تقرير تقييم " بـــرج نـمـــــاء التجـــــاري " إعداد مقيم معتمد أول / أحمد بن عبد العزيز الجـامع المحتويات 01 ثالثاً: تفاصيل العقار 3-3 حالة المبنى والصيانة 3-5 صك الملكية 3-6 أنظمة البناء 00 خامساً: مؤشرات السوق 6-2 أدلة ومؤشرات القيمة 6-5 تقدير القيمة النهائية 00 سابعاً: التوصيات 00 قائمة المرفقات 2-2 رخصة البناء 2-3 الموقع 2-4 الكروكي التنظيمي 2-6 صور الجهة المعدة للتقييم 2-7 المراجع 00 الغرض من التقييم : البيع عنوان العقار : المملكة العربية السعودية – المنطقة الشرقية – الأحساء – حي السلام – طريق عين النجم معلومات صك الملكية : رقم الصك: 9830801004818 تاريخ الصك: 1436/01/11 نوع الملكية : ملكية مطلقة المالك : شـركة نماء المستقبل العقارية مســــــــاحة الأرض : بموجب صك الملكية والكروكي التنظيمي 1, 5 م2 619. صافي المساحة التأجيرية : 6, 520 م2موزعة على المساحات التجارية والمكتبية عدد مواقف : 57 موقف معدل الإشغال : 100% تاريخ تكليف التقييم : 05/ 10 / 2019 م تاريخ معاينة العقار : 10/ 10 / 2019 م أساس القيمة :القيمة السوقيـــة المملكة العربية السعودية أسلوب التقييم : طريقة خصم التدفقات النقدية (أسلوب الدخل) وطريقة الإحلال (أسلوب التكلفة) تقدير القيمة النهائية 33, 600, :ثلاثة وثلاثون مليوناً وستمائة ألف ريال سعودي ينبغي قراءة الملخص التنفيذي الوارد أعلاه في سياق التقرير الكامل المرفق طيه. هذا الملخص سري للغاية للمرسل إليه، ولا يجوز نسخه أو توزيعه أو النظر فيه بمعزل عن التقرير الكامل. أولاً: الشروط المرجعية تم إعداد تقرير التقييم بناءً على التعليمات الواردة من شركة نماء المستقبل العقارية (يشار إليها فيما يلي بالعميل) لتقدير القيمة السوقية للعقار الموضح في موضوع التقييم لغرض البيع. وعليه يكون هذا التقرير لهذا الغرض فقط ولا يجوز استخدامه لأي أغراض أخرى. المملكة العربية السعودية. ثانيًا: موضوع التقييم موضوع هذا التقييم هو تقدير القيمة الملكية المطلقة لعقار (برج نماء التجاري) والكائن بمدينة الأحساء – حي السـلام – طريق عين النجم، وتبلغ مساحة أرضه 1, 194. العقار عبارة عن برج يتكون من 12 طابق + ملحق. 2-1 أساس القيمة يعتمد أساس التقييم على إيجاد القيمة السوقية للعقار موضوع التقييم في حالته الراهنة، وعلى أساس أن العقار خال من جميع الأعباء والشروط المقيدة والموافقات والإشعارات القانونية. "القيمة السوقية": *هي المبلغ المقدر الذي ينبغي أن على أساسه مبادلة الأصول والالتزامات في تاريخ التقييم بين مشتر راغب وبائع راغب في إطار معاملة على أساس محايد بعد ترويج مناسب، حيث يتصرف كل طرف من الأطراف على أساس من المعرفة وفق مبدأ الحيطة والحذر دون قسر أو إجبار، (المصدر: منهج ١٠٤). 2-2 تاريخ المعاينة تم فحص ومعاينة العقار المملوك لـ شركة نماء المستقبل العقارية في 10 أكتوبر 2019م بالتعاون مع مدير العقار الذي يعمل من قبل العميل، ويؤخذ بتاريخ الفحص على أنه تاريخ التقييم المادي. 