



تقرير التقييم النهائي

مجمع العروبة التجاري بمدينة الرياض

العميل / شركة مشاركة المالية

21 مارس 2024

V230270

P230361



أبجد
للتقييم العقاري

مشاركة
Musharaka





أبعاد
للتقييم العقاري

المقدمة

السادة / شركة مشاركة المالية.

الموضوع / تقييم مجمع العروبة التجاري بمدينة الرياض.

مرفق لكم التقرير بناءً على طلبكم بتقييم العقار، ونأمل أن يكون التقرير حسب متطلباتكم وحسب ما هو مطلوب منا ووفقاً لمعايير التقييم الدولية (IVS) الصادرة عن مجلس معايير التقييم الدولية (IVSC) في عام 2022 وأنظمة ولوائح الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين بالمملكة العربية السعودية (تقييم).

تؤكد شركة أبعاد بأن التقييم قد تم من قبلنا كمقيمين خارجيين وأنها نمتلك المعرفة والمهارات والخبرة المطلوبة لإجراء هذا التقييم بكفاءة. تؤكد شركة أبعاد بأن ليس لها أي علاقة بتضارب مصالح قائم أو محتمل فيما يخص هذا العقار.

للتحقق من صحة تسجيل التقرير



م. عمار عبد العزيز سندي

الرئيس التنفيذي

المملكة العربية السعودية

جوال: +966 50 730 0500

إيميل: asindi@sa-abaad.com



04

الملخص التنفيذي

ملخص التقرير
الشروط والاحكام العامة

07

شروط التقييم

نطاق العمل
المعايير المهنية
حالة المقيمين
تضارب المصالح
تاريخ المعاينة
تاريخ التقييم
أساس القيمة
مصادر المعلومات

09

الإفصاح

الملكية الفكرية وإعادة النشر
السرية وحفظ المعلومات
الافتراضات المهمة والافتراضات الخاصة

12

معلومات الملكية

معلومات ملك الملكية

14

دراسات الموقع

العقار على مستوى المدينة
العقار على مستوى الحي
وصف العقار
صور العقار

21

التقييم

منهجية التقييم
تحليل المخاطر على العقار
التقييم بأسلوب الدخل
ملخص التقييم

30

الملاحق

مستندات العقار
المصطلحات العامة في اعداد تقرير التقييم



أبعاد
للتقييم العقاري

الملخص التنفيذي

ملخص التقرير
الشروط والاحكام العامة

دراسات الموقع

التقييم

شروط التقييم

الملاحق

الإفصاح

معلومات الملكية



صور العقار



ملخص العقار

- يتكون العقار قيد التقييم، من مجمع تجاري يقع على تقاطع طريق العروبة مع طريق الأمير تركي بن عبدالعزيز الأول في حي أم الحمام الفربي.
- يتكون العقار قيد التقييم من دور أرضي و دور ميزانين، بإجمالي عدد معارض يعادل 19 معرض، و مساحة مباني تصل إلى 11,292 متر مربع.
- بناء على ما وردنا من معلومات فإن مجموع مساحة الأرض التي يقع عليها العقار تبلغ 19,212 متر مربع، مخصصة للاستخدام التجاري.
- فيما تبلغ إجمالي المساحة التأجيرية للمجمع حوالي 11,082 متر مربع، و تضم العديد من العلامات و المعارض التجارية مثل هايبر بنده، ستاركس، مطعم البيك.

ملخص التقييم

الوصف	التفاصيل
نوع التقرير	تقرير سردي
الغرض من التقييم	القوائم المائية
هوية المستخدمين الآخرين	مدير ومستثمري الصندوق-مراجعين التقرير – هيئة سوق المال
اساس القيمة	القيمة العادلة
أسلوب التقييم	أسلوب الدخل (طريقة التدفقات النقدية)
فرضية الإستخدام	الإستخدام الحالي
العملة	ريال سعودي
مجموع القيمة العادلة	49,200,000

معلومات العقار

الوصف	التفاصيل
الحي	أم الحمام الفربي
الاستخدام	تجاري
الملكية	ملكية مقيدة
رقم الصك	410113062475
تاريخ الصك	27/8/1436 هـ
المساحة (م) حسك الصك	19,212 متر مربع (حسب الصك)
المالك	مؤسسة الملك خالد الخيرية



الشروط والاحكام العامة

- تم معاينة العقار ظاهرياً ، ويتم في مثل هذه الحالة ذكر السلبيات الفنية للعقار حال وجودها ، ولم يتم فحص العقار إنشائياً أو ملاحظة أي عيوب غير ظاهرة وعليه يجب أن ننوه بأن هذا التقرير هو تقرير تقييم وليس فحصاً إنشائياً.
- في حال اكتشاف عدم صحة أي معلومة مستقبلاً والتي تم ذكرها في التقرير بشكل غير متعمد وخارج عن الإرادة فإن القيمة الواردة في هذا التقرير يمكن أن تتغير ويجب الرجوع للمقيم لإعادة النظر في القيمة.
- 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.

- تم تقييم العقار وفقاً لمعايير التقييم الدولية (IVS) الصادرة عن مجلس معايير التقييم الدولية (IVSC) في عام 2022 و أنظمة ولوائح الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين بالمملكة العربية السعودية (تقييم).
- تم الاعتماد على هذا التقرير والتقييم وفقاً للشروط والقيود المحددة التي تم عرضها في هذا التقرير.
- تم إعداد تقرير التقييم بناءً على التعليمات الواردة من السادة / من شركة مشاركة المالية والمشار إليه فيما يلي باسم (العميل) ، وذلك لتقدير القيم العادلة للعقار الموصوف.
- شركة أبعاد وشريكه للتقييم العقاري على ثقة بأن هذا التقرير يفي بمتطلبات العميل والتعليمات الخاصة به ، كما أن المعلومات الواردة في هذا التقرير محايدة بكامل السرية وأن التقرير صادر للعميل فقط.
- مسؤولية شركة أبعاد وشريكه للتقييم العقاري مقصورة على التقرير والمعلومات الواردة بالتقرير ، وعدا ذلك يتحمل (العميل) مسؤولية طلب تقييم العقار وما يترتب على ذلك قانونياً.
- تعتبر القيم المقدرة في هذا التقرير هي للعقار قيد التقييم ، وأي توزيع للـ (القيمة – القيم) على أجزاء العقار ينطبق فقط حسب سرد التقرير ولأغراضه ، ويجب أن لا تستعمل هذه القيم لأي أغراض أخرى ، إذ يمكن أن تكون غير صحيحة في حال تم تغيير الغرض من التقييم والذي أنشئ التقرير لأجله.
- تم إعداد هذا التقرير بناءً على المعلومات التي تم جمعها أو تلقيها وتحليلها وفقاً لأفضل الممارسات للوصول للقيمة ، ويتم عادة الإشارة إلى أي ملاحظات جوهرية بالتقرير تؤثر على القيمة.



أبجد
للتقييم العقاري

دراسات الموقع

الملخص التنفيذي

التقييم

شروط التقييم

07

نطاق العمل
المعايير المهنية
حالة المقيمين
تضارب المصالح
تاريخ المعاينة
تاريخ التقييم
أساس القيمة
مصادر المعلومات

الملاحق

الإفصاح

معلومات الملكية



نطاق العمل

- موضوع التقييم هو تقدير القيمة العادلة للعقار مجمع العروبة التجاري بحي أم الحمام الغربي بمدينة الرياض بغرض القوائم المالية.

المعايير المهنية

- نفذت مهمة التقييم هذه استناداً على معايير التقييم الدولية (IVS) الصادرة عن مجلس معايير التقييم الدولية (IVSC) في عام 2022 وأنظمة ولوائح الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين بالملكة العربية السعودية (تقييم)، والإجراءات والقواعد المهنية المتعارف عليها في أعمال التقييم للأصول العقارية، والتي تقوم على التحليل والمقارنة والمعاينة المباشرة لكل عقار، والبحث قدر الإمكان عن المؤثرات والخصائص الإيجابية والسلبية للعقار قيد التقييم.

حالة المقيمين

- تم إعداد هذا التقرير والتحقق منه من قبل عمار قطب وعمار سندي، اللذان يتمتعان بالمؤهلات والقدرة والخبرة اللازمة لإجراء التقييم للعقار المعني وبصفتهم مقيمين خارجيين.

تضارب المصالح

- تؤكد شركة أبعاد بأن ليس لها أي علاقة بتضارب مصالح قائم أو محتمل فيما يخص هذا العقار.

تاريخ المعاينة

- نؤكد أنه قد تمت معاينة العقار في تاريخ 25 ديسمبر 2023.

تاريخ التقييم

- نؤكد أنه قد تم تقييم العقار في تاريخ 31 ديسمبر 2023.

أساس القيمة

- سيتم تقديم تقييمنا على أساس القيمة العادلة، والتي تم تعريفها وفقاً لمعايير التقييم الدولية (IVS) في عام 2022 كالآتي:
يعرف المعيار المحاسبي الدولي رقم (13) القيمة العادلة على أنها السعر الذي يتم استلامه لبيع أصل أو دفعة لتحويل التزام في معاملة منظمة بين المشاركين في السوق في تاريخ القياس.

مصادر المعلومات

- اعتمدنا في إعداد تقرير التقييم على مجموعة من المصادر والمعلومات والبيانات المكتوبة، والميدانية التي نعتقد أنها تكافئ غرض ووقت التقييم. كما اعتمدنا على مجموعة البيانات المقدمة من العميل والمتعلقة بالعقار محل التقييم والتي ستؤثر بشكل واضح في مخرجات هذا التقرير، وعليه فإن أي تغيير أو خطأ في البيانات فيعتبر هذا التقرير غير مكتمل ويجب الرجوع للمقيم.

تم الاطلاع على المستندات والمعلومات التالية والمقدمة من قبل العميل:

- موقع العقار.
- سك الملكية.
- رخصة بناء.
- وثيقة العقد التأجيري.
- نشرة صندوق الخبر ريت.

وعليه فإننا نفترض سلامة المعلومات وعدم وجود ما ينافيه أو يعارضه وقد صدر التقرير بناءً على هذا ونخلي مسؤوليتنا من كل ما ينافيه.



أبجد
للتقييم العقاري

دراسات الموقع

الملخص التنفيذي

التقييم

شروط التقييم

الملاحق

الإفصاح

09

الملكية الفكرية و إعادة النشر
السرية وحفظ المعلومات
الافتراضات المهمة والافتراضات الخاصة

معلومات الملكية



الافتراضات المهمة والافتراضات الخاصة

- وفقا لتعريف معايير التقييم الدولية "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، أو تلك التي لا يفترضها مشارك معتاد في السوق في معاملة ما في تاريخ التقييم.

- لم يتم تطبيق افتراضات مهمة او اي افتراضات خاصة.

الملكية الفكرية و إعادة النشر

- يتم إصدار هذا التقرير للمستشارين الماليين و الجهات والهيئات الحكومية و للمستثمرين الذين لهم علاقه بهذا العقار ، ويمكن نشر هذا التقرير في حال وجود أنظمة حكومية تلزم ذلك.
- لا تتحمل شركة أبعاد وشريكه للتقييم العقاري أي مسؤولية تجاه أي طرف ثالث لكامل أو جزء من محتوياته.
- لا يجوز تضمين كل أو أي جزء من هذا التقييم أو أي مرجع له في أي وثيقة منشورة أو تعميم أو بيان أو الكشف عنها بأي شكل من الأشكال دون موافقة خطية مسبقة من شركة أبعاد وشريكه للتقييم العقاري على الشكل والسياق الذي قد يظهر فيه.

السرية وحفظ المعلومات

- لقد أعد هذا التقرير بناءً على طلب خاص ولغرض استشاري، ونذكر لأجل هذا الأهمية القصوى عند صاحب الطلب في الحفاظ على معطيات ومخرجات هذا التقرير وكتمانها، ونحن ملتزمون بذلك ولن يتم استخدام المعلومات الخاصة بالعميل في غير هذا التقرير، وتعد معلوماته ملكا خاصا لصاحبها وللمستخدمين المحددين في التقرير ولا يحق لأي طرف آخر الاطلاع عليها.



إخلاء المسؤولية بشأن تقييم القيمة العادلة

تسلسل تقييم القيمة العادلة

كشف قياس القيمة العادلة

- وفقاً لتسلسل القيمة العادلة المحدد في IFRS 13، يعتمد تقييم عقاراتنا بشكل رئيسي على المدخلات من المستوى 3. تتضمن المدخلات من المستوى 3 بيانات غير قابلة للملاحظة وتتطلب تقديرات إدارية كبيرة. يعود ذلك إلى الخصائص الفريدة لعقاراتنا وعدم توفر أسعار السوق بسهولة للأصول المماثلة أو المتشابهة. يتضمن نهجنا في التقييم استخدام منهجيات التقييم المناسبة والملائمة. وتكون تقديرات القيمة العادلة حساسة للتغيرات في الافتراضات الرئيسية. لفهم مفصل لمنهجيات التقييم لدينا والمخاطر المرتبطة بها، يرجى الرجوع إلى الكشوف الشاملة المقدمة في تقريرنا وقسم منهجية التقييم.
- يهدف هذا الكشف إلى التواصل مع المساهمين بأن المدخلات من المستوى 3 تشكل جزءاً رئيسياً من عملية تقييم العقارات، ويبرز الاعتماد على بيانات غير قابلة للملاحظة، ويشجع المستخدمين على مراجعة الكشوف المفصلة لفهم أكثر دقة لمنهجيات التقييم والمخاطر المرتبطة بها. يساعد توفير الشفافية بهذه الطريقة المساهمين في اتخاذ قرارات مستنيرة استناداً إلى الظروف الفريدة للعقارات المقيمة.

- وفقاً لتسلسل القيمة العادلة المحدد في IFRS 13، يلتزم عملنا بثلاثة مستويات متميزة من المدخلات لضمان شفافية وموثوقية في تحديد القيمة العادلة.

- المدخلات من المستوى 1: تمثل الأسعار المسجلة للعقارات المماثلة في سوق نشطة المدخلات الأكثر موثوقية وشفافية. ومع ذلك، نظراً للخصائص الفريدة لأصولنا العقارية، قد تكون إمكانية الوصول إلى المدخلات من المستوى 1 محدودة.
- المدخلات من المستوى 2: تُعتبر المدخلات القابلة للملاحظة والتي ليست أسعار مسجلة، مثل المعاملات الحديثة أو أسعار العقارات المماثلة، عند عدم وجود مدخلات من المستوى 1. تُسهم هذه المدخلات في عملية التقييم وتعزز قوة قياسات القيمة العادلة لدينا.
- المدخلات من المستوى 3: يعتمد تقييم بعض الأصول العقارية بشكل كبير على المدخلات من المستوى 3، والتي هي غير قابلة للملاحظة وتتطلب تقديرات الإدارة. يشمل ذلك استخدام نماذج التقييم الخاصة، وافتراضات، وتقديرات تصميمها خصيصاً لسمات العقارات الخاصة بنا. تكون المدخلات من المستوى 3 ذات أهمية خاصة عندما يكون النشاط السوقي محدوداً أو غير موجود.

- يُحدد اختيار مستوى المدخل بناءً على طبيعة كل أصل وتوفر البيانات السوقية المشاهدة. يتضمن التزامنا بتوفير تمثيل شامل ودقيق للقيمة العادلة الكشف التفصيلي حول الأساليب والافتراضات والمخاطر المرتبطة بكل تقييم.
- يهدف هذا الكشف إلى نقل النهج المتبع في عملية تقييم العقارات، مسلطاً الضوء على الاعتماد على مستويات مختلفة من المدخلات وتحقيق الشفافية للمساهمين.



أبعاد
للتقييم العقاري

دراسات الموقع

الملخص التنفيذي

التقييم

شروط التقييم

الملاحق

الإفصاح

معلومات الملكية

معلومات صك الملكية



أبعاد
للتقييم العقاري

دراسات الموقع

معلومات الملكية

ملكية العقار :

الوصف	التفاصيل
اسم المالك	مؤسسة الملك خالد الخيرية
اسم العقار المراد تقييمه	مجمع العروبة التجاري بحي أم الحمام الغربي بمدينة الرياض
رقم القطعة	-
رقم المخطط التنظيمي	-
المنطقة (عنوان العقار)	أم الحمام الغربي
رقم البلك	-
إحداثيات الموقع	24°43'36.39"N 46°39'7.01"E
المدينة	الرياض
معلومات الملكية	ملك مقيدة
معلومات صك الملكية	رقم الصك: 410113062475
	تاريخ الصك: 27/8/1436 هـ

أطوال الأضلاع وعروض الشوارع:

طول الواجهة	اسم الشارع	عرض الشارع (متر)
188.44	طريق العروبة	60
206.65	طريق العروبة الفرعي	60
141.36	جار	-
70.5	غير مسمى	15

مصادر المعلومات (الصك).



أبجد
للتقييم العقاري

دراسات الموقع

14

الملخص التنفيذي

النقل العام - مترو الرياض
المشاريع التطويرية لمدينة الرياض
العقار على مستوى المدينة
وصف العقار
صور العقار

التقييم

شروط التقييم

الملاحق

الإفصاح

معلومات الملكية

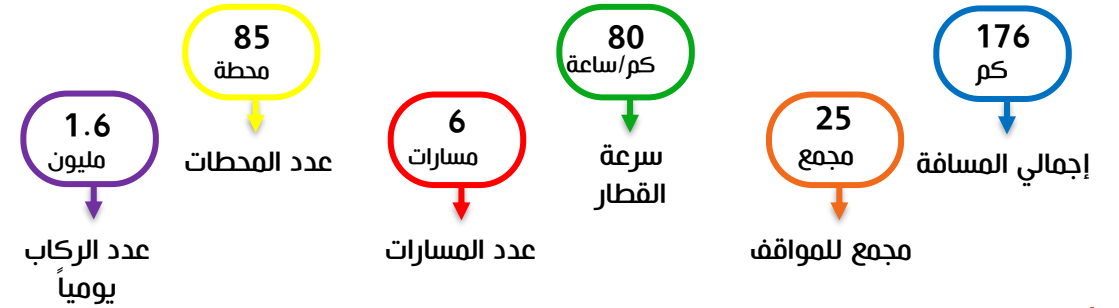


النقل العام - مترو الرياض

النقل العام - مترو الرياض



- مترو الرياض هو نظام نقل سريع، وهو حالياً قيد الإنشاء وهو أحد أكبر مشاريع البنية التحتية في مدينة الرياض.
- تم تصميم المترو كنظام موصلات على مستوى عالمي، ويتضمن 756 عربة مترو و85 محطة و6 خطوط مترو وشبكة بطول 176 كم.
- أدى بناء نظام المترو إلى عدد من عمليات إغلاق الطرق التي أثرت على حركة المرور في أجزاء مختلفة من المدينة.



أطوال خطوط مترو الرياض

المسار	طول المسار (كم)
المسار الأول (الأزرق)	38.0
المسار الثاني (الأحمر)	25.3
المسار الثالث (البرتقالي)	40.7
المسار الرابع (الأصفر)	29.6
المسار الخامس (الأخضر)	12.9
المسار السادس (البنفسجي)	29.5



أبعاد
للتقييم العقاري

دراسات الموقع

المشاريع التطويرية لمدينة الرياض

تتولى الهيئة الملكية لمدينة الرياض تنفيذ العديد من البرامج والمشاريع التطويرية التي تمتاز بطبيعتها الإستراتيجية وتعدد أهدافها وأبعادها واختلاف متطلبات تنفيذها عبر مراحلها الزمنية المختلفة.

هيئة تطوير بوابة الدرعية
Dariyah Gate
Development Authority



برنامج تطوير الدرعية التاريخية

بين المحاور: العمرانية، والثقافية، والاقتصادية، والاجتماعية، وبين متطلبات التطوير البيئي لوادي حنيفة، ويشكل نموذجاً لعمران الواحات. اعتمد البرنامج، مبدأ التكامل مع مدينة الرياض، بحيث تكون الدرعية ضاحية ثقافية، سياحية، ترويحية بمستوى عالمي.



مشروع "الرياض آرت"

على تنفيذ أكثر من 1000 عمل ومعلم فني من إبداع فنانين محليين وعالميين أمام الجمهور في مختلف أرجاء مدينة الرياض، وذلك ضمن 10 برامج تغطي الأحياء السكنية، الحدائق والمتنزهات الطبيعية، الميادين والساحات العامة، ومحطات النقل العام، وجسور الطرق وجسور المشاة، ومداخل المدينة، وكافة الوجهات السياحية في المدينة.

المسار
الرياضي
Sports Boulevard



مشروع "المسار الرياضي"

بطول 135 كيلو متراً، مخترباً مدينة الرياض، ليربط بين وادي حنيفة في غرب المدينة ووادي السلي في شرقها، يضم أنشطة رياضية وثقافية وترفيهية وبيئية، من بينها مسارات الدراجات، ومسارات الخيول، والمشاة، إلى جانب مجموعة من البوابات والمحطات والاستراحات للدراجين والمتنزهين على طول امتداد المسار داخل المدينة وفي وادي حنيفة ووادي السلي، تقدم خدمات ترفيهية للدراجين والمتنزهين، وتحتوي على مقاهي ومتاجر متنوعة.

برنامج "الرياض الخضراء" GREEN RIYADH

يهدف البرنامج الى زراعة أكثر من 7,5 مليون شجرة، في كافة أنحاء العاصمة، بما يشمل: الحدائق العامة وحدائق الأحياء والمتنزهات والمساجد والمدارس والمنشآت والمرافق الأكاديمية والصحية والعامة والأحزمة الخضراء الواقعة على امتداد خطوط المرافق العامة، إضافة إلى مطار الملك خالد الدولي، وشبكة الطرق والشوارع إضافة إلى مسارات النقل العام ومواقف السيارات والأراضي الفضاء، والأودية وروافدها.

حديقة الملك سلمان
King Salman Park



حديقة الملك سلمان

أكبر حدائق المدن في العالم بمساحة تزيد عن 13 كيلو متراً مربعاً، وتعد مشروعاً بيئياً وثقافياً ورياضياً وترفيهياً، يسهم في تغيير نمط الحياة في المدينة، وتقديم خيارات متنوعة من الأنشطة الثقافية والرياضية والفنية والبيئية أمام سكانها وزوارها من خلال مجموعة من المرافق والمنشآت التي يأتي في مقدمتها: المجمع الملكي للفنون، والمسرح الوطني، ودار الأوبرا، وأكاديميات الفنون والمتاحف والمعارض إلى جانب المناطق الخضراء والساحات المفتوحة.



أبعاد
للتقييم العقاري



دراسات الموقع

العقارات على مستوى المدينة



يقع العقار قيد التقييم بالرياض وهي عاصمة المملكة العربية السعودية وأكبر مدنها، ومركز منطقة الرياض.

تُعد الرياض أكبر مدن السعودية، إذ بلغ عدد سكانها لعام 1440هـ/2018م 6.9 مليون نسمة.

تعتبر الرياض واحدة من أكبر مدن العالم العربي من حيث المساحة إذ تصل مساحة المدينة المطورة إلى حوالي 1,913 كيلومتر مُربّع.

تشهد مدينة الرياض تطور ملحوظ في مشاريع البنية التحتية ومشاريق المواصلات العامة حيث جاري العمل على مشروع مترو الرياض ومشروع النقل العام.

العقار قيد التقييم يقع في غرب مدينة الرياض، في حي أم الحمام الغربي، و يبعد عن مطار الملك خالد الدولي مسافة 27 كيلو.



العقارات على مستوى الحي

تحليل الموقع على مستوى المنطقة

- يقع مجمع العروبة التجاري على قطعة أرض شبه منتظمة الشكل ذو سطح مستوي، و تبلغ مساحتها 19,212 م².
- يضم المجمع التجاري العديد من المحلات التجارية (بعدد 19 محل)، و تصل إجمالي مساحة مسطحات البناء إلى 11,292 م² بالإضافة الى مساحة 148م للأسوار.
- تتميز منطقة العقار بوجود الخدمات الأساسية مثل الكهرباء، الماء، الإنارة، الصرف الصحي، و شوارع و ممرات مشاة مسفلتة.
- تمتاز منطقة العقار بنظام بناء تجاري بإجمالي عدد ادوار يصل إلى 1.5 دور، بحسب ما هو موضح في أنظمة البناء في منطقة العقار.
- بناء على المعطيات المقدمة من العميل، فإن نسبة التغطية (حسب حالة البناء الحالية) تعادل 59٪.
- يوضح الجدول التالي أهم تفاصيل العقار قيد التقييم.

ملخص معلومات العقار

الإدخال	الوصف
19,212.22	إجمالي مساحة الأرض (م ²)
11,292	إجمالي مساحة مسطحات البناء (م ²)
59٪	نسبة التغطية (%)
19	عدد الوحدات التجارية (عدد)
6 سنوات	عمر العقار (تقديري)

خريطة توضح موقع العقار





أبعاد
للتقييم العقاري



معلومات العقار:

التفاصيل	مجمع العروبة التجاري
19,212.22	إجمالي مساحة الأرض (م2)
11,292	مساحة المباني (متر مربع)
59%	نسبة التغطية (%)
19	عدد المحلات
6 سنوات	عمر العقار (تقريبي)

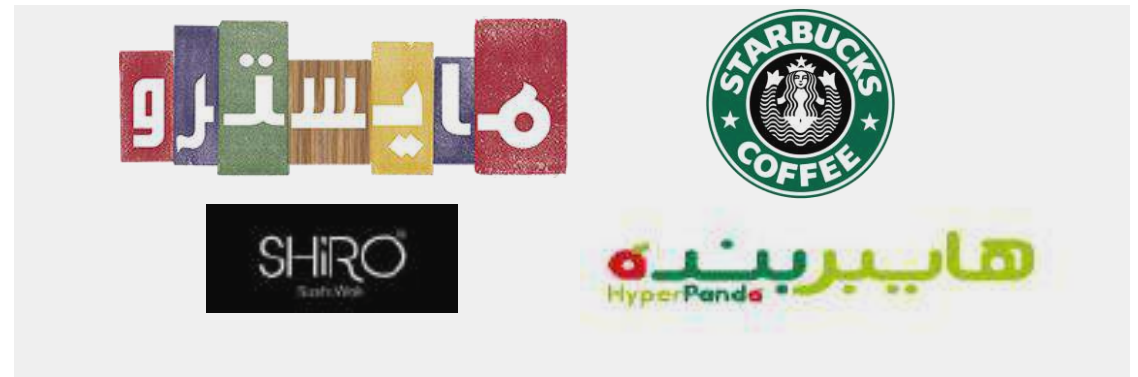
دراسات الموقع

وصف العقار

تحليل الموقع على مستوى المنطقة

- يتكون العقار قيد التقييم من دور أرضي و دور ميزانين، بإجمالي عدد معارض يعادل 19 معرض، و مساحة مباني تصل إلى 11,292 متر مربع.
- بحسب المعلومات المقدمة من العميل فإن مركز العروبة التجاري، يضم العديد من العلامات التجارية، مثل بنده، ستاربكس، مايسترو بيتزا، وغيرها من العلامات التجارية.
- بناء على نتائج البحث الميداني، فإن مجمع العروبة التجاري يحتوي على 16 محل مؤجر من اصل 19 محل. فيما تصل إجمالي المساحة الشاغرة في مجمع العروبة إلى ما يعادل 768 متر مربع. كما يمتاز العقار قيد التقييم بعدد 2 مدخل و مخرج للحركة المرورية، و يقع كلاهما على طريق العروبة.
- يقع العقار على أرض تبلغ مساحتها 19,212.2 متر مربع، مملوكة من قبل جمعية الملك خالد الخيرية، و تتمتع بعقد إيجار لصندوق مشاركة ريت. نود الإحاطة بان شركة أبعاد للتقييم العقاري لم تستلم عقد الإيجار و اي التزامات عليه.

بعض العلامات التجارية في المركز:





أبجد
للتقييم العقاري

دراسات الموقع

صور مقربة للعقار





دراسات الموقع

الملخص التنفيذي

التقييم

21

شروط التقييم

منهجية التقييم
تحليل المخاطر على العقار
التقييم بأسلوب الدخل
ملخص التقييم

الملاحق

الإفصاح

معلومات الملكية



التقييم بأسلوب الدخل - منهجية التقييم

الافتراضات الرئيسية للتقييم بأسلوب الدخل "طريقة التدفقات النقدية المخصومة"

منهجية التقييم بأسلوب الدخل "طريقة التدفقات النقدية المخصومة"

منهجية الدخل

منهجية الدخل تعتبر شائعة في تقييم الأصول المولدة للدخل. و يؤخذ في عين الاعتبار الإيرادات المحتملة من تشغيل الأصل. باستخدام جدول التدفقات النقدية المخصومة.

01

معدل التضخم

يتم حساب التدفقات النقدية المخصومة بمعدل تضخم سنوي بمعدل يبلغ 2.8٪ سنوياً وذلك بأخذ متوسط معدل التضخم في الناتج المحلي للمملكة العربية السعودية لمدة 12 سنة ماضية حسب البنك المركزي السعودي.

02

دخل العقار

يتم حساب دخل العقار قيد التقييم حسب البحث الميداني والمكتبي وتحليل المعطيات والتوصل الى الدخل السنوي ويمثل دخل العقار في الإيرادات الواردة من دفعات الإيجار السنوية.

03

تكاليف التشغيل

تتعلق تكاليف التشغيل إلى التكاليف الناتجة عن تشغيل الأصل، على سبيل المثال وليس الحصر: تكاليف الصيانة والتسويق. و يتم حساب التكاليف عادة على أساس سنوي.

04

• عند تحديد رأينا حول القيمة السوقية للعقارات الخاضعة للتقييم ، و اعتبارا انها مدرة للدخل ، فقد استخدمنا أسلوب الدخل للتقييم و باستخدام طريقة التدفقات النقدية المخصومة.

• تحليل خصم التدفق النقدي (DCF) هو أسلوب نمذجة مالية يعتمد على افتراضات تتعلق بالتدفقات النقدية المحتملة للعقار. و يتضمن هذا الأسلوب توقع التدفقات النقدية الدورية حسب معطيات و ظروف السوق.

• بالإضافة إلى ذلك يتم تطبيق معدل خصم مناسب حسب خبراتنا في السوق المحلي للوصول للقيمة الحالية من خلال التدفقات النقدية المرتبطة بالعقار.

• ونود الإحاطة انه يتم حساب التدفقات النقدية على أساس سنوي، مضافا إليها معدل التضخم الفعلي للسوق. علما بأن معدل التضخم المطبق في جدول التدفقات النقدية المخصومة يعادل 2.8٪.

• فيما يخص معدلات الخصم فقد تم دراسة السوق العقاري و العقار قيد التقييم، للوصول لمعدل الخصم المناسب و الذي بدوره يعبر عن جميع المخاطر المتعلقة بالعقار و تشغيله في جدول التدفقات النقدية، ليعكس القيمة الحالية للتدفقات المخصومة.

• الإيجارات المتوقعة ، بالإضافة إلى التكاليف ، عبارة عن تنبؤات تم تشكيلها على أساس المعلومات المتاحة من خلال الأبحاث الميدانية و المكتبية، و التي تتأثر بشكل كبير بظروف السوق العقارية في المملكة العربية السعودية.

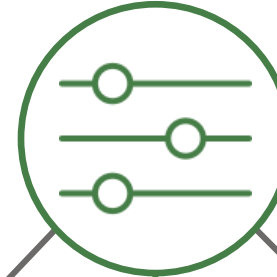
• فيما يتعلق بالمراكز التجارية التي تخضع لعقود إيجار (سواء للأرض او المبنى)، فقد تم بناء توقعات الأرباح و المصاريف التشغيلية خلال المدة الإيجارية.



تحليل المخاطر على العقار

المخاطر الاقتصادية

قد تؤثر ظروف الاقتصاد الكلي للدولة على السوق العقاري بشكل عام، مثل معدلات التضخم والسيولة ومعدلات الفائدة وتكاليف التمويل والضرائب وحركة أسواق الأسهم المحلية والعالمية، حيث أن تغير بعض أو كل هذه المؤثرات يؤثر على السوق العقاري.



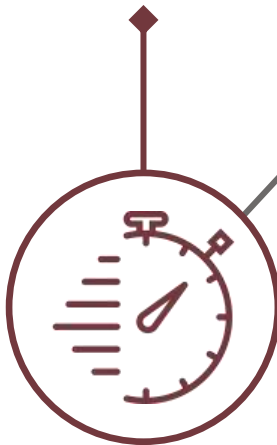
المخاطر التنظيمية والتشريعية

قد تشهد البيئة التنظيمية أو القانونية أو التشريعية بعض التغيرات التي قد تؤثر على قيمة العقار، مثل ظهور تشريعات بلدية بالسماح أو المنع لأنشطة في مناطق محددة، أو تخفيض أو زيادة عدد الأدوار في المنطقة المحيطة مما يؤثر على القيمة النهائية للعقار.



مخاطر العقود طويلة الأجل

يؤثر عدم أو محدودية العقود طويلة الأجل بشكل كبير على قيمة العقار، وخصوصاً العقارات المدرجة تحت صناديق الريت. حيث وجود عقود طويلة الأجل يعطي استقرار للدخل وبالتالي على القيمة. في حين غياب مثل هذه العقود يعطي تذبذب في أسعار التأجير والدخل وبالتالي يؤثر على القيمة النهائية.



مخاطر المنافسة

إن كثرة المعروض من السلع العقارية يؤدي الى وجود منافسة في الأسعار المقدمة للمستهلك. ونجد ذلك واضحاً في السوق العقاري فإن زيادة الوحدات والمعارض المعروضة في السوق ودخول منافسين جدد بمنتجات سيؤدي الى انخفاض الأسعار والخدمات وبالتالي انخفاض سعر العقار النهائي.



مخاطر ضمان تحقيق الإيرادات

بما أن تحقيق الإيرادات يعتبر العامل الرئيسي في تحديد قيمة العقار، فإن أي تغير في الإيرادات نتيجة ظروف السوق المختلفة سوف يؤثر في قيمة العقار.





دراسات السوق – العرض والطلب

المكاتب

- في الأشهر الثلاثة الأولى من عام 2023، تم تسليم حوالي 50,000 متر مربع من مساحة التأجير الإجمالية (GLA) في المكاتب في الرياض وجدة بشكل مجتموع. وهذا جلب إجمالي المخزون الحالي إلى حوالي 4.9 مليون متر مربع في العاصمة و1.2 مليون متر مربع في جدة. وخلال بقية هذا العام، من المقرر أن يدخل السوق 61,000 متر مربع و583,000 متر مربع من مساحة التأجير الإجمالية في المكاتب في جدة والرياض على التوالي.
- في العاصمة، تحولت ديناميات العرض والطلب إلى حد كبير نحو فوائد الملاك، ومن المتوقع أن يظلوا على نحو متفائل للاستفادة من الطلب القوي. بالإضافة إلى ذلك، قامت الشركات بالتوسع نحو الشمال، حيث تأتي عروض المكاتب بتوفر أفضل للوصول ومواقف السيارات. يتوفر فعلياً عرض ضيق لمساحات المكاتب ذات الجودة الجيدة في السوق. فعلاً، انخفض متوسط معدل الشواغر على مستوى السوق في الرياض إلى 1٪ في الربع الأول من عام 2023. ونتيجة لذلك، ارتفعت أسعار الإيجار للفئة A بنسبة 19٪ على أساس سنوي لتصل إلى 1764 ريال سعودي لكل متر مربع سنوياً خلال نفس الفترة.
- ومع ذلك، يظهر سوق المكاتب في جدة علامات علي التخفيف. ومع ذلك، فإن مساحات المكاتب ذات الجودة العالية والتي تمتلك من قبل شخص واحد وتدار بشكل جيد تحظى بطلب كبير. ونتيجة لذلك، ارتفعت أسعار الإيجار للفئة A بنسبة 15٪ على أساس سنوي لتصل إلى 1199 ريال سعودي لكل متر مربع سنوياً في الربع الأول من عام 2023. بشكل عام، يتم قيادة الطلب في السوق من قبل الشركات المحلية والشركات العائلية التي تنتقل إلى مناطق جديدة نحو الشمال والغرب. ووفقاً لذلك، بلغ متوسط الشواغر على مستوى المدينة 8٪ في الربع الأول من عام 2023.
- من المتوقع أن يستمر سوق المكاتب في المملكة في الحفاظ على الزخم الإيجابي. حيث يتم وضع الرياض كمركز عصبي تجاري جديد، نتوقع مزيداً من الجهود نحو تحسين البنية التحتية للعاصمة بشكل كبير، لتلبية شهرتها المتزايدة.

السكن

- شهدت الرياض الانتهاء من ما يقرب من 7,800 وحدة سكنية في الربع الأول من عام 2023، مما أدى إلى زيادة إجمالي المخزون إلى 1.4 مليون وحدة سكنية. وخلال نفس الفترة، تم تسليم 4,400 وحدة في جدة لترفع المخزون السكني في المدينة إلى 864,000 وحدة. ومن المخطط تسليم 45,000 وحدة إضافية عبر المدينتين المجتمعتين خلال الأشهر المتبقية من هذا العام.
- تم إطلاق العديد من المشاريع المدعومة من قبل الحكومة في الأشهر الأخيرة لدعم القطاع السكني المتزايد. مثل المرحلة الأولى من مشروع العروس في جدة، ومشروع الفرسان، والمرحلة الثانية من مشروع خزم في العاصمة. ومن بين أكبر الإعلانات إطلاق مشروع المربع الجديد في الرياض، الذي يهدف إلى أن يكون واحداً من أكبر وسط المدن في العالم. وتعكس جميع هذه الإعلانات الطلب القوي الذي تراكم وثقة الحكومة المستمرة في النمو الطويل الأمد للقطاع السكني في المملكة.
- قامت الحكومة باتخاذ عدة تدابير لتسريع تملك المنازل بين المواطنين السعوديين وتعزيز القطاع السكني. وقد شهد الطلب زيادة، وأتوقع استمرار هذه الاتجاه الصاعد. في إعلان حديث، تم تخصيص 100 مليون متر مربع من الأراضي للقطاع السكني في العاصمة والمدن الأخرى للسيطرة على زيادة أسعار الأراضي والسكن. بلا شك، في الربع الأول من عام 2023، ارتفعت أسعار البيع والإيجار في الرياض بنسبة 7٪ و 2٪ على التوالي بالمقارنة بالعام السابق. على نفس الأساس، في جدة، ارتفعت أسعار البيع بمتوسط 11٪ سنوياً، وارتفعت أسعار الإيجار بمتوسط 9٪.
- بشكل عام، هناك تحول هيكلي في السوق، حيث زاد الطلب على الشقق بشكل أسرع من الفلل، حيث سجلت أسعار البيع نمواً سنوياً بنسبة 6٪ في العاصمة و 17٪ في جدة في الربع الأول من عام 2023. خلال نفس الفترة، نمت أسعار الإيجار للشقق بنسبة 4٪ في الرياض و 13٪ في جدة.



دراسات السوق – العرض والطلب

المعارض

- في الربع الأول من عام 2023، تم الانتهاء من تطويرين تجاريين في الرياض، مما أضاف مساحة تجارية تقدر بحوالي 84,000 متر مربع وزاد إجمالي العرض إلى 3.4 مليون متر مربع. وخلال نفس الفترة، زاد المخزون التجاري في جدة بحوالي 46,000 متر مربع تقريباً ليصل إلى 1.8 مليون متر مربع. في التسعة أشهر المتبقية من هذا العام، من المقرر أن تدخل السوق حوالي 478,000 متر مربع من مساحات البيع بالتجزئة في جدة وحوالي 105,000 متر مربع في الرياض. مع تراجع سوق التجزئة في جدة، نحن ما زلنا نحذرين فيما يتعلق بإكمال المشاريع المستقبلية في الوقت المحدد.
- بشكل عام، يظهر أن مراكز التسوق الصغيرة والمراكز المجتمعية الصغيرة تعمل بشكل أفضل من المراكز التجارية الكبيرة الإقليمية. وتركزت غالبية الاستفسارات على المساحات الصغيرة، خاصة في جدة، حيث تراوحت المساحات المطلوبة بين 8 إلى 120 متر مربع. بالإضافة إلى ذلك، أبدى المستأجرون تفضيلاً للمواقع في الزوايا ذات الرؤية العالية على الشارع، وأصبحت المناطق الخارجية لتناول الطعام مهمة للغاية بالنسبة لمتاجر الأغذية والمشروبات بسبب شعبيتها المتزايدة بين المستهلكين. وتتماشى عدة مراكز تجارية مع هذه الاتجاهات بدء إنشاء مناطق منفصلة لتناول الطعام خارج المراكز التجارية لجذب المستأجرين وزيادة حركة المرور في تطوراتها.
- قطاعات الأغذية والمشروبات والترفيه كانت مولدات حركة المرور الرئيسية مع التركيز المتزايد على التجزئة التجريبية. علاوة على ذلك، يحاول الملاك في العاصمة جذب دخول السوق الجديد الذين لا يمتلكون وجوداً محلياً في البلاد. على النقيض، يتحلى الملاك في جدة بحذر أكبر ويسعون إلى جذب العلامات التجارية المعروفة لتجنب المخاطر المرتبطة بدخول السوق الجديد.
- من حيث أداء الإيجارات، بالنسبة للمراكز التجارية الإقليمية الكبيرة والإقليمية، زادت الإيجارات بنسبة 11٪ و 8٪ على التوالي في الرياض في الربع الأول من هذا العام بناءً على أساس سنوي. وفي نفس السياق، انخفضت الإيجارات في جدة بمعدل 6٪ في المتوسط عبر المراكز التجارية الإقليمية الكبيرة وظلت مستقرة بالنسبة للمراكز التجارية الإقليمية، مما يشير إلى تباطؤ الظروف السوقية في المدينة.

الفندقة

- شهدت الرياض الانتهاء من ما يقرب من 7,800 وحدة سكنية في الربع الأول من عام 2023، مما أدى إلى زيادة إجمالي المخزون إلى 1.4 مليون وحدة سكنية. وخلال نفس الفترة، تم تسليم 4,400 وحدة في جدة لترفع المخزون السكني في المدينة إلى 864,000 وحدة. ومن المخطط تسليم 45,000 وحدة إضافية عبر المدينتين المجتمعتين خلال الأشهر المتبقية من هذا العام.
- تم إطلاق العديد من المشاريع المدعومة من قبل الحكومة في الأشهر الأخيرة لدعم القطاع السكني المتزايد، مثل المرحلة الأولى من مشروع العروس في جدة، ومشروع الفرسان، والمرحلة الثانية من مشروع خزم في العاصمة. ومن بين أكبر الإعلانات إطلاق مشروع المربع الجديد في الرياض، الذي يهدف إلى أن يكون واحداً من أكبر وسط المدن في العالم. وتعكس جميع هذه الإعلانات الطلب القوي الذي تراكم وثقة الحكومة المستمرة في النمو الطويل الأمد للقطاع السكني في المملكة.
- قامت الحكومة باتخاذ عدة تدابير لتسريع تملك المنازل بين المواطنين السعوديين وتعزيز القطاع السكني. وقد شهد الطلب زيادة، وأتوقع استمرار هذه الاتجاه الصاعد. في إعلان حديث، تم تخصيص 100 مليون متر مربع من الأراضي للقطاع السكني في العاصمة والمدن الأخرى للسيطرة على زيادة أسعار الأراضي والسكن. بلا شك، في الربع الأول من عام 2023، ارتفعت أسعار الإيجار في الرياض بنسبة 7٪ و 2٪ على التوالي بالمقارنة بالعام السابق. على نفس الأساس، في جدة، ارتفعت أسعار البيع بمتوسط 11٪ سنوياً، وارتفعت أسعار الإيجار بمتوسط 9٪.
- بشكل عام، هناك تحول هيكلي في السوق، حيث زاد الطلب على الشقق بشكل أسرع من الفلل، حيث سجلت أسعار البيع نمواً سنوياً بنسبة 6٪ في العاصمة و 17٪ في جدة في الربع الأول من عام 2023. خلال نفس الفترة، نمت أسعار الإيجار للشقق بنسبة 4٪ في الرياض و 13٪ في جدة.



تفاصيل التأجير

تعليقات السوق

- قام فريق أبعاد للتقييم العقاري بتحليل معطيات الدخل المقدمة من العميل و إجراء بحث ميداني و مكتبي للتحقق ميدانية للتحقق من قيمة الإيجار لمركز العروبة في سوق الرياض.
- بالإضافة إلى ذلك، قمنا بإجراء بعض الأبحاث حول معدل العائد للعقار المعني بالتقييم.
- من خلال النظر إلى قائمة أسعار الإيجار للمستأجرين وتأكيدها من خلال أسعار الإيجار في المنطقة المحيطة لمشاريع مماثلة، يؤكد فريق أبعاد أن الإيجار يقع ضمن نطاق سوق الإيجار.
- وفقاً للمعلومات المقدمة من العميل، يتمتع العقار بعقود إيجارية بإجمالي دخل يبلغ 12.45 مليون ريال سعودي سنوياً. علاوة على ذلك، نفقات التشغيل للعقار تبلغ 4.5٪، والتي تعتبر أقل من النطاق السوقي، والذي يتراوح بين 7٪ إلى 15٪، وفقاً لتجربة فريق أبعاد في قطاع التجزئة.
- الجدول أدناه يظهر أسعار الإيجار في المنطقة المحيطة بموقع العقار المعني.

• ملخص أسعار الإيجارات في المنطقة :

الإدخال	الوصف
2,200 – 1,600	إيجار المحلات الصغيرة (ريال/متر مربع)
1,500 – 1,100	إيجار المحلات الكبيرة (ريال/متر مربع)
550 – 400	إيجار السوبر ماركت (ريال/متر مربع)



مدخلات التقييم

عوامل رئيسية في طريقة خصم التدفقات النقدية:

معدل التضخم

• معدل التضخم: يتم حساب التدفقات النقدية المخفضة بمعدل تضخم سنوي يبلغ 2.8٪ سنوياً من خلال أخذ المعدل المتوسط للتضخم في الناتج المحلي للمملكة العربية السعودية للسنوات الـ 12 الماضية وفقاً للبنك المركزي السعودي.

معدل الرسملة

• لقد قمنا بإجراء أبحاث سوقية حول العقارات ذات الاستخدام المماثل للعقار المعني في قطاع المكاتب، والتي تعتبر مقياساً لتحديد معدل الرسملة المناسب للعقار المعني.

العقار	المدينة	النوع	معدل الرسملة (%)
لوكاليزر مول	الرياض	معارض	7.5٪
مربع الوادي	الرياض	معارض	7.5٪
سي تي لايف بللازا	الرياض	معارض	7.5٪

• بعد مقارنة هذه العقارات مع العقار قيد التقييم مع مراعاة الموقع والتشطيبات والفئة والنوع وسهولة الوصول والمنطقة التي ينتمي إليها، نستنتج أن معدل الرسملة يجب أن يكون 8.00٪.

معدل الخصم:

- لقد استخدمنا طريقة البناء لحساب معدل الخصم، والتي تأخذ في الاعتبار التضخم، ومعدل العائد، ومخاطر السوق.
- نظراً لأن العقار المعني يتمتع بعقد إيجار طويل الأمد يؤمن دخلاً مستقرًا، فإن مخاطر السوق غير موجودة. وبالتالي، تم تعيين معدل الخصم عند 10.80٪.



التقييم بأسلوب الدخل

التدفقات النقدية المخصومة :

معدل التضخم: يتم حساب التدفقات النقدية المخصومة بمعدل تضخم سنوي بمعدل يبلغ 2.8٪ سنوياً وذلك بأخذ متوسط معدل التضخم للناتج المحلي للمملكة العربية السعودية لمدة 13 سنة ماضية حسب مصادر البنك المركزي السعودي.

معدل العائد: يتم حساب معدل العائد حسب خبرة شركة أبعاد لسوق العقارات في المملكة وحسب موقع العقار ونوعيته وأيضاً بعد عمل بحث ميداني ومكتبي لمعدلات العائد وذلك بقسمة صافي الدخل التشغيلي على سعر العقار وذلك للعقارات المشابهة للعقار قيد التقييم حيث تم التوصل الى معدل 8.00٪.

معدل الخصم: بناء على فهمنا للعقارات المشابهة في منطقة العقار، ومع مراعاة خصائص الموقع، المساحة، الاستخدام، العرض والطلب حيث قمنا بتطبيق معدل خصم 10.80٪ وذلك حسب معايير التقييم الدولية بطريقة بناء معدل العائد وذلك بجمع معدل التضخم ومعدل العائد ومخاطر العقار والسوق وأي مخاطر محتملة للعقار قيد التقييم.

2036	2035	2034	2033	2027	2026	2025	2024	السنة
11,082.04	11,082.04	11,082.04	11,082.04	11,082.04	11,082.04	11,082.04	11,082.04	إجمالي المساحة التأجيرية (م2)
1,678.31	1,632.59	1,588.13	1,345.63	1,308.98	1,273.33	1,238.64	1,204.91	متوسط سعر التأجير مع معدل التضخم (ريال/م2)
100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	نسبة الإشغال السنوية (%)
18,599,052	18,092,463	17,599,672	14,912,343	14,506,170	14,111,060	13,726,712	13,352,833	مجمل الدخل المتوقع – ريال (GPI)
0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	2.0%	تكاليف الائتمان والشواغر (%)
0	0	0	0	0	0	0	271,321	تكاليف الائتمان والشواغر (ريال)
18,599,052	18,092,463	17,599,672	14,912,343	14,506,170	14,111,060	13,726,712	13,081,512	مجمل الدخل الفعلي – ريال (GEI)
8,949,330	8,705,574	8,468,457	7,175,391	6,979,953	6,789,837	6,604,900	6,425,000	تكاليف إيجار الأرض (ريال)
4.3%	4.3%	4.3%	4.3%	4.3%	4.3%	4.3%	4.3%	المصاريف التشغيلية – ريال (OE)
800,280	778,482	757,278	641,648	624,171	607,171	590,633	562,871	صافي الدخل التشغيلي – ريال (NOI)
8,849,442	8,608,407	8,373,936	7,095,303	6,902,046	6,714,053	6,531,180	6,093,641	القيمة الحالية من صافي الدخل (ريال)
							49,200,000	قيمة العقار (مقربة) (ريال)



أبعاد
للتقييم العقاري

ملخص التقييم

الرأي في القيمة

تصادق شركتنا على التقييم أدناه كقيمة سوقية طبقاً للشروط المقيدة بتقرير التقييم، وحسب الافتراضات المذكورة ضمن التقرير وهذا التقييم ناتج من تحليل معطيات العقار والسوق العقاري.

مجموع القيم السوقية للقطع بأسلوب الدخل بتاريخ 31 ديسمبر 2023 هي :
• 49,200,000 ريال سعودي (فقط تسعة وأربعون مليوناً ومئتا ألف ريال سعودي).

التوقيع والاعتماد

م. عمار عبدالعزيز سدي

رقم العضوية: 1210000219
نوع العضوية: أساسية (زميل)
الفرع: فرع العقار
تاريخ العضوية: 2015/12/22
المساهمة: مُعْتَمَد التقرير

ختم الشركة

اسم المنشأة: شركة أبعاد للتقييم العقاري

رقم المنشأة: 11000111
س . ت : 4030297686
18 / 323 / 781



م. يوسف عبدالله خان

رقم العضوية: 1220001989
نوع العضوية: منتسب
الفرع: فرع العقار
تاريخ العضوية: 2020/09/17
المساهمة: المعاین والمقیم ومُعَد التقرير

م. عمار محمد قطب

رقم العضوية: 1210000392
نوع العضوية: أساسية (زميل)
الفرع: فرع العقار
تاريخ العضوية: 2016/01/24
المساهمة: مُرَاجِع التقييم والتقرير



أبجد
للتقييم العقاري

دراسات الموقع

الملخص التنفيذي

التقييم

شروط التقييم

الملاحق

30

الإفصاح

مستندات العقار
المصطلحات العامة في اعداد تقرير التقييم

معلومات الملكية



المصطلحات العامة في اعداد تقرير التقييم

الهيئة

تشير إلى الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين (تقييم) هي الجهة المعنية بوضع الضوابط والمعايير اللازمة لتقييم العقارات، والمنشآت الاقتصادية، والمعدات، والممتلكات المنقولة ونحوها وذلك بموجب نظام المقيمين المعتمدين الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/43) و تاريخ (9/7/1433هـ) وتهدف لتطوير مهنة التقييم، ورفع مستوى العاملين بها، ووضع القواعد العامة لاكتساب عضوية الهيئة بمستوياتها المختلفة والحفاظ عليها، وتوفير وسائل التطوير المستمر للارتقاء بأعضائها إلى أفضل مستويات الممارسة والمعايير الدولية للمهنة، وتمتع (الهيئة) بشخصية اعتبارية، غير هادفة للربح، ولها ميزانية مستقلة وتعمل تحت إشراف وزارة التجارة والاستثمار

الأصل أو الأصول

تسهل عملية قراءة المعايير ولتفادي التكرار يشير مصطلح (الأصل) و (الأصول) عموماً إلى البنود التي تكون محور مهمة التقييم. وما لم ينص خلاف ذلك في المعيار يمكن اعتبار هذه المصطلحات على أنها تعني وتشمل كل من الكلمات التالية: (أصل، مجموعة أصول، التزام، مجموعة التزامات، أو مجموعة من الأصول والالتزامات).

العميل

تشير كلمة (العميل) إلى الشخص أو الأشخاص أو الجهة التي يتم إجراء التقييم لها. ويشمل ذلك: العملاء الخارجيين (أي عندما يكون المقيم متعاقد مع طرف ثالث)، وكذلك العملاء الداخليين (أي التقييمات المعدة لصاحب العمل).

الاختصاص القضائي

تشير كلمة (الاختصاص) إلى البيئة القانونية والتنظيمية التي يتم فيها تنفيذ عملية التقييم. ويشمل القوانين واللوائح التي تسنها الجهات الحكومية مثل: المقاطعة، والولاية، والبلدية، والقوانين التي تضعها بعض الجهات التنظيمية حسب غرض التقييم مثل: المصارف المركزية وهيئات تنظيم الأوراق المالية.

يمكن

تصف كلمة (يمكن) الإجراءات التي يقع على المقيم مسؤولية النظر فيها بعين الاعتبار. وتتطلب الأمور الموصوفة بهذه الطريقة اهتمام المقيم وفهمه. حيث إن إمكانية تطبيق هذه الأمور في عملية التقييم تعتمد على ممارسة المقيم لحكمه وخبرته المهنية في الظروف التي تتماشى مع أهداف المعايير.

يجب

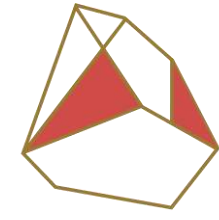
تشير كلمة (يجب) إلى مسؤولية غير مشروطة، أي يجب على المقيم الوفاء بالمسؤوليات من هذا النوع في جميع الحالات والظروف التي ينطبق عليها الشرط.

المشارك

تشير كلمة (المشارك) إلى المشاركين المعنيين وفقاً لأساس (أو أسس) القيمة المستخدمة في مهمة التقييم (انظر المعيار 104 أساس القيمة). وتتطلب الأسس المختلفة للقيمة من المقيم أخذ وجهات نظر مختلفة بعين الاعتبار، مثل: وجهات نظر المشاركين في السوق مثل: القيمة السوقية، أو القيمة العادلة للمعايير الدولية للتقارير المالية أو مالك معين أو مشتر محتمل مثل: القيمة الاستثمارية.

الغرض

تشير كلمة (الغرض) إلى سبب أو أسباب إجراء التقييم، وتشمل الأغراض العامة (على سبيل المثال لا الحصر) أغراض التقارير المالية، والتقارير الضريبية، ودعم التقاضي، ودعم المعاملات، ودعم قرارات الإقراض المضمون.



أبعاد
للتقييم العقاري

شركة أبعاد المتطورة وشريكه للتقييم العقاري

الإدارة الرئيسية بمدينة جدة
شارع محمد إبراهيم مسعود، حي السلامة
مبنى الزاهد، الطابق الخامس، مكتب 22
المملكة العربية السعودية

فرع مدينة الرياض
طريق الملك عبدالعزيز 13316-2451، حي الربيع
الطابق الأول، مكتب رقم 1
المملكة العربية السعودية

لمزيد من المعلومات يرجى التواصل معنا على العنوان الآتي:
الرقم الموحد : 920004134

م. عمار سندي
الرئيس التنفيذي
جوال: +966 50 730 0500
إيميل: asindi@sa-abaad.com

م. عمار قطب
المدير التنفيذي
جوال: +966 55 556 2500
إيميل: ammarq@sa-abaad.com



تقرير التقييم النهائي

مستودعات البركة بمدينة الرياض

العميل / شركة مشاركة المالية

21 مارس 2024

V230270

P230361



أبجد
للتقييم العقاري

مشاركة
Musharaka





أبعاد
للتقييم العقاري

المقدمة

السادة / شركة مشاركة المالية.

الموضوع / تقييم مستودعات البركة بمدينة الرياض.

مرفق لكم التقرير بناءً على طلبكم بتقييم العقار، ونأمل أن يكون التقرير حسب متطلباتكم وحسب ما هو مطلوب منا ووفقاً لمعايير التقييم الدولية (IVS) الصادرة عن مجلس معايير التقييم الدولية (IVSC) في عام 2022 وأنظمة ولوائح الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين بالمملكة العربية السعودية (تقييم).

تؤكد شركة أبعاد بأن التقييم قد تم من قبلنا كمقيمين خارجيين وأنها نمتلك المعرفة والمهارات والخبرة المطلوبة لإجراء هذا التقييم بكفاءة.

تؤكد شركة أبعاد بأن ليس لها أي علاقة بتضارب مصالح قائم أو محتمل فيما يخص هذا العقار.

للتحقق من صحة تسجيل التقرير



م. عمار عبد العزيز سندي

الرئيس التنفيذي

المملكة العربية السعودية

جوال: +966 50 730 0500

إيميل: asindi@sa-abaad.com



04

الملخص التنفيذي

ملخص التقرير
الشروط والاحكام العامة

07

شروط التقييم

نطاق العمل
المعايير المهنية
حالة المقيمين
تضارب المصالح
تاريخ المعاينة
تاريخ التقييم
أساس القيمة
مصادر المعلومات

09

الإفصاح

الملكية الفكرية وإعادة النشر
السرية وحفظ المعلومات
الافتراضات المهمة والافتراضات الخاصة

12

معلومات الملكية

معلومات ملك الملكية
معلومات العقد التأجيري

14

دراسات الموقع

العقار على مستوى المدينة
العقار على مستوى الحي
وصف العقار
صور العقار

20

التقييم

منهجية التقييم
تحليل المخاطر على العقار
التقييم بأسلوب الدخل
ملخص التقييم

26

الملاحق

مستندات العقار
المصطلحات العامة في اعداد تقرير التقييم



أبعاد
للتقييم العقاري

الملخص التنفيذي

ملخص التقرير
الشروط والاحكام العامة

دراسات الموقع

التقييم

الملاحق

شروط التقييم

الإفصاح

معلومات الملكية



أبعاد
للتقييم العقاري

الملخص التنفيذي

ملخص التقرير

صور العقار



ملخص العقار

- يتكون العقار قيد التقييم من مستودع بإجمالي مساحة مباني تبلغ 27,605 متر مربع.
- يقع مستودع البركة في جنوب الرياض على قطعة أرض منتظمة الشكل ذو سطح مستوي، و تبلغ مساحتها 29,955 م2.
- يتمتع المستودع قيد التقييم بواجهتين، و يقع بالقرب من شارع اسطنبول.
- تتميز منطقة العقار بوجود الخدمات الأساسية مثل الكهرباء، الماء، الإنارة، و شوارع مسفلتة.

ملخص التقييم

الوصف	التفاصيل
نوع التقرير	تقرير سردي
الغرض من التقييم	القوائم المائية
هوية المستخدمين الآخرين	مدير ومستثمري الصندوق-مراجعين التقرير – هيئة سوق المال
اساس القيمة	القيمة العادلة
أسلوب التقييم	أسلوب الدخل (طريقة التدفقات النقدية)
فرضية الإستخدام	الإستخدام الحالي
العملة	ريال سعودي
مجموع القيمة العادلة	92,110,000

معلومات العقار

الوصف	التفاصيل
الحي	السلي
الاستخدام	صناعي
الملكية	ملكية مطلقة
رقم الصك	814006003052
تاريخ الصك	27/08/1440 هـ
المساحة (م2) حسك الصك	29,955 متر مربع
المالك	شركة حفظ المشاركة العقارية



الشروط والاحكام العامة

- تم معاينة العقار ظاهرياً ، ويتم في مثل هذه الحالة ذكر السلبيات الفنية للعقار حال وجودها ، ولم يتم فحص العقار إنشائياً أو ملاحظة أي عيوب غير ظاهرة وعليه يجب أن ننوه بأن هذا التقرير هو تقرير تقييم وليس فحصاً إنشائياً.
- في حال اكتشاف عدم صحة أي معلومة مستقبلاً والتي تم ذكرها في التقرير بشكل غير متعمد وخارج عن الإرادة فإن القيمة الواردة في هذا التقرير يمكن أن تتغير ويجب الرجوع للمقيم لإعادة النظر في القيمة.
- 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.

- تم تقييم العقار وفقاً لمعايير التقييم الدولية (IVS) الصادرة عن مجلس معايير التقييم الدولية (IVSC) في عام 2022 و أنظمة ولوائح الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين بالمملكة العربية السعودية (تقييم).
- تم الاعتماد على هذا التقرير والتقييم وفقاً للشروط والقيود المحددة التي تم عرضها في هذا التقرير.
- تم إعداد تقرير التقييم بناءً على التعليمات الواردة من السادة / من شركة مشاركة المالية والمشار إليه فيما يلي باسم (العميل) ، وذلك لتقدير القيم العادلة للعقار الموصوف.
- شركة أبعاد وشريكه للتقييم العقاري على ثقة بأن هذا التقرير يفي بمتطلبات العميل والتعليمات الخاصة به ، كما أن المعلومات الواردة في هذا التقرير محايدة بكامل السرية وأن التقرير صادر للعميل فقط.
- مسؤولية شركة أبعاد وشريكه للتقييم العقاري مقصورة على التقرير والمعلومات الواردة بالتقرير ، وعدا ذلك يتحمل (العميل) مسؤولية طلب تقييم العقار وما يترتب على ذلك قانونياً.
- تعتبر القيم المقدرة في هذا التقرير هي للعقار قيد التقييم ، وأي توزيع للـ (القيمة – القيم) على أجزاء العقار ينطبق فقط حسب سرد التقرير ولأغراضه ، ويجب أن لا تستعمل هذه القيم لأي أغراض أخرى ، إذ يمكن أن تكون غير صحيحة في حال تم تغيير الغرض من التقييم والذي أنشئ التقرير لأجله.
- تم إعداد هذا التقرير بناءً على المعلومات التي تم جمعها أو تلقيها وتحليلها وفقاً لأفضل الممارسات للوصول للقيمة ، ويتم عادة الإشارة إلى أي ملاحظات جوهرية بالتقرير تؤثر على القيمة.



أبجد
للتقييم العقاري

دراسات الموقع

الملخص التنفيذي

التقييم

شروط التقييم

07

نطاق العمل
المعايير المهنية
حالة المقيمين
تضارب المصالح
تاريخ المعاينة
تاريخ التقييم
أساس القيمة
مصادر المعلومات

الملاحق

الإفصاح

معلومات الملكية



نطاق العمل

- موضوع التقييم هو تقدير القيمة العادلة للعقار مستودعات البركة بمدينة الرياض بحي السلي بمدينة الرياض بغرض القوائم المالية.

المعايير المهنية

- نفذت مهمة التقييم هذه استناداً على معايير التقييم الدولية (IVS) الصادرة عن مجلس معايير التقييم الدولية (IVSC) في عام 2022 وأنظمة ولوائح الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين بالملكة العربية السعودية (تقييم)، والإجراءات والقواعد المهنية المتعارف عليها في أعمال التقييم للأصول العقارية، والتي تقوم على التحليل والمقارنة والمعاينة المباشرة لكل عقار، والبحث قدر الإمكان عن المؤثرات والخصائص الإيجابية والسلبية للعقار قيد التقييم.

حالة المقيمين

- تم إعداد هذا التقرير والتحقق منه من قبل عمار قطب وعمار سندي، اللذان يتمتعان بالمؤهلات والقدرة والخبرة اللازمة لإجراء التقييم للعقار المعني وبصفتهم مقيمين خارجيين.

تضارب المصالح

- تؤكد شركة أبعاد بأن ليس لها أي علاقة بتضارب مصالح قائم أو محتمل فيما يخص هذا العقار.

تاريخ المعاينة

- نؤكد أنه قد تمت معاينة العقار في تاريخ 26 ديسمبر 2023.

تاريخ التقييم

- نؤكد أنه قد تم تقييم العقار في تاريخ 31 ديسمبر 2023.

أساس القيمة

- سيتم تقديم تقييمنا على أساس القيمة العادلة، والتي تم تعريفها وفقاً لمعايير التقييم الدولية (IVS) في عام 2022 كالاتي:
يعرف المعيار المحاسبي الدولي رقم (13) القيمة العادلة على انها السعر الذي يتم استلامه لبيع أصل أو دفعة لتحويل التزام في معاملة منظمة بين المشاركين في السوق في تاريخ القياس.

مصادر المعلومات

- اعتمدنا في إعداد تقرير التقييم على مجموعة من المصادر والمعلومات والبيانات المكتبية، والميدانية التي نعتقد أنها تكافئ غرض ووقت التقييم. كما اعتمدنا على مجموعة البيانات المقدمة من العميل والمتعلقة بالعقار محل التقييم والتي ستؤثر بشكل واضح في مخرجات هذا التقرير، وعليه فإن أي تغيير أو خطأ في البيانات فيعتبر هذا التقرير غير مكتمل ويجب الرجوع للمقيم.

تم الاطلاع على المستندات والمعلومات التالية والمقدمة من قبل العميل:

- موقع العقار
 - معلومات الصك
 - رخصة البناء
 - العقد التأجيري
- وعليه فإننا نفترض سلامة المعلومات وعدم وجود ما ينافيه أو يعارضه وقد صدر التقرير بناءً على هذا ونخلي مسؤوليتنا من كل ما ينافيه.



أبجد
للتقييم العقاري

دراسات الموقع

الملخص التنفيذي

التقييم

شروط التقييم

الملاحق

الإفصاح

09

الملكية الفكرية و إعادة النشر
السرية وحفظ المعلومات
الافتراضات المهمة والافتراضات الخاصة

معلومات الملكية



الافتراضات المهمة والافتراضات الخاصة

- وفقا لتعريف معايير التقييم الدولية "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، أو تلك التي لا يفترضها مشارك معتاد في السوق في معاملة ما في تاريخ التقييم.

- لم يتم تطبيق افتراضات مهمة او اي افتراضات خاصة.

الملكية الفكرية و إعادة النشر

- يتم إصدار هذا التقرير للمستشارين الماليين و الجهات والهيئات الحكومية و للمستثمرين الذين لهم علاقه بهذا العقار ، ويمكن نشر هذا التقرير في حال وجود أنظمة حكومية تلزم ذلك.
- لا تتحمل شركة أبعاد وشريكه للتقييم العقاري أي مسؤولية تجاه أي طرف ثالث لكامل أو جزء من محتوياته.
- لا يجوز تضمين كل أو أي جزء من هذا التقييم أو أي مرجع له في أي وثيقة منشورة أو تعميم أو بيان أو الكشف عنها بأي شكل من الأشكال دون موافقة خطية مسبقة من شركة أبعاد وشريكه للتقييم العقاري على الشكل والسياق الذي قد يظهر فيه.

السرية وحفظ المعلومات

- لقد أعد هذا التقرير بناءً على طلب خاص ولغرض استشاري، ونذكر لأجل هذا الأهمية القصوى عند صاحب الطلب في الحفاظ على معطيات ومخرجات هذا التقرير وكتمانها، ونحن ملتزمون بذلك ولن يتم استخدام المعلومات الخاصة بالعميل في غير هذا التقرير، وتعد معلوماته ملكا خاصا لصاحبها وللمستخدمين المحددين في التقرير ولا يحق لأي طرف آخر الاطلاع عليها.



إخلاء المسؤولية بشأن تقييم القيمة العادلة

تسلسل تقييم القيمة العادلة

كشف قياس القيمة العادلة

• وفقاً لتسلسل القيمة العادلة المحدد في IFRS 13، يعتمد تقييم عقاراتنا بشكل رئيسي على المدخلات من المستوى 3. تتضمن المدخلات من المستوى 3 بيانات غير قابلة للملاحظة وتتطلب تقديرات إدارية كبيرة. يعود ذلك إلى الخصائص الفريدة لعقاراتنا وعدم توفر أسعار السوق بسهولة للأصول المماثلة أو المتشابهة. يتضمن نهجنا في التقييم استخدام منهجيات التقييم المناسبة والملائمة. وتكون تقديرات القيمة العادلة حساسة للتغيرات في الافتراضات الرئيسية. لفهم مفصل لمنهجيات التقييم لدينا والمخاطر المرتبطة بها، يرجى الرجوع إلى الكشوف الشاملة المقدمة في تقريرنا وقسم منهجية التقييم.

• يهدف هذا الكشف إلى التواصل مع المساهمين بأن المدخلات من المستوى 3 تشكل جزءاً رئيسياً من عملية تقييم العقارات، ويبرز الاعتماد على بيانات غير قابلة للملاحظة، ويشجع المستخدمين على مراجعة الكشوف المفصلة لفهم أكثر دقة لمنهجيات التقييم والمخاطر المرتبطة بها. يساعد توفير الشفافية بهذه الطريقة المساهمين في اتخاذ قرارات مستنيرة استناداً إلى الظروف الفريدة للعقارات المقيمة.

• وفقاً لتسلسل القيمة العادلة المحدد في IFRS 13، يلتزم عملنا بثلاثة مستويات متميزة من المدخلات لضمان شفافية وموثوقية في تحديد القيمة العادلة.

- المدخلات من المستوى 1: تمثل الأسعار المسجلة للعقارات المماثلة في سوق نشطة المدخلات الأكثر موثوقية وشفافية. ومع ذلك، نظراً للخصائص الفريدة لأصولنا العقارية، قد تكون إمكانية الوصول إلى المدخلات من المستوى 1 محدودة.
- المدخلات من المستوى 2: تُعتبر المدخلات القابلة للملاحظة والتي ليست أسعار مسجلة، مثل المعاملات الحديثة أو أسعار العقارات المماثلة، عند عدم وجود مدخلات من المستوى 1. تُسهم هذه المدخلات في عملية التقييم وتعزز قوة قياسات القيمة العادلة لدينا.
- المدخلات من المستوى 3: يعتمد تقييم بعض الأصول العقارية بشكل كبير على المدخلات من المستوى 3، والتي هي غير قابلة للملاحظة وتتطلب تقديرات الإدارة. يشمل ذلك استخدام نماذج التقييم الخاصة، وافتراضات، وتقديرات تصميمها خصيصاً لسعات العقارات الخاصة بنا. تكون المدخلات من المستوى 3 ذات أهمية خاصة عندما يكون النشاط السوقي محدوداً أو غير موجود.

• يُحدد اختيار مستوى المدخل بناءً على طبيعة كل أصل وتوفر البيانات السوقية المشاهدة. يتضمن التزامنا بتوفير تمثيل شامل ودقيق للقيمة العادلة الكشف التفصيلي حول الأساليب والافتراضات والمخاطر المرتبطة بكل تقييم.

• يهدف هذا الكشف إلى نقل النهج المتبع في عملية تقييم العقارات، مسلطاً الضوء على الاعتماد على مستويات مختلفة من المدخلات وتحقيق الشفافية للمساهمين.



أبجد
للتقييم العقاري

دراسات الموقع

الملخص التنفيذي

التقييم

شروط التقييم

الملاحق

الإفصاح

معلومات الملكية

معلومات صك الملكية
معلومات العقد التأجيري



أبعاد
للتقييم العقاري

دراسات الموقع

معلومات الملكية

ملخص العقد التأجيري :

صافي الدخل (ريال)	تاريخ الدفعة
6,000,000	8/1/2023
6,600,000	8/1/2024
6,900,000	8/1/2025
6,900,000	8/1/2026

ملكية العقار :

التفاصيل	الوصف
شركة حفظ المشاركة العقارية	اسم المالك
مستودعات البركة بمدينة الرياض	اسم العقار المراد تقييمه
3/2/45 – 2/4/45 – 1/4/45 – 3/4/45 – 2/2/45 – 1/2/45	رقم القطعة
3/1391	رقم المخطط التنظيمي
السلي	المنطقة (عنوان العقار)
شارع محمد عبدالله البرقي – شارع الكوثر	اسم الشارع
24°37'5.73"N 46°51'28.70"E	إحداثيات الموقع
الرياض	المدينة
ملك مطلقة	معلومات الملكية
814006003052	رقم الصك:
هـ 27/08/1440	تاريخ الصك:

أطوال الأضلاع وعروض الشوارع:

عرض الشارع (متر)	اسم الشارع	طول الواجهة (متر)	الاتجاه
30	محمد عبدالله البرقي	99.87	شمالي
36	الكوثر	99.85	جنوبي
-	-	299.95	شرقي
-	-	299.98	غربي

مصادر المعلومات (الصك).



أبجد
للتقييم العقاري

دراسات الموقع

14

الملخص التنفيذي

النقل العام - مترو الرياض
المشاريع التطويرية لمدينة الرياض
العقار على مستوى المدينة
وصف العقار
صور العقار

التقييم

شروط التقييم

الملاحق

الإفصاح

معلومات الملكية

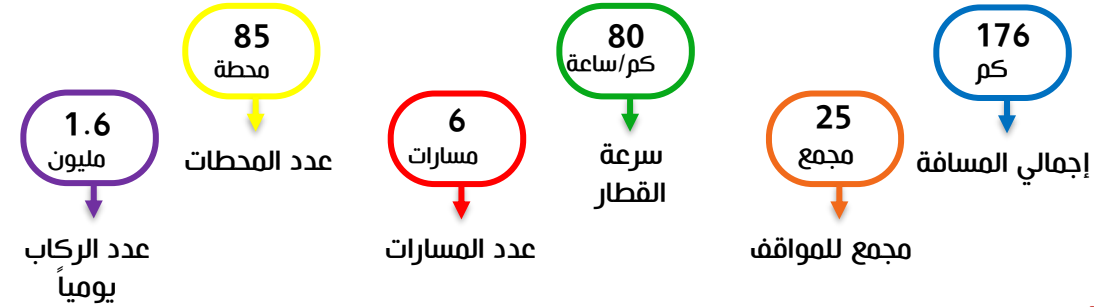


النقل العام - مترو الرياض

النقل العام - مترو الرياض



- مترو الرياض هو نظام نقل سريع، وهو حالياً قيد الإنشاء وهو أحد أكبر مشاريع البنية التحتية في مدينة الرياض.
- تم تصميم المترو كنظام موصلات على مستوى عالمي، ويتضمن 756 عربة مترو و85 محطة و6 خطوط مترو وشبكة بطول 176 كم.
- أدى بناء نظام المترو إلى عدد من عمليات إغلاق الطرق التي أثرت على حركة المرور في أجزاء مختلفة من المدينة.



أطوال خطوط مترو الرياض

المسار	طول المسار (كم)
المسار الأول (الأزرق)	38.0
المسار الثاني (الأحمر)	25.3
المسار الثالث (البرتقالي)	40.7
المسار الرابع (الأصفر)	29.6
المسار الخامس (الأخضر)	12.9
المسار السادس (البنفسجي)	29.5



أبعاد
للتقييم العقاري

دراسات الموقع

المشاريع التطويرية لمدينة الرياض

تتولى الهيئة الملكية لمدينة الرياض تنفيذ العديد من البرامج والمشاريع التطويرية التي تمتاز بطبيعتها الإستراتيجية وتعدد أهدافها وأبعادها واختلاف متطلبات تنفيذها عبر مراحلها الزمنية المختلفة.

هيئة تطوير بوابة الدرعية
Dariyah Gate
Development Authority



برنامج تطوير الدرعية التاريخية

بين المحاور: العمرانية، والثقافية، والاقتصادية، والاجتماعية، وبين متطلبات التطوير البيئي لوادي حنيفة، ويشكل نموذجاً لعمران الواحات. اعتمد البرنامج، مبدأ التكامل مع مدينة الرياض، بحيث تكون الدرعية ضاحية ثقافية، سياحية، ترويحية بمستوى عالمي.



