استلامه في حالة وجود بيع أو التصرف فيها بأي طريقة أخرى. قد تؤدي التغيرات الحقيقية في أسواق العقارات إلى تأثير على القيمة بالارتفاع أو الانخفاض. إن استخدام منهجيات تقييم أخرى تنتج قيمة أعلى أو أقل. إن رأينا يخضع للإفتراسات والشروط المقيدة المذكورة.

تقرير التقييم هذا يوفر لنا استنتاج القيمة فيما يتعلق بالعقار. والتعاريف للقيمة. والمناقشات التي دارت في منهجية التقييم المستخدمة والافتراضات والشروط المقيدة والمرفقة تعتبر جزءاً لا يتجزأ من هذا التقرير.

المدير العام

تركي بن ابراهيم الزغبى



21/06/2021



رقم الصفحة

المحتوى

4

نطاق العمل

7

بيان الافتراضات العامة والشروط المحددة

9

موقع العقار

10

صورة العقار

14

العروض والمقارنات لتحليل أسعار السوق

19

قيمة العقار باستخدام أسلوب التدفقات النقدية

20

الرأي النهائي حول القيمة

بنود نطاق العمل	الإيضاح
نطاق البحث	المسح الميداني لمنطقة العقارات محل التقييم و العقارات المشابهة لها , وعملنا قدر المستطاع على جمع البيانات و تحليلها للخروج بنتائج تخدم هذا التقرير و الغرض المنشود من أجله .
طبيعة و مصادر المعلومات	اعتمدنا في إعداد هذا التقرير على المعلومات المقدمة لنا من العميل وافترضنا أنها صحيحة واعتمدنا عليها للوصول بمخرجات هذا التقرير , كما اعتمدنا على حزمة من المعلومات و البيانات الخاصة بشركة امام للتقييم العقاري وشريكة و من أعمال التقييم السابقة والمسح الميداني المستمر ومن إدارة الدراسات والأبحاث بالشركة , والتي نرى حسب حدود علمنا أنها صحيحة .
نوع التقرير	لتقرير متكامل يحتوى على إيضاح متكامل لكافة أعمال التقييم بما تتضمنه من خطوات و بيانات و معلومات و حسابات و خلافة .
قيود إستخدام التقرير	التقرير أعد لغرض العميل و لا يجوز استخدامه إلا في الغرض الذي أعد من أجله و لا يجب توزيعه أو نشره أو جزء منه إلا بعد الحصول على موافقة خطية من شركة القرن الواحد و العشرين وشريكه للتقييم العقاري .
المعايير المتبعة	نسخة (2017) الصادرة من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين . IVS المعايير التقييم الدولية
التضارب في المصالح	نقر بأننا (امام للتقييم العقاري وشريكة) لا يوجد لديها أي اهتمام خاص بالعقار, ولا يوجد تضارب في المصالح مع الأطراف والعقارات المشاركة سواء في الوقت الحالي أو محتمل في المستقبل
و حدود المسؤولية والاستقلالية	. الإقرار بعدم وجود تضارب في المصالح مع أطراف عملية التقييم والأصل محل التقييم وبيان الاستقلالية تمت عملية التقييم باستقلالية تامة وبدون خيز أو مشاعر خاصة.

خديد العقار موضوع التقييم :

موضوع هذا التقييم هو العقار القائمة على مساحة 65387.71 م² الواقعة في حي الوادي جنوب مدينه جدة.

الغرض من التقييم:

الغرض من هذا التقييم هو تقدير القيمة السوقية للعقار خلال 21/06/2021 م . تاريخ معاينة العقار ,ووفقاً لشروط تنفيذنا للعمل تم إجراء تقييم الممتلكات بشكل مفصل وأعد التقرير وفقاً للمعايير الموحدة للممارسة المهنية للتقييم.

آلية التقييم :

الأسس و المعايير المستخدمة في التقييم العقاري:

أسلوب الدخل :

يقدم مؤشراً للقيمة عن طريق تحويل التدفقات النقدية المستقبلية الى قيمة رأسمالية حالية و احدة. يتناول هذا الأسلوب الدخل الذي يحققه الاصل خلال عمرة الانتاجي (العمر الافتراضي للأصل) و تقدر القيمة من خلال عملية الرسملة , و يقصد بالرسملة تحويل الدخل الى مبلغ رأسمال باستخدام معدل خصم مناسب. و تتول تدفقات الدخل بموجب عقود أو ترتيبات غير تعاقدية مثل الربح المتوقع من إستخدام او الاحتفاظ بالأصل وتتضمن الطرق التي تدرج ضمن أسلوب الدخل 1- رسملة الدخل بتطبيق معامل المخاطر او الرسملة الكلي على فترة دخل واحدة معتادة. 2- القيمة الحالية للتدفقات النقدية حيث يطبق معدل الخصم على سلسلة من التدفقات النقدية لفترات مستقبلية للوصول الى القيمة الحالية. 3- نماذج التسعير ذات الخيارات المتنوعة. المصدر : معايير التقييم الدولية أسلوب التكلفة:

قدم مؤشرات للقيمة بإستخدام 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 الأسلوب الى مبدأ أن السعر الذي يدفعه المشتري في السوق مقابل الاصل موضوع التقييم لن يكون اكثر من تكلفة شراء أو انشاء أصل يعادله ما لم تكن هناك عوامل مثل التوقيت غير المناسب أو عدم الملاءمة او وجود المخاطر او عوامل أخرى. و غالبا ما يكون الاصل موضوع التقييم أقل جاذبية من البديل الذي يمكن شراؤه أو انشاؤه بسبب عمر الاصل أو تقادمه. و في هذه الحالة تكون هناك حاجة الى اجراء تسويات و تعديلات في تكلفة الاصل البديل حسب أساس القيمة

المطلوب. المصدر : معايير التقييم الدولية

أسلوب السوق : وطريقة البيع المقارن هي طريقة تكون بها القيمة المقدرة استخلصت من تحليل السوق لعقارات مشابهة ومن ثم مقارنة هذه العقارات بالعقار الجاري عليه المعاملة. حيث أن قيمة السوق للعقار تكون مرتبطة مباشرة بأسعار العقارات المقارنة أو المنافسة.

دراسة مستوى الأسعار للعقارات في المنطقة :

تتم دراسة مستوى الأسعار للعقارات في المنطقة بناءً على مبدأ العرض والطلب . حيث يتم قراءة معطيات السوق قراءة مقارنة لتحديد نقطة التوازن للعاملين .

استخلاص أسعار البيع للعقارات في المنطقة في تاريخ التقييم :

لقد قمنا ما أمكننا بالبحث و التقصي عبر المكاتب العقارية العاملة في منطقة العقار عن تحديد أحدث عمليات البيع التي تمت في منطقة العقار و قمنا أيضاً بمراجعة جميع سجلاتنا السابقة و ذلك للتقييم من أجل الاسترشاد عن التغير التاريخي لمنحنى أسعار العقارات في المنطقة .

كيفية الأخذ بالأسعار كمؤشرات لاستخلاص القيمة الحالية للعقار :

البحث في السوق عن معلومات عن العقارات في منطقة العقار عين التقييم كعروض بيع أو شراء تتضمن عقارات مشابهة للعقار مدار التقييم ما أمكن ذلك من حيث نوع العقار. تاريخ البيع. المساحة. الظروف الطبيعية. الموقع والمنطقة.

توثيق المعلومات وذلك بالتأكيد على أن البيانات المستخلصة التي يتحصّل عليها من السوق حقيقية وأن المعاملات تعكس اعتبارات السوق.

حين معالجة البيانات التي سنستخدمها فيها كمعطيات لأرقام منهجية التقييم . نحرص على اختيار وحدات مناسبة للمقارنة مثل سعر المتر المربع للبناء وعمل تحليل مقارن لكل وحدة.

مقارنة العقارات المباعة بالعقار الجاري عليه البيع باستخدام عناصر المقارنة وموافقة السعر لكل عنصر مقارن به إلى العقار موضوع التقييم ما أمكن .