2-3 تاريخ التقييم تم تطبيق الرأي واعتماد القيمة بتاريخ 25 أكتوبر 2019م. ثالثاً: تفاصيل العقار فيما يلي وصف تفصيلي للعقار (برج نماء التجاري) بالاعتماد على المسوحات والزيارات الميدانية والمستندات الرسمية للعقار وأطلس المخطط المحلي لمدينة الأحساء: 3-1 وصف الموقع والمنطقة المحيطة وصف الموقع: *يقع العقار في مدينة الأحساء بحي السلام على طريق عين النجم الذي يعتبر من أهم الشوارع الرئيسية التجارية ويمتد من الجنوب إلى الشمال ويبلغ طول الشارع 10 كم بعرض 40م، ويمتاز الموقع بقربه من نقاط الجذب الرئيسية على مستوى المدينة ومن أهمها: ● وسـط البـــلد. ● مجمع الدوائر الحكومية. ● مجموعة من المجمعات التجارية (Strip Mall). ● الشركة السعودية للنقل الجماعي. ● مستشفيات رئيسية بالمحافظة. سهولة الوصول: تعتبر سهولة الوصول للعقار عالية جداً لموقعه المباشر على طريق عين النجم بالقرب من تقاطعه مع المحاور التالية: ● شارع خالد بن الوليد: جنوب الموقع والذي يربط القرى الشرقية بوسط المدينة عن طريق الدائري الداخلي. ● شارع الملك سعود: شمال الموقع والذي يربط جميع أحياء مدينة المبرز بوسط المدينة. المنطقة المحيطة : تتنوع الاستخدامات في المنطقة المحيطة بالموقع حيث يتركز الاستخدام السكني (فيلات وقصور) في المناطق الداخلية ويغلب الاستخدام التجاري والإداري ومشاريع المجمعات التجارية على الشوارع الرئيسية وعلى امتداد طريق عين النجم ، كما يعتبر شارع خالد بن الوليد من أهم الشوارع التجارية بمدينة الأحساء حيث تتواجد أهم المراكز التجارية والماركات العالمية والشركات الكبرى ، وتكمن أهمية شارع الملك سعود والذي يعتبر البوابة الرئيسية لمدخل مدينة الأحساء وأيضاً يعتبر بوابة لأهم الأحياء الأعلى كثافة سكانية في مدينة المبرز ، كما يوجد من ضمن المنطقة المحيطة أهم المستشفيات الرئيسية بالمحافظة مثل (مستشفى الولادة – مستشفى الأطفال – مستشفى طب الأذن والأنف والحنجرة – وأيضاً مراكز الطبية الخاصة). المرافق المتواجدة بالقرب من العقار نعم لا الخدمات والمراكز الحكومية دوائر حكومية √ مركز شرطة √ مدارس √ بنوك √ الدفاع المدني √ مستوصفات √ أسواق مركزية √ أسواق عامة √ فنادق √ شقق مفروشة √ محطات وقود √ المرافق العامة شبكة صرف √ شبكة مياه √ شبكة هاتف √ شبكة تصريف مياه أمطار √ مساجد √ حدائق √ 2-3وصف العقار

Summarized by © lakhasly.com

194. الواجهة الرئيسية غربية على طريق عين النجم بطول 20م، ويمكن توضيح الحدود والأبعاد كالتالي: الاتجاه الأبعاد الحدود طابق ميزانين إضافة o شمالاً 60 متر قطعة رقم1092 جنوباً 60 متر قطعة رقم1090 غرباً 20 متر طريق عين النجم عرض 40م إلى مكتبين. بالمواصفات التالية: الإنشاءات : عبارة عن هيكل خرساني للأعمدة والأسقف والأرضيات. الأسقف : عبارة عن ديكورات جبسيه. الأبواب : أبواب خشبية ذات جودة عالية ومقاومة للحريق، ابواب زجاجية أوتوماتيكية مداخل للمكاتب. الشبابيك : شبابيك ألمنيوم دبل قلاس مقاوم للحرارة. المدخل الرئيسي : الأبواب زجاج أتوماتيكي والجدران رخام والأسقف ديكورات جبسيه ويمكن توضيح تفاصيل المبنى وتوزيع المسطحات المبنية حسب الطوابق من خلال ما يلي: قـبـــو مواقف سيارات 1194 م2 ـــــــــ الدور الأرضي + الميزانين معارض تجارية + مكاتب إدارية 438 م2 686 م2 510 م2 334 م2 الدور الأول مكاتب إدارية 859 م2 694 م2 الدور الثاني مكاتب إدارية 859 م2 694 م2 الدور الثالث مكاتب إدارية 859 م2 694 م2 الدور الرابع مكاتب إدارية 859 م2 