مشروع "الرياض آرت"

على تنفيذ أكثر من 1000 عمل ومعلم فني من إبداع فنانين محليين وعالميين أمام الجمهور في مختلف أرجاء مدينة الرياض، وذلك ضمن 10 برامج تغطي الأحياء السكنية، الحدائق والمتنزهات الطبيعية، الميادين والساحات العامة، ومحطات النقل العام، وجسور الطرق وجسور المشاة، ومداخل المدينة، وكافة الوجهات السياحية في المدينة.

المسار
الرياضي
Sports Boulevard



مشروع "المسار الرياضي"

بطول 135 كيلو متراً، مخترباً مدينة الرياض، ليربط بين وادي حنيفة في غرب المدينة ووادي السلي في شرقها، يضم أنشطة رياضية وثقافية وترفيهية وبيئية، من بينها مسارات الدراجات، ومسارات الخيول، والمشاة، إلى جانب مجموعة من البوابات والمحطات والاستراحات للدراجين والمتنزهين على طول امتداد المسار داخل المدينة وفي وادي حنيفة ووادي السلي، تقدم خدمات ترفيهية للدراجين والمتنزهين، وتحتوي على مقاهي ومتاجر متنوعة.

برنامج "الرياض الخضراء" GREEN RIYADH

يهدف البرنامج الى زراعة أكثر من 7,5 مليون شجرة، في كافة أنحاء العاصمة، بما يشمل: الحدائق العامة وحدائق الأحياء والمتنزهات والمساجد والمدارس والمنشآت والمرافق الأكاديمية والصحية والعامة والأحزمة الخضراء الواقعة على امتداد خطوط المرافق العامة، إضافة إلى مطار الملك خالد الدولي، وشبكة الطرق والشوارع إضافة إلى مسارات النقل العام ومواقف السيارات والأراضي الفضاء، والأودية وروافدها.

حديقة الملك سلمان
King Salman Park



حديقة الملك سلمان

أكبر حدائق المدن في العالم بمساحة تزيد عن 13 كيلو متراً مربعاً، وتعد مشروعاً بيئياً وثقافياً ورياضياً وترفيهياً، يسهم في تغيير نمط الحياة في المدينة، وتقديم خيارات متنوعة من الأنشطة الثقافية والرياضية والفنية والبيئية أمام سكانها وزوارها من خلال مجموعة من المرافق والمنشآت التي يأتي في مقدمتها: المجمع الملكي للفنون، والمسرح الوطني، ودار الأوبرا، وأكاديميات الفنون والمتاحف والمعارض إلى جانب المناطق الخضراء والساحات المفتوحة.



أبعاد
للتقييم العقاري



دراسات الموقع

العقارات على مستوى المدينة

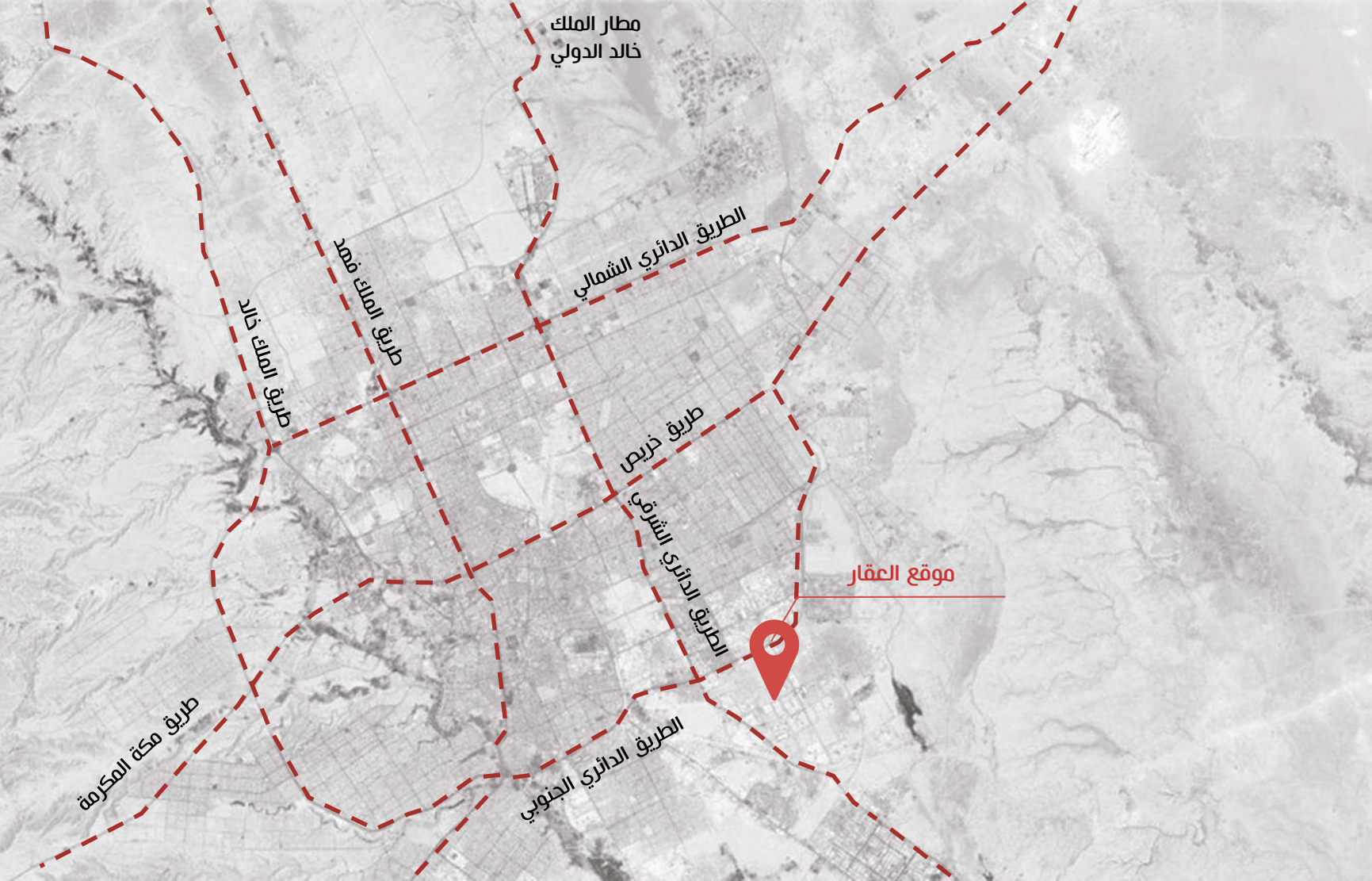
العقار موجود في الرياض، عاصمة المملكة العربية السعودية، وأكبر مدنها. الرياض هي أكبر مدينة سعودية، بإجمالي عدد سكان يبلغ 10.5 مليون نسمة في عام 2021.

الرياض هي واحدة من أكبر المدن العربية من حيث المساحة. المساحة المطورة للمدينة تبلغ حوالي 1913 كيلومتر مربع.

تعتبر الرياض واحدة من أكبر مدن العالم العربي من حيث المساحة إذ تصل مساحة المدينة المطورة إلى حوالي 1,913 كيلومتر مُربع.

تشهد مدينة الرياض تطور ملحوظ في مشاريع البنية التحتية ومشاريع المواصلات العامة حيث جاري العمل على مشروع مترو الرياض ومشروع النقل العام.

العقار يبعد تقريباً 12 كيلومتر عن وسط المدينة وحوالي 38.5 كيلومتر عن مطار الملك خالد الدولي، ويقع في حي الملك فهد في الرياض.





خريطة توضح موقع العقار



تحليل الموقع على مستوى المنطقة

- يتكون العقار قيد التقييم من مستودع و تصل إجمالي مساحة مسطحات البناء للمستودع إلى 27,605 متر مربع.
- يقع مستودع البركة في جنوب الرياض على قطعة أرض منتظمة الشكل ذو سطح مستوي، و تبلغ مساحتها 29,955 م2.
- يتمتع المستودع قيد التقييم بواجهتين، و يقع بالقرب من شارع اسطنبول.
- تتميز منطقة العقار بوجود الخدمات الأساسية مثل الكهرباء، الماء، الإنارة، و شوارع مسفلتة.
- يمكن الوصول للعقار قيد التقييم عن طريق شارع اسطنبول، الذي يمتد إلى طريق الدائري الجنوبي.
- تضم المنطقة المحيطة بالعقار مستودعات و منشآت صناعية، محلات تجارية، بالإضافة إلى مباني سكنية.

ملخص معلومات العقار

الإدخال	الوصف
29,955	إجمالي مساحة الأرض (م2)
27,605	إجمالي مساحة مسطحات البناء (م2)
6	عدد المستودعات
6.5	عمر العقار



أبعاد
للتقييم العقاري

دراسات الموقع

صور مقربة للعقار





دراسات الموقع

الملخص التنفيذي

التقييم

20

شروط التقييم

منهجية التقييم
تحليل المخاطر على العقار
التقييم بأسلوب الدخل
ملخص التقييم

الملاحق

الإفصاح

معلومات الملكية



التقييم بأسلوب الدخل - منهجية التقييم

الافتراضات الرئيسية للتقييم بأسلوب الدخل "طريقة التدفقات النقدية المخصومة"

منهجية التقييم بأسلوب الدخل "طريقة التدفقات النقدية المخصومة"

منهجية الدخل

منهجية الدخل تعتبر شائعة في تقييم الأصول المولدة للدخل. و يؤخذ في عين الاعتبار الإيرادات المحتملة من تشغيل الأصل. باستخدام جدول التدفقات النقدية المخصومة.

01

معدل التضخم

يتم حساب التدفقات النقدية المخصومة بمعدل تضخم سنوي بمعدل يبلغ 2.8٪ سنوياً وذلك بأخذ متوسط معدل التضخم في الناتج المحلي للمملكة العربية السعودية لمدة 12 سنة ماضية حسب البنك المركزي السعودي.

02

دخل العقار

يتم حساب دخل العقار قيد التقييم حسب البحث الميداني والمكتبي وتحليل المعطيات والتوصل الى الدخل السنوي ويمثل دخل العقار في الإيرادات الواردة من دفعات الإيجار السنوية.

03

تكاليف التشغيل

تتعلق تكاليف التشغيل إلى التكاليف الناتجة عن تشغيل الأصل، على سبيل المثال وليس الحصر: تكاليف الصيانة والتسويق. و يتم حساب التكاليف عادة على أساس سنوي.

04

• عند تحديد رأينا حول القيمة السوقية للعقارات الخاضعة للتقييم ، و اعتبارا انها مدرة للدخل ، فقد استخدمنا أسلوب الدخل للتقييم و باستخدام طريقة التدفقات النقدية المخصومة.

• تحليل خصم التدفق النقدي (DCF) هو أسلوب نمذجة مالية يعتمد على افتراضات تتعلق بالتدفقات النقدية المحتملة للعقار. و يتضمن هذا الأسلوب توقع التدفقات النقدية الدورية حسب معطيات و ظروف السوق.

• بالإضافة إلى ذلك يتم تطبيق معدل خصم مناسب حسب خبراتنا في السوق المحلي للوصول للقيمة الحالية من خلال التدفقات النقدية المرتبطة بالعقار.

• ونود الإحاطة انه يتم حساب التدفقات النقدية على أساس سنوي، مضافا إليها معدل التضخم الفعلي للسوق. علما بأن معدل التضخم المطبق في جدول التدفقات النقدية المخصومة يعادل 2.8٪.

• فيما يخص معدلات الخصم فقد تم دراسة السوق العقاري و العقار قيد التقييم، للوصول لمعدل الخصم المناسب و الذي بدوره يعبر عن جميع المخاطر المتعلقة بالعقار و تشغيله في جدول التدفقات النقدية، ليعكس القيمة الحالية للتدفقات المخصومة.

• الإيجارات المتوقعة ، بالإضافة إلى التكاليف ، عبارة عن تنبؤات تم تشكيلها على أساس المعلومات المتاحة من خلال الأبحاث الميدانية و المكتبية، و التي تتأثر بشكل كبير بظروف السوق العقارية في المملكة العربية السعودية.

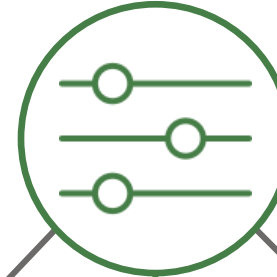
• فيما يتعلق بالمراكز التجارية التي تخضع لعقود إيجار (سواء للأرض او المبنى)، فقد تم بناء توقعات الأرباح و المصاريف التشغيلية خلال المدة الإيجارية.



تحليل المخاطر على العقار

المخاطر الاقتصادية

قد تؤثر ظروف الاقتصاد الكلي للدولة على السوق العقاري بشكل عام، مثل معدلات التضخم والسيولة ومعدلات الفائدة وتكاليف التمويل والضرائب، وحركة أسواق الأسهم المحلية والعالمية، حيث أن تغير بعض أو كل هذه المؤثرات يؤثر على السوق العقاري.



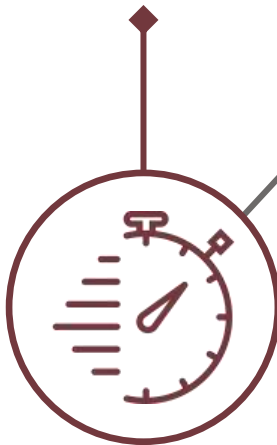
المخاطر التنظيمية والتشريعية

قد تشهد البيئة التنظيمية أو القانونية أو التشريعية بعض التغيرات التي قد تؤثر على قيمة العقار، مثل ظهور تشريعات بلدية بالسماح أو المنع لأنشطة في مناطق محددة، أو تخفيض أو زيادة عدد الأدوار في المنطقة المحيطة مما يؤثر على القيمة النهائية للعقار.



مخاطر العقود طويلة الأجل

يؤثر عدم أو محدودية العقود طويلة الأجل بشكل كبير على قيمة العقار، وخصوصاً العقارات المدرجة تحت صناديق الريت. حيث وجود عقود طويلة الأجل يعطي استقرار للدخل وبالتالي على القيمة. في حين غياب مثل هذه العقود يعطي تذبذب في أسعار التأجير والدخل وبالتالي يؤثر على القيمة النهائية.



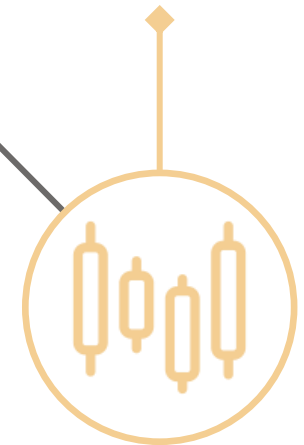
مخاطر المنافسة

إن كثرة المعروض من السلع العقارية يؤدي الى وجود منافسة في الأسعار المقدمة للمستهلك. ونجد ذلك واضحاً في السوق العقاري فإن زيادة الوحدات والمعارض المعروضة في السوق ودخول منافسين جدد بمنتجات سيؤدي الى انخفاض الأسعار والخدمات وبالتالي انخفاض سعر العقار النهائي.



مخاطر ضمان تحقيق الإيرادات

بما أن تحقيق الإيرادات يعتبر العامل الرئيسي في تحديد قيمة العقار، فإن أي تغير في الإيرادات نتيجة ظروف السوق المختلفة سوف يؤثر في قيمة العقار.





مصفوفة التقييم (سعر التأجير حسب السوق) :

مقارنة 2	مقارنة 1	الوصف
1,500	1,200	المساحة (متر مربع)
250.00	250.00	سعر المتر (ريال /متر مربع)
عرض 2023	عرض 2023	نوع المقارنة
		التسويات
0.00%	-2.50%	الموقع
-5.00%	-7.50%	المساحة
0.00%	0.00%	الواجهات
2.50%	5.00%	سهولة الوصول
5.00%	5.00%	الواجهات
0.00%	0.00%	الخدمات
10.00%	0.00%	عمر العقار
5.00%	-10.00%	التفاوض
-2.50%	-2.50%	إجمالي التسويات
244	244	سعر المتر بعد التسوية (ريال /م ²)
50.00%	50.00%	الترجيح (%)
244		متوسط سعر التأجير (متر مربع)
27,605		مساحة الأرض
6,740,000		القيمة العادلة (مقربة)

• قائمة التأجير

• تم تزويدنا من قبل العميل بقائمة الإيجارات، وتفاصيلها كالتالي:

السنة	العقد السنوي (ريال)	تاريخ بداية العقد
1	6,000,000	أغسطس 2022
2	6,000,000	أغسطس 2023
3	6,600,000	أغسطس 2024
4	6,900,000	أغسطس 2025
5	6,900,000	أغسطس 2026

تعليقات السوق

- قام فريق أباد بتحليل البيانات الدخلية التي قدمها العميل وأجرى بحثاً ميدانياً للتحقق من قيمة الإيجار لمخزن البركة مع سوق الرياض.
- بالإضافة إلى ذلك، قمنا بإجراء بعض الأبحاث حول معدل العائد للعقار قيد التقييم.
- متوسط حجم المستودعات في نطاق من 1200 متر مربع إلى 1500 متر مربع، ومتوسط أسعار الإيجار لهذه المستودعات في نطاق من 220 ريال سعودي للمتر المربع إلى 250 ريال سعودي للمتر المربع.
- من خلال النظر إلى قائمة أسعار الإيجار التجزئية للمستأجرين وتأكيدها مع أسعار الإيجار في المنطقة المحيطة لمشاريع مماثلة، يؤكد فريق أبعاد للتقييم العقاري أن الإيجار يتوافق مع نطاق سوق الإيجار.



التقييم بأسلوب الدخل

التدفقات النقدية المخصومة :

- معدل التضخم: يتم حساب التدفقات النقدية المخصومة بمعدل تضخم سنوي بمعدل يبلغ 2.8٪ سنوياً وذلك بأخذ متوسط معدل التضخم للناتج المحلي للمملكة العربية السعودية لمدة 13 سنة ماضية حسب مصادر البنك المركزي السعودي.
- معدل العائد: يتم حساب معدل العائد وفقاً لخبرة شركة أباد في سوق العقارات في المملكة ووفقاً لموقع وجودة العقار، وكذلك بعد إجراء بحث ميداني ومكتبي لمعدلات العائد عن طريق قسمة الدخل التشغيلي الصافي على سعر العقار للعقارات المماثلة للعقار المعتمد على تقييمه، حيث تم التوصل إلى معدل بنسبة 7.50٪.
- معدل الخصم: استناداً إلى فهمنا للعقارات المماثلة في منطقة العقارات، ومع مراعاة خصائص الموقع والمساحة والاستخدام والعرض والطلب، قمنا بتطبيق معدل خصم يبلغ 10.30٪ وفقاً للمعايير الدولية للتقييم بطريقة لبناء معدل العائد عن طريق إضافة معدل التضخم ومعدل العائد ومخاطر العقار والسوق، وأي مخاطر محتملة للعقار المعتمد على تقييمه.

5	4	3	2	1	السنة
100.0٪	100.0٪	100.0٪	100.0٪	100.0٪	نسبة الإشغال السنوية (%)
7,667,041	7,458,211	6,900,000	6,900,000	6,600,000	صافي الدخل التشغيلي – ريال (NOI)
102,227,208					التخارج للعقار (ريال)
69,548,736	5,206,243	5,312,689	5,859,896	6,182,445	القيمة الحالية من صافي الدخل (ريال)
				92,110,000	قيمة العقار (مقربة) (ريال)



أبعاد
للتقييم العقاري

ملخص التقييم

الرأي في القيمة

تصادق شركتنا على التقييم أدناه كقيمة عادلة طبقاً للشروط المقيدة بتقرير التقييم، وحسب الافتراضات المذكورة ضمن التقرير وهذا التقييم ناتج من تحليل معطيات العقار والسوق العقاري.

القيمة العادلة بأسلوب الدخل بتاريخ 31 ديسمبر 2023 هي :

• 92,110,000 ريال سعودي (فقط إثنان وتسعون مليوناً ومائة وعشرة آلاف ريال سعودي).

التوقيع والاعتماد

م. عمار عبدالعزيز سدي

رقم العضوية: 1210000219
نوع العضوية: أساسية (زميل)
الفرع: فرع العقار
تاريخ العضوية: 2015/12/22
المساهمة: مُعْتَمَد التقرير

ختم الشركة

اسم المنشأة: شركة أبعاد للتقييم العقاري

رقم المنشأة: 11000111
س. ت: 4030297686
18 / 323 / 781



م. يوسف عبدالله خان

رقم العضوية: 1220001989
نوع العضوية: منتسب
الفرع: فرع العقار
تاريخ العضوية: 2020/09/17
المساهمة: المعاین والمقيم ومُعَد التقرير

م. عمار محمد قطب

رقم العضوية: 1210000392
نوع العضوية: أساسية (زميل)
الفرع: فرع العقار
تاريخ العضوية: 2016/01/24
المساهمة: مُرَاجِع التقييم والتقرير



أبجد
للتقييم العقاري

دراسات الموقع

الملخص التنفيذي

التقييم

شروط التقييم

الملاحق

26

الإفصاح

مستندات العقار
المصطلحات العامة في اعداد تقرير التقييم

معلومات الملكية



السلطة الوطنية للتخطيط والتنمية الاقتصادية
وزارة الشؤون البلدية والقروية
محافظة الخليل
بلدية الخليل
محافظة الخليل

رقم الترخيص: 1199/2014
رقم الترخيص: 1199/2014
رقم الترخيص: 1199/2014
رقم الترخيص: 1199/2014

اسم المالك: [Blank]
رقم الترخيص: 1199/2014
رقم الترخيص: 1199/2014
رقم الترخيص: 1199/2014

الرقم	الوصف	المساحة	القيمة
1	مبنى سكني	119.50	119.50
2	مبنى سكني	119.50	119.50
3	مبنى سكني	119.50	119.50
4	مبنى سكني	119.50	119.50
5	مبنى سكني	119.50	119.50
6	مبنى سكني	119.50	119.50
7	مبنى سكني	119.50	119.50
8	مبنى سكني	119.50	119.50
9	مبنى سكني	119.50	119.50
10	مبنى سكني	119.50	119.50

ملاحظات: [Blank]

التوقيع: [Blank]

التاريخ: [Blank]

السلطة الوطنية للتخطيط والتنمية الاقتصادية
وزارة الشؤون البلدية والقروية
محافظة الخليل
بلدية الخليل
محافظة الخليل

رقم الترخيص: 1199/2014
رقم الترخيص: 1199/2014
رقم الترخيص: 1199/2014
رقم الترخيص: 1199/2014

اسم المالك: [Blank]
رقم الترخيص: 1199/2014
رقم الترخيص: 1199/2014
رقم الترخيص: 1199/2014

الرقم	الوصف	المساحة	القيمة
1	مبنى سكني	119.50	119.50
2	مبنى سكني	119.50	119.50
3	مبنى سكني	119.50	119.50
4	مبنى سكني	119.50	119.50
5	مبنى سكني	119.50	119.50
6	مبنى سكني	119.50	119.50
7	مبنى سكني	119.50	119.50
8	مبنى سكني	119.50	119.50
9	مبنى سكني	119.50	119.50
10	مبنى سكني	119.50	119.50

ملاحظات: [Blank]

التوقيع: [Blank]

التاريخ: [Blank]



المصطلحات العامة في اعداد تقرير التقييم

الهيئة

تشير إلى الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين (تقييم) هي الجهة المعنية بوضع الضوابط والمعايير اللازمة لتقييم العقارات، والمنشآت الاقتصادية، والمعدات، والممتلكات المنقولة ونحوها وذلك بموجب نظام المقيمين المعتمدين الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/43) و تاريخ (9/7/1433هـ) وتهدف لتطوير مهنة التقييم، ورفع مستوى العاملين بها، ووضع القواعد العامة لاكتساب عضوية الهيئة بمستوياتها المختلفة والحفاظ عليها، وتوفير وسائل التطوير المستمر للارتقاء بأعضائها إلى أفضل مستويات الممارسة والمعايير الدولية للمهنة، وتمتع (الهيئة) بشخصية اعتبارية، غير هادفة للربح، ولها ميزانية مستقلة وتعمل تحت إشراف وزارة التجارة والاستثمار

الأصل أو الأصول

تسهل عملية قراءة المعايير ولتفادي التكرار يشير مصطلح (الأصل) و (الأصول) عموماً إلى البنود التي تكون محور مهمة التقييم. وما لم ينص خلاف ذلك في المعيار يمكن اعتبار هذه المصطلحات على أنها تعني وتشمل كل من الكلمات التالية: (أصل، مجموعة أصول، التزام، مجموعة التزامات، أو مجموعة من الأصول والالتزامات).

العميل

تشير كلمة (العميل) إلى الشخص أو الأشخاص أو الجهة التي يتم إجراء التقييم لها. ويشمل ذلك: العملاء الخارجيين (أي عندما يكون المقيم متعاقد مع طرف ثالث)، وكذلك العملاء الداخليين (أي التقييمات المعدة لصاحب العمل).

الاختصاص القضائي

تشير كلمة (الاختصاص) إلى البيئة القانونية والتنظيمية التي يتم فيها تنفيذ عملية التقييم. ويشمل القوانين واللوائح التي تسنها الجهات الحكومية مثل: المقاطعة، والولاية، والبلدية، والقوانين التي تضعها بعض الجهات التنظيمية حسب غرض التقييم مثل: المصارف المركزية وهيئات تنظيم الأوراق المالية.

يمكن

تصف كلمة (يمكن) الإجراءات التي يقع على المقيم مسؤولية النظر فيها بعين الاعتبار. وتتطلب الأمور الموصوفة بهذه الطريقة اهتمام المقيم وفهمه. حيث إن إمكانية تطبيق هذه الأمور في عملية التقييم تعتمد على ممارسة المقيم لحكمه وخبرته المهنية في الظروف التي تتماشى مع أهداف المعايير.

يجب

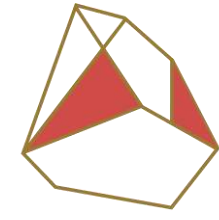
تشير كلمة (يجب) إلى مسؤولية غير مشروطة، أي يجب على المقيم الوفاء بالمسؤوليات من هذا النوع في جميع الحالات والظروف التي ينطبق عليها الشرط.

المشارك

تشير كلمة (المشارك) إلى المشاركين المعنيين وفقاً لأساس (أو أسس) القيمة المستخدمة في مهمة التقييم (انظر المعيار 104 أساس القيمة). وتتطلب الأسس المختلفة للقيمة من المقيم أخذ وجهات نظر مختلفة بعين الاعتبار، مثل: وجهات نظر المشاركين في السوق مثل: القيمة السوقية، أو القيمة العادلة للمعايير الدولية للتقارير المالية أو مالك معين أو مشتر محتمل مثل: القيمة الاستثمارية.

الغرض

تشير كلمة (الغرض) إلى سبب أو أسباب إجراء التقييم، وتشمل الأغراض العامة (على سبيل المثال لا الحصر) أغراض التقارير المالية، والتقارير الضريبية، ودعم التقاضي، ودعم المعاملات، ودعم قرارات الإقراض المضمون.



أبعاد
للتقييم العقاري

شركة أبعاد المتطورة وشريكه للتقييم العقاري

الإدارة الرئيسية بمدينة جدة
شارع محمد إبراهيم مسعود، حي السلامة
مبنى الزاهد، الطابق الخامس، مكتب 22
المملكة العربية السعودية

فرع مدينة الرياض
طريق الملك عبدالعزيز 13316-2451، حي الربيع
الطابق الأول، مكتب رقم 1
المملكة العربية السعودية

لمزيد من المعلومات يرجى التواصل معنا على العنوان الآتي:
الرقم الموحد : 920004134

م. عمار سندي
الرئيس التنفيذي
جوال: +966 50 730 0500
إيميل: asindi@sa-abaad.com

م. عمار قطب
المدير التنفيذي
جوال: +966 55 556 2500
إيميل: ammarq@sa-abaad.com



تقرير التقييم النهائي

صالة عرض البازعي بمدينة الرياض

العميل / شركة مشاركة المالية

21 مارس 2024

V230270

P230361



أبجد
للتقييم العقاري

مشاركة
Musharaka





أبعاد
للتقييم العقاري

المقدمة

السادة / شركة مشاركة المالية.

الموضوع / تقييم صالة عرض البازعي بمدينة الرياض.

مرفق لكم التقرير بناءً على طلبكم بتقييم العقار، ونأمل أن يكون التقرير حسب متطلباتكم وحسب ما هو مطلوب منا ووفقاً لمعايير التقييم الدولية (IVS) الصادرة عن مجلس معايير التقييم الدولية (IVSC) في عام 2022 وأنظمة ولوائح الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين بالمملكة العربية السعودية (تقييم).

تؤكد شركة أبعاد بأن التقييم قد تم من قبلنا كمقيمين خارجيين وأننا نمتلك المعرفة والمهارات والخبرة المطلوبة لإجراء هذا التقييم بكفاءة. تؤكد شركة أبعاد بأن ليس لها أي علاقة بتضارب مصالح قائم أو محتمل فيما يخص هذا العقار.

للتحقق من صحة تسجيل التقرير



م. عمار عبد العزيز سندي

الرئيس التنفيذي

المملكة العربية السعودية

جوال: +966 50 730 0500

إيميل: asindi@sa-abaad.com



04

الملخص التنفيذي

ملخص التقرير
الشروط والاحكام العامة

07

شروط التقييم

نطاق العمل
المعايير المهنية
حالة المقيمين
تضارب المصالح
تاريخ المعاينة
تاريخ التقييم
أساس القيمة
مصادر المعلومات

09

الإفصاح

الملكية الفكرية وإعادة النشر
السرية وحفظ المعلومات
الافتراضات المهمة والافتراضات الخاصة

12

معلومات الملكية

معلومات ملك الملكية

14

دراسات الموقع

العقار على مستوى المدينة
العقار على مستوى الحي
وصف العقار
صور العقار

21

التقييم

منهجية التقييم
تحليل المخاطر على العقار
التقييم بأسلوب الدخل
ملخص التقييم

30

الملاحق

مستندات العقار
المصطلحات العامة في اعداد تقرير التقييم



أبعاد
للتقييم العقاري

دراسات الموقع

الملخص التنفيذي

04

ملخص التقرير
الشروط والاحكام العامة

التقييم

شروط التقييم

الملاحق

الإفصاح

معلومات الملكية



صور العقار



ملخص العقار

- يقع العقار قيد التقييم في المنتصف الشرقي لمدينة الرياض بحي النسيم، بمحاذاة طريق خريص، على قطعة أرض منتظمة الشكل ذو سطح مستوي.
- ويقع المعرض قيد التقييم على قطعة أرض تبلغ مساحتها 10,000 متر مربع.
- تتميز منطقة العقار بوجود الخدمات الأساسية مثل الكهرباء، الماء، الإنارة، الصرف الصحي، و شوارع و ممرات مشاه مسفلتة.
- يقع العقار قيد التقييم على تقاطع طريق خريص مع شارع عبدالرحمن بن عوف، و يعتبر طريق خريص من أهم الطرق الشريانية في الجهة الشرقية من الرياض.
- بناء على المعطيات المقدمة من العميل، فإن إجمالي مساحة المباني تعادل 12,068.4 متر مربع، مكونة من قبو بمساحة 5,000 متر مربع، و دور أرضي بمساحة 5,787.4 متر مربع، بالإضافة إلى دور ميزانين بمساحة 1,281 متر مربع.

ملخص التقييم

الوصف	التفاصيل
نوع التقرير	تقرير سردي
الغرض من التقييم	القوائم المائية
هوية المستخدمين الآخرين	مدير ومستثمري الصندوق-مراجعين التقرير
اساس القيمة	القيمة العادلة
أسلوب التقييم	أسلوب الدخل (طريقة التدفقات النقدية)
فرضية الإستخدام	الإستخدام الحالي
العملة	ريال سعودي
مجموع القيمة العادلة	71,240,000

معلومات العقار

الوصف	التفاصيل
الحي	النسيم الغربي
الاستخدام	تجاري
الملكية	ملكية مطلقة
رقم الصك	810104049341
تاريخ الصك	19/5/1441 هـ
المساحة (م ²) حسك الصك	10,000 متر مربع
المالك	شركة حفظ المشاركة العقارية



الشروط والاحكام العامة

- تم معاينة العقار ظاهرياً ، ويتم في مثل هذه الحالة ذكر السلبيات الفنية للعقار حال وجودها ، ولم يتم فحص العقار إنشائياً أو ملاحظة أي عيوب غير ظاهرة وعليه يجب أن ننوه بأن هذا التقرير هو تقرير تقييم وليس فحصاً إنشائياً.
- في حال اكتشاف عدم صحة أي معلومة مستقبلاً والتي تم ذكرها في التقرير بشكل غير متعمد وخارج عن الإرادة فإن القيمة الواردة في هذا التقرير يمكن أن تتغير ويجب الرجوع للمقيم لإعادة النظر في القيمة.
- 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.

- تم تقييم العقار وفقاً لمعايير التقييم الدولية (IVS) الصادرة عن مجلس معايير التقييم الدولية (IVSC) في عام 2022 و أنظمة ولوائح الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين بالمملكة العربية السعودية (تقييم).
- تم الاعتماد على هذا التقرير والتقييم وفقاً للشروط والقيود المحددة التي تم عرضها في هذا التقرير.
- تم إعداد تقرير التقييم بناءً على التعليمات الواردة من السادة / من شركة مشاركة المالية والمشار إليه فيما يلي باسم (العميل) ، وذلك لتقدير القيم العادلة للعقار الموصوف.
- شركة أبجد وشريكه للتقييم العقاري على ثقة بأن هذا التقرير يفي بمتطلبات العميل والتعليمات الخاصة به ، كما أن المعلومات الواردة في هذا التقرير محاطة بكامل السرية وأن التقرير صادر للعميل فقط.
- مسؤولية شركة أبجد وشريكه للتقييم العقاري مقصورة على التقرير والمعلومات الواردة بالتقرير ، وعدا ذلك يتحمل (العميل) مسؤولية طلب تقييم العقار وما يترتب على ذلك قانونياً.
- تعتبر القيم المقدرة في هذا التقرير هي للعقار قيد التقييم ، وأي توزيع للـ (القيمة – القيم) على أجزاء العقار ينطبق فقط حسب سرد التقرير ولأغراضه ، ويجب أن لا تستعمل هذه القيم لأي أغراض أخرى ، إذ يمكن أن تكون غير صحيحة في حال تم تغيير الغرض من التقييم والذي أنشئ التقرير لأجله.
- تم إعداد هذا التقرير بناءً على المعلومات التي تم جمعها أو تلقيها وتحليلها وفقاً لأفضل الممارسات للوصول للقيمة ، ويتم عادة الإشارة إلى أي ملاحظات جوهرية بالتقرير تؤثر على القيمة.



أبجد
للتقييم العقاري

دراسات الموقع

الملخص التنفيذي

التقييم

شروط التقييم

07

نطاق العمل
المعايير المهنية
حالة المقيمين
تضارب المصالح
تاريخ المعاينة
تاريخ التقييم
أساس القيمة
مصادر المعلومات

الملاحق

الإفصاح

معلومات الملكية



نطاق العمل

- موضوع التقييم هو تقدير القيمة العادلة للعقار صالة عرض البازعي بحي النسيم بمدينة الرياض بغرض القوائم المالية.

المعايير المهنية

- نفذت مهمة التقييم هذه استناداً على معايير التقييم الدولية (IVS) الصادرة عن مجلس معايير التقييم الدولية (IVSC) في عام 2022 وأنظمة ولوائح الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين بالمملكة العربية السعودية (تقييم)، والإجراءات والقواعد المهنية المتعارف عليها في أعمال التقييم للأصول العقارية، والتي تقوم على التحليل والمقارنة والمعاينة المباشرة لكل عقار، والبحث قدر الإمكان عن المؤثرات والخصائص الإيجابية والسلبية للعقار قيد التقييم.

حالة المقيمين

- تم إعداد هذا التقرير والتحقق منه من قبل عمار قطب وعمار سندي، اللذان يتمتعان بالمؤهلات والقدرة والخبرة اللازمة لإجراء التقييم للعقار المعني وبصفتهم مقيمين خارجيين.

تضارب المصالح

- تؤكد شركة أبعاد بأن ليس لها أي علاقة بتضارب مصالح قائم أو محتمل فيما يخص هذا العقار.

تاريخ المعاينة

- نؤكد أنه قد تمت معاينة العقار في تاريخ 28 ديسمبر 2023.

تاريخ التقييم

- نؤكد أنه قد تم تقييم العقار في تاريخ 31 ديسمبر 2023.

أساس القيمة

- سيتم تقديم تقييمنا على أساس القيمة العادلة، والتي تم تعريفها وفقاً لمعايير التقييم الدولية (IVS) في عام 2022 كالاتي:
يعرف المعيار المحاسبي الدولي رقم (13) القيمة العادلة على انها السعر الذي يتم استلامه لبيع أصل أو دفعة لتحويل التزام في معاملة منظمة بين المشاركين في السوق في تاريخ القياس.

مصادر المعلومات

- اعتمدنا في إعداد تقرير التقييم على مجموعة من المصادر والمعلومات والبيانات المكتبية، والميدانية التي نعتقد أنها تكافئ غرض ووقت التقييم. كما اعتمدنا على مجموعة البيانات المقدمة من العميل والمتعلقة بالعقار محل التقييم والتي ستؤثر بشكل واضح في مخرجات هذا التقرير، وعليه فإن أي تغيير أو خطأ في البيانات فيعتبر هذا التقرير غير مكتمل ويجب الرجوع للمقيم.

تم الاطلاع على المستندات والمعلومات التالية والمقدمة من قبل العميل:

- موقع العقار.
- معلومات الصك.
- رخصة البناء.
- الدخل و العائد السنوي.

وعليه فإننا نفترض سلامة المعلومات وعدم وجود ما ينافيه أو يعارضه وقد صدر التقرير بناءً على هذا ونخلي مسؤوليتنا من كل ما ينافيه.



أبجد
للتقييم العقاري

دراسات الموقع

الملخص التنفيذي

التقييم

شروط التقييم

الملاحق

الإفصاح

09

الملكية الفكرية و إعادة النشر
السرية وحفظ المعلومات
الافتراضات المهمة والافتراضات الخاصة

معلومات الملكية



الافتراضات المهمة والافتراضات الخاصة

- وفقا لتعريف معايير التقييم الدولية "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، أو تلك التي لا يفترضها مشارك معتاد في السوق في معاملة ما في تاريخ التقييم.

- لم يتم تطبيق افتراضات مهمة او اي افتراضات خاصة.

الملكية الفكرية و إعادة النشر

- يتم إصدار هذا التقرير للمستشارين الماليين و الجهات والهيئات الحكومية و للمستثمرين الذين لهم علاقه بهذا العقار ، ويمكن نشر هذا التقرير في حال وجود أنظمة حكومية تلزم ذلك.
- لا تتحمل شركة أبعاد وشريكه للتقييم العقاري أي مسؤولية تجاه أي طرف ثالث لكامل أو جزء من محتوياته.
- لا يجوز تضمين كل أو أي جزء من هذا التقييم أو أي مرجع له في أي وثيقة منشورة أو تعميم أو بيان أو الكشف عنها بأي شكل من الأشكال دون موافقة خطية مسبقة من شركة أبعاد وشريكه للتقييم العقاري على الشكل والسياق الذي قد يظهر فيه.

السرية وحفظ المعلومات

- لقد أعد هذا التقرير بناءً على طلب خاص ولغرض استشاري، ونذكر لأجل هذا الأهمية القصوى عند صاحب الطلب في الحفاظ على معطيات ومخرجات هذا التقرير وكتمانها، ونحن ملتزمون بذلك ولن يتم استخدام المعلومات الخاصة بالعميل في غير هذا التقرير، وتعد معلوماته ملكا خاصا لصاحبها وللمستخدمين المحددين في التقرير ولا يحق لأي طرف آخر الاطلاع عليها.



إخلاء المسؤولية بشأن تقييم القيمة العادلة

تسلسل تقييم القيمة العادلة

كشف قياس القيمة العادلة

- وفقاً لتسلسل القيمة العادلة المحدد في IFRS 13، يعتمد تقييم عقاراتنا بشكل رئيسي على المدخلات من المستوى 3. تتضمن المدخلات من المستوى 3 بيانات غير قابلة للملاحظة وتتطلب تقديرات إدارية كبيرة. يعود ذلك إلى الخصائص الفريدة لعقاراتنا وعدم توفر أسعار السوق بسهولة للأصول المماثلة أو المتشابهة. يتضمن نهجنا في التقييم استخدام منهجيات التقييم المناسبة والملائمة. وتكون تقديرات القيمة العادلة حساسة للتغيرات في الافتراضات الرئيسية. لفهم مفصل لمنهجيات التقييم لدينا والمخاطر المرتبطة بها، يرجى الرجوع إلى الكشوف الشاملة المقدمة في تقريرنا وقسم منهجية التقييم.
- يهدف هذا الكشف إلى التواصل مع المساهمين بأن المدخلات من المستوى 3 تشكل جزءاً رئيسياً من عملية تقييم العقارات، ويبرز الاعتماد على بيانات غير قابلة للملاحظة، ويشجع المستخدمين على مراجعة الكشوف المفصلة لفهم أكثر دقة لمنهجيات التقييم والمخاطر المرتبطة بها. يساعد توفير الشفافية بهذه الطريقة المساهمين في اتخاذ قرارات مستنيرة استناداً إلى الظروف الفريدة للعقارات المقيمة.

- وفقاً لتسلسل القيمة العادلة المحدد في IFRS 13، يلتزم عملنا بثلاثة مستويات متميزة من المدخلات لضمان شفافية وموثوقية في تحديد القيمة العادلة.

- المدخلات من المستوى 1: تمثل الأسعار المسجلة للعقارات المماثلة في سوق نشطة المدخلات الأكثر موثوقية وشفافية. ومع ذلك، نظراً للخصائص الفريدة لأصولنا العقارية، قد تكون إمكانية الوصول إلى المدخلات من المستوى 1 محدودة.
- المدخلات من المستوى 2: تُعتبر المدخلات القابلة للملاحظة والتي ليست أسعار مسجلة، مثل المعاملات الحديثة أو أسعار العقارات المماثلة، عند عدم وجود مدخلات من المستوى 1. تُسهم هذه المدخلات في عملية التقييم وتعزز قوة قياسات القيمة العادلة لدينا.
- المدخلات من المستوى 3: يعتمد تقييم بعض الأصول العقارية بشكل كبير على المدخلات من المستوى 3، والتي هي غير قابلة للملاحظة وتتطلب تقديرات الإدارة. يشمل ذلك استخدام نماذج التقييم الخاصة، وافتراضات، وتقديرات تصميمها خصيصاً لسّمات العقارات الخاصة بنا. تكون المدخلات من المستوى 3 ذات أهمية خاصة عندما يكون النشاط السوقي محدوداً أو غير موجود.

- يُحدد اختيار مستوى المدخل بناءً على طبيعة كل أصل وتوفر البيانات السوقية المشاهدة. يتضمن التزامنا بتوفير تمثيل شامل ودقيق للقيمة العادلة الكشف التفصيلي حول الأساليب والافتراضات والمخاطر المرتبطة بكل تقييم.
- يهدف هذا الكشف إلى نقل النهج المتبع في عملية تقييم العقارات، مسلطاً الضوء على الاعتماد على مستويات مختلفة من المدخلات وتحقيق الشفافية للمساهمين.



أبعاد
للتقييم العقاري

دراسات الموقع

الملخص التنفيذي

التقييم

شروط التقييم

الملاحق

الإفصاح

معلومات الملكية

معلومات صك الملكية



أبعاد
للتقييم العقاري

لم يتم التحقق عن أي مستند قانوني للعقار قيد التقييم والتي تتضمن التخطيط أو الملكية أو الرهن وبعض الأمور القانونية والتي أسس عليها كل هذا التقرير أو جزء منه اعتبرت موثوق بها. وتم افتراض أن الصك صحيح وساري المفعول. وأيضاً تم افتراض أن العقار خالي ومتحرر من أي التزامات قانونية أو حقوق الرهن أو أي معوقات.

دراسات الموقع

معلومات الملكية

ملكية العقار :

الوصف	التفاصيل
اسم المالك	شركة حفظ المشاركة العقارية
اسم العقار المراد تقييمه	صالة عرض البازعي بمدينة الرياض
رقم القطعة	101 , 102 , 103 , 104 , 131 , 132 , 133 , 134
رقم المخطط التنظيمي	911
المنطقة (عنوان العقار)	النسيم الغربي
اسم الشارع	طريق خريص – شارع الشرافة - طريق عبدالرحمن بن عوف
إحداثيات الموقع	24°44'16.1"N 46°48'02.6"E
المدينة	الرياض
معلومات الملكية	ملك مطلقة
معلومات صك الملكية	رقم الصك: 810104049341 تاريخ الصك: 19/5/1441 هـ

أطوال الأضلاع وعروض الشوارع:

طول الواجهة (متر)	اسم الشارع	عرض الشارع (متر)
100	طريق خريص	80
100	الشرافة	15
100	جار	-
100	طريق عبدالرحمن بن عوف	60

مصادر المعلومات (الصك).



أبجد
للتقييم العقاري

دراسات الموقع

14

الملخص التنفيذي

النقل العام
المشاريع التطويرية لمدينة الرياض
العقار على مستوى المدينة
وصف العقار
صور العقار

التقييم

شروط التقييم

الملاحق

الإفصاح

معلومات الملكية

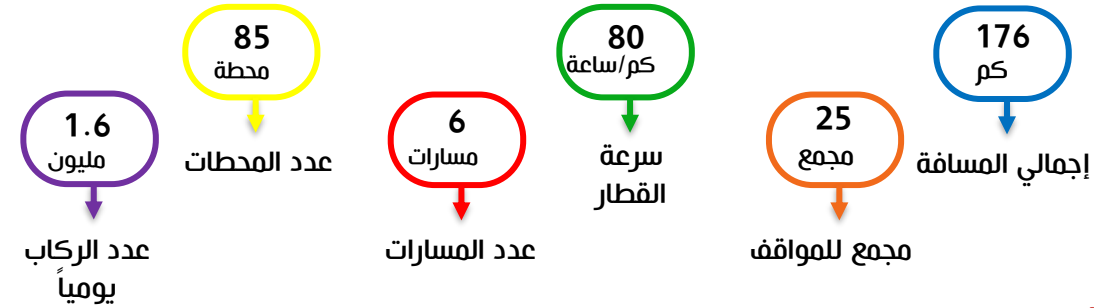


النقل العام - مترو الرياض

النقل العام - مترو الرياض



- مترو الرياض هو نظام نقل سريع، وهو حالياً قيد الإنشاء وهو أحد أكبر مشاريع البنية التحتية في مدينة الرياض.
- تم تصميم المترو كنظام موصلات على مستوى عالمي، ويتضمن 756 عربة مترو و85 محطة و6 خطوط مترو وشبكة بطول 176 كم.
- أدى بناء نظام المترو إلى عدد من عمليات إغلاق الطرق التي أثرت على حركة المرور في أجزاء مختلفة من المدينة.



أطوال خطوط مترو الرياض

المسار	طول المسار (كم)
المسار الأول (الأزرق)	38.0
المسار الثاني (الأحمر)	25.3
المسار الثالث (البرتقالي)	40.7
المسار الرابع (الأصفر)	29.6
المسار الخامس (الأخضر)	12.9
المسار السادس (البنفسجي)	29.5



أبعاد
للتقييم العقاري

دراسات الموقع

المشاريع التطويرية لمدينة الرياض

تتولى الهيئة الملكية لمدينة الرياض تنفيذ العديد من البرامج والمشاريع التطويرية التي تمتاز بطبيعتها الإستراتيجية وتعدد أهدافها وأبعادها واختلاف متطلبات تنفيذها عبر مراحلها الزمنية المختلفة.

هيئة تطوير بوابة الدرعية
Dariyah Gate
Development Authority



برنامج تطوير الدرعية التاريخية

بين المحاور: العمرانية، والثقافية، والاقتصادية، والاجتماعية، وبين متطلبات التطوير البيئي لوادي حنيفة، ويشكل نموذجاً لعمران الواحات. اعتمد البرنامج، مبدأ التكامل مع مدينة الرياض، بحيث تكون الدرعية ضاحية ثقافية، سياحية، ترويحية بمستوى عالمي.



مشروع "الرياض آرت"

على تنفيذ أكثر من 1000 عمل ومعلم فني من إبداع فنانين محليين وعالميين أمام الجمهور في مختلف أرجاء مدينة الرياض، وذلك ضمن 10 برامج تغطي الأحياء السكنية، الحدائق والمتنزهات الطبيعية، الميادين والساحات العامة، ومحطات النقل العام، وجسور الطرق وجسور المشاة، ومداخل المدينة، وكافة الوجهات السياحية في المدينة.

المسار
الرياضي
Sports Boulevard



مشروع "المسار الرياضي"

بطول 135 كيلو متراً، مخترباً مدينة الرياض، ليربط بين وادي حنيفة في غرب المدينة ووادي السلي في شرقها، يضم أنشطة رياضية وثقافية وترفيهية وبيئية، من بينها مسارات الدراجات، ومسارات الخيول، والمشاة، إلى جانب مجموعة من البوابات والمحطات والاستراحات للدراجين والمتنزهين على طول امتداد المسار داخل المدينة وفي وادي حنيفة ووادي السلي، تقدم خدمات ترفيهية للدراجين والمتنزهين، وتحتوي على مقاهي ومتاجر متنوعة.

برنامج "الرياض الخضراء" GREEN RIYADH

يهدف البرنامج الى زراعة أكثر من 7,5 مليون شجرة، في كافة أنحاء العاصمة، بما يشمل: الحدائق العامة وحدائق الأحياء والمتنزهات والمساجد والمدارس والمنشآت والمرافق الأكاديمية والصحية والعامة والأحزمة الخضراء الواقعة على امتداد خطوط المرافق العامة، إضافة إلى مطار الملك خالد الدولي، وشبكة الطرق والشوارع إضافة إلى مسارات النقل العام ومواقف السيارات والأراضي الفضاء، والأودية وروافدها.

حديقة الملك سلمان
King Salman Park



حديقة الملك سلمان

أكبر حدائق المدن في العالم بمساحة تزيد عن 13 كيلو متراً مربعاً، وتعد مشروعاً بيئياً وثقافياً ورياضياً وترفيهياً، يسهم في تغيير نمط الحياة في المدينة، وتقديم خيارات متنوعة من الأنشطة الثقافية والرياضية والفنية والبيئية أمام سكانها وزوارها من خلال مجموعة من المرافق والمنشآت التي يأتي في مقدمتها: المجمع الملكي للفنون، والمسرح الوطني، ودار الأوبرا، وأكاديميات الفنون والمتاحف والمعارض إلى جانب المناطق الخضراء والساحات المفتوحة.



أبعاد
للتقييم العقاري



دراسات الموقع

العقارات على مستوى المدينة

العقار موجود في الرياض، عاصمة المملكة العربية السعودية، وأكبر مدنها. الرياض هي أكبر مدينة سعودية، بإجمالي عدد سكان يبلغ 10.5 مليون نسمة في عام 2021.

الرياض هي واحدة من أكبر المدن العربية من حيث المساحة. المساحة المطورة للمدينة تبلغ حوالي 1913 كيلومتر مربع.

تعتبر الرياض واحدة من أكبر مدن العالم العربي من حيث المساحة إذ تصل مساحة المدينة المطورة إلى حوالي 1,913 كيلومتر مُربّع.

تشهد مدينة الرياض تطور ملحوظ في مشاريع البنية التحتية ومشاريق المواصلات العامة حيث جاري العمل على مشروع مترو الرياض ومشروع النقل العام.

العقار يبعد تقريبا 8.5 كيلومتر عن وسط المدينة وحوالي 24 كيلومتر عن مطار الملك خالد الدولي، ويقع في حي الملك فهد في الرياض.





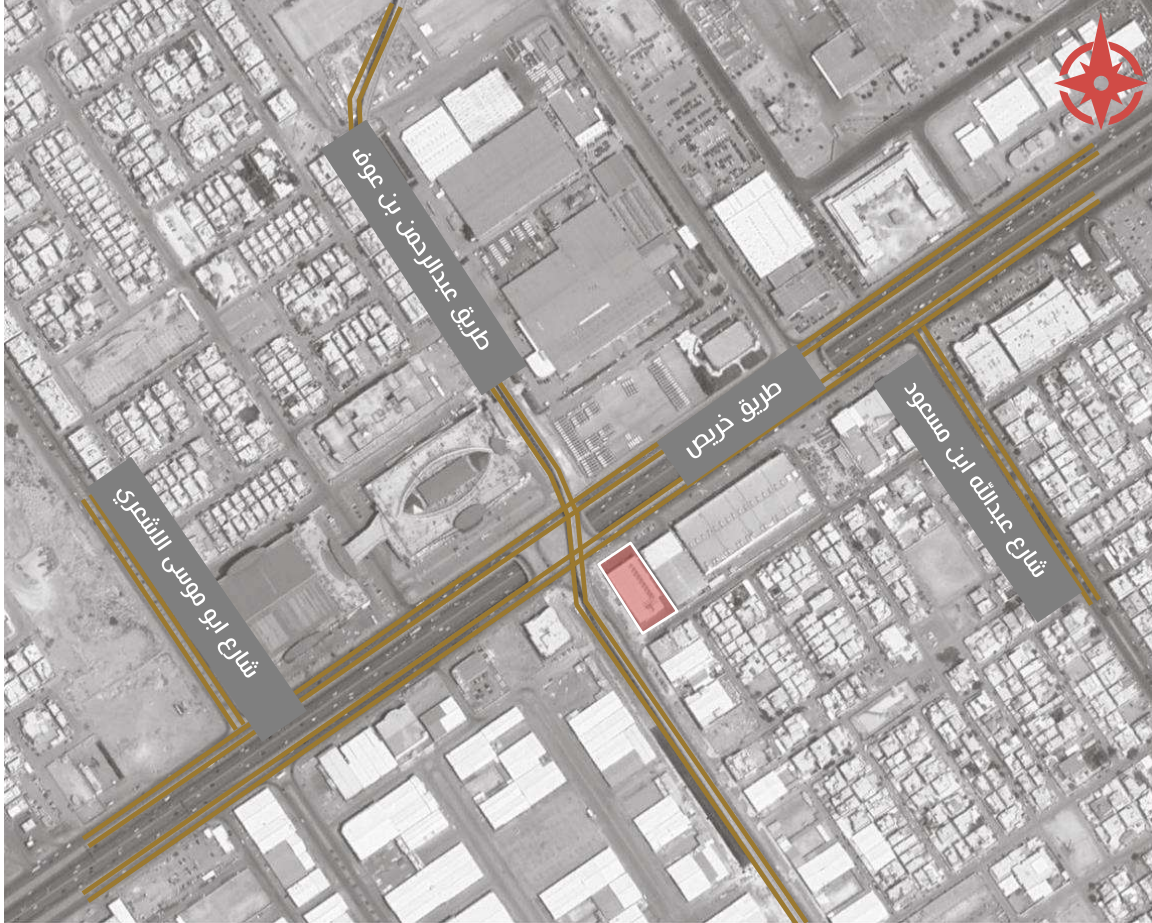
العقارات على مستوى الحي

تحليل الموقع على مستوى المنطقة

- يقع العقار قيد التقييم في المنتصف الشرقي بحي النسيم بمدينة الرياض، بمحاذاة طريق خريص، على قطعة أرض منتظمة الشكل ذو سطح مستوي.
- ويقع المعرض قيد التقييم على قطعة أرض تبلغ مساحتها 10,000 م².
- تتميز منطقة العقار بوجود الخدمات الأساسية مثل الكهرباء، الماء، الإنارة، الصرف الصحي، و شوارع وممرات مشاه مسفلتة.
- يقع العقار قيد التقييم على تقاطع طريق خريص مع شارع عبدالرحمن بن عوف. و يعتبر طريق خريص من أهم الطرق الشريانية في الجهة الشرقية من الرياض.
- بناء على المعطيات المقدمة من العميل، فإن إجمالي مساحة المباني تعادل 12,068.4 متر مربع. مكونة من قبو بمساحة 5,000 متر مربع، و دور أرضي بمساحة 5,787.4 متر مربع، بالإضافة إلى دور ميزانين بمساحة 1,281 متر مربع.

ملخص معلومات العقار

خريطة توضح موقع العقار



الإدخال	الوصف
10,000	إجمالي مساحة الأرض (م ²)
12,068.4	إجمالي مساحة مسطحات البناء (م ²)
1	عدد المعارض التجارية (عدد)



أبعاد
للتقييم العقاري



معلومات العقار

التفاصيل	معرض البازعي للسيارات
7,068.4	المساحة التأجيرية (متر مربع)
12,068.4	مساحة المباني (متر مربع)
1 معرض	عدد المعارض
100%	معدل الاشغال (%)

دراسات الموقع

وصف العقار

تحليل الموقع على مستوى المنطقة

- العقار قيد التقييم يحتوي على معرض سيارات في الدور الأرضي بالإضافة إلى مكاتب في دور الميزانين و دور قبو مخصص لمواقف السيارات.
- بحسب المعلومات المقدمة من العميل فإن العقار قيد التقييم مؤجر بالكامل لمعرض البازعي للسيارات، لمدة 10 سنوات، قابلة للتمديد لمدة 5 سنوات.
- يقع العقار على أرض تبلغ مساحتها 10,000 متر مربع، مملوكة من قبل شركة حفظ المشاركة العقارية، و تتمتع بعقد إيجار بالكامل لصالح شركة صالح عبدالله البازعي و أولاده وكيل لسيارات تويوتا ولكزس في المنطقة الوسطى والوكيل الحصري لسيارات سكودا في المملكة العربية السعودية. نود الإحاطة بان شركة أبعاد للتقييم العقاري قيمت العقار بناء على المعطيات الواردة من قبل العميل.

بعض العلامات التجارية ضمن العقار قيد التقييم



TOYOTA





أبعاد
للتقييم العقاري

دراسات الموقع

صور مقربة للعقار





دراسات الموقع

الملخص التنفيذي

التقييم

21

شروط التقييم

منهجية التقييم
تحليل المخاطر على العقار
التقييم بأسلوب الدخل
ملخص التقييم

الملاحق

الإفصاح

معلومات الملكية



التقييم بأسلوب الدخل - منهجية التقييم

الافتراضات الرئيسية للتقييم بأسلوب الدخل "طريقة التدفقات النقدية المخصومة"

منهجية التقييم بأسلوب الدخل "طريقة التدفقات النقدية المخصومة"

منهجية الدخل

01

منهجية الدخل تعتبر شائعة في تقييم الأصول المولدة للدخل. و يؤخذ في عين الاعتبار الإيرادات المحتملة من تشغيل الأصل. باستخدام جدول التدفقات النقدية المخصومة.

• عند تحديد رأينا حول القيمة السوقية للعقارات الخاضعة للتقييم ، و اعتبارا انها مدرة للدخل ، فقد استخدمنا أسلوب الدخل للتقييم و باستخدام طريقة التدفقات النقدية المخصومة.

• تحليل خصم التدفق النقدي (DCF) هو أسلوب نمذجة مالية يعتمد على افتراضات تتعلق بالتدفقات النقدية المحتملة للعقار. و يتضمن هذا الأسلوب توقع التدفقات النقدية الدورية حسب معطيات و ظروف السوق.

معدل التضخم

02

يتم حساب التدفقات النقدية المخصومة بمعدل تضخم سنوي بمعدل يبلغ 2.8٪ سنوياً وذلك بأخذ متوسط معدل التضخم في الناتج المحلي للمملكة العربية السعودية لمدة 12 سنة ماضية حسب البنك المركزي السعودي.

• بالإضافة إلى ذلك يتم تطبيق معدل خصم مناسب حسب خبراتنا في السوق المحلي للوصول للقيمة الحالية من خلال التدفقات النقدية المرتبطة بالعقار.

• ونود الإحاطة انه يتم حساب التدفقات النقدية على أساس سنوي، مضافا إليها معدل التضخم الفعلي للسوق. علما بأن معدل التضخم المطبق في جدول التدفقات النقدية المخصومة يعادل 2.8٪.

دخل العقار

03

يتم حساب دخل العقار قيد التقييم حسب البحث الميداني والمكتبي وتحليل المعطيات والتوصل الى الدخل السنوي ويمثل دخل العقار في الإيرادات الواردة من دفعات الإيجار السنوية.

• فيما يخص معدلات الخصم فقد تم دراسة السوق العقاري و العقار قيد التقييم، للوصول لمعدل الخصم المناسب و الذي بدوره يعبر عن جميع المخاطر المتعلقة بالعقار و تشغيله في جدول التدفقات النقدية، ليعكس القيمة الحالية للتدفقات المخصومة.

• الإيجارات المتوقعة ، بالإضافة إلى التكاليف ، عبارة عن تنبؤات تم تشكيلها على أساس المعلومات المتاحة من خلال الأبحاث الميدانية و المكتبية، و التي تتأثر بشكل كبير بظروف السوق العقارية في المملكة العربية السعودية.

تكاليف التشغيل

04

تتعلق تكاليف التشغيل إلى التكاليف الناتجة عن تشغيل الأصل، على سبيل المثال وليس الحصر: تكاليف الصيانة والتسويق. و يتم حساب التكاليف عادة على أساس سنوي.

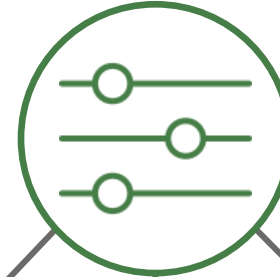
• فيما يتعلق بالمراكز التجارية التي تخضع لعقود إيجار (سواء للأرض او المبنى)، فقد تم بناء توقعات الأرباح و المصاريف التشغيلية خلال المدة الإيجارية.



تحليل المخاطر على العقار

المخاطر الاقتصادية

قد تؤثر ظروف الاقتصاد الكلي للدولة على السوق العقاري بشكل عام، مثل معدلات التضخم والسيولة ومعدلات الفائدة وتكاليف التمويل والضرائب وحركة أسواق الأسهم المحلية والعالمية، حيث أن تغير بعض أو كل هذه المؤثرات يؤثر على السوق العقاري.



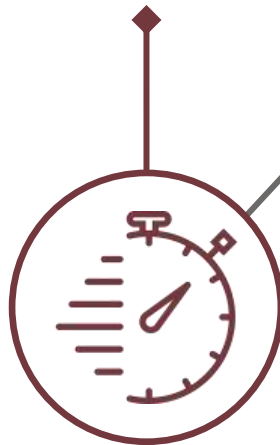
المخاطر التنظيمية والتشريعية

قد تشهد البيئة التنظيمية أو القانونية أو التشريعية بعض التغيرات التي قد تؤثر على قيمة العقار، مثل ظهور تشريعات بلدية بالسماح أو المنع لأنشطة في مناطق محددة، أو تخفيض أو زيادة عدد الأدوار في المنطقة المحيطة مما يؤثر على القيمة النهائية للعقار.



مخاطر العقود طويلة الأجل

يؤثر عدم أو محدودية العقود طويلة الأجل بشكل كبير على قيمة العقار، وخصوصاً العقارات المدرجة تحت صناديق الريت. حيث وجود عقود طويلة الأجل يعطي استقرار للدخل وبالتالي على القيمة. في حين غياب مثل هذه العقود يعطي تذبذب في أسعار التأجير والدخل وبالتالي يؤثر على القيمة النهائية.



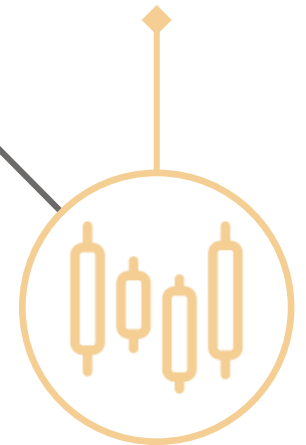
مخاطر المنافسة

إن كثرة المعروض من السلع العقارية يؤدي الى وجود منافسة في الأسعار المقدمة للمستهلك. ونجد ذلك واضحاً في السوق العقاري فإن زيادة الوحدات والمعارض المعروضة في السوق ودخول منافسين جدد بمنتجات سيؤدي الى انخفاض الأسعار والخدمات وبالتالي انخفاض سعر العقار النهائي.



مخاطر ضمان تحقيق الإيرادات

بما أن تحقيق الإيرادات يعتبر العامل الرئيسي في تحديد قيمة العقار، فإن أي تغير في الإيرادات نتيجة ظروف السوق المختلفة سوف يؤثر في قيمة العقار.





دراسات السوق – العرض والطلب

المكاتب

- في الأشهر الثلاثة الأولى من عام 2023، تم تسليم حوالي 50,000 متر مربع من مساحة التأجير الإجمالية (GLA) في المكاتب في الرياض وجدة بشكل مجتموع. وهذا جلب إجمالي المخزون الحالي إلى حوالي 4.9 مليون متر مربع في العاصمة و1.2 مليون متر مربع في جدة. وخلال بقية هذا العام، من المقرر أن يدخل السوق 61,000 متر مربع و583,000 متر مربع من مساحة التأجير الإجمالية في المكاتب في جدة والرياض على التوالي.
- في العاصمة، تحولت ديناميات العرض والطلب إلى حد كبير نحو فوائد الملاك، ومن المتوقع أن يظلوا على نحو متفائل للاستفادة من الطلب القوي. بالإضافة إلى ذلك، قامت الشركات بالتوسع نحو الشمال، حيث تأتي عروض المكاتب بتوفر أفضل للوصول ومواقف السيارات. يتوفر فعلياً عرض ضيق لمساحات المكاتب ذات الجودة الجيدة في السوق. فعلاً، انخفض متوسط معدل الشواغر على مستوى السوق في الرياض إلى 1٪ في الربع الأول من عام 2023. ونتيجة لذلك، ارتفعت أسعار الإيجار للفئة A بنسبة 19٪ على أساس سنوي لتصل إلى 1764 ريال سعودي لكل متر مربع سنوياً خلال نفس الفترة.
- ومع ذلك، يظهر سوق المكاتب في جدة علامات علي التخفيف. ومع ذلك، فإن مساحات المكاتب ذات الجودة العالية والتي تمتلك من قبل شخص واحد وتدار بشكل جيد تحظى بطلب كبير. ونتيجة لذلك، ارتفعت أسعار الإيجار للفئة A بنسبة 15٪ على أساس سنوي لتصل إلى 1199 ريال سعودي لكل متر مربع سنوياً في الربع الأول من عام 2023. بشكل عام، يتم قيادة الطلب في السوق من قبل الشركات المحلية والشركات العائلية التي تنتقل إلى مناطق جديدة نحو الشمال والغرب. ووفقاً لذلك، بلغ متوسط الشواغر على مستوى المدينة 8٪ في الربع الأول من عام 2023.
- من المتوقع أن يستمر سوق المكاتب في المملكة في الحفاظ على الزخم الإيجابي. حيث يتم وضع الرياض كمركز عصبي تجاري جديد، نتوقع مزيداً من الجهود نحو تحسين البنية التحتية للعاصمة بشكل كبير، لتلبية شهرتها المتزايدة.

السكن

- شهدت الرياض الانتهاء من ما يقرب من 7,800 وحدة سكنية في الربع الأول من عام 2023، مما أدى إلى زيادة إجمالي المخزون إلى 1.4 مليون وحدة سكنية. وخلال نفس الفترة، تم تسليم 4,400 وحدة في جدة لترفع المخزون السكني في المدينة إلى 864,000 وحدة. ومن المخطط تسليم 45,000 وحدة إضافية عبر المدينتين المجتمعتين خلال الأشهر المتبقية من هذا العام.
- تم إطلاق العديد من المشاريع المدعومة من قبل الحكومة في الأشهر الأخيرة لدعم القطاع السكني المتزايد. مثل المرحلة الأولى من مشروع العروس في جدة، ومشروع الفرسان، والمرحلة الثانية من مشروع خزم في العاصمة. ومن بين أكبر الإعلانات إطلاق مشروع المربع الجديد في الرياض، الذي يهدف إلى أن يكون واحداً من أكبر وسط المدن في العالم. وتعكس جميع هذه الإعلانات الطلب القوي الذي تراكم وثقة الحكومة المستمرة في النمو الطويل الأمد للقطاع السكني في المملكة.
- قامت الحكومة باتخاذ عدة تدابير لتسريع تملك المنازل بين المواطنين السعوديين وتعزيز القطاع السكني. وقد شهد الطلب زيادة، وأتوقع استمرار هذه الاتجاه الصاعد. في إعلان حديث، تم تخصيص 100 مليون متر مربع من الأراضي للقطاع السكني في العاصمة والمدن الأخرى للسيطرة على زيادة أسعار الأراضي والسكن. بلا شك، في الربع الأول من عام 2023، ارتفعت أسعار البيع والإيجار في الرياض بنسبة 7٪ و 2٪ على التوالي بالمقارنة بالعام السابق. على نفس الأساس، في جدة، ارتفعت أسعار البيع بمتوسط 11٪ سنوياً، وارتفعت أسعار الإيجار بمتوسط 9٪.
- بشكل عام، هناك تحول هيكلي في السوق، حيث زاد الطلب على الشقق بشكل أسرع من الفلل، حيث سجلت أسعار البيع نمواً سنوياً بنسبة 6٪ في العاصمة و 17٪ في جدة في الربع الأول من عام 2023. خلال نفس الفترة، نمت أسعار الإيجار للشقق بنسبة 4٪ في الرياض و 13٪ في جدة.



دراسات السوق – العرض والطلب

المعارض

- في الربع الأول من عام 2023، تم الانتهاء من تطويرين تجاريين في الرياض، مما أضاف مساحة تجارية تقدر بحوالي 84,000 متر مربع وزاد إجمالي العرض إلى 3.4 مليون متر مربع. وخلال نفس الفترة، زاد المخزون التجاري في جدة بحوالي 46,000 متر مربع تقريباً ليصل إلى 1.8 مليون متر مربع. في التسعة أشهر المتبقية من هذا العام، من المقرر أن تدخل السوق حوالي 478,000 متر مربع من مساحات البيع بالتجزئة في جدة وحوالي 105,000 متر مربع في الرياض. مع تراجع سوق التجزئة في جدة، نحن ما زلنا نحذرين فيما يتعلق بإكمال المشاريع المستقبلية في الوقت المحدد.
- بشكل عام، يظهر أن مراكز التسوق الصغيرة والمراكز المجتمعية الصغيرة تعمل بشكل أفضل من المراكز التجارية الكبيرة الإقليمية. وتركزت غالبية الاستفسارات على المساحات الصغيرة، خاصة في جدة، حيث تراوحت المساحات المطلوبة بين 8 إلى 120 متر مربع. بالإضافة إلى ذلك، أبدى المستأجرون تفضيلاً للمواقع في الزوايا ذات الرؤية العالية على الشارع، وأصبحت المناطق الخارجية لتناول الطعام مهمة للغاية بالنسبة لمتاجر الأغذية والمشروبات بسبب شعبيتها المتزايدة بين المستهلكين. وتتماشى عدة مراكز تجارية مع هذه الاتجاهات بدء إنشاء مناطق منفصلة لتناول الطعام خارج المراكز التجارية لجذب المستأجرين وزيادة حركة المرور في تطوراتها.
- قطاعات الأغذية والمشروبات والترفيه كانت مولدات حركة المرور الرئيسية مع التركيز المتزايد على التجزئة التجريبية. علاوة على ذلك، يحاول الملاك في العاصمة جذب دخول السوق الجديد الذين لا يمتلكون وجوداً محلياً في البلاد. على النقيض، يتحلى الملاك في جدة بحذر أكبر ويسعون إلى جذب العلامات التجارية المعروفة لتجنب المخاطر المرتبطة بدخول السوق الجديد.
- من حيث أداء الإيجارات، بالنسبة للمراكز التجارية الإقليمية الكبيرة والإقليمية، زادت الإيجارات بنسبة 11٪ و 8٪ على التوالي في الرياض في الربع الأول من هذا العام بناءً على أساس سنوي. وفي نفس السياق، انخفضت الإيجارات في جدة بمعدل 6٪ في المتوسط عبر المراكز التجارية الإقليمية الكبيرة وظلت مستقرة بالنسبة للمراكز التجارية الإقليمية، مما يشير إلى تباطؤ الظروف السوقية في المدينة.

الفندقة

- لم يتم الانتهاء من أي تطورات فندقية جديدة في الرياض في الربع الأول من عام 2023، مما حافظ على إجمالي القائم على مستوى 21,000 مفتاحاً. خلال نفس الفترة، شهدت جدة تسليم 300 مفتاح جديد، مما زاد العرض القائم الإجمالي إلى 16,000 مفتاح. ومن المقرر دخول 3,000 مفتاح إضافي إلى السوق في عام 2023 في كل من المدن المدمجة. من بين هذا، يُتوقع دخول حوالي 2,000 مفتاح في الرياض، والباقي منها 1,000 مفتاح في جدة.
- كجزء من جهودها لزيادة السياحة في المملكة والوصول إلى هدف 100 مليون زيارة سنوياً بحلول عام 2030، أطلقت الحكومة مؤخرًا شركة طيران وطنية جديدة تحت اسم "الرياض للطيران"، والتي ستكون محطاتها الرئيسية في مطار الملك سلمان الدولي في الرياض. بالإضافة إلى ذلك، تم الإعلان أيضًا عن تأشيرة مرور (ترانزيت) جديدة للركاب الذين يسافرون باستخدام الشركات الوطنية القائمة، الخطوط الجوية السعودية وفلاي ناس. ستعزز كل هذه المبادرات صناعة الضيافة وتساهم في تعزيز موقع المملكة العربية السعودية كوجهة سياحية عالمية على المدى الطويل.
- يمر السوق السعودي حاليًا بتحول ثقافي، حيث يتم إنشاء أماكن ترفيهية جديدة، واستضافة الفعاليات العالمية لتأكيد وجودها على الخريطة السياحية العالمية. من خلال النظر إلى آفاق نمو صناعة الفنادق، فإن معظم المشغلين الذين لديهم بالفعل وجود في البلاد يخططون لتوسيع عروضهم بشكل عدواني في المملكة وزيادة حجم الغرف ضمن محافظاتهم. وعلى الرغم من ذلك، يسعى أصحاب مشاريع الضيافة إلى جذب مشغلين فريدين جدد.
- نتيجة لذلك، قام قطاع الضيافة بأداء قوي في الربع الأول من عام 2023. ارتفع معدل إشغال الغرف في الرياض إلى 76٪، وزاد متوسط السعر اليومي (ADR) إلى 212 دولار أمريكي لشهر فبراير 2023، مقارنة بنفس الفترة من العام الماضي. على نفس الأساس، بلغ معدل إشغال الغرف في جدة 54٪ وتم تسجيل متوسط السعر اليومي (ADR) بقيمة 147 دولار أمريكي. من المتوقع أن يستمر سوق الضيافة السعودي في دفعه الإيجابي وتحسينه بشكل مستمر.



تحليل الدخل

ملخص اسعار الإيجارات في المنطقة

التفاصيل	الوصف
900 – 700	إيجار المعارض الصغيرة (ريال/متر مربع)
600 – 400	إيجار المعارض الكبيرة (ريال/متر مربع)
900 – 600	إيجار المكاتب (ريال/متر مربع)

معلومات العقار

- قام فريق أبعاد بتحليل معطيات الدخل المقدمة من العميل و إجراء بحث ميداني و مكتبي للتحقق من القيمة الإيجارية لمعرض البازعي للسيارات مقارنة بالسوق في مدينة الرياض، يلخص الجدول في الجهة اليسرى نتائج البحث الميداني للمحلات التجارية.
- و بحسب نتائج البحث الميداني فإن أسعار الإيجار للمعارض التجارية في مدينة الرياض تتراوح بين 400 إلى 900 ريال/متر مربع، و تختلف حسب الموقع و المساحة، و مدة العقد.
- بالإضافة إلى ذلك أن البحث الميداني و المكتبي يتطرق لمعدل العائد المناسب للعقار قيد التقييم، و ذلك للتحقق من معدل العائد الفعلي للعقار المقدم من العميل. و بناء على نتائج البحث الميداني و المكتبي فإن معدلات العائد تتراوح من 8٪ إلى 9.5٪، و تختلف بحسب اختلاف الموقع، المستأجرين، معدل الإشغال، و غيرها من خصائص العقار.
- و بحسب الإفادة من العميل فإن العقار قيد التقييم يتمتع بعقد إيجار مع شركة صالح عبدالله البازعي و أولاده لمدة 10 سنوات ملزمة بسندات الأمر، بالإضافة إلى إمكانية التمديد لمدة 5 سنوات أخرى.
- علاوة على ذلك فإن عقد الإيجار ينص على صافي قيمة إيجارية تعادل 6 مليون ريال سعودي في السنة. و تشكل القيمة الإيجارية نسبة 8.5٪ كعائد على سعر الشراء (حسب إفادة العميل).
- يبين الجدول في الجهة اليسرى أسعار الإيجارات في منطقة العقار قيد التقييم.