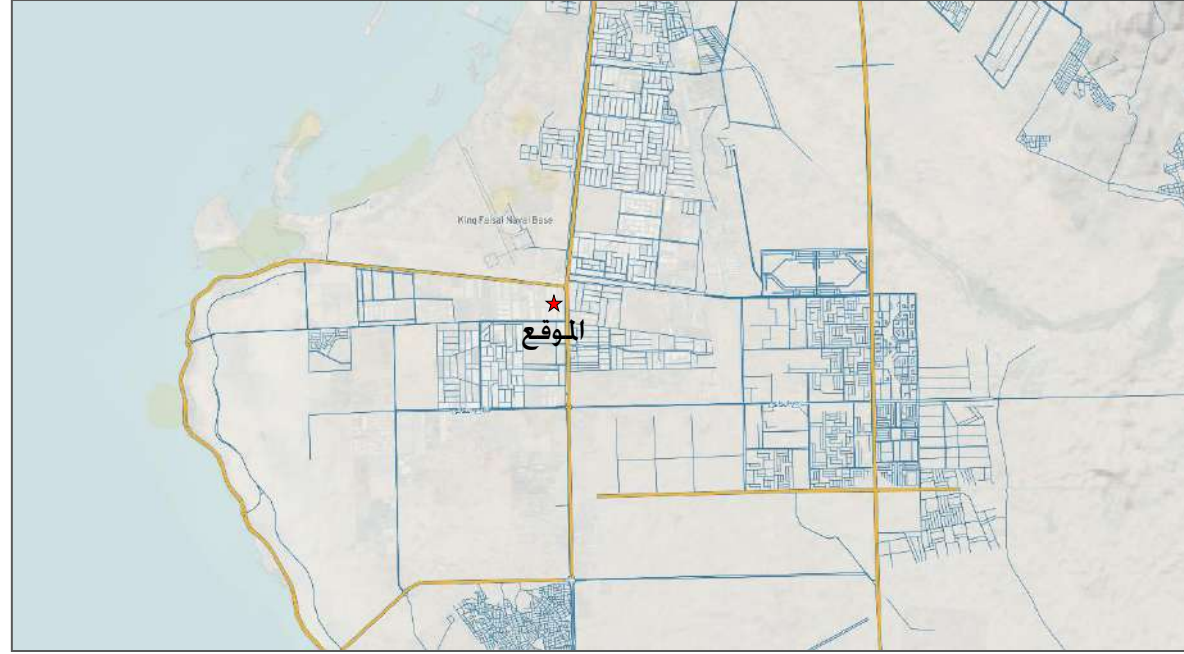
توفيق مؤشرات القيمة المختلفة التي تم الحصول عليها من تحليل المقارنات إلى قيمة واحدة أو مدى من القيم.

- التقدير النهائي للقيمة المذكورة في هذا التقرير هي مبنية على اعتبارات الاستخدام في الوقت المحدد الذي عمل فيه التقييم. إن أي تغيير في الاستخدام الحالي للعقار أو في تاريخ التقييم قد يؤثر على الاستنتاج النهائي للقيمة المذكورة في هذا التقرير.
- لم يتم التحقق عن أي مستند قانوني للعقار قيد التقييم والتي تتضمن التخطيط أو الملكية أو الرهن والأمور القانونية والتي أسس عليها كل هذا التقرير أو جزء منه وقد أعتبر أنها 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 أخرى. وفي حال اكتشاف عدم صحة أي معلومة مستقبلا والتي تم ذكرها في التقرير بشكل غير متعمد وخارج عن الإرادة فإن القيمة الواردة في هذا التقرير يمكن أن تتغير. ولا ينبغي تفسير هذا التقييم على أنه رأي بشأن هذه المسائل القانونية.
- الاستخدامات القانونية المتاحة للعقار استنادا للتنظيمات البلدية: حسب معاينة المقيم بالمقارنة بالعقارات المتواجدة في نفس شوارع العقارات المقيمة فإنه لا يوجد أي شروط أو تنظيمات خاصة سلبية محددة للاستخدام.
- أثناء استكمال هذا التقييم. تم الحصول على المعلومات الميدانية من مصادر أولية مثل (مكاتب العقار وملاك العقارات والأفراد في محيط العقار محل التقييم هذه المعلومات يفترض أنها صحيحة وموثوقة ولا تتحمل أية مسؤولية عن أي أخطاء في هذه البيانات.
- وفقا لتعريف المعايير الدولية للتقييم "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"
- تستند أوصاف وتحليلات التحسينات للعقار في هذا التقرير إلى الفحص البصري للممتلكات. ولم يتم فحص العقار إنشائيا أو فحص أي عيوب غير ظاهرة وعليه يجب أن يفهم أن هذا تقرير تقييم وليس فحص إنشائيا. ولا يتحمل المقيم أي مسؤولية عن أي عيوب خفية قد تكون موجودة في أي هيكل أو أي جزء من المبنى.
- لم يلاحظ المقيم وجود أي مواد خطيرة في العقار أو محيطه. التي قد تكون مؤثرة سلبيا على العقار. لا يعرف المقيم بوجود مثل هذه المواد وهو غير مؤهل للكشف عن هذه المواد. يعتمد تقدير القيمة على افتراض أنه لا توجد مثل هذه المواد في العقار ولا تتحمل أية مسؤولية عن أي أخطار من هذا القبيل، ولا يوجد لدينا أي خبرة أو معرفة هندسية مطلوبة لاكتشافها.
- يؤكد المقيم أنه قد قام بالتأكد من بيانات العقار وقام بدراسة السوق للوصول إلى راية في قيمة العقار محل الدراسة.
- تم إعداد تقرير التقييم هذا للاستخدام الحصري والوحيد للعميل المذكور في هذا التقرير ولا يحق لأطراف ثالثة الاعتماد على هذا التقرير دون موافقة كتابية صريحة من شركة أمام للتقييم العقاري .
- عندما يتم عرض قيم العقارات غير محل الدراسة أو التحسينات بشكل منفصل. فهي تستخدم فقط كوسيلة مساعدة لتقدير أفضل لقيمة العقار محل الدراسة ولا يعني ذلك انه تقييم للعقارات المستخدمة للمقارنة في حد ذاته.