694 م2 الدور السادس مكاتب إدارية 859 م2 694 م2 الدور السابـــع مكاتب إدارية 859 م2 694 م2 الدور الـثـــامن مكاتب إدارية 859 م2 694 م2 الإجمالي ـــ 8, 620 م2 6, 520 م2 وعليه فإن توزيع إجمالي المسطحات المبنية التأجيرية للمشروع حسب الاستعمال كالتالي: مجموع المساحات التأجيرية للوحدات المكتبية 6, 520 م2 مرفق نسخة من المخططات التفصيلية ورخصة البناء (ملحق 2) ● الخدمات المتوفرة في المبنى: يقدم المبنى مجموعة من الخدمات وهي كالتالي: نظام التكييف : نظام التكييف في جميع أجزاء المبنى تكييف مركزي نظام مكافحة الحريق : عبارة عن إنذارات وخراطيم وخطوط ماء أوتوماتيكية لمكافحة الحريق. المواقف : تبلغ الطاقة الاستيعابية للمواقف 57 سيارة للبدروم وادوار المواقف ومواقف المعارض التجارية. نظام الطاقة الشمسية :لإضاءة الممرات وجميع الخدمات الخاصة بالبرج 3-3 حالة المبنى والصيانة حيث يوجد عقد صيانة لكامل المبنى مع شركة متخصصة بقيمة 200, 000 ريال سنوياً، بالإضافة إلى الخدمات المعتادة مثل جمع النفايات وإضاءة الشوارع وتصريف مياه الأمطار، كما يتميز البرج بتقنية المباني الخضراء فهو مزود لتشغيل الكهرباء بالطاقة الشمسية (Solar System). 3-5 صك الملكية بناء على نسخة من صك الملكية والمستلم من مالك العقار، والذي يتضمن ما يلي: مساحة الأرض : 1, 194. تاريخ الصك : 11/01/1436هـ. استعمال الأرض : تجاري القيود على الموقع : لا يوجد رقم الكروكي التنظيمي : 895/4 البلدية : أمانة الأحساء – بلدية المبرز. رقم المخطط : 895/4 رقم القطعة : 1091. اللوحة التنظيمية : 2 se 2 d وينعكس ذلك على المساحة التأجيرية لكل جهة لتصل إلى دورين بالكامل، مثل شركة كيا السعودية وشركة مشروعات ازدان القابضة وشركة الحركة والتحكم للتشغيل والصيانة وشركة سبل التملك العقارية وشركة جبال سنجار الغذائية وشركة جواثا للاستثمار مكتب الدكتور يوسف الجبر للمحاماة ومركز أعمال نماء، حيث يعتبر ذلك قيمة مضافة للعقار لتواجد مثل هذه الأسماء والتي لها قدرة مالية للانتظام في سداد الإيجارات. ويكون المستأجر هو المسئول عن عمل التشطيبات الداخلية والديكورات والدهانات على حسابه الخاص وقد قامت الشركات المذكورة أعلاه بصرف مبالغ باهظة لعمل الديكورات مما يؤكد استمرارية تواجدهم في العقار. عند تاريخ التقييم ووفقا للجدول الزمني للإيجار في يناير 2019 الذي قدمه العميل، والذي بين من خلال قائمة أسماء الانتظار التي زودنا بها العميل من الشركات والمؤسسات الراغبة بجدية لشغل موقع في البرج، مرفق نسخة من جدول الإيجار. الطابق الأول المستأجر رقم الوحدة المساحة (م2) قيمة اجمالي الايجار (ريال) قيمة ايجار م2 الواحد شركة كيا السعودية A-1 167 60, A-3 179 64, 440 360 440 360 الطابق الثاني المستأجر رقم الوحدة المساحة (م2) قيمة اجمالي المجموع 360 440 C-13 179 64, C-11 167 60, 360 120 360 120 B-7 179 64, الايجار (ريال) قيمة ايجار م2 الواحد 692 249, الطابق الرابع المستأجر رقم الوحدة المساحة (م2) قيمة اجمالي الايجار (ريال) قيمة ايجار م2 الواحد 120 360 المجموع 692 249, الطابق السادس المستأجر رقم الوحدة المساحة (م2) قيمة 360 440 360 440 360 120 D-15 167 60, مكتب عمرانيون F-22 167 60, F-23 167 