مدخلات التقييم

عوامل رئيسية في طريقة خصم التدفقات النقدية:

معدل التضخم

- معدل التضخم: يتم حساب التدفقات النقدية المخفضة بمعدل تضخم سنوي يبلغ 2.8٪ سنوياً من خلال أخذ المعدل المتوسط للتضخم في الناتج المحلي للمملكة العربية السعودية للسنوات الـ 12 الماضية وفقاً للبنك المركزي السعودي.

معدل الرسملة

- لقد قمنا بإجراء بحث سوقي حول العقارات ذات الاستخدام المماثل للعقار قيد التقييم في قطاعي المعارض والمكاتب، والتي تعتبر معياراً لتحديد معدل العائد المناسب للعقار الموضوع.

العقار	المدينة	النوع	معدل الرسملة (%)
العروبة بلازا	الرياض	معارض	8.0%
لوكيلزر مول	الرياض	معارض	8.5%
مربع الوادي	الرياض	معارض	7.5%
سي تي لايف بلازا	الرياض	معارض	8.0%

- مقارنة معدلات العائد لهذه العقارات مع العقار الموضوع مع مراعاة العقد الإيجاري الرابط الحالي الذي يوفر دخلاً مضموناً لمدة 10 سنوات، نستنتج أن معدل العائد يجب أن يكون 8.50٪.

معدل الخصم

- لقد استخدمنا طريقة البناء لحساب معدل الخصم، والتي تأخذ في الاعتبار التضخم ومعدل العائد ومخاطر السوق.
- نظراً لأن العقار قيد التقييم يتمتع بعقد إيجار ملزم طويل الأمد يضمن دخلاً، فإن مخاطر السوق غير موجودة. لذلك، يتم تعيين معدل الخصم عند 11.30٪.



التقييم بأسلوب الدخل

التدفقات النقدية المخصومة :

- معدل التضخم: يتم حساب التدفقات النقدية المخصومة بمعدل تضخم سنوي بمعدل يبلغ 2.8٪ سنوياً وذلك بأخذ متوسط معدل التضخم للناتج المحلي للمملكة العربية السعودية لمدة 13 سنة ماضية حسب مصادر البنك المركزي السعودي.
- معدل العائد: يتم حساب معدل العائد حسب خبرة شركة أبعاد لسوق العقارات في المملكة وحسب موقع العقار ونوعيته وأيضاً بعد عمل بحث ميداني ومكتبي لمعدلات العائد وذلك بقسمة صافي الدخل التشغيلي على سعر العقار وذلك للعقارات المشابهة للعقار قيد التقييم حيث تم التوصل الى معدل 8.50٪.
- معدل الخصم: بناء على فهمنا للعقارات المشابهة في منطقة العقار، ومع مراعاة خصائص الموقع، المساحة، الاستخدام، العرض والطلب حيث قمنا بتطبيق معدل خصم 11.30٪ وذلك حسب معايير التقييم الدولية بطريقة بناء معدل العائد وذلك بجمع معدل التضخم ومعدل العائد ومخاطر العقار والسوق وأي مخاطر محتملة للعقار قيد التقييم.
- وفقاً للمعلومات المقدمة من قبل العميل، إجمالي الدخل السنوي للمعرض يبلغ 6,000,000 في عام 2023. باستناد إلى هذه البيانات، قمنا بحساب القيمة العادلة للعقار كما يلي:

2028	2027	2026	2025	2024	السنة
6,888,376	6,700,755	6,518,244	6,340,704	6,168,000	صافي الدخل التشغيلي – ريال (NOI)
81,039,714					التخارج للعقار (ريال)
51,481,574	4,366,596	4,727,648	5,118,552	5,541,779	القيمة الحالية من صافي الدخل (ريال)
				71,240,000	قيمة العقار (مقربة) (ريال)



أبعاد
للتقييم العقاري

ملخص التقييم

الرأي في القيمة

تصادق شركتنا على التقييم أدناه كقيمة عادلة طبقاً للشروط المقيدة بتقرير التقييم، وحسب الإفتراضات المذكورة ضمن التقرير وهذا التقييم ناتج من تحليل معطيات العقار والسوق العقاري.

القيمة العادلة بأسلوب الدخل بتاريخ 31 ديسمبر 2023 هي :

• **71,240,000 ريال سعودي** (فقط واحد وسبعون مليوناً ومائتان وأربعون ألف ريال سعودي).

التوقيع والاعتماد

م. عمار عبدالعزيز سندي

رقم العضوية: 1210000219
نوع العضوية: أساسية (زميل)
الفرع: فرع العقار
تاريخ العضوية: 2015/12/22
المساهمة: مُعْتَمَد التقرير



ختم الشركة

اسم المنشأة: شركة أبعاد للتقييم العقاري

رقم المنشأة: 11000111
س . ت : 4030297686
18 / 323 / 781

م. يوسف عبدالله خان

رقم العضوية: 1220001989
نوع العضوية: منتسب
الفرع: فرع العقار
تاريخ العضوية: 2020/09/17
المساهمة: المعاین والمقيم ومُعَد التقرير

م. عمار محمد قطب

رقم العضوية: 1210000392
نوع العضوية: أساسية (زميل)
الفرع: فرع العقار
تاريخ العضوية: 2016/01/24
المساهمة: مُرَاجِع التقييم والتقرير



أبجد
للتقييم العقاري

دراسات الموقع

الملخص التنفيذي

التقييم

شروط التقييم

الملاحق

30

الإفصاح

مستندات العقار
المصطلحات العامة في اعداد تقرير التقييم

معلومات الملكية



المصطلحات العامة في اعداد تقرير التقييم

الهيئة

تشير إلى الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين (تقييم) هي الجهة المعنية بوضع الضوابط والمعايير اللازمة لتقييم العقارات، والمنشآت الاقتصادية، والمعدات، والممتلكات المنقولة ونحوها وذلك بموجب نظام المقيمين المعتمدين الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/43) و تاريخ (9/7/1433هـ) وتهدف لتطوير مهنة التقييم، ورفع مستوى العاملين بها، ووضع القواعد العامة لاكتساب عضوية الهيئة بمستوياتها المختلفة والحفاظ عليها، وتوفير وسائل التطوير المستمر للارتقاء بأعضائها إلى أفضل مستويات الممارسة والمعايير الدولية للمهنة، وتمتع (الهيئة) بشخصية اعتبارية، غير هادفة للربح، ولها ميزانية مستقلة وتعمل تحت إشراف وزارة التجارة والاستثمار

الأصل أو الأصول

تسهل عملية قراءة المعايير ولتفادي التكرار يشير مصطلح (الأصل) و (الأصول) عموماً إلى البنود التي تكون محور مهمة التقييم. وما لم ينص خلاف ذلك في المعيار يمكن اعتبار هذه المصطلحات على أنها تعني وتشمل كل من الكلمات التالية: (أصل، مجموعة أصول، التزام، مجموعة التزامات، أو مجموعة من الأصول والالتزامات).

العميل

تشير كلمة (العميل) إلى الشخص أو الأشخاص أو الجهة التي يتم إجراء التقييم لها. ويشمل ذلك: العملاء الخارجيين (أي عندما يكون المقيم متعاقد مع طرف ثالث)، وكذلك العملاء الداخليين (أي التقييمات المعدة لصاحب العمل).

الاختصاص القضائي

تشير كلمة (الاختصاص) إلى البيئة القانونية والتنظيمية التي يتم فيها تنفيذ عملية التقييم. ويشمل القوانين واللوائح التي تسنها الجهات الحكومية مثل: المقاطعة، والولاية، والبلدية، والقوانين التي تضعها بعض الجهات التنظيمية حسب غرض التقييم مثل: المصارف المركزية وهيئات تنظيم الأوراق المالية.

يمكن

تصف كلمة (يمكن) الإجراءات التي يقع على المقيم مسؤولية النظر فيها بعين الاعتبار. وتتطلب الأمور الموصوفة بهذه الطريقة اهتمام المقيم وفهمه. حيث إن إمكانية تطبيق هذه الأمور في عملية التقييم تعتمد على ممارسة المقيم لحكمه وخبرته المهنية في الظروف التي تتماشى مع أهداف المعايير.

يجب

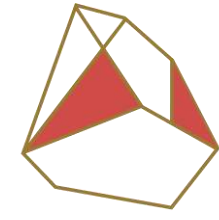
تشير كلمة (يجب) إلى مسؤولية غير مشروطة، أي يجب على المقيم الوفاء بالمسؤوليات من هذا النوع في جميع الحالات والظروف التي ينطبق عليها الشرط.

المشارك

تشير كلمة (المشارك) إلى المشاركين المعنيين وفقاً لأساس (أو أسس) القيمة المستخدمة في مهمة التقييم (انظر المعيار 104 أساس القيمة). وتتطلب الأسس المختلفة للقيمة من المقيم أخذ وجهات نظر مختلفة بعين الاعتبار، مثل: وجهات نظر المشاركين في السوق مثل: القيمة السوقية، أو القيمة العادلة للمعايير الدولية للتقارير المالية أو مالك معين أو مشتر محتمل مثل: القيمة الاستثمارية.

الغرض

تشير كلمة (الغرض) إلى سبب أو أسباب إجراء التقييم، وتشمل الأغراض العامة (على سبيل المثال لا الحصر) أغراض التقارير المالية، والتقارير الضريبية، ودعم التقاضي، ودعم المعاملات، ودعم قرارات الإقراض المضمون.



أبعاد
للتقييم العقاري

شركة أبعاد المتطورة وشريكه للتقييم العقاري

الإدارة الرئيسية بمدينة جدة
شارع محمد إبراهيم مسعود، حي السلامة
مبنى الزاهد، الطابق الخامس، مكتب 22
المملكة العربية السعودية

فرع مدينة الرياض
طريق الملك عبدالعزيز 13316-2451، حي الربيع
الطابق الأول، مكتب رقم 1
المملكة العربية السعودية

لمزيد من المعلومات يرجى التواصل معنا على العنوان الآتي:
الرقم الموحد : 920004134

م. عمار سندي
الرئيس التنفيذي
جوال: +966 50 730 0500
إيميل: asindi@sa-abaad.com

م. عمار قطب
المدير التنفيذي
جوال: +966 55 556 2500
إيميل: ammarq@sa-abaad.com

تقرير التقييم النهائي

مجمع الفيصلية التجاري بمدينة الدمام

العميل / شركة مشاركة المالية

21 مارس 2024

V230270

P230361



أبجد
للتقييم العقاري

مشاركة
Musharaka





أبعاد
للتقييم العقاري

المقدمة

السادة / شركة مشاركة المالية.

الموضوع / تقييم مجمع الفيصلية التجاري بمدينة الدمام.

مرفق لكم التقرير بناءً على طلبكم بتقييم العقار، ونأمل أن يكون التقرير حسب متطلباتكم وحسب ما هو مطلوب منا ووفقاً لمعايير التقييم الدولية (IVS) الصادرة عن مجلس معايير التقييم الدولية (IVSC) في عام 2022 وأنظمة ولوائح الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين بالمملكة العربية السعودية (تقييم).

تؤكد شركة أبعاد بأن التقييم قد تم من قبلنا كمقيمين خارجيين وأنها نمتلك المعرفة والمهارات والخبرة المطلوبة لإجراء هذا التقييم بكفاءة. تؤكد شركة أبعاد بأن ليس لها أي علاقة بتضارب مصالح قائم أو محتمل فيما يخص هذا العقار.

للتحقق من صحة تسجيل التقرير



م. عمار عبد العزيز سندي

الرئيس التنفيذي

المملكة العربية السعودية

جوال: +966 50 730 0500

إيميل: asindi@sa-abaad.com



04

الملخص التنفيذي

ملخص التقرير
الشروط والاحكام العامة

07

شروط التقييم

نطاق العمل
المعايير المهنية
حالة المقيمين
تضارب المصالح
تاريخ المعاينة
تاريخ التقييم
أساس القيمة
مصادر المعلومات

09

الإفصاح

الملكية الفكرية وإعادة النشر
السرية وحفظ المعلومات
الافتراضات المهمة والافتراضات الخاصة

12

معلومات الملكية

معلومات ملك الملكية
معلومات العقد التأجيري

16

دراسات الموقع

العقار على مستوى المدينة
العقار على مستوى الحي
وصف العقار
صور العقار

20

التقييم

منهجية التقييم
تحليل المخاطر على العقار
التقييم بأسلوب الدخل
ملخص التقييم

26

الملاحق

مستندات العقار
المصطلحات العامة في اعداد تقرير التقييم



أبعاد
للتقييم العقاري

الملخص التنفيذي

ملخص التقرير
الشروط والأحكام العامة

دراسات الموقع

التقييم

الملاحق

شروط التقييم

الإفصاح

معلومات الملكية



صور العقار



ملخص العقار

- يقع مجمع الفيصلية التجاري على قطعة أرض منتظمة الشكل ذو سطح مستوي، و تبلغ مساحتها 10,779.50 م².
- يضم المجمع التجاري العديد من المجلات المتنوعة من حيث المساحات والمميزات (بعدد 29 محل). و تصل إجمالي المساحة التأجيرية إلى 5,592.83 م².
- تتميز منطقة العقار بوجود جميع الخدمات الأساسية مثل الكهرباء، الماء، الإنارة، الصرف الصحي، و شوارع و ممرات مشاة مسفلتة.
- يتميز مجمع الفيصلية التجاري بأنه يقع على شارع رئيسي، بحيث يمر طريق الملك فهد من الجهة الشمالية للعقار، و يعتبر إحدى الطرق الرئيسية في الدمام لأنه يربط الجهة الشرقية، بالجهة الغربية.

ملخص التقييم

الوصف	التفاصيل
نوع التقرير	تقرير سردي
الغرض من التقييم	القوائم المائية
هوية المستخدمين الآخرين	مدير ومستثمري الصندوق-مراجعين التقرير – هيئة سوق المال
اساس القيمة	القيمة العادلة
أسلوب التقييم	أسلوب الدخل (طريقة التدفقات النقدية)
فرضية الإستخدام	الإستخدام الحالي
العملة	ريال سعودي
مجموع القيمة العادلة	23,000,000

معلومات العقار

الوصف	التفاصيل
الحي	الفيصلية
الاستخدام	تجاري
الملكية	ملكية مقيدة
رقم الصك	متعدد
تاريخ الصك	05/11/1427 هـ
المساحة (م ²) حسك الصك	10,779.50 متر مربع (حسب الصك)
المالك	بدر بن ناصر العتيق



الشروط والاحكام العامة

- تم معاينة العقار ظاهرياً ، ويتم في مثل هذه الحالة ذكر السلبيات الفنية للعقار حال وجودها ، ولم يتم فحص العقار إنشائياً أو ملاحظة أي عيوب غير ظاهرة وعليه يجب أن ننوه بأن هذا التقرير هو تقرير تقييم وليس فحصاً إنشائياً.
- في حال اكتشاف عدم صحة أي معلومة مستقبلاً والتي تم ذكرها في التقرير بشكل غير متعمد وخارج عن الإرادة فإن القيمة الواردة في هذا التقرير يمكن أن تتغير ويجب الرجوع للمقيم لإعادة النظر في القيمة.
- 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.

- تم تقييم العقار وفقاً لمعايير التقييم الدولية (IVS) الصادرة عن مجلس معايير التقييم الدولية (IVSC) في عام 2022 و أنظمة ولوائح الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين بالمملكة العربية السعودية (تقييم).
- تم الاعتماد على هذا التقرير والتقييم وفقاً للشروط والقيود المحددة التي تم عرضها في هذا التقرير.
- تم إعداد تقرير التقييم بناءً على التعليمات الواردة من السادة / من شركة مشاركة المالية والمشار إليه فيما يلي باسم (العميل) ، وذلك لتقدير القيم العادلة للعقار الموصوف.
- شركة أبجد وشريكه للتقييم العقاري على ثقة بأن هذا التقرير يفي بمتطلبات العميل والتعليمات الخاصة به ، كما أن المعلومات الواردة في هذا التقرير محاطة بكامل السرية وأن التقرير صادر للعميل فقط.
- مسؤولية شركة أبجد وشريكه للتقييم العقاري مقصورة على التقرير والمعلومات الواردة بالتقرير ، وعدا ذلك يتحمل (العميل) مسؤولية طلب تقييم العقار وما يترتب على ذلك قانونياً.
- تعتبر القيم المقدرة في هذا التقرير هي للعقار قيد التقييم ، وأي توزيع للـ (القيمة – القيم) على أجزاء العقار ينطبق فقط حسب سرد التقرير ولأغراضه ، ويجب أن لا تستعمل هذه القيم لأي أغراض أخرى ، إذ يمكن أن تكون غير صحيحة في حال تم تغيير الغرض من التقييم والذي أنشئ التقرير لأجله.
- تم إعداد هذا التقرير بناءً على المعلومات التي تم جمعها أو تلقيها وتحليلها وفقاً لأفضل الممارسات للوصول للقيمة ، ويتم عادة الإشارة إلى أي ملاحظات جوهرية بالتقرير تؤثر على القيمة.



أبجد
للتقييم العقاري

دراسات الموقع

الملخص التنفيذي

التقييم

شروط التقييم

07

نطاق العمل
المعايير المهنية
حالة المقيمين
تضارب المصالح
تاريخ المعاينة
تاريخ التقييم
أساس القيمة
مصادر المعلومات

الملاحق

الإفصاح

معلومات الملكية



نطاق العمل

- موضوع التقييم هو تقدير القيمة العادلة للعقار مجمع الفيصلية التجاري بحي الفيصلية مدينة الدمام بغرض القوائم المالية.

المعايير المهنية

- نفذت مهمة التقييم هذه استناداً على معايير التقييم الدولية (IVS) الصادرة عن مجلس معايير التقييم الدولية (IVSC) في عام 2022 وأنظمة ولوائح الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين بالملكة العربية السعودية (تقييم)، والإجراءات والقواعد المهنية المتعارف عليها في أعمال التقييم للأصول العقارية، والتي تقوم على التحليل والمقارنة والمعاينة المباشرة لكل عقار، والبحث قدر الإمكان عن المؤثرات والخصائص الإيجابية والسلبية للعقار قيد التقييم.

حالة المقيمين

- تم إعداد هذا التقرير والتحقق منه من قبل عمار قطب وعمار سندي، اللذان يتمتعان بالمؤهلات والقدرة والخبرة اللازمة لإجراء التقييم للعقار المعني وبصفتهم مقيمين خارجيين.

تضارب المصالح

- تؤكد شركة أبعاد بأن ليس لها أي علاقة بتضارب مصالح قائم أو محتمل فيما يخص هذا العقار.

تاريخ المعاينة

- نؤكد أنه قد تمت معاينة العقار في تاريخ 24 ديسمبر 2023.

تاريخ التقييم

- نؤكد أنه قد تم تقييم العقار في تاريخ 31 ديسمبر 2023.

أساس القيمة

- سيتم تقديم تقييمنا على أساس القيمة العادلة، والتي تم تعريفها وفقاً لمعايير التقييم الدولية (IVS) في عام 2022 كالاتي:
يعرف المعيار المحاسبي الدولي رقم (13) القيمة العادلة على انها السعر الذي يتم استلامه لبيع أصل أو دفعة لتحويل التزام في معاملة منظمة بين المشاركين في السوق في تاريخ القياس.

مصادر المعلومات

- اعتمدنا في إعداد تقرير التقييم على مجموعة من المصادر والمعلومات والبيانات المكتبية، والميدانية التي نعتقد أنها تكافئ غرض ووقت التقييم. كما اعتمدنا على مجموعة البيانات المقدمة من العميل والمتعلقة بالعقار محل التقييم والتي ستؤثر بشكل واضح في مخرجات هذا التقرير، وعليه فإن أي تغيير أو خطأ في البيانات فيعتبر هذا التقرير غير مكتمل ويجب الرجوع للمقيم.

تم الاطلاع على المستندات والمعلومات التالية والمقدمة من قبل العميل:

- صك الملكية.
- رخصة البناء.
- موقع العقار.
- معلومات الدخل.
- تكاليف ايجار الأرض.

وعليه فإننا نفترض سلامة المعلومات وعدم وجود ما ينافيه أو يعارضه وقد صدر التقرير بناءً على هذا ونخلي مسؤوليتنا من كل ما ينافيه.



أبجد
للتقييم العقاري

دراسات الموقع

الملخص التنفيذي

التقييم

شروط التقييم

الملاحق

الإفصاح

09

الملكية الفكرية و إعادة النشر
السرية وحفظ المعلومات
الافتراضات المهمة والافتراضات الخاصة

معلومات الملكية



الافتراضات المهمة والافتراضات الخاصة

- وفقا لتعريف معايير التقييم الدولية "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، أو تلك التي لا يفترضها مشارك معتاد في السوق في معاملة ما في تاريخ التقييم.

- لم يتم تطبيق افتراضات مهمة او اي افتراضات خاصة.

الملكية الفكرية و إعادة النشر

- يتم إصدار هذا التقرير للمستشارين الماليين و الجهات والهيئات الحكومية و للمستثمرين الذين لهم علاقه بهذا العقار ، ويمكن نشر هذا التقرير في حال وجود أنظمة حكومية تلزم ذلك.
- لا تتحمل شركة أبعاد وشريكه للتقييم العقاري أي مسؤولية تجاه أي طرف ثالث لكامل أو جزء من محتوياته.
- لا يجوز تضمين كل أو أي جزء من هذا التقييم أو أي مرجع له في أي وثيقة منشورة أو تعميم أو بيان أو الكشف عنها بأي شكل من الأشكال دون موافقة خطية مسبقة من شركة أبعاد وشريكه للتقييم العقاري على الشكل والسياق الذي قد يظهر فيه.

السرية وحفظ المعلومات

- لقد أعد هذا التقرير بناءً على طلب خاص ولغرض استشاري، ونذكر لأجل هذا الأهمية القصوى عند صاحب الطلب في الحفاظ على معطيات ومخرجات هذا التقرير وكتمانها، ونحن ملتزمون بذلك ولن يتم استخدام المعلومات الخاصة بالعميل في غير هذا التقرير، وتعد معلوماته ملكا خاصا لصاحبها وللمستخدمين المحددين في التقرير ولا يحق لأي طرف آخر الاطلاع عليها.



إخلاء المسؤولية بشأن تقييم القيمة العادلة

تسلسل تقييم القيمة العادلة

كشف قياس القيمة العادلة

- وفقاً لتسلسل القيمة العادلة المحدد في IFRS 13، يعتمد تقييم عقاراتنا بشكل رئيسي على المدخلات من المستوى 3. تتضمن المدخلات من المستوى 3 بيانات غير قابلة للملاحظة وتتطلب تقديرات إدارية كبيرة. يعود ذلك إلى الخصائص الفريدة لعقاراتنا وعدم توفر أسعار السوق بسهولة للأصول المماثلة أو المتشابهة. يتضمن نهجنا في التقييم استخدام منهجيات التقييم المناسبة والملائمة. وتكون تقديرات القيمة العادلة حساسة للتغيرات في الافتراضات الرئيسية. لفهم مفصل لمنهجيات التقييم لدينا والمخاطر المرتبطة بها، يرجى الرجوع إلى الكشوف الشاملة المقدمة في تقريرنا وقسم منهجية التقييم.
- يهدف هذا الكشف إلى التواصل مع المساهمين بأن المدخلات من المستوى 3 تشكل جزءاً رئيسياً من عملية تقييم العقارات، ويبرز الاعتماد على بيانات غير قابلة للملاحظة، ويشجع المستخدمين على مراجعة الكشوف المفصلة لفهم أكثر دقة لمنهجيات التقييم والمخاطر المرتبطة بها. يساعد توفير الشفافية بهذه الطريقة المساهمين في اتخاذ قرارات مستنيرة استناداً إلى الظروف الفريدة للعقارات المقيمة.

- وفقاً لتسلسل القيمة العادلة المحدد في IFRS 13، يلتزم عملنا بثلاثة مستويات متميزة من المدخلات لضمان شفافية وموثوقية في تحديد القيمة العادلة.

- المدخلات من المستوى 1: تمثل الأسعار المسجلة للعقارات المماثلة في سوق نشطة المدخلات الأكثر موثوقية وشفافية. ومع ذلك، نظراً للخصائص الفريدة لأصولنا العقارية، قد تكون إمكانية الوصول إلى المدخلات من المستوى 1 محدودة.
- المدخلات من المستوى 2: تُعتبر المدخلات القابلة للملاحظة والتي ليست أسعار مسجلة، مثل المعاملات الحديثة أو أسعار العقارات المماثلة، عند عدم وجود مدخلات من المستوى 1. تُسهم هذه المدخلات في عملية التقييم وتعزز قوة قياسات القيمة العادلة لدينا.
- المدخلات من المستوى 3: يعتمد تقييم بعض الأصول العقارية بشكل كبير على المدخلات من المستوى 3، والتي هي غير قابلة للملاحظة وتتطلب تقديرات الإدارة. يشمل ذلك استخدام نماذج التقييم الخاصة، وافتراضات، وتقديرات تصميمها خصيصاً لسّمات العقارات الخاصة بنا. تكون المدخلات من المستوى 3 ذات أهمية خاصة عندما يكون النشاط السوقي محدوداً أو غير موجود.

- يُحدد اختيار مستوى المدخل بناءً على طبيعة كل أصل وتوفر البيانات السوقية المشاهدة. يتضمن التزامنا بتوفير تمثيل شامل ودقيق للقيمة العادلة الكشف التفصيلي حول الأساليب والافتراضات والمخاطر المرتبطة بكل تقييم.
- يهدف هذا الكشف إلى نقل النهج المتبع في عملية تقييم العقارات، مسلطاً الضوء على الاعتماد على مستويات مختلفة من المدخلات وتحقيق الشفافية للمساهمين.



أبعاد
للتقييم العقاري

دراسات الموقع

الملخص التنفيذي

التقييم

شروط التقييم

الملاحق

الإفصاح

معلومات الملكية

معلومات صك الملكية
معلومات العقد التأجيري



ملكية العقار للقطعة رقم 1 :

التفاصيل	الوصف
بدر بن ناصر العتيق	اسم المالك
مجمع الفيصلية التجاري بمدينة الدمام	اسم العقار المراد تقييمه
2	رقم القطعة
414	رقم المخطط التنظيمي
الفيصلية	المنطقة (عنوان العقار)
شارع الملك فهد - شارع الطريفة	اسم الشارع
26°24'13.08"N 50° 3'25.31"E	إحداثيات الموقع
الدمام	المدينة
ملك مقيدة	معلومات الملكية
430101003930	رقم الصك:
06/11/1427 هـ	تاريخ الصك:
	معلومات صك الملكية

ملكية العقار للقطعة رقم 1 :

التفاصيل	الوصف
بدر بن ناصر العتيق	اسم المالك
مجمع الفيصلية التجاري بمدينة الدمام	اسم العقار المراد تقييمه
1	رقم القطعة
414	رقم المخطط التنظيمي
الفيصلية	المنطقة (عنوان العقار)
شارع - الملك فهد - شارع الطريفة - شارع عبدالله بن عمر	اسم الشارع
26°24'13.08"N 50° 3'25.31"E	إحداثيات الموقع
الدمام	المدينة
ملك مطلقة	معلومات الملكية
330102003013	رقم الصك:
05/11/1427 هـ	تاريخ الصك:
	معلومات صك الملكية

أطوال الأضلاع وعروض الشوارع:

عرض الشارع (متر)	اسم الشارع	طول الواجهة (متر)	
150	شارع الملك فهد	40.41	شمالي
16	شارع الطريفة	40	جنوبي
-	جار	45.36	شرقي
-	جار	51.12	غربي

أطوال الأضلاع وعروض الشوارع:

عرض الشارع (متر)	اسم الشارع	طول الواجهة (متر)	
150	شارع الملك فهد	40.41	شمالي
16	شارع الطريفة	40.00	جنوبي
20	شارع عبدالله بن عمر	39.60	شرقي
-	جار	45.36	غربي



ملكية العقار للقطعة رقم 4 :

التفاصيل	الوصف
بدر بن ناصر العتيق	اسم المالك
مجمع الفيصلية التجاري بمدينة الدمام	اسم العقار المراد تقييمه
4	رقم القطعة
414	رقم المخطط التنظيمي
الفيصلية	المنطقة (عنوان العقار)
شارع الملك فهد - شارع الطريفة	اسم الشارع
26°24'13.08"N 50° 3'25.31"E	إحداثيات الموقع
الدمام	المدينة
ملك مقيدة	معلومات الملكية
530101003931	رقم الصك:
06/11/1427 هـ	تاريخ الصك:
	معلومات صك الملكية

ملكية العقار للقطعة رقم 3 :

التفاصيل	الوصف
بدر بن ناصر العتيق	اسم المالك
مجمع الفيصلية التجاري بمدينة الدمام	اسم العقار المراد تقييمه
3	رقم القطعة
414	رقم المخطط التنظيمي
الفيصلية	المنطقة (عنوان العقار)
شارع - الملك فهد - شارع الطريفة - شارع عبدالله بن عمر	اسم الشارع
26°24'13.08"N 50° 3'25.31"E	إحداثيات الموقع
الدمام	المدينة
ملك مطلقة	معلومات الملكية
330105002281	رقم الصك:
05/11/1427 هـ	تاريخ الصك:
	معلومات صك الملكية

أطوال الأضلاع وعروض الشوارع:

عرض الشارع (متر)	اسم الشارع	طول الواجهة (متر)	
150	شارع الملك فهد	40.41	شمالي
16	شارع الطريفة	40	جنوبي
-	جار	56.88	شرقي
-	جار	62.64	غربي

أطوال الأضلاع وعروض الشوارع:

عرض الشارع (متر)	اسم الشارع	طول الواجهة (متر)	
150	شارع الملك فهد	40.41	شمالي
16	شارع الطريفة	40	جنوبي
-	جار	51.12	شرقي
-	جار	56.88	غربي



أبعاد
للتقييم العقاري

دراسات الموقع

معلومات الملكية

ملكية العقار للقطعة رقم 5 :

الوصف	التفاصيل
اسم المالك	بدر بن ناصر العتيق
اسم العقار المراد تقييمه	مجمع الفيصلية التجاري بمدينة الدمام
رقم القطعة	5
رقم المخطط التنظيمي	414
المنطقة (عنوان العقار)	الفيصلية
اسم الشارع	شارع - الملك فهد - شارع الطريفة - شارع عبدالله بن عمر
إحداثيات الموقع	26°24'13.08"N 50° 3'25.31"E
المدينة	الدمام
معلومات الملكية	ملك مطلقة
معلومات صك الملكية	رقم الصك: 330101003932 تاريخ الصك: 06/11/1427 هـ

أطوال الأضلاع وعروض الشوارع:

عرض الشارع (متر)	اسم الشارع	طول الواجهة (متر)	الاتجاه
150	شارع الملك فهد	40.41	شمالي
16	شارع الطريفة	40	جنوبي
-	جار	62.64	شرقي
25	شارع 15	68.4	غربي

مصادر المعلومات (الصك).



أبجد
للتقييم العقاري

دراسات الموقع

16

الملخص التنفيذي

العقار على مستوى المدينة
وصف العقار
صور العقار

التقييم

شروط التقييم

الملاحق

الإفصاح

معلومات الملكية



العقارات على مستوى المدينة

خريطة توضح موقع العقار على مستوى المدينة



تحليل الموقع على مستوى المدينة

- يقع مجمع الفيصلية التجاري في الناحية الجنوبية الشرقية من الدمام و التي تعتبر إحدى محافظات المنطقة الشرقية في المملكة العربية السعودية.
- يبلغ إجمالي المساحة الحضرية لمدينة الدمام 800 كيلومتر مربع، فيما يصل عدد السكان في المنطقة حوالي 903,000 نسمة.
- كما تمتاز مدينة الدمام بوجود بنية تحتية جيدة تسمح لها أن تكون مركزاً تجارياً، وصناعياً، وبوجود موانئ بحرية، ومناطق سكنية تزيد النشاط التجاري في المنطقة.
- يقع العقار قيد التقييم في حي الفيصلية.
- تضم المنطقة المحيطة بالعقار مساحات فضاء قابلة للتطوير، بالإضافة إلى العديد من المجمعات و المراكز التجارية، و المباني السكنية.

تحليل طريقة الوصول للعقار

- يتميز مجمع الفيصلية التجاري بأنه يقع على شارع رئيسي، بحيث يمر طريق الملك فهد من الجهة الشمالية للعقار، و يعتبر إحدى الطرق الرئيسية في الدمام لأنه يربط الجهة الشرقية، بالجهة الغربية إضافة أنه يمتد إلى محافظة الخبر ويربط بين الدمام والخبر .
- يمكن الوصول للعقار قيد التقييم مباشرة من خلال شارع عمر بن الخطاب، بالإضافة أن طريق الظهران الجبيل السريع الذي يعتبر طريق ثانوي مؤدي إلى طريق الملك فهد الطريق الرئيسي المؤدي إلى مجمع الفيصلية.



خريطة توضح موقع العقار



تحليل الموقع على مستوى المنطقة

- يقع مجمع الفيصلية التجاري على قطعة أرض منتظمة الشكل ذو سطح مستوي، و تبلغ مساحة الأرض 10,779.50 م².
- يضم المركز التجاري العديد من الوحدات التجارية (بعدد 29 وحدة).
- و يتكون العقار من دور أرضي ميزانين و دور أول، و تصل مساحة مسطحات البناء إلى 7,495 متر مربع.
- تمتاز منطقة العقار بنظام بناء تجاري يتكون من دور أرضي و ميزانين و دور أول.
- تتميز منطقة العقار بوجود الخدمات الأساسية مثل الكهرباء، الماء، الإنارة، الصرف الصحي، و شوارع و ممرات مشاة مسفلتة.
- بناء على المعطيات المقدمة من العميل، فإن نسبة التغطية (حسب حالة البناء الحالية) تعادل 39٪.

ملخص معلومات العقار

الإدخال	الوصف
10,779.50	إجمالي مساحة الأرض (م ²)
7,495	إجمالي مساحة مسطحات البناء (م ²)
5,592.8	إجمالي مساحة التأجير (م ²)
39٪	نسبة التغطية (٪)
29	عدد الوحدات التجارية (عدد)
10 سنوات	عمر العقار (تقديري)



أبعاد
للتقييم العقاري

دراسات الموقع

صور مقربة للعقار





دراسات الموقع

الملخص التنفيذي

التقييم

20

شروط التقييم

منهجية التقييم
تحليل المخاطر على العقار
التقييم بأسلوب الدخل
ملخص التقييم

الملاحق

الإفصاح

معلومات الملكية



التقييم بأسلوب الدخل - منهجية التقييم

الافتراضات الرئيسية للتقييم بأسلوب الدخل "طريقة التدفقات النقدية المخصومة"

منهجية التقييم بأسلوب الدخل "طريقة التدفقات النقدية المخصومة"

منهجية الدخل

منهجية الدخل تعتبر شائعة في تقييم الأصول المولدة للدخل. و يؤخذ في عين الاعتبار الإيرادات المحتملة من تشغيل الأصل. باستخدام جدول التدفقات النقدية المخصومة.

01

معدل التضخم

يتم حساب التدفقات النقدية المخصومة بمعدل تضخم سنوي بمعدل يبلغ 2.8٪ سنوياً وذلك بأخذ متوسط معدل التضخم في الناتج المحلي للمملكة العربية السعودية لمدة 12 سنة ماضية حسب البنك المركزي السعودي.

02

دخل العقار

يتم حساب دخل العقار قيد التقييم حسب البحث الميداني والمكتبي وتحليل المعطيات والتوصل الى الدخل السنوي ويمثل دخل العقار في الإيرادات الواردة من دفعات الإيجار السنوية.

03

تكاليف التشغيل

تتعلق تكاليف التشغيل إلى التكاليف الناتجة عن تشغيل الأصل، على سبيل المثال وليس الحصر: تكاليف الصيانة والتسويق. و يتم حساب التكاليف عادة على أساس سنوي.

04

• عند تحديد رأينا حول القيمة السوقية للعقارات الخاضعة للتقييم ، و اعتبارا انها مدرة للدخل ، فقد استخدمنا أسلوب الدخل للتقييم و باستخدام طريقة التدفقات النقدية المخصومة.

• تحليل خصم التدفق النقدي (DCF) هو أسلوب نمذجة مالية يعتمد على افتراضات تتعلق بالتدفقات النقدية المحتملة للعقار. و يتضمن هذا الأسلوب توقع التدفقات النقدية الدورية حسب معطيات و ظروف السوق.

• بالإضافة إلى ذلك يتم تطبيق معدل خصم مناسب حسب خبراتنا في السوق المحلي للوصول للقيمة الحالية من خلال التدفقات النقدية المرتبطة بالعقار.

• ونود الإحاطة انه يتم حساب التدفقات النقدية على أساس سنوي، مضافا إليها معدل التضخم الفعلي للسوق. علما بأن معدل التضخم المطبق في جدول التدفقات النقدية المخصومة يعادل 2.8٪.

• فيما يخص معدلات الخصم فقد تم دراسة السوق العقاري و العقار قيد التقييم، للوصول لمعدل الخصم المناسب و الذي بدوره يعبر عن جميع المخاطر المتعلقة بالعقار و تشغيله في جدول التدفقات النقدية، ليعكس القيمة الحالية للتدفقات المخصومة.

• الإيجارات المتوقعة ، بالإضافة إلى التكاليف ، عبارة عن تنبؤات تم تشكيلها على أساس المعلومات المتاحة من خلال الأبحاث الميدانية و المكتبية، و التي تتأثر بشكل كبير بظروف السوق العقارية في المملكة العربية السعودية.

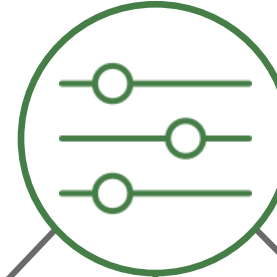
• فيما يتعلق بالمراكز التجارية التي تخضع لعقود إيجار (سواء للأرض او المبنى)، فقد تم بناء توقعات الأرباح و المصاريف التشغيلية خلال المدة الإيجارية.



تحليل المخاطر على العقار

المخاطر الاقتصادية

قد تؤثر ظروف الاقتصاد الكلي للدولة على السوق العقاري بشكل عام، مثل معدلات التضخم والسيولة ومعدلات الفائدة وتكاليف التمويل والضرائب وحركة أسواق الأسهم المحلية والعالمية، حيث أن تغير بعض أو كل هذه المؤثرات يؤثر على السوق العقاري.



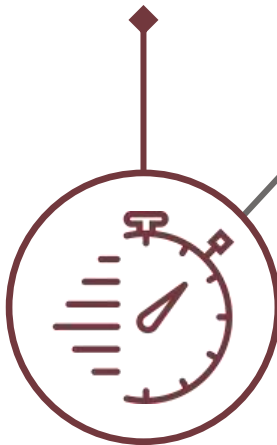
المخاطر التنظيمية والتشريعية

قد تشهد البيئة التنظيمية أو القانونية أو التشريعية بعض التغيرات التي قد تؤثر على قيمة العقار، مثل ظهور تشريعات بلدية بالسماح أو المنع لأنشطة في مناطق محددة، أو تخفيض أو زيادة عدد الأدوار في المنطقة المحيطة مما يؤثر على القيمة النهائية للعقار.



مخاطر العقود طويلة الأجل

يؤثر عدم أو محدودية العقود طويلة الأجل بشكل كبير على قيمة العقار، وخصوصاً العقارات المدرجة تحت صناديق الريت. حيث وجود عقود طويلة الأجل يعطي استقرار للدخل وبالتالي على القيمة. في حين غياب مثل هذه العقود يعطي تذبذب في أسعار التأجير والدخل وبالتالي يؤثر على القيمة النهائية.



مخاطر المنافسة

إن كثرة المعروض من السلع العقارية يؤدي إلى وجود منافسة في الأسعار المقدمة للمستهلك. ونجد ذلك واضحاً في السوق العقاري فإن زيادة الوحدات والمعارض المعروضة في السوق ودخول منافسين جدد بمنتجات سيؤدي إلى انخفاض الأسعار والخدمات وبالتالي انخفاض سعر العقار النهائي.



مخاطر ضمان تحقيق الإيرادات

بما أن تحقيق الإيرادات يعتبر العامل الرئيسي في تحديد قيمة العقار، فإن أي تغير في الإيرادات نتيجة ظروف السوق المختلفة سوف يؤثر في قيمة العقار.





ملخص أسعار الإيجارات في المنطقة :

التفاصيل	الوصف
2,000 - 1,500	إيجار المحلات الصغيرة (ريال/متر مربع)
1,300 - 900	إيجار المحلات الكبيرة (ريال/متر مربع)
600 - 500	إيجار السوبر ماركت (ريال/متر مربع)

تعليقات السوق

- قام فريق أبعاد للتقييم العقاري بتحليل معطيات الدخل المقدمة من العميل و إجراء بحث ميداني و مكتبي للتحقق من القيمة الإيجارية لمركز الفيصلية مقارنة بالسوق في مدينة الدمام.
- حسب الإفادة من العميل فإن مجمع الفيصلية التجاري يتمتع بعقود إيجار مع عدة مستأجرين و يحقق ما يعادل 6.3 مليون ريال سعودي في السنة كإجمالي قيمة إيجارية و التي تعتبر ضمن النطاق السوقي للإيجارات الخاصة بالمعارض التجارية.
- علاوة على ذلك قام فريق أبعاد باعتبار أن مجمل الدخل المقدم من العميل، يعبر عن الدخل المستقر للعقار، حيث تم بناء جدول التدفقات النقدية باعتبار الدخل المستقر للمدة الزمنية المتبقية من عقد إيجار الأرض، و ذلك للوصول للقيمة العادلة للعقار قيد التقييم.
- أما فيما يخص المصاريف التشغيلية للمجمع التجاري، و التي تبلغ ما يعادل 5.0% (حسب إفادة العميل)، فهي تعتبر أقل من النطاق السوقي و الذي يتراوح من 7% إلى 15% بحسب خبرة فريق أبعاد في قطاع التجزئة.
- يبين الجدول في الجهة اليسرى أسعار الإيجارات في منطقة العقار قيد التقييم.



التقييم بأسلوب الدخل

التدفقات النقدية المخصومة :

تم عمل التدفقات النقدية على مدى 10.5 أعوام، وقد تم الإعتماد على الافتراضات التالية :
معدل التضخم: يتم حساب التدفقات النقدية المخصومة بمعدل تضخم سنوي بمعدل يبلغ 2.8٪ سنوياً وذلك بأخذ متوسط معدل التضخم للناتج المحلي للمملكة العربية السعودية لمدة 13 سنة ماضية حسب مصادر البنك المركزي السعودي.
معدل الخصم: بناء على فهمنا للعقارات المشابهة في منطقة العقار، ومع مراعاة خصائص الموقع، المساحة، الاستخدام، العرض والطلب حيث قمنا بتطبيق معدل خصم 10.80٪ وذلك حسب معايير التقييم الدولية بطريقة بناء معدل العائد وذلك بجمع معدل التضخم ومعدل العائد ومخاطر العقار والسوق وأي مخاطر محتملة للعقار قيد التقييم.

2033	2032	2031	2030	2039	2028	2027	2026	2025	2024	السنة
5,592.83	5,592.83	5,592.83	5,592.83	5,592.83	5,592.83	5,592.83	5,592.83	5,592.83	5,592.83	إجمالي المساحة التأجيرية (م2)
1,616.83	1,572.79	1,529.95	1,488.28	1,447.74	1,408.31	1,369.95	1,332.64	1,296.34	1,261.03	متوسط سعر التأجير مع معدل التضخم (ريال/م2)
100.0٪	100.0٪	100.0٪	100.0٪	100.0٪	100.0٪	100.0٪	100.0٪	100.0٪	100.0٪	نسبة الإشغال (٪)
9,042,659	8,796,361	8,556,771	8,323,707	8,096,991	7,876,451	7,661,917	7,453,227	7,250,221	7,052,744	مجمل الدخل المتوقع – ريال (GPI)
3.6٪	3.6٪	3.6٪	3.6٪	3.6٪	3.6٪	3.6٪	3.6٪	3.6٪	3.6٪	تكاليف الائتمان والشواغر (٪)
325,678	316,808	308,179	299,785	291,619	283,676	275,950	268,434	261,122	254,010	تكاليف الائتمان والشواغر (ريال)
8,716,980	8,479,553	8,248,592	8,023,923	7,805,372	7,592,774	7,385,967	7,184,793	6,989,098	6,798,734	مجمل الدخل الفعلي – ريال (GEI)
3,822,338	3,718,228	3,616,953	3,518,437	3,422,604	3,329,382	3,238,698	3,150,484	3,064,674	2,981,200	تكاليف إيجار الأرض مع معدل التضخم (ريال)
4.8٪	4.8٪	4.8٪	4.8٪	4.8٪	4.8٪	4.8٪	4.8٪	4.8٪	4.8٪	المصاريف التشغيلية – ٪ (OE)
418,841	407,433	396,336	385,541	375,039	364,824	354,887	345,221	335,818	326,672	المصاريف التشغيلية – ريال (OE)
4,475,801	4,353,892	4,235,303	4,119,945	4,007,728	3,898,569	3,792,382	3,689,087	3,588,606	3,490,862	صافي الدخل التشغيلي – ريال (NOI)
1,604,993	1,729,895	1,864,517	2,009,616	2,166,006	2,334,567	2,516,246	2,712,062	2,923,118	3,150,598	القيمة الحالية من صافي الدخل (ريال)
									23,000,000	قيمة العقار (مقربة) (ريال)



أبعاد
للتقييم العقاري

ملخص التقييم

الرأي في القيمة

تصادق شركتنا على التقييم أدناه كقيمة عادلة طبقا للشروط المقيدة بتقرير التقييم، وحسب الافتراضات المذكورة ضمن التقرير وهذا التقييم ناتج من تحليل معطيات العقار والسوق العقاري.

القيمة العادلة بأسلوب الدخل بتاريخ 31 ديسمبر 2023 هي :
• 23,000,000 ريال سعودي (فقط ثلاثة وعشرون مليون ريال سعودي).

التوقيع والاعتماد

م. عمار عبدالعزيز سدي
رقم العضوية: 1210000219
نوع العضوية: أساسية (زميل)
الفرع: فرع العقار
تاريخ العضوية: 2015/12/22
المساهمة: مُعْتَمَد التقرير



ختم الشركة
اسم المنشأة: شركة أبعاد للتقييم العقاري
رقم المنشأة: 11000111
س. ت: 4030297686
18 / 323 / 781

م. يوسف عبدالله خان
رقم العضوية: 1220001989
نوع العضوية: منتسب
الفرع: فرع العقار
تاريخ العضوية: 2020/09/17
المساهمة: المعاین والمقیم ومُعَد التقرير

م. عمار محمد قطب
رقم العضوية: 1210000392
نوع العضوية: أساسية (زميل)
الفرع: فرع العقار
تاريخ العضوية: 2016/01/24
المساهمة: مُرَاجِع التقييم والتقرير



أبجد
للتقييم العقاري

دراسات الموقع

الملخص التنفيذي

التقييم

شروط التقييم

الملاحق

26

الإفصاح

مستندات العقار
المصطلحات العامة في اعداد تقرير التقييم

معلومات الملكية





الهيئة العامة للغرفة التجارية العقارية
مركز التقييم العقاري
مركز التقييم العقاري
مركز التقييم العقاري

رقم التقييم: 1111111111
تاريخ التقييم: 11/11/11

رقم العقار	الوصف	المساحة	القيمة	الدرجة
1111111111	شقة	100	1000000	1
1111111112	شقة	100	1000000	2
1111111113	شقة	100	1000000	3
1111111114	شقة	100	1000000	4
1111111115	شقة	100	1000000	5

التقييم: 1111111111
التاريخ: 11/11/11

التوقيع: [Signature]

الهيئة العامة للغرفة التجارية العقارية
مركز التقييم العقاري
مركز التقييم العقاري
مركز التقييم العقاري

رقم التقييم: 1111111111
تاريخ التقييم: 11/11/11

التقييم: 1111111111
التاريخ: 11/11/11

التوقيع: [Signature]



المصطلحات العامة في اعداد تقرير التقييم

الهيئة

تشير إلى الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين (تقييم) هي الجهة المعنية بوضع الضوابط والمعايير اللازمة لتقييم العقارات، والمنشآت الاقتصادية، والمعدات، والممتلكات المنقولة ونحوها وذلك بموجب نظام المقيمين المعتمدين الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/43) و تاريخ (9/7/1433هـ) وتهدف لتطوير مهنة التقييم، ورفع مستوى العاملين بها، ووضع القواعد العامة لاكتساب عضوية الهيئة بمستوياتها المختلفة والحفاظ عليها، وتوفير وسائل التطوير المستمر للارتقاء بأعضائها إلى أفضل مستويات الممارسة والمعايير الدولية للمهنة، وتمتع (الهيئة) بشخصية اعتبارية، غير هادفة للربح، ولها ميزانية مستقلة وتعمل تحت إشراف وزارة التجارة والاستثمار

الأصل أو الأصول

تسهل عملية قراءة المعايير ولتفادي التكرار يشير مصطلح (الأصل) و (الأصول) عموماً إلى البنود التي تكون محور مهمة التقييم. وما لم ينص خلاف ذلك في المعيار يمكن اعتبار هذه المصطلحات على أنها تعني وتشمل كل من الكلمات التالية: (أصل، مجموعة أصول، التزام، مجموعة التزامات، أو مجموعة من الأصول والالتزامات).

العميل

تشير كلمة (العميل) إلى الشخص أو الأشخاص أو الجهة التي يتم إجراء التقييم لها. ويشمل ذلك: العملاء الخارجيين (أي عندما يكون المقيم متعاقد مع طرف ثالث)، وكذلك العملاء الداخليين (أي التقييمات المعدة لصاحب العمل).

الاختصاص القضائي

تشير كلمة (الاختصاص) إلى البيئة القانونية والتنظيمية التي يتم فيها تنفيذ عملية التقييم. ويشمل القوانين واللوائح التي تسنها الجهات الحكومية مثل: المقاطعة، والولاية، والبلدية، والقوانين التي تضعها بعض الجهات التنظيمية حسب غرض التقييم مثل: المصارف المركزية وهيئات تنظيم الأوراق المالية.

يمكن

تصف كلمة (يمكن) الإجراءات التي يقع على المقيم مسؤولية النظر فيها بعين الاعتبار. وتتطلب الأمور الموصوفة بهذه الطريقة اهتمام المقيم وفهمه. حيث إن إمكانية تطبيق هذه الأمور في عملية التقييم تعتمد على ممارسة المقيم لحكمه وخبرته المهنية في الظروف التي تتماشى مع أهداف المعايير.

يجب

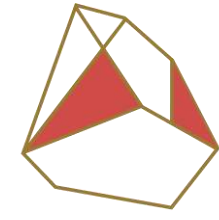
تشير كلمة (يجب) إلى مسؤولية غير مشروطة، أي يجب على المقيم الوفاء بالمسؤوليات من هذا النوع في جميع الحالات والظروف التي ينطبق عليها الشرط.

المشارك

تشير كلمة (المشارك) إلى المشاركين المعنيين وفقاً لأساس (أو أسس) القيمة المستخدمة في مهمة التقييم (انظر المعيار 104 أساس القيمة). وتتطلب الأسس المختلفة للقيمة من المقيم أخذ وجهات نظر مختلفة بعين الاعتبار، مثل: وجهات نظر المشاركين في السوق مثل: القيمة السوقية، أو القيمة العادلة للمعايير الدولية للتقارير المالية أو مالك معين أو مشتر محتمل مثل: القيمة الاستثمارية.

الغرض

تشير كلمة (الغرض) إلى سبب أو أسباب إجراء التقييم، وتشمل الأغراض العامة (على سبيل المثال لا الحصر) أغراض التقارير المالية، والتقارير الضريبية، ودعم التقاضي، ودعم المعاملات، ودعم قرارات الإقراض المضمون.



أبعاد
للتقييم العقاري

شركة أبعاد المتطورة وشريكه للتقييم العقاري

الإدارة الرئيسية بمدينة جدة
شارع محمد إبراهيم مسعود، حي السلامة
مبنى الزاهد، الطابق الخامس، مكتب 22
المملكة العربية السعودية

فرع مدينة الرياض
طريق الملك عبدالعزيز 13316-2451، حي الربيع
الطابق الأول، مكتب رقم 1
المملكة العربية السعودية

لمزيد من المعلومات يرجى التواصل معنا على العنوان الآتي:
الرقم الموحد : 920004134

م. عمار سندي
الرئيس التنفيذي
جوال: +966 50 730 0500
إيميل: asindi@sa-abaad.com

م. عمار قطب
المدير التنفيذي
جوال: +966 55 556 2500
إيميل: ammarq@sa-abaad.com



تقرير التقييم النهائي

مجمع الخرج التجاري بمحافظة الخرج

العميل / شركة مشاركة المالية

21 مارس 2024

V230270

P230361



أبجداد
للتقييم العقاري

مشاركة
Musharaka





أبعاد
للتقييم العقاري

المقدمة

السادة / شركة مشاركة المالية.

الموضوع / تقييم مجمع الخرج التجاري بمحافظة الخرج.

مرفق لكم التقرير بناءً على طلبكم بتقييم العقار، ونأمل أن يكون التقرير حسب متطلباتكم وحسب ما هو مطلوب منا ووفقاً لمعايير التقييم الدولية (IVS) الصادرة عن مجلس معايير التقييم الدولية (IVSC) في عام 2022 وأنظمة ولوائح الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين بالمملكة العربية السعودية (تقييم).

تؤكد شركة أبعاد بأن التقييم قد تم من قبلنا كمقيمين خارجيين وأنها نمتلك المعرفة والمهارات والخبرة المطلوبة لإجراء هذا التقييم بكفاءة. تؤكد شركة أبعاد بأن ليس لها أي علاقة بتضارب مصالح قائم أو محتمل فيما يخص هذا العقار.

للتحقق من صحة تسجيل التقرير



م. عمار عبد العزيز سندي

الرئيس التنفيذي

المملكة العربية السعودية

جوال: +966 50 730 0500

إيميل: asindi@sa-abaad.com



04

الملخص التنفيذي

ملخص التقرير
الشروط والاحكام العامة

07

شروط التقييم

نطاق العمل
المعايير المهنية
حالة المقيمين
تضارب المصالح
تاريخ المعاينة
تاريخ التقييم
أساس القيمة
مصادر المعلومات

09

الإفصاح

الملكية الفكرية وإعادة النشر
السرية وحفظ المعلومات
الافتراضات المهمة والافتراضات الخاصة

12

معلومات الملكية

معلومات ملك الملكية

14

دراسات الموقع

العقار على مستوى المدينة
العقار على مستوى الحي
وصف العقار
صور العقار
معلومات العقار

19

التقييم

منهجية التقييم
تحليل المخاطر على العقار
التقييم بأسلوب الدخل
ملخص التقييم

28

الملاحق

مستندات العقار
المصطلحات العامة في اعداد تقرير التقييم



أبعاد
للتقييم العقاري

دراسات الموقع

الملخص التنفيذي

04

ملخص التقرير
الشروط والاحكام العامة

التقييم

شروط التقييم

الملاحق

الإفصاح

معلومات الملكية



صور العقار



ملخص العقار

- يقع مجمع الخرج التجاري على قطعة أرض منتظمة الشكل ذو سطح مستوي، و تبلغ مساحتها 16,095.97 م².
- يضم المجمع التجاري العديد من المحلات التجارية (بعدد 18 محل)، بالإضافة إلى سوبر ماركت الدانوب. و تصل إجمالي مساحة مسطحات البناء إلى 9,521.1 م².
- تتميز منطقة العقار بوجود الخدمات الأساسية مثل الكهرباء، الماء، الإنارة، الصرف الصحي، و شوارع و ممرات مشاه مسفلتة.
- يتميز مجمع الخرج التجاري بأنه يقع على 4 شوارع، بحيث يمر طريق الملك عبدالله من الضفة الجنوبية للعقار، و يعتبر إحدى الطرق الرئيسية في الخرج لأنه يربط الجهة الشرقية من المحافظة، بالجهة الغربية منها.

ملخص التقييم

الوصف	التفاصيل
نوع التقرير	تقرير سردي
الغرض من التقييم	القوائم المائية
هوية المستخدمين الآخرين	مدير ومستثمري الصندوق-مراجعين التقرير – هيئة سوق المال
اساس القيمة	القيمة العادلة
أسلوب التقييم	أسلوب الدخل (طريقة التدفقات النقدية)
فرضية الإستخدام	الإستخدام الحالي
العملة	ريال سعودي
مجموع القيمة العادلة	62,810,000

معلومات العقار

الوصف	التفاصيل
الحي	غرناطة
الاستخدام	تجاري
الملكية	ملكية مطلقة
رقم الصك	511507006268 - 711508007003
تاريخ الصك	24/3/1441 هـ
المساحة (م ²) حسك الصك	16,095.97 متر مربع (حسب الصك)
المالك	شركة حفظ المشاركة العقارية



الشروط والاحكام العامة

- تم معاينة العقار ظاهرياً ، ويتم في مثل هذه الحالة ذكر السلبيات الفنية للعقار حال وجودها ، ولم يتم فحص العقار إنشائياً أو ملاحظة أي عيوب غير ظاهرة وعليه يجب أن ننوه بأن هذا التقرير هو تقرير تقييم وليس فحصاً إنشائياً.
- في حال اكتشاف عدم صحة أي معلومة مستقبلاً والتي تم ذكرها في التقرير بشكل غير متعمد وخارج عن الإرادة فإن القيمة الواردة في هذا التقرير يمكن أن تتغير ويجب الرجوع للمقيم لإعادة النظر في القيمة.
- 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.

- تم تقييم العقار وفقاً لمعايير التقييم الدولية (IVS) الصادرة عن مجلس معايير التقييم الدولية (IVSC) في عام 2022 و أنظمة ولوائح الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين بالمملكة العربية السعودية (تقييم).
- تم الاعتماد على هذا التقرير والتقييم وفقاً للشروط والقيود المحددة التي تم عرضها في هذا التقرير.
- تم إعداد تقرير التقييم بناءً على التعليمات الواردة من السادة / من شركة مشاركة المالية والمشار إليه فيما يلي باسم (العميل) ، وذلك لتقدير القيم العادلة للعقار الموصوف.
- شركة أبعاد وشريكه للتقييم العقاري على ثقة بأن هذا التقرير يفي بمتطلبات العميل والتعليمات الخاصة به ، كما أن المعلومات الواردة في هذا التقرير محايدة بكامل السرية وأن التقرير صادر للعميل فقط.
- مسؤولية شركة أبعاد وشريكه للتقييم العقاري مقصورة على التقرير والمعلومات الواردة بالتقرير ، وعدا ذلك يتحمل (العميل) مسؤولية طلب تقييم العقار وما يترتب على ذلك قانونياً.
- تعتبر القيم المقدرة في هذا التقرير هي للعقار قيد التقييم ، وأي توزيع للـ (القيمة – القيم) على أجزاء العقار ينطبق فقط حسب سرد التقرير ولأغراضه ، ويجب أن لا تستعمل هذه القيم لأي أغراض أخرى ، إذ يمكن أن تكون غير صحيحة في حال تم تغيير الغرض من التقييم والذي أنشئ التقرير لأجله.
- تم إعداد هذا التقرير بناءً على المعلومات التي تم جمعها أو تلقيها وتحليلها وفقاً لأفضل الممارسات للوصول للقيمة ، ويتم عادة الإشارة إلى أي ملاحظات جوهرية بالتقرير تؤثر على القيمة.



أبجد
للتقييم العقاري

دراسات الموقع

الملخص التنفيذي

التقييم

شروط التقييم

07

نطاق العمل
المعايير المهنية
حالة المقيمين
تضارب المصالح
تاريخ المعاينة
تاريخ التقييم
أساس القيمة
مصادر المعلومات

الملاحق

الإفصاح

معلومات الملكية



نطاق العمل

- موضوع التقييم هو تقدير القيمة العادلة للعقار مجمع الخرج التجاري بمحافظة الخرج بغرض القوائم المالية.

المعايير المهنية

- نفذت مهمة التقييم هذه استناداً على معايير التقييم الدولية (IVS) الصادرة عن مجلس معايير التقييم الدولية (IVSC) في عام 2022 وأنظمة ولوائح الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين بالمملكة العربية السعودية (تقييم)، والإجراءات والقواعد المهنية المتعارف عليها في أعمال التقييم للأصول العقارية، والتي تقوم على التحليل والمقارنة والمعاينة المباشرة لكل عقار، والبحث قدر الإمكان عن المؤثرات والخصائص الإيجابية والسلبية للعقار قيد التقييم.

حالة المقيمين

- تم إعداد هذا التقرير والتحقق منه من قبل عمار قطب وعمار سندي، اللذان يتمتعان بالمؤهلات والقدرة والخبرة اللازمة لإجراء التقييم للعقار المعني وبصفتهم مقيمين خارجيين.

تضارب المصالح

- تؤكد شركة أبعاد بأن ليس لها أي علاقة بتضارب مصالح قائم أو محتمل فيما يخص هذا العقار.

تاريخ المعاينة

- نؤكد أنه قد تمت معاينة العقار في تاريخ 27 ديسمبر 2023.

تاريخ التقييم

- نؤكد أنه قد تم تقييم العقار في تاريخ 31 ديسمبر 2023.

أساس القيمة

- سيتم تقديم تقييمنا على أساس القيمة العادلة، والتي تم تعريفها وفقاً لمعايير التقييم الدولية (IVS) في عام 2022 كالاتي:
- يعرف المعيار المحاسبي الدولي رقم (13) القيمة العادلة على أنها السعر الذي يتم استلامه لبيع أصل أو دفعة لتحويل التزام في معاملة منظمة بين المشاركين في السوق في تاريخ القياس.

مصادر المعلومات

- اعتمدنا في إعداد تقرير التقييم على مجموعة من المصادر والمعلومات والبيانات المكتوبة، والميدانية التي نعتقد أنها تكافئ غرض ووقت التقييم. كما اعتمدنا على مجموعة البيانات المقدمة من العميل والمتعلقة بالعقار محل التقييم والتي ستؤثر بشكل واضح في مخرجات هذا التقرير، وعليه فإن أي تغيير أو خطأ في البيانات فيعتبر هذا التقرير غير مكتمل ويجب الرجوع للمقيم.

تم الاطلاع على المستندات والمعلومات التالية والمقدمة من قبل العميل:

- موقع العقار.
- معلومات الصك.
- الكروكي التنظيمي.
- الدخل السنوي.

وعليه فإننا نفترض سلامة المعلومات وعدم وجود ما ينافيه أو يعارضه وقد صدر التقرير بناءً على هذا ونخلي مسؤوليتنا من كل ما ينافيه.



أبعاد
للتقييم العقاري

دراسات الموقع

الملخص التنفيذي

التقييم

شروط التقييم

الملاحق

الإفصاح

09

الملكية الفكرية و إعادة النشر
السرية وحفظ المعلومات
الافتراضات المهمة والافتراضات الخاصة

معلومات الملكية



الافتراضات المهمة والافتراضات الخاصة

- وفقا لتعريف معايير التقييم الدولية "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، أو تلك التي لا يفترضها مشارك معتاد في السوق في معاملة ما في تاريخ التقييم.

- لم يتم تطبيق افتراضات مهمة او اي افتراضات خاصة.

الملكية الفكرية و إعادة النشر

- يتم إصدار هذا التقرير للمستشارين الماليين و الجهات والهيئات الحكومية و للمستثمرين الذين لهم علاقه بهذا العقار ، ويمكن نشر هذا التقرير في حال وجود أنظمة حكومية تلزم ذلك.
- لا تتحمل شركة أبعاد وشريكه للتقييم العقاري أي مسؤولية تجاه أي طرف ثالث لكامل أو جزء من محتوياته.
- لا يجوز تضمين كل أو أي جزء من هذا التقييم أو أي مرجع له في أي وثيقة منشورة أو تعميم أو بيان أو الكشف عنها بأي شكل من الأشكال دون موافقة خطية مسبقة من شركة أبعاد وشريكه للتقييم العقاري على الشكل والسياق الذي قد يظهر فيه.

السرية وحفظ المعلومات

- لقد أعد هذا التقرير بناءً على طلب خاص ولغرض استشاري، وندرك لأجل هذا الأهمية القصوى عند صاحب الطلب في الحفاظ على معطيات ومخرجات هذا التقرير وكتمانها، ونحن ملتزمون بذلك ولن يتم استخدام المعلومات الخاصة بالعميل في غير هذا التقرير، وتعد معلوماته ملكا خاصا لصاحبها وللمستخدمين المحددين في التقرير ولا يحق لأي طرف آخر الاطلاع عليها.



إخلاء المسؤولية بشأن تقييم القيمة العادلة

تسلسل تقييم القيمة العادلة

كشف قياس القيمة العادلة

- وفقاً لتسلسل القيمة العادلة المحدد في IFRS 13، يعتمد تقييم عقاراتنا بشكل رئيسي على المدخلات من المستوى 3. تتضمن المدخلات من المستوى 3 بيانات غير قابلة للملاحظة وتتطلب تقديرات إدارية كبيرة. يعود ذلك إلى الخصائص الفريدة لعقاراتنا وعدم توفر أسعار السوق بسهولة للأصول المماثلة أو المتشابهة. يتضمن نهجنا في التقييم استخدام منهجيات التقييم المناسبة والملائمة. وتكون تقديرات القيمة العادلة حساسة للتغيرات في الافتراضات الرئيسية. لفهم مفصل لمنهجيات التقييم لدينا والمخاطر المرتبطة بها، يرجى الرجوع إلى الكشوف الشاملة المقدمة في تقريرنا وقسم منهجية التقييم.
- يهدف هذا الكشف إلى التواصل مع المساهمين بأن المدخلات من المستوى 3 تشكل جزءاً رئيسياً من عملية تقييم العقارات، ويبرز الاعتماد على بيانات غير قابلة للملاحظة، ويشجع المستخدمين على مراجعة الكشوف المفصلة لفهم أكثر دقة لمنهجيات التقييم والمخاطر المرتبطة بها. يساعد توفير الشفافية بهذه الطريقة المساهمين في اتخاذ قرارات مستنيرة استناداً إلى الظروف الفريدة للعقارات المقيمة.

- وفقاً لتسلسل القيمة العادلة المحدد في IFRS 13، يلتزم عملنا بثلاثة مستويات متميزة من المدخلات لضمان شفافية وموثوقية في تحديد القيمة العادلة.

- المدخلات من المستوى 1: تمثل الأسعار المسجلة للعقارات المماثلة في سوق نشطة المدخلات الأكثر موثوقية وشفافية. ومع ذلك، نظراً للخصائص الفريدة لأصولنا العقارية، قد تكون إمكانية الوصول إلى المدخلات من المستوى 1 محدودة.
- المدخلات من المستوى 2: تُعتبر المدخلات القابلة للملاحظة والتي ليست أسعار مسجلة، مثل المعاملات الحديثة أو أسعار العقارات المماثلة، عند عدم وجود مدخلات من المستوى 1. تُسهم هذه المدخلات في عملية التقييم وتعزز قوة قياسات القيمة العادلة لدينا.
- المدخلات من المستوى 3: يعتمد تقييم بعض الأصول العقارية بشكل كبير على المدخلات من المستوى 3، والتي هي غير قابلة للملاحظة وتتطلب تقديرات الإدارة. يشمل ذلك استخدام نماذج التقييم الخاصة، وافتراضات، وتقديرات تصميمها خصيصاً لسمات العقارات الخاصة بنا. تكون المدخلات من المستوى 3 ذات أهمية خاصة عندما يكون النشاط السوقي محدوداً أو غير موجود.

- يُحدد اختيار مستوى المدخل بناءً على طبيعة كل أصل وتوفر البيانات السوقية المشاهدة. يتضمن التزامنا بتوفير تمثيل شامل ودقيق للقيمة العادلة الكشف التفصيلي حول الأساليب والافتراضات والمخاطر المرتبطة بكل تقييم.
- يهدف هذا الكشف إلى نقل النهج المتبع في عملية تقييم العقارات، مسلطاً الضوء على الاعتماد على مستويات مختلفة من المدخلات وتحقيق الشفافية للمساهمين.



أبعاد
للتقييم العقاري

دراسات الموقع

الملخص التنفيذي

التقييم

شروط التقييم

الملاحق

الإفصاح

معلومات الملكية

معلومات صك الملكية



معلومات الملكية

ملكية العقار للقطعة رقم 120 :

التفاصيل	الوصف
بدر بن ناصر العتيق	اسم المالك
مجمع الفيصلية التجاري بمدينة الدمام	اسم العقار المراد تقييمه
2	رقم القطعة
414	رقم المخطط التنظيمي
الفيصلية	المنطقة (عنوان العقار)
شارع الملك فهد - شارع الطريفة	اسم الشارع
24° 8'20.08"N 47°16'43.15"E	إحداثيات الموقع
الخرج	المدينة
ملك مطلقة	معلومات الملكية
511507006268	رقم الصك:
24/3/1441 هـ	تاريخ الصك:
معلومات صك الملكية	

ملكية العقار للقطعة رقم 119 :

التفاصيل	الوصف
شركة حفظ المشاركة العقارية	اسم المالك
مجمع الخرج التجاري بمحافظة الخرج	اسم العقار المراد تقييمه
119	رقم القطعة
1456	رقم المخطط التنظيمي
غرناطة	المنطقة (عنوان العقار)
طريق الملك عبدالله	اسم الشارع
24° 8'20.08"N 47°16'43.15"E	إحداثيات الموقع
الخرج	المدينة
ملك مطلقة	معلومات الملكية
711508007003	رقم الصك:
24/3/1441 هـ	تاريخ الصك:
معلومات صك الملكية	

أطوال الأضلاع وعروض الشوارع:

عرض الشارع (متر)	اسم الشارع	طول الواجهة (متر)	
20	غير مسمى	82.15	شمالي
60	طريق الملك عبدالله	80	جنوبي
6	غير مسمى	141.1	شرقي
40	غير مسمى	140.5	غربي

أطوال الأضلاع وعروض الشوارع:

عرض الشارع (متر)	اسم الشارع	طول الواجهة (متر)	
6	غير مسمى	57.5	شمالي
60	طريق الملك عبدالله	60.35	جنوبي
15	غير مسمى	82.9	شرقي
-	جار	80.25	غربي



أبجد
للتقييم العقاري

دراسات الموقع

14

الملخص التنفيذي

العقار على مستوى المدينة
وصف العقار
صور العقار

التقييم

شروط التقييم

الملاحق

الإفصاح

معلومات الملكية



العقارات على مستوى المدينة

خريطة توضح موقع العقار على مستوى المدينة



تحليل الموقع على مستوى المدينة

- يقع مجمع الخرج التجاري في الناحية الغربية من محافظة الخرج و التي تعتبر إحدى محافظات عاصمة المملكة العربية السعودية.
- تقع محافظة الخرج في الجنوب الغربي من مدينة الرياض، و تصل مساحتها إلى حوالي 19,790 كيلو متر مربع. فيما يصل إجمالي عدد السكان في حدود 400,000 نسمة.
- تضم الخرج مجموعة من العقارات و التي تعتبر من مولدات الطلب و احدى الوجهات الرئيسة لسكان الخرج مثل: الحديثي مول، جو مول، بانوراما مول، اويسس مول، و حديقة الخرج.
- يقع العقار قيد التقييم في حي الخزامى بالقرب من جامعة الأمير سطاتم بن عبدالعزيز.
- تضم المنطقة المحيطة بالعقار مساحات فضاء قابلة للتطوير، بالإضافة إلى العديد من المجمعات و المراكز التجارية، و المباني السكنية.

تحليل طريقة الوصول للعقار

- يتميز مجمع الخرج التجاري بأنه يقع على 4 شوارع، بحيث يمر طريق الملك عبدالله من الضفة الجنوبية للعقار، و يعتبر إحدى الطرق الرئيسية في الخرج لأنه يربط الجهة الشرقية من المحافظة بالجهة الغربية منها.
- علاوة على ذلك يمر طريق الأمير سطاتم بن عبدالعزيز من الجهة الغربية من مجمع الخرج.
- أما في يخص الواجهتين الأخرى فتطل على شوارع داخلية و تحد الموقع من الجهة الشمالية، و الشرقية.
- يمكن الوصول للعقار قيد التقييم مباشرة من خلال طريق الملك عبدالله، بالإضافة أن شارع عبدالله بن عامر، طريق الملك سعود، طريق الدلم، و طريق الخرج الصناعي تعتبر طرق ثانوية مرتبطة بطريق الملك عبدالله المؤدي للعقار قيد التقييم.



العقار على مستوى الحي

تحليل الموقع على مستوى الحي

- يقع مجمع الخرج التجاري على قطعة أرض منتظمة الشكل ذو سطح مستوي، و تبلغ مساحتها 16,095.97 م².
- يضم المجمع التجاري العديد من المحلات التجارية (بعدد 18 محل)، بالإضافة إلى سوبر ماركت الداتوب. و تصل إجمالي مساحة مسطحات البناء إلى 9,521.1 م².
- تتميز منطقة العقار بوجود الخدمات الأساسية مثل الكهرباء، الماء، الإنارة، الصرف الصحي، و شوارع و ممرات مشاه مسفلتة.
- تمتاز منطقة العقار بنظام بناء تجاري إجمالي عدد ادوار يصل إلى 2.5 دور، بحسب ما هو موضح في أنظمة البناء في منطقة العقار.
- بناء على المعطيات المقدمة من العميل، فإن نسبة التغطية (حسب حالة البناء الحالية) تعادل 56٪.
- يمتاز العقار قيد التقييم بعدد 2 مدخل و مخرج للحركة المرورية، و يقع أحدهما على طريق الملك عبدالله، فيما يقع الآخر على طريق الأمير سطاتم بن عبدالعزيز.

ملخص معلومات العقار

الوصف	التفاصيل
إجمالي مساحة الأرض (م ²)	16,095.97
إجمالي مساحة مسطحات البناء (م ²)	9,521.1
نسبة التغطية (%)	56٪
عدد المعارض التجارية (عدد)	18
عمر العقار (تقديري)	11 سنة

خريطة توضح موقع العقار





أبعاد
للتقييم العقاري



معلومات العقار:

التفاصيل	الوصف
16,095.97	إجمالي مساحة الأرض (م ²)
9,521.1	إجمالي مساحة مسطحات البناء (م ²)
9,403.40	المساحة القابلة للتأجير (م ²)
8,839.13	المساحة التأجيرية المؤجرة (م ²)
18	عدد المعارض التجارية (عدد)
12 سنة	عمر العقار (تقديري)

دراسات الموقع

وصف العقار

وصف العقار قيد التقييم:

- يتكون العقار قيد التقييم من إجمالي عدد معارض يعادل 18 معرض، و مساحة مباني تصل إلى 9,521.1 متر مربع.
- بحسب المعلومات المقدمة من العميل فإن مركز الخرج التجاري، يضم العديد من العلامات التجارية، مثل الدانوب، رد تاغ، كودو، مايسترو بيتزا و غيرها من العلامات التجارية و يصل مجموع المساحات التأجيرية المؤجرة إلى 8,839.13 متر مربع.
- تتراوح معظم مساحات المحلات التجارية ضمن مجمع الخرج التجاري من 95 م² إلى 140 م²، كما يضم المجمع محلين تجاريين بمساحة تتراوح من 2,060 م² إلى 4,827 م² لكلا من رد تاغ و سوبر ماركت الدانوب، على التوالي.
- يقع العقار على أرض تبلغ مساحتها 16,095.99 متر مربع، مملوكة من قبل شركة حفظ المشاركة العقارية.
- علاوة على ذلك يضم العقار قيد التقييم، مطعم ماكدونالدز الواقع بمحاذاة طريق الملك عبدالله، و تصل مساحته التأجيرية إلى 937.6 م².