- تستند توقعات الدخل والمصروفات الواردة في هذا التقرير إلى المعلومات المقدمة من مالك العقار وكذلك البيانات المستخرجة من سوق العقارات المحلي وتستند على الحاضر. يعتقد المقيم ان هذه المعلومات دقيقة وتستند إلى أفضل البيانات المتاحة في وقت كتابة هذا التقرير. ومع ذلك، فإن هذه البيانات والتوقعات تستند إلى افتراضات حول الظروف والأحداث التي تحيط بالعقار، فإنها تخضع للتغيرات التي قد تنشأ في المستقبل مع حدوث تغيرات محيطية بالعقار وفقاً لذلك، لا يمكن للمقيم تقديم تأكيد بأن النتائج المتوقعة ستكون صحيحة في المستقبل.
- لن يكون هناك أي التزام بالإدلاء بالشهادة أو الحضور في المحكمة للمقيم أو شركة التقييم بسبب هذا التقييم. ويخضع الإفصاح عن محتويات هذا التقييم للوائح واشتراطات هيئة المقيمين السعوديين المعتمدين.
- المقيم لم يقيم بأي تحليل ودراسة لتربة أو الخصائص الجيولوجية والزلزالية للعقار ولذلك فهو لا يتحمل أي مسؤولية عن الأمور الجارية أو الزلزالية لأرض العقار. ولا ينبغي الاعتماد على هذا التقييم فيما إذا كان توجد مشكلة زلزالية، إن كانت موجودة فعلياً.
- تعتبر القيم المقدرة في هذا التقرير للعقار قيد الدراسة فقط وحسب سرد التقرير ويجب أن لا يستخدم هذا التقرير لأي أغراض أخرى.
- إن تغيير غرض التقييم أو استخدام العقار والذي أعد التقرير من أجله قد يؤثر على القيم الواردة في هذا التقرير ويمكن أن تكون غير صحيحة.
- لا يجوز تضمين كل أو بعض من هذا التقرير أو الإشارة إليه في أي وثيقة أو تعميم أو بيان ينشر أو إعادة إصداره إلكترونياً أو ما شابه دون الرجوع لشركة أمام للتقييم العقاري وأخذ الموافقة المسبقة على ذلك.
- 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.
- القدرة على تقييم العقار يملك المقيم القدرة على تقييم هذا النوع من الأصول العقارية، ولديها الكفاءة اللازمة للقيام بالتقييم، وبناء على ذلك قبلت مهمة التقييم.
- تم تقييم العقار استناداً على معايير التقييم الدولية IVS الصادرة عن مجلس معايير التقييم الدولية IVSC و وفقاً للإجراءات والقواعد المهنية الصادرة من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين بالملكة العربية السعودية (تقييم). والتي تقوم على التحليل والمقارنة والمعاينة المباشرة لكل عقار. والبحث قدر الإمكان عن المؤثرات والخصائص الإيجابية والسلبية للعقار محل التقييم .
- أساس القيمة هو القيمة السوقية وهي وفقاً لتعريف معايير التقييم الدولية 2017 IVS القيمة السوقية هي المبلغ التقديري الذي ينبغي على أساسه مبادلة الأصول أو الالتزامات في تاريخ التقييم بين مشتري راغب وبائع راغب في إطار معاملة على أساس محايد بعد ترويج مناسب حيث يتصرف كل طرف من الأطراف على أساس المعرفة وفق مبدأ الحيطة والحذر دون قسر أو إجبار.
- تم افتراض عدم وجود أي موانع شرعية أو نظامية أو تجارية على العقارات حول دون أي من التصرفات الناقلة للملكية أو المنفعة على حد سواء.

• الموقع :

يقع العقار في جنوب مدينة جدة في احد الاحياء المميزة . حي الوادي والتي يتركز الطلب فيها على المستودعات . يعتبر الموقع ميز من حيث سهولة الوصول بمنطقة جذب للخدمات اللوجستية حيث يتميز بالقرب من ميناء جده الإسلامي و المنطقة الصناعية . يتميز الموقع بسهولة الوصول والقرب من طريق الملك فيصل و طريق الكورنيش . يتم استخدام العقار كمستودع وهو مؤجر بالكامل.