60, اجمالي الايجار (ريال) قيمة ايجار م2 الواحد مكتب د. يوسف الجبر للمحاماة المجموع 692 249, 120 360 المستأجر رقم 360 440 F-25 179 64, 360 440 F-24 179 64, للاستشارات الهندسية 167 26-J الوحدة المساحة (م2) قيمة اجمالي الايجار (ريال) قيمة ايجار م2 الواحد مكتب نسق التقنية للاستشارات الهندسية المجموع 692 249, 120 ,64 179 29-J مكتب العنود العامر للاستشارات الهندسية 360 440 ,60 167 27-J 360 120 ,60 ,60 167 30-H 360 المستأجر رقم الوحدة المساحة (م2) قيمة اجمالي الايجار (ريال) قيمة ايجار م2 الواحد مركز أعمال نماء كما هو مبين في جدول 360 120 605 300 605 200 300 1, 400 360 200 360 120 ,64 179 33-H 360 440 360 120 الإيجار في يناير 2019 م المستلم من قبل العميل، 200 ريال سعودي للمتر المربع شامل رسوم الخدمة لمساحة تأجيريه 327 متر

Summarized by © lakhasly.com

مربع، 600 ريال سنوي بمتوسط 360 ريال للمتر المربع شامل رسوم الخدمة بمساحة تأجيريه 6, 010 2, 400 1, المجموع 6,
4-3 عقد الإيجار ويوافق المستأجر على تزويد المالك أو مدير العقار بنسخة من سداد الفواتير إذا طلب المالك ذلك. الصيانة
والتشغيل تتضمن القيمة الإيجارية نسبة 10% من مبلغ الإيجار وذلك مقابل خدمات الصيانة والتشغيل للوحدات المشتركة على
النحو التالي: 1. للحفاظ على المرافق المشتركة بأكملها بما في ذلك الأبواب والنوافذ والأقفال والتمديدات الكهربائية والطاقة
والتجهيزات الخفيفة والسقوف والجدران والمواقف، 2. استبدال كل ما سبق مع بدائل من نفس أو ما يعادلها من الجودة وعندما
تكون قد تعرضت للتلف أو أنها غير صالحة للاستخدام، تكون على تكلفة المستأجر الخاصة ونفقاته. السماح للمستأجر بإزالة
تركيباته الخاصة مع مراعاة امتثال المستأجر لجميع الشروط والوفاء بالتزاماته الواردة في وثيقة التعاقد عند انقضاء المدة
الواجبة، حسب الحالة، السماح للمستأجر بإزالة تركيباته المنقولة شريطة أن يقوم المستأجر بإزالة هذه التركيبات قبل آخر يوم
من مدة انتهاء العقد. خامساً: مؤشرات السوق 5-1 مؤشرات الاقتصاد السعودي حقق الاقتصاد السعودي تطورات إيجابية
في أغلب قطاعاته خال عام 2018م، وأظهر الاقتصاد المحلي مرونة في امتصاص الصدمات الاقتصادية نتيجة تذبذب
أسعار النفط خال السنوات السابقة، وذلك بفضل استمرار الإنفاق الحكومي على المشاريع التنموية وبدعم من برامج
رؤية المملكة 2030 التي ساهمت في تحييد آثار تلك الصدمات. واستمراراً لجهود الدولة الهادفة إلى رفع كفاءة
الاقتصاد المحلي، وتنويع قاعدته الإنتاجية، أقرت الحكومة في العام 2018م العديد من القرارات الهادفة لتحقيق قفزات
تنموية وإيجاد حلول مستدامة لتمكين الاقتصاد السعودي. وتشير بيانات الناتج المحلي الإجمالي بالأسعار الثابتة إلى
نموه بنسبة 2. 625. مليار ريال، 74% في عام 2017م ويعزى ذلك إلى ارتفاع الناتج المحلي للقطاع النفطي بنسبة
2. 05% ليبلغ حوالي 1, 4761. 4 مليون ريال. ونمت معظم الأنشطة الاقتصادية الرئيسة بالأسعار الثابتة في عام 2018
بنسب متفاوتة حيث سجل كل من نشاط خدمات المال والتأمين والعقارات وخدمات الأعمال، ونشاط منتجي
الخدمات الحكومية نمواً نسبته 2. 96%، من جانب آخر، سجل نشاط التشييد والبناء تراجعاً نسبته 3. 06%.