بعض العلامات التجارية في العقار قيد التقييم:





أبجد
للتقييم العقاري

دراسات الموقع

صور العقار





أبعاد
للتقييم العقاري

دراسات الموقع

الملخص التنفيذي

التقييم

19

شروط التقييم

منهجية التقييم
تحليل المخاطر على العقار
التقييم بأسلوب الدخل
ملخص التقييم

الملاحق

الإفصاح



التقييم بأسلوب الدخل - منهجية التقييم

الافتراضات الرئيسية للتقييم بأسلوب الدخل "طريقة التدفقات النقدية المخصومة"

منهجية التقييم بأسلوب الدخل "طريقة التدفقات النقدية المخصومة"

منهجية الدخل

01

منهجية الدخل تعتبر شائعة في تقييم الأصول المولدة للدخل. و يؤخذ في عين الاعتبار الإيرادات المحتملة من تشغيل الأصل. باستخدام جدول التدفقات النقدية المخصومة.

• عند تحديد رأينا حول القيمة السوقية للعقارات الخاضعة للتقييم ، و اعتبارا انها مدرة للدخل ، فقد استخدمنا أسلوب الدخل للتقييم و باستخدام طريقة التدفقات النقدية المخصومة.

• تحليل خصم التدفق النقدي (DCF) هو أسلوب نمذجة مالية يعتمد على افتراضات تتعلق بالتدفقات النقدية المحتملة للعقار. و يتضمن هذا الأسلوب توقع التدفقات النقدية الدورية حسب معطيات و ظروف السوق.

معدل التضخم

02

يتم حساب التدفقات النقدية المخصومة بمعدل تضخم سنوي بمعدل يبلغ 2.8٪ سنوياً وذلك بأخذ متوسط معدل التضخم في الناتج المحلي للمملكة العربية السعودية لمدة 12 سنة ماضية حسب البنك المركزي السعودي.

• بالإضافة إلى ذلك يتم تطبيق معدل خصم مناسب حسب خبراتنا في السوق المحلي للوصول للقيمة الحالية من خلال التدفقات النقدية المرتبطة بالعقار.

• ونود الإحاطة انه يتم حساب التدفقات النقدية على أساس سنوي، مضافا إليها معدل التضخم الفعلي للسوق. علما بأن معدل التضخم المطبق في جدول التدفقات النقدية المخصومة يعادل 2.8٪.

دخل العقار

03

يتم حساب دخل العقار قيد التقييم حسب البحث الميداني والمكتبي وتحليل المعطيات والتوصل الى الدخل السنوي ويمثل دخل العقار في الإيرادات الواردة من دفعات الإيجار السنوية.

• فيما يخص معدلات الخصم فقد تم دراسة السوق العقاري و العقار قيد التقييم، للوصول لمعدل الخصم المناسب و الذي بدوره يعبر عن جميع المخاطر المتعلقة بالعقار و تشغيله في جدول التدفقات النقدية، ليعكس القيمة الحالية للتدفقات المخصومة.

• الإيجارات المتوقعة ، بالإضافة إلى التكاليف ، عبارة عن تنبؤات تم تشكيلها على أساس المعلومات المتاحة من خلال الأبحاث الميدانية و المكتبية، و التي تتأثر بشكل كبير بظروف السوق العقارية في المملكة العربية السعودية.

تكاليف التشغيل

04

تتعلق تكاليف التشغيل إلى التكاليف الناتجة عن تشغيل الأصل، على سبيل المثال وليس الحصر: تكاليف الصيانة والتسويق. و يتم حساب التكاليف عادة على أساس سنوي.

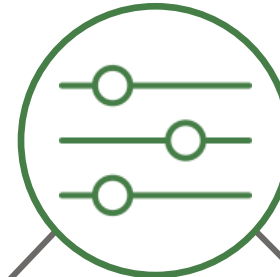
• فيما يتعلق بالمراكز التجارية التي تخضع لعقود إيجار (سواء للأرض او المبنى)، فقد تم بناء توقعات الأرباح و المصاريف التشغيلية خلال المدة الإيجارية.



تحليل المخاطر على العقار

المخاطر الاقتصادية

قد تؤثر ظروف الاقتصاد الكلي للدولة على السوق العقاري بشكل عام، مثل معدلات التضخم والسيولة ومعدلات الفائدة وتكاليف التمويل والضرائب وحركة أسواق الأسهم المحلية والعالمية، حيث أن تغير بعض أو كل هذه المؤثرات يؤثر على السوق العقاري.



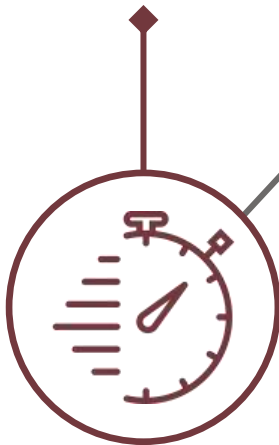
المخاطر التنظيمية والتشريعية

قد تشهد البيئة التنظيمية أو القانونية أو التشريعية بعض التغيرات التي قد تؤثر على قيمة العقار، مثل ظهور تشريعات بلدية بالسماح أو المنع لأنشطة في مناطق محددة، أو تخفيض أو زيادة عدد الأدوار في المنطقة المحيطة مما يؤثر على القيمة النهائية للعقار.



مخاطر العقود طويلة الأجل

يؤثر عدم أو محدودية العقود طويلة الأجل بشكل كبير على قيمة العقار، وخصوصاً العقارات المدرجة تحت صناديق الريت. حيث وجود عقود طويلة الأجل يعطي استقرار للدخل وبالتالي على القيمة. في حين غياب مثل هذه العقود يعطي تذبذب في أسعار التأجير والدخل وبالتالي يؤثر على القيمة النهائية.



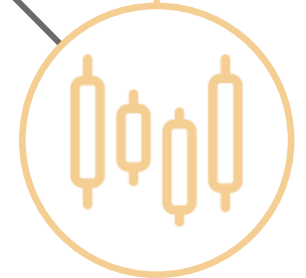
مخاطر المنافسة

إن كثرة المعروض من السلع العقارية يؤدي الى وجود منافسة في الأسعار المقدمة للمستهلك. ونجد ذلك واضحاً في السوق العقاري فإن زيادة الوحدات والمعارض المعروضة في السوق ودخول منافسين جدد بمنتجات سيؤدي الى انخفاض الأسعار والخدمات وبالتالي انخفاض سعر العقار النهائي.



مخاطر ضمان تحقيق الإيرادات

بما أن تحقيق الإيرادات يعتبر العامل الرئيسي في تحديد قيمة العقار، فإن أي تغير في الإيرادات نتيجة ظروف السوق المختلفة سوف يؤثر في قيمة العقار.





دراسات السوق – العرض والطلب

المكاتب

- في الأشهر الثلاثة الأولى من عام 2023، تم تسليم حوالي 50,000 متر مربع من مساحة التأجير الإجمالية (GLA) في المكاتب في الرياض وجدة بشكل مجتموع. وهذا جلب إجمالي المخزون الحالي إلى حوالي 4.9 مليون متر مربع في العاصمة و1.2 مليون متر مربع في جدة. وخلال بقية هذا العام، من المقرر أن يدخل السوق 61,000 متر مربع و583,000 متر مربع من مساحة التأجير الإجمالية في المكاتب في جدة والرياض على التوالي.
- في العاصمة، تحولت ديناميات العرض والطلب إلى حد كبير نحو فوائد الملاك، ومن المتوقع أن يظلوا على نحو متفائل للاستفادة من الطلب القوي. بالإضافة إلى ذلك، قامت الشركات بالتوسع نحو الشمال، حيث تأتي عروض المكاتب بتوفر أفضل للوصول ومواقف السيارات. يتوفر فعلياً عرض ضيق لمساحات المكاتب ذات الجودة الجيدة في السوق. فعلاً، انخفض متوسط معدل الشواغر على مستوى السوق في الرياض إلى 1٪ في الربع الأول من عام 2023. ونتيجة لذلك، ارتفعت أسعار الإيجار للفئة A بنسبة 19٪ على أساس سنوي لتصل إلى 1764 ريال سعودي لكل متر مربع سنوياً خلال نفس الفترة.
- ومع ذلك، يظهر سوق المكاتب في جدة علامات علي التخفيف. ومع ذلك، فإن مساحات المكاتب ذات الجودة العالية والتي تمتلك من قبل شخص واحد وتدار بشكل جيد تحظى بطلب كبير. ونتيجة لذلك، ارتفعت أسعار الإيجار للفئة A بنسبة 15٪ على أساس سنوي لتصل إلى 1199 ريال سعودي لكل متر مربع سنوياً في الربع الأول من عام 2023. بشكل عام، يتم قيادة الطلب في السوق من قبل الشركات المحلية والشركات العائلية التي تنتقل إلى مناطق جديدة نحو الشمال والغرب. ووفقاً لذلك، بلغ متوسط الشواغر على مستوى المدينة 8٪ في الربع الأول من عام 2023.
- من المتوقع أن يستمر سوق المكاتب في المملكة في الحفاظ على الزخم الإيجابي. حيث يتم وضع الرياض كمركز عصبي تجاري جديد، نتوقع مزيداً من الجهود نحو تحسين البنية التحتية للعاصمة بشكل كبير، لتلبية شهرتها المتزايدة.

السكن

- شهدت الرياض الانتهاء من ما يقرب من 7,800 وحدة سكنية في الربع الأول من عام 2023، مما أدى إلى زيادة إجمالي المخزون إلى 1.4 مليون وحدة سكنية. وخلال نفس الفترة، تم تسليم 4,400 وحدة في جدة لترفع المخزون السكني في المدينة إلى 864,000 وحدة. ومن المخطط تسليم 45,000 وحدة إضافية عبر المدينتين المجتمعتين خلال الأشهر المتبقية من هذا العام.
- تم إطلاق العديد من المشاريع المدعومة من قبل الحكومة في الأشهر الأخيرة لدعم القطاع السكني المتزايد. مثل المرحلة الأولى من مشروع العروس في جدة، ومشروع الفرسان، والمرحلة الثانية من مشروع خزم في العاصمة. ومن بين أكبر الإعلانات إطلاق مشروع المربع الجديد في الرياض، الذي يهدف إلى أن يكون واحداً من أكبر وسط المدن في العالم. وتعكس جميع هذه الإعلانات الطلب القوي الذي تراكم وثقة الحكومة المستمرة في النمو الطويل الأمد للقطاع السكني في المملكة.
- قامت الحكومة باتخاذ عدة تدابير لتسريع تملك المنازل بين المواطنين السعوديين وتعزيز القطاع السكني. وقد شهد الطلب زيادة، وأتوقع استمرار هذه الاتجاه الصاعد. في إعلان حديث، تم تخصيص 100 مليون متر مربع من الأراضي للقطاع السكني في العاصمة والمدن الأخرى للسيطرة على زيادة أسعار الأراضي والسكن. بلا شك، في الربع الأول من عام 2023، ارتفعت أسعار البيع والإيجار في الرياض بنسبة 7٪ و 2٪ على التوالي بالمقارنة بالعام السابق. على نفس الأساس، في جدة، ارتفعت أسعار البيع بمتوسط 11٪ سنوياً، وارتفعت أسعار الإيجار بمتوسط 9٪.
- بشكل عام، هناك تحول هيكلي في السوق، حيث زاد الطلب على الشقق بشكل أسرع من الفلل، حيث سجلت أسعار البيع نمواً سنوياً بنسبة 6٪ في العاصمة و 17٪ في جدة في الربع الأول من عام 2023. خلال نفس الفترة، نمت أسعار الإيجار للشقق بنسبة 4٪ في الرياض و 13٪ في جدة.



دراسات السوق – العرض والطلب

المعارض

- في الربع الأول من عام 2023، تم الانتهاء من تطويرين تجاريين في الرياض، مما أضاف مساحة تجارية تقدر بحوالي 84,000 متر مربع وزاد إجمالي العرض إلى 3.4 مليون متر مربع. وخلال نفس الفترة، زاد المخزون التجاري في جدة بحوالي 46,000 متر مربع تقريباً ليصل إلى 1.8 مليون متر مربع. في التسعة أشهر المتبقية من هذا العام، من المقرر أن تدخل السوق حوالي 478,000 متر مربع من مساحات البيع بالتجزئة في جدة وحوالي 105,000 متر مربع في الرياض. مع تراجع سوق التجزئة في جدة، نحن ما زلنا نحذرين فيما يتعلق بإكمال المشاريع المستقبلية في الوقت المحدد.
- بشكل عام، يظهر أن مراكز التسوق الصغيرة والمراكز المجتمعية الصغيرة تعمل بشكل أفضل من المراكز التجارية الكبيرة الإقليمية. وتركزت غالبية الاستفسارات على المساحات الصغيرة، خاصة في جدة، حيث تراوحت المساحات المطلوبة بين 8 إلى 120 متر مربع. بالإضافة إلى ذلك، أبدى المستأجرون تفضيلاً للمواقع في الزوايا ذات الرؤية العالية على الشارع، وأصبحت المناطق الخارجية لتناول الطعام مهمة للغاية بالنسبة لمتاجر الأغذية والمشروبات بسبب شعبيتها المتزايدة بين المستهلكين. وتتماشى عدة مراكز تجارية مع هذه الاتجاهات بدء إنشاء مناطق منفصلة لتناول الطعام خارج المراكز التجارية لجذب المستأجرين وزيادة حركة المرور في تطوراتها.
- قطاعات الأغذية والمشروبات والترفيه كانت مولدات حركة المرور الرئيسية مع التركيز المتزايد على التجزئة التجريبية. علاوة على ذلك، يحاول الملاك في العاصمة جذب دخول السوق الجديد الذين لا يمتلكون وجوداً محلياً في البلاد. على النقيض، يتحلى الملاك في جدة بحذر أكبر ويسعون إلى جذب العلامات التجارية المعروفة لتجنب المخاطر المرتبطة بدخول السوق الجديد.
- من حيث أداء الإيجارات، بالنسبة للمراكز التجارية الإقليمية الكبيرة والإقليمية، زادت الإيجارات بنسبة 11٪ و 8٪ على التوالي في الرياض في الربع الأول من هذا العام بناءً على أساس سنوي. وفي نفس السياق، انخفضت الإيجارات في جدة بمعدل 6٪ في المتوسط عبر المراكز التجارية الإقليمية الكبيرة وظلت مستقرة بالنسبة للمراكز التجارية الإقليمية، مما يشير إلى تباطؤ الظروف السوقية في المدينة.

الفندقة

- لم يتم الانتهاء من أي تطورات فندقية جديدة في الرياض في الربع الأول من عام 2023، مما حافظ على إجمالي القائم على مستوى 21,000 مفتاحاً. خلال نفس الفترة، شهدت جدة تسليم 300 مفتاح جديد، مما زاد العرض القائم الإجمالي إلى 16,000 مفتاح. ومن المقرر دخول 3,000 مفتاح إضافي إلى السوق في عام 2023 في كل من المدن المدمجة. من بين هذا، يُتوقع دخول حوالي 2,000 مفتاح في الرياض، والباقي منها 1,000 مفتاح في جدة.
- كجزء من جهودها لزيادة السياحة في المملكة والوصول إلى هدف 100 مليون زيارة سنوياً بحلول عام 2030، أطلقت الحكومة مؤخرًا شركة طيران وطنية جديدة تحت اسم "الرياض للطيران"، والتي ستكون محطتها الرئيسية في مطار الملك سلمان الدولي في الرياض. بالإضافة إلى ذلك، تم الإعلان أيضاً عن تأشيرة مرور (ترانزيت) جديدة للركاب الذين يسافرون باستخدام الشركات الوطنية القائمة، الخطوط الجوية السعودية وفلاي ناس. ستعزز كل هذه المبادرات صناعة الضيافة وتساهم في تعزيز موقع المملكة العربية السعودية كوجهة سياحية عالمية على المدى الطويل.
- يمر السوق السعودي حالياً بتحول ثقافي، حيث يتم إنشاء أماكن ترفيهية جديدة، واستضافة الفعاليات العالمية لتأكيد وجودها على الخريطة السياحية العالمية. من خلال النظر إلى آفاق نمو صناعة الفنادق، فإن معظم المشغلين الذين لديهم بالفعل وجود في البلاد يخططون لتوسيع عروضهم بشكل عدواني في المملكة وزيادة حجم الغرف ضمن محافظاتهم. وعلى الرغم من ذلك، يسعى أصحاب مشاريع الضيافة إلى جذب مشغلين فريدين جدد.
- نتيجة لذلك، شهد قطاع الضيافة أداءً قوياً في الربع الأول من عام 2023. ارتفع معدل إشغال الغرف في الرياض إلى 76٪، وارتفع متوسط السعر اليومي (ADR) إلى 212 دولار أمريكي لشهر فبراير 2023 مقارنة بنفس الفترة من العام الماضي. على نفس الأساس، بلغ معدل إشغال الغرف في جدة 54٪ وسُجل متوسط السعر اليومي (ADR) بنسبة 147 دولار أمريكي. من المتوقع أن يستمر سوق الضيافة السعودي في الدفع الإيجابي والتحسين المستمر.



عوامل رئيسية في طريقة خصم التدفقات النقدية:

معدل التضخم

- معدل التضخم: يتم حساب التدفقات النقدية المخفضة بمعدل تضخم سنوي يبلغ 2.8٪ سنوياً من خلال أخذ المعدل المتوسط للتضخم في الناتج المحلي للمملكة العربية السعودية للسنوات الـ 12 الماضية وفقاً للبنك المركزي السعودي.

معدل الرسملة

- لقد قمنا بإجراء أبحاث سوقية حول العقارات ذات الاستخدام المماثل للعقار المعني في قطاع المكاتب، والتي تعتبر مقياساً لتحديد معدل الرسملة المناسب للعقار المعني.

العقار	المدينة	النوع	معدل الرسملة (%)
العروبة بلازا	الرياض	معارض	8.0%
لوكلابز مول	الرياض	معارض	8.5%
مربع الوادي	الرياض	معارض	7.5%
سي تي لايف بلازا	الرياض	معارض	8.0%

- بعد مقارنة هذه العقارات مع العقار قيد التقييم مع مراعاة الموقع والتشطيبات والفئة والنوع وسهولة الوصول والمنطقة التي ينتمي إليها، نستنتج أن معدل الرسملة يجب أن يكون 8.50٪.

معدل التضخم

- لقد استخدمنا طريقة البناء لحساب معدل الخصم، والتي تأخذ في الاعتبار التضخم ومعدل العائد ومخاطر السوق.
- نظراً لأن العقار قيد التقييم يتمتع بعقد إيجار ملزم طويل الأمد يضمن دخلاً، فإن مخاطر السوق غير موجودة. لذلك، تم تعيين معدل الخصم عند 11.30٪.



معلومات التأجير

ملخص أسعار الإيجارات في المنطقة :

التفاصيل	الوصف
1,300 – 1,100	إيجار المحلات الصغيرة (ريال/متر مربع)
550 – 400	إيجار المحلات الكبيرة (ريال/متر مربع)
1,700 – 1,200	إيجار المطاعم (ريال/متر مربع)

معلومات العقار

- قام فريق أبعاد بتحليل معطيات الدخل المقدمة من العميل و إجراء بحث ميداني و مكتبي للتحقق من القيمة الإيجارية لمركز الخرج مقارنة بالسوق في مدينة الخرج. يلخص الجدول في الجهة اليسرى نتائج البحث الميداني للمحلات التجارية في مدينة الخرج.
- بالإضافة إلى ذلك أن البحث الميداني و المكتبي يتطرق لمعدل العائد المناسب للعقار قيد التقييم، حتى يتم الوصول للقيمة العادلة للعقار قيد التقييم عن طريق أسلوب الدخل. و بناء على نتائج البحث الميداني و المكتبي فإن معدلات العائد للمجمعات التجارية تتراوح من 8% إلى 9.5%، و تختلف بحسب اختلاف الموقع، المستأجرين، معدل الإشغال، و غيرها من خصائص العقار.
- و بحسب الإفادة من العميل فإن مجمع الخرج التجاري يتمتع بعقود إيجار مع عدة مستأجرين و يحقق ما يعادل 4.9 مليون ريال سعودي في السنة كصافي قيمة إيجارية. علاوة على ذلك فإن كل عقد إيجار يحتوي على نسبة رسوم خدمات تضاف على القيمة الإيجارية للعقد و تعادل 5% من قيمة العقد.
- بناء على ما ورد اعلاه، فإن إجمالي الإيرادات لمركز الخرج التجاري تعادل 5.3 مليون ريال سعودي في السنة و تتضمن القيمة الإيجارية و رسوم الخدمات.
- أما فيما يخص التكاليف التشغيلية، فقد تم مراجعة المصاريف التشغيلية المقدمة من العميل و الإشارة على خبرة فريق أبعاد للتقييم العقاري في السوق، و الاطلاع على بعض العقود التشغيلية للمراكز التجارية، و التي تظهر أن المصاريف التشغيلية لمجمع الخرج التجاري تعادل 5.9% و تعتبر أقل من نطاق النطاق السوقي والذي يتراوح بين 7% - 15%.
- يبين الجدول في الجهة اليسرى أسعار الإيجارات في منطقة العقار قيد التقييم.



التقييم بأسلوب الدخل

التدفقات النقدية المخصومة :

تم عمل التدفقات النقدية على مدى 4.5 أعوام، وقد تم الإعتماد على الإفتراضات التالية :
معدل التضخم: يتم حساب التدفقات النقدية المخصومة بمعدل تضخم سنوي بمعدل يبلغ 2.8٪ سنوياً وذلك بأخذ متوسط معدل التضخم للناجح المحلي للمملكة العربية السعودية لمدة 13 سنة ماضية حسب مصادر البنك المركزي السعودي.
معدل العائد: يتم حساب معدل العائد حسب خبرة شركة أبعاد لسوق العقارات في المملكة وحسب موقع العقار ونوعيته وأيضاً بعد عمل بحث ميداني ومكتبي لمعدلات العائد وذلك بقسمة صافي الدخل التشغيلي على سعر العقار وذلك للعقارات المشابهة للعقار قيد التقييم حيث تم التوصل الى معدل 8.5٪.
معدل الخصم: بناء على فهمنا للعقارات المشابهة في منطقة العقار، ومع مراعاة خصائص الموقع، المساحة، الاستخدام، العرض والطلب حيث قمنا بتطبيق معدل خصم 11.30٪ وذلك حسب معايير التقييم الدولية بطريقة بناء معدل العائد وذلك بجمع معدل التضخم ومعدل العائد ومخاطر العقار والسوق وأي مخاطر محتملة للعقار قيد التقييم.

2028	2027	2026	2025	2024	السنة
9,403.96	9,403.96	9,403.96	9,403.96	9,403.96	إجمالي المساحة التأجيرية (م ²)
704.6	685.4	666.7	648.6	630.9	متوسط سعر التأجير مع معدل التضخم (ريال/م ²)
100.0٪	100.0٪	100.0٪	100.0٪	100.0٪	نسبة الإشغال السنوية (٪)
6,625,905	6,445,433	6,269,876	6,099,101	5,932,978	مجمل الدخل المتوقع – ريال (GPI)
2.5٪	2.5٪	2.5٪	2.5٪	3.5٪	تكاليف الائتمان والشواغر (٪)
165,648	161,136	156,747	152,478	208,150	تكاليف الائتمان والشواغر (ريال)
6,460,257	6,284,297	6,113,129	5,946,624	5,724,827	مجمل الدخل الفعلي – ريال (GEI)
5.9٪	5.9٪	5.9٪	5.9٪	5.9٪	المصاريف التشغيلية – ٪ (OE)
381,516	371,125	361,016	351,183	338,085	المصاريف التشغيلية – ريال (OE)
6,078,741	5,913,172	5,752,113	5,595,441	5,386,743	صافي الدخل التشغيلي – ريال (NOI)
71,514,599					التخارج للعقار (ريال)
45,430,616	3,853,362	4,171,977	4,516,936	4,839,841	القيمة الحالية من صافي الدخل (ريال)
				62,810,000	قيمة العقار (مقربة) (ريال)



أبعاد
للتقييم العقاري

ملخص التقييم

الرأي في القيمة

تصادق شركتنا على التقييم أدناه كقيمة عادلة طبقاً للشروط المقيدة بتقرير التقييم، وحسب الإفتراضات المذكورة ضمن التقرير وهذا التقييم ناتج من تحليل معطيات العقار والسوق العقاري.

القيمة العادلة بأسلوب الدخل بتاريخ 31 ديسمبر 2023 هي :

• **62,810,000 ريال سعودي** (فقط إثنان وستون مليوناً وثمانمائة وعشرة آلاف ريال سعودي).

التوقيع والاعتماد

م. عمار عبدالعزيز سندي

رقم العضوية: 1210000219
نوع العضوية: أساسية (زميل)
الفرع: فرع العقار
تاريخ العضوية: 2015/12/22
المساهمة: مُعْتَمَد التقرير



ختم الشركة

اسم المنشأة: شركة أبعاد للتقييم العقاري

رقم المنشأة: 11000111
س . ت : 4030297686
18 / 323 / 781

م. يوسف عبدالله خان

رقم العضوية: 1220001989
نوع العضوية: منتسب
الفرع: فرع العقار
تاريخ العضوية: 2020/09/17
المساهمة: المعاین والمقیم ومُعَد التقرير

م. عمار محمد قطب

رقم العضوية: 1210000392
نوع العضوية: أساسية (زميل)
الفرع: فرع العقار
تاريخ العضوية: 2016/01/24
المساهمة: مُرَاجِع التقييم والتقرير



أبجد
للتقييم العقاري

دراسات الموقع

الملخص التنفيذي

التقييم

شروط التقييم

الملاحق

28

الإفصاح

مستندات العقار
المصطلحات العامة في اعداد تقرير التقييم



أبعاد
للتقييم العقاري

الجمهورية العربية السورية
وزارة العدل
1377 |
كاثر عدل هاشم الخرج

الرقم: 1377/14
التاريخ: 14/11/2023

مصاد

الصفحة رقم واحد والصفحة الثانية من على من 4 على عدد واحد
هذا فطمة لاجل التعداد رقم 146 من المنطقة رقم 146 الخراج من حاراتها محافظة الخراج
ومدينتها وأحيائها كالتالي
شمالاً شارع عرض 70 م بطول 180 م شير و الشانين متر و خمسة عشر مستطير
جنوباً شارع عرض 70 م بطول 100 م تعاون متر
شرقاً شارع عرض 70 م المنطقة لايرين رقم 146 بطول 110 م شارع واحد و أربعون متر و عشرة
مستطير
غرباً شارع عرض 70 م بطول 110 م شارع واحد و أربعون متر و خمسون مستطير
وسمها (146-147-148) احد عشر ألفا و مائتين و ستون متر مربعاً و أربعين مستطير حرمه كذا
والمتند من القرية على نصف الصار من هذه الاه الى رقم 146-147-148 و 147-148-149
في اثنتا عشرة مستطير في شطبة حصة الشاربطة المشارية بموجب سجل الشاري رقم 146-147-148 و 147-148-149
ويشتمل في 147-148-149 على بيتان ورقية 146-147-148 حصة عشر مقيود و معاملات و ستة عشر ألفا و اربعمئة و
خمسة و خمسون ريال حرمه شرقاً و غرباً دير التمدد رقم 146-147-148 و 147-148-149 و ستة عشر ألفا و اربعمئة و
معمد و اربعمئة و مئتين

على من كثر عدل هاشم الخرج
كاثر عدل هاشم الخرج
كاثر عدل هاشم الخرج

الجمهورية العربية السورية
وزارة العدل
1377 |
كاثر عدل هاشم الخرج

الرقم: 1377/14
التاريخ: 14/11/2023

مصاد

الصفحة رقم واحد والصفحة الثانية من على من 4 على عدد واحد
هذا فطمة لاجل التعداد رقم 146 من المنطقة رقم 146 الخراج من حاراتها محافظة الخراج
ومدينتها وأحيائها كالتالي
شمالاً شارع عرض 70 م بطول 180 م شير و الشانين متر و خمسون مستطير
جنوباً شارع عرض 70 م بطول 100 م تعاون متر
شرقاً شارع عرض 70 م و شرقاً حرمه 70 م بطول 110 م شارع واحد و أربعون متر و عشرة
مستطير جنوبيه بطول 100 م
غرباً شارع عرض 70 م بطول 110 م شارع واحد و أربعون متر و خمسون مستطير
وسمها (146-147-148) اربعة آلاف و ثمانمئة و خمسة و ثلاثون متر مربعاً و ثمانمئة و اربعمئة و
مستطير من القرية على نصف الصار من هذه الاه الى رقم 146-147-148 و 147-148-149
في اثنتا عشرة مستطير في شطبة حصة الشاربطة المشارية بموجب سجل الشاري رقم 146-147-148 و 147-148-149
ويشتمل في 147-148-149 على بيتان ورقية 146-147-148 حصة عشر مقيود و معاملات و ستة عشر ألفا و اربعمئة و
خمسة و خمسون ريال حرمه شرقاً و غرباً دير التمدد رقم 146-147-148 و 147-148-149 و ستة عشر ألفا و اربعمئة و
معمد و اربعمئة و مئتين

على من كثر عدل هاشم الخرج
كاثر عدل هاشم الخرج
كاثر عدل هاشم الخرج



المصطلحات العامة في اعداد تقرير التقييم

الهيئة

تشير إلى الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين (تقييم) هي الجهة المعنية بوضع الضوابط والمعايير اللازمة لتقييم العقارات، والمنشآت الاقتصادية، والمعدات، والممتلكات المنقولة ونحوها وذلك بموجب نظام المقيمين المعتمدين الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/43) و تاريخ (9/7/1433هـ) وتهدف لتطوير مهنة التقييم، ورفع مستوى العاملين بها، ووضع القواعد العامة لاكتساب عضوية الهيئة بمستوياتها المختلفة والحفاظ عليها، وتوفير وسائل التطوير المستمر للارتقاء بأعضائها إلى أفضل مستويات الممارسة والمعايير الدولية للمهنة، وتمتع (الهيئة) بشخصية اعتبارية، غير هادفة للربح، ولها ميزانية مستقلة وتعمل تحت إشراف وزارة التجارة والاستثمار

الأصل أو الأصول

تسهل عملية قراءة المعايير ولتفادي التكرار يشير مصطلح (الأصل) و (الأصول) عموماً إلى البنود التي تكون محور مهمة التقييم. وما لم ينص خلاف ذلك في المعيار يمكن اعتبار هذه المصطلحات على أنها تعني وتشمل كل من الكلمات التالية: (أصل، مجموعة أصول، التزام، مجموعة التزامات، أو مجموعة من الأصول والالتزامات).

العميل

تشير كلمة (العميل) إلى الشخص أو الأشخاص أو الجهة التي يتم إجراء التقييم لها. ويشمل ذلك: العملاء الخارجيين (أي عندما يكون المقيم متعاقد مع طرف ثالث)، وكذلك العملاء الداخليين (أي التقييمات المعدة لصاحب العمل).

الاختصاص القضائي

تشير كلمة (الاختصاص) إلى البيئة القانونية والتنظيمية التي يتم فيها تنفيذ عملية التقييم. ويشمل القوانين واللوائح التي تسنها الجهات الحكومية مثل: المقاطعة، والولاية، والبلدية، والقوانين التي تضعها بعض الجهات التنظيمية حسب غرض التقييم مثل: المصارف المركزية وهيئات تنظيم الأوراق المالية.

يمكن

تصف كلمة (يمكن) الإجراءات التي يقع على المقيم مسؤولية النظر فيها بعين الاعتبار. وتتطلب الأمور الموصوفة بهذه الطريقة اهتمام المقيم وفهمه. حيث إن إمكانية تطبيق هذه الأمور في عملية التقييم تعتمد على ممارسة المقيم لحكمه وخبرته المهنية في الظروف التي تتماشى مع أهداف المعايير.

يجب

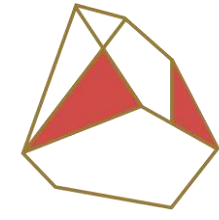
تشير كلمة (يجب) إلى مسؤولية غير مشروطة، أي يجب على المقيم الوفاء بالمسؤوليات من هذا النوع في جميع الحالات والظروف التي ينطبق عليها الشرط.

المشارك

تشير كلمة (المشارك) إلى المشاركين المعنيين وفقاً لأساس (أو أسس) القيمة المستخدمة في مهمة التقييم (انظر المعيار 104 أساس القيمة). وتتطلب الأسس المختلفة للقيمة من المقيم أخذ وجهات نظر مختلفة بعين الاعتبار، مثل: وجهات نظر المشاركين في السوق مثل: القيمة السوقية، أو القيمة العادلة للمعايير الدولية للتقارير المالية أو مالك معين أو مشتر محتمل مثل: القيمة الاستثمارية.

الغرض

تشير كلمة (الغرض) إلى سبب أو أسباب إجراء التقييم، وتشمل الأغراض العامة (على سبيل المثال لا الحصر) أغراض التقارير المالية، والتقارير الضريبية، ودعم التقاضي، ودعم المعاملات، ودعم قرارات الإقراض المضمون.



أبعاد
للتقييم العقاري

شركة أبعاد المتطورة وشريكه للتقييم العقاري

الإدارة الرئيسية بمدينة جدة
شارع محمد إبراهيم مسعود، حي السلامة
مبنى الزاهد، الطابق الخامس، مكتب 22
المملكة العربية السعودية

فرع مدينة الرياض
طريق الملك عبدالعزيز 13316-2451، حي الربيع
الطابق الأول، مكتب رقم 1
المملكة العربية السعودية

لمزيد من المعلومات يرجى التواصل معنا على العنوان الآتي:
الرقم الموحد : 920004134

م. عمار سندي
الرئيس التنفيذي
جوال: +966 50 730 0500
إيميل: asindi@sa-abaad.com

م. عمار قطب
المدير التنفيذي
جوال: +966 55 556 2500
إيميل: ammarq@sa-abaad.com



تقرير التقييم النهائي

فندق جاردينو بمدينة الرياض

العميل / شركة مشاركة المالية

21 مارس 2024

V230270

P230361



أبجد
للتقييم العقاري

مشاركة
Musharaka





أبعاد
للتقييم العقاري

المقدمة

السادة / شركة مشاركة المالية.

الموضوع / تقييم فندق جاردينو بمدينة الرياض.

مرفق لكم التقرير بناءً على طلبكم بتقييم العقار، ونأمل أن يكون التقرير حسب متطلباتكم وحسب ما هو مطلوب منا ووفقاً لمعايير التقييم الدولية (IVS) الصادرة عن مجلس معايير التقييم الدولية (IVSC) في عام 2022 وأنظمة ولوائح الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين بالمملكة العربية السعودية (تقييم).

تؤكد شركة أبعاد بأن التقييم قد تم من قبلنا كمقيمين خارجيين وأنها نمتلك المعرفة والمهارات والخبرة المطلوبة لإجراء هذا التقييم بكفاءة. تؤكد شركة أبعاد بأن ليس لها أي علاقة بتضارب مصالح قائم أو محتمل فيما يخص هذا العقار.

للتحقق من صحة تسجيل التقرير



م. عمار عبد العزيز سندي

الرئيس التنفيذي

المملكة العربية السعودية

جوال: +966 50 730 0500

إيميل: asindi@sa-abaad.com



04

الملخص التنفيذي

ملخص التقرير
الشروط والاحكام العامة

07

شروط التقييم

نطاق العمل
المعايير المهنية
حالة المقيمين
تضارب المصالح
تاريخ المعاينة
تاريخ التقييم
أساس القيمة
مصادر المعلومات

09

الإفصاح

الملكية الفكرية وإعادة النشر
السرية وحفظ المعلومات
الافتراضات المهمة والافتراضات الخاصة

12

معلومات الملكية

معلومات ملك الملكية
معلومات العقد التأجيري

14

دراسات الموقع

العقار على مستوى المدينة
العقار على مستوى الحي
وصف العقار
صور العقار
معلومات العقار

22

التقييم

منهجية التقييم
تحليل المخاطر على العقار
التقييم بأسلوب الدخل
ملخص التقييم

30

الملاحق

مستندات العقار
المصطلحات العامة في اعداد تقرير التقييم



أبعاد
للتقييم العقاري

دراسات الموقع

الملخص التنفيذي

04

ملخص التقرير
الشروط والاحكام العامة

التقييم

شروط التقييم

الملاحق

الإفصاح

معلومات الملكية



أبعاد
للتقييم العقاري

الملخص التنفيذي

ملخص التقرير

صور العقار



ملخص العقار

- العقار قيد التقييم عبارة عن فندق جاردينو والذي تم افتتاحه بداية عام 2021، بتصنيف 4 نجوم.
- تبلغ مساحة الأرض 3,495.35 متر مربع وتبلغ مساحة المباني 13,838 متر مربع بحي العليا بمدينة الرياض.
- الفندق يحتوي على طابقين لمواقف السيارات تتسع لـ 86 سيارة تقريباً، وطابق أرضي وميزانين وعدد طابقين للوحدات السكنية.
- يحتوي الفندق على 94 وحدة فندقية تنقسم الى 86 غرفة و 8 أجنحة، ويحتوي على عدد 4 مصاعد للضيوف و مصعد خدمات.
- تُعد الرياض أكبر مدن السعودية، وتعتبر واحدة من أكبر مدن العالم العربي من حيث المساحة إذ تصل مساحة المدينة المطورة إلى حوالي 1,913 كيلومتر مُربع.

ملخص التقييم

الوصف	التفاصيل
نوع التقرير	تقرير سردي
الغرض من التقييم	القوائم المائية
هوية المستخدمين الآخرين	مدير ومستثمري الصندوق-مراجعين التقرير – هيئة سوق المال
اساس القيمة	القيمة العادلة
أسلوب التقييم	أسلوب الدخل (طريقة التدفقات النقدية)
فرضية الإستخدام	الإستخدام الحالي
العملة	ريال سعودي
مجموع القيمة العادلة	96,660,000

معلومات العقار

الوصف	التفاصيل
الحي	العليا
الاستخدام	سكني تجاري
الملكية	ملكية مطلقة
رقم الصك	918501000502
تاريخ الصك	1443/02/15 هـ
المساحة (م2) حسك الصك	3,495.35 متر مربع
المالك	شركة حفظ المشاركة العقارية



الشروط والاحكام العامة

- تم معاينة العقار ظاهرياً ، ويتم في مثل هذه الحالة ذكر السلبيات الفنية للعقار حال وجودها ، ولم يتم فحص العقار إنشائياً أو ملاحظة أي عيوب غير ظاهرة وعليه يجب أن ننوه بأن هذا التقرير هو تقرير تقييم وليس فحصاً إنشائياً.
- في حال اكتشاف عدم صحة أي معلومة مستقبلاً والتي تم ذكرها في التقرير بشكل غير متعمد وخارج عن الإرادة فإن القيمة الواردة في هذا التقرير يمكن أن تتغير ويجب الرجوع للمقيم لإعادة النظر في القيمة.
- 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.

- تم تقييم العقار وفقاً لمعايير التقييم الدولية (IVS) الصادرة عن مجلس معايير التقييم الدولية (IVSC) في عام 2022 و أنظمة ولوائح الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين بالمملكة العربية السعودية (تقييم).
- تم الاعتماد على هذا التقرير والتقييم وفقاً للشروط والقيود المحددة التي تم عرضها في هذا التقرير.
- تم إعداد تقرير التقييم بناءً على التعليمات الواردة من السادة / من شركة مشاركة المالية والمشار إليه فيما يلي باسم (العميل) ، وذلك لتقدير القيم العادلة للعقار الموصوف.
- شركة أبجد وشريكه للتقييم العقاري على ثقة بأن هذا التقرير يفي بمتطلبات العميل والتعليمات الخاصة به ، كما أن المعلومات الواردة في هذا التقرير محايدة بكامل السرية وأن التقرير صادر للعميل فقط.
- مسؤولية شركة أبجد وشريكه للتقييم العقاري مقصورة على التقرير والمعلومات الواردة بالتقرير ، وعدا ذلك يتحمل (العميل) مسؤولية طلب تقييم العقار وما يترتب على ذلك قانونياً.
- تعتبر القيم المقدرة في هذا التقرير هي للعقار قيد التقييم ، وأي توزيع للـ (القيمة – القيم) على أجزاء العقار ينطبق فقط حسب سرد التقرير ولأغراضه ، ويجب أن لا تستعمل هذه القيم لأي أغراض أخرى ، إذ يمكن أن تكون غير صحيحة في حال تم تغيير الغرض من التقييم والذي أنشئ التقرير لأجله.
- تم إعداد هذا التقرير بناءً على المعلومات التي تم جمعها أو تلقيها وتحليلها وفقاً لأفضل الممارسات للوصول للقيمة ، ويتم عادة الإشارة إلى أي ملاحظات جوهرية بالتقرير تؤثر على القيمة.



أبجد
للتقييم العقاري

دراسات الموقع

الملخص التنفيذي

التقييم

شروط التقييم

07

نطاق العمل
المعايير المهنية
حالة المقيمين
تضارب المصالح
تاريخ المعاينة
تاريخ التقييم
أساس القيمة
مصادر المعلومات

الملاحق

الإفصاح

معلومات الملكية



نطاق العمل

- موضوع التقييم هو تقدير القيمة العادلة للعقار فندق جاردينو بحي العليا بمدينة الرياض بغرض القوائم المالية.

المعايير المهنية

- نفذت مهمة التقييم هذه استناداً على معايير التقييم الدولية (IVS) الصادرة عن مجلس معايير التقييم الدولية (IVSC) في عام 2022 وأنظمة ولوائح الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين بالمملكة العربية السعودية (تقييم)، والإجراءات والقواعد المهنية المتعارف عليها في أعمال التقييم للأصول العقارية، والتي تقوم على التحليل والمقارنة والمعاينة المباشرة لكل عقار، والبحث قدر الإمكان عن المؤثرات والخصائص الإيجابية والسلبية للعقار قيد التقييم.

حالة المقيمين

- تم إعداد هذا التقرير والتحقق منه من قبل عمار قطب وعمار سندي، اللذان يتمتعان بالمؤهلات والقدرة والخبرة اللازمة لإجراء التقييم للعقار المعني وبصفتهم مقيمين خارجيين.

تضارب المصالح

- تؤكد شركة أبعاد بأن ليس لها أي علاقة بتضارب مصالح قائم أو محتمل فيما يخص هذا العقار.

تاريخ المعاينة

- نؤكد أنه قد تمت معاينة العقار في تاريخ 25 ديسمبر 2023.

تاريخ التقييم

- نؤكد أنه قد تم تقييم العقار في تاريخ 31 ديسمبر 2023.

أساس القيمة

- سيتم تقديم تقييمنا على أساس القيمة العادلة، والتي تم تعريفها وفقاً لمعايير التقييم الدولية (IVS) في عام 2022 كالاتي:
يعرف المعيار المحاسبي الدولي رقم (13) القيمة العادلة على انها السعر الذي يتم استلامه لبيع أصل أو دفعة لتحويل التزام في معاملة منظمة بين المشاركين في السوق في تاريخ القياس.

مصادر المعلومات

- اعتمدنا في إعداد تقرير التقييم على مجموعة من المصادر والمعلومات والبيانات المكتبية، والميدانية التي نعتقد أنها تكافئ غرض ووقت التقييم. كما اعتمدنا على مجموعة البيانات المقدمة من العميل والمتعلقة بالعقار محل التقييم والتي ستؤثر بشكل واضح في مخرجات هذا التقرير، وعليه فإن أي تغيير أو خطأ في البيانات فيعتبر هذا التقرير غير مكتمل ويجب الرجوع للمقيم.

تم الاطلاع على المستندات والمعلومات التالية والمقدمة من قبل العميل:

- صك الملكية.
- رخصة البناء.
- معلومات الدخل.
- معلومات العقار.

وعليه فإننا نفترض سلامة المعلومات وعدم وجود ما ينافيه أو يعارضه وقد صدر التقرير بناءً على هذا ونخلي مسؤوليتنا من كل ما ينافيه.



أبجد
للتقييم العقاري

دراسات الموقع

الملخص التنفيذي

التقييم

شروط التقييم

الملاحق

الإفصاح

09

الملكية الفكرية و إعادة النشر
السرية وحفظ المعلومات
الافتراضات المهمة والافتراضات الخاصة

معلومات الملكية



الافتراضات المهمة والافتراضات الخاصة

- وفقا لتعريف معايير التقييم الدولية "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، أو تلك التي لا يفترضها مشارك معتاد في السوق في معاملة ما في تاريخ التقييم.

- لم يتم تطبيق افتراضات مهمة او اي افتراضات خاصة.

الملكية الفكرية و إعادة النشر

- يتم إصدار هذا التقرير للمستشارين الماليين و الجهات والهيئات الحكومية و للمستثمرين الذين لهم علاقه بهذا العقار ، ويمكن نشر هذا التقرير في حال وجود أنظمة حكومية تلزم ذلك.
- لا تتحمل شركة أبعاد وشريكه للتقييم العقاري أي مسؤولية تجاه أي طرف ثالث لكامل أو جزء من محتوياته.
- لا يجوز تضمين كل أو أي جزء من هذا التقييم أو أي مرجع له في أي وثيقة منشورة أو تعميم أو بيان أو الكشف عنها بأي شكل من الأشكال دون موافقة خطية مسبقة من شركة أبعاد وشريكه للتقييم العقاري على الشكل والسياق الذي قد يظهر فيه.

السرية وحفظ المعلومات

- لقد أعد هذا التقرير بناءً على طلب خاص ولغرض استشاري، وندرك لأجل هذا الأهمية القصوى عند صاحب الطلب في الحفاظ على معطيات ومخرجات هذا التقرير وكتمانها، ونحن ملتزمون بذلك ولن يتم استخدام المعلومات الخاصة بالعميل في غير هذا التقرير، وتعد معلوماته ملكا خاصا لصاحبها وللمستخدمين المحددين في التقرير ولا يحق لأي طرف آخر الاطلاع عليها.



إخلاء المسؤولية بشأن تقييم القيمة العادلة

تسلسل تقييم القيمة العادلة

كشف قياس القيمة العادلة

• وفقاً لتسلسل القيمة العادلة المحدد في IFRS 13، يعتمد تقييم عقاراتنا بشكل رئيسي على المدخلات من المستوى 3. تتضمن المدخلات من المستوى 3 بيانات غير قابلة للملاحظة وتتطلب تقديرات إدارية كبيرة. يعود ذلك إلى الخصائص الفريدة لعقاراتنا وعدم توفر أسعار السوق بسهولة للأصول المماثلة أو المتشابهة. يتضمن نهجنا في التقييم استخدام منهجيات التقييم المناسبة والملائمة. وتكون تقديرات القيمة العادلة حساسة للتغيرات في الافتراضات الرئيسية. لفهم مفصل لمنهجيات التقييم لدينا والمخاطر المرتبطة بها، يرجى الرجوع إلى الكشوف الشاملة المقدمة في تقريرنا وقسم منهجية التقييم.

• يهدف هذا الكشف إلى التواصل مع المساهمين بأن المدخلات من المستوى 3 تشكل جزءاً رئيسياً من عملية تقييم العقارات، ويبرز الاعتماد على بيانات غير قابلة للملاحظة، ويشجع المستخدمين على مراجعة الكشوف المفصلة لفهم أكثر دقة لمنهجيات التقييم والمخاطر المرتبطة بها. يساعد توفير الشفافية بهذه الطريقة المساهمين في اتخاذ قرارات مستنيرة استناداً إلى الظروف الفريدة للعقارات المقيمة.

• وفقاً لتسلسل القيمة العادلة المحدد في IFRS 13، يلتزم عملنا بثلاثة مستويات متميزة من المدخلات لضمان شفافية وموثوقية في تحديد القيمة العادلة.

- المدخلات من المستوى 1: تمثل الأسعار المسجلة للعقارات المماثلة في سوق نشطة المدخلات الأكثر موثوقية وشفافية. ومع ذلك، نظراً للخصائص الفريدة لأصولنا العقارية، قد تكون إمكانية الوصول إلى المدخلات من المستوى 1 محدودة.
- المدخلات من المستوى 2: تُعتبر المدخلات القابلة للملاحظة والتي ليست أسعار مسجلة، مثل المعاملات الحديثة أو أسعار العقارات المماثلة، عند عدم وجود مدخلات من المستوى 1. تُسهم هذه المدخلات في عملية التقييم وتعزز قوة قياسات القيمة العادلة لدينا.
- المدخلات من المستوى 3: يعتمد تقييم بعض الأصول العقارية بشكل كبير على المدخلات من المستوى 3، والتي هي غير قابلة للملاحظة وتتطلب تقديرات الإدارة. يشمل ذلك استخدام نماذج التقييم الخاصة، وافتراضات، وتقديرات تصميمها خصيصاً لسمات العقارات الخاصة بنا. تكون المدخلات من المستوى 3 ذات أهمية خاصة عندما يكون النشاط السوقي محدوداً أو غير موجود.

• يُحدد اختيار مستوى المدخل بناءً على طبيعة كل أصل وتوفر البيانات السوقية المشاهدة. يتضمن التزامنا بتوفير تمثيل شامل ودقيق للقيمة العادلة الكشف التفصيلي حول الأساليب والافتراضات والمخاطر المرتبطة بكل تقييم.

• يهدف هذا الكشف إلى نقل النهج المتبع في عملية تقييم العقارات، مسلطاً الضوء على الاعتماد على مستويات مختلفة من المدخلات وتحقيق الشفافية للمساهمين.



أبعاد
للتقييم العقاري

دراسات الموقع

الملخص التنفيذي

التقييم

شروط التقييم

الملاحق

الإفصاح

معلومات الملكية

معلومات صك الملكية
معلومات العقد التأجيري



أبجد
للتقييم العقاري

دراسات الموقع

معلومات الملكية

ملكية العقار :

الوصف	التفاصيل
اسم المالك	شركة حفظ المشاركة العقارية
اسم العقار المراد تقييمه	فندق جاردينو بمدينة الرياض
رقم القطعة	132 – 131 – 130 – 129
رقم المخطط التنظيمي	أ/1324
المنطقة (عنوان العقار)	العليا
إحداثيات الموقع	24°43'36.39"N 46°39'7.01"E
المدينة	الرياض
معلومات الملكية	ملك مطلقة
معلومات صك الملكية	رقم الصك: 918501000502
	تاريخ الصك: 1443/02/15 هـ

ملخص عقد التأجير:

السنة	الايجار السنوي (ريال)
2021	7,000,000
2022	7,000,000
2023	7,500,000
2024	7,500,000
2025	7,500,000
2026	8,250,000
2027	8,250,000
2028	8,250,000
2029	8,250,000
2030	8,250,000

أطوال الأضلاع وعروض الشوارع:

عرض الشارع (متر)	اسم الشارع	طول الواجهة (متر)	الاتجاه
12	حاتم بن الليث	55	شمالي
-	جار	58	جنوبي
46	شارع التخصي	62.7	شرقي
15	ابي المظفر بن محمد	62	غربي

مصادر المعلومات (الصك).



أبجد
للتقييم العقاري

دراسات الموقع

14

الملخص التنفيذي

النقل العام - مترو الرياض
المشاريع التطويرية لمدينة الرياض
العقار على مستوى المدينة
وصف العقار
صور العقار

التقييم

شروط التقييم

الملاحق

الإفصاح

معلومات الملكية

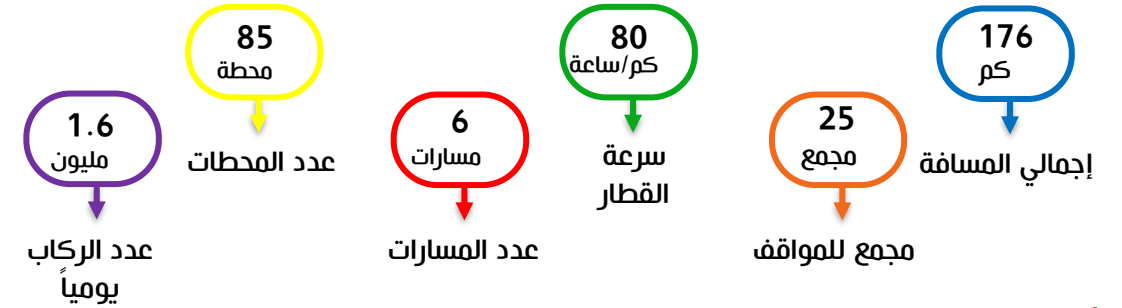


النقل العام - مترو الرياض

النقل العام - مترو الرياض



- مترو الرياض هو نظام نقل سريع، وهو حالياً قيد الإنشاء وهو أحد أكبر مشاريع البنية التحتية في مدينة الرياض.
- تم تصميم المترو كنظام مواصلات على مستوى عالمي، ويتضمن 756 عربة مترو و85 محطة و6 خطوط مترو وشبكة بطول 176 كم.
- أدى بناء نظام المترو إلى عدد من عمليات إغلاق الطرق التي أثرت على حركة المرور في أجزاء مختلفة من المدينة.



أطوال خطوط مترو الرياض

المسار	طول المسار (كم)
المسار الأول (الأزرق)	38.0
المسار الثاني (الأحمر)	25.3
المسار الثالث (البرتقالي)	40.7
المسار الرابع (الأصفر)	29.6
المسار الخامس (الأخضر)	12.9
المسار السادس (البنفسجي)	29.5



أبعاد
للتقييم العقاري

دراسات الموقع

المشاريع التطويرية لمدينة الرياض

تتولى الهيئة الملكية لمدينة الرياض تنفيذ العديد من البرامج والمشاريع التطويرية التي تمتاز بطبيعتها الإستراتيجية وتعدد أهدافها وأبعادها واختلاف متطلبات تنفيذها عبر مراحلها الزمنية المختلفة.

هيئة تطوير بوابة الدرعية
Dariyah Gate
Development Authority



برنامج تطوير الدرعية التاريخية

بين المحاور: العمرانية، والثقافية، والاقتصادية، والاجتماعية، وبين متطلبات التطوير البيئي لوادي حنيفة، ويشكل نموذجاً لعمران الواحات. اعتمد البرنامج، مبدأ التكامل مع مدينة الرياض، بحيث تكون الدرعية ضاحية ثقافية، سياحية، ترويحية بمستوى عالمي.



مشروع "الرياض آرت"

على تنفيذ أكثر من 1000 عمل ومعلم فني من إبداع فنانين محليين وعالميين أمام الجمهور في مختلف أرجاء مدينة الرياض، وذلك ضمن 10 برامج تغطي الأحياء السكنية، الحدائق والمتنزهات الطبيعية، الميادين والساحات العامة، ومحطات النقل العام، وجسور الطرق وجسور المشاة، ومداخل المدينة، وكافة الوجهات السياحية في المدينة.

المسار
الرياضي
Sports Boulevard



مشروع "المسار الرياضي"

بطول 135 كيلو متراً، مخترقاً مدينة الرياض، ليربط بين وادي حنيفة في غرب المدينة ووادي السلي في شرقها، يضم أنشطة رياضية وثقافية وترفيهية وبيئية، من بينها مسارات الدراجات، ومسارات الخيول، والمشاة، إلى جانب مجموعة من البوابات والمحطات والاستراحات للدراجين والمتنزهين على طول امتداد المسار داخل المدينة وفي وادي حنيفة ووادي السلي، تقدم خدمات ترفيهية للدراجين والمتنزهين، وتحتوي على مقاهي ومتاجر متنوعة.

برنامج "الرياض الخضراء" GREEN RIYADH

يهدف البرنامج الى زراعة أكثر من 7,5 مليون شجرة، في كافة أنحاء العاصمة، بما يشمل: الحدائق العامة وحدائق الأحياء والمتنزهات والمساجد والمدارس والمنشآت والمرافق الأكاديمية والصحية والعامة والأحزمة الخضراء الواقعة على امتداد خطوط المرافق العامة، إضافة إلى مطار الملك خالد الدولي، وشبكة الطرق والشوارع إضافة إلى مسارات النقل العام ومواقف السيارات والأراضي الفضاء، والأودية وروافدها.

حديقة الملك سلمان
King Salman Park



حديقة الملك سلمان

أكبر حدائق المدن في العالم بمساحة تزيد عن 13 كيلو متراً مربعاً، وتعد مشروعاً بيئياً وثقافياً ورياضياً وترفيهياً، يسهم في تغيير نمط الحياة في المدينة، وتقديم خيارات متنوعة من الأنشطة الثقافية والرياضية والفنية والبيئية أمام سكانها وزوارها من خلال مجموعة من المرافق والمنشآت التي يأتي في مقدمتها: المجمع الملكي للفنون، والمسرح الوطني، ودار الأوبرا، وأكاديميات الفنون والمتاحف والمعارض إلى جانب المناطق الخضراء والساحات المفتوحة.

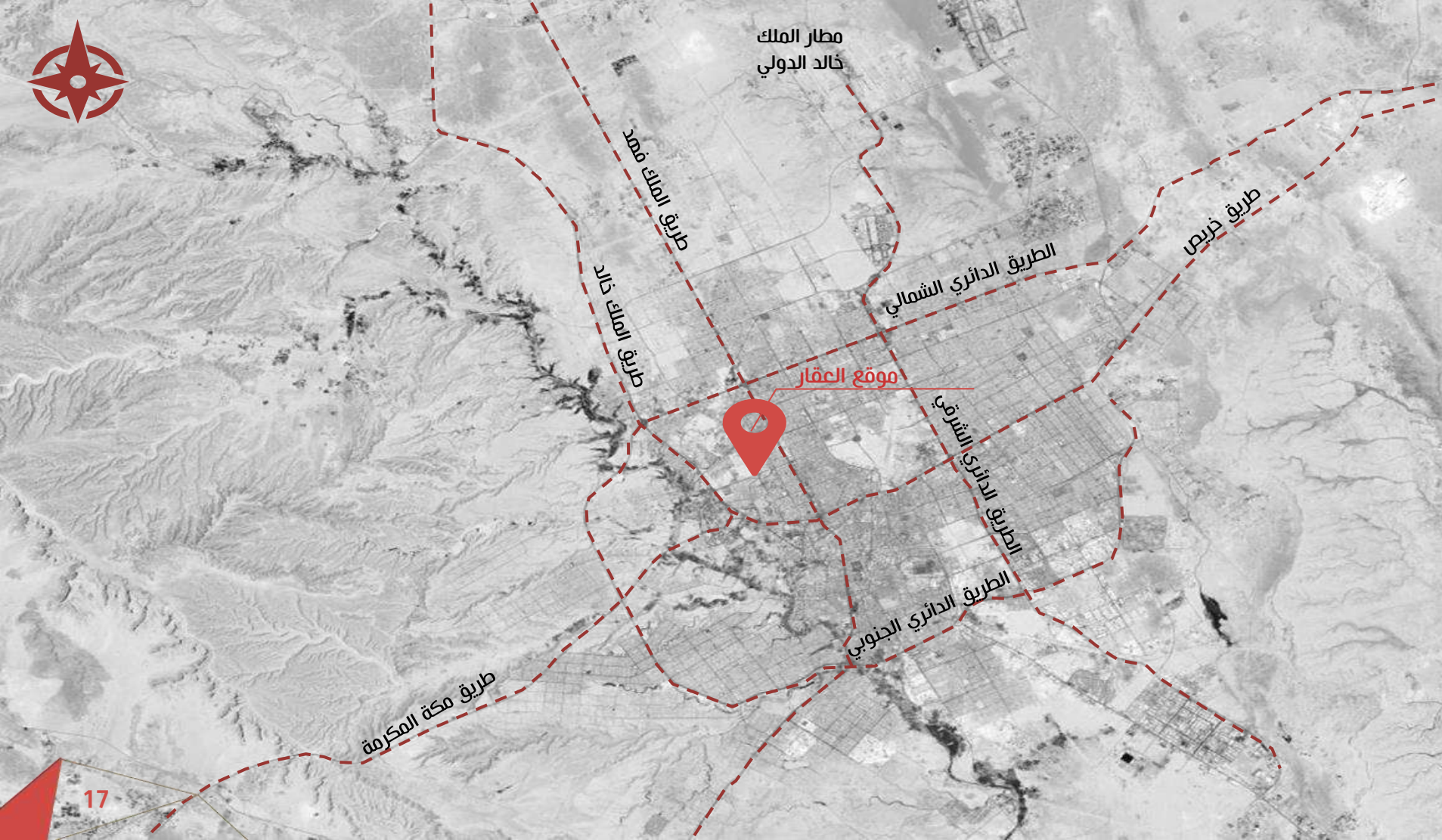


أبعاد
للتقييم العقاري



دراسات الموقع

العقار على مستوى المدينة



العقار موجود في الرياض، عاصمة المملكة العربية السعودية، وأكبر مدنها. الرياض هي أكبر مدينة سعودية، بإجمالي عدد سكان يبلغ 10.5 مليون نسمة في عام 2021.

الرياض هي واحدة من أكبر المدن العربية من حيث المساحة. المساحة المطورة للمدينة تبلغ حوالي 1913 كيلومتر مربع.

تعتبر الرياض واحدة من أكبر مدن العالم العربي من حيث المساحة إذ تصل مساحة المدينة المطورة إلى حوالي 1,913 كيلومتر مُربّع.

تشهد مدينة الرياض تطور ملحوظ في مشاريع البنية التحتية ومشاريق المواصلات العامة حيث جاري العمل على مشروع مترو الرياض ومشروع النقل العام.

العقار يبعد تقريباً 11 كيلومتر عن وسط المدينة وحوالي 33 كيلومتر عن مطار الملك خالد الدولي، ويقع في حي الملك فهد في الرياض.



العقارات على مستوى الحي

الموقع

- يقع العقار غرب مدينة الرياض في حي العليا في منطقة ذات كثافة سكانية متوسطة الى مرتفعة وذات دخل مرتفع.
- أهم الشوارع لمنطقة العقار: 1- شارع التخصصي. 2- طريق الملك عبدالله. 3- طريق الملك خالد. 4- طريق العروبة. 5- طريق الأمير تركي بن عبدالعزيز الأول.
- أبرز المعالم المحيطة بمنطقة العقار قيد التقييم :

#	المعلم	البعد
1	ذا زون	يبعد عن العقار حوالي 600 متر
2	مستشفى د. سليمان الحبيب	يبعد عن العقار حوالي 1.0 كم
3	جامعة الملك سعود - بنات	يبعد عن العقار حوالي 3.4 كم
4	العليا مول	يبعد عن العقار حوالي 3.5 كم
5	برج العبيكان	يبعد عن العقار حوالي 3.5 كم
6	برج المملكة	يبعد عن العقار حوالي 4.1 كم

الخدمات المتوفرة في منطقة العقار

صرف الصحي	كهرباء	مياه	هاتف	تصريف مياه الأمطار
✓	✓	✓	✓	✓
مسجد	مدرسة بنين	مدرسة بنات	حديقة	مركز تجاري
✓	✓	✓	✓	✓
مركز صحي	شرطة	دفاع مدني	بريد	تجهيزات بلدية
✓	✓	✓	✓	✓

خريطة توضح موقع العقار





أبعاد
للتقييم العقاري

دراسات الموقع

وصف العقار

الموقع

- العقار قيد التقييم عبارة عن فندق جاردينو والذي تم افتتاحه عام 2021، بتصنيف 4 نجوم.
- تبلغ مساحة الأرض 3,495.35 متر مربع وتبلغ مساحة المباني 13,838 متر مربع بحي العليا بمدينة الرياض.
- يتكون الفندق من طابقين قبو، طابق أرضي، طابق ميزانين، طابق أول، طابق ثاني، وملحق.
- الفندق يحتوي على طابقين لمواقف السيارات يتسع لـ 86 سيارة تقريباً، وطابق أرضي وميزانين وعدد طابقين للوحدات السكنية.
- يحتوي الفندق على 94 وحدة فندقية تنقسم إلى 86 غرفة و 8 أجنحة، ويحتوي على عدد 4 مصاعد للضيوف و مصعد خدمات.
- يحتوي الفندق على نادي رياضي وقاعة احتفالات وعدد مسبحين (مسبح كبير + مسبح صغير).
- يحتوي الفندق على مطعم يتسع لعدد 50 كرسي ومقهى ومطبخ ومكان مخصص لمركز الأعمال.
- بدأ إنشاء الفندق في عام 2017 وتم الانتهاء من أعمال البناء في عام 2019 وفي عام 2020 تم انتهاء أعمال التشطيب وفرش الأثاث.

خريطة توضح موقع العقار





أبجد
للتقييم العقاري

دراسات الموقع

صور مقربة للعقار





أبعاد
للتقييم العقاري

دراسات الموقع

صور مقربة للعقار





أبجد
للتقييم العقاري

التقييم

دراسات الموقع

الملخص التنفيذي

التقييم

22

شروط التقييم

منهجية التقييم
تحليل المخاطر على العقار
التقييم بأسلوب الدخل
ملخص التقييم

الملاحق

الإفصاح

معلومات الملكية



التقييم بأسلوب الدخل - منهجية التقييم

الافتراضات الرئيسية للتقييم بأسلوب الدخل "طريقة التدفقات النقدية المخصومة"

منهجية التقييم بأسلوب الدخل "طريقة التدفقات النقدية المخصومة"

منهجية الدخل

منهجية الدخل تعتبر شائعة في تقييم الأصول المولدة للدخل. و يؤخذ في عين الاعتبار الإيرادات المحتملة من تشغيل الأصل. باستخدام جدول التدفقات النقدية المخصومة.

01

معدل التضخم

يتم حساب التدفقات النقدية المخصومة بمعدل تضخم سنوي بمعدل يبلغ 2.8٪ سنوياً وذلك بأخذ متوسط معدل التضخم في الناتج المحلي للمملكة العربية السعودية لمدة 12 سنة ماضية حسب البنك المركزي السعودي.

02

دخل العقار

يتم حساب دخل العقار قيد التقييم حسب البحث الميداني والمكتبي وتحليل المعطيات والتوصل الى الدخل السنوي ويمثل دخل العقار في الإيرادات الواردة من دفعات الإيجار السنوية.

03

تكاليف التشغيل

تتعلق تكاليف التشغيل إلى التكاليف الناتجة عن تشغيل الأصل، على سبيل المثال وليس الحصر: تكاليف الصيانة والتسويق. و يتم حساب التكاليف عادة على أساس سنوي.

04

• عند تحديد رأينا حول القيمة السوقية للعقارات الخاضعة للتقييم ، و اعتبارا انها مدرة للدخل ، فقد استخدمنا أسلوب الدخل للتقييم و باستخدام طريقة التدفقات النقدية المخصومة.

• تحليل خصم التدفق النقدي (DCF) هو أسلوب نمذجة مالية يعتمد على افتراضات تتعلق بالتدفقات النقدية المحتملة للعقار. و يتضمن هذا الأسلوب توقع التدفقات النقدية الدورية حسب معطيات و ظروف السوق.

• بالإضافة إلى ذلك يتم تطبيق معدل خصم مناسب حسب خبراتنا في السوق المحلي للوصول للقيمة الحالية من خلال التدفقات النقدية المرتبطة بالعقار.

• ونود الإحاطة انه يتم حساب التدفقات النقدية على أساس سنوي، مضافا إليها معدل التضخم الفعلي للسوق. علما بأن معدل التضخم المطبق في جدول التدفقات النقدية المخصومة يعادل 2.8٪.

• فيما يخص معدلات الخصم فقد تم دراسة السوق العقاري و العقار قيد التقييم، للوصول لمعدل الخصم المناسب و الذي بدوره يعبر عن جميع المخاطر المتعلقة بالعقار و تشغيله في جدول التدفقات النقدية، ليعكس القيمة الحالية للتدفقات المخصومة.

• الإيجارات المتوقعة ، بالإضافة إلى التكاليف ، عبارة عن تنبؤات تم تشكيلها على أساس المعلومات المتاحة من خلال الأبحاث الميدانية و المكتبية، و التي تتأثر بشكل كبير بظروف السوق العقارية في المملكة العربية السعودية.

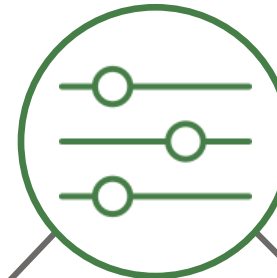
• فيما يتعلق بالمراكز التجارية التي تخضع لعقود إيجار (سواء للأرض او المبنى)، فقد تم بناء توقعات الأرباح و المصاريف التشغيلية خلال المدة الإيجارية.



تحليل المخاطر على العقار

المخاطر الاقتصادية

قد تؤثر ظروف الاقتصاد الكلي للدولة على السوق العقاري بشكل عام، مثل معدلات التضخم والسيولة ومعدلات الفائدة وتكاليف التمويل والضرائب وحركة أسواق الأسهم المحلية والعالمية، حيث أن تغير بعض أو كل هذه المؤثرات يؤثر على السوق العقاري.



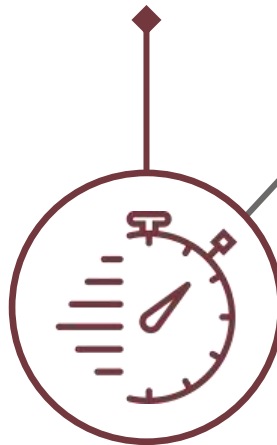
المخاطر التنظيمية والتشريعية

قد تشهد البيئة التنظيمية أو القانونية أو التشريعية بعض التغيرات التي قد تؤثر على قيمة العقار، مثل ظهور تشريعات بلدية بالسماح أو المنع لأنشطة في مناطق محددة، أو تخفيض أو زيادة عدد الأدوار في المنطقة المحيطة مما يؤثر على القيمة النهائية للعقار.



مخاطر العقود طويلة الأجل

يؤثر عدم أو محدودية العقود طويلة الأجل بشكل كبير على قيمة العقار، وخصوصاً العقارات المدرجة تحت صناديق الريت. حيث وجود عقود طويلة الأجل يعطي استقرار للدخل وبالتالي على القيمة. في حين غياب مثل هذه العقود يعطي تذبذب في أسعار التأجير والدخل وبالتالي يؤثر على القيمة النهائية.



مخاطر المنافسة

إن كثرة المعروض من السلع العقارية يؤدي إلى وجود منافسة في الأسعار المقدمة للمستهلك. ونجد ذلك واضحاً في السوق العقاري فإن زيادة الوحدات والمعارض المعروضة في السوق ودخول منافسين جدد بمنتجات سيؤدي إلى انخفاض الأسعار والخدمات وبالتالي انخفاض سعر العقار النهائي.



مخاطر ضمان تحقيق الإيرادات

بما أن تحقيق الإيرادات يعتبر العامل الرئيسي في تحديد قيمة العقار، فإن أي تغير في الإيرادات نتيجة ظروف السوق المختلفة سوف يؤثر في قيمة العقار.





دراسات السوق – العرض والطلب

المكاتب

- في الأشهر الثلاثة الأولى من عام 2023، تم تسليم حوالي 50,000 متر مربع من مساحة التأجير الإجمالية (GLA) في المكاتب في الرياض وجدة بشكل مجتموع. وهذا جلب إجمالي المخزون الحالي إلى حوالي 4.9 مليون متر مربع في العاصمة و1.2 مليون متر مربع في جدة. وخلال بقية هذا العام، من المقرر أن يدخل السوق 61,000 متر مربع و583,000 متر مربع من مساحة التأجير الإجمالية في المكاتب في جدة والرياض على التوالي.
- في العاصمة، تحولت ديناميات العرض والطلب إلى حد كبير نحو فوائد الملاك، ومن المتوقع أن يظلوا على نحو متفائل للاستفادة من الطلب القوي. بالإضافة إلى ذلك، قامت الشركات بالتوسع نحو الشمال، حيث تأتي عروض المكاتب بتوفر أفضل للوصول ومواقف السيارات. يتوفر فعلياً عرض ضيق لمساحات المكاتب ذات الجودة الجيدة في السوق. فعلاً، انخفض متوسط معدل الشواغر على مستوى السوق في الرياض إلى 1٪ في الربع الأول من عام 2023. ونتيجة لذلك، ارتفعت أسعار الإيجار للفئة A بنسبة 19٪ على أساس سنوي لتصل إلى 1764 ريال سعودي لكل متر مربع سنوياً خلال نفس الفترة.
- ومع ذلك، يظهر سوق المكاتب في جدة علامات علي التخفيف. ومع ذلك، فإن مساحات المكاتب ذات الجودة العالية والتي تمتلك من قبل شخص واحد وتدار بشكل جيد تحظى بطلب كبير. ونتيجة لذلك، ارتفعت أسعار الإيجار للفئة A بنسبة 15٪ على أساس سنوي لتصل إلى 1199 ريال سعودي لكل متر مربع سنوياً في الربع الأول من عام 2023. بشكل عام، يتم قيادة الطلب في السوق من قبل الشركات المحلية والشركات العائلية التي تنتقل إلى مناطق جديدة نحو الشمال والغرب. ووفقاً لذلك، بلغ متوسط الشواغر على مستوى المدينة 8٪ في الربع الأول من عام 2023.
- من المتوقع أن يستمر سوق المكاتب في المملكة في الحفاظ على الزخم الإيجابي. حيث يتم وضع الرياض كمركز عصبي تجاري جديد، نتوقع مزيداً من الجهود نحو تحسين البنية التحتية للعاصمة بشكل كبير، لتلبية شهرتها المتزايدة.

السكن

- شهدت الرياض الانتهاء من ما يقرب من 7,800 وحدة سكنية في الربع الأول من عام 2023، مما أدى إلى زيادة إجمالي المخزون إلى 1.4 مليون وحدة سكنية. وخلال نفس الفترة، تم تسليم 4,400 وحدة في جدة لترفع المخزون السكني في المدينة إلى 864,000 وحدة. ومن المخطط تسليم 45,000 وحدة إضافية عبر المدينتين المجتمعتين خلال الأشهر المتبقية من هذا العام.
- تم إطلاق العديد من المشاريع المدعومة من قبل الحكومة في الأشهر الأخيرة لدعم القطاع السكني المتزايد. مثل المرحلة الأولى من مشروع العروس في جدة، ومشروع الفرسان، والمرحلة الثانية من مشروع خزم في العاصمة. ومن بين أكبر الإعلانات إطلاق مشروع المربع الجديد في الرياض، الذي يهدف إلى أن يكون واحداً من أكبر وسط المدن في العالم. وتعكس جميع هذه الإعلانات الطلب القوي الذي تراكم وثقة الحكومة المستمرة في النمو الطويل الأمد للقطاع السكني في المملكة.
- قامت الحكومة باتخاذ عدة تدابير لتسريع تملك المنازل بين المواطنين السعوديين وتعزيز القطاع السكني. وقد شهد الطلب زيادة، وأتوقع استمرار هذه الاتجاه الصاعد. في إعلان حديث، تم تخصيص 100 مليون متر مربع من الأراضي للقطاع السكني في العاصمة والمدن الأخرى للسيطرة على زيادة أسعار الأراضي والسكن. بلا شك، في الربع الأول من عام 2023، ارتفعت أسعار البيع والإيجار في الرياض بنسبة 7٪ و 2٪ على التوالي بالمقارنة بالعام السابق. على نفس الأساس، في جدة، ارتفعت أسعار البيع بمتوسط 11٪ سنوياً، وارتفعت أسعار الإيجار بمتوسط 9٪.
- بشكل عام، هناك تحول هيكلي في السوق، حيث زاد الطلب على الشقق بشكل أسرع من الفلل، حيث سجلت أسعار البيع نمواً سنوياً بنسبة 6٪ في العاصمة و 17٪ في جدة في الربع الأول من عام 2023. خلال نفس الفترة، نمت أسعار الإيجار للشقق بنسبة 4٪ في الرياض و 13٪ في جدة.