الموقع الشمالي	21.328398° 39.188732°
الموقع الجنوبي	21.323906° 39.188806°



صك ملكية المجمع الشمالي

اسم المالك	شركة الانماء للاستثمار
رقم الصك	420205026531
تاريخ الصك	1438/05/12
رقم المخطط	503/ج/اص
رقم القطعة	39 - 59
مساحة القطعة	33591.63 م ²

المدينة	جدة
الحي	الوادي
نوع العقار	الأرض و المباني
استخدام العقار	مستودع

الحدود والأطوال		
شمال	107.42	شارع عرض 42 م
جنوب	107.07	شارع عرض 37 م
شرق	296.78	شارع عرض 32 م
غرب	309.43	شارع عرض 25 م
المساحة	33591.63 م ²	

صك ملكية المجمع الجنوبي

اسم المالك	شركة الانماء للاستثمار
رقم الصك	920205026530
تاريخ الصك	1438/05/12
رقم المخطط	503/ج/اص
رقم القطعة	129 - 142
مساحة القطعة	31796.08 م ²

المدينة	جدة
الحي	الوادي
نوع العقار	الأرض و المباني
استخدام العقار	مستودع

الحدود والأطوال		
شمال	107.07	شارع عرض 32 م
جنوب	107.02	شارع عرض 60 م
شرق	288.25	شارع عرض 32 م
غرب	285.02	شارع عرض 25 م
المساحة	31796.80 م ²	

توضح الصور العقار محل التقييم و حالته .



توضح الصور العقار محل التقييم و حالته .



توضح الصور العقار محل التقييم و حالته .



توضح الصور العقار محل التقييم و حالته .



أهم المتغيرات في السوق العقاري في جنوب مدينة جدة و بشكل خاص الاستخدام الصناعي والمستودعات تشهد المنطقة حركة عمرانية نتيجة الطلب على المستودعات مما لوحظ تشييد وبناء مستودعات حديثة مجاورة .

العوامل المؤثرة على الطلب:

- أسعار البيع للأراضي ذات الاستخدام التجاري.
- اكتمال العمران في المنطقة المحيطة.
- نظام البناء في منطقة العقار.

المخاطر المتعلقة بالعقار :

- انخفاض عام في أسعار العقارات في جنوب جدة .
- عدم اكتمال البنية التحتية .
- ظهور منافسة سريعة في المناطق المحيطة .

تستند العروض و المقارنات الواردة في هذا التقرير إلى المعلومات المقدمة من قبل ملاك العقارات في المنطقة و العروض المتوفرة في السوق ولقد تم اختيار ثمانية امثلة هي الأقرب للعقار محل التقييم و الأكثر تشابه للعقار محل التقييم وكذلك البيانات المستخرجة من سوق العقارات المحلي وتستند على الحاضر. تم تحليل ومقارنتها لكل من :

- **أربعة عروض المقارنة لسعر الأرض** ولقد تم استخدامها لبناء قاعدة سعرية للتحقق من القيمة السوقية للأرض ليتم تطبيقها في أسلوب التكلفة.
- **العروض المقارنة لتحديد الأسعار التجارية.** ولقد تم استخدامها لبناء قاعدة سعرية للتحقق من القيمة التجارية للعقار ليتم تطبيقها في أسلوب الدخل.

يعتقد المقيم ان هذه المعلومات دقيقة وتستند إلى أفضل البيانات المتاحة في وقت كتابة هذا التقرير. ومع ذلك، فإن هذه البيانات والتوقعات تستند إلى افتراضات حول الظروف والأحداث التي خيط بالعقار، فإنها تخضع للتغيرات التي قد تنشأ في المستقبل مع حدوث تغيرات محيطية بالعقار .



الأول: احتساب قيمة الأرض و اجمالي تكاليف البناء باستخدام أسلوب التكلفة .

عناصر المقارنة	الأرض محل التقييم	المثال 1	معدل الاختلاف	المثال 2	معدل الاختلاف	المثال 3	معدل الاختلاف	المثال 4	معدل الاختلاف
تاريخ تنفيذ الصفة	-	Jun-21	-	May-21	-	Jun-21	-	Jun-21	-
سعر المتر المربع للأرض	***	1,300	-	1,390	-	890	-	855	-
مساحة الأرض م ²	33,591.63	15,000	-11%	9,953	-14%	9,855	-14%	30,152	-2%
استخدام الأراضي	مستودع	مستودع	0%	مستودع	0%	مستودع	0%	مستودع	0%
الحي	الوادي	الوادي	2%	الوادي	0%	الضاحية	0%	الوادي	5%
عدد الشوارع	4	2	-1%	3	1%	3	1%	4	0%
عرض الشارع	42	45	3%	50	-2%	50	-2%	32	2%
طول الواجهة للأرض	820	260	0%	450	2%	280	3%	690	1%
سهولة الوصول	عالية	متوسط	0%	متوسط	0%	متوسط	0%	منخفض	5%
خصائص الأرض	جيد	متوسط	-5%	متوسط	0%	متوسط	0%	متوسط	0%
قيمة البيع بالنسبة لوضع السوق	-	منخفض	-5%	منخفض	-5%	منخفض	-5%	منخفض	-5%
مقدار ونسبه التغيير في القيمة	-	-154	-12%	-248	-18%	-107	-12%	5	1%
صافي القيمة بعد تعديل قابل للمقارنة		1,146		1,142		783		860	
سعر المتر المربع						983			
سعر المتر المربع بعد التقييم						980			