البند 2016 2017 2018 تقديرات عدد السكان (بالمليون نسمة) 31. 8 32. 6 33. إجمالي الناتج المحلي بالأسعار
الجارية (مليار ريال) 2, 418. 50 2, 30 إجمالي الناتج المحلي بالأسعار الثابتة (مليار ريال) (2010م=100) 2, 587. 80 2,
568. 60 2, 625. معامل انكماش أسعار الناتج المحلي غير النفطي 125. 8 126. 1 130. معدل التضخم (أسعار المستهلك) 2.
1 -0. 8 2. أجمالي عرض النقود ن3 (مليار ريال) 1, 40 1, 791. 20 نسبة النقد المتداول إلى اجمالي عرض النقود 9. 50 9.
60 9. نسبة اجمالي الودائع إلى إجمالي عرض النقود 90. 50 90. الإيرادات العامة الفعلية (مليار ريال) 519. 50 894. الإيرادات
النفطية (مليار ريال) 333. المصروفات العامة الفعلية (مليار ريال) 830. 50 930. 00 1, 030. 10 -238. 70 20 -4.
الصادرات السلعية*** (مليار ريال) 688. 90 ● الغرفة التجارية بالأحساء – مركز المعلومات مما لا يخفى على أحد أهمية موقع
محافظة الأحساء الجغرافي والتي تتميز بإطلالتها على ثلاث دول خليجية (قطر، 000, نوع العقار الموقع مساحة الأرض سعر المتر
نوع العرض 194 5000 ريال بيع وبلغ سعر تأجير المتر المربع المكتبي ما بين 300 ريال / م2 – 400 ريال / م2، ويمكن توضيح
أسعار التأجير للمشاريع المشابهة من خلال الجدول التالي: مبنى البقشي التجاري 1200ريال 380ريال برج الكحال التجاري
الموقع: سهولة الوصول o ،1100ريال 340ريال ويتأثر هذا المعدل بمجموعة من العوامل أهمها ما يلي: مواصفات التشطيب
نوعية المستأجرين: استمرارية o حجم المشروع: المسطحات المبنية ونسبة المساحة القابلة للتأجير o .وجودة المنطقة المحيطة
تدفق الدخل. وتشمل المصاريف تكلفة الخدمات المشتركة ونظافة المبنى وصيانته والحراسات الأمنية ومصاريف الإدارة
والمتابعة. أي ما يعادل نسبة 7. 5 % من إجمالي الدخل وتعتبر هذه النسبة منخفضة مقارنة بالمشاريع المشابهة ويعود السبب في
ذلك إلى أن عقد الصيانة مع شركة تعود ملكيتها إلى مالك العقار وبناء على ذلك فقد تقرر رفع نسبة المصروفات في طريقة التقييم
إلى 15% كنسبة احترازية. ويمكن توضيح نسب الإشغار للمشاريع المشابهة في المنطقة المحيطة من خلال الجدول التالي: برج
العصام التجاري 5% 5% مبنى البقشي التجاري 0% 8% برج الكحال التجاري 10% 6% 6-3 مخرجات التقييم ● طريقة خصم
التدفقات النقدية: بالاعتماد على هذه الطريقة الموضحة في مرفق طرق التقييم، تم الوصول إلى أن القيمة السوقية للعقار موضوع
التقييم 33, 600, افتراضات طريقة خصم التدفقات النقدية معدل الشواغر المتوقع 10% معدل الخصم 7% ● طريقة المقاول:
،بالاعتماد على هذه الطريقة الموضحة في مرفق طرق التقييم

Summarized by © lakhasly.com