دراسات السوق – العرض والطلب

المعارض

- في الربع الأول من عام 2023، تم الانتهاء من تطويرين تجاريين في الرياض، مما أضاف مساحة تجارية تقدر بحوالي 84,000 متر مربع وزاد إجمالي العرض إلى 3.4 مليون متر مربع. وخلال نفس الفترة، زاد المخزون التجاري في جدة بحوالي 46,000 متر مربع تقريباً ليصل إلى 1.8 مليون متر مربع. في التسعة أشهر المتبقية من هذا العام، من المقرر أن تدخل السوق حوالي 478,000 متر مربع من مساحات البيع بالتجزئة في جدة وحوالي 105,000 متر مربع في الرياض. مع تراجع سوق التجزئة في جدة، نحن ما زلنا نحذرين فيما يتعلق بإكمال المشاريع المستقبلية في الوقت المحدد.
- بشكل عام، يظهر أن مراكز التسوق الصغيرة والمراكز المجتمعية الصغيرة تعمل بشكل أفضل من المراكز التجارية الكبيرة الإقليمية. وتركزت غالبية الاستفسارات على المساحات الصغيرة، خاصة في جدة، حيث تراوحت المساحات المطلوبة بين 8 إلى 120 متر مربع. بالإضافة إلى ذلك، أبدى المستأجرون تفضيلاً للمواقع في الزوايا ذات الرؤية العالية على الشارع، وأصبحت المناطق الخارجية لتناول الطعام مهمة للغاية بالنسبة لمتاجر الأغذية والمشروبات بسبب شعبيتها المتزايدة بين المستهلكين. وتتماشى عدة مراكز تجارية مع هذه الاتجاهات بدء إنشاء مناطق منفصلة لتناول الطعام خارج المراكز التجارية لجذب المستأجرين وزيادة حركة المرور في تطوراتها.
- قطاعات الأغذية والمشروبات والترفيه كانت مولدات حركة المرور الرئيسية مع التركيز المتزايد على التجزئة التجريبية. علاوة على ذلك، يحاول الملاك في العاصمة جذب دخول السوق الجديد الذين لا يمتلكون وجوداً محلياً في البلاد. على النقيض، يتحلى الملاك في جدة بحذر أكبر ويسعون إلى جذب العلامات التجارية المعروفة لتجنب المخاطر المرتبطة بدخول السوق الجديد.
- من حيث أداء الإيجارات، بالنسبة للمراكز التجارية الإقليمية الكبيرة والإقليمية، زادت الإيجارات بنسبة 11٪ و 8٪ على التوالي في الرياض في الربع الأول من هذا العام بناءً على أساس سنوي. وفي نفس السياق، انخفضت الإيجارات في جدة بمعدل 6٪ في المتوسط عبر المراكز التجارية الإقليمية الكبيرة وظلت مستقرة بالنسبة للمراكز التجارية الإقليمية، مما يشير إلى تباطؤ الظروف السوقية في المدينة.

الفندقة

- لم يتم الانتهاء من أي تطورات فندقية جديدة في الرياض في الربع الأول من عام 2023، مما حافظ على إجمالي القائم على مستوى 21,000 مفتاحاً. خلال نفس الفترة، شهدت جدة تسليم 300 مفتاح جديد، مما زاد العرض القائم الإجمالي إلى 16,000 مفتاح. ومن المقرر دخول 3,000 مفتاح إضافي إلى السوق في عام 2023 في كل من المدن المدمجة. من بين هذا، يُتوقع دخول حوالي 2,000 مفتاح في الرياض، والباقي منها 1,000 مفتاح في جدة.
- كجزء من جهودها لزيادة السياحة في المملكة والوصول إلى هدف 100 مليون زيارة سنوياً بحلول عام 2030، أطلقت الحكومة مؤخرًا شركة طيران وطنية جديدة تحت اسم "الرياض للطيران"، والتي ستكون محطتها الرئيسية في مطار الملك سلمان الدولي في الرياض. بالإضافة إلى ذلك، تم الإعلان أيضًا عن تأشيرة مرور (ترانزيت) جديدة للركاب الذين يسافرون باستخدام الشركات الوطنية القائمة، الخطوط الجوية السعودية وفلاي ناس. ستعزز كل هذه المبادرات صناعة الضيافة وتساهم في تعزيز موقع المملكة العربية السعودية كوجهة سياحية عالمية على المدى الطويل.
- يمر السوق السعودي حاليًا بتحول ثقافي، حيث يتم إنشاء أماكن ترفيهية جديدة، واستضافة الفعاليات العالمية لتأكيد وجودها على الخريطة السياحية العالمية. من خلال النظر إلى آفاق نمو صناعة الفنادق، فإن معظم المشغلين الذين لديهم بالفعل وجود في البلاد يخططون لتوسيع عروضهم بشكل عدواني في المملكة وزيادة حجم الغرف ضمن محافظاتهم. وعلى الرغم من ذلك، يسعى أصحاب مشاريع الضيافة إلى جذب مشغلين فريدين جدد.
- نتيجة لذلك، شهد قطاع الضيافة أداءً قوياً في الربع الأول من عام 2023. ارتفع معدل إشغال الغرف في الرياض إلى 76٪، وارتفع متوسط السعر اليومي (ADR) إلى 212 دولار أمريكي لشهر فبراير 2023 مقارنة بنفس الفترة من العام الماضي. على نفس الأساس، بلغ معدل إشغال الغرف في جدة 54٪ وسُجل متوسط السعر اليومي (ADR) بنسبة 147 دولار أمريكي. من المتوقع أن يستمر سوق الضيافة السعودي في الدفع الإيجابي والتحسين المستمر.



التقييم بأسلوب الدخل

طرق التقييم المستخدمة

عند اختيار أنسب منهجية لتقدير قيمة العقار قيد التقييم، أخذنا في الاعتبار المعلومات التي قدمها العميل، والوضع الراهن للعقار وكذلك تحليلنا الخاص لظروف السوق المحلية، عند تحديد القيمة العادلة للعقار قيد التقييم تم استخدام الطرق والأساليب التالية:

أسلوب الدخل (خصم التدفقات النقدية)

يقدم طريقة الدخل مؤشراً على القيمة عن طريق تحويل التدفقات النقدية المستقبلية إلى قيمة حالية واحدة. ووفقاً لهذا الأسلوب يتم تحديد قيمة الأصل بالرجوع إلى قيمة الإيرادات أو التدفقات النقدية أو توفير التكاليف من الأصل. يتم الوصول إلى معدل الخصم عادة عن طريق تحليل المعاملات السوقية والتطوير المناسبة. كما أننا على اطلاع وتواصل مع الوسطاء العقاريين ومستثمرين محليين لقياس حساسية الأرقام.

الإفتراسات الرئيسية في طريقة التدفقات النقدية :

الإيرادات

حسب المعلومات المقدمة من قبل العميل بوجود برج اتصالات يقدر دخله بـ 70,000 ريال سنوياً ومدة عقد تأجير الفندق 10 سنوات، تدفع دفعتين كل ستة أشهر ميلادية، وتم حساب الدخل حسب العقد التأجيري والملخص في الجدول أدناه :

تاريخ الدفعة	عند توقيع العقد	عند إستلام العقار	2021.12	2022.06	2022.12	2023.06	2023.12	2024.06	2024.12	2025.06
الدخل (ريال)	5,000,000	2,000,000	3,500,000	3,500,000	3,750,000	3,750,000	3,750,000	3,750,000	3,750,000	3,750,000

تاريخ الدفعة	2025.12	2026.06	2026.12	2027.06	2027.12	2028.06	2028.12	2029.06	2029.12	2030.06
الدخل (ريال)	4,125,000	4,125,000	4,125,000	4,125,000	4,125,000	4,125,000	4,125,000	4,125,000	4,125,000	4,125,000



التقييم بأسلوب الدخل

جدول التدفقات النقدية :

معدل التضخم: يتم حساب التدفقات النقدية المخصومة بمعدل تضخم سنوي بمعدل يبلغ 2.8٪ سنوياً وذلك بأخذ متوسط معدل التضخم للناتج المحلي للمملكة العربية السعودية لمدة 13 سنة ماضية حسب مصادر البنك المركزي السعودي.

معدل العائد: يتم حساب معدل العائد حسب خبرة شركة أبعاد لسوق العقارات في المملكة وحسب موقع العقار ونوعيته وأيضاً بعد عمل بحث ميداني ومكتبي لمعدلات العائد وذلك بقسمة صافي الدخل التشغيلي على سعر العقار وذلك للعقارات المشابهة للعقار قيد التقييم حيث تم التوصل الى معدل 7.50٪.

معدل الخصم: بناء على فهمنا للعقارات المشابهة في منطقة العقار، ومع مراعاة خصائص الموقع، المساحة، الاستخدام، العرض والطلب حيث قمنا بتطبيق معدل خصم 10.30٪ وذلك حسب معايير التقييم الدولية بطريقة بناء معدل العائد وذلك بجمع معدل التضخم ومعدل العائد ومخاطر العقار والسوق وأي مخاطر محتملة للعقار قيد التقييم.

2030.06	2029.12	2029.06	2028.12	2028.06	2026.06	2025.12	2025.06	2024.12	2024.06	الفترة (نصف سنوي)
100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	نسبة الإشغال (%)
4,125,000	4,125,000	4,125,000	4,125,000	4,125,000	4,125,000	4,125,000	3,750,000	3,750,000	3,750,000	مجمل الدخل (ريال)
35,000	35,000	35,000	35,000	35,000	35,000	35,000	35,000	35,000	35,000	الدخل من برج الاتصالات (ريال)
4,160,000	4,160,000	4,160,000	4,160,000	4,160,000	4,160,000	4,160,000	3,785,000	3,785,000	3,785,000	صافي الدخل التشغيلي (ريال)
110,933,333										التخارج
60,856,832	2,310,150	2,426,208	2,548,096	2,676,107	3,255,776	3,419,340	3,267,402	3,431,550	3,603,945	القيمة الحالية (PV)
									96,660,000	قيمة العقار مقربة (ريال)



أبعاد
للتقييم العقاري

ملخص التقييم

الرأي في القيمة

تصادق شركتنا على التقييم أدناه كقيمة عادلة طبقاً للشروط المقيدة بتقرير التقييم، وحسب الافتراضات المذكورة ضمن التقرير وهذا التقييم ناتج من تحليل معطيات العقار والسوق العقاري.

القيمة العادلة بأسلوب الدخل بتاريخ 31 ديسمبر 2023 هي :

• **96,660,000 ريال سعودي (فقط ستة وتسعون مليوناً وستمائة وستون ألف ريال سعودي).**

التوقيع والاعتماد

م. عمار عبدالعزيز سدي

رقم العضوية: 1210000219
نوع العضوية: أساسية (زميل)
الفرع: فرع العقار
تاريخ العضوية: 2015/12/22
المساهمة: مُعْتَمَد التقرير

ختم الشركة

اسم المنشأة: شركة أبعاد للتقييم العقاري

رقم المنشأة: 11000111
س. ت: 4030297686
18 / 323 / 781



م. يوسف عبدالله خان

رقم العضوية: 1220001989
نوع العضوية: منتسب
الفرع: فرع العقار
تاريخ العضوية: 2020/09/17
المساهمة: المعاین والمقیم ومُعَد التقرير

م. عمار محمد قطب

رقم العضوية: 1210000392
نوع العضوية: أساسية (زميل)
الفرع: فرع العقار
تاريخ العضوية: 2016/01/24
المساهمة: مُرَاجِع التقييم والتقرير



أبجد
للتقييم العقاري

دراسات الموقع

الملخص التنفيذي

التقييم

شروط التقييم

الملاحق

30

الإفصاح

مستندات العقار
المصطلحات العامة في اعداد تقرير التقييم

معلومات الملكية



المصطلحات العامة في اعداد تقرير التقييم

الهيئة

تشير إلى الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين (تقييم) هي الجهة المعنية بوضع الضوابط والمعايير اللازمة لتقييم العقارات، والمنشآت الاقتصادية، والمعدات، والممتلكات المنقولة ونحوها وذلك بموجب نظام المقيمين المعتمدين الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/43) و تاريخ (9/7/1433هـ) وتهدف لتطوير مهنة التقييم، ورفع مستوى العاملين بها، ووضع القواعد العامة لاكتساب عضوية الهيئة بمستوياتها المختلفة والحفاظ عليها، وتوفير وسائل التطوير المستمر للارتقاء بأعضائها إلى أفضل مستويات الممارسة والمعايير الدولية للمهنة، وتمتع (الهيئة) بشخصية اعتبارية، غير هادفة للربح، ولها ميزانية مستقلة وتعمل تحت إشراف وزارة التجارة والاستثمار

الأصل أو الأصول

تسهل عملية قراءة المعايير ولتفادي التكرار يشير مصطلح (الأصل) و (الأصول) عموماً إلى البنود التي تكون محور مهمة التقييم. وما لم ينص خلاف ذلك في المعيار يمكن اعتبار هذه المصطلحات على أنها تعني وتشمل كل من الكلمات التالية: (أصل، مجموعة أصول، التزام، مجموعة التزامات، أو مجموعة من الأصول والالتزامات).

العميل

تشير كلمة (العميل) إلى الشخص أو الأشخاص أو الجهة التي يتم إجراء التقييم لها. ويشمل ذلك: العملاء الخارجيين (أي عندما يكون المقيم متعاقد مع طرف ثالث)، وكذلك العملاء الداخليين (أي التقييمات المعدة لصاحب العمل).

الاختصاص القضائي

تشير كلمة (الاختصاص) إلى البيئة القانونية والتنظيمية التي يتم فيها تنفيذ عملية التقييم. ويشمل القوانين واللوائح التي تسنها الجهات الحكومية مثل: المقاطعة، والولاية، والبلدية، والقوانين التي تضعها بعض الجهات التنظيمية حسب غرض التقييم مثل: المصارف المركزية وهيئات تنظيم الأوراق المالية.

يمكن

تصف كلمة (يمكن) الإجراءات التي يقع على المقيم مسؤولية النظر فيها بعين الاعتبار. وتتطلب الأمور الموصوفة بهذه الطريقة اهتمام المقيم وفهمه. حيث إن إمكانية تطبيق هذه الأمور في عملية التقييم تعتمد على ممارسة المقيم لحكمه وخبرته المهنية في الظروف التي تتماشى مع أهداف المعايير.

يجب

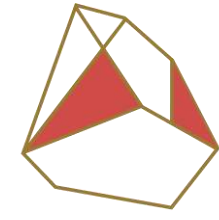
تشير كلمة (يجب) إلى مسؤولية غير مشروطة، أي يجب على المقيم الوفاء بالمسؤوليات من هذا النوع في جميع الحالات والظروف التي ينطبق عليها الشرط.

المشارك

تشير كلمة (المشارك) إلى المشاركين المعنيين وفقاً لأساس (أو أسس) القيمة المستخدمة في مهمة التقييم (انظر المعيار 104 أساس القيمة). وتتطلب الأسس المختلفة للقيمة من المقيم أخذ وجهات نظر مختلفة بعين الاعتبار، مثل: وجهات نظر المشاركين في السوق مثل: القيمة السوقية، أو القيمة العادلة للمعايير الدولية للتقارير المالية أو مالك معين أو مشتر محتمل مثل: القيمة الاستثمارية.

الغرض

تشير كلمة (الغرض) إلى سبب أو أسباب إجراء التقييم، وتشمل الأغراض العامة (على سبيل المثال لا الحصر) أغراض التقارير المالية، والتقارير الضريبية، ودعم التقاضي، ودعم المعاملات، ودعم قرارات الإقراض المضمون.



أبعاد
للتقييم العقاري

شركة أبعاد المتطورة وشريكه للتقييم العقاري

الإدارة الرئيسية بمدينة جدة
شارع محمد إبراهيم مسعود، حي السلامة
مبنى الزاهد، الطابق الخامس، مكتب 22
المملكة العربية السعودية

فرع مدينة الرياض
طريق الملك عبدالعزيز 13316-2451، حي الربيع
الطابق الأول، مكتب رقم 1
المملكة العربية السعودية

لمزيد من المعلومات يرجى التواصل معنا على العنوان الآتي:
الرقم الموحد : 920004134

م. عمار سندي
الرئيس التنفيذي
جوال: +966 50 730 0500
إيميل: asindi@sa-abaad.com

م. عمار قطب
المدير التنفيذي
جوال: +966 55 556 2500
إيميل: ammarq@sa-abaad.com



تقرير التقييم النهائي

مجمع الجبيل التجاري بمدينة الجبيل

العميل / شركة مشاركة المالية

21 مارس 2024

V230270

P230361



أبجد
للتقييم العقاري

مشاركة
Musharaka





أبعاد
للتقييم العقاري

المقدمة

السادة / شركة مشاركة المالية.

الموضوع / تقييم مجمع الجبيل التجاري بمدينة الجبيل.

مرفق لكم التقرير بناءً على طلبكم بتقييم العقار، ونأمل أن يكون التقرير حسب متطلباتكم وحسب ما هو مطلوب منا ووفقاً لمعايير التقييم الدولية (IVS) الصادرة عن مجلس معايير التقييم الدولية (IVSC) في عام 2022 وأنظمة ولوائح الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين بالمملكة العربية السعودية (تقييم).

تؤكد شركة أبعاد بأن التقييم قد تم من قبلنا كمقيمين خارجيين وأنها نمتلك المعرفة والمهارات والخبرة المطلوبة لإجراء هذا التقييم بكفاءة. تؤكد شركة أبعاد بأن ليس لها أي علاقة بتضارب مصالح قائم أو محتمل فيما يخص هذا العقار.

للتحقق من صحة تسجيل التقرير



م. عمار عبد العزيز سندي

الرئيس التنفيذي

المملكة العربية السعودية

جوال: +966 50 730 0500

إيميل: asindi@sa-abaad.com



04

الملخص التنفيذي

ملخص التقرير
الشروط والاحكام العامة

07

شروط التقييم

نطاق العمل
المعايير المهنية
حالة المقيمين
تضارب المصالح
تاريخ المعاينة
تاريخ التقييم
أساس القيمة
مصادر المعلومات

09

الإفصاح

الملكية الفكرية وإعادة النشر
السرية وحفظ المعلومات
الافتراضات المهمة والافتراضات الخاصة

12

معلومات الملكية

معلومات ملك الملكية

14

دراسات الموقع

العقار على مستوى المدينة
العقار على مستوى الحي
وصف العقار
صور العقار
معلومات العقار

18

التقييم

منهجية التقييم
تحليل المخاطر على العقار
التقييم بأسلوب الدخل
ملخص التقييم

24

الملاحق

مستندات العقار
المصطلحات العامة في اعداد تقرير التقييم



أبعاد
للتقييم العقاري

الملخص التنفيذي

ملخص التقرير
الشروط والاحكام العامة

دراسات الموقع

التقييم

شروط التقييم

الملاحق

الإفصاح

معلومات الملكية



صور العقار



ملخص العقار

- يقع مجمع الجبيل التجاري على قطعة أرض منتظمة الشكل ذو سطح مستوي، و تبلغ مساحتها 39,750 متر مربع.
- يضم المجمع التجاري العديد من المحلات المتنوعة من حيث المساحات والمميزات (بعدد 27 محل). و تصل إجمالي مساحة مسطحات البناء إلى 15,636.7 متر مربع.
- تتميز منطقة العقار بوجود جميع الخدمات الأساسية مثل الكهرباء، الماء، الإنارة، الصرف الصحي، و شوارع و ممرات مشاه مسفلتة.
- يتميز مجمع الجبيل التجاري بأنه يقع على شارع رئيسي، بحيث يمر طريق الملك فهد من الجهة الشمالية للعقار، و يعتبر إحدى الطرق الرئيسية في الجبيل لأنه يربط الجهة الشرقية، بالجهة الغربية.

ملخص التقييم

الوصف	التفاصيل
نوع التقرير	تقرير سردي
الغرض من التقييم	القوائم المائية
هوية المستخدمين الآخرين	مدير ومستثمري الصندوق-مراجعين التقرير – هيئة سوق المال
اساس القيمة	القيمة العادلة
أسلوب التقييم	أسلوب الدخل (طريقة التدفقات النقدية)
فرضية الإستخدام	الإستخدام الحالي
العملة	ريال سعودي
مجموع القيمة العادلة	68,070,000

معلومات العقار

الوصف	التفاصيل
الحي	الطويه
الاستخدام	تجاري
الملكية	ملكية مقيدة
رقم الصك	765
تاريخ الصك	05/02/1414 هـ
المساحة (م ²) حسك الصك	39,750 متر مربع
المالك	شركة الخيني العالمية المحدودة



الشروط والاحكام العامة

- تم معاينة العقار ظاهرياً ، ويتم في مثل هذه الحالة ذكر السلبيات الفنية للعقار حال وجودها ، ولم يتم فحص العقار إنشائياً أو ملاحظة أي عيوب غير ظاهرة وعليه يجب أن ننوه بأن هذا التقرير هو تقرير تقييم وليس فحصاً إنشائياً.
- في حال اكتشاف عدم صحة أي معلومة مستقبلاً والتي تم ذكرها في التقرير بشكل غير متعمد وخارج عن الإرادة فإن القيمة الواردة في هذا التقرير يمكن أن تتغير ويجب الرجوع للمقيم لإعادة النظر في القيمة.
- 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.

- تم تقييم العقار وفقاً لمعايير التقييم الدولية (IVS) الصادرة عن مجلس معايير التقييم الدولية (IVSC) في عام 2022 و أنظمة ولوائح الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين بالمملكة العربية السعودية (تقييم).
- تم الاعتماد على هذا التقرير والتقييم وفقاً للشروط والقيود المحددة التي تم عرضها في هذا التقرير.
- تم إعداد تقرير التقييم بناءً على التعليمات الواردة من السادة / من شركة مشاركة المالية والمشار إليه فيما يلي باسم (العميل) ، وذلك لتقدير القيم العادلة للعقار الموصوف.
- شركة أبعاد وشريكه للتقييم العقاري على ثقة بأن هذا التقرير يفي بمتطلبات العميل والتعليمات الخاصة به ، كما أن المعلومات الواردة في هذا التقرير محايدة بكامل السرية وأن التقرير صادر للعميل فقط.
- مسؤولية شركة أبعاد وشريكه للتقييم العقاري مقصورة على التقرير والمعلومات الواردة بالتقرير ، وعدا ذلك يتحمل (العميل) مسؤولية طلب تقييم العقار وما يترتب على ذلك قانونياً.
- تعتبر القيم المقدرة في هذا التقرير هي للعقار قيد التقييم ، وأي توزيع للـ (القيمة – القيم) على أجزاء العقار ينطبق فقط حسب سرد التقرير ولأغراضه ، ويجب أن لا تستعمل هذه القيم لأي أغراض أخرى ، إذ يمكن أن تكون غير صحيحة في حال تم تغيير الغرض من التقييم والذي أنشئ التقرير لأجله.
- تم إعداد هذا التقرير بناءً على المعلومات التي تم جمعها أو تلقيها وتحليلها وفقاً لأفضل الممارسات للوصول للقيمة ، ويتم عادة الإشارة إلى أي ملاحظات جوهرية بالتقرير تؤثر على القيمة.



أبجد
للتقييم العقاري

دراسات الموقع

الملخص التنفيذي

التقييم

شروط التقييم

07

نطاق العمل
المعايير المهنية
حالة المقيمين
تضارب المصالح
تاريخ المعاينة
تاريخ التقييم
أساس القيمة
مصادر المعلومات

الملاحق

الإفصاح

معلومات الملكية



نطاق العمل

- موضوع التقييم هو تقدير القيمة العادلة للعقار مجمع الجبيل التجاري بحي الطويه بمدينة الجبيل بغرض القوائم المالية.

المعايير المهنية

- نفذت مهمة التقييم هذه استناداً على معايير التقييم الدولية (IVS) الصادرة عن مجلس معايير التقييم الدولية (IVSC) في عام 2022 وأنظمة ولوائح الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين بالملكة العربية السعودية (تقييم)، والإجراءات والقواعد المهنية المتعارف عليها في أعمال التقييم للأصول العقارية، والتي تقوم على التحليل والمقارنة والمعاينة المباشرة لكل عقار، والبحث قدر الإمكان عن المؤثرات والخصائص الإيجابية والسلبية للعقار قيد التقييم.

حالة المقيمين

- تم إعداد هذا التقرير والتحقق منه من قبل عمار قطب وعمار سندي، اللذان يتمتعان بالمؤهلات والقدرة والخبرة اللازمة لإجراء التقييم للعقار المعني وبصفتهم مقيمين خارجيين.

تضارب المصالح

- تؤكد شركة أبعاد بأن ليس لها أي علاقة بتضارب مصالح قائم أو محتمل فيما يخص هذا العقار.

تاريخ المعاينة

- نؤكد أنه قد تمت معاينة العقار في تاريخ 25 ديسمبر 2023.

تاريخ التقييم

- نؤكد أنه قد تم تقييم العقار في تاريخ 31 ديسمبر 2023.

أساس القيمة

- سيتم تقديم تقييمنا على أساس القيمة العادلة، والتي تم تعريفها وفقاً لمعايير التقييم الدولية (IVS) في عام 2022 كالاتي:
- يعرف المعيار المحاسبي الدولي رقم (13) القيمة العادلة على انها السعر الذي يتم استلامه لبيع أصل أو دفعة لتحويل التزام في معاملة منظمة بين المشاركين في السوق في تاريخ القياس.

مصادر المعلومات

- اعتمدنا في إعداد تقرير التقييم على مجموعة من المصادر والمعلومات والبيانات المكتوبة، والميدانية التي نعتقد أنها تكافئ غرض ووقت التقييم. كما اعتمدنا على مجموعة البيانات المقدمة من العميل والمتعلقة بالعقار محل التقييم والتي ستؤثر بشكل واضح في مخرجات هذا التقرير، وعليه فإن أي تغيير أو خطأ في البيانات فيعتبر هذا التقرير غير مكتمل ويجب الرجوع للمقيم.

تم الاطلاع على المستندات والمعلومات التالية والمقدمة من قبل العميل:

- صك الملكية.
- رخصة البناء.
- موقع العقار.
- معلومات الدخل.
- تكاليف ايجار الأرض.

وعليه فإننا نفترض سلامة المعلومات وعدم وجود ما ينافيه أو يعارضه وقد صدر التقرير بناءً على هذا ونخلي مسؤوليتنا من كل ما ينافيه.



أبعاد
للتقييم العقاري

دراسات الموقع

الملخص التنفيذي

التقييم

شروط التقييم

الملاحق

الإفصاح

09

الملكية الفكرية و إعادة النشر
السرية وحفظ المعلومات
الافتراضات المهمة والافتراضات الخاصة

معلومات الملكية



الافتراضات المهمة والافتراضات الخاصة

- وفقا لتعريف معايير التقييم الدولية "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، أو تلك التي لا يفترضها مشارك معتاد في السوق في معاملة ما في تاريخ التقييم.

- لم يتم تطبيق افتراضات مهمة او اي افتراضات خاصة.

الملكية الفكرية و إعادة النشر

- يتم إصدار هذا التقرير للمستشارين الماليين و الجهات والهيئات الحكومية و للمستثمرين الذين لهم علاقه بهذا العقار ، ويمكن نشر هذا التقرير في حال وجود أنظمة حكومية تلزم ذلك.
- لا تتحمل شركة أبعاد وشريكه للتقييم العقاري أي مسؤولية تجاه أي طرف ثالث لكامل أو جزء من محتوياته.
- لا يجوز تضمين كل أو أي جزء من هذا التقييم أو أي مرجع له في أي وثيقة منشورة أو تعميم أو بيان أو الكشف عنها بأي شكل من الأشكال دون موافقة خطية مسبقة من شركة أبعاد وشريكه للتقييم العقاري على الشكل والسياق الذي قد يظهر فيه.

السرية وحفظ المعلومات

- لقد أعد هذا التقرير بناءً على طلب خاص ولغرض استشاري، ونذكر لأجل هذا الأهمية القصوى عند صاحب الطلب في الحفاظ على معطيات ومخرجات هذا التقرير وكتمانها، ونحن ملتزمون بذلك ولن يتم استخدام المعلومات الخاصة بالعميل في غير هذا التقرير، وتعد معلوماته ملكا خاصا لصاحبها وللمستخدمين المحددين في التقرير ولا يحق لأي طرف آخر الاطلاع عليها.



إخلاء المسؤولية بشأن تقييم القيمة العادلة

تسلسل تقييم القيمة العادلة

كشف قياس القيمة العادلة

- وفقاً لتسلسل القيمة العادلة المحدد في IFRS 13، يعتمد تقييم عقاراتنا بشكل رئيسي على المدخلات من المستوى 3. تتضمن المدخلات من المستوى 3 بيانات غير قابلة للملاحظة وتتطلب تقديرات إدارية كبيرة. يعود ذلك إلى الخصائص الفريدة لعقاراتنا وعدم توفر أسعار السوق بسهولة للأصول المماثلة أو المتشابهة. يتضمن نهجنا في التقييم استخدام منهجيات التقييم المناسبة والملائمة. وتكون تقديرات القيمة العادلة حساسة للتغيرات في الافتراضات الرئيسية. لفهم مفصل لمنهجيات التقييم لدينا والمخاطر المرتبطة بها، يرجى الرجوع إلى الكشوف الشاملة المقدمة في تقريرنا وقسم منهجية التقييم.
- يهدف هذا الكشف إلى التواصل مع المساهمين بأن المدخلات من المستوى 3 تشكل جزءاً رئيسياً من عملية تقييم العقارات، ويبرز الاعتماد على بيانات غير قابلة للملاحظة، ويشجع المستخدمين على مراجعة الكشوف المفصلة لفهم أكثر دقة لمنهجيات التقييم والمخاطر المرتبطة بها. يساعد توفير الشفافية بهذه الطريقة المساهمين في اتخاذ قرارات مستنيرة استناداً إلى الظروف الفريدة للعقارات المقيمة.

- وفقاً لتسلسل القيمة العادلة المحدد في IFRS 13، يلتزم عملنا بثلاثة مستويات متميزة من المدخلات لضمان شفافية وموثوقية في تحديد القيمة العادلة.

- المدخلات من المستوى 1: تمثل الأسعار المسجلة للعقارات المماثلة في سوق نشطة المدخلات الأكثر موثوقية وشفافية. ومع ذلك، نظراً للخصائص الفريدة لأصولنا العقارية، قد تكون إمكانية الوصول إلى المدخلات من المستوى 1 محدودة.
- المدخلات من المستوى 2: تُعتبر المدخلات القابلة للملاحظة والتي ليست أسعار مسجلة، مثل المعاملات الحديثة أو أسعار العقارات المماثلة، عند عدم وجود مدخلات من المستوى 1. تُسهم هذه المدخلات في عملية التقييم وتعزز قوة قياسات القيمة العادلة لدينا.
- المدخلات من المستوى 3: يعتمد تقييم بعض الأصول العقارية بشكل كبير على المدخلات من المستوى 3، والتي هي غير قابلة للملاحظة وتتطلب تقديرات الإدارة. يشمل ذلك استخدام نماذج التقييم الخاصة، وافتراضات، وتقديرات تصميمها خصيصاً لسّمات العقارات الخاصة بنا. تكون المدخلات من المستوى 3 ذات أهمية خاصة عندما يكون النشاط السوقي محدوداً أو غير موجود.

- يُحدد اختيار مستوى المدخل بناءً على طبيعة كل أصل وتوفر البيانات السوقية المشاهدة. يتضمن التزامنا بتوفير تمثيل شامل ودقيق للقيمة العادلة الكشف التفصيلي حول الأساليب والافتراضات والمخاطر المرتبطة بكل تقييم.
- يهدف هذا الكشف إلى نقل النهج المتبع في عملية تقييم العقارات، مسلطاً الضوء على الاعتماد على مستويات مختلفة من المدخلات وتحقيق الشفافية للمساهمين.



أبعاد
للتقييم العقاري

دراسات الموقع

الملخص التنفيذي

التقييم

شروط التقييم

الملاحق

الإفصاح

معلومات الملكية

معلومات صك الملكية



أبعاد
للتقييم العقاري

دراسات الموقع

معلومات الملكية

ملكية العقار :

الوصف	التفاصيل
اسم المالك	شركة الخيني العالمية المحدودة
اسم العقار المراد تقييمه	مجمع الجبيل التجاري بمدينة الجبيل
رقم القطعة	4
رقم المخطط التنظيمي	-
المنطقة (عنوان العقار)	الطويه
اسم الشارع	-
إحداثيات الموقع	27° 0'43.68"N 49°38'30.64"E
المدينة	الجبيل
معلومات الملكية	ملكية مفيدة
معلومات صك الملكية	رقم الصك: 765 تاريخ الصك: 05/02/1414 هـ

مصادر المعلومات (الصك).



أبجد
للتقييم العقاري

دراسات الموقع

14

الملخص التنفيذي

العقار على مستوى المدينة
وصف العقار
صور العقار

التقييم

شروط التقييم

الملاحق

الإفصاح

معلومات الملكية



العقارات على مستوى المدينة

خريطة توضح موقع العقار على مستوى المدينة



تحليل الموقع على مستوى المدينة

- يقع مجمع الجبيل التجاري في الناحية الشمالية من الجبيل و التي تعتبر إحدى محافظات المنطقة الشرقية في المملكة العربية السعودية.
- يبلغ إجمالي المساحة الحضرية لمدينة الجبيل 1,016 كيلومتر مربع، فيما يصل عدد السكان في المنطقة حوالي 380,000 نسمة.
- كما تمتاز مدينة الجبيل بوجود بنية تحتية جيدة تسمح لها أن تكون مركزاً تجارياً وصناعياً، وبوجود موانئ بحرية، ومناطق سكنية تزيد النشاط التجاري في المنطقة.
- يقع العقار قيد التقييم في حي الطوية.
- تضم المنطقة المحيطة بالعقار مساحات فضاء قابلة للتطوير، بالإضافة إلى العديد من المجمعات و المراكز التجارية، و المباني السكنية.

تحليل طريقة الوصول للعقار

- يتميز مجمع الجبيل السكني بأنه يقع على شارع رئيسي، بحيث يمر طريق الملك فهد من الجهة الشمالية للعقار، و يعتبر إحدى الطرق الرئيسية في الجبيل لأنه يربط الجهة الشرقية، بالجهة الغربية.
- علاوة على ذلك يمر طريق الملك فيصل من الجهة الشرقية من مجمع الجبيل.
- يمكن الوصول للعقار قيد التقييم مباشرة من خلال طريق الملك فيصل، بالإضافة أن طريق السريع 1، و طريق المدينة المنورة، تعتبر طرق ثانوية مرتبطة بطريق الملك فيصل و طريق الملك فهد المؤدي للعقار قيد التقييم.



خريطة توضح موقع العقار



تحليل الموقع على مستوى المنطقة

- يقع مجمع الجبيل التجاري على قطعة أرض منتظمة الشكل ذو سطح مستوي، و تبلغ مساحتها 39,750 متر مربع.
- يضم المجمع التجاري العديد من الوحدات التجارية (بعدد 27 وحدة).
- تصل إجمالي مساحة مسطحات البناء إلى 15,636.7 متر مربع.
- تمتاز منطقة العقار بنظام بناء تجاري بإجمالي عدد ادوار يصل إلى 1 دور.
- تتميز منطقة العقار بوجود الخدمات الأساسية مثل الكهرباء، الماء، الإنارة، الصرف الصحي، و شوارع و ممرات مشاه مسفلتة.
- بناء على المعطيات المقدمة من العميل، فإن نسبة التغطية (حسب حالة البناء الحالية) تعادل 32.96٪.
- يوضح الجدول التالي أهم تفاصيل العقار قيد التقييم.

ملخص معلومات العقار

الإدخال	الوصف
39,750	إجمالي مساحة الأرض (متر مربع)
15,636.7	إجمالي مساحة مسطحات البناء (متر مربع)
32.96٪	نسبة التغطية (%)
27	عدد المحلات (عدد)
9 سنوات	عمر العقار (تقديري)



أبجد
للتقييم العقاري

دراسات الموقع

صور مقربة للعقار





دراسات الموقع

الملخص التنفيذي

التقييم

18

شروط التقييم

منهجية التقييم
تحليل المخاطر على العقار
التقييم بأسلوب الدخل
ملخص التقييم

الملاحق

الإفصاح

معلومات الملكية



التقييم بأسلوب الدخل - منهجية التقييم

الافتراضات الرئيسية للتقييم بأسلوب الدخل "طريقة التدفقات النقدية المخصومة"

منهجية التقييم بأسلوب الدخل "طريقة التدفقات النقدية المخصومة"

منهجية الدخل

منهجية الدخل تعتبر شائعة في تقييم الأصول المولدة للدخل. و يؤخذ في عين الاعتبار الإيرادات المحتملة من تشغيل الأصل. باستخدام جدول التدفقات النقدية المخصومة.

01

معدل التضخم

يتم حساب التدفقات النقدية المخصومة بمعدل تضخم سنوي بمعدل يبلغ 2.8٪ سنوياً وذلك بأخذ متوسط معدل التضخم في الناتج المحلي للمملكة العربية السعودية لمدة 12 سنة ماضية حسب البنك المركزي السعودي.

02

دخل العقار

يتم حساب دخل العقار قيد التقييم حسب البحث الميداني والمكتبي وتحليل المعطيات والتوصل الى الدخل السنوي ويمثل دخل العقار في الإيرادات الواردة من دفعات الإيجار السنوية.

03

تكاليف التشغيل

تتعلق تكاليف التشغيل إلى التكاليف الناتجة عن تشغيل الأصل، على سبيل المثال وليس الحصر: تكاليف الصيانة والتسويق. و يتم حساب التكاليف عادة على أساس سنوي.

04

• عند تحديد رأينا حول القيمة السوقية للعقارات الخاضعة للتقييم ، و اعتبارا انها مدرة للدخل ، فقد استخدمنا أسلوب الدخل للتقييم و باستخدام طريقة التدفقات النقدية المخصومة.

• تحليل خصم التدفق النقدي (DCF) هو أسلوب نمذجة مالية يعتمد على افتراضات تتعلق بالتدفقات النقدية المحتملة للعقار. و يتضمن هذا الأسلوب توقع التدفقات النقدية الدورية حسب معطيات و ظروف السوق.

• بالإضافة إلى ذلك يتم تطبيق معدل خصم مناسب حسب خبراتنا في السوق المحلي للوصول للقيمة الحالية من خلال التدفقات النقدية المرتبطة بالعقار.

• ونود الإحاطة انه يتم حساب التدفقات النقدية على أساس سنوي، مضافا إليها معدل التضخم الفعلي للسوق. علما بأن معدل التضخم المطبق في جدول التدفقات النقدية المخصومة يعادل 2.8٪.

• فيما يخص معدلات الخصم فقد تم دراسة السوق العقاري و العقار قيد التقييم، للوصول لمعدل الخصم المناسب و الذي بدوره يعبر عن جميع المخاطر المتعلقة بالعقار و تشغيله في جدول التدفقات النقدية، ليعكس القيمة الحالية للتدفقات المخصومة.

• الإيجارات المتوقعة ، بالإضافة إلى التكاليف ، عبارة عن تنبؤات تم تشكيلها على أساس المعلومات المتاحة من خلال الأبحاث الميدانية و المكتبية، و التي تتأثر بشكل كبير بظروف السوق العقارية في المملكة العربية السعودية.

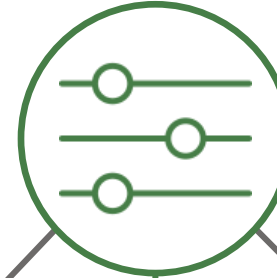
• فيما يتعلق بالمراكز التجارية التي تخضع لعقود إيجار (سواء للأرض او المبنى)، فقد تم بناء توقعات الأرباح و المصاريف التشغيلية خلال المدة الإيجارية.



تحليل المخاطر على العقار

المخاطر الاقتصادية

قد تؤثر ظروف الاقتصاد الكلي للدولة على السوق العقاري بشكل عام، مثل معدلات التضخم والسيولة ومعدلات الفائدة وتكاليف التمويل والضرائب وحركة أسواق الأسهم المحلية والعالمية، حيث أن تغير بعض أو كل هذه المؤثرات يؤثر على السوق العقاري.



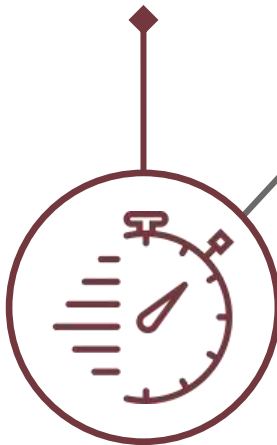
المخاطر التنظيمية والتشريعية

قد تشهد البيئة التنظيمية أو القانونية أو التشريعية بعض التغيرات التي قد تؤثر على قيمة العقار، مثل ظهور تشريعات بلدية بالسماح أو المنع لأنشطة في مناطق محددة، أو تخفيض أو زيادة عدد الأدوار في المنطقة المحيطة مما يؤثر على القيمة النهائية للعقار.



مخاطر العقود طويلة الأجل

يؤثر عدم أو محدودية العقود طويلة الأجل بشكل كبير على قيمة العقار، وخصوصاً العقارات المدرجة تحت صناديق الريت. حيث وجود عقود طويلة الأجل يعطي استقرار للدخل وبالتالي على القيمة. في حين غياب مثل هذه العقود يعطي تذبذب في أسعار التأجير والدخل وبالتالي يؤثر على القيمة النهائية.



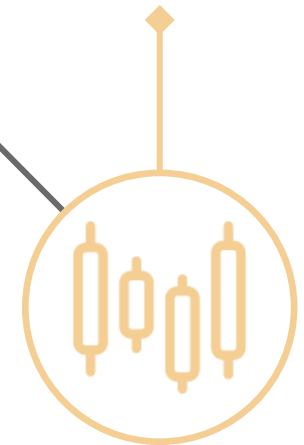
مخاطر المنافسة

إن كثرة المعروض من السلع العقارية يؤدي الى وجود منافسة في الأسعار المقدمة للمستهلك. ونجد ذلك واضحاً في السوق العقاري فإن زيادة الوحدات والمعارض المعروضة في السوق ودخول منافسين جدد بمنتجات سيؤدي الى انخفاض الأسعار والخدمات وبالتالي انخفاض سعر العقار النهائي.



مخاطر ضمان تحقيق الإيرادات

بما أن تحقيق الإيرادات يعتبر العامل الرئيسي في تحديد قيمة العقار، فإن أي تغير في الإيرادات نتيجة ظروف السوق المختلفة سوف يؤثر في قيمة العقار.





ملخص أسعار الإيجارات في المنطقة :

التفاصيل	الوصف
2,000 - 1,500	إيجار المحلات الصغيرة (ريال/متر مربع)
1,300 - 900	إيجار المحلات الكبيرة (ريال/متر مربع)
650 - 500	إيجار السوبر ماركت (ريال/متر مربع)

تعليقات السوق

- قام فريق أبعاد للتقييم العقاري بتحليل معطيات الدخل المقدمة من العميل و إجراء بحث ميداني و مكتبي للتحقق من القيمة الإيجارية لمجمع الجبيل التجاري مقارنة بالسوق في مدينة الجبيل.
- من خلال الاطلاع على قائمة الإيجارات للمستأجرين و تأكيدها مع أسعار الإيجارات في المنطقة المحيطة لعقارات مشابهة، يؤكد فريق أبعاد أن قائمة الإيجارات هي ضمن النطاق السوقي التأجيري.
- و بحسب المعلومات التي تم تزويدنا بها من العميل فإن مجمع الجبيل التجاري يتمتع بعقود إيجار مع عدة مستأجرين و يحقق ما يعادل 11.7 مليون ريال سعودي في السنة كمجمل دخل.
- أما بالنسبة للمصاريف التشغيلية للمجمع التجاري، فتبلغ ما يعادل 4.4% و هي تعتبر أقل من النطاق السوقي والذي يتراوح من 7% الى 15% حسب خبرة فريق أبعاد في قطاع التجزئة.
- كما قام فريق أبعاد باعتبار أن إجمالي الدخل المقدم من العميل، يعبر عن الدخل المستقر للعقار، حيث تم بناء جدول التدفقات النقدية باعتبار الدخل المستقر للمدة الزمنية المتبقية من عقد إيجار الأرض، و ذلك للوصول للقيمة السوقية للعقار قيد التقييم.
- يبين الجدول في الجهة اليسرى أسعار الإيجارات في منطقة العقار قيد التقييم.



التقييم بأسلوب الدخل

جدول التدفقات النقدية :

معدل التضخم: يتم حساب التدفقات النقدية المخصومة بمعدل تضخم سنوي بمعدل يبلغ 2.8٪ سنوياً وذلك بأخذ متوسط معدل التضخم للناتج المحلي للمملكة العربية السعودية لمدة 13 سنة ماضية حسب مصادر البنك المركزي السعودي.

معدل الخصم: بناء على فهمنا للعقارات المشابهة في منطقة العقار، ومع مراعاة خصائص الموقع، المساحة، الاستخدام، العرض والطلب حيث قمنا بتطبيق معدل خصم 11.30٪ وذلك حسب معايير التقييم الدولية بطريقة بناء معدل العائد وذلك بجمع معدل التضخم ومعدل العائد ومخاطر العقار والسوق وأي مخاطر محتملة للعقار قيد التقييم.

2034	2033	2032	2031	2027	2026	2025	2024	السنة	
15,538.1	15,538.1	15,538.1	15,538.1	15,538.1	15,538.1	15,538.1	15,538.1	إجمالي المساحة التأجيرية (م ²)	
1,027.4	999.4	972.2	870.5	846.8	823.7	801.3	779.5	متوسط سعر التأجير مع معدل التضخم (ريال/م ²)	
100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	نسبة الإشغال السنوية (%)	
15,963,515	15,528,711	15,105,750	13,526,014	13,157,601	12,799,223	12,450,606	12,111,485	مجمّل الدخل المتوقع – ريال (GPI)	
0.9%	0.9%	0.9%	0.9%	0.9%	0.9%	0.9%	0.9%	تكاليف الائتمان والشواغر (%)	
141,264	137,417	133,674	119,695	116,434	113,263	110,178	107,177	تكاليف الائتمان والشواغر (ريال)	
15,822,251	15,391,294	14,972,076	13,406,320	13,041,167	12,685,960	12,340,428	12,004,307	مجمّل الدخل الفعلي – ريال (GEI)	
2,032,430	1,977,072	1,923,221	1,722,094	1,675,189	1,629,561	1,585,176	1,542,000	تكاليف إيجار الأرض مع معدل التضخم (ريال)	
4.4%	4.4%	4.4%	4.4%	4.4%	4.4%	4.4%	4.4%	المصاريف التشغيلية – % (OE)	
701,250	682,150	663,570	594,174	577,991	562,248	546,934	532,037	المصاريف التشغيلية – ريال (OE)	
13,088,571	12,732,073	12,385,285	11,090,051	10,787,988	10,494,151	10,208,318	9,930,271	صافي الدخل التشغيلي – ريال (NOI)	
4,031,303	4,364,630	4,725,519	6,493,184	7,030,072	7,611,352	8,240,696	8,922,076	القيمة الحالية من صافي الدخل (ريال)	
								68,070,000	قيمة العقار (مقربة) (ريال)



أبعاد
للتقييم العقاري

ملخص التقييم

الرأي في القيمة

تصادق شركتنا على التقييم أدناه كقيمة عادلة طبقاً للشروط المقيدة بتقرير التقييم، وحسب الافتراضات المذكورة ضمن التقرير وهذا التقييم ناتج من تحليل معطيات العقار والسوق العقاري.

القيمة العادلة بأسلوب الدخل بتاريخ 31 ديسمبر 2023 هي :

• **68,070,000 ريال سعودي** (فقط ثمانية وستون مليوناً وسبعون ألف ريال سعودي).

التوقيع والاعتماد

م. عمار عبدالعزيز سندي

رقم العضوية: 1210000219
نوع العضوية: أساسية (زميل)
الفرع: فرع العقار
تاريخ العضوية: 2015/12/22
المساهمة: مُعْتَمَد التقرير

ختم الشركة

اسم المنشأة: شركة أبعاد للتقييم العقاري

رقم المنشأة: 11000111
س . ت : 4030297686
18 / 323 / 781



م. يوسف عبدالله خان

رقم العضوية: 1220001989
نوع العضوية: منتسب
الفرع: فرع العقار
تاريخ العضوية: 2020/09/17
المساهمة: المعاین والمقیم ومُعَد التقرير

م. عمار محمد قطب

رقم العضوية: 1210000392
نوع العضوية: أساسية (زميل)
الفرع: فرع العقار
تاريخ العضوية: 2016/01/24
المساهمة: مُرَاجِع التقييم والتقرير



أبجد
للتقييم العقاري

دراسات الموقع

الملخص التنفيذي

التقييم

شروط التقييم

الملاحق

24

الإفصاح

مستندات العقار
المصطلحات العامة في اعداد تقرير التقييم

معلومات الملكية



المصطلحات العامة في اعداد تقرير التقييم

الهيئة

تشير إلى الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين (تقييم) هي الجهة المعنية بوضع الضوابط والمعايير اللازمة لتقييم العقارات، والمنشآت الاقتصادية، والمعدات، والممتلكات المنقولة ونحوها وذلك بموجب نظام المقيمين المعتمدين الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/43) و تاريخ (9/7/1433هـ) وتهدف لتطوير مهنة التقييم، ورفع مستوى العاملين بها، ووضع القواعد العامة لاكتساب عضوية الهيئة بمستوياتها المختلفة والحفاظ عليها، وتوفير وسائل التطوير المستمر للارتقاء بأعضائها إلى أفضل مستويات الممارسة والمعايير الدولية للمهنة، وتمتع (الهيئة) بشخصية اعتبارية، غير هادفة للربح، ولها ميزانية مستقلة وتعمل تحت إشراف وزارة التجارة والاستثمار

الأصل أو الأصول

تسهل عملية قراءة المعايير ولتفادي التكرار يشير مصطلح (الأصل) و (الأصول) عموماً إلى البنود التي تكون محور مهمة التقييم. وما لم ينص خلاف ذلك في المعيار يمكن اعتبار هذه المصطلحات على أنها تعني وتشمل كل من الكلمات التالية: (أصل، مجموعة أصول، التزام، مجموعة التزامات، أو مجموعة من الأصول والالتزامات).

العميل

تشير كلمة (العميل) إلى الشخص أو الأشخاص أو الجهة التي يتم إجراء التقييم لها. ويشمل ذلك: العملاء الخارجيين (أي عندما يكون المقيم متعاقد مع طرف ثالث)، وكذلك العملاء الداخليين (أي التقييمات المعدة لصاحب العمل).

الاختصاص القضائي

تشير كلمة (الاختصاص) إلى البيئة القانونية والتنظيمية التي يتم فيها تنفيذ عملية التقييم. ويشمل القوانين واللوائح التي تسنها الجهات الحكومية مثل: المقاطعة، والولاية، والبلدية، والقوانين التي تضعها بعض الجهات التنظيمية حسب غرض التقييم مثل: المصارف المركزية وهيئات تنظيم الأوراق المالية.

يمكن

تصف كلمة (يمكن) الإجراءات التي يقع على المقيم مسؤولية النظر فيها بعين الاعتبار. وتتطلب الأمور الموصوفة بهذه الطريقة اهتمام المقيم وفهمه. حيث إن إمكانية تطبيق هذه الأمور في عملية التقييم تعتمد على ممارسة المقيم لحكمه وخبرته المهنية في الظروف التي تتماشى مع أهداف المعايير.

يجب

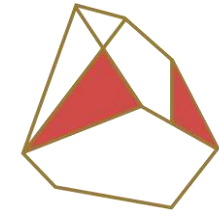
تشير كلمة (يجب) إلى مسؤولية غير مشروطة، أي يجب على المقيم الوفاء بالمسؤوليات من هذا النوع في جميع الحالات والظروف التي ينطبق عليها الشرط.

المشارك

تشير كلمة (المشارك) إلى المشاركين المعنيين وفقاً لأساس (أو أسس) القيمة المستخدمة في مهمة التقييم (انظر المعيار 104 أساس القيمة). وتتطلب الأسس المختلفة للقيمة من المقيم أخذ وجهات نظر مختلفة بعين الاعتبار، مثل: وجهات نظر المشاركين في السوق مثل: القيمة السوقية، أو القيمة العادلة للمعايير الدولية للتقارير المالية أو مالك معين أو مشتر محتمل مثل: القيمة الاستثمارية.

الغرض

تشير كلمة (الغرض) إلى سبب أو أسباب إجراء التقييم، وتشمل الأغراض العامة (على سبيل المثال لا الحصر) أغراض التقارير المالية، والتقارير الضريبية، ودعم التقاضي، ودعم المعاملات، ودعم قرارات الإقراض المضمون.



أبعاد
للتقييم العقاري

شركة أبعاد المتطورة وشريكه للتقييم العقاري

الإدارة الرئيسية بمدينة جدة
شارع محمد إبراهيم مسعود، حي السلامة
مبنى الزاهد، الطابق الخامس، مكتب 22
المملكة العربية السعودية

فرع مدينة الرياض
طريق الملك عبدالعزيز 13316-2451، حي الربيع
الطابق الأول، مكتب رقم 1
المملكة العربية السعودية

لمزيد من المعلومات يرجى التواصل معنا على العنوان الآتي:
الرقم الموحد : 920004134

م. عمار سندي
الرئيس التنفيذي
جوال: +966 50 730 0500
إيميل: asindi@sa-abaad.com

م. عمار قطب
المدير التنفيذي
جوال: +966 55 556 2500
إيميل: ammarq@sa-abaad.com



تقرير التقييم النهائي

مجمع أجزالا السكني بمدينة الخبر

العميل / شركة مشاركة المالية

21 مارس 2024

V230270

P230361



أبجداد
للتقييم العقاري

مشاركة
Musharaka





أبعاد
للتقييم العقاري

المقدمة

السادة / شركة مشاركة المالية.

الموضوع / تقييم مجمع أجزالا السكني بمدينة الخبر.

مرفق لكم التقرير بناءً على طلبكم بتقييم العقار، ونأمل أن يكون التقرير حسب متطلباتكم وحسب ما هو مطلوب منا ووفقاً لمعايير التقييم الدولية (IVS) الصادرة عن مجلس معايير التقييم الدولية (IVSC) في عام 2022 وأنظمة ولوائح الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين بالمملكة العربية السعودية (تقييم).

تؤكد شركة أبعاد بأن التقييم قد تم من قبلنا كمقيمين خارجيين وأنها نمتلك المعرفة والمهارات والخبرة المطلوبة لإجراء هذا التقييم بكفاءة.

تؤكد شركة أبعاد بأن ليس لها أي علاقة بتضارب مصالح قائم أو محتمل فيما يخص هذا العقار.

للتحقق من صحة تسجيل التقرير



م. عمار عبد العزيز سندي

الرئيس التنفيذي

المملكة العربية السعودية

جوال: +966 50 730 0500

إيميل: asindi@sa-abaad.com



أبجداد
للتقييم العقاري

صفحة المحتويات

04

الملخص التنفيذي

ملخص التقرير
الشروط والاحكام العامة

07

شروط التقييم

نطاق العمل
المعايير المهنية
حالة المقيمين
تضارب المصالح
تاريخ المعاينة
تاريخ التقييم
أساس القيمة
مصادر المعلومات

09

الإفصاح

الملكية الفكرية وإعادة النشر
السرية وحفظ المعلومات
الافتراضات المهمة والافتراضات الخاصة

12

معلومات الملكية

معلومات ملك الملكية

14

دراسات الموقع

العقار على مستوى المدينة
العقار على مستوى الحي
وصف العقار
صور العقار
معلومات العقار

18

التقييم

منهجية التقييم
تحليل المخاطر على العقار
التقييم بأسلوب الدخل
ملخص التقييم

25

الملاحق

مستندات العقار
المصطلحات العامة في اعداد تقرير التقييم



أبعاد
للتقييم العقاري

الملخص التنفيذي

ملخص التقرير
الشروط والاحكام العامة

دراسات الموقع

التقييم

الملاحق

شروط التقييم

الإفصاح

معلومات الملكية



صور العقار



ملخص العقار

- يقع مجمع أجزالا السكني على قطعة أرض منتظمة الشكل ذو سطح مستوي، و تبلغ مساحتها 29,486.73 م².
- يضم المجمع السكني العديد من الفلل السكنية المتنوعة من حيث المساحات والمميزات (بعدد 101 وحدة)، بالإضافة إلى مرافق وخدمات كالمسابح و نادي صحي وساحات خضراء . و تصل إجمالي مساحة مسطحات البناء إلى 26,388.02 م².
- تتميز منطقة العقار بوجود جميع الخدمات الأساسية مثل الكهرباء، الماء، الإنارة، الصرف الصحي، و شوارع و ممرات مشاة مسفلتة.
- يتميز مجمع اجزلا السكني بأنه يقع على ثلاث شوارع، بحيث يمر طريق الملك سعود من الجهة الغربية للعقار، و يعتبر إحدى الطرق الرئيسية في الخبر لأنه يربط الجهة الشمالية، بالجهة الجنوبية.

ملخص التقييم

الوصف	التفاصيل
نوع التقرير	تقرير سردي
الغرض من التقييم	القوائم المائية
هوية المستخدمين الآخرين	مدير ومستثمري الصندوق-مراجعين التقرير – هيئة سوق المال
اساس القيمة	القيمة العادلة
أسلوب التقييم	أسلوب الدخل (طريقة التدفقات النقدية)
فرضية الإستخدام	الإستخدام الحالي
العملة	ريال سعودي
مجموع القيمة العادلة	150,190,000

معلومات العقار

الوصف	التفاصيل
الحي	قرطبة
الاستخدام	تجاري
الملكية	ملكية مطلقة
رقم الصك	330205013308 - 330205013307
تاريخ الصك	24/11/1438 هـ
المساحة (م ²) حسك الصك	29,486.73 متر مربع
المالك	شركة حفظ المشاركة العقارية



الشروط والاحكام العامة

- تم معاينة العقار ظاهرياً ، ويتم في مثل هذه الحالة ذكر السلبيات الفنية للعقار حال وجودها ، ولم يتم فحص العقار إنشائياً أو ملاحظة أي عيوب غير ظاهرة وعليه يجب أن ننوه بأن هذا التقرير هو تقرير تقييم وليس فحصاً إنشائياً.
- في حال اكتشاف عدم صحة أي معلومة مستقبلاً والتي تم ذكرها في التقرير بشكل غير متعمد وخارج عن الإرادة فإن القيمة الواردة في هذا التقرير يمكن أن تتغير ويجب الرجوع للمقيم لإعادة النظر في القيمة.
- 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.

- تم تقييم العقار وفقاً لمعايير التقييم الدولية (IVS) الصادرة عن مجلس معايير التقييم الدولية (IVSC) في عام 2022 و أنظمة ولوائح الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين بالمملكة العربية السعودية (تقييم).
- تم الاعتماد على هذا التقرير والتقييم وفقاً للشروط والقيود المحددة التي تم عرضها في هذا التقرير.
- تم إعداد تقرير التقييم بناءً على التعليمات الواردة من السادة / من شركة مشاركة المالية والمشار إليه فيما يلي باسم (العميل) ، وذلك لتقدير القيم العادلة للعقار الموصوف.
- شركة أبجد وشريكه للتقييم العقاري على ثقة بأن هذا التقرير يفي بمتطلبات العميل والتعليمات الخاصة به ، كما أن المعلومات الواردة في هذا التقرير محاطة بكامل السرية وأن التقرير صادر للعميل فقط.
- مسؤولية شركة أبجد وشريكه للتقييم العقاري مقصورة على التقرير والمعلومات الواردة بالتقرير ، وعدا ذلك يتحمل (العميل) مسؤولية طلب تقييم العقار وما يترتب على ذلك قانونياً.
- تعتبر القيم المقدرة في هذا التقرير هي للعقار قيد التقييم ، وأي توزيع للـ (القيمة – القيم) على أجزاء العقار ينطبق فقط حسب سرد التقرير ولأغراضه ، ويجب أن لا تستعمل هذه القيم لأي أغراض أخرى ، إذ يمكن أن تكون غير صحيحة في حال تم تغيير الغرض من التقييم والذي أنشئ التقرير لأجله.
- تم إعداد هذا التقرير بناءً على المعلومات التي تم جمعها أو تلقيها وتحليلها وفقاً لأفضل الممارسات للوصول للقيمة ، ويتم عادة الإشارة إلى أي ملاحظات جوهرية بالتقرير تؤثر على القيمة.



أبجد
للتقييم العقاري

دراسات الموقع

الملخص التنفيذي

التقييم

شروط التقييم

07

نطاق العمل
المعايير المهنية
حالة المقيمين
تضارب المصالح
تاريخ المعاينة
تاريخ التقييم
أساس القيمة
مصادر المعلومات

الملاحق

الإفصاح

معلومات الملكية



أساس القيمة

- سيتم تقديم تقييمنا على أساس القيمة العادلة، والتي تم تعريفها وفقاً لمعايير التقييم الدولية (IVS) في عام 2022 كالآتي:
- يعرف المعيار المحاسبي الدولي رقم (13) القيمة العادلة على أنها السعر الذي يتم استلامه لبيع أصل أو دفعة لتحويل التزام في معاملة منظمة بين المشاركين في السوق في تاريخ القياس.

مصادر المعلومات

- اعتمدنا في إعداد تقرير التقييم على مجموعة من المصادر والمعلومات والبيانات المكتوبة، والميدانية التي نعتقد أنها تكافئ غرض ووقت التقييم. كما اعتمدنا على مجموعة البيانات المقدمة من العميل والمتعلقة بالعقار محل التقييم والتي ستؤثر بشكل واضح في مخرجات هذا التقرير، وعليه فإن أي تغيير أو خطأ في البيانات فيعتبر هذا التقرير غير مكتمل ويجب الرجوع للمقيم.

تم الاطلاع على المستندات والمعلومات التالية والمقدمة من قبل العميل:

- موقع العقار.
 - معلومات الصك.
 - رخصة البناء.
 - الدخل و العائد السنوي.
- وعليه فإننا نفترض سلامة المعلومات وعدم وجود ما ينافيه أو يعارضه وقد صدر التقرير بناءً على هذا ونخلي مسؤوليتنا من كل ما ينافيه.

نطاق العمل

- موضوع التقييم هو تقدير القيمة العادلة للعقار مجمع أجزالا السكني بحي قرطبة بمدينة الخبر بغرض القوائم المالية.

المعايير المهنية

- نفذت مهمة التقييم هذه استنادا على معايير التقييم الدولية (IVS) الصادرة عن مجلس معايير التقييم الدولية (IVSC) في عام 2022 وأنظمة ولوائح الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين بالملكة العربية السعودية (تقييم)، والإجراءات والقواعد المهنية المتعارف عليها في أعمال التقييم للأصول العقارية، والتي تقوم على التحليل والمقارنة والمعاينة المباشرة لكل عقار، والبحث قدر الإمكان عن المؤثرات والخصائص الإيجابية والسلبية للعقار قيد التقييم.

حالة المقيمين

- تم إعداد هذا التقرير والتحقق منه من قبل عمار قطب وعمار سندي، اللذان يتمتعان بالمؤهلات والقدرة والخبرة اللازمة لإجراء التقييم للعقار المعني وبصفتهم مقيمين خارجيين.

تضارب المصالح

- تؤكد شركة أبعاد بأن ليس لها أي علاقة بتضارب مصالح قائم أو محتمل فيما يخص هذا العقار.

تاريخ المعاينة

- نؤكد أنه قد تمت معاينة العقار في تاريخ 25 ديسمبر 2023.

تاريخ التقييم

- نؤكد أنه قد تم تقييم العقار في تاريخ 31 ديسمبر 2023.



أبعاد
للتقييم العقاري

دراسات الموقع

الملخص التنفيذي

التقييم

شروط التقييم

الملاحق

الإفصاح

09

الملكية الفكرية و إعادة النشر
السرية وحفظ المعلومات
الافتراضات المهمة والافتراضات الخاصة

معلومات الملكية



الافتراضات المهمة والافتراضات الخاصة

- وفقا لتعريف معايير التقييم الدولية "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، أو تلك التي لا يفترضها مشارك معتاد في السوق في معاملة ما في تاريخ التقييم.

- لم يتم تطبيق افتراضات مهمة او اي افتراضات خاصة.

الملكية الفكرية و إعادة النشر

- يتم إصدار هذا التقرير للمستشارين الماليين و الجهات والهيئات الحكومية و للمستثمرين الذين لهم علاقه بهذا العقار ، ويمكن نشر هذا التقرير في حال وجود أنظمة حكومية تلزم ذلك.
- لا تتحمل شركة أبعاد وشريكه للتقييم العقاري أي مسؤولية تجاه أي طرف ثالث لكامل أو جزء من محتوياته.
- لا يجوز تضمين كل أو أي جزء من هذا التقييم أو أي مرجع له في أي وثيقة منشورة أو تعميم أو بيان أو الكشف عنها بأي شكل من الأشكال دون موافقة خطية مسبقة من شركة أبعاد وشريكه للتقييم العقاري على الشكل والسياق الذي قد يظهر فيه.

السرية وحفظ المعلومات

- لقد أعد هذا التقرير بناءً على طلب خاص ولغرض استشاري، ونذكر لأجل هذا الأهمية القصوى عند صاحب الطلب في الحفاظ على معطيات ومخرجات هذا التقرير وكتمانها، ونحن ملتزمون بذلك ولن يتم استخدام المعلومات الخاصة بالعميل في غير هذا التقرير، وتعد معلوماته ملكا خاصا لصاحبها وللمستخدمين المحددين في التقرير ولا يحق لأي طرف آخر الاطلاع عليها.



إخلاء المسؤولية بشأن تقييم القيمة العادلة

تسلسل تقييم القيمة العادلة

كشف قياس القيمة العادلة

• وفقاً لتسلسل القيمة العادلة المحدد في IFRS 13، يعتمد تقييم عقاراتنا بشكل رئيسي على المدخلات من المستوى 3. تتضمن المدخلات من المستوى 3 بيانات غير قابلة للملاحظة وتتطلب تقديرات إدارية كبيرة. يعود ذلك إلى الخصائص الفريدة لعقاراتنا وعدم توفر أسعار السوق بسهولة للأصول المماثلة أو المتشابهة. يتضمن نهجنا في التقييم استخدام منهجيات التقييم المناسبة والملائمة. وتكون تقديرات القيمة العادلة حساسة للتغيرات في الافتراضات الرئيسية. لفهم مفصل لمنهجيات التقييم لدينا والمخاطر المرتبطة بها، يرجى الرجوع إلى الكشوف الشاملة المقدمة في تقريرنا وقسم منهجية التقييم.

• يهدف هذا الكشف إلى التواصل مع المساهمين بأن المدخلات من المستوى 3 تشكل جزءاً رئيسياً من عملية تقييم العقارات، ويبرز الاعتماد على بيانات غير قابلة للملاحظة، ويشجع المستخدمين على مراجعة الكشوف المفصلة لفهم أكثر دقة لمنهجيات التقييم والمخاطر المرتبطة بها. يساعد توفير الشفافية بهذه الطريقة المساهمين في اتخاذ قرارات مستنيرة استناداً إلى الظروف الفريدة للعقارات المقيمة.

• وفقاً لتسلسل القيمة العادلة المحدد في IFRS 13، يلتزم عملنا بثلاثة مستويات متميزة من المدخلات لضمان شفافية وموثوقية في تحديد القيمة العادلة.

- المدخلات من المستوى 1: تمثل الأسعار المسجلة للعقارات المماثلة في سوق نشطة المدخلات الأكثر موثوقية وشفافية. ومع ذلك، نظراً للخصائص الفريدة لأصولنا العقارية، قد تكون إمكانية الوصول إلى المدخلات من المستوى 1 محدودة.
- المدخلات من المستوى 2: تُعتبر المدخلات القابلة للملاحظة والتي ليست أسعار مسجلة، مثل المعاملات الحديثة أو أسعار العقارات المماثلة، عند عدم وجود مدخلات من المستوى 1. تُسهم هذه المدخلات في عملية التقييم وتعزز قوة قياسات القيمة العادلة لدينا.
- المدخلات من المستوى 3: يعتمد تقييم بعض الأصول العقارية بشكل كبير على المدخلات من المستوى 3، والتي هي غير قابلة للملاحظة وتتطلب تقديرات الإدارة. يشمل ذلك استخدام نماذج التقييم الخاصة، وافتراضات، وتقديرات تصميمها خصيصاً لسمات العقارات الخاصة بنا. تكون المدخلات من المستوى 3 ذات أهمية خاصة عندما يكون النشاط السوقي محدوداً أو غير موجود.

• يُحدد اختيار مستوى المدخل بناءً على طبيعة كل أصل وتوفر البيانات السوقية المشاهدة. يتضمن التزامنا بتوفير تمثيل شامل ودقيق للقيمة العادلة الكشف التفصيلي حول الأساليب والافتراضات والمخاطر المرتبطة بكل تقييم.

• يهدف هذا الكشف إلى نقل النهج المتبع في عملية تقييم العقارات، مسلطاً الضوء على الاعتماد على مستويات مختلفة من المدخلات وتحقيق الشفافية للمساهمين.



أبعاد
للتقييم العقاري

دراسات الموقع

الملخص التنفيذي

التقييم

شروط التقييم

الملاحق

الإفصاح

معلومات الملكية

معلومات صك الملكية



أبجد
للتقييم العقاري

دراسات الموقع

معلومات الملكية

ملكية العقار للقطعة رقم 22 :

التفاصيل	الوصف
شركة حفظ المشاركة العقارية	اسم المالك
مجمع أجزالا السكني بمدينة الخبر	اسم العقار المراد تقييمه
22	رقم القطعة
2 / 41	رقم المخطط التنظيمي
قرطبة	المنطقة (عنوان العقار)
طريق الملك سعود بن عبدالعزيز	اسم الشارع
26°20'9.20"N 50°10'47.72"E	إحداثيات الموقع
الخبر	المدينة
ملكية مطلقة	معلومات الملكية
330205013308	رقم الصك:
24/11/1438 هـ	تاريخ الصك:
	معلومات صك الملكية

ملكية العقار للقطعة رقم 23 :

التفاصيل	الوصف
شركة حفظ المشاركة العقارية	اسم المالك
مجمع أجزالا السكني بمدينة الخبر	اسم العقار المراد تقييمه
23	رقم القطعة
2 / 41	رقم المخطط التنظيمي
قرطبة	المنطقة (عنوان العقار)
طريق الملك سعود بن عبدالعزيز	اسم الشارع
26°20'9.20"N 50°10'47.72"E	إحداثيات الموقع
الخبر	المدينة
ملكية مطلقة	معلومات الملكية
330205013307	رقم الصك:
24/11/1438 هـ	تاريخ الصك:
	معلومات صك الملكية

أطوال الأضلاع وعروض الشوارع:

عرض الشارع (متر)	اسم الشارع	طول الواجهة (متر)	
12	غير مسمى	81.96	شمالي
-	جار	139.73	جنوبي
-	جار	130.00	شرقي
60	طريق الملك سعود بن عبدالعزيز	142.46	غربي

أطوال الأضلاع وعروض الشوارع:

عرض الشارع (متر)	اسم الشارع	طول الواجهة (متر)	
-	جار	89.73	شمالي
7	غير مسمى	140.30	جنوبي
-	جار	130.00	شرقي
60	طريق الملك سعود بن عبدالعزيز	139.57	غربي

مصادر المعلومات (الصك).

مصادر المعلومات (الصك).



أبجد
للتقييم العقاري

دراسات الموقع

14

الملخص التنفيذي

العقار على مستوى المدينة
وصف العقار
صور العقار

التقييم

شروط التقييم

الملاحق

الإفصاح

معلومات الملكية



العقارات على مستوى المدينة

خريطة توضح موقع العقار على مستوى المدينة



تحليل الموقع على مستوى المدينة

- يقع مجمع أجزالا السكني في الناحية الشرقية من الخبر و التي تعتبر إحدى محافظات المنطقة الشرقية في المملكة العربية السعودية.
- يبلغ إجمالي المساحة الحضرية لمدينة الخبر 750 كيلومتر مربع، فيما يصل عدد السكان في المنطقة حوالي 578,500 نسمة.
- كما تمتاز مدينة الخبر بوجود بنية تحتية جيدة تسمح لها أن تكون مركزاً تجارياً، وصناعياً، وبوجود موانئ بحرية، ومناطق سكنية تزيد النشاط التجاري في المنطقة.
- يقع العقار قيد التقييم في حي قرطبة.
- تضم المنطقة المحيطة بالعقار مساحات فضاء قابلة للتطوير، بالإضافة إلى العديد من المجمعات و المراكز التجارية، و المباني السكنية.

تحليل طريقة الوصول للعقار

- يتميز مجمع اجزالا السكني بأنه يقع على شارع رئيسي، بحيث يمر طريق الملك سعود من الجهة الغربية للعقار، و يعتبر إحدى الطرق الرئيسية في الخبر لأنه يربط الجهة الشمالية، بالجهة الجنوبية.
- علاوة على ذلك يمر طريق الأمير سلطان من الجهة الشرقية من مجمع أجزالا.
- أما في يخص الواجهات الأخرى فتطل على شوارع داخلية و تحد الموقع من الجهة الشمالية.
- يمكن الوصول للعقار قيد التقييم مباشرة من خلال طريق الأمير سلطان بن فهد، بالإضافة أن طريق الملك سعود، الذي يعتبر من الطرق الثانوية المرتبطة بطريق الأمير سلطان بن فهد المؤدي للعقار قيد التقييم.



خريطة توضح موقع العقار



تحليل الموقع على مستوى المنطقة

- يقع مجمع أجزالا السكني على قطعة أرض منتظمة الشكل ذو سطح مستوي، و تبلغ مساحتها 29,486.73 م².
- يضم المجمع السكني العديد من الوحدات السكنية (بعدد 101 وحدة)، بالإضافة إلى خدمات و مرافق كأحواض السباحة والنادي الصحي وتموينات ومقهى والعديد من الخدمات الأخرى. و تصل إجمالي مساحة مسطحات البناء إلى 26,388.02 م².
- تتميز منطقة العقار بوجود الخدمات الأساسية مثل الكهرباء، الماء، الإنارة، الصرف الصحي، و شوارع و ممرات مشاة مسفلتة.
- تمتاز منطقة العقار بنظام بناء تجاري بإجمالي عدد ادوار يصل إلى 10 دور، بحسب ما هو موضح في أنظمة البناء في منطقة العقار.
- بناء على المعطيات المقدمة من العميل، فإن نسبة التغطية (حسب حالة البناء الحالية) تعادل 56٪.

ملخص معلومات العقار

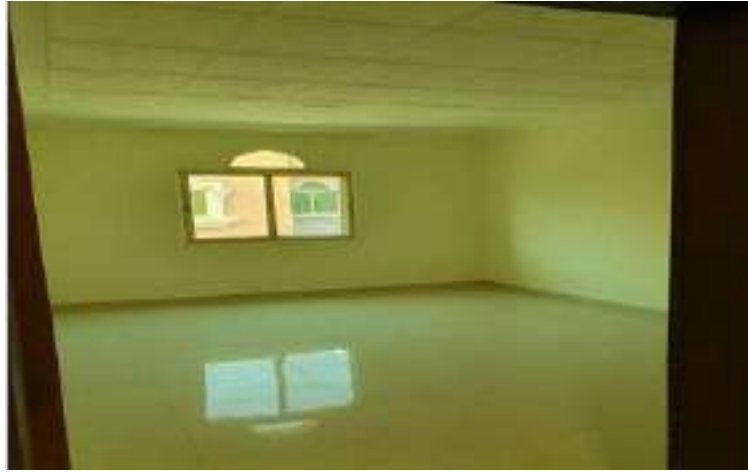
الإدخال	الوصف
29,486.73	إجمالي مساحة الأرض (م ²)
26,388.02	إجمالي مساحة مسطحات البناء (م ²)
56٪	نسبة التغطية (%)
101	عدد الوحدات السكنية (عدد)
23 سنة	عمر العقار (تقديري)



أبجد
للتقييم العقاري

دراسات الموقع

صور مقربة للعقار





دراسات الموقع

الملخص التنفيذي

التقييم

18

شروط التقييم

منهجية التقييم
تحليل المخاطر على العقار
التقييم بأسلوب الدخل
ملخص التقييم

الملاحق

الإفصاح

معلومات الملكية



التقييم بأسلوب الدخل - منهجية التقييم

الافتراضات الرئيسية للتقييم بأسلوب الدخل "طريقة التدفقات النقدية المخصومة"

منهجية التقييم بأسلوب الدخل "طريقة التدفقات النقدية المخصومة"

منهجية الدخل

منهجية الدخل تعتبر شائعة في تقييم الأصول المولدة للدخل. و يؤخذ في عين الاعتبار الإيرادات المحتملة من تشغيل الأصل. باستخدام جدول التدفقات النقدية المخصومة.

01

معدل التضخم

يتم حساب التدفقات النقدية المخصومة بمعدل تضخم سنوي بمعدل يبلغ 2.8٪ سنوياً وذلك بأخذ متوسط معدل التضخم في الناتج المحلي للمملكة العربية السعودية لمدة 12 سنة ماضية حسب البنك المركزي السعودي.