احتساب قيمة الأرض		
نصيب الوحدة السكنية من مساحة الأرض	33,591.63	م ²
سعر المتر المربع للأرض	980	ريال سعودي / م ²
اجمالي قيمة المساحة المملوكة من الأرض	32,919,797	ريال سعودي
احتساب تكلفة البناء		
اجمالي المساحة المبنية للمستودع	27,000	م ²
سعر المتر المربع للعقار	500	ريال سعودي / م ²
اجمالي تكاليف وقيمة البناء	13,500,000	ريال سعودي
عمر العقار	7	عام
نسبة الاهلاك السنوي	3.33%	سنوي
اجمالي تكاليف وقيمة البناء بعد خصم الاهلاك	10,350,000	ريال سعودي
اجمالي قيمة العقار	43,269,797	ريال سعودي

ثانيا : قيمة العقار باستخدام أسلوب الدخل (تحليل مقارن لتحديد سعر الايجار السوقي الحالي).

عناصر المقارنة	الارض محل التقييم	المثال 1	معدل الاختلاف	المثال 2	معدل الاختلاف	المثال 3	معدل الاختلاف	المثال 4	معدل الاختلاف
تاريخ تنفيذ الصفقة	-	Jun-21	-	Jun-21	-	Jun-21	-	Jun-21	-
سعر المتر المربع للارض	***	120	-	121	-	125	-	104	-
مساحة الأرض م ²	33,591.63	9,000	-16%	3,300	-19%	8,000	-16%	14,637	-12%
استخدام الأراضي	مستودع	مستودع	0%	مستودع	0%	مستودع	0%	مستودع	0%
الحي	الوادي	الوادي	0%	الوادي	0%	الوادي	0%	الوادي	0%
عدد الشوارع	4	4	-1%	1	3%	2	2%	3	1%
عرض الشارع	42	50	1%	30	1%	30	1%	32	1%
طول الواجهة للارض	820	450	0%	42	2%	200	1%	340	1%
سهولة الوصول	عالية	متوسط	0%	متوسط	0%	متوسط	0%	منخفض	5%
خصائص الأرض	جيد	متوسط	-5%	متوسط	0%	متوسط	0%	متوسط	0%
قيمة البيع بالنسبة لوضع السوق	-	منخفض	-1%	منخفض	-1%	منخفض	-1%	منخفض	-1%
مقدار ونسبه التغير في القيمة	-	-18	-15%	-15	-13%	-14	-11%	-4	-4%
صافي القيمة بعد تعديل قابل للمقارنة		102		106		111		99	
سعر المتر المربع						105			
سعر المتر المربع بعد التقويم						105			

تقييم الوحدة السكنية باستخدام أسلوب الدخل		
ريال سعودي / سنوي	2,835,000	دخل العقار السنوي
سنوي	3%	تكاليف صيانة وتشغيل
ريال سعودي / سنوي	2,749,950	الدخل الصافي
سنوي	7.00%	معامل الرسملة
ريال سعودي	39,285,000	اجمالي قيمة العقار

الأول: احتساب قيمة الأرض و اجمالي تكاليف البناء باستخدام أسلوب التكلفة .