02

دخل العقار

يتم حساب دخل العقار قيد التقييم حسب البحث الميداني والمكتبي وتحليل المعطيات والتوصل الى الدخل السنوي ويمثل دخل العقار في الإيرادات الواردة من دفعات الإيجار السنوية.

03

تكاليف التشغيل

تتعلق تكاليف التشغيل إلى التكاليف الناتجة عن تشغيل الأصل، على سبيل المثال وليس الحصر: تكاليف الصيانة والتسويق. و يتم حساب التكاليف عادة على أساس سنوي.

04

• عند تحديد رأينا حول القيمة السوقية للعقارات الخاضعة للتقييم ، و اعتبارا انها مدرة للدخل ، فقد استخدمنا أسلوب الدخل للتقييم و باستخدام طريقة التدفقات النقدية المخصومة.

• تحليل خصم التدفق النقدي (DCF) هو أسلوب نمذجة مالية يعتمد على افتراضات تتعلق بالتدفقات النقدية المحتملة للعقار. و يتضمن هذا الأسلوب توقع التدفقات النقدية الدورية حسب معطيات و ظروف السوق.

• بالإضافة إلى ذلك يتم تطبيق معدل خصم مناسب حسب خبراتنا في السوق المحلي للوصول للقيمة الحالية من خلال التدفقات النقدية المرتبطة بالعقار.

• ونود الإحاطة انه يتم حساب التدفقات النقدية على أساس سنوي، مضافا إليها معدل التضخم الفعلي للسوق. علما بأن معدل التضخم المطبق في جدول التدفقات النقدية المخصومة يعادل 2.8٪.

• فيما يخص معدلات الخصم فقد تم دراسة السوق العقاري و العقار قيد التقييم، للوصول لمعدل الخصم المناسب و الذي بدوره يعبر عن جميع المخاطر المتعلقة بالعقار و تشغيله في جدول التدفقات النقدية، ليعكس القيمة الحالية للتدفقات المخصومة.

• الإيجارات المتوقعة ، بالإضافة إلى التكاليف ، عبارة عن تنبؤات تم تشكيلها على أساس المعلومات المتاحة من خلال الأبحاث الميدانية و المكتبية، و التي تتاثر بشكل كبير بظروف السوق العقارية في المملكة العربية السعودية.

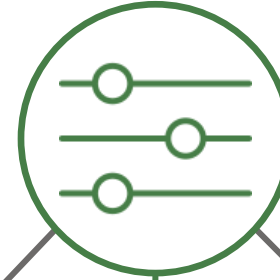
• فيما يتعلق بالمراكز التجارية التي تخضع لعقود إيجار (سواء للأرض او المبنى)، فقد تم بناء توقعات الأرباح و المصاريف التشغيلية خلال المدة الإيجارية.



تحليل المخاطر على العقار

المخاطر الاقتصادية

قد تؤثر ظروف الاقتصاد الكلي للدولة على السوق العقاري بشكل عام، مثل معدلات التضخم والسيولة ومعدلات الفائدة وتكاليف التمويل والضرائب وحركة أسواق الأسهم المحلية والعالمية، حيث أن تغير بعض أو كل هذه المؤثرات يؤثر على السوق العقاري.



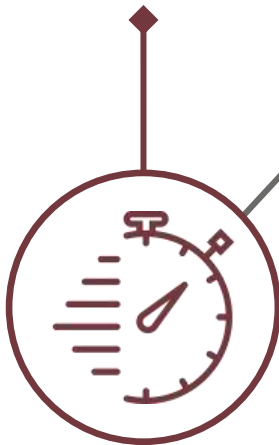
المخاطر التنظيمية والتشريعية

قد تشهد البيئة التنظيمية أو القانونية أو التشريعية بعض التغيرات التي قد تؤثر على قيمة العقار، مثل ظهور تشريعات بلدية بالسماح أو المنع لأنشطة في مناطق محددة، أو تخفيض أو زيادة عدد الأدوار في المنطقة المحيطة مما يؤثر على القيمة النهائية للعقار.



مخاطر العقود طويلة الأجل

يؤثر عدم أو محدودية العقود طويلة الأجل بشكل كبير على قيمة العقار، وخصوصاً العقارات المدرجة تحت صناديق الريت. حيث وجود عقود طويلة الأجل يعطي استقرار للدخل وبالتالي على القيمة. في حين غياب مثل هذه العقود يعطي تذبذب في أسعار التأجير والدخل وبالتالي يؤثر على القيمة النهائية.



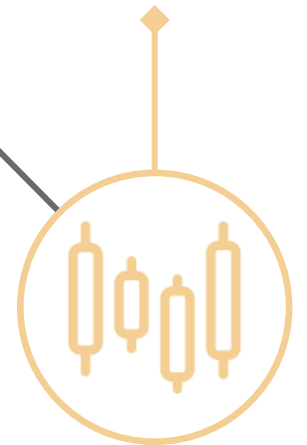
مخاطر المنافسة

إن كثرة المعروض من السلع العقارية يؤدي الى وجود منافسة في الأسعار المقدمة للمستهلك. ونجد ذلك واضحاً في السوق العقاري فإن زيادة الوحدات والمعارض المعروضة في السوق ودخول منافسين جدد بمنتجات سيؤدي الى انخفاض الأسعار والخدمات وبالتالي انخفاض سعر العقار النهائي.



مخاطر ضمان تحقيق الإيرادات

بما أن تحقيق الإيرادات يعتبر العامل الرئيسي في تحديد قيمة العقار، فإن أي تغير في الإيرادات نتيجة ظروف السوق المختلفة سوف يؤثر في قيمة العقار.





تحليل السوق:

- فريق أبعاد للتقييم العقاري قام بتحليل البيانات الداخلية التي قدمها العميل وأجرى بحثاً ميدانياً للتحقق من قيمة الإيجار لمجمع "جزالا" مقارنة بسوق الخبر.
- تم ملاحظة أن الدخل الإيجاري الحالي الذي يتم تحقيقه سنوياً أقل من النطاق السوقي. نلخص أدناه نتائج البحث التي تم استخدامها لتحديد المتوسط الإيجاري للعقار قيد التقييم استناداً إلى السوق. المقارنات التالية هي الأكثر صلة بالعقار قيد التقييم.

الإيجار السنوي	مساحة الوحدة م ²	اسم المجمع السكني
150,000	272	مجمع الولوة السوداء
160,000	210	قرية كروان
180,000	260	قرية كروان
150,000	220	مجمع النهضة

مصفوفة التقييم

- بعد إكمال البحث وجمع المعلومات، تم إجراء تعديلات في كل عامل تختلف فيه المقارنة عن العقار الموضوع. تجرى التعديلات بنسبة مئوية وتطبق على الإيجار السنوي للمقارنة لتقديم مؤشر قيمة معدلة للعقار الموضوع.

وصف	مجمع الولوة السوداء	قرية كروان	قرية كروان	مجمع النهضة
سر المتر (ريال/متر مربع)	150,000	160,000	180,000	150,000
التسويات				
الموقع	10.00%	-5.00%	-5.00%	0.00%
المساحة	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
الواجهات	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
المخطط العام	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
الجودة	0.00%	-10.00%	-10.00%	0.00%
الخدمات	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
عمر العقار	-20.00%	-5.00%	-5.00%	-10.00%
التفاوض	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
تاريخ العملية (سوم)	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
إجمالي التسويات	-10.00%	-20.00%	-20.00%	-10.00%
سر المتر بعد التسوية (ريال/م ²)	135,000	128,000	144,000	135,000
الترجيح (%)	25.00%	25.00%	25.00%	25.00%
سر تأجير الفلل (ريال)		68,750		
عدد الوحدات		101		
إجمالي الدخل من التأجير حسب السوق (ريال)		13,685,500		



التقييم بأسلوب الدخل

التدفقات النقدية المخصومة:

- استناداً إلى تفاصيل العقد الإيجاري الحالي لعام 2023 التي قدمها العميل، تم زيادة الأسعار بنسبة 7% من النصف الأول من عام 2023 إلى النصف الثاني منه، ويخطط العميل أيضاً لزيادة أسعار الإيجار إلى 70,000 ريال للوحدة سنوياً في عام 2024.
- استناداً إلى البيانات التي قدمها العميل، تم حساب المتوسط المتوقع للإيجار السنوي لكل وحدة لعام 2024 بمبلغ 66,152 ريال سعودي.
- بعد انتهاء عقد الإيجار للعقار المقدر قيمته، وتم زيادة أسعار الإيجار لتحقيق أسعار السوق للعقار، مع العلم بأنه وفقاً لمصلحة العميل، تمت إضافة جميع الخدمات والمرافق ونقل الطلاب إلى العقار المُقدَّر قيمته، بالإضافة إلى إعادة تأهيل المبنى بأكمله، وهذا ما تم استخدامه في تقييمنا. يوضح الجدول أدناه أسعار الإيجار لكل عام حتى العام الثابت:

2033	2032	2031	2030	2029	2028	2027	2026	2025	2024	الوصف
101	101	101	101	101	101	101	101	101	101	عدد الوحدات
135,500	135,500	135,500	135,500	135,500	125,979	109,547	95,258	79,382	66,152	سعر تأجير الوحدة (ريال)
0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	7.6%	15.0%	15.0%	20.0%	20.0%	0.0%	نسبة الزيادة في سعر التأجير (ريال)
100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	نسبة الإشغال (%)
13,685,500	13,685,500	13,685,500	13,685,500	13,685,500	12,723,873	11,064,238	9,621,076	8,017,564	6,681,303	دخل العقار



التدفقات النقدية المخصومة :

- معدل التضخم: يتم حساب التدفقات النقدية المخصومة بمعدل تضخم سنوي بمعدل يبلغ 2.8٪ سنوياً وذلك بأخذ متوسط معدل التضخم للناتج المحلي للمملكة العربية السعودية لمدة 13 سنة ماضية حسب مصادر البنك المركزي السعودي.
- معدل العائد: يتم حساب معدل العائد حسب خبرة شركة أبعاد لسوق العقارات في المملكة وحسب موقع العقار ونوعيته وأيضاً بعد عمل بحث ميداني ومكتبي لمعدلات العائد وذلك بقسمة صافي الدخل التشغيلي على سعر العقار وذلك للعقارات المشابهة للعقار قيد التقييم حيث تم التوصل الى معدل 7.25٪.
- معدل الخصم: بناء على فهمنا للعقارات المشابهة في منطقة العقار، ومع مراعاة خصائص الموقع، المساحة، الاستخدام، العرض والطلب حيث قمنا بتطبيق معدل خصم 10.05٪ وذلك حسب معايير التقييم الدولية بطريقة بناء معدل العائد وذلك بجمع معدل التضخم ومعدل العائد ومخاطر العقار والسوق وأي مخاطر محتملة للعقار قيد التقييم.

2033	2032	2031	2030	2029	2028	2027	2026	2025	2024	الفترة
100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	نسبة الإشغال (%)
18,038,143	17,546,831	17,068,902	16,603,990	16,151,742	15,242,925	12,893,694	10,452,087	8,472,833	6,868,380	مجمّل الدخل المتوقع مع معدل النمو – (ريال)
5.0%	5.0%	5.0%	5.0%	5.0%	5.0%	5.0%	5.0%	8.0%	12.9%	تكاليف الائتمان والشواغر (%)
901,907	877,342	853,445	830,200	807,587	762,146	644,685	522,604	677,827	884,049	تكاليف الائتمان والشواغر (ريال)
171,362	166,695	162,155	157,738	153,442	144,808	122,490	99,295	77,950	59,843	الدخل الإضافي (ريال)
17,307,598	16,836,185	16,377,612	15,931,529	15,497,596	14,625,587	12,371,500	10,028,777	7,872,956	6,044,174	مجمّل الدخل الفعلي – (ريال)
10.0%	10.0%	10.0%	10.0%	10.0%	10.0%	10.0%	10.0%	10.0%	10.0%	نسبة مصاريف التشغيل (%)
1,730,760	1,683,618	1,637,761	1,593,153	1,549,760	1,462,559	1,237,150	1,002,878	787,296	604,417	المصاريف التشغيلية – (ريال)
15,576,838	15,152,566	14,739,850	14,338,376	13,947,836	13,163,028	11,134,350	9,025,900	7,085,661	5,439,757	صافي الدخل التشغيلي – (ريال)
214,852,938										التخارج
88,437,841	6,399,938	6,851,296	7,334,485	7,851,752	8,154,655	7,591,099	6,772,053	5,850,598	4,942,986	القيمة الحالية من صافي الدخل (ريال)
										قيمة العقار (مقربة) (ريال)
										150,190,000



أبعاد
للتقييم العقاري

ملخص التقييم

الرأي في القيمة

تصادق شركتنا على التقييم أدناه كقيمة عادلة طبقاً للشروط المقيدة بتقرير التقييم، وحسب الإفتراضات المذكورة ضمن التقرير وهذا التقييم ناتج من تحليل معطيات العقار والسوق العقاري.

القيمة العادلة بأسلوب الدخل بتاريخ 31 ديسمبر 2023 هي :

• **150,190,000 ريال سعودي** (فقط مائة وخمسون مليوناً ومائة وتسعون ألف ريال سعودي).

التوقيع والاعتماد

م. عمار عبدالعزيز سندي

رقم العضوية: 1210000219
نوع العضوية: أساسية (زميل)
الفرع: فرع العقار
تاريخ العضوية: 2015/12/22
المساهمة: مُعْتَمَد التقرير



ختم الشركة

اسم المنشأة: شركة أبعاد للتقييم العقاري

رقم المنشأة: 11000111
س . ت : 4030297686
18 / 323 / 781

م. يوسف عبدالله خان

رقم العضوية: 1220001989
نوع العضوية: منتسب
الفرع: فرع العقار
تاريخ العضوية: 2020/09/17
المساهمة: المعاین والمقیم ومُعَد التقرير

م. عمار محمد قطب

رقم العضوية: 1210000392
نوع العضوية: أساسية (زميل)
الفرع: فرع العقار
تاريخ العضوية: 2016/01/24
المساهمة: مُرَاجِع التقييم والتقرير



أبجد
للتقييم العقاري

دراسات الموقع

الملخص التنفيذي

التقييم

شروط التقييم

الملاحق

25

الإفصاح

مستندات العقار
المصطلحات العامة في اعداد تقرير التقييم

معلومات الملكية



المصطلحات العامة في اعداد تقرير التقييم

الهيئة

تشير إلى الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين (تقييم) هي الجهة المعنية بوضع الضوابط والمعايير اللازمة لتقييم العقارات، والمنشآت الاقتصادية، والمعدات، والممتلكات المنقولة ونحوها وذلك بموجب نظام المقيمين المعتمدين الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/43) و تاريخ (9/7/1433هـ) وتهدف لتطوير مهنة التقييم، ورفع مستوى العاملين بها، ووضع القواعد العامة لاكتساب عضوية الهيئة بمستوياتها المختلفة والحفاظ عليها، وتوفير وسائل التطوير المستمر للارتقاء بأعضائها إلى أفضل مستويات الممارسة والمعايير الدولية للمهنة، وتمتع (الهيئة) بشخصية اعتبارية، غير هادفة للربح، ولها ميزانية مستقلة وتعمل تحت إشراف وزارة التجارة والاستثمار

الأصل أو الأصول

تسهل عملية قراءة المعايير ولتفادي التكرار يشير مصطلح (الأصل) و (الأصول) عموماً إلى البنود التي تكون محور مهمة التقييم. وما لم ينص خلاف ذلك في المعيار يمكن اعتبار هذه المصطلحات على أنها تعني وتشمل كل من الكلمات التالية: (أصل، مجموعة أصول، التزام، مجموعة التزامات، أو مجموعة من الأصول والالتزامات).

العميل

تشير كلمة (العميل) إلى الشخص أو الأشخاص أو الجهة التي يتم إجراء التقييم لها. ويشمل ذلك: العملاء الخارجيين (أي عندما يكون المقيم متعاقد مع طرف ثالث)، وكذلك العملاء الداخليين (أي التقييمات المعدة لصاحب العمل).

الاختصاص القضائي

تشير كلمة (الاختصاص) إلى البيئة القانونية والتنظيمية التي يتم فيها تنفيذ عملية التقييم. ويشمل القوانين واللوائح التي تسنها الجهات الحكومية مثل: المقاطعة، والولاية، والبلدية، والقوانين التي تضعها بعض الجهات التنظيمية حسب غرض التقييم مثل: المصارف المركزية وهيئات تنظيم الأوراق المالية.

يمكن

تصف كلمة (يمكن) الإجراءات التي يقع على المقيم مسؤولية النظر فيها بعين الاعتبار. وتتطلب الأمور الموصوفة بهذه الطريقة اهتمام المقيم وفهمه. حيث إن إمكانية تطبيق هذه الأمور في عملية التقييم تعتمد على ممارسة المقيم لحكمه وخبرته المهنية في الظروف التي تتماشى مع أهداف المعايير.

يجب

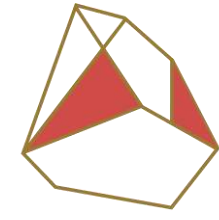
تشير كلمة (يجب) إلى مسؤولية غير مشروطة، أي يجب على المقيم الوفاء بالمسؤوليات من هذا النوع في جميع الحالات والظروف التي ينطبق عليها الشرط.

المشارك

تشير كلمة (المشارك) إلى المشاركين المعنيين وفقاً لأساس (أو أسس) القيمة المستخدمة في مهمة التقييم (انظر المعيار 104 أساس القيمة). وتتطلب الأسس المختلفة للقيمة من المقيم أخذ وجهات نظر مختلفة بعين الاعتبار، مثل: وجهات نظر المشاركين في السوق مثل: القيمة السوقية، أو القيمة العادلة للمعايير الدولية للتقارير المالية أو مالك معين أو مشتر محتمل مثل: القيمة الاستثمارية.

الغرض

تشير كلمة (الغرض) إلى سبب أو أسباب إجراء التقييم، وتشمل الأغراض العامة (على سبيل المثال لا الحصر) أغراض التقارير المالية، والتقارير الضريبية، ودعم التقاضي، ودعم المعاملات، ودعم قرارات الإقراض المضمون.



أبعاد
للتقييم العقاري

شركة أبعاد المتطورة وشريكه للتقييم العقاري

الإدارة الرئيسية بمدينة جدة
شارع محمد إبراهيم مسعود، حي السلامة
مبنى الزاهد، الطابق الخامس، مكتب 22
المملكة العربية السعودية

فرع مدينة الرياض
طريق الملك عبدالعزيز 13316-2451، حي الربيع
الطابق الأول، مكتب رقم 1
المملكة العربية السعودية

لمزيد من المعلومات يرجى التواصل معنا على العنوان الآتي:
الرقم الموحد : 920004134

م. عمار سندي
الرئيس التنفيذي
جوال: +966 50 730 0500
إيميل: asindi@sa-abaad.com

م. عمار قطب
المدير التنفيذي
جوال: +966 55 556 2500
إيميل: ammarq@sa-abaad.com



تقرير التقييم النهائي

راديسون بلو للشقق الفندقية بمدينة الخبر

العميل / شركة مشاركة المالية

21 مارس 2024

V230270

P230361

مشاركة
Musharaka



أبجد
للتقييم العقاري



أبعاد
للتقييم العقاري

المقدمة

السادة / شركة مشاركة المالية.

الموضوع / تقييم راديسون بلو للشقق الفندقية بمدينة الخبر.

مرفق لكم التقرير بناءً على طلبكم بتقييم العقار، ونأمل أن يكون التقرير حسب متطلباتكم وحسب ما هو مطلوب منا ووفقاً لمعايير التقييم الدولية (IVS) الصادرة عن مجلس معايير التقييم الدولية (IVSC) في عام 2022 وأنظمة ولوائح الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين بالمملكة العربية السعودية (تقييم).

تؤكد شركة أبعاد بأن التقييم قد تم من قبلنا كمقيمين خارجيين وأنها نمتلك المعرفة والمهارات والخبرة المطلوبة لإجراء هذا التقييم بكفاءة. تؤكد شركة أبعاد بأن ليس لها أي علاقة بتضارب مصالح قائم أو محتمل فيما يخص هذا العقار.

للتحقق من صحة تسجيل التقرير



م. عمار عبد العزيز سندي

الرئيس التنفيذي

المملكة العربية السعودية

جوال: +966 50 730 0500

إيميل: asindi@sa-abaad.com



04

الملخص التنفيذي

ملخص التقرير
الشروط والاحكام العامة

07

شروط التقييم

نطاق العمل
المعايير المهنية
حالة المقيمين
تضارب المصالح
تاريخ المعاينة
تاريخ التقييم
أساس القيمة
مصادر المعلومات

09

الإفصاح

الملكية الفكرية وإعادة النشر
السرية وحفظ المعلومات
الافتراضات المهمة والافتراضات الخاصة

12

معلومات الملكية

معلومات ملك الملكية

15

دراسات الموقع

العقار على مستوى المدينة
العقار على مستوى الحي
وصف العقار
صور العقار
معلومات العقار

20

التقييم

منهجية التقييم
تحليل المخاطر على العقار
التقييم بأسلوب الدخل
ملخص التقييم

31

الملاحق

مستندات العقار
المصطلحات العامة في اعداد تقرير التقييم



أبعاد
للتقييم العقاري

الملخص التنفيذي

ملخص التقرير
الشروط والاحكام العامة

دراسات الموقع

التقييم

الملاحق

شروط التقييم

الإفصاح

معلومات الملكية



أبعاد
للتقييم العقاري

الملخص التنفيذي

ملخص التقرير

ملخص العقار

- يقع راديسون بلو للشقق الفندقية على قطعة أرض منتظمة الشكل ذو سطح مستوي، و تبلغ مساحتها 3,798.08 م².
- يضم المجمع السكني العديد من الشقق الفندقية المتنوعة من حيث المساحات والمميزات (بعدد 92 شقة)، بالإضافة إلى مرافق وخدمات كالمسابح و نادي صحي. و تصل إجمالي مساحة مسطحات البناء إلى 8,964 م².
- تتميز منطقة العقار بوجود جميع الخدمات الأساسية مثل الكهرباء، الماء، الإنارة، الصرف الصحي، و شوارع و ممرات مشاه مسفلتة.
- يتميز راديسون بلو للشقق الفندقية بأنه يقع بأقرب من العديد من المحاور الرئيسية لمدينة الخبر .



صور العقار

معلومات العقار

الوصف	التفاصيل
الحي	العليا
الاستخدام	سكني تجاري
الملكية	ملكية مطلقة
رقم الصك	330207005611 - 930207005612 - 330207005613
تاريخ الصك	29/11/1438 هـ
المساحة (م ²) حسك الصك	3,798.08 متر مربع
المالك	شركة حفظ المشاركة العقارية

ملخص التقييم

الوصف	التفاصيل
نوع التقرير	تقرير سردي
الغرض من التقييم	القوائم المائية
هوية المستخدمين الآخرين	مدير ومستثمري الصندوق-مراجعين التقرير – هيئة سوق المال
اساس القيمة	القيمة العادلة
أسلوب التقييم	أسلوب الدخل (طريقة التدفقات النقدية)
فرضية الإستخدام	الإستخدام الحالي
العملة	ريال سعودي
مجموع القيمة العادلة	87,360,000



الشروط والاحكام العامة

- تم معاينة العقار ظاهرياً ، ويتم في مثل هذه الحالة ذكر السلبيات الفنية للعقار حال وجودها ، ولم يتم فحص العقار إنشائياً أو ملاحظة أي عيوب غير ظاهرة وعليه يجب أن ننوه بأن هذا التقرير هو تقرير تقييم وليس فحصاً إنشائياً.
- في حال اكتشاف عدم صحة أي معلومة مستقبلاً والتي تم ذكرها في التقرير بشكل غير متعمد وخارج عن الإرادة فإن القيمة الواردة في هذا التقرير يمكن أن تتغير ويجب الرجوع للمقيم لإعادة النظر في القيمة.
- 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.

- تم تقييم العقار وفقاً لمعايير التقييم الدولية (IVS) الصادرة عن مجلس معايير التقييم الدولية (IVSC) في عام 2022 و أنظمة ولوائح الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين بالمملكة العربية السعودية (تقييم).
- تم الاعتماد على هذا التقرير والتقييم وفقاً للشروط والقيود المحددة التي تم عرضها في هذا التقرير.
- تم إعداد تقرير التقييم بناءً على التعليمات الواردة من السادة / من شركة مشاركة المالية والمشار إليه فيما يلي باسم (العميل) ، وذلك لتقدير القيم العادلة للعقار الموصوف.
- شركة أبعاد وشريكه للتقييم العقاري على ثقة بأن هذا التقرير يفي بمتطلبات العميل والتعليمات الخاصة به ، كما أن المعلومات الواردة في هذا التقرير محايدة بكامل السرية وأن التقرير صادر للعميل فقط.
- مسؤولية شركة أبعاد وشريكه للتقييم العقاري مقصورة على التقرير والمعلومات الواردة بالتقرير ، وعدا ذلك يتحمل (العميل) مسؤولية طلب تقييم العقار وما يترتب على ذلك قانونياً.
- تعتبر القيم المقدرة في هذا التقرير هي للعقار قيد التقييم ، وأي توزيع للـ (القيمة – القيم) على أجزاء العقار ينطبق فقط حسب سرد التقرير ولأغراضه ، ويجب أن لا تستعمل هذه القيم لأي أغراض أخرى ، إذ يمكن أن تكون غير صحيحة في حال تم تغيير الغرض من التقييم والذي أنشئ التقرير لأجله.
- تم إعداد هذا التقرير بناءً على المعلومات التي تم جمعها أو تلقيها وتحليلها وفقاً لأفضل الممارسات للوصول للقيمة ، ويتم عادة الإشارة إلى أي ملاحظات جوهرية بالتقرير تؤثر على القيمة.



أبجد
للتقييم العقاري

دراسات الموقع

الملخص التنفيذي

التقييم

شروط التقييم

07

نطاق العمل
المعايير المهنية
حالة المقيمين
تضارب المصالح
تاريخ المعاينة
تاريخ التقييم
أساس القيمة
مصادر المعلومات

الملاحق

الإفصاح

معلومات الملكية



نطاق العمل

- موضوع التقييم هو تقدير القيمة العادلة للعقار راديسون بلو للشقق الفندقية بحي العليا بمدينة الخبر بغرض القوائم المالية.

المعايير المهنية

- نفذت مهمة التقييم هذه استناداً على معايير التقييم الدولية (IVS) الصادرة عن مجلس معايير التقييم الدولية (IVSC) في عام 2022 وأنظمة ولوائح الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين بالمملكة العربية السعودية (تقييم)، والإجراءات والقواعد المهنية المتعارف عليها في أعمال التقييم للأصول العقارية، والتي تقوم على التحليل والمقارنة والمعاينة المباشرة لكل عقار، والبحث قدر الإمكان عن المؤثرات والخصائص الإيجابية والسلبية للعقار قيد التقييم.

حالة المقيمين

- تم إعداد هذا التقرير والتحقق منه من قبل عمار قطب وعمار سندي، اللذان يتمتعان بالمؤهلات والقدرة والخبرة اللازمة لإجراء التقييم للعقار المعني وبصفتهم مقيمين خارجيين.

تضارب المصالح

- تؤكد شركة أبعاد بأن ليس لها أي علاقة بتضارب مصالح قائم أو محتمل فيما يخص هذا العقار.

تاريخ المعاينة

- نؤكد أنه قد تمت معاينة العقار في تاريخ 26 ديسمبر 2023.

تاريخ التقييم

- نؤكد أنه قد تم تقييم العقار في تاريخ 31 ديسمبر 2023.

أساس القيمة

- سيتم تقديم تقييمنا على أساس القيمة العادلة، والتي تم تعريفها وفقاً لمعايير التقييم الدولية (IVS) في عام 2022 كالاتي:
- يعرف المعيار المحاسبي الدولي رقم (13) القيمة العادلة على انها السعر الذي يتم استلامه لبيع أصل أو دفعة لتحويل التزام في معاملة منظمة بين المشاركين في السوق في تاريخ القياس.

مصادر المعلومات

- اعتمدنا في إعداد تقرير التقييم على مجموعة من المصادر والمعلومات والبيانات المكتبية، والميدانية التي نعتقد أنها تكافئ غرض ووقت التقييم. كما اعتمدنا على مجموعة البيانات المقدمة من العميل والمتعلقة بالعقار محل التقييم والتي ستؤثر بشكل واضح في مخرجات هذا التقرير، وعليه فإن أي تغيير أو خطأ في البيانات فيعتبر هذا التقرير غير مكتمل ويجب الرجوع للمقيم.

تم الاطلاع على المستندات والمعلومات التالية والمقدمة من قبل العميل:

- موقع العقار.
- معلومات الصك.
- رخصة البناء.
- الدخل و العائد السنوي.

وعليه فإننا نفترض سلامة المعلومات وعدم وجود ما ينافيه أو يعارضه وقد صدر التقرير بناءً على هذا ونخلي مسؤوليتنا من كل ما ينافيه.



أبجد
للتقييم العقاري

دراسات الموقع

الملخص التنفيذي

التقييم

شروط التقييم

الملاحق

الإفصاح

09

الملكية الفكرية و إعادة النشر
السرية وحفظ المعلومات
الافتراضات المهمة والافتراضات الخاصة

معلومات الملكية



الافتراضات المهمة والافتراضات الخاصة

- وفقا لتعريف معايير التقييم الدولية "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، أو تلك التي لا يفترضها مشارك معتاد في السوق في معاملة ما في تاريخ التقييم.

- لم يتم تطبيق أي افتراضات مهمة أو افتراضات خاصة.

الملكية الفكرية و إعادة النشر

- يتم إصدار هذا التقرير للمستشارين الماليين و الجهات والهيئات الحكومية و للمستثمرين الذين لهم علاقه بهذا العقار ، ويمكن نشر هذا التقرير في حال وجود أنظمة حكومية تلزم ذلك.
- لا تتحمل شركة أبعاد وشريكه للتقييم العقاري أي مسؤولية تجاه أي طرف ثالث لكامل أو جزء من محتوياته.
- لا يجوز تضمين كل أو أي جزء من هذا التقييم أو أي مرجع له في أي وثيقة منشورة أو تعميم أو بيان أو الكشف عنها بأي شكل من الأشكال دون موافقة خطية مسبقة من شركة أبعاد وشريكه للتقييم العقاري على الشكل والسياق الذي قد يظهر فيه.

السرية وحفظ المعلومات

- لقد أعد هذا التقرير بناءً على طلب خاص ولغرض استشاري، وندرك لأجل هذا الأهمية القصوى عند صاحب الطلب في الحفاظ على معطيات ومخرجات هذا التقرير وكتمانها، ونحن ملتزمون بذلك ولن يتم استخدام المعلومات الخاصة بالعميل في غير هذا التقرير، وتعد معلوماته ملكا خاصا لصاحبها وللمستخدمين المحددين في التقرير ولا يحق لأي طرف آخر الاطلاع عليها.



إخلاء المسؤولية بشأن تقييم القيمة العادلة

تسلسل تقييم القيمة العادلة

كشف قياس القيمة العادلة

• وفقاً لتسلسل القيمة العادلة المحدد في IFRS 13، يعتمد تقييم عقاراتنا بشكل رئيسي على المدخلات من المستوى 3. تتضمن المدخلات من المستوى 3 بيانات غير قابلة للملاحظة وتتطلب تقديرات إدارية كبيرة. يعود ذلك إلى الخصائص الفريدة لعقاراتنا وعدم توفر أسعار السوق بسهولة للأصول المماثلة أو المتشابهة. يتضمن نهجنا في التقييم استخدام منهجيات التقييم المناسبة والملائمة. وتكون تقديرات القيمة العادلة حساسة للتغيرات في الافتراضات الرئيسية. لفهم مفصل لمنهجيات التقييم لدينا والمخاطر المرتبطة بها، يرجى الرجوع إلى الكشوف الشاملة المقدمة في تقريرنا وقسم منهجية التقييم.

• يهدف هذا الكشف إلى التواصل مع المساهمين بأن المدخلات من المستوى 3 تشكل جزءاً رئيسياً من عملية تقييم العقارات، ويبرز الاعتماد على بيانات غير قابلة للملاحظة، ويشجع المستخدمين على مراجعة الكشوف المفصلة لفهم أكثر دقة لمنهجيات التقييم والمخاطر المرتبطة بها. يساعد توفير الشفافية بهذه الطريقة المساهمين في اتخاذ قرارات مستنيرة استناداً إلى الظروف الفريدة للعقارات المقيمة.

• وفقاً لتسلسل القيمة العادلة المحدد في IFRS 13، يلتزم عملنا بثلاثة مستويات متميزة من المدخلات لضمان شفافية وموثوقية في تحديد القيمة العادلة.

- المدخلات من المستوى 1: تمثل الأسعار المسجلة للعقارات المماثلة في سوق نشطة المدخلات الأكثر موثوقية وشفافية. ومع ذلك، نظراً للخصائص الفريدة لأصولنا العقارية، قد تكون إمكانية الوصول إلى المدخلات من المستوى 1 محدودة.
- المدخلات من المستوى 2: تُعتبر المدخلات القابلة للملاحظة والتي ليست أسعار مسجلة، مثل المعاملات الحديثة أو أسعار العقارات المماثلة، عند عدم وجود مدخلات من المستوى 1. تُسهم هذه المدخلات في عملية التقييم وتعزز قوة قياسات القيمة العادلة لدينا.
- المدخلات من المستوى 3: يعتمد تقييم بعض الأصول العقارية بشكل كبير على المدخلات من المستوى 3، والتي هي غير قابلة للملاحظة وتتطلب تقديرات الإدارة. يشمل ذلك استخدام نماذج التقييم الخاصة، وافتراضات، وتقديرات تصميمها خصيصاً لسمات العقارات الخاصة بنا. تكون المدخلات من المستوى 3 ذات أهمية خاصة عندما يكون النشاط السوقي محدوداً أو غير موجود.

• يُحدد اختيار مستوى المدخل بناءً على طبيعة كل أصل وتوفر البيانات السوقية المشاهدة. يتضمن التزامنا بتوفير تمثيل شامل ودقيق للقيمة العادلة الكشف التفصيلي حول الأساليب والافتراضات والمخاطر المرتبطة بكل تقييم.

• يهدف هذا الكشف إلى نقل النهج المتبع في عملية تقييم العقارات، مسلطاً الضوء على الاعتماد على مستويات مختلفة من المدخلات وتحقيق الشفافية للمساهمين.



أبعاد
للتقييم العقاري

دراسات الموقع

الملخص التنفيذي

التقييم

شروط التقييم

الملاحق

الإفصاح

معلومات الملكية

معلومات صك الملكية



ملكية العقار للقطعة رقم 114 :

الوصف	التفاصيل
اسم المالك	شركة حفظ المشاركة العقارية
اسم العقار المراد تقييمه	راديسون بلو للشقق الفندقية بمدينة الخبر
رقم القطعة	112
رقم المخطط التنظيمي	2/345
المنطقة (عنوان العقار)	العليا
اسم الشارع	شارع جمال الدين الأفغاني
إحداثيات الموقع	26°18'11.11"N 50°10'26.80"E
المدينة	الخبر
معلومات الملكية	ملكية مطلقة
معلومات صك الملكية	رقم الصك: 330207005611 تاريخ الصك: 29/11/1438 هـ

ملكية العقار للقطعة رقم 112 :

الوصف	التفاصيل
اسم المالك	شركة حفظ المشاركة العقارية
اسم العقار المراد تقييمه	راديسون بلو للشقق الفندقية بمدينة الخبر
رقم القطعة	112
رقم المخطط التنظيمي	2/345
المنطقة (عنوان العقار)	العليا
اسم الشارع	شارع جمال الدين الأفغاني
إحداثيات الموقع	26°18'11.11"N 50°10'26.80"E
المدينة	الخبر
معلومات الملكية	ملكية مطلقة
معلومات صك الملكية	رقم الصك: 930207005612 تاريخ الصك: 29/11/1438 هـ

أطوال الأضلاع وعروض الشوارع:

عرض الشارع (متر)	اسم الشارع	طول الواجهة (متر)	الاتجاه
-	جار	30	شمالي
16	شارع جمال الدين الأفغاني	30	جنوبي
-	جار	40	شرقي
-	جار	40	غربي

أطوال الأضلاع وعروض الشوارع:

عرض الشارع (متر)	اسم الشارع	طول الواجهة (متر)	الاتجاه
-	جار	35.08	شمالي
16	شارع جمال الدين الأفغاني	35	جنوبي
-	جار	40	شرقي
16	-	40	غربي

مصادر المعلومات (الصك).

مصادر المعلومات (الصك).

لم يتم التحقق عن أي مستند قانوني للعقار قيد التقييم والتي تتضمن التخطيط أو الملكية أو الرهن وبعض الأمور القانونية والتي أسس عليها كل هذا التقرير أو جزء منه اعتبرت 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.



أبعاد
للتقييم العقاري

دراسات الموقع

معلومات الملكية

ملكية العقار للقطعة رقم 116 :

الوصف	التفاصيل
اسم المالك	شركة حفظ المشاركة العقارية
اسم العقار المراد تقييمه	راديسون بلو للشقق الفندقية بمدينة الخبر
رقم القطعة	116
رقم المخطط التنظيمي	2/345
المنطقة (عنوان العقار)	العليا
اسم الشارع	شارع جمال الدين الأفغاني
إحداثيات الموقع	26°18'11.11"N 50°10'26.80"E
المدينة	الخبر
معلومات الملكية	ملكية مطلقة
معلومات صك الملكية	رقم الصك: 930207005612 تاريخ الصك: 29/11/1438 هـ

أطوال الأضلاع وعروض الشوارع:

اسم الشارع	عرض الشارع (متر)	اسم الشارع	طول الواجهة (متر)	الاتجاه
جار	-	جار	30	شمالي
شارع جمال الدين الأفغاني	16	شارع جمال الدين الأفغاني	30	جنوبي
جار	-	جار	40	شرقي
جار	16	جار	40	غربي

مصادر المعلومات (الصك).



أبجد
للتقييم العقاري

دراسات الموقع

15

الملخص التنفيذي

العقار على مستوى المدينة
وصف العقار
صور العقار

التقييم

شروط التقييم

الملاحق

الإفصاح

معلومات الملكية



العقارات على مستوى المدينة

خريطة توضح موقع العقار على مستوى المدينة



تحليل الموقع على مستوى المدينة

- يقع راديسون بلو للشقق الفندقية في الناحية الغربية من الخبر و التي تعتبر إحدى محافظات المنطقة الشرقية في المملكة العربية السعودية.
- يبلغ إجمالي المساحة الحضرية لمدينة الخبر 750 كيلومتر مربع، فيما يصل عدد السكان في المنطقة حوالي 578,500 نسمة.
- كما تمتاز مدينة الخبر بوجود بنية تحتية جيدة تسمح لها أن تكون مركزاً تجارياً، وصناعياً، ووجود موانئ بحرية، ومناطق سكنية تزيد النشاط التجاري ونشاط الضيافة في المنطقة.
- يقع العقار قيد التقييم في حي العليا بالقرب من العديد من المحاور الرئيسية لمدينة الخبر.
- تضم المنطقة المحيطة بالعقار العديد من فنادق و المراكز التجارية، و المطاعم والمقاهي.

تحليل طريقة الوصول للعقار

- يتميز راديسون بلو للشقق الفندقية بأنه يقع بالقرب من الظهران مول.
- أما في يخص الواجهات فتطل على شوارع داخلية و تحد الموقع من الجهة الجنوبية، و الشرقية.
- يمكن الوصول للعقار قيد التقييم مباشرة من خلال طريق داخلي مرتبط بشارع الملك سعود.



خريطة توضح موقع العقار



دراسات الموقع

وصف العقار

تحليل الموقع على مستوى المنطقة

- يقع راديسون بلو للشقق الفندقية على قطعة أرض منتظمة الشكل ذو سطح مستوي، و تبلغ مساحتها 3,798.08 م².
- يضم المجمع السكني العديد من الوحدات السكنية (بعدد 92 وحدة)، بالإضافة إلى خدمات و مرافق كأحواض السباحة والنادي الصحي والعديد من الخدمات الأخرى. و تصل إجمالي مساحة مسطحات البناء إلى 8,964 م².
- تتميز منطقة العقار بوجود الخدمات الأساسية مثل الكهرباء، الماء، الإنارة، الصرف الصحي، و شوارع و ممرات مشاه مسفلتة.
- تمتاز منطقة العقار بنظام بناء تجاري بإجمالي عدد ادوار يصل إلى 3 دور، بحسب ما هو موضح في أنظمة البناء في منطقة العقار.
- بناء على المعطيات المقدمة من العميل، فإن نسبة التغطية (حسب حالة البناء الحالية) تعادل 60٪.

ملخص معلومات العقار

الإدخال	الوصف
3,798.08	إجمالي مساحة الأرض (م ²)
8,964	إجمالي مساحة مسطحات البناء (م ²)
60٪	نسبة التغطية (%)
92	عدد الوحدات السكنية (عدد)
7 سنة	عمر العقار (تقديري)



أبعاد
للتقييم العقاري

دراسات الموقع

صور مقربة للعقار





أبجد
للتقييم العقاري

دراسات الموقع

صور مقربة للعقار





دراسات الموقع

الملخص التنفيذي

التقييم

20

شروط التقييم

منهجية التقييم
تحليل المخاطر على العقار
التقييم بأسلوب الدخل
ملخص التقييم

الملاحق

الإفصاح

معلومات الملكية



التقييم بأسلوب الدخل - منهجية التقييم

الافتراضات الرئيسية للتقييم بأسلوب الدخل "طريقة التدفقات النقدية المخصومة"

منهجية التقييم بأسلوب الدخل "طريقة التدفقات النقدية المخصومة"

منهجية الدخل

منهجية الدخل تعتبر شائعة في تقييم الأصول المولدة للدخل. و يؤخذ في عين الاعتبار الإيرادات المحتملة من تشغيل الأصل. باستخدام جدول التدفقات النقدية المخصومة.

01

معدل التضخم

يتم حساب التدفقات النقدية المخصومة بمعدل تضخم سنوي بمعدل يبلغ 2.8٪ سنوياً وذلك بأخذ متوسط معدل التضخم في الناتج المحلي للمملكة العربية السعودية لمدة 12 سنة ماضية حسب البنك المركزي السعودي.

02

دخل العقار

يتم حساب دخل العقار قيد التقييم حسب البحث الميداني والمكتبي وتحليل المعطيات والتوصل الى الدخل السنوي ويمثل دخل العقار في الإيرادات الواردة من دفعات الإيجار السنوية.

03

تكاليف التشغيل

تتعلق تكاليف التشغيل إلى التكاليف الناتجة عن تشغيل الأصل، على سبيل المثال وليس الحصر: تكاليف الصيانة والتسويق. و يتم حساب التكاليف عادة على أساس سنوي.

04

• عند تحديد رأينا حول القيمة السوقية للعقارات الخاضعة للتقييم ، و اعتبارا انها مدرة للدخل ، فقد استخدمنا أسلوب الدخل للتقييم و باستخدام طريقة التدفقات النقدية المخصومة.

• تحليل خصم التدفق النقدي (DCF) هو أسلوب نمذجة مالية يعتمد على افتراضات تتعلق بالتدفقات النقدية المحتملة للعقار. و يتضمن هذا الأسلوب توقع التدفقات النقدية الدورية حسب معطيات و ظروف السوق.

• بالإضافة إلى ذلك يتم تطبيق معدل خصم مناسب حسب خبراتنا في السوق المحلي للوصول للقيمة الحالية من خلال التدفقات النقدية المرتبطة بالعقار.

• ونود الإحاطة انه يتم حساب التدفقات النقدية على أساس سنوي، مضافا إليها معدل التضخم الفعلي للسوق. علما بأن معدل التضخم المطبق في جدول التدفقات النقدية المخصومة يعادل 2.8٪.

• فيما يخص معدلات الخصم فقد تم دراسة السوق العقاري و العقار قيد التقييم، للوصول لمعدل الخصم المناسب و الذي بدوره يعبر عن جميع المخاطر المتعلقة بالعقار و تشغيله في جدول التدفقات النقدية، ليعكس القيمة الحالية للتدفقات المخصومة.

• الإيجارات المتوقعة ، بالإضافة إلى التكاليف ، عبارة عن تنبؤات تم تشكيلها على أساس المعلومات المتاحة من خلال الأبحاث الميدانية و المكتبية، و التي تتأثر بشكل كبير بظروف السوق العقارية في المملكة العربية السعودية.

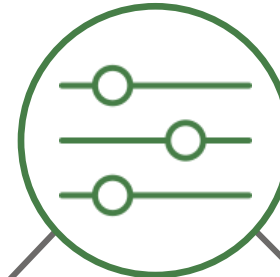
• فيما يتعلق بالمراكز التجارية التي تخضع لعقود إيجار (سواء للأرض او المبنى)، فقد تم بناء توقعات الأرباح و المصاريف التشغيلية خلال المدة الإيجارية.



تحليل المخاطر على العقار

المخاطر الاقتصادية

قد تؤثر ظروف الاقتصاد الكلي للدولة على السوق العقاري بشكل عام، مثل معدلات التضخم والسيولة ومعدلات الفائدة وتكاليف التمويل والضرائب وحركة أسواق الأسهم المحلية والعالمية، حيث أن تغير بعض أو كل هذه المؤثرات يؤثر على السوق العقاري.



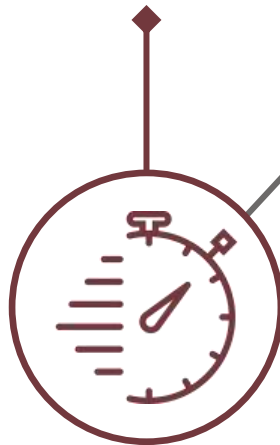
المخاطر التنظيمية والتشريعية

قد تشهد البيئة التنظيمية أو القانونية أو التشريعية بعض التغيرات التي قد تؤثر على قيمة العقار، مثل ظهور تشريعات بلدية بالسماح أو المنع لأنشطة في مناطق محددة، أو تخفيض أو زيادة عدد الأدوار في المنطقة المحيطة مما يؤثر على القيمة النهائية للعقار.



مخاطر العقود طويلة الأجل

يؤثر عدم أو محدودية العقود طويلة الأجل بشكل كبير على قيمة العقار، وخصوصاً العقارات المدرجة تحت صناديق الريت. حيث وجود عقود طويلة الأجل يعطي استقرار للدخل وبالتالي على القيمة. في حين غياب مثل هذه العقود يعطي تذبذب في أسعار التأجير والدخل وبالتالي يؤثر على القيمة النهائية.



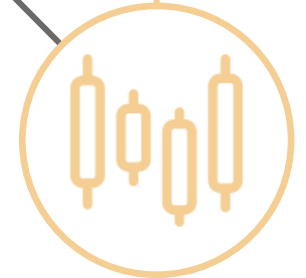
مخاطر المنافسة

إن كثرة المعروض من السلع العقارية يؤدي إلى وجود منافسة في الأسعار المقدمة للمستهلك. ونجد ذلك واضحاً في السوق العقاري فإن زيادة الوحدات والمعارض المعروضة في السوق ودخول منافسين جدد بمنتجات سيؤدي إلى انخفاض الأسعار والخدمات وبالتالي انخفاض سعر العقار النهائي.



مخاطر ضمان تحقيق الإيرادات

بما أن تحقيق الإيرادات يعتبر العامل الرئيسي في تحديد قيمة العقار، فإن أي تغير في الإيرادات نتيجة ظروف السوق المختلفة سوف يؤثر في قيمة العقار.





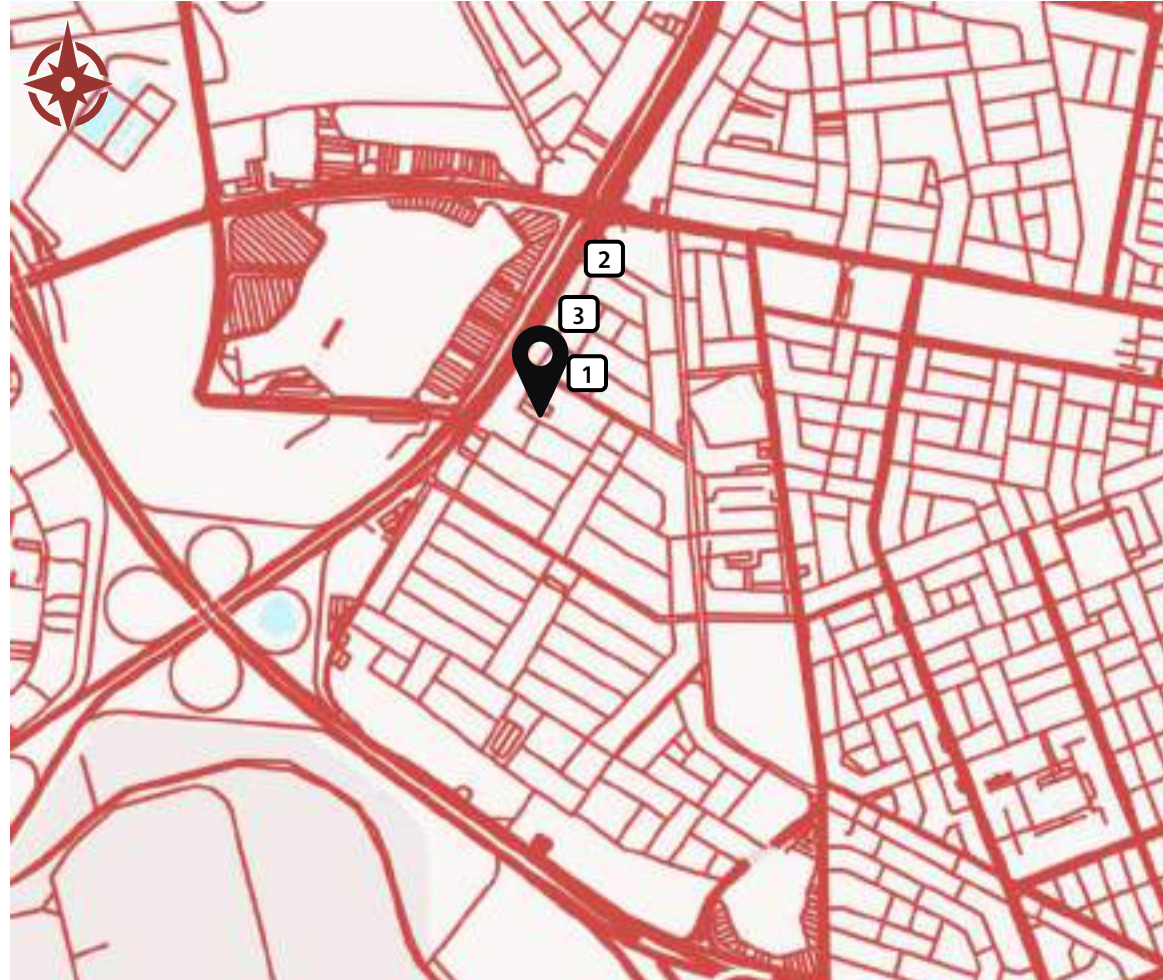
دراسات السوق – العرض والطلب

المعارض

- في الربع الأول من عام 2023، تم الانتهاء من تطويرين تجاريين في الرياض، مما أضاف حوالي 84,000 متر مربع من مساحات التجزئة وزاد الإجمالي إلى 3.4 مليون متر مربع. في الفترة نفسها، زاد مخزون التجزئة في جدة بحوالي 46,000 متر مربع ليصل إلى 1.8 مليون متر مربع. خلال التسعة أشهر المتبقية من هذا العام، من المقرر دخول حوالي 478,000 متر مربع من مساحات التجزئة إلى السوق في جدة وحوالي 105,000 متر مربع في الرياض. مع تخفيف السوق التجاري في جدة، نحن ما زلنا حذرين بشأن إكمال المشاريع المستقبلية في الوقت المحدد.
- بشكل عام، تتمتع مراكز التجزئة الصغيرة والمجمعات الصغيرة بأداء أفضل من المراكز التجارية الكبيرة الإقليمية الفائقة الحجم. وكانت معظم الاستفسارات تتعلق بالمساحات الصغيرة، خاصة في جدة، حيث تتراوح المساحات المطلوبة بين 8 إلى 120 متر مربع. بالإضافة إلى ذلك، أبدى المستأجرون تفضيلاً للمواقع الزاوية ذات الرؤية العالية على الشارع، وأصبحت المناطق الخارجية للجلوس أمراً مهماً جداً لمتاجر الأغذية والمشروبات نظراً لزيادة شعبيتها بين المستهلكين. وتمشياً مع هذا الاتجاه، بدأت العديد من المراكز التجارية في إنشاء منطقة مخصصة للأغذية والمشروبات خارج المراكز التجارية لجذب المستأجرين وزيادة حركة الزوار في تطويراتها.
- قطاع الأغذية والمشروبات والترفيه كانا المولدان الرئيسيان لحركة الزوار مع التركيز المتزايد على التجزئة التجريبية. علاوة على ذلك، يحاول أصحاب العقارات في الرياض جذب المنافسين الجدد الذين ليس لديهم وجود محلي في البلاد. على النقيض من ذلك، يكون أصحاب العقارات في جدة أكثر حذراً ويسعون لجذب العلامات التجارية المعروفة لتجنب المخاطر المرتبطة بالمنافسين الجدد.
- من حيث أداء الإيجارات، زادت أسعار الإيجار للمراكز التجارية الإقليمية الفائقة الحجم والإقليمية بنسبة 11٪ و 8٪ على التوالي في الرياض في الربع الأول من هذا العام. على نفس الأساس، انخفضت الإيجارات في جدة بمتوسط 6٪ عبر المراكز التجارية الإقليمية الفائقة الحجم وظلت مستقرة للمراكز التجارية الإقليمية، مما يشير إلى تباطؤ الأوضاع السوقية في المدينة.

الفندقة

- شهدت الرياض الانتهاء من ما يقرب من 7,800 وحدة سكنية في الربع الأول من عام 2023، مما أدى إلى زيادة إجمالي المخزون إلى 1.4 مليون وحدة سكنية. وخلال نفس الفترة، تم تسليم 4,400 وحدة في جدة لترفع المخزون السكني في المدينة إلى 864,000 وحدة. ومن المخطط تسليم 45,000 وحدة إضافية عبر المدينتين المجتمعتين خلال الأشهر المتبقية من هذا العام.
- تم إطلاق العديد من المشاريع المدعومة من قبل الحكومة في الأشهر الأخيرة لدعم القطاع السكني المتزايد، مثل المرحلة الأولى من مشروع العروس في جدة، ومشروع الفرسان، والمرحلة الثانية من مشروع خزم في العاصمة. ومن بين أكبر الإعلانات إطلاق مشروع المربع الجديد في الرياض، الذي يهدف إلى أن يكون واحداً من أكبر وسط المدن في العالم. وتعكس جميع هذه الإعلانات الطلب القوي الذي تراكم وثقة الحكومة المستمرة في النمو الطويل الأمد للقطاع السكني في المملكة.
- قامت الحكومة باتخاذ عدة تدابير لتسريع تملك المنازل بين المواطنين السعوديين وتعزيز القطاع السكني. وقد شهد الطلب زيادة، وأتوقع استمرار هذه الاتجاه الصاعد. في إعلان حديث، تم تخصيص 100 مليون متر مربع من الأراضي للقطاع السكني في العاصمة والمدن الأخرى للسيطرة على زيادة أسعار الأراضي والسكن. بلا شك، في الربع الأول من عام 2023، ارتفعت أسعار الإيجار في الرياض بنسبة 7٪ و 2٪ على التوالي بالمقارنة بالعام السابق. على نفس الأساس، في جدة، ارتفعت أسعار البيع بمتوسط 11٪ سنوياً، وارتفعت أسعار الإيجار بمتوسط 9٪.
- بشكل عام، هناك تحول هيكلي في السوق، حيث زاد الطلب على الشقق بشكل أسرع من الفلل، حيث سجلت أسعار البيع نمواً سنوياً بنسبة 6٪ في العاصمة و 17٪ في جدة في الربع الأول من عام 2023. خلال نفس الفترة، نمت أسعار الإيجار للشقق بنسبة 4٪ في الرياض و 13٪ في جدة.



دراسات السوق

نلخص أدناه نتائج بحثنا، التي استخدمت لتحديد متوسط سعر الغرفة اليومي للعقار المعني استناداً إلى السوق. المقارنات المقارنة التالية هي الأكثر صلة بالعقار المعني.

المقارنات

الوصف	فندق دبل تري هيلتون	فندق هيلتون جاردين ان	ألفت فندق
الغرف (ريال/ في اليوم)	310	397	351
1 غرفة سويت (ريال/ في اليوم)	459	708	641
2 غرفة سويت (ريال/ في اليوم)	860	1007	928

تعليقات السوق

- تشكل الإيجارات اليومية للغرف بمساحات تتراوح بين 25 متر مربع و 30 متر مربع ما بين 310 ريال سعودي في اليوم و 400 ريال سعودي في اليوم.
- تتراوح الإيجارات اليومية من غرفة نوم واحدة بمساحات تتراوح بين 50 متر مربع و 60 متر مربع ما بين 460 ريال سعودي في اليوم و 700 ريال سعودي في اليوم اعتماداً على موقع العقار.
- تتراوح الإيجارات اليومية من غرفة نوم واحدة بمساحات تتراوح بين 90 متر مربع و 95 متر مربع ما بين 860 ريال سعودي في اليوم و 1100 ريال سعودي في اليوم اعتماداً على موقع العقار.
- لوصول إلى متوسط سعر الغرف اليومي المتوقع للعقار وفقاً للسوق، قمنا بأخذ في الاعتبار خلال عملية التعديلات الحجم، والموقع، والوصولية، والواجهة، والجودة، وعوامل العلامة التجارية.
- الصفحة التالية ستوضح بالتفصيل عملية حساب متوسط سعر الغرف اليومي (ADR).



تقدير سعر الأساس

توضيح مصفوفة التقييم :

• نقوم بتعديل النسب في مصفوفة التقييم حسب مميزات وخصائص كل عقار، مع مراعاة بعض التعديلات بما في ذلك الواجهات، والمساحة، والموقع، وما إلى ذلك للوصول إلى سعر متر الأساس المناسب.

تم إجراء التسويات لعكس العوامل بما في ذلك:

• الموقع: موقع العقار ذو صلة بالنسبة للمقارنات المختارة.

• المساحة: مساحة الغرفة

• سهولة الوصول: يتمثل في سهولة الوصول إلى العقار قيد التقييم.

• الواجهات: الواجهة تشير إلى عدد الشوارع ودور وأهمية الشارع ذو الصلة في المنطقة.

• التفاوض: مرونة الأسعار اعتمادًا على نوع العرض.

• كما يتضح من المعلومات المذكورة على يسار الصفحة، نقدم القيمة السوقية للعقار في جدول مصفوفة التقييم.

مصفوفة التقييم (للغرف) :

ألوft فندق	فندق هيلتون جاردين ان	فندق دبل تري هيلتون	الوصف
30	26	30	مساحة الغرفة (متر مربع)
351	397	310	السعر (ريال)
			التسويات
0.00%	0.00%	0.00%	الموقع والمخطط العام
-10.00%	-10.00%	-10.00%	المساحة
-10.00%	-10.00%	0.00%	الواجهات
-10.00%	-10.00%	-10.00%	الجودة
-5.00%	-5.00%	-5.00%	العلامة التجارية
0.00%	-2.50%	5.00%	العمر
0.00%	0.00%	0.00%	التفاوض
-35.00%	-37.50%	-20.00%	إجمالي التسويات
228	248	248	سعر المتر بعد التسوية (ريال/م ²)
30.00%	35.00%	35.00%	الترجيح (%)
	240		سعر الإيجار اليومي للغرف (ريال)



تقدير سعر الأساس

مصفوفة التقييم (للغرف) :

ألوفا فندق	فندق هيلتون جاردين ان	فندق دبل تري هيلتون	الوصف
98	95	95	مساحة الغرفة (متر مربع)
928	1,007	860	السعر (ريال)
			التسويات
0.00%	0.00%	0.00%	الموقع
0.00%	0.00%	0.00%	المساحة
-2.50%	-2.50%	-2.50%	سهولة الوصول
-10.00%	-10.00%	0.00%	الواجهات
-10.00%	-10.00%	-10.00%	الجودة
-5.00%	-5.00%	-5.00%	العلامة التجارية
0.00%	-2.50%	5.00%	الإستخدام
0.00%	0.00%	0.00%	التفاوض
-27.50%	-30.00%	-12.50%	إجمالي التسويات
673	705	753	سعر المتر بعد التسوية (ريال/م ²)
30.00%	35.00%	35.00%	الترجيح (%)
	710		سعر الإيجار اليومي للغرف (ريال)
	30%		الزيادة 3 غرف (%)
	923		سعر التأجير اليومي 3 غرف (ريال)

متوسط السعر اليومي المختلط

إجمالي الدخل	العدد	راديسون بلو	الوصف
9,120	38	240	الغرف
34,790	49	710	2 غرف فندقية
3,692	4	923	3 غرف فندقية
47,602	91		الإجمالي
523			متوسط سعر الغرف اليومي

تفاصيل الدخل السنوي الفعلي

تم تزويدنا بتفاصيل الدخل الفعلية من قبل العميل لعام 2023 والتي تم تطبيقها في التدفق النقدي لعام 2024 مع التعديل للتضخم.

السعر (ريال)	الوصف
11,086,455	الدخل الإجمالي
7,560,000	المصاريف
3,526,455	صافي الدخل التشغيلي

للسنوات المتتالية، ستوضح الصفحة التالية بالتفصيل عملية حساب صافي الدخل.



افتراضات الاداء المستقبلية (Projected Trading Performance)

ملخص الافتراضات الرئيسية للتدفقات النقدية (بدون احتساب عامل التضخم)

بناءً على البحث الميداني، قد وصلنا إلى متوسط سعر الغرف اليومي (ADR)، وتم إجراء الحسابات على مدى 10 سنوات ابتداءً من عام 2025، والجدول أدناه يوضح ملخص لأول 5 سنوات كنسبة مئوية (%).

2029	2028	2027	2026	2025	الفترة
الرسوم الإدارية (Management Fees)					
2.00%	2.00%	2.00%	2.00%	2.00%	مصاريف الرسوم الإدارية
4.3%	4.3%	4.3%	3.9%	3.5%	مصاريف رسوم الحوافز
رسوم ثابتة (Fixed Charges)					
1.0%	1.0%	1.0%	1.0%	1.0%	مصاريف سكن الموظفين
0.25%	0.25%	0.25%	0.25%	0.25%	مصاريف تأمين المبنى
صافي الدخل التشغيلي (NOI)					
53.3%	53.3%	53.3%	48.1%	42.9%	صافي الدخل
1.0%	1.0%	1.0%	1.0%	1.0%	المفروشات والمعدات (FF&E)
EBITDA					
6,918	6,918	6,918	5,605	4,564	الأرباح قبل الفوائد والضرائب والإهلاك (EBITDA) (ريال)
52.3%	52.3%	52.3%	47.1%	41.9%	نسبة صافي الربح (%)

2029	2028	2027	2026	2025	الفترة
91	91	91	91	91	عدد الغرف
70%	70%	70%	80%	93%	نسبة الإشغال (%)
523	523	523	418	335	متوسط الإيجار اليومي (ريال)
366	366	366	335	311	إيرادات الغرفة المتاحة (ريال)
إيرادات أقسام الفندق (Departmental Revenue)					
92.0%	92.0%	92.0%	93.5%	95.0%	إيرادات الغرف
8.0%	8.0%	8.0%	6.5%	5.0%	إيرادات المطاعم
0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	إيرادات أخرى
مصاريف أقسام الفندق (Departmental Expenses)					
21.0%	21.0%	21.0%	23.0%	25.0%	مصاريف الغرف
48.0%	48.0%	48.0%	50.0%	52.0%	مصاريف المطاعم
0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	مصاريف أخرى
مصاريف غير موزعة (Undistributed Expenses)					
6.0%	6.0%	6.0%	7.0%	8.0%	المصاريف الإدارية
2.0%	2.0%	2.0%	3.0%	4.0%	مصاريف المبيعات والتسويق
3.0%	3.0%	3.0%	4.0%	5.0%	مصاريف الصيانة والتشغيل
5.0%	5.0%	5.0%	6.0%	7.0%	مصاريف الخدمات



افتراضات الاداء المستقبلية (Projected Trading Performance)

ملخص الافتراضات الرئيسية للتدفقات النقدية (بدون احتساب عامل التضخم)
تم عمل الحسابات على مدى 10 أعوام. الجدول أدناه يوضح ملخص لأول 5 أعوام (000 ريال).

2029	2028	2027	2026	2025	الفترة
الرسوم الإدارية (Management Fees)					
264	264	264	238	218	مصاريف الرسوم الإدارية
563	563	563	460	378	مصاريف رسوم الحوافز
رسوم ثابتة (Fixed Charges)					
132	132	132	119	109	مصاريف سكن الموظفين
33	33	33	30	27	مصاريف تأمين المبنى
صافي الدخل التشغيلي (NOI)					
7,050	7,050	7,050	5,724	4,673	صافي الدخل
132	132	132	119	109	المفروشات والمعدات (FF&E)
EBITDA					
6,918	6,918	6,918	5,605	4,564	الأرباح قبل الفوائد والضرائب والإهلاك (EBITDA) (ريال)
52.3%	52.3%	52.3%	47.1%	41.9%	نسبة صافي الربح (%)

2029	2028	2027	2026	2025	الفترة
91	91	91	91	91	عدد الغرف
70%	70%	70%	80%	93%	نسبة الإشغال (%)
523	523	523	418	335	متوسط الإيجار اليومي (ريال)
366	366	366	335	311	إيرادات الغرفة المتاحة (ريال)
إيرادات أقسام الفندق (Departmental Revenue)					
12,162	12,162	12,162	11,120	10,341	إيرادات الغرف
1,058	1,058	1,058	773	544	إيرادات المطاعم
0	0	0	0	0	إيرادات أخرى
مصاريف أقسام الفندق (Departmental Expenses)					
2,554	2,554	2,554	2,558	2,585	مصاريف الغرف
508	508	508	387	283	مصاريف المطاعم
0	0	0	0	0	مصاريف أخرى
مصاريف غير موزعة (Undistributed Expenses)					
793	793	793	833	871	المصاريف الإدارية
264	264	264	357	435	مصاريف المبيعات والتسويق
397	397	397	476	544	مصاريف الصيانة والتشغيل
661	661	661	714	762	مصاريف الخدمات



التقييم بأسلوب الدخل

التدفقات النقدية المخصومة :

تم عمل التدفقات النقدية على مدى 10 أعوام، وقد تم الإعتماد على الافتراضات التالية :

- معدل التضخم: يتم حساب التدفقات النقدية المخصومة بمعدل تضخم سنوي بمعدل يبلغ 2.8٪ سنوياً وذلك بأخذ متوسط معدل التضخم للناتج المحلي للمملكة العربية السعودية لمدة 13 سنة ماضية حسب مصادر البنك المركزي السعودي.
- معدل العائد: يتم حساب معدل العائد حسب خبرة شركة أبعاد لسوق العقارات في المملكة وحسب موقع العقار ونوعيته وأيضاً بعد عمل بحث ميداني ومكتبي لمعدلات العائد وذلك بقسمة صافي الدخل التشغيلي على سعر العقار وذلك للعقارات المشابهة للعقار قيد التقييم حيث تم التوصل الى معدل 7.50٪.
- معدل الخصم: بناء على فهمنا للعقارات المشابهة في منطقة العقار، ومع مراعاة خصائص الموقع، المساحة، الاستخدام، العرض والطلب حيث قمنا بتطبيق معدل خصم 10.30٪ وذلك حسب معايير التقييم الدولية بطريقة بناء معدل العائد وذلك بجمع معدل التضخم ومعدل العائد ومخاطر العقار والسوق وأي مخاطر محتملة للعقار قيد التقييم.

2034	2033	2032	2031	2030	2029	2028	2027	2026	2025	2024	الفترة
9,374	9,118	8,870	8,628	8,393	8,165	7,942	7,726	6,089	4,823	3,625	صافي الدخل مع نسبة التضخم (000 ريال)
124,983											التخارج
45,701	3,421	3,671	3,938	4,226	4,534	4,865	5,220	4,538	3,964	3,287	صافي القيمة الحالية (NPV) (000 ريال)
										87,360,000	القيمة العادلة للعقار (ريال)



أبعاد
للتقييم العقاري

ملخص التقييم

الرأي في القيمة

تصادق شركتنا على التقييم أدناه كقيمة عادلة طبقاً للشروط المقيدة بتقرير التقييم، وحسب الافتراضات المذكورة ضمن التقرير وهذا التقييم ناتج من تحليل معطيات العقار والسوق العقاري.

القيمة العادلة بأسلوب الدخل بتاريخ 31 ديسمبر 2023 هي :

• **87,360,000 ريال سعودي** (فقط سبعة وثمانون مليوناً وثلاثمائة وستون ألف ريال سعودي).

التوقيع والاعتماد

م. عمار عبدالعزيز سندي

رقم العضوية: 1210000219
نوع العضوية: أساسية (زميل)
الفرع: فرع العقار
تاريخ العضوية: 2015/12/22
المساهمة: مُعْتَمَد التقرير



ختم الشركة

اسم المنشأة: شركة أبعاد للتقييم العقاري

رقم المنشأة: 11000111
س . ت : 4030297686
18 / 323 / 781

م. يوسف عبدالله خان

رقم العضوية: 1220001989
نوع العضوية: منتسب
الفرع: فرع العقار
تاريخ العضوية: 2020/09/17
المساهمة: المعاین والمقيم ومُعَد التقرير

م. عمار محمد قطب

رقم العضوية: 1210000392
نوع العضوية: أساسية (زميل)
الفرع: فرع العقار
تاريخ العضوية: 2016/01/24
المساهمة: مُرَاجِع التقييم والتقرير



أبجد
للتقييم العقاري

دراسات الموقع

الملخص التنفيذي

التقييم

شروط التقييم

الملاحق

31

الإفصاح

مستندات العقار
المصطلحات العامة في اعداد تقرير التقييم

معلومات الملكية



المصطلحات العامة في اعداد تقرير التقييم

الهيئة

تشير إلى الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين (تقييم) هي الجهة المعنية بوضع الضوابط والمعايير اللازمة لتقييم العقارات، والمنشآت الاقتصادية، والمعدات، والممتلكات المنقولة ونحوها وذلك بموجب نظام المقيمين المعتمدين الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/43) و تاريخ (9/7/1433هـ) وتهدف لتطوير مهنة التقييم، ورفع مستوى العاملين بها، ووضع القواعد العامة لاكتساب عضوية الهيئة بمستوياتها المختلفة والحفاظ عليها، وتوفير وسائل التطوير المستمر للارتقاء بأعضائها إلى أفضل مستويات الممارسة والمعايير الدولية للمهنة، وتمتع (الهيئة) بشخصية اعتبارية، غير هادفة للربح، ولها ميزانية مستقلة وتعمل تحت إشراف وزارة التجارة والاستثمار

الأصل أو الأصول

تسهل عملية قراءة المعايير ولتفادي التكرار يشير مصطلح (الأصل) و (الأصول) عموماً إلى البنود التي تكون محور مهمة التقييم. وما لم ينص خلاف ذلك في المعيار يمكن اعتبار هذه المصطلحات على أنها تعني وتشمل كل من الكلمات التالية: (أصل، مجموعة أصول، التزام، مجموعة التزامات، أو مجموعة من الأصول والالتزامات).

العميل

تشير كلمة (العميل) إلى الشخص أو الأشخاص أو الجهة التي يتم إجراء التقييم لها. ويشمل ذلك: العملاء الخارجيين (أي عندما يكون المقيم متعاقد مع طرف ثالث)، وكذلك العملاء الداخليين (أي التقييمات المعدة لصاحب العمل).

الاختصاص القضائي

تشير كلمة (الاختصاص) إلى البيئة القانونية والتنظيمية التي يتم فيها تنفيذ عملية التقييم. ويشمل القوانين واللوائح التي تسنها الجهات الحكومية مثل: المقاطعة، والولاية، والبلدية، والقوانين التي تضعها بعض الجهات التنظيمية حسب غرض التقييم مثل: المصارف المركزية وهيئات تنظيم الأوراق المالية.

يمكن

تصف كلمة (يمكن) الإجراءات التي يقع على المقيم مسؤولية النظر فيها بعين الاعتبار. وتتطلب الأمور الموصوفة بهذه الطريقة اهتمام المقيم وفهمه. حيث إن إمكانية تطبيق هذه الأمور في عملية التقييم تعتمد على ممارسة المقيم لحكمه وخبرته المهنية في الظروف التي تتماشى مع أهداف المعايير.

يجب

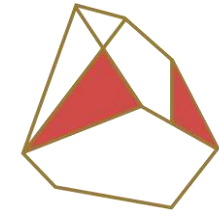
تشير كلمة (يجب) إلى مسؤولية غير مشروطة، أي يجب على المقيم الوفاء بالمسؤوليات من هذا النوع في جميع الحالات والظروف التي ينطبق عليها الشرط.

المشارك

تشير كلمة (المشارك) إلى المشاركين المعنيين وفقاً لأساس (أو أسس) القيمة المستخدمة في مهمة التقييم (انظر المعيار 104 أساس القيمة). وتتطلب الأسس المختلفة للقيمة من المقيم أخذ وجهات نظر مختلفة بعين الاعتبار، مثل: وجهات نظر المشاركين في السوق مثل: القيمة السوقية، أو القيمة العادلة للمعايير الدولية للتقارير المالية أو مالك معين أو مشتر محتمل مثل: القيمة الاستثمارية.

الغرض

تشير كلمة (الغرض) إلى سبب أو أسباب إجراء التقييم، وتشمل الأغراض العامة (على سبيل المثال لا الحصر) أغراض التقارير المالية، والتقارير الضريبية، ودعم التقاضي، ودعم المعاملات، ودعم قرارات الإقراض المضمون.



أبعاد
للتقييم العقاري

شركة أبعاد المتطورة وشريكه للتقييم العقاري

الإدارة الرئيسية بمدينة جدة
شارع محمد إبراهيم مسعود، حي السلامة
مبنى الزاهد، الطابق الخامس، مكتب 22
المملكة العربية السعودية

فرع مدينة الرياض
طريق الملك عبدالعزيز 13316-2451، حي الربيع
الطابق الأول، مكتب رقم 1
المملكة العربية السعودية

لمزيد من المعلومات يرجى التواصل معنا على العنوان الآتي:
الرقم الموحد : 920004134

م. عمار سندي
الرئيس التنفيذي
جوال: +966 50 730 0500
إيميل: asindi@sa-abaad.com

م. عمار قطب
المدير التنفيذي
جوال: +966 55 556 2500
إيميل: ammarq@sa-abaad.com

تقرير التقييم النهائي

مجمع سي شور السكني بمدينة الخبر

العميل / شركة مشاركة المالية

21 مارس 2024

V230270

P230361



أبجداد
للتقييم العقاري

مشاركة
Musharaka





أبعاد
للتقييم العقاري

المقدمة

السادة / شركة مشاركة المالية.

الموضوع / تقييم مجمع سي شور السكني بمدينة الخبر.

مرفق لكم التقرير بناءً على طلبكم بتقييم العقار، ونأمل أن يكون التقرير حسب متطلباتكم وحسب ما هو مطلوب منا ووفقاً لمعايير التقييم الدولية (IVS) الصادرة عن مجلس معايير التقييم الدولية (IVSC) في عام 2022 وأنظمة ولوائح الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين بالمملكة العربية السعودية (تقييم).

تؤكد شركة أبعاد بأن التقييم قد تم من قبلنا كمقيمين خارجيين وأنها نمتلك المعرفة والمهارات والخبرة المطلوبة لإجراء هذا التقييم بكفاءة.

تؤكد شركة أبعاد بأن ليس لها أي علاقة بتضارب مصالح قائم أو محتمل فيما يخص هذا العقار.