عناصر المقارنة	الأرض محل التقييم	المثال 1	معدل الاختلاف	المثال 2	معدل الاختلاف	المثال 3	معدل الاختلاف	المثال 4	معدل الاختلاف
تاريخ تنفيذ الصفقة	-	Jun-21	-	May-21	-	Jun-21	-	Jun-21	-
سعر المتر المربع للأرض	***	1,300	-	1,390	-	890	-	855	-
مساحة الأرض م ²	31,796.80	15,000	-15%	9,953	-19%	9,855	-19%	30,152	-1%
استخدام الأراضي	مستودع	مستودع	0%	مستودع	0%	مستودع	0%	مستودع	0%
الحي	الوادي	الوادي	2%	الوادي	0%	الضاحية	0%	الوادي	5%
عدد الشوارع	4	2	3%	3	1%	3	1%	4	0%
عرض الشارع	60	45	3%	50	2%	50	2%	32	6%
طول الواجهة للأرض	820	260	0%	450	2%	280	2%	690	1%
سهولة الوصول	عالية	متوسط	0%	متوسط	0%	متوسط	0%	منخفض	5%
خصائص الأرض	جيد	متوسط	-5%	متوسط	0%	متوسط	0%	متوسط	0%
قيمة البيع بالنسبة لوضع السوق	-	منخفض	-5%	منخفض	-5%	منخفض	-5%	منخفض	-5%
مقدار ونسبه التغير في القيمة	-	-154	-12%	-267	-19%	-120	-13%	41	5%
صافي القيمة بعد تعديل قابل للمقارنة		1,146		1,123		770		896	
سعر المتر المربع						984			
سعر المتر المربع بعد التقييم						980			

احتساب قيمة الأرض		
نصيب الوحدة السكنية من مساحة الأرض	31,796.08	م ²
سعر المتر المربع للأرض	980	ريال سعودي / م ²
اجمالي قيمة المساحة المملوكة من الأرض	31,160,864	ريال سعودي
احتساب تكلفة البناء		
اجمالي المساحة المبنية للمستودع	26,000	م ²
سعر المتر المربع للعقار	500	ريال سعودي / م ²
اجمالي تكاليف وقيمة البناء	13,000,000	ريال سعودي
عمر العقار	7	عام
نسبة الاهلاك السنوي	3.33%	سنوي
اجمالي تكاليف وقيمة البناء بعد خصم الاهلاك	9,966,667	ريال سعودي
اجمالي قيمة العقار	41,127,531	ريال سعودي

ثانيا : قيمة العقار باستخدام أسلوب الدخل (تحليل مقارن لتحديد سعر الايجار السوقى الحالي).

عناصر المقارنة	الارض محل التقييم	المثال 1	معدل الاختلاف	المثال 2	معدل الاختلاف	المثال 3	معدل الاختلاف	المثال 4	معدل الاختلاف
تاريخ تنفيذ الصفقة	-	Jun-21	-	Jun-21	-	Jun-21	-	Jun-21	-
سعر المتر المربع للارض	***	120	-	121	-	125	-	104	-
مساحة الأرض م ²	33,591.63	9,000	-14%	3,300	-17%	8,000	-14%	14,637	-11%
استخدام الأراضي	مستودع	مستودع	0%	مستودع	0%	مستودع	0%	مستودع	0%
الحي	الوادي	الوادي	0%	الوادي	0%	الوادي	0%	الوادي	0%
عدد الشوارع	4	4	-1%	1	3%	2	2%	3	1%
عرض الشارع	42	50	1%	30	1%	30	1%	32	1%
طول الواجهة للارض	820	450	0%	42	2%	200	1%	340	1%
سهولة الوصول	عالية	متوسط	0%	متوسط	0%	متوسط	0%	منخفض	5%
خصائص الأرض	جيد	متوسط	-5%	متوسط	0%	متوسط	0%	متوسط	0%
قيمة البيع بالنسبة لوضع السوق	-	منخفض	-1%	منخفض	-1%	منخفض	-1%	منخفض	-1%
مقدار ونسبه التغير في القيمة	-	-18	-15%	-15	-12%	-14	-11%	-4	-4%
صافي القيمة بعد تعديل قابل للمقارنة		102		106		111		100	
سعر المتر المربع									
سعر المتر المربع بعد التقييم									

تقييم الوحدة السكنية باستخدام أسلوب الدخل		
ريال سعودي / سنوي	2,730,000	دخل العقار السنوي
سنوي	3%	تكاليف صيانة وتشغيل
ريال سعودي / سنوي	2,648,100	الدخل الصافي
سنوي	7.00%	معامل الرسملة
ريال سعودي	37,830,000	اجمالي قيمة العقار