للتحقق من صحة تسجيل التقرير



م. عمار عبد العزيز سندي

الرئيس التنفيذي

المملكة العربية السعودية

جوال: +966 50 730 0500

إيميل: asindi@sa-abaad.com



04

الملخص التنفيذي

ملخص التقرير
الشروط والاحكام العامة

07

شروط التقييم

نطاق العمل
المعايير المهنية
حالة المقيمين
تضارب المصالح
تاريخ المعاينة
تاريخ التقييم
أساس القيمة
مصادر المعلومات

09

الإفصاح

الملكية الفكرية وإعادة النشر
السرية وحفظ المعلومات
الافتراضات المهمة والافتراضات الخاصة

12

معلومات الملكية

معلومات ملك الملكية

14

دراسات الموقع

العقار على مستوى المدينة
العقار على مستوى الحي
وصف العقار
صور العقار
معلومات العقار

19

التقييم

منهجية التقييم
تحليل المخاطر على العقار
التقييم بأسلوب الدخل
ملخص التقييم

28

الملاحق

مستندات العقار
المصطلحات العامة في اعداد تقرير التقييم



أبعاد
للتقييم العقاري

دراسات الموقع

الملخص التنفيذي

04

ملخص التقرير
الشروط والاحكام العامة

التقييم

شروط التقييم

الملاحق

الإفصاح

معلومات الملكية



أبعاد
للتقييم العقاري

الملخص التنفيذي

ملخص التقرير

ملخص العقار

- يقع مجمع سي شور السكني على قطعة أرض منتظمة الشكل ذو سطح مستوي، و تبلغ مساحتها 38,103 م².
- يضم المجمع السكني العديد من الفلل السكنية المتنوعة من حيث المساحات والمميزات (بعدد 112 وحدة)، بالإضافة إلى مرافق وخدمات كالمساح و نادي صحي وساحات خضراء.
- و تصل إجمالي مساحة مسطحات البناء إلى 24,760 م².
- تتميز منطقة العقار بوجود جميع الخدمات الأساسية مثل الكهرباء، الماء، الإنارة، الصرف الصحي، و شوارع و ممرات مشاه مسفلتة.
- يتميز مجمع سي شور السكني بأنه يقع بالقرب من الكورنيش .

صور العقار



ملخص التقييم

الوصف	التفاصيل
نوع التقرير	تقرير سردي
الغرض من التقييم	القوائم المائية
هوية المستخدمين الآخرين	مدير ومستثمري الصندوق-مراجعين التقرير - هيئة سوق المال
اساس القيمة	القيمة العادلة
أسلوب التقييم	أسلوب الدخل (طريقة التدفقات النقدية)
فرضية الإستخدام	الإستخدام الحالي
العملة	ريال سعودي
مجموع القيمة العادلة	133,210,000

معلومات العقار

الوصف	التفاصيل
الحي	التحلية
الاستخدام	سكني تجاري
الملكية	ملكية مطلقة
رقم الصك	930205013309
تاريخ الصك	24/11/1438 هـ
المساحة (م ²) حسك الصك	38,103 متر مربع
المالك	شركة حفظ المشاركة العقارية



الشروط والاحكام العامة

- تم معاينة العقار ظاهرياً ، ويتم في مثل هذه الحالة ذكر السلبيات الفنية للعقار حال وجودها ، ولم يتم فحص العقار إنشائياً أو ملاحظة أي عيوب غير ظاهرة وعليه يجب أن ننوه بأن هذا التقرير هو تقرير تقييم وليس فحصاً إنشائياً.
- في حال اكتشاف عدم صحة أي معلومة مستقبلاً والتي تم ذكرها في التقرير بشكل غير متعمد وخارج عن الإرادة فإن القيمة الواردة في هذا التقرير يمكن أن تتغير ويجب الرجوع للمقيم لإعادة النظر في القيمة.
- 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.

- تم تقييم العقار وفقاً لمعايير التقييم الدولية (IVS) الصادرة عن مجلس معايير التقييم الدولية (IVSC) في عام 2022 و أنظمة ولوائح الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين بالمملكة العربية السعودية (تقييم).
- تم الاعتماد على هذا التقرير والتقييم وفقاً للشروط والقيود المحددة التي تم عرضها في هذا التقرير.
- تم إعداد تقرير التقييم بناءً على التعليمات الواردة من السادة / من شركة مشاركة المالية والمشار إليه فيما يلي باسم (العميل) ، وذلك لتقدير القيم العادلة للعقار الموصوف.
- شركة أبعاد وشريكه للتقييم العقاري على ثقة بأن هذا التقرير يفي بمتطلبات العميل والتعليمات الخاصة به ، كما أن المعلومات الواردة في هذا التقرير محايدة بكامل السرية وأن التقرير صادر للعميل فقط.
- مسؤولية شركة أبعاد وشريكه للتقييم العقاري مقصورة على التقرير والمعلومات الواردة بالتقرير ، وعدا ذلك يتحمل (العميل) مسؤولية طلب تقييم العقار وما يترتب على ذلك قانونياً.
- تعتبر القيم المقدرة في هذا التقرير هي للعقار قيد التقييم ، وأي توزيع للـ (القيمة – القيم) على أجزاء العقار ينطبق فقط حسب سرد التقرير ولأغراضه ، ويجب أن لا تستعمل هذه القيم لأي أغراض أخرى ، إذ يمكن أن تكون غير صحيحة في حال تم تغيير الغرض من التقييم والذي أنشئ التقرير لأجله.
- تم إعداد هذا التقرير بناءً على المعلومات التي تم جمعها أو تلقيها وتحليلها وفقاً لأفضل الممارسات للوصول للقيمة ، ويتم عادة الإشارة إلى أي ملاحظات جوهرية بالتقرير تؤثر على القيمة.



أبجد
للتقييم العقاري

دراسات الموقع

الملخص التنفيذي

التقييم

شروط التقييم

07

نطاق العمل
المعايير المهنية
حالة المقيمين
تضارب المصالح
تاريخ المعاينة
تاريخ التقييم
أساس القيمة
مصادر المعلومات

الملاحق

الإفصاح

معلومات الملكية



نطاق العمل

- موضوع التقييم هو تقدير القيمة العادلة للعقار مجمع سي شور السكني بحي التحلية بمدينة الخبر بغرض القوائم المالية.

المعايير المهنية

- نفذت مهمة التقييم هذه استناداً على معايير التقييم الدولية (IVS) الصادرة عن مجلس معايير التقييم الدولية (IVSC) في عام 2022 وأنظمة ولوائح الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين بالملكة العربية السعودية (تقييم)، والإجراءات والقواعد المهنية المتعارف عليها في أعمال التقييم للأصول العقارية، والتي تقوم على التحليل والمقارنة والمعاينة المباشرة لكل عقار، والبحث قدر الإمكان عن المؤثرات والخصائص الإيجابية والسلبية للعقار قيد التقييم.

حالة المقيمين

- تم إعداد هذا التقرير والتحقق منه من قبل عمار قطب وعمار سندي، اللذان يتمتعان بالمؤهلات والقدرة والخبرة اللازمة لإجراء التقييم للعقار المعني وبصفتهم مقيمين خارجيين.

تضارب المصالح

- تؤكد شركة أبعاد بأن ليس لها أي علاقة بتضارب مصالح قائم أو محتمل فيما يخص هذا العقار.

تاريخ المعاينة

- نؤكد أنه قد تمت معاينة العقار في تاريخ 28 ديسمبر 2023.

تاريخ التقييم

- نؤكد أنه قد تم تقييم العقار في تاريخ 31 ديسمبر 2023.

أساس القيمة

- سيتم تقديم تقييمنا على أساس القيمة العادلة، والتي تم تعريفها وفقاً لمعايير التقييم الدولية (IVS) في عام 2022 كالاتي:
- يعرف المعيار المحاسبي الدولي رقم (13) القيمة العادلة على انها السعر الذي يتم استلامه لبيع أصل أو دفعة لتحويل التزام في معاملة منظمة بين المشاركين في السوق في تاريخ القياس.

مصادر المعلومات

- اعتمدنا في إعداد تقرير التقييم على مجموعة من المصادر والمعلومات والبيانات المكتبية، والميدانية التي نعتقد أنها تكافئ غرض ووقت التقييم. كما اعتمدنا على مجموعة البيانات المقدمة من العميل والمتعلقة بالعقار محل التقييم والتي ستؤثر بشكل واضح في مخرجات هذا التقرير، وعليه فإن أي تغيير أو خطأ في البيانات فيعتبر هذا التقرير غير مكتمل ويجب الرجوع للمقيم.

تم الاطلاع على المستندات والمعلومات التالية والمقدمة من قبل العميل:

- موقع العقار.
- معلومات الصك.
- رخصة البناء.
- الدخل و العائد السنوي.

وعليه فإننا نفترض سلامة المعلومات وعدم وجود ما ينافيه أو يعارضه وقد صدر التقرير بناءً على هذا ونخلي مسؤوليتنا من كل ما ينافيه.



أبعاد
للتقييم العقاري

دراسات الموقع

الملخص التنفيذي

التقييم

شروط التقييم

الملاحق

الإفصاح

09

الملكية الفكرية و إعادة النشر
السرية وحفظ المعلومات
الافتراضات المهمة والافتراضات الخاصة

معلومات الملكية



الافتراضات المهمة والافتراضات الخاصة

- وفقا لتعريف معايير التقييم الدولية "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، أو تلك التي لا يفترضها مشارك معتاد في السوق في معاملة ما في تاريخ التقييم.

- لم يتم تطبيق افتراضات مهمة او اي افتراضات خاصة.

الملكية الفكرية و إعادة النشر

- يتم إصدار هذا التقرير للمستشارين الماليين و الجهات والهيئات الحكومية و للمستثمرين الذين لهم علاقه بهذا العقار ، ويمكن نشر هذا التقرير في حال وجود أنظمة حكومية تلزم ذلك.
- لا تتحمل شركة أبعاد وشريكه للتقييم العقاري أي مسؤولية تجاه أي طرف ثالث لكامل أو جزء من محتوياته.
- لا يجوز تضمين كل أو أي جزء من هذا التقييم أو أي مرجع له في أي وثيقة منشورة أو تعميم أو بيان أو الكشف عنها بأي شكل من الأشكال دون موافقة خطية مسبقة من شركة أبعاد وشريكه للتقييم العقاري على الشكل والسياق الذي قد يظهر فيه.

السرية وحفظ المعلومات

- لقد أعد هذا التقرير بناءً على طلب خاص ولغرض استشاري، ونذكر لأجل هذا الأهمية القصوى عند صاحب الطلب في الحفاظ على معطيات ومخرجات هذا التقرير وكتمانها، ونحن ملتزمون بذلك ولن يتم استخدام المعلومات الخاصة بالعميل في غير هذا التقرير، وتعد معلوماته ملكا خاصا لصاحبها وللمستخدمين المحددين في التقرير ولا يحق لأي طرف آخر الاطلاع عليها.



إخلاء المسؤولية بشأن تقييم القيمة العادلة

تسلسل تقييم القيمة العادلة

كشف قياس القيمة العادلة

- وفقاً لتسلسل القيمة العادلة المحدد في IFRS 13، يعتمد تقييم عقاراتنا بشكل رئيسي على المدخلات من المستوى 3. تتضمن المدخلات من المستوى 3 بيانات غير قابلة للملاحظة وتتطلب تقديرات إدارية كبيرة. يعود ذلك إلى الخصائص الفريدة لعقاراتنا وعدم توفر أسعار السوق بسهولة للأصول المماثلة أو المتشابهة. يتضمن نهجنا في التقييم استخدام منهجيات التقييم المناسبة والملائمة. وتكون تقديرات القيمة العادلة حساسة للتغيرات في الافتراضات الرئيسية. لفهم مفصل لمنهجيات التقييم لدينا والمخاطر المرتبطة بها، يرجى الرجوع إلى الكشوف الشاملة المقدمة في تقريرنا وقسم منهجية التقييم.
- يهدف هذا الكشف إلى التواصل مع المساهمين بأن المدخلات من المستوى 3 تشكل جزءاً رئيسياً من عملية تقييم العقارات، ويبرز الاعتماد على بيانات غير قابلة للملاحظة، ويشجع المستخدمين على مراجعة الكشوف المفصلة لفهم أكثر دقة لمنهجيات التقييم والمخاطر المرتبطة بها. يساعد توفير الشفافية بهذه الطريقة المساهمين في اتخاذ قرارات مستنيرة استناداً إلى الظروف الفريدة للعقارات المقيمة.

- وفقاً لتسلسل القيمة العادلة المحدد في IFRS 13، يلتزم عملنا بثلاثة مستويات متميزة من المدخلات لضمان شفافية وموثوقية في تحديد القيمة العادلة.

- المدخلات من المستوى 1: تمثل الأسعار المسجلة للعقارات المماثلة في سوق نشطة المدخلات الأكثر موثوقية وشفافية. ومع ذلك، نظراً للخصائص الفريدة لأصولنا العقارية، قد تكون إمكانية الوصول إلى المدخلات من المستوى 1 محدودة.
- المدخلات من المستوى 2: تُعتبر المدخلات القابلة للملاحظة والتي ليست أسعار مسجلة، مثل المعاملات الحديثة أو أسعار العقارات المماثلة، عند عدم وجود مدخلات من المستوى 1. تُسهم هذه المدخلات في عملية التقييم وتعزز قوة قياسات القيمة العادلة لدينا.
- المدخلات من المستوى 3: يعتمد تقييم بعض الأصول العقارية بشكل كبير على المدخلات من المستوى 3، والتي هي غير قابلة للملاحظة وتتطلب تقديرات الإدارة. يشمل ذلك استخدام نماذج التقييم الخاصة، وافتراضات، وتقديرات تصميمها خصيصاً لسّمات العقارات الخاصة بنا. تكون المدخلات من المستوى 3 ذات أهمية خاصة عندما يكون النشاط السوقي محدوداً أو غير موجود.

- يُحدد اختيار مستوى المدخل بناءً على طبيعة كل أصل وتوفر البيانات السوقية المشاهدة. يتضمن التزامنا بتوفير تمثيل شامل ودقيق للقيمة العادلة الكشف التفصيلي حول الأساليب والافتراضات والمخاطر المرتبطة بكل تقييم.
- يهدف هذا الكشف إلى نقل النهج المتبع في عملية تقييم العقارات، مسلطاً الضوء على الاعتماد على مستويات مختلفة من المدخلات وتحقيق الشفافية للمساهمين.



أبجد
للتقييم العقاري

دراسات الموقع

الملخص التنفيذي

التقييم

شروط التقييم

الملاحق

الإفصاح

معلومات الملكية

معلومات صك الملكية



معلومات الملكية

ملكية العقار :

الوصف	التفاصيل
اسم المالك	شركة حفظ المشاركة العقارية
اسم العقار المراد تقييمه	مجمع سي شور السكني بمدينة الخبر
رقم القطعة	-
رقم المخطط التنظيمي	2/338
المنطقة (عنوان العقار)	التحلية
إحداثيات الموقع	26° 9'58.68"N 50°11'44.52"E
المدينة	الخبر
معلومات الملكية	ملكية مطلقة
معلومات صك الملكية	رقم الصك: 930205013309 تاريخ الصك: 24/11/1438 هـ

أطوال الأضلاع وعروض الشوارع:

شمال	طول الواجهة (متر)	اسم الشارع	عرض الشارع (متر)
شمال	192.43	غير مسمى	20
جنوبي	192.43	جار	-
شرقي	200	غير مسمى	15
غربي	200	غير مسمى	15



أبجد
للتقييم العقاري

دراسات الموقع

14

الملخص التنفيذي

العقار على مستوى المدينة
وصف العقار
صور العقار

التقييم

شروط التقييم

الملاحق

الإفصاح

معلومات الملكية



أبعاد
للتقييم العقاري

دراسات الموقع

العقارات على مستوى المدينة

خريطة توضح موقع العقار على مستوى المدينة



تحليل الموقع على مستوى المدينة

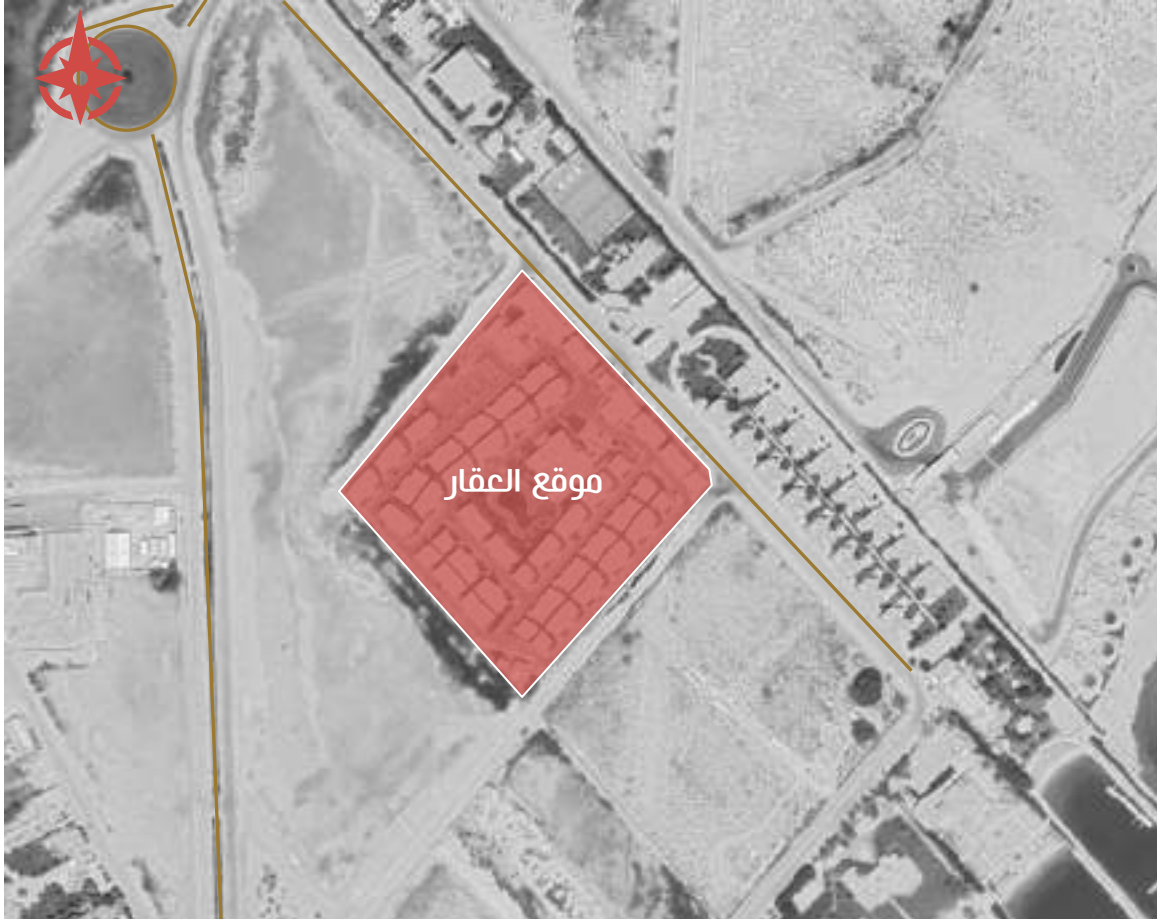
- يقع مجمع سي شور السكني في الناحية الجنوبية من الخبر و التي تعتبر إحدى محافظات المنطقة الشرقية في المملكة العربية السعودية.
- يبلغ إجمالي المساحة الحضرية لمدينة الخبر 750 كيلومتر مربع، فيما يصل عدد السكان في المنطقة حوالي 578,500 نسمة.
- كما تمتاز مدينة الخبر بوجود بنية تحتية جيدة تسمح لها أن تكون مركزاً تجارياً، وصناعياً، وبوجود موانئ بحرية، ومناطق سكنية تزيد النشاط التجاري في المنطقة.
- يقع العقار قيد التقييم في حي التحلية بالقرب من العديد من المنتجعات الفندقية.
- تضم المنطقة المحيطة بالعقار مساحات فضاء قابلة للتطوير، بالإضافة إلى العديد من المنتجعات و المراكز التجارية، وأماكن مخصصة لصيد السمك .

تحليل طريقة الوصول للعقار

- يتميز مجمع سي شور السكني بأنه يقع بالقرب من البحر المفتوح والمنتجعات البحرية واماكن اقامة النشاطات البحرية.
- أما في يخص الواجهات الأخرى فتطل على شوارع داخلية و تحدد الموقع من الجهة الجنوبية، و الغربية.
- يمكن الوصول للعقار قيد التقييم مباشرة من خلال طريق داخلي مرتبط بشوارع الملك فهد.



خريطة توضح موقع العقار



تحليل العقار

- يقع مجمع سي شور السكني على قطعة أرض منتظمة الشكل ذو سطح مستوي، و تبلغ مساحتها 38,103 م².
- يضم المجمع السكني العديد من الوحدات السكنية (بعدد 112 وحدة)، بالإضافة إلى خدمات و مرافق كأحواض السباحة والنادي الصحي وتموينات ومقهى والعديد من الخدمات الأخرى. و تصل إجمالي مساحة مسطحات البناء إلى 24,760 م².
- تتميز منطقة العقار بوجود الخدمات الأساسية مثل الكهرباء، الماء، الإنارة، الصرف الصحي، و شوارع و ممرات مشاه مسفلتة.
- تمتاز منطقة العقار بنظام بناء تجاري بإجمالي عدد أدوار يصل إلى 2 دور، بحسب ما هو موضح في أنظمة البناء في منطقة العقار.
- بناء على المعطيات المقدمة من العميل، فإن نسبة التغطية (حسب حالة البناء الحالية) تعادل 57٪.

ملخص معلومات العقار

الإدخال	الوصف
38,103	إجمالي مساحة الأرض (م ²)
24,760	إجمالي مساحة مسطحات البناء (م ²)
57٪	نسبة التغطية (٪)
112	عدد الوحدات السكنية (عدد)
6 سنوات	عمر العقار (تقديري)



أبجد
للتقييم العقاري

دراسات الموقع

صور مقربة للعقار





أبعاد
للتقييم العقاري

دراسات الموقع

صور مقربة للعقار





دراسات الموقع

الملخص التنفيذي

التقييم

19

شروط التقييم

منهجية التقييم
تحليل المخاطر على العقار
التقييم بأسلوب الدخل
ملخص التقييم

الملاحق

الإفصاح

معلومات الملكية



التقييم بأسلوب الدخل - منهجية التقييم

الافتراضات الرئيسية للتقييم بأسلوب الدخل "طريقة التدفقات النقدية المخصومة"

منهجية التقييم بأسلوب الدخل "طريقة التدفقات النقدية المخصومة"

منهجية الدخل

منهجية الدخل تعتبر شائعة في تقييم الأصول المولدة للدخل. و يؤخذ في عين الاعتبار الإيرادات المحتملة من تشغيل الأصل. باستخدام جدول التدفقات النقدية المخصومة.

01

معدل التضخم

يتم حساب التدفقات النقدية المخصومة بمعدل تضخم سنوي بمعدل يبلغ 2.8٪ سنوياً وذلك بأخذ متوسط معدل التضخم في الناتج المحلي للمملكة العربية السعودية لمدة 12 سنة ماضية حسب البنك المركزي السعودي.

02

دخل العقار

يتم حساب دخل العقار قيد التقييم حسب البحث الميداني والمكتبي وتحليل المعطيات والتوصل الى الدخل السنوي ويمثل دخل العقار في الإيرادات الواردة من دفعات الإيجار السنوية.

03

تكاليف التشغيل

تتعلق تكاليف التشغيل إلى التكاليف الناتجة عن تشغيل الأصل، على سبيل المثال وليس الحصر: تكاليف الصيانة والتسويق. و يتم حساب التكاليف عادة على أساس سنوي.

04

• عند تحديد رأينا حول القيمة السوقية للعقارات الخاضعة للتقييم ، و اعتبارا انها مدرة للدخل ، فقد استخدمنا أسلوب الدخل للتقييم و باستخدام طريقة التدفقات النقدية المخصومة.

• تحليل خصم التدفق النقدي (DCF) هو أسلوب نمذجة مالية يعتمد على افتراضات تتعلق بالتدفقات النقدية المحتملة للعقار. و يتضمن هذا الأسلوب توقع التدفقات النقدية الدورية حسب معطيات و ظروف السوق.

• بالإضافة إلى ذلك يتم تطبيق معدل خصم مناسب حسب خبراتنا في السوق المحلي للوصول للقيمة الحالية من خلال التدفقات النقدية المرتبطة بالعقار.

• ونود الإحاطة انه يتم حساب التدفقات النقدية على أساس سنوي، مضافا إليها معدل التضخم الفعلي للسوق. علما بأن معدل التضخم المطبق في جدول التدفقات النقدية المخصومة يعادل 2.8٪.

• فيما يخص معدلات الخصم فقد تم دراسة السوق العقاري و العقار قيد التقييم، للوصول لمعدل الخصم المناسب و الذي بدوره يعبر عن جميع المخاطر المتعلقة بالعقار و تشغيله في جدول التدفقات النقدية، ليعكس القيمة الحالية للتدفقات المخصومة.

• الإيجارات المتوقعة ، بالإضافة إلى التكاليف ، عبارة عن تنبؤات تم تشكيلها على أساس المعلومات المتاحة من خلال الأبحاث الميدانية و المكتبية، و التي تتأثر بشكل كبير بظروف السوق العقارية في المملكة العربية السعودية.

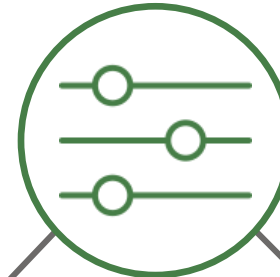
• فيما يتعلق بالمراكز التجارية التي تخضع لعقود إيجار (سواء للأرض او المبنى)، فقد تم بناء توقعات الأرباح و المصاريف التشغيلية خلال المدة الإيجارية.



تحليل المخاطر على العقار

المخاطر الاقتصادية

قد تؤثر ظروف الاقتصاد الكلي للدولة على السوق العقاري بشكل عام، مثل معدلات التضخم والسيولة ومعدلات الفائدة وتكاليف التمويل والضرائب وحركة أسواق الأسهم المحلية والعالمية، حيث أن تغير بعض أو كل هذه المؤثرات يؤثر على السوق العقاري.



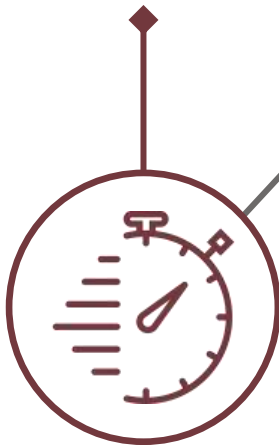
المخاطر التنظيمية والتشريعية

قد تشهد البيئة التنظيمية أو القانونية أو التشريعية بعض التغيرات التي قد تؤثر على قيمة العقار، مثل ظهور تشريعات بلدية بالسماح أو المنع لأنشطة في مناطق محددة، أو تخفيض أو زيادة عدد الأدوار في المنطقة المحيطة مما يؤثر على القيمة النهائية للعقار.



مخاطر العقود طويلة الأجل

يؤثر عدم أو محدودية العقود طويلة الأجل بشكل كبير على قيمة العقار، وخصوصاً العقارات المدرجة تحت صناديق الريت. حيث وجود عقود طويلة الأجل يعطي استقرار للدخل وبالتالي على القيمة. في حين غياب مثل هذه العقود يعطي تذبذب في أسعار التأجير والدخل وبالتالي يؤثر على القيمة النهائية.



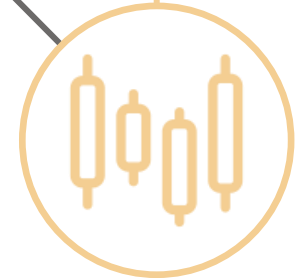
مخاطر المنافسة

إن كثرة المعروض من السلع العقارية يؤدي الى وجود منافسة في الأسعار المقدمة للمستهلك. ونجد ذلك واضحاً في السوق العقاري فإن زيادة الوحدات والمعارض المعروضة في السوق ودخول منافسين جدد بمنتجات سيؤدي الى انخفاض الأسعار والخدمات وبالتالي انخفاض سعر العقار النهائي.



مخاطر ضمان تحقيق الإيرادات

بما أن تحقيق الإيرادات يعتبر العامل الرئيسي في تحديد قيمة العقار، فإن أي تغير في الإيرادات نتيجة ظروف السوق المختلفة سوف يؤثر في قيمة العقار.





تحليل بحث السوق – شقق

• نلخص أدناه نتائج البحث، التي تم استخدامها لتحديد الإيجار المتوسط للعقار قيد التقييم بناءً على السوق. العقارات أدناه هي الأكثر صلة بالعقار قيد التقييم.

مصفوفة التقييم (شقق) :

• بعد إكمال البحث وجمع المعلومات، يتم إجراء تعديلات على كل عامل يختلف فيه العقار المقارن عن العقار قيد التقييم. تُجرى التعديلات بنسبة وتطبق على الإيجار السنوي للعقار المقارن لتوفير تقدير قيم معدلة للعقار قيد التقييم.

مجمع الوُلوَّة السوءاء	مجمع لُوْلُوَّة الروابي	الوصف
65,000	72,500	سعر المتر (ريال/متر مربع)
		التسويات
0.00%	-10.00%	الموقع
0.00%	0.00%	المساحة
0.00%	0.00%	الواجهات
0.00%	0.00%	المخطط العام
0.00%	5.00%	الجودة
0.00%	5.00%	الخدمات
0.00%	0.00%	سهولة الوصول
0.00%	0.00%	التفاوض
0.00%	0.00%	تاريخ العملية (سوم)
0.00%	0.00%	إجمالي التسويات
65,000	72,500	سعر المتر بعد التسوية (ريال/م ²)
50.00%	50.00%	الترجيح (%)
68,750		سعر تأجير الشقق (ريال)

المقارنات

نوع الوحدة	مساحة الشقق	سعر متر التأجير (ريال/متر مربع)	سعر التأجير السنوي (ريال/متر مربع)
جمع لُوْلُوَّة الروابي	180	403	72,500
مجمع الوُلوَّة السوءاء	107	607	65,000

تعليقات السوق

• تم عمل بحث ميداني للإيجارات السنوية للشقق، حيث تتراوح مساحات الشقق في منطقة العقار من 107 متر مربع إلى 180 متر مربع وبأسعار تتراوح من 403 للمتر المربع إلى 607 للمتر المربع.



تحليل بحث السوق – فلل

مصفوفة التقييم (فلل) :

- بعد إكمال البحث وجمع المعلومات، يتم إجراء تعديلات على كل عامل يختلف فيه العقار المقارن عن العقار قيد التقييم. تُجرى التعديلات بنسبة وتطبق على الإيجار السنوي للعقار المقارن لتوفير تقدير قيم معدلة للعقار قيد التقييم.

مجمع النهضة	مجمع أولوة السودان	الوصف
150,000	150,000	سعر المتر (ريال/متر مربع)
		التسويات
-15.00%	0.00%	الموقع
0.00%	0.00%	المساحة
0.00%	0.00%	الواجهات
0.00%	0.00%	المخطط العام
5.00%	0.00%	الجودة
0.00%	0.00%	الخدمات
10.00%	0.00%	عمر العقار
0.00%	0.00%	التفاوض
0.00%	0.00%	إجمالي التسويات
150,000	150,000	الإيجار المعدل النهائي (ريال)
50.00%	50.00%	الترجيح (%)
150,000		إيجار الفلل بإطلالة
-2.50%		الخصم للفلل بدون إطلالة
146,250		الإيجار للفلل بدون إطلالة بعد الخصم

- نلخص أدناه نتائج البحث، التي تم استخدامها لتحديد الإيجار المتوسط للعقار قيد التقييم بناءً على السوق. العقارات أدناه هي الأكثر صلة بالعقار قيد التقييم.

المقارنات

نوع الوحدة	مساحة الشقق	سعر متر التأجير (ريال/متر مربع)	سعر التأجير السنوي (ريال/متر مربع)
جمع لأولوة الروابي	272	551	150,000
مجمع أولوة السودان	220	682	150,000

تعليقات السوق

- تم عمل بحث ميداني للإيجارات السنوية للشقق ، حيث تتراوح مساحات الشقق في منطقة العقار من 220 متر مربع الى 272 متر مربع وبأسعار تتراوح من 551 للمتر المربع الى 682 للمتر المربع.



أبعاد
للتقييم العقاري

معدل العائد

- قام فريق أبعاد للتقييم العقاري بإجراء بعض الأبحاث حول معدل العائد للعقار الموضوع تقييماً.
- بناءً على نتائج البحث، فإن معدلات العائد للمجمعات السكنية تتراوح بين 8.0% إلى 10.0%، وهو يعتمد على الموقع والنوع وجودة الوحدات ومعدل الاحتلال.
- بالإضافة إلى ذلك، بناءً على المعلومات المقدمة من قبل العميل وتجربة أبعاد للتقييم العقاري في سوق العقارات، تم تقدير معدل العائد للعقار عند 8.0%.

التقييم

تحليل الدخل

تقديرات الدخل حسب السوق

- الجدول أدناه يوضح أسعار الإيجار وإجمالي الدخل للوحدات.

نوع الوحدة	عدد الوحدات	سعر التأجير حسب السوق (ريال)	سعر التأجير (ريال)	الدخل الإجمالي (ريال)
الشقق	36	68,750	68,750	2,475,000
الفلل بإطلالة	17	150,000	150,000	2,550,000
الفلل بدون إطلالة	59	150,000	146,250	8,628,750
المجموع	112			13,653,750



التقييم بأسلوب الدخل

المتوسط المختلط

- بناءً على تفاصيل عقود الإيجار الحالية لعام 2023 المقدمة من قبل العميل، تم زيادة الأسعار بنسبة 3.3% من النصف الأول من عام 2023 إلى النصف الثاني من عام 2023. ويخطط العميل أيضًا لزيادة أسعار الإيجار في عام 2024 للشقق إلى 42,000 ريال للوحدة سنويًا وللفلل 96,000 ريال للوحدة سنويًا. بالإضافة إلى ذلك، من المتوقع أيضًا زيادة معدل الاحتلال بنسبة 10% مقارنة بعام 2023.
- بناءً على البيانات التي قدمها العميل، تم حساب الإيجار السنوي المتوقع المتوسط للوحدة لعام 2024 على النحو التالي:

الوصف	عدد الوحدات	متوسط المعدل	السعر (ريال)
عدد الوحدات	36	43,244	1,556,767
سعر تأجير الوحدة (ريال)	76	91,967	6,989,526
المتوسط الإجمالي / المختلط	112	76,306	8,546,293

تقدير الدخل

- بعد انتهاء عقد الإيجار للعقار المعني بالتقييم، تم زيادة أسعار الإيجار للوصول إلى أسعار السوق المتعلقة بالعقار. مع ملاحظة أنه وفقًا لفائدة العميل، تمت إضافة جميع الخدمات والمرافق وخدمة النقل المدرسي إلى العقار المعني بالتقييم، بالإضافة إلى إعادة تأهيل المبنى بأكمله، وهو ما قمنا بتقييمه. يوضح الجدول أدناه أسعار الإيجار لكل عام حتى عام الاستقرار:

الوصف	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033
عدد الوحدات	112	112	112	112	112	112	112	112	112	112
سعر تأجير الوحدة (ريال)	76,306	91,567	109,881	121,908	121,908	121,908	121,908	121,908	121,908	121,908
نسبة الزيادة في سعر التأجير (ريال)	0.0%	20.0%	20.0%	10.9%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
نسبة الإشغال (%)	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
دخل العقار	8,546,293	10,255,552	12,306,662	13,653,750	13,653,750	13,653,750	13,653,750	13,653,750	13,653,750	13,653,750



التقييم بأسلوب الدخل

التدفقات النقدية المخصومة:

- **معدل التضخم:** يتم حساب التدفقات النقدية المخصومة بمعدل تضخم سنوي بمعدل يبلغ 2.8٪ سنوياً وذلك بأخذ متوسط معدل التضخم للناتج المحلي للمملكة العربية السعودية لمدة 13 سنة ماضية حسب مصادر البنك المركزي السعودي.
- **معدل العائد:** يتم حساب معدل العائد حسب خبرة شركة أبعاد لسوق العقارات في المملكة وحسب موقع العقار ونوعيته وأيضاً بعد عمل بحث ميداني ومكتبي لمعدلات العائد وذلك بقسمة صافي الدخل التشغيلي على سعر العقار وذلك للعقارات المشابهة للعقار قيد التقييم حيث تم التوصل الى معدل 8.00٪.
- **معدل الخصم:** بناء على فهمنا للعقارات المشابهة في منطقة العقار، ومع مراعاة خصائص الموقع، المساحة، الاستخدام، العرض والطلب حيث قمنا بتطبيق معدل خصم 10.80٪ وذلك حسب معايير التقييم الدولية بطريقة بناء معدل العائد وذلك بجمع معدل التضخم ومعدل العائد ومخاطر العقار والسوق وأي مخاطر محتملة للعقار قيد التقييم.
- **معدل الدخل الإضافي:** 1.00٪.

2033	2032	2031	2030	2029	2028	2027	2026	2025	2024	الفترة
100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	نسبة الإشغال (%)
17,996,295	17,506,123	17,029,303	16,565,470	16,114,270	15,675,360	15,248,405	13,369,638	10,837,903	8,785,590	مجمّل الدخل المتوقع مع معدل النمو – (ريال)
10.0%	10.0%	10.0%	10.0%	10.0%	10.0%	10.0%	10.0%	12.5%	25.7%	تكاليف الائتمان والشواغر (%)
1,799,629	1,750,612	1,702,930	1,656,547	1,611,427	1,567,536	1,524,840	1,336,964	1,354,738	2,259,152	تكاليف الائتمان والشواغر (ريال)
161,967	157,555	153,264	149,089	145,028	141,078	137,236	120,327	94,832	65,264	الدخل الإضافي (ريال)
16,358,632	15,913,066	15,479,636	15,058,012	14,647,871	14,248,902	13,860,800	12,153,000	9,577,997	6,591,702	مجمّل الدخل الفعلي – (ريال)
10.0%	10.0%	10.0%	10.0%	10.0%	10.0%	10.0%	10.0%	10.0%	10.0%	نسبة مصاريف التشغيل (%)
1,635,863	1,591,307	1,547,964	1,505,801	1,464,787	1,424,890	1,386,080	1,215,300	957,800	659,170	المصاريف التشغيلية – (ريال)
14,722,769	14,321,759	13,931,672	13,552,211	13,183,084	12,824,012	12,474,720	10,937,700	8,620,197	5,932,532	صافي الدخل التشغيلي – (ريال)
184,034,607										التخارج
71,273,100	5,690,344	6,133,172	6,610,462	7,124,895	7,679,361	8,276,977	8,040,939	7,021,626	5,354,271	القيمة الحالية من صافي الدخل (ريال)
									133,210,000	قيمة العقار (مقربة) (ريال)



أبعاد
للتقييم العقاري

ملخص التقييم

الرأي في القيمة

تصادق شركتنا على التقييم أدناه كقيمة عادلة طبقاً للشروط المقيدة بتقرير التقييم، وحسب الافتراضات المذكورة ضمن التقرير وهذا التقييم ناتج من تحليل معطيات العقار والسوق العقاري.

القيمة العادلة بأسلوب الدخل بتاريخ 31 ديسمبر 2023 هي :

• **133,210,000 ريال سعودي** (فقط مائة وثلاثة وثلاثون مليوناً ومائتان وعشرة آلاف ريال سعودي).

التوقيع والاعتماد

م. عمار عبدالعزيز سندي

رقم العضوية: 1210000219
نوع العضوية: أساسية (زميل)
الفرع: فرع العقار
تاريخ العضوية: 2015/12/22
المساهمة: مُعْتَمَد التقرير

ختم الشركة

اسم المنشأة: شركة أبعاد للتقييم العقاري

رقم المنشأة: 11000111
س . ت : 4030297686
18 / 323 / 781



م. يوسف عبدالله خان
رقم العضوية: 1220001989
نوع العضوية: منتسب
الفرع: فرع العقار
تاريخ العضوية: 2020/09/17
المساهمة: المعاین والمقیم ومُعَد التقرير

م. عمار محمد قطب
رقم العضوية: 1210000392
نوع العضوية: أساسية (زميل)
الفرع: فرع العقار
تاريخ العضوية: 2016/01/24
المساهمة: مُرَاجِع التقييم والتقرير



أبجد
للتقييم العقاري

دراسات الموقع

الملخص التنفيذي

التقييم

شروط التقييم

الملاحق

28

الإفصاح

مستندات العقار
المصطلحات العامة في اعداد تقرير التقييم

معلومات الملكية



أبجد
للتقييم العقاري

الملاحق

مستندات العقار

المملكة العربية السعودية
وزارة الشؤون البلدية والقروية
إدارة المنطقة الشرقية بإدارة الشؤون
وخدمة البناء

رقم ترخيصها: ٥١١/٧٠٤٢
تاريخها: ٢٧/٢/٢٠٢٢
محلها: ...
نوعها: ...

الاسم: ...
الرقم: ...
التاريخ: ...
المدينة: ...
الشارع: ...

رقم المنطقة	رقم الشقة	رقم الاستعداد	رقم الوحدة
٥١١٠٣١٤٠٠٠٠	٥١١٠٣١٤٠٠٠٠	٥١١٠٣١٤٠٠٠٠	٥١١٠٣١٤٠٠٠٠

تكون لوان اجيات
باللون الابيض فقط

المنطقة	الشارع	الرقم	المساحة	الارتفاع	الحجم	القيمة
المنطقة	الشارع	الرقم	المساحة	الارتفاع	الحجم	القيمة

تكملة البناء:

المنطقة	الشارع	الرقم	المساحة	الارتفاع	الحجم	القيمة
المنطقة	الشارع	الرقم	المساحة	الارتفاع	الحجم	القيمة

التوقيع: ...
التاريخ: ...



المصطلحات العامة في اعداد تقرير التقييم

الهيئة

تشير إلى الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين (تقييم) هي الجهة المعنية بوضع الضوابط والمعايير اللازمة لتقييم العقارات، والمنشآت الاقتصادية، والمعدات، والممتلكات المنقولة ونحوها وذلك بموجب نظام المقيمين المعتمدين الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/43) و تاريخ (9/7/1433هـ) وتهدف لتطوير مهنة التقييم، ورفع مستوى العاملين بها، ووضع القواعد العامة لاكتساب عضوية الهيئة بمستوياتها المختلفة والحفاظ عليها، وتوفير وسائل التطوير المستمر للارتقاء بأعضائها إلى أفضل مستويات الممارسة والمعايير الدولية للمهنة، وتمتع (الهيئة) بشخصية اعتبارية، غير هادفة للربح، ولها ميزانية مستقلة وتعمل تحت إشراف وزارة التجارة والاستثمار

الأصل أو الأصول

تسهل عملية قراءة المعايير ولتفادي التكرار يشير مصطلح (الأصل) و (الأصول) عموماً إلى البنود التي تكون محور مهمة التقييم. وما لم ينص خلاف ذلك في المعيار يمكن اعتبار هذه المصطلحات على أنها تعني وتشمل كل من الكلمات التالية: (أصل، مجموعة أصول، التزام، مجموعة التزامات، أو مجموعة من الأصول والالتزامات).

العميل

تشير كلمة (العميل) إلى الشخص أو الأشخاص أو الجهة التي يتم إجراء التقييم لها. ويشمل ذلك: العملاء الخارجيين (أي عندما يكون المقيم متعاقد مع طرف ثالث)، وكذلك العملاء الداخليين (أي التقييمات المعدة لصاحب العمل).

الاختصاص القضائي

تشير كلمة (الاختصاص) إلى البيئة القانونية والتنظيمية التي يتم فيها تنفيذ عملية التقييم. ويشمل القوانين واللوائح التي تسنها الجهات الحكومية مثل: المقاطعة، والولاية، والبلدية، والقوانين التي تضعها بعض الجهات التنظيمية حسب غرض التقييم مثل: المصارف المركزية وهيئات تنظيم الأوراق المالية.

يمكن

تصف كلمة (يمكن) الإجراءات التي يقع على المقيم مسؤولية النظر فيها بعين الاعتبار. وتتطلب الأمور الموصوفة بهذه الطريقة اهتمام المقيم وفهمه. حيث إن إمكانية تطبيق هذه الأمور في عملية التقييم تعتمد على ممارسة المقيم لحكمه وخبرته المهنية في الظروف التي تتماشى مع أهداف المعايير.

يجب

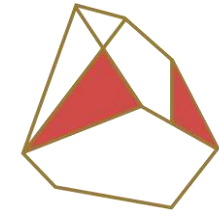
تشير كلمة (يجب) إلى مسؤولية غير مشروطة، أي يجب على المقيم الوفاء بالمسؤوليات من هذا النوع في جميع الحالات والظروف التي ينطبق عليها الشرط.

المشارك

تشير كلمة (المشارك) إلى المشاركين المعنيين وفقاً لأساس (أو أسس) القيمة المستخدمة في مهمة التقييم (انظر المعيار 104 أساس القيمة). وتتطلب الأسس المختلفة للقيمة من المقيم أخذ وجهات نظر مختلفة بعين الاعتبار، مثل: وجهات نظر المشاركين في السوق مثل: القيمة السوقية، أو القيمة العادلة للمعايير الدولية للتقارير المالية أو مالك معين أو مشتر محتمل مثل: القيمة الاستثمارية.

الغرض

تشير كلمة (الغرض) إلى سبب أو أسباب إجراء التقييم، وتشمل الأغراض العامة (على سبيل المثال لا الحصر) أغراض التقارير المالية، والتقارير الضريبية، ودعم التقاضي، ودعم المعاملات، ودعم قرارات الإقراض المضمون.



أبعاد
للتقييم العقاري

شركة أبعاد المتطورة وشريكه للتقييم العقاري

الإدارة الرئيسية بمدينة جدة
شارع محمد إبراهيم مسعود، حي السلامة
مبنى الزاهد، الطابق الخامس، مكتب 22
المملكة العربية السعودية

فرع مدينة الرياض
طريق الملك عبدالعزيز 13316-2451، حي الربيع
الطابق الأول، مكتب رقم 1
المملكة العربية السعودية

لمزيد من المعلومات يرجى التواصل معنا على العنوان الآتي:
الرقم الموحد : 920004134

م. عمار سندي
الرئيس التنفيذي
جوال: +966 50 730 0500
إيميل: asindi@sa-abaad.com

م. عمار قطب
المدير التنفيذي
جوال: +966 55 556 2500
إيميل: ammarq@sa-abaad.com



تقرير التقييم النهائي

مجمع اللؤلؤة السكني بمدينة الخبر

العميل / شركة مشاركة المالية

21 مارس 2024

V230270

P230361



أبجداد
للتقييم العقاري

مشاركة
Musharaka





أبعاد
للتقييم العقاري

المقدمة

السادة / شركة مشاركة المالية.

الموضوع / تقييم مجمع اللؤلؤة السكني بمدينة الخبر.

مرفق لكم التقرير بناءً على طلبكم بتقييم العقار، ونأمل أن يكون التقرير حسب متطلباتكم وحسب ما هو مطلوب منا ووفقاً لمعايير التقييم الدولية (IVS) الصادرة عن مجلس معايير التقييم الدولية (IVSC) في عام 2022 وأنظمة ولوائح الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين بالمملكة العربية السعودية (تقييم).

تؤكد شركة أبعاد بأن التقييم قد تم من قبلنا كمقيمين خارجيين وأنها نمتلك المعرفة والمهارات والخبرة المطلوبة لإجراء هذا التقييم بكفاءة.

تؤكد شركة أبعاد بأن ليس لها أي علاقة بتضارب مصالح قائم أو محتمل فيما يخص هذا العقار.

للتحقق من صحة تسجيل التقرير



م. عمار عبد العزيز سندي

الرئيس التنفيذي

المملكة العربية السعودية

جوال: +966 50 730 0500

إيميل: asindi@sa-abaad.com



04

الملخص التنفيذي

ملخص التقرير
الشروط والاحكام العامة

07

شروط التقييم

نطاق العمل
المعايير المهنية
حالة المقيمين
تضارب المصالح
تاريخ المعاينة
تاريخ التقييم
أساس القيمة
مصادر المعلومات

09

الإفصاح

الملكية الفكرية وإعادة النشر
السرية وحفظ المعلومات
الافتراضات المهمة والافتراضات الخاصة

12

معلومات الملكية

معلومات ملك الملكية
معلومات العقد التأجيري

14

دراسات الموقع

العقار على مستوى المدينة
العقار على مستوى الحي
وصف العقار
صور العقار

19

التقييم

منهجية التقييم
تحليل المخاطر على العقار
التقييم بأسلوب الدخل
ملخص التقييم

26

الملاحق

مستندات العقار
المصطلحات العامة في اعداد تقرير التقييم



أبعاد
للتقييم العقاري

الملخص التنفيذي

ملخص التقرير
الشروط والاحكام العامة

دراسات الموقع

التقييم

الملاحق

شروط التقييم

الإفصاح

معلومات الملكية



أبجد
للتقييم العقاري

الملخص التنفيذي

ملخص التقرير

صور العقار



ملخص العقار

- يقع مجمع اللؤلؤة السكني على قطعة أرض منتظمة الشكل ذو سطح مستوي، و تبلغ مساحتها 22,500 م².
- يضم المجمع السكني العديد من الشقق السكنية المتنوعة من حيث المساحات والمميزات (بعدد 233 وحدة)، بالإضافة إلى مرافق وخدمات كالمسابح، و تصل إجمالي مساحة مسطحات البناء إلى 39,909 م².
- تتميز منطقة العقار بوجود جميع الخدمات الأساسية مثل الكهرباء، الماء، الإنارة، الصرف الصحي، و شوارع و ممرات مشاة مسفلتة.
- يتميز مجمع اللؤلؤة السكني بأنه يقع على شارع رئيسي، بحيث يمر طريق الأمير سلطان بن فهد من الجهة الجنوبية للعقار، و يعتبر إحدى الطرق الرئيسية في الخبر لأنه يربط الجهة الشرقية، بالجهة الغربية.

ملخص التقييم

الوصف	التفاصيل
نوع التقرير	تقرير سردي
الغرض من التقييم	القوائم المائية
هوية المستخدمين الآخرين	مدير ومستثمري الصندوق-مراجعين التقرير – هيئة سوق المال
اساس القيمة	القيمة العادلة
أسلوب التقييم	أسلوب الدخل (طريقة التدفقات النقدية)
فرضية الإستخدام	الإستخدام الحالي
العملة	ريال سعودي
مجموع القيمة العادلة	343,670,000

معلومات العقار

الوصف	التفاصيل
الحي	الراكة
الاستخدام	سكني
الملكية	ملكية مطلقة
رقم الصك	430205013306
تاريخ الصك	24/11/1438 هـ
المساحة (م ²) حسك الصك	22,500 متر مربع
المالك	شركة حفظ المشاركة العقارية



الشروط والاحكام العامة

- تم معاينة العقار ظاهرياً ، ويتم في مثل هذه الحالة ذكر السلبيات الفنية للعقار حال وجودها ، ولم يتم فحص العقار إنشائياً أو ملاحظة أي عيوب غير ظاهرة وعليه يجب أن ننوه بأن هذا التقرير هو تقرير تقييم وليس فحصاً إنشائياً.
- في حال اكتشاف عدم صحة أي معلومة مستقبلاً والتي تم ذكرها في التقرير بشكل غير متعمد وخارج عن الإرادة فإن القيمة الواردة في هذا التقرير يمكن أن تتغير ويجب الرجوع للمقيم لإعادة النظر في القيمة.
- 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.

- تم تقييم العقار وفقاً لمعايير التقييم الدولية (IVS) الصادرة عن مجلس معايير التقييم الدولية (IVSC) في عام 2022 و أنظمة ولوائح الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين بالمملكة العربية السعودية (تقييم).
- تم الاعتماد على هذا التقرير والتقييم وفقاً للشروط والقيود المحددة التي تم عرضها في هذا التقرير.
- تم إعداد تقرير التقييم بناءً على التعليمات الواردة من السادة / من شركة مشاركة المالية والمشار إليه فيما يلي باسم (العميل) ، وذلك لتقدير القيم العادلة للعقار الموصوف.
- شركة أبعاد وشريكه للتقييم العقاري على ثقة بأن هذا التقرير يفي بمتطلبات العميل والتعليمات الخاصة به ، كما أن المعلومات الواردة في هذا التقرير محاطة بكامل السرية وأن التقرير صادر للعميل فقط.
- مسؤولية شركة أبعاد وشريكه للتقييم العقاري مقصورة على التقرير والمعلومات الواردة بالتقرير ، وعدا ذلك يتحمل (العميل) مسؤولية طلب تقييم العقار وما يترتب على ذلك قانونياً.
- تعتبر القيم المقدرة في هذا التقرير هي للعقار قيد التقييم ، وأي توزيع للـ (القيمة – القيم) على أجزاء العقار ينطبق فقط حسب سرد التقرير ولأغراضه، ويجب أن لا تستعمل هذه القيم لأي أغراض أخرى ، إذ يمكن أن تكون غير صحيحة في حال تم تغيير الغرض من التقييم والذي أنشئ التقرير لأجله.
- تم إعداد هذا التقرير بناءً على المعلومات التي تم جمعها أو تلقيها وتحليلها وفقاً لأفضل الممارسات للوصول للقيمة، ويتم عادة الإشارة إلى أي ملاحظات جوهرية بالتقرير تؤثر على القيمة.



أبجد
للتقييم العقاري

دراسات الموقع

الملخص التنفيذي

التقييم

شروط التقييم

07

نطاق العمل
المعايير المهنية
حالة المقيمين
تضارب المصالح
تاريخ المعاينة
تاريخ التقييم
أساس القيمة
مصادر المعلومات

الملاحق

الإفصاح

معلومات الملكية



نطاق العمل

- موضوع التقييم هو تقدير القيمة العادلة للعقار مجمع اللؤلؤة السكني بحي الراكعة بمدينة الخبر بغرض القوائم المالية.

المعايير المهنية

- نفذت مهمة التقييم هذه استناداً على معايير التقييم الدولية (IVS) الصادرة عن مجلس معايير التقييم الدولية (IVSC) في عام 2022 وأنظمة ولوائح الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين بالملكة العربية السعودية (تقييم)، والإجراءات والقواعد المهنية المتعارف عليها في أعمال التقييم للأصول العقارية، والتي تقوم على التحليل والمقارنة والمعاينة المباشرة لكل عقار، والبحث قدر الإمكان عن المؤثرات والخصائص الإيجابية والسلبية للعقار قيد التقييم.

حالة المقيمين

- تم إعداد هذا التقرير والتحقق منه من قبل عمار قطب وعمار سندي، اللذان يتمتعان بالمؤهلات والقدرة والخبرة اللازمة لإجراء التقييم للعقار المعني وبصفتهم مقيمين خارجيين.

تضارب المصالح

- تؤكد شركة أبعاد بأن ليس لها أي علاقة بتضارب مصالح قائم أو محتمل فيما يخص هذا العقار.

تاريخ المعاينة

- نؤكد أنه قد تمت معاينة العقار في تاريخ 26 ديسمبر 2023.

تاريخ التقييم

- نؤكد أنه قد تم تقييم العقار في تاريخ 31 ديسمبر 2023.

أساس القيمة

- سيتم تقديم تقييمنا على أساس القيمة العادلة، والتي تم تعريفها وفقاً لمعايير التقييم الدولية (IVS) في عام 2022 كالاتي:
- يعرف المعيار المحاسبي الدولي رقم (13) القيمة العادلة على أنها السعر الذي يتم استلامه لبيع أصل أو دفعة لتحويل التزام في معاملة منظمة بين المشاركين في السوق في تاريخ القياس.

مصادر المعلومات

- اعتمدنا في إعداد تقرير التقييم على مجموعة من المصادر والمعلومات والبيانات المكتوبة، والميدانية التي نعتقد أنها تكافئ غرض ووقت التقييم. كما اعتمدنا على مجموعة البيانات المقدمة من العميل والمتعلقة بالعقار محل التقييم والتي ستؤثر بشكل واضح في مخرجات هذا التقرير، وعليه فإن أي تغيير أو خطأ في البيانات فيعتبر هذا التقرير غير مكتمل ويجب الرجوع للمقيم.

تم الاطلاع على المستندات والمعلومات التالية والمقدمة من قبل العميل:

- موقع العقار.
- معلومات الصك.
- رخصة البناء.
- الدخل و العائد السنوي.

وعليه فإننا نفترض سلامة المعلومات وعدم وجود ما ينافيه أو يعارضه وقد صدر التقرير بناءً على هذا ونخلي مسؤوليتنا من كل ما ينافيه.



أبعاد
للتقييم العقاري

دراسات الموقع

الملخص التنفيذي

التقييم

شروط التقييم

الملاحق

الإفصاح

09

الملكية الفكرية و إعادة النشر
السرية وحفظ المعلومات
الافتراضات المهمة والافتراضات الخاصة

معلومات الملكية



الافتراضات المهمة والافتراضات الخاصة

- وفقا لتعريف معايير التقييم الدولية "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، أو تلك التي لا يفترضها مشارك معتاد في السوق في معاملة ما في تاريخ التقييم.

- لم يتم تطبيق افتراضات مهمة او اي افتراضات خاصة.

الملكية الفكرية و إعادة النشر

- يتم إصدار هذا التقرير للمستشارين الماليين و الجهات والهيئات الحكومية و للمستثمرين الذين لهم علاقه بهذا العقار ، ويمكن نشر هذا التقرير في حال وجود أنظمة حكومية تلزم ذلك.
- لا تتحمل شركة أبعاد وشريكه للتقييم العقاري أي مسؤولية تجاه أي طرف ثالث لكامل أو جزء من محتوياته.
- لا يجوز تضمين كل أو أي جزء من هذا التقييم أو أي مرجع له في أي وثيقة منشورة أو تعميم أو بيان أو الكشف عنها بأي شكل من الأشكال دون موافقة خطية مسبقة من شركة أبعاد وشريكه للتقييم العقاري على الشكل والسياق الذي قد يظهر فيه.

السرية وحفظ المعلومات

- لقد أعد هذا التقرير بناءً على طلب خاص ولغرض استشاري، ونذكر لأجل هذا الأهمية القصوى عند صاحب الطلب في الحفاظ على معطيات ومخرجات هذا التقرير وكتمانها، ونحن ملتزمون بذلك ولن يتم استخدام المعلومات الخاصة بالعميل في غير هذا التقرير، وتعد معلوماته ملكا خاصا لصاحبها وللمستخدمين المحددين في التقرير ولا يحق لأي طرف آخر الاطلاع عليها.



إخلاء المسؤولية بشأن تقييم القيمة العادلة

تسلسل تقييم القيمة العادلة

كشف قياس القيمة العادلة

- وفقاً لتسلسل القيمة العادلة المحدد في IFRS 13، يعتمد تقييم عقاراتنا بشكل رئيسي على المدخلات من المستوى 3. تتضمن المدخلات من المستوى 3 بيانات غير قابلة للملاحظة وتتطلب تقديرات إدارية كبيرة. يعود ذلك إلى الخصائص الفريدة لعقاراتنا وعدم توفر أسعار السوق بسهولة للأصول المماثلة أو المتشابهة. يتضمن نهجنا في التقييم استخدام منهجيات التقييم المناسبة والملائمة. وتكون تقديرات القيمة العادلة حساسة للتغيرات في الافتراضات الرئيسية. لفهم مفصل لمنهجيات التقييم لدينا والمخاطر المرتبطة بها، يرجى الرجوع إلى الكشوف الشاملة المقدمة في تقريرنا وقسم منهجية التقييم.
- يهدف هذا الكشف إلى التواصل مع المساهمين بأن المدخلات من المستوى 3 تشكل جزءاً رئيسياً من عملية تقييم العقارات، ويبرز الاعتماد على بيانات غير قابلة للملاحظة، ويشجع المستخدمين على مراجعة الكشوف المفصلة لفهم أكثر دقة لمنهجيات التقييم والمخاطر المرتبطة بها. يساعد توفير الشفافية بهذه الطريقة المساهمين في اتخاذ قرارات مستنيرة استناداً إلى الظروف الفريدة للعقارات المقيمة.

- وفقاً لتسلسل القيمة العادلة المحدد في IFRS 13، يلتزم عملنا بثلاثة مستويات متميزة من المدخلات لضمان شفافية وموثوقية في تحديد القيمة العادلة.

- المدخلات من المستوى 1: تمثل الأسعار المسجلة للعقارات المماثلة في سوق نشطة المدخلات الأكثر موثوقية وشفافية. ومع ذلك، نظراً للخصائص الفريدة لأصولنا العقارية، قد تكون إمكانية الوصول إلى المدخلات من المستوى 1 محدودة.
- المدخلات من المستوى 2: تُعتبر المدخلات القابلة للملاحظة والتي ليست أسعار مسجلة، مثل المعاملات الحديثة أو أسعار العقارات المماثلة، عند عدم وجود مدخلات من المستوى 1. تُسهم هذه المدخلات في عملية التقييم وتعزز قوة قياسات القيمة العادلة لدينا.
- المدخلات من المستوى 3: يعتمد تقييم بعض الأصول العقارية بشكل كبير على المدخلات من المستوى 3، والتي هي غير قابلة للملاحظة وتتطلب تقديرات الإدارة. يشمل ذلك استخدام نماذج التقييم الخاصة، وافتراضات، وتقديرات تصميمها خصيصاً لسمات العقارات الخاصة بنا. تكون المدخلات من المستوى 3 ذات أهمية خاصة عندما يكون النشاط السوقي محدوداً أو غير موجود.

- يُحدد اختيار مستوى المدخل بناءً على طبيعة كل أصل وتوفر البيانات السوقية المشاهدة. يتضمن التزامنا بتوفير تمثيل شامل ودقيق للقيمة العادلة الكشف التفصيلي حول الأساليب والافتراضات والمخاطر المرتبطة بكل تقييم.
- يهدف هذا الكشف إلى نقل النهج المتبع في عملية تقييم العقارات، مسلطاً الضوء على الاعتماد على مستويات مختلفة من المدخلات وتحقيق الشفافية للمساهمين.



أبعاد
للتقييم العقاري

دراسات الموقع

الملخص التنفيذي

التقييم

شروط التقييم

الملاحق

الإفصاح

معلومات الملكية

معلومات صك الملكية
معلومات العقد التأجيري



أبعاد
للتقييم العقاري

دراسات الموقع

معلومات الملكية

ملكية العقار :

الوصف	التفاصيل
اسم المالك	شركة حفظ المشاركة العقارية
اسم العقار المراد تقييمه	مجمع اللؤلؤة السكني بمدينة الخبر
رقم القطعة	-
رقم المخطط التنظيمي	2/38
المنطقة (عنوان العقار)	الراكة
اسم الشارع	شارع 24 - شارع طارق بن زياد - شارع معقل بن سنان - شارع نافع بن عتبة
إحداثيات الموقع	26°20'48.20"N 50°11'22.85"E
المدينة	الخبر
معلومات الملكية	ملكية مطلقة
معلومات صك الملكية	رقم الصك: 430205013306 تاريخ الصك: 24/11/1438 هـ

أطوال الأضلاع وعروض الشوارع:

اسم الشارع	عرض الشارع (متر)	طول الواجهة (متر)	الاتجاه
شارع 24	40	150	شمالي
شارع طارق بن زياد	40	150	جنوبي
شارع معقل بن سنان	10	150	شرقي
شارع نافع بن عتبة	8	150	غربي

مصادر المعلومات (الصك).



أبجد
للتقييم العقاري

دراسات الموقع

14

الملخص التنفيذي

العقار على مستوى المدينة
وصف العقار
صور العقار

التقييم

شروط التقييم

الملاحق

الإفصاح

معلومات الملكية



العقارات على مستوى المدينة

خريطة توضح موقع العقار على مستوى المدينة



تحليل الموقع على مستوى المدينة

- يقع مجمع اللؤلؤة السكني في الناحية الشرقية من الخبر و التي تعتبر إحدى محافظات المنطقة الشرقية في المملكة العربية السعودية.
- يبلغ إجمالي المساحة الحضرية لمدينة الخبر 750 كيلومتر مربع، فيما يصل عدد السكان في المنطقة حوالي 578,500 نسمة.
- كما تمتاز مدينة الخبر بوجود بنية تحتية جيدة تسمح لها أن تكون مركزاً تجارياً، وصناعياً، وبوجود موانئ بحرية، ومناطق سكنية تزيد النشاط التجاري في المنطقة.
- يقع العقار قيد التقييم في حي الراكاة بالقرب من جامعة الأمير سطاتم بن عبدالعزيز.
- تضم المنطقة المحيطة بالعقار مساحات فضاء قابلة للتطوير، بالإضافة إلى العديد من المجمعات و المراكز التجارية، و المباني السكنية.

تحليل طريقة الوصول للعقار

- يتميز مجمع اللؤلؤة السكني بأنه يقع على شارع طارق بن زياد، ويربط طريقين رئيسيين ببعضهما، طريق الملك فهد وطريق الملك سعود.
- علاوة على ذلك يمر طريق الملك فهد من الجهة الشرقية من مجمع اللؤلؤة.
- أما في يخص الواجهات الأخرى فتطل على شوارع داخلية و تحدد الموقع من الجهة الشمالية، و الغربية.
- يمكن الوصول للعقار قيد التقييم مباشرة من خلال شارع طارق بن زياد، بالإضافة أن طريق الملك فهد، طريق الملك سعود، تعتبر طرق ثانوية مرتبطة بشوارع طارق بن زياد المؤدي للعقار قيد التقييم.



خريطة توضح موقع العقار



تحليل العقار

- يقع مجمع اللؤلؤة السكني على قطعة أرض منتظمة الشكل ذو سطح مستوي، و تبلغ مساحتها 22,500 م².
- يضم المجمع السكني العديد من الوحدات السكنية (بعدد 233 وحدة) موزعة على عدد 16 مبنى، بالإضافة إلى خدمات و مرافق كأحواض السباحة ، نادي صحي ، جاكوزي ، سونا ، قاعة احتفالات ، ميني ماركت ، حضانة للأطفال ، مسجد ، مقهى ، باصات للمدارس و للتسوق. و تصل إجمالي مساحة مسطحات البناء إلى 39.909 م².
- تتميز منطقة العقار بوجود الخدمات الأساسية مثل الكهرباء، الماء، الإنارة، الصرف الصحي، و شوارع و ممرات مشاة مسفلتة.
- تمتاز منطقة العقار بنظام بناء تجاري بإجمالي عدد ادوار يصل إلى 15 دور، بحسب ما هو موضح في أنظمة البناء في منطقة العقار.
- بناء على المعطيات المقدمة من العميل، فإن نسبة التغطية (حسب حالة البناء الحالية) تعادل 56٪.

ملخص معلومات العقار

الإدخال	الوصف
22,500	إجمالي مساحة الأرض (م ²)
39.909	إجمالي مساحة مسطحات البناء (م ²)
56٪	نسبة التغطية (%)
233	عدد الوحدات السكنية (عدد)
9 سنوات	عمر العقار (تقديري)



أبعاد
للتقييم العقاري

دراسات الموقع

صور العقار





أبجد
للتقييم العقاري

دراسات الموقع

صور العقار





دراسات الموقع

الملخص التنفيذي

التقييم

19

شروط التقييم

منهجية التقييم
تحليل المخاطر على العقار
التقييم بأسلوب الدخل
ملخص التقييم

الملاحق

الإفصاح

معلومات الملكية



التقييم بأسلوب الدخل - منهجية التقييم

الافتراضات الرئيسية للتقييم بأسلوب الدخل "طريقة التدفقات النقدية المخصومة"

منهجية التقييم بأسلوب الدخل "طريقة التدفقات النقدية المخصومة"

منهجية الدخل

منهجية الدخل تعتبر شائعة في تقييم الأصول المولدة للدخل. و يؤخذ في عين الاعتبار الإيرادات المحتملة من تشغيل الأصل. باستخدام جدول التدفقات النقدية المخصومة.

01

معدل التضخم

يتم حساب التدفقات النقدية المخصومة بمعدل تضخم سنوي بمعدل يبلغ 2.8٪ سنوياً وذلك بأخذ متوسط معدل التضخم في الناتج المحلي للمملكة العربية السعودية لمدة 12 سنة ماضية حسب البنك المركزي السعودي.

02

دخل العقار

يتم حساب دخل العقار قيد التقييم حسب البحث الميداني والمكتبي وتحليل المعطيات والتوصل الى الدخل السنوي ويمثل دخل العقار في الإيرادات الواردة من دفعات الإيجار السنوية.

03

تكاليف التشغيل

تتعلق تكاليف التشغيل إلى التكاليف الناتجة عن تشغيل الأصل، على سبيل المثال وليس الحصر: تكاليف الصيانة والتسويق. و يتم حساب التكاليف عادة على أساس سنوي.

04

• عند تحديد رأينا حول القيمة السوقية للعقارات الخاضعة للتقييم ، و اعتبارا انها مدرة للدخل ، فقد استخدمنا أسلوب الدخل للتقييم و باستخدام طريقة التدفقات النقدية المخصومة.

• تحليل خصم التدفق النقدي (DCF) هو أسلوب نمذجة مالية يعتمد على افتراضات تتعلق بالتدفقات النقدية المحتملة للعقار. و يتضمن هذا الأسلوب توقع التدفقات النقدية الدورية حسب معطيات و ظروف السوق.

• بالإضافة إلى ذلك يتم تطبيق معدل خصم مناسب حسب خبراتنا في السوق المحلي للوصول للقيمة الحالية من خلال التدفقات النقدية المرتبطة بالعقار.

• ونود الإحاطة انه يتم حساب التدفقات النقدية على أساس سنوي، مضافا إليها معدل التضخم الفعلي للسوق. علما بأن معدل التضخم المطبق في جدول التدفقات النقدية المخصومة يعادل 2.8٪.

• فيما يخص معدلات الخصم فقد تم دراسة السوق العقاري و العقار قيد التقييم، للوصول لمعدل الخصم المناسب و الذي بدوره يعبر عن جميع المخاطر المتعلقة بالعقار و تشغيله في جدول التدفقات النقدية، ليعكس القيمة الحالية للتدفقات المخصومة.

• الإيجارات المتوقعة ، بالإضافة إلى التكاليف ، عبارة عن تنبؤات تم تشكيلها على أساس المعلومات المتاحة من خلال الأبحاث الميدانية و المكتبية، و التي تتأثر بشكل كبير بظروف السوق العقارية في المملكة العربية السعودية.

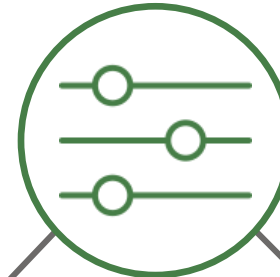
• فيما يتعلق بالمراكز التجارية التي تخضع لعقود إيجار (سواء للأرض او المبنى)، فقد تم بناء توقعات الأرباح و المصاريف التشغيلية خلال المدة الإيجارية.



تحليل المخاطر على العقار

المخاطر الاقتصادية

قد تؤثر ظروف الاقتصاد الكلي للدولة على السوق العقاري بشكل عام، مثل معدلات التضخم والسيولة ومعدلات الفائدة وتكاليف التمويل والضرائب وحركة أسواق الأسهم المحلية والعالمية، حيث أن تغير بعض أو كل هذه المؤثرات يؤثر على السوق العقاري.



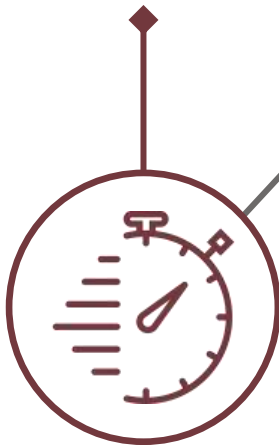
المخاطر التنظيمية والتشريعية

قد تشهد البيئة التنظيمية أو القانونية أو التشريعية بعض التغيرات التي قد تؤثر على قيمة العقار، مثل ظهور تشريعات بلدية بالسماح أو المنع لأنشطة في مناطق محددة، أو تخفيض أو زيادة عدد الأدوار في المنطقة المحيطة مما يؤثر على القيمة النهائية للعقار.



مخاطر العقود طويلة الأجل

يؤثر عدم أو محدودية العقود طويلة الأجل بشكل كبير على قيمة العقار، وخصوصاً العقارات المدرجة تحت صناديق الريت. حيث وجود عقود طويلة الأجل يعطي استقرار للدخل وبالتالي على القيمة. في حين غياب مثل هذه العقود يعطي تذبذب في أسعار التأجير والدخل وبالتالي يؤثر على القيمة النهائية.



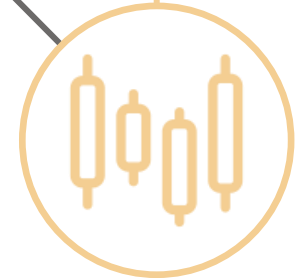
مخاطر المنافسة

إن كثرة المعروض من السلع العقارية يؤدي الى وجود منافسة في الأسعار المقدمة للمستهلك. ونجد ذلك واضحاً في السوق العقاري فإن زيادة الوحدات والمعارض المعروضة في السوق ودخول منافسين جدد بمنتجات سيؤدي الى انخفاض الأسعار والخدمات وبالتالي انخفاض سعر العقار النهائي.



مخاطر ضمان تحقيق الإيرادات

بما أن تحقيق الإيرادات يعتبر العامل الرئيسي في تحديد قيمة العقار، فإن أي تغير في الإيرادات نتيجة ظروف السوق المختلفة سوف يؤثر في قيمة العقار.





تحليل الدخل

معلومات العقار

• قام فريق أبعاد للتقييم العقاري بتحليل معطيات الدخل المقدمة من العميل و إجراء بحث ميداني و مكتبي للتحقق من القيمة الإيجارية لمجمع اللؤلؤة السكني مقارنة بالسوق في مدينة الخبر. يلخص الجدول في الجهة اليسرى نتائج البحث الميداني للمطبات السكنية في مدينة الخبر.

• بالإضافة إلى ذلك أن البحث الميداني و المكتبي يتطرق لمعدل العائد المناسب للعقار قيد التقييم، حتي يتم الوصول للقيمة العادلة للعقار قيد التقييم عن طريق أسلوب الدخل.

• بناء على نتائج البحث الميداني و المكتبي فإن معدلات العائد للمجمعات السكنية تتراوح من 8% إلى 10%، و تختلف بحسب اختلاف الموقع، نوع الوحدات و جودتها، معدل الإشغال، و غيرها من خصائص العقار.

• علاوة على ذلك فإن المعلومات المقدمة من العميل، فإن نسبة العائد على سعر شراء العقار تعادل 8.0%.

• يبين الجدول في الجهة اليسرى أسعار الإيجارات في منطقة العقار قيد التقييم.