ثانيا : قيمة العقار باستخدام أسلوب التدفقات النقدية

القيمة الاستردادية	2033	2032	2031	2030	2029	2028	2027	2026	2025	2024	2023	2022	2021	إجمالي الإيجار للمتر المربع	المساحة الصافية للإيجار	التدفقات النقدية الداخلية
12	12	11	10	9	8	7	6	5	4	3	2	1	0			
3%			3%					0%					0%	نسبة زيادة الإيجار		
	3,066,053	3,066,053	2,976,750	2,920,050	2,920,050	2,920,050	2,920,050	2,835,000	2,835,000	2,835,000	2,835,000	2,835,000	0	105	27000	المستودع الشمالي
	2,896,257	2,896,257	2,811,900	2,811,900	2,811,900	2,811,900	2,811,900	2,730,000	2,730,000	2,730,000	2,730,000	2,730,000	0	105	26000	المستودع الجنوبي
	5,962,310	5,962,310	5,788,650	5,731,950	5,731,950	5,731,950	5,731,950	5,565,000	5,565,000	5,565,000	5,565,000	5,565,000	0	مجممل دخل الإيجار		
	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	0	نسبة معدل الإشغال		
	298,115	298,115	289,433	286,598	286,598	286,598	286,598	278,250	278,250	278,250	278,250	278,250	0	قيمة معدل الخصم		
	5,664,194	5,664,194	5,499,218	5,445,353	5,445,353	5,445,353	5,445,353	5,286,750	5,286,750	5,286,750	5,286,750	5,286,750	0	إجمالي الدخل الفعلي		
	283,210	283,210	274,961	272,268	272,268	272,268	272,268	264,338	264,338	264,338	264,338	264,338	0	ناقص معدل المصاريف		
61,790,627	5,380,984	5,380,984	5,224,257	5,173,085	5,173,085	5,173,085	5,173,085	5,022,413	5,022,413	5,022,413	5,022,413	5,022,413	0	صافي الدخل التشغيلي للعقار (NOI)		
61,790,627	5,380,984	5,380,984	5,224,257	5,173,085	5,173,085	5,173,085	5,173,085	5,022,413	5,022,413	5,022,413	5,022,413	5,022,413	0	صافي التدفقات النقدية		
36%	36%	39%	42%	46%	50%	55%	60%	65%	71%	77%	84%	92%	100%	معامل الخصم		
21,968,714	1,913,127	2,085,308	2,206,782	2,381,832	2,596,197	2,829,855	3,084,541	3,264,224	3,558,004	3,878,224	4,227,264	4,607,718	0	القيمة الحالية للتدفقات النقدية		
83,759,341													0	صافي القيمة الحالية للعقارات		

استناداً إلى التحليل الوارد في التقرير، هنا خلاصة القيمة السوقية للعقار على النحو التالي :

ريال سعودي	39,285,000	اجمالي القيمة للمجمع الشمالي بالريال السعودي
ريال سعودي	37,830,000	اجمالي القيمة للمجمع الجنوبي بالريال السعودي
ريال سعودي	77,115,000	القيمة باستخدام أسلوب الدخل
ريال سعودي	83,759,341	ثانياً : قيمة العقار باستخدام أسلوب التدفقات النقدية

ريال سعودي	43,272,947	اجمالي القيمة للمجمع الشمالي بالريال السعودي
ريال سعودي	41,129,858	اجمالي القيمة للمجمع الجنوبي بالريال السعودي
ريال سعودي	84,402,805	القيمة باستخدام أسلوب التكلفة

العملة	القيمة	نوع القيمة المطبقة
ريال سعودي	84,402,805	اجمالي القيمة (أسلوب التكلفة) للمجمع كامل بالريال السعودي
" أربعة وثمانون مليوناً وأربعمائة واثنان ألفاً وثمانمائة وخمسة " ريال سعودي		

مقيم عقاري معتمد		مقيم عقاري معتمد		مقيم عقاري معتمد		مهندس معماري	
الاسم	جابر بن خضر الزهراني	الاسم	فيصل الحربي	الاسم	احمد راجي	الاسم	م. إيمان محمد
التوقيع		التوقيع		التوقيع		التوقيع	
الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين فرع العقار		الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين فرع العقار		الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين فرع العقار		الهيئة السعودية للمهندسين	
نوع العضوية	عضو مؤقت	نوع العضوية	عضو مؤقت	نوع العضوية	عضو منتسب	نوع العضوية	مهندس مدني
رقم العضوية	1210000246	رقم العضوية	1210000547	رقم العضوية	1210001682	رقم العضوية	442911

المدير العام	
الاسم	تركي بن إبراهيم الزغبى
التوقيع	
الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين فرع العقار	
نوع العضوية	عضو زميل
رقم العضوية	1210000030

الختم

شركة أمام للتقييم العقاري وشركه س . ت 1010611939
تاريخ التقييم 21/06/2021

مهندس و مقيم عقاري	
الاسم	د. م. مؤيد سمير المدني
التوقيع	
العضويات والاعتمادات المهنية	
الهيئة السعودية للمهندسين	مهندس معماري - 341315
الهيئة السعودية للمقيمين	عضو منتسب - 1210002073



☎ +966 599 322 422

✉ contact@amamsaudi.com

🌐 www.amamsaudi.com