أسعار الإيجارات :

• تم عمل بحث ميداني لأسعار التأجير للشقق بالقرب من العقار قيد التقييم وتم عمل بعض التسويات والتعديلات للوصول لأسعار التأجير للعقار قيد التقييم كما هو موضح في الجدول أدناه:

المجمع	عدد الغرف	الإيجار السنوي	تسويات التشطيب (%)	السعر بعد التسوية
رتال ريزيدنس	غرفة	110,000	-10.00%	99,000
رتال ريزيدنس	غرفتين	150,000	-10.00%	135,000
رتال ريزيدنس	3 غرف	180,000	-10.00%	162,000
رتال ريزيدنس	3 غرف (Paint House)	210,000	-10.00%	189,000

تقدير الدخل حسب السوق

عدد الوحدات	عدد الغرف	السعر بعد التسوية	الإجمالي
30	غرفة	99,000	2,970,000
102	غرفتين	135,000	13,770,000
69	3 غرف	162,000	11,178,000
32	3 غرف (Paint House)	189,000	6,048,000
			33,966,000
			إجمالي الدخل (ريال)



التقييم بأسلوب الدخل

تقدير الدخل:

- بناءً على تفاصيل العقد الإيجاري الحالي لعام 2023 التي قدمها العميل، تم زيادة الأسعار بنسبة 8% من النصف الأول من عام 2023 إلى النصف الثاني من عام 2023، ويخطط العميل لزيادة الأسعار الإيجارية إلى 80,000 ريال سعودي للوحدة سنوياً في عام 2024.
- بناءً على البيانات المقدمة من قبل العميل، يتم حساب المتوسط المتوقع للإيجار السنوي لكل وحدة لعام 2024 بمبلغ 76,230 ريال سعودي.
- بعد انتهاء عقد الإيجار للعقار قيد التقييم، تمت زيادة أسعار الإيجار للوصول إلى أسعار السوق المتعلقة بالعقار، علماً بأنه وفقاً لفائدة العميل، تمت إضافة جميع الخدمات والمرافق وخدمة النقل المدرسي إلى العقار قيد التقييم، بالإضافة إلى إعادة تأهيل المباني بأكملها، وهذا ما قمنا بتقييمه، ويوضح الجدول أدناه أسعار الإيجار لكل عام حتى عام الاستقرار:

2034	2033	2032	2031	2030	2029	2028	2027	2026	2025	2024	الوصف
233	233	233	233	233	233	233	233	233	233	233	عدد الوحدات
145,777	145,777	145,777	145,777	145,777	145,777	145,777	131,496	105,197	87,664	76,230	سعر تأجير الوحدة (ريال)
0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	10.9%	25.0%	20.0%	15.0%	0.0%	نسبة الزيادة في سعر التأجير (ريال)
100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	نسبة الإشغال (%)
33,966,000	33,966,000	33,966,000	33,966,000	33,966,000	33,966,000	33,966,000	30,638,611	24,510,889	20,425,740	17,761,513	دخل العقار (ريال)



التقييم بأسلوب الدخل

التدفقات النقدية المخصومة:

- معدل التضخم: يتم حساب التدفقات النقدية المخصومة عند معدل تضخم سنوي يبلغ 2.8٪ سنوياً من خلال اعتماد متوسط معدل التضخم للناتج المحلي الإجمالي للمملكة العربية السعودية على مدى السنوات الثلاثة عشر الماضية وفقاً لمصادر البنك المركزي السعودي.
- معدل العائد: يتم حساب معدل العائد وفقاً لخبرة شركة أبعاد في سوق العقارات في المملكة وبناءً على موقع وجودة العقار، وأيضاً بعد إجراء أبحاث ميدانية ومكتبية لمعدلات العائد عن طريق قسمة الدخل التشغيلي الصافي على سعر العقار للعقارات المماثلة للعقار المعني بالتقييم، حيث تم التوصل إلى معدل بلغ 7.75٪.
- معدل الخصم: استناداً إلى فهمنا للعقارات المماثلة في منطقة العقارات، وبمراعاة خصائص الموقع والمساحة والاستخدام والعرض والطلب، فقد قمنا بتطبيق معدل خصم بنسبة 10.55٪ وفقاً لمعايير التقييم الدولية بطريقة تشكيل معدل العائد عن طريق إضافة معدل التضخم ومعدل العائد ومخاطر العقار والسوق، وأي مخاطر محتملة للعقار المعني بالتقييم.

2034	2033	2032	2031	2030	2029	2028	2027	2026	2025	2024	الفترة
100.0٪	100.0٪	100.0٪	100.0٪	100.0٪	100.0٪	100.0٪	100.0٪	100.0٪	100.0٪	100.0٪	نسبة الإشغال (%)
46,022,337	44,768,810	43,549,426	42,363,255	41,209,392	40,086,957	38,995,095	34,216,968	26,627,991	21,585,596	18,258,836	مجمّل الدخل المتوقع مع معدل النمو – (ريال)
5.0٪	5.0٪	5.0٪	5.0٪	5.0٪	5.0٪	5.0٪	5.0٪	5.0٪	5.0٪	11.6٪	تكاليف الائتمان والشواغر (%)
2,301,117	2,238,441	2,177,471	2,118,163	2,060,470	2,004,348	1,949,755	1,710,848	1,331,400	1,079,280	2,115,831	تكاليف الائتمان والشواغر (ريال)
437,212	425,304	413,720	402,451	391,489	380,826	370,453	325,061	252,966	205,063	161,430	الدخل الإضافي (ريال)
44,158,432	42,955,673	41,785,674	40,647,543	39,540,412	38,463,436	37,415,793	32,831,181	25,549,557	20,711,379	16,304,435	مجمّل الدخل الفعلي – (ريال)
12.0٪	12.0٪	12.0٪	12.0٪	12.0٪	12.0٪	12.0٪	12.0٪	12.0٪	12.0٪	12.0٪	نسبة مصاريف التشغيل (%)
5,299,012	5,154,681	5,014,281	4,877,705	4,744,849	4,615,612	4,489,895	3,939,742	3,065,947	2,485,365	1,956,532	المصاريف التشغيلية – (ريال)
38,859,420	37,800,993	36,771,394	35,769,838	34,795,562	33,847,823	32,925,898	28,891,439	22,483,610	18,226,014	14,347,903	صافي الدخل التشغيلي – (ريال)
501,411,875											التخارج
179,252,688	13,864,868	14,910,128	16,034,189	17,242,992	18,542,926	19,940,860	19,343,461	16,641,398	14,913,315	12,978,655	القيمة الحالية من صافي الدخل (ريال)
										343,670,000	قيمة العقار (مقربة) (ريال)



أبعاد
للتقييم العقاري

ملخص التقييم

الرأي في القيمة

تصادق شركتنا على التقييم أدناه كقيمة عادلة طبقاً للشروط المقيدة بتقرير التقييم، وحسب الافتراضات المذكورة ضمن التقرير وهذا التقييم ناتج من تحليل معطيات العقار والسوق العقاري.

القيمة العادلة بأسلوب الدخل بتاريخ 31 ديسمبر 2023 هي :

• **343,670,000 ريال سعودي (فقط ثلاثمائة وثلاثة وأربعون مليوناً وستمائة وسبعون ألف ريال سعودي).**

التوقيع والاعتماد

م. عمار عبدالعزيز سندي

رقم العضوية: 1210000219
نوع العضوية: أساسية (زميل)
الفرع: فرع العقار
تاريخ العضوية: 2015/12/22
المساهمة: مُعْتَوِد التقرير

ختم الشركة

اسم المنشأة: شركة أبعاد للتقييم العقاري

رقم المنشأة: 11000111
س. ت: 4030297686
18 / 323 / 781



م. يوسف عبدالله خان

رقم العضوية: 1220001989
نوع العضوية: منتسب
الفرع: فرع العقار
تاريخ العضوية: 2020/09/17
المساهمة: المعاین والمقیم ومُعِد التقرير

م. عمار محمد قطب

رقم العضوية: 1210000392
نوع العضوية: أساسية (زميل)
الفرع: فرع العقار
تاريخ العضوية: 2016/01/24
المساهمة: مُرَاجِع التقييم والتقرير



أبجد
للتقييم العقاري

دراسات الموقع

الملخص التنفيذي

التقييم

شروط التقييم

الملاحق

26

الإفصاح

مستندات العقار
المصطلحات العامة في اعداد تقرير التقييم

معلومات الملكية



أبعاد
للتقييم العقاري

الملاحق

مستندات العقار

المملكة العربية السعودية
وزارة الشؤون البلدية والقروية
إدارة المنطقة الشرقية
رئاسة إحصاء

رقم الترخيص: ٢٠٢١/١١١١
الاسم: ...
العنوان: ...
رقم الهاتف: ...

رقم القلاية	رقم الشقة	رقم الاستخدام	رقم وحدة الشقة	رقم وحدة المبنى	رقم الوحدة
١١١١١١١١١١	١١١١	١١١١	١١١١	١١١١	١١١١

**تكون الواجبات
باللون الابيض فقط**

المساحة: ...
الارتفاع: ...
العمق: ...
العرض: ...

تاريخ التسجيل: ...
رقم التسجيل: ...

المملكة العربية السعودية
وزارة الشؤون البلدية والقروية
إدارة المنطقة الشرقية
رئاسة إحصاء

رقم الترخيص: ٢٠٢١/١١١١
الاسم: ...
العنوان: ...
رقم الهاتف: ...

المساحة: ...
الارتفاع: ...
العمق: ...
العرض: ...

تاريخ التسجيل: ...
رقم التسجيل: ...

المساحة: ...
الارتفاع: ...
العمق: ...
العرض: ...

تاريخ التسجيل: ...
رقم التسجيل: ...



المصطلحات العامة في اعداد تقرير التقييم

الهيئة

تشير إلى الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين (تقييم) هي الجهة المعنية بوضع الضوابط والمعايير اللازمة لتقييم العقارات، والمنشآت الاقتصادية، والمعدات، والممتلكات المنقولة ونحوها وذلك بموجب نظام المقيمين المعتمدين الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/43) و تاريخ (9/7/1433هـ) وتهدف لتطوير مهنة التقييم، ورفع مستوى العاملين بها، ووضع القواعد العامة لاكتساب عضوية الهيئة بمستوياتها المختلفة والحفاظ عليها، وتوفير وسائل التطوير المستمر للارتقاء بأعضائها إلى أفضل مستويات الممارسة والمعايير الدولية للمهنة، وتمتع (الهيئة) بشخصية اعتبارية، غير هادفة للربح، ولها ميزانية مستقلة وتعمل تحت إشراف وزارة التجارة والاستثمار

الأصل أو الأصول

تسهل عملية قراءة المعايير ولتفادي التكرار يشير مصطلح (الأصل) و (الأصول) عموماً إلى البنود التي تكون محور مهمة التقييم. وما لم ينص خلاف ذلك في المعيار يمكن اعتبار هذه المصطلحات على أنها تعني وتشمل كل من الكلمات التالية: (أصل، مجموعة أصول، التزام، مجموعة التزامات، أو مجموعة من الأصول والالتزامات).

العميل

تشير كلمة (العميل) إلى الشخص أو الأشخاص أو الجهة التي يتم إجراء التقييم لها. ويشمل ذلك: العملاء الخارجيين (أي عندما يكون المقيم متعاقد مع طرف ثالث)، وكذلك العملاء الداخليين (أي التقييمات المعدة لصاحب العمل).

الاختصاص القضائي

تشير كلمة (الاختصاص) إلى البيئة القانونية والتنظيمية التي يتم فيها تنفيذ عملية التقييم. ويشمل القوانين واللوائح التي تسنها الجهات الحكومية مثل: المقاطعة، والولاية، والبلدية، والقوانين التي تضعها بعض الجهات التنظيمية حسب غرض التقييم مثل: المصارف المركزية وهيئات تنظيم الأوراق المالية.

يمكن

تصف كلمة (يمكن) الإجراءات التي يقع على المقيم مسؤولية النظر فيها بعين الاعتبار. وتتطلب الأمور الموصوفة بهذه الطريقة اهتمام المقيم وفهمه. حيث إن إمكانية تطبيق هذه الأمور في عملية التقييم تعتمد على ممارسة المقيم لحكمه وخبرته المهنية في الظروف التي تتماشى مع أهداف المعايير.

يجب

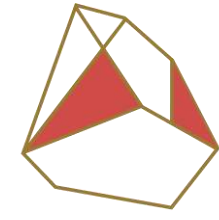
تشير كلمة (يجب) إلى مسؤولية غير مشروطة، أي يجب على المقيم الوفاء بالمسؤوليات من هذا النوع في جميع الحالات والظروف التي ينطبق عليها الشرط.

المشارك

تشير كلمة (المشارك) إلى المشاركين المعنيين وفقاً لأساس (أو أسس) القيمة المستخدمة في مهمة التقييم (انظر المعيار 104 أساس القيمة). وتتطلب الأسس المختلفة للقيمة من المقيم أخذ وجهات نظر مختلفة بعين الاعتبار، مثل: وجهات نظر المشاركين في السوق مثل: القيمة السوقية، أو القيمة العادلة للمعايير الدولية للتقارير المالية أو مالك معين أو مشتر محتمل مثل: القيمة الاستثمارية.

الغرض

تشير كلمة (الغرض) إلى سبب أو أسباب إجراء التقييم، وتشمل الأغراض العامة (على سبيل المثال لا الحصر) أغراض التقارير المالية، والتقارير الضريبية، ودعم التقاضي، ودعم المعاملات، ودعم قرارات الإقراض المضمون.



أبعاد
للتقييم العقاري

شركة أبعاد المتطورة وشريكه للتقييم العقاري

الإدارة الرئيسية بمدينة جدة
شارع محمد إبراهيم مسعود، حي السلامة
مبنى الزاهد، الطابق الخامس، مكتب 22
المملكة العربية السعودية

فرع مدينة الرياض
طريق الملك عبدالعزيز 13316-2451، حي الربيع
الطابق الأول، مكتب رقم 1
المملكة العربية السعودية

لمزيد من المعلومات يرجى التواصل معنا على العنوان الآتي:
الرقم الموحد : 920004134

م. عمار سندي
الرئيس التنفيذي
جوال: +966 50 730 0500
إيميل: asindi@sa-abaad.com

م. عمار قطب
المدير التنفيذي
جوال: +966 55 556 2500
إيميل: ammarq@sa-abaad.com



تقرير التقييم النهائي

برج فيردين بحي العليا بمدينة الرياض

العميل / شركة مشاركة المالية

21 مارس 2024

V230270

P230361



أبعاد
للتقييم العقاري

مشاركة
Musharaka





أبعاد
للتقييم العقاري

المقدمة

السادة / شركة مشاركة المالية.

الموضوع / تقييم برج فيردين بحي العليا بمدينة الرياض.

مرفق لكم التقرير بناءً على طلبكم بتقييم العقار، ونأمل أن يكون التقرير حسب متطلباتكم وحسب ما هو مطلوب منا ووفقاً لمعايير التقييم الدولية (IVS) الصادرة عن مجلس معايير التقييم الدولية (IVSC) في عام 2022 وأنظمة ولوائح الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين بالمملكة العربية السعودية (تقييم).

تؤكد شركة أبعاد بأن التقييم قد تم من قبلنا كمقيمين خارجيين وأننا نمتلك المعرفة والمهارات والخبرة المطلوبة لإجراء هذا التقييم بكفاءة.

تؤكد شركة أبعاد بأن ليس لها أي علاقة بتضارب مصالح قائم أو محتمل فيما يخص هذا العقار.

للتحقق من صحة تسجيل التقرير



م. عمار عبد العزيز سندي

الرئيس التنفيذي

المملكة العربية السعودية

جوال: +966 50 730 0500

إيميل: asindi@sa-abaad.com



04

الملخص التنفيذي

ملخص التقرير
الشروط والاحكام العامة

07

شروط التقييم

نطاق العمل
المعايير المهنية
حالة المقيمين
تضارب المصالح
تاريخ المعاينة
تاريخ التقييم
أساس القيمة
مصادر المعلومات

09

الإفصاح

الملكية الفكرية وإعادة النشر
السرية وحفظ المعلومات
الافتراضات المهمة والافتراضات الخاصة

12

معلومات الملكية

معلومات ملك الملكية

14

دراسات الموقع

العقار على مستوى المدينة
العقار على مستوى الحي
وصف العقار
صور العقار
معلومات العقار

22

التقييم

منهجية التقييم
تحليل المخاطر على العقار
التقييم بأسلوب الدخل
ملخص التقييم

33

الملاحق

مستندات العقار
المصطلحات العامة في اعداد تقرير التقييم



أبعاد
للتقييم العقاري

دراسات الموقع

الملخص التنفيذي

04

ملخص التقرير
الشروط والاحكام العامة

التقييم

شروط التقييم

الملاحق

الإفصاح

معلومات الملكية



أبعاد
للتقييم العقاري

الملخص التنفيذي

ملخص التقرير

صور العقار



ملخص العقار

- العقار قيد التقييم عبارة عن برج تجاري/مكتبي (برج فيردين) بحي العليا بمدينة الرياض.
- تبلغ مساحة الأرض 3,212 متر مربع (حسب الصك) وتبلغ مساحة المباني 25,591.36 متر مربع (حسب رخصة البناء) وتبلغ المساحة القابلة للتأجير 14,935 متر مربع (حسب إفادة العميل).
- يتكون البرج من عدد طابقين قبو وطابق أرضي وميزانين وعدد 8 طوابق متكررة.
- تتكون المعارض التجارية من عدد 3 معارض تجارية مفتوحة بمساحة 3,300 متر مربع.
- تتكون المكاتب الإدارية من عدد 34 مكتب إداري، حيث تتراوح مساحاتها من 153 متر مربع الى 1,463 متر مربع.
- يقع العقار على عدد 4 شوارع منها طريق الملك فهد بواجهة بطول 40.08 متر، وطريق الأمير محمد بن عبدالعزيز بواجهة بطول 43.81 متر.

ملخص التقييم

الوصف	التفاصيل
نوع التقرير	تقرير سردي
الغرض من التقييم	القوائم المائية
هوية المستخدمين الآخرين	مدير ومستثمري الصندوق-مراجعين التقرير – هيئة سوق المال
اساس القيمة	القيمة العادلة
أسلوب التقييم	أسلوب الدخل (طريقة التدفقات النقدية)
فرضية الإستخدام	الإستخدام الحالي
العملة	ريال سعودي
مجموع القيمة العادلة	261,940,000

معلومات العقار

الوصف	التفاصيل
الحي	العليا
الاستخدام	تجاري/مكتبي
الملكية	ملكية مطلقة
رقم الصك	730205024123
تاريخ الصك	24/09/1443 هـ
المساحة (م ²) حسك الصك	3,212 متر مربع (حسب الصك)
المالك	شركة حفظ المشاركة العقارية



الشروط والاحكام العامة

- تم معاينة العقار ظاهرياً ، ويتم في مثل هذه الحالة ذكر السلبيات الفنية للعقار حال وجودها ، ولم يتم فحص العقار إنشائياً أو ملاحظة أي عيوب غير ظاهرة وعليه يجب أن ننوه بأن هذا التقرير هو تقرير تقييم وليس فحصاً إنشائياً.
- في حال اكتشاف عدم صحة أي معلومة مستقبلاً والتي تم ذكرها في التقرير بشكل غير متعمد وخارج عن الإرادة فإن القيمة الواردة في هذا التقرير يمكن أن تتغير ويجب الرجوع للمقيم لإعادة النظر في القيمة.
- 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.

- تم تقييم العقار وفقاً لمعايير التقييم الدولية (IVS) الصادرة عن مجلس معايير التقييم الدولية (IVSC) في عام 2022 و أنظمة ولوائح الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين بالمملكة العربية السعودية (تقييم).
- تم الاعتماد على هذا التقرير والتقييم وفقاً للشروط والقيود المحددة التي تم عرضها في هذا التقرير.
- تم إعداد تقرير التقييم بناءً على التعليمات الواردة من السادة / من شركة مشاركة المالية والمشار إليه فيما يلي باسم (العميل) ، وذلك لتقدير القيم العادلة للعقار الموصوف.
- شركة أبعاد وشريكه للتقييم العقاري على ثقة بأن هذا التقرير يفي بمتطلبات العميل والتعليمات الخاصة به ، كما أن المعلومات الواردة في هذا التقرير محايدة بكامل السرية وأن التقرير صادر للعميل فقط.
- مسؤولية شركة أبعاد وشريكه للتقييم العقاري مقصورة على التقرير والمعلومات الواردة بالتقرير ، وعدا ذلك يتحمل (العميل) مسؤولية طلب تقييم العقار وما يترتب على ذلك قانونياً.
- تعتبر القيم المقدرة في هذا التقرير هي للعقار قيد التقييم ، وأي توزيع للـ (القيمة – القيم) على أجزاء العقار ينطبق فقط حسب سرد التقرير ولأغراضه ، ويجب أن لا تستعمل هذه القيم لأي أغراض أخرى ، إذ يمكن أن تكون غير صحيحة في حال تم تغيير الغرض من التقييم والذي أنشئ التقرير لأجله.
- تم إعداد هذا التقرير بناءً على المعلومات التي تم جمعها أو تلقيها وتحليلها وفقاً لأفضل الممارسات للوصول للقيمة ، ويتم عادة الإشارة إلى أي ملاحظات جوهرية بالتقرير تؤثر على القيمة.



أبجد
للتقييم العقاري

دراسات الموقع

الملخص التنفيذي

التقييم

شروط التقييم

07

نطاق العمل
المعايير المهنية
حالة المقيمين
تضارب المصالح
تاريخ المعاينة
تاريخ التقييم
أساس القيمة
مصادر المعلومات

الملاحق

الإفصاح

معلومات الملكية



نطاق العمل

- موضوع التقييم هو تقدير القيمة العادلة للعقار برج فيردين بحي العليا بمدينة الرياض بغرض القوائم المالية.

المعايير المهنية

- نفذت مهمة التقييم هذه استناداً على معايير التقييم الدولية (IVS) الصادرة عن مجلس معايير التقييم الدولية (IVSC) في عام 2022 وأنظمة ولوائح الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين بالمملكة العربية السعودية (تقييم)، والإجراءات والقواعد المهنية المتعارف عليها في أعمال التقييم للأصول العقارية، والتي تقوم على التحليل والمقارنة والمعاينة المباشرة لكل عقار، والبحث قدر الإمكان عن المؤثرات والخصائص الإيجابية والسلبية للعقار قيد التقييم.

حالة المقيمين

- تم إعداد هذا التقرير والتحقق منه من قبل عمار قطب وعمار سندي، اللذان يتمتعان بالمؤهلات والقدرة والخبرة اللازمة لإجراء التقييم للعقار المعني وبصفتهم مقيمين خارجيين.

تضارب المصالح

- تؤكد شركة أبعاد بأن ليس لها أي علاقة بتضارب مصالح قائم أو محتمل فيما يخص هذا العقار.

تاريخ المعاينة

- نؤكد أنه قد تمت معاينة العقار في تاريخ 20 ديسمبر 2023.

تاريخ التقييم

- نؤكد أنه قد تم تقييم العقار في تاريخ 31 ديسمبر 2023.

أساس القيمة

- سيتم تقديم تقييمنا على أساس القيمة العادلة، والتي تم تعريفها وفقاً لمعايير التقييم الدولية (IVS) في عام 2022 كالاتي:
- يعرف المعيار المحاسبي الدولي رقم (13) القيمة العادلة على انها السعر الذي يتم استلامه لبيع أصل أو دفعة لتحويل التزام في معاملة منظمة بين المشاركين في السوق في تاريخ القياس.

مصادر المعلومات

- اعتمدنا في إعداد تقرير التقييم على مجموعة من المصادر والمعلومات والبيانات المكتبية، والميدانية التي نعتقد أنها تكافئ غرض ووقت التقييم. كما اعتمدنا على مجموعة البيانات المقدمة من العميل والمتعلقة بالعقار محل التقييم والتي ستؤثر بشكل واضح في مخرجات هذا التقرير، وعليه فإن أي تغيير أو خطأ في البيانات فيعتبر هذا التقرير غير مكتمل ويجب الرجوع للمقيم.

تم الاطلاع على المستندات والمعلومات التالية والمقدمة من قبل العميل:

- صك الملكية.
- رخصة البناء.
- بيانات الدخل.
- رفع عمراني للمبنى.

وعليه فإننا نفترض سلامة المعلومات وعدم وجود ما ينافيه أو يعارضه وقد صدر التقرير بناءً على هذا ونخلي مسؤوليتنا من كل ما ينافيه.



أبجد
للتقييم العقاري

دراسات الموقع

الملخص التنفيذي

التقييم

شروط التقييم

الملاحق

الإفصاح

09

الملكية الفكرية و إعادة النشر
السرية وحفظ المعلومات
الافتراضات المهمة والافتراضات الخاصة

معلومات الملكية



الافتراضات المهمة والافتراضات الخاصة

- وفقا لتعريف معايير التقييم الدولية "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، أو تلك التي لا يفترضها مشارك معتاد في السوق في معاملة ما في تاريخ التقييم.

- لم يتم تطبيق افتراضات مهمة او اي افتراضات خاصة.

الملكية الفكرية و إعادة النشر

- يتم إصدار هذا التقرير للمستشارين الماليين و الجهات والهيئات الحكومية و للمستثمرين الذين لهم علاقه بهذا العقار ، ويمكن نشر هذا التقرير في حال وجود أنظمة حكومية تلزم ذلك.
- لا تتحمل شركة أبعاد وشريكه للتقييم العقاري أي مسؤولية تجاه أي طرف ثالث لكامل أو جزء من محتوياته.
- لا يجوز تضمين كل أو أي جزء من هذا التقييم أو أي مرجع له في أي وثيقة منشورة أو تعميم أو بيان أو الكشف عنها بأي شكل من الأشكال دون موافقة خطية مسبقة من شركة أبعاد وشريكه للتقييم العقاري على الشكل والسياق الذي قد يظهر فيه.

السرية وحفظ المعلومات

- لقد أعد هذا التقرير بناءً على طلب خاص ولغرض استشاري، ونذكر لأجل هذا الأهمية القصوى عند صاحب الطلب في الحفاظ على معطيات ومخرجات هذا التقرير وكتمانها، ونحن ملتزمون بذلك ولن يتم استخدام المعلومات الخاصة بالعميل في غير هذا التقرير، وتعد معلوماته ملكا خاصا لصاحبها وللمستخدمين المحددين في التقرير ولا يحق لأي طرف آخر الاطلاع عليها.



إخلاء المسؤولية بشأن تقييم القيمة العادلة

تسلسل تقييم القيمة العادلة

كشف قياس القيمة العادلة

- وفقاً لتسلسل القيمة العادلة المحدد في IFRS 13، يعتمد تقييم عقاراتنا بشكل رئيسي على المدخلات من المستوى 3. تتضمن المدخلات من المستوى 3 بيانات غير قابلة للملاحظة وتتطلب تقديرات إدارية كبيرة. يعود ذلك إلى الخصائص الفريدة لعقاراتنا وعدم توفر أسعار السوق بسهولة للأصول المماثلة أو المتشابهة. يتضمن نهجنا في التقييم استخدام منهجيات التقييم المناسبة والملائمة. وتكون تقديرات القيمة العادلة حساسة للتغيرات في الافتراضات الرئيسية. لفهم مفصل لمنهجيات التقييم لدينا والمخاطر المرتبطة بها، يرجى الرجوع إلى الكشوف الشاملة المقدمة في تقريرنا وقسم منهجية التقييم.
- يهدف هذا الكشف إلى التواصل مع المساهمين بأن المدخلات من المستوى 3 تشكل جزءاً رئيسياً من عملية تقييم العقارات، ويبرز الاعتماد على بيانات غير قابلة للملاحظة، ويشجع المستخدمين على مراجعة الكشوف المفصلة لفهم أكثر دقة لمنهجيات التقييم والمخاطر المرتبطة بها. يساعد توفير الشفافية بهذه الطريقة المساهمين في اتخاذ قرارات مستنيرة استناداً إلى الظروف الفريدة للعقارات المقيمة.

- وفقاً لتسلسل القيمة العادلة المحدد في IFRS 13، يلتزم عملنا بثلاثة مستويات متميزة من المدخلات لضمان شفافية وموثوقية في تحديد القيمة العادلة.

- المدخلات من المستوى 1: تمثل الأسعار المسجلة للعقارات المماثلة في سوق نشطة المدخلات الأكثر موثوقية وشفافية. ومع ذلك، نظراً للخصائص الفريدة لأصولنا العقارية، قد تكون إمكانية الوصول إلى المدخلات من المستوى 1 محدودة.
- المدخلات من المستوى 2: تُعتبر المدخلات القابلة للملاحظة والتي ليست أسعار مسجلة، مثل المعاملات الحديثة أو أسعار العقارات المماثلة، عند عدم وجود مدخلات من المستوى 1. تُسهم هذه المدخلات في عملية التقييم وتعزز قوة قياسات القيمة العادلة لدينا.
- المدخلات من المستوى 3: يعتمد تقييم بعض الأصول العقارية بشكل كبير على المدخلات من المستوى 3، والتي هي غير قابلة للملاحظة وتتطلب تقديرات الإدارة. يشمل ذلك استخدام نماذج التقييم الخاصة، وافتراضات، وتقديرات تصميمها خصيصاً لسمات العقارات الخاصة بنا. تكون المدخلات من المستوى 3 ذات أهمية خاصة عندما يكون النشاط السوقي محدوداً أو غير موجود.

- يُحدد اختيار مستوى المدخل بناءً على طبيعة كل أصل وتوفر البيانات السوقية المشاهدة. يتضمن التزامنا بتوفير تمثيل شامل ودقيق للقيمة العادلة الكشف التفصيلي حول الأساليب والافتراضات والمخاطر المرتبطة بكل تقييم.
- يهدف هذا الكشف إلى نقل النهج المتبع في عملية تقييم العقارات، مسلطاً الضوء على الاعتماد على مستويات مختلفة من المدخلات وتحقيق الشفافية للمساهمين.



أبعاد
للتقييم العقاري

دراسات الموقع

الملخص التنفيذي

التقييم

شروط التقييم

الملاحق

الإفصاح

معلومات الملكية

معلومات صك الملكية



أبعاد
للتقييم العقاري

دراسات الموقع

معلومات الملكية

ملكية العقار :

الوصف	التفاصيل
اسم المالك	شركة حفظ المشاركة العقارية
اسم العقار المراد تقييمه	برج فيردين بحي العليا بمدينة الرياض
رقم القطعة	14
رقم المخطط التنظيمي	1184
المنطقة (عنوان العقار)	العليا
إحداثيات الموقع	24°43'36.39"N 46°39'7.01"E
المدينة	الرياض
معلومات الملكية	ملكية مقيدة
معلومات صك الملكية	رقم الصك: 730205024123
	تاريخ الصك: 24/09/1443 هـ

أطوال الأضلاع وعروض الشوارع:

عرض الشارع (متر)	اسم الشارع	طول الواجهة (متر)	الاتجاه
60	طريق الأمير محمد بن عبدالعزيز	43.81	شمالي
15	رقم 52	70	جنوبي
20	وادي العمارية	55	شرقي
80	طريق الملك فهد	40.08	غربي

مصادر المعلومات (الصك).



أبجد
للتقييم العقاري

دراسات الموقع

14

الملخص التنفيذي

النقل العام
المشاريع التطويرية
العقار على مستوى المدينة
وصف العقار
صور العقار

التقييم

شروط التقييم

الملاحق

الإفصاح

معلومات الملكية

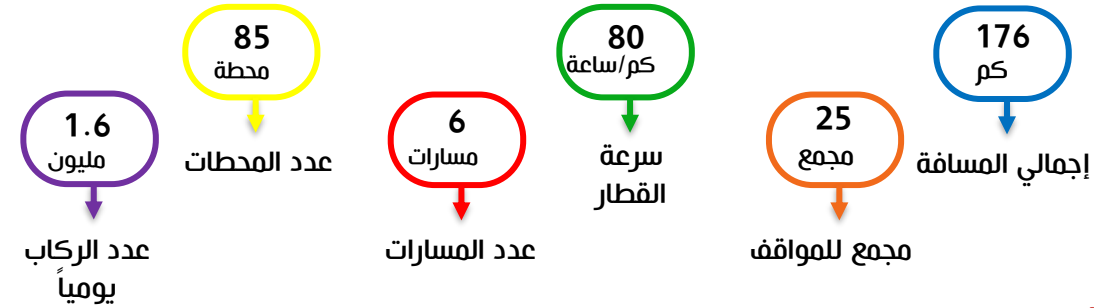


النقل العام - مترو الرياض

النقل العام - مترو الرياض



- مترو الرياض هو نظام نقل سريع، وهو حالياً قيد الإنشاء وهو أحد أكبر مشاريع البنية التحتية في مدينة الرياض.
- تم تصميم المترو كنظام موصلات على مستوى عالمي، ويتضمن 756 عربة مترو و85 محطة و6 خطوط مترو وشبكة بطول 176 كم.
- أدى بناء نظام المترو إلى عدد من عمليات إغلاق الطرق التي أثرت على حركة المرور في أجزاء مختلفة من المدينة.



أطوال خطوط مترو الرياض

المسار	طول المسار (كم)
المسار الأول (الأزرق)	38.0
المسار الثاني (الأحمر)	25.3
المسار الثالث (البرتقالي)	40.7
المسار الرابع (الأصفر)	29.6
المسار الخامس (الأخضر)	12.9
المسار السادس (البنفسجي)	29.5



أبعاد
للتقييم العقاري

دراسات الموقع

المشاريع التطويرية لمدينة الرياض

تتولى الهيئة الملكية لمدينة الرياض تنفيذ العديد من البرامج والمشاريع التطويرية التي تمتاز بطبيعتها الإستراتيجية وتعدد أهدافها وأبعادها واختلاف متطلبات تنفيذها عبر مراحلها الزمنية المختلفة.

هيئة تطوير بوابة الدرعية
Dariyah Gate
Development Authority



برنامج تطوير الدرعية التاريخية

بين المحاور: العمرانية، والثقافية، والاقتصادية، والاجتماعية، وبين متطلبات التطوير البيئي لوادي حنيفة، ويشكل نموذجاً لعمران الواحات. اعتمد البرنامج، مبدأ التكامل مع مدينة الرياض، بحيث تكون الدرعية ضاحية ثقافية، سياحية، ترويحية بمستوى عالمي.



مشروع "الرياض آرت"

على تنفيذ أكثر من 1000 عمل ومعلم فني من إبداع فنانين محليين وعالميين أمام الجمهور في مختلف أرجاء مدينة الرياض، وذلك ضمن 10 برامج تغطي الأحياء السكنية، الحدائق والمتنزهات الطبيعية، الميادين والساحات العامة، ومحطات النقل العام، وجسور الطرق وجسور المشاة، ومداخل المدينة، وكافة الوجهات السياحية في المدينة.

المسار
الرياضي
Sports Boulevard



مشروع "المسار الرياضي"

بطول 135 كيلو متراً، مخترقاً مدينة الرياض، ليربط بين وادي حنيفة في غرب المدينة ووادي السلي في شرقها، يضم أنشطة رياضية وثقافية وترفيهية وبيئية، من بينها مسارات الدراجات، ومسارات الخيول، والمشاة، إلى جانب مجموعة من البوابات والمحطات والاستراحات للدراجين والمتنزهين على طول امتداد المسار داخل المدينة وفي وادي حنيفة ووادي السلي، تقدم خدمات ترفيهية للدراجين والمتنزهين، وتحتوي على مقاهي ومتاجر متنوعة.

برنامج "الرياض الخضراء" GREEN RIYADH

يهدف البرنامج الى زراعة أكثر من 7,5 مليون شجرة، في كافة أنحاء العاصمة، بما يشمل: الحدائق العامة وحدائق الأحياء والمتنزهات والمساجد والمدارس والمنشآت والمرافق الأكاديمية والصحية والعامة والأحزمة الخضراء الواقعة على امتداد خطوط المرافق العامة، إضافة إلى مطار الملك خالد الدولي، وشبكة الطرق والشوارع إضافة إلى مسارات النقل العام ومواقف السيارات والأراضي الفضاء، والأودية وروافدها.

حديقة الملك سلمان
King Salman Park



حديقة الملك سلمان

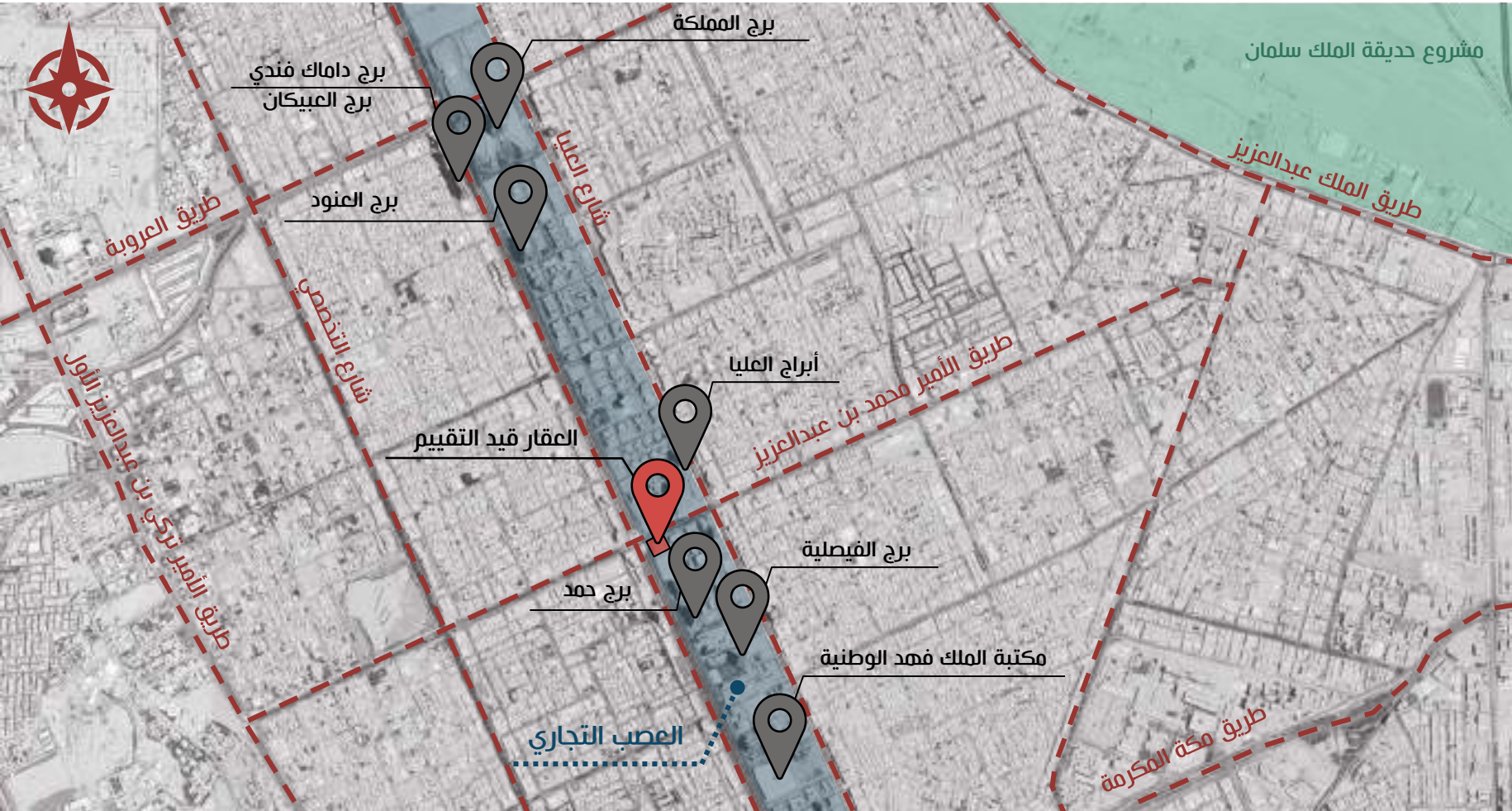
أكبر حدائق المدن في العالم بمساحة تزيد عن 13 كيلو متراً مربعاً، وتعد مشروعاً بيئياً وثقافياً ورياضياً وترفيهياً، يسهم في تغيير نمط الحياة في المدينة، وتقديم خيارات متنوعة من الأنشطة الثقافية والرياضية والفنية والبيئية أمام سكانها وزوارها من خلال مجموعة من المرافق والمنشآت التي يأتي في مقدمتها: المجمع الملكي للفنون، والمسرح الوطني، ودار الأوبرا، وأكاديميات الفنون والمتاحف والمعارض إلى جانب المناطق الخضراء والساحات المفتوحة.



أبعاد
للتقييم العقاري

دراسات الموقع

العقارات على مستوى الحي



• يقع العقار بحي العليا ويحد منطقة العقار بإطلاله مباشرة من جهتين، جهة الشمال طريق الأمير محمد بن عبدالعزيز، جهة الغرب طريق الملك فهد، من جهة الشرق شارع العليا ومن جهة الجنوب طريق مكة المكرمة.

• يمكن الوصول لمنطقة العقار قيد التقييم عبر طريق الملك فهد وطريق الأمير محمد بن عبدالعزيز.

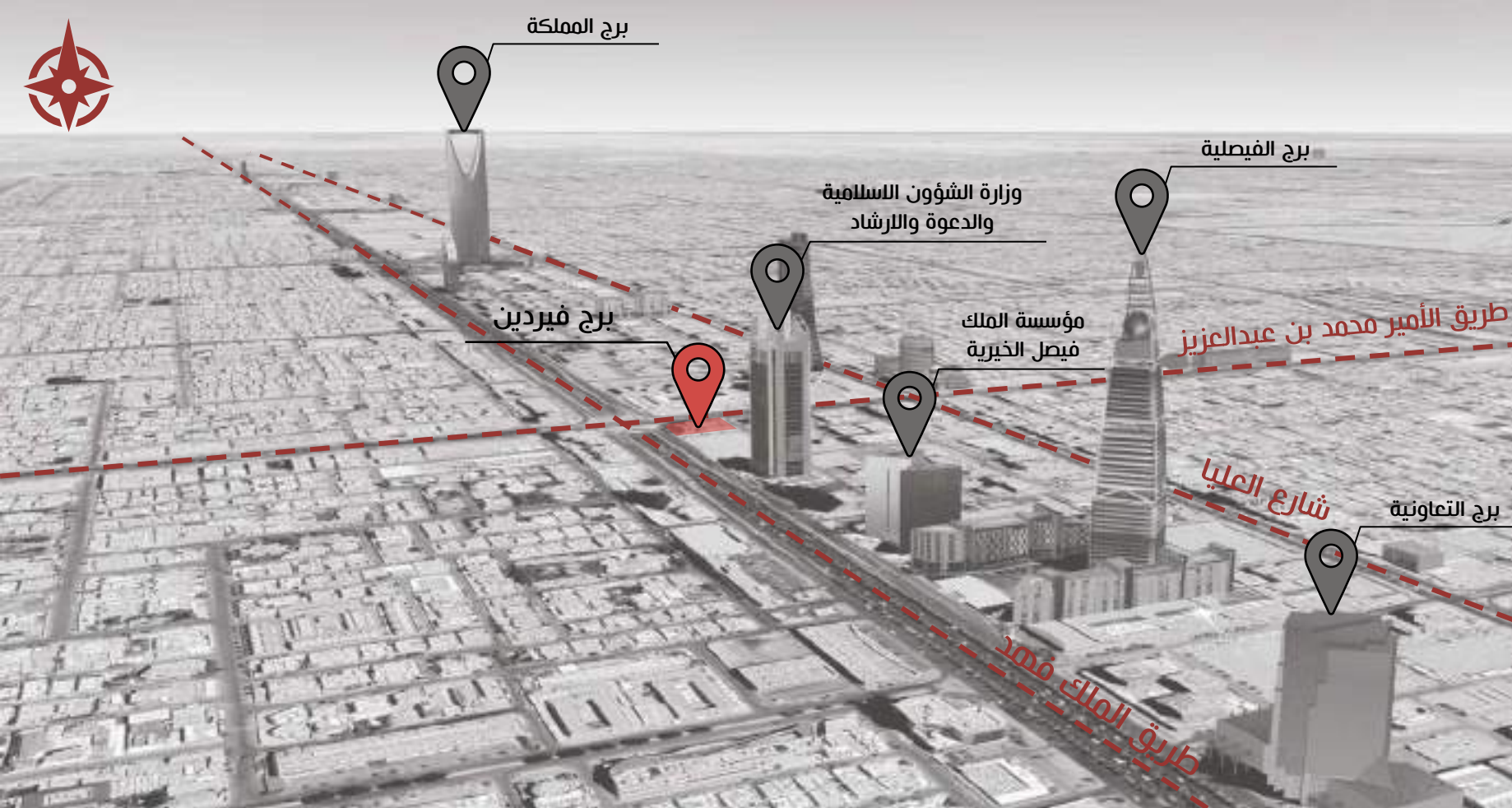
• يقع العقار جنوب مطار الملك خالد الدولي ويحد منطقة العقار من جهة الشمال أحياء الورود والرحمانية ومن جهة الجنوب أحياء المؤتمرات والمربع، ومن الشرق حي السليمانية. ومن الغرب حي المعذر الشمالي.

• يقع العقار في منطقة مستوية التضاريس وفي منطقة ذات كثافة سكانية مرتفعة.

• جميع الخدمات متوفرة في منطقة العقار قيد التقييم.



أبعاد
للتقييم العقاري



دراسات الموقع

وصف العقار

- العقار قيد التقييم عبارة عن برج فيردين بحي العليا.
- تبلغ مساحة الأرض 3,212 متر مربع (حسب الطك) وتبلغ مساحة المباني 25,591.36 م² (حسب رخصة البناء) وتبلغ المساحة القابلة للتأجير 14,935 م² (حسب إفادة العميل).
- يتكون البرج من عدد طابقين قبو وطابق أرضي وميزانين وعدد 8 طوابق متكررة.
- تتكون المعارض التجارية من عدد 3 معارض تجارية مفتوحة، بمساحة 3,300 م².
- تتكون المكاتب الإدارية من عدد 34 مكتب إداري، حيث تتراوح مساحتها من 153 م² الى 1,463 م².
- يقع العقار على عدد 4 شوارع منها طريق الملك فهد بواجهة بطول 40.08 متر، وطريق الأمير محمد بن عبدالعزيز بواجهة بطول 43.81 متر.



أبعاد
للتقييم العقاري

دراسات الموقع

صور مقربة للعقار





أبعاد
للتقييم العقاري

دراسات الموقع

صور مقربة للعقار





دراسات الموقع

الملخص التنفيذي

التقييم

22

شروط التقييم

منهجية التقييم
تحليل المخاطر على العقار
الأمثلة المشابهة
التقييم بأسلوب الدخل
ملخص التقييم

الملاحق

الإفصاح

معلومات الملكية



التقييم بأسلوب الدخل - منهجية التقييم

الافتراضات الرئيسية للتقييم بأسلوب الدخل "طريقة التدفقات النقدية المخصومة"

منهجية التقييم بأسلوب الدخل "طريقة التدفقات النقدية المخصومة"

منهجية الدخل

منهجية الدخل تعتبر شائعة في تقييم الأصول المولدة للدخل. و يؤخذ في عين الاعتبار الإيرادات المحتملة من تشغيل الأصل. باستخدام جدول التدفقات النقدية المخصومة.

01

معدل التضخم

يتم حساب التدفقات النقدية المخصومة بمعدل تضخم سنوي بمعدل يبلغ 2.8٪ سنوياً وذلك بأخذ متوسط معدل التضخم في الناتج المحلي للمملكة العربية السعودية لمدة 12 سنة ماضية حسب البنك المركزي السعودي.

02

دخل العقار

يتم حساب دخل العقار قيد التقييم حسب البحث الميداني والمكتبي وتحليل المعطيات والتوصل الى الدخل السنوي ويمثل دخل العقار في الإيرادات الواردة من دفعات الإيجار السنوية.

03

تكاليف التشغيل

تتعلق تكاليف التشغيل إلى التكاليف الناتجة عن تشغيل الأصل، على سبيل المثال وليس الحصر: تكاليف الصيانة والتسويق. و يتم حساب التكاليف عادة على أساس سنوي.

04

• عند تحديد رأينا حول القيمة السوقية للعقارات الخاضعة للتقييم ، و اعتبارا انها مدرة للدخل ، فقد استخدمنا أسلوب الدخل للتقييم و باستخدام طريقة التدفقات النقدية المخصومة.

• تحليل خصم التدفق النقدي (DCF) هو أسلوب نمذجة مالية يعتمد على افتراضات تتعلق بالتدفقات النقدية المحتملة للعقار. و يتضمن هذا الأسلوب توقع التدفقات النقدية الدورية حسب معطيات و ظروف السوق.

• بالإضافة إلى ذلك يتم تطبيق معدل خصم مناسب حسب خبراتنا في السوق المحلي للوصول للقيمة الحالية من خلال التدفقات النقدية المرتبطة بالعقار.

• ونود الإحاطة انه يتم حساب التدفقات النقدية على أساس سنوي، مضافا إليها معدل التضخم الفعلي للسوق. علما بأن معدل التضخم المطبق في جدول التدفقات النقدية المخصومة يعادل 2.8٪.

• فيما يخص معدلات الخصم فقد تم دراسة السوق العقاري و العقار قيد التقييم، للوصول لمعدل الخصم المناسب و الذي بدوره يعبر عن جميع المخاطر المتعلقة بالعقار و تشغيله في جدول التدفقات النقدية، ليعكس القيمة الحالية للتدفقات المخصومة.

• الإيجارات المتوقعة ، بالإضافة إلى التكاليف ، عبارة عن تنبؤات تم تشكيلها على أساس المعلومات المتاحة من خلال الأبحاث الميدانية و المكتبية، و التي تتأثر بشكل كبير بظروف السوق العقارية في المملكة العربية السعودية.

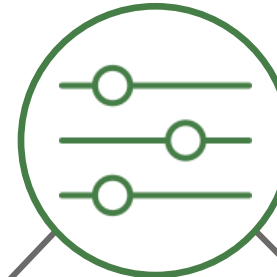
• فيما يتعلق بالمراكز التجارية التي تخضع لعقود إيجار (سواء للأرض او المبنى)، فقد تم بناء توقعات الأرباح و المصاريف التشغيلية خلال المدة الإيجارية.



تحليل المخاطر على العقار

المخاطر الاقتصادية

قد تؤثر ظروف الاقتصاد الكلي للدولة على السوق العقاري بشكل عام، مثل معدلات التضخم والسيولة ومعدلات الفائدة وتكاليف التمويل والضرائب وحركة أسواق الأسهم المحلية والعالمية، حيث أن تغير بعض أو كل هذه المؤثرات يؤثر على السوق العقاري.



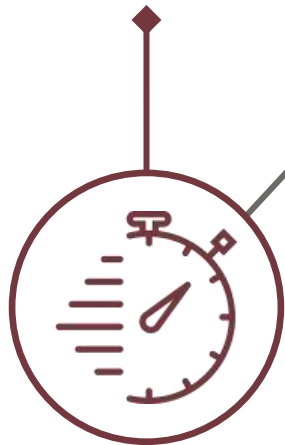
المخاطر التنظيمية والتشريعية

قد تشهد البيئة التنظيمية أو القانونية أو التشريعية بعض التغيرات التي قد تؤثر على قيمة العقار، مثل ظهور تشريعات بلدية بالسماح أو المنع لأنشطة في مناطق محددة، أو تخفيض أو زيادة عدد الأدوار في المنطقة المحيطة مما يؤثر على القيمة النهائية للعقار.



مخاطر العقود طويلة الأجل

يؤثر عدم أو محدودية العقود طويلة الأجل بشكل كبير على قيمة العقار، وخصوصاً العقارات المدرجة تحت صناديق الريت. حيث وجود عقود طويلة الأجل يعطي استقرار للدخل وبالتالي على القيمة. في حين غياب مثل هذه العقود يعطي تذبذب في أسعار التأجير والدخل وبالتالي يؤثر على القيمة النهائية.



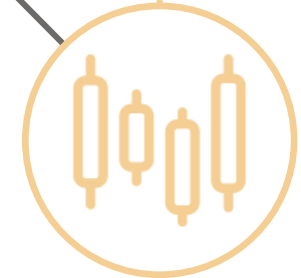
مخاطر المنافسة

إن كثرة المعروض من السلع العقارية يؤدي إلى وجود منافسة في الأسعار المقدمة للمستهلك. ونجد ذلك واضحاً في السوق العقاري فإن زيادة الوحدات والمعارض المعروضة في السوق ودخول منافسين جدد بمنتجات سيؤدي إلى انخفاض الأسعار والخدمات وبالتالي انخفاض سعر العقار النهائي.



مخاطر ضمان تحقيق الإيرادات

بما أن تحقيق الإيرادات يعتبر العامل الرئيسي في تحديد قيمة العقار، فإن أي تغير في الإيرادات نتيجة ظروف السوق المختلفة سوف يؤثر في قيمة العقار.





دراسات السوق – العرض والطلب

المكاتب

- في الأشهر الثلاثة الأولى من عام 2023، تم تسليم حوالي 50,000 متر مربع من مساحة التأجير الإجمالية (GLA) في المكاتب في الرياض وجدة بشكل مجتموع. وهذا جلب إجمالي المخزون الحالي إلى حوالي 4.9 مليون متر مربع في العاصمة و1.2 مليون متر مربع في جدة. وخلال بقية هذا العام، من المقرر أن يدخل السوق 61,000 متر مربع و583,000 متر مربع من مساحة التأجير الإجمالية في المكاتب في جدة والرياض على التوالي.
- في العاصمة، تحولت ديناميات العرض والطلب إلى حد كبير نحو فوائد الملاك، ومن المتوقع أن يظلوا على نحو متفائل للاستفادة من الطلب القوي. بالإضافة إلى ذلك، قامت الشركات بالتوسع نحو الشمال، حيث تأتي عروض المكاتب بتوفر أفضل للوصول ومواقف السيارات. يتوفر فعلياً عرض ضيق لمساحات المكاتب ذات الجودة الجيدة في السوق. فعلاً، انخفض متوسط معدل الشواغر على مستوى السوق في الرياض إلى 1٪ في الربع الأول من عام 2023. ونتيجة لذلك، ارتفعت أسعار الإيجار للفئة A بنسبة 19٪ على أساس سنوي لتصل إلى 1764 ريال سعودي لكل متر مربع سنوياً خلال نفس الفترة.
- ومع ذلك، يظهر سوق المكاتب في جدة علامات علي التخفيف. ومع ذلك، فإن مساحات المكاتب ذات الجودة العالية والتي تمتلك من قبل شخص واحد وتدار بشكل جيد تحظى بطلب كبير. ونتيجة لذلك، ارتفعت أسعار الإيجار للفئة A بنسبة 15٪ على أساس سنوي لتصل إلى 1199 ريال سعودي لكل متر مربع سنوياً في الربع الأول من عام 2023. بشكل عام، يتم قيادة الطلب في السوق من قبل الشركات المحلية والشركات العائلية التي تنتقل إلى مناطق جديدة نحو الشمال والغرب. ووفقاً لذلك، بلغ متوسط الشواغر على مستوى المدينة 8٪ في الربع الأول من عام 2023.
- من المتوقع أن يستمر سوق المكاتب في المملكة في الحفاظ على الزخم الإيجابي. حيث يتم وضع الرياض كمركز عصبي تجاري جديد، نتوقع مزيداً من الجهود نحو تحسين البنية التحتية للعاصمة بشكل كبير، لتلبية شهرتها المتزايدة.

السكن

- شهدت الرياض الانتهاء من ما يقرب من 7,800 وحدة سكنية في الربع الأول من عام 2023، مما أدى إلى زيادة إجمالي المخزون إلى 1.4 مليون وحدة سكنية. وخلال نفس الفترة، تم تسليم 4,400 وحدة في جدة لترفع المخزون السكني في المدينة إلى 864,000 وحدة. ومن المخطط تسليم 45,000 وحدة إضافية عبر المدينتين المجتمعتين خلال الأشهر المتبقية من هذا العام.
- تم إطلاق العديد من المشاريع المدعومة من قبل الحكومة في الأشهر الأخيرة لدعم القطاع السكني المتزايد. مثل المرحلة الأولى من مشروع العروس في جدة، ومشروع الفرسان، والمرحلة الثانية من مشروع خزم في العاصمة. ومن بين أكبر الإعلانات إطلاق مشروع المربع الجديد في الرياض، الذي يهدف إلى أن يكون واحداً من أكبر وسط المدن في العالم. وتعكس جميع هذه الإعلانات الطلب القوي الذي تراكم وثقة الحكومة المستمرة في النمو الطويل الأمد للقطاع السكني في المملكة.
- قامت الحكومة باتخاذ عدة تدابير لتسريع تملك المنازل بين المواطنين السعوديين وتعزيز القطاع السكني. وقد شهد الطلب زيادة، وأتوقع استمرار هذه الاتجاه الصاعد. في إعلان حديث، تم تخصيص 100 مليون متر مربع من الأراضي للقطاع السكني في العاصمة والمدن الأخرى للسيطرة على زيادة أسعار الأراضي والسكن. بلا شك، في الربع الأول من عام 2023، ارتفعت أسعار البيع والإيجار في الرياض بنسبة 7٪ و 2٪ على التوالي بالمقارنة بالعام السابق. على نفس الأساس، في جدة، ارتفعت أسعار البيع بمتوسط 11٪ سنوياً، وارتفعت أسعار الإيجار بمتوسط 9٪.
- بشكل عام، هناك تحول هيكلي في السوق، حيث زاد الطلب على الشقق بشكل أسرع من الفلل، حيث سجلت أسعار البيع نمواً سنوياً بنسبة 6٪ في العاصمة و 17٪ في جدة في الربع الأول من عام 2023. خلال نفس الفترة، نمت أسعار الإيجار للشقق بنسبة 4٪ في الرياض و 13٪ في جدة.



دراسات السوق – العرض والطلب

المعارض

- في الربع الأول من عام 2023، تم الانتهاء من تطويرين تجاريين في الرياض، مما أضاف مساحة تجارية تقدر بحوالي 84,000 متر مربع وزاد إجمالي العرض إلى 3.4 مليون متر مربع. وخلال نفس الفترة، زاد المخزون التجاري في جدة بحوالي 46,000 متر مربع تقريباً ليصل إلى 1.8 مليون متر مربع. في التسعة أشهر المتبقية من هذا العام، من المقرر أن تدخل السوق حوالي 478,000 متر مربع من مساحات البيع بالتجزئة في جدة وحوالي 105,000 متر مربع في الرياض. مع تراجع سوق التجزئة في جدة، نحن ما زلنا نحذرين فيما يتعلق بإكمال المشاريع المستقبلية في الوقت المحدد.
- بشكل عام، يظهر أن مراكز التسوق الصغيرة والمراكز المجتمعية الصغيرة تعمل بشكل أفضل من المراكز التجارية الكبيرة الإقليمية. وتركزت غالبية الاستفسارات على المساحات الصغيرة، خاصة في جدة، حيث تراوحت المساحات المطلوبة بين 8 إلى 120 متر مربع. بالإضافة إلى ذلك، أبدى المستأجرون تفضيلاً للمواقع في الزوايا ذات الرؤية العالية على الشارع، وأصبحت المناطق الخارجية لتناول الطعام مهمة للغاية بالنسبة لمتاجر الأغذية والمشروبات بسبب شعبيتها المتزايدة بين المستهلكين. وتتماشى عدة مراكز تجارية مع هذه الاتجاهات بدء إنشاء مناطق منفصلة لتناول الطعام خارج المراكز التجارية لجذب المستأجرين وزيادة حركة المرور في تطوراتها.
- قطاعات الأغذية والمشروبات والترفيه كانت مولدات حركة المرور الرئيسية مع التركيز المتزايد على التجزئة التجريبية. علاوة على ذلك، يحاول الملاك في العاصمة جذب دخول السوق الجديد الذين لا يمتلكون وجوداً محلياً في البلاد. على النقيض، يتحلى الملاك في جدة بحذر أكبر ويسعون إلى جذب العلامات التجارية المعروفة لتجنب المخاطر المرتبطة بدخول السوق الجديد.
- من حيث أداء الإيجارات، بالنسبة للمراكز التجارية الإقليمية الكبيرة والإقليمية، زادت الإيجارات بنسبة 11٪ و 8٪ على التوالي في الرياض في الربع الأول من هذا العام بناءً على أساس سنوي. وفي نفس السياق، انخفضت الإيجارات في جدة بمعدل 6٪ في المتوسط عبر المراكز التجارية الإقليمية الكبيرة وظلت مستقرة بالنسبة للمراكز التجارية الإقليمية، مما يشير إلى تباطؤ الظروف السوقية في المدينة.

الفندقة

- لم يتم الانتهاء من أي تطورات فندقية جديدة في الرياض في الربع الأول من عام 2023، مما حافظ على إجمالي القائم على مستوى 21,000 مفتاحاً. خلال نفس الفترة، شهدت جدة تسليم 300 مفتاح جديد، مما زاد العرض القائم الإجمالي إلى 16,000 مفتاح. ومن المقرر دخول 3,000 مفتاح إضافي إلى السوق في عام 2023 في كل من المدن المدمجة. من بين هذا، يُتوقع دخول حوالي 2,000 مفتاح في الرياض، والباقي منها 1,000 مفتاح في جدة.
- كجزء من جهودها لزيادة السياحة في المملكة والوصول إلى هدف 100 مليون زيارة سنوياً بحلول عام 2030، أطلقت الحكومة مؤخرًا شركة طيران وطنية جديدة تحت اسم "الرياض للطيران"، والتي ستكون محطاتها الرئيسية في مطار الملك سلمان الدولي في الرياض. بالإضافة إلى ذلك، تم الإعلان أيضًا عن تأشيرة مرور (ترانزيت) جديدة للركاب الذين يسافرون باستخدام الشركات الوطنية القائمة، الخطوط الجوية السعودية وفلاي ناس. ستعزز كل هذه المبادرات صناعة الضيافة وتساهم في تعزيز موقع المملكة العربية السعودية كوجهة سياحية عالمية على المدى الطويل.
- يمر السوق السعودي حاليًا بتحول ثقافي، حيث يتم إنشاء أماكن ترفيهية جديدة، واستضافة الفعاليات العالمية لتأكيد وجودها على الخريطة السياحية العالمية. من خلال النظر إلى آفاق نمو صناعة الفنادق، فإن معظم المشغلين الذين لديهم بالفعل وجود في البلاد يخططون لتوسيع عروضهم بشكل عدواني في المملكة وزيادة حجم الغرف ضمن محافظاتهم. وعلى الرغم من ذلك، يسعى أصحاب مشاريع الضيافة إلى جذب مشغلين فريدين جدد.
- نتيجة لذلك، شهد قطاع الضيافة أداءً قوياً في الربع الأول من عام 2023. ارتفع معدل إشغال الغرف في الرياض إلى 76٪، وارتفع متوسط السعر اليومي (ADR) إلى 212 دولار أمريكي لشهر فبراير 2023 مقارنة بنفس الفترة من العام الماضي. على نفس الأساس، بلغ معدل إشغال الغرف في جدة 54٪ وسُجل متوسط السعر اليومي (ADR) بنسبة 147 دولار أمريكي. من المتوقع أن يستمر سوق الضيافة السعودي في الدفع الإيجابي والتحسين المستمر.



أبعاد
للتقييم العقاري

التقييم

الأمثلة المشابهة

معلومات عن البرج

عدد الشوارع



3 شوارع منها
طريق الملك فهد

مواقف السيارات



4 طوابق بدروم
توفر 500 موقف

المكاتب الإدارية



متوسط المساحة
500 م² تقريباً

المعارض التجارية



متوسط المساحة
400 م² تقريباً

انتهاء المشروع



عام 2016

الموقع



حي العليا

عدد الطوابق



35 طابق

المساحة التأجيرية



29,864 متر مربع

مساحة المباني



38,000 متر مربع





الأمثلة المشابهة

خريطة توضح موقع البرج عن العقار قيد التقييم:



عن برج حمد:

- المدخل الرئيسي: المدخل الرئيسي للأبراج بشكل عام هو العنصر الأساسي المؤثر، ولذلك تم تصميم المدخل الرئيسي للبرج بأحدث التصاميم ومن أجود المواد.
- الطوابق المكتبية: لقد تم تصميم مكاتب برج حمد وفق أعلى المعايير الهندسية المطلوبة التي تسمح في أفضل استغلال للمساحة ولكي توفر الجو العملي الذي يدعم التركيز وزيادة كفاءة الموظفين، وتشمل جميع متطلبات العمل من تكنولوجيا المعلومات الحديثة ووسائل الاتصال وغيرها من الخدمات المساندة.

مكونات برج حمد:

- يتكون البرج من خمسة وثلاثون طابقاً ، مقسمة كالتالي:

الوصف	التفاصيل
الطابق الأرضي	عبارة عن مدخل رئيسي للبرج ومكاتب
الطوابق المكتبية	تبدأ من الطابق الأول حتى الطابق الخامس والثلاثون (بمساحة 1200 متر مربع للطابق)
الطابق الخامس والعشرون	نادي صحي متكامل ويشمل حمام سباحة مكشوف ذو إطلالة على مدينة الرياض
طوابق البدروم	تتكون من أربعة طوابق مخصصة لمواقف السيارات
المساحة الإجمالية للمباني	38,000 متر مربع
مواقف السيارات	تتسع مواقف السيارات لأكثر من 500 سيارة تقريباً
المصاعد	بالإضافة إلى المواقف الأمامية والجانبية الخاصة بزوار البرج تم توفير عدد تسعة مصاعد عالية السرعة بالإضافة إلى مصعد للخدمات

أسعار تأجير برج حمد:

الوصف	سعر التأجير (ريال/متر مربع)	نسبة الخدمات (%)
المكاتب	1,600	10%



أبجد
للتقييم العقاري

معدل التضخم

- لقد استخدمنا طريقة البناء لحساب معدل الخصم، والتي تأخذ في الاعتبار التضخم ومعدل العائد ومخاطر السوق.
- نظراً لأن العقار قيد التقييم يتمتع بعقد إيجار ملزم طويل الأمد يضمن دخلاً، فإن مخاطر السوق غير موجودة. لذلك، تم تعيين معدل الخصم عند 10.30٪.

التقييم

نهج التقييم

عوامل رئيسية في طريقة خصم التدفقات النقدية:

معدل التضخم

- معدل التضخم: يتم حساب التدفقات النقدية المخفضة بمعدل تضخم سنوي يبلغ 2.8٪ سنوياً من خلال أخذ المعدل المتوسط للتضخم في الناتج المحلي للمملكة العربية السعودية للسنوات الـ 12 الماضية وفقاً للبنك المركزي السعودي.

معدل الرسملة

- لقد قمنا بإجراء أبحاث سوقية حول العقارات ذات الاستخدام المماثل للعقار المعني في قطاع المكاتب، والتي تعتبر مقياساً لتحديد معدل الرسملة المناسب للعقار المعني.

العقار	المدينة	النوع	معدل الرسملة (%)
برج تكوين	الرياض	مكاتب	8.0%
برج حمد	الرياض	مكاتب	7.0%
برج لا بلزا	الرياض	مكاتب	8.5%
برج ثقة	الرياض	مكاتب	8.0%

- بعد مقارنة هذه العقارات مع العقار قيد التقييم مع مراعاة الموقع والتشطيبات والفئة والنوع وسهولة الوصول والمنطقة التي ينتمي إليها، نستنتج أن معدل الرسملة يجب أن يكون 7.50٪.



تحليل الدخل

تحليل أسعار التأجير والعقود التأجيرية:

- قامت شركة أبعاد بمعاينة العقار قيد التقييم، وقمنا بتقييم مستويات الإشغال الحالية وأداء العقار قيد التقييم، بالإضافة إلى الدخل من الوحدات المضمونة (الغير منتهية)، والغير مضمونة (المنتهية) للعقار قيد التقييم.
- يحتوي العقار على إجمالي عدد 64 وحدة تجارية حيث أن بعضها تصبح شاغرة في عام 2024، أخرى 2026 وبعضها في سنة 2027 وفقاً للمعلومات المقدمة من قبل العميل، فمن المحتمل أن يتم تجديد العقود الغير مضمونة تلقائياً بعد انتهاء فترة العقود.
- بعد تحليل أسعار الإيجار للمحلات التجارية والمكاتب في برج حمد، تم التوصل إلى أن أسعار الإيجار للعقار قيد التقييم تقع في نطاق السوق لأن خصائص برج حمد أفضل من العقارات المماثلة، حيث بلغ متوسط الإيجار 1,220 ريال سعودي للمتر المربع.

التفاصيل	الوصف
3046.73	المساحة التأجيرية للمعارض (متر مربع)
100%	نسبة الإشغال للمعارض (%)
1,444	متوسط سعر متر تأجير المعارض (ريال/متر مربع)
4,400,000	الإيرادات من المعارض التجاري (ريال)
13,440	المساحة التأجيرية للمكاتب الإدارية (متر مربع)
100%	نسبة الإشغال للمكاتب الإدارية (%)
1,170	متوسط سعر متر تأجير المكاتب الإدارية (ريال/متر مربع)
15,718,665	الإيرادات من المكاتب الإدارية (ريال)
100%	نسبة الإشغال للبرج (%)
20,118,665	إجمالي إيرادات البرج (ريال)
3,000,000	إيرادات أخرى (الشاشات الإعلانية) (ريال)



التقييم بأسلوب الدخل

التدفقات النقدية المخصومة :

- معدل التضخم: يتم حساب التدفقات النقدية المخصومة بمعدل تضخم سنوي بمعدل يبلغ 2.8٪ سنوياً وذلك بأخذ متوسط معدل التضخم للناتج المحلي للمملكة العربية السعودية لمدة 13 سنة ماضية حسب مصادر البنك المركزي السعودي.
- معدل العائد: يتم حساب معدل العائد حسب خبرة شركة أبعاد لسوق العقارات في المملكة وحسب موقع العقار ونوعيته وأيضاً بعد عمل بحث ميداني ومكتبي لمعدلات العائد وذلك بقسمة صافي الدخل التشغيلي على سعر العقار وذلك للعقارات المشابهة للعقار قيد التقييم حيث تم التوصل الى معدل 7.5٪.
- معدل الخصم: بناء على فهمنا للعقارات المشابهة في منطقة العقار، ومع مراعاة خصائص الموقع، المساحة، الاستخدام، العرض والطلب حيث قمنا بتطبيق معدل خصم 10.30٪ وذلك حسب معايير التقييم الدولية بطريقة بناء معدل العائد وذلك بجمع معدل التضخم ومعدل العائد ومخاطر العقار والسوق وأي مخاطر محتملة للعقار قيد التقييم.

السنة	2024	2025	2026	2027	2028
إجمالي المساحة التأجيرية (م ²)	16,486.73	16,486.73	16,486.73	16,486.73	16,486.73
متوسط سعر التأجير (ريال/م ²)	1,285.48	1,321.48	1,358.48	1,396.52	1,435.62
نسبة الإشغال السنوية (%)	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
مجمّل الدخل المتوقع مع معدل التضخم – ريال (GPI)	21,193,421	21,786,836	22,396,868	23,023,980	23,668,652
تكاليف الائتمان والشواغر (%)	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
تكاليف الائتمان والشواغر (ريال)	0	0	0	0	0
تكاليف إيجار الأرض مع نسبة النمو (ريال)	21,193,421	21,786,836	22,396,868	23,023,980	23,668,652
المصاريف التشغيلية – ريال (OE)	1,300,000	1,300,000	1,300,000	1,300,000	1,300,000
الدخل من الشاشات مع معدل التضخم (ريال)	2,176,579	2,832,289	2,911,593	2,993,117	3,076,925
صافي الدخل التشغيلي – ريال (NOI)	20,716,841	20,654,548	21,185,275	21,730,863	22,291,727
التخارج للعقار (ريال)					297,223,025
القيمة الحالية من صافي الدخل (ريال)	18,782,268	16,977,145	15,787,289	14,681,652	195,710,151
قيمة العقار (مقربة) (ريال)	261,940,000				



أبعاد
للتقييم العقاري

ملخص التقييم

الرأي في القيمة

تصادق شركتنا على التقييم أدناه كقيمة عادلة طبقاً للشروط المقيدة بتقرير التقييم، وحسب الافتراضات المذكورة ضمن التقرير وهذا التقييم ناتج من تحليل معطيات العقار والسوق العقاري.

القيمة العادلة بأسلوب الدخل بتاريخ 31 ديسمبر 2023 هي :

• **261,940,000 ريال سعودي** (فقط مائتان وواحد وستون مليوناً وتسعمائة وأربعون ألف ريال سعودي).

التوقيع والاعتماد

م. عمار عبدالعزيز سندي

رقم العضوية: 1210000219
نوع العضوية: أساسية (زميل)
الفرع: فرع العقار
تاريخ العضوية: 2015/12/22
المساهمة: مُعْتَمَد التقرير



ختم الشركة

اسم المنشأة: شركة أبعاد للتقييم العقاري

رقم المنشأة: 11000111
س . ت : 4030297686
18 / 323 / 781

م. يوسف عبدالله خان

رقم العضوية: 1220001989
نوع العضوية: منتسب
الفرع: فرع العقار
تاريخ العضوية: 2020/09/17
المساهمة: المعاین والمقیم ومُعَد التقرير

م. عمار محمد قطب

رقم العضوية: 1210000392
نوع العضوية: أساسية (زميل)
الفرع: فرع العقار
تاريخ العضوية: 2016/01/24
المساهمة: مُرَاجِع التقييم والتقرير



أبجد
للتقييم العقاري

دراسات الموقع

الملخص التنفيذي

التقييم

شروط التقييم

الملاحق

33

الإفصاح

مستندات العقار
المصطلحات العامة في اعداد تقرير التقييم

معلومات الملكية



المصطلحات العامة في اعداد تقرير التقييم

الهيئة

تشير إلى الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين (تقييم) هي الجهة المعنية بوضع الضوابط والمعايير اللازمة لتقييم العقارات، والمنشآت الاقتصادية، والمعدات، والممتلكات المنقولة ونحوها وذلك بموجب نظام المقيمين المعتمدين الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/43) و تاريخ (9/7/1433هـ) وتهدف لتطوير مهنة التقييم، ورفع مستوى العاملين بها، ووضع القواعد العامة لاكتساب عضوية الهيئة بمستوياتها المختلفة والحفاظ عليها، وتوفير وسائل التطوير المستمر للارتقاء بأعضائها إلى أفضل مستويات الممارسة والمعايير الدولية للمهنة، وتمتع (الهيئة) بشخصية اعتبارية، غير هادفة للربح، ولها ميزانية مستقلة وتعمل تحت إشراف وزارة التجارة والاستثمار

الأصل أو الأصول

تسهلُ لعملية قراءة المعايير ولتفادي التكرار يشير مصطلح (الأصل) و (الأصول) عموماً إلى البنود التي تكون محور مهمة التقييم. وما لم ينص خلاف ذلك في المعيار يمكن اعتبار هذه المصطلحات على أنها تعني وتشمل كل من الكلمات التالية: (أصل، مجموعة أصول، التزام، مجموعة التزامات، أو مجموعة من الأصول والالتزامات).

العميل

تشير كلمة (العميل) إلى الشخص أو الأشخاص أو الجهة التي يتم إجراء التقييم لها. ويشمل ذلك: العملاء الخارجيين (أي عندما يكون المقيم متعاقد مع طرف ثالث)، وكذلك العملاء الداخليين (أي التقييمات المعدة لصاحب العمل).

الاختصاص القضائي

تشير كلمة (الاختصاص) إلى البيئة القانونية والتنظيمية التي يتم فيها تنفيذ عملية التقييم. ويشمل القوانين واللوائح التي تسنها الجهات الحكومية مثل: المقاطعة، والولاية، والبلدية، والقوانين التي تضعها بعض الجهات التنظيمية حسب غرض التقييم مثل: المصارف المركزية وهيئات تنظيم الأوراق المالية.

يمكن

تصف كلمة (يمكن) الإجراءات التي يقع على المقيم مسؤولية النظر فيها بعين الاعتبار. وتتطلب الأمور الموصوفة بهذه الطريقة اهتمام المقيم وفهمه. حيث إن إمكانية تطبيق هذه الأمور في عملية التقييم تعتمد على ممارسة المقيم لحكمه وخبرته المهنية في الظروف التي تتماشى مع أهداف المعايير.

يجب

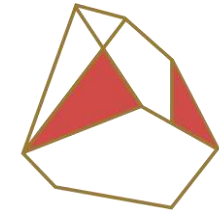
تشير كلمة (يجب) إلى مسؤولية غير مشروطة، أي يجب على المقيم الوفاء بالمسؤوليات من هذا النوع في جميع الحالات والظروف التي ينطبق عليها الشرط.

المشارك

تشير كلمة (المشارك) إلى المشاركين المعنيين وفقاً لأساس (أو أسس) القيمة المستخدمة في مهمة التقييم (انظر المعيار 104 أساس القيمة). وتتطلب الأسس المختلفة للقيمة من المقيم أخذ وجهات نظر مختلفة بعين الاعتبار، مثل: وجهات نظر المشاركين في السوق مثل: القيمة السوقية، أو القيمة العادلة للمعايير الدولية للتقارير المالية أو مالك معين أو مشتر محتمل مثل: القيمة الاستثمارية.

الغرض

تشير كلمة (الغرض) إلى سبب أو أسباب إجراء التقييم، وتشمل الأغراض العامة (على سبيل المثال لا الحصر) أغراض التقارير المالية، والتقارير الضريبية، ودعم التقاضي، ودعم المعاملات، ودعم قرارات الإقراض المضمون.



أبعاد
للتقييم العقاري

شركة أبعاد المتطورة وشريكه للتقييم العقاري

الإدارة الرئيسية بمدينة جدة
شارع محمد إبراهيم مسعود، حي السلامة
مبنى الزاهد، الطابق الخامس، مكتب 22
المملكة العربية السعودية

فرع مدينة الرياض
طريق الملك عبدالعزيز 13316-2451، حي الربيع
الطابق الأول، مكتب رقم 1
المملكة العربية السعودية

لمزيد من المعلومات يرجى التواصل معنا على العنوان الآتي:
الرقم الموحد : 920004134

م. عمار سندي
الرئيس التنفيذي
جوال: +966 50 730 0500
إيميل: asindi@sa-abaad.com

م. عمار قطب
المدير التنفيذي
جوال: +966 55 556 2500
إيميل: ammarq@sa-abaad.com